

أسطح وسط البلد: مساحات غير مكتشفة وإمكانيات هائلة

٢٠١٦/٩/٩



ما زالت وسط البلد تتمتع بالعديد من الإمكانيات غير المكتشفة، أبرز هذه الإمكانيات هي أسطح العمارات التراثية بالقاهرة الخديوية.

المهندس عمر نجاتي شريك مختبر عمران القاهرة «كلستر» الشركة التي أشرفت على مشروع تطوير ممرى «كوداك» و«فيلبس» يعكف حالياً على مشروع للاستفادة من الأسطح بوسط البلد وتطويرها، كنموذج استرشادي على غرار مشروع تطوير الممرات.

ويقول نجاتي في هذا الإطار إن أسطح العقارات بوسط البلد تمثل مساحات بينية- مثلها مثل الممرات- حيث تتوسط الفراغ العام والخاص كونها ملكية خاصة تتيح استخدام نشاط عام أو شبه عام. ويضيف: بداية تتيح الأسطح فرصة للتنمية العمرانية من خلال إحياء وتطوير العقارات، لتتحول فيها المساحات المهملة ومقالب المخلفات والبنية التحتية المتهاكلة إلى مناطق جاذبة ذات بعد اقتصادي متزٍ. ثانياً يمكن أن تشكل عملية التنمية تلك إطاراً تتشارك فيه الأطراف المعنية (سكان وأصحاب عقارات وقاطنو الأسطح) بالإضافة إلى فئات متباينة في وسط البلد من فنانيين ومثقفين ورواد الأماكن الترفيهية، حيث تُعتبر الأسطح مطلات متميزة ترتفع عن مستوى الضوضاء والتلوث وتتمتع بهواء طلق. ثالثاً، يمكن استخدام تلك الأسطح في أنشطة متنوعة وبديلة كحدائق عمرانية خضراء منتجة، ومساحات ترفيهية واجتماعية، مثل المطاعم والمقاهي وحضانات الأطفال، وكذا أماكن لتكريب نماذج لأنظمة بديلة للطاقة مثل السخانات الشمسية.

ويشير شريك «كلستر» إلى أن مشروع تطوير الأسطح يعد امتداداً واستكمالاً لمشروع تطوير ممرات وسط البلد، الذي بدأ خلال السنوات الثلاث السابقة. حيث تسعى هذه المرحلة إلى تطوير نموذج متكامل لأحد مباني وسط البلد يجمع بين إعادة إحياء الممر على مستوى الشارع وتنمية سطح العقار بحيث تمثل طريقة الوصول بينهما (الممر والسطح) إمكانية لإعادة هيكلة واستخدام البنية المتهاكلة للمبنى من مصادد وسلالم خدمة وشبكة صرف، مما قد يحفز الأطراف المختلفة للاستثمار وإعادة صيانة المبنى.

ويتابع نجاتي: وعليه، يمكن اعتبار مشروع ممرات وأسطح وسط البلد إطاراً موازياً لمدخل مشروعات التطوير الرسمية التي تركز على إبراز الطراز المعماري للمباني من خلال إعادة طلاء الواجهات وترميم التفاصيل المعمارية، حيث يبدأ النموذج المقترح من داخل المبنى من خلال ترميم البنية التحتية وصولاً إلى الخارج بتطوير الممر والسطح كمساحة عامة أو شبه عامة.

وأخيراً يركز مشروع تطوير أسطح وسط البلد على التفاعل والشراكة مع الأطراف المعنية السالف ذكرها من ملاك وقاطني العقار مع مستثمرين ومترادي المكان، بالإضافة إلى الهيئات الرسمية في الحكومة المحلية كالمحافظة والحى ومختلف الجهات المعنية.

باختصار، يقول نجاتي نحن نسعى لتحويل الأسطح من فراغات سلبية إلى فراغات إيجابية، وربطها بفراغ بينى آخر هو الممر، والأهم من ذلك توفير حل يصل بين الشارع والسطح دون جرح خصوصية العقار أو الحيز الخاص في إطار بحثنا عن تنمية الحيز العام، وذلك عبر مدخل حساس يتفاعل كذلك مع سكان الأسطح بطريقة إنسانية فيحولهم من مشكلة لجزء من الحل.

«أوض غسيل» العمارات التراثية شقى وبنسبونات وكافيات

من الأشياء المميزة لعقارات وسط البلد حرص أصحابها وقت بنائها على إنشاء عدد من الحجرات أعلى البنايات، لتكون في خدمة سكان العمارة لإنهاء الأعمال المنزلية بها، مثل الغسيل أو تحويلها لغرفة معيشة للعاملين بالعقار، ومع الوقت تحولت تلك الغرف إلى سكن للعديد من الأسر أو مخازن لبعض المحلات، أو امتلات بالمخلفات، ما بات يمثل خطراً على السكان.

ومع بدء مشروع تطوير القاهرة الخديوية بترميم واجهات العقارات ذات الطابع المعماري، لم يتم الالتفات إلى أسطح العقارات رغم أنها جزء مهم من المبنى.

وتتملك شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري عدداً كبيراً من عقارات وسط البلد، حيث تتولى أعمال التطوير بالمشاركة مع محافظة القاهرة، ويقول المهندس أحمد الليثي، مدير مشروعات بشركة الإسماعيلية، إن خلل منظومة السكن، منذ وقت طويل أدى لتحويل حجرات الخدمات المخصصة للغسيل والتي كان يسكنها بعض الطباخين أو العمال إلى مكان للسكن، غير الرسم ثم تم تقنين وضعهم بتركيب عدادات كهرباء وماء.

وأضاف الليثي أن الشركة بالفعل بدأت تهتم بتطوير أسطح وسط البلد، وذلك في ثلاث عمارات بداية من العقار رقم ٢٢ شارع عبدالخالق ثروت، والذي تم الانتهاء منه بإزالة الإشغالات الموجودة وترميم الحوائط المتهاكلة والآيلة للسقوط وتبليطه وتجهيز الحجرات لاستثمارها في أنشطة ثقافية أو فنية أو تجارية، ومن المقرر افتتاحه نهاية شهر سبتمبر.

وأوضح الليثي أن الشركة تتجه للاهتمام بعدد من الأسطح المهمة وإزالة الإشغالات بها والتفاوض مع السكان لدفع تعويضات مالية أو توفير وحدات بديلة، لإخلاء الأسطح تماماً وتطويرها واستغلالها.

من جانبه، قال سعيد البحر، مسؤول مشروع تطوير القاهرة الخديوية بمحافظة القاهرة، إنه كان من المفترض صدور قرارات مخالفة لسكان أسطح عقارات وسط البلد منذ ٥٠ عاماً قبل أن تتفاقم المشكلة، ويصعب السيطرة عليها.

وأضاف البحر أنه يجب على سكان العقار التقدم بشكاوى ضد المخالفات والمطالبة بإزالتها، لأنها ملكيات خاصة لا يجوز التدخل بها، ولا تملك المحافظة أى إحصاءات دقيقة لها، مشيرًا إلى أن العديد من الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني تتقدم بمبادرات لتنظيف وتجميل الأسطح، لكن لم يتم البت فيها بعد.