الإحياء الإقتصادى للأحياء السكنية المتدهورة

دراسة لبعض التجارب المبدعة لتمويل تطوير هذه الأحياء

أمير صالـــح أحمد أمين - خالد عبد العزيز عثمان عبد العزيز

المدرسان بكلية الهندسة – جامعة الفيوم – الفيوم – جمهورية مصر العربية

ملخص البحث

تعد المناطق السكنية المتدهورة بأنواعها المختلفة فى المدن الإسلامية قنبلة موقوتة يمكن أن تنفجر فى أى لحظة، ولذا وجب التعرف على مشكلاتها ومحاولة علاجها، ولكن يجب التعرف أولاً على أنواع هذه المناطق، وما هى مشكلة كل نوع، وكيف يمكن التعامل معها، ولذا فإن الهدف من هذه الدراسة البحثية هو الوصول لكيفية تمويل إحياء مثل هذه المناطق وبالتالى محاولة تطويرها، ولكى يمكن الوصول لذلك يجب أولاً تنشيط هذه المناطق إقتصادياً، وبالتالى يمكن توفير مصادر متعددة لتمويل عمليات الإحياء وإعادة التأهيل، فعند تنفيذ أى من الأعمال الهامة سابقة الذكر يجب أن تتواجد القدرة على توفير الدعم المالى اللازم وإختيار المشروعات الإستثمارية المناسبة من أجل إحياء وتطوير القاعدة الإقتصادية لهذه المناطق والإبقاء على الطابع المميز لشخصيتها إلى جانب إستيفاء الإحتياجات الثقافية والإجتماعية لقاطنى تلك المناطق، بالإضافة إلى تلبية إحتياجات الأجيال الصاعدة.

ولتحقيق الهدف من هذه الورقة البحثية يجب دراسة مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة وكذلك أنواعها " الأحياء السكنية الداخلية ذات القيمة، الأحياء السكنية الداخلية المتدهورة، الأحياء السكنية الهامشية والعشوائية " وبعض أسباب تدهورها ومظاهر هذا التدهور، وأيضاً مفهوم القيمة الإقتصادية وكذلك إستعراض إشكالية التغير الإقتصادى بها والتعرف على مفهوم المهجور، ومن ثم وضع لبعض آليات التطوير الإقتصادى المقترحة وخاصةً دراسات مفهوم القيمة المضافة، وأخيراً إستعراض لبعض المحاولات المبدعة العالمية والمحلية لإحياء مثل هذه الأحياء إقتصادياً " تطوير وإعادة تأهيل مدينة فاس - المغرب، إحياء الدرب الأحمر - مبادرة أهالى منطقة أصلان نحو بيئة نظيفة، تطوير مدينة بخارى - أوزباكستان "، وصولاً لمصفوفة التوصيات المستخلصة من دراسة هذه التجارب، ومن ثم يمكن فتح الباب أمام المستثمرين والمنظمات الخاصة لتمويل تنفيذ عمليات التطوير والتجديد لبعض من هذه الأحياء.

الكلمات المفتاحية: الأحياء السكنية المتدهورة – القيمة الإقتصادية – إشكالية التغير الإقتصادى – مفهوم المهجور – القيمة المضافة

مـلـخص الـبـحث:

- **تعريف المشكلة:**

تعد المناطق السكنية المتدهورة بأنواعها المختلفة فى المدن الإسلامية قنبلة موقوتة يمكن أن تنفجر فى أى لحظة، ولذا وجب التعرف على مشكلاتها ومحاولة علاجها، فالمشكلة الأساسية بمثل هذه الأحياء سواء المتميز منها وذو القيمة أو العادى الذى لا قيمة فى عمرانها أو حتى العشوائية -والتى تؤثر سلبياً على نوعية الحياة بها - هى إنخفاض معدلات النشاط المتميز بها والذى كان يميزها ويساعدها على الحياة بإستمرار أو عدم وجود نشاط أصلاً ذو طابع خاص يميزها عن باقى الأحياء الأخرى مما قلل من قيمتها الإقتصادية الذى إستتبعه تدهورها عمرانياً وعدم وجود العائد المادى المناسب من تطويرها أو الإرتقاء بها وكذلك عدم تشجيع المستثمرين على ذلك.

- **أهداف الدراسة البحثية:**

- التعرف على مفهوم الأحياء السكنية المتدهورة وكذلك على أنواعها المختلفة " الأحياء الداخلية ذات القيمة، الأحياء الداخلية المتدهورة، الأحياء الهامشية / العشوائية ".
- التعرف على مفهوم القيمة الإقتصادية وكذلك على إشكاليات التغير الإقتصادى بالأحياء السكنية المتدهورة.
- الوصول إلى طرق الإحياء الإقتصادى للأحياء السكنية المتدهورة.

- **الإضافة العلمية وتوصيات الدراسة البحثية:**

إن الفكر الأحدث فى تطوير الأحياء السكنية المتدهورة يتضمن فى مفهومه كل من التجديد والتطوير للبيئة المادية المصنوعة وأيضاً تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً، ولكن لكى يحدث هذا التطوير فهو فى حاجة إلى مصادر لتمويله، فعند دراسة معظم المخططات التى تم وضعها لتطوير مثل هذه الأحياء وجد أنها تستنفذ الأموال دون وجود عائد منها لذا فهى طاردة للمستثمرين ولا تمول إلا عن طريق الجهات الحكومية المثقلة بالكثير من الأعباء الأخرى مما يؤدى فى كثير من الأحيان إلى توقفها وعدم إكمال المخطط أو رفضها حتى قبل البدء فى تنفيذها، فالإضافة العلمية هنا هى كيف يمكن تنشيط هذه الأحياء إقتصادياً لتشجيع هؤلاء المستثمرين للمشاركة فى تطويرها، وكانت أهم توصيات هذه الدراسة ما يلى:

- أهمية توفير التمويل لتنفيذ أى مخطط لإحياء هذه الأحياء السكنية وذلك من خلال إحيائها إقتصادياً، أو بمعنى آخر أهمية توفير بعض الوسائل التى تحفز وتشجع المستثمرين من وضع إستثماراتهم فى مثل هذه الأحياء " إعادة هيكلة الأنشطة، إعادة البناء وإستغلال هذه المبانى، الإستثمار فى الأراضى الفضاء، الصيانة والتطوير للمنطقة ".
- أهمية تطبيق مفهوم القيمة المضافة " *Added Value* " وذلك فى الأحياء التى لا قيمة فى عمرانها أو الأحياء العشوائية، وذلك بخلق قيمة وظيفية مضافة بها بأن مثلاً يتم تحويل الدور الأرضى لمعظم الأبنية إلى ورش فنية لخدمة حرفة متميزة كالمشغولات الذهبية أو الفضية.
- أهمية تحفيز المنظمات غير الحكومية للمجتمع المحلى فى الاعتماد على نفسه والبدء بالمبادرة والتحرك نحو فعل إيجابي لعلاج مشاكله.

- **الكلمات المفتاحية:** الأحياء السكنية المتدهورة – القيمة الإقتصادية – إشكالية التغير الإقتصادى – مفهوم المهجور – القيمة المضافة.