Urban Development for Iraqi Cities Centers by Activate Urban Renewal Tools

التنمية الحضرية لمراكز المدن العراقية من خلال تفعيل آليات التجديد الحضري

أ.د. بهجت رشاد شاهين
جامعة بغداد/ قسم الهندسة المعمارية
bahjatsha@yahoo.com

م.م. حيدر ناجي عطية
جامعة كربلاء / قسم الهندسة المدنية
hdrnaji@yahoo.com

الخلاصة:

يهدف البحث الى إبراز جزء من تطبيقات مفاهيم التجديد الحضري النظرية شاملاً المفاهيم الأساسية في قواعد التجديد والتنمية الحضرية، مقارنة مع تفاقم المشكلات في المدن العراقية، واستخلاص أهم مؤشراتها الفاعلة ومجال تطبيقها من منظور الواقع الاقتصادي والاجتماعي والعمراني، مع أهم المراحل والتفاصيل المتعلقة بمشاريع التجديد الحضري وتوضيح الاساليب المتبعة في هذه المشاريع من خلال الاجراءات التطبيقية على المدن التي فيها مشكلات في بنيتها الحضرية. وسيسلط البحث الضوء على اشكال التنمية الحضرية المتبعة في التخطيط الحضري للمدن لمحاولة تطوير دور السياسات التخطيطية الشاملة بمختلف مستوياتها الإقليمية والوطنية والمحلية.

Abstract :

The research aims to highlight the part of the applications of the concepts of urban renewal theory including basic concepts in the rules of renewal and modeling urban , and the dimensions of their application in projects elected , and extract the most important indicators actors and field of application from the perspective of economic and social reality and urban , with the most important stages and details related to the projects of urban renewal and to clarify the methods used in these projects through the procedures applied to the cities. Will discuss the need to single highlighted forms are used in the modeling of urban planning, urban cities to try to develop the role of the comprehensive planning policies at all levels , national, regional and local levels.

1- أهمية التنمية الحضرية في المدن:

التنمية مفهوم مناقض للتخلف ، حيث أن التنمية كمفهوم أصبح مفهوماً شاملاً لعملية كلية تتناول كافة الجوانب المادية والمعنوية، الكمية والكيفية للمجتمع. وقد اشار بعض الباحثين والمتخصصين لهذا المفهوم من جهة اختصاصاتهم كمصطلح نسبي يشير الى تغيّر كمي. كالنمو الاقتصادي أو ما شابه ذلك. عرّفت التنمية بأنها وضع السبل كافة في توظيف تنمية الواقع الافتراضي وتطوير الفرضيات التي تفي بضروريات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال في تلبية احتياجاتها بما يرتبط باستراتيجيات التنمية المستدامة. لذلك فالتنمية هي حصيلة عوامل متعددة مترابطة يؤثر كل منها في الآخر ويتأثر به. فعلى سبيل المثال أن العجز في التنمية عامل له أثره الواضح في عرقلة التنمية الاجتماعية، والقصور في التنمية الاجتماعية يمثل إحدى العقبات التي تعترض طريق التنمية الاقتصادية (1).

ويمكن للتنمية الاجتماعية أن تتحقق لمختلف فئات المجتمع بما يضمن تحقيق النمو الاقتصادي والتوزيع العادل للموارد والمحافظة على البيئة وحمايتها واحترام التنوع الثقافي للمجتمع بما يضمن تلبية متطلبات الأجيال الحالية دون المساومة على تلبية الأجيال القادمة. فعلى مستوى العمران فإن التنمية هي الرؤية المستقبلية للتطوير العمراني ومواجهة التحديات الاقتصادية والسكانية والبيئية التي تحتاج لتنمية المستدامة. لذلك فالتنمية العمرانية شق أساسي من التنمية الحضرية التي يقصد بها تنمية المناطق غير الريفية. وتشمل التنمية العمرانية الاسكان والبيئة الأساسية والاجتماعية، توفير المرافق والخدمات وتوفير فرص العمل. ويمكن تحديد التنمية الحضرية من خلال تنفيذ استراتيجيات جديدة للتخطيط في مشاريع التخطيط للمدن (ومنها مشروع التجديد الحضري) حيث تتمثل هذه الستراتيجيات في ثلاثة جوانب (2) :

- خطة التنمية التي من شأنها أن تحمي الاعتمادات استخدام الأراضي وإنشاء مراكز حضرية جديدة لتحقيق التوازن في المدن الكبرى.
- الادارة الحضرية (إدارة التخطيط والعمران)، لضمان وجود استراتيجية التنمية الحضرية دائمة.
- استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحسين الإدارة وصنع القرار والحصول على معلومات وتحديثها مع مرور الزمن.

1-1 معوقات التنمية الحضرية او العمرانية:

مما لا شك فيه أن المشاريع التي تريد أن تنهض بالواقع وتنتقل الى موقع متقدم فإن هناك الكثير من المعوقات التي قد تعرقل مسير ذلك المشروع في حركته. هذا من جهة ومن جهة أخرى فالعوامل التي تفي بضروريات الحاضر وساعدت ذلك المشروع النهضوي قد تكون لمرحلة آنية دون القدرة على تلبية حاجيات الأجيال القادمة. ففي مجال التنمية العمرانية هناك معوقات تتعلق بعدم وجود نظام عمراني ملائم لاستعمالات الأراضي. وتغطي المعوقات النواحي التخطيطية في المقاطعات مثل القرارات الحكومية بشأن التغيير في أنظمة البناء واستخدامات الأراضي والشوارع الضيقة والمتعرجة وانعدام المناطق المفتوحة في الحي كما تغطي الجوانب المعمارية في المسكن مثل قصور الأداء الوظيفي ونقص المساحات في الاراضي المخصصة للسكن.

وكذلك هناك آثار عمرانية على أرض الواقع الحضري في المدن مثل تهالك المباني وارتفاع تكاليف صيانتها بسبب غياب الدعم المالي والتقني، وتردي ونقص المساحات وتردي الحالة الانشائية للمباني. وعدم وجود ارتدادات وأفنية داخلية وصعوبة في التوسع العمودي والأفقي وعدم وجود مواقف للسيارة. وكل هذه الأمور حدثت بسبب غياب مخطط توجيهي تنظيمي عام للمدينة (3). حيث ينظم الامور التالية:

- قاعدة قانونية لحماية المباني التاريخية غياب أحكام تنظيمية مناسبة لحماية الطابع العمراني وانسجام البنية المبنية في تحديد ارتفاعات المباني.
- تنظيم عمليات البناء ضمن حدود المدينة.
- وضع خطة تحدد مهام ومسؤوليات ادارية لكل من الجهات المعينة لحماية التراث .
- توازن مستقر بين عمليات التجديد والتغيير وفق استراتيجيات تنموية عمرانية بيئية واقتصادية.
- مشاركة المجتمع.

ويمكن تخطي هذه المعوقات من خلال:

- توفير مصادر تمويل مستمرة ومنح قروض لتنفيذ استراتيجيات ومشاريع تنموية .
- للوصول الى الجدوى الاقتصادية توفير حوافز اقتصادية لتشجيع المواطنين على القيام بالمشاريع التنموية والتطويرية .
- تأكيد مبدأ مشاركة احداث قطاع مشترك تساهم بها جهات معينة .
- اشراك الفئات المستخدمة (مالكي ومستأجري مساكن العقارات وأصحاب العمل والعاملين ومؤسسات ومنظمات محلية في عمليات التخطيط.

2-1 اختلال التركيبة السكانية وفقدان الحيوية الاجتماعية

تشهد اغلب الدول النامية معدلات تحضر عالية فهناك توقعات من باحثين في مجال تخطيط المدن أن الدول النامية ستتحول في العهود القادمة وبشكل كبير بسبب هجرة القرى الريفية إلى السكن في المدن (4). ويتصف التحدي الذي ينشأ من النمو الحضري بتوجهين متميزين، التحضر المتسارع وانتشار الفقر في المدن وزيادة في عدد السكان الحضر لنسب عالية من خلال الهجرة إلى المدن، وسيكون في البلدان النامية. ومع زيادة كثافة السكن في المدن تزداد معه المشكلات في المناطق الفقيرة فيها. ونتيجة لذلك سيكون معدل الإعمار في البلدان المتقدمة بتزايد وعكس ذلك في البلدان النامية وضعف في هيكلة الاحتياجات للخدمات الاجتماعية، هذا فضلاً عن مساحات التصحر التي ستزداد لقلة الزراعة فيها.

وقد أظهرت الدراسات الأخيرة في (المعهد العربي لإنماء المدن) أن التحكم في آثار الدخل وغيره من المتغيرات، وان عدم المساواة له تأثير قوي على درجة العنف وعلى نتائج الظروف الصحية. إن فقراء الحضر لا يحصلون على التعليم والماء والخدمات الصحية إلا بدرجة أقل من سكان الحضر غير الفقراء. إن الفرق واسع في معدلات تحصيل الخدمات وهو مؤشر على أن هناك عوامل كثيرة أخرى غير البنية التحتية والخدمات الاجتماعية تؤثر على ظروف الفقر. ويزداد العنف كلما زاد إبعاد الفقراء عن الاتجاه العام للاقتصاد الحضري ومؤسساته. حيث تقوم هذه المنظمة الإقليمية والتي تعد كذراع لمنظمة المدن العربية، بتحديد معايير فعالة لمخاطبة القضايا الرئيسية ذات الصلة في إطار المجتمع الدولي عن طريق عمل البحوث وإقامة الدورات والندوات ونشر المطبوعات والمساعدة في تطوير المهارات في إدارة البلديات وشؤون الموظفين ونشر المعرفة. (5).

3-1 قيم التغيير الحضري في مراكز المدن:

كما هو معروف فإن التغيير هو أمر أساسي بالنسبة إلى حياة الإنسان أو واقعي -على أقل تقدير- والحياة الحقيقية في المدينة. لكن سرعة التغيير تختلف في بعض الأحيان، البعض يتصور بأن التغيير يمر على الزمان بسرعة فائقة ويغير ظاهر الشكل وهيكل المدينة، كأنما كل شيء قد فني وقد بدأت حياة جديدة. والتغيير يجعل ظاهر المدينة ليس له بصمة على الزمان والمكان ويخلق تحول عميق في مساحة وفضاء المدينة وحياتها ويكون سبباً في **تآكل وانهيار** الفضاءات والفعاليات الموجودة في المدينة، ويفرض **شكل ومعنى مختلف** عن السابق. وقد يكون العكس صحيح أيضاً.

وقد تم إدراج أنماط التغيير الحضري وتحت عناوين مختلفة تتضمن عمليات تحول فعلية ناتجة بشكل مباشر أو غير مباشر عن التغييرات الحاصلة في المعطيات الحضارية، سواء كانت هذه التغييرات تمثل تطوراً ايجابياً أو سلبياً. إلا انه يحدث أحياناً أن تحافظ البيئة العمرانية أو أجزاء منها أو أبنية معينة على حالها لمرحلة من الزمن، قد تطول أو تقصر، على الرغم من تغير الظروف الحضارية المحيطة بها.. **وعلى هذا الأساس صنّف البحث التغيير في البيئة الحضرية لأكثر من صنف:**

الصنف الأول: هو التغيير الذي يحدث للبيئة الحضرية من جراء **تدخل مباشر** وتعمد في إحداث تغيير ما في البيئة الحضرية. وقد يكون هذا التغيير وفق معايير مدروسة ضمن آليات متعارف عليها عالمياً أو أن التغيير هو من الأعمال الارتجالية لإحداث تغيير في مبنى تراثي وبالتالي يؤثر على قيمة بيئة النسيج الحضري ليكون التغيير حينها هي اتخاذ إجراءات غير مستندة على أسس علمية في التعامل مع الأبنية التراثية ومع النسيج الحضري في مركز المدينة، إذن الآلية واحدة، لكن يتوقف إيجابيتها أو سلبيتها على المنطق الذي استند عليه المستخدم لها. وهذه الإجراءات هي كما تم بحثها تشمل : التطوير Development – الإملاء Infill– تغيير الاستخدام Reuse – إعادة البناء Rebuilding – التحويرConversion - وغيرها (6). وقد يتداخل أكثر من نوع واحد من هذه الإجراءات التنفيذية في عمل واحد.

الصنف الثاني: هو التغيير الذي يحدث للبيئة الحضرية دون تدخل من الإنسان بل من **تلقاء نفسها** مع مرور الزمن وهو ما قد يطلق عليه (عدم التطور) أو (التغيير العابر أو النسبي) ويمكن إدراكه كنوع من التغيير في البيئة الحضرية للمدينة. وهذا الصنف من التغيير يطلق على البناء أو النسيج الذي تقادم عليه الزمن من دون صيانة دورية له فأصبح اقرب إلى الانهيار يبدأ من أجزاءه العلوية والخفيفة ثم يتدرج إلى أن يصل إلى الجدران الساندة في الأسفل... إذن الهيكل والفعالية –بصورة عامة- وفضاء المدينة تعرضت إلى نوع من التغيير والتحول. ويمكن ملاحظة الصنفين في الشكل (1) / أ / ب / ج .

الصنف الثالث: التآكل (أو التهرؤ) هو أحد أهم التغييرات التي ترتبط بفضاء المدينة وهذا التآكل يكون سبباً في الإخلال بالتوازن، وعدم وجود التناسب في المدينة. **فالتهرؤ**: هو عامل مساعد في محو الذكريات الجماعية واضمحلال الحياة الحقيقية في المدينة وتشكيل الحياة اليومية فيها. التهرؤ هو أمر طبيعي يحصل في جميع مناطق العالم. لكن يمكن تقليل حجم التهرؤ وبهذا نوفر السبب لإطالة عمر المكان وعمر فضاء المدينة. لتجنب التهرؤ لابد من رفع حجم الثبات عبر انجاز أعمال ترميمية في فضاء المدينة.

وقد عرف التهرؤ الحضري (Urban Blight): بأنه اضطراب اقتصادي تنعكس تأثيراته المركبة في صيغ معينة من التغير في شخصية وكثافة استعمالات الأرض (7). ويمكن التعرف عليه أكثر من مظاهر التلف الفيزياوي نتيجة الفشل في صيانة العقارات وإدامتها، وعدم مقدرة المنطقة على استبدال موجوداتها من الوحدات السكنية التي تتعرض إلى التلف عبر الزمن فضلاً عن ذلك الإهمال قبل الأوان لهذه الوحدات نتيجة هجرة السكان من ذوي الدخل المرتفع والمتوسط نحو الضواحي (8).

وينقسم التهرؤ إلى قسمين وهما: **التهرؤ النسبي**: هو تهرؤ يرسخ في احد العناصر الهامة في المدينة يعني إما في الهيكل أو في الفعالية وهكذا، لذلك يكون سبباً في التهرؤ النسبي للمدينة بأسرها. **والتهرؤ الكامل** وهو: هو تهرؤ يرسخ في كلا العنصرين في المدينة (في الهيكل والفعالية) لذلك يكون سبباً في تهرؤ المدينة.

لذلك فمن السليم القول أن التهرؤ فيما سبق عن تداعي الجانب العمراني فقط، الا أن هذا الخلل بالتأكيد هو انعكاس للخلل في المنظومة الحضرية ككل متكامل، والتي تتألف الى الجانب المحور العمراني المحورين الاساسيين الآخرين، هما المحور الاقتصادي والمحور الاجتماعي. فإن الخلل في الجانب العمراني مصاحب للخلل الاقتصادي والخلل الاجتماعي.

لذلك فقد أصبحت المدن حالياً في كثير من الدول في العالم ولاسيما المدن العراقية بمراكزها التاريخية خالية من معاني المدن الحميمة الباعثة على السرور، فالسير في كثير من شوارع المدن معناه الصراع بشجاعة مع التلوث بكافة مستوياته كالضوضاء والدخان... لكن تبقى هناك بعض الومضات في ملامحها القاسية. فعلى الرغم من أن كل مدينة فيها أحياءها النابضة بالحياة والمليئة بالخصائص والملامح المحلية، فهناك مساحات شاسعة خالية من هذه المفاتن الحضرية.

1-4 سرعة تنامي المدن في العراق وتفاقم مشكلاتها:

المدن النابضة بالحياة تتسم بسمات الديناميكية في جميع مكوناتها الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية تكون بذلك قابل للنمو وسط محيطها الاقليمي **تؤثر وتتأثر** في مجريات أي من المتغيرات التي تمر عليها. وقد أشارت كثير من المصادر إلى أن هناك مدن نمت على مدى عقود من الزمن بحيث تتمدد هذه المدن على المناطق المحيطة المحاذية لها، فإمّا ان تكون منظمة ومخططة مسبقاً أو عفوية وغير منظمة، والتي هي في حقيقة واقع الحال سمة أكثر المدن من قطاعات الاسكان الجديدة التي تنشأ سنوياً في القاهرة وإسطنبول ودمشق، وفي حين يشار ان مدينة اثينا نمت مع التخطيط والسيطرة (9).

إن كثير من المدن تنمو من دون تخطيط مسبق فتنمو معها العديد من المشكلات التي قد تحول دون سيرها بخطوات تنظيمها، لكن في كثير من الحالات للمدن وخاصة بعض المدن في العراق بعد عام 2003م بدأت تنمو بتسارع نتيجة تزايد أعداد الساكنين فيها نتيجة **الهجرات غير المنتظمة** (الداخلية والخارجية)، النمو الذي يعد نمو غير مخطط له وعشوائي بل غير مسيطر عليه من قبل الجهات الرسمية والمعنية بتخطيط المدن.

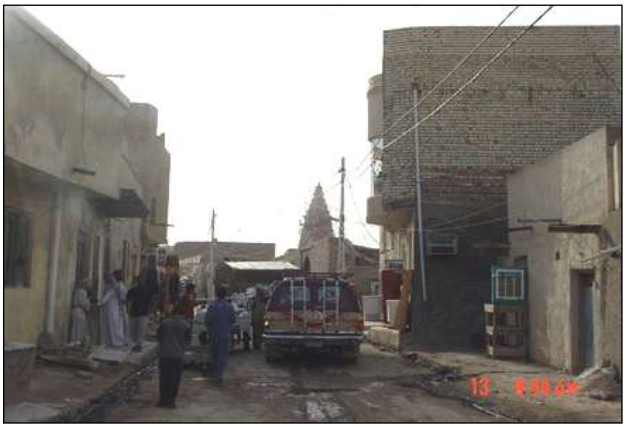
كل مدينة في العرق لها مشكلاتها التي تنفرد بها عن غيرها من المدن، وتكاد لا تكون مدينتان تتشابهان في كل الظروف، فالإنسان نفسه والذي يعد اللبنة الاساسية في المدينة يختلف الواحد عن الآخر، في الطباع والسلوك، لذلك يتم دراسة كل مدينة دراسة منفصلة **بخطوات منهجية تحددها طبيعة هذه المدينة**، وعلى سبيل المثال، قد تكون التجمعات المكانية لكل من السكان والأنشطة الاقتصادية هي الملمح الأساسي المميز لتحديد نوع وآلية التجديد الحضري المتبعة.

ومما لا شك فيه أن مشاريع التجديد الحضري في العراق تمثل تحدياً حضارياً كبيراً لكون أن الاتجاهات المعمارية والتخطيطية الحديثة تستحوذ على أفكار الكثير من المعماريين والمخططين، ويضاف اليها رغبة أصحاب الاستثمارات العقارية في تحقيق مكاسب وعوائد مادية. ويمكن ادراج بعض من مشكلات المدن التي تمتاز بالنمو السريع:

- جذب السكان والأنشطة الاقتصادية أسرع من المدن الصغيرة والمناطق الريفية والمدن المتوسطية تشهد معدلات نمو هائلة، زيادة تركيز في النوى الحضرية الكثيفة بالفعل ولكن أيضا الامتداد السريع الخارج على مناطقها النائية.
- زيادة المنافسة الاقتصادية العالمية وإعادة الهيكلة الجيوسياسية تؤثر القدرة التنافسية الإقليمية والتفضيلات المكانية للأنشطة الاقتصادية التي تؤثر في نهاية المطاف دور وجاذبية المدن.

أ / صورتان للنسيج الحضري في المدن التاريخية الاولى (اليمين) تشويه وعدم صيانة للنسيج الحضري والابنية من قبل الانسان أوجد فراغات ضمن نسيج المدينة . والثانية (اليسار) تبين تهرؤ وتآكل النسيج بفعل الزمن وعدم صيانة للمباني. . المصدر : تصوير الباحث في مركز مدينة كربلاء

ب / تداعي وتهرؤ البنى التحتية الخدمية في مراكز المدن
المصدر : تصوير الباحث في مركز مدينة كربلاء (اليمين) النجف الاشرف



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

شكل (1) / صور عن حقائق واقع الحال لبعض مدن الفرات الأوسط (التشويه والتهرؤ والتداعي عبر الزمن)

2- التجديد الحضري للمدن شكل من أشكال التنمية الحضرية:

واحدة من مشاكل المدن هو النمو العشوائي ، فالمناطق العشوائية هي المناطق التي نمت بصورة مخالفة للمعايير التخطيطية، ونظراً لكونها غير مخططة فهي تفتقد الى العديد من الخدمات والبنى التحتية. حيث أن جملة من المتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق التي قصدها المواطنين لممارسة ومتابعة حياتهم. حيث تمثل الاشكالية الحضرية محدودية الخدمات والموارد في المدن وعدم قدرتها على مواجهة الزيادة المستمرة للنمو السكاني مما يؤدي للإرباك في توفير الخدمات الأساسية. من هنا تنطلق أهمية التنمية الحضرية بإيجاد آليات تجديد حضري تلائم واقع كل مدينة.

فانتشار المناطق العشوائية في المدن وبعض من ضواحيها أكبر مشكلة تواجه التنمية العمرانية حيث يصعب التعامل مع هذه المشكلة ولا يوجد محدد لها وكل منطقة عشوائية حالة مستقلة لها جوانبها الاجتماعية والاقتصادية المختلفة عن أي منطقة أخرى(10).

وفي مراكز المدن العراقية ظهرت من البنى التحتية وتدهور شبكة مياه الشرب وخدمات الصرف الصحي تحول من النسيج العمراني التقليدي إلى أنماط معمارية مختلطة ضمن نسيج عمراني يجمع بين ملامح المدينة التقليدية ومنشآت متعددة يغلب عليها استعمالات تجارية اقتصادية. ويرافق ذلك غياب معايير بيئية سليمة وواقعية لتقييم الأثر البيئي لحماية البيئة العمرانية. حيث أن مستوى تلوث الهواء والضجيج مرتفع ومن دون ببرنامج لحماية المياه والتربة، ومن دون لزوم إيجاد خطط بديلة لتصريف النفايات.

2-1 أهم مراحل التهيئة للبدء في مشاريع التجديد الحضري:

مراحل اجراء مشروع تجديد حضري تشبه مراحل أي عملية أو دراسة تخطيطية بشكلها العام مع وجود بعض التفاصيل الجزئية الاضافية، التي تقتضيها خصوصية كل عملية ضمن واقعها الذي يتطلب المعالجة. وهي عملية وضع فرضيات للتنمية ومناقشتها، ومن ثم تمحيصها عن طريق سلسلة من الدراسات التحليلية. والتي تتطلب من المخطط القدرة على التحليل العقلاني لواقع الحال بإطاره الاجتماعي والاقتصادي والعمراني، ودراسة التوقعات والتغييرات المستقبلية لهذا الواقع وتحليل الامكانات لوضع خطط ذات اهداف قريبة وبعيدة المدى لغرض السيطرة على التغييرات المستقبلية المتوقعة بما يضمن تنفيذ الاهداف المرسومة للخطة. ولإجراء دراسة استشرافية تخطيطية فإنها تتطلب أن تمر (11) بالمراحل الاتية:

لذلك مراحل العمل **في مشاريع التجديد الحضري** تبدأ على المستوى الميداني والحقلي بجمع المعلومات وكافة البيانات المتعلقة بحدود المنطقة ومحيطها الحضري وتنتهي بطرح الرؤية التصميمية التفصيلية للمشروع. مع **وجود فوارق كثيرة تتعلق بالتفاصيل الضمنية** في كل مرحلة من مراحل العمل، ومن هنا يتضح **الفارق** عن مشاريع التجديد الحضري عن مشاريع التخطيط للمدن.

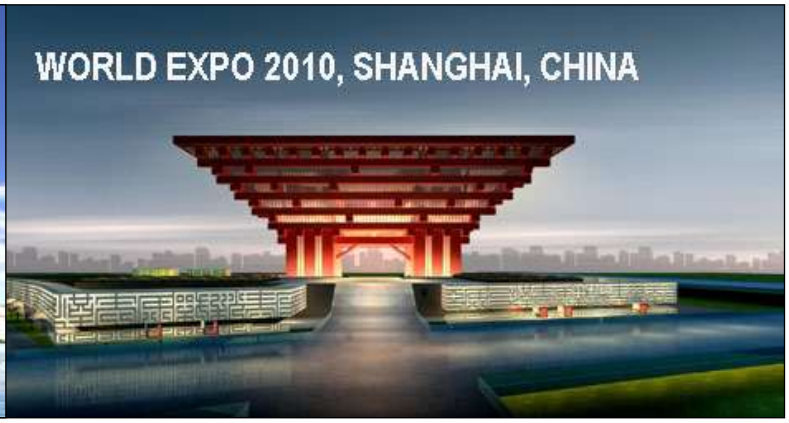
الهدف الأساسي في اعادة تجديد المناطق الحضرية لمراكز المدن التاريخية هو معالجة الديناميكية المعقدة للمناطق الحضرية التي أفرزت الكثير من المشكلات المتداخلة، وتنشيط الوظائف الاقتصادية والاجتماعية، والبيئية والثقافية. **ومستمرة في ذلك** ، لذلك تبدأ العملية من حيث تلمّس وجود مشكلة حضرية محددة. فالتعقيد الخاص في المشكلات الحضرية في كل مدينة يدفع إلى حد كبير إلى ثلاثة أمور، الحاجة إلى البدء بإعادة تجديد المناطق الحضرية، وتركيزها، ومقياس نطاق العمل:

- **الحاجة** تنص على الأهداف والغايات، وهي نهايات مرغوب فيها نحو ما تقود اليه عملية اعادة تجديد المناطق الحضرية.
- **التركيز** الذي يوفر الهيكلية (والأولويات) لمختلف الاجراءات متعددة الأبعاد في شكل التدخلات في المشاريع.
- يشير **المقياس** إلى حدود الامتداد المكاني والمالي للتدخل بالعمل.

خصوصيات كل حالة من الحالات تدفع بالمشروع ليصل الى حد معين منه يمكن أن تتولد العملية، بمعنى أن بدء عملية التجديد الحضري يكون تحت مختلف **المحفزات**: الاقتصادية والاجتماعية والبيئية أو المؤسسية. ويمكن الاشارة الى بعض القضايا التي تعد كمحفزات كما يأتي (12):

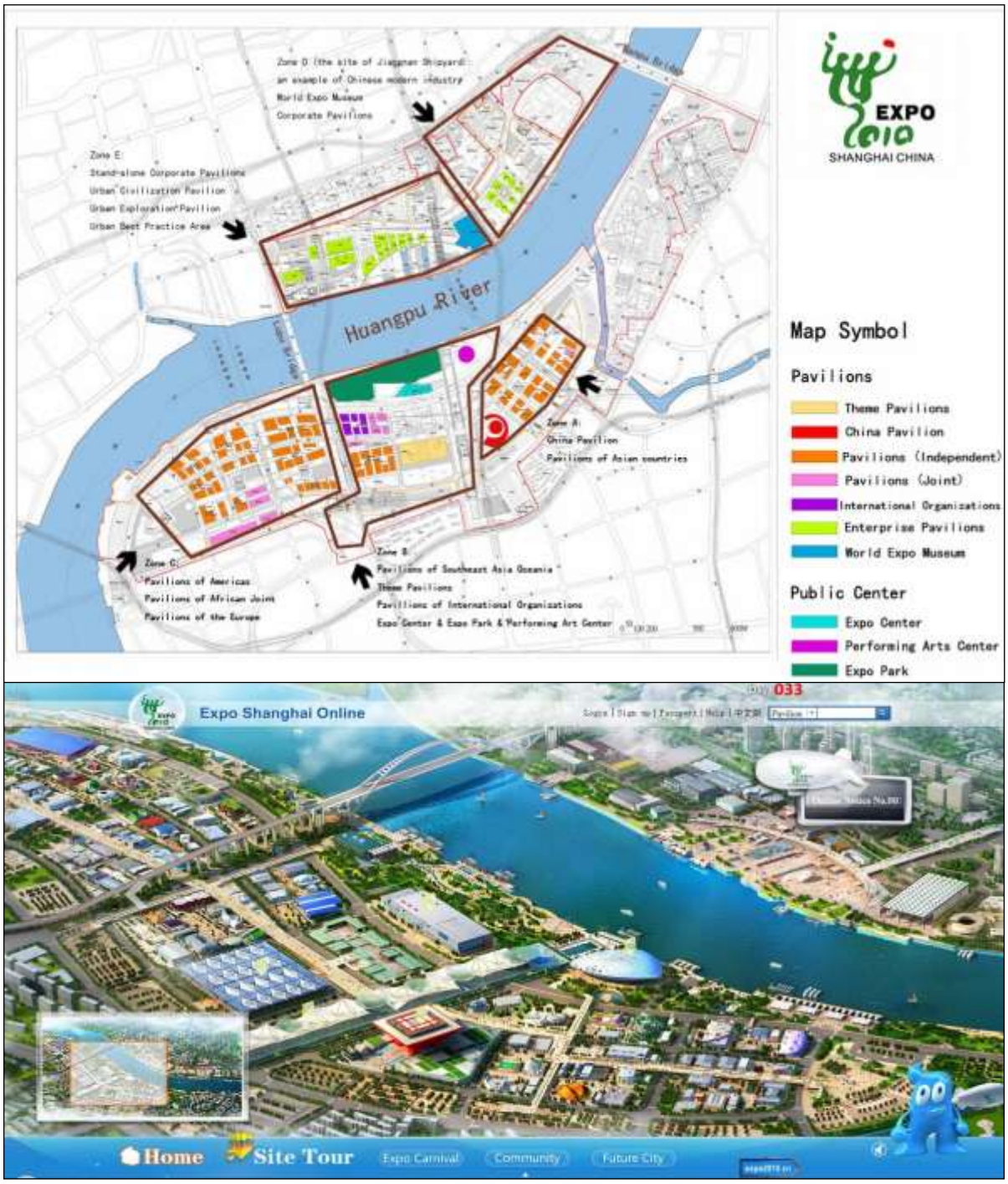
- يمكن أن تكون المحفزات الاقتصادية إما إيجابية أو سلبية، بمعنى أن هناك الفرص أو التهديدات، التي تلتقط القطاعات الديناميكية الجديدة (أي البحوث والتنمية والسياحة، الخ) والأسواق (التدفقات التجارية) أو يثبط تأثير القطاعات المتراجعة (أي بناء السفن والصناعات الثقيلة، وغيرها) أو تقلص الأسواق.
- يمكن للمحفزات الاجتماعية أيضاً أن تكون إيجابية أو سلبية، بمعنى توفير للاحتياجات وأنماط الحياة المتغيرة (الأحداث الثقافية، وغيرها) أو مواجهة المشكلات الاجتماعية (مثل مناطق الفقر، ومناطق الكوارث الطبيعية).
- العوامل البيئية أيضاً قد تشكل حافزاً لتجديد المناطق الحضرية، في الغالب على الجانب السلبي، بمعنى معالجة المشكلات في أحيا ء المناطق الحضرية ذات التدهور البيئي الحاد أو المخاطر البيئية.
- يمكن أن تكون المبررات والأسباب المؤسسية / السياسية تدفع نحو إطلاق عملية التجديد الحضري، بمعنى أن فرص جديدة يمكن التقاطها أو يمكن أن تكون هي التهديدات الجديدة والتحديات، على سبيل المثال، عند التغييرات الجيوسياسية الأوسع نطاقاً (مثل الاتحاد الأوروبي أو شراكة الأورو متوسطية). أو نظام قانوني جديد (أي أداة جديدة للتخطيط) أو حدثاً خاصاً (أي معرض اكسبو العالميworld expo ، والألعاب الأولمبية، الخ) أو قيادة جديدة (أي تغيير في حكومة أو رئيس البلدية). ويمكن اتاحة الفرص الثقافية من أجل التغيير والتجديد. الشكل (2)، (3).

شكل (2) / صورتان توضح المعرض العالمي New_York_World's_Fair في سنة 1969م، تنظيم المعرض يقتضي تجديد متكامل للمنطقة حتى لما بعد سنة المعرض... المصدر/ شبكة الانترنت:



شكل (3) / أ مجموعة صور توضح المعرض العالمي المقام في شنغهاي في سنة 2010م . مجموعة من المعالم جزء من عملية تجديد حضري متكاملة المحاور.

المصدر/ شبكة الانترنت موقع : http://www.chinatregs2010.com/id3.html



شكل (3) /ب/ ثلاث صور: توضح المعرض العالمي في شنغهاي 2010
الصورة العليا مخطط التجديد الحضري يوضح توزيع استعمالات الارض في الموقع بما يلائم الفعالية الجديدة.
والصورة الوسطى توضح منظور جوي تخيلي للموقع.
والصورة الدنيا توضح منظور جوي لواقع الحال بعد التنفيذ تستمر المدينة بعد اقامة المعرض السنوي باستغلال المنشأت سياحياً للمدينة.
المصدر/ شبكة الانترنت موقع

وكخلاصة يمكن للبحث الإشارة الى أنه غالباً ما يكون مزيج من العوامل التي تحفز المجتمعات لتولي فرصة لتجديد المناطق الحضرية كعملية استباقية. أي يمكن أن تبدأ عملية التجديد الحضري بطريقة مخططة، وهذا هو في ظل ظروف من توقع التغييرات والعمل في وقت مبكر (ضمن سياق التخطيط)، أو كرد فعل لحدث كان متوقعاً (مثل في حالة من دورة الالعاب الاولمبية)، أو إنشاء البنية التحتية الرئيسية الجديدة أو مركز النشاط (المطار الجديد أو الميناء أو جامعة أو مجمع الأعمال)، أو في التصورات السياسية، أو حتى في الكوارث الطبيعية، وما إلى ذلك، من الناحية النظرية، ولكن أيضا في عمليا، يمكن لعملية التجديد الحضري بدء تحت أي ظرف من الظروف.

ويمكن للبحث أن يدرج بعض الفقرات المهمة التي تعد كمراحل تهيئة للبدء في مشاريع التجديد الحضري:

أ- تنظيم إطار العمل Organizing framework

بمجرد أن يتم وضع العناصر الأساسية (مكونات التدخل الاستراتيجية) في مكان، يجب تحديد الإجراءات والتدابير اللازمة. يتم التعبير عن ذلك كمزيج من التدابير التنظيمية والاقتصادية (الحوافز، والضرائب، الخ) والفيزيائية (مشاريع البنية التحتية، إجراءات التجديد، الخ)... ويعد توفر الإطار المؤسسي القائم أساساً جيداً للانطلاق لبناء أول خطوة عمل للتجديد الحضري. ويستخدم لتحديد احتياجات العمل المؤسسي كذلك لتحديد الجهات الفاعلة الرئيسية (كتحرك مسبق). يعتمد القرار بشأن الشكل التنظيمي المناسب (أي اللجنة، أو الوكالة الخاصة، الخ) على إمكانيات السياق المؤسسي، والجهات الفاعلة والاستراتيجيات والموارد الفردية، والنتائج المرغوب الوصول لها من حيث التركيز والخصائص (والمحددة بالأهداف والمواضيع استراتيجية). (13).

القرارات الرئيسية تنطوي على الهيكلة من حيث القرارات الاستراتيجية (وظيفة تنفيذية والتوجيهية) والإدارة والبرمجة وجمع المعلومات ورصد وتقييم القرار، وكذلك القرارات التشغيلية (التنفيذ حيث تشارك العديد من الجهات الفاعلة). فمن الواضح أن الجهات المؤسسية ممكن أن تكون مزيج من القطاع الرسمي (العام وشبه العام)، وأصحاب المشاريع الخاصة والمنظمات غير الحكومية، وكذلك المجتمع المقيمين (الممثلين بشكل مناسب). اعتمادا على التمويل والسياق المؤسسي، والوكالات الدولية (الأمم المتحدة، والبنك الدولي، الخ).

ب- الأهداف والغايات أو (مرحلة تعريف المشروع Project Definition Stage)

معظم المشاريع تظهر من هدف استراتيجي أو هدف للاستثمار التي تنشأ من قبل فرد أو منظمة. من حيث أن إدارة المشاريع سواء الفرد أو المنظمة المسؤولة عن الصياغة تشير إلى المفاهيم الأولية للمشروع كعميل أو الراعية للمشروع. الزبون client هو المسؤول عن : تحديد متطلبات العمل، تبرير التمويل؛ اعداد معايير النجاح، واستعراض التقدم المنجز، وبيئة المشروع، وضمان تحقق فوائد المشروع.

وللبحث هنا أن يشير أن الزبون client في هذه المشاريع ليس كالمشاريع المعمارية التي يكون فيها الزبون هو المستفيد من التصميم بشكل مباشر (كشاغل المبنى أو ما شابه ذلك) ، لكن القصد في مشاريع التجديد الحضري أن الزبون client هو صاحب المشروع والممول له وليس المواطنين الشاغلين أو المستفيدين بشكل مباشر من التجديد الحضري. لذلك هنا الزبون وفي المراحل الأولى من مشروع التطوير فإن العميل (الزبون) (14) يجيب على مجموعة من الافتراضات الأساسية والإجابة على الأسئلة الآتية التي يضعها الاستشاري:

كيف يتم الاعداد للمشروع الذي يجري النظر فيه؟ ... وما هي الفوائد التي تعود على المؤسسة؟

ما هو الحد الأدنى من الإنجازات التي يجب أن تتحقق؟ ما هي القيود؟ ... وما هي معايير النجاح؟

ما هي الأولويات النسبية من حيث الوقت والتكلفة والجودة / الأداء؟

بمجرد فهم الأهداف الاستراتيجية أو الاستثمار وأهداف المشروع فإن الأنشطة والتي ستكون ضرورية لتحقيق امكانية تحديد تنفيذ المشروع. فمع طريقة التفكير هذه فالخطوة الأولى في مرحلة تعريف المشروع للزبون لإنشاء بيان (تعبير statement) تعد واضحة الغرض. وتحديد هذه المتطلبات هو بيان رسمي من أهداف المشروع، ويوفر تعريف الخطوط العريضة لنطاق المشروع، والأهم من ذلك، يعرف تحقق المتطلبات الأساسية.

عند صياغة تصريح واضح من المتطلبات فعلى العميل أن يركز على انجاز المشروع بالاعتماد على حجم المشروع، ففي هذه المرحلة من المشروع يعين مدير مع تحديد مسؤولية محددة في وضع المسار الذي يلبي تطلعات العميل، وضمن القيود التي تم تعيينها. يناقش مدير المشروع مع العميل الخيارات المتاحة والشروع في دراسات جدوى لتحديد أفضل السبل الواجب اعتمادها. فمدير المشروع لديه واجب توفير خدمة فعالة من حيث التكلفة ومستقلة، واختيار، ربط ودمج وإدارة مختلف التخصصات والخبرات، لتلبية أهداف وأحكام موجز المشروع من بدايته إلى نهايته.

كانت الاهداف في بدايات مشاريع التجديد الحضري مرتبطة بمفهوم التجديد الحضري نفسه، حيث كان التجديد يشير الى إستبدال المناطق المتهرئة والمهجورة وكذلك المتضررة من جراء الحروب بمشاريع جديدة ولا سيما المشاريع الاسكانية ، حيث تبلورت تلك البرامج بصورة واضحة في لائحة الاسكان العام في سنة 1949م، والتي حددت مجموعة من الأهداف ذا مدى واسع للتجديد الحضري، (15) وقد كانت تلك الأهداف تتضمن ما يأتي:

أولاً: إزالة التلف الحضري والمناطق المتهرئة.

ثانياً: تخفيف حدة الفقر.

ثالثاً: توفير اسكان لائق أمين وصحي، في بيئة ملائمة.

رابعاً: تجديد وإحياء مركز المدينة.

خامساً: تعزيز معدل العوائد المالية في المنطقة المركزية من المدينة.

ومن جهة أخرى يمكن للبحث أن يصوغ الأهداف الرئيسية لمشروع التجديد الحضري لتكون كالآتي:
- تشجيع إعادة تأهيل الهياكل الحضرية المعقدة.
- تحسين البيئة، فضلا عن نوعية الحياة للسكان وسكان المدينة.
- الحفاظ على قيمة النسيج الفريدة من نوعها للمناطق المختارة.
- التحكم في عكس اتجاه تدهور المناطق الحضرية محددة (أي السكنية والتجارية، وما إلى ذلك).
- إعادة هيكلة الأنشطة الاقتصادية التي تقع في النسيج الحضري.

وما بين الصياغتين التي حددت في حقبتين متفاوتين في الزمن نلاحظ أنها مشتركتان في خطوط عامة حول أساسيات مشاريع التجديد الحضري في اعتماد محاور الاقتصاد والاجتماع والعمران في مراكز المدن الحضرية، بالرغم من كل صياغة معنونة لحل مشكلة حضرية محددة.

ج- تحديد الاستراتيجيات ومرحلة تخطيط المشروع PROJECT PLANNING STAGE:

ينبغي أن يتم ترجمة الأهداف والغايات الأساسية التي تم توصيفها التي تشير إلى التدخلات التخطيطية الرئيسية، ونظام المالية والهياكل التنظيمية الى **استراتيجيات للعمل**، وهذا يعني نظام متماسك ومنسق من الإجراءات في التسلسل المكاني والزماني المنظم لتحقيق الغايات المرجوة.

هذا الجزء يتطلب إسناد هذه المهمة إلى جهة أو منظمة خاصة مع قدرة تقنية عالية في التخطيط للتطوير الحضري على افتراض أيضاً دور لتعبئة وتنظيم الدعم المالي. هناك العديد من المخططات التنظيمية مع مجموعة متنوعة واسعة من المهام تعكس توزيع المسؤوليات، والقوى العاملة والخبرة في مجال الموارد البشرية، والخبرة والقدرات الفنية / المالية من مختلف الجهات الفاعلة... إن **الستراتيجية** لها التأثير على القرارات - وإلى حد كبير- بشأن الترتيبات التنظيمية / المؤسسية، وفي الوقت نفسه، فإن مثل هذه الهياكل قد يكون لها تأثير في تطوير الاستراتيجية نفسها (**بعملية دورانية**). هذا الجزء من العملية يمكن أن يكون أيضاً أحد المحاور المركزية لإنشاء الإطار الأساسي من الإجراءات التي تنص على التشاور، وبناء توافق الآراء لحل الصراعات.

استراتيجيات التجديد الحضري لموقع معين هو باتجاه تعزيز التجانس بين المناطق الحضرية المختلفة ومكافحة التمييز الاجتماعي، ولذلك ينبغي لمشروع التجديد الحضري أن يبوب لاستهداف التوحيد الكامل، الذي هو على الارجح ممكن فقط في المدن الجديدة. يجب على كل من الأراضي في المدينة يكون لها حل لمشكلاتها الخاصة، واحترام نسيجها الاجتماعي الخاص، والذاكرة، والتراث، وتعزيز إمكانياتها التقليدية أو الجديدة. وتبين بعض المصادر أنه يقتضي تطبيق استراتيجيات التجديد لكل نظام فرعي في المناطق الحضرية عن **طريق الجمع بين عدة أهداف (16):**

- **في المناطق العشوائية أو غير المنظمة**، يجب أن يكون التركيز على إمدادات المياه وشبكات الصرف الصحي، فضلا عن التخلص من النفايات، وتحسين شبكة الطرق، وإنشاء المدارس والمرافق الصحية، وإنشاء المدارس والمرافق الصحية، ومجلس مدينة المرفقات مكتب، ... إلخ.
- **في المناطق المتهالكة القديمة**، يجب أن يكون التركيز على تجديد المباني، في تعاون وثيق مع أصحابها، سكان، ومنظمات المعونة العامة كما هو الحال في مدينة برشلونة (Barcelonetta)، أو في منطقة مرسيليا (Panier district in Marseilles)، في غياب التمويل العام. كما أن هذه الخطوة لإعادة التأهيل تنبع من وصول السكان من الطبقة المتوسطة، ولكن مع خطر التحسين الجزئي. تتطلب هذه المشاريع تطوير جميع الشبكات.
- **في الأجزاء التاريخية وسط المدينة**، كما هو الحال في البلدة القديمة من مدينة (حلب)، أو في (برشلونة)، والهدف هو حفظ وصيانة وتعزيز المساحات المبنية التقليدية والتي لا تزال مأهولة (حيث نفوس مدينة حلب 110.000)، بالإضافة إلى جذب السياحة الأراضي الحضرية. ولمزيد من رفع مستوى الأسطح المبنية، يجب أن تبنى المباني الثقافية والشبكات المستعادة، مناطق المشاة التي تم إنشاؤها. وينبغي الحفاظ على المحلات التجارية التقليدية وعرض أنشطة الخدمات لتجديد الاقتصاد المحلي. هذا، بطبيعة الحال، ويعتمد على التغييرات في الصورة وجاذبية من مناطق المدينة وإدماجها في الاقتصاد العالمي من سوق العقارات الحضرية. في هذه المناطق التاريخية، كما هو الحال في حلب أو (جنوة Genoa) في ايطاليا فالبلديات تحرص على تجنب الانجراف نحو "ذات الصلة بالتجارة" والإبقاء على السكان، مع تشجيع إعادة تأهيل التراث المعماري. هذه هي التحديات طموحة وتتطلب الخيال والدراية.
- **في المناطق الحضرية المهجورة الكبيرة**، الصناعية، ميناء، أو أراضي السكك الحديدية، وإعادة تنظيم كاملة والتكوينات العمرانية الجديدة الضرورية. يتم الاحتفاظ فقط في المباني الموجودة، ويتم تجديدها وتحويلها، وبالتالي ضمان بقاء الذاكرة للموقع. هذه المناطق هي كبيرة بما يكفي لاستخدامها في وظائف مختلفة (السكن والمكاتب والأماكن العامة)، وكذلك الأنشطة الأخرى مثل الترفيه، والتجارة، والثقافة، وهي الخيار السائد.

يمكن للبحث ملاحظة –ومن خلال الأمثلة التي يطرحها نفس المصدر- أن الاهداف غير ثابتة فيما بينها على مختلف الحالات، فلو تم الاعتماد على أحدها فلا يمكن اختياره لحالة حضرية أخرى، الأمر الذي يؤدي الى الخلل في العملية بأكملها. هذا فضلاً على أنه لا يمكن الجمع بين هذه الأهداف لعمل ستراتيجية للتطوير والتجديد الحضري. وما يؤيد هذا الأمر ما ذكره البحث في محور التدهور في مراكز المدن الذي أيضاً تعددت مسبباته بالاعتماد على الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

لذلك فمن المسلم به أن وضع أهداف واضحة هي الخطوة الأولى في ضمان أن فريق المشروع يعمل كوحدة فعالة ومركزة. لذا ينبغي أن تكون الأهداف واقعية، محددة، قابلة للقياس، يمكن تحقيقها، وذات صلة (في تحقيق هدف المشروع)، وتوقيتاته مع الجداول الزمنية والمواعيد النهائية، مما يشكل تحدياً جدير بالاهتمام.

هـ- تحليل الوضع الراهن :
تحليل الوضع لواقع الحال هو خطوة أساسية من أي مشروع التجديد وضمن مرحلته الثاني. ومع أن التشخيص والرؤية ضرورية، فإنه ليس دائما ما تكفي لتحفيز القرارات من قبل المخطط المصمم. ولما كان التجديد الحضري بأنه تغيير فيزيائي في الاستعمال أو في كثافة الاستعمال والمباني لجذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية، فهو عملية تكييف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمداً على الإمكانات الاقتصادية والفنية المتاحة.
وتعد **عملية التجديد الحضري** إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري والتي تتعامل مع المناطق ذات الوضع العمراني البيئي الرديء، والذي تصاحبه أوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية سيئة، ويتم اختيار مناطق التجديد الحضري وهي مناطق التلف الحضري لعدة معايير تخطيطية وعمرانية واجتماعية أهمها:
معايير النمط الهيكلي للمدينة ومعايير الترابط الهيكلي والوظيفي والتاريخي لنسيج الحضري ومعايير منظومة الحركة في المدينة ومعايير الحالة الإنشائية ومعايير العوامل الطبوغرافية ومعايير الرغبات المشتركة للسكان.

2-4 أساليب التجديد الحضري واتجاهاته:
تعددت الأساليب المتبعة لعمل مشاريع التجديد الحضري في مراكز المدن وخاصة الأفكار التي ظهرت خلال العقود الأخيرة الماضية، فمن الأساليب المتبعة ثلاثة اتجاهات أساسية لتجديد المناطق الحضرية المركزية وهي: إعادة التطوير، والحفاظ التاريخي، وإعادة التأهيل... فمن مناهج عمل مشاريع تجديد المناطق الحضرية ثلاث أساليب:
أ- عملية الإزالة أو الهدم وإعادة البناء Clearance.
ب- المحافظة على الموروث بالترميم أو التأهيل Rehabilitation , Restoration.
ج- الارتقاء بالبيئة العمرانية المتدهورة Upgrading.

2-4-1 الحفاظ ضمن السياسات التخطيطية في المدن:
اغلب المشكلات المنهجية أو (الشكلية) للحفاظ الحضري في اصولها هو التنامي للمقياس الناتج من المتطلبات الجديدة في الحياة مع التقنيات الحديثة في الانشاء. فعلى سبيل المثال: السيارة كوسيلة نقل (طموح كل فرد ان يملكها) فهي تستلزم طرق بأبعاد جديدة وشبكة طرق من نوع مختلف عما كانت عليه من عضوية نمطيتها في المدن الاسلامية القديمة. هذه الطرق عندما تشق في المدن القديمة سوف تسبب اساءة للمباني القديمة القابعة خلفها (17) ، وبذلك تؤدي لانتهاك الخصوصية وتدمر مناخ المنطقة وترعب تاريخ المدينة.
سياسة الحفاظ التي تتطلع لكل المساحة بدلاً من المباني المنفردة او المواقع المقتطعة من سياسة التخطيط الاوسع تستطيع ان تمنع المباني الطويلة (المرتفعة) ان ترتفع في مواقع غير صحيحة يمكن تفاديها من خلال ترشيح المخطط الحضري لموقع مناسب آخر لها من المدينة. اذا كانت مناطق الحفاظ قد عرّفت بشكل صحيح ومسجلة رسمياً فإن الطرق الحديثة التي تشق في النسيج الحضري في المدن تنتج خطوط مختلفة كما في مدينة حلب في سوريا ومدينة اصفهان في ايران. (18).
الطرق الحديثة الموجودة والمشكلة هي واحدة من مقياسي التصحيح، فواحدة من المحاولات الجديرة بالاهتمام لفعل ذلك – صنف من النموذج الاصلي- هي مشروع تطوير باب الشيخ في بغداد من قبل مكتب Arup Associates بالتعاون مع مكتب Carlfried Mutschler وشركائه، يتكون المشروع من كتلتان طويلتان تبطن طريق عريض، الفعاليات التجارية تكون في مستوى الشارع وفوقها خصصت للمساكن. تتكون كل كتلة على جانب الشارع من خمس طوابق عمودية مطلة على واجهة الشارع، وخلفها يتدرج البناء حتى يصل الى طابقين والتي تلتقي مع مجموعة البيوت التقليدية المنفتحة الى الداخل. كي لا تبدو كأن الابنية كجدران او حواجز، بل كالهضبة، وفي الترج فائدة اخرى هي كسر الشكل الثقيل والكبير وتربط المقياس الجديد مع القديم.
هناك احتمالين في طرح الحلول التطويرية لمركز المدينة: اما ان تكون شق الطرق الجديدة تدمر التحام القطاعات او في غياب هذه الطرق سيهدد قابلية الحياة والنمو في المدينة. وعلى هذا الاساس فقد اقترح Stefano Bianca واحد من الاهداف Master plan for Fez لتحسين امكانية الموصلية من الحد الخارجي ومن دون تمزيق المدينة الى قطع هو من خلال عدد من المسالك القطرية (الشعاعية) لمرور العامة والخدمات، (19). والطرق القصيرة المغذية لهذا النوع والتي لا تربط لتعيق حركة السير ممكن ان تكون ضيقة الى درجة كبيرة، وممكن ان تنعطف حول الابنية المثبتة في واقع الحال لكي يكون تدميرها ادنى ما يمكن.
وفي الحقيقة أصبح من الواضح أن سياسة الحفاظ للمساحات المخصصة لها ضمن التجديد الحضري يجب أن تأخذ في حسابها العامل الاجتماعي والعامل الاقتصادي. وأن لا تعنون نفسها فقط نحو الجانب التاريخي للحفظ، بل توجه اهتمامها نحو التطوير والكثافات والبنى التحتية في مراكز المدن التاريخية.

2-4-2 إعادة الإحياء والتجديد الشامل: (Revitalization)
هو أسلوب يتعامل مع مناطق التلف الحضري من خلال إعادة إحيائها بنمط يحافظ على شخصيتها الحضرية، وينبغي أن يتم بناء على دراسات ديموغرافية واقتصادية واجتماعية ويتعامل مع منظومة الحركة واستعمالات الأرض، ولابد له من تحقيق جملة المتطلبات المنهجية وهي: أن تجمع عملية إعادة الإحياء وبشكل متوازن بين سياسات التجديد الحضري ومناهجه حسب خصوصية كل حالة أو منطقة، وينبغي تقسيم النسيج الحضري في المناطق الخاصة لهذه السياسة إلى ثلاثة أجزاء وهي: الجزء الأول والذي ينبغي الحفاظ عليه وصيانته وتكييفه ليتمكن من أداء وظيفته وإعادة استخدامه ثانية، والجزء الثاني والذي يتطلب إعادة بنائه ثانية لانعدام جدواه الاقتصادية والتاريخية، والجزء الثالث والذي يتطلب إعادة إحياء وتجديد شامل، وينبغي أن تحدد معايير تفصيلية لمعالجتها كالصيانة أو الإصلاح والإملاء الحضري أو إعادة الاستعمال للبناء الواحد.

ويمكن طرح مثال لإعادة الإحياء الحضري Revitalization في جزيرة (Coney Island) في جنوب بروكلين نيويورك الولايات المتحدة والمطلة على المحيط الأطلسي. حيث كانت لدى ParioPlan خبرة كبيرة ومعرفة لتخطيط مركز المدينة وإنعاش الحضري للمجتمعات من المشاريع في من جميع الأحجام. ونحن ندرك أن لكل منطقة وسط المدينة فيها موضوع خاصة بها، تتضمن مجموعة فريدة من المشكلات والاحتياجات والفرص. لقد كان العمل بنجاح مع المصالح العامة والخاصة في مركز المدينة تم بوضع خطط واقعية، وبتوليد الدعم السياسي اللازم وصياغة برامج عمل قابلة للتحقيق. شكل (4). وكان مطلوب خليط متنوع من الاستخدامات لضمان حيوية طويلة المدى والنجاح من وسط الأحياء التجزئة والتجارية والثقافية والمؤسسية، والضيافة والسكنية، بنفس القدر من الأهمية.

ParioPlan هي شركة استشارية مهنية مختصة في تخطيط وتصميم استخدام الأرض، ومتخصصة في التخطيط والتصميم المستدام، واعادة تنشيط التخطيط الريفي والحضري، التصميم الحضري، والتطوير العقاري.

مشروع الانعاش الحضري لجزيرة Coney Island أسهمت مؤسسة التنمية الاقتصادية في نيويورك بايجاد الإطار الذي يتضمن الحفاظ على أجزاء المناطق تسلية القائمة في تقسيم المناطق من (Coney Island) في بروكلين للتنمية متعددة الاستخدامات. الفكرة هي بإنشاء لتصميم 19 كتلة للمدينة يحدها من الشرق حوض البحر. وكانت أهداف المشروع المطلوبة هي:

1-الحفاظ على الطابع والثقافة Coney Island عن طريق حماية منطقة الملاهي

2-إعادة تطوير Coney Island في خطة متكاملة لتعزيز المنطقة المحيطة

3-تعزيز النشاط الاقتصادي الذي يخلق وظائف وفرص للسكان المحليين

شكل (4) / يوضح مخطط الانعاش الحضري لجزيرة Coney Island في جنوب بروكلين نيويورك الولايات المتحدة ومطلة على المحيط الاطلسي.
المصدر: شبكة الانترنت
http://www.parioplan.com/services/downto#wn-planning/index.php

3- الواقع الحضري للمدن العراقية بمراكزها التاريخية:

في خضم واقع حضري معاصر تتفاقم مشكلاته وأزماته، تظهر المدن العراقية مثاراً لاهتمام متزايد وجدل مستمر على مختلف الأصعدة الثقافية وفي كافة المستويات، حول بين ما موجود من موروث في مراكز المدن وبين الرغبة في التجديد، أو كما يعبر عنه ثقافياً الماضي والحاضر في عمر العراق، وذلك لما شهدته مؤخراً من تغييرات ثقافية شملت مختلف نواحي الحياة الاجتماعية في العراق، حتى انعكس ذلك على عمران مراكز المدن بشكل جلي. حيث لم تكن العمارة وتخطيط المدن بمعزل عن تلك التغييرات والتطورات. ومثلما قدمت لنا الحقب السابقة التي حكت عن الواقع الاجتماعي والثقافي والحضاري للعراق في وقتها فبالتأكيد أن التطويرات الأخيرة التي تشهدها المدن العراقية بمراكزها التاريخية ستعطي صوراً عن النماذج العمرانية للمدن وستنبأ عن الواقع الثقافي للمجتمع العراقي.

ففي أغلب مراكز المدن التاريخية في العراق نرى مشكلة الخلط في استعمالات الأراضي بتداخل غير مدروس، فقد ازداد التعدي على الأبنية التاريخية مثل استعمال مناقض لوظيفة المبنى، وارتكاب مخالفات بإضافة عناصر وملحقات دخيلة لتكوين المبنى الأصلي، أو تقسيم وتجزئة المبنى المستخدم لأغراض تجارية إلى فراغات ومحلات يفقد المبنى أهميته. وكذلك تشويه النمط المعماري التقليدي في العديد من الأبنية بسبب الاهمال وعدم نضج أعمال الترميم والتجديد وعدم التجانس بين القديم والحديث.

ونتيجة لذلك فإن الكثير من المدن العراقية أحيلت لها مشاريع تخطيطية من قبل وزارة البلديات والاشغال العامة من بعد عام 2003م، كانت بعنوان (مشاريع تحديث التصميم الاساس)، وبالرغم من أن أغلب المدن العراقية هي مدن لها جذور تاريخية نشأت

في حقب متفاوتة وتوسعت على مرّ الزمان حتى تكونت بتوسعاتها مراكز مدن قديمة، الا أن التعامل معها ودراسة هذه المواقع كان ضمن التقارير المرحلية لمشروع تحديث التصميم الاساس للمدينة.

حيث باشرت وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني بالتوجه نحو مشاريع التجديد الحضري وإعادة تأهيل المناطق التراثية والاثرية كمرحلة لاحقة لمرحلة اعلان مشاريع دراسات استراتيجيات تطوير المدن وتحديث المخططات الاساس لها، -إلا في حالة مشروع الكفل حيث أتى في وقت مبكر-. جاء هذا التوجه لما تحتله هذه المواقع من اهمية على المستوى الوطني للعراق، فضلاً عن كونها رصيد استثماري اقتصادي غاية في الاهمية. ويأتي مشروع التجديد الحضري وتطوير مرقد النبي ذي الكفل عليه السلام والمناطق المحيطة به من اول المشاريع التي أحيلت من قبل وزارة البلديات والاشغال العامة/ المديرية العامة للتخطيط العمراني، فمن المشاريع المهمة المماثلة مشاريع التطوير لمدينة سامراء ومدينة الموصل القديمة. (20). وكان بعدها مشروعي مدينتي كربلاء المقدسة والنجف الاشرف وهكذا مشاريع أخرى مثل مشروع التجديد الحضري لمركز مدينة كركوك.

4- أهم الاجراءات الأولية للبدء في التجديد الحضري:

مراحل اجراء مشروع تجديد حضري فهي تشبه مراحل أي عملية أو دراسة تخطيطية بشكلها العام مع وجود بعض التفاصيل الجزئية الاضافية، التي تقتضيها خصوصية كل عملية ضمن واقعها الذي يتطلب المعالجة. وهي عملية وضع فرضيات للتنمية ومناقشتها، ومن ثم تمحيصها عن طريق سلسلة من الدراسات التحليلية. والتي تتطلب من المخطط القدرة على التحليل العقلاني لواقع الحال بإطاره الاجتماعي والاقتصادي والعمراني، ودراسة التوقعات والتغيرات المستقبلية لهذا الواقع وتحليل الامكانات لوضع خطط ذات اهداف قريبة وبعيدة المدى لغرض السيطرة على التغيرات المستقبلية المتوقعة بما يضمن تنفيذ الاهداف المرسومة للخطة. ، ولإجراء دراسة استشرافية تخطيطية (21) فإنها تتطلب أن تمر بما يلي:

أ- **وضع الاهداف Formulation of goals:** لن يتم الاقتصار في هذه المرحلة على التخطيط الفيزياوي، ولكن يتم التطرق إلى مؤشرات التغير (استخدامات الأرض وطرق النقل من ناحية نظام المدينة وتأثيراتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية الحضرية من ناحية نظام المدن) وعن طريقها تحدد الأهداف.

ب- **تحديد الاهداف الموضوعية Identification of objectives.**

ج- **وضع الاحتمالات المتوقعة Preparation of alternative expected strategies:** في هذه المرحلة يتم دراسة جميع النتائج الممكنة وسلوكيات النظام في حالات الزمن المتغير وحالات التمفصل بين النظام الفيزياوي للمدن والنظام اللا فيزياوي للانسان والتقنيات المستخدمة.

د- **وضع الاحتمالات غير المتوقعة Preparation of alternative unexpected strategies.**

ه- **وضع السيناريوهات Preparation scenarios.**

و- **متابعة الخطة وفحصها Monitoring and review:** ويتم متابعة الخطة وفحصها من وقت لأخر وبفواصل زمنية قصيرة وطويلة حسب مستوى التفصيل الذي يعاد النظر فيه. وهذه المرحلة ضرورية عند التنفيذ لعدم معرفة مسبقة مؤكدة فيما سيحصل وتدرج هذه السياقات في توقع المتغيرات السياقية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والسياسية فيما يتم توليد حاجات جديدة ورغبات وطموحات في المجتمع وأعضائه.

ز- **التغذية الاسترجاعية Feed back:** وتعد اهم الخطوات اللازمة لمساعدة الاستراتيجية في الوصول الى اهدافها، من خلال استيعاب اي مستجدات ظرفية ترافق سير الاستراتيجية عن طريق تكتيكات طارئة، مستوعبة من خلال السيناريوهات المحتملة والمتنبأ بها مسبقا. هذه المرونة تعطي الاستراتيجية امكانية تحقيق الاهداف المطلوبة مستقبلا.

وكما ذكر البحث سابقاً **أن مشاريع التجديد الحضري هي مشاريع تخطيطية** من حيث مراحل العمل التي تبدأ على المستوى الميداني والحقلي بجمع المعلومات وكافة البيانات المتعلقة بحدود المنطقة ومحيطها الحضري وتنتهي بطرح الرؤية التصميمية التفصيلية للمشروع. مع **وجود فوارق كثيرة تتعلق بالتفاصيل الضمنية** في كل مرحلة من مراحل العمل، ومن هنا يتضح **الفارق** عن مشاريع التجديد الحضري عن مشاريع التخطيط للمدن.

الهدف الأساسي في اعادة تجديد المناطق الحضرية لمراكز المدن التاريخية هو معالجة الديناميكية المعقدة للمناطق الحضرية التي أفرزت الكثير من المشكلات المتداخلة، وتنشيط الوظائف الاقتصادية والاجتماعية، والبيئية والثقافية. **ومستمرة في ذلك** ، لذلك تبدأ العملية من حيث تلمّس وجود مشكلة حضرية محددة.

التعقيد الخاص في المشكلات الحضرية في كل مدينة يدفع إلى حد كبير إلى ثلاثة أمور، الحاجة إلى البدء بإعادة تجديد المناطق الحضرية، وتركيزها، ومقياس نطاق العمل:

- **الحاجة** تنص على الأهداف والغايات، وهي نهايات مرغوب فيها نحو ما تقود اليه عملية اعادة تجديد المناطق الحضرية.
- **التركيز** الذي يوفر الهيكلية (والأولويات) لمختلف الاجراءات متعددة الأبعاد في شكل التدخلات في المشاريع.
- يشير **المقياس** إلى حدود الامتداد المكاني والمالي للتدخل بالعمل.

1-4 التخطيط لمشاريع التجديد الحضري:

هناك جدل واسع لا يقتصر على قضية الاعتبارات التخطيطية والمعمارية الدينية، يتمحور حول تساؤل: كيف يمكن للثقافة التقليدية أن تُبقي على نفسها منتعشة من دون خسارة وضمن المنافع التكنولوجية الحديثة ؟

يمكن الوصول الى جواب من خلال التعرف على أبرز الوسائل التي يعتمدها مشروع التجديد الحضري لتحقيق نتائج ناجحة هي تطوير بعض المعايير والقواعد الواجب إتباعها عند اختيار وتقييم مباني التراث العمراني المهمة سياحياً وعمرانياً، فضلاً عن تصميم قاعدة معلومات إلكترونية لإدخال وعرض المعلومات الخاصة بكل مبنى أو نسيج حضري متكامل، ومن المهم أن تسعى الجهات الإدارية بالتنسيق مع بعضها من الجهات ذات العلاقة لإقرار نظام للتراث العمراني يوضح الأطر العامة والإجراءات التفصيلية للتعامل مع هذا التراث، والشروع بإطلاق برنامج كبير للمحافظة على التراث العمراني وتنميته سياحياً واقتصادياً. وبهدف تحقيق التنمية المتوازنة والمستدامة تضمين التوجهات العامة للإستراتيجية العمرانية الوطنية تطوير قطاع السياحة من خلال تفعيل دور صناعة السياحة التراثية كنشاط اقتصادي واعد.

2-4 قيادة الحلول Leading solution

تؤكد البحوث أن التنمية الاقتصادية هي القوة الدافعة لتحقيق أهداف متعددة تحث التجديد الحضري، فمن الواضح أن الأدوات الاقتصادية تلعب دوراً رئيسياً. فضلاً عن الوسائل التقليدية (الضرائب، الخ) وتتطلب حلولا مبتكرة لدعم التنفيذ، خاصة في تحفيز الشركاء من غير القطاع العام، ومنها إلى حد ما أدوات التخطيط التقليدي (نقل حقوق التنمية، الخ) ويمكن أيضا أن تكون مفيدة، ولكن الأدوات الجديدة ضرورية كأساس للشراكات بين القطاعين العام والخاص.

فكما هو متعارف أن هناك مقومات للنهوض الحضاري، فبعض الحلول السريعة فهي غالباً ما تعطي نتائج غير مكتملة، الأمر الذي كان يؤدي بالنتيجة الى انعدام الكفاءة في المشاريع أو القرارات التي تتخذ. وما ساعد على ذلك هو توفر التمويل ومن أكثر من جهة كالتمويل الحكومي "رأس مال حكومي" موازنة المحافظات السنوية وميزانية تنمية الاقاليم وغير ذلك من مشاريع تمويلها من الوزارات عدا تبرعات "رأس مال أجنبي" مثل صندوق النقد الدولي. وفيما يخص الاستثمار المحلي والاستثمار الأجنبي لم يتم منح امتيازات تشجيعية أو إعفاءات ضريبية في المشاريع الخدمية وتلك المعنية بالبنى التحتية فضلاً عن المشاريع التي تعنى بالتنمية الاقتصادية وكذلك مشاريع المتطلبات الثقافية. فأغلب الاستثمارات تبحث عن مشاريع لا تعالج البنى التحتية أو احياء صناعات أو غير ذلك من مشاريع تنهض بواقع المدينة والمجتمع والفرد. أما مشاريع الفنادق الضخمة أو مدن الألعاب فهي تدرّ في جانب واحد.

فعلى سبيل المثال فقد أثبتت آخر الإحصائيات لمدينة كربلاء أن عدد الأسر الساكنة في مركز مدينة كربلاء أقل من عدد المساكن فيها، مع أن الأمر معكوس تماماً في باقي قطاعات المدينة بل في باقي المدن في العراق، (فهناك حاجة كبيرة للسكن تصل لحد المشكلة في البلد) هذا الأمر له أكثر من مدلول: تدني الواقع الخدمي- سوء الظروف المعيشية في مركز المدينة، وبالمقابل فإنها تدر مبالغ لو تحولت في وظيفتها من المساكن الى وظيفة أخرى، ولهذا الأمر انعكاس على تهرؤ مباني المركز الحضري.

وينبغي أن لا ينسى "الهدف من إعادة تجديد المناطق الحضرية هو أن تأخذ بعين الاعتبار تعقيدات الديناميكية الحضرية. وتحقيقاً لهذه الغاية، يتم تطبيقه من خلال نهجاً أفقياً (22) والتي تتكون من عدة مبادئ أساسية:

- من موقع محدد، كما أنها تتعامل مع الصعوبات المحددة لجميع مكونات المناطق الحضرية. بل إنه يهدف إلى تقليص الفوارق ضمن رؤية عالمية لبيئة اجتماعية متجانسة.
- هو يغطي أطر زمنية مختلفة، كما أنه يجيب على الاحتياجات الاجتماعية في الوقت الحاضر، ومن ثم تلك الاستدامة طويلة الأجل، تهدف إلى توقع تغيير في المستقبل. كما يتضمن الدروس المستفادة من الماضي، لأنه في معظم المدن اليوم متوافقة إلى حد كبير لصالح الحفاظ على التراث العمراني في أعقاب الحداثة.
- هي متعددة الأبعاد، كما يتم تطبيقه من قبل العديد من أصحاب المصلحة العامة والخاصة المختلفة. تحديث المناطق الحضرية يجب أن تعمل على التغلب على التناقضات، من خلال التفاوض، وتحديد أولويات الأهداف. تعتمد الأولويات على المواءمة بين السياسات الوطنية والاستراتيجيات المحلية. وتنفذ استراتيجيات التجديد الحضري في قطاع واحد وإحداث تأثيرات إيجابية في مكان آخر.

لذلك بغض النظر عن التحفيز لبدء عملية التجديد الحضري يجب أن تكون هناك بعض العناصر الأساسية أو شروط مسبقة تتقدم لتحريك العملية، وهي مزيج من العوامل التي ستؤدي في نهاية المطاف خلق ظروف مواتية لترجمة الافكار إلى برنامج تشغيلي ناجح في نهاية المطاف من التدخل. ومن بين هذه العوامل، (23) أهمها ما يأتي:

- منظور طويل الأجل. ان التغيير الحضري يستغرق وقتاً طويلاً، وبهذا المعنى نظرة استراتيجية مهمة لتوجيه عملية التجديد الحضري. وهذا من شأنه تقديم المساعدة في التزام الجهات الفاعلة من أجل قضية مشتركة.
- الإرادة السياسية والالتزام. من الواضح أن الدعم السياسي الضروري لحشد الجهات الفاعلة الرئيسية والمجتمع نحو التدخل المعقد مثل التجديد الحضري. في هذا الصدد الالتزام المجتمعي مهم لمواكبة العملية.
- تعدد مشاركة أصحاب المصلحة. حجم وتعقيد التجديد الحضري غالبا ما يتجاوز قدرات السلطات المحلية أو الإقليمية أو الوطنية لإحداث تغيير. في معظم الحالات تعبئة تعدد الجهات الفاعلة هو المهم.
- الإطار التنظيمي. وهو عنصر هام في تنظيم المشاركة ويمكن تصور الإجراءات بالقرارات وتحديد الأولويات.
- المؤسسية / الإطار القانوني. يتطلب وجود إطار تمكيني على المضي قدما في التدخل.
- التمويل. ضرورة واضحة نظرا لحجم وتعقيد التدخل.

- الحفاظ على العملية. يعد عنصر أساسي في التجديد الحضري لأنه يوفر المحور الأساسي.

وعلاوة على ذلك، فمن الضروري لإطلاق عملية التجديد الحضري، يجب أن تبدأ من خلال استطلاع معمق للوضع القائم، واستكشاف الاتجاهات، ورسم الملامح للمشكلات والفرص القائمة. وهذا من شأنه أن يكون أساساً لتحديد أهداف المشروع الأساسية والأهداف والخصائص بوصفه عملية دورية. على سبيل المثال، وبخصوص تحقيق المشاركة المهمة، فمن الضروري تحديد أوائل الجهات الفاعلة الرئيسية التي يتعين تعبئتها اعلامياً ونفسياً لضمان تعاطيها بإيجابية مع المشروع.

وكخلاصة يدرج البحث بعض الفقرات المهمة:

- أصبح من الواضح أن التجديد الحضري يعدّ كأسلوب لمعالجة المشكلات العمرانية في مراكز المدن والمناطق المتأخرة في النمو، حيث يهدف الى تحسين وتطوير وإعادة بناء البيئة العمرانية وتنميتها. وبطبيعة الحال فإن عملية التجديد الحضري تختلف من دولة الى أخرى ومن مدينة الى أخرى طبقاً لظروف كل مدينة الاقتصادية والاجتماعية لكل منها.
- قد يكون التجديد الحضري معني بإعادة تخطيط المناطق الحضرية سواء منها المركزية أو العشوائية ، وهو يعتمد في تنفيذه غالباً على اسلوب الازالة التامة واعادة البناء كما هو الحال في بعض مدن امريكا ، وقد يكون التجديد الحضري هو اللجوء الى عملية المحافظة على البيئة العمرانية دون اللجوء الى اسلوب الهدم والازالة حيث يكون الترميم والمحافظة على البيئة العمرانية كما في بعض المدن الاوربية . أما في مدننا العربية فقد تهدف مشاريع التجديد الحضري لإيقاف التدهور العمراني الذي يحدث فيها.
- هناك حاجة اليوم في مجتمعاتنا إلى إعادة إنتاج وصياغة الشخصية الحضارية الإنسانية المتوازنة، التي تتميز بالأفكار والمفاهيم والرؤى المتقدمة، وامتلاك قوة الإرادة في الانفتاح على الآخر، من دون أي خوف وتوجس أو انكفاء، ما ظل الإنسان يثق في ذاته، وفي ما يمتلكه من أفكار ورؤى قوية وصلبة. وسيكون السعي إلى بناء هذه الذات، والشخصية الإنسانية الفردية، فكريا وثقافيا وعمليا، وبطرقة شامله، أمراً ملحا وضروريا، وكجزء من عملية أوسع، تشمل تنمية الطاقات الموجودة في المجتمع، وتحويلها إلى عناصر مساهمة بشكل فعّال في عملية البناء والتنمية والتطور والتقدم.

5- توصيات البحث:

في البدء يجب ادراك أن الوصول إلى الأهداف المرجوة، التي يسعى الإنسان إلى تحقيقها، ويطمح إلى بلوغها، تحتاج منه إلى زمن ليس بالقصير أو اليسير. وعملية التغيير الاجتماعي، ونشر القيم الخلّاقة، وتوسيع حالة التنمية والتطور، وصولا إلى حالة التقدم، هي من الأمور التي دونها الكثير من العقبات والتحديات والأزمات. والتي تتضاعف وتيرتها وتزداد حدتها يوما بعد يوم.

- ينبغي أن يدرك المخطط أن هناك مزيج من العوامل التي تحفز المجتمعات لتولي فرصة لتجديد المناطق الحضرية كعملية استباقية. أي يمكن أن تبدأ عملية التجديد الحضري بطريقة مخططة، وهذا هو في ظل ظروف من توقع التغييرات والعمل في وقت مبكر (ضمن سياق التخطيط).
- وفي الحقيقة أصبح من الواضح أن سياسة التجديد الحضري للمساحات المخصصة لها ضمن مراكز المدن يجب أن تأخذ في حسابها العامل الاجتماعي والعامل الاقتصادي. وأن لا تعنون نفسها فقط نحو الجانب التاريخي للحفظ، بل توجه اهتمامها نحو التطوير والكثافات والبنى التحتية في مراكز المدن التاريخية.
- ضرورة السيطرة على النمو العمراني الحالي والمستقبلي في المدن بواسطة تبني سياسات متكاملة متعددة الجوانب للظروف الاجتماعية والاقتصادية للمجتمعات المحلية وذلك من خلال نظرة تخطيطية شمولية لاستعمالات الأراضي بعيدة المدى.
- لذلك يوصي البحث بتشكيل وانشاء المرصد الحضري هو "مركز متخصص" يأخذ شكل إدارة متخصصة فنية تنشأ في صلب الهيكل التنظيمي لإدارة المدينة. تقوم هذه الإدارة الفنية بعمليات جمع وتحليل البيانات والإحصاءات والمعلومات في مجالات التنمية الحضرية المختلفة، وتشغيلها ومعالجتها لتتمشى مع متطلبات القياس والمقارنة والنشر والحفظ والاسترجاع عن مجالات تنمية المدينة بهدف العمل على تحسين ظروف الحياة لسكان المدينة. أي تقوم هذه الوحدة الفنية بتحويل المعلومات إلى مجموعة مؤشرات تساعد صناع القرار المسئولين عن التنمية الحضرية في وضع السياسات ورسم الخطط التي تحقق أهداف تنمية المدينة وسكانها سواء تنمية العمران او الاقتصاد أو الاجتماع أو البيئة، أي التنمية الحضرية الشاملة والمستدامة.
- ولكون ان المدن العراقية مدن سريعة النمو بفعل الزيادات السكانية فإن الاستراتيجيات لا يجوز ان تكون بعيدة الامد، كما لا يجوز القيام بجمع بيانات افتراضية تعتمد على عينات غير متجانسه ، يجب ان يكون هناك تعداد عام للسكان ، اختيار شركات رصينة ،وجود طرف ثالث للتقييم ولا يجوز للشركة الأجنبية تقوم بهذا الدور حيث يكون ذاتيا لا يخلو من المنافع.

المصادر:

1. رنا عزيز، رسالة ماجستير: " معوقات التنمية الحضرية/ دراسة حالة مدينة دمشق بالنسبة لدول الأكثر تقدما"، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط والبيئة.
2. Yasser Elsheshtawy: "Planning Middle Eastern Cities, An urban kaleidoscope in a globalizing world", Planning, history, and the environment series, edited by Alexandrine Press, Marcham, Oxfordshire, 2004, p.92.
3. رنا عزيز، رسالة ماجستير: " معوقات التنمية الحضرية/ دراسة حالة مدينة دمشق بالنسبة لدول الأكثر تقدما"، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط والبيئة.
4. أحمد السلوم، دراسة بعنوان: "الحكم الصالح وتحديات الإنماء. دور المعهد الحضري في إنماء المدن"، مدير عام المعهد العربي لإنماء المدن، ص4.
5. شبكة الانترنت: موقع المعهد العربي لإنماء المدن/ http://www.araburban.com/.
6. سعاد عبد علي، غادة موسى رزوقي، بحث بعنوان "اثر التغير البيئة الحضرية في خصوصية العمارة"، ندوة الخصوصية الوطنية في العمارة العربية المعاصرة، ووزارة الإسكان والتعمير، بغداد، 1989م، ص42.
7. Chapin, F.S.:"Urban Land Use planning" , 2nd ed.,University of Illinois Press,Urban,1965,p. 310.
8. فلاح صباح الكبيسي، وعلي جيدر الجميل، دراسة "التهرؤ الحضري وإعادة التأهيل أسبابه وعلاجه في المدينة العراقية"، ندوة إعادة التخطيط والتجديد الحضري لمراكز المدن الرئيسية، وزارة الإسكان والتعمير، 1992م، ص17.
9. Priority Actions Programme, "GUIDELINES FOR URBAN REGENERATION IN THE MEDITERRANEAN REGION" , Regional Activity Centre, Split, January 2004, p.11.
10. رنا عزيز، رسالة ماجستير: " معوقات التنمية الحضرية/ دراسة حالة مدينة دمشق بالنسبة لدول الأكثر تقدما"، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط والبيئة، ص7.
11. محمد قاسم عبد الغفور العاني، "التنبؤ العمراني- نحو جيل جديد لإعادة اعمار المدينة العربية الاسلامية"، اطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، كلية الهندسة ، القسم المعماري، 2011م، ص84
12. Priority Actions Programme, "GUIDELINES FOR URBAN REGENERATION IN THE MEDITERRANEAN REGION" , Regional Activity Centre, Split, January 2004, p. 38
13. نفس المصدر السابق.
14. Cliff Moughtin, Rafael Cuesta, Christine Sarris and Paola Signoretta, : "URBAN DESIGN: METHOD AND TECHNIQUES", Composition by Scribe Design, Gillingham, Kent Printed in Great Britain , First published 1999.
15. Muchnick,D.,"Urban Renewal in Liverpool", Occasional Paper No. 30, G. Bell, London , 1970.
16. Priority Actions Programme, "GUIDELINES FOR URBAN REGENERATION IN THE MEDITERRANEAN REGION" , Regional Activity Centre, Split, January 2004
17. سلامة طايع العساسفة ويحيى الزعبي، دراسة بعنوان: "التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الاردن"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية- المجلد الثالث والعشرون- العدد الثاني- 2007م
18. Sherban Cantacuzino, "Architecture in Continuity, Building in the Islamic World Today", Library of Congress , 1985 Islamic Publication Ltd
19. S.M. Habibi- M. Maqsoudi, "Urban Renovation- Urban Method And Operations", Tehran University, 2004.
20. Marcello Balbo,: "The Medina, The Restoration & Conservation of Historic Islamic Cities", I. B. Tauris & Co Ltd, London, published in 2012.
21. مشروع تطوير مرقد الكفل والمناطق المحيطة به ، 2007 ، ص10.
22. محمد قاسم عبد الغفور العاني، "التنبؤ العمراني- نحو جيل جديد لإعادة اعمار المدينة العربية الاسلامية"، اطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، كلية الهندسة ، القسم المعماري، 2011م، ص62.
23. Mclouglin. J. B.; Urban and Regional Planning- A system Approach; Faber and Faber ltd, London, 1973, P.102-103.
24. S.M. Habibi- M. Maqsoudi, "Urban Renovation- Urban Method And Operations", Tehran University, 2004, p.17.
25. نفس المصدر السابق.