

عنوان البحث

المساحات الحضرية المهملة, دعوة لإعادة الإحياء

إعداد الطالب/ آية مازن عبدالملك

إشراف/

د.الفیصل عبد الحمید

د.فايز جراد

العام الدراسي:

2025-2024

مقدمة:

كانت المدن بطبيعتها سابقاً تهدف إلى خلق بيئات حيوية تشجع العلاقات بين السكان، بين المبنى وبيئته المحيطة، والتي بدورها تستوعب احتياجات المستخدمين.¹ إنما الآن لم تعد تلك البيئة تتسع لمن يستخدمها، فالشوارع المدنية، الغنية بالمساحات العامة المتفرعة منها، باتت مكاناً لتحديات عدة بسبب تغير واقعها عما كان عليه سابقاً. هذه المساحات التي كانت سابقاً جاذبة للناس من خلفيات ثقافية متنوعة، تشهد اليوم الإهمال و التهميش بسبب غياب، إنما ندرة، أي محاولات لإحيائها مجدداً من أجل المجتمع. سواء المباني والأراضي المتهاكة أم تلك الخالية والمتركة، جميعها تعاني اليوم من التهميش وسوء الاستخدام. لكن في مجتمع يشهد العديد من التحديات بشكل يومي، تولد الرغبة في التغيير داخل كل فرد منا أملاً بأن يتغير الواقع المحيط به...

إن تحليل ودراسة المساحات المهملة يُظهر تواجدها بوفرة في مختلف المناطق في المدينة عامةً وفي الأحياء السكنية خاصةً. ولكن رغم وفرتها، ما زالت تلك الأحياء تفتقر إلى الأماكن والمرافق العامة والمساحات الخضراء التي تساهم بتفاعل وتجمع الناس من مختلف الخلفيات الاجتماعية. بالتالي تتمثل اليوم أحد التحديات حول كيفية صياغة حلول مستدامة لإعادة إحياء المساحات الحضرية المهملة وتحسين جودة استخدامها.²

لقد ساهمت جهات متعددة، من مخططين وإداريين وخبراء في إدارة الأعمال، في البحث حول موضوع المساحات المهملة والمشاركة بين الأحياء، بهدف تجديدها وتفعيل القوة الكامنة فيها. رغم نجاح بعض الجهود في استعادة القيمة لهذه المساحات، إلا أن جهوداً أخرى فشلت، مما أدى إلى استمرار تهميش العديد من الأراضي والساحات. وتُعتبر الأحياء السكنية اللبنانية عامةً، والطرابلسية خاصةً، نطاقاً مكانياً لهذا البحث.

رغم التهميش والإهمال الذي تعاني منه الساحات المشتركة، تظل قضايا المجتمع محور التركيز في مجالات إدارة الأعمال والتنمية المستدامة. إذ يُظهر الباحثون اهتماماً في استكشاف حلول مبتكرة تساهم في تحسين البيئة الاجتماعية والاقتصادية. إضافةً إلى ذلك، يُظهر الممارسون في المجال البيئي والتصميم الحضري، مثل المعماريين والمخططين، قدرتهم على تغيير واقع المساحات المهملة من خلال استراتيجيات إدارية فعّالة، تهدف إلى حفظ هذه المساحات للأجيال القادمة. بالإضافة إلى شركات إدارة المشاريع والتطوير العقاري والتي تعتبر من العناصر الأساسية التي باستطاعتها أن تلعب دوراً محورياً في تحسين

¹ Zouein, Marwan- Issa, Maha, *urban interstitial spaces as commons*, the place that remains proceedings essays, March 23-24, 2018, p.85

² Dagher, Rouba - Samaha, Petra, *rethinking shared space, the case of nabaa neighborhood, bourj hammoud*, Issam Fares Institute for Public Policy and International Affairs, AUB, October 2016, p.4

جودة المساحات المهملة في المدن. وذلك من خلال تطبيق استراتيجيات مبتكرة تهدف إلى إعادة تأهيل وتفعيل هذه المساحات بشكل يضمن تحقيق الفائدة للمجتمع والبيئة.

تتطلب هذه الجهود تعاونًا فعالاً بين الإدارات المعنية والقطاع الخاص والمجتمع المحلي، لضمان تحقيق نتائج مستدامة. من خلال الشراكات مع الحكومات المحلية والمجتمعات، قد تساهم هذه الجهود في تطوير خطط شاملة تشمل إعادة تصميم المساحات العامة، وتوفير مرافق خدمية متنوعة تلبي احتياجات السكان.

وعلى عكس ذلك، ان واقع المساحات الحضرية المهملة اليوم يشير إلى نقص التعاون بين الإدارات والمختصين والمجتمع مما أدى إلى تفكيك الروابط الاجتماعية وإنشار العديد من الظواهر السلبية في المجتمع. ولذا، يجب على إدارات التخطيط الحضري اعتماد رؤية شاملة تأخذ في الاعتبار المقياس البشري وتعمل على تعزيز المشاركة المجتمعية في تطوير تلك المساحات. فالمجتمع المحلي اليوم توقف عن تفعيل المساحات المحيطة به، و ينظر إليها على أنها فارغة، غير مبنية، بقايا، وعديمة القيمة.³

بالتالي يُعد تأهيل المساحات المهملة في الأحياء أيضاً من بين التحديات التي يمكن مواجهتها من خلال استراتيجيات مبتكرة سواء على:

- صعيد التصميم المدني، كعملية تصميم المساحات العامة وتنظيم استخدامها (placemaking)⁴
- صعيد الهندسة البيئية، كالتدخلات الايكولوجية و الشبكات الخضراء المتواصلة مع شبكات المشاة
- صعيد الهندسة المعمارية، و ذلك من خلال اعادة استخدام وتصميم تلك المساحات بشكل يضيف الفائدة و المنفعة للمجتمع المحلي و البيئة المحيطة.
- صعيد الادارات والحوكمة، من خلال استخدام تقنيات إدارة مستدامة، مثل التخطيط الإيكولوجي وإدماج الحلول الذكية، تساهم من خلالها شركات التطوير والادارة في خلق بيئات حضرية أكثر حيوية وجاذبية لسكان المدن.

*“Fragments of dead and unattractive spaces that struggle to have value
such vacant plots have potentials not threats “ 5*

³ nasr, joe, *empty, unbuilt, leftover, idle, worthless, hidden: on invisible and vestigial places and landscapes*, the place that remains proceedings essays, March 23-24, 2018, p.60

⁴ definition of placemaking in Arabic, Glosbe.com

⁵ DADOUR, Stéphanie (Author 1) - HAIDAR, Mazen (Author 2), *from the regulatory “un-built” to the unbuilt potentialities of Beirut*, the place that remains proceedings essays, March 23-24, 2018, p.25

أحد الأسباب الرئيسية التي أثارت هذه الأفكار هو الأضرار التي لحقت بما تبقى من مساحات حضرية مهملة، المتوزعة بين الكتل المبنية وتختلف من حيث حجمها، موقعها، القيمة التي فقدتها مع مرور الزمن وتردي الأوضاع في البيئة المحيطة بها. تعددت هذه المساحات المهملة لتشمل الأراضي المجزأة التي تضررت بسبب التخطيطات الحضرية وشبكات توسعة الطرقات، بالإضافة إلى الأراضي التي تحولت إلى مواقف للسيارات والتي يمكن التفاوض بشأنها لإعادة تخصيصها كمرافق عامة. كما تشمل أيضًا الأرصفة التي استولى عليها القطاع الخاص لتحويلها إلى امتدادات لأعماله، في حين يمكن أن تكون هذه المساحات محطات للتلاقي والاجتماع بين سكان الحي. علاوة على ذلك، هناك المساحات الواقعة بين المباني القديمة والتي أصبحت مليئة بمكبات النفايات والمولدات الكهربائية وغيرها من العناصر التي أسهمت في تدهور قيمتها البيئية والاجتماعية.

الدافع الآخر لاختيار هذا الموضوع هو الرغبة في اكتشاف النظريات والمقاربات التي تدرس القوة الكامنة في مختلف أشكال المساحات المهملة والمخفية في الأحياء والمناطق السكنية. تأتي هذه الرغبة أيضًا من الحاجة إلى توسيع المعرفة حول الدراسات المشابهة التي تركز على الواقع اللبناني والعالمي، والحلول المقترحة في هذا المجال لتنشيط وتحسين واقع المساحات المهملة.

إضافة إلى ذلك، تم التوجه نحو هذا الموضوع من أجل التركيز على الدور الإداري في تنشيط هذه المساحات، حيث يتطلب الأمر التنسيق بين الحكومات المحلية، شركات التطوير العقاري، والمجتمع المدني، مع مراعاة التحديات القانونية والتنظيمية التي قد تعيق استثمار هذه الأراضي. يجب التطرق إلى التحديات العملية التي قد تواجهها المشاريع في هذا السياق، بما في ذلك التمويل، العقوبات القانونية، وحقوق الملكية. إعادة استخدام هذه الأراضي تتطلب أيضًا مراعاة القضايا الاقتصادية والاجتماعية، مثل إشراك المجتمع المحلي في اتخاذ القرارات الخاصة بإعادة تأهيل المساحات، وكذلك ضمان استدامة المشاريع على المدى الطويل.

“أماكن غير مأهولة، مبنية، لكنها أيضًا على قيد الحياة لأنها بقيت. هي موجودة بعد أن فقدت وظيفتها الأولية.” 6

مناقشة هذه الورقة البحثية يساهم بتسليط الضوء على الاشكاليات التالية:

1. بالرغم من التهميش الذي شهدته، هل يمكن لهذه الهوامش، هذه الفجوات الصغيرة، أن تصبح فرصاً للتلاقي الاجتماعي الايجابي بين الأجيال؟
2. هل بإعتماد سياسات اعادة الاحياء المستدام ستتّمكّن تلك المساحات من الصمود بوجه التحديات المستقبلية؟
3. هل هناك قوانين تحد من استخدام الأراضي العامة تتطلب تقنيات معينة لتنفيذ مشاريع تطوير؟
4. كيف يمكن للسكان المحليين أن يلعبوا دوراً في إعادة تعريف هذه الأماكن من خلال مشاريع مجتمعية أو حتى تمويلات محلية؟
5. كيف يمكن التفاعل بين التصميم المعماري، التطوير العقاري، والادارات المحلية لتغيير واقع تلك المساحات في وسط البيئة المبنية؟

بعد تتبع الإشكاليات، سيتم تفصيل النقاش لمحاولة إيجاد حلول لتلك الساحات المتروكة، أولها تلك المتعلقة في المساعدة على إعادة إحيائها في مختلف المناطق اللبنانية، واستكشاف الإمكانيات الكامنة فيها لتصبح فعّالة. بالإضافة الى التعرف على الطرق التي يمكن من خلالها تحويل تلك المساحات إلى أماكن نابضة بالحياة، وتفعيل دور المجتمع في تخطيط وتصميم أحيائهم ومناطقهم. فمن المتفق عليه أن العلاقة المتفاعلة بين المجتمع والبيئة الحضرية المحيطة به هي أساس تكوين المساحات وتشكيلها.

تحقيقاً لأهداف البحث ارتكزت المنهجية المتبعة على الفكر النظري و السياق المنهجي البحثي بشكل أساسي. تم اتباع منهج البحث التحليلي المقارن، الذي يعتمد على تحليل دراسات حالة من مدن مختلفة، سواء من الواقع اللبناني أو العالمي، حيث تم تحويل المساحات المهملة إلى أماكن حيوية تخدم المجتمع. هذا التحليل المقارن يتيح استخلاص العبر والدروس من تجارب دولية واستخراج الأساليب التي يمكن تطبيقها في السياق المحلي.

المنهجية تهدف إلى فهم الظواهر الحضرية من خلال الأدوات المعرفية التي تتيح التفسير والتحليل العميق لتأثيرات التخطيط العمراني و التطوير العقاري على البيئة الحضرية، وكيف يمكن استثمار هذه المساحات المهملة من خلال حلول مستدامة تتماشى مع احتياجات المجتمع.

بدايةً في الفصل الأول سيتم تصنيف المساحات الحضرية المهملة بمختلف أنماطها وتحليلها وفق الدراسات المشابهة التي تناولت تلك المواضيع بالأخص. بالإضافة الى ذكر المشاكل التي تعاني منها وتحديداً تلك التي في الأحياء السكنية في طرابلس، شمال لبنان. ومن ثم توضيح الأسباب التي أودت بها الى حالها اليوم وفي المقابل إظهار الامكانيات الكامنة في داخلها لإعادة إحيائها.

بالتالي سيحاول الفصل الثاني إيجاد الحلول المتعلقة بإعادة الأحياء المستدام للمساحات المهملة ضمن اطار الأحياء السكنية و ذلك من خلال شبكات و أدوات تدخل مختلفة. تتمثل تلك الشبكات من توافق بين الاستدامة والايكولوجيا و تصميم للمساحات العامة وتنظيم استخدامها.⁷ بالإضافة الى تحديد دور شركات التطوير العقاري في تنشيط و احياء المساحات المهملة واشراك المجتمع المحلي في عملية اتخاذ القرار. مع ذكر التحديات الاقتصادية، القانونية، والتنظيمية التي تشهدها الادارات المسؤولة عن اعادة تأهيل تلك المساحات.

وصولاً الى هدف تشكيل الترابط والتواصل بين تلك الأحياء. سيتم المقاربة مع وقائع مشابهة قامت بتحليل مساحات مهمة واعتمدت مبدأ اعادة الأحياء المستدام بهدف تنشيطها. تختلف ما بين الأولى على الصعيد العالمي، والثانية على الصعيد المحلي. ونظراً أن الموقع المرجو الوصول اليه سيكون ضمن نطاق الشمال من لبنان، سيتم إدراج التجارب الناجحة بما يتناسب مع الواقع في طرابلس.

“cities are melting pots of cultures, lifestyles, social behaviors, and opportunities” 8

لتطوير المعلومات المذكورة سابقاً ، سيعتمد هذا البحث على مراجع متعددة أهمها الكتب والمشاريع البحثية التي تتعلق بتطبيقات حول اعادة احياء المساحات المهملة.

⁷ دكتورة جرمان عبد الحى، الأراضي المتروكة – المساحات المتبقية التي أهملتها السلطات وأصبحت مساحات للصرع، ورشة عمل في نقابة المهندسين بعنوان إعلان بيروت العمراني لإعادة إعمار المناطق المنكوبة، 6 كانون الأول 2020

⁸ bachacha, nour - abunnasr, yaser, *urban cracks in beirut's urban landscape: the potential of leftover plots to enhance densely built neighborhoods*, the place that remains proceedings essays, March 23-24, 2018, p.16