Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 34, No. 5, pp. 1637-1649, Sept. 2006

SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF OLD AND HERITAGE CITY-CENTERS AND THE CHALLENGES OF MODERN URBAN DEVELOPMENT
(THE CASE OF OLD ASSIUT CITY CENTER)

Esam El-Din Kamal Mahrous *, Ass. Prof.*
Email: dr_essam_mahrous@yahoo.com ; Tel. 0123971272

Mohamed-Ayman Abd-Elmajeed Daef *, Ass. Prof.*
Email: deaf@aun.edu.eg ; Tel. 0101018467
Architectural Engineering Department, Faculty of Engineering, Assuit University, Egypt

(Received July 19, 2006 Accepted August 22, 2006)

Old and heritage city-centres in Egypt represent unique urban entities characterized by historical atmospheres which mostly belong to Arab culture dating to Islamic eras, particularly the Mamloukian period. Singular activities aiming to conserve or restore certain heritage buildings in such areas are usually incapable to achieve the required development objectives. Therefore, adopting a comprehensive sustainable development strategy may represent a proper approach to deal with problems of degradation, and urban and economic deterioration facing old and heritage city-centers. Modern and rapid urban developments in old city-centres have contributed to the loss of cultural and economic values. Therefore, re-use and rehabilitation of such areas in coherence with current social and economic circumstances should be considered as a determining factor in any comprehensive sustainable urban development strategy for the given area. This paper proposes a development programme that comprises many stages: urgent ones aim at preventing rapid deterioration; and consequent stages aim to achieve sustainable development of such important areas of Egyptian cities.

التنمية المستدامة لمراكز المدن القديمة والتراثية فى ظل تحديات النمو العمرانى الحديث
[دراسة حالة مركز مدينة أسيوط القديم]

دكتور مهندس/ عصام الدين كمال محروس دكتور مهندس/ محمد أيمن عبد المجيد
قسم العمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط – أسيوط

تمثل مركز المدينة المصرية القديم والتراثى كياناً عمرانياً متميزاً يحمل فى كافة جوانبه أجواء تاريخيـة تنتمـى غالبـاً للثقافـة العربيـة فـى العهـود الإسـلامية القريبـة، خاصـة فـى العصـر المملـوكى (923/648 هجرية – 1517/1250 ميلادية). العمليات المنفردة للحفاظ أو الترميم لبعض المباني

التراثية فى هذه المنطقة لا تحقق أهداف التنمية المطلوبة للمنطقة. ومن ثم فإن تبنى منظومة تنمية شاملة تحقق الإستدامة لهذه المناطق التراثية يعد أفضل الحلول لمواجهة عملية الإنحسار والتدهور الإقتصادى والعمرانى الحادث لهذه المناطق الهامة. التطورات العمرانية الحديثة المتلاحقة لمنطقة وسط المدينة القديمة ساهمت فى فقد المنطقة لقيمتها الحضارية والإقتصادية. لذلك فإن إعادة توظيف هذه الأماكن وتأهيلها بما يتلائم مع الظروف الإقتصادية والإجتماعية يجب أن يكون محدداً أساسياً فى منظومة التنمية المستدامة للمنطقة. يقترح البحث برنامجاً للتنمية يتكون من عدة مراحل. المراحل العاجلة منه تمنع التدهور السريع بالمنطقة، والمراحل التالية تحقق تنمية مستدامة لهذه المنطقة الهامة.

1- المقدمة

تعتبر المراكز القديمة فى كافة المدن العربية التقليدية مثل القاهرة ودمشق وبغداد وغيرهم، مناطق تراثية تحمل فى طياتها أهم الخصائص الإجتماعية للمجتمعات السابقة. ومع التشابه النسبى فى الموروث الثقافى الذى يحدده وحدة العقيدة والطبيعة العربية إلا أن تباين الموروث البيئى والسياسى أدى إلى تنوع الطابع والشخصية والمفردات المعمارية والعمرانية لهذه المناطق من مدينة إلى أخرى.

ويمكن تحديد **مشكلة البحث** فى أن إتساع المدن وزيادة رقعتها إلى معدلات كبيرة بسبب الزيادة المتسارعة لعدد السكان وبسبب التطورات الإقتصادية الحادثة فى العقود الأخيرة قد أدى إلى تطور بدائل مراكز المدن القديمة تطوراً مستمراً. فمن الناحية المكانية- أفقياً– نجد أن معظم الأنشطة قد إنتقلت من منطقة وسط المدينة القديمة والتقليدية إلى المواقع المحيطة بها، ثم إلى مراكز أخرى متنوعة داخل الأحياء الجديدة بالمدينة ثم إنتقلت إلى مراكز حضرية حديثة متكاملة خارج أو على حدود المدينة. البدائل الرأسية لمنطقة وسط المدينة أو مركز المدينة التقليدى تمثلت فى تغير المفهوم العمرانى التقليدى للفراغات المختلفة بسبب التطورات التكنولوجية المتلاحقة وفى اللجوء إلى إنشاء الأبراج والمبانى الإدارية التى تشغلها نسبة كبيرة من الشركات والمؤسسات الإقتصادية والإدارية الحكومية.

أما المراكز التجارية فقد تغير مفهوم إقامة المحلات المتجاورة أسفل العقارات إلى إنشاء مبانى مكونة من عدة أدوار بها مساحات تجارية متنوعة يمكن للفرد الحصول على كافة إحتياجاته التسويقية خلال زيارته للمبنى التجارى الواحد (مول تجارى). ثم إستمرت حركة تطور البدائل العمرانية للمراكز القديمة والتراثية بالمدن التقليدية بفعل التطور التكنولوجى الحادث فى نهايات القرن المنصرم وبدايات الألفية الثالثة بسبب شيوع مفردات الثورة الرقمية لدى الجميع. فأصبحت كافة الخدمات المطلوبة من منطقة مراكز المدن متاحة بجهاز الكمبيوتر فى المنزل وفى مكان العمل من خلال شبكة المعلومات والتليفونات أو من خلال الكروت الذكية المستخدمة فى ماكينات البنوك أو الهيئات والمنتشرة فى العديد من المناطق والشوارع. ومع الثورة الرقمية تغير مفهوم التسوق التقليدى إلى التسوق عبر الإنترنت والهاتف. حتى الإدارات الحكومية والوزارات فقد إتجهت إلى تجميع وحداتها المختلفة فى مبانى محددة مكونة من عدة طوابق رأسية، ومع إمكانية إنجاز الأعمال بإستخدام أدوات الثورة الرقمية.

عملية الحفاظ أو الإرتقاء ببعض المبانى أو المناطق القديمة والتراثية غير كافية لضمان عدم التدهور والإنحسار لمجابهة موجات الإنحسار الناتجة من التطورات المتلاحقة لبدائل مركز المدينة القديم وبخاصة المناطق التجارية به. لذلك فإن إعادة توظيف المنطقة التراثية بوسط المدينة القديمة وبخاصة المبانى والأسواق التجارية بحيث تؤدى دورها الطبيعى والإقتصادى مع إتساع منظومة التنمية لها بحيث تحقق الإستدامة والتطور الذاتى وفق الإمكانات المتاحة هو أفضل الحلول لهذه المناطق ذات القيمة التاريخية والتراثية. وتتحقق هذه الفرضية بتوسيع مفهوم التنمية لهذه المناطق لكى تكون عملية تنمية شاملة ومتواصلة أو تنمية مستدامة، تحافظ على الموارد المتاحة والخصائص العمرانية المميزة بغية الوصول إلى الحد الأقصى من المنافع. ويمكن تحديد أهم هذه المنافع فى ضرورة صمود هذه المناطق للتحدى الحادث من تطور بدائلها والمتمثلة فى المراكز الحضرية الحديثة - بخاصة بعد التطورات التكنولوجية الحادثة - وبما يحقق لها أسباب النمو والإزدهار لتنفيذ دورها الفاعل فى منظومة التنمية والتطور للمجتمع والمدينة ككل.

ويمكن تحديد **هدف البحث** فى إقتراح أهم الأسس والقواعد الملائمة لعملية التنمية المستدامة لمركز المدينة القديم والتراثي رغم التطور المستمر للبدائل العمرانية الحديثة لهذه المنطقة.

منهجية البحث تعتمد على رصد التداعيات الحادثة بمنطقة وسط المدينة القديمة والتراثية. ويتأتى ذلك بالدراسات النظرية والميدانية لهذه المناطق، وقد تم اختيار مركز المدينة القديم والتراثى بمدينة أسيوط بصعيد مصر كحالة دراسية بغرض الحفاظ عليه، ولتنفيذ برنامج تطوير يحقق التنمية المستدامة لها ولمثله فى المدن العربية0 وذلك فى مواجهة التغيرات المتلاحقة لطبيعة الأنشطة بمنطقة وسط المدينة وأماكن إنتشارها. كما يضع البحث بعض الحلول المقترحة للتعامل مع المشاكل الملحة بهذه المناطق التراثية الهامة.

2- توصيف مراكز المدن القديمة والتراثية ومفهوم التنمية المستدامة لها

التراث فى اللغة هو ما ورث، أى ما آل إلى الوارث أو الوارثين من أشياء عن الأسلاف سواء كانت مفاهيم وأفكار ومعتقدات وقيم، أو أوضاع عمرانية ومبانى [7] وغيرها من صور الفن والثقافة. ومن ثم فهناك التراث الأدبي والتراث الفنى والتراث المعمارى. والتراث هو التجسيد والتعبير المتميز لثقافة الجماعة فى حقبة أو حقب تاريخية بعينها. وقد تناولت اليونسكو التراث على أنه: الآثار ومجموعات المبانى والمواقع ذات القيمة التاريخية والجمالية والأثرية والإنثولوجية والأنثروبولوجية [7]0 ولا يقتصر التراث المعمارى خلال الحقب الإسلامية الممتدة من الفتح الإسلامى للآن على المبانى الدينية كالمساجد والمدارس والأضرحة فحسب ولكن امتد إلى كافة جوانب الحياة من عمائر ومبانى عامة ومبانى خدمية ودفاعية.

فترة الحكم المملوكى فى مصر التى امتدت حوالى ثلاث قرون (923/648 هجرية – 1517/1250 ميلادية) تعد من أثرى الحقب الإسلامية فيما أخلفته من تراث معمارى متميز. فقد شهدت فترة الحكم المملوكى وبخاصة فى فترة حكم السلطان قلاوون الألفى وأبنائه الأشرف خليل والناصر محمد والتى امتدت ستة عقود من الزمن (1341/1279م) إزدهاراً معمارياً فى كافة العمائر والمبانى[7]0 ويعد الاستقرار السياسى والعسكرى الحادث بعد الانتصار على المغول والصليبيين من الخارج وإخماد ثورات الأعراب بالداخل سبباً فى الازدهار العمرانى والمعمارى. والذى أفرز المبانى الخدمية والدينية والعمائر المتميزة فى كافة بلدان مصر. فقد بنيت المبانى العامة والخدمية مثل الحمامات والمدارس والأسبلة والسواقى (مجرى العيون) والبيمارستانات والوكالات بنفس العناية بكافة التفاصيل كما فى المبانى الدينية والقصور والقلاع.

فقد سلكت العمارة العربية فى نهاية القرن الثالث عشر والقرنين الرابع عشر والخامس عشر مسلك الرقى الجدى نابذة كل علاقة لها بالنماذج الأجنبية، حيث بلغت بعض أجزاء البناء خلال هذه الفترة أقصى درجات الرقى[9]. وقد أورثت العمارة المملوكية بالإضافة للمبانى والعمائر مفردات معمارية متميزة فى كافة التفاصيل من أعمدة وقباب وعقود وكرانيش ومقرنصات وغيرها.

التنمية المستدامة المقصود بها التنمية المتواصلة، وهى التنمية التى تحقق احتياجات المجتمع الخاص بدون إضعاف قدرة الأجيال القادمة على تحقيق إحتياجاتهم [7]. والتنمية المتواصلة تشتمل على مراحل أساسية هى: مرحلة الرصد وإنشاء قواعد المعلومات والبيانات الأساسية، ثم مرحلة إجراء عمليات التحليل والتقييم وتحديد بدائل التصميم وبرامج المشروعات ثم مرحلة تقسيم المناطق إلى مراحل زمنية ووضع آليات التنفيذ وأخيراً إجراء عمليات التقييم والمتابعة.

مراكز المدن القديمة والتراثية المقصودة فى هذه الدراسة، هى مراكز المدن التى تشكلت فى الحقبة الإسلامية سواء بالبناء أو بالاتساع، وبخاصة فى فترة الازدهار العمرانى المملوكى الممتدة من سنة 648 إلى سنة 923 هجرية، حيث الاهتمام الواضح بالعمائر والمفردات المعمارية المتميزة فى كافة المبانى. هذه المبانى والمناطق القديمة التراثية غالباً ما تشهد عملية إرتقاء أو ترميم من وقت لآخر يهدف إلى المحافظة عليها دون تحقيق عملية تنمية شاملة لها. وعمليات الترميم هذه غالباً ما تكون بمعونات تقدمها جهات تمويل دولية.

التنمية المستدامة لمراكز المدن القديمة والتراثية تتأتى بإستمرار الإستفادة من المبانى والمواقع التراثية ما أمكن بإعادة تجهيزها بدون ضياع لمقومات وعناصر تميزها، وليس المقصود تحويلها إلى متاحف أو أماكن للمزارات. فعملية التنمية المستدامة يجب أن تشمل النواحى الإجتماعية والإقتصادية والثقافية. كما يجب أن تمتد لتحسين البيئة العمرانية فى المنطقة نفسها وفى الوسط المحيط بها. وعملية تحسين البيئة العمرانية تتضمن المحافظة على الكتلة العمرانية القائمة بإعتبارها ثروة ذات قيمة إجتماعية وإقتصادية المطلوب إستثمارها وإعادة توظيفها على نحو أفضل. وبخاصة منطقة وسط المدينة حيث تتمركز الأنشطة الإقتصادية التى تشهد تحدياً قد يؤدى إلى فقدها لمقومات بقائها وتردى أوضاعها العمرانية.

3- أبعاد مشكلة تدهور مراكز المدن القديمة والتراثية: دراسة حالة مركز أسيوط القديم والتراثى

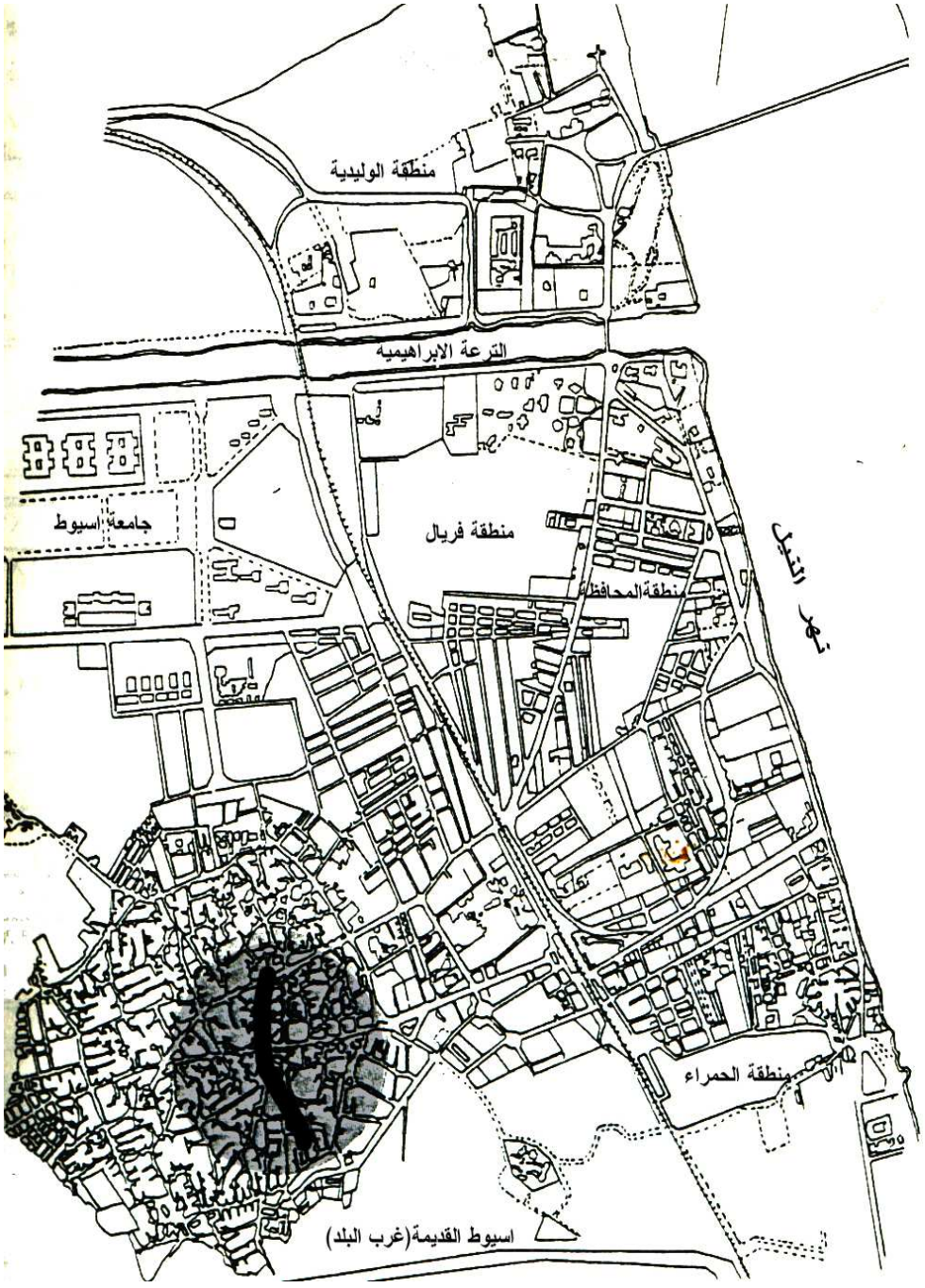
مركز مدينة أسيوط القديم يقع فى قلب المنطقة القديمة والتى تعرف فى مدينة أسيوط بمنطقة غرب البلد وهذه المنطقة مرتفعة نسبياً وتبعد عن نهر النيل وقد أمتد العمران واتسعت المدينة فى المسافة بين هذه المنطقة القديمة والنيل من الجهات الشرقية والشمالية لها. حيث يوضح **الشكل رقم (1)** موقع مركز مدينة أسيوط القديم والتراثى بالنسبة لمدينة أسيوط.

يتميز النسيج العمرانى للمركز القديم بوجود شارع تجارى رئيسى وهو شارع محمد محمود باشا والمعروف بالقيسارية ويتجمع عليه وحول المناطق المطلة عليه الأنشطة التجارية والإقتصادية وكافة المنشآت التراثية (10 مساجد قديمة + حمام كبير + 5 وكالات) ويوضح ذلك **الشكل رقم (2)**. الكتلة العمرانية متجانسة رغم نسيجها غير المنتظم ذو ممرات ضيقة، مع عدم ثبات عرض الممر والذى يتغير ضيقاً وإتساعاً كما هو واضح فى **الشكل رقم (3)**. كما تتميز المنطقة ببساطة طرق الإنشاء من المواد المحلية من طوب وتصل نسبة البناء به 57% من إجمالى المبانى بالمنطقة. قلة ارتفاع المبانى باستثناء مآذن المساجد القديمة تعد السمة السائدة فى مبانى المنطقة. حيث تصل نسبة المبانى ارتفاع طابق واحد أو طابقين حوالى 80% من إجمالى مبانى المنطقة [2]0

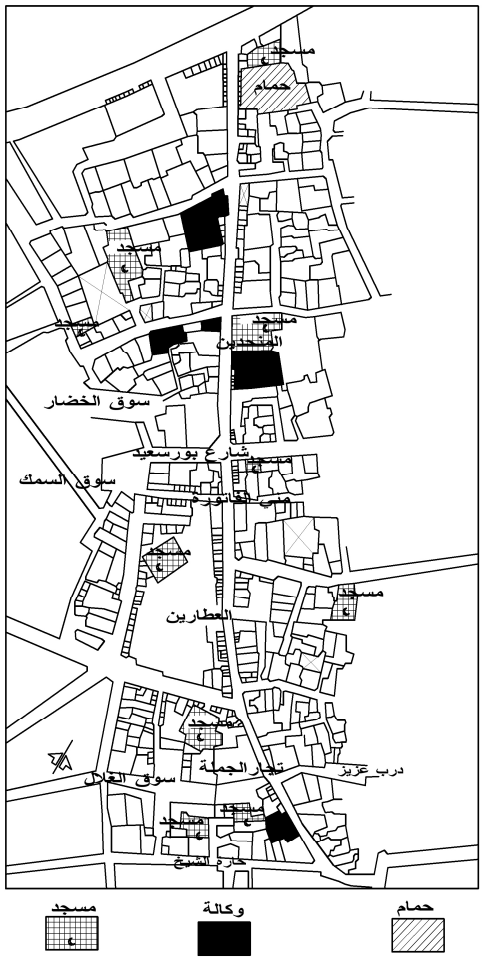
ويمكن تحديد أهم أبعاد تدهور مراكز المدن القديمة والتراثية مثل الحادث فى حالة مركز أسيوط على النحو التالى:

1-3 انحسار القيمة الوظيفية للمبانى أو عدم ملائمتها

تعد الحقبة الإسلامية والعربية وبخاصة العهد المملوكى هى الفترة الزمنية المؤثرة فى العمارة التراثية فى كافة المدن المصرية حيث انتشرت المساجد والأسبلة والمدارس والوكالات (القيسارية أو الخان) والمساكن القديمة والأسواق المغطاة. هذه المبانى التراثية ما زالت تستخدم غالباً لنفس الغرض الذى أنشئت من أجله حتى الآن. رغم أن سوء الإستخدام والزمن قد أثرا فى عمرانها وحالتها الإنشائية مما أدى إلى تدهورها وتعرضها للهجر، فضلاً أن بعض المبانى الأخرى مثل الأضرحة والأسبلة أصبحت من الآثار الميتة لعدم الإستخدام. ومن أهم المظاهر السلبية التى تؤثر على القيمة الوظيفية للمبانى القديمة هو إختلاط الأنشطة الملائمة وغير الملائمة للظروف العمرانية لهذه المبانى التراثية مثل حلقات بيع الأسماك وبعض الحرف المسببة للتلوث البيئى وتجارة الجملة التى تتطلب مساحات واسعة ووسائل نقل يصعب توفيرها فى مثل هذه المناطق.



شكل رقم (1): خريطة توضح موقع مركز المدينة القديم والتراثى لمدينة أسيوط



شكل رقم (2): خريطة لمركز مدينة أسيوط القديم توضح أهم الأنشطة التجارية والمبانى التراثية.

شكل رقم (3): إنسجام الكتلة العمرانية رغم عدم إنتظام النسيج العمرانى بمركز أسيوط القديم.

التطورات الإقتصادية الحادثة التى تتمثل فى زيادة الأنشطة التجارية وتعدد أنواعها وأحجامها والتطورات التكنولوجية الحادثة فى المنتجات أظهرت عدم ملائمة المساحات والمواقع القديمة، وبخاصة فى الوكالات والأسواق المغطاة فى منطقة وسط المدينة القديمة. أما الاستخدامات الإدارية والخدمات الحكومية فقد إنتقلت من المنطقة القديمة إلى تجمعات إدارية (مبانى مجمعة للمصالح الحكومية) فى مناطق الإمتداد الجديدة من المدينة نظراً لزيادة عدد العمال والموظفين والمترددين على هذه المصالح.

لا شك أن الإمتداد الأفقى والرأسى الحادث فى كافة المبانى والمرافق كان نتيجة منطقية للزيادات المضطردة لأعداد السكان خاصة فى الحالة المصرية.

مع تعدد المبانى التراثية فى المنطقة القديمة لأسيوط إلا أن المساجد القديمة تعد هى المبانى الوحيدة المستخدمة، مع بعض الوكالات والتى أصبح المستخدم منها الدور الأرضى كمخازن. الحمام الأثرى بالمنطقة أغلق ولم تمتد إليه يد العناية ويستخدم فى بعض الأحيان لتربية الأغنام.

2-3 تدهور الحالة الإنشائية للمبانى التراثية بمنطقة وسط المدينة القديمة

قدم هذه المبانى وفعل الزمن الطبيعى ليس هو السبب الوحيد فى تدهور الحالة الإنشائية للمبانى التراثية، ولكن يمكن حصر العديد من الأسباب التى أدت إلى هذا التدهور على النحو التالى:

- سوء الإستعمال من شاغلى المبانى والمترددين عليها، بإحداث تغيرات وإضافات غير مناسبة للمنشأ سواء من ناحية الوظيفة أو الحالة الإنشائية.
- تحلل وتهالك مونة البناء والإنشاء مع عدم تجانس مواد الترميمات للمبانى من قبل شاغليها [6].
- التلوث البيئى الناجم من التكدس السكانى وعوادم السيارات والأنشطة الضارة ومخلفات الحيوانات التى تجر العربات المستخدمة فى النقل للبضائع.
- سوء حالة الصرف الصحى لأن معظم هذه المناطق لا تخدمها شبكة صرف صحى عمومية وتسرب المياه الضارة للمبانى وإرتفاع منسوب المياه الجوفية مما يسبب هبوط غير منتظم فى بعض أجزاء المبانى التراثية.
- ضعف تماسك الحوائط والأسقف نتيجة لعدم وجود طبقات عازلة على الأسطح لحماية المبانى مما ساعد على انهيار البياض الخارجى والداخلى.
- تفاقم تدهور الحالة الإنشائية للمبانى التراثية بمنطقة وسط المدينة القديمة كان نتيجة منطقية لإهمال أعمال الصيانة السليمة والدورية والترميم الجيد.
- أعمال الترميم للمبانى التراثية تعد بطيئة جداً إما بسبب ظروف التمويل أو بسبب ضعف النظم الإدارية. وفى حالات كثيرة تتم بطريقة غير مناسبة للأثر من حيث طرق أو مواد الإنشاء. **الشكل رقم (4)** يوضح أعمال ترميم فى أحد الوكالات التراثية (وكالة ثابت) فى مركز أسيوط القديم. أعمال الترميم بأعمدة خرسانة مسلحة رغم أن المنشأ كله من الحوائط الحاملة من الطوب والأحجار. مع الأخذ فى الاعتبار أن هذه الأعمال تسير ببطء واضح، فهو مستمر عدة سنوات رغم إمكانية إنجازه فى وقت محدود.

شكل رقم (4): أعمال الترميم بوكالة ثابت التراثية بمركز أسيوط القديم (القيسارية) بأعمدة من الخرسانة.

3-3 تعدد المشاكل العمرانية داخل منطقة وسط المدينة القديمة

ويمكن تحديد أهم أسباب المشاكل العمرانية التى تعانى منها منطقة وسط المدينة القديمة فى زيادة عدد السكان وتغير نوعيتهم بسبب هجرة أصحاب المبانى لهذه المنطقة للبحث عن مستوى معيشى أفضل وتأجير المساكن للفلاحين والقادمين من الأرياف بالإضافة لقدم هذه المنطقة ومبانيها وعدم ملائمتها للتغيرات الإجتماعية والإقتصادية المتلاحقة. ويمكن تحديد أهم المشاكل العمرانية فى التالى:

- تدنى المستوى العمرانى لأغلب المبانى القديمة وتهدم أسقف الأسواق وإستبدالها بالأقمشة كما يوضح ذلك **الشكل رقم (5)**.
- إفتقار هذه المناطق إلى المساحات الخضراء والساحات الرئيسية، وضيق عروض الشوارع والممرات والإشغالات فى أماكن الحركة وعند مداخل المبانى التراثية كما يوضح ذلك **الشكل رقم (6)** الإشغالات عند مسجد (الحريرى) التراثى بالقيسارية بمركز أسيوط القديم.
- انخفاض مستوى النظافة وصعوبة التخلص المنتظم من القمامة والتى غالباً ما يتم إلقاؤها فى الأماكن المهجورة حيث يتم التخلص منها بالحرق فى نفس أماكن تجميعها وما ينتج عن ذلك من وأخطار بيئية وصحية جسيمة.
- عدم توفر المرافق الأساسية من الصرف الصحى والمياه والكهرباء والتليفونات فى أجزاء متعددة من هذه المناطق.
- عدم كفاية الخدمات الأساسية الإجتماعية من مدارس ونوادى ومراكز شباب ومبانى صحية علاجية.
- غياب كافة عناصر التصميم الحضرى الأساسية من أرصفة وأرضيات مناسبة ووحدات إضاءة ومقاعد.
- عدم التجانس الواضح بين المبانى القديمة والمبانى الجديدة والتى تنشأ دون أى إعتبار للقيم المعمارية والصبغة التراثية المميزة بالمنطقة، كما أن التصرفات الفردية لحل المشاكل تتم بطريقة غير مناسبة مثل تسقيف الممرات بأقمشة.

شكل رقم (5): الأسقف توضح تدنى المستوى العمرانى للمنطقة التجارية بمركز أسيوط القديم.

4-3 عدم ملائمة الوسط المحيط بالمنطقة القديمة والتراثية

مراكز المدن القديمة والتراثية غالباً ما تكون فى نواة المدينة القديمة، والمحيط العمرانى بها عبارة عن باقى أحياء المدينة القديمة. وهذه الأحياء تعد مناطق متدنية عمرانياً بفعل القدم وتهالك المبانى وضيق عرض الشوارع ونقص الخدمات العامة والأساسية وبخاصة الصرف الصحى ونقص الحدائق والخدمات الإجتماعية والصحية وهو ما يضيف بعداً جديداً للمشكلة. يتمثل هذا البعد فى إختيار الأنشطة التجارية داخل الطبقة التجارية القديمة بما يلبى إحتياجات الطبقات الأقل تحضراً التى تعيش بهذه المناطق حتى ولو كان ذلك غير ملائم حضارياً لهذه المنطقة التراثية. يوضح **شكل رقم (6)** أنشطة غير مناسبة أسفل مبنى تراثى (مسجد).

[أ] مسجد تراثى يشغل الدور الأرضى منه محلات تجارية لأنشطة غير ملاءمة للطابع الدينى للمكان.

[ب] إشغالات تجارية رديئة تحجب مدخل المسجد القديم بالمنطقة.

شكل رقم (6): أنشطة غير مناسبة بمنطقة وسط المدينة القديمة والتراثية بمدينة أسيوط بصعيد مصر.

4- إتجاهات الحل لمشاكل مراكز المدن القديمة والتراثية: برنامج مقترح للتنمية المستدامة

إنحسار القيمة الوظيفية للمبانى أو عدم ملاءمتها يفرض أهمية تأكيد الهوية التراثية للمنطقة وتعدد المشاكل العمرانية يحتم العناية بشمولية الحلول الملائمة لطبيعة هذه المنطقة التراثية. ومن ثم يمكن تحديد أهم اتجاهات الحل للمشاكل التى تواجه مراكز المدن القديمة والتراثية على النحو التالى:

1-4 تأكيد الهوية التراثية لمنطقة وسط المدينة القديمة

التخصص والمحافظة على الهوية من أهم الوسائل التى يمكن لمنطقة وسط المدينة القديمة أن تجابه به التطورات العمرانية الحديثة لبدائلها. ممارسة الأعمال والأنشطة المتوفرة فى المراكز التجارية الأخرى فى المناطق التجارية القديمة لا يعطى المكان الميزة النسبية المتفردة بها، فتجارة الخضروات والفاكهة على سبيل المثال متوفرة فى كافة المناطق التجارية والأسواق والمحلات أسفل العمارات. ومن ثم فإن مثل هذه الأنشطة تقلل من القيمة المكانية لهذه المنطقة عكس ممارسة أنشطة حرفية أو يدوية

متميزة تعبر عن التراث الشعبى مثلاً، والذى يعطى المكان القديم التفرد المطلوب. **شكل رقم (2)** يوضح تقسيم المنطقة القديمة (القيسارية) بمدينة أسيوط لأجزاء حسب الأنشطة المختلفة، ونجد منها عدم ملائمة بعضها مثل حلقات السمك وتجارة الجملة.

وتعد التجربة اللبنانية لإعادة تأهيل منطقة وسط المدينة الكائنة بين بيروت الشرقية وبيروت الغربية والتى شهدت تدمير كبير فى الحرب الأهلية (1975 – 1990) تجربة ثرية حيث قامت شركة إستثمارية بتنمية المنطقة وإعادة إستخدام المبانى فى أنشطة سياحية ترفيهية قد تكون مناسبة للأجواء اللبنانية ولكون المنطقة تقع بالقرب من شاطئ البحر الأبيض المتوسط. ومن الإعتبارات الهامة لتأكيد الهوية التراثية للمنطقة عدم زيادة النشاط الإقتصادى زيادة لا يألفها المركز القديم أو تفوق إمكانياته لئلا يسبب هذا التضخم فى النشاط الإقتصادى تمزق النسيج الحضرى والإجتماعى للمنطقة. كما أن التعديل الجوهرى فى المبانى التراثية أو القديمة يفقدها قيمتها الحضارية والمعمارية مثل الحالات التى يتم فيها تحويل فراغات بالدور الأرضى بالمبانى لمحلات تجارية أو محاولة تغير واجهات المبانى للحصول على إضاءة أقوى وهكذا من الطرق المهدرة لقيمة المبانى والمنطقة التراثية.

2-4 تحقيق الملائمة البيئية والعمرانية للمنطقة

عملية ملائمة العمران حول المبانى والمنطقة القديمة المقصود بها عدة إعتبارات تخطيطية وتصميمية تحقق الإنسجام والتوافق لكافة عناصر هذه المنطقة من مبانى وفراغات وشوارع وأنشطة لتنفيذ عملية حفاظ وتطور للمنطقة يحقق لها الإستدامة. على أن يسبق عملية الملائمة العمرانية مرحلة إعداد الدراسات الميدانية لرصد وإنشاء قواعد للمعلومات والبيانات الأساسية العمرانية والإجتماعية والإقتصادية وتشمل الدراسات التحليل والتقييم ثم تقسيم المناطق كمراحل لتنفيذ الخطة وتحديد الأولويات فى كل مرحلة وبطريقة واضحة ثم إقتراح آليات التنفيذ والتقويم.

1-2-4 إعادة التخطيط العمرانى لحل مشكلة التزاحم المرورى:

زيادة أماكن إنتظار السيارات عند الحدود الخارجية للمنطقة وإقامة مبنى متعدد الطوابق عند الضرورة (جراج) أسفل الأرض أو فوقها ومنع المرور الآلى داخل المنطقة التراثية أو تحديد فترات غير ساعات الذروة والعمل لدخول سيارات الخدمة مع تنظيم حركة المرور الآلى خارج المنطقة بمنع الدوران قرب مداخل المنطقة أو تكون الشوارع المحيطة بها إتجاه واحد 000 جميع هذه القواعد تمثل بعض الحلول لمشكلة التزاحم المرورى عند هذه المنطقة الهامة.

2-2-4 الإدراك البصرى للمبانى التراثية بالمنطقة القديمة وملائمة المبانى خارجها:

المقصود بعملية الإدراك البصرى للمبانى التراثية هو إحترام السيطرة البصرية للمبنى وعدم التشويش بعناصر متداخله مع إحترام الفراغات والمسطحات التى تخدم الرؤية البصرية للمبنى [4].

وهذه العملية تستوجب وضع شروط بنائية وإعادة تنظيم الإرتفاعات بما يحقق الإستيعاب البصرى للمبانى التراثية. فلا يصح أن ينظر إلى المنشأ الأثرى أو التاريخى بمعزل عن المبانى الموجودة حوله فكل ما يدخل مع المنشأ الأثرى فى صورته المرئية يجب أن تشمله أيضاً الأعمال بما يليق ومجاورته للمبنى الأثرى، وكذلك الحال بالنسبة لمحاور الوصول إلى المبنى الأثرى والتاريخى [1]. منع إقامة كبارى للحركة الآلية أو المشاه ومنع إقامة أبراج على الحدود الخارجية للمنطقة من الإعتبارات العاجلة الواجب الأخذ بها. خطة الإدراك يجب أن تمتد لتشمل دراسة زوايا النظر من الإتجاهات المختلفة مع تجديد إرتفاعات المبانى والطابع المعمارى لها وألوان وخامات التشطيب الخارجى بها.

مراعاة التتابع البصرى للطرق وإيجاد إيقاعات بصرية غنية توفر الإستمرارية وزوايا الإنغلاق والرؤية ومعالجة نسب وتشكيل الكتل ووضع دراسات لمعالجة البروزات والعلامات الأرضية وعناصر فرش الشوارع من الأسس التصميمية لتنفيذ عملية الإدراك البصرى المطلوبة.

3-4 توفير التمويل لتنفيذ عملية التنمية

أهمية إستثمار الإمكانيات والوفورات المتاحة فى منطقة التنمية يعد أساساً هاماً لتوفير التمويل لتنفيذ عملية التنمية. وذلك بإستغلال العناصر والمكونات القائمة والطاقات الكامنة فى المشروع للحصول على تمويل ذاتى. وليس المقصود هو فرض رسوم أو تبرعات من أصحاب وشاغلى هذه المنطقة ولكن الإستثمار بإعادة توظيف بعض الأماكن والمبانى والفراغات بما يحقق أكبر عائد يساهم فى التمويل لعملية التنمية وإستدامتها. إعادة ترميم وتأهيل الأماكن والمبانى التراثية والمتميزة معمارياً داخلياً وخارجياً وإعادة فتحها للجمهور كمتحف وللزيارة، إستغلال الفراغات والمبانى المتهالكة والمهجورة التى غالباً ما تكون تابعة للأوقاف بما يحقق عائداً مادياً بالإضافة للإنسجام مع منظومة التنمية، إعادة توظيف المبانى وتغير الأنشطة بها لتكون مناسبة مما يساعد على إعادة الروح لتلك المبانى مع استمرارية المحافظة عليها وصيانتها [8]. تعتبر من البدائل المطروحة للحصول على التمويل الذاتى للمشروع. الإعتماد على الإدارة والتمويل الحكومى الكامل لا يحقق إستدامة نجاح المشروع غالباً بسبب التغيير الحكومى المستمر فى النظم والأفراد. الهيئات الحكومية يمكن أن يكون دورها فى توفير شبكات البنية الأساسية والخدمات فى التشريع وتجهيز وإعداد الكيان الإدارى والتنظيمى. ومن ثم فإن طرح مشروع إعادة تأهيل المنطقة القديمة للإستثمار الخاص بمراقبة حكومية وفق خطة مدروسة تعد من أنسب الحلول الإقتصادية لتوفير التمويل لمشروع تنمية المنطقة مع إمكانية الإستفادة من المنظمات الدولية وبرامج المعونة المعنية بالمناطق والمبانى التراثية.

4-4 وضع برنامج لتحقيق التنمية المستدامة لمركز المدينة القديم والتراثى

ويمكن تحديد أهم أسس البرنامج المقترح للتنمية المستدامة لمنطقة وسط المدينة القديمة والتراثية فى البنود التالية:

1-4-4 شمولية عملية التنمية لكافة الجوانب الإجتماعية والإقتصادية والعمرانية والبيئية:

داخل المنطقة القديمة التراثية والوسط المحيط بها لابد وأن يتم فى مراحل مدروسة تغطى كافة إحتياجات المنطقة بدون إستنزاف لمواردها، وبما لا يعطل دورة الحياة والأنشطة بها. وأخيراً بما يتلائم مع ظروف وأنظمة التمويل المتاحة.

ضرورة المسح الميدانى والتوثيق لكافة المبانى والفراغات فى المنطقة التراثية وتحديد دقيق لكافة المشاكل البيئية والإجتماعية والعمرانية بالمنطقة، مع أهمية التسجيل الدقيق للحالة الراهنة وأثناء أعمال التطوير العمرانى والترميم للمبانى التراثية.

تحسين الحالة الإجتماعية من تعليم وصحة وثقافة وخدمات إجتماعية ورياضية وإن كانت لا تتوفر مساحات لإنشائها داخل المنطقة فيمكن توفيرها خارج المنطقة فى الوسط المحيط بها. تحسين الحالة الإقتصادية كذلك تعد من أولويات برنامج التنمية المستدامة وذلك بتوفير فرص عمل لسكان المنطقة ووضع نظم حوافز وتسهيلات إئتمانية وإعفاءات ضريبية بخاصة فى حالة مشاركة الأهالى والتجار فى منظومة التنمية بتغير النشاط التجارى أو تجميل وصيانة العقارات.

2-4-4 سرعة إنقاذ وترميم بعض المبانى التراثية بالمنطقة القديمة:

لابد وأن يشمل برنامجاً واضحاً للتمويل يتمثل فى الإنفاق الحكومى والإستعانة بالهيئات الدولية المعنية بالمناطق التراثية مع إستحداث نظم تمويل مميزة يتمثل فى توفير الإئتمان أو الإعفاء الضريبى لمدة كبيرة لأصحاب أو ملاك هذه المبانى فى حالة وجودهم، وبخاصة للمبانى التى يمكن الإستفادة منها إقتصادياً مثل الوكالات والأسواق المغطاه. وفى حالة عدم وجودهم يمكن عرض هذه المشاريع على الإستثمار الخاص.

3-4-4 تنفيذ المرحلة الأولى من برنامج التنمية المستدامة:
لابد وأن يشمل إخلاء الإشغالات الملاصقة للمبانى التراثية وتغيير الأنشطة الغير ملائمة أو المناسبة حول هذه المبانى بما يسمح بالإدراك البصرى لها وتوفير البعد المكانى لرؤيتها بطريقة واضحة.

4-4-4 تنظيم حركة المرور للمشاه داخل الأسواق بالمنطقة:
يعد مطلباً ملحاً بعد تعدى أغلب الأنشطة بعرض المنتجات خارج المحلات وثابت الطراز المعمارى الإسلامى السائد وبخاصة فى المبانى الجديدة وذلك بإدخال المفردات المعمارية المميزة لها من مشربيات ودهانات فاتحة أقرب للون الأبي يساهم فى تأكيد الهوية التراثية للمكان، وهى تدخل ضمن المرحلة الأولى لبرنامج التنمية.

5-4-4 تنفيذ عملية إعادة تطوير المنطقة القديمة كمرحلة تالية للمراحل العاجلة:
المحددة بالبنود السابقة بوضع مخطط عام يكون أهم ملامحه على النحو التالى:
- إعتبار المساحات والمبانى التراثية بالمنطقة كنقاط إرتكاز تشع منها محاور وصول تحقق أعلى درجة من الإدراك البصرى. مع إظهار وتأكيد القيم التراثية فى النسيج الحضرى للمنطقة [3].
- إعادة تأهيل المبانى العامة التراثية لتؤدى وظيفتها بدون إخلال لمقومات تميزها مع مراعاة عدم إحداث تغير فى هيكل كبير فى استعمالات الأراضى فى المنطقة إلا بالنسبة للإستعمالات غير المناسبة كالورش والزرائب.
- تحديد شروط بنائية وتخطيطية ملائمة لإظهار البعد التراثى فى أى منشآت حديثة بالمنطقة.

6-4-4 وضع برنامج توعية وتثقيف بالأولويات الحضارية والبيئية بالمنطقة:
عن طريق المنشورات والدورات والجمعيات التخصصية داخل المنطقة يعرض إحياء وإستمرار المحافظة على القيم المعمارية والتراث الحضارى بالمنطقة، حيث تبين أن الوعى الأثرى والتراثى لدى الأفراد شبه مفقود مع عدم الإحساس بالإنتماء لهذا التراث. وذلك من الممارسة الغير حضارية داخل المبانى والمناطق التراثية.نشر الوعى الأثرى عن طريق وسائل الإعلام كالصحافة والراديو والتليفزيون، تدريس مادة التراث الحضارى ضمن دروس التاريخ وتدعيم ذلك بالرحلات لزيارة الأثار والمتاحف، وأخيراً فإن الأهتمام بالدرسات المعمارية الإسلامية بكليات الهندسة الفنون تمثل مقترحات هامة تزيد من الوعى التراثى.

5- الخلاصة والتوصيات

تم الوقوف على ماهية مركز المدينة القديم والتراثي والتى يتميز بالطراز الإسلامى العربى وبخاصة من العهد المملوكى وما بعده. ويغلب على المنطقة الأنشطة التجارية، والتى مازالت تؤدى وظيفتها وإن تأثرت سلباً بسبب التحديات التى تواجها بسبب التطورات المتلاحقة والحديثة لهذه المنطقة الهامة. أبعاد مشكلة تدهور هذه المنطقة كان بسبب إنحسار القيمة الوظيفية لها ولمبانيها وبسبب تدهور حالتها الإنشائية والمعمارية مع نقص الخدمات والمرافق وعدم التجانس بين القديم والجديد فى المبانى والأنشطة، فضلاً عن عدم الملائمة العمرانية داخل المنطقة وكذلك خارجها. تأكيد الهوية التراثية للمنطقة وتحقيق الملائمة البيئية والعمرانية لها بإعادة تخطيطها مع تأكيد عملية الإدراك البصرى للمبانى التراثية بعد ترميمها وصيانتها، من أهم اتجاهات الحل لتحقيق التنمية المستدامة لمركز المدينة القديمة والتراثية.

من الدراسة أمكن إستخلاص بعض الأسس والقواعد التنظيمية والتخطيطية التى تحقق التنمية المستدامة لمراكز المدن القديمة والتراثية رغم صعوبة ذلك فى ظل التطورات الإقتصادية والعمرانية المتلاحقة لبدائل هذه المنطقة والتى أدت إلى إنحسارها بشكل ملحوظ. هذه الأسس تشكل برنامجاً متعدد المراحل وفق ظروف التمويل، مع أهمية تهيئة البيئة الثقافية والحضارية والعمرانية لمجتمع

المنطقة القديمة من الداخل وبالوسط المحيط بها لإجراء عملية التنمية ويمكن تحديد أهم التوصيات المستخلصة من هذه الدراسة على النحو التالى:

1- الإهتمام بنهوض مجتمع مركز المدينة القديم إقتصادياً وثقافياً وتوفير كافة الاحتياجات الأساسية له من تعليم وصحة ورعاية إجتماعية هذا الإتجاه لابد وأن يسبق المعالجات العمرانية المطلوبة.
2- ضرورة إعادة تأهيل المركز القديم والتراثى لتعظيم القيمة الوظيفية للأنشطة به وفق خطة تنمية واضحة المعالم والمراحل.
3- التدرج فى مراحل تنفيذ خطة التنمية المستدامة وفق المعطيات الأساسية بالمنطقة وطبقاً لظروف التمويل مع أهمية مشاركة القطاع الخاص فى منظومة عملية التنمية.
4- أهمية دراسة المنطقة كحى متكامل داخلياً وخارجياً وليس كوحدات أثرية أو تراثية فقط.
5- إتساع منظور عملية التنمية ولابد وأن يشمل الاهتمام بالتفاصيل وإطفاء الطابع المعمارى المميز للمنطقة القديمة فى أى منشآت تقام جديدة أو فى ترميم المنشآت القديمة.

6- المراجـع

[1] إبراهيم ، حازم محمد دكتور/1986- الإرتقاء بالمناطق التاريخية – ندوة الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدن – مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية دار الشروق – القاهرة.

[2] أحمد ، كامل عبد الناصر دكتور/ 1995 – أبعاد وسياسات الأرتقاء بالمنطقة القديمة ودراسة تطبيقية على منطقة القيسارية بأسيوط – المؤتمر المعمارى الدولى الثانى (الخبرات العلمية والتطبيقية للتنمية العمران فى صعيد مصر) – قسم العمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط.

[3] الأرناؤوطى ، سحر محمود دكتور/ 2001 – الإسكان والثقافة وعلاقتهم بالمحيط التاريخى للمدينة – مؤتمر جنوب لبنان – التحدى الحضرى فى زمن التحرير 3 - 6 أبريل 2001 – جامعة بيروت العربية – لبنان

[4] القاضى ، شوكت محمد + مرغنى ، عزت عبد المنعم دكتور/2003 – إدراك المبانى ذات القيمة فى البيئات العمرانية – المؤتمر المعمارى الدولى الخامس بعنوان العمران والبيئة، 20 – 22 أبريل 2003 – قسم العمارة – كلية الهندسة – جامعة أسيوط – مصر.

[5] الشيال، جمال الدين دكتور/ 2000 – تاريخ مصر الإسلامية – الجزء الثانى – العصر الأيوبى والمملوكى – دار المعارف – القاهرة

[6] جاب الله ، جاب الله على دكتور/2001 – مشروع ترميم وكالة بازرعة – أثر رقم 398- وزارة الثقافة – المجلس الأعلى للأثار – القاهرة.

[7] حموده ، راوية عز الدين دكتور/2001 - التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ والتنمية العمرانية فى المناطق الحضرية ذات القيمة التراثية المؤتمر الدولى الثامن للبناء والإنشاء (إنتربيلد) 21-25 يونيه 2001 – القاهرة

[8] مرغنى ، عزت عبد المنعم دكتور/ 2002– إعادة توظيف المبانى القديمة كأحد أستراتجيات الحفاظ على التراث العمرانى فى المدينة العربية – مجلد العلوم الهندسية المجلد 30 عدد 1 يناير 2002– كلية الهندسة – جامعة أسيوط – مصر.

[9] ولفرد جوزيف دللى ترجمة أحمد محمود أحمد/ 2000 – العمارة العربية بمصر فى شرح المميزات البنائية الرئيسية للطراز العربى، سلسلة الألف كتاب – الهيئة العامة المصرية للكتاب – القاهرة.