

## الاستثمار واستدامة التراث العمراني من خلال إعادة الاستخدام

د. كاظم محسن إبراهيم<sup>2</sup>

د. أريج كريم مجيد السدخان<sup>1</sup>

(1) أستاذ مساعد، قسم هندسة العمارة، جامعة أروك الاهلية، بغداد، العراق

(2) مدرس قسم هندسة العمارة، كلية الهندسة، جامعة كربلاء، بغداد، العراق

تاريخ النشر: 4/ 11/ 2022

تاريخ قبول النشر: 17/ 12/ 2021

تاريخ التقديم: 3/ 12/ 2021

### INVESTMENT AND SUSTAINABILITY OF URBAN HERITAGE THROUGH REUSE

**Abstract:** The research addressed the two elements of investment and the sustainability of urban heritage, not being opposed (investment represents a state of emancipation). Still, as development vehicles by adapting urban heritage to keep pace with the requirements of contemporary life while maintaining the traditional image of heritage, investment is the tool of its development.

Attention to urban heritage and its sustainability as economic efficiency-in general- and an investment project -in specific- requires development in reading heritage values. To include economic values in it, which are modern studies on which the economic feasibility of investing in urban heritage projects to sustain it.

This aspect was investigated and reinforced with local, Arab and international examples to conclude that re-use with tourist or cultural functions required by the local community is the best economic way to sustain the architectural heritage because it provides self-financing for sustainability requirements and contributes to making this heritage vital and effective in social life, as well as its societal benefits.

يكون من خلال إعادة استخدام هذا التراث وهو الاسهام الامثل في استدامته.

تم تقصي هذه العلاقة والتعزيز بالأمثلة المحلية والعربية والعالمية للتوصل الى إن إعادة الاستخدام بوظائف سياحية أو ثقافية مطلوبة لدى المجتمع المحلي تعد الطريقة الاقتصادية الأمثل لاستدامة التراث المعماري لما توفره من تمويل ذاتي لمتطلبات الاستدامة، وتسهم في جعل هذا التراث حيويًا وفعالاً في الحياة الاجتماعية، فضلاً عن المنافع المجتمعية المترتبة عليه.

**الكلمات الدالة:** الاستثمار؛ الاستدامة؛ التراث العمراني؛ إعادة الاستخدام.

#### 1. المقدمة

يعد التراث العمراني والسبيل الى استدامته في مجتمعات تعاني من مشكلات جمة (كالبطالة وقصور في التعليم

**الخلاصة:** تناول البحث مفردتي الاستثمار واستدامة التراث العمراني، لا يكونهما متضادين (يمثل الاستثمار حالة الانعتاق عن هذا التراث)، وإنما بوصفهما مركبتي التطوير من خلال تطويع التراث العمراني لمواكبة متطلبات الحياة المعاصرة مع الإبقاء على الصورة التقليدية للتراث، يمثل الاستثمار أداة التطوير فيه.

إن الاهتمام بالتراث العمراني واستدامته بوصفه فعالية اقتصادية بالمعنى الأعم ومشروعاً استثمارياً بالمعنى الأخص، يتطلب تطوراً في قراءة قيم التراث لتشمل القيم الاقتصادية فيه والتي تعد من الدراسات الحديثة التي تبني عليها الجدوى الاقتصادية للاستثمار في مشاريع التراث العمراني بغية استدامته.

تمثلت مشكلة البحث في: الحاجة الى تعميق المعرفة في طبيعة الدور الذي يلعبه الاستثمار من خلال إعادة الاستخدام في استدامة التراث العمراني. يهدف البحث الى: تعميق المعرفة في علاقة الاستثمار باستدامة التراث العمراني من خلال إعادة الاستخدام. من خلال فرضيته المتمثلة في: إن الاستثمار الأمثل في التراث العمراني

إلا إن التراث العمراني واستدامته بوصفه فعالية اقتصادية بشكل عام أو مشروعاً استثمارياً بشكل خاص كان تناوله من قبل الأدبيات محدوداً.

### 3.1. المشكلة البحثية

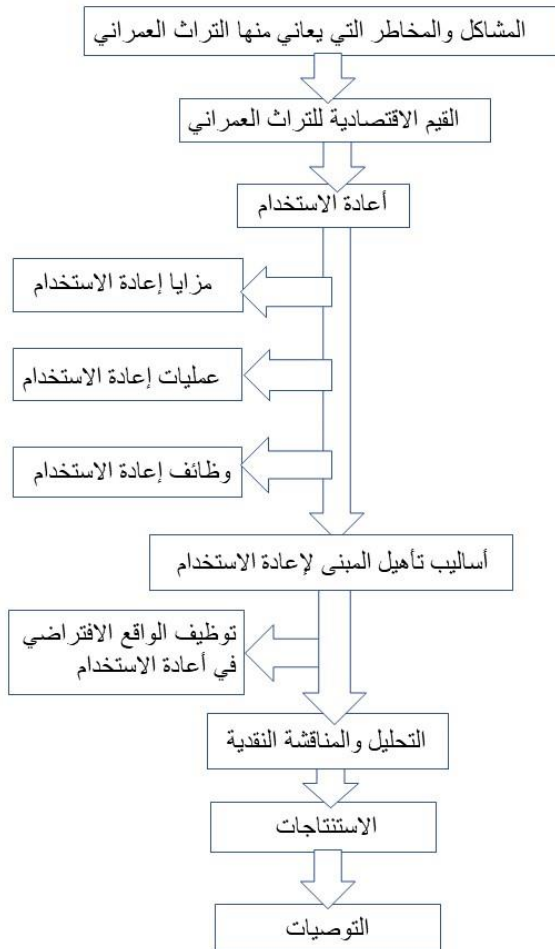
بالنظر لقلّة الدراسات التي تناولت القيمة الاقتصادية للتراث العمراني، والتساؤل حول إمكانات الاستثمار في التراث العمراني، فقد تبلورت المشكلة البحثية متمثلة ب: الحاجة إلى تعميق المعرفة في طبيعة الدور الذي يلعبه الاستثمار في مشروعات التراث العمراني واستدامته.

### 4.1. هدف البحث وفرضيته

تعميق المعرفة في علاقة الاستثمار باستدامة التراث العمراني متكلًا في ذلك على فرضية البحث التي مفادها: إن الاستثمار الأمثل في التراث العمراني يكون من خلال إعادة استخدام هذا التراث وهو الأسهم الأمثل في استدامته.

### 5.1. منهجية البحث وهيكلته

تناول البحث المنهج الوصفي التحليلي للتصدي لمشكلة البحث وتحقيق أهدافه والتثبت من فرضيته وفقاً لهيكلية البحث الآتية والتي تُؤشر مراحل تقدمه:



الشكل (1): هيكلية البحث

والرعاية الصحية والاجتماعية وأزمة السكن والمرور رفاهية. لذلك فهناك رأي بأنه لا ينبغي اعتباره من الأولويات. وفقاً لهذا الاعتقاد فقد كان توجيه الاستثمارات العامة لمشاريع بعيدة عن التراث العمراني على اعتبار أنها تحتل الأولوية لمجتمعات نامية، هذا من جهة ومن الجهة الأخرى فإن المستثمر، أو المطور من القطاع الخاص والذي يمول المشروع الاستثماري يعتمد بالدرجة الأساس على مدى العائد المالي للمشروع. أن القصور في الاستثمارات الموجهة لمشاريع التراث العمراني ستؤدي إلى تدهور التراث العمراني وربما ضياعه والحيولة دون استدامته.

### 1.1. أهمية البحث

أن التأثير الاقتصادي الإيجابي لمشروعات التراث العمراني والذي يتجلى مثلاً في ارتفاع قيمة العقار وفق (نموذج قيمة العقار)، أو التأثير في الاقتصاد على مستوى المجتمع المحلي كتشغيل وتوظيف العمالة التي تتطلبها المشروعات وتحسين المستوى الخدمي فيها، أو على مستوى الاقتصاد القومي وخصوصاً السياحة الثقافية، سيجعل من مشروعات التراث العمراني ذات جدوى وسيتمكن المهتمين بمشروعات التراث العمراني من إثبات حججهم بضرورة الاهتمام بالتراث العمراني وضمان استدامته.

### 2.1. الدراسات السابقة

بالنسبة لدراسات الاستثمار في التراث العمراني فإنها تندرج ضمن دراسات - اقتصاديات الحفاظ -، ومن هذه الدراسات:

- Litchfield; "Conservation Economics"; ICOMOS, 1993.  
يتطرق الكتاب إلى مفهوم التراث الثقافي، والكلف والمنافع الأساسية والثانوية الناتجة عن الحفاظ، ويخلص إلى تحديد المنهجيات الاقتصادية المعتمدة في تحليل الاستثمارات في التراث العمراني [1].
- Pagiola; "Economic Analysis of Investments in Cultural Heritage" 1996.  
تركز الدراسة على التحليلات الاقتصادية المعتمدة في اقتصاديات البيئة الطبيعية وإمكانية الاستفادة منها وتطبيقها في الاستثمارات في التراث الثقافي، بالنظر للتشابه بين المفهومين [2].
- Throsby; "Determining the Value of Cultural Goods"; 2003.  
تتطرق الدراسة إلى أهمية التراث الثقافي، والكلف التي تتطلبها مشروعات الحفاظ على التراث العمراني، وتخلص إلى تحديد مفهوم القيمة الاقتصادية للتراث من وجهة النظر الاقتصادية، وتعالج إمكانية تحديد قيمة نقدية لقيم لا تدخل ضمن نطاق السوق [3].

عالجت هذه الدراسات التي تهتم بالتراث العمراني هذا الموضوع من ناحية تخطيطية، أو تصميمية، أو تاريخية، أو بيئية، وبذلك فإنها تهتم بالقيم الثقافية للتراث العمراني.

إلى الكثير من التسهيلات في جوانب اقتصادية واجتماعية وثقافية أساسها مشاريع إعادة تأهيل وتوظيف لمباني مثل القصور التاريخية وايضا العديد من القرى ومراكز المدن التاريخية والأسواق الشعبية والقلاع بشرط ان تكون بحالة جيدة بحيث يمكن إعادة تأهيلها واستثمارها وهذا من شأنه ان يوفر عمل لأبناء ذلك المجتمع او تلك المنطقة، والذي يقلل بدوره من ظاهرة الهجرة السكانية. وعلى المستوى العالمي، يعد استثمار القطاع الخاص لمباني التراث العمراني القائمة من حقول الاستثمار الحيوية، دونما اعتبار لحالة الاشغال فيها، فإن هناك العديد من المحفزات والمنافع التي تحث على الاستثمار في مواقع التراث العمراني، وبما يتوافق مع الحالة الراهنة لكل موقع على حدة، وهذا من شأنه يحقق ارباحا للمستثمر وللمجتمع المحلي، و تشغيل عدد غير قليل من الأهالي في مشاريع تطوير مواقع التراث العمراني حيث المشاركة في مزاولة الأنشطة والفعاليات والخدمات الاستثمارية فرص لا يستهان بها للعمل ناتجة عن الاستثمار في مشاريع إعادة التأهيل وتوظيف مواقع التراث العمراني. أي مشروع في هذا المجال يوفر - على سبيل المثال - فرص عمل لمكاتب الاستشارات الهندسية حيث تعمل على إعداد الدراسات والخطط للمشاريع والإشراف على تنفيذها. كما يوفر فرص عمل للمؤسسات والشركات المتعاقدة العاملة في مجال التراث العمراني، ويشجع المجتمع المحلي على الاستثمار في ترميم مباني التراث العمراني. مع الانتهاء من تنفيذ المشروع سيجد المجتمع فرص عمل لتشغيله، سواء كان فندقاً تراثياً أو مشروع مطعم أو مقهى ... إلخ. هذا فضلا عن ان المشاريع التي تعمل على تطوير مواقع التراث العمراني والتي توفر فرص عمل ومجالات استثمارية أخرى لدعم هذه المشاريع، مثل: خدمات النقل، والحرف اليدوية والصناعات، وبيع المنتجات المحلية، والإقامة، والترفيه كأعداد وتشغيل الساحات المجاورة. كمتنزهات ترفيهية أو مواقف سيارات، وإنشاء بعض المراكز التجارية أو الثقافية. نتيجة بنائها بجوار مباني التراث العمراني، تتحقق قيمة إضافية أكثر من إنشائه في أي مكان آخر، كما أن الفوائد الاجتماعية التي تتحقق من الاستثمار في مواقع التراث العمراني لا تقل أهمية عن أهمية المنافع الاقتصادية. ونتيجة للمنافع الاجتماعية فوائد اقتصادية، وتتمثل في توفير فرص عمل للمجتمع المحلي، مما يزيد من ارتباطهم الدائم به، وبالتالي زيادة مساهمتهم في تطوير المشروع [7].

**3.3. التراث العمراني طريق للنهوض بالمهن والحرف التقليدية:** تعد مواقع التراث العمراني حيزا مناسباً لممارسة وعرض الفنون الحرفية و اليدوية، إذ يعمل الموقع المستثمر على تشجيع وإحياء مهن وتقليدية توشك أن تندثر أمام هيمنة التكنولوجيا الحديثة في كل مفاصل الحياة [7]. في الوقت الذي كان العالم يحتفل بانقلاب صناعي كبير، وما تمخض عنه من ولادة الآلة التي قلبت وجه الصناعة وكسحت الصناعات اليدوية بالنظر للفرص التي أتاحت لها وسائل الإنتاج الحديثة والتي قضت على

## 2. المشاكل والمخاطر التي يعاني منها التراث العمراني:

تعاني الكثير من مناطق التراث العمراني من جملة من المشاكل النمطية والتي أهمها:

تخريب المباني والنسيج التراثي حيث تتعرض العديد من المناطق التاريخية والمباني المنفردة الى الخراب المستمر بسبب التداعي والتهدم ومشاريع التطوير غير المدروسة ويمكن تحديد أهم أسباب هدم المباني التاريخية بما يأتي:

**1.2. هجرة الكثير من سكان الريف والمدن الصغيرة طلباً للعمل، وغالبا ما يلجأ هؤلاء القادمون الى المدينة القديمة أو يسكنون المباني التاريخية المهجورة كونها مناسبة لهم اقتصاديا، كما يقومون بإضافة بعض الغرف والفعاليات للمكان مما يتسبب في تشويه هذه الاماكن.**

**2.2. التحديث وادخال مواد البناء الحديثة كالإسمنت والقرميد نظرا لرخصه وتوفره وسهولة الحفاظ عليه، فقامت في المدينة القديمة وبين ابنيها الموروثة أبنية حديثة تسببت في تدمير وخراب البنية العمرانية للمدينة القديمة.**

**3.2. عدم صيانة الابنية والبيوت القديمة بسبب الفقر وضعف الوعي الثقافي لمالكيها أو مستخدميها، فهم يلجئون الى ابسط الطرق التي تكفل استمرار عيشهم فيها.**

**4.2. تغير المتطلبات الوظيفية وحاجات ورغبات المستخدمين مما خلق فجوة بين الوظيفة المطلوبة والشكل او الطراز المطلوب.**

**5.2. قيام مشاريع استثمارية في وظائف غريبة عن البيئة التراثية ومنافستها للمواقع المركزية لغرض رفع قيمة الارض والملكية وتحقيق اعلى قدر من الأرباح[4].**

## 3. القيم الاقتصادية للتراث العمراني:

مما لا شك فيه أن القيمة الاقتصادية للتراث العمراني تتحدد من خلال قيمة (المال)، أي من خلال العوائد المتأتية من التراث سواء على مستوى الأفراد أو الدولة. ووفقا لهذا المفهوم فإنه يمكن النظر الى التراث كما يأتي:

**1.3. التراث العمراني أحد الموارد المستدامة:** لقد كانت الأبنية في عصر الصناعة تصمم ليتمكن التخلص منها لاحقا، أي أنها مفيدة لمدة محدودة حتى تتناولها معاول الهدم. إلا إن مفاهيم التنمية المستدامة قد غير من المنظور السائد حيث أن الأبنية تصمم لتبقى مدة أطول، وذلك من خلال القابلية على التكيف والتطور لأعلى مستوى من الأداء لتلبي الحاجات المستجدة [5]، وحيث أن الاستدامة تعني "تلبية متطلبات الجيل الحالي بدون الأضرار بمتطلبات الأجيال القادمة" [6]، لذا لا بد من تكييف الأبنية التاريخية لتلبي المتطلبات المعاصرة، أذ أن من الخصائص المميزة لمباني التراث العمراني القائمة أنها تمثل موارد يمكن استثمارها بدلاً من إنشاء مباني جديدة.

**2.3. التراث العمراني فرصة لتشغيل الايدي العاملة:** أن الاستثمار في التراث العمراني ومواقعه يؤدي بالضرورة

كثير من فئات المجتمع التي اكتسحت الآلة البخارية صناعتها [8].

وعلى الرغم مما تذهب اليه بعض نظريات التخلف الاقتصادي الى تبني الرأي القائل بأن ما يميز الاقتصاد والمجتمع في البلدان النامية يتمثل بوجود تنافر بين القطاع الصناعي التقليدي والقطاع الحديث إذ ينظر الى القطاع الحديث باعتباره تابع للدول الصناعية المتطورة مع بقاء القطاع التقليدي منفصل عنه إذ لم يتلق أية حوافز الا ما ندر. إلا أن هذا الرأي لا ينطبق على كثير من المدن التقليدية مثل- مدينة حلب - إذ على الرغم من وجود عناصر تقليدية جدا وأخرى متطورة جدا تشكلان طرفي سلسلة متكاملة متصلة على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي للمدينة [9]. في الفترة الممتدة بين الأعوام 1750- 1754 م استوردت فرنسا ما قيمته 1.3 مليون ليرة سورية من الأقمشة السورية المصنوعة في حلب بينما صدرت ما قيمته 1.1 مليون ليرة من الأقمشة الفرنسية الى حلب [10]. تتوق الروح البشرية دائماً إلى أن تشهد وتصنع وتكتسب كل ما صنعه واستخدمه الأجداد، للتعرف على ظروفهم المعيشية وإبداعهم في البيئة التي عاشوا فيها. من هنا في الموقع التراثي المستثمر أو بجانبه يتم إنشاء ورش ومصانع صغيرة لتصنيع الحصر والسجاد والسلال والأزياء الشعبية التقليدية وتصنيع ما هو مطابق أو حتى مشابه لما هو قديم وتراث كهذا. مثل: الأسلحة، والمشغولات المعدنية، والفخار، والزجاج، والحلي وأدوات الزينة، وكذلك المصنوعات الجلدية. وأعمال الخشب والعاج والبردي وغيرها، وقد عمل الحرفيون على تطوير صناعة الحرف اليدوية المستخدمة في الوقت الحاضر وجلب أرباح جيدة لهم ولأسرهم، وخلق فرص عمل للمجتمع المحلي [7].

#### 4. إعادة الاستخدام:

أن الحفاظ على المباني التراثية بتحنيطها، أي دون العمل على استمرارية الأنشطة الحياتية والاقتصادية السائدة يعد بحد ذاته أمراً مستحيلاً، ولو أريد ذلك فإن النفقات اللازمة لا يمكن تغطيتها، حتى لو كان في بلد من أغنى دول العالم، وحتى لو تم ذلك فإن هذه الأبنية التي سيكون قد تسنى التراث العمراني عليها والتي سوف تفتقر الى الحياة لن يتسنى لها المحافظة على السحر الذي تشعه أبنية ومواقع التراث، فالمكونات المعمارية والعمرانية تجسد أطواراً لتصريف شؤون حياة الأفراد والجماعات التي استقرت فيها [9]. لذا فإن إعادة الاستخدام تمثل غالباً الطريقة الاقتصادية المثلى للحفاظ على المبنى التراثي من خلال تكيفه لمطالبات الاستخدام الجديدة، والتي تتطلب (خصوصاً في الفضاءات الداخلية) عدداً من وسائل الحفاظ ضمن محددات أساسية لتحقيق استعمالات جديدة لأبنية قديمة وينبغي فيها مراعاة ما يأتي:

1.4. أن تكون ملائمة لطبيعة توزيع وحجم فضاءات المبنى بحيث لا يحصل أي تأثير سلبي على شكل المبنى من حيث خصائصه المعمارية ولا على هيكله الإنشائي.

2.4. أن تكون ملائمة لمتطلبات الحياة العصرية وبعيد مستقبلي مناسب، أن المعالجة وفق هذا المستوى تمثل تداخلاً مشتركاً بين الخطة الحفظية والمشاريع التطويرية.

3.4. التثبيت من كفاءة عناصر المبنى الإنشائية وفي مقدمتها الاسس وقدرتها على تضمين فقرات جديدة من سلام، ومصاعد كهربائية أو غيرها من الفقرات الخاصة لأداء الوظيفة الجديدة بشكل سليم.

4.4. إن استخدام مبنى أثري قد يضطر في بعض الاحيان الى ترميمه وإكمال عناصره الناقصة، وهذا يجب ان يتم ضمن الشروط العامة التي حددها مؤتمر البندقية، حيث ان الوظائف المسموح بها هي الفعاليات الثقافية والسياحية ويمنع استخدامها كمستودعات الا في حدود ضيقة جدا او في الاماكن الخاصة بخدمة المدينة القديمة [11]، وتشمل الوظائف الثقافية:

- المكتبات ذات الطابع الاثري.
- المراكز الثقافية.
- مراكز تعليم الحرف اليدوية والمعاهد التعليمية المهنية.
- مراكز فنون تطبيقية وتشكيلية.
- معارض فنية وخاصة بالتراث.

اما الوظائف السياحية فتشمل:

- الفنادق ذات الصبغة التراثية.
- المقاهي والمطاعم ذات الصبغة التراثية.
- مراكز تسويق التحف والصناعات اليدوية.

#### 5. مزايا إعادة الاستخدام:

تتنوع المزايا والفوائد سواء ثقافياً، او حضارياً، او فنياً او اقتصادياً لاستعمال هذا الأسلوب:

1.5. العمل على نقل الفحوى الثقافي والإنساني والفني الذي يحتويه المبنى إلى الأجيال اللاحقة بشكل واضح من خلال ديمومة المبنى ذي القيمة في العصر الحالي ودوره الإيجابي في العامة.

2.5. ابداع نظرة حضارية جديدة تساعد في زيادة الشعور بالانتماء، ودمج الماضي والحاضر والمستقبل للمدينة في وحدة جديدة وخالقة تعطي الشعور بالتواصل الحضاري وتعطي السائح إحساس التفرد والتميز لهذه المدينة.

3.5. الحفاظ على المبنى واستمرارية الصيانة من خلال الاتكال على مدخلاته الذاتية، وهذا يعني ان الدولة لا تتكلف اي تبعات مالية، وايضا توفير الصريفات الخاصة بإنشاء مبنى جديد يؤدي هذه الوظيفة، مع الاستفادة من امكانيات الموقع والمكان المتميز للمبنى ذو القيمة [12].

#### 6. صيرورة إعادة الاستخدام:

ان إعادة الاستخدام للتراث العمراني ليست عملية وقائية وصيانة فقط وإنما عملية ابتكار نظرة حضارية جديدة،

ولتحقيق هذا المفهوم توجد مجموعة من الجوانب ذات العلاقة التي ينبغي أن تؤخذ بنظر الاعتبار وهي:

### 1.6. تقويم المباني:

تشمل عملية تقويم المباني المراحل الآتية:  
- تحديد ماهية المبنى الذي يدخل في قائمة المباني ذات القيمة، ويتم ذلك عن طريق احتوائه على: قيم معنوية (تاريخية ذات صبغة وطنية - أثرية) وقيم معمارية (جمالية - فضائية - توصل بصري مع المكان المحيط).  
- استكشاف وتثبيت هذه المباني على مستوى الأحياء والمدن ووضعها في قائمة تشتمل على الموقع، بيانات تاريخية مثل سنة البناء، الطراز، الاستعمال، الحالة الإنشائية، والوصف المعماري. بحيث يكرس لكل مبنى ملف خاص به.

- تصنيف هذه المباني إلى فئات متدرجة من حيث الأهمية التاريخية، والمعمارية، والاقتصادية. مثلاً مباني تمثل أعمالاً معمارية أو فنية رائدة، مباني ترتبط بالأحداث التاريخية والشخصيات الهامة، مباني أثرية أو تراكيب لبقايا تاريخية، أمثلة لها أهمية كبرى يخشى اندثارها [4].

### 2.6. التراث العمراني وإعادة الاستخدام: تتمثل بتحديد

الكيفية التي بموجبها يتم التعامل مع المبنى التراثي مثل الهدم وإعادة البناء، الاستنساخ، الترميم، أو إعادة التوظيف. يتم تبنى أحداها بناء عن حالة المبنى ومدى ملاءمته للوظيفة الجديدة وقيمة الأثر.

### 3.6. الصورة البصرية: عبارة عن فعالية مسح بصري

للمبنى وللبيئة العمرانية المحيطة به وتشمل:

- الطابع المعماري، ويحدد من عدة عناصر: التشكيل، القياس والنسب، ارتفاع المبنى وخط السماء، كثافة ونوعية التفاصيل، مواد البناء، الألوان والملمس ومدى تجانس المباني المحيطة مع المبنى التراثي.

- الطابع العمراني للبيئة المحيطة، يتحدد من التكامل بين التنسيق الطبيعي للمكان (استواء الموضع، وجود مستويات في طوبوغرافيته، عناصر طبيعية يتميز بها تنسيق المكان ونوعيات مواد البناء أو الانهاءات) والتشكيل [12].

### 4.6. الرفع المعماري للمبنى وتقرير حالته: في هذه

الخطوة يتم التصدي مع الحالة كونها مفردات، فيتم تسجيله معمارياً ورفع محتوياته الزخرفية والفنية وتثبيت حالته الإنشائية. ويتحقق ذلك بالاستعانة بالمراجع المتخصصة عن المبنى فضلاً عن استعمال الأساليب المساحية المعروفة، وينتهي بعمل مخططات بمقياس رسم مناسب تصف المبنى فضائياً (المخططات الأفقية، الواجهات والمقاطع)، وزخرفياً (توضيح تفاصيل العناصر الزخرفية المميزة سواء بالأسقف، الجدران، أو الأرضيات)، وتوضح حالته الإنشائية (اختبارات مواد البناء، دراسة الاتزان الإنشائي وعناصر الهيكل الإنشائي، رفع الإنشاءات المخالفة أو التعديلات). يدعم الرفع بالملاحظات البصرية مضافاً إليها الصور

الفوتوغرافية (الرفع التصويري) لكل جزء من أجزاء المبنى [7].

### 5.6. بدائل الاستخدام واختيار أسبابها: بعد عمل

صورة كاملة من الناحية المعمارية، الفنية والإنشائية للمبنى التراثي المراد إعادة تأهيله لاستخدام جديد، تبدأ مرحلة تصور عدة بدائل للوظيفة المحتملة للمبنى. وتتم المفاضلة بين هذه البدائل على أساس:

- الملامح والخصائص المميزة للمبنى ومدى مناسبتها للوظيفة الجديدة، ملائمة الموقع ومدى حاجة المجتمع المحلي للوظيفة الجديدة.

- مدى التوافق بين حالة المبنى ومتطلبات البرنامج الوظيفي الجديد من حيث المسطحات المطلوبة، والتجهيزات الضرورية (الصوت، الإضاءة، التكييف، وسائل الأمن، وغيرها) ومدى تأثير نوع النشاط الجديد وطريقة الاستخدام على القيمة الثقافية للمبنى.

- الاعتبارات الاقتصادية من حيث العلاقة بين تكاليف ترميم المبنى وإعادة تجهيزه وصيانته بالعائد المنتظر بالإضافة إلى أسلوب الإدارة [12].

### 7. وظائف إعادة الاستخدام:

يتم تحديد وظيفة المبنى بناءً على أهميته ومدى توافقه مع الوظيفة الجديدة وحاجة المجتمع المحلي أو السياح للوظيفة الجديدة ومن هذه الوظائف:

### 1.7. المتاحف:

تعد مباني التراث العمراني من أفضل المواقع التي يمكن توظيفها للعرض المتحفي، سواء أكان ذلك على مستوى الأفراد الذين يعشقون المقتنيات الأثرية أو النادرة وجمعها أو على مستوى الوزارات والهيئات الحكومية المسؤولة عن حفظ وصيانة التراث بأنواعه من منتجات حرفية أثرية ومخطوطات و عملات نقدية بانواعها. [7] ومن أمثلة المباني التي استخدمت متاحفًا:

#### • بيت الشيخ سعيد آل مكتوم في دبي

يرجع تأريخ إنشاء البيت، شكل رقم (2)، إلى عام 1896م، ويقع في منطقة الشندغة التاريخية. يمتاز ببناء مكوناته المعمارية وعناصره التراثية إضافة إلى أهمية موقعه إذ يشرف على منطقة خور دبي التجارية التي تعد الشريان الرئيسي للحياة التجارية والاقتصادية في إمارة دبي. عام 1981م قامت وحدة ترميم المباني التاريخية في بلدية دبي بترميم المبنى من عوامل التدهور التي لحقت به وبالمباني التاريخية المجاورة له وقد روعي في أعمال الترميم على الطابع الأصلي للمبنى وشمل الترميم التقوية اللازمة للأساسات مع إضافة التركيبات الإلكترونية- ميكانيكية اللازمة للاستخدامات الحديثة. تم الانتهاء من أعمال الترميم عام 1986م، ثم تم تأثيثه وأعيد استخدامه عام 1996م كمتحف وطني للصور والوثائق التاريخية لأمانة دبي [13].

## • فندق جراند كونتيننتال Continental Grand Hotel

الذي كان قصراً سكنياً في القرن السابع عشر وتم تأهيله وإعادة توظيفه كفندق بعد إضافة المرافق الضرورية له لتحويل هذا المبنى التاريخي إلى فندق بمواصفات خمس نجوم، مع أن هذا الفندق يقع على أحد الشوارع الضيقة التي تؤدي إلى ساحة في مركز المدينة.

- فنادق البارادوس في إسبانيا.
- فنادق شاتوروليه في فرنسا.
- فندق شاتو دولا ببولين في مدينة إكس بروفانس جنوب فرنسا، وهو عبارة عن قصر تراثي تم تحويله إلى فندق خمس نجوم [15].

### 2.7. المطاعم

يقوم المستثمرون في كثير من الأحوال بتهيئة وترميم وصيانة المباني التراثية لغرض تخصيصها كمطاعم سياحية، ويعمل المستثمرون على تهيئة المكان من خلال تأنيته بصورة تراثية.

#### • خان مرجان في بغداد .

شيد خان مرجان، شكل رقم (4)، عام 1358م من قبل حاكم بغداد أمين الدين مرجان في عهد السلطان أويس بن الشيخ حسن، وقد أوقفه مرجان مع كثير من البساتين والعقارات على مدرسته (مدرسة مرجان)، يقع الخان في شارع السموال مقابل مدرسة وجامع مرجان يفصل بينهما شارع الرشيد في منطقة الرصافة في بغداد القديمة. يتكون الخان من قاعة كبيرة مسقوفة بعقود في أطرافها شبابيك للإنارة والتهوية، وعلى جوانب القاعة الأربعة توجد حجرات بطابقين يحتوي الطابق الأرضي منها على 22 حجرة والطابق الأول على 23 حجرة، وتفتح أبواب حجرات الطابق الأرضي الأجرية ذات المقرنصات التي يؤدي فيها البروز الأجرى وظيفته الجمالية.

يمثل المبنى أسلوباً فريداً في عمارته لاسيما طريقة تسقيفه لسعته وارتفاعه، إذ يبلغ ارتفاع قاعدته 14 م عن أرضيته. كما يتميز هذا المبنى أيضاً بنقوش كتابية تشكل سطور تزين بوابة مدخله من جهة سوق البزازين الحالي حيث تحوي على تسعة أسطر من الكتابة حفرتها عليها الكلمات بخط وصنعة دقيقة. يبلغ طول بهو الخان 250م وعرضه 1.4م.

أستخدم الخان للسكن وسوق للتجارة. ثم تحول إلى مكان لتخزين البضائع مما أوصله إلى حالة من التردّي بسبب الإهمال وارتفاع المياه الجوفية فيه، مما أدى إلى تهري في بنيته الإنشائية. لقد كان الخان ملكاً لوزارة الأوقاف، وقد شغلته دائرة الآثار العامة منذ عام 1936 م بإيجار سنوي حيث اتخذته كمتحف للآثار الإسلامية بعد أن قامت بترميمه وصيانتها. في عام 1960 م قامت دائرة الآثار باستملاكه وتحديث مرافقه وتأهيله لوظيفة جديدة وهي وظيفة مطعم تراثي مميز. أن استخدام الخان قد أدى إلى أدامة صيانتها والحؤول دون تدهوره كما أنه مناسباً لحاجة



الشكل (2)، بيت الشيخ سعيد آل مكتوم المصدر [13]

### 1.7. الفنادق

من الطرق للمحافظة على مباني التراث العمراني من الاندثار تكريسها للسكن، سواء السكن الدائم لمالكها أو استثمارها بواسطة القطاع الخاص كمكان سكني وفقاً لمعايير الإقامة السكنية في الفنادق. وهذا يتطلب تهيئة وترميم وصيانة لهذه المباني، مما يعني المحافظة عليها في حالة جيدة دائماً.

#### • فندق زميت في ليبيا.

أنشئ فندق زميت، شكل رقم (3)، عام 1816م في طرابلس عاصمة ليبيا، ويقع في باب البحر قرب ميناء طرابلس، وأستعمل منذ أنشائه في العهد العثماني كفندق وملقى لتجار القوافل المرتحلين بين أوربا وشمال أفريقيا. رمم هذا الفندق وتمت صيانتها من قبل شركة القديمة للاستثمارات والخدمات السياحية وتم تأنيته بطريقة تقليدية بقطع مصنوعة يدوياً لإعادة استخدامه كفندق. وهو يتألف من طابقين يضم عشر غرف وأربعة عشر جناحاً مزودة بكافة الخدمات بالإضافة إلى قاعة طعام وجلسة عربية ومقهى وقاعة أنترنت [14].



الشكل (3)، فندق زميت في ليبيا المصدر [14]

أن الأمثلة العالمية في إعادة استخدام المباني التراثية فنادقاً كثيرة منها:

### 8. أساليب تأهيل المبنى لإعادة الاستخدام

تتعدد أساليب التأهيل للمبنى ما بين أ- تعديل ترتيب الفضاءات الداخلية، ب- الاستغناء عن جزء من المبنى، أو عن طريق ج- ادخال عناصر وأشكال معمارية تضاف إليه. تهدف هذه الأساليب الى:

- توفير أقصى حد ممكن من الفضاءات التي يتطلبها النشاط الجديد مع إعطاء حرية ومرونة استغلال الفضاءات الموجودة.

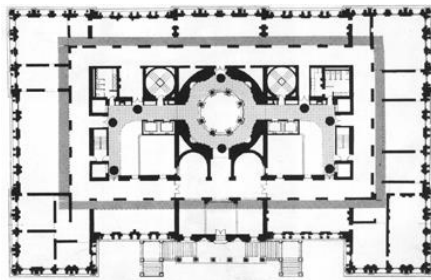
- تغيير حجم الفضاء الداخلي للمبنى مع مراعاة النسب بين العناصر، الارتفاع والمقياس بما يضمن عدم المساس بجوهر المحتوى الفني [12].

### 1.8. تعديل تشكيل الفضاءات الداخلية Reforming the Interior Space:

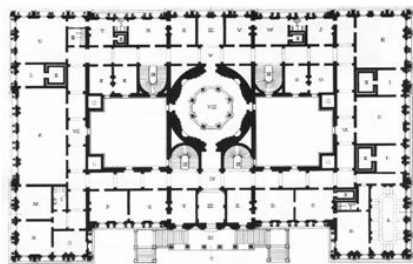
يقوم المعماري في تنظيم جديد الفضاءات الداخلية للمبنى سواء بضم الفضاءات مع بعضها، أو تقسيمها إلى وحدات أصغر اعتماداً على النشاط الجديد للمبنى واحتياجاته من الفضاءات، مع إضافة عناصر خدمية كالسلالم والمصاعد الكهربائية... وغيرها مما تتطلبها الوظيفة الجديدة. وينبغي مراعاة عدم تغيير التكوين الفضائي للمبنى قدر الامكان.

#### • مبنى رئاسة مدينة بالتيمور، أميركا

أنشئ المبنى، شكل (5)، عام 1875 م، تغيرت الاحتياجات الوظيفية بمرور الزمن، كان القرار في عام 1980 م هو إعادة تشكيل الفضاءات الداخلية مع المحافظة على الواجهات الخارجية وهيئة المبنى. قام المعماري بإعادة تشكيل الفضاء الداخلي مع المحافظة على سماته من نسب ومقاييس، أدى ذلك لزيادة مسطحات التشغيل من 53 إلى 98 ألف قدم مربع تلبية لمتطلبات الاستخدام الجديد للمبنى.



(أ)، قبل التعديل



(ب)، بعد التعديل

شكل رقم (5)، مخطط مبنى رئاسة مدينة بالتيمور، (أ) قبل التعديل؛ (ب)، بعد التعديل؛ المصدر [12]

الموقع المحيط به لمثل هذه الوظيفة. ومنذ ذلك الحين تقوم دائرة الآثار بتأجيرها الى متعهدين لإدارته وتقديم الخدمات فيه لرواد المطعم من ذوي الذوق بالفن والأصالة المعمارية وقضاء وقت في الأجواء البغدادية التراثية [16].



الشكل (4)، خان مرجان، المصدر [17]

### 7.3. معالم الرسم والفنون التشكيلية

يمارس غالبية الرسامين التشكيليين أعمالهم الفنية في مواقع التراث العمراني، وينعكس ذلك في اللوحات التي يرسمونها، حيث يُلاحظ أنها تحتوي على العديد من العناصر البيئية والتقليدية التي تتكون منها واجهات ولوحات مباني التراث العمراني. في كثير من الحالات، يتم عرض اللوحات التشكيلية، وخاصة تلك التي تحتوي على عناصر تراثية، في القاعات والمسارات الرئيسية لمباني التراث العمراني التي يرتادها الزوار.

### 7.4. أماكن لممارسة الحرف اليدوية

غالبية الحرفيين العاملين في صناعة المنتجات التقليدية والتراثية على اختلاف أنواعها مرتبطون بممارسة مهنتهم في ورش ومختبرات تكون في بعض الأحيان في مواقع تاريخية من التراث العمراني، مما يضيف إلى قيمة منتجاتهم رائحة تراثية مع رائحة المكان الذي يتردد عليه الزوار مما يشكل تكاملاً بين الحرفي والمكان الذي تصنع فيه المنتجات الحرفية.

### 7.5. أنشطة أخرى مختلفة

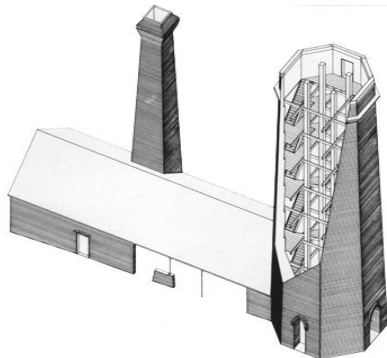
بالإضافة إلى ما ورد في ما سبق من الفقرات، تتميز مواقع التراث العمراني بالإمكانات التي تؤهلها لتؤدي الكثير من اللفعاليات المتنوعة بينما تظل المباني في حالتها الأصلية وشكلها كما هي، ومن بين تلك الفعاليات: تخصيص بعض الفضاءات في مباني التراث العمراني كمراكز استقبال وتوجيه وتحديد أقسام ووظائف مباني التراث العمراني أو تخصيص قاعات للقراءة وممارسة بعض الهوايات الخفيفة سواء كانت رياضية أو غيرها، ويمكن إعداد بعض مواقع التراث العمراني. وتستخدم كمسارح مفتوحة أو مغلقة تعرض فيها أنشطة عديدة مثل المحاضرات الدينية والثقافية والعلمية [7].

## 2.8. إزالة جزء من المبنى Subtraction

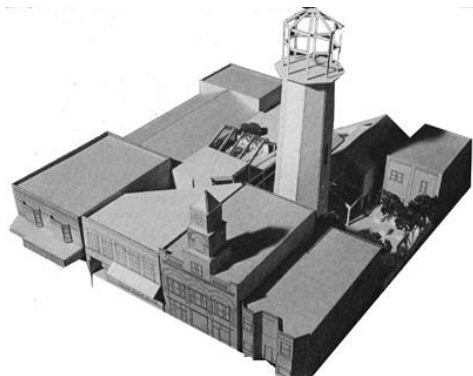
يلجأ المصمم إلى هذا الأسلوب لاستيفاء احتياجات الوظيفة الجديدة للمبنى والاندماج مع التكوين المعماري ككل أو مع الموقع. وغالباً ما يكون ذلك في حالة ضم المبنى ذي القيمة مع مباني وعناصر معمارية أخرى في تكوين جديد، أو عدم انتمائه للمبنى الأصلي أو عدم أهمية هذا الجزء تاريخياً أو فنياً وتشويهه للصورة البصرية للتكوين المعماري ككل. بوجه عام يجب ألا تؤثر هذه الإزالة في المظهر العام للمبنى أو في قيمته التاريخية [41].

### • مشروع مبنى برج المياه في مدينة باكستون، أميركا

أنشئ المبنى، شكل (7)، عام 1887 م على الطراز الفيكتوري ويتكون من ثلاثة أجزاء: برج المياه ومخزن وبرج احتياطي. ويقع بجوار مبنى رئاسة المدينة في مركز مدينة باكستون- النيوى - أميركا وقد توقفت هذه الأجزاء عن العمل منذ فترة طويلة وهي الوحيدة الباقية في المدينة. قرر مجلس المدينة إعادة الاستخدام لهذه المجموعة عام 1988 م، على هذا الأساس جاء قرار المعماري المصمم بإزالة البرج الاحتياطي وجزء من المخزن وتوظيف برج المياه بعد تجهيزه بمصعد كهربائي ليكون علامة مميزة Landmark للمدينة من خلال تكوين معماري مع مبنى رئاسة المدينة والمباني المحيطة.



(أ)، قبل التعديل



(ب)، بعد التعديل

شكل رقم (7)، برج المياه في مدينة باكستون؛ (أ) قبل التعديل، (ب) بعد التعديل؛ المصدر [12]

### • محطة أورسي للقطارات السريعة، فرنسا

في حالة المباني ذات البجور الكبيرة يسهل للمعماري تشكيل الفضاء الداخلي بصورة أكثر حرية، ومن الأمثلة على ذلك محطة أورسي (Orsay) للقطارات السريعة شكل (6) التي افتتحت عام 1900م ومثلت في ذلك الوقت نموذجاً متميزاً للهندسة المعمارية إلا أن التطور التكنولوجي كان سبباً رئيساً في جعلها غير ملائمة للقطارات السريعة، مما أدى إلى إعادة استخدامها كمتحف فني لعرض المقتنيات الفنية لفترة القرن التاسع عشر. حافظ فريق التصميم على الطابع المعماري مثل الواجهات الخارجية وأسلوب تغطية سقف المحطة، وأعاد تشكيل الفضاء الداخلي بعمل ثلاث مستويات على الجانبين بطول المحطة تفتح على الفضاء الأوسط المقابل للواجهة الزجاجية الكلاسيكية والمستخدم كمرر رئيسي. راعى المصمم التفاصيل مثل لون الحجارة، شكل الممرات، أسلوب الإضاءة وطريقة العرض بحيث تندمج مع المجموع.



(أ)، قبل التعديل



(ب)، بعد التعديل

شكل رقم (6)، مبنى محطة أورسي قبل وبعد التعديل لأعاده توظيفه كمتحف؛ المصدر [12]



### 9.توظيف الواقع الافتراضي في إعادة الاستخدام:

الواقع الافتراضي يعني: محاكاة عالم الواقع أو إقامة عوالم افتراضية لا وجود لها في دنيا الواقع ومتحررة من قيوده وقوانينه. إنها عوالم افتراضية ينعكس فيها المستخدم بفعل الحواس ومؤثرات التفاعل الآلية ليمارس خبرات يصعب عليه ممارستها في عالمه الواقعي. وتعد مؤسسة (INI-GRAPHICSNET) وهي شبكة بحث وتطوير علمي أحد أهم المساهمين في تطوير هذا المجال واقتراح حلول جديدة له. حيث تم بناء نماذج من الواقع الافتراضي ثلاثي الأبعاد بعناصر بصرية معبرة ومزودة بمعالجة الصوت والصور والملمس المجسمة والتي ساعدت بصور متعددة في تحقيق الانغماس للمستخدمين لتلك الفضاءات والعوالم الافتراضية ودعمت السلطات الرسمية تلك الأمثلة لمحاولة حماية والمحافظة على المناطق التاريخية والأعمال الفنية والمعمارية التراثية. ولقد تطورت تقنيات الواقع الافتراضي حديثاً سواء في كفاءة الأداء أو في الحجم حتى صارت بعض المعدات التي كانت في حجم أحد المنازل الصغيرة لا تتجاوز حجم المنضدة ويهدف مفهوم الواقع الافتراضي من خلال توظيف تلك التقنيات الحديثة إلى خلق بيئات تبدو واقعية لمستعملها ليس فقط على مستوى المظهر والذي أصبح يسيراً في هذه الأيام مع تطور برامج الرسم والنمذجة والإظهار باستخدام الحاسب الآلي بل أيضاً على مستوى التغذية المرتجعة للحواس بحيث يبدو التعامل والتفاعل مع البيئة الافتراضية وكأنه تفاعل مع بيئة واقعية ماثلة رأي العين وفي متناول اليد وتتمثل بعض التطبيقات التي يمكن توظيف الواقع الافتراضي فيها لتطوير الانتفاع للمناطق التاريخية فيما يأتي [14] [18] :

(1) القيام برحلات عبر الماضي داخل مناطق وفضاءات ومباني المناطق التاريخية: فيمكن التجول داخل المنطقة والتفاعل معها والترحال عبر الماضي من الحاضر، ويمكن هذا من إعادة استكشاف الماضي من خلال الواقع الافتراضي الذي تمت محاكاته حاسوبياً مع عدم الخروج من دائرة الحاضر. إذ إن المعرفة والعلم بالماضي شيء بينما معاشيته تمثل تجربة مثيرة سواء للزائر أو للمجتمعات صاحبة الأثر، وهي خبرة جديدة وجذابة لم تكن لتتوفر إلا من خلال تقنيات مثل تقنيات الواقع الافتراضي.

(2) العرض المتزامن لماضي وحاضر مناطق ومباني المركز التاريخي: يمكن إجراء العرض المتزامن لماضي وحاضر مناطق ومباني المركز التاريخي للمدينة عن طريق خزانة عرض افتراضية (Virtual Showcase) تعرض التزامن لماضي الأثر التاريخي مع حاضره بالمقياس الحقيقي، حيث يمكن استكمال الأثر كما هو في الحاضر مع خلق غطاء افتراضي من الماضي لكي يتم عرض الأثر التاريخي والتعامل مع الزمن الماضي من خلال الحاضر. وتتمثل خزانة العرض الافتراضية كما بالشكل (9)، من تجميع لعدة شاشات عرض مع مرايا نصف فضية وجهاز تتبع ولوحة لمس يتفاعل من خلالها المستعمل حيث يسمح

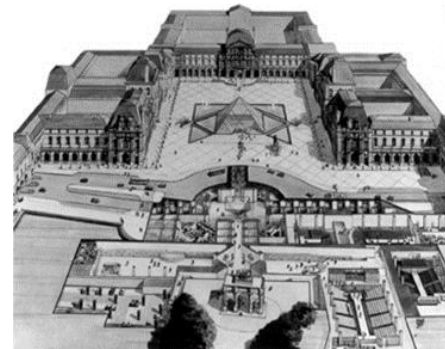
### 3.8. إضافة عنصر معماري إلى المبنى Addition

يجمع هذا الأسلوب ما بين الناحية التاريخية والأثرية للمبنى ذي القيمة والإضافة المعمارية المعاصرة لتوفير المساحات المطلوبة لأداء الوظيفة الجديدة. إضافة عنصر معماري تكون متناسبة مع المبنى ذي القيمة في الشكل المعماري، اللون، مواد وأسلوب البناء. وقد تكون الإضافة عبارة عن عناصر ذات أشكال معمارية جديدة تختلف عن المبنى الأصلي في مواد وأسلوب البناء كذلك في التعبير المعماري لدرجة تصل لحد التباين، ولكنها في نفس الوقت تحقق مع المبنى والموقع ككل التوافق المعماري [13].

#### ● متحف اللوفر، باريس - فرنسا

أنشئ متحف اللوفر، شكل رقم (8)، عام 1559 كمقر للملك، ثم لاحقاً مقر لعدة وزارات حكومية، في عام 1793 م تقرر تحويله لمتحف لعرض مقتنيات الأسرة المالكة، قرر الرئيس الفرنسي ميتران تطوير المتحف عام 1983 م وأسند المهمة للمعماري I.M. Pei. كانت فكرة المعماري إضافة صالة تتوسط أجنحة اللوفر الثلاثة في

الحوش الداخلي المفتوح، هذه الصالة تحت سطح الأرض ومن خلالها يمكن الوصول مباشرة إلى أي قسم في المتحف. سقف هذه الصالة هرم زجاجي ضخ ارتفاعه 21 م وطول قاعدته 25 م، هيكله من الصلب ومغلف بوحدات زجاجية شفافة من طبقتين. توسط هذا الهرم الزجاجي قلب الفضاء الحضري للمشروع الذي تحول إلى مدخل رئيسي للمتحف. هذه الإضافة ساهمت في زيادة مساحات العرض بنسبة 8. % وزادت مساحات خدمة الجمهور بنسبة 16% [12].



شكل رقم (8) متحف اللوفر، والهرم الزجاجي من الصالة الرئيسية للطابق تحت الأرض؛ المصدر [12]

التفاعل من خلال كشك الواقع المتسع (Augmented Reality Kiosk (ARK)) حيث يمكن من خلاله التفاعل مع المفردات التراثية بصورة تضيف بعداً إضافياً وشيقاً عند زيارة المناطق التاريخية فيتم التفاعل معها عن قرب بدلا من النظر إليها عبر حواجز زجاجية أو غيرها. ويتم في كشك الواقع المتسع انعكاس للمفرد التراثي على مرآة فضية بحيث يبدو وكأن هناك صورة فراغ خلف المرآة، لذلك يمكن وضع العناصر والمفردات التراثية خلف المرآة وبها يتحقق خداع الواقع المتسع حيث يتيح للمستعمل التفاعل المباشر مع صورة الفضاء عن طريق يد المستعمل المزودة بقفاز المعلومات كوسيلة إدخال محققاً درجة أكبر من الواقعية للتفاعل مع المفردات التراثية كما يبدو ذلك بالشكل رقم (12) ولقد استخدم كشك الواقع المتسع للتفاعل مع بعض المفردات التراثية في متحف بالبرتغال، ويعد هذا تطوراً اقتصادياً لتوظيف تقنيات الواقع الافتراضي لتطوير التفاعل مع المفردات التراثية.



الشكل (12)، استخدام كشك الواقع المتسع للتفاعل مع بعض المفردات التراثية في متحف بالبرتغال؛ المصدر [18]

## 10. التحليل والمناقشة النقدية:

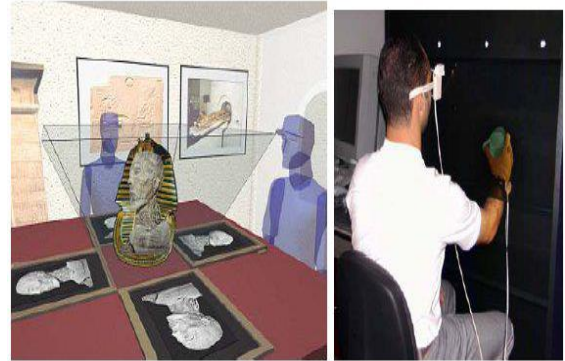
من دراسة القيم الاقتصادية للتراث العمراني والتعمق في تقصي إستراتيجية إعادة الاستخدام من مزايا وصيرورة ووظائف وأيضاً أساليب تأهيل تقليدية ومعاصرة مع التعزيز بالأمثلة المحلية والعربية والعالمية يمكن بلورة الآتي:

تمثل إعادة الاستخدام وبما يلائم المتطلبات المعاصرة طريقة اقتصادية للحفاظ على التراث لما توفره من دخل ذاتي يستخدم لأغراض الحفاظ، مضافاً إلى كونها تمثل رسالة ثقافية للأجيال الحاضرة والمستقبلية.

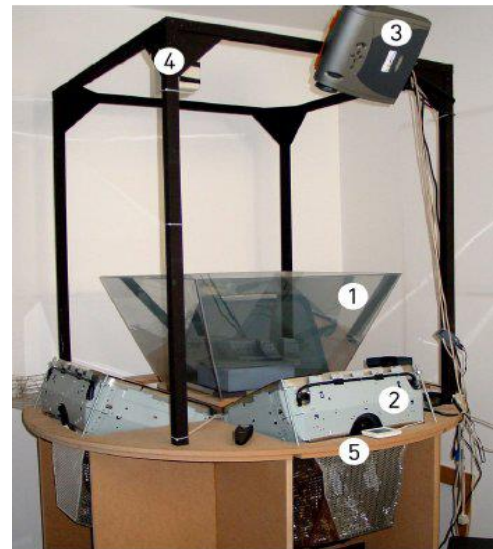
- إن إعادة الاستخدام ينبغي أن تحدد للاستخدامات الثقافية التي تتطلبها المجتمعات المحلية أو السياحية، وبعض الاستخدامات التي تتطلبها المدينة القديمة وبأصيق الحدود.

- إن تكييف المبنى التراثي لغرض إعادة استخدامه ينبغي ألا يمس المحتوى الفني والجمالي للتراث فهو يتطلب

ذلك التجمع بتوسعة مدى الفضاء من خلال غلاف زجاجي مع إسقاط رسومات مجسمة عالية الجودة بالحاسب الآلي، ولقد تم استخدام تلك التقنية بالنمسا وهي تقنية اقتصادية وبسيطة وظفت لتوضيح إمكانية بناء الموقع والشكل الحقيقي لأحد الآثار الرومانية مع عرض مترامن للماضي والحاضر في صورة واحدة كما هو موضح بالشكل رقم (10)، كما يمكن إضافة شخصية افتراضية متحركة تقوم بشرح تاريخ الأثر وتفاعل مع المستعمل كما هو موضح في الشكل (11).



شكل رقم (9)، خزانة العرض الافتراضية؛ المصدر: [18].



الشكل (10)، العرض المترامن لماضي أحد الآثار؛ المصدر: [18].



الشكل (11)، إضافة شخصية افتراضية لشرح الأثر؛ المصدر: [18]

(3) التفاعل المباشر مع المفردات التراثية التي يصعب التعامل معها في الواقع الحقيقي: يمكن أن يتم ذلك

ذاتي يستخدم لأغراض الحفاظ على التراث العمراني، مضافاً الى كونها تمثل رسالة ثقافية للأجيال الحاضرة والمستقبلية.

## 12. التوصيات:

يوصي البحث بالآتي:

- ضرورة الاهتمام بالقيم الاقتصادية في دراسات ومشاريع استدامة التراث العمراني.
- توفير البيئة المناسبة للقطاع الخاص للاستثمار في مناطق التراث العمراني.
- تفعيل دور الهيئة العامة للآثار والتراث في الحماية والحفاظ على التراث العمراني، والتنسيق مع الدوائر الخدمية لتحسين مستوى الخدمات في مناطق التراث، وضرورة التنسيق مع أصحاب الملكيات التراثية الخاصة لتقديم الدعم الفني والمالي لهم، لتمكينهم من صيانة ممتلكاتهم التراثية.

## 13. تضارب المصالح:

يؤكد الباحث عدم وجود تضارب بالمصالح في نشر البحث.

## 14. المراجع

1. Litchfield, N. & William H. (1993). "Conservation Economics: International Scientific Committee". 10<sup>th</sup> ed., General Assembly, ICOMOS. <https://openarchive.icomos.org/id/eprint/1679>
2. Pagiola, S. (1996). "Economic Analysis of Investments in Cultural Heritage: Insights from Environmental Economic". Environmental Department, World Bank. [https://www.researchgate.net/publication/228599417\\_Economic\\_analysis\\_of\\_investments\\_in\\_cultural\\_heritage\\_Insights\\_from\\_environmental\\_economics](https://www.researchgate.net/publication/228599417_Economic_analysis_of_investments_in_cultural_heritage_Insights_from_environmental_economics)
3. Throsby, D. (2003). "Determining the Value of Cultural Goods: How Much or How Little does Contingent Valuation Tell Us? Journal of Cultural Economics, Vol. 27, Printed in the Netherlands, Kluwer Academic Publisher. <https://doi.org/10.1023/A:1026353905772>
5. Orr, D., W. (2006). "Design on the Edge, the Making of a High-Performance Building". MIT Press.
6. Perfect, M. & Gardon, (1997). "Planning for Urban Quality- Urban

عملية تصميمية إبداعية نظراً لحساسية التعامل مع الموروث، لذا فإن أساليب التكيف في الغالب تكون إما في تعديل تشكيل فضاءاته الداخلية، أو حذف جزء من المبنى شريطة ألا يمثل قيمة فنية أو تاريخية فيه، أو عن طريق ابتكار عناصر وأشكال معمارية تضاف إليه.

## 11. الاستنتاجات :

- إن التراث العمراني بما يمتلكه من قيم ثقافية واجتماعية يمثل مرآة لحضارة الأمة ومعبراً عن هويتها، لذا فإن استدامته يعد ضرورة لإبقاء معالم الماضي لكي يراها ابناء المستقبل.

- يمثل نقص الاستثمارات سواءً كانت الموجهة لأغراض التراث العمراني واستدامته أو في البنية التحتية لمناطق التراث وبالمقابل منافسة الاستثمارات في المشروعات الجديدة لدواعي اقتصادية أهم المشاكل النمطية التي تهدد التراث العمراني.

- تتجسد أهمية الاقتصاد في التراث العمراني من طبيعة العلاقة الناشئة بين (الكف- المنافع) لتحديد الحد الأدنى للاستثمارات المطلوبة للحفاظ على نوعية التراث، وضمان حسن التصرف بهذه الاستثمارات التي تكون في الغالب محدودة مما يتطلب التوظيف الجيد لها وتعظيم الفائدة منها.

- تمثل القيم الاقتصادية الكامنة في التراث العمراني الأداة التي تسهم في الحفاظ عليه، وذلك من خلال تعزيز استخدام التراث أو إعادة استخدامه ليلبي متطلبات الحياة المعاصرة، إذ إن الحفاظ على التراث لا يعني تحنيطه، وإنما لا بد أن يكون عاملاً في الحياة الاجتماعية للإبقاء على فاعليته وحيويته فضلاً عن الإبقاء على صورته وتوفير مورد دخل ذاتي لتلبية متطلبات استدامته.

- أن إدارة المصادر التراثية مسؤولية الدولة، ولا بد أن تكون هذه الإدارة كفوة وتمتلك سجلاً وطنياً للتراث بهدف حمايته والحفاظ عليه.

- لا يمكن للدولة وحدها الحفاظ على التراث، وإنما ابتداء عليها توفير البيئة الاستثمارية للقطاع الخاص من خلال توفير الحوافز للاستثمار في التراث، مع توفير آليات معالجة الملكية الخاصة.

- تتنوع إمكانات استثمار التراث العمراني في السياحة: الداخلية منها والخارجية، والاستخدام: للتوظيف التي أنشئ من أجلها الأثر أو في وظيفة جديدة، اعتماداً على قيمة الأثر وحالته الإنشائية ومدى ملائمة المتطلبات الوظيفية الجديدة.

- تمثل إعادة الاستخدام وبما يلائم المتطلبات المعاصرة طريقة اقتصادية للحفاظ على التراث لما توفره من دخل

4. Al-Maliki, K. F. (2004). "Urban and Architectural Heritage in the Arab World: Preservation, Maintenance, Rehabilitation". (1st ed). Al Warraq Publishing and Distribution.

- Museums, Al-Assad Library, Damascus, Syria.
12. Afifi, H. M. & Huda, M. T. "Reusing the building as an entrance to the sustainability of its architectural heritage", Faculty of Engineering, Menoufia University, Egypt. <https://www.faculty.ksu.edu.eg/>
  13. Yaser, M. (1995). "The Impact of Rapid Urban Transformation on Architecture in the UAE". Sym. on Preserving Architectural Heritage in the Emirates. [http://www.cpas-egypt.com/pdf/Yaser\\_Mahgoub/R/001.pdf](http://www.cpas-egypt.com/pdf/Yaser_Mahgoub/R/001.pdf)
  14. Al-Maliki, K. F. (2011). "Urban innovations". 1st ed. Al Warraq Publishing and Distribution.
  15. <https://ar-ar.facebook.com/ZumitHotel>.
  16. <https://artsandculture.google.com/entity/m04082qj?hl=ar>
  17. <https://www.alaraby.co.uk/.../a3186c7a-a90c-42fd-aa2a>.
  18. Ahmed, R. M. (2004). "The future of the traditional Arab city center in the era of technology and information progress between neighborhoods and re-employment". Conf. on the future of the traditional city center, Syria.
  7. Al-Anan, A. I. (2010). "Why the interest in urban heritage? Saudi Commission for Tourism and Antiquities", Int. Conf. on Urban Heritage in Islamic Countries, Kingdom of Saudi Arabia.
  8. Al-Sadr, M. B. (1998). "Our philosophy". 2nd ed. Dar Al Ta'rif for Publications, Beirut, Lebanon.
  9. Gaube, H. (2007). "Aleppo: Historical and Geographical Studies on the Urban Structure, Social Structure and Economic Movement of an International Trade Center in the Near East" - Part 1. Translation: Dr. Sakher Ali, Ministry of Culture, Syrian General Book Organization, Damascus.
  10. Gaube, H. (2007). "Aleppo: Historical and Geographical Studies on the Urban Structure, Social Structure and Economic Movement of an International Trade Center in the Near East" - Part 2. Translation: Dr. Sakher Ali, Ministry of Culture, Syrian General Book Organization, Damascus.
  11. Omran, H. & George, D. (1997). "Antiquities buildings: their restoration and maintenance, and the urban heritage and its sustainability". General Directorate of Antiquities and