



## Distorting and demolishing buildings with distinctive architectural style to keep pace with the requirements of the times

تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز لمواكبة متطلبات العصر

Received 20 November 2024; Revised 5 January 2025; Accepted 5 January 2025

**Abstract:** The issue of distorting and demolishing buildings with a distinctive architectural style is a widespread phenomenon in recent times, leading to their disappearance, and thus the loss of the distinctive general character of the place, in order to keep pace with the requirements of the era through the owner, where old buildings with distinctive value are distorted and demolished and modern buildings are built in terms of form and content, where the entire surface of the land is exploited and build high-rise buildings. with modern materials to exploit the place and benefit from it to the maximum possible marketing benefit, then some theoretical reference studies were conducted to study some concepts, standards and specifications related to valuable buildings that are considered a distinctive architectural style and stipulated in Law No. 144 of 2006, then moving to field studies of those buildings in some different governorates through monitoring, photography and interviewing some experts and officials as well as the owners of those buildings with a distinctive architectural style, in order to reach results that were presented through the research, then moving to the questionnaire to survey the opinion and participate in the thought to know the extent of society's awareness of the importance of this topic, where a group of architects and students studying in the field of architecture and the general public participated, and the door was opened for dialogue for discussion and presentation of different ideas. In addition to conducting some interviews to present proposals to reach results and recommendations, and from this standpoint, this research is an invitation to pay attention to buildings with a distinctive architectural style that represent some areas of distinctive value, and to benefit from them while educating current generations to preserve them because they represent the thought and culture of society in specific time

كمال محمود كمال محمد  
الجبلاوي<sup>1</sup>

**Kamal Mahmoud  
Kamal Mohamed  
Elgabalawy**

### Keywords:

Preservation - Style -  
Community - Buildings  
- Value.

<sup>1</sup> أستاذ مساعد بقسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة بنها جامعة بنها ([kamal\\_elgabalawy@yahoo.com](mailto:kamal_elgabalawy@yahoo.com) Or [kamal.elgabalawy@bhit.bu.edu.eg](mailto:kamal.elgabalawy@bhit.bu.edu.eg))

periods, and they are an important legacy from previous generations that must be developed to be handed over to future generations.

### الكلمات الرئيسية

الحفاظ - الطراز - المجتمع -  
المباني - القيمة.

**المخلص:** يعد موضوع تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز ظاهرة منتشرة في الأونة الأخيرة مما يؤدي إلى اندثارها، وبالتالي ضياع الطابع العام المميز للمكان، وذلك لمواكبة متطلبات العصر من خلال المالك حيث تشويه وهدم المباني القديمة ذات القيمة المتميزة وبناء عمارات حديثة من حيث الشكل والمضمون حيث استغلال كامل مسطح الأرض وبناء مباني ذات ارتفاعات شاهقة بمواد بناء حديثة مستعملة وذلك لاستغلال المكان والاستفادة منه أقصى استفادة تسويقية ممكنة، ومن هنا قد تم التوجه إلى عمل بعض الدراسات النظرية المرجعية وذلك لدراسة بعض المفاهيم والمعايير والمواصفات والتي تخص المباني ذات القيمة والتي تعد طراز معماري متميز والمنصوص عليها بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦، ثم الانتقال إلى الدراسات الميدانية لتلك المباني ببعض المحافظات المختلفة وذلك من خلال الرصد والتصوير ومقابلة بعض الخبراء والمسؤولين وكذلك ملاك تلك المباني ذات الطراز المعماري المتميز، وذلك للوصول إلى نتائج تم عرضها من خلال البحث، ثم الانتقال إلى الاستبيان لاستطلاع الرأي والمشاركة في الفكر لمعرفة مدى إدراك المجتمع لأهمية ذلك الموضوع حيث شارك فيه مجموعة من المهندسين المعماريين والطلاب الدارسين في مجال العمارة والعامّة من الناس، وقد تم فتح باب الحوار للمناقشة وعرض الأفكار المختلفة، بخلاف إجراء بعض المقابلات لعرض المقترحات للوصول إلى نتائج وتوصيات، ومن هذا المنطلق فإن هذا البحث دعوه للاهتمام بالمباني ذات الطراز المعماري المتميز والتي تمثل بعض المناطق ذات القيمة المتميزة، والاستفادة منها مع توعية الأجيال الحالية للحفاظ عليها لأنها تمثل فكر وثقافة المجتمع في فترات زمنية محددة، وهي تعد موروث هام من الأجيال السابقة يجب تنميته لتسليمه للأجيال القادمة.

## ١. المقدمة:

انتشار ظاهرة تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز بالعصر الحديث لمواكبة المتطلبات مما أدى لاندثارها وبالتالي ضياع طابع العام المكان، كما أنها تمثل ثروة عقارية متوارثة عبر الأجيال، ولدراسة ذلك قد تم التعرض للتالي.

### ١/١ ... الإشكالية البحثية:

تفاهم مشكلة تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز من قبل الملاك وذلك لمواكبة متطلبات العصر الحديث، حيث يتم تغيير الاستعمالات من السكني إلى الإداري والتجاري مما يؤدي إلي تشويه المبني القديم من الخارج والداخل وذلك من خلال طمس ملامح شكل المبني وبالتالي ضياع الطراز المتميز والطابع العام للمكان بدلا من الحفاظ عليه، وذلك بخلاف الرغبة الشديدة للملاك الورثة في هدم العقار بشكل تدريجي لبناء مبني حديث ذو مواصفات بنائية وتشكيلية مختلفة من حيث المسطحات والارتفاعات، وذلك علي غرار بعض المباني المجاورة والتي فعلت ذلك من قبل للاستفادة من قطعة الأرض اقصي استفادة ربحية ممكنة، مما يؤدي إلي هدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز واندثارها بشكل متتالي مما يؤدي في النهاية إلي ضياع المبني في الوقت الحالي والمنطقة في المستقبل والتي تصنف في بعض

الأماكن منطقة ذات قيمة متميزة، وذلك في ظل عدم وجود إستراتيجية من الدولة لتشجيع الملاك أو الورثة على الترميم والحفاظ وإعادة استعمال تلك المباني القديمة والمصنفة ذات الطراز المعماري المتميز بالشكل الأنسب لضمان بقائها [1].



شكل (١) صور بعض المباني ذات الطراز المعماري المتميز ما بين التشويه والهدم (حواس، ٢٠١٨) (بواسطة الباحث ٢٠٢٤)

## ٢/١ ... أهداف البحث:

أولاً: حماية المباني ذات الطراز المعماري المتميز من التشويه والهدم، حيث أنها مباني قد تم إنشاؤها وفق مفاهيم تصميمية وأسس معمارية، وتعكس سمات حقبة تاريخية معينة حيث يتسم بعضها بالندرة والتفرد ويعبر البعض الآخر منها عن البيئة المحلية، وذلك من خلال الحفاظ عليها بعد ترميمها ودراسة إمكانية إعادة استعمالها بالشكل الأمثل لضمان بقائها وتوريثها للأجيال القادمة، ويظهر ذلك من خلال شكل الواجهات الخارجية والداخلية وطريقة حل الفراغات المعمارية، وذلك بخلاف المباني المرتبطة بالتاريخ والأحداث القومية المؤثرة، والمباني المرتبطة بشخصية تاريخية هامة سواء كانت شخصيات مصرية أو غير مصرية كان لها تأثيرها الواضح أيضاً كان مجاله في مسيرة المجتمع، وكذلك المباني والمنشآت التي تعتبر مزاراً سياحياً، حيث يمكن إعادة استعمال المباني ذات الطراز المعماري المتميز بما يناسب قيمتها، بحيث تكون استثمار جيد يشجع أصحابها على عدم تشويهها وهدمها ويساعدهم على الاستفادة منها بالشكل الأمثل. ثانياً: توعية المجتمع المحلي وتثقيفه بشكل عام والمتخصصين في هذا المجال بشكل خاص من خلال تسليط الضوء على موضوع الحفاظ على المباني ذات الطراز المعماري المتميز من التشويه والهدم، وذلك لإدراك مدى أهمية الموضوع

وخطورته المتوقعة بما يمثل فكر وثقافة المجتمع في تلك الفترة الزمنية والتي يجب الحفاظ عليها، وقد تم ذلك من خلال رصد الآراء بواسطة الاستبيان والمقابلات مع الملاك وكتابة التعليقات والمشاركة في الفكر وخصوصاً مع سكان المكان.

### ٣/١ ... أهمية وفوائد البحث:

ترجع أهمية ذلك الموضوع إلى تسليط الضوء والتركيز على ظاهرة تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز، حيث تعتبر هذه المباني من أهم المصادر المادية التراثية التي تعبر عن بعض القيم المختلفة التي ظهرت في تلك الفترة الزمنية مثل القيمة التاريخية والقيمة المعمارية الفنية والقيمة العمرانية والقيمة المعنوية الاجتماعية والقيمة التقليدية المحلية إلى آخره من القيم المختلفة التي ظهرت بالمجتمعات السابقة، وتعتبر هذه المباني مصادر هامة غير متجددة تندثر مع التشويه والهدم مما يؤدي لضياع الطابع العام والنسيج العمراني المميز بالمنطقة ككل ذات القيمة المتميزة مما يدعونا للحفاظ والاستفادة منها بالشكل الأمثل لتسليمها للأجيال المستقبلية في أفضل صورة ممكنة، حيث يعتبر هذا البحث دعوة للمشاركة بالرأي من خلال عرض وتحليل الأفكار المختلفة النابعة من المجتمع لكيفية استغلال تلك الثروة المعمارية في ظل تغير متطلبات العصر الحديث متزامناً مع خطة ورؤية الدولة لبناء إنسان واعى وعمران متميز يراعى جودة الحياة.

### ٤/١ ... فرضيات البحث:

أ- إذا قامت الجهات المعنية بعمل المتابعات الدورية وتحرير المخالفات للمستفيدين من الملاك والمستأجرين سوف يؤدي ذلك للحد من تشويه المباني ذات الطراز المعماري المتميز وإعادة الوضع كما كان عليه تحت اشراف هندسي وذلك قبل استفحال المخالفات والتي قد تؤدي بالتدريج لخروج المبني من جدول حصر العقارات ذات القيمة وبالتالي إكنايه هدمه.

ب- إذا تم استكمال وضع اللافتات على جميع المباني التي تمثل طراز معماري متميز والتي تم حصرها من اللجان المختصة وقد تم الإعلان عنها من خلال الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، سوف يؤدي ذلك للحد من المساس بالمبني ذات القيمة الحضارية والثقافية ووضع الجميع أمام المسؤولية القانونية، حيث إنها تحتوي على بيانات مثل رقم المبنى واسم الشارع ونوع الطراز وتاريخ الإنشاء... إلى آخره، ويهدف ذلك إلى التنويه عن المباني المتميزة والحفاظ عليها.

ج- إذا قامت الدولة بتشجيع الملاك وورثة المباني ذات الطراز المعماري المتميز بالترميم والحفاظ وإعادة الاستعمال لتلك المباني بما يتناسب مع قيمة المبنى التاريخية والمعمارية والفنية والعمرانية والاجتماعية... إلى آخره، سوف يعود ذلك بالنفع على الجميع من الملاك والمجتمع المحيط والحكومة، وهو يعد موروث ثقافي هام تتوارثه الأجيال القادمة.

د- إذا تم التعرف على الطرز المعمارية المختلفة التي توجد بالمباني ذات الطراز المعماري المتميز والتي تمثل مناطق ذات قيمة متميزة والتي تختلف من مكان لآخر وخصوصاً التي توجد داخل نطاقات الحماية، وعمل اشتراطات خاصة بواسطة المتخصصين تحت اشراف الجهاز القومي للتنسيق الحضاري وذلك لتصميم مباني حديثة تراعى المباني التراثية القديمة من حيث النسب البنائية وشكل وارتفاعات الواجهات والنسب المختلفة للفتحات والتفاصيل الزخرفية المختلفة، وإلزام الجميع به مع تدريس ذلك في أقسام العمارة للمتخصصين والطلاب ومعرفة الإمكانيات المتاحة، سوف يؤدي ذلك لظهور مباني حديثة مستقبلية ذو تصميمات معمارية تراعى المباني التراثية القديمة وذات الطراز المعماري المتميز.

## ٥/١ ... المنهجية المتبعة:

يعتمد البحث على عدة مناهج وهي كالتالي:

أولاً: يعتمد البحث في الأساس على المنهج الاستقرائي: وذلك من خلال رصد وتوثيق المعلومات والبيانات واستعمال الصور والخرائط والتي تم اعدادها من خلال الباحث الناتجة من الدراسة الميدانية وذلك بخلاف التقارير التي تم الاستناد إليها لبعض المباني المسجلة بجداول الحصر والتي تمثل طراز معماري متميز بمحافظة القاهرة والإسكندرية.

ثانياً: الاعتماد على التحليل المقارن وذلك من خلال استعمال جداول المقارنات والتي احتوت على نماذج لبعض المباني التي تم رصدها وهي تمثل مباني ذات طراز معماري متميز، والتي تمت من خلال الدراسة الميدانية للتفسير والتحليل في نقاط محددة وباستعمال الصور والخرائط التي تم إعدادها بواسطة الباحث، وذلك للوصول إلى نتائج وتوصيات محددة.

ثالثاً: استعمال المنهج الاستنباطي الرصدي: وذلك من خلال عرض بعض الصور والخرائط ونتائج المقابلات الشخصية والتي تمت من خلال التواصل مع بعض السكان من الملاك والورثة لبعض المباني القديمة ذات القيمة والمصنفة مباني ذات الطراز المعماري المتميز والتي تم عرضها بالبحث، وذلك بخلاف استعمال الاستبيان والذي شارك فيه مجموعة من المهندسين المعماريين والطلاب الدارسين في مجال العمارة والعامّة من الناس للمشاركة الفعالة من خلال الفكر، واستنباط وصياغة الآراء المختلفة التي تم التوصل إليها بعد ترتيبها بالشكل الأمثل للوصول إلى النتائج والتوصيات.

## ٢. الدراسة المرجعية - عرض بعض المفاهيم:

أولاً: مفهوم المناطق التراثية: هي المناطق ذات الملامح التاريخية المتميزة عمرانياً ومعمارياً فالمناطق التراثية ظهرت في العصور القديمة المختلفة كالعصور القبطية والإسلامية، وهي مناطق تحتوي بالتأكيد على مباني تراثية، حيث يعتمد التوازن بين أجزائها على طبيعة وتناسق مكوناتها، ويمثل نوع الاستعمال والأنشطة الموجودة بها جزءاً أساسياً من التراث العمراني جنباً إلى جنب مع التراث المعماري. (Elgabalawy,2024)

ثانياً: مفهوم المناطق ذات القيمة المتميزة: هي المناطق التي نشأت خلال القرن التاسع عشر ومطلع القرن العشرين، وهي بالطبع تحتوي على مباني ذات طراز معماري متميز، وطبقاً لقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨م ولائحته التنفيذية، حيث تتميز هذه المناطق بعنصر أو أكثر من العناصر التي تحدد معايير تحديد تلك المناطق المشار إليها باللائحة، لذلك فإن المناطق ذات القيمة التراثية أو القيمة المتميزة وما يحيط بها يجب اعتبارها بأكملها بما فيها من مباني وميادين وحدائق وشوارع هي مجموعة لا تتجزأ. (The National Organization for Urban Coordination, 2010)

ثالثاً: التراث المعماري: هو كل ما شيدته الأجيال السابقة من مباني، وتختلف تبعاً للأزمة التاريخية التي تنتمي إليها وما تحتوي من فنون ومواد البناء التي استخدمت في إنشائها وما مر بها من أعمال تجديد لمعاملها. (عزمي، ١٩٩٧)

رابعاً: الطراز المعماري: هي الملامح البصرية التي تتكرر بنفس الترتيب والترتيب كوحدة نمطية. (عبد الحى، ٢٠١٥)

خامساً: المباني القديمة: هي التي مرت عليها سنوات عديدة خلال العصور المتعاقبة ولم تعد تؤدي الوظائف التي صممت من أجلها في الوقت الحالي بالإضافة لعدم قدرتها على مواكبة المتغيرات الوظيفية المستحدثة. (EIMograby, 2020)

سادساً: المباني ذات الطراز المعماري المتميز: تشمل المباني، أو المنشآت المجمعّة، أو المنفردة، أو الحدائق التي تتميز بقيمتها الفنية أو مواد بنائها أو الأساليب الإنشائية المستخدمة وتنطبق عليها أحد المعايير والمواصفات مثل تم إنشاؤها

وفق مفاهيم أو مدرسة معمارية أو تعكس سمات حقبة تاريخية معينة أو تتسم بالندرة والتفرد بما تحمله من زخارف ومقرنصات لها قيمتها أو عمارة تلقائية تعبر عن بيئة محلية. (نظيف, ٢٠٠٦)

سابعاً: دور مجلس الدولة طبقاً للقانون: يقوم مجلس الدولة بنقد لجنة خماسية من الأساتذة المتخصصين بالجامعات المصرية للقيام بمعاينة العقارات التي تكون محل نزاع وبيان حالتها إذا كانت ذات طراز معماري متميز من عدمه، وإعداد تقرير بنتيجة أعمالها والأساس العلمي والفني للرأي الذي تنتهي إليه. (Elgabalawy, 2022)

### ٣. الحالات الدراسية:

تم عمل دراسة ميدانية لأربعة حالات دراسية بمناطق مختلفة والتي تمت من خلال الباحث، حيث أن جميعهم مسجلين مباني ذات طراز معماري متميز بسجلات المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز التابعة للمحافظة وكذلك الجهاز القومي للتنسيق الحضاري طبقاً للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦، حيث قد تقدم أصحابها بدعوي إلي القضاء الإداري ثم إلي المحكمة الإدارية العليا بمجلس الدولة وذلك لإخراج المبني من سجلات الحصر وبمجلد التراث المعماري وذلك من خلال تشكيل لجنة خبراء خماسية من الأساتذة أعضاء هيئة التدريس المتخصصين في مجال الهندسة المعمارية والإنشائية والفنون الجميلة والتاريخ والآثار بالجامعات المصرية، وبيان ما إذا كان طراز معماري متميز من عدمه، وبيان معايير هذا التمييز وفقاً لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 2276 لسنة ٢٠٠٦ بشأن معايير و مواصفات المباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز، وبيان مدي ارتباط العقار بشخصيات تاريخية أو انتمائه لحقبة تاريخية معينة، مع تحديد هذه الحقبة ان وجدت ومظاهر انتماء العقار إليها، وما إذا كان يعد مزاراً سياحياً من عدمه، وكذلك بيان الحالة الإنشائية للعقار، وقد تم الرصد من خلال الباحث وتحديد المكان والزمان والنوع وعدد الأدوار والطراز المعماري المستعمل وتاريخ الإنشاء وموقف الإشغال والمرافق ورصد رأي اللجنة الخماسية من خلال عناصر التقييم الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء ثم قرار اللجنة الخماسية المشكلة بالقرار الوزاري الصادر من وزير التعليم العالي والبحث العلمي، وعرض النتيجة التي تم التوصل إليها بعد مقابلة الملاك ورصد تطورات الوضع من خلال الزيارة الميدانية وعرض آخر التطورات الخاصة بالمبني في الوضع الراهن، حيث تم عمل زيارات متعددة لجميع العقارات التي توجد بالجداول التالية، ومقابلة المسؤولين لمعرفة موقفها وذكر قرار لجنة الخبراء والذي أعتمد بعد معاينة تلك المباني والتي توجد بمحافظة القاهرة والإسكندرية، ورصد آخر التطورات بالصور التي تم التوصل إليها من خلال الباحث لكل عقار بالجداول التالية.

جدول (١) الدراسة الميدانية للحالة الأولى – تشويه المبني ذات الطراز المتميز تمهيدا للهدم (بواسطة الباحث، 2024)

البيانات	الوصف	الصور
المكان:	٣٧ شارع جعفر ناحية مصطفى المراغي حلوان بمحافظة القاهرة.	
الزمان:	منتصف القرن العشرين.	
النوع	مبني سكني.	
الأدوار:	أرضي + أول وغرف بالسطح.	
الطراز:	الكلاسيكي الحديث/ النيو كلاسيك	
الإشياء:	حوائط حاملة.	
الإشغال:	لا يوجد به سكان وغير مستغل.	
المرافق:	المبنى متصل بشبكة كهرباء ومياه وصرف صحي أي به جميع المرافق المطلوبة للتشغيل.	
<p>أولاً: رأي اللجنة الخماسية المشكلة من خلال عناصر التقييم الواردة بقرار رئيس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦</p>		
القيمة	التعليق	
قيمة تاريخية:	اتضح من خلال دراسة المستندات المتوفرة للجنة الخبراء المشكلة أن المبني ينتمي إلى منتصف القرن العشرين خلال المرحلة الليبرالية، وترجع تسمية الشوارع المحيطة إلى كبار الدولة في هذه الفترة الذين سكنوا تلك المباني، ومن ثم فالقيمة التاريخية ترجع للمنطقة ككل والمباني المختلفة القديمة التراثية بالمكان.	
قيمة معمارية فنية:	يمثل المبني معمار منتصف القرن العشرين، ذو النمط المعماري الكلاسيكي الحديث أو النيو كلاسيك (Neoclassical architecture) وهو يتبع طراز عصر النهضة المتطور للإحياء الطرز الكلاسيكية، ويظهر ذلك في العمار من خلال نسب الفتحات في الواجهات وأسلوب البناء ذات الحوائط الحاملة والحليات والزخارف المتبقية التي توجد حول الشبابيك والأبواب والأعمدة والبرامق المستخدمة بواجهة العقار الرئيسية، وكذلك شكل الكتلة البنائية وارتفاع الدور الواحد ونهاية خط السماء والأتزان البصري، فالمبني ذو طراز معماري فريد ومميز ويشير إلى حقبة هامه من تاريخ العمارة والفن في المنطقة ويمثل قيمة معمارية.	
قيمة عمرانية:	المبني يتكامل مع المباني القديمة ذات التراث المعماري المتميز المتبقية الموجودة في نفس الشارع وكذلك الشوارع المجاورة بمنطقة حلوان، وهو متناعم ومتوافق معها ويظهر ذلك من خلال الطابع العام للواجهات الخارجية، كما أن المبني له قيمة عمرانية لكونه جزءاً من مجموعة عمرانية تراثية متكاملة ومتميزة في تخطيطها العمراني، كما انه واحد من أربعة مباني تراثية تتكامل مع بعضها البعض من حيث شكل الواجهات والمفردات المعمارية المستعملة والارتفاعات وأسلوب البناء المتبع والنسبة البنائية وكذلك التتابع الفراغي للحل المعماري الداخلي، مع العلم أن البعض الآخر من المباني التراثية الموجودة بالمنطقة قد تحول لعمارات لا طابع لها وهذا ما يعد دليلاً يؤكد على أهمية الحفاظ على المبني ذات الطراز المتميز والإبقاء علي المبني.	
قيمة معنوية اجتماعية:	حيث كانت هذه المنطقة بحي حلوان خلال النصف الأول من القرن العشرين عاماً وخلال الفترة الليبرالية خاصاً موضعاً لسكن العديد من الرموز والنخب المصرية في ذلك الوقت، حيث ارتبطت على مر الزمن بوظائف اجتماعية مهمة بالمنطقة، كما ان المبني يمثل انعكاساً لفكر أو تقاليد اجتماعية بوجه عام، ومن هنا قد شكلت العقارات في هذه المنطقة إحياء التقاليد الاجتماعية في ذلك الوقت ولا سيما ان أصحاب هذه العقارات كانوا يشغلون وظائف اجتماعية مهمة في الدولة وقتها وعليه ان المبني له قيمة معنوية اجتماعية.	
قيمة تقليدية محلية:	المبني يحتوي من الداخل والخارج على مفردات قد شكلت في مجملها طراز معماري محلي وفريد ومميز، وقد ظهر ذلك من خلال طريقة تصميم الفراغات والمكملات المعمارية مثل استعمال البلاط وأعمال الحديد المشغول وأعمال النجارة وطريقة تركيب درج السلم وغيرها من الأعمال المرتبطة بالمهنة والحرف التراثية المرتبطة بطبيعة وجودة المهني والعامل المصري خلال تلك الفترة وعليه فان المبني له قيمة تقليدية محلية.	

## قرار لجنة الخبراء - اللجنة الخماسية المشكلة بالقرار الوزاري الصادر من وزير التعليم العالي والبحث العلمي ٢٠٢٣

يعد المبني نموذجاً يرقى للحفاظ عليه وهو ذو طراز معماري وعمراني متميز طبقاً للمعايير والمواصفات الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦م، وبالتالي توصي اللجنة بإبقاء المبني مدرجاً بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة القاهرة، وذلك استناداً للمادة رقم ٢ بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م، كما توصي اللجنة بعمل صيانة دورية لجميع العناصر الانشائية المتهاكلة والالتزام بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة والترميم الدوري من الداخل والخارج تحت إشراف هندسي دقيق مع الحفاظ علي الواجهات الرئيسية وإزاله الإعلانات.

### ثانياً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد مقابلة المالك ورصد تطورات الوضع من خلال الزيارة الميدانية عام ٢٠٢٣

مالك العقار في الوقت الراهن هو مقاول مباني قد اشترى المبني القديم ذو الطراز المعماري المتميز من ملاكه الورثة، وذلك لهدمه مثل كثير من الفيلات القديمة واستثماره، وذلك من خلال بناء برج سكني تجاري اداري علي كامل الأرض متعدد الأنشطة مثل العمارات الحديثة التي توجد بشارع مصطفى المراغي الرئيسي، وبالرغم من ان العقار في الوقت الحالي غير مستغل من الداخل ولا يوجد به أي نشاط ولكنه مستغل من الخارج من خلال مالك العقار حيث يتم تأجير واجهاته التي توجد في موقع متميز علي ناصية شارع محمد مصطفى المراغي مع شارع جعفر باشا ويتم وضع إعلانات معلقة عليها ولافتات خاصة بمحلات تجارية وصيدلية وعبادة وأسهم ارشادية... إلي آخره، في نفس الوقت الذي يعاني المبني القديم والمسجل طراز معماري متميز وكذلك الحديقة الملحقة به من إهمال شديد وهو في طريقه إلى الانهيار.

### ثالثاً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد رصد آخر تطورات الوضع الراهن من خلال الزيارة الميدانية للمكان عام ٢٠٢٤

تم عمل زيارة ميدانية حديثة من خلال الباحث لمتابعة الوضع الراهن للمبني وذلك يوم الأربعاء الموافق ١٥ / ٥ / ٢٠٢٤م، وقد تبين من خلال الرصد ان العقار ٣٧ ش جعفر المدرج بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة القاهرة مازال يعاني من اهمال شديد، بخلاف استغلال واجهاته المطلة علي ش مصطفى المراغي و ش جعفر في عرض لوحات الإعلانات واللافتات بخلاف استغلال سطحه في وضع اطباق الدش الخاص بالمحلات ويعتبر العقار نموذج معبر عما يحدث بالواقع المعاصر مما يدل علي تشويه المباني ذات الطراز المعماري المتميز وعدم الوعي به.

### رابعاً: عرض بعض الصور والخرائط الخاصة بالعقار تتابع زمني لتوضيح التطورات قبل الهدم ثم الهدم الجزئي والكلي



**جدول (٢) الدراسة الميدانية للحالة الثانية – هدم كلي بعد الهدم الجزئي للمبني المتميز (بواسطة الباحث، 2024)**

البيانات	الوصف	الصور
المكان:	١٠ شارع على شعراوي بحدائق القبة بمحافظة القاهرة.	
الزمان:	النصف الأول من القرن العشرين	
النوع	مبني سكني.	
الأدوار:	أرضي + دورين متكررين.	
الطراز:	الكلاسيكي.	
الإنباء:	حوائط حاملة.	
الإشغال:	لا يوجد به سكان وغير مستغل.	
المرافق:	المبنى متصل بشبكة كهرباء ومياه وصرف صحي أي به جميع المرافق المطلوبة للتشغيل.	

أولاً: رأي اللجنة الخماسية المشكلة من خلال عناصر التقييم الواردة بقرار رئيس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦

القيمة	التعليق
قيمة تاريخية:	تعدى عمر المبنى المائة عام حيث تم بناؤه عام ١٩٢٠، أي بالنصف الأول من القرن العشرين، مما يشير إلى أهمية العقار من حيث الزمن وعليه فان المبنى له قيمة تاريخية.
قيمة معمارية فنية:	حيث إن المبني ذو طراز وتصميم معماري فريد ومميز، كما انه يمثل حقبة مهمة من تاريخ العمارة والفن، ويعبر عن طابع العمارات السكنية ذات الطراز الكلاسيكي في المنطقة والذي ظهر منذ بداية القرن العشرين ويظهر ذلك من خلال نسبة الفتحات في الواجهات والحليات المتبقية حول بعض الشبائيك وشكل الواجهات الخارجية المعتمدة على إظهار مادة البناء... إلى آخره، وعليه فان المبنى يمثل قيمة معمارية فنية هامة.
قيمة عمرانية:	المبنى يتكامل مع بعض الفيلات المتبقية الموجودة في نفس الشارع ويظهر ذلك من طابع الواجهات العام وأسلوب البناء ونسبة الكتلة البنائية بالأرض والارتفاعات والردود المستخدم ونسبة الفتحات في الواجهات، وعليه فان المبنى له قيمة عمرانية، مع العلم أن البعض الآخر من الفيلات قد تحول إلى عمارات لا طابع لها.

قرار لجنة الخبراء - اللجنة الخماسية المشكلة من المحكمة الإدارية العليا الدائرة الأولى بمجلس الدولة عام ٢٠٢٢

قد ذكرت اللجنة في تقريرها الصادر عام ٢٠٢٢م انه تم عمل تقرير فني بتاريخ فبراير ٢٠١٧ من خلال لجنة ثلاثية من كلية الهندسة جامعة عين شمس مشكلة بقرار من محكمة القضاء الإداري الدائرة (١٧)، وقد اوصت اللجنة وقتها بضرورة ترميم المبني وخصوصاً بلكونات الدور الأرضي وترميم تساقط اليباض وبعض الشروخ بالحوائط الخارجية، ولم يتم تنفيذ هذه التوصيات، وأثناء المعاينة في يناير ٢٠٢٢ تبين وجود تكسير وتهالك ببعض بلاطات الاسقف و الحوائط الداخلية و الواجهة الخلفية وهذا التهاك اتضح من المعاينة انه متعمد، وتوصى اللجنة بإبقاء المبني مدرجاً بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة القاهرة، وذلك استناداً للمادة رقم ٢ بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م، كما توصي اللجنة بعمل تدعيم لجميع العناصر الانشائية المتهاكلة والالتزام بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة والترميم من الداخل والخارج تحت اشراف هندسي دقيق متخصص مع الحفاظ على الواجهة الرئيسية كما هي.

ثانياً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد مقابلة المالك ورصد تطورات الوضع من خلال الزيارة الميدانية عام ٢٠٢٢

رغبة المالك الشديدة في استثمار قطعة الأرض وذلك عن طريق هدم العقار القديم والمصنف ذات طراز معماري متميز، وذلك لبناء مبنى سكني حديث بنظام إنشائي متطور متماشي مع بعض المباني الحديثة المجاورة والمواجهة للعقار والمنطقة من حيث الارتفاع وعدد الأدوار المتاحة ومساحة الكتلة البنائية التي سوف تزيد بعد البناء بالحديقة الملحقة الغير مستغلة، حيث أن العقار القديم والمسجل طراز معماري متميز وكذلك الحديقة الملحقة به تعاني من إهمال شديد، وقد تم التوصل إلي عدم استجابة مالك العقار لقرار اللجنة الأولى المشكلة من محكمة القضاء الإداري المكونة من ثلاثة خبراء عام ٢٠١٧م، وكذلك لجنة الخبراء الثانية المكونة من خمسة خبراء المشكلة من المحكمة الإدارية العليا عام ٢٠٢٢

ثالثاً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد رصد آخر تطورات الوضع الراهن من خلال الزيارة الميدانية للمكان عام ٢٠٢٤

تم عمل زيارة ميدانية حديثة من خلال الباحث لمتابعة الوضع الراهن للمبني وذلك يوم الجمعة الموافق ٢٧ / ٩ / ٢٠٢٤م، وقد تبين من خلال الرصد والتصوير هدم العقار القديم المدرج بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة القاهرة حتى سطح الأرض كما هو موضح من خلال الصور والخرائط التالية، كما أن الأرض تستعمل حالياً جراج تمهيدا لبناء عقار حديث لمواكبة متطلبات العصر، ويعتبر العقار نموذج معبر عما يحدث بالواقع المعاصر مما يدل علي ضياع المباني ذات الطراز المعماري المتميز بالتدرج وبالترالي ضياع المنطقة ككل ذات القيمة المتميزة.

رابعاً: عرض بعض الصور والخرائط الخاصة بالعقار تتابع زمني لتوضيح التطورات قبل الهدم ثم الهدم الجزئي والكلي



جدول (٣) الدراسة الميدانية للحالة الثالثة – التأثر المباشر بتطورات المكان نتيجة البناء (بواسطة الباحث، 2024)

البيانات	الوصف	الصور
المكان:	٩ شارع عبد الخالق ثروت حي شرق بمحافظة الإسكندرية.	
الزمان:	النصف الأول من القرن العشرين	
النوع	فيلا سكنية.	
الأدوار:	بدروم + أرضى + دور متكرر.	
الطراز:	الركوكو بعصر النهضة المتطور.	
الإنشاء:	حوائط حاملة والسقف خرساني.	
الإشغال:	العقار سكني وغير مستغل.	
المرافق:	المبنى متصل بشبكة كهرباء ومياه وصرف صحي أي به جميع المرافق المطلوبة للتشغيل.	

أولاً: رأي اللجنة الخماسية المشكلة من خلال عناصر التقييم الواردة بقرار رئيس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦

القيمة	التعليق
قيمة تاريخية:	تعدى عمر المبنى المائة عام، حيث تم إنشاؤه منذ بداية القرن العشرين خلال المرحلة الليبرالية التي ظهرت من ١٩١٩م وحتى عام ١٩٥٢م، وترجع تسمية الشارع إلى عبد الخالق ثروت باشا من (١٨٧٣ – ١٩٢٨) والذي شغل منصب رئيس وزراء مصر في عهد الملك فؤاد الأول، وعليه فان المبنى له قيمة تاريخية.
قيمة معمارية فنية:	حيث إن المبنى ذو طراز وتصميم معماري فريد ومميز على طراز عصر النهضة المتطور أو الركوكو، والذي انتشر في مصر منذ بداية القرن العشرين، كما انه يمثل حقبة مهمة من تاريخ العمارة والفن في المنطقة ويعبر عن الطابع المعماري بالمكان، كما أنه متوافق مع المباني القليلة القديمة المتبقية المجاورة له، وعليه فان المبنى يمثل قيمة معمارية هامة متكاملة ومنسجمة مع ما تبقى من مباني ذات طابع مميز بالمكان.
قيمة عمرانية:	المبنى يتكامل مع بعض الفيلات القليلة المتبقية الموجودة بالشارع والمنطقة، ويظهر ذلك من خلال طابع الواجهات الحالية والشكل وأسلوب البناء، والمبنى له قيمة عمرانية مع العلم أن البعض الآخر من الفيلات تحول إلى عمارات شديدة الارتفاع لا طابع لها وهذا ما يعد دليلاً يؤكد على أهمية الحفاظ على المبنى.
قيمة معنوية اجتماعية:	ترجع ملكية هذا العقار إلى عائشة هانم شعراوي، وكانت المنطقة خلال النصف الأول من القرن العشرين وخصوصاً خلال الفترة الليبرالية موضعاً لسكن العديد من الرموز والنخب المصرية، ومن هنا قد شكلت العقارات في هذه المنطقة إحياء التقاليد الاجتماعية ولا سيما ان أصحابها كانوا يشغلون وظائف اجتماعية مهمة بالدولة وقتها وعليه ان المبنى له قيمة معنوية اجتماعية قد ظهرت من خلال الفكرة التصميمية.

قرار لجنة الخبراء - اللجنة الخماسية المشكلة من المحكمة الإدارية العليا الدائرة الأولى بمجلس الدولة عام ٢٠٢٢

المبنى يعد نموذجاً يرقى للحفاظ عليه وهو ذو طراز معماري وعمراني متميز طبقاً للمعايير والمواصفات الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦م، وبالتالي توصي اللجنة بإبقاء المبنى مدرجاً بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة الإسكندرية، وذلك استناداً للمادة رقم ٢ بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م، وعمل التدعيم والترميم اللازم للعناصر الانشائية وتوصي اللجنة بعمل صيانة دورية حالية ومستقبلية للعناصر الانشائية، والالتزام بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة تحت اشراف هندسي دقيق متخصص مع الحفاظ على الواجهات الرئيسية.
--

ثانياً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد مقابلة المالك ورصد تطورات الوضع من خلال الزيارة الميدانية عام ٢٠٢٢

رغبة المالك الشديدة في إخراج المبنى ذات الطراز المعماري المتميز من سجلات التراث المعماري لمحافظة الإسكندرية خوفاً من ترك المبنى للأجيال القادمة بهذا الشكل الذي لا يمكن استغلاله غير السكن فيه أو بناءه من جديد مثل العمارات المجاورة والتي توجد بالشارع، وخصوصاً بعد ان قامت وزارة الثقافة المصرية بإنشاء مبني أكاديمية الفنون على أنقاض الجزء الخلفي من قصر الأميرة فايفة وهو مبني حديث ضخم يتم تشييده حالياً ويقع أمام الفيلا مباشراً وقد حجب الرؤية.
--

### ثالثاً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد رصد آخر تطورات الوضع الراهن من خلال الزيارة الميدانية للمكان عام ٢٠٢٤

تم عمل زيارة ميدانية حديثة من خلال الباحث للإسكندرية لمتابعة الوضع الراهن وذلك يوم الأحد الموافق ٩/١/٢٠٢٤م، وقد تبين من خلال الرصد والتصوير أن العقار رقم ٩ شارع عبد الخلق ثروت حي شرق بمحافظة الإسكندرية ما زال موجود، ولكنه اختفي وراء المبني الجديد الخرساني الضخم الخاص بأكاديمية الفنون وهو مازال تحت الإنشاء ويحمل رقم ١٠ شارع عبد الخالق ثروت حي شرق بالإسكندرية تم بناءه بدل الجزء الخلفي الخدمي الخاص بالقصر. (جميل، ٢٠٢٣)

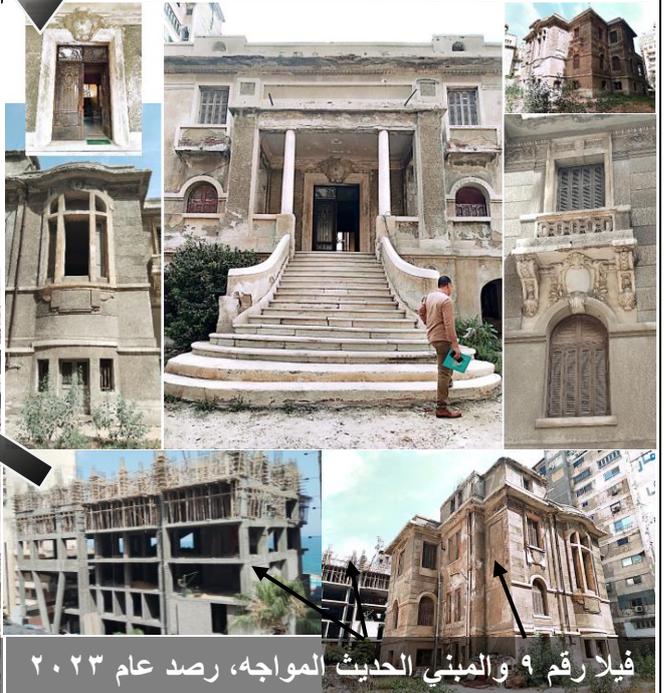
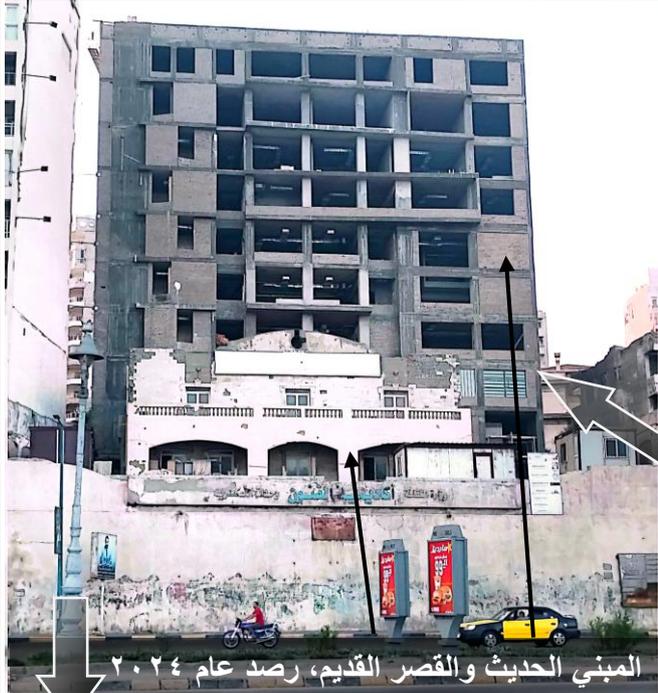
حيث أنه تسبب في حجب الرؤية عن الفيلات المتبقية التي توجد خلفه، بخلاف أنه منشأ جديد قد تم انشاءه بارتفاعات ونسب بنائية مختلفة عن اشتراطات المبني القديم الذي تم ازالته وغير متناسب أيضاً مع قصر الاميرة فائقة التراثي الذي يوجد معه في نفس قطعة الأرض، وغير متناسب أيضاً مع الفيلات المسجلة مباني ذات طراز معماري متميز بسجلات التراث الحضاري لمحافظة الإسكندرية والتي توجد خلفه مباشراً، وقد ذكرت وزارة الثقافة المصرية أن المبني يتكون من عشرة طوابق فوق الأرض وهو يحتوي على قاعات تدريب وفصول تعليمية ومكاتب إداري، وقد ذكر أن المبني صديق للبيئة يدعمه أنظمة الإضاءة منخفضة الاستهلاك، وترشيد استهلاك المياه وإعادة تدويرها. (المركز الإعلامي، ٢٠٢٣)

وقد تم اعلان تحويل قصر الأميرة فائقة أحمد فؤاد وملحقاته بلوران إلى أكاديمية الفنون بالإسكندرية من خلال جريدة الوقائع الرسمية العدد ٧٢ وذلك من خلال وزارة الثقافة ليكون مقر لفرع أكاديمية الفنون بالإسكندرية، وهو صادر بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٩م، بقرار صادر من وزارة الثقافة رقم ٩٢ لسنة ٢٠١٩، وقد ضم القصر ذات الطراز المعماري المتميز فروع لجميع معاهد الأكاديمية والوحدات العلمية والتعليمية التابعة للأكاديمية بمحافظة الإسكندرية. (نصار، ٢٠١٩)

وقد تم الإعلان عن بدء العمل في بناء هذا المشروع يوم الأحد الموافق ١٢ فبراير ٢٠٢٣م، حيث إنشأ مبني حديث على أنقاض الجزء الخدمي الملحق بالقصر القديم وهو يوجد بنفس قطعة الأرض الذي يوجد بها قصر الأميرة فائقة وملصق له بشكل مباشر، وقد تم الذكر أنه تحت رعاية وزير الثقافة ومحافظ الإسكندرية ورئيس أكاديمية الفنون، (عرفة، ٢٠١٩) والنتيجة التي قد تم التوصل لها من خلال الباحث عن طريق الرصد والتوثيق باستعمال الصور والزيارات الميدانية المتتالية والمقابلات مع أصحاب الفيلات القديمة والمباني التراثي المجاورة أن المبني الجديد الخاص بأكاديمية الفنون والذي أكتمل بناءه حالياً من حيث الكتلة البنائية وعدد الأدوار وهو مازال تحت الإنشاء من حيث التشطيبات قد أثر بشكل مباشر علي المباني المصنفة ذات طراز معماري متميز والتي توجد بالقرب منه من حيث الصورة البصرية للمكان والخصوصية ومجال رؤية البحر، وذلك بخلاف النسبة البنائية والارتفاعات وشكل المبني الخارجي الذي لا يتناسب مع المباني القديمة المصنفة ذات طراز معماري متميز بسجلات التراث الحضاري بمحافظة الإسكندرية بالشارع بالمنطقة وأولهم قصر الأميرة فائقة التاريخي والذي يوجد بنفس قطعة الأرض والتي تم تقسيمها إلي مبنيين منفصلين قديم وحديث.

### رابعاً: عرض بعض الصور والخرائط الخاصة بالعقار تتابع زمني لتوضيح التطورات التي حدثت أمام الفيلا وبالمكان





## جدول (٤) الدراسة الميدانية للحالة الرابعة- اهمال ثم هدم جزئي للمبني ذات الطراز المتميز (بواسطة الباحث, 2024)

البيانات	الوصف	الصور
المكان:	٦ شارع الفلكي - التابع لقسم السيدة زينب بمحافظة القاهرة.	
الزمان:	النصف الأول من القرن العشرين	
النوع:	فيلا سكنية.	
الأدوار:	بدروم + أرضى + دورين.	
الطراز:	التقليطي.	
الإشغال:	حوائط حاملة والسقف خشبي.	
الإشغال:	لا يوجد به سكان غير الحارس.	
المرافق:	المبنى متصل بشبكة كهرباء ومياه وصرف صحي أي به جميع المرافق المطلوبة للتشغيل.	
أولاً: رأي اللجنة الخماسية المشكلة من خلال عناصر التقييم الواردة بقرار رئيس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦		
القيمة	التعليق	
قيمة تاريخية:	يرجع تاريخ إنشاء المبني إلي النصف الأول من القرن العشرين وبصفة خاصة خلال المرحلة الليبرالية، من عام ١٩١٩م وحتى عام ١٩٥٢م، حيث يمثل العقار حقبة تاريخية هامة، وعليه فان المبني له قيمة تاريخية.	
قيمة معمارية فنية:	المبني ذو طراز معماري متميز حيث يمثل المبني معمار النصف الأول من القرن العشرين ذو النمط المعماري التقليطي، ويظهر ذلك من خلال نسب الفتحات في الواجهات والحليات المختلفة التي توجد حول الأبواب والشبابيك وكذلك خط السماء والذي يوجد في نهاية المبني، وكذلك طريقة معالجة الأركان واستعمال الأعمدة الكلاسيكية ببعض البلكونات وعند فراغ المدخل، واستعمال العقود ذو الحليات والكوابيل البارزة وتحديد نهاية الأدوار من خلال الحليات واستعمال خامة الخشب والزجاج والطوب والجبس والحديد بالواجهات المختلفة، وبذلك يمثل المبني حقبة مهمة من تاريخ العمارة والفن كما أنه يمثل قيمة معمارية هامة قد ظهرت بالنصف الأول من القرن العشرين في مصر، ويمثل معمار المبني بداية الفكر الحدائي كتوجه معماري سائد في تلك الفترة الزمنية في مصر، وعليه فان المبني له قيمة معمارية فنية.	
قيمة عمرانية:	المبني متكامل مع المباني والفيلات القديمة المجاورة له بالشارع والمنطقة كما انه متوافق ومتناغم معها، ويظهر ذلك من خلال طابع الواجهات الحالية وشكل وأسلوب البناء والنسبة البنائية المستعملة كما أنه يتشابه معها من حيث الردود والارتفاعات ونسب الفتحات بالواجهات والحليات التي توجد حول الأبواب والشبابيك والتأكيد علي ذلك من خلال شكل الكتلة البنائية ونهاية خط السماء مع العلم أن البعض الآخر من الفيلات والمباني التراثية بمنطقة السيدة زينب قد تحول إلى عمارات لا طابع لها وهذا ما يعد دليلاً يؤكد على أهمية الحفاظ على المبني والإبقاء على العقار، حيث يوجد بالمنطقة بعض الفيلات والمباني ذات الطراز المعماري المتميز والتي تمثل مجموعة عمرانية تراثية متميزة في تخطيطها العمراني، وهي تتكامل مع بعضها من حيث الشكل وأسلوب البناء، مما يشير إلى حقبة هامة من تاريخ العمارة والفن في المنطقة بشكل عام ويعبر عن الطابع المعماري في المكان بتلك الفترة، وعليه فان المبني له قيمة عمرانية.	
قرار لجنة الخبراء - اللجنة الخماسية المشكلة من المحكمة الإدارية العليا الدائرة الأولى بمجلس الدولة عام ٢٠٢٣		
المبني يعد نموذجاً يرقى للحفاظ عليه وهو ذو طراز معماري وعمراني متميز طبقاً للمعايير والمواصفات الواردة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٢٧٦ لسنة ٢٠٠٦م، وبالتالي توصي اللجنة بإبقاء المبني مدرجاً بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة الإسكندرية، وذلك استناداً للمادة رقم ٢ بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦م، كما توصي اللجنة بعمل صيانة فورية مستعجلة وتدعيم لجميع العناصر الانشائية، والالتزام بإجراء جميع الإصلاحات اللازمة والترميم من الداخل والخارج تحت اشراف هندسي دقيق متخصص مع ترميم الواجهات الرئيسية والحفاظ عليها.		

**ثانياً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد مقابلة المالك ورصد تطورات الوضع من خلال الزيارة الميدانية عام ٢٠٢٣**

رغبة المالك في استثمار قطعة الأرض وذلك عن طريق هدم العقار القديم ذو المفردات المعمارية المميزة والمسجل بجداول الحصر والمصنف مبني ذات طراز معماري متميز، وبناء عقار حديث متعدد الطوابق بنظام إنشائي متطور وبمسطحات بنائية أكبر، متماشي مع بعض المباني الحديثة المجاورة والمواجهة للعقار والمنطقة من حيث الارتفاعات وعدد الأوار المتاحة، والكتلة البنائية التي سوف تزيد بعد البناء علي الردود ذو المساحة البينية ا لكبيرة الذي يوجد بين المبني والشوارع والمباني المجاورة، حيث أن العقار القديم والمسجل طراز معماري متميز وكذلك الحديقة الملحقة به تعاني من إهمال شديد، وقد تم التوصل إلي عدم استجابة مالك العقار لقرار لجنة الخبراء المكونة من خمسة أساتذة المتخصصين في مجالات الهندسة المعمارية والهندسة الإنشائية والفنون الجميلة والتاريخ والآثار بالجامعات المصرية، المشكلة من المحكمة الإدارية العليا بمجلس الدولة عام ٢٠٢٣م.

**ثالثاً: النتيجة التي تم التوصل إليها بعد رصد آخر تطورات الوضع الراهن من خلال الزيارة الميدانية للمكان عام ٢٠٢٤**

تم عمل زيارة ميدانية حديثة من خلال الباحث لمتابعة الوضع الراهن للمبني وذلك يوم الجمعة الموافق ٢٧ / ٩ / ٢٠٢٤م، وقد تبين من خلال الرصد والتصوير هدم العقار القديم بشكل جزئي المدرج بسجلات المباني ذات الطراز المعماري والعمراني المتميز لمحافظة القاهرة، حيث تم هدم الواجهة الرئيسية بكل ما تحتوي من مفردات معمارية وزخارف وحليات وأعمدة و عقود قد تم ذكرها وذلك كخطوة أولى قبل هدم المبني بشكل كامل حتى سطح الأرض كما هو موضح من خلال الصور والخرائط التالية، ويعتبر المبني المصنف طراز معماري نموذج معبر عما يحدث بالواقع المعاصر مما يدل علي ضياع المباني ذات الطراز المعماري المتميز بالتدرج وبالتالي ضياع الطابع العام للمنطقة ذات القيمة المتميزة.

**رابعاً: عرض بعض الصور والخرائط الخاصة بالعقار تتابع زمني لتوضيح التطورات قبل الهدم ثم الهدم الجزئي والكلي**

The collage consists of several elements:

- Top Left:** A newspaper clipping with the headline "تنبيه! للمارة والسيارات العقار آيل للسقوط" (Warning! For pedestrians and cars, the building is about to collapse). The text discusses the building's structural issues and the owner's refusal to maintain it.
- Top Middle:** A photo of the building's facade with the caption "رصد للمبني بواسطة الباحث ٢٠٢٣" (Recording of the building by the researcher 2023).
- Top Right:** A photo of the building's facade with the caption "رصد بواسطة الباحث ٢٠٢٣" (Recording by the researcher 2023).
- Middle Left:** A satellite map showing the building's location in the Al-Fayki district, with the caption "قبل الهدم الجزئي عام 2023" (Before partial demolition 2023). Labels include "مكان العقار 6 شارع الفلكي التابع لقسم السيدة زينب بمحافظة القاهرة" (Location of the building 6 Al-Fayki Street, Al-Fayki District, Al-Fayki District, Cairo Governorate) and "شارع الفلكي" (Al-Fayki Street).
- Middle Right:** A photo of the building's facade with the caption "المبني قبل الهدم رصد" (Recording of the building before demolition).
- Bottom Left:** A satellite map showing the building's location in the Al-Fayki district, with the caption "هدم جزئي عام 2024" (Partial demolition 2024). Labels include "مكان العقار 6 شارع الفلكي التابع لقسم السيدة زينب بمحافظة القاهرة" (Location of the building 6 Al-Fayki Street, Al-Fayki District, Al-Fayki District, Cairo Governorate) and "شارع الفلكي" (Al-Fayki Street).
- Bottom Right:** A photo of the building's facade after partial demolition with the caption "المبني بعد الهدم الجزئي رصد" (Recording of the building after partial demolition).

#### ٤. المشاركة في الفكر واستطلاع الرأي من خلال الاستبيان:

تم عمل استطلاع الرأي بمشاركة ١٤٠ شخص من شرائح اجتماعية وأعمار سنوية مختلفة من المهندسين المعماريين العاملين ببعض الجامعات والهيئات الحكومية وشركات القطاع العام والخاص وبعض المكاتب المعمارية الخاصة، وكذلك مشاركين من الدارسين والطلاب في مجال العمارة، وايضاً المستخدمين من عامة الناس، حيث تم التواصل والمشاركة من خلال بعض المقابلات المباشرة، وقد تم الاستعانة أيضاً بشبكة الانترنت للتواصل مع شخصيات من شرائح وأماكن مختلفة تنتمي جميعاً إلى المجتمع المصري المحلى للمشاركة في الاستبيان في فترة زمنية محددة على مدار زمني أكثر من شهر وذلك من تاريخ ٦ أكتوبر إلى ١٠ نوفمبر عام ٢٠٢٤م، حول موضوع تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز لمواكبة متطلبات العصر، وقد تم تناول موضوع الاستبيان من خلال البداية بمقدمة عامة وهو عرض فكرة عدم اهتمام ملاك وورثة المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز بالمبني والرغبة في هدمه وذلك لبناء عمارات حديثة لمواكبة متطلبات العصر، حيث أنها تعتبر ظاهرة انتشرت في الفترة الأخيرة بأشكال وصور مختلفة لدى المجتمع المصري بمناطق متعددة، وذلك لاستغلال مساحة الأرض بالكامل والاستفادة منها أقصى استفادة ممكنه، وكانت الأسئلة التي توجد بالاستبيان كالتالي:

أولاً: هل موضوع عدم اهتمام ملاك المباني ذات الطراز المتميز يثير اهتمامك؟ الإجابة مجرد كتابة (نعم)، أو (لا).

ثانياً: هل سبق لك السكن بمسكن قديم أو ذات طراز معماري متميز؟ الإجابة مجرد كتابة (نعم)، أو (لا).

ثالثاً: ما هي أكثر منطقة قديمة متعلق بها تحتوي على مباني متميزة أو تراثية؟ الإجابة كتابة (أسم المنطقة)، أو (لا توجد) رابعاً: لو لديك مبني قديم ذات طراز معماري متميز او تراثي بمنطقة قديمة وقد تم هدم المباني المجاورة فهل تسعى لهدم العقار بالمثل أم الحفاظ عليه؟ الإجابة مجرد كتابة (الهدم)، أو (الحفاظ).

خامساً: لو عرض عليك استبدال المبني المميز بعقار حديث بمنطقة جديدة؟ هل توافق؟ الإجابة كتابة (نعم)، أو (لا).

سادساً: لو ممنوع هدم العقار القديم الذي تمتلكه، كيف يمكنك الاستفادة منه واستثماره، مع الحفاظ على ملامحه؟

مثال تأجير المبني (سكني/ إداري/ تجاري/ سياحي/ تعليمي/ ثقافي/ ترفيهي/ استشفائي/ اجتماعي... إلى آخره).

وأخيراً فتح باب النقاش لأي مقترحات تخص الموضوع، حيث تم كتابة في نهاية الاستبيان أن مشاركتك في غاية الأهمية وهي نواة لبحث علمي، وشكراً على المشاركة الإيجابية الفعالة.

وقد تم استعمال الصورة القادمة والتي تحتوي على صور مجمعة لبعض المباني ذات الطراز المميز والتي تم التقاطها بواسطة الباحث وعرضها بالاستبيان لتوضيح فكرة البحث والتي تدعو للحفاظ على المباني ذات الطراز المعماري المتميز بجميع المناطق داخل مصر مع استغلالها بالشكل الأنسب لضمان بقائها بالشكل الأمثل وتوارثها للأجيال القادمة، مع العلم أن جميع الصور البصرية للمباني المختلفة التي توجد بالصورة المجمعة مصنفة ذات طراز معماري متميز طبقاً لقوائم سجلات التراث المعماري للمباني والمنشآت التابعة للمحافظة بمناطق مختلفة كالتالي: منطقة حلوان تقاطع شارع جعفر باشا مع شارع مصطفى المراغي بمحافظة القاهرة، وكذلك بمنطقة حدائق القبة بشارع على شعراوي باشا بمحافظة القاهرة، وايضاً منطقة حي شرق بشارع عبد الخالق ثروت بمحافظة الإسكندرية، ومنطقة السيدة زينب بشارع الفلكي بمحافظة القاهرة، وجميع ما سبق نماذج أمثلة لتوضيح نماذج من شكل المباني ذات الطراز المعماري المتميز.



شكل (٢) صور المباني ذات الطراز المعماري المتميز التي تم استعمالها بالاستبيان (حواس, ٢٠١٨) (بواسطة الباحث, ٢٠٢٤)

#### ١/٤ - حصر للأعمار السنية والنوع والنوعية للمشاركين في الاستبيان:

أولاً: إجمالي المشاركين في الاستبيان: 140 شخص مشارك، ذو أعمار سنية مختلفة وذو نوعيات وتخصصات مختلفة، وفيما يلي إحصائية سوف يتم عرضها من خلال جدول رقم (٥) لتوضيح أعمار المشاركين في الاستبيان:

جدول (5) البيانات الإحصائية لتوضيح نسب المشاركين من حيث الفئة العمرية (بواسطة الباحث, ٢٠٢٤م)			
الرسم البياني للمشاركين من خلال نسب الفئات العمرية	النسبة %١٠٠	المشاركين ١٤٠	البيانات العمرية الخاصة بالمشاركين
<p>نتيجة إجمالي المشاركين في الاستبيان من حيث العمر</p>	٥,٧%	8	أقل من ٢٠ عام، عدد الأشخاص المشاركين:
	٣٠%	42	من ٢٠ إلى ٢٩ عام، عدد الأشخاص المشاركين:
	١٢,٩%	18	من ٣٠ إلى ٣٩ عام، عدد الأشخاص المشاركين:
	٣٠%	42	من ٤٠ إلى ٤٩ عام، عدد الأشخاص المشاركين:
	٦,٤%	9	من ٥٠ إلى ٥٩ عام، عدد الأشخاص المشاركين:
	١٥%	21	أعلى من ٦٠ عام، عدد الأشخاص المشاركين:

وقد ظهر من خلال الجدول السابق ان النسبة الأكبر من المشاركين من سن ٢٠ إلى ٢٩ عام، وهم من فئة الشباب وكذلك من سن ٤٠ إلى ٤٩ عام وهم من متوسطي العمر، حيث قد وصلت إجمالي النسبة للشريحتين ٦٠% من إجمالي

المشاركين، مما يعكس مدى أهمية الموضوع لدى شريحة الشباب ومتوسطي العمر عن أهمية الحفاظ على المباني القديمة والمسجلة ذات الطراز المعماري المتميز من التشويه والهدم، وإعادة استخدامها بالشكل الأمثل للأجيال المستقبلية. ثانياً: إجمالي المشاركين بالاستبيان: ١٤٠ مشارك، ما بين الرجال والسيدات، وفيما يلي إحصائية سوف يتم عرضها من خلال جدول رقم (٦) لتوضيح نوع المشاركين في الاستبيان من الرجال والسيدات:

جدول (٦) البيانات الإحصائية لتوضيح إجمالي المشاركين في الاستبيان من حيث النوع (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
الرسم البياني للمشاركين من خلال نسب النوع	النسبة %١٠٠	المشاركين ١٤٠	البيانات النوعية الخاصة بالمشاركين
<p>نتيجة إجمالي المشاركين في الاستبيان من حيث النوع</p> <p>■ عدد الرجال ■ عدد السيدات</p>	%٤٠	٥٦ رجل	عدد الرجال
	%٦٠	٨٤ سيدة	عدد السيدات

وقد ظهر من خلال الجدول السابق أن نسبة المشاركين من السيدات أعلى من نسبة المشاركين من الرجال بنسبة ٢٠٪. مما يعكس مدى أهمية موضوع المباني ذات الطراز المعماري المتميز لدى السيدات من المشاركين، كما بلغت نسبة الرجال ٤٠٪ مما يدل على الرغبة في الحفاظ على هذه الثروة المعمارية والعمرانية واستغلالها بالشكل الأنسب من الجنسين، وقد ظهر ذلك بوضوح من خلال المشاركة الإيجابية الفعالة بالاستبيان من خلال الطرفين. ثالثاً: إجمالي المشاركين في الاستبيان: ١٤٠ شخص مشارك، ما بين المهندسين المعماريين المتخصصين والعاملين ببعض الجامعات والهيئات الحكومية والمكاتب الاستشارية والشركات... إلى آخره، والطلاب الدارسين في مجال العمارة، والعامّة من الناس، وفيما يلي إحصائية سوف يتم عرضها بالجدول رقم (٧) التالي لتوضيح نوعية المشاركين:

جدول (٧) البيانات الإحصائية لتوضيح إجمالي المشاركين في الاستبيان من حيث النوعية (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
الرسم البياني للمشاركين من خلال النوعية	النسبة %١٠٠	المشاركين ١٤٠	البيانات النوعية الخاصة بالمشاركين
<p>نتيجة إجمالي المشاركين في الاستبيان من حيث نوعية المشاركين</p> <p>■ المهندسين المعماريين ■ الطلاب الدارسين في مجال العمارة ■ العامّة من الناس</p>	%٦٤,٣	٩٠	المهندسين المعماريين
	%٧,١	١٠	الطلاب الدارسين في مجال العمارة
	%٢٨,٦	٤٠	العامّة من الناس

حيث إن النسبة الأكبر من المشاركين من المهندسين المعماريين المتخصصين حيث قد وصلت النسبة إلى ٦٤,٣٪ ثم العامة ن الناس وقد وصلت النسبة إلى ٢٨,٦٪، ومجموع الشرحتين ٩٢,٩٪ مما يعكس مدى أهمية موضوع تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز لمواكبة متطلبات العصر لدى المتخصصين بشكل خاص والعامة بالمجتمع.

#### ٢/٤ - حصر لنتائج الاستبيان وعرض الإحصائيات لتوضيح آراء المشاركين:

إجمالي المشاركين ١٨٠ شخص سوف يتم عرض الآراء عن مجموعة الأسئلة التي تم تناولها بالاستبيان وذلك من خلال الشرح والتحليل بالنسب والأرقام الإحصائية للاستفادة منها في النتائج والتوصيات التي تظهر بنهاية البحث وهي كالتالي: أولاً: إحصائية لتوضيح الآراء المختلفة حول سؤال: هل موضوع عدم اهتمام ملاك وورثة المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز وهدمه يؤثر اهتمامك؟، والإجابة مجرد كتابة (نعم) أم (لا)، وفي الجدول رقم (٨) التالي سوف يتم توضيح آراء المشاركين ما بين مهتم وغير مهتم بالموضوع.

جدول (٨) البيانات الإحصائية لتوضيح نسب إجمالي المشاركين بالاستبيان والسؤال: هل موضوع عدم اهتمام ملاك وورثة المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز وهدمه يؤثر اهتمامك؟ (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
البيانات الإحصائية	المشاركين	النسبة	الرسم البياني للمشاركين من خلال المشاركة والرد
نعم - أي مهتم بالموضوع	١٤٠ شخص	١٠٠٪	<p>100.0%</p> <p>هل موضوع عدم اهتمام ملاك وورثة المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز وهدمه يؤثر اهتمامك؟</p> <p>■ نعم - مهتم بالموضوع ■ لا - غير مهتم بالموضوع</p>
لا - أي غير مهتم بالموضوع	لا يوجد	٠٪	<p>0.0%</p> <p>لا - غير مهتم بالموضوع</p>

حيث إن جميع المشاركين في الاستبيان بنسبة ١٠٠٪ يثير اهتمامهم موضوع عدم اهتمام ملاك وورثة المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز وهدمه لبناء مباني حديثة بمواصفات مختلفة لمواكبة متطلبات العصر دون النظر إلى قيمة المبني والمنطقة، مع ضرورة تشجيع الدولة علي ذلك من خلال طرح أفكار لهم لكيفية الاستغلال تلك الثروة التراثية. ثانياً: إحصائية لتوضيح الآراء المختلفة حول سؤال: هل سبق لك السكن بمسكن قديم أو مبني ذات طراز معماري متميز؟ وفي الجدول رقم (٩) التالي، سوف يتم توضيح آراء المشاركين بالاستبيان ما بين اختيار (نعم)، أو اختيار (لا).

جدول (٩) البيانات الإحصائية لتوضيح نسب إجمالي المشاركين بالاستبيان والسؤال: هل سبق لك السكن بمسكن قديم أو مبني ذات طراز معماري متميز؟ (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
البيانات الإحصائية	المشاركين	النسبة	الرسم البياني للمشاركين من خلال المشاركة والرد
نعم - أي سبق السكن بمبني قديم	٨٥ شخص	٦٠,٧%	<p>هل سبق لك السكن بمسكن قديم أو مبني ذات طراز معماري متميز؟</p> <p>نعم - أي سبق السكن بمبني قديم: 60.7%</p> <p>لا - أي لم يسبق السكن بمسكن قديم: 39.3%</p>
لا - أي لم سبق السكن بمبني قديم	٥٥ شخص	٣٩,٣%	

ونلاحظ مما سبق أن أكثر من ٦٠٪ من المشاركين قد سبق لهم السكن في مباني قديمة أو ذات طراز معماري متميز. ثالثاً: إحصائية لتوضيح الآراء حول سؤال: ما هي أكثر منطقة قديمة تراثية متعلق بها تحتوي على مباني تراثية أو مباني ذات طراز معماري متميز؟ الإجابة مجرد كتابة (أسم المنطقة القديمة)، ويظهر ذلك من خلال جدول رقم (١٠) التالي.

جدول (١٠) البيانات الإحصائية لتوضيح نسب إجمالي المشاركين بالاستبيان حول سؤال: ما هي أكثر منطقة قديمة تراثية أو ذات قيمة متعلق بها تحتوي على مباني ذات طراز معماري متميز؟ (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
البيانات الإحصائية	المشاركين	النسبة	الرسم البياني للمشاركين من خلال المشاركة والرد
١- منطقة وسط البلد بالقاهرة الخديوية.	٢٥	١٧,٩%	<p>هل توجد منطقة قديمة متعلق بها تحتوي على مباني ذات طراز مميز؟ وما هي؟</p> <p>منطقة وسط البلد: 17.90%</p> <p>منطقة الدرب الأحمر: 12.90%</p> <p>منطقة الحلمية: 10.70%</p> <p>منطقة النحاسين: 10%</p> <p>منطقة الغورية: 8.60%</p> <p>منطقة مصر الجديدة: 7.90%</p> <p>منطقة المعادي: 7.10%</p> <p>منطقة حدائق القبة: 6.40%</p> <p>منطقة جزيرة الزمالك: 5.70%</p> <p>منطقة القاهرة: 5%</p> <p>منطقة جزيرة المنيل: 4.20%</p> <p>قرية كفر الدوير بالشرقية: 3.60%</p>
٢- منطقة الدرب الأحمر	١٨	١٢,٩%	
٣- منطقة الحلمية	١٥	١٠,٧%	
٤- منطقة النحاسين	١٤	١٠%	
٥- منطقة الغورية	١٢	٨,٦%	
٦- منطقة مصر الجديدة	١١	٧,٩%	
٧- منطقة المعادي	١٠	٧,١%	
٨- منطقة حدائق القبة	٩	٦,٤%	
٩- منطقة جزيرة الزمالك	٨	٥,٧%	
١٠- مصر القديمة مجمع الأديان بالقاهرة.	٧	٥%	
١١- منطقة جزيرة المنيل أو الروضة.	٦	٤,٢%	
١٢- منطقة قرية كفر الدوير بمركز منيا القمح بالشرقية.	٥	٣,٦%	

حيث أن جميع المشاركين في الاستبيان بنسبة ١٠٠٪ متعلقين بمناطق تراثية معينة تحتوي على العديد من المباني القديمة التراثية أو مناطق ذات القيمة والتي تحتوي على العديد من المباني والتي تمثل طراز معماري متميز بالمكان، حيث ضرورة الحفاظ عليها وعلى مبانيها المتميزة، وقد جاء اختيار المشاركين بالاستبيان بترتيب المناطق التالية مثال: منطقة وسط البلد بالقاهرة الخديوية ومنطقة الدرب الأحمر بالقاهرة التاريخية ومنطقة الحلمية بحي الخليفة بالقاهرة وكذلك منطقة النحاسين ومنطقة الغورية بالقاهرة الفاطمية، ومنطقة مصر الجديدة ومنطقة المعادي ذات القيمة المتميزة، ومنطقة حدائق القبة ومنطقة جزيرة الزمالك ومنطقة مصر القديمة مجمع الأديان بالقاهرة، ومنطقة جزيرة المنيل او الروضة بالقاهرة، ومنطقة قرية كفر الدير بمركز منيا القمح بمحافظة الشرقية، ونستنتج من السؤال السابق بالاستبيان مدى ارتباط جميع المشاركين بالمناطق القديمة التراثية المختلفة وذات القيمة المتميزة ومدى تعلقهم بها حتى وقتنا هذا.

رابعاً: إحصائية لتوضيح الآراء حول سؤال: لو لديك مبني قديم ذات طراز معماري متميز وقد تم هدم المباني المجاورة فهل تسعى لهدم العقار بالمثل أم الحفاظ عليه؟ الإجابة مجرد كتابة (الهدم) أو (الحفاظ)، ويظهر بجدول رقم (١١) التالي.

جدول (١١) البيانات الإحصائية لتوضيح المشاركين حول سؤال: لو لديك مبني قديم ذات طراز معماري متميز او تراثي بمنطقة قديمة وقد تم هدم المباني المجاورة فهل تسعى لهدم العقار بالمثل أم الحفاظ عليه؟ (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
البيانات الإحصائية	المشاركين	النسبة	الرسم البياني للمشاركين من خلال المشاركة والرد
الحفاظ	٩٨ شخص	٧٠٪	<p>لو لديك مبني قديم ذات طراز معماري متميز او تراثي بمنطقة قديمة وقد تم هدم المباني المجاورة فهل تسعى لهدم العقار بالمثل أم الحفاظ عليه؟</p> <p>■ الحفاظ ■ الهدم</p>
الهدم	٤٢ شخص	٣٠٪	

ونلاحظ مما سبق أن ٧٠٪ من المشاركين يريدون الحفاظ على المباني التراثية وذات الطراز المعماري المتميز بالرغم من هدم العقارات المجاورة له بالمنطقة القديمة التراثية أو ذات القيمة المتميزة مما يدل علي زيادة أهمية المباني المتبقية. خامساً: إحصائية لتوضيح الآراء حول سؤال: لو عرض عليك استبدال المبني ذات الطراز المعماري المتميز بعقار حديث بمنطقة جديدة؟ هل توافق؟ الإجابة مجرد كتابة (نعم) أو (لا)، ويظهر ذلك من خلال جدول رقم (١٢) التالي.

جدول (١٢) البيانات الإحصائية لتوضيح المشاركين حول سؤال لو عرض عليك استبدال المبني ذات الطراز المعماري المتميز بعقار حديث بمنطقة جديدة؟ (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
البيانات الإجمالية	المشاركين	النسبة	الرسم البياني للمشاركين من خلال المشاركة والرد
نعم - موافق على استبدال المبني القديم	٣٠ شخص	٢١,٤%	
لا - غير موافق على استبدال المبني القديم	١١٠ شخص	٧٨,٦%	

ونلاحظ مما سبق أن أكثر من ٧٨٪ من المشاركين غير موافقين على استبدال المبني القديم ذات الطراز المعماري المتميز أو التراثي والذي يوجد بالمنطقة القديمة بعقار حديث بمنطقة جديدة، مما يدل على أهمية تلك المباني للمشاركين. سادساً: إحصائية لتوضيح الآراء حول سؤال: لو ممنوع هدم العقار القديم الذي تمتلكه، كيف يمكنك الاستفادة منه واستثماره وتوظيفه، مع الحفاظ على ملامحه الخارجية؟ مثال تأجير المبني (سكني/ إداري/ تجاري/ سياحي/ تعليمي/ ثقافي/ ترفيهي/ استشفائي/ اجتماعي ... إلى آخره من المقترحات)، ويظهر ذلك من خلال جدول رقم (١٣) التالي.

جدول (١٣) البيانات الإحصائية لتوضيح نسب إجمالي المشاركين حول سؤال: لو ممنوع هدم العقار القديم الذي تمتلكه، كيف يمكنك الاستفادة منه واستثماره وتوظيفه، مع الحفاظ على ملامحه الخارجية؟ (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)			
البيانات الإجمالية	المشاركين	النسبة	الرسم البياني للمشاركين من خلال المشاركة والرد
١- سكني.	١١	٧,٩%	
٢- إداري.	٦	٤,٣%	
٣- تجاري.	٢٠	١٤,٣%	
٤- سياحي.	٣٠	٢١,٣%	
٥- تعليمي.	٢١	١٥%	
٦- ثقافي.	٢٩	٢٠,٧%	
٧- ترفيهي.	٩	٦,٥%	
٨- استشفائي.	٤	٢,٩%	
٩- اجتماعي.	١٠	٧,١%	

ونلاحظ مما سبق أن النسبة الأكبر من المشاركين قد اختاروا الاستعمال السياحي بنسبة ٢١,٣٪، والاستعمال الثقافي بنسبة ٢٠,٧٪ وكذلك الاستعمال التعليمي بنسبة ١٥٪، حيث قد بلغ الإجمالي ٥٧٪، حيث إن تلك الاستعمالات من وجهة نظر المشاركين هي الأنسب للمباني ذات الطراز المعماري المتميز وذلك لكي نستفيد منه مع الحفاظ عليه. وأخيراً: قد تم فتح باب النقاش لأي مقترحات تخص الموضوع من خلال المشاركين في الاستبيان، وقد تم ذكر أن مشاركتك في غاية الأهمية وهي نواة لبحث علمي، حيث إن جميع الآراء التالية هي آراء شخصية بحته نابعة من

أصحابها للتعبير عن الرأي والمشاركة من خلال الفكر، وفتح باب النقاش لعرض المقترحات من وجهات نظر مختلفة راجعة لفكر المشاركين الذين يمثلون عينه من المجتمع المحلي، وقد تم تلخيص أهم التعليقات بالجدول رقم (١٤) التالي.

جدول (١٤) رصد أهم التعليقات والآراء التي تم رصدها من خلال المشاركين في الاستبيان (بواسطة الباحث، ٢٠٢٤م)	
أولاً	آراء تشير إلى ضرورة الحفاظ على المحيط العمراني والمنطقة التراثية وذات القيمة المتميزة:
١	توجد إشكالية تدور حول سؤال لو لديك مبني قديم ذات طراز معماري متميز او تراثي بمنطقة قديمة وقد تم هدم المباني المجاورة فهل تسعى لهدم العقار بالمثل أم الحفاظ عليه؟، حيث ان المبني المتبقي قد فقد سياقه ومحيطه التراثي وبالتالي ما جدوى الاحتفاظ به بشكل منفرد، وهذه الإشكالية كانت الحجة التي اخذ من خلالها قرارات الهدم، أي البداية هي عدم اهمال السياق العام والمحيط العمراني وذلك حتى لا يطالب الملاك بعملية الهدم.
٢	ضرورة الحفاظ على المناطق الكاملة بعد الاعلان عنها انها تمثل منطقة تراثية قديمة او منطقة ذات قيمة متميزة لان الحفاظ على المبني في منطقة مهملة سوف يؤدي بالتدرج مع مرور الزمن إلى اهمال المبني بالتبعية لها.
ثانياً	آراء تشير إلى ضرورة الحفاظ على المباني القديمة التراثية وذات الطراز المعماري المتميز:
١	المباني التراثية وذات الطراز المعماري المتميز يجب استغلالها بالشكل الأنسب لها مع ترميمها والحفاظ عليها، فهي تعتبر مصدر مادي للمعلومات غير القيمة التراثية والراحة الإنسانية الخاصة بالمكان، وذلك بسبب تأسيسه على المعايير المعمارية المطلوبة في تلك الحقبة الزمنية والتي اندثرت في المباني الحديثة، بسبب الاتجاه نحو استثمار الأموال لإقامة المباني الحديثة السريعة وذلك لكي يتم تأجيرها دون الاهتمام لأي معايير أخرى مطلوبة.
٢	تجريم هدم المباني التراثية والحفاظ عليها مع الوضع في الاعتبار ان يكون فيه مقابل مادي وبدائل مناسبة للملاك، وضمه لملكية الدولة او لشركات خاصة لكي تستغل تلك المباني القيمة بوظائف مناسبة والحفاظ عليها.
ثالثاً	آراء تشير إلى ضرورة العمل على تثقيف المجتمع بشكل عام والطلاب الدراسين في هذا المجال بشكل خاص:
١	تراثنا بمختلف تنوعاته هو أهم مقومات هويتنا، والتفريط في الموروث التراثي هو محو وفقدان للهوية المصرية حيث تمثل تلك المباني تجسيد للفترات التاريخية السابقة بشكل ملموس، ويجب العمل على رفع وعي المجتمع وتثقيفه بشكل عام وخصوصا الطلاب الدراسين في هذا المجال وذلك من خلال عمل الزيارات الميدانية المختلفة لتلك المناطق التراثية وذات القيمة المتميزة، والتي تحتوي على العديد من المباني والفيلات والقصور القديمة التراثية وذات الطرز المعمارية المتميزة المختلفة بخلاف التوعية من خلال البرامج والصحف المختلفة.
٢	يجب تثقيف المجتمع وذلك من خلال البحث في تاريخ هذا العقار ذات الطراز المعماري المتميز وقيمته الحقيقية التي يجهلها عامة الناس، وعمل تسجيلات صوتية مواكبة للعصر الحديث عن تاريخ كل مبني لمعرفة قيمته كدعوة لزيارة المكان والحنين إلى الماضي، وخصوصاً المتخصصين مع توضيح مسارات الحركة والتهوية والإنارة والتدفئة في هذا العقار، بحيث تكون دعوة للجميع بشكل عام لزيارة المكان وخاصة الأجيال الحديثة.
رابعاً	آراء تشير إلى إمكانية استبدال المباني التراثية بمباني حديثة لكي تتولي الدولة الحفاظ عليها واستغلالها:
١	يجب ان تطرح الدولة إمكانية استبدال ملكية المباني التراثية القديمة وتعويض ملاكها بشرط أن تكون القيمة المادية متساوية، مع الوضع في الاعتبار دراسة كيفية استغلال تلك المباني على الوجه الأنسب بما يتوافق مع الاحتياجات الوظيفية الخاصة بالمكان، ولو المنطقة المحيطة بها مزارات سياحية فمن الممكن تحويل المباني التراثية وذات الطراز المعماري المتميز إلى فنادق سياحية صغيرة حيث إنها تعتبر في حد ذاتها مزار سياحي.
٢	يسعي الانسان دائما إلى التطور ولذلك يمكن استبدال البيت القديم ببيت آخر حديث بمكان مخطط وبه مستقبل، بحيث يتم الاستفادة من تلك المباني التراثية القديمة من خلال الدولة والمستثمرين بعد عمل الدراسات المختلفة.
خامساً	آراء تشير إلى ضرورة وضع سياسات لكيفية استغلال المباني التراثية وذات الطراز المعماري المتميز:
١	ضرورة وضع سياسات من متخصصين في هذا المجال للاستفادة من تلك المباني بالشكل الأمثل لها طبقاً لاحتياجات المكان مثل تحويلها لمكتبات تراثية وبالتالي سوف تتحول لمركز اشعاع ثقافي كمصدر مادي مستمر
٢	العمل على الحفاظ على تلك المباني القديمة التراثية وتحويلها مباني ثقافية وترفيهية واجتماعية بما يتوافق مع احتياجات المنطقة، وتوجد تجربة استثمار من خلال شركة الإسماعيلية العقارية المتخصصة في ترميم المباني التراثية لمباني وسط البلد، وبالبحث عنها قد تم التوصل ان هذه الشركة تعمل علي إحياء الهوية المصرية من خلال استعادة تراث وسط القاهرة الذي يعود تاريخه إلى ١٥٠ عامًا، حيث اتجهت نحو شراء مباني القاهرة الخديوية لترميمها وإعادة استغلالها وطرحها

من جديد لكي تتناسب روح العصر مع الحفاظ على الهوية المعمارية والطرز المميز الذي تشتهر به مبان وسط البلد، وقد استحوذت الشركة على ٢٥ مبنى أهمها مبنى القنصلية الفرنسية وقامت بتحويله إلى أحد أهم مراكز ريادة الأعمال، وذلك بخلاف العديد من المباني التي تم الحفاظ عليها وتجديدها والاستفادة منها من خلال التصوير الفني والمبادرات الثقافية والمعارض الفنية بشكل يومي بحيث تكون تلك المباني التراثية ملتقى للفنانين وفيما يلي عرض بالصور للأعمال. (صبري، ٢٠٢٤)



#### ٥- النتائج: قد توصلنا من خلال البحث إلى النتائج التالية.

##### ١/٥- نتائج تم التوصل إليها من خلال الدراسة الميدانية للحالات الدراسية بالمباني ذات الطراز المعماري المتميز:

أولاً: رغبة الكثير من ملاك المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز في هدم المباني واستثمار قطعة الأرض وذلك من خلال بناء عقار جديد متماشياً مع المباني المجاورة الحديثة من زيادة الكتلة البنائية وزيادة الارتفاعات وكذلك الاستعمالات المختلفة للمبني الواحد ما بين السكني والتجاري والإداري متماشياً مع متطلبات العصر دون النظر للقيمة. ثانياً: قد تبين من خلال مقابلة ملاك العقارات ذات الطراز المعماري المتميز تحجيم القانون لهم وعدم السماح بالاستفادة من المبنى ذو الطراز المعماري باستثماره من خلال تغيير النشاط بحيث يكون فيه عائد ودخل مناسب يستطيع المالك من خلاله عمل الصيانة الدورية وترميمه، وبالأخص المباني المهجورة والتي غادر سكانها المكان وقد أصبحت خالية تماماً، حيث يجب توظيفها طبقاً لتقييم المبنى من خلال لجان متخصصة ودراسات تفصيلية واقعية والتي تختلف من مبني لآخر. ثالثاً: بداية هدم المبني يبدأ من اهماله وعدم الاستفادة منه وذلك من خلال تفريغه من المستعملين له، وكذلك استخدامه لوظائف غير مناسبة له، ويبدأ التشويه من خلال وضع الإعلانات واللافتات على جدران وسطح المبني بخلاف التكاليف والمواشير التي تحتوي على الوصلات الكهربائية، واستخدام الدهانات الحديثة علي جزء من الواجهات والتي لا تنتمي إلى المبني التراثي وذات القيمة المتميزة، حيث يتحول بذلك المبني نتيجة الدهانات العشوائية إلى مبني مختلف المظهر، ثم تنتقل بعد ذلك ومع مرور الوقت إلى الهدم الجزئي المقصود للعقار ثم الهدم الكلي لكامل المبني من علي سطح العقار. رابعاً: يبدأ التشويه المتعمد للمبني من الداخل إلى الخارج وذلك من خلال تكسير وإزالة بعض الحوائط الحاملة الخارجية الداخلية وكذلك أجزاء السلم الرئيسي حتى يستحيل استخدامه بعد ذلك بالمستقبل بخلاف إزالة بعض الحليات الزخرفية. خامساً: عند وجود مبنيين بنفس قطعة الأرض أحدهم يمثل الجزء السكني والآخر يمثل الجزء الخدمي، يبدأ الهدم للمبني المخصص للخدم وما يحيط به من حدائق داخل قطعة الأرض وبناء عقار حديث علي كامل المسطح ذو كتله بنائية

مرتفعة وبالتالي تحول قطعة الأرض الواحدة إلى عقاريين أحدهم حديث والأخر قديم مما يؤثر بشكل مباشر على المبني التراثي القديم الموجود بالمكان وما يحيطه من مباني متبقية ذات طراز معماري متميز بالمنطقة والشارع. سادساً: وجود اختلاف كبير بين المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز والمباني الحديثة المجاورة له من حيث الاشتراطات الخاصة بالنسبة البنائية والارتفاعات الكلية وعدد الأدوار وارتفاع الدور الواحد للمبني والمفردات المعمارية المستعملة بالواجهات ونوعية التشطيبات المستخدمة ونسبة الفتحات بالواجهات وأسلوب الإنشاء وطريقة البناء، كما ساهم ذلك إلى سوء الحالة الإنشائية الخاصة بالمبني القديم التراثي وذات الطراز المتميز نتيجة بناء مباني حديثة ملاصقة له بشكل مباشر وغير متماشية معه من حيث مواد البناء المستعمل وعمق الاساسات مما أدى إلي حدوث ضرر مباشر، مما يدل علي التطوير الغير مخطط للمنطقة ذات الطابع العام المميز، والنمو العشوائي للمكان والمحيط العمراني الممتد.

#### ٢/٥ - نتايج تم التوصل إليها من خلال المشاركة الفعالة في الاستبيان وكتابة التعليقات:

أولاً: قد أكد المشاركون من خلال الاستبيان اهتمامهم بموضوع اهمال ملاك وورثة المباني القديمة ذات الطراز المعماري المتميز تمهيدا لهدمها لمواكبة متطلبات العصر وبناء عقار ذو مواصفات حديثة، وقد أشار المشاركون إلى ان معظمهم قد سبق له السكن بمباني ومناطق قديمة تحتوي على مباني تراثية وذات طراز معماري متميز مما يؤكد عليه أهمية موضوع الحفاظ على تلك المباني بالنسبة لهم، مع إمكانية استثماره بالشكل اللائق لضمان صيانتة الدورية والحفاظ عليه. ثانياً: قد أشار بعض المشاركين في الاستبيان إلى ضرورة البدء في الحفاظ على المحيط العمراني والمنطقة التراثية وذات القيمة المتميزة والبعض الآخر قد وضح ضرورة الحفاظ على المباني التراثية وذات الطراز المعماري المتميز من خلال الملاك وبمساعدة الدولة، وقد أكد البعض على ضرورة تثقيف المجتمع بشكل عام والطلاب الدراسين في هذا المجال بشكل خاص من خلال البرامج والصحف المختلفة، والبحث في تاريخ تلك المباني وعمل تسجيلات صوتية بحيث تكون دعوة للجميع بشكل عام لزيارة المكان وخاصة الأجيال الحديثة والمستقبلية لمعرفة قيمة المبني الحقيقية التي يجهلها الناس، كما وضح بعض المشاركين إلى إمكانية طرح فكرة استبدال المباني التراثية بمباني حديثة لكي تتولي الدولة الحفاظ عليها واستغلالها وتحويلها إلي فنادق صغيرة ومزارات سياحية للمباني ذات الطراز المعماري المتميز والمنطقة ذات القيمة المتميزة، وقد أشار بعض المشاركين لضرورة وضع سياسات لكيفية استغلال تلك المباني التراثية القديمة.

#### ٦ - التوصيات:

توصل الباحث بالنهاية إلى كيفية التعامل مع المناطق والمباني ذات الطراز المعماري المتميز وفيما يلي مقترح التعامل.

#### جدول رقم (١٥) مقترح للحد من تشويه وهدم المباني ذات الطراز المعماري المتميز (بواسطة الباحث، 2024)

المقترح	عرض الفكرة	عرض الأسباب
١-الحفاظ على المناطق القديمة ذات القيمة من خلال الاشتراطات النابعة من التخطيط الأصلي.	تحديد جميع المناطق ذات القيمة المتميزة من خلال الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مع وضع اشتراطات بنائية راجعة إلى التخطيط الأصلي للمكان من حيث النسب البنائية داخل الأرض والارتفاعات وعدد الأدوار وارتفاع الدور الواحد وشكل الواجهات والتفاصيل المستعملة النابعة من الطرز الموجودة بالمكان	الخلط بين المناطق ذات القيمة والمناطق المجاورة الحديثة، مع ظهور مباني بالمناطق القديمة مختلفة من حيث الشكل والمضمون عن المباني ذات الطراز المعماري المتميز، مما ادي إلى انحصار تلك المباني وسط العمارات الحديثة وضياع الطابع العام المميز للمكان، مع رغبة الملاك في هدم القديم واستغلال كامل مسطح الأرض بسبب الاشتراطات.
٢-المراجعة على حصر المباني ذات	مراجعة جميع المباني التراثية وذات الطراز المعماري المتميز بالمكان ووضع لاقته عليه هي	وجود العديد من المباني القديمة التراثية وذات الطراز المعماري المتميز والتي تم طلاؤها واجهاتها الخارجية

عرض الأسباب	عرض الفكرة	المقترح
بمواد دهان حديثة، ولم تسجل بجداول حصر المباني التراثية مما سوف يؤدي إلى فقدها بالمستقبل، وبالأخص المباني التي تعتبر جزءاً من مجموعة عمرانية تراثية متكاملة متميزة بالمنطقة.	الخطوة التي تلي تحديد المنطقة التراثية وذات القيمة المتميزة لضمان عدم هدم عقار قديم بالمستقبل بسبب انه غير مدرج بجداول الحصر والتي توجد بالمحافظات المختلفة.	القيمة المتميزة من خلال أساتذة خبراء متخصصة
وجود العديد من الأراضي القديمة التي تحتوي على فيلا سكنية قديمة متميزة ومبني خدمي ملحق بها ويتم هدم العقار الخدمي على أساس انه غير مميز وبالتالي تقسيم الأرض إلى جزئين وخصوصاً قطع الأراضي التي تطل على شارعين أمامي وخلفي.	التحديد البصري لقطعة الأرض التي تحتوي على مبني تراثي أو ذات طراز معماري مميز وما يحيط به داخل قطعة الأرض من حدائق ومسارات حركة ومباني أخرى خدمية ملحق به للحفاظ عليهم مع عدم السماح بالتقسيم بينهم	٣- تحديد قطعة الأرض التي تحتوي على مبني تراثي أو طراز معماري متميز.
عدم وجود تواصل فعال بين الدولة وملاك المباني ذات القيمة المتميزة للمساهمة ومعرفة الإمكانيات المادية المتاحة لعمل الترميم اللازم للعقار والصيانة الدورية له مما قد أدى لإهمال العديد منها واندثارها	مساهمة الدولة للملاك ومساعدتهم في الحفاظ على تلك المباني التاريخية والتي تحتوي على قيمة تاريخية ومعمارية وفنية وعمرانية ومعنوية واجتماعية ومحلية تقليدية إلى آخره.	٤- الحفاظ على المباني ذات الطراز المعماري المتميز المتبقية.
رغبة الورثة الملاك في تشويه وهدم المباني التراثية والمتميزة نتيجة عدم وجود مكاسب مادية محققة من امتلاكه لهذا المبني مع وجود القيود الإدارية التي تعرقل الاستفادة منه بالشكل الأنسب.	عرض أفكار مبتكرة لملاك العقارات القديمة لكيفية استعمالها بوظائف مناسبة، مع تذليل جميع العقبات الإدارية لهم لتحقيق مكاسب مادية تشجع ملاكهم على الحفاظ عليه وصيانته	٥- شغل المبني ذات الطراز المتميز واستعماله بوظيفة مناسبة له
وجود اختلاف كبير بين شكل الواجهات الخارجية بين المبني القديم المتميز والحديث المجاور له مما أدى إلى ضياع الطابع العام على مستوى الشارع والمنطقة، بخلاف الاستعمالات الحديثة غير المدروسة للدور الأرضي التي لا تراعي قيمة المكان	عمل الدراسات العمرانية اللازمة من حيث تحديد الاستعمالات التي توجد حول المبني القديم المتميز لكي تتناسب معه مع إعادة تصميم الجزء السفلي من المباني الحديثة بأول ثلاثة أدوار لتحسين الصورة البصرية بالمكان	٦- الربط بين المباني القديمة والحديثة التي ظهرت بالمنطقة ذات القيمة.
ضياع العديد من المباني التراثية وذات القيمة المتميزة نتيجة الهدم وبناء عمارات حديثة مما أدى إلى اندثار القيمة التاريخية والمعمارية والعمرانية والاجتماعية والمحلية... إلى آخره من القيم المختلفة الخاصة بالمكان وهو يعتبر جزء أصيل من الهوية.	البحث عن الصور والرسومات القديمة الخاصة بالعقار التراثي والمتميز، وذلك لإحياء الذكرى من خلال طباعتها على وتعليقها بشكل مناسب على المبني الحديث، بخلاف عمل نماذج مجسمة تحكي تاريخه.	٧- إحياء ذكرى المباني القديمة التراثية والمتميزة الهامة التي تم هدمها بالمنطقة.

### المراجع المستخدمة في البحث:

[1] Elgalalawy, Kamal. Developing paths in areas of distinguished value between preservation and extinction (a case study of the railway axis in the Maadi area), Journal of Engineering Research - Faculty of Engineering Tanta University, Volume 8- Issue 4- Article 11, July 2024 - Print ISSN: (2356-9441) - Online ISSN: (2735-4873)

Available online at:

<https://digitalcommons.aaru.edu.jo/erjeng/vol8/iss4/11/> (accessed on ١/٩/٢٠٢٤).

[2] The National Organization for Urban Coordination - Ministry of Culture, Foundations and Standards for Cultural Coordination of Heritage Buildings and Areas of Distinctive Value - approved by the Supreme Council for Urban Planning and Development in accordance with Law No. 119 of 2008 and its executive regulations, published by the National Organization for Urban Coordination - First Edition, First Edition, Cairo, 2010.

Available online at:

<http://www.urbanharmony.org/guide/Buildings%20and%20heritage%20areas/Part%20I.pdf>

(accessed on ٢٧/٧/٢٠٢٤)

[3] عزمي، صلاح الدين. الحفاظ على التراث المعماري، مقال فني بمجلة عالم البناء، عدد ١٩٠ - ص (٢٨ - ٢٩)، ١٩٩٧.

[4] عبد الحي، محمد. قضايا التخطيط العمراني- مشكلات واتجاهات حلول، شبكة الإنترنت، ٢٠١٥.

Available online at: <https://www.facebook.com/1673661532860729/> (accessed on ٣/9/2022)

[٥] ElMograby, Yasser Mohamed Salah. El Attar ,Rofaida Mohy Eldeen. KEEPING THE EGYPTIAN ARCHITECTURAL HERITAGE FROM THE VIEW OF (LAW 144 – 2006), Journal of Al-Azhar University Engineering Sector, Article 12, Volume 15, Issue 54, January 2020, Page 394-415,

DOI: [10.21608/aej.2020.73137](https://doi.org/10.21608/aej.2020.73137)

[٦] Elgalalawy, Kamal. Buildings with a Distinctive Architectural Style between Neglect and Extinction, Journal of Engineering Research - Faculty of Engineering Tanta University, Article 16- Volume 6- Issue 5, December 2022 - Page (129-141) - Print ISSN: (2356-9441) - Online ISSN: (2735-4873)

DOI: [10.21608/erjeng.2022.170353.1113](https://doi.org/10.21608/erjeng.2022.170353.1113)

Available online at:

<https://digitalcommons.aaru.edu.jo/erjeng/vol6/iss5/15/> (accessed on ٣/٢/٢٠٢٤)

[٧] نظيف، أحمد. قرار بشأن العمل بالمعايير والمواصفات للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي، رئاسة مجلس الوزراء، رقم الوثيقة/ الدعوى: ٢٦٧٦، على موقع منشورات قانونية أرشيف رقمي بشبكة الإنترنت، ٢٠٠٦.

Available online at:

<https://manshurat.org/node/13350> (accessed on 9/9/2022)

[٨] جميل، بسنت. وزيرة الثقافة ومحافظ الإسكندرية يدشنان مشروع إنشاء مبنى أكاديمية الفنون الجديد، جريدة اليوم السابع، القاهرة، ٢٠٢٣.

Available online at:

<https://www.youm7.com/story/2023/2/12> (accessed on ٦/٩/٢٠٢٤).

[٩] المركز الإعلامي، وزيرة الثقافة ومحافظ الإسكندرية يدشنان مشروع إنشاء المبنى الجديد لأكاديمية الفنون بالإسكندرية، وزارة الثقافة المصرية - الأخبار، القاهرة، ٢٠٢٣.

Available online at:

<http://www.moc.gov.eg/ar/media-center/news> (accessed on ٢٧/٩/٢٠٢٤).

[١٠] نصار، محمد. تخصيص قصر الأميرة "فائقة أحمد فؤاد" لإنشاء فرع لأكاديمية الفنون بالإسكندرية، جريدة مصر اوي، القاهرة، ٢٠١٩.

Available online at:

[https://www.masrawy.com/news/news\\_egypt/details/2019/3/27](https://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2019/3/27) (accessed on ٣٠/٩/٢٠٢٤).

[١١] عرفة، سناء. قصر الأميرة «فائقة» بالإسكندرية يتحول إلى أكاديمية للفنون، جريدة الأهرام، القاهرة- مصر، ٢٠١٩.

Available online at:

<https://gate.ahram.org.eg/daily/News/202926/16> (accessed on ١/١٠/٢٠٢٤).

[١٢] صبري، طارق. شركة الإسماعيلية تستحوذ على ٢٥ مبنى بوسط القاهرة الخديوية، موقع خاص عن مصر، القاهرة- مصر، ٢٠٢٤.

Available online at: <https://aboutmsr.com> (accessed on ٣٠/١٠/٢٠٢٤)