



جامعة بنها
كلية الهندسة بشبرا
قسم الهندسة المعمارية

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

رسالة مقدمة للحصول علي 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

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

اسم الطالب

التوقيع

.....

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

إهداء

إلى أسرتي أمي وأبي وأخواتي واختي الكبرى
شكرا لتشجيعكم ودعمكم الدائم ...

التعريف بالباحثة

الاسم: اسراء احمد حسن سالم الطناني

تاريخ الميلاد: 1997/7/17

مكان الميلاد: القليوبية-مصر

آخر درجة علمية: بكالوريوس الهندسة المعمارية -كلية الهندسة بشبرا

التخصص: معماري

الجامعة التي صدرت منها الدرجة: كلية الهندسة بشبرا جامعه بنها

تاريخ الحصول عليها: 2020

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

العنصري 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 صممت بها وكيفية دمجها مع الوسط البيئي والعمراني 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 حتي 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 المعاد 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 للعقار. يجب أن تركز الجهود على تعزيز الهوية الحضارية وتسليط الضوء عليها دائماً، والخروج من الدراسة ببعض المعايير التي يجب أن تأخذ في الاعتبار فيما بعد ومنها معايير وظيفية وقابلية التكيف وتحويل المساحات الداخلية الي 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 والجذوي الاقتصادية له وهل من الممكن تأجيرها أو بيعه كمبني سكني فاخر أو سياحي.

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

شكر وتقدير

قال الله تعالى:

"وَقُلْ اَعْمَلُوا 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 تُنار الدروب وتُزهر البدايات، والصلاة والسلام على خير من علّم البشرية معنى السعي والعلم والإخلاص. لقد كان لهذا البحث رحلةً ملؤها التحدي والعزم، لم تكن لتكتمل لولا عون الله أولاً، ثم دعم أساتذتي الكرام الذين غرسوا في نفسي حبّ العلم، ووهبوني من وقتهم وجهدهم ما أعانني على بلوغ هذه الغاية.

وأخصّ بالشكر والتقدير:

الأستاذ الدكتور أسامة النحاس

الذي كان نبراساً أضاء لي طريق البحث، بتوجيهاته الحكيمة وملاحظاته الدقيقة التي كان لها عظيم الأثر في إتمام هذا العمل.

والأستاذ الدكتور طارق الحناوي

الذي لم يأل جهداً في متابعة البحث وتشجيعي في مختلف مراحلها، فكان خير داعمٍ وموجهٍ.

جزاهما الله عني خير الجزاء، وجعل علمهما صدقةً جاريةً لهما، ورفع قدرهما في الدارين.

وقد قال الشاعر في جميل العرفان:

قُدْسِيَّةُ الْعِلْمِ لَا تَفْنَى عَلَى مَدَدٍ ** تَبْقَى الْمَآثِرُ خَالِدَةً وَإِنْ نَفَدُوا **
مَنْ عَلَّمَ النَّاسَ خَيْرًا قَدْ بَقِيَ أَثَرُهُ ** كَالنُّورِ يَسْرِي وَإِنْ غَابَتْ بِهِ الْجُدُودُ **
فَجَزَى الْإِلَهُ أَسَاتِذَتِي كَرَامَةً ** جَزْلاً، وَزَادَهُمْ عِلْماً بِهِ يُهْتَدَى 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 الحضرية (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 الحضرية، يهدف الفصل إلى تحليل الجوانب التشريعية والإدارية التي تحد من استثمار هذه المباني وإعادة استخدامها بما يتناسب مع قيمتها التاريخية والمعمارية، كما يناقش انعكاسات السياسات الحالية على جهود الحفاظ العمراني، مقترحاً 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 ومحلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة)

يتناول هذا الفصل دراسة تحليلية لعدد من المباني السكنية التراثية ذات القيمة المعمارية والتاريخية بهدف فهم خصائصها التصميمية والإنشائية 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 نموذجًا للمباني السكنية التراثية ذات القيمة المعمارية والتاريخية في القاهرة، يهدف الفصل إلى تحليل الخصائص العمرانية والمعمارية للقصر وتقييم حالته الراهنة من حيث المكونات الإنشائية 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 (التوصيات والنتائج)

يتضمن هذا الفصل النتائج التي توصلت إليها الباحثة من خلال الفصول السابقة والتوصيات العامة والتوصيات على المستوى المعماري، ووصولاً 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، استنادًا 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

هـ	ملخص الرسالة
ز	قائمة المحتويات
ع	قائمة الصور
ص	قائمة الجداول
ق	قائمة الاختصارات
ر	قائمة المصطلحات
ر	قائمة الاشكال
ث	أ- المقدمة
ث	ب - المشكلة البحثية:
خ	ج- هدف البحث:
خ	د- منهج البحث:
ذ	هـ - الدراسات السابقة
أأ	خلاصة الدراسات السابقة:
1	تطور الفكر المعماري للمسكن ودلالاته في الهوية العمرانية
3	التمهيد
4	1-1 المفهوم المعماري للمسكن ودلالاته الثقافية
5	2-1 الوظائف الأساسية للمسكن
5	3-1 نشأة المسكن وتطور 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 العصرين اليوناني والروماني
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)
	من الهوية إلى الاستدامة: قراءة في الاستدامة العمرانية والحفاظ على الهوية لدى المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية
16	

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 والإنشائي.....
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 للحفاظ على 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 وذات 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 حتي 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 التاريخية وذات 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 وذات القيمة وانعكاسها في الحفاظ علي 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 والحفاظ
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 والحفاظ 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 ودلالاتها على فرص التوظيف المستدام للتراث المعماري
50	4-2-3 الأهمية الاقتصادية للسياحة وموقعها بهيكل الانتاج المحلي
51	5-2-3 مقترحات 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 والحفاظ 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 مقترحات لتحقيق التكامل بين الهوية، الاستدامة، والسياحة في توظيف العمارة التراثية السكنية
54	6-3 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	3-6-2 اهداف (التنمية السياحية):
55	3-7 مفهوم السياحة التراثية وأشكالها
56	3-7-1 مفهوم (السياحة التراثية)
56	3-7-2 أشكال السياحة التراثية وأنواعها:
56	3-7-3 اهداف السياحة التراثية
57	3-7-4 معوقات السياحة التراثية في مصر:
58	3-7-5 العلاقة بين السياحة والتراث
59	3-8 الاطار المؤسسي والتشريعي الداعم لفكرة اعادة استخدام وتوظيف المباني السكنية التراثية والتاريخية بمصر
59	3-8-1 الإطار المؤسسي والتشريعي الداعم لتطبيق إعادة التوظيف في مصر
59	3-8-2 دور السياسات الحضرية والمحليات في تنفيذ مشاريع إعادة الاستخدام
59	3-8-3 آليات تمويل واستدامة مشروعات إعادة التوظيف للمباني السكنية التراثية
59	3-8-4 أهمية التوعية المجتمعية والمشاركة المحلية في دعم التنفيذ
60	3-9 تمهيد: القيود والمعوقات التي تواجه التطبيق العملي لإعادة التوظيف
61	ملخص الفصل الثالث
62	الباب الأول (الفصل الرابع)
62	معوقات اعادة توظيف واستدامة الهوية الحضرية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية (دراسة قانون الايجار القديم) ...
65	4-1 معوقات إعادة التوظيف واستدامة الهوية الحضرية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية
65	4-1-1 معوقات إدارية ومؤسسية
65	4-1-2 معوقات اقتصادية وتمويلية
65	4-1-3 معوقات اجتماعية وسكانية
65	4-1-4 معوقات فنية ومعمارية
65	4-1-5 معوقات قانونية وتشريعية
66	4-2 قانون الايجار القديم
66	4-2-1 الاطار الفكري لقانون الايجار القديم
66	4-2-2 الإطار السياسي والتشريعي لقانون الايجار القديم
68	4-2-3 أسباب تعيق تعديل قانون الايجار القديم
68	4-2-4 تجارب الدول في التعامل مع قانون الايجار القديم
74	4-2-5 النتائج المترتبة على تجميد القيمة الاجارية
74	4-3 الوضع الراهن لقانون الإيجار القديم في مصر (2023-2025)
75	4-4 التأثير المحتمل على المباني التراثية السكنية وإعادة استخدامها
75	4-5 استطلاع رأي حول تأثير قانون الإيجار القديم على إعادة توظيف المباني التراثية السكنية
76	4-6 منهجية جمع البيانات الخاصة بالاستطلاع
77	ملخص الفصل الرابع

79	الباب الثاني (الفصل الخامس)
79	دراسة تحليلية لنماذج عالمية ومحلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة
81	التمهيد
82	1-5 دراسة تحليلية لنماذج عالمية ومحلية 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 وذات القيمة
83	1-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية وذات القيمة (منطقة الدرب الأحمر) - مصر
83	2-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية ذات القيمة (مشروع تمارا - منطقة وسط البلد) - مصر
91	3-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل مدينة أصيلة (قصر الريسوني - المغرب)
94	4-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل قصر الامارة بنجران (السعودية)
98	5-3-1-5 مشروع ارتقاء وإعادة تأهيل القصور والمباني التاريخية مدينة دراسة حالة حي Lemuria's في باريس - فرنسا
101	6-3-1-5 مشروع الحفاظ على التراث "في إسبانيا"
108	2-5 خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
112	3-5 تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها لإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
113	4-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
114	5-5 الربط بين النتائج والمعايير النظرية
118	ملخص الفصل الخامس
118	الباب الثاني (الفصل السادس)
120	الدراسة التطبيقية لقصر عبد الرحيم الدمرداش
120	المقدمة
121	1-6 تحديد نطاق الدراسة الميدانية لقصر عبد الرحيم الدمرداش
123	1-1-6 تحديد منطقة الدراسة الميدانية وأسباب اختيارها
123	2-1-6 تتبع التاريخي لتطور منطقة العباسية والدمرداش
123	1-2-1-6 النشأة والتكوين 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	3-1-6 التعريف بالمنطقة تاريخيا وعمرانيا (الحالة السابقة)
124	1-3-1-6 الموقع العام وأهميته

124	2-3-1-6 الطبعة العمرانية والبيئية للموقع
125	3-3-1-6 الخصائص المورفولوجية للنسيج العمراني المحيط
125	4-3-1-6 الحالة الراهنة للقصر من الناحية المعمارية والإنشائية
126	2-6 الدراسات التحليلية لمنطقة الدراسة لقصر عبد الرحيم الدمرداش (الوضع الحالي)
127	1-2-6 التحليل الموقعي المحيط بالقصر (Site Analysis)
127	2-2-6 تقييم الحالة المعمارية والإنشائية للمباني
128	3-2-6 تحليل الارتفاعات والكثافات البنائية بالمباني المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش
129	4-2-6 تحليل استعمالات المباني والأراضي المحيطة بالقصر
129	1-4-2-6 استعمالات الأراضي (الوضع الحالي):
129	1-4-2-6 استعمالات المباني (الوضع الحالي):
129	5-2-6 تحديد المباني ذات القيمة المعمارية بالمنطقة
130	3-6 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 للمنطقة 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 المباني السكنية التراثية وذات القيمة التاريخية
133	1-5-6 تطبيق المعايير المقترحة لاستدامة المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
133	1-1-5-6 التخطيط العام لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
134	2-1-5-6 اقتراحات التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات 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 للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
137	5-1-5-6 العوامل التقنية والعمرانية لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية
137	2-5-6 الاحتياجات والواجبات الخاصة بأصحاب المنطقة

137	6-5-2-1 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات زوار مستشفى الدمرداش تجاه القصر الأثري.....
137	6-5-2-2 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات ملاك القصر الأثري.....
138	6-5-2-3 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات المستثمرين في القصر الأثري.....
	6-5-3 معايير التقييم لعمليات إعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة
138	(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: الإمكانات 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 ترميز تراثية).....
155	التقييم المقارن للبدائل المقترحة.....
156	عرض البديل المختار لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش كمدرسة ترميز تراثية.....
156	فلسفة وأهداف إعادة الاستخدام المقترح (مدرسة ترميز تراثية).....
156	البرنامج الوظيفي المقترح للقصر (مدرسة ترميز تراثية).....
159	التصور التخطيطي والمعماري المقترح (Layout).....
161	آليات التدخل المقترحة لتنفيذ البديل المقترح (مدرسة الترميز التراثية).....

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

قائمة الصور

الفصل الأول

6	صورة 1-1 توضح رسم تخيلي لمنزل مصري من الطوب اللبن في الدولة القديمة، يُظهر البساطة في التصميم مع فتحات تهوية صغيرة لحماية السكان من حرارة الصحراء
6	صورة 1-2 توضح 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
7	صورة 1-3 توضح تخطيط نموذجي لبيت من عصر الدولة القديمة يوضح توزيع الغرف حول فناء داخلي (COURTYARD)، مع ممرات جانبية تربط بين أماكن المعيشة والتخزين
8	صورة 1-4 توضح بقايا مباني سكنية في مدينة الإسكندرية من العصر الروماني، تُظهر التخطيط الشبكي للشوارع والمنازل المتجاورة ذات الفناء الداخلي
8	صورة 1-5 تخطيط معماري لأحد المنازل من العصرين اليوناني والروماني، يوضح توزيع الغرف حول فناء مركزي يسمح بالتهوية والإضاءة الطبيعية
9	صورة 1-6 توضح مجموعة من المباني السكنية تعكس تأثر العمارة المصرية في أوائل القرن العشرين بالطراز الأوروبي الكلاسيكي وغيرها
10	صورة 1-7 توضح مجموعة من المباني السكنية حديثة متعددة الاستخدامات في مدينة نصر/العاصمة الإدارية/القاهرة الجديدة

الفصل الثاني

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

الفصل الثالث

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

الفصل الرابع

69	صورة 4-1 توضح قصر مورييس جوميل
----	--------------------------------------

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

الفصل الخامس

83	صورة 5-1 توضح موقع حي الدرب الأحمر بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى
89	صورة 5-2 توضح مجموعة من المباني السكنية قبل وبعد تنفيذ المشروع (حي الدرب الأحمر)
92	صورة 5-3 توضح مبني تمارا المعاد تأهيله واستخدامه بمنطقة وسط البلد
94	صورة 5-4 توضح موقع مدينة أصيلة
95	صورة 5-5 توضح انتشار الازبال بمدينة أصيلة
96	صورة 5-6 توضح عدد من البيوت التي تم تأهيلها بأحد أزقة أصيلة
96	صورة 5-7 توضح أحد البيوت التي تم تأهيلها بأصيلة وعلى وجهتها صناعات يدوية
98	صورة 5-8 توضح قصر الريسوني 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 ومحتويات الغرف من الداخل
101	صورة 5-13 توضح واجهة قصر نجران من الخارج والحديقة الامامية له
102	صورة 5-14 توضح حي ماريه - 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 هوجو من الداخل بعد إعادة تأهيله
106	صورة 5-18 توضح مطعم Le Temps des cerises
107	صورة 5-19 توضح LE JU' (تحويل الدور الارضي لمبنى سكني تراثي الي كافيه)
107	صورة 5-20 توضح مرحلة قبل وبعد الترميم لمبنى سكني تراثي مورييسكي في حي الألباينين - غرناطة، إسبانيا
110	صورة 5-21 توضح التوثيق الأصلي قبل الترميم (1979) لمبنى سكني تراثي مورييسكي في حي الألباينين - غرناطة، إسبانيا
110	صورة 5-22 توضح قطاع معماري (SECTION A-A) لمبنى سكني تراثي مورييسكي في حي الألباينين - غرناطة، إسبانيا
111	إسبانيا

الفصل السادس

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

الفصل السابع

144	صورة 7-1 توضح واجهة القصر الجانبية والتي يتضح بها النوافذ المزججه وغيرها
-----	--

صورة 7-2	توضح تحليل المسقط الأفقي لقصر عبد الرحيم الدمرداش من حيث التوزيع الوظيفي.....	145
صورة 7-3	توضح احتياج القصر الي صيانة دقيقة للحفاظ عليه.....	146
صورة 7-4	توضح بعض الاماكن 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 مقترح تخطيطي معماري 1 مقترح لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحدائق المحيطة به.....	157
صورة 8-2	توضح مقترح تخطيطي معماري 2 مقترح لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحدائق المحيطة به.....	.....
صورة 8-3	توضح الفصل بين المداخل الخاصة بزوار القصر والخدمات للمستشفى.....	.....
صورة 8-4	توضح مقترح إعادة توظيف الحدائق الامامية وتصميم المسارات حول القصر.....	.....
صورة 8-5	توضح مقترح إعادة توظيف الحدائق المحيطة كفراغ تعليمي-ترفيهي داعم.....	.....

قائمة الجداول

الفصل الاول

جدول (1-1)	يوضح تصنيف المباني السكنية في العصر الروماني.....	.....
جدول (2-1)	يوضح تطور الفكر المعماري للمسكن وتطور ملامحه الداخلية عبر العصور.....	.....
جدول (3-1)	يوضح تطور الفكر المعماري للمسكن 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 للمسكن 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 للحفاظ على المباني التراثية وأمثلة تطبيقية.....	.....
جدول (3-2)	يوضح الجدول السابق توافقاً واسعاً بين الموائيق الدولية المعنية بالحفاظ العمراني فيما يخص دمج مبادئ الاستدامة ضمن سياسات حماية المناطق التاريخية.....	35
جدول (4-2)	يوضح الجدول توافقاً واسعاً بين الموائيق والاطر الحديثة وبين عمليات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية والتاريخية وذات القيمة.....	7
جدول (5-2)	يوضح السياسات العامة للتعامل مع المناطق التاريخية وذات القيمة.....	.....

الفصل الثالث

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

الفصل الرابع

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

الفصل الخامس

جدول (1-5)	يوضح تظهر دراسة الباحثة لنسبة المباني السكنية المعاد تأهيلها بالدرب الاحمر.....	88
جدول (2-5)	يوضح عرض نماذج تطبيقية لعدة تأهيل المباني السكنية التراثية بالدرب الاحمر.....	89
جدول (3-5)	يوضح التحليل الختامي للمعايير المؤثرة لعدة تأهيل واستخدام المباني السكنية التراثية بالدرب الاحمر.....	.....
جدول (4-5)	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 (6-5)	يوضح التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بأسبانيا.....	111
جدول (7-5)	يوضح خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.....	112
جدول (8-5)	يوضح تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.....	113
جدول (9-5)	يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (التخطيط العام).....	114

- جدول (5-10) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (التمويل) 115
- جدول (5-11) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (المشاركة المجتمعية) 116
- جدول (5-12) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (بناء الفكر المؤسسي) 116
- جدول (5-13) يوضح المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (الاساليب التقنية والعمرانية لدعم مثل هذه المشاريع). 117
- جدول (5-14) يوضح خلاصة المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (تطبيقا علي 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 علي 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 علي 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

قائمة الاختصارات

الاختصار	المصطلح بالعربية	المصطلح بالإنجليزية
ICOMOS	المجلس الدولي للآثار والمواقع	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 للمنتزهات (الولايات المتحدة)	National Park Service
IUCN	الاتحاد الدولي للحفاظ على الطبيعة	International Union for Conservation of Nature
BS 7913	دليل الحفاظ على المباني التاريخية (بريطانيا)	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 العمراني	Adaptive Reuse
التوظيف المستدام	Sustainable Use
المبنى التراثي	Heritage Building
التراث العمراني	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 الاشكال

الفصل الأول

شكل 1-1 يوضح دلالات الهوية العمرانية 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 العمرانية 34

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

الفصل الثالث

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

شكل 2-3 يوضح أشكال السياحة التراثية مصر 56

الفصل الخامس

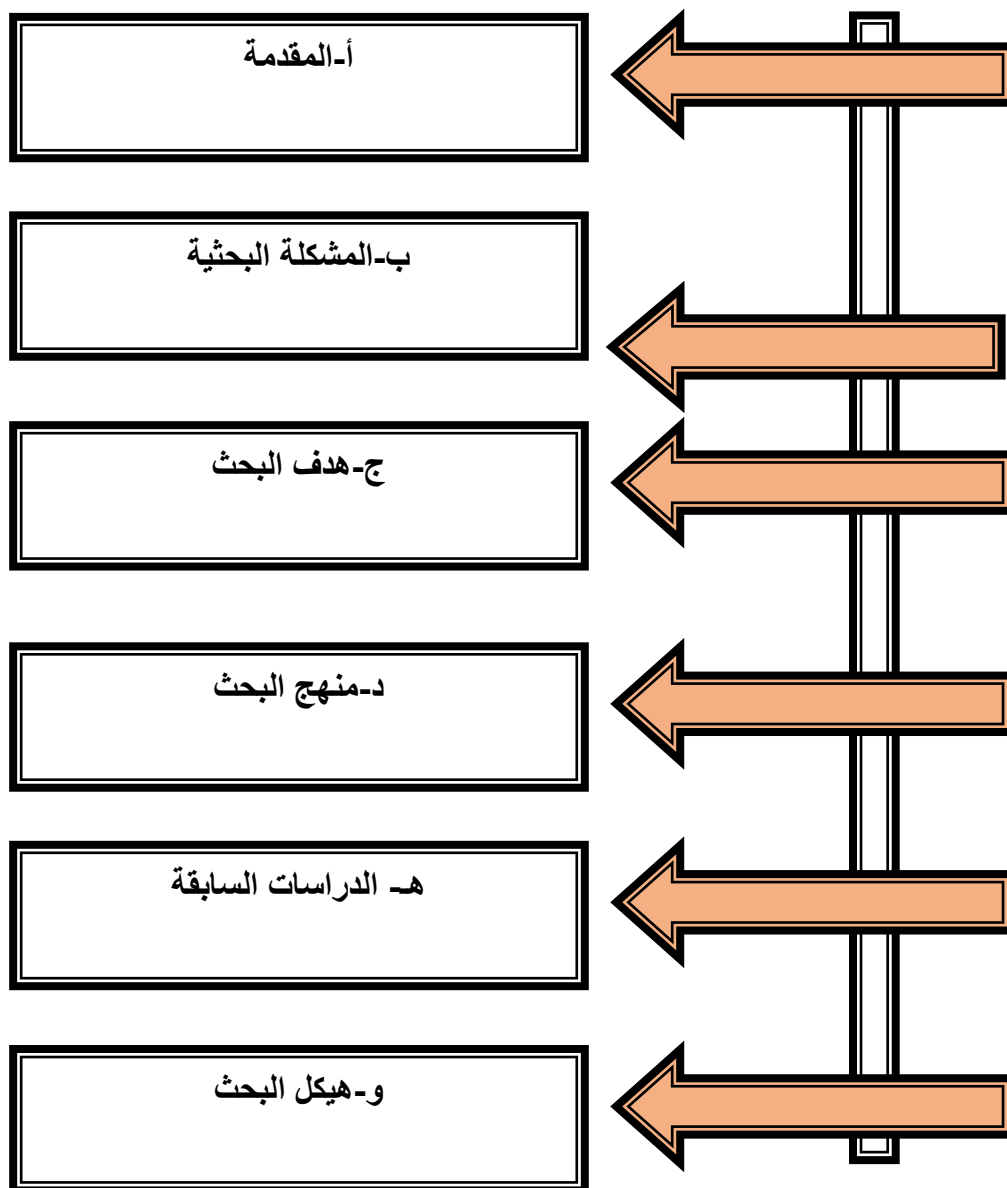
شكل 1-5 يوضح برنامج إعادة التأهيل للمباني السكنية للدرب الأحمر 86

الفصل السابع

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

الفصل الثامن

شكل 8-1	يوضح نتائج استبيانات حول تفضيل إعادة استخدام القصر كمدرسة تمرير ترائية	156
شكل 8-2	يوضح البرنامج الوظيفي المقترح للبديل الرابع	158



أ- المقدمة

تحتوى مصر على العديد من المباني التراثية والمباني السكنية ذات القيمة الثقافية والحضارية والتاريخية المتأصلة التي لا يمكن تجاهلها ، وتعد ثروة قومية وركيزة هامة وموردًا اقتصاديا مهماً لمصر في مجال السياحة، وقد شهدت مصر في الآونة الأخيرة خط متصل من خطوط البناء الحديث خارج حدود المدن القديمة كالقاهرة التاريخية 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 العظماء ، ودورنا هو الحفاظ عليه وإكمال نسجه من جديد سواء بإعادة تأهيل الوسط المحيط او المباني القائمة.

ولذلك لابد من تطوير هذه المباني التراثية والعمل على إعادة توظيفها كوسيلة للحفاظ عليها من عوامل التهرؤ والاندثار وتنمية مفهوم التنمية التراثية المستدامة، والعمل ايضا 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 وهويتنا وموروث ذو ثقل لهذه الأجيال، التي يمكنهم الاستفادة بها بعد ذلك والاحتفاء بعظمة تواجدها والترويج لها.

لذا كان من الواجب علينا التركيز علي أهم المشاكل التي تحاوط هذه 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 مؤخرا من المؤسسات الحكومية والخدمية كي تتيح لنا الفرصة لجذب قاعدة كبيرة من السياح لرؤية عظمة تراثنا وهويتنا المدفونة بإعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية في مصر وقد تم التركيز في هذا البحث علي منطقة (القاهرة التاريخية ووسط القاهرة) كمقاصد سياحية مهمة وذاكرة حية لأجيالنا من الشباب لرؤية عظمة تاريخهم وهويتهم .

ب - المشكلة البحثية:

لم تشهد المباني التراثية السكنية ألتفاتا صريحا واضحا من قبل الدولة لتطويرها وتكييفها مع باقي المباني المستحدثة من قبل، فقد عانت هذه المباني من عوامل التهرؤ والاندثار خلال العقود الماضية لما شهدته من مشاكل سياسية واجتماعية وثقافية، فمعايير التنسيق الحضاري وغيرها من المؤسسات المعنية بالحفاظ وما ارتبطت به من سياسات الدولة ، وغيرها من المؤسسات المعنية بالحفاظ على مثل هذه المباني التراثية السكنية، لم تقدم حلاً جذرية واضحة وصريحة لكثير من اساليب وطرق تطوير واعادة تأهيل مثل هذه المباني لتكييفها 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 مقترحات لحل والتعامل 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 علي الحفاظ عليها واستدامتها.

وتتلخص اشكالية البحث فيما يلي:

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

أصبح ترس عجلة البناء في مصر متوجه دائما 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 محدده لتوظيف المباني التراثية السكنية القائمة في مصر وخاصتا بمنطقة (وسط البلد) التي بإمكانها تحقيق أداء أفضل سياحيا واقتصاديا لها. لا يوجد التفات واضح من قبل الحكومة للتعامل مع مباني الاسكان القديم والايجارات القديمة. عدم ارتباط أساليب إعادة الاستخدام وتأهيل المباني التراثية السكنية بمعايير الحفاظ والتطوير عالميا كما تم تطبيقه في الدول المتقدمة. عدم الالتفات من قبل الدولة لتجارب الدول الأخرى في التعامل مع قوانين الإيجارات القديمة ودراساتها واستخلاص اهم نتائجها وأثرها على المجتمع المحلي وعجلة التنمية والسياحة مثل (نيويورك- ماليزيا - الفلبين - فرنسا). تجمد القيمة الإيجارية للمباني السكنية القديمة في مصر. تخريب مالكي هذه العقارات التراثية الثقافية لها وعدم الإحساس بالانتماء لعقاراتهم وهويتهم نظرا لان المالك غير مستفيد بالعقار الذي يملكه. عدم القدرة من قبل الحكومة أو مجلس الشعب أو المحكمة الدستورية للوصول لسند قانوني يخص هذه العلاقة الإيجارية ووقف غضب الملاك.

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 الحضرية، 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 اهم المباني التراثية المتواجدة داخل المدن القديمة وكيفية الاستفادة منها والحفاظ عليها واستغلالها اقتصاديا وسياحيا وبيئيا ودراسة أنماط إعادة التوظيف التي يمكن استخدامها في تطوير المباني التراثية السكنية بالإضافة الي دراسة اهم تجارب الدول في التعامل مع مثل هذه المباني سواء اجتماعيا او سياسيا.

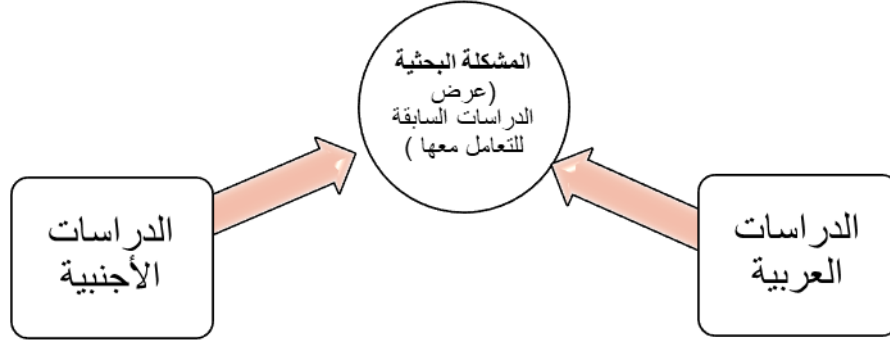
بناء على ذلك استنتاج لأهم المعايير الواجب اتباعها عند تطوير وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية في مصر وتحويلها إلى مباني يمكن الاستفادة بها لمواكبة الاحتياجات الحالية.

ثانياً: المنهج التحليلي يتضمن الدراسة التحليلية للمباني التراثية السكنية المعاد تأهيلها وتوظيفها عالميا والدراسة التحليلية لبعض المباني التراثية السكنية المحلية في مصر؛ منها: (المباني السكنية بمنطقة الدرب الأحمر وقصر المجوهرات الملكية وبيت الست وسيلة وغيرهما)، من خلال الوصف والتحليل لبعض تجارب إعادة التوظيف واستخدام هذه المباني كمراكز ثقافية أو متاحف أو غيرها هذا فضلاً عن رصد 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 مقترحات لحل كل مايتعلق بها من مضايقات وتنديدات سياسية كانت او اجتماعية، وكذلك كل مايربطها من مشاكل مجتمعية واقتصادية تؤثر علي تواجدها واستدامتها بين المباني الأخرى المستحدثة، وإعادة النظر في قانون الايجار العاجز عن حل مشاكل الملكية والهوية لدي المستأجرين والملاك، وقد تم دراسة واستعراض عدد من الأبحاث والدراسات السابقة التي تناقش هذه المشكلة وتضع مقترحات لحلها وإعادة تأهيل هذه المباني التراثية السكنية مرة اخري.

وفيما يلي نستعرض أهم الدراسات التي تناولت هذه المشكلة ومنها:



الدراسات العربية:

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

تتناول 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 يتيح تقييم أثر الوظائف الجديدة على السكان المحيطين بالمباني التراثية السكنية محل الدراسة. وتتوافق هذه المنهجية مع منهج الدراسة الحالية، حيث توفر إطاراً تحليلياً لدراسة التفاعل بين المبنى والمجتمع، وتساعد في اقتراح وظائف جديدة للمباني التراثية مع الحفاظ على هويتها وتعزيز الاستدامة العمرانية والثقافية.

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

تتناول الدراسة تحليلاً شاملاً لآليات إعادة توظيف المباني التراثية السكنية داخل المناطق الحضرية التقليدية، وتركز على وضع إطار لتقييم الملاءمة الوظيفية والاقتصادية قبل تحديد الوظيفة الجديدة للمبنى. وقد استعرض الباحث مجموعة من النماذج العالمية والعربية التي شهدت إعادة توظيف ناجحة للمباني السكنية، مبيناً تأثير تلك العمليات على استدامة المراكز التاريخية وتحسين جودة البيئة العمرانية. وتقدم الدراسة شرحاً تفصيلياً لمعايير تقييم المبنى (الحالة المادية – القيم التراثية – القدرة الاستيعابية – ملاءمة 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 مبنى ومدى ملاءمته للوظيفة المقترحة، ودراسة المعايير الاجتماعية والاقتصادية والثقافية التي يجب مراعاتها عند وضع استراتيجيات لإعادة التوظيف، بما يشمل حفظ خصوصية المجتمع المحلي، وضمان تكامل المبنى مع محيطه العمراني وخدماته وبنائه التحتية، وتتوافق منهجية الباحث مع منهج الدراسة الحالية؛ إذ تقدم إطارًا تحليليًا 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 توجه الرسالة في تحديد محددات النجاح وإجراءات التهيئة المسبقة للمباني التراثية السكنية قبل إعادة استخدامها، مما يعمق التحليل الميداني للدراسة ويوفر أسسًا 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 محمد درويش، سنة 2018.

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

أهم الدراسات والمقترحات التي تم عرضها:

- قد وضع الباحث توصيات ومقترحات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:
- (١) - مقترحات تخص تجميد 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 أيضًا 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 1986-2016 م.

"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 ومقترحات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:
- (١) - تسليط الضوء والتركيز على أهم التجارب العالمية في استثمار وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية.

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

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

"دور عمليات إعادة البناء في الحفاظ على المباني الأثرية والمواقع التاريخية"، بسام محمد مصطفى، سنة 2010.

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

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

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

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

يتناول البحث وضع مفهوم التراث وأهمية التعامل معه، دراسة الأهداف حول أهمية الارتقاء وتطوير الفراغات العمرانية 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 ومقترحات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

- (١) - دراسة أهمية وضرورة الحفاظ على المباني التراثية والتاريخية.
- (٢) - وضع البحث توصيات ملحة لأهمية تطوير وتنمية الفراغات العمرانية بالمدن القديمة وتنميتها واستدامتها وإدراجها 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 للمناطق التراثية القديمة والتباهي بها.

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 غوتنبورغ بالسويد، خاصة مباني فترة ما بعد الحرب، مع التركيز على كيفية الحفاظ على القيم المعمارية والثقافية للمباني أثناء عمليات التجديد، وقد ركّز 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. وتتوافق هذه المنهجية مع منهج الدراسة الحالية، إذ توفر إطارًا لمقارنة التجارب العالمية مع الواقع المصري، وتساهم في تحديد استراتيجيات إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية السكنية بحيث تحافظ على قيمتها التاريخية وتتكامل 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 بحثًا حول إعادة التوظيف التكيفي للمباني التراثية، وتحدد عوامل نجاح هذه المشاريع، بما في ذلك الجوانب المعمارية، الهيكلية، البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية، الطاقة، 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 إطارًا لتحليل مباني الدراسة المصرية من حيث الملاءمة 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 نموذجًا علميًا لتقييم قابلية المباني التاريخية لإعادة الاستخدام، باستخدام مؤشرات تحليلية مستندة إلى نظرية الأنظمة المعقدة، وتصنيف المباني حسب مدى ملاءمتها لإعادة الاستخدام.

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

استخدم الباحث إطارًا منهجيًا لتحديد المباني الأكثر ملاءمة لإعادة التوظيف، مما يوفر أساسًا علميًا لاتخاذ قرارات دقيقة حول الوظائف الجديدة لكل مبنى. وتستفيد الدراسة الحالية من هذا النموذج في تحليل المباني التراثية السكنية محل الدراسة، وقياس مدى ملاءمتها لإعادة التوظيف مع مراعاة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

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

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

تشير هذه الورقة البحثية الى 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 ومقترحات يتم عرضها فيما يلي وهي كالتالي:

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

(٢) - إعادة تأهيل المباني التراثية الثقافية بالبيئة المحلية.

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

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. وتوفر هذه المنهجية للرسالة الحالية إطارًا 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 إطارًا 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 :

تتناول 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 تضائل قيمة ممتلكاتهم العقارية بالسوق المحلي بحجة خضوعها لقانون الإيجار القديم، اساليب التعامل مع الانماط المختلفة للوحدات السكنية بقانون الإيجار القديم في مصر.

ايضا دراسة تحليلية لتجارب عالمية في استدامة المراكز التاريخية، طرح لتجارب عالمية ومحلية للتعامل مع المناطق التراثية ودراسة أثر ذلك اجتماعيا وثقافيا، فهذا يترك أثراً على المتلقي بطريقة إيجابية، وأهميتها في حفظ القيمة المكانية وما ارتبط بها من أنشطة ووظيفة وأيضاً 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- هيكل البحث

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



التمهيد

يُشكّل التراث المعماري أحد أهم عناصر الذاكرة الثقافية والحضرية لأي مجتمع، إذ لا يُمثّل مجرد مبانٍ قديمة، بل يُجسّد شواهد مادية على تطوّر الفكر الإنساني، وامتداد الممارسات الاجتماعية والاقتصادية عبر العصور. وقد ورثت المدن المصرية، ولا سيما القاهرة، ثروة معمارية فريدة تضم طرزًا متعددة من المباني التراثية التي تنتمي إلى مراحل زمنية مختلفة، وتُعبّر 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 أدّى ذلك إلى فقدان كثيرٍ من تلك المباني جزءًا من قيمتها الجمالية والإنشائية، وأصبح بعضها مهددًا بالانهيار أو الإزالة.

تُعد المباني التراثية السكنية من أكثر الفئات المعمارية تأثرًا بهذه الإشكاليات، إذ تواجه تحديات مزدوجة تتمثل في ارتفاع تكاليف ترميمها وصيانتها مقابل تدنّي العائد الاقتصادي منها، خاصة في ظل استمرار العمل بنظام الإيجار القديم الذي يجعل صيانة العقار عبئًا على المالك. ومع مرور الوقت، يفضّل كثير من الملاك إخلاء هذه العقارات أو تركها مهجورة لتجنّب تكاليف الصيانة، مما يُسرّع من تدهورها ويفقدها قيمتها التاريخية والعمرانية.

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 ثمّ، يظهر بوضوح أن غياب الرؤية الشاملة للتعامل مع التراث السكني يشكّل أحد أهم أسباب فقدان جزءٍ معتبر من المخزون الحضاري المصري. تتبّع أهمية هذه المباني من كونها لا تُمثّل مجرد وحدات عمرانية، بل هي وعاءٌ للذاكرة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، حيث ارتبطت كل منشأة منها بسياق تاريخي معيّن ترك بصمته في وجدان 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 موردٍ حيّ 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 للحفاظ 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 آفاقًا جديدة للتنمية الثقافية والسياحية والاقتصادية، إذ يمكن أن تتحول هذه المنشآت إلى كيانات فاعلة داخل المجتمع، تُسهم في تنشيط الحركة السياحية، وتوفير فرص عمل، وإثراء المشهد العمراني بملامح من الأصالة والهوية.

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

1-1 المفهوم المعماري للمسكن ودلالته الثقافية

يُعدّ المسكن أحد أهم العناصر التي تعبر عن تطور الفكر المعماري لأي مجتمع، إذ لا يقتصر دوره على كونه مأوى ماديًا، بل يُجسّد القيم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي تشكّل هوية المكان وسلوك الإنسان فيه، ومن ثمّ، فإن دراسة تطور الفكر المعماري للمسكن تُعد مدخلًا أساسيًا لفهم التحولات التي شهدتها الهوية العمرانية عبر العصور المختلفة، وصولًا إلى الواقع المعاصر الذي يشهد صراعًا بين الأصالة والمعاصرة.

أهم المفاهيم المرتبطة بتعريف المسكن

يُعدّ 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: «والله جعل لكم من بيوتكم سكنًا» (Quran، صفحة 27 elnour ayah)، وهو ما يعكس البعد الوظيفي والروحي للمسكن كمصدر للطمأنينة والاستقرار (القرآن الكريم، رواية حفص). وتُستخدم مصطلحات أخرى مرادفة مثل البيت والمنزل والمأوى، وجميعها تشير إلى المكان الذي يؤمن للإنسان الراحة والأمان، ويُعدّ الإطار المادي والاجتماعي للحياة اليومية (Youssef, 1992).

ويُعدّ المسكن النواة الأولى لتشكيل الهوية الفردية والاجتماعية، إذ يُعبر عن ثقافة الأسرة والمجتمع في آن واحد. ويرى بيار جورج أن المسكن يمثل رابطًا أساسيًا بين الفرد والعائلة والمجتمع، ويُساهم في تكوين النموذج الإنساني داخل البيئة الاجتماعية (George, 1972).

مفاهيم أخرى مرتبطة بالمسكن

لا يُعدّ 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 عنصرًا أساسيًا في تحقيق التوازن النفسي والاجتماعي للأفراد (Bane, 1981).

وترى سارة ميمنة 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 مقدسًا يحفظ النساء والعائلة، مستندةً إلى قوله تعالى: «يا أيها الذين آمنوا لا تدخلوا بيوتًا غير بيوتكم حتى تستأنسوا وتسلموا على أهلها» (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 مصدرًا للعتاء والإبداع، ومجالاً لبناء القيم الاجتماعية مثل الاحترام والوفاء والإخلاص (Bane, 1981).

وفي ضوء ما سبق، يُعتبر السكن حقًا أساسيًا من حقوق الإنسان المعترف بها عالميًا، لما له من دور في تعزيز الاستقرار والكرامة الإنسانية. كما يُعدّ امتلاك المسكن في المجتمعات العربية رمزًا للهوية والانتماء الاجتماعي، ودليلاً 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)).

ويُجسّد إيمانويل كوكسيا البعد الفلسفي للمسكن بقوله:

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

كما تُعبر الشاعرة مارينا تسفتاييفا عن البعد الرمزي للمسكن بقولها:

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

2-1 الوظائف الأساسية للمسكن

يُعد المسكن أحد أهم المكونات التي تُعبر عن أسلوب الحياة وتنظيم العلاقات داخل المجتمع، فهو ليس مجرد مأوى مادي، بل يمثل فضاءً يحفظ للإنسان استقراره وكرامته ويحقق له الشعور بالانتماء، وتتضح من خلال الدراسات المتخصصة أن للمسكن 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 كالاغتداء أو الخطر، وهي أولى الوظائف التي ارتبطت بظهور المسكن منذ القدم.

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

الأمن (security): يُعبر عن الإحساس النفسي بالأمان داخل حدود المسكن، حيث يشعر الفرد بالسكينة 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).

3-1 نشأة المسكن وتطور 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 أسهم نهر النيل في توفير الطمي الذي استُخدم كمادة أساسية في البناء، فظهرت أنماط عمرانية متكاملة عكست فهم المصريين للعلاقة بين البيئة والمأوى. كما شُيّدت 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.

وتُظهر 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.

4-1 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 بمحيطه، وتطور وعيه بالبيئة والمجتمع. وقد شهدت المساكن المصرية عبر التاريخ تحولات جوهرية في المفهوم والتصميم والوظيفة، توازت مع تطور القيم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي شكّلت 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 جداً من حيث التكوين، تتكوّن من فراغ واحد يجمع بين المعيشة والنوم وتخزين الطعام

(Mumford، 1961).

تُظهر هذه المرحلة أن الفكر المعماري كان وظيفيًا بحثًا، 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 آنٍ واحد. فقد نشأت المساكن الأولى على ضفاف النيل، حيث استُخدم الطين اللين كمادة بناء أساسية، لما يتوفر به من سهولة التشكيل وعزل حراري مناسب.

تُظهر 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.

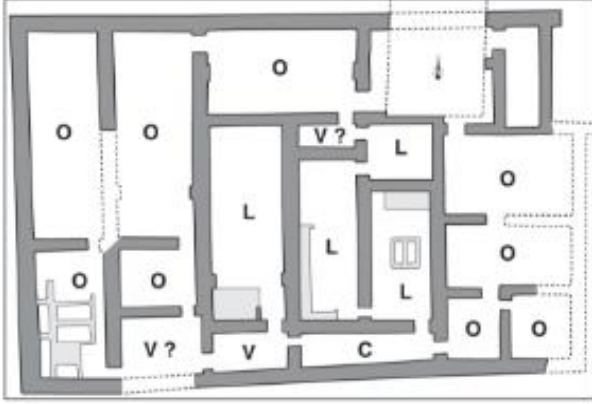
في هذه الفترة، أصبح المسكن تعبيرًا عن المكانة الاجتماعية والاقتصادية، وتبلور لأول مرة مفهوم الخصوصية الأسرية، كما بدأت تظهر الملامح الأولى للتخطيط الداخلي المتكامل.



شكل 1-2 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 <http://www.archnet.org>

شكل 1-1 رسم تخيلي لمنزل مصري من الطوب اللين 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

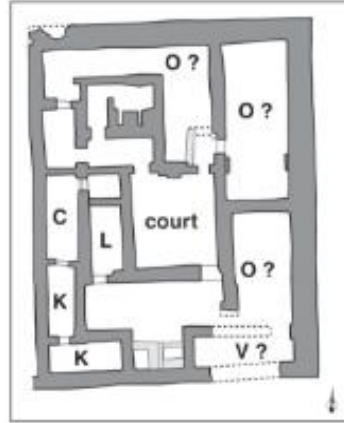


Eastern Town House (4th Dynasty)
Eastern Town of Heit el-Ghurab at Giza

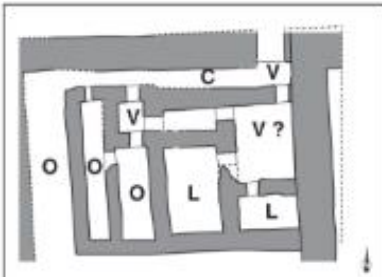


- V = vestibule
- K = kitchen
- H = hall
- L = living room
- C = corridor
- O = open courtyard, storage installations, manufacturing and production area

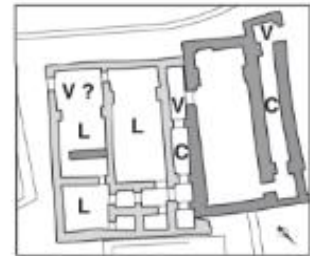
Plan of House Unit 3 (4th Dynasty)
Western Town of Heit el-Ghurab at Giza



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



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



0 5 10 m

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

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

تخطيط نموذجي لببيت من عصر الدولة القديمة، يُظهر النظام المعماري المتبع في تصميم المساكن خلال تلك الفترة، يتكوّن المنزل من فناء داخلي (Courtyard) يُعدّ العنصر المركزي في التصميم، أيضاً تُستخدم الأعمدة الحجرية أو الخشبية لدعم السقف، بينما تُفتح النوافذ 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.

1-4-3 المساكن في العصرين 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).

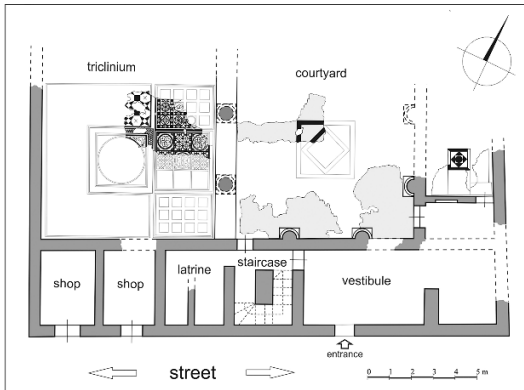
كما استخدمت مواد جديدة كالحجر الجيري والطوب المحروق، وتم تحسين أنظمة الصرف والتهوية، ما يعكس انتقال الفكر المعماري من البساطة المحلية إلى النمط الحضري المتأثر بالثقافة المتوسطية. ورغم هذا التأثير، حافظت بعض المساكن في الريف المصري على طابعها المحلي.

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

المساكن الرومانية	مسكن العائلة الواحدة	مجمع المساكن
تكوينها والخصائص المعمارية	تتكون من صالة مربعة أو مستطيلة مقامة علي أربع أعمدة كارنثي مرتبطة بحديقة وتتوسطها حديقة يعلوها سقف مفتوح، ويحيطها غرف من جميع الاتجاهات ومن حولهم سور لتحقيق الخصوصية والحماية.	هي مجموعة من المباني مجمعة بمبني واحد من الخرسانة، ويوجد بالدور الأرضي حانات ودكاكين وحواصل، الأدوار العليا غير متصلة بالدور الأرضي.

1-4-4 المساكن في العصر الإسلامي

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



شكل 1-5 تخطيط معماري لأحد المنازل من العصرين 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 المتجاورة 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، ويتيح التهوية والإنارة الطبيعية، ظهرت عناصر مميزة مثل المشربيات، والملاقف الهوائية، والمداخل المنكسرة التي تحقق الخصوصية وتتحكم في الرؤية، ومن الأمثلة المتميزة 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.

1-4-5 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.

1-4-6 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.

5-1 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 والفخار - 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 مركزية أو فناء- وجود حدائق داخلية صغيرة- الأسقف غالبًا مسطحة أو قباب بسيطة.
العصور الوسطى	غرف متخصصة للنوم والطهي واستقبال الضيوف - جدران مطلية بالجص أو الحجر- نوافذ صغيرة للحفاظ على الخصوصية والأمان.	منازل متعددة الطوابق (5-7 طوابق) - فناء مركزي يحيط به الغرف - استخدام السلالم الخشبية والدهاليز.
عصر النهضة	تقسيم الوظائف بوضوح: صالات استقبال، غرف نوم، مطابخ - ديكورات جصية ونقوش على الجدران - الاهتمام بزوايا الضوء الطبيعي.	مساحات أكبر وأكثر ضوءًا - شبابيك كبيرة وأبواب مقوسة- أفنية داخلية مقنطرة.
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: كرانش، أعمدة، لوحات.
القرن الحادي والعشرين	غرف نوم متعددة، مطابخ مفتوحة، صالات معيشة 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 تطورًا ملحوظًا عبر العصور، متأثرًا 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 وضوحًا، 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 للفكر 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 1-3 تطور الفكر المعماري للمسكن وعلاقته بمفاهيم الاستدامة عبر العصور، المصدر: الباحث

المرحلة التاريخية	القيم الاجتماعية والروحية	استدامة النسيج العمراني	استدامة الموقع المادي	عوامل الاستدامة في البناء	المعايير التصميمية
عصور ما قبل التاريخ	بداية تشكل العلاقة بين الإنسان والمكان كعنصر للأمان والانتماء.	تكرار الأنماط البنائية وفق البيئة المحيطة.	الارتباط المباشر بالطبيعة والموقع الجغرافي.	استخدام مواد طبيعية محلية قابلة لإعادة التدوير.	مسكن 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 العمراني المنتظم حول النيل والمعابد.	التوجه المحسوب نحو الشمس والرياح.	استغلال موارد البيئة (الطمي والطين) بطرق مستدامة.	تخطيط منتظم، استخدام الطوب النيء والحجر، تدرج في المستويات المعيشية.
العصور الإسلامية	المكان يُجسد القيم الروحية والعائلية للمجتمع المسلم.	نسيج متماسك 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 - 20 أوائل	استمرار القيم الاجتماعية لكن بتأثر الحداثة.	استدامة النسيج الحضري رغم تغير الطرز المعمارية.	المحافظة على العلاقات المكانية داخل النسيج العمراني التاريخي.	تطوير تقنيات البناء ودمج المواد الحديثة.	تأثر 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.	الحفاظ على المواقع التراثية ودمجها في التنمية.	دمج الطاقة المتجددة وتقنيات البناء الذكي.	توجه نحو العمارة المستدامة والمرنة بيئيًا.

أمثلة لمباني سكنية مصرية والتحليل التصميمي لها من الداخل

جدول 1-2 أمثلة لمباني سكنية مصرية والتحليل التصميمي لها من الداخل، المصدر: الباحث

المبنى / السكن	العصر	الشكل الداخلي	التحليل الداخلي
مسكن 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.
مسكن العمال في الأقصر (دير المدينة)	الدولة الحديثة	توزيع عملي، يسهل إدارة السكان، يعتمد على الفناء كعنصر أساسي للتهوية والضوء. فناء مركزي محاط بغرف، تصميم بسيط، تهوية طبيعية.	

<p>التصميم يعكس الخصوصية، تهوية طبيعية، يحقق التوازن بين الحياة الداخلية والخارجية. فناء داخلي مكشوف، غرف حول الفناء، سقف 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، تركيز على الرقي والذوق.</p>	<p>صالة استقبال كبيرة، غرف متفرقة حول الصالة، شرفات، ديكور أوروبي-مصري.</p>	<p>القرن التاسع عشر</p>	<p>بيت السكاكيني - القاهرة</p>
<p>مساحات معيشة فخمة، توزيع واضح بين الغرف العامة والخاصة، تأثر بالأسلوب الحديث الأوروبي. 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 والفخامة، 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 نموذجًا للتوازن بين الخصوصية والانفتاح، 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 مرنة، قادرة على التكيف مع التحولات الفكرية والاجتماعية، مع احتفاظها بجوهرها المميز.

رموز الهوية في التكوين المعماري والوظيفة

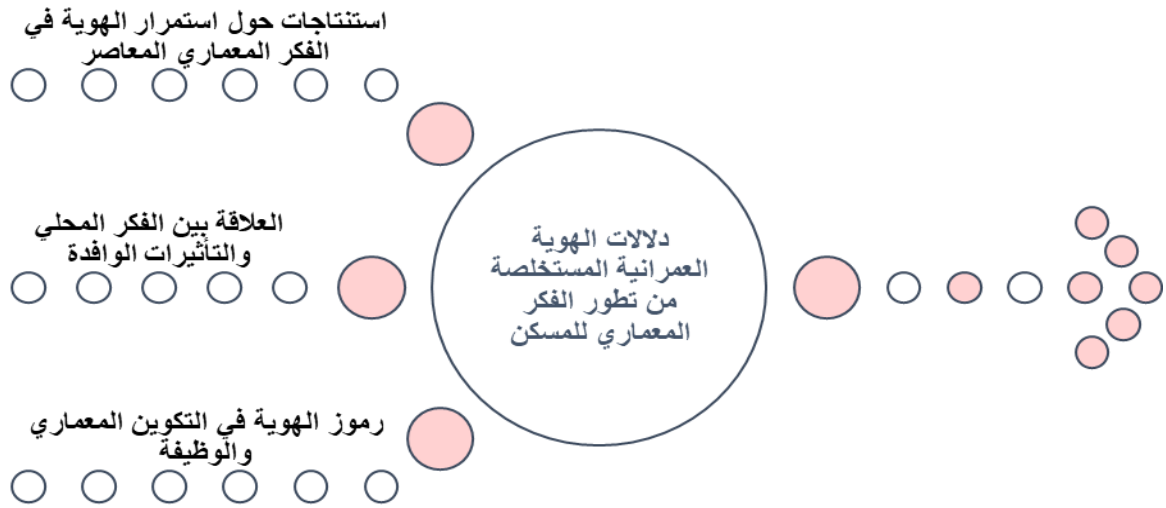
تتمثل رموز الهوية في العمارة السكنية المصرية في مجموعة من العناصر المادية والرمزية؛ مثل الفناء الداخلي الذي يرمز إلى مركزية الحياة الأسرية، والمشربيات التي تمثل مبدأ الخصوصية، والفتحات والواجهات الحجرية التي تعكس الانتماء للمناخ المحلي، كما تظهر الهوية في تنظيم الفراغات بما يتوافق مع قيم المجتمع، مثل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

العلاقة بين الفكر المحلي والتأثيرات الوافدة

ففي 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 المتفرد ضمن النسيج العمراني العربي والإفريقي.

استنتاجات حول استمرار الهوية في الفكر المعماري المعاصر

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



رسم توضيحي 1-1 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 حيًا 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 حاملًا لمفاهيم الانتماء والخصوصية والاستدامة. ففي المساكن القديمة برزت العلاقة الوثيقة بين الإنسان وبيئته الطبيعية، بينما عبّرت 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 الحداثة دون أن يفقد طابعه المحلي، مما أفرز طرازًا مميزًا يجمع بين الأصالة والانفتاح.

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

استعراض تطور الفكر المعماري للمسكن ودلالاته في الهوية العمرانية، يتضح أن فهم المسكن المصري لا يقتصر على الجانب المادي أو الشكلي، بل يمتد إلى البعد القيمي والثقافي الذي شكّل جوهر الهوية العمرانية عبر العصور. هذا الوعي بالهوية هو ما يُمهّد 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 يُجسّد العلاقة بين الماضي والحاضر، **فيناقش الفصل الثاني** كيف يمكن تطبيق مبادئ الاستدامة العمرانية والبيئية للحفاظ على التراث العمراني، وضمان استمراريته كعنصر فعّال في التنمية المعاصرة، وبذلك يتحقق الربط بين الهوية والاستدامة كركيزتين أساسيتين في إعادة توظيف المباني السكنية التراثية. وفي الجدول التالي توضيح لهذه العلاقة:

جدول 1-5 دلالات الهوية العمرانية المستخلصة من تطوّر الفكر المعماري للمسكن عبر العصور: تمهيد للانتقال من الهوية إلى الاستدامة، المصدر: الباحثة

المحور الرئيسي	المضمون التحليلي لتطور المسكن عبر العصور	دلالات الهوية العمرانية المستخلصة	مدخل إلى الاستدامة والحفاظ (جسر للفصل الثاني)
تطور مفهوم المسكن	تحول من مأوى بسيط إلى كيان اجتماعي وثقافي يُجسّد منظومة قيم المجتمع.	المسكن كحامل للهوية وليس كعنصر عمراني فقط.	يبرز أهمية البعد الثقافي كجزء من الاستدامة الاجتماعية.
الوظائف الأساسية للمسكن	انتقال الوظائف من الحماية والخصوصية إلى التعقيد 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 والتكيف 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 يبرّر دراسته كنموذج للحفاظ وإعادة التوظيف.		
الشكل الداخلي للمسكن	تغيّر في توزيع الوظائف مع ثبات مبادئ الخصوصية والفصل بين العام والخاص.	تدرج الخصوصية واستمراريته 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 الكتل.	الأساس الفكري لدمج مبادئ التراث في نماذج الاستدامة الحديثة.

أمثلة تطبيقية لمسكن مصرية	التكنولوجيا غالباً دون هوية.	سمات مصرية أصيلة: المواد المحلية، الفناء، المشربية، التظليل، الفراغات شبه المفتوحة.	تمثل حالات اختبار حقيقية لإحياء الاستدامة العمرانية والحفاظ على الهوية.
<p>وتعكس الدلالات المستخلصة من تطور المسكن عبر العصور أن الهوية العمرانية ليست مجرد بعد شكلي، 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 الأصيلة 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 لتتشابك في النهاية مع جوهر واحد هو حفظ حق الأجيال القادمة في موروث قائم نابض بالحياة. فالتراث الثقافي ليس مجرد بقايا من الماضي، بل هو إرث حضاري للأمم وذاكرة جمعية للإنسانية، يتجاوز حدود الزمان والمكان ليُجسّد استمرارية الهوية والعطاء الإنساني.

ومن هذا المنطلق، يُصبح التعامل مع المواقع والمباني التراثية قضية متعددة الأبعاد، تجمع بين الحفاظ والاستدامة والاستثمار في إطار من الرؤية البيئية الواعية، وفق مبادئ الإدارة الخضراء للبيئات التراثية. هذه الإدارة لا تقتصر على صون المظهر المادي للمبنى، بل تمتد لتشمل تحقيق التوازن بين القيمة التاريخية والأثر البيئي والاجتماعي، بما يضمن استمرارية التراث ككيان حيّ منتج للمعرفة والهوية والاقتصاد المحلي. ويبرز هنا مفهوم الإدارة الخضراء للبيئات التراثية كأحد المراكز الحديثة في الحفاظ على التراث، إذ يهدف إلى دمج أساليب الحفظ التقليدية مع مبادئ التنمية المستدامة، من خلال تبني حلول صديقة للبيئة تُعزّز كفاءة استخدام الطاقة، وتحافظ على النسيج العمراني والاجتماعي في آن واحد.

وقد شهدت العديد من المدن التاريخية تجارب ناجحة تُجسّد هذا المفهوم؛ إذ اعتمدت على مواد بناء محلية متجددة صديقة للبيئة، كما وظّفت التصميم المعماري الداخلي والخارجي لتحقيق توازن بيئي متكامل، فكانت الأفنية الداخلية، والمشربيات، وزراعة الأسطح والأفنية أدوات طبيعية للتحكم في الضوء والحرارة والتهوية، والحد من التلوث والضوضاء، بما يوفّر بيئة عمرانية متكيفة ومستدامة قبل أن تُعرف المصطلحات الحديثة. كما اتجهت الدراسات المعمارية الحديثة إلى تحليل الانطباعات النفسية والسلوك الإنساني داخل الفراغ المعماري، إدراكاً لأهمية العلاقة بين الإنسان والمكان. فتمت دراسة الأثر السيكولوجي للمساحات الخضراء الداخلية ودورها في تعزيز الإحساس بالراحة والهدوء النفسي، مما يعكس فهماً عميقاً لجوهر العمارة التراثية كبيئة حاضنة للإنسان وليست مجرد إطار مادي لوجوده.

وفي ضوء ذلك، ظهرت سياسات عمرانية شاملة تُعنى بإدارة المناطق ذات القيمة التراثية العالية، باعتبارها ثروة قومية وسياحية ينبغي صيانتها واستثمارها بذكاء، لتُصبح 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 نسيج عمراني متكامل ينبض بالحياة، يعكس التفاعل الفطري بين العمارة والبيئة، ويُجسّد مفهوم الترشيح في استهلاك الموارد والطاقة.

إن هذه المناطق أشبه بـ نسيج معماري جميل أصابه التمزق بمرور الزمن، يحتاج إلى صيانة حذرة وإعادة ترميم واعية تحفظ روح المكان دون أن تفقده أصالته. ومن هنا تنبع الحاجة إلى رؤية متكاملة تعيد نسج العلاقة بين المباني التراثية ومحيطها العمراني والاجتماعي، في صورة متناسقة بيئياً وسياحياً وثقافياً، تُعيد للتراث مكانته بوصفه مورداً متجدداً للحياة والهوية والاستدامة.



2-1 المناطق التاريخية ومفاهيم الاستدامة

مع ظهور المجتمعات الصناعية على يد بعض علماء الاقتصاد التنويريين في بداية القرن التاسع عشر ظهرت العديد من الترقّبات والمخاوف المتعلقة بالبيئة، وبالأثر البيئي والاجتماعي للصناعة. وقد لاقى علم البيئة النفاتاً صريحاً واهتماماً واضحاً من قِبل 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 مفهومٍ داعمٍ للتنمية المتواصلة في المناطق ذات القيمة، بما تشتمل عليه من بيئاتٍ عمرانيةٍ غنيةٍ بالزخم، تضم مباني تراثية صُمّمت من مواد بناء صديقة للبيئة، وتوظّف حلولاً معمارية داخلية وخارجية تساعد على ترشيد الطاقة وحُسن استغلالها، فالاستدامة بمختلف مفاهيمها وجوانبها، ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمناطق التاريخية واستدامة الفراغات العمرانية بها، من خلال العمل على تطويرها ورفع كفاءة تصميمها بيئياً ومعمارياً وربط المباني التاريخية فيها بالوسط المحيط بها، وعلى هذا النسق، ينطلق الحديث في اتجاهٍ موازٍ نحو الحفاظ على المناطق التاريخية وتنميتها عمرانياً والعمل على استدامتها؛ فالتراث العمراني يُعدّ أحد أهم ركائز الطابع العمراني والمعماري، ويمثّل 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 المتبقي من الحقب الزمنية المختلفة داخل غلاف المدن، هو من أهم وأرقى خطي التميز والرفق داخل المدن، فيعتبر هو المخزون والرصيد المتبقي من الماضي والذي يتميز دائماً بالاستمرارية مع الحفاظ. مفاهيم مرتبطة بالمناطق التاريخية ذات القيمة:

تُعرّف المناطق التاريخية على أنها الوسط الذي يعبر عن ذاكرة المكان، بما تحتويه من مبانٍ تاريخية قديمة أو فراغات عمرانية متشابكة. وتُعتبر 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 يُعرّف بأنه كل ما يمدّنا 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 والمواقع ذات القيمة التاريخية أو الجمالية أو التراثية أو العلمية أو الأثنوبولوجية" (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 تشكّل هويتها (ICOMOS, 1987)، ويرتبط مفهوم المناطق التاريخية ذات القيمة بالمباني الأثرية حيث يُعرّف الأثر بأنه:

"الممتلكات الثابتة أو المنقولة التي بناها أو صنعها أو أنتجها أو كتبها أو رسمها الإنسان قبل منتهي سنة ميلادية" (Arab Republic of Egypt, 1983) ومن أمثلة هذه المباني التاريخية بمصر التالي:



شكل 2-1 نماذج للمساكن التراثية السكنية بالقاهرة التاريخية تُظهر التكامل بين العناصر المعمارية والبيئية للمبنى التراثي.
المصدر: إعداد الباحثة اعتمادًا على مواقع وزارة السياحة والآثار المصرية، 2024

تميّز المناطق التاريخية ذات القيمة بطابع معماري خاص، يتجلى في تصميمات مبانيها التراثية التي تعكس خصوصية المكان وزمانه. ويُعرّف الطابع بأنه التعبير المادي عن ثقافة المجتمع وخصوصيته وهويته العمرانية (القادر، 1997). وللطابع المعماري بُعدان أساسيان:

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

البعد الثقافي: ويتضمن الأنشطة الإنسانية والمجتمع المحلي المرتبط بالمكان.

وتُعَدّ المباني ذات الطابع المميّز بمثابة علامات بصرية ودلالية تضيء على المكان قيمة إضافية تعزز من هويته وتفرّده، وغالبًا ما يرتبط مفهوم القيمة بالمناطق التاريخية، الأمر الذي يستدعي وضع تعريفات واضحة وشاملة لها تمهيدًا لفهم آليات الحفاظ عليها.

تعريف القيمة:

تُعرّف **القيمة** بأنها مجموعة من التصوّرات والمفاهيم الديناميكية، الصريحة أو الضمنية التي تميّز الفرد والجماعة، وتحدّد ما هو مرغوب فيه اجتماعيًا وثقافيًا. (حسن، 1997).

وللقيمة أبعاد وتشعّبات متعددة، يمكن تلخيصها فيما يلي:

القيمة الجمالية: تُقاس دائمًا وفق تقدير إنساني لمدى التميّز والإبداع في الشيء ذي القيمة، سواء كان فراغًا عمرانيًا أو مبنى تراثيًا.

القيمة التاريخية: تتأثر بعاملين رئيسيين، هما البعد الزمني (فكلما زاد عمر المبنى زادت أهميته)، والبعد الرمزي (أي ارتباط المبنى بأحداث تاريخية أو بتمثيلة لحضارة معينة).

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

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

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

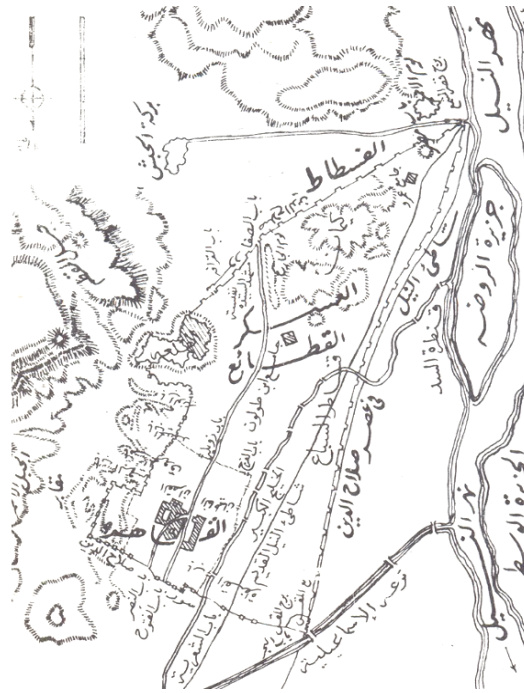
2-1-2 أهمية المناطق التاريخية ذات القيمة

للمناطق 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 والأسلحة والأسوار. وتبقى للمباني التاريخية بالمناطق التاريخية ذات القيمة دلالة وأهمية تاريخية، حتى لو كانت أطلالا لم يتبق منها سوى أجزاءها المهدمة.

2-1-3 أنماط المناطق التاريخية ذات القيمة

للمناطق التاريخية أنماط مختلفة تربط بين المباني والشوارع المحيطة بها منها: **المناطق التاريخية المنفصلة:** تتميز هذه المناطق بانفصالها التام عن العمران المحيط وتميزها عن نسيجها السائد ووجودها كمجموعات أو عناصر منفصلة في شكل يحقق لها أعلى تميز بصري سواء أكان ذلك بالانفصال التام عن المحيط أو بالارتفاع على هضبة مثلاً، ومثال ذلك منطقة الأهرامات بالجيزة أو بعض المجموعات الأثرية بمدينة الأقصر (العزیز، 2001). **المناطق التاريخية شبه المنفصلة:**

وتتميز هذه المناطق بتجمع 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"

أما المناطق التاريخية المتلاحمة : تتميز هذه المناطق بعدم وجود فراغات غير المناور والأفنية وتتميز بنسيجها المترابط المتلاحم ، وتتميز المباني داخل هذا النسيج بالخصوصية والتكيف الحراري الجيد وتحقيق التهوية الجيدة للمباني والفراغات الداخلية .

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

تُعد المناطق التاريخية ذات القيمة من أهم الشواهد على تطور العمران والهوية الثقافية للمجتمع، إذ تجمع بين النسيج العمراني المميز، والمباني السكنية ذات الطابع التراثي التي تشكل الجزء الأكبر من مكوناتها. ومع مرور الزمن وتغير الظروف الاقتصادية والاجتماعية، باتت هذه المناطق تواجه مجموعة من التحديات التي تهدد بقاءها المادي ووظيفتها الحضرية، مما يستدعي فهماً متكاملًا لطبيعة هذه المشكلات.

2-1-4-1 التدهور المادي والإنشائي

تعاني العديد من المناطق التاريخية من مظاهر تدهور إنشائي واضح نتيجة عوامل المناخ والقدم، خاصة في المباني السكنية التي لم تخضع لأعمال صيانة منتظمة. فالرطوبة، وتسرب المياه، وتآكل المواد التقليدية كالطوب والحجر، تؤدي إلى ضعف البنية المادية وفقدان أجزاء من العناصر المعمارية المميزة. وتظهر المشكلة بوضوح في المساكن المتلاصقة داخل النسيج القديم حيث تنتقل مظاهر التلف من مبنى لآخر، مما يهدد الكيان العمراني ككل.

2-1-4-2 العوامل البشرية والاجتماعية

يمثل التدخل البشري غير الواعي أحد أبرز أسباب التدهور في المناطق التاريخية، إذ يقوم السكان بإجراء تعديلات عشوائية داخل المباني السكنية لتناسب احتياجاتهم الحديثة دون مراعاة قيمتها التراثية. كما تسهم الهجرة التدريجية للسكان الأصليين في إفقاد المنطقة طابعها الاجتماعي والإنساني، لتتحول بعض المباني إلى مساكن مؤجرة منخفضة القيمة أو مهجورة وفي الوقت نفسه، يؤدي غياب الوعي لدى المجتمع المحلي بأهمية التراث إلى التعامل مع هذه المناطق كمناطق سكنية عادية، مما يقلل من إحساس الانتماء ويزيد من معدلات الإهمال.

2-1-4-3 الضغوط الاقتصادية والإدارية

تعاني المناطق التاريخية من ضعف الاستثمارات الموجهة للحفاظ عليها، حيث تتجاوز تكاليف ترميم المباني السكنية قدرة الملاك، في ظل غياب الحوافز أو البرامج الحكومية المستدامة، كما تتسبب البيروقراطية وتعدد الجهات المسؤولة في تأخر عمليات الصيانة والتطوير، في حين تتفاقم المشكلة مع الارتفاع المستمر في الكثافة العمرانية المحيطة، ما يخلق فجوة بين الإطار الحضري الجديد والمشهد التاريخي القائم.

2-1-4-4 فقدان الهوية والوظيفة الأصلية

نتيجة لهذه العوامل مجتمعة، تفقد المناطق التاريخية تدريجيًا طابعها المميز، سواء من حيث الشكل العمراني أو الدور الاجتماعي الذي كانت تؤديه. وتُعد المباني السكنية التراثية أكثر عناصر المنطقة تأثرًا بهذا التغير، إذ تتحول من "مساكن حية تعبر عن المجتمع إلى مباني مهجورة أو معدلة بلا هوية. ومع غياب الرؤية الشاملة لإعادةوظيفها، يتراجع دورها في حفظ الذاكرة المكانية ويضعف حضورها في الحياة اليومية للمدينة.

2-1-4-5 الخلاصة والاستنتاج

يتضح أن المشكلات التي تواجه المناطق التاريخية لا تقتصر على تدهور مادي فحسب، بل تشمل أبعادًا اجتماعية واقتصادية وثقافية متداخلة، تتجسد بوضوح في أوضاع المباني السكنية التراثية، لذا فإن حماية هذه

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

جدول 1-2 المشكلات والتحديات التي تواجه المناطق التاريخية وأثرها على التراث والمجتمع، المصدر: الباحثة

نوع المشكلة	وصف المشكلة	أسبابها	آثارها على المباني	آثارها 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 مباني 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	تلوث الهواء والمياه وارتفاع مستويات الضوضاء	المرور الكثيف، المصانع القريبة، سوء إدارة النفايات	تآكل الحجر والطوب، ظهور التشققات والفطريات	تدهور الصحة العامة للسكان، انخفاض جودة الحياة.	حملات توعية، تحسين إدارة النفايات، تقليل التلوث الصناعي
ضعف البنية التحتية	شبكات كهرباء ومياه وصرف غير كافية	قدم الشبكات، عدم تحديث الخدمات	أضرار للمباني نتيجة التسرب أو الانقطاعات	إزعاج السكان والزوار، انخفاض النشاط الاقتصادي	تطوير شبكات حديثة مع مراعاة الطابع التاريخي
النزوح 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 الأرضيات، 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 تاريخية	تدهور التراث المادي، إحباط المجتمع المحلي.	تعزيز الأمن، برامج توعية، تطبيق القوانين الصارمة
عدم التنظيم العمراني	غياب تخطيط متكامل يحافظ على الطابع التاريخي	ضعف التشريعات، تضارب المصالح	فقدان التناسق بين المباني، تغيير الطراز المعماري	تشويه الهوية التاريخية، انخفاض الجاذبية السياحية.	وضع مخططات تنظيمية واضحة، قوانين حماية صارمة

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

أساليب تتعلق بتكوين ومواد بناء المباني التراثية.

أساليب تتعلق بعلاقة المباني بالوسط المحيط.

الاتجاهات والمواثيق الدولية للتعامل مع المناطق ذات القيمة.

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

5-1-2 أساليب التعامل مع المناطق التاريخية وذات القيمة :

تعتبر المناطق ذات القيمة هي من أهم المناطق التي تتبقي لنا منسوجة بين التجمعات العمرانية للمباني التي نعيش فيها، والتي يجب الحفاظ عليها ودراسة علاقتها بالوسط المحيط ودراستها هي ذاتها بما فيها من كتل وفراغات عمرانية تفتقرشها ساحات تجمع أو مساحات خضراء، لذا يجب الاهتمام بهذه التجمعات من المباني وربطها بشكل متناسق يحافظ عليها مع الوسط المحيط بها ودراسة علاقة هذه المباني 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 لتتنسج بدورها مع خيوط التطوير والتشكيل بالمناطق المجاورة لها، والعمل على تمييزها من خلال أيضا دراسة علاقتها بالنطاق العمراني المحيط بها.

1-5-1-2 أساليب تتعلق بتكوين ومواد بناء المباني التراثية

تعتبر هذه السياسات هي أساليب وطرق للتعرف على الوضع الإنشائي والتشغيلي للمباني التراثية ومدى احتياج المباني للترميم، كما يتم تصنيفه طبقا لحالته إلى عدة مستويات: جيدة، متدهورة كلياً، متدهورة جزئياً .

ويحدد خبراء الآثار والتراث المعماري أساليب التدخل لترميم المباني فنجد هذه المباني يتم تصنيفها والتعامل معها من خلال سياسات وأساليب للتعامل معها كالتالي:

١. الصيانة
٢. الترميم بكل مستوياته
٣. التقوية والتدعيم للمباني نفسه
٤. الحماية والحفاظ على المباني التراثية
٥. استعادة الطابع
٦. تكملة الأجزاء الناقصة أو المفقودة

٧. استبقاء الواجهات والاتجاه للتعديل والتطوير الجذري

٨. الفك وإعادة البناء بمكان آخر

2-1-5-1-2 الصيانة Maintenance:

الصيانة هي وسيلة للحفاظ على المبني من عوامل التهرؤ والتآكل والتلف سواء بفعل العنصر البشري أو لأسباب طبيعية بفعل الطبيعة. وللصيانة عدة تصنيفات منها:

- الصيانة المؤقتة: وتتم بمجرد ظهور علامات بالمبني تشير لعدم سلامته إنشائيا من أثار 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 معادن أو غيرها.

2-1-5-1-2 الترميم Restoration:

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 جدا وحرص 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 المنتزه

الموقع: الإسكندرية – مصر.

الاستخدام الأصلي: سكني.

الهدف: الترميم والحفاظ.

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

2-1-5-1-2 ((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 والخشبي القديم، بيت العمدة، حارة اليهود: تم إيقاف الاستخدام اليومي لبعض أجزاء المبنى لضمان بقاء عناصره المعمارية سليمة.
- المميزات: يحافظ على المبنى ويضمن استدامته لأطول فترة ممكنة.
- العيوب: يقلل من الاستفادة المادية والمعنوية من المبنى ويحد من إعادة استخدامه.

2-1-5-1-4 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 الجوهري، الحي القبلي: إزالة إضافات حديثة وإعادة الزخارف المفقودة لتتوافق مع الطراز التقليدي.
- بيت زعفران، القاهرة الفاطمية: إزالة التعديلات غير المتوافقة مع الطراز القديم واستعادة الدهانات والأسقف الأصلية.
- المميزات: يعيد المبنى إلى شكله التاريخي ويستعيد قيمته الجمالية.
- العيوب: قد يكون مكلفًا ويتطلب وقتًا طويلًا ودقة عالية في التنفيذ.

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

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

أمثلة:

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

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

تهدف هذه السياسة إلى الحفاظ على الهيكل الإنشائي للمبنى التاريخي ومنع حدوث التلف أو الانهيار، تُعتبر عملية مكملّة لأعمال الترميم، ويمكن أن تكون:

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

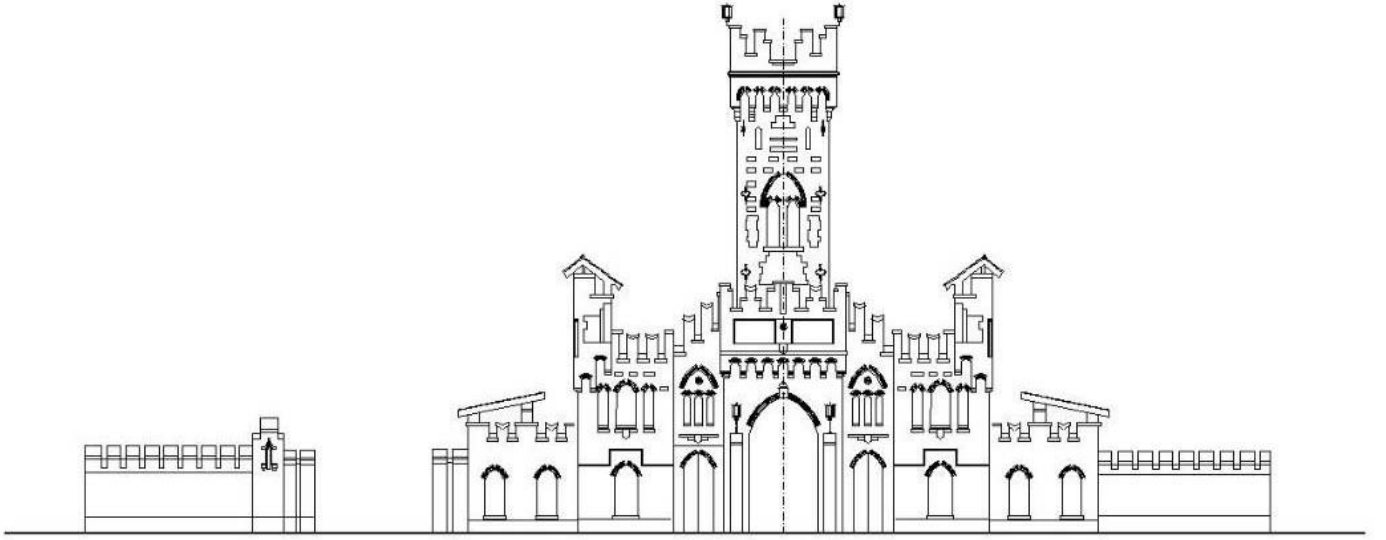
أمثلة:

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

المميزات: يحمي المبنى من التلف الهيكلي ويكمل أعمال الترميم.

العيوب: يحتاج خبرة هندسية دقيقة، وقد يكون مكلفًا ويتطلب متابعة مستمرة.

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



شكل 5-2 يوضح واجهة القصر بعد الترميم
المصدر: مكتب الهادي للترميم

2-1-5-1-2 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:

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

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

تُطبق 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).

2-1-5-1-2 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	المبنى	الموقع	الاستخدام الأصلي	الهدف	تاريخ الانتهاء
الصيانة (Maintenance)	بيت السحيمي	القاهرة الإسلامية – مصر	سكني	أعمال دورية لصيانة العناصر الخشبية والجدران والأسقف للحفاظ على المبنى واستدامته	2005–2010
	بيت الجوهري	الحي القبلي – القاهرة	سكني	متابعة دورية وصيانة الحوائط والأسقف والزخارف للحفاظ على المبنى	2011–2014
الترميم (Restoration)	بيت الجويني	القاهرة الإسلامية – مصر	سكني	ترميم الحوائط والأسقف والزخارف المتضررة لاستعادة الطابع التاريخي	2012–2015
	بيت السناري	حي الجمالية – القاهرة	سكني	إعادة بناء العناصر التالفة واستكمال النوافذ والأبواب للحفاظ على الطابع المعماري	2013–2016
الحفظ (Preservation – الحماية والوقاية)	بيت السحيمي	القاهرة الإسلامية – مصر	سكني	إغلاق بعض الغرف للحفاظ على الطراز الداخلي والخشبي ومنع التلف	1996–2000
	بيت العمدة	حارة اليهود – القاهرة	سكني	حماية العناصر المعمارية وإيقاف الاستخدام اليومي لبعض الأجزاء	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
استعادة الطابع (Remolding)	بيت الجوهري	الحي القبلي – القاهرة	سكني	إزالة الإضافات الحديثة وإعادة الزخارف المفقودة لاستعادة الطابع الأصلي	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
	بيت زعفران	القاهرة الفاطمية – مصر	سكني	إزالة التعديلات غير المتوافقة مع الطراز القديم واستعادة الدهانات والأسقف	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
التكتملة للأجزاء الناقصة والمفقودة (Completion)	بيت الجويني	القاهرة الإسلامية – مصر	سكني	إعادة بناء العناصر التالفة وتدعيم الهيكل القديم لاستعادة الصورة البصرية	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
	بيت السناري	حي الجمالية – القاهرة	سكني	استكمال النوافذ والأبواب المفقودة وترميم الزخارف للحفاظ على الطابع المعماري	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
التقوية والتدعيم (Consolidation)	بوابات قصر المنتزه	الإسكندرية – مصر	سكني	تقوية سقف الدور الأرضي للحفاظ على الهيكل الإنشائي ومنع التلف	إبريل 2018
استبقاء الواجهات (Facade Retention)	مبنى تاريخي في العتبة	العتبة – القاهرة	تجاري	الحفاظ على الواجهة الأصلية من حيث التشكيل والهيكل مع تعديل وتطوير جذري للداخل	لم يتم تحديد تاريخ الانتهاء بدقة
الإنقاذ (Saving – الفك وإعادة البناء في مكان آخر)	معبد فيلة	أسوان – مصر	ديني	نقل المبنى من موقعه الأصلي عن طريق تفكيكه وإعادة تجميعه في مكان آخر للحفاظ عليه وإنقاذه	1977–1980

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

علاقة المبنى بالنطاق العمراني والوسط المحيط به تُعد من الجوانب الجوهرية في عمليات الحفاظ على التراث العمراني، إذ لا يمكن النظر إلى المبنى التراثي بمعزل عن سياقه الحضري والاجتماعي والثقافي. فالمبنى جزء من نسيج متكامل تتفاعل فيه العناصر المعمارية والعمرانية والبيئية لتكوّن هوية المكان وخصوصيته، تتجلى أهمية هذا الجانب في أساليب تهيئة المباني التراثية وصيانتها من خلال نهجين رئيسيين:

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

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

- تحسين الشبكات الكهربائية والصحية والميكانيكية.
 - إضافة أنظمة إنذار وحماية من الحريق وأنظمة صوتية حديثة دون المساس بالقيمة التاريخية.
- هذا الأسلوب يهدف إلى الحفاظ على أصالة المبنى واستمرارية استخدامه في سياقه العمراني دون الإخلال بطابعه التراثي.

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

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

مثال 1:

بيت السحيمي - درب الأصفر

الموقع: حارة درب الأصفر - مصر
الاستخدام الأصلي: بيت الشيخ أحمد الشافعي السحيمي
الهدف: تحويله من مبني سكني الي مركز للإبداع الفني.



شكل 2-6 بيت السحيمي - القاهرة - مصر
المصدر: الباحث

بيت يكن - القاهرة القديمة - منطقة درب الأحمر

الموقع: القاهرة القديمة - منطقة درب 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: مبنى سكني تراثي بُني عام 1910 على طراز النيورنيسانس
- الهدف: إعادة توظيف المبني والحفاظ على قيمته التاريخية والمعمارية
- الجهة المنفذة: شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري
- تاريخ الانتهاء من أعمال التأهيل: عام 2025

التحليل:

يقع المبنى في نطاق عمراني تاريخي يتميز بطابع معماري أوروبي وتنوع وظيفي يجمع بين النشاط الثقافي والتجاري والسكني، تمت إعادة التأهيل مع الاحتفاظ بالواجهة التاريخية والزخارف المعمارية، بما يحقق التوافق البصري مع البيئة المحيطة، أُعيد توظيف المبنى 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 مثالاً ناجحاً على إعادة التوظيف المتكاملة التي تحقق التوازن بين الحفاظ على الأصالة وتحقيق الاستخدام المستدام.



شكل 2-8 الواجهة والفراغ الداخلي لمبنى (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، Al Ismaelia for Real Estate Investment، وموقع CairoScene، 2025.

2-1-6 الاتجاهات والمواثيق الدولية للتعامل مع المناطق ذات القيمة العمراني.

تناولت المواثيق الدولية اتجاهات وسياسات قطاعا تهدف الي الحفاظ على المباني التاريخية سواء سكنية او غيرها، ولكن تختلف هذه السياسات للتعامل مع هذا النوع من المباني تبعا لموقعها والوسط المحيط بها وحالتها الانشائية وغيرهم.

وفي هذا الإطار تتضح هذه الاتجاهات والسياسات كالتالي:

2-1-6-1 الاتجاه الرومانسي التقليدي:

ويهتم هذا الاتجاه بالمظهر 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 بالمبنى التاريخي لإبرازه بصرياً، مع إنشاء حدائق واسعة أضفت عليه أهمية رمزية ومكانية أكبر.

2-1-6-2 الاتجاه الواقعي التكاملي:

يُعد هذا الاتجاه تطوراً في الفكر العمراني نحو مقارنة أكثر واقعية وتوازناً 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 طُبّق 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. ويتميّز هذا الاتجاه بعدة 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 تشويهها.
- السماح بتعديلات مدروسة داخل المباني التاريخية لتحسين استخدامها مع الحفاظ على طابعها المعماري الأصيل.
- ويمثل الاتجاه الواقعي التكاملي 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 الاثري.
- إمكانية التعديل داخل المبني، ولكن بدقة شديدة.

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

يُعد هذا الاتجاه من أكثر التوجهات تحفظاً وتشدداً في التعامل مع المناطق التاريخية، إذ يقوم على مبدأ الحفاظ الكامل على النسيج العمراني والمباني التراثية دون السماح بأي تدخل حديث 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 بالمبنى أو النسيج المحيط به. وغالباً

ما يُفضّل في هذا السياق الاعتماد على عمليات الصيانة الدورية والإحياء المحدود بدلاً من إعادة التوظيف أو التغيير الوظيفي، وقد طُبّق هذا الاتجاه بوضوح في عدد من المدن السويسرية مثل زيورخ (Zurich) ولوسان (Lausanne) وجنيف (Geneva)، وذلك ضمن برامج 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 وإعطائها أولوية في مشروعات الصيانة والإحياء.
- الحرص على ربط الأحياء القديمة بالشوارع الرئيسية والمناطق الحديثة لتعزيز 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 تدخل الاستعمالات الحديثة داخل النطاق التاريخي، بحيث تبقى الاستخدامات الدخيلة 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 ولامحه العامة:**
- الالتفات والاهتمام بالمناطق السكنية القديمة.
- ربط الأحياء بالمدينة أو الشوارع الرئيسية المحيطة وتعزيز 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 تشكّل الشخصية المكانية لأي مجتمع، إذ تعبّر الهوية عن الخصوصية الثقافية والاجتماعية والبيئية المتجذّرة في المكان. ومع تطوّر مفاهيم التنمية الحضرية، ظهرت الاستدامة العمرانية كمفهوم شامل يسعى إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحديثة والحفاظ على القيم التراثية والمعمارية الأصيلة.

وتشكّل المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية ذات القيمة أحد أهم الشواهد المادية على هوية المجتمع وذاكرته الجمعية، حيث تعكس عبر تفاصيلها المعمارية والإنشائية أنماط المعيشة والتفكير والجمال السائد في كل حقبة زمنية. إلا أنّ 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 مكوّناتها 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 (ICOMOS, 1987) واتفاقية التراث العالمي (UNESCO, 1972) على أهمية الحفاظ على الهوية ضمن استراتيجيات التنمية المستدامة، من خلال دمج القيم التاريخية 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 تنوّعت المفاهيم التي تناولها الباحثون والمنظمات الدولية حول هذا المصطلح، إلا أنها تجتمع جميعاً في جوهر واحد يركّز 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 تلبي 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 والعمراني كجزء من منظومة الاستدامة، باعتباره عنصراً من عناصر الهوية وذاكرة المجتمع (UNESCO, 2011).
- المرونة العمرانية في مواجهة التغيرات المناخية والتحول الاقتصادي والاجتماعي عبر التخطيط الديناميكي للمدن (Ahern, 2011).

2-2-2 ركائز الاستدامة العمرانية

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

1. الركيزة البيئية (Environmental Sustainability)

تركز 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 والمشاريع الصغيرة.
- الاعتماد على حلول اقتصادية مستدامة في البناء والإدارة.

3. الركيزة الاجتماعية (Social Sustainability)

تركز 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.

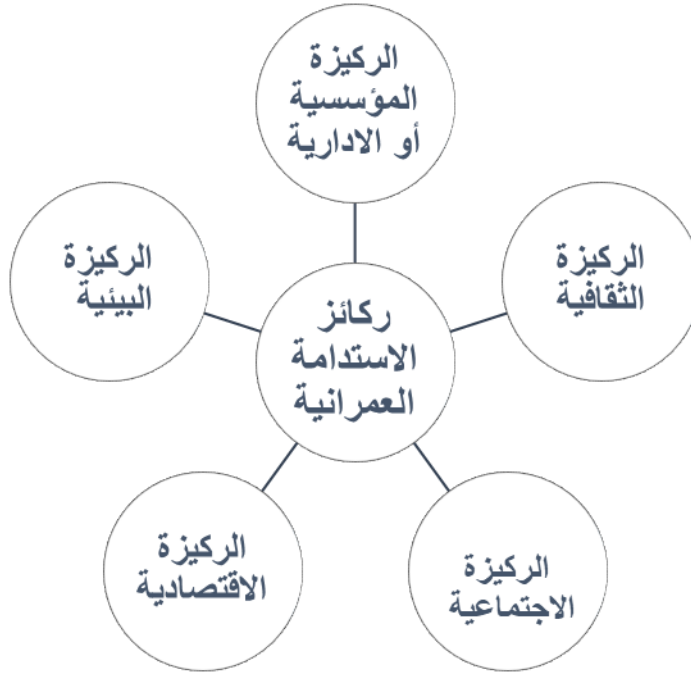
4. الركيزة الثقافية (Cultural Sustainability)

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 للمشاريع العمرانية.

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



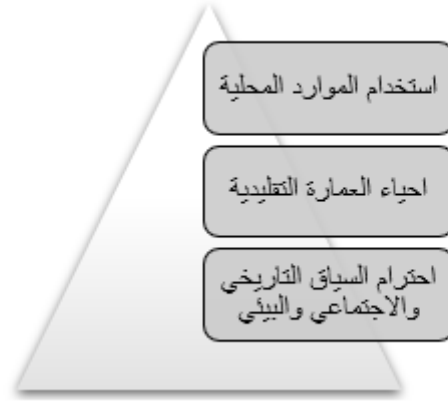
شكل 2-2 يوضح ركائز الاستدامة العمرانية، المصدر: الباحثة

3-2-2 مفهوم الهوية العمرانية

تُعرّف الهوية العمرانية بأنها السمات المميزة التي تُعبّر عن خصوصية المجتمع في بيئته المبنية، من خلال ما تحمله من رموز ثقافية، وتعبيرات مكانية، وخصائص معمارية متأصلة في التاريخ والبيئة المحلية، وهي نتاج التفاعل بين الإنسان والمكان عبر الزمن، وتعكس القيم الاجتماعية والاقتصادية وتُعد الهوية العمرانية أساس الحفاظ على التراث المعماري، إذ تمثل الرابط بين الماضي والحاضر والمستقبل وتساهم في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة التي توازن بين الأصالة والمعاصرة، وتحافظ على طابع المدينة وخصوصيتها أمام مظاهر العولمة والتشابه الحضري (سيد التوني 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 تُعبّر عن "من نحن"، أما الاستدامة فتتركز على "كيف نستمر بما نحن عليه" بطريقة تحافظ على الموارد المادية والمعنوية في آن واحد، من هذا المنطلق، تُعد الاستدامة وسيلة للحفاظ 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 تُوجّه عملية التطوير والتجديد بما يتوافق مع القيم الثقافية والبيئية المحلية، وتمنع 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 متجدداً 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 الى اهم المواثيق الدولية في إطار مفاهيم استدامة المناطق ذات القيمة التاريخية فالمواثيق الدولية ماهي الا مجموعة من المعايير والاسس 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 بمديرد لسنة 1904 وكان يحضره صفوة من المعماربيين الكبار، ومن بعده صدر العديد من المواثيق والمعايير واسس الحفاظ على مثل هذه المناطق والمباني التراثية مثل ما يصدر عن اليونسكو ، وإصدارات (UNESCO, 1956) (ICOMOS, 1956). وفيما يلي استطلاع لاهم 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 نقلاً عن (عواد، 2012)

م	التوصيات	ميثاق نيوزيلندا 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 مسئولية 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 النسيج العمراني للمنطقة	✓	✓	✓	✓
8	استدامة الصيانة الدورية للمباني والمناطق	✓	✓	✓	✓
9	استدامة الصلات والمعاني (القيم الروحية للمكان)	✓	✓	✓	✓

على الهوية لدي المباني التراثية السكنية والمناطق التاريخية

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

يوضح الجدول السابق توافقاً واسعاً بين المواثيق الدولية المعنية بالحفاظ العمراني فيما يخص دمج مبادئ الاستدامة ضمن سياسات حماية المناطق التاريخية. فقد اتفقت معظم المواثيق — 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 المواثيق على أهمية المشاركة المجتمعية ورفع الوعي كركيزتين لضمان استمرارية القيم المكانية والتاريخية عبر الأجيال، ويلاحظ أن ميثاق بورا وميثاق نيوزيلندا قد ركزا بشكل خاص على استدامة القيم غير المادية للمكان مثل الذاكرة 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 المواثيق والمعاهدات الدولية والتي عقدت بغرض كيفية التعامل مع المناطق التاريخية والتي اهتمت بمبادئ الاستدامة.

2-2-6 استنتاجات مستخلصة للمواثيق الدولية حتى سنة 2010 فيما يخص إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

استناداً إلى تحليل المواثيق 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
- إعادة الاستخدام تسهم 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 للمبنى من حيث الشكل والمواد والطابع الثقافي المحلي، بما يضمن استمرار ارتباطه بالذاكرة الجمعية للسكان.
- دمج البعد الاجتماعي في قرارات إعادة التوظيف
- أكدت المواثيق 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 للمبنى، 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 المبنى التراثي بمعزل عن بيئته العمرانية، بل ضمن رؤية متكاملة تسعى إلى استدامة النسيج التاريخي والاجتماعي المحيط به.

2-2-7 المواثيق الدولية التي دعمت فكر إعادة توظيف المباني التراثية السكنية

- إعلان أمستردام (1975)
- أكد 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 لإبقائها حية داخل المدينة المعاصرة.
- ميثاق بورا — أستراليا (The Burra Charter, 1999)

- يُعد من أهم الموثائق التي نظمت مفهوم إعادة التوظيف، حيث نصّ صراحة على أن الاستخدام الجديد يجب أن يحترم الدلالات الثقافية للمكان ولا يغيّر 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 التاريخية السكنية وسيلة لتجديد المناطق القديمة وتنشيطها اقتصادياً واجتماعياً.
 - ميثاق نيوزيلندا للمحافظة على الأماكن ذات القيمة التاريخية (ICOMOS NZ Charter, 2010)
 - تبنّى فكر الاستخدام المتكيف (Adaptive Reuse) مؤكداً أن استمرار حياة المبنى التاريخي يعتمد على توظيفه بطريقة تراعي قيمه الثقافية والاجتماعية، وأن إعادة الاستخدام هي أفضل وسيلة لضمان صيانتها المستدامة.

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

1. 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 والتجديد.
2. ميثاق الإيكوموس للسياحة والتراث الثقافي (ICOMOS Cultural Heritage Tourism Charter, 2022)
أكد على أن إعادة استخدام المباني التاريخية تمثل وسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة للمجتمعات المحلية، بشرط الحفاظ على القيم الثقافية للمكان.
3. ميثاق المجلس الهندي للتراث (INTACH Charter, 2016)
تضمن توجيهات تفصيلية حول إعادة الاستخدام التكيفي (Adaptive Reuse) للمباني التراثية، مع التشديد على الحفاظ على الهوية المعمارية والأنماط المحلية.
4. المبادرة الأوروبية للبهائوس الجديد (New European Bauhaus Initiative, 2020)
ربطت بين الجمال والاستدامة والاندماج الاجتماعي في التصميم العمراني، وشجعت على إعادة توظيف المباني القديمة بطريقة تدمج القيم التراثية مع الابتكار الحديث.
5. 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.
6. الورقة الخضراء للتراث الثقافي الأوروبي (European Cultural Heritage Green Paper, 2021)
تناولت العلاقة بين الحفاظ على التراث وكفاءة الطاقة، ودعت إلى إعادة استخدام المباني التاريخية لتحقيق الاستدامة البيئية وخفض البصمة الكربونية دون المساس بالقيمة الثقافية.

9-2-2 دراسة تحليلية لتوصيات الموثائق والأطر الحديثة وعلاقتها بإعادة توظيف المباني التاريخية وذات القيمة

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

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

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

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

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

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

وبذلك، تمثل إعادة التوظيف استراتيجية تضمن:

- الحفاظ على الهوية العمرانية من خلال احترام الشكل والملبس والمعنى الثقافي للمباني.
 - تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية عبر إعادة دمج المباني القديمة في الدورة الإنتاجية والسياحية والخدمية للمدينة.
 - دعم الاستدامة البيئية من خلال تقليل الهدم والبناء 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 تجسّد هذا التكامل في الواقع العمراني المعاصر.

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

تأتي أهمية التنمية المستدامة في حتمية وضرورة الحفاظ على المناطق التاريخية وذات القيمة والعمل على الحفاظ على هويتها ومنع طمس مثل هذه القيم التي تميزنا عن سائر الدول الأخرى من خلال المباني والعادات والأصول المتفرعة والممتدة الي تاريخ ملئ بالعقريات والمرتبطة بالبيئة نفسها. وتتخلص اهداف التنمية المستدامة للمناطق التاريخية وذات القيمة كالتالي:

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

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

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

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

من خلال التنمية المستدامة للمناطق التاريخية وذات 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 او 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 أولاً ومتطلبات المبنى التاريخي الذي يعيش فيه في مرتبة لاحقة لذلك يجب التدخل من مستويات أعلى لأحداث التوازن المطلوب (إبراهيم، أبريل 1999)

ملخص الفصل الثاني

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

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

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

المجال العام للتعامل مع المباني التراثية	اسم السياسة (عربي / إنجليزي)	الهدف والمضمون	العلاقة بإعادة التوظيف للمباني التراثية السكنية
أولاً: سياسات تتعلق بمرور وتكوين المباني التاريخية	الصيانة (Maintenance)	تشمل الإجراءات الدورية التي تهدف إلى منع التدهور الطبيعي للمبنى والمحافظة على عناصره المادية دون أي تعديل أو تغيير في استخدامه.	تمثل المرحلة الأولى في الحفاظ على المبنى قبل أي عملية إعادة توظيف، إذ تضمن بقاء المبنى في حالة إنشائية مستقرة تسمح بالتدخل المستقبلي.
	الترميم بكل مستوياته (Restoration)	إعادة المبنى إلى حالته الأصلية من خلال إصلاح أو استبدال العناصر التالفة باستخدام مواد وأساليب متوافقة مع الأصل.	تساعد على إعادة القيمة الجمالية والتاريخية للمبنى قبل دمج بوظيفة جديدة، مما يساهم في الحفاظ على هويته المعمارية أثناء إعادة التوظيف.
	التقوية والدعم الإنشائي (Consolidation)	تدعيم العناصر الإنشائية للحفاظ على ثبات المبنى واستقراره دون المساس بتفاصيله التاريخية.	خطوة أساسية لتأهيل المبنى لاستخدام جديد، خصوصاً في المباني التي تعاني من ضعف إنشائي أو تدهور جزئي.
	الحماية والحفاظ (Preservation)	اتخاذ إجراءات وقائية لحماية المبنى في حالته الراهنة، مع منع أي تدهور أو تلف محتمل.	توفر بيئة آمنة وثابتة تسمح بدراسة وتخطيط عملية إعادة التوظيف بشكل دقيق دون فقدان قيم المبنى.
	استعادة الطابع (Remolding)	إعادة إحياء المظهر العام للمبنى بإصلاح أو إعادة تشكيل العناصر التي فقدت هويتها الأصلية.	تُعيد الانسجام البصري والمعماري، مما يسهل دمج المبنى في سياقات الاستخدام الحديثة دون الإضرار بطابعه.
	تكملة الأجزاء الناقصة أو المفقودة (Completion)	إعادة بناء الأجزاء التالفة أو المفقودة للحفاظ على التكامل الشكلي والمعماري للمبنى.	تُستخدم هذه السياسة لإعادة المبنى لحالته الوظيفية الكاملة تمهيداً لاستقباله ووظائف جديدة دون تشويه طابعه التاريخي.
	العناية بالواجهات والتطوير الجزئي (Façade Treatment)	الحفاظ على واجهات المبنى وتحسينها مع احترام تفاصيلها الأصلية.	تُستخدم عند إعادة توظيف المباني في المناطق التاريخية للحفاظ على المشهد العمراني والهوية البصرية العامة.
	الاحتفاظ بالمبنى في موضعه الأصلي (Retention)	الإبقاء على المبنى التراثي في موقعه الأصلي داخل النسيج العمراني.	يعزز الارتباط بين الماضي والحاضر ويحافظ على القيمة السياقية للمبنى بعد إعادة توظيفه.
	الإنقاذ أو إعادة البناء في موقع آخر (Saving / Relocation)	نقل المبنى بالكامل أو إعادة إنشائه في موقع جديد في حال تعذر بقاؤه في موضعه الأصلي.	تُستخدم كخيار أخير للحفاظ على الموروث المعماري حين تتعرض المباني لمخاطر كبرى، وتُتيح إعادة توظيفها بوظائف جديدة في بيئة جديدة.
ثانياً: سياسات تتعلق بربط المبنى بالمحيط العمراني الحديث	إعادة التأهيل (Rehabilitation)	تهيئة المبنى التراثي ليتوافق مع متطلبات العصر عبر تحسين المرافق والخدمات مع الحفاظ على قيمه المعمارية.	تُعتبر المرحلة الأساسية في عملية إعادة التوظيف، إذ يتم تجهيز المبنى ليستخدم مجدداً بوظيفة تتناسب مع طاقته الاستيعابية وتاريخه.
	رفع المستوى (Upgrading)	تحسين الأداء البيئي أو الوظيفي للمبنى من خلال تدخلات فنية محدودة.	يُستخدم في إعادة التوظيف لتحسين الراحة الداخلية وكفاءة الطاقة دون التأثير على الطابع الأصلي.
	إعادة الاستخدام أو إعادة التوظيف (Reuse / Adaptive Reuse)	إدخال وظائف جديدة للمبنى التراثي تضمن استدامة استخدامه واستمرارية قيمته المادية والمعنوية.	تمثل جوهر العملية، إذ تُعيد الحياة للمباني التاريخية وتحولها إلى عناصر نشطة في النسيج العمراني الحديث.
ثالثاً: سياسات الحفاظ	الحفاظ العام (Conservation)	مجموعة من الإجراءات الشاملة التي تهدف إلى صون المبنى ككل مع الحفاظ على دوره التاريخي في المدينة.	تشكل الإطار العام الذي تنبثق منه جميع السياسات السابقة وتضمن استدامة نتائج إعادة التوظيف على المدى الطويل.
المجال العام للتعامل مع	الحفاظ الإيجابي (Active)	الحفاظ على المبنى من خلال دمجها في	تُعتبر امتداداً طبيعياً لسياسة إعادة

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

قد شمل هذا الفصل أيضا :

العلاقة التكاملية بين الحفاظ على الهوية العمرانية وتحقيق الاستدامة، باعتبارهما الأساس الفكري الذي يُبنى عليه مفهوم إعادة توظيف المباني التراثية السكنية. ويناقش كيف يمكن توظيف الاستدامة كأداة للحفاظ على الهوية، من خلال الحفاظ على القيم التاريخية والمعمارية والاجتماعية، وإعادة دمجها في دورة الحياة المعاصرة، يبدأ الفصل بطرح 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 يُعيد إحياء المبنى التراثي ويمنحه وظيفة جديدة تتناسب مع احتياجات الحاضر دون المساس بأصالته.

ويتناول الفصل تحليل المناطق التاريخية ومفاهيم الاستدامة، موضحاً أن الحفاظ عليها لا يتحقق إلا من خلال ممارسات تضمن الاستخدام المستمر وتُعيد تنشيطها عمرانياً واجتماعياً، وهو ما تمثله فكرة إعادة التوظيف. فالمنطقة التراثية التي تُعاد فيها الوظائف تُستعاد فيها الحياة، مما يحقق استدامة حقيقية 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 التاريخي للمبنى مع تكييفه وظيفياً وفق احتياجات المجتمع الحديث.

ويستعرض الفصل المواثيق الدولية الداعمة لهذه الفكرة مثل ميثاق فينيسيا (1964) وميثاق بورا (1999) وإعلان أمستردام (1975)، وصولاً للمواثيق 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 المواثيق، 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 المباني القائمة بدلاً من هدمها، كما يناقش الفصل الاتجاهات الحديثة في المحافظة المستدامة، والتي تشجع على تبني سياسات مرنة في إعادة الاستخدام، تراعي البعد البيئي والاجتماعي والاقتصادي مع الحفاظ على القيمة الجمالية والتاريخية للمبنى، 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 آن واحد.



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

الباب الأول (الفصل الثالث)

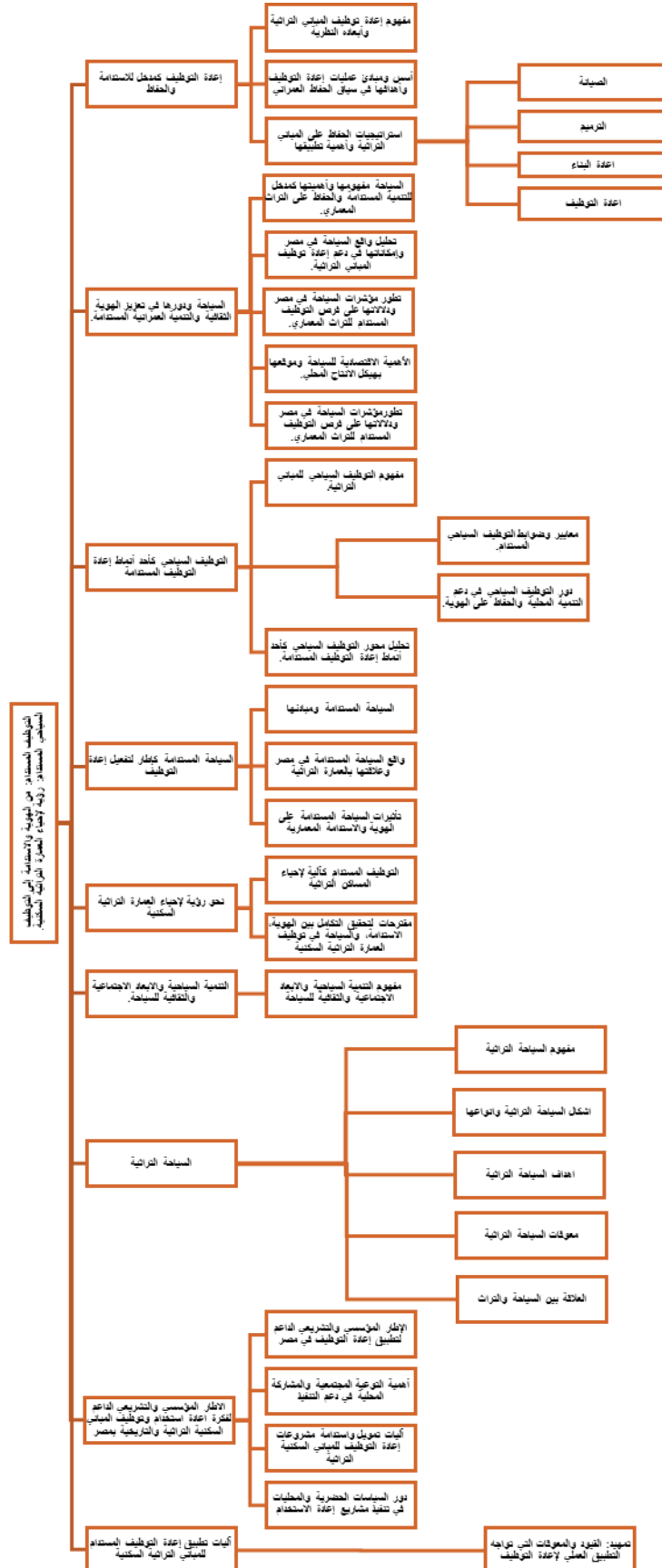
التوظيف المستدام: من الهوية والاستدامة إلى التوظيف السياحي المستدام: رؤية لإحياء
العمارة التراثية السكنية.

التمهيد

تأتي أهمية هذا الفصل الي تسليط الضوء على المباني التراثية التي قد تعاني من الإهمال والتدهور والاتجاه الي 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، أيضا التوجه بالحديث عن أساليب الحفاظ علي المباني التراثية ومنها الترميم والصيانة وإعادة التوظيف وغيرهم، وبالالتفات الي ما تم تطبيقه خلال السنوات السابقة وبالعامل علي الحفاظ علي المناطق التاريخية بترميم وإعادة تأهيل مبانيها مثل ما حدث بمنطقة وسط البلد والدرب الأحمر وغيرهما ، نجد ان عمليات الحفاظ دائما ما تفقد الخيط الأخير في تناسقها والتحامها، فعلمية الحفاظ علي المباني التاريخية والتراثية هي عملية متكاملة دائما ما نفتقد أهمية إعادة توظيف المبني بعد ترميمه اما لوظيفته الأساسية او لوظيفة جديدة تتناسب مع الاحتياجات والوسط المحيط به، أيضا يجب ان تتطابق وتتسج عمليات إعادة التوظيف للمباني التراثية مع المبادئ العامة للحفاظ كالصيانة، الامر الذي يجعلنا دائما ننظر الي الحفاظ على القيمة الثقافية والتاريخية والحضرية للمبني أولا ومن ثم مدي ملائمة المبني للوظيفة الجديدة له.

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

- ملائمة المبني التراثي او التاريخي نفسه للوظيفة التي سيتم استعماله من اجلها.
 - الكفاءة الاقتصادية وهذا الامر مهم للغاية في دور عمليات إعادة التوظيف للمباني التراثية والتاريخية.
 - ملائمته للنواحي الاجتماعية والاحتكاك 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 لحيل اخر يستفيد منها ويتباهى بهذا الموروث الهائل عبر الزمن وعبر العصور المختلفة، الامر الذي يجعلنا نتعقب كل عمليات إعادة التوظيف في دول مختلفة وبأساليب متنوعة، كي يتثنى لنا الخروج باستراتيجية ومنهجية واضحة لطرق تأهيل وتوظيف المباني التاريخية والتراثية وخاصة المباني السكنية منها، لعمليات إعادة التوظيف دور مهم جدا 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 أيضا 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 التاريخي.
- أيضا يتناول هذا الفصل الحديث عن أساليب الحفاظ المختلفة مثل الصيانة والترميم وأهميتهم في إعادة تأهيل المبني ودورها في استدامته ماديا ومعنويا، ومن ثم التطرق الي الحديث عن السياحة مع ذكر مفهومها وأهميتها، 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 أيضا على دور السياحة التراثية في تنمية السياحة، ودور عمليات إعادة التوظيف في تعظيم الفرص الاستثمارية على جميع المستويات.
- لعمليات إعادة التوظيف للمباني التراثية أيضا دور مهم جدا في تنمية الناتج والعائد المحلي للمناطق التي تقع فيها هذه المباني بتلبية احتياجاتهم واستغلال طاقاتهم والترويج لها محليا وعالميا، فمن خلال عمليات إعادة التوظيف للمباني واختيار الوظيفة المناسبة لها ولهيكلة الانشائي وقيمة المبني الثقافية بتصميم يناسبه الأهمية القصوى والملحة في استقطاب عامل السياحة في هذا النسق تحديدا.



1-3 إعادة التوظيف كمدخل للاستدامة والحفاظ

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

عملية إعادة التوظيف للمباني التراثية هي عملية إعادة استخدام المبنى القديم نفسه بعد عمليات ترميم المبنى دون هجره دون الاقلال من قيمته المادية او المعنوية. في هذه العملية يتم الحفاظ على الهوية الثقافية والحضارية للمبنى التراثي مع العمل على الحفاظ على وظيفته التي كان عليها او أي وظيفة لا تتعارض مع تصميم المبنى وقيمته الجمالية والثقافية. فمن خلال عمليات إعادة توظيف المباني التراثية والتاريخية يتم الحفاظ عليها وعلى هويتها الثقافية دون تفريط فيها فعادة ما يكون الاستخدام الجديد للمبنى هو استمرار للقديم بطريقة بناءه ومستدامة. تعتبر عمليات إعادة التوظيف أيضا من أكفأ العمليات والحلول اقتصاديا وثقافيا فبدلا من هدم المبنى القديم وطمس هويته والطلوع بمبنى اخر جديد وتصميم نوعي غيره.

يتم العمل على إعادة توظيف المبنى القديم وإعادة صياغة جزء من الفراغات الداخلية دون الافراط او التقليل من قيمتها الثقافية، فقد أصبحت عمليات إعادة توظيف المباني التراثية امر حتمي ومهم للغاية للحفاظ على المباني التراثية والتاريخية، ولان هجرة المبنى القديم يعرضه في اغلب الأوقات الي الإزالة وفقد قيمته المادية والثقافية مع الوقت لتعرضه الي انتهاكات وتجاوزات سواء كان مبني سكني قديم يخضع لقوانين الايجار القديمة التي لا تجزي على مالكيها نفع لانعدام القيمة الايجارية لها، او لفقد حماية المبنى نفسه لقانون واضح صريح للتحكم في ترميمه وصيانه.

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

تخضع عمليات إعادة التوظيف الي عدة أسس مهمة والتي من أهمها التالي:

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



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

المصدر: www.elwatannews.com

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

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

3-1-3-1 الترميم

عملية الترميم هي عملية دقيقة لدرجه كبيرة جدا، تعتمد في مضمونها على الحفاظ على المادة الاصلية التي تم بناء الجزء المرمم منها، وتكون عمليات الترميم قائمة على دراسات تاريخية للمبني التراثي او الاثري نفسه قبل القيام بها بالنسبة لاي مبني تراثي او اثري، وتهدف عمليات الترميم للمباني التراثية الي كشف القيمة الثقافية والجمالية للمبني التراثي نفسه.

3-1-3-2 الصيانة

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

ومن اهم اهداف عمليات الصيانة هي كالتالي:

اطالة عمر المبني التراثي او الاثري.

استدامة القيمة الثقافية والاجتماعية والحضارية للمبني التراثي او الاثري.

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

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

3-1-3-3 إعادة البناء

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

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

3-1-3-4 إعادة التوظيف

عملية الحفاظ على المباني التراثية هي عملية متكاملة الأطراف بجميع جوانبها واساليبها المختلفة، ودور إعادة التوظيف للمباني التراثية هنا سواء استخدامها لوظيفة جديدة او الوظيفة التي نشأ المبني التراثي عليها هو من أكفا الأساليب واهمها بالنسبة لعمليات الحفاظ على المباني التراثية.

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

فإعادة التوظيف للمباني التراثية بعد ترميمها من جديد يعمل على استدامتها والحفاظ عليها واستكمال خيط الماضي من عبقرية 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 مهجورا 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.

3-2-1 السياحة مفهومها وأهميتها كمدخل للتنمية المستدامة والحفاظ على التراث المعماري.

تعرف السياحة على أنها مجموعة الأنشطة التي يقوم بها الزائر في بلد غير بلده او ببلده نفسها ويكون هدفها الترفية والاستكشاف مع توفير الإقامة وتسهيل الحركة والانتقالات من موقع الي موقع اخر، 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:**
تُسهّم السياحة في تنشيط الاقتصاد القومي سواء في الدول النامية أو المتقدمة، إذ تُعد مصدرًا رئيسيًا للعملة 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 يُسهّم في رفع كفاءة الخدمات المقدمة للمواطنين والسائحين على حد سواء.
 - **تعزيز الوعي والاتصال المجتمعي:**
تُسهّم السياحة في خلق بيئة تفاعلية بين السكان المحليين والزائرين، مما يعزز من قيم التسامح والانفتاح الثقافي، ويُثمّن الوعي لدى المجتمع المضيف بأهمية تبادل الخبرات والثقافات المختلفة.
 - **نشر التراث الثقافي وتعزيزه:**
تُعد السياحة وسيلة فاعلة للتعريف بتراث الشعوب ومعتقداتها وموروثاتها، إذ تُسهّم في نقل صورة متكاملة عن الهوية الثقافية والحضارية للمجتمعات، كما تُشجّع على الحفاظ على المباني والمناطق التراثية لما لها من دور في جذب الزوار وتنشيط الحركة السياحية.
- وعليه، تُعتبر السياحة أحد المحركات الرئيسة للتوظيف المستدام للتراث المعماري، فهي لا تقتصر على كونها نشاطًا اقتصاديًا فحسب، بل تُسهّم في إحياء المباني التراثية السكنية وتحويلها إلى مراكز جذب سياحي وثقافي تعكس الهوية المحلية وتدعم أهداف التنمية المستدامة.

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

تُعد السياحة أحد أهم القطاعات الداعمة للاقتصاد العالمي، إذ تُسهّم بفعالية في تحقيق النمو الاقتصادي وتوفير فرص العمل وتنشيط حركة التجارة الدولية. وتُمثّل السياحة مصدرًا رئيسيًا للعملة الصعبة والإيرادات الضريبية، ويُقدّر أن نحو عُشر سكان العالم يعملون بشكل مباشر أو غير مباشر في هذا القطاع الحيوي. كما تُسهّم 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 عالميًا، حيث ارتفع عدد السائحين بنسبة 86% مقارنة بعام 2022، وسجّلت منطقة الشرق الأوسط أقوى أداء عالمي خلال الربع الأول من العام ذاته.

هذا النمو الملحوظ في السياحة الإقليمية يُحمّل دول الشرق الأوسط مسؤولية مضاعفة 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، ويوفّر 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، وسجّلت 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 محورًا اقتصاديًا واستراتيجيًا في دفع عجلة التنمية وتحقيق التكامل بين الهوية الثقافية والاستدامة الاقتصادية، وهو ما يجعلها أحد أهم الأدوات الفاعلة لإحياء التراث العمراني السكني وتحويله إلى قيمة إنتاجية داخل الاقتصاد القومي.

3-2-3 تطور مؤشرات السياحة في مصر ودلالاتها 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 بالتالي:

١. السياحة الوافدة
٢. عدد الليالي السياحية (وهو مؤشر شديد الأهمية)
٣. الإيرادات السياحية
٤. الطاقة الاستيعابية



شكل 3-1 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, 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 عام 2010 (Ministry of Tourism and Antiquities, 2023).

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

ثالثًا: 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)

رابعًا: 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 موقعًا أثريًا وسياحيًا متفاوتة في الجاهزية (UNESCO, 2023) ويُعدّ هذا المؤشر من أبرز التحديات التي تواجه نمو القطاع، مما يستدعي زيادة الطاقة الفندقية إلى 500 ألف غرفة خلال السنوات الخمس المقبلة (Egypt Vision 2030, 2024).

دلالات 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 تنويع المنتجات السياحية وإدماج التراث السكاني. 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 وإحيائها (ICOMOS, 2020). وبذلك تتحول السياحة من مجرد نشاط اقتصادي إلى أداة لإحياء التراث وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن التاريخية المصرية.

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

ترجع الأهمية الاقتصادية للسياحة الي العديد من الاسباب المختلفة وهي كالتالي:
السياحة تساعد في خلق مجتمعات جديدة سواء حول موقع أثري بالصحراء او غيرها من الاماكن النائية مع العمل بقطاع السياحة وتوفير فرص عمل لقاطني البلاد المجاورة أو اهل 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 ومتناغمة وصورة حقيقة للبلد المستضيف.
الربط بين قطاع الزراعة والصناعة وبين قطاع السياحة بالاستفادة من توافد السياح على شراء المعروضات والموارد النادرة أو التي تميز بدورها طابع البلد المستضيف، توفير العملة الصعبة الامر الذي يرفع من قيمة احتياطي البنك المركزي من العملات الأجنبية، صدر عن البنك المركزي المصري ايضا في 2023 اهمية القطاع السياحي في التدفقات والاغداقات الاستثمارية خاصة من قبل دول الخليج والصين في اقامة الفنادق وغيرها، مؤكدا انه قد وصل صافي تدفقات الاستثمار الاجنبي الي 98 مليون دولار عام 2023/2022 م وبتزايد 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 يساهم في حل المشاكل الاقتصادية للدولة ومنع البطالة.

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

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

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

المستدام: رؤية لإحياء العمارة التراثية السكنية

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

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

أما بالنسبة لمقترحات وتطلعات تعزيز النمو والتطور بقطاع السياحة فهي كالتالي:

- تكاتف الوزارات والجهات المختصة وذات الصلة بالقطاع، بالتعاون المشترك كل في مجاله.
- التحفيز والتشجيع من الاستثمار سواء الاستثمار الفندقية أو النقل السياحي وزيادة المزارات وتزويد عدد الغرف الفندقية.
- الاستغلال الأمثل للثروة العقارية بمصر لرفع اعباء الطاقه الاستيعابية وتسكين السياح باماكن مناسبة تعكس الطابع الثقافي للبلد المستضيف.
- اعادة استخدام المباني السكنية التقليدية لقمبني فندقية مع الحفاظ عليه وصيانتته واعادة تأهيله ليتناسب مع الوظيفة الجديدة له من تغيير احوال وغيرها.
- تفعيل دور الاعلام في نشر الوعي باهميه السياحة وواجهه الدول المستضيفة امام العالم.
- التحكم بتغيرات المناخ من خلال وضع استراتيجيات متكاملة لتخفيف 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

يُعدّ التوظيف السياحي للمباني التراثية أحد أبرز المداخل الحديثة للحفاظ المستدام على التراث العمراني، إذ يتجاوز مفهوم الحماية التقليدية القائم على الترميم المادي فقط، إلى مفهوم أكثر شمولاً يدمج بين الحفاظ، والتنمية، والاستثمار الثقافي. فالتراث في هذا الإطار لا يُنظر إليه كموروث ساكن أو عبء يحتاج إلى حماية، بل كرصيد حيّ يمكن تفعيله اقتصادياً وثقافياً لِيُسهم في تحقيق التنمية المحلية المستدامة، ويأتي هذا التوجه انسجاماً مع التحولات العالمية في مفاهيم الحفاظ العمراني، التي انتقلت من فكرة "التجميد التاريخي" للمباني إلى "إعادة دمجه" في نسيج الحياة المعاصرة بطريقة تحافظ على روحها الأصيلة وتمنحها في الوقت ذاته دوراً حيوياً جديداً. 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، وتتخذ أشكال التوظيف السياحي للمباني التراثية أنماطاً متعددة، كتحويل القصور القديمة إلى فنادق بوتيكية 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 الأصيلة.

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

3-3-2 معايير وضوابط التوظيف السياحي المستدام.

يستلزم 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 المقترحة منسجمة مع طبيعة المبنى وسياقه التاريخي، بحيث لا تحدث تغييرات جوهرية تمس هويته أو تشوّه صورته البصرية.
٣. الالتزام بمبادئ الاستدامة البيئية:
- عبر اعتماد أنظمة حديثة موفرة 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 يوفّر 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 محورًا رئيسيًا في ربط التراث بالاقتصاد والمجتمع، فهو لا يقتصر على إحياء المباني، بل يمتد ليشمل إحياء المجتمعات التي تحيط بها. فعندما يُعاد توظيف مبنى تراثي كمشروع سياحي، تُفتح 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 المبنى التراثي إلى مرآة تعكس روح المكان وتُبرز ملامح الشخصية المصرية المتفردة عبر العصور. إن الدمج بين الوظيفة السياحية والاستدامة البيئية والاجتماعية يخلق نموذجًا حضاريًا متكاملًا، يجعل من التراث موردًا حيًا للتنمية وليس مجرد أثر جامد. ومن خلال هذا التوجه، يمكن للمناطق التاريخية أن تستعيد دورها في المشهد العمراني المعاصر كرموز نابضة بالحياة تُثري الهوية وتدعم اقتصاد المجتمع المحلي في الوقت ذاته.

3-3-4 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	الدلالات والاستنتاجات
مفهوم التوظيف السياحي للمباني التراثية	هو إعادة استخدام المباني ذات القيمة التاريخية في أغراض سياحية وثقافية (فنادق، متاحف، مراكز فنية...) بما يحافظ على طابعها المعماري ويمنحها وظيفة اقتصادية واجتماعية جديدة.	يحقق هذا التوجه دمجًا بين الحفاظ على التراث والتنمية الاقتصادية، ويُعيد للمباني دورها الاجتماعي داخل النسيج العمراني الحديث.
أهداف التوظيف السياحي	- حماية المبنى من التدهور والإهمال. - تفعيل دوره الاقتصادي. - دعم السياحة الثقافية. - نشر الوعي	يربط بين التنمية المستدامة والحفاظ على الهوية، ويحول التراث إلى مورد تنموي دائم.

معايير وضوابط التوظيف السياحي المستدام	بقيمة التراث. الحفاظ على الأصالة المعمارية و توافق الاستخدام الجديد مع الطابع التاريخي والالتزام بمبادئ الاستخدام البيئية ومشاركة المجتمع المحلي وتحقيق الجدوى الاقتصادية.	تضمن هذه الضوابط التوازن بين الحماية والاستثمار، وتحافظ على القيم الثقافية والبيئية والاجتماعية للمكان.
دور التوظيف السياحي في التنمية المحلية	خلق فرص عمل جديدة - دعم الحرف التقليدية والصناعات المحلية- جذب الاستثمار المحلي. - اطق التاريخية- رفع الوعي المجتمعي بالتراث.	التوظيف السياحي يصبح أداة فاعلة لتحقيق تنمية محلية متكاملة تسهم في تحسين الاقتصاد والبيئة الاجتماعية.
أثر التوظيف السياحي على الهوية الثقافية	يُعيد إحياء الذاكرة الجمعية للمكان ويعزز الشعور بالانتماء، ويُبرز الخصوصية المحلية عبر التجربة السياحية الأصيلة.	يربط الماضي بالحاضر، ويجعل من التراث عنصراً حياً يعبر عن الشخصية الوطنية ويُغني المشهد الحضاري المعاصر.

3-4 السياحة المستدامة كإطار لتفعيل إعادة التوظيف

تُمثل 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 استمراريتهما 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 آنٍ واحد.

3-4-1 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). وتستند إلى مجموعة من المبادئ الأساسية، من أهمها:

- تحقيق التوازن بين التنمية والحفاظ: بحيث يتم استغلال الموارد دون استنزافها أو الإضرار بقيمتها 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 المسؤولة وتبني الممارسات الخضراء.
- تحقيق الاستدامة الاقتصادية: بتوفير مصادر دخل ثابتة ومستقرة تدعم استمرارية المشروعات التراثية على المدى الطويل.

3-4-2 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 التاريخية 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 حقيقية 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.

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

- تتعدّد 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 المباني التاريخية: إذ تصبح المباني موارد اقتصادية وثقافية تبرر عمليات الصيانة والترميم المستمرة.
- تحقيق التكامل بين الأصالة والمعاصرة: عبر إعادة توظيف المباني 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 البُعد 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 كثيرًا من هذه المساكن يعاني الإهمال أو سوء الاستخدام، ما يستدعي تبني رؤية جديدة تقوم على التوظيف المستدام كآلية للإحياء، من خلال دمج مفاهيم الهوية والاستدامة والسياحة في نموذج تكاملي متوازن.

3-5-1 التوظيف المستدام كآلية لإحياء المساكن التراثية

يُعد التوظيف المستدام للمباني السكنية التراثية أحد أهم الوسائل الحديثة في الحفاظ العمراني، إذ يضمن بقاء هذه المباني 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 والتجديد، حيث تضمن استمرار المبنى في أداء وظيفة اجتماعية واقتصادية دون فقدان قيمته التاريخية.

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

يمكن تلخيص أبرز المقترحات في النقاط التالية:

- إعداد إستراتيجية وطنية شاملة لإعادة توظيف المساكن التراثية، تركز على مبادئ الاستدامة البيئية والاجتماعية.
- تفعيل الشراكات بين القطاعين العام والخاص لدعم مشروعات الاستثمار السياحي في المباني السكنية التاريخية.
- إطلاق برامج تدريبية للمجتمعات المحلية لتعزيز مشاركتهم في إدارة وتشغيل تلك المباني 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 تُبرز التراث السكني كمصدر معرفة وهوية وليس مجرد عنصر جذب بصري.

3-6 التنمية السياحية والابعاد الاجتماعية والثقافية للسياحة.

3-6-1 مفهوم التنمية السياحية والاهداف الاجتماعية والثقافية لها.

التنمية السياحية هي ركيزة وداعم قوي للاقتصاد بمصر، بالإضافة الي انها عصب وعنقود التنمية الشاملة للقطاع السياحي والمجتمعي، فهي تتألف من العديد من الانشطة المختلفة والمتنوعة التي تتفاعل بدورها مع بعضها البعض لخلق دافع انتاجي قوي ومجزي للبلد المستضيف. فقد تهتم بها اغلب الدول سواء كانت هذه الدولة نامية او متقدمة، ويظهر ذلك من خلال الإيرادات والمردود السياحي الاقتصادي العائد عليها، فلها العديد من الفوائد سواء كانت هذه الفوائد (اقتصادية-اجتماعية- بيئية وغيرهم....).

3-6-1-1 مفهوم (التنمية السياحية)

التنمية السياحية تعرف على انها الوعاء الذي يحوي كافة الموارد والمتطلبات السياحية لتعميق ودعم كافة البرامج والانشطة المرتبطة بها، والتي تساهم بدورها في تنشيط وزيادة الانتاجية في القطاع السياحي وكافة القطاعات المرتبطة به سواء بشكل مباشر او غير مباشر كالقطاع الصناعي والزراعي وغيرهما، تعرف التنمية السياحية ايضا على انها عملية الاستغلال الامثل للموارد السياحية المتاحة وتدعيم دورها في زيادة الناتج المحلي وحفظ القيمة الثقافية والاجتماعية والاقتصادية مع العمل على تلبية احتياجات السائحين والزوار للمدينة او الدولة نفسها.

3-6-1-2 اهداف (التنمية السياحية):

هناك العديد من الاهداف التي تسعى اليها التنمية السياحية عامتا وهي:

اهداف اقتصادية وتحقق كالتالي:

- توفير فرص عمل بالقطاع السياحي، وخلق بيئة جديدة تساعد في زيادة الدخل والناتج المحلي.
- توليد وزرع وعي جديد للحفاظ على الموارد السياحية واستثمارها.
- زيادة الدخل من القطاع السياحي سواء على المستوى المحلي، او بالنسبة للقطاع السياحي الاجمالي.
- تدعيم وتنشيط حلقة التنمية الاقتصادية ومستجداتها.
- زيادة فرص الاستثمارات في قطاع السياحة.

اهداف اجتماعية وحضارية وتحقق كالتالي:

- زيادة وعي المواطنين وقاطني البلد المستضيف لدي الحفاظ على ممتلكاتهم الثقافية وموارد بلادهم المرتبطة بالقطاع السياحي سواء المادي منها او المعنوي.
- استدامة والحفاظ على قيم المجتمعات وحضارتها مع العمل على تطويرها بما يتناسب مع قيمتها المادية والمعنوية.
- رفع وتنمية القيمة الحضارية للفنون والتراث عامتا.
- اهداف بيئية وتحقق كالتالي:
- الاهتمام والعمل على احياء فن العمارة المحلية.
- الاستغلال الامثل والافق للموارد الطبيعية من (نباتات- بيئات ومجتمعات عمرانية وتراثية- احياء مائية وغيرهم....).

3-7 مفهوم السياحة التراثية وأشكالها

تعد السياحة التراثية أحد الانماط المهمة للسياحة الحديثة، والتي لها دور مهم وفعال في عكس ثقافة الشعوب وتخليد قيمهم وموروثاتهم، والتي تساهم وبشكل فعال جدا في إنعاش الاقتصاد وزيادة الدخل والناتج المحلي، بل تعمل ايضا على توفير فرص عمل للشباب او قاطني البيئة التراثية السياحية، تشهد سياحة التراث إقبالا متزايدا وغير معهود من قبل السياح حول العالم، وتحظى مصر بواجهة سياحية مميزة من الموروثات التراثية والثقافية المميزة والفريدة من نوعها حول العالم، فالسياحة التراثية هي ذراع مهم وقوي من أذرع السياحة إن لم تكن أهمها بالمجمل ليس لعائدها ومردودها الاقتصادي فقط، ولكن أيضا لعائدها السياسي والثقافي، وتأثيرها الاجتماعي الهائل، تحظى السياحة التراثية بالاهتمام من قبل العديد من المنظمات الدولية الكبرى،

فهي ذات تأثير مجدي وفعال على الافراد العاملين بها، وعلى المشروع ذاته، بل أيضا على كل شخص يؤمن ويحافظ على التراث المتبقي والذي يعكس بدوره ثقافة وموروث هائل للشعب نفسه.

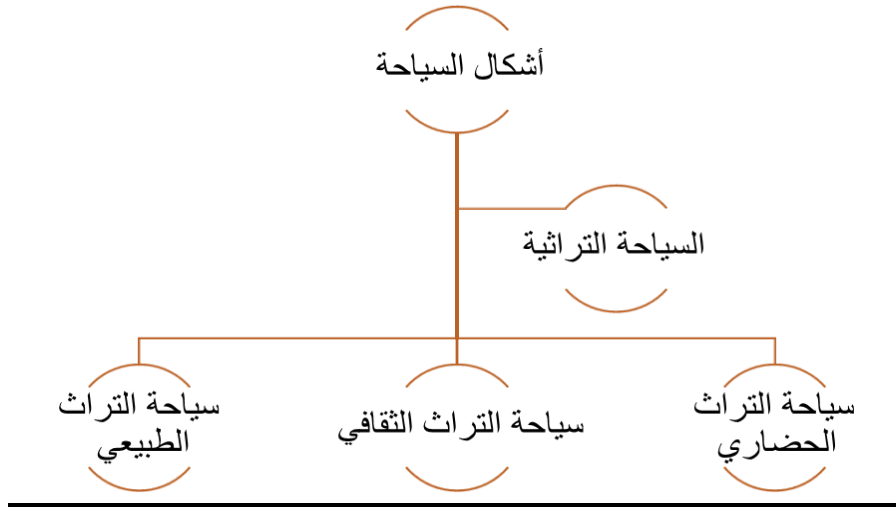
3-7-1 مفهوم (السياحة التراثية)

تتعدد مفاهيم السياحة التراثية فتعرف كالتالي:

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

كما تعرف أيضا بأنها " زيارة المناطق التي تحمل في بين طياتها موروثة ملموسة نلمسها في أسلوب الحياة، وفي غيرها من الأشياء المادية المحسوسة، وموروثة فكرية وجدانية غير ملموسة متجسدة في قيم المجتمع المحلي، وعاداته وتقاليده... إلخ " (الخيري، 2012).

3-7-2 أشكال السياحة التراثية وأنواعها:



شكل توضيحي 3-2 أشكال السياحة التراثية
مصر المصدر: الباحثة

تشمل السياحة التراثية اشكال عديدة ومتنوعة تدعم مفهومها واهميتها وهي كالتالي:

- **سياحة التراث الحضاري:** هي مجموعة من الأنشطة التي تهدف للتعرف على ثقافة وموروث شعب في حقبة زمنية معينة، والتعرف أيضا على كل ما يخص الأمم من أوضاع اقتصادية، وإنجازات سواء كانت على المستوى السياسي، او الاجتماعي، او الثقافي، او 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 اقامة الاحتفالات الشعبية للتعرف بشكل اشم وأعم على التراث الثقافي للبلد المستضيف مع الاستمتاع بكافة الأنشطة الاخرى الملحق بها.
- **سياحة التراث الطبيعي:** سياحة التراث الطبيعي هي واحدة من اهم وأبرز انماط واشكال السياحة التراثية والتي تم إدراجها في قائمة اليونسكو للتراث العالمي، نظرا لما تحتويه من أنشطة تخص زيارة كافة المعالم الطبيعية والمواقع الخلابة المميزة ذات القيمة الجمالية الفريدة والمميزة لبلد المستضيف.

3-7-3 اهداف السياحة التراثية

تتعد اهداف السياحة التراثية، والتي يمكن تلخيصها كالتالي:

تعزيز ودعم التواصل المجتمعي والدمج بين الثقافات المختلفة والذي يساعد بدوره في ردع تصدييات العولمة في حفظ الهوية وتأسيس القيمة الحضارية والثقافية للمجتمعات المختلفة.

تطوير المناطق المختلفة عمرانياً وسياحياً وفتح مجال للعيش وللعمل بها، مع العمل على توفير بيئة مزدهرة ومكتفية اقتصادياً من خلال زيادة الدخل المحلي لها، وإقامة العديد من مشاريع التجديد وإعادة 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 مرتبطة بالسياحة بشكل مباشر أو غير مباشر.

4-7-3 معوقات السياحة التراثية في مصر:

تتمثل معوقات السياحة التراثية بالتالي:

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 بالتنقلات المريحة منها واليها، أو بالإقامات سواء بداخل وحدات للإقامة بهذه المناطق، أو بإعادة تهيئة المباني التراثية بها كأماكن للإقامة.
- ضعف الصيانة لمعظم المباني التراثية والمناطق التراثية وذلك لعدم تمويل كافي وجهة محلية مختصة لأعمال الصيانة.



شكل 2-3 عقار تراثي 52 بشارع طوسون (روض الفرج) تم هدمه بشكل متوحش ومبني مهمل بمنطقة درب الأحمر 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 للمواقع والمباني التراثية.
- ظهور فجوة بين القطاع الحكومي فيما يعرف بالمؤسسات الرسمية والقطاع الخاص فيما يعرف بالمؤسسات غير الرسمية في التعاون بالحفاظ على المواقع والمباني التراثية بشكل مدروس وبناء.
- الترميم غير الدقيق لمعظم المباني التراثية وبشكل عشوائي من قبل اصحاب الاملاك أو المستثمرين.

3-5-7 العلاقة بين السياحة والتراث

السياحة هي الداعم الاقوي والمرآة التي نري من خلالها التراث الحضاري للشعوب، وتتعدد من خلالها سبل التواصل والانماج المجتمعي والثقافي بين الشعوب المختلفة، من خلالها أيضا يتم الحفاظ على التراث من خلال تطبيق مفهوم الاستدامة، يهتم السياح دائما 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 ومورادة والتي يكون من ضمنها (التراث)، تعمل أيضا على خدمة المجتمع، ففكرة ارتباط المناطق التراثية بالنشاط السياحي يدفعها دائما لتوطيد ودعم التنمية التراثية واستدامتها، فبالتراث تتحول الأماكن الي وجهات ومقاصد سياحية مهمة، وبالسياحة ينشط الاقتصاد والعائد المحلي لهذه المنطقة التراثية.

السياحة الثقافية أيضا تنشط بالمواقع الأثرية والتراثية، فهي داعم أكبر وأداة لتحقيق التنمية المستدامة سواء اقتصاديا، أو ثقافيا، أو اجتماعيا، أو بيئيا.

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 واجهه سياحية ومرآة 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

تُعد المنظومة التشريعية والإدارية حجر الأساس في نجاح أي عملية لإعادة توظيف المباني التراثية. فوجود قوانين واضحة ومتكاملة تُنظم عملية الحفاظ وإعادة الاستخدام يساهم في تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحديثة والحفاظ على الهوية العمرانية، في مصر، تتقاطع مسؤوليات إعادة التوظيف بين عدد من الجهات، من أبرزها جهاز التنسيق الحضاري، ووزارة السياحة والآثار، ووزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، بالإضافة إلى المحافظات التي تمتلك الصلاحيات 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 يُنظم 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 دورًا محوريًا 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 الحوكمة، وتضمن 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، نظرًا لارتفاع تكاليف الترميم والتأهيل مقارنة بالعائد الاقتصادي المتوقع على المدى القصير. وتتعدد 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 اقتصاديًا مع الحفاظ على القيمة الثقافية للمبنى. وتساهم 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

تُعد المشاركة المجتمعية عنصرًا أساسيًا في نجاح عمليات إعادة التوظيف، حيث يرتبط التراث العمراني ارتباطًا وثيقًا بالهوية الثقافية للمجتمع المحلي، فكلما ازداد وعي السكان بأهمية المباني التراثية وقيمتها، زادت قدرتهم على حماية هذه المباني والمساهمة في إعادة استخدامها بصورة مستدامة. ويمكن تحقيق ذلك من خلال برامج توعية تنظمها الجهات الحكومية بالتعاون مع مؤسسات المجتمع المدني والجامعات، إضافة إلى إشراك السكان في مراحل التخطيط والتنفيذ. كما أن مشاركة المجتمع تساهم في توليد روح الانتماء للمكان وتعزز من استدامة النتائج على المدى الطويل، إذ يصبح السكان أنفسهم شركاء في الحفاظ على تراثهم لا مجرد مستفيدين 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، يُعدّ 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 وتفعيل دورها في خدمة المجتمع والاقتصاد، مع إبراز العلاقة الوثيقة بين إعادة الاستخدام ومفاهيم الهوية والاستدامة كركيزتين 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 العمراني، 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 العمراني.

واختتم الفصل بتقديم رؤية تطبيقية لإحياء العمارة التراثية السكنية عبر التوظيف المستدام، من خلال مقترحات 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 فعّالة ومستدامة.

وقد مهد الفصل في نهايته 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 كأحد أنماط إعادة التوظيف المستدامة	دراسة التوظيف السياحي كأداة اقتصادية وثقافية للحفاظ	-تحقيق عائد اقتصادي للمباني التراثية. - دعم التنمية المحلية ورفع الوعي بالتراث. - ضرورة وضع ضوابط لضمان الحفاظ على أصالة المبنى.
المحور الثالث: السياحة المستدامة كإطار لتفعيل إعادة التوظيف	تحليل العلاقة بين السياحة المستدامة والحفاظ العمراني	-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 لإعادة إحياء المساكن التراثية	-طرح آليات دمج الهوية، السياحة، والاستدامة في إعادة التوظيف. - التركيز على إعادة إحياء الطابع العمراني السكني التاريخي.
المحور الخامس: آليات تطبيق إعادة التوظيف المستدام للمباني التراثية السكنية	عرض الأطر المؤسسية والتشريعية وآليات التمويل والمشاركة المجتمعية	-ضرورة تطوير التشريعات الداعمة لإعادة الاستخدام. - دعم الشراكات بين القطاعين العام والخاص. - تعزيز التوعية والمشاركة المجتمعية لضمان الاستدامة.

الباب الأول (الفصل الرابع)

معوقات إعادة توظيف واستدامة الهوية الحضارية للمباني السكنية ذات القيمة التراثية (دراسة قانون الايجار القديم)

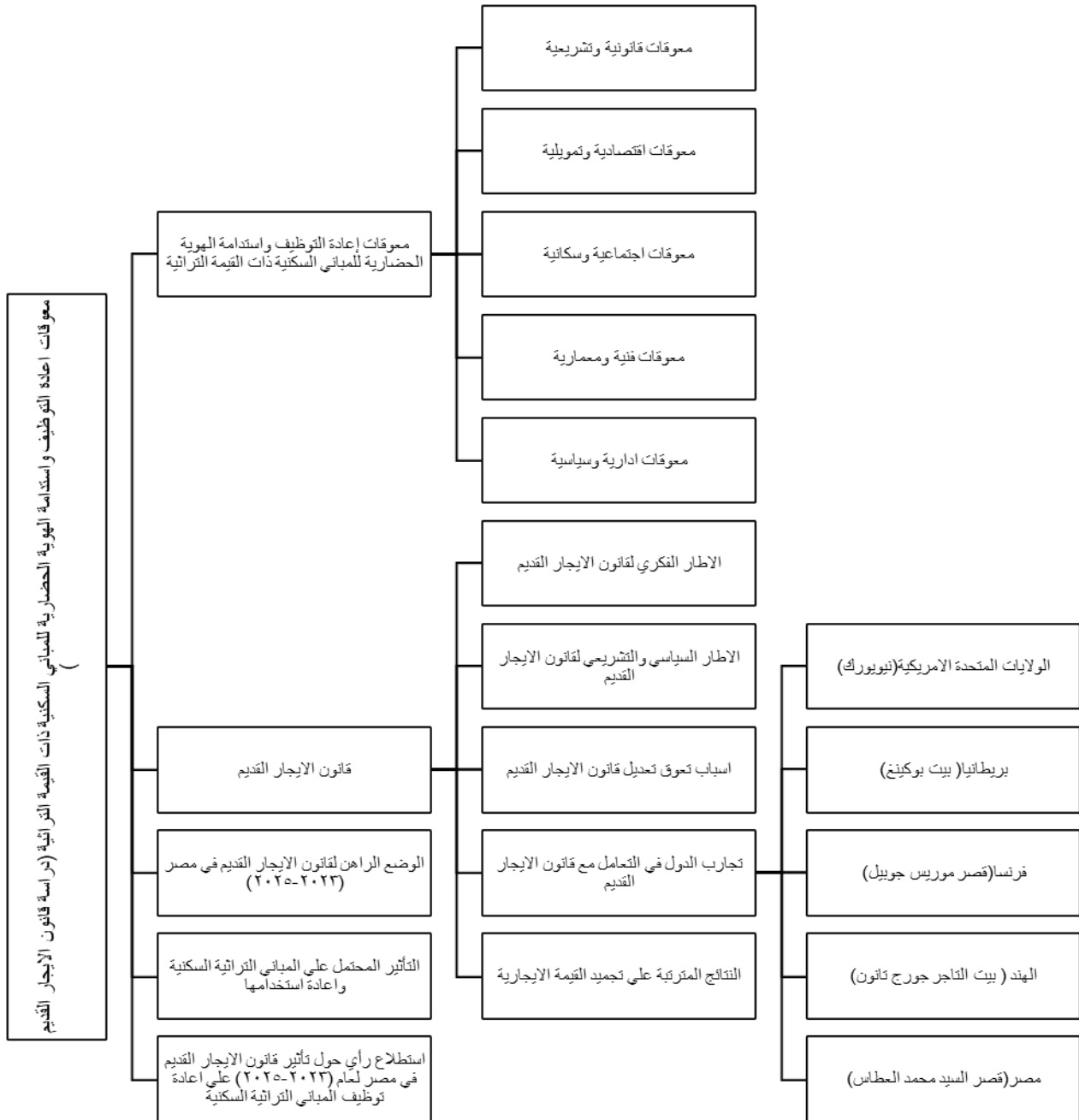
التمهيد

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 النقاط والخيوط التي تقودنا الي المشاكل التي تتعرض لها المباني السكنية وذات القيمة، ومن أهمها دراسة الإطار الفكري لقانون الإيجار القديم من سياسات الجيل الأول والثاني وكيف استطاعت الدول اخري وخاصة أمريكا الشمالية ودول غرب أوروبا من التخلص من هذا العبء من سياسات الجيل الأول، ووضع تدابير لسياسات جديدة أكثر تنظيماً في السبعينات والثمانينات من القرن العشرين، واستطلاع اهم السياسات التي تلت الحرب العالمية الثانية فيما يخص التعامل وتحديد القيمة الإيجارية للمباني والعقارات والتي أدت الي التالي:

- تمكين المستأجرين من الملاك من خلال تقليل قيمة الإيجار لهذه العقارات الي ما دون المستوي
- تقليل القيمة الإيجارية عن سعر السوق الحر
- منح المستأجرين ضمان حيابة للعقارات التي يعيشون فيها.
- حق المستأجر وأحفاده العيش طول الأمد في هذا العقار بقيمة الإيجار الذي تم الاتفاق عليه.
- تمكين المستأجرين من انتهاء العقود مددة المدة قبل الآوان.

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

- ❖ امتناع الملاك عن ايجار وحداتهم، والعمل على اهمالها واندثارها للامتناع عن صيانتها.
- ❖ التخریب العمدي لملاك العقارات القديمة لممتلكاتهم الثقافية.
- ❖ انخفاض القيمة النسبية للإيجار القديم
- ❖ فقد الإحساس بالانتماء والهوية الثقافية.
- ❖ ظهور انتهاكات وتعديات لعدم وجود قانون واضح يحمي حق المالك ويحدد القيمة الإيجارية التي تناسب الاحتياجات الحالية وتتناسب مع قيمة المبنى والأرض التي بني عليها نفسها.
- ❖ تدهور السياحة التراثية من خلال عدم الاستفادة من إعادة هيكلة وتوظيف المباني التراثية السكنية، وتذبذب عجلة التنمية السياحية والاقتصادية.



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

4-1-1 معوقات إدارية ومؤسسية

١. تعدد الجهات المسؤولة وعدم وجود جهة موحدة لإدارة التراث العمراني 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 للملاك 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 وسكانية

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

4-1-5 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 (الأثار، الإسكان، المحليات) مما يسبب تعطل إجراءات التطوير.

2-4 قانون الإيجار القديم

1-2-4 الإطار الفكري لقانون الإيجار 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 السبعينات من القرن الماضي.

ويطلق على قوانين الإيجار الأولي قوانين الإيجار من الجيل الأول وعلى الأخرى التي تليها في السبعينات 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 للالتزامات التي قد تخلفت 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 إعفاء المباني التي بنيت في فترة ما بعد الحرب من هذا التطبيق.

أدى هذا إلى التالي:

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

وعلى النقيض قامت العديد من دول أمريكا الشمالية وأوروبا الغربية بالتحرك من قيود بعض السياسات الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية في السبعينات والثمانينات.

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

- من حق المال زيادة القيمة الإيجارية على المستأجر إذا واجه صعوبات مالية بعمليات صيانة المبنى.
- فرض زيادة سنوية على إيجارات المساكن.
- المحاولة والسعي 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 التخلي عن الوحدة السكنية وتركها يتم تحرير عقد الإيجار وفرض عقد إيجار للوحدة التي تم إخلاؤها يتناسب مع القيمة الإيجارية وفقاً للسوق الحر.

2-2-4 الإطار السياسي والتشريعي لقانون الإيجار القديم

عقب الحرب العالمية الأولى شنت فرنسا تشريعاً جديداً بشأن البيوت والعقارات التي يقطنها المستأجرون ولم يستطيعوا تسديد قيمة إيجاراتها وذلك بسبب تعرضهم لويلات الحرب وأثرها ولحماية حقوقهم في العيش بها دون ضرر.

وقد بدأ هذا القانون كتشريع مؤقت مدته ثلاثة شهور فقط، ثم تم مده بعد ذلك 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 بصدور قوانين تتحكم في أسعار تلك الإيجارات لمدة خمس سنوات كاملة، في الوقت التي كانت فيه سياسة الإيجارات خاضعة للقانون المدني وأقرب ما يكون للصيغة الاستثمارية.

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

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

٢. المد والاستمرار التلقائي للعقد، بما يساعد المستأجر في المكوث بالمبني والعقار مدة أطول.

استمر هذان المبدآن كأساس للتعامل مع الإيجارات وتشريعها عدة عقود في مصر، وفي عام 1952 م عملت الدولة علي ضم المباني السكنية التي لم تخضع لتدخلاتها السابقة الي هذان المبدآن أيضا وشنت ثلاث تشريعات في أعوام 1969 و 1977 و 1981 م بنفس المبدأ والكيفية في التعامل مع أسعار الإيجارات، وكانت هذه التشريعات منفصلة وبعيدة تماما عن آليات السوق والتعاملات مع الإيجارات والزيادة المطردة في أسعار الإيجارات للعقارات الجديدة.

وفي عام 1981 م صدر قانون رقم (136) والذي كان البذرة التي أنبتت من بعدها سياسة رسوخ واستمرار المستأجرين القدامي في المباني السكنية، وذلك من خلال إعطاء الحق لابناءهم في أن يرثوا العقار من بعد موت المستأجر.

ومع التطور والتحرر الاقتصادي في مصر صدر تشريع عام 1996 م يحمي المباني الجديدة من أي تشريعات تخص قوانين الإيجارات القديمة، ويجعلها خاضعة للقانون المدني (قانون رقم 4 - لعام 1996)، وبالرغم من خضوع مصر وتوثيقها علي " العهد الدولي الخاص بحقوق الاجتماعية والثقافية والاقتصادية)، كان هذا العهد تابع للأمم المتحدة منذ عام 1967 م، والذي نص في مادته الحادية عشرة بالتالي " حق المواطن بالعيش في مستوى مناسب له ولأسرته ومستوي معيشي مناسب ومستمر"، إلا ان دساتير مصر قد غابت نصوصها عن أي مواد تحمي وتؤكد هذا العهد والتشريع لقوانين الإيجارات القديمة، حتى ظهر مادة بدستور 2012 م ومن بعده دستور 2014 م، قامت الدولة بممارسة سياسات عمرانية واقتصادية وإدارية غير عادلة، أدت الي أنتهاك هذا الحق لعقود كثيرة بفكرة توارث العقار لأبناء المستأجر أفقده أهم شروط الحق في السكن المناسب والتي تتلخص بالتالي:

١. الحياة الأمانة للمسكن

٢. القدرة على تحمل تكلفة المسكن وصيانه

٣. أن تكون الوحدة السكنية آمنة وصالحة للمعيشة.

وفي عام 2017 م حاولت الجهات التشريعية إيجاد الحلول لهذه 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 فورا، ويتم منح الدولة خمس سنوات لتوفيق ومساواة أوضاعها، وخلال هذه الفترة يتم دفع القيمة الإيجارية العادلة (قيمة المثل)، وبعد الخمس سنوات من حق صاحب العقار تأجير لأية جهة والأولوية للدولة.

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

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

- في حالة إذا كانت الشقق السكنية مغلقة يتم تحريرها فورا.
- وفي حالة إذا كانت الشقق السكنية غير مغلقة يتم منح فرصة 10 سنوات لمستأجرين الشقق السكنية، ولكن دون طرد أي ساكن، مع زيادة قيمة الإيجار سنويا.

4-2-3 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 إشكالياتها وحلولها المجمدة داخل الدولة، ولم تستطع الدولة ولا البرلمان وضع حلول واضحة ومرضية حتى الآن إلا بتجزئة 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 مرارا وتكرار وهي كالتالي:

• (الجهات الحكومية)

والتي تمثل ذراع مهم وأداة مؤثرة بالتعامل مع المباني السكنية وإعادة هيكلتها، فالكارثة هنا ليست مشاركة الجهات الحكومية بتغيير القانون فحسب، ولكن ارتباطه هو ذاته بجهات ووزارات مختلفة، وقبل إجراء أي تعديل أو تعامل مع هذه المباني السكنية يجب الحصول على موافقة كلا 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 أيضا 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 نظرا لما تمر به الدولة من أعباء ومشاكل اقتصادية ملحة، فمشاكل المستأجرين والملاك قد تمثل عبء على وزارة التخطيط والدولة بالوقت الحالي.

• تمسك كلا من المالك والمستأجر برأيهم ومداومة الخلاف بينهم، الأمر الذي جعل من القضية أداة للثرثرة داخل وزارة الإسكان وبالدولة، وبالرغم من ذلك تم عمل التالي:

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

• غياب الاحصائيات اللازمة والدقيقة لحصر عدد من المباني التراثية السكنية، والتي تخضع لقانون الإيجار القديم، الأمر الذي يقف حائلا دون تعديل القانون.

• تراحم 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 وغيرهم..).

4-2-4 تجارب 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 التقيد 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)

طبقا للمعايير الدولية فقد قامت الولايات المتحدة الأمريكية بتحرير القيود على قيمة الإيجارات في جميع أنحاء البلاد باستثناء نيويورك نظرا لأن معدل الشغور بها أقل من 5%، والذي يعتبر دليل حيوي على استمرار النقص في المساكن بنيويورك، وقد تم فك القيود عن القيمة الإيجارية بنيويورك تدريجيا 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 ومصادقية القانون سواء لأصحاب العقارات أو المستأجرين، وفي هذه الأوقات تم وضع الحد الأقصى للإيجار (MBR (Maximum Base Rent وفقا لعدة عوامل منها:

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

حيث انه يتم مراجعة ال MBR من قبل الدولة كل عامين مع السوق المحلي، مع الحرص على عدم تجاوز القيمة الإيجارية 7.5% سنويا، واستمر هذا الوضع مدة كبيرة، وفي عام 1993م تم تحرير العديد من القيود أكثر حول قانون الإيجار القديم، وبالتحديد الوحدات الشاغرة (Hubert,2003)، ولقد سعي أيضا هذا القانون لتحرير العقارات الشاغرة التي يسكنها الاسر ذات الدخل المرتفع.

وسيتم عرض بعض امثلة 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 والأثرية الموجودة بمدينة نيويورك، بناه بيتر كلايسن وايكوف، وهذا الرجل كان من هولندا ومستوطن بنيويورك، وقد صمد هذا البيت الريفى على مدى ثلاثة قرون. ويتميز هذا المبنى بسقفه شديد الانحدار وإطاره الخشبي وجمال وروعه تصميمه المعماري الهولندي الخلاب والساحر شعوراً دائماً بالحنين إلى الماضي.

مثال 2 (قصر موريس جوميل)

قصر موريس جوميل (1765) - نيويورك

يقع قصر موريس جوميل بأعلى قمة تل بواشنطن هايتس، بناه الكولونيل روجر موريس، يتميز بالابداع والاناقة، وقد زار القصر شخصيات مشهورة وبارزة مثل: جورج واشنطن وأرون بور، وقد تميز بتصميمه الكلاسيكي المميز وحدائقه الخضراء الجميلة، وقد حولته جمعية واشنطن التاريخية إلى متحف، ومع عرض القصر غرنا مرممه من عصر جوميل وواشنطن وموريس إضافة إلى برامج كثيرة ومشوقة ومدرسه 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 2-4 منزل Merchant's House المصدر: <https://merchantshouse.org>

يقع بيت التاجر بنويورك، يتميز بمفروشات العريقة وقوالبه المزخرفة وتصميمه الرائع، وقد تم بناؤه للتاجر الثري Seabury Tredwell وهو مثال قائم ومتبقي من المنازل الريفية، فهو صورة عن الماضي بكل ما يحمله من هويته للمجتمع الأوروبي، ويعطي تصميمه شعورا بالحنين إلى الماضي من النهضة اليونانية بنويورك، وقد تم تحويله إلى متحف للجمهور في عام 1936 م.

• مالميزيا (جورج تاون)

جورج تاون تعتبر واحدة من أهم المدن الساحلية بمالميزيا، 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 وكثيرا 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 تقسم بين المالك والمستأجر الحقيقي.

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

1. طرد المستأجرين من عقارتهم.
 2. زيادات سريعة ومفاجئة بالقيمة الإيجارية.
 3. مغادرة العديد من المستأجرين ذوات الدخل المنخفض مدينة جورج تاون تاركين وراءهم مبانيهم القديمة.
 4. عدم حدوث تطوير واضح.
 5. التفكير في إعادة ضوابط الإيجار مرة أخرى لتشجيع الشباب على عدم التهجير والعيش بالمدينة.
- وبالتالي فإن تجربة مدينة جورج تاون هي دليل ومفتاح لآبواب الضرر النفسي والاقتصادي والمجتمعي التي تعقب الحلول المفاجئة في رفع القيود عن القيمة الإيجارية، والتي تتسبب في تهجير أصحاب العقارات القديمة من مدينتهم.
- وسيتعرض بعض أمثلة البيوت القديمة بمدينة جاو تاون بمالميزيا 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 اكتماله في عام 2021، والذي كان موطناً لمواطن مسلم بارز من بينانغ 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 السبعينات، فقد قامت الدولة بالتحول الي نظام تجميد القيمة الإيجارية السكنية للإيجارات الأقل من 6 دولارات أمريكية في الشهر. وفي عام 1985 تحولت الدولة الي نظام الجيل الثاني، فقد سيطرت الدولة بشكل مباشر على الإيجار مما ادي الي التالي:

- السيطرة علي الإيجارات في هذه الفترة وزيادتها نتيجة للتضخم السكاني.
- اعفاء المباني السكنية المبنية حديثاً من الخضوع لضوابط الإيجارات القديمة بشكل كلي.
- وفي عام 1998 م 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 م تم صدور قانون ضبط القيمة الإيجارية وتم تطبيقه علي الوحدات السكنية التالية:
- الوحدات السكنية التي تكون القيمة الإيجارية لها 200 دولار امريكي او اقل في العاصمة نفسها.
- الوحدات السكنية التي تكون القيمة الإيجارية لها اقل من 200 دولار امريكي او اقل في المناطق الأخرى.
- وقد تم زيادة القيمة الإيجارية بنسبة 7% كل عام، اما بالنسبة للوحدات السكنية الشاغرة والتي لايسكنها 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

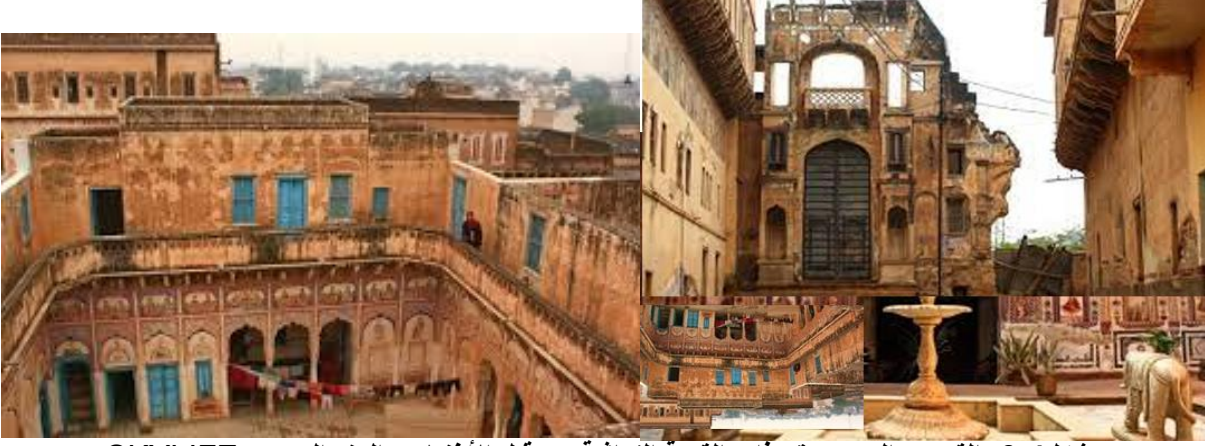
• الهند – مومباي

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

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

- زيادة القيمة الايجارية 4% سنويا حد أقصى من تاريخ تثبيت الايجار.
 - حماية المستأجرين.
 - لم يتم رفع القيود عن العقارات التي لاتحتاج الي 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، وبمنتصف 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 بالاخلاء 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 ومتحف (MUSEUM IN VERSAILLES))

قصر ومتحف (MUSEUM IN VERSAILLES) – فرنسا



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

4-2-5 النتائج المترتبة على تجميد القيمة الإيجارية

ترتب على قانون الإيجار الممتد من الخمسينات من القرن الماضي والذي بموجبه تم تحديد القيمة الإيجارية واستمرارها دون زيادة، بل بالنقيض فقد كانت القيمة الإيجارية يتم خفضها العديد من المرات. ويتم نقل العقار من المستأجر الي أبنائه أو اقربائه حتى الدرجة الثالثة، الأمر الذي ادي الي التالي:

١. (انخفاض القيمة النسبية للإيجار)

اذ ان القيمة الإيجارية انخفضت الي حوالي 3% من قيمة الدخل الشهري للأسرة خلال القرن العشرين، بعد ان كانت تمثل حوالي 20% من متوسط دخل الأسرة الشهري في منتصف القرن العشرين، وجاء عن المعونة الأمريكية في أحد أقرارتها ان حوالي 61% من المستفيدين من قانون الإيجار القديم إيجارتهم 50 جنيها مصريا أو اقل (USAID,2008).

٢. (امتناع الملاك عن عرض وحداتهم للإيجار)

لم يتخلي المستأجرين عن وحداتهم السكنية الا في حالة عرض مبلغ مالي كبير كخلو رجل، أو من خلال بيع عقد الإيجار بالباطن لمستأجر جديد. الأمر الذي تسبب في تبيس عقل المالك عن بيع وحدته العقارية وسعيه وراء ردها الي حوزته من جديد دون التفكير في الاستغناء عنها أو نقلها لمستثمر أو تطويرها أو حتى صيانتها.

٣. (الخسائر المالية والقيمة المختزنة بالوحدات الإيجارية القديمة)

لم تكن أذرع الضرر لقانون الإيجار القديم تمسك وتضر الملاك فقط، بل الدولة بأكملها، فهذه الثروة العقارية والتي تقدر ب أربعة تريليونات جنية تقريبا، والمخزون التراثي الهائل لم يبلي بلاءا حسنا منذ صدور القانون (جريدة الاهرام، 2016).

بالإضافة الي الهوية المفقودة والقيمة المالية المختزنة بالوحدات المغلقة منها.

٤. (التخريب العمدي لملاك العقارات لممتلكاتهم من الوحدات السكنية)

هذه العقارات والوحدات السكنية المجددة والتي لولا الزمن واختلاف مفاهيم وثقافات المجتمع، لبقيت بجمالها دون ضرر أو اذي، فالزمن كان أداة مباشرة ومؤثرة ساعدت على تخريب وتشويه مفرداتها وهدمها، أيضا قام ملاكها بتخريبها نظرا لقيمة إيجارتها الهزيلة، التي لاتدر نفعاً علي ملاكها، فقاموا بالتالي:

➤ التدمير العمدي لها عن طريق الحفر، أو الدق بالاساسات والحوائط

➤ التدمير العمدي لها عن طريق تسريب المياه بالعقار.

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

➤ التدمير العمدي لها عن طريق اشعال النيران بالعقار.

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

٥. (تحويل الوحدات السكنية التراثية الي مباني إدارية وتجارية دون دراسة انشائية لها)

نظرا لفساد المحليات، وعدم وجوب قاعدة معلوماتية واضحة ومفسرة تحدد عدد الوحدات السكنية التراثية وذات القيمة بمصر، فقد تحايلت بعض المؤسسات على القانون لتحويل هذه البيوت والعمارات والقصور التراثية وذات القيمة الحضرية الي 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 للسكانين القدامى لتسوية أوضاعهم أو نقلهم قبل انتهاء المدة الانتقالية.

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

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

- صدر قانون رقم 164 لسنة 2025 لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في الوحدات السكنية القديمة.
١. فترة انتقالية مدتها سبع سنوات للوحدات السكنية الخاضعة للقانون القديم قبل إنهاء العلاقة الإيجارية نهائياً.
 ٢. زيادة القيمة الإيجارية بشكل تدريجي، قد تصل في بعض المناطق إلى أضعاف القيمة الحالية وفق تصنيف المناطق (متميزة - متوسطة - اقتصادية).
 ٣. تطبيق زيادة سنوية ثابتة بنسبة 15٪ خلال فترة الانتقال، لتقليل الفجوة بين القيمة القديمة والقيمة السوقية.
 ٤. تقسيم المناطق السكنية حسب المستوى العمراني لتحديد القيمة العادلة للإيجار.
 ٥. منح تسهيلات للسكانين القدامى لتسوية أوضاعهم أو نقلهم قبل انتهاء المدة الانتقالية.
 ٦. فتح المجال أمام الترميم أو إعادة تأهيل العقارات القديمة بعد انتهاء العلاقة الإيجارية.
 ٧. 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 1-4 التأثير المحتمل فيما يخص المباني التراثية وذات القيمة التاريخية وأثره على إعادة 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 يُطلب 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 "المحصنة" قد يجعل تكلفة 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 تُمكن المالك من الحصول على العقار مرة أخرى. هذا قد يسهل إعادة التأهيل أو التكييفات الهندسية بموجب إعادة توظيف جديد.
التصنيف المكاني (متميزة/متوسطة/اقتصادية)	بناءً 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 المستثمرين عقبات قانونية أو مقاومة من السكان المستأجرين - إعادة التوظيف قد تحتاج إلى تراخيص معمارية أو تصاميم ترميم تغلب على القيود البنوية 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 تعوق إعادة تأهيل مباني قيمة تاريخية، خصوصاً إذا المالك قرّر تطوير المبنى ليكون مشروعاً 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 والملاك 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 الملاك) يرون أن تعديل القانون يُعد خطوة إيجابية تتيح لهم فرصة حقيقية لإعادة تأهيل مبانيهم واستثمارها بما يتناسب مع قيمتها التراثية.
 - 25% من المستأجرين أعربوا عن خوفهم 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 تُعد أحد أنسب الحلول التي تحقق التوازن بين الحفاظ على هوية المباني وتحقيق جدوى اقتصادية مستدامة.

4-6 منهجية جمع البيانات الخاصة بالاستطلاع

تم الاعتماد على استطلاع ميداني مبسط أجري على عينة محدودة من الملاك 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 عددًا من المباني السكنية القديمة ذات القيمة المعمارية، تمت الزيارة الميدانية في **منطقة العباسية القديمة بالقرب من مستشفى الدمرداش**، تحديدًا في **المنطقة المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش** بشارع الدمرداش، وهو من أهم الأمثلة على المباني التراثية السكنية في المنطقة، المنطقة دي تتميز بوجود عدد من **العقارات السكنية القديمة** التي 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 نموذجًا واقعيًا لتأثير قانون الإيجار القديم على المباني السكنية التراثية، فضلًا عن وجود تباين واضح بين الاستخدامات القديمة والحديثة فيها، مما يجعلها بيئة مناسبة لرصد آراء الملاك والمستأجرين حول فرص إعادة التوظيف المستدام.

تم جمع البيانات من خلال مقابلات شخصية غير رسمية ومحادثات ميدانية أثناء زيارات الموقع، ثم تقدير النسب بصورة تقريبية وفقًا لتكرار الإجابات واتجاهاتها العامة، بما يتيح استخلاص رؤية مبدئية لدعم التحليل التطبيقي.

ملخص الفصل الرابع

قد شمل هذا الفصل

التعريف بأهم معوقات السياحة التراثية، والتي تعتبر ركيزة واضحة ومؤثرة علي الخطة الاستراتيجية للتنمية السياحية، مما يدعونا علي العمل علي تنشيطها من خلال عدة عوامل، ومن خلال دراسة هذه المعوقات، تم التركيز علي الجزء الخاص بالمخزون التراثي السكني الهائل، الذي يعتبر مرآة تعكس ثقافتنا وحياتنا في العصور الماضية، هذه البيوت والقصور والعمارات السكنية 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 علي 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 حائلا بين إعادة توظيف المباني التراثية السكنية، وفتحها للسياحة التراثية وللسياح لرؤية هويتنا وثقافتنا والتعلم منها، وهو قانون الايجار القديم في مصر تطوراتها واطارة الفكري والتشريعي.

من خلال هذا الفصل أيضا يتم التعرف على اهم التشريعات والسياسات التي أدت الي تجميد القيمة الايجارية وفرض الحيابة في العديد من الدول وتجارب الدول أيضا في التعامل مع ذلك، وماهي 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 وسلبى للحرب، أيضا التعرض من خلال هذا الفصل ايضا الي اهم النتائج المترتبة على تجميد القيمة الايجارية والتي يتم تلخيصها في عدة نقاط منها:

❖ التخريب العمدي لملاك العقارات القديمة لممتلكاتهم.

❖ امتناع الملاك 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 الامريكية

❖ ماليزيا

❖ الفلبين

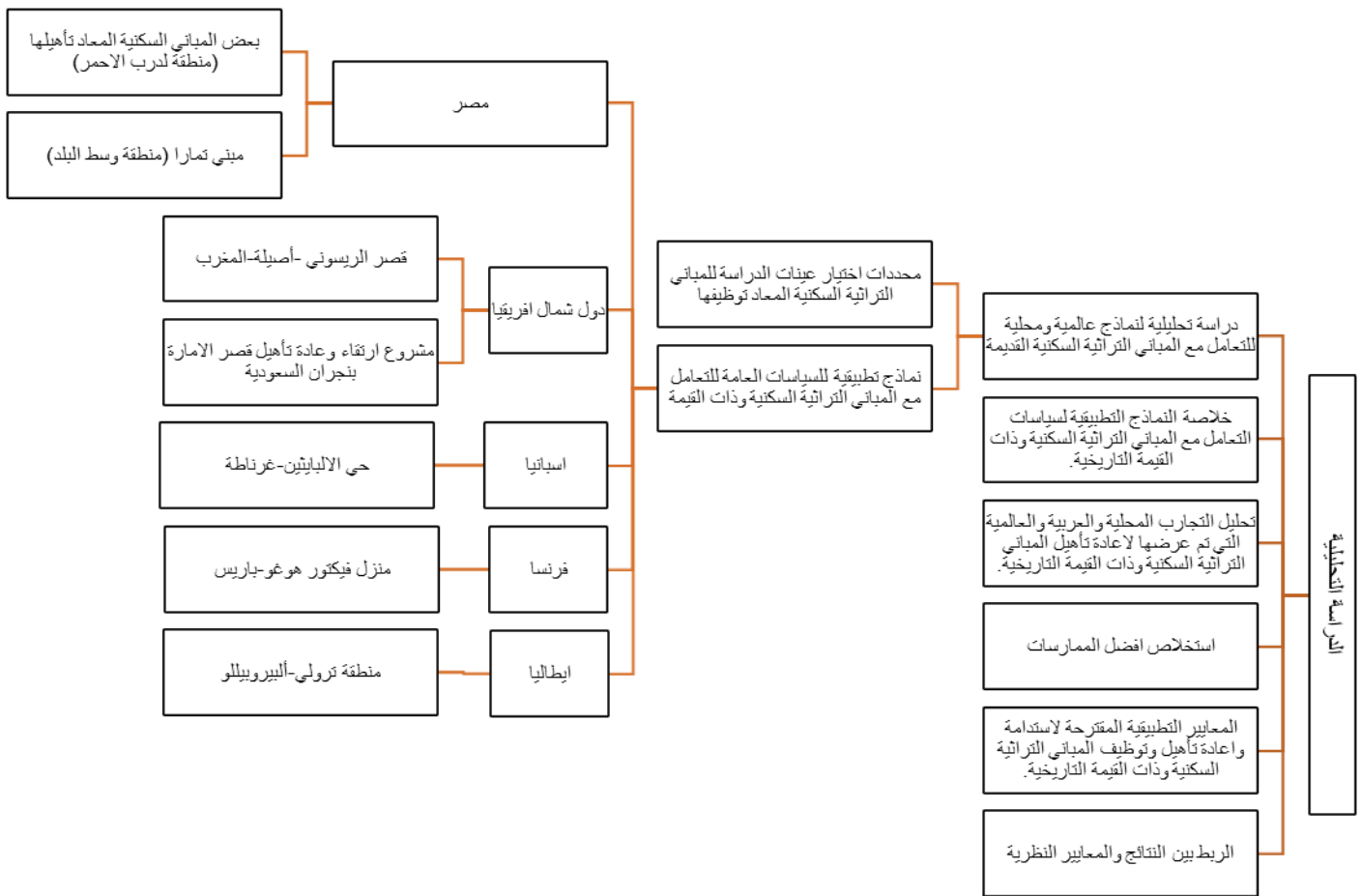
❖ الهند

❖ فرنسا

وقد تم دراسة تطور قانون الايجار بكل دولة كلا علي 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 ومحلية للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة



التمهيد

يشكل الإطار النظري الذي تناول تطور الفكر المعماري للسكن 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 ك أداة 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 بتقييم 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 مستمدة 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 بالفصول الأربعة السابقة من مجرد مفاهيم أكاديمية إلى أداة عملية للتفسير والتحليل، تُمكن 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.

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

تعتمد الدراسة التحليلية على اختيار عينات متنوعة من المباني التراثية السكنية المعاد توظيفها، تشمل تجارب محلية، عربية، وعالمية، بهدف الوصول إلى فهم وافي لأساليب التعامل مع المباني التراثية السكنية وكيفية تكيفها مع البيئة الحضرية وتغير الاحتياجات والوظائف من حولها. تم اختيار مشاريع محلية في مصر مثل:

- **منطقة درب الأحمر:** مشروع لإعادة تأهيل المباني السكنية القديمة وتحويلها إلى ورش تراثية ومراكز تدريب للحرف اليدوية، نفذ صندوق أغا خان للثقافة بالتعاون مع الحكومة المحلية ووكالات مانحة دولية منذ عام 2000. يعتبر المشروع نموذجًا ناجحًا لإعادة التوظيف العمراني في أفقر 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.
- **مبنى 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 الريسوني - أصيلة، المغرب:** إعادة توظيف القصر التاريخي ليصبح مركزًا ثقافيًا ومتحفًا للفنون المعاصرة، وقد حصل المشروع على جائزة أغا خان للعمارة.
- **مشروع ارتقاء وعادة 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 الألبايشين - غرناطة، إسبانيا:** إعادة تأهيل المساكن الأندلسية وتحويلها إلى بيوت ضيافة ومراكز 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 تتقارب المشاريع مع طبيعة المنطقة موضوع الدراسة وتحتوي على عدد كبير من الأبنية السكنية التاريخية والتراثية.
- أن يشير المشروع إلى أساليب الحفاظ والاستدامة المعترف بها دوليًا.
- 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 تنوعًا في الأساليب لمعرفة أهم وأفضل أساليب إعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية.

5-1-2 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:

١. ملائمة 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.

٢. الاعتراف بأساليب الحفاظ والاستدامة

- أن يعتمد المشروع على أساليب حماية وترميم معترف بها محليًا ودوليًا.

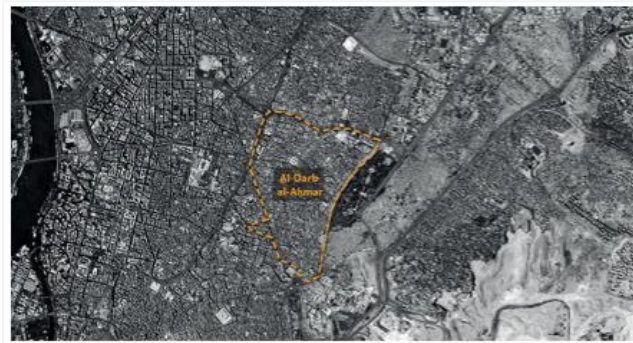
- أن يسهم المشروع في تطبيق مبادئ الاستدامة العمرانية والثقافية، مع الحفاظ على التوازن بين التطوير العمراني والحفاظ على التراث.
- ٣. الجوانب القانونية والإدارية
 - أن يشمل المشروع إشارات إلى الأطر القانونية والسياسات الحكومية المتعلقة بحفظ التراث.
 - أن يظهر قدرة المشروع على التنسيق بين السلطات المحلية 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 ثقافيًا، سياحيًا، أو سكنيًا.
 - 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 محليًا ودوليًا، مع تقييم تأثيرها على البيئة العمرانية والثقافية.

3-1-5 نماذج تطبيقية للسياسات العامة للتعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة

1-3-1-5 مشروع ارتفاع وإعادة تأهيل المباني السكنية التراثية وذات القيمة (منطقة الدرب الأحمر) - مصر.

1-1-3-1-5 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 انشائها ومعماريًا ويحفظ قيمتها الثقافية، فقد عانت المنطقة من نقص رصيدها من المباني التاريخية في مدة غير قليلة بسبب تدهورها الشديد وخاصة المساكن، فقد بدأ تنفيذ 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 فقرا في المدينة، بلغ أيضا متوسط دخل الفرد بها 500 جنية شهريا لسنة 2005 م نقلا عن استقصاء تم من قبل صندوق الأغا خان للثقافة.



شكل 1-5 موقع حي الدرب الأحمر بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى
المصدر: www.archinet.com

5-1-3-1-2 المشاكل الأساسية للمنطقة:

منذ اقل من قرنين من الزمان كانت منطقة الدرب الأحمر واحدة من اهم وأغني المناطق بالمعالم التاريخية والمباني ذات القيمة، ولكن مع تغير الأحوال بالبلاد فقد عانت هذه المنطقة من تدهور شديد بمبانيها وفقر فئة كبيرة جدا من قاطنيها 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 نسجا لخيوط التدهور لمبانيها وتغير الاستعمالات بشكل عشوائي وغير مدروس.
- فرض قيود على التخطيط بهذه المدينة وتجاهلها تخطيطيا بالإضافة الي محاولة تمرير طرق سريعة بها كما حدث في المخطط العام للقاهرة عام 1973 م.
- مما سينتج عنه حينها دمس وتدمير عدد غير قليل من مبانيها التاريخية المسجلة رسميا.
- 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 او ترميم منازلهم فيها.
- تأجير الوحدات السكنية كان تابع لقانون 136 لسنة 1973 م

وبالتالي نتج عن هذا:

- ❖ نقص القيمة الايجارية للمباني السكنية بمنطقة الدرب الأحمر فقد كانت تصل هذه القيمة الي 10 جنيهات شهريا.
- ❖ الملاك أصبحوا غير مستفيدين تماما من عقارتهم بالإضافة الي تدهورها مع كثرة الاستعمال.
- ❖ عدم الاهتمام بصيانة المبني والعقار نفسه بسبب نقص القيمة الايجارية لها.
- فقر فئة كبيرة من قاطني وسكان هذه المنطقة حيث كشفت الدراسات المسحية للمشروع بعد ذلك ان متوسط دخل الفرد في منطقه الدرب الأحمر اقل حوالي 17 مرة من المتوسط الوطني.

5-1-3-1-3 الأهداف المرجوة من المشروع:

لم يسع هذا البرنامج الي إعادة تأهيل عدد من المباني السكنية ذات القيمة فحسب بل كان برنامج ضمن خمس برامج اخري بالمشروع للنهوض بالمنطقة، سعي هذا البرنامج الي وضع إطار استراتيجي وتنموي لدعم المجتمع المحلي بمنطقة الدرب الأحمر فنيا واداريا وماليا وقانونيا، وبالتالي نجد ان الهدف الأساسي هو النهوض وتحسين الوضع الحالي للمباني السكنية لمنطقة الدرب الأحمر وتكرار هذا على اغلبية المناطق التاريخية الأخرى وهذا يأتي من خلال التالي:

مواجهة شقين مهمين ببعضهما البعض وهما:

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

النهوض بمستويين مهمين:

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

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

مرت هذه العملية بخمس مراحل مهمة وهي كالتالي:

• **تقديم الطلبات**

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

• **دراسة الطلبات**

وفي هذه المرحلة يقوم فريق التعبئة الاجتماعية والمكون من:

• مهندس معماري

• موظفين ماليين

• موظفين ومختصين للشئون الاجتماعية لعمل دراسة وتحليل للطلبات المقدمة، فيقوم المهندس المعماري بتوثيق حالة المبني الانشائية وتحديد مدي قابلية العقار لإعادة التأهيل، أيضا يقوم بوضع التصاميم التي يراها مناسبة وذلك باشرأك المالك للعقار او المستأجر بالتصميم، اما موظف الشئون الاجتماعية فيقوم بعمل تقييم لتوضيح الرؤية للجنة عن حالة قاطني المبني وسكانه وعن مدي 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 والمتهتكة.

فقدموا إليهم دفعه اولي 5000 جنيها مصريا لحد ادني 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 المقترحات**

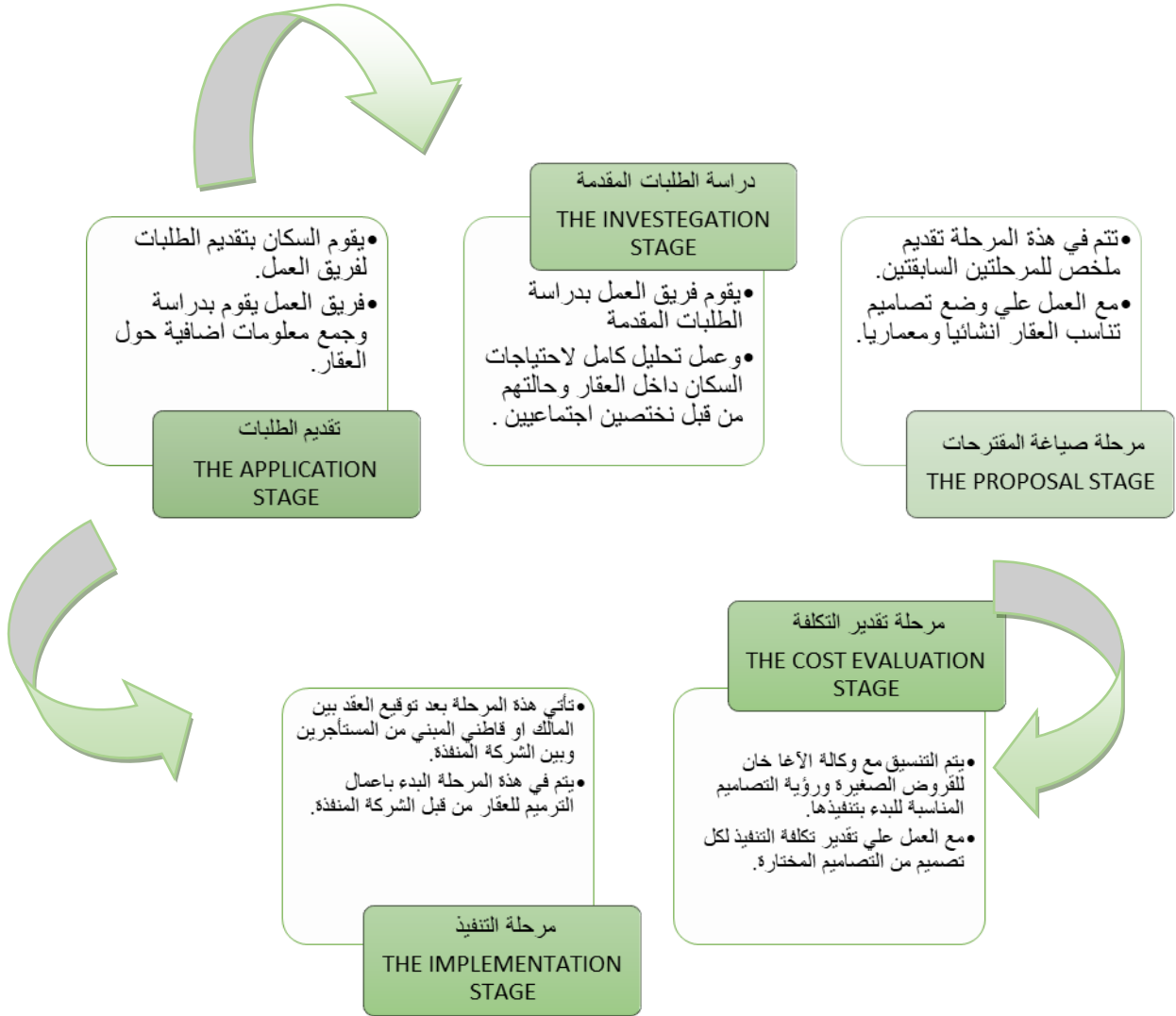
بناء على ما تم التوصل اليه في المرحلتين السابقتين تقوم وكالة الأغا خان للقروض الصغيرة بالاتفاق مع المهندسين المعماريين للبدء بوضع صياغات وتصاميم تناسب العقار والمكان الذي يحاوله، ومراعاة حالة المبني الانشائية وكل ما يخص العقار من توفير مياه ووحدات خدمية من دورات مياه ومطابخ أيضا توفير التهوية الجيدة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

• **تقدير التكلفة**

وبالتنسيق مع وكالة الأغاخا 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 الدرب الأحمر التابعة للصندوق الاجتماعي للتنمية وصندوق الأغاخا للثقافة.



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

وفي هذا النسق سيتم طرح العديد من التساؤلات حول هذه المحاولة من قبل صندوق الآغا خان في توجيه 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 الي اذهاننا وهي كالتالي:

كيف ساعد المشروع في توطيد الإحساس بالملكية لدي مالك العقار ومنعه من هدمه أو تدميره؟!!
 اتبع البرنامج منهجا تشاركيا بين المالك أو المستأجر والعاملين بالبرنامج، فقد عمل على اشراك المالك او قاطني العقار من المستأجرين في عملية التصميم، وهذا بدوره يعزز من روح التفاعل والاحساس بملكيتهم للعقار والاستفادة منه، أيضا يعمل على منع أي مناوشات او تعديات سواء قبل او بعد التنفيذ.
كيف ساعد المشروع في حل الفجوة بين المستأجرين والمالك وكيف ساعد في فك تجمد القيمة الايجارية لدي عقارتهم؟!!

عمل برنامج هذا المشروع علي:

- تشجيع المستأجرين على المشاركة بالتصميم كما ذكرنا سابقا، وهذا بدوره شجع المستأجرين للمشاركة ماليا في عمليات ترميم وإعادة تأهيل العقار بدلا من المالك.
- بالإضافة الي زيادة القيمة الايجارية شيء بسيط بعد تنفيذ المشروع وترميم العقار كاملا.
- أكد أيضا التصميم ان المالك من حقه الاستفادة من الوحدات السكنية بالمبنى غير المسكنة كما استفاد المستأجرون من عمليات الترميم وهيكله المبني.

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

له؟!!

بالفعل قام برنامج هذا المشروع بالتالي:

- تشجيع قاطني العقار على المشاركة في عمليات الترميم فقد ساهموا في المرحلة الاولى 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 بحي الدرب الأحمر لعام 2009 م من بين 30 – 50 %.

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

1. قد تم من خلال هذا المشروع في منطقة الدرب الأحمر تأهيل أكثر من 110 عقار سكني قديم.
2. أيضا تم امداد جميع هذه المباني السكنية بالمياه وتوفير تصميمات تضمن لها التهوية الجيدة للغرف ووجود دورة مياه بكل مبني كحد ادني ومطبخ.
3. العمل على ترميم الوحدات غير المسكنة من المبني السكني وإعطاء المالك حرية التصرف في استعمالاتها ووظيفتها.
4. 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.
5. باتت 285 اسرة مؤهلة نفسيا للعيش في مثل هذه المباني مع العمل على توفير حيازة آمنه لهم.
6. حل المناوشات والجدليات التي كانت قائمة بين المالك والمستأجر وتقديم الدعم من قبل السلطات العامة والمعنية.
7. تم توجيه النظر مرة أخرى في مخطط القاهرة لعام 1973 م لمنطقة وحي الدرب الأحمر بالذات والتي تعزز من الاهتمام وترميم المباني السكنية به بدلا من إزالة وابادة عدد غير قليل منها وفق المخطط.
8. قام المجلس الأعلى للآثار بتعديل سياساته التي تخص إزالة المباني من منطقة الدرب الأحمر والتي تعدت المباني التاريخية به.

٩. اعتبرت صندوق الآغا 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 بحي الدرب الأحمر من قبل محافظة القاهرة.

5-1-3-1-6 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 الآغا خان للثقافة إلى أنه تم إعادة تأهيل 85 مبنى سكني ضمن البرنامج بحلول عام 2008، وهي مباني كانت تعاني من التدهور الهيكلي والعمراني (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 التاريخية 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 مشروعات الترميم المجتمعي في القاهرة التاريخية (SURATLAS, 2024).

جدول (5-1) تظهر دراسة الباحثة لنسبة 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 وعمراني.	UCLG-CISDP, 2008
الهدف المعلن للمشروع	استهداف 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 مشروعات الترميم المجتمعي في القاهرة التاريخية 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 الدرب الأحمر)
المصدر: www.archinet.com

5-1-3-1-7 بعض امثلة المباني السكنية المعاد تأهيلها واستدامتها بمنطقة الدرب الاحمر :

منزل تراثي معاد تأهيله - الدرب الأحمر، القاهرة، مصر

الموقع: يقع المنزل في منطقة الدرب الأحمر، أحد أقدم وأبرز الأحياء التاريخية في القاهرة، حيث يعكس الطابع العمراني الإسلامي التقليدي للمنطقة، كان المبنى في الأصل مسكنًا 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 العمراني للدرب الأحمر (UCLG-CISDP, 2008).

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

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

المبنى	الوصف العام	أثر ذلك في تعزيز الهوية الثقافية	تقنيات إعادة التوظيف (التوثيق والترميم)	سياسة إعادة التوظيف في سياق الحفاظ العمراني	التوصيات المستخلصة	المصدر
--------	-------------	----------------------------------	---	---	--------------------	--------

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

5-1-3-1-9 التحليل الختامي 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 الختامي للمعايير المؤثرة لإعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية بالدرب الأحمر المصدر:
الباحثة عن (Tadamun, 2023)(AKDN, 2024)(UCLG-CISDP, 2008) .

المعيار	الوصف العام	تأثيره في إعادة التوظيف	تطبيقه في مصر (الدرب الأحمر)	التوصيات المستخلصة للتطبيق في مصر	المصدر
1. المعيار البنني	التوازن بين الحفاظ على البيئة العمرانية التاريخية وتحقيق الاستدامة من خلال استخدام مواد وتقنيات ملائمة للمناخ المحلي.	قلل التأثير البيئي للمباني القديمة، وحسّن جودة الهواء الداخلي، وساهم في الحفاظ على الطابع العمراني دون المساس بالأصالة.	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 المستقبلية، 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 نسيج المدينة القديمة.	إشراك السكان المحليين في مراحل التصميم والتنفيذ، وتوفير تدريبات على الحرف التقليدية داخل المباني التي تم تأهيلها، مثل الورش ومراكز 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 حديثّة لتوثيق حالة	حسن كفاءة الترميم وخفض الأخطاء	تم توثيق عدد من المباني باستخدام	دمج تقنيات BIM و GIS في جميع	(UCLG- CISDP,

2008)	مراحل مشاريع إعادة التوظيف في القاهرة التاريخية لتوثيق أفضل وتخطيط دقيق.	المسح ثلاثي الأبعاد والتصوير الرقمي قبل وأثناء الترميم، مع بناء قواعد بيانات للمتابعة المستمرة للحالة المعمارية.	النتيجة عن نقص البيانات، كما ساهم في تنظيم عمليات الصيانة المستقبلية طويلة 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، لكن تواجه بعض التحديات في التطبيق والمراقبة.	أتاح تنفيذ مشاريع الترميم ضمن إطار قانوني رسمي، لكنه لم يكن كافيًا 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

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

(البلد) - مصر.

5-1-2-3-1-5 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 العمراني الذي يجمع بين الطابع الأوروبي الكلاسيكي والملاحم المحلية المصرية، حيث تنتشر المباني المزخرفة بزخارف حجرية دقيقة وشرفات حديدية مميزة، وتطل على ميادين رئيسية مثل ميدان التحرير وطلعت حرب والأوبرا. وتُظهر 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 كثيرًا من هذه المباني تعرض للإهمال نتيجة مشكلات الإيجار القديم وضعف الصيانة، مما أدى إلى تدهور حالتها الإنشائية 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 كثيرًا من هذه المباني تعرض للإهمال نتيجة مشكلات الإيجار القديم وضعف الصيانة، مما أدى إلى تدهور حالتها الإنشائية وتراجع دورها الاجتماعي. (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024).

شهدت المنطقة خلال السنوات الأخيرة تحولًا جذريًا 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، ومقاه ذات طابع تراثي (شركة الإسماعيلية للاستثمار العقاري، 2025).

أصبحت منطقة وسط البلد اليوم نموذجًا بارزًا 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 المشاكل الأساسية للمنطقة:

- رغم قيمتها التراثية والعمرانية الفريدة، تعاني منطقة وسط القاهرة من مجموعة من المشكلات الأساسية التي أثرت سلباً على حالتها العمرانية والاجتماعية، من أبرزها:
- **تدهور الحالة الإنشائية للمباني التراثية** نتيجة غياب أعمال الصيانة المنتظمة، وتراكم الإهمال على مدار عقود طويلة.
- **تعدد الملكيات وتضارب المصالح** بين الملاك 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).

5-1-3-3 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، أطلقتها شركة الإسمايلية للاستثمار العقاري بالتعاون مع مجموعة ألكمي (Alchemy Experience) عام 2025، بهدف إعادة إحياء مبنى تاريخي بوسط القاهرة شُيّد عام 1910 على طراز النيورينيسانس (Neo-Renaissance). تمثل التجربة رؤية معمارية معاصرة لإحياء التراث وتحويل المبنى إلى مركز ثقافي وحضاري يعكس روح القاهرة الخديوية المتجددة، مع الحفاظ على أصالته المعمارية (شركة الإسمايلية للاستثمار العقاري، 2025)



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

5-1-2-4 الأهداف المرجوة من المشروع

- **إحياء القيمة المعمارية والتاريخية للمبنى التراثي** وتحويله إلى وجهة للثقافة والتصميم والضيافة.
- **المساهمة في تطوير منطقة وسط البلد** كمناطق 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)

5-2-3-1-5 المداخل المتبعة للحلول

- الترميم الشامل للمبنى من الداخل والخارج، بما في ذلك الإصلاحات الإنشائية وتحديث البنية التحتية (مياه - كهرباء - غاز - صرف).
- الحفاظ على الطراز الأصلي وإزالة الإضافات غير المتناسقة 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 بإطلالة بانورامية على وسط القاهرة.
- دمج الوظائف الحديثة (كافيه - متاجر - قاعات عرض - مساحات إبداعية) ضمن فراغات المبنى، مع الحفاظ على روح المكان الأصلية (مجموعة ألكمي، 2025؛ الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، 2024).

5-2-3-1-6 النتائج التي توصل إليها هذا المشروع

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

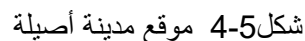
5-2-3-1-7 التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بالدرب الأحمر

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	التوصيات المستخلصة للتطبيق بباقي مباني وسط البلد في مصر	تطبيقه في مصر (وسط البلد)	تأثيره في إعادة التوظيف	المصدر
1. المعيار البيئي	التوفيق 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 العمراني القائم.	تم الحفاظ على الواجهات الكلاسيكية للمباني، مع تحديث الأنظمة الداخلية لتقليل استهلاك الطاقة (الإضاءة، التهوية، العزل الحراري)، دون الإضرار بالمظهر المعماري.	ساهم المشروع في تحسين جودة البيئة العمرانية بوسط البلد مع تعزيز الاستدامة، خاصة في ظل ارتفاع الكثافة السكانية وتدهور 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 الفئات الاجتماعية في خطط التوظيف لضمان شمولية التأثير وعدم	أعيد تأهيل العديد من المباني المهجورة أو المتدهورة لتصبح مقارات لشركات ناشئة، مراكز ثقافية، أو معارض، مما جذب شرائح مختلفة	أسهم المشروع في تنشيط الفضاء العام، وتعزيز شعور الانتماء، وأعاد تشكيل العلاقات الاجتماعية في منطقة وسط البلد بعد	(hapijournal.com, 2025)

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

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



تاریخها:

94

أعيد استقلالها أيضا عام 1956م، أصيلة لم تستعيد رونقها وجمالها واشعاعها الحقيقي بعد الاستقلال، الا في نهاية سبعينات القرن الماضي، بانطلاق وظهور فاعليات الموسم الثقافي السنوي.

موقعها:

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

2-3-3-1-5 المشاكل الأساسية للمنطقة:

عانت أصيلة من العديد من نوبات الاستعمار والمشاكل الأخرى وتتلخص فيما يلي:
تناوب الاستعمار على المدينة، وفرض السيطرة سواء من البرتغاليين أو الفينيقيين أو حتى أثناء فترة الحماية الفرنسية الاسبانية للمغرب، برغم الاستقلال عام 1956م، الا ان اعين الاهتمام وإعادة التأهيل لم تظهر الا بعد وقت متأخر من السبعينات من القرن الماضي، رغم ان المدينة سياحية وتعتبر جوهرة شمال المغرب، الا ان هناك العديد من احياء الصفيح مثل (حي المكسيك)، وغيرها من الاحياء والأماكن المليئة بالازبال والمباني المهملّة في كل شبر من هذه الاحياء، ويمكن اختصار اغلب المشاكل الخاصة باعادة تأهيل المباني التراثية السكنية بها كالتالي:

- تم تطوير وإعادة تأهيل المباني السكنية ذات الطابع المميز في وسط المدينة فقط بهبات مالية من الخليج، دون النظر الي باقي المدينة من احياء اخري.



شكل 5-5 انتشار الازبال بمدينة أصيلة المصدر: جوجل

- تدهور 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 احياء مليئة بالازبال والمهملات مثل (حي المكسيك).
- تدمير وتدهور الرؤية البصرية نظرا لانتشار الخيام وغيرها بالشوارع الضيقة، مما أثر علي رؤية طابع المدينة المميز ومبانيها القائمة.

3-3-3-1-5 الأهداف المرجوة من المشروع:

رغم ان تطور مدينة أصيلة كان بعد معاناة كبيرة من الاحتلال، ورغم انه لم يكن بكامل المدينة، ولكن بوسط المدينة فقط، الا ان تطوير المدينة، ومتابعة اعمال الترميم واعادة التأهيل لمبانيها، لاقى تطور في الأفكار المرتبطة بالحفاظ على التراث، وأضاف لمسة فنية ونسق حضاري هائل علي مستوي وسط المدينة، وبالتالي نجد ان الهدف الأساسي هو النهوض وتحسين الوضع الحالي لوسط المدينة لمدينة أصيلة، وتكرار هذا على اغلبية المناطق التاريخية الأخرى وهذا يأتي من خلال التالي:

مواجهة شقين مهمين ببعضهما البعض وهما:

معاناة المدينة من تدهورات على مستوي البنية التحتية والمباني التراثية.
احتياجات السكان وقاطنو المنطقة من الدعم المالي والمجتمعي نظرا لما عانت منه المدينة من نوبات احتلال وتغير مؤسسي مختلفة.

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 والعمراني للمنطقة ومتابعة اعمال الصيانة والترميم وغيرها لمبانيها، والدعم الاقتصادي وزيادة الناتج المحلي بها.

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

تولت وزارة (سياسة المدينة وردمة طنجة للتمويل) تتبع الاشغال بعد رصد 50 مليون درهم مساهمة لتمويل هذا المشروع (مشروع تطوير اصيلة)، وقد تم توقيع اتفاقي بين جماعة اصيلة ووزارة التراث الوطني والتعمير 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، وإنارة 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 بأحد أزقة اصيلة المصدر: جوجل

- تهيئة وتأمين الفضاءات المحاذية لاسوار المدينة العتيقة.
 - إعادة تأهيل المباني التراثية واغلب الشوارع بأصيلة انطلاقا من برج الغولة الي برج قريقية، وجزء مهم من شارع الحسن الثاني وابن بطوطة.
 - قد تم إعادة توظيف كثير من البيوت الي مطاعم وكافيهات وظهرت العديد من الفنادق مثل (فندق غيلان-فندق قريحة وغيرهم.....).
 - الاهتمام بالحرف والصناعات اليدوية والتراثية والترويج لها.
- فقد تم عمل خطة دقيقة ومدرسة 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 وقيمتها، أيضا العمل على تحريك جهاز جمع القمامة وتحسين كفاءته، وذلك من خلال الاتفاق مع أهالي اصيلة بوضع القمامة امام كل مسكن ويتم جمعها من امام كل مسكن، بدلا من وضعها بوسط الشوارع وغير اماكنها.

الخطوة الثانية:

ركزت هذه الخطوة علي 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 مقترحات مع المسؤولين لهذه التصميمات، مما عزز روح المبادرة والمشاركة الإيجابية بالمدينة من قبل سكانها.

الخطوة الرابعة

تتضمن هذه الخطوة مبادرة المسؤولين الأساسيين بتنظيم مهرجان سنوى اجتماعي ثقافي، وتم تسميته " مهرجان أصيلة الثقافي"، بالإضافة الي عمل جمعية وتم تسميتها "جمعية المحيط الثقافي". وقد قامت الحكومة بتقديم قصر "ريسوني" التراثي للمشروع، وسيتم عرض تطوير وإعادة تأهيل قصر الريسوني ليكون مقرا ومركزا هاما للمهرجان من خلال هذا المشروع فيما بعد.

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

قد تم من خلال هذا المشروع في مدينة أصيلة التالي:

- تأهيل عدد كبير من المباني التراثية وخاصتا السكني منها، والعمل علي اعادة توظيفها،
- الاهتمام بالبنية التحتية وتوصيل المرافق لعدد كبير من هذه المباني السكنية وغيرها من المباني التراثية الأخرى.
- الحفاظ علي طابع المدينة واصباغها بطابع مميز جعلها قبلة لعدد كبير من السياح.
- تحقيق ارباح غير مسبوقه وانعاش اقتصاد المغرب في فترة غير كبيرة.
- الاهتمام باسياحة التراثية وترسيخ اهميتها لدي المحليين.
- تشجيع الصناعات اليدوية المحلية والترويج لها في وسط المدينة وغيرها.
- تم توجيه النظر مرة اخري الي مدينة اصيلة بشكل عام، وجاء من بعد هذه المعاونات الخليجية والاجنبية العديد من المبادرات الاخرى للتطوير واعادة التأهيل للمباني ذات الطابع الخاص.
- تحول العديد من البيوت التراثية وذات القيمة الي فنادق مما جعلها وجهه للسياح من كل البلاد مثل: مبني بيت الضيافة وغيره.
- تم لفت الانظار من قبل العديد من الدول الاخرى لمدينة اصيلة وروعة موقعها علي المحيط الاطلسي واهمية التطوير فيها وفائدتها سواء اجتماعيا، او حضاريا، او اقتصاديا.

5-3-3-1-6 امثلة للمباني السكنية ذات القيمة التاريخية المعاد تأهيلها وتوظيفها بمدينة أصيلة:

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

١. حي حومة القريقية (الحي البرتغالي).
٢. حي القيسارية (الحي الذي يقع فيه معظم أسواق اصيلة).
٣. حي حومة ابن عياد.
٤. حي حومة المجمع.

مثال 1 (قصر الريسوني)

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

الموقع: الجانب الغربي لمدينة أصيلة.

الاستخدام الأصلي للمبني: مبني سكني

تاريخ البناء: تم تأسيسه منذ عام 1905م، قام الثائر أحمد الريسوني باختطاف أميرة إنجليزية ليبني بمقابل إطلاق سراحها القصر، وتم تمويل البناء من مصاريف الفدية، كما يشاع أن الأميرة الإنجليزية قد أغرمت 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 الريسوني معداً لاستقبال شتى التظاهرات الفنية والثقافية، فقد تمت المحافظة له على دفاء الأثاث وجمالية الديكور التي تجعله عامراً كما كل القصور والبنائيات الباذخة، من خلال صالونات مؤسسة وفق تقاليد التأسيس المغربي، وفي تناسق تام مع الإطار المعماري للبنائية (مغربي، 3 ديسمبر 2007).



شكل 5-8 قصر الريسوني المغرب بعد اعادة تأهيله واستخدامه المصدر: جوجل

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

5-3-1-4 تاريخ القصر وموقعه:

قصر إمارة نجران، مبنى 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 1363 هـ، ليكون مقراً 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 1387 هـ، 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 انشائه 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 التاريخي) في نجران القديمة وهو حي مهم ومميز بالسعودية، ووجود هذا القصر بتميزة وروعة بناؤه منذ 1944 ميلادي يعد عنصر مهم ومبني تراثي رائع بالحي.
الحاجة الي ترميم أجزاء مهمة بالقصر من الداخل ومن الخارج للحفاظ 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 الي التفكير باعادة توظيف المبني واستغلاله، صمم القصر على مساحة تقدر بـ 625 متراً مربعاً، وتعتبر هذه المساحة كافية الي حد كبير لاستغلالها.

5-1-3-4 الأهداف المرجوة من المشروع

يهدف المشروع لرؤية احتياجات المجتمع المحلي بنجران باعادة التأهيل للمباني:

معاونة 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 وهويتهم داخل اطار مدينة نجران وغيرها من الدول التي مر عليها احداث مهمة.

النهوض ب ثلاث مستويات هامة بها:

- ترميم وتأهيل المباني التراثية السكنية ذات الطابع المميز بالمدينة وتكرار ذلك علي مستوى المدن الاخرى.

- 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.

5-1-3-4 الخطوات والمراحل المتبعة لإعادة تأهيل وسط مدينة نجران:

أُخلي القصر عام 1387هـ وانتقلت فيه إمارة نجران لمقرها الجديد، حيث أن القصر لم يصمد فسقط بعض من أسقفه وبعض من مبانيه حتى تمكنت وزارة التربية والتعليم (وزارة المعارف في حينها) في عام 1406هـ من إعادة ترميمه مرة أخرى وبوضعه الذي بني عليه حتى بات رمزا لتراث الماضي وأصالته (الزهراني م، 2020).

في عام 1429هـ، 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، ويعد الآن وجهة زوار المنطقة والسياح (السعودية، 2020).



شكل 5-12 شكل الفناء الداخلي لقصر الامارة ومحتويات الغرف من الداخل، المصدر: جوجل



شكل 5-13 واجهة قصر نجران من الخارج والحديقة 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 وحرفية يجيدون مزاوله العديد من الحرف اليدوية من أهمها : صناعة الخناجر والسيوف، وتلبيس الخناجر والسيوف، والصناعات الحديدية التقليدية، والنجارة التقليدية، والصناعات الليفية وفتل الحبال، والغزل والسدو، وخياطة الأزياء الشعبية، والخرازة، وصناعة الطبول وآلات الفنون الشعبية، وصناعة الفخار، وصناعة وصيانة البنادق التقليدية، والصياغة التقليدية، والصفارة ورب الدلال، والصناعات الخوصية، وصناعة العطور والبخور التقليدية، والتطريز، والدباغة، والرسم والنقش، والطحن بالرحى (الوطني، 2020).

5-4-3-1-5 النتائج التي توصل اليها هذا المشروع:

- اعادة تأهيل قصر الامارة وفتحها للحرفيين ولتنمية الصناعات اليدوية كما تم ذكره فيما قبل.
- تنشيط عامل السياحة التراثية وجذب السياح للتعرف علي ثقافة نجران والسعودية بشكل عام.
- الحفاظ علي 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 الي مدينة نجران بشكل عام، والعمل علي تطويرها والاهتمام بها.
- الاهتمام باكثر من 750 حرفة، والعمل علي تطويرها وتعليم الاطفال وتوعيتهم بهويتهم واهميتها.
- 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 حي Lemuria's

في باريس) - فرنسا.

1-5-3-1-5 التعريف بالمنطقة الخاصة للدراسة حي " Lemarais ":

يعد حي ماريه من أشهر الاحياء في باريس، وقد يرجع تاريخه الي القرن الثامن عشر، ويعتبر من أكثر الاماكن التي يقصدها السياح في العالم، فهو لا يقل أهمية ابدًا عن حي الشانزليزية وغيره من الاحياء التراثية المميزة وذات القيمة.



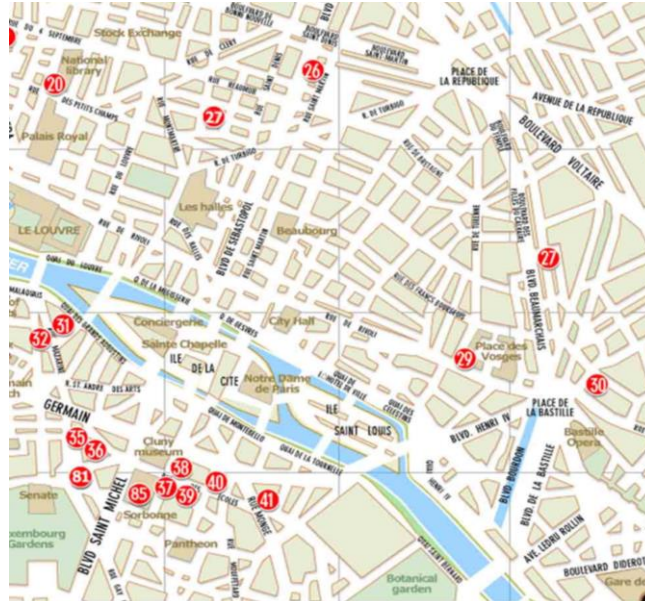
شكل 5-14 حي ماريه - باريس
المصدر: www.archinet.com

تاريخها:

يعود تاريخ حي ماريه الى 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 العمراني والمعماري في فرنسا وأهميته، حيث ظهر ذلك في الاهتمام بقصور وبيوت النبلاء والامراء من الفرنسيين بعد الثورة، حيث انها تم تدميرها وتهجيرها خلال الثورة.

موقعها:

يقع حي "Lemaraais" في باريس علي يمين نهر السين، وهو حي من أحياء الدائرة الرابعة في باريس، يقع حي "Lemaraais" في قلب هذه الدائرة، بدأ البناء وتعمير حي "Lemaraais" في منتصف القرن السادس عشر، فقد قرر ان يسكنه النبلاء والبورجوازيون وقاموا بالبناء في هذا الحي. فقد قام الملك " هنري 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 وتحجبها عما يجاورها من قصور أخرى.



شكل 5-15 خريطة توضح مدينة Lemaraais - فرنسا
المصدر: www.buyimage.com

2-5-3-1-5 الاشكالية الأساسية للمشروع:

مع كل هذه الاحداث والتقلبات التي شهدها الحي، من حي يسكنه النبلاء والملوك الي مكان مهجور يوظف فيه كل مبني علي غير وظيفته، وتتعرض فيه بيوت وقصور النبلاء 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، أيضا قد تم توظيف كل الفراغات بالأدوار الأرضية لقصور وبيوت النبلاء لإقامة الورش والمصانع الخاصة بهذه الاستخدامات الصناعية، كما تم تسقيف الحدائق الخاصة، ومع ازدياد الحرف المتواجدة بالمنطقة وتزايد السكان فيها، فقد تم تغيير شكل المباني كلياً، ايضاً قد تم زيادة عدد الادوار للبيوت والعمارات والمباني الاخرى لتناسب مع الوظيفة الجديدة، الامر الذي دمر الصورة البصرية لهذه القصور والبيوت ذات القيمة التاريخية.

3-5-3-1-5 الأهداف المرجوة من المشروع:

لقد تم تحديد العديد من الاهداف لهذا القلب النابض بباريس، والذي يقع ضمن الدائرة الرابعة وحي مقربة من نهر السين - منذ الستينات - وهي كالتالي :

- التشديد علي اهمية الحفاظ بكل انماطة ومقوماته لانقاذ 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 شاتيله، بالاضافة الي قربه 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 الادوار المضافة علي المباني التاريخية والبيوت التاريخية وذات القيمة التراثية.
- وقف عمليات البناء.
- إنشاء مساحات خالية جديدة ومنع إنشاء أي مبان 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 وتركيز عدد كبير من الأنشطة المختلفة (قورة، ابريل 1999).

4-5-3-1-5 الخطوات والمراحل المتبعة لإعادة تأهيل حي " Lemarais " :

مرت مرحلة الحفاظ علي المباني التاريخية وذات القيمة من قصور وبيوت النبلاء وغيرها في حي Lemarais علي عدة مراحل، بالتعاون بين المساهمين في هذا المشروع من الحفاظ والتطوير، وهما السلطات المحلية والمخططين والجمعيات الأهلية، ولقد عملت هذه السياسة علي حل أزمة التطوير واسترجاع الطابع المعماري والعمراني للحي، مع العمل علي الحفاظ علي استمرارية الحرف بالحي. في أثناء مرحلة التطوير بحي " Lemarais " قد تم العمل علي 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 الي الحفاظ والتطوير. وقد تم تحديد كل مايمكن ترميمه من مباني في الحي ومايمكنهم تطويره واعادة بناؤه في الاماكن الفارغة. ايضاً قد عمل المشروع علي 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 لنزع ملكيات، وتنظيم اولويات داخل الحي نفسه، و لهذه الأسباب تمت الموافقة على هذا المنظور من التطوير كمبادئ اساسية وليست تطبيقية.

المشروع الثاني عام 1976م

بادرت الدولة بالحفاظ علي العقارات من خلال شن قوانين متعددة للحفاظ علي هذه العقارات من الدمس والتدمير القائم، وقد تم النظر بدقة الي كافة الدراسات الخاصة بالمشروع ، ولكن تعدد هذه القوانين ادي الي عدم النظر الي الفكرة الاساسية بشكل فعال، فقد تلاشت بعض الشئ عن المنظور العام للحفاظ ، استمرت أيضا عمليات الهدم لعقارات مختلفة دون الانتباه الي تفعيل هذه القوانين من عدمه، أيضا دون النظر الي وجود حل ملموس لهذه المشكلة، وكان من الأهداف المرجوة من خلال المشروع الثاني هي:

- نظرا لما يحتويه الحي من نشاطات وأعمال صناعية وحرفية هامة تنعش جزء كبيرا جدا من أقتصاده، فقد كان هدفا أساسيا هو الحفاظ علي هذه النشاطات الحرفية والصناعية في حي Lemarais.
- إعادة التفكير بكل ما يخص هذه العقارات والمباني التاريخية من مخططات للهدم أو غيرها .
- الحفاظ علي طابع المدينة ومبانيها السكنية التراثية والتاريخية، مما جعلها قبلة وواجهة عالمية لعدد كبير من السياح خلال الثلاثين عاما الماضية.

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

- زيادة الوعي لدي سكان حي Lemarais بأهمية التراث.
- الاهتمام بمباني العقارات وحمايتها من التعديات التي تحدث.
- وضع قوانين متعددة ومختلفة تؤكد أهمية الحفاظ.
- انعاش الاقتصاد بالمنطقة من خلال تحويلها لقبة سياحية رائعة.
- تشجيع الصناعات والحرف بالمنطقة بصورة تليق بحفظ الهوية والتراث للحي نفسه.
- تحويل عدد كبير من المباني التاريخية والتراثية سكنية كانت أو غيرها الي مطاعم وكافيهات لتنشيط السياحة وزيادة العائد المادي للحي.
- تحول العديد من البيوت التراثية وذات القيمة الي فنادق مما جعلها وجهه للسياح من كل البلاد مثل: مبني فيكتور هوغو وغيره.
- وضع مخططات جديدة للحي، تزيد من قيمته الحضارية وتثريها.

6-5-3-1-5 أمثلة للمباني السكنية ذات القيمة التاريخية المعاد تأهيلها وتوظيفها حي " Lemarais " :

تكاثفت السلطات المحلية والجمعيات الأهلية والمخططين في النهوض بهذه العقارات وحمايتها من التدمير واختلاف الهوية، أيضا للحفاظ علي النشاطات الحرفية والصناعية، ولكن في إطارها الصحيح دون تدمير للصورة البصرية للحي والمباني التاريخية الأخرى.

مثال 1 (بيت الاديب فيكتور هوغو)

بيت الاديب 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 الي القرن التاسع عشر الميلادي.

الجانب الحضاري والتاريخي للمبني: يمثل نموذج للنمط المعماري الاوروبي.

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 غوجو وذوقه الفني الرفيع.



شكل 5-16 تصميم منزل فيكتور هوغو قبل وبعد الترميم من الخارج المصدر: جوجل

الاستخدام الجديد للمبنى: أصبح متحفاً فنياً عام 1903م بعد وفاته، يستعرض ويعود بالذاكرة الي مشاهدة كيف استوحى الفنان مؤلفاته وكيف كان يعيش من خلال لمحة عن منزل الفنان الفرنسي الشهير فيكتور هوغو، فتحوّلت غرف المنزل الي معارض مؤقتة بالطابق الاول من المنزل، ايضا كان هناك مساحة تابعة للكلية التقنية تم ضمها للمتحف لتوفر مساحة كافية للانتظار والتمتع بالفناء الخلفي في أوقات الطقس المعتدلة، ايضا تم تحويل الفناء الي مقهي ذات تصميم مميز، ايضا لم ينسي المتحف حق المكفوفين بالتجوال داخل المنزل.



شكل 5-17 منزل فيكتور هوغو من الداخل بعد اعادة تأهيله
المصدر:جوجل

مثال 2 (بعض المباني السكنية التراثية التي تحولت الي مطاعم وكافيهات)
بعض البيوت السكنية التراثية التي تحولت لمطاعم وكافيهات - باريس - فرنسا
الموقع: حي Lemarais في 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 الي مطاعم وكافيهات)
بعض البيوت السكنية التراثية التي تحولت لمطاعم وكافيهات - باريس - فرنسا



شكل 5-19 يوضح 'Le Ju' (تحويل الدور الارضي لمبني سكني تراثي الي 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)	التوصيات المستخلصة للتطبيق في مصر	المصدر
1-المعيار البيئي	أدى إلى تحسين كفاءة الطاقة بالمباني التراثية دون الإضرار بمظهرها الأصلي.	يقوم على دمج الحفاظ على النسيج التاريخي 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 التاريخية.	إدخال معايير كفاءة الطاقة في ترميم المباني التاريخية المصرية لتقليل استهلاك الطاقة.	(UNESCO, "Rehabilitation of the Marais District, Paris", 2017).
2-المعيار الإنساني (الاجتماعي والثقافي)	ساهم في الحفاظ على الطابع الاجتماعي الأصيل للمدينة وتقليل ظاهرة "التهميش الثقافي".	يركز على إعادة دمج السكان الأصليين في المناطق التاريخية وتحقيق التوازن بين السكن والتراث والسياحة.	في مدينة ليون القديمة (Vieux Lyon) تم ترميم المباني السكنية مع الحفاظ على السكان الأصليين، وفرض قيود على تحويلها إلى منشآت تجارية أو فنادق.	تطبيق سياسة "الإسكان داخل التراث" بدلاً من تحويل المباني التراثية فقط لاستخدامات سياحية.	(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 وسهّل 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 التاريخية.	توظيف نمذجة BIM في ترميم المباني التراثية المصرية ذات القيمة العالية (مثل قصور القاهرة).	(ICOMOS France Report, 2020).
4- المعيار التشريعي والإداري (القوانين والسياسات الحاكمة)	مكّن من تحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في ترميم المباني السكنية التراثية وتحويلها لوحدات سكنية حديثة ذات طابع تاريخي.	يستند إلى نظام قانوني صارم لحماية التراث العمراني منذ منتصف القرن العشرين.	يعتمد على قانون حماية التراث الفرنسي (Loi Malraux) لعام 1962، الذي يمنح امتيازات ضريبية للمستثمرين مقابل ترميم المباني التراثية ضمن "المناطق المحمية".	اقترح سن قوانين مصرية تحفّز المستثمرين على ترميم المباني التراثية بدل هدمها عبر إعفاءات أو مزايا ضريبية.	(Loi Malraux, Journal Officiel de la République Française, 1962).

5-1-3-6 مشروع الحفاظ على التراث "في إسبانيا"

5-1-3-6-1 التعريف بالمنطقة الخاصة بالدراسة:

يُعد حي الألبايتين (Albaicín) أحد أقدم وأهم الأحياء التراثية في مدينة غرناطة الإسبانية، حيث يمتد تاريخه إلى العصور الإسلامية الأندلسية، وكان مركزاً حضرياً وسكنياً مميزاً يجمع بين الطابع العربي والموريسكي في تخطيطه وعمارته، يتميز الحي بشوارعه الضيقة المتعرجة، 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).

5-1-3-6-2 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 التاريخية 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 وتحوّل 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 والعمرانية.
- إعادة إحياء الاستخدامات السكنية التاريخية للمباني التراثية بما يتناسب مع متطلبات العصر دون فقدان طابعها المعماري.
- تعزيز الوعي المجتمعي بأهمية الحفاظ على المباني الموريسكية كمكوّن 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 الإنشائية والمعمارية.
- تقديم حوافز مالية وضريبية 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 تعليمية.
- وقد تم تنفيذ المشروع على مراحل بدأت منذ أوائل التسعينات واستمرت حتى العقد 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 بالحدثة من خلال إعادة استخدام المباني التراثية السكنية في أغراض ثقافية وسياحية واقتصادية مع الحفاظ على الطابع المعماري.
- تحسين البيئة العمرانية والاجتماعية داخل المراكز التاريخية وزيادة جاذبيتها للسكان المحليين.
- تعزيز هوية المدن التاريخية على المستوى الدولي، حيث أدرجت مناطق مثل الألبايشين في غرناطة والمدينة القديمة في طليطلة ضمن قائمة التراث العالمي لليونسكو.
- نمو السياحة التراثية بشكل مستدام مما ساهم في رفع الوعي المجتمعي بقيمة التراث.

6-6-3-1-5 أمثلة للمباني السكنية ذات القيمة التاريخية المعاد تأهيلها وتوظيفها

1-6-6-3-1-5 دراسة حالة: بيت زافرا – حي الألبايشين، غرناطة (Casa de Zafra, Albaicín, Granada)

Granada)

أولاً: نبذة تاريخية عن المبنى

يُعد بيت زافرا من أرقى النماذج الباقية 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 الألبايشين. المصدر (Patronato de la Alhambra y Generalife, 2013)

ثانياً: الحالة قبل الترميم (1979)

1. أظهرت المخططات المعمارية الأصلية (الصورة الثانية المرسومة بخط اليد) حالة المبنى قبل الترميم.
2. كان الهيكل الإنشائي متدهوراً، خاصة في الجدران الحاملة المصنوعة من الحجر والطوب اللين.
3. الأسقف الخشبية التقليدية كانت تعاني من تشققات وهبوط جزئي.
4. فقدت العديد من الزخارف الجصية والنقوش الخشبية بسبب الإهمال والرطوبة.

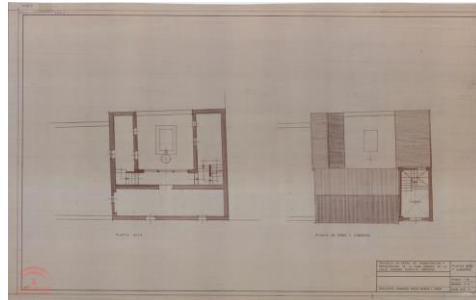
المصدر (Proyecto de Obras de Consolidación y Restauración de la Casa Nazarí de la Calle Zafra, F. Prieto-Moreno, 1979)

ثالثاً: مشروع الترميم وإعادة التوظيف (2013)

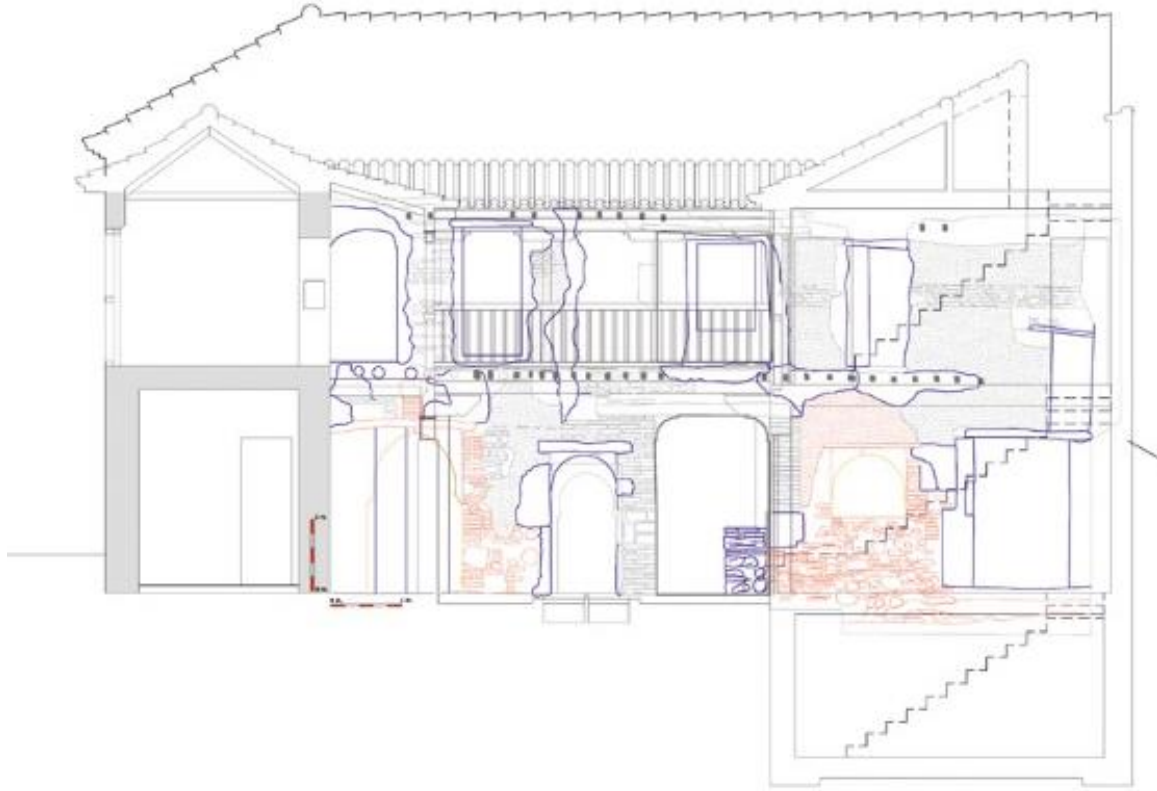
1. أُعيد تأهيل البيت ضمن برنامج شامل للحفاظ على التراث المعماري في حي الألبايشين.
 2. استخدمت تقنيات تدعيم إنشائي حساسة للحفاظ على العناصر الأصلية، مثل تدعيم الجدران بخامات طبيعية متوافقة.
 3. أُعيد بناء الأجزاء المفقودة بأسلوب يحاكي الطابع الأصلي دون تزيف تاريخي.
 4. تم توظيف المبنى كمركز لتفسير حي الألبايشين (Centro de Interpretación del Albaicín).
 5. مع مراعاة تكامل العناصر المعمارية 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 لمبنى سكني تراثي موريسكي في حي الألبايشين - غرناطة، إسبانيا. المصدر: مقتطف من وثائق مشروع الترميم المعماري لبيت زافرا (Casa de Zafra)



شكل 5-21 التوثيق الأصلي قبل الترميم (1979) لمبنى سكني تراثي موريسكي في حي الألبايشين - 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 الألباينين - 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 الملونة (الأحمر، الأزرق، البنفسجي) تشير إلى مراحل البناء المختلفة حسب مفتاح 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.

5-1-3-6-7 التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بإسبانيا

جدول (5-6) التحليل الختامي للمعايير المؤثرة في إعادة توظيف المباني التراثية السكنية بإسبانيا المصدر: كما ذكر بالجدول

المعيار	الوصف العام	تطبيقه في إسبانيا (خاصة غرناطة والألباينين)	تأثيره في إعادة التوظيف	التوصيات المستخلصة (للتطبيق في مصر)	المصدر
1- المعيار البيئي	يهدف إلى تحقيق التوازن بين الحفاظ على البيئة العمرانية الأصلية والاحتياجات المعاصرة، من خلال احترام طيوغرافية الموقع والمناخ المحلي.	تم الحفاظ على العلاقات البصرية مع جبال سييرا نيفادا، واستخدام مواد محلية (الطوب والجص الجيري) في الترميم، مع مراعاة التهوية الطبيعية وتقليل	دعم الاستدامة البيئية للمباني التاريخية وربطها بالنسيج العمراني الحديث دون فقدان الهوية.	الالتزام باستخدام المواد المحلية في ترميم المباني التراثية وتوجيه التصميم لتوافق المناخ.	(Patronato de la Alhambra y Generalife, 2013)

(Ayuntamiento de Granada, 2014)	إشراك المجتمع المحلي في اقتراح استخدامات المباني التراثية للحفاظ على هويتها.	أسهم في إحياء الحياة الاجتماعية وتعزيز الهوية والانتماء المجتمعي.	الطاقة الصناعية. تم تحويل Casa de Casa وZafra Horno de Oro إلى مراكز ثقافية ومتاحف، ما 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 صارماً 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 تتابع 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)

2-5 خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

جدول (5-7) خلاصة النماذج التطبيقية لسياسات التعامل مع المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية، المصدر: الباحثة

المستوى	المشروع	الهوية والقيم التاريخية	النهج المتبع في الحفاظ والتأهيل	الجهات المشاركة	نوع التدخل	الدور المجتمعي	استخدام التقنيات	الدروس المستفادة
محلي - مصر	منطقة الدرب الأحمر - القاهرة	الحفاظ على الطابع التقليدي والمباني السكنية التاريخية	معالجة النسيج العمراني ككل 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	أنجح نموذج مصري للتأهيل المتكامل؛ يؤكد دور المجتمع والشراكات المتعددة
محلي - مصر	مبنى تمارا - القاهرة الخديوية	الحفاظ على الهوية الخديوية وملامح العمارة الأوروبية المصرية	ترميم الواجهات - إعادة استخدام المبنى بوظيفة ثقافية راقية	المحافظة - مبادرات القاهرة الخديوية - مؤسسات ثقافية	إعادة تأهيل مبنى سكني وتحويله إلى مقر ثقافي المدينة	نشاطات مجتمعية وثقافية تعيد المبنى لحياة المدينة	توثيق واجهات - أساليب ترميم حجرية	نجاح دمج التراث المعماري بوظائف ثقافية تزيد القيمة الاجتماعية
عربي - المغرب	قصر الريسوني - أصيلة	الحفاظ على العناصر التاريخية المغربية الأندلسية	ترميم تقليدي - استعادة الوظيفة الثقافية	بلدية أصيلة - مؤسسات ثقافية دولية	إعادة توظيف مبنى تاريخي لمركز ثقافي ومتحف	فعاليات ثقافية - دعم الهوية الفنية للمدينة	توثيق تقليدي وتقنيات حديثة بسيطة	نموذج مهم لإحياء المباني التاريخية عبر الثقافة والفنون
عربي - السعودية	قصر الإمارة - نجران	الحفاظ على الهوية النجرانية والعمارة الطينية	استخدام المواد المحلية الطينية - تعزيز الطابع الإقليمي	وزارة الثقافة - المجتمع المحلي - الحرفيون	إعادة تأهيل باستخدام مواد محلية	مشاركة السكان والحرفيين في البناء والترميم	تقنيات محلية + دعم باستخدام وسائل توثيق حديثة بسيطة	أهمية الربط بين المواد المحلية والتراث غير المادي
عالمي -	حي الألبايشين	الحفاظ على	تحسين البنية	بلدية غرناطة	إعادة تأهيل	دعم السكان	استخدام	أهمية التخطيط

للتعامل مع المباني التراثية السكنية القديمة

إسبانيا	- غرناطة	الهوية الأندلسية وإعادة قراءة الطابع التاريخي	العمرانية - خطة حماية مدمجة - الحفاظ على الحارات الأندلسية	- منظمات حماية التراث الأوروبية	المساكن + إعادة التوظيف (ضياقة - ثقافة)	الأصليين + استدامة سكنية	BIM + GIS + مسح ثلاثي الأبعاد	المتكامل + التقنيات المتقدمة لرفع جودة الحفاظ
عالمي - فرنسا	منزل فيكتور هوغو - باريس	الحفاظ على الذاكرة الأدبية للمبنى والشخصية التاريخية	ترميم دقيق - الحفاظ على العناصر الداخلية الأصلية	بلدية باريس - مؤسسات ثقافية	تحويل منزل تاريخي إلى متحف أدبي	استقبال الزوار وبرامج ثقافية	مسح ثلاثي الأبعاد + طباعة حديثة لقطع مفقودة	يُظهر إمكان الجمع بين التقنيات والحفاظ الدقيق على الموروث المادي

3-5 تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها لإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

جدول (5-8) تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. المصدر : الباحثة

نماذج الدراسة التحليلية	التخطيط العام لمشروعات إعادة تأهيل المدن والمباني التراثية السكنية بها.		التمويل اللازم لإتمام مشروعات إعادة تأهيل المدن والمباني التراثية السكنية بها.		اثر المبادرات الشعبية في هذا المشروع		دعم الفكر المؤسسي لهذه المشاريع		دعم الاساليب التقنية والعمرائية لهذه المشروعات	
	توافر سياسات استراتيجية وتخطيطية	تواجد سياسات اقتصادية واجتماعية	تمويل ذاتي	جهات مؤسسية أو معنية قامت بالتمويل	تجاسد اهداف المشاركة مع المشروع	وجود إيجابيات للمشاركة الشعبية	تواجد دعم اداري وتنظيمي	تواجد دعم قانوني وتشريعي	دعم ترويجي واعلامي	عوامل تتعلق بمواد البناء للمباني التراثية السكنية
مشروع ارتفاع وإعادة تأهيل المباني السكنية التاريخية (منطقة الدرب الأحمر) - مصر.										
مبنى تمارا - القاهرة الخديوية										
مشروع ارتفاع وإعادة تأهيل مدينة أصيلة (قصر الريسوني) - المغرب										
مشروع ارتفاع وإعادة تأهيل قصر الامارة بنجران										
بيت الاديب المبدع فيكتور هوغو - باريس - فرنسا										
حي الألبايشين - 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 3-2 تحليل التجارب المحلية والعربية والعالمية التي تم عرضها للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. المصدر : الباحثة

من خلال المقارنة بين النماذج المحلية والعربية والعالمية، يمكن تحديد مجموعة من أفضل الممارسات أبرزها:

- الاعتماد على المواد المحلية الصديقة للبيئة للحفاظ على الطابع التاريخي.
- إشراك المجتمعات المحلية في مشروعات التأهيل لضمان استدامة الهوية الثقافية.
- تطبيق التقنيات الرقمية الحديثة في عمليات التوثيق والترميم (BIM) ، المسح الليزري، 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 المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل وتوظيف المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

بعد تناول بعض الأمثلة للتجارب المحلية والعربية والعالمية التي تعرضت للسياسات العامة للتعامل مع المباني التراثية السكنية وذات 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 وذات 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 الاستدامة لإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات 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 وذات القيمة التاريخية ، وأثر المبادرات والمشاركة المجتمعية ، والفكر المؤسسي سواء سياسي أو اداري أو تشريعي، وفي هذا الجزء يتم عرض الدراسات الخاصة بالمعايير التطبيقية لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية، وفيما يلي إيجاز لها:

جدول 5-9 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (التخطيط العام)

المصدر: الباحثة

التخطيط العام للمشروعات	لابد من وجود طريقة واستراتيجية واضحة لاعتماد التخطيط الجيد للمشاريع وقد تتمثل في العناصر الآتية :
	<p>إعداد الفكر النظري الجيد لتحقيق استدامة وحسن تأهيل واستخدام وتوظيف المباني التراثية السكنية وذات القيمة.</p> <p>على الجهات المعنية والمسئولة التركيز على مبادئ وأهداف التنمية المستدامة.</p> <ul style="list-style-type: none"> • إعداد الخطط المتوافقة والمدمجة بأحدث الأساليب العلمية للمباني السكنية المتدهورة على مستوى المدينة. • الدمج بين القوانين الخاصة بتشريعات المباني السكنية التراثية وذات القيمة التاريخية وبين مبادئ واستراتيجيات التنمية المستدامة. • تشجيع المستثمرين على عمل مشاريع استثمارية تعمل على تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة وإعادة توظيفها (مثلا كمطاعم، أو كافيئات، أو متاحف فنية، أو غيرهم...)

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 وذات القيمة. تركيز الوعي لدى قاطني المنطقة التاريخية وغيرهم من المجاورين لهم للاهتمام والحفاظ على المباني التي تخضع للمشاركة وغيرها. عمل حصر دقيق لمجموعة المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية والتي تحتاج الى إعادة التأهيل. الاحساس بالمحيط التاريخي والثقافي للمباني السكنية التراثية وذات القيمة Historical Context التأكيد على دور المشاركة المجتمعية على المستوى المحلي والعربي والمستوى العالمي. 	
الآخذ بعين الاعتبار بأهمية القطاع الخاص ودوره في التنمية.	
التركيز على عامل الإدارة والتوجه الملح لتكنولوجيا الحفاظ.	
التركيز بوضع خطط واستراتيجية واضحة لإعادة التأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية بأسلوب علمي واضح مثل أسلوب تجربة البرازيل (الأسلوب المعيارى) Analytic Hierarchy Process ومعايير هذا الأسلوب هي :	
الدلالة والقيمة الحضارية (تاريخ المبني - قيمة المبني الفنية والشكلية و الأثرية) . الحاجة الملحة للاستفادة واستدامة المباني التراثية السكنية وذات القيمة. تكلفة الترميم والصيانة وإعادة الاستخدام.	
وضع سياسات وتشريعات بشأن أهمية الحفاظ علي التراث المحلي. إرشادات ومعايير للتحسين الاجتماعي سواء توفير فرص عمل أو فوائد تعليمية . وبالتالي نجد ان العوامل التي تساعد على تطبيق هذه المعايير هي كالتالي :	
<ul style="list-style-type: none"> توعية المجتمع المحلي بأهمية التراث من خلال عمل برامج توعية وبرامج تثقيفية. ترسيخ مفهوم ان الاهتمام باستدامة وإعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية السكنية وذات القيمة يعتبر مورد اقتصادي . تدريب السكان على الحفاظ علي المباني التاريخية وصيانتها. العمل علي 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 : اعطائهم جزء من قروض بفوائد قليلة ومنخفضة . إعطاء الحق للمالك في الحصول علي جزء ينتفع به من العقار الذي يملكه والذي يتم تجديده من قبل الحكومة. 	

جدول 10-5 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (التمويل)

التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية وذات القيمة	التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام للمباني التراثية السكنية وذات القيمة
ذاتية التمويل : أي الاعتماد على استغلال الإمكانيات والطاقت المادية الممكنة كانت او غيرها فى المشروع للحصول على اقصى استفادة في عمليات الصيانة والترميم وإعادة التأهيل .	
جهات التمويل: وذلك عندما يفقد المشروع الطاقات التي تساعد علي تمويله ذاتيا، يتم اللجوء الي جهات متخصصة او معنية قد تساعد علي تمويله ودعمه من خلال جذب وترويج لأهمية المشروع . وهذه الجهات هي :	
الطاقات الاستثمارية سواء اجنبية او عربية.	
الجهات السيادية أو الحكومية.	
الجهات التي لاتملك صفة ربحية ولا يعتبر الربح من اهدافها مثل الجامعات، مراكز البحوث، وجمعيات وبرامج المعونات، والمنظمات الدولية والعالمية.	
المجتمع: وذلك من خلال الجمعيات التعاونية والأهلية – الجمعيات الخيرية – المجهودات الفردية.	
البعثات والمطروحات الأجنبية.	
المعونات والدعم والمنح الدولية.	
ومن خلال دراسة البرنامج الخاص بالحفاظ المستدام للمباني السكنية والمدن القديمة بالبرازيل تم استنتاج أساليب وآليات لعملية التمويل، وهي كالتالي:	

<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. 	
<ul style="list-style-type: none"> • طرح مناقصات وتفعيل دور المحليات في المنافسة بعمليات التمويل. 	
<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> • استقطاب عامل التمويل الحكومي ضمن هذه المشاريع 	
<ul style="list-style-type: none"> • الاهتمام بعامل الصيانة واستقطاب الاستثمار الأجنبي لذلك. 	
<ul style="list-style-type: none"> • وضع مخططات مالية معتمدة على الواردات والمتاح بالنسبة لترميم المبني وإعادة تأهيله ومن ثم صيانتها. 	
<ul style="list-style-type: none"> • عامل السياحة والذي تحدثنا عنه بالباب الأول وأهميته وفاعليته في هذه المشاريع كمورد اقتصادي هائل وواجهة اجتماعية وثقافية رائعة. 	

جدول 5-11 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (المشاركة المجتمعية)

المشاركة والمبادرات المجتمعية	كعنصر وركيزة داعمة لحفظ التراث واستدامته
	<p>أهمية وحتمية المشاركة: جس نبض أهالي المنطقة بخصوص مايقام به من مشاريع إعادة التأهيل. ضمان دورهم في الحفاظ على المباني التراثية السكنية وذات القيمة بعد إعادة تأهيلها واستخدامها.</p> <p>إيجابيات المشاركة: بث روح المشاركة الاجتماعية يثير لدى المشاركين روح الحماس والاحساس بالمسئولية تجاه مشاريع الحفاظ. توطيد فكرة توافق المصالح العامة مع الخاصة. المشاركة تساعد في توطيد العلاقات الاجتماعية وحسن استغلال الموارد المادية والبشرية.</p> <p>أهداف عملية المشاركة: ١. بث روح الانتماء والولاء لتراثنا الثقافي وتجيع عمليات التطوير وإعادة التأهيل للمباني. ٢. تثقيف السكان بشأن عمليات التطوير من خلال التواصل مع السلطات القائمة بالحفاظ والتطوير. ٣. استغلال الموارد البشرية والمادية. ٤. الحفاظ على المال العام من قبل المواطنين، وربطه بإطالة العمر الافتراضي للمباني التراثية .</p>

جدول 5-12 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (بناء الفكر المؤسسي)

بناء ودعم الفكر المؤسسي بشأن هذا النوع من المشاريع	
	<p>عوامل إدارية وتوعوية .</p> <p>الدعم الإداري ويهدف 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>التكاتف والتعاون بين كافة الجهات الخاصة والعامة والمجتمع المحلي والتي تشارك في هذه المشاريع التنموية. أن يكون هناك مايسمي بممثلي المجتمع ودعوتهم دائما بالمشاركة في ابداء الرأي بشأن برامج إعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية السكنية بمدنهم.</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 وذات القيمة التاريخية، وعمل حصر كامل لحالة المباني التراثية السكنية والتاريخية وذات القيمة على مستوى مدن مصر، النظر في تباعث قوانين الإيجارات القديمة والتي قد تم التصديق عليها من قبل الرئيس في عام 2025 م، وقد أكدت بعض التجارب حتمية ضرورة تكوين جمعية تكون مسؤولة عن المنطقة وواجهة لها عموما، ويكون لها سلطات بحيث تتحكم في حركة التعامل مع المكان والمنطقة تحت مظلة احترام القوانين.</p>

جدول 5-13 المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (الاساليب

المستوى	الإجراءات	وصف الإجراءات	السياسات المرتبطة
الصيانة / Maintenance	صيانة دورية	متابعة وصيانة المبنى للحفاظ على حالته	سياسات فنية ومعمارية تؤثر على المبنى السكني.
الترميم / Restoration	ترميم شامل	إعادة بناء أو إصلاح المبنى على مستوى كامل	سياسات تتعلق بمواد المبنى وتكوينه التاريخي.
التقوية / Consolidation	دعم المبنى	تعزيز المبنى لدعم الاستقرار الهيكلي	سياسات تتعلق بالمواد والتقنيات المناسبة.
الحفظ / Preservation	الحفاظ على المبنى التاريخي	الحفاظ على العناصر المعمارية الأصلية ومنع تدهورها	سياسات مرتبطة بالتراث العمراني.
إعادة التشكيل / Remolding	استعادة الطابع	إعادة تصميم أو تعديل لتكملة الأجزاء المفقودة	سياسات مرتبطة بالملاحم الأصلية للمبنى.
الإنهاء / Completion	استكمال	استكمال الأجزاء المفقودة أو المهملة	سياسات مرتبطة بالواجهات والتطوير الجذري.
إعادة الاستخدام / Retention & Saving	حفظ وإعادة الاستخدام	إعادة استخدام المبنى في وظائف جديدة مع الحفاظ على قيمته	سياسات إعادة التأهيل وإعادة الاستخدام.
التأهيل / Rehabilitation	تعديل وظائف المبنى	إدخال تغييرات لتسهيل الاستخدام الحالي	سياسات تعديل وإعادة التوظيف مع المحافظة على الطابع.
الحفاظ / Conservation	الحفظ الوقائي	الحفاظ على المبنى سواء سلبياً أو إيجابياً	سياسات مرتبطة بالمحافظة على المنطقة أو المبنى.

التقنية والعمرانية لدعم مثل هذه المشاريع).

جدول 5-14 خلاصة المعايير التطبيقية المقترحة لاستدامة وإعادة تأهيل المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (تطبيقاً على الأمثلة التحليلية المختارة)

الدولة	التشريعات والقوانين	المعايير التكنولوجية	المعايير الإنسانية	المعايير البيئية	أمثلة تطبيقية
مصر (الوطن العربي)	قانون حماية التراث رقم 144 لسنة 2006، ومبادرات جهاز التنسيق الحضاري.	استخدام المسح الرقمي ثلاثي الأبعاد وتقنيات الترميم اليدوي والميكانيكي.	إشراك السكان المحليين وإحياء الأنشطة الحرفية والثقافية.	الحفاظ على البيئة التاريخية في المناطق القديمة وتقليل الانبعاثات الناتجة عن التدهور العمراني. استخدام مواد متوافقة مع الطابع التاريخي.	منطقة درب الأحمر: إعادة توظيف البيوت التاريخية كورش تراثية ومراكز تدريب للحرف اليدوية، (akdn.org, 2024). منطقة وسط البلد (القاهرة الخديوية): إعادة تأهيل مبني تمارا وتحويلها إلى مقر ثقافية وتجارية راقية
المغرب (شمال إفريقيا)	الظهير الشريف رقم 22.80 لحماية المباني التراثية.	استخدام المسح الليزري وتقنيات GIS وتكنولوجيا العرض الثقافي.	دعم الأنشطة المجتمعية وتشجيع السكان على البقاء في النسيج التاريخي.	تحسين البيئة العمرانية باستخدام مواد محلية صديقة للبيئة.	قصر الريسوني - أصيلة: تحويله إلى مركز ثقافي ومتحف للفنون المعاصرة. (asilahforum.org, 2024)
السعودية (الوطن العربي)	نظام الآثار والمتاحف والتراث العمراني الصادر عام 2014 في المملكة العربية السعودية.	التوثيق الرقمي للمبنى باستخدام المسح الليزري وتقنيات نظم المعلومات الجغرافية.	تعزيز الارتباط بالتراث المحلي وتشجيع مشاركة المجتمع في حفظ التراث العمراني.	الحفاظ على العمارة الطينية المحلية، واستخدام مواد صديقة للبيئة تتوافق مع الطراز النجدي.	قصر نجران التاريخي: إعادة تأهيل القصر الطيني وتحويله إلى مركز ثقافي وسياسي يعرض التراث المعماري النجدي (heritage.sa, 2024).
إسبانيا (أوروبا)	قانون التراث التاريخي الإسباني لعام 1985.	الاعتماد على تكنولوجيا BIM و GIS في التوثيق وإدارة الترميم.	الجمع بين الاستخدامات السكنية والثقافية لدعم الحياة الاجتماعية.	الحفاظ على استدامة النسيج العمراني واستخدام مواد بيئية.	حي الألبايشين - غرناطة: إعادة توظيف المساكن الأندلسية إلى بيوت ضيافة ومراكز ثقافية (heritage.es, 2024).

فرنسا (أوروبا)	قانون حماية التراث لعام 1913 وتعديلاته 2016.	استخدام المسح ثلاثي الأبعاد والليزر والطباعة ثلاثية الأبعاد في الترميم.	تعزيز ارتباط المجتمع بالتراث الأدبي والثقافي.	الحفاظ على الطابع التاريخي مع تحسين كفاءة الطاقة.	منزل فيكتور هوغو - باريس: تحويل المنزل إلى متحف ثقافي مع الحفاظ على العناصر الأصلية. (culture.gouv.fr, 2023)
----------------	--	---	---	---	--

5-5 الربط 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 الأصيلة 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 الحضرية ويواكب متطلبات التنمية المعاصرة.

ملخص الفصل الخامس

يتضمن هذا الفصل جزأين رئيسيين:

الجزء الأول:

دراسة تجارب إعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية يُعنى 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 مبانيها 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 المقترحة لاستدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وذات القيمة المذكورة بالأمثلة 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 المقترحة لتحقيق استدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية استناداً إلى ما تم دراسته في البابين السابقين من مفاهيم التنمية المستدامة، ومعوقات الحفاظ. وقد تم تنظيم هذه المعايير ضمن عدة محاور رئيسية:

١. 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.

٢. التمويل:

- ينقسم التمويل إلى محورين رئيسيين:
- 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 بعيدًا عن العشوائية في اتخاذ القرار، من خلال:

- تطوير العوامل الإدارية والتوعوية.
- تفعيل السياسات والدعم القانوني والتشريعي.

٥. **العوامل التقنية والعمرانية:**

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 مكّن **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 اتساق واضح بين ما تقترحه الأدبيات المتخصصة وما تحقق فعليًا في التجارب العالمية الناجحة، مما يعزز الفهم العميق لآليات الإدارة المستدامة للتراث العمراني. ومن هذا المنطلق. يأتي **الجزء التطبيقي** ليُسقط هذه النتائج على حالة الدراسة المختارة، 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 امتدادًا لما تم عرضه في البابين الأول والثاني من الرسالة، حيث تناولنا فيهما 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 موردًا اقتصاديًا وثقافيًا يمثل قماشًا 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 مقترحة لاستدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وتوظيفها بما يحقق مفاهيم التنمية التراثية والتقنية والعمرانية 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 آن واحد. فهذا القصر لم يكن مجرد مبنى سكني فحسب، بل كان يحمل لمالكه قيمة رمزية ومعنوية كبيرة، تعكس مكانته الاجتماعية والاقتصادية آنذاك، وتُجسد ملامح العمارة السكنية المصرية خلال الحقبة التي شُيد فيها.

ويبدأ هذا الفصل بتتبع التطور التاريخي والعمراني لمنطقة العباسية والدمرداش من خلال دراسة حالتها السابقة تاريخيًا وعمرانيًا، ثم الانتقال إلى تحليل الوضع الحالي للمنطقة، متضمنًا الوصف الراهن لطبيعة المباني المحيطة، من حيث أنواعها، وحالتها الإنشائية، واستعمالاتها، وارتفاعاتها، وتاريخ إنشائها، إلى جانب دراسة قيمتها المعمارية والحضارية، كما يتناول الفصل دراسة التشكيل العمراني والبصري للمنطقة من حيث شبكة الطرق، ومحاور الحركة والوصول، ومستوى الكثافة المرورية، وتوزيع أماكن انتظار السيارات والعناصر الطبيعية والعمرانية المحيطة بالقصر، والأثاث الحضري، والفراغات العمرانية واستعمالاتها ومدى أهميتها في المشهد البصري العام.

ثم يتم الانتقال إلى تحليل شامل للمشكلات الاجتماعية والتنظيمية والإدارية 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 أساسيين:

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 بعدًا واقعيًا وتطبيقيًا للبحث، من خلال إسقاط النتائج النظرية والتحليلية على نموذج مصري معاصر يمثل امتدادًا حيًا للتراث المعماري في القاهرة، ويؤكد دور إعادة الاستخدام والتوظيف في إحياء القيمة الثقافية والاجتماعية للمباني التاريخية.

الباب الثالث
الدراسة الميدانية

١-٦ تحديد منطقة الدراسة الميدانية وأسباب اختيارها.

٢-٦ منطقة الدراسة الميدانية تاريخيا وعمرانيا.

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 نظراً لما تمثله من قيمة تاريخية وعمرانية واجتماعية متميزة داخل النسيج الحضري لمدينة القاهرة. تُعد هذه المنطقة إحدى أقدم وأهم المناطق التي شهدت تحوُّلاً عمرانياً كبيراً منذ النصف الثاني من القرن التاسع عشر، حيث مثلت في ذلك الوقت امتداداً طبيعياً للتوسع العمراني شمالاً وشرقاً عن مركز المدينة التاريخية، وقد ارتبطت العباسية والدمرداش بتطور الطبقة الأرستقراطية المصرية التي شيدت قصوراً فخمة ومنازل ذات طابع معماري فريد، جاء من أبرزها **قصر عبد الرحيم الدمرداش** موضوع هذه الدراسة، تأتي أهمية اختيار منطقة الدمرداش تحديداً لعدة أسباب رئيسية، أهمها:

- احتواؤها 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 للحفاظ 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 .
- ويُضاف إلى ما سبق أن اختيار هذه المنطقة يعكس توجه البحث نحو ربط النظرية بالتطبيق الواقعي من خلال دراسة حالة حقيقية يمكن من خلالها قياس مدى فاعلية المعايير المقترحة في الحفاظ على المباني السكنية التراثية وإعادة تأهيلها وتوظيفها بما يحقق التوازن بين التنمية الحديثة وصون الهوية المعمارية.

6-1-2 التتبع التاريخي لتطور منطقة العباسية والدمرداش

6-1-2-1 النشأة والتكوين الأولي للمنطقة

تُعد 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 والانتساع، وكانت تُستغل كمناطق خضراء ومزارع خاصة بالعائلات الأرستقراطية وبعض المؤسسات الدينية التي امتلكت فيها أراضي واسعة، وكان لوجود الطرق القديمة المؤدية إلى المطرية وعين شمس أثر كبير في نمو النشاط الزراعي والعمراني تدريجياً، حيث كانت هذه الطرق تمثل شرايين تربط الريف بشرق القاهرة بالمدينة نفسها.

6-1-2-2 التحول العمراني في القرن التاسع عشر

مع منتصف القرن التاسع عشر، بدأ التوسع العمراني للقاهرة يأخذ اتجاهاً شرقياً نحو العباسية، نتيجة للزيادة السكانية واتجاه الدولة لتخطيط مناطق جديدة خارج النطاق المزدهر للمدينة القديمة، تم إنشاء عدد من المنشآت الحكومية والعسكرية، مثل المستشفيات والثكنات ومدارس الجيش، ما ساهم في إحياء المنطقة عمراً وتنظيمها إدارياً، كما بدأ إنشاء طرق وشوارع مستقيمة نسبياً مقارنة بأزقة القاهرة القديمة، مما أعطى المنطقة طابعاً تخطيطياً مميزاً، وقد كانت هذه الفترة هي البذرة 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 الملاك الذين شيّدوا قصوراً فخمة ومنازل ذات طراز معماري يجمع بين التأثيرات الأوروبية والعناصر المحلية المصرية، في هذه المرحلة تحديداً، بُني 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 سكنياً وثقافياً مرموقاً، وقد أسهم القصر أيضاً في إضفاء هوية معمارية خاصة على المنطقة، إذ اتخذ موقعا متميزاً بمحاذاة المحاور الرئيسية المؤدية إلى ميدان العباسية، ما جعله أحد العلامات البصرية المميزة للمكان.

4-2-1-6 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 انتقالاً تدريجياً من الطابع السكني الراقى إلى طابع أكثر كثافة سكانية، نتيجة لزيادة الطلب على السكن وتغير طبيعة الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية. تراجع الاهتمام بالمباني التراثية في تلك الفترة، وهدمت بعض القصور والمنازل القديمة لتُقام مكانها مباني 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.

5-2-1-6 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 وعمرانيا (الحالة السابقة)**1-3-1-6 الموقع العام وأهميته**

يقع قصر عبد الرحيم الدمرداش في نطاق حي الوائلي بمنطقة العباسية، أحد أهم الأحياء التاريخية بالقاهرة. يتميز موقع القصر بكونه نقطة اتصال بين مناطق القاهرة القديمة (الوائلي، منشية الصدر، باب الشعرية) ومناطقها الحديثة نسبياً (مدينة نصر، مصر الجديدة)، مما يمنحه موقعاً مركزياً واستراتيجياً. يُطل القصر على محاور حركة رئيسية، من أبرزها شارع رمسيس وشارع العباسية، وهما من أهم الشرايين المرورية بالقاهرة، مما جعل المنطقة تشهد نشاطاً سكنياً وتجارياً متزايداً بمرور الوقت. وتُعد هذه الخصائص المكانية أحد العناصر الأساسية التي تبرر أهمية القصر كموقع تراثي مؤهل لإعادة الاستخدام والتوظيف ضمن رؤية تنمية معاصرة.

2-3-1-6 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، وتتسم المنطقة بمزيج من المباني السكنية الحديثة متوسطة الارتفاع والمباني القديمة المتبقية التي ترجع إلى أوائل القرن العشرين، مما أوجد تبايناً بصرياً واضحاً 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

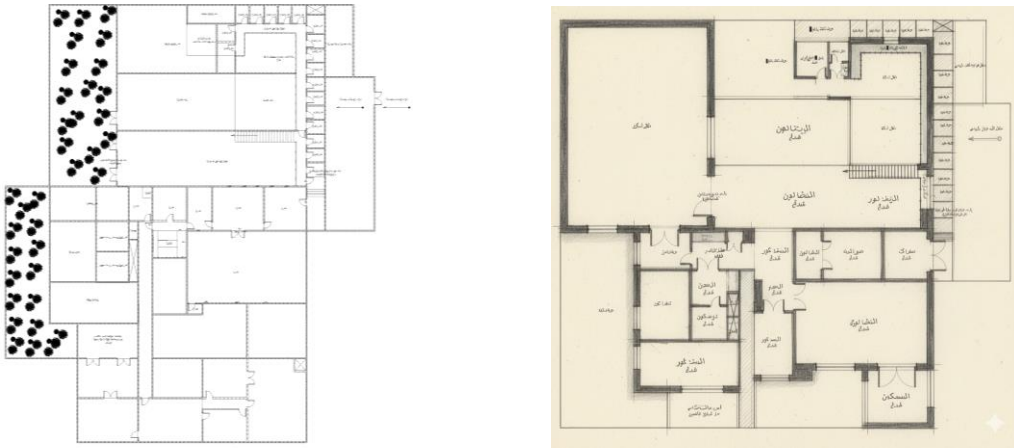
ضعف إدارة الصيانة والنظافة العامة حول الموقع أدى إلى تشويه الإطار العمراني المحيط، وهو ما يبرز الحاجة إلى تبني خطط تأهيل بيئي ومعماري متكاملة ضمن عمليات الحفاظ.

3-3-1-6 الخصائص المورفولوجية للنسيج العمراني المحيط

تنتم منطقة الدمرداش بتخطيط غير منتظم إلى حد ما، نتيجة لتداخل 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 تحتفظ 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 والإنشائية

يتألف القصر من عدة كتل معمارية تتوزع حول فناء داخلي رئيسي، وتظهر الواجهات استخدامًا واضحًا للعناصر الزخرفية المتأثرة بالطراز الكلاسيكي الأوروبي مع دمجها ببعض التفاصيل المحلية. وتشير المعاينات الميدانية إلى أن الحالة الإنشائية العامة للقصر متوسطة، إذ توجد بعض مظاهر التدهور المادي في الأسطح والزخارف الخارجية نتيجة لعوامل الزمن والإهمال وضعف الصيانة، كما تظهر بعض الشروخ الرأسية 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 تآكل 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 اعتمادًا على الدراسات الميدانية



شكل 6-2 بعض من المشاكل الإنشائية والمعمارية في واجهات قصر عبد الرحيم الدمرداش
المصدر: الباحثة



شكل 3-6 الحالة الراهنة للقصر من الداخل (تربية الطيور – تبرعات الملابس – الاكفان)
المصدر: الباحثة



شكل 4-6 الحالة الراهنة لمتحف عبد الرحيم الدمرداش من الداخل (غرفة الضيافة)
المصدر: الباحثة

الطابع المعماري:

القصر يعتمد على تخطيط متناظر حول محور رئيسي، مع توزيع فراغات يستند إلى نظام القاعات الواسعة ذات الأسقف المرتفعة والنوافذ المقوسة، الواجهات الخارجية تتسم بتناسق فني دقيق يجمع بين الحجر الطبيعي والزخارف الجصية، 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 الرأسية عبر السلالم المزخرفة والبلكنات المطلة على الحديقة، أما الإضاءة الطبيعية فكانت جزءاً أساسياً من تصميم القصر عبر النوافذ الكبيرة والفتحات العلوية التي توفر تهوية جيدة.

التحليل البصري العام:

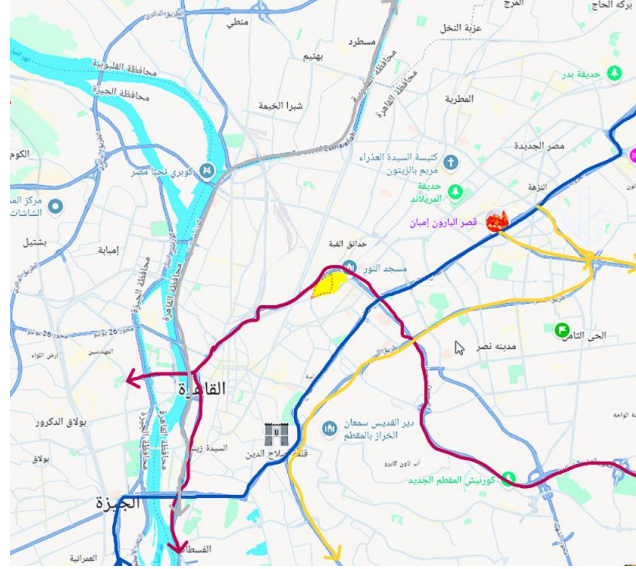
بالرغم من التدهور الظاهر في بعض الأجزاء، لا يزال القصر محتفظاً بجمالياته المعمارية الأصلية، ويمكن استعادة التوازن البصري بسهولة من خلال إعادة تأهيل العناصر الزخرفية وإزالة التشوهات البصرية الناتجة عن الإضافات الحديثة المحيطة به.

2-6 الدراسات التحليلية لمنطقة الدراسة لقصر عبدالرحيم الدمرداش (الوضع الحالي)

1-2-6 التحليل الموقعي المحيط 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 يمنحه أهمية حضرية كبرى باعتباره حلقة وصل بين النطاق التاريخي القديم والنطاق الحديث للمدينة.



شكل 5-6 المحاور الرئيسية وطرق الوصول للموقع
المصدر: الباحث

علاقته بالنسيج العمراني المحيط:

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 والانتساع الذي كان يميز تصميمه الأصلي، رغم ذلك، لا يزال يحتفظ بمحوريته التاريخية وبموقعه المميز في قلب النسيج القديم للعباسية.

العوامل البيئية المحيطة:

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 الأساسات.

2-2-6 تقييم الحالة المعمارية والانشائية للمباني

أولاً: التقييم المعماري التحليلي

أظهر التقييم المعماري للمباني المحيطة بقصر عبد الرحيم الدمرداش غياب إطار منظم يضبط العلاقة بين القصر والنسيج العمراني المجاور، حيث اتسمت الكتلة البنائية المحيطة بعدم التجانس من حيث الطراز المعماري، ونسب الواجهات، وخطوط السماء، بما أضعف القراءة البصرية للقصر كعنصر تراثي مهيم داخل المشهد العمراني. كما أسهمت التعديلات غير المخططة على واجهات المباني، وتنوع مواد التشطيب وطمس التفاصيل المعمارية الأصلية في فقدان التدرج البصري والفراغي بين القصر ومحيطه، وهو ما انعكس سلباً على القيمة الجمالية والرمزية للموقع.



شكل 6-6 يوضح عدم التجانس بين المباني المحيطة بالقصر وارتفاعاتها الاعلى من القصر
المصدر: الباحثة

ثانياً: التقييم الإنشائي التحليلي

كشف التقييم الإنشائي عن تدهور نسبي في كفاءة عدد من المباني المحيطة، لا سيما المباني الأقدم، نتيجة غياب برامج الصيانة الدورية، وتراكم الأحمال الناتجة عن الإضافات الرأسية غير المدروسة، وضعف كفاءة بعض العناصر الإنشائية الحاملة. وقد تمثلت مظاهر التدهور في الشروخ الإنشائية، وهبوط بعض العناصر وتراجع كفاءة المواد المستخدمة، الأمر الذي يشير إلى ارتفاع مستوى المخاطر الإنشائية وتأثيرها غير المباشر على استقرار البيئة العمرانية المحيطة بالقصر.

ثالثاً: العلاقة بين التدهور المعماري والإنشائي

يتضح من التحليل وجود ارتباط مباشر بين التدهور المعماري والتدهور الإنشائي، حيث أدت التدخلات العشوائية وغياب الضوابط العمرانية إلى تشويه الواجهات وزيادة الأحمال الإنشائية في آن واحد، مما فاقم من حدة المشكلات العمرانية، وأضعف من قدرة المنطقة على استيعاب القصر كمبنى 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 والكتل البنائية
 - تحسين الواجهات ومعالجة التشوهات البصرية
 - رفع الكفاءة الإنشائية للمباني المتدهورة
 - وضع ضوابط عمرانية تحكم العلاقة بين القصر ومحيطه
- بما يضمن استعادة التوازن العمراني والحفاظ على القيمة التراثية لقصر عبد الرحيم الدمرداش ضمن محيطه العمراني.

3-2-6 تحليل الارتفاعات والكثافات 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 المتوافق مع الطابع التاريخي للقصر. وقد أسهم هذا التفاوت في اختلال خط السماء (Skyline) وإضعاف حضور القصر كعنصر عمراني مهيم، 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 العمراني
المصدر: الباحث

تحليل الكثافات البنائية

كشف تحليل الكثافات البنائية عن ارتفاع نسبي في معدلات الإشغال ونسب البناء في المنطقة المحيطة بالقصر، الأمر الذي انعكس على تقليص الفراغات المفتوحة، وضعف التهوية والإضاءة الطبيعية، وزيادة الضغط على البنية التحتية. كما ساهمت الكثافات المرتفعة في تعزيز الطابع العشوائي للنسيج العمراني وتقليص المساحات الانتقالية التي من المفترض أن تعمل كم منطقة عازلة تحافظ على القيمة العمرانية للقصر.

الاستنتاج التخطيطي

يشير التحليل إلى أن عدم توافق 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 ونسب البناء، بما يحقق التدرج البصري والفراغي، ويعيد للقصر مكانته العمرانية ضمن محيطه المباشر.

4-2-6 تحليل استعمالات المباني والأراضي المحيطة بالقصر

1-4-2-6 استعمالات الأراضي (الوضع الحالي):

جدول 1-6 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 الطبية المجاورة	المساحات فقدت وظيفتها الجمالية الأصلية، والتوسع العمراني حول القصر أثر على قيمته التاريخية
الساحات المفتوحة	محدودة وغير منظمة	المساحات المفتوحة الحالية قليلة ولا تخدم أنشطة رسمية أو ترفيهية
الممرات الداخلية	ضيقة ومزدحمة بسبب المباني المحيطة	الحركة داخل القصر تأثرت بالبناء الحديث حوله
مواقف السيارات / الجراج	يوجد مبنى جراج قريب للقصر	يؤثر على البيئة البصرية للقصر ويحد من إمكانية استغلال الأرض للوظائف التقليدية للحدائق والساحات

1-4-2-6 استعمالات المباني (الوضع الحالي):

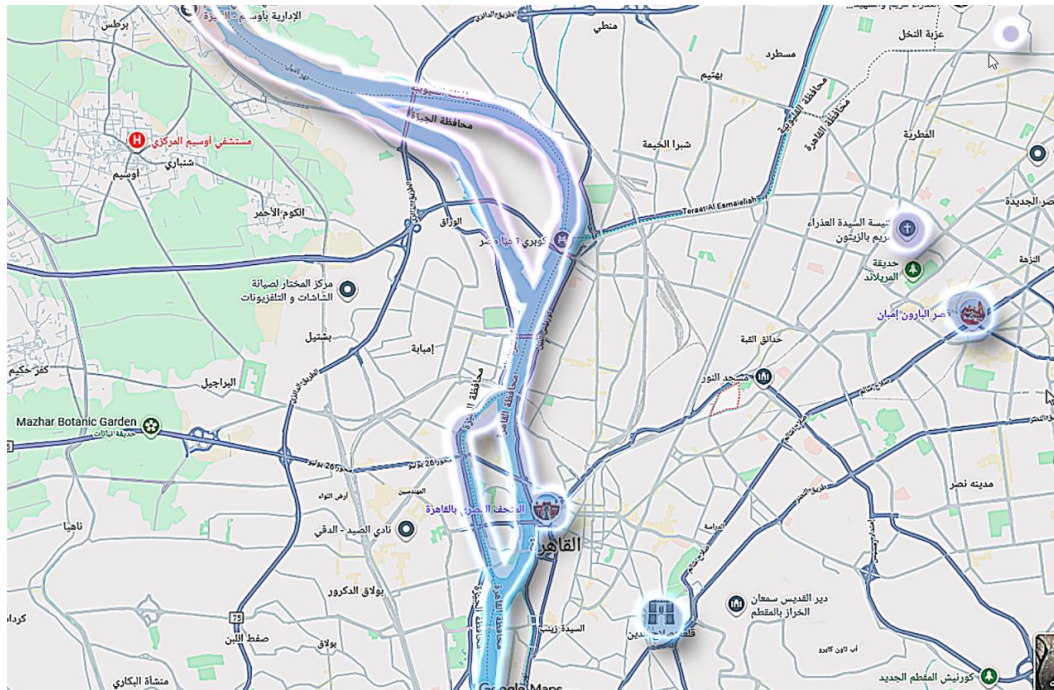
جدول 2-6 يوضح الوضع الحالي لاستعمالات المباني المحيطة بالقصر المصدر: الباحث

نوع المبنى	الوصف	التحليل
المباني الرئيسية	القصر الأصلي مهمل ومغلق تقريباً	المبنى 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 طبيياً 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 3-6 يوضح العلامات البصرية المميزة القريبة من قصر عبد الرحيم الدمرداش، المصدر: الباحث

المبنى / المعلم	القيمة المعمارية / التاريخية	ملاحظات
نهر النيل	قيمة طبيعية وجغرافية كبرى، محور عمراني تاريخي	أحد أهم عناصر التخطيط الحضري في القاهرة، يشكل سياقاً طبيعياً ومعمارياً للمباني المحيطة ويؤثر على النسيج العمراني
مسجد الدمرداش (العباسية)	تصميم معماري إسلامي متقن، عناصر زخرفية مميزة	ملاصق للقصر، جزء من الوقف الدمرداشي، ما زال مستخدماً
مستشفى الدمرداش القديم (العباسية)	مزيج بين الطابع التراثي والمعماري الوظيفي	جزء من الوقف الدمرداشي، التوسعات الحديثة قللت 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 القومي للحضارة المصرية (الفسطاط)	مبنى حديث لكنه يجمع الطراز الحديث مع عرض الحضارة المصرية	يربط بين التراث المصري القديم والتصميم الحديث، أهمية ثقافية وتعليمية
قلعة صلاح الدين الأيوبي (مصر القديمة)	قلعة عسكرية تاريخية، تصميم معماري إسلامي/عسكري متقن	رمز تاريخي وعمراني هام، تعكس مهارة العمارة الدفاعية القديمة



شكل 6-8 العلامات البصرية المميزة المحيطة بالقصر المصدر: الباحث

3-6 التحليل العام لحالة منطقة الدمرداش (المشاكل المؤثرة علي القصر والمنطقة المحيطة)

1-3-6 تحليل مشاكل التخطيط العام

1-1-3-6 المشكلات التخطيطية والتنموية

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 توجيه أغلب السياسات التنموية نحو الاستخدامات الطبية والخدمية (مستشفيات، معاهد، جراجات)، دون إدماج القصر ضمن أي مخطط تنموي واضح، كما أدى التوسع العشوائي للمباني 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.

2-1-3-6 المشكلات الاجتماعية والاقتصادية

تغير التركيب الاجتماعي للمنطقة أدى إلى تراجع الوعي المجتمعي بقيمة القصر التاريخية، حيث يُنظر إليه كمبنى 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 مرور كثيفة، نتيجة الاستخدامات الطبية، ما يقلل من فرص استغلال القصر كعنصر جذب ثقافي أو سياحي، ويحد من إمكانية دمجها في الأنشطة المجتمعية والاقتصادية المحلية، ويضاف 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 الإنشائية والمعمارية، كما تعرض محيط القصر لتشوهات عمرانية ناتجة عن ارتفاعات غير متجانسة للمباني 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 للمباني المجاورة (جراجات - منشآت خدمية) بما يؤثر على القيمة البصرية والرمزية للموقع.



شكل 6-9 مشاكل إنشائية وتدهور بالأسقف لغرف بالقصر اثر حركات البناء والحفر 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 كمبنى منفصل عن السياق العمراني والثقافي المحيط، وليس كعنصر فاعل داخل منظومة تنموية 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 الأكاديمية والبحثية في تطوير سياسات وآليات إدارة المباني التراثية أو الأثرية السكنية.

3-3-1 تحليل المشاكل القانونية والتشريعية

١. ضعف تفعيل القوانين المنظمة لحماية المباني ذات القيمة التاريخية والمعمارية رغم الأهمية التراثية لقصر عبد الرحيم الدمرداش.
٢. قصور آليات الرقابة القانونية على التعديلات الواقعة على القصر ومحيطه العمراني.
٣. غياب نطاق حماية قانوني واضح (Buffer Zone) يضمن الحفاظ على القيمة البصرية والفراغية للقصر.
٤. عدم وجود اشتراطات تشريعية واضحة تنظم:
 - ارتفاعات المباني المحيطة بالقصر.
 - طبيعة الأنشطة والاستخدامات المسموح بها في محيطه المباشر.
 - العلاقة الوظيفية بين المباني التراثية والمنشآت الحديثة المجاورة.
٥. ضعف التكامل بين التشريعات التخطيطية وقوانين حماية التراث، ما يؤدي إلى تعارض في القرارات التنفيذية.

3-3-2 المشكلات الإدارية والتنفيذية

- تنقسم إدارة القصر بتعدد الجهات المسؤولة وتداخل الاختصاصات بين الجهات الحكومية، دون وجود جهة واحدة تتولى الإشراف الكامل على القصر. كما يغيب التنسيق بين الجهات المعنية بالتخطيط، والآثار والإدارة المحلية، ما يؤدي إلى بطء اتخاذ القرارات التنفيذية، ويُضاف إلى ذلك ضعف التمويل المخصص لأعمال الترميم والتشغيل، وعدم وجود خطة زمنية واضحة لإعادة التأهيل أو إعادة الاستخدام.
- 4-6 تحديد الأهداف العامة لعملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش (تحديد الأهداف وحل مشاكل إعادة تأهيل القصر والمنطقة المحيطة)**

4-6-1 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 وظيفيًا وتنمويًا داخل النسيج العمراني لمنطقة العباسية، وذلك على النحو التالي:
- 1- الحفاظ على القيمة التراثية والمعمارية للقصر**

- حماية القصر من التدهور الإنشائي والمعماري الناتج عن الإهمال وطول فترة عدم الاستخدام.
- صون العناصر المعمارية الأصلية ذات القيمة التاريخية (الواجهات - الفراغات الداخلية - الزخارف).
- توثيق القصر معماريًا وتاريخيًا كجزء من الذاكرة 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 الإنشائي والخدمي (الكهرباء - الصرف - التهوية - الإضاءة).
- تطبيق مبادئ الاستدامة البيئية دون الإضرار بالطابع التاريخي.
- تحسين شروط الراحة والأمان لمستخدمي المبنى.

4-6-2 أهداف إعادة التأهيل العمراني للمنطقة المحيطة بالقصر

١. دمج القصر في النسيج العمراني المحيط

- تعزيز العلاقة البصرية والوظيفية بين القصر والمنطقة المحيطة.
- معالجة العشوائية العمرانية والتعديلات التي تؤثر سلبًا على القصر.
- تحسين الوصول والحركة والمداخل المؤدية إلى القصر.

٢. 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.
- 3. تحقيق تنمية اجتماعية وثقافية للمجتمع المحلي
- إتاحة القصر كمرفق ثقافي/مجتمعي يخدم سكان المنطقة.
- تعزيز الوعي المجتمعي بقيمة التراث المعماري.
- خلق فرص للأنشطة الثقافية والتعليمية سواء بالطب أو غيره من العلوم والأنشطة.

3-4-6 أهداف معالجة مشكلات إعادة تأهيل القصر والمنطقة

1. معالجة المشكلات التخطيطية والتنموية
 - إعادة تنظيم استعمالات الأراضي المحيطة بالقصر.
 - تحقيق توازن بين الأنشطة الطبية والخدمية والتراثية.
 - إدماج القصر ضمن خطط التنمية الحضرية المستقبلية.
2. معالجة المشكلات الإدارية والتشريعية
 - تحديد جهة إدارية واضحة لإدارة القصر بعد إعادة تأهيله.
 - اقتراح آليات تشغيل وصيانة مستدامة.
 - الالتزام بالقوانين المنظمة للمباني التراثية.
3. دعم الاستدامة الاقتصادية للمشروع
 - تحويل القصر إلى عنصر مولد للدخل بما يضمن استمرارية صيانه.
 - تشجيع الشراكات بين الجهات الحكومية والخاصة.
 - تقليل الاعتماد على التمويل الحكومي فقط.

تسعى عملية إعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش إلى تحقيق توازن بين الحفاظ على القيم التاريخية والمعمارية للمبنى، وتفعيله وظيفياً واقتصادياً داخل النسيج العمراني لمنطقة العباسية، بما يسهم في معالجة المشكلات العمرانية والتنموية 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.

1-5-6 تطبيق المعايير المقترحة لاستدامة المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية. (تطبيقاً على قصر عبد الرحيم الدمرداش – منطقة العباسية)

يرتكز تطبيق معايير الاستدامة على قصر عبد الرحيم الدمرداش على تحقيق توازن متكامل بين الحفاظ على القيم التاريخية والمعمارية للمبنى، وضمان استمرارية استخدامه داخل النسيج العمراني لمنطقة العباسية، بما يحد من مظاهر التدهور والإهمال، ويُعزز من دوره كعنصر فعال في التنمية العمرانية المستدامة.

1-1-5-6 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 بالمبنى التراثي، مع مراعاة خصوصية الطابع المعماري والتاريخي لقصر عبد الرحيم الدمرداش، بما يضمن توافق وظيفة إعادة الاستخدام مع قدرات المبنى ومتطلبات المنطقة.

1-1-1-5-6 السياسات التخطيطية والتنموية

فيما يخص قصر عبد الرحيم الدمرداش، تهدف السياسات التخطيطية والتنموية إلى:

1. 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 وتقليل العشوائية العمرانية المحيطة به.
٤. تعزيز دور القصر كنقطة جذب حضري ذات قيمة تاريخية.
٥. حماية المجال البصري للقصر من التعديلات البنائية.
٦. دعم دور القصر في تنشيط التنمية العمرانية المستدامة بالمنطقة.

2-1-1-5-6 السياسات الاجتماعية والاقتصادية

تنطلق السياسات الاجتماعية والاقتصادية من أهمية إعادة ربط القصر بالمجتمع المحلي، وتسعى إلى:

- تفعيل القصر كمبنى 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 المبنى.
- دعم الأنشطة الاقتصادية المرتبطة بالتراث والثقافة.
- تقليل الاعتماد على التمويل الحكومي من خلال تنويع مصادر الدخل.

2-1-5-6 اقتراحات التمويل لمشروعات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش – مبنى أثري)

نظراً لكون قصر عبد الرحيم الدمرداش مبنى أثرياً ذا قيمة تاريخية ومعمارية مُسجّلة، 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 والحفاظ الأولي، خاصة فيما يتعلق بالأعمال الإنشائية الدقيقة وترميم العناصر الأصلية، إلا أن الاكتفاء بهذا النمط من التمويل يعرض المشروع لخطر التوقف أو الإهمال لاحقاً، مما يستلزم البحث عن مصادر تمويل مساندة لا تتعارض مع الطبيعة الأثرية للمبنى، وعليه، تبرز أهمية التمويل غير المباشر المرتبط بوظائف ثقافية وتعليمية منخفضة التأثير، تسمح بتوليد عائد محدود يُستخدم في الصيانة والتشغيل، دون الإضرار بالقيمة الأثرية، وبذلك يصبح التمويل أداة للحفاظ طويل المدى، أيضاً هناك تمويل ذاتي أو غير مباشر لقصر عبد الرحيم الدمرداش، خصوصاً لأنه مبنى أثري يحتاج للحفاظ عليه، لكن، التمويل الذاتي المباشر قد يكون محدود لأنه قصر أثري، مش مشروع تجاري تقليدي. فالأفضل يكون التمويل متعدد المصادر وبطرق مبتكرة ومستدامة. إليك بعض الاقتراحات العملية:

1-2-1-5-6 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 بمقابل 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.

2-2-1-5-6 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 للحفاظ 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.

3-1-5-6 تفعيل دور المشاركة المجتمعية في المنطقة

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش – مبنى أثري)

في حالة المباني الأثرية، لا تقتصر المشاركة المجتمعية على الاستخدام المباشر، بل تمتد إلى حماية القيمة الرمزية والتاريخية للمبنى.

ويلاحظ أن قصر عبد الرحيم الدمرداش يعاني من ضعف إدراك المجتمع المحلي لقيمه الأثرية، نتيجة انعزاله داخل منطقة يغلب عليها الطابع الوظيفي الطبي.

ومن ثم، فإن تفعيل المشاركة المجتمعية يُعد وسيلة للحفاظ غير المادي على القصر، من خلال:

- تعزيز الوعي بأهمية المبنى كجزء من تاريخ المنطقة.
 - تحويل السكان من مستخدمين عابرين إلى حماة للمكان.
 - خلق علاقة وجدانية تحدّ من التعديات وسوء الاستخدام.
- وتُسهم هذه المشاركة في دعم القرارات الخاصة بوظيفة إعادة الاستخدام، بما يضمن توافقها مع طبيعة المبنى الأثرية وعدم تحميله بأنشطة تفوق قدرته الاستيعابية.

1-3-1-5-6 إيجابيات تفعيل المشاركة المجتمعية في قصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري:

1. تعزيز حماية القصر الأثري من الإهمال والتعديات نتيجة شعور المجتمع المحلي بالمسؤولية المباشرة تجاهه.
2. ضمان استمرارية الاستخدام الوظيفي للمبنى بما يحد من تدهوره الإنشائي والمعماري على المدى الطويل.
3. رفع مستوى الوعي المجتمعي بقيمة التراث العمراني وأهميته الثقافية والتاريخية داخل النسيج الحضري.
4. تحسين الصورة الذهنية للقصر والمنطقة المحيطة به من خلال دمجها في الأنشطة الثقافية والاجتماعية.
5. تحقيق عائد اقتصادي مستدام يسهم في تمويل أعمال الصيانة والترميم المستقبلية دون الاعتماد الكامل على الجهات الحكومية.
6. دعم الحرف والأنشطة التراثية وإتاحة مساحات للتدريب والتشغيل داخل القصر، بما يسهم في نقل الخبرات بين الأجيال.
7. تعزيز التماسك الاجتماعي عبر خلق مساحة مشتركة للتفاعل بين أفراد المجتمع المحلي والزوار.
8. زيادة فرص الجذب السياحي الثقافي وربط القصر بمسارات السياحة التراثية في المنطقة.

2-3-1-5-6 أهداف تفعيل دور المشاركة المجتمعية في قصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري:

1. تعزيز ارتباط المجتمع المحلي بالقصر الأثري من خلال إشراكه في أنشطة الحفاظ والإدارة، بما يرسّخ الإحساس بالانتماء والمسؤولية تجاه التراث العمراني.
2. رفع الوعي الثقافي والتاريخي بقيمة القصر المعمارية والاجتماعية، وتحويله من مبنى مهجور إلى عنصر فاعل في الحياة اليومية للمجتمع.
3. تحقيق الاستفادة الاجتماعية لمشروع إعادة التوظيف عبر تلبية احتياجات المجتمع المحلي وربط القصر بوظائف تخدمه فعلياً.
4. دعم الاقتصاد المحلي من خلال توفير فرص عمل مباشرة وغير مباشرة مرتبطة بالأنشطة الثقافية، الحرفية، والسياحية داخل القصر.
5. المساهمة في الحفاظ طويل الأمد على القصر عبر إشراك المجتمع في أعمال الصيانة والمتابعة، مما يقلل من مخاطر الإهمال أو التعديات.
6. 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.

4-1-5-6 بناء الفكر المؤسسي لعمليات اعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش - مبنى 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 مبنى أثرياً يستلزم:

- وضوح الجهة المسؤولة 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، ويمنع التعامل معه كمنبى قابل للتغيير الوظيفي الحر، ويتم عرض العوامل المؤثرة علي بناء الفكر المؤسسي لعمليات اعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية،وهي كالتالي:

1-4-1-5-6 العوامل التنظيمية والإدارية

هدفها: ضمان إدارة فعّالة ومستدامة للقصر.

- وضع هيكل إداري واضح لإدارة القصر وصيانتة.
- 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.

2-4-1-5-6 العوامل القانونية والتشريعية

هدفها: حماية القصر من أي انتهاك أو تغييرات غير مصرح 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 والفني المعروض.
- تطوير تشريعات تحفّز إعادة استخدام المباني الأثرية بشكل مستدام.

3-4-1-5-6 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 4-6 ملخص العوامل المؤثرة علي بناء الفكر المؤسسي لعمليات اعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية، المصدر : الباحثة**

العامل المؤثر	الهدف الاستراتيجي	تطبيقات عملية مقترحة
العوامل التنظيمية والإدارية	تعزيز الإدارة الفعّالة والمستدامة للقصر وضمان استمرارية أنشطته	وضع هيكل إداري منظم يشمل إدارة القصر وصيانتة- 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

العوامل القانونية والتشريعية	حماية القصر كمبنى أثري وضمان التزام الأنشطة بالقوانين والتشريعات	دوري لأداء القصر والأنشطة المقامة داخله. تطبيق قوانين حماية التراث والمباني الأثرية. إصدار تراخيص رسمية لأي نشاط ثقافي أو تجاري داخل القصر - صياغة عقود واتفاقيات واضحة مع الشركاء والرعاة لضمان الالتزام القانوني - حماية حقوق الملكية الفكرية للمحتوى الثقافي والفني - تطوير تشريعات تشجع على إعادة الاستخدام المستدام للمباني التراثية.
العوامل الإعلامية (الحفز والتشجيع)	زيادة الوعي المجتمعي وتعزيز مشاركة الجمهور في الحفاظ على القصر	إطلاق حملات إعلامية تبرز القيمة التاريخية والثقافية للقصر - استخدام وسائل التواصل الاجتماعي للترويج للفعاليات والمعارض - تقديم محتوى تعليمي وتنقيفي مثل فيديوهات، مقالات، وجولات افتراضية - تشجيع المجتمع المحلي على المشاركة والمساهمة في صيانة القصر - التعاون مع وسائل الإعلام لتسليط الضوء على مشاريع الترميم وإعادة الاستخدام.

5-1-5-6 العوامل التقنية والعمرانية لعمليات إعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية.

(تحليل تطبيقي على قصر عبد الرحيم الدمرداش - مبنى أثري)

- يفرض الطابع الأثري لقصر عبد الرحيم الدمرداش محددات تقنية وعمرانية صارمة، تجعل أي تدخل مرهوناً بمبدأ أقل تدخل ممكن.
- فالتقنيات المستخدمة يجب أن تكون قابلة للفك وغير دائمة، مع الحفاظ الكامل على العناصر الأصلية.
- ويظهر 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.

2-5-6 الاحتياجات والواجبات الخاصة بأصحاب المنطقة

1-2-5-6 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.

2-2-5-6 الأهداف المرتبطة باحتياجات وواجبات ملاك القصر الأثري

الأهداف:

- تحقيق توازن بين حقوق الملاك ومتطلبات الحفاظ على القيمة الأثرية والمعمارية للقصر.

- إشراك الملاك في عملية اتخاذ القرار المتعلقة بإعادة التوظيف والإدارة المستدامة للمبنى.
- توفير أطر قانونية وتنظيمية واضحة تضمن استدامة المبنى وتحمي مصالح المالك.
- دعم الملاك فنياً وإدارياً فيما يتعلق بأعمال الصيانة والترميم وفقاً للمعايير المعتمدة.

الواجبات:

- الالتزام بالتشريعات والقوانين المنظمة لحماية المباني التراثية.
- عدم إجراء أي تعديلات إنشائية أو معمارية دون الرجوع للجهات المختصة.
- الحفاظ على المبنى وصيانتها الدورية بما يمنع تدهوره أو فقدان قيمته التاريخية.

3-2-5-6 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 المقترحة.
- تحقيق عائد اقتصادي مستدام يساهم 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.

3-5-6 معايير التقييم لعمليات إعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة (قصر عبد الرحيم الدمرداش)

جدول (5-6) معايير التقييم لعمليات إعادة الاستخدام والتوظيف للمباني التراثية السكنية وذات القيمة دراسة حالة (قصر عبد الرحيم الدمرداش)، المصدر: من دراسات الباحث لحالة الدراسة

المعيار الرئيسي	المعيار الفرعي	مؤشرات القياس	محقق / غير محقق
المعايير الخاصة بقيمة المبنى التاريخية والتخطيط العام	تاريخ الانشاء	تبرع عبد الرحيم الدمرداش بالقصر عام 1928 م . قام ببناء المستشفى في سنة 1931م، وأنشئت كلية الطب بداخلها ثم صارت جزء من جامعة عين شمس فيما بعد عام 1950م. تبرع عبد الرحيم الدمرداش بالمستشفى قبل عام من رحيله، وظل القصر مهجوراً بعد وفاته يسكنه الحارس وعائلته وتلاءه أكفان الموتى [12].	✓ محقق القصر يعود لفترة ما بين الحربين ويعكس طرزا مميزة.
	الشخصية المترتبة	قام ببناء القصر والمستشفى واحد من رواد العمل الخيري والطبي في مصر. ولد عبد الرحيم الدمرداش في عام 1849 م، كان شخصية مصرية بارزة متعددة الأدوار.	✓ محقق
	الطابع وهوية الفراغ	يعكس الفراغ هوية المكان من خلال التصميم المعماري والعناصر الجمالية والزخرفية.	✓ محقق
		احترام العادات والتقاليد العمرانية لتعزيز الانتماء الثقافي.	✗ غير محقق
المعايير العمرانية	التسجيل الرسمي كمبنى تراثي	لم يتم تسجيل قصر عبد الرحيم الدمرداش كـ "مبنى تراثي" رسمياً، ولكن يُعتبر تحفة معمارية ذات قيمة تاريخية وثقافية.	✗ غير محقق
		كان قد تم تسجيله مسبقاً كمبنى تراثي ف قائمة وزارة الثقافة فقط بتاريخ 15 مارس 2003م.	
		لم يسجل حتي الان ضمن هيئة التنسيق الحضاري، ولم يلاقي اهتماماً من الجهات المختصة، الامر الذي يفوقه الي الهلاك والزوال بسبب الاهمال الشديد للقصر داخل	

	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 الحدائق.	البيئة العمرانية المحيطة	
غير محقق	تكون المسارات واضحة ومتصلة لتوجيه المستخدمين بسهولة.	سهولة الاستقراء	
محقق	تكون الحدود محددة لتعزيز الإدراك المكاني.	تحقيق عناصر كيفن لينش	
محقق	تكوين عقد لتعزيز الأنشطة الإنسانية في الفراغ.		
محقق	أحاطة الفراغ بمناطق متجانسة عمرانيا محددة للفراغ.		
محقق	تتوفر علامات مميزة لتسهيل التعرف على المكان وتوجيه الحركة.		
محقق	يتمتع المبني بطراز معماري نيو كلاسيكي مع عناصر عثمانية، وقد شاع استخدام هذا الطراز في القاهرة في عشرينات القرن العشرين.	الطراز المعماري	المعايير المعمارية
محقق	وقد استخدمت الزخارف الجصية والنقوش الخشبية الأصلية والتي يعود أنشائها إلى 1928م	العناصر الزخرفية	
محقق	يعاني المبني من مشاكل كثيرة، وقد تم عمل آخر تقييم انشائي للمبني في يونيو 2019 م، والذي أظهر عن وجود شروخ غير انشائية بالمبني.	الحالة الانشائية	
محقق	قد تم عمل دراسة أولية تمت في أكتوبر 2021 م، أظهرت إمكانية التقسيم الداخلي.	قابلية إعادة التوظيف	
محقق	شبكات الكهرباء والمياه تم تحديثها جزئيا في عام 2010 م.	توفر الخدمات	المعايير التخطيطية والتنموية
محقق	قد أجرت دراسات تقنية في عام 2022 م، حول إدخال أنظمة تكييف وانترنت.	أمكنة إدخال تقنيات حديثة	
غير محقق	تلبى الفراغات الاحتياجات النفسية للمستخدمين من خلال التصميم المريح والجذاب.	معايير ثقافية واجتماعية	المعايير الاجتماعية
غير محقق	تتضمن عناصر تحفز السلوكيات الاجتماعية الإيجابية وتخليد العمل الخيري وذكرى الشخصيات الرائدة بالعمل الخيري والاجتماعي.		
محقق	يخضع المبني لقانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن حماية المباني ذات الطابع المعماري، (المشروع ممكن ضمن وزارة الثقافة).		
محقق	يتطلب موافقة من جهاز التنسيق الحضاري ووزارة الاسكان، وفقا لتعديل 2018 م	توافق المشروع مع قوانين التراث	المعايير القانونية والتشريعية
محقق	يمنع تعديل الواجهات الخارجية حسب قرار حماية التراث الصادر في 2003 م.	التراخيص المطلوبة	
غير محقق	تقديرات أولية في 2021م تشير إلى تكلفة تقارب 12 مليون جنية مصري لإعادة ترميم القصر، وذلك بسبب الطابع التراثي وتكاليف الحرفيين المتخصصين.	القيود على التعديل	
غير محقق	تقديرات سنوية منذ عام 2022م تشير إلى تكلفة تشغيل وصيانة حوالي 500 ألف جنية مصري، قد يحتاج المبني لصيانة دورية ودقيقة.	تكلفة الترميم	معايير بناء الفكر
غير محقق	دراسة سوقية في 2023 م تشير إلى إمكانية تأجير الوحدات بسعر مرتفع (مناسب للاستخدام السكني الفاخر أو السياحي).	تكلفة الصيانة والتشغيل	المؤسسي والجنوبي الاقتصادية
محقق		العائد المتوقع	

ملخص الفصل السادس

تناول فصل الدراسة الميدانية تحليلاً شاملاً لقصر عبد الرحيم الدمرداش الأثري في إطاره العمراني والاجتماعي والاقتصادي، اعتماداً على دراسة الوضع الراهن للقصر والمنطقة المحيطة به. وقد بدأ الفصل بتقييم الحالة المعمارية والإنشائية للمبنى، وتحليل موقعه ضمن النسيج العمراني، بما في ذلك الارتفاعات، والكثافات البنائية، وأنماط استعمالات الأراضي المحيطة، بما أسهم في تكوين صورة دقيقة عن واقع القصر وإمكاناته الحالية، كما تضمن الفصل تحليلاً للقيمة المعمارية والتراثية للمباني المحيطة، وتحديد المباني ذات القيمة داخل المنطقة، إلى جانب رصد المشكلات المؤثرة على القصر، سواء التخطيطية أو العمرانية أو الاجتماعية والاقتصادية، فضلاً عن المشكلات القانونية والتشريعية، وهو ما انعكس على كفاءة استغلال القصر واندماجه في محيطه العمراني، 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 المباني 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 اللازمة 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 للانتقال إلى فصل التوصيات والذي يهدف إلى صياغة مقترحات 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 6-6 ملخص العوامل المؤثرة علي بناء الفكر المؤسسي لعمليات اعادة الاستخدام والتأهيل للمباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية، المصدر: الباحثة

العنوان الرئيسي	مضمون التحليل
الدراسات التحليلية لمنطقة الدراسة لقصر عبد الرحيم الدمرداش (الوضع الحالي)	تحليل الحالة المعمارية والإنشائية للقصر، ودراسة موقعه وعلاقته بالنسيج العمراني المحيط، ورصد أنماط الاستخدامات والمشكلات القائمة.
التحليل العام لحالة منطقة عبد الرحيم الدمرداش (المشاكل المؤثرة على القصر)	تحليل المشكلات التخطيطية والعمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتشريعية المؤثرة على القصر والمنطقة المحيطة، وتحديد التحديات الرئيسية لإعادة التأهيل.
تحديد الأهداف العامة لإعادة استخدام وتأهيل قصر عبد الرحيم الدمرداش وحل مشكلات إعادة تأهيل القصر	صياغة أهداف إعادة الاستخدام والتأهيل في ضوء نتائج التحليل، مع طرح حلول مبدئية تحقق التوازن بين الحفاظ على القيمة التراثية ومتطلبات الاستخدام المعاصر.
تحديد الأهداف المستخلصة بشكل تطبيقي للمعايير المقترحة للاستدامة من خلال الاستفادة من نماذج إعادة الاستخدام للمباني السكنية التراثية ذات القيمة التاريخية	استخلاص معايير الاستدامة القابلة للتطبيق اعتمادًا على التجارب والنماذج المشابهة، وربطها بخصوصية القصر محل الدراسة.

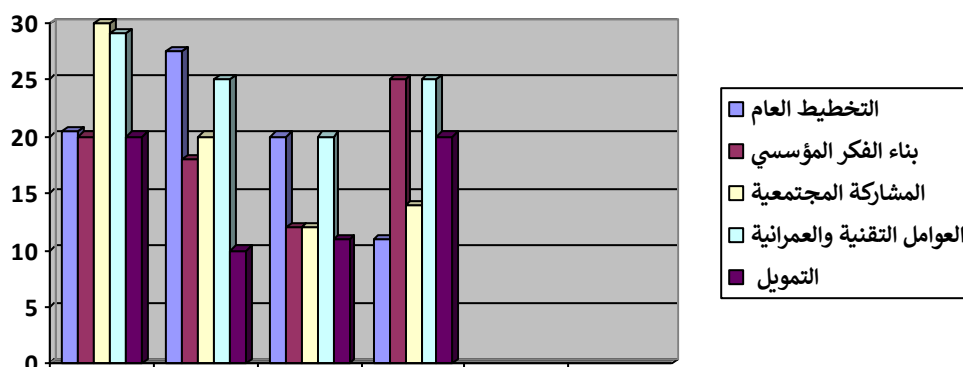
الباب الثالث (الفصل السابع)
النتائج والتوصيات

المقدمة

يهدف هذا الفصل إلى عرض وتحليل نتائج الدراسة الميدانية الخاصة بتقييم 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 ومحدودية إشراك المجتمع المحلي في عمليات إعادة الاستخدام، أما العوامل التقنية والمعمارية فقد حققت نتائج متوسطة إلى مرتفعة، بما يدل على قابلية المبنى من الناحية المعمارية 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.

المعيار	مستوى التحقق	الدلالة التخطيطية والمعمارية
التخطيط العام	مرتفع	يعكس وضوح الإطار العمراني للموقع وإمكانية دمج القصر ضمن النسيج الحضري المحيط، بما يدعم فرص إعادة الاستخدام الوظيفي.
بناء الفكر المؤسسي	متوسط	يشير إلى ضعف التنسيق بين الجهات المعنية وغياب إطار مؤسسي متكامل لإدارة المباني التراثية، مما يؤثر على استدامة إعادة الاستخدام.
المشاركة المجتمعية	متوسط	يدل على محدودية إشراك المجتمع المحلي في عمليات اتخاذ القرار، مع وجود فرص لتنفيذ دور المجتمع في دعم المشروع.
العوامل التقنية والمعمارية	متوسط إلى مرتفع	يوضح قابلية القصر من الناحية المعمارية والإنشائية لإعادة التأهيل، مع الحاجة إلى تدخلات تحفظ القيم التاريخية والمعمارية.
التمويل	منخفض	يعكس غياب آليات تمويل مستدامة ومتخصصة تتناسب مع طبيعة المبنى الأثري، مما يمثل أحد أبرز معوقات إعادة الاستخدام.

يوضح التحليل المقارن تباين مستويات تحقق المعايير، حيث يتصدر معيار التخطيط العام قائمة المعايير الأكثر تحققاً، 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 وتخطيطية 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 المبنى 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 المقترحة ويضعف من استدامتها على المدى الطويل، رغم ما يمتلكه المجتمع المحيط من إمكانات يمكن توظيفها لدعم إعادة الاستخدام. وفيما يتعلق بهدف الدراسة الخاص بتقييم آليات التمويل، أظهرت النتائج أن التمويل يمثل التحدي الأكبر أمام إعادة استخدام القصر، حيث يفتقر الوضع الراهن إلى نماذج تمويل مبتكرة ومستدامة تتناسب مع طبيعة المبنى 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 متكاملة فيها الأبعاد التخطيطية، الإدارية، الاجتماعية، والاقتصادية لتحقيق إعادة استخدام فعالة ومستدامة.

جدول (2-7): تحليل نتائج الدراسة في ضوء الاهداف 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 ومعمارية تسمح بإعادة الاستخدام، إلا أن هذه المقومات تحتاج إلى إطار تنظيمي داعم لتحويلها إلى مشروع فعال.
تحليل الأبعاد المؤسسية والإدارية لإدارة المباني التراثية	تحقيق متوسط لمعيار 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 الاستخدام	تحقيق مستوى متوسط لمعيار المشاركة المجتمعية	يشير إلى محدودية إشراك المجتمع المحلي في اتخاذ القرار، وهو ما يؤثر سلباً على القبول المجتمعي واستمرارية مشروعات إعادة الاستخدام.
تحليل آليات التمويل المناسبة للمباني التراثية	انخفاض واضح في معيار التمويل	يبرز التمويل كأحد أبرز معوقات إعادة الاستخدام، ويؤكد الحاجة إلى تبني آليات تمويل غير تقليدية تتناسب مع طبيعة المباني ذات القيمة التاريخية.
الوصول إلى رؤية شاملة لإعادة استخدام المستدام	تباين مستويات تحقق المعايير	يؤكد أن إعادة استخدام القصر لا يمكن أن تعتمد على بعد واحد، بل تتطلب تكاملاً 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 تفصيليًا في الفصل التالي.

جدول (3-7): استنتاجات تحليلية تمهيدية للبدائل المقترحة، المصدر: الباحثة – إعداد تحليلي.

المعيار	الاستنتاج الرئيسي	الدلالة على البدائل المقترحة
التخطيط العام	يملك القصر موقعًا وإطارًا عمرانيًا يسمح بإعادة دمج داخل النسيج الحضري	إمكانية اقتراح بدائل استخدام تتكامل مع الأنشطة المحيطة دون الإخلال بالقيمة الأثرية.
العوامل التقنية والمعمارية	القصر قابل للتأهيل مع الحفاظ على خصائصه المعمارية	توجيه البدائل نحو إعادة استخدام تكفي للحفاظ 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	محدودية 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 منطلقًا لصياغة بدائل وآليات التدخل المقترحة لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش. وتتمثل هذه الاستنتاجات في أن القصر يمتلك 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 جزءًا من منظومة عمرانية وثقافية متكاملة، بما يضمن تحقيق التوازن بين الحفاظ على القيمة الأثرية ومتطلبات الاستخدام المعاصر. وعليه، فإن البدائل المقترحة في الفصل التالي تنطلق من هذه الاستنتاجات، وتسعى إلى تقديم آليات عملية وقابلة للتطبيق تدعم إعادة استخدام القصر في إطار تنموي مستدام يحترم خصوصيته التاريخية والمعمارية.

نتائج البحث والدراسة الميدانية

المحور الأول: القيمة التاريخية والمعمارية للقصر

١. التحليل المعماري:

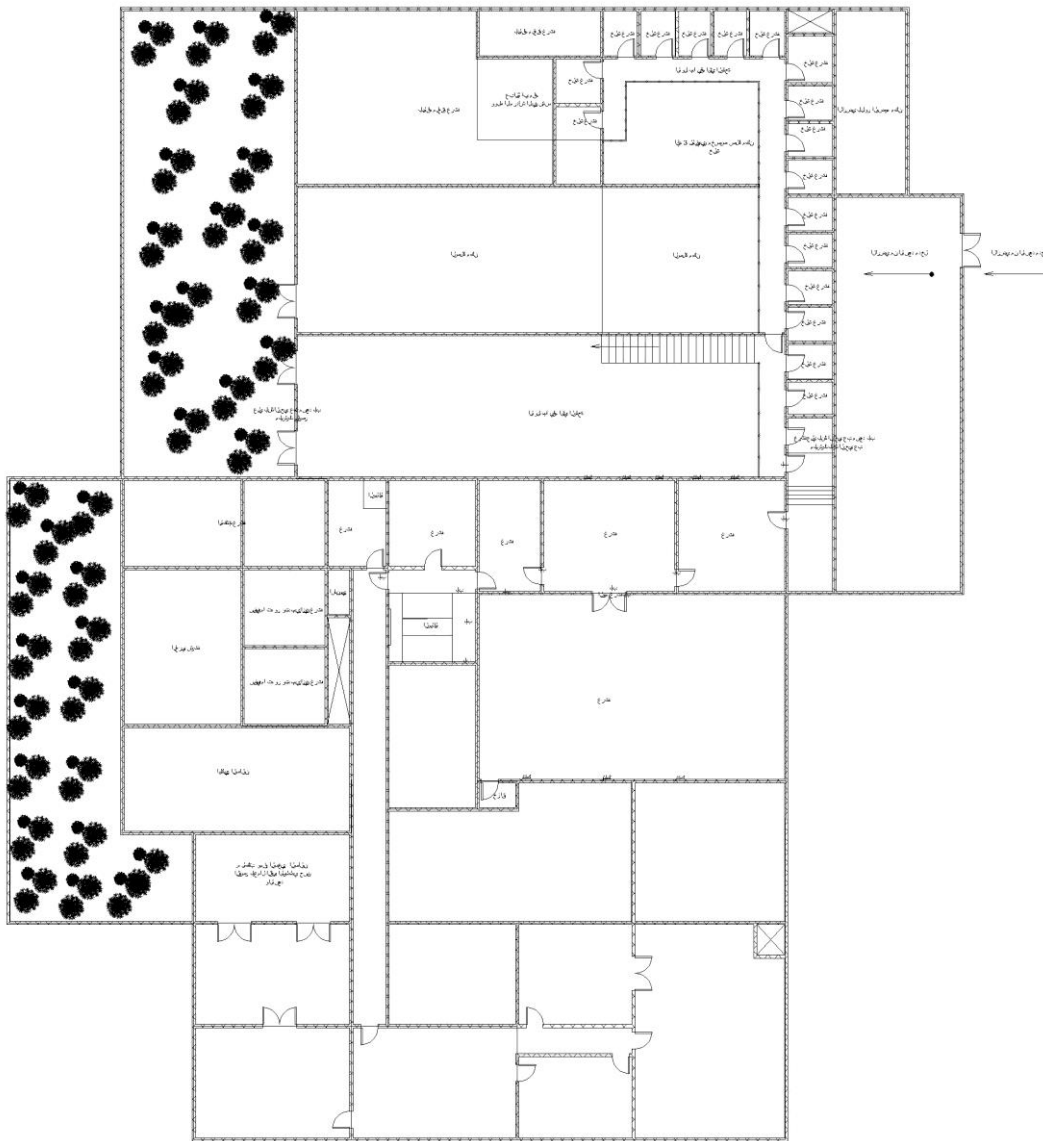
- قصر عبد الرحيم الدمرداش يمثل نموذجًا متميزًا من عمارة عشرينيات القرن العشرين ويتميز بتفاصيل معمارية فريدة تشمل الواجهات المزخرفة، الأقواس، الأعمدة الداخلية والنوافذ المزججة.



شكل 2-7 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 الكبرى للأنشطة الاجتماعية، والغرف الصغيرة للمعيشة الخاصة، مع ممرات واسعة تربط بين أجزاء القصر المختلفة.



شكل (3-7): 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 يُقدَّر عدد الغرف بنحو أربعين غرفة تقريباً، وهو ما يعكس الطابع السكني الكبير للقصر ووظيفته الاجتماعية والدينية في آنٍ 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 عددًا 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 سُلَّم رئيسي يقع في نهاية الممر المقابل للمدخل، وهو ما يعزز وضوح التسلسل الحركي داخل المبنى ويربط بين الأدوار المختلفة.
- يحتوي القصر على صالون رئيسي كبير مخصص للاستقبال الرسمي، إلى جانب صالون أصغر حجمًا يُرجَّح 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 تُستخدم كمكتبة، تحتوي على ما يقرب من سبعة آلاف كتاب في مجالات دينية وثقافية متعددة، ما يؤكد الدور الثقافي والعلمي للمبنى إلى جانب وظيفته السكنية.
- توجد غرفة مخصصة للضيافة تضم بداخلها متحفًا مصغَّرًا لعبد الرحيم الدمرداش، يحتوي على مقتنيات شخصية وتاريخية، بما يعزز القيمة التوثيقية والتراثية للقصر.
- يحيط بالقصر من مختلف الجهات تراسات وشرفات خارجية، تشكل عنصرًا معماريًا مهمًا في تصميم المبنى، وتساهم في تحسين التهوية الطبيعية والاتصال البصري بين الداخل والخارج.
- تُقدَّر المساحة الإجمالية لقصر عبد الرحيم الدمرداش بما لا يقل عن 800 متر مربع تقريبًا، وهو ما يعكس ضخامة المبنى وأهميته المعمارية ضمن النسيج العمراني المحيط.

٢. التحليل التاريخي والاجتماعي:

- القصر يجسد ارتباط المبنى بالهوية الاجتماعية والثقافية للمجتمع المصري في تلك الفترة ويعكس مكانة مؤسسه والمجتمع المحيط به.
- المقارنة مع الإطار النظري تشير إلى أن القصر يعد مثالًا حيًا لكيفية دمج الجوانب الاجتماعية مع التصميم المعماري، بما يعزز فهم العلاقة بين المبنى والمجتمع المحلي.

خلاصة المحور الأول:

- يتضح أن القصر يحمل قيمة تاريخية ومعمارية كبيرة، ويحتاج إلى صيانة دقيقة للحفاظ على هذه الهوية.



شكل 4-7 يوضح احتياج القصر الي 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

١. التحليل الإنشائي والوظيفي:

- الدراسة الميدانية أظهرت أن القصر يحتفظ بـ الصلابة الإنشائية الأساسية، لكن بعض الأجزاء تحتاج إلى تقوية الأعمدة والأسقف والأرضيات لضمان السلامة عند الاستخدام المستقبلي.

- المساحات الداخلية (القاعات الكبرى، الممرات، الأفنية) توفر إمكانيات كبيرة لتحويلها إلى ورش حرفية، مراكز تعليمية، أو قاعات عرض ثقافية.



شكل 5-7 بعض الاماكن بالقصر التي تحتاج لتقوية 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 الدرب 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:

- الإمكانيات المكتشفة توفر فرصاً كبيرة لإعادة التوظيف بشكل مستدام.
- أي تصميم جديد أو تعديل داخلي يجب أن يكون قابلاً للعكس بحيث يمكن استعادة الحالة الأصلية عند الحاجة.

المحور الثالث: التحديات والصعوبات

١. الحالة الإنشائية:
 - بعض أجزاء القصر أظهرت تآكلاً في العناصر الخرسانية والحجرية، وتشققات في الجدران والأسقف.
 - تحتاج هذه الأجزاء إلى تقوية هيكلية باستخدام طرق هندسية محافظة على الشكل الأصلي مثل التدعيم الداخلي للأعمدة أو استخدام مواد خفيفة بديلة للأجزاء التالفة.



شكل 6-7 تشققات الجدران وتهالك المفردات المعمارية للقصر المصدر: الباحثة

٢. المشكلات القانونية والتشريعات:
 - المباني التراثية مثل قصر الدمرداش تخضع لقيود صارمة على التغيير في الواجهة أو التوسع 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 (كالكهرباء، 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 الدمر داش وقصر عبد الرحيم الدمر داش المصدر: الباحثة

مشاكل منطقة القاهرة الخديوية																	منهج استرشادي لتأثير المنهجية على مشاكل منطقة الدمر داش وقصر عبد الرحيم الدمر داش	المنهجية المقترحة لاستدامة وإعادة استخدام المباني التراثية السكنية وذات القيمة التاريخية (قصر عبد الرحيم الدمر داش)
مشاكل تقنية وعمرانية												مشاكل بناء الفكر المؤسسي		مشاكل التخطيط العام للمشروعات				
- التحول في الوظائف الداخلية الى وظائف غير مناسبة وترك القصر مهجورا.	- الالتفات الاعلانية بسبب التلوث البصري	- التزايد لارتفاعات المباني الطبية حول القصر بسبب تلوث بصري	مشاكل التأثير على الطبع العام	- وقوف الباعة الجائلين بسبب مشاكل لائزاترين والمرضى.	- وجود أماكن لانتظار السيارات بشكل عشوائي.	- التعدي على الفراغات العمرانية من العاملين وزوار المستشفى.	- المشاكل الناتجة عن وجود الحركة الكثيفة للسيارات	- عدم الاستغلال الأمثل للقصر نفسه وللحديقة الداخلية له.	- تدهور بعض المباني وظهور الجوانبات.	- وجود ارتفاعات مستحثة بالمنطقة تشوه الصورة البصرية للقصر.	- ظهور مبان جديدة بالمنطقة مخافة الاتجاهات المعمارية عن القصر	- وجود قوانين ولوائح تسبب من خلالها المنطقة	- تأثير مشاكل الانتشار الحضري على المنطقة	- مشاكل الاجار القديم والتغيرات في الاستعمالات	- المشاكل الناتجة عن ارتفاع القيمة الاقتصادية	- عدم وجود فريق عمل تخطيطي بالمنطقة		
○	○	○	○	●	○	○	○	○	●	○	○	●	○	○	○	●		
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	إعادة دمج القصر ضمن الهيكل التخطيطي العام لمنطقة العباسية.	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	تحسين شبكة الحركة والوصول إلى القصر وتقليل العشوائية العمرانية المحيطة به.	
●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	توزيع الموارد (الاستثمار الحقيقي لمنطقة الدمر داش كقلب جوهري وتقني للقاهرة)	
●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تقليل الاعتماد على التمويل الحكومي من خلال تنويع مصادر الدخل.	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تحقيق عائد اقتصادي يضمن استدامة صيانة وتشغيل المبنى.	
●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	استثمار الموارد والامكانيات بالمنطقة	
●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- الجهات الحكومية (توفير الخدمات والتسهيلات والاشراف على المشروعات)	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	المنح الدولية والمحلية مع مشاركة الجهات المعنية والشراكة مع الجهات الثقافية	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	التسويق الرقمي والتبرعات مع مشاركة المجتمع بكافة فئاته (برامج التوعية)	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	ضمان استمرارية الاستخدام الوظيفي للمبنى	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تعزيز التماسك الاجتماعي عبر خلق مساحة مشتركة للتفاعل.	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تعزيز التكامل بين القيم التراثية والمتطلبات المعاصرة	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	إظهار الموارد التاريخية للمنطقة لإشعار السكان وزوار المستشفى بالمسؤولية.	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تشجيع المبادرات المجتمعية والثقافية	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	وضع هيكل إداري واضح لإدارة القصر وصيافته عمل لجنة للاشراف بالمنطقة)	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تطوير خطط تشغيلية تشمل الصيانة، الأمن، والجولات السياحية.	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	تنظيم شراكات مع جهات ثقافية أو تعليمية لتنفيذ استخدام القصر	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	وضع سياسات متابعة وتقييم مستمر لأداء القصر والأنشطة داخله.	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- عمل مجالس أهلية (تنشيط دور المشاركة المجتمعية)	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- وضع قوانين تجمع بين السياسات للمناطق ذات القيمة التاريخية ومفاهيم التنمية المستدامة	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- التشجيع غير المباشر (مساعدة الحكومة المستثمرين في اجراء المشروعات	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- تعبئة الرأي العام (تفعيل دور الاعلام في إثارة القضايا الخاصة بالمنطقة)	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- الجوائز والمكافآت (التحفيز عن طريق المكافآت لاصحاب المنطقة)	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- سياسات تربط بمواد وتكوين المبنى التاريخي	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- سياسات تربط بين المبنى والمنطقة المحيطة	
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	- سياسات تربط بالنطاق العمراني المحيط	

جدول 4-1 منهج إسترشادي لدراسة تأثير المنهجية على مشاكل منطقة الدمرdash
(قصر عبد الرحيم الدمرdash)

- تأثير مباشر
- تأثير غير مباشر

نتائج البحث

أثبتت نتائج الدراسة النظرية والتطبيقية، اعتمادًا على التحليل الموقعي وجمع البيانات المباشرة من القصر أن إعادة الاستخدام المستدام للمباني التراثية السكنية تمثل أداة فعالة للحفاظ على الهوية العمرانية وتحقيق الجدوى الاقتصادية والاجتماعية في آن واحد. ويُعد قصر عبد الرحيم الدمرdash نموذجًا واضحًا لهذه النتائج، حيث أظهرت البيانات التي تم جمعها من الموقع توافقًا مع المحاور الأساسية للدراسة على النحو الآتي:

• التخطيط الاستراتيجي

أظهرت الزيارات الميدانية وغياب أي مستندات تخص خطط سابقة للحفاظ أو إعادة التوظيف أن القصر يفتقر إلى رؤية واضحة لإدارته، وهذه النتيجة جاءت مباشرة من تحليل الباحثة للواقع الموقعي، مما يدعم ضرورة تبني رؤية وطنية طويلة المدى تتكامل فيها الجوانب التشريعية والاقتصادية والاجتماعية لحماية المباني ذات القيمة.

• تنوع 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 فعلي للعناصر الداخلية ومسارات الحركة، مما يؤكد ما توصلت إليه الدراسة حول مرونة إعادة الاستخدام وضمان استدامة المبنى.

• 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 التاريخي والوثائقية المتاحة، مما يعزز دور المباني التراثية السكنية في دعم السياحة الثقافية.

• الجدوى الاقتصادية

أظهرت الدراسة السوقية - التي أجرتها الباحثة بالاعتماد على مقارنات أسعار الإيجارات في المنطقة وتكاليف الترميم- إمكانية تحقيق عائد اقتصادي جيد عند إعادة توظيف القصر، هذه النتيجة قائمة على تقديرات ميدانية وليست مقتبسة من أي تقرير مؤسسي.

• البعد الاجتماعي

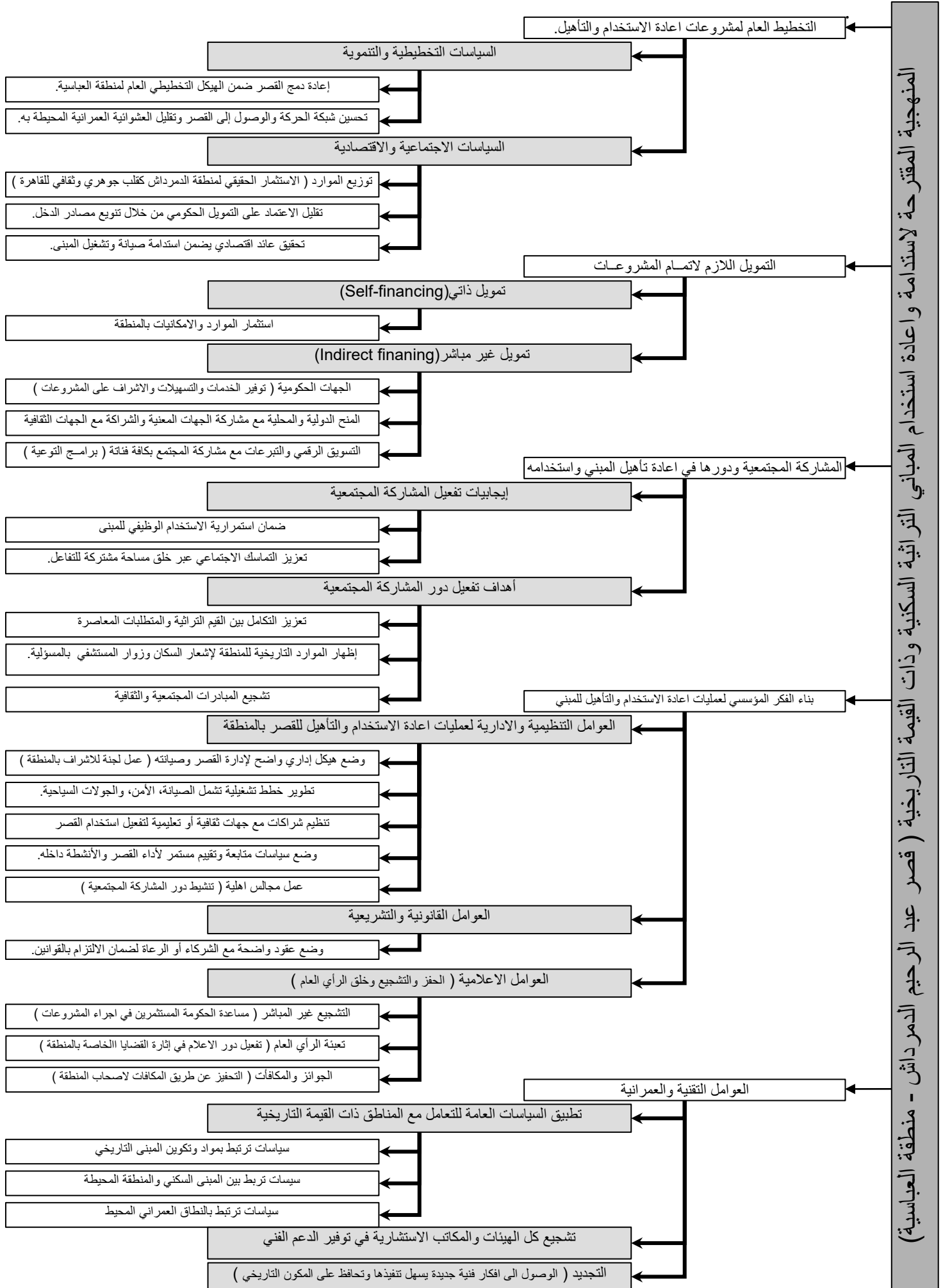
أوضحت نتائج الاستبيان والمقابلات غير الرسمية (مع سكان محيط القصر) أن إحياء المبنى وتحويله إلى مركز خدمي أو ثقافي يمكن أن يساهم في تعزيز الذاكرة الجمعية وربط المجتمع بتاريخ المكان. هذه النتيجة مبنية على أدوات بحثية استخدمتها الباحثة مباشرة.

• الاستدامة البيئية والمعمارية

أثبت 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 فعلي 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 مُسجّل رسميًا لدى جهاز التنسيق الحضاري، وهذه نتيجة تحليلية مباشرة من مراجعة الباحثة للوثائق والموقع، مما يؤكد الحاجة إلى تطوير معايير واضحة ومتسقة لتسجيل وحماية المباني ذات القيمة.



ملخص الفصل

أظهرت نتائج الدراسة النظرية والتطبيقية أن قضية إعادة تأهيل وتوظيف المباني السكنية التراثية في مصر تتجاوز إطارها المعماري والعمراني، لتشكّل محورًا مركزيًا يرتبط بالهوية الثقافية والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وبالنظر إلى حالة قصر عبد الرحيم الدمرداش، تبين أن الواقع العملي لا يعكس الصيغة المثالية التي تطرحها التقارير الرسمية، مما أبرز فجوات مهمة أثرت مباشرة في مناقشة النتائج.

أولاً: نقاط القوة التي أكدت نتائج الدراسة

أظهر التحليل الموقعي أن المباني السكنية التراثية - ومنها القصر محل الدراسة - تمثل ذاكرة مكانية حقيقية 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 للحفاظ.

كما أثبتت النتائج أن إعادة الاستخدام تمثل بديلاً بيئياً مستداماً مقارنة بالبناء الجديد، نظراً لاحتفاظ المباني بعناصرها الإنشائية الأصلية وانخفاض استهلاك الطاقة والمواد، وهذه نتيجة ظهرت بوضوح في التقييم الموقعي 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 مُسجلة رسمياً على الرغم من خضوعها 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 للواقع الميداني والوثائق المتاحة.

رابعاً: توصيات مستندة إلى التحليل النقدي

- 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 والألوية.
 ٣. إطلاق برامج شراكة بين القطاعين العام والخاص لتمويل إعادة التوظيف.
 ٤. استحداث آليات تشريعية جديدة تضمن تسجيل المباني تلقائياً فور ثبوت قيمتها العمرانية.
 ٥. تبني حلول تصميمية مبتكرة تحقق التوازن بين الأصالة التاريخية ومتطلبات الاستخدام الحديث.

خامساً: حدود الدراسة وآفاق 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 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 بدائل 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 للمبنى الأثري.

الأسس الحاكمة لاختيار البدائل المقترحة

تعتمد عملية اختيار بدائل إعادة الاستخدام على مجموعة من الأسس الحاكمة المستخلصة من نتائج تقييم المعايير، والتي تضمن عدم تعارض الاستخدام المقترح مع القيم الأثرية والمعمارية للقصر. وتتمثل هذه الأسس في تحقيق التوافق الوظيفي مع طبيعة المبنى، والحفاظ على عناصره التاريخية، وضمان القابلية للتنفيذ والاستدامة على المدى الطويل.

جدول (8-1): الأسس الحاكمة لاختيار بدائل إعادة الاستخدام، المصدر/ الباحثة عن الاستطلاعات الميدانية.

الأساس	التفسير التحليلي
الحفاظ على القيمة الأثرية	ضرورة احترام العناصر المعمارية الأصلية وعدم المساس بالخصائص التاريخية للمبنى.
التوافق التخطيطي	ملاءمة الاستخدام المقترح للسياق العمراني المحيط والنسيج الحضري للمنطقة.
القابلية الوظيفية	قدرة القصر على استيعاب الوظيفة الجديدة دون تدخلات جذرية.
الاستدامة الاقتصادية	إمكانية توفير مصادر تمويل وتشغيل مستدامة للاستخدام المقترح.
القبول المجتمعي	توافق البديل مع احتياجات وتطلعات المجتمع المحلي المحيط.
المرونة المستقبلية	قابلية الاستخدام للتطوير أو التكيف مع متغيرات مستقبلية.

البدائل 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. ويعد هذا البديل من أكثر البدائل توافقاً مع طبيعة المباني الأثرية، حيث يعتمد على استخدامات ذات كثافات منخفضة وتدخلات معمارية محدودة.

التحليل:

يتوافق هذا البديل بدرجة كبيرة مع معيار الحفاظ على القيمة الأثرية، إلا أنه يواجه تحديات تمويلية وتشغيلية تتطلب دعماً مؤسسياً 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:

يحقق هذا البديل توازناً نسبياً بين الحفاظ على المبنى وتفعيله وظيفياً، كما يعزز من استدامة الاستخدام من خلال دمج 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 وتنظيماً دقيقاً للأنشطة لتجنب الضغط على المبنى الأثري.

البديل الرابع: الاستخدام التعليمي المتخصص (مدرسة تلميذ تراثية)

يقترح هذا البديل إعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش كمدرسة تلميذ أو مركز تدريبي صحي متخصص، مع التركيز على الجانب التعليمي والتأهيلي، مع الحفاظ على الطابع المعماري والقيمة التاريخية للمبنى، ويستند هذا المقترح إلى الموقع المميز للقصر داخل نطاق منطقة الدمرداش، التي تضم عددًا من المستشفيات التعليمية والطبية الكبرى، مما يحقق تكاملاً وظيفياً بين القصر والمحيط العمراني، ويعزز من فرص نجاح الاستخدام المقترح، كما يتيح هذا البديل توظيف الفراغات الداخلية الواسعة للقصر في أنشطة تعليمية منخفضة الكثافة نسبياً، مثل القاعات 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 تفعيل الوظيفي المستدام، كما يساهم في توفير مورد تعليمي يخدم المجتمع المحلي 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 تُحدث ضغطاً إنشائياً أو تشويهاً للقيمة المعمارية للمبنى.

التقييم المقارن للبدائل المقترحة

في إطار السعي لاختيار أنسب بديل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، تم إجراء تقييم مقارن للبدائل المقترحة 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 والسياق العمراني المحيط، وبشكل 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 التعليمي	البديل الثقافي	بديل مدرسة التلميذ
الحفاظ على القيمة الأثرية	متوسط إلى مرتفع	مرتفع	مرتفع	مرتفع
التوافق التخطيطي	مرتفع	متوسط إلى مرتفع	مرتفع	مرتفع
الاستدامة الاقتصادية	مرتفع	متوسط	منخفض	مرتفع
متطلبات الإدارة	مرتفعة	متوسطة	منخفضة	متوسطة
القبول المجتمعي	مرتفع	مرتفع	متوسط	مرتفع جداً
التقييم العام	ممتاز	جيد جداً	جيد	جيد جداً إلى ممتاز

يوضح التقييم المقارن للبدائل المقترحة وجود تباين واضح في مدى تحقيق كل بديل لمعايير إعادة استخدام المباني 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 استدامته 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.

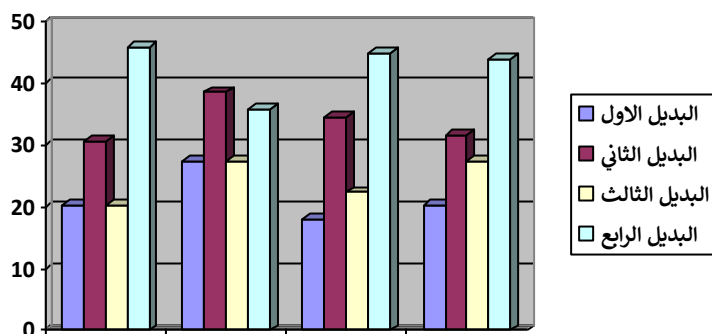
كما تشير نتائج التقييم إلى أن البديل متعدد الوظائف يمثل نموذجاً متكاملًا من حيث تنوع الأنشطة ومصادر التمويل، إلا أن تعدد الاستخدامات داخله قد يفرض ضغوطاً تشغيلية وإدارية على المبنى الأثري، ويتطلب مستوى مرتفعاً من التنظيم المؤسسي لضمان عدم تعارض الأنشطة مع الخصائص المعمارية والتاريخية للقصر، وفي هذا الإطار، يبرز بديل إعادة استخدام القصر كمدرسة تلميذ 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 فعالية 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 أنسب البدائل لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، لقدرته على تحقيق تكامل فعال بين الأبعاد التخطيطية، والمعمارية، والاجتماعية، والاقتصادية مع الحفاظ على الخصائص الأثرية للمبنى 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، وعددًا من المرضى والمتريدين 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 والتعليمية القائمة، مع الحفاظ على الطابع التاريخي والمعماري للمبنى. 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 المبنى الأثري.

وبناءً على التكامل بين نتائج التقييم المقارن للبدائل المقترحة ونتائج الاستبيانات الميدانية، يتأكد ترجيح بديل **مدرسة التمريض التراثية** كخيار مناسب لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش، لما يحققه من توافق بين متطلبات الحفاظ على المبنى، واحتياجات المجتمع المحلي، ومتطلبات الاستدامة الوظيفية والاقتصادية على المدى الطويل.



شكل توضيحي 8-1 يوضح نتائج استبيانات حول تفضيل إعادة استخدام القصر كمدرسة تمريض تراثية، المصدر: الباحثة اعتماداً 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 للمبنى وتفعيله وظيفيًا في إطار تعليمي صحي مستدام.

فلسفة وأهداف إعادة الاستخدام المقترح (مدرسة تمريض تراثية).

- الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية لقصر عبد الرحيم الدمرداش.
 - دعم المنظومة التعليمية الصحية بمنطقة الدمرداش.
 - تحقيق استدامة وظيفية واقتصادية للمبنى.
 - تعزيز القبول والمشاركة المجتمعية.
- البرنامج الوظيفي المقترح للقصر (مدرسة تمريض تراثية).

يهدف البرنامج الوظيفي المقترح لإعادة استخدام قصر عبد الرحيم الدمرداش إلى تحقيق التكامل بين التعليم والتدريب، الثقافة، والحفاظ على التراث المعماري. يعكس البرنامج فهماً معمقاً لطبيعة المبنى 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 أجنحة القصر التي تتميز بالارتفاعات والسقف المزخرف الطبيعي، ما يعزز من جودة البيئة التعليمية.

يتم ربط القاعات بمسارات واضحة لتسهيل الحركة الداخلية وتفاذي التداخل بين الفصول المختلفة، مع الحفاظ على عناصر التراث البارزة مثل الزخارف والنوافذ التاريخية.

فراغات تدريب غير إكلينيكي (معامل تمرير تعليمية خفيفة):

تشمل المعامل التدريب على مهارات التمريض الأساسية والتطبيقات العملية غير الإكلينيكية، دون التأثير على الهيكل المعماري للمبنى.

يتم توظيف المعامل في أجنحة ثانوية للقصر لضمان الفصل بين النشاط العملي والتجربة التراثية، مما يحافظ على سلامة المبنى 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):

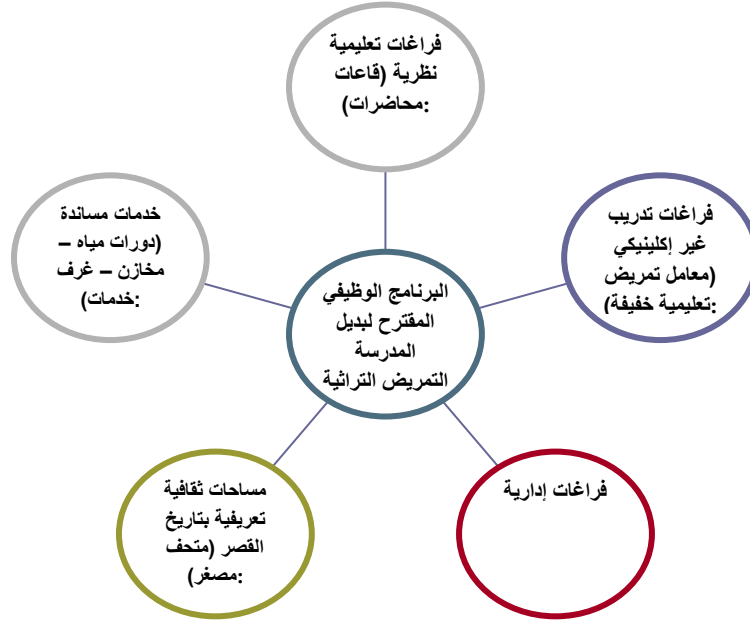
يتم تخصيص جزء من القصر ليكون متحفاً مصغراً يبرز القيم المعمارية والتاريخية للقصر، ويقدم محتوى عن تطور مهنة التمريض في مصر.

يسهم هذا الفراغ في تعزيز الوعي الثقافي لدى الطلاب والزوار، ويدمج التعليم النظرية مع الخبرة البصرية والتجربة التراثية.

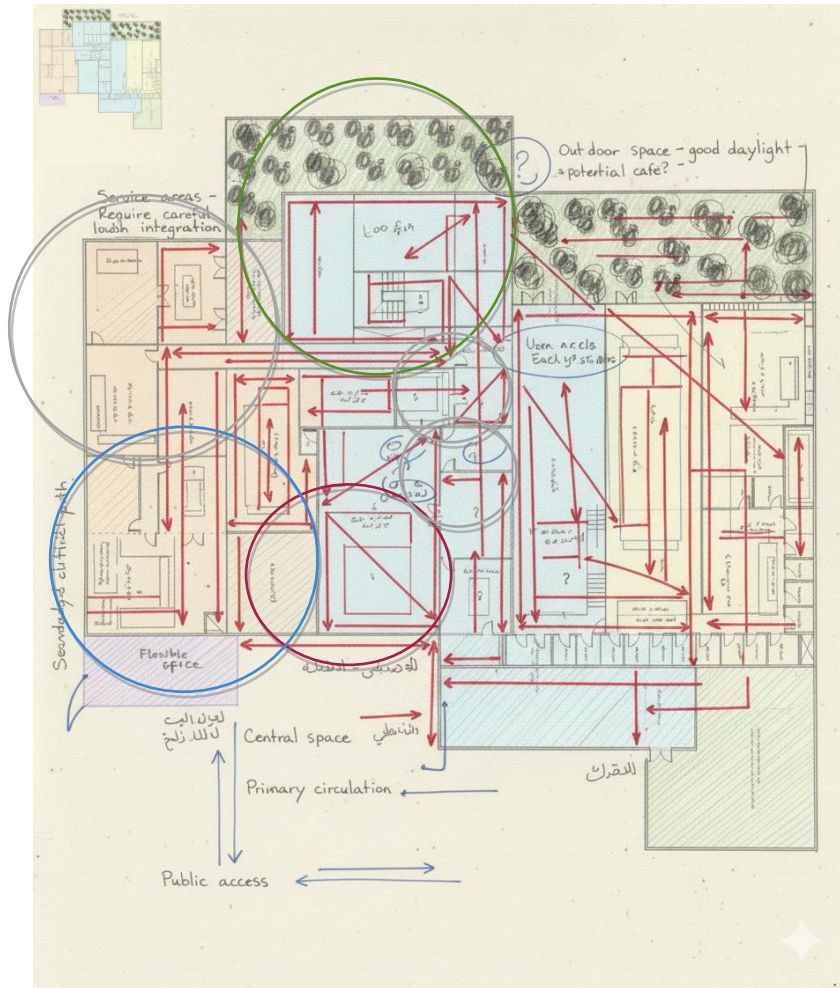
خدمات مساندة (دورات مياه - مخازن - غرف خدمات):

تم توزيع الخدمات المساندة بشكل استراتيجي لدعم جميع الأنشطة دون التأثير على المسارات التعليمية أو التجربة التراثية.

يشمل ذلك مرافق صحية، مخازن للمعدات التعليمية، وغرف للصيانة، مع مراعاة سهولة الوصول إليها من قبل الموظفين والخدمات دون التدخل في الحركة العامة للزوار والطلاب.



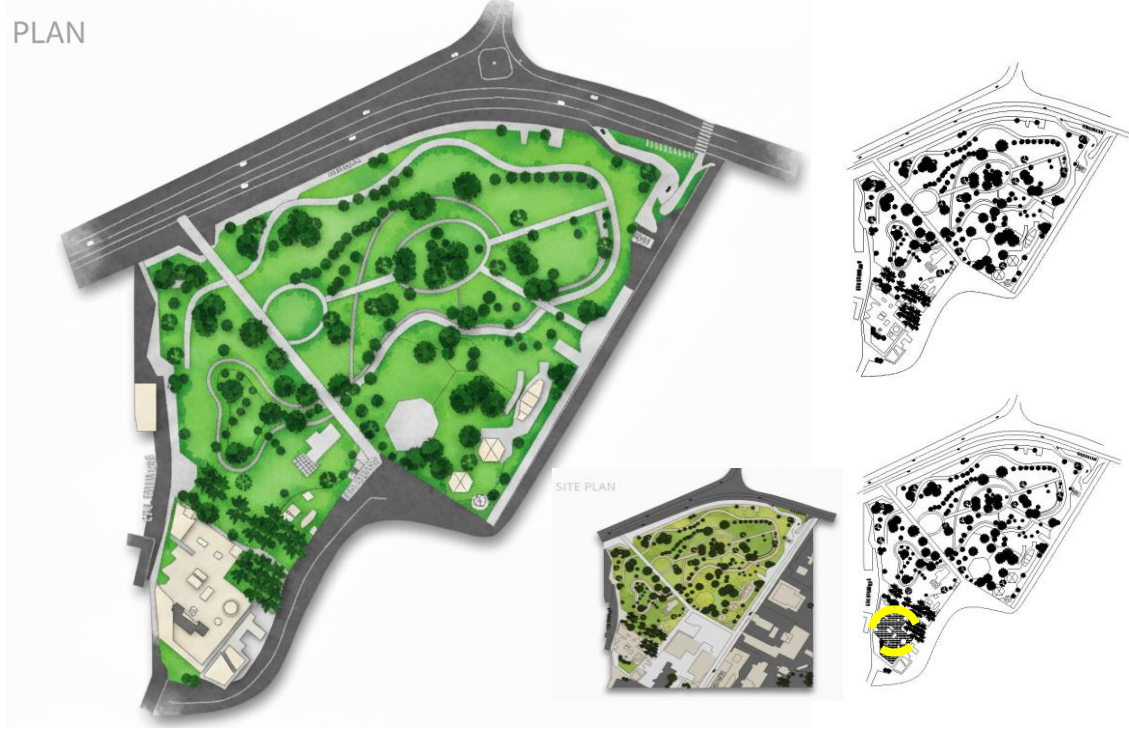
شكل توضيحي 2-8 البرنامج الوظيفي المقترح للبديل الرابع، المصدر: الباحثة



شكل 1-8 البرنامج الوظيفي المقترح للبديل الرابع تطبيقاً على المسقط الأفقي للدور الأول، المصدر: الباحثة

التصور التخطيطي والمعماري المقترح (Layout)

يعكس التصور التخطيطي المقترح توافقاً بين الوظائف التعليمية، النشاط الثقافي، والحفاظ على الطابع المعماري التراثي للقصر، مع مراعاة الضوابط التالية: الحد الأدنى من التدخل، إدارة الحركة والكثافات، والفصل الوظيفي بين الأنشطة المختلفة.



شكل 2-8 مقترح تخطيطي معماري 1 مقترح لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحديقة المحيطة به
المصدر: الباحثة



شكل 3-8 مقترح تخطيطي معماري 2 مقترح لقصر عبد الرحيم الدمرداش والحديقة المحيطة به
المصدر: جوجل ارث مع تعديلات تصميمية من قبل الباحثة

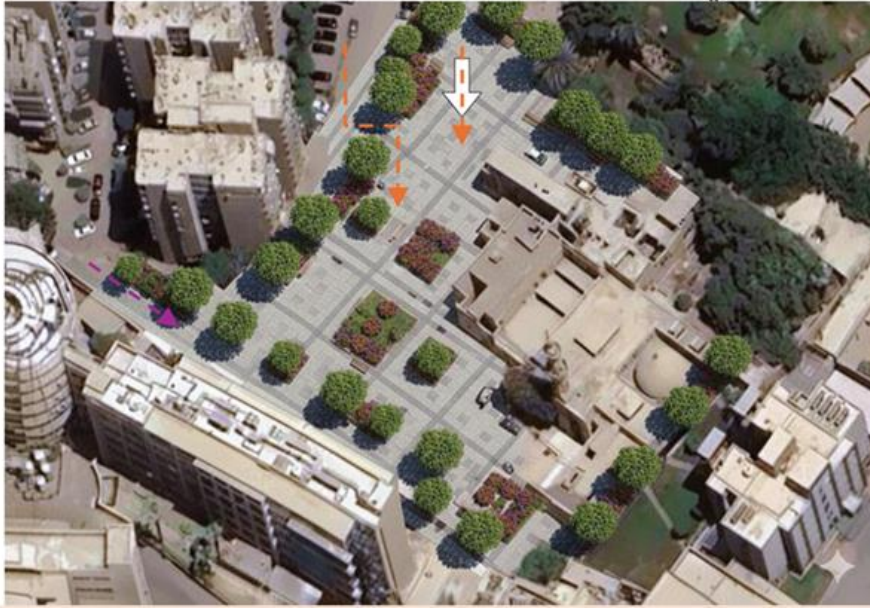
المكونات الأساسية للتصور التخطيطي:**توزيع الوظائف داخل القصر وفق طبيعة الفراغات التاريخية:**

تم تحديد الفراغات التعليمية في القاعات ذات المساحات الواسعة والأسقف المرتفعة، بينما يتم وضع المعامل التدريبية في أجنحة 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 مستخدم سلسلة 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 والمتحف، مع الحفاظ على خطوط الرؤية للفراغات التاريخية.

تم تحديد مسارات للحركة الداخلية للطلاب والزوار، ومسارات منفصلة للخدمات والصيانة، لتقليل التداخل وضمان الأمن والسلامة.



شكل 5-8 مقترح 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 امتدادًا للبرنامج التعليمي والثقافي، مما يعزز من تجربة التعلم التفاعلي.



شكل 6-8 مقترح 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 مثلى للكثافات البشرية. آليات التدخل المقترحة لتنفيذ البديل المقترح (مدرسة التمريض التراثية)

آليات التدخل المؤسسي والإداري

- إنشاء جهة إدارة موحدة للمبنى: تتولى الإشراف الكامل على قصر عبد الرحيم الدمرداش، بما يشمل التنسيق بين الأنشطة التعليمية والتراثية، وضمان تكامل العمليات التشغيلية، والحد من الازدواجية 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 الصلاحيات.
- وضع نظام تشغيل وإدارة مستدام: يشمل سياسات الاستخدام، وآليات الصيانة الدورية، وتنظيم حركة المستخدمين، بما يحافظ على المبنى 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 تمويلًا طويل الأمد ودعمًا تشغيليًا مستقرًا.
- استغلال الأنشطة الثقافية المساندة في توليد الدخل: تنظيم معارض تراثية، وورش عمل تدريبية، وفعاليات توعوية داخل القصر، بما يساهم 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 للمبنى.
- 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 والتراثية داخل القصر، ووضع جدول زمني واضح للتنفيذ، وتحديد أولويات التدخل وفقًا لحالة المبنى وأهميته الأثرية.
- تكامل القصر مع محيطه العمراني والوظيفي: تعزيز الربط الوظيفي بين القصر والمستشفيات التعليمية المحيطة، بما يدعم استخدامه كمدرسة تمرير تراثية، دون تحميل المنطقة ضغوطًا عمرانية إضافية.
- وضع إطار تنظيمي لحماية القصر ومحيطه: تطبيق سياسات وضوابط عمرانية تحد من التعديلات البصرية أو الوظيفية غير المتوافقة مع القيمة التاريخية للقصر.

الآليات التقنية والعمرانية

- **تقييم الحالة الإنشائية والمعمارية للمبنى:**
إجراء دراسات فنية شاملة لتقييم سلامة الهيكل الإنشائي، وحالة العناصر المعمارية، والمواد الأصلية، تمهيداً لتحديد طبيعة التدخلات المطلوبة.
 - **ضوابط الترميم والحفاظ:**
اتباع أساليب ترميم متخصصة تتوافق مع المعايير الدولية للحفاظ على 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.
 - **إدارة الكثافات والحركة:**
التحكم في أعداد المستخدمين ومسارات الحركة داخل المبنى، بما يمنع الضغط الإنشائي ويحافظ على المشهد البصري والتاريخي للقصر ومحيطه.
- ربط آليات التدخل بمشكلات القصر في ضوء (بديل مدرسة التمريرض التراثية)**

جدول (3-8): ربط آليات التدخل بمشكلات القصر في ضوء بديل مدرسة التمريرض التراثية، المصدر/ الباحثة اعتماداً على الاستطلاعات الميدانية.

المشكلة	آلية التدخل المقترحة	التأثير المتوقع
ضعف التمويل	شراكات مع المؤسسات التعليمية والصحية (مدارس ومعاهد التمريرض) – تمويل تشاركي	تحقيق استدامة مالية طويلة الأمد ودعم التشغيل والصيانة
غياب الإدارة	إنشاء جهة إدارة موحدة للمبنى	تحسين كفاءة التشغيل وتنظيم الأنشطة التعليمية والتراثية
ضعف الاستدامة الوظيفية	دمج القصر ضمن منظومة التعليم الصحي	تعزيز استمرارية الاستخدام وتقليل فترات التعتل
مخاطر التأثير على المبنى الأثري	ضوابط ترميم وحفاظ متخصصة – تحديد كثافات الاستخدام	حماية القيمة الأثرية والمعمارية للقصر
عدم التوافق مع المحيط العمراني	تكامل وظيفي مع المستشفيات التعليمية المجاورة	تعزيز العلاقة بين القصر ومحيطه الوظيفي
الضغط الوظيفي المحتمل	تنظيم أعداد المستخدمين وجدولة الأنشطة التعليمية	تقليل الأحمال الإنشائية والحفاظ على سلامة المبنى
ضعف القبول المجتمعي سابقاً	إشراك المجتمع المحلي وهيئة التمريرض في الأنشطة	رفع مستوى القبول المجتمعي 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 وفنياً، 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 بطء العمليات وضعف الاستجابة للمشكلات الطارئة.

٢. الآليات التمويلية:

- التمويل التشاركي والشراقات 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 الاستخدام جزءًا 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 يساهمان في تعزيز الانتماء الاجتماعي للقصر ويخلق شبكة دعم مجتمعي تحميه من الإهمال والتعديلات.
- تعزيز المشاركة المجتمعية يعتبر عنصرًا أساسيًا 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 للمبنى 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 والعمرانية:

- التقييم المعماري والإنشائي 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 ويحد من تأثيرات التطوير المحيط على الطابع التراثي.

الربط بين المشكلات والآليات

التحليل أظهر أن الاستدامة الحقيقية للقصر لا تتحقق إلا من خلال الربط بين المشكلات الرئيسية وآليات التدخل المقترحة:

- ضعف التمويل → التمويل التشاركي والشراقات 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 للممرضيين، مع الحفاظ على التراث المعماري، وتعزيز القيمة المجتمعية والاقتصادية للمكان.

التوصية النهائية: لضمان نجاح إعادة الاستخدام، يجب اعتماد إطار مؤسسي وتمويلي واضح، تطبيق دقيق للضوابط العمرانية والتقنية، وتعزيز المشاركة المجتمعية، مما يضمن استمرارية القصر للأجيال القادمة ويخلق نموذجًا يحتذى به لإعادة تأهيل المباني التراثية في المدن التاريخية.

المراجع

المراجع العربية:

- (١) - القرآن الكريم، رواية حفص عن عاصم
- (٢) - يوسف، ع مفاهيم السكن في الفكر العمراني والاجتماعي القاهرة: دار النشر الأكاديمي، 1992
- (٣) - محمد القادر الطابع المعماري والهوية العمرانية القاهرة: دار الفكر العربي، 1997
- (٤) - محمد حسن القيم الثقافية وتأثيرها على العمران القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، 1997
- (٥) - أحمد العزيز الحفاظ على المناطق التاريخية القاهرة: دار النهضة العربية، 2001.
- (٦) - محمود مصطفى إدارة المناطق التراثية القاهرة: الهيئة العامة للكتاب، 2005.
- (٧) - أحمد شعبان اتجاهات التخطيط العمراني للمناطق التاريخية القاهرة، 2000.
- (٨) - محمد سيد التوني ونسمات عبد القادر الهوية العمرانية في المدن العربية القاهرة: دار الفكر، 1997
- (٩) - أحمد الزين الهوية العمرانية والاستدامة بيروت: مركز دراسات العمران، 2014
- (١٠) - أحمد عبد الموجود السياحة التراثية وأثرها في التنمية الثقافية القاهرة: دار الفكر العربي، 2010، ص 42
- (١١) - محمد الخبيري التراث الثقافي والتنمية السياحية القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، 2012، ص 67
- (١٢) - جريدة الأهرام "تقرير حول أزمة الإيجار القديم والثروة العقارية المجمدة في مصر" القاهرة، 2016، ص 12-13
- (١٣) - الجهاز القومي للتنسيق الحضاري دليل الحفاظ على المناطق التراثية ذات القيمة العمرانية القاهرة: وزارة الثقافة المصرية، 2024
- (١٤) - وزارة الثقافة المصرية سياسات الحفاظ على العمارة التراثية بالقاهرة التاريخية القاهرة، 2023
- (١٥) - تدامن - مبادرة التضامن العمراني بالقاهرة السكن والتراث والعدالة الاجتماعية في القاهرة التاريخية القاهرة، 2023
- (١٦) - م. الزهراني قصر إمارة نجران: دراسة تاريخية ومعمارية مجلة التراث العمراني، المملكة العربية السعودية، 2014
- (١٧) - ع. مغربي قصر الريسوني وأبعاده التاريخية والمعمارية جريدة مغربية، 3 ديسمبر 2007
- (١٨) - م. عبد الرحمن تاريخ القاهرة وتطور أحيائها: دراسة عمرانية واجتماعية القاهرة: دار النهضة العربية، 2018
- (١٩) - أ. المصري العمارة القاهرية في القرن العشرين: قصور ومباني أرستقراطية القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب، 2016
- (٢٠) - س. إبراهيم الحفاظ على المباني التراثية وإعادة التوظيف العمراني مجلة العمارة والتراث، 15(2)، 2020، 45-67
- (٢١) - ن. أحمد تحليل النسيج العمراني للمناطق التراثية بالقاهرة: حالة العباسية والدمرداش مجلة الدراسات العمرانية، 12(1)، 2019، 23-40
- (٢٢) - وزارة الثقافة - قطاع الآثار دليل حماية المباني التراثية والسياحة الثقافية في مصر القاهرة، 2015
- (٢٣) - ع. عبد الله إعادة استخدام المباني التراثية: المفاهيم، الأساليب، والتطبيقات القاهرة: دار الفكر العربي، 2017
- (٢٤) - م. حسن "تحديات إعادة تأهيل المباني التراثية في مدينة القاهرة" مجلة العمارة والتراث، 8(2)، 2019، 112-135
- (٢٥) - أ. السيد المخطط العمراني للمدن التاريخية والتجديد الحضري القاهرة: دار الكتب العلمية، 2020
- (٢٦) - وزارة الثقافة - قطاع الآثار دليل حماية المباني التاريخية في مصر القاهرة، 2015
- (٢٧) - س. فؤاد "قضايا التمويل في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني" مجلة دراسات تخطيط المدن، 2018، 77-98
- (٢٨) - القانون رقم 144 لسنة 2006 بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري الجريدة الرسمية aldhshan.com

٢٩ - اللائحة التنفيذية لقانون تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري رقم 144 لسنة 2006 منشورات قانونية.

النشرات والدوريات.

- (١) - أحمد عبد الموجود السياحة التراثية وأثرها في التنمية الثقافية القاهرة: دار الفكر العربي، 2010، ص 42
- (٢) - محمد الخبيري التراث الثقافي والتنمية السياحية القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، 2012، ص 67
- (٣) - جريدة الأهرام "تقرير حول أزمة الإيجار القديم والثروة العقارية المجمدة في مصر" القاهرة، ص 12-13، 2016.
- (٤) - م. الزهراني قصر إمارة نجران: دراسة تاريخية ومعمارية مجلة التراث العمراني، المملكة العربية السعودية، 2014.
- (٥) - ع. مغربي قصر الريسوني وأبعاده التاريخية والمعمارية جريدة مغربية، 3 ديسمبر 2007
- (٦) - س. إبراهيم الحفاظ على المباني التراثية وإعادة التوظيف العمراني مجلة العمارة والتراث، 15(2)، 45-67، 2020.
- (٧) - ن. أحمد تحليل النسيج العمراني للمناطق التراثية بالقاهرة: حالة العباسية والدمرداش مجلة الدراسات العمرانية، 12(1)، 23-40، 2019.
- (٨) - م. حسن "تحديات إعادة تأهيل المباني التراثية في مدينة القاهرة" مجلة العمارة والتراث، 8(2)، 112-135، 2019
- (٩) - س. فؤاد "قضايا التمويل في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني" مجلة دراسات تخطيط المدن، 77-98، 2018.

- 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-hm>
- 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.