جامعة – محمد خيضر – بسكرة
كلية العلوم الانسانية والاجتماعية
قسم: العلوم الإنسانية والاجتماعية

المقياس: الاقتصاد الحضري... الأستاذة: حنان حمادي

السداسي الأول...السنة الجامعية: 2021-2022

المحاضرة رقم: 7
التجديد الحضري

ـ التجديد الحضري

إن مصطلح التجديد الحضري هو مصطلح أمريكي، وقد عرف من قبل " وينر" و"هويت" كبرامج للبناء تصمم لغرض إعادة التأهيل ويعبر عنها بواسطة رفع مستوى الأبنية الموجودة فيها إلى مستوى مقبول، والحفاظ عليها وذلك من خلال حماية الأبنية التي تستحق الحفاظ عليها وتهديم وإزاحة الأبنية التي أصبحت قديمة، فالتجديد الحضري يعني تهديم العقارات القديمة والبالية واستبدالها بأبنية جديدة وشوارع ومنتزهات.

إن سبب الحاجة للتجديد الحضري يعود جزئيا إلى عمر العقار الطويل وكذلك الوحدات السكنية المتهرئة، حيث إن الكثير من هذه العقارات هي في أيدي مالكيها غير قادرين على إصلاحها أو إعادة تطويرها بأنفسهم لذلك جاء التجديد الحضري لكي يضمن تحسين ظروف الذين يعيشون في مناطق الصرائف والوحدات السكنية ذات المستوى الواطئ وليؤكد أيضا أن التطوير يحدث في مراكز المدن حيث تميل الوحدات فيها لتكون في أدنى مستوى بدلا من الاستمرار في التوسع غير المرغوب فيه نحو خارج المدينة أو امتلاك عقارات سكنية في الضواحي.

وإذا كانت منافع التجديد كبيرة فإن كلفها تكون كذلك، فأي برنامج لإعادة البناء سيكلف أموالا كثيرة لأنه يستلزم عددا كبيرا من الأبنية، وتتضاعف كلفة التجديد عند وجوب شراء السلطة المحلية لما هو موجود من المساكن قبل بدء البرنامج، وإضافة إلى الكلف المالية للتجديد هناك أيضا كلف اجتماعية تعتبر بالغة الأهمية، فالكثير من أولئك الذين يعيشون في الصرائف يعانون من انخفاض مستوى الرفاهية عندما يجبرون على الانتقال من مناطقهم وتكون خسارتهم على نوعين: كسر الروابط والعلاقات الاجتماعية التي كونوها، وثانيا فقدانهم خيار

العيش في سكن ذو نوعية رديئة – والتي يفضلها العديد منهم. وتعتبر هذه التكاليف واقعا لدى الأفراد يجب أخذه بعين الاعتبار عند التقييم الاقتصادي لأي برنامج لإعادة البناء.

وعلى الرغم من أن سياسات التجديد الحضري تعني " إعادة التأهيل " أو الأحياء فقد كانت في الماضي تعكس إعادة البناء والتطوير، وتكمن الصعوبة الأساسية في اتخاذ القرار الخاص بتجديد البناء ومتى يفضل هدمه واستبداله ببناء أخر.

وتمتلك عملية التجديد من الناحية الاجتماعية ميزة من حيث كونها لا تتطلب تدميرا كاملا للأبنية المشيدة كما هو الحال بالنسبة لبرامج إعادة البناء، وإضافة إلى الحجج الاجتماعية السابقة هناك حقيقة اكبر من ذلك وهي أن إعادة تطوير منطقة حضرية بشكل كامل يتطلب استثمارات متممة للطرق والمدارس ومؤسسات خدمية أخرى والعمل على جذب مخازن ومحلات ترفيهية، في حين أن إحياء الوحدات السكنية يقدم القليل من هذه المزايا الإضافية على الرغم من محاولات تحسين المحيط البيئي بشكل عام.

وعلى العموم هناك شعور من الناحية الإدارية بوجود ميزة تتسم بها عملية التجديد وهي السرعة في التنفيذ، فبرامج إعادة البناء الشامل تتطلب قانونا تخطيطيا وإشراك الرأي العام والشراء الإلزامي للأراضي، وان عملية المصادقة على المنح لغرض التحسين وما يتعلق بالتجديد هي أسرع كثيرا على الرغم من أنها قد تستلزم ضغوطا كبيرة من قبل السلطات المحلية قبل أن يوافق عليها المتأثرون بهذه العملية.