

## التعامل التخطيطي مع الاستعمالات المهمشة وغير المتوافقة في تنمية المجتمعات العمرانية القائمة

د. غادة محمود أحمد حسن

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

### الملخص

إعادة تطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة من أهم المواضيع التي لاقت الاهتمام في السنوات القليلة الماضية، فمنذ منتصف الثمانينات اهتم صناعات السياسات والمخططون اهتماماً كبيراً للتنمية المستدامة وتحسين نوعية الحياة في المناطق الحضرية. وتعتبر إعادة تطوير مواقع المناطق المهملة وغير المتوافقة - التي غالباً ما تقع في قلب المناطق الحضرية أو المواقع ذات القيمة الإيكولوجية والاقتصادية العالية - أحد محاور تحقيق التنمية المستدامة. لذا اهتم البحث بتحديد مفاهيم المناطق المصنفة على أنها مناطق مهملة وغير متوافقة Brownfield مع ربطها بالتنمية المستدامة لاسيما بالمناطق الحضرية باعتبارها أحد الأنماط غير التقليدية في تحديد مناطق العمل ذات الأولوية كأحد مخرجات المخطط الاستراتيجي للمدن والتي يمكن الاعتماد عليها في عملية التنمية، وكيفية إدارة مقوماتها واستغلال الفرص المتاحة منها. ولهذا تهدف الورقة البحثية إلى تحديد أهم المعايير الحاكمة لتصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة لتحديد أهم المداخل الملائمة للتعامل معها لإنجاح تلك المناطق ضمن المنظومة العمرانية والاقتصادية المتكاملة للمدينة. ولتحقيق ذلك تعرض البحث إلى مناقشة خمسة محاور رئيسية، الأول إهتم بتحديد المفاهيم المختلفة للمناطق المهمشة وظيفياً والنطاق العمراني المرتبط بها ونوعية الاستعمالات المهمشة المتواجدة داخل وخارج الكتلة العمرانية وأيضاً برصد أهم التحديات التي تواجه تلك المناطق والقيم الممكنة اكتسابها في حالة إعادة استغلال وتأهيل المناطق المهملة وغير المتوافقة وذلك من خلال المنهج الاستقرائي التحليلي، والمحور الثاني يهتم بتحديد أهم المداخل الملائمة للتعامل مع المناطق المهمشة وظيفياً وتحديد المتغيرات الحاكمة في تحديد هذه المداخل من خلال المنهج التحليلي، كما تناول المحور الثالث تحليل التجارب العالمية والمحلية لاستنباط أهم التوجهات وسياسات التعامل الملائمة لتطبيقها في الحالة المصرية من خلال المنهج المقارن بالإضافة إلى استنتاج أهم المشاكل والإمكانات المتواجدة بتلك المناطق وكذلك معايير تقييم حالة المناطق المهملة وغير المتوافقة، أما المحور الرابع فتوصل من خلال المنهج الاستنتاجي إلى طرق مختلفة لتصنيف المناطق المهمشة وظيفياً لتحديد أهم المداخل التخطيطية الملائمة لكل مجموعة، وينتهي البحث في المحور الخامس بتصنيف الاستعمالات المهملة وغير المتوافقة بأحد أحياء القاهرة الكبرى طبقاً لمنهجية يمكن أن تُمارسها السلطة المحلية للتعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة لينتهي البحث بطرح آليات التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة بمنطقة الدراسة كنموذج للحالة المصرية واقتراح السياسات الواجب إتباعها.

**الكلمات الدالة:** المناطق المهملة وغير المتوافقة- مداخل التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة- معايير تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة.

### ١ مقدمة

تعاني معظم المدن المصرية القائمة من زيادة معدلات الاستيعاب السكاني والعمراني على حساب الأراضي الزراعية. فمازالت التجمعات العمرانية القائمة تستوعب النسبة الأكبر من الزيادة السكانية رغم إنشاء العديد من التجمعات الجديدة. حيث تستوعب حوالي ٩٨٪ من الزيادة السكانية. قابل هذه الزيادة السكانية محدودية الأراضي المتاحة للتنمية داخل حدود الكتلة العمرانية وإنخفاض حجم الاستثمارات وفرص العمالة وحتى مسطح المناطق الخضراء وانخفاض نصيب الفرد من الخدمات المجتمعية، بالإضافة إلى المشاكل المرورية، مما كان له انعكاس على انخفاض جودة الحياة والإنتاجية الحضرية للمدن القائمة. مما استدعى العديد من الدول إلى تبني فكرة التنمية المستدامة والتي تهدف إلى الاستفادة من المناطق غير المستغلة والواقعة داخل التجمعات القائمة (مثل المناطق المهملة أو غير المتوافقة Brownfield). مما يجعل من إعادة استغلالها وتأهيلها داخل التجمعات القائمة أن يكون لها مردود إيجابي في رفع مؤشرات الاستدامة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية. وأيضاً لتقليل فرصة الإمتداد على الأراضي الزراعية. حيث فقدت مصر ٣٥% من الأراضي الزراعية الخصبة خلال النصف الثاني من القرن العشرين، بمعدل فقد سنوي يتراوح بين ١٠-٣٠ ألف فدان. وإذا استمر التآكل بهذا المعدل سوف تخفني قبل منتصف القرن القادم. يبلغ منها حوالي ٥٣% لصالح المباني السكنية، ٢٦% للخدمات، ٢١% للمنشآت الأخرى ومشروعات البنية الأساسية (وذلك طبقاً لبيان مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار لعام ٢٠١٠م). وتُمثل معظم مسطحات الاستعمالات المهمشة وظيفياً أو غير المتوافقة تحديات وفرصاً في نفس الوقت للجهات التنفيذية للمدن والمحافظات، والشركات والمستثمرين المحليين. فعلى الرغم من أن إعادة تطوير هذه المواقع يخلق تحديات متعددة مرتبطة بالمسؤولية القانونية والتشريعية، وما ينتج من تلوث بيئي ومتطلبات تنظيف المكان، وتوافر التمويل لإعادة التطوير. إلا أن الاستغلال الأمثل لإمكانات المناطق المهملة وغير المتوافقة يحقق عائد تنموي كبير يتلاءم مع قيمة المنطقة. ويعتبر بمثابة فرصاً كبيرة تؤدي إلى فوائد إيجابية بيئية واقتصادية وسلامة عامة وإعادة تنشيط وظيفي

متكامل للحى. وهي بذلك تساعد في تحسين الصحة البيئية والاقتصادية لسكان المنطقة. أيضا بالنسبة للقطاع الخاص فإن إعادة تنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة تخلق إمكانية تحقيق الربح من إعادة إستغلال وتأهيل تلك المواقع في المجتمعات المحلية. وتشمل الفوائد العامة لإعادة استخدام المناطق المهملة وغير المتوافقة، والتي تقدر في مسح الولايات المتحدة لمؤتمر رؤساء البلديات (٢٠٠٠) في ٢٣١ مدينة، أكثر من ٥٥٠,٠٠٠ فرصة عمل جديدة وما يصل إلى ٢,٤ مليار دولار سنوياً من عائدات الضرائب الإضافية (Apens, 2011).

## ٢ المفاهيم التعريفية

### ١/٢ مفهوم المناطق المهملة وغير المتوافقة Brownfields

تعددت المفاهيم من خلال المنظمات الدولية المختلفة. فجد شبكة الخبرات الأوروبية تستخدم مصطلح المناطق المهملة وغير المتوافقة Brownfields في التخطيط الحضري لوصف أي أرض تم تطويرها في وقت سابق ولا يتم استخدامها حالياً، وصنفتها إلى مواقع تأثرت باستعمالات ملوثة وأخرى مهجورة غير مستغلة (Abdelrahman, 2016). كما تعرف وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) (McCarthy, 2001) المناطق المهملة وغير المتوافقة على إنها "منشآت صناعية وتجارية معطلة أو مهجورة أو غير مستغلة، ويصعب التوسعة نتيجة التلوث الموجود أو المتوقع. وتحدد البيئة الكندية المناطق المهملة وغير المتوافقة بأنها "مناطق مهجورة أو خاملة أو غير مستغلة كلياً توجد عادة في المناطق الحضرية، ولا يزال لديها إمكانات لإعادة تطويرها أو غيرها من الفرص الاقتصادية (بدر، ٢٠١٧). كما أصدرت وكالة حماية البيئة الأمريكية (US EPA) بالولايات المتحدة تعريفاً بأنها مناطق منشآت تجارية أو صناعية مهجورة أو خاملة، والتي يصعب تطويرها من التلوث البيئي الناجم بها، لذا يلزم إلى مراعاة البعد البيئي عند إعادة استخدامها (EIKhateeb, 2013). أيضاً في ماليزيا تم تعريفها على أنها منطقة مهجورة أو مهملة أو هيكلة تطوير عفا عليه الزمن ولم يتم الانتهاء من تطويره بالكامل والتخلي عنه وتم تصنيفه من قبل دائرة تخطيط المدن والريف في شبه الجزيرة الماليزية في تعريف تحديد الهوية لإعادة تطوير تلك المناطق إلى (المصانع / الأعمال / الإسكان / المؤسسات التي تركت أكثر من ١٠ سنوات، موقع مدفن سابق لم يعد قيد الاستخدام على أساس دائم، محاجر، مشاريع التطوير المهجورة التي لم تكتمل في إطار تنفيذ أكثر من ١٠ سنوات، مخازن للنقل العام أو السكة الحديد تعمل بشكل جزئي) (Bahru & et, 2013). أيضاً حددت المديرية العامة للموارد الطبيعية والبيئية (DGRNE) ببليكا المناطق المهملة وغير المتوافقة بأنها مواقع مخصصة سابقاً لأنشطة اقتصادية وأصبحت في وضعها الحالي تتعارض مع كفاءة الاستخدام، والمناطق المهجورة أو مناطق صناعية لا تعمل. بينما عرفتها وكالة حماية البيئة بايرلندا بأنها المناطق المهجورة أو المباني المتهاكلة وتعاني من الإهمال أو مناطق بها نفايات (Bartsch, 2006). أما في مصر فلم يتم استخدام مصطلح المناطق المهملة وغير المتوافقة مطلقاً في المخططات الاستراتيجية فيما عدا المسح العمراني للقاهرة عام ٢٠٠٦م. وتم تصنيفها للاستعمالات المهمشة المتواجدة بنطاق القاهرة الكبرى على أنها الأراضي غير المستخدمة بشكل متكرر أو التي كانت تستخدم ولم تعد كذلك وغالباً ما تتواجد في المناطق الحضرية للمدن. ولقد تم تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة إلى ثلاثة أنواع ١- استعمالات مهملة وغير متوافقة في المنطقة الصناعية التقليدية، ٢- المناطق المهملة وغير المتوافقة في المناطق الحضرية، ٣- المناطق المهملة وغير المتوافقة في المناطق الريفية (EIKhateeb, 2013).

وبناءً على ما تقدم تُعرف المناطق المهملة أو غير المتوافقة من وجهة نظر البحث على أنها أراضي أو مباني سبق استخدامها أو تطويرها وأصبحت لا تؤدي دورها، وفقدت العائد الاقتصادي والاجتماعي منها، إذ أصبحت مهجورة أو غير مستخدمة أو مستخدمة جزئياً، أو لا يلائم استخدامها القيمة الاقتصادية أو الوظيفية أو البيئية للموقع بما تؤثر سلباً على النطاق المحيط (استعمالات غير متوافقة اقتصادياً أو وظيفياً أو بيئياً أو بصرياً). ويمكن أن تحقق قيم اقتصادية واجتماعية وبيئية تؤدي إلى إحداث تنمية مستدامة من خلال تطوير وإعادة استخدام وتأهيل تلك المواقع.

### ٢/٢ النطاق العمراني الواجب دراسته

يضم المنطقة التي ينتشر بها تلك الاستعمالات ومحيطها العمراني الذي يؤثر ويتأثر بها. وكذلك المنطقة التي يتواجد بها الاستعمالات المرتبطة وظيفياً بالاستعمالات المهملة (سواء كانت سابقاً أو مازالت حتى الآن مثل المخازن وارتباطها بالأنشطة الصناعية أو التجارية ...). وفيما يلي نشير إلى أهم هذه المناطق:

**المناطق المهملة وغير المتوافقة داخل الكتلة العمرانية:** تشمل مناطق استعمالات صناعية وتشغل مواقع حيوية داخل المدن: منها مناطق مازالت صناعية لكن وظيفتها أصبحت لا تلائم النطاق المحيط من حيث قيم الأراضي والطابع البصري (على واجهات مائية، مركز المدينة، بالقرب من منطقة تراثية أو تاريخية أو سياحية)، وأخرى ملوثة (كيميائية، بيولوجية، ...)، مناطق مهجورة لتهالك مبانيها، مواقع ملوثة (كيميائية، بيولوجية، مياه جوفية، مواقع دفن النفايات..)، مناطق كانت تستخدم لخدمة السكة الحديد ومخازنها وورش تصليحها، المستودعات ومخازن لا تعمل أو تنتقل النشاط الرئيسي التي كانت موجوده بسببه، مناطق عسكرية داخل الكتلة الحضرية وغير مستخدمة، المقابر داخل الكتلة العمرانية وفي مواقع هامة. وموقع المدفن لم يعد قيد الاستخدام على أساس دائم، الأراضي

الشاغرة بمسطحات كبيرة وأصبحت مكان للقمامة، حتى المناطق العشوائية غير الأمانة يمكن اعتبارها من المناطق المهملة وغير المتوافقة. وكذلك الترع المغطاة وخطوط المترو غير المستخدمة.

**المناطق المهملة وغير المتوافقة خارج الكتلة العمرانية:** مناطق محاجر وتعددين لا يتم العمل بها، أرض برية في موقع لغازات مهجورة بعد الحفر مع تلوث التربة من صهاريج تخزين تحت الأرض، مواقع صناعة السفن والموانئ القديمة، والمطارات، والموانئ غير المستخدمة، مناطق صناعية بأطراف المدن تعمل بشكل جزئي أو لا تعمل، مزارع الدواجن على أطراف الكتلة، ومدفن نفايات.

### ٣/٢ الأطراف المعنية للتعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة

- الجهات المسؤولة طبقاً للنوعية (هيئة الآثار - هيئة الموانئ - هيئة التنمية الصناعية ... الخ).
- الحكومة ودورها: بناء القدرة المؤسسية ووضع الإطار التنظيمي، الدعم المالي، القوانين والتشريعات، التوثيق الدوري، الخطط والاستراتيجيات، وسائل الدعم والتحفيز.
- القطاع الخاص: للمساهمة في تمويل بعض المشروعات، والمنظمات الدولية: للدعم المالي، وتبادل الخبرات.
- الإدارة المحلية: اتخاذ القرار بشأن المخططات، تحديد أدوار الأطراف المعنية، وضع برامج للتنفيذ، وآليات للتحكم في التنفيذ والإشراف، تحديد الأولويات، توفير قاعدة بيانات.
- السكان: من خلال المشاركة المجتمعية للإحساس بالانتماء للمنطقة.

### ٣ التحديات والإمكانيات والقيم المضافة من إعادة استخدام المناطق المهملة وغير المتوافقة

#### ١/٣ التحديات التي تواجه تنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة

في معظمها مالية وبنيوية منها: - العديد من مواقع تلك المناطق غير مستخدمة لعدة عقود، وتراكمت بها النفايات أو القمامة، وأصبح تكلفة تنظيفها يمكن أن تكون أكثر من قيمة الأرض بعد إعادة التطوير. أيضاً معايير الأمان الناتجة عن تلوث تلك المواقع. فقد يقتصر تطوير بعض المواقع على بعض الاستخدامات الخاصة من أجل تقليل التعرض إلى الملوثات المتبقية في الموقع بعد اكتمال عملية التنظيف. فمثلاً تترك معظمها كمساحات خضراء للاستخدامات الترفيهية. أيضاً هناك صعوبات في إقناع أصحاب الأراضي أو أصحاب المصلحة والمستثمرين بتطويرها وإعادة تأهيل تلك المواقع. بالإضافة إلى عدم اليقين بشأن المسؤولية القانونية، وصعوبة تقدير التكاليف الرأسمالية، وعدم وجود إطار ثابت للتجديد أو التعامل أو اقتراح المشروعات، وعدم وجود نظام قاعدة بيانات على نطاق المدينة لتلك المناطق، وغياب تلك المواقع في إدراجها في خطة متكاملة على مستوى المدينة ولا حتى في مخرجات المخطط المطلوب العمل بها.

#### ٢/٣ القيم المضافة من إعادة استخدام المناطق المهملة وغير المتوافقة

#### ١/٢/٣ القيم التراثية أو التاريخية Historical value

تمثل المواقع فترة زمنية هامة للمدينة، أو أن الاستعمالات التي كانت موجودة كانت تحاكي تاريخ المدينة. أو قد تكون مواقع هذه الاستعمالات تقع داخل نطاق مناطق تراثية أو تاريخية أو سياحية. وإعادة استغلالها من شأنه استغلال الموارد المهذرة وخلق بيئة تشجع على إدراك القيم التاريخية والثقافية للمنطقة ويمكن إدراكها ضمن المزارات السياحية التي تحاكي فترة زمنية.

#### ٢/٢/٣ القيم البيئية والإيكولوجية Environmental & Ecological value

قد تكون أحد المواقع مراكز محتملة للموائل والحياة البيئية لكنها غير مستغلة، أو مواقع يمكن أن تمثل مساحات مفتوحة مهمة داخل المدينة وتجديدها ينظف البيئة ويقوي البنية التحتية الخضراء القائمة ويقلل من معدلات التلوث. كما أنها تقلل من تلوث الهواء وتحسن من الصحة العامة، بالإضافة إلى تحسين الصورة البصرية.

#### ٣/٢/٣ القيم الاجتماعية والمعنوية Social value Psychological & المعنوية

توجد بعض المناطق المهملة وغير المتوافقة في منطقة ينقصها خدمات ولا يوجد بها أراضي متاحة، فيؤدي تطويرها وإعادة تأهيلها إلى توطین الخدمات وتحسين نوعية الحياة. أو كانت الاستعمالات السابقة تقوي النسيج الاجتماعي للمجتمع (حديقة قديمة- مركز شباب- سوق). ويمكن أن يُضيف إعادة استخدامها أو تجديد تلك المواقع الشعور بالانتماء، والتفاعل الاجتماعي داخل الحي أو المنطقة.

### ٤/٢/٣ القيمة الاقتصادية Economics value

مناطق تقع في مناطق عالية القيمة مثل مواقع مركزية أو لها اتصالية عالية، مواقع على واجهات مائية... وتصبح المنطقة من إعادة الانتفاع والتأهيل وحماية الموارد من الهدر وسوء الاستغلال، بيئة إيجابية تحفز النمو الاقتصادي والاستثمارات. فترتفع القيمة الاقتصادية للموقع والنطاق المحيط.

### ٣/٣ معايير تقييم حالة المناطق المهملة وغير المتوافقة

١- يُعد تقييم حالة المناطق المهملة وغير المتوافقة خطوة مهمة لتحديد حجم المشاكل والإمكانات ومن ثم تحديد مدخل التعامل المناسب. وهناك مجموعة من العناصر تساعد في عملية التقييم هي كالتالي: العمارة (الطابع) - التصميم الخارجي والداخلي، الحالة البنائية والأساسات، قدرة المبنى على تأدية وظيفته الأصلية أو المقترحة). والعمران (الطابع العمراني والميزة النسبية وشخصية المنطقة، حالة الهيكل العمراني وقدرته الاستيعابية على تقبل التغيير، مدى التناسق مع المحيط، تغيير استعمالات الأراضي بالإضافة إلى الطرق والفرغات حيث يتم تحليل حالات الطرق ومدى ملاءمتها لحجم المرور عليها. كذلك الفرغات العمرانية لتحديد مدى قدرتها على استيعاب حجم المترددين، والبنية الأساسية التحتية من خلال حالة الشبكات (صرف- مياه- كهرباء)، وتحديد مدى كفاءتها الفنية)، التاريخ (الحدث- الوظيفة- المجال المحيط)، البيئة (درجة التلوث ونوعه، النطاق، مقومات البيئة الطبيعية المميزة)، القابلية للاستعمال (القدرة التنافسية والقابلية للتغيير والتكلفة)، السلامة ودرجة التكيف (الموقع والحالة) (Kurtović & et, 2014) (بدر، ٢٠١٧).

### ٤ المدخل المختلفة للتعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة وألية التعامل

#### ٤/١ المتغيرات الحاكمة في تحديد مداخل التعامل

هناك متغيرات رئيسية وحاكمة لا بد أخذها في الاعتبار عند مرحلة تحديد الرؤية التخطيطية للتعامل مع المنطقة ومدخل التعامل المناسب، وبناءً عليها أسلوب التعامل مع المباني أو الأراضي نفسها. من أهم هذه المتغيرات: رؤية المستوى الأعلى سواء على المستوى القومي أو الإقليمي لأهمية المدينة وبالتالي المنطقة، الموقع وطبيعة المكان، قيمة الأرض، نوعية المناطق المهملة وغير المتوافقة وخصائصها وملكيته، احتياجات ومتطلبات المجتمع المحيط (SIEGEL, 2010).

#### ٤/٢ مداخل التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة

٤/٢/١ المدخل البيئي: بهدف تقليل الأثر البيئي وبخاصة عندما تكون تلك المناطق ملوثة (كيميائية، بيولوجية، مياه جوفية، مواقع دفن النفايات...)، ويهدف لتحسين البيئة العمرانية ورفع العائد البيئي. (BLACK, 2008)

٤/٢/٢ المدخل الاجتماعي: بهدف إعادة تأهيل المناطق المهملة وغير المتوافقة إلى استعمالات خدمية (تعليمي، صحي... ) سواء للمنطقة نفسها أو النطاق المحيط، وغالباً يعتمد هذا المدخل على مبدأ المشاركة المجتمعية.

٤/٢/٣ مدخل الحفاظ على التراث: بهدف الحفاظ على التراث أو إحياء القيم التاريخية أو التراثية سواء للمباني أو المناطق التي تحكي تراث فترة تاريخية أو استعمال أو وظيفة أو حرفة فيمكن أن يكون إعادة تأهيلها له رصيد ايجابي فاعل، ويمكن أن يستغل بشكل مُعلن وواضح لعرض إنتاج العمران المحلي في الساحة العالمية. (RACO, 2007) (Abdelrahman, 2016)

٤/٢/٤ المدخل الاقتصادي: بهدف تحقيق أقصى استفادة من القيمة الاقتصادية للموقع، وبما يتناسب مع قيمة النطاق المحيط. واستغلال الموارد غير المستغلة مع تحقيق عائد استثماري من إعادة استغلال الموقع بالإضافة إلى توفير فرص عمل. ويؤدي إلى حراك في الاستعمالات وتصبح المنطقة جاذبة للاستثمارات (بدر، ٢٠١٧).

#### ٤/٣ ألية ومراحل تنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة

تعتمد عملية التنمية وإعادة التطوير لتلك المناطق على التنسيق القوي بين أصحاب المصلحة (المجتمع المحلي، والسلطات المحلية والدولة، والأحزاب الخاصة، والمنظمات غير الحكومية). تتبع عملية إعادة التطوير أربع خطوات: مرحلة ما قبل التطوير، تأمين الصفقة Securing the Deal، عمليات التنظيف والتأهيل والتنمية، إدارة الممتلكات (McCarthy, 2001). وعادة ما يكون تنفيذ عملية إعادة التطوير إما تبعية مطلقة لقطاع خاص، أو تتبع شراكة خاصة بين القطاعين العام والخاص، أو بمشاركة القطاع العام. وفيما يلي نوضح الخطوات المطلوبة طبقاً للإطار النظري

شكل (١) يوضح مراحل تنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً للإطار النظري-



المصدر: الباحث من خلال الدراسات النظرية

## ٥ تحليل التجارب العالمية والمحلية لاستنباط أهم التوجهات وسياسات التعامل

يحاول هذا الجزء من البحث إلقاء الضوء على بعض التجارب العملية-العالمية والمحلية- وصولاً إلى الاعتبارات الرئيسية والتوجهات السائدة وأهم السياسات التي طبقتها هذه الدول لتنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة، كذلك كيفية التعامل معها في منظومة التخطيط وتنميط الأصلح منها في التطبيق في الحالة المصرية. وتم اختيار تلك التجارب بحيث تتنوع محددات وظروف الموقع كما تتنوع نوعية المناطق المهملة وغير المتوافقة ما بين مناطق تاريخية أو تراثية يسهل تطبيقها في مدن عديدة مثل رشيد والأقصر والإسكندرية...، و مناطق صناعية يمكن تطبيقها في القاهرة الكبرى ودمياط والمحلة الكبرى وكفر الدوار... ومناطق تجارية مثل بورسعيد والإسكندرية والقاهرة.. الخ. أيضاً يُضيف التنوع المكاني والجغرافي التعرف على مداخل وأساليب متنوعة في التعامل مع تلك المناطق. ومع هذا التنوع نجد أوجه تشابه في خصائص المناطق أو في المشاكل التي كانت موجودة بين تلك التجارب والحالة المصرية حيث نجد مناطق المصانع الملوثة والتي تحتاج إلى تغيير الاستعمال كما في القاهرة بينما نجد المصانع التي أصبحت لا تعمل مثل المحلة الكبرى ولكنها تحكي تراث صناعة الغزل والنسيج، والمدينة التي كانت مركزاً للتجارة حيث الميناء مثل بورسعيد... بما يسهل استنتاج أهم السياسات والإجراءات الممكن أن تتوافق مع الحالة المصرية. كما تم تناول التجارب المصرية للاستفادة من إيجابياتها.

### ١/٥ تحليل التجارب العالمية

رغم تنوع مداخل التعامل ما بين (بيئي - اجتماعي - اقتصادي) إلا أن التوجه الأساسي في التعامل مع تلك المناطق نمطين رئيسيين الأول إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة استخدام المباني القديمة باستخدامات أخرى مع الحفاظ على هوية أو تراث المكان، والثاني إعادة تطوير المواقع من خلال الحفاظ على الوظيفة الأساسية.

#### ١/١/٥ إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل باستخدامات أخرى مع الحفاظ على هوية المكان

#### ١/١/١/٥ منطقة أمشير بارك Emscher Park, Germany

نهر أمشير هو نهر صغير في شمال منطقة الرور بالمانيا، والذي كان منذ عشرات السنين المصرف الصناعي الرئيسي للمنطقة وأكثر عناصرها تلوثاً. ففي القرن التاسع عشر كانت هذه المنطقة مركزاً رئيسياً للصناعة الأوروبية أنتجت مستويات عالية من التلوث وشوهت الصورة البصرية والبيئية للمنطقة. وقد أدت إعادة الهيكلة منذ الستينيات إلى التخلي عن صناعة الحديد والتعدين، تاركة مستويات عالية من البطالة، والخوف من التلوث. لذا طعنت حكومة الولاية وقررت إصلاح الآثار البيئية للماضي والتخطيط المستدام للمستقبل. وفي عام ١٩٨٩م أنشأت ولاية الإقليم "IBA - Internationale Bauausstellung Emscher Park GmbH" (المعرض الدولي للبناء). يتمثل محور اهتمام الـ IBA في استغلال المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفياً في التنمية، كانت مساحة المشروع ٧٥ كم وعرض ١٠ كم بين دويسبيرج Duisburg في الغرب ودورتموند Dortmund في الشرق. تبنت IBA استراتيجية التجديد البيئي والاجتماعي والاقتصادي. وكان الهدف الرئيسي من تنمية هذه المنطقة جعلها حديقة تراثية حول المدن. وتبنت IBA ستة أهداف للمشروع: ١- توحيد الإقليم عبر المحاور الخضراء. ٢- التجديد البيئي لنهر أمشير. ٣- إعادة تطوير مواقع المناطق المهملة وغير المتوافقة واستخدام المنتزهات الطبيعية. ٤- تحسين أحوال السكن الحالي. ٥- استخدامات جديدة للمباني الصناعية والحفاظ على التراث الصناعي وتوفير الخدمات الثقافية. ٦- المبادرات الاجتماعية والتوظيف والتدريب (تعزيز الاستدامة الاجتماعية). (EUROPEAN COMMISSION, 2012)

وكان التركيز الرئيسي للخطة الاستراتيجية للرابطة هو التحسين البيئي، والذي لم يأت فقط من تنظيف النهر وما حوله، ولكن أيضاً من مكونات المخطط الابتكارية. فمنذ عام ١٩٨٩م تم البدء بتطوير سبعة أحزمة خضراء إقليمية في محور الشمال والجنوب و"وادي أمشير الجديد" (الشرق والغرب). وتضمنت الأهداف الرئيسية إعادة العديد من المناطق المهملة وغير المتوافقة إلى الحقول الخضراء وخلق الحدائق والمساحات الخضراء الترفيهية، وتحيط

بـ١٠,٠٠٠ وحدة سكنية جديدة تم إصلاحها، أغلبها مساكن اجتماعية، وتشمل أيضاً سلسلة من مجمعات الأعمال والتكنولوجيا كجزء من وحدات العمل داخل الحديقة. استثمرت حوالي ٢ مليار دولار لتحويل بيئة المناظر الطبيعية المهجورة، وتجديد مظهر وحالة نهر أمشير، وتحويل الحقول إلى معارض للتراث الصناعي، وتعزيز التراث الثقافي والفنون والبيئة وخلق فرص عمل جديدة. وفي عام ٢٠٠١م كلفت الدولة بإعداد خطة رئيسية لحديقة أمشير، وتم اعتمادها عام ٢٠٠٦م من قبل الدولة وجميع المدن في المنطقة. تتضمن خطة المنتزه الحالية حديقة مائية تعتمد على التجديد البيئي لنظام قناة أمشير، المنتزهات على طول خطوط السكك الحديدية التي تربط المدن المجاورة، حدائق تعتبر بمثابة شهادة على التاريخ الصناعي للمنطقة، المناطق العازلة بين المنتزهات التي يمكن استخدامها من قبل السكان المحليين لمجموعة متنوعة من الأنشطة الترفيهية. والحفاظ على أعمال الصلب كمتحف نشط لعملية الصهر وإحياء التاريخ الفني للفن العالي. وكل هذه العناصر تخلق نقطة جذب مركزية، والتي ستكون طريق التراث الصناعي من خلال حديقة أمشير التي تربط جميع مواقع التراث الصناعي، التي تحولت الآن إلى المتاحف وغيرها من الاستخدامات الثقافية، بالإضافة إلى تحويل مسار السكة الحديد إلى مسار للدراجات الإقليمية. ولقد اعتمدت الاستراتيجية بدلاً من إنشاء منظر جديد تماماً، الاحتفاظ بماضي المنطقة الصناعي من خلال دمج النباتات والصناعة وإقتراح استخدامات جديدة للمباني الصناعية القديمة، وتعزيز التنمية المستدامة والحفاظ على روح المكان- شخصية التراث. في هذا المشهد الصناعي تم إعادة استخدام كل شيء بطريقة ما، مع التمييز بين البيئة الطبيعية والإصطناعية والتكامل بينهم. ويمثل منتزه دويسبورج جزءاً صغيراً فقط من الجهد المبذول لإعادة استخدام المناطق الصناعية القديمة في حوض نهر الرور. وفي دويسبيرغ-نورد تم دمج أعمال الصلب السابقة بالكامل في منتزه نيو سيتي وتم الإحتفاظ بها كجزء من حديقة ترفيهية تُسمى Emscher Landscape Park. فيمكن للصغار والكبار أن يتسلقوا أفراناً عملاقة أو يمارسون تسلق الصخور أو ينزلقوا في شلال. وهناك حفرة حديدية سابقة وأعمال حديدية تقدم مساح في الهواء الطلق وقاعات الحفلات الموسيقية ومطاعم ومقاهي. تم ملء خزان غاز كبير أو "مقياس غاز" بالماء وتستخدم سفينة غارقة في غوص السكوبا كجزء من البرنامج الشامل، كما يتم إعادة تأهيل الميناء الداخلي في دويسبيرج كمشروع سكني وتجاري وترفيهي متعدد الاستخدامات ومختلط الدخل. أما إيسن فتمت إعادة بناء أعمال صناعية عملاقة أخرى، كانت تُعرف سابقاً باسم زيكي زوليفيرين، لتصبح حديقة صناعية وفنية. تضم الحديقة صالة عرض للتصميم الصناعي وتضم أيضاً مطعمًا للذواقة في أحد مباني Bauhaus المحفوظة. تم إعادة بناء المباني الأخرى في مجمع الفحم كاستوديوهات للفنانين، مع مساحة لمكاتب التصميم وورش العمل. في أوبرهاوزن تم تحويل أكبر مقياس للغاز في العالم إلى قاعة عرض أخرى. تسمح بنية الماموث بالتأمل في الفن سواء تم عرض هذا الفن داخل أو رسم على الغلاف الخارجي لعداد الغاز. أيضاً في غيلسنكيرشن Gelsenkirchen يقع مقر الـ IBA داخل مباني شركة الفحم المهجورة. بالإضافة إلى إعادة تأهيل المباني القرميدية الجميلة، فإن إعادة التصميم تشمل الحفاظ على ميزات مختلفة للاستخدام السابق والتي تشكل الآن فناً أرضياً.

## ٢/١/١/٥ تنمية وتطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة بمدينة ملبورن بأستراليا Melbourne, Australia

ملبورن عاصمة فيكتوريا وثاني أكبر مدينة بأستراليا. تعد ملبورن مركز إداري تجاري لولاية فيكتوريا رغم أنها تضم ٣٠٪ من مصانع أستراليا، وهي الميناء الرئيسي ومركز المواصلات لولاية فيكتوريا. ونظراً لأن المدينة كانت تعتبر من أهم واكبر القواعد الصناعية لذا تحوي المدينة على مواقع صناعية قديمة أصبحت غير مستغلة منها ما هو في مركز المدينة وأخرى بالقرب من الميناء وعلى الطرق الرئيسية للمدينة. وبعض هذه المواقع مُستغلة بشكل جزئي ومنها المهجور ومنها الملوث. ولقد تم تصنيف تلك المواقع بناءً على أهمية الموقع، كثافة المناطق المهملة وغير المتوافقة، مدى التأثير السلبي على البيئة. وتم وضع خطة بهدف تنمية وتطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة بما يحقق بيئة خالية من التلوث ويرفع من القيمة الاقتصادية للأراضي. كما تم وضع إطار تنظيمي وإجراءات تنظيمية صارمة بما يؤدي إلى التخلص من التلوث الموجود (يطلب تصريح يؤكد ملائمة المنطقة لإعادة الاستخدام من الناحية البيئية)، وتعويض الملاك الأصليين. (HAO WU, 2012) وتم اقتراح إعادة تأهيل الاستعمالات الصناعية إلى مجموعة من الاستخدامات المرتبطة بتواجدها في مركز المدينة (استخدامات سكنية متنوعة، مركز مال وأعمال (تجاري)، إداري)، استخدامات سياحية (فنادق، خدمات سياحية) بالإضافة إلى المناطق الخضراء. كما تم تعزيز الأحياء السكنية القائمة بمناطق ترفيهية محل بعض المناطق المهملة وغير المتوافقة بيئياً ولا اقتصادياً. كل ذلك كان له أكبر الأثر عن تحسين المستوى المعيشي والبيئي وجذب الاستثمار (السياحي، والتجاري) نتيجة ارتفاع قيمة الأرض وتوفير فرص عمل بالمشروعات، كل ذلك في بيئة خالية من التلوث.

## شكل (٢) يوضح الموقع بعد إعادة التأهيل



## ٥/١/١/٣ تطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة بمدينة فروم بلندن

تُعتبر مدينة فروم مدينة تجارية، وتقع منطقة بيجيريز piggeries في القلب التاريخي وتحوي العديد من المناطق المهملة وغير المتوافقة اقتصادياً. وكان هدف تطوير تلك المنطقة هو تعزيز القيمة التاريخية وتحسين البيئة من خلال إعادة تأهيل واستخدام المناطق الصناعية. تتمثل المناطق المهملة وغير المتوافقة في المناطق العشوائية غير الآمنة، وإشغالات صناعية قديمة ومهجورة، مناطق تخزين للمصانع. وبدأت خطة التطوير عام ١٩٧٠م اشتملت على دراسة جدوى لإزالة أو تجديد المباني داخل المناطق العشوائية، وتطوير المباني التاريخية، تحويل الإشغالات الصناعية إلى وحدات سكنية. مع وضع آلية لتفعيل دور المشاركة المجتمعية. ومن أهم المشروعات التي تم اقتراحها: وحدات سكنية، مشروع إسكان لكبار السن، مناطق إنتظار وطرق خدمة وبعض الأنشطة الاستثمارية. (RUSS, 2000)

## ٥/١/١/٤ حي المال والاعمال كناري وارف Canary wharf

يُعد ثاني أهم مركز اقتصادي في لندن، تم تشييده على ارض كانت تستخدم كرصيف للسفن بالميناء النهري للمدينة، في عام ١٩٨٠م قررت الحكومة الاستفادة من هذه المنطقة واعتمدت خطة لتطويرها. ومنحت تسهيلات للمستثمرين. ولقد تم البدء في إنشاء المنطقة عام ١٩٨٨م. ويتكون المشروع من مجموعة من ناطحات السحاب والأبراج -حيث تضم أعلى ثلاث بنايات على مستوى المملكة المتحدة (وان كندا سكوير، وايت كندا سكوير، سيتي غروب سنتر)- كما تضم العديد من المقرات الرئيسية للشركات العالمية في القطاع المالي والمصرفي. ايضا ساعد قرب الموقع من مطار ذا سيتي المخصص للرحلات الداخلية والأوربية (حيث سهل الوصول من داخل وخارج لندن)، بالإضافة إلى ارتباطاتها بأجزاء لندن عبر شبكة قطار الأنفاق، أن أصبحت تلك المنطقة من أهم المراكز المالية في أوروبا. وتبلغ مساحة موقع المشروع حوالي ١٠,٦ كم<sup>٢</sup>، وقد بلغت استثمارات القطاع الخاص عام ١٩٩٨م ما يقرب من ٨,٧ مليار استرليني. (ORDNANCE, 2007)

## ٥/١/١/٥ مركز مدينة رونوك بولاية فرجينيا

تقع المنطقة بمقاطعة رونوك بولاية فرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية حيث تنتشر المناطق المهملة وغير المتوافقة في قلب المدينة والتي كانت تعتبر المركز الخدمي ومركز المال والأعمال القديم ويتميز بالاتصالية العالية. ومعظم هذه المناطق تتوطن في وادي نهر شانادو. تضمنت المناطق المهملة وغير المتوافقة مخازن ومستودعات ومحطات إصلاح سيارات والعديد من المواقع الصناعية المهملة أو المهجورة، وبعض المباني السكنية القديمة (حالتها سيئة) رغم قربها من المباني التاريخية التي تحتاج إلى الترميم، بالإضافة إلى مساحات من الأراضي الفضاء. ولقد تم وضع خطة للحى عام ٢٠٠٤م معتمدة على المشاركة المجتمعية - بمُشاركة الأهالي وأصحاب المحلات والشركات التجارية وبالتعاون مع احد المؤسسات البيئية- ويُعتبر المجلس المحلي المسئول عن تحديد المناطق المهملة وغير المتوافقة بالمدينة وكذلك تنفيذ الخطة. وتشمل التوصيات ما يلي:- (Dillon, 2009)

- يتم تحديد المناطق المهملة وغير المتوافقة، وتصنيفها إلى مناطق مهمة يمكن إعادة استخدامها وأخري يتم تطويرها بالإضافة إلى مواقع خالية. كما يتم وضع خطة الإصلاح وترميم المباني السكنية والتاريخية بالتعاون بين المجلس المحلي وأصحاب المساكن. كما أشارت إلى ضرورة السعي إلى التعاون بين القطاع العام والخاص لتشجيع الاستثمار

في الموقع. وبذلك تم إعادة إحياء مركز المدينة من خلال اقتراح الاستعمالات التالية: (حداق وملاعب ومواقع ترفيهية من أجل الأهالي حيث لا يوجد سوى حديقة واحدة بالحى، بناء مساكن جديدة بما يتفق مع الطراز القديم، مراكز اجتماعية، الاستخدامات التجارية (شركات تجارية، مراكز تجارية)، استخدامات مختلطة.

### ٥/١/٢ إعادة تطوير المواقع من خلال الحفاظ على الوظيفة الأساسية

#### ١/٢/١/٥ تطوير المنطقة المهملة وغير المتوافقة بمدينة اتلاندا

بدأت التجربة منذ عام ١٩٩٦م مع أول منحة لهذا الغرض من وكالة حماية البيئة الأمريكية EPA. وهدفت عملية تنمية المنطقة إلى الحفاظ على الوظيفة الأساسية (الصناعة) وتطويرها لتصبح منطقة صناعية تجارية تراعي الأبعاد البيئية. من خلال خلق مناطق خضراء وتطوير منظومة النقل وإعادة تهيئة المجمعات الصناعية القديمة وجذب الصناعات الخفيفة بالإضافة إلى خلق استعمالات سكنية وتجارية. وتحتوي مدينة اتلاندا على خمس مجاورات وتنتشر بهم حوالى ١١ منطقة مهملة وغير متوافقة وبخاصة في الجنوب الغربي للمدينة. معظمهم مناطق صناعية ومراكز تجارية مهجورة. كما يشمل المشروع إعادة استعمال أكثر من ٢٢ ميل من ممرات السكة الحديد داخل مركز المدينة والأحياء، وبها أكثر من ١١٠٠ فدان من المناطق المهملة وغير المتوافقة موجودة داخل الممر ويشمل المشروع إعادة تطوير الأراضي المهجورة والشاغرة مثل المصانع المهجورة والمستودعات ومحطات الوقود. ومن تحديات تنمية هذا الموقع تنظيف بعض هذه المواقع الملوثة من المواد الخطرة. واعتمدت خطة التطوير على إشراك المجتمع المحلي والشركات ووضع معايير للأولويات المناطق المهملة وغير المتوافقة في التعامل. وبالإضافة إلى تطوير نفس الاستعمال في العديد من المواقع إلا أن هناك أيضا اقتراح استعمالات جديدة محل بعض المواقع الأخرى منها (مركز رجال الأعمال، مراكز تجارية، مراكز تدريب للعمل في الشركات الجديدة، مراكز بيع خردة...)، بالإضافة إلى الاهتمام بالبنية الأساسية والربط بالطرق والسكة الحديد. (Lewis 2012)

### ٥/١/٢/٢ تنمية وتطوير مدينة جوهر باهرو بماليزيا Johor Bahru

ظهرت فكرة تنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة واضحة عندما أصبحت كيميائيات تؤثر سلبيًا على صورة جوهر باهرو (مجلس مدينة جوهر باهرو عام ٢٠١٢م). حيث المباني قديمة جدًا، وأراضي ملوثة (القاء النفايات)، ومباني صناعية قديمة لم يتم عمل تنمية لها منذ سنوات عديدة، وكذلك المباني التجارية التي تم التخلي عنها لأكثر من ١٠ سنوات. بالإضافة إلى ذلك لم يعد بالإمكان التحكم في أنظمة السباكة والكهرباء، والشجيرات التي تنمو حول المباني، وتتعرض إلى المياه الراكدة وتربية البعوض. لذا يسبب بيئة غير صحية بالإضافة إلى أنه يؤدي إلى تقليل قيم الأراضي التي تؤثر على اقتصاد جوهر. كل ذلك له تسبب في آثار اجتماعية وبيئية سيئة. كما تؤدي إلى خفض قيم الأراضي في المناطق المحيطة. لذا عمل وزير ولاية جوهر السابق على استعادة مدينة كيميائيات تحت إدارة المطورين الجدد. من خلال إعداد خطة لإعادة تأهيل وتطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة وتجديدها لتصبح مركزًا تجاريًا عصريًا وفندقيا. أو إحياء المناطق الصناعية إلى مناطق صناعية صديقة البيئة بهدف تعزيز الحفاظ على صحة الإنسان والبيئة. وفي البداية تم وضع مجموعة من المعايير - من خلال منظمة التخطيط لتحديد المناطق المهملة وغير المتوافقة وتحديد استعمالاتها وحالتها. ومن ثم وضع بعض الأسس اللازمة لذلك منها: ١- تشكيل منظمة مسؤولة عن تلك المواقع واعتماد مشاريعها وإدارة المشاركة العامة مع السكان وتشجيع المستثمرين والمطورين. ٢- إعداد مسح تفصيلي. ٣- تحديث قانون التخطيط بما يشمل ما يتعلق بالمناطق المهملة وغير المتوافقة. ٤- تصنيف المواقع طبقا للاستخدام ودرجة التلوث. ٥- السعي للمشاركة المجتمعية وتشجيع المستثمرين والمطورين. ٦- ومن ثم دمج خطط تلك المواقع ضمن خطة تطوير المدينة. وكان من مخرجات هذه الخطة بعض المقترحات منها: إنشاء طريق لإعادة تطوير المنطقة، وتلبية إحتياج السكان من المراكز الاجتماعية، وخلق مناطق خضراء وممرات مشاه جديدة، بالإضافة إلى الاستعمالات التجارية المقترحة. كما أكد أن السلطات المحلية مسؤولة عن المتابعة ومراقبة المنطقة ولديهم القدرة على إدارة المنطقة. كما اقترح ضرورة تقديم عرض للمطور بشأن هذه المسألة. وتعريف المشروع للجمهور بحيث يمكن بناؤه معًا بين أصحاب المصلحة. اذ يجب على جميع الأطراف العمل معا من أجل تحقيق مدينة مستدامة. (Ali, 2014)

#### ٣/٢/١/٥ المنطقة المتاخمة لخليج كارديف بويلز

وتعتبر البوابة الرئيسية لمدينة ويلز بإنجلترا. ويعتبر هذا الخليج من أهم موانئ العالم، ويرتبط الموقع باتصالية عالية (طرق وسكة حديد ومواصلات) تربط المناطق المحيطة بالخليج بباقي أجزاء بريطانيا. بالإضافة إلى وجود مطار. وتعد مدينة كارديف المركز السياحي والثقافي الرئيسي (يوجد به مقر أوبرا ويلز القومية). وتعد منطقة خليج الكارديف بويلز من أقدم المناطق الصناعية اعتمادا على الميناء، ثم تدهورت المنطقة المحيطة بالبحيرة التي يكونها السد فأصبحت منطقة عشوائية ملوثة بيئيا حتى تم هجرها في أجزاء منها، إلى أن أنشأت هيئة لتطوير خليج كارديف CBDC للعمل على تطوير وإعادة إحياء المنطقة من خلال المشاركة المجتمعية ما بين (الهيئات المحلية والتشريعية، رجال الأعمال، الهيئات الحكومية، المنظمات التطوعية والجمعيات، السكان من خلال ممثلين لكل فئات المجتمع المحلي)، وبتنويل من الهيئة مع دعم من الحكومة المركزية والهيئات الحكومية بالإضافة إلى القطاع

الخاص. وتضمن المشروع مجمع عمراني ضخم بقلب المدينة ويرتبط بسلسلة من المشروعات بين الخليج ومركز المدينة من خلال مركز طولي، بالإضافة إلى العديد من المشروعات الكبرى تحيط بالخليج. واعتمدت الفكرة الأساسية على إحياء الدور الصناعي من خلال توفير وتأهيل العديد من الأراضي الصالحة للصناعة وتوفير الخدمات الصناعية. وفي المقابل تصميم العديد من المتنزهات والحدائق العامة وربطها بالكورنيش على الطريق الساحلي بما يعمل على تحسين البعد البيئي. أيضا تم تطوير المحال التجارية الوحدات السكنية المندمجة والارتقاء بالبيئة العمرانية. بالإضافة إلى استعادة الدور السياحي من خلال إنشاء وحدات سياحية تطل على الميناء الداخلي متضمنة سوق ترفيهي ومركز تراث بحري ومركز للفنون بالإضافة إلى الابراج السكنية (سكني فندقية، سكني تجاري) مع سلسلة ضخمة من المطاعم والمقاهي (بدر، ٢٠١٧).

## ٢/٥ تحليل التجارب المحلية

تمثل التجارب المحلية توجهات على مستوى الهيئات أو المحافظات أو المجالس المحلية والاستشاريين المسؤولين عن إعداد المخططات لهذه المناطق ولكن ليس لها إطار تنظيمي أو إداري ثابت. ويتم اختيار المواقع على أساس أنها مناطق لها قيم اقتصادية عالية ولا تلائم بصريا أو اقتصاديا أو وظيفيا النطاق المحيط. حيث أنه لا يوجد رصيد للأراضي المهملة وغير المتوافقة على مستوى كل مدينة أو حي. كما لا يوجد إطار عام لاختيار مثل هذه المناطق. وتعتبر تنمية وتطوير هذه المناطق أكثر فاعلية وإستدامة من إستحداث مواقع أخرى خارج الكتلة وبخاصة الأراضي الزراعية. وسوف يشمل هذا الجزء على نوعين:

### ١/٢/٥ تجربة تم تنفيذها - تستهدف إعادة استخدام وتطهير وتطوير الموقع

#### حديقة الأزهر

ترجع أصول مشروع حديقة الأزهر إلى عام ١٩٨٤م، عندما نظمت جائزة الأغاخان للعمارة مؤتمرا حول التكيف مع النمو الحضري للقاهرة، أعلن الأغاخان قراره بتمويل إنشاء حديقة لمواطني العاصمة المصرية. كان الموقع المركزي الوحيد الذي كان بحجم مناسب (٨٠ فدان) وكان الموقع فيما مضى مقلب النفايات والقمامة الرئيسي لمدينة القاهرة - كان يحوي أنقاض متراكمة من القمامة والمخلفات- التي شكلتها الحطام على مر القرون -لمدة تزيد عن ألف عام- ويُعتبر إعادة إستخدام مقلب النفايات بمدينة القاهرة إلى حديقة الأزهر له مردود في إحياء الجانب الإجتماعي والإقتصادي للحي (حي الدرب الأحمر). وبذلك يعتبر هذا المشروع جزءا تكميلي لتطوير منطقة الدرب الأحمر. في عام ١٩٩٠م تم التوقيع على بروتوكول بين صندوق الأغاخان للثقافة ومحافظة القاهرة، وبحلول عام ١٩٩٦م، عندما إستلم الصندوق الموقع من محافظة القاهرة، وضع برنامج دعم المدن التاريخية نهجا أكثر شمولا لإعادة التأهيل الحضري. فتوسعت تدريجيا لتشمل إعادة تأهيل منطقة الدرب الأحمر. وإعتبرت الحديقة مُحفز لمجموعة كاملة من مشاريع إعادة التأهيل المرتبطة بها في المناطق المحيطة بها. كان الصندوق محظوظاً بوجود مانحين آخرين، مثل صندوق التنمية المصري السويسري وشركة فورد، الذين إشتراكوا في إعادة التأهيل المادي والإجتماعي-الإقتصادي... والموقع محاط بأحياء تاريخية مهمة في القاهرة الإسلامية، ويُوفر نقاط مشاهدة مرتفعة تهيمن على المدينة، ويقدم بانورا مدهلة فوق القاهرة التاريخية. هذا بدوره عزز فكرة إستخدام مشروع بارك أو حديقة تراثية ترفيهية ليس فقط المساحة الخضراء العامة ولكن أيضا كمنصة بانورامية، لعرض وإعادة تفسير التراث المبنى للقاهرة القديمة. وهكذا تحول وضع الموقع من حالة مهملة إلى مورد إستراتيجي للأحياء المحيطة والمدينة بأكملها. لذلك إستلزم المشروع مابين إعادة التأهيل البيئي إلى الترميم الثقافي. كما ساعد موقع المنطقة المتوسط وسهولة الوصول أن أصبح يخدم سكان مدينة القاهرة كلها، كما حقق التصميم تلبية إحتياجات جميع أنواع الزوار. ومن أهم المعالم المعمارية الرئيسية- مطعم على قمة التل، ومقهى على ضفاف البحيرة، وساحات مختلفة. ولقد ساعد تطوير الموقع على كشف وإستعادة سور المدينة الأيوبية عندما تم حفر الجدار على عمق ١٥م، تم الكشف عن طول ١,٥ كم من الجدار الأيوبي التاريخي، وأبراج من باب الوزير إلى شارع الأزهر. وتم تصميم مسارات المشاة على طول الجانب الغربي من المنتزه لتعزيز إدراك جدار المدينة التاريخي كحافة ديناميكية ونقطة لقاء وليس كحاجز بين المجتمع والمنتزه. ويحدد نظام الوصول والإلتقاء المُقترح مواقع بوابات المدينة السابقة بإعتبارها الروابط الطبيعية والتاريخية المناسبة بين المنتزه والدرب الأحمر. كما تم تصميم جميع هذه الروابط كنقاط لقاء لتعزيز التفاعل بين الزائرين والمجتمع المحلي والحفاظ على أماكن تم التخطيط لها بعناية للتعرف على الحياة اليومية لمنطقة الدرب الأحمر. ويعتبر هذا النوع من المناطق المهملة وغير المتوافقة له مردود إجتماعي إقتصادي للمجتمع المحلي. فخلال ذروة مرحلة بناء المنتزه كان هناك ما يقرب من ٤٠٠ عامل في الموقع يوميا. يتضمن مشروع الجدار الأيوبي أكثر من ٢٠٠ عامل ووظائف تدريبية إنتقلت في المقام الأول إلى أفراد من مجتمع الدرب الأحمر. بالإضافة إلى ذلك، فإن معظم المواد المستخدمة في ترميم الجدار التاريخي تأتي من السوق المحلية. كما قدم المشروع أكثر من ١٢٠ وظيفة تدريبية في أنشطة مثل نحت الحجر وحفر البناء. كما حفز بناء المنتزه إعادة اكتشاف المهارات المفقودة، مثل إستعادة النوافذ التقليدية (المشربية). لأن المشروع يستأجر معظم موظفيها من مجتمع الدرب الأحمر، وبحلول نهاية المشروع، أصبحوا قادرين تقنياً وإدارياً على تنفيذ الأنشطة وتوجيه المشروع. (AbdelNaeem,2014)

## شكل (٣) حديقة الازهر قبل وبعد التطوير



٢/٢/٥ تجارب مازالت في عداد التخطيط والتنفيذ

## تطوير منطقة مطار إمبابة بالجيزة

تقع أرض مطار إمبابة على مساحة ١٥٠ فدان في منطقة المنيرة الغربية. ولقد تم إنشاء مطار إمبابة في الأربعينات، وكان يستخدم للتدريب على الطيران المدني، ومع زيادة العشوائيات المحيطة وارتفاع الكثافات أصبح لا يمكن تطبيق قواعد الطيران، ووقعت حوادث كثيرة تسببت في مصرع العديد. ويُعتبر هذه المشروع جزء من مخطط شمال الجيزة. على أساس إعادة تأهيل الموقع بهدف النهوض بالمستوى البيئي والخدمي للمدينة، وسد الاحتياجات الفعلية من الخدمات للمنطقة المحيطة. ويتميز الموقع بأنه ملكية عامة مما يتيح إمكانية التفاوض والتنفيذ، كما يسمح مسطحة بإنشاء العديد من الخدمات (تعليمية، إدارية، ترفيهية...)، أو مشروعات سكنية متكاملة. كما أن الموقع خالي من أي إشغالات يصعب إزالتها وغير ملوث، بالإضافة إلى قربه من الطرق الرئيسية.

وإستهدف المخطط الإرتقاء بالمناطق العشوائية من خلال فكرة الإحلال التدريجي للمباني المتدهورة، واستغلال أرض المطار في توطين جزء من السكان، بالإضافة إلى بعض الخدمات الأساسية لخدمتهم، كما إقترح استغلال جزء من أرض المطار جهة شارع السودان كمورد يسهم في التمويل. بالإضافة إلى إنشاء حديقة عامة لتحسين المستوى البيئي ومنطقة ملاعب. (الهيئة العامة للتخطيط العمراني)

## شكل (٤) المخطط المقترح لمنطقة مطار إمبابة



المصدر هيئة التخطيط العمراني

## جدول (١) الإطار العام ومداخل التعامل وأهم عناصر تقييم الاستعمالات المهمشة المستنتجة من التجارب

التجارب	الإطار العام للتعامل	معايير حاكمة	مداخل التعامل	معايير تقييم الاستعمالات المهمشة
منطقة أمشير ببارك بالمانيا	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل بإستخدامات أخرى مع الحفاظ على هوية المكان	-معايير بيئية، وتراثية في تاريخ الصناعة، واقتصادية	مدخل بيئي، والحفاظ على تراث المكان	مقومات البيئة الطبيعية، قدرة المبنى على تأدية وظيفته المقترحة، شخصية وتراث المنطقة، حالة الهيكل العمراني، مدى التناسق مع المحيط، تحليل الفراغات لتحديد مدى قدرتها على إستيعاب حجم المترددين، السلامة ودرجة التكيف
مدينة ملبورن باستراليا	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة	معايير بيئية، واقتصادية	مدخل بيئي اقتصادي	الميزة النسبية، حالة الهيكل العمراني، تحليل حالات الطرق ومدى ملاءمتها لحجم المرور، حالة الشبكات، درجة

## جدول (1) الإطار العام ومداخل التعامل وأهم عناصر تقييم الاستعمالات المهمشة المستنتجة من التجارب

التلوث ونوعه، القدرة التنافسية والقابلية للتغيير والتكلفة.			التأهيل باستخدامات أخرى		
الحالة البنائية والأساسات، قدرة المبنى على تأدية وظيفته المقترحة، القيم التراثية، حالة الهيكل العمراني، درجة التلوث ونوعه، القابلية للتغيير، السلامة ودرجة التكيف	الحفاظ على تراث المكان، مدخل إجتماعي وإقتصادي	معايير تراثية وإجتماعية وإقتصادية	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل باستخدامات أخرى مع الحفاظ على هوية المكان	منطقة تاريخية	مدينة فروم بلندن
الميزة النسبية، القدرة التنافسية والقابلية للتغيير والتكلفة	مدخل اقتصادي	معايير اقتصادية	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل باستخدامات أخرى	رصيف للسفن بالميناء النهري	حي المال كناري وارف بلندن
التصميم الخارجي والداخلي، الحالة البنائية والأساسات، قدرة المبنى على تأدية وظيفته المقترحة، الطابع العمراني، حالة الهيكل العمراني و قدرته الإستيعابية على تقبل التغيير، حالات الطرق ومدى ملاءمتها لحجم المرور، والبنية الأساسية، القابلية للتغيير، السلامة ودرجة التكيف	مدخل اجتماعي اقتصادي	معايير اجتماعية، و عمرانية و بيئية	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل باستخدامات أخرى	منطقة صناعية ومخازن	مركز مدينة رونوك بولاية فرجينيا
الحالة البنائية والأساسات، قدرة المبنى على تأدية وظيفته الأصلية، شخصية المنطقة، التكلفة	بيئي اقتصادي	معايير بيئية واقتصادية	إعادة تطوير المواقع من خلال الحفاظ على الوظيفة الأساسية	منطقة صناعية وتجارية مهجورة	مدينة اتلانتا
الحالة البنائية والأساسات، قدرة المبنى على تأدية وظيفته المقترحة، حالة الشبكات، حالات الطرق، درجة التلوث ونوعه، القابلية للتغيير و التكلفة	بيئي اجتماعي	معايير بيئية واجتماعية و عمرانية	إعادة تطوير المواقع من خلال الحفاظ على الوظيفة الأساسية	مناطق شركات وإداري ومواقف نقل قديمة	مدينة جوهري باهرو بماليزيا
الطابع العمراني والميزة النسبية، حالة الهيكل العمراني وقدرته الإستيعابية على تقبل التغيير، مدى التناسق مع المحيط، حالات الطرق والفراغات، درجة التلوث ونوعه، القدرة التنافسية والقابلية للتغيير والتكلفة	بيئي اقتصادي واجتماعي	معايير بيئية و عمرانية	إعادة تطوير المواقع من خلال الحفاظ على الوظيفة الأساسية مع إضافة أنشطة أخرى	منطقة مركزية متاخمة لمجرى مائي	خليج كارديف بويلز
درجة التلوث ونوعه، تحليل حالات الطرق المحيطة، القيمة التراثية، القدرة التنافسية والقابلية للتغيير والتكلفة	بيئي إجتماعي إقتصادي	معايير بيئية	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل باستخدامات أخرى	منطقة تاريخية	حديقة الازهر
الميزة النسبية، حالات الطرق ومدى ملائمتها لحجم المرور، القابلية للتغيير والتكلفة، السلامة ودرجة التكيف	إجتماعي بيئي إقتصادي	معايير إجتماعية و عمرانية	إعادة تطوير المواقع من خلال إعادة التأهيل باستخدامات أخرى	منطقة المطار محاط بإسكان عشوائي	مطار إمبابية

المصدر: الباحث من خلال تحليل التجارب والإطار النظري

### ٣/٥ المشكلات التي تنتج عن أو تواجه المناطق المهملة وغير المتوافقة

تتعرض المناطق المتواجدها المباني أو الأراضي المهملة وغير المتوافقة للعديد من المشكلات. مما يؤدي إلى إلحاق الضرر بهذه المناطق أو حتى على مستوى الحي بالإضافة إلى إهدار موارد عمرانية واقتصادية كبيرة. وفيما يلي رصد بعض المشكلات – اعتماداً على تحليل التجارب السابقة وكذلك الرجوع لبيانات الأوضاع الراهنة لبعض المدن التي تم إعداد مخططات إستراتيجية لها- بهدف محاولة إيجاد آليات مناسبة لإستغلال إمكانات هذه المناطق بما يحقق إستدامة بيئية وعمرانية من خلال إعادة تأهيل هذه المواقع وتحويل سلبياتها إلى إيجابيات. وفيما يلي يمكن بلورة أهم المشاكل الوارد تواجدها و يُقابلها بعض الإمكانات الممكنة إستغلالها .

## جدول (٢) أهم المشاكل والإمكانات المتواجدة في المناطق المهملة وغير المتوافقة

الإمكانات المتاحة	المشاكل المحتملة
<p>- تمثل المباني مورد غير مستغل.</p> <p>- هناك العديد من المباني التي يسهل صيانتها وتطويرها.</p> <p>- هناك العديد من المباني يمكن إعادة استخدامها بما يحقق عائد إقتصادي (تجاري-إداري سياحي- ثقافي...الخ).</p>	<p><b>المباني المهملة وغير المتوافقة</b></p> <p>- تدهور حالة المباني، ووجود مباني متهاكلة تؤثر بشكل سلبي على المنطقة.</p> <p>- تغيير وظائف بعض المباني إلى وظائف لا تتناسب أو تتسجم مع قيمة المنطقة.</p> <p>- تحول العديد من المباني المتداوية إلى أنشطة لا تتلائم مع قيمة المنطقة (مستودعات، أماكن إنتظار ..)، مباني مهجورة غير آمنة للسكان المحيطين.</p>
<p>- إعادة تأهيل أو تطوير أو إستخدام هذه المباني أو الأراضي له مردود إقتصادي للموقع كله بما يساعد على إيجاد نوع من المشاركة المجتمعية من السكان.</p> <p>- تقليل الكثافات السكانية، وكثافات الحركة، وكثافات الإستخدامات من خلال إعادة الإستخدام.</p> <p>- يمكن إعادة إستخدام بعض المباني في الخدمات.</p> <p>- إعادة إستخدام المناطق غير الآمنة بما يتلائم مع قيمة المنطقة.</p> <p>- يمكن خلخلة النسيج أو خلق مناطق خضراء أو خفض الكثافات من خلال التعامل مع جزء من الأراضي أو خطوط المواصلات داخل الكتلة.</p> <p>- إعادة إستخدام المنشآت (صناعية، تجارية) يُعتبر إستغلال الموارد المتاحة غير المستغلة والبنية الأساسية ويرفع من قيمة المنطقة البيئية والإقتصادية.</p> <p>- إحياء قيمة تراثية للمكان من خلال إعادة تأهيله وتطويره.</p>	<p><b>المحيط العمراني</b></p> <p>- النسيج العمراني متضام في بعض المواقع.</p> <p>- قلة المتاح من الخدمات العامة والأماكن المفتوحة.</p> <p>- تدخل إستعمالات غير مرغوب فيها، أو دخول أنشطة غير ملائمة أدى إلى تدهور البيئة العمرانية.</p> <p>- إستعمالات أراضي ملائمة وظيفيا وغير ملائمة بصريا ولا إقتصاديا.</p> <p>- إستعمالات أراضي غير ملائمة وظيفيا ولا إقتصاديا.</p> <p>- أراضي أو خطوط مواصلات (مترو) غير مستغلة وتستخدم في إلقاء القمامة أو جراج للسيارات.</p> <p>- مناطق غير آمنة تؤثر على القيمة البصرية والبيئية والإقتصادية للنطاق المحيط.</p>
<p>- توجد بعض الأراضي الفضاء أو المباني المتهدمة يمكن أن تكون أماكن للانتظار أو تحت الأرض.</p> <p>- نقل بعض الإستعمالات غير الملائمة داخل الكتلة يمكن أن يحل من مشاكل الحركة.</p>	<p><b>الحركة</b></p> <p>- عدم وجود أماكن إنتظار كافية.</p> <p>- كثرة سيارات النقل لوجود أنشطة كثيفة تحتاج لتخديم.</p> <p>- عدم قدره الطرق داخل المنطقة على تلبية إحتياجات الأنشطة.</p>
<p>- إعادة إستخدامات الأراضي الملوثة في زيادة نسبة المناطق الخضراء والترفيهية بما يرفع من نسبة نصيب الفرد من المناطق الخضراء على مستوى المدينة.</p> <p>- إعادة إستخدام المناطق الملوثة داخل الكتلة العمرانية يعمل على تحسين البيئة العمرانية.</p>	<p><b>البعد البيئي</b></p> <p>- إستعمالات ملوثة تسبب تدهور البيئة العمرانية.</p> <p>- تحويل بعض الأراضي إلى مقالب للقمامة.</p> <p>- تكلفة تنظيف بعض المواقع يمكن أن تكون أكثر من قيمة الأرض بعد إعادة التطوير.</p> <p>- معايير الأمان الناتجة عن تلوث بعض المواقع يجعل تطويرها يقتصر على بعض الإستخدامات الخاصة من أجل تقليل التعرض إلى الملوثات المتبقية في الموقع بعد إكمال عملية التنظيف.</p>
<p>- حل مشكلات البنية الأساسية يساعد على جذب الإستثمارات الخاصة.</p>	<p><b>البنية الأساسية</b></p> <p>- سوء حالة الصرف الصحي والتي تؤدي إلى ارتفاع منسوب المياه الجوفية.</p>
<p>- يمكن أن يكون لهذه المناطق عائد إقتصادي بإعادة تأهيلها- من خلال حركة الزائرين والسائحين. مما يساعد على إيجاد نوع من المشاركة والتعاطف من السكان بالحفاظ عليها.</p>	<p><b>أصحاب المصلحة</b></p> <p>- عدم الشعور بالانتماء من أصحاب بعض المباني لعدم ارتباطهم بها (مصنع مغلق مثلا)، وبالتالي إهمال المباني.</p> <p>- سوء الأحوال الإقتصادية فيصعب عليهم الإستمرار أو التطوير</p> <p>- عدم رضا السكان عن أحوال العديد من المواقع (مهملة، مهجورة، قمامة...).</p>

المصدر: الباحث اعتمادا على تحليل التجارب ومخططات المدن

## ٦ معايير تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة

تتنوع أشكال المناطق المهملة وغير المتوافقة وتختلف الأسس التي يتم الاعتماد عليها في التصنيف، وتستهدف عملية التصنيف إلى إيجاد بعض الفروق النسبية بين المجموعات المختلفة بما يعكس على ضرورة عدم تبنى سياسة موحدة لتطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة وتحديد أهم المداخل التخطيطية الملائمة لكل مجموعة، والمساهمة في تحديد أولويات التدخل والتي يمكن ترجمتها إلى خطة لتطوير المناطق المهملة وغير المتوافقة مرتبطة بالمدى الزمني (مجموعة يمكن تأجيلها للمدى البعيد- مجموعة للمدى المتوسط- مجموعة لا بد من البدء

بها في الخطة قصيرة الأجل). وفيما يلي أهم هذه التصنيفات من وجهة نظر الباحث حتى يمكن تحديد سياسات التعامل المناسبة:

### ١/٦ طبقا للمفهوم التشغيلي (المعايير الحاكمة) والتي يتحدد بناءً عليها مدخل التعامل الملائم

**معايير بيئية:** منها مناطق (استعمالات أو أراضي) ملوثة من خلال إستعمالها الحالي (مناطق صناعية، مدفن نفايات أو مقالب عمومية وأصبحت داخل العمران)، ومناطق تشبعت تربتها بمعدلات خطيرة من التلوث نتيجة الاستخدامات السابقة أصبحت مهجورة أو غير مستخدمة (مناطق تراكم النفايات، تلوث كيميائي...)، وكذلك مناطق غنية ببيئتها الطبيعية أو الجيولوجية ولكنها مهملة (محميات مهملة، مناطق لم تستغل بعد).

**معايير اجتماعية:** مناطق لها تأثير سلبي على سكان المنطقة المحيطة (إستعمالات مهجورة تستخدم في أعمال إجرامية تهدد بالأمان الإجتماعي للمنطقة الواقعة بها، مستودعات السكة الحديد أو مناطق تخزين لا تستخدم ومظلمة تمثل إحساس بعدم الأمان لما حولها)، وكذلك المناطق غير الآمنة أو العشش.

**معايير اقتصادية:** منها إستعمالات لا تتناسب وظيفيا ولا إقتصاديا مع قيمة الموقع أو المنطقة المحيطة (مناطق صناعية أو منطقة عشوائية أو مناطق عسكرية على واجهة مائية، بمركز المال والأعمال...)، واستعمالات تتناسب وظيفيا (تتكامل) مع الإستعمالات المحيطة ولكن لا تتناسب إقتصاديا مع قيمة الموقع (مخازن بजार منطقة شركات في مناطق مميزة، محطة مياه أو كهرباء على واجهة مائية مميزة، أسواق عشوائية بजार منطقة سياحية...)، وايضا إستعمالات لا تتناسب بصريا مع النطاق المحيط وتؤثر سلبيا على قيمة النطاق المحيط.

**معايير عمرانية:** استعمالات مبانيتها حالاتها جيدة يمكن إعادة إستخدامها، وأخرى رديئة يجب هدمها، أو إستعمالات تشوه الصورة البصرية للطابع العمراني والمعماري، واستعمالات غير ملائمة في مواقع هامة وإستراتيجية (على الواجهة المائية، مركز المال والأعمال...)، والمناطق المتدهورة العمرانية أو المهجورة وكذلك مناطق المقابر القديمة والمتهاكلة التي أصبحت داخل الكتلة العمرانية. أيضا هناك مناطق أو إستعمالات تحكي تراث المنطقة أصبحت غير مستعملة أو إستعمال غير مناسب (مصانع الغزل والنسيج بالمحلة، ورش لحرفة إندترت، مناطق قديمة ومهجورة، مباني متدهورة يعكس طابعها فترة زمنية هامة من المدينة). كما يؤثر موقع تلك المناطق المهملة وغير المتوافقة (داخل الكتلة العمرانية، على الأطراف الزراعية أو الصحراوية، مناطق بيئية بين المدن القائمة والجديدة، بمنطقة صناعية...).

### جدول (٣) معايير تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقا للمعايير الحاكمة

معايير التصنيف	خصائص	
- مناطق ملوثة (صناعة- مقالب قمامة عمومية...).	- مناطق لها تأثير بيئي سلبي على سكان المنطقة والمناطق المحيطة.	<b>معايير بيئية</b>
- مناطق تشبعت تربتها بمعدلات خطيرة من التلوث.	- مناطق بها إمكانات بيئية مهملة يمكن أن تدر عائد بيئي واقتصادي من حسن إستغلالها.	
- مناطق غنية ببيئتها الطبيعية أو الجيولوجية ولكنها مهملة.		
- مناطق وأراضي مهجورة تستخدم في أعمال إجرامية.	- مناطق تهدد الأمان الإجتماعي لسكان المنطقة المحيطة.	<b>معايير اجتماعية</b>
- مناطق سكنية غير صالحة للسكن.		
- تحديد وظيفة المناطق المهملة وغير المتوافقة.	- مناطق لا تتناسب وظيفيا ولا إقتصاديا ولا بصريا مع قيمة الموقع أو المنطقة المحيطة.	<b>معايير اقتصادية</b>
- تحديد المناطق التي لا تتناسب وظيفيا ولا إقتصاديا ولا بصريا مع قيمة الموقع أو المنطقة المحيطة.	- شأنها تقليل القيمة الاقتصادية للمنطقة.	
	- مناطق أصبحت غير ملائمة تقلل من قيمة العمران الموجود، يمكن إعادة إستخدامها بما يحقق قيمة قد تكون بيئية أو إجتماعية أو إقتصادية أو تراثية. كما يمكن تطويرها على نفس الوظيفة.	<b>معايير عمرانية</b>
- حالة المباني الإنشائية والبصرية والوظيفية.		
- خصائص الموقع.		
- الطابع العمراني للمنطقة، والقيمة التراثية.		
- حالة الهيكل العمراني والبنية الأساسية.		
- مواد ونظم الأنشاء		

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الدراسة النظرية وتحليل التجارب

### ٢/٦ طبقا لطبيعة المنطقة والنطاق المحيط والتي توجه بشكل رئيسي سياسة التعامل فمثلا:

إذا كانت تلك المواقع تقع في إطار نطاق مناطق لها قيمة اقتصادية عالية، أو تقع داخل أو قرب مناطق متميزة بصريا أو سياحيا أو تاريخيا، أو على إتصال مباشر بمركز المدينة أو مراكز المال والأعمال. في هذه الحالة فإن إعادة استخدام هذه المناطق وتأهيلها سوف يحقق عائد إستثماري أو مادي كبير للمنطقة وللنطاق المحيط. أما إذا كانت تلك المواقع تقع بالقرب من مناطق سكنية عالية الكثافة أو مناطق عشوائية وبها نقص في الخدمات. أو يضم الموقع

مجموعة من الحرف التراثية وبدأت في الاندثار أو تقع بعض المباني المهملة وغير المتوافقة داخل مناطق تراثية. في هذه الحالة تصنف تلك المناطق طبقاً للعائد الاجتماعي أو التراثي العائد من إعادة استغلالها. وفي الغالب تلك المناطق تحقق شكل من أشكال التفاعلات الاجتماعية والمشاركة المجتمعية التي من شأنها ترفع الإحساس بالانتماء للمجتمع كما تزيد من مؤشرات التنمية المجتمعية المستدامة. وأخيراً هناك المواقع التي تنتج معدلات عالية من التلوث فيعيد استخدامها باستعمالات صديقة للبيئة، أو التي من خلال استخدامها يمكن أن تحسن جودة البيئة العمرانية المحيطة وتقلل من معدلات التلوث على مستوى الحي أو المدينة، أو تحافظ وتؤكد على شخصية وتاريخ المنطقة المحيطة.

#### جدول (٤) معايير تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً للمنطقة والنطاق المحيط

الميزة النسبية	خصائص	معايير التصنيف
المناطق المحيطة متميزة (اتصالية- قيم اقتصادية)	- مناطق لا تناسب المنطقة المحيطة (مناطق متميزة بصريا، مركز مال وأعمال، سياحي، تاريخي...) - مناطق يؤدي إعادة تأهيلها إلى زيادة القيم الاقتصادية ويزيد من مؤشرات الإستدامة العمرانية والاقتصادية.	- تحديد الإستعمال الحالي للأراضي والمباني. - نوعية الإستعمالات وحالتها وخصائصها وشكل العلاقات بينها وبين الإستعمالات في نطاق المحيط الأشمل. - خصائص الموقع المحيط
مناطق سكنية تفتقر الخدمات ولا يوجد متاح من الأراضي	- مناطق تحقق عائد اجتماعي. وتحت على المشاركة المجتمعية.	- خصائص المنطقة المحيطة واحتياجاتها (مناطق سكنية عالية الكثافة أو مناطق عشوائية وبها نقص في الخدمات)، وملكية الأراضي.
مناطق لها قيمة تراثية	- مناطق تحي القيم التراثية، أو تساعد على تنشيط السياحة وابداء فرص عمل. - تزيد من مؤشرات التنمية المجتمعية المستدامة.	- رصد المناطق السابق وتحديد ما إذا كان يحاكي فترة تاريخية، أو يرتبط بمنطقة سياحية أو تراثية. (مناطق مهملة وغير متوافقة داخل المناطق التراثية. أو أنشطة حرفية تراثية أهملت وإندثرت).
مناطق تحتاج رفع جودة البيئة المحيطة	- مناطق ملوثة يتم تغيير الإستعمالات إلى اخرى صديقة للبيئة. - مناطق أصبحت ملوثة من الإستخدام السابق لا يمكن إستخدامها في المرحلة الحالية الا في الحدائق. - إمكانية خلق محاور خضراء.	- نوعية الأنشطة الملوثة ودرجة تلوثها. - إرتباط تلك الأنشطة بالنطاق المحيط. لتحديد اسلوب التعامل. - تحديد إستخدام الأراضي الفضاء. - الإستخدامات المقترحة - الملكيات

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الدراسة النظرية وتحليل التجارب

#### ٣/٦ تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً لطبيعة المشكلات التي تسببها:

مناطق الإستعمالات المتواجدة بها تؤثر على الصحة العامة (تلوث تربة، مياه، هواء)، أو مناطق الإستعمالات بها تؤثر على الصورة البصرية على الإستعمالات المحيطة (لا تتلائم مع الصورة البصرية)، أو مناطق الإستعمالات بها لا تتناسب مع القيمة الاقتصادية للمنطقة المحيطة أو للميزة النسبية للموقع نفسه (على واجهة مائية، داخل مركز المدينة...)، وأيضا مناطق بها المباني متهاكلة عمرانيا يصعب إعادة إستغلالها، أو مناطق مهجورة.

#### جدول (٥) معايير تصنيف الإستعمالات المهمشة وظيفيا طبقاً للمشكلات

المشكلات	خصائص	معايير التصنيف
مشكلات بيئية	- مناطق تؤثر على الصحة العامة.	- نوعية الإستعمالات الملوثة. - خصائص البيئة المحيطة.
مشكلات بصرية	- مناطق تؤثر على الصورة البصرية للمنطقة المحيطة. - إستعمالات تشوه الصورة البصرية.	- نوعية الإستعمالات وملامتها بصريا لموقعها. - حالة الهيكل.
مشكلات اقتصادية	- مناطق لا تتناسب إقتصاديا مع قيمة الموقع أو المنطقة المحيطة. من شأنها تقليل القيمة الاقتصادية للمنطقة. - المنطقة المحيطة عليها طلب إستثماري.	- نوعية الإستعمالات وعلاقتها بالموقع والإستعمالات المحيطة. - قيم وأسعار الأراضي.
مشاكل عمرانية	- تشوه الصورة البصرية للعمران. - مناطق متداعية، ومناطق مهجورة. - استثمارات عمرانية مهجرة.	حالة الهيكل العمراني، حالة المباني ومواد ونظم الإنشاء لتحديد إمكانية إستخدامها، نوعية الإستعمالات وموقعها.

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الدراسة النظرية وتحليل التجارب

#### ٤/٦ تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً لخصائصها والميزة النسبية للمنطقة والنطاق المحيط:

- مناطق مهملة وغير متوافقة لها مقومات استثمارية يُشارك القطاع الخاص في تطويرها: وهي في الغالب المرتبطة بمناطق لها مميزات تنافسية عديدة (مراكز المدن، واجهة مائية، منطقة سياحية، مركز مال واعمال..). تتمثل آليات تطويرها في تكوين شركة لتطوير المنطقة المستهدفة، وتكون إجراءات تطويرها على مراحل متتالية مثلاً: تكوين شركة التطوير وإعلان منطقة التطوير، المسح العقاري وتحديد العقارات وآلية تعويض الملاك، إعداد المخطط الرئيس للمشروع وإتمامه، تجهيز موقع منطقة التطوير والتنفيذ طبقاً لجدول زمني معتمد من الحى المسئول.

- مناطق مهملة وغير متوافقة تقع في منطقة ليس لها مقومات استثمارية: وتتمثل آليات تطويرها في دعم الحكومة (الجهات المعنية) لإقتصاديات المنطقة المستهدفة من خلال إعداد مخطط تطوري للمنطقة وتنفيذ شوارع وخدمات مناسبة بالمنطقة لترقى إلى مستوى يشجع القطاع الخاص على المساهمة في تطويرها. أو حث المشاركة الشعبية من خلال إستغلال تلك المباني أو الأراضي للخدمات لسد إحتياجات الحى أو لإيجاد فرص عمل.

- مناطق مهملة وغير متوافقة لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير: وتتمثل في المناطق الصناعية والتجارية التي تعمل بشكل جزئي نتيجة تدهور هذا النوع من الصناعة أو مشاكل في الصرف والمعالجة أو مشاكل مالية، وتعتمد الآلية هنا على سرعة التواصل مع أصحاب المصالح والتعاون معهم في رصد المشاكل وحلها.

- مناطق مهملة وغير متوافقة بحاجة إلى معالجة جذرية: وتتمثل آليات تطويرها في إعداد الجهة المسؤولة برنامجاً لأعمال المعالجة العاجلة للمنطقة المستهدفة متضمناً ميزانية تقديرية على وجه السرعة (مناطق مهجورة، مناطق غير آمنة، مناطق تلوث بيئي شديد...).

#### جدول (٦) معايير تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفياً طبقاً للميزة النسبية

معايير التصنيف	تصنيف المناطق طبقاً لخصائصها والميزة النسبية
- خصائص الموقع والمنطقة المحيطة. - نوعية الإستعمالات المهملة وغير المتوافقة ومساحاتها وملكيته.	مناطق مهملة وغير متوافقة لها مقومات استثمارية
- خصائص الموقع والمنطقة المحيطة. - نوعية الإستعمالات وخلوها من التلوث، والملكيته. - الحالة الإنشائية للمباني لتحديد إمكانية إعادة إستخدامه.	مناطق مهملة وغير متوافقة تقع في منطقة ليس لها مقومات استثمارية
- نوعية الإستعمالات والملكيته. - حصر نسبة المنشآت التي تعمل. - حالة المنشآت التي لا تعمل.	مناطق مهملة وغير متوافقة لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير
- نوعية الإستعمالات والملكيته. - حالة الهيكل العمراني. - درجة التلوث إن وجدت.	مناطق مهملة وغير متوافقة بحاجة إلى معالجة جذرية

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الدراسة النظرية وتحليل التجارب

#### ٧ دراسة تطبيقية لمناهج التصنيف المقترح على أحد أحياء القاهرة الكبرى

هناك العديد من مدن مصر بشكل عام والقاهرة بشكل خاص تضم العديد من المناطق المهملة وغير المتوافقة والتي تعتبر بوضعها الحالي إهدار للموارد ولا تتناسب مع القيمة الإقتصادية للنطاق المحيط. ولقد تم إختيار أحد المناطق بالقاهرة الكبرى - حيث تنتشر المناطق المهملة وغير المتوافقة بأشكالها المختلفة - وفي إطار ندرة الأراضي ذات المميزات النسبية، وتزايد الطلب على تغيير الاستخدامات تمثل هذه المناطق بعد إعادة تأهيلها أحد المحاور الأساسية لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة. ومن هذه المناطق على سبيل المثال لا الحصر منطقة روض الفرج حيث نجد حكر أبو دومة وبعض الأراضي الفضاء المستخدمة كجراجات، بالإضافة إلى العديد من المخازن (الغلال والحبوب والخردة) على الواجهة المائية والتي لا تتلائم وظيفياً ولا بصرياً ولا إقتصادياً. والمنطقة المحصورة بين المعادي وحوان المطلة على النيل وسوف يتناولها البحث بشئ من التفصيل. فبالإضافة إلى القيمة التي يُضيفها نهر النيل في هذا القطاع بصرياً واقتصادياً، هناك إمكانيات أخرى ترتبط بتواجد مساحات كبيرة من المناطق المهملة وغير المتوافقة يمكن أن ينتج من إعادة تأهيلها وتطويرها على تشجيع إستثمار المنطقة سياحياً وعمرانياً. وتمتد منطقة الدراسة على الواجهة النيلية بطول حوالي ١٢,٥ كم بدءاً من أبراج عثمان بحي المعادي شمالاً حتى محطة كهرباء جنوب القاهرة. وتعتبر المنطقة المدخل الجنوبي للعاصمة المصرية. وقد تم الإعتماد على بيانات مشروع إعداد المخططات التفصيلية لمنطقة كورنيش النيل بالقطاع الجنوبي لمحافظة القاهرة، وتم رصد وتحليل المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً لمعايير التصنيف السابق الإشارة إليها.

### ١/٧ تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً للمعايير الحاكمة والتي تحدد مدخل التعامل المناسب

#### ١/١/٧ مناطق يحكمها متغيرات بيئية يتطلب التعامل معها من خلال المدخل البيئي وتشمل نمطين:

**النمط الأول:** مناطق ذات إمكانات بيئية مهمة أو غير مستغلة يمكن أن تدر عائد بيئي وسياحي وإقتصادي من حسن إستغلالها مثل جزيرة المعصرة (يصل مسطحها الي ١٢٤,٧٦ ف).

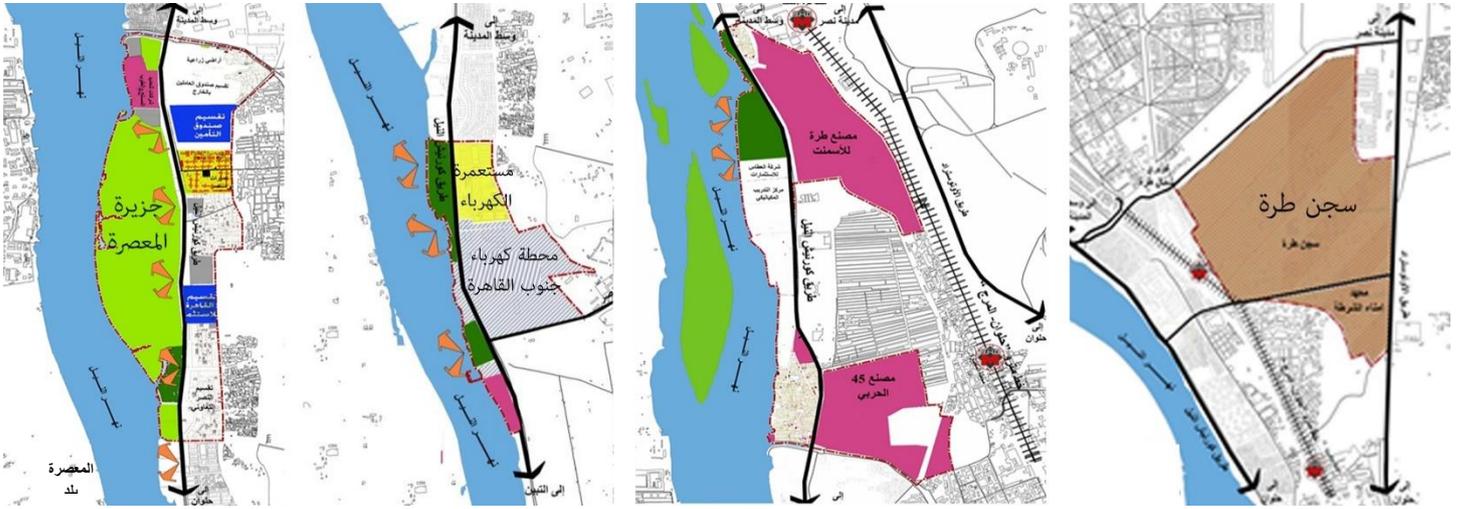
**النمط الثاني:** مناطق لها تأثير بيئي سلبي على سكان المنطقة والمناطق المحيطة مثل مصنع اسمنت طرة، مصنع الطوب الطفلي.

#### ٢/١/٧ مناطق يحكمها متغيرات إقتصادية يتطلب التعامل معها من خلال المدخل الإقتصادي وتشمل:

- مجموعة مصانع على الواجهة لاتناسب الصورة البصرية ولا القيمة الإقتصادية مثل مصنع ٥٤ الحربي، مصنع المهمات.

- سجن طرة مسطحه كبير يصل إلى ٣٢٧ فدان وموقعه متميز له قيمة عالية مما يشجع على الإستثمار ويمكن أن يكون له مردود إستثماري كبير.

- منطقة غير آمنة - المعصرة بلد - تقع على المسطح و تعوق طريق الكورنيش من الاستمرار.



#### ٧/١/٣ مناطق يحكمها متغيرات إجتماعية يتطلب التعامل معها من خلال المدخل الإجتماعي وتشمل:

- الأراضي الفضاء المحصورة داخل الكتلة العمرانية ذات الإتصالية المحدودة بشبكة الطرق تكون ذات قيم إقتصادية منخفضة، وهي مجال مناسب لتوطين مناطق خضراء وحدائق عامة لتكون بمثابة متنفس حقيقي للكتلة العمرانية ذات الكثافات السكانية المرتفعة.

- مصنع النشا والجلوكوز وجواره منطقة سكنية عالية الكثافة لذا يمكن إعادة إستخدام هذا المصنع في أنشطة ترفيهية أو حديقة أو قد تكون خدمية في حالة إحتياج المنطقة السكنية بما يتناسب مع قيمة الموقع ومع الصورة البصرية وايضا يساعد على تطوير المنطقة السكنية المحيطة.

- المناطق العشوائية (إسكان السكة الحديد، إسكان العاملين بمصنع طرة للأسمنت، المعصرة البلد...).

#### ٢/٧ تصنيف المناطق طبقاً للمشكلات الناتجة منها

##### ١/٢/٧ مشكلات خاصة بالنواحي البيئية:

١- التدهور البيئي الناتج من إنتشار الحديد من الصناعات الملوثة مثل (مصنع طرة للأسمنت ومصنع النشا والجلوكوز، مصنع الطوب الطفلي... بالإضافة إلى ترسانه السفن .

٢- وجود محطة الكهرباء والواقعة بشكل مباشر على المسطح مما يؤدي إلى تأثير سلبي عن طريق رمي مخلفاتها في النهر بالإضافة إلى العوادم الناتجة عن المحطة التي قد تؤدي إلى تلوث الهواء .

##### ٢/٢/٧ مشكلات إقتصادية وبصرية

١- إنتشار المناطق العشوائية بمنطقة الدراسة والتي لا تتناسب مع قيمتها المكانية والإقتصادية، والتي أثرت بشكل سلبي على قيمة المنطقة.

- ٢- وجود مناطق ترفيهية على الواجهة والمسطاح لكنها بمستوى متواضع لاتناسب القيمة الاقتصادية (مشاتل، حديقة، نادي).
- ٣- عدم التوافق الوظيفي والبصري بين بعض مناطق الواجهة المائية للنيل مثل محطة كهرباء جنوب القاهرة والمطلة مباشرة على مجرى النيل بطول ٦٥٠م وبعض المصانع الكبرى مثل مصنع طرة للأسمنت ومصنع النشا والجلوكوز وشركة المعصرة للصناعات الهندسية وكذلك مصنع الطوب الطفلي الواقع على مسطاح النيل مباشرة.
- ٤- مناطق غير متوافقة مع قيمة واجهة نهر النيل (مثل أراضي الجيش ووحداتها وكذلك الأراضي التابعة لسجن طرة).
- ٥- أنشطة غير مرتبطة بالواجهة النيلية لاتحتاج لوجودها على مسطاح نهر النيل مثل مكاتب المرافق والمساجد وبعض المناطق العسكرية والمصانع " مصانع الطوب ".
- ٦- مناطق تتعارض بصريا مع قيمة الواجهة المائية بالرغم من إرتباطها وظيفيا بها مثل ترسانة المعصرة لصناعة وإصلاح السفن - مصنع إصلاح خطوط المترو والسكة الحديد - مشروع مأخذ مياه القاهرة الجديدة.
- عدم إستمرارية مسار الكورنيش بسبب المنطقة غير الأمانة المعصرة بلد.

شكل (٦) استعمالات لا تناسب قيمة الموقع



### ٣/٧ أليات التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا بالمنطقة

في سياق طرح رؤية المخطط للمنطقة بإعادة صياغة الدور الوظيفي لها وإتاحة الفرص لتشكيل مركز حضري فرعي لمدينة القاهرة متعدد الإستخدامات (إدراي- سياحي- ترفيهي). يتم التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا من خلال إعادة إستغلال وتوظيف الإمكانيات المكانية المتاحة بهدف رفع القيمة الاقتصادية والوظيفية للمنطقة بما يشكل نواة جديدة للجذب الإستثماري بالقطاع الجنوبي لمحافظة القاهرة. وذلك في إطار تحقيق التوازن بين جذب الأنشطة الإستثمارية للمنطقة وبين تطوير الكتلة العمرانية القائمة. ولتحقيق ذلك يتم التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا من خلال أربعة مداخل رئيسية:

### ١/٣/٧ مناطق تحتاج إلى تطوير وإعادة التأهيل لنفس الاستخدام مثل

- المناطق الترفيهية التي تشغل مسطحات ومواقع مميزة على المسطاح والواجهة المائية (النوادي والحدائق والمشاتل والمناطق المفتوحة). يتطلب تحسينها وتطويرها لتقوم بالدور السياحي المطلوب.
- وجود منطقتين عشوائيتين ومنطقة متدهورة في منطقة العمق، يمكن تطويرها وفتح محاور عرضية على الكورنيش وإستخدام الأراضي الفضاء كمتنفسات خضراء.
- مراسي سفن قديمة غير مستغلة ممكن إعادة إستغلالها في محطات النقل النهري.

### ٢/٣/٧ مناطق تحتاج إعادة تأهيل المكان وإعادة الاستخدام بما يلائم قيمة المنطقة البصرية والاقتصادية

توافر مسطحات كبيرة من المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا وبمواقع مميزة تصلح لإعادة الإستثمار في مجالات أخرى مثل المصانع والإستعمالات العسكرية، ولا يتلائم إستعمالها مع القيمة البيئية أو الاقتصادية للمنطقة. ويمكن إعادة إستخدامها في الأنشطة الإستثمارية (سياحي، إدراي، سكني تجاري).

### ٣/٣/٧ مناطق تحتاج إلى حسن الاستغلال من منظور الاستدامة البيئية:

إمكانية إستغلال جزيرة المعصرة (أراضي طرح النهر) بما يسمح بإستغلالها لرفع قيمة المنطقة بيئيا وجماليا وسياحيا وبالتالي إقتصاديًا، وتحقق التنمية السياحية المنشودة للمنطقة.

## ٤/٣/٧ مناطق تحتاج إلى خدمات

مناطق سكنية تفتقر الى الخدمات ولا يوجد متاح من الأراضي سوى المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا (أراضي فضاء، مباني متدهورة) يمكن إعادة استغلالها في توفير بعض الخدمات ومناطق خضراء وحدائق عامة لتكون بمثابة متنفس حقيقي للسكان.

## ٨ النتائج والتوصيات

تعتبر المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا كجزء عضويًا من الكتلة العمرانية للتجمعات القائمة. تتواجد في شكل أراضي أو مباني غير مستغلة. لذا يهدف البحث إلى التأكيد على ضرورة إعادة تأهيل وإستغلال تلك المناطق بما يحقق استدامة وكفاءة حضرية وبيئية واقتصادية للتجمعات - قبل البدء بإنشاء مشروعات جديدة خارج الكتلة العمرانية حفاظًا على الأراضي الزراعية من جهة وتقليل حجم الإستثمارات المطلوبة من جهة أخرى. ولقد حدد البحث مفهوم المناطق المهملة وغير المتوافقة Brownfields الذي يتلائم مع الحالة المصرية بأنه مناطق سبق إستخدامها، وأصبحت مهجورة أو غير مستخدمة أو مستخدمة جزئيا. أو قد تكون مازالت مستخدمة لكن بشكل أصبح لا يلائم القيمة الاقتصادية أو الوظيفية أو البيئية للموقع بما تؤثر سلبيا على النطاق المحيط (مناطق غير متوافقة إقتصاديا أو وظيفيا أو بيئيا أو بصريا). وبذلك تكون قد فقدت العائد الإقتصادي والإجتماعي، ويمكن من خلال إعادة توظيفها وتأهيلها بما يتلائم مع قيمتها -الإقتصادية والبصرية أن تحقق عائد تنموي يتلاءم مع قيمة المنطقة -قيم إقتصادية وإجتماعية وبيئية -تؤدي إلى إحداث تنمية مستدامة.

## ١/٨ السياسات والاستراتيجيات على المستوى القومي

١/١/٨ ضرورة تبني الدولة قضية التعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة ومراجعة الأطر التنظيمية والقانونية وتعديلها أو إلزام مالكي المناطق المهملة وغير المتوافقة على إعادة تأهيلها في إطار المخطط الإستراتيجي للمدينة ومن ثم المخططات التفصيلية للمناطق.

٢/١/٨ تحديث قانون التخطيط بما يشمل ما يتعلق بالمناطق المهملة وغير المتوافقة وإعداد لائحة للتعامل معها ويتم تصنيف أسس التعامل فيها إلى أربعة أنماط الأول مناطق مهملة وغير متوافقة لها مقومات إستثمارية يشارك القطاع الخاص في تطويرها، والثاني مناطق مهملة وغير متوافقة تقع في منطقة ليس لها مقومات إستثمارية والبداية في تطويرها تعتمد على دعم الجهات المعنية، والثالث مناطق مهملة وغير متوافقة لها إمكانية ذاتية للتطوير وتعتمد على سرعة التواصل مع اصحاب المصالح والتعاون معهم في رصد المشاكل وحلها. أما الرابع فهي مناطق مهملة وغير متوافقة بحاجة إلى معالجة جذرية وتتطلب لتطويرها إعداد الجهة المسؤولة برنامجاً لأعمال المعالجة للمنطقة المستهدفة متضمناً ميزانية تقديرية.

## ٢/٨ السياسات والاستراتيجيات على مستوى المدينة والمناطق المهملة وغير المتوافقة

استطاع البحث من خلال رصد مشاكل المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا وتحليل بعض التجارب التعرف على أهم سياسات وآليات التعامل المستخدمة وصياغة بعض التوصيات لتفعيل تلك المناطق في حل مشاكل الأوضاع الراهنة وإمكانية تحقيق عوائد اجتماعية وبيئية واقتصادية من خلال إعادة تأهيلها واستخدامها بما يحقق تنمية عمرانية مستدامة. وفيما يلي نشير إليها:

١- تكوين هيكل مؤسسي مؤهل لإدارة مشروعات إعادة التأهيل Project Management: إنشاء هيكل إداري مسئول داخل مجلس المدينة يختص بمشروعات إعادة تأهيل المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا. ومسئول عن إعداد دراسة موسعه لرصد اعداد المناطق المهملة وغير المتوافقة ومساحاتها وملكياتها ومواقعها ونشاطها السابق وخصائص النطاق المحيط كخطوة لإدراكها في مرحلة تحليل الأوضاع الراهنة عند إعداد المخططات الإستراتيجية. ايضا يساعد هذا الهيكل على التفاوض مع أصحاب المصالح في إجراءات إعادة التأهيل. كما تحت على مشاركة المستعملين والسكانين والملاك في إتخاذ القرار من الأولويات عند البدء بعملية إعادة التأهيل.

٢- تختلف مداخل التعامل ما بين (بيئي-إقتصادي-إجتماعي) طبقا لخصائص المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا (الإستعمال- أهمية الموقع- كثافة الإستعمالات المهمشة- حالة المباني- درجة التلوث ومدى التأثير السلبي على البيئة- خصائص النطاق المحيط- وقيم الأراضي)، فنجد المدخل البيئي عندما تكون تلك المواقع ملوثة (كيميائية- بيولوجية- مياه جوفية- مواقع دفن النفايات)، أو الأراضي الشاغرة بمسطحات كبيرة وأصبحت مكان للقمامة مما ينتج عنها تأثير بيئي سلبي عن المناطق المحيطة. بهدف تحسين البيئة ورفع العائد البيئي. بينما يهدف المدخل الإجتماعي تحقيق الأمان الإجتماعي والتنمية المجتمعية من خلال توفير الخدمات بتلك المواقع وإعتمادا على مبدأ المشاركة المجتمعية. أما المدخل الإقتصادي فيهدف لرفع القيمة الاقتصادية للموقع بما يتناسب مع قيمة النطاق المحيط. أو توفير فرص عمل أو مناطق توسع لنشاط لها مردود.

٣- رغم تنوع مداخل التعامل ما بين (بيئي- إجتماعي- إقتصادي) إلا أن التوجه الأساسي في التعامل مع تلك المناطق نمطين رئيسيين الأول إعادة تطوير المناطق من خلال إعادة استخدام المباني القديمة بإستخدامات أخرى مع الحفاظ على هوية أو تراث المكان، والثاني إعادة تطوير المناطق من خلال الحفاظ على الوظيفة الأساسية.

٣- يتم تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا طبقا لمجموعة من المعايير على حسب الهدف المطلوب. والتصنيف هنا يعني تقسيم المناطق المهملة وغير المتوافقة وظيفيا إلى مجموعات طبقا لأسس معينة وبتنوع تلك الأسس ينتج أكثر من تصنيف. فجدد التصنيف تبعاً للمعايير الحاكمة، أو طبقاً لطبيعة المنطقة والنطاق المحيط، أو تصنيف المناطق المهملة وغير المتوافقة طبقاً لطبيعة المشكلات التي تسببها، وكذلك طبقاً للميزة النسبية للمنطقة والنطاق المحيط.

#### ٤- الخطوات المطلوبة للتعامل مع المناطق المهملة وغير المتوافقة

شكل (٧) يوضح خطوات أو مراحل تنمية المناطق المهملة وغير المتوافقة



٥- وضع أولويات لترتيب المناطق المهملة وغير المتوافقة داخل كل مدينة طبقاً لمجموعة من المعايير (المسطح- قيمة الموقع- العائد الإقتصادي والإجتماعي- التدهور البيئي الحادث...).

٦- إعادة تطوير المناظر الطبيعية المستدامة تتطلب حلول تخطيطية تأخذ في إعتبارها بالإضافة إلى المتغيرات المادية المتواجدة بالموقع وإعادة إستغلالها، سياقاتها الإجتماعية والثقافية والإقتصادية. حيث أوضحت حالات الدراسة أن إعادة تطوير المواقع تمثل قيمة بيئية وبصرية لزيادة المساحات الخضراء في المناطق الحضرية، كما تحقق فوائد أخرى مثل تحسين نوعية التربة، تعزيز الفرص الترفيهية، وإعادة تنشيط الأحياء السكنية. كما يجب تعزيز خصائص المناظر الطبيعية مع الأخذ في الإعتبار روح المكان ودمج الوجود المسبق في المشهد الجديد.

## references

- Apens. (2011). Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network, New York. NUPS,2018.
- Abdelrahman, Ahmed. (2016). Redevelopment Aspects for Brownfields sites in Egypt, Procedia Environmental Sciences.
- McCarthy, Linda. (2001). A report for the URBAN AFFAIRS CENTER The University of Toledo, Department of Geography and Planning, and Research Associate, Urban Affairs Center The niversity of Toledo.
- ElKhateeb, Samah. (2013). Brownfields in G.C.R.: A Neglected Potential for Redevelopment the old city. Faculty of Engineering, Ain Shams University.
- Bahru & Johor, Nurlaila Ali, Khadijah Hussin, Ismail Ashmat and Kamalludin Bilal. (2013). Abandoned Development as a Brownfield Site: Case Study Kemayan City, Faculty Geoinformation and Real Estate, Universiti Teknologi, Malaysia.
- Bartsch, Charles. (2006). Getting Started with Brownfields – Key Issues and OPPORTUNITIES. CHICAGO: NORTHEAST-MIDWEST INSTITUTE.
- Kurtović & Safet, Boris Siljkovic, Nikola Pavlovic, (2014). Methods of Identification and Evaluation of Brownfield Sites, International Journal of Research in Business and Social Science IJRBS, Vol.3 No.0
- SIEGEL, LENNY, (2010). BROWNFIELDS TO GREENFIELD: A MANUAL ON BROWNFIELDS REDEVELOPMENT. LONDON: BETHPAGE.
- BLACK, JOHN. (2008). SUSTAINABLE LAND USE AND URBAN DESIGN ON BROWNFIELD SITES.
- RACO, DIXON. (2007). "SUSTAINABLE BROWNFIELD REGENERATION: LIVABLE PLACES FROM PROBLEM SPACES." OXFORD.
- MCCARTHY, LINDA. (2001). BROWNFIELD REDEVELOPMENT. TOLEDO: URBAN AFFAIRS ,CENTER .
- EUROPEAN COMMISSION. (2012). INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG EMSCHER PARK OR INTERNATIONAL ARCHITECTURE EXHIBITION IS A GERMAN TOOL FOR URBAN ENGINEERING AND ARCHITECTURE, IN ORDER TO SHOW NEW CONCEPTS IN TERMS OF SOCIAL, CULTURAL AND ECOLOGIC IDEAS
- HAO WU, CHUAN CHEN. (2012). URBAN "BROWNFIELDS": AN AUSTRALIAN PERSPECTIVE. UNIVERSITY OF MELBOURNE AUSTRALIA : 18TH ANNUAL PACIFIC-RIM REAL ESTATE SOCIETY CONFERENCE.
- RUSS, THOMAS. (2000). PLANNING AND REDEVELOPING BROWNFIELDS. NEW YORK: MCGRAW-HILL.
- ORDNANCE. (2007). LONDON BROWNFIELD SITES REVIEW . LONDON: ASSEMBLY ENVIRONMENT ,COMMITTEE.
- Dillon, Lourin. (2009). "Brownfield rehabilitation analysis for select parcels in Roanoke country." Roanoke.
- Lewis. (2012). Brownfields Area-Wide Planning Program. Atlanta: Georgia Institute.
- Ali, Nurlaila. (2014). Abandoned Development as a Brownfield Site. Kemayan: Universiti Teknologi Malaysia.
- AbdelNaeem, AbdelRahman. (2014). Brown fields from abandonment to engagement –Transforming derelict Ruins from deteriorating to revitalizing elements in cities scape, case studies: Emscher Park - Germany, Azhar Park – Egypt. Cairo: Housing and Building National Research Centre (HBNRC).
- Kurtović & Safet, Boris Siljkovic, Nikola Pavlovic, (2014). Methods of Identification and Evaluation of Brownfield Sites, International Journal of Research in Business and Social Science IJRBS, Vol.3 No.0
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني. (لا يوجد تاريخ). مخطط شمال الجيزة. غير منشورة.
- General Organization for Physical Planning. (No Date) .North Giza scheme .Unpunished.
- بدر، محمد احمد. (٢٠١٧). الاستعمالات المهمشة وظيفيا داخل التجمعات الحضرية: دراسة حالة النطاق الحضري للقاهرة الكبرى. رسالة ماجستير. قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة.
- Badr, M. A. (2017). Brownfields in Urban Communities: Urban Greater Cairo as Case Study. Master Thesis. Urban Planning Department, Faculty of Urban and Regional Planning, Cairo University.

## **Planning dealing with Brownfields In the development of existing urban communities**

### **Abstract**

The redevelopment of Brownfields is one of the most important issues of concern in the last few years, since the mid-1980s, policymakers and planners have paid great attention to sustainable development and improving the quality of life in urban areas. The redevelopment of Brownfields -often located in the center of urban areas or sites with high ecological and economic value- is one of the keys to achieve sustainable development. Therefore, research has concerned with defining the concepts of areas classified as Brownfields, and link it to sustainable development, especially in urban areas, as one of the non-traditional methods of identifying priority areas of work as one of the outputs of the strategic plan for cities, that can be relied upon in the development process, and how to manage its components and exploit the opportunities available from them. Therefore, the paper aims to identify the most important criteria governing the classification of Brownfields to identify the most appropriate approaches to deal with them for the success of those areas within the integrated urban and economic system of the city. To achieve this, the study discussed five main axes. The first concerned to identify the different concepts of Brownfields and the related physical scope and the quality of Brownfields uses located inside and outside the urban bloc, and also to monitor the most important challenges facing these areas and the values that can be gained in the case of reuse and rehabilitate Brownfields through the analytical inductive method, The second axis focuses on identifying the most appropriate approaches to deal with Brownfields and determining the ruling variables in determining these approaches through the analytical approach. The third axis deals with the analysis of global and local experiences to devise the most important trends and appropriate policies to be applied in the Egyptian case through the comparative approach in addition to the conclusion of the most important problems and potentials existing in those areas as well as the criteria for assessing the status of Brownfields, and the fourth axis reached through the deductive approach to different methods to classify Brownfields to identify the most important planning approaches suitable for each group, Research in the fifth axis ends with the classification of Brownfields uses in one of the major Cairo districts according to a methodology that can be exercised by the local authority to deal with Brownfields to end the research by proposing mechanisms to deal with Brownfields in the study area as a model of the Egyptian situation and propose policies to be followed.

### **Keywords**

Brownfields, neglected and non-compliant areas; Approaches to dealing with brownfields, Criteria for classifying brownfields.