

استكشاف آليات تعزيز الحفاظ على المناطق التاريخية وتجديدها في شنغهاي بطريقة عملية

تشين بينغ

خلاصة: لقد دخل التطور الحضري في شنغهاي مرحلة جديدة مع التركيز بشكل كبير على تنشيط المناطق القائمة. وفي ظل هذه الظروف، اكتسب الحفاظ على المناظر الطبيعية التاريخية دورًا محوريًا في التنمية الحضرية. ونظرًا للدرجة العالية من التداخل المكاني بين المناطق التاريخية ومناطق التجديد الحضري، فإن السؤال الحاسم هو كيفية حماية وتجديد الخصائص المحلية بشكل فعال. غالبًا ما تحظى مشاريع التجديد في المناطق التاريخية باهتمام وشعبية عامة؛ ومع ذلك، فإنها تواجه أيضًا تحديات متعددة، مثل انخفاض المشاركة العامة، والنهج الموحدة، وعقبات التنفيذ، والعمليات غير المستدامة. إن المشكلة الأساسية التي تعوق جهود التجديد هي الافتقار إلى الزخم. ومن خلال تحليل الحالة، تحدد الدراسة ثلاثة عوامل مساهمة في هذا الجمود، بما في ذلك المنهجيات الفنية، وسياسات الإدارة، والاعتبارات التشغيلية. وتؤكد الورقة على أهمية تبني منظور موحد، وتسريع التحولات المفاهيمية، وفهم سمات الموارد للمناظر الطبيعية التاريخية، وإعطاء الأولوية لتعزيز القيمة الشاملة من خلال التنسيق بين وحدات التجديد. من خلال تحسين الأساليب والمواصفات الفنية للتخطيط للحفاظ على البيئة، تسعى الورقة إلى تحسين التدابير السياسية، وتوسيع الموارد المكانية، وخلق آليات حوافز أكثر فعالية، والقضاء على الاختناقات. وتحدد الورقة ثلاث مجموعات من العوامل - التكنولوجيا المفاهيمية، والموارد المكانية، وكفاءة الآلية - نحو تحقيق التنمية الحضرية عالية الجودة.

الكلمات المفتاحية: المنطقة التاريخية؛ التجديد الحضري؛ تنفيذ المشروع؛ الآلية الديناميكية

تتمتع شنغهاي، التي تم تصنيفها باعتبارها الدفعة الثانية من المدن التاريخية والثقافية الوطنية في الصين، بصور حضرية متعددة الطبقات وموارد تاريخية وثقافية وفيرة. وتُعد مناطق المناظر الطبيعية التاريخية والثقافية، التي تتألف من المناطق الثقافية التاريخية والأحياء المحمية والطرق المحمية (الشوارع والأزقة) والممرات المائية، أكثر التمثيلات تركيزًا للطابع الحضري الفريد لشنغهاي وعمقها الثقافي.

ومع دخول شنغهاي مرحلة جديدة من التجديد الحضري، تتميز بالتركيز على موارد المخزون والتنمية الضمنية، أصبحت هذه المناطق بمثابة نقاط محورية لجهود التجديد في المدينة بسبب احتياجاتها الملحة للترقية، والتناقضات الواضحة بين الحفاظ والتنمية، والتحديات في التنفيذ. هذه المناطق، التي تجتذب اهتمامًا كبيرًا من جميع قطاعات المجتمع، تقدم تحديات مثل القضايا البارزة المتعلقة بالمرافق والبيئة، والمطالبات العاجلة بالتجديد، والصراعات المتأصلة في تحقيق التوازن بين الحماية والتنمية. إن معالجة تجديد هذه المناطق تشكل قضية رئيسية لشنغهاي في تحقيق التنمية عالية الجودة.

في الوقت الحالي، تركز الأبحاث في هذا المجال في الصين بشكل أساسي على تلخيص الآليات والخبرات العملية للحفاظ على المناظر الطبيعية التاريخية في إطار "الاحتفاظ والتجديد والهدم" [1-2]، وطرق صياغة خطط الحفاظ، والتحديات الفنية [3]، والنهج الفنية المتميزة المصممة خصيصًا لمواقع محددة [4-5]. يتطلب التجديد الحضري المستدام المشاركة التعاونية من أصحاب المصلحة المتعددين. في حين غالبًا ما يتم انتقاد الإجراءات التي يقودها السوق بسبب تأثيرها على المناظر الطبيعية التاريخية، يظل اللاعبون في السوق قوة حاسمة في عمليات التجديد. يعد وضع قواعد واضحة لتوجيه أنشطة التجديد وحماية المصالح العامة أمرًا ضروريًا. ومع ذلك، لم يتناول سوى القليل من الأبحاث القضية الأساسية المتمثلة في كيفية ضمان تحفيز السوق وأصحاب المصلحة المتنوعين الآخرين للمشاركة في تجديد المناظر الطبيعية.

إن هذه الدراسة، التي أجريت على خلفية انتقال شنغهاي من "أشد أنظمة الحماية صرامة" إلى مرحلة التجديد "الصارمة المتكاملة والاستباقية"، تجري تحليلًا تجريبيًا لمعالجة انخفاض الحماس بين المشاركين في المشاريع في مبادرات تجديد المناظر الطبيعية. وهي تحدد "عوامل القصور الذاتي" التي تقيد الدافع وتقترب إنشاء "منظور وحدة" متطور للتجديد للعصر الجديد. ويسعى هذا الإطار إلى تنشيط "عوامل الحيوية" في ثلاثة أبعاد. الإبداع المفاهيمي والتقني، والموارد المكانية، وكفاءة الآلية. لتعزيز التجديد عالي الجودة والمنهجي والمستدام لمناطق المناظر الطبيعية بشكل فعال. (انظر الشكل 1)

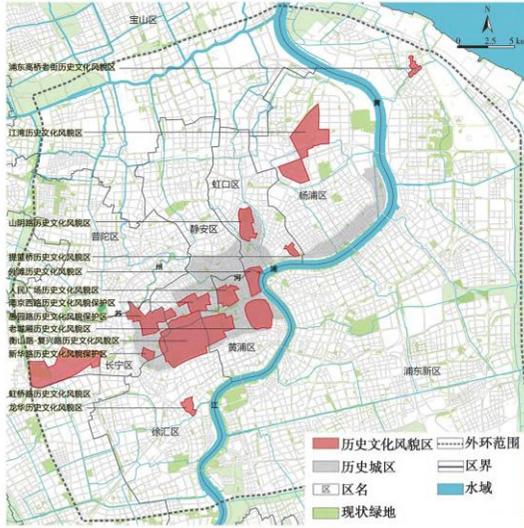


الشكل 1 إطار البحث

1 خلفية البحث

1.1 من "نظام الحماية الأكثر صرامة" إلى "الحماية الاستباقية" كان إصدار لوائح حماية المناطق التاريخية والثقافية والمباني التاريخية البارزة في شنغهاي (المشار إليها فيما يلي باسم لوائح الحماية) في عام 2003 بمثابة تأسيس "أشد أنظمة الحماية صرامة" في شنغهاي. في السنوات الأخيرة، نفذت شنغهاي بنشاط مفهوم التنمية "الاحتفاظ والتجديد والهدم" [6]، مما أدى إلى توسيع النطاق المكاني للأشياء المحمية. منذ عام 2016، أعلنت المدينة عن 254 حياً محمياً مخصصاً تغطي مساحة تبلغ حوالي 17 كيلومتراً مربعاً، مما أدى إلى تكثيف الحفاظ على أزقة شيكوميين والتراث الصناعي والمباني العامة الكبيرة والعناصر الأخرى التي تعكس الأساس التاريخي والثقافي لشنغهاي [7]. اقترحت الخطة الرئيسية لشنغهاي 2035 لأول مرة مفهوم "المنطقة الحضرية التاريخية" بناءً على المساحة الحضرية المبنية لعام 1949، والتي تغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 46.57 كيلومتراً مربعاً. كما حددت منطقة النشاط المركزية (CAZ)، والتي تغطي 76.33 كيلومتراً مربعاً، وتتركز في منطقة بوند-لوجيايوي كمركز للوظائف الحضرية العالمية مثل التمويل والتجارة والمقر الرئيسي الدولي، ودمج الابتكار والإبداع والثقافة في مناطق مثل إكسبو بارك، تشيانتان، وشيوهوي ريفرسايد [8].

في الوقت الحالي، يتداخل أكثر من نصف النطاق المكاني للمناطق الثقافية المركزية والمناطق الحضرية التاريخية، حيث يتألف أكثر من ربعها من مناطق محمية قانونية مثل المناطق الثقافية التاريخية والأحياء المحمية (انظر الشكل 2).



(a) 中心城区历史文化风貌区空间分布



(b) 中心城区风貌保护街坊空间分布

الشكل 2 العلاقة بين المناطق التاريخية والمناطق ذات الأهمية التاريخية في وسط مدينة شنغهاي

لقد اكتسبت عملية إحياء الموارد التاريخية والثقافية والاستفادة منها اهتمامًا متزايدًا. وقد أكدت الوزارات الوطنية مرارًا وتكرارًا على "جعل الآثار الثقافية مفيدة لتشكيل الهوية وتعزيز الإلهام" و"تعزيز حماية الثقافة التاريخية وتوارثها، والحفاظ على التوازن بين الحماية والاستخدام". وهم يدعون إلى دمج الثقافة التاريخية مع الحياة الحديثة كوسيلة لحماية التراث الثقافي التاريخي وتوارثه وتطويره. في عام 2019، قامت شنغهاي بمراجعة لوائح الحماية [7]، مؤكدة ليس فقط على الحماية الصارمة ولكن أيضًا على النهج الشامل والاستباقي. أصبح الانتقال من الحفاظ الموجه نحو الإنقاذ إلى الاستخدام النشط والفعال للموارد التاريخية والثقافية الأوسع والأكثر تنوعًا والأوسع نطاقًا تحديًا حاسمًا لمبادرات المناظر الطبيعية التاريخية في شنغهاي.

1.2 معضلة "التوازن" في التجديد الحضري للمناطق ذات المناظر الطبيعية التاريخية كانت شنغهاي أول مدينة في الصين تحول استراتيجية التنمية الخاصة بها من "الهدم والتجديد والاحتفاظ" إلى "الاحتفاظ والتجديد والهدم"، مما يمثل انتقالًا إلى مرحلة جديدة من التجديد الحضري الضمني. أعطت كل من تدابير تنفيذ التجديد الحضري في شنغهاي ولوائح التجديد الحضري في شنغهاي (المشار إليها فيما يلي باسم لوائح التجديد)، التي صدرت في عام 2021، الأولوية لـ "وراثة التراث التاريخي والثقافي". تعد مناطق المناظر الطبيعية التاريخية، التي غالبًا ما تتميز بجودة سكنية منخفضة وظروف بناء سيئة ومرافق خدمة غير كافية ونقص في المساحات العامة وأصحاب المصلحة المتنوعين وحقوق الملكية المعقدة، مكونًا أساسيًا لوحدة التجديد الحضري.

يتطلب تجديد المناظر الطبيعية التاريخية تحقيق التوازن بين الحفاظ على التراث التاريخي والثقافي وتحسين مستويات معيشة السكان، وتنشيط الاقتصاد الإقليمي، والحفاظ على الشبكات الاجتماعية. هذا الهدف المزدوج المتمثل في "وجهان لعملة واحدة، متكاملان للغاية" يجعل تجديد المناظر الطبيعية التاريخية واحدة من أكثر المهام تعقيدًا وصعوبة في التنفيذ.

وتلعب آلية التحفيز، التي تشير إلى مصادر التحفيز، دورًا حاسمًا. على سبيل المثال، تتشكل آلية التحفيز التي يحركها السوق من خلال السعي إلى تحقيق المنافع الاقتصادية من قبل مختلف الجهات الفاعلة الاقتصادية. وفي سياق اقتصاد السوق، يرتبط هذا السعي بشكل أساسي بالمصالح، في حين يعمل التخطيط لإعادة توزيع أولية للمصالح المكانية. ويتطلب ابتكار آلية التحفيز للحفاظ على مناطق المناظر الطبيعية التاريخية وتجديدها مواءمة أفضل مع متطلبات التنمية الحضرية، والاستفادة من القيادة الثقافية، وتحسين التفاوض على المصالح المكانية لتعزيز مشاركة جميع أصحاب المصلحة في عملية التجديد.

2 تحديات تواجه تنفيذ مشاريع التجديد الحضري في المناطق التاريخية في شنغهاي

2.1 "أربعة تغييرات": تطور ممارسات التجديد الحضري

أدركت شنغهاي منذ وقت مبكر أن التراث التاريخي والثقافي يشكل مورداً حيويًا للتجديد الحضري. وقد برزت الخصائص التالية في عملية التنفيذ:

من القيم النخبوية إلى القيم العالمية، ومن المباني الفردية إلى المناطق:

ركز الاستغلال المبكر للموارد التاريخية والثقافية على المباني المستقلة عالية القيمة، مثل الفلل ذات الحدائق والمباني العامة. كانت هذه المشاريع صغيرة الحجم وغالبًا ما أعيد استخدامها لأغراض مكتفية. ومع التغيرات في البنية الاجتماعية والاقتصادية والتحول الصناعي على طول خور سوتشو، تم تحويل المباني الصناعية ذات القدرة العالية على التكيف المكاني والمرونة إلى استوديوهات فنية ومساحات إبداعية من خلال مشاريع التجديد.

ومع تقدم تطوير مبادرة الواجهة البحرية العالمية "نهر واحد، جدول واحد"، تم تحويل المزيد من مواقع التراث الصناعي إلى عقد أنشطة عامة، تستضيف وظائف مثل المكاتب التجارية والمعارض الثقافية والترفيه والتسليّة والفنادق الفاخرة. وفي الوقت نفسه، أصبحت المناطق التاريخية التي تتميز بقيمة عالمية - مثل الكتل المتجاورة من شيكوميّن ليلونج (منازل الممرات) - أيضًا نقاط محورية جديدة. على سبيل المثال، حافظ مشروع جينتشاو بالونج على تخطيط مجموعة شيكوميّن ليلونج مع تقديم وظائف ثقافية وترفيهية وتجارية، وتحويل المنطقة تدريجيًا إلى معلم ثقافي مهم.

من العائدات الاقتصادية إلى القيمة الشاملة: التوجه الأوسع نحو القيمة من أجل التجديد الحضري:

خلال مرحلة "التنمية التدريجية"، كانت العائدات الاقتصادية هي الهدف الأساسي. على سبيل المثال، أكد مشروع زينتياندي، مع الحفاظ على شيكوميّن ليلونج كرمز، على الانتعاش الاقتصادي الشامل للمشروع ولكنه لم يول اهتمامًا كبيرًا بالأصالة أو الشبكات الاجتماعية. في عصر "تنمية المخزون" الحالي، لا تركز شنغهاي على الحفاظ على النمو الاقتصادي المعقول فحسب، بل تركز أيضًا على الحفاظ على الثقافة التاريخية ونقلها من خلال التجديد، وبالتالي تنشيط القيمة الشاملة للتراث. يُنظر إلى التراث الآن باعتباره "رابطًا" يدمج المساحات المادية والاجتماعية والثقافية والبيئية.

على سبيل المثال، لم يقتصر افتتاح قسم خور سوتشو بالقرب من حرم جامعة شرق الصين للعلوم السياسية والقانون على عرض السمات التاريخية الفريدة للجمهور فحسب، بل أدى أيضًا إلى إنشاء عقدة حيوية عامة على طول الخور.

من أصحاب المصلحة الفرديين إلى أصحاب المصلحة المتنوعين: تشجيع المشاركة الأوسع في التجديد الحضري:

كانت جهود التجديد المبكرة في المقام الأول "من أعلى إلى أسفل"، بقيادة وكالات حكومية. ومع توسع نطاق التجديد، تضمنت المشاريع المزيد من العناصر التي تتطلب الحماية، وواجهت مشكلات تنسيق متزايدة، وطولت الجداول الزمنية، مما استلزم مشاركة مختلف أصحاب المصلحة في عمليات التفاوض. في شنغهاي، تشمل ممارسات التجديد الآن مسارات متنوعة مثل القيادة الحكومية من أعلى إلى أسفل، والتوجيه من الخبراء، والنهج التي تقودها الشركات من أسفل إلى أعلى.

من الهياكل الفردية إلى الأنظمة الشاملة: الابتكارات في أساليب التجديد:

ركزت الجهود المبكرة على "الحفاظ الثابت"، مع التركيز على إصلاح وتجديد المساحات الداخلية لتلبية الاحتياجات الوظيفية. ومع توسع محتوى المشروع ونطاقه، تؤكد أساليب التجديد الحالية على التحسينات الشاملة من المباني إلى البيئات المحيطة بها، ودمج العناصر المادية والعاطفية مع تحقيق التوازن بين الجودة الوظيفية ومرافق الخدمة العامة وشبكات الأنشطة العامة.

على سبيل المثال، في عملية تجديد قرية كايويانغ رقم 1، لم تحقق عملية التجديد تحسينات شاملة للشقق فحسب، بل أدت أيضًا إلى تحسين المناظر الطبيعية البيئية، وتنظيم حركة المرور بشكل مثالي، وتحسين مرافق الخدمة المجتمعية. وعلاوة على ذلك، دمج المشروع السمات الثقافية لإعادة خلق المشاهد المحلية، وإنشاء مراكز نشاط مميزة.

2.2 نظرة عامة على ممارسات التجديد الحضري الحديثة في المناطق التاريخية
وفقًا لخطة العمل للحفاظ على التراث التاريخي والثقافي في مناطق شنغهاي، تم إنجاز ما مجموعه 33 مشروعًا للتجديد الحضري بين عامي 2022 و2023، منها 26 مشروعًا في وسط المدينة. وتركزت هذه المشاريع في المناطق التاريخية والمناطق الرئيسية على طول مبادرة "نهر واحد، جدول واحد" (الشكل 3).

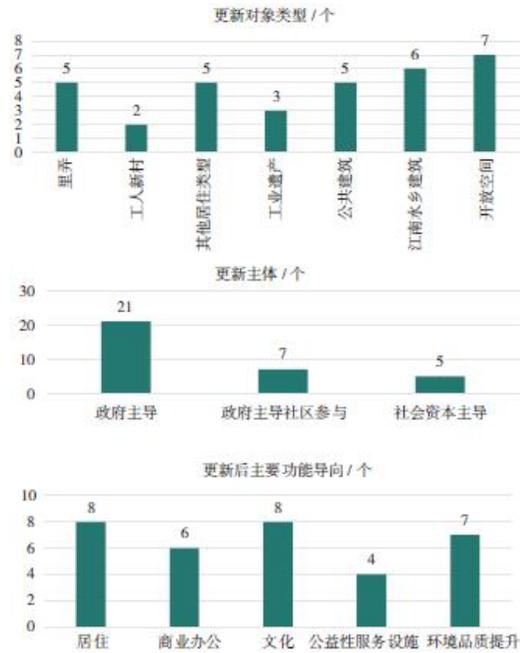
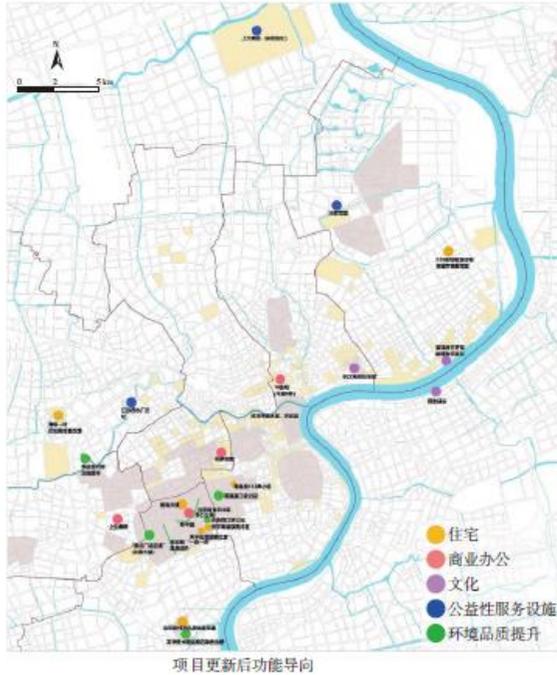


图3: 2022-2023年上海市中心城区城市更新项目类型、主体及更新后主要功能导向分布

图3反映了城市更新项目类型的分布、更新主体以及更新后的主要功能导向。从图中可以看出，更新对象类型多样，包括里弄、工人新村、其他居住类型、工业遗产、公共建筑、江南水乡建筑以及开放空间。更新主体以政府主导为主，其次是政府主导社区参与和社会资本主导。更新后的主要功能导向包括居住、商业办公、文化、公益性服务设施以及环境品质提升。

图4展示了城市更新项目的实施效果评估。评估指标包括历史传承、文化效应、经济效应、社会效应、项目规模、溢出效应、品牌塑造、投入产出、出租使用率、租金情况、对周边社区的发展带动作用、对周边地区土地价值的带动、后续发展的可持续性。

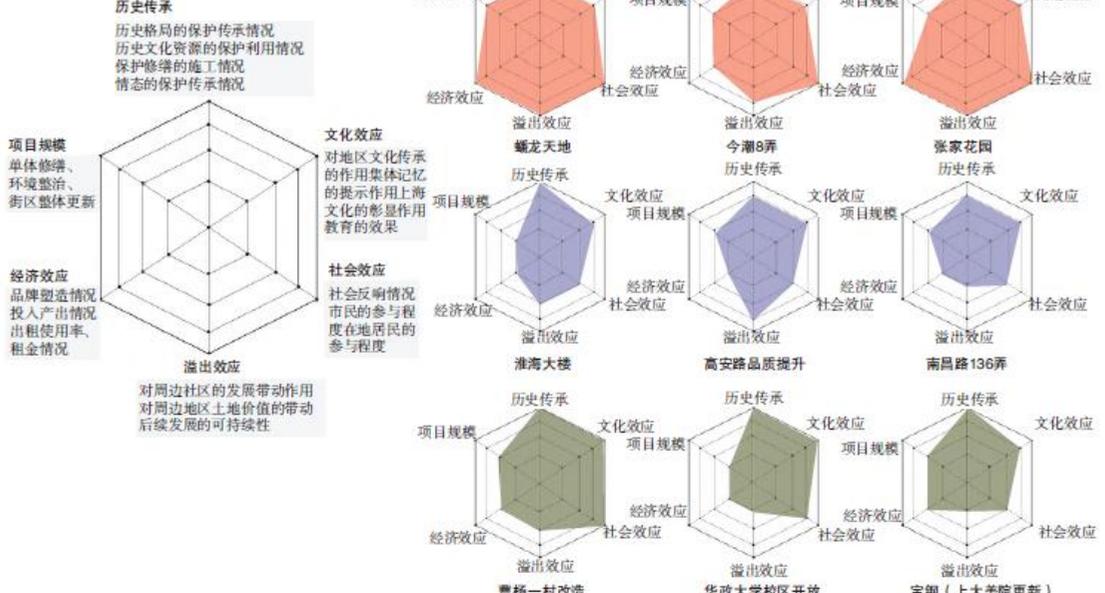


图4: 上海市中心城区城市更新项目实施效果评估

2.3 从历史到未来：城市更新的基本挑战。随着城市更新进程的推进，历史街区、工业遗产、公共建筑等不同类型的更新项目，其更新主体、更新模式、更新策略等都将面临新的挑战。在更新过程中，如何平衡历史保护与城市更新的关系，如何平衡公共利益与私人利益的关系，如何平衡短期利益与长期利益的关系，这些都是城市更新面临的基本挑战。

المشاريع ضعيفة عمومًا. في عام 2015، أعلنت شنغهاي عن خطة على مستوى المدينة لمشاريع تجديد رئيسية في المناطق التاريخية، ولكن حتى الآن، لم يتم البدء في ما يقرب من ثلث (11 من أصل 38) المشاريع المقترحة بعد.

إن مراجعة خطط التجديد الأخيرة تكشف أن الحكومة تظل صاحبة المصلحة المهيمنة، حيث تمثل 80% من المشاريع. والمشاركة في السوق ضئيلة، ولا توجد أي مشاركة من جانب المجتمعات أو رأس المال الخاص. ومع استمرار توسع نطاق التجديد، فإن الحجم المتزايد للمشاريع سيفرض حتماً عبئاً مالياً كبيراً على الحكومة، مما يجعل التجديد غير مستدام في الأمد البعيد.

لقد أصبح الافتقار إلى الدافع هو القضية الأساسية التي تعوق التنفيذ المستقبلي للتجديد الحضري في المناطق التاريخية في شنغهاي (الجدول 1).

الجدول 1 ملخص حالة تنفيذ مشاريع التجديد الحضري

اسم المشروع	الوظيفة الأصلية	الوظيفة المعدلة	حجم البناء / مليون م ²	حجم الأرض / هكتار	تكلفة الاستثمار / مليار يوان	العائد على الاستثمار
تيانزي فانغ	سكني	مرافق تجارية وثقافية	2	7	0.1	لا يوجد
سينان غونغوان	سكني	سكني، تجاري، مكاتب، فندق	5.9	5	38	خسارة
مشروع واجهة بوند	مبنى عام	تجاري، فندق، مكاتب، شقق، ترفيه ثقافي، سياحة، مساحات خضراء كبيرة	36.3	13.8	24.1	خسارة
فلل جينغان	سكني	سكني	3.87	2.25	15.19	لا يوجد
مشروع حماية وتطوير قصر شباب منطقة تشانغنينغ	سكني	مرافق ثقافية عامة	1	1	0.64	لا يوجد
جيانبي لي	سكني	فندق وتجاري	2.3	1.7	11.6	خسارة
هينغشان فانغ	سكني	مرافق تجارية	0.73	0.56	9.26	متوقع خلال 30 عامًا
سوق جياشان القديم	مبنى صناعي	تجاري	0.36	0.26	0.11	ربح
مشروع شارع يونغكانغ	تجاري، سكني	تجاري	0.28		0.085	ربح
كنيس موشي	مبنى عام	مبنى عام	0.06	0.07	0.03	لا يوجد
شارع المشاهير الثقافي دولون	سكني	مباني عامة بشكل أساسي		18.64	1	نقص التمويل، صعوبة التقدم بالمشروع
مسرح 1933 القديم	مبنى صناعي	مبنى عام	3.17	3.3	1.2	خسارة
مشروع مركز الموضة الدولي شنغهاي	مبنى صناعي	مبنى عام	14	12	5.47	ربح
فلل جيا دينغ	سكني	فندق	0.56	0.41	0.15	لا يوجد
مشروع تجديد مسرح فونغتشونغ	منشآت ثقافية ورياضية	منشآت ثقافية ورياضية	0.24	0.32	0.06	متوقع خلال 25 عامًا
مشروع شاطئ نانان	سكني، مبنى صناعي	مجمع تجاري وترفيهي	4.74	3.95	5.98	خسارة، نسبة شاغر عالية

ومن خلال المقابلات التي أجريت مع مسؤولين حكوميين وأصحاب المصلحة الرئيسيين المشاركين في مشاريع تجديد المناظر الطبيعية، تبين أن الافتقار إلى الدافع ينبع في المقام الأول من ثلاثة عوامل:

التحديات الفنية: وتشمل هذه المتطلبات العالية للحفاظ على المناظر الطبيعية على المستويين التخطيطي والعمارة، والصعوبات في تنفيذ مؤشرات التخطيط ومتطلبات التحكم، والتحديات في التخطيط والتصميم المكاني، وعدم إمكانية تطبيق المؤشرات الحالية على مناطق المناظر الطبيعية، والقضايا المتعلقة بتوافق المباني التاريخية مع الوظائف الجديدة.

فترات تنفيذ طويلة: إن الإدارات والجهات المعنية بتجديد المناظر الطبيعية معقدة، حيث تتضمن مراحل عديدة بما في ذلك الاستحواذ على الأراضي، وصياغة خطط الحماية والتحقق منها، وعدم اليقين الكبير أثناء البناء. إن فترة البناء

أطول بكثير من فترة مشاريع البناء الأخرى. فقد تجاوزت مشاريع مثل Sinan Mansions ومشروع Bund Source 10 سنوات، مما أدى إلى تكاليف مالية أولية عالية للغاية.

الصعوبات المالية والتشغيلية: في تجديد منطقة المناظر الطبيعية، تكون إضافة المساحات التجارية محدودة، ومن الصعب على أصحاب المصلحة الرئيسيين العثور على مصادر مستدامة للإيرادات. على سبيل المثال، يمكن لـ 14% فقط من المشاريع في خطط التجديد توفير مساحة أرضية تجارية إضافية. تتطلب معظم مشاريع التجديد استثمارًا وصيانة طويلة الأجل باعتبارها "أصولًا ثقيلة". حاليًا، غالبًا ما تستخدم مشاريع التجديد هذه الثقافة كحيلة لجذب الانتباه وتختار الاستفادة من "تأثير المشاهير على الإنترنت" لرفع أسعار الإيجار وتحقيق عائد سريع للأموال. يؤدي هذا إلى عدم تطابق متكرر بين "الشعبية" و "القوة الشرائية"، حيث تؤدي الإيجارات المرتفعة إلى إبعاد المؤسسات الثقافية وتقليل حيوية المنطقة. ونتيجة لذلك، أصبحت المنطقة متجانسة من حيث عروضها التجارية. بعد تجديد طريق ووكانغ، على سبيل المثال، في دائرة نصف قطرها 1.1 كيلومتر، تم افتتاح 50 متجرًا، أكثر من ثلثها كانت مؤسسات متجانسة للهواة والطعام الخفيف. وقد أدى هذا إلى ارتفاع معدلات دوران المتاجر، مما أثر على حماس أصحاب المصلحة الرئيسيين للمشاركة في مشاريع تجديد المناظر الطبيعية.

3. معوقات مشاركة أصحاب المصلحة في الحماية والتجديد: "عوامل القصور الذاتي" إن عوامل القصور الذاتي هي الأسباب الأساسية التي تؤثر على الدافع. وتشير الدراسة إلى أن الافتقار إلى آلية التحفيز يتأثر بشكل أساسي بعوامل القصور الذاتي في ثلاثة أبعاد: التكنولوجيا والسياسة والاقتصاد.

3.1 التغلب على المعايير: عوامل القصور الذاتي في البعد الفني

3.1.1 قيود الموارد المكانية

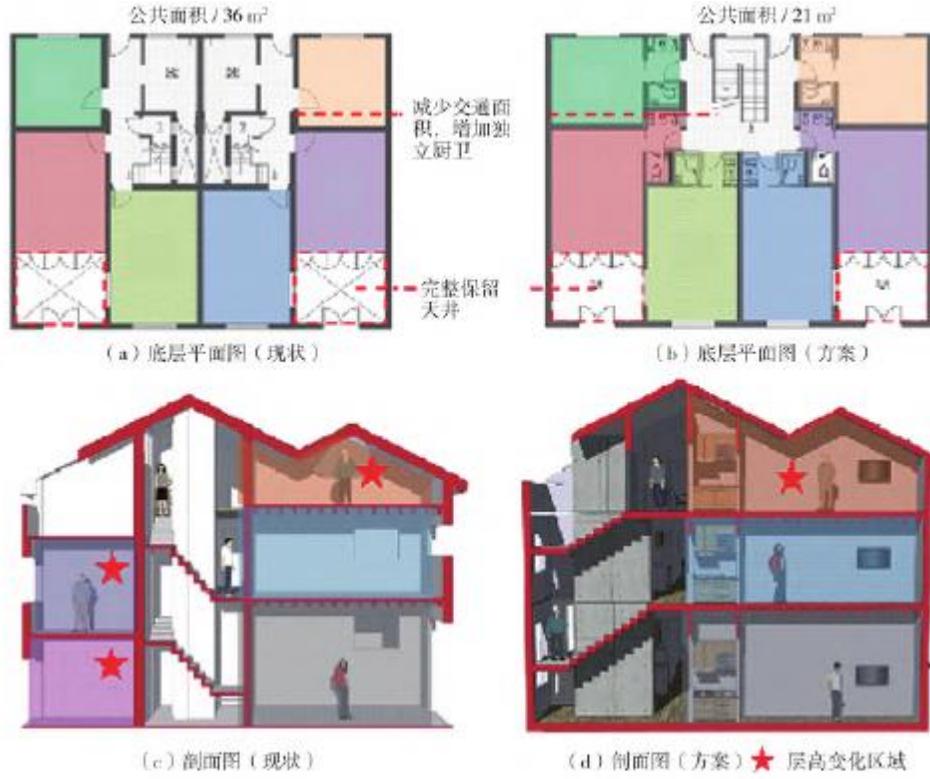
ورغم أن خطط الحماية تحدد شرطاً لنسبة قطع الأراضي في مناطق التخطيط، فإن نطاق البناء الفعلي محدود بسبب القيود الصارمة على الموارد المكانية، الأمر الذي يجعل من الصعب تحقيقه في كثير من الأحيان. على سبيل المثال، غالبًا ما تكون مساحة قطعة الأرض صغيرة، وتحيط بها مشاريع ذات كثافة عالية مع وجود مشكلات قائمة مثل التعرض لأشعة الشمس والتباعد، فضلاً عن متطلبات التحكم في المناظر الطبيعية العامة. كما أن تطوير المساحات تحت الأرض مقيد أيضاً. وحتى في المناطق التي لا توجد فيها متطلبات حماية صارمة، فمن الصعب معالجة قضايا مثل العلاقات القائمة بين العقارات المتجاورة في خطط التجديد.

في الوقت الحالي، تتركز الإمكانيات المحدودة للتخطيط والتطوير في المناطق التاريخية للمناظر الطبيعية بشكل أساسي في الأحياء المحيطة، مع نقل حقوق التطوير لتعزيز تنفيذ المشروع. غالبًا ما يستخدم اللاعبون في السوق في مشاريع مثل بانلونج تياندي وشينتياندي هذه الطريقة. ومع ذلك، من ناحية، تتمتع كل من المدينة المركزية والمناطق بموارد مساحة محدودة، ومخاطر الاستثمار في المناطق الطبيعية عالية. من ناحية أخرى، في المناطق الأخرى، وخاصة المناطق ذات نسب قطع الأراضي العالية، تكون المشاريع التجارية مستقرة نسبيًا من حيث التطوير والعائدات المالية. لا يرغب كل من المناطق وأصحاب المصلحة في تخصيص موارد الجسر. على مستوى المدينة، هناك أيضًا نقص في ربط الأراضي بين المناطق وطرق نقل القدرة. ونتيجة لذلك، لا يمكن ربط حقوق التطوير بالموارد المكانية المتاحة، مما يؤثر سلبيًا على الحماس لمشاريع تجديد المناظر الطبيعية.

3.1.2 عدم التوافق مع المتطلبات الفنية للتخطيط

سواء في خطط الحماية أو الخطط التنظيمية التفصيلية، فإن قطع الأراضي هي وحدة التحكم الأساسية، مع مؤشرات تحكم صارمة مثل حدود الأراضي، ونوع استخدام الأراضي، ونسبة قطع الأراضي، وارتفاع المباني، والخطوط الحمراء للطرق. تستمد المنطقة التاريخية، باعتبارها كائنًا حضريًا معقدًا، سحرها وشخصيتها من المزيج الوظيفي والشكل المكاني المركب الشامل الذي تم إنشاؤه بواسطة طبقات متعددة من البنية. تفتقر المتطلبات الفنية للتخطيط الحالية إلى إرشادات حول كيفية الحفاظ على هذا النسيج في عملية التجديد.

قد تكون للمباني التاريخية نفسها قيود من حيث ملاءمتها للوظائف الحديثة، مما يؤدي إلى تعديلات طفيفة متكررة في الوظائف ونسب قطع الأراضي وارتفاعات المباني أثناء الحماية والتجديد (انظر الشكل 5). تتطلب تعديلات التخطيط عمومًا وقتًا طويلًا وقد تؤثر على حماس أصحاب المصلحة. بالنسبة لهذا النوع من التحديثات الطفيفة الموجهة نحو التحسين والتي تلي متطلبات الحفاظ على المناظر الطبيعية، هناك حاجة إلى زيادة مرونة التخطيط أو ابتكار عملية التخطيط.



الشكل 5 تعديل دقيق لارتفاع المبنى في محاولة لتحسين ظروف المعيشة في شارع تشينشينغ، منطقة هوانغبو، شنغهاي

بالإضافة إلى ذلك، لا يوجد حاليًا أي تمييز فيما يتعلق بمتطلبات الأراضي والمباني للمرافق الخدمية العامة، ومرافق التعليم الأساسي، والمساحات الخضراء، ووسائل النقل، والبنية الأساسية البلدية بين مناطق المناظر الطبيعية والمناطق الحضرية الأخرى. غالبًا ما يؤدي الافتقار إلى الشروحات أو المعايير المحددة للقيود المكانية الفعلية في مناطق المناظر الطبيعية - مثل متطلبات ضوء الشمس للمرافق التعليمية، ومتطلبات المساحة الدنيا للمرافق البلدية، والقضايا المتعلقة بتأثير NIMBY (ليس في حديقتي الخلفية) - إلى صعوبات في صياغة خطط التجديد.

3.2 الافتقار إلى آليات الدعم: عوامل القصور الذاتي في البعد السياسي

3.2.1 غياب إطار سياسي موحد على المستوى الأعلى

في الوقت الحالي، لا يوجد نظام قيم موحد أو وتيرة عمل منسقة على مستوى التصميم الأعلى في شنغهاي. وعلى الرغم من أن "لوائح الحماية" و"لوائح التجديد" تحتفظ بسياسة وواجهات قياسية لتجديد المناظر الطبيعية، إلا أن السياسات ذات الصلة مثل الإسكان والتجديد الحضري والضرائب والتمويل والمساحات الخضراء لا تزال تُدار بشكل منفصل، وتفتقر إلى التنسيق. ولا توفر هذه السياسات الدعم المؤسسي اللازم لمعالجة الصعوبات الحالية التي تواجه تجديد المناظر الطبيعية، مما يؤدي إلى عقبات في عملية التنفيذ.

3.2.2 عدم وجود سياسات تحفيزية لدعم التجديد

وتشير مراجعة حديثة لسياسات شنغهاي لحماية المناظر الطبيعية التاريخية وتجديدها إلى أن أغلب السياسات تنطبق على التخطيط والبناء ومراحل أخرى، ولكن هناك نقص في السياسات التي تعالج مجالات الدعم الرئيسية مثل الأراضي والتمويل. وأكثر من 50% من السياسات تهدف إلى تعزيز الإدارة أو تحسين العمليات، في حين أن السياسات التي تشجع وتدعم جهود التجديد نادرة. ومن بين سياسات الدعم الإيجابية القليلة، فإن أغلبها سياسات عامة وشاملة ذات تأثير عملي ضئيل. وعلاوة على ذلك، هناك نقص في "السياسات المستهدفة" لمعالجة القضايا الحرجة التي تؤثر على دوافع التجديد، وخاصة فيما يتصل بالموضوعات الصعبة مثل مباني الحارات وغيرها من تحديات التنفيذ. (انظر الجدول 2)

الجدول 2 مجموعة سياسات التجديد الحضري في المناطق التاريخية في شنغهاي

الرقم	السنة	العنوان	الهيئة الناشرة	المحتوى الأساسي	التوجه
1	2020	"حول دعم أعمال إدارة الأراضي المتعلقة بإعادة تاهيل المناطق القديمة"	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة التخطيط والموارد	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة الموارد المالية	الحماية النشطة
2	2020	"قواعد تنفيذ برنامج القادة الخاصة بصندوق حماية التراث العمراني في مدينة صنعاء"	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة الموارد المالية	سياسة التمويل	الحماية النشطة
3	2020	"إسعار حول تحسين سياسات تخصيص المشاريع القديمة والمسارح السكنية التجارية في المدينة"	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة الإسكان	سياسة السكن	الحماية النشطة
4	2020	"إسعار حول إصدار قواعد إدارة تنفيذ المشاريع لإعادة تاهيل المناطق القديمة في مركز تحديث مدينة صنعاء"	لجنة الإسكان، لجنة التنمية والإصلاح، إدارة التخطيط، إدارة الأصول الوطنية، إدارة الإسكان، إدارة المالية	شامل	تفصيل العمليات
5	2020	"قواعد تحديد تكلفة الأراضي الأولية لمسارح إعادة تاهيل المناطق القديمة في مركز تحديث مدينة صنعاء"	مكتب تحديث المناطق القديمة	سياسة التمويل	نفاصل العمليات
6	2020	"إسعار حول إصدار قواعد إدارة استقطاب الاستثمارات لمسارح إعادة تاهيل المناطق القديمة في مركز تحديث مدينة صنعاء"	لجنة الإسكان، إدارة التخطيط والموارد، إدارة الأصول الوطنية	لجنة الإسكان، إدارة الموارد الوطنية	نفاصل العمليات
7	2020	"قواعد إدارة الموارد الأرضية في مركز تحديث مدينة صنعاء"	مكتب تحديث المناطق القديمة	لجنة الإسكان، إدارة الإسكان	نفاصل العمليات
8	2020	"دليل الأمور الضريبية المتعلقة بمسارح إعادة تاهيل المناطق القديمة في مركز التحديث"	مكتب تحديث المناطق القديمة	سياسة التمويل	نفاصل العمليات
9	2020	"إسعار بشأن تنفيذ جمع الأراضي السكنية البديلة للإسكان من أجل التحويل إلى مخزون"	إدارة الإسكان	سياسة التمويل	الحماية النشطة
10	2020	"إسعار حول تحسين البنية التوعوية في عمليات جمع الأراضي لتسريع إعادة تاهيل المناطق القديمة"	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة الإسكان	سياسة التمويل	نفاصل العمليات
11	2020	"إسعار حول تعزيز إدارة أمان قواعد جمع الأراضي للمسارح القديمة"	إدارة الإسكان	سياسة أخرى	تعزيز الإدارة
12	2020	"إسعار حول تحسين إدارة تعويضات المنازل العامة في المناطق القديمة"	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة الإسكان	سياسة التمويل	الحماية النشطة
13	2021	"إسعار حول تسريع تقديم مشاريع تحديث المنازل القديمة في المدينة"	الحكومة المحلية	شامل	الحماية النشطة
14	2020	"قواعد فنية للحفاظ على المباني التاريخية ضمن نطاق إعادة تاهيل المناطق القديمة في صنعاء (العمل بها)"	مكتب تحديث المناطق القديمة	المباني التاريخية	الحماية النشطة
15	2020	"إسعار حول تعزيز أعمال الحفاظ على المباني التاريخية في نطاق تحديث المناطق القديمة"	مكتب تحديث المناطق القديمة	المباني التاريخية	تعزيز الإدارة
16	2020	"قانون حماية مناطق التراث العمراني والمباني التاريخية البارزة في مدينة صنعاء"	الحكومة المحلية	شامل	الحماية النشطة
17	2007	"إسعار حول إدارة تخطيط طرق (سوارح) مناطق التراث العمراني في المدينة (م إنعاش)"	الحكومة المحلية	حماية تاريخية	تعزيز الإدارة
18	2004	"إسعار حول تعزيز إدارة الحفاظ على المباني في مناطق التراث العمراني في المدينة"	إدارة العفارات	المباني التاريخية	تعزيز الإدارة
19	2004	"إسعار حول إجراءات الحفاظ على المناطق والسوارح والمباني في مناطق التراث العمراني في المدينة"	الحكومة المحلية	المباني التاريخية	الحماية النشطة
20	2004	"إسعار من حكومة صنعاء حول تعزيز حماية مناطق التراث العمراني والمباني التاريخية البارزة"	الحكومة المحلية	شامل	تعزيز الإدارة
21	2004	"إسعار حول تعزيز إدارة المباني التاريخية المميزة والعفارات المدارة من قبل السلطات المحلية"	إدارة العفارات	سياسة السكن	تعزيز الإدارة
22	2004	"إسعار حول تطبيق إدارة مستويات المدينة والمناطق للمباني التاريخية المميزة"	إدارة العفارات	المباني التاريخية	تعزيز الإدارة
23	2017	"إسعار حول تعميق التحديث العضوي للمدينة وتعزيز حماية التراث العمراني"	الحكومة المحلية	شامل	الحماية النشطة
24	2018	"إسعار حول تنفيذ اللوائح التفصيلية لإدارة الأراضي المتعلقة بحماية التراث العمراني ضمن التحديث العضوي"	إدارة الأراضي والتخطيط	شامل	الحماية النشطة
25	2004	"لوائح فنية لترميم المباني التاريخية المميزة"	لجنة البناء في المدينة	المباني التاريخية	تعزيز الإدارة
26	2015	"إجراءات تنفيذ تحديثات المدينة في صنعاء"	الحكومة المحلية	شامل	الحماية النشطة
27	2015	"لوائح تنفيذ تحديث الأراضي في صنعاء"	إدارة الأراضي والتخطيط	لجنة الإسكان، الإنشاءات، إدارة الإسكان	الحماية النشطة

3.2.3 "العقبات السياسية" في العملية

إن تعقيد العملية و"العوائق السياسية" في الآليات التشغيلية يمكن أن تؤدي تدريجياً إلى إحباط حماس الجهات المنفذة.

الاختناقات في آليات توريد الأراضي: في الوقت الحالي، تعتبر طريقة توريد الأراضي المملوكة للدولة واحدة نسبياً، كما أن عدم اليقين الناجم عن الطرق التقليدية لنقل الأراضي مثل المزاد أو الإيداع لا يمكنه استيعاب التكاليف الضخمة التي يستثمرها أصحاب الممتلكات الأصليين أو كيانات التنمية الأخرى في المراحل المبكرة من الاستحواذ على الأراضي وتطويرها للحفاظ على التراث. وتشمل هذه التكاليف القوى العاملة والمواد والموارد المالية، مما يؤثر بشدة على الثقة في تنفيذ مشاريع تجديد التراث.

الاختناقات في آليات توحيد ملكية العقارات: إن ملكية العقارات بالكامل أمر بالغ الأهمية لضمان التنفيذ السلس والكفاءة والجودة لمشاريع تجديد التراث. ومع ذلك، فإن أنواع الملكية المتنوعة والمعقدة للمباني التاريخية تشكل تحدياً. في الوقت الحاضر، هناك نقص في الحلول الفعالة للمواقف التي لا يمتلك فيها مستخدمو المباني التاريخية القدرة أو الدافع للمشاركة في الترميم والإحياء. وفي الوقت نفسه، لا يمتلك المشاركون المحتملون الذين لديهم الرغبة والقدرة على المشاركة مسارات أو آليات كافية لتوحيد الملكية.

الاختناقات في عملية الموافقة: إن مشاركة أطراف متعددة، وتعقيد النظام، وعدم تطابق المعايير الفنية تؤدي إلى العديد من الصراعات أثناء مرحلة تخطيط المشروع، مع تكرار المناقشات والعمليات المتشابهة، مما يؤثر بشكل كبير على كفاءة التنفيذ. وعلاوة على ذلك، تحتاج عملية الموافقة أيضاً إلى دعم جوانب مثل تأكيد حقوق الملكية، والتعامل مع إجراءات التشغيل، والحفاظ على المباني التاريخية، وتقسيم المساحة تحت الأرض للنقل والاستخدام، وخاصة عند تحويل المباني التاريخية للاستخدام التجاري. يتم أخذ عملية الموافقة المطولة في الاعتبار في التكلفة الإجمالية لمشاريع تجديد التراث. غالباً ما تمنع التكاليف الأولية المرتفعة بالفعل والنفقات المتراكمة باستمرار أصحاب المصلحة من المشاركة في مثل هذه المشاريع.

3.3 الحسابات التي يصعب تحقيق التوازن فيها: عوامل القصور الذاتي في البعد التشغيلي

3.3.1 عدم تطابق المعايير الفنية المعمارية

وعلى غرار لوائح التخطيط، هناك أيضاً عدم تطابق في المعايير والقواعد الفنية لخطط تجديد المباني التاريخية. على سبيل المثال، غالباً ما يؤدي الالتزام الصارم بمعايير تباعد المباني وعرض الواجهة إلى انحرافات عن الطابع التراثي المقصود. وعلاوة على ذلك، غالباً ما تكافح عمليات ترميم أو تجديد أو توسيع المباني التاريخية، وكذلك الإنشاءات الجديدة المجاورة لها، لتلبية معايير السلامة من الحرائق ومقاومة الزلازل وكفاءة الطاقة والبناء المعياري والمعايير البيئية. ويشكل هذا التناقض مخاطر على قبول الخطط المستقبلية وإصدار تصاريح التشغيل بعد التجديد. وغالباً ما تؤدي قضية المعايير المعمارية إلى عدم إمكانية تحقيق النطاق المخطط للمشروع، مما يؤدي إلى مشاكل التمويل أثناء مرحلة التنفيذ.

3.3.2 عدم وجود حوافز للمساهمة في التراث التاريخي في التجديد الحضري

في عملية التجديد الحضري في شنغهاي، يشكل تبادل الزيادات المكانية المناسبة مقابل تحسين المرافق العامة أو جودة المساحات المفتوحة "الجين المحرك" الأكثر أهمية. ولكن التراث التاريخي، وهو مورد حيوي في عملية التجديد، يفتقر إلى الحوافز الداعمة. ورغم أن "مرسوم التجديد الحضري" يذكر أن "الأثار الثقافية الجديدة غير المنقولة، والمباني التاريخية البارزة، والمباني التي تحتاج إلى الحفاظ عليها أثناء عملية التجديد الحضري يمكن أن تحصل على مكافآت على أساس نسبة المساحة الأرضية"، فإنه لا يساوي بين تجديد واستغلال التراث التاريخي وبين اكتساب مكافآت مساحة إضافية لزيادة مرافق الخدمة العامة أو المساحات المفتوحة.

وعلاوة على ذلك، ونظراً لفترات البناء الطويلة، توجد بعض الهياكل القانونية في المناطق التاريخية التي تم بناؤها بشكل قانوني بتصاريح ولكنها تؤثر سلباً على الطابع التراثي، ويشار إليها باسم "المباني غير القانونية". ولا توجد حالياً سياسة لمعالجة هدم هذه الهياكل، مما يؤدي إلى فقدان المساحة الأرضية المعتمدة ويحد من رغبة أصحاب المصلحة في المشاركة في تجديد التراث.

3.3.3 التكاليف المالية المرتفعة

إن القيود المالية تشكل دوماً جوهر القيود التي تفرضها القوى الدافعة. فغالباً ما تفتقر مشاريع التجديد إلى آليات تمويل فعالة ومستدامة، كما أن التكاليف المالية مرتفعة. على سبيل المثال، فإن الاستثمار في المرحلة المبكرة في مشاريع مثل Sinan Mansions كبير، ولكن البيانات المالية للمشروع تعاني باستمرار من العجز، ومن الصعب الحصول على الدعم من الابتكارات المالية ذات الصلة. كما أن عدم القدرة على رهن حقوق استخدام المباني التاريخية يؤثر بشدة على التدفق النقدي، مما يجعل العمليات المستدامة صعبة.

لقد أدت تكاليف نزع ملكية الأراضي وتبادل الممتلكات المتزايدة إلى زيادة الحد الأدنى لرأس المال الأولي، في حين أن نموذج الأعمال التأجير السائد في مشاريع التجديد، إلى جانب القيود المفروضة على تحويل استخدامات المباني التاريخية وبعض المحظورات المفروضة على البيع، يؤدي إلى تقلبات كبيرة في الإيجارات. وهذا يؤدي إلى فترات طويلة لاسترداد رأس المال أو إلى موقف حيث يولد "تأثير المشاهير" عائدات بسرعة، ولكن المستأجرين في المستقبل لا يستطيعون مواصلة العمليات.

3.3.4 تكاليف البناء غير المتوقعة

غالبًا ما تواجه مشاريع التجديد تكاليف بناء غير متوقعة. ويشمل ذلك متطلبات الحفاظ غير الواضحة أو غير المفصلة بشكل كافٍ في المراحل المبكرة، مما يؤدي إلى مطالب إضافية لحماية التصميمات الداخلية للمباني التاريخية وتفاصيلها خلال المراحل اللاحقة من البناء. تجعل مثل هذه القضايا من الصعب تقييم كفاءة الإيرادات والإنتاج بدقة لمشاريع تجديد التراث. وعلاوة على ذلك، فإن الافتقار إلى فرق البناء المهنية الماهرة يضيف إلى عدم القدرة على التنبؤ بالتكاليف.

4. آلية التحفيز: استراتيجيات مبتكرة لتعزيز تنفيذ التجديد

4.1 قيادة ثلاث تحولات معرفية من خلال "منظور الوحدة": أساس آلية التحفيز
وقد اقترحت السياسات الوطنية والبلدية الأخيرة، مثل "المبادئ التوجيهية للتخطيط وسياسات الأراضي لدعم التجديد الحضري" و"مرسوم التجديد الحضري" و"آراء بشأن تسريع انتقال أساليب التنمية لتعزيز التجديد الحضري عالي الجودة في المدينة (التنفيذ التجريبي)"، استخدام "وحدة التجديد الحضري" كقوة دافعة لجهود التجديد الحضري المستقبلية. وعلى النقيض من حدود المشروع لمواقع التجديد السابقة، فإن وحدات التجديد الحضري (الشكل 6) تتمتع بخصائص أكثر تعقيدًا وتنوعًا. ويشكل إنشاء "منظور الوحدة" خطوة أساسية مهمة في تحسين آلية تحفيز التجديد.

针对“许多开发者会出于对历史环境保护要求和限制条件的顾虑而不敢参与保护更新项目”的情况，英国于2017年开始研究“遗产行动区”，并在2018年《英国文化白皮书》中正式启动了“遗产行动区”项目，以此促进地区繁荣和公共活力复兴。
“遗产行动区”是一项多方协调参与的更新行动计划。项目范围由地方政府和“英国历史”结合地区功能发展、风貌特色、机遇和威胁等条件后共同研究确定，必须涵盖“保护区”、登录建筑等历史文化资源，也可以选取风貌成片、尚未列入名录但对地区风貌特征作用突出的区域。由于英国保护区类型多样，“遗产行动区”也可以是特色小镇和郊野地区。



الشكل 6: الخبرة المكتسبة من منطقة العمل التراثي (المملكة المتحدة)

المصدر: رسم المؤلف وترجمته من Weaver Street Council. دليل تصميم منطقة North Loft Heritage Action Zone، 2020

وتحتاج الوحدة إلى منصة قادرة على تنسيق الموارد المختلفة ضمن نطاق محدد، وتتطلب مشاركة مستويات مختلفة من الحكومة والتخطيط والتصميم والبناء وفرق التشغيل والسكان المحليين. وتؤكد الوحدة على التكامل المكاني، وكسر الحواجز بين الشكل المادي والجاذبية العاطفية، وبين المباني والمساحات المفتوحة، وبين الحقوق العامة والخاصة. وهي تبتعد عن العقلية القديمة المتمثلة في "المناقشة حسب الموقع" أو "التفكير القائم على المشروع" وتؤسس لاستراتيجية تشغيلية أكثر شمولاً واستدامة للمنطقة.

ويؤكد منظور الوحدة على الحاجة إلى الابتكار في الحوكمة، الأمر الذي يتطلب اتباع نهج موجه نحو الأهداف

والمشاكل يمتد عبر التخطيط والتصميم والبناء والتنفيذ والتشغيل. وهذا من شأنه أن يؤدي إلى إنشاء خارطة طريق عمل شاملة لدعم التنفيذ المتكامل.

في ظل توجيه منظور الوحدة، لا بد من حدوث ثلاثة تحولات في التفكير التقليدي في مجال التجديد:

الاعتراف بطبيعة "الموارد" التي تتمتع بها الثقافة التاريخية: إن الفهم الشامل للتاريخ والثقافة باعتبارهما من الموارد الاستراتيجية غير المتجددة التي لا تقدر بثمن في مجال التجديد الحضري أمر ضروري. إن مشاريع تجديد التراث هي استثمارات طويلة الأجل، وليست مشاريع قصيرة الأجل تعتمد على الأصول. ولا بد من إدراك قيمة هذه الموارد على مدى فترة زمنية ممتدة، مع إشراك المجتمعات المحلية والسكان في الإدارة طويلة الأجل والتشغيل المستدام لعملية التجديد.

التفكير من منظور مكاني أوسع: تحتاج المدن والمناطق إلى تعزيز الدعم لتجديد التراث، حيث يصعب معالجة القضايا الرئيسية داخل موقع واحد في المناطق التاريخية. يجب على المناطق الحضرية تقديم الدعم من نطاق أوسع وإنشاء سياسات أو آليات مصممة لتلبية احتياجات محددة، وتوسيع نطاق السياسات الناجحة القائمة لتطبيقات أوسع. وعلاوة على ذلك، يجب أن يتكامل التجديد مع التنمية الإقليمية، وتعزيز المجتمعات المحلية، وخلق تأثير موجي لإحياء المناطق المحيطة.

تأسيس منطق التجديد القائم على القيمة: لا ينبغي لتجديد التراث أن يركز فقط على الربح الاقتصادي والتوازن المالي، بل ينبغي أن يتحول نحو الاعتراف بالتأثيرات الإيجابية للتجديد عبر أبعاد متعددة. وينبغي للحكومة أن تنظر في الجوانب الاجتماعية والثقافية وغيرها من جوانب القيمة للتجديد، في حين تحتاج كيانات السوق الخاصة إلى التفكير في كيفية مساهمة المشاريع في علامتها التجارية وقيمتها المؤسسية، ودمج مبادئ إدارة العلامة التجارية في تقييم نجاح التجديد.

وبناءً على هذا الأساس، تقترح الدراسة ابتكارات في ثلاثة مجالات رئيسية. التكنولوجيا المفاهيمية، والموارد المكانية، وآليات الكفاءة. لتجديد القوى الدافعة وراء تجديد التراث.

4.2 عوامل التحفيز في التكنولوجيا المفاهيمية 4.2.1 ابتكار أسلوب التخطيط والتجميع لخطط الحماية

إن التخطيط للحماية لا بد وأن يتحول من النهج التقليدي الذي يعتمد على "ما تحتاجه المدينة" والذي ينطلق من أعلى إلى أسفل ويحركه النخبة إلى نهج أكثر تركيزاً على المستخدم ويركز على "ما يحتاجه الناس". ولا بد وأن يتكامل التخطيط للحماية مع نظام التخطيط المكاني الوطني وأن يركز على تنفيذ الخطط وتوصيلها. ولا بد وأن يتم الاستفادة من دور التصميم الحضري الشامل في تطوير التنظيم الوظيفي الإقليمي وتخطيط الأنشطة وأنظمة النقل كجزء من استراتيجية وقائية وتجديدية أوسع نطاقاً.

4.2.2 تعزيز مرونة إدارة التخطيط لتجديد التراث

ولتلبية احتياجات تجديد التراث، ينبغي لإدارة التخطيط أن توفر قدرأ أكبر من المرونة. ويشمل هذا السماح بإجراء تعديلات على حدود الموقع ضمن حدود معينة أو دمجها، وتسهيل التغييرات في استخدام المباني غير السكنية عند الضرورة، وتبسيط الإجراءات اللازمة لزيادة مساحة الأرضية أو ارتفاع المبنى لتحسين الوظائف.

4.2.3 تحسين المعايير الفنية للواجهات التنظيمية

إن الاستفادة من الواجهات السياسية بين "مرسوم الحماية" و"مرسوم التجديد" لمعالجة التضارب في المعايير الفنية لتجديد المباني التاريخية، مثل تلك المتعلقة بسلامة الحرائق، ومقاومة الزلازل، والوقاية من الفيضانات، ومعدلات المساحات الخضراء، والبناء المعياري، ومتطلبات السكن، أمر بالغ الأهمية. وينبغي للإدارات المهنية أن تعمل معاً لتحسين المعايير واللوائح الفنية، وإنشاء إطار عمل موحد على أعلى مستوى.

4.3 "العوامل المحركة" للموارد المكانية

4.3.1 المنظور الإقليمي: تنشيط الموارد المكانية للمخزون

إن ندرة الموارد المكانية وقيودها تشكل أسباباً أساسية لعدم حماس مختلف القطاعات للمشاركة في تجديد الأحياء

التاريخية. لذلك، من الضروري التركيز على البحث عن الفضاء وابتكار آليات تحفيزية لتشجيع المشاركة من جميع الأطراف. وهذا يتطلب إجراء مسح شامل لموارد التجديد ضمن نطاق مكاني أوسع، وتصنيف وتحليل الأراضي المتجددة ومقياس البناء المحدد في خطة الحفاظ. وفي المناطق التي لا يمكن فيها تنفيذ البناء الإضافي المنصوص عليه في متطلبات الحفاظ التاريخي، يمكن الاستفادة من التخطيط الهربي ضمن إطار التخطيط المكاني الوطني، مثل التخطيط الحدودي، لتحقيق التوازن المنسق في المناطق الأخرى.

وبالإضافة إلى ذلك، من الضروري تحليل حجم المباني المخصصة للهدم في خطة الحفاظ. وعند الضرورة، يمكن توسيع نطاق التعديل بشكل مناسب ليشمل المباني الأخرى الراغبة في الخضوع للتجديد والتجديد، وبالتالي تحقيق تحديث متكامل. ويربط هذا الجهد بخطة التجديد الحضري على مستوى المدينة، يجب توسيع نطاق التخطيط ليشمل الأراضي والمناطق ذات النوايا التجديدية على مستوى المدينة أو على مستوى المنطقة، مع تأمين قطع الأراضي التي يمكنها استيعاب عمليات نقل التخطيط من المناطق التاريخية. ويجب إنشاء آلية للتنسيق على مستوى المدينة، وعمليات النقل بين المناطق، والتعاون بين المناطق، بدعم من أساليب ومؤسسات حسابية متخصصة موحدة (الشكل 7). وينبغي للمدينة أيضًا استكشاف بنك حقوق التنمية على مستوى المدينة للتكيف مع التغيرات على مستوى الاقتصاد الكلي في سوق الأراضي التشغيلية، وضمان التحكم المعقول في إيقاعات السوق. وينبغي تنفيذ آلية إدارة ملزمة لدورة الحياة بين قطع الأراضي المجددة وقطع الأراضي التي تتلقى حقوق التنمية، مما يتطلب البناء المتزامن والتطوير والقبول.

4.3.2 دعم السياسات لإعادة الاستخدام التكميلي للمباني

ولتلبية متطلبات الحفاظ على البيئة، ينبغي دعم إعادة استخدام المباني التاريخية من خلال سياسات تستوعب أنشطة البناء التي تؤدي إلى زيادة مساحات الطوابق. وينبغي أن تشمل هذه السياسات تعويض الكيانات التي تهدم طواعية "الإضافات غير المصرح بها" المعتمدة لتلبية أهداف التجديد، والمساحات الأرضية الإضافية الناتجة عن تجديد المباني الصناعية، والإعفاء من رسوم استخدام الأراضي التكميلية لاستخدام المساحات تحت الأرض، والسماح بترميم السلالم الخارجية التاريخية. وتشمل التدابير الأخرى تشجيع التشجير على أسطح المباني التي يمكن تشغيلها بشكل مستقل ومفتوحة للجمهور. وفي المناطق الضواحي، ينبغي أيضًا إنشاء آليات الدعم لإحياء المباني التاريخية الخاصة.

4.3.3 سياسات مالية مبتكرة لدعم المشاريع

ينبغي تعزيز الحوافز على التجديد من خلال زيادة أنواع وحجم المكافآت للمشاريع التي تنطوي على الحفاظ على التراث التاريخي وإعادة الاستخدام التكميلي. ويشمل هذا مكافآت إضافية لإنشاء تدابير جديدة للحفاظ على التراث وتوفير مرافق عامة ومجتمعية إضافية من خلال جهود التجديد. وينبغي أن يسمح دمج الحفاظ على التراث التاريخي في أنواع المساهمة في التجديد الحضري بمكافآت المساحة الأرضية التشغيلية أو الارتفاع.

ولابد من إرساء حوافز مالية مبتكرة لتجديد الحفاظ على التراث التاريخي من خلال الاستفادة من صناديق خاصة لجذب استثمارات رأس المال الاجتماعي المتنوعة. ومن شأن التدابير مثل تخفيض الضرائب والإعفاءات وتطوير المنتجات المالية المبتكرة المتعلقة بالحفاظ على التراث التاريخي أن تخفف من الضغوط الناجمة عن تجميد رأس المال على المدى الطويل. ومن الممكن معالجة ارتفاع تكاليف الأراضي من خلال تبني آليات للدفع التدريجي لرسوم نقل الأراضي أو من خلال تفويض الكيانات المسؤولة عن مشاريع الحفاظ على التراث بخصم تكاليف الاستحواذ كجزء من مدفوعات نقل الأراضي. ولابد أيضاً من توفير تخفيضات ضريبية ورسوم للشركات العاملة في مجال الحفاظ على التراث التاريخي (التصميم والبناء والإشراف).

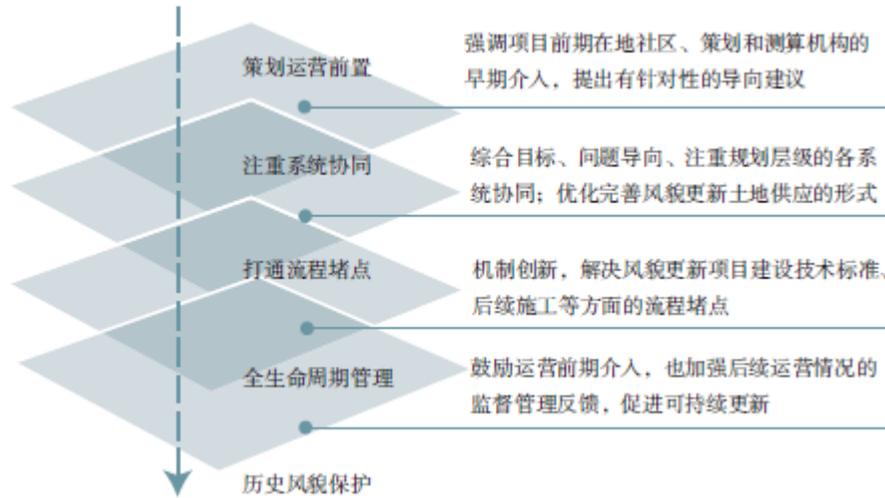


الشكل 7. استكشاف نقل حقوق التطوير في شنغهاي

4.4 "العوامل المحركة" لآليات الكفاءة

4.4.1 تعزيز كفاءة التنفيذ من خلال آلية "التعاون بين الخبراء الثلاثة"

إن آلية "التعاون بين الخبراء الثلاثة" تقدم منصة تشمل "المخطط المسؤول، والمهندس المعماري المسؤول، والمقيم المسؤول"، مما يخلق نظامًا يتمتع بقدر أعظم من التوصلية والاختراق. ويعالج هذا النهج قضايا وجود كيانات متعددة، وأنظمة معقدة، ومتطلبات متنوعة، واختناقات في العمليات. ومن خلال التكامل الفني والإدارة الشاملة، تهدف الآلية إلى تأمين المزيد من المزايا الزمنية لتقدم المشروع (الشكل 8). ويؤسس نظام المسؤولية إشرافًا كامل الدورة، من التخطيط المبكر وصياغة الاقتراح إلى عمليات البناء وما بعد الانتهاء. ويؤكد على المشاركة "المبكرة والشاملة والكافية" لأصحاب المصلحة المعنيين، وإزالة الاختناقات وتبسيط العمليات. وتعمل هذه الكفاءة من حيث الوقت على تقليل تكاليف مشاريع التجديد، مما يسهل في نهاية المطاف تنفيذها.



الشكل 8. آلية منصة تعاونية مع التوصليل والاختراق

4.4.2 آليات مبتكرة لتجميع المعروض من الأراضي وحقوق الملكية

إننا نوصي باتباع أساليب مبتكرة في توفير الأراضي في مشاريع تجديد المناطق التاريخية. وتشمل هذه الأساليب "نقل الأراضي مع مراعاة التصميم"، و"نقل الأراضي مع الحفاظ على المباني"، ونقل الأراضي المجددة والتشغيلية، وفرض مؤهلات أكثر صرامة على مقدمي العطاءات. وتضع مثل هذه التدابير الشروط المسبقة لنقل الأراضي وتقدم أنماط توريد مبتكرة مثل "التأجير ثم النقل" أو الجمع بين التأجير والبيع.

كما ينبغي استكشاف آليات تجميع حقوق الملكية، بما في ذلك إصدار شهادات الملكية للمباني السكنية التي تتمتع بحقوق الاستخدام بعد عمليات التجديد المتكاملة والوحدات السكنية التي تتم إدارتها بشكل مستقل بعد إعادة الشراء. وينبغي ابتكار مسارات لتداول حقوق الاستخدام الخاصة بمختلف المباني التاريخية ورهنها. ويمكن إنشاء آلية مخصصة لمعاملات حقوق الملكية للمباني التاريخية المملوكة للقطاع العام، وربما تدعمها قاعدة بيانات معاملات حقوق الملكية للمباني التاريخية التي تديرها لجنة الإشراف على الأصول المملوكة للدولة وإدارتها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن استكشاف أساليب جديدة، مثل الحصول على أو استثمار حقوق الاستخدام المرتبطة بموارد رعاية المسنين.

5 الخاتمة

إن المدن في مختلف أنحاء العالم تدرك بشكل متزايد أن التراث التاريخي والثقافي يشكل مورداً استراتيجياً حيوياً لتعزيز القدرة التنافسية الحضرية والقوة الثقافية الناعمة. والغرض الأصلي من التجديد الحضري هو خدمة الناس، وتشجيع المشاركة الأوسع والأكثر نشاطاً في معالجة التحديات المتطورة وضمان التجديد الحضري المستدام والعضوي. ولذلك، يتعين على شنغهاي أن تعمل على تنشيط "عواملها الدافعة"، وتجديد آليات الحوافز لديها، وتعزيز المشاركة الواسعة في مشاريع تجديد الأحياء التاريخية. وهذا من شأنه أن يمكن الموارد الثقافية من لعب دور شامل وتحفيزي في تعزيز التنمية الحضرية عالية الجودة.

References

- [1] 张松. 城市生活遗产保护传承机制建设的理念及路径: 上海历史风貌保护实践的经验与挑战 [J]. 城市规划学刊, 2021(6):

100-108.

- [2] 陈飞, 阮仪三. 上海历史文化风貌区的分类比较与保护规划的应对[J]. 城市规划学刊, 2008(2): 104-110.
- [3] 周俭, 梁洁, 陈飞. 历史保护区保护规划的实践研究: 上海历史文化风貌区保护规划编制的探索[J]. 城市规划学刊, 2007(4): 79-84.
- [4] 潘丽珍, 金超. 价值导向下青岛历史文化街区保护更新实践与思考[J]. 城市规划学刊, 2022(S1): 295-301.
- [5] 王承华, 张进帅, 姜劲松. 微更新视角下的历史文化街区保护与更新: 苏州平江历史文化街区城市设计[J]. 城市规划学刊, 2017(6): 96-104.
- [6] 张松, 张广汉, 张杰, 等. “新时代中国特色历史城市的价值认识及保护要义”学术笔谈会[J]. 城市规划学刊, 2018(1): 1-9.
- [7] 潘勋, 陈鹏, 奚文沁. 聚焦“整体保护”, 促进“积极保护”: 新时期上海历史风貌保护规划体系的创新实践和探索[J]. 城乡规划, 2021(1): 18-26.
- [8] 上海市人民政府. 上海市城市总体规划(2017—2035)[R]. 2017.
- [9] 中共中央办公厅 国务院办公厅. 关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见[R]. 2021.
- [10] 上海市人民政府. 上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例[R]. 2020.
- [11] 周俭, 葛岩, 张恺, 等. 上历史文化风貌区例[J]. 城市规划学刊, 2021(4): 26-34.
- [12] 陈悦. 历史文化名村保护规划实施过程评估方法探究: 以宁波为例[J]. 城市规划学刊, 2019(S1): 124-12.
- [13] 陈鹏. 新时期上海历史风貌保护地方立法初探: 《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》修订导向研究[J]. 上海城市规划, 2018(2): 53-58.
- [14] 赵宝静, 张灏. 上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J]. 上海城市规划, 2023(3): 94-100.
- [15] 上海市城市规划设计研究院. 中心城风貌保护街坊保护规划研究及城市设计试点工作[R]. 2016.
- [16] 上海市城市规划设计研究院. 上海市历史文化风貌区扩区和深化工作[R]. 2014.
- [17] 自然资源部. 关于加快转变发展方式集中推进本市城市更新高质量发展的规划资源实施意见(试行)[R]. 2023.
- [18] 戴明. 上海市历史风貌保护规划管理实践和探索[J]. 上海城市规划, 2010(5): 52-56.
- [19] 张松. 上海的历史风貌保护与城市形象塑造[J]. 上海城市规划, 2011(4): 44-52.

المراجع

- [1] تشانغ سونغ. بناء آليات حماية وتراث التراث الحي في المدن: خبرات وتحديات ممارسة حماية المشاهد التاريخية في شنغهاي [J]. مجلة تخطيط المدن, 2021(6): 108-100.
- [2] تشين في, ريوان بي سان. المقارنة التصنيفية والتخطيط الوقائي للمناطق التاريخية الثقافية في شنغهاي [J]. مجلة تخطيط المدن, 2008(2): 110-104.
- [3] تشو جيان, ليانغ جيه, تشين في. دراسة ممارسة التخطيط الوقائي للمناطق التاريخية: استكشاف إعداد تخطيط حماية المناطق الثقافية التاريخية في شنغهاي [J]. مجلة تخطيط المدن, 2007(4): 84-79.
- [4] بان لي تشن, جين تشاو. ممارسة وتفكير تحديث المناطق التاريخية الثقافية في تشينغداو بناءً على التوجه القيمي [J]. مجلة تخطيط المدن, 2022 (S1): 295-301.
- [5] وانغ تشنغ هوا, تشانغ جين شواي, جيانغ جين سونغ. حماية وتحديث المناطق التاريخية الثقافية من منظور التجديد الجزئي: التصميم الحضري لمناطق بينغجيانغ التاريخية الثقافية في سوتشو [J]. مجلة تخطيط المدن, 2017(6): 96-104.
- [6] تشانغ سونغ, تشانغ قوانغ هان, تشانغ جيه, وآخرون. حوار أكاديمي حول "فهم قيمة المدن التاريخية ذات الخصائص الصينية المميزة وحتمية حمايتها" في العصر الجديد [J]. مجلة تخطيط المدن, 2018(1): 9-1.
- [7] بان شون, تشين بينغ, شي وين تشين. التركيز على "الحماية الشاملة" وتعزيز "الحماية الإيجابية": الابتكار والممارسات في نظام تخطيط حماية المشاهد التاريخية في شنغهاي في الحقبة الجديدة [J]. التخطيط الحضري والريفي, 2021(1): 26-18.
- [8] حكومة بلدية شنغهاي. الخطة العامة لمدينة شنغهاي [R]. 2017. (2017-2035)
- [9] المكتب العام للجنة المركزية للحزب الشيوعي الصيني, المكتب العام لمجلس الدولة. الآراء بشأن تعزيز حماية وتراث الثقافة التاريخية في البناء الحضري والريفي [R]. 2021.
- [10] حكومة بلدية شنغهاي. أنظمة حماية المناطق التاريخية ومباني التراث الممتازة في شنغهاي [R]. 2020.
- [11] تشو جيان, قه يان, تشانغ كاي, وآخرون. حالات في حماية المناطق الثقافية التاريخية في شنغهاي [J]. مجلة تخطيط المدن, 2021(4): 34-26.
- [12] تشين يوي. استكشاف منهجية تقييم عملية تنفيذ خطط حماية القرى الثقافية التاريخية: دراسة حالة من نينغبو [J]. مجلة تخطيط المدن, 2019 (S1): 124-12.
- [13] تشين بينغ. دراسة استكشافية للتشريعات المحلية لحماية المشاهد التاريخية في شنغهاي في الحقبة الجديدة: دراسة

- توجيهية لمراجعة أنظمة حماية المناطق الثقافية التاريخية ومباني التراث الممتازة في شنغهاي [J]. تخطيط المدن في شنغهاي, 2018(2): 58-53 .
- [14] تشاو باو جينغ، تشانغ هاو. مناقشة الابتكارات الإضافية للوائح حماية مشاهد الأزقة في تجديد المناطق القديمة في شنغهاي [J]. تخطيط المدن في شنغهاي, 2023(3): 94-100 .
- [15] معهد شنغهاي لتصميم وتخطيط المدن. دراسة تخطيط حماية المناطق والمشاهد في مركز المدينة والتصميم الحضري كمشروع تجريبي [R]. 2016.
- [16] معهد شنغهاي لتصميم وتخطيط المدن. توسيع وتعميق العمل في المناطق الثقافية التاريخية في شنغهاي [R]. 2014.
- [17] وزارة الموارد الطبيعية. الآراء التنفيذية (التجريبية) بشأن تسريع التحول في أساليب التنمية والتركيز على تعزيز تحديث المدن عالي الجودة [R]. 2023.
- [18] داي مينغ. ممارسات واستكشافات إدارة تخطيط حماية المشاهد التاريخية في شنغهاي [J]. تخطيط المدن في شنغهاي, 2010(5): 56-52 .
- [19] تشانغ سونغ. حماية المشاهد التاريخية في شنغهاي وتشكيل صورة المدينة [J]. تخطيط المدن في شنغهاي, 2011(4): 44-52.