



جامعة بنها
كلية الهندسة بشبرا
قسم الهندسة المعمارية

استدامة واعادة استخدام المباني التراثية السكنية
Sustainability and reuse of residential heritage Buildings

رسالة مقدمة للحصول على متطلبات درجة الماجستير
في الهندسة المعمارية

إعداد
المهندسة/ اسراء احمد حسن سالم الطناني
المعيدة بقسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة بشبرا

تحت اشراف

أ.د. أسامة محمد كمال النحاس
أستاذ العمارة وتكنولوجيا البناء
كلية الهندسة بشبرا
أستاذ العمارة وتكنولوجيا البناء

أ.د طارق الحناوي
أستاذ العمارة
كلية الهندسة بشبرا
القاهرة- جمهورية مصر العربية

2026

تُقدّم هذه الرسالة كجزء من بحثٍ حول استدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية
كبحث مقدم للحصول على درجة الماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة بشبرا
جامعة بنها. قام الباحث بالعمل المتضمن في هذه الرسالة، ولم يُقدّم أي جزء منها للحصول
على درجة علمية أو مؤهل من أي جهة علمية أخرى.

اسم الطالب

التوقيع

.....

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
"وَمَا أُوتِيتُ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا"
صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ
الإِسْرَاءُ (85)

إهداء
إلى أسرتي أمي وأبي وأخواتي وأختي الكبرى
شكراً لتشجيعكم ودعائكم الدائم ...

التعريف بالباحثة

الاسم: اسراء احمد حسن سالم الطناني

تاريخ الميلاد: 1997/7/17

مكان الميلاد: القليوبية- مصر

آخر درجة علمية: بكالريوس الهندسة المعمارية - كلية الهندسة بشبرا

التخصص: معماري

الجامعة التي صدرت منها الدرجة: كلية الهندسة بشبرا جامعه بنها

تاريخ الحصول عليها: 2020

الوظيفة الحالية: معيده بكلية الهندسة جامعه بنها - بيم كورديناتور بدار

العنجري الهندسية

ملخص الرسالة

تتناول هذه الدراسة تاريخ وتصميم المباني السكنية في مصر ، مع التركيز بشكل خاص على المباني التراثية ذات القيمة، يهدف البحث إلى عمل دراسة للمباني السكنية التراثية واستنباط معايير التي صممّت بها وكيفية دمجها مع الوسط البيئي والعمرياني الحالي المحيط بها، لتحقيق أكبر نسبة استفادة منها وتشجيع الدولة والمؤسسات المعنية من المستثمرين وغيرهم لاعادة توظيفها واستدامتها من جديد. تستعرض الدراسة أيضاً خصائص المباني السكنية خلال العصور المختلفة، منذ العصر الحجري حتى القرن العشرين في مصر ، لتوفير فهم شامل لأهم وانسب المباني السكنية التي سيعاد استخدامها بما يوافق وظيفتها الجديدة.

تعتمد الدراسة على المنهج الاستقرائي؛ يتضمن الإطار النظري للمصورة البحثية بتقصي المعلومات ضمن مجالات الدراسة اعتماداً على الكتب والمراجع والمجلات العلمية العربية والإنجليزية، ودراسة طرق التطوير واعادة استخدام المباني التراثية (السكنية)، ايضاً استخدام المنهج التحليلي يتضمن الدراسة التحليلية للمباني التراثية السكنية المعد تأهيلها وتوظيفها عالمياً والدراسة التحليلية لبعض المباني التراثية السكنية المحلية في مصر.

وبمراجعة الدراسات السابقة قد أظهرت الدراسة أن تحسين استخدام واعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية في مصر يتطلب جهود واضحة لاسترجاع الهوية ورفع القيمة المعنوية والمادية للعقارات. يجب أن تركز الجهد على تعزيز الهوية الحضارية وتسلیط الضوء عليها دائماً، والخروج من الدراسة ببعض المعايير التي يجب أن تأخذ في الاعتبار فيما بعد ومنها معايير وظيفية وقابلية التكيف وتحويل المساحات الداخلية إلى وحدات يمكن استعمالها دون طمس الهوية التراثية والتاريخية أو المفردات المعمارية المتبقية، والسلامة الانشائية وطرق الصيانة والترميم لها، ايضاً مدي استدامة المشروع بعد اعادة استخدامه والجذوبي الاقتصادي له وهل من الممكن تأجيره أو بيعه كمبني سكني فاخر أو سياحي.

الكلمات المفتاحية: استدامة المباني السكنية التراثية ، اعادة الاستخدام والتوظيف المستدام ، قوانين الاجار القديم وتطوراتها ، السياحة التراثية، تصميم المباني التراثية السكنية .

شكر وتقدير

قال الله تعالى:

"وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ"

(سورة التوبة: 105)

وقال رسول الله ﷺ:

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله ثnar الدروب ونثر البدایات، والصلوة والسلام على خير من علم البشرية معنى السعي والعلم والإخلاص. لقد كان لهذا البحث رحلة ملؤها التحدي والعزم، لم تكن لتکتمل لو لا عنون الله أولاً، ثم دعم أسانذتي الكرام الذين غرسوا في نفسي حب العلم، ووهوبي من وقتهم وجهدهم ما أعاذني على بلوغ هذه الغاية.

وأخص بالشكر والتقدير:

الأستاذ الدكتور أسامة النحاس

الذي كان نبراً أضاء لي طريق البحث، بتوجيهاته الحكيمه وملحوظاته الدقيقه التي كان لها عظيم الأثر في إتمام هذا العمل.

والأستاذ الدكتور طارق الحناوي

الذي لم يأل جهداً في متابعة البحث وتشجيعي في مختلف مراحله، فكان خير داعمٍ وموجّه.

جزاهم الله عنی خير الجزاء، وجعل علمهما صدقةً جاريةً لهما، ورفع قدرهما في الدارين.

وقد قال الشاعر في جميل العرفان:

فُدُسِيَّةُ الْعِلْمِ لَا تَنْفَى عَلَى مَدِّ^{**} تَبَقَّى الْمَائِرُ خَالِدٌ^{**} وَإِنْ تَنْدُوَا^{**}
مِنْ عَلَّمَ النَّاسَ خَيْرًا قَدْ بَقَى أَثْرُهُ^{**} كَالنُّورِ يَسِيرٌ وَإِنْ غَابَتْ بِهِ الْجُدُّ^{**}
فَجزى إِلَهُ أَسَاذِنِي كِرَامَةً^{**} جَزْلًا، وَزَادَهُمْ عِلْمًا بِهِ يُهَنَّدَى وَيُقْتَدَى^{**}

قائمة المحتويات

أولاً: الدراسة النظرية

الباب الأول ويتضمن الآتي:

الفصل الأول (تطور الفكر المعماري للمسكن ودلالاته في الهوية العمرانية)

يتناول هذا الفصل تطور الفكر المعماري للمسكن عبر المراحل التاريخية المختلفة موضحاً كيف عكس كل عصر ملامح الهوية العمرانية والثقافية لمجتمعه، كما يستعرض العوامل المؤثرة في تشكيل العمارة السكنية، من بيئية واجتماعية واقتصادية، ودورها في صياغة الشخصية المميزة للمسكن المصري، ويهدف الفصل إلى إبراز العلاقة بين تطور الفكر المعماري والحفاظ على الهوية العمرانية باعتبارها ركيزة أساسية لاستدامة التراث المعماري.

الفصل الثاني (من الهوية إلى الاستدامة: قراءة في الاستدامة العمرانية والحفاظ على الهوية لدى المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية)

يتناول هذا الفصل العلاقة التكاملية بين الهوية العمرانية والاستدامة، من خلال قراءة تحليلية لمفهوم الاستدامة العمرانية ودوره في الحفاظ على المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية. كما يوضح كيف تسهم مبادئ الاستدامة في صون الهوية المعمارية وتعزيز قيمتها الثقافية والاجتماعية عبر الزمن. ويركز الفصل على استعراض الاتجاهات الحديثة في الحفاظ العمراني التي توفق بين متطلبات التطوير وحماية التراث، وصولاً إلى صياغة رؤية متوازنة تضمن استمرارية الهوية في إطار تنمية عمرانية مستدامة.

الفصل الثالث (التوظيف المستدام: من الهوية والاستدامة إلى التوظيف السياحي المستدام: رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية).

يتناول هذا الفصل مفهوم التوظيف المستدام كأحد المسارات الفاعلة لإحياء العمارة التراثية السكنية والحفاظ على هويتها العمرانية، يوضح الفصل كيف يمكن تحويل المباني التراثية إلى موارد اقتصادية وثقافية من خلال توظيفها سياحياً بطريقة تراعي مبادئ الاستدامة وتحافظ على القيم التاريخية والمعمارية، كما يناقش الأسس والمعايير التي تضمن تحقيق التوازن بين الحفاظ والاستخدام، مقدماً رؤية متكاملة لإعادة إحياء المباني التراثية كعنصر فاعل في التنمية السياحية المستدامة.

الفصل الرابع (معوقات إعادة توظيف المباني السكنية ذات القيمة التراثية واستدامة الهوية الحضارية (دراسة قانون الإيجار القديم))

يتناول هذا الفصل دراسة معوقات إعادة توظيف المباني السكنية ذات القيمة التراثية، مع التركيز على الإشكاليات القانونية المرتبطة بقانون الإيجار القديم وتأثيره على استدامة الهوية الحضارية، يهدف الفصل إلى تحليل الجوانب التشريعية والإدارية التي تحدّ من استثمار هذه المباني وإعادة استخدامها بما يتناسب مع قيمتها التاريخية والمعمارية، كما يناقش انعكاسات السياسات الحالية على جهود الحفاظ العمراني، مقدراً سبلاً لتجاوز تلك المعوقات بما يحقق التوازن بين الحقوق الاجتماعية ومتطلبات التنمية المستدامة.

ثانياً: الدراسة التحليلية والتطبيقية

الباب الثاني ويتضمن الآتي:

الفصل الخامس (دراسة تحليلية لنماذج عالمية و محلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة)

يتناول هذا الفصل دراسة تحليلية لعدد من المباني السكنية التراثية ذات القيمة المعمارية والتاريخية بهدف فهم خصائصها التصميمية والإنسانية ومدى توافقها مع البيئة العمرانية المحيطة. كما يركز على تحليل الأساليب المتبعة في الحفاظ عليها وإعادة استخدامها، مع إبراز التحديات التي تواجه هذا النوع من المباني. ويسهم هذا التحليل في بناء قاعدة معرفية تدعم منهجية الدراسة التطبيقية اللاحقة لقصر عبد الرحيم الدمرداش.

الفصل السادس (الدراسة التطبيقية لقصر عبد الرحيم الدمرداش)

يتناول هذا الفصل الدراسة التطبيقية لقصر عبد الرحيم الدمرداش بوصفه نموذجاً للمباني السكنية التراثية ذات القيمة المعمارية والتاريخية في القاهرة، بهدف الفصل إلى تحليل الخصائص العمرانية والمعمارية للقصر وتقدير حالته الراهنة من حيث المكونات الإنسانية والزخرفية، كما يسلط الضوء على إمكانات إعادة توظيفه بما يحقق الحفاظ على قيمته التراثية ويعزز دوره الثقافي والاجتماعي، ويُعد هذا التطبيق خطوة عملية لربط الإطارين النظري والتحليلي بنتائج واقعية تدعم أهداف الدراسة.

الباب الثالث ويتضمن الآتي:

الفصل السابع (الوصيات والنتائج)

يتضمن هذا الفصل النتائج التي توصلت إليها الباحثة من خلال الفصول السابقة والوصيات العامة والوصيات على المستوى المعماري، وصولاً إلى الدراسات المستقبلية.

الفصل الثامن (البدائل المقترحة وآليات التدخل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش)

يختص هذا الفصل بعرض البدائل المقترحة لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، استناداً إلى نتائج التحليل والتقييم التي خلصت إليها الدراسة، مع مراعاة القيمة التاريخية والمعمارية للمبنى كما يتناول الفصل آليات التدخل المقترحة لتنفيذ هذه البدائل، والتي تشمل الآليات التخطيطية، والمعمارية، والإدارية، والتمويلية، والتشريعية، بهدف تحقيق إعادة استخدام متوافقة مع مبادئ الحفاظ على التراث وتحقيق التنمية المستدامة.

قائمة المحتويات

.....	ملخص الرسالة
.....	قائمة المحتويات
.....	قائمة الصور
.....	قائمة الجداول
.....	قائمه الاختصارات
.....	قائمة المصطلحات
.....	قائمة الاشكال
.....	أ- المقدمة
.....	ب - المشكلة البحثية:
.....	ـ ح- هدف البحث:
.....	ـ د- منهج البحث:
.....	ـ هـ الدراسات السابقة:
.....	ـ خـ خلاصة الدراسات السابقة:
1	تطور الفكر المعماري للمسكن ودلالاته في الهوية العمرانية.
3	التمهيد
4	1-1 المفهوم المعماري للمسكن ودلالته الثقافية
5	2-1 الوظائف الأساسية للمسكن
5	3-1 نشأة المسكن وتطوره المبكر
5	4-1 تطور المباني السكنية عبر العصور
5	1-4-1 المساكن في عصور ما قبل التاريخ
6	2-4-1 المساكن في مصر القديمة
8	3-4-1 المساكن في العصرین اليوناني والرومانی
8	4-4-1 المساكن في العصر الإسلامي
9	5-4-1 المساكن في القرن التاسع عشر والعشرين
9	6-4-1 المساكن في العصر الحديث والمعاصر
10	5-1 شكل المباني السكنية من الداخل عبر العصور
10	6-1 تطور الفكر المعماري للمسكن وعلاقته بمفاهيم الاستدامة عبر العصور
12	8-1 دلالات الهوية العمرانية المستخلصة من تطور الفكر المعماري للمسكن
13	ملخص الفصل الأول
16	الباب الأول (الفصل الثاني)
16	من الهوية إلى الاستدامة: قراءة في الاستدامة العمرانية والحفاظ على الهوية لدى المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية

17	التمهيد.....
19	1-2 المناطق التاريخية ومفاهيم الاستدامة.....
19	1-1-2 الخصائص العامة للمناطق التاريخية ذات القيمة
21	2-1-2 أهمية المناطق التاريخية ذات القيمة.....
21	3-1-2 أنماط المناطق التاريخية ذات القيمة
22	4-1-2 المشكلات التي تواجه المناطق التاريخية ذات القيمة.....
22.....	1-4-1-2 التدهور المادي والإنساني
22.....	2-4-1-2 العوامل البشرية والاجتماعية.....
22.....	3-4-1-2 الضغوط الاقتصادية والإدارية
22.....	4-4-1-2 فقدان الهوية والوظيفة الأصلية.....
22.....	5-4-1-2 الخلاصة والاستنتاج
24	5-1-2 أساليب التعامل مع المناطق التاريخية و ذات القيمة :
24	1-5-1-2 أساليب تتعلق بتكوين ومواد بناء المبني التراثي.....
25.....	1-1-5-1-2 الصيانة :Maintenance
25.....	3-1-5-1-2 ((الحفظ – Preservation) الحماية والوقاية
28.....	9-1-5-1-2 ملخص السياسات المعمارية لحفظ المباني التراثية وأمثلة تطبيقية لها
29.....	2-5-1-2 أساليب تتعلق بعلاقة المبني بالوسط المحيط
31	6-1-2 الاتجاهات والمواثيق الدولية للتعامل مع المناطق ذات القيمة العمراني.....
31.....	1-6-1-2 الاتجاه الرومانسي التقليدي:
31.....	2-6-1-2 الاتجاه الواقعي التكاملي:
31.....	3-6-1-2 الاتجاه المحافظ على عملية الصيانة والإحياء:
32	2-2 مفهوم الاستدامة العمرانية والهوية للمباني التراثية السكنية ذات القيمة والعلاقة بينهم
32	1-2-2 المفاهيم العامة للاستدامة العمرانية.....
33	2-2-2 ركائز الاستدامة العمرانية
34	3-2-2 مفهوم الهوية العمرانية.....
34	4-2-2 العلاقة بين الهوية العمرانية والاستدامة العمرانية
35	5-2-2 المواثيق الدولية في الفترة من (1975-2010) والتي دعمت بدورها وتوصيتها مفهوم الاستدامة والهوية
36	6-2-2 استنتاجات مستخلصة للمواثيق الدولية حتى سنة 2010 فيما يخص إعادة توظيف المباني التراثية السكنية
36	7-2-2 المواثيق الدولية التي دعمت فكر إعادة توظيف المباني التراثية السكنية
37	8-2-2 المواثيق والأطر الحديثة من الفترة (2011-2022) التي دعمت فكر إعادة توظيف المباني التراثية السكنية
37	9-2-2 دراسة تحليلية لتوصيات المواثيق والأطر الحديثة وعلاقتها بإعادة توظيف المباني التراثية ذات القيمة
38	10-2-2 العلاقة بين الهوية العمرانية والاستدامة في ضوء إعادة توظيف المباني التراثية السكنية
39	11-2-2 الأهداف العامة للتنمية المستدامة للمباني التراثية السكنية ذات القيمة وانعكاسها في الحفاظ على الهوية والتراث.....

40	ملخص الفصل الثاني
42	الباب الأول (الفصل الثالث)
42	التوظيف المستدام: من الهوية والاستدامة إلى التوظيف السياحي المستدام: رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية
43	التمهيد
45	1-3 إعادة التوظيف كمدخل للاستدامة والحفظ
45	1-1-3 مفهوم إعادة توظيف المباني التراثية وأبعاده النظرية
45	2-1-3 أسس ومبادئ عمليات إعادة التوظيف وأهدافها في سياق الحفاظ العمراني
47	3-1-3 استراتيجيات الحفاظ على المباني التراثية وأهمية تطبيقها
47	1-3-1-3 الترميم
47	2-3-1-3 الصيانة
47	3-3-1-3 إعادة البناء
47	4-3-1-3 إعادة التوظيف
47	2-3 السياحة ودورها في تعزيز الهوية الثقافية والتنمية العمرانية المستدامة
47	1-2-3 السياحة مفهومها وأهميتها كمدخل للتنمية المستدامة والحفظ على التراث المعماري
48	2-2-3 تحليل واقع السياحة في مصر وإمكاناتها في دعم إعادة توظيف المباني التراثية
49	3-2-3 تطور مؤشرات السياحة في مصر ودلائلها على فرص التوظيف المستدام للتراث المعماري
50	4-2-3 الأهمية الاقتصادية للسياحة وموقعها بهيكل الانتاج المحلي
51	5-2-3 مقتراحات لتعزيز النمو والتطور بقطاع السياحة في مصر كمدخل لتعزيز التوظيف المستدام في مصر
51	3-3 التوظيف السياحي كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة
51	1-3-3 مفهوم التوظيف السياحي للمباني التراثية
52	2-3-3 معايير وضوابط التوظيف السياحي المستدام
52	3-3-3 دور التوظيف السياحي في دعم التنمية المحلية والحفظ على الهوية
52	4-3-3 تحليل محور التوظيف السياحي كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة
53	4-3 السياحة المستدامة كإطار لتفعيل إعادة التوظيف
53	1-4-3 السياحة المستدامة ومبادئها
53	2-4-3 واقع السياحة المستدامة في مصر وعلاقتها بالعمارة التراثية
53	3-4-3 تأثيرات السياحة المستدامة على الهوية والاستدامة المعمارية
54	5-3 نحو رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية
54	1-5-3 التوظيف المستدام كآلية لإحياء المساكن التراثية
54	2-5-3 مقتراحات لتحقيق التكامل بين الهوية، الاستدامة، والسياحة في توظيف العمارة التراثية السكنية
54	3-3 التنمية السياحية والابعاد الاجتماعية والثقافية للسياحة
55	1-6-3 مفهوم التنمية السياحية والاهداف الاجتماعية والثقافية لها
55	1-1-6-3 مفهوم (التنمية السياحية)

55	2-1-6-3 اهداف (التنمية السياحية):
55	3-7 مفهوم السياحة التراثية وأشكالها
56	1-7-3 مفهوم (السياحة التراثية)
56	2-7-3 أشكال السياحة التراثية وأنواعها:
56	3-7-3 اهداف السياحة التراثية
57	4-7-3 معوقات السياحة التراثية في مصر:
58	5-7-3 العلاقة بين السياحة والتراث
59	8-3 الاطار المؤسسي والتشريعي الداعم لفكرة اعادة استخدام وتوظيف المباني السكنية التراثية والتاريخية بمصر
59	1-8-3 الاطار المؤسسي والتشريعي الداعم لتطبيق إعادة التوظيف في مصر
59	2-8-3 دور السياسات الحضرية والمحليات في تنفيذ مشاريع إعادة الاستخدام
59	3-8-3 آليات تمويل واستدامة مشروعات إعادة التوظيف للمباني السكنية التراثية
59	4-8-3 أهمية التوعية المجتمعية والمشاركة المحلية في دعم التنفيذ
60	9-3 تمهيد: القيود والمعوقات التي تواجه التطبيق العملي لإعادة التوظيف
61	ملخص الفصل الثالث
62	الباب الأول (الفصل الرابع)
62	معوقات إعادة توظيف واستدامة الهوية الحضارية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية (دراسة قانون الاجار القديم) ...
65	1-4 معوقات إعادة التوظيف واستدامة الهوية الحضارية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية
65	1-1-4 معوقات إدارية ومؤسسية
65	2-1-4 معوقات اقتصادية وتمويلية
65	3-1-4 معوقات اجتماعية وسكنية
65	4-1-4 معوقات فنية ومعمارية
65	5-1-4 معوقات قانونية وتشريعية
66	2-4 قانون الاجار القديم
66	1-2-4 الاطار الفكري لقانون الاجار القديم
66	2-2-4 الاطار السياسي والتشريعي لقانون الاجار القديم
68	3-2-4 أسباب تعic تعديل قانون الاجار القديم
68	4-2-4 تجارب الدول في التعامل مع قانون الاجار القديم
74	5-2-4 النتائج المتربطة على تجميد القيمة الاجارية
74	3-4 الوضع الراهن لقانون الاجار القديم في مصر (2023-2025)
75	4-4 التأثير المحتمل على المباني التراثية السكنية وإعادة استخدامها
75	5-4 استطلاع رأي حول تأثير قانون الاجار القديم على إعادة توظيف المباني التراثية السكنية
76	6-4 منهجة جمع البيانات الخاصة بالاستطلاع
77	ملخص الفصل الرابع

79	الباب الثاني (الفصل الخامس)
79	دراسة تحليلية لنماذج عالمية و محلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة
81	التمهيد
82	1-5 دراسة تحليلية لنماذج عالمية و محلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
82	1-1-5 محددات اختيار عينات الدراسة للمباني التراثية السكنية المعاد توظيفها
82	2-1-5 معايير اختيار الأمثلة التحليلية للمباني التراثية السكنية
83	3-1-5 نماذج تطبيقية للسياسات العامة للتعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة
83	1-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية ذات القيمة (منطقة الدرج الأحمر) - مصر
91	2-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية ذات القيمة (مشروع تمارة - منطقة وسط البلد) - مصر
94	3-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل مدينة أصيلة (قصر الريسوني - المغرب)
98	4-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل قصر الامارة بنجران (السعودية)
101	5-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل القصور والمباني التاريخية مدينة دراسة حالة Hi Lemuria's في باريس - فرنسا
108	6-3-1-5 مشروع الحفاظ على التراث "في إسبانيا"
112	2-5 خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
113	3-5 تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها ل إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
114	4-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة و إعادة تأهيل و توظيف المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
118	5-5 الربط بين النتائج والمعايير النظرية
118	ملخص الفصل الخامس
120	الباب الثاني (الفصل السادس)
120	الدراسة التطبيقية لقصر عبد الرحيم الدمرداش
121	المقدمة
123	6-1 تحديد نطاق الدراسة الميدانية لقصر عبد الرحيم الدمرداش
123	1-1-6 تحديد منطقة الدراسة الميدانية وأسباب اختيارها
123	2-1-6 التتبع التاريخي لتطور منطقة العباسية والدمرداش
123	1-2-1-6 1- النشأة والتكون الأولي للمنطقة
123	2-2-1-6 التحول العمراني في القرن التاسع عشر
124	3-2-1-6 ازدهار المنطقة وظهور الطابع المعماري الفريد
124	4-2-1-6 التغيرات العمرانية والاجتماعية في النصف الثاني من القرن العشرين
124	5-2-1-6 الوضع الراهن وأهمية الحفاظ
124	6-3-1-6 3 التعريف بالمنطقة تاريخيا وعمرانيا (الحالة السابقة)
124	1-3-1-6 1- الموقع العام وأهميته

124	2-3-1-6 الطبيعة العمرانية والبيئية للموقع
125	3-3-1-6 الخصائص المورفولوجية للنسيج العمراني المحيط
125	4-3-1-6 الحالة الراهنة للقصر من الناحية المعمارية والإنسانية
126	2-6 الدراسات التحليلية لمنطقة الدراسة لقصر عبد الرحيم الدمرداش (الوضع الحالي)
127	1-2-6 التحليل الموقعي للمحيط بالقصر (Site Analysis)
127	2-2-6 تقييم الحالة المعمارية والإنسانية للمبني
128	3-2-6 تحليل الارتفاعات والكتافات البنائية بالمبني المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش
129	4-2-6 تحليل استعمالات المبني والارضي المحيطة بالقصر
129	1-4-2-6 استعمالات الأرضي (الوضع الحالي):
129	1-4-2-6 استعمالات المبني (الوضع الحالي):
129	5-2-6 تحديد المبني ذات القيمة المعمارية بالمنطقة
130	6-3 التحليل العام لحالة منطقة الدمرداش (المشاكل المؤثرة على القصر والمنطقة المحيطة)
130	1-3-6 تحليل مشاكل التخطيط العام
130	1-1-3-6 المشكلات التخطيطية والتنموية
131	2-1-3-6 المشكلات الاجتماعية والاقتصادية
131	2-3-6 تحليل المشاكل العمرانية والمعمارية
131	3-3-6 تحليل مشاكل بناء الفكر المؤسسي
132	1-3-3-6 تحليل المشاكل القانونية والتشريعية
132	2-3-3-6 المشكلات الإدارية والتنفيذية
132	4-6 تحديد الأهداف العامة لعملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش (تحديد الأهداف وحل مشاكل إعادة تأهيل القصر والمنطقة المحيطة)
132	1-4-6 الأهداف العامة لعملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش
132	2-4-6 أهداف إعادة التأهيل العمراني لمنطقة المحيطة بالقصر
133	3-4-6 أهداف معالجة مشكلات إعادة تأهيل القصر والمنطقة
133	5-6 تحديد الأهداف المستخلصة بشكل تطبيقي للمعايير المقترحة لاستدامة هذا النوع من المبني السكنية التراثية ذات القيمة التاريخية
133	1-5-6 تطبيق المعايير المقترحة لاستدامة المبني السكنية التراثية ذات القيمة التاريخية
133	1-1-5-6 التخطيط العام لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمبني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
134	2-1-5-6 اقتراحات التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمبني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
135	3-1-5-6 تفعيل دور المشاركة المجتمعية في المنطقة
136	4-1-5-6 بناء الفكر المؤسسي لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمبني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
137	5-1-5-6 العوامل التقنية والعمانية لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمبني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية
137	2-5-6 الاحتياجات والواجبات الخاصة بأصحاب المنطقة

137	1-2-5-6 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات زوار مستشفى الدمرداش تجاه القصر الأثري.....
137	2-2-5-6 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات ملاك القصر الأثري
138	3-2-5-6 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات المستثمرين في القصر الأثري
138	6-3-5-6 معايير التقييم لعمليات إعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة (قصر عبد الرحيم الدمرداش)
139	ملخص الفصل السادس
141	الباب الثالث (الفصل السابع)
142	المقدمة
142	نتائج تقييم معايير إعادة استخدام القصر
142	نتائج التقييم الكمي للمعايير المستخلصة:
142	التحليل المقارن لمستويات تحقق المعايير :
143	مناقشة النتائج في ضوء أهداف الدراسة
144	استنتاجات تمهيدية للبدائل المقترحة
144	نتائج البحث والدراسة الميدانية
144	المحور الأول: القيمة التاريخية والمعمارية للقصر
146	المحور الثاني: الإمكانيات لإعادة الاستخدام والتوظيف
147	المحور الثالث: التحديات والصعوبات
150	نتائج البحث
151	ملخص الفصل
153	الباب الثالث (الفصل الثامن)
153	البدائل المقترحة وآليات التدخل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش
154	المقدمة
154	الأسس الحاكمة لاختيار البدائل المقترحة
154	البدائل المقترحة لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش
154	البديل الأول: الاستخدام الثقافي - التراثي
154	البديل الثاني: الاستخدام التعليمي - البحثي
154	البديل الثالث: الاستخدام متعدد الوظائف (ثقافي - تعليمي - مجتمعي)
155	البديل الرابع: الاستخدام التعليمي المتخصص (مدرسة تمرير تراثية)
155	التقييم المقارن للبدائل المقترحة
156	عرض البديل المختار لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش كمدرسة تمرير تراثية
156	فلسفة وأهداف إعادة استخدام المقترن (مدرسة تمرير تراثية)
156	البرنامج الوظيفي المقترن (مدرسة تمرير تراثية)
159	التصور التخطيطي والمعماري المقترن (Layout)
161	آليات التدخل المقترنة لتنفيذ البديل المقترن (مدرسة التمرير التراثية)

162	آليات التدخل المؤسسي والإداري
162	آليات التدخل التمويلية
162	آليات المشاركة المجتمعية
162	آليات التخطيط العام
163	الآليات التقنية والعمارنية
163	ربط آليات التدخل بمشكلات القصر في ضوء (بديل مدرسة التمريض التراثية)
163	خلاصة الفصل
165	المراجع
	قائمة الصور

الفصل الأول

صورة 1-1 توضح رسم تخيلي لمنزل مصرى من الطوب اللبن فى الدولة القديمة، يُظهر البساطة فى التصميم مع فتحات 6	تهوية صغيرة لحماية السكان من حرارة الصحراء
صورة 2-1 توضح إعادة تصور لبيوت الطبقة العليا فى عصر الدولة القديمة، حيث يحتوى المنزل على أكثر من طابق، 6	وساحة أمامية بها أعمدة بسيطة من الحجر أو الخشب
صورة 2-3 توضح تخطيط نموذجي لبيت من عصر الدولة القديمة يوضح توزيع الغرف حول فناء داخلى 7	(COURTYARD)، مع ممرات جانبية تربط بين أماكن المعيشة والتخزين
صورة 2-4 توضح بقايا مبانٍ سكنية في مدينة الإسكندرية من العصر الرومانى، تُظهر التخطيط الشبكي للشوارع والمنازل 8	المنجذورة ذات الفناء الداخلى
صورة 2-5 تخطيط معماري لأحد المنازل من العصرين اليونانى والروماني، يوضح توزيع الغرف حول فناء مركزي 8	يسمح بالتهوية والإضاءة الطبيعية
صورة 2-6 توضح مجموعة من المباني السكنية تعكس تأثير العمارة المصرية في أوائل القرن العشرين بالطراز الأوروبي 9	الكلاسيكي وغيرها
صورة 2-7 توضح مجموعة من المباني السكنية حديثة متعددة الاستخدامات في مدينة نصر/العاصمة الإدارية/القاهرة 10	الجديدة

الفصل الثاني

صورة 2-1 توضح نماذج للمساكن التراثية السكنية بالقاهرة التاريخية تُظهر التكامل بين العناصر المعمارية والبيئية للمنبى 20	التراثي
صورة 2-2 توضح مدينة الفسطاط - مصر 21	النسيج شبه المنفصل لمدينة الفسطاط
صورة 2-3 توضح تأكل طبقات الحجر الصناعي بواجهة البوابة الرئيسية	صورة 2-4 توضح شروخ نافذة بواجهة البوابة الرئيسية
صورة 2-5 توضح واجهة القصر بعد الترميم	صورة 2-6 توضح بيت السحيمي - القاهرة - مصر
صورة 2-7 توضح بيت يكن - القاهرة القديمة - منطقة الدرج الأحمر	صورة 2-8 توضح الواجهة والفراغ الداخلى لمبنى "تمارا هاوس" بوسط القاهرة بعد إعادة التأهيل

الفصل الثالث

صورة 3-1 توضح واجهات مباني قديمة بحى درب اللبانة قبل وبعد ترميم واجهاتها. القاهرة التاريخية - مصر	46
صورة 3-2 توضح عقار تراثي 52 بشارع طوسون (روض الفرج) تم هدمه بشكل متواش ومبنى مهمل بمنطقة الدرج الأحمر	57
صورة 3-3 توضح مجموعة من المباني التراثية التي يتم ترميمها بشكل عشوائي	58
صورة 4-1 توضح قصر موريس جوميل	69

70	صورة 4-2 توضح منزل بيت التجار MERCHANT'S HOUSE
71	صورة 4-3 توضح قصر السيد محمد العطاس
72	صورة 4-4 توضح قصر جوز الهند- مانيلا (الفلبين)
72	صورة 4-5 توضح سور قصر جوز الهند- مانيلا (الفلبين)
73	صورة 4-6 توضح القصور المهجورة وذات القيمة التراثية من قبل الأغنياء - الهند
73	صورة 4-7 توضح قصر ومتاحف (Museum in Versailles) – فرنسا

الفصل الخامس

83	صورة 5-1 توضح موقع حي الدرج الأحمر بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى
89	صورة 5-2 توضح مجموعة من المباني السكنية قبل وبعد تنفيذ المشروع (حي الدرج الأحمر)
92	صورة 5-3 توضح مبني تمارة المعاد تأهيله واستخدامه بمنطقة وسط البلد
94	صورة 5-4 توضح موقع مدينة أصيلة
95	صورة 5-5 توضح انتشار الأزبيال بمدينة أصيلة
96	صورة 5-6 توضح عدد من البيوت التي تم تأهيلها بحد أزقة أصيلة
96	صورة 5-7 توضح أحد البيوت التي تم تأهيلها بأصيلة وعلى وجهها صناعات يدوية
98	صورة 5-8 توضح قصر الريسيوني المغرب بعد إعادة تأهيله واستخدامه
98	صورة 5-9 توضح قصر إمارة نجران
99	صورة 5-10 توضح الواجهة الخلفية لقصر إمارة نجران
99	صورة 5-11 توضح قصر إمارة نجران قبل ترميمه
100	صورة 5-12 توضح شكل الفناء الداخلي لقصر الامارة ومحطيات الغرف من الداخل
101	صورة 5-13 توضح واجهة قصر نجران من الخارج والحقيقة الامامية له
102	صورة 5-14 توضح حي مارييه - باريس
105	صورة 5-15 توضح خريطة توضح مدينة LEMARAIS - فرنسا
105	صورة 5-16 توضح تصميم منزل فيكتور هوجو قبل وبعد الترميم من الخارج
105	صورة 5-17 توضح منزل فيكتور هوغو من الداخل بعد إعادة تأهيله
106	صورة 5-18 توضح مطعم Le Temps des cerises
107	صورة 5-19 توضح 'الدور الارضي لمبني سكني تراثي الي كافيه'
110	صورة 5-20 توضح مرحلة قبل وبعد الترميم لمبني سكني تراثي موريسكي في حي الألبانيين - غرناطة، إسبانيا.
110	صورة 5-21 توضح التوثيق الأصلي قبل الترميم (1979) لمبني سكني تراثي موريسكي في حي الألبانيين - غرناطة إسبانيا.
110	صورة 5-22 توضح قطاع معماري SECTION A-A لمبني سكني تراثي موريسكي في حي الألبانيين - غرناطة، إسبانيا.

الفصل السادس

125	صورة 6-1 توضح المسقط الأفقي لقصر عبد الرحيم الدرداش - الدور الأول
125	صورة 6-2 توضح بعض المشاكل الانشائية والمعمارية في واجهات قصر عبد الرحيم الدرداش
126	صورة 6-3 توضح الحالة الراهنة للقصر من الداخل (تربيبة الطيور - تبرعات الملابس - الأكفان)
126	صورة 6-4 توضح الحالة الراهنة لمتحف عبد الرحيم الدرداش من الداخل (غرفة الضيافة)
126	صورة 6-5 توضح المحاور الرئيسية وطرق الوصول للموقع
127	صورة 6-6 توضح عدم التجانس بين المباني المحيطة بالقصر وارتفاعاتها الاعلى من القصر
128	صورة 6-7 توضح العلاقات البصرية والفراغية بين القصر والمحيط العماني
129	صورة 6-8 توضح العلامات البصرية المميزة المحيطة بالقصر
130	صورة 6-9 توضح مشاكل انشائية وتدور بالاسقف لغرض بالقصر اثر حركات البناء والحفر المحيطة بالقصر

الفصل السابع

144	صورة 7-1 توضح واجهة القصر الجانبية والتي يتضمن بها النوافذ المزجاجة وغيرها
-----	--

صورة 7-2 توضح تحليل المسقط الأفقي لقصر عبد الرحيم الدمرداش من حيث التوزيع الوظيفي.....	145
صورة 7-3 توضح احتياجات القصر إلى صيانة دقيقة لحفظه عليه.....	146
صورة 7-4 توضح بعض الأماكن بالقصر التي تحتاج لتقوية وترميم من الداخل والفناء الداخلي.....	147
صورة 7-5 توضح تشققات الجدران وتهالك المفردات المعمارية للقصر.....	147
الفصل الثامن	

صورة 8-1 توضح مقترن تخطيطي معماري 1 مقترن لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحدائق المحيطة به.....	157
صورة 8-2 توضح توضيح مقترن تخطيطي معماري 2 مقترن لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحدائق المحيطة به.....	.....
صورة 8-3 توضح الفصل بين المداخل الخاصة بزوار القصر والخدمات للمستشفى.....	.....
صورة 8-4 توضح مقترن إعادة توظيف الحديقة الامامية وتصميم المسارات حول القصر.....	.....
صورة 8-5 توضح مقترن إعادة توظيف الحديقة المحيطة كفراغ تعليمي-ترفيهي داعم.....	.....

قائمة الجداول

الفصل الأول

جدول (1-1) يوضح تصنيف المباني السكنية في العصر الروماني.....	.....
جدول (2-1) يوضح تطور الفكر المعماري للسكن وتطور ملامحه الداخلية عبر العصور.....	.....
جدول (3-1) يوضح تطور الفكر المعماري للسكن وعلاقته بمفاهيم الاستدامة عبر العصور.....	11
جدول (4-1) يوضح أمثلة لمباني سكنية مصرية والتحليل التصميمي لها من الداخل.....	11
جدول (5-1) يوضح دلالات الهوية العمرانية المستخلصة من تطور الفكر المعماري للسكن عبر العصور: تمهيد للانتقال من الهوية إلى الاستدامة.....	15

الفصل الثاني

جدول (1-2) يوضح المشكلات والتحديات التي تواجه المناطق التاريخية وأثرها على التراث والمجتمع.....	.....
جدول (2-2) يوضح السياسات المعمارية لحفظ على المباني التراثية وأمثلة طبيعية.....	.....
جدول (2-3) يوضح الجدول السابق توافقاً واسعاً بين المواثيق الدولية المعنية بالحفظ العثماني فيما يخص دمج مبادئ الاستدامة ضمن سياسات حماية المناطق التاريخية.....	35
جدول (2-4) يوضح الجدول السابق توافقاً واسعاً بين المواثيق والاطر الحديثة وبين عمليات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية والتاريخية وذات القيمة.....	7
جدول (2-5) يوضح السياسات العامة للتعامل مع المناطق التاريخية وذات القيمة.....	.....

الفصل الثالث

جدول (3-1) يوضح الأهمية الاقتصادية للسياحة وموقعها في هيكل الإنتاج المحلي.....	50
جدول (3-2) يوضح تحليل محور التوظيف السياحي كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة.....	52
جدول (3-3) يوضح ملخص محاور الفصل الثاني - إعادة التوظيف كمدخل للاستدامة والحفظ.....	61

الفصل الرابع

جدول (4-1) يوضح التأثير المحتمل فيما يخص المباني التراثية وذات القيمة التاريخية وأثره على إعادة التوظيف.....	75
--	----

الفصل الخامس

جدول (5-1) يوضح تظهر دراسة الباحثة لنسبة المباني السكنية المعاد تأهيلها بالدرب الأحمر.....	88
جدول (5-2) يوضح عرض نماذج تطبيقية لعدة تأهيل المباني السكنية التراثية بالدرب الأحمر.....	89
جدول (5-3) يوضح التحليل الختامي للمعايير المؤثرة لعدة تأهيل واستخدام المباني السكنية التراثية بالدرب الأحمر.....	.....
جدول (5-4) يوضح الجدول التحليلي لتطبيق معايير إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية - مشروع تمارا، وسط البلد، القاهرة.....	.....
جدول (5-5) يوضح التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بفرنسا.....	108
جدول (5-6) يوضح التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بأسبانيا.....	111
جدول (5-7) يوضح خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.....	112
جدول (5-8) يوضح تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.....	113
جدول (5-9) يوضح المعايير التطبيقية المقترنة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (الخطيط العام).....	114

جدول (5-10) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (التمويل) 115
جدول (5-11) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (المشاركة المجتمعية) 116
جدول (5-12) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (بناء الفكر المؤسسي) 116
جدول (5-13) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (الاساليب التقنية وال عمرانية لدعم مثل هذه المشاريع) 117
جدول (5-14) يوضح خلاصة المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (تطبيقاً على الامثلة التحليلية المختارة) 117

الفصل السادس

جدول (6-1) يوضح الوضع الحالي لاستعمالات الاراضي المحيطة بالقصر 128
جدول (6-2) يوضح الوضع الحالي لاستعمالات المباني المحيطة بالقصر 128
جدول (6-3) يوضح العلامات البصرية المميزة القريبة من قصر عبد الرحيم الدمرداش 129
جدول (6-4) يوضح ملخص العوامل المؤثرة على بناء الفكر المؤسسي لعمليات اعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية 135
جدول (6-5) يوضح معايير التقييم لعمليات اعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة (قصر عبد الرحيم الدمرداش) 137
جدول (6-6) يوضح ملخص العوامل المؤثرة على بناء الفكر المؤسسي لعمليات اعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية 139

الفصل السابع

جدول (7-1) يوضح ملخص نتائج تقييم معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش 141
جدول (7-2) يوضح تحليل نتائج الدراسة في ضوء أهدافها 142
جدول (7-3) يوضح استنتاجات تحليلية تمهيدية للبدائل المقترحة 143
جدول (7-4) يوضح منهج استرشادي لتأثير المنهجية على مشاكل منطقة الدمرداش وقصر عبد الرحيم الدمرداش 146

الفصل الثامن

جدول (8-1) يوضح الأسس الحاكمة لاختيار بدائل إعادة الاستخدام 151
جدول (8-2) يوضح التقييم المقارن لبدائل إعادة الاستخدام 152
جدول (8-3) يوضح ربط آليات التدخل بمشكلات القصر 160

قائمه الاختصارات

الاختصار	المصطلح باللغة العربية	المصطلح بالإنجليزية
ICOMOS	المجلس الدولي للآثار والموقع	International Council on Monuments and Sites
ICCROM	المركز الدولي لدراسة حفظ وترميم الممتلكات الثقافية	International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property
UNESCO	منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
IHBC	معهد الحفاظ على المباني التاريخية	Institute of Historic Building Conservation
AHF	صندوق التراث المعماري	Architectural Heritage Fund
NPS	الخدمة الوطنية للمتنزهات (الولايات المتحدة)	National Park Service
IUCN	الاتحاد الدولي للحفاظ على الطبيعة	International Union for Conservation of Nature
BS 7913	دليل الحفاظ على المباني التاريخية (بريطانية)	Guide to the Conservation of Historic Buildings
ISO	أنظمة الصيانة للتراث الثقافي	Conservation of Cultural Heritage –

Maintenance Systems		20807
Maintenance Systems	أنظمة الصيانة	MA
Facilities Systems	أنظمة المرافق	FA
Royal Institution of Chartered Surveyors	المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (لإدارة وصيانة المباني)	RICS
Leadership in Energy and Environmental Design	الريادة في التصميم البيئي والطاقة (لإدارة المباني المستدامة)	LEED
Aga Khan Trust for Culture	صندوق أغا خان للثقافة	AKTC
Aga Khan Award for Architecture	جائزة أغا خان للعمارة	AKAA
Aga Khan Foundation	مؤسسة أغا خان	AKF
Aga Khan Development Network	شبكة أغا خان للتنمية	AKDN

قائمة المصطلحات

الترجمة باللغة العربية	الترجمة باللغة الإنجليزية
إعادة التوظيف العماني	Adaptive Reuse
التوظيف المستدام	Sustainable Use
المبني التراثي	Heritage Building
التراث العماني	Urban Heritage
الحفاظ على المباني المعمارية	Architectural Conservation
الحفظ والترميم	Conservation
الترميم	Restoration
الصيانة	Maintenance
الممتلكات الثقافية	Cultural Property
الهوية المعمارية	Architectural Identity
السياحة التراثية	Heritage Tourism

قائمة الأشكال

الفصل الأول

شكل 1-1 يوضح دلالات الهوية العمانية المستخلصة من تطور الفكر المعماري للمسكن 13

الفصل الثاني

شكل 1-2 يوضح اساليب التعامل مع المناطق التاريخية وذات القيمة 24

شكل 2-2 يوضح ركائز الاستدامة العمانية 34

شكل 2-3 يوضح اهداف الاستدامة العمانية كمدخل للتوظيف المستدام 35

الفصل الثالث

شكل 3-1 يوضح مؤشرات نمو قطاع السياحة في مصر 49

شكل 3-2 يوضح أشكال السياحة التراثية مصر 56

الفصل الخامس

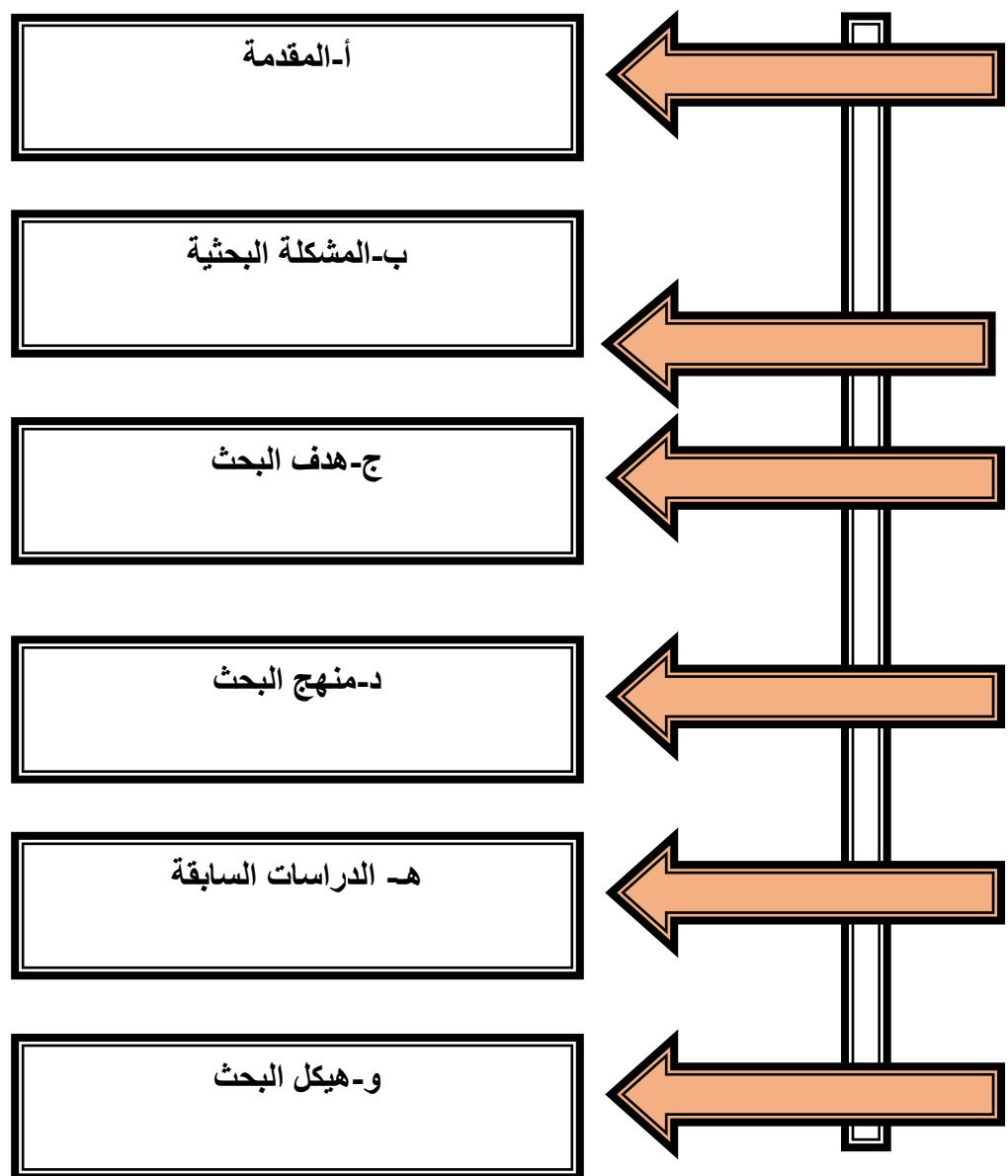
شكل 5-5 يوضح برنامج إعادة التأهيل للمباني السكنية للدرب الأحمر 86

الفصل السابع

شكل 7-1 يوضح نتائج تقييم معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش 142

الفصل الثامن

شكل 1-8 يوضح نتائج استبيانات حول تفضيل إعادة استخدام القصر كمدرسة تمريض تراثية.....	156
شكل 2-8 يوضح البرنامج الوظيفي المقترن للبديل الرابع	158



أ- المقدمة

تحتوى مصر على العديد من المباني التراثية والمباني السكنية ذات القيمة الثقافية والحضارية والتاريخية المتصلة التي لا يمكن تجاهلها ، وتعتبر ثروة قومية وركيزة هامة ومورداً اقتصادياً مهماً لمصر في مجال السياحة، وقد شهدت مصر في الآونة الأخيرة خط متصل من خطوط البناء الحديث خارج حدود المدن القديمة كالقاهرة التاريجية والقاهرة الخديوية بهدف حل مشاكل الاسكان وكذلك نقل المؤسسات الحكومية والمباني الهامة خارج حدود وسط القاهرة ، تاركة ورائها قماش قد تم نسجه من زمن بعيد بيد أجدادنا العظام ، ودورنا هو الحفاظ عليه وإكمال نسجه من جديد سواء بإعادة تأهيل الوسط المحيط أو المباني القائمة.

ولذلك لابد من تطوير هذه المباني التراثية والعمل على إعادة توظيفها كوسيلة لحفظها من عوامل التهرب والاندثار وتنمية مفهوم التنمية التراثية المستدامة ، والعمل أيضاً على جذب الانتباه إليها والاستفادة منها، ونشر الثقافة والوعي لدى قاعدة كبيرة من الأجيال القادمة بأهمية مثل هذه المباني التراثية السكنية وغيرها من المباني التراثية والتاريخية الأخرى، وأنها جزء من كياننا وحيتنا وموروث ذو ثقل لهذه الأجيال، التي يمكنهم الاستفادة بها بعد ذلك والاحتفاء بعزمها تواجهها والترويج لها.

لذا كان من الواجب علينا التركيز على أهم المشاكل التي تحيط بهذه المباني التراثية السكنية وغيرها من مشاكل اجتماعية وثقافية وسياسية من قوانين مرتبطة بها وبغيرها من المباني التراثية الأخرى ، واستقطاب جزء مهم من هذه البقع التاريخية التي قد تم تفريغها مؤخراً من المؤسسات الحكومية والخدمة كي تتيح لنا الفرصة لجذب قاعدة كبيرة من السياح لرؤية عظمة تراثنا وحيتنا المدفونة بإعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية في مصر وقد تم التركيز في هذا البحث على منطقة (القاهرة التاريخية ووسط القاهرة) كمقاصد سياحية مهمة وذاكرة حية لأجيالنا من الشباب لرؤية عظمة تاريخهم وحياتهم .

ب- المشكلة البحثية:

لم تشهد المباني التراثية السكنية اتفاقاً صريحاً واضحاً من قبل الدولة لتطويرها وتكييفها مع باقي المباني المستحدثة من قبل، فقد عانت هذه المباني من عوامل التهرب والاندثار خلال العقود الماضية لما شهدته من مشاكل سياسية واجتماعية وثقافية، فمعايير التنسيق الحضاري وغيرها من المؤسسات المعنية بالحفظ وما ارتبطت به من سياسات الدولة ، وغيرها من المؤسسات المعنية بالحفظ على مثل هذه المباني التراثية السكنية، لم تقدم حلولاً جذرية واضحة وصرحية لكتير من اساليب وطرق تطوير و إعادة تأهيل مثل هذه المباني لتنكييفها مع عجلة التطوير والبناء من حولها وربطها بالوسط المحيط والاحتياجات الحالية .

ومن هنا تأتي أهمية البحث لكونه يسعى إلى الانتباه للمشاكل التي تعاني منها معظم هذه المباني التراثية السكنية وغيرها من المباني التراثية ذات القيمة والعمل على وضع مقتراحات لحل و التعامل مع مثل هذه المشاكل، سواء كانت بالقوانين المرتبطة بها من قوانين الإيجارات القديمة وغيرها من قوانين الحفاظ عليها، وما تعانيه من مشاكل اجتماعية وربطها مع الوسط المحيط بطريقة تقدر أهميتها وتبلورها وتعيدها من جديد بشكل يساعد على الحفاظ عليها واستدامتها .

وتلخص اشكالية البحث فيما يلى:

عدم الاستغلال الأمثل للمباني التراثية وخاصة المباني التراثية السكنية بطريقة تساعد على الحفاظ عليها واستدامتها.

أصبح ترس عجلة البناء في مصر متوجهاً دائماً للبناء بمواد بناء مستحدثة غير صديقة للبيئة . تفتقر معظم المناطق التاريخية القديمة لدورها السياحي والترويجي لزيارة مبانيها بسبب عدم تأهيلها والاهتمام بها.

عدم وجود معايير محددة لتوظيف المباني التراثية السكنية القائمة في مصر وخاصة بمنطقة (وسط البلد) التي بإمكانها تحقيق أداء أفضل سياحياً واقتصادياً لها.

لا يوجد التفاصيل واضحة من قبل الحكومة للتعامل مع مباني الإسكان القديم والإيجارات القديمة. عدم ارتباط أساليب إعادة الاستخدام وتأهيل المباني التراثية السكنية بمعايير الحفاظ والتطوير عالمياً كما تم تطبيقه في الدول المتقدمة.

عدم الالتفات من قبل الدولة لتجارب الدول الأخرى في التعامل مع قوانين الإيجارات القديمة ودراستها واستخلاص أهم نتائجها وأثرها على المجتمع المحلي وعجلة التنمية والسياحة مثل (نيويورك- ماليزيا - الفلبين - فرنسا).

تجدد القيمة الإيجارية للمباني السكنية القديمة في مصر.

تخريب مالكي هذه العقارات التراثية الثقافية لها وعدم الإحساس بالانتفاء لعقاراتهم وهو يتهم نظراً لأن المالك غير مستفيد بالعقار الذي يملكونه.

عدم القدرة من قبل الحكومة أو مجلس الشعب أو المحكمة الدستورية للوصول لسند قانوني يخص هذه العلاقة الإيجارية ووقف غضب المالك.

ح- هدف البحث:

تهدف هذه الدراسة إلى استكشاف أنماط إعادة التأهيل وإعادة التوظيف للمباني التراثية السكنية في المدن القديمة، مع التركيز على الحفاظ على قيمتها التاريخية والمعمارية الفريدة. كما تسعى إلى وضع إطار شامل للتنمية المستدامة يدمج بين السياحة، والاقتصاد، والمجتمع بما يعزز الدور الحيوي لهذه المباني في دعم المجتمعات المحلية. وتعمل الدراسة على تقديم معايير واضحة لضمان حماية المباني التراثية مع تلبية احتياجات السكن المعاصر دون المساس بالهوية الحضارية، إلى جانب تحليل التجارب العالمية الناجحة وغير الناجحة في إعادة تأهيل المدن القديمة وقوانين الإيجار القديم لاستخلاص أفضل الممارسات.

وفي نهاية المطاف، تهدف الدراسة إلى اقتراح حلول مبتكرة ومستدامة، سواء على المستوى المعماري أو الإداري، لضمان استمرارية هذه المباني واستغلالها بشكل فعال يسهم في الحفاظ على التراث وتعظيم قيمته الاقتصادية والاجتماعية.

د- منهج البحث:

أولاً: المنهج الاستقرائي؛ يتضمن الإطار النظري للمصورة البحثية بتقصي المعلومات ضمن مجالات الدراسة اعتماداً على الكتب والمراجع والمجلات العلمية العربية والإنجليزية، ودراسة طرق التطوير وإعادة استخدام المباني التراثية (السكنية)، وأيضاً استعراض الإطار الفكري والتشريعي لقانون الإيجار القديم. والإشارة إلى أهم المباني التراثية المتواجدة داخل المدن القديمة وكيفية الاستفادة منها والحفاظ عليها واستغلالها اقتصادياً وسياحياً وبيئياً ودراسة أنماط إعادة التوظيف التي يمكن استخدامها في تطوير المباني التراثية السكنية بالإضافة إلى دراسة أهم تجارب الدول في التعامل مع مثل هذه المباني سواء اجتماعياً أو سياسياً.

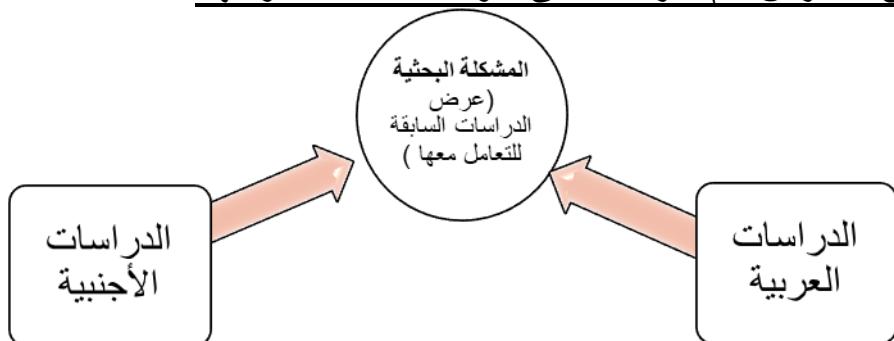
بناء على ذلك استنتاج لأهم المعايير الواجب اتباعها عند تطوير وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية في مصر وتحويلها إلى مباني يمكن الاستفادة بها لمواكبة الاحتياجات الحالية.

ثانياً: المنهج التحليلي يتضمن الدراسة التحليلية للمباني التراثية السكنية المعاد تأهيلها وتوظيفها عالمياً والدراسة التحليلية لبعض المباني التراثية السكنية المحلية في مصر؛ منها: (المباني السكنية بمنطقة الدرب الأحمر وقصر المجوهرات الملكية وبيت السنت وسيلة وغيرهما)، من خلال الوصف والتحليل لبعض تجارب إعادة التوظيف واستخدام هذه المباني كمراكز ثقافية أو متاحف أو غيرها هذا فضلاً عن رصيد الخبرات المتراكمة من خلال زيارة عدد من المباني التراثية السكنية في مناطق عديدة.

هـ - الدراسات السابقة

من خلال هذا البحث يتم دراسة وتحليل مشكلة إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية والتعامل معها سواء سياسياً أو اجتماعياً أو ثقافياً، وكيفية وضع مقتراحات لحل كل ما يرتبط بها من مضائقات وتنديادات سياسية كانت أو اجتماعية، وكذلك كل ما يرتبطها من مشاكل مجتمعية واقتصادية تؤثر على تواجدها واستدامتها بين المباني الأخرى المستحدثة، وإعادة النظر في قانون الإيجار العاجز عن حل مشاكل الملكية والهوية لدى المستأجرين والملوك، وقد تم دراسة واستعراض عدد من الأبحاث والدراسات السابقة التي تناولت هذه المشكلة وتضع مقتراحات لحلها وإعادة تأهيل هذه المباني التراثية السكنية مرة أخرى.

وفيما يلى نستعرض أهم الدراسات التي تناولت هذه المشكلة ومنها:



الدراسات العربية:

دور إعادة توظيف المباني التراثية في تنمية المجتمع المحلي (2022)

تناول الدراسة أثر إعادة التوظيف التكيفي للمباني التراثية في تنشيط المراكز التاريخية وتعزيز المشاركة المجتمعية والاقتصاد المحلي، مع التركيز على الوظائف الجديدة التي يمكن إدخالها على المباني دون التأثير على قيمتها التاريخية والثقافية، مستعرضة أمثلة مصرية مثل بيت السحيمي وقصر الغوري. وقد عالج الباحث المشكلة عبر تحليل العلاقة بين إعادة الاستخدام والآثار الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وقياس كيف يساهم تفعيل المباني التراثية في تحسين البيئة العمرانية للمجتمع المحلي وتعزيز دوره.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:

تعكس منهجية الباحث في هذه الدراسة أهمية ربط إعادة التوظيف بالبعد الاجتماعي والثقافي، بما يتبع تقييم أثر الوظائف الجديدة على السكان المحليين بالمباني التراثية السكنية محل الدراسة. وتتوافق هذه المنهجية مع منهج الدراسة الحالية، حيث توفر إطاراً تحليلياً لدراسة التفاعل بين المبني والمجتمع، وتساعد في اقتراح وظائف جديدة للمباني التراثية مع الحفاظ على هويتها وتعزيز الاستدامة العمرانية والثقافية.

إعادة استخدام المباني السكنية التراثية في المراكز الحضرية: إطار منهجي لتقدير الجدوى الوظيفية والاقتصادية، د. محمد عبد القادر، 2020.

تناول الدراسة تحليلًا شاملًا لآليات إعادة توظيف المباني التراثية السكنية داخل المناطق الحضرية التقليدية، وتركز على وضع إطار لتقدير الملاعنة الوظيفية والاقتصادية قبل تحديد الوظيفة الجديدة للمبني. وقد استعرض الباحث مجموعة من النماذج العالمية والعربيّة التي شهدت إعادة توظيف ناجحة للمباني السكنية، مبيناً تأثير تلك العمليات على استدامة المراكز التاريخية وتحسين جودة البيئة العمرانية. وتقدم الدراسة شرحاً تفصيلياً لمعايير تقدير المبني (الحالة المادية - القيم التراثية - القدرة الاستيعابية - ملاعنة النسيج الحضري - الإمكانيات الاقتصادية)، مع تحليل التحديات المرتبطة بإعادة الاستخدام في المدن ذات الكثافات العالية.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:
اعتمد الباحث في معالجة المشكلة على تحليل مجموعة من التجارب العالمية في مجال إعادة استخدام المباني التراثية السكنية، مع التركيز على فهم آليات التوظيف الجديدة داخل النسيج الحضري للمدن القديمة. وقد تناول تقييم خصائص كل مبني ومدى ملائمتها للوظيفة المقترحة، ودراسة المعايير الاجتماعية والاقتصادية والثقافية التي يجب مراعاتها عند وضع استراتيجية لإعادة التوظيف، بما يشمل حفظ خصوصية المجتمع المحلي، وضمان تكامل المبني مع محیطه العمراني وخدماته وبنيته التحتية، وتوافق منهجية الباحث مع منهج الدراسة الحالية؛ إذ تقدم إطاراً تحليلياً يمكن الاستفادة منه في تقييم مباني الدراسة من حيث قابليتها لإعادة التوظيف، وربط الجوانب المعمارية بالمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية. كما يدعم النموذج المقارن الذي استخدمه الباحث توجّه الرسالة في تحديد محددات النجاح وإجراءات التهيئة المسبقة للمباني التراثية السكنية قبل إعادة استخدامها، مما يعمّق التحليل الميداني للدراسة ويوفر أساساً واضحة لاختيار الوظائف المقترحة للمباني التراثية في السياق المصري.

"أساليب التعامل مع الأنماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر"، د. هدى الأمير محمد درويش، سنة 2018.

يناقش البحث قضية (الإيجار القديم) وإشكالية حلها، وخشية الأنظمة المتعاقبة من الغضب المجتمعي إثر طرح حلها من جديد سياسياً واجتماعياً، وفي هذا البحث يتم استعراض الإطار الفكري والتشريعي لقوانين الإيجار وعمل حصر للمباني التراثية السكنية الموجودة بجميع أنحاء مصر وتطور نمط الحياةز بالإيجار القديم بين الفترة 1986-2016م، وأشار إلى أن معظم العقارات الخاضعة لقانون الإيجار القديم تقع في إقليم القاهرة الكبرى والإسكندرية، وقد استعرض البحث أيضاً أهم أنماط الوحدات الخاضعة لقانون الإيجار القديم.

اهم الدراسات والمقررات التي تم عرضها:

قد وضع الباحث توصيات ومقررات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

- ١) - مقررات تخص تجديد القيمة الإيجارية وتحرير العقود للأنماط المختلفة للمباني التراثية السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم.
- ٢) - تحرير عقود الوحدات المغلقة والشروط الواجبة لذلك.
- ٣) - كيفية التعامل مع وحدات محدود الدخل أيضاً من المستأجرين.
- ٤) - حصر لأهم أنماط العقارات والمباني التراثية السكنية الخاضعة لقانون الإيجار القديم وكيفية التعامل معها والحفاظ عليها.
- ٥) - عمل دراسة تحليلية (مقارنة توزيع الأسر مقابل المباني التراثية المؤجرة بقانون الإيجار القديم).
- ٦) - دراسة تجارب الدول في التعامل مع قانون الإيجار القديم (تجارب إيجابية وسلبية والمقارنة بينهم)
- ٧) - دراسة تطور نمط الحياة بالفترة بين 1986-2016م.

"آليات إعادة استخدام الخزين العمراني السكني ضمن النسيج الحضري للمدن القديمة دراسة تحليلية لتجارب عالمية في استدامة المراكز التاريخية"، د. عماد هاني العلاف، سنة 2019.

يتناول البحث آلية إعادة استخدام المباني التراثية السكنية ضمن النسيج الحضري، وقد تناولت الورقة البحثية بعض من التجارب لإعادة استخدام المباني التراثية السكنية ودمجها من جديد مع الوسط المحيط، واستعراض مزايا إعادة الاستخدام وأثرها باستدامة والحفاظ على المباني التراثية السكنية وذات القيمة الثقافية، والعمل على دراسة آلياتها ومتطلباتها.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:

قد وضع الباحث توصيات ومقررات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

- ١) - تسلیط الضوء والتركيز على أهم التجارب العالمية في استثمار وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية.

- ٢) - دراسة الاستخدام الأكثر ملائمة للوظيفة الجديدة للمبني التراثية السكنية، مما يساعد على الحفاظ عليها وتحقيق عوامل الاستدامة ومتطلباتها.
- ٣) - دراسة خصائص المبني وكيفية التعامل معه وملائمتها للوظيفة الجديدة من خلال طرح تجارب عالمية ل إعادة التوظيف لمثل هذه المبني التراثية السكنية.
- ٤) - يوصي الباحث بأهمية الأخذ بعين الاعتبار عند وضع استراتيجيات إعادة التوظيف للمبني التراثية السكنية القائمة كل مايخص المجتمع من عوامل اجتماعية واقتصادية وثقافية تتكامل من خلالها وظيفة المبني الجديدة معها
- ٥) - حفظ خصوصية المجتمع عند إعادة توظيف المبني وجعلها تتكامل مع باقي المبني السكنية الأخرى بالوسط المحيط من خلال الخدمات والبنية التحتية وغيرها.

فقد عالج الباحث المشكلة من خلال تحليل التجارب العالمية لتحديد أفضل الممارسات لإعادة الاستخدام التكفي للمبني التراثية، مع التركيز على اختيار الوظائف الجديدة الملائمة لكل مبني مع الحفاظ على التكامل مع النسيج العمراني والخدمات المحيطة. وتوافق هذه المنهجية مع منهج الدراسة الحالية، إذ توفر إطاراً تحليلياً لتقدير المبني التراثية السكنية محل الدراسة من حيث ملاءمتها لإعادة التوظيف وربط الجوانب المعمارية بالمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، مما يعزز قدرة الرسالة على اقتراح حلول عملية لإعادة التوظيف التكفي للمبني التراثية في السياق المصري.

دور عمليات إعادة البناء في الحفاظ على المبني الأثرية والموقع التأريخي، بسام محمد مصطفى،
سنة 2010.

يتناول البحث دور عمليات إعادة البناء في الحفاظ على المبني التارقية والعمل على ترميمها وصيانتها للحفاظ عليها واستدامتها؛ لما تميز به من قيمة تاريخية وثقافية وسياحية كبيرة، الأمر الذي جعل لعمليات الحفاظ دوراً مهماً ليس فقط في ترميمها وصيانتها، بل في توظيفها واستغلالها كموروث ثقافي وحضارى مستدام وكعائد سياحي مهم.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:

قد وضع الباحث توصيات ومقترنات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

- ١) - دراسة دور إعادة التأهيل والبناء في الحفاظ على المبني التراثية والتاريخية.
- ٢) - أهمية وضع سياسات لحفظ عليها وترميمها وصيانتها والعمل على استدامتها.
- ٣) - توضيح الدور المجتمعي والسياسي في الحفاظ على هذه المبني التراثية والتراثية.

"دراسة مقارنة لسياسات الحفاظ على التراث العرمانى"، محمد عبد الفتاح، سنة 2008

يتناول البحث وضع مفهوم التراث و أهمية التعامل معه، دراسة الاهداف حول اهمية الارتقاء وتطوير الفراغات العرمانية بالمدن القديمة مع عمل تحليل لتجارب ومشاريع مختلفة بمناطق تراثية بدول مختلفة وعرضها بطريقة مناسبة لتحافظ على قيمتها التراثية والثقافية.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:

قد وضع الباحث توصيات ومقترنات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

- ١) - دراسة أهمية وضرورة الحفاظ على المبني التراثية والتاريخية.
- ٢) - وضع البحث توصيات ملحة لأهمية تطوير وتنمية الفراغات العرمانية بالمدن القديمة وتنميتها واستدامتها وادراجها ضمن لوائح التطوير السياحي والمجتمعي.
- ٣) - من خلال هذا البحث تم عمل تحليل لتجارب مختلفة بدول مختلفة بالاماكن التراثية بها.
- ٤) - تسليط الضوء على أهمية اظهار القيمة التراثية والثقافية لمناطق التراثية القديمة والتباهي بها.

الدراسات الأجنبية:

Femenías, P., Peter, S., & Legnér, M. (2023). Modern Heritage and Housing Renovation: Policy Development and Practical Experiences from Gothenburg, Sweden

تتناول هذه الورقة البحثية دراسة سياسات ترميم وتجديد المساكن التراثية في مدينة غوتنبرغ بالسويد، خاصة مباني فترة ما بعد الحرب، مع التركيز على كيفية الحفاظ على القيم المعمارية والثقافية للمباني أثناء عمليات التجديد، وقد ركز الباحثون على دمج البعد الاجتماعي والاقتصادي مع الترميم لضمان استدامة المباني وتحقيق تكاملها مع البيئة العمرانية المحيطة.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية

١. تحليل سياسات الحفاظ والترميم الخاصة بالمساكن التراثية الحديثة.
٢. دراسة التوازن بين متطلبات كفاءة الطاقة والحفاظ على الهوية التراثية.
٣. استعراض تجارب عملية محلية توضح كيفية دمج البعد الاجتماعي والاقتصادي مع ترميم المباني السكنية التراثية.

عالج الباحثون المشكلة من خلال تحليل السياسات والإجراءات العملية لتجديد المساكن التراثية، مع دراسة التوازن بين كفاءة الطاقة ومتطلبات الوظائف الجديدة والهوية التراثية. وتوافق هذه المنهجية مع منهج الدراسة الحالية، إذ توفر إطاراً لمقارنة التجارب العالمية مع الواقع المصري، وتsem في تحديد استراتيجيات إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية السكنية بحيث تحافظ على قيمتها التاريخية وتنكمel مع متطلبات المجتمع والبيئة العمرانية المحلية.

Adaptive reuse of heritage buildings; a systematic literature review of success factors (2023) – Femenías, P., et al.

تتناول الدراسة مراجعة منهجية لأكثر من 70 بحثاً حول إعادة التوظيف التكيفي للمباني التراثية، وتحدد عوامل نجاح هذه المشاريع، بما في ذلك الجوانب المعمارية، الهيكيلية، البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية، الطاقية، القانونية والإدارية. وتشدد الدراسة على أن إعادة الاستخدام ليست مجرد ترميم، بل تتطلب مقاربة شاملة لضمان استدامة المباني التراثية.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:

اعتمد الباحثون على تصنيف وتحليل التجارب السابقة لتحديد عوامل نجاح مشاريع إعادة التوظيف، مع التركيز على الجوانب متعددة الأبعاد للمباني. تتوافق هذه المنهجية مع منهج الدراسة الحالية، حيث توفر إطاراً لتحليل مباني الدراسة المصرية من حيث الملاعنة الوظيفية، الاستدامة، والتكامل مع المجتمع المحيط، كما تساعد في اقتراح استراتيجيات عملية لإعادة التوظيف التكيفي مع الحفاظ على الهوية التراثية.

Adaptability evaluation of historic buildings as an approach to propose adaptive reuse strategies (2021) – Author Unknown

تقدم الدراسة نموذجاً علمياً لتقدير قابلية المباني التاريخية لإعادة الاستخدام، باستخدام مؤشرات تحليلية مستندة إلى نظرية الأنظمة المعقدة، وتصنيف المباني حسب مدى ملائمتها لإعادة الاستخدام.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:

استخدم الباحث إطاراً منهجياً لتحديد المباني الأكثر ملائمة لإعادة التوظيف، مما يوفر أساساً علمياً لاتخاذ قرارات دقيقة حول الوظائف الجديدة لكل مبني. و تستفيد الدراسة الحالية من هذا النموذج في تحليل المباني التراثية السكنية محل الدراسة، وقياس مدى ملائمتها لإعادة التوظيف مع مراعاة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

Investment through rehabilitation of local heritage environments economic prospective vision analysis, Rashid Ahmed, and others, 2010

تناول هذه الورقة البحثية التركيز على أهمية إعادة التأهيل كعصب أساسي بمهمة الحفاظ وإعادة تأهيل المباني التراثية الثقافية بالبيئة المحلية.

تشير هذه الورقة البحثية إلى بعض التجارب لعمليات الحفاظ وإعادة التأهيل لمباني تراثية بمناطق مختلفة واستعراض نتائج هذه التجارب على الواقع المحلي والاجتماعي لسكان المنطقة نفسها.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:
قد وضع الباحث توصيات ومقترنات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

١) - أهمية إعادة التأهيل كعضو راسخ وأساسي بعمليات التنمية المستدامة وبمهمة الحفاظ.

٢) - وإعادة تأهيل المباني التراثية الثقافية بالبيئة المحلية.

٣) - طرح لتجارب عالمية ومحلية للتعامل مع المناطق التراثية ودراسة أثر ذلك اجتماعياً

Adaptive Reuse in Architecture: Transforming Heritage Buildings for Modern Functionality (2024) – Author Unknown

تبحث الدراسة كيفية تحويل المباني التراثية لتلبية وظائف حديثة مع الحفاظ على قيمتها التاريخية والثقافية، مع التركيز على استدامة استخدام المواد وكفاءة الطاقة والتوازن بين الهوية التراثية والمتطلبات المعاصرة.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:
قام الباحثون بتحليل نماذج عملية لإعادة التوظيف، وتحديد الوظائف الأكثر ملاءمة لكل مبنى، مع الحفاظ على الهوية التراثية. توفر هذه المنهجية للرسالة الحالية إطاراً لتطبيق الوظائف الحديثة على المباني التراثية المصرية مع مراعاة المتطلبات البيئية والاجتماعية.

Key barriers and decision supports in revitalizing heritage buildings: A case study in Guangzhou, China (2025) – Author Unknown

تدرس الدراسة المعوقات التي تواجه المستثمرين في مشاريع إعادة التوظيف، مع تحليل فرص دعم القرار لتحقيق جدوى اقتصادية واجتماعية للمباني التراثية.

طريقة معالجة الباحث للمشكلة وكيف تم الاستفادة بها بالبحث وعلاقتها بمنهج الدراسة الحالية:
قدم الباحث إطاراً لتقييم المخاطر والفرص في إعادة استخدام المباني التراثية، وهو ما يمكن الاستفادة منه في تحليل الجدوى الاقتصادية والاجتماعية للمباني التراثية السكنية محل الدراسة، وتحديد المعوقات المحتملة وإعداد استراتيجيات لتجاوزها.

خلاصة الدراسات السابقة :

تناول الدراسات السابقة التالي:

أهمية الحفاظ على الممتلكات الثقافية والعمل على ترميمها وصيانتها، العمل على إعادة توظيفها وتأهيلها من جديد، وفتحها للزوار بصورة متميزة للعرض.

ممارسة واسترجاع الأنشطة المختلفة بها، حل مشاكل الإيجارات القديمة وما يرتبط بها من تجميد القيمة الإيجارية والغضب المجتمعي من تضليل قيمتها العقارية بالسوق المحلي بحجج خضوعها لقانون الإيجار القديم، أساليب التعامل مع الانماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر.

ايضا دراسة تحليلية لتجارب عالمية في استدامة المراكز التاريخية، طرح لتجارب عالمية ومحليه للتعامل مع المناطق التراثية ودراسة اثر ذلك اجتماعيا وثقافيا، فهذا يترك اثرا على المتنقي بطريقه إيجابية، وأهميتها في حفظ القيمة المكانية وما ارتبط بها من انشطة ووظيفة وأيضا تأكيد الهوية الحضارية وعن أهمية التكنولوجيا في تطوير أنظمة تشغيل مثل هذه المباني القديمة للوصول بها إلى مكانة مهمة اقتصاديا وسياحيا ومواكبة التطور التكنولوجي الحالي.

و- هيكـل الـبـحـث

الباب الأول (الفصل الأول)
تطور الفكر المعماري للمسكن ودلائله في الهوية العمرانية



المهيد

يشكل التراث المعماري أحد أهم عناصر الذاكرة الثقافية والحضارية لأي مجتمع، إذ لا يُمثل مجرد مبانٍ قديمة، بل يُجسد شواهد مادية على تطور الفكر الإنساني، وامتداد الممارسات الاجتماعية والاقتصادية عبر العصور. وقد ورثت المدن المصرية، ولا سيما القاهرة، ثروة معمارية فريدة تضم طرزاً متعددة من المباني التراثية التي تتنمي إلى مراحل زمنية مختلفة، وتعبر عن تداخلٍ غني بين التأثيرات المحلية والعالمية في الفكر العمراني.

ومع مرور الزمن، تعرّضت هذه المباني إلى العديد من مظاهر التدهور نتيجة لعوامل طبيعية مثل التغيرات المناخية والرطوبة، وأخرى بشرية تتمثل في الإهمال، وغياب الصيانة الدورية، وضعف الوعي المجتمعي بأهميتها، بالإضافة إلى محدودية الدعم المؤسسي من الجهات الحكومية المختصة. وقد أدى ذلك إلى فقدان كثيرٍ من تلك المباني جزءاً من قيمتها الجمالية والإنسانية، وأصبح بعضها مهدداً بالانهيار أو الإزالة.

تعد المباني التراثية السكنية من أكثر الفئات المعمارية تأثراً بهذه الإشكاليات، إذ تواجه تحديات مزدوجة تتمثل في ارتفاع تكاليف ترميمها وصيانتها مقابل تدني العائد الاقتصادي منها، خاصة في ظل استمرار العمل بنظام الإيجار القديم الذي يجعل صيانة العقار عبئاً على المالك. ومع مرور الوقت، يفضل كثير من المالك إخلاء هذه العقارات أو تركها مهجورة لتجنب تكاليف الصيانة، مما يُسرّع من تدهورها ويفقدّها قيمتها التاريخية وال عمرانية.

وتتفاوت أوضاع هذه المباني بين ما يخضع لإشراف جهات رسمية مثل جهاز التنسيق الحضاري، وما لا يتبع أي مؤسسة حكومية، وهو ما يجعلها عرضة للاندثار. كما يفتقر كثير منها إلى خطط واضحة للتعامل معها، سواء من حيث الحفاظ أو إعادة الاستخدام، ومن ثم، يظهر بوضوح أن غياب الرؤية الشاملة للتعامل مع التراث السكني يشكل أحد أهم أسباب فقدان جزءٍ معتبر من المخزون الحضاري المصري. تتبع أهمية هذه المباني من كونها لا تُمثل مجرد وحدات عمرانية، بل هي وعاءً للذاكرة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، حيث ارتبطت كل منشأة منها بسياق تاريخي معين ترك بصمته في وجдан المدينة.

لذا فإن الحفاظ على هذا التراث لا يقتصر على حماية الجدران أو الزخارف، بل يمتد إلى صون القيم الثقافية والرمزية الكامنة فيه، وتحويلها إلى مورِّدٍ حيٍ يمكن استثماره في خدمة المجتمع المعاصر ومن هذا المنطلق، تبرز ضرورة تبني منهج علمي شامل يقوم على دراسة أوضاع هذه المباني دراسة ميدانية دقيقة، ووضع معايير واضحة لإعادة تأهيلها وتوظيفها بما يتناسب مع خصائصها المعمارية والتاريخية. فإعادة الاستخدام ليست مجرد وسيلة لحفظ المادي، بل هي استراتيجية لإحياء التراث ودمجه في دورة الحياة الحضرية الحديثة، بما يحقق التوازن بين الحماية والاستدامة. إن إعادة توظيف المباني التراثية السكنية تفتح آفاقاً جديدة للتنمية الثقافية والسياحية والاقتصادية، إذ يمكن أن تتحول هذه المنشآت إلى كيانات فاعلة داخل المجتمع، تُسهم في تشطيط الحركة السياحية، وتوفير فرص عمل، وإثراء المشهد العمراني بملامح من الأصالة والهوية.

ومن ثم، فإن الحفاظ على هذه المباني ليس مسؤولية ثقافية فحسب، بل هو خيار استراتيجي يرسّخ مفهوم التنمية المستدامة ويفكّد على أهمية استثمار الماضي لخدمة الحاضر والمستقبل.

1-1 المفهوم المعماري للمسكن ودلالته الثقافية

يُعد المسكن أحد أهم العناصر التي تعبّر عن تطوير الفكر المعماري لأي مجتمع، إذ لا يقتصر دوره على كونه مأوى مادياً، بل يُجسد القيم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي تشكّل هوية المكان وسلوك الإنسان فيه، ومن ثم، فإن دراسة تطوير الفكر المعماري للمسكن تُعد مدخلاً أساسياً لفهم التحولات التي شهدتها الهوية العمرانية عبر العصور المختلفة، وصولاً إلى الواقع المعاصر الذي يشهد صراعاً بين الأصالة والمعاصرة.

أهم المفاهيم المرتبطة بتعريف المسكن

يُعد مفهوم المسكن من المفاهيم الجوهرية في الدراسات العمرانية والاجتماعية، لما له من ارتباط وثيق باستقرار الإنسان واندماجه داخل مجتمعه. فمن الناحية اللغوية، يُشتق لفظ السكن من الجذر العربي "سكن"، الذي يدل على الثبات بعد الحركة، ويُستخدم للدلالة على الاستيطان والإقامة في مكان محدد (Youssef, 1992).

أما من الناحية الاصطلاحية، فقد ورد مصطلح السكن في القرآن الكريم في قوله تعالى: «وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بَيْوْتَكُمْ سَكَنًا» (Quran, صفة 27 elnour ayah)، وهو ما يعكس البعد الوظيفي والروحي للمسكن كمصدر للطمأنينة والاستقرار (القرآن الكريم، رواية حفص). ويُستخدم مصطلحات أخرى مرادفة مثل البيت والمنزل والمأوى، وجميعها تشير إلى المكان الذي يُؤمن للإنسان الراحة والأمان، ويعُد الإطار المادي والاجتماعي للحياة اليومية (Youssef, 1992).

ويُعد المسكن النواة الأولى لتشكيل الهوية الفردية والاجتماعية، إذ يُعبر عن ثقافة الأسرة والمجتمع في آن واحد. ويرى بيار جورج أن المسكن يمثل رابطاً أساسياً بين الفرد والعائلة والمجتمع، ويسهم في تكوين التمودج الإنساني داخل البيئة الاجتماعية (George, 1972).

مفاهيم أخرى مرتبطة بالمسكن

لا يُعد المسكن مجرد فضاء مادي للإقامة، بل هو كيان إنساني متعدد الأبعاد يجمع بين الوظيفة المادية والدلالة الرمزية والاجتماعية. فالمسكن يوفر الأمان والخصوصية، ويخلق بيئة تُعزّز الروابط الأسرية، مما يجعله عنصراً أساسياً في تحقيق التوازن النفسي والاجتماعي للأفراد (Bane, 1981).

وترى سارة ميمونة في دراستها عن التكوين الوظيفي للمدينة الإسلامية أن المسكن يؤدي وظيفة مزدوجة؛ فهو من جهة يحمي الإنسان من المؤثرات البيئية، ومن جهة أخرى يُعتبر فضاءً مقدساً يحفظ النساء والعائلة، مستندةً إلى قوله تعالى: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَدْخُلُوا بَيْوْتًا غَيْرَ بَيْوْتِكُمْ حَتَّى تَسْأَلُو وَتَسْلِمُوا عَلَى أَهْلِهَا» (Quran, p. elnour ayah 27) (Maimuna, 2010).

أما ليتا بان (Lita Bane) فتعرف المسكن بأنه المكان الذي يجتمع فيه أفراد تجمعهم روابط المودة والتعاطف، وهو الفضاء الذي يشعر فيه الفرد بالأمان والراحة النفسية، ويمارس فيه هواياته وأنشطته اليومية، مما يجعله مصدراً للعطاء والإبداع، ومجالاً لبناء القيم الاجتماعية مثل الاحترام والوفاء والإخلاص (Bane, 1981).

وفي ضوء ما سبق، يُعتبر السكن حفاظاً أساسياً من حقوق الإنسان المعترف بها عالمياً، لما له من دور في تعزيز الاستقرار والكرامة الإنسانية. كما يُعد امتلاك المسكن في المجتمعات العربية رمزاً للهوية والانتماء الاجتماعي، ودليلًا على المكانة الأسرية. وقد شهدت أنماط السكن تطورات ملحوظة؛ إذ تراجع النظام الأبوي القديم (الإقامة في بيت العائلة الكبرى) لصالح نمط الأسرة النووية، مما أثر على العلاقات الاجتماعية ووظائف المسكن في المجتمع المعاصر (George, 1972) ؛ (Bane, 1981)).

ويُجسد إيمانويل كوكسيا بعد الفلسفى للمسكن بقوله:

"نحن لا نبني البيوت لحماية أنفسنا من العوامل الجوية، بل لنسقبل جزءاً من العالم داخلاً، فكل بيت هو واقع أخلاقي" (Coccia, 2019).

كما تُعبر الشاعرة مارينا تسفاتيفا عن بعد الرمزي للمسكن بقولها:

"الذين لم يبتنوا بيتاً، لا يستطيعون العودة إلى التراب" (Tsvetaeva, 1923).

1-2 الوظائف الأساسية للمسكن

يُعد المسكن أحد أهم المكونات التي تُعبّر عن أسلوب الحياة وتنظيم العلاقات داخل المجتمع، فهو ليس مجرد مأوى مادي، بل يمثل فضاءً يحفظ للإنسان استقراره وكرامته ويحقق له الشعور بالانتماء، وتنبع من خلال الدراسات المتخصصة أن المسكن أربع وظائف رئيسية هي: الحماية، والاستقرار، والأمن، والإيواء.

الحماية (protection): تتمثل في حماية الأفراد من المؤثرات الخارجية سواء كانت طبيعية كالحرارة والبرد والأمطار، أو بشرية كالاعتداء أو الخطر، وهي أولى الوظائف التي ارتبطت بظهور المسكن منذ القدم.

الاستقرار (Stability): يوفر المسكن بيئة مستقرة تتيح للأسرة ممارسة أنشطتها اليومية في أجواء من الراحة والخصوصية، مما يرسخ الترابط الاجتماعي بين أفراده.

الأمن (security): يُعبر عن الإحساس النفسي بالأمان داخل حدود المسكن، حيث يشعر الفرد بالسکينة والطمأنينة بعيداً عن التهديد الخارجي.

الإيواء (Shelter): وهو المفهوم الأشمل الذي يجمع بين الوظائف السابقة، إذ يُعد المسكن الإطار الفيزيائي والاجتماعي الذي تنتظم داخله حياة الأسرة وفقاً لعاداتها وتقاليدها.

وعليه يمكن القول إن وظيفة المسكن لا تقتصر على الإيواء المادي، بل تمتد لتشمل البعد الإنساني والاجتماعي، فهو وعاء للحياة اليومية ومصدر للاستقرار والهوية (Rapoport، 1969).

1-3 نشأة المسكن وتطوره المبكر

نشأت فكرة المسكن مع بدايات الوجود الإنساني باعتبارها استجابة فطرية لحاجة الإنسان إلى الحماية من العوامل البيئية القاسية والحيوانات المفترسة، إضافة إلى توفير بيئة آمنة تحفظ الخصوصية وتحقق الشعور بالاستقرار. في المراحل الأولى، اتخذت المساكن أشكالاً بدائية تنوعت تبعاً للظروف الطبيعية والموارد المتاحة، فظهرت الكهوف والمغارات الصخرية كمأوى طبيعي، ثم تطورت إلى أكواخ تُشيد باستخدام الخشب والطين والمواد المحلية المتوفرة.

وفي مصر القديمة، ارتبط تطور المسكن بالعوامل الجغرافية والاجتماعية والاقتصادية، حيث أسمهم نهر النيل في توفير الطمي الذي استُخدم كمادة أساسية في البناء، فظهرت أنماط عمرانية متكاملة عكست فهم المصريين للعلاقة بين البيئة والمأوى. كما شُيدت المساكن المنحوتة في الصخور لتأمين الحماية من المناخ، وأنشئت تجمعات سكنية منظمة لعمال المعابد والمقابر، وهو ما يُعد من أوائل أشكال التخطيط السكني في التاريخ.

وتنظر هذه المرحلة أن الدوافع الوظيفية، المتمثلة في الأمان والإيواء، كانت الأساس في نشأة المسكن قبل أن تتطور تدريجياً لتشمل الجوانب الجمالية والاجتماعية التي أسهمت في تكوين الهوية العمرانية المميزة للحضارات القديمة.

1-4 تطور المباني السكنية عبر العصور

يمثل تطور المباني السكنية انعكاساً مباشراً لتطور الفكر الإنساني والاجتماعي، إذ إن المسكن لم يكن يوماً مجرد مأوى، بل هو تعبير عن علاقة الإنسان بمحيهه، وتطور وعيه بالبيئة والمجتمع. وقد شهدت المساكن المصرية عبر التاريخ تحولات جوهرية في المفهوم والتصميم والوظيفة، توازت مع تطور القيم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي شكلت هوية المجتمع العمرانية (Rapoport، 1969).

1-4-1 المساكن في عصور ما قبل التاريخ

ظهرت البدايات الأولى للمسكن مع بداية استقرار الإنسان بعد حياة الترحال والصيد. كان الهدف الأساسي هو الحماية من الأخطار الطبيعية والحيوانات المفترسة، فاستقر الإنسان في الكهوف والمغارات الصخرية، التي كانت تُغلق فتحاتها بالحجارة والأخشاب.

اعتمد البناء في هذه الفترة على مواد البيئة المتاحة مثل الطين، والأحجار، والأغصان، وكانت المساكن بسيطة جدًا من حيث التكوين، تتكون من فراغ واحد يجمع بين المعيشة والنوم وتخزين الطعام

(1961, Mumford)

يُظهر هذه المرحلة أن الفكر المعماري كان وظيفياً بحثاً، يهدف إلى البقاء والحماية دون اهتمام بالجمال أو التنظيم الداخلي.

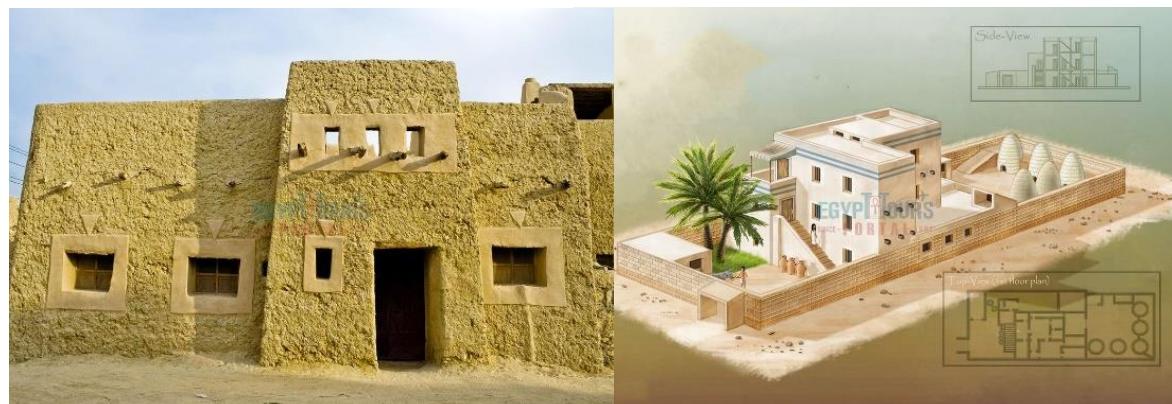
2-4-1 المساكن في مصر القديمة

يُعد المصريون القدماء من أوائل من أعطوا للمسكن قيمة رمزية ووظيفية في آن واحد. فقد نشأت المساكن الأولى على ضفاف النيل، حيث استخدم الطين كمادة بناء أساسية، لما يتتوفر به من سهولة التشكيل وعزل حراري مناسب.

يُظهر المكتشفات الأثرية في تل العمارنة والقرنة أن المساكن كانت تتكون من مدخل بسيط يؤدي إلى فناء داخلي مكشوف تحيط به الغرف، مع وجود فتحات صغيرة للإضاءة والتهوية (Badawy, 1966)

أما مساكن الطبقة الثرية، فتميزت بزخارف جدارية وأفنية متعددة ومستودعات للحبوب، مما يعكس التدرج الاجتماعي.

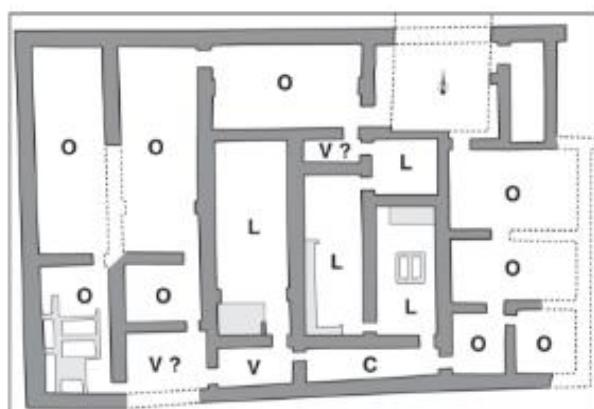
في هذه الفترة، أصبح المسكن تعبيراً عن المكانة الاجتماعية والاقتصادية، وتبلور لأول مرة مفهوم الخصوصية الأسرية، كما بدأت تظهر الملامح الأولى للخطيط الداخلي المتكامل.



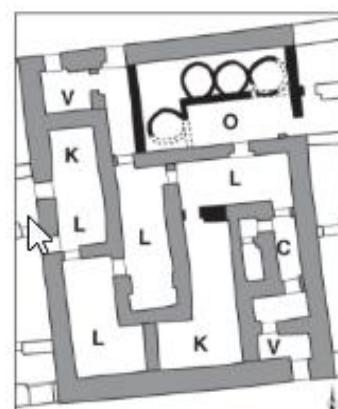
شكل 2-1 إعادة تصور لبيوت الطبقة العليا في عصر الدولة القديمة، حيث يحتوي المنزل على أكثر من طابق، وساحة أمامية بها أعمدة بسيطة من الحجر أو الخشب. المصدر: Ancient Egyptian Houses – Social Significance
Egyptian Houses – Social Significance
<http://www.archnet.org>

شكل 1-1 رسم تخيلي لمنزل مصرى من الطوب اللبن في الدولة القديمة، يُظهر البساطة في التصميم مع فتحات تهوية صغيرة لحماية السكان من حرارة الصحراء.
المصدر: Ancient Egyptian Houses – Facts and Details
<http://www.archnet.org>

Plan of House Unit I (4th Dynasty)
Western Town of Heit el-Ghurab at Giza



Plane of House E (late 4th to 6th Dynasty)
Khentkawes town at Giza

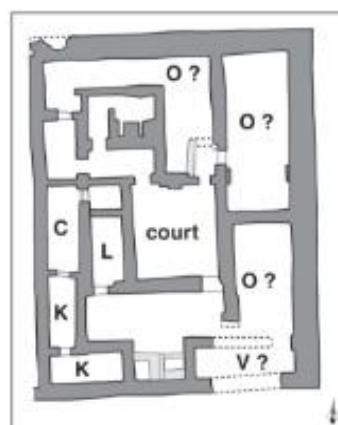


Eastern Town House (4th Dynasty)
Eastern Town of Heit el-Ghurab at Giza

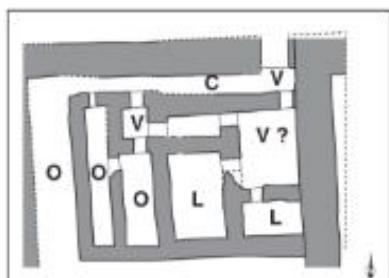


V = vestibule
K = kitchen
H = hall
L = living room
C = corridor
O = open courtyard, storage installations,
manufacturing and production area

Plan of House Unit 3 (4th Dynasty)
Western Town of Heit el-Ghurab at Giza

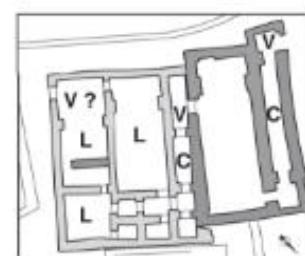


North Street Gate House (4th Dynasty)
Gallery II complex at Heit el-Ghurab at Giza



0 5 10 m

House of the Old Kingdom settlement (early 3rd Dynasty)
South of the former fortress gate at Elephantine



شكل 1-3 تخطيط نموذجي لبيت من عصر الدولة القديمة يوضح توزيع الغرف حول
فnaire داخلي (Courtyard)، مع ممرات جانبية تربط بين أماكن المعيشة والتخزين.

المصدر: The Archaeology of Urbanism in Ancient Egypt –
Cambridge University Press

تخطيط نموذجي لبيت من عصر الدولة القديمة، يُظهر النظام المعماري المتبع في تصميم المساكن خلال تلك الفترة، يتكون المنزل من فناء داخلي (Courtyard) يُعد العنصر المركزي في التصميم، أيضاً تُستخدم الأعمدة الحجرية أو الخشبية لدعم السقف، بينما تفتح التواذن الصغيرة في الجدران العليا لتقليل دخول الحرارة والمحافظة على الإضاءة، كما تُظهر الرسومات وجود ممرات جانبية تربط بين أماكن المعيشة والتخزين والمطبخ، مما يعكس التنظيم الوظيفي الدقيق في العمارة السكنية آنذاك.

3-4-1 المساكن في العصر اليوناني والروماني

مع دخول التأثيرات اليونانية ثم الرومانية إلى مصر، حدث تحول واضح في الفكر المعماري للمسكن. تأثرت المساكن المصرية في هذه الفترة بالطراز الكلاسيكي، فظهرت الأفنية الواسعة ذات الأعمدة (Peristylecourts).

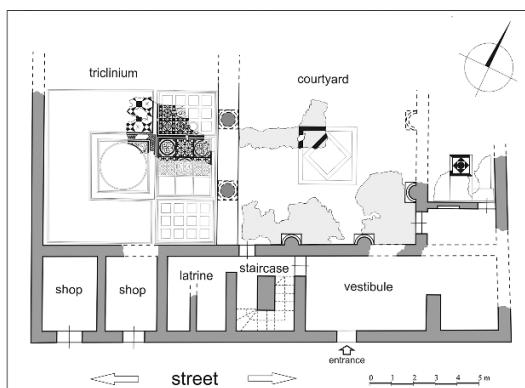
كما استخدمت مواد جديدة كالحجر الجيري والطوب المحروق، وتم تحسين أنظمة الصرف والتهوية، مما يعكس انتقال الفكر المعماري من البساطة المحلية إلى النمط الحضري المتأثر بالثقافة المتوسطية. ورغم هذا التأثر، حافظت بعض المساكن في الريف المصري على طابعها المحلي.

جدول 1-1 تصنيف المباني السكنية في العصر الروماني، المصدر الباحث

مجمع المساكن	مسكن العائلة الواحدة	المساكن الرومانية
هي مجموعة من المباني مجمعة ببني واحد من الخرسانة، ويوجد بالدور الأرضي حانات ودكاكين وحواصل، الأدوار العليا غير متصلة بالدور الأرضي.	ت تكون من صالة مربعة او مستطيلة مقامة على اربع أعمدة كارنشي مرتبطة بحديقة وتنتوسقها حديقة يعلوها سقف مفتوح، ويحيطها غرف من جميع الاتجاهات ومن حولهم سور لتحقيق الخصوصية والحماية.	تقويتها والخصائص المعمارية

4-4-1 المساكن في العصر الإسلامي

يُعد هذا العصر من أهم المراحل في تاريخ العمارة السكنية المصرية، إذ أعاد صياغة مفهوم المسكن



شكل 1-5 تخطيط معماري لأحد المنازل من العصر اليوناني والروماني، يوضح توزيع الغرف حول فناء مركزي يسمح بالتهوية والإضاءة الطبيعية. المصدر : Streets and Houses of Roman Alexandria – Cambridge University Press



شكل 1-4 بقايا مبانٍ سكنية في مدينة الإسكندرية من العصر الروماني، تُظهر التخطيط الشبكي للشوارع والمنازل المجاورة ذات الفناء الداخلي. المصدر : Streets and Houses of Roman Alexandria –

ليكون كياناً روحانياً واجتماعياً في الوقت نفسه، اعتمد تصميم البيت الإسلامي على مجموعة من المبادئ مثل الخصوصية، والمرونة، والتدرج الفراغي بين الداخل والخارج. أصبح الفناء الداخلي (الصحن) هو المحور الأساسي للحياة اليومية، يوزع حوله الفراغات، ويتتيح التهوية والإلارة الطبيعية، ظهرت عناصر مميزة مثل المشربيات، والملاقف الهوائية، والمداخل المنكسرة التي تحقق الخصوصية وتحكم في الرؤية، ومن الأمثلة المميزة على ذلك بيت السحيمي وبيت الهراوي في القاهرة الفاطمية، اللذان يجسدان الفكر الإسلامي في التوازن بين الراحة المناخية والجمال والزخرفة (Fathy, 1973).

عكست هذه المساكن فلسفة الهوية العمرانية الإسلامية القائمة على احترام البيئة، والاهتمام بالعلاقات الاجتماعية داخل البيت الواحد، مما جعل المسكن محوراً للحياة الروحية والثقافية.

5-4-1 المساكن في القرن التاسع عشر والعشرين

مع دخول التأثير الأوروبي إلى مصر في القرن التاسع عشر، خصوصاً في عهد الخديوي إسماعيل، ظهرت أحياء جديدة مثل القاهرة الخديوية، وجاردن سيتي، والزمالك، التي جسدت الطراز الكلاسيكي الأوروبي الممزوج بالعناصر المحلية.

تميزت هذه المساكن بارتفاع الأسقف، واتساع النوافذ، واستخدام الشرفات المطلة على الشوارع، مما يعكس تحول الفكر السكني من الانغلاق إلى الانفتاح (Steele, 1997).

إلا أن هذا الانفتاح أحدث فجوة بين الطابع المحلي والهوية الأصلية، ما جعل بعض المعماريين المصريين لاحقاً - مثل حسن فتحي - يدعون إلى العودة للجذور المحلية والاستفادة من التراث ودمجه في التصميم المعاصر.



شكل 1-6 مجموعة من المباني السكنية تعكس تأثر العمارة المصرية في أوائل القرن العشرين بالطراز الأوروبي الكلاسيكي وغيرها.

المصدر: Great Egypt: Belle Époque Architecture.

6-4-1 المساكن في العصر الحديث والمعاصر

في النصف الثاني من القرن العشرين، بدأت مصر تشهد موجة من العمارة الحديثة التي ركزت على الجانب الوظيفي، متأثرة بحركات الحداثة الغربية، فأصبحت المساكن تعتمد على الكتل البسيطة والخطوط المستقيمة، مع تجاهل بعض القيم الاجتماعية التقليدية.

لكن مع بداية القرن الحادي والعشرين، ظهر اتجاه جديد نحو الاستدامة البيئية وإحياء التراث، فبدأ المعماريون المصريون في دمج تقنيات التهوية الطبيعية والعزل الحراري واستخدام المواد المحلية في تصميم المساكن المعاصرة. (Edwards, 2005)

وبذلك عاد الفكر المعماري السكني إلى دائرة متكاملة تجمع بين الأصالة والمعاصرة، وبين الهوية.



شكل 1-7 مجموعة من المباني السكنية حديثة متعددة الاستخدامات في مدينة نصر/العاصمة الادارية/القاهرة الجديدة
المصدر: CairoScene, "Modern Residential Architecture in Egypt", 2023.

1-5 شكل المباني السكنية من الداخل عبر العصور

جدول 1-2 تطور الفكر المعماري للمسكن وملامحه الداخلية عبر العصور المصدر: الباحث

العصر	العناصر الوظيفية والديكورية	ملامح المباني السكنية الداخلية
عصور ما قبل التاريخ	غرفة للنوم والطهي - أماكن لتخزين الأدوات والفاخر. - استخدام الحجر والخشب والطين.	مساحات صغيرة مغلقة أو كهوف. - تقسيم بسيط للفراغات. - فتحات بسيطة للتهوية والدخان.
العصور القديمة	تقسيم دقيق للغرف: نوم، طهي، تخزين. - أثاث محدود وخزانات حجرية. - استخدام القباب والأعمدة للديكور والهيكلية.	غرف متعددة حول صالة مركبة أو فناء. - وجود حدائق داخلية صغيرة. - الأسقف غالباً مسطحة أو قباب بسيطة.
العصور الوسطى	غرف متخصصة للنوم والطهي واستقبال الضيوف. - جدران مطلية بالجص أو الحجر. - نوافذ صغيرة لحفظ الخصوصية والأمان.	منازل متعددة الطوابق (5-7 طوابق). - فناء مركزي يحيط به الغرف. - استخدام السلالم الخشبية والدهليز.
عصر النهضة	تقسيم الوظائف بوضوح: صالات استقبال، غرف نوم، مطابخ - ديكورات جصية ونقوش على الجدران. - الاهتمام بزوابيا الضوء الطبيعي.	مساحات أكبر وأكثر ضوءاً. - شبابيك كبيرة وأبواب مقوسية. - أفنية داخلية مفتوحة.
القرن السابع عشر - العشرين	غرف نوم ومطابخ وحمامات واسعة. - أثاث فاخر وتحف. - تصميم داخلي يعكس المكانة الاجتماعية والاقتصادية.	قصور فخمة وغرف واسعة. - صالات كبيرة للضيوف والمناسبات. - ديكورات معمارية دقيقة: كرانيش، أعمدة، لوحات.
القرن الحادي والعشرين	غرف نوم متعددة، مطابخ مفتوحة، صالات معيشية متعددة الوظائف - أنظمة ذكية للتحكم بالإضاءة، التدفئة، التهوية. - ديكورات عصرية مع الحفاظ على الهوية العمرانية الحديثة.	مساحات مفتوحة ومرنة. - أنظمة تحكم بالحرارة والضوء. - دمج التكنولوجيا بالتصميم الداخلي.

1-6 تطور الفكر المعماري للمسكن وعلاقته بمفاهيم الاستدامة عبر العصور

شهد الفكر المعماري للمسكن تطوراً ملحوظاً عبر العصور، متأثراً بالظروف البيئية والاجتماعية والثقافية لكل حقبة زمنية، في العصور القديمة، اعتمدت المساكن على الموارد الطبيعية المتاحة مثل الصخور والكهوف، بما يحقق الحماية من التغيرات المناخية القاسية، ويعكس فهم الإنسان المبكر لمبادئ الاستدامة البيئية. كما استخدمت المواد المحلية القابلة لإعادة التدوير، مثل الطوب اللبن في مساكن العمال والفلاحين، وهو ما يظهر قدرة المجتمعات القديمة على الجمع بين الوظيفة والمتانة مع الحفاظ على الموارد.

مع تطور العصر الإسلامي الوسيط، برزت مفاهيم التصميم المستدام من خلال الفناء الداخلي والمشربيات، والتي ساعدت على تحسين التهوية الطبيعية وتوفير الظل، مع مراعاة الخصوصية ومتطلبات الحياة اليومية. وفي العصر الحديث، بدأ الدمج بين الأساليب التقليدية والتقنيات والمواد الجديدة، حيث ظهرت الفلل والمساكن التي تحافظ على الجمال الوظيفي والمساحات المفتوحة، مع الاستفادة من الضوء الطبيعي والتهوية، أما في العصر المعاصر، فقد أصبح التركيز على الاستدامة أكثر وضوحاً، من خلال استخدام مواد صديقة للبيئة، وأنظمة الطاقة المتجددة، والتصاميم المعمارية التي تقلل استهلاك الطاقة والمياه، مع الحفاظ على راحة السكان والجوانب الجمالية للمسكن. يظهر التطور التاريخي لل الفكر المعماري أن مفهوم الاستدامة ليس ظاهرة حديثة، بل هو جزء أصيل من تطوير المسكن عبر الزمن، يعكس قدرة الإنسان على التكيف مع البيئة وتحقيق التوازن بين الاحتياجات الوظيفية والجمالية والبيئية.

جدول 3- تطور الفكر المعماري للمسكن وعلاقته بمفاهيم الاستدامة عبر العصور، المصدر: الباحث

المرحلة التاريخية	القيم الاجتماعية والروحية	استدامة النسيج المعماري	استدامة الموقع المادي	عوامل الاستدامة في البناء	المعايير التصميمية
عصور ما قبل التاريخ	بداية تشكّل العلاقة بين الإنسان والمكان كعنصر للأمان والانتماء.	نكرار الأنماط البنائية وفق البيئة المحيطة.	الارتباط المباشر بالطبيعة والموقع الجغرافي.	استخدام مواد طبيعية محلية قابلة لإعادة التدوير.	مساكن بدائية محفورة أو مبنية من الطين والحجر، بسيطة في الشكل وتخدم الوظائف الأساسية للحماية والإيواء.
العصور الفرعونية	ترسيخ قيم الخصوصية والانتماء الروحي للمكان.	ظهور النسيج العماني المنتظم حول النيل والمعابد.	نحو المحسوب نحو الشمس والرياح.	استغلال موارد البيئة (الطمي والطين) بطرق مستدامة.	تخطيط منظم، استخدام الطوب النيء والحجر، تدرج في المستويات المعيشية.
العصور الإسلامية	المكان يجسد القيم الروحية والعائلية للمجتمع المسلم.	نسيج متماشٍ يعكس القيم الاجتماعية والدينية.	تحقيق التوازن البيئي من خلال التهوية والإضاءة الطبيعية.	استخدام المواد المحلية (الطوب، الخشب، الحجر).	تكامل الفراغات الداخلية والخارجية (الصحن، الإيوان)، مراعاة الخصوصية.
القرن 19 - أوائل 20	استمرار القيم الاجتماعية لكن بتأثير الحادثة.	استدامة النسيج الحضري رغم تغير الطرز العمارية.	المحافظة على العلاقات المكانية داخل النسيج العماني التأريخي.	تطوير تقنيات البناء ودمج المواد الحديثة.	تأثير بالعمارة الأوروبية (الكلاسيكية والجديدة) مع الحفاظ على الطابع المحلي.
القرن 21	إعادة إحياء القيم الاجتماعية والروحية للمكان في ضوء مفاهيم الاستدامة.	الربط بين التراث والتحديث ضمن تخطيط متكامل.	الحافظ على الواقع التراثي ودمجها في التنمية.	دمج الطاقة المتجددة وتقنيات البناء الذكي.	نوجة نحو العمارة المستدامة والمرنة بيئياً.

أمثلة لمباني سكنية مصرية والتحليل التصميمي لها من الداخل

جدول 2- أمثلة لمباني سكنية مصرية والتحليل التصميمي لها من الداخل، المصدر: الباحث

المبني / السكن	العصر	الشكل الداخلي	التحليل الداخلي
مساكن جبال طرة / كهوف الصحراء الغربية	عصور ما قبل التاريخ / العصور القديمة	غرف محفورة في الصخر ، سقوف منخفضة، مساحات محدودة.	تعكس أسلوب الحياة البدائي، حماية من الحرارة والبرودة، تصميم بسيط وعملي.
مساكن العمال في الأقصر (دير المدينة)	الدولة الحديثة	فناء مركري محاط بغرف، تصميم بسيط، تهوية طبيعية.	توزيع عملي، يسهل إدارة السكان، يعتمد على الفناء كعنصر أساسي للتهوية والضوء.

<p>التصميم يعكس الخصوصية، تهوية طبيعية، يحقق التوازن بين الحياة الداخلية والخارجية.</p> <p>فناء داخلي مكشوف، غرف حول الفناء، سقوف خشبية، شرفات.</p> 	<p>العصر الإسلامي الوسيط</p>	<p>منزل تقليدي في مدينة الفسطاط</p>	
<p>دمج الطراز الأوروبي مع المحلي، المساحات الداخلية فسيحة للضيوف والعائلة، ترتكز على الرقي والذوق.</p>	<p>صالة استقبال كبيرة، غرف متفرقة حول الصالة، شرفات، ديكور أوروبي-مصري.</p>	<p>القرن الناسع عشر</p>	<p>بيت السقاكنى - القاهرة</p>
<p>مساحات معيشة فخمة، توزيع واضح بين الغرف العامة والخاصة، تأثر بالأسلوب الحديث الأوروبي.</p> <p>صالات كبيرة، غرف نوم منفصلة، حديقة خلفية، ديكور حديث.</p> 	<p>القرن العشرين</p>	<p>فيلا أم كلثوم - الزمالك، القاهرة (1938)</p>	
<p>التركيز على الراحة والفاخامة، الإضاءة الطبيعية، الحياة العصرية المرفهة.</p>	<p>مساحات مفتوحة، غرف واسعة، نوافذ كبيرة، حدائق، حمامات سباحة.</p>	<p>العصر الحديث</p>	<p>فلل القاهرة الجديدة الحديثة</p>

8-1 دلالات الهوية العمرانية المستخلصة من تطور الفكر المعماري للمسكن

كيف تعكس المساكن المصرية عبر العصور ملامح الهوية الوطنية؟

تُعد المساكن المصرية عبر العصور مرآة صادقة للهوية الوطنية، إذ تجسّد في مكوناتها المادية والرمزية خصائص المجتمع المصري في كل مرحلة. فقد عبّرت المساكن القديمة عن الارتباط بالطبيعة والمناخ المحلي، بينما مثّلت المساكن الإسلامية نموذجاً للتوازن بين الخصوصية والافتتاح، وعكست المساكن في العصر الخديوي تفاعل مصر مع الحداثة الأوروبية دون أن تفقد طابعها. يتضح من ذلك أن الهوية العمرانية المصرية لم تكن ثابتة، بل مرنّة، قادرة على التكيف مع التحولات الفكرية والاجتماعية، مع احتفاظها بجوهرها المميز.

رموز الهوية في التكوين المعماري والوظيفة

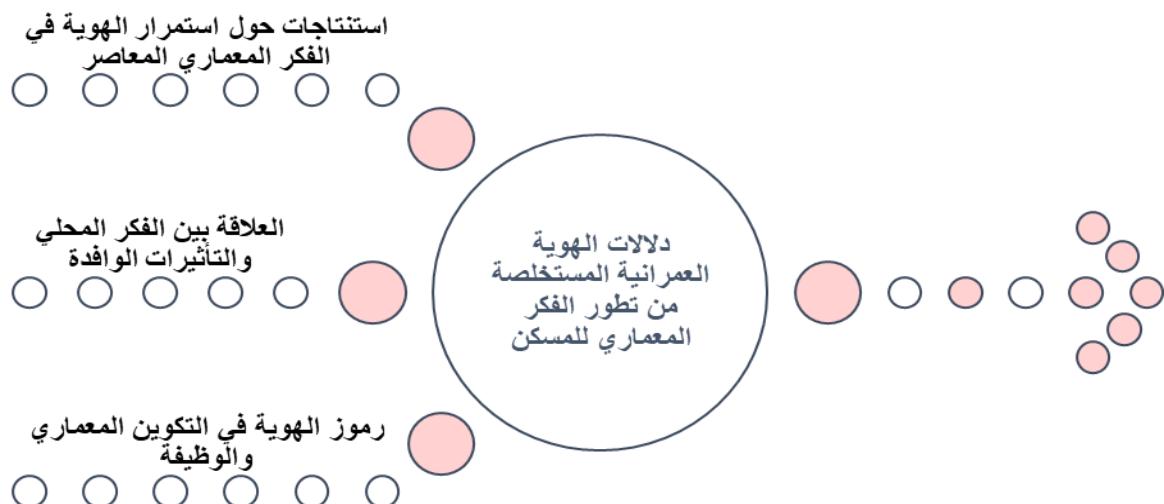
تتمثل رموز الهوية في العمارة السكنية المصرية في مجموعة من العناصر المادية والرمزية؛ مثل الفناء الداخلي الذي يرمز إلى مركزية الحياة الأسرية، والمشربيات التي تمثل مبدأ الخصوصية، والفتحات والواجهات الحجرية التي تعكس الانتماء للمناخ المحلي، كما تظهر الهوية في تنظيم الفراغات بما يتوافق مع قيم المجتمع، مثل الفصل بين فراغات الاستقبال والمعيشة، واستخدام الزخارف والعناصر الجمالية التي تعبّر عن ثقافة الانتقاء والحرفة المصرية.

العلاقة بين الفكر المحلي والتأثيرات الوافدة

في حين تأثرت المساكن المصرية ببعض الأساليب الأوروبية الحديثة في العصور الحديثة، فإن الفكر المحلي أعاد تفسيرها بما يتلاءم مع البيئة المصرية. هذا التفاعل الإبداعي أنتج هوية معمارية هجينة تجمع بين الأصالة والانفتاح، مما منح العمارة المصرية طابعها المتنفرد ضمن النسيج العمراني العربي والإفريقي.

استنتاجات حول استمرار الهوية في الفكر المعماري المعاصر

يُظهر الفكر المعماري المعاصر في مصر اتجاهًا متناميًّا نحو إعادة قراءة التراث. فالعماري المصري المعاصر يسعى إلى تحقيق توازن بين التكنولوجيا الحديثة والهوية المحلية، من خلال استخدام المواد المحلية، واعتماد تصميمات تراعي المناخ، وإحياء الرموز التقليدية بحداثة ومن ثم، يمكن القول إن استمرار الهوية العمرانية في الفكر المعماري المعاصر هو عملية تجديد للجوهر أكثر من كونها محافظة على الشكل.



رسم توضيحي 1- دلالات الهوية العمرانية المستخلصة من تطور الفكر المعماري للمسكن، المصدر: الباحثة

ملخص الفصل الأول

يهدف هذا الفصل إلى تحليل تطور الفكر المعماري للمسكن المصري عبر العصور، بوصفه انعكاسًا حيًّا للهوية العمرانية والاجتماعية والثقافية للمجتمع. فقد مثل المسكن دائمًا مرآة تعكس القيم والعادات والتطورات الفكرية التي مر بها الإنسان المصري، بدءًا من المساكن البدائية في عصور ما قبل التاريخ، مرورًا بالعصور الفرعونية والإسلامية، وصولًا إلى المساكن الحديثة والمعاصرة.

تُظهر الدراسة أن المسكن المصري لم يكن مجرد بناء وظيفي، بل حاملاً لمفاهيم الانتقاء والخصوصية والاستدامة. ففي المساكن القديمة برزت العلاقة الوثيقة بين الإنسان وبيئته الطبيعية، بينما عبرت العمارة الإسلامية عن توازن فريد بين الداخل والخارج من خلال عناصر مثل الفناء الداخلي والمشربية التي جمعت بين الراحة المناخية والخصوصية الاجتماعية. ومع دخول التأثيرات الأوروبية في القرن التاسع عشر، تأثر الفكر المعماري المصري بأساليب الحادة دون أن يفقد طابعه المحلي، مما أفرز طرائزاً مميزاً يجمع بين الأصالة والانفتاح.

ويخلص الفصل إلى أن تطور الفكر المعماري للمسكن في مصر هو عملية ديناميكية تمزج بين الثابت والمتغير، حيث تظل الهوية العمرانية المصرية محفوظة بجوهرها رغم التحولات الشكلية والمعمارية. كما يؤكد على أن استيعاب هذه الدلالات الفكرية والتاريخية يُعد مدخلاً أساسياً لتحقيق الاستدامة وإعادة توظيف المباني التراثية السكنية بما يواكب احتياجات العصر ويحافظ على قيم الماضي، من خلال

استعراض تطور الفكر المعماري للمسكن ودلائله في الهوية العمرانية، يتضح أن فهم المسكن المصري لا يقتصر على الجانب المادي أو الشكلي، بل يمتد إلى البعد القيمي والثقافي الذي شكل جوهر الهوية العمرانية عبر العصور. هذا الوعي بالهوية هو ما يمهد لبحث أعمق في كيفية الحفاظ على تلك القيم في الحاضر، خاصة في ظل التحديات التي تواجه المناطق التاريخية والمباني، التراثية ذات القيمة.

ومن هنا، ينتقل البحث في الفصل التالي إلى دراسة الهوية والاستدامة في العمارة التراثية المتعلقة بالمباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية ، بوصفها الإطار المكاني والفكري الذي يُجسد العلاقة بين الماضي والحاضر، **فيُناقش الفصل الثاني** كيف يمكن تطبيق مبادئ الاستدامة العمرانية والبيئية لحفظ على التراث العمراني، وضمان استمراريته كعنصر فعال في التنمية المعاصرة، وبذلك يتحقق الربط بين الهوية والاستدامة كـ**كينزتين** أساسيتين في إعادة توظيف المباني السكنية التراثية.

وفي الدول التالية توضّح لهذه العلاقة:

5- دلالات الهوية العمرانية المستخلصة من تطور الفكر المعماري للمسكن عبر العصور: تمهيد للانتقال من الهوية إلى الاستدامة، المصدر: الباحثة

المحور الرئيسي	المضمون التحليلي لتطور المسكن عبر العصور	دلائل الهوية العمرانية المستخلصة	مدخل إلى الاستدامة والحفاظ (جسر للفصل الثاني)
تطور مفهوم المسكن	تحول من مأوى بسيط إلى كيان اجتماعي وثقافي يجسد منظومة قيم المجتمع.	المسكن كحامل للهوية وليس كعنصر عمراني فقط.	يُبرز أهمية البُعد الثقافي كجزء من الاستدامة الاجتماعية.
الوظائف الأساسية للمسكن	انقلال الوظائف من الحمائية والخصوصية إلى التقييد الوظيفي وتنوع الاستخدامات.	الخصوصية، التدرج الفراغي، والفضاءات المشتركة عناصر ثابتة في الهوية.	ضمان كفاءة الأداء الوظيفي للمسكن جزء أصيل من الاستدامة المعمارية.
نشأة وتطور المسكن المبكر	اعتماد كامل على الموارد الطبيعية والتکتف المباشر مع البيئة والمناخ.	الارتباط الفطري بالطبيعة والمواد المحلية ركن من الهوية العمرانية المصرية.	يؤكد ضرورة العودة إلى تكامل المسكن مع المناخ—أحد أهم قواعد الاستدامة.
تطور السكن عبر العصور	قبل التاريخ: مساكن عضوية.		
مصر القديمة: تنظيم وظيفي صارم ومواد طينية وحجرية.			
اليوناني—الروماني: الفناء المركزي والمحاور الوظيفية.			
الإسلامي: المشربية، الفناء، الخصوصية.			
القرن 19-20: تحولات الحداثة ونمط المساكن الأوروبية.			
المعاصر: فقدان الهوية لصالح الحلول الجاهزة.			
احترام المناخ مركزية الفناء الخصوصية الاندماج السياقي			
استخدام المواد المحلية	هذا التطور التاريخي يكشف أن التراث لم يكن "أثرياً" بل "مستداماً"، ما يبَرر دراسته كنموذج للحفاظ وإعادة التوظيف.		
الشكل الداخلي للمسكن	تغير في توزيع الوظائف مع ثبات مبادئ الخصوصية والفصل بين العام والخاص.	درج الخصوصية واستمراريتها عبر العصور دليل على رسوخ القيم الاجتماعية.	يدعم مفهوم "الاستدامة الاجتماعية" في إعادة تصميم المساكن التراثية.
تطور الفكر المعماري للمسكن	الفكر التقليدي اعتمد على حلول مستدامة، دون تقنيات حديثة؛ المعاصر يعتمد على	الهوية تتجلى في حلول ذكية تقليدية: الفناء، التهوية الطبيعية، التظليل، توزيع الكل.	الأساس الفكري لدمج مبادئ التراث في نماذج الاستدامة الحديثة.

<p>تمثل حالات اختبار حقيقة لإحياء الاستدامة العمرانية والحفاظ على الهوية.</p>	<p>سمات مصرية أصلية: المواد المحلية، الفناء، المشربية، النظليل، الفراغات شبه المفتوحة.</p>	<p>مثل بيوت القاهرة الإسلامية، بيوت الواحات، مساكن القرن 19؛ كل منها يحمل حلولاً تصميمية مثالية للبيئة.</p>	<p>أمثلة تطبيقية لمساكن مصرية</p>
<p>وتعكس الدلالات المستخلصة من تطور المسكن عبر العصور أن الهوية العمرانية ليست مجرد مجرد شكل، بل منظومة تراكمية من القيم الاجتماعية والمناخية والثقافية التي أسهمت في تشكيل ملامح السكن المصري عبر الزمن. ويمثل هذا الإدراك التمهيد الحقيقي للانتقال في الفصل التالي نحو دراسة الاستدامة العمرانية، واستكشاف سبل توظيف هذه القيم الأصلية في الحفاظ على المباني السكنية التراثية والمناطق التاريخية وتعزيز حضورها داخل المشهد العمراني المعاصر.</p>			

الباب الأول (الفصل الثاني)

من الهوية إلى الاستدامة: قراءة في الاستدامة العمرانية والحفاظ على الهوية لدى المباني
التراثية السكنية والمناطق التاريخية

التمهيد

تتشعب مفاهيم الاستدامة لتشابك في النهاية مع جوهِرِ واحدٍ هو حفظ حق الأجيال القادمة في موروثٍ قائمٍ نابضٍ بالحياة. فالتراث الثقافي ليس مجرد بقايا من الماضي، بل هو إرثٌ حضاريٌ للألم وذاكرةً جماعية للإنسانية، يتجاوز حدود الزمان والمكان ليُجسدَ استمرارية الهوية والعطاء الإنساني.

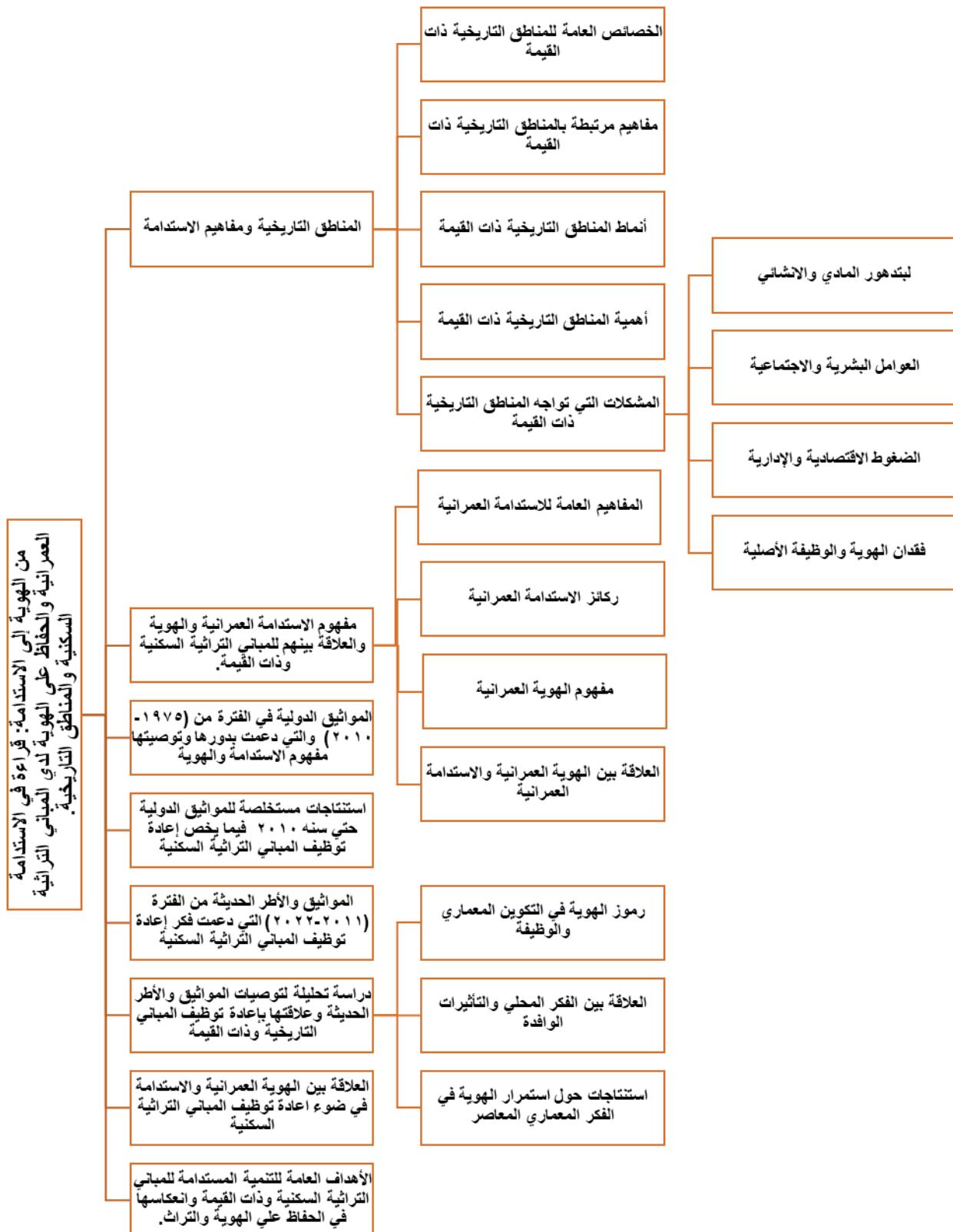
ومن هذا المنطلق، يُصبح التعامل مع المواقع والمباني التراثية قضيةً متعددة الأبعاد، تجمع بين الحفاظ والاستدامة والاستثمار في إطارٍ من الرؤية البيئية الواقعية، وفق مبادئ الإدارة الخضراء للبيئات التراثية. هذه الإدارة لا تقصر على صون المظهر المادي للمبني، بل تمتد لتشمل تحقيق التوازن بين القيمة التاريخية والأثر البيئي والاجتماعي، بما يضمن استمرارية التراث ككيانٍ حيٍ منتج للمعرفة والهوية والاقتصاد المحلي. ويبيرز هنا مفهوم الإدارة الخضراء للبيئات التراثية كأحد المركبات الحديثة في الحفاظ على التراث، إذ يهدف إلى دمج أساليب الحفظ التقليدية مع مبادئ التنمية المستدامة، من خلال تبني حلولٍ صديقةٍ للبيئة تُعزز كفاءة استخدام الطاقة، وتحافظ على التسيج العمراني والاجتماعي في آنٍ واحدٍ.

وقد شهدت العديد من المدن التاريخية تجارب ناجحة تُجسّد هذا المفهوم؛ إذ اعتمدت على مواد بناء محلية متعددة صديقةٍ للبيئة، كما وظفت التصميم المعماري الداخلي والخارجي لتحقيق توازنٍ بيئيٍ متكاملٍ، فكانت الأفنية الداخلية، والمشربيات، وزراعة الأسطح والأفنية أدواتٍ طبيعيةٍ للتحكم في الضوء والحرارة والتهوية، والحد من التلوث والضوضاء، بما يوفر بيئة عمرانية متكيفةٍ ومستدامة قبل أن تُعرف المصطلحات الحديثة. كما اتجهت الدراسات المعمارية الحديثة إلى تحليل الانطباعات النفسية والسلوك الإنساني داخل الفراغ المعماري، إدراكًا لأهمية العلاقة بين الإنسان والمكان. فتُمَّت دراسة الأثر السيكولوجي للمساحات الخضراء الداخلية ودورها في تعزيز الإحساس بالراحة والهدوء النفسي، مما يعكس فهماً عميقاً لجوهر العمارة التراثية كبيئة حاضنة للإنسان وليس مجرد إطارٍ ماديٍ لوجوده.

وفي ضوء ذلك، ظهرت سياسات عمرانية شاملةٌ تُعنى بإدارة المناطق ذات القيمة التراثية العالية، باعتبارها ثروة قومية وسياحية ينبغي صيانتها واستثمارها بذكاء، لتصبح رافداً من روافد التنمية المستدامة والمنافسة السياحية بين المدن التاريخية على مستوى العالم.

ومن هنا، تتجه الجهود المعاصرة نحو الحفاظ على القيمة المادية والمعنوية للمناطق التراثية من مدن وأحياء وقرى وأزقة — حيث تتجاوز المباني السكنية مع المساجد والدكاكين والحمامات في نسيجٍ عمرانيٍ متكاملٍ ينبع بالحياة، يعكس التفاعل الفطري بين العمارة والبيئة، ويُجسّد مفهوم الترشيد في استهلاك الموارد والطاقة.

إن هذه المناطق أشبه بـ نسيج معماريٍ جميلٍ أصابه التمزق بمرور الزمن، يحتاج إلى صيانةٍ حذرةٍ وإعادة ترميمٍ واعيةٍ تحفظ روح المكان دون أن تفقده أصلاته. ومن هنا تتبع الحاجة إلى رؤية متكاملة تعيد نسج العلاقة بين المباني التراثية ومحيطها العمراني والاجتماعي، في صورةٍ متناسقةٍ بيئيًّا وسياحيًّا وثقافيًّا، تُعيد للتراث مكانته بوصفه مورداً متجدداً للحياة والهوية والاستدامة.



2-1 المناطق التاريخية ومفاهيم الاستدامة

مع ظهور المجتمعات الصناعية على يد بعض علماء الاقتصاد التنمويين في بداية القرن التاسع عشر ظهرت العديد من الترقيات والمخاوف المتعلقة بالبيئة، وبالآخر البيئي والاجتماعي للصناعة. وقد لاقى علم البيئة التفاصيلاً صريحاً واهتمامًا واضحًا من قبل المعنيين والمسؤولين في العقد الأخير من القرن العشرين، حيث ظهر مفهوم الاستدامة والحفاظ على الموارد الطبيعية والاستغلال الأمثل لها كنقطة محورية وحيوية في طرح حلول مباشرة لمشكلات نزيف البيئة الناتج عن التلوث وسوء ترشيد استهلاك الطاقة وغيرها، ومع مرور الوقت، تداخلت مفاهيم الاستدامة وتشابكت لتتبلور في مفهوم داعم للتنمية المتواصلة في المناطق ذات القيمة، بما تشمل عليه من بيئات عمرانية غنية بالرخام، تضم مباني تراثية صُممَت من مواد بناء صديقة للبيئة، وتتوظف حلولاً معمارية داخلية وخارجية تساعد على ترشيد الطاقة وحسن استغلالها، فالاستدامة ب مختلف مفاهيمها وجوانبها، ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمناطق التاريخية واستدامة الفراغات العمرانية بها، من خلال العمل على تطويرها ورفع كفاءة تصميمها بيئياً وعمارياً وربط المباني التراثية فيها بالوسط المحيط بها، وعلى هذا النسق، ينطلق الحديث في اتجاه موازٍ نحو الحفاظ على المناطق التاريخية وتنميتها عمرانياً والعمل على استدامتها؛ فالتراث العثماني يُعد أحد أهم ركائز الطابع العثماني والمعماري، ويمثل العمود الفقري للحفاظ على ثقافة الشعوب وما تبقى منها للأجيال القادمة.

2-1-1 الخصائص العامة للمناطق التاريخية ذات القيمة

يتضمن هذا الفصل - أيضاً - استطلاع للمناطق التاريخية وأهميتها والتدرج إلى خصائصها وأنماطها. وبصفة عامة تعتبر المناطق التاريخية ذات القيمة بما تحتويه من مباني تراثية مختلفة من أهم أجزاء المدينة والوسط المحيط بها؛ فهي تمثل ماضيها وتاريخها عبر الزمن، فمن المؤكد أن التراث المتبقى من الحقب الزمنية المختلفة داخل غلاف المدن، هو من أهم وأرقى خطى التميز والرقي داخل المدن، فيعتبر هو المخزون والرصيد المتبقى من الماضي والذي يتميز دائماً بالاستمرارية مع الحفاظ.

مفاهيم مرتبطة بالمناطق التاريخية ذات القيمة:

تُعرف المناطق التاريخية على أنها الوسط الذي يعبر عن ذاكرة المكان، بما تحتويه من مبانٍ تاريجية قديمة أو فراغات عمرانية متشابكة. وتعتبر المناطق التاريخية ذات القيمة مناطق تحمل إما قيمة أثرية مرتبطة بالتاريخ، أو قيمة رمزية تتصل بأحداثٍ أو شخصياتٍ مميزة، أو قيمة تراثية ذات معنى موروثٍ مهم، أما التراث، فهو ما يخلفه الإنسان للأجيال اللاحقة، وقد عُرف في اللغة بأنه ما ينتقل من جيلٍ إلى جيلٍ عن طريق الإرث، سواء كان مادياً أو معنوياً. كما يُعرف بأنه كل ما يمتننا بالمعلومات الأولية عن الماضي، ويشمل كافة آثار الحياة السابقة من أماكن وأدوات وأنشطة مارسها الإنسان في العصور المختلفة.

وقد عرّفت منظمة اليونسكو التراث بأنه:

"الآثار أو مجموعات المباني والماواقع ذات القيمة التاريخية أو الجمالية أو التراثية أو العلمية أو الأنثروبولوجية" (UNESCO, 1972)، كما أشار ميثاق واشنطن الصادر عن المجلس الدولي للآثار والمواقع (ICOMOS) إلى أن الحفاظ على المدن والمناطق التاريخية يجب أن يتم ضمن إطار التنمية المستدامة، مع مراعاة الخصائص المعمارية والاجتماعية والبيئية التي تشكل هويتها (ICOMOS, 1987)، ويرتبط مفهوم المناطق التاريخية ذات القيمة بالمباني الأثرية حيث يُعرف الأثر بأنه:

"الممتلكات الثابتة أو المنقوله التي بناها أو صنعتها أو أنتجها أو كتبها أو رسمها الإنسان قبل مئتي سنة ميلادية" (Arab Republic of Egypt, 1983) ومن أمثلة هذه المباني التاريجية بمصر التالي:



شكل 2-1 نماذج للمساكن التراثية السكنية بالقاهرة التاريخية تُظهر التكامل بين العناصر المعمارية والبيئية للبني التراثي.

المصدر: إعداد الباحثة اعتماداً على موقع وزارة السياحة والآثار المصرية، 2024

تميّز المناطق التارخية ذات القيمة بطابع معماري خاص، يتجلّى في تصميمات مبانيها التراثية التي تعكس خصوصية المكان وزمانه. ويُعرّف الطابع بأنه التعبير المادي عن ثقافة المجتمع وخصوصيته وهويته العمرانية (القادر، 1997).

والطابع المعماري بُعدان أساسيان:

البعد المادي: ويشمل البيئة المحيطة والمكان والمبني ذاته بما يحويه من عناصر تصميمية وإنشائية.

البعد الثقافي: ويتضمن الأنشطة الإنسانية والمجتمع المحلي المرتبط بالمكان.

وتحدّد المباني ذات الطابع المميّز بمثابة علامات بصرية ودلالية تضفي على المكان قيمة إضافية تعزّز من هويته وتفرّده، وغالباً ما يرتبط مفهوم القيمة بالمناطق التارخية، الأمر الذي يستدعي وضع تعريفات واضحة وشاملة لها تمهيداً لفهم آليات الحفاظ عليها.

تعريف القيمة:

تُعرّف القيمة بأنّها مجموعة من التصورات والمفاهيم الديناميكية، الصريحة أو الضمنية التي تميّز الفرد والجماعة، وتحدد ما هو مرغوب فيه اجتماعياً وثقافياً. (حسن، 1997).

وللقيمة أبعاد وتشعبات متعددة، يمكن تلخيصها فيما يلي:

القيمة الجمالية: تُقاس دائمًا وفق تقدير إنساني لمدى التميّز والإبداع في الشيء ذي القيمة، سواء كان فراغاً عمرانياً أو مبنياً تراثياً.

القيمة التارخية: تتأثّر بعاملين رئيسيين، هما البُعد الزمني (فكلما زاد عمر المبني زادت أهميته)، والبُعد الرمزي (أي ارتباط المبني بأحداث تاريخية أو بتمثيله لحضارة معينة).

القيمة العمرانية: تتحدد من خلال علاقة المبني ببيئته المحيطة ومدى انسجامه مع النسيج العمراني العام.

القيمة المعمارية: ترتبط بتصميم المبني الداخلي والخارجي، وبقدر ما يحقق من كفاءة وظيفية وجماليات معمارية واستجابة لاحتياجات الإنسانية والبيئية.

القيمة الوظيفية: ترتبط بالغرض الأصلي الذي أنشئ المبني من أجله. ومع مرور الزمن، قد تتدثر وظائف بعض المباني مثل الكتاتيب، السبل، الحانات، الزوايا، والعديد من المباني السكنية المهجورة، بينما لا تزال مبانٍ أخرى تحفظ بوطائفها الأصلية مثل الأسواق.

2-2 أهمية المناطق التاريخية ذات القيمة

للمحاطات التاريخية ذات القيمة أهمية كبيرة قد تنقسم إلى شقين: أهمية مادية عالية وقد نراها بكل المباني التي مازالت تستخدم لنفس وظيفتها التي بنيت من أجلها مثل دور العبادة كالمساجد والكنائس وبعض البيوت التراثية السكنية والأسواق. أهمية معنوية عالية قد نراها بالمباني التي تم إعادة توظيفها لتكون متحف أو معرض لحدث أو عصر معين مثل القصور والأسبلة والأسوار. وتبقى للمباني التاريخية بالمحاطات التاريخية ذات القيمة دلالة وأهمية تاريخية، حتى لو كانت أطلالاً لم يتبق منها سوى أجزاءها المهدمة.

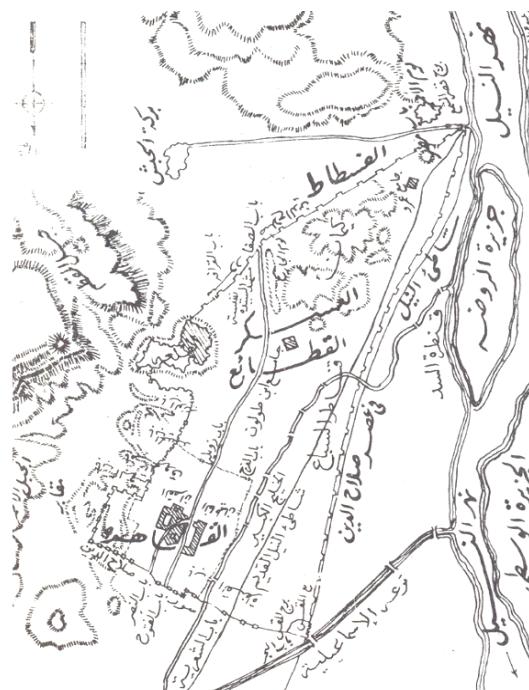
3-1-2 أنماط المحاطات التاريخية ذات القيمة

للمحاطات التاريخية أنماط مختلفة تربط بين المباني والشوارع المحيطة بها منها:
المناطق التراثية المنفصلة:

تتميز هذه المحاطات بانفصالها التام عن العمران المحيط وتميزها عن نسيجه السائد ووجودها كمجموعات أو عناصر منفصلة في شكل يحقق لها أعلى تميز بصرى سواء أكان ذلك بالإنفصال التام عن المحيط أو بالارتفاع على هضبة مثلاً، ومثال ذلك منطقة الأهرامات بالجيزة أو بعض المجموعات الأثرية بمدينة الأقصر (العزيز، 2001).

المناطق التراثية شبه المنفصلة

وتتميز هذه المحاطات بتجتمع مبانيها في تشكيل معين أو نسيج مميز يختلف عما حوله، ويكون هذا الانفصال الجزئي في جهة أو أكثر كنتيجة لوجود عائق طبيعي مثل المسطحات المائية. ومثال ذلك منطقة الفسطاط أو مصر القديمة في القاهرة (مصطفى، 2005).



شكل 2-2 مدينة الفسطاط - مصر
النسيج شبه المنفصل لمدينة الفسطاط
المصدر: د/ سهير حواس "القاهرة الخديوية"

اما المناطق التاريخية المتلاحمه : تتميز هذه المناطق بعدم وجود فراغات غير المناور والأفنية وتنميـز بنسيجها المترابط المتلاحم ، وتنميـز المباني داخل هذا النسيج بالخصوصية والتكيـف الحراري الجيد وتحقيق التهـوية الجيدة للمباني والفراغات الداخلية .

2-4-1-2 المشكلات التي تواجه المناطق التاريخية ذات القيمة

تـعدـ المناطقـ التـارـيـخـيـةـ ذاتـ الـقيـمةـ منـ أـهـمـ الشـواـهـدـ عـلـىـ تـطـورـ الـعـمـرـانـ وـالـهـوـيـةـ التـارـيـخـيـةـ لـلـمـجـمـعـ،ـ إـذـ تـجـمـعـ بـيـنـ النـسـيـجـ الـعـمـرـانـيـ الـمـمـيـزـ،ـ وـالـمـبـانـيـ السـكـنـيـةـ ذاتـ الـطـابـعـ التـرـاثـيـ الـتـيـ تـشـكـلـ الـجـزـءـ الـأـكـبـرـ مـنـ مـكـوـنـاتـهـ.ـ وـمـعـ مـرـورـ الـزـمـنـ وـتـغـيـرـ الـظـرـوفـ الـاـقـتـصـادـيـةـ وـالـاجـتـمـاعـيـةـ،ـ بـاـتـتـ هـذـهـ الـمـنـاطـقـ تـوـاجـهـ مـجـمـوـعـةـ مـنـ التـحـديـاتـ الـتـيـ تـهـدـدـ بـقـاءـهـ الـمـادـيـ وـوـظـيـفـتـهاـ الـحـضـرـيـةـ،ـ مـاـ يـسـتـدـعـيـ فـهـماـ مـتـكـالـمـاـ لـطـبـيـعـةـ هـذـهـ الـمـشـكـلـاتـ.

1-4-1-2 التدهور المادي والإنساني

تعاني العديد من المناطق التاريخية من مظاهر تدهور إنساني واضح نتيجة عوامل المناخ والقـدمـ،ـ خـاصـةـ فـيـ المـبـانـيـ السـكـنـيـةـ الـتـيـ لـمـ تـخـضـعـ لـأـعـمـالـ صـيـانـةـ مـنـظـمـةـ.ـ فـالـطـوبـ،ـ وـتـسـرـبـ الـمـيـاهـ،ـ وـتـأـكـلـ الـمـوـادـ الـقـلـيـلـيـةـ كـالـطـوبـ وـالـحـجـرـ،ـ تـؤـدـيـ إـلـىـ ضـعـفـ الـبـنـيـةـ الـمـادـيـةـ وـفـقـدـانـ أـجـزـاءـ مـنـ الـعـنـاـصـرـ الـعـمـرـانـيـةـ الـمـمـيـزـةـ.ـ وـتـظـهـرـ الـمـشـكـلـةـ بـوـضـوـحـ فـيـ الـمـساـكـنـ الـمـتـلـاـصـقـةـ دـاخـلـ النـسـيـجـ الـقـدـيمـ حـيـثـ تـتـنـقـلـ مـظـاهـرـ الـتـلـفـ مـنـ مـبـنـىـ لـأـخـرـ،ـ مـاـ يـهـدـدـ الـكـيـانـ الـعـمـرـانـيـ كـكـلـ.

2-4-1-2 العوامل البشرية والاجتماعية

يـمـثـلـ التـدـخـلـ الـبـشـريـ غـيرـ الـوـاعـيـ أـحـدـ أـسـبـابـ التـدـهـورـ فـيـ الـمـنـاطـقـ الـتـارـيـخـيـةـ،ـ إـذـ يـقـومـ السـكـانـ بـإـجـرـاءـ تـعـدـيلـاتـ عـشـوـائـيـةـ دـاخـلـ الـمـبـانـيـ السـكـنـيـةـ لـتـنـاسـبـ اـحـتـيـاجـاتـهـ الـحـدـيثـةـ دـونـ مـرـاعـاةـ قـيـمـتـهاـ التـارـيـخـيـةـ.ـ كـمـاـ تـسـهـمـ الـهـجـرـةـ الـتـدـرـيـجـيـةـ لـلـسـكـانـ الـأـصـلـيـنـ فـيـ إـفـقـادـ الـمـنـطـقـةـ طـابـعـهاـ الـاجـتـمـاعـيـ وـالـإـنـسـانـيـ،ـ لـتـتـحـولـ بـعـضـ الـمـبـانـيـ إـلـىـ مـسـاـكـنـ مـؤـجـرـةـ مـنـخـضـةـ الـقـيـمةـ أـوـ مـهـجـورـةـ وـفـيـ الـوقـتـ نـفـسـهـ،ـ بـؤـدـيـ غـيـابـ الـوـعـيـ لـدـىـ الـمـجـمـعـ الـمـلـحـيـ بـأـهـمـيـةـ الـتـرـاثـ إـلـىـ الـتـعـالـمـ مـعـ هـذـهـ الـمـنـاطـقـ كـمـنـاطـقـ سـكـنـيـةـ عـادـيـةـ،ـ مـاـ يـقـلـ مـنـ إـحـسـانـ الـاـنـتـمـاءـ وـيـزـيدـ مـنـ مـعـدـلاتـ الـإـهـمـالـ.

3-4-1-2 الضغوط الاقتصادية والإدارية

تعاني المناطق التاريخية من ضعف الاستثمارات الموجهة لـالـحـفـاظـ عـلـىـهـاـ،ـ حـيـثـ تـتـجـاـوزـ تـكـالـيفـ تـرـمـيمـ الـمـبـانـيـ السـكـنـيـةـ قـدـرـةـ الـمـالـكـ،ـ فـيـ ظـلـ غـيـابـ الـحـوـافـزـ أـوـ الـبـرـامـجـ الـحـكـوـمـيـةـ الـمـسـتـدـامـةـ،ـ كـمـاـ تـتـسـبـبـ الـبـيـرـ وـقـرـاطـيـةـ وـتـعـدـدـ الـجـهـاتـ الـمـسـؤـولـةـ فـيـ تـأـخـرـ عـلـيـاتـ الـصـيـانـةـ وـالـنـطـوـرـ،ـ فـيـ حـيـنـ تـتـفـاقـمـ الـمـشـكـلـةـ مـعـ الـاـرـتـفـاعـ الـمـسـتـمـرـ فـيـ الـكـثـافـةـ الـعـمـرـانـيـةـ الـمـحـيـطةـ،ـ مـاـ يـخـلـقـ فـجـوـةـ بـيـنـ الـإـطـارـ الـحـضـرـيـ الـجـدـيدـ وـالـمـشـهـدـ الـتـارـيـخـيـ الـقـائـمـ.

4-4-1-2 فقدان الهوية والوظيفة الأصلية

نتـيـجـةـ لـهـذـهـ الـعـوـاـمـلـ مجـمـعـةـ،ـ تـفـقـدـ الـمـنـاطـقـ الـتـارـيـخـيـةـ تـدـرـيـجـيـاـ طـابـعـهاـ الـمـمـيـزـ،ـ سـوـاءـ مـنـ حـيـثـ الشـكـلـ الـعـمـرـانـيـ أوـ الـدـورـ الـاجـتـمـاعـيـ الـذـيـ كـانـ تـؤـدـيـهـ.ـ وـتـعـدـ الـمـبـانـيـ السـكـنـيـةـ الـتـرـاثـيـةـ أـكـثـرـ عـنـاـصـرـ الـمـنـطـقـةـ تـأـثـرـاـ بـهـذـاـ التـغـيرـ،ـ إـذـ تـتـحـولـ مـنـ "ـمـسـاـكـنـ حـيـةـ تـعـبـرـ عـنـ الـمـجـمـعـ إـلـىـ مـبـانـ مـهـجـورـةـ أـوـ مـعـدـلـةـ بلاـ هـوـيـةـ.ـ وـمـعـ غـيـابـ الـرـؤـيـةـ الشـامـلـةـ لـإـعادـةـ تـوـظـيفـهـاـ،ـ يـتـرـاجـعـ دـورـهـاـ فـيـ حـفـظـ الـذـاـكـرـةـ الـمـكـانـيـةـ وـيـضـعـفـ حـضـورـهـاـ فـيـ الـحـيـةـ الـيـوـمـيـةـ لـلـمـدـيـنـةـ.

5-4-1-2 الخلاصة والاستنتاج

يتـضـحـ أـنـ الـمـشـكـلـاتـ الـتـيـ تـوـاجـهـ الـمـنـاطـقـ الـتـارـيـخـيـةـ لـاـ تـقـصـرـ عـلـىـ تـدـهـورـ مـادـيـ فـحـسـبـ،ـ بلـ تـشـمـلـ أـبعـادـ اـجـتـمـاعـيـةـ وـاـقـتـصـادـيـةـ وـ ثـقـافـيـةـ مـتـدـاخـلـةـ،ـ تـجـسـدـ بـوـضـوـحـ فـيـ أـوـضـاعـ الـمـبـانـيـ السـكـنـيـةـ الـتـارـيـخـيـةـ،ـ لـذـاـ فـإـنـ حـمـاـيـةـ هـذـهـ

المناطق لا يمكن أن تقوم على الترميم المادي وحده، بل تتطلب رؤية شاملة لإعادة توظيفها توظيفاً مستداماً يحافظ على أصالتها ويعيد دمجها في النسيج العمراني الحديث بصورة متوازنة.

جدول 2-2 المشكلات والتحديات التي تواجه المناطق التاريخية وأثرها على التراث والمجتمع، المصدر: الباحثة

نوع المشكلة	وصف المشكلة	أسبابها	أثارها على المباني	أثارها على المجتمع/البيئة	أمثلة وحلول ممكنة
الإهمال والصيانة	عدم القيام بصيانة دورية للمباني التاريخية	ضعف الميزانية، قلة الوعي بأهمية التراث	تدهور الجدران والأسقف، تساقط عناصر معمارية	فقدان الطابع التاريخي، انخفاض جاذبية المنطقة	برامج ترميم، تخصيص ميزانية لصيانة دورية
البناء العشوائي	إنشاء مبان حديثة مخالفة للأسلوب المعماري التقليدي	ضعف الرقابة العمرانية، الضغط السكاني	فقدان التناسق العمراني، إخفاء المباني التراثية	تشويه الهوية التاريخية، نزوح السكان الأصليين.	قوانين صارمة، رقابة على تراخيص البناء
التلوث البيئي	تلويث الهواء والمياه وارتفاع مستويات الضوضاء	المرور الكثيف، المصانع القريبة، سوء إدارة النفايات	تآكل الحجر والطوب، ظهور التشققات والفتراء	تدهور الصحة العامة للسكان، انخفاض جودة الحياة.	حملات توعية، تحسين إدارة النفايات، تقليل التلوث الصناعي
ضعف البنية التحتية	شبكات كهرباء و المياه وصرف غير كافية	قمن الشبكات، عدم تحديث الخدمات	أضرار المباني نتيجة التسرب أو الانقطاعات	إزعاج السكان والزوار، انخفاض النشاط الاقتصادي	تطوير شبكات حديثة مع مراعاة الطابع التاريخي
النژوح السكاني	هجرة السكان الأصليين من المنطقة	ارتفاع الإيجارات، قلة الخدمات، فقدان الوظائف	ترك المنازل مهجورة، تحولها للاستخدام غير المناسب	انخفاض الحياة الاجتماعية، فقدان التراث الحي.	برامج إسكان ودعم للسكان الأصليين، تشجيع السياحة المستدامة
الضغط السياحي	كثرة الزوار دون تنظيم	ضعف إدارة السياحة، قلة المرافق	تآكل الأراضي، تلف واجهات المباني، زيادة النفايات	إرباك السكان، فقدان الطابع الاجتماعي التقليدي.	تنظيم المسارات السياحية، الحد من عدد الزوار، توفير مرافق
التخريب المتعمد	سرقة أو إتلاف عناصر المباني التراثية	غياب الأمن، التجارة غير القانونية	فقدان أبواب، نوافذ، زخارف تارikhية	تدهور التراث المادي، إيجاب الم المجتمع المحلي.	تعزيز الأمان، برامج توعية، تطبيق القوانين الصارمة
عدم التنظيم العمراني	غياب تحطيط متكامل يحافظ على الطابع التاريجي	ضعف التشريعات، تضارب المصالح	فقدان التناسق بين المباني، تغيير الطراز المعماري	تشويه الهوية التاريخية، انخفاض الجاذبية السياحية.	وضع مخططات تنظيمية واضحة، قوانين حالية صارمة

2-1-2 أساليب التعامل مع المناطق التاريخية ذات القيمة

أساليب تتعلق بتكوين ومواد بناء المبني التراثي.

أساليب تتعلق بعلاقة المبني بالوسط المحيط.

الاتجاهات والمواضيق الدولية للتعامل مع المناطق ذات القيمة.

شكل توضيحي 1-2 يوضح أساليب التعامل مع المناطق التاريخية ذات القيمة، المصدر : الباحثة

2-1-5 أساليب التعامل مع المناطق التاريخية و ذات القيمة :

تعتبر المناطق ذات القيمة هي من أهم المناطق التي تتبعها لنا منسوجة بين التجمعات العمرانية للمباني التي نعيش فيها، والتي يجب الحفاظ عليها و دراسة علاقتها بالوسط المحيط و دراستها هي ذاتها بما فيها من كتل و فراغات عمرانية تفترضها ساحات تجمع أو مساحات خضراء، لذا يجب الاهتمام بهذه التجمعات من المبني وربطها بشكل مناسب يحافظ عليها مع الوسط المحيط بها و دراسة علاقة هذه المبني بأماكن السكن والخدمات وغيرها من الوظائف الأخرى.

في هذا الإطار سيتم مناقشة أهم السياسات وأساليب التعامل مع مثل هذه النطاقات العمرانية والمناطق التراثية ذات القيمة للحفاظ عليها وسهولة تأهيلها وتوظيفها لتنسج بدورها مع خيوط التطوير والتشكيل بالمناطق المجاورة لها، و العمل على تمييزها من خلال أيضا دراسة علاقتها بالمنطقة العمرانية المحيط بها.

2-1-5-1 أساليب تتعلق بتكوين ومواد بناء المبني التراثي

تعتبر هذه السياسات هي أساليب وطرق للتعرف على الوضع الإنساني والتشغيلي للمبني التراثي ومدى احتياج المبني للترميم، كما يتم تضييف طبقا لحاليه إلى عدة مستويات: جيدة، متدهورة كليا، متدهورة جزئيا.

ويحدد خبراء الآثار والتراث المعماري أساليب التدخل لترميم المبني فنجد هذه المبني يتم تضييفها و التعامل معها من خلال سياسات وأساليب للتعامل معها كالتالي:

1. الصيانة
2. الترميم بكل مستوياته
3. التقوية والتدعم للمبني نفسه
4. الحماية والحفاظ على المبني التراثي
5. استعادة الطابع
6. تكميل الأجزاء الناقصة أو المفقودة

٧. استبقاء الوجهات والاتجاه للتعديل والتطوير الجذري

٨. الفك وإعادة البناء بمكان آخر

1-5-1-1 الصيانة :Maintenance

الصيانة هي وسيلة لحفظ على المبني من عوامل التهرب والتآكل والتلف سواء بفعل العنصر البشري أو لأسباب طبيعية بفعل الطبيعة.
وللصيانة عدة تصنیفات منها:

► الصيانة المؤقتة: وتنم بمجرد ظهور علامات بالمبني تشير لعدم سلامته إثنائياً من آثار شروخ أو تصدعات أو كسور أو حريق أو غيرها من التلفيات.

► الصيانة المنتظمة: وتكون بشكل يحافظ على المبني قبل حدوث تلف مثل ظهور علامات شروخ أو صدأ معدن أو غيرها.

2-1-5-1-2 الترميم

لا شك أن موضوع ترميم مثل هذه المنشآت القديمة وإعادة هيكلتها وإرجاعها إلى شكلها القديم بنفس مواد البناء أو بمواد بناء مشابهة وبشكل مدروس ومنسق أمر هام جداً وحرج للغاية إذ يتطلب فنيين ومرممين وخبراء في هذا الإطار بالذات للعمل على ترميم المبني والتعرف على أسباب المشاكل التي تواجهه كي يتم التمكن من عدم حدوث هذه المشاكل مرة أخرى والعمل على إرجاع المبني إلى شكله الأصلي مرة أخرى.
- مثال 1:

ترميم أسوار وبوابات قصر المنزه

الموقع: الإسكندرية - مصر.

الاستخدام الأصلي: سكني.

الهدف: الترميم والحفظ.

تاريخ الانتهاء من أعمال الترميم: إبريل 2018.



شكل 2-4 شروخ نافذة بواجهة البوابة الرئيسية

المصدر: مكتب الهادي للترميم

شكل 2-3 تآكل طبقات الحجر الصناعي بواجهة البوابة الرئيسية

المصدر: مكتب الهادي للترميم

3-1-5-1-2 (الحفظ - Preservation) (الحماية والوقاية)

تركز هذه السياسة على حماية المباني التراثية من أي عوامل تسبب التلف أو الانهيار، سواء كانت طبيعية أو بشرية أو عمرانية. وتشمل الإجراءات: الحد من تدخل البشر، منع الاستخدام اليومي أو إعادة التوظيف وإغلاق بعض أجزاء المبني للحفاظ على عناصره التاريخية.

أمثلة:

- بيت السحيمي، القاهرة الإسلامية: بعض الغرف مغلقة لمنع التلف والحفاظ على الطراز الداخلي والخشبى القديم، بيت العمدة، حارة اليهود: تم إيقاف الاستخدام اليومي لبعض أجزاء المبنى لضمانبقاء عناصره المعمارية سليمة.
- المميزات: يحافظ على المبنى ويضمن استدامته لأطول فترة ممكنة.
- العيوب: يقلل من الاستفادة المادية والمعنوية من المبنى ويحد من إعادة استخدامه.

4-1-5-1-2 استعادة الطابع (Remolding)

تهدف هذه السياسة إلى إعادة المبنى إلى حالته الأصلية واستعادة التفاصيل المفقودة، مع إزالة أي إضافات أو تغييرات تؤثر على قيمته الجمالية والمعمارية، الإجراءات تشمل إزالة الدهانات الحديثة، هدم الإضافات الجديدة، واستبدال العناصر المفقودة بنسخ مطابقة للطراز الأصلي.

أمثلة:

- بيت الجوهرجي، الحي القبلي: إزالة إضافات حديثة وإعادة الزخارف المفقودة لتنوافق مع الطراز التقليدي.
- بيت زغفران، القاهرة الفاطمية: إزالة التعديلات غير المتنوقة مع الطراز القديم واستعادة الدهانات والأسقف الأصلية.
- المميزات: يعيد المبنى إلى شكله التاريخي ويستعيد قيمته الجمالية.
- العيوب: قد يكون مكلفاً ويطلب وقتاً طويلاً ودقة عالية في التنفيذ.

4-1-5-1-2 التكملة للأجزاء الناقصة والمفقودة (Completion)

تركز هذه السياسة على استكمال العناصر المفقودة أو التالفة لحفظ على الصورة البصرية للمبنى، مع تدعيم الهيكل القديم إذا لزم الأمر، يشمل ذلك استكمال الحوائط والأسقف والعناصر الزخرفية.

أمثلة:

- بيت الجوني، القاهرة الإسلامية: إعادة بناء العناصر التالفة وتدعيم الهيكل القديم لاستعادة الصورة البصرية الكاملة.
- بيت السناري، حي الجمالية: استكمال النوافذ والأبواب المفقودة وترميم الزخارف لحفظ على الطابع المعماري.
- المميزات: يحافظ على الشكل البصري للمبنى ويعزز استقراره الهيكي.
- العيوب: قد لا تعكس بعض العناصر المستكملة التفاصيل الأصلية تماماً إذا لم تتوافق المراجع الكافية.

6-1-5-2 التقوية والتدعم (Consolidation)

تهدف هذه السياسة إلى الحفاظ على الهيكل الإنثائي للمبني التاريخي ومنع حدوث التلف أو الانهيار، تُعتبر عملية مكملة لأعمال الترميم، ويمكن أن تكون:

- » مؤقتة: لوقف حدوث التلف أو أي ضرر للمبني على الفور.
- » منتظمة/مستمرة: كجزء من أعمال الترميم لضمان استدامة المبني وإظهار قيمته التاريخية.

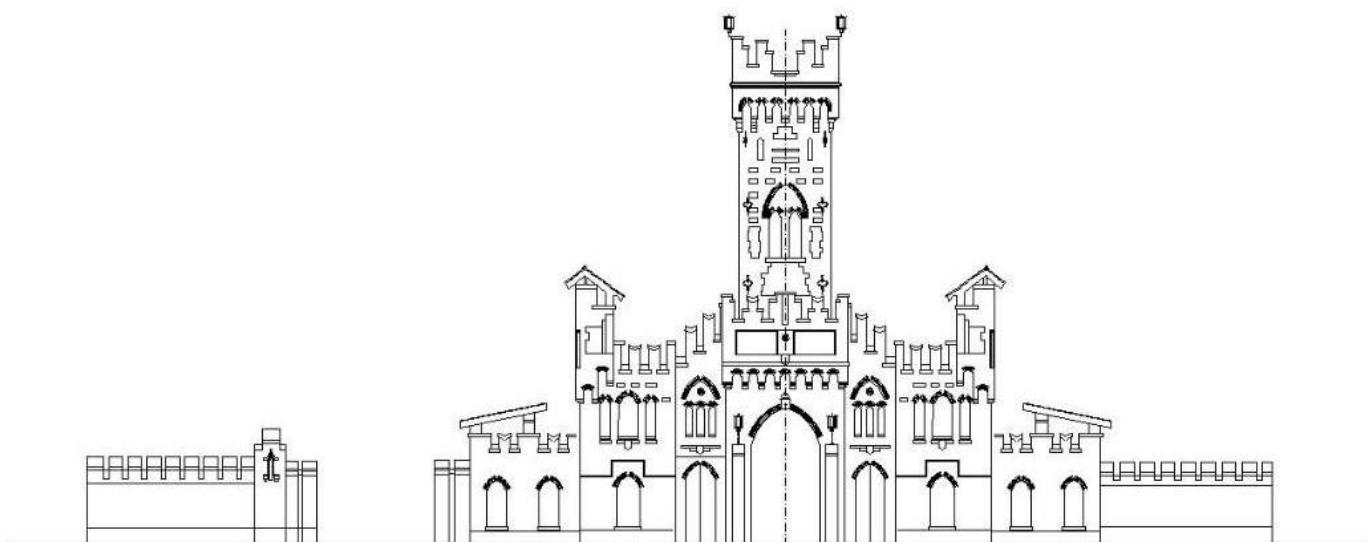
أمثلة:

تدعم سقف الدور الأرضي لبوابات قصر المنتزه: مثال تطبيقي على المباني التراثية الحكومية حيث تم تقوية الهيكل لمنع التلف.

المميزات: يحمي المبني من التلف الهيكلي ويُكمل أعمال الترميم.

العيوب: يحتاج خبرة هندسية دقيقة، وقد يكون مكلفاً ويطلب متابعة مستمرة.

الهدف: تقوية سقف الدور الأرضي للحفاظ على الهيكل الإنثائي ومنع التلف.



شكل 5-2 يوضح واجهة القصر بعد الترميم

المصدر: مكتب الهادي للترميم

7-1-5-1-2 استبقاء الواجهات والاتجاه للتعديل والتطوير الجذري **Facade Retention**

تعتمد هذه السياسة على الحفاظ على واجهة المبنى الأصلية من حيث التشكيل والهيكل، مع إمكانية تعديل وتطوير الداخل لتحقيق الاستفادة الوظيفية دون المساس بالقيمة التاريخية والثقافية للمبنى.

أمثلة:

» مبني تاريخي في العتبة – القاهرة: تم الحفاظ على الواجهة الأصلية مع تحديث وتجديد الهيكل الداخلي لتلبية الاحتياجات الحديثة.

8-1-5-1-2 الإنقاذ (الفك وإعادة البناء في مكان آخر) **Saving:**

يُطبق في الحالات الطارئة مثل الفيضانات أو الزلازل، حيث يتم نقل المبنى من موقعه الأصلي عن طريق تفكيكه وإعادة تجميعه في مكان آخر، بهدف الحفاظ عليه وإنقاذه.

أمثلة:

» معبد فيلة – أسوان: تم نقل أجزاء المعبد وتجميعها في موقع آمن أثناء بناء السد العالي (1977-1980).

2-1-5-1-9 ملخص السياسات المعمارية للحفاظ على المباني التراثية وأمثلة تطبيقية لها

جدول 2-2 يوضح السياسات المعمارية للحفاظ على المباني التراثية وأمثلة تطبيقية، المصدر: الباحث

السياسة	المبني	الموقع	الاستخدام	الهدف	تاريخ الانتهاء
الأصلي					
الصيانة (Maintenance)	بيت السحيمي	القاهرة – مصر	سكنى	القاهرة الإسلامية –	2005-2010
الحوارجي	بيت الحورجي	القاهرة –	سكنى	الحي القبلي –	2011-2014
الترميم (Restoration)	بيت الجوني	القاهرة الإسلامية –	سكنى	القاهرة –	2012-2015
بيت السناري	بيت السناري	القاهرة –	سكنى	حي الجمالية –	2013-2016
الحفظ – الحماية والوقاية (Preservation – Protection)	بيت السحيمي	القاهرة الإسلامية –	سكنى	القاهرة –	1996-2000
استعادة الطابع (Remolding)	بيت زغفران	القاهرة – مصر	سكنى	حي القبلي –	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
التكلمة للأجزاء الناقصة والمفقودة (Completion)	بيت الجوني	القاهرة الإسلامية –	سكنى	القاهرة – مصر	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
بيت السناري	بيت السناري	القاهرة –	سكنى	حي الجمالية –	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
التنمية والتدعم (Consolidation)	بوابات قصر المنتزه	الإسكندرية – مصر	سكنى	القاهرة الأرضاي للحفاظ على	ابريل 2018
استبقاء الواجهات (Facade Retention)	مبني تاريخي في العتبة	القاهرة –	تجاري	الحفاظ على الواجهة الأصلية من حيث التشكيل والهيكل مع تعديل وتطوير جزئي للداخل	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
الإنقاذ – (Saving – الفك وإعادة البناء في مكان آخر)	معبد فيلة	أسوان – مصر	ديني	نقل المبني من موقعه الأصلي عن طريق تفكيكه وإعادة تجميعه في مكان آخر للحفاظ عليه وإنقاذه	1977-1980

2-5-1-2 أساليب تتعلق بعلاقة المبني بالوسط المحيط

علاقة المبني بالوسط المحيط به تُعد من الجوانب الجوهرية في عمليات الحفاظ على التراث العمراني، إذ لا يمكن النظر إلى المبني التراثي بمعزل عن سياقه الحضري والاجتماعي والثقافي. فالمبني جزء من نسيج متكامل تتفاعل فيه العناصر المعمارية وال عمرانية والبيئية لتكون هوية المكان وخصوصيته، تتجلى أهمية هذا الجانب في أساليب تهيئة المباني التراثية وصيانتها من خلال نهجين رئисين:

2-5-1-1 إعادة التأهيل دون تغيير وظيفة المبني الأصلية:

ويتم ذلك بالحفاظ على المبني قائماً بوظيفته الأصلية مع رفع كفاءته الفنية والتشغيلية عبر تنفيذ الأعمال التكميلية اللازمة مثل:

» تحسين الشبكات الكهربائية والصحية والميكانيكية.

» إضافة أنظمة إنذار وحماية من الحرائق وأنظمة صوتية حديثة دون المساس بالقيمة التاريخية. هذا الأسلوب يهدف إلى الحفاظ على أصالة المبني واستمراره استخدامه في سياقه العمراني دون الإخلال بطابعه التراثي.

2-5-1-2 إعادة التوظيف (Adaptive Reuse):

وهي عملية تحويل وظيفة المبني التراثي إلى وظيفة جديدة تتناسب مع احتياجات المجتمع المعاصر، مع الاحتفاظ بالقيمة المعمارية والمكانية له، هذا الأسلوب يُسهم في إحياء المبني وضمان استدامته الاقتصادية والاجتماعية، ويعزز التكامل بينه وبين البيئة العمرانية المحيطة.

ويظهر ذلك في المثال الآتي:

مثال 1:

بيت السحيمي - الدرج الأصفر

الموقع: حارة الدرج الأصفر - مصر

الاستخدام الأصلي: بيت الشيخ احمد الشافعي السحيمي

الهدف: تحويله من مبني سكني إلى مركز للإبداع الفني.



شكل 2-6 بيت السحيمي - القاهرة - مصر

المصدر: الباحث

بيت يكن - القاهرة القديمة - منطقة الدرج الأحمر

الموقع: القاهرة القديمة - منطقة الدرج الأحمر

الاستخدام الأصلي: مبني سكني كانت تسكنه ابنة اخت محمد علي باشا.

الهدف: إعادة توظيف المبني والاستفادة منه ليكون مركز للإبداع الفني.



شكل 2-7 بيت يكن - القاهرة القديمة - منطقة الدرب الأحمر

المصدر: <https://www.independentarabia.com>

تمارا هاوس - وسط القاهرة

الموقع: شارع شامبليون - وسط القاهرة - مصر

□ الاستخدام الأصلي: مبني سكني تراثي بُني عام 1910 على طراز النيونيسانس

□ الهدف: إعادة توظيف المبني والحفاظ على قيمته التاريخية والمعمارية

□ الجهة المنفذة: شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري

□ تاريخ الانتهاء من أعمال التأهيل: عام 2025

التحليل:

يقع المبني في نطاق عمراني تارخي يتميز بطابع معماري أوروبي وتنوع وظيفي يجمع بين النشاط الثقافي والتجاري والسكنى، تمت إعادة التأهيل مع الاحتفاظ بالواجهة التاريخية والزخارف المعمارية، بما يحقق التوافق البصري مع البيئة المحيطة، أعيد توظيف المبني ليصبح مساحة للإبداع والفنون تتناغم مع الهوية الثقافية لشارع شامبليون ومنطقة وسط القاهرة، ساهم المشروع في إحياء النسيج العمراني التاريخي من خلال تنشيط الحركة الاجتماعية والثقافية في المنطقة. يعد مثلاً ناجحاً على إعادة التوظيف المتكاملة التي تحقق التوازن بين الحفاظ على الأصالة وتحقيق الاستخدام المستدام.



شكل 2-8 الواجهة والفراغ الداخلي لمبني (تمارا هاوس) بوسط القاهرة بعد إعادة التأهيل، موضحين الحفاظ على الطابع المعماري الأصلي ودمج العناصر الحديثة بما يتناسب مع الاستخدام الثقافي الجديد المصدر: شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري، CairoScene، Al Ismaelia for Real Estate Investment

.2025

2-6-1 الاتجاهات والمواضيق الدولية للتعامل مع المناطق ذات القيمة العمرانية.

تناولت المواقف الدولية اتجاهات وسياسات قطعاً تهدف إلى الحفاظ على المباني التاريخية سواء سكنية أو غيرها، ولكن تختلف هذه السياسات للتعامل مع هذا النوع من المباني تبعاً لموقعها والوسط المحيط بها وحالتها الإنسانية وغيرهم.

وفي هذا الإطار تتضح هذه الاتجاهات والسياسات كالتالي:

2-6-1-1 الاتجاه الرومانسي التقليدي:

ويهتم هذا الاتجاه بالظاهر الخارجي وقد طبق هذا الاتجاه بوضوح في المدن الفرنسية مثل تخطيط مدينة باريس في القرن التاسع عشر حيث اهتم "هوسمان" بالنواحي الرومانسية التقليدية بفتح شوارع عريضة وجميلة تحدها مبان ذات ارتفاع واحد وطرز موحدة دون مراعاة لطبيعة تكوين المدينة القديمة (شعبان، سبتمبر 2000).

كما تجلّى هذا الاتجاه أيضاً في مشروع إعادة التخطيط حول دار الاستقلال (Independence Hall) في حي سواسيتي هيل (Society Hill) بمدينة فيلادلفيا، إذ اعتمد المخطط على الطراز الباروكي المستوحى من عمارة القرنين الثامن عشر والتاسع عشر، وقام بإخلاء المنطقة المحيطة بالمبني التاريخي لإبرازه بصرياً، مع إنشاء حدائق واسعة أضفت عليه أهمية رمزية ومكانية أكبر.

2-6-1-2 الاتجاه الواقعي التكامل:

يُعد هذا الاتجاه تطوراً في الفكر العمراني نحو مقاربة أكثر واقعية وتوارناً في التعامل مع المناطق التاريخية، فهو يسعى إلى دمج العناصر القديمة والحديثة بطريقة تحافظ على هوية المكان، وتستجيب في الوقت نفسه لمتطلبات التطوير العمراني الحديث، وقد طبق هذا الاتجاه على نطاق واسع في المدن الإنجليزية، التي تضم مناطق ذات قيمة تاريخية تعود إلى القرون الوسطى، مثل مدينة باث (Bath)، حيث تمتزج المباني القديمة بالجديدة في تناغم بصري ومعماري يعزز القيمة الجمالية للمدينة دون المساس بأصالتها. وينتسب هذا الاتجاه بعده خصائص أساسية، من أهمها:

- المرونة في التعامل مع النسيج التاريخي وإمكانية تطويره في حدود ضوابط محددة.
- تطبيق مبدأ التكامل أو التضاد الإيجابي، من خلال إدخال التصميمات الحديثة بجوار المباني القديمة دون تشويهاً.
- السماح بتعديلات مدروسة داخل المباني التاريخية لتحسين استخدامها مع الحفاظ على طابعها المعماري الأصيل.

ويمثل الاتجاه الواقعي التكامل نموذجاً ناجحاً في تحقيق التوازن بين الأصالة والمعاصرة، حيث يجمع بين الحفاظ على القيمة التراثية للمكان وتطويره ليتماشى مع متطلبات العصر، فنجد معظم المباني القديمة تقع بالقرب من المباني الحديثة أو مؤازرة لها بشكل متناسق جداً.

من مميزات هذا الاتجاه التالي:

- يتميز هذا الاتجاه بالمرونة وعدم التشدد وإمكانية التخطيط العمراني حول المباني القديمة، ولكن بضوابط.
- التضاد المفيد بمعنى أنه يمكننا استعمال الوسائل الحديثة للتصميم والبناء بجانب المباني القديمة دون تشويه لقيمة وجمال المبني الأثري.
- إمكانية التعديل داخل المبني، ولكن بدقة شديدة.

2-6-1-3 الاتجاه المحافظ على عملية الصيانة والإحياء:

يُعد هذا الاتجاه من أكثر التوجهات تحفظاً وتشددًا في التعامل مع المناطق التاريخية، إذ يقوم على مبدأ الحفاظ الكامل على النسيج العمراني والمباني التراثية دون السماح بأي تدخل حيث إلا في أضيق الحدود. ويهدف هذا التوجه إلى صون القيمة الأصلية للمكان وحمايته من أي تغيير قد يخل بتكوينه أو بطابعه التاريخي.

تقوم فلسفة هذا الاتجاه على الاحترام المطلق للأصالة المادية والمعنوية للموقع، حيث تُمنع أعمال التجديد أو الإضافة إلا في الحالات الضرورية وبطرق دقيقة تضمن عدم الإضرار بالمبني أو النسيج المحيط به. وغالباً

ما يُفضل في هذا السياق الاعتماد على عمليات الصيانة الدورية والإحياء المحدود بدلاً من إعادة التوظيف أو التغيير الوظيفي، وقد طُبق هذا الاتجاه بوضوح في عدد من المدن السويسرية مثل زيورخ (Zurich) ولوسان (Lausanne) وجنيف (Geneva)، وذلك ضمن برنامج إعادة تخطيط المدن التاريخية السويسرية التي ركزت على الحفاظ على الطابع العمراني الأصلي مع تحسين المرافق والخدمات دون المساس بالمباني التراثية أو المشهد العام.

ومن أبرز ملامح هذا الاتجاه ومميزاته ما يلي:

- الاهتمام بالمناطق السكنية التاريخية القديمة وإعطاؤها أولوية في مشروعات الصيانة والإحياء.
 - الحرص على ربط الأحياء القديمة بالشوارع الرئيسية والمناطق الحديثة لتنمية العلاقة بين القديم والجديد مع الحفاظ على خصوصية النطاق التاريخي.
 - التأكيد على أن تكون المناطق التاريخية بحالة إنشائية جيدة تسمح بتطبيق هذه السياسات دون الحاجة إلى تدخلات كبيرة.
 - الحد من تداخل الاستعمالات الحديثة داخل النطاق التاريخي، بحيث تبقى الاستخدامات الداخلية محدودة ولا تؤثر على الطابع العام أو على ملامح التكوين العمراني الأصلي.
- ويُظهر هذا الاتجاه نزعة محافظة تسعى إلى تجميد المشهد التاريخي بوصفه تراثاً لا يجوز المساس به.
- ومن مميزات هذا الاتجاه وملامحه العامة:
- الالتفات والاهتمام بالمناطق السكنية القديمة.
 - ربط الأحياء بالمدينة أو الشوارع الرئيسية المحيطة وتنمية العلاقة بين القديم والجديد.

2-2 مفهوم الاستدامة العمرانية والهوية للمباني التراثية السكنية وذات القيمة والعلاقة بينهم.

يُعد الحفاظ على الهوية العمرانية أحد أهم المحاور التي تشكل الشخصية المكانية لأي مجتمع، إذ تُعبر الهوية عن الخصوصية الثقافية والاجتماعية والبيئية المتقدمة في المكان. ومع تطور مفاهيم التنمية الحضرية، ظهرت الاستدامة العمرانية كمفهوم شامل يسعى إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحديثة والحفاظ على القيم التراثية والمعمارية الأصلية.

وتشكل المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية ذات القيمة أحد أهم الشواهد المادية على هوية المجتمع وذاكرته الجمعية، حيث تعكس عبر تفاصيلها المعمارية والإنسانية أنماط المعيشة والتفكير والجمال السائد في كل حقبة زمنية. إلا أن هذه المناطق تواجه اليوم العديد من التحديات الناتجة عن التوسع العمراني غير المنضبط، وضعف آليات الحماية، وتغير احتياجات المجتمع.

ومن هنا، تأتي أهمية هذا الجزء في استعراض العلاقة بين الهوية والاستدامة العمرانية وكيف يمكن أن تتحقق الاستدامة في البيئات التراثية من خلال الحفاظ على مكوناتها المادية والمعنوية، بما يضمن استمرارية قيمتها للأجيال القادمة ، مع التركيز على الدور المحوري للتنمية المستدامة في دعم هذا التوجه.

وقد أكدت المواثيق الدولية مثل ميثاق واشنطن (1987, ICOMOS) واتفاقية التراث العالمي (UNESCO, 1972) على أهمية الحفاظ على الهوية ضمن استراتيجيات التنمية المستدامة، من خلال دمج القيم التاريجية والاجتماعية في عمليات التخطيط العمراني وإعادة التأهيل للمناطق التراثية.

2-2-1 المفاهيم العامة للاستدامة العمرانية

تُعد الاستدامة العمرانية إطاراً شاملاً يسعى إلى تحقيق التوازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على الموارد البيئية والثقافية للمجتمع. وقد تنوّع المفاهيم التي تناولها الباحثون والمنظمات الدولية حول هذا المصطلح، إلا أنها تجتمع جميعاً في جوهر واحد يرتكز على استمرارية الحياة الحضرية بجودة وعدالة ومسؤولية بيئية، وفيما يلي أبرز مفاهيم الاستدامة العمرانية كما وردت في الأدبيات المتخصصة:

- تحقيق التوازن بين الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية للتنمية العمرانية، بحيث تلبّي احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها الخاصة (World Commission on Environment and Development, 1987)

- الكفاءة في استخدام الموارد الطبيعية والطاقة، من خلال التصميم البيئي للمباني وتوظيف تقنيات إعادة التدوير وترشيد الاستهلاك (Rogers, 1997).
- تحسين جودة الحياة الحضرية عبر توفير بيئة عمرانية صحية وآمنة تدعم رفاهية السكان وتتيح فرص التفاعل الاجتماعي الإيجابي (Carmona, 2010).
- الحفاظ على التراث الثقافي والعمري كجزء من منظومة الاستدامة، باعتباره عنصراً من عناصر الهوية وذاكرة المجتمع (UNESCO, 2011).
- المرونة العمرانية في مواجهة التغيرات المناخية والتحولات الاقتصادية والاجتماعية عبر التخطيط الدينيكي للمدن (Ahern, 2011).

2-2-2 ركائز الاستدامة العمرانية

للاستدامة العمرانية العديد من الركائز التي تتجه دائماً لدعم مفهومها و أهميتها واستباق الأثر الإيجابي لها سواء للجيل الحالي أو للأجيال القادمة.

1. الركيزة البيئية (Environmental Sustainability)

ترتكز على حماية الموارد الطبيعية وتقليل التأثير السلبي للأنشطة العمرانية على البيئة. تشمل:

- ترشيد استهلاك الطاقة والمياه.
- استخدام مواد بناء صديقة للبيئة.
- الحد من التلوث والنفايات.
- الحفاظ على التنوع البيئي داخل المدن.

2. الركيزة الاقتصادية (Economic Sustainability)

تهدف إلى تحقيق التنمية الاقتصادية دون استنزاف الموارد.

تشمل:

- تعزيز الكفاءة في استخدام الموارد.
- دعم الاقتصاد المحلي والمشروعات الصغيرة.
- الاعتماد على حلول اقتصادية مستدامة في البناء والإدارة.

3. الركيزة الاجتماعية (Social Sustainability)

ترتكز على تحقيق العدالة الاجتماعية وتحسين جودة الحياة.

تشمل:

- توفير بيئة عمرانية آمنة وصحية.
- إشراك المجتمع في عملية التخطيط والتنمية.
- الحفاظ على التراث الثقافي والهوية المحلية.

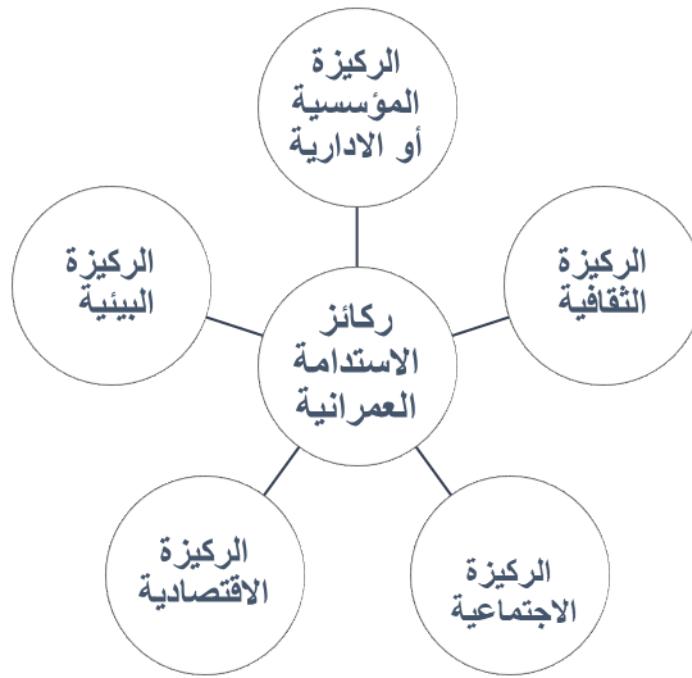
4. الركيزة الثقافية (Cultural Sustainability)

تُعنى بالحفاظ على التراث المادي واللامادي، وضمان استمرارية الهوية الثقافية في التطوير العمراني.

5. الركيزة المؤسسية أو الإدارية (Institutional Sustainability)

تتمثل في وجود سياسات وتشريعات فعالة تدعم تطبيق مبادئ الاستدامة، وتعمل على المتابعة والتقييم المستمر للمشروعات العمرانية.

والشكل التالي يوضح الركائز الأساسية التي تدعم وتعتمد عليها الاستدامة العمرانية:



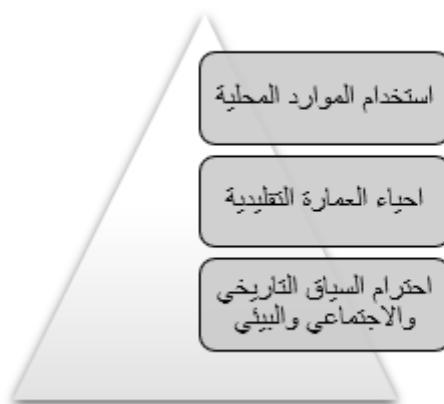
شكل 2-2 يوضح ركائز الاستدامة العمرانية، المصدر:
الباحثة

3-2-2 مفهوم الهوية العمرانية

تُعرف الهوية العمرانية بأنها السمات المميزة التي تُعبر عن خصوصية المجتمع في بيئته المبنية، من خلال ما تحمله من رموز ثقافية، وتعبيرات مكانية، وخصائص معمارية متصلة في التاريخ والبيئة المحلية، وهي نتاج التفاعل بين الإنسان والمكان عبر الزمن، وتحكس القيم الاجتماعية والاقتصادية وتحفظ على التراث المعماري، إذ تمثل الرابط بين الماضي والحاضر والمستقبل وتسهم في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة التي توازن بين الأصالة والمعاصرة، وتحافظ على طابع المدينة وخصوصيتها أمام مظاهر العولمة والتضليل (سيد التونسي ونسمات عبد القادر، 1997؛ الزين، 2014).

4-2-2 العلاقة بين الهوية العمرانية والاستدامة العمرانية

ترتبط الهوية العمرانية والاستدامة بعلاقة تكاملية تقوم على مبدأ الحفاظ والاستمرارية؛ إذ تمثل الهوية العمرانية جوهر الخصوصية الثقافية والحضارية للمجتمع، بينما تأتي الاستدامة كآلية لضمان استمرار تلك الخصوصية للأجيال القادمة دون فقدان قيمها الأصلية. فالهوية تُعبر عن "من نحن"، أما الاستدامة فتُركز على "كيف نستمر بما نحن عليه" بطريقة تحافظ على الموارد المادية والمعنوية في آن واحد، من هذا المنطلق، تُعد الاستدامة وسيلة لحفظ على الهوية، لأنها تهدف إلى استخدام الموارد المحلية، وإحياء العمارة التقليدية، واحترام السياق التاريخي والاجتماعي والبيئي، مما يضمن استمرار روح المكان دون تشويه أو طمس لمعالمه الأصلية.



شكل 2-3 يوضح دور الاستدامة في الحفاظ على الهوية
المصدر: الباحثة

وفي المقابل، تمثل الهوية العمرانية أساس تحقيق الاستدامة، لأنها توجّه عملية التطوير والتجديد بما يتتوافق مع القيم الثقافية والبيئية المحلية، وتنبع الاستنساخ العمراني الناتج عن العولمة وفقدان الطابع المحلي. إن الدمج بين الهوية والاستدامة يخلق نموذجاً عمرانياً متوازناً، يجمع بين الأصالة والمعاصرة، ويحافظ على ذاكرة المكان في إطار من الوعي البيئي والاجتماعي، مما يجعل التراث المعماري مورداً متعدداً للتنمية بدلاً من أن يكون عبئاً على المدينة الحديثة.

2-2-5 المواثيق الدولية في الفترة من (1975-2010) والتي دعمت بدورها وتوصيتها مفهوم الاستدامة والهوية

وفي إطار الحديث عن الأسس النظرية لاستدامة المناطق التاريخية والمباني التاريخية وذات القيمة يتم التطرق إلى أهم المواثيق الدولية في إطار مفاهيم استدامة المناطق ذات القيمة التاريخية فالمواضيق الدولية ماهي إلا مجموعة من المعايير والأسس التي يتم وضعها للحفاظ على المناطق التاريخية وذات القيمة والحفاظ على المباني التاريخية أيضاً واستدامتها، وقد تم التنويه عن هذه الأسس والمعايير لأول مرة في المؤتمر الدولي السادس بمدريد لسنة 1904 وكان يحضره صفوة من المعماريين الكبار، ومن بعده صدر العديد من المواثيق والمعايير واسس الحفاظ على مثل هذه المناطق والمباني التراثية مثل ما يصدر عن اليونسكو ، وإصدارات (ICOMOS, 1956) (UNESCO, 1956).

وفيما يلي استطلاع لأهم هذه المواثيق الدولية التي تم وضعها للحفاظ على المناطق التاريخية:

جدول 2-3 يوضح الجدول السابق توافقاً واسعاً بين المواثيق الدولية المعنية بالحفاظ العمراني فيما يخص دمج مبادئ الاستدامة ضمن سياسات حماية المناطق التاريخية المصدر: الباحثة نفلا عن (عواد، 2012)

م	النوصيات	للمحافظة على الأماكن ذات القيمة التاريخية	المؤتمر البرازيلي الأول للمدن التاريخية	ميثاق بورا (أستراليا)	إعلان أمستردام
1	التنمية المستدامة للمنطقة ككل وليس للجزء التاريخي فقط	✓	✓	✓	✓
2	التنمية المستدامة مسؤولة مشتركة بين جميع الشعوب	✓	✓		✓
3	الحفاظ أحد أهداف التنمية المستدامة	✓	✓	✓	✓
4	زيادة الوعي لدى المواطنين بالمناطق التاريخية	✓	✓	✓	✓
5	استدامة القيم الاجتماعية	✓	✓	✓	✓
6	استدامة الموقع المادي	✓	✓	✓	✓
7	استدامة النسج العمراني للمنطقة	✓	✓	✓	✓
8	استدامة الصيانة الدورية للمباني والمناطق	✓	✓	✓	✓
9	استدامة الصلات والمعانى (القيم الروحية للمكان)	✓	✓	✓	✓

على الهوية لدى المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية

✓	✓	✓	✓	المشاركة الشعبية والمجتمعية في عمليات الحفاظ	10
✓		✓	✓	استدامة التاريخ والذاكرة الثقافية	11
✓	✓	✓	✓	استدامة استخدام المكان	12

يوضح الجدول السابق توافقاً واسعاً بين المعايير الدولية المعنية بالحفاظ العمراني فيما يخص دمج مبادئ الاستدامة ضمن سياسات حماية المناطق التاريخية. فقد اتفقت معظم المعايير — مثل إعلان أمستردام (1975)، وميثاق بورا (1999)، وميثاق نيوزيلندا (2010) — على اعتبار التنمية المستدامة عملية شاملة تتجاوز حماية المباني الفردية لتشمل النسيج العمراني والاجتماعي والثقافي ككل.

كما شددت هذه المعايير على أهمية المشاركة المجتمعية ورفع الوعي كركائز لضمان استمرارية القيم المكانية والتاريخية عبر الأجيال، ويلاحظ أن ميثاق بورا وميثاق نيوزيلندا قد ركزا بشكل خاص على استدامة القيم غير المادية للمكان مثل الذكرة الثقافية والروابط الروحية، بينما تناول إعلان أمستردام والمؤتمر البرازيلي مفهوم الاستدامة من منظور أشمل يربط بين التنمية والحفاظ على الهوية العمرانية.

فهو ملخص لما تم التوصل إليه في بعض المعايير والمعاهدات الدولية والتي عقدت بغرض كيفية التعامل مع المناطق التاريخية والتي اهتمت بمبادئ الاستدامة.

6-2-2 استنتاجات مستخلصة للمعايير الدولية حتى سنه 2010 فيما يخص إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

استناداً إلى تحليل المعايير الدولية الخاصة بالحفاظ العمراني ومبادئ الاستدامة، يمكن استخلاص مجموعة من التوجهات الأساسية التي ينبغي مراعاتها عند إعادة توظيف المباني التراثية السكنية وهي كالتالي:

• اعتبار إعادة التوظيف أداة لتحقيق التنمية المستدامة

فإعادة الاستخدام تساهم في إطالة عمر المباني التراثية وتقليل استهلاك الموارد والطاقة مقارنة بالبناء الجديد.

• الحفاظ على الهوية العمرانية بوصفها جزءاً من استدامة المكان

يجب أن تحافظ عمليات التوظيف الجديدة على السمات المميزة للمبني من حيث الشكل والمواد والطابع الثقافي المحلي، بما يضمن استمرار ارتباطه بالذاكرة الجمعية للسكان.

• دمج البعد الاجتماعي في قرارات إعادة التوظيف

أكّدت المعايير على أن السكان هم جزء من عملية الحفاظ، لذا ينبغي أن تعكس استخدامات المباني احتياجات المجتمع المحلي وتعزز المشاركة الشعبية في اتخاذ القرار.

• الموازنة بين الأصالة والوظيفة الجديدة

نجاح إعادة التوظيف يعتمد على تحقيق توازن بين الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية للمبني، وبين تمكينه من أداء وظيفة معاصرة تتلاءم مع متطلبات الحياة الحديثة.

• استدامة القيم غير المادية للمكان

من الضروري الحفاظ على القيم الرمزية والروحية والاجتماعية المرتبطة بالمباني التراثية السكنية، لأنها تشكل جوهر الهوية الثقافية للمجتمع.

• أهمية التخطيط الشامل للنسيج العمراني ككل

لا ينبغي التعامل مع المبني التراثي بمفرده عن بيئته العمرانية، بل ضمن رؤية متكاملة تسعى إلى استدامة النسيج التاريخي والاجتماعي المحيط به.

7 المعايير الدولية التي دعمت فكر إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

• إعلان أمستردام(1975)

أكّد على أن الحفاظ العمراني لا يقتصر على المباني الأثرية الفردية، بل يشمل النسيج العمراني المتكامل، ودعا إلى "إعادة استخدام المباني التاريخية بما ينسجم مع طبيعتها الأصلية" كوسيلة لإبقاءها حية داخل المدينة المعاصرة.

• ميثاق بورا – أستراليا(The Burra Charter, 1999)

يُعد من أهم المواقف التي نظمت مفهوم إعادة التوظيف، حيث نصّ صراحة على أن الاستخدام الجديد يجب أن يحترم الدلالات الثقافية للمكان ولا يغير طابعه الأساسي، كما أكد أن إعادة التوظيف تمثل خياراً رئيسياً للحفاظ على القيمة الحية للمكان وليس تجميده.

• المؤتمر البرازيلي الأول للمدن التاريخية (1995)

ركّز على ضرورة دمج مبادئ التنمية المستدامة في عمليات الحفاظ، وأوصى بأن تكون إعادة استخدام المباني التراثية السكنية وسيلة لتجديد المناطق القديمة وتنشيطها اقتصادياً واجتماعياً.

• ميثاق نيوزيلندا للمحافظة على الأماكن ذات القيمة التاريخية (ICOMOS NZ Charter, 2010)

تبني فكر الاستخدام المتكيف (Adaptive Reuse) مؤكداً أن استمرار حياة المبني التاريخي يعتمد على توظيفه بطريقة تراعي قيمه الثقافية والاجتماعية، وأن إعادة الاستخدام هي أفضل وسيلة لضمان صيانته المستدامة.

8-2-2 المواقف والأطر الحديثة من الفترة (2011-2022) التي دعمت فكر إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

١. توصية المنظر الحضري التاريخي – اليونسكو (Recommendation on the Historic Urban Landscape, 2011)

تعد من أهم الوثائق الحديثة التي ربطت بين الحفاظ العمراني والتنمية المستدامة، ودعت إلى دمج التراث في السياسات الحضرية المعاصرة من خلال إعادة توظيف المباني التاريخية بطريقة توازن بين الأصالة والتجدد.

٢. ميثاق الإيكوموس للسياحة والتراث الثقافي (ICOMOS Cultural Heritage TourismCharter, 2022)

أكّد على أن إعادة استخدام المباني التاريخية تمثل وسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة للمجتمعات المحلية، بشرط الحفاظ على القيم الثقافية للمكان.

٣. ميثاق المجلس الهندي للتراث (INTACHCharter, 2016)

تضمن توجيهات تفصيلية حول إعادة الاستخدام التكيفي (Adaptive Reuse) للمباني التراثية مع التشديد على الحفاظ على الهوية المعمارية والأنماط المحلية.

٤. المبادرة الأوروبية للبهاؤس الجديد (New European Bauhaus Initiative, 2020)

ربطت بين الجمال والاستدامة والاندماج الاجتماعي في التصميم العمراني، وشجّعت على إعادة توظيف المباني القيمية بطريقة تدمج القيم التراثية مع الابتكار الحديث.

٥. توجيهات الإيكوموس لأهداف التنمية المستدامة (ICOMOS SDG Policy Guidance, 2021)

دعت إلى اعتبار إعادة التوظيف وسيلة لتحقيق الهدف 11 من أهداف التنمية المستدامة (مدن ومجتمعات محلية مستدامة)، عبر استخدام المباني التاريخية بطريقة وظيفية واقتصادية جديدة.

٦. الورقة الخضراء للتراث الثقافي الأوروبي (European Cultural Heritage Green Paper, 2021)

تناولت العلاقة بين الحفاظ على التراث وكفاءة الطاقة، ودعت إلى إعادة استخدام المباني التراثية لتحقيق الاستدامة البيئية وخفض البصمة الكربونية دون المساس بالقيمة الثقافية.

9-2-2 دراسة تحليلية للتوصيات المواقف والأطر الحديثة وعلاقتها بإعادة توظيف المباني التراثية ذات القيمة

جدول 4-2 يوضح الجدول توافقاً واسعاً بين المواقف والأطر الحديثة وبين عمليات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية والتاريخية ذات القيمة، المصدر: الباحثة نفلا عن (UNESCO, 2011)، (ICOMOS, 2022).

م	اسم الميثاق / الوثيقة	سنة الإصدار	الجهة أو المنظمة	المحور الرئيسي	التصنيفات فيما يخص إعادة استخدام المباني التاريخية ذات القيمة
1	Recommendation on the	2011	اليونسكو	دمج الحفاظ على	يؤكد على استخدام المبني

النarrative	النarrative	النarrative	النarrative	النarrative	النarrative
التاريخية في إطار التنمية المستدامة وإعادة دمجها في النسخ الحضري الحديث	التراث ضمن التنمية الحضارية المستدامة	(UNESCO)		Historic Urban Landscape (HUL)	
يُشجع على إعادة توظيف المباني التراثية لدعم السياحة المستدامة دون الإضرار بالقيم الأصلية	العلاقة بين السياحة والتراث	ICOMOS	2022	ICOMOS International Cultural Heritage Tourism Charter	2
يتناول صراحة مفهوم Adaptive Reuse كوسيلة رئيسية لحفظ على المباني التراثية	حماية وإعادة استخدام المباني غير المحمية	المجلس الهندي للتراث (INTACH)	2016	INTACH Charter for Conservation of Unprotected Architectural Heritage	3
يعزز دمج مفاهيم إعادة التوظيف والاستدامة ضمن برامج التدريب والبحث العلمي	تطوير القدرات والمهارات في إدارة التراث الثقافي (EU, Erasmus+)	الاتحاد الأوروبي	2021-2024	CHARTER Project (Cultural Heritage Actions to Refine Training, Education and Roles)	4
يشجع على إعادة تصميم واستخدام المباني القديمة وفق مبادئ الجمال والاستدامة	ربط الجمال بالاستدامة والاندماج الاجتماعي في العمران	المفوضية الأوروبية	2020	New European Bauhaus Initiative	5
يوصي باستخدام إعادة التوظيف كأداة لتحقيق الهدف 11 (مدن مستدامة)	مواضعة الحفاظ على المعماري مع أهداف التنمية المستدامة 2030	ICOMOS	2021	ICOMOS Sustainable Development Goals Policy Guidance	6
يدعو إلى توظيف المباني التاريخية في التنمية المحلية المستدامة	دمج التراث العثماني في سياسات التخطيط الحضري	برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية	2019	UN-Habitat Urban Heritage and Sustainable Development Framework	7
يربط بين الحفاظ المعماري وكفاءة الطاقة في إعادة استخدام المباني التراثية	العلاقة بين التراث والاستدامة البيئية	Europa Nostra & ICOMOS Europe	2021	European Cultural Heritage Green Paper	8

10-2 العلاقة بين الهوية العمرانية والاستدامة في ضوء إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

تُعد إعادة توظيف المباني التراثية السكنية نقطة تققاء جوهريّة بين مفهومي الهوية العمرانية والاستدامة؛ إذ تمثل وسيلة عملية لحفظ على الطابع المحلي والقيم الثقافية للمكان، وفي الوقت ذاته تضمن استمرارية هذه القيم عبر الاستخدام المعاصر. فإعادة التوظيف لا تعني فقط صيانة المبني مادياً، بل الحفاظ على "روحه" وهوبيته ضمن سياق عمراني متعدد.

وقد أكدت المواثيق الدولية المختلفة — بدءاً من إعلان أمستردام (1975) مروراً بـ ميثاق بورا (1999) وـ ميثاق نيوزيلندا (2010)، ووصولاً إلى الوثائق الحديثة مثل توصية المنظر الحضري التاريقي (2011) وـ ميثاق الإيكوموس للسياحة والتراث الثقافي (2022) — على أن استدامة المباني التراثية لا تتحقق إلا من خلال دمجها في الحياة اليومية للمجتمع عبر استخدامات جديدة متوافقة مع طبيعتها الأصلية.

وبذلك، تتمثل إعادة التوظيف استراتيجية تضمن:

- الحفاظ على الهوية العمرانية من خلال احترام الشكل والملمس والمعنى الثقافي للمباني.
 - تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية عبر إعادة دمج المبني القديمة في الدورة الإنتاجية والسياحية والخدمية للمدينة.
 - دعم الاستدامة البيئية من خلال تقليل الهم وبناء الجديد وإعادة استخدام الموارد القائمة.
- ومن هنا، يمكن القول إن المواثيق الدولية قد رسّخت مفهوماً تكاملياً يرى أن الحفاظ على الهوية هو شرط لتحقيق الاستدامة، وأن إعادة توظيف المباني التراثية السكنية هي الأداة التي تُجسّد هذا التكامل في الواقع العراني المعاصر.

11-2-2 الأهداف العامة للتنمية المستدامة للمباني التراثية السكنية ذات القيمة وانعكاسها في الحفاظ على الهوية والتراث.

تأتي أهمية التنمية المستدامة في حتمية وضرورة الحفاظ على المناطق التاريخية ذات القيمة والعمل على الحفاظ على هويتها ومنع طمس مثل هذه القيم التي تميزنا عن سائر الدول الأخرى من خلال المباني والعادات والأصول المتفرعة والممتدة التي تأثرت بالعمرانيات والمرتبطة بالبيئة نفسها.

وتتلخص أهداف التنمية المستدامة للمناطق التاريخية ذات القيمة كالتالي:

تحقيق التوازن بين متطلبات الحفاظ على البيئة ومتطلبات الحفاظ على الهوية وإعادة دمج المناطق التاريخية والمباني بالبيئة الحالية.

العمل على زيادة الفرص الاستثمارية وتنشيط السياحة التراثية من خلال إعادة تأهيل المباني والمناطق التاريخية ذات القيمة لاستيعاب مثل هذه الأنشطة.

الحفاظ على حق الجيل القادم في الموارد وفي نقل القيمة التاريخية والتراثية لما ورثه لهم أجدادهم وما تخلف من هذا الموروث لهم.

نقل الثقافات والحفاظ على استدامة مفهوم استكمال الماضي دون محوه أو تجريده.

من خلال التنمية المستدامة للمناطق التاريخية ذات القيمة يتم استدامة واسترجاع جزء كبير من الأنشطة والعادات التي تدعم مفهوم الهوية.

تحقيق المشاركة المجتمعية والشعبية والتي من خلالها يتم وضع حلول للمشاكل المختلفة التي تتعرض لها المناطق التاريخية أو البيئة الحضرية بوجه عام.

التعاون الإقليمي لمواجهة متطلبات الحياة السليمة ومشاكلها فليس من المتوقع في إحدى الدول النامية أن يقوم الأشخاص من منخفضي الدخل عمل صيانة لمبنى يعيش فيه حتى لو كان هذا المبنى أثرياً، بل إن هؤلاء الأفراد من منخفضي الدخل ينظرون بنظرة محدودة لمتطلباتهم الإنسانية أولاًً ومتطلبات المبنى التاريخي الذي يعيش فيه في مرتبة لاحقة لذلك يجب التدخل من مستويات أعلى لأحداث التوازن المطلوب (إبراهيم، ابريل

(1999)

ملخص الفصل الثاني

قد شمل هذا الفصل التعريف بالمناطق التاريخية والتطرق للتعرف على مفاهيم الاستدامة، ودراسة علاقتها بالمناطق ذات القيمة التراثية والهوية العمرانية، وقد شمل هذا الفصل أيضاً التعرف على الخصائص العامة للمناطق التاريخية ذات القيمة بكل أنماطها وكل ما يرتبط بها من مفاهيم ومشاكل المناطق التاريخية ذات القيمة، وأيضاً السياسات العامة للتعامل مع المناطق ذات القيمة التاريخية. وكذلك المواريثة الدولية والسياسات المتبعة للتعامل مع هذه المناطق والمناطق.

والسياسات العامة للتعامل مع المناطق ذات القيمة التاريخية يوضحها الجدول التالي:

جدول 2-5 يوضح السياسات العامة للتعامل مع المناطق التاريخية ذات القيمة، المصدر: الباحث

الصلة بإعادة التوظيف للمباني التراثية السكنية	الهدف والمضمون	اسم السياسة (عربي / إنجليزي)	المجال العام للتعامل مع المباني التراثية
تمثل المرحلة الأولى في الحفاظ على المبني قبل أي عملية إعادة توظيف، إذ تضمن بناء المبني في حالة إنشائية مستقرة تسمح بالتدخل المستقبلي. تساعده على إعادة القيمة الجمالية والتاريخية للمبني قبل دمجه بوظيفة جديدة، مما يسمح في الحفاظ على هويته المعمارية إثناء إعادة التوظيف.	تشمل الإجراءات الدورية التي تهدف إلى منع التدهور الطبيعي للمبني والمحافظة على عناصره المادية دون أي تعديل أو تغيير في استخدامه.	الصيانة (Maintenance)	أولاً: سياسات تتعلق بمواد وتكوين المبني التاريخي
خطوة أساسية لتأهيل المبني لاستخدام جديد، خصوصاً في المباني التي تعاني من ضعف إنشائي أو تدهور جزئي. توفر بيئة آمنة وثابتة تسمح بدراسة وتحطيم عملية إعادة التوظيف بشكل دقيق دون فقدان قيم المبني.	إعادة المبني إلى حالته الأصلية من خلال إصلاح أو استبدال العناصر التالفة باستخدام مواد وأساليب متوافقة مع الأصل.	الترميم بكل مستوياته (Restoration)	القوية والدعم الإنساني (Consolidation)
تُعيد الانسجام البصري والمعماري، مما يسهل دمج المبني في سياقات الاستخدام الحديثة دون الإضرار بطابعه.	تدعيم العناصر الإنشائية للحفاظ على ثبات المبني واستقراره دون المساس بعناصره التاريخية.	الحماية والحفاظ (Preservation)	الحماية والحفاظ (Preservation)
تُستخدم هذه السياسة لإعادة المبني لحاليه الوظيفية الكاملة تمهدًا لاستقباله وظائف جديدة دون تشويه طابعه التاريخي.	إعادة بناء الأجزاء التالفة أو المفقودة للحفاظ على التكامل الشكلي والمعماري للمبني.	استعادة الطابع (Remolding)	تحكمة الأجزاء الناقصة أو المفقودة (Completion)
تُستخدم عند إعادة توظيف المبني في المناطق التاريخية للحفاظ على المشهد العمراني والهوية البصرية العامة.	الحفاظ على واجهات المبني وتحسينها مع احترام تفاصيلها الأصلية.	العناية بالواجهات والتطوير الجزئي (Façade Treatment)	العناية بالواجهات والتطوير الجزئي (Façade Treatment)
يعزز الارتباط بين الماضي والحاضر ويحافظ على القيمة السياقية للمبني بعد إعادة توظيفه.	الابقاء على المبني التراثي في موقعه الأصلي داخل النسيج العمراني.	الاحتفاظ بالمبني في موضعه الأصلي (Retention)	الاحتفاظ بالمبني في موضعه الأصلي (Retention)
تُستخدم كخيار آخر للحفاظ على الموروث المعماري حين ت تعرض المباني لمخاطر كبرى، وتتيح إعادة توظيفها بوظائف بديلة في بيئة جديدة.	نقل المبني بالكامل أو إعادة إنشائه في موقع جديد في حال تعذر بقاوته في موضعه الأصلي.	الإنقاذ أو إعادة البناء في موقع آخر (Saving / Relocation)	الإنقاذ أو إعادة البناء في موقع آخر (Saving / Relocation)
تعتبر المرحلة الأساسية في عملية إعادة التوظيف، إذ يتم تجهيز المبني لاستخدام مجدداً بوظيفة تتناسب مع طاقته الاستيعابية وتاريخه.	تهيئة المبني التراثي ليتوافق مع متطلبات العصر عبر تحسين المرافق والخدمات مع الحفاظ على قيمه المعمارية.	إعادة التأهيل (Rehabilitation)	ثانياً: سياسات تتعلق بربط المبني بالمحيط العمراني الحديث
يُستخدم في إعادة التوظيف لتحسين الراحة الداخلية وكفاءة الطاقة دون التأثير على الطابع الأصلي.	تحسين الأداء البيئي أو الوظيفي للمبني من خلال تدخلات قوية محدودة.	رفع المستوى (Upgrading)	ثانياً: سياسات تتعلق بربط المبني بالمحيط العمراني الحديث
تمثل جوهر العملية، إذ تُعيد الحياة للمباني التاريخية وتحولها إلى عناصر نشطة في النسيج العمراني الحديث.	إدخال وظائف جديدة للمبني التراثي تضمن استدامة استخدامه واستمراره قيمة المادية والمعنوية.	إعادة الاستخدام أو إعادة التوظيف (Reuse / Adaptive Reuse)	إعادة الاستخدام أو إعادة التوظيف (Reuse / Adaptive Reuse)
تشكل الإطار العام الذي تنبثق منه جميع السياسات السابقة وتتضمن استدامة نتائج إعادة التوظيف على المدى الطويل.	مجموعة من الإجراءات الشاملة التي تهدف إلى صون المبني ككل مع الحفاظ على دوره التاريخي في المدينة.	الحفاظ العام (Conservation)	الثالث: سياسات الحفاظ
تعتبر امتداداً طبيعياً لسياسة إعادة	الحفاظ على المبني من خلال دمجه في	الحفاظ الإيجابي (Active)	المجال العام للتعامل مع

التوظيف، حيث يتحول المبني التراثي إلى عنصر حي داخل المجتمع.	الحياة المعاصرة واستغلاله بطريقة تفاعلية ومستدامة.	Conservation)	المباني التراثية
---	--	---------------	------------------

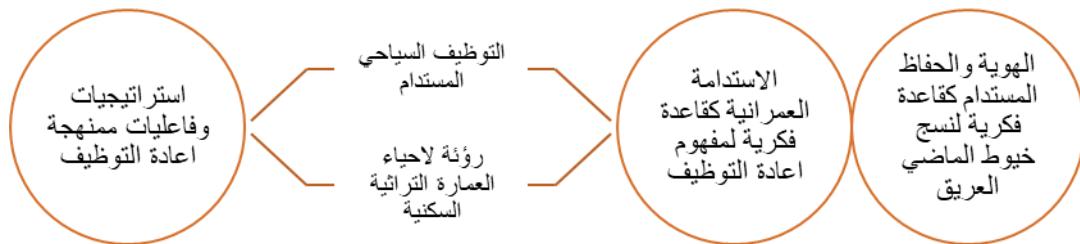
قد شمل هذا الفصل أيضاً:

العلاقة التكاملية بين الحفاظ على الهوية العمرانية وتحقيق الاستدامة، باعتبارهما الأساس الفكري الذي يبني عليه مفهوم إعادة توظيف المباني التراثية السكنية. ويناقش كيف يمكن توظيف الاستدامة كأداة للفحاظ على الهوية، من خلال الحفاظ على القيم التاريخية والمعمارية والاجتماعية، وإعادة دمجها في دورة الحياة المعاصرة، بينما الفصل يطرح رؤية شمولية تعتبر أن الهوية المعمارية تمثل جوهر القيمة التراثية للمباني، بينما الاستدامة العمرانية هي الوسيلة التي تضمن بقاء هذه الهوية واستمراريتها، ومن هنا، يصبح إعادة التوظيف أحد أهم آليات الربط بين الاثنين، إذ يعيد إحياء المبني التراثي وينحه وظيفة جديدة تتناسب مع احتياجات الحاضر دون المساس بأصله.

ويتناول الفصل تحليل المناطق التاريخية ومفاهيم الاستدامة، موضحاً أن الحفاظ عليها لا يتحقق إلا من خلال ممارسات تضمن الاستخدام المستمر وتعيد تنشيطها عمرانياً واجتماعياً، وهو ما تمثله فكرة إعادة التوظيف. فالمنطقة التراثية التي تُعاد فيها الوظائف تُساعد فيها الحياة، مما يحقق استدامة حقيقة تتجاوز الحفاظ الشكلي. كما يوضح الفصل أن العلاقة بين الهوية والاستدامة ليست علاقة تناقض، بل علاقة تكامل تؤكد أن الحفاظ على الهوية لا يعني تجميد الماضي، بل إعادة توظيفه بوعي معاصر، وتُعد هذه الرؤية الركيزة الفكرية لتطبيقات إعادة التوظيف، التي تستند إلى احترام الطابع التارخي للمبني مع تكييفه وظيفياً وفق احتياجات المجتمع الحديث.

ويستعرض الفصل الموثيق الدولي الداعمة لهذه الفكرة مثل ميثاق فينيسيما (1964) وميثاق بورا (1999) وإعلان أمستردام (1975)، وصولاً للموثيق والأطر الحديثة من الفترة (2011-2022) التي دعمت فكر إعادة توظيف المباني التراثية السكنية، والتي أكدت جميعها أن الحفاظ على المباني التراثية السكنية يجب أن يكون جزءاً من عملية التنمية المستدامة، وأن إعادة الاستخدام هي أحد الوسائل الفاعلة لضمان استمرارية هذه المباني كعناصر حية في النسيج الحضري.

وفي ضوء تحليل تلك الموثيق، يبرز الفصل أن إعادة التوظيف المستدام تحقق ثلاثة أهداف متكاملة: الحفاظ على الهوية المعمارية والثقافية، تنشيط الاقتصاد المحلي والمجتمع المحيط ، تحقيق كفاءة استخدام الموارد من خلال إحياء المبني القائمة بدلاً من هدمها، كما يناقش الفصل الاتجاهات الحديثة في المحافظة المستدامة، والتي تشجع على تبني سياسات مرنّة في إعادة الاستخدام، تراعي البعد البيئي والاجتماعي والاقتصادي مع الحفاظ على القيمة الجمالية والتاريخية للمبني، وفي الختام، يؤكد الفصل أن الانتقال من مفهوم الهوية إلى مفهوم الاستدامة يمثل القاعدة الفكرية لمفهوم إعادة التوظيف (الفصل الثالث) ، إذ تُعد إعادة التوظيف التطبيق العملي الذي يجسد فكرة الحفاظ المستدام، ويحول الهوية من قيمة تاريخية جامدة إلى مورد حضاري متجدد قادر على خدمة احتياجات الحاضر والمستقبل في آنٍ واحد.



شكل 2-3 يوضح اهداف الاستدامة العمرانية كمدخل للتوظيف المستدام
المصدر: الباحثة

الباب الأول (الفصل الثالث)

التوظيف المستدام: من الهوية والاستدامة إلى التوظيف السياحي المستدام: رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية.

الممهيد

تأتي أهمية هذا الفصل إلى تسلیط الضوء على المباني التراثية التي قد تعانی من الإهمال والتدهور والاتجاه إلى الحديث عن عمليات الحفاظ وإعادة التوظيف والتأهيل لمثل هذه المباني التراثية وخاصة السكنية منها والعمل على تطويرها وإعادة توظيفها بشكل يجعلها أداة من أدوات الاستثمار السياحي والاقتصادي بشكل يحفظ هويتنا ويحافظ عليها، أيضاً التوجه بالحديث عن أساليب الحفاظ على المباني التراثية ومنها الترميم والصيانة وإعادة التوظيف وغيرهم، وبالالتفات إلى ما تم تطبيقه خلال السنوات السابقة وبالعمل على الحفاظ على المناطق التاريخية بترميم وإعادة تأهيل مبانیها مثل ما حدث بمنطقة وسط البلد والدرب الأحمر وغيرهما ، نجد ان عمليات الحفاظ دائمًا ما تفقد الخيط الأخير في تناقضها والتحامها، فعلمية الحفاظ على المباني التراثية والتراثية هي عملية متكاملة دائمًا ما نفقد أهمية إعادة توظيف المبني بعد ترميمه أما لوظيفته الأساسية أو لوظيفة جديدة تتناسب مع الاحتياجات والوسط المحيط به، أيضاً يجب ان تتطابق وتنتسج عمليات إعادة التوظيف للمباني التراثية مع المبادئ العامة للحفاظ كالصيانة، الامر الذي يجعلنا دائمًا ننظر إلى الحفاظ على القيمة الثقافية والتاريخية والحضارية للمبني أولاً ومن ثم مدى ملائمة المبني للوظيفة الجديدة له.

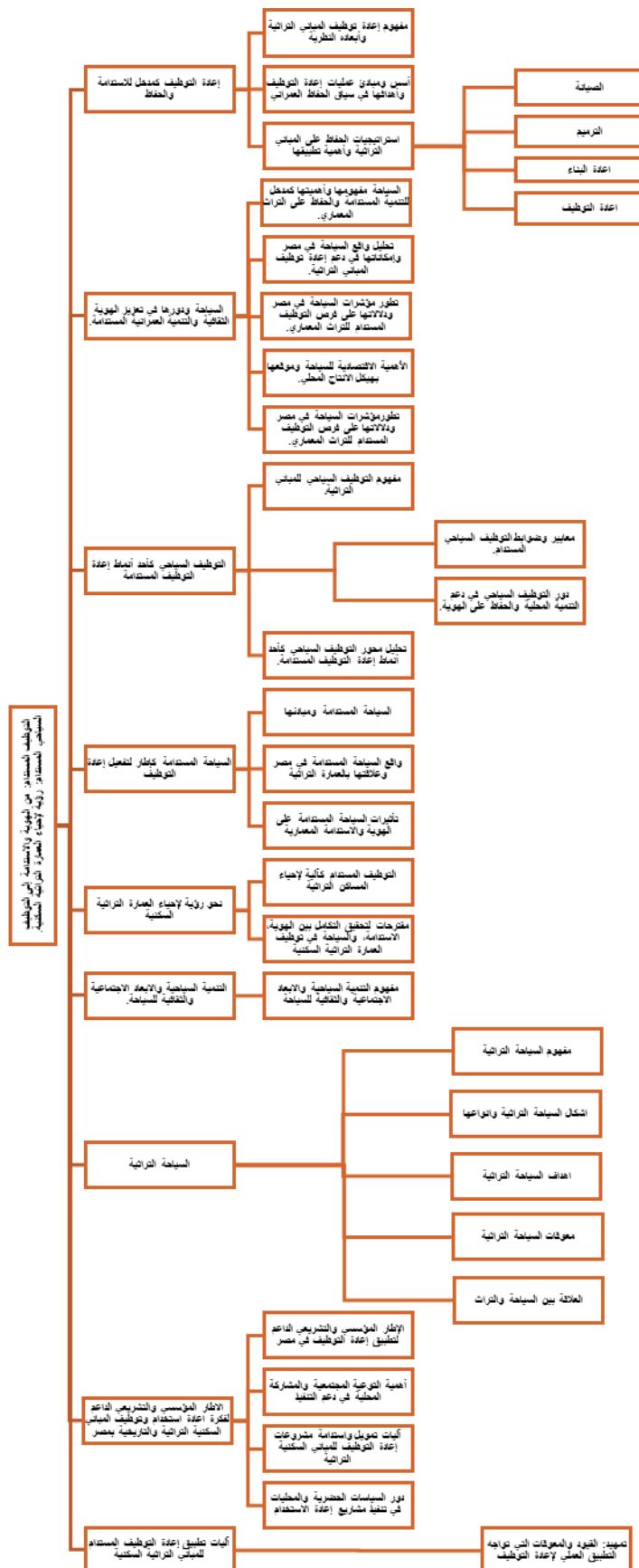
إعادة التوظيف هي عملية مهمة جداً قد يكون لها مردود إيجابي وأيضاً قد يكون لها مردود سلبي وأثر نفسي واضح على مستخدمي المكان من بعد ذلك، أيضاً هناك العديد من الشروط التي يجب مراعاتها عند اختيار الاستخدام الأمثل للمبني التراثي، منها الآتي:

- ملائمة المبني التراثي او التأريخي نفسه للوظيفة التي سيتم استعماله من اجلها.
 - الكفاءة الاقتصادية وهذا الامر مهم للغاية في دور عمليات إعادة التوظيف للمباني التراثية والتاريخية.
 - ملائمة للنواحي الاجتماعية والاحتياك بكل جوانبها المختلفة.
 - تنمية البيئة المحيطة والمجتمع المحيط وخدمة الاحتياجات والمتطلبات المختلفة حسب سعة كل منها.
- فالمباني التراثية والتاريخية موروث ثقافي هائل للأجيال القادمة وإعادة توظيفها هو أسلوب من أساليب استدامتها واستمراريتها عبر العصور لجيل اخر يستفيد منها ويتباھي بهاً الموروث الهائل عبر الزمن وعبر العصور المختلفة، الامر الذي يجعلنا نتعقب كل عمليات إعادة التوظيف في دول مختلفة وبأساليب متنوعة، كي يتنى لنا الخروج باستراتيجية ومنهجية واضحة لطرق تأهيل وتوظيف المباني التاريجية والتراثية وخاصة المباني السكنية منها، لعمليات إعادة التوظيف دور مهم جداً في تنمية جانب المجتمع المحلي وتنشيطه والعمل على استخراج كل الطاقات الكامنة داخل المناطق المحيطة بهذه المباني والبحث في احتياجات المجتمع المحيط وتلبيتها من خلال عمليات إعادة التوظيف أيضاً له دور مهم في تنشيط عامل السياحة وخلق أداة جديدة للاستثمار المحلي والاجنبي وغيره من وسائل تنشيط الاقتصاد ومن ثم تنشيط السياحة مع الحفاظ على القيمة المكانية والثقافية والبيئية لهذا المبني التراثي او التأريخي.

أيضاً يتناول هذا الفصل الحديث عن أساليب الحفاظ المختلفة مثل الصيانة والترميم واهميتهما في إعادة تأهيل المبني ودورها في استدامته مادياً ومعنوياً، ومن ثم التطرق إلى الحديث عن السياحة مع ذكر مفهومها واهميتهما، فالسياحة بمصر هي عامل مهم من عوامل تطورها وانتعاشها بين الدول الأخرى وبالتالي يتم دراسة الأهمية الاقتصادية وموقعها بالنسبة لهيكل الإنتاج المحلي بمصر.

من خلال هذا الفصل يتم التعرف أيضاً على دور السياحة التراثية في تنمية السياحة، ودور عمليات إعادة التوظيف في تعظيم الفرص الاستثمارية على جميع المستويات.

لعمليات إعادة التوظيف للمباني التراثية أيضاً دور مهم جداً في تنمية الناتج والعائد المحلي للمناطق التي تقع فيها هذه المباني بتلبية احتياجاتهم واستغلال طاقاتهم والترويج لها محلياً وعالمياً، فمن خلال عمليات إعادة التوظيف للمباني و اختيار الوظيفة المناسبة لها ولهيكله الانشائي وقيمة المبني الثقافية بتصميم يناسبه الأهمية القصوى والملحة في استقطاب عامل السياحة في هذا النسق تحديداً.



3-1-3 إعادة التوظيف كمدخل للاستدامة والحفاظ

3-1-3-1 مفهوم إعادة توظيف المباني التراثية وأبعاده النظرية

عملية إعادة التوظيف للمباني التراثية هي عملية إعادة استخدام المبني القديم نفسه بعد عمليات ترميم المبني دون هجره دون الاقل من قيمته المادية او المعنوية.

في هذه العملية يتم الحفاظ على الهوية الثقافية والحضارية للمبني التراثي مع العمل على الحفاظ على وظيفته التي كان عليها او أي وظيفة لا تتعارض مع تصميم المبني وقيمه الجمالية والثقافية.

فمن خلال عمليات إعادة توظيف المباني التراثية والتاريخية يتم الحفاظ عليها وعلى هويتها الثقافية دون تفريط فيها فعادة ما يكون الاستخدام الجديد للمبني هو استمرار للقديم بطريقة بناءه ومستدامه.

تعتبر عمليات إعادة التوظيف أيضاً من أكفاء العمليات والحلول اقتصادياً وثقافياً فبدلاً من هدم المبني القديم وطمس هويته والطلع بمبني آخر جديد وتصميم نوعي غيره.

يتم العمل على إعادة توظيف المبني القديم وإعادة صياغة جزء من الفراغات الداخلية دون الإفراط او التقليل من قيمتها الثقافية، فقد أصبحت عمليات إعادة توظيف المباني التراثية امر حتمي ومهم للغاية للحفاظ على المباني التراثية والتاريخية، ولأن هجرة المبني القديم يعرضه في اغلب الأوقات الى الإزالة وقد قيمته المادية والثقافية مع الوقت لتعريضه الى انتهاكات وتجاوزات سواء كان مبني سكني قديم يخضع لقوانين الایجار القديمة التي لا تجزي على مالكيها نفع لانعدام القيمة الایجاريه لها، او لفقد حماية المبني نفسه لقانون واضح صريح للتحكم في ترميمه وصيانته.

3-1-3-2 أسس ومبادئ عمليات إعادة التوظيف وأهدافها في سياق الحفاظ العمراني

تحضع عمليات إعادة التوظيف الى عدة أسس مهمة والتي من أهمها التالي:

- ان يكون المبني التراثي نفسه مؤهل لهذه العملية، بمعنى ان يتم العمل على ترميم المبني وحل كل مشاكل المبني الفنية والإنسانية، بمعنى ان يكون المبني نفسه مؤهل لهذه العملية تأهيل جزئي او كلي حسب حالة كل مبني والتصميم المختار لإعادة توظيفه.
- اختيار تصميم مناسب لوظيفة المبني مع اختيار مواد تكسيه لا تتناقض مع مواد البناء الاصلية له اما من نفس المادة او مواد بناء جديدة تشبه في شكلها وملمسها مواد بناء المبني ذاته.
- حساب تكاليف إعادة تأهيل وتوظيف المبني من عمليات الترميم والتجهيزات الخاصة به تتعلق بوظيفة المبني الجديدة.
- حساب العائد المادي والذي يتم من خلاله تقييم كفاءة عملية إعادة توظيف المبني اقتصادياً ومادياً سواء كانت هذه العملية لمبني منفصل لحاله مثل المبني السكني او التكبات، او لمجموعة من المباني مثل: مجموعة محلات تجارية او مطاعم.
- اختيار نوع الفرش والاثاث داخل المبني التراثي بما يتناسب مع قيمته و هويته والوظيفة التي يستخدم من أجلها.
- إعادة الصياغة هنا تنقسم الى جزئين:
 - إعادة الصياغة للفراغات من الداخل وتنتمي هذه العملية وفقاً لوظيفة المبني التي تم اختياره من أجلها.
 - إعادة الصياغة لواجهات المبني او أي عنصر للمبني من الخارج وفي هذا الجزء من العملية يجب مراعاة قواعد التنسيق العام للمبني من حوله، واختيار عناصر الإضاءة ومواد التكسية والتشطيب التي تتناسب مع المبني و هويته ومع الوسط المحيط والوظيفة التي تم اختياره من أجلها.



شكل 3-1 واجهات مباني قديمة بحي درب اللبانة قبل وبعد ترميم واجهاتها. القاهرة التاريخية، مصر

المصدر: www.elwatannnews.com

3-1-3 استراتيجيات الحفاظ على المباني التراثية وأهمية تطبيقها

الحفاظ على المباني التراثية يحوي العديد من الأساليب التي تتكامل معاً لتوطيد مفهومه وأهميته وذلك تبعاً لظروف المبني التراثي المراد الحفاظ عليه ومنها:

1-3-1-3 الترميم

عملية الترميم هي عملية دقيقة لدرجها كبيرة جداً، تعتمد في مضمونها على الحفاظ على المادة الأصلية التي تم بناء الجزء المرمم منها، وتكون عمليات الترميم قائمة على دراسات تاريخية للمبني التراثي أو الأثري نفسه قبل القيام بها بالنسبة لاي مبني تراثي او اثري، وتهدف عمليات الترميم للمبني التراثية الى كشف القيمة الثقافية والجمالية للمبني التراثي نفسه.

1-3-2 الصيانة

الصيانة هي عملية حماية المبني التراثي من أي تلفيات أو غيرها قد يتعرض لها المبني التراثي وتجنب حدوث أي منها للمبني نفسه، وتتم عملية الصيانة للمبني التراثية أو الأثرية بشكل تكراري ودوري للحفاظ عليها واستدامتها بالوسط المحيط.

ومن اهم اهداف عمليات الصيانة هي كالتالي:

اطالة عمر المبني التراثي او الأثري.

استدامة القيمة الثقافية والاجتماعية والحضارية للمبني التراثي او الأثري.

المساعدة في عمليات إعادة التوظيف والاتجاه الى إعادة استخدام المبني من جديد.

توفير بيئة داخلية وخارجية تتناسب مع قيمة ودور المبني التراثي نفسه داخل الوسط المحيط.

1-3-3 إعادة البناء

إعادة بناء المبني التراثي نفسه او إعادة بناء جزء مفقود منه وإعادته الى صورته الحقيقة او أقرب صورة الى المبني الحقيقي او الجزء المفقود.

عملية إعادة البناء هي عملية دقيقة للغاية وتكون مبنية على استدلالات تاريخية ووثائق ومخطلات سواء كانت بيانية، او صور فوتوغرافية، او خرائط، او استبيانات، قد تم اجرائهما للمكان الذي وقع به المبني التراثي او الأثري بالوسط المحيط به.

1-3-4 إعادة التوظيف

عملية الحفاظ على المبني التراثية هي عملية متكاملة لأطراف بجميع جوانبها واساليبها المختلفة، ودور إعادة التوظيف للمبني التراثية هنا سواء استخدامها لوظيفة جديدة او الوظيفة التي نشأ المبني التراثي عليها هو من أكفاء الأساليب واهتمها بالنسبة لعمليات الحفاظ على المبني التراثية.

حيث ان هذا الأساليب لو تم تفيذه منفردة لم تكن لها قيمة كترميم مبني تراثي وتركه مهجوراً.

فإعادة التوظيف للمبني التراثية بعد ترميمها من جديد يعمل على استدامتها والحفاظ عليها واستكمال خيط الماضي من عقريّة بناءها ونسجها العريق لتصل لنا بالوسط المحيط بنا.

استعمال المبني التراثي بعد ترميمه هو أمر حتمي للغاية، بل أداة وصل قوية ومتينة للحفاظ عليه وعدم تركه مهجوراً لا يؤدي وظيفته بشكل فعال، ولا يستطيع ان يضع أداة وصل لمجتمعه والوسط المحيط، مع العمل على منع اجراء أي تعديل او تحويل قد يتعارض مع قيمته الجمالية والثقافية والتاريخية، وان تكون الوظيفة الجديدة له تتناسب مع هندسته وامكانياته.

2-3 السياحة ودورها في تعزيز الهوية الثقافية والتنمية العمرانية المستدامة.

2-2-3 السياحة مفهومها وأهميتها كمدخل للتنمية المستدامة والحفاظ على التراث المعماري.

تعرف السياحة على أنها مجموعة الأنشطة التي يقوم بها الزائر في بلد غير بلد أو ببلده نفسها ويكون هدفها الترفيه والاستكشاف مع توفير الإقامة وتسهيل الحركة والانتقالات من موقع إلى موقع آخر، وتُعد السياحة من أهم الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في العصر الحديث، لما لها من تأثير مباشر على دعم الاقتصاد المحلي ويمكن تلخيص أهمية السياحة فيما يلي:

• تحقيق التطور والتقدم الاقتصادي:

تُسهم السياحة في تنشيط الاقتصاد القومي سواء في الدول النامية أو المتقدمة، إذ تُعد مصدرًا رئيسياً للعلامات الأجنبية، كما تفتح مجالات متعددة للاستثمار وتوليد فرص العمل.

• تطوير البنية التحتية:

يؤدي ازدهار القطاع السياحي إلى تحسين المرافق العامة، وتطوير شبكات النقل والمطارات والطرق والموانئ، مما يُسهم في رفع كفاءة الخدمات المقدمة للمواطنين والسائحين على حد سواء.

• تعزيز الوعي والاتصال المجتمعي:

تُسهم السياحة في خلق بيئة تفاعلية بين السكان المحليين والزائرين، مما يعزز من قيم التسامح والانفتاح الثقافي، وينمي الوعي لدى المجتمع المضيف بأهمية تبادل الخبرات والثقافات المختلفة.

• نشر التراث الثقافي وتعزيزه:

تُعد السياحة وسيلة فاعلة للتعریف بتراث الشعوب ومعتقداتها وموروثاتها، إذ تُسهم في نقل صورة متكاملة عن الهوية الثقافية والحضارية للمجتمعات، كما تشجع على الحفاظ على المباني والمناطق التراثية لما لها من دور في جذب الزوار وتنشيط الحركة السياحية.

وعليه، تُعتبر السياحة أحد المحرّكات الرئيسية للتوظيف المستدام للتراث المعماري، فهي لا تقتصر على كونها نشاطاً اقتصادياً فحسب، بل تُسهم في إحياء المباني التراثية السكنية وتحويلها إلى مراكز جذب سياحي وثقافي تعكس الهوية المحلية وتدعم أهداف التنمية المستدامة.

2-3-2 تحليل واقع السياحة في مصر وإمكاناتها في دعم إعادة توظيف المباني التراثية.

تُعد السياحة أحد أهم القطاعات الداعمة للاقتصاد العالمي، إذ تُسهم بفعالية في تحقيق النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل وتنشيط حركة التجارة الدولية. وتمثل السياحة مصدرًا رئيسياً للعلامات الصعبة والإيرادات الضريبية، ويُقدر أن نحو عشر سكان العالم يعملون بشكل مباشر أو غير مباشر في هذا القطاع الحيوي. كما تُسهم السياحة بما يقرب من 20% من الناتج المحلي الإجمالي في بعض الدول، سواء كانت نامية أو متقدمة، وتستحوذ على نحو 7% من حجم التجارة العالمية.

وقد أشارت التقارير الصادرة عن منظمة السياحة العالمية (UN Tourism) – التابعة للأمم المتحدة ومقرها مدريد بإسبانيا – إلى أن قطاع السياحة شهد في عام 2023م انتعاشًا كبيرًا عالميًّا، حيث ارتفع عدد السائحين بنسبة 86% مقارنة بعام 2022، وسجلت منطقة الشرق الأوسط أقوى أداء عالمي خلال الربع الأول من العام ذاته.

هذا النمو الملحوظ في السياحة الإقليمية يُحمل دول الشرق الأوسط مسؤولية مساعدة في الحفاظ على مقوماتها الثقافية والتراثية، وتعزيز جاذبيتها للسياحة العالمية من خلال تطوير استراتيجيات مستدامة تراعي البعد الثقافي والاجتماعي والبيئي في آنٍ واحد، وتأتي مصر في مقدمة دول المنطقة لما تمتلكه من مقومات سياحية وحضارية متنوعة تشمل المواقع الأثرية الفريدة والتراث المعماري الغني والموروثات الثقافية المادية والمعنوية. وقد أصبح قطاع السياحة أحد أعمدة الاقتصاد المصري، إذ يساهم بما يقرب من 11.3% من الناتج القومي الإجمالي، ويوفر فرص عمل لما يقرب من 12.6% من إجمالي قوة العمل في الدولة، أي نحو 3 ملايين شخص يعملون بشكل مباشر أو غير مباشر في هذا القطاع، وفي عام 2023م استقبلت مصر نحو 7 ملايين سائح خلال الخمسة أشهر الأولى من العام، وسجلت في شهر أبريل أعلى معدل للوافدين في تاريخها بما يقارب 1.35 مليون سائح في شهر واحد فقط، مما يؤكد تعافي القطاع واستعادته لمكانته الحيوية. كل ذلك يُبرز أهمية تطوير نماذج جديدة للعرض السياحي تتناسب مع قيمة الموروث الثقافي المصري، ومن أهمها الاتجاه نحو التوظيف السياحي المستدام للمباني التراثية، باعتباره وسيلة فعالة لإحياء العمارة التراثية السكنية وتعزيز المشاركة المجتمعية وتحقيق التنمية الاقتصادية والثقافية في آنٍ واحد، وبذلك، يتضح أن السياحة تمثل محوراً اقتصادياً واستراتيجياً في دفع عجلة التنمية وتحقيق التكامل بين الهوية الثقافية والاستدامة الاقتصادية، وهو ما يجعلها أحد أهم الأدوات الفاعلة لإحياء التراث العرقي السكني وتحويله إلى قيمة إنتاجية داخل الاقتصاد القومي.

3-2-3 تطور مؤشرات السياحة في مصر ودلائلها على فرص التوظيف المستدام للتراث المعماري.

اما بالنسبة لتطورات قطاع السياحة في مصر

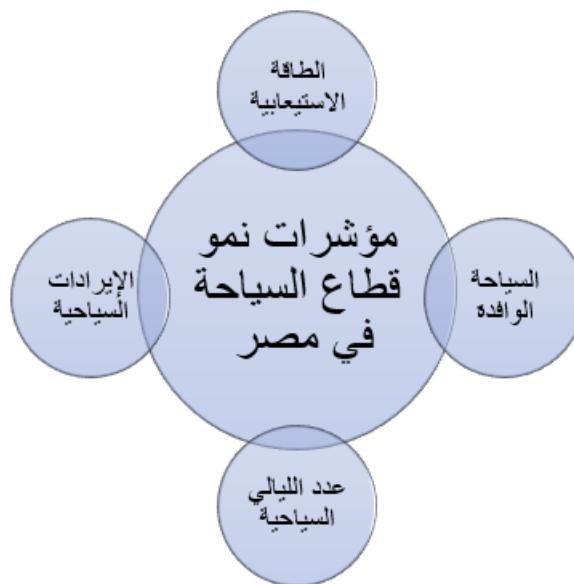
هناك العديد من المؤشرات لتطورات السياحة بمصر والتي يتم استخلاصها من خلال أربع مؤشرات رئيسية تتمثل وبالتالي:

١. السياحة الوافدة

٢. عدد الليالي السياحية (وهو مؤشر شديد الأهمية)

٣. الإيرادات السياحية

٤. الطاقة الاستيعابية



شكل 3-3 يوضح مؤشرات نمو قطاع السياحة في مصر المصدر: الباحثة

أولاً: السياحة الوافدة

تشير البيانات الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء إلى أن غالبية السائحين الوافدين إلى مصر قدموا من الأسواق الأوروبية بنسبة بلغت نحو 67% من إجمالي عدد السائحين، تليها الأسواق العربية

بنسبة 24.8% (Central Agency for Public Mobilization and Statistics(CAPMAS) 2022).

كما ساهمت سياحة المهرجانات والمؤتمرات في تنشيط الحركة السياحية وجذب شرائح جديدة من الزائرين (Ministry of Tourism and Antiquities, 2023) وتستهدف الاستراتيجية الوطنية لتنمية السياحة المصرية الوصول إلى 30 مليون سائح بحلول عام 2028 (Egyptian Tourism Authority, 2024)

ثانياً: مؤشر عدد الليالي السياحية

أوضحت بيانات البنك المركزي المصري أن عدد الليالي السياحية ارتفع بنسبة 27.2% خلال النصف الأول من العام المالي (يوليو-ديسمبر)، ليصل إلى 78.4 مليون ليلة (Central Bank of Egypt, 2022).

كما بلغ إجمالي عدد الليالي السياحية خلال عام 2022 نحو 131 مليون ليلة، مقارنة بـ 65.7 مليون ليلة (Ministry of Tourism and Antiquities, 2023).

ويُستدل من ذلك أن زيادة الطاقة الاستيعابية وتنوع أماكن الإقامة وجودة الخدمات تُسهم في تعزيز معدل الإقامة، ومن ثم في تحقيق التنمية السياحية المستدامة. (UNWTO, 2023)

ثالثاً: مؤشر الإيرادات السياحية

تشير تقارير البنك المركزي إلى أن الإيرادات السياحية ارتفعت بنسبة 25.7% خلال السنة المالية 2022/2023 مقارنة بعام 2021/2022، لتصل إلى 10.7 مليار دولار (Central Bank of Egypt, 2022)

رابعاً: مؤشر الطاقة الاستيعابية

بلغ عدد المنشآت الفندقية في مصر نحو 1199 منشأة، منها 235 صديقة للبيئة و 261 منشأة عائمة، بإجمالي يقارب 230 ألف غرفة فندقية (Ministry of Tourism and Antiquities, 2023) كما تحتوي مصر على 2160 موقعاً أثرياً وسياحياً متفاوتة في الجاهزية (UNESCO, 2023) ويعُد هذا المؤشر من أبرز التحديات التي تواجهه نمو القطاع، مما يستدعي زيادة الطاقة الفندقية إلى 500 ألف غرفة خلال السنوات الخمس المقبلة (Egypt Vision 2030, 2024).

دلائل المؤشرات على التوظيف المستدام للتراث المعماري

تُظهر المؤشرات السابقة أن قطاع السياحة المصري يسير بخطى متسارعة نحو النمو المستدام، إلا أن تحقيق الاستدامة الشاملة يتطلب توسيع المنتجات السياحية وإدماج التراث السكني. فمن خلال إعادة توظيف المباني التراثية السكنية كمقاصد للإقامة أو الفعاليات الثقافية والسياحية، يمكن تعزيز الطاقة الاستيعابية بطرق صديقة للبيئة، مع الحفاظ على الهوية المعمارية وإحياءها (ICOMOS, 2020). وبذلك تحول السياحة من مجرد نشاط اقتصادي إلى أداة لإحياء التراث وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن التاريخية المصرية.

4-2-3 الأهمية الاقتصادية للسياحة وموقعها بهيكل الانتاج المحلي.

ترجع الأهمية الاقتصادية للسياحة إلى العديد من الأسباب المختلفة وهي كالتالي:

السياحة تساعد في خلق مجتمعات جديدة سواء حول موقع أثرى بالصحراء أو غيرها من الاماكن النائية مع العمل بقطاع السياحة وتوفير فرص عمل لقاطني البلاد المجاورة أو أهل المنطقة نفسها. يساهم في نمو الناتج المحلي وزيادته المستمرة حسب تطور القطاع نفسه، يساعد في انتشار العمران وربط المجتمعات العمرانية بعضها ببعض، اي يعمل على مد نسيج المدن والاماكن المختلفة باماكن التطوير السياحي لخلق بيئة متكاملة ومتناهية وصورة حقيقة للبلد المستضيف.

الربط بين قطاع الزراعة والصناعة وبين قطاع السياحة بالإضافة من توافد السياح على شراء المعروضات والموارد النادرة أو التي تميز بدورها طابع البلد المستضيف، توفير العملة الصعبة الامر الذي يرفع من قيمةاحتياطي البنك المركزي من العملات الأجنبية، صدر عن البنك المركزي المصري أيضاً في 2023 أهمية القطاع السياحي في التدفقات والإغاثات الاستثمارية خاصة من قبل دول الخليج والصين في اقامة الفنادق وغيرها، مؤكداً انه قد وصل صافي تدفقات الاستثمار الاجنبي إلى 98 مليون دولار عام 2023/2022 م ويتزايد منتظم لعام 2024/2023 م، توفير فرص عمل سواء للعمل بالقطاع بشكل مباشر او غير مباشر حيث يعمل بنسبة 12.6% من عمالة مصر بقطاع السياحة، مما يسهم في حل المشاكل الاقتصادية للدولة ومنع البطالة.

جدول 3-1 يوضح الأهمية الاقتصادية للسياحة وموقعها في هيكل الانتاج المحلي

المصدر: إعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات البنك المركزي المصري (2023) ، البنك الدولي (2024))

أوجه الأهمية الاقتصادية للسياحة	النوع
تسهيل السياحة في إنشاء مجتمعات جديدة حول المواقع الأثرية أو في المناطق النائية، وتوفير فرص عمل للسكان المحليين مما يرفع مستوى المعيشة	خلق مجتمعات عمرانية جديدة

بعد القطاع السياحي أحد المحرّكات الأساسية للنمو الاقتصادي، إذ يساهم في زيادة الناتج المحلي الإجمالي وتغاير تطور أنشطته.	الإسهام في الناتج المحلي الإجمالي
يؤدي النشاط السياحي إلى توسيع النطاق العمراني وربط المجتمعات العمرانية ببعضها عبر مشروعات التطوير السياحي.	نشر العمران وتحقيق الترابط المكاني
يرتبط قطاع السياحة ارتباطاً وثيقاً بقطاعي الزراعة والصناعة من خلال الطلب على المنتجات المحلية والمعروضات التراثية.	التكامل مع القطاعات الاقتصادية الأخرى
تمثل السياحة مصدراً رئيسياً للعملة الصعبة، مما يرفع احتياطي البنك المركزي من العملات الأجنبية ويسهل الميزان التجاري.	تعزيز احتياطي النقد الأجنبي
وفقاً للبنك المركزي المصري (2023)، بلغت التدفقات الاستثمارية في قطاع السياحة نحو 98 مليون دولار عام 2022/2023م، مع تزايد ملحوظ في العام التالي، خاصة من دول الخليج والصين.	جذب الاستثمارات الأجنبية
يعلم قطاع السياحة على توظيف نحو 12.6% من إجمالي العمالة في مصر، ما يساهم في خفض معدلات البطالة وتحسين الوضع الاقتصادي والاجتماعي.	توفير فرص عمل مباشرة وغير مباشرة

3-2-5 مقتراحات لتعزيز النمو والتطور بقطاع السياحة في مصر كمدخل لتعزيز التوظيف المستدام في مصر.

اما بالنسبة لمقترنات وطلعات تعزيز النمو والتطور بقطاع السياحة فهي كالتالي:

- تكافف الوزارات والجهات المختصة ذات الصلة بالقطاع، بالتعاون المشترك كل في مجاله.
- التحفيز والتشجيع من الاستثمار سواء الاستثمار الفندقي او النقل السياحي وزيادة المزارات وتزويد عدد الغرف الفندقية.
- الاستغلال الأمثل للثروة العقارية بمصر لرفع اعباء الطاقة الاستيعابية وتسكين السياح باماكن مناسبة
- تعكس الطابع الثقافي للبلد المستضيف.
- اعادة استخدام المباني السكنية التقليدية لكمبني فندقي مع الحفاظ عليه وصيانته واعادة تأهيله ليتناسب مع الوظيفة الجديدة له من تغيير احمال وغيرها.
- تفعيل دور الاعلام في نشر الوعي باهمية السياحة وواجهة الدول المستضيفة امام العالم.
- التحكم بتغيرات المناخ من خلال وضع استراتيجيات متكاملة لتخفيض من حدة هذه العقبة على القطاع السياحي.
- عمل ابحاث ودراسات خاصة بالنشاط السياحي للدول المنافسة لتطبيق التجارب او الاستفادة منها بما يناسب بيئة مصر الثقافية.

3-3 التوظيف السياحي كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة

يُعد التوظيف السياحي للمباني التراثية أحد أبرز المداخل الحديثة لحفظ المستدام على التراث العمراني، إذ يتجاوز مفهوم الحماية التقليدية القائم على الترميم المادي فقط، إلى مفهوم أكثر شمولًا يدمج بين الحفاظ والتنمية، والاستثمار الثقافي. فالتراث في هذا الإطار لا يُنظر إليه كموروث ساكن أو عبء يحتاج إلى حماية، بل كرصيد حي يمكن تفعيله اقتصادياً وثقافياً ليعمل في تحقيق التنمية المحلية المستدامة، وبأيّة هذا التوجه انسجاماً مع التحولات العالمية في مفاهيم الحفاظ العمراني، التي انتقلت من فكرة "التجميد التاريخي" للمباني إلى "إعادة دمجها" في نسيج الحياة المعاصرة بطريقة تحافظ على روحها الأصلية وتحافظ على الورثة ذاته دوراً حيوياً جيداً. ومن هنا، يبرز التوظيف السياحي كأحد أكثر الأساليب فاعلية لتحقيق هذا التوازن بين الأصالة والمعاصرة.

3-3-1 مفهوم التوظيف السياحي للمباني التراثية.

يقوم مفهوم التوظيف السياحي على إعادة استخدام المباني التراثية بشكل يعزز قيمتها التاريخية والجمالية من جهة، ويحقق لها استدامة اقتصادية ووظيفية من جهة أخرى. فهو لا يقتصر على تحويل المبنى إلى مقصد سياحي فحسب، بل يتعدى ذلك إلى تفعيل طاقاته المكانية والثقافية بما يخدم الزائر والمجتمع المحلي معاً، وتتعدد أشكال التوظيف السياحي للمباني التراثية أنماطاً متعددة، كتحويل القصور القديمة إلى فنادق بوتيرية فاخرة، أو إعادة توظيف البيوت التاريخية كمطاعم ومقاهٍ ذات طابع تراثي، أو تهيئة المباني العامة القديمة لتصبح متاحف أو مراكز ثقافية ومعارض للفنون والحرف. وفي كل هذه الحالات، يبقى الهدف الأساسي هو إحياء المبنى بوظيفة جديدة دون المساس بجوهره التاريخي أو هويته الأصلية.

إن التوظيف السياحي الناجح لا يقيس نجاحه بعد الزوار أو حجم الإيرادات فقط، بل بقدرته على إعادة إحياء الذكرة الجمعية للمكان، وتقديم تجربة سياحية قائمة على الوعي الثقافي والاحترام العميق للتاريخ والبيئة العمرانية.

3-3-2 معايير وضوابط التوظيف السياحي المستدام.

يسنلز التوظيف السياحي المستدام للمباني التراثية مجموعة من الضوابط الدقيقة التي تضمن تحقيق التوازن بين الحماية والتنمية، ومن أبرزها:

١. الحفاظ على الأصالة المعمارية:

يجب أن تتم أعمال الترميم وإعادة الاستخدام بما يحترم العناصر الأصلية للمبنى من مواد، وتفاصيل معمارية، وتقنيات بناء تقليدية، بما يضمن نقل القيم التراثية للأجيال المقبلة.

٢. توافق الوظيفة الجديدة مع الطابع المكاني:

ينبغي أن تكون الوظيفة المقترنة منسجمة مع طبيعة المبنى وسياقه التاريخي، بحيث لا تحدث تغييرات جوهرية تمس هويته أو تشوه صورته البصرية.

٣. الالتزام بمبادئ الاستدامة البيئية:

عبر اعتماد أنظمة حديثة موفقة للطاقة، وإدارة ذكية للنفايات، وتشجيع استخدام المواد المحلية الصديقة للبيئة أثناء الترميم والتشغيل.

٤. المشاركة المجتمعية:

إشراك المجتمع المحلي في مراحل التخطيط والإدارة والتشغيل، لضمان قبول السكان للمشروع وإحساسهم بالانتماء له، بما يعزز من استدامة العملية على المدى الطويل.

٥. تحقيق الجدوى الاقتصادية والاجتماعية:

لا بد أن يوفر المشروع فرص عمل مباشرة وغير مباشرة، ويسهم في تنشيط الاقتصاد المحلي ودعم الصناعات التقليدية، بما يخلق دورة اقتصادية متكاملة تحافظ على التراث وتستثمر فيه في آن واحد.

3-3-3 دور التوظيف السياحي في دعم التنمية المحلية والحفاظ على الهوية.

يمثل التوظيف السياحي محوراً رئيسياً في ربط التراث بالاقتصاد والمجتمع، فهو لا يقتصر على إحياء المبني، بل يمتد ليشمل إحياء المجتمعات التي تحيط بها. فعندما يُعاد توظيف مبني تراثي كمشروع سياحي، تفتح أمام سكان المنطقة فرص للعمل والإنتاج، سواء في مجال الضيافة أو الحرف التقليدية أو الخدمات المرتبطة بالسياحة، مما يسهم في رفع مستوى المعيشة وتنمية الحس بالانتماء.

ومن جانب آخر، يُعد هذا النمط من التوظيف وسيلة فعالة للحفاظ على الهوية الثقافية والمعمارية، حيث يتيح للزوار التعرف على الخصوصية المحلية من خلال التجربة الحسية المباشرة: في العمارة، والأثاث، والمأكولات، والعادات، والطقوس اليومية. وهكذا يتحول المبني التراثي إلى مرآة تعكس روح المكان وتبهر ملامح الشخصية المصرية المترفة عبر العصور.

إن الدمج بين الوظيفة السياحية والاستدامة البيئية والاجتماعية يخلق نموذجاً حضارياً متكاملاً، يجعل من التراث مورداً حيّاً للتنمية وليس مجرد أثر جامد. ومن خلال هذا التوجّه، يمكن للمناطق التاريخية أن تستعيد دورها في المشهد العمراني المعاصر كرموز نابضة بالحياة تُثري الهوية وتدعم اقتصاد المجتمع المحلي في الوقت ذاته.

4-3-3 تحليل محور التوظيف السياحي كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة.

جدول 3-2 تحليل محور التوظيف السياحي كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة
المصدر: الباحثة

العنصر التحليلي	المضمون التفصيلي	الدلائل والاستنتاجات
مفهوم التوظيف السياحي للمبني التراثية	هو إعادة استخدام المبني ذات القيمة التاريخية في أغراض سياحية وثقافية (فنادق، متاحف، مراكز فنية...) بما يحافظ على طابعها المعماري وينحها وظيفة اقتصادية واجتماعية جديدة.	يتحقق هذا التوجّه دمجاً بين الحفاظ على التراث والتنمية الاقتصادية، ويعيد للمبني دورها الاجتماعي داخل النسبي العمراني الحديث.
أهداف التوظيف السياحي	-حماية المبني من التدهور والإهمال. - تفعيل دوره الاقتصادي. - دعم السياحة الثقافية. - نشر الوعي	يربط بين التنمية المستدامة والحفاظ على الهوية، ويحول التراث إلى مورد تنموي دائم.

بنية التراث.	معايير وضوابط التوظيف السياحي المستدام
تُضمن هذه الضوابط التوازن بين الحماية والاستثمار، وتحافظ على القيم الثقافية والبيئية والاجتماعية لمكان.	الحفاظ على الأصالة العمارة و توازن مبادئ الاستدامة مع الطابع التاريخي والالتزام بمبادئ الاستدامة البيئية ومشاركة المجتمع المحلي وتحقيق الجدوى الاقتصادية.
التوظيف السياحي يصبح أداة فاعلة لتحقيق تنمية محلية متكاملة تُثمن في تحسين الاقتصاد والبيئة الاجتماعية.	خلق فرص عمل جديدة. - دعم الحرف التقليدية والصناعات المحلية. - جذب الاستثمارات المحلية. - اطع التاريجية. - رفع الوعي المجتمعي بالتراث.
يربط الماضي بالحاضر، و يجعل من التراث عنصراً حيّاً يعبر عن الشخصية الوطنية ويعنى المشهد الحضاري المعاصر.	يُعيد إحياء الذاكرة الجمعية لمكان ويعزز الشعور بالانتماء، و يُبرر الخصوصية المحلية عبر التجربة السياحية الأصلية.

4-3 السياحة المستدامة كإطار لتفعيل إعادة التوظيف

تمثل السياحة المستدامة أحد أهم المفاهيم الحديثة التي تسعى إلى تحقيق توازن بين النمو السياحي والحفاظ على الموارد البيئية، وصون الهوية الثقافية. فهي لا تقتصر على جذب الزائرين فحسب، بل تهدف إلى إدارة الموارد الطبيعية والثقافية بأسلوب يضمن استمراريتها للأجيال المقبلة، دون الإضرار بالنظم البيئية أو المجتمعات المحلية، وفي إطار العمارة التراثية، تُعد السياحة المستدامة أداة فاعلة لإعادة التوظيف الذكي للمباني التاريخية بما يحقق الحفاظ، والاستثمار، والتنمية في آن واحد.

4-3-1 السياحة المستدامة ومبادئها

تُعرف السياحة المستدامة بأنها (الأنشطة السياحية التي تُدار بطريقة تلبي احتياجات الزوار والمجتمعات المحلية مع حماية البيئة الثقافية والطبيعية وضمان استمرارية الموارد للأجيال القادمة). و تستند إلى مجموعة من المبادئ الأساسية، من أهمها:

- تحقيق التوازن بين التنمية والحفاظ: بحيث يتم استغلال الموارد دون استنزافها أو الإضرار بقيمها التاريخية أو البيئية.
- إشراك المجتمع المحلي في اتخاذ القرار: تعزيز مشاركة السكان في إدارة الأنشطة السياحية بما يضمن العدالة الاجتماعية وتوزيع المنافع.
- الحفاظ على الهوية الثقافية: من خلال تعزيز الخصوصية المحلية في المنتجات والخدمات السياحية.
- تقليل الآثار البيئية السلبية: عبر تشجيع أنماط السياحة المسئولة وتبني الممارسات الخضراء.
- تحقيق الاستدامة الاقتصادية: بتوفير مصادر دخل ثابتة ومستقرة تدعم استمرارية المشروعات التراثية على المدى الطويل.

4-3-2 واقع السياحة المستدامة في مصر وعلاقتها بالعمارة التراثية

تُعد مصر من الدول ذات المقومات التاريخية والثقافية الفريدة، إلا أن تطبيق مفهوم السياحة المستدامة لا يزال في مرحلة التطوير. فبرغم ما تمتلكه من ثراء معماري وتراث حضاري، تواجه المدن التاريجية تحديات عديدة مثل ضعف الوعي المجتمعي، وقصور في التشريعات، وغياب التنسيق بين الجهات المعنية، ورغم ذلك، شهدت السنوات الأخيرة بوادر إيجابية في بعض المبادرات مثل مشروعات إحياء القاهرة الخديوية، وإعادة توظيف بيوت القاهرة التاريخية كمقاصد ثقافية وسياحية، وهي خطوات تُعد نواة حقيقة لتطبيق مفهوم التوظيف السياحي المستدام في مصر، وتبرز أهمية هذه الجهود في كونها تربط بين الحفاظ على التراث والاقتصاد المحلي، مما يفتح آفاقاً جديدة لدمج العمارة التراثية في منظومة التنمية المستدامة.

4-3-3 تأثيرات السياحة المستدامة على الهوية والاستدامة المعمارية

تتعدد التأثيرات الإيجابية للسياحة المستدامة على الهوية والاستدامة المعمارية، ومن أبرزها:

- تعزيز الوعي الثقافي: من خلال جعل التراث جزءاً من التجربة السياحية اليومية، مما يرسّخ قيم الانتماء والاعتزاز بالهوية الوطنية.

- تشجيع الحفاظ المادي والمعنوي على المبني التارخية: إذ تصبح المبني موارد اقتصادية وثقافية تبرر عمليات الصيانة والترميم المستمرة.
- تحقيق التكامل بين الأصالة والمعاصرة: عبر إعادة توظيف المبني التراثية في وظائف حديثة تراعي احتياجات العصر دون المساس بجوهرها.
- تحفيز التنمية الاقتصادية المحلية: حيث يُسهم النشاط السياحي المستدام في دعم الصناعات اليدوية والخدمات التراثية، مما يعزز من استدامة المجتمع العمراني ككل.
- وهكذا تتحول السياحة المستدامة إلى إطار استراتيجي لتفعيل إعادة التوظيف، يربط بين البعد الاقتصادي والبيئي والثقافي في منظومة واحدة متكاملة.

3-5 نحو رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية

تمثل العمارة التراثية السكنية الذاكرة الحية للمجتمع، فهي تعكس ملامح الهوية الوطنية وتحمل في طياتها القيم الاجتماعية والجمالية المتوارثة. إلا أن كثيراً من هذه المساكن يعاني الإهمال أو سوء الاستخدام، مما يستدعي تبني رؤية جديدة تقوم على التوظيف المستدام كآلية لإحياء، من خلال دمج مفاهيم الهوية والاستدامة والسياحة في نموذج تكاملٍ متوازن.

3-5-1 التوظيف المستدام كآلية لإحياء المساكن التراثية

يُعد التوظيف المستدام للمبني السكنية التراثية أحد أهم الوسائل الحديثة في الحفاظ العمراني، إذ يضمن بقاء هذه المبني قيد الاستخدام الفعلي، ويحولها من عبء يحتاج إلى تمويل مستمر إلى مورد مهم. ويتحقق ذلك من خلال إعادة توظيف هذه المساكن في أنشطة تتناسب مع طبيعتها المعمارية، مثل بيوت ضيافة ثقافية، أو مراكز للحرف التراثية، أو فضاءات فنية وسياحية تحافظ على الطابع الأصيل للمنطقة. وتتميز هذه الآلية بأنها تخلق حالة من التوازن بين الحماية والتجدد، حيث تضمن استمرار المبني في أداء وظيفة اجتماعية واقتصادية دون فقدان قيمته التارخية.

3-5-2 مقتراحات لتحقيق التكامل بين الهوية، الاستدامة، والسياحة في توظيف العمارة التراثية السكنية

يمكن تلخيص أبرز المقتراحات في النقاط التالية:

- إعداد إستراتيجية وطنية شاملة لإعادة توظيف المساكن التراثية، ترتكز على مبادئ الاستدامة البيئية والاجتماعية.
- تفعيل الشراكات بين القطاعين العام والخاص لدعم مشروعات الاستثمار السياحي في المبني السكنية التارخية.
- إطلاق برامج تدريبية للمجتمعات المحلية لتعزيز مشاركتهم في إدارة وتشغيل تلك المبني بما يحقق التنمية التشاركية.
- تحسين التشريعات الخاصة بالحفاظ العمراني لتسهيل إجراءات إعادة التوظيف دون الإخلال بالقيم التراثية.
- تبني نهج تصميمي يحترم الهوية المحلية مع توظيف التكنولوجيا الحديثة في التشغيل والصيانة المستدامة.
- تشجيع السياحة الثقافية والتعليمية التي تُثْرِز التراث السكني كمصدر معرفة وهوية وليس مجرد عنصر جذب بصري.

3-6 التنمية السياحية والابعاد الاجتماعية والثقافية للسياحة.

3-3 مفهوم التنمية السياحية والاهداف الاجتماعية والثقافية لها.

التنمية السياحية هي ركيزة وداعم قوي للاقتصاد بمصر، بالإضافة إلى أنها عصب وعنقود التنمية الشاملة للقطاع السياحي والمجتمعي، فهي تتتألف من العديد من الأنشطة المختلفة والمتنوعة التي تتفاعل بدورها مع بعضها البعض دافع انتاجي قوي ومجزي للبلد المستضيف.

فقد تهتم بها أغلب الدول سواء كانت هذه الدولة نامية أو متقدمة، ويفتهر ذلك من خلال الإيرادات والمردود السياحي الاقتصادي العائد عليها، فلها العديد من الفوائد سواء كانت هذه الفوائد (اقتصادية-اجتماعية-بيئية وغيرهم....).

3-3-1 مفهوم (التنمية السياحية)

التنمية السياحية تعرف على أنها الواقع الذي يحوي كافة الموارد والمتطلبات السياحية لتعزيز ودعم كافة البرامج والأنشطة المرتبطة بها، والتي تساهم بدورها في تشجيع وزيادة الانتاجية في القطاع السياحي وكافة القطاعات المرتبطة به سواء بشكل مباشر أو غير مباشر كالقطاع الصناعي والزراعي وغيرهما، تعرف التنمية السياحية أيضاً على أنها عملية الاستغلال الأمثل للموارد السياحية المتاحة وتدعم دورها في زيادة الناتج المحلي وحفظ القيمة الثقافية والاجتماعية والاقتصادية مع العمل على تلبية احتياجات السائحين والزوار للمدينة أو الدولة نفسها.

3-3-2 اهداف (التنمية السياحية):

هناك العديد من الأهداف التي تسعى إليها التنمية السياحية عاملاً وهي:
اهداف اقتصادية وتحقيق كالتالي:

- توفير فرص عمل بالقطاع السياحي، وخلق بيئة جديدة تساعد في زيادة الدخل والناتج المحلي.
- توليد ورثي وعي جديد للحفاظ على الموارد السياحية واستثمارها.
- زيادة الدخل من القطاع السياحي سواء على المستوى المحلي، أو بالنسبة للقطاع السياحي الإجمالي.
- تدعيم وتشجيع حلقة التنمية الاقتصادية ومستجداتها.
- زيادة فرص الاستثمار في قطاع السياحة.

اهداف اجتماعية وحضارية وتحقيق كالتالي:

- زيادة وعي المواطنين وقاطني البلد المستضيف لدى الحفاظ على ممتلكاتهم الثقافية وموارد بلادهم المرتبطة بالقطاع السياحي سواء المادي منها أو المعنوي.
- استدامة والحفاظ على قيم المجتمعات وحضارتها مع العمل على تطويرها بما يتناسب مع قيمتها المادية والمعنوية.

رفع وتنمية القيمة الحضارية للفنون والتراث عاملاً.

اهداف بيئية وتحقيق كالتالي:

- الاهتمام والعمل على احياء فن العمارة المحلية.
- الاستغلال الأمثل والآمن للموارد الطبيعية من (نباتات- بيئات- مجتمعات عمرانية وتراثية- احياء مائية وغيرها....).

3-7 مفهوم السياحة التراثية وأشكالها

تعد السياحة التراثية أحد الانماط المهمة للسياحة الحديثة، والتي لها دور مهم وفعال في عكس ثقافة الشعوب وتخليل قيمهم وعوروثاتهم، والتي تساهم وبشكل فعال جداً في إنعاش الاقتصاد وزيادة الدخل والناتج المحلي، بل تعمل أيضاً على توفير فرص عمل للشباب أو قاطني البيئة التراثية السياحية، تشهد سياحة التراث إقبالاً متزايد وغير معهود من قبل السياح حول العالم، وتحظى مصر بواجهة سياحية مميزة من الموروثات التراثية والثقافية المميزة والفردية من نوعها حول العالم، فالسياحة التراثية هي ذراع مهم وقوى من أذرع السياحة إن لم تكن أهمها بالمجمل ليس لعائدها ومردودها الاقتصادي فقط، ولكن أيضاً لعائدها السياسي والثقافي، وتتأثيرها الاجتماعي الهائل، تحظى السياحة التراثية بالاهتمام من قبل العديد من المنظمات الدولية الكبرى،

فهي ذات تأثير ملحوظ وفعال على الأفراد العاملين بها، وعلى المشروع ذاته، بل أيضاً على كل شخص يؤمن ويحافظ على التراث المتبقى والذي يعكس بدوره ثقافة و מורوث هائل للشعب نفسه.

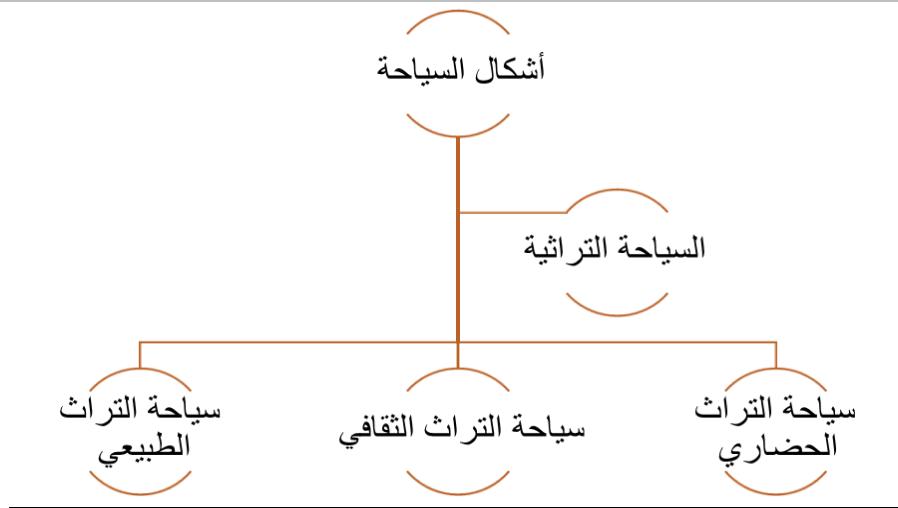
3-7-3 مفهوم (السياحة التراثية)

تتعدد مفاهيم السياحة التراثية فتعرف كال التالي:

"زيارة الواقع التاريخية، والمعالم الأثرية، والمناظر الطبيعية في دولة ما مع التركيز بصفة رئيسية على التعلم، واكتساب الخبرة، والتعرف على العادات والتقاليد، والمعارض والشعائر الدينية والاحتفالات الثقافية للمجتمع المحلي في الدولة" (عبد الموجد، 2010).

كما تعرف أيضاً بأنها "زيارة المناطق التي تحمل في بين طياتها موروثات ملموسة نلمسها في أسلوب الحياة، وفي غيرها من الأشياء المادية المحسوسة، وموروثات فكرية وجاذبية غير ملموسة متجسدة في قيم المجتمع المحلي، وعاداته وتقاليد... إلخ" (الخبيري، 2012).

3-7-3 أشكال السياحة التراثية وأنواعها:



شكل توضيحي 3-2 أشكال السياحة التراثية

مصر المصدر: الباحثة

تشمل السياحة التراثية أشكال عديدة ومتعددة تدعم مفهومها و أهميتها وهي كالتالي:

- **سياحة التراث الحضاري:** هي مجموعة من الأنشطة التي تهدف للتعرف على ثقافة و موروث شعب في حقبة زمنية معينة، والتعرف أيضاً على كل ما يخص الأمم من أوضاع اقتصادية، وإنجازات سواء كانت على المستوى السياسي، أو الاجتماعي، أو الثقافي، أو العلمية.
- **سياحة التراث الثقافي:** هي مجموعة من الأنشطة التي يتم تقديمها للسياح والتي تهدف للتعرف على ثقافة الشعوب ومعتقداتهم الفكرية والدينية، ويتم ذلك من خلال إقامة الاحتفالات الشعبية للتعرف بشكل أشمل وأعم على التراث الثقافي للبلد المستضيف مع الاستمتاع بكل الأنشطة الأخرى الملحقة بها.
- **سياحة التراث الطبيعي:** سياحة التراث الطبيعي هي واحدة من أهم وأبرز أنماط وأشكال السياحة التراثية والتي تم إدراجها في قائمة اليونسكو للتراث العالمي، نظراً لما تحتويه من أنشطة تخص زيارة كافة المعالم الطبيعية والواقع الخلابة المميزة ذات القيمة الجمالية الفريدة والمميزة لدى البلد المستضيف.

3-7-3 اهداف السياحة التراثية

تتعدد اهداف السياحة التراثية، والتي يمكن تلخيصها كالتالي:

تعزيز ودعم التواصيل المجتمعية والدمج بين الثقافات المختلفة والذي يساعد بدوره في ردع تصديات العولمة في حفظ الهوية وتأصيل القيمة الحضارية والثقافية للمجتمعات المختلفة.

تطوير المناطق المختلفة عمرانياً وسياحياً وفتح مجال للعيش وللعمل بها، مع العمل على توفير بيئة مزدهرة ومكنتية اقتصادياً من خال زيادة الدخل المحلي لها، وإقامة العديد من مشاريع التجديد و إعادة استخدام المباني سواء كانت هذه المباني تراثية أو ذات طابع مميز.

تعمل السياحة التراثية أيضاً على استقطاب عامل الاستثمار الخارجي، وزيادة بقع التطور السياحي والمشاريع التجارية الأخرى سواء مرتقبة بالسياحة بشكل مباشر أو غير مباشر.

4-7-3 معوقات السياحة التراثية في مصر:

تتمثل معوقات السياحة التراثية وبالتالي:

من أهم معوقات سياحة التراث هي كالتالي:

- عدم وجود نظام دقيق لحصر المباني التراثية في مصر.
- فشل مصر في الترويج البناء والتسويق للمناطق التراثية بها، وعدم تهيئتها بشكل مناسب سواء بالنقلات المريحة منها واليها، أو بالاقامات سواء داخل وحدات للاقامة بهذه المناطق، او باعادة تهيئة المباني التراثية بها كاماكن للاقامة.
- ضعف الصيانة لمعظم المباني التراثية والمناطق التراثية وذلك لعدم تمويل كافي وجهاة محلية مختصة لأعمال الصيانة.



شكل 2-3 عقار تراثي 52 بشارع طوسون (روض الفرج) تم هدمه بشكل متواش ومبني مهمل بمنطقة الدرب الاحمر المصدر: ويكيبيديا



شكل 3-3 مجموعة من المباني التراثية التي يتم ترميمها بشكل عشوائي المصدر: ويكيبيديا

- عدم وجود قوانين صريحة وواضحة لحفظ التراث الحضاري والثقافي في مصر.
- اهتزاز الوعي وحيودة لدى المحليين بأهمية التراث والسياحة التراثية.
- خلو معظم خطط التنمية للدولة من أهمية الصيانة والحفظ للموقع والمباني التراثية.
- ظهور فجوة بين القطاع الحكومي فيما يعرف بالمؤسسات الرسمية والقطاع الخاص فيما يعرف بالمؤسسات غير الرسمية في التعاون بالحفاظ على الموضع والمباني التراثية بشكل مدرس وبناء.
- الترميم غير الدقيق لمعظم المباني التراثية وبشكل عشوائي من قبل أصحاب الاملاك أو المستثمرين.

5-7-3 العلاقة بين السياحة والتراث

السياحة هي الداعم الأقوى والمرأة التي نري من خلالها التراث الحضاري للشعوب، وتتعدد من خلالها سبل التواصل والاندماج المجتمعي والثقافي بين الشعوب المختلفة، من خلالها أيضا يتم الحفاظ على التراث من خلال تطبيق مفهوم الاستدامة، يهتم السياح دائمًا بالتراث الثقافي للبلد المستضيف لهم فهو يعتبر من أهم مقومات السياحة الهامة والمؤثرة بشكل فعال سواء على مستوى الإيرادات أو على مستوى حفظ التراث والاندماج المجتمعي.

دور المناطق التراثية في التنمية التراثية المستدامة:

تحافظ التنمية التراثية المستدامة في حفظ حقوق الأجيال القادمة من الموروث الثقافي وموراده والتي يكون من ضمنها (التراث)، تعمل أيضًا على خدمة المجتمع، ففكرة ارتباط المناطق التراثية بالنشاط السياحي يدفعها دائمًا لتوظيف ودعم التنمية التراثية واستدامتها، فالتراث تتحول الأماكن إلى وجهات ومقاصد سياحية مهمة، وبالسياحة ينشط الاقتصاد والائد المحلي لهذه المنطقة التراثية.

السياحة الثقافية أيضًا تنشط بالموقع الأثري والتراثية، فهي داعم أكبر وأداة لتحقيق التنمية المستدامة سواء اقتصادياً، أو ثقافياً، أو اجتماعياً، أو بيئياً.

دور المشاركة المجتمعية في تنمية المناطق التراثية:

ان لم يكن هناك وعي ومشاركة مجتمعية، لن تتحقق التنمية، وبالتالي يجب زيادة الوعي لدى المواطنين بأهمية التراث والمشاركة المجتمعية وتبادل الثقافات مع المجتمعات الأخرى، وجعل من الموقع التراثي السياحي واجهة سياحية ومرأة تعكس ثقافة الشعب نفسه، يتم دعم التنمية في المناطق التراثية بكافة البرامج

والأنشطة والدعم الفني، والتنسيقي، وغيرها بكافة الأطراف المستفيدة من هذه العملية، آليات تطبيق إعادة التوظيف المستدام للمباني التراثية السكنية.

3-8 الإطار المؤسسي والتشريعي الداعم لفكرة إعادة استخدام وتوظيف المباني السكنية التراثية والتاريخية بمصر

3-8-1 الإطار المؤسسي والتشريعي الداعم لتطبيق إعادة التوظيف في مصر

تعد المنظومة التشريعية والإدارية حجر الأساس في نجاح أي عملية لإعادة توظيف المباني التراثية. فوجود قوانين واضحة ومتكلمة تُنظم عملية الحفاظ وإعادة الاستخدام يسهم في تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحديثة والحفاظ على الهوية العمرانية، في مصر، تقطاع مسؤوليات إعادة التوظيف بين عدد من الجهات، من أبرزها جهاز التنسيق الحضاري، ووزارة السياحة والآثار، ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، بالإضافة إلى المحافظات التي تمتلك الصالحيات التنفيذية على المستوى المحلي، كما تُعد التشريعات المنظمة لحماية التراث – مثل القانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري – من أبرز الأدوات التي تتيح الإطار القانوني لحماية المباني ذات القيمة. ومع ذلك، فإن غياب تشريع مباشر ينظم عملية إعادة التوظيف يجعل التطبيق العملي يواجه العديد من التحديات، مما يتطلب تحديث القوانين الحالية لتشمل آليات تمويل وإدارة وتشغيل تتناسب مع متطلبات التنمية المستدامة.

3-8-2 دور السياسات الحضرية والمحليات في تنفيذ مشاريع إعادة الاستخدام

تلعب السياسات الحضرية دوراً محورياً في توجيه التنمية العمرانية نحو الحفاظ على التراث وإعادة توظيفه، حيث تُعد أدوات تخطيطية وتنظيمية تضمن إدماج مبادئ الاستدامة في استراتيجيات التنمية المحلية. وتتجلى أهمية المحليات في كونها الجهة الأقرب للمجتمع والمكان، فهي المسؤولة عن منح تراخيص الترميم أو الاستخدام الجديد، ومتابعة الالتزام بالضوابط التخطيطية والمعمارية. إلا أن ضعف التنسيق بين المستويات المؤسسية المختلفة – من الوزارات المركزية إلى الإدارات المحلية – يؤدي في كثير من الأحيان إلى تضارب القرارات أو بطء الإجراءات، مما يعرقل جهود إعادة التوظيف. ومن هنا تبرز الحاجة إلى سياسة حضرية متكاملة تقوم على مبادئ الحكومة، وتتضمن مشاركة المجتمع المدني والقطاع الخاص في عمليات التطوير العمراني التراثي.

3-8-3 آليات تمويل واستدامة مشروعات إعادة التوظيف للمباني السكنية التراثية

يُعد التمويل أحد أكثر التحديات التي تواجه إعادة توظيف المباني التراثية السكنية، نظراً لارتفاع تكاليف الترميم والتأهيل مقارنة بالعائد الاقتصادي المتوقع على المدى القصير. وتتنوع آليات التمويل الممكنة بين الدعم الحكومي المباشر، والشراكات بين القطاعين العام والخاص (PPP)، والمنح الدولية، بالإضافة إلى مبادرات المسؤولية المجتمعية للشركات. كما يمكن اعتماد نموذج الاستثمار الاجتماعي المستدام الذي يحقق عائدًا اقتصادياً مع الحفاظ على القيمة الثقافية للمبنى. وتسمم هذه الآليات في ضمان استدامة المشاريع بعد تنفيذها من خلال خطط تشغيل وصيانة طويلة المدى، وهو ما يعزز من فرص نجاح إعادة التوظيف وتحقيق العائد الاقتصادي والاجتماعي المرجو.

3-8-4 أهمية التوعية المجتمعية والمشاركة المحلية في دعم التنفيذ

تعد المشاركة المجتمعية عنصراً أساسياً في نجاح عمليات إعادة التوظيف، حيث يرتبط التراث العمراني ارتباطاً وثيقاً بالهوية الثقافية للمجتمع المحلي، فكلما ازدادوعي السكان بأهمية المباني التراثية وقيمتها، زادت قدرتهم على حماية هذه المباني والمساهمة في إعادة استخدامها بصورة مستدامة. ويمكن تحقيق ذلك من خلال برامج توعوية تنظمها الجهات الحكومية بالتعاون مع مؤسسات المجتمع المدني والجامعات، إضافة إلى إشراك السكان في مراحل التخطيط والتنفيذ.

كما أن مشاركة المجتمع تسهم في توليد روح الانتقاء للمكان وتعزز من استدامة النتائج على المدى الطويل، إذ يصبح السكان أنفسهم شركاء في الحفاظ على تراثهم لا مجرد مستفيدون منه.

3-9 تمهيد: القيود والمعوقات التي تواجه التطبيق العملي لإعادة التوظيف

على الرغم من وضوح أهمية إعادة التوظيف المستدام ووجود جهود مؤسسية لتفعيله، إلا أن التطبيق العملي لا يزال يواجه العديد من المعوقات، سواء على مستوى التشريعات، أو التمويل، أو الوعي المجتمعي. ومن أبرز هذه القيود القوانين المنظمة للعلاقات الإيجارية القديمة، التي حالت دون استغلال العديد من المباني السكنية التراثية بالشكل الأمثل، وأدت إلى تدهور حالتها المعمارية والوظيفية، لذا، يُعد تناول هذه المعوقات بالتحليل خطوة أساسية لفهم واقع تطبيق إعادة التوظيف في مصر، وهو ما سيتم تناوله في الفصل التالي "معوقات إعادة استخدام المباني التراثية السكنية" من خلال تحليل العوامل التشريعية والاقتصادية والاجتماعية المؤثرة في هذا المجال.

ملخص الفصل الثالث

تناول هذا الفصل مفهوم إعادة التوظيف باعتباره أحد أهم المداخل الحديثة لتحقيق الاستدامة والحفاظ بدأ الفصل بتوضيح مفهوم إعادة التوظيف في العمارة التراثية وأهدافه الأساسية في إطالة العمر الافتراضي للمباني التاريخية وتنعيم دورها في خدمة المجتمع والاقتصاد، مع إبراز العلاقة الوثيقة بين إعادة الاستخدام ومفاهيم الهوية والاستدامة كركيذتين رئيسيتين لأي مشروع تراثي ناجح، كما تناول الفصل التوظيف السياحي للمباني التراثية كأحد أبرز أنماط إعادة التوظيف المستدامة. موضحاً أهميته في تحقيق عوائد اقتصادية مباشرة ودعم التنمية المحلية، إلى جانب دوره في تنشيط الوعي المجتمعي بقيمة التراث العثماني، وتم تحليل معايير وضوابط هذا النمط السياحي من حيث الحفاظ على أصالة المبنى وضمان توافق الاستخدام الجديد مع طبيعته التاريخية والمعمارية.

ثم انتقل الفصل إلى عرض مفهوم السياحة المستدامة كإطار شامل يدعم عمليات إعادة التوظيف. من خلال الربط بين مبادئ الاستدامة الثلاثة: البيئية، الاقتصادية، والاجتماعية، مع استعراض واقع السياحة المستدامة في مصر وتأثيرها على الحفاظ على التراث العثماني.

واختتم الفصل بتقديم رؤية تطبيقية لإحياء العمارة التراثية السكنية عبر التوظيف المستدام، من خلال مقتراحات لتحقيق التكامل بين الهوية، والاستدامة، والسياحة، ثم تناول آليات تطبيق إعادة التوظيف المستدام من الجوانب التشريعية، والتمويلية، والمجتمعية، مؤكداً على أهمية تكامل الأدوار بين المؤسسات الرسمية والمحلية والمجتمع المدني لتحقيق نتائج فعالة ومستدامة.

وقد مهد الفصل في نهايةه للانتقال إلى دراسة أكثر تفصيلاً للواقع العملي من خلال الفصل التالي، الذي يتناول معوقات إعادة استخدام المباني التراثية السكنية في مصر، بهدف فهم القيود التي تحول دون تطبيق مبادئ إعادة التوظيف على أرض الواقع، وخاصة تلك المرتبطة بالإطار القانوني مثل قانون الإيجار القديم وتأثيره المباشر على استدامة التراث السكني.

جدول 3-3 ملخص محاور الفصل الثاني – إعادة التوظيف كمدخل للاستدامة والحفاظ.

المصدر: الباحثة

المحور	الموضوع الرئيسي	أبرز النقاط والمخرجات
المحور الأول: إعادة التوظيف كمدخل للاستدامة والحفاظ	تناول مفهوم إعادة التوظيف في العمارة التراثية وأهدافه	- الحفاظ على القيمة التاريخية للمباني من خلال الاستخدام الجديد. - الربط بين إعادة التوظيف ومبادئ الهوية والاستدامة.
المحور الثاني: التوظيف السياحي كأداة اقتصادية وثقافية للفحاظ	دراسة التوظيف السياحي كأداة اقتصادية وثقافية للفحاظ	- تحقيق عائد اقتصادي للمباني التراثية. - دعم التنمية المحلية ورفع الوعي بالتراث. - ضرورة وضع ضوابط لضمان الحفاظ على أصالة المباني.
المحور الثالث: السياحة المستدامة كإطار لتنعيم إعادة التوظيف	تحليل العلاقة بين السياحة المستدامة والحفاظ العثماني	- تأكيد دور السياحة المستدامة في دعم الحفاظ على التراث. - الربط بين مبادئ التنمية المستدامة الثلاثة (البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية). - دراسة واقع السياحة المستدامة في مصر.
المحور الرابع: نحو رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية	اقتراح رؤية شاملة لإحياء المساكن التراثية	- طرح آليات دمج الهوية، السياحة، والاستدامة في إعادة التوظيف. - التركيز على إعادة إحياء الطابع العثماني السكني التراثي.
المحور الخامس: آليات تطبيق إعادة التوظيف المستدام للمباني التراثية السكنية	عرض الأطر المؤسسية والتشريعية والآليات التمويلية والمشاركة المجتمعية	- ضرورة تطوير التشريعات الداعمة لإعادة الاستخدام. - دعم الشراكات بين القطاعين العام والخاص. - تعزيز النوعية والمشاركة المجتمعية لضمان الاستدامة.

الباب الأول (الفصل الرابع)

معوقات اعادة توظيف واستدامة الهوية الحضارية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية (دراسة قانون الاجار القديم)

التمهيد

في هذا الفصل يتم استعراض اهم معوقات السياحة التراثية والتي تعتبر من اهم معوقات الخطة الاستراتيجية للتنمية السياحية، والتي تغفل عنها الحكومة والمؤسسات المعنية بالتراث والسياحة في مصر والعالم العربي، والتوصل لأهم النقط والخيوط التي تقدمنا الي المشاكل التي تتعرض لها المباني السكنية ذات القيمة، ومن أهمها دراسة الإطار الفكري لقانون الايجار القديم من سياسات الجيل الأول والثاني وكيف استطاعت الدول اخري وخاصة أمريكا الشمالية ودول غرب أوروبا من التخلص من هذا العباء من سياسات الجيل الأول، ووضع تدابير لسياسات جديدة أكثر تنظيما في السبعينيات والثمانينيات من القرن العشرين، واستطلاع اهم السياسات التي تلت الحرب العالمية الثانية فيما يخص التعامل وتحديد القيمة الاجارية للمباني والعقارات والتي أدت الي التالي:

- تمكين المستأجرين من المالك من خلال تقليل قيمة الايجار لهذه العقارات الي ما دون المستوى
- تقليل القيمة الاجارية عن سعر السوق الحر
- منح المستأجرين ضمان حيازة للعقارات التي يعيشون فيها.
- حق المستأجر وأحفاده العيش طول الأمد في هذا العقار بقيمة الايجار الذي تم الاتفاق عليه.
- تمكين المستأجرين من انهاء العقود مدة المدة قبل الأول.

من خلال هذا الفصل أيضا يتم التعرف على اهم التشريعات والسياسات التي أدت الي تجميد القيمة الاجارية وفرض الحيازة في العديد من الدول وتجارب الدول أيضا في التعامل مع ذلك، وماهي الأسباب التي تعيق ازمة تحديد القيمة الاجارية وتقييمها بما يناسب السوق الحر، الامر الذي يمنع حدوث فجوة بين المالك والمستأجر في تحديد حيازة وملكية العقار والاستفادة منه، أيضا يتم استعراض تجارب الدول الأخرى في التحكم والسيطرة على القيمة الاجارية بعد الحرب العالمية الثانية وكيف تم التعامل مع المناطق التي تعرضت بشكل مباشر وسلبي للحرب، أيضا التعرض من خلال هذا الفصل ايضا الي اهم النتائج المترتبة على تجميد القيمة الاجارية والتي يتم تلخيصها في عدة نقاط منها:

- ❖ امتناع المالك عن ايجار وحداتهم، والعمل على اهمالها واندثارها للامتناع عن صيانتها.
- ❖ التخريب العمدي لمالك العقارات القيمة لممتلكاتهم الثقافية.
- ❖ انخفاض القيمة النسبية للايجار القديم
- ❖ فقد الإحساس بالانتماء والهوية الثقافية.
- ❖ ظهور انتهاكات وتعديلات لعدم وجود قانون واضح يحمي حق المالك ويحدد القيمة الاجارية التي تناسب الاحتياجات الحالية وتناسب مع قيمة المبني والأرض التي بني عليها نفسها.
- ❖ تدهور السياحة التراثية من خلال عدم الاستفادة من إعادة هيكلة وتوظيف المباني التراثية السكنية، وتذهب عجلة التنمية السياحية والاقتصادية.



4-1 معوقات إعادة التوظيف واستدامة الهوية الحضارية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية

4-1-1 معوقات إدارية ومؤسسية

١. تعدد الجهات المسئولة وعدم وجود جهة موحدة لإدارة التراث العقاري السكني.
٢. ضعف التنسيق بين المؤسسات الحكومية والمحلية في تنفيذ مشروعات التطوير.
٣. غياب قاعدة بيانات دقيقة للمباني السكنية ذات القيمة التراثية.
٤. البيروقراطية في إجراءات التراخيص الخاصة بالترميم أو التوظيف الجديد.

4-1-2 معوقات اقتصادية وتمويلية

١. ارتفاع تكاليف الترميم والصيانة مقارنة بالعائد المتوقع من الإيجار أو الاستثمار.
٢. غياب الحوافز الاستثمارية للملوك أو المستثمرين في مجال الحفاظ وإعادة الاستخدام.
٣. ضعف التمويل الحكومي الموجه لمشروعات إعادة التوظيف في المناطق التاريخية.
٤. عدم وجود آلية دعم مالي للمستأجرين القدامى عند نقلهم أو إعادة إسكانهم.

4-1-3 معوقات اجتماعية وسكنية

١. رفض السكان للإخلاء أو المشاركة في مشروعات التطوير خوفاً من فقدان مساكنهم.
٢. تدهور الوعي المجتمعي بأهمية المباني التراثية كمورد حضاري واقتصادي.
٣. الاكتظاظ السكاني بالمناطق القديمة مما يجعل الترميم صعب التنفيذ.
٤. تحول بعض المساكن التراثية إلى مبانٍ مهجورة أو عشوائية الاستخدام.

4-1-4 معوقات فنية ومعمارية

١. تدهور الحالة الإنسانية للمباني القديمة بسبب الإهمال وطول فترة الاستعمال.
٢. غياب الخبرات المتخصصة في ترميم المباني السكنية التراثية غير المسجلة كآثار.
٣. استخدام مواد بناء حديثة غير متوافقة مع الطابع الأصلي أثناء الصيانة.
٤. صعوبة توفيق المباني القديمة مع متطلبات الاستخدام الحديث (خدمات المياه والكهرباء والتهوية).

5-1-4 معوقات قانونية وتشريعية

١. قانون الإيجار القديم يمنع المالك من استغلال العقار اقتصادياً أو إعادة تأهيله بسبب انخفاض القيمة الإيجارية.
٢. صعوبة إخلاء العقارات المؤجرة مما يعيق أعمال الترميم أو التوظيف الجديد.
٣. غياب تشريعات واضحة تنظم إعادة توظيف المباني التراثية السكنية وتحدد مسؤوليات المالك والمستأجر والدولة.
٤. تضارب القوانين بين الجهات المختلفة (الآثار، الإسكان، المحليات) مما يسبب تعطل إجراءات التطوير.

2-4 قانون الايجار القديم

1-2-4 الاطار الفكري لقانون الايجار القديم

تطورت سياسات السيطرة على قوانين الإيجارات عبر العصور ليس فقط في مصر، ولكن بجميع دول العالم، قد نجد أن قوانين الإيجار في الفترة التي تسبق الحرب العالمية الثانية كانت إلى حد كبير قوانين صارمة حتى الحرب العالمية الثانية. ولكن بعد قيام الحرب تحولت هذه القوانين من قوانين سيادية صارمة إلى قوانين أكثر تنظيماً في السبعينيات من القرن الماضي.

ويطلق على قوانين الإيجار الأولى قوانين الإيجار من الجيل الأول وعلى الأخرى التي تليها في السبعينيات قوانين الإيجار من الجيل الثاني، منذ قيام الحرب العالمية الأولى أصبحت قضية تحديد القيمة الإيجارية قضية سياسية، وقد قامت كثير من الدول بوضع قوانين تحمي المستأجر نتيجة للازمات التي قد تختلف عن الحرب وأثرها في العديد من الدول سواء بشكل مباشر أو غير مباشر الأمر الذي أدى إلى وضع قوانين تنظيمية تساعد في حماية المستأجر في فترة ما بعد الحرب.

البعض الآخر من هذه الدول أيضاً قامت بوضع نظام لتحديد القيمة الإيجارية للمناطق المتأثرة بشكل مباشر بالحرب أو لأسر الجنود العسكريين. ومن بعدها انتشر هذا التدبير والتطبيق ليشمل باقي النطاقات من حول هذه المناطق مع اعفاء المباني التي بنيت في فترة ما بعد الحرب من هذا التطبيق.

ادي هذا إلى التالي:

- تمكين المستأجرين من الملاك من خلال تقليل قيمة الإيجار لهذه العقارات إلى ما دون المستوى
- تقليل القيمة الإيجارية عن سعر السوق الحر
- منح المستأجرين ضمان حيازة للعقارات التي يعيشون فيها.
- حق المستأجر وأحفاده العيش طول الأمد في هذا العقار بقيمة الإيجار الذي تم الاتفاق عليه.
- تمكين المستأجرين من إنهاء العقود مدة المدة قبل الأوان.

وعلى النقيض قامت العديد من دول أمريكا الشمالية وأوروبا الغربية بالتحرر من قيود بعض السياسات الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية في السبعينيات والثمانينيات.

فقمت باستبدال ضوابط الجيل الأول بضوابط وسياسات الجيل الثاني والتي تنص على الآتي:

- من حق المال زراعة القيمة الإيجارية على المستأجر إذا واجه صعوبات مالية بعمليات صيانة المبني.
- فرض زيادة سنوية على إيجارات المساكن.
- المحاولة والسعى إلى مساواة القيمة الإيجارية بما يناسب السوق الحر.

وصولاً في بعض الدول أيضاً وخاصة في غرب أوروبا إلى ما يسمى بتحرير الشواغر (vacancy Decontrol)

عندما يقرر المستأجر التخلص من الوحدة السكنية وتركها يتم تحرير عقد الإيجار وفرض عقد إيجار للوحدة التي تم إخلاؤها يتناسب مع القيمة الإيجارية وفقاً للسوق الحر.

2-2-4 الاطار السياسي والتشريعي لقانون الايجار القديم

عقب الحرب العالمية الأولى شنت فرنسا تشريعات جديدة بشأن البيوت والعقارات التي يقطنها المستأجرين ولم يستطيعوا تسديد قيمة إيجاراتها وذلك بسبب تعرضهم لقوانين الحرب وأثرها ولحماية حقوقهم في العيش بها دون ضرر.

وقد بدأ هذا القانون كتشريع مؤقت مدته ثلاثة شهور فقط، ثم تم مدته إلى أن أصبح جزءاً مهماً من سياسة التعامل مع الإيجارات في أوروبا نفسها والمستعمرات الخاضعة لها.

على الطرف الآخر

قامت مصر في نوفمبر 1921 م بتنظيم قوانين إيجارات المساكن بصدر قوانين تحكم في أسعار تلك الإيجارات لمدة خمس سنوات كاملة، في الوقت الذي كانت فيه سياسة الإيجارات خاضعة للقانون المدني وأقرب ما يكون للصيغة الاستثمارية.

ولكن لم يستمر الحال كثيراً على هذه التشريعات، فسرعان ما عادت للقانون المدني مرة أخرى عام 1925 م، وفي غضون الحرب العالمية الثانية كانت هناك تدخلات عسكرية أدت إلى التالي:

١. تقييد يد المالك عن زيادة قيمة الإيجار على المستأجر إلا بحسب بسيطة ومحددة.

٢. المد والاستمرار التلقائي للعقد، بما يساعد المستأجر في المكوث بالمبني والعقارات المدورة.

استمر هذا المبدأ كأساس للتعامل مع الإيجارات وتشريعها عدة عقود في مصر، وفي عام 1952 م عملت الدولة على ضم المباني السكنية التي لم تخضع لتدخلاتها السابقة إلى هذا المبدأ أيضاً وشنت ثلاثة تشريعات في أعوام 1969 و 1977 و 1981 م بنفس المبدأ والكيفية في التعامل مع أسعار الإيجارات، وكانت هذه التشريعات منفصلة وبعيدة تماماً عن آليات السوق والمعاملات مع الإيجارات والزيادة المطردة في أسعار الإيجارات للعقارات الجديدة.

وفي عام 1981 م صدر قانون رقم (١٣٦) والذي كان الذرة التي أنبتت من بعدها سياسة رسوخ وأستمرار المستأجرين القدماء في المباني السكنية، وذلك من خلال إعطاء الحق لبناءهم في أن يرثوا العقار من بعد موته المستأجر.

ومع التطور والتحرر الاقتصادي في مصر صدر تفريغ عام 1996 م يحمي المباني الجديدة من أي تشريعات تخص قوانين الإيجارات القيمة، ويجعلها خاضعة للقانون المدني (قانون رقم ٤ - لعام 1996)، وبالرغم من خصوص مصر وتوثيقها على "العهد الدولي الخاص بحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية"، كان هذا العهد تابع للأمم المتحدة منذ عام 1967 م، والذي نص في مادته الحادية عشرة وبالتالي "حق المواطن بالعيش في مستوى مناسب له ولأسرته ومستوي معيشي مناسب ومستمر"، إلا أن دساتير مصر قد غابت نصوصها عن أي مواد تحمي وتوارد هذا العهد والتشريع لقوانين الإيجارات القديمة، حتى ظهر مادة دستور 2012 م ومن بعده دستور 2014 م، قامت الدولة بممارسة سياسات عمرانية وأقتصادية وإدارية غير عادلة، أدت إلى انتهاء هذا الحق لعقود كثيرة بفكرة توارث العقار لأبناء المستأجر أفقده أهم شروط الحق في السكن المناسب والتي تتلخص وبالتالي:

١. الحيازة الآمنة للمسكن

٢. القدرة على تحمل تكلفة المسكن وصيانته

٣. أن تكون الوحدة السكنية آمنة وصالحة للمعيشة.

وفي عام 2017 م حاولت الجهات التشريعية إيجاد الحلول لهذة القضية، حيث قام مجلس النواب في برلمان 2017 م بمناقشة تشريعات قانون الإيجار القديم وذلك على ثلاثة مراحل كالتالي:

ل) **المرحلة الأولى.** العقود المحررة بين المواطنين والدولة بشأن قانون الإيجار القديم يتم تحريرها فوراً، ويتم منح الدولة خمس سنوات لتفويق ومساواة أوضاعها، خلال هذه الفترة يتم دفع القيمة الإيجارية العادلة (قيمة المثل)، وبعد الخمس سنوات من حق صاحب العقار تأجيره لأي جهة والأولوية للدولة.

م) **المرحلة الثانية.** تحرير العقود للمحلات التجارية ومنح المستأجر خمس سنوات لتسوية وتوفيق أوضاعه، ويتم دفع الإيجار طبقاً لم نص عليه القانون.

ن) **المرحلة الثالثة.** تحرير عقود الشقق السكنية التابعة لقانون الإيجار القديم كالتالي:

• في حالة إذا كانت الشقة السكنية مغلقة يتم تحريرها فوراً.

• وفي حالة إذا كانت الشقة السكنية غير مغلقة يتم منح فرصة 10 سنوات لمستأجرين الشقة السكنية، ولكن دون طرد أي ساكن، مع زيادة قيمة الإيجار سنوياً.

3-2-4 أسباب تعيق تعديل قانون الإيجار القديم

تعتبر قضية الإيجار القديم واحدة من أهم القضايا التي تواجه المباني التراثية السكنية، إذ أنها تعتبر أداة الضغط التي تثير الغضب المجتمعي في إشكاليتها وحلولها المجمدة داخل الدولة، ولم تستطع الدولة ولا البرلمان وضع حلول واضحة ومرضية حتى الآن إلا بجزءة الحلول، فالخوف من فتح ملف قضية الإيجار القديم يجعل هذه القضية معقدة وغير مرنة للحل أو المناقشة، ومن خلال عرض الأسباب التي تحيل دون حل هذه القضية، يمكننا كشف ولو جزء بسيط من أهمية وضرورة النظر إليها ماراً وتكرار وهي كالتالي:

- (الجهات الحكومية)

والتي تمثل ذراعاً مهم وأداة مؤثرة بالتعامل مع المباني السكنية وإعادة هيكلتها، فالكارثة هنا ليست مشاركة الجهات الحكومية بتعديل القانون فحسب، ولكن ارتباطه هو ذاته بجهات ووزارات مختلفة، وقبل إجراء أي تعديل أو تعامل مع هذه المباني السكنية يجب الحصول على موافقة كلاً من الوزارات التالية:

١. وزارة التخطيط والإسكان

٢. وزارة التضامن

٣. وزارة المالية

إذ أنها ليست مرتبطة بوزارة الإسكان بمفردها، فقد نادت وزارة الإسكان فيما قبل بتعديل قانون الإيجار القديم وزيادة القيمة الإيجارية 24 ضعف، ولكن دون جدوى.

- الفجوة بين ثبات أجر الموظفين وبين معدل التضخم مع تحرير سعر الصرف، الأمر الذي يستدعي نظرة قوية وعاجلة من قبل البرلمان لزيادة قيمة الإيجار.

- عدم الاهتمام من قبل وزارة المالية باختصاص واستثناء المستأجرين بقانون الإيجار القديم من خلال ميزانية خاصة بهم، وذلك من ضمن أهم الأسباب التي تحول دون تعديل قانون الإيجار القديم.

- تغافل وزارة التضامن أيضاً عن وضع وإيجاد دراسة لحالات المستأجرين، الذين يستحقون الدعم واعدادهم، مع عمل أبحاث اجتماعية عنهم.

- ارتفاع أسعار العقارات بالسوق بالأعم والسكنية بالأخص، الأمر الذي يزيد الفجوة والخلاف بين المستأجر والمالك.

- فشل وزارة التخطيط في حصر مشاكل العقارات القديمة، والتعامل مع المستأجرين ودعمهم نظراً لما تمر به الدولة من أعباء ومشاكل اقتصادية ملحة، فمشاكل المستأجرين والمالك قد تمثل عبء على وزارة التخطيط والدولة بالوقت الحالي.

- تمسك كلاً من المالك والمستأجر برأيه ومداومة الخلاف بينهم، الأمر الذي جعل من القضية أداة للثبرة داخل وزارة الإسكان وبالدولة، وبالرغم عن ذلك تم عمل التالي:

- ✓ تشكيل لجنة حكومية لإدارة الحوار المجتمعي بين المالك والمستأجرين، ولكن أيضاً دون جدوى، فقد اندلعت مظاهرات شديدة عقب ثورة يناير.

- غياب الإحصائيات اللازمة والدقيقة لحصر عدد من المباني التراثية السكنية، والتي تخضع لقانون الإيجار القديم، الأمر الذي يقف حائلاً دون تعديل القانون.

- تزاحم القوانين وتعددتها بوزارة الإسكان داخل البرلمان، والتي تقف كستار يحيل دون رؤية قانون الإيجار القديم مثل (قانون البناء الموحد - قانون المزايدات والمناقصات - قانون التصالح مع مخالفات البناء وغيرها..).

4-2-4 تجرب الدول في التعامل مع قانون الإيجار القديم

في الوقت الذي احتفظت فيه بعض الدول بقوانين الإيجارات من الجيل الأول، مازالت بعض الدول تلتزم بضوابط الإيجار والتي تختلف بين التقييد الشديد أو الاتفاق مع متطلبات السوق المحلي.

وفيما يلي عرض لبعض الممارسات وسياسات ومبادرات بعض الدول في التعامل مع قوانين الإيجار القديم وهم كالتالي:

• الولايات المتحدة الأمريكية (نيويورك)

طبقاً للمعايير الدولية فقد قامت الولايات المتحدة الأمريكية بتحرير القيد على قيمة الإيجارات في جميع أنحاء البلاد باستثناء نيويورك نظراً لأن معدل الشغور بها أقل من 5%， والذي يعتبر دليلاً حيوياً على استمرار النقص في المساكن بنيويورك، وقد تم فك القيد عن القيمة الإيجارية بنيويورك تدريجياً خلال أربع سنوات من بين عامي 1964 و1968 م، وقد تم صدور قانون الإيجار المثبت عام 1969 م لجميع أنحاء البلاد بما فيهم نيويورك، وللتأكيد على عدالة ومصداقية القانون سواء لاصحاب العقارات او المستأجرين، وفي هذه الأوقات تم وضع الحد الأقصى للإيجار (MBR) (Maximum Base Rent) وفقاً لعدة عوامل منها:

- الضرائب العقارية
- رسوم الصرف الصحي ووصلات التغذية بالمياه
- معدلات الشغور
- تكاليف الصيانة وغيرها

حيث أنه يتم مراجعة الـ MBR من قبل الدولة كل عامين مع السوق المحلي، مع الحرص على عدم تجاوز القيمة الإيجارية 7.5% سنوياً، واستمر هذا الوضع مدة كبيرة، وفي عام 1993 تم تحرير العديد من القواعد أكثر حول قانون الإيجار القديم، وبالتحديد الوحدات الشاغرة (Hubert, 2003)، ولقد سعى أيضاً هذا القانون لتحرير العقارات الشاغرة التي يسكنها الأسر ذات الدخل المرتفع.

وسيتم عرض بعض أمثلة البيوت القديمة بمدينة نيويورك وهي كالتالي:

مثال 1 (بيت ويكوف)

بيت ويكوف (1652) - نيويورك

يقع منزل ويكوف في بروكلين، وهو من أقدم وأبقي المباني السكنية ذات القيمة التراثية والاثرية الموجودة بمدينة نيويورك، بناه بيتر كلايسن ويكوف، وهذا الرجل كان من هولندا ومستوطن بنيويورك، وقد صمد هذا البيت الريفي على مدى ثلاثة قرون. ويتميز هذا المبني بسقفه شديد الانحدار وإطاره الخشبي وجمال وروعة تصميمه المعماري الهولندي الخلاب والساخر شعوراً دائم بالحنين إلى الماضي.

مثال 2 (قصر موريس جوميل)

قصر موريس جوميل (1765) - نيويورك

يقع قصر موريس جوميل باعلى قمة تل بواشنطن هايتز، بناه الكولونيال روجر موريس، يتميز بالابداع والاناقة، وقد زار القصر شخصيات مشهورة وبارزة مثل: جورج واشنطن وأaron بور، وقد تميز بتصميمه الكلاسيكي المميز وحداثه الخضراء الجميلة، وقد حولته جمعية واشنطن التاريخية إلى متحف، ومع عرض القصر غرفاً مرممة من عصر جوميل وواشنطن وموريس إضافة إلى برامج كثيرة ومشوقة ومدروسة بشكل ينقلها لحدود أكبر من متحف لبيت تراثي تقليدي.



شكل 4-1 قصر موريس جوميل المصدر: tripadvisor

مثال 3 (بيت التاجر)

متحف بيت التاجر (1832) - نيويورك



شكل 4-2 منزل Merchant's House المصدر: <https://merchanthouse.org>

يقع بيت التجار بنيويورك، يتميز بمفروشاته العريقة وقوابله المزخرفة وتصميمه الرائع، وقد تم بناؤه للتجار الثري Seabury Tredwell وهو مثل قائم ومتنقى من المنازل الريفية، فهو صورة عن الماضي بكل ما يحمله من هوية للمجتمع الأوروبي، ويعطي تصميمه شعورا بالحنين إلى الماضي من النهضة اليونانية بنيويورك، وقد تم تحويله إلى متحف للجمهور في عام 1936 م.

• ماليزيا (جورج تاون)

جورج تاون تعتبر واحدة من أهم المدن الساحلية بمالزيا، وتشتهر بتراثها الحضاري وبجمال طبيعتها ومبانيها، وقد تم الالتفات لحل مشاكل الإيجارات القديمة بها عقب الحرب العالمية الثانية، وقد ظهرت بالفعل قوانين الإيجارات عام 1966م، وتم الغاؤه فيما بعد، وقد كانت قيمة الإيجارات منخفضة للغاية وكثيراً من شاغري العقارات في هذا الوقت كانوا من ذوات الدخل المنخفض، وقد ظهر بولاية بينانج العديد من الممارسات غير القانونية وعمليات نقل العقود الإيجارية بالباطن، مع دفع رسوم باهظة نقسم بين المالك والمستأجر الحقيقي.

هذه العوامل كانت سبب أكبر بانفجار قبلة في عام 2000 م، وهي الغاء تحديد الإيجار بشكل مفاجئ مع عدم وجود ضمانات تحمي المستأجر، وكانت نتائجه كالتالي:

١. طرد المستأجرين من عقارتهم.

٢. زيادات سريعة ومفاجئة بالقيمة الإيجارية.

٣. مغادرة العديد من المستأجرين ذوات الدخل المنخفض مدينة جورج تاون تاركين وراءهم مبانيهم القديمة.

٤. عدم حدوث تطوير واضح.

٥. التفكير في إعادة ضوابط الإيجار مرة أخرى لتشجيع الشباب على عدم التهجير والعيش بالمدينة. وبالتالي فإن تجربة مدينة جورج تاون هي دليل وفتحة لابواب الضرر النفسي والاقتصادي والمجتمعي التي تعقب الحلول المفاجئة في رفع القيود عن القيمة الإيجارية، والتي تتسبب في تهجير أصحاب العقارات القديمة من مدينتهم.

وسيتم عرض بعض أمثلة البيوت القديمة بمدينة جاون تاون بمالزيا وهي كالتالي:

مثال 1 (قصر السيد محمد العطاس)

قصر السيد محمد العطاس- ماليزيا



شكل 3-4 قصر السيد محمد العطاس المصدر: ويكيبيديا

منظر لقصر السيد محمد العطاس، الذي تم ترميمه في منتصف القرن التاسع عشر بعد اكماله في عام 2021، والذي كان موطنًا لمواطن مسلم بارز من بنانع قاد مقاومة مجتمعية ضد الهيمنة الهولندية في جزر الهند الشرقية.

• الفلبين- مانيلا

في اثناء الحرب العالمية الثانية قامت مدينة مانيلا بإدخال ضوابط على الإيجارات القديمة وقد تم التخلص منها تدريجياً، ولكن سرعان ما اعيد إدخالها في السبعينيات، فقد قامت الدولة بالتحول الى نظام تجميد القيمة الإيجارية السكنية للايجارات الأقل من 6 دولارات أمريكية في الشهر. وفي عام 1985 تحولت الدولة الى نظام الجيل الثاني، فقد سيطرت الدولة بشكل مباشر على الإيجار مما ادى الى التالي:

• السيطرة على الإيجارات في هذه الفترة وزيادتها نتيجة للتضخم السكاني.

• اعفاء المباني السكنية المبنية حديثاً من الخضوع لضوابط الإيجارات القديمة بشكل كلي.

وفي عام 1998 تم عمل دراسات استقصائية تضمنت 3947 أسرة، كشفت ان حوالي 96% من أسر المستأجرين محمية بموجب قانون تحديد القيمة الإيجارية، ومن بين عامي 2009 و2015 تم صدور قانون ضبط القيمة الإيجارية وتم تطبيقه على الوحدات السكنية التالية:

• الوحدات السكنية التي تكون القيمة الإيجارية لها 200 دولار أمريكي او اقل في العاصمة نفسها.

• الوحدات السكنية التي تكون القيمة الإيجارية لها اقل من 200 دولار أمريكي او اقل في المناطق الأخرى.

وقد تم زيادة القيمة الإيجارية بنسبة 7% كل عام، اما بالنسبة للوحدات السكنية الشاغرة والتي لا يسكنها المستأجرين فلا داعي لزيادة الإيجار بها.

وسيتم عرض مثال القصور القديمة وذات القيمة بمدينة مانيلا بالفلبين وهي كالتالي:

مثال 1 (قصر جوز الهند)

قصر جوز الهند - مانيلا (الفلبين)



شكل 4-4 قصر جوز الهند- مانيلا (الفلبين)

المصدر: SKYLIFE

قصر جوز الهند هو من ابرز وأروع المعالم السياحية بالفلبين، يعتبر المقر الرسمي الحالي لنائب رئيس الفلبين في مانيلا، فقد استعمل خشب جوز الهند ومشتقاته في حوالي 70% من مواد بنائه، فالسقف مشيد من خشب جوز الهند والأعمدة من جذوع شجر الهند، وسجاد القصر منسوجة من ألياف ثمرة جوز الهند، وقد تم بناؤه عام 1981 م.



شكل 4-5 سور قصر جوز الهند- مانيلا (الفلبين)

المصدر: SKYLIFE

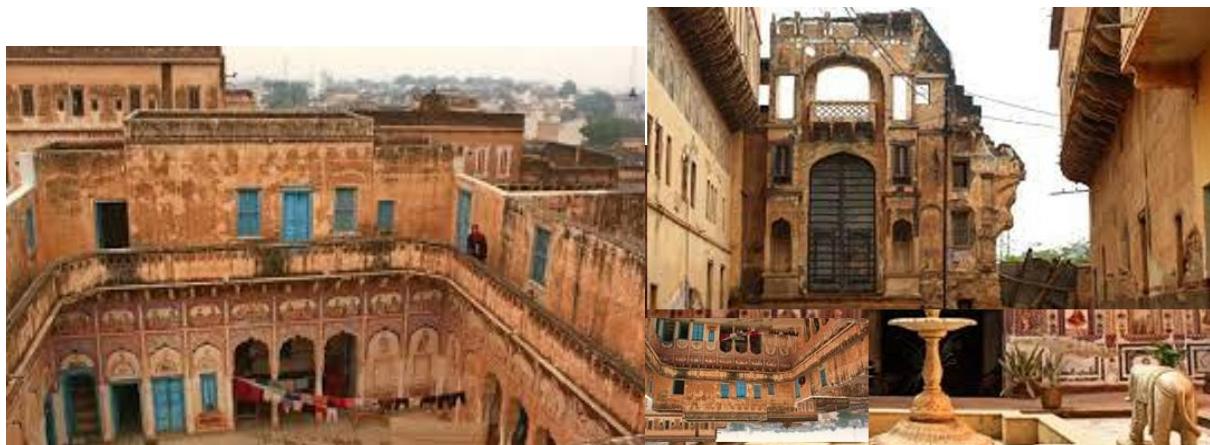
• الهند - مومباي

في أثناء الحرب العالمية الأولى بدأ التحكم في ضوابط تحديد قيمة الايجار بمومباي لحماية المستأجر من نكبات الحرب، واستمر التحكم حتى عام 1947م، وقد تم مده حتى عام 1999م وقد تم تعديله في عام 1987م، لاعفاء المباني التي بنيت أو أعيد بناؤها بعد عام 1987م لمدة خمس سنوات من قيود الايجار،

وفي عام 1999 م تم صدور قانون موحد للنظر في القيمة الايجارية على مستوى الهند بأكملها وينص على التالي:

- زيادة القيمة الايجارية 4% سنوياً حد أقصى من تاريخ تثبيت الايجار.
 - حماية المستأجرين.
 - لم يتم رفع القيود عن العقارات التي لاتحتاج الى الحماية.
- وسيتم عرض بعض امثلة البيوت والقصور القديمة بالهند وهي كالتالي:
- مثال 1 (قصور شيكاواتي المهجورة)

بعض قصور شيكاواتي المهجورة - الهند



شكل 4-6 القصور المهجورة وذات القيمة التراثية من قبل الأغنياء - الهند المصدر: SKYLIFE

• فرنسا

تخلصت فرنسا من هذه المشكلة وألغت تجميد القيمة الايجارية بوقت مبكر منذ عام 1948 م، وخلال الخمسينات والستينات تم وضع نظام تحكم دقيق لمتابعة هذا القرار على مختلف المباني السكنية التي تخضع لقانون الايجار القديم، وبمتصف السبعينات كان التحكم بالايجارات يتم بالطريقة القديمة على المباني السكنية منخفضة الجودة بباريس، وفي أوائل الثمانينات تم فرض تجميد القيمة الايجارية بشكل مؤقت مرة أخرى للحد من التضخم، مما جعل مدة الايجار ثلاث سنوات لأي كيان قانوني بالبلاد آنذاك، ومن حق المالك بنهاية المدة ارسال اشعار بالاخلاع من خلال عدة أسباب، وكانت الزيادة خلال فترة الايجار مرتبطة بالسوق المحلي وتكلفة البناء.

وسيتم عرض مثال القصور القديمة وذات القيمة بمدينة فرنسا وهي كالتالي:

مثال 1 (قصر ومتاحف (MUSEUM IN VERSAILLES))

قصر ومتاحف (MUSEUM IN VERSAILLES) - فرنسا



شكل 4-7 قصر ومتاحف (Museum in Versailles) - فرنسا المصدر: SKYLIFE

4-5 النتائج المترتبة على تجميد القيمة الإيجارية

ترتب على قانون الاجار الممتد من الخمسينات من القرن الماضي والذي بموجبه تم تحديد القيمة الإيجارية واستمرارها دون زيادة، بل بالنقض فقد كانت القيمة الإيجارية يتم خفضها العديد من المرات. ويتم نقل العقار من المستأجر الى أبناؤه او اقربائه حتى الدرجة الثالثة، الامر الذي ادى الى التالي:

١. (انخفاض القيمة النسبية للإيجار)

اذا ان القيمة الإيجارية انخفضت الى حوالي 3% من قيمة الدخل الشهري للاسرة خلال القرن العشرين، بعد ان كانت تمثل حوالي 20% من متوسط دخل الاسرة الشهري في منتصف القرن العشرين، وجاء عن المعونة الامريكية في أحد اقراراتها ان حوالي 61% من المستفيدين من قانون الاجار القديم ايجارتهم 50 جنيه مصرى او اقل (USAID,2008).

٢. (امتناع المالك عن عرض وحداتهم للإيجار)

لم يتخلص المستأجرين عن وحداتهم السكنية الا في حالة عرض مبلغ مالي كبير كخلو رجل، او من خلال بيع عقد الاجار بالباطن لمستأجر جديد. الامر الذي تسبب في تبييض عقل المالك عن بيع وحدته العقارية وسعيه وراء ردها الى حوزته من جديد دون التفكير في الاستغناء عنها او نقلها لمستأجر او تطويرها او حتى صيانتها.

٣. (الخسائر المالية والقيمة المختزنة بالوحدات الإيجارية القديمة)

لم تكن أذرع الضرر لقانون الاجار القديم تمسك وتنصر المالك فقط، بل الدولة بأكملها، فهذه الثروة العقارية والتي تقدر باربعة تريليونات جنية تقريباً، والمخزون التراثي الهائل لم يليلي بلاء حسناً منذ صدور القانون (جريدة الاهرام،2016).

بالإضافة الى الهوية المفقودة والقيمة المالية المختزنة بالوحدات المغلقة منها.

٤. (التخريب العمدي لمالك العقارات لمالكاتهم من الوحدات السكنية)

هذه العقارات والوحدات السكنية المجعدة والتي لو لا الزمن واحتلاف مفاهيم وثقافات المجتمع، لبقيت بجمالها دون ضرر او اذى، فالزمن كان اداة مباشرة ومؤثرة ساعدت على تخريب وتشويه مفراداتها وهدمها، أيضاً قام ملاكها بتخريبها نظراً لقيمة ايجارتها الهزلة، التي لا تدر نفعاً على ملاكها، فقاموا وبالتالي:

➢ التدمير العمدي لها عن طريق الحفر، او الدق بالاساسات والحوائط

➢ التدمير العمدي لها عن طريق تسريب المياة بالعقار.

➢ التدمير العمدي لها عن طريق استخدام مادة الديكسان (DEXPAN) والتي تعمل على تفتيت الاسمنت دون احداث أي صوت.

➢ التدمير العمدي لها عن طريق اشعال النيران بالعقار.

الامر الذي يهدد حياة المواطنين بالخطر، ويهدد هذه الثروة العقارية من المخزون السكني التراثي الهائل بالقاهرة الخديوية، او الزمالك، او جاردن سيتي، او السيدة زينب.....

٥. (تحويل الوحدات السكنية التراثية الى مباني إدارية وتجارية دون دراسة انشائية لها) نظراً لفساد المحليات، وعدم وجود قاعدة معلوماتية واضحة ومفسرة تحدد عدد الوحدات السكنية التراثية وذات القيمة بمصر، فقد تحايلت بعض المؤسسات على القانون لتحويل هذه البيوت والعقارات والقصور التراثية وذات القيمة الحضارية الى فراغات بلا هوية ولا دراسة انشائية.

تطبيق زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15% خلال فترة الانتقال، لتقليل الفجوة بين القيمة القديمة والقيمة السوقية.

✓ تقسيم المناطق السكنية حسب المستوى العمراني لتحديد القيمة العادلة للإيجار.

✓ منح تسهيلات للساكنين القديمي لتسوية اوضاعهم او نقلهم قبل انتهاء المدة الانتقالية.

✓ فتح المجال أمام الترميم او إعادة تأهيل العقارات القديمة بعد انتهاء العلاقة الإيجارية.

3-4 الوضع الراهن لقانون الاجار القديم في مصر (2023-2025)

- صدور قانون رقم 164 لسنة 2025 لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في الوحدات السكنية القديمة.
- فترة انتقالية مدتها سبع سنوات للوحدات السكنية الخاضعة لقانون القديم قبل إنتهاء العلاقة الإيجارية نهائياً.
 - زيادة القيمة الإيجارية بشكل تدريجي، قد تصل في بعض المناطق إلى أضعاف القيمة الحالية وفق تصنيف المناطق (متميزة - متوسطة - اقتصادية).
 - تطبيق زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15٪ خلال فترة الانتقال، لتقليل الفجوة بين القيمة القديمة والقيمة السوقية.
 - تقسيم المناطق السكنية حسب المستوى العمراني لتحديد القيمة العادلة للإيجار.
 - منح تسهيلات للساكنين القدامى لتسوية أوضاعهم أو نقلهم قبل انتهاء المدة الانتقالية.
 - فتح المجال أمام الترميم أو إعادة تأهيل العقارات القديمة بعد انتهاء العلاقة الإيجارية.
 - الهدف العام من التعديلات هو تحقيق توازن بين حقوق المالك والمستأجرين، وتحفيز الاستثمار في العقارات القديمة.

4-4 التأثير المحتمل على المباني التراثية السكنية وإعادة استخدامها

جدول 4-4 التأثير المحتمل فيما يخص المباني التراثية ذات القيمة التاريخية وأثره على اعادة التوظيف.

المصدر: الباحثة

التأثير المحتمل	كيف يمكن أن يظهر / ما أثره على إعادة التوظيف للعمارة التراثية
إنهاء بعض عقود الإيجار القديم بعد الفترة الانتقالية	بعض المستخدمين الحاليين — قد يكونون مستأجرين داخل مباني ذات قيمة تراثية — قد يطلب منهم الإخلاء بعد انتهاء الفترة الانتقالية. هذا يفتح المجال أمام المالكين لتفعيل تطوير أو إعادة تأهيل المبنى أو تغييره إلى استخدام آخر، لكن قد يواجه مقاومة اجتماعية.
زيادة القيمة الإيجارية وتصنيف المناطق	رفع القيمة الإيجارية بشكل كبير في المناطق "المتميزة" أو "المحسنة" قد يجعل تكاليف الاستخدام التقليدي للإيجار أعلى، وقد يشجع المالك على تغيير الاستخدام أو استثمار المبنى بطريقة مختلفة (مثلاً تحويله إلى مشروع ضيافة تراثية أو غيره).
الزيادة السنوية الثابتة 15٪	تؤدي إلى تقليل الفجوة بين الإيجار القديم والقيمة السوقية، مما قد يمنح بعض مرونة مالية أكبر للمالكين، ولكنه قد يزيد الضغط على المستأجرين عند الموازنة بين استدامة الاستخدام والحفاظ على الطابع التاريخي.
حالات الإخلاء الجديدة	مثلاً ترك الوحدة مغلقة أو امتلاك المستأجر وحدة بديلة قد تتمكن المالك من الحصول على العقار مرة أخرى. هذا قد يسهل إعادة التأهيل أو التكيفات الهندسية بموجب إعادة توظيف جديد.
التصنيف المكاني (متميزة/متوسطة/اقتصادية)	بناء على فئة الحي أو المبنى، سيكون هناك اختلاف كبير في العائد الإيجاري بعد التعديل. هذا قد يحفز بعض المناطق التاريخية ذات القيمة المعمارية المرتفعة (وسط البلد، الحي التاريخي، غيره) لاستغلال العقارات القديمة بشكل جديد أو تجاري أكثر.
المخاطر القانونية والاجتماعية	قد يواجه بعض المالك أو المستأجرين عقبات قانونية أو مقاومات من السكان المستأجرين - إعادة التوظيف قد تحتاج إلى تراخيص معمارية أو تصاميم ترميم تغلب على القيود البنائية أو القيود القانونية (إذن ترميم، تغيير الاستخدام).
فرصة لإعادة التوظيف المستدام	من جهة إيجابية، التعديل في القانون يمكن أن يساهم في إزالة بعض الحواجز القانونية التي كانت تعرقل إعادة تأهيل مباني قيمة تاريخية، خصوصاً إذا المالك قرر تطوير المبنى ليكون مشروعًا سياحياً أو وسيلة استثمارية جديدة (يقوم بتحويل بيت تراثي إلى "بيت ضيافة تراثي" أو أو نشاط مشابه).

5-4 استطلاع رأي حول تأثير قانون الإيجار القديم على إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

في إطار الدراسة الميدانية، تم إجراء استطلاع رأي مبدئي لعدد من القاطنين والمالك في نطاق بعض المناطق التي تضم مباني ذات قيمة تراثية، بهدف التعرف على آرائهم حول التعديلات المقترحة لقانون الإيجار القديم وتأثيرها على إمكانية إعادة توظيف تلك المباني.

أظهرت نتائج الاستطلاع ما يلي:

- 65% من المشاركين (من المالك) يرون أن تعديل القانون يعد خطوة إيجابية تتيح لهم فرصة حقيقة لإعادة تأهيل مبانيهم واستثمارها بما يتناسب مع قيمتها التراثية.
- 25% من المستأجرين أعربوا عن تخوفهم من فقدان مساكنهم بعد انتهاء الفترات الانتقالية، مؤكدين حاجتهم إلى حلول بديلة أو تعويضية قبل تنفيذ الإخلاء.
- 10% من المشاركين أشاروا إلى وجود تحديات قانونية وإدارية قد تعيق سرعة تنفيذ إعادة التوظيف، خاصة في حالة المباني المسجلة كتراث.
- كما أكد بعض المستجيبين أن إعادة الاستخدام السياحي أو الثقافي تعد أحد أنساب الحلول التي تحقق التوازن بين الحفاظ على هوية المباني وتحقيق جدوى اقتصادية مستدامة.

6-4 منهجية جمع البيانات الخاصة بالاستطلاع

تم الاعتماد على استطلاع ميداني مبسط أجري على عينة محددة من المالك والمستأجرين (حوالي 20-25 مشاركاً) في منطقة الدراسة، تمت الدراسة الميدانية واستطلاع الرأي في منطقة العباسية - القاهرة، كونها المنطقة التي يقع بها قصر عبد الرحيم الدمرداش موضوع الدراسة التطبيقية، وهي منطقة ذات طابع عمراني وتاريخي متميز، تضم عدداً من المباني السكنية القديمة ذات القيمة المعمارية، تمت الزيارة الميدانية في منطقة العباسية القديمة بالقرب من مستشفى الدمرداش، تحديداً في المنطقة المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش بشارع الدمرداش، وهو من أهم الأمثلة على المباني التراثية السكنية في المنطقة، المنطقة دي بتميز بوجود عدد من العقارات السكنية القديمة اللي ما زال بعضها خاضع لقانون الإيجار القديم، وده ساعد على رصد آراء متنوعة بين ملاك ومستأجرين حول تأثير التعديلات القانونية وإمكانية إعادة التوظيف المستقبلي للمباني التراثية.

تم اختيارها لأنها تمثل نموذجاً واقعياً لتأثير قانون الإيجار القديم على المباني السكنية التراثية، فضلاً عن وجود تباين واضح بين الاستخدامات القديمة والحديثة فيها، مما يجعلها بيئة مناسبة لرصد آراء المالك والمستأجرين حول فرص إعادة التوظيف المستدام.

تم جمع البيانات من خلال مقابلات شخصية غير رسمية ومحادثات ميدانية أثناء زيارات الموقع، ثم تقديم النسخة ب بصورة تقريبية وفقاً لقرار الإجابات واتجاهاتها العامة، بما يتيح استخلاص رؤية مبنية لدعم التحليل التطبيقي.

ملخص الفصل الرابع

قد شمل هذا الفصل

التعريف بأهم معوقات السياحة التراثية، والتي تعتبر ركيزة واضحة ومؤثرة على الخطة الاستراتيجية للتنمية السياحية، مما يدعونا على العمل على تنشيطها من خلال عدة عوامل، ومن خلال دراسة هذه المعوقات، تم التركيز على الجزء الخاص بالمخزون التراثي السكني الهائل، الذي يعتبر مرآة تعكس ثقافتنا وحياتنا في العصور الماضية، هذه البيوت والقصور والمعمار السكني هي أداة مباشرة تعكس ثقافة شعب بأكمله، ويفتح باب رائع ومؤثر للسياحة التراثية بمصر، ومن خلال دراسة المشاكل المرتبطة بها والمؤثرة عليها، يمكننا وضع خطة لاستدامتها والحفاظ عليها اما بإعادة توظيفها لوظيفة جديدة، او تركها على نفس وظيفتها وذلك لحفظ الموروث الثقافي والتراثي واستدامته بالمجتمع المحلي وبين البيوت المستحدثة، والفراغات المقامة من حوله.

أيضا في هذا الفصل قد تم دراسة أهم المعوقات التي تقف حائلاً بين إعادة توظيف المباني التراثية السكنية، وفتحها للسياحة التراثية وللسياح لرؤية هويتنا وثقافتنا والتعلم منها، وهو قانون الايجار القديم في مصر تطوراته واطاره الفكري والتشريعي.

من خلال هذا الفصل أيضا يتم التعرف على اهم التشريعات والسياسات التي أدت الى تجميد القيمة الايجارية وفرض الحيازة في العديد من الدول وتجارب الدول أيضا في التعامل مع ذلك، وما هي الأسباب التي تعيق ازمة تحديد القيمة الايجارية وتقييمها بما يناسب السوق الحر، الامر الذي يمنع حدوث فجوة بين المالك والمستأجر في تحديد حيازة وملكية العقار والاستفادة منه.

وتم دراسة الأسباب التي تعيق تعديل قانون الايجار القديم.

أيضا قد تم استعراض تجارب الدول الأخرى في التحكم والسيطرة على القيمة الايجارية بعد الحرب العالمية الثانية وكيف تم التعامل مع المناطق التي تعرضت بشكل مباشر وسلبي للحرب، أيضا التعرض من خلال هذا الفصل ايضا الى اهم النتائج المترتبة على تجميد القيمة الايجارية والتي يتم تلخيصها في عدة نقاط منها:

❖ التخريب العمدي لملوك العقارات القديمة لممتلكاتهم.

❖ امتناع المالك عن ايجار وحداتهم

❖ والعمل على اهمالها واندثارها للامتناع عن صيانتها.

من خلال هذا الفصل أيضا قد تم دراسة اهم التجارب عالميا للتعامل مع قانون الايجار القديم ومنها:

الولايات المتحدة الأمريكية

❖ ماليزيا

❖ الفلبين

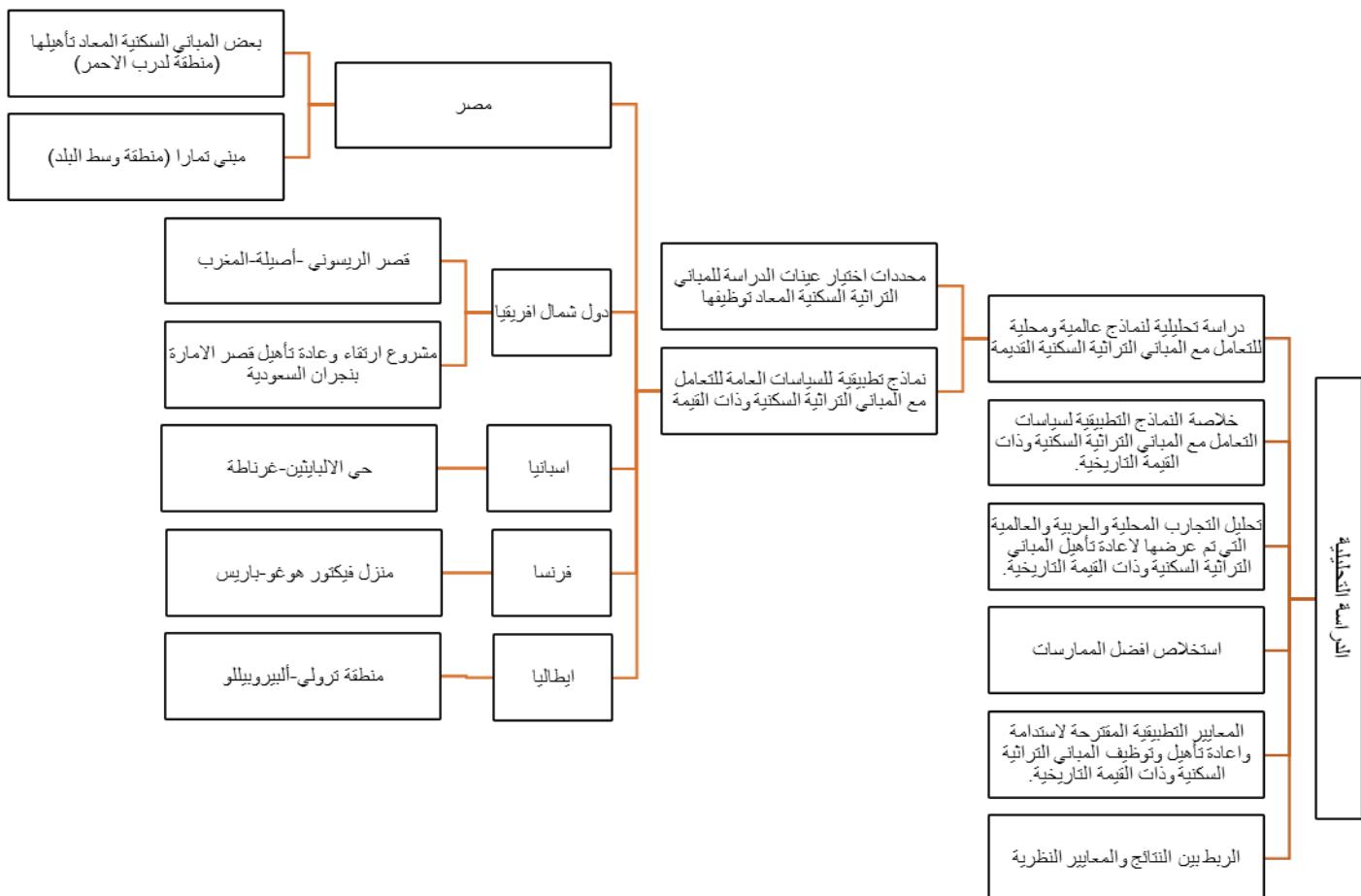
❖ الهند

❖ فرنسا

وقد تم دراسة تطور قانون الايجار بكل دولة كلا على حدا، ودراسة طريقة تعامل كل دولة مع هذه المشكلة وعرض بعض المباني والوحدات السكنية ذات القيمة، التي اعيد توظيفها ومشاركتها في السياحة التراثية، والتعامل مع المشاكل المرتبطة بباقي المباني والعقارات التراثية بكل دولة.

الباب الثاني (الفصل الخامس)

دراسة تحليلية لنماذج عالمية و محلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة



التمهيد

يشكل الإطار النظري الذي تناول تطور الفكر المعماري للمسكن وعلاقته بالهوية العمرانية، ومبادئ الاستدامة العمرانية والتوظيف المستدام للمباني التراثية السكنية قاعدة معرفية أساسية لهذه الدراسة التحليلية. فالجزء النظري لا يقتصر على عرض المفاهيم والمبادئ، بل يعمل كأداة تحليلية تمكن الباحث من تقييم وفهم التجارب العملية في سياقها الحقيقي، وربطها بالهوية العمرانية والثقافية للمجتمعات، من خلال دراسة النظريات والمبادئ، تم تحديد معايير ومؤشرات واضحة يمكن استخدامها لتحليل الأمثلة التطبيقية، مثل الحفاظ على الهوية المعمارية، دمج المبادئ البيئية، إشراك المجتمع المحلي وضمان التوازن بين الوظائف الجديدة والمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية، هذه المعايير تمثل جسراً بين النظرية والتطبيق، إذ تسمح بتقدير مدى نجاح المشاريع في ترجمة المفاهيم النظرية إلى ممارسات عملية قابلة للتطبيق.

يعتمد هذا الفصل على تحليل مجموعة من المشاريع المحلية، العربية، والدولية، والتي تم اختيارها بعناية لتوضيح كيفية توظيف المبادئ النظرية عملياً. على سبيل المثال، تتيح الأمثلة فهم تأثير الأساليب المختلفة لإعادة تأهيل المباني التراثية على البيئة العمرانية، وقياس فعالية دمج المجتمع المحلي في الحفاظ على الهوية، وكذلك استكشاف دور التقنيات الحديثة في توثيق وإدارة عمليات الترميم.

تسعى الدراسة التحليلية إلى استكشاف مجموعة من المشاريع المحلية، العربية، والدولية لإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وتوظيفها بطريقة تحافظ على هويتها المعمارية وتعزز استدامتها العمرانية والثقافية. وتعتمد عملية التحليل على معايير محددة مستمدّة من الإطار النظري، تشمل الحفاظ على الهوية المعمارية، دمج المبادئ البيئية، إشراك المجتمع المحلي، وتحقيق التوازن بين الوظائف الجديدة والمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية.

بهذا النهج، يتحول الجزء النظري والذي تمت دراسته بالفصل السابقة من مجرد مفاهيم أكاديمية إلى أداة عملية للتفسير والتحليل، تمكن الباحث من استخلاص استراتيجيات قابلة للتطبيق وملائمة للسياق المحلي، مع الحفاظ على القيم المعمارية والتاريخية للمباني التراثية السكنية، وهو ما يمهد لدراسة قصر عبد الرحيم الدمرداش كنموذج تطبيقي لاحق في الفصل التالي.

1-5 دراسة تحليلية لنماذج عالمية و محلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية**1-1-5 1-5 محددات اختيار عينات الدراسة للمباني التراثية السكنية المعد توظيفها**

تعتمد الدراسة التحليلية على اختيار عينات متنوعة من المباني التراثية السكنية المعد توظيفها، تشمل تجارب محلية، عربية، عالمية، بهدف الوصول إلى فهم وافي لأساليب التعامل مع المباني التراثية السكنية وكيفية تكييفها مع البيئة الحضرية وتغير الاحتياجات والوظائف من حولها.

تم اختيار مشاريع محلية في مصر مثل:

- **منطقة الـdrab الأحمر** (مشروع لإعادة تأهيل المباني السكنية القديمة وتحويلها إلى ورش تراثية) ومرانة تدريب للحرف اليدوية، نفذت صندوق أغا خان للثقافة بالتعاون مع الحكومة المحلية ووكالات مانحة دولية منذ عام 2000. يعتبر المشروع نموذجاً ناجحاً لإعادة التوظيف العمراني في أفراد أحياء القاهرة، حيث تعامل مع المنطقة ككل وليس مع المباني بشكل منفرد، وتم الاعتراف به كأفضل ممارسة من قبل مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
- **مبني تمارا منطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية)** (كمثال تطبيقي لإعادة تأهيل المباني السكنية وتحويلها إلى مقار ثقافية راقية، مع الحفاظ على الطابع التاريخي وإشراك المجتمع المحلي في الأنشطة الثقافية).

تم اختيار نماذج عربية لتعزيز الفهم الإقليمي:

- **قصر الريسيوني - أصيلة، المغرب** (إعادة توظيف القصر التاريخي ليصبح مركزاً ثقافياً ومتحفةً للفنون المعاصرة، وقد حصل المشروع على جائزة أغا خان للعمارة).
- **مشروع ارتقاء و إعادة تأهيل قصر الامارة بنجران السعودية**: استخدام مواد محلية تقليدية، وتشجيع المجتمعات المحلية على الحفاظ على الهوية الثقافية والحرفية.
- كما تم اختيار نماذج عالمية لتقديم رؤية مقارنة على المستوى الدولي:
- **حي الألبانيين - غرناطة، إسبانيا**: إعادة تأهيل المساكن الأندلسية وتحويلها إلى بيوت ضيافة ومرانة ثقافية، مع استخدام تقنيات BIM و GIS لتوثيق وإدارة عمليات الترميم.
- **منزل فيكتور هوغو - باريس، فرنسا**: تحويل المنزل إلى متحف أدبي وثقافي مع الحفاظ على المكونات الأصلية، باستخدام المسح ثلاثي الأبعاد وتقنيات الطباعة الحديثة.

تم اختيار هذه المشاريع بناءً على مجموعة من المعايير الأساسية:

- أن تقارب المشاريع مع طبيعة المنطقة موضوع الدراسة وتحتوي على عدد كبير من الأبنية السكنية التراثية والتراثية.
- أن يشير المشروع إلى أساليب الحفظ والاستدامة المعترف بها دولياً.
- أن يغطي المشروع جوانب إدارية أو تشريعية ذات صلة بالحفاظ على التراث.
- أن يعرض المشروع أساليب وطرق التعامل مع المباني التراثية السكنية بشكل مباشر.
- أن يشمل تنوعاً في الأساليب لمعرفة أهم وأفضل أساليب إعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية.

2-1-5 2-5 معايير اختيار الأمثلة التحليلية للمباني التراثية السكنية

تم وضع مجموعة من المعايير الدقيقة لاختيار الأمثلة التحليلية، بهدف ضمان شمولية الدراسة، موثوقية النتائج، وربطها بالهوية العمرانية والاستدامة. وتشمل هذه المعايير:

1. ملاءمة المشروع لسياق الدراسة

- أن تكون المنطقة محل الدراسة مشابهة أو متقاربة من حيث النسيج العمراني والتاريخي مع المنطقة المراد تحليلها.
- أن تحتوي على عدد كبير من الأبنية السكنية التراثية ذات القيمة التاريخية والمعمارية.
- **2. الاعتراف بأساليب الحفظ والاستدامة**
- أن يعتمد المشروع على أساليب حماية وترميم معترف بها محلياً ودولياً.

- أن يسهم المشروع في تطبيق مبادئ الاستدامة العمرانية والثقافية، مع الحفاظ على التوازن بين التطوير العمراني والحفاظ على التراث.

٣. الجوانب القانونية والإدارية

- أن يشمل المشروع إشارات إلى الأطر القانونية والسياسات الحكومية المتعلقة بحفظ التراث.
- أن يظهر قدرة المشروع على التنسيق بين السلطات المحلية والمنظمات الدولية لضمان استدامة العمليات.

٤. التعامل المباشر مع المباني التراثية

- أن يوضح المشروع أساليب إعادة تأهيل المباني التراثية وتوظيفها مع الحفاظ على خصائصها المعمارية والتاريخية.
- استخدام مواد وتقنيات تتوافق مع الطابع التقليدي للمباني، مع دمج الحلول الحديثة عند الحاجة.

٥. تنوع الأساليب والأهداف

- أن يشمل المشروع أساليب متعددة لإعادة الاستخدام، سواء ثقافياً، سياحياً، أو سكنياً.
- أن يعزز المشروع الهوية العمرانية للمكان ويشجع المشاركة المجتمعية.

٦. الإسهام في تطوير أفضل الممارسات

- أن يهدف المشروع إلى تقديم حلول مبتكرة يمكن الاستفادة منها كنماذج قياسية لإعادة توظيف المباني التراثية السكنية.
- أن يقدم نتائج قابلة للتطبيق محلياً ودولياً، مع تقييم تأثيرها على البيئة العمرانية والثقافية.

٥-١-٥ نماذج تطبيقية للسياسات العامة للتعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة

٥-١-٣-١-٥ مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية وذات القيمة (منطقة الدرب الأحمر) - مصر.

١-١-٣-١ موقع المشروع:

منطقة الدرب الأحمر كانت من أهم المناطق التاريخية التي كانت تشتهر بالكثير من المباني التاريخية والمباني ذات القيمة منذ حوالي أقل من قرنين من الزمان، ولكن سرعان ما عانت المنطقة من قصور في البنية التحتية ووصول الماء لمرافق المباني السكنية القديمة وعدم صيانتها بشكل يحافظ عليها انسانياً ومعمارياً ويحفظ قيمتها الثقافية، فقد عانت المنطقة من نقص رصيدها من المباني التاريخية في مدة غير قليلة بسبب تدهورها الشديد وخاصة المساكن، فقد بدأ تفكيك المشروع وإعادة تأهيل المباني السكنية بها في مساحة حوالي 12 كم مربع، كانت المدينة في أشد حالات تدهورها ويبلغ عدد سكانها 100.000 نسمة من بين أشد الفئات فقراً في المدينة، بلغ أيضاً متوسط دخل الفرد بها 500 جنية شهرياً لسنة 2005 م نacula عن استقصاء تم من قبل صندوق الأغا خان للثقافة.



شكل ١-٥ موقع حي الدرب الأحمر بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى

المصدر: www.archinet.com

5-1-3-2 المشاكل الأساسية للمنطقة:

منذ اقل من قرنين من الزمان كانت منطقة الـ الأحمر واحدة من اهم وأغنى المناطق بالمعلم التاريخية والمباني ذات القيمة، ولكن مع تغير الأحوال بالبلاد فقد عانت هذه المنطقة من تدهور شديد بمبانيها وفقدة كبيرة جدا من قانتيها وفق استبيان أجرته الأغا خان. هذا التحول تسبب في حدوث الكثير من المشكلات منها ما يلي:

- تدهور عدد كبير جدا من المباني التاريخية بها ونقص رصيدها من المباني السكنية، وبالتالي فقدان جزء كبير من رصيدها العمراني والمعماري التي كانت قد تشتهر به نسجاً لخطوط التدهور لمبانيها وتغير الاستعمالات بشكل عشوائي وغير مدروس.
- فرض قيود على التخطيط بهذه المدينة وتجاهلها تخطيطياً بالإضافة إلى محاولة تمرير طرق سريعة بها كما حدث في المخطط العام للقاهرة عام 1973 م. مما سينتجم عنه حينها دماس وتدمير عدد غير قليل من مبانيها التاريخية المسجلة رسمياً. وفي هذا تغافل عن المواثيق الدولية المتخذة بشأن حماية هذه المباني مثل (ميثاق واشنطن 1973 م – ميثاق بورا الأسترالي 1999 م).
- ولكن لحسن الحظ لم يتم تنفيذ هذا المخطط، ولكنه تسبب في منع السكان من البناء أو ترميم منازلهم فيها.
- تأجير الوحدات السكنية كان تابع لقانون 136 لسنة 1973 م وبالتالي نتج عن هذا:
 - ❖ نقص القيمة الإيجارية للمباني السكنية بمنطقة الـ الأحمر فقد كانت تصل هذه القيمة إلى 10 جنيهات شهرياً.
 - ❖ المالك أصبحوا غير مستفيدين تماماً من عقارتهم بالإضافة إلى تدهورها مع كثرة الاستعمال.
 - ❖ عدم الاهتمام بصيانة المبني والعقار نفسه بسبب نقص القيمة الإيجارية لها.
- فقرة كبيرة من قاطني وسكان هذه المنطقة حيث كشفت الدراسات المسحية للمشروع بعد ذلك ان متوسط دخل الفرد في منطقة الـ الأحمر اقل حوالي 17 مرة من المتوسط الوطني.

5-1-3-3 الأهداف المرجوة من المشروع:

لم يسع هذا البرنامج إلى إعادة تأهيل عدد من المباني السكنية ذات القيمة فحسب بل كان برنامج ضمن خمس برامج أخرى بالمشروع للنهوض بالمنطقة، سعى هذا البرنامج إلى وضع إطار استراتيجي وتنموي لدعم المجتمع المحلي بمنطقة الـ الأحمر فنياً وادارياً ومالياً وقانونياً، وبالتالي نجد ان الهدف الأساسي هو النهوض وتحسين الوضع الحالي للمباني السكنية لمنطقة الـ الأحمر وتكرار هذا على اغلبية المناطق التاريخية الأخرى وهذا يأتي من خلال التالي:

موجة شقين مهمين بعضهما البعض وهما:

- ❖ الآليات المؤسسية.
- ❖ احتياجات السكان وقاطنو المنطقة من الدعم القانوني لهم.

النهوض بمستويين مهمين:

- ❖ مستوى ضمان الحياة كجزء من الدعم الفني من خلال حل وفض الاشتباكات والنزاع المستمر بين المالك والمستأجر وعلاقتهم بالمنظمات المؤسسية الأخرى.
- ❖ مستوى الحفاظ على المباني التاريخية والطابع المعماري والعمري للمنطقة ومتابعة اعمال الصيانة والترميم وغيرها لمبانيها وهذا بدوره جزء من الدعم الإداري والمؤسسي.
- ❖ مساعدة السكان مالياً وتسهيل حصولهم على المساعدات المالية حيث كشفت نتائج الدراسات المسحية ان متوسط دخل الفرد لعام 2003 م اقل من الدخل الوطني بـ 17 مرة.

5-1-3-4 الخطوات والمراحل المتبعة لإعادة تأهيل المباني السكنية القديمة بمنطقة الـ الأحمر:

مرت هذه العملية بخمس مراحل مهمة وهي كالتالي:

• تقديم الطلبات

وفي هذه المرحلة يتم تقديم طلب من قبل المالك او قاطنو العقار القديم من المستأجرين للمطالبة بضم العقار الى البرنامج لتطويره.

• دراسة الطلبات

وفي هذه المرحلة يقوم فريق التعبئة الاجتماعية والمكون من:

• مهندس معماري

• موظفين ماليين

• موظفين ومتخصصين للشئون الاجتماعية لعمل دراسة وتحليل للطلبات المقدمة، فيقوم المهندس المعماري بتوثيق حاله المبني الانشائية وتحديد مدى قابلية العقار لإعادة التأهيل، أيضا يقوم بوضع التصميمات التي يراها مناسبة وذلك باشراك المالك للعقار او المستأجر بالتصميم، اما موظف الشئون الاجتماعية فيقوم بعمل تقييم لتوضيح الرؤية للجنة عن حالة قاطني المبني وسكنه وعن مدى احتياجاتهم وغيرها.

كما يقوم الموظف المالي بعمل تقييم مالي بالتحري عن قيمة الأصول المالية له، وموقف قاطنيه من الاقتراض.

قامت أيضا وكالة الأغا خان للثقافة بتوفير قروض إسكان ميسرة لساكني هذه المنطقة التاريخية لتسهيل عملية إعادة التأهيل وترميم المباني السكنية القديمة بهذا الحي والمتهكمة. قدموا إليهم دفعه اولى 5000 جنيه مصرية لحد ادنى للبدء بأعمال الترميم للعقار، وسداد الباقي من القرض حتى 6 سنوات من تاريخ البدء ومراعاة وضع فائدة بقيمة 5% على العقارات السكنية وفائدة بقيمة 12% على الوحدات التجارية.

• صياغة المقررات

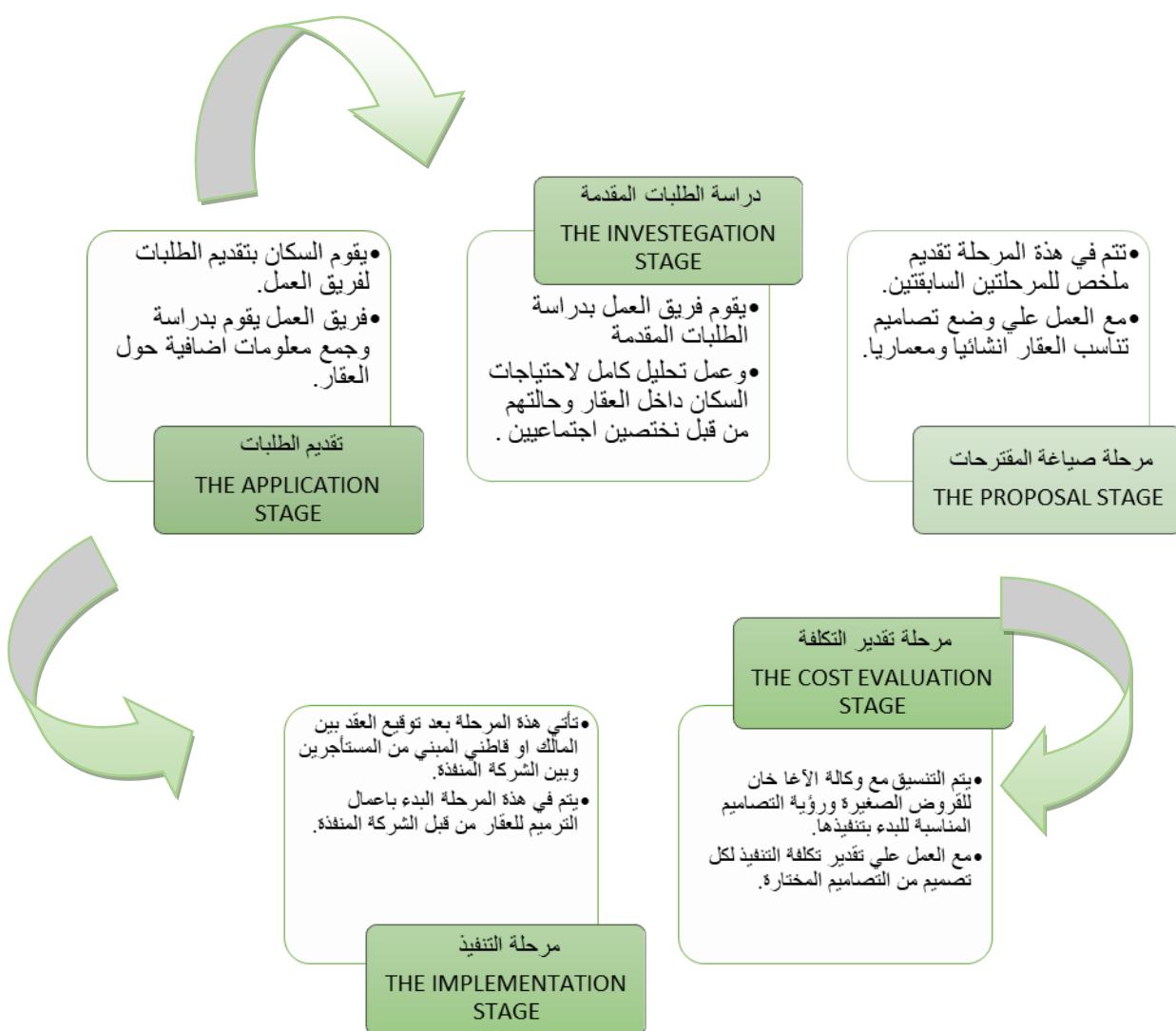
بناء على ما تم التوصل اليه في المرحلتين السابقتين تقوم وكالة الأغا خان للقروض الصغيرة بالاتفاق مع المهندسين المعماريين للبدء بوضع صياغات وتصاميم تناسب العقار والمكان الذي يحاوطه، ومراعاة حاله المبني الانشائية وكل ما يخص العقار من توفير مياه ووحدات خدمية من دورات مياه ومطابخ أيضا توفير التهوية الجيدة داخل الغرف وغيرها.

• تقدير التكلفة

وبالتنسيق مع وكالة الأغا خان للقروض الصغيرة ورؤية والتدقيق بالتصاميم المقدمة من قبل المهندسين المعماريين فيما يخص العقار، يتم تحديد قيمة فعلية للبدء بأعمال التنفيذ وتقدير التكلفة الفعلية للبدء بعمل التصاميم.

مرحلة التنفيذ

تبدأ هذه المرحلة بعد توقيع العقد بين المالك والشركة المنفذة، وفي هذا المشروع كانت الشركة المنفذة هي شركة تنمية المجتمع المحلي بمنطقة الـ ٦٠٣ الـ احمر التابعة للصندوق الاجتماعي للتنمية وصندوق الأغا خان للثقافة.



شكل 1-5 يوضح برنامج إعادة التأهيل للمباني السكنية للتدريب الأحمر
المصدر: الباحث

وفي هذا النسق سيتم طرح العديد من التساؤلات حول هذه المحاولة من قبل صندوق الأغا خان في توجيهه انظار الدولة والمؤسسات المعنية الأخرى في إعادة تأهيل المباني السكنية التقليدية ذات القيمة في العديد من المدن القديمة والعمل على صيانتها سواء مسجلة أو غير مسجلة. ومن هذه التساؤلات التي تبادرت إلى ذهاننا وهي كالتالي:

كيف ساعد المشروع في توطيد الإحساس بالملكية لدى مالك العقار ومنعه من هدمه أو تدميره!!!

اتبع البرنامج منهجا تشاركيًا بين المالك أو المستأجر والعاملين بالبرنامج، فقد عمل على اشراك المالك أو قاطني العقار من المستأجرين في عملية التصميم، وهذا بدوره يعزز من روح التفاعل والاحساس بملكيته للعقار والاستفادة منه، أيضاً يعمل على منع أي مناوشات أو تعديات سواء قبل أو بعد التنفيذ.

كيف ساعد المشروع في حل الفجوة بين المستأجرين والمالك وكيف ساعد في فك تجمد القيمة الإيجارية لدى عقارتهم!!!

عمل برنامج هذا المشروع على:

- تشجيع المستأجرين على المشاركة بالتصميم كما ذكرنا سابقاً، وهذا بدوره شجع المستأجرين للمشاركة مالياً في عمليات ترميم وإعادة تأهيل العقار بدلاً من المالك.
- بالإضافة إلى زيادة القيمة الإيجارية شيء بسيط بعد تنفيذ المشروع وترميم العقار كاملاً.
- أكد أيضاً التصميم أن المالك من حقه الاستفادة من الوحدات السكنية بالمبني غير المسكنة كما استفاد المستأجرون من عمليات الترميم وهيكلة المبني.

كيف ساعد المشروع في اشراك سكان وقاطني العقار القديم في عمليات الترميم وإعادة التأهيل له؟!!

بالفعل قام برنامج هذا المشروع وبالتالي:

- تشجيع قاطني العقار على المشاركة في عمليات الترميم فقد ساهموا في المرحلة الأولى من المشروع بنسبة تتراوح بين 8 – 10 %، وفي المرحلة الثانية لاحظ ملاك العقار وقاطنوه التطور الملحوظ في عمليات إعادة التأهيل للعقارات المختلفة فزادت نسبة مشاركتهم في عمليات الترميم للمباني السكنية بـ 50% في الدر الأحمر لعام 2009 م من بين 30 – 50%.

5-1-3-1-5 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع:

١. قد تم من خلال هذا المشروع في منطقة الدر الأحمر تأهيل أكثر من 110 عقار سكني قديم.
٢. أيضاً تم إمداد جميع هذه المباني السكنية بالمياه وتوفير تصميمات تضمن لها التهوية الجيدة للغرف وجود دورات مياه بكل مبني كحد أدنى ومطبخ.
٣. العمل على ترميم الوحدات غير المسكنة من المبني السكني وإعطاء المالك حرية التصرف في استعمالاتها ووظيفتها.
٤. تحقيق نسبة سداد من قبل قاطني المبني السكني بلغت 99.6% على 5 سنوات للقروض، والتي بدورها ساعدت في تأهيل وترميم هذه المباني السكنية ذات القيمة التاريخية.
٥. بانت 285 أسرة مؤهلاً لعيش في مثل هذه المباني مع العمل على توفير حيزة آمنة لهم.
٦. حل المناوشات والجليات التي كانت قائمة بين المالك والمستأجر وتقديم الدعم من قبل السلطات العامة والمعنية.
٧. تم توجيه النظر مرة أخرى في مخطط القاهرة لعام 1973 م لمنطقة وهي الدر الأحمر بالذات والتي تعزز من الاهتمام وترميم المباني السكنية به بدلاً من إزالة وابادة عدد غير قليل منها وفق المخطط.
٨. قام المجلس الأعلى للآثار بتعديل سياساته التي تخص إزالة المباني من منطقة الدر الأحمر والتي تعدت المباني التاريخية به.

٩. اعتبرت صندوق الأغا خان للثقافة والجهاز القومي للتنسيق الحضاري هذا المشروع من أفضل الممارسات على صعيد إعادة تأهيل المباني التاريخية القديمة.

١٠. تم تعديل متطلبات قانونية بشأن المباني السكنية بحى الدرب الأحمر من قبل محافظة القاهرة.

٤-٣-١-٥ نسبة المباني التراثية السكنية التي تم إعادة تأهيلها وتوظيفها في منطقة الدرب الأحمر - القاهرة

لم تتوفر بيانات دقيقة حتى الآن تُظهر النسبة المئوية الكاملة للمباني التراثية السكنية التي تم تأهيلها وتوظيفها في منطقة الدرب الأحمر من إجمالي المخزون العمراني التراثي السكني. ومع ذلك، توضح الوثائق والمصادر المتاحة بعض المؤشرات الكمية التي يمكن من خلالها فهم نطاق العمل المنجز:

- أشارت تقارير مشروع إعادة تأهيل الدرب الأحمر، المنفذ من قبل مؤسسة الأغا خان للثقافة إلى أنه تم إعادة تأهيل 85 مبنى سكني ضمن البرنامج بحلول عام 2008، وهي مبانٍ كانت تعاني من التدهور الهيكلي والعمري (UCLG-CISDP, 2008).

- وضع المشروع هدفًا لإعادة تأهيل 200 منزل بحلول نهاية عام 2009، في إطار خطة شاملة لتحسين بيئة السكن في النسيج العمراني التاريخي (UCLG-CISDP, 2008).

- هذه الأرقام لا تمثل نسبة مئوية من إجمالي المباني التراثية السكنية في الدرب الأحمر، وذلك لغياب بيانات رسمية منشورة حول العدد الإجمالي للمباني السكنية التراثية في المنطقة حتى تاريخ إعداد التقارير.

- تُظهر هذه الأرقام مع ذلك أن المشروع استطاع التدخل في عدد كبير من المباني خلال فترة زمنية قصيرة نسبيًا، مما يجعله أحد أكبر مشاريع الترميم المجتمعي في القاهرة التراثية (SURATLAS, 2024).

جدول (٥-١) تُظهر دراسة الباحثة نسبة المباني السكنية المعاد تأهيلها بالدرب الأحمر، المصدر: الباحثة عن SURATLAS, 2024

العنصر	التفصيل	المصدر
نسبة المباني المعاد تأهيلها	لا توجد بيانات دقيقة للنسبة المئوية الكاملة للمباني السكنية التراثية التي تم ترميمها في الدرب الأحمر.	-
عدد المباني المعاد تأهيلها	تم إعادة تأهيل 85 مبنى سكني بحلول عام 2008، وكانت هذه المباني في حالة تدهور هيكلي وعمرانية.	UCLG-CISDP, 2008
الهدف المعلن للمشروع	استهدف إعادة تأهيل 200 منزل بحلول نهاية عام 2009 في إطار تحسين بيئة السكن في النسيج العمراني التراثي.	UCLG-CISDP, 2008
غياب البيانات حول إجمالي المباني	لا توجد بيانات رسمية منشورة توضح العدد الكلي للمباني السكنية التراثية في المنطقة، مما يصعب حساب النسبة المئوية.	-
تقييم عام	المشروع يعد من أكبر مشاريع الترميم المجتمعي في القاهرة التراثية وقد نجح في تحسين عدد كبير من المباني خلال فترة قصيرة نسبيًا.	SURATLAS, 2024



شكل 5-2 مجموعة من المباني السكنية قبل وبعد تنفيذ المشروع (حي الدرج الأحمر)

المصدر: www.archinet.com

5-1-3-7 بعض امثلة المباني السكنية المعاد تأهيلها واستدامتها بمنطقة الدرج الأحمر : منزل تراثي معاد تأهيله - الدرج الأحمر، القاهرة، مصر

الموقع: يقع المنزل في منطقة الدرج الأحمر، أحد أقدم وأبرز الأحياء التاريخية في القاهرة، حيث يعكس الطابع العماني الإسلامي التقليدي للمنطقة، كان المبنى في الأصل مسكناً لعائلة محلية ويجسد الأسلوب المعماري الخاص بالعصر الذي بُني فيه.

الاستخدام الأصلي للمبنى: كان المنزل يستخدم كسكن لعائلة محلية، وهو يعكس الطراز المعماري الإسلامي التقليدي الذي يميز المنطقة (AKDN, 2024).

تاريخ البناء: تم بناء المنزل في أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين، وهو جزء من النسيج العمراني الذي يروي قصة تاريخ القاهرة العريق. يعبر المبنى عن حياة السكان اليومية في تلك الحقبة من خلال عناصر زخرفية مميزة وطرق بناء تقليدية.

الأهمية الحضارية والتاريخية: يمثل المبنى مثالاً نموذجياً للعمارة الإسلامية التقليدية في القاهرة ويعكس نمط الحياة اليومية للسكان المحليين عبر الأجيال، مع احتفاظه بعناصر زخرفية وأسلوب بناء مميز (UCLG-CISDP, 2008).

الهدف من إعادة التأهيل: ركزت عملية إعادة التأهيل على الحفاظ على الطابع المعماري الأصيل للمبنى، مع العمل على تحسين ظروف السكن من خلال تحديث البنية التحتية، بما في ذلك شبكات المياه والصرف الصحي، إضافة إلى تعزيز التهوية والإضاءة الطبيعية داخل المنزل.

تصميم المبنى: يتميز المنزل بتفاصيله المعمارية التقليدية، بما في ذلك الفناء الداخلي (الحوش) والنوافذ المزخرفة، والأقواس المنحوتة، مع استخدام مواد بناء محلية تتماشى مع الطابع التراثي، مما يعكس جمال وروح التراث العماني للدرج الأحمر (UCLG-CISDP, 2008).

5-1-3-8 نموذج تطبيقي لإعادة تأهيل مبانٍ سكنية تراثية - منطقة الدرج الأحمر، القاهرة، مصر

جدول (5-2) عرض نماذج تطبيقية لإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية بالدرج الأحمر المصدر: الباحثة عن Tadamun, (UCLG-CISDP, 2008) (AKDN, 2023) (2024)

المبنى	الوصف العام	أثر ذلك في تعزيز الهوية الثقافية	نقاط إعادة التوظيف (التوثيق والترميم)	سياسة إعادة التوظيف في سياق الحفاظ العثماني	الوصيات المستخلصة	المصدر
--------	-------------	----------------------------------	---------------------------------------	---	-------------------	--------

(AKDN, 2024)	تشجيع مشاريع الترميم الموجهة للمجتمعات، وإشراك السكان في تصميم الحلول لضمان الاستدامة.	إعادة توظيف المبني كمسكن لعائلة مع الحفاظ على وظائفه الأصلية وتحسين البيئة المعيشية دون تغيير في الهوية المعمارية.	تم استخدام تقنيات المسح الرقمي، إلى جانب الترميم اليدوي التقليدي، وإدخال تحسينات على شبكات المياه والصرف الصحي والإلارا.	حافظ المشروع على أصلالة الطابع المعماري وشجع السكان على البقاء في المنطقة، مما ساهم في تعزيز الهوية الثقافية المحلية.	مبني تقليدي من طابقين يقع ضمن التسبيح العراني الإسلامي لمنطقة الدرب الأحمر، يتميز بفناء داخلي وعناصر زخرفية خشبية.	المنزل 1 منزل تراثي سكني (الدرب الأحمر)
(UCLG-CISDP, 2008)	أهمية مراعاة البنية المجتمعية في مشروعات الترميم الصغيرة والمتوسطة.	تم تحسين الوحدة مع الحفاظ على طرازها الأصلي واستخدامها كمنزل، مع دمج معايير الراحة الحديثة.	التوثيق باستخدام الصور الفوتوغرافية ومخططات معمارية يدوية، ثم ترميم تدريجي مع إشراف هندسي من المجتمع.	ساهم المشروع في إحياء الحياة الحضرية بالزقاق، وتنمية ارتباط السكان بمبانيهم.	وحدة صغيرة ضمن حارة ضيقة تاريجية تعاني من ضعف البنية التحتية.	المنزل 2 وحدة سكنية داخل زقاق تراثي
(Tadamun, 2023)	ضرورة التوفيق بين المعايير البنية ومنطليات السكان داخل السياق التاريخي.	تم الحفاظ على الاستخدام السكني مع تحسين المرافق الداخلية وإدخال حلول لتوفير التهوية والإضاءة الطبيعية.	استخدام تقنيات تقليدية في الترميم بما في ذلك استبدال العناصر المتدورة بمواد مماثلة للطابع الأصلي.	عزز المشروع في ذلك استبدال العناصر المتدورة بمواد مماثلة للطابع الأصلي.	مبني سكني يتكون من طابقين وفناء داخلي وواجهات بزخارف خشبية.	المنزل 3 منزل تقليدي متوسط الحجم
	تكامل برامج الترميم مع خطط التنمية الحضرية وتطوير المهارات المحلية.	تم دمجه ضمن برنامج أوسع يهدف لتحسين البنية السكنية والتجارية في المنطقة التاريخية.	توثيق يدوى ومجتمعي، اعتماد على مواد محلية، واستخدام تقنيات ترميم بسيطة وغير مكلفة.	ساهم المشروع في تحسين المظهر العام للتسبيح العراني ودعم الأنشطة الحرفية المجاورة.	منزل صغير يقع بجوار أحد المساجد الأثرية في المنطقة.	المنزل 4 وحدة سكنية أعيد تأهيلها حديثاً

9-1-3-1-5 التحليل الخاتمي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بالدرب الأحمر

الجدول التحليلي لتطبيق معايير إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية – منطقة الدرب الأحمر، القاهرة جدول (3-5) التحليل الخاتمي للمعايير المؤثرة ل إعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية بالدرب الأحمر المصدر: الباحثة عن (UCLG-CISDP, 2008) (AKDN, 2024) (Tadamun, 2023).

المعيار	الوصف العام	تأثيره في إعادة التوظيف	تطبيقه في مصر (الدرب الأحمر)	الوصيات المستخلصة للتطبيق في مصر	المصدر
1.المعيار البني	التوزن بين الحفاظ على البنية العرانية التاريجية وتحقيق الاستدامة من خلال استخدام مواد وتقنيات ملائمة للمناخ المحلي.	قلل التأثير البني	استخدام مواد بناء محلية (كالطوب الجيري والخشب) وتقنيات تقلل الاعتماد على التكييف الصناعي، مع تحسين الإضاءة والتهوية الطبيعية داخل المساكن.	تعزيز استخدام المواد المحلية وتقنيات توفير الطاقة في مشاريع الترميم المسبوقة، خاصة في أحياء القاهرة التاريخية ذات الكثافة السكانية العالية.	(AKDN, 2024)
2.المعيار الإنساني (الاجتماعي/الثقافي)	إشراك المجتمع في قرارات التوظيف الجديدة، وربط الترميم بالحرف التقليدية والأنشطة الثقافية لتعزيز الانتماء.	عزز الانتماء والهوية الثقافية، ومنع تهجير السكان من المنطقة، وأعاد إحياء الروابط الاجتماعية في تسبيح المدينة القديمة.	إشراك السكان المحليين في مراحل التصميم والتنفيذ، وتوفير تدريبات على الحرف التقليدية داخل المباني التي تم تأهيلها، مثل الورش ومراسك التدريب.	الاستمرار في إشراك السكان في التخطيط الحضري وربط إعادة التأهيل بالأنشطة الاقتصادية والثقافية المحلية لتحقيق الاستدامة الاجتماعية.	(Tadamun, 2023)
3.المعيار التكنولوجي	الاعتماد على تقنيات حديثة لتوثيق حالة	حسن كفاءة الترميم وخفض الأخطاء	تم توثيق عدد من المباني باستخدام BIM و GIS في جميع	دمج تقنيات BIM و GIS في جميع	(UCLG-CISDP,

2008)	مراحل مشاريع إعادة التوظيف في القاهرة التاريخية لتوثيق أفضل وخطيط دقيق.	المسح ثلاثي الأبعاد والتصوير الرقمي قبل وأثناء الترميم، مع بناء قواعد بيانات للمتابعة المستمرة للحالة المعمارية.	الناتجة عن نقص البيانات، كما ساهم في تنظيم عمليات الصيانة المستقبلية طولية الأمد.	المباني وتسهيل عمليات الترميم المستقبلية، مثل المسح الرقمي و GIS و HBIM.	
(الجهاز القومي للتنسيق الحضاري؛ AKDN، 2024)	تعديل القوانين لتشمل إعادة الاستخدام، وتفعيل الرقابة المجتمعية وتحديد معايير واضحة لإعادة التوظيف ضمن الإطار التشريعي المصري.	تم تطبيق قانون 144 لسنة 2006 بشأن حماية المباني التراثية، مع دعم من الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، لكنه لم يكن كافياً لضمان استمرارية الصيانة أو ضبط الاستخدامات غير الملائمة.	اتاح تنفيذ مشاريع الترميم ضمن إطار قانوني رسمي، لكنه لم يكن كافياً لضمان استمرارية الصيانة أو ضبط الاستخدامات غير الملائمة.	تطوير أطر قانونية تحكم إعادة استخدام المباني التراثية وتحدد أدوار ومسؤوليات الجهات المعنية والرقابية.	4.المعيار التشريعي والإداري

2-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية ذات القيمة (مشروع تمارا- منطقة وسط البلد) - مصر.

1-2-3-1 التعريف بالمنطقة الخاصة للدراسة:

تُعد منطقة وسط القاهرة، المعروفة باسم وسط البلد، من أهم وأقدم المناطق التراثية السكنية والتجارية في مصر والعالم العربي. نشأت في النصف الثاني من القرن التاسع عشر خلال فترة حكم الخديوي إسماعيل، الذي سعى إلى تحويل القاهرة إلى مدينة تضاهي باريس من حيث التخطيط والعمارة، فاعتمد أساليب تخطيط عمراني مستوحاة من الطراز الأوروبي الكلاسيكي. (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024)، تتميز المنطقة بتصميمها العماني الذي يجمع بين الطابع الأوروبي الكلاسيكي والملامح المحلية المصرية، حيث تنتشر المباني المزخرفة بزخارف حجرية دقيقة وشرفات حديدية مميزة، وتطل على ميادين رئيسية مثل ميدان التحرير وطاعت حرب والأبرا. وتبُّعُ هذه العناصر التراثية التمازج بين الفن والوظيفة، مما يجعلها بيئة عمرانية متميزة قابلة لإعادة التوظيف بشكل مستدام (مركز دراسات القاهرة التاريخية، 2023)، تضم منطقة وسط البلد أكثر من 700 مبنى تراثي مسجل ضمن قوائم الحصر بالجهاز القومي للتنسيق الحضاري، وتتنوع استخداماتها بين السكني والتجاري والإداري. إلا أن كثيراً من هذه المباني تعرض للإهمال نتيجة مشكلات الإيجار القديم وضعف الصيانة، مما أدى إلى تدهور حالتها الإنسانية وتراجع دورها الاجتماعي (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024)، تضم منطقة وسط البلد أكثر من 700 مبنى تراثي مسجل ضمن قوائم الحصر بالجهاز القومي للتنسيق الحضاري، وتتنوع استخداماتها بين السكني والتجاري والإداري. إلا أن كثيراً من هذه المباني تعرض للإهمال نتيجة مشكلات الإيجار القديم وضعف الصيانة، مما أدى إلى تدهور حالتها الإنسانية وتراجع دورها الاجتماعي. (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024).

شهدت المنطقة خلال السنوات الأخيرة تحولاً جزئياً من خلال مشروعات إعادة الإحياء العمراني وإعادة التوظيف، التي تهدف إلى الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية للمباني مع دمجها في الاقتصاد المعاصر، ومن أبرز هذه المشروعات ما نفذته شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري منذ عام 2008، حيث قامت بإعادة ترميم وتوظيف عدد من المباني السكنية التراثية كمراكز ثقافية، ومعارض فنية، ومكاتب تصميم إبداعي، ومقاهٍ ذات طابع تراثي (شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري، 2025).

أصبحت منطقة وسط البلد اليوم نموذجاً بارزاً لتطبيق مفهوم (التراث الحي)، الذي يربط بين الحفاظ على الهوية التاريخية وتحقيق التنمية المستدامة. إذ يتم التعامل مع المباني التراثية ليس كعناصر معزولة، بل كجزء من منظومة حضرية متكاملة تسهم في تنشيط الاقتصاد المحلي وتعزيز الانتماء الثقافي (مركز دراسات القاهرة التاريخية، 2023).

5-1-3-2-2 المشاكل الأساسية للمنطقة:

رغم قيمتها التراثية وال عمرانية الفريدة، تعاني منطقة وسط القاهرة من مجموعة من المشكلات الأساسية التي أثرت سلباً على حالتها العمرانية والاجتماعية، من أبرزها:

- تدهور الحالة الإنسانية للمباني التراثية نتيجة غياب أعمال الصيانة المنتظمة، و تراكم الإهمال على مدار عقود طويلة.
- تعدد الملكيات وتضارب المصالح بين المالك والمستأجرين بسبب قوانين الإيجار القديم مما صعب تنفيذ مشروعات ترميم شاملة.
- ضعف البنية التحتية، خاصة في شبكات الصرف والمياه والكهرباء، ما أثر على قابلية المباني للاستخدام الحديث.
- الزحام المروري ونقص أماكن الانتظار، وهو ما قلل من جاذبية المنطقة كموقع سكني أو استثماري.
- التحولات الوظيفية غير المخططة، مثل تحويل الشقق السكنية إلى مخازن أو أنشطة تجارية عشوائية، مما أفقد المباني هويتها الأصلية.
- غياب الوعي المجتمعي بقيمة التراث العمراني، مما أدى إلى إزالة أو تشويه بعض الواجهات الأصلية للمباني (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024؛ وزارة الإسكان المصرية، 2023).

5-1-3-2-3 التجربة التطبيقية: مشروع "تمارا هاوس" – وسط القاهرة، مصر

يُعد مشروع "تمارا هاوس" من أحدث وأهم النماذج في مجال إعادة توظيف المباني التراثية السكنية في مصر، أطلقته شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري بالتعاون مع مجموعة الكمي (Alchemy Experience) عام 2025، بهدف إعادة إحياء مبنى تارخي بوسط القاهرة شُيد عام 1910 على طراز النيورنيسانس (Neo-Renaissance). تمثل التجربة رؤية معمارية معاصرة لإحياء التراث وتحويل المبنى إلى مركز ثقافي وحضاري يعكس روح القاهرة الخديوية المتتجدة، مع الحفاظ على أصالته المعمارية (شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري، 2025)



شكل 5-3 مبني تمارا المعاد تأهيله واستخدامه بمنطقة وسط البلد، المصدر: جوجل

5-2-2-1-4 الأهداف المرجوة من المشروع

- إحياء القيمة المعمارية والتاريخية للمبنى التراثي وتحويله إلى وجهة للثقافة والتصميم والضيافة.
- المُساهمة في تطوير منطقة وسط البلد كمنطقة تراثية نابضة بالحياة ومركز للإبداع والفنون.
- رفع الوعي المجتمعي بأهمية الحفاظ على التراث العمراني كمورد اقتصادي وثقافي مستدام.
- تحقيق التكامل بين الأصالة التاريخية والمعاصرة في إعادة توظيف المباني القديمة (وزارة الثقافة المصرية، 2025؛ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024)

5-3-2-3-5 المداخل المتبعة للحول

- الترميم الشامل للمبنى من الداخل والخارج، بما في ذلك الإصلاحات الإنسانية وتحديث البنية التحتية (مياه - كهرباء - غاز - صرف).
- الحفاظ على الطراز الأصلي وإزالة الإضافات غير المناسبة لتوحيد المظهر العام للواجهات.
- استخدام تقنيات إضاءة حديثة لإبراز التفاصيل التاريخية بدقة.
- تركيب نوافذ مزدوجة لعزل الصوت والحرارة وتحسين الكفاءة البيئية.
- تزويد المبنى بمصعد حديث مع مراعاة عدم الإضرار بعناصره المعمارية الأصلية.
- إعادة تأهيل السطح وتحويله إلى مطعم معاصر بإطالة بانoramية على وسط القاهرة.
- دمج الوظائف الحديثة (كافيه - متاجر - قاعات عرض - مساحات إبداعية) ضمن فراغات المبنى، مع الحفاظ على روح المكان الأصلي (مجموعة أكمي، 2025؛ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024).

5-3-2-6 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع

- فوز المبنى بجائزة أفضل مشروع لمارسات الحفاظ على التراث المعماري والعمري لعام 2025 برعاية وزارة الثقافة والجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
- استعادة المبنى لمكانه كمعلم معماري مميز يجمع بين الطابع الكلاسيكي والتصميم الحديث.
- تحويله إلى مركز جذب ثقافي وسياسي يربط بين العمارة والفنون المعاصرة، مما ساهم في تنشيط الحياة الاقتصادية والثقافية بوسط البلد.
- دعم خطة شركة الإسماعيلية لرفع عدد المباني المرممة من 25 إلى 50 مبنى بحول عام 2027 ضمن استراتيجية الحفاظ العمري.
- تحقيق نموذج متكامل في الاستدامة الاقتصادية والثقافية من خلال إعادة توظيف المباني التاريخية في إطار حضري حديث (شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري، 2025؛ وزارة الثقافة المصرية، 2025).

5-3-2-7 التحليل الخاتمي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بالدرب الأحمر

جدول (4-5) الجدول التحليلي لتطبيق معايير إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية - مشروع تمارا، وسط البلد، القاهرة

المصدر: الباحثة عن (hapijournal.com, 2025) (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري)

المعيار	الوصف العام	الوصفات المستخلصة للتطبيق بباقي مباني وسط البلد في مصر	تطبيقه في مصر (وسط البلد)	تأثيره في إعادة التوظيف	المصدر
1.المعيار البيئي	التوافق بين الحفاظ على الواجهات التاريخية وتقليل الانبعاثات وتحسين الأداء البيئي للمباني التراثية.	تشجيع تطوير أدوات تقييم الأداء البيئي للمباني التاريخية وتبني حلول ذكية داخل النسيج العراني القائم.	تم الحفاظ على الواجهات الكلاسيكية للمباني، مع تحديث الأنظمة الداخلية لقليل استهلاك الطاقة (الإضاءة، التهوية، العزل الحراري)، دون الإضرار بالمظهر العماري.	ساهن المشروع في تحسين جودة البيئة العمرانية بوسط البلد، مع تعزيز الاستدامة، خاصة في ظل ارتفاع الكثافة السكانية وتدور بعض المباني.	(hapijournal.com, 2025)
2.المعيار الإنساني (الاجتماعي/الثقافي)	إعادة دمج المباني المهجورة في الحياة اليومية للمدينة من خلال توظيفها بوظائف ثقافية وتجارية تعيد للمكان روحه.	ضرورة استهداف مختلف الفنادق الاجتماعية في خطط التوظيف لضمان شمولية التأثير وعدم جذب شرائح مختلفة	أعيد تأهيل العديد من المباني المهجورة أو المتدورة لتصبح مقرات لشركات ناشئة، مراكز ثقافية، أو معارض، مما جذب شرائح مختلفة	أسهم المشروع في تنشيط الفضاء العام، وتعزيز شعور الانتفاء، وأعاد تشكيل العلاقات الاجتماعية في منطقة وسط البلد بعد	(hapijournal.com, 2025)

	سنوات من التدهور العمراني.	من المستخدمين الجدد والحاليين للمنطقة.	حصره في الاستخدامات الراقية فقط.	
(hapijournal.com, Urban Harmony 2025)	حسن من دقة التدخلات التصميمية والإنسانية، وسهل عمليات الصيانة اللاحقة، كما مكن من مشاركة البيانات بين الأطراف المختلفة المعنية لناريخ المباني. بالمشروع.	تم استخدام التصوير الرقمي، وبرامج التصميم المعماري ثلاثية الأبعاد لتوثيق وخطيط عمليات الترميم، بالإضافة إلى تطوير أرشيف رقمي موحد للمباني التراثية بالقاهرة.	توسيع استخدام تكنولوجيا HBIM في توسيع وسط البلد، وبناء قاعدة بيانات موحدة للمباني التراثية بالقاهرة.	استخدام تقنيات رقمية لتوثيق واجهات وتفاصيل المباني التاريخية، وخطيط الترميم بشكل دقيق ومتقدم.
(الجهاز القومي للتنسيق الحضاري؛ hapijournal.com, 2025)	أتاح شراكة ناجحة بين الدولة والمستثمرين، ما ساعد على تمويل عمليات الترميم، لكنه طرح تساؤلات حول مدى الحفاظ على الوظائف الاجتماعية الأصلية للمباني.	تم تنفيذ المشروع ضمن مبادرات الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، بالتعاون مع مؤسسات خاصة (مثل شركة الإسماعيلية)، في إطار القانون رقم 144 لسنة 2006 لحماية المباني التراثية.	مراجعة السياسات الاستثمارية لضمان توازن الاستخدامات بين التراثي والتاريخي، وضمان عدم طرد السكان أو فقدان الوظائف التقليدية للمكان.	ضبط استخدام المباني التراثية من خلال تشريعات توازن بين الحفاظ والاستثمار، مع تفعيل دور الدولة والقطاع الخاص.

3-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل مدينة أصيلة (قصر الريسيوني- المغرب)

1-3-3-1 التعريف بالمنطقة الخاصة للدراسة:

مدينة أصيلة هي مدينة ساحلية تطل على المحيط الأطلسي ويعود تاريخها إلى عصور رومانية وفينيقية وقد ارتبطت بسميات مختلفة على مر العصور، حتى تم فتحها في العصر الإسلامي الثاني وسميت (أصيلة)، وقد تعاقبت عليها حملات استعمارية عديدة ومختلفة.



شكل 4-5 موقع مدينة أصيلة
المصدر: www.archinect.com

تاریخها:

يعود تاريخ مدينة أصيلة إلى قرابة ألفي عام منذ نشأتها، ويقال إنها كانت ملأاً لفواج من الفينيقيين والقرطانيين، وتناوب عليها النورمانديون قادمين من صقلية، وبمجرد ظهور البرتغاليين كقوة بحرية تعرضت أصيل لاستعمار امتد من بين عامي 1471م، إلى 1589م، حتى جاء احمد المنصور السعدي وقام بتحريرها، ومن بعدها عاشت أيضاً أصيلة تحت الحماية الفرنسية الإسبانية في فترة تواجدها بالمغرب حتى

أعيد استقلالها أيضاً عام 1956م، أصيلة لم تستعيد رونقها وجمالها وشعاعها الحقيقي بعد الاستقلال، إلا في نهاية سبعينيات القرن الماضي، بانطلاق وظهور فاعليات الموسم الثقافي السنوي.

موقعها:

تقع أصيلة جنوب مدينة طنجة بحوالي أربعين متراً، في أقصى شمال المغرب، وتطل أصيلة على ساحل المحيط الأطلسي في تجمع من البيوت السكنية المميزة ذات القيمة والطابع التراثي المميزة.

2-3-3-2 المشاكل الأساسية للمنطقة:

عانت أصيلة من العديد من نوبات الاستعمار والمشاكل الأخرى وتلخص فيما يلي:

تناول الاستعمار على المدينة، وفرض السيطرة سواء من البرتغاليين أو الفينيقيين أو حتى أثناء فترة الحماية الفرنسية الإسبانية للمغرب، برغم الاستقلال عام 1956م، إلا أن اعنة الاهتمام وإعادة التأهيل لم تظهر إلا بعد وقت متأخر من السبعينيات من القرن الماضي، رغم أن المدينة سياحية وتعتبر جوهرة شمال المغرب، إلا أن هناك العديد من أحياء الصفيح مثل (حي المكسيك)، وغيرها من الأحياء والأماكن المليئة بالازبال والمباني المهملة في كل شبر من هذه الأحياء، ويمكن اختصار أغلب المشاكل الخاصة باعادة تأهيل المباني التراثية السكنية بها كالتالي:

- تم تطوير وإعادة تأهيل المباني السكنية ذات الطابع المميز في وسط المدينة فقط بجهود مالية من الخليج، دون النظر إلى باقي المدينة من أحياء أخرى.



شكل 5-5 انتشار الأزبال بمدينة أصيلة المصدر: جوجل

- تدور البنية التحتية لمدينة أصيلة.
- عدم وجود حصر واضح للمباني التراثية بشكل عام، والمباني التراثية السكنية بشكل خاص.
- وجود مباني تراثية سكنية لم يعاد تأهيلها.
- وجود أحياء مليئة بالازبال والمهملات مثل (حي المكسيك).
- تدمير وتدور الرؤية البصرية نظراً لانتشار الخيام وغيرها بالشوارع الضيقة، مما أثر على رؤية طابع المدينة المميز ومبانيها القائمة.

3-3-3-1 الأهداف المرجوة من المشروع:

رغم أن تطور مدينة أصيلة كان بعد معاناة كبيرة من الاحتلال، ورغم أنه لم يكن بكمال المدينة، ولكن بوسط المدينة فقط، إلا أن تطوير المدينة، ومتابعة أعمال الترميم وإعادة التأهيل لمبانيها، لاقى تطور في الأفكار المرتبطة بالحفاظ على التراث، وأضاف لمسة فنية ونسق حضاري هائل على مستوى وسط المدينة، وبالتالي نجد أن الهدف الأساسي هو النهوض وتحسين الوضع الحالي لوسط المدينة لمدينة أصيلة، وتكرار هذا على أغلبية المناطق التاريخية الأخرى وهذا يأتي من خلال التالي:

مواجهة شقين مهمين ببعضهما البعض وهما:

معاناة المدينة من تدهورات على مستوى البنية التحتية والمباني التراثية.

احتياجات السكان وقاطنو المنطقة من الدعم المالي والمجتمعي نظراً لما عانت منه المدينة من نوبات الاحتلال وتغير مؤسسي مختلف.

النهوض بمستويين مهمين:

استغلال موقع المدينة على المحيط الأطلسي وتأهيل المباني السكنية ذات الطابع المميز المباني التراثية بها.

مستوي الحفاظ على المباني التاريخية والطابع المعماري والعمري للمنطقة ومتابعة اعمال الصيانة والترميم وغيرها لمبانيها، الدعم الاقتصادي وزيادة الناتج المحلي بها.

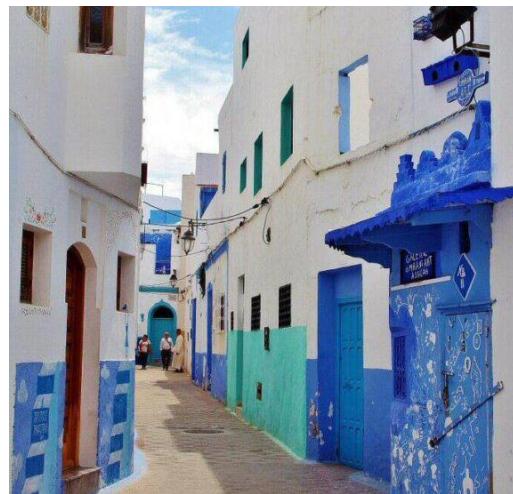
5-3-3-4 الخطوات والمراحل المتتبعة لإعادة تأهيل وسط مدينة أصيلة:

تولت وزارة (سياسة المدينة وردهة طنجة للتمويل) تتبع الاشغال بعد رصد 50 مليون درهم مساهمة لتمويل هذا المشروع (مشروع تطوير أصيلة)، وقد تم توقيع اتفاقي بين جماعة أصيلة ووزارة التراب الوطني والتعهير والإسكان، وبتوصية من لجنة المالية مع بعض المعونات من المؤسسات الأخرى، وكان من ضمن أهدافها التالي:

- إعادة التأهيل لاغلب المباني التراثية وخاصة السكني منها، مع ربطها بالبيئة المحيطة، وعمل تشجير، وانارة للشوارع، وغيرها.



شكل 5-7 يوضح أحد البيوت التي تم تأهيلها باصيلة وعلى وجهتها صناعات يدوية المصدر: جوجل



شكل 5-6 يوضح عدد من البيوت التي تم تأهيلها باحد أزقة اصيلة المصدر: جوجل

- تهيئة وتثمين الفضاءات المحاذية لأسوار المدينة العتيقة.
- إعادة تأهيل المباني التراثية واغلب الشوارع بأصيلة انطلاقا من برج الغولة الى برج قريقية، وجزء مهم من شارع الحسن الثاني وابن بطوطة.
- قد تم إعادة توظيف كثير من البيوت الى مطاعم وكافيهات وظهرت العديد من الفنادق مثل (فندق غيلان-فندق قريحة وغيرهم.....).
- الاهتمام بالحرف والصناعات اليدوية والتراثية والترويج لها.

فقد تم عمل خطة دقيقة ومدروسة لتطوير هذه المدينة المليئة بالمباني التراثية السكنية المميزة عدة خطوات هي كالتالي:

الخطوة الأولى:

تضمنت هذه الخطوة كل وسائل إقناع المسؤولين بضرورة التطوير. ومشاركة سكان اصيلة في الحفاظ على المدينة وتشجيع استثمار الطاقات بها، والعمل على المساعدة في حفظ الوعي بهوية المكان وقيمته، أيضا العمل على تحريك جهاز جمع القمامه وتحسين كفاءته، وذلك من خلال الاتفاق مع أهالي اصيلة بوضع القمامه امام كل مسكن ويتم جمعها من امام كل مسكن، بدلا من وضعها بوسط الشوارع وغير اماكنها.

الخطوة الثانية:

ركزت هذه الخطوة على تحسين مظهر المدينة والوان المباني وتجميل واجهاتها بشكل منسق، فقد كان المسؤولين عن هذا التطوير على درجة عالية من الثقافة والفن، وكانوا يستقدموا أصدقاءهم من الفنانين لزيارتها ومساعدتهم في تطوير واجهات المباني والشوارع، شجع هذا التطوير والمساهمات الفنانين في المشاركة، كما شارك الأطفال في تلوين مساكنهم، مما عزز روح المساهمة الإيجابية بالمدينة.

الخطوة الثالثة

وتتمثل هذه الخطوة في المحاولة لرصف الشوارع من خلال حلقة اقناعات لجهاز المدينة لرصف الشوارع وتجميلها، ومن بعدها بادر المسؤولين في وضع اشكال لتصميم الأرصفة، كما قام اهل المدينة بالمساهمة في وضع مقترنات مع المسؤولين لهذه التصميمات، مما عزز روح المبادرة والمشاركة الإيجابية بالمدينة من قبل سكانها.

الخطوة الرابعة

تتضمن هذه الخطوة مبادرة المسؤولين الأساسيين بتنظيم مهرجان سنوي اجتماعي ثقافي، وتم تسميته "مهرجان أصيلة الثقافى"، بالإضافة إلى عمل جمعية وتم تسميتها "جمعية المحيط الثقافي". وقد قامت الحكومة بتقديم قصر "ريسونى" التراثي للمشروع، وسيتم عرض تطوير وإعادة تأهيل قصر الريسونى ليكون مقرًا ومركزًا هاماً للمهرجان من خلال هذا المشروع فيما بعد.

5-3-3-5 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع:

قد تم من خلال هذا المشروع في مدينة أصيلة التالي:

- تأهيل عدد كبير من المباني التراثية وخاصة السكنى منها، والعمل على إعادة توظيفها،
- الاهتمام بالبنية التحتية وتوصيل المرافق لعدد كبير من هذه المباني السكنية وغيرها من المباني التراثية الأخرى.
- الحفاظ على طابع المدينة واصباغها بطابع مميز جعلها قبلة لعدد كبير من السياح.
- تحقيق ارباح غير مسبوقة وانعاش اقتصاد المغرب في فترة غير كبيرة.
- الاهتمام بسياسة التراثية وترسيخ اهميتها لدى المحليين.
- تشجيع الصناعات اليدوية المحلية والترويج لها في وسط المدينة وغيرها.
- تم توجيه النظر مرة أخرى إلى مدينة أصيلة بشكل عام، وجاء من بعد هذه المعاونات الخليجية والاجنبية العديد من المبادرات الأخرى للتطوير وإعادة التأهيل للمباني ذات الطابع الخاص.
- تحول العديد من البيوت التراثية ذات القيمة إلى فنادق مما جعلها وجهة للسياح من كل البلاد مثل: مبني بيت الضيافة وغيرها.
- تم لفت الانظار من قبل العديد من الدول الأخرى لمدينة أصيلة وروعة موقعها على المحيط الاطلسي واهمية التطوير فيها وفائتها سواء اجتماعيا، او حضاريا، او اقتصاديا.

5-3-3-6 امثلة للمباني السكنية ذات القيمة التاريخية المعاد تأهيلها وتوظيفها بمدينة أصيلة:

بنيت مدينة أصيلة على شكل مستطيل مطل على شاطئ المحيط الأطلسي باطلالة رائعة لأغلب أحياءه وهي كالتالي:

١. حي حومة القرية (الحي البرتغالي).
٢. حي القيساربة (الحي الذي يقع فيه معظم أسواق أصيلة).
٣. حي حومة ابن عياد.
٤. حي حومة الجميع.

مثال 1 (قصر الريسونى)

5-3-3-1-6-1 قصر الريسونى أو قصر الثقافة - الجانب الغربي من مدينة أصيلة

الموقع: الجانب الغربي لمدينة أصيلة.

الاستخدام الأصلي للمبني: مبني سكنى

تاريخ البناء: تم تأسيسه منذ عام 1905م، قام الثائر أحمد الريسونى باختطاف أميرة إنجليزية ليبني بمقابل إطلاق سراحها القصر، وتم تمويل البناء من مصاريف الفدية، كما يشاع أن الأميرة الإنجليزية قد أغرت به (مغربي، 3 ديسمبر 2007 ،

الجانب الحضاري والتاريخي للمبني: يمثل نموذج للنمط المعماري الاندلسي المغربي الرائع.

الهدف من إعادة تأهيله: الحفاظ الإيجابي لهذا النوع من المباني التراثية السكنية الرائعة.

الاستخدام الجديد للمبني: أصبح قصر الريسيوني معداً لاستقبال شتى التظاهرات الفنية والثقافية، فقد تمت المحافظة له على دفء الآثار وجمالية الديكور التي تجعله عامراً كما كل القصور والبنيات البانخة، من خلال صالونات مؤسسة وفق تقاليد التأسيس المغربي، وفي تناقض تام مع الإطار المعماري للبنية (مغربي، 3 ديسمبر 2007).



شكل 5-8 قصر الريسيوني المغرب بعد إعادة تأهيله واستخدامه المصدر: جوجل

4-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل قصر الامارة بنجران (السعودية)

1-4-3-1 تاريخ القصر وموقعه:

قصر إمارة نجران، مبني تاريخي يقع في وسط المدينة القديمة بنجران في حي أبا السعود التاريخي، على مساحة تقدر بحوالي 6,252 متر مربع، يُعد القصر من أشهر المباني التراثية بمنطقة نجران ومن أهم المباني في المنطقة (الزهراني، 5 أبريل 2014)، تم الانتهاء من أعمال البناء عام 1363هـ، ليكون مقرّاً لإمارة نجران آنذاك، كان يضم القصر- إلى جانب الإدارات الحكومية- المحكمة الشرعية، وقسم اللاسلكي ومقر سكن الأمير ووكيله.



شكل 5-9 قصر إمارة نجران
المصدر: web.archive.org

بعد إخلاء القصر عام 1387هـ، وهو العام الذي انتقلت فيه إمارة نجران إلى موقعها الجديد، تم إعادة ترميم القصر، وتمت عملية ترميمه الأولى بنفس طراز تصميمه الذي بني عليه عند إنشائه وتأثيثه وفق تراثه القديم

ثم أعادت الهيئة العامة للسياحة والآثار (اسمها الحالي الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني) عام 1429 هـ ترميم القصر بشكل كامل بنفس المواد الأولية التي بُني بها (مشين، 27 سبتمبر 2015 نسخة محفوظة 17 أبريل 2016).

وقد عملت وكالة الآثار والمتاحف على ترميمه وصيانته ابتداءً من عام 1406 هـ (وآخرون 176، 2003).



شكل 5-10 الواجهة الخلفية لقصر إمارة نجران
المصدر: web.archive.org

2-4-3-1-5 التحديات التي دفعت الدولة لاعادة استخدام المبني التراثي:

واجه قصر نجران العديد من التحديات أكثر من المشاكل وهي كالتالي: وقوع القصر في حي تاريخي مهم، وهو حي (أبا السعود التارخي) في نجران القديمة وهو حي مهم ومميز بالسعودية، ووجود هذا القصر ب特منية وروعة بناؤه منذ 1944 ميلادي يعد عنصر مهم ومبني تراثي رائع بالحاجة.

الحاجة إلى ترميم أجزاء مهمة بالقصر من الداخل ومن الخارج لحفظه عليه واستدامه هوية المنطقة ككل.



شكل 5-11 قصر إمارة نجران قبل ترميمه
المصدر: web.archive.org

يتكون المبني من 3 طوابق فيما يعادل 65 غرفة، الامر الذي يستدعي المحليين والمستثمرين الى التفكير باعادة توظيف المبني واستغلاله، صمم القصر على مساحة تقدر بـ 625 مترًا مربعاً، وتعتبر هذه المساحة كافية الى حد كبير لاستغلالها.

3-4-3-1-5 الأهداف المرجوة من المشروع

يهدف المشروع لرؤية احتياجات المجتمع المحلي بنجران باعادة التأهيل للمباني:

معاناة المدينة من تدهورات على مستوى البنية التحتية من تغذية وصرف علي مستوى المباني التراثية وغيرها من المباني بها.

احتياجات السكان والمجتمع المحلي بنجران لكشف وتوطيد ثقافتهم و هويتهم داخل اطار مدينة نجران وغيرها من الدول التي مر عليها احداث مهمة.

النهوض بثلاث مستويات هامة بها:

- ترميم وتأهيل المباني التراثية السكنية ذات الطابع المميز بالمدينة و تكرار ذلك على مستوى المدن الأخرى.
- الدعم الاقتصادي وزيادة الناتج المحلي بها حيث ان القصر به العديد من الغرف التي تم استغلالها في تنمية الحرف التراثية بنجران وغيرها.
- تنشيط السياحة التراثية وفتح باب لاستثمار الطاقات في مجتمع نجران.

4-4-3-1-5 الخطوات والمراحل المتتبعة لإعادة تأهيل وسط مدينة نجران:

أُخلي القصر عام 1387 هـ وانتقلت فيه إمارة نجران لمقرها الجديد، حيث أن القصر لم يصمد فسقطر بعض من أسقفه وبعض من مبانيه حتى تمكنت وزارة التربية والتعليم (وزارة المعارف في حينها) في عام 1406 هـ من إعادة ترميمه مرة أخرى وبوضعه الذي بني عليه حتى بات رمزاً لتراث الماضي وأصالته (الزهاراني م، 2020).

في عام 1429 هـ، أعادت الهيئة العامة للسياحة والآثار ترميم قصر الإمارة بشكل كامل بنفس المواد الأولية التي بُني بها، وعملت أمانة منطقة نجران على إنشاء ساحة أمامية واسعة أمام القصر وتحسين وتجميل تلك الساحة، وأصبح بذلك المقر الأبرز في حي «أبا السعود» لإقامة كل الفعاليات التراثية والشعبية مثل مهرجان «كلنا نحب التراث» الذي يُقام برعاية إمارة منطقة نجران وتنظيم الهيئة العامة للسياحة والآثار، وبعد الان وجهة زوار المنطقة والسياح (السعودية، 2020).



شكل 5-12 شكل الفناء الداخلي لقصر الامارة ومحفوبيات الغرف من الداخل، المصدر: جوجل



شكل 5-13 واجهة قصر نجران من الخارج والحدائق الامامية له المصدر: جوجل

بعدئذ بفترة قصيرة، حولت الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني القصر إلى مقر للحرفيين بمنطقة نجران، حيث يبلغ عدد العاملين في الحرف والصناعات اليدوية في نجران 750 حرفيًا وحرفيه يجيدون مزاولة العديد من الحرف اليدوية من أهمها : صناعة الخناجر والسيوف، وتلبيس الخناجر والسيوف، والصناعات الحديديّة التقليديّة، والنجارة التقليديّة، والصناعات الليفية وقتل الحبال، والغزل والسدو، وخياطة الأزياء الشعبية، والخرازة، وصناعة الطبول وآلات الفنون الشعبية، وصناعة الفخار، وصناعة وصيانته البنداق التقليديّة، والصياغة التقليديّة، والصفارة ورب الدلال، والصناعات الخوصيّة، وصناعة العطور والبخور التقليديّة، والتزيين، والدباغة، والرسم والنقوش، والطحن بالرحي (الوطني، 2020).

5-4-3-5 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع:

- اعادة تأهيل قصر الامارة وفتحه للحرفيين ولتنمية الصناعات اليدوية كما تم ذكره فيما قبل.
- تنشيط عامل السياحة التراثية وجذب السياح للتعرف على ثقافة نجران وال سعودية بشكل عام.
- الحفاظ على هوية المدينة والاهتمام بالحرفيين والصناعات اليدوية.
- تنشيط العامل الاقتصادي والدخل المحلي لنجران من خلال ممارسة الحرف والصناعات اليدوية داخل القصر.
- تم توجيه النظر بشكل ادق الى مدينة نجران بشكل عام، والعمل على تطويرها والاهتمام بها.
- الاهتمام باكثر من 750 حرفة، والعمل على تطويرها وتعليم الاطفال وتوسيعهم بهويتهم واهتمامها.
- استدامة القصر التراثي من خلال اعادة استخدام القصر وترميمه.
- اعادة تأهيل فراغات مختلفة وتطويرها حول القصر، مما سهل الوصول والاستمتاع بالتنقل والتجوال حول القصر، والتركيز بمفرداته.
- تشجيع المحليين للكسب من خلال الحرف والصناعات اليدوية.

5-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل القصور والمباني التاريخية مدينة دراسة حالة هي Lemuria's

في باريس) - فرنسا.

5-1-5-1 التعريف بالمنطقة الخاصة للدراسة هي " Lemarais " :

يعد هي ماريه من أشهر الاحياء في باريس، وقد يرجع تاريخه إلى القرن الثامن عشر، ويعتبر من أكثر الاماكن التي يقصدها السياح في العالم، فهو لا يقل أهمية ابدا عن هي الشانزليزية وغيره من الاحياء التراثية المميزة وذات القيمة.



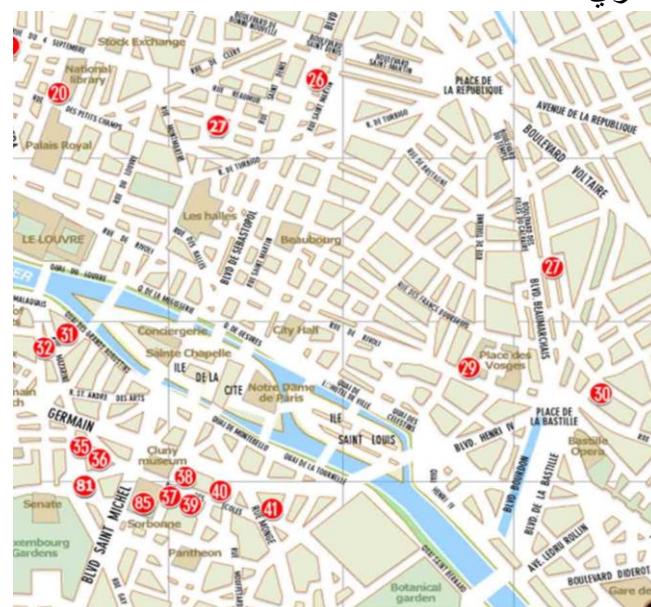
شكل 14-5 حي ماريه - باريس
المصدر : www.archinet.com

تاریخها:

يعود تاريخ حي مارييه الي القرن الثامن عشر الميلادي،بدأ الحفاظ علي التراث وتوطيد هذا المفهوم بالنسبة لفرنسا منذ ثورة 1789م، حيث كان من نتائج الثورة الفرنسية اختلاف وطفرة كبيرة بأفكار الفرنسيين حول الحفاظ علي التراث العماني والمعماري في فرنسا وأهميته، حيث ظهر ذلك في الاهتمام بقصور وبيوت النبلاء والأمراء من الفرنسيين بعد الثورة، حيث انها تم تدميرها وتهجيرها خلال الثورة.

موقعها:

يقع حى "Lemarais" فى باريس على يمين نهر السين، وهو حى من أحياط الدائرة الرابعة في باريس، يقع حى "Lemarais" في قلب هذه الدائرة، بدأ البناء وتعمير حى "Lemarais" في منتصف القرن السادس عشر، فقد قرر أن يسكنه النبلاء والبورجوازيون وقاموا بالبناء في هذا الحي. فقد قام الملك "هنرى الرابع" - منذ عام 1605 - بالقيام ببناء قصره الملكي بهذا الحي. وقد ازدهر الحي وتزايدت حلقات البناء خلال القرن السابع؛ فقد تم بناء قصور ذات طابع مميز، ذات حدائق بأسوار عالية تمنحها خصوصية وتحجباً عما يجاورها من قصور أخرى.



شكل 5-15 خريطة توضح مدينة Lemarais - فرنسا
المصدر : www.buyimage.com

5-3-5-2 الاشكالية الأساسية للمشروع:

مع كل هذه الاحادات والتقلبات التي شهدتها الحي، من حي يسكنه النبلاء والملوك الى مكان مهجور يوظف فيه كل مبني على غير وظيفته، وتتعرض فيه بيوت وقصور النباء والملوك للسلب والنهب والتدمير، ومع مرور الوقت وفي أثناء كل هذه التقلبات تدهور الحي وأصبح مسكن وملجأ لفقراء الحرفيين وسادت وانتشرت فيه الاستخدامات الصناعية خلف هذه الاسوار العالية للقصور الخاصة، أيضاً قد تم توظيف كل الفراغات بالأدوار الأرضية لقصور وبيوت النبلاء لإقامة الورش والمصانع الخاصة بهذه الاستخدامات الصناعية، كما تم تسييف الحدائق الخاصة ، ومع ازدياد الحرف المتواجد بالمنطقة وتزايد السكان فيها، فقد تم تغيير شكل المباني كلية، ايضاً قد تم زيادة عدد الأدوار للبيوت والعمارات والمباني الأخرى لتناسب مع الوظيفة الجديدة، الامر الذي دمر الصورة البصرية لهذه القصور والبيوت ذات القيمة التاريخية.

5-3-5-3 الأهداف المرجوة من المشروع:

لقد تم تحديد العديد من الأهداف لهذا القلب النابض بباريس، والذي يقع ضمن الدائرة الرابعة ويعي مقربة من نهر السين - منذ الستينات - وهي كالتالي :

- التشديد على أهمية الحفاظ بكل انماطة ومقوماته لإنقاذ هذه البيوت والقصور المميزة وغيرها من المباني التاريخية بالمنطقة من مخرطة الصناعة التي تأثرت بها.
- استرجاع روح الحيوية والنشاط الترويجي والسياحي لهذا الحي.
- استغلال موقع الحي المميز فقد يحده من الشرق ساحة الباستيل، ومن الغرب محطة شاتيل، بالإضافة الى قريبه من نهر السين.
- الاهتمام بالحدائق والمساحات الخضراء وطرق الوصول للمباني.
- جعل الحي درجة اولي سياحيا باعادة توظيف المباني التراثية به كمقاهي ومطاعم لجذب السائحين.
- الاهتمام بالصورة البصرية للحي من خلال ازالة الأدوار المضافة على المباني التاريخية والبيوت التاريخية وذات القيمة التراثية.
- وقف عمليات البناء.
- إنشاء مساحات خالية جديدة ومنع إنشاء أي مبانٍ أخرى غير مرغوب فيها.
- وللتوفيق بين هذه الأهداف بعضها وبعض كانت هناك صعوبة تتمثل في أن التراث الذي يرجع إلى القرون الوسطى صار جنباً إلى جنب مع هذه الكثافة السكانية العالية والتنوع الاجتماعي وتنوع وتركيب عدد كبير من الأنشطة المختلفة (فورة، ابريل 1999).

5-3-4 الخطوات والمراحل المتبعة لإعادة تأهيل حي " Lemarais ":

مررت مرحلة الحفاظ على المباني التاريخية وذات القيمة من قصور وبيوت النبلاء وغيرها في حي Lemarais على عدة مراحل، بالتعاون بين المساهمين في هذا المشروع من الحفاظ والتطوير، وهما السلطات المحلية والمخططين والجمعيات الأهلية ، وقد عملت هذه السياسة على حل أزمة التطوير واسترجاع الطابع المعماري والعماري للحي، مع العمل على الحفاظ على استمرارية الحرف بالحي.

في أثناء مرحلة التطوير بحي " Lemarais " قد تم العمل على مشروعين للتطوير:

المشروع الأول عام 1969م

كان هذا المشروع بمثابة دليل وبرهان للصورة الحية للحي قبل وبعد التطوير، بما يحتويه من مباني تاريخية وغيرها من المباني التي تحتاج الى الحفاظ والتطوير. وقد تم تحديد كل ما يمكن ترميمه من مباني في الحي وما يمكنهم تطويره واعادة بناؤه في الاماكن الفارغة . ايضاً قد عمل المشروع على استرجاع المساحات الداخلية كالحدائق العامة أو المساحات الخضراء كما كانت من قبل ، وقد استفادوا ايضاً من استغلال هذه المساحات الفارغة كجراجات اسفل الارض، ومن اجل تحقيق كل هذه الاهداف، وجب تدخل الدولة بشكل مباشر وحاد لزعزع ملكيات، وتنظيم اولويات داخل الحي نفسه، ولهذه الأسباب تمت الموافقة على هذا المنظور من التطوير كمبادئ اساسية وليس تطبيقه.

المشروع الثاني عام 1976م

بادرت الدولة بالحفاظ على العقارات من خلال سن قوانين متعددة للحفاظ على هذه العقارات من الدنس والتدمير القائم، وقد تم النظر بدقة إلى كافة الدراسات الخاصة بالمشروع ، ولكن تعدد هذه القوانين أدى إلى عدم النظر إلى الفكرة الأساسية بشكل فعال، فقد تلاشت بعض الشئ عن المنظور العام للحفاظ ، استمرت أيضاً عمليات الهم لعقارات مختلفة دون الانتباه إلى تفعيل هذه القوانين من عدمه، أيضاً دون النظر إلى وجود حل ملموس لهذه المشكلة، وكان من الأهداف المرجوة من خلال المشروع الثاني هي:

- نظراً لما يحتويه الحي من نشاطات وأعمال صناعية وحرفية هامة تتعش جزءاً كبيراً جداً من اقتصاده، فقد كان هدفاً أساسياً هو الحفاظ على هذه النشاطات الحرفية والصناعية في حي Lemarais.

- إعادة التفكير بكل ما يخص هذه العقارات والمباني التاريخية من مخططات للهدم أو غيرها .
- الحفاظ على طابع المدينة ومبانيها السكنية التراثية والتاريخية، مما جعلها قبلة وواجهة عالمية لعدد كبير من السياح خلال الثلاثين عاماً الماضية .

5-3-1-5 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع:

- زيادة الوعي لدى سكان حي Lemarais بأهمية التراث.
- الاهتمام بمباني العقارات وحمايتها من التعديات التي تحدث.
- وضع قوانين متعددة ومتغيرة تؤكد أهمية الحفاظ.
- انعاش الاقتصاد بالمنطقة من خلال تحويلها لقبلة سياحية رائعة.
- تشجيع الصناعات والحرف بالمنطقة بصورة تلقي بحفيظ الهوية والتراث للحي نفسه.
- تحويل عدد كبير من المباني التاريخية والتراثية سكنية كانت أو غيرها إلى مطاعم وكافيهات لتنشيط السياحة وزيادة العائد المادي للحي.
- تحول العديد من البيوت التراثية وذات القيمة إلى فنادق مما جعلها وجهة للسياح من كل البلاد مثل: مبني فيكتور هوغو وغيره.
- وضع مخططات جديدة للحي، تزيد من قيمته الحضارية وتنميها.

5-3-1-5 أمثلة للمباني السكنية ذات القيمة التاريخية المعاد تأهيلها وتوظيفها هي " Lemarais " :

تكاتفت السلطات المحلية والجمعيات الأهلية والمخططين في النهوض بهذه العقارات وحمايتها من التدمير واختلاف الهوية، أيضاً للحفاظ على النشاطات الحرفية والصناعية، ولكن في إطارها الصحيح دون تدمير للصورة البصرية للحي والمباني التاريخية الأخرى.

مثال 1 (بيت الأديب فيكتور هوغو)

بيت الأديب المبدع فيكتور هوغو - باريس - فرنسا

الموقع: حي Lemarais في قلب باريس بساحة الفوج.

الاستخدام الأصلي للمبني: مبني سكني عاش فيه المؤلف الشهير فيكتور هوغو مع عائلته.

تاريخ البناء: يعود إلى القرن التاسع عشر الميلادي.

الجانب الحضاري والتاريخي للمبني: يمثل نموذج للنمط المعماري الأوروبي.

الهدف من إعادة تأهيله: الحفاظ الإيجابي لهذا النوع من المباني التراثية السكنية الرائعة وذات القيمة التاريخية المتميزة.

تصميم المبني: يتميز المنزل بجمال تصميمه والذي يعكس شخصية الأديب فيكتور هوغو وذوقه الفني الرفيع.



شكل 5-16 تصميم منزل فيكتور هوغو قبل وبعد الترميم من الخارج المصدر: جوجل

الاستخدام الجديد للمبني: أصبح متحفًا فنيًّا عام 1903م بعد وفاته، يستعرض ويعد بالذاكرة التي مشاهدة كيف استوحى الفنان مؤلفاته وكيف كان يعيش من خلال لمحات عن منزل الفنان الفرنسي الشهير فيكتور هوغو، فتحولت غرف المنزل إلى معارض مؤقتة بالطابق الأول من المنزل، أيضًا كان هناك مساحة تابعة للكلية التقنية تم ضمها للمتحف لتتوفر مساحة كافية لانتظار و التمتع بالفناء الخلفي في أوقات الطقس المعتملة، أيضًا تم تحويل الفناء إلى مقهي ذات تصميم مميز، أيضًا لم ينسى المتحف حق المكفوفين بالتجوال داخل المنزل.



شكل 5-17 منزل فيكتور هوغو من الداخل بعد إعادة تأهيله
المصدر: جوجل

مثال 2 (بعض المباني السكنية التراثية التي تحولت إلى مطاعم وكافيهات)
بعض البيوت السكنية التراثية التي تحولت لمطاعم وكافيهات - باريس - فرنسا
الموقع: هي قلب باريس بساحة الفوج.
الاستخدام الأصلي للمبني: مبني سكني عاش فيه المؤلف الشهير فيكتور هوغو مع عائلته.



شكل 5-18 مطعم **Le Temps des cerises**
المصدر: Tripadvisor

مثال 2 (بعض المباني السكنية التراثية التي تحولت الى مطاعم وكافيهات)
بعض البيوت السكنية التراثية التي تحولت لمطاعم وكافيهات - باريس - فرنسا



شكل 5-19 يوضح Le Ju (تحويل الدور الأرضي لمبني سكني تراثي الى كافيه)
المصدر: Tripadvisor

5-3-1-5 التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بفرنسا
جدول (5-5) التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بفرنسا المصدر: كما ذكر بالجدول

المعيار	تأثيره في إعادة التوظيف	الوصف العام	تطبيقه في فرنسا (مدن مثل باريس، ليون، بوردو)	الوصفات المستخلصة (التطبيق في مصر)	المصدر
1-المعيار البياني	أدى إلى تحسين كفاءة الطاقة بالمباني التراثية دون الإضرار بمظهرها الأصلي.	يقوم على دمج الحفاظ على النسيج التأريخي مع مبادئ العمارة المستدامة.	في باريس، تم تنفيذ مشروع Marais District Rehabilitation الذي حافظ على النسيج العمراني القديم مع إدخال أنظمة عزل حراري وتحديث البنية التحتية دون المساس بالواجهات التراثية.	إدخال معايير كفاءة الطاقة في ترميم المباني التراثية المصرية لتفايل استهلاك الطاقة.	(UNESCO, "Rehabilitation of the Marais District, Paris", 2017).
2-المعيار الإنساني (الاجتماعي والثقافي)	ساهم في الحفاظ على الطابع الاجتماعي الأصيل للمدينة وتفايل ظاهرة "التجدد الثقافي".	يركز على إعادة دمج السكان الأصليين في المناطق التراثية على السكان الأصليين، وفرض قيود على تحويلها إلى منشآت تجارية أو فنادق. بين السكن والترااث والسياحة.	في مدينة ليون القديمة "الإسكن دا خل التراث" بدلاً من تحويل المباني التراثية فقط لاستخدامات سياحية.	تطبيق سياسة	(Ministère de la Culture, "Plan de Sauvegarde du Vieux Lyon", 2016).
3-المعيار التكنولوجي (التقنيات الحديثة في الترميم وإعادة التوظيف)	رفع من جودة ودقة أعمال الترميم وسائل عمليات المتابعة المستقبلية والصيانة الدورية.	يعتمد على الدمج بين التقنيات الرقمية المتقدمة والخبرة الحرفية التقليدية.	استخدمت فرنسا تقنيات Digital Twin & BIM في ترميم مبان مثل Maison de Balzac و Hôtel de Sully، لتوثيق أدق التفاصيل التراثية.	توظيف نسخة BIM في ترميم المباني التراثية ذات الصلة العالية (مثل قصور القاهرة).	(ICOMOS France Report, 2020).
4-المعيار التشريعي والإداري (القوانين والسياسات الحكومية)	مكّن من تحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في ترميم المباني السكنية التراثية وتحويلها لوحدات سكنية حديثة ذات طابع تارخي.	يستدى إلى نظام قانوني صارم لحماية التراث العراني من متصرف القرن العشرين.	يعتمد على قانون حماية التراث الفرنسي (Loi Malraux) لعام 1962، الذي يمنح امتيازات ضريبية للمسثمرات مقابل ترميم المباني التراثية ضمن "المناطق المحمية".	اقتراح سن قوانين مصرية تفرض المستثمرين على ترميم المباني التراثية بدل هدمها عبر إعفاءات أو مزايا ضريبية.	(Loi Malraux, Journal Officiel de la République Française, 1962).

6-3-1-5 مشروع الحفاظ على التراث "في إسبانيا"

5-6-3-1-5 التعريف بالمنطقة الخاصة بالدراسة:

يُعد حي الألباثين (Albaicín) أحد أقدم وأهم الأحياء التراثية في مدينة غرناطة الإسبانية، حيث يمتد تاريخه إلى العصور الإسلامية الأندلسية، وكان مركزاً حضريًّا وسكنياً مميزاً يجمع بين الطابع العربي والموريسكي في تخطيطه وعمارته، يتميز الحي بشوارعه الضيقة المترعرعة، ومنازله البيضاء ذات الأفنية الداخلية "الپاتيو" والواجهات المزخرفة بالعناصر الجصية والخشبية. وقد أدرج الحي على قائمة التراث العالمي لليونسكو عام 1994 تقديرًا لأصالته المعمارية والبيئية الفريدة (UNESCO, 1994).

5-6-3-1-5 التحديات التي دفعت الدولة لإعادة استخدام المباني التراثية في المدن الإسبانية:

واجهت إسبانيا تحديات كبيرة دفعتها إلى تبني سياسات لإعادة تأهيل وإحياء مبانيها التراثية، خاصة السكنية منها، ومن أبرز هذه التحديات:

- قوانين الإيجار القديمة التي أدت إلى إهمال الصيانة وضعف الجدوى الاقتصادية للمباني التراثية.
- الهجرة الداخلية من المراكز التراثية إلى الضواحي، ما أدى إلى تراجع الكثافة السكانية داخل المناطق التراثية.

- عدم التوازن بين الحفاظ العمراني ومتطلبات التنمية الحديثة، مما خلق فجوة بين الحفاظ على الهوية التاريخية وتحقيق الاحتياجات الاقتصادية المعاصرة.
- الضغط السياحي المفرط في بعض المدن مثل برشلونة وغرناطة، والذي تسبب في تحويل العديد من المباني السكنية إلى استخدامات تجارية وسياحية على حساب السكان الأصليين.
- كما عانت المنطقة من تزايد الأنشطة السياحية غير المنظمة، مما تسبب في ضغط على البنية التحتية وتحول بعض المباني السكنية التراثية إلى استخدامات تجارية بشكل عشوائي. كل ذلك دفع السلطات المحلية إلى وضع برنامج لإعادة توظيف المباني التراثية السكنية بما يحافظ على هويتها ويعيد دمجها في النسيج الحضري (Ayuntamiento de Granada, 2015).

3-6-3-1-5 الأهداف المرجوة من مشروع إعادة التأهيل:

- الحفاظ على النسيج العمراني الأصيل للحي واستدامته الاجتماعية وال عمرانية.
- إعادة إحياء الاستخدامات السكنية التاريخية للمباني التراثية بما يتناسب مع متطلبات العصر دون فقدان طابعها المعماري.
- تعزيز الوعي المجتمعي بأهمية الحفاظ على المباني الموريسكية كمكون من مكونات الهوية الإسبانية الأندلسية.
- دعم الأنشطة الثقافية والسياحية المستدامة المرتبطة بالمباني التراثية السكنية . (Junta de Andalucía, 2017)

4-6-3-1-5 الخطوات والمراحل المتبعة لإعادة تأهيل المدن التراثية الإسبانية:

- اتبعت الدولة الإسبانية مجموعة من المراحل المنهجية في مشاريعها لإعادة تأهيل المدن التراثية: قامت السلطات المحلية بالتعاون مع مؤسسات الحفاظ العمراني في غرناطة بتطبيق خطة شاملة تضمنت:
- تسجيل وتوثيق المباني السكنية التراثية وتقييم حالتها الإنسانية والمعمارية.
 - تقديم حواجز مالية وضرورية لأصحاب المباني لترميمها وفق ضوابط الحفاظ العمراني.
 - توظيف عدد من المنازل التراثية كمراكز ثقافية وسكنية فندقية صغيرة (بيوت ضيافة تراثية) تحافظ على طابعها الأصلي وتساهم في تنشيط الاقتصاد المحلي.
 - إدماج المجتمع المحلي في عملية الحفاظ من خلال ورش عمل ومبادرات تعلمية.
- وقد تم تنفيذ المشروع على مراحل بدأت منذ أوائل التسعينيات واستمرت حتى العقدين الأخيرين (Ministerio de Cultura y Deporte, 2019).

5-6-3-1-5 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع:

- أثمرت التجربة الإسبانية في مجال الحفاظ وإعادة التوظيف عن نتائج بارزة، من أهمها:
- نجاح دمج الأصالة بالحداثة من خلال إعادة استخدام المباني التراثية السكنية في أغراض ثقافية وسياحية واقتصادية مع الحفاظ على الطابع المعماري.
 - تحسين البنية العمرانية والاجتماعية داخل المراكز التاريخية وزيادة جاذبيتها للسكان المحليين.
 - تعزيز هوية المدن التراثية على المستوى الدولي، حيث أدرجت مناطق مثل الألبایثين في غرناطة والمدينة القديمة في طليطلة ضمن قائمة التراث العالمي لليونسكو.
 - نمو السياحة التراثية بشكل مستدام مما ساهم في رفع الوعي المجتمعي بقيمة التراث.

6-3-1-5 أمثلة للمباني السكنية ذات القيمة التاريخية المعاد تأهيلها وتوظيفها

1-6-6-3-1-5 دراسة حالة: بيت زافرا – حي الألبایثين، غرناطة (Casa de Zafra, Albaicín,

Granada)

أولاً: نبذة تاريخية عن المبني

يُعد بيت زافرا من أرقى النماذج الباقيّة للعمارة السكنية النصرية في مدينة غرناطة. يرجع تاريخه إلى القرن الرابع عشر الميلادي، وقد كان في الأصل منزلاً خاصاً لعائلة أندلسية ثرية قبل أن يتحول بعد سقوط غرناطة إلى منزل ديني تابع لأحد الأديرة، ثم أعيد ترميمه لاحقاً ليصبح متحفاً ومركزاً لتوثيق حي الألبaitين.

المصدر (Patronato de la Alhambra y Generalife, 2013)

ثانياً: الحالة قبل الترميم (1979)

أظهرت المخطّطات المعماريّة الأصليّة (الصورة الثانية المرسومة بخط اليد) حالة المبني قبل الترميم.

١. كان الهيكل الإنشائي متدهوراً، خاصة في الجدران الحاملة المصنوعة من الحجر والطوب واللبن.
٢. الأسقف الخشبية التقليدية كانت تعاني من تشققات وهبوط جزئي.
٣. فقدت العديد من الزخارف الجصيّة والنقوش الخشبية بسبب الإهمال والرطوبة.

المصدر (Proyecto de Obras de Consolidación y Restauración de la Casa Nazarí de la Calle Zafra, F. Prieto-Moreno, 1979)

ثالثاً: مشروع الترميم وإعادة التوظيف (2013)

١. أعيد تأهيل البيت ضمن برنامج شامل لحفظ التراث المعماري في حي الألبaitين.

٢. استخدمت تقنيات تدعيم إنشائي حساسة لحفظ العناصر الأصليّة، مثل تدعيم الجدران بخامات طبيعية متواقة.

٣. أعيد بناء الأجزاء المفقودة بأسلوب يحاكي الطابع الأصلي دون تزييف تاريخي.

٤. تم توظيف المبني كمركز لتفسير حي الألبaitين (Centro de Interpretación del Albaicín)

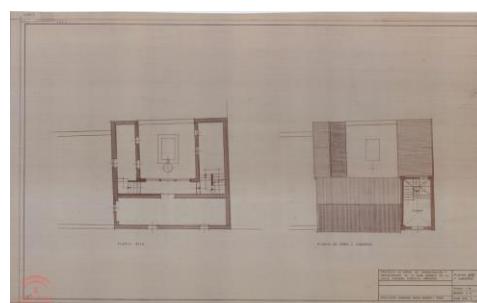
٥. مع مراعاة تكامل العناصر المعماريّة القديمة مع تقنيات العرض الحديثة.

المصدر (Proyecto de Restauración de la Casa de Zafra, Patronato de la Alhambra y Generalife, 2013)



شكل 5-20 مرحلة قبل وبعد الترميم لمبني سكني تراثي موريسكي في حي الألبaitين - غرناطة، إسبانيا.

المصدر: مقتطف من وثائق مشروع الترميم المعماري لبيت زافرا (Casa de Zafra)



شكل 5-21 التوثيق الأصلي قبل الترميم (1979) لمبني سكني تراثي موريسكي في حي الألبaitين - غرناطة، إسبانيا.

المصدر: مقتطف من وثائق مشروع الترميم المعماري لبيت زافرا (Casa de Zafra)



شكل 22-5 قطاع معماري (Section A-A) لمبنى سكني تراثي موريسكي في حي الألباثين - غرناطة، إسبانيا.
المصدر: مقتطف من وثائق مشروع الترميم المعماري لبيت زافرا (Casa de Zafra)

السمات اللي بتظهر في الرسمة بتوضح إنه جزء من مشروع ترميم بيت زافرا (Casa de Zafra) أو أحد البيوت الموريسكية المماثلة في الحي، وده واضح من الآتي:
الفناء الداخلي (Patio) في منتصف التكوين — من العناصر المميزة للمنازل الأندلسية.
الأقواس الحجرية والأعمدة الصغيرة في الدور الأرضي، والعقود نصف الدائرية فوقها.
الخطوط الملوّنة (الأحمر، الأزرق، البنفسجي) تشير إلى مراحل البناء المختلفة حسب مفاتح الرسم أسفل المخطط:

الأحمر: جدران تراثية أصلية من القرن الخامس عشر.

الأزرق: إضافات من فترات لاحقة (القرن 19-20).

البنفسجي أو الرمادي: تدخلات حديثة أثناء مشروع الترميم وإعادة الاستخدام.

التوضيح الجانبي يشير إلى دمج السلالم الجديدة ضمن نسيج المبنى دون المساس بالبنية الأصلية.

5-6-3-7 التحليل الخاتمي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بإسبانيا

جدول (5-6) التحليل الخاتمي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بإسبانيا المصدر: كما ذكر بالجدول

المعيار	الوصف العام	تطبيقه في إسبانيا خاصة غرناطة (خاصة الألباثين)	تأثيره في إعادة التوظيف	النوصيات المستخلصة في التطبيق في مصر (النوصيات المستخلصة في التطبيق في مصر)	المصدر
1-المعيار البيئي	يهدف إلى تحقيق التوازن بين الحفاظ على البيئة الموراثية الأصلية والاحتياجات المعاصرة، من خلال احترام طبغرافية الموقع والمناخ المحلي.	تم الحفاظ على العلاقات البصرية مع جبال سبيرا تيفادا، واستخدام مواد محلية (الطوب والجص الجيري) في الترميم، مع مراعاة التهوية الطبيعية وتقليل	دعم الاستدامة البيئية للمباني التاريخية وربطها بالنسيج العرائني الحديث دون فقدان الهوية.	الالتزام باستخدام المواد المحلية في ترميم المباني التراثية وتوجيه التصميم لتتوافق المناخ.	(Patronato de la Alhambra y Generalife, 2013)

						الطاقة الصناعية.	
(Ayuntamiento de Granada, 2014)	إشراك المجتمع المحلي في اقتراح استخدامات المباني التراثية لحفظ هويتها.	أسهم في إحياء الحياة الاجتماعية وتعزيز الهوية والانتماء المجتمعي.	Casa de Zafra إلى Casa de Oro	تم تحويل Casa de Zafra إلى Casa de Oro، مراكز ثقافية ومتاحف، مما أعاد التفاعل الاجتماعي والثقافي للمناطق التاريخية.	يعزز الارتباط بالهوية المحلية ويدمج السكان في عملية إعادة الاستخدام.	2-المعيار الإنساني (الاجتماعي والثقافي)	
(ICOMOS Spain Report, 2019)	إدخال أدوات رقمية لتوثيق المباني التراثية في مصر وتحليل حالتها قبل وأثناء الترميم.	حسنت من دقة أعمال الترميم وساعدت في وضع خطط صيانة طويلة الأجل.	استخدمت تقنيات 3D Laser Scanning و HBIM لتوثيق المباني ومتابعة الصيانة، مع إدخال شاشات عرض رقمية تفاعلية في المتاحف.	يعتمد على توظيف التكنولوجيا الرقمية والهندسية في التوثيق والترميم.	3-المعيار التكنولوجي (التقنيات الحديثة في الترميم وإعادة التوظيف)		
(Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, Ministerio de Cultura de España)	ضرورة تحديث القوانين المصرية الخاصة بالمباني التراثية لتشمل ضوابط واضحة لإعادة الاستخدام والإشراف الحكومي المباشر.	وفر إطاراً قانونياً يضمن استدامة القرارات وحماية الطابع التراثي من التغيير العشوائي أو التجاري.	تستند إسبانيا إلى القانون رقم 16 لعام 1985 الخاص بالتراث التاريخي الإسباني، الذي يمنع أي تعديل أو استخدام يتعارض مع القيم التاريخية للمبنى، كما تتبع الإدارات المحلية تطبيق التشريعات بدقة.	يشمل الأطر القانونية التي تنظم حماية وإدارة المباني التراثية وتحدد مسؤوليات الجهات الرسمية والخاصة.	4-المعيار التشريعي والإداري (القوانين والسياسات الحاكمة)		

5-2 خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية.

جدول (7-5) خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، المصدر: الباحثة

المستوى	المشروع	الهوية والقيم التاريخية	النهج المتبعة في الحفاظ والتأهيل	الجهات المشاركة	نوع التدخل	الدور المجتمعي	استخدام التقنيات	الدروس المستفادة
محلي - مصر	منطقة الـ ـ الأحمر - القاهرة	الحفاظ على الطابع التقليدي للمباني السكنية التاريخية	الحفاظ على العراني كل بدل تدخلات فردية - دمج الاقتصاد المحلي بالحرف	صندوق أغا خان - الحكومة المحلية - جهات مانحة دولية	إعادة تأهيل عمراني + شامل + إعادة توظيف وظيفي	تدريب الحرفيين - إشراك السكان في الأنشطة والتنمية	توثيق معماري - أساليب ترميم تقليدية ومحسنة	أتجح نموذج مصرى للتأهيل المتكامل؛ يؤكد دور المجتمع والشراكات المتعددة
محلي - مصر	مبني تمارا - القاهرة الخديوية	الحفاظ على الهوية الخديوية وملامح العمارة الأوروبية المصرية	الحفاظ على الواجهات - إعادة استخدام المبنى بوظيفة تقافية راقية	المحافظة - مبادرات القاهرة الخديوية - مؤسسات تقافية	إعادة تأهيل مني سكني وتحويله إلى مقر ثقافي	نشاطات مجتمعية وثقافية تعيد المبنى لحياة المدينة	توثيق واجهات - أساليب ترميم حجرية	نجاح دمج التراث المعماري بوظائف ثقافية تزيد القيمة الاجتماعية
عربي - المغرب	قصر الـ ـ الريسيوني - أصيلة	الحفاظ على العناصر التاريخية المغربية الأندلسية	الحفاظ على الأصيلة - استعادة الوظيفة الثقافية	بلدية أصيلة - مؤسسات دولية	إعادة توظيف مني تارخي لمركز ثقافي ومتاحف	فعاليات ثقافية - دعم الهوية الفنية للمدينة	توثيق تقليدي وتقنيات حديثة بسيطة	نموذج مهم لإحياء المباني التارخية عبر الثقافة والفنون
عربي - السعودية	قصر الإمارة - نجران	الحفاظ على الهوية النجرانية والعمارة الطينية	استخدام المواد المحلية الطينية - تعزيز الطابع الإقليمي	وزارة الثقافة - المجتمع - الحرفيون	إعادة تأهيل السكان والحرفيين في البناء والترميم	مشاركة السكان والحرفيين في البناء والترميم	تقنيات محلية + دعم باستخدام وسائل توثيق حديثة بسيطة	أهمية الربط بين المواد المحلية والتراث غير المادي
عربي - عالمي - حي الألياثين	تحسين البنية - الحفاظ على	تحسين البنية - الحفاظ على	إعادة تأهيل دعم السكان	بلدية غرناطة	إعادة تأهيل دعم محلية	مشاركة السكان والحرفيين في البناء والترميم	استخدام تقنيات محلية + دعم باستخدام وسائل توثيق حديثة بسيطة	أهمية التخطيط

للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة

المتكامل + التقنيات المتقدمة لرفع جودة الحفاظ	BIM + GIS + مسح ثلاثي الأبعاد	+ الأصلين + استدامة سكنية	+ المساكن إعادة التوظيف (ضيافة - نقاوة)	- منظمات حماية التراث الأوروبية	- العصرانية - خطة حماية مدمجة - الحفاظ على الحارات الأندلسية	الهوية الأندلسية وإعادة قراءة الطابع التاريخي	- غرناطة	إسبانيا
يُظهر إمكان الجمع بين التقنية والحفظ الدقيق على الموروث المادي	مسح ثلاثي الأبعاد + طباعة حديثة لقطع مفقودة	استقبال الزوار وبرامج ثقافية	تحويل منزل تارخي إلى متحف أدبي	بلدية باريس - مؤسسات ثقافية	- ترميم دقيق - الحفاظ على العناصر الداخلية الأصلية	الحافظ على الذاكرة الأدبية للمبني والشخصية التاريخية	منزل فيكتور هوغو - باريس	عالمي - فرنسا

5-3 تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها ل إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية و ذات القيمة التاريخية.

جدول (5-8) تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها للمباني التراثية السكنية و ذات القيمة التاريخية. المصدر : الباحثة

نماذج الدراسة التحليلية										نماذج الدراسات التطبيقية للتعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية	
دعم الاساليب التقنية والعصرانية لهذه المشروعات	دعم الفكر المؤسسي لهذه المشاريع	اثر المبادرات الشعبية في هذا المشروع	التمويل اللازم لاتمام مشروعات إعادة تأهيل المدن والمباني التراثية السكنية بها.	الخطط العام لم المشروعات إعادة تأهيل المدن والمباني التراثية السكنية بها.							
عامل ربط المبني بالمباني المحيطة به	عامل عوامل يمتد بمواد البناء للمبني التراثي السكنى	دعم تتعلق بمواد البناء للمبني التراثي السكنى	دعم ترويجي واعلامي	تواجد دعم قانوني وتشريعى	تواجد دعم ادارى وتنظيمى	وجود ايجابيات للمشاركة الشعبية	تجانس اهداف المشاركه مع المشروع	جهات مؤسسية او معنية قامت بالتمويل	تمويل ذاتي	تواجد سياسات اقتصادية واجتماعية	توافر سياسات استراتيجية وخططية
											مشروع ارتقاء و إعادة تأهيل المباني السكنية التاريخية (منطقة الدرن الأحمر) - مصر
											مبني تمارا - القاهرة الخديوية
											مشروع ارتقاء و إعادة تأهيل مدينة أصيلة (قصر الريسيونى) - المغرب
											مشروع ارتقاء و إعادة تأهيل قصر الامارة بنجران
											بيت الاديب المبدع فيكتور هوغو - باريس - فرنسا
											حي الالبياثن - غرناطة

قد نلاحظ من الجدول السابق للدراسات التحليلية لأمثلة المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية أنه قد ربطت هذه التجارب والاستراتيجيات بين الحفاظ على التراث وأهمية المشاركة الشعبية والمجتمعية بالشكل الذي يناسب الحفاظ على التراث.

جدول 2-3 تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها للمباني التراثية السكنية و ذات القيمة التاريخية. المصدر : الباحثة

من خلال المقارنة بين النماذج المحلية والعربيّة والعالمية، يمكن تحديد مجموعة من أفضل الممارسات أبرزها:

- الاعتماد على المواد المحلية الصديقة للبيئة لحفظ الطابع التاريخي.
- إشراك المجتمعات المحلية في مشروعات التأهيل لضمان استدامة الهوية الثقافية.
- تطبيق التقنيات الرقمية الحديثة في عمليات التوثيق والترميم (BIM) ، المسح الليزر، الواقع الافتراضي.
- تفعيل التشريعات والقوانين الوطنية وتكاملها مع سياسات الحماية الدولية.
- توجيه إعادة الاستخدام نحو أنشطة ثقافية وسياحية تحقق العائد الاقتصادي والاجتماعي دون الإضرار بالأصالة المعمارية.

4-5 المعايير التطبيقية المقترنة لاستدامة و إعادة تأهيل و توظيف المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية.

بعد تناول بعض الأمثلة التجارب المحلية والعربيّة والعالمية التي تعرضت لسياسات العامة للتعامل مع المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، والتي تعرضت لمفاهيم التنمية المستدامة للتعامل مع هذه المباني. ومن خلال هذه التجارب السابقة، وبمراجعة مفاهيم التنمية المستدامة وأهميتها وكيفية تطبيقها والحفاظ عليها ضمن عملية إعادة التأهيل للمباني التراثية السكنية في نطاق المناطق التاريخية المذكورة بالباب السابق.

فقد تم استخلاص بعض من الحلول والسياسات التي تهدف إلى تحقيق عملية إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، كما تهدف هذه الحلول والمبادرات إلى تحقيق جزء كبير من مفاهيم التنمية العمرانية والبيئية بهذه المناطق التاريخية (ومنها الصيانة، والترميم، والاحلال، والتجديد وغيرهم) ، بالإضافة إلى تحقيق مفاهيم التنمية المستدامة والاقتصادية والاجتماعية (مثل التقارب والترابط الاجتماعي ، والنمو وزيادة الاقتصاد ، وغيرهم).

ولقد توصلت الدراسة - في نهاية الباب الثاني - إلى المحاور الرئيسية لتطبيق مشروعات إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، وقد تم ذكر أنها تتلخص في أربعة محاور رئيسية، وهي التخطيط العام لإعادة التأهيل، والتمويل لمشاريع إعادة التوظيف والاستخدام لمثل هذه المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية ، وأثر المبادرات والمشاركة المجتمعية ، والفكر المؤسسي سواء سياسي أو اداري أو شرعي، وفي هذا الجزء يتم عرض الدراسات الخاصة بالمعايير التطبيقية لاستدامة و إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، وفيما يلي إيجاز لها:

جدول 9-5 المعايير التطبيقية المقترنة لاستدامة و إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية (التخطيط العام)

المصدر: الباحثة

النوع	العناصر
النوع	النوع
النوع	النوع

للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة

<ul style="list-style-type: none"> التركيز على عدم هدم العادات والتقاليد الخاصة بالهوية والمجتمع أثناء القيام بمشروعات التطوير للمباني السكنية التراثية ذات القيمة. تركيز الوعي لدى قاطني المنطقة التاريخية وغيرهم من المجاورين لهم للاهتمام والحفاظ على المباني التي تخضع للمشاريع وغيرها. عمل حصر دقيق لمجموعة المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية والتي تحتاج إلى إعادة التأهيل. الاحساس بالبيئة التاريخي والتلفي للمباني السكنية التراثية ذات القيمة Historical Context
<ul style="list-style-type: none"> التأكيد على دور المشاركة المجتمعية على المستوى المحلي والعربي والمستوى العالمي.
<p>الأخذ بعين الاعتبار باهمية القطاع الخاص ودوره في التنمية.</p> <p> التركيز على عامل الادارة والتوجه الملح لتكلفولوجيا الحفاظ.</p> <p> التركيز بوضع خطط واستراتيجية واضحة ل إعادة التأهيل للمباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية بأسلوب علمي واضح مثل أسلوب تجربة البرازيل (الأسلوب المعياري) Analytic Hierarchy Process ومعايير هذا الأسلوب هي:</p> <p> الدلالة والقيمة الحضارية (تاريخ المبني -قيمة المبني الفنية والشكلية والأثرية).</p> <p> الحاجة الملحة للاستفادة واستدامة المباني التراثية السكنية ذات القيمة.</p> <p>تكلفة الترميم والصيانة وإعادة الاستخدام.</p>
<p> وضع سياسات وتشريعات بشأن أهمية الحفاظ على التراث المحلي.</p> <p> إرشادات ومعايير للتحسين الاجتماعي سواء توفير فرص عمل أو فوائد تعليمية.</p> <p> وبالتالي نجد أن العوامل التي تساعد على تطبيق هذه المعايير هي كالتالي :</p> <ul style="list-style-type: none"> توعية المجتمع المحلي بأهمية التراث من خلال عمل برامج توعية وبرامج تتفقية. ترسیخ مفهوم ان الاهتمام باستدامة وإعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية السكنية ذات القيمة يعتبر مورد اقتصادي . تدريب السكان على الحفاظ على المباني التاريخية وصيانتها. العمل على تشجيع سكان العقارات من المشاركة في الصيانة وتحفيز السكان على صيانة المباني، وذلك بعد رفع القيمة الإيجارية تدريجيا وفقا لآخر تعديلات في قوانين الإيجارات في مصر لعام 2025 وذلك عن طريق : <ul style="list-style-type: none"> اعطائهم جزء من قروض بفوائد قليلة ومنخفضة . إعطاء الحق للملك في الحصول على جزء ينبع به من العقار الذي يملكه والذي يتم تجديده من قبل الحكومة.

جدول 10-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية (التمويل)

التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية ذات القيمة له اتجاهين	التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية ذات القيمة
<p>ذاتية التمويل : أي الاعتماد على استغلال الإمكانيات والطاقة المادية الممكنة كانت أو غيرها في المشروع للحصول على أقصى استفادة في عمليات الصيانة والترميم وإعادة التأهيل .</p> <p>جهات التمويل: وذلك عندما ينفق المشروع الطاقات التي تساعد على تمويله ذاتيا، يتم اللجوء إلى جهات متخصصة أو معنية قد تساعد على تمويله ودعمه من خلال نقط جذب وترويج لأهمية المشروع . وهذه الجهات هي :</p> <p>الآفاق الاستثمارية سواء أجنبية أو عربية.</p>	<p>الجهات السيادية أو الحكومية.</p> <p>الجهات التي لا تملك صفة ربحية ولا يعتبر الربح من اهدافها مثل الجامعات، مراكز البحوث، جمعيات وبرامج المعونات، والمنظمات الدولية والعالمية.</p> <p>المجتمع: وذلك من خلال الجمعيات التعاونية والأهلية – الجمعيات الخيرية – المجهودات الفردية.</p> <p>البعثات والمطروحات الأجنبية.</p> <p>المعونات والدعم والمنح الدولية.</p> <p>ومن خلال دراسة البرنامج الخاص بالحفاظ المستدام للمباني السكنية والمدن القديمة بالبرازيل تم استنتاج أساليب وآليات عملية التمويل، وهي كالتالي:</p>

<ul style="list-style-type: none"> • القيام بعمل لجنة تضم كافة الجهات المعنية بمثل هذا النوع من المشروعات، وذلك للعمل على إدارة التمويل بشكل فعال. • طرح منافسات وتفعيل دور المحليات في المنافسة بعمليات التمويل. • أن يكون للإدارة المحلية دور في عملية التمويل الذي يتم منحه من البرنامج المركزي وهذا من ضمن قيمة الضرائب التجارية نتيجة تفعيل استغلال المباني وإعادة استخدامها وتوظيفها. • استقطاب عامل التمويل الحكومي ضمن هذه المشاريع • الاهتمام بعامل الصيانة واستقطاب الاستثمار الأجنبي لذلك. • وضع مخططات مالية معتمدة على الواردات والمتأخر بالنسبة لترميم المبني وإعادة تأهيله ومن ثم صيانته. • عامل السياحة والذي تحدثنا عنه بباب الأول و أهميته وفاعليته في هذه المشاريع كمورد اقتصادي هائل وواجهة اجتماعية وثقافية رائعة. 	
--	--

جدول 11-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة و إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية و ذات القيمة التاريخية (المشاركة المجتمعية)

المشاركة والمبادرات المجتمعية	عنصر وركيزة داعمة لحفظ التراث واستدامته
	<p>أهمية ومحتملة المشاركة: جس نبض أهالي المنطقة بخصوص ما يقام به من مشاريع إعادة تأهيل. ضمن دورهم في الحفاظ على المباني التراثية السكنية و ذات القيمة بعد إعادة تأهيلها واستخدامها.</p>
	<p>إيجابيات المشاركة: بث روح المشاركة الاجتماعية يثير لدى المشاركين روح الحماس والاحساس بالمسؤولية تجاه مشاريع الحفاظ. توطيد فكرة توازن المصالح العامة مع الخاصة. المشاركة تساعد في توطيد العلاقات الاجتماعية وحسن استغلال الموارد المادية والبشرية.</p>
	<p>أهداف عملية المشاركة:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. بث روح الانتقاء والولاء لتراثنا التراثي وتجييع عمليات التطوير وإعادة التأهيل للمبني. 2. تنفيذ السكان بشأن عمليات التطوير من خلال التواصل مع السلطات القائمة بالحفظ والتطوير. 3. استغلال الموارد البشرية والمادية. 4. الحفاظ على المال العام من قبل المواطنين، وربطه بطالعه العمر الافتراضي للمباني التراثية.

جدول 12-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة و إعادة تأهيل المباني التراثية السكنية و ذات القيمة التاريخية. (بناء الفكر المؤسسي)

بناء ودعم الفكر المؤسسي بشأن هذا النوع من المشاريع	عوامل إدارية وتوظيفية .
	<p>الدعم الإداري ويفيد إلى وضع استراتيجيات ومنهجيات تساعد في استغلال الإمكانيات المالية والإدارية. وضع القطاعات الحكومية والمستويات الأخرى محل النظر لتفادي التعارض بينهما سواء كانت (مركزية- إقليمية- محلية)</p> <p>التكافف والتعاون بين كافة الجهات الخاصة والعامة والمجتمع المحلي والتي تشارك في هذه المشاريع التنموية. أن يكون هناك ما يسمى بممثل المجتمع ودعوتهم دائماً بالمشاركة في ابداء الرأي بشأن برامج إعادة تأهيل و استخدام المباني التراثية السكنية بمنتهى.</p> <p>العمل على تشكيل جمعيات أهلية خاصة بالمجتمع المحلي.</p>
	<p>السياسات والدعم القانوني والتشريعي.</p> <p>لابد من وضع قوانين تنظم عملية إعادة التأهيل والاستخدام للمباني التراثية السكنية و ذات القيمة التاريخية، وعمل حصر كامل لعدد وحالة المباني التراثية السكنية والتاريخية و ذات القيمة على مستوى مدن مصر، النظر في تبعات قوانين الإيجارات القديمة والتي قد تم التصديق عليها من قبل الرئيس في عام 2025 م، وقد أكدت بعض التجارب حتمية وضرورة تكوين جمعية تكون مسؤولة عن المنطقة وواجهة لها عموماً، ويكون لها سلطات بحيث تتحكم في حركة التعامل مع المكان والمنطقة تحت مظلة احترام القوانين.</p>

جدول 13-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية. (الاساليب)

السياسات المرتبطة	وصف الاجراءات	الاجراءات	المستوى
سياسات فنية وعمارية تؤثر على المبني السكني.	متابعة وصيانة المبني لحفظه على حالته	صيانة دورية	الصيانة / Maintenance
سياسات تتعلق بمواد المبني وتكونه التاريخي.	إعادة بناء أو إصلاح المبني على مستوى كامل	ترميم شامل	الترميم / Restoration
سياسات تتعلق بالمواد والتقنيات المناسبة.	تعزيز المبني لدعم الاستقرار الهيكلي	دعم المبني	التنمية / Consolidation
سياسات مرتبطة بالتراث العثماني.	الحفاظ على العناصر المعمارية الأصلية ومنع تدهورها	الحفاظ على المبني التاريخي	الحفظ / Preservation
سياسات مرتبطة بالملامح الأصلية للمبني.	إعادة تصميم أو تعديل لتكميل الأجزاء المفقودة	استعادة الطابع	إعادة التشكيل / Remolding
سياسات مرتبطة بالواجهات والتطوير الجذري.	استكمال الأجزاء المفقودة أو المهملة	استكمال	الإتمام / Completion
سياسات إعادة التأهيل وإعادة الاستخدام.	إعادة استخدام المبني في وظائف جديدة مع الحفاظ على قيمته	حفظ وإعادة الاستخدام	إعادة الاستخدام / Retention & Saving
سياسات تعديل وإعادة التوظيف مع المحافظة على الطابع.	إدخال تعديلات تسهل الاستخدام الحالي	تعديل وظائف المبني	التأهيل / Rehabilitation
سياسات مرتبطة بالمحافظة على المنطقة أو المبني.	الحفاظ على المبني سواء سلبياً أو إيجابياً	الحفظ الوقائي	الحفظ / Conservation

التقنية والعمانية لدعم مثل هذه المشاريع).

جدول 14-5 خلاصة المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة واعادة تأهيل المباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية. (تطبيقاً على الأمثلة التحليلية المختارة)

أمثلة تطبيقية	المعايير البيئية	المعايير الإنسانية	المعايير التكنولوجية	التشريعات والقوانين	الدولة
منطقة الـdr الأحمر: إعادة توظيف البيوت التاريجية كورش تراثية ومرآب تدريب لحرف اليدوية (akdn.org, 2024) منطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية): إعادة تأهيل مبني تمارا وتحويلا إلى مقار ثقافية وتجارية راقية	الحفاظ على البيئة التاريجية في المناطق القيمة وتقليل الانبعاثات الناتجة عن التدهور العثماني. استخدام مواد متوافقة مع الطابع التاريخي.	إشراك السكان المحليين وإحياء الأنشطة الحرفية والثقافية.	استخدام المسح الرقمي ثلاثي الأبعاد وتقنيات الترميم البديوي والميكانيكي.	قانون حماية التراث رقم 144 لسنة 2006، ومبادرات جهاز التنسيق الحضاري.	مصر (الوطن العربي)
قصر الـriyoni - أصيلة: تحويله إلى مركز ثقافي ومتاحف للفنون المعاصرة (asilahforum.org, 2024)	تحسين البيئة العثمانية باستخدام مواد محلية صديقة للبيئة.	دعم الأنشطة المجتمعية وتنشيط السكان على البقاء في التسبيح التاريجي.	استخدام المسح الليزري وتقنيات GIS وتقنيات العرض التفافي.	الظهير الشريف رقم 22.80 لحماية المباني التراثية.	المغرب (شمال إفريقيا)
قصر نجران التاريجي: إعادة تأهيل القصر الطيني وتحويله إلى مركز ثقافي وسياحي يعرض التراث العمالي النجدي (heritage.sa, 2024)	الحفاظ على العمارة الطينية المحلية، واستخدام مواد صديقة للبيئة تتوافق مع الطراز النجدي.	تعزيز الارتباط بالتراث المحلي وتشجيع مشاركة المجتمع في حفظ التراث العثماني.	التوثيق الرقمي للمبني باستخدام المسح الليزري وتقنيات نظم المعلومات الجغرافية.	نظام الآثار والمتاحف والتراث العرائسي الصادر عام 2014 في المملكة العربية السعودية.	السعودية (الوطن العربي)
حي الـalbaithen - غرناطة: إعادة توظيف المساكن الاندلسية إلى بيوت ضيافة ومرافق ثقافية (heritage.es, 2024)	الحفاظ على استدامة النسيج العثماني واستخدام مواد بيئية.	الجمع بين الاستخدامات السكنية والثقافية لدعم الحياة الاجتماعية.	الاعتماد على تكنولوجيا BIM وGIS في التوثيق وإدارة الترميم.	قانون التراث التاريخي الإسباني لعام 1985.	إسبانيا (أوروبا)

منزل فيكتور هوغو - باريس: تحويل المنزل إلى متحف ثقافي مع الحفاظ على العناصر الأصلية . (culture.gouv.fr, 2023)	الحفاظ على الطابع التاريخي مع تحسين كفاءة الطاقة.	تعزيز ارتباط المجتمع بالتراث الأدبي والثقافي.	استخدام المسح ثلاثي الأبعاد والليزر والطباعة ثلاثية الأبعاد في الترميم.	قانون حماية التراث لعام 1913 وتعديلاته 2016.	فرنسا (أوروبا)
--	---	---	---	--	----------------

5-5 الرابط بين النتائج والمعايير النظرية

تُظهر نتائج التحليل أن النماذج الناجحة لإعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية تعتمد على التوازن بين ثلاثة محاور رئيسية:

- الهوية العمرانية: من خلال الحفاظ على السمات المعمارية الأصلية وربط الإنسان بالمكان.
- الاستدامة البيئية والاجتماعية: عبر استخدام الموارد المحلية وإحياء الوظائف التقليدية.
- التوظيف المستدام: بتحويل المباني التاريخية إلى مراكز ثقافية وسياحية واقتصادية دون المساس بقيمتها التراثية.

وبذلك يتضح أن التكامل بين البعد النظري والتطبيقي يساهم في خلق نموذج معماري مستدام يحافظ على الذاكرة الحضورية ويوافق متطلبات التنمية المعاصرة.

ملخص الفصل الخامس

يتضمن هذا الفصل جزأين رئисيين:

الجزء الأول:

دراسة تجارب إعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية

يعنى هذا الجزء بدراسة عدد من التجارب الخاصة بالمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية التي خضعت لعمليات إعادة استخدام وتوظيف، تم عرض أكثر من خمس تجارب مختلفة، تناولت كل منها منهجية للدراسة والتحليل تضمنت التعريف بمنطقة الدراسة، والمشكلات العمرانية والمعيشية التي تعاني منها مبانها التراثية، إلى جانب الأهداف المرجو تحقيقها من المشروع، كما تم استعراض المداخل والخطوات المتبعة لإعادة التأهيل والحفاظ، واستخلاص أهم المعايير التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية.

الجزء الثاني:

استخلاص المعايير التطبيقية المقترنة لاستدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وذات القيمة والذكورة بالامثلة التحليلية.

يتناول هذا الجزء خلاصة النماذج التطبيقية والسياسات المتبعة في التعامل مع المباني التراثية، من خلال دراسة تحليلية للتجارب السابقة (محلية، عربية، وعالمية)، وتم بناءً على ذلك التوصل إلى مجموعة من المعايير التطبيقية المقترنة لتحقيق استدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية استناداً إلى ما تم دراسته في البابين السابقين من مفاهيم التنمية المستدامة، وعموقات الحفاظ.

وقد تم تنظيم هذه المعايير ضمن عدة محاور رئيسية:

1. التخطيط العام لمشروعات الحفاظ والاستدامة:

- وضع أسس نظرية واضحة للتعامل مع هذا النوع من المباني.
- تعزيز الدور المؤسسي في إدارة مشروعات الحفاظ.
- تشجيع القطاع الخاص ودعم استثماراته في هذا المجال.
- تمكين دور التكنولوجيا في عمليات الحفاظ والإدارة.

الاستفادة من تجربة البرازيل (Analytic Hierarchy Process) في إنشاء برامج شمولية للحفاظ على المباني التراثية.

2. التمويل:

ينقسم التمويل إلى محورين رئисيين:

- تمويل ذاتي.

- تمويل من جهات خارجية (المنح الدولية، المعونات، الجمعيات الأهلية، الجامعات، المجتمع المحلي، والمستثمرين المحليين أو الأجانب).

٣. المبادرات والمشاركة المجتمعية:

تم التأكيد على:

- أهمية المشاركة المجتمعية ودورها الإيجابي في دعم مشاريع الحفاظ.
- مردود المشاركة وأثرها على استدامة المشروعات.
- الأهداف الأساسية للمبادرات الاجتماعية ودورها في نشر الوعي بأهمية التراث.

٤. بناء الفكر المؤسسي والتنظيمي:

يتطلب الحفاظ على المباني التراثية وجود نظام مؤسسي منظم بعيداً عن العشوائية في اتخاذ القرار، من خلال:

- تطوير العوامل الإدارية والتوعوية.
- تفعيل السياسات والدعم القانوني والتشريعي.

٥. العوامل التقنية والعمريّة:

وتشمل السياسات العامة للتعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة، والتي تم استخلاصها من الدراسات السابقة المتعلقة بالتنمية المستدامة وإعادة التوظيف ودور السياحة، بالإضافة إلى مناقشة معوقات الحفاظ والحلول المقترحة لها.

يمثل الانتقال من الإطار النظري إلى التحليل المقارن خطوة محورية في بناء رؤية متكاملة لإعادة توظيف المباني السكنية التاريخية؛ إذ أسهم الإطار النظري في توضيح الأسس المفاهيمية والمعايير البيئية والإنسانية والتكنولوجية والتشريعية التي تحكم عمليات الحفاظ العمراني، بينما مكن الإطار التحليلي من اختبار هذه المبادئ على أرض الواقع من خلال تتبع نماذج دولية وعربية متنوعة. وقد كشف هذا الربط بين المستوى النظري والتطبيقي عن انساق واضحة بين ما تقتضيه الأدبيات المتخصصة وما تحقق فعلياً في التجارب العالمية الناجحة، مما يعزّز الفهم العميق لآليات الإدارة المستدامة للتراث العمراني. ومن هذا المنطلق، يأتي الجزء التطبيقي ليُسقط هذه النتائج على حالة الدراسة المختار، بهدف تقييم مدى توافقها مع المعايير المستخلصة واستكشاف إمكانات تطويرها بما يدعم الحفاظ على الهوية المعمارية وتحقيق احتياجات المجتمع المعاصر في آن واحد.

الباب الثاني (الفصل السادس)

الدراسة التطبيقية لقصر عبد الرحيم الدمرداش

المقدمة:

يتناول هذا الفصل التطبيق العملي للدراسة، والذي يُعد امتداداً لما تم عرضه في البابين الأول والثاني من الرسالة، حيث تناولنا فيما التطور التاريخي للمباني السكنية في مصر عبر العصور، وكيفية إعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية، مع التركيز على سبل تحقيق استدامتها في ضوء المفاهيم النظرية لمفهوم الاستدامة والتنمية المستدامة، والعلاقة الوثيقة بين الاستدامة والسياحة التراثية باعتبار هذه المباني مورداً اقتصادياً وثقافياً يمثل قماشة تراثية منسوجة من الماضي العريق. كما تمت دراسة عدد من التجارب التطبيقية على المستويين المحلي والعربي والعالمي، والتي تم من خلالها التوصل إلى معايير تطبيقية مقتربة لاستدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وتوظيفها بما يحقق مفاهيم التنمية التراثية والتقنية والعمانية والبيئية، من خلال أعمال الحفاظ والترميم واستكمال الأجزاء المفقودة والصيانة وإعادة التأهيل بما يضمن استمرارية هذه القيمة المكانية والمعمارية،

وفي ضوء ما سبق، يهدف هذا الفصل إلى تطبيق تلك المعايير النظرية على نموذج ميداني واقعي متمثل في قصر عبد الرحيم الدمرداش الكائن بمنطقة العباسية - الدمرداش، باعتباره أحد النماذج المميزة للمباني السكنية التراثية التي تجمع بين القيمة التاريخية والمعمارية والمعنوية في آنٍ واحد. فهذا القصر لم يكن مجرد مبنى سكني فحسب، بل كان يحمل لمالكه قيمة رمزية ومعنى كبيرة، تعكس مكانته الاجتماعية والاقتصادية آنذاك، وتجسد ملامح العمارة السكنية المصرية خلال الحقبة التي شُيد فيها.

وببدأ هذا الفصل بتتبع التطور التاريخي والعماني لمنطقة العباسية والدمرداش من خلال دراسة حالتها السابقة تاريخياً وعمانياً، ثم الانتقال إلى تحليل الوضع الحالي للمنطقة، متضمناً الوصف الراهن لطبيعة المباني المحيطة، من حيث أنواعها، وحالتها الإنسانية، واستعمالاتها، وارتفاعاتها، وتاريخ إنشائها، إلى جانب دراسة قيمتها المعمارية والحضارية، كما يتناول الفصل دراسة التشكيل العماني والبصري للمنطقة من حيث شبكة الطرق، ومحاور الحركة والوصول، ومستوى الكثافة المرورية، وتوزيع أماكن انتظار السيارات والعناصر الطبيعية والعمانية المحيطة بالقصر، والأثاث الحضري، والفراغات العمانية واستعمالاتها ومدى أهميتها في المشهد البصري العام.

ثم يتم الانتقال إلى تحليل شامل للمشكلات الاجتماعية والإدارية والتنظيمية والاقتصادية التي تواجه القصر والمنطقة المحيطة به، وذلك في ضوء مجال الدراسة المحدد. وتأتي الخطوة التالية بالربط بين ما تم التوصل إليه من معايير تطبيقية في الإطار النظري وبين المشكلات الراهنة بهدف الوصول إلى رؤية متكاملة لإعادة تأهيل وتوظيف قصر عبد الرحيم الدمرداش بما يحقق استدامته المعمارية والوظيفية ويحافظ على قيمته التراثية والمعنوية.

وينقسم هذا الجزء من الدراسة إلى شقين أساسين:

الأول يتناول تطبيق المعايير النظرية المستخلصة من الإطار العام على نطاق الدراسة الميدانية.

الثاني فيتعلق بالاحتياجات والمطالب الخاصة بالمستخدمين والمقيمين والمستثمرين بالمنطقة، بما يضمن

تحقيق توازن بين الحفاظ على التراث ومتطلبات التنمية المعاصرة.

وتبرز أهمية هذا الفصل في كونه يضيف بعدها واقعياً وتطبيقياً للبحث، من خلال إسقاط النتائج النظرية والتحليلية على نموذج مصري معاصر يمثل امتداداً حياً للتراث المعماري في القاهرة، ويفك دور إعادة الاستخدام والتوظيف في إحياء القيمة الثقافية والاجتماعية للمباني التراثية.

الباب الثالث

الدراسة الميدانية

١-٦ تحديد منطقة الدراسة الميدانية وأسباب اختيارها.

٢-٦ منطقة الدراسة الميدانية تاريخياً وعمراً نيا.

٣-٦ الدراسات التحليلية العمرانية لمنطقة الدراسة.

٤-٦ التحليل العام لمنطقة (حي العباسية).

6-1 تحديد نطاق الدراسة الميدانية لقصر عبد الرحيم الدمرداش

6-1-1 تحديد منطقة الدراسة الميدانية وأسباب اختيارها

تم اختيار منطقة العباسية - الدمرداش كنطاق للدراسة الميدانية نظرًا لما تمثله من قيمة تاريخية و عمرانية و اجتماعية متميزة داخل النسيج الحضري لمدينة القاهرة . تعد هذه المنطقة إحدى أقدم وأهم المناطق التي شهدت تحولًا عمرانيًا كبيرًا منذ النصف الثاني من القرن التاسع عشر، حيث مثلت في ذلك الوقت امتدادًا طبيعياً للتوسيع العمراني شمالًا وشرقًا عن مركز المدينة التاريخية، وقد ارتبطت العباسية والدمرداش بتطور الطبقة الأرستقراطية المصرية التي شيدت قصورًا فخمة ومنازل ذات طابع معماري فريد، جاء من أبرزها قصر عبد الرحيم الدمرداش موضوع هذه الدراسة، تأتي أهمية اختيار منطقة الدمرداش تحديدًا لعدة أسباب رئيسية، أهمها:

- احتواها على مجموعة من المباني التراثية والسكنية ذات القيمة التاريخية والمعمارية التي تمثل مرحلة مهمة من تطور عمارة القاهرة .
- وقوعها في موقع استراتيجي متميز يتوسط بين مناطق القاهرة التاريخية والحديثة، مما يجعلها منطقة تفاعل بين الماضي والحاضر.
- تعرض المنطقة خلال العقود الأخيرة إلى تغيرات عمرانية وتنظيمية أثرت على النسيج التاريخي، وأدت إلى فقدان أجزاء من الهوية المعمارية الأصلية، وهو ما يجعلها بحاجة ماسة إلى دراسات لحفظ وإعادة التوظيف .
- كون القصر محل الدراسة (قصر عبد الرحيم الدمرداش) يمثل قيمة تراثية وإنسانية خاصة لمالكه الأصلي، إلى جانب ارتباطه باسم بارز ترك أثراً عمرانياً وإنسانياً واضحاً في المنطقة، حيث لا يزال يحمل بصمته حتى اليوم .
- توافر عناصر بيئية واجتماعية واقتصادية متنوعة في المنطقة، مما يتيح تطبيق المعايير النظرية التي تم التوصل إليها بشكل عملي وشامل، وإجراء تقييم حقيقي لاستدامة المباني التراثية السكنية .
- ويضاف إلى ما سبق أن اختيار هذه المنطقة يعكس توجه البحث نحو ربط النظرية بالتطبيق الواقعى من خلال دراسة حالة حقيقة يمكن من خلالها قياس مدى فاعلية المعايير المقترنة في الحفاظ على المباني السكنية التراثية وإعادة تأهيلها وتوظيفها بما يحقق التوازن بين التنمية الحديثة وصون الهوية المعمارية.

6-1-2 التبع التاريخي لنطاق العباسية والدمرداش

6-1-2-1 النشأة والتكون الأولى للمنطقة

تعد منطقة العباسية والدمرداش من المناطق التي نشأت خارج أسوار القاهرة التاريخية، وكانت في بدايات القرن التاسع عشر تُعرف بالأراضي الزراعية والبساتين الممتدة شرق المدينة. اتسمت هذه المنطقة بالهدوء والاتساع، وكانت تستغل كمناطق خضراء ومزارع خاصة بالعائلات الأرستقراطية وبعض المؤسسات الدينية التي امتلكت فيها أراضي واسعة، وكان لوجود الطرق القديمة المؤدية إلى المطيرية وعين شمس أثر كبير في نمو النشاط الزراعي والعماري تدريجياً، حيث كانت هذه الطرق تمثل شريانين تربطان بشرط الريف بشرق القاهرة بالمدينة نفسها.

6-1-2-2 التحول العماني في القرن التاسع عشر

مع منتصف القرن التاسع عشر، بدأ التوسيع العماني للقاهرة يأخذ اتجاهًا شرقاً نحو العباسية، نتيجة للزيادة السكانية واتجاه الدولة لخطف مناطق جديدة خارج النطاق المزدحم للمدينة القديمة، تم إنشاء عدد من المنشآت الحكومية والعسكرية، مثل المستشفيات والثكنات ومدارس الجيش، ما ساهم في إحياء المنطقة عمرانياً وتنظيمها إدارياً، كما بدأ إنشاء طرق وشوارع مستقيمة نسبياً مقارنة بأزقة القاهرة القديمة، مما أعطى المنطقة طابعاً تخطيطياً مميزاً، وقد كانت هذه الفترة هي البداية الأولى التي مهدت لظهور أحياء سكنية

3-2-1-6 ازدهار المنطقة وظهور الطابع المعماري الفريد

مع مطلع القرن العشرين، تحولت العباسية إلى أحد أبرز أحياء القاهرة الراقية، حيث جذبت طبقة من الأرستقراطيين وكبار الملوك الذين شيدوا قصوراً فخمة ومنازل ذات طراز معماري يجمع بين التأثيرات الأوروبية والعناصر المحلية المصرية، في هذه المرحلة تحديداً، ظهر قصر عبد الرحيم الدمرداش، الذي يعد نموذجاً مميزاً لعمارة القصور المصرية في تلك الحقبة، بما يتضمنه من تفاصيل زخرفية دقيقة، وتنظيم فراغي متقن، واستخدام لمواد البناء الفاخرة، وقد عكس القصر المكانة الاجتماعية الرفيعة لمالكه، إلى جانب كونه شاهداً على التطور العمراني للمنطقة التي أصبحت آنذاك مركزاً سكانياً وثقافياً مرموقاً، وقد أسهم القصر أيضاً في إضفاء هوية معمارية خاصة على المنطقة، إذ اتخذ موقفاً متميزاً بمحاذاة المحاور الرئيسية المؤدية إلى ميدان العباسية، ما جعله أحد العلامات البصرية المميزة للمكان.

3-2-1-6 التغيرات العمرانية والاجتماعية في النصف الثاني من القرن العشرين

مع التوسع العمراني الكبير الذي شهدته القاهرة في خمسينيات وستينيات القرن العشرين، بدأت ملامح التغير تطال منطقة العباسية والدمرداش. إذ شهدت المنطقة انقالاً تدريجياً من الطابع السكني الراقي إلى طابع أكثر كثافة سكانية، نتيجة لزيادة الطلب على السكن وتغير طبيعة الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية. تراجع الاهتمام بالمباني التراثية في تلك الفترة، وُهدمت بعض القصور والمنازل القديمة لقيام مكانها مبانٍ حديثة، مما أفقد المنطقة جزءاً من نسيجها العمراني الأصيل. ومع ذلك، ظل قصر عبد الرحيم الدمرداش من القلائل التي قاومت هذا التحول، محتفظاً بهويته المعمارية رغم ما يحيط به من تغيرات.

3-2-1-6 الوضع الراهن وأهمية الحفاظ

في الوقت الحالي، تُعد منطقة العباسية والدمرداش من المناطق ذات القيمة التاريخية المهددة بفقدان طابعها العمراني الأصلي. ومع استمرار الضغط العمراني وارتفاع الكثافات السكانية، أصبحت الحاجة ملحة لتبني استراتيجيات واضحة للحفاظ على ما تبقى من تراثها المعماري وإعادة تأهيله وتوظيفه بما يتناسب مع احتياجات العصر، ويمثل قصر عبد الرحيم الدمرداش في هذا السياق نموذجاً تطبيقياً بالغ الأهمية، إذ يجمع بين القيمة التاريخية والمعمارية والرمزية، كونه يحمل بُعداً معنوياً لمالكه الأصلي، ويعكس مرحلة مهمة من تاريخ تطور القاهرة الحديثة.

3-1-6 التعريف بالمنطقة تاريخياً وعمارياً (الحالة السابقة)

3-1-6-1 الموقع العام وأهميته

يقع قصر عبد الرحيم الدمرداش في نطاق حي الوايلي بمنطقة العباسية، أحد أهم الأحياء التاريخية بالقاهرة. يتميز موقع القصر بكونه نقطة اتصال بين مناطق القاهرة القديمة (الوايلي، منشية الصدر، باب الشعرية) ومناطقها الحديثة نسبياً (مدينة نصر، مصر الجديدة)، مما يمنحه موقعاً مركزياً واستراتيجياً. يطل القصر على محاور حركة رئيسية، من أبرزها شارع رمسيس وشارع العباسية، وهما من أهم الشريانين المروريين بالقاهرة، مما جعل المنطقة تشهد نشاطاً سكانياً وتجارياً متزايداً بمرور الوقت. وتعُد هذه الخصائص المكانية أحد العناصر الأساسية التي تبرر أهمية القصر كموقع تراثي مؤهل لإعادة الاستخدام والتوظيف ضمن رؤية تنموية معاصرة.

3-1-6-2 الطبيعة العمرانية والبيئية للموقع

يتأثر الموقع الحالي للقصر بعدة عوامل عمرانية وبيئية متداخلة. فعلى الرغم من بقاء القصر محتفظاً بجزء كبير من طابعه التاريخي، إلا أن البيئة المحيطة به تغيرت بشكل كبير نتيجة لارتفاع الكثافة السكانية وتعدد أنشطة الاستخدامات حوله، وتتسنم المنطقة بمزيج من المباني السكنية الحديثة متوسطة الارتفاع والمباني القديمة المتبقية التي ترجع إلى أوائل القرن العشرين، مما أوجد تبايناً بصرياً وأيضاً في المشهد العمراني العام، كما تعاني المنطقة من مشكلات بيئية متعددة مثل الازدحام المروري، ونقص المساحات الخضراء وارتفاع مستويات الضوضاء، الأمر الذي أثر سلباً على القيمة البصرية والمكانية للقصر، إضافةً إلى ذلك فإن

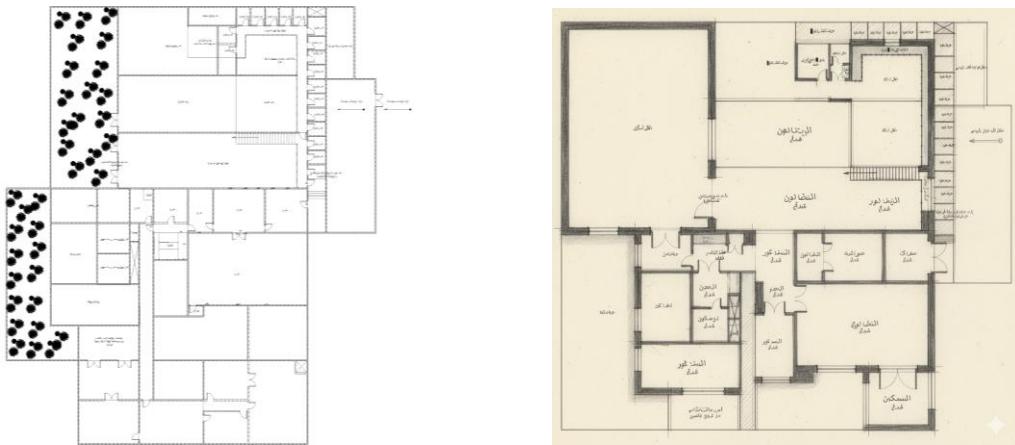
ضعف إدارة الصيانة والنظافة العامة حول الموقع أدى إلى تشويه الإطار العمراني المحيط، وهو ما يبرز الحاجة إلى تبني خطط تأهيل بيئي ومعماري متكاملة ضمن عمليات الحفاظ.

3-3-1-6 الخصائص المورفولوجية للنسيج العمراني المحيط

تنسم منطقة الدمرداش بخطيط غير منتظم إلى حد ما، نتيجة لتدخل مراحل النمو العمراني المتتابعة منذ أكثر من مئة عام. حيث يظهر التباين في عرض الشوارع واتجاهاتها، وتفاوت ارتفاعات المباني، واختلاف نسب الارتدادات والمساحات المفتوحة، ورغم هذا التباين، فإن المنطقة ما زالت تحفظ ببعض السمات المميزة للنسيج العمراني التاريخي، مثل وجود الأفنية الداخلية، وواجهات المباني المزخرفة، والبوابات الخشبية القديمة، أما من الناحية البصرية، فإن قصر عبد الرحيم الدمرداش يشكل نقطة محورية في المشهد العمراني العام، إذ يلاحظ تميزه المعماري من حيث الارتفاع النسبي، وتفاصيل الواجهة، وتكوينه الفراغي الذي يختلف عن المباني المحيطة.

4-3-1-6 الحالة الراهنة للقصر من الناحية المعمارية والإنسانية

يتتألف القصر من عدة كتل معمارية تتوزع حول فناء داخلي رئيسي، وتحظى الواجهات استخداماً واضحاً للعناصر الزخرفية المتأثرة بالطراز الكلاسيكي الأوروبي مع دمجها ببعض التفاصيل المحلية. وتشير المعاينات الميدانية إلى أن الحالة الإنسانية العامة للقصر متوسطة، إذ توجد بعض مظاهر التدهور المادي في الأسطح والزخارف الخارجية نتيجة لعوامل الزمن والإهمال وضعف الصيانة، كما تظهر بعض الشروخ الرئيسية في الجدران نتيجة للرطوبة وتسرب المياه من الأسطح، أما من الداخل، فما زالت بعض العناصر الأصلية مثل الأبواب والنوافذ الخشبية والأرضيات الرخامية محفوظة بحالتها، رغم ما لحق بها من تأكل جزئي، مما يجعل عملية الترميم وإعادة الاستخدام ممكنة بشرط اتباع منهج علمي دقيق.



شكل 6-1 المسقط الأفقي لقصر عبد الرحيم الدمرداش - الدور الأول

المصدر: رسم الباحثة اعتماداً على الدراسات الميدانية



شكل-6-2 بعض من المشاكل الانشائية والمعمارية في واجهات قصر عبد الرحيم الدمرداش



شكل 6-3 الحالة الراهنة للقصر من الداخل (تربيه الطيور - تبرعات الملابس - الأكفان)
المصدر: الباحثة



شكل 6-4 الحالة الراهنة لمتحف عبد الرحيم الدمرداش من الداخل (غرفة الضيافة)
المصدر: الباحثة

الطابع المعماري:

القصر يعتمد على تخطيط متناول حول محور رئيسي، مع توزيع فراغات يستند إلى نظام القاعات الواسعة ذات الأسقف المرتفعة والتواخذ المقوسة، الواجهات الخارجية تتسم بتناسق فني دقيق يجمع بين الحجر الطبيعي والزخارف الجصّية، العناصر الزخرفية المتبقية - مثل الكرانيش والنقوش الجدارية - تعكس الطابع النيوكلاسيكي الذي تأثر به العديد من قصور تلك المرحلة.

العلاقات الفراغية:

الفراغ الداخلي للقصر يجمع بين الرسمي والمعيشي؛ حيث يتوسطه صالون استقبال فخم تحيط به الغرف من الجانبين، وتظهر ملامح التأثير الأوروبي في توزيع الفراغات الرئيسية عبر السلالم المزخرفة والبلكونات المطلة على الحديقة، أما الإضاءة الطبيعية فكانت جزءاً أساسياً من تصميم القصر عبر التواخذ الكبير والفتحات العلوية التي توفر تهوية جيدة.

التحليل البصري العام:

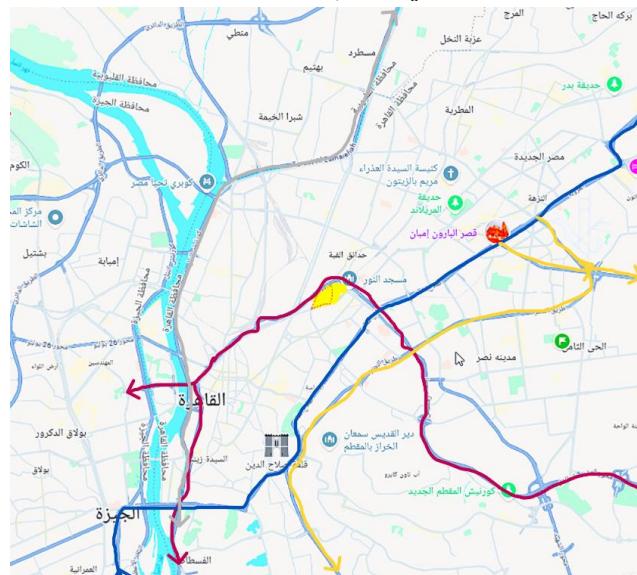
بالرغم من التدهور الظاهر في بعض الأجزاء، لا يزال القصر محتفظاً بجمالياته المعمارية الأصلية، ويمكن استعادة التوازن البصري بسهولة من خلال إعادة تأهيل العناصر الزخرفية وإزالة التشوّهات البصرية الناتجة عن الإضافات الحديثة المحيطة به.

6-2 الدراسات التحليلية لمنطقة الدراسة لقصر عبد الرحيم الدمرداش (الوضع الحالي)

6-1-2 التحليل الموقعي للمحيط بالقصر (Site Analysis)

الموقع الجغرافي:

يقع القصر في قلب منطقة الدمرداش، بالقرب من مستشفى الدمرداش وجامعة عين شمس، ويطل على شارع رئيسي يربطه بمحاور مهمة مثل شارع العباسية وطريق صلاح سالم، هذا الموقع يمنه أهمية حضرية كبرى باعتباره حلقة وصل بين النطاق التاريخي القديم وال نطاق الحديث للمدينة.



شكل-5 المحاور الرئيسية وطرق الوصول للموقع

المصدر: الباحث

علاقته بالنسيج العمراني للمحيط:

القصر محاط حالياً بمبانٍ حديثة مرتفعة تقلل من وضوحه البصري وتحد من تأثيره المعماري في المشهد العام، كما تم فقد جزء من الحديقة الأصلية التي كانت تحيط به، مما أثر على الإحساس بالفراغ والاتساع الذي كان يميّز تصميمه الأصلي، رغم ذلك، لا يزال يحتفظ بمحوريته التاريخية وبموقعه المميز في قلب النسيج القديم للعباسية.

العوامل البيئية للمحيطة:

يعاني الموقع من ارتفاع مستويات الضوضاء الناتجة عن المرور الكثيف، إضافةً إلى تدهور جودة الهواء. كما أن التربة المحيطة بالقصر تأثرت بمياه الصرف غير المنتظمة، ما أدى إلى ظهور أملاح ورطوبة في الأسفلات.

6-2-2 تقييم الحالة المعمارية والانسانية للمبني

أولاً: التقييم المعماري التحليلي

أظهر التقييم المعماري للمبني للمحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش غياب إطار منظم يضبط العلاقة بين القصر والنسيج العمراني المجاور، حيث اتسمت الكتلة البناءية المحيطة بعدم التجانس من حيث الطراز المعماري، ونسبة الواجهات، وخطوط السماء، بما أضعف القراءة البصرية للقصر كعنصر تراثي مهم ينبع داخل المشهد العمراني. كما أسهمت التعديلات غير المخططة على واجهات المبني، وتتنوع مواد التشطيب وطمس التفاصيل المعمارية الأصلية في فقدان التدرج البصري والفراغي بين القصر ومحطيه، وهو ما انعكس سلباً على القيمة الجمالية والرمزية للموقع.



شكل 6-6 يوضح عدم التجانس بين المبني المحيطة بالقصر وارتفاعاتها الاعلى من القصر
المصدر: الباحثة

ثانياً: التقييم الإنساني التحليلي

كشف التقييم الإنساني عن تدهور نسبي في كفاءة عدد من المبني المحيطة، لا سيما المبني الأقدم، نتيجة غياب برامج الصيانة الدورية، وتراتك الأحمال الناتجة عن الإضافات الرئيسية غير المدروسة، وضعف كفاءة بعض العناصر الإنسانية الحاملة. وقد تمثلت مظاهر التدهور في الشروخ الإنسانية، وهبوط بعض العناصر وتراجع كفاءة المواد المستخدمة، الأمر الذي يشير إلى ارتفاع مستوى المخاطر الإنسانية وتأثيرها غير المباشر على استقرار البيئة العمرانية المحيطة بالقصر.

ثالثاً: العلاقة بين التدهور المعماري والإنساني

يتضح من التحليل وجود ارتباط مباشر بين التدهور المعماري والتدهور الإنساني، حيث أدت التدخلات العشوائية وغياب الضوابط العمرانية إلى تشويه الواجهات وزيادة الأحمال الإنسانية في آن واحد، مما فاقم من حدة المشكلات العمرانية، وأضعف من قدرة المنطقة على استيعاب القصر كمبني تراثي ذي قيمة استثنائية.

رابعاً: الدلالة التخطيطية والتطبيقية

يمثل هذا التقييم أساساً لاتخاذ قرارات إعادة التأهيل، إذ يؤكد ضرورة التدخل المتكامل الذي يجمع بين:

- ضبط الارتفاعات والكلت البنائية
- تحسين الواجهات ومعالجة التشوهات البصرية
- رفع الكفاءة الإنسانية للمبني المتدورة
- وضع ضوابط عمرانية تحكم العلاقة بين القصر ومحطيه

بما يضمن استعادة التوازن العمراني والحفاظ على القيمة التراثية لقصر عبد الرحيم الدمرداش ضمن محيطه العمراني.

6-2-3 تحليل الارتفاعات والكتافات البنائية بالمباني المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش

تحليل الارتفاعات البنائية

أوضح تحليل الارتفاعات البنائية بالمباني المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش وجود تباين واضح وغير منضبط في عدد الأدوار، حيث ظهرت مبانٍ مرتفعة نسبياً تتجاوز المقياس البصري المتفاوت مع الطابع التاريخي للقصر. وقد أسهم هذا التفاوت في اختلال خط السماء (Skyline) وإضعاف حضور القصر كعنصر عمراني مهم، فضلاً عن التأثير السلبي على العلاقات البصرية والفراغية بين القصر والمحيط العمراني، بما يقلل من وضوحه وقراءته ضمن المشهد الحضري.



شكل 6-7 العلاقات البصرية والفراغية بين القصر والمحيط العماني
المصدر: الباحث

تحليل الكثافات البنائية

كشف تحليل الكثافات البنائية عن ارتفاع نسبي في معدلات الإشغال ونسبة البناء في المنطقة المحيطة بالقصر، الأمر الذي انعكس على تقليل الفراغات المفتوحة، وضعف التهوية والإضاءة الطبيعية، وزيادة الضغط على البنية التحتية. كما ساهمت الكثافات المرتفعة في تعزيز الطابع العشوائي للنسيج العماني وتقليل المساحات الانتقالية التي من المفترض أن تعمل كمنطقة عازلة تحافظ على القيمة العمرانية للقصر.

الاستنتاج التخطيطي

يشير التحليل إلى أن عدم تواافق الارتفاعات والكثافات البنائية مع القيمة المعمارية لقصر عبد الرحيم الدمرداش يُعد أحد العوامل الرئيسية المؤثرة في تراجع جودة البيئة العمرانية المحيطة، مما يستدعي إعادة ضبط الضوابط التخطيطية المتعلقة بالارتفاعات ونسبة البناء، بما يحقق التدرج البصري والفراغي، ويعيد للقصر مكانته العمرانية ضمن محيطه المباشر.

4-2-6 تحليل استعمالات المباني والارضي المحيطة بالقصر

1-4-2-6 استعمالات الأراضي (الوضع الحالي):

جدول 6-1 يوضح الوضع الحالي لاستعمالات الأراضي المحيطة بالقصر المصدر: الباحث

نوع الأرض	الوصف	التحليل
المساحات المحيطة بالقصر	معظمها مهملة أو شبه غير مستغلة، مع بعض المباني الطيبة المجاورة	المساحات المفتوحة
الساحات المفتوحة	محدودة وغير منتظمة	المساحات المفتوحة
المرات الداخلية	ضيقة ومزدحمة بسبب المباني المحيطة	الحركة داخل القصر تأثرت ببناء الحديث حوله
مواقف السيارات / الجراج	يوجد مبني جراج قریب للقصر	يؤثر على البيئة البصرية للقصر ويحد من إمكانية استغلال الأرض للوظائف التقليدية للحدائق والساحات

1-4-2-6 استعمالات المباني (الوضع الحالي):

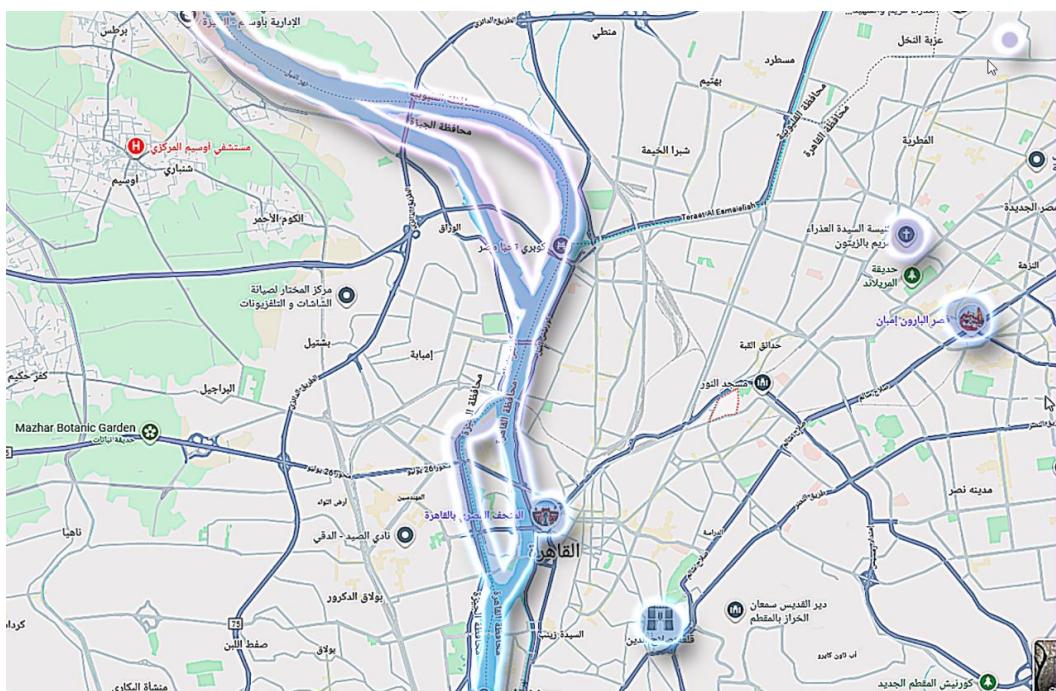
جدول 6-2 يوضح الوضع الحالي لاستعمالات المباني المحيطة بالقصر المصدر: الباحث

نوع المبني	الوصف	التحليل
المباني الرئيسية	القصر الأصلي مهمل ومغلق تقريباً	المبني فقد دوره الفعلي، والوظائف الرسمية والسكنية توقفت
المباني السكنية / الخدمية	غير مستخدمة أو متدهورة	القصر غير صالح للسكن أو الخدمات التقليدية داخله
الأقسام الإدارية / المجاورة	بعض المباني المجاورة تُستخدم طبياً أو كمستودعات	هذا الاستخدام الحديث يؤثر على الطابع التاريخي ويعزل القصر عن دوره المعماري الأصلي

5-2-6 تحديد المباني ذات القيمة المعمارية بالمنطقة

جدول 6-3 يوضح العلامات البصرية المميزة القريبة من قصر عبد الرحيم الدمرداش، المصدر: الباحث

المبني / المعلم	القيمة المعمارية / التاريخية	ملاحظات
نهر النيل	قيمة طبيعية وجغرافية كبيرة، محور عمراني تاريخي	أحد أهم عناصر التخطيط الحضري في القاهرة، يشكل سياقاً طبيعياً وعمارياً للمبني المحيطة ويؤثر على النسيج العمراني
مسجد الدمرداش (العباسية)	تصميم معماري إسلامي متقن، عناصر زخرفية مميزة	ملائص للقصر، جزء من الوقف الدمرداشى، ما زال مستخدماً
مستشفى الدمرداش القديم (العباسية)	مزيج بين الطابع التراثي والمعماري الوظيفي	جزء من الوقف الدمرداشى، التوسعات الحديثة قلت من الجمالية الأصلية
المتحف المصري (وسط القاهرة)	تصميم تاريخي وأثري مهم، يضم كنوز الحضارة المصرية القديمة	من أهم المعالم الوطنية، رمز للتراث المصري، جاذب سياحي عالمي
المتحف القومى للحضارة المصرية (الفسطاط)	مبني حديث لكنه يجمع الطرز الحديث مع عرض الحضارة المصرية	يربط بين التراث المصري القديم والتصميم الحديث، أهمية ثقافية وتعلمية
قلعة صلاح الدين الأيوبي (مصر القديمة)	قلعة عسكرية تاريخية، تصميم عسكري إسلامي/عسكري متقن	رمز تاريخي وعمارى هام، تعكس مهارة العمارة الداعية القديمة



شكل 6-8 العلامات البصرية المميزة للمحيطة بالقصر المصدر: الباحث

3-6 التحليل العام لحالة منطقة الدمرداش (المشاكل المؤثرة على القصر والمنطقة المحيطة)

3-6-1 تحليل مشاكل التخطيط العام 1-3-6 المشكلات التخطيطية والتنمية

تعاني منطقة العباسية بصفة عامة، ومحيط قصر عبد الرحيم الدمرداش بصفة خاصة، من غياب رؤية تخطيطية متكاملة توازن بين القيمة التاريخية للمنطقة ووظيفتها الخدمية الحالية. فقد تم توجيهه أغلب السياسات التنموية نحو الاستخدامات الطبية والخدمية (مستشفيات، معاهد، جراجات)، دون إدماج القصر ضمن أي مخطط تنموي واضح، كما أدى التوسيع العشوائي للمبني الطبية والخدمية إلى طمس المحيط العمراني التاريخي للقصر، وفصل القصر وظيفياً وبصرياً عن نسيجه العمراني الأصلي، مع غياب أي اعتبارات للتنمية المستدامة أو السياحة الثقافية.

2-3-6 المشكلات الاجتماعية والاقتصادية

تغير التركيب الاجتماعي للمنطقة أدى إلى تراجع الوعي المجتمعي بقيمة القصر التاريخية، حيث يُنظر إليه كمبني مهمل بلا وظيفة واضحة، كما أن غياب العائد الاقتصادي المباشر من القصر ساهم في استمرار إهماله وعدم إدراجه ضمن أولويات التطوير، وتعاني المنطقة من ضغط سكاني مرتفع وحركة مرورية كثيفة، نتيجة الاستخدامات الطبية، ما يقلل من فرص استغلال القصر كعنصر جذب ثقافي أو سياحي، ويُضاف إلى ذلك ضعف التمويل المخصص لأعمال الترميم والتشغيل، وعدم وجود خطة زمنية واضحة لإعادة التأهيل أو إعادة الاستخدام.

2-3-6 تحليل المشاكل العمرانية والمعمارية

يعاني قصر عبد الرحيم الدمرداش من الإهمال العمراني وغياب أعمال الصيانة الدورية، ما انعكس سلباً على حالته الإنسانية والمعمارية، كما تعرض محيط القصر لتشوهات عمرانية ناتجة عن ارتفاعات غير متجانسة للمبني الحديثة، واستخدام مواد وتشطيبات لا تتوافق مع الطابع المعماري التاريخي، ويلاحظ أيضاً فقدان الفراغات المفتوحة التاريخية، والتعديلات على حرم القصر، إلى جانب الاستخدام غير الملائم للمبني المجاورة (جراجات - منشآت خدمية) بما يؤثر على القيمة البصرية والرمزية للموقع.



شكل 6-9 مشاكل إنسانية وتدور بالاسقف لغرف بالقصر اثر حركات البناء والحفريات المحيطة بالقصر المصدر: الباحث

3-3-6 تحليل مشاكل بناء الفكر المؤسسي

١. ضعف الرؤية المؤسسية في التعامل مع قصر عبد الرحيم الدمرداش كمورد ثقافي وتنموي مستدام.
٢. النظر إلى القصر كمبني منفصل عن السياق العمراني والثقافي المحيط، وليس كعنصر فاعل داخل منظومة تنمية متكاملة.
٣. غياب مفهوم إعادة الاستخدام التكيفي كأحد أدوات الحفاظ على التراث المعماري.
٤. عدم وجود استراتيجية مؤسسية طويلة المدى لإدارة وتشغيل القصر.
٥. ضعف المشاركة المجتمعية في عمليات الحفاظ وإعادة التأهيل.
٦. غياب الشراكات بين القطاعين العام والخاص في تمويل وإدارة المشروع.
٧. محدودية الاستفادة من الخبرات الأكademية والبحثية في تطوير سياسات وآليات إدارة المبني التراثية أو الأثرية السكنية.

6-3-6 تحليل المشاكل القانونية والتشريعية

- ضعف تفعيل القوانين المنظمة لحماية المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية رغم الأهمية التراثية لقصر عبد الرحيم الدمرداش.
- قصور آليات الرقابة القانونية على التعديات الواقعة على القصر ومحيطة العمراني.
- غياب نطاق حماية قانوني واضح (Buffer Zone) يضمن الحفاظ على القيمة البصرية والفراغية للقصر.
- عدم وجود اشتراطات تشريعية واضحة تنظم:
 - ارتفاعات المباني المحيطة بالقصر.
 - طبيعة الأنشطة والاستخدامات المسموح بها في محيطة المباني.
 - العلاقة الوظيفية بين المباني التراثية والمنشآت الحديثة المجاورة.
- ضعف التكامل بين التشريعات التخطيطية وقوانين حماية التراث، ما يؤدي إلى تعارض في القرارات التنفيذية.

6-3-7 المشكلات الإدارية والتنفيذية

تتسم إدارة القصر بتنوع الجهات المسئولة وتداخل الاختصاصات بين الجهات الحكومية، دون وجود جهة واحدة تتولى الإشراف الكامل على القصر. كما يغيب التنسيق بين الجهات المعنية بالخطيط، والآثار والإدارة المحلية، ما يؤدي إلى بطء اتخاذ القرارات التنفيذية، وينضاف إلى ذلك ضعف التمويل المخصص لأعمال الترميم والتشغيل، وعدم وجود خطة زمنية واضحة لإعادة التأهيل أو إعادة الاستخدام.

6-4 تحديد الأهداف العامة لعملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش (تحديد الأهداف وحل مشاكل إعادة تأهيل القصر والمنطقة المحيطة)

6-4-1 الأهداف العامة لعملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش

تهدف عملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش إلى تحقيق مجموعة من الأهداف المتكاملة التي توازن بين الحفاظ على القيمة التراثية والمعمارية للقصر، وبين تفعيله وظيفياً وتنموياً داخل النسيج العمراني لمنطقة العباسية، وذلك على النحو التالي:

1- الحفاظ على القيمة التراثية والمعمارية للقصر

- حماية القصر من التدهور الإنساني والمعماري الناتج عن الإهمال وطول فترة عدم الاستخدام.
- صون العناصر المعمارية الأصلية ذات القيمة التاريخية (الواجهات – الفراغات الداخلية – الزخارف).
- توثيق القصر معمارياً وتاريخياً كجزء من الذكرة العمرانية لمنطقة العباسية.

2- إعادة توظيف القصر بوظيفة متوافقة مع طابعه التاريخي

- اختيار وظيفة جديدة تتلاءم مع طبيعة القصر ولا تتعارض مع قيمته التراثية.
- ضمان مرونة الاستخدام بما يسمح باستدامة القصر على المدى الطويل.
- تحقيق التكامل الوظيفي بين القصر والأنشطة المحيطة (المنشآت الطبية والتعليمية).

3- رفع الكفاءة الوظيفية والبيئية للمبنى

- تحسين الأداء الإنساني والخدماتي (الكهرباء – الصرف – التهوية – الإضاءة).
- تطبيق مبادئ الاستدامة البيئية دون الإضرار بالطابع التاريخي.
- تحسين شروط الراحة والأمان لمستخدمي المبنى.

6-4-2 أهداف إعادة التأهيل العمراني لمنطقة المحيطة بالقصر

1. دمج القصر في النسيج العمراني المحيط

- تعزيز العلاقة البصرية والوظيفية بين القصر والمنطقة المحيطة.
- معالجة العشوائية العمرانية والتعديات التي تؤثر سلباً على القصر.
- تحسين الوصول والحركة والمداخل المؤدية إلى القصر.

2. تحسين الصورة الذهنية والهوية العمرانية لمنطقة العباسية

- إعادة إبراز القصر كعنصر عمراني مميز ونقطة جذب ثقافي.
 - دعم الهوية التاريخية للمنطقة في مواجهة الطابع الطبي والخدمي الطاغي.
 - ربط القصر بشبكة المباني ذات القيمة بالمنطقة.
٣. تحقيق تربية اجتماعية وثقافية للمجتمع المحلي
- إتاحة القصر كمرافق ثقافي/مجتمعي يخدم سكان المنطقة.
 - تعزيز الوعي المجتمعي بقيمة التراث المعماري.
 - خلق فرص للأنشطة الثقافية والتعليمية سواء بالطبع أو غيره من العلوم والأنشطة.

3-4-6 أهداف معالجة مشكلات إعادة تأهيل القصر والمنطقة

١. معالجة المشكلات التخطيطية والتنمية

- إعادة تنظيم استعمالات الأراضي المحيطة بالقصر.
- تحقيق توازن بين الأنشطة الطبية والخدمية والتراثية.
- إدماج القصر ضمن خطط التنمية الحضرية المستقبلية.

٢. معالجة المشكلات الإدارية والتشريعية

- تحديد جهة إدارية واضحة لإدارة القصر بعد إعادة تأهيله.
- اقتراح آليات تشغيل وصيانة مستدامة.

٣. دعم الاستدامة الاقتصادية للمشروع

- تحويل القصر إلى عنصر مولد للدخل بما يضمن استمرارية صيانته.
- تشجيع الشراكات بين الجهات الحكومية والخاصة.
- تقليل الاعتماد على التمويل الحكومي فقط.

تسعى عملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم المرداش إلى تحقيق توازن بين الحفاظ على القيم التاريخية والمعمارية للمبني، وتنعيشه وظيفياً واقتصادياً داخل النسيج العمراني لمنطقة العباسية، بما يسهم في معالجة المشكلات العمرانية والتنمية المحيطة، وتعزيز الهوية التراثية للمنطقة، وتحقيق تنمية حضرية مستدامة.

5-6 تحديد الأهداف المستخلصة بشكل تطبيقي للمعايير المقترحة لاستدامة هذا النوع من المباني السكنية التراثية وذات القيمة التاريخية.

5-6-1 تطبيق المعايير المقترحة لاستدامة المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (تطبيقاً على قصر عبد الرحيم المرداش - منطقة العباسية)

يرتكز تطبيق معايير الاستدامة على قصر عبد الرحيم المرداش على تحقيق توازن متكامل بين الحفاظ على القيم التاريخية والمعمارية للمبني، وضمان استدامتها داخل النسيج العمراني لمنطقة العباسية، بما يحد من مظاهر التدهور والإهمال، ويعزز من دوره كعنصر فعال في التنمية العمرانية المستدامة.

5-6-1-1 التخطيط العام لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

يعتمد التخطيط العام لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل على فهم شامل للسياق العمراني والاجتماعي والاقتصادي المحيط بالمبني التراثي، مع مراعاة خصوصية الطابع المعماري والتاريخي لقصر عبد الرحيم المرداش، بما يضمن توافق وظيفة إعادة الاستخدام مع قدرات المبني ومتطلبات المنطقة.

5-6-1-1-1 السياسات التخطيطية والتنمية فيما يخص قصر عبد الرحيم المرداش، تهدف السياسات التخطيطية والتنمية إلى:

١. إعادة دمج القصر ضمن الهيكل التخطيطي العام لمنطقة العباسية.

٢. تحقيق التوازن بين الاستعمالات الطبية والخدمية والتراثية المحيطة بالقصر.
٣. تحسين شبكة الحركة والوصول إلى القصر وتنقلي العشوائية العمرانية المحيطة به.
٤. تعزيز دور القصر كنقطة جذب حضري ذات قيمة تاريخية.
٥. حماية المجال البصري للقصر من التعديات البنائية.
٦. دعم دور القصر في تنشيط التنمية العمرانية المستدامة بالمنطقة.

٤-١-١-٥-٦ السياسات الاجتماعية والاقتصادية

تنطلق السياسات الاجتماعية والاقتصادية من أهمية إعادة ربط القصر بالمجتمع المحلي، وتسعى إلى:

- تفعيل القصر كمبني يخدم المجتمع المحلي ثقافياً واجتماعياً.
- تعزيز الوعي المجتمعي بقيمة المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.
- تحسين جودة الحياة لسكان منطقة العباسية من خلال إعادة إحياء القصر.
- تحقيق عائد اقتصادي يضمن استدامة صيانة وتشغيل المبني.
- دعم الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بالتراث والثقافة.
- تقليل الاعتماد على التمويل الحكومي من خلال تنويع مصادر الدخل.

٤-١-١-٥-٦ اقتراحات التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم المرداش - مبني أثري)

نظراً لكون قصر عبد الرحيم المرداش مبني أثرياً ذو قيمة تاريخية ومعمارية مسجلة، فإن آليات التمويل تخضع لقيود صارمة تحدّ من الاعتماد على الحلول الاستثمارية التقليدية، فلا يمكن التعامل مع القصر كمشروع اقتصادي بحت، وإنما كمشروع حفاظ وتنمية ثقافية، ويُظهر التحليل أن التمويل الحكومي يُعد الأساس في مراحل الترميم والحفظ الأولي، خاصة فيما يتعلق بالأعمال الإنسانية الدقيقة وترميم العناصر الأصلية، إلا أن الاكتفاء بهذا النطء من التمويل يعرض المشروع لخطر التوقف أو الإهمال لاحقاً، مما يستلزم البحث عن مصادر تمويل مساندة لا تتعارض مع الطبيعة الأثرية للمبني، وعليه، تبرز أهمية التمويل غير المباشر المرتبط بوظائف ثقافية وتعليمية منخفضة التأثير، تسمح بتمويل عائد محدود يُستخدم في الصيانة والتشغيل، دون الإضرار بالقيمة الأثرية، وبذلك يصبح التمويل أداة لحفظ طويل المدى، أيضاً هناك تمويل ذاتي أو غير مباشر لقصر عبد الرحيم المرداش، خصوصاً لأنه مبني أثري يحتاج لحفظه عليه، لكن، التمويل الذاتي المباشر قد يكون محدود لأنه قصر أثري، مثل مشروع تجاري تقليدي. فالأفضل يكون التمويل متعدد المصادر وبطرق مبتكرة ومستدامة. إليك بعض الاقتراحات العملية:

٤-١-٢-١-٥-٦ تمويل ذاتي (Self-financing)

- **تذاكر الدخول للزوار:** فتح القصر للجمهور مقابل رسوم رمزية، مع تقديم جولات سياحية تعليمية أو ثقافية.
- **معارض مؤقتة وفنية:** تنظيم معارض فنية أو تاريخية داخل القصر مقابل مادي.
- **متجر تذكارات:** بيع منتجات مرتبطة بالقصر أو بالتراث المصري (كتب، مجسمات، ملصقات).
- **استغلال القاعات للأحداث:** تأجير القاعات للمحاضرات، ورش العمل، أو مناسبات ثقافية محدودة مع ضمان عدم الإضرار بالتراث.

٤-١-٢-٢-٥-٦ تمويل غير مباشر (Indirect financing)

- **الشراكات مع الجهات الثقافية:** مثل وزارة الثقافة، المجلس الأعلى للآثار، أو الجامعات لإقامة برامج تعليمية أو بحثية.
- **الرعاية الخاصة:** التعاون مع شركات محلية أو دولية لرعاية مشروع ترميم أو تطوير القصر، مقابل ذكر اسم الشركة في البرامج أو اللافتات.
- **المنح الدولية والمحلية:** البحث عن منح لحفظ على التراث من منظمات مثل اليونسكو أو الاتحاد الأوروبي أو الجمعيات المهتمة بالتراث الثقافي.

- **التسويق الرقمي والتبرعات** : فتح منصة تبرعات للجمهور المهتم بالتراث، مع إبراز أثر مساهمتهم مباشرة في صيانة القصر.

6-1-5-3 تفعيل دور المشاركة المجتمعية في المنطقة

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش – مبني أثري)

في حالة المبني الأثري، لا تقتصر المشاركة المجتمعية على الاستخدام المباشر، بل تمتد إلى حماية القيمة الرمزية والتاريخية للمبني.

ويلاحظ أن قصر عبد الرحيم الدمرداش يعاني من ضعف إدراك المجتمع المحلي لقيمة الأثرية، نتيجة انعزاله داخل منطقة يغلب عليها الطابع الوظيفي الطبي.

ومن ثم، فإن تفعيل المشاركة المجتمعية يُعد وسيلة لحفظ غير المادي على القصر، من خلال:

- تعزيز الوعي بأهمية المبني كجزء من تاريخ المنطقة.

- تحويل السكان من مستخدمين عابرين إلى حماة للمكان.

- خلق علاقة وجدانية تحدّ من التعديات وسوء الاستخدام.

ويسهم هذه المشاركة في دعم القرارات الخاصة بوظيفة إعادة الاستخدام، بما يضمن توافقها مع طبيعة المبني الأثرية وعدم تحميده بأنشطة تفوق قدرته الاستيعابية.

6-1-3-1 إيجابيات تفعيل المشاركة المجتمعية في قصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري:

١. تعزيز حماية القصر الأثري من الإهمال والتعديات نتيجة شعور المجتمع المحلي بالمسؤولية المباشرة تجاهه.

٢. ضمان استمرارية الاستخدام الوظيفي للمبني بما يحد من تدهوره الإنساني والمعماري على المدى الطويل.

٣. رفع مستوى الوعي المجتمعي بقيمة التراث العثماني وأهميته الثقافية والتاريخية داخل النسيج الحضري.

٤. تحسين الصورة الذهنية للقصر والمنطقة المحيطة به من خلال دمجه في الأنشطة الثقافية والاجتماعية.

٥. تحقيق عائد اقتصادي مستدام يسهم في تمويل أعمال الصيانة والترميم المستقبلية دون الاعتماد الكامل على الجهات الحكومية.

٦. دعم الحرف والأنشطة التراثية وإتاحة مساحات للتدريب والتشغيل داخل القصر، بما يسهم في نقل الخبرات بين الأجيال.

٧. تعزيز التماسك الاجتماعي عبر خلق مساحة مشتركة للفيتوال بين أفراد المجتمع المحلي والزوار.

٨. زيادة فرص الجذب السياحي الثقافي وربط القصر بمسارات السياحة التراثية في المنطقة.

6-1-3-2 أهداف تفعيل دور المشاركة المجتمعية في قصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري:

١. تعزيز ارتباط المجتمع المحلي بالقصر الأثري من خلال إشراكه في أنشطة الحفاظ والإدارة، بما يرسّخ الإحساس بالانتماء والمسؤولية تجاه التراث العثماني.

٢. رفع الوعي الثقافي والتاريخي بقيمة القصر المعمارية والاجتماعية، وتحويله من مبني مهجور إلى عنصر فاعل في الحياة اليومية للمجتمع.

٣. تحقيق الاستدامة الاجتماعية لمشروع إعادة التوظيف عبر تلبية احتياجات المجتمع المحلي وربط القصر بوظائف تخدمه فعلًا.

٤. دعم الاقتصاد المحلي من خلال توفير فرص عمل مباشرة وغير مباشرة مرتبطة بالأنشطة الثقافية، الحرفية، والسياحية داخل القصر.

٥. المساهمة في الحفاظ طويلاً على القصر عبر إشراك المجتمع في أعمال الصيانة والمتابعة، مما يقلل من مخاطر الإهمال أو التعديات.

٦. تعزيز التكامل بين القيم التراثية والمتطلبات المعاصرة بما يحقق التوازن بين الحفاظ المعماري والاستخدام الوظيفي المستدام.

٧. تشجيع المبادرات المجتمعية والثقافية التي تسهم في تفعيل القصر كمركز ثقافي أو تعليمي يخدم مختلف الفئات العمرية.

٦-٥-٤-٤ بناء الفكر المؤسسي لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية.

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش - مبني أثري)

تُعد الإشكالية المؤسسية من أكثر التحديات تأثيراً على المباني الأثرية، حيث يؤدي غياب جهة إدارية موحدة إلى تعارض القرارات وتكرار التدخلات غير المتخصصة.

وفي حالة قصر عبد الرحيم الدمرداش، فإن كونه مبني أثرياً يستلزم:

- وضوح الجهة المسئولة عن الإشراف الأثري والإداري.

• الفصل بين مهام الحفظ الأثري ومهام التشغيل اليومي.

• وجود إطار مؤسسي يضمن الالتزام بالمعايير الأثرية في جميع مراحل التدخل.

ويُسهم بناء هذا الفكر المؤسسي في ضمان استمرارية القصر كعنصر أثري محفوظ، وينعى التعامل معه كمبني قابل للتغيير الوظيفي الحر، ويتم عرض العوامل المؤثرة على بناء الفكر المؤسسي لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، وهي كالتالي:

٦-٤-١-١ العوامل التنظيمية والإدارية

هدفها: ضمان إدارة فعالة ومستدامة للقصر.

- وضع هيكل إداري واضح لإدارة القصر وصيانته.
- تطوير خطط تشغيلية تشمل الصيانة، الأمن، والجولات السياحية.
- تحسين كفاءة الموارد البشرية (موظفين، مرشدين، فنيين).
- تنظيم شراكات مع جهات ثقافية أو تعليمية لتفعيل استخدام القصر.
- وضع سياسات متابعة وتقييم مستمر لأداء القصر والأنشطة داخله.

٦-٤-١-٢ العوامل القانونية والتشريعية

هدفها: حماية القصر من أي انتهاك أو تغييرات غير مصري بها، وضمان استمرارية الاستخدام القانوني.

- تطبيق قوانين حماية التراث والمباني الأثرية.
- إصدار تراخيص رسمية لأي نشاط داخل القصر (معارض، فعاليات، تصوير).
- وضع عقود واتفاقيات واضحة مع الشركاء أو الرعاة لضمان الالتزام بالقوانين.
- ضمان حقوق الملكية الفكرية للمحتوى الثقافي والفنى المعروض.
- تطوير تشريعات تحفز إعادة استخدام المباني الأثرية بشكل مستدام.

٦-٤-١-٣ العوامل الإعلامية (الحفز والتشجيع)

هدفها: زيادة وعي الجمهور وتشجيع المشاركة المجتمعية والزيارات.

- إطلاق حملات إعلامية تبرز قيمة القصر التاريخية والثقافية.
- استخدام وسائل التواصل الاجتماعي للترويج للفعاليات والمعارض داخل القصر.
- تقديم محتوى تعليمي وثقافي (فيديوهات، مقالات، جولات افتراضية).
- تشجيع المجتمع المحلي على المشاركة والمساهمة في الحفاظ على القصر.
- التعاون مع وسائل الإعلام لتسليط الضوء على مشاريع الترميم وإعادة الاستخدام.

جدول-٤ ملخص العوامل المؤثرة على بناء الفكر المؤسسي لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، المصدر : الباحثة

العامل المؤثر	الهدف الاستراتيجي	تطبيقات عملية مقرحة
العامل التنظيمية والإدارية	تعزيز الإدارة الفعالة والمستدامة للقصر وضمان استمرارية أنشطته	وضع هيكل إداري منظم يشمل إدارة القصر وصيانته. تطوير خطط تشغيلية واضحة تشمل الصيانة، الأمن، والجولات السياحية. تحسين كفاءة الموارد البشرية من موظفين وفنيين ومرشدين. تنظيم شراكات مع مؤسسات ثقافية وتعليمية لتفعيل الاستخدام. إنشاء آليات متابعة وتقييم

دورى لأداء القصر والأنشطة المقامة داخله.	العامل القانونية والتشريعية
تطبيق قوانين حماية التراث والمباني الأثرية.- إصدار تراخيص رسمية لأى نشاط ثقافي أو تجاري داخل القصر- صياغة عقود واتفاقيات واضحة مع الشركاء والرعاة لضمان الالتزام القانوني- حماية حقوق الملكية الفكرية للمحتوى الثقافي والفنى- تطوير تشريعات تشجع على إعادة الاستخدام المستدام للمباني التراثية.	حماية القصر كمبني أثري وضمان التزام الأنشطة بالقوانين والتشريعات
إطلاق حملات إعلامية تبرز القيمة التاريخية والثقافية للقصر- استخدام وسائل التواصل الاجتماعي للترويج للفعاليات والمعارض- تقديم محتوى تعليمي وثقافي مثل فيديوهات، مقالات، وجلوبات افتراضية- تشجيع المجتمع المحلي على المشاركة والمساهمة في صيانة القصر- التعاون مع وسائل الإعلام لتنشيط الضوء على مشاريع الترميم وإعادة الاستخدام.	زيادة الوعي المجتمعي وتعزيز مشاركة الجمهور في الحفاظ على القصر

6-5-6 العوامل التقنية والعمانية لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش - مبني أثري)

- يفرض الطابع الأثري لقصر عبد الرحيم الدمرداش محددات تقنية وعمانية صارمة، تجعل أي تدخل مرهوناً بمبدأ أقل تدخل ممكن.
- فالتقنيات المستخدمة يجب أن تكون قابلة للفك وغير دائمة، مع الحفاظ الكامل على العناصر الأصلية.
- ويُظهر التحليل أن إدخال الخدمات الحديثة يمثل أحد أخطر التحديات، حيث يجب دمجها دون المساس بالفراغات التاريخية أو تشويه القيم البصرية.
- أما على المستوى العمراني، فتبرز ضرورة حماية المجال البصري للقصر، ومنع التعديلات التي تقلل من حضوره كعنصر أثري داخل منطقة مكتظة.
- ويؤكد هذا المحور أن نجاح إعادة الاستخدام لا يقاس بمدى التغيير، بل بمدى احترام الأصالة الأثرية مع تحقيق الحد الأدنى من التفعيل الوظيفي.

6-5-6 الاحتياجات والواجبات الخاصة بأصحاب المنطقة

6-2-5-6 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات زوار مستشفى الدمرداش تجاه القصر الأثري

الأهداف:

- توعية زوار المستشفى بالقيمة التاريخية والمعمارية لقصر عبد الرحيم الدمرداش بوصفه جزءاً من الذاكرة العمرانية للمكان.
- تنظيم حركة الزوار بما يحقق الاستفادة من القصر دون الإضرار بعناصره الأثرية أو إزعاج الوظائف المحيطة.
- دمج القصر في التجربة البصرية والثقافية للزوار من خلال لوحات تعريفية ومسارات إرشادية.
- تعزيز السلوك الإيجابي للزوار تجاه القصر، بما يضمن احترام قدسيته التاريخية والحفاظ على سلامته.

الواجبات:

- الالتزام بعدم إلحاق أي ضرر بالعناصر المعمارية أو الفراغات التاريخية للقصر.
- احترام الضوابط المنظمة للاستخدام والزيارة وعدم استغلال القصر استخدامات عشوائية.
- الحفاظ على نظافة الموقع والمحيط العمراني للقصر.

6-2-5-6 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات ملاك القصر الأثري

الأهداف:

- تحقيق توازن بين حقوق الملك ومتطلبات الحفاظ على القيمة الأثرية والمعمارية للقصر.

- إشراك المالك في عملية اتخاذ القرار المتعلقة بإعادة التوظيف والإدارة المستدامة للمبنى.
- توفير أطر قانونية وتنظيمية واضحة تضمن استدامة المبنى وتحمي مصالح المالك.
- دعم المالك فنياً وإدارياً فيما يتعلق بأعمال الصيانة والترميم وفقاً للمعايير المعتمدة.

الواجبات:

- الالتزام بالتشريعات والقوانين المنظمة لحماية المبني التراثية.
- عدم إجراء أي تعديلات إنشائية أو معمارية دون الرجوع للجهات المختصة.
- الحفاظ على المبني وصيانته الدورية بما يمنع تدهوره أو فقدان قيمته التاريخية.

6-2-3 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات المستثمرين في القصر الأثري

الأهداف:

- تشجيع الاستثمار المسؤول القائم على مبادئ الاستدامة والحفاظ على التراث.
- توجيه الاستثمارات نحو أنشطة متوافقة مع الطابع التاريخي للقصر ووظيفته المفترحة.
- تحقيق عائد اقتصادي مستدام يسهم في تمويل أعمال الصيانة والتشغيل المستمر للقصر.
- تعزيز الشراكة بين المستثمرين والجهات الحكومية والمجتمع المحلي.

الواجبات:

- الالتزام بالمعايير المعمارية والأثرية المعتمدة في جميع مراحل التطوير والتشغيل.
- عدم تغليب العائد المادي على حساب القيمة التاريخية أو الاجتماعية للقصر.
- المساهمة في رفع الوعي الثقافي والحفاظ على هوية المكان من خلال الأنشطة المقدمة.

6-3 معايير التقييم لعمليات إعادة الاستخدام والتوظيف للمبني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة (قصر عبد الرحيم الدمرداش)

جدول (6-5) معايير التقييم لعمليات إعادة الاستخدام والتوظيف للمبني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة (قصر عبد الرحيم الدمرداش)، المصدر: من دراسات الباحث لحالة الدراسة

المعيار الرئيسي	المعيار الفرعى	مؤشرات القياس	محقق / غير متحقق
المعايير الخاصة بقيمة المبني التاريخية والتخطيط العام	تاريخ الإنشاء	<p>تبرع عبد الرحيم الدمرداش بالقصر عام 1928 م.</p> <p>قام ببناء المستشفى في سنة 1931م، وأنشئت كلية الطب بداخلها ثم صارت جزء من جامعة عين شمس فيما بعد عام 1950م.</p> <p>تبرع عبد الرحيم الدمرداش بالمستشفى قبل عام من رحيله، وظل القصر مهجوراً بعد وفاته يسكنه الحراس وعائاته وتملأه أكفان الموتى [12].</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <p>القصر يعود لفترة ما بين الخالقين (القرن العشرين) وبعكس طرزها المميزة.</p>
الشخصية المترتبة		<p>قام ببناء القصر والمستشفى واحد من رواد العمل الخيري والطبي في مصر.</p> <p>ولد عبد الرحيم الدمرداش في عام 1849 م، كان شخصية مصرية بارزة مترفة متعددة الأدوار.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>
الطابع وهوية الفراغ		يعكس الفراغ هوية المكان من خلال التصميم المعماري والعناصر الجمالية والزخرفية.	<input checked="" type="checkbox"/>
المعايير العمرانية	التسجيل الرسمي كمبني تراثي	<p>احترام العادات والتقاليد العمرانية لتعزيز الاتساع الثقافي.</p> <p>لم يتم تسجيل قصر عبد الرحيم الدمرداش كـ"مبني تراثي" رسمياً، ولكن يعتبر تحفة عمارية ذات قيمة تاريخية وثقافية.</p> <p>كان قد تم تسجيله مسبقاً كمبني تراثي في قائمة وزارة الثقافة فقط بتاريخ 15 مارس 2003م.</p> <p>لم يسجل حتى الان ضمن هيئة التنسق الحضاري، ولم يلاقي اهتماماً من الجهات المختصة، الامر الذي يقوده الى الهلاك والزوال بسبب الاعمال الشديدة للفحص داخل</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

		حيز المستشفى.		
✓ محقق	يحيط القصر بالطرق غير الممهدة ومبني جراج وبعض من أبنية المستشفى، وقد يحيط به العديد من الخدمات، وقد يتميز الطابع العام للمنطقة بالهدوء والكثير من الحادائق.	البيئة العمرانية المحيطة		
✗ غير محقق	تكون المسارات واضحة ومتصلة لتوجيه المستخدمين بسهولة.	سهولة الاستقراء تحقيق عناصر كيفن لينش		
✓ محقق	تكون الحدود محددة لتعزيز الإدراك المكاني.			
✓ محقق	تكوين عقد لتعزيز الأنشطة الإنسانية في الفراغ.			
✓ محقق	أحاطة الفراغ بمناطق متداخلة عمرانياً محددة للفراغ.			
✓ محقق	توفر علامات مميزة لتسهيل التعرف على المكان وتوجيهه الحركة.			
✓ محقق	يتمتع المبني بطراز معماري نيو كلاسيكي مع عناصر عثمانية ، وقد شاع استخدام هذا الطراز في القاهرة في عشرينات القرن العشرين.	الطراز المعماري العناصر الزخرفية الحالة الإنسانية	المعايير المعمارية	
✓ محقق	وقد استخدمت الزخارف الجصية والنقوش الخشبية الأصلية والتي يعود انشائها الى 1928م			
✓ محقق	يعني المبني من مشاكل كثيرة ، وقد تم عمل آخر تقييم انساني للمبني في يونيو 2019م ، والذي أظهر عن وجود شروخ غير انسانية بالمبني.			
✓ محقق	قد تم عمل دراسة أولية تمت في أكتوبر 2021م ، أظهرت امكانية التقسيم الداخلي.	قابلية اعادة التوظيف	المعايير التخطيطية والتنموية	
✓ محقق	شبكات الكهرباء والمياه تم تجديدها جزئياً في عام 2010 م.	توفر الخدمات امكانية ادخال تقنيات حديثة		
✓ محقق	قد أجرت دراسات تقنية في عام 2022م ، حول إدخال أنظمة تكييف وانترنت.			
✗ غير محقق	تلبي الفراغات الاحتياجات النفسية للمستخدمين من خلال التصميم المرح والجذاب.	معايير ثقافية واجتماعية	المعايير الاجتماعية	
✗ غير محقق	تتضمن عناصر تحفز السلوكات الاجتماعية الإيجابية وتخليل العمل الخيري وذكرى الشخصيات الرائدة بالعمل الخيري والاجتماعي.			
✓ محقق	يخضع المبني لقانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن حماية المباني ذات الطابع المعماري، (المشروع ممكן ضمن وزارة الثقافة).	توافق المشروع مع قوانين التراث التاريخي المطلوبة القيود على التعديل	المعايير القانونية والتشريعية	
✓ محقق الإجراءات معقدة لكنها ممكنة.	يتطلب موافقة من جهاز التنسيق الحضاري ووزارة الاسكان، وفقاً لتعديل 2018 م			
✓ محقق	يمنع تعديل الواجهات الخارجية حسب قرار حماية التراث الصادر في 2003 م.			
✗ غير محقق	تقديرات أولية في 2021م تشير إلى تكلفة تقارب 12 مليون جنية مصرى لعادة ترميم القصر، وذلك بسبب الطابع التراشى وتکاليف الحرفيين المتخصصين.	تكلفة الترميم تكلفة الصيانة والتشغيل	معيار بناء الفكر المؤسسي والجذوبي الاقتصادية	
✗ غير محقق	تقديرات سنوية منذ عام 2022م تشير إلى تكلفة تشغيل وصيانة حوالي 500 ألف جنية مصرى، قد يحتاج المبني لصيانة دورية ودقيقة.			
✓ محقق	دراسة سوقية في 2023 م تشير إلى امكانية تأجير الوحدات بسعر مرتفع (مناسب للاستخدام السككي الفاخر أو السياحي).	العائد المتوقع		

ملخص الفصل السادس

تناول فصل الدراسة الميدانية تحليلًا شاملًا لقصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري في إطاره العثماني والاجتماعي والاقتصادي، اعتمادًا على دراسة الوضع الراهن للقصر والمنطقة المحيطة به. وقد بدأ الفصل بتقييم الحالة المعمارية والإنسانية للمبني، وتحليل موقعه ضمن النسق العثماني، بما في ذلك الارتفاعات، والكتافات البنائية، وأنماط استعمالات الأرضي المحيطة، بما أسمهم في تكوين صورة دقيقة عن واقع القصر وإمكاناته الحالية، كما تضمن الفصل تحليلًا للقيمة المعمارية والتراشية للمبني المحيطة، وتحديد المباني ذات القيمة داخل المنطقة، إلى جانب رصد المشكلات المؤثرة على القصر، سواء التخطيطية أو العثمانية أو الاجتماعية والاقتصادية، فضلًا عن المشكلات القانونية والتشريعية، وهو ما انعكس على كفاءة استغلال القصر واندماجه في محيطه العثماني، وفي إطار ذلك، تم تحليل أهداف إعادة الاستخدام والتأهيل لقصر عبد الرحيم الدمرداش، مع التركيز على معالجة المشكلات القائمة، وتحقيق التكامل بين القصر والمنطقة

المحيطة بما يضمن الحفاظ على قيمته التاريخية والمعمارية. كما ناقش الفصل آليات تطبيق معايير الاستدامة في إعادة استخدام وتأهيل المبني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، من خلال دراسة السياسات التخطيطية والتنموية، والاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية، ونظم التمويل المختلفة، سواء الذاتية أو غير المباشرة، واهتم الفصل بدراسة دور المشاركة المجتمعية كعنصر رئيسي في نجاح مشروعات إعادة الاستخدام، من خلال تحليل احتياجات وأدوار الأطراف المختلفة المرتبطة بالقصر، بما يشمل المجتمع المحلي، وزوار مستشفى الدمرداش، وملاك العقار الأثري، والمستثمرين، مع إبراز أهمية التكامل بين هذه الأطراف لتحقيق استدامة المشروع على المدى الطويل، كما تم التطرق إلى الأبعاد المؤسسية والتنظيمية والتقنية الالزامية لضمان فعالية عمليات إعادة الاستخدام والتأهيل، وبناءً على ما سبق، أسهمت نتائج الدراسة الميدانية في تكوين إطار تحليلي متكامل يوضح الفرص والتحديات المرتبطة بإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري، الأمر الذي يمهد لانتقال إلى فصل التوصيات والذي يهدف إلى صياغة مقتراحات عملية وتطبيقية قابلة للتنفيذ، تستند إلى نتائج التحليل الميداني وتسعى إلى تحقيق إعادة توظيف مستدامة للقصر في ضوء معايير الحفاظ على التراث والتنمية العمرانية.

جدول-6- ملخص العوامل المؤثرة على بناء الفكر المؤسسي لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمبني التراثية السكنية ذات القيمة التاريخية، المصدر: الباحثة

المضمون التحليلي	العنوان الرئيسي
تحليل الحالة المعمارية والإنسانية للقصر، ودراسة موقعه وعلاقته بالنسيج العمراني المحيط، ورصد أنماط الاستخدامات والمشكلات القائمة.	الدراسات التحليلية لمنطقة الدراسة لقصر عبد الرحيم الدمرداش (الوضع الحالي)
تحليل المشكلات التخطيطية والمعمارية والاجتماعية والاقتصادية والتشريعية المؤثرة على القصر والمنطقة المحيطة، وتحديد التحديات الرئيسية لإعادة التأهيل.	التحليل العام لحالة منطقة عبد الرحيم الدمرداش (المشكلات المؤثرة على القصر)
صياغة أهداف العامة لإعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش وحل مشكلات إعادة تأهيل القصر	تحديد الأهداف العامة لإعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش وحل مشكلات إعادة تأهيل القصر
استخلاص معايير الاستدامة القابلة للتطبيق اعتماداً على التجارب والنمذج المشابهة، وربطها بخصوصية القصر محل الدراسة.	تحديد الأهداف المستخلصة بشكل تطبيقي لمعايير المقرحة للاستدامة من خلال الاستفادة من نماذج إعادة استخدام للمبني السكنية التراثية ذات القيمة التاريخية

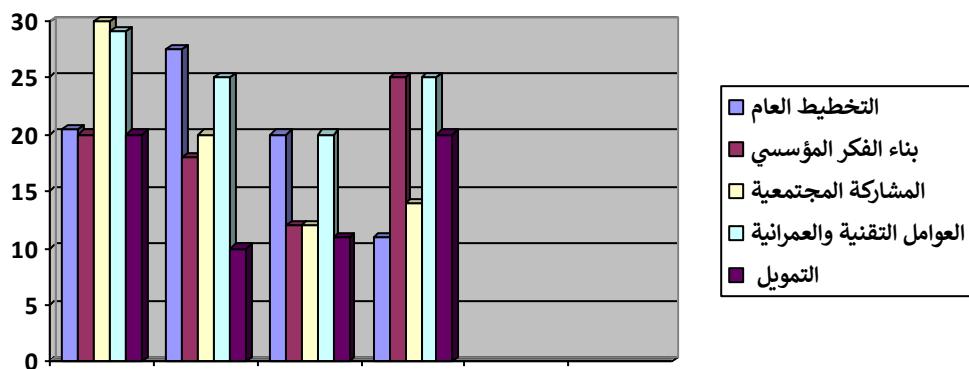
الباب الثالث (الفصل السابع)

النتائج والتوصيات

يهدف هذا الفصل إلى عرض وتحليل نتائج الدراسة الميدانية الخاصة بتقدير معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش، وذلك في ضوء الإطار النظري والمعايير المستخلصة من الدراسات السابقة ويعتمد الفصل على تحليل مستوى تحقق المعايير المختلفة، بهدف تحديد نقاط القوة والقصور التي تؤثر على إمكانية إعادة استخدام القصر بشكل مستدام.

نتائج تقييم معايير إعادة استخدام القصر

نتائج التقييم الكمي للمعايير المستخلصة:



رسم توضيحي 7-1 نتائج تقييم معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش المصدر: الباحث

توضح نتائج التقييم تباين مستويات تحقق معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش، حيث سجل معيار التخطيط العام مستويات مرتفعة نسبياً، بما يعكس وضوح الإطار العمراني للموقع وإمكانية دمج القصر ضمن النسيج الحضري المحيط، في المقابل، أظهر معيار التمويل أدنى مستويات التحقق، وهو ما يشير إلى غياب آليات تمويل مستدامة تتناسب مع القيمة التاريخية والمعمارية للقصر، كما جاءت معايير بناء الفكر المؤسسي والمشاركة المجتمعية بمستويات متوسطة، مما يعكس ضعف التنسيق المؤسسي ومحodosية إشراك المجتمع المحلي في عمليات إعادة الاستخدام، أما العوامل التقنية والمعمارية فقد حققت نتائج متوسطة إلى مرتفعة، بما يدل على قابلية المبني من الناحية العمرانية لإعادة التأهيل.

التحليل المقارن لمستويات تحقق المعايير:

جدول (7-1): ملخص نتائج تقييم معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش
المصدر: الباحثة – بالاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية والتحليل التحليلي للمعايير.

الدالة التخطيطية والمعمارية	مستوى التحقق	المعيار
يعكس وضوح الإطار العمراني للموقع وإمكانية دمج القصر ضمن التسريح الحضري المحيط، بما يدعم فرص إعادة الاستخدام الوظيفي.	مرتفع	التخطيط العام
يشير إلى ضعف التنسيق بين الجهات المعنية وغياب إطار مؤسسي متكامل لإدارة المباني التراثية، مما يؤثر على استدامة إعادة الاستخدام.	متوسط	بناء الفكر المؤسسي
يدل على محدودية إشراك المجتمع المحلي في عمليات اتخاذ القرار، مع وجود فرص لتفعيل دور المجتمع في دعم المشروع.	متوسط	المشاركة المجتمعية
يوضح قابلية القصر من الناحية المعمارية والإنسانية لإعادة التأهيل، مع الحاجة إلى تدخلات تحفظ القيم التاريخية والمعمارية.	متوسط إلى مرتفع	العوامل التقنية والمعمارية
يعكس غياب آليات تمويل مستدامة ومتخصصة تتناسب مع طبيعة المبني الأثري، مما يمثل أحد أبرز معوقات إعادة الاستخدام.	منخفض	التمويل

يوضح التحليل المقارن تباين مستويات تحقق المعايير، حيث يتتصدر معيار التخطيط العام قائمة المعايير الأكثر تحققًا، في حين يمثل التمويل المعيار الأضعف، وهو ما يعكس أن التحديات المرتبطة بإعادة استخدام القصر لا تقتصر على الجوانب المعمارية فقط، بل تمتد إلى الأبعاد المؤسسية والاقتصادية

مناقشة النتائج في ضوء أهداف الدراسة

تعكس نتائج تقييم معايير إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش مدى التوافق النسبي بين الوضع الراهن للقصر ومتطلبات إعادة الاستخدام للمباني التراثية ذات القيمة التاريخية. فقد أظهرت النتائج أن القصر يتمتع بمقومات معمارية وخططية مناسبة، سواء من حيث موقعه داخل النسيج العمراني أو من حيث خصائصه المعمارية التي تسمح باستيعاب وظائف جديدة دون الإخلال بقيمته الأثرية.

وفي ضوء الهدف المتعلق بتقييم العوامل التخطيطية والمعمارية المؤثرة على إعادة الاستخدام، تشير النتائج إلى أن وضوح الإطار التخطيطي للموقع يمثل أحد عناصر القوة الرئيسية، إلا أن هذا العامل لا يعمل بمعزل عن باقي المعايير، حيث يتطلب تفعيله وجود منظومة متكاملة تدعم عملية إعادة الاستخدام بشكل مستدام.

أما فيما يخص هدف الدراسة المرتبط بتقييم الأبعاد المؤسسية والإدارية، فقد أوضحت النتائج وجود قصور واضح في بناء الفكر المؤسسي، يتمثل في ضعف التنسيق بين الجهات المعنية وغياب جهة إدارة موحدة تتولى الإشراف على المبني الأثري، وهو ما يحد من إمكانية تحويل المقومات المعمارية القائمة إلى مشروع إعادة استخدام فعال.

كما كشفت النتائج، في ضوء هدف تفعيل المشاركة المجتمعية، عن محدودية دور المجتمع المحلي في عمليات اتخاذ القرار، وهو ما يقلل من فرص القبول المجتمعي للمشروعات المقترنة ويفصل من استدامتها على المدى الطويل، رغم ما يمتلكه المجتمع المحلي من إمكانات يمكن توظيفها لدعم إعادة الاستخدام.

وفيما يتعلق بهدف الدراسة الخاص بتقييم آليات التمويل، أظهرت النتائج أن التمويل يمثل التحدى الأكبر أمام إعادة استخدام القصر، حيث يفتقر الوضع الراهن إلى نماذج تمويل متقدمة تتناسب مع طبيعة المبني الأثري، مما يعكس الحاجة إلى تبني آليات غير تقليدية تعتمد على الشراكات والتكامل بين القطاعات المختلفة.

وبوجه عام، تؤكد مناقشة النتائج أن إشكالية إعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش لا تكمن في الجوانب المعمارية فقط، بل ترتبط بشكل أساسي بضعف الأطر المؤسسية والتمويلية، وهو ما يستدعي تبني رؤية شاملة تتكامل فيها الأبعاد التخطيطية، الإدارية، الاجتماعية، والاقتصادية لتحقيق إعادة استخدام فعالة ومستدامة.

جدول (2-7): تحليل نتائج الدراسة في ضوء الأهداف المستخلصة، المصدر : الباحثة – بالاعتماد على نتائج تقييم المعايير.

هدف الدراسة	نتائج التقييم المرتبطة بالهدف	التحليل الأكاديمي
تقييم العوامل التخطيطية والمعمارية المؤثرة على إعادة استخدام القصر	ارتفاع نسبي في معيار التخطيط العام والعوامل التقنية والمعمارية	يدل على أن القصر يتمتع بمقومات تخطيطية وعمارية تسمح بإعادة استخدام، إلا أن هذه المقومات تحتاج إلى إطار تنظيمي داعم لتحويلها إلى مشروع فعال.
تحليل الأبعاد المؤسسية والإدارية لإدارة المباني التراثية	تحقيق متوسط لمعايير بناء الفكر المؤسسي	يعكس ضعف التنسيق بين الجهات المعنية وغياب منظومة إدارة متكاملة، مما يحد من استدامة مشروعات إعادة الاستخدام رغم توافر الإمكانيات المادية والمعمارية.
تقييم دور المشاركة المجتمعية في دعم إعادة استخدام	تحقيق مستوى متوسط لمعايير المشاركة المجتمعية	يشير إلى محدودية إشراك المجتمع المحلي في اتخاذ القرار، وهو ما يؤثر سلبًا على القبول المجتمعي واستمرارية مشروعات إعادة استخدام.
تحليل آليات التمويل المناسبة للمباني التراثية	انخفاض واضح في معيار التمويل	يبرر التمويل كأحد أبرز معوقات إعادة الاستخدام، ويؤكد الحاجة إلى تبني آليات تمويل غير تقليدية تتناسب مع طبيعة المبني ذات القيمة التاريخية.
الوصول إلى رؤية شاملة لإعادة الاستخدام المستدام	تبسيط مستويات تحقق المعايير	يؤكد أن إعادة استخدام القصر لا يمكن أن تعتمد على بعد واحد، بل تتطلب تكاملًا بين الجوانب التخطيطية، المؤسسية، الاجتماعية، والاقتصادية.

استنتاجات تمهيدية للبدائل المقترحة

بناءً على ما سبق من نتائج وتحليل، يمكن استخلاص مجموعة من الاستنتاجات التي تشكل الأساس لاقتراح بدائل وآليات التدخل المناسبة لإعادة استخدام القصر، وهو ما سيتم تناوله تفصيلياً في الفصل التالي.

جدول (7-3): استنتاجات تحليلية تمهيدية للبدائل المقترحة، المصدر: الباحثة - إعداد تحليلي.

المعيار	الاستنتاج الرئيسي	الدلالة على البدائل المقترحة
الخطيط العام	يملك القصر موقعًا وإطارًا عمرانيًا يسمح بإعادة دمجه داخل النسيج الحضري	إمكانية اقتراح بدائل استخدام تكامل مع الأنشطة المحيطة دون الإخلال بالقيمة الأثرية.
العوامل التقنية والمعمارية	القصر قابل للتأهيل مع الحفاظ على خصائصه المعمارية	توجيه البدائل نحو إعادة استخدام تكيفي يحافظ على العناصر التاريخية مع تدخلات محدودة ومدروسة.
بناء الفكر المؤسسي	ضعف الأطر المؤسسية الحالية لإدارة المبنى	ضرورة اقتراح نموذج إداري أو جهة إشراف موحدة لإدارة وتشغيل القصر بعد إعادة استخدامه.
المشاركة المجتمعية	محفوظة الدور المجتمعي في الوضع الراهن	أهمية تضمين المجتمع المحلي كعنصر داعم في البدائل المقترحة لضمان الاستدامة.
التمويل	غياب آليات تمويل مستدامة ومتخصصة	توجيه البدائل نحو نماذج تمويل تشاركية أو ذاتية تتناسب مع طبيعة المباني التراثية.

بناءً على ما سبق عرضه من نتائج وتحليل ومناقشة، يمكن استخلاص مجموعة من الاستنتاجات الأساسية التي تمثل منطلقاً لصياغة بدائل وآليات التدخل المقترحة لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش. وتمثل هذه الاستنتاجات في أن القصر يملك مقومات معمارية وتاريخية تؤهله لإعادة الاستخدام، إلا أن تفعيل هذه المقومات يتطلب معالجة أوجه القصور المؤسسي والتمويلي، إلى جانب تعزيز دور المشاركة المجتمعية.

كما تشير النتائج إلى ضرورة الانتقال من التعامل مع القصر باعتباره مبنى منفردًا إلى اعتباره جزءاً من منظومة عمرانية وثقافية متكاملة، بما يضمن تحقيق التوازن بين الحفاظ على القيمة الأثرية ومتطلبات استخدام المعاصر. وعليه، فإن البدائل المقترحة في الفصل التالي تتعلق من هذه الاستنتاجات، وتسعى إلى تقديم آليات عملية وقابلة للتطبيق تدعم إعادة استخدام القصر في إطار تموي مستدام يحترم خصوصيته التاريخية والمعمارية.

نتائج البحث والدراسة الميدانية

المحور الأول: القيمة التاريخية والمعمارية للقصر

1. التحليل المعماري:

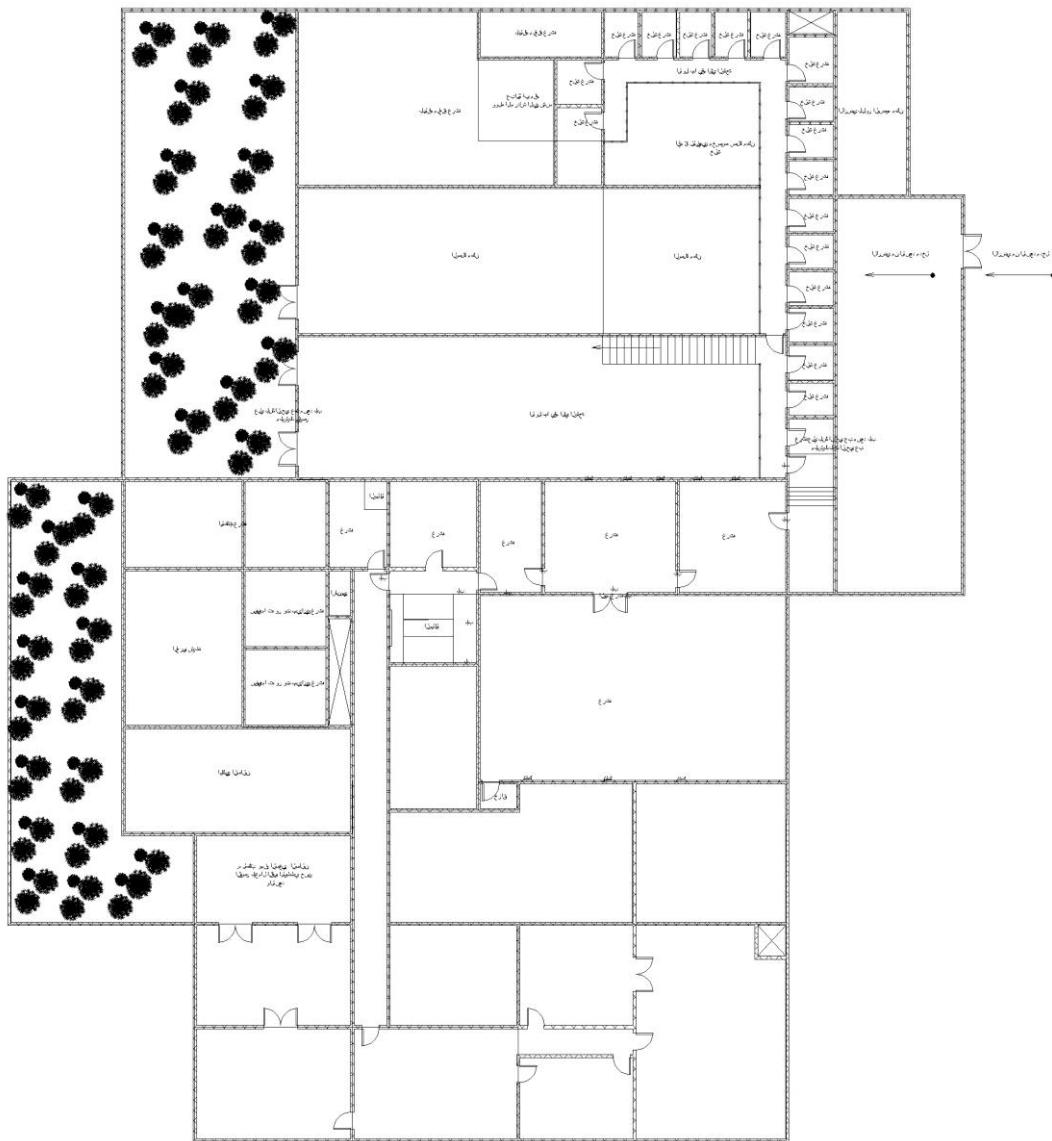
- قصر عبد الرحيم الدمرداش يمثل نموذجاً متميزاً من عمارة عشرينيات القرن العشرين وينتسب بنفاصيل معمارية فريدة تشمل الواجهات المزخرفة، الأقواس، الأعمدة الداخلية والنواذن المزججة.



شكل 7-2 واجهة القصر الجانبية والتي يتضح بها النوافذ المزججة وغيرها المصدر: الباحثة

- توضح الدراسة الميدانية أن القصر لا يزال يحتفظ بالعديد من الخصائص الأصلية للبناء مثل المواد التقليدية المستخدمة (الحجر الجيري، الطوب الأحمر، الأخشاب المحلية)، وهو ما يعكس التقنيات الإنشائية المعمارية الشائعة في تلك الحقبة.

- من الناحية الوظيفية، توزيع الفراغات يعكس أسلوب تصميم تقليدي للمساكن الثرية في القاهرة في العشرينات، حيث تم تخصيص القاعات الكبيرة للأنشطة الاجتماعية، والغرف الصغيرة للمعيشة الخاصة، مع ممرات واسعة تربط بين أجزاء القصر المختلفة.



شكل (7-3): تحليل المسقط الأفقي لقصر عبد الرحيم الدمرداش من حيث التوزيع الوظيفي
المصدر: من إعداد الباحثة اعتماداً على خرائط وزارة الآثار

الخصائص المعمارية والوظيفية لقصر عبد الرحيم الدمرداش

- يتكون قصر عبد الرحيم الدمرداش من عدد كبير من الفراغات الداخلية، إذ يُقدر عدد الغرف بنحو أربعين غرفة تقربياً، وهو ما يعكس الطابع السكني الكبير للقصر ووظيفته الاجتماعية والدينية في أن واحد.
- يتميز القصر بوجود ارتباط مباشر بين غرفة عبد الرحيم الدمرداش والمسجد الملحق بالقصر، بما يشير إلى خصوصية الاستخدام وسهولة الانتقال بين الفراغين دون المرور بالمساحات العامة.
- يضم المسجد الملحق بالقصر عدداً كبيراً من الفراغات التعبدية، حيث يحتوي على نحو تسع وخمسين خلوة، ما يعكس الدور الديني والتعليمي للمجمع المعماري ككل.

- يتضمن القصر نظام حركة واضح، يتمثل في وجود سلم رئيسي يقع في نهاية الممر المقابل للمدخل، وهو ما يعزز وضوح التسلسل الحركي داخل المبني ويربط بين الأدوار المختلفة.
- يحتوي القصر على صالون رئيسي كبير مخصص للاستقبال الرسمي، إلى جانب صالون أصغر حجماً يرجح استخدامه للاستقبالات الخاصة أو العائلية، بما يعكس التدرج الوظيفي للفراغات الداخلية.
- شهد الدور الأرضي للقصر تغييرات وظيفية لاحقة، حيث تم تحويل عدد من الغرف إلى مخازن لحفظ الثلاجات ومواد التبرعات، وهو ما يشير إلى تغير نمط الاستخدام المعاصر للقصر مقارنة بوظيفته الأصلية.
- يضم القصر غرفة كبيرة تستخدم كمكتبة، تحتوي على ما يقرب من سبعة آلاف كتاب في مجالات دينية وثقافية متعددة، ما يؤكد الدور الثقافي والعلمي للمبني إلى جانب وظيفته السكنية.
- توجد غرفة مخصصة للضيافة تضم بداخلها متحفًا مصغرًا لعبد الرحيم الدمرداش، يحتوي على مقتنيات شخصية وتاريخية، بما يعزز القيمة التوثيقية والتراثية للقصر.
- يحيط بالقصر من مختلف الجهات تراسات وشرفات خارجية، تشكل عنصراً معمارياً مهماً في تصميم المبني، وتسهم في تحسين التهوية الطبيعية والاتصال البصري بين الداخل والخارج.
- تُقدر المساحة الإجمالية لقصر عبد الرحيم الدمرداش بما لا يقل عن 800 متر مربع تقريباً، وهو ما يعكس ضخامة المبني وأهميته المعمارية ضمن النسيج العمراني المحيط.

٢. التحليل التاريخي والاجتماعي:

- القصر يجسد ارتباط المبني بالهوية الاجتماعية والثقافية للمجتمع المصري في تلك الفترة ويعكس مكانة مؤسسه والمجتمع المحيط به.
 - المقارنة مع الإطار النظري تشير إلى أن القصر يعد مثالاً حياً لكيفية دمج الجوانب الاجتماعية مع التصميم المعماري، بما يعزز فهم العلاقة بين المبني والمجتمع المحلي.
- خلاصة المحور الأول:**
- يتضح أن القصر يحمل قيمة تاريخية وعمارية كبيرة، ويحتاج إلى صيانة دقيقة للحفاظ على هذه الهوية.



شكل ٤-٧ يوضح احتياج القصر إلى صيانة دقيقة للحفاظ عليه المصدر: الباحثة

- أي تدخل هندسي لإعادة التوظيف يجب أن يحافظ على الواجهة الأصلية والتفاصيل المعمارية الداخلية والخارجية دون تغييرات جوهرية.

المحور الثاني: الإمكانيات لإعادة الاستخدام والتوظيف

- التحليل الإنساني والوظيفي:
- الدراسة الميدانية أظهرت أن القصر يحتفظ بـ الصلابة الإنسانية الأساسية، لكن بعض الأجزاء تحتاج إلى تقوية الأعمدة والأسقف والأرضيات لضمان السلامة عند الاستخدام المستقبلي.

- المساحات الداخلية (القاعات الكبيرة، الممرات، الأفنية) توفر إمكانيات كبيرة لتحويلها إلى ورش حرفية، مراكز تعليمية، أو قاعات عرض ثقافية.



شكل 7-5 بعض الأماكن بالقصر التي تحتاج لتنقية وترميم من الداخل والفناء الداخلي المصدر: الباحثة

٢. التحليل البيئي والإنساني:

- استخدام القصر كمركز ثقافي أو تعليمي يحقق الاستدامة الاجتماعية ويعزز الهوية المحلية.
- يمكن تطبيق معايير بيئية بسيطة مثل: تحسين التهوية الطبيعية، الحفاظ على الإضاءة الطبيعية، واستغلال الفراغات المفتوحة بطريقة مستدامة.

٣. ربط بالإطار النظري والتجارب المماثلة:

- المقارنة مع مشاريع إعادة التوظيف في مناطق الدرج الأحمر ووسط البلد توضح أن تحويل المباني التراثية إلى مراكز ثقافية أو كورش حرفية يساهم في الحفاظ على المبنى ويخدم المجتمع المحلي.

خلاصة المحور الثاني:

- الإمكانات المكتشفة توفر فرصاً كبيرة لإعادة التوظيف بشكل مستدام.
- أي تصميم جديد أو تعديل داخلي يجب أن يكون قابلاً للعكس بحيث يمكن استعادة الأصلية عند الحاجة.

المحور الثالث: التحديات والصعوبات

١. الحالة الإنسانية:

- بعض أجزاء القصر أظهرت تآكلًا في العناصر الخرسانية والجوية، وتشققات في الجدران والأسقف.
- تحتاج هذه الأجزاء إلى تنقية هيكلية باستخدام طرق هندسية محافظة على الشكل الأصلي مثل التدعيم الداخلي للأعمدة أو استخدام مواد خفيفة بديلة للأجزاء التالفة.



شكل 7-6 تشوهات الجدران وتهالك المفردات المعمارية للقصر المصدر: الباحثة

٢. المشكلات القانونية والتشريعات:

- المباني التراثية مثل قصر الدمرداش تخضع لقيود صارمة على التغيير في الواجهة أو التوسيع الرأسي.
- أي مشروع لإعادة الاستخدام يحتاج إلى موافقات رسمية من وزارة الثقافة والجهات المختصة بالتراث.

٣. الصيانة الدورية والمرافق الأساسية:

- نقص الصيانة الدورية أدى إلى تدهور أجزاء من السقف والخشب والأرضيات.
- كما أن القصر يحتاج إلى تحديث المرافق الأساسية (الكهرباء، المياه، التهوية) بطريقة لا تؤثر على العناصر المعمارية الأصلية.

خلاصة المحور الثالث:

- التحديات المسجلة تؤكد ضرورة وضع خطة شاملة للصيانة والترميم قبل إعادة التوظيف.
- أي تدخل هندسي يجب أن يكون محافظاً على الهوية المعمارية والتاريخية للقصر مع ضمان السلامة والاستدامة.

جدول 4-7 منهج استرشادي لتأثير المنهجية على مشاكل منطقة الدمرداش وقصر عبد الرحيم الدمرداش المصدر: الباحثة

مشكلات منطقة القاهرة الخديوية															منهج استرشادي لتأثير المنهجية على مشاكل منطقة الدمرداش وقصر عبد الرحيم الدمرداش	
مشكلات تقنية و عمرانية							مشكلات بناء الفكر المؤسسي		مشكلات التخطيط العام للمشروعات							
- التحول في الوظائف الدنائية إلى وظائف غير مدنية، وترك المدرسين مهجريا.	- الآفات الالعنة تسبب التلوث المائي حول المدرسي.	- التلوث بمصري.	- مشكلة التأثير على التعليم العلم.	- مشكلة المحافظة يسبب مشكلة التلوين.	- ورقة البعثة المائية حول المدرسي.	- وجود أماكن لانتظار المسيرات بشكل عشوائي.	- التأديب على القراءات المعنوية من المعلمين.	- المشاكل الناجمة عن وجود الحركة المكثفة للسيارات.	- عدم الاستغلال الأمثل للنصر نفسه والمدورة الداخلية لمدينة.	- تدمر بعض المباني وظهور الشهابات.	- ظهور الرقصة القاصرة من خلالها من تلوث مياه جذابة بالمنطقة.	- وجود قوانين ولوائح تسهيل من خلالها المدنية.	- تأثير مشكلات الإيجار القديم والتغيرات في المدنية.	- المشاكل الناجمة عن إنشاء القرية الاصحاحية.	- عدم وجود فرق على تحضيرى للمنطقة.	إعادة دمج القسر ضمن البيكل التخطيطي العام لمنطقة العباسية.
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تحسين شبكة الحركة والوصول إلى القسر وتقليل العشوائية العمرانية المحيطة به.
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	توزيع الموارد (الاستثمار الحقيقي لمنطقة الدمرداش كثاب جوهرى وتقليق القاهرة)
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تقليل الاعتماد على التمويل الحكومي من خلال تنويع مصادر الدخل.
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تفعيل عائد اقتصادي يضمن استدامة صيانة وتنشيف المبني.
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	استثمار الموارد والإمكانات بالمنطقة
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	الجهات الحكومية (توفير الخدمات والتسهيلات والاشراف على المشروعات)
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	المنج الدولية والمحلية مع مشاركة الجهات المعنية والشراكة مع الجهات الثقافية
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	التسويق الرقى والتراث مع مشاركة المجتمع بكافة فئاته (برامج النوعية)
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	ضمان استمرارية الاستخدام الوظيفي للمبني
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تعزيز التسلسلي الاجتماعي عبر خلق مساحة مشتركة للفنادق.
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تعزيز الالتماس بين القيم التراثية والمعطيات المعاصرة
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	إظهار المسار التارىخى للمنطقة لإشعاع السكان وزوار المستشفى بالمسؤولية.
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تشجيع المبادرات المجتمعية والثقافية
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	وضع هيكلي إداري واضح لإدارة القسر وصيانته (عمل لجنة لإشراف بالمنطقة)
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تطوير خطط تنسيقية تشمل الصناعة، الامن، والهولات السياحية.
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	تنظيم شراكات مع جهات تطبيقية أو تعليمية لتفعيل استخدام القسر
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	وضع سياسات متبلعة وتفصيل مستمر لاداء القسر والأنشطة داخله.
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- عمل مجالس اهلية (تنشيط دور المشاركة المجتمعية)
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- وضع قوانين تجمع بين السياسات للمناطق ذات القيمة التاريخية ومقاييس التنمية المستدامة
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- التشجيع غير المباشر (مساعدة الحكومة المستثمرين في اجراء المشروعات
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- تعزيز الرأى العام (تفعيل دور الاعلام في إثارة القضايا الخاصة بالمنطقة)
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- الجوازات والمقابلات (التخفير عن طريق المكافآت لاصحاب المنطقة)
<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- سياسات تربط بين المبني والمنطقة المحيطة
<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- سياسات تربط بين المبني والمنطقة المحيطة
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	- سياسات تربط بين المبني والمنطقة المحيطة

المراجحة المقترنة لاستدامة واستخدام المباني، التراكمية السكنية وذات القيمة التاريخية (قدر عبد الرحيم الدمرداش)

جدول 4-4 منهج إسترشادي لدراسة تأثير المنهجية على مشاكل منطقة الدمرداش
(قصر عبد الرحيم الدمرداش)

- تأثير مباشر
- تأثير غير مباشر

نتائج البحث

أثبتت نتائج الدراسة النظرية والتطبيقية، اعتماداً على التحليل الموقعي وجمع البيانات المباشرة من القصر أن إعادة الاستخدام المستدام للمبني التراثية السكنية تمثل أداة فعالة لحفظ على الهوية العمرانية وتحقيق الجدوى الاقتصادية والاجتماعية في آنٍ واحد. ويعد قصر عبد الرحيم الدمرداش نموذجاً واضحاً لهذه النتائج، حيث أظهرت البيانات التي تم جمعها من الموقع توافقاً مع المحاور الأساسية للدراسة على النحو الآتى:

• التخطيط الاستراتيجي

أظهرت الزيارات الميدانية وغياب أي مستندات تخص خطط سابقة لحفظ أو إعادة التوظيف أن القصر يفتقر إلى رؤية واضحة لإدارته، وهذه النتيجة جاءت مباشرة من تحليل الباحثة لواقع الموقعي، مما يدعم ضرورة تبني رؤية وطنية طويلة المدى تتكامل فيها الجوانب التشريعية والاقتصادية والاجتماعية لحماية المبني ذات القيمة.

• تنوّع أنماط الاستخدام

أظهر التحليل الموقعي أن توزيع الفراغات ومساحات القصر يسمح بإعادة توظيفه في أكثر من نشاط (ثقافي/إداري/تعليمي/سياحي).

هذه النتيجة مبنية على تقييم فعلى للعناصر الداخلية ومسارات الحركة، مما يؤكد ما توصلت إليه الدراسة حول مرونة إعادة الاستخدام وضمان استدامة المبني.

• البعد السياحي والثقافي

بيّنت الدراسة، من خلال رصد تاريخ القصر وتوثيق ارتباطه بشخصية مؤسسه، أن له قيمة رمزية قد تؤهله كمزار ثقافي أو مركز توعوي، وهذه النتيجة مستندة إلى تحليل الباحثة للسرد التارخي والوثائقية المتاحة، مما يعزز دور المبني التراثية السكنية في دعم السياحة الثقافية.

• الجدوى الاقتصادية

أظهرت الدراسة السوقيّة - التي أجرتها الباحثة بالاعتماد على مقارنات أسعار الإيجارات في المنطقة وتكليف الترميم- إمكانية تحقيق عائد اقتصادي جيد عند إعادة توظيف القصر، هذه النتيجة قائمة على تقديرات ميدانية وليس مقتبسة من أي تقرير مؤسسي.

• البعد الاجتماعي

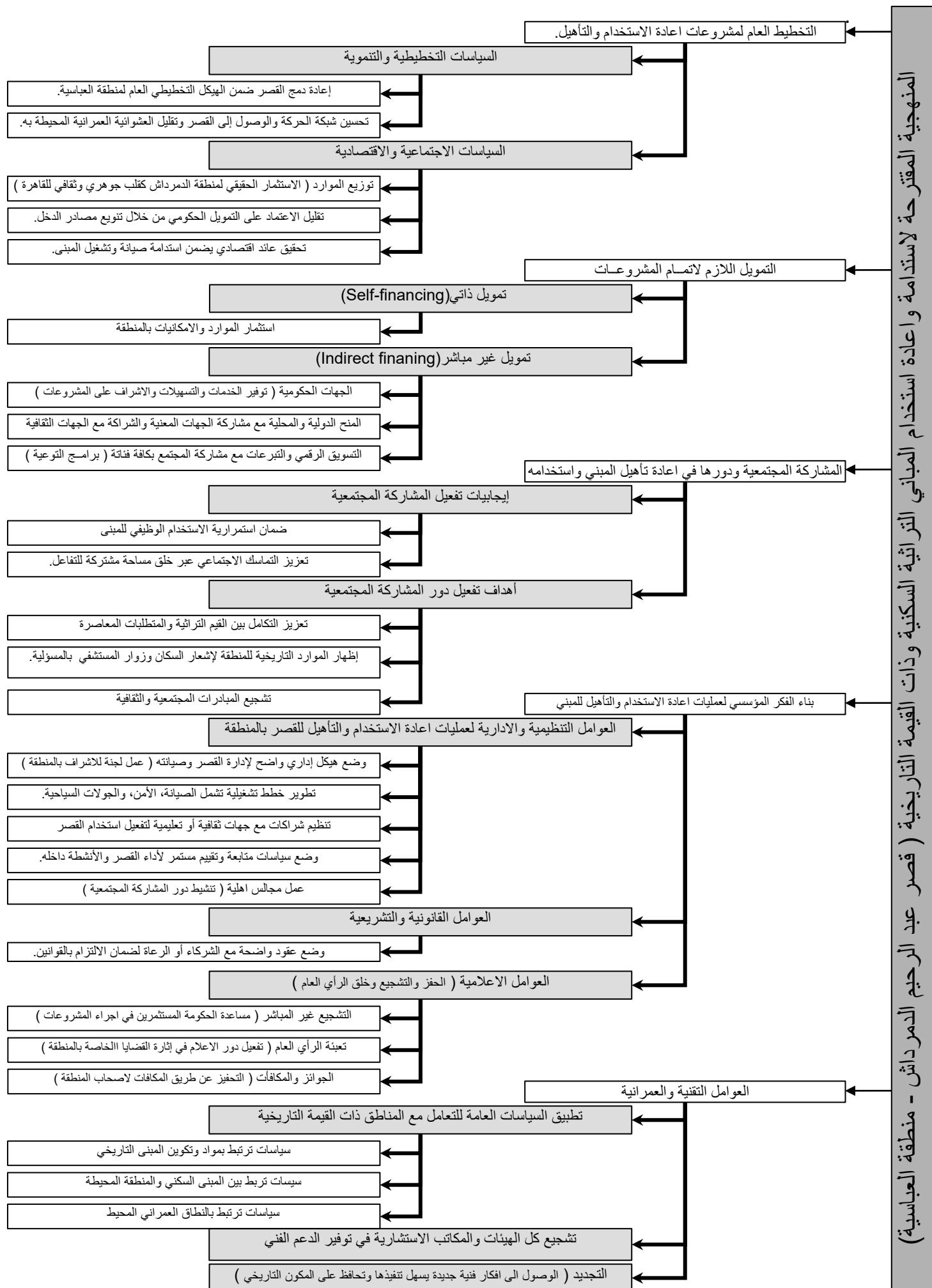
أوضحت نتائج الاستبيان والمقابلات غير الرسمية (مع سكان محيط القصر) أن إحياء المبني وتحويله إلى مركز خدمي أو ثقافي يمكن أن يساهم في تعزيز الذاكرة الجمعية وربط المجتمع بتاريخ المكان. هذه النتيجة مبنية على أدوات بحثية استخدمتها الباحثة مباشرة.

• الاستدامة البيئية والمعمارية

أثبتت التقييم الهندسي الموقعي أن القصر يحتفظ بنسبة كبيرة من عناصره الأصلية، ما يجعل ترميمه أكثر جدوى بيئية من إعادة البناء، هذه النتيجة مستندة إلى رصد فعلى لحالة العناصر المعمارية وليس مجرد نقل عن تقارير الجهاز.

• الإطار التشريعي

كشفت الدراسة خلال تحليل وضع القصر القانوني أنه يخضع لقانون 144 لسنة 2006 لكنه غير مُسجل رسمياً لدى جهاز التنسيق الحضاري، وهذه نتائج تحليلية مباشرة من مراجعة الباحثة للوثائق والموقع، مما يؤكد الحاجة إلى تطوير معايير واضحة ومتسقة لتسجيل وحماية المبني ذات القيمة.



ملخص الفصل

أظهرت نتائج الدراسة النظرية والتطبيقية أن قضية إعادة تأهيل وتوظيف المباني السكنية التراثية في مصر تتجاوز إطارها المعماري والعماري، لتشمل محوراً مركزياً يرتبط بالهوية الثقافية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وبالنظر إلى حالة قصر عبد الرحيم الدمرداش، تبيّن أن الواقع العملي لا يعكس الصيغة المثالية التي تطّرّحها التقارير الرسمية، مما أبرز فجوات مهمة أثّرت مباشرة في مناقشة النتائج.

أولاً: نقاط القوة التي أكدتها نتائج الدراسة

أظهر التحليل الموجي أن المباني السكنية التراثية - ومنها القصر محل الدراسة - تمثل ذاكرة مكانية حقيقة وأن إعادة توظيفها تُسهم في تعزيز الانتماء والارتباط بتراث المدينة. هذا يتوافق مع ما تشير إليه الأدبيات العالمية، إلا أن الدراسة كشفت أن تأثير ذلك في مصر يظل مرتبطاً بمدى قدرة الدولة على تبني رؤية واضحة للفحاظ.

كما أثبتت النتائج أن إعادة الاستخدام تمثل بديلاً بيئياً مستداماً مقارنة بالبناء الجديد، نظراً لاحتفاظ المباني بعناصرها الإنشائية الأصلية وانخفاض استهلاك الطاقة والمواد، وهذه نتائج ظهرت بوضوح في التقييم الموجي للقصر وليس مجرد استنتاج نظري.

ثانياً: نقاط الاختلاف مع التقارير الرسمية

على الرغم من اتفاق نتائج الدراسة مع التقارير الرسمية في أهمية الحفاظ على التراث، إلا أنها كشفت عن تناقض واضح في التطبيق، حيث:

- لا توجد خطة موحدة أو جهة مسؤولة عن إعادة توظيف المباني السكنية التراثية.
- العديد من المباني، مثل قصر الدمرداش، غير مسجلة رسمياً على الرغم من خصوصيتها لقانون 144 وهذا يعكس فجوة تشريعية وإدارية لا تتناولها التقارير الرسمية بوضوح.

ثالثاً: تفسير الفجوات والنتائج غير المتوقعة

أظهرت الدراسة أن ضعف تطبيق التشريعات يعود إلى عدة عوامل:

- غياب قاعدة بيانات دقيقة للحصر.
- قصور التمويل المخصص لمشروعات الحفظ وإعادة الاستخدام.
- نقص الوعي المجتمعي بقيمة المباني السكنية التراثية مقارنة بالمباني الأثرية الشهيرة.
- هذه النتائج لم ترد في تقارير الجهات الرسمية، بل ظهرت من خلال تحليل الباحثة لواقع الميداني والوثائق المتاحة.

رابعاً: توصيات مستندة إلى التحليل النقطي

بناءً على الفجوات المكتشفة، توصي الدراسة بما يلي:

١. إعداد قاعدة بيانات رقمية وطنية تشمل جميع المباني السكنية التراثية.
٢. وضع معايير موحدة واضحة لتصنيف المباني حسب القيمة والأولوية.
٣. إطلاق برامج شراكة بين القطاعين العام والخاص لتمويل إعادة التوظيف.
٤. استخدام آليات تشريعية جديدة تضمن تسجيل المباني تلقائياً فور ثبوت قيمتها العقارية.
٥. تبني حلول تصميمية مبتكرة تحقق التوازن بين الأصلة التاريخية ومتطلبات الاستخدام الحديث.

خامساً: حدود الدراسة وأفاق البحث المستقبلية

تقتصر الدراسة على نموذج واحد (قصر عبد الرحيم الدمرداش)، مما يفتح المجال لدراسات مستقبلية تشمل:

- مقارنة بين نماذج سكنية تراثية في مناطق مختلفة.
- تقييم أثر السياسات الحكومية الجديدة على تطبيقات إعادة الاستخدام.
- تطوير منهجيات تقييم كمية لقياس الجدوى الاقتصادية للمشروعات ذات التراثية.

الباب الثالث (الفصل الثامن)

البدائل المقترحة وآليات التدخل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش

المقدمة

يأتي هذا الفصل استكمالاً للنتائج التحليلية التي تم التوصل إليها في الفصل السابق، حيث يهدف إلى اقتراح بديل وآليات تدخل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، في ضوء مستويات تحقق المعايير المختلفة وبما يحقق التوازن بين الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية للقصر ومتطلبات الاستخدام المعاصر ويركز الفصل على ترجمة نتائج التقييم إلى حلول تطبيقية قابلة للتنفيذ، تأخذ في الاعتبار الأبعاد التخطيطية المؤسسية، الاجتماعية، والاقتصادية، بما يدعم تحقيق إعادة استخدام مستدام للمبني الأثري.

الأسس الحاكمة لاختيار البديل المقترحة

تعتمد عملية اختيار بديل إعادة الاستخدام على مجموعة من الأسس الحاكمة المستخلصة من نتائج تقييم المعايير، والتي تضمن عدم تعارض الاستخدام المقترن مع القيم الأثرية والمعمارية للقصر. وتتمثل هذه الأسس في تحقيق التوافق الوظيفي مع طبيعة المبني، والحفاظ على عناصره التاريخية، وضمان القابلية للتنفيذ والاستدامة على المدى الطويل.

جدول (1-8): الأسس الحاكمة لاختيار بديل إعادة الاستخدام، المصدر/ الباحثة عن الاستطلاعات الميدانية.

الأسس	التفسير التحليلي
الحفاظ على القيمة الأثرية	ضرورة احترام العناصر المعمارية الأصلية وعدم المساس بالخصائص التاريخية للمبني.
التوافق التخطيطي	ملاءمة الاستخدام المقترن للسياق العمراني المحلي والنسيج الحضري للمنطقة.
القابلية الوظيفية	قدرة القصر على استيعاب الوظيفة الجديدة دون تدخلات جذرية.
الاستدامة الاقتصادية	إمكانية توفير مصادر تمويل وتشغيل مستدامة للاستخدام المقترن.
القبول المجتمعي	توافق البديل مع احتياجات وتدخلات المجتمع المحلي المحيط.
المرونة المستقبلية	قابلية الاستخدام للتطوير أو التكيف مع متغيرات مستقبلية.

البديل المقترحة لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش

البديل الأول: الاستخدام الثقافي – التراثي

يقترح هذا البديل إعادة استخدام القصر كمركز ثقافي تراثي أو متحف متخصص، يهدف إلى توثيق تاريخ القصر والمنطقة المحيطة به. وبعد هذا البديل من أكثر البديل توافقاً مع طبيعة المبني الأثرية، حيث يعتمد على استخدامات ذات كثافات منخفضة وتدخلات معمارية محدودة.

التحليل:

يتناول هذا البديل بدرجة كبيرة مع معيار الحفاظ على القيمة الأثرية، إلا أنه يواجه تحديات تمويلية وتشغيلية تتطلب دعماً مؤسسيًّا مستمراً.

البديل الثاني: الاستخدام التعليمي – البحثي

يرتكز هذا البديل على إعادة استخدام القصر كمركز تعليمي أو بحثي متخصص في مجالات العمارة التراثية أو الدراسات التاريخية، أو التدريب المهني المرتبط بالحفاظ على التراث.

التحليل:

يتحقق هذا البديل توازناً نسبياً بين الحفاظ على المبني وتفعيله وظيفياً، كما يعزز من استدامة الاستخدام من خلال دمجه في منظومة تعليمية أو بحثية قائمة.

البديل الثالث: الاستخدام متعدد الوظائف (ثقافي – تعليمي – مجتمعي)

يعتمد هذا البديل على دمج أكثر من وظيفة داخل القصر، مثل الأنشطة الثقافية والتعليمية والمجتمعية، بما يسمح بتنوع مصادر التمويل وزيادة معدلات الاستخدام.

التحليل:

يعد هذا البديل الأكثر مرونة واستدامة، إلا أنه يتطلب إدارة مؤسسية قوية وتنظيمياً دقيقاً للأنشطة لتجنب الضغط على المبني الأثري.

البديل الرابع: الاستخدام التعليمي المتخصص (مدرسة تمريض تراثية)

يقترح هذا البديل إعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش كمدرسة تمريض أو مركز تدريسي صحي متخصص، مع التركيز على الجانب التعليمي والتأهيلي، مع الحفاظ على الطابع المعماري والقيمة التاريخية للמבנה، ويستند هذا المقترن إلى الموقع المميز للقصر داخل نطاق منطقة الدمرداش، التي تضم عدداً من المستشفيات التعليمية والطبية الكبرى، مما يحقق تكاماً وظيفياً بين القصر والمحيط العمرانى، ويعزز من فرص نجاح الاستخدام المقترن، كما يتيح هذا البديل توظيف الفراغات الداخلية الواسعة للقصر في أنشطة تعليمية منخفضة الكثافة نسبياً، مثل الفاعات الدراسية النظرية، وقاعات التدريب غير الإكلينيكي، والإدارة التعليمية، دون الحاجة إلى تدخلات معمارية جذرية.

التحليل:

يتميز هذا البديل بتحقيق توازن واضح بين متطلبات الحفاظ على المبنى الأثري ومتطلبات التفعيل الوظيفي المستدام، كما يسهم في توفير مورد تعليمي يخدم المجتمع المحيط والمنظومة الصحية المحيطة، إلا أن نجاح هذا البديل يتطلب الالتزام بضوابط صارمة للتحكم في أعداد المستخدمين، ومنع أي استخدامات طبية إكلينيكية أو تجهيزات ثقيلة قد تحدث ضغطاً إنسانياً أو تشويهاً لقيمة المعمارية للمبنى.

التقييم المقارن للبدائل المقترنة

في إطار السعي لاختيار أنساب بديل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، تم إجراء تقييم مقارن للبدائل المقترنة اعتماداً على مجموعة من المعايير المستخلصة من نتائج تقييم المعايير ومناقشتها في الفصل السابق. ويهدف هذا التقييم إلى تحليل مدى قدرة كل بديل على تحقيق التوازن بين الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية للقصر، ومتطلبات الاستخدام الوظيفي المعاصر، فضلاً عن مدى قابليته للتنفيذ والاستدامة على المدى الطويل، ويعتمد التقييم المقارن على دراسة نقاط القوة والتحديات المرتبطة بكل بديل بما يسمح بتحديد البديل الأكثر توافقاً مع طبيعة المبنى الأثري والبيئة العمرانية المحيطة، ويشكل في الوقت ذاته أساساً موضوعياً لاختيار البديل الأنسب وتبرير هذا الاختيار علمياً.

جدول (2-8): التقييم المقارن لبدائل إعادة الاستخدام، المصدر/ الباحثة عن الاستطلاعات الميدانية.

معيار التقييم	البديل متعدد الوظائف	البديل متعدد	البديل التعليمي	البديل الثقافي	بديل مدرسة التمريض
الحفاظ على القيمة الأثرية	متوسط إلى مرتفع	مرتفع	مرتفع	مرتفع	مرتفع
التوافق التخطيطي	مرتفع	متوسط إلى مرتفع	مرتفع	مرتفع	مرتفع
الاستدامة الاقتصادية	مرتفع	متوسط	منخفض	منخفض	مرتفع
متطلبات الإدارة	مرتفعة	متوسطة	منخفضة	منخفضة	متوسطة
القبول المجتمعي	مرتفع	مرتفع	متوسط	مرتفع	مرتفع جداً
التقييم العام	ممتاز	جيد جداً	جيد	جيد جداً إلى ممتاز	جيد جداً إلى ممتاز

يوضح التقييم المقارن للبدائل المقترنة وجود تباين واضح في مدى تحقيق كل بديل لمعايير إعادة استخدام المبني التراثية، حيث يتضح أن البديل الثقافي-التراثي يتميز بقدرته العالية على الحفاظ على القيمة الأثرية لقصر عبد الرحيم الدمرداش، إلا أن محدودية عوائده الاقتصادية تُضعف من استدامتها التشغيلية على المدى الطويل. وفي المقابل، يحقق البديل التعليمي-البحثي توازناً نسبياً بين الحفاظ على المبنى وتفعيله وظيفياً، بما يعزز من فرص استدامته، وإن ظل في حاجة إلى دعم مؤسسي مستمر.

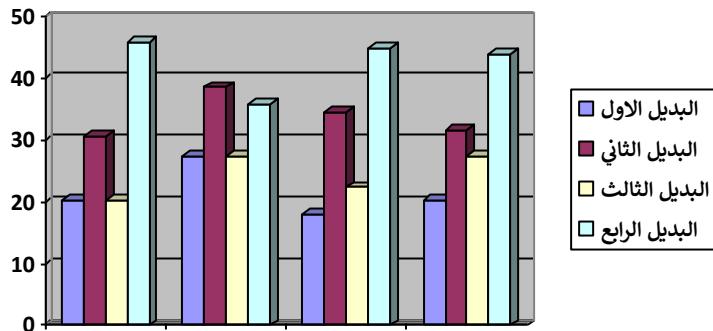
كما تشير نتائج التقييم إلى أن البديل متعدد الوظائف يمثل نموذجاً متكاملاً من حيث تنوع الأنشطة ومصادر التمويل، إلا أن تعدد الاستخدامات داخله قد يفرض ضغوطاً تشغيلية وإدارية على المبنى الأثري، ويطلب مستوى مرتفعاً من التنظيم المؤسسي لضمان عدم تعارض الأنشطة مع الخصائص المعمارية والتاريخية للقصر، وفي هذا الإطار، يبرز بديل إعادة استخدام القصر كمدرسة تمريض تراثية كخيار يجمع بين مزايا البدائل السابقة، حيث يحقق مستوى مرتفعاً من الحفاظ على القيمة الأثرية للمبنى من خلال اعتماد استخدام تعليمي منخفض الكثافة وتدخلات معمارية محدودة، إلى جانب تحقيق استدامة وظيفية واقتصادية مدعومة بارتباطه المباشر بالمنظومة الصحية والتعليمية القائمة بمنطقة الدمرداش، كما يتميز هذا البديل بارتفاع

مستوى القبول المجتمعي، نظرًا لطبيعته الخدمية والتنموية، وقدرته على تلبية احتياجات فعلية للمجتمع المحلي، مع متطلبات إدارية متوسطة يمكن التحكم فيها ضمن إطار مؤسسي واضح. وبناءً على ما سبق، يمكن الاستنتاج أن بديل مدرسة التمريض التراثية يُعد من أنساب البديل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، لقدرته على تحقيق تكامل فعال بين الأبعاد التخطيطية، والمعمارية، والاجتماعية، والاقتصادية مع الحفاظ على الخصائص الأثرية للمبني وضمان استدامة تشغيله على المدى الطويل.

كما تدعم نتائج التقييم المقارن نتائج الدراسة الميدانية التي أجرتها الباحثة، والتي شملت إعداد وتوزيع استبيانات على عدد من فئات المجتمع المحيط بقصر عبد الرحيم الدمرداش، شملت العاملين بالمستشفيات المجاورة، وهيئة التمريض، وعدًّا من المرضى والمتزدرين على المنطقة. وقد أظهرت نتائج هذه الاستبيانات وجود توافق ملحوظ بين آراء هذه الفئات حول تفضيل إعادة استخدام القصر كمدرسة تمريض تراثية أو مركز تعليمي صحي متخصص.

وأشارت نتائج الاستبيانات إلى أن هذا البديل يُعد الأكثر تلبية لاحتياجات المنطقة المحيطة، نظرًا لارتباطه المباشر بالوظيفة الصحية السائدة في محيط القصر، وقدرته على دعم المنظومة الطبية والعلمية القائمة، مع الحفاظ على الطابع التاريخي والمعماري للمبني. كما عكست آراء المشاركين ارتفاع مستوى القبول المجتمعي لهذا البديل مقارنة بالبدائل الأخرى، لما يحققه من منفعة اجتماعية مباشرة، دون إحداث ضغط وظيفي أو عمراني زائد على المبني الأثري.

وبناءً على التكامل بين نتائج التقييم المقارن للبدائل المقترنة ونتائج الاستبيانات الميدانية، يتأكّد ترجيح بديل مدرسة التمريض التراثية كخيار مناسب لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، لما يحققه من توافق بين متطلبات الحفاظ على المبني، واحتياجات المجتمع المحلي، ومتطلبات الاستدامة الوظيفية والاقتصادية على المدى الطويل.



شكل توضيحي 1-8 يوضح نتائج استبيانات حول تفضيل إعادة استخدام القصر كمدرسة تمريض تراثية، المصدر: الباحثة اعتمادًا على الاستبيانات الميدانية.

عرض البديل المختار لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش كمدرسة تمريض تراثية

يتناول هذا الجزء عرض البديل الذي تم ترجيحه في ضوء نتائج التقييم المقارن والدراسة الميدانية، والمتمثل في إعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش كمدرسة تمريض تراثية، بما يحقق التوازن بين الحفاظ على القيمة الأثرية للمبني وتفعيله وظيفيًّا في إطار تعليمي صحي مستدام.

فلسفة وأهداف إعادة استخدام المقترن (مدرسة تمريض تراثية).

- الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية لقصر عبد الرحيم الدمرداش.
- دعم المنظومة التعليمية الصحية بمنطقة الدمرداش.
- تحقيق استدامة وظيفية واقتصادية للمبني.
- تعزيز القبول والمشاركة المجتمعية.

البرنامج الوظيفي المقترن للقصر (مدرسة تمريض تراثية).

يهدف البرنامج الوظيفي المقترن لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش إلى تحقيق التكامل بين التعليم التدريب، الثقافة، والحفاظ على التراث المعماري. يعكس البرنامج فهماً عميقاً لطبيعة المبني التاريخي، مع مراعاة احتياجات المستخدمين ووظائفهم المختلفة. ويشمل البرنامج الوظائف التالية:

فراغات تعليمية نظرية (قاعات محاضرات):

تم اقتراح إنشاء قاعات محاضرات بمساحات متفاوتة لتلبية احتياجات المحاضرات النظرية المختلفة، مع مراعاة توزيعها في أجنبة القصر التي تتميز بالارتفاعات والسقف المزخرف الطبيعي، مما يعزز من جودة البيئة التعليمية.

يتم ربط القاعات بمسارات واضحة لتسهيل الحركة الداخلية وتفادي التداخل بين الفصول المختلفة، مع الحفاظ على عناصر التراث البارزة مثل الزخارف والنواوف التاريخية.

فراغات تدريب غير إكلينيكي (معامل ترميض تعليمية خفيفة):

تشمل المعامل التدريبي على مهارات الترميض الأساسية والتطبيقات العملية غير الإكلينيكية، دون التأثير على الهيكل المعماري للمبني.

يتم توظيف المعامل في أجنبة ثانوية للقصر لضمان الفصل بين النشاط العملي والتجربة التراثية، مما يحافظ على سلامة المبني ويمنح الطلبة بيئة تعليمية تفاعلية.

فراغات إدارية:

تضم المكاتب الإدارية وغرف الاجتماعات ومساحات التخطيط الأكاديمي، موزعة بشكل مدروس لتكون قريبة من المسارات التعليمية دون التأثير على الحركة العامة.

تهدف هذه الفراغات إلى دعم العمليات التعليمية والإدارية مع الحفاظ على الطابع التراثي للقصر وتسهيل التنسيق بين جميع الأنشطة.

مساحات ثقافية تعريفية بتاريخ القصر (متحف مصغر):

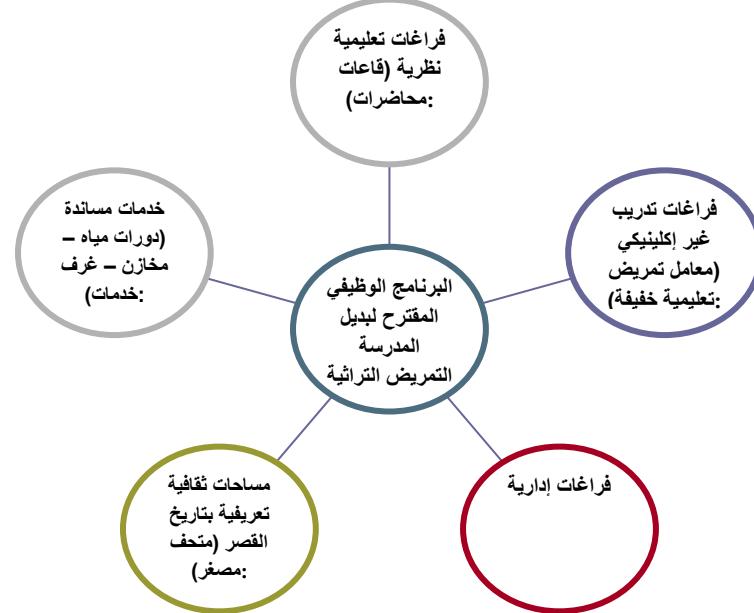
يتم تخصيص جزء من القصر ليكون متحفاً مصغراً يبرز القيم المعمارية والتاريخية للقصر، ويقدم محتوى عن تطور مهنة الترميض في مصر.

يسهم هذا الفراغ في تعزيز الوعي الناقد لدى الطلاب والزوار، ويدمج التعليم النظري مع الخبرة البصرية والتجربة التراثية.

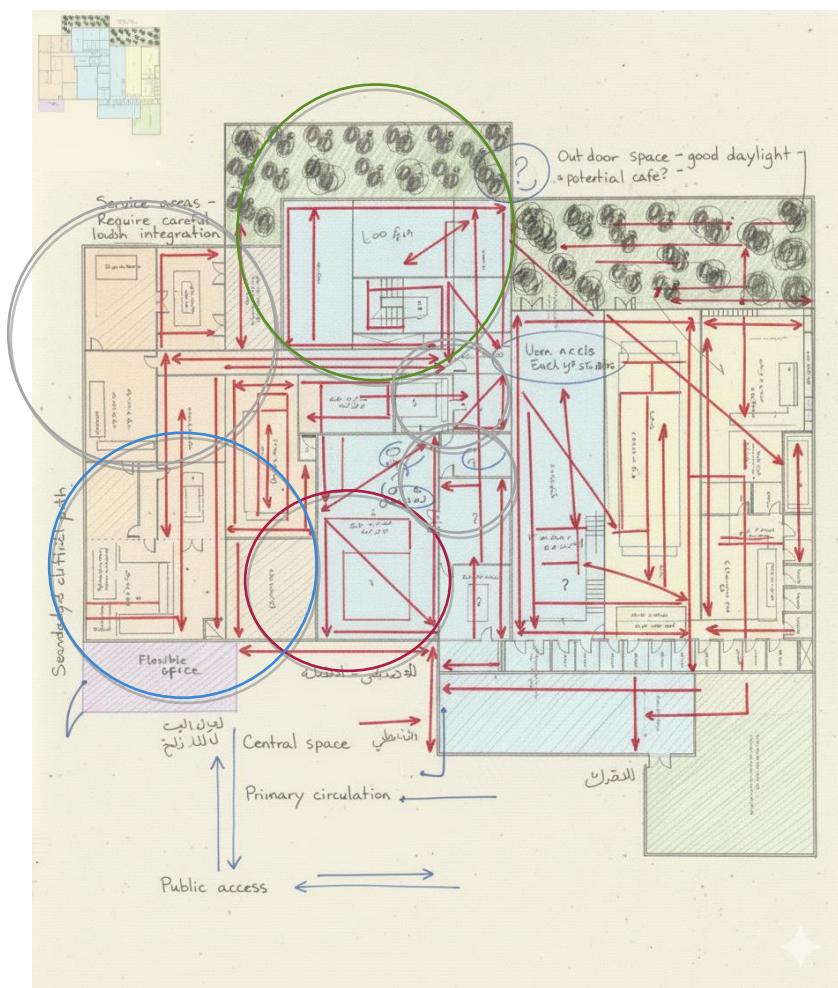
خدمات مساندة (دورات مياه - مخازن - غرف خدمات):

تم توزيع الخدمات المساندة بشكل استراتيجي لدعم جميع الأنشطة دون التأثير على المسارات التعليمية أو التجربة التراثية.

يشمل ذلك مراافق صحية، مخازن للمعدات التعليمية، وغرف لصيانة، مع مراعاة سهولة الوصول إليها من قبل الموظفين والخدمات دون التدخل في الحركة العامة للزوار والطلاب.



شكل توضيحي 8-2 البرنامج الوظيفي المقترن للبديل الرابع، المصدر: الباحثة



شكل 8-1 البرنامج الوظيفي المقترن للبديل الرابع تطبيقاً على المسقط الافقى للدور الاول، المصدر: الباحثة

التصور التخطيطي والمعماري المقترن (Layout)

يعكس التصور التخطيطي المقترن توافقاً بين الوظائف التعليمية، النشاط الثقافي، والحفاظ على الطابع المعماري التراثي للقصر، مع مراعاة الضوابط التالية: الحد الأدنى من التدخل، إدارة الحركة والكتافات، والفصل الوظيفي بين الأنشطة المختلفة.



شكل 2-8 مقترن تخطيطي معماري 1 مقترن لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحدائق المحيطة به
المصدر: الباحثة



شكل 3-8 مقترن تخطيطي معماري 2 مقترن لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحدائق المحيطة به
المصدر: جوجل ارث مع تعديلات تصميمية من قبل الباحثة

المكونات الأساسية للتصور التخطيطي:

توزيع الوظائف داخل القصر وفق طبيعة الفراغات التاريخية:

تم تحديد الفراغات التعليمية في القاعات ذات المساحات الواسعة والأسقف المرتفعة، بينما يتم وضع المعامل التدريبية في أجنبة ثانوية.

الفراغات الإدارية موزعة بطريقة تتكامل مع الحركة التعليمية دون التأثير على التجربة التراثية، بينما يخصص المتحف المصغر للأماكن البارزة ذات القيمة المعمارية العالية.

تنظيم المداخل والمخارج:

يتم الفصل بين المداخل الخاصة بالطلاب والزوار، والمداخل الخاصة بالخدمات والصيانة، لضمان تجربة مستخدمة سلسة وحماية المبنى التراثي من الضغط الزائد.



شكل 4-8 الفصل بين المداخل الخاصة بزوار القصر والخدمات للمستشفى

المصدر: جوجل ارث مع تعديلات تصميمية من قبل الباحثة

مسارات الحركة الداخلية والخارجية:

تصميم المسارات يضمن سهولة الوصول بين القاعات والمعامل والمتاحف، مع الحفاظ على خطوط الرؤية للفراغات التاريخية.

تم تحديد مسارات للحركة الداخلية للطلاب والزوار، ومسارات منفصلة للخدمات والصيانة، لقليل التداخل وضمان الأمن والسلامة.



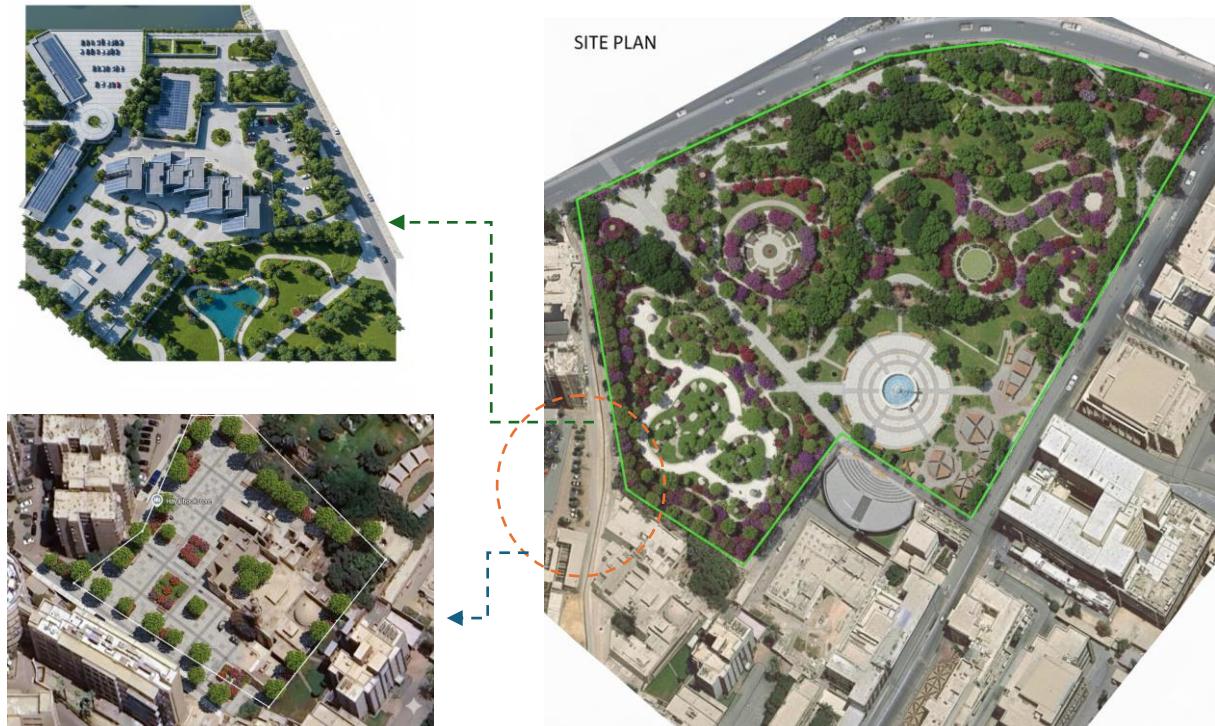
شكل 8-5 مقترن إعادة توظيف الحديقة الامامية وتصميم المسارات حول القصر

المصدر: الباحثة

إعادة توظيف الحديقة المحيطة كفراغ تعليمي-ترفيهي داعم:

تشمل الأنشطة التعليمية الخارجية، ورش العمل، والمعارض المؤقتة، مع الحفاظ على المناظر الطبيعية والعناصر المعمارية التراثية للحديقة.

تعتبر الحديقة امتداداً للبرنامج التعليمي والثقافي، مما يعزز من تجربة التعلم التفاعلي.



شكل 8-6 مقترن إعادة توظيف الحديقة المحيطة كفراغ تعليمي-ترفيهي داعم

المصدر: الباحثة

الفصل بين الحركة التعليمية والخدمية:

يضمن التصميم تجنب أي تداخل بين الأنشطة التعليمية والزائرين والخدمات، بما يحافظ على سلامة المبنى ويتيح إدارة مثلثي للكثافات البشرية.

آليات التدخل المقترحة لتنفيذ البديل المقترن (مدرسة التمريض التراثية)

آليات التدخل المؤسسي والإداري

• إنشاء جهة إدارة موحدة للمبني:

تتولى الإشراف الكامل على قصر عبد الرحيم الدمرداش، بما يشمل التنسيق بين الأنشطة التعليمية والتراشية، وضمان تكامل العمليات التشغيلية، والحد من الإزدواجية المؤسسية، بما يحقق كفاءة إدارية واستمرارية في الإدارة.

• تحديد أدوار ومسؤوليات واضحة بين الجهات المعنية:

وضع إطار مؤسسي يحدد أدوار الجهات الحكومية المختصة (مثل وزارة الآثار، ووزارة الصحة، ووزارة التعليم)، إلى جانب القطاع الخاص والمؤسسات التعليمية، بما يضمن الالتزام بخطط إعادة الاستخدام المعتمدة وعدم تعارض الصالحيات.

• وضع نظام تشغيل وإدارة مستدام:

يشمل سياسات الاستخدام، وآليات الصيانة الدورية، وتنظيم حركة المستخدمين، بما يحافظ على المبني الأثري ويضمن كفاءة التشغيل على المدى الطويل.

آليات التدخل التمويلية

• التمويل التشاركي:

اعتماد نموذج تمويل تشاركي من خلال إشراك القطاع الخاص، والمؤسسات التعليمية، والمجتمع المدني، بما يضمن تنوع مصادر التمويل وتقليل الاعتماد على مصدر واحد.

• الشراكات مع المؤسسات التعليمية والصحية:

إدماج القصر ضمن منظومة التعليم الصحي من خلال اتفاقيات شراكة مع كليات ومعاهد التمريض بما يوفر تمويلاً طويلاً الأمد ودعمًا تشغيلياً مستمراً.

• استغلال الأنشطة الثقافية المساعدة في توليد الدخل:

تنظيم معارض تراثية، وورش عمل تدريبية، وفعاليات توعوية داخل القصر، بما يسهم في تغطية تكاليف الصيانة والتشغيل دون التأثير على الوظيفة التعليمية الأساسية.

آليات المشاركة المجتمعية

• إشراك المجتمع المحلي في الأنشطة التعليمية والتوعوية:

من خلال فتح المجال أمام سكان المنطقة للمشاركة في الفعاليات الثقافية وبرامج التدريب المجتمعي بما يعزز الإحساس بالملكية والانتماء للمبني.

• برامج توعية بقيمة القصر التراثية:

تنفيذ حملات توعوية تستهدف الطلاب والعاملين بالمستشفيات والمجتمع المحلي، لتعريفهم بالقيمة التاريخية والمعمارية للقصر وأهمية الحفاظ عليه.

آليات التخطيط العام

• إعداد خطة متكاملة لإعادة الاستخدام:

تشمل تحديد الوظائف التعليمية والتراشية داخل القصر، ووضع جدول زمني واضح للتنفيذ، وتحديد أولويات التدخل وفقاً لحالة المبني وأهميته الأثرية.

• تكامل القصر مع محيطه العمراني والوظيفي:

تعزيز الرابط الوظيفي بين القصر والمستشفيات التعليمية المحيطة، بما يدعم استخدامه كمدرسة تمريض تراثية، دون تحويل المنطقة ضغوطاً عمرانية إضافية.

• وضع إطار تنظيمي لحماية القصر ومحطيه:

تطبيق سياسات وضوابط عمرانية تحد من التعديات البصرية أو الوظيفية غير المتفقة مع القيمة التاريخية للقصر.

الآليات التقنية والمعمارية

- **تقييم الحالة الإنسانية والمعمارية للمبنى:**
إجراء دراسات فنية شاملة لتقدير سلامة الهيكل الإنساني، وحالة العناصر المعمارية، والمواد الأصلية، تمهيداً لتحديد طبيعة التدخلات المطلوبة.
 - **ضوابط الترميم والحفاظ:**
اتباع أساليب ترميم متخصصة تتوافق مع المعايير الدولية لحفظ المباني الأثرية، مع الحفاظ على الهوية المعمارية والطابع التاريخي للقصر.
 - **تصميم متكامل للوظائف التعليمية الجديدة:**
إعادة توظيف الفراغات الداخلية بما يتناسب مع الأنشطة التعليمية النظرية والتدريب غير الإكلينيكي مع مراعاة متطلبات السلامة، والبنية التحتية، دون إجراء تعديلات جوهرية.
 - **ادارة الكثافات والحركة:**
التحكم في أعداد المستخدمين ومسارات الحركة داخل المبنى، بما يمنع الضغط الإنساني ويحافظ على المشهد البصري والتاريخي للقصر ومحيطة.
- ربط آليات التدخل بمشكلات القصر في ضوء (بديل مدرسة التمريض التراثية)**

جدول (8-3): ربط آليات التدخل بمشكلات القصر في ضوء بديل مدرسة التمريض التراثية، المصدر/ الباحثة اعتماداً على الاستطلاعات الميدانية.

المشكلة	آلية التدخل المقترنة	التأثير المتوقع
ضعف التمويل	شركات استدامة مالية طويلة الأمد ودعم التشغيل (مدارس ومعاهد التمريض) – تمويل تشاركي	تحقيق استدامة المؤسسات التعليمية والصحية
غياب الإدارة	إنشاء جهة إدارة موحدة للمبنى	تحسين كفاءة التشغيل وتنظيم الأنشطة التعليمية والترااثية
ضعف الاستدامة الوظيفية	دمج القصر ضمن منظومة التعليم الصحي	تعزيز استدارية الاستخدام وتقليل فترات التعطل
مخاطر التأثير على المبنى الأثري	ضوابط ترميم وحفظ متخصصة – تحديد كثافات الاستخدام	حماية القيمة الأثرية والمعمارية للقصر
عدم التوافق مع المحيط العراني	تكامل وظيفي مع المستشفيات التعليمية المجاورة	تعزيز العلاقة بين القصر ومحيطة الوظيفي
الضغط الوظيفي المحتمل	تنظيم أعداد المستخدمين وجدولة الأنشطة التعليمية	تقليل الأحمال الإنسانية والحفاظ على سلامة المبنى
ضعف القبول المجتمعى سابقًا	إشراك المجتمع المحلي وهيئة التمريض في الأنشطة	رفع مستوى القبول المجتمعى وتعزيز الإحساس بالانتماء
غياب التخطيط طويل المدى	إعداد خطة متكاملة لإعادة الاستخدام	ضمان استدامة المشروع على المدى الطويل

ملاحظة تحليلية: تضمين آليات التخطيط العام والتقنية يضمن أن التدخلات ليست فقط إدارية وتمويلية، بل تشمل حماية المبنى عمرانياً وفنرياً، مما يزيد من فرص الاستدامة طويلة المدى.

خلاصة الفصل

يشير هذا الفصل إلى أن إعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش تتطلب استراتيجية شاملة ومتعددة الأبعاد، تجمع بين الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية، وتفعيل الدور الاجتماعي والثقافي، مع ضمان الاستدامة الاقتصادية. التحليل أظهر أن نجاح أي بديل يعتمد على التكامل بين خمسة محاور رئيسية للآليات:

1. **الآليات المؤسسية والإدارية:**
 - إنشاء جهة إدارة موحدة للقصر يُعد خطوة جوهرية لتحقيق التنسيق والتكامل بين مختلف الجهات المعنية.
 - تحديد أدوار واضحة بين القطاعين الحكومي والخاص يقلل التضارب في اتخاذ القرارات ويعزز القدرة على التنفيذ الفعال للبرامج والأنشطة.

◦ تحليل التجارب الميدانية أظهر أن غياب هذه الآليات يؤدي إلى بطيء العمليات وضعف الاستجابة للمشكلات الطارئة.

٢. الآليات التمويلية:

◦ التمويل التشاركي والشراكات مع المؤسسات التعليمية والثقافية يخلق شبكة دعم مالي مستدام، مما يقلل الاعتماد على التمويل الحكومي وحده.

◦ استثمار الفعاليات الثقافية والتعليمية كأدوات لتوليد الدخل يعزز الاستدامة التشغيلية للقصر ويجعل إعادة استخدام جزءاً من الاقتصاد المحلي.

◦ تشير التحليلات إلى أن وجود استراتيجية تمويلية واضحة يقلل المخاطر المالية المرتبطة بأي مشروع ترميم أو إعادة تأهيل.

٣. الآليات المجتمعية:

◦ إشراك المجتمع المحلي وبرامج التوعية يسهمان في تعزيز الانتماء الاجتماعي للقصر ويخلق شبكة دعم مجتمعي تحميه من الإهمال والتعديات.

◦ تعزيز المشاركة المجتمعية يعتبر عنصراً أساسياً للاستدامة طويلة الأمد، حيث يتحول القصر إلى فضاء حي يعكس الثقافة المحلية ويخدم احتياجات المجتمع.

٤. آليات التخطيط العام:

◦ وضع خطة متكاملة لإعادة الاستخدام تربط بين الوظائف الجديدة والقيم التراثية للמבנה يضمن تنظيم الأنشطة بطريقة متوازنة، ويقلل أي تأثير سلبي على المبنى أو محيطه العمراني.

◦ التكامل مع البيئة العمرانية المحيطة، بما فيها المناطق السياحية والثقافية، يعزز جاذبية القصر للزوار والباحثين والمستثمرين.

٥. الآليات التقنية والعمارية:

◦ التقييم المعماري والإنسائي للمبنى يسمح بوضع ضوابط دقيقة للترميم والتدخل، بما يحافظ على القيمة التاريخية والهندسية للقصر.

◦ تطبيق المعايير العمرانية لإدارة الكثافة والارتفاعات يضمن حماية المشهد البصري للمبنى ويعيد من تأثيرات التطوير المحيط على الطابع التراثي.

الربط بين المشكلات والآليات

التحليل أظهر أن الاستدامة الحقيقة للقصر لا تتحقق إلا من خلال الربط بين المشكلات الرئيسية وآليات التدخل المقترحة:

- ضعف التمويل → التمويل التشاركي والشراكات التعليمية → استدامة مالية طويلة الأمد.
- غياب الإدارة → جهة إدارة موحدة وتحديد أدوار واضحة → تحسين كفاءة التشغيل وتقليل التضارب المؤسسي.
- ضعف المشاركة المجتمعية → برامج توعية وإشراك محلي → تعزيز القبول المجتمعي ودعم حماية المبنى.
- التأثير على المبنى → ضوابط عمرانية وتقنية → الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية.
- تأثير المحيط العمراني → آليات تخطيط عام → تكامل القصر مع البيئة المحيطة وحماية المشهد التراثي.

الاستنتاج الأكاديمي: إن دمج هذه الآليات في نموذج متكامل ومتوازن يجعل البدائل المقترحة ليست مجرد أفكار نظرية، بل أدوات عملية لتحويل القصر إلى مدرسة تأهيلية تعليمية للممرضين، مع الحفاظ على التراث المعماري، وتعزيز القيمة المجتمعية والاقتصادية للمكان.

النوصية النهائية: لضمان نجاح إعادة استخدام، يجب اعتماد إطار مؤسسي وتمويلي واضح، تطبيق دقيق للضوابط العمرانية والتقنية، وتعزيز المشاركة المجتمعية، مما يضمن استمرارية القصر للأجيال القادمة ويخلق نموذجاً يحتذى به لإعادة تأهيل المباني التراثية في المدن التاريخية.

المراجع

المراجع العربية:

- ١) - القرآن الكريم، رواية حفص عن عاصم يوسف، ع مفاهيم السكن في الفكر العمراني والاجتماعي القاهرة: دار النشر الأكاديمي، 1992
- ٢) - محمد القادر الطابع المعماري والهوية العمرانية القاهرة: دار الفكر العربي، 1997
- ٣) - محمد حسن القيم الثقافية وتأثيرها على العمران القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، 1997
- ٤) - أحمد العزيز الحفاظ على المناطق التاريجية القاهرة: دار النهضة العربية، 2001.
- ٥) - محمود مصطفى إدارة المناطق التراثية القاهرة: الهيئة العامة للكتاب، 2005.
- ٦) - أحمد شعبان اتجاهات التخطيط العمراني للمناطق التاريجية القاهرة، 2000.
- ٧) - محمد سيد التوني ونسمات عبد القادر الهوية العمرانية في المدن العربية القاهرة: دار الفكر، 1997
- ٨) - أحمد الزين الهوية العمرانية والاستدامة بيروت: مركز دراسات العمران، 2014
- ٩) - أحمد عبد الموجود السياحة التراثية وأثرها في التنمية الثقافية القاهرة: دار الفكر العربي، 2010، ص 42
- ١٠) - محمد الخبيري التراث الثقافي والتنمية السياحية القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، 2012، ص 67
- ١١) - جريدة الأهرام "تقرير حول أزمة الإيجار القديم والثروة العقارية المجمدة في مصر" القاهرة، 2016، ص 13-12
- ١٢) - الجهاز القومي للتنسيق الحضاري دليل الحفاظ على المناطق التراثية ذات القيمة العمرانية القاهرة: وزارة الثقافة المصرية، 2024
- ١٣) - وزارة الثقافة المصرية سياسات الحفاظ على العمارة التراثية بالقاهرة التاريجية القاهرة، 2023
- ١٤) - تدaman - مبادرة التضامن العمراني بالقاهرة السكن والتراث والعدالة الاجتماعية في القاهرة التاريجية القاهرة، 2023
- ١٥) - م. الزهراني قصر إمارة نجران: دراسة تاريخية ومعمارية مجلة التراث العمراني، المملكة العربية السعودية، 2014
- ١٦) - ع. مغربي قصر الريسوني وأبعاده التاريجية والمعمارية جريدة مغربية، 3 ديسمبر 2007
- ١٧) - م. عبد الرحمن تاريخ القاهرة وتطور أحيائها: دراسة عمرانية واجتماعية القاهرة: دار النهضة العربية، 2018
- ١٨) - أ. المصري العمارة القاهرية في القرن العشرين: قصور ومباني أرستقراطية القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب، 2016
- ١٩) - س. إبراهيم الحفاظ على المباني التراثية وإعادة التوظيف العمراني مجلة العماره والتراث، 15(2)، 2020، 67-45
- ٢٠) - ن. أحمد تحليل النسيج العمراني للمناطق التراثية بالقاهرة: حالة العباسية والدمداش مجلة الدراسات العمرانية، 12(1)، 2019، 40-23
- ٢١) - وزارة الثقافة - قطاع الآثار دليل حماية المباني التراثية والسياحة الثقافية في مصر القاهرة، 2015
- ٢٢) - ع. عبد الله إعادة استخدام المباني التراثية: المفاهيم، الأساليب، والتطبيقات القاهرة: دار الفكر العربي، 2017
- ٢٣) - م. حسن "تحديات إعادة تأهيل المباني التراثية في مدينة القاهرة" مجلة العماره والتراث، 8(2)، 2019، 112-135
- ٢٤) - أ. السيد المخطط العمراني للمدن التاريجية والتجديـد الحضري القاهرة: دار الكتب العلمية، 2020
- ٢٥) - وزارة الثقافة - قطاع الآثار دليل حماية المباني التاريجية في مصر القاهرة، 2015
- ٢٦) - س. فؤاد "قضايا التمويل في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني" مجلة دراسات تخطيط المدن، 2018، 98-77
- ٢٧) - القانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفظ على التراث المعماري aldhshan.com الجريدة الرسمية

- ٢٩) - اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ منشورات قانونية.
- ١) - أحمد عبد الموجود السياحة التراثية وأثرها في التنمية الثقافية القاهرة: دار الفكر العربي، ٢٠١٠، ص ٤٢
- ٢) - محمد الخبيري التراث الثقافي والتنمية السياحية القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، ٢٠١٢، ص ٦٧
- ٣) - جريدة الأهرام "تقرير حول أزمة الإيجار القديم والثروة العقارية المجمدة في مصر" القاهرة، ص ١٣-١٢، ٢٠١٦.
- ٤) - م. الزهراني قصر إمارة نجران: دراسة تاريخية ومعمارية مجلة التراث العمراني، المملكة العربية السعودية، ٢٠١٤.
- ٥) - ع. مغربي قصر الريسوني وأبعاده التاريخية والمعمارية جريدة مغربية، ٣ ديسمبر ٢٠٠٧
- ٦) - س. إبراهيم الحفاظ على المباني التراثية وإعادة التوظيف العمراني مجلة العمارنة والتراث، ١٥(٢)، ٤٥-٦٧، ٢٠٢٠.
- ٧) - ن. أحمد تحليل النسيج العمراني للمناطق التراثية بالقاهرة: حالة العباسية والدمраش مجلة الدراسات العمرانية، ١٢(١)، ٢٣-٤٠، ٢٠١٩.
- ٨) - م. حسن "تحديات إعادة تأهيل المباني التراثية في مدينة القاهرة" مجلة العمارة والتراث، ٨(٢)، ١١٢-١٣٥، ٢٠١٩.
- ٩) - س. فؤاد "قضايا التمويل في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني" مجلة دراسات تخطيط المدن، ٧٧-٩٨، ٢٠١٨.
- المراجع الأجنبية:
- 1) - Badawy, A.: "Architecture in Ancient Egypt and the Near East", MIT Press, Cambridge, 1966.
 - 2) - Bane, L.: "Housing and Human Behavior", John Wiley & Sons, New York, 1981.
 - 3) - Coccia, E.: "The Life of Plants: A Metaphysics of Mixture", Polity Press, Cambridge, 2019.
 - 4) - Edwards, B: "Rough Guide to Sustainability", RIBA Publications, London, 2005.
 - 5) - Fathy, H.: "Architecture for the Poor: An Experiment in Rural Egypt", University of Chicago Press, Chicago, 1973.
 - 6) - George, P: "Sociology of Housing", Routledge & Kegan Paul, London, 1972.
 - 7) - Maimuna, S: "The Functional Structure of the Islamic City", Dar Al-Fikr Al-Arabi, Cairo, 2010.
 - 8) - Mumford, L: "The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects", Harcourt, Brace & World, New York, 1961.
 - 9) - Rapoport, A: "House Form and Culture", Prentice-Hall, Englewood Cliffs, NJ, 1969.
 - 10) - Steele, J: "Architecture for the People: The Complete Works of Hassan Fathy", Thames & Hudson, London, 1997.
 - 11) - Tsvetaeva, M: "Poems", Moscow, 1923.

- 12) - Ahern, J: "From fail-safe to safe-to-fail: Sustainability and resilience in the new urban world", *Landscape and Urban Planning*, 100(4), pp.341–343, 2011.
- 13) - Carmona, M: "Public Places Urban Spaces", Architectural Press, Oxford, 2010.
- 14) - ICOMOS: "Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter)", 1987.
- 15) - Rogers, R "Cities for a Small Planet", Faber & Faber, London, 1997.
- 16) - UNESCO 'Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage", Paris, 1972.
- 17) - UNESCO "Recommendation on the Historic Urban Landscape", Paris, 2011.
- 18) - World Commission on Environment and Development: "Our Common Future", Oxford University Press, Oxford, 1987.
- 19) - ICOMOS: "Cultural Heritage and Sustainable Tourism", Paris, 2020.
- 20) - UNESCO: "World Heritage and Sustainable Development", Paris, 2023.
- 21) - UNWTO:"Tourism and Sustainable Development Goals", Madrid, 2023.
- 22) - Central Bank of Egypt: "Annual Report: Tourism Revenues and Economic Indicators", Cairo, 2022.
- 23) - Central Agency for Public Mobilization and Statistics (CAPMAS): "Tourism Statistics Bulletin", Cairo, 2022.
- 24) - Ministry of Tourism and Antiquities:"Tourism Performance Indicators Report", Cairo, 2023.
- 25) - Egyptian Tourism Authority:"National Strategy for Tourism Development 2024–2028", Cairo, 2024.
- 26) - Egypt Vision 2030: "Sustainable Tourism Development Framework", Cairo, 2024.
- 27) - World Bank: "Tourism, Growth, and Employment", Washington, DC, 2024.
- 28) - Hubert, F: "Rent Control and Housing Maintenance: Evidence from New York City", *Journal of Urban Economics*, 53(1), pp.56–78, 2003.
- 29) - USAID: "Egypt Housing Sector Assessment", Washington, D.C., p.44, 2008.
- 30) - Aga Khan Trust for Culture (AKTC): "Revitalization of Darb Al-Ahmar, Cairo", Aga Khan Development Network, Geneva, 2005.
- 31) - Aga Khan Development Network (AKDN): "Historic Cities Programme: Darb Al-Ahmar Project", 2024.
- 32) - UCLG-CISDP: "Good Practices in Social Inclusion: The Rehabilitation of Historic Housing in Darb Al-Ahmar, Cairo", United Cities and Local Governments, 2008.
- 33) - SURATLAS:"Urban Regeneration and Community-Based Heritage Conservation in Historic Cairo", 2024.

- 34) - Sims, D "Understanding Cairo: The Logic of a City Out of Control", AUC Press, Cairo, 2012.
- 35) - UNESCO: "Rehabilitation of the Marais District, Paris", 2017.
- 36) - ICOMOS France: "Heritage Rehabilitation and Adaptive Reuse in Historic Urban Areas", 2020.
- 37) - Ashworth, G. & Tunbridge, J: "The Tourist-Historic City", Routledge, London, 2000.
- 38) - Feilden, B.M: "Conservation of Historic Buildings", 3rd Edition, Architectural Press, Oxford, 2003.
- 39) - Jokilehto, J: "A History of Architectural Conservation", Butterworth-Heinemann, Oxford, 2006.
- 40) - Orbaşlı, A.: "Tourists in Historic Towns: Urban Conservation and Heritage Management", Routledge, London, 2008.
- 41) - Pendlebury, J: "Conservation in the Age of Consensus", Routledge, London, 2013.
- 42) - Ashworth, G. & Tunbridge, J: "The Tourist-Historic City: Retrospect and Prospect of Managing the Heritage City", Routledge, London, 2000.
- 43) - Feilden, B.M: "Conservation of Historic Buildings", 3rd ed., Architectural Press, Oxford, 2003.
- 44) - Jokilehto, J: "A History of Architectural Conservation", Butterworth-Heinemann, Oxford, 2006.
- 45) - Orbaşlı, A.: "Tourists in Historic Towns: Urban Conservation and Heritage Management", Routledge, London, 2008.
- 46) - Pendlebury, J: "Conservation in the Age of Consensus", Routledge, London, 2013.
- 47) - Ragheb, G.A. & Naguib, I.M.: "Empowering Criteria for Effective Adaptive Reuse of Heritage Buildings in Egypt", International Journal of Sustainable Development and Planning, 16(6), pp.1061–1070, 2021.
- 48) - MDPI Sustainability: "Adaptive Reuse Decisions for Historic Buildings in Relation to Energy Efficiency and Thermal Comfort: Cairo Citadel Case Study", 2021.
- 49) - Urban & Environmental Studies: "The Adaptive Reuse as a Sustainable Solution for Heritage Buildings in Historic Cairo", 2016.
- 50) - UNESCO World Heritage Centre: "Management of World Heritage Sites in Egypt", 2021.
- 51) - IETA Study: "Empowering Criteria for Adaptive Reuse of Heritage Buildings", 2021.

الاتفاقيات والمواثيق الدولية

- 1) - United Nations. (1967). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. New York.

(المادة 11 – الحق في السكن الملائم)

- 2) - UNESCO: "Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage", Paris, 1972.
- 3) - UNESCO: "Recommendation on the Historic Urban Landscape", Paris, 2011.
- 4) - ICOMOS: "Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter)", 1987.
- 5) - ICOMOS: "Cultural Heritage and Sustainable Tourism", Paris, 2020.
- 6) - UNESCO: "World Heritage and Sustainable Development", Paris, 2023.
- 7) - UNWTO: "Tourism and Sustainable Development Goals", Madrid, 2023.

- المواقع الالكترونية:

- 1) - [www.susta indicators sustainability](http://www.susta-indicators.org/sustainability)
- 2) - <http://www.icomos.org/ustcomos/symposium/sympol/philadaphia-htm>
- 3) - [www.meta –wikimedia.org](http://www.meta-wikimedia.org) .
- 4) - <http://www.archnet.org>
- 5) - <http://www.archnet.org>
- 6) - Tripadvisor. (2023). Morris-Jumel Mansion.
- 7) - Merchant's House Museum. (2023). The Merchant's House Museum, New York.
- 8) - Wikipedia. (2023). Syed Al-Attas Mansion, George Town.
- 9) - SKYLIFE. (2023). Heritage Palaces and Historic Houses.