

أثر ظاهرة التقادم الحضري في جودة البيئة المبنية للأحياء التاريخية (دراسة تحليلية لمحطة البراق في مركز مدينة النجف القديمة)

أ.م.د. وحدة شكر الحكاوي
الجامعة التكنولوجية، قسم هندسة العمارة

م.م سارة منذر عبد الحمزة
جامعة الكوفة، قسم هندسة العمارة

wahdah.s.mahmoud@uotechnology.edu.iq Sarahm.abdulham@uokufa.edu.com

الملخص :

تتعرض مراكز المدن والأحياء التاريخية الى خطر حادق بقيم البيئة الحضرية الظاهرية والاعتبارية نتيجة التداعي القيمي وبروز وانبثاق وشيوع قيما جديدة على السياق الفكري والحضري مما يولد فقدان البيئة الحضرية لتواصلها الزمكاني ومرونتها وتكيفها واستمراريتها وبالتالي تقادمها حضريا، من هنا برزت مشكلة البحث في "عدم شمولية الدراسات حول ظاهرة التقادم الحضري واثرها في تراجع قيم جودة البيئة المبنية في الأحياء التاريخية"، وعليه تم تحديد هدف البحث في "بناء اطار نظري لظاهرة التقادم الحضري واستكشاف اثر هذه الظاهرة في جودة البيئة المبنية للأحياء التاريخية". ويفترض البحث تعدد وتباين مستويات التقادم الحضري في الأحياء التاريخية بما يؤثر على جودة الأصول المادية في هذه الأحياء. ويهدف البحث الى تقديم هذه المعرفة من خلال اعتماد المنهج التحليلي الوصفي لعدد من الدراسات الحضرية للوصول الى تحديد المفردات الرئيسية الخاصة بظاهرة التقادم الحضري واستخلاص اهم تعريفاتها واسبابها، اذ تم اختيار محطة البراق في مركز مدينة النجف الاشرف القديمة حيث استنتج البحث تباين مستويات تقادم المشهد الحضري في الحي وهو ماينعكس على مستويات جودة البيئة المبنية فيها.

الكلمات المفتاحية:

التقادم، التقادم الحضري، جودة البيئة، البيئة المبنية.



The effect of urban obsolescence on the quality of the built environment for historical quarters

Assist lect. Sara M. Al- Saady

Sarahm.abdulham@uokufa.edu.com

University of Kufa,
Architectural Engineering

Prof. Dr. Wahda. Sh. Al-Hinkawi

wahdah.s.mahmoud@uotechnology.edu.iq

University of Technology,
Architectural Engineering

ABSTRACT :

The centers of cities and historical quarter are exposed to a severe threat to the values of the physical and legal urban environment as a result of the value deterioration and the emergence, emergence and spread of new values on the intellectual and urban context, which generates the loss of the urban environment for its spatio-temporal continuity, flexibility, adaptation and continuity, and thus urban obsolescence, Hence the problem of the research in “the lack of comprehensiveness of studies on the phenomenon of urban obsolescence and its impact on the decline in the values of the quality of the built environment in historical quarters”, and accordingly the goal of the research was determined in “building a theoretical framework for the phenomenon of urban obsolescence and exploring the impact of this phenomenon on the quality of the built environment of historical quarters”, The research assumes the multiplicity and varying levels of urban obsolescence in the historical quarters, which affects the quality of the assets of these quarters. The research aims to provide this knowledge by adopting the descriptive analytical approach for a number of urban studies to reach the identification of the main vocabulary related to the phenomenon of urban obsolescence and to extract the most important definitions and causes. This is reflected in the quality levels of urban assets in them.

Keywords:

obsolescence, urban obsolescence, asset quality, the built environment.



المقدمة

يعد التقادم الحضري من أهم الظواهر المؤثرة في تراجع جودة الحياة في البيئات الحضرية التاريخية بفعل مرور الزمن من جهة، وتداعي القيم والصراعات والتحويلات القيمية في البيئة الحضرية عبر الزمن من جهة أخرى، وبالتالي تلاشي القيم غير الملموسة تدريجياً وتراجع جودة الحياة في الأحياء الحضرية التاريخية والتي تبدأ بمراحل فقدان منذ بداية تقادمها المادي وانحدار قيم الأداء المادي والجودة الوظيفية لنسيجها. وهذا ما يشكل جوهر البحث واهتمامه. حيث يهدف البحث إلى بناء قاعدة معرفية لمؤشرات التقادم الحضري واستكشاف أثرها في جودة البيئة المبنية الأحياء التاريخية ولتحقيق ذلك اعتمد البحث الأسلوب الوصفي والتحليلي لعدد من الدراسات الحضرية السابقة وفق الخطوات الآتية:

- بناء إطار نظري عن مفهوم التقادم الحضري، وأسبابه وابعاده ومستوياته في الأحياء التاريخية.
- تطبيق مفردات الإطار النظري على محلة تاريخية وتحديد مستويات شدة تقادم البيئة المبنية فيها.

1- تعريف التقادم لغوياً :

فسر المصطلح في المعاجم العربية والإنكليزية بصيغ ومعاني عدة، فبحسب معجم اللغة العربية المعاصر إن تقادم يتقادم تقادماً فهو متقادم، والمفعول مُتقادم، القاف والميم والدال هو أصل صحيح يدل على سبق، ثم يفرع منه ما يُقاربه، جاء التقادم بمعنى مُرور زمن طويل على الشيء، يُقال: تقادم الشيء، أي: طال عليه الزمن وصار قديماً (عمر، 2008، ص 1431-1432). وأصله من السبق والتقدم على الغير، وشيء قديم، أي: سابق قد تقدم وقوعه. وضد القدم: الخدوث. والقديم: العتيق السالف من كل شيء، وتقادم العهد/ تقادم العهد بالبناء قدم وطال عليه الزمن، مضى على وجوده زمان طويل، وتقادت أبنية القرية بمعنى أنها كادت تسقط. (المصدر السابق، ص 1433-1434)، أما المعجم الوسيط فذكر أن تقادم الشيء: قدم وطال عليه الأمد. (هارون، 2011، ص 720-721).

أما في معاجم اللغة الإنكليزية فقد جاء التقادم تحت مصطلح (Obsolescence) بمعنى تجاوز الاستخدام أو انعدام الفائدة؛ فأصبح شيئاً عفا عليه الزمن أي في حالة خروج الشيء من التاريخ أو لم يعد قيد الاستخدام لظهور ما هو أكثر جودة وكفاءة، ويشمل الشيء فكراً أو نظرية أو مهارة أو أسلوباً أو ملابساً. (Thefreedictionary, 2018) وجاء بمعنى انخفاض قيمة الأصول الوظيفية والمادية أو قيمة المنتج أو المنشأة نتيجة التغيرات التكنولوجية بدلاً من التدهور (Your Dictionary, 2022). كما جاء بكلمة مرادفة وهي (Scrapping) وهو مصطلح يشير إلى الانخفاض الكبير في القدرة التنافسية أو الفائدة أو القيمة الخاصة بمادة أو ملكية معينة. (Merriam-Webster Collegiate Dictionary, 2018)

مما تقدم يمكن تعريف التقادم لغوياً على أنه ظاهرة انخفاض قيمة الأصول المادية والوظيفية للشيء وتجاوزه فترة الاستخدام نتيجة مرور الزمن عليه ودخوله في حيز الإهمال والهجر ويرتبط بفكرة نهاية دورة حياة الشيء، أما نتيجة لتدهوره مادياً ووظيفياً أو ظهور البديل الأكفأ والحدث نتيجة التغيرات التكنولوجية.

2- التقادم في العمارة والتصميم الحضري :

عرّف "Pinder&Wilkinson2001" التقادم في العمارة بوصفه ظاهرة تصيب المباني بدرجة نسبية تؤدي إلى عدم الجدوى أو عدم الاستفادة منها وبالتالي هجرها من قبل الشاغلين أنفسهم بسبب تناقص وتضاؤل المنفعة المرجوة منها نتيجة التغيرات التكنولوجية وتبدل تفضيلات المستهلكين. (Pinder&Wilkinson, 2001, p5). ويشير كل من "Buitelaar&DeFranco, 2021" إلى أن "التقادم" عملية تمر بمراحل عدة من الاستهلاك التدريجي قبل الوصول إلى الحالة النهائية "المتقادمة" والتلاشي التام وإمكانية معالجته قبل أن يصل المبنى إلى حالة

الانحلال". (Buitelaar&DeFranco,2021,p1)، كما تمت الإشارة إلى تأثير التقادم على شاغلي المباني، حيث يمكن أن يؤدي إلى فقدان الكفاءة، وارتفاع التكاليف، وانخفاض الإنتاج، وتدهور صلة الارتباط المكاني للمستخدمين وتزايد العزلة الاجتماعية وما يترتب على ذلك من انخفاض قيمة العقارات ويتطلع المستخدمون المحتملين إلى مرافق أكثر حداثة لتلبية احتياجاتهم المتغيرة وتوقعاتهم المتزايدة. وقد تشمل التغييرات الخارجية التي يمكن أن تسبب التقادم إدخال تقنية جديدة، أو تدهور البنى التحتية والخدمات، أو نتيجة تحولات طرأت على الطلب العام للخدمات والمرافق التي توفرها المنشأة، وهنا تتضح الحاجة إلى برنامج تعديل وتنشيط دوري للعمارة المتقادمة والتي غالباً ما تكون مكلفة لأن تصميمات الهياكل القديمة لا تتكيف بسهولة مع الأنظمة والتخطيطات الداخلية الجديدة. ففي حالات التقادم القصوى، يعد هدم المباني واستبدالها أكثر فعالية من حيث التكلفة بدلاً من تجديدها. (Iselin,1993, p4-10)

فيما طرح "Thomsen Andreh, 2015" التقادم كظاهرة تصيب المباني والنظم الحضرية، على غرار الآلات، حيث يجب أن يتم هدمها واستبدالها أو إعادة احياها على اعتبار ان التقادم تهديدا خطيرا للممتلكات المبنية وما توفره من خدمة ذات أهمية اجتماعية وثقافية. كما أشار إلى أن الوقت المتوقع لنهاية مدة الخدمة كما يمكن أن تكون نهاية الحياة المادية والحياة الاقتصادية، كونها "فترة زمنية مفترضة" يتبعها مرحلة تحليل تأثير الانحلال وقدرة أداء النظم الحضرية بمرور الوقت، أي يعتبر التقادم الامتداد المتباعد في مرور الوقت بين انخفاض الأداء وارتفاع الأداء المطرد بالتوقعات. وبشكل أكثر تحديدا نظر إلى الأداء الاقتصادي للبيئات الحضرية، منذ مرحلة الاستثمارات الأولى (مرحلة التطوير) ثم التشغيل المنتظم (مرحلة الاستقرار)، مروراً بالتقادم المتزايد (مرحلة الانخفاض) وصولاً إلى نهاية الحياة. (Thomsen,2015, p2-5)

مما تقدم نجد ان التقادم الحضري في الاحياء التاريخية هو ظاهرة حضرية متعددة المستويات تتعرض لها الاحياء التاريخية بمرور الزمن نتيجة عدم توافق جودة الاصول الحضرية فيها مع المتطلبات المعاصرة والانقطاع القيمي بين البعد الظاهري الذي يحمل سمات تراجع قيم الاصول هيكلياً ووظيفياً واجتماعياً واقتصادياً وثقافياً والبعد الاعتباري الذي يحمل سمات تنامي القيم التاريخية، نتيجة مصادر سببية منها داخلية، مرتبطة بالتلف والتدهور المادي الهيكلي اثر تراجع خاصية المتانة، أو تراجع وانحدار وظيفي اثر انعدام خاصية المرونة والتكيف والملائمة، ومنها مصادر خارجية ترتبط بظهور الانسب ذي الميزات التنافسية الأعلى".

3- أبعاد التقادم الحضري وأنواعه

تطرفت الدراسات والطروحات الحضرية المتخصصة إلى العديد من تصنيفات التقادم الحضري وفق عدة أسس واتجاهات منها ما تطرق إلى أنواع التقادم من خلال دراسة وملاحظة مظاهر الاستهلاك في البيئة الحضرية ومنها ما اعتمد على شدة التقادم وقابليته على الإصلاح وامكانيات التعامل معه. حيث طرح (Buitelaar& Moronic, 2020) نوعين للتقادم الحضري واسماههما بالتقادم المطلق (Absolute obsolescence) أو التقادم النسبي (Relative obsolescence) وأوضح ان التقادم يحدث في البيئات الحضرية إما على مستوى المباني المنفردة ومجاوراتها أو على مستوى النسيج ومكونات كتلية كالأبنية وفضائية كالفضاءات العامة والشوارع والممرات الحركية، وأشار إلى ان "التقادم المطلق" المتعلق بتقادم العنصر نفسه (مبنى كان أو نسيجاً) بغض النظر عن حالة المجاورات الأخرى نتيجة عدم صيانتها بشكل كافٍ فيشار إليه بأنه "متقادم جسدياً" أو "متقادم هيكلياً"، أما في حالة "التقادم النسبي"، يصبح المبنى أو النسيج الحضري متقادماً لتفوق مجاوراته (الأحدث) عليه، وقد تتدهور المجاورات المحيطة مادياً، أو قد ينخفض مستوى المنطقة ككل بسبب الديموغرافية أو الانكماش الاقتصادي. كل هذه العوامل الموضعية تضيف إلى تقادم مفردات البيئة المبنية. مثل تقادم مناطق الصناعات القديمة (Rust belt) وازدهارها كمحاور تعطي فرصاً للتطوير في المنطقة. (Buitelaar& Moronic, 2020 ,pp1-28)

كما أشار "Golton, 1989" إلى التقادم الاقتصادي كشكل من أشكال "التقادم النسبي" والذي يحصل عندما لا يعد الاستخدام الحالي هو "أعلى وأفضل استخدام رغم ان الجزء المتقادم لا يزال ينتج تدفقاً نقدياً، ولكن هناك خسارة (أكبر) من زيادة رأس المال بسبب وجود استخدام بديل أعلى قيمة فيحدث اختلال التوازن بين العرض والطلب للمنطقة المتقادمة" (Golton,1989,p275). وذكر كل من "Baum, 1991" و "Francke and Van de Minne, 2017" ان ابعاد التقادم الحضري كعملية يمكن اكتشافها من خلال

نوعين من المؤشرات أولهما مادية يمكن ملاحظتها بصرياً من خلال السمات المادية للمباني والانسجة الحضرية، كمستويات إشغال المبنى ومعدلات الشغور لأكثر من ثلاث سنوات التي تنعكس على سوء الحالة المادية والهيكلية والوظيفية كاستخدام الأراضي المتضارب (أو غير المتوافق) والمعايير المعمارية المخالفة (الطابع المبني) والبنية التحتية القديمة وحركة المرور الكثيفة، والازدحام، والتعديلات على جانب الطريق، وقوف السيارات في الشارع وتدهور التراث والتلوث البيئي وتراجع جودة الحياة المباني داخل النسيج الحضري، أما ثانيهما فهي مؤشرات مالية تنتج بفعل تغيرات السوق الاقتصادية والذي ينعكس في تغير وانخفاض أسعار وقيم الأرض واختلال العرض والطلب في المناطق المتقدمة (Francke & Van de Minne, 2017, p415).

وقد صنف "Lichfield, 1988" و "Golton, 1989" أنواع التقادم الحضري (الهيكلية الفيزيائية، الوظيفية، الموضوعية، الاقتصادية) بشكل يتوازى مع دورات الحياة في البيئة المبنية فمبدأ بداية دورة الحياة الأولى يمر بنسجها الحضري بمرحلة ظهور علامات التقادم الحضري بعد ان عمل لفترة طويلة بشكل فعال ليبدأ بالتراجع التدريجي وبانخفاض جودة البيئة المبنية بمرور الوقت ويمكن إطالة عمره الافتراضي قبل استنفاد قيم عناصره المتقدمة بشكل كامل ففي هذه المرحلة من دورة الحياة، يمكن إطالة العمر الافتراضي للنسيج الحضري ببعض أنشطة إعادة التأهيل أو التجديد. كما ان تكرار العملية، مرة أو أكثر يحدث خط مختلف من التجديد، وهو إعادة التطوير، أو استبدال النسيج بجديد لاستخدام مشابه أو مختلف. هذه بداية حياة النسيج الجديد على هذا الموقع، وبداية لدورة الحياة الثانية على الموقع الأصلي.

مما تقدم يمكن استخلاص المشكلة البحثية في "عدم شمولية الدراسات حول ظاهرة التقادم الحضري وأثرها في تراجع قيم جودة البيئة المبنية في الأحياء التاريخية"، ويفترض البحث تعدد وتباين مستويات التقادم الحضري في الأحياء التاريخية بما يؤثر على جودة البيئة المبنية في هذه الأحياء.

4- الدراسات السابقة حول التقادم الحضري في الأحياء التاريخية

تتناول هذه الفقرة مناقشة ومراجعة مجموعة من الطروحات والدراسات السابقة والمتخصصة بهدف الوصول الى صورة واضحة ومتكاملة عن مفهوم التقادم الحضري في الأحياء التاريخية، ومعرفة مسبباته وانواعه ومستوياته وصولاً الى استخلاص إطار نظري شامل.

1-4 طروحات Tim Heath, Taner Oc, Steve Tiesdel, 1996، بعنوان Revitalising Historic Urban Quarters

طرح Tiesdel وآخرون التقادم الحضري في الأحياء التاريخية على أنه عدم تحقيق الخدمات التي يقدمها نسيج الأحياء التاريخية للاحتياجات المعاصرة، وعدها ظاهرة حضرية سلبية تهدد هذه الأحياء كونها شاهداً على الحضارات الماضية وتراكم إبداع آلاف السنين وأثمن مكون للتراث الثقافي. عرفت الدراسة الأحياء التاريخية على أنها "جزء من المدينة يتضمن مبانٍ قديمة ذات قيمة لأسباب تاريخية أو معمارية" وتوجد هذه في العديد من المدن ومختلف قارات العالم تعكس ثقافات الشعوب، وأكد على الحاضر وأغراضه المعاصرة الاقتصادية والاجتماعية كتأثير نشاط العصر ومصدر لخلق عوالم جديدة تختلط بآثارهم المتنوعة بطريقة إبداعية لتشكيل نظم وأنماط فريدة من الاستخدام، وأشار الى ان التقادم في الأحياء التاريخية يظهر لأسباب عديدة، منها الظروف الصحية غير المعاصرة؛ أماكن وقوف السيارات غير الملائمة؛ الطرق الضيقة التي لا تتلائم مع طبيعة المنطقة؛ التغييرات في نمط الملكية؛ وما يتبعها من تغيير التكوين الاجتماعي والاستخدامات غير المتوافقة؛ وزيادة معدلات الشغور، وهي كلها مؤشرات يواجهها الحي الحضري التاريخي، يجب تشخيصها وتحديد انواعها في سبيل وضع نهج استراتيجية للحفاظ على الحي التاريخي وتنشيطه، حيث تتطلب أنواع ودرجات التقادم أنواعاً مختلفة من التدخل، نظراً لأن معظم تلك المشكلات ترتبط جذورها مع أنواع التقادم وبدون فهم مصدر أو جذور هذه المشاكل العديدة.

مما تقدم نجد ان الاحياء التاريخية تحمل قيما ثقافية تنعكس من خلال كيانات متماسكة تتعرض بمرور الزمن لخطر التقادم المتعدد الابعاد أهمها التقادم الفيزيائي المرتبط بالجودة الهيكلية للحي ويتضح من خلال (تردي الحالة الانشائية للأبنية، عدم تجانس ارتفاعات المباني واحجامها، انخفاض جودة المواد البنائية) وتراجع المشهد الحضري وظهور علامات سلبية (كتراجع تنوع وغنى العناصر المعمارية المميزة في الواجهات، انعدام صيانتها، التلوث البصري وعمليات الصيانة العشوائية)، والتقادم الوظيفي الذي يتضح من خلال (الافتقار إلى المرافق والأماكن الصحية المعاصرة، انخفاض درجة التوافق بين النسيج والاستعمالات، فقدان الاستعمالات التي تميز المنطقة، كثرة المساحات والمباني الخربة والمتردية، نقص الفضاءات المفتوحة والمناطق الخضراء).

2-4 طروحات Power and Mumford، 1999 بعنوان The Slow Death of Great Cities

تطرقت هذه الطروحات الى التقادم الحضري ظاهريا واعتباريا من خلال ظاهرة (الموت البطيء للمدن العظيمة) والتي تنعكس على المدينة بوضوح مظاهر الاستهلاك على مستوى النسيج، المشهد الحضري، المباني، الاحياء او المناطق بأكملها والتي تؤدي بمرور الزمن الى اعلى مستويات الاستهلاك الحضري الا وهي التحلل الحضري (Urban decay)، فعلى مستوى النسيج الحضري تتضح اثار التقادم من خلال الفضاءات الحضرية السلبية المهملّة وتزايد المباني الخربة والمساحات غير المستغلة والايلة للسقوط وتفكك تماسك النسيج وتغير الانماط الحضرية للمنطقة واختلال استعمالات الأرض وانحدار قيمة استخدام المنطقة وارتفاع معدلات الشغور في المنطقة او الحي وتراجع امن المشاة وفعالية الشبكة الوظيفية والتي بدورها تنعكس على التماسك الاجتماعي كنتيجة لفقدان ثقة المستخدمين بالمنطقة وتراجع القيم التراثية والتاريخية للنسيج، اما على مستوى المشهد الحضري فتتضح مؤشرات التقادم بصريا من خلال تزايد العناصر البصرية غير الملائمة للطابع المعماري والقيم الجمالية والحضرية السائدة وانعدام الاستمرارية البصرية للمعالم البصرية البارزة وارتفاع نسب التلوث البصري وفقدان المرجعيات البصرية للمنطقة او الحي، كما اوضحت الدراسة بعدا معنويا مؤثرا للتقادم الحضري في المدينة يتجسد في تراجع الهوية الثقافية المعمارية المحلية والتي تؤدي دورا فاعلا في فقدان الشعور بالانتماء للمجتمع . واكدت هذه الطروحات الى ان كل ماسبق من مظاهر تنعكس على مستويات العرض والطلب في المنطقة والملكيات العامة والخاصة وتغير أنماط السكن فيها. (P56-60)، مما تقدم نجد ان التقادم الحضري يعد تراجعا متعدد المستويات في الاحياء التاريخية، يشمل مستوى (المبنى-الحي-المحلة-المنطقة بأكملها) ببعدين أولها بعدا ظاهريا ماديا ينعكس على الخصائص الحضرية للمنطقة على مستوى النسيج الحضري والمشهد الحضري، والاخر بعدا اعتباريا معنويا ثقافي ينعكس على فقدان أهميتها وهويتها الثقافية.

3-4 دراسة Mehrnoush Hasanzadeh & Hossein Soltanzadeh، 2018 بعنوان "Developing a Conceptual Model for Urban Texture Sustainability: an Integrated Revitalization Approach"

تناولت الدراسة الأنسجة الحضرية التاريخية المتقدمة على اعتبارها مصدرا غنية بتاريخ الثقافة الاجتماعية وربطت مفهوم التقادم الحضري فيها بالتنشيط الحضري كعملية تحديث تهدف الى تلبية احتياجات الإنسان المعاصرة، لطالما كان تشكيل النسيج التاريخي متكيفا مع الاحتياجات الاجتماعية والثقافية والسياسية والظروف الاقتصادية لكن سرعان ما تغير مقدار التوسع وتنوع الاحتياجات في العقود الأخيرة مما أدى إلى تراجع جودة الأنسجة وعدم تحقيق الخدمات التي يوفرها لاحتياجات الساكنين لتوليد ما يسمى بالتقادم الحضري المتعدد (Multiple urban obsolescence)، ويظهر من خلال تقادمت متعددة تنخر نسيج الحي التاريخي وصورته المتفرده، كالبعد الهيكل الفيزيائي وينعكس على عدة مستويات اولها تراجع جودة الهياكل النسيجية وكثرة الهياكل المدمرة والحالة البنائية السيئة وعدم تجانس ارتفاعاتها واحجامها وثانيها على مستوى المشهد الحضري من خلال فقدان العناصر المميزة في الواجهات الحضرية وضعف الوحدة المعمارية نتيجة الإهمال وانعدام الصيانة الذي يولد تلوثا بصريا. (57-53p)

ويؤثر التقادم موضوعيا في اختلال الاواصر الترابطية للنسيج الحضري التقليدي التاريخي وتحول العديد من المباني الى خربات مهملة وكثرة الفضاءات المتروكة التي تمزق استمرارية النسيج، والذي يؤدي الى فقدان قيم ندرة النسيج التاريخي التي تميزه عن باقي الاحياء كالمعالم والنصب المميزة المتهالكة وبذلك ينتج فقداننا تدريجيا لمعالم التكتلات الحضرية المميزة للنسيج الحضري وفقدان مخزونها السكني والتراثي، كما ان انحدار جودة البنى التحتية يعد من احد علامات الاحياء التاريخية وتدهورها بيئيا نتيجة عدم صيانتها بشكل دوري وهو ما يساهم على تخلي المستخدمين عن السكن في هذه الاحياء مما يؤثر بشكل سريع على جودة الحياة المعيشية والتكوين الاجتماعي للحي وتماسكه من جهة وعلى جاذبية المنطقة وشدة ضغوط التنمية الاقتصادية من جهة أخرى. كما طرحت الدراسة بعدا قانونيا للتقادم قد يساهم في تعزيز صورة الاحياء الفقيرة دون القدرة على معالجتها الا وهو تطبيق القوانين والتشريعات الصارمة بحق هذه الاحياء التاريخية على اعتبارها مناطق حفاظ مما يساهم في ارتفاع نسبة تعرض عناصر الحي المميزة للاضرار مما يسرع في فقدانها وزوالها. (p64-60)

4-4 دراسة "Tina Davoodi، 2019" بعنوان Exploring the Determinants of Residential Satisfaction in Historic Urban Quarters: Towards Sustainability of the Walled City Famagusta, North Cyprus

اشارت الدراسة الى الاحياء التاريخية (HUQ) على انها مزيج لعناصر تاريخية مختلفة مثل المباني العامة والسكنية والبيئات التي ترتبط رمزياً بأجزاء أخرى في المدينة من خلال ميزات القديمة والتقليدية كالعلامات التجارية المحلية والخصائص والنسيج العمراني وأنماط الشوارع والأماكن التي تشغلها هذه الاحياء فريدة من نوعها ثقافي أو تاريخي يتضح من خلالها تقاليدهم المجتمع والطابع والقيمة المعمارية والحضارية. كما تناولت الدراسة مفهوم التقادم الحضري وعدته من اهم أسباب انخفاض مستويات الرضا السكني، فالرضا السكني مفهوم يعبر عن مدى توافق التطلعات والاحتياجات والمطالب والاهتمامات البيئية والاقتصادية والثقافية للسكان مع الخدمات التي توفرها الاحياء التاريخية. بينما التقادم هو تخلف البيئة الحضرية عن تلبية هذه الاحتياجات والاهتمامات المتنوعة والمتعددة المقاييس، أي ان مستوى التقادم الحضري في الحي التاريخي يرتبط بعلاقة عكسية مع مستوى الرضا السكني. فيعتمد البعد الاجتماعي للاستدامة على تحقيق الرضا السكني من خلال التفاعل الاجتماعي والتماسك الاجتماعي والدعم المجتمعي لتحقيق الجودة المعيشية وهو ما يتعارض مع التقادم الاجتماعي الذي دائما ما تتصف به الاحياء التاريخية، اما على وفق البعد الاقتصادي للاستدامة فيكون ارتفاع مستوى الرضا السكني من خلال انخفاض تكلفة السكن وانخفاض كلف الصيانة المادية للمنازل والحصول على فرص العمل داخل الحي وهو ما يتعارض مع التقادم الاقتصادي في الاحياء التاريخية. كما ان للبعد المادي- البيئي دورا في ارتفاع مستوى الرضا او انخفاضه ويرتبط بحجم المبنى والوظيفة والجودة الهيكلية المادية والبصرية الجمالية اما البيئية فتعكس من خلال الضوضاء ومشاكل الامن والسلامة وحركة المرور الكثيفة، النمو غير المنضبط، وجميعها مفردات تتصف بالتراجع نتيجة التقادم الفيزيائي والبيئي داخل الاحياء التاريخية. كما ارتبط الرضا السكني بالبعد الثقافي باعتبار ان الثقافة انعكاس للعلاقة بين البيئة والثقافة وهي الوعاء الذي يعزز شعور الانسان بالفخر والاعتزاز والارتباط ببيئته. (p1-25)

مما تقدم نجد ان التقادم الحضري بإبعاده المتعددة الهيكلية والوظيفية مما يؤثر بشكل سلبي على مستويات الرضا السكني في الاحياء التاريخية، أي يمكن ان يعد ارتفاع مستوى الرضا السكني في حي معين معيارا لانخفاض التقادم الحضري فيه وهو مفتاح من مفاتيح إنجاح عمليات معالجة اثار التقادم وإدارتها في البيئات التاريخية.

5-4 دراسة "Svetlana Albu & Ion Alb، 2021" بعنوان "Depreciation of the Economic Value of Historic Properties"

تناولت الدراسة أنواع التقادم الحضري بصورة عامة، والاقتصادي بصورة خاصة، في الأحياء التاريخية بدلالة أصول القيم التراثية-الثقافية والتاريخية والمعمارية التي يجب ان تتمتع بحماية قانونية بسبب أهميتها الاقتصادية. اذ غالباً ما تكون هذه المباني ملكية خاصة وهو ما يسهم في رفع مستوى التقادم فيها والذي يكون على وفق ثلاث اشكال رئيسية؛ هي التقادم المادي، التقادم الوظيفي، التقادم الاقتصادي(الخارجي). يتجسد التقادم المادي على وفق معايير الدولية في فقدان للقيمة "ويمثل التآكل البدني انخفاضاً في قيمة الممتلكات والابنية والمعالم التاريخية تحت تأثير عامل الوقت والأنشطة البشرية وعوامل خارجية أخرى، اما التقادم الوظيفي فهو أي خسارة في المنفعة ناتجة عن أوجه القصور في الأصل الحضري محل التقييم، مقارنةً ببديله، مما يؤدي إلى الخسارة من القيمة وبالتالي فقدان الصفات الفنية والتشغيلية (القوة، الملاءمة، الاستقرار، والموثوقية) (P1256-1257) اما التقادم الاقتصادي فيحدث في الأصول الحضرية على شكلين: (1) الإنفاق الزائد، والذي ينجم عن التغييرات في الحي التاريخي لدى صيانتها، أي ان التغييرات التي تؤدي إلى توافر مكافئ حديث الأصول أقل من تلك الموجودة في الأصل الأساسي والتي تؤدي الى تكاليف إضافية تقع على كاهل المستخدمين؛ (2) نفقات تشغيلية إضافية، وهي التي قد تكون ناجمة عن تحسينات الحي وترقيته ليتوافق الأصول مكافئة الحديثة، وهو ما يدفع ساكني الحي الى التخلي عن السكن فيه والاتجاه نحو البدائل التي توفر تكاليف أقل وخدمات موثوقة وأكثر ملائمة بالنسبة لهم. كما يرتبط التقادم الاقتصادي في الأصول الحضرية من خلال مدى الفائدة التي يدرها الحي من ناحية جدوى الاستثمار اذ يتأثر مستوى الاستثمار بمعدلات الشغور داخل الحي التي تعد صفات معاكسة لتعزيز رغبة السكان في العمل داخل الحي. هذا ما يفسر انخفاض فرص العمل وتراجع جدوى الاستثمار حيث يؤثر الهجر وسوء الخدمات ومشاهد المباني الالية للسقوط بشكل سلبي على معدلات الطلب وارتفاع العرض وفقدان القدرة التنافسية للحي والتي تعد من اهم مؤشرات وجود ديناميكيات تنمية اقتصادية في الحي من عدمه (p1267-1257). مما تقدم نجد ان التقادم الفيزيائي والتقدم الوظيفي في الأحياء الحضرية التاريخية تؤدي الى تشكيل نوع اخر من أنواع التقادم الا وهو التقادم الاقتصادي حيث انها تقدم مؤشرات عديدة تكون كافية لتعزيز فكرة عدم الثقة من قبل المستخدمين بالمنطقة

6-4 دراسة "Grigoria Petrogianni & Paraschou Angeliki، 2022" بعنوان "Abandoned or Degraded Areas in Historic Cities: The Importance of Multifunctional Reuse for Development through the Example of the Historic Commercial Triangle (Emporiko Trigono) of Athens"

تطرقت دراسة Petrogianni & Angeliki الى مشكلة تغيير استخدامات الأراضي في مراكز المدن التاريخية وأحيائها، وهي مشكلة تؤدي غالباً الى تغيير ملامحها التاريخية والمعمارية والوظيفية، فضلاً عن فقدان سكانها وهي من اهم مسببات التقادم الوظيفي في هذه الأحياء. كما ناقشت أهمية إدارة الأراضي واقتُرحت نموذجاً لإعادة استخدام متعدد الوظائف من أجل التنمية المستدامة. وطُرحت منطقة "المثلث التجاري" في قلب مدينة أثينا التاريخية، التي تتميز بهويتها التاريخية السياحية والتي تقع شيئاً فشيئاً الاستخدامات التقليدية القائمة. (p1-2)

غالباً ما تواجه المراكز التاريخية مشاكل تتعلق بفقدان الوظائف المتعددة، وهو وضع يمكن أن يؤدي إلى تغيير خصائصها وأحياناً فقدان قيمتها التاريخية وأصالتها. بسبب الإفراط في تطوير السياحة والترفيه الذي يؤدي إلى مشاكل خطيرة في الأداء الوظيفي للمدينة وفقدان سكانها. وأكدت الدراسة أهمية الحفاظ على التوازن بين الاستخدامات المختلفة للأراضي، من الأغراض التجارية والسياحية إلى الأغراض السكنية

كشّرت مسبقاً للتنمية المستدامة للمدن التاريخية وتمت الإشارة إلى أن ظاهرة التقادم الوظيفي وفقدان و/أو استبدال الاستخدامات والوظائف التقليدية المتميزة في حياة المجتمع المحلي، يمكن أن يكون لها آثار سلبية كبيرة على المدن التاريخية والحضرية قد تصل إلى إزاحة المجتمعات واختفاء الممارسات الثقافية، وما تلاه من فقدان للهوية وشخصية هذه الأماكن المتقدمة وبالتالي توليد تقادم اجتماعي. كما يمكن أن يؤدي إلى تحول تاريخي المدن والمناطق الحضرية في مناطق ذات وظيفة واحدة مخصصة للسياحة والترفيه وغير مناسبة للحياة اليومية. فالاحتفاظ بالتقاليد الثقافية والاقتصادية يعد التنوع في كل مكان أمراً ضرورياً، خاصة عندما يكون من سمات الحي التاريخي. (p11-12)

ذكرت الدراسة أن مثل هذه المدن والاحياء ممكن ان تصبح منتجاً استهلاكياً للسياحة الجماعية، مما قد يؤدي إلى فقدان أصالتهم وقيمهم التراثية "علوة على ذلك، في المدن التاريخية ذات القيمة التجارية والسياحية، يتم أحياناً التخلي عن المباني التاريخية بسبب الصعوبات في إعادة الاستخدام التكيفي. كما يمكن أن تؤدي الاستخدامات الجديدة ذات الصلة بالسياحة والأنشطة الترفيهية في نهاية المطاف إلى تدهور المباني التاريخية وتقادم هيكلها. فالسياحة قد تكون مفيدة اقتصادياً للمناطق للتاريخ إلا أن التركيز المفرط على دعم النشاط السياحي قد يؤدي إلى الإضرار بالمتعلقات الثقافية ويسبب الاستهلاك على المدى الطويل. كما تناولت الدراسة قصور توجه الحفاظ المتحفي وأثره في تقادم أنواع ومستويات التقادّات الحضرية في الاحياء التاريخية وذكرت العديد من الأمثلة التي طبقت هذا التوجه في جنوب أوروبا كالأحياء التاريخية في البندقية - إيطاليا أو المدينة المسورة في مدينة في مالطا وهي مدن تحولت إلى حدائق سياحية أو "مدن متحفية" يتحمل عدد قليل من سكانها المتبقين تكلفة السياحة العالية مما أدى إلى هجرها. كما ذكرت الدراسة بعض الأمثلة الناجحة لاستراتيجيات الحفاظ الحضري، مثل مدينة يورك في إنجلترا أو مدينة بروك في بلجيكا رغم أن كل منهما ما زالت تواجه اختفاء الأنشطة الاقتصادية غير السياحة وبالطبع مشاكل الضغط المالي على سكانها، وأكد كل Petrogianni & Angeliki على توجه التنشيط الحضري مع التوجه الحفاظي بهدف إحياء هذه المناطق القيمة واستعادتها ومكافحة آثار التقادم الحضري المتعدد الذي يهدد هويتها هذه اعتماداً على منهج تحليل أنواع التقادم والديناميكيات الاقتصادية للحي والتركيز على إشراك المجتمع المحلي، والتعايش المتناغم من الاستخدامات المختلفة. (p8-20) يتضح مما سبق أن للتقادم الوظيفي أثراً كبيراً في إظهار أنواع التقادم الحضري الأخرى ويتحقق من خلال عدة مؤشرات أهمها تغيير استخدامات الأراضي إلى استخدامات أخرى غير متوافقة مع النسيج تؤدي إلى تغيير ملامحها التاريخية والمعمارية والوظيفية.

5- الإطار النظري لظاهرة التقادم الحضري في الاحياء التاريخية

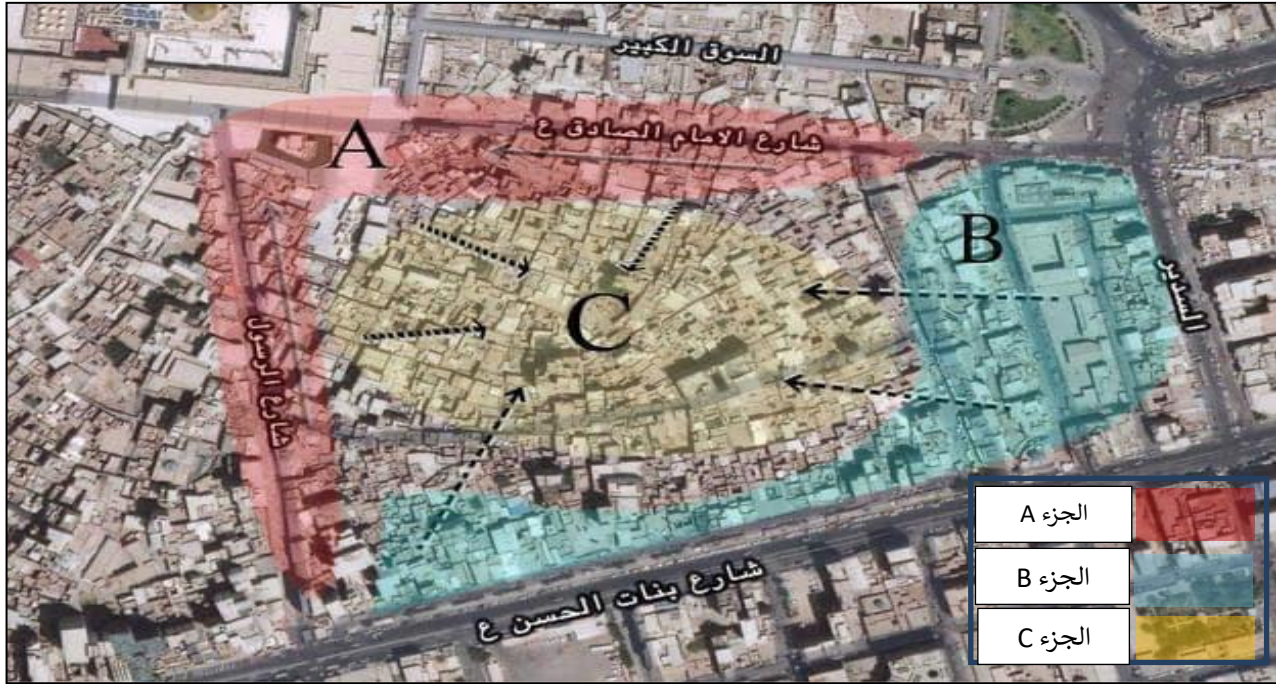
مما سبق يمكن صياغة إطار نظري شامل بظاهرة التقادم الحضري في الاحياء التاريخية والتي تم استخلاصها في الجدول (1)، والتي صنفّت ضمن مستويات تقادم البيئة المبنية لكل من (مستوى المشهد الحضري-مستوى النسيج الحضري-المستوى الوظيفي).

مستويات التقدم الحضري	المفردات الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة
تقدمات البيئة المبينة	التقدم الفيزيائي (المشهد الحضري)	تقدم الهيكلية الجودة	تردي الحالة الانشائية للأبنية
			عدم تجانس ارتفاعات المباني واحجامها
			ارتفاع عمر المباني
			انخفاض جودة المواد البنائية والبناء
	تقدم المشهد هوية	تقدم المشهد	تراجع تنوع وغنى العناصر المميزة في الواجهات
			انقطاع الاستمرارية البصرية والكتلية
			تراجع تكامل الجزء مع مجاوراته
			ضعف الوحدة المعمارية ونسبة الواجهات ذات الطابع التاريخي المميز
	ارتفاع نسب التلوث البصري	ارتفاع نسب التلوث البصري	انعدام صيانة الواجهات ذات القيم المكانية التاريخية
			وضوح علامات التلوث البصري (الألوان-العناصر-المواد البنائية)
			تزايد التدخلات العشوائية المتجاوزة للمعايير البنائية ولحفاظيه
التقدم الموضعي (النسيج الحضري)	التقدم النسيجية الحركة	تقدم النسيجية الحركة	عدم توافق نمط الشارع مع الحركة الحالية
			عدم كفاية المساحات غير المخصصة لوقوف السيارات
			انخفاض إمكانية وسهولة الوصول وانقطاع استمرارية الحركة
			تراجع امن حركة المشاة واختراقها
	التقدم النسيجية الحركة	التقدم النسيجية الحركة	تراجع حيوية حركة المشاة نتيجة مظاهر التقدم المادي
			تراجع التسلسل الهرمي لممرات الحركة
			اختلال التوازن التشكيلي للنسيج الحضري
			تحول كثافات كتلية الى خربات وأجزاء مهمة تمزق وحدة النسيج
	تقدم النسيجية ترابطية	تقدم النسيجية ترابطية	وجود انقطاعات ترابطية علائقية بين العناصر الحضرية
			تراجع الخاصية التكيفية المستجيبة للتغيرات

عشوائية معالجة العناصر الحضرية والعقد والمسارات الحضرية التاريخية			
تراجع أجزاء النسيج والعناصر التي تعبر عن الهوية الثقافية للمنطقة	تقديم قيم الندرة النسيجية		
فقدان المباني والعناصر المميزة للنمط النسيجي التقليدي بمرور الزمن			
الفقدان التدريجي لمعالم التكتلات الحضرية المميزة التي تعكس القيم			
تردي اوضاع البنى التحتية (شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي) و فقدان المتطلبات الحديثة	تقديم البنى التحتية		
انخفاض عمليات الصيانة المنظمة واستبدالها بالإصلاحات العشوائية			
التدهور البيئي وتراجع جاذبية المنطقة	تقديم الجودة البيئية		
انخفاض المعايير البيئية المستدامة لإصلاح أجزاء النسيج			
استنزاف عناصر البيئة كالأشجار والمساحات الخضراء والمسطحات المائية			
انخفاض درجة التوافق بين النسيج والاستعمالات فقدان الاستعمالات التي تميز المنطقة	تقديم الملازمة الوظيفية	التقديم الوظيفي	
ارتفاع معدلات شغور المباني والفضاءات الحضرية			
استبدال مباني ذات وظيفة معينة بوظائف مستحدثة غير ملائمة			
نقص وخلل في الاستخدامات الضرورية	تقديم الكفاية الوظيفية		
كثرة المساحات والمباني الخربة والمتردة ضمن المنطقة			
نقص الفضاءات المفتوحة والمناطق الخضراء			

الجدول (1) مفردات الاطار النظري للتقديم الحضري المصدر/(الباحثة)

يعتمد البحث في صياغة فرضيته الى ما تم التوصل اليه من مفردات للكشف عن مستويات وشدة تراجع قيم الأصول المادية في الاحياء التاريخية، ولغرض اختبار فرضية البحث سيتم اعتماد مفردات الإطار النظري وتطبيقها على محلة البراق ضمن مركز مدينة النجف الاشرف القديمة وتحديد مستويات التقدم الحضري فيها من خلال تقسيمها الى ثلاث أجزاء افتراضية بناء على تباينات مستويات التقدم الحضري من خلال الملاحظة الميدانية وكما في الشكل (2) وقياس مفردات الاطار النظري فيها .



الشكل (2): يوضح الأجزاء الافتراضية للمحلة والتي تم ملاحظتها ضمن الزيارة الميدانية، المصدر/(الباحثة-صورة جوية).

2-6 جمع ومعالجة البيانات

تم جمع البيانات والصور والخرائط الخاصة بمنطقة الدراسة والتي تشمل مسوحات محلات مدينة النجف القديمة، عن طريق مراجعة الجهات والدوائر المعنية بتوثيق المدينة (دائرة بلدية النجف، دائرة التخطيط العمراني، الدائرة الهندسية للعتبة العلوية). بالإضافة الى عملية المسح الميداني والتي شملت زيارات متعددة الى الموقع بتاريخ 2021/11/28-25 وبتاريخ 2022/1/31-30 لغرض اعتمادها في قياس متغيرات الإطار النظري، حيث تمت العديد من المقابلات مع أصحاب المكاتب العقارية والتقاط الصور الداعمة لعملية التحليل. واعتمد البحث التحليل الوصفي عبر قوائم تحليل (التقدم المادي والوظيفي والموضعي) والتي تضم المفردة الأساسية والمتغير الخاضع للقياس والقيم الممكنة لتحديد مدى تحقق هذه القيم والتي يتم ملؤها من قبل الباحثة حصراً حيث تم اقتراح مقياس خماسي باوزان ترجيحية لبيان قوة تأثير كل متغير من (1-5)، لتضم قوائم التحليل قيمة الأثر الكلية لكل مفردة رئيسية بالنسبة لأعلى قيمة تأثيرية لهذه المفردة والتي يمكن الحصول عليها من خلال حاصل ضرب (عدد المتغيرات / القيم الممكنة مع أعلى وزن (مؤثر قوي)) لتحويلها الى نسبة مئوية يمكن اعتمادها عند المقارنة في تحليل النتائج بين المفردات الرئيسية رغم اختلاف عدد مؤشراتها.

3-6 تحليل واقع حال منطقة الدراسة

تتناول هذه الفقرة تحليل واقع حال منطقة الدراسة تحليلاً متعدد الأوجه، يشمل تحليل البيئة المبنية (على المستوى المعماري والحضري والوظيفي) وكما يلي:

1-3-6 المستوى المعماري

- تتراوح نسبة الأبنية ذات القيمة المعمارية المميزة 23% منها مساجد ومدارس وخانات ومعالم تراثية، تليها نسبة 23% للأبنية ذات القيمة الجيدة لكنها تحتاج إلى ترميم ونسبة 18% للأبنية التي تعاني واجهاتها من فقدان أبرز عناصرها المميزة وتأتي الأبنية التي فقدت قيمتها المعمارية التراثية بشكل كلي بنسبة 35%. (تقرير المرحلة الأولى - مسح واقع الحال لشركة ديوان 2011)
- تقدر نسبة الأبنية ذات المستوى الجيد ضمن محلة البراق بنسبة 20% والأبنية ذات المستوى المقبول 15% أما النسبة المتبقية فتتضمن مباني آيلة للسقوط فقدت طابعها المميزة وأخرى خربة تحتاج إلى إعادة بناء من جديد، إذ يظهر عليها تردي الحالة الانشائية وعلامات التدهور والانهار الهيكلية في العديد من الأبنية التراثية، (الباحثة / المسح الميداني)
- كما إن النسبة الأعلى من المباني المبنية بمادة الطابوق هي 81% يليه المباني الأخرى وتشمل "خربة- ساحات- عرصة" وبنسبة 13.8% ثم المباني المبنية بالبلوك الاسمنتي وبنسبة 5%. وهناك سلسلة من المشاكل تخص أحوال المباني السكنية حيث إن 80% من المساكن قديمة وتعاني من التآكل والتهدم وإن ما يعادل 49% أي حوالي نصف أعداد الوحدات السكنية في المحلة هي بمساحة أقل من 100 متر مربع مما يعني أن ما يقارب نصف سكان المحلة يعيشون في مساكن صغيرة لا تلي الحياة المعيشية المعاصرة فضلاً عن إلى الحالة الانشائية السيئة والخدمات الرديئة. (تقرير المرحلة الأولى - مسح واقع الحال لشركة ديوان 2011 و الباحثة/المسح الميداني)
- كما لاحظت الباحثة عند الزيارة الميدانية عدم تجانس ارتفاع المباني واختلال الوحدة المعمارية التراثية المميزة المتمثلة بخليط من المعالجات والتفاصيل غير المترابطة واقتطاع الاستمرارية البصرية التي تميز واجهات المسارات التقليدية كما في الشوارع (شارع الامام الصادق (ع) وشارع الرسول (ص) وشارع السور حيث نلاحظ خلطاً من العناصر العشوائية المجهولة الأصول في واجهات هذه الشوارع المهمة المحيطة بمحلة البراق والمؤدبين إلى المرقد العلوي الشريف، إضافة إلى عدم تجانس الارتفاعات والكثير من المخالفات البنائية بما يخص ارتفاعات المباني والإضافات المشوهة للتدخلات العشوائية كما في الشكل (4) والشكل (5) والشكل (6)، حيث يغلب على الواجهات سمات التدهور والاستهلاك إضافة إلى المشهد المتهاك التي تعاني منه أغلب البيوتات التقليدية المميزة بطابعها نتيجة الإهمال وعدم الصيانة. (الباحثة / المسح الميداني)



الشكل (3): مجموعة من المساكن المتقادمة والآيلة للسقوط في أزقة محلة البراق، المصدر: (الباحثة)

عناصر ومواد والوان ومعالجات مقحمة **معالجات عشوائية ووضوح مظاهر التلوث البصري** **ضعف الوحدة والترابط الشكلي والبصري**

باتجاه المرقد العلوي الشريف

ب- واجهات الجبهة اليسرى من شارع الصادق (ع)

عدم تجانس ارتفاعات المباني **تردى الحالة الانشائية** **عناصر ومواد والوان ومعالجات مقحمة غريبة** **غياب العناصر المميزة**

عشوائية المعالجات وكثرة التجاوزات

ب- واجهات الجبهة اليمنى من شارع الصادق (ع)

باتجاه المرقد العلوي الشريف

الشكل (4): المشاكل التي يعاني منها المشهد الحضري لشارع الامام الصادق (ع)، المصدر/ (الباحثة)

تراجع الوحدة الشكلي والترابط البصري **عناصر ومواد والوان ومعالجات مقحمة غريبة** **ضعف جودة المواد البنائية المستخدة وغياب التناسق**

ب- واجهات الجبهة اليمنى من شارع المرقد العلوي الشريف

معالجات عشوائية ووضوح مظاهر التلوث البصري **تردى الحالة الانشائية وغياب التناسق** **غياب العناصر المميزة**

باتجاه المرقد العلوي الشريف

ب- واجهات الجبهة اليسرى من شارع الرسول (ص)

الشكل (5): المشاكل التي يعاني منها المشهد الحضري لشارع الرسول (ص)، المصدر/ (الباحثة)

تردى الحالة الانشائية وكثرة المعالجات العشوائية **عدم تجانس الارتفاعات** **مبانى مهدمة وواجهات متداخلة هيكلياً غريبة مقحمة وغير متناسقة**

الشكل (6): المشاكل التي يعاني منها المشهد الحضري لشارع السور (شارع بنات الحسن) الموازي لمحلة البراق، المصدر/ (الباحثة)

6-3-2 على المستوى الحضري

• وضوح علاقة الكتلة والفضاء بصورة جلية في تشكيل النسيج الحضري التاريخي لمحلة البراق كغيرها من محلات المدينة القديمة بالأبنية التاريخية ككتل مصمتة والفضاءات العامة والخاصة والساحات والشوارع كحيز فراغي مفتوح، حيث تعد جزءاً مهماً من العناصر الرئيسية المكونة للبيئة الحضرية للمدينة، فتمثلت الكتلة الحضرية الأبنية الدينية والتاريخية العامة والرموز التراثية ذات الطابع التاريخي أو الديني وكذلك التكتلات الحضرية أو الأبنية المحددة لبعض الأنشطة كالنشاط السكني والتجاري. أما الفراغات الحضرية فتمثلت بالفناءات العامة والخاصة والفضوات والعقود والمسارات الرئيسية والثانوية والازقة والساحات والحدائق العامة وممرات المشاة التي يتراوح عرضها بين 1-6 متر وعادة ما يقل عرض الزقاق كلما ازداد التقدم إلى داخل المحلة حتى يصل في بعض الحالات إلى أقل من متر، منتهياً بمدخل صغير لبيت تقليدي، كما نلاحظ تنوع أشكال الازقة في المحلة فهناك المتعرجة بدون تفرعات وأخرى بتفرعات غير منتظمة على الجوانب والازقة المتوازية المرتبطة مع بعضها بازقة عمودية صغيرة فضلاً عن الازقة غير المنتظمة بتفرعات عضوية والازقة غير النافذة (Cul-de-sac) كما في الشكل (7). (تقرير المرحلة الأولى - مسح واقع الحال لشركة ديوان 2011)

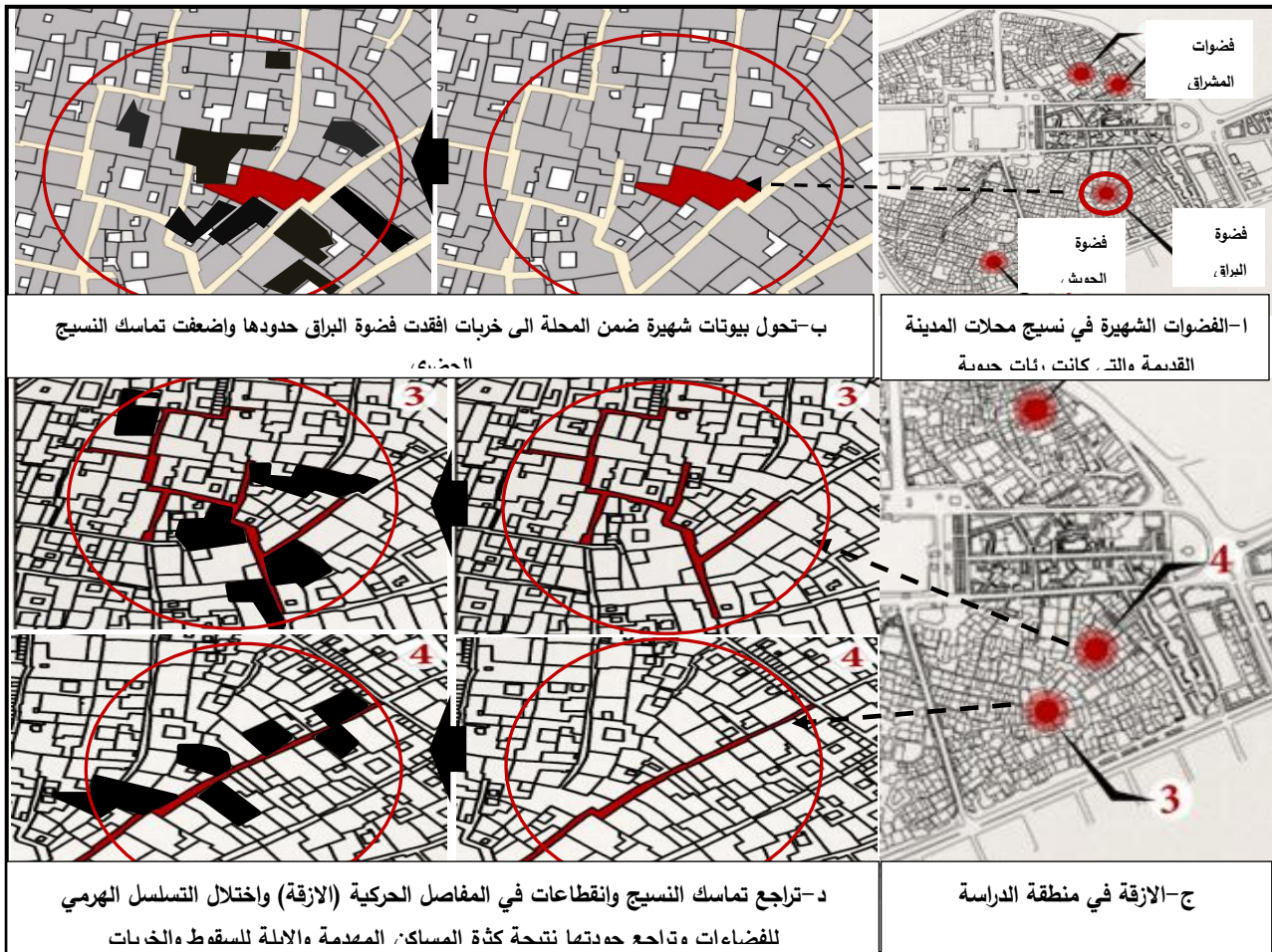
• فقدان العديد من أجزاء النسيج وتراجع تماسكه الذي يعبر عن الهوية التقليدية المميزة حيث تولدت انقطاعات ترابطية بين المفاصل الحركية الضيقة التي تميز نسيج المحلة نتيجة عدم القدرة التكميلية للنسيج في مواجهة التغيير، إضافة إلى عشوائية التدخلات الإصلاحية والتكيفية وندرتها مما أدى ذلك إلى اضمحلال أهم القيم التي تميز المنطقة وأهمها قيم الندرة والثقافية وقيمة المورد أي ما تقدمه المحلة من مخزون سكني ملائم لاحتياجات السكان. (الباحثة / المسح الميداني)

• اختلال نسبة الكتلة إلى الفراغ من خلال كثرة البيوت المهدمة والتي تؤثر سلباً على ترابطية النسيج الحضري وتماسكه خصوصاً أن التعامل مع هذه الحالة يتخذ نمطاً عشوائياً غير منظم من قبل مالكي هذه البيوت والأبنية، كما أن الفراغات والازقة تعاني من تراجع التسلسل الهرمي الحركي وتراجع حيوية وأمن حركة المشاة وتراجع جودة الفضاءات كالازقة والعقود نتيجة كثرة المساكن والأبنية المهجورة والمهدمة كما في الشكل (7).

6-3-3 المستوى الوظيفي

بينت الإحصاءات التي قامت بها شركة الديوان أن نسبة الاستعمال السكني في المحلة شهدت انخفاضاً حيث كانت تشكل نسبة 40% من مساحة المحلة بحسب مسوحات الشركة سنة 2011، بينما كانت 30% من مساحة المحلة بحسب مسوحات الشركة سنة 2018 مع ملاحظة أن سبب الانخفاض هو تحول العديد من المساكن إلى استعمال تجاري (ظاهرة الغزو التجاري) أو استبدالها باستعمالات غير ملائمة كالمخازن والمعامل أو سقوط هياكلها وتحولها إلى بؤر سلبية وقضاءات خربة ومتركة كما في الشكل (8). (تقرير المرحلة الأولى - مسح واقع الحال لشركة ديوان 2011)، كما اشرت الباحثة في المسح الميداني للمحلة تردى المرافق الخدمية وعدم صيانتها كالأبنية التعليمية وخدمات البنى التحتية، حيث اشارت المعلومات الميدانية إضافة إلى المعلومات الموجودة ضمن المخطط الأساس والذي تم اعداده من قبل ADEC¹ بالتعاون مع مكتب المصمم المعماري LDY والمصادق عليه من قبل وزارة البلديات إلى عدم وجود منشآت ذات جودة وفق المقاييس الحديثة، لقد تم تجديد وإعادة تأهيل وتوسعة شبكات توزيع الماء والكهرباء في المدينة القديمة لأكثر من مرة لتلبية احتياجات المدينة المتزايدة مع تزايد اعداد الزوار واتساع الخدمات الفندقية فيها، بينما لم تشهد خدمات مجاري المياه المطرية والثقيلة توسعاً أو تحسناً ملحوظاً يوازي الحاجة الملحة، وهناك ما يقارب (250) حالة تجاوز ضمن الشبكة لتكفي الحمولات الحالية خصوصاً في فترة الذروة في الصيف واثناء الزيارات. وقد بينت الدراسات الميدانية التي قامت بها الباحثة أن حالة توصيل الكهرباء في مدينة النجف ليست جيدة وعشوائية غير منظمة تشكل تلوثاً بصرياً واضحاً. (الباحثة / المسح الميداني - تقرير LDY وزارة البلديات، ص 2007، 43)

(مكتب اللولين (LDY Llewelyn Davies Yeang in association) مكتب المصمم المعماري للاستشارات الهندسية و ADEC¹ ديفيس للاستشارات الهندسية قدما تحديث التصميم الأساس لمدينة النجف الاشراف سنة 2007 بالتعاون مع وزارة البلديات والاشغال العامة.



الشكل (7): المشاكل التي يعاني منها النسيج الحضري لمحلة البراق (منطقة الدراسة)، المصدر/(الباحثة)



الشكل (8): يوضح تغير العديد من المباني التي كانت ضمن الاستعمال السكني في محلة البراق الى استعمال تجارية او مخازن، او قطع أراضي مهجورة وخربات مهدمة، المصدر/(تقرير شركة ديوان المرحلة الأولى والخامسة-الباحثة)



الشكل (9): يوضح تردي أوضاع الخدمات في محطة البراق، المصدر/(الباحثة)

اما خدمات شبكات مجاري المياه المطرية والصرف الصحي فبحسب واقع حال الشبكات العاملة فان هناك خطان يرجع تنفيذهما الى اواخر السبعينات في حال متهرئ بسبب نضوجاتهما وانسداداتهما المتكررة نتيجة ظروف تربة الموقع الجيوتكنيكية من تجوفات السرايب والبالوعات القديمة الموجودة بكثرة في المدينة القديمة. (تقرير المرحلة الاولى-مسح واقع الحال لشركة ديوان 2011).

4-6 نتائج الدراسة العملية

ويتم في هذه الفقرة اختبار مفردات الاطار النظري في كل جزء من أجزاء المحلة الافتراضية التي تم تحديدها مسبقا، وكما يلي

جدول رقم (1) تقادرات البيئة المبنية (التقادم الفيزيائي-التقادم الموضعي-التقادم الوظيفي)							
ت	المفردات الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة	أجزاء المحلة			اعلى قيمة للخصائص
				C	B	A	
	تقادم الجودة الهيكلية		تردي الحالة الانشائية للأبنية	2	3	5	C
			عدم تجانس ارتفاعات المباني واحجامها	3	4	4	C, B
			ارتفاع عمر المباني	2	3	5	C
			انخفاض جودة المواد البنائية والبناء	2	3	5	C
	قيمة المفردة الثانوية		20=4*5	9	13	19	C

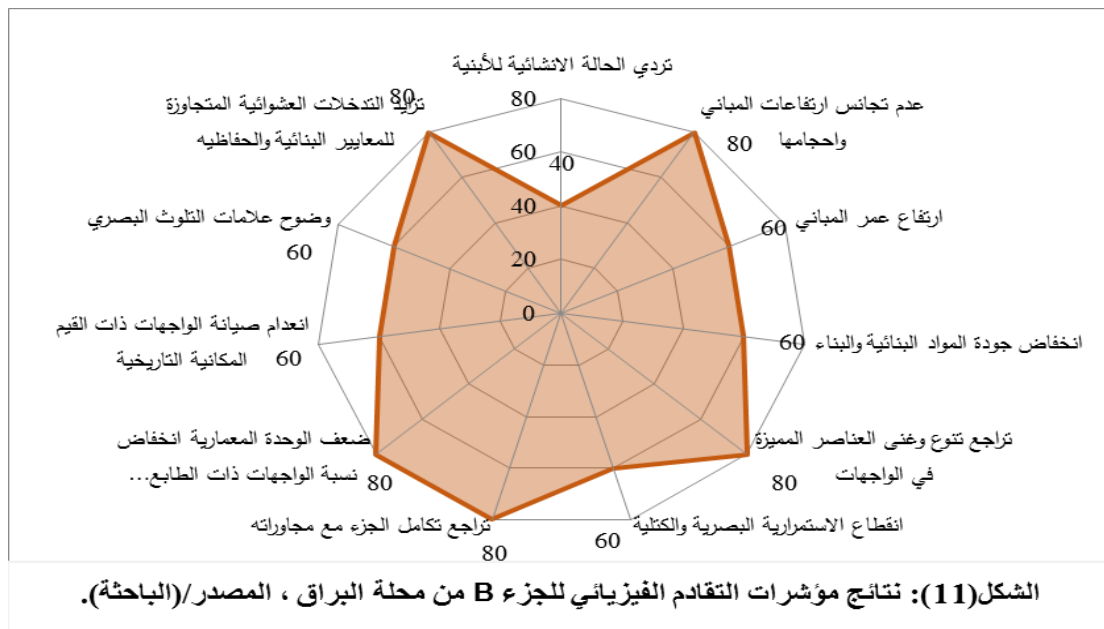
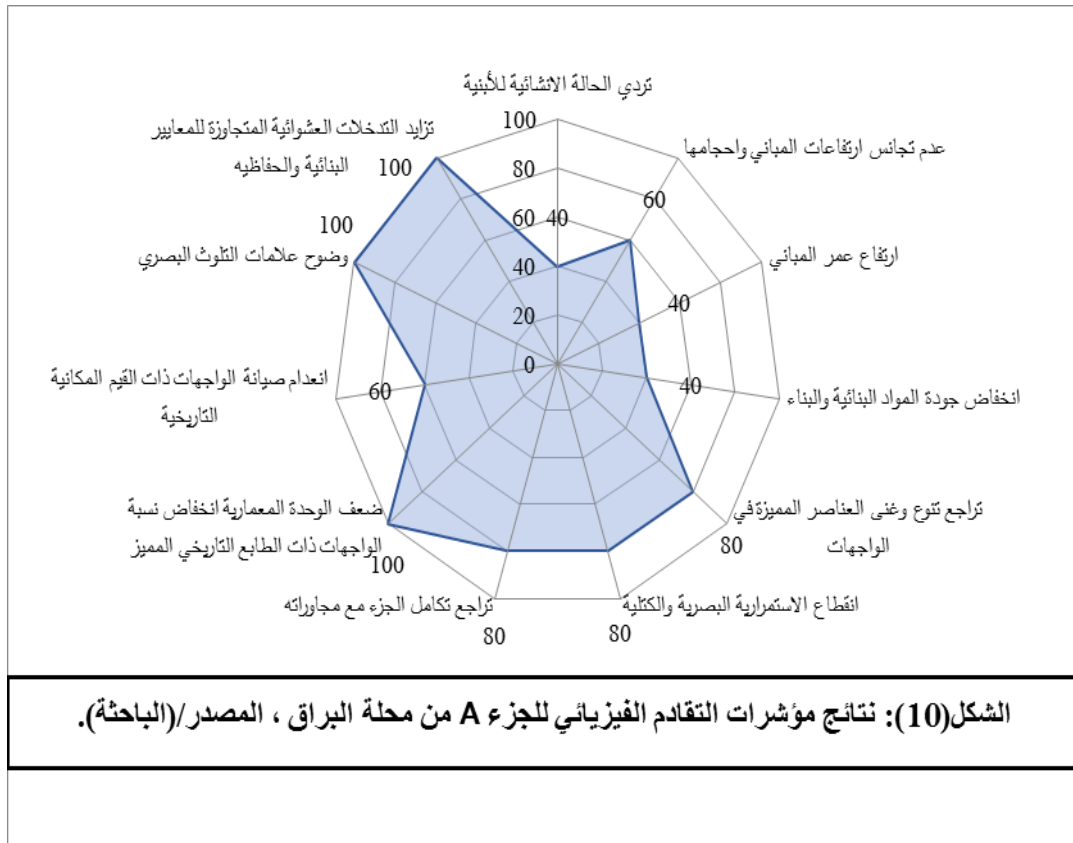
	95%	65%	45%				
C	5	4	3	تراجع تنوع وغنى العناصر المميزة في الواجهات	تقديم هوية المشهد	التقديم الفيزيائي	1
C	5	3	4	انقطاع الاستمرارية البصرية والكتلية			
C	4	4	3	تراجع تكامل الجزء مع مجاوراته			
C	5	4	5	ضعف الوحدة المعمارية انخفاض نسبة الواجهات ذات الطابع التاريخي المميز			
C	19	15	15	20=4*5	قيمة المفردة الثانوية		
	95%	75%	75%				
C	5	3	3	انعدام صيانة الواجهات ذات القيم المكانية التاريخية	ارتفاع نسب التلوث البصري		
C	5	3	4	وضوح علامات التلوث البصري (الألوان-العناصر-المواد البنائية)			
C, A	5	4	5	تزايد التدخلات العشوائية المتجاوزة للمعايير البنائية ولحفاظية			
C	15	10	12	*53=15	قيمة المفردة الثانوية		
	100%	73.4%	86.6%				
C	37	40	53	55=5*11	قيمة التأثير الكلية للتقديم الفيزيائي		
	96%	72%	68.8%				
C	5	3	2	عدم توافق نمط الشارع مع الحركة الحالية	تقديم الحركة النسيجية		
C	5	3	3	عدم كفاية مواقف السيارات واستخدام المساحات الغير مخصصة لوقوف السيارات			
C	4	3	2	انخفاض إمكانية وسهولة الوصول وانقطاع استمرارية الحركة			
C	5	3	2	تراجع امن حركة المشاة واختراقها			
C	5	3	2	تراجع حيوية حركة المشاة نتيجة مظاهر التقديم المادي			
C	5	4	3	تراجع التسلسل الهرمي لممرات الحركة			
C	30	18	13	*56=30	قيمة المفردة الثانوية		
	96.6%	63.5%	46.7%				
C	5	3	2	اختلال التوازن التشكيلي للنسيج الحضري	تقديم الحبكة الترابطية للسيج	التقديم الموضوعي	
C	5	2	1	تحول كثافات كتلية الى خرابات وأجزاء مهمة تمزق وحدة			

النسيج					
C	5	2	3	وجود انقطاعات ترابطية علائقية بين العناصر الحضرية	
C	5	4	3	تراجع الخاصية التكيفية المستجيبة للتغيرات	
C,A	4	3	4	عشوائية معالجة العناصر الحضرية المعالم والعقد والمسارات الحضرية التاريخية	
C	25	14	13	25=5*5	قيمة المفردة الثانوية
	96%	56%	52%		
C	5	3	4	تراجع أجزاء النسيج والعناصر الحضرية التي تعبر عن الهوية الثقافية للمنطقة	تقدم قيم الندرة النسيجية
C	5	4	3	فقدان المباني والعناصر الحضرية المميزة للنمط النسيجي التقليدي بمرور الزمن	
C, A	4	3	4	الفقدان التدريجي لمعالم التكتلات الحضرية المميزة التي تعكس القيم	
C	15	10	11	15=3*5	قيمة المفردة الثانوية
	93.3%	66.6%	73.4%		
C	5	4	3	تردي اوضاع البنى التحتية (شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي)	تقدم البنى التحتية
C	4	3	3	انخفاض عمليات الصيانة المنظمة واستبدالها بالإصلاحات العشوائية	
C	10	7	6	10=2*5	قيمة المفردة الثانوية
	90%	70%	60%		
C	5	3	3	التدهور البيئي وتراجع جاذبية المنطقة	تقدم الجودة البيئية
C	5	3	3	انخفاض المعايير البيئية المستدامة لإصلاح أجزاء النسيج	
C, B	4	4	3	استنزاف العناصر البيئية الطبيعية كالأشجار والمساحات الخضراء والمسطحات المائية	
C	15	10	9	15=3*5	قيمة المفردة الثانوية
	93%	66%	45%		

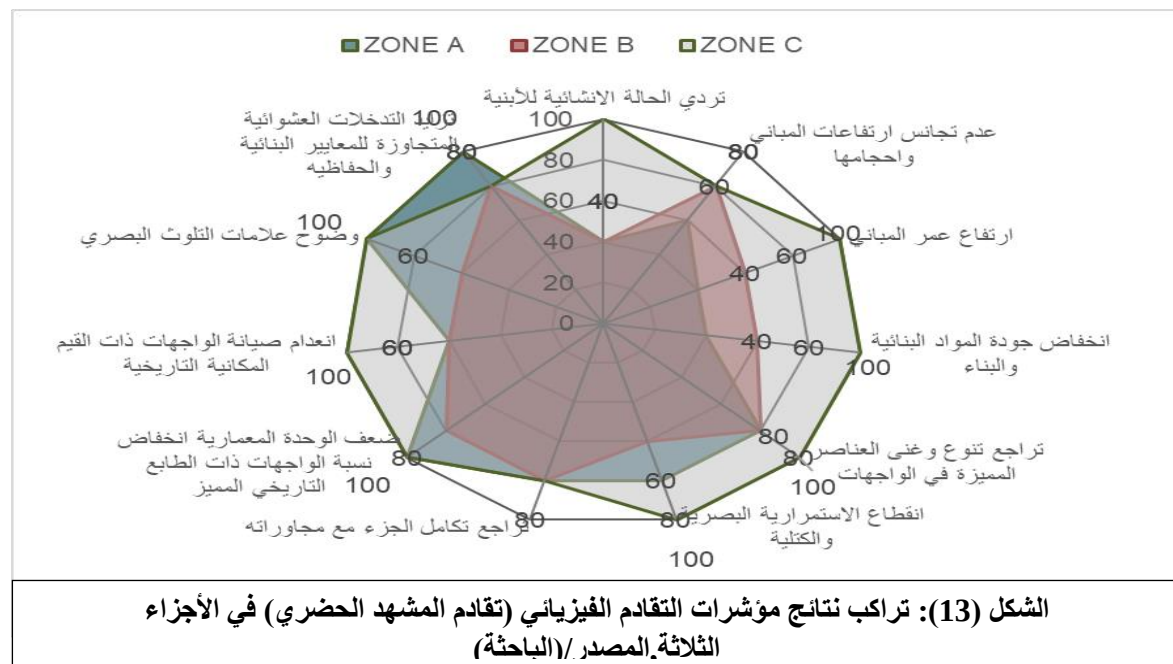
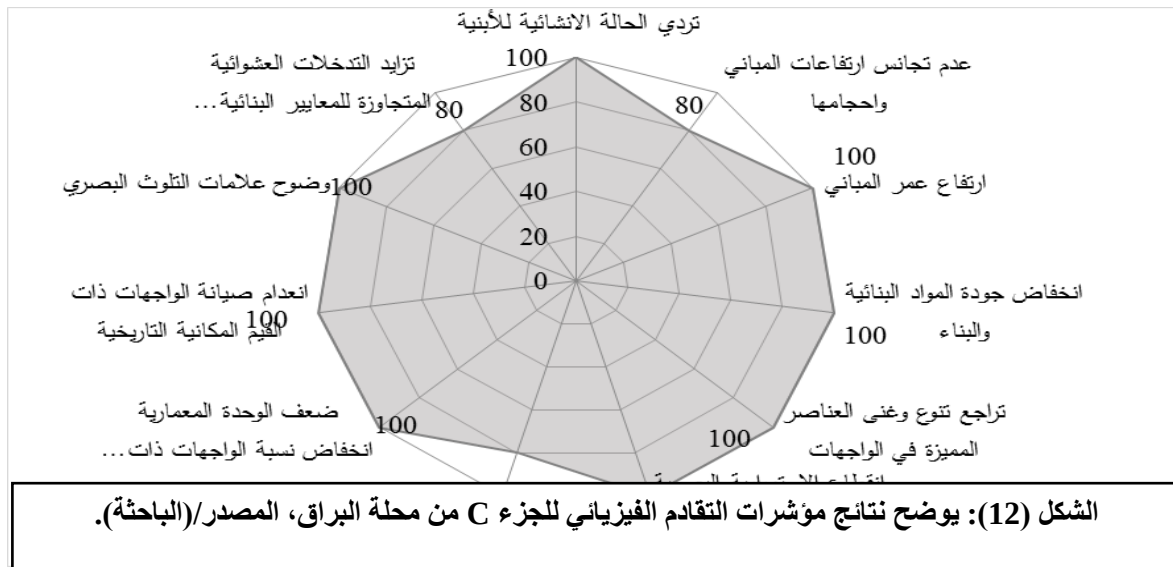
C	95%	63%	54%	=5*1995	قيمة التأثير الكلية للتقدم الموضعي	
C	4	3	2	انخفاض درجة التوافق بين النسيج والاستعمالات	تقدم الملازمة الوظيفية	التقدم الوظيفي
C,B	4	4	2	فقدان الاستعمالات التي تميز المنطقة		
C	5	3	1	ارتفاع معدلات شغور المباني والفضاءات الحضرية		
C	5	4	3	استبدال مباني ذات وظيفة معينة بوظائف مستحدثة غير ملائمة		
C	20	14	8	20=4*5	قيمة المفردة الثانوية	
	90%	73.4%	40%			
C	5	4	3	نقص وخلل في الاستخدامات الضرورية	تقدم الكفاية الوظيفية	
C	5	3	2	كثرة المساحات والمباني الخربة والمتردية ضمن المنطقة		
C	4	3	2	نقص الفضاءات المفتوحة والمناطق الخضراء		
C	15	10	7	15=3*5	قيمة المفردة الثانوية	
	90%	70%	46%			
C	91%	71.5%	42%	35=5*7	قيمة التأثير الكلية للتقدم الوظيفي	

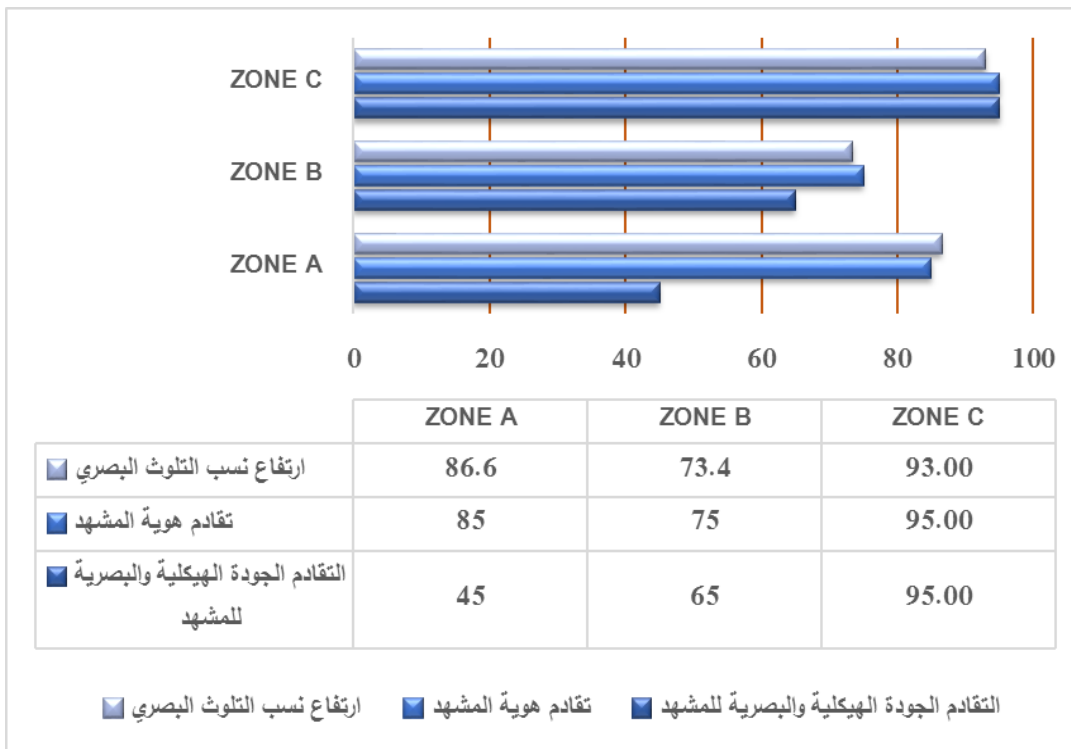
أولاً: نتائج تحليل (التقدم الفيزيائي-تقدم المشهد الحضري)

بناءً على المستويات الثلاثة في المحلة والتي تم تشخيصها في الفقرة السابقة ستتناول هذه الفقرة تحليل مستويات التقدم الحضري لكل جزء من الأجزاء A، B، C على وفق نتائج قوائم التحليل المستخلصة كما في الجدول رقم (1)، والمبينة في الشكل (10) والشكل (11) والشكل (12). بينت نتائج قوائم التحليل الخاصة للكشف عن مستويات التقدم الفيزيائي في الأجزاء الثلاثة المحددة مسبقاً A، B، C والمبينة في الشكل (12) و(13) و(14)، حيث أظهرت النتائج أن (Zone C) حقق أعلى نسبة (تقدم هوية المشهد الحضري) وتساوي (95%) بسبب تراجع تنوع وغنى العناصر المميزة في الواجهات وانقطاع الاستمرارية البصرية والكتلية وتراجع تكامل الجزء مع مجاوراته وضعف الوحدة المعمارية ثم يليه Zone A بنسبة (85%) ويأتي بعده Zone B والذي كانت نسبة تقدم هوية المشهد الحضري فيه (75%)،



أما مفردة (تقادم الجودة الهيكلية للمشهد الحضري) فإظهرت النتائج ان (Zone C) حقق أعلى نسبة تقادم جودة هيكلية للمشهد الحضري بنسبة (95%) بسبب تردي الحالة الانشائية للأبنية فيه وعدم تجانس ارتفاعات المباني واحجامها وارتفاع عمر المباني وانخفاض جودة المواد البنائية والبناء ، يليه Zone B بنسبة (60%) بينما انخفضت نسبة تقادم الجودة الهيكلية للمشهد الحضري في Zone A وبلغت (45%) على اعتبار أن هذا الجزء من أكثر الأجزاء ذات ملكية خاصة ومن ثم فإنه يشهد إصلاحات من قبل أصحاب المحال التجارية والفنادق كما ان اغلب المباني الموجودة ضمن هذا الجزء هي مباني حديثة ذات عمر لا يتجاوز 15 سنة ، كما في الشكل (11) و(12).





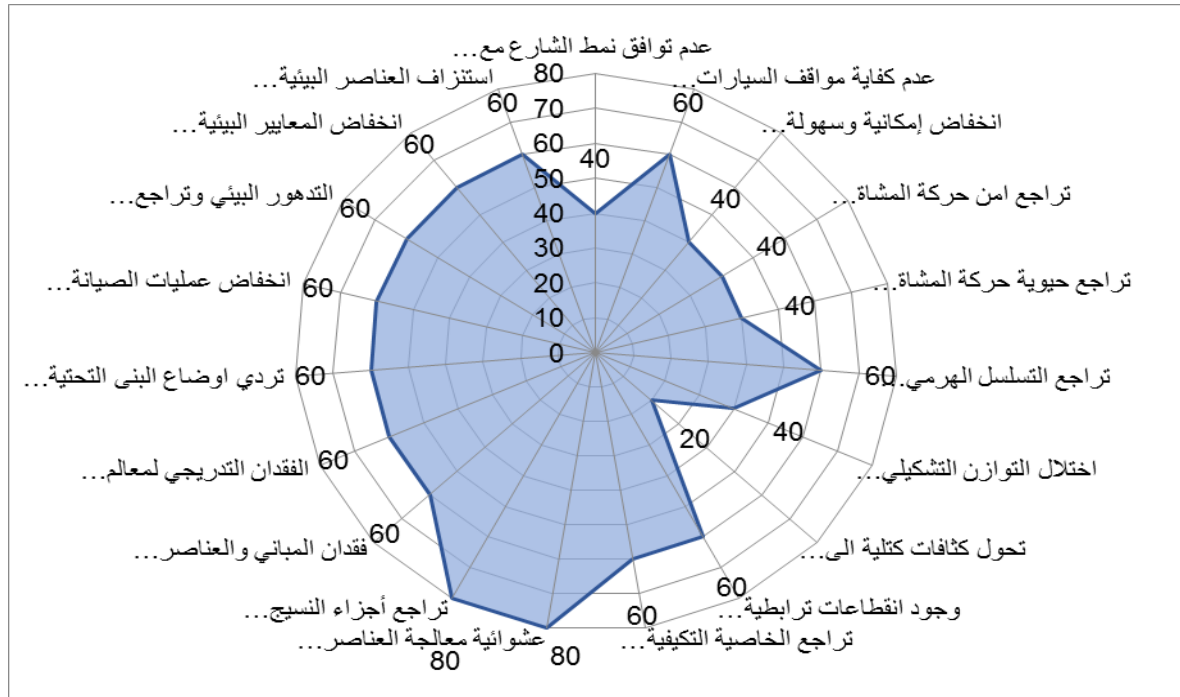
الشكل (14): نتائج مؤشرات التقديم الفيزيائي في الأجزاء الثلاثة لمحطة البراق ، المصدر/(الباحثة).

كما اظهرت النتائج أن أعلى (نسبة تلوث بصري) في المشهد الحضري ل Zone C (93 %) بسبب انعدام صيانة الواجهات ذات القيم التاريخية والطرز المعمارية المميزة وعشوائية التدخلات المتجاوزة للمعايير البنائية الحافظة يليه Zone A بنسبة (86.6 %)، ثم يليه Zone B بأقل نسبة تلوث بصري وهي (73.4 %). ومن ثم اوضحت النتائج ان Zone C يسجل أعلى نسبة تقديم فيزيائي وهي (95 %) يليه Zone A بنسبة (70 %)، اما Zone B فسجل أقل نسبة تقديم فيزيائي وهي (65 %). كما في الشكل (13) و(14).

ثانيا: نتائج تحليل (التقديم الموضوعي-تقديم النسيج الحضري)

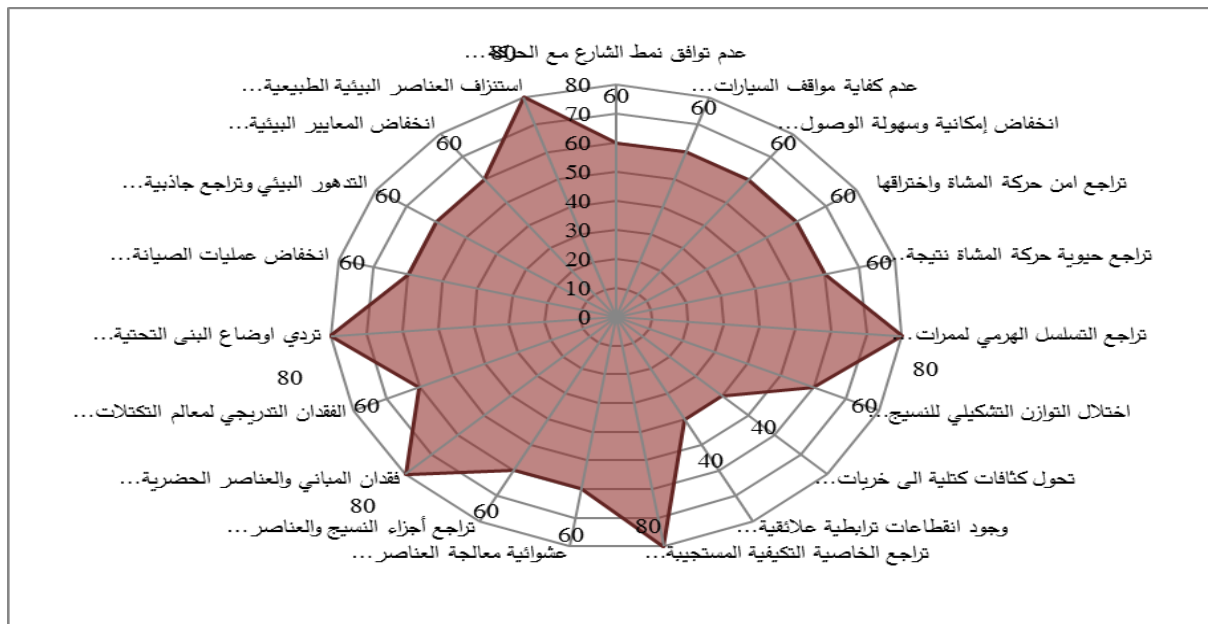
أ ظهرت نتائج مؤشرات التقديم الموضوعي في الأجزاء الثلاثة كما في الاشكال (15) و(16)،(17) من المحلة المنتخبة ماياتي:

ارتفاع نسبة تقديم حبكة الترابط النسيجي في Zone C 96 % بسبب اختلال التوازن التشكيلي للنسيج وتحول كثافات كتلية الى خرابات وأجزاء مهملة تمزق وحدة النسيج ووجود انقطاعات ترابطية علانية بين العناصر الحضرية وتراجع الخاصية التكيفية المستجيبة للتغيرات وعشوائية التعامل مع العناصر الحضرية يليه في ذلك Zone B بنسبة 56 % ومن ثم Zone A 52 %. اما فيما يخص تقديم نمط الحركة النسيجية فاطهرت النتائج ان ال Zone C حقق أعلى نسبة تقديم لانماط الحركة بنسبة 96.6 % بسبب عدم توافق نمط الحركة مع الفعاليات وعدم كفاية مواقف السيارات وانخفاض إمكانية سهولة الوصول وتراجع امن حركة المشاة وتراجع حيوية الحركة وتراجع التسلسل الهرمي لممرات الحركة بفعل التقديم الفيزيائي عبر الزمن ، يليه في ذلك Zone B بنسبة 63.5 % وجاءت نسبة Zone A كأقل نسبة وتساوي 46.7 % وذلك لوضوح نمط الحركة فيه نظرا لموقعه الاستراتيجي ضمن نظام الحركة الرئيس المؤدي الى المرفد العلوي الشريف.

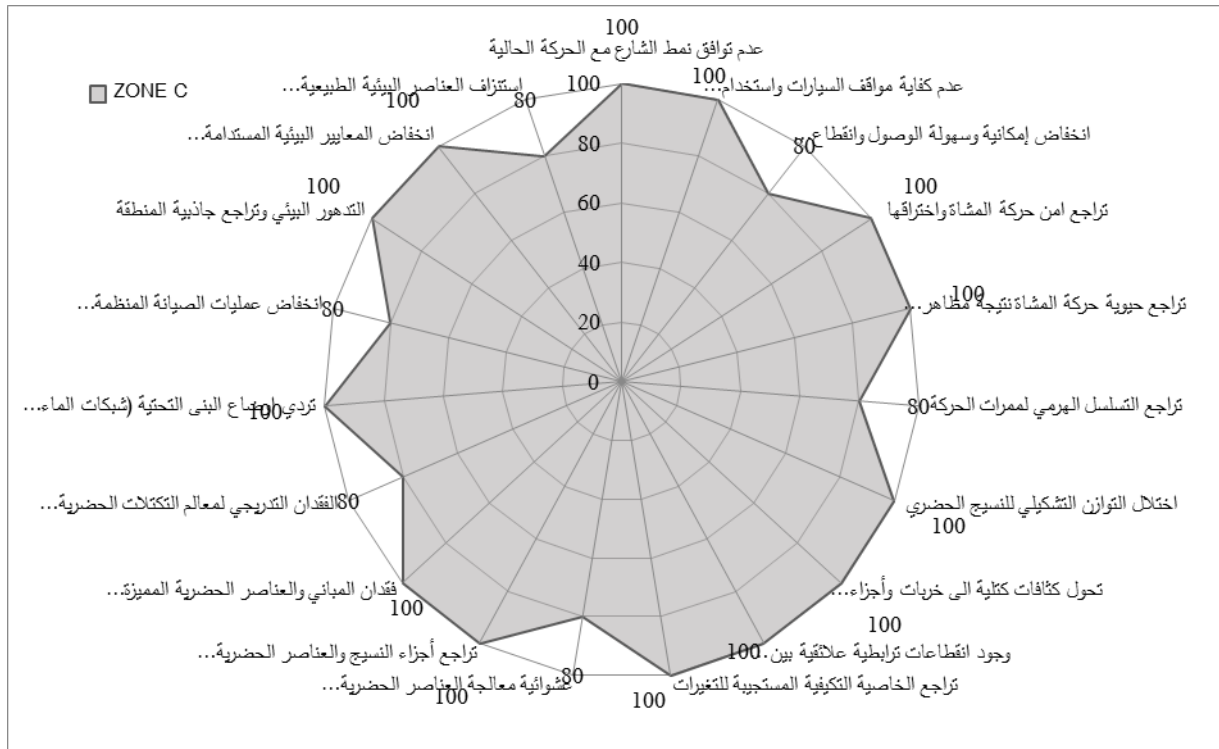


الشكل (15): نتائج مؤشرات التقادم الموضعي (تقادم النسيج الحضري) في الجزء A ، المصدر/(الباحثة).

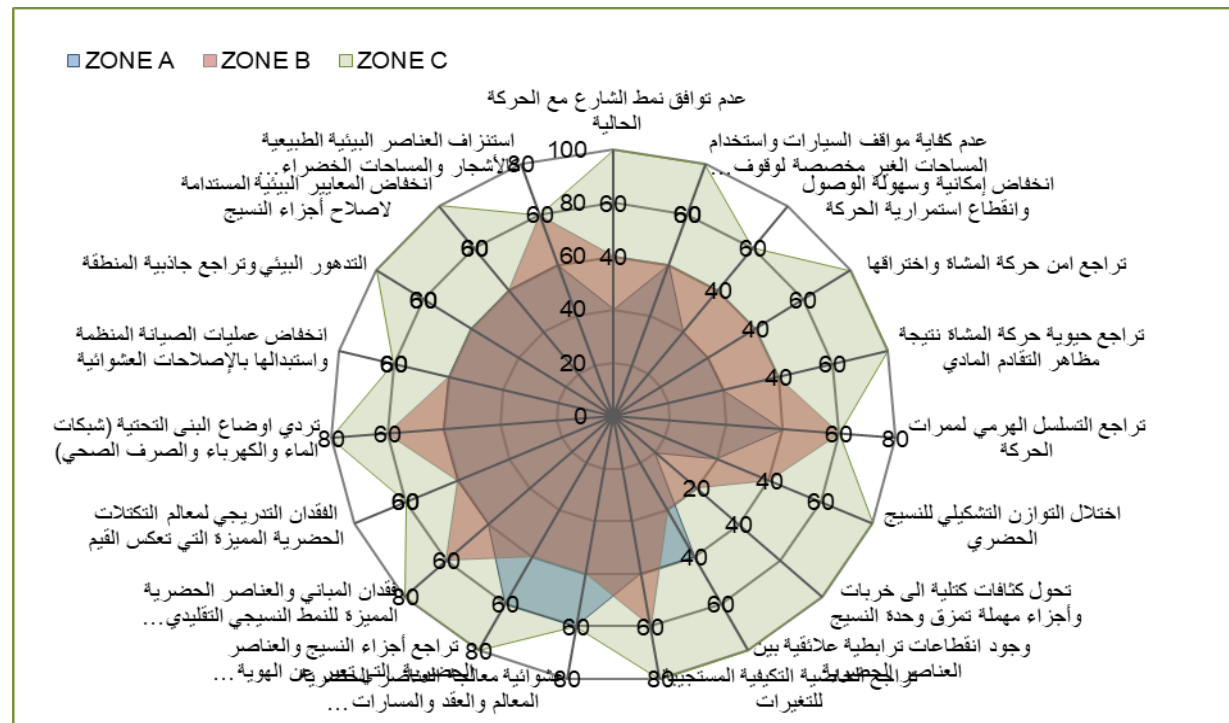
كما أوضحت النتائج ارتفاع تقادم قيم الندرة النسيجية في Zone C بنسبة 93.3% بسبب تراجع الأجزاء التي تعبر عن الهوية الثقافية للمنطقة و فقدان المباني والعناصر الحضرية المميزة للنمط النسيجي التقليدي بمرور الزمن و فقدان التدرجي لمعالم التكتلات الحضرية المميزة التي تظهر المعاني الدلالية والقيم الروحية والرمزية للمجتمع ، يأتي بعده Zone A بنسبة 73.4% ويليه Zone B بنسبة 66.6% وهي نسب متقاربة مقارنة بنسبة Zone C.



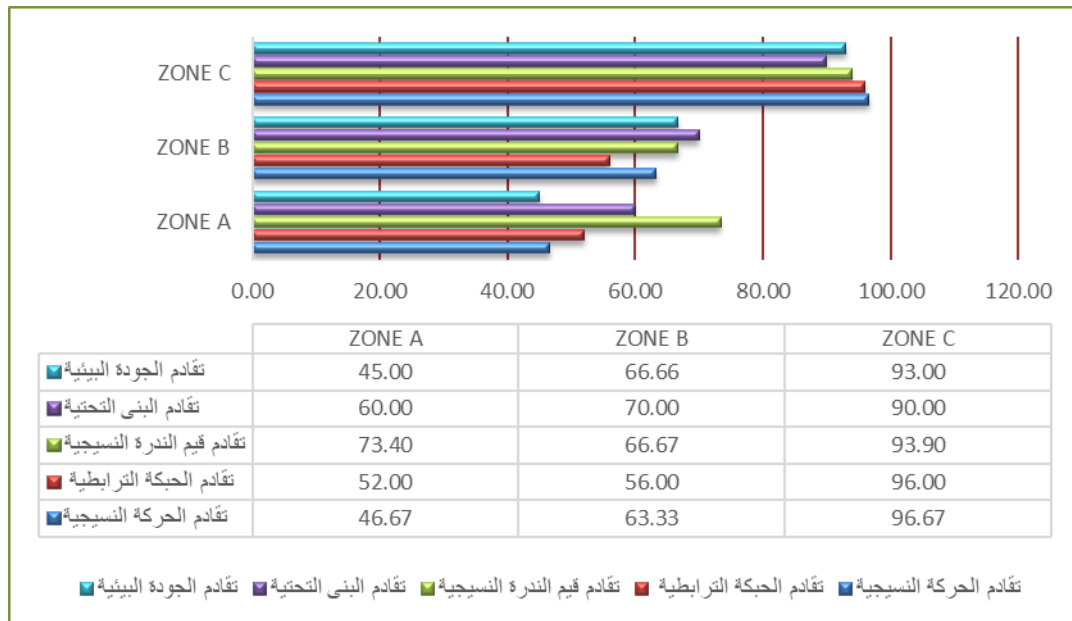
الشكل (16): نتائج مؤشرات التقادم الموضعي (تقادم النسيج الحضري) في الجزء B ، المصدر/(الباحثة).



الشكل (17): نتائج مؤشرات التقادم الموضعي (تقادم النسيج الحضري) للجزء C من محلة البراق ، المصدر/ (الباحثة).



الشكل (18): يوضح مستويات نتائج المؤشرات التفصيلية للتقادم الموضعي في الأجزاء الثلاثة لمنطقة الدراسة ، المصدر/ (الباحثة).

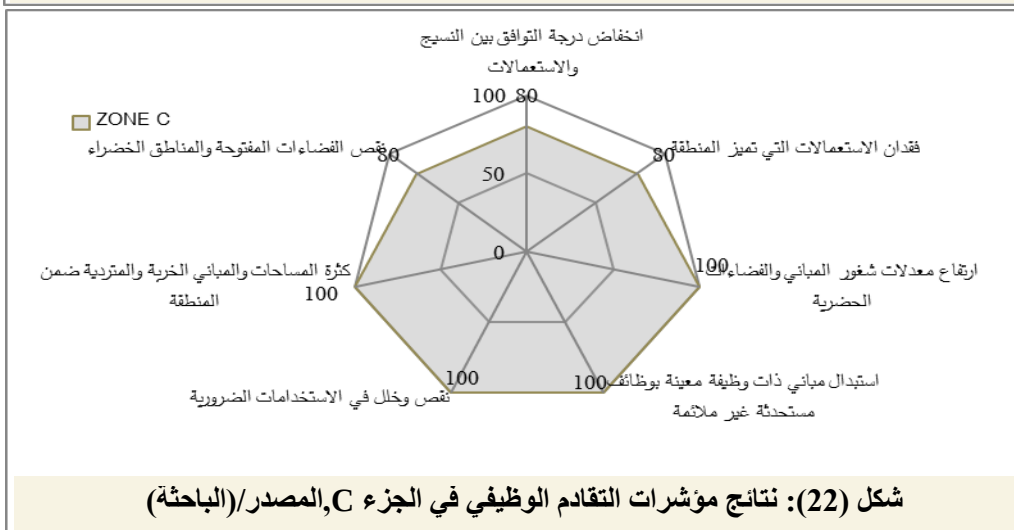
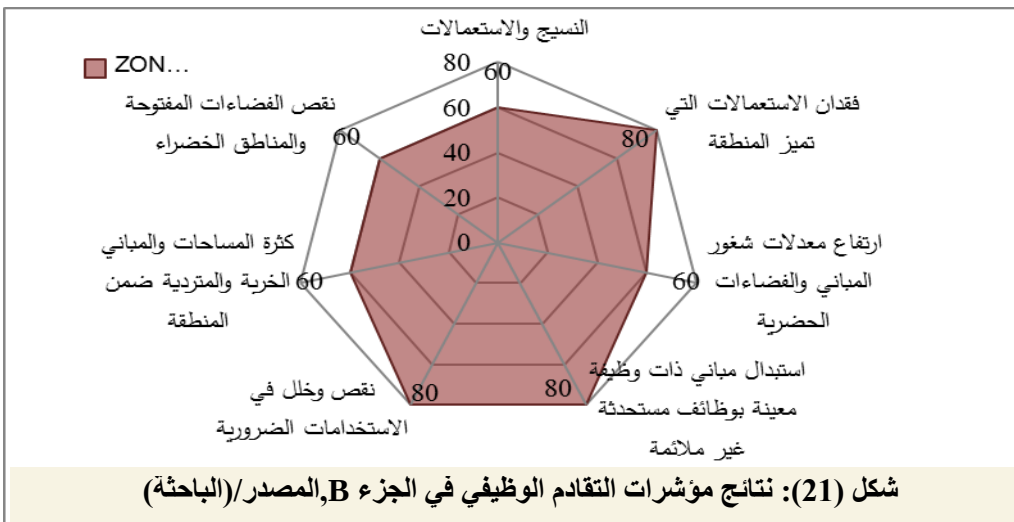
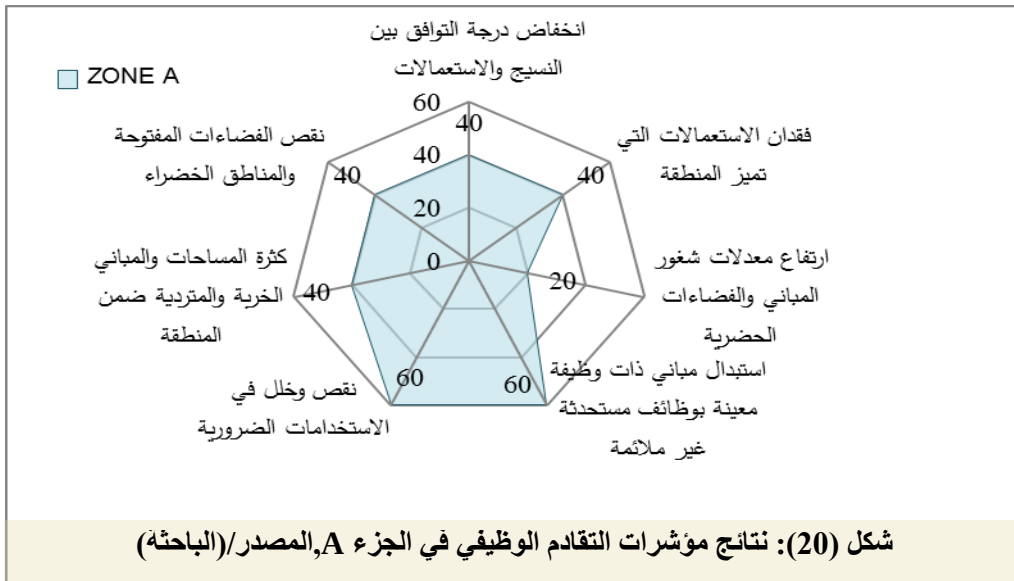


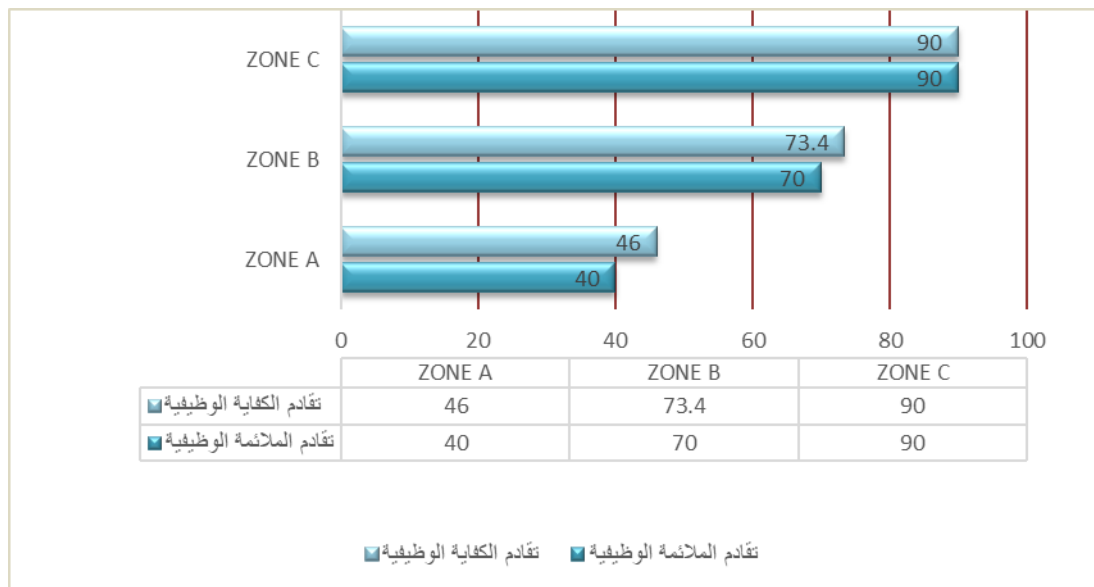
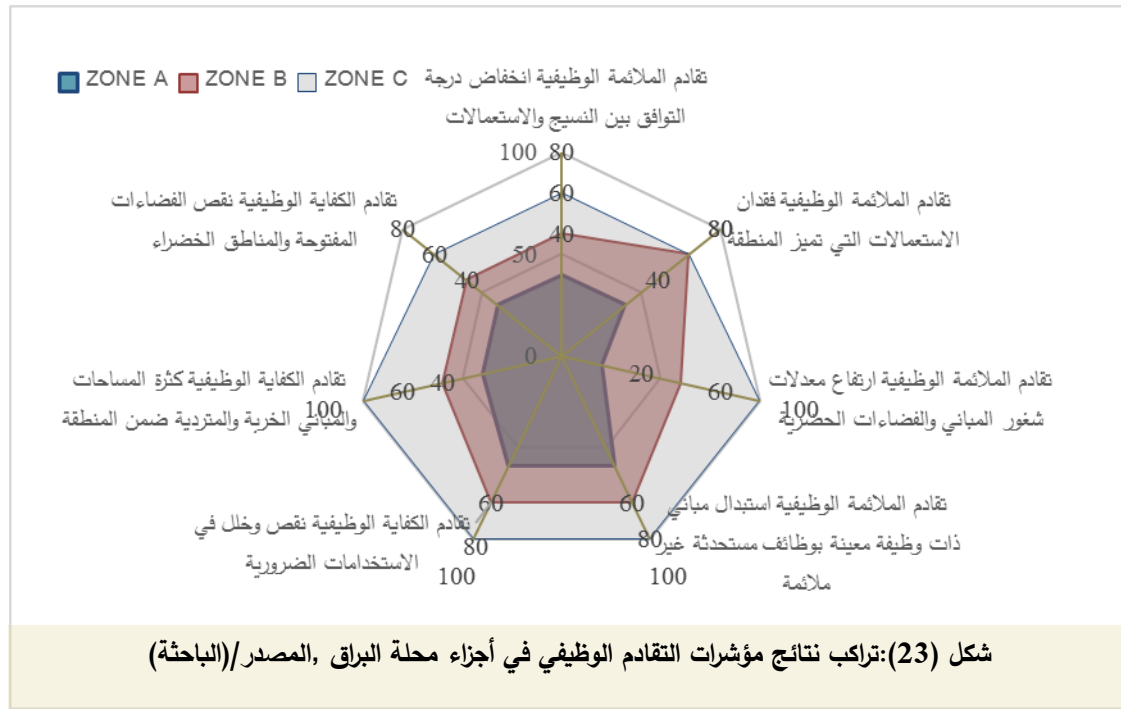
شكل (19): نتائج مؤشرات التقدم الموضوعي في الأجزاء الثلاثة، المصدر: (الباحثة)

اما فيما يخص تقدم البنية التحتية فكانت اعلى نتيجة في Zone C بنسبة 90% لوضوح علامات تردي البنى التحتية (شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي) و انخفاض معدل عمليات الصيانة الشمولية المنظمة واستبدالها بالإصلاحات العشوائية، يليه Zone B بنسبة 70% ثم يأتي Zone A بنسبة 60%. كما أظهرت النتائج تباينا واضحا بين نتائج Zone C وباقي الأجزاء من حيث مستوى تقدم الجودة البيئية حيث ارتفعت نسبتها وتساوي 93% بسبب التدهور البيئي وتراجع جاذبية المنطقة وانخفاض المعايير البيئية المستدامة لأصالح أجزاء النسيج و استنزاف العناصر البيئية الطبيعية كالأشجار والمساحات الخضراء ، فيما كانت نسبة تقدم الجودة البيئية في Zone A تساوي 66% يليه Zone B بنسبة 54%. مما تقدم نلاحظ من مجمل تأثيرات مؤشرات التقدم الموضوعي ان اعلى نسبة تقدم موضوعي ظهرت في Zone C وتساوي 95% فيما تقاربت مستويات التقدم الموضوعي في الجزئين الآخرين فكانت نسبة نتائج B هي 63% اما Zone A فكانت نسبته 54% ، لاحظ الشكل (18) و(19).

ثالثا: نتائج تحليل (التقدم الوظيفي-تقدم الشبكة الوظيفية)

بينت نتائج قوائم التحليل الخاصة للكشف عن مستويات التقدم الوظيفي في الأجزاء الثلاثة تباينا واضحا كما في الشكل (20) والشكل (21) والشكل (22). حيث أظهرت النتائج ان Zone C حصل على اعلى نسبة تقدم للملائمة الوظيفية كانت بنسبة 90% بسبب انخفاض درجة التوافق بين النسيج والاستعمالات كالمخازن وأسواق الجملة وفقدان الاستعمالات التي تميز المنطقة وارتفاع معدلات شغور المباني والفضاءات الحضرية واستبدال المباني المتقدمة ماديا بوظائف غير ملائمة ، يليه Zone B بنسبة 73.4% فيما حصل Zone A على نسبة 40%. كما اتفقت نتائج مستويات تقدم الكفاية الوظيفية مع تقدم الملائمة الوظيفية في الأجزاء الثلاثة فحصل Zone C على اعلى نسبة 90% بسبب نقص الاستعمالات الضرورية وكثرة المساحات والمباني الخربة والمتردية ونقص كل من الفضاءات المفتوحة والخضراء ، يليه الجزء Zone B بنسبة 70% ثم يليه Zone A بنسبة 46%. مما تقدم من نتائج المؤشرات الوظيفية السابقة نجد ان Zone C حقق اعلى نسبة تقدم وظيفي وهي 91% يليه في ذلك Zone B بنسبة تقدم وظيفي 71% ويأتي ان Zone A بالمرتبة الأخيرة كأقل نسبة وتساوي 42% تقدم وظيفي في المحلة. كما في الشكل (23) و (24).





شكل (24): النسب النهائية لمؤشرات التقدم الوظيفي في الأجزاء الثلاثة، المصدر/(الباحثة)

مما تقدم من نتائج الدراسة العملية تم تحقق فرضية البحث حيث نرى تعدد تباين وتعدد مستويات التقدّم الحضري في منطقة الدراسة بما يؤثر في جودة البيئة المبنية وهو ما نصت عليه الفرضية.

5-6 الاستنتاجات :

1. لا تقتصر ظاهرة التقادم الحضري على عوامل التدهور الهيكلي والتراجع الوظيفي في البيئة الحضرية التاريخية، وإنما قد ترتبط بعملية تحول وتغير القيم السائدة وضمحلها وشيوع قيم جديدة أخرى وهو ما ينعكس على علاقة الانسان ببيئته الحضرية التاريخية وتبدل تفضيلاته نحوها.
2. تعبر ظاهرة التقادم الحضري في الاحياء التاريخية عن حالة لا توافق بين المتطلبات والاحتياجات المعاصرة المستخدمين ورغباتهم المتغيرة وجودة البيئة المبنية؛ نتيجة للتغيرات السلوكية السريعة في المجتمع بفعل عدة عوامل منها داخلية نتيجة فقدان قدرتها على المرونة والتكيف ماديا ووظيفيا في مواجهة الظروف المتغيرة باستمرار، وأخرى خارجية كفقدان تنافسيتها وجاذبيتها الاقتصادية.
3. تجسد ظاهرة التقادم الحضري تطبيقا حيا للنظرية النسبية التي فرضها عصرنا الحالي على سمات البيئة الحضرية الأساسية كالديمومة والمتانة والمنفعة المهمة في مواجهة كل من قيم التحلل الزمنية اللامتناهية وطرح إمكانية تعديلها كنتائج متقدمة من خلال محاكاة الدوام الساكن وتحويله الى دواما ديناميكيا فعلا على شكل عمليات مفاهيمية متكررة دورية تدير اثار التقادم وتخفف منه تماشيا مع عصر اللاتبات القيمي والتغيير الديناميكي للبيئة المبنية بمرور الزمن.
4. تعاني الاحياء والمناطق التاريخية المتقدمة فقدان تواصل قيمها الزمكانية، وحدث حالة من الانقطاع الذي يولد تغييرات سلبية في البيئة وضعف في سياقها الثقافي والمادي، وهو ما يؤثر في عملية الإدراك بين الفرد والمجتمع من جهة، والفرد والخزين الحضاري والثقافي الذي يمتلكه من جهة أخرى بمعنى فقدان المعايير والقيم المشتركة التي تربط أفراد المجتمع معا لتتجسد على شكل هجر وتقادمات متعددة تحرك سلوك الفرد بالابتعاد عن هذه البيئات والبحث عن بدائل توفر حاجاته المادية والمعنوية المعاصرة.
5. يُعزى التقادم الحضري الى أسبابا فكرية وروحية لامادية فعندما يفقد المرء الإيمان أو الثقة في صناعة يده تتداعى افكاره، لينتج رد فعل سلوكي بالتخلي عن ممتلكاته أو التعامل معها بإهمال وصولا إلى تفككها والبحث عن البديل الأفضل، كما ان المدن ذات الفرص الاقتصادية المتدهورة تنخفض فيها الصفات المرغوبة للسكان لذا تصبح مبانيهم متقدمة وغير مستخدمة ومهجورة.
6. يعد التقادم هو اختبار لكفاية الإنسان في إتقان محيطه وتطوير ثقافته الخاصة مما تعرضها للهدم، نتيجة عوامل مؤدية الى تسريع حدوث التقادم منها داخلية، ومنها خارجية بغض النظر عما إذا كان التقادم في القيمة أو الوظيفة أو كليهما.
7. يكون التقادم داخليا في أحد المكونات أو الأصول المبنية كالبلى الهيكلي العام والإعياء الوظيفي وفشل وتردي البنى التحتية والخدمات، اما خارجيا فالتقادم هو انخفاض مؤقت أو دائم في القيمة أو الفائدة الأصول المضمنة.
8. من اهم العوامل المؤدية الى التقادم هي التغييرات في التشريعات الحالية أو ظهور تشريعات بيئية جديدة والقوى الاجتماعية والابتكار التكنولوجي وتقادم المعرفة ومؤشر ارتفاع المعرفة وضخم العملة وارتفاع سعر الفائدة وتقلبات الطلب.
9. يعد التقادم الاقتصادي من اهم المؤشرات التي تعكس فكرة عدم ثقة المستخدمين بالمنطقة، حيث تعد كلف صيانة الخدمات التحتية المضافة على كاهل المستخدمين وانخفاض معدلات توفير فرص العمل وتراجع الجاذبية الاقتصادية للحي من اهم مؤشرات التقادم الاقتصادي

في الأحياء التاريخية الذي ينعكس على فقدان قدرتها التنافسية وانخفاض ديناميكيته الاقتصادية.

10. على الرغم من أن التقادم الحضري في البيئات الحضرية والنسيج الحضري يعكس جانبا سلبيا من خلال انخفاض قيم الأصول المادية والوظيفية إلا أنه يجسّد جانبا إيجابيا يتضمن تراكم ثمين للقيم الرمزية والروحية والمعنوية التاريخية والتراثية والحضارية وقيمة الهوية الثقافية وقيم ندرة النسيج.

11. تُمثّل الأحياء التاريخية القاعدة الثقافية للمدن وذاكرتها وطبقة من طبقات هويتها الغنية بشعور الاعتزاز بالمكان والارتباط المكاني، وهي الأكثر تعرضا لأثار ظاهرة التقادم الحضري نتيجة فقدان جزء كبير من قيم المكان.

6-6 التوصيات :

1. تفعيل دور السياحة من خلال ادخال التحسينات الدورية على المعالم التراثية القائمة واعتبارها أصولا ابتكارية فاعلة للتخفيف من آثار التقادم الحضري واستحداث مرافق ترفيهية وخدمية مرافقة لها لضمان مردودات مادية تساهم في تمويل مستويات عمليات التنشيط الحضري على المدى البعيد.
2. وضع برنامج وخطة تنشيط متكاملة للأحياء والمحلات التاريخية قائمة على دراسة وتحليل متعدد الوجوه للحي المتقادم وعدم اللجوء الى المعالجات الترفيقية وتحديد مستويات التقادم الحضري مسبقا للمساعدة في اختيار النهج والاستراتيجيات المناسبة للتطوير.
3. توعية المجتمع بالأهمية التراثية للمنطقة وضرورة حماية مكوناتها العمرانية من خلال عقد المؤتمرات العلمية وتوزيع المنشورات التي توضح القيمة التاريخية للمنطقة وغنى تشكيلاتها العمرانية.
4. تنظيم فريق عمل مختص من مخططين حضريين ومهندسين معماريين ومهندسي الاختصاصات ذات العلاقة بخدمات البنى التحتية في المنطقة وتوزيع المهام بشكل واضح وتكون الدولة هي الموجه الاساسي للمشروع وصاحبة القرار النهائي بعد المداولة لتجنب تدخل القرارات ضمن الاختصاصات لتجنب تلكؤ المشروع وتوقفه عند حدٍ معين.
5. يجب الحفاظ والتركيز على استدامة للقيم الرمزية والروحية والمعنوية وإعادة توجيهها على اعتبارها موارد المكان وأصوله المتفردة التي تعكس معاني الندرة والتفرد والاصالة واستذكار قيم الماضي وطابع مجتمعه وعاداته وثقافته.
6. من الضرورة بذل جهود ملموسة لحماية السياقات العمرانية التاريخية وتنشيط الأحياء القديمة والابتعاد عن الرؤى أحادية الاتجاه نحو الماضي والانتقال الى رؤى تطويرية بهدف ايجاد مستقبل للماضي.

المصادر:

1. ال محبوبة، جعفر الشيخ باقر، "ماضي النجف وحاضرها"، الجزء الأول، دار الأضواء، بيروت، الطبعة الثانية، 1986.
2. أحمد مختار عمر، "معجم اللغة العربية المعاصرة"، عالم الكتب، القاهرة، الطبعة الأولى، 2008.
3. عبد السلام هارون وآخرون، مجمع اللغة العربية، "الوسيط"، ط4، مكتبة الشروق الدولية، القاهرة، 2011.
4. مكتب ديوان العمارة، "تقرير مشروع التجديد الحضري لمركز المدينة القديمة - النجف الاشرف (المعدل) - (المرحلة الخامسة)"، وزارة الاشغال والبلديات العامة / مديرية التخطيط العمراني، 2017.
5. مكتب ديوان العمارة، "تقرير مشروع التجديد الحضري لمركز المدينة القديمة - النجف الاشرف (المعدل) - (المرحلة الأولى)"، وزارة الاشغال والبلديات العامة / مديرية التخطيط العمراني، 2011.
6. Baum, A., "Property investment depreciation and obsolescence", London: Routledge, 1991.
7. Buitelaar, E., Moroni, S., De Franco, A. "Building obsolescence in the evolving city. Reframing property vacancy and abandonment in the light of urban dynamics and complexity", Cities, 108, 102964, 2021.
8. Carmona, M., Heath, T., Oc, T., Tiesdell, S., "Public Places -Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design", Architectural Press, London, 2013.
9. Davoodi, T. , Dağlı, U., "Revitalizing A Declining Historic Urban Quarter - The Walled City Of Famagusta, North Cyprus", Sustainability of Real Estate and Social Dynamics, 11(22), 6261, 2019.
10. Francke, M. K., Van de Minne, A. M., "Land, structure and depreciation", Real Estate Economics, 45(2), 415–451, 2017.
11. Golton, B.L., "Perspectives of building obsolescence", R. Grover (ed.), Land and property development, new directions, London: Spon, 1989.
12. Hasanzadeh, M., Soltanzadeh, H., "Developing a Conceptual Model for Urban Texture Sustainability: An Integrated Revitalization Approach", The Scientific Journal of Nazar research center (Nrc) for Art, Architecture & Urbanism, 2018.



13. Iselin, D. G., Lemer, A. C., "The fourth dimension in building: strategies for minimizing obsolescence", Studies in management of building technology (B. R. Board, Ed.), National Academy Press, Washington DC, 1993.
14. Lichfield, N., "Economics in Urban Conservation", Cambridge University Press, 1988.
15. Petrogianni, G., Paraschou, A., Maistrou, H., "Abandoned or Degraded Areas in Historic Cities: The Importance of Multifunctional Reuse for Development through the Example of the Historic Commercial Triangle (Emporiko Trigono) of Athens", Land, 11, 114, 2022.
16. Pinder, J., Wilkinson, S., "Measuring the obsolescence of office property through a user-based appraisal of building quality", CIB World Building Congress, Wellington, New Zealand, 2001.
17. Power, A., Mumford, K., "The Slow Death of Great Cities", Published for the Joseph Rowntree Foundation by YPS ISBN 1 902633 11 3, 1999.
18. Thomsen, A., "Conceptual model of the urban obsolescence", Anesthesiology, 2011.