مجلة الفنون والعمارة

JOURNAL OF ART & ARCHITECTURE

مجلة علمية دولية محكمة فصلية تصدرها

كلية الفنون الجميلة - جامعة المنصورة

1

المؤتمر العلمي الدولي الأول

التكامل بين الإبداع والتكنولوجيا والابتكار

كلية الفنون الجميلة - جامعة المنصورة

الأبحاث - فنون

المجلد الأول - العدد الثالث - يوليو 2025

The Print ISSN: 3062-570X

The Online ISSN: 3062-570X

إعادة الإستخدام التكيفي للمباني التراثية كمشاريع متعددة الإستخدام ضمن رؤية مصر 2030 (دراسة حالة مبنى تمارا بالقاهرة الخيديوية بمصر)

Adaptive Reuse of Heritage Buildings as Mixed use Projects within Egypt's Vision 2030 (Case Study: Tamara Building in Khedivial Cairo, Egypt)

عمر طارق حامد محمود الغول

معيد بشعبة العمارة الداخلية – قسم الديكور

كلية الفنون الجميلة – جامعة المنصورة

المؤتمر العلمي الدولي الأول

التكامل بين الإبداع والتكنولوجيا والإبتكار

كلية الفنون الجميلة - جامعة المنصورة

مجلة الفنون والعمارة

JOURNAL OF ART & ARCHITECTURE

مجلة علمية دولية محكمة فصلية تصدرها

كلية الفنون الجميلة - جامعة المنصورة

المجلد الأول - العدد الثالث - ٢٠٢٥

مجلة الفنون والعمارة
JOURNAL OF ART & ARCHITECTURE

إعادة الإستخدام التكيفي للمباني التراثية كمشاريع متعددة الإستخدام ضمن رؤية مصر ٢٠٣٠ (دراسة حالة مبنى تمارا بالقاهرة الخيديوية بمصر)

Adaptive Reuse of Heritage Buildings as Mixed use Projects within Egypt's Vision 2030 (Case Study: Tamara Building in Khedivial Cairo, Egypt)

عمر طارق حامد محمود الغول
معيد بشعبة العمارة الداخلية - قسم الديكور - كلية الفنون الجميلة - جامعة المنصورة

ملخص البحث:

يسلط البحث الضوء على ممارسات إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية كمشاريع متعددة الإستخدام، وما تحققه من عائد مباشر على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي والثقافي ضمن إطار خطة مصر ٢٠٣٠ وأهداف التنمية المستدامة. يناقش البحث كيف تساعد هذه المنهجية في إعادة إحياء المباني التراثية، مع تعزيز استخدامها بطرق مبتكرة تواكب متطلبات العصر وتخدم احتياجات المجتمع، وذلك بدمج الأغراض التجارية والثقافية والإدارية في بيئة معمارية واحدة.

يركز البحث على دراسة حالة لواحدة من أحدث مشاريع إعادة الإستخدام التكيفي بمصر التي أعادت إحياء مبنى تراثي ليصبح مبنى متعدد الأغراض، موضحًا كيف يمكن لهذا التوجه أن يدعم المحافظة على التراث العمراني، ويوفر فرصًا اقتصادية مستدامة، ويُعيد إحياء المناطق التراثية بمراكز المدن المختلفة بمصر.

كما يستعرض البحث آليات الربط بين منهجيات إعادة الاستخدام التكيفي والتصميم المعماري الداخلي للحيزات الداخلية بالمباني التراثية بعد إعادة إستخدامها.

توصل البحث إلى أن إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية يحقق عائدًا متكاملًا على المستويات الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، والبيئية، ما يجعله أداة فاعلة لدعم رؤية مصر ٢٠٣٠، والمساهمة في تنفيذ أهداف التنمية المستدامة، خاصة تلك المتعلقة بالمدن المستدامة، الحفاظ على التراث، وتعزيز الاقتصاد.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث في دراسة دور التصميم المعماري الداخلي في عمليات الحفاظ على التراث المعماري وأهمية التصميم المعماري الداخلي في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

أهداف البحث:

١. دراسة مفهوم إعادة الإستخدام التكيفي للمباني التراثية وعلاقته برؤية مصر ٢٠٣٠.
٢. دراسة منهجيات تصميم العمارة الداخلية للمباني التراثية المُعاد إستخدامها ومدى أهمية دورها في نجاح عمليات الحفاظ وإعادة الإستخدام.
٣. دراسة حالة لتصميم معماري داخلي لأحد المباني التراثية بمصر التي أُعيد إستخدامها في أغراض أخرى مختلفة عن غرض المبنى الأصلي.

مصطلحات البحث:

المباني التراثية – إعادة الإستخدام التكيفي - رؤية مصر ٢٠٣٠ - أهداف التمية المستدامة.

منهج البحث:

يرتكز على المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم عرض وتحليل أحد المشاريع التي تبنت إعادة الإستخدام التكيفي للمبنى وتحويله لمبنى متعدد الإستخدامات، وإستخلاص التوصيات من التجربة.

تمهيد:

شهدت مراكز المدن بمصر في وقتنا الحالي العديد من التغيرات المتتالية والمتسارعة لمواكبة متطلبات العصر وما تفرضه من شروط، لذلك تبرز أهمية إعادة إحياء المباني التراثية كجزء أصيل من الهوية الثقافية والمعمارية للمدينة. ومع تزايد الضغوط الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، أصبحت إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية أحد الحلول الناجحة لتحقيق الموائمة بين الحفاظ على التراث العمراني وتلبية متطلبات العصر الحديثة.

تُعد إعادة توظيف التكيفية للمباني في سياق متعددة الإستخدامات (Mixed use Projects) خطوة محورية تساهم في إعادة تشغيلها في نسيج الحياة اليومية، بما يضمن إستمرارها في تلبية المتطلبات الوظيفية والإقتصادية. ويكتسب هذا التوجه أهمية خاصة ضمن رؤية مصر ٢٠٣٠، التي تدعو إلى تعظيم الاستفادة من الأصول المعمارية القائمة، وتدعم أهداف التنمية المستدامة المتعلقة بالحفاظ على التراث، وتطوير بيئات عمرانية متكاملة ومستدامة.

يتناول هذا البحث دور التصميم المعماري الداخلي في إنجاح عمليات إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية، من خلال التركيز على كيفية الدمج بين العناصر التاريخية ومتطلبات الإستخدامات المعاصرة، بما يحقق أعلى قدر من الكفاءة الوظيفية والجمالية. كما يسعى البحث إلى إبراز القيمة المضافة التي تقدمها هذه المشاريع على المستويات الاقتصادية، الاجتماعية، والثقافية، بوصفها نموذجًا فعّالًا لتحقيق التنمية المستدامة داخل المجتمعات الحضرية.

أهداف التنمية المستدامة

ظهرت في عام٢٠١٥ حيث إعتمدت جميع الدول الأعضاء في الأمم المتحدة أهداف التنمية المستدامة (SDGs) ، بإعتبارها دعوة عالمية للعمل للقضاء على الفقر وصون الأرض وتحسين المعايش في كل مكان وحماية الكوكب بحلول عام ٢٠٣٠. [1]
وتحتوي الأجندة سبعة عشر هدفًا. كما أن أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر متكاملة؛ بمعني أن العمل في مجال ما سيؤثر على النتائج في مجالات أخرى[2].

[1] https://www.un.org/sustainabledevelopment/ar/
[2] https://budget.gov.eg/lessons/egypt-vision-2030-2/

وأهداف التنمية المستدامة (SDGs) السبعة عشر هي:

شكل (١) أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر ضمن رؤية مصر ٢٠٣٠.[2]

وهناك ١٦٩ غايةً للأهداف السبعة عشر. كل هدف له ١-٣ من المؤشرات المستخدمة لقياس التقدم المحرز نحو بلوغ الأهداف. وإجمالاً، هناك ٣٠٤ مؤشرات تقيس الإمتثال.[2] وقد طُلب من برنامج الأمم المتحدة أن يسهل فهم قوائم الأهداف لكل هدف من أهداف التنمية المستدامة.[3]

رؤية مصر ٢٠٣٠

وقعت جمهورية مصر العربية على وثيقة أهداف التنمية المستدامة (SDGs) عام ٢٠١٥ وذلك إنطلاقاً من تعهداتها الدولية وإلتزاماتها الأممية. وأصبحت تلك الأهداف بمثابة خارطة طريق لكافة الوزارات والهيئات الرسمية في الدولة بغرض تحقيق التنمية الشاملة[4].

ورؤية مصر ٢٠٣٠ هي أجندة وطنية أُطلقت في فبراير ٢٠١٦ تعكس الخطة الاستراتيجية طويلة المدى للدولة لتحقيق مبادئ وأهداف التنمية المستدامة في كل المجالات، وتوطينها بأجهزة الدولة المصرية المختلفة. تستند رؤية مصر ٢٠٣٠ على مبادئ "التنمية المستدامة الشاملة" و"التنمية الإقليمية المتوازنة"، وتعكس رؤية مصر ٢٠٣٠ الأبعاد الثلاثة للتنمية المستدامة: البعد الإقتصادي، والبعد الإجتماعي، والبعد البيئي.[5]

---

[1] https://www.cabinet.gov.eg/StaticContent/Vision2030
[2] "Technical report by the Bureau of the United Nations Statistical Commission (UNSC) on the process of the development of an indicator framework for the goals and targets of the post-2015 development agenda – working draft" (PDF).
[3] "United Nations General Assembly Draft outcome document of the United Nations summit for the adoption of the post-2015 development agenda". UN.
[4] https://www.cabinet.gov.eg/Upload/StaticContent/AttachmentA/6/%D8%B1%D8%A4%D9%8A%D8%A9%20%D9%85%D8%B5%D8%B1%202030.pdf
[5] https://www.presidency.eg/AR/%D9%85%D8%B5%D8%B1/%D8%B1%D8%A4%D9%8A%D8%A9-%D9%85%D8%B5%D8%B1-2030/
[6] https://ecss.com.eg/38526/

شكل (٢) هيكل رؤية مصر ٢٠٣٠.

إعادة الإستخدام التكيفي

إعادة الاستخدام التكيفية هي عملية تطوير او تحويل مبنى أو هيكل قائم إلى إستخدام جديد مختلفًا عن الغرض الأصلي الذي قد بُني المبنى من أجله بهدف الحفاظ عليه وضمان إستمراريته.[1]

شكل (٣) العوامل المؤثرة على قرارات عملية إعادة الإستخدام. (بواسطة الباحث،٢٠٢٥).

أضيفت كلمة "متكيّف" إلى مصطلح "إعادة الإستخدام" لتعبر عن مفهوم إعادة الإستخدام مع تكيّف

[1] https://houses-apartments.com/ar/architecture/sustainable-architecture/what-is-adaptive-reuse-and-how-does-it-contribute-to-sustainable-architecture

المبنى مع وظيفته الحديثة[1]. وبالتالي أصبح مفهوم "إعادة الاستخدام" يختلف عن مفهوم «إعادة الإستخدام المتكيف» ليعني تطوير المباني التراثيّة التي فقدت وظيفتها الأصليّة لتلبي إستخدامات أخرى جديدة تلائم متطلبات العصر الحالي وتحافظ على المبنى.[2]

تساهم إعادة الإستخدام التكيفية بتحقيق أهداف التنمية المستدامة بعدة طرق ومنها:

١- الترشيد في إستخدام الموارد: مما يقلل من إستهلاك مواد وموارد بناء جديدة. مما يضمن توفير الطاقة ويقلل من نفايات البناء والتأثير البيئي الناتج عن إنشاء مبنى جديد.

٢- إنقاذ المباني التراثية: لإعادة الإستخدام التكيفي دور مؤثر وفعال في الحفاظ على معالم المدينة ومبانيها التراثية ذات الطابع المعماري المميز والمساهمة في تشكيل الهوية الثقافية للمكان.

٣- كفاءة الطاقة: فتعديل مبنى قائم وتطبيق مصادر الطاقة المستدامة والموفرة يؤدي إلى تحسين كفاءة الطاقة وتقليل إنبعاثات غازات الاحتباس الحراري.

٤- القيمة الإقتصادية: يمكن أن تكون إعادة الاستخدام التكيفي أكثر فعالية من حيث التكلفة من البناء الجديد، حيث إنها تتجنب تكاليف الهدم والتخلص من النفايات وإعادة البناء من جديد[3].

إعادة الإستخدام التكيفي وعلاقته بأهداف التنمية المستدامة ورؤية مصر ٢٠٣٠

تُعد إعادة الاستخدام التكيفي للمباني إحدى المنهجيات المعمارية التي تتكامل بشكل مباشر مع أهداف التنمية المستدامة (SDGs) التي وضعتها الأمم المتحدة، وكذلك مع توجهات رؤية مصر ٢٠٣٠ نحو تحقيق تنمية عمرانية متكاملة ومستدامة. يسهم هذا التوجه في الحفاظ على المباني التراثية وإطالة عمرها الافتراضي من خلال إعادة دمجها في البيئة العمرانية لتؤدي وظائف جديدة تلبي احتياجات المجتمع المعاصر، دون المساس بقيمتها التاريخية والمعمارية.

يتقاطع مفهوم إعادة الاستخدام التكيفي مع عدة أهداف من أهداف التنمية المستدامة، لا سيما الهدف الحادي عشر المتعلق بإنشاء مدن ومجتمعات محلية مستدامة، حيث يساهم هذا التوجه في حماية التراث العمراني وتحسين كفاءة استخدام الموارد داخل المدن. كما يدعم الهدف الثاني عشر الخاص بتحقيق أنماط إنتاج واستهلاك مسؤولة من خلال تقليل الهدر في المواد والموارد المستخدمة في البناء الجديد. بالإضافة إلى مساهمته في تقليل الأثر البيئي المرتبط بالبناء والهدم، مما يخدم الهدف الثالث عشر المتعلق بمواجهة تغير المناخ. على الجانب الاقتصادي، يعزز إعادة الاستخدام التكيفي من النمو المحلي ويوفر فرص عمل من خلال إعادة تنشيط المباني المهجورة، بما يتماشى مع الهدف الثامن من أهداف التنمية المستدامة.

أما في سياق رؤية مصر ٢٠٣٠، فإن إعادة الاستخدام التكيفي يمثل مسارًا فعالًا لتحقيق الاستدامة البيئية، ودعم الاقتصاد القائم على الاستغلال الأمثل للأصول الحالية، إلى جانب الحفاظ على الموروث

[1] https://www.researchgate.net/figure/Figure2-Schematic-description-of-key-factors-that-characterize-the-concept-of-adaptive_fig2_349290735
[2] Osman, D., A methodology for developing urban pathways of historical districts in Egypt, PhD Thesis, Department of architecture, Faculty of fine arts, Helwan university, 2009, p. 8.
[3] https://injarch.com/ar/ما/هي/بنية/إعادة/الاستخدام/التكيفية/ ولماذا/يجب/أن/تهتم؟

الثقافي والعمراني الذي يُعد أحد ركائز الهوية الوطنية. كما يسهم هذا التوجه في تحسين نوعية الحياة داخل المدن من خلال إعادة إحياء المناطق التاريخية وتكاملها مع الاستخدامات المعاصرة، بما يحقق توازنًا بين متطلبات التنمية والحفاظ على الخصوصية الثقافية للمجتمع.

وبناءً عليه، يُمكن النظر إلى إعادة الاستخدام التكيفي للمباني كأحد الحلول المعمارية التي تدعم توجهات التنمية المستدامة على المستويات البيئية، الاقتصادية، والاجتماعية، وتُعد وسيلة فعالة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية لرؤية مصر ٢٠٣٠.

دراسة حالة مبنى (تمارا - Tamara) بالقاهرة الخيديوية، مصر.

وصف المبنى

تم بناء "مبنى عبد العزيز رضوان بك" (المعروف تجاريا باسم تمارا) في عام ١٩١٠ على طراز عمارة عصر النهضة الحديث من ٣ طوابق. في عام ١٩١٢ تم إضافة طابقين إضافيين. ويقع المبنى في ١٧ شارع جواد حسني، بمنطقة وسط البلد.

مالك المبنى الأصلي هو "بنك مصر" حيث كان من المقرر ان يتخذه البنك كمقر جديد له وفي عام ١٩١٩ إنتقلت ملكية المبنى إلى "ايميلي جاليكا" ثم إنتقلت الملكية مرة أخرى لمالك أخر وهو "عبد العزيز رضوان بك" في عام ١٩٢٥. مر المبنى بالعديد من المحطات الهامه في تاريخه حتى عام ٢٠٠٩ حيث إنتقلت ملكيته لشركة الإسماعيلية للإستثمار العقاري حيث سعت الشركة إلى ترميم وإنقاذ مبنى "تمارا" كمشروع متعدد الإستخدام[1].

شكل (٤) مبنى تمارا بوسط البلد قبل عمليات التطوير وإعادة الإستخدام المصدر:
/https://al-ismaelia.com/building/tamara-building-2

[1] https://al-ismaelia.com/building/gharib-morcos-building-2/?lang=ar

التصميم الخارجي

يمثل المبنى نموذج فريد للطراز المعماري لعصر النهضة الأوروبية١ الذي إنتشر في مصر بإنطلاق مشروع منطقة وسط القاهرة في عام ١٨٧٠ طبقاً لرؤية الخديوي إسماعيل المستوحاة من برنامج التطوير العمراني لبارون هوسمان لمدينة باريس، عندما قرر الخديوي تحويل الوجه العمراني لوسط مدينة القاهرة إلى لوحة فنية تعكس التراث الحضاري للمدينة. وبإنتهاء المشروع، أطلق على وسط القاهرة لقب "باريس الشرق" بسبب بناياتها المبهرة.٢

صُمم مبنى تمارا بمساحة ٦,٨٣٦ متر مربع، ويتكون المبنى من أربعة طوابق بالإضافة إلى الطابق السفلي (Basement) والسطح الذي يطل على بنايات منطقة وسط البلد المميزة.[٣]

المبنى ذو واجهتين رئيسيتين تطلان على الشارع، الواجهة بتصميم متناظر نسبيًا وذو توزيع إيقاعي للنوافذ والعناصر المعمارية.

التصميم المعماري لمبنى تمارا:

١. الطابق السفلي والأرضي

- جاء مكسو بالحجر فاتح اللون لتمييزه وإبراز تخصصه التجاري.
- يتسم بالفتحات الكبيرة نسبياً نظراً لوجود نوافذ العرض والابواب التي تخدم نشاطه التجاري.

٢. الطوابق العلوية

- بُنيت بالطوب الأحمر المحاط بإطارات من نفس لون الحجر فاتح اللون، وهي سمة مميزة لطراز عصر النهضة الإيطالي.
- جاءت الشرفات بارزة ترتكز على بوائك من الرخام ويعلوها الحديد المشغول بالزخارف الهندسية. الإيطالية.
- النوافذ والشرفات مرتبه على خطوط رأسية واحدة مؤكدة بالحجارة فاتحة اللون مما أضاف طابع أكثر تناسقاً.

كُلفت شركة "الإسماعيلية للإستثمار العقاري" التي تخصصت في مجال الحفاظ وإنقاذ المباني التراثية بمنطقة وسط البلد المكتب الهندسي "Alchemy Design Studio" لتصميم الرؤية الكاملة لعملية إعادة الإستخدام التكيفي حيث سعت الشركة لتحويل مبنى "تمارا" لمبنى متعدد الإستخدام ذو رؤية معاصرة تجمع ما بين الطابع التراثي ولكن بفكر معاصر يلائم وقتنا الحالي. وإتجه التعامل مع الواجهات الخارجية للمبنى بمبدأ الحفاظ والترميم، حيث عادت الحياة مرة أخرى للواجهة بتطبيق العديد من عمليات التنظيف، إصلاح الشروخ والتشققات، ترميم الزخارف الجصية أو الحجرية، وإستنساخ المفقود منها. ترميم الأعمال الخشبية من نوافذ وأبواب بتصميمها الأصلي، مع إستبدال الزجاج بزجاج آخر جديد. ترميم الأعمال الحديدية (الدرابزينات، البوابات) بإزالة الصدأ وتطبيق الطلاء الوقائي المقاوم للعوامل الجوية، وإعادة تركيب الأجزاء المفقودة. بجانب إزالة التعديات والعناصر المشوهة للطابع المعماري الأصلي للمبنى من لافتات تجارية غير مدروسة وحدات تكيف ومظلات غير متوافقة مع التصميم الأصلي

[1] https://al-ismaelia.com/building/gharib-morcos-building-2/?lang=ar

[٢] محمد غنيم، جريدة اليوم السابع، أسرار القاهرة.. عمارات وسط البلد بنايات عتيقة وزخارف فريدة. الخديوي إسماعيل أسس عاصمة جديدة قادرة على خطف الأضواء المبهرة من عواصم أوروبا - الأحد، ٢٦ فبراير ٢٠٢٣.

[3] https://almaal.org/300-million-pounds-the-volume-of-ismailia-investments-for-real-estate-investment-in-2025

للمبنى.[1]

شكل (٥) التصميم المعماري لإحدى الواجهات الرئيسية لمبنى "تمارا"، المصدر:
https://www.facebook.com/madaarchitects

[1] https://alchemyarchitecture.com/projects?page=2

شكل (٦-٧) تفاصيل العناصر المعمارية لمبنى "تمارا" قبل عمليات الترميم الخارجية، المصدر:
https://al-ismaelia.com/building/tamara-building-2

نوافذ العرض

تُعد نوافذ العرض بالطابق الأرضي من أحد أم العناصر المؤثرة في المظهر الخارجي العام للمبنى.

تمت معالجة هذه النوافذ بتطبيق العديد من المراحل التي إستهدفت الحفاظ وإزالة أية عوامل مشوهة لتصميمها الأصلي، كما إهتم التصميم أيضاً بالجانب الوظيفي كونها أحد العوالم المؤثرة في أداء المبنى على المستوى التجاري. عادت النوافذ لنسبها الأصلية الموحدة في الإرتفاعات، تم تطبيق شكل موحد للمظلات أعلى النوافذ. وبهذا الشكل، أصبحت نوافذ العرض بعد الترميم تعكس توازنًا ناجحاً بين الحفاظ على الطابع المعماري الأصلي للمبنى وتلبية الجانب الوظيفي الحديث ، دون الإخلال بالتصميم المعماري المميز للمبنى.

تصميم اللافتات

تُعد اللافتات التجارية القديمة على المبنى أحد أكثر العوامل المشوهة لمظهره الخارجي حيث جاءت بأشكال مختلفة متنوعة من حيث الحجم واللون وخامات التنفيذ بجانب إختلاف حجم ونوع خط للكتابات. لذلك أولى التصميم الجديد إهتمام كبير لمعالجة نظام اللافتات الخارجية بما يتلاءم مع الطابع المعماري المميز للمبنى. أُزيلت كل اللافتات القديمة لتكشف عن الأجزاء الأصلية للواجهة. تم تصميم اللافتات الجديدة ضمن نطاق محدد أعلى نوافذ العرض بحجم وإرتفاع موحد لكل محل تجاري، بشكل يضمن عدم تغطية الكورنيشات الجصية للفتحات الأصلية. تم توحيد لون الخلفية باللون الأسود والكتابات جاءت بخط موحد باللون الأبيض. مما ساهم في الوصول لنتيجة نهائية تدعم من التصميم المعماري الخارجي للمبنى.

المداخل والأبواب

رُممت الأبواب لتعود لحالتها الأصلية بعد إستبدال الأجزاء التالفة او بتعويض الأجزاء المفقودة فقط مع إعادة الطلاء بالألوان الأصلية للمبنى وقت الإنشاء كما نرى في الشكل (٩).

شكل (٨) واجهة مبنى تمارا أثناء عمليات الترميم على اليسار والشكل النهائي يميناً.
المصدر: Alchemy Design Studio

تصميم العمارة الداخلية

شكل(٩) المدخل الرئيسي بعد عمليات الترميم على اليمين وقبل عمليات الترميم على اليسار، المصدر: Alchemy Design Studio

نظراً لطبيعة المبنى الجديدة حيث أصبح مبنى متعدد الإستخدام يجمع ما بين العديد من حيزات العرض، بجانب المحال المطلة على الشارع والفندق بالطوابق العلوية وغيرها من الوظائف تنوعت التصاميم من نشاط لآخر ولكن إجتمعت التصميمات المعمارية الداخلية على منهجية إعادة صياغة التراث المصري بمنظور معاصر. يعتمد التصميم على دمج الرموز والعناصر التقليدية المصرية المميزة لبنايات القاهرة الخيديوية، ولكن بأسلوب معاصر من خلال إستخدام مواد فاخرة كالخشب المطعّم، والنحاس المصقول، والرخام الطبيعي. استخدمت الألوان الترابية الدافئة بجانب الألوان الداكنة والإضاءات الخافته بشكل عام، مع لمسات ذهبية ومعدنية تعزز الإحساس بالفخامة.

تصميم المسقط الأفقي

تتسم المساقط الأفقية الأصلية بشكل عام بالتمثال الذي يميز عمارة عصر النهضة مع إعتماد المسقط الأفقي الحر. وجاء التصميم الجديد دون الحاجه إلى تغيير المسقط الأفقي بشكل جذري حيث إعتمد التصميم على مسار حركة الزوار الحر بتجنب تقسيم الحيزات مع الإستفادة من المساحات الكبيرة.

١. الطابق السفلي

يضم ستة محال تجارية تطل على الواجهة بالإضافة إلى حيزات إدارية وحيزات خدمية للمطعم .

٢. الطابقيين الأرضي والأول

يبدأ الطابق الأرضي بالمدخل الرئيسي الذي يصل بالسلم الرئيسي وبمنطقة الإستقبال وقاعة متعددة الأغراض التي تؤدي إلى قاعات العرض، وبالطابق الأول مجموعة من حيزات العرض لعلامات تجارية مختلفة يتوسطهم الفناء الداخلي المفتوح الذي يربط معظم الحيزات ببعضها البعض، جاءت فلسفة العرض وتجربة الزائر أقرب للتجربة المتحفية حيث يمكن التنقل بين الحيزات بشكل حر دون التقيد بمسار محدد.١

٣. الطابقيين الثاني والثالث

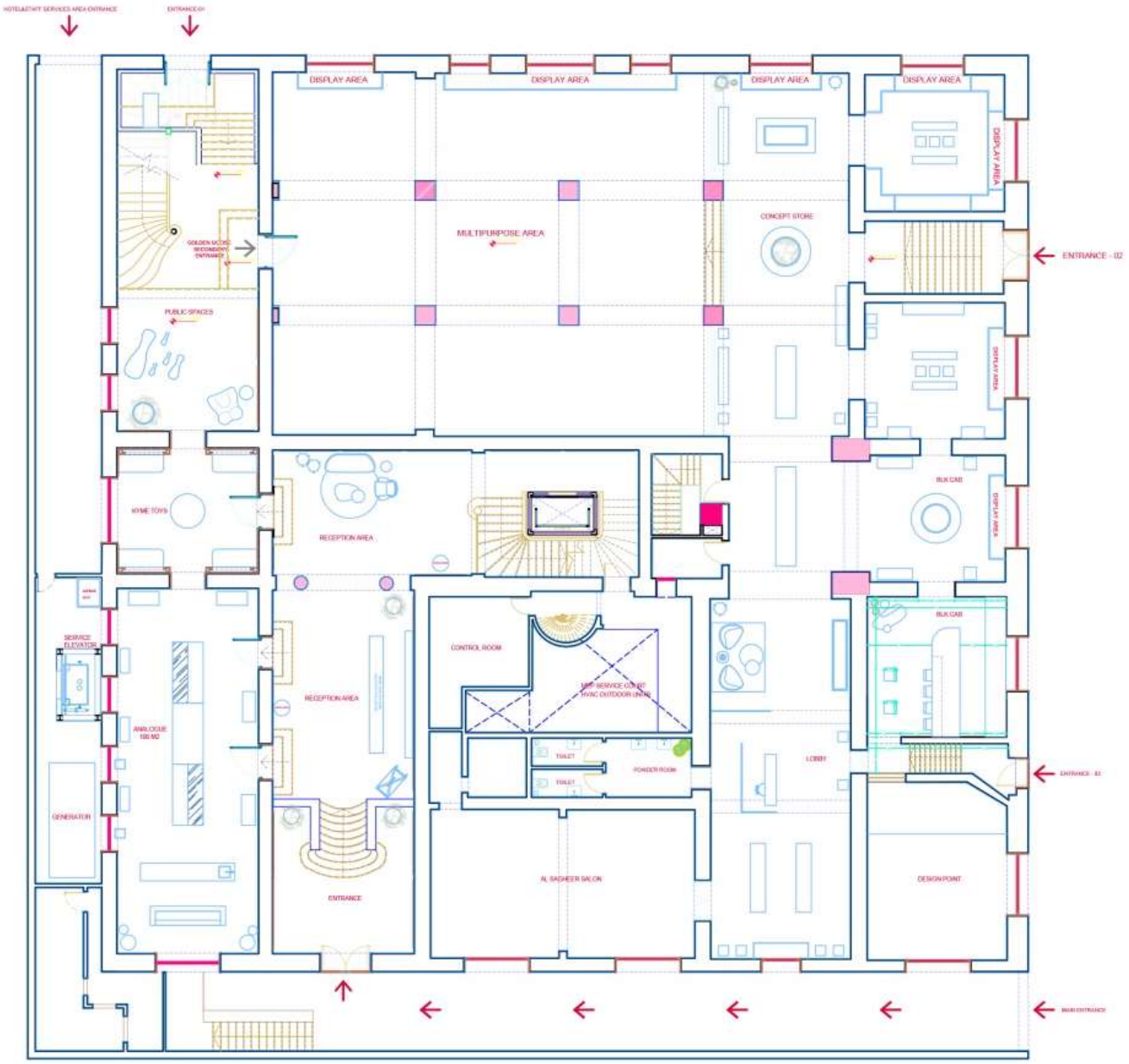
تم تخصيص الطابق الثاني والثالث للفندق البوتيكي الذي يوفر تجربة سكنية فريدة، الطابق الثاني يتوسطه منطقة البار وحيز الإستقبال للنزلاء بالفندق ويحيط بهم إثنى عشر غرفة إقامة، بينما يضم الطابق الثالث ستة عشر غرفة فندقية تتنوع من حيث عدد الأفراد والمميزات.

٤. السطح

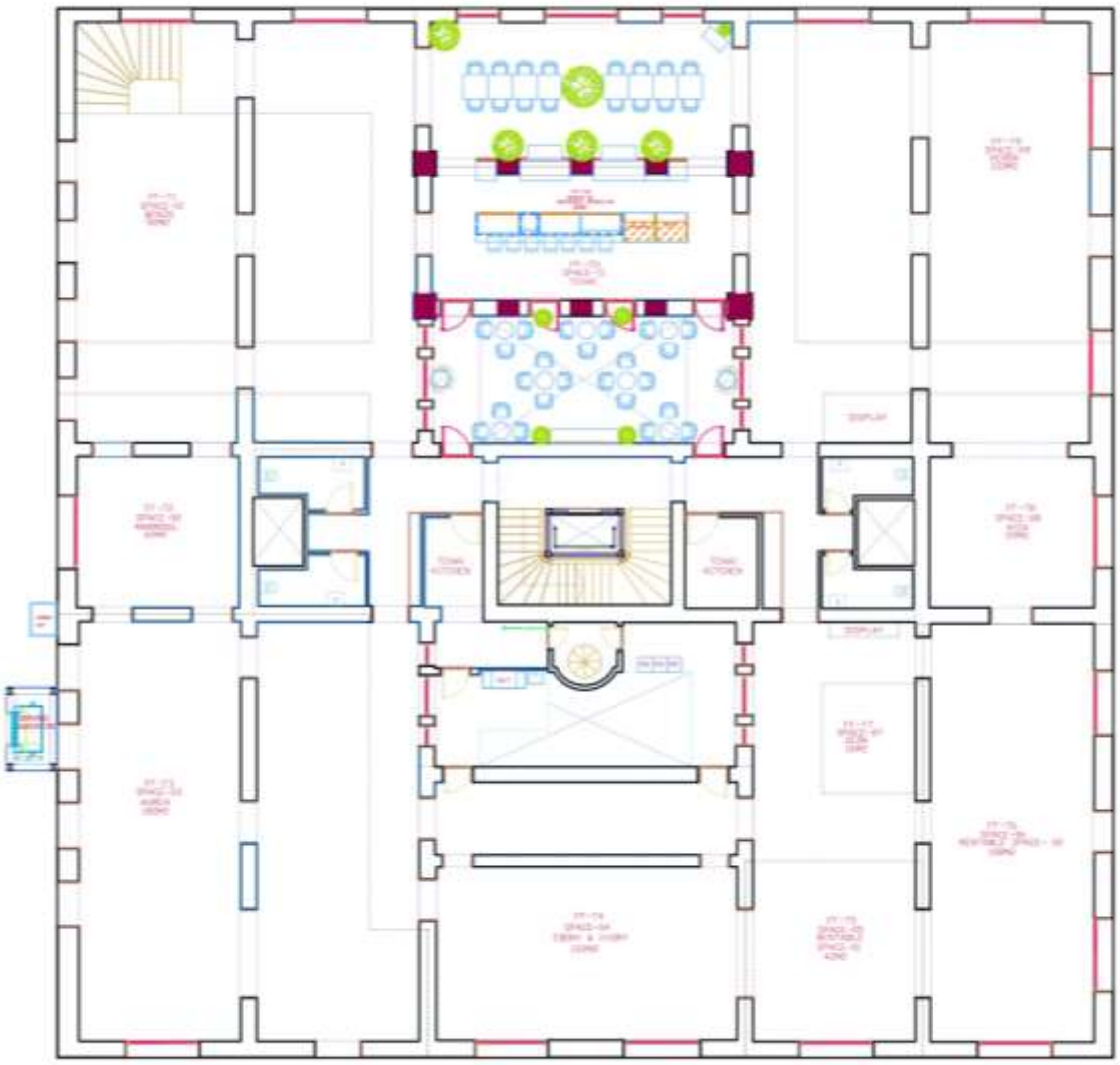
صمم ليضم مطعم وبار مكشوف لخدمة نزلاء الفندق وزوار المبنى بشكل عام بالإضافة إلى صالة للألعاب الرياضية. كما إعتمد السطح على عنصر المرونة في التصميم ليستقبل العديد من الفعاليات الفنية والثقافية على مدار العام.

أفتتح الجزء التجاري بنهاية العام ٢٠٢٤، وأفتتح باقي المشروع في العام ٢٠٢٥.٢

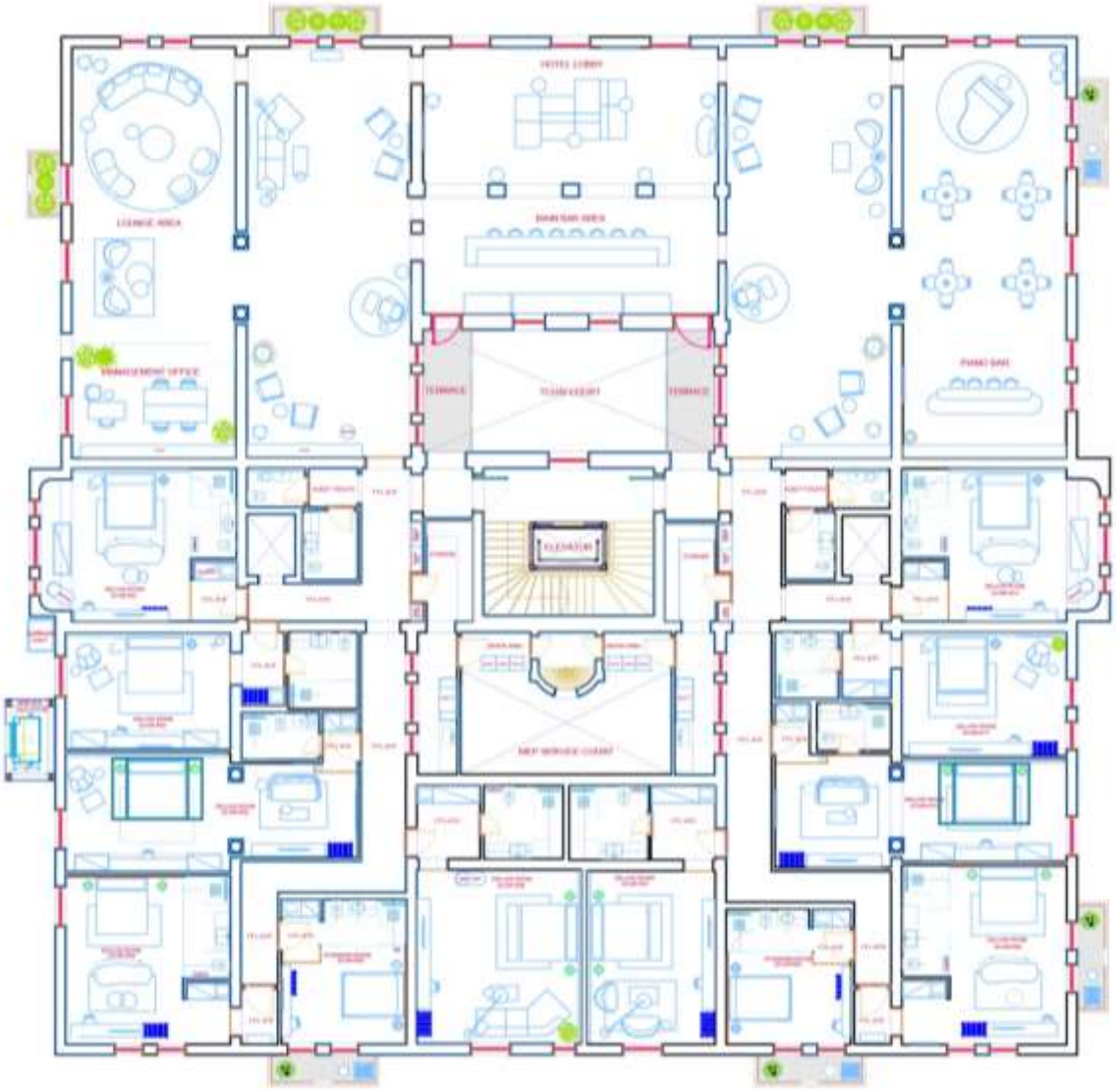
[1] https://al-ismaelia.com/building/tamara-building-2/
[2] https://almaal.org/300-million-pounds-the-volume-of-ismailia-investments-for-real-estate-investment-in-2025



شكل (١٠) المسقط الأفقي للطابق الأرضي لمبنى تمارا بوسط البلد
المصدر: Alchemy design studio



شكل (١١) المسقط الأفقي للطابق الأول لمبنى تمارا بوسط البلد
المصدر: Alchemy design studio



شكل (١٢) المسقط الأفقي للطابق الثاني (الفندق) لمبنى تمارا بوسط البلد
المصدر: Alchemy design studio

شكل (١٣) المسقط الأفقي للطابق الثالث (الفندق) لمبنى تمارا بوسط البلد
المصدر: Alchemy design studio

الأسقف

غالباً ما يشكل التعامل مع الأسقف داخل المباني التراثية المراد إعادة إستخدامها تحدياً كبيراً وذلك بسبب الحاجه إلى تطبيق أنظمة التجهيزات الفنية الحديث وتحقيق المتطلبات الوظيفية الجديدة ولكن أيضاً بمراعاة الحفاظ على الطابع المعماري الداخلي قدر الإمكان. لذلك جاءت الأسقف متنوعة ما بين الأسقف الأصلية المكشوفة او الأسقف المدمجة التي تجمع ما بين السقف الأصلي والتجهيزات الحديثة وحتى الأسقف المستعارة التي تغطي الأسقف الأصلية بشكل كامل.

ترك السقف مكشوفًا:

يُستخدم هذا الأسلوب في الحيزات التي يُراد فيها إبراز الهوية الأصلية للمبنى وإظهار مواد البناء التاريخية مثل الأخشاب أو الأسقف الحجرية.

الدمج بين القديم والحديث:

بحيث تتداخل مكونات الماضي مع عناصر التصميم العصري مثل إضاءة مخفية أو قنوات تكييف مدمجة، مما يحقق توازناً بصرياً بين الأصالة والحداثة.

إستخدام الأسقف المستعارة:

في بعض الفراغات الأقل أهمية، وذلك لإخفاء التمديدات الحديثة مثل أنظمة التكييف ووحدات الإضاءة، بما يضمن تحقيق الأداء الوظيفي دون الإضرار بالمكونات الأصلية للمبنى أو طابعه.

شكل (١٤) واحدة من حيزات العرض داخل مبنى تمارا، العلامة التجارية (Analogue)، النتيجة النهائية يميناً وأثناء العمل يساراً. المصدر: Alchemy Design Studio.

الأرضيات

تُعد الأرضيات من العناصر الحاسمة في الحفاظ على الطابع التاريخي للمبنى، وفي الوقت ذاته هي وسيلة قوية لإبراز المفهوم التصميمي الجديد الذي يمزج بين الأصالة والحداثة. وقد تم التعامل مع الأرضيات بأسلوب يوازن بين الحفاظ والترميم من جهة، والتحديث والتجديد من جهة أخرى، حيث تنوع التعامل مع الأرضيات بين حيزات احتفظت بأرضياتها الأصلية ذات القيمة المعمارية مثل أرضيات الخشب الطبيعي والأرضيات الحجرية، حيث تم ترميمها بإستخدام مواد ملائمة. أُجري التنظيف اليدوي، وتثبيت الأجزاء المفككة، وترميم الفجوات بمونة متوافقة، بهدف إعادة الأرضية إلى حالتها الأصلية دون طمس طابعها التراثي.

في المقابل، إستُخدمت أرضيات حديثة في الحيزات الوظيفية (كالمناطق التجارية أو الخدمية) أو التي فقدت أرضياتها الأصلية، مثل الأرضيات الخرسانية المصقولة (polished concrete)، والرخام أو البلاط المنقوش كما نجد في الشكل (١٥)، حسب نوع الإستخدام. وقد جرى إختيار هذه المواد بناءً على معايير التحمل، سهولة الصيانة، ومظهرها البصري المكمل للسياق العام للمبنى.

شكل (١٥) واحدة من حيزات العرض داخل مبنى تمارا، العلامة التجارية (KYME TOYS)، النتيجة النهائية يميناً وأثناء العمل يساراً. المصدر: Alchemy Design Studio

الأثاث

جاء اختيار الأثاث الثابت والمتحرك في مشروع إعادة استخدام المبنى ليعكس فلسفة التصميم التي تقوم على الدمج الواعي بين الأصالة والحداثة. حيث تم انتقاء قطع أثاث تاريخية مميزة تحمل بصمات حضارية متعددة، تعبر عن ثراء الخلفيات الثقافية التي مر بها المبنى وتعزز من قيمته التراثية.

تضمنت هذه القطع أثاثًا ينتمي لفترات زمنية مختلفة، بعضها ذو طابع محلي يعكس الطراز المصري التقليدي، والبعض الآخر مستوحى من طرز معمارية عالمية مثل الطراز الأوروبي الكلاسيكي و حضارات شرق آسيا، مما أضفى على الفراغات إحساسًا بالتنوع الثقافي والتاريخي.

في المقابل، تم إدخال قطع أثاث حديثة ذات تصميمات معاصرة لتلبي الاحتياجات الوظيفية الحالية، مع الحفاظ على البساطة والأناقة. حيث تم استخدام خامات مثل الخشب الطبيعي، والزجاج الشفاف، ولمسات من الإطارات المعدنية المصنوعة من الاستانلس ستيل لتعزيز الشعور بالحداثة دون أن تطغى على الهوية التاريخية للمكان.

شكل (١٦) الطابق الأول داخل مبنى تمارا، أثناء العمل بالأعلى والنتيجة النهائية بالأسفل.
المصدر: Alchemy Design Studio.

الجدران - خامات النهو والتشطيب - الألوان

تميزت منهجية اختيار الخامات بالتوازن بين الحفاظ على الملامح الأصلية للمبنى وإدخال عناصر حديثة تمنح الوظيفة الجديدة طابعًا معاصرًا. واتخذت الاستراتيجية اتجاهين متكاملين:

١. الحفاظ على الجدران والخامات الأصلية:

في أجزاء محددة من المشروع، تم الإبقاء على الجدران الحاملة والأسقف المكشوفة على حالها، بما فيها من آثار لعوامل الزمن مثل الشروخ الشعرية وبقايا طبقات الطلاء القديم. لم تُخفَ هذه العناصر، بل جرى تنظيفها وتثبيتها للحفاظ على سلامتها دون طمس طابعها التاريخي. مما أكد على قيمة الزمن، وتعزيز حس الأصالة والارتباط بالسياق العمراني المحيط.

٢. إستحداث خامات جديدة لإضفاء طابع عصري فخم وأنيق:

في المقابل، استخدمت خامات حديثة عالية الجودة لخلق تباين بصري متعمد بين القديم والجديد. شملت هذه المواد الخشب الطبيعي المعالج، المعادن، والزجاج الشفاف أو المصنفر، إلى جانب استخدام أرضيات خرسانية مصقولة أو رخام طبيعي، كما نجد في الشكل (١٧).

وقد ساعد هذا التباين في التأكيد على فكرة "التحاور بين الزمنين"، حيث تتعايش طبقات الزمن المعماري المختلفة تحت سقف واحد دون صراع بصري، بل ضمن تركيب جمالي متجانس يُظهر الاحترام للتاريخ دون الانغلاق أمام الحداثة.

شكل (١٧) الطابق الأرضي داخل مبنى تمارا،
النتيجة النهائية يميناً وأثناء العمل يساراً. المصدر: Alchemy Design Studio.

الدراسات السابقة:

"إعادة تأهيل واستخدام المبانى التراثية" مجلة العمارة والفنون والعلوم الانسانيه، علي طه عمر عبدالرحمن، (٢٠٢٤).

يركّز البحث على ضرورة اعتماد الأسس والمبادئ الدولية للحفظ والترميم— من وثائق مثل ميثاق أثينا (١٩٣١)، ومواثيق اليونسكو وICOMOS وICCROM— وتطبيقها بما يلائم الخصوصيات الثقافية المحلية كما يسلّط الضوء على المشكلات الرئيسية التي تواجه التراث العمراني في مصر، مثل الترميم العشوائي، الإهمال، وإغلاق المباني بعد الترميم، مما يؤدي إلى تراجع فعاليتها رغم الإنفاق الكبير من ناحية المنهجية، يسعى البحث إلى طرح حلول عملية تتيح إعادة تأهيل هذه المباني واستخدامها في وظائف جديدة أو وظيفتها الأصلية، بما يضمن استدامتها دون الإخلال بقيمها التاريخية تأهيل"، "إعادة استخدام"، "تراث"، و"مواثيق دولية"– تدل على منهج شامل يرتكز على التوازن بين الأصالة والوظيفة المعاصرة

"إعادة الاستخدام الأكثر ملائمة للمباني التاريخية – مدينة الموصل العتيقة حالة دراسية" رسالة ماجستير، سرور عبد الغفور جاسم العبيدي، (٢٠٢٤).

ناقشت الرسالة آلية إعادة الاستخدام التي تسهم في تعزيز قيم المباني التاريخية. وسلطت الدراسة الحالية الضوء على الجوانب المؤثرة على إعادة الاستخدام الأكثر ملاءمة بشكل أكثر شمولية، حُددت المشكلة البحثية بغياب المعرفة حول منهجية لتعيين الاستخدام الأكثر ملاءمة للمباني التاريخية في مدينة الموصل العتيقة. تمثلت منهجية الدراسة بأربع مراحل: الأولى تم فيها تحليل عدد من الدراسات السابقة والمواثيق الدولية، وتناولت المرحلة الثانية تحديد الأوزان للجوانب والمعايير المستخلصة من الدراسة النظرية، وتحديد المباني الأعلى قيمة والوظائف الملائمة في مدينة الموصل. تضمنت المرحلة الثالثة تصميم عمليات النظام. وأما المرحلة الأخيرة فتضمنت مرحلة تطبيق النظام بمجموعة من المباني التاريخية في مدينة الموصل والوظائف المقترحة.

ويأتي وجه التشابه بين الدراسات السابقة وهذا البحث حيث يتم مناقشة أهمية إعادة الإستخدام للمباني وأساليب الحفاظ المختلفة للمباني التراثية، ووجه الإختلاف يتضح في تناول علاقة إعادة الإستخدام التكيفي بأهداف التنمية المستدامة ورؤية مصر ٢٠٣٠ بجانب دراسة التصميم المعماري الداخلي لهذه المباني التراثية المعاد إستخدامها بطريقة أكثر تفصيلاً للتأكيد على أهمية ملائمة التصميم المعماري الداخلي للسياق العام للمبنى والتراثي ومدى تعزيزه للطابع المعماري المميز.

تحليل نتائج البحث:

١- إعادة الإستخدام التكيفي للمباني التراثية لها صلة مباشرة بتحقيق أهداف التنمية المستدامة وعمل رؤية مصر ٢٠٣٠.

٢- يمكن من خلال تطبيق مبادئ إعادة الإستخدام التكيفي للمباني التراثية وخاصاً بمراكز المدن المصرية، تحقيق عائد إقتصادي وإجتماعي وبيئي كبير بما يتناسب مع التوجه العام للولة.

٣- إعادة الإستخدام التكيفي تضمن إستمراربة المباني التراثية القديمة المهملة بمصر.

٤- للتصميم المعماري الداخلي دور كبير في عملية إعادة الإستخدام التكيفي للمباني من شأنه ضمان نجاح عملية إعادة الإستخدام من عدمه.

٥- يمكن عن طريق تصميم العمارة الداخلية للمباني التراثية تعزيز الطابع المعماري المميز للمبنى ودعم تجربة الزائر لجعلها أكثر إهتماماً مما يجعل المبنى وجهة سياحية وتجارية فعالة تضمن إستمراريته في المستقبل.

التوصيات والمقترحات:

١- دعم الجهات التي تتبنى منهجيات الحفاظ وإعادة الإستخدام المتكيف للمباني التراثية لما تمثله من أهمية في إنقاذ المباني ذات قيمة المهددة بالإزالة ولما تعود به تلك المشاريع من فوائد إقتصادية وبيئية وإجتماعية هامة.

٢- تحليل المزيد من المشاريع السابقة ودراستها لضمان تطور ثقافة عملية الحفاظ وإعادة التوظيف للمباني التراثية ولنقل الخبرة العلمية والعملية للأجيال القادمة.

٣- إبداء المزيد من الإهتمام بالتصميم المعماري الداخلي للمباني التراثية المعاد توظيفها لما يمثله من أهمية في التأكيد على الطابع المعماري المميز للمبنى والمحيط العمراني ككل.

٤- محاولة تطبيق المزيد من مشاريع إعادة الإستخدام التكيفي لتحقيق أهداف التنمية المستدامة ورؤية مصر ٢٠٣٠.

المراجع العربية:

١- "أسرار القاهرة.. عمارات وسط البلد بنايات عتيقة وزخارف فريدة. الخديوي إسماعيل أسس عاصمة جديدة قادرة على خطف الأضواء المبهرة من عواصم أوروبا"، محمد غنيم، جريدة اليوم السابع، (الأحد، ٢٦ فبراير٢٠٢٣).

٢- إحياء المباني التراثية بين الاستخدام السابق وإعادة التوظيف الأمثل في منطقة أمدرمان القديمة"، دراسة في مجلة *العمارة والفنون*، السودان (٢٠٢٣).

٣- دور إعادة توظيف المباني التراثية في تنمية المجتمع المحلي "سمر سعيد عبادي،(٢٠٢٢).

٤- "الأجندة الوطنية للتنمية المستدامة، رؤية مصر ٢٠٣٠المحدثة"، إصدار(٢٠٢٣)، وزارة التخطيط والتنمية الإقتصادية.

المراجع الاجنبية:

1- https://www.un.org/sustainabledevelopment/ar/

2- https://budget.gov.eg/lessons/egypt-vision-2030-2/

3- https://www.cabinet.gov.eg/StaticContent/Vision2030

4- "Technical report by the Bureau of the United Nations Statistical Commission (UNSC) on the process of the development of an indicator framework for the goals and targets of the post-2015 development agenda – working draft" (PDF).

5- "United Nations General Assembly Draft outcome document of the United Nations summit for the adoption of the post-2015 development agenda". UN.

6- https://al-ismaelia.com/building/gharib-morcos-building-2/

7- https://almaal.org/300-million-pounds-the-volume-of-ismailia-investments-for-real-estate-investment-in-2025

Abstract:

This research highlights the practices of adaptive reuse of heritage buildings as mixed-use projects and their direct economic, social, and cultural benefits within the framework of Egypt's 2030 Plan and the Sustainable Development Goals. The research discusses how this approach helps revitalize heritage buildings, while enhancing their use in innovative ways that keep pace with modern requirements and serve community needs. This is achieved by integrating commercial, cultural, and administrative purposes within a single architectural environment.

The research focuses on a case study of one of the most recent adaptive reuse projects in Egypt, which revitalized a heritage building into a multi-purpose building. It demonstrates how this approach can support the

preservation of urban heritage, provide sustainable economic opportunities, and revitalize heritage areas in various city centers across Egypt.

The research also explores the mechanisms for linking adaptive reuse methodologies with the interior architectural design of heritage buildings after their reuse. The study found that adaptive reuse of heritage buildings generates comprehensive economic, social, cultural, and environmental returns, making it an effective tool for supporting Egypt's Vision 2030 and contributing to the implementation of sustainable development goals, particularly those related to sustainable cities, heritage preservation, and economic enhancement.

Keywords:

Heritage Buildings - Adaptive Reuse - Mixed use Projects – Vision of Egypt 2030 - Sustainable Development Goals.

مجلة الفنون والعمارة

JOURNAL OF ART & ARCHITECTURE