

# سياسات إعادة التطوير ( هل هي الحل التخطيطي المطلوب لواقع حال البيئات المتهرئة في المدن )

د. مها جميل الملايكة

مدرس

قسم التخطيط المكاني، جامعة دهوك

اقليم كردستان العراق

## المستخلص

تشكل المدينة العراقية عامة ومدينة بغداد بواقعها الحضري المتردي تحدياً تخطيطياً وتصميمياً للمخططين والمصممين الحضريين والمعماريين على حد سواء. ان نظرة عامة للواقع الحضري للمدينة اليوم تعطي صورة واضحة للتردي العمراني والبيئي الذي تعانيه البيئة الحضرية في مدينة بغداد. ان الحلول الالية والمتسارعة التي تم تطبيقها سابقاً اضافة الى البطء التخطيطي والتصميمي والتنفيذي الذي عانت منه المدينة ولا زالت تعانيه يتطلب حلاً جذرية وشاملة لتغيير الواقع الحضري والعمراني للمدينة باتباع سياسات إعادة تطوير جريئة وشاملة وهذا ما تحاول هذه الورقة البحثية طرحه عبر استعراض وتحليل التجارب المحلية والعالمية ومحاوله التوصل لسياسات حضرية ملائمة وناجعة لإعادة تطوير البيئة العمرانية المتهرئة لمدينة بغداد بعد سنوات من الاهمال والحروب.

الكلمات الدالة: إعادة التطوير، المشاريع الضخمة، حق الاستملاك، التهرؤ، تحليل مواطن القوة والضعف.

## 1. المقدمة

### 1.1 المشكلة البحثية

عدم وجود توجه واضح نحو سياسة إعادة تطوير ناجحة لتحسين واقع البيئة الحضرية في مدينة بغداد.

### 1.1.4 المنهجية البحثية

اعتماد المنهج التحليلي المقارن وتحليل SWOT Analysis (مواطن القوة , الضعف, الفرص والمعوقات)

### 1.2 الفرضية البحثية

تمثل سياسة إعادة التطوير الحل الحقيقي المطلوب على مستوى المقياس الحضري الكبير او مايسمى (Mega Projects) لتحسين الواقع الحضري التخطيطي والتصميمي للبيئة الحضرية في مدينة بغداد.

### 2. أساليب التجديد الحضري واتجاهاته

يعتبر التضرر (Urbanization) قلب المشكلة الحضرية التي تعاني منها اغلب مدن العالم والدافع الرئيسي للمشاكل الأخرى , فالنمو الحضري ظاهرة عالمية واسعة الانتشار , إلا أنه في العراق ماتعانيه البيئة الحضرية هو عثود من الاهمال والتاثيرات المستمرة للحروب وماخلفته من دمار للبنية الفوقية والتحتية للبيئة الحضرية. تعتبر سياسات التجديد الحضري واحدة من ابرز الاساليب المتبعة في إعادة احياء المدن المتهملة في :

إعادة التطوير، والحفاظ التاريخي، وإعادة التأهيل، وهناك توجهات أخرى : الإملاء الحضري، وإعادة الأحياء، والتجديد الشامل. ان ما يهمننا في هذه الدراسة هي اعمال التطوير الحضري وخاصة التي تتبع ماتحدثه الحروب من خراب ودمار واسع للبنى الحضرية للمدن والتي تتطلب اجراءات سريعة وحاسمة وشاملة. لغرض التعرف على طبيعة اساليب التجديد سنتناول انواعه باختصار.

### أ. إعادة التطوير (Redevelopment)

وهي عملية الإزالة الكلية أو الجزئية للمنشآت الموجودة في منطقة التجديد الحضري،

### 1.3 اهداف البحث

1. دراسة وتحليل تجارب مختلفة في سياسات التطوير ضمن نماذج مختارة عربياً وعالمياً للتوصل الى توجه نظري واضح ومتقدم يمكن اعتماده في بناء سياسة تطوير ناجحة وملائمة للبيئة الحضرية المحلية.

2. تحديد اجراءات تخطيطية وتصميمية ملائمة لسياسة إعادة التطوير لواقع الحال الحضري لمدينة بغداد

المجلة الأكاديمية لجامعة نورو، المجلد 8، العدد 1 (2019)

ورقة بحث منظمة نشرت في 2019/3/31

البريد الإلكتروني للباحث : maha.jameel@yahoo.com

حقوق الطبع والنشر © 2017 أساء المؤلفين. هذه مقالة الوصول اليها مفتوح موزعة تحت رخصة

المشاع الإبداعي النسبي - CC BY-NC-ND 4.0

الحرب العالمية الثانية حيث بدأت الجهود حول إعادة تطوير الفضاءات الحضرية من قبل (بارون جورج و يوجين هاوسمان (Baron Georges-Eugène Haussmann) في القرن التاسع عشر في باريس. (Fainstein,2009,p1) "كانت هناك ثلاث توجهات للمقرب المعتمد من قبله حول التطبيق العملي للتحويل الحضري وهي :

1. تكييف الشكل الحضري لمتطلبات الكفاءة الملائمة للاقتصاد الحديث.  
2. إخلاء البيئة الحضرية المبنية المتهترئة لغرض توفير سطح خالي لبناء بيئة حضرية جديدة (هدم خلاق).

3. انتاج ابنية سكنية راقية لتوفير سكن ملائم للطبقة المتوسطة النامية. " (Fainstein,2009,p1). كانت سياسات إعادة التطوير في السنوات الأولى بعد

الحرب العالمية الثانية في كل من الولايات المتحدة وأوروبا تتجاوب أساساً مع تصليح الخراب الذي خلفته الحرب والنقص الحاد في السكن في أوروبا. بينما في الولايات المتحدة فإن الخراب الناجم عن عقود من فشل الاستثمار في مراكز المدن كان النافع الأساسي. وبمرور الزمن أدى تأثير التغيير التكنولوجي وإعادة هيكلة الاقتصاد العالمي إلى إزالة المراكز الصناعية القديمة وأصبح ذلك هو المهيمن. وأخيراً فإن سابقة هاوسمان

تم استبدالها. وظهر التوجه البعيد عن التهديم ونحو إعادة التأهيل والحفاظ وإعادة الاستخدام المتكيف كاستراتيجيات إعادة التطوير. لقد تنامي الإدراك عبر التأثيرات السياسية المتنوعة بأن سياسة إعادة التطوير وحدها لا يمكن أن تعالج أسباب الانهيار الحضري، فحللو اليسار نادوا بزيادة الاهتمام بالمشاكل الاجتماعية وضرورة إشراك المجتمعات ذات العلاقة في عملية التخطيط وتكامل التخطيط الحضري مع الدعم الاجتماعي وتحسين الثقافة وتوفير فرص العمل. إن هذا التوجه كان له تأثير محدود لدى

الأغلبية في الدول الأوروبية والولايات المتحدة (Fainstein, 2009,p2). بينما انتصرت فكرة التحرر الجديد (Neoliberal) فإن الضغوطات المالية على الحكومة أضعفت السيطرة على فعاليات إعادة التطوير وساد مبدأ استخدام الموارد العامة لزيادة الاستثمار الخاص بهدف رفع النمو الاقتصادي. لغرض التعرف على ماهية وطبيعة

التطوير الحضري والسياسات المتبعة والتي لعبت دوراً واضحاً في رسم الواقع الحضري ما بعد الحرب في كلا من الولايات المتحدة وأوروبا لا بد من استقرء تجارب إعادة التطوير في كلا منها للتعرف على أبرز الأساليب المتبعة لاستيعاب النقص السكني والخراب العمراني الناجم عن الحرب وكيفية التعامل معه.

ماعد الأبنية ذات القيمة التاريخية عمرانياً. يتضمن هذا الأسلوب إعادة النظر في نوع وتوزيع استعمالات الأرض الموجودة ورفع وإعادة بناء من جديد. يستخدم هذا الأسلوب المناطق التي لا يمكن اقتصادياً صيانة نسيجها الحضري المتهرئ لانتهاء عمره الوظيفي (الزعي,2007) بناء على دراسات ديمغرافية واجتماعية واقتصادية، إضافة لنظام الحركة والاستعمالات. بالرغم من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي قد تصاحب هذا الأسلوب.. إلا أنه من الجهة الأخرى أسلوب أثبت فعاليته في كثير من دول العالم وبالأخص في الفترات التي تلت الحروب كما سنرى لاحقاً.

### ب. إعادة التأهيل (Rehabilitation)

يشتمل هذا الأسلوب على تحسين المستوى العمراني للنسيج الحضري التالف للمنطقة المشمولة بالتجديد الحضري بعض عناصره، وتحسين مستوى البنية التحتية والاجتماعية والمناطق المفتوحة من خلال هدم وإعادة بناء جزئي. يستخدم هذا الأسلوب لرفع مستوى الوحدات السكنية الموجودة بدلاً من إنشاء وحدات جديدة بما يوفر اقتصادياً ويحافظ اجتماعياً وعمرانياً على النمط الحضري القائم والشخصية المميزة. (الزعي, 2007, ص 14)

### ج. الحفاظ التاريخي (Historical conservation)

يشتمل هذا الأسلوب سياسة إبقاء الأبنية ذات القيمة التاريخية والتراثية إضافة إلى مناطق من النسيج الحضري بأكمله باعتبارها جزءاً ذا أهمية تراثية وحضارية وللحفاظ على الهوية الوطنية والأثر الحضري، مع محاولة التكيف لمتطلبات واستخدامات معاصرة أكثر مرونة إن أمكن. وجود أساليباً أخرى مثل :

### د. الإملء الحضري (Urban infill)

وهي عملية إملء الفراغات الموجودة في النسيج الحضري التاريخي المميز بما يحقق وحدة بصرية ووظيفية وعمرانية على وفق معايير عمرانية محددة. ولغرض التعرف على أبرز توجهات سياسة إعادة التطوير في التجربة العالمية (الأمريكية والأوروبية) ارتأى البحث دراسة التطور التاريخي لتلك التوجهات للتعرف على أبرز التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية وحتى التشريعية المؤثرة بالتالي على الناتج الحضري وبالأخص ما بعد الحرب العالمية الثانية للتعرف على التوجهات الحضرية بعد الحروب.

### 2.1 سياسات إعادة التطوير في التجارب العالمية والمحلية

تمثل سياسات إعادة التطوير وبالأخص بعد الحروب إحدى أبرز الوسائل المستخدمة لإعادة إعمار المدن وبالأخص مراكز المدن. يعود تاريخ بداية هذه السياسات إلى ما بعد

## 2.1.1 التجربة الامريكية

وساحات الوقوفادوات يستخدمها الساكنون في المناطق شبه الحضرية للسيطرة على منطقة الاعمال المركزية ولكنهم فشلوا في التنبؤ بدورها في سحب التجارة والسكان خارج المراكز.

1950-1960 : استمرت البرامج اعلاه ولكنها فشلت في ايقاف حراك الطبقة الوسطى البيضاء باتجاه الضواحي وشبه الضواحي خارج المدينة كما ان كثيرا من المواقع التي تم اخلاؤها لغرض اعادة التطوير بقيت خالية لنقص المستثمرين في نفس الوقت كانت هناك هجرة الافارقة من الولايات الجنوبية التي ازدادت خلال السنوات اللاحقة مما غير ديمغرافية المدن الشمالية ووسط الغرب. وفي منتصف الستينات بدأت المجتمعات التي واجهت تهديد التفرة والتهجير بسبب برامج اعادة التطوير كجهد متعمد لاخلء مراكز المدن من الافارقة و بدأت هذه المجتمعات بالتمرد والاعتراض كما ايد المفكرون مثل جين جاكوبس (Jane Jacobs) ذلك حيث اعتبرته طردا لساكني المدن (Sacking of cities) كما اتهم النقاد والاكاديميون سلطات التجديد الحضري بالتدخل في عمليات السوق واقوى الضربات جاءت من اليسار الذي اعتبر البرامج ادواتا للهيمنة العرقية والطائفية. في منتصف الستينات والسبعينات بدا مجموعة كتاب بنقد مشاريع اعادة التطوير المنجزة مثل مشروع النهاية الغربية في بوسطن (West End Boston) ومنهم جين جيكوبس في كتابها " موت وولادة المدن الامريكية العظيمة" في 1961 باسلوب يؤشر الرد الاجتماعي في وجه الحقائق الاقتصادية والسياسية في امريكا. (Jacobs,1961/1993,6). نستنتج مما سبق ان مايميز الحركة الحضرية في الولايات هو الحضور الليبرالي والناقد والذي يظهر دوما مواجها اية تطرف في التوجهات الحضرية السائدة فالكلمة والموقف للجهات المعارضة تجد دوما صدا واضحا ومؤثرا في الشارع الامريكي وفي السلطة فهناك تاريخ طويل من المواجها والحرية في التعبير.

1960-1970 : في الوقت الذي كانت فيه الحكومات المحلية تتنازل عن اعادة تطوير مراكز المدن " كان المعارضون ينجحون في ايقاف مخططات التجديد ومخططات انشاء الطرق السريعة في اعادة اماكن" (Fellman1973,Feinstein 1974). واستجابة للتحرك الاجتماعي نشأت برامج مثل (برنامج حرب ليندون جونسون على الفقر) كانت تركز على أكثر المحلات السكنية حرمانا، كما كان ( المكتب الفيدرالي للفرصة اقتصادية) يدعم برامج موجهة نحو الخدمات المجتمعية مثل الصحة و برامج العمل في المجتمعات الفقيرة وكان له داعون اقوياء اما برنامج ( المدن النموذجية ) كان يوفر

بعد الحرب العالمية الثانية تبنت الولايات المتحدة ( قانون الاسكان) لعام 1949 والذي حرك موجة من الجهود لاعمار مراكز المدن. انذاك كانت المشكلة هي قشل جهود الاستثمار الذي تلا سنوات من الكساد الاقتصادي والحروب, اضافة الى نزوح السكان والاشغال الى الضواحي السريعة التنامي. واصبح السعي لكسب الطبقة الوسطى هدفا اساسيا (Wilson,1966,p6). كان هناك نوعان من التوجه في اعادة التطوير كانا سببا في خلق المنافسة بين المركز والضواحي :

اولا : استراتيجية تتطلب اخلاء مساحات كبيرة من الارض لكي يستطيع المطورون العمل بدون التعرض لضغط ملاكي الارض الذين كانوا اكبر مساندي هذه الاستراتيجية و ذوي الاهتمام بمراكز الاعمال القطاعية. نشأت جماعات تساند هذا التوجه في كل من بوسطن وسان فرانسيسكو وكيفلاند وغيرها كانت تحمل حينئذ مراكز المدن كمراكز للفعاليات الاقليمية مؤطرة من قبل الطبقة الوسطى وكانوا يدفعون نحو الغاء ما اعتبروه مناطق الاعمال في الحواف ومناطق التجاوزات السكنية واطئة الكلفة.

ثانيا : استراتيجية تضع في اهتمامها الاول اعادة اسكان الفقراء في ابنية ذات نوعية افضل. هذه الاستراتيجية كان يقودها المصلحون الاجتماعيون الذين تبنا تطوير الاسكان العام في المناطق التي يتم اخلاؤها بالتهديم تحت برنامج اعادة التجديد الحضري (Plunz1990,Harloe,1995,Schwartz2006). ان كلا المجموعتين اتفقتا على الحاجة للتخطيط الشمولي ومع ذلك اجتمعت لجان التخطيط المحلي مع الرابطة الوطنية للاسكان والعقارواثبتت قوتها كقوة محرمة. وكلاهما رفضنا استخدام الاموال الفيدرالية لتقليل سعر الاسكان خوفا من تقليل ارباحهم. النتيجة كانت تحديد كمية السكن العام وتوقيعه في اقل الاماكن رغبة في المدينة. (Cleavland1967,Gelfand1975).

1945-1950 : ان التجديد الحضري كان يرافقه انشاء الطرق السريعة (highways) والتي احدثت تقسما كبيرا في قلب المدن. كانت مجموعة من الصناعات ( السيارات , المطاط والنفط والبناء. . الخ) توفر النفقات الكافية للحكومة المركزية لانشاء الطرق السريعة وكذلك دعم مخططي النقل المحليين. كان عمداء المدن يدعمون انشاء الطرق السريعة بالرغم من تأثيرها السلبي على النسيج الحضري تحت ( برنامج دعم الطرق الخارجية الفيدرالي) (Gelfand,1975) واعتبروا الاختناق المروري المعوق الرئيسي لانتشار الاعمال والتجارة من مراكز المدن الى خارجها كذلك كانت الطرق الجديدة

البرامج الاجتماعية والفيزيائية ويتضمن متطلبات التخطيط باشارك المواطنين في المناطق المتضررة. (Fainstein, 2009, 5)

1974-1970 : صدر قانون الاسكان والتطوير المجتمعي (The Housing Community Development Act) ووضع حدا لكل من البرامج السابقة كما حول موضوع مساعدة الاسكان الى برنامج سمي (ايصال دعم الايجار-Rent Subsidy Program) المسمى المقطع الثامن ولاحقا سمي (ايصال فرص السكن (Housing Opportunity Voucher). بعد الازمة الاقتصادية حولت المدن التي تعرضت لها اهتمامها الى التنمية الاقتصادية وواجهت نقص المساعدات الحكومية الفيدرالية باستخدام مواردها الخاصة لتشجيع الاستثمار الخاص, واستمرت بعض برامج المساعدات الحكومية مستندة الى ميزانياتها الخاصة مثل :

(Urban و Community Development Block Grant CDBG) (Feinstein, 2009) (Development Action Grant). كما تم استخدام مختلف التسهيلات الضريبية والقانونية لتقليل كلف التطوير لدعم التنمية الاقتصادية والمناطق التاريخية والاسكان واطىء الكلفة وسندات الريح الصناعي ودعم الاعمال وقبول دعم الضريبة و اضافات التنطيق. (Feinstein 2009, p9) في برامج التطوير الحضري المبكرة كان يتم تخصيص الارض للتطوير ثم الانتظار لحين توفر المناقصين اما لاحقا فان المنظمات الحكومية تستجيب للتطوير فقط عند توفر المطورين والاتفاق معهم. اما المدن فيمكنها الاعتماد على (حق الاستملاك<sup>(1)</sup> Eminent Domain) لمساعدة المطورين developers الباحثين عن ارض خالية. وتم تجنب الاخلاء الواسعة - المقياس المكتظة بالسكان والاعمال. حيث تم استبدال خطط التجديد الشمولية للمحلات السكنية الى تخطيط المشاريع وتحديد مجال الطموح وتقليص المشاريع الضخمة Mega- projects كما تم تقليص مشاريع الاسكان العام. (Altshuler & Leberoff 2003)

1990 : في بداية التسعينات عادت المشاريع الضخمة للظهور واستمرت حتى الانهيار الاقتصادي في 2008-2009. واختلافها عن مشاريع الستينات والسبعينات هو انها لم تقام على اساس اخلاء المناطق وانما توقع في المناطق الصناعية الحالية والموانئ المهجورة بدلا من التدخل في المناطق السكنية وكانت تتم عبر الشراكات ( العامة - الخاصة ). وتتضمن استخدامات متعددة مثل الاعمال والمكاتب والسياحة والترفيه. وكان التمويل يأتي من عدة مصادر متضمنا الحكومة المركزية والمحلية والسندات الحالية من الضريبة والممولون الخاصون. اتسمت المشاريع الجديدة بالنمو والتنافسية بدلا من ازالة العشوائيات والاخلاء وكانت تعكس الهوية الحضرية المبنية على اساس الثقافة وانشاء الاماكن الرياضية كعنصر اساسي بتصميم معاريين معروفين. كان يتم تسويق هذه المشاريع بنجاح باستخدام الدعاية والاعلام. وكان من الصعب تحريك المعارضة خاصة وان تعويضات المطورين كانت تتم باستخدام الساحات الضريبية. (Fainstein, 2009)

### 2.1.2 التجربة الاوربية

ان محركات النمو المحلي للتنوع الامريكى لم تكن هي الداعمة في المدن لاوربية حيث كانت الحكومات المركزية لمدينة الغرب الاوربي والسياسات الحكومية هي التي تقود

في المناطق المتضررة. (Fainstein, 2009, 5)

1974-1970 : صدر قانون الاسكان والتطوير المجتمعي (The Housing Community Development Act) ووضع حدا لكل من البرامج السابقة كما حول موضوع مساعدة الاسكان الى برنامج سمي (ايصال دعم الايجار-Rent Subsidy Program) المسمى المقطع الثامن ولاحقا سمي (ايصال فرص السكن (Housing Opportunity Voucher). بعد الازمة الاقتصادية حولت المدن التي تعرضت لها اهتمامها الى التنمية الاقتصادية وواجهت نقص المساعدات الحكومية الفيدرالية باستخدام مواردها الخاصة لتشجيع الاستثمار الخاص, واستمرت بعض برامج المساعدات الحكومية مستندة الى ميزانياتها الخاصة مثل :

(Urban و Community Development Block Grant CDBG) (Feinstein, 2009) (Development Action Grant). كما تم استخدام مختلف التسهيلات الضريبية والقانونية لتقليل كلف التطوير لدعم التنمية الاقتصادية والمناطق التاريخية والاسكان واطىء الكلفة وسندات الريح الصناعي ودعم الاعمال وقبول دعم الضريبة و اضافات التنطيق. (Feinstein 2009, p9) في برامج التطوير الحضري المبكرة كان يتم تخصيص الارض للتطوير ثم الانتظار لحين توفر المناقصين اما لاحقا فان المنظمات الحكومية تستجيب للتطوير فقط عند توفر المطورين والاتفاق معهم. اما المدن فيمكنها الاعتماد على (حق الاستملاك<sup>(1)</sup> Eminent Domain) لمساعدة المطورين developers الباحثين عن ارض خالية. وتم تجنب الاخلاء الواسعة - المقياس المكتظة بالسكان والاعمال. حيث تم استبدال خطط التجديد الشمولية للمحلات السكنية الى تخطيط المشاريع وتحديد مجال الطموح وتقليص المشاريع الضخمة Mega- projects كما تم تقليص مشاريع الاسكان العام. (Altshuler & Leberoff 2003)

1990-1975 : اثر تناقص الاتفاق الحكومي على مشاريع التطوير في مسار المدن الامريكية حيث ترك الصناعيون وشركات الملاحة المدن وبذا توفرت المواقع الصناعية السابقة والموانئ لاعادة الاستخدام واصبحت ملاذا للتجمعات الفنية والترفيهية , كما تحولت مدن مثل ( نيويورك وبوسطن وسان فرانسيسكو وشيكاغو) من مدن ذات اساس اقتصادي معتمد على قطاع الصناعة الى قطاع الاموال. وظهرت خدمات متقدمة وثقافية ادت الى زيادة النمو السكاني والاستثمارات.

حصول قطاع اعمال على الدعم تختلف من دولة لاخرى بالنسبة لاعمال التطوير. (Heinz 1993, Judy & Perkinson, 1990)، وكما يلي :

انكلترا : اصبحت انكلترا في الثمانينات اقرب الى النموذج الامريكى. حيث اسست شركات مساهمة للتطوير الحضري (Urban Development Corporations) (UDCs) واطنقة مؤسساتية تعطي ساحات ضريبية واراض رخيصة اضافة الى تقليل الضوابط في تلك المناطق. اما في المناطق التي لا يوجد فيها شركات تطوير فكانت السلطات المحلية تشجع المطورين باعطاء ارض مجانية وبرامج تدريبية للعمال والتنسيق ضمن حوافز معينة (Incentive Zoning). كما حرك برنامج حق الشراء (Right to Buy) - الاسكان المملوك للقطاع العام نحو ايادي الشاغلين المالكين وبذلك شجع الاستثمار الخاص ولكن على حساب العرض من الاسكان المتوفر. (Harloe, 1995)

في البلدان الاوروبية الاخرى كان التوجه اقل نحو دعم السوق الخاص كحل لمشاكل التطوير الحضري كذلك ابتعدوا عن المشاريع الضخمة نشاء الاسكان الاجتماعي، حيث لم تعد مشاريع الاسكان الكبرى التي انشأت بعد الحرب العالمية على عمالة ومقاييس واطنة هي الحل الملائم لمشاكل الاسكان واصبحت مأوى للمشردين والفقراء والمهاجرين.

هولندا : كانت منظمات الاسكان اللاربحي هي الباني الرئيسي والمالك للاسكان الاجتماعي مابعد الحرب وبعد 1995 سمحت الحكومة دعمها المباشر لهذه المنظمات ماعدا اعطاء المنح لمرة واحدة فقط اضافة الى المساهمة في توفير دعم ايجار المساكن ضمن الاسكان الاجتماعي. كانت هذه المنظمات تعيد استثمار كل ارباحها في برامج اعادة التطوير وكانت ملتزمة بتوفير وحدات سكنية للاسرة ذات الدخل الواطئ عبر توجيهه يدعم تجديد الرصيد السكني وتحقيق التنوع الاجتماعي والملكية وبذلك كانت هناك انواع من الحيازات والدخول والهياكل الانشائية للاسكان ولكن على حساب وفرة المعروض من المساكن. في هولندا كما في مدن اوروبية اخرى بدأ النموذج الامريكى للعائلة التي تنزح نحو الضواحي يؤثر في التوجه الاوربي تاركا وسط المدينة للعمال والمهاجرين والمتقاعدين. كما شجع تغيير الضوابط على حراك الاعمال الصغيرة نحو المناطق المركزية بينما تحولت المؤسسات التي تتطلب مساحات كبيرة الى الابنية المتعددة الطوابق في الحوافر الحضرية (Brujine, 2002). يمثل النموذج الهولندي انعكاسا للنموذج الاوربي الشمالي بينما يعكس النموذج الالماني اهتماما بالتوجه الاجتماعي اكثر من غيره من الدول الاوروبية بالرغم من توفر الدافع الاقتصادي التنافسي.

اعادة البناء الحضري. بعد الحرب العالمية الثانية وبتأثير الاشتراكية في الشرق وضغط الاحزاب الديمقراطية الاجتماعية تبنت الحكومات المركزية قوانين تقوم بتحويل الانشاء الواسع للاسكان الاجتماعي ، وكانت الحكومة والجمعيات الاسكانية تملك الابنية بايجارات دون مستوى السوق. وهذه الابنية السكنية العالية امتدت على الارض الحالية داخل المدن والتي اخلت بسبب تأثيرات الحروب والانفجارات او تهديم مابعد الحرب في المناطق الحضرية ومدن التوابع. (Fainstein, 2009, p12). كان الهدف توفير السكن للطبقة العاملة كاولوية وهذا الاسكان الحكومي المدعوم شكل الى حد ما المدن الاوروبية وسبب توسعها؟. وبخلاف المدن امريكية فان الاسكان العالي كان يتركز في الحوافر وليس المركز وظلت الطبقة الممكنة اقتصاديا متمركزة في مركز المدينة. وبالنتيجة لم تعاني المدن الاوروبية من مشكلة وسط المدينة التي ميزت المدن الامريكية بعد اعمال اعادة التطوير. وبدلا من ذلك كانت هناك رفعة من الاسكان دون المستوى والمعامل المتروكة منتشرة خلال المناطق الاقليمية مجاورة لسكن الطبقة العليا كذلك فان المناطق التجارية استمرت في مركزيتها لجذب الزبائن. كما ان نسبة امتلاك السيارات كانت اقل في اوربا ونسبة انتشار الشوارع التي تقطع المدينة حيث تركز السكان في عقد المواصلات الكبرى. وبذلك اختلفت سياسات اعادة التطوير في اوربا منذ نهاية الحرب وحتى 1970 عما هي عليه في امريكا.

1975 : ان الازمة الاقتصادية وتغير الايديولوجيات بدأت تدفع المدن الاوروبية نحو النموذج الامريكى حيث ادت التقليل الاتفاق الحكومي وزيادة جهود اقتناع القطاع الخاص للمساهمة في اعادة التطوير. " ان فقدان الوظائف الصناعية على المدى الكبير نتيجة تزايد التكنولوجيا واستيراد العمالة الرخيصة وتزايد المنافسة في الدول النامية صناعيا وادت قلما متزايدا في دور النمو الاقتصادي كمحرك للعمل. . اضافة الى الدور المتناقص للتقنيات العالية والحرك السكاني نحو الوظائف والتي ادت بدورها الى زيادة الحاجة للملكية السكنية. " (Fainstein, 2009, 8)

1980-1990 : وضع سقوط الشيوعية والاحزاب الشيوعية الاوروبية نهاية للايديولوجيات التي كانت توجه الحكومة نحو دعم العمالة. وخلال الثمانينات وصلت الشركات ( العامة- الخاصة) الى اوربا في غياب الائتلافات المحلية كانت مبادرات المطورين المساهمين تنطلق من الحكومة وكان القطاع العام اكثر سيطرة مما هو عليه في الولايات المتحدة. اضافة الى ان الحكومات الاوروبية كانت اكثر ترددا في استخدام الفوائد الضريبية مما هي عليه الحال في امريكا بالنسبة لمستثمري العقار. وكانت نسبة

الحكومي قنط أثبت عدم امكانية استمراره والحاجة الى الفترات الزمنية الطويلة اضافة الى ارتباطه الكبير بالمتغيرات السياسية والاجتماعية التي يمكن ان توقف اي مشروع وتلغيه كما اثبتت الوقائع ذلك مثل مشاريع تطوير الرصافة والكاظمية وغيرها. في حين ان استخدام القطاع الخاص وزجه في عملية اعادة التطوير والاستثمار اثبت جدواه كما بينت التجارب العالمية في كل من الولايات المتحدة واوربا ولكن على وفق استراتيجية من الشركات العامة-الخاصة منظمة ومخططة على المستوى المالي والتنظيمي والتقني.

### 3. المهجية البحثية

لغرض التوصل الى القرار التخطيطي الاكثر ملائمة لايجاد حلول تخطيطية تعالج مشكلة تردي وتدهور البيئة الحضرية لمدينة بغداد سيتم مقارنة توجهين من توجهات اعادة التطوير والتجديد الحضري هما اسلوب اعادة التطوير بالاخلاء واسلوب المشاريع الضخمة (Mega projects) وذلك باستخدام تحليل (SWOT). من خلال دراسته تجربة محلية هي منطقة (ام الورد) في بغداد الرصافة ومنطقة بوتسدام بلاتز قرب المركز الشرقي برلين المانيا ومحاولات التطوير.

#### 3.1 منطقة ام الورد- الرصافة - بغداد

تمثل هذه المنطقة احد اهم المواقع الحيوية مكانيا في بغداد كونها تحتل موقعا مميزا واستراتيجيا يتوسط بين الكرخ والرصافة بين جسري المعلق وجسر ذي الطابقين في جنوب بغداد. قامت الباحثة بالزيارات الموقعية والمراقبة لواقع المنطقة. ، يوضح الشكل (1) مخطط المنطقة وموقعها الحيوي بين الجسرين، الجسر المعلق في جانب والجسر ذي الطابقين من الجانب الثاني وقرب ما يسمى بالمنطقة الخضراء في بغداد، وهي تشكل مساحة محدود 6 هكتارات في نسيج متهدى وبنى تحتية متهاكلة، وبنية ديمغرافية مختلطة وواقع اقتصادي متهاك لذوي الدخل الواطيء. وعدد الساكنين محدود 1500 شخص. بالرغم من الموقع الحيوي للمنطقة الا ان ملكيات الاض وحق التصرف والمشاكل المتعلقة بحق الاستملاك ومايسمى محليا بازاله الشيوخ يعتبر واحدة من اكبر المشاكل التي تقف في طريق تطوير هذه المنطقة ن بالرغم من المساعي العديدة لتطوير المنطقة الا انها وما تصطدم بعدم اتخاذ سياسة تطوير واضحة او رؤية تخطيطية لتحسين واقع البيئة الحضرية وفق استراتيجية تطوير واضحة.

(السابق، 2002) لقد مر التخطيط الاقليمي عبر مراحل عديدة خلال الستين سنة بعد الحرب العالمية الثانية متحركا من المركزية الى اللامركزية المتعمدة ثم الى المينة المتراسة (Compact City) فالنموذج الاكثر حداثة للمدينة المتعددة العقد (Multi-nodal metropolis) حيث كانت كل عقدة تتضمن مدى واسع من الفعاليات ومرتبطة بقوة بمخطوط نقل وسكك حديد وطريق سريعة. وفي نهاية التسعينات وبداية 2000 اصبحت الشراكات ( العامة-الخاصة) المحرك لاعادة التطوير للابنية الادارية والمجمعات المكتبية في الحواف الحضرية وفي سواحل المدنيه بدات ابراج المكاتب والسياحة تحمل محل معدات الموائ والورش الصناعية.

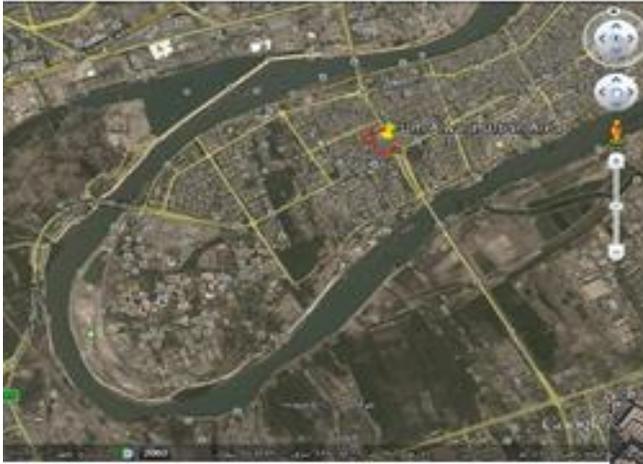
( p16, 2009 Fainstein )

### 2.1.3 التجربة العراقية

تناولت الكثير من الدراسات السياسات والبرامج الاسكانية في العراق منذ الخمسينات وحتى القرن الحادي والعشرين الا ان الدراسات المعاصرة لم تركز على برامج اعادة التطوير كحل تخطيطي وتصميمي لمشاكل تردي البيئة الحضرية العراقية عموما والبغدادية خصوصا. ويمكننا تصنيف الجهود المبذولة في هذا المجال عبر مجموعة من دراسات العمران والحفاظ والتي كان معظمها خلال فترة الثمانيات. ( بغداد 2030، حسن، ايلول 2005)

1985-1980 : تم اعداد دراسات توثيقية لمناطق تراثية في مدينة بغداد اعدت من قبل استشاريين اجانب مع مستشارين عراقيين عبر امانة بغداد. منها( دراسة تطوير الرصافة) ( دراسة تطوير منطقة الكاظمية) و( دراسة تطوير الكرخ) وغيرها. كانت تهدف بالدرجة الاولى الى التوثيق والحفاظ على المناطق التراثية واعادة التاهيل. وكانت دراسة تطوير شارع حيفا ابرز الدراسات التي هدفت الى اعادة التطوير باسلوب الاخلاء واعادة التجديد الحضري وتضمنت فعاليات مختلفة سكنية ثقافية وترفيهية. وخلال التسعينات وبعد 2000 توقفت هذه الاعمال بشكل نهائي على مستوى التجديد الحضري واستمرت البيئة الحضرية بالانهيار في السنوات التي تلت الحصار الاقتصادي والحروب في العراق.

نستنتج مما سبق : اتسمت التجربة العراقية بان كافة مشاريع اعادة التطوير الحضري اعتمدت على الجهد الضخم الذي اضطلع به القطاع العام بدون اي دعم من القطاع الخاص وهذا مما ادى عبر السنوات الى تراجع وانهيار سياسة اعادة التطوير في البيئة الحضرية العراقية عموما وبغداد خاصة. ان الاعتماد التام على القطاع العام والتمويل



**Figs. (1) Um alward Deteriorated area in Baghdad. منطقة ام الورد Area= approx.. 60000m2=6 hectares Population= 1500 Source : Amanat - Baghdad**



الشكل (1): مخطط يوضح منطقة ام لورد في بغداد المصدر امانه بغداد - قسم المعلومات الجغرافية

### 3.2 منطقة بوتسدامر بلاتز برلين - ألمانيا

يقف ضد المصالح التجارية، وإدماج اثنين من نظم النقل والطرق وتخطيط البنية التحتية التي تؤثر على مركز جديد متحد، والحد من حركة المرور في منطقة المدينة الداخلية ومجال اعتبارات البيئية، واتخاذ قرار بشأن أسلوب الهندسة المعمارية- اسلوب عمارة ما نهاتنغ الية الارتفاع أو المساكن المنخفضة، التقليدية، المستقبلية أوالطبيعية؟

بوتسدامر بلاتز : مزيج من تصميم المدينة الأمريكية والأوروبية المناقشات الطويلة حول مستقبل بوتسدامر بلاتز تحتاج لفهم مسألة كيفية إعادة التطوير وجلب الحياة الحضرية الأصيلة للمنطقة كانت ممتدة لسنوات - مجال سكن الإقامة مع التسوق والترفيه والأعمال يحتاج لضمان أن المنطقة تعيش على مدار الساعة. ويعتقد أنما يمكن أن ينظر إليها ليوم قدامى لإحل تخطيطي وسياسة تطوير توفيقية ناجحة- باستخدام اسلوب المشاريع المتعددة الاستثمارية الضخمة التي تمزج الاسلوب الأمريكي والاسلوب الاوربي الذي يحافظ على البيئة ضمن صفوف الاشجار وسط المدينة في مركز سونيو وسط أوروبا

تمثل منطقة بوتسدامر بلاتز مثال الأكثر وضوحاً للتجديد الحضري الذي حول برلين إلى "برلين الجديدة" في 1990. وتتألف المنطقة اليوم من التطورات الثلاثة المعروفة باسم دايملرستي (1998) ومركزسوفي (2000) ومركزبيشم (2004)، الذي حول حرفياً الأرض القذرة الحاملة حيث وقف جداربرلين الشرقية والغربية حتماً 1989. انظر الشكل (2)

<https://www.berlin.de/en/attractions-and-sights/3560662-3104052-potsdamer-platz.en.html>

النقاش حول إعادة تطوير بوتسدامر بلاتز

إن التحدي المتمثل في إعادة بناء قلبها بعد الحرب الباردة في برلين لم يكن أمراً سهلاً - كيفية تحويل القفار الرملية ومكبات النفايات إلىوسط مدينة العاصمة الألمانية الجديدة. وعلى المحك يمكن هنا كسوبيانن المبادئ الأساسية للتصميم الحضري في نهاية القرن العشرين. وهنا كحاجة إلى معالجة العديد من المسائل. كيفية التوفيق بين الجمهور الذي



## 4. منهج إعادة التطوير Re Development

الرابع : معايير الإملء الحضري Urban Infill ويتضمن مؤشرات لتعاطف الأبنية الحديثة المضافة إلى النسيج القائم مع خصائص محيطها الحضري Urban context وظيفيا وبصريا ان هذا المنهج يتطلب توفر امكانيات اقتصادية وتقنية واستثمارية عالية اضافة الى ضرورة اجراء الدراسات التوثيقية لتحديد طبيعة المناطق الحضرية ومدى اهلية البيئة الحضرية للتطوير. وتوجد عدة اساليب لتنفيذ هذا المنهج هي :

## 4.1 اسلوب المشاريع الضخمة : Mega projects

يمثل هذا الاسلوب احد ابرز الاساليب التي اعتمدها التجارب العالمية للنهوض بواقع البيئة الحضرية في كل من الولايات المتحدة واوربا. يمكن تعريف المشاريع الضخمة Mega projects بانها مشاريع تتجاوز كلفتها اكثر من بليون دولار وتستحوذ على الاهتمام العام بسبب تأثيراتها المهمة على المجتمع والبيئة والاقتصاد والعمالة. تتطلب هذه المشاريع عناية في عملية التطوير لتقليل اي احياز تفاؤلي او اخفاء استراتيجي للحقائق الفعلية. ومن امثلة هذه المشاريع الجسور، السدود المطارات، الطرق السريعة، الابنية العامة وانظمة تكنولوجيا المعلومات ومناطق الاقتصاد الحر ومشاريع تخطيط المدن والتجديد الحضري وغيرها. (Flyvbjerg, Bent; Bruzelius, Nils; Rothengatter, Werner 2003). يوضح الجدول (1) والصور ادناه قائمة باسءاء بعض مشاريع اعادة التطوير الضخمة عالميا مع الكلف.

يتضمن هذا المنهج ازاله الجزء الأعظم من المنطقة المطلوبة للتجديد الحضري أوالنسيج بأكمله باستثناء الأبنية ذات الاهمية التاريخية والمعارية العالية أن وجدت والتي تخضع لضوابط الحفاظ التاريخي. هناك أربعة جوانب أساسية تصميمية تتناولها سياسة إعادة التطوير للتعاطف مع الواقع القائم وهذه الجوانب التصميمية.

الأول : الهيكل الحضري Urban Structure : ويتضمن التأكيد على الارتباط الوظيفي والبصري للمنطقة الخاضعة لإعادة التطوير بالهيكل الحضري للمدينة. الثاني : ارتفاعات الأبنية وخط السماء (Building Height & Sky line) : وتعمل الحفاظ علىالخصائص الجمالية والتاريخية المميزة لخط السماء المتحقق أو تكوين خصائص بصرية جديدة.

الثالث مكونات المشهد الحضري : Townscape Constituents ويتضمن ترابط خصائص المنطقة الخاضعة لإعادة التطوير معخصائص وشخصية التكوين الفضائي والحضري والعناصر المكونة لمشهد المدينة والتبايرزها (الاحتواء الفضائي- والتتابع الفضائي - توزيع وتنظيم الفضاءات -البنية الحضرية - Urban Grain والنمط الحضري (Urban Pattern) .



شكل (4) ابراج التوأّم -بتروناس ماليزي



شكل (3) تطوير مركزالاعمال التجاري-باريس

الجدول (1) : يوضح مجموعة من المشاريع الضخمة العالمية لاعادة التطوير مع الكلف والاماكن

ملاحظات	الكلفة	الدولة- المدينة	اسم المشروع	
واحد من أكبر مشاريع اعادة التطوير المتكامل	4,000,000,000\$	اليابان- طوكيو	Roppongi Hills	1
مشروع قطاع خاص للتطوير	11,000,000,000\$	امريكا- لاس فيغاس	تطوير مركز مدينة لاس فيغاس	2
مشروع تطوير قسم الى 4 اجزاء لكل جزء مستثمر خاص		المانيا- برلين	تطوير بوتسدامر بلاتز Potsdamer Platz	3
المنجز في 2014 سعة 600000 نسمة	10,000,000,000\$	مصر - القاهرة	مشروع مدينتي	4
متوقع اكمال الانجاز 2020-2030	تحت الانجاز	المانيا- هامبورغ	مشروع هافن ستي Hafen City	5
جزر صناعية	تحت الانجاز	الامارات العربية- دبي	مشروع جزر النخلة	6
تحت الانجاز	12,000,000,000\$	روسيا- موسكو	مركز موسكو العالمي للاعمال	7
انجاز 2020	3,500,000,000£	انكلترا- لندن	مدينة ستراتفورد	8

المصدر : ( Http : //www. Megaprojects, 2010 )

4.2 اسلوب الاخلاءات وحق الاستملاك Eminent Domain لاغراض اعادة التطوير الحضري.

يسمى هذا الاسلوب الحق العام Eminent Domain في الولايات المتحدة والشراء القسري compulsory purchase في انكلترا ونيوزيلاند والاشغال القسري في استراليا compulsory acquisition وحق الاستملاك في العراق. يمكن تعريفه بأنه اجراء تقوم به الحكومة او القطاع العام لوضع اليد على الملكية الخاصة للمواطن او حق المواطن في الملكية مقابل تعويضات معينة. ويتم اخذ الملكية اما للاستخدام العام او لطرف ثالث يخصصها للاستخدام العام او للتطوير الاقتصادي. وأكثر الاستخدامات شيوعا لهذا الاسلوب هي للخدمات العامة والطرق السريعة

والسكك او للاغراض الامنية كذلك هناك تجارب عالمية في ازالة العشوائيات والمناطق المتهترئة لغرض رفع مستوى السكن. من الامثلة المحلية على هذا الاسلوب مشروع صدامية الكرخ في بغداد ومشروع شارع حيفا. (حسن, 2005) سيتم اجراء مقارنة بين الاسلوبين كنموذج عام ومدى امكانية الاستفادة منها في تطوير البيئة الحضرية لمدينة بغداد باستخدام تحليل (SWOT).

1. اسلوب المشاريع الضخمة

2. اسلوب الاستملاكات والاخلاءات الحضرية يمثل الجدول ادناه مصفوفة تحليل SWOT موضحة مواطن القوة والضعف كعوامل داخلية مؤثرة في المنظومة والفرص والمعوقات كعوامل خارجية والتي تم استخدامها في التحليل لكل من الاسلوبين.

مواطن الضعف Weaknesses ( عوامل داخلية)	مواطن القوة Strengths
<p>1. البنى التحتية تهروالبنى التحتية ضعف مصادر الطاقة الكهربائية</p> <p>2. الموارد البشرية نقص الكفاءة التخصصية في اعادة التطوير</p> <p>3. التقنية نقص التقنية الحديثة</p> <p>4. الهيكلية التنظيمية والتشريعية عدم وضوح البنية التشريعية</p>	<p>1. الاقتصادية وجود الدافع الاقتصادي للتطوير وجود الحاجة لتحسين البيئة الحضرية وجود المواقع المؤهلة للتطوير خلق الحراك الاقتصادي</p> <p>2. الاجتماعية خلق فرص العمل وجود العمالة الرخيصة</p>
المعوقات Threats ( عوامل خارجية)	الفرص Opportunities
<p>عدم الاستقرار الامني نقص الكفاءات العلمية المتخصصة ضعف وحدائة الهيكلية الاقتصادية عدم وجود الشراكات العامة الخاصة ضعف دور القطاع الخاص هيمنة القطاع العام بامكاناته الضعيفة عدم توفر الحوافز الاستثمارية عدم وضوح دور الساحات الضريبية وجود التنافس الاقليمي والعالمي</p>	<p>توفر الارض الحضرية للتطوير خلق فرص العمل وامتصاص البطالة استخدام التقنية الحديثة خلق الحراك الاجتماعي خلق هوية حضرية مميزة جذب الاستثمارات العالمية والمحلية عامل جذب مكاني وسياحي توجيه اعلامي نحو دعم مشاريع مشابهة</p>

الشكل ( 4 ) تحليل (SWOT) لاسلوب المشاريع الضخمة كسياسة لاعادة التطوير اعداد : الباحثة

النتيجة : بشكل عام توفر الارض الحضرية في المناطق الصناعية القديمة والمناطق الى الايجابية المتحققة في امكانية خلق مشاريع ذات هوية عمرانية وحضرية مميزة تكون مصدرا للفخر القومي للساكين اضافة الى المردود الاقتصادي والاجتماعي والخبرات التقنية المكتسبة للكادر المحلي من الامتراج التقني والاطلاع على التقنيات الحديثة.

شبه الحضرية او حواف المدينة عامل جذب اقتصادي مهم في سرعة البدء والاستمرار وانجاز مثل هكذا مشاريع اضافة الى عدم وجود مشاكل تداخل الملكيات والحيازات مما يجعل هذا الاسلوب مفضل لغرض اعادة لتطوير الحضري وعلى المستوى الأكبر اضافة

مواطن الضعف Weaknesses ( عوامل داخلية)	مواطن القوة Strengths
<p>1. البنى التحتية تهروالبنى التحتية ضعف مصادر الطاقة الكهربائية</p> <p>2. الموارد البشرية نقص الكفاءة التخصصية في اعادة التطوير</p> <p>3. التقنية ضرورة توفر الدراسات التخصصية بالتطوير للمنطقة الخلاة.</p> <p>4. الهيكلية التنظيمية والتشريعية لا بد من وجود هيكلية تشريعية مناسبة</p>	<p>1. الاقتصادية وجود الدافع الاقتصادي لتطوير وجود الحاجة لتحسين البيئة الحضرية وجود المواقع المؤهلة للتطوير خلق الحراك الاقتصادي</p> <p>2. الاجتماعية - خلق فرص العمل - وجود العمالة الرخيصة</p>
المعوقات Threats ( عوامل خارجية)	الفرص Opportunities
<p>عدم الاستقرار الامني الحاجة الى الهيكلية التنظيمية والتشريعية</p>	<p>توفر الارض الحضرية للتطوير خلق فرص العمل وامتصاص البطالة</p>

ضعف وحدانية الهيكلية الاقتصادية تعارض الملكية العامة والخاصة هيمنة القطاع العام بمكاناته الضعيفة عدم توفر الحوافز الاستثمارية ضرورة توفر الامكانيات المادية للتعويضات	استخدام التقنية الحديثة خلق الحراك الاجتماعي جذب الاستثمارات المحلية عامل جذب مكاني
---	--

تحليل (SWOT) لاسلوب الاخلاء والاستهلاك كسياسة لاعادة التطوير الحضرياعداد : الباحثة

النتيجة : يوضح التحليل بان مواطن الضعف كعوامل داخلية تمثل محددات مؤثرة في هذا الاسلوب وبالاخص من الناحية الاجتماعية والاقتصادية مرتبطة بالحيازات وطريقة التعويضات للمالكين وكثيرا ما يتطلب هذا الاسلوب امكانيات مادية وفترة زمنية طويلة للتوصل الى اتفاقات بين الجهة المطورة واصحاب الحيازات والملكية. وفي الاوقات التي تلي الحروب حيث الحاجة للتعويضات السريعة قد يمثل اسلوبا بطيئا لغرض اعادة التطوير للبيئة الحضرية المتدهرة.

## 5. الاستنتاجات

1. ان الهدف من اعادة التطوير وبرامج اعادة التطوير الحضري يرتبط الى حد كبير بحالة التحضر في المكان والزمان والتوازن بين القوى الاجتماعية والاقتصادية وحتى السياسية المؤثرة في القرار التخطيطي والتصميمي.
2. عند مقارنة التجربة العالمية في كل من امريكا واوروبا نجد ان الحركة الحضرية في الولايات المتحدة تنسم بالحضور الليبرالي والناقد والذي يظهر دوما مواجها اية تطرف في التوجهات الحضرية السائدة فالموقف للموقف للمعارضة تجد دوما صدا واضحا ومؤثرا في الشارع الامريكي وفي السلطة فهناك تاريخ طويل من المواجهة والحرية في التعبير.
3. كانت البرامج الحضرية مختلفة في كل من الولايات المتحدة واوروبا لمدة طويلة بعد الحرب العالمية الثانية حيث وجهت الاستثمارات الامريكية نحو انشاء العقارات السكنية في المناطق شبه الحضرية خارج المدن للعوائل المنفردة مع الالتزام الثانوي بتطوير مراكز المدن وامتداد وسائل النقل. بينما كان الاسكان الاجتماعي يحتل المرتبة الاخيرة ومركز في بعض المدن الكبيرة لاسكان الفقراء والملونين والمهاجرين.
4. اما في اوربا فان مراكز المدن والابنية العامة والكنائس تم اعادة بناؤها كما كانت قبل الحرب باسلوب التراص والتزايب مع النقل العام. اما الاسكان العام فكان يقع في مقاطعات كبيرة في المناطق الصناعية القديمة وفي الحواف الحضرية. وفي اوربا الشرقية ظهر نموذج مميز ممثل بالمشاريح الاسكانية الضخمة للسكن الاجتماعي وقلما كان هناك اهتمام بالمشاريح التجارية او الترفيهية.

22. [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/9/9c/Berlin\\_Potsdamer\\_Platz\\_-\\_2016.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/9/9c/Berlin_Potsdamer_Platz_-_2016.jpg)
23. <https://www.berlin.de/en/attractions-and-sights/3560662-3104052-potsdamer-platz.en.html>

#### الهوامش

1. Eminent Domain. حق الاستملاك : ضوابط قانونية تميز للدولة وضع اليد قسريا على منطقة معينة وإخلائها وفق شروط معينة لأغراض التطوير. <http://www.Eminent-domain>

#### قائمة المصادر

1. الزعي د. يحيى، العساسة، سلامة طابع، جبور، سعد الله، (2007) "حالة التجديد الحضري كاسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، مدينة الكرك القديمة في الأردن، بحث منشور في مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية-المجلد الثالث والعشرون-العدد الثاني.
2. نصير، د. عاطف، (2004) "السياسات الإسكانية بين الواقع وتطلعات المستقبل"، بحث مقدم الى مؤتمر "الاسكان واقع وطموح"، جامعة العلوم التطبيقية الأهلية عمان -الأردن.
3. نوري، علي حسن، (2005) "المنظور المستقبلي لمدينة بغداد 2030" 2005 تقرير مقدم لامانة بغداد.
4. Altshuler, Alan, and David Luberoff. (2003). Megaprojects. Washington : Brookings Institution .
5. Bruijine, Dick, DoreenvanHoogstraten, WillemKwekkeboom, and AnneLuijten, (2002). Amsterdam, Southeast, Bussum, Netherlands : Thoth Publishers .
6. Cleaveland, Frederic N. (1967). Congress and urban problems. Washington : Brookings Institution .
7. Fellman, Gordon. (1973). The deceived majority. New Brunswick, NJ : Transaction .
8. Fainstein, Norman, Fainstein Susan S. (2009) ,"The Changing Character of Urban Redevelopment since 1945" Connecticut College, Harvard University .
9. Fainstein, Susan S & Norman, I. Fainstein. (1982), Restoration & Struggle : Urban Policy and Social foces"9-20. Beverly Hills,CA : Sage
10. Gelfand, Mark I. (1975). A nation of cities. New York : Oxford University Press .
11. Harloe, Michael. (1995). The people's home : Social rented housing in Europe and America. Oxford : Blackwell .
12. Heinz, Werner, ed. (1993), Public private Partnership-Stuttgart : W. Kohlhammer .
13. Jacobs, Jane,(1961/1993),"The Death and Life of Great American Cities",New York : Modern Library
14. Judd, Dennis, and Michel Perkinson,eds. (1990), Leadership and Urban Regeneration. Newbury Park,CA : Sage .
15. Khateeb & Alami, (2008) "Baghdad Comprehensive City Development Plan" : Baseline Phase I Report : August.
16. Plunz, Richard. (1990),A History of Housing in New York City. New York : Columbia University Press .
17. Schwartz. Alex F. (2006), Housing Policy in the United States. New York : Routledge .
18. Sassen, Saskia,(2001). "The Global City", 2nded. , NJ : Princeton University Press .
19. Wilson, James Q. , ed. (1966). Urban renewal. Cambridge : MIT Press .
20. Http ://www. Wikipedia. Megaprojects, retrieved (11/5/2011) .
21. http ://www. businessballs. com/swotanalysisfreetemplate. htm, (20/6/2011) .