

**ANALYZING THE SUSTAINABILITY OF INVESTMENT IN URBAN HERITAGE  
SITES: A CASE STUDY**

**Salah Yasser Elqadi<sup>1\*</sup>, Prof. Dr. Tarek Awad<sup>2</sup>, Prof. Dr. Essam Gouda<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Department of Urban Planning Engineering, Faculty of Engineering, Al-Azhar University, Cairo, Egypt,

<sup>2</sup> Professor, Department of Urban Planning Engineering, Faculty of Engineering, Al-Azhar University, Cairo, Egypt,

<sup>3</sup> Professor, Department of Urban Planning Engineering, Faculty of Engineering, Al-Azhar University, Cairo, Egypt,

\*Correspondence: [salahyasser73@yahoo.com](mailto:salahyasser73@yahoo.com)

**Received: 15.5.2024 Accepted: 29.5.2024 Published: 7.6.2024**

---

**ABSTRACT**

---

This study addresses the importance of sustainable investment in urban heritage sites as a pathway to economic, social, and cultural development. It aims to analyze and assess various international and regional experiences, including those of Jordan, Morocco, and Italy, to derive lessons that support the sustainability of heritage sites. The study employs a comparative analytical methodology to examine factors impacting investment in urban heritage sites. These factors include strategic, legal, organizational, administrative, economic, social, cultural, and technical aspects, contributing to a comprehensive evaluation of the effectiveness of sustainable investments.

This study highlights the significance of engaging local communities as a cornerstone of conservation efforts and activating cultural policies to enhance heritage awareness. It also examines the role of international charters and their diverse applications in supporting investment programs, providing a practical framework for both local and global policies to aid in sustaining these sites. The findings suggest that urban heritage sustainability requires an organized legal framework with local regulations aligned with international charters, along with governmental and financial support to foster public-private partnerships.

The research recommends adopting advanced technical practices and methodologies to preserve the historical character of heritage sites while promoting cultural awareness to ensure sustained community engagement. Additionally, it proposes recommendations to enhance sustainable investment mechanisms, including fostering community participation, developing long-term strategic plans, and stimulating the local economy by repurposing heritage buildings to support cultural tourism and sustainable investment. These actions contribute to comprehensive and sustainable development.

**KEYWORDS:** Heritage sustainability, investment in heritage buildings, urban heritage, sustainable development, conservation processes.

## تحليل استدامة الاستثمار في مواقع التراث العمراني: دراسة حالة

صلاح ياسر القاضي<sup>1\*</sup>، طارق عوض<sup>2</sup>، عصام عبد السلام جوده<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قسم هندسة التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، مدينة نصر، 11884، القاهرة، مصر.  
<sup>2</sup> أستاذ، قسم هندسة التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، مدينة نصر، 11884، القاهرة، مصر.  
<sup>3</sup> أستاذ، قسم هندسة التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، مدينة نصر، 11884، القاهرة، مصر.

\*البريد الإلكتروني للباحث الرئيسي: [salah\\_yasser73@yahoo.com](mailto:salah_yasser73@yahoo.com)

### المخلص:

يستعرض هذا البحث أهمية الاستثمار المستدام في مواقع التراث العمراني باعتباره مدخلاً لتحقيق التنمية الاقتصادية، الاجتماعية، والثقافية. ويهدف إلى تحليل وتقييم تجارب دولية وإقليمية، تشمل الأردن، المغرب، وإيطاليا، بهدف استنباط الدروس المستفادة لدعم استدامة المواقع التراثية. يعتمد البحث منهجية تحليلية مقارنة لدراسة العوامل المؤثرة على الاستثمار في هذه المواقع، بما في ذلك العوامل الاستراتيجية، القانونية، التنظيمية، الإدارية، الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، والفنية، مما يساهم في تقديم تقييم شامل لفعالية الاستثمار المستدام في المباني التراثية.

يُبرز البحث، من خلال هذه العوامل، أهمية إشراك المجتمع المحلي كركيزة أساسية في جهود الحفاظ، بالإضافة إلى تفعيل السياسات الثقافية التي تعزز الوعي بقيمة التراث. كما يناقش دور المواثيق الدولية وتطبيقاتها المتنوعة في دعم برامج الاستثمار، مما يتيح نموذجاً عملياً للسياسات المحلية والدولية التي يمكن أن تساهم في استدامة هذه المواقع. وتُظهر النتائج أن تحقيق الاستدامة في التراث العمراني يستلزم وجود إطار قانوني منظم، مع تشريعات محلية متكاملة مع المواثيق الدولية، إلى جانب دعم حكومي ومالي يشجع الشراكات مع القطاع الخاص.

يوصي البحث باعتماد ممارسات فنية وتقنية متطورة للحفاظ على الطابع الأثري للمواقع، مع تعزيز الوعي الثقافي لضمان مشاركة مجتمعية مستدامة. كما يقدم توصيات تهدف إلى تعزيز آليات الاستثمار المستدام، من بينها تفعيل دور المجتمع، وضع خطط استراتيجية طويلة الأجل، وتحفيز الاقتصاد المحلي من خلال توظيف المباني التراثية بطرق تدعم السياحة الثقافية والاستثمار المستدام، مما يساهم في تحقيق تنمية شاملة ومستدامة.

**الكلمات المفتاحية:** استدامة التراث، استثمار المباني التراثية، التراث العمراني، الاستثمار المستدام، عمليات الحفاظ.

### 1. المقدمة (Introduction)

يُعد التراث المعماري أحد أهم الكنوز التاريخية التي تعكس ماضي الأمم وشاهدًا على هويتها الثقافية والتاريخية. ويُعد الحفاظ عليه بمثابة حماية للهوية التاريخية والوطنية (سليم، 2022). يشمل التراث العمراني مجموعة واسعة من العناصر، مثل الأحياء القديمة، المدارس، المساجد، والقصور، والتي ترتبط بالتطور الإنساني والنسيج الاجتماعي.

يتوقف نجاح الحفاظ على المواقع التراثية على وعي المجتمع المحلي بأهميتها، إلى جانب تنفيذ برامج تنقيفية تعزز من قدرة المجتمع على المشاركة الفعالة في عمليات الحفظ والصون. (Norzaini, et al., 2009)

يهدف الاستثمار المستدام في مباني التراث العمراني إلى تبني ممارسات تتيح للمستثمرين تحقيق عوائد مالية مع تعزيز القيمة البيئية والاجتماعية على المدى الطويل (Throsby, 2012).

يُفهم هذا الاستثمار بناءً على عوامل الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، والتي تشمل التأثيرات البيئية كالبصمة الكربونية واستخدام الموارد المائية، بالإضافة إلى التأثيرات الاجتماعية مثل حقوق الإنسان وتعزيز المشاركة المجتمعية، بما يضمن إحداث تغيير إيجابي ومستدام.

لذا، تساهم إعادة تأهيل المباني التراثية من خلال ترميمها وإعادة استخدامها في الحفاظ على التراث المعماري الذي يمثل ذاكرة المدن القديمة. كما تتيح هذه العملية للزوار فرصة حوض تجارب تاريخية وثقافية فريدة، مما يعزز من قيمة هذه المواقع ويضمن استدامتها للأجيال المستقبلية.

من هذا المنطلق، يجب أن يكون الاستثمار في التراث العمراني مستداماً، مع التركيز على تحسين الوصول إلى المواقع التراثية وتطوير محيطها الجاذب، مثل الأسواق والخدمات العامة. بذلك، يوفر التراث العمراني فرصة للحفاظ على الذاكرة التاريخية وتعزيز الاقتصاد المحلي من خلال السياحة الثقافية (سلطة إقليم البترا التنموي السياحي، 2024).

إن تدهور الكثير من مناطق التراث العمراني بسبب غياب الوعي بأهميته ودوره في دعم الاقتصاد المحلي من خلال السياحة الثقافية، يقتضي الحاجة إلى جهود حثيثة حتى تتحول مناطق التراث العمراني إلى مناطق جذب سياحية ومناطق فاعلة اقتصادياً (العلوي، 2024).

إلا أن عملية تطوير التراث لا ينبغي أن تقتصر على إعادة إحياء المواقع التراثية فقط، بل يجب أن تتوافق مع تنمية متوازنة ومستدامة، تهدف إلى تطبيق مبدأ الاستثمار المستدام في مواقع التراث العمراني، مع مراعاة العوامل المرتبطة بالتراث العمراني وتأثيرها على نجاح هذا النوع من الاستثمار.

نتيجة لذلك، أصبحت السياحة الثقافية عمومًا، والتراث العمراني خصوصًا، مكونًا رئيسيًا في الاقتصاد المحلي للعديد من الدول. تُتيح هذه المواقع فرصًا استثمارية واعدة لتحفيز الاقتصاد المحلي من خلال توفير فرص عمل، دعم المجتمعات المحلية، وزيادة الوعي الثقافي. كما تُعزز من معرفة وتقدير القيمة التراثية للأصول التاريخية في البيئة المحلية، وتُشجع على مشاركة المجتمع في عمليات التخطيط والتزيم كجزء أساسي من الاستثمار المستدام في مواقع التراث العمراني.

على الجانب الآخر، تواجه استدامة الاستثمار في هذه المواقع تحديات متعددة، تشمل غياب التشريعات الحكومية المناسبة، عدم استقرار الأوضاع الاقتصادية والسياسية، ندرة البيانات الضرورية لاتخاذ قرارات استثمارية مستنيرة، وغياب الحوافز التي تشجع الأفراد والشركات على الاستثمار في مباني التراث العمراني. (العلوي، 2024).

يدعو هذا البحث إلى دراسة مبدأ ومنهج الاستثمار المستدام لمباني التراث العمراني والخلوص بأهم النتائج والتوصيات التي تبين مدى أهمية هذا المبدأ وضرورة تفعيل آلياته. تركز أهداف هذا البحث بشكل أساسي على تعزيز استدامة المباني التراثية من خلال تسخير إمكانياتها كأداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية (Harrison & Rose, 2024)، وذلك من خلال:

- أولاً: جعل مواقع التراث العمراني مولدة للدخل، ما يساعد في مكافحة الفقر وتحقيق حياة مستدامة للمجتمعات المحلية.
- ثانياً: تحسين جودة الحياة من خلال ضمان التمتع بأنماط عيش صحية ورفاهية لجميع الأعمار، ودعم جودة التعليم وتوفير الوصول العادل إليه، مع تعزيز المساواة بين الجنسين، والتصدي للعنف والتمييز.
- ثالثاً: تطوير استراتيجيات لإدارة موارد المياه بفعالية، وضمان توافر مياه الشرب والصرف الصحي بشكل مستدام للجميع، بالإضافة إلى تسخير إمكانيات التراث في تطوير نماذج تنمية على قدر عالٍ من الكفاءة في استخدام الطاقة وتعزيز البنية التحتية المستدامة والابتكار في الصناعة.
- رابعاً: تعزيز الشمولية والتنوع الثقافي، وتحقيق مدن مستدامة وآمنة ومرنة للأجيال الحالية والمستقبلية، وتسخير إمكانيات التراث لتعزيز القدرة التكيفية والتحويلية للمجتمعات في مواجهة تغير المناخ وحماية التنوع البيولوجي والثقافي.
- خامساً: تعزيز الاستهلاك والإنتاج المستدامين، وحماية النظم الإيكولوجية من خلال تبني نهج متكامل يعتمد على حقوق الإنسان والقيم الاجتماعية.
- وأخيراً: التشديد على أهمية إمكانيات الشركات الاستراتيجية في عمليات التراث لتعزيز السياسات والممارسات التي تدعم التنمية المستدامة.

تكمُن أهمية البحث في دراسة استثمار مباني التراث العمراني كأداة لإعادة تأهيل وحفظ المباني التراثية، مما يساهم في الحفاظ على ذاكرة المدن القديمة وهويتها المعمارية والتراثية. هذا الاستثمار يتيح فرصًا لتجارب ثقافية وتاريخية مميزة من خلال إعادة استخدام المباني التراثية، كما يعزز من تحسين الوصول إلى هذه المواقع ومحيطها الجاذب من مواقع تاريخية وأسواق وخدمات عامة (Smith, & Pendlebury, 2024). يشير البحث إلى أن الاستثمار المستدام في التراث العمراني ليس فقط لتحقيق مكاسب مادية قصيرة الأجل، بل يركز على تعزيز القيم البيئية والاجتماعية على المدى الطويل، مما يساهم في التغيير الإيجابي للمجتمع (Gibson & Stevenson, 2024). كما يناقش البحث فكرة الحفاظ على التراث العمراني ليس كمجرد عملية حماية وصيانة، بل كعملية متكاملة ومستدامة تشمل تطوير القيم الثقافية والاجتماعية والسياسية والاقتصادية والإنسانية المرتبطة بهذه المباني. لذلك يجب إشراك المجتمع المحلي في جميع مراحل الحفاظ والتنمية المستدامة لتحقيق الفائدة على جميع الأصعدة، وضمان استفادة المجتمع ثقافياً واقتصادياً. كما يؤكد البحث على أن التراث العمراني يجب أن يُنظر إليه كفرصة تنمية وليس عبئاً على الدولة، مما يعزز دوره في التنمية المستدامة (Mason & Avrami, 2024).

تم استخدام المنهج التحليلي في هذا البحث، والذي يتسم بقدرته على تفكيك المشكلة ودراسة الجزئيات بدقة، من خلال التحليل والنقد، ثم استعادة الهيئة الكلية الجدية مرة أخرى، واستنباط الأحكام، وأخيراً التعميم. كما يُعتبر هذا المنهج من أهم أنواع مناهج البحث العلمي حيث يتميز بالتعمق في الدراسة للحصول على خلاصة دقيقة، واستخراج الحلول التي تساهم في معالجة الإشكاليات.

## 2. الإطار النظري والمراجعة الأدبية (Theoretical Framework & Literature Review)

### 1-2 مفاهيم التراث العمراني (Concepts of Urban Heritage)

يمثل التراث المخزون التاريخي المتوارث عبر الزمن، ويتميز بالثبات والاستمرارية معاً، إذ يجمع بين القيم الجمالية والروحية، ويشكل الهوية الثقافية لأي حضارة. يُعد التراث حقيقة مادية قائمة ودليلاً روحياً يسهم في تشكيل ثقافة المجتمع وملامحه الإنسانية والفكرية عبر العصور. (Garrido, 2020, et al). لا يُعد التراث ذاكرة للماضي فحسب، بل هو أيضاً دليل مادي وروحي يعكس الثقافة الإنسانية والفكرية للمجتمع، ويعزز التواصل بين الأجيال عبر العصور. لذلك فإن حماية التراث لا تقتصر فقط على الحفاظ على أهميته التاريخية والأثرية، بل تضمن أيضاً استمراره كمصدر للمعلومات والمعرفة للأجيال القادمة.

يُعرّف القانون الدولي التراث الثقافي من خلال مجموعة من التعريفات المرتبطة بمفهوم الثقافة، حيث تُعتبر الثقافة وسيلة للتواصل بين الشعوب، تسهم في تطور المجتمعات عبر الأجيال. يعكس التراث الثقافي قيماً إنسانية وثقافية مشتركة، ويشترط في الأثر الثقافي أن يحمل قيمة إنسانية تؤثر في تطور الحضارات. لذا، تُعتبر القيمة الثقافية للأصل التراثي أساساً في تحديد ما يُعد تراثاً ثقافياً.

في عام 1972، خلال المؤتمر العام لمنظمة اليونسكو في دورته السابعة عشر في باريس، أصدرت منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة (اليونسكو) اتفاقية "حماية التراث العالمي الثقافي والطبيعي" لتعريف التراث الثقافي وتوفير الحماية له. وفقاً للاتفاقية، يشمل التراث الثقافي الأعمال المعمارية، وأعمال النحت والتصوير، والنقوش ذات القيمة العالمية الاستثنائية من الناحية التاريخية أو الفنية أو العلمية. كما تضم المجمعات المعمارية والمواقع التراثية التي تجمع بين الطبيعة وأعمال الإنسان، والتي تمتلك قيمة استثنائية على المستوى العالمي من وجهة النظر التاريخية أو الجمالية (اتفاقية اليونسكو لحماية التراث العالمي الثقافي والطبيعي، 1972). أما بالنسبة للقانون المصري فإن تعريف التراث يشمل كل بناء أو قطعة منقولة أنتجت الحضارات المختلفة أو أحدثتها الفنون والعلوم والآداب والأديان خلال العصور التاريخية المتعاقبة، طالما كانت لها قيمة أو أهمية أثرية أو تاريخية، وتُعتبر مظهراً من مظاهر الحضارات المتنوعة.

يقسم التراث إلى جوانب مادية ومعنوية. تشمل الجوانب المادية الآثار والأعمال التي تعود إلى فترات زمنية مختلفة، وتحمل قيماً تاريخية وفنية وسياسية وعلمية ودينية، كما تعكس تأثير الحضارات المتعاقبة عبر الزمن من خلال المباني، القرى، والنسيج الحضري. أما الجوانب المعنوية، فتشمل الثقافة العامة، الفكر، المعتقدات، العادات والتقاليد، وهي التي تشكل الهوية الثقافية وروح المجتمع، وتروي تاريخ الحضارات والثقافات التي تشكلت عبر الزمن.

بناء على ما سبق فإن أهمية التراث تتجلى في كونه نتاج فكري وثقافي ومادي وحتى حضاري بشكل عام ومعماري بشكل خاص، إذ يعكس التطور الفكري والثقافي للحضارات السابقة ويربط الأجيال ببعضها عبر الزمن. تكمن الأهمية الفكرية للتراث في كونه ليس فقط سجلاً مادياً، بل أيضاً يمثل الهوية الثقافية والفكرية للمجتمعات، ويساعد في حماية خصوصية الثقافة المحلية ومحاربة التيارات الثقافية الخارجية في ظل العولمة والهيمنة الثقافية (الكريم، 2006). بينما تظهر الأهمية المعمارية للتراث في اعتباره سجلاً وثائقياً لتطور المجتمعات، يعكس التغيرات في كل مرحلة تاريخية، ويصور خلاصة تشكيل هوية أفراد المجتمع وتلبية الاعتبارات المناخية والجغرافية والوظيفية والجمالية والتقنية ومستوى الموارد والمهارات التي يمكن التعلم منها (Zhang et al., 2023).

أما بالنسبة لأهمية القيمة، فهي معقدة ومتعددة الطبقات، وذلك لأن المواقع التاريخية القديمة تحمل طبقات من التاريخ لكل طبقة قيمة ما. وبناء عليه اختلفت الآلية التي يتم فيها تحديد قيمة المعالم، فعلى سبيل المثال حدد جون راسكن أن أعظم شيء في التراث قدمه (Bradley, J., 2013). وفي عام 1877م وحتى 1989م ظهر نطاق أوسع لتصنيف طبيعة القيمة فظهرت القيمة التعليمية والاجتماعية (ياسمين حجازي، 2011). وبالتالي فإن عمل إطار لتصنيف وفهم القيمة يرتكز بصفة أساسية على التعريف بأهمية المكان ولماذا يجب حمايته وتحديد الغرض من إدارة المعلم. تحديد القيمة الحقيقية للموقع يساعد في توضيح أهمية الحفاظ عليه وإدارته بشكل صحيح، ويعكس فهماً أعمق للتاريخ الذي يحمله هذا التراث (ياسمين حجازي، 2016).

### 2-2 استدامة التراث العمراني (Sustainability of Urban Heritage)

بالإضافة إلى الأهمية الحضارية، التاريخية، الثقافية، والعلمية للتراث العمراني، فإنه يتمتع بأهمية اقتصادية كبيرة. إذ يُعتبر استثمار التراث العمراني في السياحة الثقافية أحد أهم الوسائل لتعزيز الدخل القومي في العديد من الدول وذلك من خلال إعادة استخدام وتوظيف المباني التراثية وتنميتها بهدف تحقيق الاستدامة الاقتصادية، حيث تتميز هذه المباني بقدرتها على استعادة الأنشطة الثقافية التي فقدتها المدن الحديثة، مما يوفر فرصاً اقتصادية جديدة (Al-Tabali, 2019).

السياحة الثقافية، بدورها، تعتبر أحد أهم العوامل التي تسهم في الحفاظ على التراث العمراني وترويجه. وذلك باعتبار التراث العمراني ثروة حضارية ثمينة تسهم في استقطاب وجذب الزوار والباحثين الراغبين في التعرف على الهوية الثقافية والتاريخية للمناطق التراثية. تعتمد الدول بشكل استراتيجي على هذا النوع من السياحة لزيادة الموارد الاقتصادية والدخل الوطني، حيث تقدم تجربة تعتمد على استكشاف الحضارات القديمة والقرى الأثرية، ما يعزز الوعي بتاريخ هذه المناطق (الطائي، 2006). كما ويساهم التراث العمراني في تعزيز الروابط الروحية مع الهوية الثقافية للشعوب، ما يجعل هذه المناطق وجهة للاستجمام الروحي والسكون الروحي. بذلك، تُشكل السياحة الثقافية أساساً متيناً لتحقيق التنمية المستدامة التي تعود بفوائد اقتصادية واجتماعية للدولة والمجتمع (الخضراوي، 2003).

يتطلب الحفاظ على التراث العمراني توفير الوسائل الملائمة لحماية المواقع التاريخية ومنع تدهورها، سواء كان هذا التدهور ناتجاً عن عوامل طبيعية أو بشرية. ويشمل الحفاظ على التراث العمراني كل الإجراءات التي تضمن حماية المباني التاريخية وإعادتها إلى وضعها الأصلي دون التأثير على قيمتها التاريخية (عمار، 2019). مفهوم الحفاظ على التراث العمراني يشمل جوانب متعددة، بدءاً من الصيانة وقد يمتد إلى الحماية والترميم وإعادة البناء والتهيئة (يوسف، 2014). الحفاظ لا يتعلق فقط بحماية المباني، بل يشمل حماية الهوية التاريخية والثقافية للمدن والمجتمعات، بما يسهم في تعزيز العلاقة بين المجتمع وتراثه. كما يشمل أيضاً تطوير البنية التحتية والخدمات المجتمعية المحيطة بالمواقع التراثية، مما يعزز النمو الاقتصادي والاجتماعي والعمراني للمجتمع (سوسن الطوخي، 2005). يعتمد الحفاظ على تكامل مجموعة من الأطراف بما في ذلك المهندسين المعماريين، علماء الآثار والتاريخ، المخططين الحضريين، وخبراء الترميم لضمان تنفيذ عمليات الترميم والحماية بشكل يحافظ على الأصالة والهوية التراثية (سعادة، 2009).

الاستثمار في الحفاظ على التراث العمراني يفتح فرصاً متعددة لتنويع الموارد الاقتصادية وتعزيزها بشكل مستدام. يتميز الاستثمار في المباني التراثية بكونه أقل تكلفة من بناء مباني جديدة، حيث يُعاد توظيف هذه المباني التراثية بطرق تحقق فوائد اقتصادية مستدامة للمجتمع والمستثمرين على حد سواء، وتساهم في تعزيز الدخل المحلي من خلال تنشيط الاقتصاد. يُعد الاستثمار في التراث العمراني فرصة للمجتمعات المحلية للاستفادة من عوائد اقتصادية طويلة الأجل، مع الحفاظ على الهوية الثقافية والموروث التاريخي. بذلك، يُسهم الاستثمار في تعزيز التفاعل بين التراث والمجتمع المحلي، ويؤدي إلى تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة تعود بالنفع على الجميع (الهيئة العامة للسياحة والآثار، الرياض، 2010).

### 3-2 سياسات التعامل مع التراث العمراني (Policies for Managing Urban Heritage)

الحفاظ على التراث العمراني يتطلب استخدام أساليب محددة ومتنوعة تعتمد على حالة العنصر التراثي والهدف من العملية، مع المحافظة قدر الإمكان على المواد الأصلية (Sokienah, 2020). يُعتبر الترميم أحد الأساليب الرئيسية، حيث يتم استعادة الشكل التاريخي للعنصر التراثي باستخدام مواد تقليدية ومتناسقة، مع ضرورة توثيق كل خطوات الترميم (Pukharensko et al., 2021). أما إعادة التوظيف فهو أسلوب آخر يهدف إلى استخدام المباني التراثية لأغراض حديثة مع الحفاظ على قيمتها الثقافية والتاريخية، مثل تركيب وحدات إنارة وأجهزة إنذار الحريق وإضافة أجهزة التكييف وغيرها لجعل المبنى التراثي متناسبا مع الحياة الحديثة (الخضراوي، 2003). الصيانة هي أسلوب آخر يعتمد على منع التلف بدلاً من إعادة البناء (عمار، 2019). وتتعدد عمليات الصيانة من تنظيف الأسطح، صيانة المونة وطبقات الملاط والزخارف الجبسية، علاج الرطوبة، إلى علاج الشروخ والانتفاخات في الجدران. بينما يستخدم أسلوب إعادة البناء في حالة تلف جزء كبير من المبنى، مثل منبر صلاح الدين الذي أعيد بناؤه بعد حريق في المسجد الأقصى، فإن أسلوب إعادة التأهيل يعني استخدام المنشأة بعد إتمام عملية الحفاظ لنفس وظيفتها السابقة أو لوظيفة جديدة دون إجراء تغييرات جوهرية أو التأثير على الهوية التاريخية. وأخيراً، الإحياء والحماية هما أساليب تركز على الحفاظ على المنشأة وإصلاح المنطقة المحيطة بها مع التحكم في العوامل البيئية التي قد تؤدي إلى تلف المباني. هذه الأساليب جميعها تساهم في استدامة المباني التراثية وتجعلها قادرة على التكيف مع الاستخدامات الحديثة.

تُعد عملية الحفاظ على التراث العمراني ذات أهمية كبيرة على عدة مستويات. أولاً، من الناحية العمرانية، تساهم في الحفاظ على الكتلة البنائية والفرغات العمرانية مع حماية الطابع البصري والمعنوي للمناطق التاريخية (دعاء وفاق عمر، 2008). ثانياً، من الناحية الثقافية، تساعد هذه العملية في حفظ التراث الثقافي كجزء من هوية الإنسان والمجتمع وتعزيز التنوع الثقافي (جمال عليان، 2005). ثالثاً، من الناحية الاقتصادية، فإن الحفاظ على التراث يرفع القيمة العقارية للمناطق التاريخية ويعزز من الحركة السياحية، مما يساهم في رفع مستوى الدخل المحلي (دعاء وفاق عمر، 2008). رابعاً، من الناحية الاجتماعية، يعزز الحفاظ على التراث العلاقات الاجتماعية والانتماء بين سكان هذه المناطق، مما يساعد على استمرارية التقاليد الاجتماعية (جمال عليان، 2005). أخيراً، من الناحية البيئية، يقدم الحفاظ على التراث حلولاً بيئية مستدامة لمشاكل الإنسان الحالية (جمال عليان، 2005).

تبدأ عملية الحفاظ على التراث العمراني بدراسة مبدئية للمنطقة التراثية، حيث يتم التعرف على خصائص المنطقة من خلال المسح الميداني وجمع البيانات. يشمل هذا الجرد تحديد الأهداف التخطيطية، الاقتصادية، والاجتماعية للمشروع (أبو سعدة، 2007). بعد ذلك، تأتي مرحلة دراسة الوضع الراهن، التي تتضمن جمع المعلومات عن المنطقة التراثية باستخدام الزيارات الميدانية وتحليل هذه المعلومات لتحديد إمكانيات الموقع ومشاكله (أبو سعدة، 2007). المرحلة الثالثة هي إعداد بديل إعادة الاستخدام الأمثل، حيث يتم تقديم بدائل مقترحة للحفاظ على المنطقة بناء على سياسات واضحة ومحددة، وتراعي هذه البدائل الواقعية والقابلية للتنفيذ، وأن تكون نابعة من الأهداف ومحقة لها بدرجة معينة (الخضراوي، 2003). بعد تحديد البديل الأنسب، يتم رسم مخطط الحفاظ وخطة الترميم التي تتناول الإجراءات العملية للحفاظ على المباني التراثية وتطويرها (أبو سعدة، 2007). يتيح هذا التسلسل المنهجي وضع استراتيجية واضحة تضمن الحفاظ على القيمة التاريخية والمعمارية للمنطقة التراثية مع التكيف مع احتياجات الحاضر والمستقبل.

أما بالنسبة لعملية تحويل التراث العمراني إلى قيمة اقتصادية فإن ذلك يتطلب المرور بعدة مراحل، تبدأ بالدراسات الميدانية التي تشمل تحديد أولويات مناطق التراث العمراني بناء على الأهمية التاريخية والإمكانيات الاستثمارية، بالإضافة إلى تحديد الأهداف التخطيطية والاجتماعية والاقتصادية وإنشاء قاعدة للبيانات تشمل السمات المعمارية والبنى التحتية الأساسية. بعد ذلك، يتم تحليل الوضع الراهن من الناحية العمرانية، الاقتصادية، والاجتماعية، بما في ذلك دراسة شبكات الطرق والبنية التحتية. المرحلة التالية هي وضع مقترح الحفاظ الذي يتضمن تقييم الوضع الراهن ووضع بدائل للحفاظ على المنطقة، إلى جانب إعداد برنامج تنفيذي ومخططات تفصيلية للحفاظ على المباني وتأهيل البنية التحتية. في المرحلة الأخيرة، يتم استثمار هذه المناطق التراثية وتحويلها إلى مراكز إبداعية تساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية، من خلال الرقمنة والتواصل الثقافي والشراكات التعاونية التي تضمن استدامة هذه الثروة للأجيال القادمة.

### 3. المنهجية (Methodology)

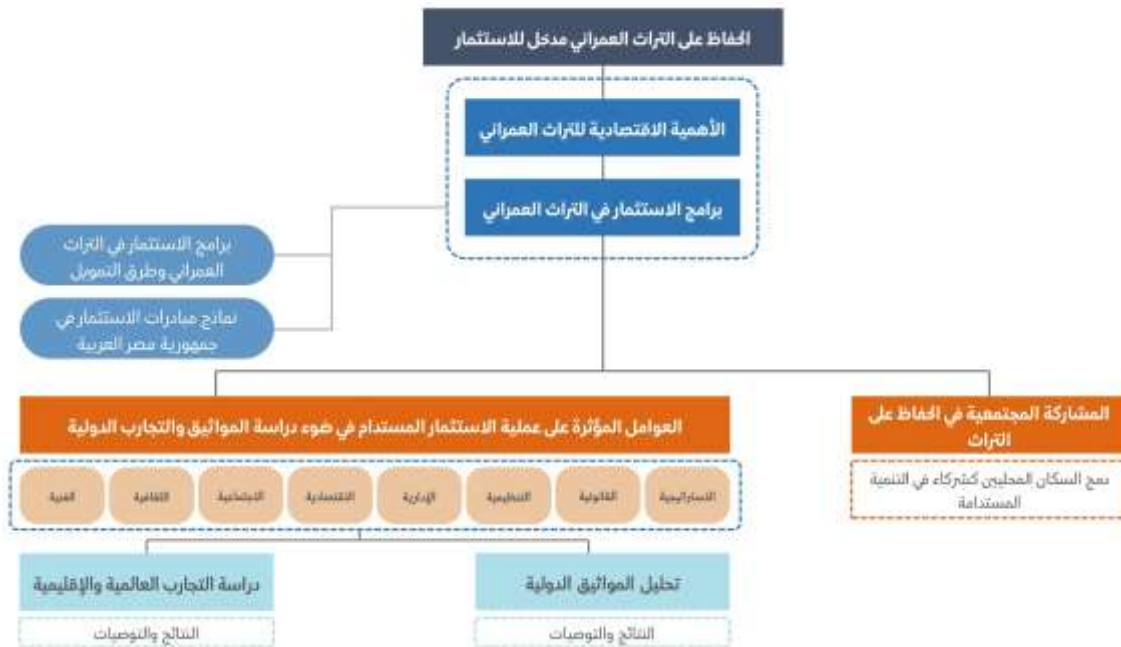
يعتمد المنهج التحليلي في هذا البحث على عدة خطوات أساسية تهدف إلى تفكيك مشكلة الحفاظ على التراث العمراني ودراستها من زوايا متعددة. في البداية، يتم التركيز على تحليل الوضع الراهن للمباني والمواقع التراثية، وذلك من خلال جمع البيانات الميدانية ودراسة الخصائص العمرانية والتاريخية لكل موقع. التحليل يتضمن فهمًا معمقًا للأسباب التي أدت إلى تدهور هذه المباني، سواء كانت أسبابًا طبيعية مثل التغيرات المناخية أو بشرية مثل الإهمال والعشوائية في الاستخدام. يُظهر التحليل أن هناك عدة تحديات تواجه الحفاظ على التراث العمراني، من بينها غياب التمويل المناسب، وعدم توفر الكوادر المدربة، وضعف الوعي المجتمعي حول أهمية التراث. بعد ذلك، يتناول المنهج التحليلي للبحث دراسة العوامل المؤثرة على عملية الاستثمار المستدام في ضوء دراسة الموائيق والتجارب الدولية ذات الصلة بالإضافة إلى تحليل القوانين والتشريعات المتعلقة بالحفاظ على التراث، حيث يتم استعراض القوانين المحلية والدولية وتحليل مدى فعاليتها في حماية المواقع التراثية. يضم التحليل أيضًا نقد هذه القوانين، حيث يُلاحظ في العديد من الحالات أن القوانين موجودة ولكن لا يتم تطبيقها بشكل فعال. في هذا البحث، يتم مقارنة السياسات المتبعة في بلدان مختلفة للاستفادة من التجارب الناجحة وإسقاطها على السياق المحلي، مما يتيح إمكانية استنباط توصيات قائمة على أسس تحليلية واضحة. هذه المقارنة تساعد في تسليط الضوء على نقاط القوة والضعف في السياسات الحالية.

المنهج التحليلي لا يتوقف عند تحليل الوضع الحالي فقط، بل يتجاوز ذلك إلى دراسة المقترحات والبدائل التي تم تقديمها في السابق، وتقييم مدى نجاحها أو فشلها. هذا التقييم يعتمد على مقارنة النتائج المرجوة مع النتائج الفعلية لكل سياسة أو مشروع تم تطبيقه. بهذا الشكل، يوفر المنهج التحليلي إطارًا نقديًا يتيح للباحثين وصناع القرار فهمًا شاملاً للمشكلة وأبعادها المختلفة، مما يساعد في وضع استراتيجيات فعالة للحفاظ على التراث العمراني كمدخل مهم للاستثمار المستدام. بناء على نتائج التحليل يتم إعادة بناء الصورة الكلية من خلال دمج المعلومات المستخلصة من الدراسات الميدانية، والتشريعات القانونية، والممارسات السابقة في عملية واحدة متكاملة، مما يتيح للباحثين وأصحاب المصلحة والمخططين الحضريين فهم السياق الكلي للحفاظ على التراث العمراني كأداة هامة للاستثمار المستدام.

يأتي استنباط الأحكام كمرحلة نهائية يتم فيها تقديم توصيات واضحة تعتمد على الأدلة المستخلصة من التحليل النقدي للممارسات السابقة، سواء الناجحة أو الفاشلة. على سبيل المثال، تم استنتاج أن مشاريع الحفاظ على التراث العمراني التي تعتمد على التمويل المستدام والمشاركة المجتمعية هي الأكثر نجاحًا، وذلك لأنها تضمن استمرارية الحفاظ على التراث على المدى الطويل. بناء على ذلك، تم التوصل إلى أن إشراك المجتمع المحلي في عملية الحفاظ هو أمر ضروري وأساسي لضمان استدامة هذه الجهود. أخيرًا، تأتي مرحلة التعميم، حيث يمكن تطبيق الدروس المستفادة من التحليل على نطاق أوسع، حيث يتم تقديم توصيات عامة يمكن أن تُطبق في مختلف السياقات، مثل أهمية وضع سياسات قانونية واضحة تحمي التراث العمراني من التدهور، وتقديم الحوافز للمستثمرين المحليين والدوليين للمشاركة في مشاريع الحفاظ. كما يتضمن التعميم أهمية تعزيز الوعي

المجتمعي حول التراث كجزء من الهوية الوطنية، وهو ما يعزز من فرص نجاح مشاريع الحفاظ على التراث العمراني. من خلال هذه المنهجية التحليلية، يتمكن البحث من تقديم إطار شامل لفهم المشكلة وتقديم حلول عملية قابلة للتنفيذ للمستثمرين وأصحاب القرار.

يتناول هذا البحث بشكل تفصيلي وتحليلي دقيق برامج الاستثمار المتنوعة في مجال التراث العمراني وطرق تمويلها المتعددة للحفاظ والارتقاء بمناطق التراث العمراني، حيث يناقش الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني، بالإضافة إلى عرض برامج الاستثمار وأنواع المشروعات المختلفة التي يمكن أن تُقام في مناطق التراث العمراني. كما يقدم البحث المشاركة المجتمعية كمدخل لعملية الحفاظ على التراث العمراني وذلك بدمج السكان المحليين كشركاء فعالين ودائمين في تحقيق التنمية المستدامة والحفاظ على التراث. ومن خلال الإطار النظري للبحث، يمكن تتبع مراحل وإجراءات الحفاظ على التراث المعماري والعمراني والتي يتضح فيها أن عملية الاستثمار المستدام في الحفاظ على مباني التراث العمراني تتأثر بعوامل أساسية تشمل: العوامل الاستراتيجية، القانونية، والتنظيمية، بالإضافة إلى العوامل الإدارية، الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، وأخيراً العوامل الفنية. في النهاية، يستعرض البحث الموائيق الدولية والتجارب العالمية والإقليمية في عملية الاستثمار المستدام ودوره في الحفاظ على مواقع التراث العمراني، مع دراسة وتحليل آلية تطبيق مبدأ الاستثمار المستدام في هذه الدول من ناحية العوامل الثمانية المؤثرة لغايات الخروج بالنتائج والتوصيات لكل تجربة. **الشكل (1)** يستعرض مراحل المنهج التحليلي للبحث وتفصيله.



الشكل (1): مراحل المنهج التحليلي للبحث

#### 4. الحفاظ على التراث العمراني مدخل للاستثمار (Urban Heritage Preservation as a Pathway to Investment)

يُعد الحفاظ على التراث العمراني واستثماره ركيزة أساسية للتنمية المستدامة، حيث يساهم في تعزيز الاستمرارية المادية والمعنوية للمجتمعات. على الرغم من وجود التشريعات ذات العلاقة بالحفاظ واستغلاله واستثماره، فإن التهاون في حماية الموروثات الثقافية يؤدي إلى تدهور البيئة وانتشار الإهمال والعشوائية، مما يعزز التشوه البصري ويؤدي إلى تدهور المباني التراثية، ويجعلها مصدر قلق وبيئة غير آمنة رغم أهميتها الثقافية والجمالية. يستعرض هذا البحث برامج الاستثمار المتنوعة في مجال التراث العمراني وطرق تمويلها المختلفة بهدف الحفاظ على مناطق التراث العمراني وتطويرها والارتقاء بها. يتناول البحث تحليل الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني، وعرض برامج الاستثمار المتاحة، ومناقشة مصادر وأساليب تمويل مشاريع الاستثمار في مناطق التراث العمراني، إضافة إلى تحليل بعض النماذج لمبادرات الاستثمار في التراث العمراني في جمهورية مصر العربية.

#### 1-4 الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني (The Economic Importance of Urban Heritage)

تشكل القيمة الاقتصادية العالية للتراث العمراني محوراً رئيسياً للتنمية المستدامة، من خلال توفير فرص استثمار متنوعة وتحقيق فوائد اجتماعية وثقافية متعددة، حيث يتيح تعدد وتنوع المواقع التراثية الفرصة أمام المستثمر لاختيار الموقع المناسب له وفق متطلباته ورغباته، وتُعتبر هذه المواقع مورداً يمكن استثمارها بدلاً من إنشاء مبانٍ جديدة، مما يساعد على توفير تكاليف الإنشاء وزيادة العائد من الاستثمارات عبر إعادة توظيف المباني التراثية. كذلك يسهم التراث العمراني في توفير فرص عمل إضافية، حيث تؤدي مشاريع إعادة تأهيل وتوظيف القرى والمدن التاريخية إلى تحقيق فوائد اقتصادية واجتماعية وثقافية، مما يساعد في استقرار السكان المحليين نتيجة ارتباطهم بالوظائف التي توفرها هذه المشاريع (Throsby & Rizzo, 2024).

يعد التراث العمراني جاذباً لاستثمارات القطاع الخاص، إذ يعتبر استثمار المباني التراثية أحد المجالات التي تحظى باهتمام على المستوى العالمي، سواء كانت هذه المباني مأهولة أو غير مأهولة، مما يعزز من قيمة تلك المواقع. إضافة لذلك فإن المشاركة الشعبية أو المجتمعية في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني تشجع المجتمع المحلي على المساهمة في ترميم المباني التراثية، حيث يؤدي ذلك إلى توفير فرص عمل إضافية في تشغيل الفنادق والمطاعم التراثية بعد اكتمال تنفيذ المشروع. أخيراً، يسهم التراث العمراني في إحياء المهن والحرف التقليدية، من خلال إنشاء ورش ومصانع صغيرة داخل المواقع التراثية أو بالقرب منها، مما يعزز إنتاج الصناعات اليدوية التقليدية كالسجاد والتحف الفنية، ويسهم في تحقيق مكاسب اقتصادية للحرفيين وخلق فرص عمل جديدة للمجتمع المحلي (Loulanski, 2021).

تؤكد التجارب العالمية أن الحفاظ على التراث العمراني لا يمكن أن يتم بمعزل عن تهيئة البيئة المحيطة والتخطيط الحضري. بناء عليه فإن حماية المباني وصيانة المواقع الأثرية ومعالم المدن القديمة يجب أن تكون جزءاً من خطة شاملة لتطوير المدينة، بما يتماشى مع أهداف التنمية العمرانية المستدامة والتنمية السياحية والاقتصادية والاجتماعية، خاصة في المدن القديمة العربية (Al-Rashed & Al-Zahrani, 2020).

#### 2-4 برامج الاستثمار في التراث العمراني (Investment Programs in Urban Heritage)

تتعدد برامج الاستثمار في التراث العمراني، وتشمل أشكالاً متنوعة تهدف إلى الحفاظ على المواقع التراثية وتعزيز قيمتها الاقتصادية (Chen & Li, 2021). من بين هذه البرامج، تقوم الدولة بالاستثمار المباشر في القرى والمناطق الأثرية لفترات زمنية محددة، حيث تسعى إلى تطوير نماذج ناجحة من هذه القرى والمناطق التراثية، مما يسهم في خلق تجارب استثمارية ناجحة يمكن للمستثمرين المحليين الاقتداء بها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن تأسيس شركات استثمارية بين القطاعين العام والخاص تهدف إلى تطوير القرى التراثية، وهو ما يتيح الفرصة للاستفادة من هذه المواقع بشكل مستدام. إنشاء "صندوق تنمية القرى التراثية" بهدف توفير مصدر مالي يساعد في تنمية المجتمع المحلي وتعزيز روح التكافل بين أفرادها. يقوم بتمويل هذا الصندوق عدة جهات تشمل المؤسسات الحكومية والخاصة، والإيرادات البلدية، والجمعيات الخيرية، بالإضافة إلى تبرعات المستثمرين والميسورين من أهالي القرية. وفي السياق ذاته، تأسيس شركات مخصصة لاستثمار مباني التراث العمراني المملوكة للدولة، والتي تعد من الموارد الرئيسية للسياحة الثقافية. هذه الشركات تتولى استثمار المباني الأثرية كالقلاع، القصور، المنازل التراثية، محطات سكة الحديد، والقرى التراثية. يتم تمويل هذه الشركات عبر مساهمات من الدولة ممثلة في صندوق الاستثمارات العامة بنسبة معينة، مؤسسة معاشات التقاعد، المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، تحالفات المستثمرين من القطاع الخاص، والقروض التجارية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية. إلى جانب ذلك، يمكن توظيف مباني التراث العمراني كمساكن سواء للمقيمين أو من خلال استثمار القطاع الخاص فيها كفنادق سكنية، وهو ما يتطلب صيانة وترميم مستمر لهذه المباني، مما يضمن الحفاظ عليها في حالة جيدة (Jones & Simons, 2022). ومن بين البرامج الاستثمارية الأخرى، توظيف المباني التراثية كمتاحف وطنية لعرض المقتنيات الأثرية والتراثية التي تعكس الهوية الثقافية للمجتمعات المحلية. كما يمكن توظيف هذه المباني كمطاعم للأكلات الشعبية، حيث يُعد هذا النوع من الاستثمار شائعاً في المناطق التراثية، ويعمل على تعزيز الجذب السياحي لهذه المواقع.

علاوة على ذلك، يمكن توظيف مباني التراث العمراني كعامل للرسم والفنون التشكيلية، حيث يمارس الفنانون أعمالهم الفنية في مواقع التراث العمراني ويستوحون من البيئات التقليدية والعناصر التراثية المحيطة. وفي الوقت نفسه، استخدام مواقع التراث العمراني كأسواق شعبية لعرض المنتجات التراثية والتقليدية التي تعكس ثقافة وتراث المجتمعات (Hwang & Lee, 2023). إضافة إلى ذلك، توظيف هذه المباني كمراكز للحرف اليدوية التقليدية، حيث يمكن للحرفيين مزاوله أعمالهم الحرفية في ورش داخل المواقع التراثية، مما يضيف طابعاً خاصاً للمنتجات التي يتم تصنيعها في هذه المواقع. أيضاً، يمكن الاستفادة من المساحات البيئية المحيطة بمباني التراث العمراني لإقامة أنشطة استثمارية أو فعاليات تجذب الجمهور، مع الحفاظ على التنظيم لمنع أي تشوه بصري أو إزعاج للمنطقة. وفي نفس الإطار، يمكن استغلال الساحات والممرات بين المباني التراثية لإقامة أنشطة رياضية، ثقافية، وترفيهية مثل إنشاء مضاير للمشبي أو تنظيم فعاليات ثقافية وتعليمية تستهدف تنمية مهارات المجتمع المحلي.



كما ويمكن تطوير المتاجر الموجودة في مناطق التراث العمراني، بشرطين أساسيين: أولاً، أن تكون تلك المتاجر ذات جدوى اقتصادية تمكن من تخصيص جزء من العائدات لصيانة المباني التراثية. ثانياً، أن يكون المحيط التاريخي جزءاً من الهوية التجارية للمتاجر، مما يزيد من جاذبيتها للسياح ويعزز من العائد السياحي للمنطقة. وأخيراً، يُعد الاستثمار في إقامة مراكز خدمية وتجارية في الساحات البيئية لمواقع التراث العمراني أحد أهم مجالات الاستثمار المتاحة، حيث تساهم هذه المراكز في توفير خدمات للزوار والسكان المحليين، خصوصاً أن تكاليف إنشائها منخفضة نسبياً نتيجة تهيئة الساحات بصورة عامة، كما أن العائد الاستثماري المتوقع سيكون مرتفعاً نسبياً نتيجة الطلب الدائم من أفراد المجتمع، مما يعزز من القيمة الاقتصادية للموقع التراثي (Zhao & Chen, 2022).

ثبت من خلال التجارب الدولية أن الاستثمار السياحي في تطوير المباني التراثية له مردود اقتصادي، اجتماعي، وثقافي كبير. على سبيل المثال، نجحت بعض الدول كإسبانيا وفرنسا في تحويل القصور التراثية إلى فنادق فاخرة مثل سلسلة فنادق البارادوس في إسبانيا، وسلسلة فنادق شاتوروليه في فرنسا، وفندق شاتو دولا بيبولين في مدينة إكس بروفانس جنوب فرنسا، مما ساهم في جذب السياح وتحقيق عوائد استثمارية كبيرة (Martinez & Dupont, 2021).

### 3-4 برامج الاستثمار في التراث العمراني وطرق التمويل (Investment Programs in Urban Heritage and Funding Methods)

تمثل المباني والمواقع التراثية قيمة اقتصادية عظيمة لكونها ثروة قومية وموارد قائمة سهلة الاستثمار. العائد الاقتصادي لاستخدام المبنى الأثري يعتمد على مدى استغلال قيمته التاريخية والفنية، بحيث يوفر دخلاً لصيانته والحفاظ عليه. غير أن استغلال المبنى بطريقة لا تتوافق مع قيمته قد يؤدي إلى فشل المشروع على المدى الطويل، بغض النظر عن العائد الأولي المرتفع. إن المقياس الفعلي لتحقيق النجاح في مشروع إعادة توظيف المباني الأثرية هو مدى تغطية تكاليف الصيانة والتأهيل بالإضافة إلى العائد المتوقع من الاستخدام. تشمل هذه التكاليف تكلفة الترميم والتشغيل الأولية، وتكاليف الصيانة وإعادة التأهيل، وتكاليف إمداد المنطقة المحيطة بالخدمات اللازمة للمشروع، وتعويض السكان المتضررين في حال إخلاء مساكنهم (Santos, & Correia, 2020).

لتحقيق ما سبق، يتم استخدام طرق ومصادر مختلفة للتمويل. التمويل العام يمثل الأساس في دعم مشاريع الحفاظ على التراث العمراني، حيث تقوم الحكومة بتمويل هذه المشاريع من خلال الموازنة العامة، وتوجه هذا التمويل عبر الوزارات واللجان المختصة. عادة ما يشمل التمويل العام المشاريع الكبرى التي تمثل مصلحة قومية، مثل المواقع الأثرية الشهيرة التي تُعد جزءاً لا يتجزأ من هوية الدولة وثقافتها. إلى جانب ذلك، يلعب التمويل الخاص دوراً مهماً في الحفاظ على التراث العمراني. يعتمد هذا التمويل على استثمارات القطاع الخاص، حيث يسهم المستثمرون في استغلال المباني التراثية لتحقيق عوائد اقتصادية. ويعتبر التمويل الخاص من الأساليب الرئيسية لدعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة، إذ يوفر فرصاً للمستثمرين للمشاركة في الحفاظ على التراث مع تحقيق أرباح مادية. أما التمويل المختلط فهو يجمع بين التمويل العام والخاص، حيث تتعاون الحكومة مع القطاع الخاص لتمويل مشاريع الحفاظ على التراث العمراني. هذا النموذج يتيح استخدام الموارد الحكومية والخبرة الاستثمارية من القطاع الخاص لتحقيق أهداف اقتصادية وحفاظية، وهو شائع في العديد من الدول لأنه يوفر حلاً مبتكرة وفعالة لتحقيق التنمية المستدامة في مجال التراث (Brown & Smith, 2021).

إضافة لذلك فقد أكدت العديد من المواثيق الدولية على المشاركة الشعبية في التمويل، مثل ميثاق فينيسا 1964 (ICOMOS, 1964) وميثاق واشنطن 1987 (ICOMOS, Washington, 1987)، حيث تعتبر مشاركة المجتمع المحلي في مشاريع الحفاظ عنصراً حاسماً. هذه المشاركة تعزز الارتباط بين السكان المحليين وتراثهم، حيث يساهمون بشكل مباشر في تمويل وصيانة المواقع التراثية، مما يعزز التقاليد الثقافية ويخلق ارتباطاً مستداماً بين المجتمع ومواقعها التاريخية. كذلك تلعب المؤسسات الدولية دوراً محورياً في تمويل مشاريع الحفاظ على التراث العمراني، حيث تقدم هذه المنظمات الدولية الدعم المالي والفني لحفظ وصيانة التراث العمراني والثقافي في جميع أنحاء العالم. على رأس هذه المؤسسات منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة (UNESCO)، المجلس الدولي للآثار والمواقع (ICOMOS)، المركز الدولي لدراسة صون الممتلكات الثقافية وترميمها (ICCROM)، مركز التراث العالمي (WHC)، ومؤسسة الأغا خان للثقافة. ومن الأمثلة الفعالة على أهم البرامج في هذه المؤسسات برنامج الوكالة الثقافية في شبكة الأغا خان لدعم المدن التاريخية (HCSP) في تنفيذ مشاريع الترميم وإعادة التنشيط الحضري داخل المواقع التي تنسم بالأهمية الثقافية في العالم الإسلامي، كأعمال الترميم والتنمية الاجتماعية في مدينة القاهرة، وسمرقند وكابل.

المنح والقروض الدولية تعتبر أيضاً من مصادر التمويل الهامة، حيث تقدم منظمات مثل البنك الدولي وصندوق النقد الدولي دعماً مالياً على هيئة منح أو قروض ميسرة لدعم مشاريع الحفاظ على التراث العمراني (Jones & White, 2022).

هذا النوع من التمويل يوفر للمشاريع الكبرى الموارد اللازمة لتحقيق أهدافها. أما بالنسبة للمشاركة في رأس المال ومساهمات المجتمع فهي تُعد جزءاً لا يتجزأ من نجاح مشاريع الحفاظ على التراث. إذ تزداد فرص نجاح هذه المشاريع بمشاركة المجتمعات المحلية في رأس المال، حيث يساهم السكان المحليون في تمويل المشاريع مما يعزز شعورهم بالمسؤولية والالتزام بالحفاظ على هذه المواقع التراثية. القروض التجارية تشكل خياراً آخر للتمويل، حيث تُقدم البنوك والمؤسسات المالية قروضاً بفائدة متغيرة لدعم المشاريع التراثية. تحتاج هذه القروض إلى ضمانات قوية لضمان استرداد الأموال، ويمكن أن تكون محلية أو دولية حسب طبيعة المشروع. أما اقتراض القطاع العام فيتم من خلال أدوات مثل إصدار أذون الخزانة أو سندات البلديات، وهي أدوات توفر السيولة المطلوبة لتمويل المشاريع الكبرى في مجال الحفاظ على التراث. أخيراً، أدوات سوق رأس المال وهي وسيلة أخرى للتمويل، حيث يتم التمويل من خلال إصدار أسهم وسندات في البورصة، مما يتيح جذب رؤوس الأموال اللازمة لتطوير المواقع التراثية وتحقيق التنمية المستدامة في هذا المجال. بذلك، تمثل برامج الاستثمار في التراث العمراني وطرق التمويل المختلفة ركيزة أساسية في الحفاظ على الهوية الثقافية للأمم، مع تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة.

#### 4-4 نماذج مبادرات الاستثمار في جمهورية مصر العربية ( Republic of Egypt )

بدأت مبادرة الإدارة لثراث القاهرة بالتعاون مع البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة عام 1995، بهدف إعادة إحياء القاهرة التاريخية. أُقيمت دراسة شاملة لتأهيل المواقع الأثرية، وفي عام 1998 تم تشكيل لجنة عليا تضم وزراء الثقافة والإسكان والتخطيط، إلى جانب محافظ القاهرة، برئاسة وزير الثقافة، لوضع خطة شاملة لتطوير المدينة. ركزت المبادرة على الحفاظ على المباني التراثية في مناطق مثل الجمالية، الغورية، الأزهر والدرب الأحمر، بميزانية 242 مليون جنيه مصري (ياسمين حجازي، 2010). تهدف المبادرة إلى تحقيق التنمية المستدامة من خلال تعزيز السياحة وتحسين الحياة الاقتصادية والاجتماعية لسكان هذه المناطق، مع إشراك المجتمعات المحلية في عمليات التطوير ودعم الصناعات الصغيرة. كما تعمل المبادرة على إشراك القطاعين العام والخاص في إدارة الأنشطة الثقافية والترفيهية، مثل استغلال حديقة الأزهر من قبل المطاعم العالمية، مع التركيز على تحقيق اكتفاء اقتصادي ذاتي للمنطقة على المدى الطويل.

يُعد مشروع حديقة الأزهر وتأهيل حي درب الأحمر مع الحفاظ والترميم لأبرز المعالم التراثية فيه من المبادرات البارزة في إطار برنامج المدن التاريخية التي تهدف إلى إعادة إحياء المناطق التراثية في المدينة وتعزيز التنمية المستدامة فيها (Aga Khan Trust for Culture, 2005). حديقة الأزهر، التي تمتد على مساحة ثمانية وعشرون هكتاراً، كانت في السابق موقعا مهملاً مليئاً بالركام لأكثر من قرنين، لكنها تحولت إلى مساحة خضراء واسعة مستوحاة من الطراز الإسلامي التقليدي. إضافة لما سبق فقد تم اكتشاف الجزء الأكبر المتبقي من الجدار الأيوبي خلال أعمال التسوية والذي يعود إلى عام 1176، حيث تم ترميمه كجزء من المشروع. بذلك أصبحت الحديقة نقطة جذب رئيسية، حيث تستقبل أكثر من مليوني زائر سنوياً، فإلى جانب دورها كمساحة خضراء تحتاجها المدينة، وفرت الحديقة بيئة ترفيهية وثقافية تساهم في تحسين جودة الحياة للسكان المحليين والزوار. على الجانب الآخر، تم توجيه جهود تطوير كبيرة في حي درب الأحمر المجاور، الذي عانى من تدهور المباني والبنية التحتية، خاصة بعد زلزال عام 1992. عملت مؤسسة الأغا خان على مشروع شامل لإعادة تأهيل الحي، شمل ترميم تسعة مواقع أثرية رئيسية مثل مسجد أم السلطان شعبان ومجمع خاير بك. هذا التراث المعماري تم ترميمه بعناية ليخدم المجتمع المحلي، مع تعزيز دوره كمصدر جذب سياحي وثقافي.

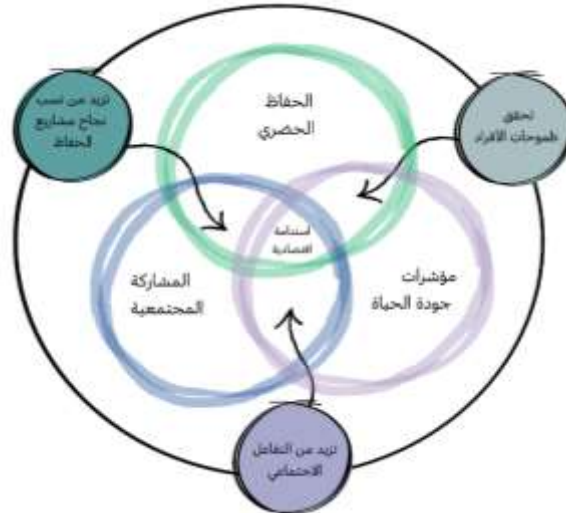
إلى جانب جهود الترميم، ركز البرنامج أيضاً على التنمية الاجتماعية والاقتصادية لسكان درب الأحمر. تم توفير برامج قروض صغيرة ساعدت السكان على بدء أعمالهم التجارية الخاصة، مثل ورش النجارة والحرف اليدوية، مما ساهم في تحسين الوضع الاقتصادي للمجتمع المحلي. كما تم تقديم برامج تدريب مهني في مجالات متعددة مثل النجارة والبستنة والحرف التقليدية، مما أدى إلى تحسين المهارات المهنية للسكان وزيادة فرص العمل. من الناحية الصحية، تم إنشاء مركز للرعاية الصحية ومركز مجتمعي يقدم خدمات تعليمية وصحية متنوعة. هذه المبادرات لم تقتصر على البنية التحتية فقط، بل شملت أيضاً برامج لتعليم الكبار ومحو الأمية، بالإضافة إلى جهود مكافحة العنف ضد المرأة. ولتعزيز الجذب السياحي في المنطقة، تم الآن الانتهاء من ترميم جزء من النصب التذكاري من مشروع التجديد الحضري الأوسع في حي درب الأحمر، وإنشاء مسار سياحي ربط بين اثني عشر معلماً تاريخياً بدءاً من المساجد التاريخية والمدارس الدينية والأضرحة، وصولاً إلى أسواق الحرف اليدوية القديمة، مما ساهم في تعزيز السياحة الثقافية وتوفير فرص اقتصادية جديدة للسكان المحليين.

## 5. المشاركة المجتمعية مدخل لعملية استدامة مواقع التراث العمراني (Community Engagement as an Approach to Sustaining Urban Heritage Sites)

بحسب آخر تقرير للأمم المتحدة، تم تعريف المشاركة المجتمعية بأنها "تلك العملية التي يمكن بمقتضاها توجيه الجهود لكل من الأهالي والحكومة لتحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية في المجتمعات المحلية لمساعدتها على الاندماج في حياة الأمة والإسهام في تقدمها بأقصى ما يمكن" (تقرير الأمم المتحدة، 2016). لذا يمكن اعتبار المشاركة المجتمعية بأنها نهج حيوي يعمل على إشراك الفئات المستهدفة في العمليات التنموية والتطويرية للمنطقة لإكمال عملية الاستدامة، وتفعيلها في المحافظة على المناطق الحضرية التراثية والتاريخية.

تعد المشاركة المجتمعية أحد الأعمدة الأساسية في استثمار مواقع التراث العمراني والحفاظ عليها. تزايد الاهتمام العالمي بفكرة الحفاظ على التراث العمراني، حيث تسعى الدول لوضع استراتيجيات تضمن استدامة هذه المواقع، ليس فقط عبر الحفاظ على المباني نفسها، بل من خلال إشراك المجتمعات المحلية المحيطة بها. تساهم المشاركة المجتمعية في تعزيز الإحساس بالانتماء لدى السكان المحليين، مما يجعلهم شركاء فاعلين في عمليات الحماية والتطوير. هذه المشاركة تزيد من الوعي بأهمية التراث وتعزز الحفاظ على الهوية التاريخية والتراثية. علاوة على ذلك، تسمح المشاركة المجتمعية بتحقيق توازن بين التطوير الحضري والاحتياجات الثقافية للمجتمع، حيث يتمكن السكان من المساهمة بفعالية في عمليات التخطيط الحضري والمساهمة في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني، بما يضمن تعزيز جودة الحياة وتطوير المناطق التاريخية واستدامة السياحة.

تسعى المشاركة المجتمعية إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاقتصادية، الاجتماعية، الوظيفية، والنفسية التي تساهم في الحفاظ على التراث العمراني. على الصعيد الاقتصادي، تهدف إلى تقليل تكاليف المشاريع من خلال إشراك المجتمع في عمليات الصيانة وإعادة البناء، وتوفير فرص عمل للسكان المحليين عبر تأسيس مشاريع اقتصادية صغيرة. اجتماعياً، تعزز المشاركة المجتمعية الظروف المواتية للعمل الجماعي وروح التعاون، مما يساهم في تحسين نمط الحياة العامة وزيادة التماسك الاجتماعي. وظيفياً، تؤدي المشاركة المجتمعية إلى تحسين الأداء الوظيفي لمشاريع الحفاظ على التراث وزيادة فرص النجاح لهذه المشاريع من خلال ضمان أن المجتمع المحلي يشارك في اتخاذ القرار ويكون على دراية بالخطط المستقبلية. وأخيراً، من الناحية النفسية، توفر المشاركة المجتمعية للسكان المحليين فرصة لتحقيق الاستقرار النفسي من خلال توفير الظروف الملائمة والمريحة والمستقرة بهدف الحفاظ على التراث الذي يربطهم بهويتهم الثقافية والتاريخية، وبالتالي زيادة فرص الأفراد في الحصول على حياة أفضل. بالنهاية جميع هذه الأهداف تعمل معاً لتحقيق الاستدامة الاقتصادية في استثمار المناطق التراثية كما يظهر في الشكل (2) والذي يوضح العلاقة الجدلية بين مؤشرات جودة الحياة والحفاظ الحضري والمشاركة المجتمعية والعلاقة مع الاستدامة الاقتصادية.



**الشكل (2):** رسم توضيحي للعلاقة الجدلية بين مؤشرات جودة الحياة والحفاظ الحضري والمشاركة المجتمعية والعلاقة مع الاستدامة الاقتصادية (البنى، 2019)

تتعدد أنماط المشاركة المجتمعية في عملية الاستدامة والحفاظ على التراث العمراني. يمكن تصنيف المشاركة الشعبية كما ورد في تقرير للأمم المتحدة (United Nations, 1981) إلى مشاركة طوعية أو مشاركة بالإقناع والحث بدعم من الحكومة، وأحياناً قد تكون مفروضة بالإجبار. يُعتبر النمط الطوعي الأكثر فعالية لأنه يعكس استقلالية المجتمع وقدرته على تنظيم نفسه لحل

مشكلاته دون تدخل خارجي. أما النمط الذي يعتمد على دعم الحكومة أو المؤسسات الرسمية فهو الشكل الشائع في الدول النامية، حيث تلعب الدولة دوراً مركزياً في تحفيز المجتمع للمشاركة في المشاريع. بالنسبة للنمط الثالث، رغم أن المشاركة بالإجبار قد تحقق نتائج فورية مباشرة، إلا أنها تؤدي على المدى البعيد إلى تأثيرات عكسية، حيث يقل اهتمام المواطنين بالمشاركة في أنشطة التنمية. على الرغم من أهمية المشاركة المجتمعية، إلا أن هناك بعض العوائق التي تقلل من فعاليتها، مثل نقص الموارد ورأس المال، وافتقار المجتمع المحلي إلى المعرفة والمهارات اللازمة، بالإضافة إلى عدم توفر الوقت أو الثقة لدى السكان المحليين. كما أن الفجوات الثقافية، البيئية، والفكرية بين المشاركين قد تشكل عقبات أمام تحقيق مشاركة فعالة في عملية الحفاظ. ومع ذلك، يمكن للتخطيط الجيد أن يتجاوز هذه التحديات من خلال تدريب السكان المحليين وتقديم الدعم المناسب لهم لضمان مشاركتهم الكاملة في الحفاظ على التراث.

يمثل تمكين المجتمع المحلي عنصراً حيوياً في تعزيز المشاركة المجتمعية في مشاريع الحفاظ على التراث العمراني. يتيح التمكين المجتمعي للأفراد المهمشين أو الذين يعانون من نقص الموارد القدرة على التحكم في مصائرهم والمشاركة في عملية اتخاذ القرار. في السياحة التراثية، يؤكد التمكين المجتمعي على ضرورة أن يمتلك المجتمع المحلي السلطة والموارد اللازمة للتحكم في عملية التنمية التراثية المستدامة، بدلاً من الاعتماد الكامل على الحكومات أو قطاع الأعمال السياحية. يعمل التمكين على تعزيز وعي المجتمع المحلي بأهمية التراث وتعليمه المهارات اللازمة للحفاظ عليه. إلى جانب ذلك، يعزز التمكين التماسك الاجتماعي ويرفع رأس المال الاجتماعي، مما يساهم في تطوير بنية مجتمعية قوية تكون قادرة على مواجهة التحديات والضغوط الخارجية. كما يساهم في تعزيز حقوق المرأة وتحسين فرص التعليم من خلال توفير بيئة تشاركية تضمن استدامة عملية التنمية والحفاظ على التراث.

شهدت مشاركة المجتمع في مشاريع التراث المعماري تطوراً على مر السنين، حيث ظهرت نماذج جديدة لمشاركة المجتمع في هذه المشاريع مثل النموذج التنافلي ونموذج الشراكة. تختلف هذه النماذج من حيث اتخاذ القرار والتحكم؛ فبينما يعتمد أحدهما على المركزية، يشدد الآخر على المشاركة المباشرة. اختيار النموذج المناسب للمشاركة المجتمعية يلعب دوراً كبيراً في نجاح واستدامة المشروع. تم تصنيف الأنشطة التشاركية إلى مستويات تتراوح من "التشاور"، الذي يهدف إلى تكوين صورة إيجابية، إلى "التمكين الكامل"، حيث يشارك المجتمع في تحديد كل جوانب عملية التنمية السياحية. **الجدول (1)** يستعرض آلية تطبيق مبدأ المشاركة المجتمعية ضمن عدد من التجارب المتعلقة بمواقع التراث العمراني.

**الجدول (1):** آلية تطبيق مبدأ المشاركة المجتمعية ضمن عدد من التجارب المتعلقة بمواقع التراث العمراني

اسم التجربة	موطن التجربة	سياسة التعامل	المستوى العمراني	الدروس المستفادة	تفعيل المشاركة المجتمعية
الحفاظ على القاهرة التاريخية	مصر، القاهرة 1997	ترميم 147 مبنى، إعادة إحياء، صيانة دورية	مستوى قومي	تم بهذا المشروع ربط مواصلات النقل والأنشطة في المكان التراث العمراني	نعم من خلال عمل أنشطته ومشاركة شعبية
الحفاظ على منطقة أهرامات الجيزة	مصر، الجيزة 1988	إعادة تأهيل، صيانة دورية	مستوى منطقة تراثية	تم بهذا المشروع منع الزحف العمراني للمنطقة للمحافظة عليها	نعم عن طريق تخصيص مراكز ثقافية لتنظيم رحلات سياحية وتقديم معلومات عن المكان
بيت عبد الله الزايد	البحرين، مدينة المحرق	ترميم	مبنى تراثي	يقع المبنى في مدينة تراثية فتكاملت المنطقة بترميمه	نعم حيث المبنى يمثل منزل أحد متقنين البحرين القدامى وأخذ أهميته من الشق الثقافي الذي يمثله.
القصر الأميري (متحف قطر الوطني)	قطر، الدوحة 1975	ترميم، إعادة توظيف، إعادة بناء جزئي	مبنى تراثي	استخدام المبنى التراثي لعرض الإرث القطري وأيضاً الاستفادة من الإرث المعماري للمكان لعرض الحياة القطرية القديمة	نعم حيث يزوره العديد من راغبين التعرف على الإرث التاريخي القطري

-	الدمج بين تراث الماضي والحاضر لتحويل القصر إلى مكتبة	مبنى تراثي	إعادة توظيفه	مصر، القاهرة (الزمالك)	قصر الأميرة سميحة كامل
-	استعاد الشارع حيويته بعد ترميمه ومنع السيارات من دخوله حيث يمتد الشارع على طول 2 كم وعرض 15م و269 محل ويوجد به خط ترام	الحفاظ على ممر تاريخي	إعادة تأهيل	تركيا، إسطنبول 1990	شارع الاستقلال التركي
صاحب عملية إعادة الإحياء حملات دعائية ضخمة لجذب المستثمرين وتعريفهم بالجدوى هذه العملية	محاولة إحياء الأحياء القديمة التاريخية ذات الطابع التراث المعماري حيث أصبحت مصدر جذب سياحي	قومي	إعادة إحياء	فرنسا، باريس	التجربة الفرنسية
شارك هذه العملية مشاركة شعبية من حيث شاركوا بتنظيف المدينة والاهتمام بطرقها ورصفها	المدينة تقع على المحيط وكان جزء من إعادة الإحياء الاهتمام بالشاطئ وأيضاً هذا المشروع وتنمية والمشاركة المحلية زاد عدد السكان خلال سنوات من 18 ألفاً إلى 25 ألفاً	مستوى منطقة تراثية	إعادة إحياء	المغرب العربي، أصيلة 1968	مدينة أصيلة
الجامع العمري الكبير	إعادة بناء المبنى كان المستثمر الحريري رحمه الله اشترط إعادة البناء والترميم لهذا المسجد مقابل بناء مسجد آخر جديد بنفس المدينة	مستوى مبنى	إعادة إنشاء بعض الأجزاء والترميم البعض الأخرى	لبنان، صيدا	الجامع العمري الكبير

يهدف الجدول السابق إلى تقييم مبدأ المشاركة المجتمعية من خلال استعراض عدد من التجارب المتعلقة بمواقع التراث العمراني. حيث يوضح كيفية تطبيق المشاركة المجتمعية في هذه التجارب ومدى تأثيرها على نجاح مشاريع الحفاظ والتنمية في المواقع التراثية وأهم الدروس المستفادة من هذه التجارب. من أفضل التجارب المدرجة، تبرز تجربة القاهرة التاريخية (1997) التي نجحت في ترميم مئة وسبعة وأربعين مبنى، بالإضافة إلى تعزيز النقل والأنشطة في المكان مع مشاركة شعبية فعالة. أما في تركيا، فإن إعادة تأهيل شارع الاستقلال (1990) أعادت للشارع حيويته كمركز سياحي وتجاري بعد منع دخول السيارات. التجربة الفرنسية في باريس تميزت بجذب المستثمرين من خلال إحياء الأحياء التاريخية عبر حملات دعائية ضخمة، مما جعلها وجهة سياحية جاذبة. في المغرب، ساهمت مشاركة السكان في إعادة إحياء مدينة أصيلة، مما أدى إلى تحسين البنية التحتية وزيادة سكان المدينة. من خلال هذا التقييم، يمكن فهم الدور الذي تلعبه المجتمعات المحلية في الحفاظ على تراثها العمراني والمساهمة في استدامته، وكذلك التعرف على النماذج المختلفة للمشاركة وتقييم فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة وتعزيز التكامل بين الحفاظ الاقتصادي والتراثي.

## 6. العوامل المؤثرة على عملية الاستثمار المستدام في ضوء دراسة الموثيق والتجارب الدولية ( Factors Influencing Sustainable Investment: Insights from International Charters and Case Studies )

يعد تحقيق نمو اقتصادي مستدام ومتزايد على المدى الطويل من خلال استثمار مباني التراث العمراني أحد الأهداف الرئيسية لصانعي السياسات الاقتصادية، حيث أثبتت العديد من الأدبيات الاقتصادية إلى أن هذا الهدف لا يمكن بلوغه إلا بوجود عوامل مؤسسية قوية تدعم النمو الاقتصادي (Al-Houdalieh & Saud, 2020). بناءً على ذلك، ركزت هذه الدراسة على تحليل العوامل المؤثرة على عملية الاستثمار المستدام، من خلال دراسة الموثيق والتجارب الدولية ذات الصلة، وقياس تأثير هذه العوامل على النمو الاقتصادي. يؤكد هذا البحث على تتبع مراحل وإجراءات الحفاظ على التراث المعماري والعمراني، إذ تبين أن هناك مجموعة من العوامل الأساسية التي تؤدي دوراً محورياً في التأثير على عملية الاستثمار المستدام في الحفاظ على مباني التراث العمراني.

أولاً، تلعب العوامل الاستراتيجية دوراً محورياً في وضع خطط طويلة الأمد للحفاظ على التراث، حيث يتم تحديد الأهداف والرؤى التي تضمن استدامة المواقع التراثية عبر الزمن (Smith & Waterton, 2022). ثانياً، تأتي العوامل القانونية التي توفر الإطار القانوني اللازم لحماية هذه المواقع من التدهور، عبر تشريعات واضحة وصارمة تنظم عمليات الحفاظ والتطوير (المجلس الدولي للمعالم والمواقع، 1964). ثالثاً، تسلط العوامل التنظيمية الضوء على أهمية التنسيق بين مختلف الجهات المسؤولة لضمان تكامل الجهود وتنفيذ مشاريع الحفاظ على التراث بفعالية (بوشيبي، 2023). رابعاً، نجد أن العوامل الإدارية تبرز من خلال ضرورة توفير إدارة مؤهلة ومتخصصة قادرة على تنفيذ السياسات والإشراف على عمليات الحفاظ بكفاءة (المركز الإقليمي العربي للتراث العالمي، 2022). خامساً، لا تقل العوامل الاقتصادية أهمية، حيث تركز على تحفيز الاستثمارات وتوفير التمويل المطلوب لضمان جدوى المشاريع الاقتصادية المرتبطة بالحفاظ على التراث (يوسف، 2014). سادساً، تلعب العوامل الاجتماعية دوراً جوهرياً من خلال إشراك المجتمع المحلي وتعزيز مشاركته في هذه الجهود لضمان التزامه بدعم واستمرارية مشاريع الحفاظ (عبدالسلام، 2022). سابعاً، فالعوامل الثقافية تركز على نشر الوعي بأهمية التراث كجزء من الهوية الوطنية (النجار، 2021). ثامناً، تأتي العوامل الفنية على تشمل تطوير المهارات الحرفية والتقنية الضرورية لإعادة تأهيل التراث والحفاظ على أصلته (المركز الإقليمي العربي للتراث العالمي، 2020). الجدول (2) يوضح الاعتبارات لكل عامل من هذه العوامل الثمانية وعلاقته المباشرة بالاستثمار المستدام للتراث العمراني.

**الجدول (2):** الاعتبارات الخاصة للعوامل المؤثرة في عملية الاستثمار المستدام للتراث العمراني

العوامل الاستراتيجية	أن يكون الاستثمار المستدام للتراث العمراني هدفاً رئيسياً لعمليات التخطيط الاستراتيجي
العوامل القانونية	تطوير القوانين و سن التشريعات الواكبة والملائمة في التدابير اللازمة لحماية التراث العمراني
العوامل التنظيمية	تفعيل القوانين والتشريعات التنسيقية بشكل شمولي لكافة قطاعات التراث العمراني
العوامل الإدارية	تطوير التدابير الإدارية في حماية التراث العمراني
العوامل الاقتصادية	دعم الاستثمار في التراث العمراني والتحفيز من خلال دعم المحافظ التمويلية لذلك
العوامل الاجتماعية	دعم السياسات المؤدية لتوظيف التراث العمراني في المجتمع
العوامل الثقافية	رفع مستوى الوعي الثقافي للتراث العمراني
العوامل الفنية	التدريب ودعم الحرف والصناعات والأنشطة التراثية

## 6-1 تحليل المواثيق الدولية في ضوء العوامل المؤثرة على الاستثمار المستدام (Analysis of International Charters in Light of Factors Influencing Sustainable Investment)

تتعلق المعايير التي ركزت عليها المواثيق الدولية للحفاظ على التراث العمراني بعدة جوانب أساسية. أولاً، تغطي هذه المواثيق الفترة الزمنية التي بدأت من أوائل القرن العشرين وتستمر حتى اليوم، حيث تطور الاهتمام بالحفاظ على التراث بشكل متصل ومنظم. كما أنها تناولت قضايا وإجراءات مختلفة، مثل إدخال العمارة المعاصرة والحفاظ على المناطق التاريخية، وتكامل الحفاظ مع الاستثمار والسياحة. وأخيراً، قدمت هذه المواثيق تصوراً شاملاً للتراث، فلم تقتصر على المعالم التاريخية فحسب، بل شملت المحيط المبنى والمناطق الطبيعية والمدن الصغيرة.

يستعرض هذا البحث جميع المواثيق الدولية التي تتقاطع مع مبدأ الاستثمار المستدام ودوره في الحفاظ على مواقع التراث العمراني، وذلك في ضوء العوامل الثمانية المؤثرة على هذا الاستثمار. كما يتناول البحث دراسة وتحليل ومقارنة القرارات الصادرة عن المنظمات الدولية المسؤولة عن إدارة التراث العمراني، بدءاً من ميثاق فينيسيا للحفاظ على التراث لعام 1964م (ICOMOS, 1964) ووصولاً إلى إعلان باريس "التراث كمحرك للتنمية" لعام 2001م. (UNESCO, 2001) شملت المواثيق والقرارات الرئيسية ما يلي:

- ميثاق فينيسيا للحفاظ على التراث المعماري لعام 1964. (ICOMOS, 1964)
- قرارات بودابست حول الحفاظ على التراث الحضري لعام 1972. (UNESCO, 1972)
- توصيات نيروبي حول الحفاظ على التراث الثقافي والطبيعي لعام 1976. (UNESCO, 1976)
- ميثاق إبلتون للحفاظ على التراث المعماري في مناطق التراث العمراني لعام 1983. (ICOMOS, 1983)
- توصيات البرازيل حول الحفاظ على المدن التاريخية لعام 1987. (ICOMOS, Brazil, 1987)
- ميثاق واشنطن حول الحفاظ على المدن التاريخية والمناطق الحضرية لعام 1987 (ICOMOS, Washington, 1987).

- الميثاق الدولي لإدارة التراث الأثري لعام 1990. (ICOMOS, 1990).
- ميثاق نيوزيلندا للحفاظ على التراث الثقافي لعام 1992. (ICOMOS, New Zealand, 1992).
- ميثاق السياحة الثقافية المكسيك لعام 1999. (ICOMOS, 1999).
- ميثاق يورا للحفاظ على التراث الحضري لعام 1999. (ICOMOS, Australia, 1999).
- مبادئ فاليتا للحفاظ على التراث الثقافي لعام 2011. (ICOMOS, 2011).
- إعلان باريس حول الحفاظ على التراث العالمي لعام 2001. (UNESCO, 2001).
- الميثاق الدولي للسياحة الثقافية بانكوك لعام 2022. (ICOMOS, 2022).

كل من هذه المواثيق وضعت مجموعة من المبادئ التي تهدف إلى تعزيز الحفاظ على التراث العمراني.

تستند المبادئ التي حددتها هذه المواثيق إلى قيم وأولويات اجتماعية، ثقافية، واقتصادية تهدف إلى حماية الطابع العمراني، التاريخي، والجمالي للمواقع التراثية. كما تتطلب هذه المبادئ تدخلات ضرورية لحماية الممتلكات الثقافية على المستويين المحلي والدولي. تهدف هذه المبادئ إلى تقديم إطار عمل يساعد في اتخاذ قرارات صائبة بشأن كيفية الحفاظ على القيمة الثقافية والتاريخية للتراث العمراني ومعالجتها بشكل فعال ومستدام.

بعد دراسة وتحليل ومقارنة بنود المواثيق والقرارات الدولية ضمن سياق العوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام في مواقع التراث العمراني، تمكنت هذه الدراسة من تسليط الضوء على عناصر تقييم وقياس أساليب الحفاظ على التراث العمراني. كما أتاح التحليل الخروج بنتائج ملموسة تساهم في تحقيق فهم أعمق لأساليب الاستثمار المستدام في الحفاظ على التراث.

**الجدول (3)** يوضح العلاقة بين أعداد البنود الواردة في المواثيق الدولية والمرتبطة بكل عامل من العوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام للحفاظ على التراث.

**الجدول (3):** يوضح تحليل ومقارنة بنود المواثيق والقرارات الدولية ضمن سياق العوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام في مواقع التراث العمراني

الميثاق الدولي بانكوك	إعلان باريس	مبادئ فاليتا	ميثاق يورا	الميثاق الدولي للمكسيك	ميثاق نيوزيلندا	الميثاق الدولي	ميثاق واشنطن	توصيات البرازيل	قرارات بودابست	ميثاق فينيسيا	العوامل الاستراتيجية
5	4	5	0	4	0	5	4	5	5	0	الاستراتيجية
0	3	0	0	0	5	4	5	4	0	5	القانونية
0	0	4	0	0	0	4	0	3	0	0	التنظيمية
0	4	4	5	4	4	3	3	3	0	4	الإدارية
0	0	3	0	5	3	0	4	4	0	0	الاقتصادية
0	4	5	5	3	4	4	5	5	0	4	الاجتماعية
0	3	4	0	2	0	3	3	3	0	3	الثقافية
0	5	3	5	0	4	5	4	4	4	5	الفنية

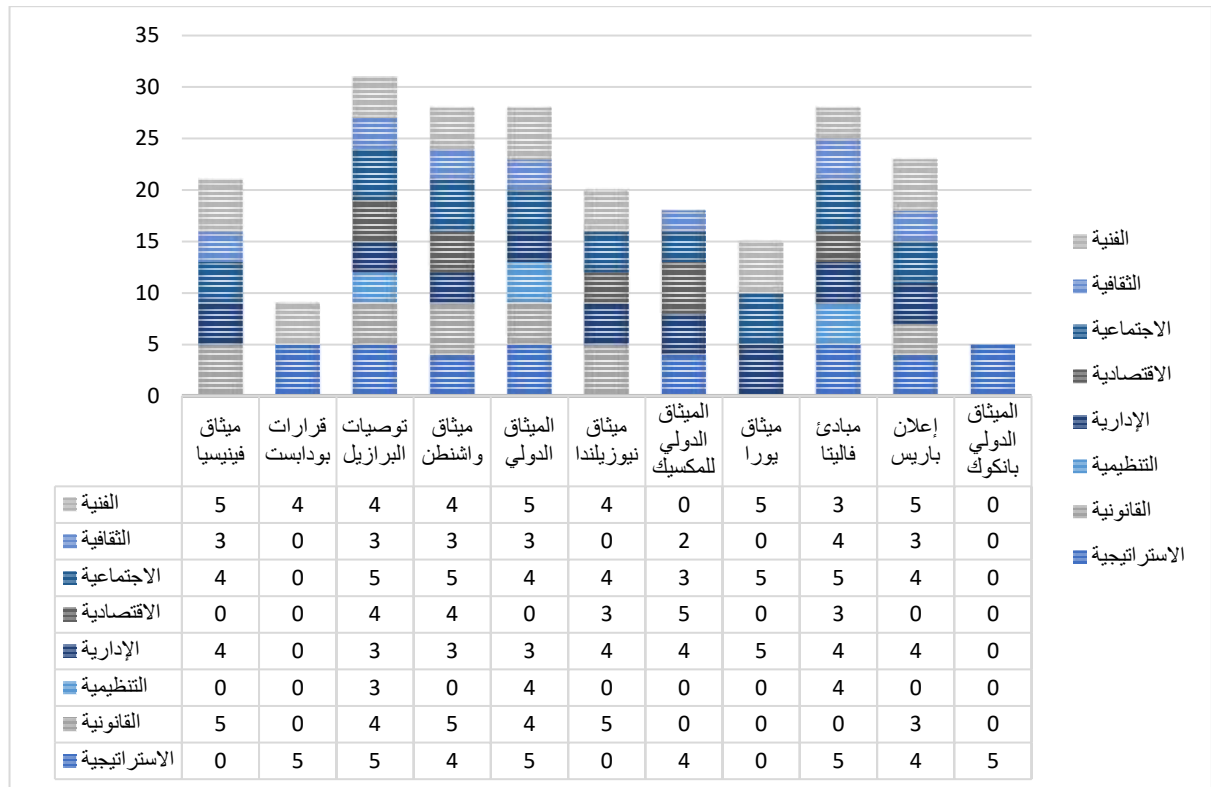
5	يمثل القيمة الأقصى لعدد البنود الواردة ضمن العامل الرئيسي في ضوء الميثاق أو الاتفاقية الدولية المتعلقة به.
0	يمثل القيمة الأدنى لعدد البنود الواردة ضمن العامل الرئيسي في ضوء الميثاق أو الاتفاقية الدولية المتعلقة به.

**الجدول (3)** يوضح العلاقة بين بنود المواثيق الدولية المختلفة والعوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام في الحفاظ على التراث العمراني، حيث يحتوي الجدول على:

- **العوامل الثمانية المؤثرة:** تتضمن الاستراتيجية، القانونية، التنظيمية، الإدارية، الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، والفنية. هذه العوامل تعتبر أطر رئيسية تؤثر بشكل مباشر على عملية الاستثمار المستدام للمباني التراثية وتوجيه الجهود نحو الحفاظ عليها.
- **البنود الواردة في المواثيق الدولية:** كل عامل يرتبط بعدد من البنود الواردة في مواثيق دولية مختلفة، مثل ميثاق فينيسيا، وقرارات بودابست، وتوصيات البرازيل، وميثاق واشنطن، وغيرها. هذه المواثيق تحدد معايير مختلفة تتباين بناءً على السياقات الثقافية والتاريخية لكل دولة.

الأرقام الواردة في الجدول (3) والتي تم توضيحها بيانياً في الشكل (3) أدناه، تعكس مدى ارتباط كل ميثاق من المواثيق الدولية بالعوامل المختلفة التي تؤثر على الاستثمار المستدام للحفاظ على التراث العمراني. هنا بعض الملاحظات المهمة حول هذه الأرقام:

- **تباين التركيز بين المواثيق:** يظهر تباين واضح في الأرقام بين المواثيق المختلفة، مما يشير إلى أن بعض المواثيق تركز على عوامل معينة أكثر من غيرها. على سبيل المثال، ميثاق فينيسيا يظهر تركيزاً أكبر على الجوانب القانونية (5 بنود) والفنية (5 بنود)، مما يعكس اهتمامه الكبير بوضع معايير قانونية وتقنية واضحة للحفاظ على التراث.
- **التفاوت في التركيز على العوامل الاقتصادية:** العامل الاقتصادي لم يحظ باهتمام متساوٍ في جميع المواثيق، حيث أظهرت بعض المواثيق مثل توصيات البرازيل وميثاق نيوزيلندا تركيزاً نسبياً على هذا الجانب (4 و 3 بنود على التوالي)، بينما لم يتطرق ميثاق فينيسيا للعامل الاقتصادي إطلاقاً، مما قد يعكس اختلاف الأولويات بالنسبة للتحديات الاقتصادية في سياقات مختلفة.
- **العوامل الاجتماعية والثقافية:** هذا العامل حصل على اهتمام كبير في بعض المواثيق مثل توصيات البرازيل وميثاق واشنطن (5 بنود لكل منهما)، مما يؤكد على أهمية دمج البعد الاجتماعي والثقافي في سياسات الحفاظ على التراث العمراني، كجزء من الهوية المجتمعية.
- **التفاوت في البنود التنظيمية والإدارية:** بينما تُظهر بعض المواثيق، مثل ميثاق نيوزيلندا وميثاق واشنطن، اهتماماً بالعوامل التنظيمية والإدارية، تفتقر مواثيق أخرى مثل قرارات بودابست لأي بنود في هذا المجال، مما قد يفسر تبايناً في كيفية معالجة الإدارة الفعالة لمشاريع الحفاظ على التراث في المواثيق الدولية.
- **العامل الفني:** يعتبر العامل الفني أحد العوامل المشتركة التي حصلت على درجات عالية من الأهمية في معظم المواثيق الدولية، حيث تُظهر مواثيق مثل ميثاق واشنطن وميثاق نيوزيلندا وميثاق باريس تقديرًا كبيراً لأهمية الحفاظ على التراث من خلال المعايير والممارسات الفنية المتقدمة.



**الشكل (3):** مقارنة بيانية بين البنود التي وردت في المواثيق الدولية في ضوء العوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام للحفاظ على التراث العمراني



## 2-6 تحليل العوامل المؤثرة على عملية الاستثمار المستدام في ضوء دراسة التجارب العالمية والإقليمية (Analysis of Factors Influencing Sustainable Investment Based on Global and Regional Case Studies)

في هذا البحث تم استعراض ودراسة التجارب العالمية والإقليمية في مجال الاستثمار المستدام ودوره في الحفاظ على مواقع التراث العمراني، مع التركيز على تحليل آلية تطبيق مبدأ الاستثمار المستدام من خلال العوامل الثمانية المؤثرة. في إطار تحليل التجارب الدولية المتعلقة بالاستثمار المستدام في الحفاظ على التراث العمراني، يستند البحث إلى معايير أساسية لاختيار التجارب، بما في ذلك التباين والتنوع، تفاوت نسب النجاح، والسبق التاريخي.

تم اختيار نماذج من دول وقارات مختلفة تختلف في أنظمة الحكم والسياسات الثقافية، مما يتيح عرضًا متكاملًا لفكرة التنوع الثقافي في التراث العالمي. هذا التنوع يعكس الطرق المختلفة التي تبنتها هذه الدول في استدامة التراث العمراني. علاوة على ذلك، هناك تفاوت في نجاح هذه التجارب بناءً على الظروف الخاصة بكل دولة، فقد حققت بعض الدول تقدمًا ملحوظًا في استدامة استثمار الحفاظ على التراث العمراني، بالمقابل لا زالت الدول الأخرى تواجه بعض التحديات. الدراسة تسلط الضوء على أوجه النجاح والقصور لتقديم توصيات تنفيذ التجارب المحلية. يتناول هذا البحث كذلك السبق التاريخي لبعض الدول مثل إيطاليا وفرنسا وبريطانيا في وضع أسس حديثة لاستدامة الاستثمار في الحفاظ على التراث العمراني، خاصة من خلال الالتزام بالمواثيق الدولية.

بالنسبة للتجارب المرشحة، تم اختيار عدة دول بناءً على أسباب متنوعة. المملكة الأردنية الهاشمية كانت إحدى هذه الدول بسبب اهتمامها المبكر بالحفاظ على التراث العمراني، إذ تعتبر مدن مثل عمان وإربد وجرش مراكز ثقافية حضارية مهمة. المملكة المغربية كانت أيضًا ضمن الدول المختارة، نظرًا لعدم تعرض مدنها للتدمير أو الإهمال كما حدث في بعض دول الشرق العربي، ويرجع ذلك إلى منهجية الاستعمار الفرنسي التي كانت تتعايش مع الثقافات المحلية وتحافظ عليها. أما إيطاليا فقد تم اختيارها لما لها من تاريخ طويل في استدامة التراث العمراني، خاصة مع الكم الهائل من الممتلكات التراثية والمراكز التاريخية التي لا تزال حية حتى الآن، مما يجعلها من أوائل الدول الأوروبية التي أدركت قيمة التراث العمراني ونظمت الجهود لاستثماره والحفاظ عليه.

### ■ ركزت التجربة الأردنية على وضع استراتيجيات وقوانين شاملة للحفاظ على التراث العمراني.

حيث تم اعتماد الاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة في عام 1991، التي تميزت بدمج التراث العمراني ضمن خطط التنمية، مع الإشارة إلى المواقع والمباني التراثية وتمييزها عن الآثار لكونها قابلة للاستعمال بعد إجراء التعديلات التقنية اللازمة عليها. من الناحية القانونية، صدر أول قانون للآثار عام 1923، وتبعه قوانين تهدف إلى حماية التراث العمراني، مثل قانون حماية التراث العمراني والحضري لعام 2005. من الناحية التنظيمية، تشرف وزارة الشؤون البلدية على إعداد مخططات التنظيم للمحافظات والمدن، بينما تتولى دائرة الآثار العامة التابعة لوزارة السياحة مسؤولية الحفاظ على المباني والمواقع التراثية.

على الصعيد الإداري، توجد عدة هيئات معنية بالتراث، مثل وزارة الأوقاف، ووزارة الشؤون البلدية والقروية والبيئة، وأمانة عمان الكبرى، إضافة إلى البعثات والمراكز الأثرية الأجنبية. أما من الناحية الاقتصادية، فإن تمويل مشاريع الحفاظ يعتمد بشكل رئيسي على ميزانية دائرة الآثار العامة والمساعدات الدولية، إلا أن نقص التمويل الحكومي يمثل تحديًا كبيرًا. اجتماعيًا، تعاني بعض المواقع من التدهور بسبب الإهمال وقلة الوعي، لذا تعمل الحكومة على نشر التوعية بأهمية الحفاظ على التراث عبر المناهج التعليمية، المخيمات الكشفية، والرحلات المدرسية. من الناحية الثقافية، تم تشكيل لجنة الحفاظ على التراث المعماري الأردني لحماية المباني الأثرية وصيانتها، بالإضافة إلى تنظيم برامج توعية بأهمية التراث، وذلك بالتعاون مع جهات مثل الجمعية الملكية للحفاظ على الطبيعة وجمعية أصدقاء الآثار. بالانسجام مع الناحية الفنية، تم إنشاء قسم التراث العمراني في نهاية عام 1996 ضمن دائرة تنظيم المدن والقرى والأبنية المركزية بهدف حصر وتسجيل المباني والقرى التراثية في المملكة. وكان من أبرز المشاريع المنفذة، ترميم مبنى أبو جابر في السلط بدعم من الوكالة اليابانية جايكا.

### ■ اهتمت المملكة المغربية بوضع استراتيجيات واضحة للحفاظ على مدنها التراثية (فاس).

بدأت هذه الاستراتيجية بحملة ترميم واسعة النطاق في السبعينيات بالتعاون مع اليونسكو. من الناحية القانونية، صدر أول قانون للمحافظة على المباني التاريخية في عام 1980، مما أرسى أساسًا قانونيًا لحماية التراث، ومنح ملاك العقارات إعانات مالية وتخفيضات ضريبية لترميم عقاراتهم القديمة والمحافظة عليها. أما من الناحية التنظيمية، فقد دعت الحكومة المغربية إلى ضرورة التعاون والتنسيق بين جميع الجهات المعنية بالحفاظ على التراث، بما في ذلك القضاة، والسلطات المحلية، وممثلي الوزارات، خاصة الإدارات المكلفة بالتعمير والبيئة والسياحة، إلى جانب الجمعيات الثقافية. من الجانب الإداري، تتولى وزارة الشؤون الثقافية في المغرب تطبيق قانون المحافظة على المباني التراثية بالتعاون مع وزارات أخرى مثل التعمير والبيئة والإسكان.

في عام 1972، ساعدت اليونسكو الحكومة المغربية بإعداد الدراسات التحضيرية للحفاظ على مدينة فاس وإنشاء هيئة رسمية لإنقاذ المدينة.

أما من الناحية الاقتصادية، فتتلقى المشاريع تمويلًا من ميزانية وزارة الشؤون الثقافية، إضافة إلى مساهمات الأفراد، والجماعات المحلية، والمنظمات الدولية. كما ساعد توارث الحرف اليدوية التقليدية في مستلزمات الحياة اليومية وعمليات البناء في استمرارية الحفاظ على التراث الثقافي والمعماري في مدن المملكة المغربية. اجتماعيًا، تعزز سياسات الحكومة إشراك المجتمع المحلي في الحفاظ على التراث من خلال ترميم مساكنهم الأثرية وإعادة توظيف المباني التراثية لأغراض تخدم المجتمع. من الناحية الثقافية، يعد التراث المعماري جزءًا مهمًا من الهوية المغربية، حيث تتولى وزارة الثقافة التوعية بأهمية المواقع التاريخية عبر عقد الندوات والمؤتمرات وإقامة المعارض. كما تساهم وسائل الإعلام في تخصيص برامج حول التراث، ويُفرض نشر قرارات إدراج العقارات التراثية في الجرائد العامة. من الجانب الفني، يستمر استخدام الحرف والمهارات التقليدية في ترميم المباني القديمة، مع اعتماد التقنيات الحديثة على يد أمهر الحرفيين، مما يساهم في الحفاظ على النسيج العمراني الأصيل.

■ **تُعد إيطاليا رائدة في مجال الحفاظ على التراث العمراني، حيث وضعت استراتيجيات تخطيطية متكاملة تشمل مستويات متعددة، بدءًا من المخططات الإقليمية إلى مخططات المحافظات والمخططات المحلية، بهدف حماية المباني التاريخية.**

من الناحية القانونية، تم إصدار سلسلة من القوانين، منذ قانون 1873 وحتى قانون التخطيط الحضري لعام 1967، الذي يشترط وضع خطط مدروسة قبل إحداث أي تغييرات في حدود المناطق التاريخية. أما من الناحية التنظيمية، فإن المنظمة الوطنية المركزية تُشرف على مراجعة تقنيات التخطيط وإمكانيات التطوير للمناطق التراثية، وتقوم بالتنسيق بين المدن المختلفة. على الصعيد الإداري، يلعب القطاع الحكومي متمثلاً في وزارة الثقافة والممتلكات الطبيعية، دورًا متزايدًا في الإشراف على المباني التراثية بالتعاون مع السلطات المحلية وبلديات المدن.

اقتصاديًا، يتم تمويل مشاريع الترميم وفقًا لقانون 1971 الذي يحدد نسبة دعم حكومي تصل إلى 70% من التكلفة الإجمالية، كما تشارك السلطات المحلية والمنتفعين بالمباني التراثية في تمويل مشاريع الحفاظ. أما اجتماعيًا، تتفاوت مستويات التعاطف مع المباني التراثية، حيث يزداد الاهتمام بالمباني التي يعاد توظيفها فقط لأغراض سياحية نظرًا لارتفاع العائد منها. من الناحية الثقافية، يشكل التراث جزءًا من الحياة اليومية في إيطاليا، حيث تعمل جمعيات مثل "إيطاليا لنا" على تعزيز الوعي بأهمية الحفاظ على التراث ونشر المعلومات الثقافية، من خلال تنظيم المؤتمرات والدورات التدريبية. على الجانب الفني، تمت مناقشة أعمال الصيانة المتكاملة للتراث في العديد من الندوات، وتوجت بإعلان روما لعام 1983. أشارت اللجنة الوطنية الإيطالية ووزارة الممتلكات الثقافية والبيئية في هذا الإعلان إلى أن عمليات الترميم تُسند أحيانًا لمهنيين يفتقرون للتأهيل الكافي، بالإضافة إلى العمل غير الخاضع للرقابة من قبل بعض المقاولين غير المعتمدين في مجال المعالم الأثرية والمواقع التراثية.

## 7. مناقشة وتحليل النتائج (Discussion and Analysis of Results)

بعد دراسة وتحليل المواثيق الدولية في ضوء العوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام لمباني التراث العمراني، توصل البحث إلى استخلاص عناصر قياس مهمة تمثل مدخلات أساسية لدعم الاستثمار المستدام والحفاظ على التراث:

- استراتيجيًا، تشمل هذه العناصر ضرورة دمج حماية التراث في التخطيط الاستراتيجي للمدن، بحيث يتم إدراج سياسات الحفاظ على المباني التاريخية ضمن خطط التنمية الحضرية.
- من الناحية القانونية، أوصت المواثيق بتطوير قوانين توفر الحماية اللازمة للتراث العمراني وتدعم تكامل تشريعات الحفاظ مع قوانين البناء الحديث.
- أما من الناحية التنظيمية، فقد تم التأكيد على أهمية وجود هياكل تنظيمية متخصصة تنسق بين الجهات المختلفة المسؤولة عن التراث على المستويات القومية والإقليمية والمحلية، لضمان فعالية الجهود المبذولة في الاستثمار والحفاظ على المواقع التراثية.
- من الناحية الإدارية، برزت الحاجة إلى وضع خطط شاملة تستند إلى تسريع إجراءات التدخل للحفاظ على التراث وتقييم أثر السياحة على التراث المعماري والعمراني، بالإضافة إلى اتخاذ الإجراءات المناسبة لحماية التراث العمراني في حالات الحروب والكوارث الطبيعية.
- اقتصاديًا، تم التركيز على ضرورة توافر الدعم المالي المستدام من الجهات المحلية والدولية، بجانب تشجيع الاستثمار الخاص في المشاريع التراثية من خلال تقديم الحوافز المالية.

- **اجتماعياً وثقافياً**، أظهرت النتائج أهمية تعزيز المشاركة المجتمعية في الحفاظ على التراث وتحسين الوضع المعيشي للسكان، إلى جانب تطوير البحث العلمي والدراسات الثقافية وإنشاء المنظمات والمراكز الثقافية التي تهدف إلى رفع مستوى الوعي بأهمية التراث.
- **وأخيراً، من الناحية الفنية**، تم التركيز على إنشاء قاعدة بيانات لتوثيق التراث العمراني، واستخدام مواد البناء التقليدية المتوافقة مع الطابع التراثي، وتدريب العاملين في هذا المجال بهدف الحفاظ على الطابع التراثي الأصيل وتجنب التشويه البصري في عمليات الترميم.
- بناءً على ما سبق، يستخلص هذا البحث أن الإطار العام التطبيقي لعناصر القياس المستخلصة يعتمد على تدابير منهجية لكل من العوامل الثمانية، بحيث يكون الاستثمار المستدام هدفاً رئيسياً لعمليات التخطيط الاستراتيجي.**
- ينبغي اتخاذ التدابير القانونية والإدارية اللازمة للاستثمار المستدام في التراث العمراني وضمان حمايته من التهديدات المحتملة.
- يتطلب اتخاذ الإجراءات اللازمة لتنظيم وتنسيق العوامل المؤثرة على استدامة الاستثمار في التراث العمراني، مع الحرص على تكامل هذه التدابير لتحقيق التوازن والشمول في عملية الحفاظ.
- شملت التدابير أيضاً دعم السياسات المالية والاستثمارية لتشجيع الاستثمار في مواقع التراث بطرق تعود بالنفع على المجتمع، بالإضافة إلى دعم الدراسات والأبحاث المعنية باستدامة الاستثمار والحفاظ على التراث المعماري وتعزيز الوعي الجماهيري.
- يتضمن الإطار التطبيقي اتخاذ تدابير فنية تركز على استدامة الاستثمار في التراث العمراني وحمايته، مع دعم الحرف والمهن التقليدية.
- في هذا البحث تم استعراض ودراسة التجارب العالمية والإقليمية في مجال الاستثمار المستدام ودوره في الحفاظ على مواقع التراث العمراني، مع التركيز على تحليل آلية تطبيق مبدأ الاستثمار المستدام من خلال العوامل الثمانية المؤثرة.
- من خلال تحليل التجارب الدولية في هذا المجال، تبرز **التجربة الأردنية** كأحد النماذج المميزة التي تعكس تأثير هذه العوامل على نجاح عملية حماية التراث والتحديات المصاحبة لها.

اعتمدت الأردن على استراتيجيات وطنية مثل "الاستراتيجية الوطنية لحماية البيئة"، والتي أشارت إلى أهمية دمج التراث في المخططات التنظيمية الإقليمية والهيكلية. لكن هذه الجهود واجهت تحديات نتيجة لغياب آليات تنفيذ واضحة، مما أثر سلباً على المناطق التراثية، خاصةً فيما يتعلق بالتخطيط العمراني، حيث أدت التدخلات التنظيمية إلى اختراق المناطق التراثية بشوارع واسعة، نتج عنها هدم العديد من المباني التراثية.	استراتيجياً	المملكة الأردنية الهاشمية
اتخاذ خطوات بارزة لحماية التراث، منها إصدار قانون حماية التراث العمراني لعام 2005، إضافة إلى توقيع الأردن على اتفاقيات دولية تضمن حماية التراث. ومع ذلك، لا يزال التنفيذ العملي لهذه القوانين على أرض الواقع يعاني من بعض القصور.	قانونياً	
شملت الجهود إشراك جهات متعددة، مثل دائرة الآثار العامة ووزارة السياحة ووزارة الشؤون البلدية، إلا أن عدم التنسيق بين هذه الجهات أدى إلى تداخل الأدوار، مما أضعف فعالية الجهود المبذولة في الحفاظ على التراث.	تنظيماً	
اعتمدت الأردن على دائرة الآثار العامة بالتعاون مع الهيئات المحلية، لكن غالبية أعمال الحفاظ تقتصر على التسجيل والتصنيف دون تنفيذ أو متابعة مشاريع فعلية للحفاظ وإعادة توظيف المباني التراثية، مما يضعف من فعالية جهود الحفاظ.	إدارياً	
تعتمد المشاريع التراثية بشكل رئيسي على تمويل المنظمات الدولية، مثل اليونسكو، في ظل ضعف التمويل الحكومي وغياب استراتيجية الشراكة مع القطاع الخاص والمجتمعات المحلية، مما أسهم في تدهور العديد من المباني التراثية.	اقتصادياً	
بُذلت محاولات لتشجيع السكان على استخدام المباني التراثية، إلا أن التجربة تواجه تحديات في تحقيق مشاركة مجتمعية فعّالة بسبب الظروف الاقتصادية.	اجتماعياً	

تعزيز الوعي بأهمية التراث من خلال جهود تعليمية وتوعوية عبر الإعلام والمدارس والجمعيات، لكن لا يزال هناك قصور في دور الهيئات الخاصة ووسائل الإعلام في نشر هذا الوعي بشكل كافٍ.	ثقافياً	
أنشئ قسم صيانة المصادر الثقافية في جامعة اليرموك لدعم مهارات الترميم وأعمال الحفاظ، إلا أن نقص الحرف التقليدية والموارد اللازمة، إلى جانب قلة الكوادر المدربة وضعف التمويل، قد حدّ من فعالية هذا الجانب.	فنياً	

- أما التجربة المغربية، فتعد نموذجاً مهماً في مجال الاستثمار المستدام في التراث العمراني، خاصةً في مدينة فاس، التي تُعتبر من أقدم المدن التراثية في المغرب.

وضع خطة شاملة للحفاظ على المدينة بدعم من اليونسكو، حيث تم تقسيم المشروع إلى مراحل تركز على الترميم والإنقاذ، مع إقرار سياسات تحمي النسيج العمراني للمدينة.	استراتيجياً	
صدرت تشريعات مغربية تهدف إلى حماية المباني التراثية وتحديد ضوابط لترميمها، كما ألزمت الملاك باستشارة الحكومة قبل إجراء أي ترميم، إلا أن التأخر في إصدار التشريعات الخاصة بالحفاظ على التراث أثر على فعاليتها مقارنة بدول أخرى.	قانونياً	
شجعت الحكومة المغربية التنسيق بين الوزارات المعنية مثل وزارة الثقافة وإدارة التعمير والبيئة، إلى جانب الجماعات المحلية، مما أسهم في تعزيز التعاون المؤسسي لحماية التراث.	تنظيماً	
تأسست هيئة "أدر فاس" لإدارة جهود الحفاظ على المدينة، بمساعدة خبراء متخصصين من اليونسكو، لكن غياب دور الحكومة في الإشراف لسنوات عديدة أدى إلى تدهور بعض المناطق التراثية والسماح ببناء مدن حديثة ملاصقة لها.	إدارياً	
قدمت الحكومة تمويلاً لدعم مشاريع الترميم بالتعاون مع هيئات دولية مثل مؤسسة الأغا خان، كما ألزمت مستخدمي المباني التراثية بأعمال الحفاظ والترميم. وساهمت الإيرادات السياحية أيضاً في تغطية بعض تكاليف الحفاظ، مما وفر عائداً إضافياً لدعم الاستدامة التراثية.	اقتصادياً	المملكة المغربية
ساعدت سياسة إعادة توظيف المباني التراثية لأغراض مجتمعية وسياحية في تشجيع الملاك على صيانة ممتلكاتهم، إلا أن التحديات الاجتماعية والسياسية لا تزال تؤثر على مستوى الدعم المجتمعي. كما أن المبالغة في تطبيق أساليب الحفاظ بمدينة فاس والمناطق المحيطة بها، دون إحياء أنشطة إنسانية معاصرة، أثرت على تفاعل السكان.	اجتماعياً	
تدعم وزارة الثقافة التوعية الإعلامية من خلال تنظيم المعارض والفعاليات، وتخصيص وسائل الإعلام برامج توعوية لتعزيز الحفاظ على التراث.	ثقافياً	
استعانت اليونسكو بخبراء لإعداد الدراسات التحضيرية للحفاظ على مدينة فاس، كما وضعت خطط تدريبية للحرفيين وأنشئت معاهد لتعليم الحرف التقليدية والبناء والترميم، مما يتيح التدريب على المهارات التقليدية واستخدام التقنيات الحديثة.	فنياً	

- إلى جانب ذلك، تُعد دولة إيطاليا من أبرز الدول التي اتخذت خطوات متميزة للحفاظ على التراث العمراني، محققةً تقدماً كبيراً بفضل اتباعها نهجاً مدرسوياً للاستثمار المستدام.

اعتمدت إيطاليا على خطط إقليمية متدرجة في مستويات التخطيط لحماية التراث العمراني، حيث وضعت إجراءات تتطلب دراسات تفصيلية قبل إجراء أي تعديل ضمن حدود المدن التاريخية.	استراتيجياً	
طورت إيطاليا تشريعات صارمة تشمل تطبيق المواثيق الدولية. كما سمحت القوانين بتغيير استخدامات المباني السكنية التراثية لأغراض مستدامة، مما ساهم في إحياء العديد من المواقع التاريخية.	قانونياً	دولة إيطاليا
ساعدت المنظمة الوطنية المركزية على التنسيق بين المدن المختلفة وضبط معايير الحفاظ على المواقع، مما قلل من تداخل الأدوار بين الجهات المختلفة. ومع ذلك، لا يزال هناك ضعف في التنسيق بين مختلف الجهات المعنية بالحفاظ على المستويات المحلية والإقليمية والقومية والدولية.	تنظيماً	

تتولى السلطات المحلية وبلديات المدن مسؤولية الإشراف على تنفيذ خطط الحفاظ وتحديد استخدامات المباني التراثية بالتنسيق مع وزارة الثقافة.	إدارياً
تقدم الحكومة الإيطالية تمويلاً يصل إلى 70% لمشاريع الترميم، وتدير البلديات مخططات إقراضية تشجع ملاك المباني التراثية على تجديدها، مما ساهم في تحقيق عائد مادي كبير وإعادة توظيف المباني لأغراض سياحية وثقافية. ومع ذلك، أدى غياب الإشراف الحكومي وعدم دعم الحفاظ على المباني الخاصة إلى تدهور العديد منها. كما تعرضت بعض المباني التراثية التابعة للحكومة المحلية للإهمال نتيجة نقص التمويل اللازم للحفاظ عليها.	اقتصادياً
سمحت التشريعات للمواطنين بتغيير استخدام المناطق السكنية في المراكز الحضرية التاريخية، لكن التحديات الاجتماعية والسياسية قللت من الاهتمام بالتراث في بعض المناطق، خاصة مع غياب فائدة مباشرة للمواطنين من هذه المباني.	اجتماعياً
تعد منظمتي "الأيكوموس" و"الأيكوروم" من الجهات الرئيسية التي تعمل على تعزيز الوعي بالتراث من خلال عقد المؤتمرات وإقامة الفعاليات.	ثقافياً
تأسس المعهد الوطني للفن والترميم منذ الثلاثينيات، ويشرف على تدريب حرفيين متخصصين. لكن التحديات ما زالت قائمة بوجود أعمال ترميم غير مؤهلة خاضعة لمقاولين غير معتمدين، مما يستدعي إشرافاً أكبر للحفاظ على المعالم التاريخية.	فنياً

أظهرت التجارب العالمية والإقليمية دروساً هامة في كيفية تطبيق مبدأ الاستثمار المستدام لمواقع التراث العمراني.

- التجربة الأردنية ركزت على تعزيز الجانب الاستراتيجي من خلال وضع خطط تنفيذية واضحة للحفاظ على التراث العمراني وإعادة استخدام المباني بما يتوافق مع الاشتراطات المحلية، مما ساهم في تحسين إدارة المواقع التراثية.
- أما التجربة المغربية، فقد قدمت نماذج ناجحة في تعزيز الجوانب القانونية والاقتصادية لعمليات الاستثمار المستدام في مباني التراث العمراني، حيث تم وضع تشريعات تتيح نشر الوثائق المتعلقة بالعقارات التراثية المسجلة وتسهيل زيارة هذه العقارات بالتنسيق مع الملاك. بالإضافة إلى ذلك، ساهمت الجهود في إحياء الحرف التقليدية وأسواقها لدعم الاقتصاد المحلي والحفاظ على التراث الثقافي.
- يظهر في هذا البحث أن التجربة الإيطالية تميزت بتركيزها على الجانب الثقافي من خلال إطلاق مشاريع توعية شاملة، مثل مشروع الأيكوروم للشباب، وتقديم جوائز مالية لأفضل إنتاج وسائط متعددة تتناول مشاريع الحفاظ على التراث. بالإضافة إلى ذلك، شجعت التجربة الإيطالية المواطنين على تقديم الدعم المالي للمساهمة في حماية التراث.

## 8. الاستنتاجات والتوصيات (Conclusions and Recommendations)

يهدف هذا البحث إلى تحليل استدامة الاستثمار في مواقع التراث العمراني من خلال دراسة تأثير الاستثمار على الحفاظ على الهوية الثقافية وتحفيز النمو الاقتصادي والاجتماعي. عبر استعراض التجارب العالمية والإقليمية، يسعى البحث إلى فهم العوامل المؤثرة التي تسهم في دعم أو عرقلة استدامة التراث العمراني، مع التركيز على التطبيقات العملية ودور السياسات الحكومية والمشاركة المجتمعية في تحقيق هذا الهدف. كما يركز البحث على استكشاف مدى فعالية هذه الاستثمارات في تعزيز جودة الحياة للمجتمعات المحلية وتشجيع الوعي الثقافي والاستدامة البيئية.

يعتمد البحث على منهجية تحليلية مقارنة، حيث تم تحليل تجارب دولية مختلفة مع التركيز على الحالات التي قدمت فيها استثمارات مستدامة في مواقع التراث العمراني نتائج إيجابية. تم تحليل بيانات مستمدة من تجارب متعددة في دول مثل الأردن، المغرب، وإيطاليا لاستخلاص الدروس المستفادة وتحديد العوامل التي أثرت بشكل كبير على نجاح أو فشل المشاريع. بالإضافة إلى ذلك، تم استخدام مراجعة الأدبيات المتخصصة والمواثيق الدولية ذات الصلة لتوفير إطار مفاهيمي وتحليلي لدراسة الاستثمارات في التراث العمراني ومدى استدامتها على المدى الطويل.

خلصت نتائج البحث إلى أن الاستثمار والتنمية المستدامة لمباني التراث العمراني يساهمان بشكل كبير في الحفاظ على الممتلكات الثقافية للدول والمجتمعات، من خلال صون المباني التراثية إلى أقصى حد ممكن. يتم ذلك عبر إحياء الحرف المحلية، مثل صناعة الطوب المحلي وطرق البناء التقليدية، وتطبيق أساليب الترميم ورفع كفاءة العناصر الإنشائية بما يتماشى مع الخطط التطويرية والاستثمارية. كما يوفر هذا النهج فرص عمل ويحافظ على أصالة أساليب البناء ومواده التقليدية عبر خيارات وأساليب متعددة، مما يعيد للمباني التراثية دورها الوظيفي في المجتمع، ويدعم استثمار الإمكانات التراثية الكامنة في الأبنية والمناطق التاريخية على النحو الأمثل، ليصبح بذلك نموذجاً للتنمية المستدامة في مشاريع استثمار التراث العمراني.

توصل البحث إلى أن الاستثمار والتنمية المستدامة لمباني التراث العمراني يحققان رؤية متكاملة تشمل ترميم وحماية المباني التراثية، والحفاظ على النسيج العمراني القديم، مع خلق فرص تشغيلية لإعادة استخدام وتحسين المباني التراثية. كما يسهم هذا النهج في تحقيق التكامل بين المباني التراثية ومحيطها الجاذب، سواء كان تجارياً أم خدمياً، من خلال إعادة تأهيل الأبنية القديمة ودمجها في عملية التطوير. بالإضافة إلى ذلك، يشجع هذا النهج الخدمات التجارية الحديثة لتلبية احتياجات الحياة اليومية. وتشمل التنمية المستدامة تطوير مناطق المطاعم والمقاهي وأماكن الترفيه والإقامة الفندقية، مما يعزز الاستثمار ويشجع السياحة بشكل فعال.

بعد دراسة وتحليل بنود المواثيق الدولية في سياق العوامل الثمانية المؤثرة على الاستثمار المستدام، توصلت الدراسة إلى أهمية هذه العوامل في دعم النمو الاقتصادي وإيجاد علاقة طردية معنوية على المدى الطويل بين تلك العوامل والنمو الاقتصادي، من خلال استثمار مباني التراث العمراني. كما أظهرت الدراسة ضعف الإطار المؤسسي في مصر ومعظم دول المنطقة؛ فبالرغم من وجود مؤسسات رسمية واستناد بعض القوانين إلى الدساتير، إلا أن هناك نقصاً في عمليات التنفيذ وغياب الالتزام من الجهات والأفراد بها.

### التوصيات الرئيسية للبحث:

يقدم الإطار النظري والتحليلي لهذا البحث عدة توصيات لدعم الاستثمار المستدام في مواقع التراث العمراني من خلال العوامل الثمانية الأساسية المؤثرة:

1. **استراتيجياً:** يوصي البحث بوضع سياسات عامة واستراتيجيات طويلة المدى لبرامج الاستثمار في مواقع التراث العمراني كجزء من التخطيط الاستراتيجي الوطني، مما يعزز من قيمة الحفاظ على التراث ضمن خطط التنمية بعيدة المدى.
2. **قانونياً:** يشدد البحث على ضرورة وضع تدابير لحماية استدامة الاستثمار في التراث، من خلال تعزيز القوانين المحلية لتنماشى مع المواثيق الدولية، وتطبيق القوانين لحماية برامج استثمار التراث العمراني. كما يقترح دمج هذه القوانين مع قوانين الاستثمار والبناء لضمان التزام جميع الأطراف بالنظم واللوائح المعتمدة.
3. **تنظيمياً:** يوصي البحث بتحقيق التكامل والتوازن في برامج الاستثمار بمواقع التراث العمراني، من خلال دعم التدابير التنظيمية الشاملة للمشاريع الاستثمارية، وإنشاء هيئة فنية رسمية على المستويين الوطني والمحلي لتنظيم الأنشطة الاستثمارية المرتبطة بالتراث العمراني. يهدف ذلك إلى ضمان تنسيق الجهود وتكاملها لدعم استدامة التراث العمراني بشكل فعال ومتوازن.

4. **إدارياً:** من الضروري وضع تدابير لحماية استدامة برامج الاستثمار في مواقع التراث العمراني، من خلال تعزيز التعاون الدولي والتشريعات الإدارية الداعمة لبرامج استثمار التراث، لضمان تفعيل سياسات الحفاظ وحماية المواقع التراثية بشكل فعال ومستدام.
5. **اقتصادياً:** توصي الدراسة بتوفير الدعم المالي على المستويين الوطني والمحلي، من خلال تشجيع الشراكات مع القطاع الخاص، وتعزيز الأنشطة السياحية وصناعات الحرف التقليدية، بالإضافة إلى مشاريع تأهيل المناطق والبيئة المحيطة بمواقع التراث العمراني. يسهم ذلك في تعزيز العامل الاقتصادي كأحد العوامل المؤثرة في استثمار مواقع التراث العمراني.
6. **اجتماعياً:** يقترح البحث إعادة استخدام مواقع التراث العمراني بأدوار وظيفية تخدم المجتمع، عبر توفير فرص عمل جديدة وتحسين مستويات المعيشة، إضافة إلى دعم مشاريع الإسكان ضمن هذه المواقع.
7. **ثقافياً:** يركز البحث على رفع مستوى الوعي بأهمية برامج الاستثمار في مواقع التراث العمراني من خلال دعم السياسات الإعلامية وتنظيم المعارض والمؤتمرات لتعريف المجتمع بدور التراث. يشمل ذلك أيضاً عقد ورش العمل وتقديم الأوراق العلمية ضمن الأنشطة والفعاليات الثقافية المرتبطة بمواقع التراث العمراني.
8. **فنياً:** يوصي البحث بوضع تدابير لتعزيز المعرفة التكنولوجية في مجال الحفاظ على التراث، وتطوير قاعدة بيانات شاملة تتيح للباحثين والمستثمرين توثيق مواقع التراث العمراني وتسهيل الوصول إلى معلومات دقيقة حولها وتحديد أولويات مشاريع الترميم والصيانة. يهدف ذلك إلى دعم إعادة الاستخدام وتشجيع الحرف والمهن التقليدية، مما يعزز العامل الفني كأحد العوامل المؤثرة في استثمار مواقع التراث العمراني.

#### التوصيات المستقبلية:

من بين التوصيات المستقبلية التي يقترحها البحث:

- تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص لتوفير تمويل مستدام لمشاريع التراث العمراني.
- تطوير برامج تدريبية للمجتمعات المحلية لتعزيز دورها في الحفاظ على هذه المواقع.
- إجراء دراسات تفصيلية في المستقبل لاستكشاف الأثر طويل الأمد للاستثمارات في المواقع التراثية، بهدف تطوير سياسات دعم متكاملة تشمل الأبعاد الثقافية والاقتصادية والاجتماعية لضمان استدامة تلك المواقع للأجيال القادمة.

## 9. المراجع (References)

1. Al-Zaidi, N & ,Al-Tabali, J . أهمية التراث العمراني في دعم السياحة الثقافية. *Al-Adab Journal*, 266-255, 2019.
2. اتفاقية اليونسكو لحماية التراث العالمي الثقافي والطبيعي، المادة الأولى، باريس، 1972. <https://www.heritageforpeace.org/wp-content/uploads/2013/03/Basic-Texts-of-the-1972-World-Heritage-Convention.pdf>
3. إدارة ومراقبة ترشحات قوائم التراث العالمي الثقافي نحو مدخل متكامل لتفعيل ضوابط اتفاقية اليونسكو لعام 1972 في مصر رسالة دكتورة ياسمين حجازي 2011 الباب الأول الفصل الأول.
4. أيمن عزمي جبران سعادة، آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية 2009.
5. بوشيبى، عبد الإلاه، وديبون، التهامي. (2023). دور المنظمات الدولية والإقليمية في حماية التراث الثقافي والحفاظ عليه. *مجلة العلوم الإنسانية والطبيعية*، 4(1)، 1-16.
6. جمال عليان، الحفاظ على التراث الثقافي، عالم المعرفة، الكويت 2005.
7. د. ابتهاج عادل الطائي. (2006). ملامح من اصالة واثر التراث اللغوي والكتابي الرافديني في الحضارات الاخرى. *JOURNAL OF EDUCATION AND SCIENCE*, 13(12).
8. دعاء وفيق عمر التنمية المستدامة كمدخل للحفاظ على طابع المناطق ذات القيمة التاريخية بمدينة القاهرة، أكاديمية طيبة، القاهرة 2008.
9. ريهام كامل الخضراوي، الحفاظ على التراث العمراني لتحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال مؤسسات المجتمع المدني، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة. 2003.
10. سلطة إقليم البترا التنموي السياحي. (2024). سياحة النمو الأخضر لتعزيز الإرث الثقافي واستدامة السياحة في البترا.
11. سليم، بوسوبل ليلي و عنان، المساهمة في الحفاظ على التراث المعماري الجزائري حصن 23 بمدينة الجزائر- نموذجاً. 2022.
12. الطوخي، س. (2005). تجربة رائدة في إعداد المعماريين بمجال الحفاظ على المباني والمواقع الأثرية. *حولية الاتحاد العام للآثار بين العرب*، 8(8)، 843-848.
13. عبدالسلام، عزة محمد. (2022). دور المجتمع المحلي في الحفاظ على التراث اللامادي بالوادي الجديد وكيفية استغلاله سياحياً. *مجلة كلية السياحة والفنادق*، 6(1)، 84-112.
14. العلوي، ف. س. (2024). العمارة بين الماضي والمستقبل: كيف تسهم العودة إلى التراث في استدامة وأنسنة المدن؟ *جريدة عمان اليومية*.
15. عمار، س. قضايا خاصة في العمارة. الجامعة الإسلامية. 2019.
16. الكريم، ع. ع. التراث الأثري، مفهومه، أنواعه، أهميته، حمايته واستغلاله كثروة اقتصادية. 2006.
17. لبنى عبد العزيز البرلسي. (2019). مؤشرات جودة الحياة ودورها في زيادة المشاركة المجتمعية في عمليات الحفاظ الحضري. *Arabian Researchers Database*, 2(2).
18. لماذا الاهتمام بالتراث العمراني؟، مبادرات الهيئة العامة للسياحة والآثار تجاه التراث العمراني، الهيئة العامة للسياحة والآثار، الرياض، 2010م، 1431هـ.
19. المجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS). (1964). ميثاق البندقية: ميثاق دولي لحفظ وترميم المعالم والمواقع.
20. محمد محمود عبدالله يوسف، برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية، جامعة القاهرة 2014.
21. المركز الإقليمي العربي للتراث العالمي. (2020). تطوير المهارات الحرفية في مجال الحفاظ على التراث العمراني. المنامة: المركز الإقليمي العربي للتراث العالمي.
22. المركز الإقليمي العربي للتراث العالمي. (2022). بناء القدرات في مجال إدارة مخاطر التراث العالمي في المنطقة العربية.
23. النجار، سونيا. (2021). التراث المعماري والعمراني: الذاكرة والوعي والهوية. *مجلة أفكار*، وزارة الثقافة الأردنية.
24. هشام جلال أبوسعدة، موضوعات حول مهنة عمارة البيئة، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 2007.



25. ياسمين صبرى محمود حجازي, السيد سليم, & مايسة على. (2016). تطبيقات تكنولوجيا المواد في التدعيم بالألياف الكربونية بمشروعات الحفاظ علي التراث المعماري دراسة حالة-مدرسة العيني الأثرية بالقاهرة. *Journal of Al-Azhar University Engineering Sector*, 11(38), 342-331.
26. ياسمين صبرى محمود, نحو مدخل متكامل لتفعيل ضوابط اتفاقية اليونسكو لعام ١٩٧٢ في مصر, رسالة دكتوراه, جامعة القاهرة 2010.
27. يوسف, محمد محمود عبد الله. (2014). برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية. *المجلة العلمية لبحوث العمران*, 12(1), 13-28.
28. Aga Khan Trust for Culture. (2005). *Al-Azhar Park and Darb al-Ahmar: Revitalizing a Historic District in Cairo*. Aga Khan Development Network.
29. Al-Houdalieh, S. H., & Saud, A. (2020). The economic impact of heritage site preservation and the development of heritage-based tourism in Palestine. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 10(1), 21-36.
30. Al-Rashed, S., & Al-Zahrani, K. (2020). Integrating urban heritage conservation within sustainable urban planning: Lessons from global practices for Arab historic cities. *Journal of Urban Planning and Development*, 146(4), 04020041.
31. Bradley, J. L. (2013). *John Ruskin: the critical heritage*. Routledge.
32. Brown, A., & Smith, L. (2021). Funding models for heritage conservation: Public, private, and hybrid approaches in sustainable urban heritage management. *Journal of Heritage Economics and Finance*, 8(2), 123-140.
33. Chen, Y., & Li, H. (2021). Heritage investment models and their economic impact on urban regeneration: A comprehensive review. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 11(3), 233-247.
34. Garrido, I., Lagüela, S., Sfarra, S., & Arias, P. (2020). Development of thermal principles for the automation of the thermographic monitoring of cultural heritage. *Sensors*, 20(12), 3392.
35. Gibson, A., & Stevenson, D. (2024). Sustainable Investment in Urban Heritage: Beyond Economic Gains to Societal and Environmental Value. *Journal of Sustainable Heritage Development*, 12(1), 45-62.
36. Harrison, R., & Rose, C. (2024). Heritage Sustainability: Leveraging Cultural Assets for Economic, Social, and Environmental Development. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 14(1), 15-32.
37. Hwang, J., & Lee, S. (2023). Cultural heritage sites as creative spaces: Adaptive reuse for art studios and traditional marketplaces. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 13(1), 52-67.
38. ICOMOS, Australia. (1999). *The Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance*. International Council on Monuments and Sites, Australia.
39. ICOMOS, Brazil. (1987). *The Brazil Recommendations for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas*. International Council on Monuments and Sites.
40. ICOMOS, New Zealand. (1992). *The ICOMOS New Zealand Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value*. International Council on Monuments and Sites, New Zealand.
41. ICOMOS, Washington. (1987). *The Washington Charter on the Conservation of Historic Towns and Urban Areas*. International Council on Monuments and Sites.
42. ICOMOS. (1983). *The Appleton Charter for the Protection and Enhancement of the Built Environment*. International Council on Monuments and Sites.

43. ICOMOS. (1990). *The International Charter for the Protection and Management of the Archaeological Heritage*. International Council on Monuments and Sites.
44. ICOMOS. (1999). *The International Cultural Tourism Charter: Managing Tourism at Places of Heritage Significance*. International Council on Monuments and Sites.
45. ICOMOS. (2011). *The Valletta Principles for the Safeguarding and Management of Historic Cities, Towns and Urban Areas*. International Council on Monuments and Sites.
46. International Council on Monuments and Sites (ICOMOS). (1964). *The Venice Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites*.
47. International Council on Monuments and Sites (ICOMOS). (2022). *The Bangkok International Charter on Cultural Tourism*.
48. Jones, T., & Simons, R. (2022). Adaptive reuse of heritage buildings: Housing and hospitality investments as a sustainable conservation approach. *International Journal of Heritage Studies*, 28(5), 415-432.
49. Loulanski, T., & Loulanski, V. (2021). The role of cultural heritage in sustainable economic development: Private investment, community involvement, and traditional crafts revival. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 11(2), 147-163.
50. Martinez, R., & Dupont, C. (2021). Economic, social, and cultural impacts of heritage tourism: The case of adaptive reuse in historic hotels in Spain and France. *Journal of Heritage Tourism*, 16(3), 305-321.
51. Mason, R., & Avrami, E. (2024). Heritage Conservation as Integrated Development: Engaging Local Communities for Sustainable Cultural and Economic Benefits. *Journal of Urban Heritage and Sustainable Development*, 15(3), 203-221.
52. Norzaini, A.; Sharina, A.H.; Ibrahim, K.; Norzaini, A.; Sharina, A.H.; Ibrahim, K. (2009). Integrated public education for heritage conservation: A case for Langkawi Global Geopark. *RIMBA: Sustainable forest livelihoods in Malaysia and Australia*, 151-156.
53. Pukharensko, Y. V., Kharitonov, A. M., Aubakirova, I. U., & Shangina, N. N. (2021). Restoration of sculptures of rostral columns in St. Petersburg. In *Reconstruction and Restoration of Architectural Heritage 2021* (pp. 279-283). CRC Press.
54. Santos, M., & Correia, A. (2020). Economic sustainability in heritage building reuse: Balancing conservation costs and revenue generation. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 10(4), 377-393.
55. Smith, L., & Pendlebury, J. (2024). Adaptive Reuse of Heritage Buildings: Enhancing Urban Identity and Accessibility through Cultural Investment. *International Journal of Heritage Studies*, 30(2), 101-120.
56. Smith, L., & Waterton, E. (2022). Heritage, communities and archaeological sites: Engaging stakeholders through strategic management. *Heritage Management*, 15(1), 45-62.
57. Sokienah, Y. (2020). Aspects of sustainability in the design elements of traditional Jordanian houses. *Civil Engineering and Architecture*, 8(6), 1194-1201.
58. Throsby, D. (2012). Investment in urban heritage: Economic valuation and sustainable development. In A. Rypkema & D. Throsby (Eds.), *Heritage Economics: Challenges for Heritage Conservation and Sustainable Development* (pp. 39-55). Getty Conservation Institute.
59. Throsby, D., & Rizzo, I. (2024). The Economic Value of Urban Heritage: Investment, Employment, and Sustainable Development Opportunities. *International Journal of Cultural Heritage Economics*, 8(2), 112-134.

60. UNESCO. (1972). *The Budapest Decisions on Urban Heritage Conservation*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.
61. UNESCO. (1976). *The Nairobi Recommendation Concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Cultural and Natural Heritage*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.
62. UNESCO. (2001). *The Paris Declaration on Heritage as a Driver of Development*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.
63. United Nations. (1981). *Popular participation as a strategy for promoting community-level action and national development: report of the meeting of the Ad Hoc Group of Experts held at United Nations Headquarters from 22 to 26 May 1978*.
64. Zhang, S., Liang, J., Su, X., Chen, Y., & Wei, Q. (2023). Research on global cultural heritage tourism based on bibliometric analysis. *Heritage Science*, 11(1), 139.
65. Zhao, Y., & Chen, L. (2022). Commercial and service centers in heritage sites: Economic impacts and sustainable development in urban heritage zones. *Journal of Sustainable Tourism and Urban Development*, 10(2), 125-139.