

## الجدوى من تجديد الأحياء التراثية السكنية في المدن التاريخية

د/ نجيب علي عبدالله المقطري

أستاذ مشارك كلية الهندسة - قسم الهندسة المعمارية - جامعة ذمار

E-mail: [alnjeebcos@yahoo.com](mailto:alnjeebcos@yahoo.com)

### الملخص

إن تجديد الأحياء التراثية السكنية في المدن التاريخية يكاد يكون حتمياً ، ويجب أن ينظر إليه من الناحية الكلية للفاعلية الاقتصادية والسياسة والتاريخية، والتجديد بالضرورة يؤدي إلى رفع الشروط السكنية والاجتماعية و يؤدي أيضا إلى الاستقرار الاجتماعي وتحريك عجلة الاقتصاد، كما يؤدي بالنهاية إلى تحسين ملامح المدينة والحفاظ عليها. يناقش هذا البحث جدوى تجديد الأحياء التراثية السكنية من حيث الفاعلية الاقتصادية والنتيجة السياسية وطريقة المقارنة وكذلك طريقة التعامل معها. وقد خلص البحث إلى الأفضلية الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والاستشارية لتجديد الأحياء التراثية من إنشاء مناطق سكنية جديدة.

### 1. المقدمة:

إن تطور الاقتصاد الاجتماعي يحدد مكانة وتطور المدن، ومن أجل تطوير مكانة المدن خصوصا المدن التاريخية وزيادة الجذب والفاعلية الاقتصادية والسياسية لابد من إعادة صياغة الملامح المعمارية والبيئية والسكنية للأحياء التراثية السكنية عن طريق أعمال التجديد وسن القوانين والتشريعات لهذه الأعمال.

إن تجديد الأحياء التراثية مختلف تماما عن تجديد المناطق السكنية العادية ، لأنها تواجه حالات معقدة، تحتاج إلى حل مشاكل قدم المساكن والاختناقات والازدحام ومشاكل البنية التحتية ، بالإضافة إلى حل مصاعب السكان المختلفة، والأهم من ذلك التجديد والحفاظ على مميزات الملامح الكلية والمميزات التاريخية البيئية . حيث تتداخل أعمال التجديد والحفاظ مع بعضها البعض، لذلك لا يمكن اتخاذ طريقة البتر في مثل هذه الأعمال.

ومن أجل ذلك لابد من تحديد وتوضيح الفاعلية الاقتصادية بشكل واضح بين أعمال التجديد للأحياء التراثية السكنية وإنشاء مناطق سكنية جديدة حول المدن وهذا البحث يتحدث حول هذا الموضوع بشكل أساسي نظراً لقلّة الأبحاث في هذا الجانب .

### 2. أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى توجيه الاهتمام والأنظار إلى أهمية الأحياء التراثية السكنية التي تكاد تكون السمة الأساسية للمدن التاريخية اليمنية بشكل عام وان تجديدها وإعادة تأهيلها غاية في الأهمية لرفع الطاقة الاستيعابية الإسكانية، والتي تسهم في حل مشاكل الإسكان والحفاظ علي البيئة الأصلية واللامح المعمارية، وبالضرورة سوف يلعب ذلك دورا كبيرا في الحفاظ علي المدن التاريخية، ما لم سوف ينتج عن ذلك إهمال ومن ثم إزالة الأحياء التراثية ويؤدي بالتأكيد إلى إنشاء أحياء سكنية جديدة سوف تنقل كاهل الدولة والسكان في نفس الوقت ، نظرا لتكلفتها الكبيرة بالمقارنة مع تلك الأحياء.

### 3. مدخل لمناقشة تجديد الأحياء السكنية التراثية .

وفقاً للمسح الميداني للأحياء السكنية التراثية في كل من صنعاء وزبيد وشبام حضرموت وثلا وكوكبان وذمار ووفقاً لحالة الأبنية السكنية والكثافة السكنية والبنية التحتية، فإن تجديدها وفقاً لمتطلبات الأحياء السكنية (الأسواق التجارية، الخدمات الثقافية والتعليمية ..... الخ) والحالة الواقعية ممكن جداً بالمقارنة بالأحياء السكنية الجديدة نظراً للكثافة السكنية المنخفضة. لأن لب تجديد التخطيط للأبنية المتضررة في الأحياء التراثية هو المعيار، والذي يعني الكثافة الصافية للأبنية السكنية فإذا كان المعيار منخفضاً مثلاً يؤثر مباشرة على إجراءات تجديد المباني المتضررة .

ونعطي مثلاً لتوضيح ذلك<sup>[1]</sup>: متوسط الكثافة الصافية للأبنية القديمة في منطقة متضررة لكل هكتار 4697م<sup>2</sup>، منها الكثافة الصافية للمساكن تقدر 4000 م<sup>2</sup> لكل هكتار ، والكثافة السكنية الصافية تقدر 700 شخص لكل هكتار . وإذا تطلب الوصول بالمساحة السكنية 9 م<sup>2</sup> للشخص الواحد ، فالمستوى السكني في هذه الحالة يصل إلى 18 م<sup>2</sup> لكل شخص، لتصبح الكثافة السكنية المعمارية الصافية 12600م<sup>2</sup> لكل هكتار. في هذه الحالة يجب ألا تقل الكثافة الصافية للمساحة السكنية المعمارية عن 12600 م<sup>2</sup> لكل هكتار. وإذا قلت تلك المساحة سوف يحصل فائضاً في الأبنية السكنية. أقتراح في تخطيط التجديد للمنطقة المتضررة في هذا المثال أن تحكم مساحة الكثافة الصافية للأبنية السكنية ما بين 12600 م<sup>2</sup> - 1300 م<sup>2</sup> لكل هكتار.

وتخضع معايير الكثافة السكنية الصافية والمساحة السكنية لكل شخص لظروف كل بلد وقد تقل أو تزيد عدد الغرف في كل مسكن حسب متوسط العمر ونسبة الزواج والإنجاب.

### 4. مناقشة جدوى تجديد الأحياء التراثية السكنية التي يمكن أن تتمحور باتجاهين:

#### 1,4. الفاعلية الاقتصادية لتجديد الأحياء التراثية السكنية .

كثير من الاعتقادات تقول إن نفقات إعادة تجديد الأحياء التراثية كبيره بالمقارنة بإنشاء أحياء جديدة، ويؤولون ذلك إلى العوائد القليلة والصعوبات الكبيرة في أعمال التجديد . من الطبيعي ان حل مشكلة الإسكان الجديد يعتمد على احتلال المساحات الزراعية، وما ينتج من تبعات الإنفاق في أعمال البنية التحتية لهذه المناطق السكنية الجديدة، وبالعودة إلى المناطق التي يتم تجديدها عادة ما تظهر حالات كثير لأبنية يتطلب إزالتها مما يتطلب تعويض وإعادة تسكين أصحاب تلك المساكن.

طرح أصحاب الاعتقادات السابقة المثال الآتي<sup>[2]</sup>: متوسط تجديد أحد الأحياء السكنية القديمة هو \$170 أمريكي، ومتوسط تجديد حي آخر هو \$180 أمريكي، بينما متوسط إنشاء حي سكني جديد هو \$150 أمريكي، ونحن نعتقد أن الطريقة التي استخدمت للمقارنة بين تجديد الأحياء السكنية التراثية وإنشاء أحياء سكنية جديدة غير وافيه، لأن هذه الطريقة تعتمد على الكمية الفائضة من المساكن الناتجة عن الأبنية السكنية المقامة ناقصاً الأبنية السكنية المزالة.

إن طريقة المقارنة السابقة تظهر أن التكلفة مرتفعة، لكن إذا تم النظر إليها من زاوية البعد الوطني والجدوى الاقتصادية للبلد فإنها مناسبة، لأن السكان المزالة مساكنهم في الأحياء السكنية التراثية التي يشملها التجديد قد تم حل مشكلتهم الإسكانية بتعويضهم وإسكانهم في مناطق أخرى، وحققت الفاعلية الاقتصادية للدولة. ولذلك يجب أن ينظر إلى المساكن المزالة خصوصاً تجديد المتهاوية منها على أنها جزء من الفاعلية الاقتصادية لاستثمار الدولة. ونحن نعتقد ان الطريقة المعقولة للحسابات هي الكمية الحقيقية لزيادة المساكن كأساس (المساحة المعمارية للمساكن الجديدة في إطار الحي ناقصاً مساحة المساكن القديمة المزالة) لمقارنة الفاعلية الاقتصادية بين احتلال الأرض لبناء المساكن الجديدة وتجديد الأبنية السكنية في المناطق القديمة.

المقارنة السابقة لم يصف إليها المصروفات الأخرى على المساكن الجديدة في المناطق المستحدثة مثل منشآت الطرق العامة، نقص منتجات المزروعات المختلفة الناتجة عن احتلال الأرض للبناء، إنشاء خدمات عامة مختلفة، هجره أصحاب الأرض إلى المدينة. وإذا تم إضافة هذه المصروفات إلى

الأعمال السابقة نجد أن إعادة تجديد الأحياء السكنية القديمة أوفر بكثير، بالإضافة إلى القيمة الاستخدامية المميزة للأحياء التراثية السكنية القديمة.

#### 2,4. النتيجة السياسية لتجديد الأحياء السكنية القديمة .

ان تجديد الأحياء التراثية السكنية يؤدي بالتأكيد إلى رفع المستوى السكني للإسكان، ورفع الشروط السكنية. هذه الأعمال لها علاقة مباشرة برعاية واهتمام الدولة وبسكان هذه الأحياء ، وتحريك اهتماماتهم، والذي يؤدي بالنهاية إلى الاستقرار الاجتماعي وتحريك عجلة الاقتصاد. والنتائج المهمة هي تحسين ملامح المدينة والحفاظ على الأرض والحيلولة دون الهجرة إلى المدينة.

من خلال الرؤية العامة لما سبق، نحن نعتقد أن تجديد واستخدام الأحياء التراثية السكنية أفضل بكثير من البناء على الأرض، ووفقاً للحالة الواقعية الحالية للاقتصاد في البلاد فإن حل مشكلة الإسكان يجب أن تسيّر باتجاهين: الأول الاحتفاظ بقدر الإمكان بالأرض مع إنشاء مساكن جديدة بقدر معقول في المناطق المفتوحة أو تطوير المدن الثانوية، والاتجاه الآخر تجديد الأحياء التراثية السكنية في المناطق القديمة ، على أن تبدأ بوتيرة أكبر في إنشاء المساكن الجديدة في المراحل الأولى ، وبعد ذلك تتصاعد أعمال التجديد للأحياء التراثية السكنية حتى يتم الاتجاه الكلي نحو تجديد الأحياء التراثية.

5. كيف يجب ان تتم الأعمال الحسابية لتجديد الأحياء التراثية السكنية في المدن القديمة وكيف يجب ان تتم الأعمال ؟

#### 1,5. كيف يجب أن تتم الأعمال الحسابية لتجديد الأحياء التراثية ؟

نحن نعتقد أن الطريقة الحسابية الصحيحة تعتمد على مقدار الإنفاق الكلي للمجتمع والذي لا يعتمد على الإنفاق الاقتصادي فقط بل يعتمد أيضاً على حساب كم من صعوبات في ازدحام المساكن تم حلها، والقضاء على كم مخاطر وضياع كم من المساحات في المساكن والطرق المسدودة والمعرقة، وتحسين كم من الملامح البيئية وغير ذلك. ويتطلب ذلك إدخال الحسابات الاقتصادية والسياسية. ولا يمكن الاكتفاء بالحسابات الاقتصادية فقط، ولا يمكن أيضاً اعتماد الحسابات وفقاً للزيادة أو الإزالة الصافية للأبنية، بل يجب وضع كل المصروفات الاجتماعية لإنشاء منطقة سكنية جديدة على جميع الشقق أو المساحة المعمارية لهذه المنطقة السكنية الجديدة، للحصول على متوسط سعر الشقق أو المتر المربع. وبهذه الطريقة يمكن أن نتوصل إلى المقارنة الصحيحة:

#### أ- الإنفاق الاجتماعي الكلي على إنشاء منطقة سكنية جديدة:

- الاستيلاء على المساحات الزراعية في أطراف المدن يحتوي على الأقل على الآتي:
- (1) القيمة الإجمالية للمنطقة السكنية. المشاريع الداخلية والخارجية ، نفقات التصميم الجيولوجية (مراحل قبل التصميم)، نفقات أعمال الإزالة، قيمة الأرض، النفقات المساعدة الأخرى، نفقات التشجير وغير ذلك.
  - (2) شبكة النقاط التجارية المتنوعة لخدمة المساكن في المنطقة السكنية وكذلك النظم المتكاملة للمنطقة (المتاجر، المستوصفات، رياض الأطفال، المدارس الإعدادية والابتدائية، مكاتب البريد، أقسام الشرطة، المنظمات الاجتماعية وغير ذلك من النفقات ).
  - (3) النفقات الاستثمارية لتوصيل شبكة البنية التحتية المطلوبة للمنطقة السكنية الجديدة (الجسور، الطرق، الكهرباء، الاتصالات، الماء، تصريف مياه الأمطار، الصرف الصحي وغير ذلك) وكذلك نفقات الأرض وأعمال جوانب الطرق.
  - (4) احتلال مناطق المزروعات القديمة ( الخضار ) مما يتطلب إنشاء مناطق جديدة تكلف ثلاثة أضعاف ما هو عليه على الأقل بالإضافة إلى فارق النقل.

- (5) زيادة الأعباء والنفقات بسبب انتقال أصحاب الأرض إلى المدن.
- (6) احتلال المساحات الزراعية ناقص القيمة الصافية لخسائر المنتجات الزراعية. قيمة بداية فترة الخسائر الاجتماعية = الخسائر السنوية \* الفترة الزمنية التقديرية التصميمية لاستخدام المساكن (عادة 50-100 سنة) .
- (7) بعد نقص كمية المنتجات الزراعية الناتجة عن احتلال الأرض الزراعية ، يتطلب زيادة نفقات استقدام أو استيراد منتجات زراعية.
- قيمة النفقات = الخسائر السنوية \* الفترة الزمنية التقديرية التصميمية لاستخدام المساكن .
- (8) زيادة النفقات الأخرى المطلوبة، نفقات المواصلات، نفقات صيانة وإدارة الشبكات المختلفة، نفقات الطاقة وغير ذلك.

سعر الوحدة لإنشاء منطقة سكنية على الأرض الزراعية =  $\frac{\text{مجموعة النقاط الثمانية أعلاه}}{\text{المساحة الإجمالية المربعة أو إجمالي عدد الشقق}}$

### ب- الإنفاق الاجتماعي الكلي على تجديد الأحياء التراثية السكنية:

- (1) التكلفة الإجمالية للمنطقة (نفقات تصاميم مرحلة قبل التخطيط للأعمال الداخلية والخارجية، نفقات الإزالة للمناطق الخضراء).
- (2) نفقات زيادة النقاط التجارية والبنية التحتية خلال التجديد.
- (3) نفقات زيادة شبكة خدمات البنية التحتية لمنطقة التجديد.
- (4) ناقص قيمة الإزالة القديمة للأبنية المزلة القديمة.
- (5) بعد تجديد الأحياء التراثية السكنية يمكن توفير الصيانة السنوية .
- (6) النفقات المطلوبة لإعادة توسعة شبكة الطرق .
- (7) نفقات الأضرار البيئية الناجمة عن نقل الورش والمصانع .

سعر وحدة التجديد للمنطقة القديمة =  $\frac{7 - 6 - 5 - 4 + 3 + 2 + 1}{\text{إجمالي الأمتار المربعة أو عدد الشقق}}$

بعد هذه الحسابات الكلية يمكن ان نتوصل إلى التكلفة والمقارنة بينهما . وبالتالي تحسب الفاعلية الاقتصادية بينهما، من خلال العمليات الحسابية السابقة يمكن أن نجد أن الفاعلية الاقتصادية لتجديد الأحياء التراثية السكنية القديمة أفضل بكثير من البناء على الأرض في أطراف المدينة.

### مثال / في مدينة بكين

مجموعة المناطق التجريبية المحددة لايتجاوز \$200/م<sup>2</sup> منها منطقة Qinnianhu متوسط سعر المنطقة المحددة لا يتجاوز \$170/م<sup>2</sup> أثبتت تكاليف مشاريع التجديد المنفذة بشكل عام للمتر المربع أنها أقل بكثير من المشاريع الجديدة المبنية في أطراف المدن أو المناطق البعيدة. وعلى هذا الأساس نقتدر الاعتقادات إلى البراهين التي تدعى بأن تجديد الأحياء التراثية السكنية ليست أفضل من إنشاء مناطق جديدة.

## 6 . كيف يجب ان تسير أعمال تجديد الأحياء التراثية السكنية .

### 1.6. لابد من صياغة تخطيط تفصيلي للمنطقة .

وفقاً لتوجيهات المخطط العام، يتم صياغة تخطيط تفصيلي لكل منطقة ، وبشكل تفصيلي يوضح عليها ما هي الاحتياجات من خدمات البنية التحتية العامة ومواقعها، وكذلك تحديد الأبنية التي يجب إبقاؤها والأبنية التي يجب إزالتها. وتحديد أنظمة واضحة لكل منطقة للملامح المعمارية والألوان وعدد الأدوار. وبهذه الحالة تعطى رؤية واضحة لشركات الاستثمار العقاري والمكاتب الاستشارية التصميمية. وبهذا تصبح أعمال التجديد وترتيب الأبنية معقولة، وبدون وجود تخطيط فعلى من الصعب ضمان تطبيق المخطط العام.

### 2.6. يجب ان يتوافق الإنشاء مع الخطوط الرئيسية للمخطط العام للمدينة بشكل عام كأساس لتجديد

مناطق المدينة المختلفة، والتحول بشكل أساس إلى تجديد المناطق التراثية السكنية داخل المدينة .

إن مشكلة التجديد في الوقت الحاضر داخل المدينة القديمة تكمن في حل موضوع الإزالة، وهذا يحتاج إلى كمية مناسبة من الأبنية السكنية الوسيطة، بحيث لا تبعد كثيراً عن مركز المدينة، ومجهزه بالبنية التحتية الأساسية لتسهيل التسكين. ويجب أن يتوافق الإنشاء مع الشوارع الدائرية للمدينة، وعلى جوانبها يتم إنشاء مناطق سكنية كمساكن انتقال لأعمال التجديد، وبعد ذلك يتم البدء بالتجديد للأبنية القديمة المتهاكّة ذات الكثافة الصغيرة والقرية من هذه الشوارع، والاتجاه تدريجياً نحو المدينة. وبنفس الوقت اعتماد منطقة التجديد كأساس للتوسع التدريجي للمنطقة كلها.

مثال على ذلك المنطقة المجاورة للقصر الإمبراطوري في بكين والتي تم تجديدها باتجاه بحيرة Baiha والدائري الثالث وحتى متحف الفنون.

### 3.6. تجديد الأحياء السكنية تحتاج إلى الزيادة المناسبة في الكثافة وعدد أدوار المساكن ومن أجل

تطبيق الأفكار السابقة لابد من ترك منطقة لإسكان السكان المنقولين من المناطق المجددة الأخرى .

خصوصاً في البلدان والمدن التي تتركز فيها الكثافة السكانية والمعمارية الكبيرة مثلاً بكين: يسكن 1800000 شخص/ كم<sup>2</sup>، بمتوسط 30000 شخص/كم<sup>2</sup> لإسكان هذه الأعداد الكبيرة من السكان بالإضافة إلى توسيع الطرق بعد التجديد ، وزيادة المراكز التجارية والبنية التحتية والمناطق الخضراء، لذلك لابد من زيادة الكثافة المعمارية في مناطق التجديد، وزيادة ارتفاع الأدوار السكنية وبالأخص المناطق المجاورة للشوارع الكبيرة والمناطق البعيدة من المناطق التاريخية لابد من زيادة عدد الأدوار فيها والذي ينعكس ذلك بشكل واضح على توفير الأرض. وتدور حالياً على الأقل في المدن الكبيرة مناقشات حول موضوع تطور أبنية سكنية عالية. لكنه بالنظر إلى البلدان ذات الكثافة السكانية العالية ومساحة الأرض المحدودة في المدن الكبيرة مثل صنعاء وعدن فإن تطوير الأبنية السكنية العالية أمر لا مفر منه. بالرغم من أن المساكن العالية تكاليفها كبيرة، لكن بسبب قصر شبكة البنية التحتية، وتكاليف البنية التحتية وتقليل مساحة الأرض فإن التكلفة الكلية ليست بالتأكيد كبيرة. وفقاً لحسابات الاتحاد السوفيتي سابقاً: بالمقارنة لأبنية 5 أدوار، ومنطقة أبنية 9 أدوار ترتفع الكثافة السكانية 35%، والأعمال الخارجية للتمديدات تقل ب32%، تكاليف السكن يقل بمقدار 21%. وبحسب دراسة أحد المعاهد الألمانية وجد بأن إنشاء منطقة سكنية بارتفاع 10 - 12 دور مقارنة بنفس الكثافة السكنية المعمارية لمنطقة سكنية بارتفاع 5 أدوار تقل 5% عبر الخدمات الخارجية الموفرة. من ناحية أخرى يؤدي تقليل استخدام الأراضي إلى وجود كثير من الامتيازات، لذلك يجب علينا الأخذ بالنواحي العلمية والحالة الواقعية وتطوير الأبنية السكنية العالية ، وزيادة الكثافة المعمارية في تجديد المناطق . وبهذا يمكن أن نضمن نجاح التجديد داخل المدينة.

وبقدر المستطاع يجب تنفيذ سياسة أن إزالة 1 م<sup>2</sup> من الأبنية السكنية القديمة يقابله زيادة 3 م<sup>2</sup> من المساكن الجديدة، ويتم ذلك بإنشاء أبنية سكنية عالية في الأماكن المناسبة من المدينة.

#### 4.6. يجب صياغة قانون بناء متكامل.

يجب توحيد الجهود والأموال والإمكانات والمخططات والمشاريع لكل الجهات ، ويترك إدارة إنشاء المساكن إلى الجهات ذات الاختصاص ، وبالأخص أعمال التجديد . وأثبتت التجارب أن تعدد الجهات يؤدي إلى زيادة النفقات وإبقاء معظم المشاكل معلقه.  
والتطبيق الموحد للإنشاء يتطلب صياغة قانون بناء متكامل يحتوي على (قانون البناء للمدينة ، قانون التصاميم ، قانون استخدام الأرض ، قانون الإزالة ، قانون إدارة الأبنية ، قانون الحفاظ على البيئة وغير ذلك ) لجعل تخطيط المدينة ذا شرعية قانونية، بالإضافة إلى صرامة التنفيذ حتى يسير التجديد بصورة سلسله وناجحة.

#### 5.6. كيف يجب تخطيط المناطق التجارية.

خلال أعمال التجديد عادة ما نواجه منطقة يصعب التعامل معها خصوصاً المناطق التجارية، نظراً لازدحام المحلات التجارية وضيق الأزقة، وتجمع المشاة والسيارات، والتداخل بالحركة، وترهل وقدم الأبنية المجاورة.

كثير من الأبنية بعيد كل البعد عن تحقيق تطور العمل التجاري وحياة الناس والتي تحتاج إلى التجديد. ومع ذلك لها أهميتها التجارية وإذا تم إزالتها سوف تتوقف الأعمال التجارية وتؤثر على السكان والاقتصاد، لذا كيف يتم التعامل معها ؟ يجب ان يتم التعامل معها كمنطقة واحدة تخطيطياً وليس كخط تجاري بمفرده . نعتقد أنه لا بد أن يتم أولاً تجديد وإزالة الأبنية الخلفية البعيدة من الأبنية التجارية وإنشاء المساكن، وبعد اكتمال الإنشاء يتم إزالة المحلات القديمة ، بهذه الحالة تقل مصاعب المواصلات ومشاكل المحلات والسكان بدرجة كبيره ان تجديد الأماكن الخلفية للشوارع والمحلات التجارية لها مميزات كبيره ، تحافظ على ملامح المدينة ولا تؤثر على حركة المواصلات والمحلات التجارية . استخدمت هذه الطريقة في مدينة بكين منطقة qinnianhe . وكانت ناجحة جداً.

#### 6.6. كيف يتم حل تناقض تجديد الأحياء السكنية التراثية والحفاظ عليها.

بالنسبة لهذا الموضوع يوجد اتجاهان، الاتجاه الأول يرى ضرورة الحفاظ على التراث المعماري ويرى عدم إزالة الأبنية التاريخية، لنقادی تشويه التناسق البيئي. الاتجاه الثاني يرى أن الأبنية التاريخية تحتل مساحة كبيرة من الأرض ولا يمكن إزالتها أو البناء العالي جوارها مما يؤدي إلى مصاعب أعمال التجديد كيف يتم حل هذه المشكلة؟  
وفقاً للاطلاع والتجارب يمكن حلها كالتالي :-

1.6.6. عادة ما تكون المباني التاريخية التي يتم الحفاظ عليها في المناطق السكنية، لذلك بالإمكان خلال تخطيط المناطق السكنية تخطيط مناطق خضراء بجوار تلك الأبنية، فالحفاظ بالأبنية التاريخية يجعلها تصبح مراكز حدائق و مراكز للرياضة ولرياض الأطفال والتنزه وغير ذلك . بهذا يتم الحفاظ على الأبنية التاريخية وبنفس الوقت تجميل البيئة وتقليل الإنفاق.

2.6.6. بعض الأبنية التاريخية توجد صعوبات حقيقية للحفاظ عليها في مكانها الأصلي، لذا يمكن اتخاذ أسلوب نقلها إلى الحدائق أو الأماكن السياحية خصوصاً أن معظم الحدائق الجديدة أو القديمة تفتقر إلى مثل هذه المناظر، من ناحية ثانيه أن إنشاء أبنية كبيرة قرب بعض المباني التاريخية لا تتناسب مع الوضع السابق والأبنية القديمة، وإزالة تلك المباني في الوقت الحاضر غير ممكن، فالحل العملي هو نقل تلك المعالم إلى مناطق سياحية أخرى. بهذا يمكن الحفاظ الجيد على تلك المعالم وبنفس الوقت إعطاء تلك الأماكن زيادة مناظر وجذب وشهره.

3.6.6. حول بعض الأبنية التاريخية أقيمت أبنية عديدة، وكثيراً من مجموعات هذه الأبنية التاريخية كبيره الحجم تعتبر من أبنية الحفاظ المهمة، لا يمكن إزالتها أو نقلها، وبسبب حجمها الكبير لا يمكن أيضاً إدخال الحدائق إليها. وبنفس الوقت مجاوراتها أيضاً مناطق سكنية قديمه تحتاج إلى تجديد، كيف يتم معالجة هذه الأبنية الكبيرة؟ البعض اقترح الآتي: جوار تلك الأبنية الكبيرة عمل أحزمة خضراء فاصلة، فالأرض المستخدمة للإنشاء والبيئة المحيطة جميعها أصبحت لا تنتمي. نحن نقترح ان يتم بناء حزام من الأبنية المحيطة بالأبنية التاريخية بمعنى إنشاء مجموعه من الأبنية التي لها طابع قومي بين الأبنية الجديدة التي تم إنشاؤها والتي بإمكانها التناسق والتآلف مع الأبنية التاريخية القديمة وبنفس الوقت التناسق والتآلف مع الأبنية الجديدة . والذي ينتج عن ذلك مجال انتقالي بين القديم والجديد.

#### 7- الخاتمة:-

إن تجديد الأحياء التراثية السكنية لها مردود شامل اقتصادي وسياسي واجتماعي وتاريخي . كما ان مجمل الحسابات والتجارب التي سبقتنا في هذا الجانب تشير إلى أفضلية التجديد كونه يرفع الطاقة الاستيعابية للمناطق المجددة ويعيد عجلة الحياة في هذه المدن إلى جانب الاستقرار الاجتماعي وتحريك عجلة الاقتصاد و تحسين الملامح والمميزات المعمارية والبيئية للمدينة بشكل عام.

#### 8- المراجع:-

- 1- Cheng Yizhiang (يونيو 1999م) "الحفاظ على الملامح التاريخية وتجديد الأبنية القديمة " بحث نانجين.
- 2- chenbaoyi (1989م) "تاريخ إنشاء المدن العالمية"، إصدارات دار العمارة الصناعية، الصين.
- 3- Yangzhiang, Wumingwei (أغسطس 1999م) "تجديد المدن العصرية "جامعة الجنوب الشرقي ، نانجين.
- 4- Zhiyisan, Wangjingyi, Wangling (أغسطس 1999م) " تخطيط ونظريات الحفاظ على المدن التاريخية " جامعة ، تونجى ، شنغهاي.
- 5- Wang jianguo (1991م ) "طريقة ونظرية تصميم المدن الحديثة"، إصدار جامعة الجنوب الشرقي، الصين.
- 6- Zhuticheng (1993م) "مجلة العمارة" العدد 8، الصين.

7- Emeritus James B. Sinatra "The impact and influence of indigenous Culture on Planning and Design of a Community"----"Asian Building and Construction".

8- Hazreena Hussein (2001) "Urban Recreational Riverton's-Successful Revitalisation Elements"----- 38<sup>th</sup> IFLA World Congress Singapore.

9- Peter Droege)2001 ("Design and Planning After Globalization "---38<sup>TH</sup> JFLA World congress Singapore.