تأهيل الأحياء السكنية بالمناطق القديمة ودوره في تيسر الإسكان: بعض الحالات الدراسية من ليبيا والمملكة العربية السعودية

سليمان محمد الفورتية

قسم العمارة - كلية العمارة والتخطيط - جامعة طرابلس - ليبيا

smfortea@yahoo.com

المستخلص. تعاني المناطق السكنية بالأحياء القديمة في المدن من مشكلة التقادم في العمر وعدم القدرة على مواكبة التطور المتسارع في القطاعات الخدمية والمرافق، مما يدفع بجزء من سكانها إلى تركها والبحث عن بدائل لإسكانهم في مناطق ومدن حديثة أكثر ملائمة وحيوية، فتتحول تلك المناطق إلى ما يسمى بالمناطق المتداعية بكل ما تحتويه من مشكلات اجتماعية وأمنية واقتصادية وصحية وبيئية تؤرق الدولة والأفراد، وكلما تركت تلك الظاهرة بدون علاج تفاقمّت وزادت تكلفة التعامل معها، لذا تهدف هذه الورقة البحثية إلى توجيه النظر إلى حل مبتكر للتعامل مع قضية تيسر الإسكان من خلال تبني استراتيجية لتأهيل المناطق السكنية القديمة بالمدن، فإن أخذ في الاعتبار أن الاستخدامات السكنية القديمة بالمدن تبلغ ما يقارب من ٦٠٪ من حجم النطاق العمراني لتلك المدن، وتعد الثروة السكنية بالمناطق القديمة بالمدن من الممتلكات العقارية والحضارية الهامة إذا ما قورنت بحجم المشروعات الإسكانية التي تطور حديثاً، لذلك فإن الحفاظ على تلك الثروة السكنية يساهم ليس فقط في تثبيت وتقوية

الترباط الاجتماعي بين أهل تلك المنطقة، ولكنه أيضا يقلل من الضغط على ميزانيات الفرد والدولة في توفير الإسكان، فضلا عن حله للمشكلات العديدة الأخرى التي تنشأ في المناطق المتداعية. يعتمد البحث في جمع المعلومات على أساليب مكتبية تتضمن مراجعة للبحوث والدراسات السابقة، كما يستخدم أيضا أساليب ميدانية متعددة تشمل المسح الفوتوغرافي والمقابلات الشخصية للسكان في المواقع المدروسة.

ولتحقيق الهدف من الدراسة يشمل البحث جزئين رئيسيين: (١) خلفية نظرية تتضمن استعراض لأهم المفاهيم والمفردات النظرية العالمية والمحلية التي تخدم موضوع البحث، و(٢) دراسة ميدانية لعدد ثلاث تجارب من تأهيل الأحياء السكنية بالمناطق القديمة بمدينة طرابلس وغدامس بليبيا ومنطقة الأحساء بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية، وينتهي البحث بخلاصة عامة وتوصيات. الكلمات الدالة: الأحياء السكنية، التداعي العمراني، التأهيل الحضري، تيسير الإسكان.

١. المقدمة

للمدن والأحياء القديمة في العالم بشكل عام وفي العالم العربي بشكل خاص إمكانات كبيرة استطاعت والى وقت قريب تلبية جميع المتطلبات الإنسانية^[١]، غير أن التطورات المتسارعة التي جاءت بها السنوات الأخيرة وعدد السكان المتزايد أثرا في نسيج المدن ومساكنها في جميع النواحي الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، الأمر الذي فرض وجود بعض التعديلات والمعالجات على نسيج هذه المدن لتنماشى وهذه التطورات.

بالنظر إلى أن تدهور هذه الأحياء التراثية السكنية في هذه المدن التاريخية يأتي نتاجاً لما تمر به هذه المناطق من إهمال وتدني بسبب التطورات التقنية

الجارفة والتغيرات الشاملة للحياة الاجتماعية والاقتصادية وبسبب غياب الدراسات الرسمية الكافية والمتخصصة التي تبحث في هذا الجانب المهم مما ترتب عليه تدهور مبانيها السكنية والخدمية وأدى إلى تدني قيمتها التراثية، فنجد أنه من الضروري إعادة النظر ودراسة مثل هذه الأحياء السكنية بالمدن القديمة للمساهمة في تيسر الإسكان.

١-١ الهدف من البحث

تهدف الدراسة إلى توضيح أهم المشاكل التي تتعرض لها المدن والأحياء السكنية في المدن العربية بشكل عام وفي مناطق الدراسة (بليبييا والسعودية) بشكل خاص، والتعرف على إمكانية إيجاد الحلول المناسبة وتقنياتها في إطار عملي والوصول إلى مقترحات وتوصيات مهمة لإمكانية تأهيل وإعداد وتسخير هذا الكم الهائل من الإسكان للمساهمة الفعلية في تيسير السكن.

٢-١ منهجية البحث

لتحقيق هذا الهدف يتبع البحث في جمع المعلومات المنهج التالي:

- دراسة مكتبية من خلال مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة يتم من خلالها استعراض المفردات والمفاهيم الأساسية للبحث.
- دراسة ميدانية لعينة من المناطق المتداعية في بعض المدن الليبية (طرابلس وغدامس) والسعودية (منطقة الأحساء)، وقد تم في الدراسة الميدانية التعرف على آراء الساكنين من خلال المسح الفوتوغرافي والمقابلات الشخصية ورصد الأحوال المعيشية والاجتماعية لهذه الأحياء لمحاولة إيجاد الحلول المناسبة لكل شريحة.

١-٣ هيكل البحث

لتحقيق الهدف من الدراسة يتكون البحث من جزئين رئيسيين وهما: خلفية نظرية تتضمن استعراض لأهم المفاهيم والمفردات النظرية العالمية والمحلية التي تخدم موضوع البحث، ثم الدراسة الميدانية لعدد ثلاث تجارب لتأهيل الأحياء السكنية بالمناطق القديمة بمدينة طرابلس وغدامس بليبيا ومنطقة الأحساء بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية، وينهى البحث بخلاصة عامة وتوصيات.

٢. الدراسة النظرية

في هذا الجزء من البحث سيتم التعرف على عدد من المفاهيم والقضايا الأساسية في موضوع البحث ألا وهي: مشكلة الطلب على الإسكان عالمياً، التنمية السكانية بين تأهيل الأحياء القديمة وإنشاء الأحياء الحديثة، الأحياء السكنية من المنظور التاريخي والثقافي والانتفاعي، الطرق المتبعة لإعادة تأهيل الأحياء السكنية القديمة، وأهم الخصائص المكونة للأحياء السكنية في المدن القديمة (الخصائص الاجتماعية والبيئية).

٢-١ مشكلة الطلب على الإسكان وتداعي المناطق القديمة

مع تفاقم أزمة الإسكان عالمياً والطلب المتزايد بدأ العالم الثالث بالاهتمام بالحفاظ على الأحياء السكنية التراثية والاستفادة منها كأحد البدائل الممكنة في مواجهة الطلب على السكن المميز، وكان ذلك بالتفكير وبإتباع الطرق الناجحة في كثير من الدول الغربية، ولكن إلى الآن لم يتم تحديد برنامج عملي للحفاظ والتجديد لأسباب اقتصادية واجتماعية ^[٥] ولعدم وجود استراتيجية لتوفير المسكن من هذا المنطلق، كما يلاحظ أن تأخير تنفيذ هذا البرنامج يزيد من تردي الحالة في المناطق السكنية التراثية القديمة والتي من أهمها:

- افتقار الأحياء السكنية إلى البنية التحتية المتكاملة.

- الاستخدام السيئ للفراغات والمباني في المنطقة لتصحيح مجمع القمامة.
- البناء العشوائي الذي قضى على المساحات العامة واللازمة.
- أصبحت المباني السكنية في المدن القديمة ملجأ لسكن العمال بأعداد كبيرة الأمر الذي أساء إلى قيمة تلك المناطق.
- أصبحت الأحياء السكنية القديمة معقلاً للهروب من دفع الإيجارات الباهظة.
- بعض المساكن في الأحياء القديمة تم تأجيرها بأسعار رخيصة لشريحة فقيرة غالباً من العمال الفقراء الذين أساءوا استغلالها لعدم مراقبتهم من قبل المالك أو رجال الشرطة الأمر الذي دفع السكان الأصليين إلى الهجرة وترك هذه المساكن التي أصبحت غير آمنة.

٢-٢ التنمية السكانية بين تأهيل الأحياء القديمة وإنشاء الأحياء الحديثة

اتجهت كثير من الدول النامية في حل مشكلة الإسكان إلى بناء مناطق سكنية جديدة اعتقاداً منها بأن إعادة تأهيل المساكن في الأحياء القديمة يعتبر من التخلف الحضاري^[٦] وقد يكلف الدولة أموال وجهود كبيرة قد لا تعود بفائدة وحلول مرجوة وسريعة، هذا التوسع السكاني الجديد جاء على حساب الأراضي الزراعية وإهمال المناطق والأحياء السكنية القديمة الذي أدى إلى فقدان نسيج عمراني متجانس^[٧-٩].

في حين تزايد اهتمام العالم الغربي بالحفاظ على البيئة وعلى حياة المجتمعات التي على كوكب الأرض أصبحت التوجيهات العلمية والتطبيقية العملية- التي تنحى نحوها معظم الدراسات والبحوث ومناهج التعليم في جميع الاختصاصات وعلى جميع المستويات- في مجابهة وجود التطور المتسارع الذي يشهده العالم من حيث النمو السكاني والزيادة المطردة لعدد سكان الأرض والذي

تضاعف خلال الخمسين سنة الماضية إلى ١٠ بليون نسمة وفقاً للدراسات التي قامت بها الهيئة العالمية للبيئة والتنمية [١٠-١٣].

اعتبرت المدن العربية بنظامها المعماري التقليدي من أنجح المدن في الحفاظ على التجانس الاجتماعي والثقافي بين السكان وكذلك بتخطيط ومعالجات مسارات الحركة من حيث العرض والشكل والتوجيه، حيث يمثل المرحلة المهمة للتكيف مع البيئة والذي يؤدي إلى النسيج الملائم والى تلطيف المناخ القاسي والتخفيف من العبء الحراري الإجمالي على الأبنية والمساكن [٩،٣]، ويوضح جدول ١ مقارنة لأهم سلبيات وإيجابيات تطوير المدن السكنية الجديدة في مقابل تأهيل المدن السكنية القديمة.

جدول ١. بعض الفوارق بين تأهيل المدن السكنية القديمة وبناء المدن السكنية الجديدة.

مدينة سكنية جديدة	تأهيل المدن السكنية القديمة
• الزحف على الأراضي الزراعية.	• اختيار الأراضي الأقل خصوبة وإعادة بناء وترميم المساكن القديمة.
• بناء البنية التحتية بالكامل والخدمات.	• التشجيع على الاستيطان والبقاء في المدن القديمة مع استعمال الخدمات الموجودة
• هجرة المزارعين والفلاحين التي تم الزحف على أراضيهم إلى المدن.	• الحفاظ على التجانس الاجتماعي في الحي الواحد.
• عدم ضمان التوافق الاجتماعي للمجاورة السكنية الجديدة مما جعل الحي الجديد وعرضه إلى مشاكل اجتماعية وأسرية.	• الحفاظ على الأحياء والمساكن التراثية والاستفادة منها في تيسير الإسكان يعتبر دعم للتنمية الاقتصادية والحفاظ على الترابط الأسري.
• تكلفة الأراضي الصالحة للبناء.	• الحفاظ على البيئة.

المصدر [٨].

تعتبر مدينة غرناطة ومدينة قرطبة بأسبانيا من أفضل الأمثلة التي نجحت في إعادة تأهيل الأحياء السكنية القديمة وتحويلها إلى ثروة تاريخية اقتصادية محافظة على النسيج المعماري، ونجحت في جعل هذه المناطق من المناطق

السياحية المفضلة، كما تعتبر مدينة أصيلة في شمال المملكة المغربية من الأمثلة العربية الناجحة والتي إلى فترة طويلة كانت من المناطق المتداعية الفقيرة، حيث تم إعادة تأهيلها بمشاركة السكان وأصبحت هذه المدن من أهم المراكز الثقافية على مستوى العالم وفازت بإدراج اسمها ضمن المشاريع المرشحة لجائزة الأغاخان العالمية (شكل ١).

(أ) أحد الميادين التي تم إعادة تأهيلها (ب) بعض المعالم المعمارية التي تم إعادة تأهيلها

شكل (١) منطقة أصيلة بالمملكة المغربية بعد إعادة التأهيل

٣-٢ الأحياء السكنية التراثية من المنظور التاريخي والثقافي والانتفاعي

للمدن مميزات تقليدية وتاريخية وثقافية تتجسد في الأشكال المادية والمعنوية والثقافية للمجتمع^[١]، وينمو من ذلك وعلى مر السنين أنواع من الحياة الاجتماعية والبيئية تتمشى معها شروط مكانية وطبيعية للتقدم الاجتماعي وللتغير على مر العصور، للإنسان غريزة تجعله يرتبط مع ماضيه وتاريخه الذي دائما يحرص على أن يكون جزءاً لا يتجزأ من مستقبله، كما يصبو الإنسان دائما إلى استخدام الآلية الممكنة للاحتفاظ بالأشياء والعناصر التي تعكس شخصيته الذاتية من خلال الوظيفة الجديدة حيث نجدها هي القوة الدافعة لتأهيل الروح الثقافية في الأحياء

السكنية التراثية والتي منها استطاع أن يحي نوع من الحي السكني الذي تتفق شروطه مع ثقافة المجتمع^[١١]، ينشأ بين البيئة والسكان تأثير متبادل تأتي من خلاله العادات والسلوكيات والثقافة المميزة للمجتمع التي تعطيه الاستمرارية ويكون لها التأثير المباشر في لتواصل السكان مع بيئتهم السكنية في المدن والأحياء التاريخية^[٧].

٢-٤ الخصائص التي يتميز بها الحي السكني التراثي

- يعتبر الحي السكني التراثي مركزاً أساسياً للبيئة السكنية الثقافية للمجتمع والذي ينعكس من التعبير المادي الذي يأتي من نسيج المدينة من أبنية وزخارف بالإضافة إلى التعبير الروحي والذي يعكس المفهوم الثقافي للمجتمعات.
- يعتبر تمثيل المناطق السكنية بالأحياء التراثية بما يتمتع به من بيئة سكنية وملامح معمارية الركن الأساسي للملامح التقليدية للمدينة التاريخية الثقافية.
- يعكس الحي السكني في المناطق التراثية التشكيل المعماري والفراغي للمرحلة التاريخية للمدينة.
- تحتل الأحياء السكنية في المناطق التراثية المرتبة الأولى في الوظيفة السكنية في المدن.

يعتبر إعادة بناء واستخدام المناطق السكنية التراثية من البرامج الناجحة في توفير وتيسر السكن^[٩]، كما يعد من الأسس التطبيقية الناجحة للحفاظ على الثروة المعمارية التاريخية للمدينة وكذلك في الحفاظ على النسيج الاجتماعي بما فيه من عادات وتقاليد تعكس هوية كل مدينة، فعدم العناية والتطوير لهذه المناطق والمدن السكنية يؤدي إلى تراجعها وتردي وضعها ومن ثم الابتعاد عن استخدامها مما ينقصها المعنى الحقيقي والفائدة الاقتصادية وبالتالي يؤدي إلى بعدها عن الدافع الحافظي في المجتمع^[١١].

للاستفادة من المناطق السكنية في المدن القديمة والتراثية يعتبر التجديد أحد البرامج المتبعة في الحفاظ على المناطق القديمة، ويتم ذلك من خلال الرفع المساحي والجوي للأنشطة والأجزاء المتردية والمتراجعة للحي السكني، ويعني الحفاظ برفع مستوى الأبنية السكنية في الحي والعناية التامة باستخدام الأراضي والمواصلات والطرق وممرات المشاة والتشجير والبنية التحتية، كما يعني برفع المستوى البيئي والاهتمام بمناطق ومراكز التسوق والخدمات الترفيهية والأنشطة، ويؤدي هذا التجديد إلى فوائد عديدة منها الجوهرية والاقتصادية والاجتماعية [١٢].

• **الجوهرية منها:** مثل العناية بالأحياء التراثية السكنية وتحديثها بيئياً وجوهرياً.

• **أما الفائدة الاقتصادية** فتأتي نتيجة للنجاح والفائدة الاجتماعية التي تأتي بالاهتمام بالبيئة السكنية والذي يصاحبه الطلب على هذا النوع من الإسكان وعودة النشاط إلى تلك المناطق، مما يعكس العائد التجاري ويعطي فرص العمل ويرفع القيمة العقارية والاقتصادية للمنطقة كما يساهم في بروز ملامح وشخصية المدينة.

• **أما الفائدة الاجتماعية والمهمة** فتأتي نتيجة لخلق أحياء سكنية مستقرة اجتماعياً وحياء مدنية مريحة بزيارة فرص التعليم وتحسين البيئة وخفض نسبة الجريمة.

٢-٥ الطرق المتبعة لإعادة تأهيل الأحياء السكنية القديمة

• توجد ثلاث طرق متبعة لإعادة التأهيل وهي:

أولاً: الحفاظ (Conservation): تتناسب هذه الطريقة الأولية مع المباني السكنية التقليدية ذات القيمة التاريخية والثقافية والنفسية والتي تتمتع بحالة جيدة.

ثانياً: إعادة التأهيل (Rehabilitation): وهي تتناسب والمباني السكنية ذات الهيكل الإنشائي والمعماري الجيد وذات الأسطح والواجهات الخارجية المتهاوية

والمرافق الداخلية للمساكن والأبنية غير الجيدة وتم خلالها إجراء عملية لصيانة للأبنية وتجديد وتحسين المرافق والمستوى البيئي بها.

ثالثاً: إعادة التطوير (Redevelopment): وتستخدم هذه الطريقة في إعادة البناء للمباني السكنية المتهاوية والمتردية حيث يتم إعادة تصميمها مع مراعاة بما يتناسب والحي السكني وابتكار ما يتمشى مع المتطلبات العصرية والبيئة الحديثة.

٢-٦ أهم الخصائص المكونة للأحياء السكنية في المدن القديمة

لمعرفة برامج التدخل للاستفادة من الأحياء السكنية القديمة يتم دراسة أهم الخصائص الأساسية للنسيج العمراني السكاني وتشمل الخصائص التخطيطية والاجتماعية والبيئية والتشكيلية. وتتضمن دراسة الكثافة السكنية (نسبة عدد السكان إلى المساحة التي يشغلها الحي)، ونسبة إشغال قطع الأراضي (نسبة المسطحات التي تشغلها المباني من مساحة الأرض الكلية)، والكثافة البنائية (نسبة المسطحات الإجمالية لجميع الأدوار التي يشغلها المباني على قطعة الأرض لها)، ومتوسط عدد الأدوار، ودراسة أنماط شبكات الطرق ومعدلات الازدحام وغيرها.

ويمكن دراسة تأثير الخصائص التخطيطية على نسبة السكن في المناطق القائمة من خلال طرح بعض الأسئلة الرئيسية ذات العلاقة منها: ما هي الكثافة السكانية التي ينبغي الوصول إليها؟ وما هي أبعاد ومساحات قطع الأراضي التي يمكن توفيرها؟ وما هي نسبة البناء على قطع الأراضي؟ وما هي كيفية تنمية قطع اراضي معينة؟ وما هي مساحات الوحدات السكنية داخل المباني^[١٨-١٩]؟

- الخصائص الاجتماعية والبيئية

وتتضمن الخصائص الاجتماعية دراسة مدى استجابة وملاءمة النسيج العمراني للحي السكني للمعوقات الاجتماعية والثقافية والسلوكية المحددة للمجتمع المحلي والتي من خلالها يتم التفاعل البنائي مع التكوين المجتمعي، كما تتضمن

تحديد طريقة الحياة وأساليب استعمال الفراغ وأنماط الأنشطة القائمة بها وتأثير العادات والتقاليد على أشكال البناء وانعكاسها على تشكيل الطابع المعماري للبيئة السكنية [١٢].

بتعدد المتطلبات والاحتياجات الإنسانية نتيجة للتطورات التي طرأت على المجتمع جاءت الحاجة إلى فراغات جديدة على مستوى المسكن أو الحي السكني والتي تمثلت في تنوع السكن وأماكن العمل والمواصلات وأماكن الراحة، كما وجدت متطلبات اجتماعية وثقافية وتعليمية وصحية كان من الصعب على توفيرها داخل الحي السكني في المدينة القديمة، حين يتم تأهيلها تصبح قادرة على استيعاب هذه المتطلبات كما تصبح بيوتاً سكنية مناسبة تعمل على تيسر الإسكان [١١].

ويمكن قياس تأثير الخصائص المجتمعية والبيئية والثقافية على تيسير الإسكان من خلال مدى نجاح الأنماط البنائية التي توفرها البيئات السكنية في الاستجابة لهذه الخصائص بكفاءة وفاعلية، وبالتالي عدم الحاجة إلى إضافة أي أعمال أو تعديلات أو تجهيزات خاصة لموائمة هذه الأنماط للخصائص المذكورة، وتأثير ذلك على عدم زيادة تكلفة الوحدات السكنية أو إضافة أعباء مالية جديدة على المستخدمين، وبالرغم من المحدودية النسبية لمساحات الوحدات السكنية داخل الأحياء السكنية القديمة إلا أن المرونة التصميمية التي تتميز بها يعطي هذه المساكن إمكانية الإضافة والتغيير الداخلي بكل حرية.

- الخصائص التشكيلية

تتلخص الخصائص التشكيلية في فهم وإدراك القواعد الأساسية التي أوجدت النسيج العمراني للحي السكني لهذه المناطق، فضلاً عن تصنيف الأسس الحاكمة لتكوين هذه الفراغات الوظيفية والمكانية، حيث ترتبط هذه العلاقات بمعايير الانفصال والاتصال والاستمرارية والتكامل، حيث أثبتت الدراسات العلمية والتجارب

العملية العديدة على مدى نجاح المدن والأحياء السكنية القديمة لفترات زمنية طويلة لاستمرار هذه الخصائص حيث عكس عمران هذه المناطق القديمة قيم التوازن والتكامل والتماسك كاتساق عام في اطار وحدة تحكمها علاقات اجتماعية وحضارية مميزة.

إن ضغوط التنمية العمرانية المتسارعة بالمدن مع اتباع سياسات تخطيطية غريبة لا تتلاءم مع الظروف المحلية أدى إلى تدهور التركيب العام للنسيج العمراني للمناطق القديمة من المدن، كما أدت بعض المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الأخرى إلى الاختفاء التدريجي لقيم التوازن والتكامل العمراني المميز لهذه المناطق السكنية القديمة، وتؤكد بعض الدراسات والتطبيقات عن قواعد (Space syntax) أن تلاشي الوحدات الكلية بالمناطق العمرانية يؤدي إلى ضعف الارتباط والعلاقات مع النطاق الأوسع للمناطق المحيطة للمدينة ككل، مما يؤدي إلى الانعزال والانفصال والتفتت عن المحيط الخارجي^[٢١-١٨].

٣. دراسة ميدانية لبعض المدن القديمة في ليبيا والمملكة العربية السعودية

يتضمن هذا الجزء من البحث دراسة ميدانية لعدد ٣ تجارب لإعادة تأهيل الأحياء السكنية القديمة من ثلاث مدن عربية وهي مدينتي طرابلس و غدامس في ليبيا ومدينة الهفوف بالمملكة العربية السعودية. وقد اعتمد منهج التحليل علي دراسة عدد من الاعتبارات وهي: خلفية عن التجربة، ثم استعراض أهم إيجابيات وسلبيات التجربة، وأخيراً أهم الدروس المستفادة من التجربة.

٣-١ الدراسة التحليلية

ويتضمن هذا الجزء تحليلاً لثلاث تجارب في عملية التعامل مع الأحياء السكنية القديمة وهي تجربتي مدينة طرابلس ومدينة غدامس بليبيا (شكل ٢) وتجربة مدينة الأحساء بالمملكة السعودية.

- التجربة الأولى: مدينة طرابلس القديمة

خلفية عن التجربة

تقع مدينة طرابلس القديمة في الجزء الغربي من الساحل الليبي، أسسها الفينيقيون من ثلاثة آلاف سنة، وهي تزخر بالعديد من الآثار المعمارية والفنية التي تحكي قصة العهود المختلفة التي مرت بها المدينة كما تتمتع المدينة بنسيج معماري بين أحيائها السكنية والتجارية والترفيهية حافظ علي التجانس المعيشي لسكانها من الناحية الاجتماعية والثقافية والمناخية إلى بداية الستينات^[١].

خلال خمسين عام (١٩٥٤ - ٢٠٠٠) نمت مدينة طرابلس بطريقة تدريجية بمعدلات نمو منخفضة نسبياً (بلغت حوالي ٢,٣ ٪ في المتوسط) عدا الفترة من ١٩٦٤ - ١٩٧٣ والتي شهدت طفرة عمرانية تزامنت مع الطفرة الاقتصادية التي شاهدها البلاد فبلغ معدل النمو حوالي ٧,١ ٪.

شكل ٢. خارطة ليبيا توضح مناطق الدراسة لمدينتي طرابلس وغدامس.

ويوضح الجدول ٢ الزيادة في متوسط حجم الأسرة بمدينة طرابلس خلال الفترة الزمنية (١٩٥٤-١٩٨٠م) ويلاحظ أن متوسط عدد أفراد الأسرة يتراوح (١-٣) إلى أكثر من ٨ أفراد ولكن الغالب هو (٤-٧ أفراد) (الجدولان ١ و٢).

جدول ١. معدل النمو السكاني بمدينة طرابلس خلال الفترة من ١٩٥٤ - ٢٠٠٠م.

السنة	عدد سكان المدينة	معدل النمو السكاني
١٩٥٤	١٧٩٠٠٠	
١٩٦٤	٢٩٧٠٠٠	٣,٢-٤٥
١٩٧٣	٥٥٠٠٠٠	٧١,٠-٦,٥
١٩٨٠	٧٨٤٠٠٠	٥,٢-٦,٠
٢٠٠٠	١٤٤٥٠٠٠	٣,٣- ٣,١

المصدر: إحصائيات أمانة الإسكان والمرافق بالمنطقة [١٥].

جدول ٢. التطور في متوسط حجم الأسرة خلال الفترة من ١٩٥٤ - ١٩٨٠م.

عدد الأفراد لكل أسرة	عدد الأسرة	١٩٥٤	١٩٦٤	١٩٧٣	١٩٨٠
٣-١	%	٤٠,٠	٣٦,٠	٢١,٠	٢٣,٥
	عدد	١٥٨٠٠	٢٠٧٠٠	١٦,٥٠٠	٢٥٦٠٠
٧-٤	%	٤٨,٠	٤٩,٠	٤٦,٤	٤٥,٠
	عدد	١٨٩٠٠	٢٨١٠	٣٦٤٠٠	٤٩٠٠٠
٨ فأكثر	%	١٢,٠	١٥,٠	٣٢,٦	٣١,٥
	عدد	٤٧٠٠	٨٦٠٠	٢٥٦٠٠	٣٤٣٠٠
المجموع	%	١٠٠,٠	١٠٠,٠	١٠٠,٠	١٠٠,٠
	عدد	٣٩٤٠٠	٥٧٤٠٠	٧٨٥٠٠	١٠٨٩٠٠

المصدر إحصائيات أمانة الإسكان والمرافق بالمنطقة [١٥].

حين بدأت الدولة في برنامجها الإسكاني الحكومي الجديد بعد التحول الاقتصادي الجديد للدولة وصدور قانون (البيت لساكته) أصبحت هذه المساكن بدون مالك قانوني، وتوقف مد يد الصيانة والاهتمام إلى هذه المناطق السكنية من

قبل الدولة التي تنظر للمدن القديمة نظرة متدنية لا تتناسب والتقدم الاقتصادي للدولة، ولم يراعى الملاك الأصليين التي نزعت منهم ملكيتها مما أدى تدهور حالتها وتدني وضعها البيئي والاجتماعي، فنزح غالب سكانها بحثاً عن السكن البديل الأكثر ملائمة تقنياً والعيش في أحياء سكنية أكثر أمناً وأفضل بيئياً، وفي السنوات العشر الأخيرة وبعد تفاقم أزمة السكن في البلاد اتجهت الدولة إلى الاهتمام بالمدينة السكنية القديمة كأحد الحلول لتيسير السكن، حيث تم تأسيس (هيئة تنظيم وإدارة المدينة القديمة بطرابلس)، كما تم إلغاء قانون (البيت لسكانه) الذي طمأن الملاك الأصليين للرجوع والمشاركة في إعادة تأهيل مساكنهم، بدأت الهيئة بوضع أسس ودراسات ومواصفات خاصة يتم على أساسها تنفيذ مشروعات الترميم والصيانة، وكذلك تم وضع برنامج زمني وميزانيات تقديرية لازمة لتنفيذ المشروع، كما تم الاستعانة بذوي الخبرة والهيئات والأجهزة والمكاتب المتخصصة المحلية والعالمية في هذا المجال.

قامت المؤسسة بإعادة تأهيل وصيانة المباني العامة في المنطقة والمساجد والمكتبات والفنادق وإعادة ترميم البنية التحتية مثل الكهرباء والمياه والمجاري، كما قامت المؤسسة بالمساعدة المادية والدعم المادي ومنح قروض إسكانية لأهالي المنطقة لترميم وصيانة مساكنهم، مما أدى إلى مضاعفة قيمة العقارات في هذه الأحياء السكنية حيث لوحظ انطلاق الهجرة العكسية إلى هذه المناطق والأحياء السكنية.

أهم إيجابيات وسلبيات تجربة تأهيل الأحياء السكنية بمدينة طرابلس

بدراسة التقارير الفنية للرفع المساحي للمدينة القديمة وبالزيارات الميدانية لمشروع إعادة تأهيل المدينة القديمة لوحظت النقاط السلبية التالية.

- وجود العمالة القاطنة وبصفة غير قانونية في هذه المساكن، جعل عملية تأهيل المساكن وإعادة السكان الأصليين من أكبر الصعوبات التي تواجه المشروع.
- فقر المنطقة إلى الخدمات العامة مثل الصرف الصحي وشبكات المياه والإنارة الحديثة.

- استغلال الفراغات بين المساكن الاستغلال السيئ في تجمع القمامة.
 - قانون تملك المسكن لغير صاحبه تسبب في عدم اهتمام السكان (الملاك الجدد) بعملية الترميم والصيانة والمحافظة على البيت والحي السكني.
- كما لوحظت النقاط الإيجابية التالية:

- الرغبة التامة لدى غالبية السكان بالرجوع إلى هذه المساكن بالأحياء القديمة للسكن أو الاستثمار.
- مساعدة الدولة للسكان والملاك عن طريق مشروع تأهيل وتطوير المدينة القديمة وذلك بتقديم الدعم المعنوي والاستشارات الفنية للسكان لكيفية القيام بالتأهيل والترميم.
- وجود برنامج لصيانة البنية التحتية للأحياء السكنية للمدينة القديمة (شكل ٣).

- الاستعانة بذوي الخبرة والهيئات والأجهزة والمكاتب المتخصصة المحلية والعالمية في القيام بعملية التأهيل والمحافظة على الطراز والملاح المعماري للمنطقة (الأشكال ٤-١٠).

- نجاح مشروع تطوير المدينة في إعادة تأهيل المراكز الحكومية والمكتبات والمباني التاريخية والفنادق المهمة في المدينة لتعطي الدفع والتشجيع للسكان بالبقاء والهجرة العكسية (شكل ٦).

قامت المؤسسة بإعادة تأهيل وصيانة المباني العامة في المنطقة والمساجد والمكتبات والفنادق وإعادة ترميم البنية التحتية مثل الكهرباء والمياه والمجاري كما قامت إدارة المشروع بإصدار التراخيص الفنية ومراجعة الخرائط التنفيذية للمباني والمساكن الخاصة داخل منطقة الدراسة لترميمها وصيانتها. مما أدى إلى تضاعف قيمة العقار في هذه الأحياء السكنية وكذلك لوحظت الهجرة العكسية إليها.

شكل ٣. إحدى الممرات بين الأحياء. شكل ٤. إيجاد حجم الأليات المناسبة للصيانة والنظافة.

شكل ٥. الممرات التي تم صيانتها في الأحياء السكنية القديمة. شكل ٦. السماح للسيارات بالدخول إلى مواقع معينة بالحي.

شكل ٨. أحد المساكن القديمة التي تم تأهيلها
تحويله إلى متحف للتراث.

شكل ٧. الاهتمام بالحفاظ على العناصر
المعمارية الأساسية للمباني.

شكل ١٠. مدينة طرابلس القديمة كما
تظهر بالتصوير الجوي.

شكل ٩. مشكلة محطات السيارات في
الشوارع والممرات.

- مدينة غدامس القديمة

خلفية عن التجربة

تقع مدينة غدامس على الحدود الغربية لليبيا وعلى بعد ٦٠٠ كيلو متر من الجنوب من مدينة طرابلس العاصمة، يرجع بناء هذه المدينة إلى ٤٠٠٠ عام، يتكون عدد سكانها اليوم من ما يقارب ١٥,٠٠٠ ألف نسمة، يوجد في المدينة سبعة أحياء متكاملة ويشمل كل حي شارع رئيسي وعدد من الممرات والطرق مع مرافق اجتماعية ودينية.

ومن أجل الحماية من حرارة الجو تم تغطية أفنية البيوت والأزقة الملتوية ولم يترك إلا فتحات صغيرة للضوء والهواء، وتتشابه منازل مدينة غدامس تقريباً من حيث التصميم الذي يراعي الحاجات الإنسانية والوظائفية، والمنازل تتكون من طابقين رئيسيين، يخصص الطابق الأرضي للنشاطات الزراعية والتجارية، بينما يشغل الطابق الأول قاعة الجلوس وهو عبارة عن متحف صغير يعكس مهارة المرأة في هذه المدينة، كما يوجد المطبخ فوق السطح لتسهيل صعود الدخان إلى أعلى مباشرة، كما يعد الطوب المادة الأساسية المستعملة في بناء المساكن القديمة إلى جانب الأحجار وجذوع النخيل وجميع هذه المواد تتوفر بوفرة على المستوى المحلي.

استمرت الأحياء السكنية بمدينة غدامس وإلى فترة قريبة في توفير السكن الملائم بيئياً واجتماعياً إلى أن أصبحت المدينة عاجزة عن التطور التقني الحاصل سريعاً، لم تتدخل الجهات المختصة في القيام بالأعمال الأساسية للمدينة ومن أهمها البنية التحتية التي عجز عن القيام بها سكن المنطقة، واتجهت الدولة للقيام بمشاريع إسكانية جديدة للمواطنين وترك المدينة التي نظر إليها بنظرة التخلف. غير أن سكان المنطقة وبعد فترة وجيزة من استلامهم المساكن الجديدة وجدوا أنها لا تتناسب ومتطلباتهم الاجتماعية ولا تتمشى مع الظروف البيئية، فاستعملت الكثير منها مكان لإيواء الحيوانات، ورجع أغلب السكان للمعيشة في المسكن القديم بالمدينة القديمة، وتفاقت أزمة السكن في المنطقة بين القديم المتهالك والجديد غير المناسب، إلى أن ظهرت مناطق إسكانية عشوائية في المنطقة جاءت في ظروف الحاجة للسكن، فقامت على أسس غير مدروسة وفقدت الطابع الجمالي المميز للمنطقة. في حين أن المدينة غدامس من المدن التي صنفت تراثاً عالمياً من قبل منظمة اليونسكو عام ١٩٨٥م ومن قبل منظمة التراث (كند) عام ١٩٩٩م، إلا أن الحكومة لم تتجه إلى الاهتمام بإعادة تأهيل هذه الثروة التاريخية

والاستفادة من الأحياء السكنية بها إلا عام ٢٠٠٠م، حيث تم إيجاد هيئة لإعادة تأهيل مدينة غدامس بإشراف مكتب اليونسكو، حيث تم وضع برنامج زمني يبدأ بدراسة ميدانية لإيجاد احتياجات السكان داخل الأحياء السكنية القديمة، وتوفير الدعم المادي والتقني لمساعدتهم في الرقي بحالة المسكن والحي، وتبنت المؤسسة القيام بإعادة تأهيل المباني العامة والاهتمام بالبنية التحتية للمدينة، ولتعطي السكان حافزاً يشجعهم للهجرة العكسية إلى الأحياء السكنية بالمدينة وهو ما تبين بالفعل من الزيارات الميدانية للمنطقة أن أغلب سكان المدينة يرغبون في الرجوع للعيش في هذه المساكن للأسباب الاجتماعية والبيئية (شكلا ١١-١٢).

شكل ١١. أحد المباني الحكومية الذي شكل ١٢. أحد مداخل المدينة والمسجد
تم تأهيلها. دائما العنصر المميز.

سلبات تجربة مدينة غدامس

برزت كثير من الصعوبات منها التقنية، والاجتماعية والبيئية، وتم استخلاص عدد من السلبات منها:

- أ- إطار العمل محدود بصورة كبيرة.
- ب- نقص في البيانات والمعلومات التقنية المتعلقة بالمدينة.

ج - غياب كفاءات محلية لإيجاد المعلومات وتحليلها وتنفيذ أشغال إعادة التأهيل التقليدية.

رغم هذه التحديات قامت المؤسسة المشرفة على تأهيل مدينة غدامس ببرنامج عملي لتدريب فنيين وعماله من أهل المنطقة على يد خبرات محلية وعالمية للقيام بأعمال البناء والتأهيل كما تم تقييم لحالة تدهور المدينة وتم تحديد نوع المعالجة المطلوبة وإعداد برنامج زمني للتنفيذ.

وكان التحدي الاجتماعي متصلاً بضغط أفراد المجتمع والحكومة والمتطلعين إلى نتائج ملموسة من حيث الكم وطلب السرعة وإعطاء أولوية العمل في تنفيذ صيانة الممرات والطرق والساحات والبنية التحتية لتسهيل إمكانية الوصول واستعمال مساكنهم.

أما التحديات البيئية فكانت تتمثل في الظروف الجوية القاسية في ارتفاع درجات الحرارة والعواصف الرملية والأزقة غير المضاعة، كما شكلت المباني المتهاكلة خطراً على سلامة الزوار (شكلا ١٣ و ١٤).

شكل ١٣. أحد المساكن الخاصة. شكل ١٤. الممرات العلوية التي تربط الأحياء السكنية واحترام الطراز المعماري القديم للمنطقة.

ومن أهم إيجابيات تجربة مدينة غدامس الآتي:

كان لسكان المدينة الدور الهام في نجاح واستمرار العمل التي تقوم به إدارة المشروع من خلال إجراء الاتصالات والاجتماعات والمشاورات مع الأهالي والمسؤولين في المنطقة وشملت عمل حلقات ولقاءات تم فيها دراسة إمكانيات ومتطلبات التأهيل مع الخبراء والمحليين والعاملين، كما تم تشجيع السكان في الاستثمار من خلال المشاركة في المهرجانات والتي أصبحت نقاط مهمة للسياحة المحلية والعالمية، حلقات النقاش المستمرة خلقت نوع من الثقة بين سكان الحي وبين المشرفين على أعمال التأهيل على أن المشروع سوف يستمر وأن الدولة سوف تقوم ببناء البنية التحتية للمدينة التي هي خارج طاقة السكان المادية، توفر معظم مواد البناء المحلية اللازمة للصيانة والبناء، أصبح المشروع مصدر دخل لكثير من سكان المدينة، رجوع المرأة إلى الأحياء السكنية القديمة أعطاها الفرصة للتواصل عن طريق الممرات العلوية دون الاختلاط بالرجال (شكلا ١٥-١٦).

شكل (١٥) أحد الجلسات على الطرقات العامة والمظلة.
شكل (١٦) أحد مداخل المدينة والذي انتهى تأهيله ويبقى الجزء الآخر ينتظر.

- التجربة الثانية: دراسة تجربة تأهيل مناطق سكنية قديمة بمدينة الأحساء

تتضمن التجربة دراسة الحي السكني بالجرن والصالحية التابعين لمحافظة الأحساء بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية.

خلفية عن التجربة

يعتبر حي الصالحية وحي الجرن من أشهر الأحياء السكنية وأقدمها في المملكة العربية السعودية، وتأتي هذه الأهمية من حيث قدم مخططاتها منذ عام ١٩٠٤م، وبدأ البناء فيها منذ عام ١٩١٣م، وتتميز هذه الأحياء بوجود بعض المعالم المعمارية القديمة والمباني الثقافية مثل متحف الأحساء الوطني الذي أنشئ عام ١٩٨٣م.

أشرف الباحث على دراسة ميدانية ولعدة سنوات في مجال الإسكان والتصميم الحضاري على طلاب قسم العمارة بجامعة الملك فيصل، هدفت الدراسة إلى بحث إمكانية تأهيل المناطق القديمة للرفي بالمستوى الصحي والبيئي لهذه الأحياء السكنية من أجل تيسير المسكن، حيث تم الرفع المساحي للمنطقة ودراسة حالات المساكن والطرق والممرات والفراغات وكذلك دراسة الحالة الاجتماعية والمعيشية للسكان وعلاقة الأحياء السكنية ببعض لمحاولة الحفاظ على النسيج المعماري للمباني والترابط الاجتماعي بين أهلي الحي الواحد شكل (الأشكال ١٧-٢٢).

وبهدف محاولة الحفاظ على التركيبة الاجتماعية والنسيج المعماري لبعض الأحياء والمناطق السكنية في مدينة الأحساء قامت مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للسكان بالتنموي بإعداد فريق لدراسة متكاملة في عام ٢٠٠٣م عن إمكانية تأهيل مدينة الجرن، حيث تصبو المؤسسة بهذه الدراسة لمعرفة مدى أهمية تطوير مثل هذه الأحياء وكيفية عمل هذه التجربة لنموذج لمشاريع مستقبلية في المملكة.

سليبيات تجربة تأهيل منطقة الجرن والصالحية

١. من الدراسة وجد أن عدد الأسر التي تشترك في مسكن واحد تصل إلى أربعة أسر في بعض الأحيان.
٢. وجود ترابط اجتماعي أسري في الحي السكني، والناجم من التقارب الأسري وعلاقة السكان ببعض.
٣. استعمال الفراغات داخل الحي السكني وبحرية من قبل جميع أفراد الحي نساء ورجال وأطفال.
٤. احتياج أغلب الوحدات السكنية القديمة إلى إعادة تأهيل وتطوير خاصة في مرافق الخدمات وعدد الغرف وملازمتها للتطور التقني.
٥. فقر المنطقة إلى الخدمات العامة والبنية التحتية.
٦. من نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية وجد أن النسبة الكبيرة من السكان تفضل البقاء في المنطقة والقيام بإعادة البناء أو تأهيل مساكنهم القديمة إلى المستوى المناسب، وتطالب بتوفير الخدمات اللازمة من مدارس ومساجد وطرق وصيانة البنية التحتية.
٧. الظروف الاجتماعية والاقتصادية للسكان متقاربة مما يجعل من فكرة إعادة التأهيل ناجحة حيث يمكن أن تطبق التجربة على كافة القرية والقرى المتشابهة.

إيجابيات تجربة تأهيل منطقة الجرن والصالحية:

١. المساعدة في إيجاد حلول لتيسير المسكن.
٢. المحافظة على الروابط الاجتماعية والثقافية بين أفراد المجتمع في المدينة.

شكل ١٨. منطقة الدراسة بالجرن توضح المساكن القديمة والممرات والمساحات الفضاء.

شكل ١٧. منطقة الجرن بالأحساء والطرق الرئيسية.

شكل ٢٠. شروع السكان بالبناء في منطقة الجرن.

شكل ١٩. أحد الشوارع بمنطقة الجرن يوضح حالة المباني.

شكل ٢٢. أحد الطرقات بعد إنهاء السكان من عملية التأهيل.

شكل ٢١. التمسك بالبقاء في المنطقة رغم الظروف المعيشية الصعبة.

٣. تأهيل وتدريب كفاءات فنية لضمان استمرار إعادة التأهيل في مدن

أخرى.

٤. جعل المدينة والأحياء السكنية أكثر أماناً.
٥. ارتفاع القيمة العقارية للمباني.
٦. انقاد المدن ذات القيمة التاريخية.
٧. إيجاد فرص عمل للسكان، وكذلك توفير الفرص المناسبة للاستثمار.
٨. تشجيع السياحة حيث يعتبر دخل اقتصادي قومي ومحلي للمدينة.
٩. إعطاء المثال الناجح للمدن القديمة الأخرى والتي هي بصدد مواجهة التحديات.

٤. النتائج والتوصيات

حاولت الورقة البحثية وضع منهج نظري لإعادة تطوير الأحياء السكنية بالمناطق القديمة وتحسين ظروف الحياة العمرانية بالأحياء السكنية القديمة بالإضافة إلى إعادة دمجها داخل المنطقة الحضرية للمدن، ويقترح أن يتم إعادة النسيج العمراني لهذه الأحياء والمدن بناء على مجموعة من الأسس الحاكمة لهذه العملية على أساس إصلاح النسيج العمراني المتهاك.

ومن الدراسة اتضح إنه من الممكن تحقيق نتائج ملموسة لتيسير الإسكان في المناطق السكنية القديمة من خلال اتباع منهج يقوم على تحديد الاحتياجات السكانية والدراسة الاجتماعية للمنطقة ومحدداتها البيئية والتقنية وفهم خصائصها التشكيلية البنائية، يرتبط المنهج بدراسة وتحليل المؤثرات التي أدت إلى تدهور المناطق، وينتهي بوضع الأساليب الكفيلة بعلاجه.

• التأكيد على التناسق والتواصل مع الأحياء المجاورة لتحقيق الاتزان والتكامل في البيئة العمرانية وجعله أكثر ملاءمة مع الظروف الاجتماعية والثقافية للسكان.

- وضع رؤية عمرانية شاملة للأحياء السكنية لتحسين وتطوير نواحي الحياة العمرانية وعلى نطاق المدينة.
- علاج ظواهر الانقسام والتفكك بين العناصر العمرانية للحي والمدينة وتحسين نوعية الفراغات العامة.
- تشكيل مؤسسات وهيئات تشرف على تأهيل الأحياء السكنية في المدن القديمة لتصبح مثال للمدن القديمة الأخرى وتشجيع للسكان في المناطق الأخرى.
- إعادة تأهيل المباني العامة والمساجد والفنادق والأسواق لرفع المستوى البيئي بالمناطق القديمة لتعطي المنطقة الشعور بالأمن وتشجيع السكان للاستقرار بالأحياء السكنية.
- مساعدة الملاك مادياً ومعنوياً وفنياً لإعادة تأهيل مساكنهم.
- إعادة بناء وصيانة البنية التحتية والخدمات بالأحياء السكنية والرقى بالمستوى البيئي بالمدن القديمة.
- إعادة تهيئة الساحات والمناطق الخطر لأغراض النشاطات الاجتماعية والترفيهية وأماكن لعب الأطفال
- دراسة ميدانية لحصر المباني السكنية وعمل برنامج لكيفية تنفيذها
- وجود إدارة للعناية بالأحياء السكنية القديمة ومتابعتها من الناحية الاجتماعية والبيئية والصحية والتعليمية.
- دراسة تصميمية وإنشائية لإعادة ترتيب الفراغات المعمارية للسكان والأحياء السكنية وبما يتلاءم مع احتياجات الأسرة وعدد أفرادها.
- دراسة وتحسين حركة المواصلات ومحطة السيارات داخل الأحياء السكنية.

- مشاركة الملاك في إعادة التأهيل وعمل دورات تدريبية للعمال المحلية للاهتمام بالصيانة المستقبلية.
- الاهتمام بالأبنية التاريخية بالمنطقة لرفع المستوى السياحي و لرفع القيمة العقارية لهذه الأحياء السكنية القديمة.
- توفير فرص العمل للساكين وعمل مراكز للتدريب خاصة بالنساء بالأحياء السكنية.
- توفير نوع من الآليات للنظافة والصيانة تتناسب مع حجم الطرق والممرات بالمنطقة القديمة.

الشكر و التقدير

يتقدم الباحث بالشكر لجميع من ساعده في جمع المعلومات وتزويده بالخرائط خلال الزيارات الميدانية في المدينة القديمة بطرابلس ومدينة غدامس بليبيا، ومدينة الأحساء بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية.

المراجع

- [١] فريق تجديد المساكن القديمة، التحديد والاستخدام للأبنية القديمة، مجلة البناء (مارس ١٩٨٤م)، منشورات دار التصنيع المعماري الصين بكين (١٩٨٤م).
- [٢] القطري، نجيب علي القطري، إعادة تأهيل المدن القديمة لمواكبة العصر، المؤتمر الهندسي الأول اليمن (ديسمبر ٢٠٠٢م) - جامعة عدن.
- [٣] القطري، تحديد الأحياء التراثية السكنية والحفاظ عليها، الملتقى العربي، جامعة ذمار، اليمن.
- [٤] بهين، جان لي، تجديد واستخدام الأبنية السكنية القديمة، مجلة البناء (مارس ١٩٨٤م) منشورات دار التصنيع المعماري الصين - بكين (١٩٨٤م).
- [٥] مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، دار الشرق،

القاهرة (١٩٨٦م).

[٦] أحمد، الغفري (١٩٨٥م) الخلية السكنية نواة التخطيط العمراني، مجلة المهندس العربي، نقابة المهندسين السوريين، دمشق.

[٧] الحركي، رضا سالم، الدراسة الاجتماعية والاقتصادية عن المنطقة السكنية بالمدينة القديمة بطرابلس، أثار العرب، مجلة تصدرها إدارة المدينة القديمة بطرابلس (١٩٩٩م).

[٨] الشارف، سمية، مشروع تنظيم وإدارة المدينة القديمة بطرابلس.

[٩] محمود، سلمان، المعايير التخطيطية للحي السكني في المدينة العربية الحديثة للمؤتمر العالمي الثاني لهيئة المعمارين العرب، المعايير التخطيطية للمدن العربية طرابلس - ليبيا (٢٠٠١م).

[١٠] النعيم، مشاري، كتاب الرياض في المربع إلى العرييات، رؤى وأفكار في العمارة السعودية المعاصرة (٢٠٠١م).

[١١] الفورتية، محمد سليمان، دراسات ميدانية ونظرية عن الإسكان في المملكة العربية السعودية (تدرس مادة تصميم الإسكان، في كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك فيصل ٢٠٠٠-٢٠٠٦م).

[١٢] عبد اللطيف، محمود أحمد، دراسة تحليلية لظاهرة الإسكان العمالي العشوائي بمدن دولة الإمارات المتحدة، ندوة اليوم العالمي، للموئل مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (١٩٩٢).

[١٣] النعيم، مشاري وآخرون، تقرير غير منشور، لمؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي لدراسة متكاملة (٢٠٠٣).

[١٤] Fortia, S., Social Activities in Urban Space in Libya, M Sc., Dissertation Heriot-Watt University (1985).

[١٥] Fotia, S., An Investigation of Appropriateness Relative to Indigenous and Modern Housing , Libya (1989).

[١٦] Buchanan, Libya Housing Manual Report Rebred the General Hosing Comparison, Tripod (1995).

Libyan Ministry of Planning. *Census and Statistical Department.* [١٧]

Libyan National Housing Corporation , *The National Housing Corporations* (1974). [١٨]

Nikoforf, Ivan, *Town Planning Sogia*, Bulgaria (1982). [١٩]

Sergeant, R.B. and Lewcok, R., Sana'a an Arabian Islamic City. *The World of Islamic Festival Trust.* London. U.K Daza. M (1982). [٢٠]

Understanding the Traditional Built Environment. Cries- Change-and Issue of Human Needs in the Contact of Habitations and Siemens in Libya (*Ph. D*) university of Pennsylvania, USA. [٢١]

Rehabilitation of Residential Neighborhoods and Areas of Old Role in the Affordability of Housing: Some Case Studies from Libya and Saudi Arabia

Suleiman Al-Fortia

*Department of Architecture, College of Architecture and Planning,
University of Tripoli, Libya*

Abstract. Residential areas in old cities suffer from aging and deterioration problems and inability to keep up with the rapid development in the service sectors and facilities. These problems pushed a portion of their inhabitants to leave their areas and seek alternative resettlements in districts and cities with more convenient and modern vitality. Over time, those areas were turned into the so-called dilapidated and slum areas with all social, security, economic, health and environmental concerns to the State and individuals. The more this situation is left untreated, the more it is aggravated by increased cost of dealing with it. Therefore, this paper aims to draw attention to innovative solutions to deal with the issue of affordable housing by adopting a strategy to rehabilitate old urban residential areas, taking into account that old residential areas constitute approximately 60% of the size of urban area. Housing assets in old urban areas are cultural property of a vast importance when compared to the size of the housing projects being developed lately. As such, keeping this housing wealth contributes not only to strengthening social cohesion among the people of old districts, but also to reducing the pressure on the budgets devoted to the provision of housing by individual citizens and the State. Moreover, many other problems are expected to be resolved in the dilapidated areas. This research depends in gathering information on the literature review of previous research and studies. The study also uses multiple methods of field photographic survey and interviews of residents at the sites of the studied locations.

In order to achieve the objective of the study, this research is comprised from two sections: (1) a theoretical background containing a review of the most important concepts and vocabulary of global and local nature and (2) a field study which includes analysis of three cases of rehabilitation of old residential districts in the cities of Tripoli and Ghdams in Libya and Al-Hassa region in Arabia's the Eastern Province of Saudi Arabia. The paper concludes with general summary and recommendations.