

**العمارة بين النظرية والتطبيق
إعادة تأهيل وتنمية المناطق القائمة في إطار منظومة الحفاظ على الثروة العقارية
مشروع تنمية القاهرة القاطمية و شارع المعز لدين الله**

أ.م.د / محمد محمد طه العزب
الأستاذ المساعد بكلية الهندسة- جامعة المنصورة

تمهيد :

تعتبر الأبنية التراثية أحد العوامل التي تساهم في صياغة شخصية المدينة العمرانية حيث تعبر عن الهوية الإنسانية وقيم المجتمع المتواجدة فيه وتعطينا سجلا معماريا حافلاً يشهد على تطور العمارة المحلية في المنطقة. ويزداد الاهتمام الآن بتلك المباني التراثية وخصوصاً في دول العالم النامي لانتشار المناطق العمرانية القديمة بها بصورة كبيرة وتعرضها للتدهور الشديد نتيجة للنمو السكاني والعمراني المتزايد.

والمناطق ذات القيمة التاريخية تعتبر بمثابة متحف مفتوح يمكن لزائره التعرف على حقبة ما من تاريخ الدولة، إلي جانب أنها تقوم بعملية ربط الأجيال المعاصرة بجذورها التاريخية وتنمي الإحساس لديها بالانتماء. وتمتلك جمهورية مصر العربية إمكانات كبيرة في هذا المجال بما تضم من العديد من المناطق ذات القيمة التاريخية التي يمكن أن تشكل مراكز جذب سياحي وثقافي ذات ثقل كبير. وقد تعرضت هذه المناطق إلى الكثير من الإهمال والتعديت وسوء الاستعمال والإزالة والتخريب ، وساعد على تدهور تلك المناطق غياب أعمال الصيانة والترميم التي تتم على أسس علمية مدروسة بالإضافة إلى إهمال الرقابة والإشراف . إلا أنه مع بداية الوعي بالقيمة الحضارية للمناطق ذات القيمة التاريخية اهتمت المؤسسات العلمية والهيئات والمنظمات المحلية والدولية في العقود الأخيرة بدراسة أساليب وطرق الحماية والحفاظ على هذه المناطق وإعادة تأهيلها.

وتعبر المناطق التراثية ذات القيمة التاريخية عن الوجود المادي لمحققات الثقافات المحلية والقومية. والنتاج التراثي للمجتمع يجمع من صفات وقدرات وملامح أفراده ، ويلبي احتياجاتهم عن طريق عكس رؤيتهم وقيمهم مجسداً رموزهم وتوجهاتهم الفكرية داخل بيئتهم

الطبيعية التي بلورتها وصاغتها. وقد تميز هذا النتاج بالاستمرار والتواصل بين البيئة والمجتمع عبر الحضارات المختلفة. فكل ثقافة تندمج داخل الثقافة التالية لها. ونجد أن تلك المناطق ما هي إلا أداة لتوجيه عمليات التنمية الشاملة والمستقبلية لتلك المجتمعات .

وتنقسم المناطق التراثية إلي : (شكل 1)

- المناطق التراثية ذات القيمة الطبيعية.
- المناطق التراثية ذات القيمة الثقافية.
- المناطق التراثية ذات القيمة الطبيعية والثقافية معا .



تشكيل الشوارع والممرات خلال العصر

استخدام المفردات
و الزخارف المعمارية فـ



واجهة أحد المنازل - ويظهر البروزات المسموح بها على
بها المشربيات أحد معالم

صحن وكالة بالقاهرة خلال ق 18

واجهة أحد البيوت العثمانية برشيد

مقدمة :

في ظل الظروف التي تمر بها مدننا القديمة والتي تضم المناطق التراثية ذات القيمة الثقافية والثروة القومية والقيمة الحضارية، من تدهور وإهمال وسوء استعمال وتخريب في كثير منها والتي أصبحت تعاني من العديد من السلبيات أهمها التكس السكاني وتدهور الحالة العامة للمباني ، وفوضى حركه المرور الآلي وتلوث سمعي وبيئي وانتشار كافة الصناعات الحرفية القديمة ذات الصفة التراثية والمستحدثة وأخري المضرة بالبيئة فظهرت مشاكل كثيرة بالإضافة إلى إهمال عمليات الصيانة والمحافظة على المباني ، وقد يرتجل بعض الأهالي بمعالجات بجهودهم الذاتية لخدمة متطلباتهم المعيشية وهي غالباً ما تعمل على طمس المعالم الحقيقية للأثر والتي لها جذوراً تاريخية أصيلة ومحدد أساسي للمنطقة ، وكان من الأخرى تنميتها وإعادة تأهيل تلك المباني والمناطق الأثرية فهي في الحقيقة ذات مردود اقتصادي سياحي كبير للدولة وجب الحفاظ عليه.

وتهدف الدراسة إلى التعرف على مفهوم وأهمية المناطق ذات القيمة التاريخية ودراسة عوامل التدهور لهذه المناطق. ثم دراسة أهمية مشروعات الحفاظ على تلك المناطق وإعادة تأهيلها والجهات المشاركة في عملية الحفاظ وإعادة التأهيل مع تحديد المداخل المختلفة لهذه العملية سواء على مستوى الإدارة أو التمويل أو المشاركة الشعبية وهي المداخل التي يتم على أساسها تخطيط وتنفيذ مشروعات الحفاظ وإعادة التأهيل .

ونظراً لوجود سكان داخل المناطق ذات القيمة التاريخية فإن مشاركة المستعملين في مشروعات الحفاظ وإعادة التأهيل يعد من الأمور الهامة ، حيث أن تفعيل دور المستعملين ومشاركتهم في عملية الحفاظ وإعادة التأهيل يضمن استمرارها ولا يعرض المناطق ذات القيمة التاريخية إلى التدهور والإهمال مرة أخرى بالإضافة إلى تحقيق عائد اقتصادي من خلال إعادة تأهيل هذه المناطق واستغلالها.

مفهوم المناطق ذات القيمة التاريخية وأهميتها :

ظهرت أهمية فكرة ومفهوم إعادة التأهيل والتجديد لتأخذ دوراً واضحاً في منظومة التحديث والاستخدام وذلك لما تشهده مدننا من كثافات عمرانية وبنائية صاحبته زيادة واضحة في أسعار أراضي البناء وظهور التكنولوجيا المتقدمة في مواد البناء والنهوض والتشطيب والتطوير الذي يحدث عالمياً في مجال أعمال البناء.

ويمكن تحديد معايير وأسس تصنيف المناطق ذات القيمة التاريخية كالتالي:

- أهمية تاريخية من حيث ارتباط المنطقة بأحداث أو شخصيات تاريخية مشهورة مثل نطاق شارع المعز بالقاهرة الفاطمية الذي ارتبط بالفتح الفاطمي لمصر . (شكل 1)



(شكل 1) المداخل الشمالية والجنوبية لشارع المعز ومواقع البوابات

1- باب الفتوح 2- باب النصر 3- باب زويلة

- أهمية تخطيطية من خلال تفرد المنطقة بتخطيط مميز ووجود نسيج ذو طابع خاص تم تشكيله عن طريق نمط المباني والفراغات

مجلة الفنون الجميلة *Fine Arts* - فنون معمارية ، مجلة ربع سنوية تصدر عن كلية الفنون الجميلة ، جامعة الإسكندرية (46)

- والعلاقة بين الفراغات، وقد حددت معايير الأهمية التخطيطية على أساس ما يأتي:
- (1) تركيز المباني ذات القيمة المعمارية داخل المنطقة التاريخية والعلاقات المتبادلة بينها من خلال الفراغات العمرانية أو مسارات الحركة التي تقع عليها.
 - (2) وضوح وتميز النسيج العمراني بحيث يكون ذو شخصية ذات عمق تاريخي أصيل يستحق المحافظة.
 - (3) تميز الطابع العمراني للمدينة القديمة التي تستمد شخصيتها وتنفرد بها من خلال العلاقات الفراغية والتصوير البصري للمدينة.
- الأهمية الوظيفية للمنطقة وارتباطها باستعمال معين انفردت به عن المناطق المحيطة بها مثل مناطق الخيامية والنحاسين والمغربلين بالقاهرة الفاطمية. (شكل 2) ، (شكل 3)
 - أهمية الموقع من حيث إمكانية استخدام موقع المنطقة ذات القيمة التاريخية كمركز إشعاعي لتحسين أجزاء تاريخية أخرى أو إعطاء حياة جديدة لها.



صناعة السجاد



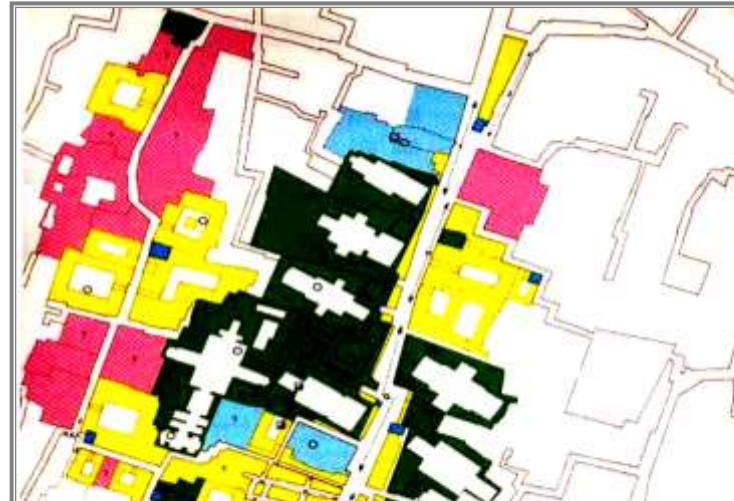
مصنع الأواني الطينية



أعمال الخراط للأخشاب

مناطق إعادة التأهيل:

وهي المناطق التي تعاني من سوء التخطيط والتوزيع الغير متوازن للاستعمالات والافتقار لكل من الخدمات وتنظيم الحركة والفراغات . ويمكن تحديد هذه المناطق طبقاً لدراسات مسبقة وتكون هذه المشروعات الخاصة بإعادة تأهيل هذه المناطق وفق جدول زمني يحدد بالمخطط العام .



- باب الزهومة :
 A سوق باب الزهومة (مواد غذائية)
 B سوق الخرجية
 C سوق الكتبيين
 الصاغة

مجلة الفنون الجميلة - Fine Arts - فنون معمار

D سوق الصيارف
E سوق الجواهر
F سوق الصاغة

بين القصرين

G سوق النحاسين
H سوق السكرين وسوق المرباطية
I سوق الدجاجين
J سوق الركن المخلق

خان الخليفي

K سوق الصرامجية
L سوق القمصانية
M سوق الدالين
N سوق الظهور
O سوق النابلسي (للجوخ)
P سوق الصاغة
Q سوق القناجيل
R سوق البسط
S سوق الثقلين
T سوق الخيش
U سوق البهراتية
V المشهد الحسيني
W سوق الجوار
X سوق الحبارية
Y سوق الحلوجية
Z سوق المطريزية

سر البيمارستان

X سوق الخشب

حوانيت ومخازن وورش
مدارس وجوامع ومنشآت خيرية
حمام
مظهرة
سبيل
سكن

خريطة توزيع المباني في طبقتها الأرضية

في القرن الثاني عشر الهجري - الثامن عشر الميلادي

(شكل 3) أسماء الأحياء القديمة بمنطقة خان الخليفي وبين القصرين حول قسبة المعز خلال القرن الثامن عشر الميلادي

عوامل تدهور المناطق ذات القيمة التاريخية :

يرجع تدهور المناطق ذات القيمة التاريخية لمجموعة مركبة من عدة عوامل مختلفة أوجدت نوعية من المشاكل، ولم تكن المناطق ذات القيمة التاريخية ببنيتها الهيكلية أو نسيجها العمراني المتراكم على استعداد للتأقلم مع هذه المشكلات والتحويلات مما أدى إلي حدوث تعديلات جوهرية في تكوين هذه المناطق وتدهور نسيجها العمراني وأهدرت خصوصيتها. وترجع عوامل تدهور المناطق ذات القيمة التاريخية إلي الآتي:

مجلة الفنون الجميلة *Fine Arts* - فنون معمارية ، مجلة ربع سنوية تصدر عن كلية الفنون الجميلة ، جامعة الإسكندرية (48)

(1) عوامل اجتماعية:

- الانفجار السكاني وزيادة الكثافة السكانية في المدن عامة والمناطق ذات القيمة التاريخية خاصة باعتبارها بؤر جذب للسكان من خارج المنطقة مما يسبب ضغطاً شديداً على المرافق المختلفة تفوق القدرة الاستيعابية لها فتتدهور وتزداد حالة المنطقة سوءاً وتدهوراً.
- الهجرة من الريف إلى المدينة وكذلك الهجرة من المناطق التاريخية إلى الأحياء والمناطق الجديدة وإحلال نوعية مختلفة من السكان الوافدين بعادات وسلوكيات أهل الريف مما أدى إلى تدهور النسيج العمراني والبيئي والاجتماعي في المناطق ذات القيمة التاريخية.
- التحول الاجتماعي وتغير عدد أفراد الأسرة وعدم ملائمة المسكن التقليدي في المناطق ذات القيمة التاريخية لاحتياجات الأسر الجديدة التي سكنته مما أدى إلى إهدار القيم التصميمية والبيئية لهذه المباني وإصابتها بالعديد من التعديلات الصارخة.

(2) عوامل ثقافية:

- غياب الوعي الثقافي لدى سكان المناطق ذات القيمة التاريخية بأهميتها وتفضيل لمصالحهم الشخصية دون النظر إلى أهمية المنطقة مما عرضها للعديد من التعديلات والتخريب والإزالة.
- غياب الإحساس بالانتماء مما يؤدي إلى عدم الاهتمام وعدم التعاون مع برامج الحفاظ والصيانة .

(3) عوامل اقتصادية:

- تدهور القاعدة الاقتصادية نتيجة تغيير الوظائف والاستعمالات الرئيسية بالمناطق ذات القيمة التاريخية وظهور استعمالات دخيلة على هذه المناطق أضرت بالعديد من الجوانب العمرانية وحالات المباني والنمط العمراني (مباني جديدة ، محاور جديدة للحركة والنقل ، صناعات ملوثة) بالإضافة إلى تدهور وغياب هياكل البنية الأساسية.
- ظهور أشكال جديدة للتبادل الاقتصادي خارج حدود المناطق ذات القيمة التاريخية تختلف عن الأشكال التقليدية (كالأسواق والخانات... الخ) وما تبع ذلك من تغير في الاستعمالات والوظائف الأساسية للمنشآت التاريخية مما أدى إلى تدهورها.
- قلة الاستثمار الخاص للتنمية، وزيادة التضخم في أسعار أراضي البناء .

(4) عوامل تكنولوجية:

- تطور وسائل الإنتاج وتعميم استخدام الآلة وظهور مواد وأساليب بناء حديثة نتج عن استخدامها تشويه المفهوم التقليدي في البناء، وساعدت على حصار المناطق ذات القيمة التاريخية والتغلغل في أعماقها وزرع العديد من الأبنية الحديثة في قلبها مما أدى إلى التناثر بين المناطق التاريخية والنطاق المحيط بها. (شكل4)



(49)



مجلس الفنون الجميلة

- تأثير وسائل النقل والمواصلات على المناطق ذات القيمة التاريخية بما تسببه من ضوضاء وتلوث وصعوبة في الحركة وما ينتج عن ذلك من الحاجة إلى فتح الشوارع العريضة لتناسب مع حركة السيارة والحركة التجارية المتزايدة بهذه المناطق وما يتبعها من ضغط على نسيجها القديم (شكل 5).



(شكل 5)
تأثير الحركة الآلية على
النسيج التلقائي للقاهرة
الفاطمية - شارع
الأزهر والمعز

(5) العوامل السياسية :

- نتيجة لتعدد الجهات المسؤولة عن المناطق ذات القيمة التاريخية وما تحتويه من مباني مع عدم وجود تنسيق بينها ظهر تضارب في القرارات وانعكس ذلك بالسلب على عمليات الحفاظ.
- قصور الاهتمام على ترميم المبنى دون المحتوى العمراني المحيط أدى إلى انهيار الطابع البصري للمناطق ذات القيمة التاريخية.
- عدم وجود دور حيوي للمباني ذات القيمة ووجودها كمعوق لحركة التنمية أدى إلى فقدان التعاطف والمشاركة في عمليات الحفاظ

- عليها من جهة السكان مما أدى إلى كثرة التعديلات على هذه الأبنية.
- محاولة تطبيق القوانين واللوائح المنظمة لل عمران المتبعة لتنمية المناطق المستحدثة بما تحويه من معايير ومعدلات لا تتناسب وطبيعة التكوين التلقائي للمناطق التاريخية. (شكل 6)



نمو منطقة
جاردن سيتي
بالقاهرة بما
لا يتوافق مع
شروط البناء
التي تم
إصدارها عند
إنشاء



نمو عشوائي
على أطراف
المدن
عزبة المطار
- الإسكندرية

الأخطار التي تحيط بالمناطق التاريخية :

- إن التكامل التقليدي والوظيفي للمناطق التاريخية كثيراً ما يتعرض في عالم اليوم للأخطار وخاصة في البلدان النامية . ومن بين الأسباب العديدة للانهايار ما يلي:
- النمو الديموغرافي وتحول السكان من المناطق الريفية إلى المراكز الحضرية ، مما يؤدي إلى تغييرات اجتماعية وتداعي المناطق التاريخية حيث تتحول إلى مناطق تجارية وتزدحم المساكن وتصبح غير صحية.
 - زيادة استخدام النقل الآلي الخاص مع التغلغل في المناطق التي لم تعد إطلاقاً للاستخدام بمثل هذه المركبات مما يؤدي إلى حدوث تلوث هوائي وتذبذبات مدمرة.
 - إقامة المباني شديدة الارتفاع التي تخنق المراكز الحضرية التاريخية من خلال تغيير مناخها المحلي.
 - التغييرات في طرق وحجم العمليات الصناعية والتجارية مما يؤثر في الوظائف الاقتصادية للمناطق الحضرية
 - التحول عن الإنتاج الحرفي إلى إنتاج الحجم الكبير الذي يتطلب مباني أكبر حجماً وما يتبع ذلك من تجمع حركة المرور التي لا تستطيع أن تستوعبها المناطق التاريخية.
 - إدخال الوظائف والخدمات الحديثة لكي تحل مكان البنية الأساسية التقليدية.
 - انعدام الصيانة للمباني القديمة والفسل في إدراك قيمتها الثقافية والوظيفية مما يزيد أخطار التلاشي والانهايار.
 - تدفق السياح بأعداد كبيرة للمواقع التاريخية مما صاحبه من تخريب وتدمير للعديد من هذه المواقع.

- تتكون معظم هذه المناطق من مناطق مهملة لا تحتوي على أية بنية أساسية سليمة.
- كثيراً ما تحتوي هذه الأماكن على أنماط معقدة من الملكية الموزعة، كما قد تكون هناك مشكلات اقتصادية إذا ما تجاوزت قيمة موقعها قيمة نسيج مبانيها حيث تكون معرضة لإعادة التطوير.

أهمية الحفاظ على المناطق ذات القيمة التاريخية :

نود أن نشير هنا إلى ما نادي به فيكتور هورتا بعدم عزل المناطق التاريخية وأنه من الممكن أن يكون هناك توافق بين المناطق التراثية وبين البيئة الحديثة، بشرط أن يواجه الحديث الذي يتواجد مع القديم المشكلة بمنهجية، وأن عامل الحفاظ على القديم أهم من عامل خلق الجديد. ونحن عندما نتحدث عن المحيط التاريخي بالمدينة ونتناوله بالدراسة والبحث، يعنى أننا نعتزف بعدم وجود تناسق في عمارتنا المعاصرة، وبنشئت الآراء والعشوائية، وعدم وجود طراز محدد، ذلك الطراز الذي كان له وجوده يوماً ما، مما أوجد حينذاك تناسقاً كاملاً سواء في جميع أجزاء ومباني المدينة.

مفهوم الحفاظ وأهميته:

مفهوم الحفاظ من الناحية العمرانية يفسر عملية إعادة تأهيل المناطق ذات القيمة التاريخية بأنها العملية التي تهدف لتطوير وحماية هذه المناطق. ويكمن جوهر عملية الحفاظ وإعادة التأهيل في العمل على استمرارية حياة المناطق ذات القيمة التاريخية تأكيداً للشخصية الحضارية من خلال المحافظة على التراث المعماري والطابع البصري والعمراني لتلك المناطق مع حماية الشخصية الاجتماعية والحضارية للمجتمع الذي يسكنها.

ويمكن توضيح مفهوم عملية الحفاظ وإعادة التأهيل للمناطق ذات القيمة التاريخية على أنها تكامل بين عمليات الصيانة والمحافظة على المباني التاريخية بهذه المناطق مع التحكم في ديناميكيات التغير المصاحبة لعمليات التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لضمان استمرارية حياة كل ما له قيمة مادية ومعنوية.

مفهوم التأهيل Rehabilitation :

ويهدف هذا المنهج إلى تأهيل المبنى التراثي حتى يؤدي وظيفته الحالية بطريقة أفضل أو بصورة متطورة، وعلى الرغم من اعتياد إستعمال هذا المسمى في أعمال التخطيط والتصميم العمراني ولمشروعات الإسكان بصفة خاصة ، إلا أنه ينطبق أيضاً على المباني التراثية المنفردة ، أي أننا بصدد إعادة كل شيء تالف أو متدهور داخل وخارج المبنى ، وليس إلى حالته السابقة فقط بل ويتعدى ذلك وصولاً إلى مستوى أعلى وذلك عن طريق استخدام شبكات الاتصالات الإلكترونية مثلاً داخل المبنى أو نظم متطورة للتكيف والأمن ، وذلك مع الاحتفاظ بالقيمة المعمارية والتراثية المبنى وصورته المعبرة عن ماضيه.

شمولية عملية الحفاظ وإعادة التأهيل :

لا تقتصر عملية الحفاظ وإعادة التأهيل على صيانة المباني التاريخية فقط بل تتعداها لتشمل البيئة والنطاق المحيط بهذه المباني (شكل 7)، (شكل 8) وتمتد عمليات الحفاظ وإعادة التأهيل لتغطي عدة نقاط هي:

- شبكات البنية الأساسية بالمنطقة مع التركيز على الطرق وممرات المشاة وشبكات المرافق العامة.
- الخدمات المجتمعية المختلفة (خدمات دينية وتعليمية وصحية... الخ).
- المجتمع المحلي وهو المجال الأشمل لعملية إعادة التأهيل فهو يشمل كلاً من المباني التي يعيش فيها أو يستخدمها أفراد المجتمع، والخدمات المجتمعية، وشبكات البنية الأساسية القائمة على خدمة هذا المجتمع.

وإذا كان التعامل مع المكون التاريخي من خلال التنمية الشاملة أو الارتقاء بالبيئة المحيطة هو الاتجاه الأصح للتطبيق على الرغم من صعوبة تطبيقه خاصة في الدول النامية نظراً لنقص الموارد التمويلية اللازمة لهذا الاتجاه إلا أنه من الممكن التغلب على هذه المشكلة بوضع خطة شاملة للتنمية وإعادة التأهيل تتضمن مراحل زمنية لتنفيذ مكونات مشروع الحفاظ وإعادة التأهيل مع الأخذ في الاعتبار أن عمليات الارتقاء بالبيئة المحيطة تعتمد إلى حد كبير على مشاركة المجتمع المحلي في برامج التنمية.

وبناءً على ما سبق فإن سياسة الارتقاء تعد أحد أساليب الحفاظ على المناطق ذات القيمة التاريخية التي تتميز بأنها سياسة تحافظ على الكتلة العمرانية والتراث الحضاري بالمنطقة بالإضافة إلى اهتمامها بتنمية الجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية. لذلك فهي تعد سياسة التنمية الشاملة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً.



مجلة الفنون الجميلة *Fine Arts* - فنون معمارية ، مجلة ربع سنوية تصدر عن كلية الفنون الجدد



(شكل 7) عملية الحفاظ في درب الأصفر تركز على ترميم المباني وتطوير البيئة المحيطة



توضح بعض أعمال الترميم (شكل 8) ترميم بيت السحيمي الذي بني في عام 1648 ثم أضيفت إليه إضافات أهمها في عام 1796 .



توضح الأثر قبل الترميم

الأثر بعد أعمال الترميم

المداخل والمحاور الرئيسية لعملية الحفاظ وإعادة التأهيل :

تمثل المناطق ذات القيمة التاريخية ثروة ثقافية وتراثية هائلة .. مما يفرض الحفاظ علي هذا التراث المتميز باستخدام احدث المناهج والأساليب التكنولوجية الحديثة ، وعمليات إعادة تأهيل واستخدام المباني القائمة في إطار منظومة الحفاظ على الثروة العقارية سواء في وضعه الحالي أو في حالات الترميم لحمايته سواء من القدم أو الأخطار المختلفة ، حيث يواكب هذا البحث اهتمام من الأجهزة الرسمية والشعبية بحالة المدينة بصفة عامة وحالة المناطق التاريخية بصفة خاصة ، ومن هنا جاءت أهمية هذا البحث حيث أنه يقدم الأساس العلمي لعملية إعادة تأهيل واستخدام المباني القائمة كخطوة أولى في سبيل الحفاظ علي التراث المعماري بتلك المناطق الهامة والتميزة، وذلك باتباع المداخل والمحاور الرئيسية لعملية الحفاظ وإعادة التأهيل التالية :

أ (الإدارة :

يقع العبء الرئيسي في إدارة وتنفيذ مشروعات الحفاظ على المناطق ذات القيمة التاريخية وإعادة تأهيلها على الجهات والهيئات المختصة بها وعليها استغلال الإمكانيات والموارد المحدودة التي تمدها بها الحكومات أفضل استغلال ممكن، ويتحقق ذلك من خلال ثلاث نقاط رئيسية هي:

- بناء قاعدة معلومات قوية حيث تبدأ عملية إعادة التأهيل بعمل حصر وفهرسة للأماكن ذات الأهمية المعمارية والعمرانية ، والتي لها مجلة الفنون الجميلة *Fine Arts* - فنون معمارية ، مجلة ربع سنوية تصدر عن كلية الفنون الجميلة ، جامعة الإسكندرية (54)

- أهمية عالمية وأهمية قومية أو إقليمية أو محلية، أي أنه لا بد من عمل تدرج للأهمية.
- تنمية الإدراك و الوعي بين الهيئات المسؤولة عن عملية الحفاظ وإعادة التأهيل بهدف التأكد من إدراك الأفراد العاملين في هذه الهيئات لأهمية عملية الحفاظ ومدى استيعابهم لأبعادها المختلفة لضمان أخذ ذلك في تصوراتهم عند القيام بعملية التخطيط لها.
- بناء حس معماري لدى جمهور المنتفعين وغرس الوعي بأهمية عملية الحفاظ وإعادة التأهيل وإمكانية الاستفادة منها اقتصادياً، ويتم ذلك عن طريق مشاركة هذه الفئات في مشروع إرشادي للحفاظ يثبت نجاحه من قبل الهيئات المسؤولة ويكون حافز لمشاركة السكان في مشروعات الحفاظ وإعادة التأهيل فيما بعد.

(ب) التمويل :

تعتبر المناطق ذات القيمة التاريخية ثروة قومية سهلة الاستثمار والاستغلال الاقتصادي مما يدعم من قيمتها التاريخية ويشجع الجهود المبذولة للحفاظ عليها وإعادة تأهيلها. إلا أن الاحتياج لمصادر التمويل في ازدياد مضطرب نظراً للكُم الهائل من المباني والمناطق ذات القيمة التاريخية الموجودة ، إلي جانب ارتفاع تكاليف عمليات الحفاظ والصيانة، وتتحدد مصادر التمويل الرئيسية لمشروعات الحفاظ في ثلاث مصادر هي :

- أولاً : الحكومات المركزية (جهات وهيئات محلية).
 - ثانياً : المنظمات والهيئات الدولية (أعمال البعثات الأجنبية للترميم)
 - ثالثاً : القطاع الخاص والأفراد من خلال المساعدة الذاتية أو التعاون المشترك أو التمويل المباشر.
- وبناءً على ذلك هناك عدة نقاط يجب أخذها في الاعتبار عند القيام بالتخطيط لعمليات الحفاظ وإعادة التأهيل للمناطق ذات القيمة التاريخية نذكر منها ما يلي:
- لا بد من تحديد المناطق ذات القيمة التاريخية بشكل واضح ومتدرج لتحديد أهمية كل منطقة وأي من هذه المناطق لها الأولوية في استثمار الموارد المخصصة لمشروعات الحفاظ من قبل الحكومات والتي غالباً ما تكون موارد محدودة وقليلة.
 - من الضروري معرفة الحالة الراهنة للمنطقة وحجم التكاليف اللازمة لعمليات الحفاظ وإعادة التأهيل في ضوء الموارد المتاحة، ويساهم هذا المعيار في تحديد المناطق ذات الأولوية للبدء بها ، والمناطق التي يمكن تأجيلها لبعض الوقت. ومن جهة أخرى يجب النظر بعين الاعتبار إلى العائد الاقتصادي الذي سيديره المشروع بعد إعادة تأهيله كحافز أو مورد يمكن أن يساهم في مشروعات الحفاظ وإعادة التأهيل للمناطق الأخرى.
 - يتمثل الهدف الرئيسي من عمليات الحفاظ وإعادة التأهيل للمناطق التاريخية في إعدادها لتصبح عنصر جذب للحركة السياحية التي تعتبر مصدر هام من مصادر الدخل القومي، كما تعتبر التنمية السياحية من أهم عناصر التنمية الاقتصادية الاجتماعية الشاملة.

■ يتحدد تنظيم برامج مشروعات الحفاظ وإعادة تأهيل المناطق التاريخية في أهمية تنفيذ البرنامج على مراحل متتابعة لضمان إيجابية تنفيذ برنامج المشروع، ويتم توزيع مسؤولية التنفيذ على كل من الحكومة والهيئات والأفراد (أفراد منتفعين ، مستثمرين).

ج) المشاركة الشعبية :

تستهدف عملية الحفاظ وإعادة التأهيل المجتمع المحلي بالمنطقة ذات القيمة التاريخية وبالتالي فلا بد أن تكون هذه العملية قادرة على استقطاب واجتذاب هذا المجتمع بجميع مستوياته وفئاته وأعمار له للمشاركة في عملية الحفاظ وإعادة التأهيل مع تحديد دور الدولة في المبادرة وإعطاء قوة الدفع مع الرقابة العامة. بينما يتحدد دور المجتمع في دفع استمرارية العمل سواء بالمشاركة في العمل والرأي أو النوعية. وعن طريق تحديد دور كل من الدولة والمجتمع يمكن للدولة أن توجه عدد أكبر من مشروعات الحفاظ وإعادة التأهيل في وقت واحد وبتكلفة أقل اعتماداً على أن مشاركة المجتمع هي الضمان الأكبر لنجاح المشروعات ، حيث نجد أن إدراك السكان للإمكانيات المتاحة للتطوير والتنمية من خلال الحوار مع الهيئات القائمة على هذا التطوير فيشتركون في القرارات ويتقبلونها طبقاً للأولويات التي يشتركون في وضعها بما يضمن تقبل السكان لمتطلبات التحول الاجتماعي المستهدف وتوليد روح الانتماء للمنطقة وبالتالي ضمان رعاية السكان لعمليات الحفاظ وإعادة التأهيل للبيئة العمرانية. كما أن المشاركة في تنمية المجتمع المحيط تساعد على الحفاظ على الطابع العمراني الأثري والتاريخي للمنطقة وتوجد نوع من التعاطف الجماهيري بين المناطق ذات القيمة التاريخية وجمهور المتعاملين معها. وتحقق عملية المشاركة الشعبية مجموعة من الايجابيات أهمها:

- إعطاء المشاركين نوعاً من الإحساس بالمسؤولية ، و تنمي لديهم القدرة على اتخاذ القرارات السليمة.
 - تنمية القدرة على التضامن وتزيد من روح التعاون بين السكان. وبصفة عامة فإن برنامج الارتقاء والحفاظ الناتج عن استشعار الاحتياجات الحقيقية لسكان النطاق العمراني التاريخي والذي روعي فيه وجهات نظر السكان يكون أكثر قابلية للنجاح عند التنفيذ وذلك لأن السكان أكثر معرفة ودراية بما يصلح لهم ولمجتمعهم.
 - تنمية المسؤولية لدى الأفراد من خلال إدراكهم لتكامل المصالح الخاصة مع المصالح العامة وليس تعارضها بالإضافة إلى زيادة الشعور لدى المواطنين بالانتماء إلى النطاق الذي يسهمون في تنميته والحفاظ عليه.
 - تحقق المشاركة بوجه عام أقصى استفادة من الموارد المادية المتاحة بالإضافة إلى الاحتياجات الاجتماعية.
- الجهات المشاركة في عملية الحفاظ وإعادة التأهيل :**

يمكن تحديد الجهات المشاركة في عملية الارتقاء والحفاظ على المناطق ذات القيمة التاريخية في خمسة جهات يتم تنظيم أعمالها في إطار البرامج الزمنية للمشروعات المقترحة ، والجهات هي:

أ) القطاع الحكومي : هو المسئول عن المرافق والخدمات العامة ووضع نظم البناء وإعطاء تصاريح البناء والهدم الأمر الذي يحتاج إلى

نظام خاص للتنسيق بين إدارته حتى لا تتداخل الأعمال خلال فترات التنفيذ التي تتم في إطار البرامج الزمنية الموضوعة.

ب) الجهات المانحة : هي المؤسسات والمنظمات الدولية التي تهتم بأعمال التنمية ، ويتم التعاون معها في إطار من التنسيق السياسي والاقتصادي بين الدول التي تمثل المؤسسات المانحة والدول التي تستقبل المنح أو المساعدات ويعتبر البنك الدولي وهيئة المعونة الألمانية من أكثر الجهات الناشطة في هذا المجال. كما تقوم الأمم المتحدة - ممثلة في منظمة اليونسكو - بدور فعال في الاهتمام بالمناطق ذات الأهمية التاريخية والثقافية. وغالبا ما يكون لهذه الهيئات التوجهات الفكرية والتنظيمية والآليات التنفيذية الخاصة بها والتي تحاول تطبيقها.

ج) قطاع الاستثمار : هو القطاع الذي يرغب المستثمرين في القيام بمشروعات استثمارية تقام في المواقع المتدهورة بالتعاون مع أصحاب ملكيات الأراضي في هذه المواقع إما بالشراء منهم أو بإعطائهم نسبة من أسهم المشروع أو بالمشاركة في المشروع بثمن الأرض. وهذه الاختيارات يمكن أن يتم التعامل بها مع كل مالك على حدة على أن تخضع المشروعات الاستثمارية لنظم وقواعد البناء التي تحددها الجهة المسؤولة عن إدارة العمران أو تتفاوض بشأنها حتى تكون هذه المشروعات مكوناً عمرانياً متجانساً مع طبيعة المكان.

د) المنظمات غير الحكومية : تتمثل المنظمات غير الحكومية في الجمعيات الأهلية التي تعمل في مجال الارتقاء بالبيئة العمرانية خاصة التاريخية والحفاظ عليها أو المساهمة في أعمال الارتقاء بالجهود الذاتية للمواطنين. كما تعمل على توفير فرص العمل لأفراد المجتمع المحلي في مجال الأعمال الحرفية أو السياحية التي تتناسب مع طبيعة المكان، وتعمل هذه المنظمات بالتعاون مع الجهات المسؤولة على توفير الإمكانات المطلوبة.

هـ) المجتمع : تمثل المجتمع القيادات المحلية التي تؤمن بأن الارتقاء بالمناطق ذات القيمة التاريخية والحفاظ عليها له مردودة الاقتصادي على المواطنين، وتساهم القيادات المحلية في تسهيل مهام الجهات المسؤولة عن عمليات الحفاظ المقترحة فيما يختص بالأمر التي تتعلق بمصالح المواطنين من خلال الحوار والتفاعل بين أفراد المجتمع المحلي للمنطقة موضوع الحفاظ. ويعد تحفيز أفراد المجتمع المحلي على المشاركة في أعمال الحفاظ على المنطقة التاريخية وصيانتها أحد أهم الأهداف التي تسعى لتحقيقها القيادات المحلية لخدمة مشروعات الحفاظ على المناطق ذات القيمة وإعادة تأهيلها.

وتفتتح أحد الدراسات تشكيل هيئة قومية تتولى جميع مهام إدارة العمران من تخطيط وبرمجة وإشراف على التنفيذ ووضع وتنفيذ ومتابعة شروط البناء أو إسناد المشروعات بالإضافة إلى تنظيم أعمال البناء ودعوة المستثمرين للمشاركة في تطوير المناطق أو التنسيق مع المنظمات غير الحكومية التي تقوم بتفعيل دور المشاركة الشعبية في الارتقاء بالبيئة العمرانية والحفاظ على المناطق ذات القيمة

التاريخية ، أو مساعدة الأهالي على إيجاد أماكن بديلة لممارسة الأنشطة التي لا تتناسب مع الطبيعة الحضرية للمناطق ذات القيمة التاريخية. كما تتولى الهيئة التنسيق بين جميع الجهات المشاركة في عمليات الحفاظ وإعادة التأهيل.

تجارب عملية في إطار إعادة التأهيل والتجديد والاستخدام:

تظهر في مدننا أهمية فكرة ومفهوم التنمية وإعادة التأهيل والتجديد للمناطق التاريخية لتأخذ دوراً واضحاً في منظومة التحديث والاستخدام وذلك لما تشهده من كثافات عمرانية وبنائية مرتفعة والتي صاحبها ارتفاع في أسعار أراضي البناء. وفي إطار هذا يمكن مناقشة واستعراض وتحليل مفهوم التنمية والتأهيل والاستخدام وذلك بتحديد ودراسة مجال الحفاظ واختلافه عن التوجهات الأخرى والمقارنة بينهم ، فعملية الحفاظ العمراني والمعماري ومبادئه المختلفة تنوعت قيمة بين التعامل مع المباني التراثية والأثرية والتي ينبغي الحفاظ عليها وبين الموروث المعماري الذي يتسع مجال التعامل معه بين أكثر من قيمة ..

القيمة الجمالية " *Aesthetic Value* " (شكل 9)

تأخذ جماليات الماضي قيمتها من نفسها ، فالمباني القديمة لها قيمتها بسبب أنها في جوهرها مباني جميلة وقيمة وبها مفردات نادرة ومتفردة ، فبمقارنة المباني القديمة بمباني العمارة المعاصرة يشعر الإنسان بالملل الشديد من تلك المباني الحديثة مقارنة بالمباني التاريخية الشيقة التي لها قيم رائعة مستمدة أصالتها من تفردا ومهارة صناعتها.. فالحفاظ الكامل للبيئة المادية يؤدي إلى توقف التنمية والتطور بالنسبة للمدن التاريخية ولذلك ظهر الحفاظ الإيجابي الذي يسمح ببعض من التغيير ولكنه في نفس الوقت محدود ومحدد باشتراطات خاصة ، فوجود هذه المباني التاريخية والمناطق القديمة ذات الجمال الفريد هي دليل على عبقرية أي مكان في هذا العالم.



وكالة المنشية - مدينة الإسكندرية

مبنى البورصة - مدينة الإسكندرية

سور مجرى العيون - مدينة القاهرة



مجموعة قلاوون
تمتاز المباني التراثية بتنوع التشكيلات والزخارف
على الواجهات مما يرفع قيمتها

منزل وقف جعفر السلحدار
يتميز منزل السلحدار كغيره من المباني التراثية
بفتحاته الخارجية المغطاة بمشربيات

سبيل و كتاب الغوري
امتازت مواد الإنشاء والنهوض للمباني التاريخية
بكونها مواد طبيعية مما يعطيها طابع خاص

قيمة التنوع المعماري " Value for Architectural Diversity " (شكل 10)

إن الشعور بالجمال داخل المناطق التاريخية غالباً ما يكون نتيجة تجميع مجموعة من المباني وليس من مبنى واحداً منفرداً فمعظم المدن مكونة من مجموعات من المباني تم بنائها في حقب زمنية مختلفة وبطرز معمارية مختلفة وذلك ما يعطي لكل منها طابعاً مميزاً ، حيث أن الماضي يأخذ قيمته عندما يتم رؤيته ومقارنته مع الحاضر حيث أن المباني القديمة توضح التباين الشديد بينها وبين مباني العمارة الحديثة من حيث الرتابة والملل ، وبالتالي فدائماً ما يرى التنوع المعماري عنصراً إيجابياً في البيئة العمرانية .

قيمة التنوع الفراغي البيئي " Value for Environmental Diversity "

يساهم التنوع المعماري بشدة في التنوع الفراغي ، فغالباً هناك اختلاف واضح بين المقياس الإنساني الحميم والمتمثل في الفراغات العمرانية التاريخية والمقياس الضخم العظيم والمتمثل في الأحياء التجارية والصناعية الحديثة ، وبالتالي فهذا التقارب بين المباني في المناطق التاريخية يؤدي إلى تنوع في البيئة العمرانية وبالتالي في إعطاء قيمة لها .

قيمة التنوع الوظيفي " Value for Functional Diversity "

إن تنوع المباني وتتابع مستخدميها وذلك في فراغات متعددة ومختلفة داخل المبنى الواحد وفي حقب زمنية مختلفة ، كل ذلك سبب خلط شديد في استعمالات المباني ، ولذلك يكون هناك مجموعة مختلفة من الوظائف أو الأنشطة التي تتم في وقت واحد وفي مكان واحد أو أماكن متجاورة وذلك نتيجة لاختلاف طبيعة المباني في كل منطقة وبالمثل ، فالمناطق التاريخية ربما تقدم إيجارات منخفضة لمبانيها فذلك

من الناحية الاقتصادية له أهمية هامشية ولكنه من الناحية الاجتماعية له أهمية كبرى لأنه يؤدي إلى جعل بعض الأنشطة تأخذ مكانتها في المدينة مما يجعل هذه المدينة متميزة بهذه الأنشطة ، فمع الوقت والتطور المستمر وتدخل العديد من التغيرات الأخرى تفقد هذه المدن لمثل هذه الأنشطة مما يجعل عودتها مرة أخرى صعبة للغاية.

قيمة الموارد / المصادر " Resource Value "

من الأفضل إعادة استخدام المباني التاريخية الجميلة كما هي وليس إحلال مباني جديدة مكانها فهذه المباني لها قيمتها وتعتبر مورد حقيقي للاستثمار لأن إعادة تأهيلها واستخدامها أقل تكلفة من الإحلال وذلك في جزئيات استهلاك الطاقة والمواد هذا بالإضافة إلى أن إعادة الاستخدام للمبنى تحافظ عليه لأنه يعتبر من الموارد النادرة .

القيمة التراثية / قيمة الاستمرارية الثقافية والتراثية :

ليست فقط مجرد استمرارية بصرية أو جمالية ولكنها استمرارية للثقافة والتراث والتي تبدو هي الأهم، فمنذ منتصف الستينات ازدادت أهمية الحفاظ وخاصة في اعتقاد نخبة المجتمع التي كانت تريد أن تستمتع وتحافظ على المباني التاريخية الجميلة والفن الإنساني التاريخي البديع ، كما يتم اعتبار هذا الفن الإنساني التاريخي البديع شاهد عيان على الشخصية الثقافية سواء للمكان أو للإنسان الذي يعيش فيها كما تعطي معنى للحاضر وذلك بتفسير الماضي ، وهي أيضاً تعطي أساسيات لفهم الزمن الحاضر ، وأيضاً زيادة الاعتقاد في أهمية استمرارية الهوية المحلية والحفاظ عليها في أي مجتمع محلي هي سبب رئيسي في التغيير التاريخي الهام من فكر الحداثة إلى فكر ما بعد الحداثة في التصميم العمراني والتخطيط حيث التصميم عن طريق فكر الحداثة يتجه في اتجاه العالمية وأن العالم كله شيء واحد أما فكر ما بعد الحداثة يتجه في اتجاه المحلية وأهمية وشكل المكان الذي يتم التصميم فيه.

القيمة الاقتصادية والتجارية " Economic & Commercial Value "

إن مبررات الحفاظ على المناطق التاريخية كثيرة ومتنوعة منها قيمتها المتمثلة في جمالها وتفردتها وثقافتها إلخ ، كل ذلك له أهمية أكثر من القيمة الاقتصادية والتجارية لهذه المناطق ، ولكن في المناطق التاريخية التي لا يوجد تمويل لتحقيق الحفاظ المطلوب عليها تصبح المبررات الاقتصادية والتجارية أهم من غيرها، ففي القطاع الخاص إن لم يوجد اتجاه اقتصادي واضح لأي عمل فهذا العمل سيكون مستبعد الحدوث أو الاكتمال ، على أية حال فالمباني التاريخية يجب أن تمتلك قيمة اقتصادية فعلية .

وقد قدم " المعماري ربيكيما " أربعة أجزاء منطقية متتابعة ومتسلسلة هي " أن الحفاظ التاريخي يتضمن المباني وهذه المباني التاريخية هي ممتلكات وهذه الممتلكات هي سلع وهذه السلع هي وسيلة لجذب أموال المستثمرين وبالتالي فيجب أن تمتلك قيمة اقتصادية، فمن أجل ذلك لكي يمكن جذب استثمارات القطاع الخاص للحفاظ على المناطق التاريخية فإنه من الضروري أولاً خلق وفي نفس الوقت

تعزير القيمة الاقتصادية بها ، ولكي يكون لأي سلعة – تشمل العقارات والأراضي – قيمة اقتصادية يجب أن تتوفر أربعة اشتراطات هي الندرة – أن تكون هذه السلع نادرة – ووجود طاقة لشراء هذه السلع ووجود رغبة في امتلاكها ووجود فائدة من ورائها. فالمباني التاريخية غالباً ما تمتلك هذه الفائدة التي تقدم فرص كبيرة لربح اقتصادي مباشر مثل مجال السياحة ، ومن ناحية أخرى القليل من هذه المباني جزء من متاحف أو مقاهي مما يقدم فائدة وريح مباشر ، أما بالنسبة لعامل الطاقة الشرائية ففي وجود العوامل الأخرى يصبح موجوداً ، ولذا فغالباً ما يكون النقص في العوامل الأربعة متمثلاً في عاملي المنفعة والرغبة ، وليس من الكافي أن تتولد الرغبة لدى المتخصصين ولكن يجب أن تتولد الرغبة عند قاعدة عريضة من المستخدمين لهذه المباني وذلك لا يكون فقط على مستوى فلسفي خالص ولكن يظهر بوضوح في الإنفاق المادي من قبل هؤلاء المستخدمين أو بمعنى آخر وجود الرغبة التجارية لدى شاغلي هذه المباني والمستثمرين أيضاً ، أما بالنسبة لعامل المنفعة ، فنقص المنفعة بالنسبة للمباني هي دالة في مفهوم (المهجور- المهمل) ، ولكن أهم بعد في مفهوم المهجور هو مفهوم الإهمال الاقتصادي ، فلكي يتم جذب رأس المال الاستثماري يجب أن يكون المبنى التاريخي يمتلك قيمة اقتصادية ضخمة أكثر من امتلاكه لأي بديل آخر

مشروع تنمية القاهرة الفاطمية وشارع المعز لدين الله كمشروع ذو أولوية: (خلفية تاريخية)

يرجع تاريخ هذا المسار منذ إنشاء القاهرة المعز عام 969م وتعرف بالفاطمية والتي يحدها باب النصر وباب الفتوح شمالاً، وشارع باب الوزير جنوباً، وشرقاً شارع الدراسة وبقايا أسوار القاهرة، وغرباً شارع بور سعيد، وتشمل مجموعة من الآثار والقيم التخطيطية والمعمارية منذ أنشئت القاهرة الفاطمية وعبر عصر الأمويين والمماليك البحرية والشرابية وهي فترة العصور الوسطى وتمتد من القرن العاشر حتى السادس عشر. تلي هذه الفترة الحكم التركي والذي خلف أيضاً العديد من العناصر المعمارية والمباني الأثرية ولقد اتسمت القاهرة منذ نشأتها بحياة زاخرة اجتماعية واقتصادية خلفت مباني متميزة من حيث المعمار والطابع

ومنذ مطلع القرن التاسع عشر عانت هذه المنطقة من التطور السريع الذي أدى إلى تهالك وتداعي أجزاء منها وعانت من الإهمال بالرغم من ما تزخر به من تراث عريق يشهد عشرة قرون من عمر مدينة القاهرة فلم تمتد إلى تلك المنطقة يد العناية والصيانة والحفاظ لفترة طويلة حتى بدأ صدور قوانين المحافظة على الآثار ونقل ملكيتها للدولة ، ولم يصبح للمنطقة طابع مميز في استعمال الأراضي إلا القليل وحتى الطابع المعماري زحفت عليه أنواع وأشكال وطرز جديدة ودخيلة لا تتناسب وطابع المنطقة من شوارع ضيقة وحارات وأزقة . وتتناول الورقة البحثية دراسة وتحليل المشروع المقترح لتطوير شارع المعز لدين الله والذي يعتبر عصب المدينة منذ نشأتها، والى جانب ارتباطه بمداخل ومخارج المدينة فهو يحتوي على مجموعة هامة من المباني الأثرية عددها 29 أثر (شكل 11) بالإضافة إلى المباني الأثرية التي تقع في محيط الشارع وخاصة التي تمتد على مسار شارع الجمالية وغيرها من الحارات والأزقة والتي سوف تتضمنها المعالجات المقترحة . فمدينة القاهرة فقدت أكثر من 40% من نسقها المعماري وملامحها الأثرية ، كما أن 210 أثراً تضررت في زلزال عام 1992،

ومشروع تنمية القاهرة الفاطمية يتضمن ترميم المباني العتيقة بمساعدة الأهالي للحفاظ على الطابع التاريخي للمنطقة. كما تقرر تخصيص بعض أجزاء الشارع للمشاة وربطه بالشوارع الجانبية والأزقة بمنحدرات وسلام. ورصف الشارع بالأحجار القديمة، ليصبح أول شارع مخصص للمشاة وحدهم.

رصد المشاكل الرئيسية في المسار: (شكل 12)

تتنوع المشاكل على طول المسار وتؤثر تأثيراً سلبياً على المباني التاريخية والطابع العام للمنطقة وتصنيف المشاكل على النحو التالي:

المشاكل العمرانية:

- **التدهور العمراني وفقدان الطابع المعماري للمنطقة :** تعاني معظم مباني الشارع ومنطقة الجمالية من التدهور العمراني المتمثل في إهمال المباني التاريخية وعدم صيانتها وسوء الاستخدام والتجاوزات مثل بناء المباني السكنية المرتفعة حيث ارتفعت بعض العمارات السكنية إلى 6 أدوار كما تنتشر المباني المتدهورة إنشائياً وبيئياً بالمنطقة وتقع في المنطقة شرق وكالة نفيسة البيضاء وفي بعض المناطق المحصورة بين شارع المعز وال



(شكل 11) موقع المباني الأثرية على مسار شليبيج

- **التعدي على المباني الأثرية :** وتلك الظاهرة منتشرة على طول المسار خاصة فيما يتعلق بالأنشطة التجارية والتحامها بالمباني الأثرية التي قد تهدد سلامتها وتقلل من قيمتها التاريخية والبصرية والسياحية .
- **استعمالات غير مرغوب فيها :** وهى الاستعمالات التي تتعارض مع البيئة السكنية والقيمة التاريخية للمنطقة حيث تتداخل بعض الاستعمالات غير المناسبة في نسيج المسار مثل أسواق ومخازن البصل والليمون والورش الملوثة والمخازن والمستودعات لبعض المواد الكيماوية مما يسبب التلوث البيئي والبصري والسمعي 0
- **انعدام الرؤية للمباني الأثرية :** والتي تسببها المباني الملاصقة للمباني الأثرية دون وعى بما قد يسببه ذلك من إهدار لقيمة المبنى وضعف عملية الإدراك البصري في المسار .
- **انقسام شارع المعز لجزأين :** يعتبر شارع الأزهر محور ومحدد قوى يقسم شارع المعز والكتلة العمرانية القائمة به إلى جزئين مما يتسبب في ضعف الصورة البصرية وتشتت السائر وعدم اكتمال عملية الإدراك البصري للمسار وفقدان تتابع التجربة الفراغية المطلوبة كما أن هناك بعض التقاطعات التي قد تسبب فقدان الاتجاه بالمسار .
- **تداخل المسؤوليات :** تعاني المنطقة من تعدد المشروعات وتدخل جهات متعددة ممن لهم الحق في التعديل أو التغيير أو الإضافة حتى أن بعض الآثار قد تعاني من ذلك بشكل كبير مثل وكالة نفيسة البيضا حيث يشترك في امتلاكها كل من هيئة الآثار ووزارة الأوقاف والأفراد ملاك المحلات التي باعنها لهم وزارة الأوقاف ويتسبب تضارب القرارات الناتجة بشكل كبير بالضرر للمبنى أو البيئة المحيطة.
- **عدم تناسب حجم الأنشطة مع القدرة الاستيعابية للمسار :** تعاني المنطقة من تكديس الأنشطة التجارية وتعديات المحلات والباعة الجائلين مما يسبب ضغط كبير على استيعاب المسار لهذه النشاطات وتواجد الاختناقات والمشاكل المرورية عند تقاطع شارع المعز مع شارع جوهر القائد

وشارع الموسيقى وعند منطقة الغورية .

مشاكل مرورية :

- **مشاكل المرور الآلي في المسار :** بسبب المرور الآلي وتكدس سيارات نقل البضائع أو الأفراد في ضرر كبير للمنطقة والذي يضعف من قدرة تركيز الزائر على التمتع بالمباني الأثرية وتحويل اهتمامه لتفادي السيارات (0) كما يؤثر سلباً على النواحي البيئية (التلوث) مما قد يؤثر أيضاً على الحالة الإنشائية للمباني الأثرية .
- **عدم تواجد مناطق لانتظار السيارات :** انتظار السيارات على جانبي المسار يسبب المشاكل من حيث ضيق المسار للمشاة وزيادة المشكلة المرورية وإضعاف الصورة البصرية ، وتعتبر مشكلة انتظار السيارات وأتوبيسات السياحة من المشاكل الملموسة في المسار .
- **عدم تواجد نقاط إنزال وتحميل :** أدى إلى اضطراب المحلات إلى استخدام هذا المسار في تحميل وإنزال البضائع وانتظار سيارات النقل والعربات التي تجرها الخيول مما يؤثر سلباً على الصورة البصرية والنواحي البيئية للمنطقة ، وما يتسبب عن ذلك من إشغال للطريق.
- **تدنى حالة الحارات والأزقة المتفرعة من الشارع بينياً وعمراًياً وضيقتها الشديد :** مما يقلل البدائل في الحل لاستخدامها كمسارات تساعد على السيولة المرورية كما أن هناك بعض المسارات الضيقة التي قد لا تستوعب سيارات الإسعاف أو المطافئ في حالة حدوث أي طوارئ تستدعي تواجد هذه السيارات .

المشاكل البيئية :

- **مشاكل التلوث البصري :** تدهور الحالة العامة للمباني وعدم تجانس الألوان وتدهور المسار بالإضافة وتواجد الأنشطة غير الملائمة ، وتراكم المخلفات والإشغالات المترتبة على الأنشطة الدخيلة على المنطقة .
- **مشاكل التلوث السمعي :** مثل مرور السيارات والورش وتكدس الأنشطة والباعة الجائلين .
- **مشاكل التلوث الهواء :** بسبب مرور المركبات الآلية ، والأبخرة الناتجة عن الورش ، يضاف إلى ذلك القمامة الملقاة في بعض الأجزاء على طول المسار والتي تسبب تلوث بيئي يؤثر على كل النواحي البصرية وغيرها .
- **المشاكل الثقافية والاجتماعية :** يتسبب التدني الثقافي والتعليمي والوعي العام بقيمة الموروث الثقافي للمنطقة بأضرار جسيمة واندثار لبعض القيم تماماً بسبب سوء المعاملة والاستخدام السيئ للأثر سواء للسكن أو التجارة أو التخزين أو عمل بعض الأفران والورش ملاصقة للمباني الأثرية (0) وبدون شك أن المسار لا يمثل فقط قيمة تاريخية وانما يحتوي على عناصر تمثل ثروة ثقافية وإمكانية لحياة اجتماعية أفضل لسكان المنطقة وزائريها .

دراسات الوضع الراهن :

الأنشطة والاستعمالات :

توضح هذه الدراسة المؤشرات الأساسية للاستعمالات في المسار وقد تم إنجازها ضمن عملية المسح الميداني بناء على الزيارات الميدانية والمعلومات المتوفرة وتنقسم الاستعمالات السائدة إلى جزأين :

(1) **الأول: استعمالات الدور الأرضي:** وتشمل محلات تجارية ، وورش ومخازن وذلك في معظم المباني غير الأثرية، مع تواجد البعض منها بالمباني الأثرية .

(2) **الثاني: استعمالات الدور المتكرر:** وهي استعمالات سكنية، مع تواجد بعض الورش والمحلات بالدور المتكرر. ونجد أن المحلات التجارية تنقسم إلى قطاعات يمثل كل قطاع نوع أو نوعين من السلع (شكل13) الاستعمالات الغالبة في المسار والتي يمكن تقسيمها إلى قطاعات أنشطة تجارية على النحو التالي :

■ **القطاع الأول :** يبدأ من بوابة الفتوح وحتى شارع أمير الجيوش : و هو قطاع تكثر به مخازن لبيع البصل ، كما تكثر به المخازن والمحلات التجارية المتواضعة .

■ **القطاع الثاني :** يبدأ من شارع أمير الجيوش وحتى نهاية مجموعة قلاوون : قطاع النحاسين ويغلب فيه متاجر الألمونيوم والنحاس .

■ **القطاع الثالث :** من نهاية مجموعة قلاوون وحتى شارع الموسيقى ، وتكثر به متاجر الفضة والذهب (الصاغة).

■ **القطاع الرابع :** يبدأ من شارع الموسيقى وحتى شارع الأزهر: قطاع العطارين، ويبيع فيه التوابل والعطور .

■ **القطاع الخامس :** يبدأ من مجموعة الغورى وحتى جامع المؤيد : ويبيع به الأقمشة والملابس والجلود والأحذية وغيرها من السلع المتنوعة . وتكمن أهميته في وجود المباني التاريخية الأثرية كالمساجد والأضرحة والأسبله ، والحمامات ، والمدارس ، والوكالات ، فنجد أن هناك بؤر معينة تتركز بها هذه المباني التاريخية مثل :

■ بوابة الفتوح وجوارها مسجد الحاكم 0

■ مجموعة الغورى (المدرسة والضريح والسبيل) 0

■ مجموعة المؤيد و بجوارها باب زويلة ووكالة نفيسة البيضاء 0

بالإضافة إلى المباني الأثرية المنتشرة بطول الشارع ويعتبر وجود هذه المناطق المميزة أحد المعايير الأساسية التي يجب أخذها في الاعتبار عند معالجة هذا الشارع0

ارتفاعات المباني : (شكل14)

يغلب على ارتفاعات المباني ارتفاع ما بين دور إلى دورين بنسبة 35.95% من مجموع المباني المطلة على المسار ومن ثلاثة أدوار إلى أربعة بنسبة 24.65% وخمسة أدوار فأكثر بنسبة 5.25% وهى نسبة ضئيلة تؤكد خط السماء السائد في المسار0 أما المباني الأثرية فتبلغ نسبتها 34.15% ، ويتراوح ارتفاعها ما بين دور إلى دورين أحياناً في الاعتبارات أن الدور في المبنى الأثري يعادل دورين وأكثر في المبنى

العادي0 مع ارتفاع المآذن والقباب لتشكل عناصر بصرية هامة وعلامات مميزة على طول المسار0

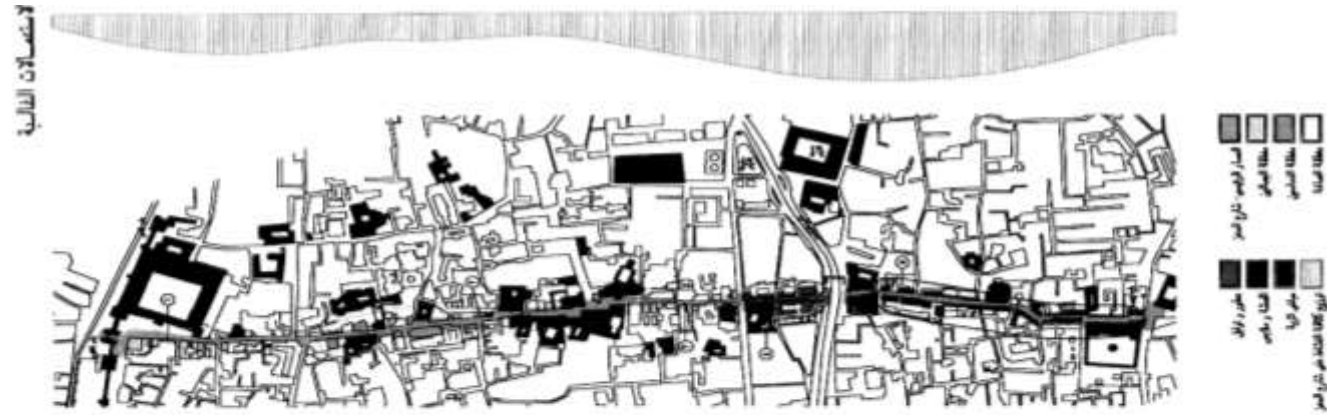
مجلة الفنون الجميلة *Fine Arts* - فنون معمارية ، مجلة ربع سنوية تصدر عن كلية الفنون الجميلة ، جامعة الإسكندرية (66)

حالات المباني :

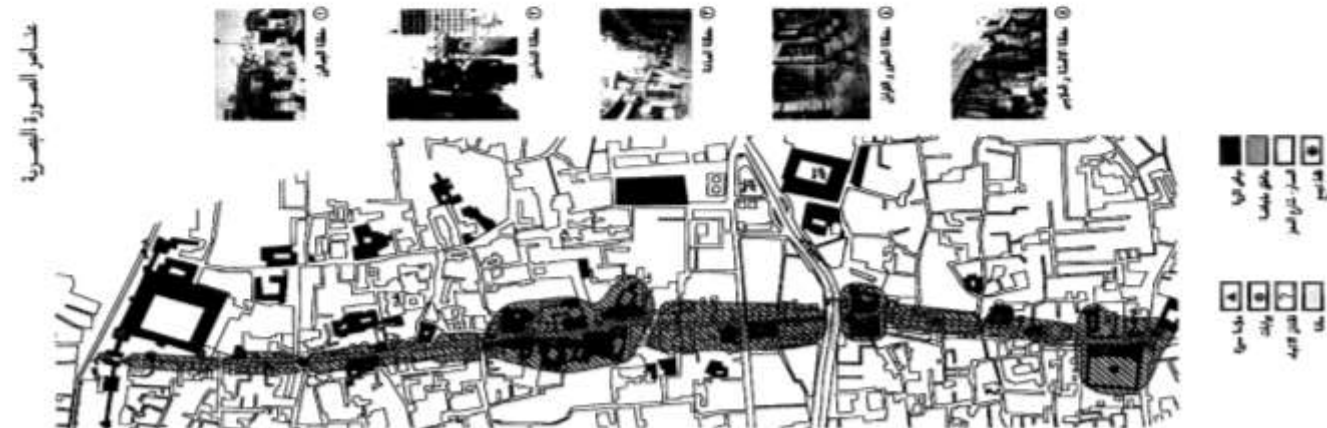
تشكل أوضاع حالات المباني على طول المسار نسبة 11.86% من مجموع المباني المطلة على المسار وهي جيدة ومباني سكنية جديدة مخالفة للطابع ، 21.46% حالتها متوسطة ، بينما 32.53% حالتها رديئة . مع مراعاة أن تلك النسب تم حسابها على أساس مجموع أطوال المباني المطلة على المسار ويرجع التفاوت الملحوظ في حالات المباني ما بين الحالة الجيدة والحالات المتوسطة والرديئة إلى عدة عوامل منها:

- تواجد نسبة كبيرة من المباني القديمة المتهاكلة 0
- استغلال سيئ للفراغات الداخلية (مخازن 000) 0

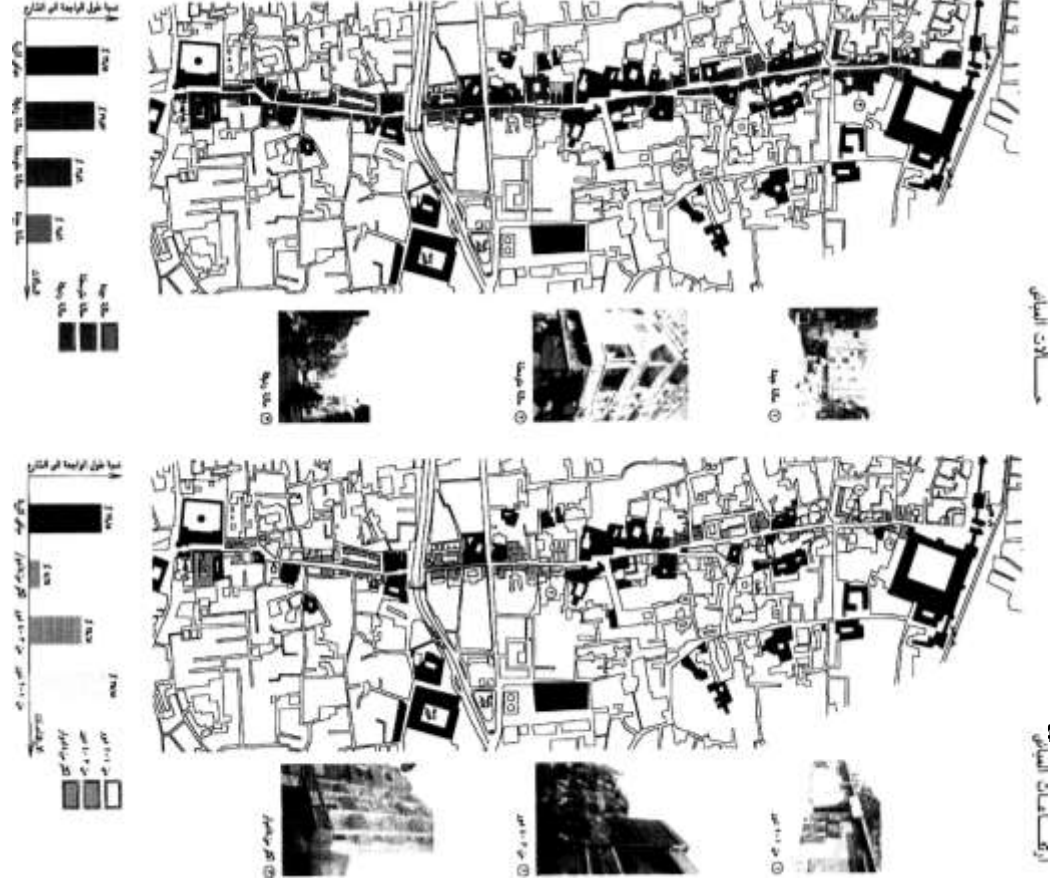
أما بالنسبة للمباني الأثرية نسبتها حوالي 34.15% نجد أن هناك جزء منها جارى ترميمه الآن 0 والجزء الآخر تم ترميمه 0



(شكل 13) الوضع الراهن



مجلة الغنوز



الأهداف ومنهجية العمل :

اتفقت جميع الدراسات المعنية بإحياء وتنمية منطقة القاهرة الفاطمية بضرورة تحويل شارع المعز إلى مسار مشاه، نظرا لقيمته وطبيعته وبناء علي ذلك فقد تحددت الأهداف ومنهجية العمل حيث تهدف الدراسة إلى اقتراح وإستراتيجية وبرنامج عمل لإحياء شارع المعز ثقافياً وسياحياً ودراسة إمكانية تحويل المسار من الحركة الآلية إلى مسار مشاة مع ضرورة إيجاد أسس التحكم في العمران القائم في ضوء الخصائص والمحددات والإمكانات الخاصة بالمنطقة المحيطة ويتم ذلك من خلال وضع حلول تصميميه للمشاكل المختلفة وصياغة أسلوب الحفاظ على كل ما هو ذو قيمة سواء للمباني أو النسيج العمراني ، على أن تشمل تلك الحلول البعد التاريخي والبعد الثقافي حيث يتميز شارع المعز بمجموعة من المباني التاريخية (التي أنشأت على فترات مختلفة) بالإضافة إلى البعد الاقتصادي نظرا لما يحتويه المسار من أنشطة تجارية وحرفية تقليدية.

وترتكز منهجية العمل علي الحفاظ علي المباني التاريخية والأثرية وترميم المتهدم منها لكي يستمر الارتباط بالحقبات السابقة ، مع تأكيد شخصية المكان والزمان وربط القديم بالحاضر والمستقبل 0 هذا بالإضافة إلى ضرورة التعامل الفوري مع المشاكل الملحة ، مع مراعاة أن الحفاظ على الأحياء القديمة لابد وأن يشمل الإدارة الفعالة والتي تضمن تنفيذ الخطة المقترحة من قبل الجهات المسؤولة المتخصصة مع مراعاة اختيار عناصر تصميميه ومفردات عمرانية تتمشى مع الطابع الأصلي للمسار 0

أهداف الدراسة :

■ تأكيد شارع المعز كمسار مميز يعكس ثلاث قيم رئيسية وهي :

- 1) القيمة التاريخية : لما يحتويه من مباني أثرية تعتبر ثروة قومية وتراث عريق يحكى جزء من تاريخ الحضارة في مصر عامة والقاهرة خاصة 0
- 2) القيمة التجارية : لما يحتويه من أنشطة وحرف تقليدية طالما تميزت بها المنطقة كالحاسين، والقطارين والصاغة وغيرها 0 وعدم استحداث أي أنشطة دخيلة قد تؤثر على الطابع 0
- 3) القيمة الثقافية : تعكس وظيفة هذه المجموعات الأثرية والتي تساهم في إحياء المسار اجتماعياً وسياحياً 0

- محاولة خلق مراكز أثرية سياحية وترفيهية والاستفادة من التجمعات الأثرية التاريخية كنواة لهذه المراكز والتي يجب أن تضم متاحف ومعارض ودور عرض ومكتبات وحدائق وأماكن مفتوحة ومطاعم ومقاهي وغيرها .
- تأكيد وتحديد الاستعمالات المختلفة بالمنطقة ومراعاة نقل الاستعمالات الدخيلة والغير متجانسة مع المنطقة التاريخية، مع تغيير الاستعمالات القابلة لذلك .
- إظهار وتأكيد المباني والمنشآت الأثرية وعلاقتها بعضها ببعض على طول المسار تأكيداً لأهميته التاريخية.
- تحقيق نوع من التجانس بين القديم والحديث عن طريق إضفاء اللمسات المعمارية المناسبة ووضع اشتراطات خاصة بالارتفاعات/النسب/الملمس/الألوان .. للمباني الحديثة بحيث تظهر بشكل بسيط يبرز ما حوله من مفردات وتفصيل معمارية للمباني الأثرية .
- وقف تهالك المنطقة ومعالجة الأجزاء الرديئة وتجديدها
- توفير كافة الخدمات والمرافق اللازمة للمنطقة والتي تخدم سكان المنطقة وقاصدي السياحة وذلك بقصد تشجيع وتنمية السياحة .
- تكامل شارع المعز كمسار مشاه مع كامل شبكة الطرق بالمنطقة (أليه ومشاة) وهو ما يوضحه تقرير الجزء الثاني من دراسات هذا المشروع ، وكذا مع مخطط استعمالات الأراضي للمنطقة وهو ما يوضحه تقرير الجزء الأول من دراسات هذا المشروع .
- **منهجية العمل :** اعتمدت منهجية العمل على محورين متوازيين ومكملين لبعضهما وهما الدراسات النظرية التوثيقية والدراسات الميدانية .
- 1) **المحور الأول :** دراسة وتحليل معظم الدراسات والمشروعات المختلفة التي تعرضت بالبحث لشارع المعز وذلك لاستخلاص المعلومات والبيانات الأساسية للشارع التي يمكن اعتبارها الأساس للتحليلات المختلفة التالية خاصة فيما يتعلق بالتطور التاريخي للمنطقة وخاصة للشارع وكذلك لتحديد المباني الأثرية وذات القيمة 0
- 2) **المحور الثاني :** الدراسة الميدانية .. فقد اعتمد العمل في هذه المرحلة على :
 - تكثيف أعمال الرفع الميداني للمسار للمباني الواقعة علي امتداده لتجميع البيانات التخطيطية اللازمة مثل استعمالات الأرض الغالبة وارتفاعات وحالات المباني وغيرها من بيانات عمرانية كواجهات المباني والفرش والتعرف على العناصر البصرية .
 - القيام بالتصوير الفوتوغرافي لتوثيق الوضع الراهن بالنسبة للمباني الأثرية، ودراسة المحاور البصرية الهامة
 - تجميع الدراسات المختلفة لتحديد معايير تقييم الوضع الراهن ككل وروعي في هذه المرحلة وضع تحليلات الوضع الراهن وأهمها رصد القطاعات المتجانسة عمرانياً والتي تعكس أنشطة محددة بالشارع وأي ظواهر عمرانية تتفق فيما بينها وكذلك المحددات والثوابت المختلفة بالمسار .
 - تحديد المشاكل بالشارع وتصنيفها كمشاكل عمرانية وبيئية ومروية ومعمارية خاصة المرتبطة بالمباني الأثرية والطابع .
 - تحديد الإمكانيات المختلفة بالشارع التي يمكن الاستفادة منها عند وضع مخططات التطوير للشارع.
 - رصد الشوارع الفرعية لربطها وشارع المعز وإعطائه مزيد من الأهمية مع دراسة وجود الباعة الجائلين أمام المباني الأثرية.

التصميم العمراني لشارع المعز:

تحقيقاً للأهداف المنشودة في إطار هذه الدراسة وتحقيقاً لواقعية التنفيذ تم اقتراح الإستراتيجية الأساسية والتي تعتمد أساساً على محورين رئيسيين :

أولاً : محور الإحياء الثقافي : الحفاظ على المباني الأثرية والتاريخية ذات القيمة والتي تعد جزءاً من الموروث الحضاري، مع دراسة إمكانية استغلال المباني الأثرية وما يحيط بهم من مباني ذات قيمة بهدف الإحياء الثقافي والسياحي كمورد اقتصادي هام بالمنطقة.

ثانياً : محور المعالجة : معالجة أوجه القصور الحالية التي يعاني منها شارع المعز وتتطلب تدخل لرفع مستوى هذا المسار وتتلخص في مشاكل الاستعمالات الغير مرغوب فيها في الشارع ومشاكل التدهور العمراني ومشاكل التلوث البيئي والبصري والمشاكل المرورية التي تؤدي إلى اختناق الشارع في بعض الأوقات ، ومشكلة انقطاع الرؤية البصرية ومن هذا المنطلق فإنه من الضروري تناول معالجة المسار بصورة واقعية مع الأخذ في الاعتبار عوامل التطور الحديث والتأكيد على النقاط التالية والتي تعتبر بمثابة الاعتبارات الأساسية لوضع فكرة التصميم النهائي ، وتعد هذه الاعتبارات بمثابة محاور عمل تدخل حيز التنفيذ فوراً:

- 1 - إعادة ترميم الآثار المتهدمة وصيانتها (وقد بدأت بالفعل وزارة الثقافة في التنفيذ) .
- 2 - الخلخلة في المناطق المجاورة للآثار مع مراعاة عدم المبالغة حتى لا يفقد المسار المقياس والنسب .
- 3 - إزالة المحلات التجارية الملتصقة بالمباني الأثرية .
- 4 - تأكيد الأنشطة الاقتصادية التقليدية التي تمثل ثروة من ثروات هذا المسار .
- 5 - نقل الاستعمالات الدخيلة والتي تسيء إلى طابع المنطقة .
- 6 - مراعاة ارتفاعات المباني ودراسة خط السماء بما يتمشى مع علاقتها بالآثار .
- 7 - دراسة الفراغات وإبراز أهمية المنحنيات في المسار والتي تساعد على تأكيد العناصر البصرية .
- 8 - استخدام ألوان ومواد مناسبة في تشطيب المباني الجديدة التي قد تستحدث نتيجة لإحلال مبنى متهدم .
- 9 - معالجة المنطقة المحيطة بالآثار لتأكيد وظيفته مع مراعاة العلاقات مع المباني الأثرية المحيطة .
- 10 - إعادة استغلال المباني التاريخية اجتماعياً واقتصادياً كلما أمكن ، فالوكالة التي كانت تستخدم فيما مضى في الأغراض التجارية والإنتاجية يمكن ان تستوعب أنشطة مماثلة في الوقت الحالي .
- 11 - زيادة الاهتمام الإعلامي وتوفير إرشادات سياحية ونشر الوعي الجماهيري على المستوى المحلي والإقليمي والقومي .

12 - اقتراح شبكة مشاة متكاملة تبدأ من باب الفتوح أو باب زويلة وتمر بالعناصر الأثرية في المسار والمناطق المحيطة على أن يمنع المرور الآلي طوال اليوم .

أسس وخطوات التنفيذ :

تحقيقاً لأهداف المشروع ولسهولة الوصول إلى واقعية التنفيذ تم صياغة برنامج يعتمد على محورين أساسيين :

■ **المحور الأول : معالجة المشاكل الملحة ذات الأولوية الأولى 0**

■ **المحور الثاني : استغلال الإمكانيات في المسار ومعالجة أوجه القصور على المدى الأطول 0**

ويتم ذلك من خلال ثلاث مراحل :

■ **المرحلة الأولى : التنفيذ الفوري :** تتطلب هذه المرحلة قرارات تنفيذية وقانونية من قبل الجهات المختصة حيث يتوقف تحقيق أهداف

المشروع على مدى سرعة تنفيذها وتتضمن هذه المرحلة الإجراءات التالية :

■ إزالة الأنشطة التجارية المتاخمة للمباني الأثرية .

■ البدء في أعمال ترميم المباني الأثرية التي مازالت تحتاج إلى تدخل

■ نقل الاستعمالات التي لا تتناسب مع طابع المسار (المخازن مثلاً)

■ عمل تكلفة تقديرية وإعداد بنود الأعمال وكمياتها والرسومات التفصيلية تمهيداً لأعمال الطرح والإسناد.

■ تكليف مكاتب استشارية متخصصة بإعداد التصميمات الهندسية للمنشآت المقترحة (وكالات، فنادق، وغيرها).

■ **المرحلة الثانية : تطوير القطاعات :** تم وضع عدة سيناريوهات لعملية تطوير . تعتمد على الأتي

○ تحسين ومعالجة واجهات المباني وتطويرها من حيث الفتحات والألوان وكذا الأرضيات في الفراغ

○ إزالة المباني المتهاكّة والمتدهورة وبداية طرح المواقع للاستخدامات البديلة المقترحة من خلال دراسات معمارية متكاملة .

○ معالجة الأرضيات في المسار وفرش الفراغات كما هو مقترح في كل قطاع(0)

○ فرش الفراغ وتنسيق الموقع .

○ استكمال أعمال التطوير للمسار في المنطقة المحصورة بين فراغي الأقمر وقلاوون

○ تطوير فراغ الحاكم

○ تطوير المنطقة المحصورة بين فراغي الحاكم والأقمر

○ تطوير فراغ الأزهر

○ تطوير المنطقة المحصورة بين فراغي الأزهر وقلاوون

- تطوير المنطقة المحصورة بين فراغ الأزهر وباب زويلة
- يتميز هذا بأن هناك أعمال فور انتهاءها يمكن أن تساهم في مزيد من الاهتمام بالمسار ، وتشجع السكان والجهات المختصة والمستثمرين على المشاركة في عملية التطوير ، إلا أن العمل في الأجزاء التي تربط الفراغات سوف تسبب في بعض الحالات إعاقة تدفق المشاة والسائحين ويجب دراسة عملية التطوير من قبل المنفذين للحد من هذه السلبية .
- **المرحلة الثالثة : تكامل المسار مع المنطقة :** يكتمل تطوير المسار في هذه المرحلة من خلال تنفيذ كل المنشآت الجديدة المقترحة ومعالجة المسارات الفرعية وترميم المباني الأثرية .
- الخطوات العملية لإنجاز المخطط والدروس المستفادة :**
- الخطوات العملية التي تمت لإنجاز المخطط على النحو التالي :
- **إجراءات مع الجهات والقطاعات العامة :** وفي هذا الصدد ، فقد تم الاتي :
 - تم إعداد المشروع بالتنسيق والتعاون مع محافظة القاهرة وهي الجهة المعنية بالتنفيذ والإشراف على المشروع.
 - تم عرض المشروع على محافظ القاهرة والمسؤولين المعنيين بالمحافظة للبدء في اتخاذ الإجراءات التنفيذية.
 - موافاة الجهات المعنية بنسخ من المشروع للتنسيق واتخاذ اللازم.
 - دراسة الخطوات التنفيذية لدفع كفاءة تشغيل احد محاور الطرق الرئيسية المقترحة وهو المحور الجنوبي.
 - في ضوء تحديد الأنشطة الملوثة والغير مناسبة مع تاريخ وطابع المسار مثل مخازن وأسواق البصل والليمون والورش فانه يتم التنسيق بشأن إعادة توطينهم في موقع مناسب لهم لإعادة استخدام الموقع فيما هو مناسب ومتوافق مع المخطط.
- **إجراءات مع القطاع الأهلي والخاص :** وفي هذا الصدد ، تم الاتي :
 - تم التنسيق مع احد الجمعيات الأهلية النشطة بالمنطقة بشأن الارتقاء وإعادة استخدام بعض الوكالات القائمة بالمنطقة والمطللة على شارع المعز وذلك إحياء لها وتحسيناً وارتقاءً بالشارع.
 - تحقيقاً لطلب أصحاب محلات الجملة بالمنطقة فانه جرى التنسيق المشترك بشأن توطين هذا النشاط بمدينة القاهرة الجديدة المناسبة لذلك النشاط ، وعليه يتم إعادة استخدام الموقع القديم بما يتلاءم مع المخطط ويعمل على إحياء المسار والمنطقة ككل.

توضح دراسات الحالة ما يلي :

- أن تطبيق المبادئ والنظم التخطيطية الحديثة لا يتناسب وطبيعة المناطق التاريخية، كما أنه من الصعوبة بمكان صياغة إجراءات شاملة

- الحفاظ يمكن تطبيقها في المواقف والمواقع المختلفة . بل أنه من الأفضل وجود منهجية مرنة تعتمد على معالجة حالة بحالة تبعاً للخصائص الإقليمية وظروف النطاق الأشمل وطبيعة العمران والحالة الاجتماعية والمحددات الاقتصادية وخصائص الموقع.
- أن التدخل المدروس في المناطق التاريخية يتطلب الرؤية الفاحصة والشاملة التي تضم الأثريين والمعماريين ومسؤولي المرافق والبناء حتى يكون المنتج متوافق مع البيئة القائمة.
 - يلعب التمويل الدولي دوراً هاماً في إنشاء المؤسسة المالية القادرة على تمويل عملية الإحياء مالياً. كما أنه من المهم العمل على توليد مصادر تمويل داخلية نابعة من الموقع.
 - يعتمد نجاح تجارب الحفاظ والتأهيل بدرجة كبيرة على الإدارة النشيطة الواعية لدورها التي تتمتع برؤية واسعة المجال تهدف إلى إعادة التوازن بين المدينة القديمة والحديثة.
 - يجب احترام النسيج العضوي والوحدة البنائية المتكاملة المكونة له. مع التأكيد على أن تكون هذه الوحدات معتمدة على نفسها ومتكاملة وظيفياً وذات شخصية مستقلة واعية بأهمية التراث.
 - ضمان مشاركة السكان في إدارة العمران والتأكيد على دور المنظمات غير الحكومية. ولضمان أن يعمل ذلك بكفاءة ينبغي تكوين وحدات إدارة خاصة مدربة لكل منطقة لكي تكون على علاقة تواصل أقوى مع المجتمع. بالإضافة إلى صياغة برامج تدريبية وتوعية للتأكيد على أهمية دور السكان في الحفاظ، وعلى قيمة المحتوى الذي يضمهم.
- الدروس المستفادة :** ومن الجدير بالذكر ان تنفيذ هذا المشروع تطلب مشاركة كل الأطراف المعنية مع تحديد بوضوح دور ومسئولية كل جهة ، ويمكن إيجاز الدروس المستفادة على أهمية تحقيق الاتي :
- إيجاد إدارة فعلة ومتابعة وتقييم مستمر للمشروع.
 - مشاركة الجمعيات الاهليه بصورة فعالة ونشطة .
 - تحديد مسؤولية ودور كل جهة لعدم التضارب أو الازدواجية في العمل .
 - مشاركة الصندوق الاجتماعي والمستثمرين لدعم تنفيذ وانجاز المشروع.
 - تفعيل المشاركة الشعبية لضمان نجاح واستدامة المشروع.
 - إيجاد إطار قانوني وتشريعي متفق عليه من جميع الأطراف المعنية للتطوير والارتقاء.
 - تحقيق الشفافية وتكامل الخطط بين كافة الجهات.
 - العمل على سرعة بدء التنفيذ فور اعتماد المخطط وتوفير الاعتمادات.
 - أهمية توفير الإعلام المناسب الواعي .

■ تنفيذ المشروع مرحليا لتيسير العمل وتقييم الأعمال للمراجعة والتحسين في الخطط والبرامج عن الحاجة.
نتائج التجربة :

- إن النتائج المتوقعة من إحياء الشارع متعددة الجوانب منها على سبيل المثال :
 - الحفاظ والتأكيد على التراث المعماري والمجموعات العمرانية والتراثية والتاريخية والتي تعتبر موروث ثقافي وتاريخي وتجاري وحضاري هام عبر مختلف العصور.
 - إعطاء دور مناسب للشارع على مستوى المدينة محققا بذلك قدر كبير من التوازن في المهام والجاذبية والحيوية مع المراكز الحديثة بالمدينة.
 - إيجاد عناصر جذب سياحية وثقافية وتجارية متخصصة بمراعاة الحفاظ على طابع وهوية الشارع والمنطقة.
 - إحياء احد المراكز القديمة التقليدية التي اتسمت بالحيوية والازدهار على مدى عدة قرون.
 - الحد من تدهور المنطقة ومعالجة المناطق المتدنية منها.
 - توفير كافة الخدمات والمرافق اللازمة.
 - الارتقاء بالمستوى العمراني والبيئي والسياحي بالمنطقة .
 - تحقيق الموازنة الصعبة بين تحسين المباني السكنية المتداعية وإنشاء وحدات وبين الحفاظ على المباني التاريخية القائمة وإحياء الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية القديمة.
 - تحقيق التكامل بين القديم والجديد وذلك بإعطاء المباني الجديدة طابع المنطقة الحضاري، مع حل مشكلة المرور الآلي عن طريق حظر مرور المركبات بها ، مع تصميم شبكة جديدة من محاور حركة رئيسية وفرعية تحقق سيولة المرور وتجنب التكدس داخلها.
 - أدى إتباع أسلوب التنفيذ المتتابع والمنطقي إلى نجاح البرنامج وتحسين الوحدات المتداعية وترميم وإعادة تأهيل المباني الأثرية.
 - تحقيق التوازن بين طبقات المجتمع المختلفة حيث نجح في إبقاء الطبقات الفقيرة داخل المنطقة وتحسن مستوى معيشتها مع جذب ذوى الدخل المرتفع إلي المنطقة بتوفير الخدمات ووسائل الراحة المطلوبة بالإضافة إلى زيادة حركة السياحة بالمنطقة عن طريق توفير كافة التسهيلات اللازمة وإظهار المباني التاريخية بصورة مميزة.
- تقييم الأداء بعد عملية التحديث والتجديد :**

نخلص إلى مجموعة من التوصيات والنتائج من شأنها طرح وبلورة مجموعة معايير ومحاور استرشادية في إطار تنظير المفهوم من واقع التجربة العملية والتطبيقية للتحديث والحفاظ وأعادة التأهيل من منظور الحفاظ على الثروة العقارية وأعادة إحياء المباني والعقارات الغير مستغلة مع التأكيد على إمكانية إدماج المباني التراثية مع المجتمع للاستفادة بها والتعايش معها وتلك المعايير من شأنها بلورة

مجموعة نقاط يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند التعامل مع مبنى قائم يتم تغيير نشاطه أو يتم تجديده لأعاده استغلاله بشكل أفضل وأهم تلك المعايير هي:

تحليل ما قبل التصميم :

- تحليل ودراسة العناصر الايجابية القائمة للمباني المراد تجديدها والتي تشكل جزء من منظومة التطوير مع الحفاظ قدر الإمكان على تلك العناصر كجزء من الأصول الإنشائية القائمة التي تعمل على تقليل تكلفة التجديد مع الوعي بإمكانية تطويرها بالإضافة أو الحذف أو التدعيم (دراسة لتقييم عناصر المبنى لتحديد الحالة العامة لكل عنصر ومدى الاستفادة من العناصر الثابتة التي سيحافظ عليها والعناصر التي سيتم تغييرها)
- أهمية التعامل بحرفية ووعي كامل مع فراغات المباني وعناصرها الإنشائية مع العمل والتصميم بالتوازي مع البرنامج المطروح لتطوير العناصر الوظيفية واحتياجات كل عنصر من تلك العناصر وأماكن تواجدها.
- تحديد البرنامج التصميمي والوظيفي وتقييم مدى استيعاب المبنى المراد إعادة تأهيله لكافة الأنشطة المراد إحلالها بالمبنى واتخاذ القرارات التصميمية الأولى في التجديد (إضافة ادوار إلى المبنى أو أجزاء ممتدة أفقية لاستيعاب الأنشطة – إزالة بعض الأجزاء الداخلية والخارجية من العناصر الإنشائية ، حوائط ، أسقف لاستيعاب الوظائف المطلوبة - الحفاظ على عناصر الاتصال الراسي " سلاالم ، مصاعد...")

مراحل التصميم المختلفة لعناصر المشروع:

- بعد تحديد الدراسة الاستكشافية لجميع عناصر المشروع وتحديد البرنامج الوظيفي الذي يمكن للمباني القائمة استيعابها واتخاذ بعض القرارات التصميمية بالإضافة أو الإزالة أو الحفاظ على بعض العناصر يكون هناك ثلاث مداخل للتصميم وهي (التجديد المحافظ – التجديد المدمج – التحديث الشامل)
- أ- **التجديد المحافظ :** وتتمثل فلسفته في الإبقاء على الطراز والطابع مع تطبيق التقنيات المناسبة المعبرة عن ذلك المدخل والتي تستخدم في اغلبها الحلول التقنية نفس مواد البناء والفكر الإنشائي القائم مع الحفاظ قدر الإمكان على الهيكل الإنشائي العام .
- ب- **التجديد المدمج :** ويتمثل ذلك الاتجاه في محاولة تحقيق التوازن بين القديم والحديث (التجديد – إضافة ادوار – توسعة مسطحات جديدة) مع تطوير التكنولوجيا الحديثة لتتوافق مع الأشكال والتكوينات القديمة بالمنطقة القائمة مع استخدام مواد ونظم وطرق وسائل تنفيذ حديثة .

ج- **التجديد والتحديث الشامل** : وهي إعادة التأهيل والتحديث بصورة شاملة والتي قد تصبح مغايرة تماماً لما كان عليه من قبل لتضع المنطقة على خريطة المعاصرة ، مع استخدام كافة التقنيات الحديثة المتاحة من مواد ونظم الكترميكانية وأساليب وطرق تنفيذ دون قيد أو شرط .

التحكم في التكلفة :

بعد الاستقرار على الفكرة التصميمية يكون من الضروري إخضاع الدراسة لمنهج الهندسة القيمة *Value Engineering* وذلك للتحكم في تكلفة المشروع وتحديد العناصر والمواد الثابتة والمتغيرة مع عدم الإخلال بالوظيفة والمستوى الأدائي والتكنولوجي المطلوب .

التحكم في وقت المشروع . (البرنامج الزمني)

وذلك عن طريق تحليل الأعمال والبنود وربطها بالمدة الزمنية التي يتم خلالها انجازها وعلاقتها بتقدم البنود الأخرى وهو ما يعرف بالبرنامج الزمني للتنفيذ باستخدام احد برامج الحاسب الآلي *Primavera* أو *Ms. Project* مع مراجعته للتتابع الزمني لمراحل التجديد والتحديث .

الإدارة والمراقبة المستمرة للأعمال:

ويتم ذلك خلال فتره تنفيذ أعمال التحديث أو التجديد مع مرونة تغيير بعض العناصر طبقاً للمشاكل التي تواجهه أعمال التجديد مع إمكانية توافر حلول وبدائل للعناصر المستخدمة دون الإخلال بالوظائف الرئيسية للفراغات أو المستوى التقني المطلوب مع التحكم المستمر في التكلفة الكلية لانجاز الأعمال .

الخلاصة:

- يعد التجديد والتحديث المعماري وأعادة تأهيل المباني القديمة احد الاتجاهات التي ظهرت وأخذت دورا واضحا في منظومة التحديث من منظور الحفاظ على واستغلال الثروة العقارية القائمة وأعادة استخدام المباني القديمة منها والحديث المراد تغيير نشاطه .
- تلعب مهارة المعماري المحدث والمجدد دورا كبيرا في التعامل مع المباني القائمة (القديمة التراثية وغير التراثية والجديدة الغير مستغلة) وقدرته على إحلال العناصر والمواد التكنولوجية الجديدة دون الإخلال بمنظومة العمل بشكل متكامل مع الحفاظ على الطابع المعماري والتراثي للمباني ذات القيمة وعلاقتها بالمحيط العمراني القائم .
- أهمية استخدام أسلوب إدارة الوقت والتحكم في التكلفة باستخدام منهج مبادلة الوقت والمال جنبا إلى جنبا مع التتابع الزمني لمراحل التجديد والتحديث .
- تكامل فكره التجديد والتحديث المعماري وأعادة التأهيل مع التطبيق التقني والفكر الفلسفي المعماري جنبا إلى جنب

■ تلعب تكنولوجيا وتقنيات البناء الحديثة دوراً واضحاً في منظومة التجديد والتحديث بصورة مستمرة وقد تكون الدافع الأساسي لتحديث المباني لتحسين أداءها الوظيفي في إطار اتساع منظومة الأعمال والاستثمار والتجارة والصناعة وشبكة المعلومات والاتصالات على مستوى العالم والتحديث والتجديد المتسارع للأفكار التكنولوجية.

النتائج :

- المناطق ذات القيمة التاريخية هي ثروة قومية يمكن استثمارها، إلا أن هذا الاستثمار يتطلب مصادر تمويل كبيرة نظراً للعدد الهائل للمباني التاريخية وارتفاع تكاليف الصيانة والحفاظ. وتتحدد مصادر التمويل في الحكومات المركزية، والهيئات والمنظمات الدولية، والقطاع الخاص والأفراد (من خلال التمويل المباشر أو الجهود الذاتية). ولذلك تعتمد الدراسات الاقتصادية لمثل هذه المشروعات على المرحلة وتحديد الأولويات تبعاً للقيمة التاريخية والحالة وما إذا كان هناك خطورة على حياة المستعملين.
- تمثل المناطق التاريخية ثروة قومية ورصيد عمراني ذو قيمة خاصة تبرز من خلاله عظمة الحضارة في المدن. وقد تعرضت هذه المناطق لسنوات طويلة من الإهمال الذي أدى إلى تدهورها وتردي حالتها وتفاقم المشاكل بها إلى أن أصبحت عنصر طارد لمن فيها من السكان الأصليين. ويرجع سبب تدهور هذه المناطق إلى الانفجار السكاني وتدني مستوى البنية الأساسية وتناثر العلاقة مع النطاق العمراني المحيط، بالإضافة إلى أسباب ذات مرجعية اقتصادية وثقافية وسياسية.
- تنامي في العقود الأخيرة من القرن العشرين الوعي بأهمية حماية والحفاظ على المناطق التاريخية وإعادة تأهيلها عن طريق صيانة وترميم المباني والنسيج المحيط بها. وتهدف عمليات الحماية وإعادة تأهيل المناطق التاريخية إلى الحفاظ على الطابع الحضاري للمنطقة ذات القيمة وإعادة صياغة دورها في إطار منظومة متكامل مع الهياكل المختلفة للمدينة ككل. ويتمثل هذا الدور في صورة إعادة الحياة – من عمران وخدمات- لهذه المناطق واستخدامها في أنشطة مختلطة لا تضر بها، وفي هذه الحالة تتميز هذه المناطق عن غيرها من المناطق المستحدثة بقيمة مضافة يمثلها البعد التاريخي الذي لا يمكن تكراره. ومن ثم تعتبر التنمية السياحية من أهم عناصر التنمية الشاملة لمثل تلك المناطق في ظل الموارد المحدودة التي يمكن توجيهها لغرض الحفاظ.
- يعتبر توزيع الاختصاصات والمسئوليات من أهم العمليات للحفاظ على المناطق التاريخية. ويرجع ذلك لتشعب المجالات والتي تمتد لتشمل القطاع الحكومي المسئول عن المرافق والخدمات، وقطاع الاستثمار، والجهات المانحة، والمنظمات غير الحكومية التي تهتم وتساهم في أعمال التطوير، وأخيراً المجتمع. ويعتبر التنسيق والتوزيع الواضح للمهام من العناصر المؤثرة في نجاح مشروعات تطوير المناطق التاريخية. ولذلك فإنه من المهم وجود جهة واحدة تكون مسئولة عن إدارة العمران وإسناد المشروعات ومتابعة التنفيذ ودعوة المستثمرين والتنسيق مع الجهات المانحة والمنظمات غير الحكومية والتعامل مع الأهالي لتفعيل المشاركة الشعبية.
- تعتمد عمليات الحفاظ وإعادة التأهيل على عدة مداخل تعتبر الإدارة من أهم أسباب نجاحها. ويتطلب التوظيف الكفاء للإمكانيات والموارد

الإدارية بناء قاعدة معلومات قوية، وتنمية الوعي والإدراك بين الهيئات المسؤولة بأهمية عمليات الحفاظ، وتنمية الحس المعماري والتذوق الفني.

■ يعطي وجود السكان داخل المناطق ذات القيمة التاريخية أهمية خاصة عند التعامل معها بغرض الحفاظ وإعادة التأهيل. فالسكان هم أحد أسباب تدهور تلك المناطق. وعم أنفسهم يمثلون الطاقة الكامنة التي يمكن الاعتماد عليها في نجاح مشروعات الحفاظ وإعادة التأهيل. والمشاركة الشعبية الفعالة تزيد الشعور بالانتماء والارتباط بالمنطقة.

المراجع

أولاً : المراجع العربية :

- (1) احمد عبد الرحمن مصطفى " إدارة الوقت باستخدام أسلوب بيرت " رسالة ماجستير ، جامعة حلوان 1996
- (2) احمد كمال عبد الفتاح " أساليب التعامل مع المباني القديمة والأثرية " الندوة السنوية، جمعية المهندسين المصرية، 1991
- (3) أندريه مالرو " ما هو التراث؟ " رسالة اليونسكو ، مركز مطبوعات اليونسكو ، القاهرة
- (4) جمال عبد الغنى " تنسيق مواقع الأماكن التاريخية بمصر" رسالة دكتوراه ، كلية الفنون ، جامعة الإسكندرية ، 1990 .
- (5) حنان عبد المنعم غانم " طرق الحفاظ على المباني التراثية - دراسة تطبيقية لطرق الحفاظ على المباني التراثية بشارع المعز لدين الله بالقاهرة الفاطمية " رسالة الماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة الإسكندرية ، 2004.
- (6) خالد زكى حواس" منهج إعادة التوظيف للحيز الداخلي "رسالة دكتوراه، كلية الفنون الجميلة ، جامعة حلوان 1995
- (7) خالد سامي، عبد المنعم السعيد" دور وكالات الإنماء الأجنبية في مشاريع التطوير الحضري، دراسة حالة القاهرة - حلب"، بحث منشور بمجلة البحوث الهندسية، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، 2001.
- (8) خالد صلاح" أثر تشريعات العمران على التصميم الحضري"رسالة دكتوراه ، قسم العمارة ، كلية الفنون ، جامعة الإسكندرية ، 2006
- (9) د. سهير زكى حواس " المشاكل التي تواجه الحفاظ على التراث بالمناطق ذات القيمة التاريخية والأهلة بالسكان في قلب القاهرة " بحث ، المؤتمر الدولي عن التراث المعماري وعمارة السياحة، نوفمبر 1995
- (10) أ.د/سيد التوني ، أ.د/نسبمات عبد القادر" الحفاظ غير المكتمل" بحث ، المؤتمر التاسع للمعماريين ، التراث المعماري والتنمية العمرانية ، اتحاد المعماريين المصريين ، القاهرة 1999 .
- (11) عبد الباقي إبراهيم "إدارة الارتقاء بالقاهرة التاريخية"، المؤتمر التاسع للمعماريين (التراث المعماري والتنمية العمرانية)، جمعية المهندسين المعماريين، اتحاد المعماريين المصريين، القاهرة، 1999 .
- (12) عمرو الحفاوي" مدخل إعادة التوظيف كأحد توجهات عملية الحفاظ الحضري في الدول النامية"، المؤتمر العلمي الدولي الرابع، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة ، 1995.
- (13) محمد نور الدين"آليات تمويل مشروعات تنمية المجتمعات العمرانية، تفعيل دور الهيئات والمؤسسات القائمة على تمويل مشروعات التنمية في مصر"، اللجنة العلمية الدائمة للعمارة والتصميم العمراني، المجلس الأعلى للجامعات ، 2003.
- (14) محمد عماد نور الدين، راندا كامل" الحفاظ على المباني والمناطق التاريخية وإعادة توظيفها" الحلقة الدراسية السادسة لمنظمة العواصم والمدن الإسلامية المصاحبة لمؤتمرها الثامن، طهران ، 1997.
- (15) محمد عماد نور الدين، راندا كامل "فاعلية المشاركة الشعبية في تنمية المناطق ذات القيمة التاريخية"، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي السابع، القاهرة ، 2003.
- (16) دم وفاء محمد كمال رشوان ، دم نسرين فتحي عبد السلام " تقنيات التجديد المعماري (مبادئ ومحددات التطبيق) بحث، مجلة البحوث الهندسية ، كلية الهندسة – جامعة حلوان ، ابريل 2006 .
- (17) وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية – الهيئة العامة للتخطيط العمراني – مركز التخطيط العمراني لإقليم القاهرة الكبرى ، مشروع تنمية القاهرة الفاطمية وشارع المعز لدين الله ، تطوير شارع المعز .
- (18) الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، معهد التخطيط والتحضر لإقليم باريس ، مشروع تنمية درب الأصفى ، 1990 .
- (19) وزارة الإسكان والمرافق مركز بحوث الإسكان والبناء، قانون المناقصات والمزايدات المصري رقم 98/89 ، الطبعة الرابعة/2001

20) مواصفات أعمال المصروفات العمومية والإدارية والالتزامات المالية العامة، وزارة الإسكان والمرافق مركز بحوث الإسكان والبناء، الطبعة الثانية / 2001
21) المجلس الأعلى للآثار ، الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي والاجتماعي ، 1997 .

المراجع الأجنبية

- 22) *Benedikt Laschen Verlag Gmbtt, Ital , 1996.*
- 23) *Peter Borsay - The Image Of Georgian Bath 1700-2000: Towns, Heritage, and History: Oxford University Press, 2000.*
- 24) *Peter J. Lark ham Conservation and the City. Rutledge, London, 1996.*
- 25) *Rolftaschen & Others- Contemporary American Arch Vol.1, Benedict .Laschen*
- 26) *Silvia Kinkel- Angelikai Muthesius & Others - Contemporary European Arch. Vol.IV*
- 27) *Hamza Associates Central Bank Of Technical October/2002 Egypt: Interior & Specifications Furniture*
- 28) *Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T., "Revitalizing Historic Urban Quarters", Architectural Press, An imprint of Butterworth-Heinemann, Oxford, England.1996,*
- 29) *Ettouney, Sayed"Urban Conservation of Older Housing Areas- Appropriating the Process", IAHS- FIU World Congress on Housing New Trends in Housing Projects Emphasizing Developing Countries, Miami, Florida. 1986*
- 30) *Graves, William, "Restoring Old Aleppo", http://www.saudiaramcoworld.com/issue/199903/restoring_old.aleppo.htm (last visited April 2006).*
- 31) *Harvard University, "GSD to Award City of Aleppo With Veronica Rudge Green Prize in Urban Design", http://www.gsd.harvard.edu/news/archive/green_prize_release.htm (last visited April 2006).*
- 32) *Rifai, M. Faisal, "Rehabilitating the Old City of Aleppo", http://www.ucl.ac.uk/dpu_projects_drivers_urb_change/urb_society/pdf_cult_ident/DFID_DPU_Syria_Rehabilitation.pdf#search='gtz%20historic%20halab%20development (last visited April 2006).*
- 33) *Bear Architecture, <Http://Www.Bearnl>*
- 34) *Ecological Design Institnte, <Http://www.Ecodesign.Org>.*