



المجلة الجغرافية العربية

تصدر عن الجمعية الجغرافية المصرية

التحسين العمراني اسس نظرية ونماذج تطبيقية

د. غادة محمود قمر

مدرس جغرافيا العمران،

كلية الآداب - جامعة الزقازيق

فهرس المحتويات

صفحة	
١	المخلص.
٢	المقدمة.
٣	منطقة الدراسة.
٣	مشكلة البحث.
٤	أهمية البحث.
٤	أهداف البحث.
٤	منهجية البحث.
٦	المبحث الأول: ماهية التحسين العمراني
٧	(١) مفاهيم ومصطلحات.
١٠	(٢) التطور البحثي والاتجاهات المعرفية في التحسين.
١٢	(٣) مفهوم التحسين.
١٧	(٤) موجات التحسين العمراني.
٢١	المبحث الثاني: التحسين (أسبابه وأثاره ومؤشراته).
٢١	(١) اسباب التحسين.
٢٢	أ- الزيادة السكانية.
٢٢	ب- الهجرة.
٢٢	ج- القيمة التاريخية.
٢٣	د- السياسات الحكومية.
٢٣	هـ- عوامل اقتصادية.
٢٦	و- عوامل اجتماعية.
٢٧	(٢) الأثار المترتبة علي عملية التحسين.
٣١	(٣) مؤشرات عملية التحسين.

٣٣	المبحث الثالث: تجارب بعض المدن العالمية للتحسين العمراني.
٣٣	(١) مدينة لندن.
٣٨	(٢) مدينة نيويورك.
٤٠	المبحث الرابع: التحسين في مصر، ونماذج لمدن مصرية.
٤٠	(١) القاهرة الخديوية.
٤٥	(٢) مدينة الأقصر.
٥٤	(٣) مدينة الزقازيق.
٦٣	النتائج.
٦٤	توصيات الدراسة.
٦٥	الملاحق.
٦٨	المصادر والمراجع.
٧٦	الملخص الأجنبي.

فهرس الجداول

صفحة	عنوان الجدول	م
٢٩	الآثار الإيجابية والسلبية للتحسين.	١
٥٥	النمو العمراني لمدينة الزقازيق وعدد السكان للفترة (١٩٧٠-٢٠١٨).	٢

فهرس الخرائط والأشكال

م	عنوان الشكل	صفحة
١	تاريخ تخطيطي للتحسين في الولايات المتحدة.	١٩
٢	جودة المسكن وقيمة قبل وبعد التحسين.	٢٠
٣	اسباب التحسين.	٢١
٤	الفجوة الايجارية.	٢٤
٥	المناطق التي تم تحسينها في لندن، ٢٠٢٠.	٣٥
٦	اسعار العقارات بلندن للفترة من ١٩٧٥ الي ٢٠٢٠.	٣٦
٧	صور من تظاهرات سكان المناطق المحسنة في مدينة لندن.	٣٧
٨	مناطق التحسين فى مناطق صب بروغ بمدينة نيويورك ٢٠١٥.	٣٩
٩	مرئية فضائية توضح القاهرة الخيدوية والمناطق المحيطة بها.	٤١
١٠	مناطق التنمية الشاملة بمدينة الاقصر (٢٠٠٩).	٤٨
١١	خريطة المناطق التي تعرضت الي عملية التحسين بمدينة الاقصر في إطار خطة التنمية الشاملة.	٤٩
١٢	عشوائيات على حبوب الأراضي الزراعية في قرى شمال الكرنك ٢٠١٣.	٥٣
١٣	النمو العمراني لمدينة الزقازيق من ١٩٧٠ حتي ٢٠١٧.	٥٦
١٤	منطقة عزبة ابو طرطور، يمين الشكل للمنطقة عام ٢٠١٨ والأخري ٢٠٠٥.	٥٨
١٥	منطقة ملح القطن شرق خط السكك الحديدية، يمين الشكل للمنطقة عام ٢٠١٨ والأخرى ٢٠٠٥.	٥٨
١٦	منطقة الدراسة بمدينة الزقازيق.	٥٩
١٧	المباني بمنطقة عزبة ابو طرطور (استعمالات الاراضي - حالات المباني - ارتفاعات المباني) بعد تعرضها لعملية التحسين ٢٠٢٠.	٦٠
١٨	مظاهر التحسين العمراني بمنطقة عزبة أبو طرطور بمدينة الزقازيق ٢٠٢٠.	٦٢

فهرس الملاحق

صفحة	عنوان الملحق	م
٦٥	المقابلات مع سكان مدينة الأقصر .	١
٦٦	المقابلات مع سكان منطقة أبو طرطور (مدينة الزقازيق).	٢
٦٧	المقابلات مع أصحاب الأنشطة الخدمية والتجارية بمنطقة أبو طرطور (مدينة الزقازيق).	٣

المخلص

أستهدف البحث دراسة التحسين، من خلال دراسة الأسس النظرية والتي منها مفهومه وأنواعه ومؤشراته، وتقديم نماذج مكانية مختلفة والتحليل المكاني لها وللكشف عن خصائص تلك العملية، وكيفية رصدتها وتطبيقها بالمدن المصرية وتحديد مدى تحقيق إيجابياتها وأيضاً مشكلاتها وعرض توصيات لها.

وأعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي خاصة لدراسة الإطار النظري والتعريفى للتحسين وكيف تغيرت مدن عالمية مثل مدينتى لندن ونيويورك نتيجة التحسين، وأيضاً طبق هذا المنهج على منطقة القاهرة الخديوية بمدينة القاهرة والتي لم يتم الإشارة إلى عملية التحسين فى تلك المنطقة خاصة فى الدراسات الجغرافية بمصر سوى عدد محدود من الدراسات العمرانية والتي لم تشر إلى عملية التحسين بمنظور شامل، واعتمدت الدراسة على الأسلوب الميدانى بصورة رئيسة فى تقديم مدينة الأقصر والزقازيق، والذى انتهى إلى وجود تأثير تلك المدن بعملية التحسين ونتائجه سواء الإيجابية والسلبية.

وانتهى البحث إلى رصد النتائج الإيجابية فمثلاً بمدينة الأقصر كان للتحسين دور فى الحفاظ على المناطق الأثرية والكشف عن طريق الكباش وإعادة تخطيط المناطق المجاورة له بما يضمن الحماية اللازمة وتجميل تلك المناطق لتنتمشى عمرانياً مع النمط المعمارى لمناطق معابد الأقصر والكرنك وطريق الكباش. أما فيما يخص مدينة الزقازيق وخاصة عزبة أبو طرطور فقد كانت من ضمن الإيجابيات تغير النمط المعمارى القديم والمتهاك إلى نمط حديث وجذب أنشطة تجارية وخدمية للمنطقة لم تكن موجودة من قبل مما ساعد نوعاً ما على توافر فرص للعمل. أما النتائج السلبية للتحسين فكان من أهمها ارتفاع القيمة الإيجارية بما لا يتناسب مع دخل العديد من الأسر مما كان له أثر فى نزوحهم إلى مناطق أقل فى القيمة الإيجارية أو السكن بمناطق عشوائية.

ومن توصيات البحث ضرورة الانتباه إلى تلك العملية ومحاولة وضع الضوابط والاشتراطات بما يضمن توفير مناسب لجودة الحياة بالمدن وحماية قاطنى المناطق المعرضة للتحسين من خطر النزوح سواء كان مباشر أو غير مباشر.

الكلمات المفتاحية : التحسين، التجديد الحضرى، النزوح، التنمية العمرانية، الدمج الاجتماعى، الإقصاء الاجتماعى، العشوائيات.

المقدمة:

تردد مفهوم التحسين العمرانى Gentrification فى الأبحاث الجغرافية خلال ستينيات وسبعينيات القرن العشرين بأوروبا وأمريكا، حيث شهدت أحياء المدن الداخلية فى أوروبا وكذلك فى الولايات المتحدة وأستراليا، تغيراً عمرانياً انتقل فيه أفراد الطبقة الوسطى والغنية إلى الأحياء الداخلية للمدينة. حدثت مناقشات جغرافية واقتصادية وسياسية واجتماعية حول ظاهرة التحسين والتي صاحبها تغيير إجتماعى ومكانى واقتصادى وسياسى (سياسة الحكومة فى التعامل مع المناطق الفقيرة). لذلك تحاول تلك الدراسة شرح جغرافية التحسين، لملى الفجوة فى الأدبيات المتعلقة بجغرافية التحسين والتي لم يتم تناولها ودراستها جغرافيا فى مصر. كما سعى هذا البحث إلى المساعدة على فهم الجغرافيا الحالية للتحسين وفتح المجال لمناطق جغرافية مختلفة سيقدمها البحث لهدفين رئيسيين:

أولاً: سد الفجوة فى الأدبيات المتعلقة بالتحسين فى البلدان النامية وخاصة فى مصر.

والثانى: لتغطية الاختلافات الاجتماعية والثقافية بين تجديد وتطوير البلدان المتقدمة ومصر.

وسوف نتناول دراسة التحسين عرض مفهومة من حيث تطور المفهوم ما بين تشتت وتغير منذ فترة الستينيات إلى الوقت الحالى، لذلك كان لابد من إظهار العوامل المسببة لهذا التغيير وأنواعه (موجات التحسين) التى تغيرت صفاتها مع كل فترة زمنية مصحوبة بتغيير فى بعض العوامل سواء كانت الاقتصادية أو الاجتماعية أو غيرها. ولعملية التحسين جوانبها الإيجابية والسلبية على المجتمع لذلك تم إلقاء الضوء على مدى تأثير تلك الجوانب على بعض مدن العالم وما هى التغيرات التى طرأت على تلك المدن مثل مدينتى لندن ونيويورك كنموذج لمدن الدول المتقدمة والتى أحدثت عملية التحسين تغير واضح بها. كما يتم عرض التحسين لمنطقة القاهرة الخديوية كنموذج هدفه الحفاظ على التراث المعمارى والتاريخى للمنطقة.

كما قامت الباحثة بدراسة حالة لمدينتى الأقصر والزقازيق لدراسة التحسين ورصد مسبباته ونتائجه خاصة لمدينة الأقصر كمدينة تاريخية لها قيمتها التراثية حيث خضعت تلك المدينة إلى خطة التنمية الشاملة عام ٢٠٠٩ وفى إطار تنفيذ سياسات التجديد العمرانى لها، كان للتحسين دور فى عدة مناطق منها لذلك حاولت الباحثة إظهار تلك العملية ومدى تأثيرها الإيجابى والسلبى على المدينة للفترة ما بين ٢٠٠٩ حتى ٢٠١٤. كما يتم عرض

لعملية التحسين بإحدى مناطق مدينة الزقازيق لعرض شكل الظاهرة وتأثيرها وتطبيق معايير ومؤشرات عملية التحسين.

منطقة الدراسة:

اتخذت الدراسة مدينتى الأقصر والزقازيق حيزاً جغرافياً لها، فمدينة الأقصر تقع بجنوب صعيد مصر عند خط عرض ٣٢° ٤٠' ٢٥" شمالاً و ٢٣° ٣٦' ٣٢" شرقاً. وتبلغ المساحة الكلية حوالى ٢٤١٠ كيلومتر مربع، وهى واحدة من أكثر المدن التاريخية فى مصر (الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء ، ٢٠٢٠)، ومدينة الأقصر محط اهتمام الدولة المصرية حيث تم تنفيذ مشروع المتحف المفتوح بالأقصر مما كان للتحسين أثراً على تلك المدينة التاريخية.

مدينة الزقازيق، فهى إحدى مدن شرق الدلتا حالها كحال أغلب المدن المصرية تعاني من العديد من المشكلات سواء سكانية أو عمرانية، فقد كان للنمو السكانى السريع جداً أثره على مدينة الزقازيق حيث يزيد السكان عام ما بعد عام إذ بلغ عدد سكان المدينة عام ٢٠١٨ حوالى ٣٨٠,٩٨ ألف نسمة بمساحة حوالى ٣٢٣٠ فدان (الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، ٢٠٢٠). مما كان له الأثر فى ازدياد حجم المشكلات بها وزيادة تأثيرها على المجتمع بالمدينة، ومنطقة عزبة أبو طرطور هى إحدى القرى التى تم ضمها إلى حيز المدينة قديماً مما جعلها جزء من أحد مناطقها السكنية الحضرية بها، وعلى الرغم من نسجها ونمطها العمرانى المتواضع مع الحالة الاجتماعية الفقيرة لسكانها، أثراً جاذباً للطبقة المتوسطة والغنية للعيش بها فيما بعد.

مشكلة البحث:

تكمن مشكلة البحث فى غموض والتباس المفاهيم والمصطلحات المتداولة فى دراسة تلك الظاهرة الجغرافية الجديدة، مما يجعل بعض الجغرافيين حالة تخبط، حيث يتم الاعتماد على بعض الجوانب تسبب تداخل المصطلحات والمفاهيم. بمراجعة الباحثة فى دراسات العمران خلال السنوات العشر الماضية أتضح إنها لم تتطرق تلك الدراسات إلى التحسين على الرغم من وجود تلك الظاهرة بعدد من المدن المصرية ولكن لم يتطرق البحث الجغرافى إليها. أما البعض الآخر من الدراسات وبالأحرى المعمارية أو التخطيطية لم يقدم البعض

مفهوم علمى دقيق لها، بمعنى إنه يتم الإشارة إلى مفهوم التحسين على مفهوم الارتقاء أو التجديد الحضرى أو تحسين جودة الحياة بالمناطق الحضرية مما يزيد المسألة البحثية تعقيداً، وليس بغريب أيضاً أن الحصول على البيانات الخاصة بالتحسين من أهم عقبات البحث نظراً لما ذكرته من غموض والتباس فى رصدها.

أهمية البحث:

يسهم هذا البحث من الناحية النظرية فى توجيه اهتمام الباحثين الجغرافيين أو الدراسات العمرانية نحو إجراء المزيد من البحوث الجغرافية حول التحسين بالمدن المصرية، ويقدم هذا البحث بعض التوصيات التى يمكن أن تستفيد منها البحوث والدراسات اللاحقة، والتى تسهم فى اتساع المعرفة بمعايير التحسين ومؤشراته ورصد نتائجه على المدن المصرية. أما من الناحية التطبيقية يسهم هذا البحث فى إفادة صناع القرار والمخططين والمسؤولين عن السياسات العمرانية فى مصر بالمعلومات والبيانات الكمية والكيفية حول التحسين ووضع سيناريوهات له مستقبلاً. رغم أن تلك الدراسة الحالية تهتم بالجانب العمرانى ولكن يمكن الاستفادة العديد من المجالات الجغرافية التى يمكن دراسة تلك الظاهرة، على سبيل المثال جغرافية السكان والجغرافيا الاقتصادية والاجتماعية.

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى الآتى:

- عرض الإطار النظرى لظاهرة التحسين لتوضيحها وتفسيرها ونتائجها وتجارب الدول الأخرى التى تعرضت إليها، لتجنب الخلط والتخبط فى تطبيق تلك العملية على المدن المصرية.
- تطبيق معايير ومؤشرات التحسين على البيئة الحضرية المصرية (مدينة الأقصر ومدينة الزقازيق) لتوضيح مدى تأثير تلك العملية على المناطق الحضرية والمجتمع.

منهجية البحث:

تعتبر دراسة التحسين اتجاه جديد من الأبحاث والدراسات الجغرافية وخاصة بمصر والدول العربية، لذلك تعتمد منهجية البحث على ثلاث محاور أساسية ألا وهى:

المحور الأول: الدراسات السابقة.

يتم ذلك من خلال مراجعة أدبيات البحث وتصنيف تلك الدراسات والمفاهيم لفترات تاريخية، بالإضافة إلى تحليل نتائج هذه الدراسات لما لها من نتاجات وتأثيرها الإيجابي والسلبي على المجتمع وفي ذلك الإطار تم تقديم تجارب بعض المدن العالمية في عملية التحسين خاصة مدينة لندن ومدينة نيويورك حيث تعرضنا هاتين المدينتين للتحسين منذ ستينيات القرن الماضي حتى الآن لتوضيح مراحل التحسين وأبعاده وكيف واجهت تلك المدن تأثير التحسين على مجتمعاتها.

حيث إنه لا توجد أية دراسة بحثية جغرافية مصرية تناولت عملية التحسين، بالإضافة إلى عدم وجود أى مراجع أو دراسات عربية بل إن أغلب الأبحاث والدراسات باللغة الإنجليزية في مجال الهندسة المعمارية والتي تحمل العديد من الخلط من حيث استخدام التحسين وتطبيق المعايير الخاصة به.

المحور الثاني: التحسين في مصر والتطبيق على بعض المدن المصرية.

يتم عرض حالة التحسين في مصر وما هي الدراسات أو الأدبيات التي تناولت تلك الظاهرة وكيف يتم تعريفها؟ لذلك سوف نتناول الدراسة عرض التحسين بمنطقة القاهرة الخديوية من خلال بعض الدراسات التي تناولت دراسة تلك المنطقة، وهل منطقة القاهرة الخديوية خضعت لعملية التحسين أم كان نتيجة الحفاظ على التراث المعماري؟ سوف يتم تطبيق معايير ومؤشرات التحسين لإيضاح عملية التحسين وأبعاده على مدينتي الأقصر والزقازيق للمساهمة في تقديم نوع من البحث الجغرافي يشارك في إيضاح التحسين ومشكلاته في المدن المصرية.

المحور الثالث: الأسلوب الكمي والكيفي.

كما تعتمد منهجية البحث أيضاً على كل من الأسلوب الكمي والكيفي. فالأسلوب الكمي يعتمد على إنشاء قاعدة بيانات جغرافية لمناطق الدراسة (مدينة الأقصر ومدينة الزقازيق) والتي تشمل على جمع وتحليل البيانات الإحصائية مثل البيانات الإحصائية بجهاز التعبئة العامة والإحصاء والتقارير والمخططات العمرانية لمدينتي الأقصر والزقازيق والمعلومات على مستويات مختلفة، بدءاً بالبيانات الديموغرافية من حيث دراسة السكان، والوضع الاقتصادي (الأنشطة الاقتصادية والأنشطة المهنية، والمباني)

ثم إلى ظروف السكن (الوحدات السكنية، ملكية المباني، وأنواع المساكن وحالاتها) بالإضافة إلى تحليل الخرائط وصور الأقمار الصناعية والدراسة الميدانية لرصد مدى التغيير في المناطق من حيث استخدام الأراضي، وارتفاع المباني، وحالات المباني، وما إلى ذلك.

أما الأسلوب الكيفي فلقد تم تطبيقه كالاتي :

بمدينة الأقصر تم إجراء المقابلات مع بعض الهيئات الحكومية وبعض السكان، كما اشتملت المقابلات أيضاً على أصحاب المحال والبازارات اللذين شملتهم خطة التنمية الشاملة والتجديد العمراني بالمدينة، والتي يبلغ عددهم ٤٥ مقابلة.

أما بمدينة الزقازيق (عزبة أبو طرطور) تم إجراء عدد من المقابلات وعددهم ٢٠ مقابلة للسكان المقيمين في الوحدات السكنية المؤجرة والمالكين، أيضاً مع أصحاب المحال المؤجرة والتملك وأصحاب العقارات القديمة والحديثة في البناء، حيث يساعد ذلك على تطبيق معايير ومؤشرات التحسين بالمنطقة.

ومن أجل تحقيق أهداف البحث والإجابة على تساؤلاته؛ سيركز البحث على دراسة

المحاور التالية:

المبحث الأول: ماهية التحسين العمراني.

المبحث الثاني: التحسين (أسبابه وآثاره ومؤثراته).

المبحث الثالث: تجارب بعض المدن العالمية للتحسين العمراني.

المبحث الرابع: التحسين في مصر، ونماذج لمدن مصرية.

المبحث الأول - ماهية التحسين العمراني:

إن التحسين قد يكون أحد السياسات العمرانية التي يتم تطبيقها على بعض أحياء المدن الفقيرة، وقد يكون في أغلب الأحيان نتيجة لتنفيذ السياسات العمرانية سواء لتجديد أو تنمية المدينة فيظهر التحسين بالمناطق الفقيرة المجاورة للمناطق التي تم تطويرها وتنميتها، لذلك سوف يتم تقديم بسيط لتلك المفاهيم وعرض لبعض المصطلحات التي سوف يتم الإشارة إليها في تلك الدراسة.

١) مفاهيم ومصطلحات:

بمراجعة بعض الدراسات المختصة بال عمران بصفة عامة وجدت الباحثة أن هناك خلط والتباس في عرض لمفاهيم سياسات التخطيط العمراني، وأن بعض الباحثين قد يختلط عليهم الأمر في عرض المفهوم لتلك العمليات، فلكل عملية تخطيط عمراني لها سماتها ومعايير تطبيقها، كما أن سياسات التعامل مع المناطق الحضرية تختلف عنها في المناطق الغير مخططة، وقد تنتهج بعض الحكومات تطبيق سياسات عمرانية مثل التجديد الحضري والذي يشتمل على عدد من السياسات العمرانية الأخرى مثل الارتقاء والتطوير أو إعادة التطوير طبقاً لاحتياج ورؤية متطلبات كل منطقة.

أ- التجديد الحضري Urban Regeneration:

سياسة التجديد الحضري تتضمن تجديد وتحسين البيئة المادية والاجتماعية والاقتصادية، حيث تجذب سياسة التجديد المستثمرين وتساعد في خلق فرص للعمل وتجديد نظم الاقتصاد الحضري، كما هو الحال في المدن الصناعية مثل مدينة مانشستر بإنجلترا (روبرتس، ٢٠٠٠؛ برنامج الأمم المتحدة للبيئة، ٢٠٠٤) التي تضمن توافر المرافق السكنية والاجتماعية لتشجيع السكان على السكن والعمل بتلك المناطق (Pacione, 2005). علاوة على ذلك، يتم استخدام التجديد لتعزيز التراث المعماري (النواة التاريخية) والسياحة الحضرية، أو لجذب المؤسسات البحثية والأكاديمية. فهي بحد ذاتها من المولدات الرئيسية للعديد من هذه التغييرات الاقتصادية التي تحدث بالمدن. كما يعد التجديد الحضري من السياسات الحضرية التي تتبناها الحكومات لتجديد المدن الحضرية بها من أجل خلق بيئات متطورة عمرانياً واقتصادياً، وتشمل برامج التجديد الحضري على عدد من العمليات العمرانية طبقاً لطبيعة ومتطلبات كل منطقة على حدى، على سبيل المثال الارتقاء Upgrade والإزالة Clearness والتنمية Development وإعادة التطوير Redevelopment، والتحسين Gentrification (قمر وإسماعيل، ٢٠١٧). هنا نجد أن عملية التحسين في بعض الأوقات تكون جزء من سياسة الدولة المستخدمة في التجديد الحضري لعدد من المناطق العمرانية بها.

ب- التنمية الحضرية Urban Development:

يقصد بالتنمية الحضرية هو الارتقاء بالبيئة الحضرية وتوفير الاحتياجات الأساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وشبكات البنية الأساسية وذلك في إطار محددات

المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها. كما ترجع أهمية ومكانة التنمية العمرانية إلى كونها تحتل المرتبة الأولى فى حجم الاستثمارات إضافة إلى إنها تستحوذ على اهتمام كبير داخل المجتمع.

كما تأتي أهميتها أيضاً من كونها المحرك الرئيسى لكثير من الأنشطة الإقتصادية الأخرى والصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد والعمران (الوكيل، ٢٠٠٦).

أظهرت الدراسات والأبحاث على العديد من المناطق التى تعرضت إلى برامج التنمية الحضرية إلى أن هناك علاقة بين التحسين والتنمية الحضرية فقد تكون داخل المنطقة التى تم تميمتها أو مناطق الجوار الفقيرة لتلك المناطق التى تم تميمتها وتلك المنطقة يقطنها الطبقة الفقيرة فمع برامج التنمية جذب الطبقة المتوسطة والمرتفعة الدخل للإقامة بتلك المناطق (قمر، ٢٠١٤).

ج- إعادة التنمية / التطوير العمرانى Urban Redevelopment:

تتشابه إعادة التطوير الحضرى من حيث المفهوم بالإضافة إلى تغيير كامل فى استخدام الأراضى بالمنطقة المستهدفة، بمعنى إزالة كافة أغلب المنشآت بالمنطقة وإعادة تخطيطها وتطويرها وتغيير أنماط استخدام الأرض طبقاً للأهداف التنموية بها. يرافقه أيضاً توفير البنية التحتية (النقل مثل خطوط المترو) والخدمات التى يمكن أن تدعم مثل هذه المناطق. كجزء من هذه العملية، كما تقوم الحكومة بتجميع الممتلكات الخاصة الفردية وتتعهد بخطة تطوير أعلى جديدة وتوفر البنية التحتية اللازمة. فى النهاية، تعيد الحكومة لكل مالك أرض حصة من التنمية الجديدة الشاملة التى تعادل ملكيتها الأصلية للأراضى أو الممتلكات. كما تحتفظ الشركات المشاركة فى عملية إعادة التطوير بنصيب من التطوير الذى تبيعه بعد ذلك لاسترداد تكلفة تحسين البنية التحتية والخدمات (قمر وإسماعيل، ٢٠١٧). ويرتبط مفهوم التحسين بإعادة التطوير حيث يتم مع تغيير نمط استخدام الأرض نزوح فئة معينة من سكان المنطقة أو الحى والتي غالباً تكون من الطبقة الفقيرة وتسكين طبقة اجتماعية أعلى منها حيث يتم تحويل المبانى السكنية البسيطة إلى مبانى سكنية شاهقة وفخمة وشركات لجذب استثمارات بالمنطقة وخلق فرص عمل جديدة، على سبيل المثال إعادة تطوير بعض المناطق بمدينة الأقصر.

د - الارتقاء العمرانى Upgrade:

يتم تعريف الارتقاء على نطاق واسع على إنه عملية مادية واجتماعية واقتصادية وتنظيمية وبيئية يتم القيام بها بشكل متعاون بين المواطنين والمجموعات المجتمعية والشركات والسلطات المحلية، حيث يتم تطبيق تلك السياسة للتعامل مع بعض المناطق العشوائية الآمنة لخلق جودة حياة أفضل لسكانها (تحالف المدن 2003 Cities Alliance، قمر، ٢٠٠٧).

هـ - المناطق المتدهورة Slums Areas:

المناطق المتدهورة هي مناطق حضرية متدهورة داخل المدن، مكتظة بالسكان، والمباني المتدهورة، ولا تتوفر بها الشروط الصحية اللازمة كما تتصف بالفقر وتعدد المشكلات الاجتماعية. كما تعرف اقتصاديا على إنها عشوائيات قلب الحضر، أو البور المتدهورة فى مراكزها وأطرافها، ويضغط سكانها على الحكومة لتزويدهم ببعض الخدمات والمرافق، فيزداد نموها ويصبح البعض منها من العسير إزالتها (البنك الدولي، ٢٠٠٠).

و - النزوح Displacement:

يعد النزوح عملية هجرة السكان أو بعض الأسر من المنطقة التى كانوا يعيشون بها إلى مناطق أخرى خاصة فى المناطق التى تتعرض إلى سياسات وخطط عمرانية سواء التجديد أو التطوير أو التنمية. ويعد النزوح من أهم سمات عملية التحسين والتى يعتبرها أغلب العلماء إنها أهم المشاكل الناتجة عنه. فقد تم تحديد عدة أشكال من النزوح من قبل العلماء.

النوع الأول وهو النزوح المباشر Direct displacement للسكان المقيمين بالمنطقة أو

الذى عندما:

- ١- لا يستطيع السكان تحمل البقاء فى منازلهم بسبب ارتفاع الإيجارات أو ضرائب الملكية.
- ٢- إجبار المقيمين على الخروج لأسباب مثل التجديدات والإخلاء عندما يتوقف الملاك عن صيانة المباني وانتظار اللحظة المناسبة لبيعها لإعادة التطوير والبناء (قمر، ٢٠١٤).

أما النوع الثانى هو النزوح غير المباشر Indirect displacement والذى يشير إلى التغيرات فى من ينتقل إلى الحى مع خروج السكان الأصليين ذوى الدخل المنخفض. يحدث النزوح غير المباشر عندما تكون الوحدات التى يتم إخلاؤها من قبل السكان ذوى الدخل المنخفض لم تعد فى متناول الأسر الأخرى منخفضة الدخل. ويسمى هذا أيضاً بالنزوح الإقصائى Exclusion displacement.

حيث يتم استبعاد السكان ذوى الدخل المنخفض فى المستقبل من الانتقال إلى الحى. يشار أحياناً إلى هذه العملية على إنها عملية خلافة سكنية، حيث ينتقل السكان ذوى الدخل المنخفض الحاليين من الحى، حتى إن لم يكن بسبب النزوح المباشر يكون نتيجة لارتفاع أسعار المساكن أو الإيجارات، ويتم استبدالهم مع السكان ذوى الدخل المرتفع مع مرور الوقت. يمكن أن تحدث ذلك أيضاً فى استخدام الأراضى وتغيير أنماطه حيث تقسيم المناطق وتغيير استخدامها فى التنمية العمرانية (Peter Marcuse, 1985).

ز - الدمج الاجتماعى Social Inclusion:

يعرف الدمج الاجتماعى بأنه عملية تحسين شروطه المشاركة فى المجتمع، وخاصة للأشخاص المحرومين، من خلال تعزيز الفرص للعمل، الحصول على الموارد اللازمة، والتعبير عن الحقوق واحترامها (البنك الدولى، ٢٠٢٠).

ح - الإقصاء الاجتماعى Social Exclusion:

هو عملية معقدة ومتعددة الأبعاد. إنه ينطوى على نقص أو حرمان من الموارد والحقوق والسلع والخدمات، وعدم القدرة على المشاركة فى العلاقات والأنشطة العامة، المتاحة لغالبية السكان فى المجتمع، سواء فى المجالات الاقتصادية أو الاجتماعية أو الثقافية أو السياسية. إنه يؤثر على كل من نوعية حياة الأفراد وعلى العدالة والتماسك فى المجتمع ككل (Levitas, et al., 2007, p. 9).

٢) التطور البحثى والاتجاهات المعرفية فى التحسين:

التحسين Gentrification باعتباره عملية عالمية خضعت لدراسات وتفسيرات عدد كبير من العلماء مثل (e.g. Smith, 1996; Butler, 2005; Phillips, 2005; 2010; Lees)

et al., 2008) حيث أثارت عملية التحسين مجموعة واسعة من الموضوعات البحثية ونقاط النقاش الهامة، ونتيجة لذلك أصبح التحسين أحد أكثر المواضيع شعبية فى الجغرافيا الحضرية خاصة فى أوروبا وأمريكا.

يغطي هذا الجزء التطور التاريخى لمختلف المناقشات المحيطة بالبحث العلمى حول دراسة التحسين، وكذلك كيف تقدمت مفاهيمها مع مرور الوقت بين العلماء، الذى ساعد على كشف جوانب عديدة وجديدة حول هذا المفهوم وتأثيره على المجتمعات فى العديد من مدن العالم (هامنيت ١٩٩١، و ليز واخرون ٢٠٠٨، ٢٠١٦).

مع بداية الألفية الثانية حتى الآن اتخذ البحث العلمى فى دراسة التحسين منهج "التحضر المقارن Comparative urbanism" (Roy, 2009)، أوضح أن العمليات الحضرية التى تمت فى مدن كبرى مثل نيويورك وشيكاغو ولوس أنجلوس ولندن وباريس وطوكيو، ليست كمثيلاتها بمدن أخرى فى العالم، حيث تؤخذ تلك المدن كمدن نموذجية لتفسير وتحليل جميع عمليات التحضر. وبغض النظر عن هذا المنهج، فإن الحاجة إلى دراسة حضرية عالمية حقيقية تنبذ وجهات النظر خاصة الأوروبية حول العمليات الحضرية التى تفشل بطبيعتها فى تقدير الظروف والإستراتيجيات الفريدة لباقي دول العالم (Robinson, 2006).

لم يتوقف البحث الجغرافى للتحسين على منهج "التحضر المقارن" وإنما اتسع ليأخذ المسار الجغرافى من حيث التشابه والاختلافات بين مدن مختلفة فى طبيعتها الجغرافية وارتباط ذلك بأداء الحكومات وسياساتها بعمليات التخطيط، إذ أظهرت التفسيرات الجغرافية عدد من عمليات التخطيط وارتباطها بالتحسين مثل النزوح وإعادة التطوير والتجديد الحضرى (Maloutas, 2012). مثال على هذه البحوث الخاصة بكل بلد والتى أجرتها (Cybriwsky, 2011) فى عمليات التخطيط والسياسات التى شاركت فى تجديد مدينة طوكيو، اليابان. هنا، وجد أن هناك تحولاً من قبل الحكومة اليابانية، حيث تم تحسين بعض الأجزاء الداخلية لمدينة طوكيو وبناء مبانى حكومية، والشقق الفاخرة، ومحلات البيع بالتجزئة، ومرافق الفنون، كلها بنيت للأثرياء. فى المقابل، (Grange & Pretorius, 2014) درساً هونغ كونغ، ووجدوا أن النزوح Displacement كان حسيلاً لتجديد وإعادة تطوير المناطق الحضرية. وبالمثل، قام (Nobre, 2002)، فى دراسة لمدينة بلورينو Pelourinho فى السلفادور، للتمييز بين التجديد الحضرى وإعادة التطوير فى سياق عملية الحماية التاريخية Historic preservation.

كما خضعت أيضاً منطقة هارلم وكلينتون هيل، بروكلين Harlem and Clinton Hill, Brooklyn، فى مدينة نيويورك لعملية التحسين وأظهرت الدراسة التى أجراها (فريمان، ٢٠٠٦، ص ٣) إن السكان الأصليين لا يتجاوبون مع التجديد المبنى على المفاهيم المسبقة للعلماء نحو التحسين والنزوح أو التهجير، كما أوضح أيضاً أن السكان الذين شاركوا فى دراسته أن التحسين الذى يجلب المطاعم "العصرية"، والمسكن الجديدة، والسكان البيض ينتقلون إلى الحى، كلها جذبت إلى حبهام الحياة التجارية الأمريكية الرئيسية بمرافقها وخدماتها المصاحبة لها. كما رأوا إمكانيات جديدة لتحقيق التحسين دون الإضرار إلى الهروب إلى الضواحي أو إلى الأحياء ذات الأغلبية البيضاء. كما تجدر الإشارة إلى أن هذه التغييرات فى الأحياء ليست بالضرورة جميعها إيجابية حيث إنقذ عمل فريمان على نطاق واسع فى دراسات التحسين من خلال الأدلة التجريبية التى أعدها باحثون مثل (Martin and Beck, 2018) حيث أظهرت الأبحاث والدراسات كيف أصبح التحسين وعمليات التجديد ذات أهمية للمهندسين المعماريين والمخططين والجغرافيين فى المناطق الحضرية بسبب الآثار المكانية والاجتماعية والاقتصادية فى مختلف السياقات الجغرافية التى تحدث فيها.

لذلك ينبغي دراسة التحسين بمدن العالم النامى كفرصة للتعلم واختبار الدراسات الحضرية من منظور جغرافى مختلف. لذلك فإن هذه الدراسة تم تصميمها لمعالجة هذه المسألة فيما يتعلق بالتحسين فى المدن، وأثر العمليات الحضرية على المجتمع. على وجه الخصوص، تكشف هذه الدراسة ما إذا كانت هذه التغيرات الحضرية التى أثرت على المنطقة المركزية للمدن وتحديداً للتحسين على أساس وجهات نظر السكان السابقين والمسؤولين الحكوميين والمخططين المشاركين فى تخطيط تنمية و تجديد المدن.

٣) مفهوم التحسين:

قام الباحثون فى الدراسات الحضرية بتعريف مصطلح "التحسين". وقد تم دراسة هذه الظاهرة العمرانية وتحليلها لمدة أكثر من ستون عاماً، منذ بداية هذا المصطلح عام ١٩٦٤ عرضت العديد من المفاهيم والأفكار المتعلقة بالتحسين والتى تعكس منظور كل متخصص سواء عمرانياً أو إجتماعياً وثقافياً أو إقتصادياً أو جميعهم. وأقول أن التحسين العمرانى ظاهرة عمرانية تحدث نتيجة انتقال مجموعة من السكان بالطبقة المتوسطة أو الغنية

إلى مناطق سكنية داخل المدن يقطنها الطبقة الفقيرة من المجتمع للسكن والمعيشة أو العمل. يحكم ذلك الانتقال مجموعة من الضوابط والمعايير التي تحدد أسباب الانتقال والمعيشة وما يترتب عليه من آثار إيجابية أو سلبية على السكان الأصليين خاصة للمنطقة (الطبقة الفقيرة) وتلك المعايير أو الضوابط تختلف ما بين الدول المتقدمة والنامية ولكن يتشابهون في أغلب الآثار سواء الإيجابية كانت أو السلبية. وينظر البعض إلى أن التحسين قد يكون عملية عمرانية هدفها التجديد أو الإزالة وإعادة البناء، أو الحفاظ على التراث الحضارى لمنطقة ما، وذلك لما تقضيه المنطقة من احتياجات عمرانية.

أ- المفهوم الكلاسيكى للتحسين:

تم صياغة مصطلح "التحسين" لأول مرة من قبل عالمة الاجتماع البريطانية (Ruth Glass, 1964) من خلال دراستها لعمليات التغيير الحضري الذى تم بالمناطق الداخلية بمدينة لندن، كما أوضحت أن "التحسين" كلمة مشتقة من "gentry - طبقة النبلاء"، مشيرة إلى الأسر من الطبقة المتوسطة والعليا التي "ينظر إليها على إنها تحل محل مجموعات الطبقة العاملة المحلية". وهذا الإحلال يسبب تغييراً فى المنطقة حيث التحول من منطقة للطبقة الفقيرة إلى مكان لطبقة النبلاء، فذكرت (Ruth Glass, 1964,) (p. 33) الآتى:

"غزت الطبقة الوسطى العليا والسفلى الكثير من مناطق الطبقة العاملة فى لندن واحداً تلو الآخر، حيث المحلات المتواضعة والبيوت الصغيرة المكونة من غرفتين حتى طابقين، حيث تم الاستقرار والسكن بها عندما انتهت فترة الإيجار، وأصبحت مساكن أنيقة خاصة ذات الطراز الفيكتورى ذات الحجم الكبير، والتي انخفضت قيمتها فى فترة سابقة أو حديثاً حيث كانت تستخدم كمساكن أو إشغالات متعددة إلى أن تم ترقيتها (تحسينها) مرة أخرى. فى الوقت الحاضر، يتم تقسيم العديد من هذه المنازل إلى شقق مكلفة أو "المنازل" (من حيث المصطلحات العقارية الجديدة المتغيرة). وكثيراً ما تكون الحالة الاجتماعية الحالية وقيمة هذه المساكن فى حالة عكسية مع وضعهم، وفى جميع الأحوال تضخمت بشكل كبير بالمقارنة مع المستويات السابقة فى أحيائهم المجاورة. وبمجرد أن تبدأ عملية "التحسين" فى منطقة ما، فإنها تستمر بسرعة حتى يتم تهجير معظم أو كل السكان الأصليين من الطبقة العاملة وتغيير الشخصية الاجتماعية للمنطقة".

وأوضحت (Ruth Glass, 1964) أن عملية التحسين ينتقل أفراد الطبقة الوسطى إلى بعض المناطق المركزية في مدينة لندن، وأن يصلحوا البيوت المتهاكلة. وأبرزت أن الحركة الداخلية والتحسين المادي للمباني كانت مصحوبة بتهجير (Displacement) سكان الطبقة العاملة. ولقد صاحب تعريف (Ruth Glass) لمفهوم التحسين أظهر جدال كبير حول معنى التحسين، والتركيز على الهجرة الداخلية، الارتقاء، والنزوح الاجتماعي، ولا يزال تعريف (Ruth Glass) يتجسد في العديد من التعريفات الأخيرة من التحسين.

ولقد كانت هناك محاولات عديدة في مختلف التخصصات تحاول شرح أسباب العملية وتطورها، حيث أثارت عملية التحسين جدلاً في المناقشات السياسية، حيث أدت كمية النماذج التفسيرية النظرية إلى عدد من الافتراضات المتنوعة للتحسين خاصة للفترة من السبعينيات والثمانينيات من القرن العشرين، على صعيد واحد تم شرح التحسين على أساس الاقتصادي، واصفاً عملية التحسين التي بدأها المطورين والمستثمرين. على الجانب الآخر إن التحسين كان يقوم على عوامل اجتماعية وثقافية، واصفاً التحسين الذي بدأه تطوير أنماط حياة مختلفة (Hamnett, 1991). ولكن (Beauregard, 1984, p. 54) أشار إلى إنه يجب إعتبار التحسين الاجتماعي مفهوماً معقداً لأنه لا بد من تفسيره من خلال عمليات مترابطة وطبقاً لـ (Hamnett, 1984, p. 284) أوضح إنه يجب اعتبار التحسين "ظاهرة فيزيائية واقتصادية واجتماعية وثقافية".

ب- فترة السبعينيات:

قام هامنت (1973) بتعريف التحسين من خلال ربطه بمجموعات الدخل من الطبقة المتوسطة والطبقة العليا التي غزت الأماكن التي كانت تقطنها عادة عائلات الطبقة العاملة. أما تعريف وليامز (1976) للتحسين، يشير إلى إنه يتعلق بتجديد (أو إعادة بناء) المباني وبالتالي تغيير التكوين الاجتماعي للمنطقة الحضرية، وذلك يرتبط بالتنمية الاقتصادية وتغيير الطبقة الاجتماعية من الطبقة العاملة إلى الطبقة العليا. وكان المفهوم الشائع في ذلك الوقت، أن الطبقة العاملة الفقيرة يفتقرون إلى الموارد اللازمة لصيانة منازلهم، وبالتالي فإن أفراد الطبقة المتوسطة والغنية يمكنهم إجراء تحسينات على المنطقة عن طريق شراء تلك المباني والتي تكون بأسعار منخفضة عن مثيلتها في المناطق الأخرى وتجديدها. وهكذا،

أصبحت الظاهرة التي تم تحديدها من خلال الدراسات المذكورة أعلاه تسمى "التحسينات الكلاسيكية"، والتي تنطوي على حركة الأسر من وإلى العقارات التي يتم إعادة تطويرها (هاكورت و سميث، ٢٠٠١؛ ليز وآخرون، ٢٠٠٨). ويتضح أن التحسين أرتبط بطبيعته تجديد المنازل في المناطق الحضرية في تلك الفترة.

ج- فترة الثمانينات :

أخذ منظور أوسع للتحسين للإشارة إلى التغيير الذي يحدث عبر مجموعة من التغيرات والتحويلات الحضرية، على سبيل المثال الدراسات التي قدمها سميث (١٩٧٩، ١٩٨٢، ١٩٨٦) حيث ركزت على تحديد واستكشاف العلاقة بين التحسين والتحويلات الحضرية المختلفة في مدن مختلفة في العالم. حيث يبرز من تلك التحويلات الحضرية عملية إعادة التطوير redevelopment حيث كانت لا تشمل مجرد إعادة تأهيل rehabilitation المباني القديمة فقط ولكن بناء المباني الجديدة أيضاً، حيث وصفها (سميث، ١٩٨٢، ص ١٣٩) كالآتي:

"أنا أعنى بعملية التحسين التي يتم من خلالها تطوير الأحياء السكنية للطبقة العاملة من قبل مشترى المنازل من الطبقة الوسطى وملاك العقارات والمطورين المحترفين. أقوم بالتمييز النظري بين التحسين وإعادة التطوير. أن إعادة التطوير لا تنطوي على إعادة تطوير المباني القديمة، بل على تشييد مباني جديدة على أرض متطورة سابقاً (سميث، ١٩٨٢، ص ١٣٩)".

أوضح سميث (١٩٨٢) بأنه لم يتم توجيه سوى القليل من الاهتمام لعدة أسباب وآليات تكمن وراء التحسين التجاري، حيث كان ينظر في المقام الأول إلى التحسين من حيث التغيرات السكنية المذكورة أعلاه، حيث كان النازحون من الطبقة الوسطى يشغلون كبار السن من الطبقة العاملة عن طريق تجديد المساكن مما أدى إلى زيادة أسعار العقارات والإيجارات (بتلر و ليز، ٢٠٠٦؛ شين وآخرون، ٢٠١٦).

بمرور الوقت، تغير السياق واستخدام مصطلح "التحسين". ولقد أعتاد العديد من الباحثين تجنب مصطلح التحسين، واختاروا بدلاً من ذلك وصف التحول في تغيير البيئة الحضرية على إنه "إحياء"، "تجديد"، "إعادة استثمار" و "تنشيط"، والتي تحمل دلالات أكثر

إيجابية (ألبرت، ٢٠١٧). منذ عام ١٩٨٠، تم تعزيز التحليل النقدي للتحسين من خلال مجموعة كبيرة من المفاهيم وإعادة المفاهيم للمصطلح من زوايا مختلفة، وخلق مجموعة متنوعة من التحولات في كل من المناطق الحضرية وغير الحضرية (Lees et al., 2015).

أما كلارك (٢٠٠٥) قد لخص عملية التحسين في ثلاث خصائص مهمة التي يمكن ملاحظتها في المدينة:

١. نزوح السكان في وضع إجتماعى وإقتصادى أقل من الذين انتقلوا إلى تلك المناطق ويتمتعون بوضع إجتماعى وإقتصادى أعلى.
٢. تدفق رأس المال لإعادة هيكلة رأس المال الراكد في المناطق الحضرية أو الريفية.
٣. التغيرات الملحوظة في البيئة المبنية بسبب إعادة استثمار وتجديد المناطق الحضرية.

وهكذا، أستم مفهوم التحسين من ١٩٦٠ في توليد المناقشات إلى الوقت الحاضر من حيث وضع المفاهيم وتحديد معاييرها، حيث لم تعد عملية التحسين تنحصر في العالم الغربى؛ ولكن أصبحت عالمية، وعلاوة على ذلك، فقد امتدت لتشمل الضواحي (بلاير و بادكوك ٢٠٠١؛ روبنسون ٢٠٠١) وكذلك المناطق الريفية (فيليبس ١٩٩٣، ٢٠٠٢؛ سميث و فيليبس، ٢٠٠١).

يجب ألا يغيب عن الأذهان أن مصطلح "التحسين" ربما لم يطبق أصلاً على العديد من عمليات إعادة الهيكلة أو التحول الحضري التي حدثت في السنوات الأخيرة حول العالم، لكن العمليات متشابهة للغاية، كما أن شكل التحسين قد تحول ولم يعد يشمل فقط الملاك أو المطورين العقاريين فقط، وإنما يمكن أن يكون أيضاً بقيادة الدولة والتي تكون في كثير من الأحيان بالتعاون مع شركات الاستثمار العقارى (هاكورث، ٢٠٠١؛ لمبرت و بوددي، ٢٠٠٢). وعليه لقد أقترح (ديفيدسون و ليز، ٢٠٠٥، ص ١١٧٠) أن التعريف الشامل للتحسين يجب أن يتضمن أربعة عناصر هي:

١. إعادة استثمار رأس المال.
٢. الارتقاء الاجتماعى عن طريق المجموعات المرتفعة الدخل الواردة.

٣. تغيير اللاندسكيب.

٤. النزوح المباشر أو غير المباشر للمجموعات ذات الدخل المنخفض.

وهذا يعني أن التحسين هو إعادة هيكلة اقتصادية فى وقت واحد، وإعادة تشكيل إجتماعى، والتحول المادى الذى ينطوى على تهجير السكان الأصليين عن طريق التحول teneurial والقيود الاقتصادية أو الثقافية.

٤) موجات التحسين العمرانى:

أصبحت قضية التحسين أكثر تعقيداً، لذلك حدد (سميث و هاكورث، ٢٠٠١) أربعة "موجات" من التحسين التى اعتمدت إلى حد كبير على مراقبة العملية فى الولايات المتحدة الأمريكية ودول أوروبا الغربية حيث أظهرت تلك الموجات علاقة التحسين بالعديد من عمليات التغيير الحضرى مثل التنشيط الحضرى Urban revitalization، "إعادة التطوير redevelopment" و "الارتقاء Upgrading" و "التعديل Improvement" و "النهضة العمرانية urban renaissance" و "التجديد الحضرى Urban regeneration".

أ- الموجة الأولى "التحسين المشتت Sporadic gentrification":

فقد بدأت الموجة الأولى "التحسين المشتت sporadic gentrification" فى الستينيات، حيث انتقال بعض الأسر ذات الدخل المرتفع ليكن فى مناطق فقيرة نظراً لقيمتها التاريخية أو رخص أسعار تلك المبانى عن المناطق المجاورة ومن ثم صيانة وتجديد تلك المبانى، مما ترتب عليه ارتفاع فى الإيجارات للسكان الأصليين ونزوح بعضهم إلى أماكن أخرى. على سبيل المثال فى أحياء لندن من إسلنجتون وكامدن وهاكنى فى المملكة المتحدة وفى المدن القديمة فى شمال شرق الولايات المتحدة الأمريكية (هاكورث و سميث، ٢٠١٠؛ فيليبس، ٢٠٠٥).

ب- الموجة الثانية "ترسيخ التحسين":

أما الموجة الثانية اشتملت على "ترسيخ التحسين"، التى أصبحت خلالها العملية ذات أهمية متزايدة فى العديد من المدن التى ارتبطت بعودة الاستثمار إلى مناطق المدينة

الداخلية، بمعنى لقد انتهت شركات الاستثمار العقاري للاستثمار بتلك المناطق وصيانة بعض المباني للترويج لها مع زيادة ارتفاع الفجوة الإيجارية وزيادة نزوح السكان الأصليين من المنطقة (ليز وآخرون، ٢٠٠٨، ص ص ١٧١-١٨٤).

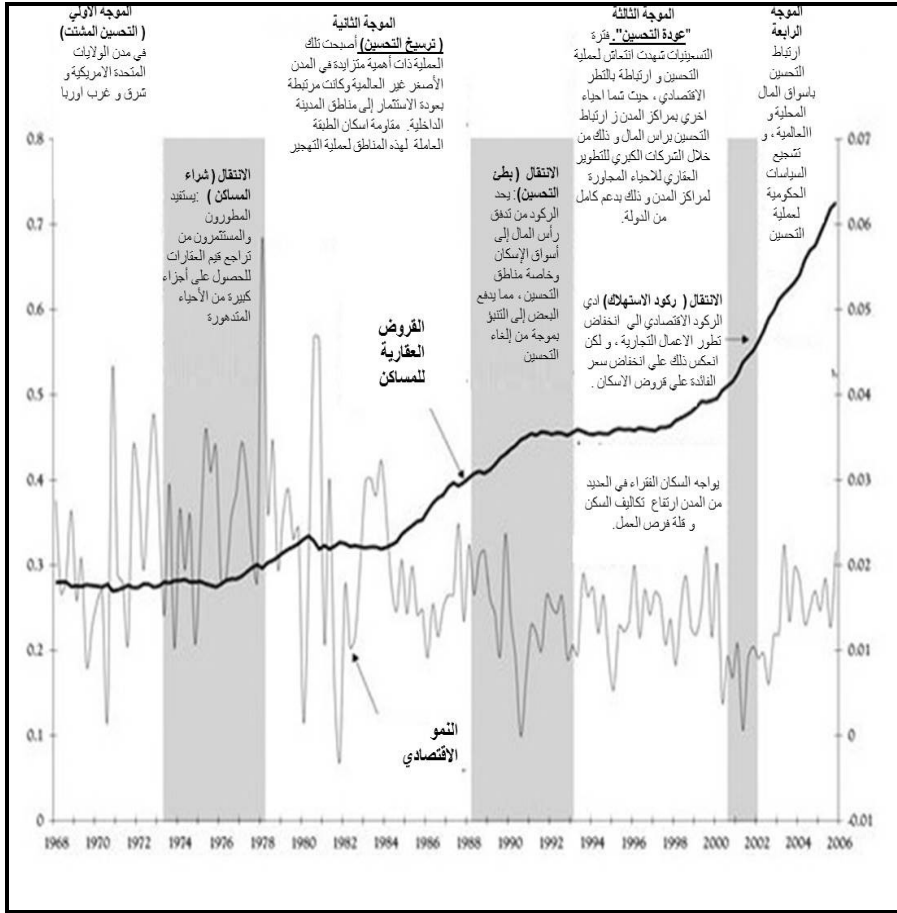
ج- الموجة الثالثة "عودة التحسين":

تُعرف الموجة الثالثة، التي تعود أصولها في التسعينيات، بـ "عودة التحسين" (سميث، ٢٠٠٢، ص ٩). حيث يظهر دور رأس المال على نطاق واسع أكثر من أى وقت مضى، إذ تم إعادة تطوير الأحياء الحضرية بأكملها ، وغالباً تتم من خلال تدخل الدولة ودعمها (ويلي و هاميل ١٩٩٩، تالون، ٢٠١٣). بالإضافة إلى إعادة التأهيل والتجديد ، شملت هذه الموجة أيضاً إعادة الاستثمار فى التنمية التجارية مثل مراكز التسوق والمجمعات الثقافية والمطاعم والمكاتب الجديدة (سميث، ٢٠٠٢، سلاتر، ٢٠٠٦).

هذه الموجة هى الآن عملية عالمية وتحدث فى العديد من المدن حول العالم (سميث وتيمبرليك، ٢٠٠٢). على سبيل المثال، توجد قائمة طويلة من المناطق التى تضمنت خلالها ذلك النوع من موجات التحسين، من Birmingham برمنجهام إلى بالتيمور Baltimore و بودابست Budapest؛ من فيلادلفيا إلى براغ. من ساوباولو إلى سيدنى وسان فرانسيسكو، من كوبنهاغن ومالمو إلى إندبره وغلانكو وندى، ومن نيويورك إلى طوكيو (فيليبس، ٢٠٠٥).

د- الموجة الرابعة مرحلة النضوج Maturing gentrification:

فى أوائل العقد الأول من القرن الحالى، ظهرت موجة رابعة من التحسين فى الولايات المتحدة الأمريكية، هذه الموجة تتميز بـ "تكثيف تمويل المساكن جنباً إلى جنب مع توطيد السياسات المؤيدة للتحسين فى المدن". بالإضافة إلى ذلك، كان تشجيع الحكومة المركزية والسلطات المحلية على هذه العملية واضحاً فى الولايات المتحدة والمملكة المتحدة. منذ أواخر العقد الأول من القرن الحالى، دخلت الولايات المتحدة والمملكة المتحدة مرحلة انتقالية أخرى، مع وجود أدلة تشير إلى تباطؤ التحسين بالمدن التى ارتبطت بانحدار الاقتصاد وسوق العقارات (ليز وآخرون، ٢٠٠٨، ص ١٧٩).



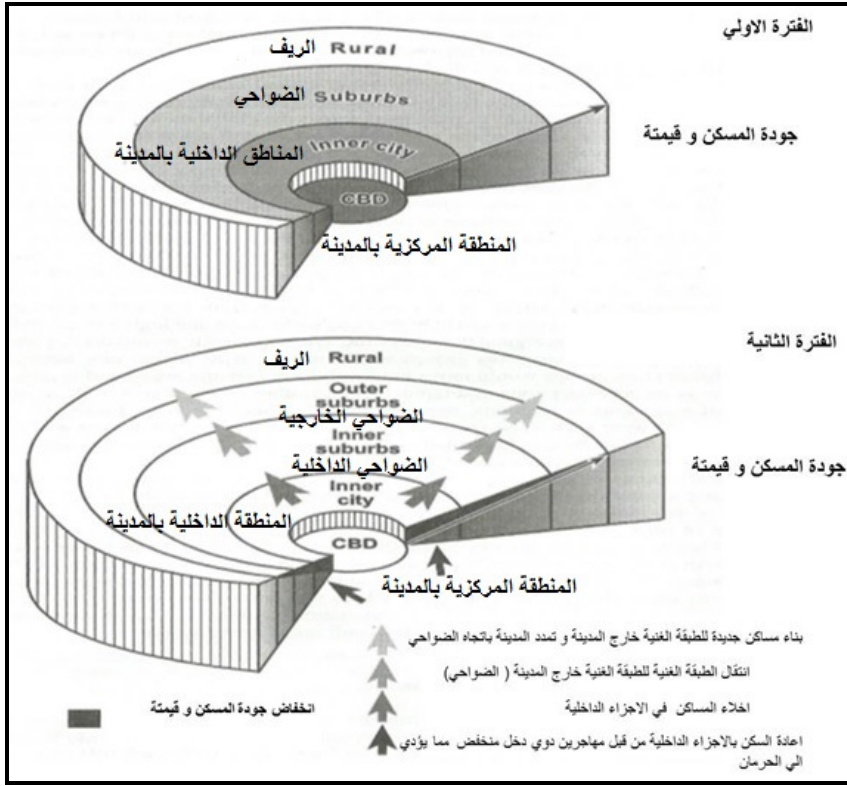
شكل (١) : تاريخ تخطيطي للتحسين في الولايات المتحدة، بما في ذلك

الموجة الرابعة من التحسين (ليز وآخرون، ٢٠٠١).

المصدر: سميث و هاكورت (٢٠٠١).

موجات التحسين وما تبعها من تغيرات ارتبطت تلك الموجات بعمليات التحول الحضري، إذ بعض الدراسات شكلت فكرة التحسين خلال عقود من الزمان من خلال عمليات إعادة الاستثمار في أحياء معينة، مما يوحي بأن السياسات العامة وأصحاب رؤوس الأموال يسعون لتمكين الأسر ذوي الدخل الأعلى من جني أرباح كبيرة من خلال عملية التحسين (سميث، ٢٠٠٧). وعلى النقيض من هذه الرؤى فإن إعادة إعمار المدن الداخلية من خلال التحسين قد يؤدي إلى إعادة الهيكلة إلى مناطق مكانية، تعمل كمرشح لمجموعات اجتماعية مختلفة. أي أن المناطق التجارية المركزية للمدن التي تم بناء مساكن عالية الجودة

فيها، قد تواجه احتمال تدهورها بمرور الوقت. ويتم هذا الانهيار أو التدهور على ثلاث مراحل. في المرحلة الأولى، تنتقل مجموعات اجتماعية ثرية إلى مناطق سكنية مجاورة. في المرحلة الثانية، ستتبع مجموعات الطبقة الدنيا / العاملة على خطاهم. وستشمل المرحلة الثالثة سكان المنطقة الداخلية للمدينة والمتهاكلة من قبل ألقراء والمحرومين، مع ما يترتب على ذلك من زيادة في معدلات الجريمة والبطالة والانحراف (فيليبس، ٢٠٠٥). (شكل ٢).



شكل (٢) : جودة السكن وقيمتة قبل وبعد التحسين.

المصدر: فيليبس، ٢٠٠٢.

هناك رأى آخر قدمه جلاستون ويريو (٢٠٠٨)، اللذين يجادلان بأن المشاريع التي تهدف إلى تشجيع السياحة، في العديد من المدن، قد عملت كحافز لعملية التحسين، مما أدى إلى إعادة التطوير التي وفرت لسكان المدينة فرصًا متزايدة من العمل والترفيه والإثراء الثقافي. ومع ذلك، يمكن أن يكون لهذا أيضا تأثيرات مذهلة ولا يمكن التنبؤ بها، لاسيما

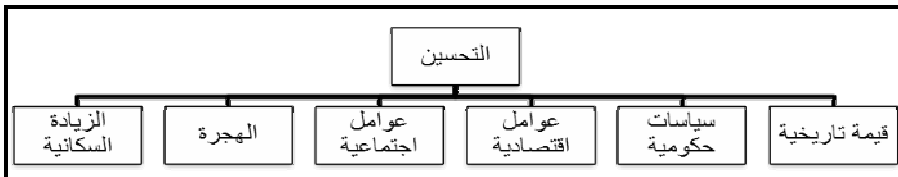
فيما يتعلق بإعادة التنمية، مما يحول الأحياء من فئات الطبقة العاملة البسيطة إلى مناطق متوسطة أو طبقات أعلى لخدمة السائحين وهذا ما سوف يتم توضيحه بمدينة الأقصر . ويعرف جوثام (٢٠٠٥) هذه العملية من "تحسين السياحة" من حيث تحويل حي من الطبقة المتوسطة ثراء نسبي يتميز بانتشار أماكن الترفيه والسياحة. يمكن اعتبار آثار افتتاح متحف غوغنهايم في بلباو بمثابة مثال ساطع على هذه العملية. لذلك، تم تحديد هذه العمليات على إنها تحولات مادية واقتصادية وثقافية وإجماعية، من تلك العمليات، عملية تجديد صورة المدينة Re-image the city من خلال التحول الاقتصادي إلى إعادة ترتيب قيم الممتلكات والفرص لمجموعة من العوامل الرسمية وغير الرسمية في صناعة التنمية. ويتبع ذلك التحول الاجتماعي من حيث عمليات الهجرة والاستيطان، والتي ينتج عن هذا التحول الاستبعاد والتهميش و/أو تهيمش مجموعة متنوعة من التجمعات السكانية الموجودة سابقاً. وينظر إلى هذه العمليات مجتمعةً على إنها تُنتج أنماطاً إقليمية من الفصل الاجتماعي والتجمعات الاجتماعية أيضاً (ورد، ١٩٩١، ص ٢٢٥؛ تالون، ٢٠١٣).

المبحث الثاني - التحسين (أسبابه وآثاره ومؤثراته):

من خلال الأدبيات التي تناولت التحسين ومفهومه فإنها أوضحت العديد من الأسباب الهامة للتحسين. يمكننا القول بكل تأكيد إن جميع الأسباب المذكورة أعلاه لعبت بالتأكيد دوراً في تشكيل التحسين وتأثيره سواء كان اجتماعياً أو إقتصادياً أو ثقافياً. كما ساعد ذلك على توضيح المؤثرات التي يمكن من خلالها التنبؤ بعملية التحسين أو تحديد حجمها وأبعادها لمنطقة ما.

(١) أسباب التحسين:

للتحسين عدد من الأسباب التي ساعدت على تحديد تلك العملية ومعرفة أبعادها المتعددة وتلك الأسباب هي:



شكل (٣) : أسباب التحسين.

أ- الزيادة السكانية:

تميل هذه النظرية إلى تفسير التحسين الاجتماعي نتيجة الزيادة السكانية السريعة في بلد ما، إذ يؤدي ارتفاع عدد السكان إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية، مما يعنى بلا شك أن هناك طلباً متزايداً على المزيد من الأراضى، ومع ذلك تعتبر الأرض عاملاً محدوداً، ولا يمكن أن يكون عرض المساحة المخصصة للإسكان مطلقاً للطلب عليه، وبالتالي ليس من الممكن إنشاء مناطق سكنية جديدة" للسكان، ولذلك فمن العملى فقط أن يتم إعادة تخطيط المناطق السكنية القديمة بما يتناسب مع احتياجات السكان من المسكن الملائم لهم، ولهذا نرى أن نظرية ارتفاع عدد السكان تفسر سبب دخول فئة اجتماعية جديدة ذات دخل مرتفع إلى منطقة حضرية قائمة وقديمة وينتهى بها الأمر إلى نزوح العديد من أسر تلك المناطق إلى مناطق سكنية أخرى تتناسب مع الدخل المحدود (المنخفض) لتلك الأسر.

ب- الهجرة:

يمكن اعتبار الحياة المتجددة فى المدينة وزيادة الاستثمار مسؤولة عن الهجرة الهائلة إلى المدن التى تبحث عن وظائف خاصة المهاجرين من الريف إلى المدن، وهذا يزيد من أسعار العقارات فى المناطق الحضرية المتميزة الموجودة فى المدينة، مما يجعل من المستحيل على بعض من سكان الطبقات المتوسطة والغنية نحو أيجاد مسكن ملائم لديهم، وبالتالي يلجأ المزيد والمزيد من السكان إلى المناطق الفقيرة الموجودة التى كانت تعتبر فى السابق غير مرغوب الإقامة فيها، ثم تجديد هذه المناطق إلى أحياء راقية، مما تسبب فى عملية التحسين.

ج- القيمة التاريخية:

هناك أشخاص يقدررون المبانى التاريخية والأثرية فى المناطق القديمة، ويفضلون الانتقال إلى هناك فقط للجمال المعمارى القديم، وتصميم تلك المناطق مثل المبانى الفكتورية بمدينة لندن، ومنطقة القاهرة الخديوية بالقاهرة، كذلك تمثل المنازل والشوارع التاريخية فى المناطق التى كان غير المرغوب السكن فيها سابقاً تُصبح الآن مناطق جذب للطبقة الوسطى أو المرتفعة الدخل، والتى يمكن تحقيقها بفضل التحسين.

د - السياسات الحكومية:

تلعب السياسات الحكومية دوراً مهماً في انخفاض قيمة المساكن في جيوب المدينة، أو في الأحياء الفقيرة منها، حيث تشكل تلك السياسات حافزاً للأشخاص ذوي الدخل المرتفع لشراء المنازل في الأحياء ذات الدخل المنخفض (Wyly and Hammel, 2004)، ففي دراسة (Kennedy & Leonard, 2006) عن السياسات الفيدرالية الأمريكية التي تخص المساكن والعقارات، حدد أربعة أنواع من السياسات المسببة لعملية التحسين في الولايات المتحدة الأمريكية والتي تعد الأكثر مباشرة ألا وهي:

- **الحوافز الضريبية:** فالسياسات التي تقدم الإعفاءات الضريبية للحفاظ التاريخي أو لمشتري المساكن لأول مرة على سبيل المثال، وبالتالي تزيد من احتمال الهجرة إلى المساكن ذات القيمة المعقولة، والقيمة المعمارية العالية.
- **برامج القروض العقارية:** التي تهدف إلى تشجيع المزيد من الإقراض في "المناطق غير المخدومة أو المحرومة" أن تجعل شراء منزل في حي مفعم بالحيوية جذاباً للغاية.
- **أدوات التنمية الاقتصادية المحلية:** أثبتت الدراسات أن توفير وسائل النقل العام أو مراكز المؤتمرات أو مراكز التسوق تؤدي إلى عملية التحسين.
- **برامج إعادة تأهيل الإسكان العام:** مثل برنامج (هوب السادس HUB 6) الذي يشجع على استبدال المسكن العام الكثيف والمكثف بمساكن جديدة أقل كثافة وأكثر تنوعاً في الدخل - أظهرت تشجيعاً على التحسين في الأحياء السكنية الفقيرة.

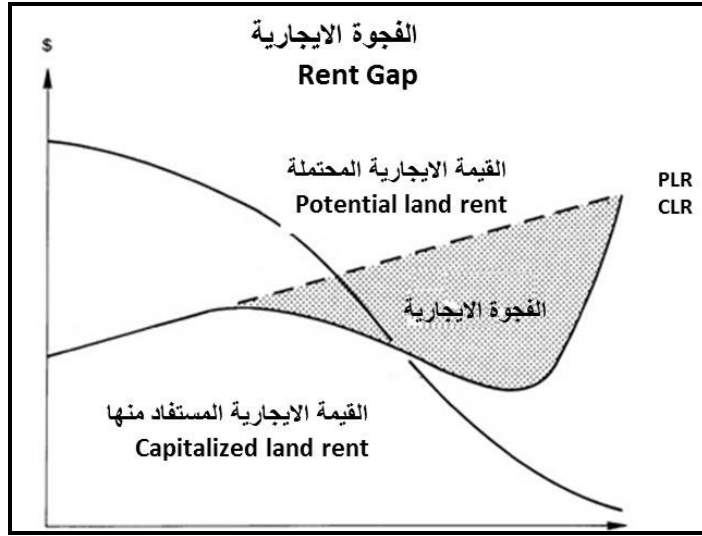
هـ - عوامل اقتصادية:

يبدو أن للعوامل الاقتصادية أثر في التحسين وترتبط إرتباطاً وثيقاً بالسياسة الحكومية، ففي دراسة (لندن وبالين، ١٩٨٤) أوضح كيف ساهمت القوى الاقتصادية في التحسين، إذ كان هناك تركيز قوى على الإهمال المتعمد للأحياء الداخلية للمدينة من قبل جماعات المصالح المرتبطة بسوق العقارات.

"هذا التضمين هو أن جماعات المصالح القوية تتبع سياسة إهمال الأحياء المجاورة للمدينة حتى تصبح على علم بأن تغيير السياسة قد يحقق أرباحاً هائلة، ثم تتغير السياسات تبعاً لذلك، مع القليل من الاهتمام بمساكن المدينة الداخلية التي لا حول لها ولا قوة والتي سوف يتم تهجير سكانها من ديارهم" (لندن وبالين، ١٩٨٤).

إذ يملك أصحاب المصلحة في سوق العقارات المحلية إمكانيات هائلة لتحقيق الأرباح في المناطق المنكوبة أو المتدهورة.

نظرية الفجوة الإيجارية التي أشار إليها نيل سميث Nile Smith تثبت هذه الايدولوجية، وفي تعريف للفجوة الإيجارية هي الفرق في قيمة العقارات في المناطق المتدهورة قبل التحسين وبعد التحسين، عندما تكون فجوة الإيجارات كبيرة بما فيه الكفاية، كما يتم ضخ أموال الاستثمار في المناطق المتداعية والمتدهورة، ووفقاً لما ذكره سميث فإن الحكومة تزيد من هذا التأثير من خلال ممارسات التقسيم والتمويل والممارسات الضريبية المختلفة (كينيدي وليونارد، ٢٠٠١)، لذلك هناك عوامل العرض والطلب كانت من أسباب عملية التحسين.



شكل (٤) : الفجوة الإيجارية.

المصدر: سميث ١٩٩٦.

١ - العرض:

في بداية حياة المدينة تميل العمالة إلى أن تكون بالقرب من مركز المدن، وبما أن السكان لديهم الرغبة في العيش بالقرب من عملهم فإنهم يشترون عقارات بالقرب من مركز المدينة وبينون منازل لهم جديدة، وبمرور الوقت ومع رغبة العديد من السكان للعيش بالقرب من وسط المدينة، تزداد قيمة هذه المناطق السكنية، وبالتالي يؤدي ذلك إلى ارتفاع أسعار

المساكن بالقرب من وسط المدينة، كما يتضح وجود اتجاه عكسي حيث يزداد عدد الأشخاص المستعدين لقبول التنقل لمسافة أطول مقابل منازل أقل تكلفة وأكبر ويبدأون في شراء عقارات على أطراف المدينة، وقد يكون ذلك سبباً للعشوائيات خاصة في مصر (فدجور، ٢٠٠٢؛ فيليبس، ٢٠٠٥؛ قمر، ٢٠٠٧، ٢٠١٤).

وتبدأ قيم العقارات في اتخاذ نمط مخروطي (سميث، ١٩٧٩) مع أعلى قيمة للعقارات الأقرب إلى وسط المدينة، وقيمة العقارات تتناقص (نحو قاعدة المخروط) للمناطق الأبعد عن وسط المدينة، وفي مرحلة ما نجد هذا النمط يتغير حيث تبدأ قيمة المباني السكنية بالقرب من وسط المدينة في الانخفاض، وذلك نتيجة تدهور تلك المساكن ويصبح أقل مرغوباً فيها أو نتيجة تدهور المناطق في وسط المدينة عمرانياً أو خدمياً، أو ربما تنتقل الشركات إلى الضواحي حيث يوجد عدد أكبر من السكان أياً كان السبب، فإن المباني القريبة من وسط المدينة تُصبح في حالة سيئة وتهبط قيمتها، ويبدأ النمط المخروطي لقيمة العقارات في الهبوط بالقرب من وسط المدينة.

كذلك تدفع الأسعار المنخفضة السكان إلى محيط المدينة الخارجي مسببة في كثير من الأحيان إلى ظهور العشوائيات والتعدى على الأراضي الزراعية (قمر، ٢٠٠٧، ٢٠١٤)، ومع ظهور المشاكل المتعددة بالمناطق العشوائية و حرمانها من الخدمات والمرافق. ثم تبدأ موجة الأسعار المنخفضة بمناطق وسط المدينة في الرغبة للسكن بتلك المناطق، أي توجد حركة مرتدة مرة أخرى إلى مركز المدينة. أن الجمع بين التكلفة المنخفضة والقرب من وسط المدينة يجعل بعض الأحياء الداخلية للمدينة مرغوبة أكثر من الضواحي، وخاصة بالنسبة للأشخاص ذوي الدخل المرتفعة والوصول إلى الائتمان الأكثر قدرة على تحويل الإسكان في وسط المدينة إلى عقارات للإيجار ذات أسعار أعلى أو منازل عائلية واحدة بمجرد حدوث ذلك فقد بدأ التحسين.

٢- الطلب:

نظريات الطلب تتكامل مع نظريات جانب العرض وتتركز على التحولات الديموغرافية والاجتماعية والثقافية التي تفسر لماذا ينتقل الناس إلى أحياء فقيرة (ليز، ٢٠٠٨). وهذا قد يؤدي إلى زيادة عدد السكان المهتمين بالسكن في وسط المدينة. إذ يذكر كل من (Ellen & O'Regan, 2012) أن هناك نوعان من النظريات التي تهتم بأسباب تفضيل هذه المجموعة الديموغرافية بالأحياء التي تم تحسينها.

١. عدم التوازن بين نمو الوظائف والإمداد بالسكن. مع تزايد عدد الوظائف في المدينة، يزداد الطلب على المساكن. ومع تزايد الطلب على المساكن، تزداد تكلفة الإسكان بشكل أكبر. أى عندما غادرت وظائف التصنيع وسط المدينة في الستينيات والسبعينيات، وأصبح العيش بالقرب من وسط المدينة أقل أهمية. ومع ذلك، فقد أصبحت الأحياء الداخلية من المدن خلال العقود القليلة الماضية مراكز خدمات - حيث ارتفعت مكاتب المحاماة، والشركات المالية، وشركات التأمين، وأصحاب العمل من أصحاب التقنيات العالية. وبما أن هذه الوظائف عادة ما تكون ذات وظائف ذوى الياقات البيضاء والتي تقدم رواتب أعلى، فإن الأحياء القريبة من وسط المدينة تقدم الآن للأشخاص الأكثر ثراءً انتقالات أقصر مسافة، كما أن أسعار المساكن القديمة تقدم أسعاراً أقل (فيجدور، ٢٠٠٢).

مثال على ذلك، أظهر مسح أجراه عالم الاجتماع سيبيل مك ويلنامز أن أحد أهم الأسباب التي يدفع الناس للانتقال إلى أحياء المدينة الداخلية في ولاية أطلانطا هو أن يكونوا قريبين من مكان عملهم. تشمل الأسباب الأخرى القرب من وسط المدينة وانخفاض تكلفة الإسكان (ماكونيل، ١٩٨٠).

٢. تلعب التغيرات في المواقف والتفضيلات والثقافة دوراً بارزاً في تفسير التحسين. على سبيل المثال، المساكن القديمة ذات "القيمة التاريخية" و "طراز المعمارى ألفريد" هي الأسباب المحتملة لزيادة الهجرة نحو الأحياء القديمة للمدن (ليز، ٢٠٠٨). بعض خصائص هذه الأحياء (مثل البيوت القديمة) قد تجعل عملية التحسين أكثر احتمالاً، أى عندما ينتقل أصحاب المنازل الأثرياء، يتم إصلاح المنازل القديمة، ويحسن جماليات الحى، وبالتالي تنشأ الشركات التي تنتشر لخدمة السكان الجدد. كل هذا يجعل الحى أكثر جاذبية للسكن. بمجرد أن يبدأ الحى فى التطوير، يمكن أن يأخذ طابع جديد يجذب السكان من الطبقة الوسطى أو الثرية. وتلك النظريات توضح حالة التغيير التي تحدث فى الأجزاء الداخلية من المدن وتأخذ صور وملامح التحسين وخاصة فى الموجة الأولى منه (الين وأورجان، ٢٠١٠).

و- عوامل إجتماعى:

فى دراسة الدوافع الاجتماعية المسببة لعملية التحسين، يسعى المرء إلى معرفة ما هى القوى غير الاقتصادية وغير السياسية، التى تلهم مجموعات الدخل الأعلى للانتقال إلى

أحياء المدن الداخلية. بعد الحرب العالمية الثانية خاصة في أوروبا، تسارعت التحولات في الهياكل الاجتماعية. نتيجة للانضمام إلى الثروة وتضخيم الوظائف وتزايد التسامح مع الثقافات والمواقف المختلفة تجاه الحياة، أصبح المجتمع الحديث في أيامنا هذه يتشكل من أنماط حياة متنوعة وأنواع مختلفة من الأسر (Schader Stiftung 2005). هذه التحولات الاجتماعية والثقافية ونتائجها على متطلبات السوق هي أساس أحد المقاربات النظرية التي تطورت في الثمانينيات، وتصف عملية التحسين باعتبارها تهجير سكان منطقة من قبل مجموعات من "أنماط حياة جديدة" التي نشأت بسبب التحول الهيكلي نحو المدينة ما بعد الصناعية (لي، ١٩٨٠). تم الإعلان عن هذه النظرية وتمثل بشكل أساسي من قبل الجغرافي ديفد لي David Ley.

التنوع الثقافي يمكن اعتباره من العوامل الرئيسية التي تلهم وتزيد من هجرة المجموعات ذات الدخل المرتفع إلى أحياء المدن الداخلية. يدعي إرفين ألن، أستاذ علم الاجتماع في جامعة كونيك، أن المدينة غير المتجانسة ترعى المزايا الثقافية لكل من ذوى الدخل المرتفع والمتعلمين اللذين ينتقلون فهم يكتسبون قبول أنماط حياة بديلة ومجموعات عرقية مختلفة (لندن وبالين، ١٩٨٤). كما أن البيئة الاجتماعية المعقدة في وسط المدينة بمثابة قوة دافعة للهجرة الحضرية (Grotidiner, 1994).

ونستخلص من ذلك إنه لا يوجد عامل واحد فقط دافعاً لعملية التحسين في منطقة ما دون الأخرى وإنما تلك العوامل تترايط وتتشترك معا وإنما بدرجات وصور مختلفة طبقاً لجغرافية المنطقة ومقوماتها طبيعياً وبشراً.

٢) الآثار المترتبة على عملية التحسين:

لعملية التحسين جوانبها الإيجابية والسلبية على المجتمع، فعلى سبيل المثال تعريف (باكون، ٢٠٠٥، ص ٢١٢) الذى يكشف لنا بعض الجوانب الإيجابية لعملية التحسين على النحو التالى:

"عملية التغيير الاجتماعى - المكانى حيث يؤدى إعادة تأهيل العقارات السكنية فى حى الطبقة العاملة من قبل مقيمين ميسورين نسبياً إلى نزوح السكان السابقين غير القادرين على تحمل تكاليف السكن المتزايدة التى ترافق التجدد".

أن التحسين بإعتباره عملية حضرية معقدة، تشمل عدداً من العوامل الاجتماعية الرئيسية، بما في ذلك الهجرة والتهجير والتجديد. هذه التأثيرات الرئيسية تتعلق بعضها البعض. على سبيل المثال، يؤدي التحسين المادي والاقتصادي للمناطق من أجل جذب المزيد من السكان ذوي الدخل المرتفعة، إلى الهجرة غير الطوعية وتهجير السكان ذوي الدخل المنخفض (كينيدي وليونارد، ٢٠٠١).

فتلك العملية تجذب مجموعة متعددة الأوجه من المهاجرين المختلفين اجتماعياً واقتصادياً. ويؤدي ذلك إلى انتقال الأسر ذات الدخل المرتفع إلى المناطق الحضرية، التي تمر بمرحلة التحسين، حيث ينظر إلى استثماراتها على إنها ذات عائدات أكثر أهمية من الانتقال إلى المواقع التي ينظر إليها عادةً في ما يتعلق بقوتها السوقية. وبناء على ذلك، تشمل التحسينات نوعاً من هجرة الأسر ذات الدخل المرتفع إلى المناطق الأكثر فقراً، وذلك بسبب حقيقة أن هذه الخيارات "تؤتي ثمارها"، فإنها تحقق نمواً أكبر في الاستثمار بمرور الوقت. كما أن الأحياء الفقيرة ومناطق الطبقة العاملة في أجزاء المدينة الداخلية والتي تم التخلي عنها من قبل سكانها السابقين، تم تجديدها من خلال تدفق رؤوس الأموال الخاصة ومشتري المنازل من الطبقة المتوسطة. وبالتالي يكون النزوح أحد أسباب عملية التحسين. إذ يحدث التهجير أو النزوح بسبب قوى التنمية التي تجبر السكان الأصليين للمنطقة على الانتقال من مكان إقامتهم الحالي إلى مناطق أخرى (أتكينسون وآخرون، ٢٠١١؛ وتالون ٢٠١٣).

قد تتضمن هذه القوى ما يلي: هدم المباني السكنية الشاغرة بغرض الاستثمار الذي يجعل الإسكان غير متوفر للمقيمين الحاليين؛ وارتفاع الضرائب والإيجارات (رأيت وآخرون، ١٩٩٥)، مما يؤدي إلى تشريد الأسر بتلك المناطق ويصل التطور إلى عملية واسعة النطاق من الاستبعاد الاجتماعي social exclusion، حيث يتم دفع الأسر في مناطق النزوح إلى أطراف المدن. ونتيجة لذلك تعاني هذه الأسر النازحة أو المستبعدة اجتماعياً من ضغوط كبيرة نتيجة نزوحهم لمسافات بعيدة عن أهلهم وذويهم وأصدقائهم وتقطع شبكاتهم الاجتماعية (فجدور، ٢٠٠٢)، إذ يؤثر ذلك على الصحة النفسية والاجتماعية، والنتائج التعليمية، وحدث انحلال الأسرة والتشرد (أتكينسون وآخرون، ٢٠١١) بل قد تشكل تلك الأسر بدايات لمناطق عشوائية جديدة على أطراف المدن (قمر، ٢٠١٤).

وتتعدد الجوانب السلبية للتحسين والإيجابية أيضاً كما حددها (أتكينسون و بريدج، ٢٠٠٥، ص ٢). كما يوضح جدول (١) الذي يوجز الآثار الإيجابية والسلبية للتحسين على الأحياء، فإن نتائج التحسين التي تمت، تتخللها جوانب سلبية تفوق النتائج الإيجابية.

جدول (١) : الآثار الإيجابية والسلبية للتحسين.

التأثيرات الإيجابية للتحسين	التأثيرات السلبية للتحسين
استقرار المناطق المتدهورة	النزوح من خلال زيادة الإيجار والأسعار
	تكلفة نفسية ثانوية للنزوح
	استياء المجتمع والنزاع
زيادة قيم العقارات	فقدان السكن بأسعار معقولة
	خاصية مضاربة غير مستدامة
انخفاض معدلات الشواغر	ارتفاع الأسعار
	انعدام المأوى
زيادة الإيرادات المالية المحلية	استخدام أكبر للإنفاق المحلي من خلال الضغط / التفكير
التشجيع وزيادة قابلية التطوير الإضافي	النزوح التجارى / الصناعى
الحد من الامتداد الغير مخطط إلى الضواحي	زيادة التكاليف والتغيرات فى الخدمات المحلية والضغط المفروضة على النزوح والسكن على المناطق الفقيرة المحيطة
زيادة المزيج الاجتماعى	فقدان التنوع الاجتماعى (من الاختلافات الاجتماعية إلى أحياء الأغنياء)
إعادة تأهيل الملكية سواء مع وبدون تمويل من الدولة	يقل عدد السكان فى المناطق التى تم تحسينها

المصدر: ليز وآخرون، ٢٠٠٨، ص ١٩٥.

إن أحد الجوانب الاجتماعية الحاسمة فى التحسين يشير إلى أن ما يميزها عن الكثير من أدبيات التجديد، هو أن دراسات التحسين تدور حول قضايا العدالة الاجتماعية Social Justice والشمول. فمن المعروف أن العدالة الاجتماعية هى مصطلح واسع ينبغى التأكيد عليه، لذلك، على أن هذا القسم سيركز على هذا المصطلح بالتحديد فيما يتعلق بالتحسين. إن العدالة الاجتماعية الجغرافية مفيدة، أو ذى صلة، لممارسة التخطيط الحضرى، حيث توجد حاجة لتطوير أطر نظرية جديدة تكون ملائمة للتفسيرات الجغرافية والتاريخية لهذا المفهوم. اقترحت المناقشات الأخيرة حول الدراسات الحضرية. إن سياسة التنمية والتخطيط يجب أن تعود إلى العدالة الاجتماعية، كدليل لممارسة التخطيط (Visser, 2001, p. 1673). لكن على الرغم من أن السياسة الحضرية ليست موجهة نحو قضايا الظلم الاجتماعى، إلا أن المبادرات الحديثة فى دراسات التحسين قد ركزت على هذه القضايا أو

استلهمتها، ويمكن التعبير عن ذلك من حيث الطبقة الاجتماعية والفقير، أو التمييز العنصرى ونقص الفرص. كما أن العلاقة بين التنمية الحضرية والعدالة الاجتماعية تتطلب الاستخدام العادل والمنصف للموارد من أجل تلبية جميع الاحتياجات والفرص الأساسية اللازمة لتحسين الظروف الاجتماعية. لكن فى الواقع، لا يستطيع الفقراء فى كثير من الأحيان الحصول على احتياجاتهم الأساسية (باكون، ٢٠٠٠، ص ٦٠٦).

وترجع أهمية العدالة الاجتماعية لعملية التنمية الحضرية من خلال:

١. ينبغي أن يكون الهدف الرئيسى لعملية التطوير والتخطيط هو ضمان العدالة الاجتماعية للمحتاجين.

٢. إن أى نمط من النمو الاقتصادى الذى يفشل فى تحسين المستوى المعيشى للقطاعات الرئيسية فى المجتمع فهو غير عادل.

بعبارة أخرى، إذا لم يتم تنفيذ عملية الإزالة المرتبطة بعملية التحسين مع الإقرار الواجب باحتياجات العدالة الاجتماعية للسكان، فقد تنشأ مشكلات خطيرة بالنسبة للمقيمين، الذين ينبغي أن يكون لهم الحق فى المشاركة فى مشاورات عامة حول السياسات التى تؤثر بشكل مباشر على حياتهم. والخوف من فقدان الشبكات الاجتماعية، والقلق من الجيران الجدد، والمخاوف بشأن تكلفة الإقامة الجديدة، وتلك المخاوف المذكورة ما هى إلا مجرد بعض القضايا المطروحة (Deboulet and Cnrs, 2011).

تدعى العديد من الحكومات أن سياساتها المتعلقة بالتحسين هى مبررة من حيث إنها تعزز الاندماج الاجتماعى فى أمور المعيشة والسكن والعمل. لكن من ناحية أخرى، يمكن أن يؤدي فشل التحسين إلى تحقيق النتائج السلبية التى سبق وصفها، وسوف يخاطر السكان الأصليون اللذين وقع عليهم خطر النزوح أو التهجير فقد هذه الأشياء الأساسية لحياتهم، بما فى ذلك المنازل، والأصول الإنتاجية، وسبل العيش، والشبكات المجتمعية والشعور بالانتماء المحلى. نتيجة هذا الحرمان هو الاستبعاد الاجتماعى. فى الواقع، تتعلق إحدى المناقشات الأوسع فى مجال العدالة الاجتماعية بمدى إمكانية تعريف الاندماج الاجتماعى والاستبعاد الاجتماعى (بنز وآخرون، ٢٠١١).

وفى هذا الصدد، ركزت مسألة الاندماج الاجتماعى أكثر على الظروف الاجتماعية داخل الأحياء التى تعاني من الحرمان deprivation. فالاندماج الاجتماعى يشجع على تطوير التماسك الاجتماعى social cohesion ورأس المال الاجتماعى والمشاركة المجتمعية، من أجل

إعادة تجديد الأحياء والمجتمعات، حيث نجحت العديد من مشاريع التجديد العمرانى فى تحقيق هذا النوع من الاندماج الاجتماعى، بما فى ذلك متحف غوغنهايم فى بلباو (تالون، ٢٠١٣). فى الختام، يمكن ملاحظة أن الكثير من الأدبيات المعنية بالجغرافيا الحضرية تتعلق بعمليات التخطيط الحضرى وتجديدها، وإعادة تصوير (تشكيل) المدينة Re-imagining city وتجديدها، وأثار هذه العمليات على العدالة الاجتماعية. ومع ذلك، لا شك فى أن التطورات الرئيسية والأحداث الرياضية أو الثقافية الكبرى مثل متحف غوغنهايم فى بلباو والألعاب الأولمبية يمكن أن تستخدم، ولا تزال، تستخدم لتشجيع تجديد المدن ومعالجة مشاكلها.

٣ مؤشرات عملية التحسين:

أن الهدف من تطبيق مؤشرات التحسين على مناطق بمدن مصر، هو فهم كيفية معالجة التحسين والتنبؤ بمواقع التحسين المستقبلية من أجل وضع آلية للتعامل مع التحسين بطريقة جيدة وتجنب عواقبه السلبية مع استخدام إيجابياتها للأحياء المعرضة للتحسين. هذه المنهجية تم تطبيقها من خلال تحليل أحد المناطق بمدينة الزقازيق ومدينة الأقصر باستخدام مؤشرات التحسين لإدراك مستوى التحسين. ويمكن استخلاص عدد من المؤشرات التى توضح المناطق التى تعرضت للتحسين أو سوف يتم تعرضها لتلك العملية، فلقد قام كل من كينيدي Kennedy و دونالد Donald (٢٠٠١) بإبراز بعض المعايير الخاصة بالتحسين، حيث قاما بتصنيفها إلى معايير أساسية وأخرى ثانوية، وهى كالتالى:

أ- المؤشرات الأساسية:

- تلك المؤشرات قد تساعد على توفر رؤية حول المجتمعات التى تبدأ عملية التحسين.
- ولذلك هناك عدة شروط التى تشير إلى احتمال عملية التحسين لتلك المناطق وهى:
- ارتفاع معدل المستأجرين.
- سهولة الوصول إلى مراكز العمل (الطرق السريعة، النقل العام، التنقلات العكسية، محطات مترو الأنفاق الجديدة أو مسارات العبارات).
- ارتفاع وتزايد معدلات الازدحام فى المدن الكبرى (المتروبوليتان).
- القيمة المعمارية للمبانى.
- انخفاض قيمة المساكن نسبياً.

ب- المؤشرات الثانوية:

- وهى التى تشير إلى تطور عملية التحسين فى المنطقة:
- التحول من حيازة الإيجار إلى ملكية المنازل.
- زيادة فى نسب المدفوعات المخفضة، وانخفاض فى تمويل قروض إدارة الإسكان الحكومى.
- تدفق الأسر المعيشية والأفراد المهتمين بمرافق حضرية محددة ومنافذ ثقافية (مثل ألقنانين والمهنيين الشباب).
- توفير وسائل الراحة التى تخدم مستويات دخل أعلى، على سبيل المثال نوادى الموسيقى والمعارض، وخدمة انتظار السيارات، إلخ.

وتلك المؤشرات والمعايير تم دراستها وتطبيقها على بعض من مدن أوربا مثل مدينة لندن ونيويورك، وهناك أيضاً دراسة قدمها كل من الديقاموني وشيتوى (٢٠١٦) عن مؤشرات التحسين بالمنطقة التاريخية بالقاهرة. وتلك المؤشرات أو المعايير اعتمدت على المؤشرات السابقة لكل من كينيدى ودونالد (٢٠٠١) ولكن الدراسة اضافت عدد من المعايير التى تتناسب مع طبيعة المناطق العمرانية بمصر عامة، وتلك المعايير هى:

ج- مؤشرات مسببة لعملية التحسين:

- ارتفاع معدل المستأجرين.
- سهولة الوصول إلى مراكز العمل (الطرق السريعة، النقل العام، التنقلات العكسية، محطات مترو الأنفاق الجديدة أو مسارات العبارات).
- ارتفاع وتزايد معدلات الازدحام فى المدن الكبرى (المتروبوليتان).
- القيمة معمارية للمبانى.
- انخفاض قيمة المساكن نسبياً.

١- مؤشرات أولية: مظاهر قوية لعملية التحسين بالمنطقة:

- التحول من حيازة الإيجار إلى ملكية المنازل.
- تدفق الأسر والأفراد المهتمين بالخدمات الحضرية والثقافية.
- زيادة الأعمال من قبل أصحاب الدخل المرتفع.

٢ - مؤشرات ثانوية: مظاهر قليلة لعملية التحسين:

- التغير فى التركيب العرقى.
- التغير فى معدلات الإشغال.
- التغير فى قيمة الدخل.

٣ - مؤشرات أخرى:

- انخفاض مستوى التعليم.
- تغيير فى نمط العادات والاستهلاك.
- تنوع الزائرين إلى المنطقة التاريخية.

وتلك المؤشرات تساعد الباحث حول معرفة المناطق التى تعرضت بالفعل لعملية التحسين والمناطق الأخرى التى سوف تتعرض للتحسين إذ يساعد ذلك على وضع الخطط المناسبة لتقليل الآثار السلبية للتحسين وخاصة مع السكان الأصليين للمنطقة والتى يواجهون خطر النزوح أو التهجير الإجباري فى بعض الأحيان.

المبحث الثالث - تجارب بعض المدن العالمية للتحسين العمرانى:

لقد مرت الكثير من المدن بتجربة التحسين وخاصة مدن الدول الأوروبية والأمريكية، ثم بعد ذلك بدأ رصد تلك العملية فى مدن بالصين واليابان وأستراليا وغيرها من الأماكن الأخرى. حيث أظهرت تجاربهم تفسير ديناميكية وآلية تغير تلك المدن والمناطق من خلال التحسين، ومدينتى لندن ونيويورك كمثال للتحسين فى الدول الغربية خاصة إنهما من أوائل المدن التى تعرضت إلى موجات التحسين الأربعة، بالإضافة إلى تقديم صورة حول أسباب ومؤشرات التحسين ونتائجه التى أثرت على تلك المدن.

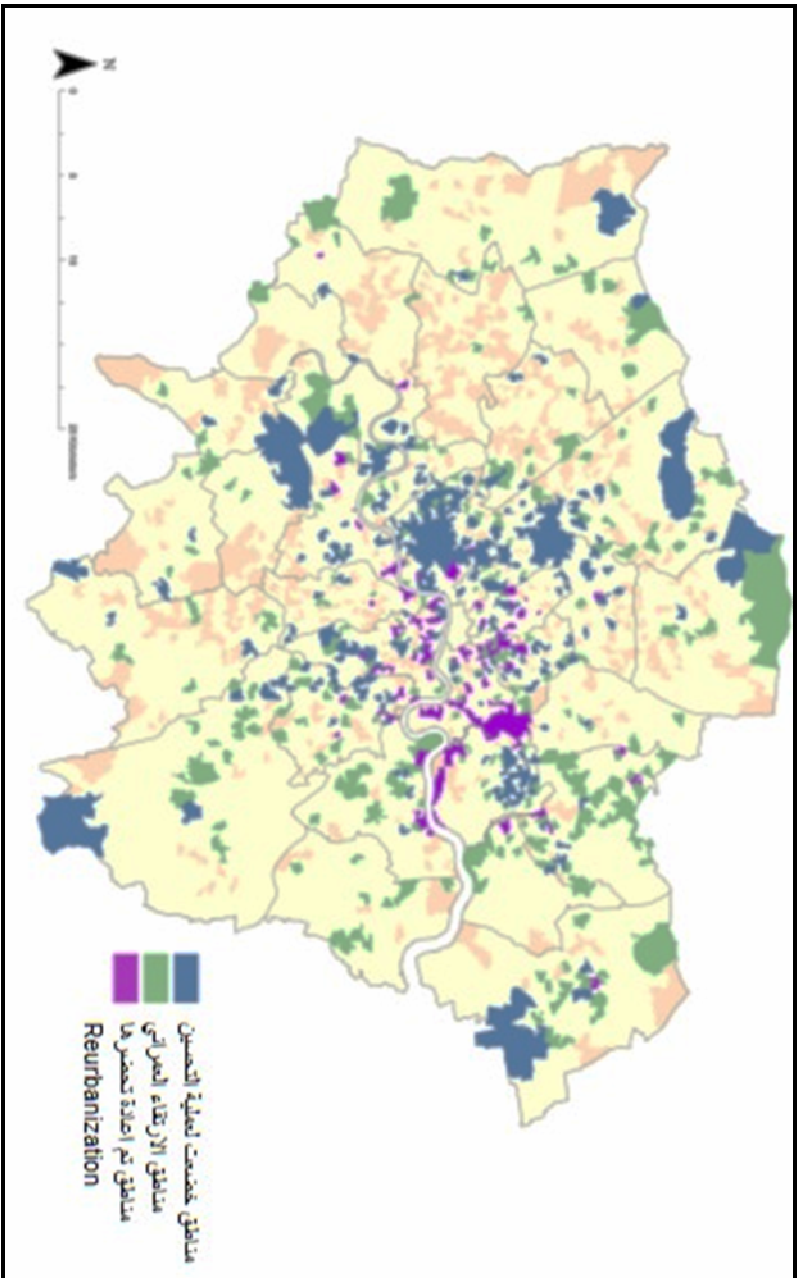
(١) المملكة المتحدة - مدينة لندن:

مدينة لندن تعد من أوائل المدن التى تعرضت إلى عملية التحسين بمختلف الموجات والأشكال وذلك الذى كتبت عنه روس جلاس ١٩٦٤. فلقد شهدت المدينة عمليات للتحسين بمختلف المناطق، وكان التحسين نتيجة لارتفاع أسعار المنازل بسرعة فى الضواحي مع أوقات وتكاليف التنقل الطويلة. فى ثمانينيات القرن العشرين،

حيث أصبحت الأحياء الموجودة بوسط لندن أكثر جاذبية لشراء وتجديد منزل فيكتورى فى جزء غير عصى من المدينة. كان ينظر إلى المنازل الكبيرة والواسعة متعددة الغرف على إنها مثالية لتربية الأسرة والتنقل إلى وسط لندن أسهل بكثير من الضواحي. وما أن تحصل المنطقة على سمعة كونها "فى صعود"، ينجذب المزيد من سكان الطبقة العليا والمتوسطة للنظر فى دفع رهن عقارى. ومع انتقال مزيد من أصحاب المنازل من الطبقة المتوسطة إلى المنازل، غالباً ما تقوم الشركات المستقلة بإقامة أماكن العمل، عادةً بارات النبيذ ومحلات الخبز والمقاهى وورش تجديد الأثاث. حيث لاحظ وكلاء العقارات المزيد من الاستفسارات حول شراء المنازل فى المنطقة وبدأوا فى اقتراح أسعار أعلى من قبل أولئك اللذين يبيعون العقارات. ومع ارتفاع الأسعار، يميل عدد أكبر من المالكين إلى وضع المنازل فى السوق وتدل لوحات "البيع" على حدوث تغيير فى مناطق Islington، Notting Hill، Southwark، Fulham التى خضعت لعملية تجديد وتحفيز السوق ومستمر فى النمو (، Fenton, 2016). وبتطبيق المؤشرات الخاصة بالتحسين، كانت السمات الرئيسية لتصبح تلك المناطق فى لندن هدفاً للتحسين ما يلى:

- المباني الجورجية والفيكتورية الجوهريّة التي يمكن تقسيمها لتوفر شققاً للإيجار، أو منازل عائلية متعددة الغرف.
- خاصية منخفضة التكلفة سليمة من الناحية المعمارية بحيث يتم تقديم القروض العقارية من قبل البنوك.
- القرب من محطة مترو الأنفاق أو خطوط الحافلات المنتظمة إلى وسط المدينة.
- القرب من حديقة و/أو منطقة لعب للأطفال ومع المدارس "الجيدة" القريبة.
- فى منطقة حيث نفذت السلطة المحلية خطة تحسين فى الآونة الأخيرة.
- أماكن عمل جذابة تم تجديدها للفنانين والأكاديميين والحرفيين المحترفين والمتاجر المستقلة.

كشفت "خريطة التحسين" بمدينة لندن عن مدى ازدهار وتطور منطقة "إيست إند"، بينما عانت الضواحي الخارجية من تراجع إجتماعى خلال العقد الماضى. ويظهر ذلك إنعكاساً فى لندن خاصة فى القرن الحادى والعشرين مع مناطق داخل المدينة مثل ستراتفورد وبيتينال جرين.

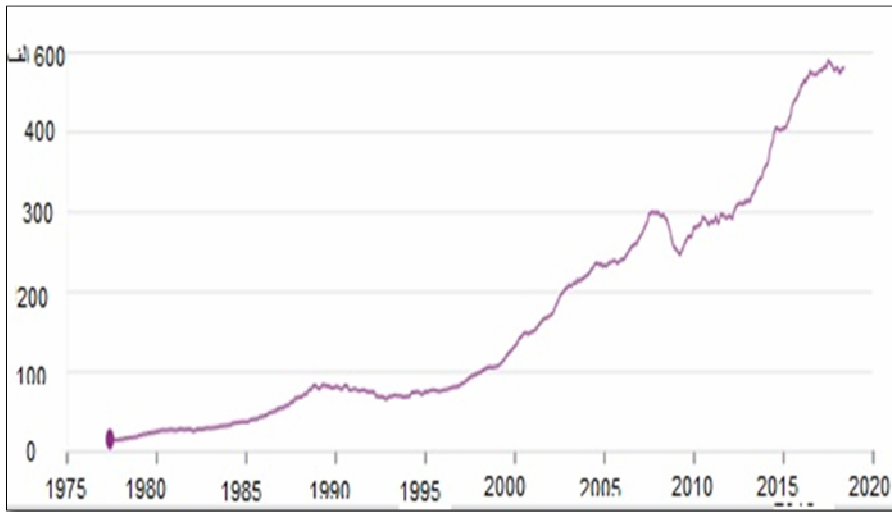


شكل (٥) : المناطق التي تم تحسينها في لندن، ٢٠٢٠.

المصدر : Yee & Dante, 2020

بلدة كانينج تاون Stratford, Bethnal Green and Canning Town على حساب المناطق الموجودة بـ "مترولاندا" "Metroland" التي كان يحيط بها السير جون بيتجمان John Betjeman. إذ تشير الخريطة إلى المناطق التي عانت من "تحسين معاكس gentrification reverse" باللون الأزرق. إذ تنتشر المناطق التي تم تحسينها في اتجاه الشرق والجنوب من المدينة، بما في ذلك المناطق التي كانت تسودها الأحياء الفقيرة في السابق، ولكنها أصبحت حديثة في أوساط المهنيين الشباب في لندن (Ashforth, 2016).

لم تشهد المناطق الغنية تقليدياً في وسط وشمال وغرب لندن مثل اسلنجتون وفولهام Hounslow في الغرب إلى ألفورد Ilford في الشرق تشكل حلقة ضخمة من اللون الأزرق التي فقدت من الناحية الاجتماعية. واستند التصنيف إلى دراسة عن بيانات تعداد مكتب الإحصاء الوطني عن "مناطق الإنتاج المحلية Local output areas" - وهي أحياء تضم حوالي ٣٠٠ شخص في عامي ٢٠٠١ و ٢٠١١. وينظر إلى المناطق التي لديها نسبة أكبر من السكان في الوظائف ذات الدخل المرتفع على إنها تسير "في مستوى أعلى"، والعكس صحيح (Savills, 2012).



شكل (٦) : أسعار العقارات بلندن للفترة من ١٩٧٥ إلى ٢٠٢٠.

المصدر: landregistry.data.gov.uk

إن المناطق التي حصلت على أكبر قدر التي شهدت أكبر عدد من المشاريع السكنية الجديدة الكبرى، خاصة على طول النهر وعلى الحافة الشرقية للمدينة. وهي تعكس الارتفاع الكبير في شعبية "الحياة الحضرية" بين المهنيين العاملين في مجال التكنولوجيا السريعة النمو والصناعات الإبداعية وأيضاً تأثير دورات الألعاب الأولمبية التي تدفع النمو الاقتصادي في لندن بشكل متزايد. ويظهر البحث المنفصل عن طريق "سافيلز" عن طريقه إن أسعار العقارات الأسرع ارتفاعاً في الأجزاء الأقل تكلفة في لندن التي تتركز في الجنوب والشرق (نيل هدسون Neal Hudson).

في المناطق التي يتراوح متوسط أسعارها بين ٣٥٠ ألف و ٤٠٠ ألف جنيه إسترليني، شوهدت أكبر الزيادات في ليبريدج Leabridge في حي هاكني Hackney، حيث تتغير المنازل بمتوسط ٣٧٦ أكثر من ألف جنيه إسترليني - ٥٠% فوق ذروتها فوق الانهيار المالي. وكان النمو الأسرع الثاني في جناح كينجز بارك، أيضاً في هاكني، حيث كانت الأسعار أعلى بنسبة ٤٤% عن الذروة السابقة. في الفئة التي تتراوح بين ٤٠٠ إلى ٥٠٠ ألف جنيه إسترليني، كان أكبر ارتفاع في منطقة بورتسكين Portsoken في مدينة لندن، المتاحم لمدينة وايت تشابل Whitechapel، حيث كانت الأسعار أعلى بنسبة ٧٣% عن الذروة السابقة عند ٤٤٥ ألف جنيه إسترليني. الثاني هو جناح كوينز بريدج في هاكني، والذي يضم معظم مناطق دالستون (Savills, 2012).

وعلى الرغم من نجاح الجوانب والأهداف الإيجابية لعملية التحسين بعدد كبير من مناطق لندن إلا أن هناك اعتراضات من سكان تلك المناطق متهمه الحكومة البريطانية بإقصائهم إجتماعياً والتخلي عنهم وعدم تحملهم تكاليف الإسكان الباهظة نتيجة عملية التحسين (ITV News, 2015).



شكل (٧) : صور من تظاهرات سكان المناطق المحسنة في مدينة لندن.

المصدر: أي تي في نيوز 2015، ITV News UK، وفريدم 2020، Freedom News UK.

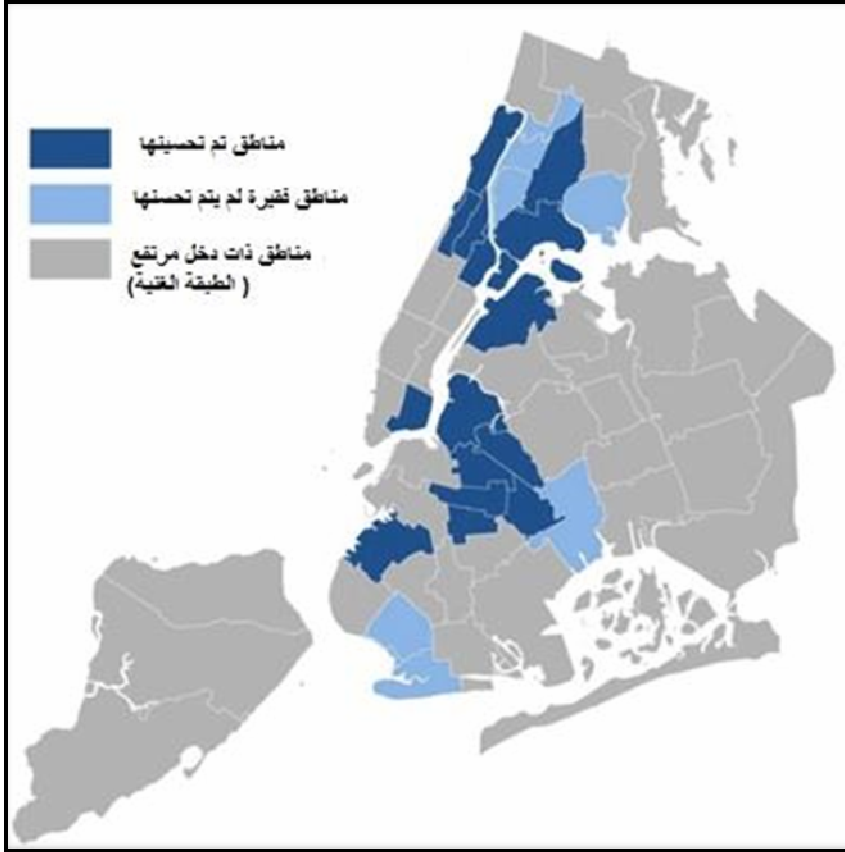
حيث تضمنت عملية التحسين إزالة مركز التسوق، ورحم كلية لندن للاتصالات، ومسرح كورونيت، وقصر كاسل بينغ وقاعة بنغو التي يرتادها كبار السن من السود والسكان المحليين اللذين يشكلون أغلبية عرقية؛ وبناء مساحات جديدة للبيع بالتجزئة وشقق مستأجرة. حيث تضمنت المخاوف الرئيسية بشأن التطبيق حقيقة إنه قدم ٣٣ عقارًا إجبارًا إجتماعياً فقط من أصل ٩٧٩، ولم يقدم أى ضمانات للتجار المستقلين، وتأثيره السلبي الكبير على السكان بالقرب من المشروع (Freedom News UK, 2020).

ويتلخص ذلك فى إنه على الرغم من أن التحسين فى مدينة لندن على مدى ربع القرن الماضى، يقابله بعض التناقضات مع ظهور المناطق المحسنة فى مدن رئيسية أخرى فى أماكن أخرى من المملكة المتحدة. يقال أن التحسين فى لندن، وتميزها، مدفوعان إلى حد كبير بعالميتها كمركز عالمي للخدمات والثقافة والمعرفة. على هذا النحو، فإنها تعمل كنوع من المعايير التى تقارن بها أحياء الطبقة المتوسطة الناشئة فى أماكن أخرى فى المملكة المتحدة نفسها. ولكن الذى يغلب على التحسين بلندن هو الهدف الاقتصادى الرئيسى كمحرك أساسى للنهوض بالجوانب العمرانية بالمدينة ولكن يغلب على بعض المناطق المحسنة إعراض قاطنيتها وحدوث اضطرابات واعتراضات منهم تجاه الحكومة البريطانية بتجاهل احتياجاتهم ورغبتهم بعدم ترك منازلهم ونزوحهم إلى مناطق أخرى ولكن تقوم برامج التحسين الآن بمحاولات لوضع آليات لتقنين أوضاع السكان بالمناطق المحسنة وتوفير البدائل لهم.

٢) الولايات المتحدة الأمريكية – مدينة نيويورك:

واجهت مدينة نيويورك مشاكل عديدة فى ثمانينيات القرن العشرين، إذ بدأت عملية التحديث الأخيرة فى نيويورك فى الثمانينيات عندما واجهت دوامة سلبية حادة بشكل خاص، حيث أزدهر دعاء المخدرات والعصابات الإجرامية والأنشطة غير القانونية فى منطقة داخل المدن فى شقق القرن التاسع عشر. طبقت شرطة نيويورك سياسة عدم التسامح مطلقاً مع الجريمة، إلى جانب خطط لاتصال المزيد من الشباب إلى الجامعات وخارج الشوارع، مما أدى فى النهاية إلى انخفاض كبير فى النشاط الإجرامى فى وسط نيويورك (Freeman & Braconi, 2007). عندما أصبحت الأحياء أكثر أماناً، انتقل المهاجرون الوافدون حديثاً إلى شقق متداعية ولكن منخفضة التكلفة. امتدت مبادرتهم وعزمهم على تحسين مستوى معيشتهم

من حيث ترميم المباني، وإنشاء الأعمال التجارية، وأصبحت الأحياء التي كانت مهملة في يوم من الأيام إلى مناطق مرغوبة في المدينة للعيش فيها.



شكل (٨) : مناطق التحسين في مناطق صب بروغ بمدينة نيويورك ٢٠١٥.

المصدر: إدارة الإسكان بمدينة نيويورك ومركز نيويورك فورمان.

وكان التدهور السلبي تحول إلى حلقة رد فعل إيجابية إذا بدأ السكان في رؤية ميزة اقتصادية أو اجتماعية للعيش في الأجزاء الداخلية للمدينة. وبمجرد النظر إلى منطقة آمنة وجذابة وبفرصة اقتصادية لشراء عقار بسعر رخيص، يتم تحسينات وتباع بسعر أعلى بكثير مع زيادة الطلب. هذا ما حدث في نيويورك في التسعينيات، وبعد ذلك أسفرت استراتيجية التصدي للجريمة داخل المدينة بشكل غير مباشر عن التحسين في عدد من المناطق المركزية الأخرى مثل هارلم وبيدفورد ستايفسنت (Furman, 2016).

المبحث الرابع - التحسين فى مصر، ونماذج لمدن مصرية:

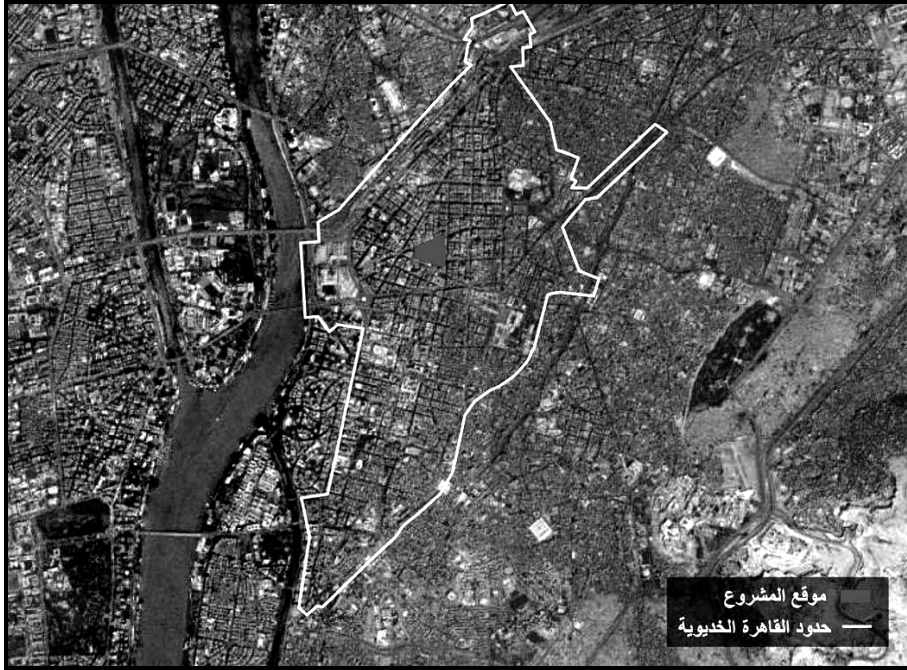
أظهرت الدراسات والأدبيات إن التحسين فى مصر مختلف فى مفهومه عن التحسين فى الدول الغربية، ويعود أسباب ذلك إلى الاختلافات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية والسياسات العمرانية والتخطيطية المستخدمة فى تخطيط وحل مشكلات العمران فى مصر. وهذا ما أكده بعض الباحثين المصريين المهتمين بالعمران فى مصر (الشيتوى و الديدامونى، ٢٠١٦ و ٢٠١٨) حيث أظهرت نتائج بعض أبحاثهم الخلط وعدم وضوح مفهوم التحسين لدى المختصين بالتخطيط العمرانى فى مصر سواء على الجانب الأكاديمى أو مسئولى التخطيط العمرانى. إذ يتم استخدام لفظ التحسين على التطوير أو تجديد المناطق المتدهورة مثلاً، أو يطلق لفظ التحسين على تحسين جودة الحياة بالمدن. وهناك اختلاف كبير بينهم، إذ أن التحسين عملية اقتصادية، عمرانية، سكانية، اجتماعية، وأحياناً سياسية. لذلك فى هذا الجزء سيتم شرح المناطق الجغرافية التى اقترحها البحث والتى تتعلق بدراسة التحسين فى مصر لتوضيح الفكرة وملء فجوة الأدبيات المتعلقة بدراسة التحسين فى مصر. وتلك المناطق هى :

- القاهرة الخديوية.
- مدينة الأقصر.
- مدينة الزقازيق.

(١) القاهرة الخديوية:

القاهرة ككل ووسط المدينة على وجه الخصوص تمر بالعديد من التحولات الاجتماعية والاقتصادية والحضرية والسياسية والثقافية وتلك التحولات هى مؤشرات التحسين ولكن لم يتم الانتباه إلى عملية التحسين التى بدأت نتيجة عملية التطوير والحفاظ على التراث لمنطقة القاهرة الخديوية. يراقب الباحثون مركز المدينة فى معظم المدن باستمرار، ولكن فى القاهرة تم تخصيص هذا الاهتمام الأكاديمى والبحثى للمناطق غير الرسمية التى تضم أكثر من ثلثى سكان المدينة، ترك ذلك فجوة فى مجال الدراسات والتطوير العمرانى التى تركز على المدينة "المخططة رسمياً" الحالية ووسط المدينة على وجه الخصوص. ولقد ازداد الاهتمام بتطوير وسط القاهرة على مدار العقدين الماضيين وخاصة على مدى السنوات العشر الماضية، مما زاد اهتمام وكالات التخطيط الحضرى والمحافظة على التراث، بالإضافة إلى

المستثمرين العقاريين من القطاع الخاص اللذين رأوا إمكانات كبيرة في تجديد وإعادة استخدام وسط المدينة. قد يؤدي هذا المزيج من تدخل الدولة والاستثمار الرأسمالي وإدخال الفنون والثقافة إلى رؤى مختلفة لمستقبل وسط المدينة ومستخدميها، وفي بعض الحالات يمكن أن يتسبب في تعارض بين الجهات الفاعلة المحلية وتأثيرات اجتماعية اقتصادية وسياسية سلبية في نهاية المطاف.



شكل (٩) : مرئية فضائية توضح القاهرة الخديوية والمناطق المحيطة بها.

المصدر: Google earth

ظل وسط القاهرة مركزًا لنخب المدينة ومركزًا للأنشطة التجارية والثقافية حتى بدأ النسيج الاجتماعي في وسط المدينة يتغير في الخمسينيات من القرن الماضي بسبب التحولات السياسية والاقتصادية. كما أن إهمال الدولة في وسط المدينة لم يكن نتيجة مباشرة لتأسيس الجمهورية الجديدة عام ١٩٥٢ كما يعتقد الكثيرون، بل على العكس بدأ عبد الناصر رئاسته باستثمارات حكومية كبيرة في وسط المدينة والتي خلقت بعض الملامح البارزة اليوم في وسط المدينة حيث تخطيط ميدان التحرير، وإنشاء كورنيش النيل الشرقي،

وجميعها كانت تستخدم فى التكنات البريطانية وحديقة ومقر إقامة المفوض البريطانى أثناء الحكم الملكى والاستعمار البريطانى (رايموند، ٢٠٠١).

تأثر الأجنب سلباً بسياسات عبد الناصر الاقتصادية القومية والتوتر المتزايد مع الغرب بعد حرب ١٩٥٦ مما دفع أغليبتهم إلى مغادرة البلاد، الأمر الذى أدى إلى تغيير صارخ فى التركيبه الاجتماعيه فى وسط المدينة التى يقطنها العديد من الهيئات الحكوميه والشركات الخاصة وغيرها من الأسر مرتفعة و متوسطة الدخل (الصدق، ٢٠١١). وبمرور الوقت ومع خفض ومراقبة الإيجارات وزيادة قوة المستأجرين، خلقت عقبة كبيرة لمالكى العقارات لاستثمار ممتلكاتهم والحفاظ عليها، مما أثر على سوق العقارات فى البلد ككل. كما أدت زيادة إمكانية الوصول إلى وسط المدينة إلى المواطن المصرى العادى وتحويلها من حي راقى إلى وجهة لذوى الدخل المتوسط (وبعض الدخل المنخفض) من المصريين للعمل والترفيه والإقامة (الشستاوي، ٢٠٠٤).

تضم منطقة القاهرة الخديويه ثروة من المبانى التاريخيه يبلغ عددها ٤٢١ بنايه داخل مساحه لا تقل عن ٧٠٠ فدان، ومن أشهر العقارات عمارة الإيموبيليا، وعمارة يعقوبيان وعمارة تريستا، وعمارة بناجا، وعمارة النادى الإنجليزى سابقاً، وعمارة جروبى، ومبنى سينما راديو، والعمارات البلجيكيه أمام قصر عابدين، كما توجد فنادق تحمل تاريخاً عريقاً هى: شبرد وريتز كارلتون وكزومبوليتان. ومن الميادين الرائعة: ميدان التحرير، ميدان طلعت حرب، وميدان الخازندار، وميدان الأوبرا وميدان محمد فريد، وميدان عابدين وقصره الملكى، وميدان العتبة وكلها أماكن إذا تم استغلالها وطرحها للاستثمارات سوف تدر دخلاً قومياً خاصه وإنها قبله للسائحين محبى القاهرة (الشرق الأوسط، ٢٠١٥).

* التحسين:

كان لغياب الاستثمار فى وسط المدينة على مدى عدة عقود حتى مع سياسة الانفتاح الاقتصادى فى السبعينيات بإعتباره سياسة حضرية وطنية موجهة نحو تطوير الأراضى الصحراويه وإنشاء مدن جديده بدلاً من إعادة تنشيط النسيج الحضرى القائم. وترك المواقع المركزيه مثل وسط المدينة مهملة بسبب وضعها الاجتماعى والاقتصادى المنخفض (سلامة، ٢٠٠٩). ولكن كان لمستثمرى العقارات رؤية أخرى لمنطقة وسط المدينة حيث توفر لسكانها سهوله فى التنقل، وتنوع وسائل المواصلات، وسهولة الوصول إلى الخدمات

والترفيه، وفي حالة القاهرة الخديوية، فن عمارة جميل لا مثيل له والذي يعد أكثر جذاباً للطبقة الغنية للعودة مرة أخرى للسكن بتلك المناطق.

فكما نوقش سابقاً إن التحسين في جوهره هو النزوح المكانى المباشر أو غير المباشر للأسر ذات الدخل المنخفض والأعمال التجارية الصغيرة من وسط المدينة إلى الضواحي لاستيعاب ذوى الدخل المرتفع للسكن فى وسط المدينة بعد عقود من الضواحي (ساسين، ٢٠١٠). وكان نتيجة عدم اهتمام الأسر ذات الدخل المرتفع فى التعايش مع الأسر ذات الدخل المنخفض أو عدم قدرة المستأجرين ذوى الدخل المنخفض على تحمل تكاليف المعيشة المتزايدة فى أحيائهم التى تم تحسينها الآن. ويمكن أن يمتد ذلك إلى ما بعد نزوح السكان الأصليين ذوى الدخل المنخفض من مجتمعاتهم، لاستبعادهم بشكل غير مباشر من هذه المناطق (الششتاوي، ٢٠٠٦). فإن القوى المحركة لعملية التحسين هى الاستثمار العقارى لمناطق وسط المدن (Marcuse, 2015).

وفى مصر تتخذ العقارات شكل من أشكال الاستثمار المربح خاصة فى المدن التى تعتمد بشكل كبير على السياحة مثل القاهرة. يستخدم نيل سميث (١٩٨٧، ص ٤٦٢) نظرية الفجوة الإيجارية لتوضيح ذلك على إنه "الفجوة بين الإيجار الفعلى بالأرض الرأسمالية (قيمة الأرض) نظراً لاستخدامه الحالى والإيجار للأرض المحتمل الذى يمكن تحقيقه تحت استخدام أعلى وأفضل من خلال إعادة التأهيل أو إعادة التطوير الكامل أو التحولات الأخرى. وبذلك يمكن الاستفادة من التحسين العقارى كأداة لتقليل الفجوة فى الإيجارات فى الأحياء المتدهورة ذات الإمكانيات العقارية المرتفعة.

ولقد استخدم المستثمرين العقاريين يروجون للفنون للحصول على عائد أعلى على استثماراتهم، وبالتالي هذا يزيد من مستوى المعيشة والخدمات فى المنطقة، ولكن من خلال الفصل الاجتماعى، طرد الفئات ذات الدخل المتوسط والمنخفض من المنطقة حيث لا يستطيعون تحمل ارتفاع الإيجارات، ودفعهم إلى ضواحي المدينة بعيداً عن شبكاتهم الاجتماعية وأماكن العمل والتعلم بطريقة غير مباشرة.

تتلخص عملية تحسين القاهرة الخديوية فى الآتى:

إعادة الوجه الحضارى للعاصمة، بالإضافة إلى تحويل وسط المدينة لمتحف مفتوح للواجهات المعمارية الأثرية التى تمثل حقبة زمنية حظيت مصر فيها بمكانة معمارية

مهمة، حيث تقدر قيمة الثروة العقارية بالقاهرة الخديوية بالمليارات. فى نهاية عام ٢٠١٤، وبدأت محافظة القاهرة وهيئة التخطيط وجهاز التنسيق الحضارى للتنفيذ، فالقاهرة الخديوية تحتوى على ٥٠٠ عمارة تم صيانة ٢٠٠ عمارة حتى الآن بـ ١٢٠ مليون جنيه. ولكن توجد عقبات تواجه ذلك، تتمثل فى ضعف التمويل، علاوة على وجود مخاطر الصرف الصحى والمياه الجوفية التى تهدد المنطقة على سبيل المثال عمارة (جروبى) التى تعاني من مشاكل مياه جوفية، وتمت الاستعانة بخبراء لإجراء المعالجة.

سكان منطقة القاهرة الخديوية، كما هو متعارف عليه كان يسكنها الأجانب وصفوة المجتمع إلى أن تم تدهور المنطقة عمرانياً وسفر وهجرة أغلب سكانها الأصليين سواء للخارج أو المدن الجديدة. وأصبحت نسبة ليست بسيطة يقطنها سكان الطبقة المتوسطة والفقيرة. وانتشار الباعة الجائلين فى شوارع القاهرة الخديوية. وبمرور الوقت ومع خفض ومراقبة قيمة الإيجارات وزيادة قوة المستأجرين، خلقت عقبة كبيرة لمالكي تلك العقارات لاستثمار ممتلكاتهم والحفاظ عليها مما أدى إلى التدهور المعمارى والعمرانى (الششتاوي، ٢٠٠٤).

وبالرجوع إلى نظرية الفجوة الايجارية نيل سميث (١٩٨٧، ص ٤٦٢) لتوضيح ذلك على إنه "الفجوة بين الإيجار الفعلى بالأرض الرأسمالية (قيمة الأرض) نظراً لاستخدامه الحالى والإيجار المحتمل الذى يمكن تحقيقه تحت استخدام أعلى وأفضل من خلال إعادة التأهيل أو إعادة التطوير الكامل أو التحولات الأخرى. هناك فئة كبيرة من الشقق إيجارها لا يتعدى ٧ جنيهات، فى حين إن العقار يتعدى قيمته أكثر من ١٠٠ مليون جنيه مصرى، والشقة ما بين ٢ و٣ مليون جنيه مصرى (الوطن، ٢٠١٨).

لذلك كانت هناك نتائج إيجابية لعملية التحسين حيث تشجيع بعض سكان الطبقة الغنية والمتوسطة للإقامة بالمنطقة حيث يملن إلى الحفاظ على الطراز القديم مما أدى إلى الوجه السلبى للتحسين وهو رفع القيمة الايجارية للعقارات وبالتالي يضطر السكان ذو الدخل المنخفض إلى الانتقال إلى مساكن بأسعار معقولة بعيداً عن شبكاتهم الاجتماعية وأماكن العمل والمدرسة بطريقة غير مباشرة. أيضاً من الجوانب الإيجابية لعملية التحسين للمنطقة، خلقت نوع من الحياة الراقية وسهولة فى التنقل، وتوفر وسائل المواصلات، وسهولة الوصول إلى الخدمات والترفيه، فتعد المنطقة أكثر جذاباً للطبقة الغنية للعودة مرة أخرى للسكن بها مرة أخرى.

٢) مدينة الأقصر :

تقع الأقصر بجنوب صعيد مصر على بعد ٦٣٥ كيلومتراً جنوب القاهرة عند خط عرض ٣٢° ٤٠' ٢٥" شمالاً و ٢٣° ٣٦' ٣٢" شرقاً. وتبلغ المساحة الكلية حوالى ٢٤١٠ كيلومتر مربع. مدينة الأقصر هى واحدة من أكثر المدن التاريخية فى مصر، حيث تحتوى على موارد تراثية تجعل منها واحدة من أهم المراكز الثقافية الرئيسية فى مصر والعالم. ترجع قصتها إلى آلاف السنين، عندما كانت تُعرف باسم "طيبة". ما بين ١٥٠٠-١٠٠٠ قبل الميلاد، والتي كانت واحدة من أكثر المدن الهامة فى مصر فى ذلك الوقت (KVM, 2009). خلال عصر الفراعنة، كان يطلق على الضفة الشرقية للأقصر "مدينة الأحياء"، حيث يمكن العثور على المعابد وقصور الملوك والوزراء والكهنة والموظفين والمواطنين المحليين. أما الضفة الغربية، من ناحية أخرى، كانت تسمى "مدينة الموتى"، حيث موقع المقابر، مثل تلك الموجودة فى وادى الملوك والمعابد الجنائزية الأخرى (سوليفان، ٢٠٠٨). بعد الفتح الإسلامى عام ٦٣٩ ميلادية، كانت الأقصر مجرد قرية صغيرة فى منطقة قوص والتي أطلق عليها العرب الأقصر نظراً لكثرة معابدها.

كانت الأقصر مركز إدارى حيث تم الإشراف عليها وإدارتها من قبل محافظة قنا وفى عام ١٨٩٦، تم تعيين الأقصر مركزاً لمحافظة الأقصر. أخيراً، تم فصل الأقصر عن محافظة قنا وفقاً للتعديلات الإدارية لعام ١٩٨٩ (مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، ٢٠٠٤).

فى فبراير ١٩٨٩، تم اكتشاف الآثار فى معبد الأقصر، مما دفع رئيس الجمهورية بتلك الفترة إلى التوصية خلال زيارته بإجراء الدراسات لاكتشاف المزيد من المعلومات حول الوجود المحتمل للآثار بها (وزارة الإسكان والمرافق، ٢٠٠٤). فى ٢٧ أبريل ١٩٨٩، فصل المرسوم الرئاسى رقم ١٥٣ لعام ١٩٨٩ الأقصر عن محافظة قنا، بسبب طبيعة الاكتشافات الأثرية هناك، والفرص المرتبطة بالسياحة. أعيد تأسيس الأقصر كمدينة لها مجلس مسئول عن الإشراف على الآثار وعلى ٢١ قرية على ضفتى نهر النيل. احتوت غالبية هذه القرى على مواقع العصور الفرعونية القديمة (SCA, 1999). وأخيراً، تم تعيين الأقصر أقليمياً بموجب مرسوم رئاسى، فى ١٠ ديسمبر ٢٠٠٩. وتنقسم المحافظة إلى ست مراكز: الأقصر، الكرنك القديمة، الكرنك الجديد، العوامية، منشية العمارى والقرنة. وتقع جميعها على الضفة الشرقية لنهر النيل، باستثناء القرنة، التى تقع فى الضفة الغربية (غنيمه وآخرون، ٢٠١٢).

أ- الأقصر ومراحل التنمية العمرانية بها:

منذ الثمانينيات وبدأت المدينة تتغير مثل جميع المدن المصرية كانت تعاني من الزيادة السكانية والنمو الحضري السريع الغير مخطط. وكانت أكثر المناطق المأهولة بالسكان في وسط المدينة وقريتي الكرنك الجديدة والقديمة. خلال هذا النمو، ظهرت مشاكل خطيرة، مثل الامتداد العمرانى الذى يهدد المواقع التاريخية والأراضى الزراعية. وأجزاء كثيرة من المدينة تقتقر إلى البنية التحتية. كان مسار السكة الحديد بين القاهرة وأسوان يولد اهتزازات تهدد سلامة المعابد. كما يمثل ارتفاع منسوب المياه الجوفية تهديداً عليها أيضاً. كانت حركة مرور السفن فى نهر النيل غير خاضعة للرقابة حيث تسببت فى مشاكل بيئية خطيرة، كنتيجة للصرف الصحى وتصريفات أخرى من السفن (وزارة الإسكان، ٢٠٠٤؛ عاشور، ٢٠٠٩). لذلك كان من الواضح إنه يجب اتخاذ إجراءات تساعد الأقصر فى الحفاظ على قدرتها على البقاء كواجهة سياحية مرغوبة وتستوعب التوسع السريع لكل من السياحة والزراعة (ضيف الله، ٢٠٠٦). هذه المشاكل التى كانت بمثابة تهديد للبيئة التاريخية بالأقصر، ولقد تعالت النداءات الوطنية والدولية، التى تدعو إلى الحفاظ على التراث الثقافى فى الأقصر. لذلك قامت الدولة بإعداد المخططات التنموية كان الهدف العام منها هو تعزيز التنمية فى الأقصر، ولكن بعض تلك المخططات فشلت فى التعامل مع احتياجات المدينة ونسيجها الاجتماعى وإدارتها مثل المخطط العام للأقصر ١٩٨٤ و ١٩٩٣ (راشد، ١٩٩٤؛ قمر، ٢٠١٤).

فى عام ٢٠٠٠، تم تقديم خطة تنموية شاملة للأقصر تتطلب التحسين والتطوير فى مختلف القطاعات. قدمت هذه الخطة التجربة الغربية لتطوير المدن التاريخية مع الحفاظ على هويتها: تحديد فكرة إنشاء متحف مفتوح. لتعزيز هوية المدينة والمساهمة فى تطويرها (ICOM, 2008). ولكن تلك الخطة لم تنفذ على الرغم من تزايد المشكلات حدة بأمور متعلقة بالتمويل اللازم للمدينة (ضيف الله، ٢٠٠٦).

تم تحديث المخطط العام للأقصر، وفى أواخر عام ٢٠٠٤ قدم من خلال التنسيق، وفقاً لبروتوكول أنشئ بين وزارتى الإسكان والمرافق والتنمية الحضرية وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائى (U.N.D.P) (وزارة الإسكان، ٢٠٠٤؛ عاشور، ٢٠٠٩). أقتراح هذا الحل إعادة تشكيل الأقصر لتحويلها إلى متحف مفتوح. والذى يعد كجزء أساسى من الخطة التنموية الشاملة لعام ٢٠٠٤؛ التى تنطوى على إحداث تغيير ثقافى حضرى ضخم فى جميع أنحاء الأقصر، بما فى ذلك تطوير ساحات معابد الكرنك ومعبد الأقصر، وإنشاء خدمات سياحية

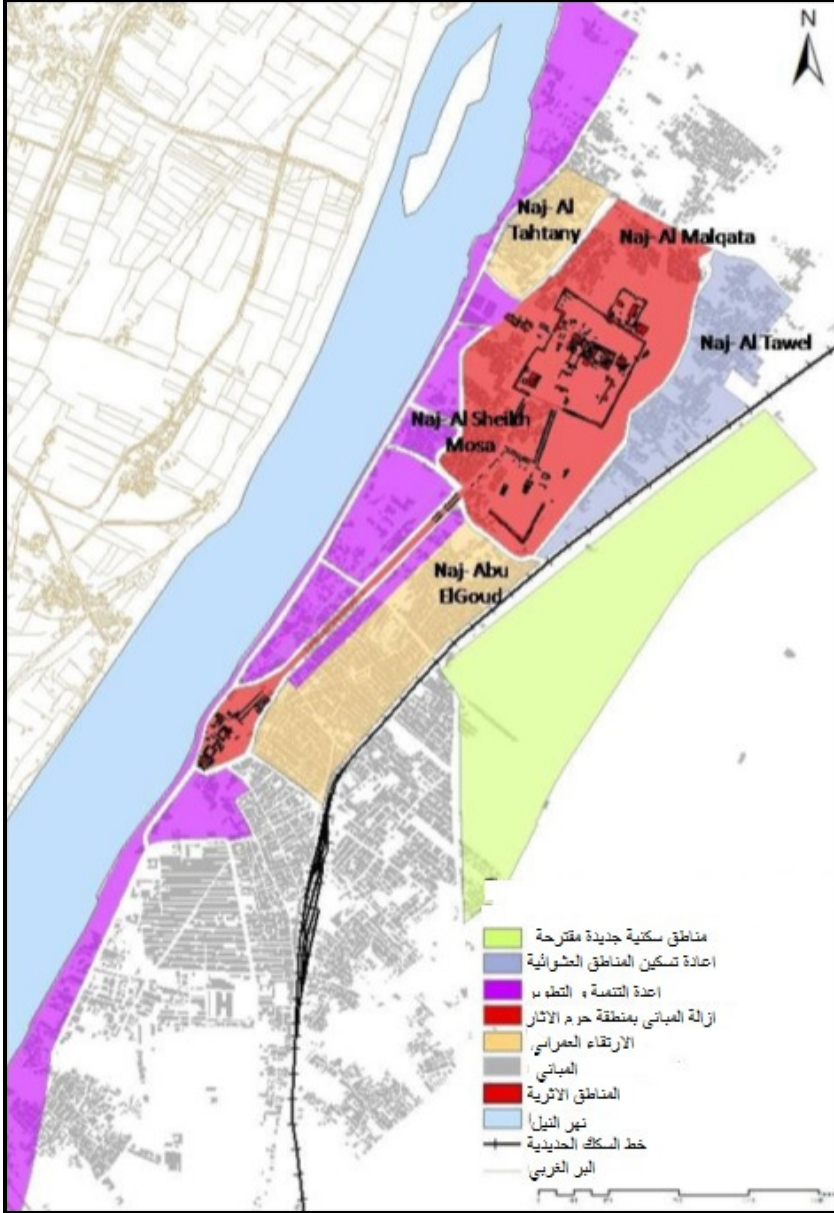
جديدة وترميم طريق الكباش. وبالإضافة إلى ذلك، اقترحت الخطة أن ينقل سكان المناطق الحضرية بالمدينة، بمن فيهم السكان اللذين استقروا بصورة غير رسمية في منطقة الكرنك، إلى مناطق سكنية مخططة مزودة ببنية أساسية وخدمات كافية. ومع ذلك، تسبب إنشاء المتحف في جدل كبير بين السكان وحكومة الأقصر المحلية. زادت المشاكل، لاسيما بعد الثورة المصرية في ٢٥ يناير ٢٠١١، والتي تسببت في اضطراب سياسى كبير وتغيير النظام، مما أثر سلباً على كل من السكان المحليين استكمال المشروع (قمر، ٢٠١٤).

تشمل خطة التنمية الشاملة التنمية الاجتماعية والثقافية والاقتصادية للسكان بالتوازي مع التنمية الحضرية، مما يشير إلى حزمة تنمية شاملة تفيد المدينة وسكانها (روبرت، ٢٠٠٦). فلقد كان من أهداف خطة التنمية الشاملة فى الأقصر والتي تم تنفيذها فى ٢٠٠٩ صُممت لتكون لها سلسلة من التأثيرات الإيجابية على سكان المدينة، من حيث توفير فرص العمل وتحسين نوعية الحياة من خلال تطوير بيئة حضرية أفضل. بالإضافة إلى ذلك، تولد فرص سياحية جديدة وبنية تحتية لتسليط الضوء على المعالم التاريخية بطريقة تتناسب مع أهميتها التاريخية والأثرية. بالإضافة إلى ذلك، فإن ترميم وإحياء طريق الكباش سيرافقه إزالة مساكن داخل منطقة التراث ومعابد الكرنك. ونقل سكان المناطق الحضرية القريبة من الآثار إلى ضواحي المدينة، إلى مناطق مخطط لها يتم توفير الخدمات والبنية التحتية الأساسية (معروف، ٢٠٠٦).

ولقد اعتمدت خطة التنمية الشاملة بالأقصر على التجديد العمرانى والذى شمل عدد من السياسات العمرانية وهى (شكل ١٠):

- **إعادة التنمية (Re-development):** تستخدم تلك المناطق لمشاريع سياحية وفنادق تخدم منطقة المتحف المفتوح وتسمى منطقة المثلث الذهبى، وتلك المناطق هى مناطق الكورنيش وأجزاء من نجع الشيخ موسى ومنطقة غرب طريق الكباش ومدخل معابد الكرنك وجنوب معبد الأقصر
- **الارتقاء العمرانى (Upgrading):** يتم الارتقاء عمرانياً وخدمياً وبنية تحتية للمناطق الملاصقة للمتحف المفتوح ورفع جودتها العمرانية وجودة الحياة بها. تشمل كل من نجع أبو الجود شرق طريق الكباش ونجع التحتانى شمال شرق معابد الكرنك.
- **الإزالة وإعادة التوطين (Re-location):** يتم إزالة جميع المباني (نجع الشيخ موسى ونجع الملقطة) داخل حرم معابد الكرنك وطريق الكباش، كما يتم إزالة المباني

العشوائية بنجع الطويل غرب معابد الكرنك. وإعادة توطين هؤلاء السكان في مناطق يتم الاتفاق عليها طبقاً لآراء المشاركة الشعبية من سكان الأقصر (عاشور، ٢٠٠٩).

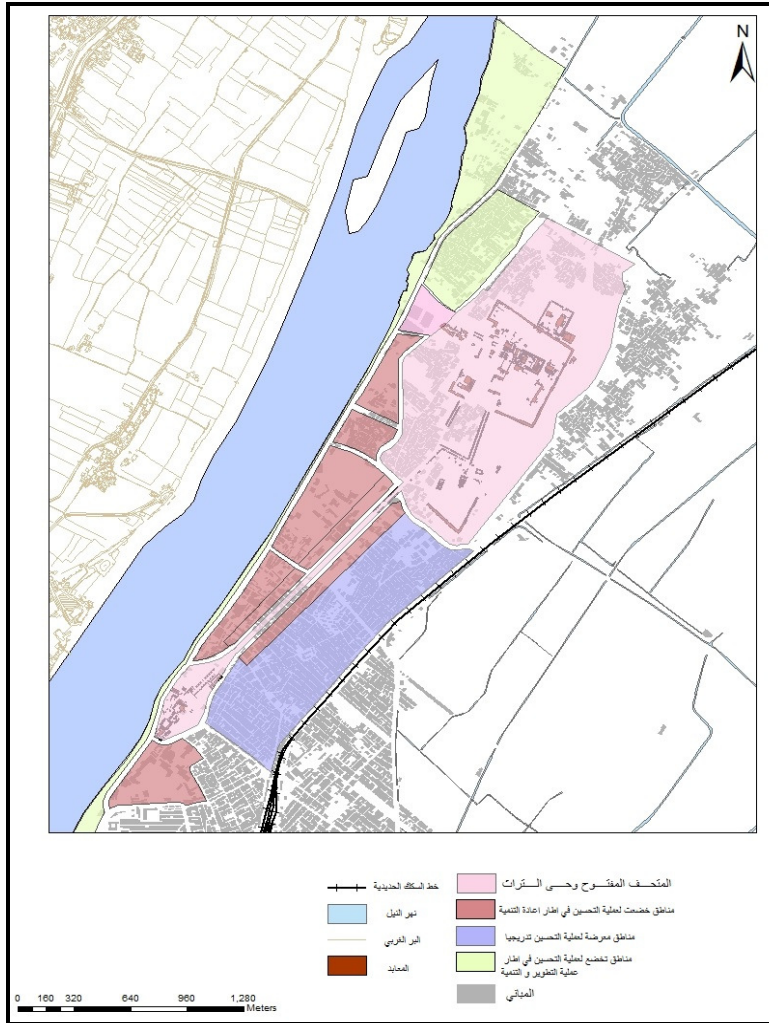


شكل (١٠) : مناطق التنمية الشاملة بمدينة الأقصر (٢٠٠٩).

المصدر: وزارة الإسكان، ٢٠٠٩.

ب- التحسين:

فيما يتعلق بسياسات التنمية الشاملة لمدينة الأقصر، ظهرت عملية التحسين (شكل ١١) وتطبيق مؤشرات التحسين بالاعتماد على الدراسة الميدانية والمقابلات التي أجريت مع بعض المسؤولين في تنفيذ مخطط التنمية الشاملة والسكان بمدينة الأقصر في عدد من النجوع والذين تم تهجيرهم يتضح ما يلي:



شكل (١١) : خريطة المناطق التي تعرضت إلى عملية التحسين بمدينة الأقصر في إطار خطة التنمية الشاملة.

١ - مؤشرات مسببة لعملية التحسين:

- ارتفاع معدل المستأجرين: ارتفع معدل المستأجرين للمناطق المجاورة خاصة غرب السكة الحديد ونجع أبو الجود والمنطقة الملاصقة لمنطقة المتحف المفتوح والمثلث الذهبي (الكورنيش) حيث تم إزالة الكثير من المباني فى كل من طريق الكباش ونجع الشيخ موسي ونجع الملقطة.
- سهولة الوصول إلى مراكز العمل: نظراً لقرب تلك المناطق من أماكن العمل سواء حكومية أو خدمية أو سياحية.
- انخفاض قيمة المساكن نسبياً: وتلك المساكن التى كانت مبنية من الطوب اللبن وبعد الكشف عن طريق الكباش وتطوير معابد الكرنك والأقصر تم شراء تلك المباني المجاورة للمنطقة الأثرية وإعادة بناؤها مرة أخرى (صورة ٤).

٢ - مؤشرات أولية: مظاهر قوية عملية التحسين.

- التحول من حيازة الإيجار إلى ملكية المنازل: قام أغلب السكان بالمناطق المجاورة للمنطقة الأثرية وخاصة عند معرفتهم بإزالة المباني داخل منطقة حماية الآثار تم تحويل الوحدات السكنية المؤجرة إلى تملك لنزوح بعض الأسر إلى تلك المناطق للسكن.
- تدفق الأفراد المهتمين بالخدمات الحضرية والثقافية: شهدت منطقة نجع التحتانى ونجع الشيخ موسي ومنطقة الكورنيش خاصة بعد تطوير ساحة الكرنك والمثلث الذهبي.
- زيادة الأعمال من قبل أصحاب الدخل المرتفع: استطاع بعض التجار وأصحاب الدخل المرتفع بالأقصر إلى زيادة الأعمال بمنطقة الكورنيش ونجع التحتانى والمثلث الذهبي بعد تهجير سكانها.

٣ - مؤشرات ثانوية: مظاهر قليلة لعملية التحسين.

- انخفاض مستوى التعليم: خاصة لأغلب السكان الذين تم تهجيرهم ونزوحهم إلى مناطق أخرى.
- تغيير فى نمط العادات والاستهلاك: شهدت المنطقة الملاصقة لطريق الكباش إلى تغيير فى طبيعة ونشاط المباني والمحال التجارية حيث تحولت بعض المباني إلى فنادق تطل على طريق الكباش مباشرة ومحلات بيع الهدايا والبازارات والمطاعم.

ج- الآثار الإيجابية للتحسين:

* الحفاظ على القيمة التاريخية:

من أهم الآثار الإيجابية هو حماية المناطق الأثرية حيث تم إزالة المباني داخل حرم المناطق الأثرية وطريق الكباش للحفاظ عليها (صورة ١، ٢، ٣)، كما تم تجديد المنازل بالمناطق المجاورة لحرم وحدود المتحف المفتوح (صورة ٤). كما تم شراء مباني قديمة وإزالتها لبناء مباني بطراز عمراني حديث ومناطق تم تحديدها للاستثمار (الدراسة الميدانية للباحثة في ٢٠١٢ و ٢٠١٣).



صورة (١) : المباني الريفية القديمة بمنطقة الكرنك بجوار طريق الكباش.

صورة (١) : طريق الكباش بعد إزالة المباني.



صورة (٤) : تشيد مباني جديدة بالمنطقة الملاصقة لطريق الكباش.

صورة (٣) : هدم أجزاء من المباني الملاصقة لطريق الكباش.

د - الآثار السلبية للتحسين:

١ - النزوح:

لقد أدت عملية التحسين إلى خلق صراع إجتماعى مع الحكومة المحلية من خلال النزوح (قمر، ٢٠١٤). إذ تؤثر عملية النزوح على مبادئ العدالة الاجتماعية (Carter, 1995; Hall, 2001; Lees, et al., 2008). فأظهرت نتائج الدراسة سلبيات النزوح والتهجير حيث أن أكثر من ٩٥% من المقابلات من السكان اللذين تم إزالة مساكنهم بمنطقة الدراسة إنهم غير راضين عن ما رأوا من السياسة التي أتبعها مجلس المدينة والمحافظة من إزالة مساكنهم وأن التعويضات التي تم صرفها لهم كانت غير عادلة مع عدم وجود خيار فى إعادة تسكينهم فى مناطق أخرى كما وعدتهم المحافظة بذلك. كما أجبرت عملية النزوح السكان على ترك منازلهم وعدم إعطائهم الوقت الكافى للانتقال إلى مناطق أخرى، تشتت المواطنين بسبب نزح الملكية ونقل مكان السكن مما أدى إلى صعوبة فى التنقل والبعد عن مكان العمل، إلى جانب ذلك التأثير النفسى والضرر المادى والاجتماعى من نقل مكان العمل ومكان السكن.

ويعكس هذا الأخير عدداً من جوانب الظلم الاجتماعى: انعدام العدالة فى توزيع التعويضات للسكان اللذين تم إزالة منازلهم، والطريقة التى يتم بها إهمال الاحتياجات الاجتماعية لهم أيضاً، كما يعكس ذلك أيضاً عدم رضا السكان حينما فقدوا منازلهم ووظائفهم ومدارس أولادهم (التعليم)، كما استمر السكان النازحون فى البحث عن أماكن بديلة للعيش والبحث عن مدارس جديدة لأطفالهم. كما أن العديد من المنازل الجديدة بعيدة عن أماكن العمل مما يسبب مشاكل التنقل، ومعاناتهم من انخفاض الدخل الذى لم يعد يغطى نفقات معيشتهم، مما أدى إلى زيادة الفقر بسبب عدم كفاية التعويض (قمر، ٢٠١٤).

٢ - ارتفاع أسعار الأراضى والإيجارات:

كانت هناك أيضاً آثار سلبية لعملية التحسين ومنها ارتفاع أسعار الأراضى والإيجارات فى الأقصر. وأهم هذه العوامل هو تهجير عدد كبير من السكان لتسهيل خطة تنمية المدينة، فكثير من أولئك اللذين حصلوا على تعويض يفضلون شراء منازل قريبة من مساكنهم الأصلية، مما يؤدى إلى زيادة الطلب على العقارات وبالتالي زيادة الأسعار داخل المنطقة. ويقترن ذلك بزيادة الطلب من الأجنب، اللذين يسعون لشراء الأراضى لإقامة مشاريع سياحية. وبالتالي أنتجت عملية التحسين أثراً اجتماعياً سلبياً. كما اضطرت المواطنين ومعظمهم من نجوع الكرنك للبحث عن مسكن بديل أو قطعة أرض بسعر مناسب. كما قام

ملاك العقارات إلى رفع الأسعار ليتجاوز القيراط ٥٠ ألف جنيه بعد أن كان لا يتعدى ٢٥ ألفاً فقط وأدى ذلك إلى ارتفاع أسعار العقارات سواء التمليك أو الإيجار لتصل الشقة إلى ٧٠ و ٨٠ ألف جنيه والإيجار لا يقل عن ٣٠٠ جنيه فى ذلك الوقت. وأصبحت الأسعار تفوق قدرتهم الشرائية ولم يجدوا مكاناً أنسب من القرى والمناطق العشوائية (قمر، ٢٠١٤).

٣- عشوائيات التمدد على الأراضى الزراعية:

بعد توقف الحكومة عن برامج إعادة التوطين والتعويضات المناسبة للسكان والتي سبق توضيحها، ازدادت المناطق السكنية العشوائية الجديدة فى جيوب الأراضى الزراعية، كما هو موضح فى صور الأقمار الصناعية المأخوذة لمدينة الأقصر فى عام ٢٠١٣ خاصة بعد إزالة المباني المستهدفة. ففي شمال الكرنك فى نجع التحتانى ونجع الملقطه ونجع الطويل ومنطقة حوض ١٨، فنجد أن جيوب الأراضى الزراعية اختفت تحت مساكن غير رسمية شيدت بعد هدم العديد من المنازل بمنطقة المتحف المفتوح. وهذا يعكس حقيقة أن الحكومة تجد صعوبة التحكم فى نمو المناطق السكنية غير الرسمية.



شكل (١٢) : عشوائيات على جيوب الأراضى الزراعية فى قرى شمال الكرنك خلال فترة

تنفيذ الخطة الشاملة وإزالة المباني ٢٠١٣.

المصدر: مرئيات فضائية لمدينة الأقصر ٢٠١٣ Google Earth.

فلقد أظهرت تحليلات المرئيات الفضائية والدراسة الميدانية لقرى ونجوع شمال الكرنك خاصة عام ٢٠١٣ بعد تنفيذ الخطة الشاملة وإزالة العديد من المباني سرعة تقلص مساحات

الجيوب الزراعية والبعض الآخر يكاد أن يكون قد اختفى نظراً لنزوح عدد من السكان إلى تلك المناطق بعد حصولهم على مبالغ التعويضات وبالتالي أظهر ذلك أحد الجوانب السلبية لعملية التحسين وعدم قدرة الدولة في التحكم بعدم البناء على الأراضي الزراعية وعدم توافر المسكن الحكومية للأسر المتضررة خاصة في تلك.

وخلاصة القول إن عملية التحسين التي تمت بمدينة الأقصر تمت في إطار عمليات التجديد الحضري والتنمية الشاملة للمدينة والتي كان لها من نتائج إيجابية وأخرى سلبية. حيث كان أكثر النتائج الإيجابية الحفاظ على القيمة التاريخية والكشف عن طريق الكباش والذي يراه البعض أن ذلك كان له مردود سلبي على المجتمع بمدينة الأقصر من حيث إحساسهم بالإقصاء الاجتماعي وإعطاء المناطق الأثرية قيمة واهتمام عن احتياجاتهم إلى مسكنهم وتوفير بيئة سكنية مناسبة لهم.

٣) مدينة الزقازيق:

مدينة الزقازيق مثل باقي أغلب المدن المصرية مدينة تعاني من التكدس السكاني والعديد من المشاكل العمرانية ومنها التحسين الذي يتم في غفلة من المدينة ولم يدرك أبعاده الإيجابية أو السلبية. فكما ذكرت أن التحسين له أوجه ومسببات كثيرة فقد يكون بهدف الحفاظ على القيمة التاريخية مثلما تم بالقاهرة الخديوية والجانب الآخر هدف إقتصادي لاستغلال مناطق بالمدن لجذب العديد من الاستثمارات وخاصة الاستثمار العقاري الذي يغلب على مناطق كثيرة بالمدينة مما كان له أثر إيجابي وسلبي على سكانها.

أ- الجانب العمراني للمدينة:

كان للنمو السكاني السريع جداً أثره على مدينة الزقازيق حيث يزيد السكان عام ما بعد عام إذ بلغ عدد سكان المدينة عام ٢٠١٨ حوالي ٣٨٠,٩٨ ألف نسمة بمساحة حوالي ٣٢٣٠ فدان (جهاز التعبئة العامة والإحصاء، ٢٠١٧) (جدول ٢). ومع زيادة الضغط السكاني مع ثبات نسبي للحيز المعمور بما فيها المساحات الزراعية في الوقت نفسه. وأظهر من عام لآخر العديد من المشاكل المتعلقة بالنمو العمراني وأهمها التوسع الحضري على حساب الأرض الزراعية (عسكورة، ٢٠٠٥). وأيضاً عملية التحسين التي ينتج عنها مشكلات أخرى يتم توضيحها فيما بعد.

جدول (٢) : النمو العمراني لمدينة الزقازيق وعدد السكان للفترة (١٩٧٠-٢٠١٨).

السنة	إجمالي المساحة العمرانية كم ^٢	المساحة التي تم زيادتها كم ^٢	معدل النمو العمراني السنوي كم ^٢ /سنة	عدد السكان	الكثافة السكانية ١٠٠٠ نسمة/كم ^٢
١٩٧٠	٥,٩٠٦	-----	-----	٢٣٨٢٧٩	٤٠,٣٤
١٩٨٦	٨,٥٢٤٣	٢,٦١٨٣	٤٤,٣	٢٩٦٥٥٨	٣٤,٧
١٩٩٦	١٠,٨٢٤٥	٢,٢٩٨٦	٢٦,٩٨	٣٣٢٦٦٠	٣٠,٧٣
٢٠٠٧	١٣,٠٧٠٥	٢,٢٤٦	٢٠,٧٤	٣٧٩٣٠٣	٢٩,٠١
٢٠١٨	١٩,٦٨٦	٦,٦١٥٤	٥٠,٦	٣٨٠٩٨٠	١٩,٣٥

المصدر: هيئة التخطيط العمراني (٢٠١٦)، جهاز التعبئة العامة والإحصاء (٢٠١٩).

مع زيادة عدد السكان ومعدلات التنمية البطيئة الناجمة من الواقع الجغرافي والسياسي والإداري لمصر عامة، تزداد خطورة مشكلة التوسع العمراني الذي يكتسح يوماً بعد يوم المزيد من الأراضي الزراعية، حيث تلتهم التكتلات الحضرية بشكل مستمر الآلاف من الأفدنة الزراعية في توسعاتها التي لا تنتهي. وقد عادت مشكلة تآكل الأرض الزراعية لتفرض نفسها من جديد بعد توقع عودتها إلى معدلاتها ولو بنسبة أقل خاصة بعد إلغاء الأمر العسكري رقم ١ لسنة ١٩٩٦ الخاص بتجريم وحظر التبوير والتجريف والتشوين على الأرض الزراعية، والذي كان يُلزم المتسبب بإعادة الأرض إلى الزراعة مرة أخرى. ولكن مع الظروف السياسية التي مرت بها مصر عامة خلال فترة ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١ عادت مشكلة تآكل الأراضي الزراعية بصورة سريعة مما أدى إلى زيادة ارتفاع أسعار الأراضي خارج وداخل مدينة الزقازيق (قمر، ٢٠١٩) ومع رصد عملية التحسين بالمنطقة المختارة نجد أن تم اتجاه أنظار السوق العقاري إلى المناطق الفقيرة التي تتخفف بها قيمة المباني والإيجارات لتجد رواجاً بين أفراد الطبقة المتوسطة والغنية للسكن بها.

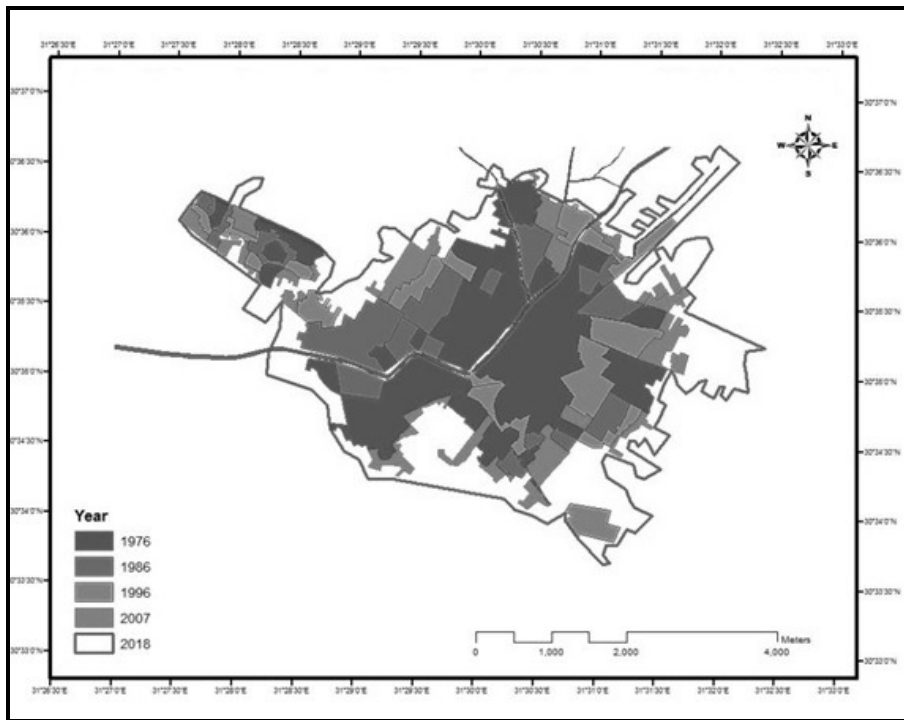
فمن خلال دراسة مراحل النمو العمراني للمدينة تبين الآتي:

- المرحلة الأولى، والتي تمثل جوهر تطوير المدينة حتى عام ١٩٧٦، حيث امتدت على طول بحر مويس وخطوط السكك الحديدية إلى الشمال والجنوب، ووصلت إلى منطقة الكتلة الحضرية حوالي ١٤٥٩ فداناً، بينما يبلغ عدد سكانها حوالي ٢٣٨ ألف شخص.
- المرحلة الثانية من عام ١٩٧٦ حتى عام ١٩٨٦، والتي تمثل مرحلة الانفجار في النمو الحضري بعد إنشاء الجامعة، حيث توسعت الكتلة الحضرية بنسبة ٦٤٧ فداناً،

أى ما يعادل ٦٥٪ من مساحة المدينة مسجلة حالياً أعلى معدل نمو سنوى حيث وصلت مساحة المدينة ٦٥ فداناً/سنوياً، ويبلغ عدد سكانها حوالى ٢٩٦,٦ ألف نسمة، والتي تتركز فى الجزء الشمالى الشرقى من المدينة.

- **المرحلة الثالثة من ١٩٨٦ حتى ١٩٩٦**، والتي تمثل مرحلة انفجار أخرى من النمو الحضرى فى المدينة، وانتشرت الكتلة الحضرية فى جميع المناطق، بزيادة ٥٦٨ فداناً، حيث تبلغ الكتلة العمرانية للمدينة حوالى ٢٦٧٥ فداناً، والسكان من حوالى ٣٣٢,٧ ألف شخص.

- **المرحلة الرابعة من عام ١٩٩٦ وحتى عام ٢٠١٧**، امتدت الكتلة العمرانية بزيادة قدرها ٥٥٥ فدان بمعدل النمو السنوى ٥٠ فدان/سنة حيث بلغ مسطح الكتلة العمرانية للمدينة حوالى ٣٢٣٠ فدان، وبلغ عدد سكانها نحو ٣٧٩,٣ ألف نسمة، وشهدت هذه المرحلة التحام بعض القرى الريفية (٨ قرى) المحيطة بالكتلة العمرانية للمدينة.



شكل (١٣) : النمو العمرانى لمدينة الزقازيق من ١٩٧٠ حتى ٢٠١٧.

المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ٢٠١٦، المرئية أفضائية لمدينة الزقازيق لاندسات-٥ عام ١٩٨٦ ومرئية للقمر سينتل ٢٠١٨.

ونتيجة لذلك ظهرت مناطق غير رسمية غير مخططة، والتي تمثل ٣٦٪ من مساحة المدينة، مما ساهم في تدهور البيئة الحضرية إضافة إلى المساهمة في تلوث مياه بحر موبس، والذي يعد المصدر الرئيسي لإمدادات المياه إلى المدينة نتيجة لإلقاء النفايات من مياه الصرف الصحي، وفصل الكتلة الحضرية عن المدينة نتيجة لخرق خطوط السكك الحديدية وظهور عقد مرورية عديدة مما يؤدي إلى انخفاض كفاءة النقل وشبكة المرور في المدينة، تداخل استخدامات الأراضي وغيرها سواء كان الورش والأنشطة الحرفية والمقابر مع المناطق السكنية.

هناك ٢٢ منطقة عشوائية في مدينة الزقازيق تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي ١١٦٥ فدان، أي ما يعادل ٣٦٪ من مساحة المدينة. يسكنها حوالي ١٧١٠٠٠ شخص، يمثلون ٤٥٪ من سكان المدينة. يقدر عدد الوحدات السكنية بـ ٧٤٧٤٠ وحدة، ٧٨٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية المستخدمة في المدينة. القسم الثاني من الشمال الشرقي للمدينة والقسم الأول شرق المدينة، أكبر المناطق العشوائية في المدينة، حيث تشغل حوالي ٥٧٦ فدانا بنسبة ٤٩٪ من إجمالي مساحة المناطق غير الرسمية وحجم سكانها ٨٥ ألف نسمة بنسبة ٥٠٪ من إجمالي سكان المناطق العشوائية (GOPP, 2016).

المنطقة الثانية من المدينة هي أكبر الأحياء الفقيرة بها. يحتل الأول مساحة حوالي ٣٥٧ فداناً بنسبة ٣١٪ من إجمالي مساحة المناطق غير الرسمية التي يبلغ عدد سكانها ٥٢,٣ ألفاً. والثاني يحتل مساحة ٢١٩ فدان مع ١٩٪ من المساحة الكلية. يبلغ عدد سكان المناطق غير الرسمية ٣٢,٢ ألف نسمة. كما تنتشر الأحياء الفقيرة في ضواحي المدينة في جميع الاتجاهات ولاحظ التركيز النسبي للشرق والشمال الشرقي.

ب - التحسين:

هناك عدد من التحولات الحضرية بالمدينة ومنها عملية التحسين بالمناطق الفقيرة والقديمة عمرانياً بالمدينة حيث تكون تلك المناطق جذابة للطبقة المتوسطة أو العليا نتيجة لعدد من العوامل الجاذبة لها ومنها، توافر وسائل المواصلات وسهولة التنقل وتوافر الخدمات، وليس ذلك فقط وإنما تكون تلك المناطق جذابة للمهاجرين من الريف إلى المدينة أيضاً. تبدأ عملية التحسين تدريجياً حيث يتم إزالة المباني القديمة وإحلالها بمباني ذات طراز حديث عمرانياً خاصة على أطراف تلك المناطق والموجودة بالشوارع الرئيسية بالمدينة أو قربها من منطقة ذات مستوى إجتماعي وعمراني أفضل (شكل ١٤ و ١٥)، ثم يبدأ الإحلال تدريجياً للمباني القديمة بهدمها وبناء مباني أحدث وبارتفاعات أكثر وينتج عن ذلك العديد من الآثار الإيجابية والسلبية أيضاً.



شكل (١٤) : منطقة عزبة أبو طرطور، يمين الشكل للمنطقة عام ٢٠١٨ والأخرى ٢٠٠٥.

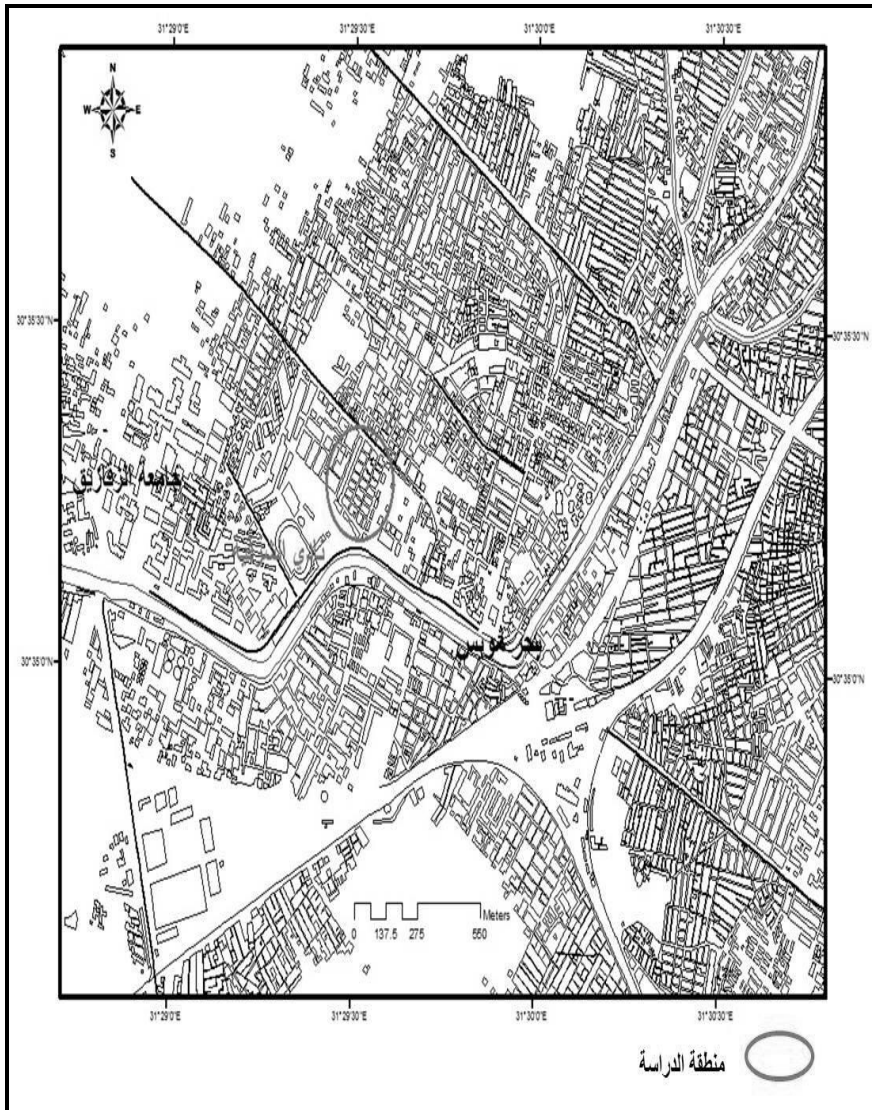


شكل (١٥) : منطقة ملحج القطن شرق خط السكك الحديدية، يمين الشكل للمنطقة عام ٢٠١٨ والأخرى ٢٠٠٥.

ج- منطقة عزبة أبو طرطور:

هي منطقة سكنية فقيرة تتوسط عدد من الأحياء السكنية المتوسطة والغنية بمدينة الزقازيق. وتقع بالقرب من عدد من المصالح الحكومية بالمدينة وجامعة الزقازيق ومراكز خدمية كثيرة مما شجع سكان الطبقة الغنية والمتوسطة بالسكن بتلك المنطقة. حيث أظهرت الدراسة الميدانية للمنطقة إنها في إطار الموجة الأولى من التحسين إذ يتم تجديد بعض المباني القديمة، وإحلال أخرى بمباني حديثة ومتعددة الأدوار خاصة على حدود المنطقة بالشوارع الرئيسية ثم بدأت بعد ذلك إلى داخل المنطقة تدريجياً.

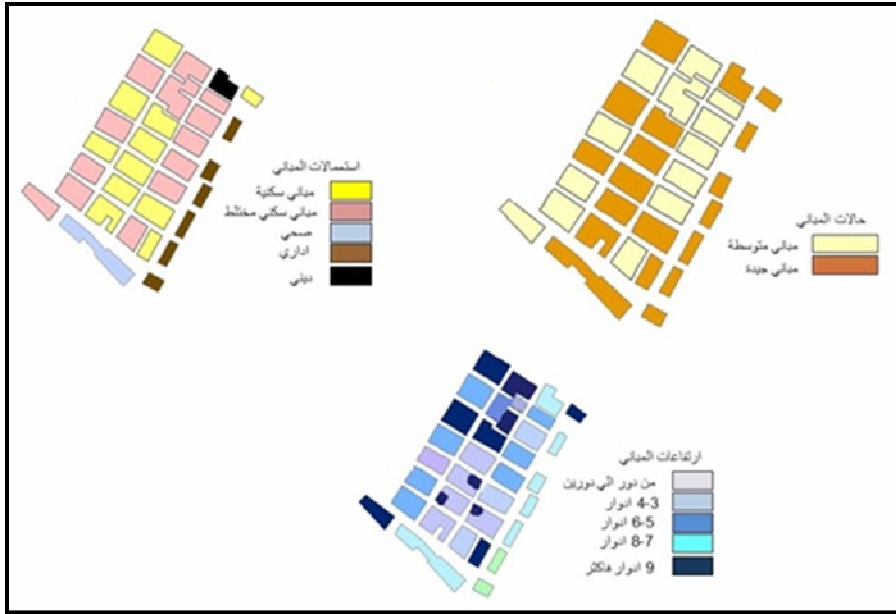
ولقد اعتمدت الدراسة لتلك المنطقة على تطبيق المؤشرات السابق ذكرها، بالإضافة إلى إجراء المقابلات الشخصية مع عدد من قاطنى المنطقة سواء كان من مالكى العقارات أو المستأجرين بالإضافة إلى أصحاب المحال المختلفة الموجودة بها. كما اعتمدت الدراسة الميدانية للمنطقة على معرفة طبولوجية المنطقة من حيث المبانى نوعيتها وحالاتها والاستخدامات.



شكل (١٦) : منطقة الدراسة بمدينة الزقازيق.

المصدر: المخطط التفصيلى لمدينة الزقازيق ٢٠١٦.

يصل عدد المباني بالمنطقة حوالي ١٥٧ مبنى حيث يمثل الاستعمال السكني والسكنى المختلط الاستعمال السائد بها حيث تبلغ نسبته ٨٠,٢٪ من إجمالي مسطح الكتلة العمرانية للمنطقة، وتمثل الخدمات الصحية والإدارية والدينية باقى الأجزاء الكتلة العمرانية والتي تتركز بصورة واضحة بالجزء الشرقى منها نسبة ١٩,٨٪. كما يغلب على حالات المباني بالمنطقة المباني السليمة ذات الحالة الجيدة والمتوسطة حيث تبلغ نسبتها ٩٩,٤٪ من إجمالي مساحة المباني، أما المباني المتصدعة ذات الحالة الرديئة فتبلغ نسبتها حوالي ٠,٦٪. وفيما يخص ارتفاعات المباني بالمنطقة يغلب عليها الارتفاعات المتوسطة من ثلاثة إلى أربعة أدوار حيث تبلغ نسبتها حوالي ٦٤,٩٪ من إجمالي مساحة المباني، أما نسبة المباني ذات الارتفاعات أكثر من سبعة أدوار لتصل إلى حوالي ١٢,٦٪ والتي تتركز على أطراف المنطقة وخاصة على الشوارع الرئيسية بها فى الجزء الشمالى والغربى للمنطقة الدراسة وبعض المباني بالأجزاء الداخلية منها (شكل ١٧).



شكل (١٧) : مباني منطقة عزبة أبو طرطور (استعمالات الأراضي - حالات المباني - ارتفاعات المباني) بعد تعرضها لعملية التحسين ٢٠٢٠.

المصدر: المخطط التفصيلى لمدينة الزقازيق ٢٠١٦ والدراسة الميدانية للباحثة بمنطقة الدراسة ٢٠٢٠.

بتطبيق مؤشرات التحسين السابق ذكرها فإن المنطقة ينطبق عليها العديد من المؤشرات الثانوية والأولية من عملية التحسين بالإضافة إلى المؤشرات المسببة لعملية التحسين.

د - مؤشرات مسببة لعملية التحسين:

- ارتفاع معدل المستأجرين: شهدت المنطقة قدوم عدد من الأسر من متوسطى ومرتفعى الدخل للسكن بالمنطقة نتيجة إزالة وبناء عدد من المباني القديمة بالمنطقة بمباني وعمارات مرتفعة يتصل عدد الأدوار بها إلى ١٢ دور فأكثر مما كان سبباً فى توفير عدد من الوحدات السكنية سواء كانت للتمليك أو الإيجار والذى قد يصل ما بين ١٠٠٠ إلى ٣٠٠٠ جنية مصرى.
- سهولة الوصول إلى مراكز العمل: حيث قرب المنطقة من طرق المواصلات وتوافر المواصلات بأنواعها العامة والخاصة وقرب المنطقة من المصالح الحكومية بالمدينة مثل المبنى الإدارى للمحافظة وعدد من المصالح الخدمية والإدارية.
- انخفاض قيمة المساكن نسبياً: حيث تنخفض قيمة المساكن بالمنطقة عن نظيرتها بالمناطق المجاورة حيث كانت تلك المساكن قبل عملية التحسين كان يصل سعر المتر إلى ٨٠٠٠ جنية مصرى مقارنة بمناطق أخرى مجاورة إلى ٣٠ ألف جنية مصرى.

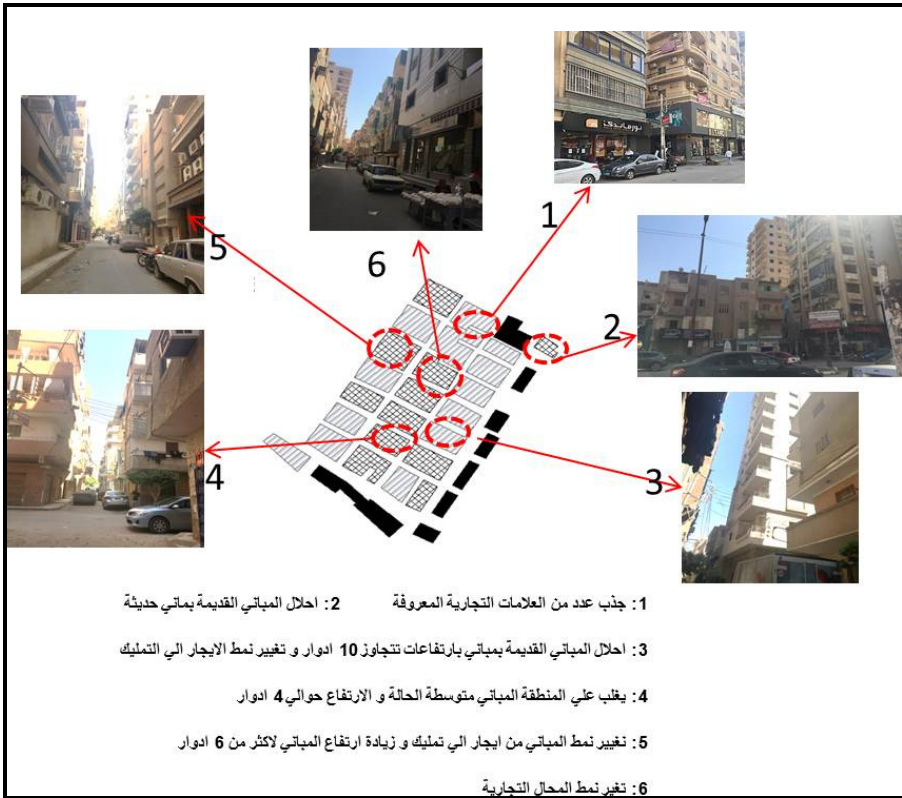
١ - مؤشرات أولية : مظاهر قوية لعملية التحسين بالمنطقة.

- التحول من حيازة الإيجار إلى ملكية المنازل: كانت المنطقة يغلب عليها حيازة الإيجار والذى كان زهيداً بناء على قانون الإيجارات القديم ولكن مع تغير قانون الإيجارات ساعد مالكي العقارات بالمنطقة على إخلاء ساكنيها وإعادة بنائها مرةً أخرى وتغير حيازة الوحدات السكنية بها إلى نمط التمليك.
- تدفق الأسر والأفراد المهتمين بالخدمات الحضرية والثقافية: شهدت المنطقة جذب عدد من الأسر إليها لقربها من الخدمات التى سبق ذكرها والخدمات الثقافية والرياضية أيضاً.

- زيادة الأعمال من قبل أصحاب الدخل المرتفع: مع عملية التحسين فإن المنطقة قد جذبت العديد من الشركات والمكاتب والعيادات، بالإضافة إلى محال لعلامات تجارية.

٢- مؤشرات ثانوية: مظاهر قليلة لعملية التحسين.

- التغيير في معدلات الإشغال: زادت معادلات الإشغال نظراً لتغيير نمط الاستخدام للمباني من سكنى إلى سكنى مختلط وزيادة عدد الوحدات السكنية والمحال التجارية والشركات ... الخ.
- التغيير في قيمة الدخل: استطاع مالكي المحال التجارية الحصول على قيمة إيجارية ما بين ٢٠٠٠ إلى ٤٥٠٠ جنية مصرى أكثر مما كان يحصل عليه سابقاً والذي كان يصل إلى ٦٠٠ إلى ٨٠٠ جنية.



شكل (١٨) : مظاهر التحسين العمرانى بمنطقة عزبة أبو طرطور بمدينة الزقازيق ٢٠٢٠.
المصدر: الخريطة التفصيلية لمدينة الزقازيق ٢٠١٦ والدراسة الميدانية للباحثة بمنطقة الدراسة ٢٠٢٠.

٣- مؤشرات أخرى:

- **تغيير فى نمط العادات والاستهلاك:** شهدت المنطقة تغييراً فى طبيعة نشاط واستخدام بعض المحال التجارية حيث العديد من المطاعم والسوبر ماركت ومحال بيع الهدايا والموسيقى، والتي لم تكن موجودة قبل ذلك سوى عدد محدود من المحال على سبيل المثال (البقالة، المكوجي، تصليح أدوات منزلية، خياطة، خرداوات).

وخلاصة القول إن مدينة الزقازيق تشهد عملية تغيير عمرانى ألا وهى عملية التحسين والتي تبدأ فى موجتها الأولى بعدد من مناطق المدينة وبالتالي سوف ينعكس ذلك بمرود إيجابي وآخر سلبي سواء كان على المجتمع أو على الجانب العمرانى وسوق العقارات بالمدينة. لذلك لابد من رصد تفصيلي لتلك العملية بالمدينة ووضع آليات للحد من الجوانب السلبية التى تنتج عنها وتؤثر على المجتمع وعمليات التنمية بها.

النتائج :

أسفر البحث عن بعض النتائج منها:

١. وفقاً لمؤشرات التحسين التى طبقت على مناطق الدراسة (مدينة الأقصر والزقازيق)، فقد وجد أن تلك المناطق معرضة بشدة لعملية التحسين التى تحتاج إلى المزيد من الدراسات لمعرفة كيف ستتطور تلك العملية فى المستقبل، حيث أن عملية التحسين قيد أالفحص والاستكشاف، وهناك حاجة ملحة لمعرفة وإيضاح المزيد من أبعادها و نتائجها خاصة فى مصر التى تعد أرضاً ثرية لرصد عملية التحسين.
٢. أيضاً، من الآثار الإيجابية أن المنطقة المتدهورة عمرانياً يعد التحسين العمرانى عملية إيجابية حيث تظهر بعض الأنشطة والاستثمارات الخدمية بها والتي لم تكن موجودة من قبل كى تتماشى مع المستوى الاجتماعى الجديد لها. كما يساعد ذلك على توافر فرص العمل ويبدأ سكان جدد بالسكن بها.
٣. أما على الجانب الآخر، هناك سلبيات والتي من أهمها نزوح السكان الأصليين من المنطقة نتيجة ارتفاع الإيجارات بها وعدم تحملهم نفقات المعيشة التى إزدادت تبعاً. أيضاً ارتفاع قيمة أسعار الأراضى بالمنطقة وبالتالي يقوم ملاك تلك العقارات بطرد السكان حتى يتسنى لهم هدم المبنى القديم وإحلاله بعمارات ذات قيمة عقارية عالية،

ويترتب على هذا البناء والإحلال الغير مخطط الضغط على البنية التحتية بالمنطقة مما بسبب في كثيرٍ من الأحيان قطع المياه والكهرباء وسوء الصرف الصحي.

توصيات الدراسة :

أظهرت الدراسة أن هناك اختلافات بين التحسينات التي تجرى في الدول الغربية مثل الولايات المتحدة الأمريكية والمملكة المتحدة والتي تحدث في مصر نتيجة الاختلافات الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية، إلى جانب السياسات والعمليات العمرانية والتخطيطية وآلية تنفيذها ومفهوم تلك العمليات وآلية تنفيذها. ويوصي البحث بمراقبة وتحليل عملية التحسين لتفادي العشوائية في تطبيقها إذ إنها عملية يتأثر بها المناطق المجاورة لها والتي تبدأ بعد ذلك بالتدرج انتشارا للمناطق المجاورة الأخرى والتي يصاحبها في أغلب الأوقات ارتفاع في قيم الإيجارات والعقارات وبالتالي يرتبط بها النزوح وخاصة للأسر الفقيرة مما يشكل دافعاً للسكن بمناطق عشوائية غير آمنة وأدمية.

ويوصى البحث أيضاً بإجراء دراسات للتحسين في مدن جغرافية مختلفة في مصر بأكثر من اتجاه سواء إجتماعي أو قنصادي ورصد نتائجها لتفادي سلبياتها وتحديد اتجاهاتها في المستقبل لوضع الضوابط والآليات التي تحكمها حيث نجد أن التحسين يمثل مرحلة انتقالية لنوع جديد من التحول العمراني يحدث بالمجتمع المصري.

الملاحق

ملحق (١)

المقابلات مع سكان مدينة الأقصر

١. محل الإقامة:
٢. السن : سنة.
٣. الوظيفة:
٤. عدد أفراد الأسرة: فرد.
٥. الحالة الاجتماعية:
٦. الحالة التعليمية: أمي يقرأ ويكتب دبلوم متوسط
٧. مؤهل جامعي فوق جامعي
٨. متوسط دخل الأسرة شهرياً: أقل من ٢٠٠٠ - (٢٠٠٠-٣٠٠٠) - (٣٠٠٠-٥٠٠٠) أكبر من ٥٠٠٠ جنيهاً.
٨. أين تعيش؟ أين كنت تعيش من قبل؟
٩. ما هو وضع منزلك؟ - المالك - المستأجر
١٠. إذ كنت من المستأجرين : ما هي قيمة الإيجار المدفوع؟
١١. حالة المبنى: - حالة جيدة - حالة معتدلة - حالة سيئة - أخرى
١٢. ما هي مواد البناء للمبنى؟ الطين والحجر - الخرسانة - أخرى
١٣. عدد أدوار المبنى: - دور واحد - ٢-٣ أدوار - ٤-٥ أدوار - أكثر من ٦ أدوار
١٤. هل سمعت عن متحف الأقصر فى الهواء الطلق وأبو الهول قبل إزالة منزلك؟
١٥. هل أبلغت أن منزلك سوف إزالة؟
١٦. هل أعطيت أى عدد من الخيارات للانتقال؟
١٧. إذا كان الجواب بنعم، فما هي اقتراحات مجلس المدينة أو المحافظة التي عرضت؟
 - أ. تقديم مسكن بديل.
 - ب. تقديم قطع أخرى من الأراضى لبناء.
 - ج. تعويض مادي.
 - د. أخرى، حدد.
١٨. ما هو رد فعلك تجاه هذا الوضع؟
١٩. بعد أن أزال مجلس المدينة منزلك، ما هو مكان الإقامة الجديد؟

ملحق (٢)

المقابلات مع سكان منطقة أبو طرطور (مدينة الزقازيق)

١. محل الإقامة:
٢. السن: سنة.
٣. الوظيفة:
٤. عدد أفراد الأسرة: فرد.
٥. الحالة الاجتماعية:
٦. الحالة التعليمية: أمي يقرأ ويكتب دبلوم متوسط
- مؤهل جامعي فوق جامعي
٧. متوسط دخل الأسرة شهرياً: أقل من ٢٠٠٠ - (٢٠٠٠-٣٠٠٠) - (٣٠٠٠-٥٠٠٠) أكبر من ٥٠٠٠ جنيهاً.
٨. هل أنت من السكان الأصليين للمنطقة؟ - نعم - لا
٩. أين كنت تعيش من قبل؟
١٠. ما هي أسباب السكن بالمنطقة؟
١١. ما هو وضع منزلك؟ - المالك - المستأجر
١٢. إذ كنت من المستأجرين: ما هي قيمة الإيجار المدفوع؟
١٣. حالة المبنى: - حالة جيدة - حالة معتدلة - حالة سيئة - أخرى
١٤. ما هي مواد البناء للمبنى؟ الطين والحجر - الخرسانة - أخرى
١٥. عدد أدوار المبنى: - دور واحد - ٢-٣ أدوار - ٤-٥ أدوار - أكثر من ٦ أدوار

ملحق (٣)

المقابلات مع أصحاب الأنشطة الخدمية والتجارية بمنطقة أبو طرطور (مدينة الزقازيق)

١. محل الإقامة:
٢. السن: سنة.
٣. الوظيفة:
٤. عدد أفراد الأسرة: فرد
٥. الحالة الاجتماعية:
٦. الحالة التعليمية: أمي يقرأ ويكتب دبلوم متوسط
- مؤهل جامعي فوق جامعي
٧. متوسط دخل الأسرة شهرياً: أقل من ٢٠٠٠ - (٢٠٠٠-٣٠٠٠) - (٣٠٠٠-٥٠٠٠) أكبر من ٥٠٠٠ جنيهاً.
٨. ما هو وضع المحل التجاري؟ - المالك - المستأجر
٩. إذ كنت من المستأجرين: ما هي قيمة الإيجار المدفوع؟
١٠. ما هي نوعية النشاط الذي تزاوله؟
١١. حالة المبنى الذي يوجد به مكان عملك التجاري:
- حالة جيدة - حالة معتدلة - حالة سيئة - أخرى
١٢. ما هي مواد البناء للمبنى؟ الطين والحجر - الخرسانة - أخرى
١٣. عدد أدوار المبنى: - دور واحد - ٢-٣ أدوار - ٤-٥ أدوار - أكثر من ٦ أدوار
١٤. ما هي أسباب اختيارك للعمل بالمنطقة؟
١٥. ما هي أسباب تركك مكان العمل بالمنطقة؟

شكراً لحسن تعاونكم،،،

الباحثة

المصادر والمراجع

أولاً: المصادر والمراجع العربية.

١. ابراهيم عسكورة (٢٠٠٥)، التوسع الحضري وتأكل الأرض الزراعية - دراسة تطبيقية على التكتل الحضري للزقازيق، المؤتمر العربي الإقليمي، الترابط بين الريف والحضر، القاهرة ١٥-١٨ ديسمبر ٢٠٠٥.
٢. الشرق الأوسط ، ١٠ مايو ٢٠١٥: «القاهرة الخديوية» تتجمل من جديد وتتحول إلى متحف مفتوح، تجديدات وترميمات للمباني التاريخية فى وسط العاصمة.
<https://aawsat.com/pdf/issue14742/files/assets/basic-html/page-1.html>
٣. حواس (٢٠٠٢)، "القاهرة الخديوية" مركز التصميمات المعمارية. الطبعة الأولى القاهرة، مصر.
٤. غنيمة وآخرون (٢٠١٢)، الخريطة السياحية لمدينة الأقصر. مصر: أنجي ماتك، ص ٦٤-٩٠.
٥. شفق الوكيل (٢٠٠٦)، التخطيط العمرانى مبادئ - أسس- تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة.
٦. غادة قمر (٢٠٠٧)، المناطق العشوائية بمركز بلبس، باستخدام الاستشعار عن بعد ونظم المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة الزقازيق.
٧. غادة قمر (٢٠١٩)،: تقييم نظم المعلومات الجغرافية للنمو الحضري فى مدينة الزقازيق، مصر، مؤتمر الفضاء الدولى ٢٠١٩ حول تخطيط المدن والتصميم الحضري، ٥-٧ يوليو ٢٠١٩، لندن (باللغة الإنجليزية).
٨. مجلس التنسيق الحضارى (٢٠١١): حدود واشتراطات منطقة القاهرة الخديوية المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقا للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية ٢٠١١.
٩. وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (٢٠٠٨)، مشروع إعداد المخطط الاستراتيجي العام والمخطط التفصيلي لمدينة الزقازيق محافظة الشرقية.
١٠. وزارة الإسكان والمرافق العمرانية وهيئة التخطيط العمرانى (٢٠١٠)، الخطة الرئيسية للمثلث الذهبى - محافظة الأقصر، القاهرة.

١١. هيئة التخطيط العمرانى (٢٠٠٧)، القانون رقم ١٩١، العدد ٢، القاهرة، مصر: المؤسسة العامة للتخطيط العمرانى.
١٢. وزارة الإسكان والمرافق العمرانية، (١٩٩٨)، الخطة الرئيسية لمدينة الأقصر، القاهرة: وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.
١٣. وزارة الإسكان والمرافق العمرانية (٢٠٠٤)، مشروع تحديث وإعداد الخطة الرئيسية لمدينة الأقصر، الدراسات القطاعية، المجلد الأول، مصر: وزارة الصحة، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.
١٤. وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية (٢٠٠٤)، تحديث وإعداد خطة التنمية الشاملة للأقصر، القاهرة.

ثانياً: المراجع الإنجليزية.

1. Abaza, M. (2014). Post january revolution cairo: Urban wars and the reshaping of public space. *Theory, Culture & Society*, 31(7-8): 163-183. doi:10.1177/0263276414549264.
2. Abu-Lughod, J.L. (1971). *Cairo: 1001 years of the city victorious*. Princeton, N.J: Princeton University Press.
3. Abu-Lughod, J.L. (1999). *New york, chicago, los angeles: America's global cities*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
4. Al-Ahram (2015). Residents-of Maspero Triangle www.english.ahram.org.eg/NewsContent/1/64/94488/Egypt/Politics-/Residents-of-Maspero-Triangle-We-Will-not-leave-ou.aspx.
5. AlSayyad, N. (2011). *Cairo: histories of a city*. Cambridge, Mass: Belknap Press of Harvard University Press.
6. Ashforth, T. (2016). *Urban transformation and gentrification's impact* www.nira.or.jp/pdf/20160923_Urban_Trans.pdf
7. Atkinson, R., Atkinson, R. & Bridge, G. (2004), *Gentrification in a Global Context*, Taylor & Francis.
8. Atkinson, R. (2000). Measuring gentrification and displacement in Greater London. *Urban studies*, 37: 149-165.
9. Atkinson, R. (2002). *Does Gentrification Help Or Harm Urban Neighbourhoods?: An Assessment of the Evidence-Base in the Context of New Urban Agenda*, ESRC Centre for Neighbourhood Research Bristol.
10. Atkinson, R. (2003). *Gentrification in a new century: misunderstood saviour or vengeful wrecker? What really is the problem with gentrification?* *Urban Studies*, 40: 2343-2350.
11. Atkinson, R. (2008). *Commentary: gentrification, segregation and the vocabulary of affluent residential choice*. *Urban Studies*, 45: 2626-2636.

12. Atkinson, R. & Bridge, G. (2005). The new urban colonialism: gentrification in a global context.
13. Atkinson, R., Bridge, G. (2014). *Gentrification in a Global Context*, Abingdon, Oxon, United States, Taylor and Francis.
14. Badcock, B. (2001), Thirty years on: Gentrification and class changeover in Adelaide's inner suburbs, 1966-96. *Urban Studies*, 38: 1559-1572.
15. Betancur, J. (2011). "Gentrification and Community Fabric in Chicago." *Urban Studies* 48:383-406.
16. Brian Doucet (2014). A process of change and a changing process: introduction to the special Issue on contemporary gentrification, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* – 2014, DOI:10.1111/tesg.12075, Vol. 105, No. 2, pp. 125-139.
17. Bridge, G. (2001), Estate agents as interpreters of economic and cultural capital: the gentrification premium in the Sydney housing market. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25: 87-101.
18. Bridge, G., Butler, T. & Lees, L. (2012). *Mixed communities: Gentrification by stealth?* Policy Press.
19. Butler, T. & Lees, L. (2006). Super-gentrification in Barnsbury, London: globalization and gentrifying global elites at the neighbourhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 31: 467-487.
20. Butler, T. & Robson, G. (2001). Social capital, gentrification and neighbourhood change in London: a comparison of three south London neighbourhoods. *Urban studies*, 38: 2145-2162.
21. Butler, T. & Robson, G. (2003). *London calling: The middle classes and the re-making of inner London*, Berg Publishers.
22. Cairo governorate (2015). <http://www.cairo.gov.eg/CairoPortal/default.aspx>.
23. Carter, H. (1995). *The study of urban geography* 4th ed. London: Arnold: p. 8.
24. Cities Alliance, 2003, Cities Alliance website, available at <www.citiesalliance.org>.
25. CIVIS, (2002). Shelter finance for the poor series, cities alliance, cities without slums, Issue 4II, November
26. Cube, (2010). *Luxor Golden Triangle*. Cairo: Ministry of Housing, Utilities, and Urban communities. Available at: <http://www.cubeconsultants.org/LuxorGoldenTriangle-CUBE-2010.html>. [Accessed in 28 October 2012].
27. Deif-Allah, D. (2006). *Conservation policies of historic areas and cities in Egypt*, PhD Thesis. Egypt: Ain-Shams University.
28. Davidson, M. & Lees, L. (2005). New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and planning A*, 37, 1165-1190.

29. Douce, B. (2014). A process of change and a changing process: introduction to the special, issue on contemporary gentrification, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* – 2014, Vol. 105, No. 2, pp. 125-139. Royal Dutch Geographical Society KNAG. DOI:10.1111/tesg.12075.
30. Ellen, I.G. and O'Regan, K. (2011). "How Low Income Neighborhoods Change: Entry, Exit and Enhancement." *Regional Science and Urban Economics*, 41: 89-97.
31. Ellen and Katherine O'Regan, (2011). "Gentrification: Perspectives of Economists and Planners," in *The Oxford handbook of urban economics and planning* (Oxford: Oxford University Press, 2011).
32. Elshahed, M. (2015.) The prospects of gentrification in downtown Cairo: artists, private investment and the neglectful state. *Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement*, 121.
33. Eldaidamony, A. & Shetawey, A. (2016). Gentrification indicators in historic city in Cairo, Conservation of Architectural Heritage, CAH, 23-27 November 2015, Luxor, Egypt, *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 225: 107-118.
34. Eldaidamony, A. & Shetawey, A. et al. (2018). Adapting Geographies of Gentrification in Egypt: Lesson learned from Fatimid Cairo and Heliopolis. *International Journal on: Proceedings of Science and Technology*, <http://www.ierek.com/press>, Print ISSN: 2357-0849.
35. Elsheshtawy, Y. & Ebrary, I. (2004). *Planning middle eastern cities: An urban kaleidoscope in a globalizing world*. New York; London: Routledge.
36. Freeman, L. (2006). *Making sense of gentrification*. Temple University Press Philadelphia, PA.
37. Fenton, A. (2013). *Gentrification in London: a progress report, 2001–2013*, Centre for Analysis of Social Exclusion, London School of Economics
38. Freedom news Uk (2020). Victory for anti- gentrification campaigners in Elephant and Castle. Accessed in 12th August. <https://freedomnews.org.uk/victory-for-anti-gentrification-campaigners-in-elephant-and-castle/>
39. Freeman, L. (2009). "Neighbourhood Diversity, Metropolitan Segregation and Gentrification: What Are the Links in the US?" *Urban Studies* 46: 2079-2101.
40. Freeman, L. (2011). *There goes the hood: Views of gentrification from the ground up*, Temple University Press.
41. Freeman, L. and Braconi, L. (2007). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, Vol. 70. Issue 1, <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>

42. Furman (2016). Report Analyzes New York City's Gentrifying Neighborhoods and Finds Dramatic Demographic Shifts. <http://www.governing.com/gov-data/new-york-gentrification-maps-demographic-data.html>.
<http://furmancenter.org/thestoop/entry/new-report-analyzes-new-york-citys-gentrifying-neighborhoods-and-finds-dram>
43. Hackworth, J. (2001). Inner-city real estate investment, gentrification, and economic recession in New York City. *Environment and Planning A*, 33, 863-880.
44. Hackworth, J. & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92, 464-477.
45. Hall, T. (2001). *Urban Geography*. London: Routledge.
46. ITV new UK (2015). Cereal Killer Cafe targeted by anti-gentrification protesters in 'terrifying' attack. Accessed in 12th August 2020 <https://www.itv.com/news/london/2015-09-27/cereal-killer-cafe-damaged-in-anti-gentrification-protest>
47. Kamar, G.M.A.M. (2014). The development of Luxor open air museum and its social impacts, an assessment using geographic information systems, PhD Thesis, Geography Department, University of Leicester, UK.
48. Kamar, G. & Ismaail, T. (2017). Urban regeneration challenges of heritage cities using GIS; (luxor city case study) The 1st. International Conference on TOWARDS A BETTER QUALITY OF LIFE El Gouna, Red Sea Region – EGYPT, 24-26 Nov. 2017
49. Housing & Building National Research Center (HBRC) Technische Universität Berlin Campus El Gouna (TUBCG).
50. Kamar, G. (2019). GIS evaluation of urban growth in Zagazig city, Egypt, SPACE International Conference 2019 on City Planning and Urban Design, 5-7 July 2019, London.
51. Katz, B. (2003). Rethinking Local Affordable Housing Strategies: Lessons from 70 Years of Policy and Practice, 2003, the Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy.
52. Kennedy, M. and Leonard, R. (2001). "Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices" (Discussion paper prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy).
53. Lee, S. & Joo, K. (2008). Neighborhood change as a gentrification process in Yongsan redevelopment district. *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 11: 113-123.
54. Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in human geography*, 24: 389-408.
55. Lees, L. (2003). Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York city. *Urban studies*, 40: 2487-2509.

56. Lees, L. (2006). Gentrifying down the urban hierarchy: 'The cascade effect' in Portland, Maine. *Small cities: urban experience beyond the metropolis*, pp. 91-104.
57. Lees, L. (2012). The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36: 155-171.
58. Lees, L. & Ley, D. (2008). Introduction to Special Issue on Gentrification and Public Policy. *Urban Studies*, 45: 2379-2384.
59. Lees, L. & Shin, H.B. (2015). *Global gentrifications: Uneven development and displacement*, Policy Press.
60. Lees, L., Slater, T. & Wyly, K. (2008) *Gentrification*, Routledge.
61. Ley, D. (1996) *Gentrification and the Middle Classes*. Oxford University Press, Oxford.
62. Ley, D. (1997). The new middle class and the remaking of the central city.
63. Marcuse, P. (2015). Closing conversation. *Other Gentrifications: Urban Change Beyond the Urban Core*. 4-6 March, 2015, Beirut, Lebanon.
64. Maspero Urban Development (2015). company, <http://maspero.entejsites.com/en/maspero-triangle>
65. McKinnish, T., Walsh and White, T. (2010) "Who Gentrifies Low Income Neighborhoods?" *Journal of Urban Economics* 67: 180-93.
66. Peter Marcuse (1985). *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City*, 28 *Wash. U. J. Urb. & Contemp. L.* 195 (1985)
67. Available at: https://openscholarship.wustl.edu/law_urbanlaw/vol28/iss1/4
68. Phillips, M. (1993), Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of rural studies*, 9: 123-140.
69. Phillips, M. (2002), The production, symbolization and socialization of gentrification: impressions from two Berkshire villages. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 27: 282-308.
70. Phillips, M. (2010). Gentrification, in Warf, B. (.edt), *Encyclopaedia of geography*, Sage, London, Vol. 3., pp. 1203-1208.
71. Rashed and Hanafi, A.Y. (2004). Cultural heritage and Tourism: Luxor of Egypt? Las Vegas? *Geocities*, P.P: 1-14. (Accessed in: 13 June 2013) http://www.geocities.ws/mansouraarch/researches/res001/res001_01.pdf.
72. Raymond, A. (2000) *Cairo*. Cambridge, MA: Harvard University Press, USA.
73. Robinson, J. (2006). *Ordinary cities: between modernity and development*, Psychology Press.
74. Robson, G. & Butler, T. (2001). Coming to terms with London: middle - class communities in a global city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 25: 70-86.

75. Ruth Glass (1964). "Introduction: Aspects of Change" in London: Aspects of Change, ed. Centre for Urban Studies (London: McKibbin and Kee, 1964).
76. Sassen, S. (1991). *The global city: New york, london, tokyo*. Princeton, N.J: Princeton University Press.
77. Shaw, K. (2008). Gentrification: what it is, why it is, and what can be done about it. *Geography Compass*, 2: 1697-1728.
78. Singerman, D. (2009). The contested city. In D. Singerman (Ed.), *Cairo contested: Governance, urban space, and global modernity* (pp. 3-40). Cairo: The American university in Cairo Press.
79. Singerman, D. (2009). *Cairo contested: Governance, urban space, and global modernity*. Cairo: American University in Cairo Press.
80. Slater, T. (2002). What is gentrification. On WWW at <http://members.lycos.co.uk/gentrification/whatisgent.html>.
81. Slater, T. (2004). Municipally managed gentrification in south Parkdale, Toronto. *The Canadian Geographer/Le Géographe canadien*, 48: 303-325.
82. Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30: 737-757.
83. Slater, T. (2009), Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13, 292-311.
84. Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45: 538-548.
85. Smith, N. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, 58: 139-155.
86. Smith, N. (1986). Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space. *Gentrification of the City*, 15, 17.
87. Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*, Psychology Press.
88. Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34: 427-450.
89. Smith, N. (2006). Gentrification generalized: From local anomaly to urban 'regeneration' as global urban strategy. *Frontiers of capital: ethnographic reflections on the new economy*, pp. 191-208.
90. Smith, N. (2013). A short history of gentrification. *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*, pp. 31-36.
91. Smith, N. & Derksen, J. (2002). Urban regeneration: Gentrification as global urban strategy. *Stand Douglas: Every Building on*, 100: 62-92.
92. Vidor, L., Massey, S. & Rivlin, M. (2002). Does gentrification harm the poor. *Brookings-Wharton papers on urban affairs*, pp. 133-182.
93. World Bank (2000). *Upgrading urban communities, Arescur for practitioner*, Ver. 04-16.01, 2000, pp. 1-2. www.World Bank.com

94. Wily, E and Hammel, D. (2004) "Gentrification, segregation, and discrimination in the American urban system." *Environment and Planning*, 36: 15-41.
95. Zukin, S. (2010). *Gentrification as market and place. The Gentrification Debates: A Reader*, pp. 37-44.
96. Joshua Yee & Adam Dennett (2020). *Unpacking the Nuances of London's Neighbourhood Change & Gentrification Trajectories*, Centre for Advanced Spatial Analysis University College London Gower St London. <https://www.urbandisplacement.org/map/london>
97. <https://sites.utexas.edu/gentrificationproject/gentrification-and-displacement-in-austin/>
98. <https://www.worldbank.org/en/topic/social-inclusion>

Gentrification

“Theoretical Foundations and Applied Models”

Dr. Ghada Mahmoud Kamar

Lecturer of Urban Geography, Faculty of Arts - Zagazig University

ABSTRACT

The research aimed to study Gentrification, by studying its theoretical foundations, including its concept, waves and indicators. Also, the study aimed to present different spatial models to reveal the characteristics of that process, and how to monitor it in Egyptian cities. Further, to determine the extent of achieving its positives and problems and offer recommendations.

The research relied on the descriptive analytical approach, especially to study the theoretical and definitive framework for Gentrification and how global cities such as London and New York changed as a result of the Gentrification. The research method was also applied to the Khedivial Cairo, which did not refer to the process of Gentrification in that area, especially in Geographical studies in Egypt, except for a limited number of urban studies, which did not refer to the process from a comprehensive perspective. The study relied on the field method mainly in presenting the city of Luxor and Zagazig, which ended with the presence of those cities affected by Gentrification impacts.

The research ended with monitoring Gentrification impacts on Luxor and Zagazig city. In Luxor, the Gentrification played a role in preserving the archaeological areas, exposing the Avenu of Sphixes, and redevelopment the neighboring areas to ensure the necessary protection and beautification of these areas to conform to the architectural style of the areas of the temples of Luxor, Karnak and the Avenu of Sphixes. As for the city of Zagazig, especially Ezbet Abu Tartour, it was among the positives that the old and dilapidated architectural style changed to a modern style and attracted commercial and service activities to the area that did not exist before, which somewhat helped the availability of job opportunities. As for the negative results of Gentrification, the most important of which was the increase in the rent value, which was not commensurate with the income of many families, which had an impact on their displacement to random areas.

One of the recommendations of the research is the need to pay attention to that process and try to set controls and requirements to ensure an adequate provision for the quality of life in cities and protect residents of areas prone to Gentrification from the danger of displacement, whether direct or indirect.

Key Words: Gentrification, Urban Regeneration, Urban Development, Social Inclusion, Social Exclusion, Displacement, Random- settlements.