إعادة التأهيل كأداة لاستثمار البيئات التراثية

Rehabilitation as a Heritage Environment Investment Tool

Asmaa Nasr EL-Deen El-Badrawy

Lecturer assistant
Architectural Engineering Department,
Faculty of Engineering, Mansoura University

Alaa Mohammed El-Eishy

Lecturer
Architectural Engineering Department,
Faculty of Engineering, Mansoura University

Abstract

Heritage environments contain a set of architectural vocabulary that reflect the properties of society. Urban values can be found in buildings, urban spaces and the distinguished urban fabric, alongside other non-urban characteristics covering customs and traditions, and economic, social, and population activities.

The extinction of our heritage environments has been observed as newly established areas are flourishing with the creation of several tourism projects. These projects depend on transferring legacy forms from heritage artifacts. As a result of investment requirements, such prototypes look economically successful projects and yet lack authenticity.

In this sense, the paper studies the possibility of upgrading and development of environmental heritage of the entire heritage environment, and the effective role and contribution that can be achieved in social, economic and cultural dimensions. The study concludes that repairing dilapidated buildings should be coupled with actions taken to allow for future posts and long-term vision, and the potentials to play positive roles in the light of the sustainable planning of heritage environments without prejudice to their historical value and interest of the inhabitants.

ملخص البحث

تحتوي البيئات التراثية على مجموعه من المفردات التي تعبر عن خصائص المجتمع، حيث نجد القيم العمرانية الموجودة في المباني ،الفراغات العمرانية، وشبكة النسيج المميز، الى جانب الملامح الغير عمرانية والتي تشمل العادات والتقاليد، وأنشطة السكان الاقتصادية والاجتماعية.

وفي الوقت التي تندثر فيه البيئات التراثية تزدهر المناطق المستحدثة، التي تقوم على انشاء العديد من المشروعات السياحية المعتمدة على نقل نماذج قديمة مستمدة من التراث الى اماكن مستحدثة ،والتي قد تكون مشروعات ناجحة على المستوى الاقتصادي الا انها غير حضارية لاختلاف المقلد عن الاصل نتيجة للمتطلبات الاستثمارية، ولذلك لابد من دراسة امكانية الارتقاء والتطوير للبيئة التراثية بكافة مشتملاتها، ومساهمتها بدور فعال على المستوى الاجتماعي والاقتصادي والثقافي، والذي لن يتحقق فقط عن طريق اصلاح وارتقاء المباني المتهدمة ولكن بالأخذ في الاعتبار التمكين لوظائف مستقبلية تضمن لها الاستدامة على المدى البعيد وتأدية ادوارها المختلفة في ضوء فكر متكامل للمنطقة دون اخلال بقيمتها التاريخية ومصلحة القاطنين فيها.

Accepted March 31, 2010.

مقدمة

لقد أثبتت التجارب العديدة في مسألة الحفاظ على التراث العمراني، أنه لا يمكن الاكتفاء فقط بالمحافظة على مجموعة من المباني الأثرية، بل أيضاً يجب أن تتعداها إلى ضرورة الارتقاء بالبنية الهيكلية للمدينة القديمة ككل، كذلك لا يمكن الاكتفاء بحل مشكلة بعينها، بل أيضاً لابدّ من النظر إليها من خلال انعكاساتها وتأثيراتها المتبادلة مع المشاكل الأخرى التي تعاني منها المدينة القديمة، فجدوى عمليات الحفاظ على التراث العمراني لا يمكن أن يكون مقتصراً على ترميم مبنى عمل شارع مستحدث، بل في إحداث تغير إيجابي في تناول الموضوع، ضمن إطار عملية تنطوي على إعادة التأهيل والإحياء، وتخطي الرؤية المحدودة في تناول الأبنية والفراغات العمرانية بمعزل عن محيطها العمراني والاجتماعي.

ويهدف البحث الى دراسة اعادة التأهيل كأحد ادوات استثمار البيئات التراثية بما تملكه من مقومات مختلفة.

ويطرح البحث رؤيته من خلال دراسة وتحليل المحاور التالية:

١- سياسة اعادة التأهيل، أهدافها، ومحدداتها.

٢- الابعاد الاقتصادية لاعادة التأهيل.

٣- الدراسة التحليلية لاحد الامثلة الناجحة لاعادة تأهيل منطقة الدرب الاحمر.

١- سياسات التعامل مع البيئات التراثية

تتعدد أساليب وسياسات التعامل مع البيئات التراثية وتختلف فيما بينها تبعا لحالة المنطقة التاريخية والمباني الاثرية، فمنها ما يهتم بالمبنى الاثري سواء من حيث الحفاظ عليه من التلف، والحد من الاثار السلبية عن طريق الصيانه والتي تتم بصورة دورية، أو عن طريق معالجة التغيرات التي يتعرض لها على مر الايام مثل الترميم او التحديد، ومنها ما يهتم بالتنمية العمرانية الشاملة للمناطق التاريخية مع مراعاة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للسكان مثل الارتقاء.

أما اعادة التأهيل فهي العملية التي تهدف الى تطوير وحماية البيئات التراثية، ويكمن جوهرها في العمل على استمرارية حياة المناطق ذات القيمة من خلال المحافظة على التراث المعماري والطابع البصري والعمراني لتلك المناطق مع حماية الشخصية الاجتماعية والحضارية للمجتمع الذي يسكنها. [٢]

٢- سياسة اعادة التأهيل

ويمكن توضيح مفهوم اعادة التاهيل للبيئات التراثية على انها تكامل بين عمليات الصيانه والمحافظة على المباني التاريخية بها، مع التحكم في التغير المصاحب لعمليات التنمية العمرانية، الاجتماعية، والاقتصادية لضمان استمرارية كل ما له قيمة مادية ومعنوية.

وتشمل سياسة اعادة التأهيل ما يلي:

اعادة الاستعمال، التوسيع والاضافة، التطوير، اعادة التشكيل. وهو ما سيتم شرحه من خلال الجدول التالي: [١]، [٣]

جدول (١) : خطوات اعادة التأهيل:

اعادة الاستعمال	وتعني ادخال المبنى التراثي في دائرة الاستعمال مرة اخرى، وينقسم الى نوعين وهما: • اعادة الاستخدام: ويتم فيها تأهيل المبنى للقيام بالوظيفة الاساسية التي انشأ من اجلها. • اعادة التوظيف: وهو عملية استحداث وظيفة جديدة مختلفة لمبنى معين غير التي انشأ من اجلها، مع احداث تعديلات لتتلائم مع متطلبات الوظيفة المستحدثة.

جدول (١) :تابع: خطوات اعادة التأهيل:

التوسيع والاضافة	وهي اعمال تستم لزيادة الاحتياجات الفراغية او زيادة نمو الوظائف أو اضافة وظائف جديدة للمبنى، والتي قد تكون خارجية كتصميم مباني ملحقة، أو داخلية في اضيق الحدود، وترميم وتجديد الاجزاء المتضررة، مع مراعاة الحفاظ على الطابع السائد.
اعادة التشكيل	يتم استخدام هذا الاسلوب لمعالجة المباني والاحياء القديمة التي لا تشكل اهمية معمارية او تاريخية يتوجب الحفاظ عليها، للوصول الى متطلبات الوظيفة الجديدة للمبنى.
التطوير	وهي اعمال خاصة باجراء عمليات اعادة انشاء بعض العناصر لتحسين الاداء الوظيفي الى مستوى اعلى. وتشمل اصلاح المبنى وارجاعه لحاله وكأنه مبنى حديث بالاضافة الى ادخال عناصر الى المبنى كي يتوافق مع متطلبات العصر مثل اساليب الاضاءة الحديثة، أو عناصر الاتصال الرأسية، او اي عناصر يحتاجها المبنى للقيام بوظيفته على اكمل وجه، مع الحفاظ على شكل المبنى وحيزاته الداخلية وطابعه على قدر المستطاع. [١]، [٣]

٢-١- أهداف سياسة اعادة التأهيل

يعتبر منهج اعادة التأهيل تطويرا لاسلوب الحفاظ الذي بدأ بمباني فردية وامتد ليتناول مناطق كاملة، واقتصر على الجانب العمراني ثم اضيف اليه الاتجاه الاقتصادي باستخدام المباني التراثية واعادة توظيفها، والاتجاه الاجتماعي بحل مشاكل السكان ومشاركتهم وبأخذ ارائهم ورفع مستواهم.

ويمكن تلخيص أهداف تلك السياسة من خلال الجدول التالي:

جدول (٢): أهداف سياسة اعادة التأهيل:

تغير الشكل الاجتماعي	رفع مستوى ساكني المناطق التراثية، التحسن السلوكي، وزيادة الوعي الثقافي والانتماء للمكان.
العائد الاقتصادي	انتعاش الحالة الاقتصادية يخلق فرص عمل وتطور انتاجي.
التحسن البيئي	نقل الصناعات الضارة للبيئة وحل المشكلات المرورية واعادة بناء البنية الاساسية.
التطور العمراني	تحسن التشكيل العمراني من خلال تحسن الاستخدام والملائمة البيئية واعادة تنسيق الموقع.
التطور المعماري	اعادة بناء الهيكل الانشائي المتهالك وترميم وتحسين الشكل المعماري. [٤]

٢-٢- محددات اعادة التأهيل

يتوقف اختيار المباني التراثية لتطبيق اعادة التأهيل عليها - سواء عن طريق اعادة الاستخدام او اعادة التوظيف - على عملية موازنة دقيقة تعتمد على عدة ضوابط ومحددات لتحقيق اعلى مردود فني، تراثي، اقتصادي، ومعماري، ومنها مجموعة من العوامل التي تحكم اعادة استخدام المبنى مثل:

- موقع المبنى، وطبيعة المنطقة التراثية.
- العوامل الاجتماعية، وحالة السكان.
- العوامل الاقتصادية، والعائد المتوقع.
- والقوانين والتشريعات التي تحكم التعامل مع المبنى التراثي.

والعوامل التي تؤثر على نجاح عملية اعادة الاستخدام او التوظيف ومنها:

- الاهمية التراثية ووظيفة المبنى عند الانشاء.
- تصميم المبنى وشكله المعماري ومدى ملائمة الهيكل الانشائي.
- الملائمة الوظيفية والفراغات الداخلية، وعناصر الاتصال والحركة. [١]،[٣]

٢-٣- الابعاد الاقتصادية لاعادة التأهيل

ويظهر العامل الاقتصادي بوضوح في دراسات الجدوى لاستثمار البيئات التراثية، ويدخل في ذلك العديد من العوامل ومنها:

- تكاليف الترميم، الصيانة والحفاظ.
- التكاليف الابتدائية عند بدء استخدام المبنى
- تكاليف اعداد المنطقة بالخدمات اللازمة للمشروع
- تكاليف أيواء المواطنين او اعداد مساكن بديلة في حالة الاخلاء المؤقت او النهائي للمباني، والتعويضات التي سيتم دفعها.
- دراسة مصادر التمويل الممكنة للمشروع.
- حجم التدفقات النقدية على مراحل التنفيذ.
- امكانية تغطية المشروع لتكاليفه ذاتيا وحقيق عائد اقتصادي. [٤]

٣- الدراسات الخاصة بعملية اعادة التأهيل:

تتم عملية اعادة التأهيل وفق مجموعة من الخطوات والاجراءات، وهي كالتالي:

٣-١- رصد الوضع الراهن للمنطقة

وذلك من خلال:

- تحديث الخرائط وتحويلها الى صورة رقمية باستخدام البرامج المتخصصة وادخالها على الحاسب الالي،
- مقارنة الخرائط بصور الاقمار الصناعية الحديثة للمنطقة،
- وانتاج خريطة تحتوي على كافة المباني ، شبكة الطرق، والمعالم الطبيعية.[٣]

٣-٢- المسح الميداني وتكوين قاعدة معلومات:

- تعتبر من اهم الخطوات الاساسية التي تقوم عليها عملية اعادة التأهيل لأي منطقة حيث تتم فيها ترجمة لنشاط الا نسان بها.

٣-٣- دراسات الوضع الراهن للمنطقة:

الدراسات العمرانية للموقع وعلاقته بالمناطق المحيطة وما حوله من استخدامات، دراسة التطور التاريخي للمنطقة خلال فترات زمنية ثابتة، دراسة الهيكل العمراني للمنطقة التراثية والتكوين الوظيفي والاستخدامات المتجانسة وغير المتجانسة، الدراسات البصرية للعلامات المميزة والمسارات ونقاط التجمع، وتحديد المباني ذات القيمة وملكياتها.

٣-٤- الدراسات الاقتصادية للمنطقة التراثية:

- ويتم بها دراسة الانشطة التراثية التي تتميز بها المنطقة ومعرفة مدى تأثيرها على السكان والمنطقة وكيفية تطويرها.

ودراسة اسعار الاراضي بالمنطقة لتقدير التعويضات عن الملكيات الخاصة التي قد تستخدم في عمليات التطوير وتحديد جدوى المشروعات الاستثمارية. [٦]

٣-٥- الدراسات الاجتماعية للمنطقة التراثية:

الاهتمام بالجانب السكاني والاجتماعي من الجوانب الهامة التي تساعد على انجاح عملية اعادة التأهيل

والحفاظ على المنطقة التراثية، وخاصة دراسة خصائص السكان، وتحديد متطلباتهم وما يناسبهم من برامج التنمية المحلية وذلك من خلال دراسة:

- عدد السكان ومتوسط حجم الاسرة.
- مستوى دخل الاسرة.
- النشاط الاقتصادي للسكان.
- الحالة التعليمية والثقافية للسكان.

ويتم توضيح هذه العناصر في صورة جداول واشكال بيانية لسهولة التحليل والمقارنة والوصول الى افضل النتائج.

٣-٦- دراسات البنية الاساسية للمنطقة التراثية:

دراسة شبكات الطرق بالمنطقة وتدرجها وحالتها ومدى امكانية توسعتها او التعديل فيها.

دراسة مسارات المشاة ومدى تعارضها مع الطرق وحالتها.

دراسة المرافق بالمنطقة وحالتها وامكانية تطويرها بدون الاضرار بالمنطقة التراثية.

وبناء على هذه الدراسات يتم وضع الاهداف (التخطيطية، التصميمية، العمرانية ، الاجتماعية والاقتصادية) لاعادة تأهيل المنطقة التراثية والحفاظ عليها ، وبناء على تلك الاهداف ووفقا لمحددات وامكانيات المنطقة يتم صياغة البدائل التي يمكن تنفيذها في المنطقة، ومن ثم تقييمها واختيار البديل الامثل للتنفيذ.[٣] ،[٦]

٤- الدراسة التحليلية لاحد امثلة اعادة التأهيل:

يجب ان يتم العمل في مشروعات استثمار البيئات التراثية سواء من خلال إعادة الإحياء للمناطق التراثية او اعادة تأهيل المباني التراثية فيها ، بترميمها بالتوازي مع تنمية ثقافية وإجتماعية وإقتصادية للسكان وتنشيط وتطوير النشاط التجاري والحرفي ضمن مخطط عام بهدف رفع المستوي الإجتماعي والإقتصادي والثقافي للمواطنين مع دراسة المحيط المباشر والمحيط الأشمل للمنطقة التاريخية لما في ذلك من تأثيرات على المنطقة التي يتم محاولة إعادة تأهيلها والارتقاء بها.

ويظهر ذلك في حالة اعادة تأهيل منطقة الدرب الاحمر.

والتي قامت بها منظمة الاغاخان بالاشتراك مع مجموعة من المنظمات والهيئات العالمية والمحلية كما يتضح من خلال التحليل التالي: [٥]

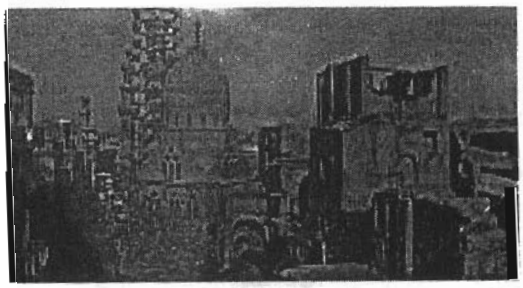
جدول (٣): تحليل اعادة تأهيل منطقة الدرب الاحمر

الموقع	تقع في قلب القاهرة الاسلامية، بالقرب من سوق خان الخليلي الشعبي، ويحده شارع الازهر.
الوصف العام	مثلث حضري يضم ابنية كثيفة بالقرب من مسجد الازهر الشريف، تعرضت للاهمال وفقر البنية الاساسية والتلوث نتيجة للازدحام والكثافات المرتفعة وارتفاع نسب الجريمة، مع اختفاء الحرف التقليدية والانشطة التجارية. وقد اصبحت منطقة الدرب الاحمر محط اهتمام عام كبير، حيث تشرف على تغيرات رئيسية من خلال عدد من المشاريع الكبرى منها تطوير منطقة الازهر والحسين، انشاء حديقة الازهر. مما استدعى تدخل منظمة الاغاخان بالاشتراك مع عدد من المنظمات الدولية لاعادة التأهيل.

جدول (٣):تابع:تحليل اعادة تأهيل منطقة الدرب الاحمر:

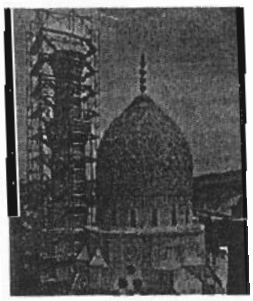
القيمة	قيمة تاريخية ومعمارية على الرغم من الحجم النسبي الصغير للمنطقة، الا انها شهدت نموا عمرانيا متتابعا خلال العصور الاسلامية ويوجد بها العديد من النماذج المعمارية المتميزة.
سياسة اعادة التأهيل	**على مستوى المبنى:** ترميم المباني الاثرية والحفاظ عليها. اعادة تأهيل المباني السكنية، وخاصة في المنطقة الملاصقة لسور القاهرة الايوبي القديم، ودمجها في انشطة الحي الاجتماعية والترفيهية والتعليمية مثل ترميم مسجد ام سلطان شابان وترميم مجمع خاير بك، واعادة تأهيل مدرسة درب شوغلان. **على مستوى المنطقة:** الارتقاء والتنمية الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع المحلي من خلال مجموعة من التدخلات: • اعادة تأهيل الفراغات العامة والشوارع والبنية الاساسية. • تحسين الظروف البيئية، بالتخلص من المخلفات الصلبة وتحسين الصرف الصحي. • تطوير الخدمات الاجتماعية الاساسية (الصحة والتعليم)، تحسين مياة الشرب، انارة الطرق، رصف وتبليط الشوارع، والتشجير. • جذب استثمارات القطاع الخاص لاستثمار الموارد والامكانات في المنطقة. [٥]

شكل (١) يقع الدرب الاحمر بجوار الجامع الازهر يسارا وتلال حديقة الازهر تظهر في الخلفية



شكل (٢) منظر لمجمع خير بك من جهة الدرب الاحمر

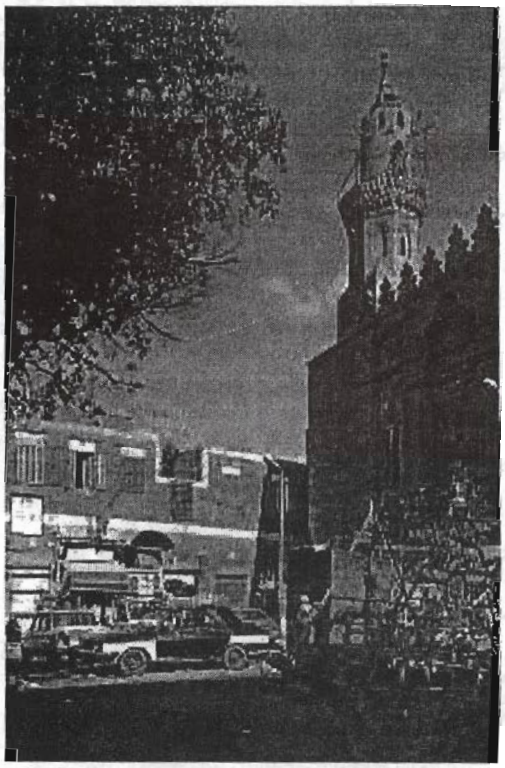
شكل (٣) سوق الطبلية في قلب المنطقة التاريخية



شكل (٤) اعادة بناء مئذنة مجموعة خاير بك

جدول (٣): تحليل اعادة تأهيل منطقة الدرب الاحمر

التمويل	• تمويل الصندوق الاجتماعي للتنمية بالاشتراك مع منظمة الاغاخان والتعاون مع العديد من المنظمات مثل: • صندوق الاثار العالمي، مؤسسة فورد، صندوق التنمية السويسري، • مع الدعم الايجابي ومشاركة المؤسسات الحكومية والهيئات المحلية والشعبية مثل: محافظة القاهرة ، المجلس الاعلى للاثار، هيئة الاوقاف، ووزارة الشئون الاجتماعية.
البعد الانساني	• اتاحة فرص العمل المختلفة ومنها التدريب على المهارات الحرفية لرفع المستوى الاقتصادي للسكان. • تفعيل التنمية الاقتصادية والخدمات الاجتماعية لبناء المجتمع المحلي بالدرب الاحمر. • استحداث مفهوم " تعاون التنمية المجتمعية" في الدرب الاحمر، مما يسهل التعاون بين المنظمات غير الحكومية المحلية والقطاع الخاص والحكومة، مما يدعم ويقوي النسيج الاجتماعي للحي والبيئة الطبيعية. [٥]



شكل (٥) النهوض بالمساحات المفتوحة العامة المتدهورة لتحسين نوعية الحياة المجتمعية وجذب السياح

شكل (٦) مناقشات مع السكان واصحاب المحلات امام نموذج للمناطق التي يتم تطويرها

شكل (٧) مسابقات فنية للاطفال ضمن نشاط مكتب التنمية المجتمعية

التوصيات:

يعتبر مشروع اعادة تأهيل منطقة الدرب الاحمر من المشروعات المتكاملة حيث راعى الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للسكان المحليين بجانب تطوير وتنمية النطاق الحضري، بالتكامل مع مشروع تطوير حديقة الازهر وترميم السور الايوبي.

وقد خلص البحث الى مجموعة من التوصيات يمكن مراعاتها عند وضع خطة اعادة تأهيل منطقة تراثية والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

١. لا بد من وضوح الهدف من عملية تطوير وتأهيل البيئات التراثية.
٢. ويمكننا القول إن الهدف الرئيسي من عملية التأهيل والتطوير هو الارتقاء بالبيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للبيئات التراثية، وبالتالي تحديد المشاريع القادرة على تحقيق هذا الهدف من خلال مشاركة المجتمع المحلي والقطاع الخاص.
٣. فهم النواحي الاقتصادية لتحديد الأدوات التي يمكن استخدامها لإعادة تأهيل وتطوير البيئات التراثية
٤. جعل البيئات التراثية نقطة لجذب الانشطة والفعاليات المختلفة من خلال رفع للمستوى الاجتماعي والاقتصادي لها وتوفير الخدمات والمرافق العامة.
٥. إتاحة فرص الاستثمار الاقتصادي الأمثل وتعزيز الأنشطة الاقتصادية التي تزيد من مستوى الرفاهية الاقتصادية للسكان وتعيد الحيوية المفقودة إلى البيئات التراثية.
٦. تطوير القوانين الخاصة بالاستثمار والحماية والترميم وتشجيع المجتمع المحلي على المشاركة وتقييم الأثر البيئي ووضع قانون أو نظام خاص بمناطق التطوير يدعم تطويرها، وإعادة النظر بالقوانين السابقة المعطلة للتطوير وكذلك تطوير القوانين المرتبطة بإدارة مناطق التطوير.

المراجع

[١] الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، الدليل الارشادي: *اسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية*، :القاهرة، ٢٠٠٩ .

[٢] الدميري، ابراهيم مصطفى و عبده، تامر محمد. *تواصل الموروث الثقافي للمدن التراثية*. بحث مقدم للمشاركة في المؤتمر الدولي " المدن التراثية "، الأقصر: مصر،٢٩ نوفمبر – ٢ ديسمبر ٢٠٠٦.

[٣] وكالة الوزارة لتخطيط المدن دليل المحافظة على التراث العمراني، وزارة الشئون البلدية والقروية،: المملكة العربية السعودية،الطبعة الثانية، ٢٠١٠

[٤] نصار، سامية كمال ، *الجودة الشاملة بالمدن التراثية*، بحث مقدم للمشاركة في المؤتمر الدولي " المدن التراثية "، الأقصر: مصر،٢٩ نوفمبر – ٢ ديسمبر ٢٠٠٦.

[٥] مؤسسة الأغاخان الثقافية، برنامج دعم المدن الخارجية، تقرير مشروع متنزه الازهر بالقاهرة وصيانة وترميم الدرب الاحمر . www.akdn.org

[٦] ندوة التراث العمراني وسبل المحافظة عليه وتنميته واستثماره سياحيا، المملكة العربية السعودية: الرياض، ١٤٢٢هـ