

جمعية المهندسين المعماريين المصرية
المؤتمر الدولي فى التراث المعماري و عمارة السياحة
10-6 نوفمبر 1995

بحث عن : " إعادة استثمار المباني الأثرية (حالة وكالة قايتباى بالجمالية) "

د . محمد عبد الباقي إبراهيم
مدرس بقسم التخطيط العمرانى
كلية الهندسة - جامعة عين شمس

1- تاريخ المبنى :

أنشأ هذه الوكالة السلطان الملك الأشرف أبو النصر قايتباى الجركسى - بعد عشر سنوات من توليه حكم مصر عام 882 هـ-1477 م و كانت الوكالة مخصصة لسكنى التجار و المسافرين و الحجاج بالإضافة إلى السكن العادى و مزاوله الأعمال التجارية . و يتكون المبنى الأسمى من ثلاثة طوابق إنتظمت حول فناء داخلى رحب ، و كان الدور الأرضى يشتمل عل بئر و دورات المياه لخدمة العاملين بالمخازن ، و قد نظمت على الشارع الخارجى محلات تجارية متنوعة بينما يشتمل الطابقان العلويان على وحدات السكنى ، يتكون الدور الأرضى من إيوان و دور قاعة و بيت أزيار و دورة مياه و سلم يؤدي إلى الطابق الثانى الذى يضم غرف النوم . وقد إنتشرت الآن معالم هذه الوكالة و لم يعد باقياً منها سوى واجهتها الخارجية (الشمالية الشرقية) التى يقع بها المدخل ، و الذى يتكون من دخلة على جانبيها مسطبتان ، و يلى الدخلة جزء مربع يغطيها قبو مروحي يتوسطه شكل مثنى مشغول بزخارف هندسية و بالضلع الجنوبي الغربى منها دخلة متسعة معقودة بعقد مدبب يؤدي إلى داخل الوكالة . ملحق بالوكالة و هو سبيل يعلوه كتاب لتعليم الأيتام ، و قد إنترم التصميم بالوظيفة حيث راعى الفصل التام بين الأنشطة التجارية و الخدمات بالطابق الأرضى و الوحدات السكنية بالطوابق العلوية ، كذلك تم الفصل بين مدخل الوكالة و المداخل الخاصة بالربع العلوى المخصص للسكن ، إذا نظم مدخل الوكالة فى محور الواجهة الشمالية الشرقية المطلة على الشارع بينما نظمت ثلاثة مداخل منفصلة للربع العلوى فى أقصى طرفى الواجهة .

إعتمد التشكيل الخارجى للمبنى بصفة عامة على التشكيل السطحى و ذلك بإستخدام الزخارف النباتية المتشابكة و الهندسية فى العقود . و يلاحظ ان الواجهة قد صممت بحيث تعبر عن تباين وظيفة الفراغات من خلفها فنجد واجهة الحوانيت على هيئة داخلات تعلوها أعتاب مستقيمة شغلت بزخارف نباتية متشابكة بينما صممت واجهة الجزء السكنى على هيئة ثلاث نوافذ مستطيلة عل مستويين بكل طابق . و قد تم تأكيد الكتلة البنائية للسبيل و الكتاب بإرتدادها عن باقى كتلة الوكالة . و قد تم معالجة واجهة السبيل معالجة مختلفة عن بقية الواجهة و لكن بطريقة مشابهة للأساليب السابقة من حيث وجود شبابيك التسبيل تعلوها واجهة الكتاب ذات البائكات المرتكزة على عمود أوسط تحمل عقود حدوة فرس .

أستعملت الحجارة الجيرية فى بناء الحوائط الخارجية و الداخلية المطلة على الصحن ، أما الآجر فقد أستخدم فى بناء القواطع الداخلية ، و خاصة فى منطقة الخدمات ، و قد أستخدم الخشب للأسقف فى الوحدات السكنية بينما أستخدمت القبوات الحجر فى منطقة الحواصل و هذه مواد فضلاً عن كونها مواد طبيعية إنتشر إستخدامها فى هذه الفترة ، و ذات تحمل للعوامل المناخية و البيئية كما توفر العزل الحرارى المطلوب .

2- أسلوب العمل :-

1-2 وقع الإختيار على وكالة قايتباى لدراسة إمكانية إعادة إستثماره كنزل (فندق) و ذلك بعد ترميمه و إعادة بناء الأجزاء المنهارة منه و إرجاعه إلى صورته الأولى و ذلك كما يقرره خبراء الترميم الأثرى و بذلك يمكن إحياء الوظيفة الأولى للمبنى . و فى هذه الحالة لابد من إستعمال مواد البناء المناسبة و التى تتكامل معمارياً و أثرياً مع المبنى الأسمى , مع إعتبار أن أى إضافات أو تجهيزات تضاف إلى عناصره المختلفة تتم بحيث لا يتأثر بها المنشأ الأسمى سواء أكان ذلك بعمل تمديدات للمياه أو الصرف الصحى أو الكهرباء فيمكن تركيبها فى مواسير تثبت على الحوائط أو الأسقف و فى الأماكن المناسبة فى أركان الغرف . إذا ما تم استخدام الأدوار العليا كغرف للإقامة أو استخدام الدور الأرضى كغرف للجلوس و الإنتظار ، و فى جميع الحالات يتم ترميم الشبابيك و الأبواب القديمة لإعادتها إلى حالتها الأولى ، و تأخذ الشبابيك و الأبواب المستحدثة نفس الشكل النمطى القديم .

و فى جميع الحالات يتم تصميم الأثاث الجديد من الأخشاب بلونها الطبيعى و بالأشكال و الأنماط التقليدية التى كانت سائدة فى الفترة التاريخية للمبنى ، مع وضع التجهيزات المستحدثة بحيث لا تؤثر على الأسقف أو الجدران . و فى هذه الحالة يمكن إستعمال الأرضيات الجديدة كمكان للتمديدات المختلفة بعد عزلها عزلاً تاماً بما يضمن السلامة الكاملة للمبنى .

2-3 و إذا كان مبنى الوكالة لا يفي بمتطلبات الفنادق الحديثة فمن الضرورى إضافة بعض الملحقات للنزل (الوكالة) تضم التجهيزات و المكملات المطلوبة لتشغيل الفندق . و يتم ذلك إما بإستملاك المبنى المجاور و هو من أملاك وزارة الأوقاف و لا يعتبر مبنى أثرى بحيث يمكن إستغلاله ليضم المطابخ و الغلايات من التجهيزات الفندقية على أن يضم الدور الأرضى للوكالة المطاعم اللازمة . و إذا كان هذا الإقتراح يعد الأفضل من الناحية التنفيذية الا أنه ليس الأفضل من الناحية الإستثمارية لتشغيل النزل كفندق و يمكن تفادى ذلك بالتوسع على أرض العقار الملاصق بشرائه أو مشاركة أصحابه و ذلك لإستيعاب مختلف المتطلبات الفندقية و يعمل بالتالى على تحسين البيئة المحيطة بالأثر و تعطى هذه الإضافة 215 غرفة و 28 محلاً تجارياً و 320 كرسى فى المطاعم ، و يمكن مع ذلك إستملاك الأرض الثالثة المجارة لزيادة عدد المحلات التجارية و الحرفية و إضافة عناصر أخرى حديثة كالحمام التركى أو القهوة التقليدية ، الأمر الذى يزيد من العائد الإستثمارى للمشروع المتكامل و ذلك بعد مقارنة دراسات الجدوى لما قبل الإستثمار فى الحالة الأولى و الثانية و الثالثة و على هذا الأساس يمكن وضع التصميمات المعمارية للأجزاء المضافة بحيث تتمشى و تتوافق معمارياً مع المبنى الأثرى و يحافظ على كيانه المعمارى المتميز بحيث لا ترتفع المباني المستحدثة إلى مستوى إرتفاع المبنى الأثرى أو تزيد عنه ، بل تعالج معمارياً على ألا يزيد إرتفاعها عن ثلاثة أدوار .

3- الجدوى الإقتصادية :-

تم حساب الجدوى الإقتصادية للمشروع المتكامل الذى إمتد على المبنى المجاور وهو ملك وزارة الأوقاف و كذلك العقارين المجاورين حتى يصبح العائد الإستثمارى للفندق (المشروع) قابلاً للإستثمار . و تم وضع التصميم المعمارى للأجزاء المضافة فى شكل مساقط أفقية و قطاعات و واجهات مع إخضاعه للطابع المعمارى للمبنى الأثرى (الوكالة) .

و بناءً عليه تم حساب مسطحات العناصر المختلفة للمبنى و من ثم تقدير تكلفتها الإستثمارية و تقدير العائد الإستثمارى لها حتى يكون تحت نظر المستثمرين فى مثل هذه المشروعات ، و جدير بالذكر ان العائد الإستثمارى سوف يزيد إذا إمتد المستثمر نشاطه بنفس المنهج على سائر المباني الأثرية فى المنطقة و ذلك بإستثمارها كسلسلة من الفنادق و المطاعم و المحلات التجارية و الحرفية ، و فى سائر مناطق القاهرة القديمة ، الأمر الذى سوف يتسبب فى الوفرة فى الإدارة و التشغيل و التجهيز، و بذلك يمكن طرح هذه المشروعات المتصلة المتكاملة سياحياً و أثرياً على الشركات الإستثمارية للقيام بها مع إلتزام الأجهزة المحلية بتوفير شبكات الطرق و المرافق اللازمة ، و الإرتقاء بباقي مناطق القاهرة القديمة كمحيط حضارى للمناطق الأثرية بعد تطويرها و إستثمارها ، و تبقى الأمور القانونية و المالية و التعاقدية بين الشركات الإستثمارية و الجهة القائمة على تطوير القاهرة القديمة كجهة أو جهاز واحد له إختصاصات وزارة الأوقاف و هيئة الآثار ووزارة التعمير و الإسكان و المجلس المحلى بحيث لا تتعدد جهات الإختصاص عند التعامل مع المستثمرين للمباني التاريخية فى القاهرة القديمة ، و قد تقوم شركات أخرى لتطوير المناطق المنهارة لتحسن البيئة الحضارية للقاهرة القديمة .

مشروع نزل وكالة قايتباى و المبنى الملحق

" غرف فندقية - مطعم - كافيتريا - خدمات - محال تجارية "

تقدير العناصر الحالية :

مساحة الأرض	م
وكالة قايتباى " سترمم "	1552
ملكيات للأوقاف سنترال " ورش "	686
ملكيات خاصة سنترال " سكنى / محلات / مخازن "	1840
إجمالى مساحة الأراضى	4078

مساحة المباني بالأدوار	م
الإستعمال السكنى بوكالة قايتباى " دورين "	2063
المحال و الورش بوكالة قايتباى " أرض "	225
ورش بالمبنى الذى سيزال	686
المخازن التى سيزال	1380
المبنى السكنى الذى سيزال	920
إجمالى مساحة الأرض	5274

التقدير	تقدير الوضع الراهن " سكان و أنشطة "
27 أسرة	تقدير عدد الأسر بالوكالة
12 أسرة	تقدير عدد الأسر بالبنى السكنى
39 أسرة	إجمالى عدد الأسر
216 فرد	تقدير عدد السكان
26 غرفة	تقدير عدد الغرف بالوكالة
50 غرفة	تقدير عدد الغرف بالمبنى السكنى
134 جنية	متوسط الدخل الشهرى للأسرة
14 محلاً	عدد المحال التجارية بالوكالة " إستخدامها غير مناسب "

عدد المحال التي ستزال	5 محلات
إجمالي عدد المحال التجارية و الورش التي سيغير إستخدامها و التي ستزال	19 محلاً

بيانات عامة	
* مساحة الحوش بوكالة قايتباى	2م 408
* مساحة الدور بمبنى الوكالة	2م 1144
* عدد الغرف بالدور حوالى	30 غرفة
* عدد أدوار الوكالة بدون ترميم " دورين "	
* المحال التجارية بالوكالة سيتم تغيير إستخدامها	

تقدير عناصر الإستخدام :

مساحة الأرض	2م
نزول وكالة قايتباى	1552
المبنى الملحق للنزل " أرض أوقاف "	686
حمام تركى " أرض خاصة ستزرع ملكيتها "	1400
محلات تجارية " أرض خاص ستزرع ملكيتها "	310
حديقة خاصة " أرض خاص ستزرع ملكيتها "	645
ممر و ساحة للمشاة " أرض خاص ستزرع ملكيتها "	485
إجمالي مساحة الأرض	4078

مساحة المباني بالأدوار	2م
نزول وكالة قايتباى " 4 أدوار , غرف فندقية + خدمات , 120 غرفة "	4350
محال تجارية " 14 محلاً "	225
إجمالي مساحة مباني الوكالة	4574
المبنى الملحق لنزل الوكالة " دورين , محال تجارية , 19 محلاً "	2,410
مخازن و مطابخ و خدمات إستقبال	550
مطاعم و كافيتريا " 275 كرسي "	550
إدارة	100
حمام تركى	400
إجمالي مساحة مباني المبنى الملحق	2,2010

2م6585	إجمالي مساحة مباني المشروع
--------	----------------------------

التقدير	تقديرات العناصر الإستثمارية للمشروع المقترح
120 غرفة	إجمالي عدد الغرف
33 محل	تقدير عدد المحال التجارية
275 كرسي	تقدير عدد كراسي المطعم و الكافتيريا
100 شخص	مستخدمي الحمام التركي
2م645	حدائق عربية الطراز