دور الاستثمار في تنمية البيئات التراثية
نحو منهجية للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية

إعداد الباحث
م/محمد إبراهيم يوسف البلقاسي
رسالة مقدمة إلي كلية الهندسة، جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول علي درجة
دكتوراه الفلسفة في الهندسة المعمارية

كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة ، جمهورية مصر العربية
٢٠١١

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

دور الاستثمار في تنمية البيئات التراثية
نحو منهجية للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية

إعداد الباحث
م/محمد إبراهيم يوسف البلقاسي
رسالة مقدمة إلي كلية الهندسة، جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول علي درجة
دكتوراه الفلسفة في الهندسة المعمارية

إشراف
أ.د/ محمد مدحت حسن درة
أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة
أ.د/ احمد يحيى محمد جمال الدين راشد
أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة– الجامعة البريطانية في مصر
أ.م.د/ محمد فكرى محمود
أستاذ العمارة المساعد بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة

كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة ، جمهورية مصر العربية
٢٠١١

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

دور الاستثمار في تنمية البيئات التراثية
نحو منهجية للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية

إعداد الباحث

م/محمد إبراهيم يوسف البلقاسي

رسالة مقدمة إلي كلية الهندسة، جامعة القاهرة
كجزء من متطلبات الحصول علي درجة
دكتوراه الفلسفة في الهندسة المعمارية

يعتمد من لجنة الممتحنين

أ.د/ عمرو مصطفي كمال الحلفاوي — **عضواً**
أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة

أ.د/ محمد عاصم محمود حنفي — **عضواً**
أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة الإسكندرية

أ.د/ محمد مدحت حسن درة — **مشرفاً رئيسياً**
أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة

أ.د/ احمد يحى محمد جمال الدين راشد — **مشرفاً**
أستاذ العمارة بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة– الجامعة البريطانية في مصر

أ.م.د/ محمد فكرى محمود — **مشرفاً**
أستاذ العمارة المساعد بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة – جامعة القاهرة

كلية الهندسة، جامعة القاهرة
الجيزة ، جمهورية مصر العربية
٢٠١١

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

مهنـــــــــدس: محمد إبراهيم يوسف البلقاسي

تاريـخ الميـلاد: ١٥/ ١٠/١٩٧٥

الجنسيـــــــة: مصري

تاريخ التسجيل: ١٧ / ٤ / ٢٠٠٧

تـــاريخ المنـــح: / /

القســـــــم: قسم الهندسة المعمارية

الدرجـــــــة: دكتوراه

المشرفون : أ.د / محمد مدحت حسن دره

أ.د / أحمد يحيى محمد جمال الدين راشد

(أستاذ العمارة – كلية الهندسة – الجامعة البريطانية في مصر)

أ.م.د/ محمد فكري محمود

الممتحنـــون : أ.د/ عمرو مصطفي كمال الحلفاوي

أ.د/ محمد عاصم محمود حنفي

(أستاذ العمارة – كلية الهندسة – جامعة الإسكندرية)

عنـــوان الرسالـة :

دور الاستثمار في تنمية البيئات التراثية

نحو منهجية للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية

الكلمات الدالة : – (البيئات التراثية – الاستثمار – تقييم الأثر البيئي – التنمية)

ملخـــص البحـــث :

يطرح البحث موضوع تنمية البيئات التراثية من خلال محورين الأول هو الاستثمار وتنمية القاعدة الاقتصادية لهذه المناطق والتي شكلت علي مر العصور واحدة من أهم المقومات التي ميزت هذه البيئات، كما أن تراث هذه المناطق واحد من أهم الموارد الاقتصادية للدولة والتي يجب أن تستغل الاستغلال الأمثل، والمحور الثاني يعتمد عل الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرار الاستثماري الأنسب للبيئة من خلال المجتمع المحلي والذي يمثل واحد من أهم العوامل التي تساعد علي نجاح أو فشل عمليات التنمية بهذه البيئات.

يقدم البحث منهجية لتنمية البيئات التراثية من خلال المحورين السابقين(استثمار موارد البيئة التراثية، الشراكة المجتمعية) مما يساعد علي استدامة عمليات التنمية بهذه البيئات، كما يعمل علي زيادة الوعي التراثي للسكان المحليين لهذه البيئات من خلال توعيتهم وإشراكهم في اختيار المشروعات الأنسب والأكثر ملائمة لطبيعة المجتمع والبيئة. وقد تم تطبيق هذه المنهجية علي دراسة الحالة التي اقترحها البحث وذلك بهدف دراسة إمكانية تطبيق المنهجية المقترحة وقد تم اختيار منطقة الدراسة بمنطقة الجمالية نظرا لأهمية هذه المنطقة التاريخية والاقتصادية.

وقد توصل البحث إلي مجموعة من النتائج أهمها هو تحقيق الفرضية البحثية الأساسية والتي تمثلت في أن وضع منهجية لعمليات الاستثمار في البيئات التراثية من خلال الشراكة المجتمعية يساعد في تنمية هذه البيئات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

بسم الله الرحمن الرحيم

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

شكر وتقدير

شكر وحمد لله سبحانه وتعالى على نعمته أن وفقني لإعداد هذا البحث المتواضع وارجوا من الله أن يتقبله خالص لوجه الكريم وان أخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف الخلق والمرسلين.

أتوجه بخالص الشكر والتقدير والعرفان بالجميل لأساتذتي الكرام المشرفون على البحث **أ.د/ محمد مدحت درة و أ.م.د/ محمد فكرى محمود** على حسن رعايتهم والجهد الصادق في توجيهي لإعداد هذا البحث كما اخص بالشكر أستاذي الفاضل **أ.د/ احمد يحيي راشد** واشكره على حسن رعايته لي وعلى الجهد الصادق الذي بذله في توجيهي للعمل بهذا الموضوع فله منى جزيل الشكر وجزاه الله عنى خير الجزاء.

كما أتوجه بخالص الشكر والعرفان بالجميل لأساتذتي بجامعة المنصورة واخص منهم بالشكر أستاذي الفاضل **أ.د/ محمد عصمت العطار** على رعايته واهتمامه بي في مرحلة الماجستير وارجوا من الله أن يجازيه عني خير الجزاء.

كما أتقدم بالشكر إلى أسرتي الكريمة لتشجيعهم المستمر لي والى كل من ساهم بالعون والجهد فى إعداد هذا البحث.

الباحث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

إهـــــداء

إلى والدي .... ووالدتي .... وإخوتي .... وزوجتي ....
إلى ابنتي الحبيبة ليلي وابني الحبيب إبراهيم ..... والأجيال القادمة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ملخص البحث

تعد عمليات الحفاظ علي البيئات التراثية من العمليات المركبة التي لا يجب أن تتوقف عند عمليات الترميم وإعادة استخدام المباني التراثية ولكن يجب أن تتعداها إلي استغلال الموارد التراثية المتاحة في هذه المناطق الاستغلال الأمثل والذي يحقق العائد الاقتصادي المناسب إلي جانب العائدات المعنوية كالحفاظ علي المحتوي الثقافي والاجتماعي لهذه البيئات ومن هنا تنبع أهمية استثمار هذه الموارد كتطور طبيعي لعمليات الحفاظ وبديل من خلاله يتم تحقيق التوازن بين العائدات الاقتصادية والمعنوية لهذه البيئات.

تحتوي البيئات التراثية منذ القدم علي الهيكل الاقتصادي وهو احد جوانب التميز لهذه البيئات والحفاظ علي هذه البيئات يجب أن يتناول جميع الجوانب الاجتماعية والثقافية والاقتصادية إلي جانب الجوانب المعمارية والعمرانية وهو ما يطرحه البحث من خلال تنمية هذه البيئات عن طريق إعادة إحياء الهيكل الاقتصادي لها بما يتناسب مع طبيعة المنطقة في الوقت الحالي والأنشطة السكانية. كما يطرح البحث أهمية أن تنبع هذه العمليات من المجتمع المحلي للوقوف علي المشروعات التي تعمل علي تنمية هذا المجتمع وتحقق متطلباته ورغباته لضمان تفاعل المجتمع المحلي مع هذه المشروعات ولهذا أخذت الدراسة مبدأ الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرار كمدخل لاستثمار بالمناطق التراثية.

ترجع أهمية البحث إلي وجود فجوة كبيرة بين عملية الحفاظ علي المبنى وعملية تنمية البيئة المحيطة به لذا فانه يجب تركيز الانتباه علي تنمية البيئة التراثية في إطار خطة شاملة. تشتمل على تنمية البيئة التراثية من جميع جوانبها الاجتماعية والثقافية مع التأكيد على تنمية اقتصاد البيئات التراثي، كما يهدف البحث في الأساس إلي صياغة منهجية لتقييم عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية ومدي جدواها وتأثيرها علي النطاقات التراثية بهدف تنمية هذه المناطق ورفع الوعي التراثي لدي سكانها ودراسة التأثيرات الايجابية والسلبية لها.

يعتمد البحث علي فرضية أساسية وهي التي أثرت بصورة كبيرة علي تشكيل وصياغة منهجية البحث لتحقيق الهدف الأساسي منه وتقوم هذه الفرضية علي أن وجود منهجية لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية سينتج عنة تنميه هذه البيئات، كما انه احد أسباب رفع الوعي التراثي وزيادة دخل المجتمع المحلي للمناطق التراثية. ومن ثم تم صياغة منهجية البحث لتحتوي علي المنهج التحليلي والذي تمثل في الأبواب الثلاثة الأولي والتي شكلت الخلفية النظرية للبحث وصياغة المنهج المقترح من خلال الدراسة النظرية والأمثلة التحليلية، بينما تمثل المنهج التطبيقي في الباب الرابع ويحتوي علي دراسة الحالة التطبيقية بغرض اختبار مدى قابلية المنهج المقترح للتطبيق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ملخص البحث

تمثلت الإضافة البحثية في طرح وصياغة منهجية للاستثمار البيئي بالبيئات التراثية بهدف تنمية هذه البيئات واعتمد طرح هذه المنهجية علي محورين هامين هما الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرار في المشروعات المقترحة ومشاركة المجتمع المدني في عمليات الاختيار والتمويل ووضع آلية للمراقبة واهتمت هذه النقطة بعمليات التوعية والتي تعتبر واحد من أهم عوامل نجاح عملية الشراكة، أما المحور الآخر فيعتمد علي تقييم الأثر البيئي للمشروعات المقترحة والحد من التأثيرات السلبية للمشروعات بمشاركة المجتمع المحلي والذي يجب أن يكون له دور في عمليات المراقبة علي المشروعات المقترحة والذي يعد إضافة علي المستوي التطبيقي كمدخل لعمليات الشراكة المجتمعية للحد من التأثيرات السلبية للمشروعات.

اعتمد البحث بالأساس علي الشراكة المجتمعية في اختيار المشروعات ودراسة القيمة الاقتصادية والعائدات من المشروعات المقترحة لذا فإن واحدة من التوصيات الهامة للبحث هو تطبيق هذا البحث عمليا علي احد المشروعات للوقوف علي النتائج الحقيقية للبحث والتي يمكن أن تتأثر بمدي وعي المجتمع المحلي وبالتالي يؤثر علي النتائج المتوقعة، وهو ما يساعد علي تطوير المنهجية المقترحة بما يتناسب مع طبيعة المنطقة والمشروع. كما اهتم البحث بطرح رؤية مستقبلية للمنهجية المقترحة في ظل أحداث ثورة ٢٥ يناير وطرح العديد من المشروعات التنموية والتي يمكن أن تؤثر علي خطط التنمية بالوادي لهذا يطرح البحث هذه الرؤية لتكون مدخل لدراسات قادمة لعمليات الاستثمار والحفاظ في المناطق التراثية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
مقدمة.	٢
طرح المشكلة البحثية.	٢
مجال البحث.	٣
أهمية البحث.	٣
الهدف من البحث.	٤
الفرضيات البحثية.	٤
منهجية البحث.	٥
الدراسة النظرية.	٥
الدراسة التحليلية.	٥
المنهج التطبيقي.	٥
هيكل البحث.	٧
الباب الأول:البيئات التراثية واستدامة عمليات الحفاظ.	
١-المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية.	١١
١-١التعريف بالمناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية.	١١
١-١-١تعريف المناطق التاريخية في قانون الآثار المصري.	١١
١-٢البيئة التاريخية طابعها وتراثها الحضاري.	١٢
١-٢-١تعريف التراث.	١٢
١-٢-٢تعريف التراث العمراني.	١٢
١-٢-٢-١تعريف المبني التراثي.	١٢
١-٢-٢-٢تعريف المناطق التراثية وذات القيمة.	١٣
١-٣أهمية المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية.	١٣
١-٣-١القيمة العملية.	١٣
١-٣-٢القيمة الزمنية (الاحتياج).	١٣
١-٣-٣القيمة الفنية.	١٤
١-٣-٤القيمة التاريخية.	١٤
١-٤خصائص المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية.	١٤
١-٤-١الخصائص العمرانية.	١٤
١-٤-٢الخصائص الاقتصادية.	١٥
١-٤-٣الخصائص الاجتماعية للسكان.	١٥
١-٥المشكلات التي تعانى منها المناطق التاريخية.	١٥
١-٥-١المشكلات العمرانية.	١٥
١-٥-٢المشكلات الاجتماعية والاقتصادية.	١٦
١-٦العوامل التي أدت لتدهور المناطق التاريخية.	١٦
١-٦-١العوامل الديموجرافية.	١٨
١-٦-٢العوامل الثقافية.	١٨
١-٦-٣العوامل الاقتصادية.	١٨
١-٦-٤العوامل التكنولوجية.	١٨
١-٦-٥الوعي الأثري لدى المواطنين.	١٨
١-٦-٦تدهور ناتج عن الظروف البيئية.	١٨
١-٦-٧تدهور ناتج عن أجهزة الدولة.	١٩
١-٧تقسيم البيئات التراثية والأثرية.	١٩

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الموضوع	الصفحة
١-٧-١-التراث الميت.	١٩
١-٧-٢التراث الحي.	٢٠
١-٨أنواع المباني التي تتضمنها المناطق التاريخية والحضارية.	٢١
٢-المعايير والشروط المرجعية لعمليات الحفاظ على المناطق التراثية ومستويات التدخل.	٢٢
٢-١مفهوم الحفاظ.	٢٢
٢-١-١أهمية الحفاظ على المناطق التاريخية والتراثية.	٢٣
٢-١-٢مستويات الحفاظ العمراني.	٢٣
٢-١-٣الهدف من عملية الحفاظ.	٢٤
٢-١-٤قيم ونطاقات الحفاظ في المناطق التراثية.	٢٥
٢-١-٤-١قيم المناطق التراثية.	٢٥
٢-١-٤-٢ قيم المباني التراثية.	٢٦
٢-١-٥نطاقات الحفاظ في المناطق التراثية.	٢٧
٢-١-٦مشاكل عملية الحفاظ.	٢٧
٢-١-٦-١مشاكل اجتماعية.	٢٧
٢-١-٦-٢مشاكل اقتصادية.	٢٨
٢-١-٦-٣مشاكل سياسية.	٢٨
٢-١-٦-٤مشاكل تقنية.	٢٨
٢-١-٧أسس ومعايير الحفاظ على المناطق والمباني التراثية.	٢٨
٢-١-٧-١معايير الحفاظ على المناطق التراثية.	٢٩
٢-١-٧-٢معايير الحفاظ على المباني التراثية.	٢٩
٢-١-٨إعادة توظيف المباني التراثية.	٣٠
٢-١-٩أساليب التعامل مع المباني القديمة عند إعادة توظيفها.	٣٠
٣-مفهوم التنمية المستدامة ودورها في عمليات الحفاظ.	٣٢
٣-١مفهوم التنمية.	٣٢
٣-٢مفهوم التنمية المستدامة.	٣٢
٣-٢-١المبادئ العامة للتنمية المستدامة.	٣٣
٣-٢-٢الجوانب الرئيسية للتنمية المستدامة.	٣٤
٣-٣مفهوم التنمية التراثية المستدامة.	٣٥
٣-٣-١محاور استدامة عمليات الحفاظ.	٣٥
٣-٣-١-١التنمية الشاملة للبيئة العمرانية.	٣٥
٣-٣-١-٢التراث كمورد.	٣٥
٣-٣-١-٣المورد البشرى.	٣٦
١- البعد الاجتماعي.	٣٦
٢- البعد الثقافي.	٣٦
٣- البعد الاقتصادي.	٣٦
٣-٣-٢عوامل استدامة عمليات الحفاظ.	٣٧
ملخص الباب.	٣٨
الباب الثاني: الاستثمار البيئي والحفاظ علي المناطق التراثية.	
٤-الاستثمار بالمناطق التراثية مفاهيم وتعريفات.	٣٩
٤-١مقدمة.	٣٩
٤-٢مفهوم علم الاقتصاد.	٤٠
٤-٣ مفهوم الاستثمار.	٤٠
٤-٣-١الاستثمارات الحقيقية.	٤١
٤-٣-٢الاستثمارات المالية.	٤١

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الموضوع	الصفحة
٤-٤الاقتصاد والموارد البيئية.	٤١
٤-٤-١مفهوم الاقتصاد البيئي.	٤١
٤-٤-٢الاستثمار البيئي.	٤٢
٤-٥اقتصاديات الحفاظ على التراث.	٤٣
٤-٥-١الدراسات المتعلقة باقتصاديات الحفاظ على التراث.	٤٣
٤-٥-١-١دراسة الموارد التراثية المختلفة.	٤٣
٤-٥-٢-٢قياس المنافع والتكاليف.	٤٣
٤-٥-٢-٣عوامل جذب الاستثمارات.	٤٤
٤-٥-٢-٤المستوي الكلي للاقتصاد بالمناطق التراثية.	٤٤
٤-٥-٣العوامل المؤثرة على اقتصاديات الحفاظ.	٤٤
٤-٥-٣-١مرحلة الدراسة (طرح البدائل والاختيار والتقييم والمفاضلة).	٤٤
٤-٥-٣-٢مرحلة التحليل.	٤٤
٤-٥-٣-٣مرحلة التنفيذ(دور الشراكة المجتمعية).	٤٥
٤-٦تقييم المورد التراثي تبعا للنظرية الاقتصادية.	٤٦
٤-٦-١فشل آليات السوق في تقييم التراث.	٤٦
٤-٦-١-١التراث سلعة عامة.	٤٦
٤-٦-١-٢الوفورات الخارجية.	٤٦
٤-٧ القيم الاقتصادية للمناطق التراثية.	٤٨
٤-٧-١قيم الاستخدام المباشر.	٤٨
٤-٧-٢قيم الاستخدام غير المباشر.	٤٨
٤-٧-٣قيم غير مرتبطة بالاستخدام.	٤٨
٤-٨العائدات الاقتصادية من عمليات الحفاظ.	٤٩
٤-٨-١العائد من إعادة الاستعمال.	٤٩
٤-٨-٢العائد من السياحة.	٤٩
٤-٨-٣العائد على المجتمع المحلي.	٥٠
٤-٨-٤العائد من النشاط الاقتصادي للمنطقة.	٥٠
٤-٩أساليب التقييم الاقتصادي للموارد التراثية.	٥٠
٤-٩-١التقييم باستخدام أسعار السوق.	٥١
٤-٩-١-١التغير في الإنتاجية.	٥١
٤-٩-١-٢اسلوب تسعير الأسواق.	٥٢
٤-٩-٢التقييم باستخدام معلومات عن تفضيلات الآخرين.	٥٢
٤-٩-٢-١اسلوب النفقات التعويضية.	٥٢
٤-٩-٢-٢اساليب تقييم بديل السوق.	٥٢
٤-٩-٢-٣اسلوب التقييم المشروط.	٥٣
٤-٩-٢-٤اسلوب التجربة الخيارية.	٥٤
٤-٩-٣اسلوب تبادل المنافع.	٥٤
٤-٩-٤دراسات تقييم الوقع/الأثر.	٥٤
٤-٩-٥اسلوب المنافع والتكاليف.	٥٥
٥- الشراكة المجتمعية ودورها في عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية.	٥٦
٥-١مقدمة.	٥٦
٥-٢تعريف عملية الشراكة المجتمعية.	٥٦
٥-٣اهداف الشراكة المجتمعية.	٥٧
٥-٤أهمية المشاركة العامة في عمليات الحفاظ.	٥٨

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الموضوع	الصفحة
٥-٤-١تكامل عملية المشاركة.	٥٨
٥-٤-٢زيادة أداء وإنجاز العمل.	٥٩
٥-٤-٣التعامل مع مشاكل أساسية.	٥٩
٥-٤-٤جودة المنتج.	٥٩
٥-٤-٥تنوع المعلومات المتاحة.	٥٩
٥-٥مشاكل عملية المشاركة العامة.	٥٩
٥-٦محددات الشراكة المجتمعية.	٦٠
٥-٦-١مستويات وأبعاد المشاركة المجتمعية.	٦٠
٥-٦-٢أنماط وأنواع المشاركة المجتمعية.	٦٠
٥-٦-٣نوعية المشاركين.	٦١
٥-٦-٤طرق وأشكال المشاركة.	٦١
٥-٧الأسس النظرية لعملية المشاركة.	٦١
٥-٨الخصائص العامة لعملية المشاركة.	٦٢
٥-٩المشاركون في عمليات اختيار مشروعات الاستثمار.	٦٢
٥-٩-١الجهات المسئولة أو الحكومة أو السلطة التنفيذية.	٦٣
٥-٩-٢المستثمر أو جهات التمويل.	٦٣
٥-٩-٣الوسيط في المشاركة أو الجمعيات الأهلية.	٦٣
٥-٩-٤أفراد المجتمع المحلي.	٦٣
٥-٩-٥الاستشاري أو المتخصص في المجال.	٦٤
٥-١٠المجتمع المحلي للمناطق ذات القيمة.	٦٥
٥-١٠-١التأثيرات السلبية للمجتمع المحلي علي عمليات الحفاظ خطة الاستثمار بالمنطقة.	٦٥
٥-١١دور المشاركة في استدامة الاستثمار بالمناطق التراثية.	٦٦
٦- دور تقييم الآثار البيئية في استدامة الاستثمار بالبيئات التراثية كمدخل للاستثمار البيئي.	٦٧
٦-١مقدمة.	٦٧
٦-٢مفهوم تقييم الآثار البيئية.	٦٨
٦-٣مراحل تقييم الآثار البيئية.	٦٨
٦-٣-١تعريف المشروع.	٦٨
٦-٣-٢دراسة الآثار البيئية.	٦٩
٦-٣-٣التنبؤ بالآثار وتقديرها وتخفيفها.	٦٩
٦-٣-٤مخطط المراقبة.	٧٠
٦-٤دور المشاركة المجتمعية في منهجية التقييم.	٧٠
٦-٥ أساليب تقييم الآثار البيئية للمشروعات.	٧٢
٦-٦التقييم البيئي لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية.	٧٣
٦-٦-١ تأثير الاستثمار على الجوانب البيئية المختلفة.	٧٣
٦-٦-١-١تاثير الاستثمار علي البيئة الطبيعية.	٧٤
٦-٦-١-٢تاثير الاستثمار علي البيئة الإنسانية.	٧٥
١- التأثير علي البيئة العمرانية.	٧٥
٢- التأثير علي البيئة الاقتصادية.....	٧٧
٢- التأثير علي البيئة الاجتماعية.....	٧٨
ملخص الباب.....	٨١
الباب الثالث: الأمثلة التحليلية وصياغة المنهجية.	
٧- الأمثلة التحليلية.....	٨٢
٧-١ مقدمة.....	٨٢

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الموضوع	الصفحة
٧-٢تجربة الحفاظ وإعادة توظيف لمنزل بمدينة القصير	٨٤
٧-٢-١المقومات السكانية والاقتصادية للمدينة	٨٤
٧-٢-٢مشروعات الحفاظ بالمدينة	٨٦
٧-٢-٢-١منهجية الحفاظ علي منزل الشيخ توفيق	٨٦
٧-٢-٢-٢الاثر الاقتصادي للمشروع	٨٨
٧-٢-٢-٣التقييم البيئي للمشروع	٨٩
٧-٣مشروع الحفاظ علي منطقة الدرب الأحمر	٩٠
٧-٣-١اهداف المشروع	٩٠
٧-٣-٢ خطوات تنفيذ المشروع	٩١
٧-٣-٣إستراتيجية المشروع وآليات العمل	٩١
٧-٣-٤الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة	٩٢
٧-٣-٥العائد الاقتصادي للمشروع	٩٢
٧-٣-٦الاثر الاقتصادي للمشروع	٩٣
٧-٤مشروع الحفاظ علي مدينة فاس بالمغرب	٩٥
٧-٤-١منهج برنامج الحفاظ على المدينة	٩٥
٧-٤-٢اللوائح والتشريعات التنظيمية لتنفيذ المشروع	٩٧
٧-٤-٣دراسات الجدوى الاقتصادية لتبرير تمويل المشروع	٩٧
٧-٤-٤دراسة الأثر الاقتصادي للمشروع	٩٨
٧-٤-٥العائد الاقتصادي المتوقع للمشروع	١٠٠
٧-٥مشروع إحياء حي حفصية بتونس	١٠١
٧-٥-١مشروع الحفاظ علي حي حفصية (١٩٨١-١٩٨٣)	١٠١
٧-٥-٢اهداف المشروع	١٠٢
٧-٥-٢-١اهداف التنمية العمرانية	١٠٢
٧-٥-٢-٢اهداف التنمية الاقتصادية	١٠٢
٧-٥-٢-٣الاهداف الثقافية	١٠٣
٧-٥-٣تكلفة المشروع وجهات التمويل	١٠٣
٧-٥-٤دراسة تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع	١٠٤
٧-٥-٤-٢تشجيع الاستثمار الخاص	١٠٤
٧-٥-٤-٢العائد الاقتصادي المتوقع من المشروع	١٠٥
٨صياغة منهج الاستثمار البيئي بالبيئات التراثية	١٠٧
٨-١مقدمة	١٠٧
٨-٢دراسات المنهج المقترح	١٠٨
٨-٢-١الاسس العامة لصياغة المنهج المقترح	١٠٨
٨-٢-٢الاهداف العامة للمنهج المقترح	١٠٩
٨-٣ استنباط المنهج المقترح من الخلفية النظرية والأمثلة التطبيقية	١٠٩
٨-٣-١خطوات استنتاج المنهج المقترح من الخلفية النظرية	١٠٩
٨-٣-٢تدقيق المنهج المقترح من خلال الأمثلة التطبيقية	١١١
٨-٤ منهج الاستثمار البيئي بالبيئات التراثية	١١٥
٨-٤-١ولاً مرحلة الإعداد	١١٨
٨-٤-٢ثانياً مرحلة الرصد والتحليل	١١٩
٨-٤-٣مرحلة التوعية	١٢٢
٨-٤-٣-١تحديد الفئات المشاركة في التوعية	١٢٣
٨-٤-٣-٢تشكيل لجان للتوعية	١٢٣

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الموضوع	الصفحة
٨-٤-٣-٣منهجية العمل وطرق التوعية	١٢٣
٨-٤-٤مرحلة الفرز	١٢٤
٨-٤-٤-١خطوات مرحلة الفرز	١٢٥
أ- مرحلة صياغة الرؤية	١٢٥
ب- مرحلة الشراكة في الاختيار واتخاذ القرار	١٢٦
ج- مرحلة التوجيه	١٢٦
٨-٤-٥مرحلة القياس والاختيار	١٢٧
٨-٥-٤-١ قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات	١٢٨
٨-٥-٤-٢قياس العائد الاقتصادي من المشروعات	١٢٩
٨-٥-٤-٣الاختيار	١٣١
٨-٤-٦ مرحلة التقييم	١٣١
٨-٤-٦-١اعداد نموذج التقييم	١٣٢
٨-٤-٦-٢ أساليب الحد من الآثار السلبية للمشروعات	١٣٣
ملخص الباب	١٣٤
الباب الرابع: الحالة الدراسية التطبيقية.	
٩-الحالة الدراسية التطبيقية	١٣٥
٩-١أهداف الدراسة التطبيقية	١٣٥
٩-٢ معايير اختيار الحالة الدراسية	١٣٦
٩-٣منهجية الدراسة التطبيقية	١٣٧
٩-٤ التعريف بمنطقة الدراسة	١٣٨
٩-٤-١التطور التاريخي للقاهرة التاريخية	١٣٨
٩-٤-٢حدود منطقة القاهرة التاريخية وتقسيمها الإداري	١٤٠
٩-٤-٣العوامل المؤثرة علي التنمية بالمنطقة	١٤٢
٩-٤-٤تحديد نطاق الدراسة التطبيقية	١٤٤
٩-٥مرحلة الإعداد	١٤٥
٩-٥-١الخصائص العمرانية والمعمارية	١٤٥
٩-٥-٢الخصائص السكانية	١٤٦
٩-٥-٣الخصائص الاقتصادية للمنطقة	١٤٧
٩-٥-٤الخصائص البيئية	١٤٩
٩-٦مرحلة الرصد والتحليل	١٥٠
٩-٦-١مرحلة الرصد	١٥١
٩-٦-١-١الاهمية التاريخية للمنطقة	١٥١
٩-٦-١-٢المقومات السياحية	١٥١
٩-٦-١-٣القاعدة الاقتصادية المتنوعة	١٥١
٩-٦-١-٤المقومات البشرية بالمنطقة	١٥٢
٩-٦-٢تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر للمنطقة	١٥٢
٩-٦-٢-١نقاط القوة (Strength)	١٥٣
٩-٦-٢-٢نقاط الضعف (Weakness)	١٥٤
٩-٦-٢-٣الفرص (Opportunities)	١٥٥
٩-٦-٢-٤المخاطر (Threats)	١٥٦
٩-٦-٣التوجهات العامة للمشروعات	١٦٠
٩-٧مرحلة التوعية	١٦٠
٩-٧-١تحديد الفئات المشاركة في التوعية	١٦١
٩-٧-٢تشكيل لجان للتوعية	١٦١
٩-٧-٣منهجية العمل وطرق التوعية	١٦١

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الموضوع	الصفحة
٩-٨مرحلة الفرز	١٦٢
٩-٨-١مرحلة صياغة الرؤية	١٦٣
٩-٨-٢مرحلة الشراكة في الاختيار واتخاذ القرار	١٦٥
٩-٨-٣مرحلة التوجيه	١٦٥
٩-٩مرحلة القياس والاختيار	١٦٦
٩-٩-١ تحليل بيانات الاستبيان	١٦٦
٩-٩-٢ قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات	١٧١
٩-٩-٣قياس العائد الاقتصادي من المشروعات	١٧١
٩-٩-٤الاختيار	١٧٤
٩-١٠مرحلة التقييم البيئي	١٧٤
٩-١١تقييم المنهج المقترح	١٧٥
٩-١٢ نتائج الدراسة التطبيقية	١٧٨
١٠النتائج والتوصيات	١٨١
١٠-١ نتائج الدراسة النظرية	١٨١
١٠-٢ نتائج الدراسة التطبيقية	١٨٢
١٠-٣ الإضافة العلمية للبحث	١٨٣
١٠-٤ التوصيات	١٨٤
رؤية للمنهجية المقترحة في إطار مشروعات التنمية المطروحة بعد ثورة ٢٥ يناير	١٨٦
المراجع	١٨٩

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

فهرس الأشكال

الشكل	الصفحة
شكل رقم(١) مخطط لتوضيح منهجية البحث	٦
شكل رقم(١-١) أمثلة على تدهور البيئات التراثية	١٧
شكل رقم (١-٢) أمثاله للتراث الميت	٢٠
شكل رقم (١-٣) أمثلة للتراث الحي	٢٠
شكل رقم (١-٤) أمثلة للمباني التي تتضمنها البيئة التاريخية	٢١
شكل رقم (١-٥) أساليب التعامل مع المباني عند إعادة توظيفه	٣١
شكل رقم (١-٦) أمثلة لمجموعة من أساليب التعامل مع المباني القديمة التي أعيد توظيفها	٣١
شكل رقم (١-٧) العلاقة بين الجوانب الرئيسية للتنمية المستدامة	٣٤
شكل رقم (٢-١) العوامل المؤثرة على اقتصاديات الحفاظ.	٤٥
شكل رقم (٢-٢) وفورات الإنتاج والاستهلاك بمشروعات الحفاظ	٤٧
شكل رقم (٢-٣) أساليب التقييم الاقتصادي للموارد التراثية	٥١
شكل رقم(٢-٤) ادوار ومهام الجهات المشاركة في عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية	٦٤
شكل رقم (٢-٥) منهجية تقييم الآثار البيئية للمشروعات	٧١
شكل رقم (٢-٦) مكونات البيئة	٧٤
شكل رقم (٣-١)صور توضح الطابع المعماري لمدينة القصير	٨٦
شكل رقم(٣-٢) المبني قبل وبعد الترميم	٨٨
شكل رقم(٣-٣) احد المشروعات المنفذة من قبل الأهالي	٨٩
شكل رقم (٣-٤) بعض المباني التي تم ترميمها بالمشروع	٩٢
شكل رقم (٣-٥) شكل مدينة فاس القديمة النسيج العمراني والمداخل	٩٥
شكل رقم (٣-٦) النسيج العمراني والطابع المعماري لحي حفصية	١٠١
شكل رقم (٣-٧) الهيكل التنظيمي لمشروع الحفاظ وإعادة تأهيل حي حفصية	١٠٤
شكل رقم (٣-٨) أعمال التطوير بحي حفصية	١٠٥
شكل رقم (٣-٩)خطوات ومراحل المنهج المقترح	١١١
شكل رقم (٣-١٠) تصور للمنهجية بعد التدقيق من خلال الأمثلة التحليلية	١١٤
شكل رقم (٣-١١) فكرة المنهجية المقترحة	١١٦
شكل رقم (٣-١٢) الصورة النهائية للمنهجية المقترحة	١١٧
شكل رقم (٣-١٣) المرحلة الأولي من المنهجية	١١٩
شكل رقم (٣-١٤) منهجية مرحلة الرصد والتحليل	١٢٢
شكل رقم (٣-١٥) مرحلة التوعية	١٢٤
شكل رقم (٣-١٦) منهجية مرحلة الفرز	١٢٧
شكل رقم (٣-١٧) منهجية مرحلة القياس والاختيار	١٣١
شكل رقم (٣-١٨) منهجية مرحلة التقييم	١٣٣
شكل رقم (٤-١) منهجية الدراسة التطبيقية	١٣٧
شكل رقم (٤-٢) تطور القاهرة عبر العصور	١٣٩
شكل رقم (٤-٣) النسيج العمراني للقاهرة الخديوية	١٣٩
شكل رقم (٤-٤) حدود القاهرة التاريخية والتقسيم الإداري	١٤١
شكل رقم (٤-٥) حدود القاهرة التاريخية واهم المعالم الأثرية كما يقترحها البحث	١٤٢
شكل رقم(٤-٦) العوامل المؤثرة علي خطط التنمية بالمنطقة	١٤٣
شكل رقم (٤-٧) ١- الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة. ٢- المجموعات الأثرية بالمنطقة. ٣- نطاق الدراسة التطبيقية	١٤٤

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الشكل	الصفحة
شكل رقم (٤-٨) أمثلة للطابع المعماري والعمراني بالمنطقة.....	١٤٥
شكل رقم (٤-٩) الوضع الراهن للإسكان بالمنطقة.....	١٤٧
شكل رقم (٤-١٠) الأنشطة الاقتصادية بمنطقة الدراسة.....	١٤٩
شكل رقم(٤-١١) الأسواق التراثية المنتشرة بالمنطقة.....	١٥١
شكل رقم(٤-١٢) مجموعة من الصور التي توضح نقاط القوة والضعف بالمنطقة.....	١٥٧
شكل رقم (٤-١٣) الصورة المعدلة للمنهجية المقترحة لعمليات الاستثمار بالبيئات التراثية.....	١٨٠
شكل رقم (٣-١٩) تعديل المنهجية طبقا للمشروعات القومية بعد الثورة.....	١٨٨

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

فهرس الجداول

الجدول	الصفحة
جدول رقم (٣-١) التقييم الاقتصادي لعمليات التأهيل بمدينة فاس.....	٩٩
جدول رقم (٣-٢) التقييم الاقتصادي لسيناريوهات تدفق العائدات الحقيقية لمشروع التنمية..	١٠٠
جدول رقم (٣-٣) بنود مشروع إعادة تأهيل حي حفصية وتكاليف كل منها.....	١٠٣
جدول رقم (٣-٤) العائدات الاقتصادية من مشروع إعادة تأهيل حي حفصية.....	١٠٦
جدول (٣-٥)تطبيق خطوات المنهج المقترح علي الأمثلة التحليلية.....	١١٣
جدول رقم (٣-٦) تحليل نقاط القوة والضعف والتوجهات العامة للمشروعات بالمنطقة.....	١٢١
جدول رقم (٣-٧) بدائل المشروعات التنموية وآثارها.....	١٢٥
جدول رقم(٣-٨) قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات.....	١٢٨
جدول رقم(٣-٩) قياس العائد من الاستعمال	١٢٩
جدول رقم(٣-١٠) قياس معدل الإنفاق السياحي.....	١٢٩
جدول رقم(٣-١١) قياس الفارق في تكاليف إيجاد الفرص البديلة.....	١٣٠
جدول رقم (٣-١٢) نموذج تقييم الآثار البيئية للمشروعات المقترحة.....	١٣٢
جدول رقم (٤-١) التوجهات العامة للمشروعات الاستثمارية بالمنطقة من خلال تحليل نقاط القوة والضعف.....	١٥٩
جدول رقم (٤-٢) بدائل المشروعات التنموية وآثارها.....	١٦٤
جدول رقم(٤-٣) أعداد وتوزيع المنتفعين المشاركين في الاستبيان.....	١٦٦
جدول رقم(٤-٤) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة بالحالة الاقتصادية والاجتماعية.....	١٦٧
جدول رقم(٤-٥) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة بالمستوي العمراني والحضاري.....	١٦٨
جدول رقم(٤-٦) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة تمويل المشروعات.....	١٦٩
جدول رقم(٤-٧) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة بتوجهات المشروعات والقيمة والعائد الاقتصادي.....	١٧٠
جدول رقم(٤-٨) قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات.....	١٧١
جدول رقم(٤-٩) قياس العائد من المشروعات التنموية.....	١٧٢
جدول رقم(٤-١٠) قياس الأثر الاقتصادي المشروعات التنموية عن طريق معدل الإنفاق السياحي.....	١٧٣
جدول رقم(٤-١١) قياس تكاليف الفرص البديلة.....	١٧٣
جدول رقم(٤-١٢) التقييم البيئي للمشروعات المقترحة.....	١٧٥
جدول رقم(٤-١٣) عناصر تقييم المنهج المقترح.....	١٧٦-١٧٧

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المقدمة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

مقدمة:

تنتمي هذه الدراسة إلى مجموعة الدراسات التي تهتم بدراسة عمليات الحفاظ وإعادة توظيف البيئات التراثية لما لها من أهمية حيث أن التراث المبنى هو الشاهد الوحيد علي حضارة الشعوب علي مر العصور والأزمان، ولا يمكن حصر التراث الحضاري في النصب والمباني المشيدة، والمقتنيات والآثار المجمعة، وإنما يمتد ليشمل التراث الطبيعي والمواقع والبيئات ذات القيمة التاريخية، والتي تعانى من العديد من المشكلات التي نتجت عن العوامل والظروف التقنية الحديثة والتي أدت إلى اختلال عام في الهيكل الاجتماعي والثقافي والاقتصادي والسياسي لمجتمعات تلك البيئات مما أدى إلى التدهور السريع في بنيتها التحتية مما يضر اكبر الضرر بموروثها الثقافي والحضاري. وكان لذلك اكبر الأثر في توجيه الاهتمام العالمي لعمليات الحفاظ علي البيئات التراثية ونتج هذا الاهتمام من الصحوة العالمية للحفاظ على تراث وطابع المدن الأثرية بعد أن تعرضت المناطق التراثية في أواخر القرن التاسع عشر وخاصة في الدول النامية[1] لعدة تغيرات في عمرانها مصاحبه لتغيرات في الهيكل الاقتصادي لها وهو ما أدى إلى العديد من المشكلات التي صاحبتها تدهور لهذه المناطق سواء على المستوى العمراني أو الاجتماعي أو الاقتصادي، ولذلك برزت قضية الحفاظ وإعادة الإحياء كأحد أهم القضايا التي تواجه المجتمعات بهدف الحفاظ على الهوية أمام تيارات التغيير والعولمة.

طرح المشكلة البحثية:

عملية تنمية البيئات التراثية عملية متكاملة ومستدامة لا يجب إن تتوقف عند الترميم والحفاظ أو حتى إعادة التوظيف لبعض المباني وذلك لان البيئات التراثية بيئات تميزت منذ القدم بالعديد من القيم الاجتماعية والمعمارية والثقافة والاقتصادية وتنميتها يجب أن يشتمل على الحفاظ على جميع جوانب الحياة في هذه البيئات ومن أهم السمات التي ميزت هذه المناطق على مر العصور، الهيكل الاقتصادي والذي تميزت به هذه المناطق حيث احتوت على مناطق الإنتاج مثل (النحاسيين والخيامية...) أو مناطق التوزيع والأسواق (كالعطارين والغورية...) مناطق الخدمات (الوكالات). لذا يجب أن تراعي عملية الحفاظ على هذا الهيكل الاقتصادي مرة أخرى ويجب ألا يقتصر هذا النشاط الاقتصادي على الجوانب السياحية فقط بل يجب أن يكون هناك منظومة اقتصادية يستفيد منها جميع شركاء عملية التنمية في هذه البيئات سواء كانت الحكومة أو أهل المناطق التراثية أو المستثمر.

يعد الاستثمار حلقة الوصل بين الجهات المتعددة المعنية بعملية الحفاظ على التراث العمراني للمناطق التراثية وبين اقتصاديات المناطق التراثية، ومن أهم التحديات لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية هو إيجاد ما يثبت عائد وقيمة تلك المشروعات ويبرر جدوى تنفيذها في إطار من الدراسة الموضوعية وهو ما يشكل تحديا في ظل تعدد القيم المستمدة من تلك المشروعات دون إخلال بأي منها

[1] نسرين رفيق اللحام – **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية** – دار النيل للنشر والتوزيع – الطبعة الأولى – ٢٠٠٧م.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وبأسلوب إداري يكون للقطاع الخاص دوراً فيه كأحد شركاء التنمية بهذه المناطق، يرجع الهدف من العملية الاستثمارية بالمناطق التراثية إلى محاولة إحياء القيم التراثية والمجتمعية لهذه البيئات علي اعتبار أن الاستثمار هو تطور منطقي لعمليات الحفاظ وليس الهدف منها الربحية فقط على أن يكون هناك جزء من العائد الاقتصادي لعملية الاستثمار بهدف الترميم والصيانة للمباني وهو الهدف الرئيسي من منظومة الحفاظ والاستثمار.

تتم عملية الاستثمار المستهدفة من خلال شراكة مجموعة من الأطراف تتمثل في الشركات والهيئات الحكومية المعنية بالتراث والمحافظة علية مع القطاعات الاستثمارية والتي تتمثل في القطاع الخاص أو الهيئات والمعونات الدولية والأخيرة غير معنية بالربح وفى هذه الحالة تعود أرباح الاستثمار على المنطقة التراثية المستثمرةوأخيراً سكان المناطق التراثية أنفسهم وهم المستهدفون من عملية تنمية المناطق التراثية والتي يجب أن تعود عليهم عملية الاستثمار بالنفع المباشر لزيادة ارتباطهم بالمكان وتنمية الوعي بالتراث لديهم.

تهدف عملية استثمار البيئات التراثية إلى المحافظة عليها أولا، لذا فان أي دراسة خاصة بهذا الموضوع يجب تقييم الآثار البيئية الناجمة عنها ومراجعة السيناريوهات المقترحة لعملية إعادة التوظيف والاستثمار وانعكاساتها السلبية والايجابية على جميع شركاء التنمية بالمنطقة وعلى البيئة بما تشمله من عمارة وعمران وعلى اقتصاديات المنطقة مما يحقق معايير استدامة عملية الحفاظ وبالتالي نجاح خطة الاستثمار بالمنطقة.

مجال البحث:

تعد الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية احد أهم الجوانب التي تعتمد عليها خطة عمل الحفاظ على المناطق التراثية إلي جانب الجوانب الفنية والجوانب الإدارية والتشريعية لعملية الحفاظ، ومن ثم فان دراسة الاستثمار في المناطق التراثية واحد من الدراسات الاقتصادية للمنطقة التراثية والتي يمكن من خلالها تدعيم الجوانب الاجتماعية عن طريق زيادة دخل أهالي المناطق التراثية وتحسين البيئة العمراني لها، والحفاظ علي الجوانب الثقافية متمثلة في الحفاظ علي المباني والعادات والتقاليد لهذه المناطق. لذا فإن هذه الدراسة تعني بصياغة منهج لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية يتوافق مع طبيعة هذه المناطق.

أهمية البحث:

ترجع أهمية البحث إلى وجود فجوة كبيرة بين عملية الحفاظ علي المبنى وعملية تنمية البيئة المحيطة به لذا فانه يجب تركيز الانتباه علي تنمية البيئة التراثية في إطار خطة شاملة. تشتمل على تنمية البيئة التراثية من جميع جوانبها الاجتماعية والثقافية مع التأكيد على تنمية اقتصاد البيئات التراثية من خلال منظومة اقتصادية شاملة لإحياء الهيكل الاقتصادي التي قامت علية هذه البيئات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الهدف من البحث:

يهدف البحث في الأساس إلي صياغة منهجية لتقييم عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية ومدي جدواها وتأثيرها علي النطاقات التراثية بهدف تنمية هذه المناطق ورفع الوعي التراثي لدي سكانها ودراسة التأثيرات الايجابية والسلبية لها وإلي جانب هذا الهدف يمكن تحقيق مجموعة من الأهداف الثانوية تتمثل في التالي:

١- تعريف وتحديد مفهوم عام لتنمية المناطق التراثية في إطار المحيط العام.

٢- إيجاد إطار عام لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية وتوسيع مجالات الاستثمار أمام المستثمرين وعدم اقتصارها على مجال السياحة، وتقييم الآثار البيئية الناتجة عن هذه المشروعات لضمان استدامة عملية التنمية.

٣- التركيز على دور المشاركة المجتمعية كأحد الوسائل لتنمية الوعي الأثري وتعريف المواطن العادي بأهمية ما تحتويه بيئته التراثية من قيمة اقتصادية واجتماعية وثقافية.

٤- عملية استثمار المناطق التراثية يجب أن تكون في إطار المحافظة على القيم المادية والمعنوية للبيئات التراثية وليس الغرض منها الربح أو المكاسب المادية والتي تكون احد أهم الأهداف لعملية الاستثمار.

الفرضيات البحثية:-

يعتمد البحث علي فرضية أساسية وهي التي أثرت بصورة كبيرة علي تشكيل وصياغة منهجية البحث لتحقيق الهدف الأساسي منه وتقوم هذه الفرضية علي أن وجود منهجية لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية سينتج عنة تنميه هذه البيئات، كما انه احد أسباب رفع الوعي التراثي وزيادة دخل المجتمع المحلي للمناطق التراثية. كما يقوم البحث علي مجموعة من الفرضيات التي يمكن أن نلخصها في النقاط التالية:-

١- المشروعات الاستثمارية التي لم يتم دراسة تأثيرها علي البيئة التراثية بعناية تحدث ضرراً كبيراً بالتراث والسكان على وجه سواء مما يؤدي إلى فقد كثير من المعاني والقيم التي لا توجد إلا في هذه البيئات.

٢- تداخل وظيفة المباني التراثية مع المجتمع المحلى واقتصاديات المنطقة والاهتمام بتنمية المحاور السابقة مجتمعة من خلال الشراكة المجتمعية يؤدي إلي استدامة عمليات التنمية بالمناطق التراثية.

٣- الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرارات الاستثمارية والتنموية الخاصة بالبيئة التراثية تؤدي إلي زيادة وعي المجتمع المحلي وإحساسه بقيمة هذه المناطق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

منهجية البحث:-

تعتمد الدراسة بعد طرح المشكلة البحثية والفرضيات وصياغة الأهداف على المنهج التحليلي والمنهج التطبيقي. يحتوي المنهج التحليلي علي دراستين هما:

الدراسة النظرية:

تعتمد الدراسة النظرية علي مراجعة الخلفية النظرية للبحث ومراجعة الأدبيات المتعلقة بكل من التراث وتعريفة وأساليب الحفاظ علية واستدامة عمليات الحفاظ، كما يتعرض لاقتصاديات الحفاظ والاستثمار بالمناطق التراثية ومنهجية تقييم الأثر البيئي لمشروعات الاستثمار وقد تم تجميع المعلومات الخاصة بالدراسة النظرية بالبحث من خلال مراجعة المراجع والأبحاث والدراسات المتخصصة والمقالات العلمية خلال العشرون سنة الماضية وتم التركيز على المعلومات التي ظهرت خلال الخمس سنوات السابقة.

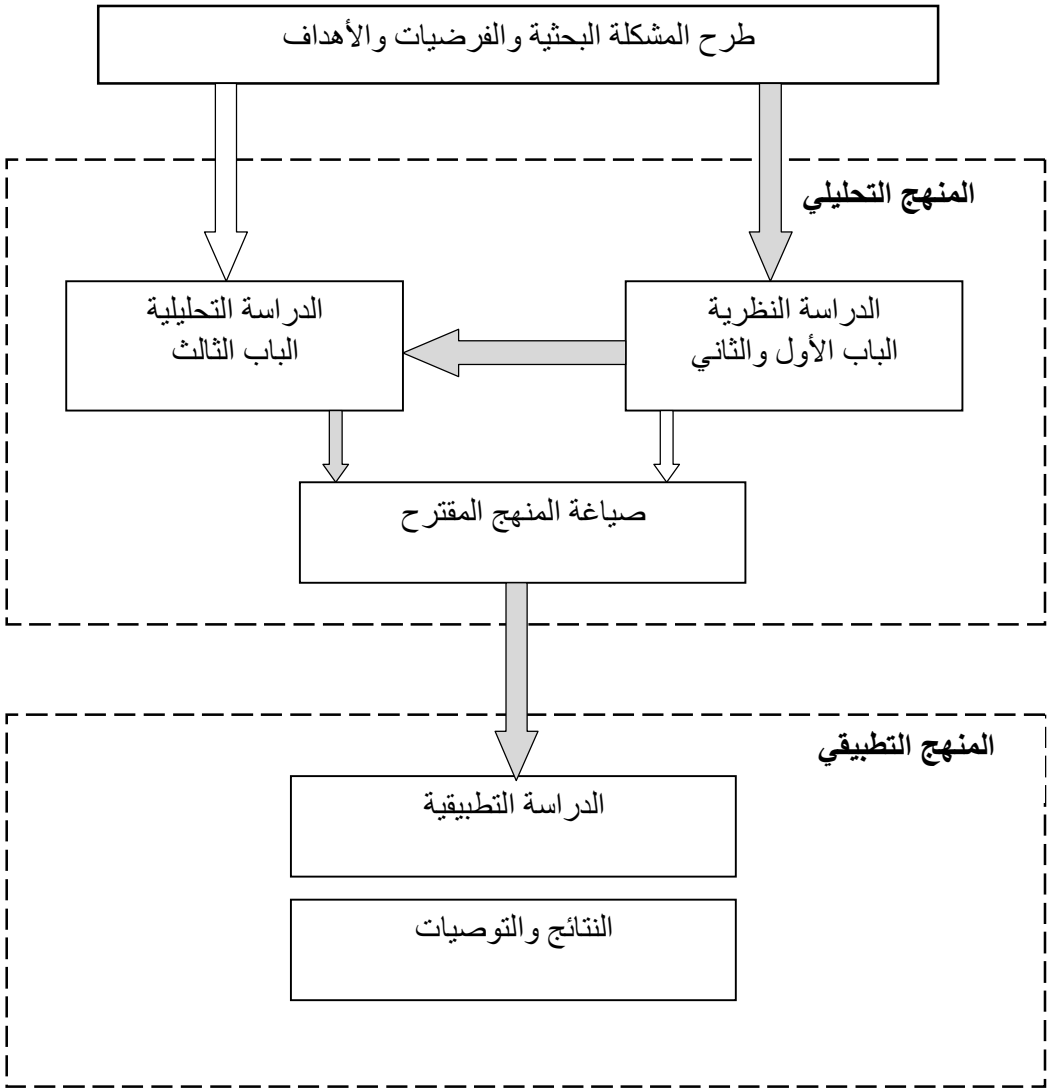
الدراسة التحليلية:

تعتمد الدراسة التحليلية علي مقارنة وتحليل مجموعة من الأمثلة المحلية والإقليمية لمشروعات الاستثمار بالمناطق التراثية لبيان دور الاستثمار في استدامة هذه المشروعات من عدمه ومن خلال المنهج التحليلي يتم صياغة المنهج المقترح للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية.

المنهج التطبيقي:

يعتمد المنهج التطبيقي علي اختبار للمنهج المقترح من خلال تطبيقه على احد المناطق التراثية لقياس مدي فعالية المنهج والقدرة علي تطبيقه بمشروعات التنمية المختلفة وصولا إلي النتائج والتوصيات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (١) مخطط لتوضيح منهجية البحث

المصدر: الباحث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

هيكل البحث:-

ينقسم البحث إلى أربعة أبواب كالتالي:

١- البيئات التراثية واستدامة عملية الحفاظ.

٢- دور الاستثمار في استدامة عمليات الحفاظ.

٣- دراسة تحليلية لتجارب الاستثمار والحفاظ على البيئات التراثية.

٤- دراسة الحالة.

٥- النتائج والتوصيات.

الباب الأول: البيئات التراثية واستدامة عملية الحفاظ:-

ينقسم الباب الأول إلى ثلاثة فصول الفصل الأول بعنوان تعريف بالبيئات التراثية، ويتناول هذا الفصل التعريف بالبيئات الأثرية والتراثية سواء في قانون الآثار المصري و قانون التنسيق الحضاري، كما يتناول الفصل تعريف التراث عامة والتراث العمراني خاصة، كما يوضح أهمية وخصائص المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية ، المشكلات التي تعانى منها البيئات التاريخية والتراثية سواء كانت مشكلات اجتماعية أو عمرانية وفى النهاية يستعرض العوامل التي أدت إلى تدهور هذه المناطق. الهدف الرئيسي الذي يلخصه هذا الفصل هو.

البيئات التاريخية والتراثية الأهمية والمشكلات التي تعانى منها وعوامل التدهور لمحاولة صياغة أسلوب لمعالجة المشكلات التي تعانى منها هذه المناطق.

الفصل الثاني بعنوان الشروط المرجعية لعمليات الحفاظ ومستويات التدخل، ويستعرض الفصل مفهوم الحفاظ على المناطق التاريخية والتراثية ومستويات الحفاظ ومشكلات عمليات الحفاظ وأسس ومعايير الحفاظ على مستوى المناطق والمباني التراثية كما يتناول الفصل خطوات عملية الحفاظ كالتوثيق والترميم وإعادة التوظيف.ويتلخص هذا الفصل في التالي:

أسس ومعايير عمليات الحفاظ المشكلات ومستويات التدخل، لوضع خطة الحفاظ التي تتناسب من طبيعة كل منطقة، وتحديد خطوات عملية الحفاظ التي سيتم إتباعها.

الفصل الثالث بعنوان مفهوم التنمية المستدامة ودورها في عمليات الحفاظ. يتقسم الفصل إلى جزئيين الجزء الأول خلفية نظرية عن التنمية المستدامة بشكل عام، ويتناول مفهوم التنمية عامة ومفهوم التنمية

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المستدامة خاصة والمبادئ العامة للتنمية المستدامة. أما الجزء الثاني فيستعرض مفهوم التنمية التراثية المستدامة، ويتناول التنمية الشاملة للبيئة العمرانية، عوامل استدامة عمليات الحفاظ ، القواعد التنظيمية للتنمية المستدامة بالمناطق التراثية.

الوصول إلى وضع تصور لعمليات الحفاظ المستدام، ووضع معايير لهذه العملية من خلالها يمكن الحكم على ملائمة عمليات الحفاظ وتوافقها مع البيئات العمرانية المختلفة.

الباب الثاني: دور الاستثمار في استدامة عمليات الحفاظ:-

ينقسم الباب الثاني إلى ثلاثة فصول الفصل الأول بعنوان المبادئ والتعريفات الأساسية لعملية الاستثمار. ويطرح هذا الفصل إشكالية استثمار المناطق التراثية ودورها في استدامة عمليات الحفاظ من خلال التعريف علي تعريف كل من الاقتصاد والاستثمار والاقتصاد والاستثمار البيئي، كما يتعرض الفصل إلي اقتصاديات عمليات الحفاظ وأساليب التقييم الاقتصادي للمشروعات لتحديد جدوى مشروعات الحفاظ والمشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية.

دراسة نظرية لمبادئ الاستثمار عامة لتساعد في وضع تصور للاستثمار البيئي المستدام بالمناطق التراثية.

الفصل الثاني بعنوان دور الشراكة المجتمعية في عمليات الاستثمار ويستعرض مفهوم الشراكة المجتمعية، دور كل من شركاء التنمية والقطاع الخاص والمستثمرين وأهالي المناطق التراثية ودورهم في عمليات الاستثمار ومشاركة الجهات المعنية بالحفاظ على التراث والمجتمع المحلى ودور كل من شركاء التنمية في تحديد المشروعات التي تتناسب وطبيعة المنطقة والقاعدة الاقتصادية لها.

تحديد الإطار العملي الذي سيتم من خلاله العمل على التنمية الاقتصادية والمشروعات الاستثمارية بالمنطقة التراثية من خلال شراكة الأطراف المعنية.

الفصل الثالث بعنوان تقييم الآثار البيئية للاستثمار بالبيئات التراثية كمدخل لعمليات الحفاظ ويستعرض الفصل مفهوم تقنية تقييم الآثار البيئية، منهجية تقييم الآثار البيئية، دراسة الآثار البيئية للمشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية ومدى التأثير عليها، إمكانية استخدام تقنية الآثار البيئية في مشروعات الاستثمارية للمناطق التراثية، دور تقنية الآثار البيئة في استدامة المشروعات الاستثمارية بالمناطق

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

التراثية كما يتناول الفصل أساليب تقييم الآثار البيئية للمشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية واليات تخفيف الآثار السلبية.

وضع منهجية لتقييم الآثار البيئية للمشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية واليات تخفيف الآثار السلبية لتحقيق استدامة عمليات الاستثمار.

الباب الثالث: دراسة تحليلية لتجارب الاستثمار والحفاظ على البيئات التراثية:-

يتناول هذا الباب مجموعة من مشروعات الحفاظ علي البيئات التراثية حيث يتم تحليل المشروعات وبيان الجدوى الاقتصادية لمشروعات الاستثمار بالبيئات المختلفة ومدي تأثيرها على عمليات الحفاظ وتتنوع الأمثلة التحليلية بين الأمثلة العالمية مثال لمدينة لندن وحي سكني بمدينة برلين وأيضا الأمثلة المحلية مثل مدينة فاس وحي حفصية بتونس وذلك لتقارب الظروف وطبيعة المجتمع المحلي لما هو موجود بمصر، من الأمثلة التحليلية والدراسة النظرية يتم طرح منهجية الاستثمار البيئي بالمناطق التراثية.

الباب الرابع دراسة الحالة التطبيقية:-

يتناول الباب الرابع دراسة الحالة التطبيقية يحدد أولا معايير اختيار دراسة الحالة والتي تنقسم إلى التالي:

معايير تراثية:

١- يجب أن تحتوى البيئة التراثية على مكون تراثي ذا قيمة تاريخية ومعمارية للحفاظ عليها.
٢- البيئة التراثية المختارة تكون بيئة تراثية حية مازالت تتفاعل مع النشاط السكاني للمنطقة.
٣- اهتمام المجتمع الدولي والمحلى بالحفاظ على المنطقة محل الدراسة.

معايير اقتصادية:

١- ارتباط البيئة التراثية بقاعدة اقتصادية واضحة تعبر عن طبيعة المكان (حرفية – سياحية – تجارية).
٢- اهتمام الدولة والمستثمرين بتكوين مجموعة من المشروعات الاستثمارية بالمنطقة.

انياً دراسة تطبيقية يتم فيها اختبار المنهجية المقترحة ومدي قابليتها للتطبيق من خلال اختبارها على دراسة الحالة ومن ثم يمكننا اختبار مدي ملائمة الأسس والمعايير للتعامل الاستثماري المستدام مع البيئات التراثية ودراسة التأثيرات السلبية والايجابية لمشروعات الاستثمار بالبيئات التراثية.

الخلاصة ونتائج وتوصيات البحث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

دور الاستثمار في استدامة عمليات الحفاظ
نحو منهجية للاستثمار البيني بالبيئات التراثية

المقدمة

الدراسة النظرية

الباب الأول: البيئات التراثية واستدامة عمليات الحفاظ	**الباب الثاني:الاستثمار البيئي والحفاظ علي المناطق التراثية**
الفصل الأول : المناطق التراثية مفاهيم وتعريفات	الفصل الأول: الاستثمار في المناطق التراثية مفاهيم وتعريفات
الفصل الثاني: الشروط المرجعية لعمليات الحفاظ ومستويات التدخل	الفصل الثاني :دور الشراكة المجتمعية في عمليات الاستثمار
الفصل الثالث: استدامة عمليات الحفاظ على المناطق التراثية	الفصل الثالث: دور تقييم الآثار البيئية في استدامة الاستثمار بالبيئات التراثية كمدخل للاستثمار البيئي.

صياغة المنهج

الباب الثالث: دراسة تحليلية لتجارب الاستثمار والحفاظ على البيئات التراثية

الفصل الأول: دراسة تحليلية لمجموعة من مشروعات الاستثمار بالمناطق التراثية.

الفصل الثاني: صياغة منهج الاستثمار البيئي بالمناطق التراثية كمدخل للحفاظ عليها

الدراسة التطبيقية

الباب الرابع : دراسة الحالة التطبيقية

معايير اختيار دراسة الحالة التطبيقية

تطبيق منهجية الاستثمار البيئي المقترحة على دراسة الحالة

النتائج والتوصيات

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الباب الاول

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١-المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية.

مقدمة:

يتناول هذا الفصل التعريف بالمناطق التاريخية والتراثية وتعريف التراث وأهمية المناطق التراثية والعوامل المؤثرة عليها وأهميتها كما يتناول خصائص المناطق التاريخية والمشكلات التي تعانى منها وأسباب التدهور.

١-١التعريف بالمناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية:

يمكن تعريف المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية على أنها المناطق ذات النسيج العمراني التاريخي، كما أنها الموضع الذي يعبر عن ذاكرة المكان، كما أنها المنطقة التي تشتمل على اكبر حشد من المباني التاريخية ذات القيمة الحضارية.

وعلى ذلك فالمناطق الحضارية هي المناطق التي تذخر بأكبر قدر من المباني والمفردات التراثية التي ينطبق عليها ما يسمى بقانون حماية الآثار، وهى المناطق التي تحتوى على القيم الدالة على خصائص العنصر البشرى، حيث القيم العمرانية والخصائص المعمارية إلى جانب العادات والتقاليد والصبغات التراثية، وبذلك فإن المناطق الحضارية تتكون من مجموعة من الأنسجة والبؤر داخل إطار عمراني مميز، وتتغير تلك البؤر تبعا للتغيرات التي تحدث بالمدينة ككل[١].

١-١-١تعريف المناطق التاريخية في قانون الآثار المصري[٢]:

ينص قانون الآثار المصري في المادة الأولى منه على أن :-

مادة ١:-يعتبر أثراً كل عقار أو منقول أنتجته الحضارات المختلفة أو أحدثته الفنون والعلوم والآداب والأديان من عصر ما قبل التاريخ وخلال العصور التاريخية المتعاقبة حتى ما قبل مائة عام متى كانت له قيمة أو أهمية أثرية أو تاريخية باعتباره مظهراً من مظاهر الحضارات المختلفة التي قامت على ارض مصر أو كانت لها صلة تاريخية بها، وكذلك رفات السلالات البشرية المعاصرة لها.

مادة ٢:- يجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة أن يعتبر أي عقار أو منقول ذا قيمة تاريخية أو علمية أو دينية أو فنية أو أدبية أثراً متى كانت للدولة مصلحة قومية في حفظة وصيانته وذلك دون التقيد بالحد الزمني الوارد بالمادة السابقة.

---

[١] محمد صلاح الدين خيري غنيم(١٩٩٢)– **رصد التغيرات في عمارة وعمران المناطق ذات القيمة الحضارية مع ذكر خاص لمدينة القاهرة – مدخل للحفاظ والتحكم** – رسالة ماجستير – كلية الهندسة- جامعة القاهرة – صـ٤،٥.

[٢] قانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣(٢٠٠٢)- **قانون حماية الآثار** –الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية-القاهرة- الطبعة الرابعة-صـ٣.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١-٢البيئة التاريخية طابعها وتراثها الحضاري:

يقصد بالطابع الحضاري للبيئة القديمة بأنة ذلك الإحساس المميز الذي يجعل للبيئة شخصيتها المختلفة عن غيرها من البيئات الأخرى وتجعل السكان يشعرون أنهمفى بيئتهم ويعطى الزائر إحساساً جديداً أو تجربة مختلفة ويشمل ذلك الطابع التراثي العمراني المميز للبيئة القديمة والوظيفة الاجتماعية لها والتأثير الجغرافي عليها والنظام السياسي بها وطبوغرافية الموقع حيث تداخلت كل العوامل لتعطى وتنتج شكل البيئة وشخصيتها المنفردة[١].

١-٢-١تعريف التراث :

يعرف التراث على انه الوجود المادي والمعنوي للتاريخ داخل حياتنا اليومية وان تلك الخبرات والأسلوب البشرى الذي خضع لقانون الانتخاب الواعي من الشعب والذي يمثل الحلول والمزاج النفسي والاجتماعي والاقتصادي لمجموع السكان فى مناخ جغرافي وتاريخي محدد، وان الحفاظ على هذا الكل والوعي به وتنميته شرط أساسي لاستمرار القوى والحيوية للمجتمع.

١-٢-٢تعريف التراث العمراني:

يعرف التراث العمراني على انه الانعكاس الصادق لظروف بيئية واجتماعية لمجتمع ما فى زمن ما ووسيلة للتعرف على حضارة الشعوب ومدى رقيها كما يعرف على انه التطور الحضاري للمجتمع والدولة من نواحيه الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والتقنية ويستدل عليها من الشواخص والمباني والمواقع والمدن التي تركوها ولذا فإن التراث العمرانيميزة وثروة قومية لا تخص جيلاً بعينة بل هو حق لجميع الناس والأجيال ويعتبر من المنفعة العامة[٢].

١-٢-٢-١تعريف المبني التراثي[٣]:

يعرف المبني التراثي علي أنة مبني أو منشأة تتميز بقيمة تاريخية أو رمزية أو معمارية فنية أو عمرانية أو اجتماعية والمنشآت التراثية أو ذات الطراز المعماري المتميز ينبغي أن تتسم بالتالي:

١- قبول المجتمع: أي أنها تحظي بقبول وتفاعل المجتمع معها تفاعلا ايجابيا مما يتيح لها الاستمرار.

٢- ظاهرة ثقافية واجتماعية: يحب أن تكون معبرة عن ظواهر مادية ومعنوية أو فكرية معبرة عن حقبة زمنية معينة.

٣- الصمود والاستمرارية: وهو المؤشر الذي يعبر عن حالة المبني وقدرته علي تأدية وظيفته وإمكانية التعامل معه.

---

[١] Worskett R.(1968) – **the character of town** – **an approach to conservation** – the architectural press London- p.19.

[٢] يوسف عمر الرافعي (١٩٨٨)-**الاتجاهات المعمارية لمعالجة التصميم الحضري بالمناطق الأثرية القديمة-دراسة تفصيلية للمنطقة المحيطة بالمسافر خانة**-ندوة التراث المعماري في إفريقيا-القاهرة.

[٣] وزارة الثقافة، الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠١٠) – **الدليل الإرشادي أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني و المناطق التراثية** – الإصدار الأول – الطبعة الأولي-صـــ١١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وتتمثل قيمة المبني التراثي في القيمة التاريخية والتي تعبر عن مدي ارتباط المبني بأحداث تاريخية وقومية مؤثرة تعطيه أهمية خاصة كجزء من ذاكرة المدينة، أما القيمة المعمارية والفنية فتتمثل في طراز المبني وكونه متفردا يعبر عن أسلوب تصميم متميز وإبداع فني فريد.

١-٢-٢-٢تعريف المناطق التراثية وذات القيمة[١]:

تعرف المناطق التراثية وذات القيمة علي أنها المناطق ذات الملامح التاريخية المتميزة عمرانيا ومعماريا سواء كانت نشأتها في العصور القديمة المختلفة أو التي نشأت في القرن التاسع عشر ومطلع القرن العشرين. ومن ثم فطبقا للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، فإن المناطق التراثية وما يحيط بها من مباني وميادين وحدائق وشوارع هي مجموعة لا تتجزأ ذلك إلي جانب الاستعمال والأنشطة الموجودة بها ، وبالتالي فإن نوعيات التجارة والحرف والصناعات هي جزء مهم من الاعتبارات التراثية والاجتماعية التي يلزم الحفاظ عليها.

١-٣أهمية المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية:

تكمن أهمية المناطق التاريخية والحضارية فيما تحتوى علية من مباني أثرية وما تمثله من قيمة[٢] وهذه القيمة قد تكون:

١. قيمة عملية
٢. قيمة زمنية(الاحتياج)
٣. قيمة فنية
٤. قيمة تاريخية

١-٣-١القيمة العملية:

المقصود بالقيمة العملية هي أن كل المباني التي تطلق عليها مباني تراثية قد شيدت لتؤدى نشاط معين أو لتحقيق استعمال ما، فإذا كانت إلى الآن مازالت تستخدم لتحقيق ذات الاستخدام أو استخدام أخر فإن قيمتها العملية تكون عالية، أما إذا تحولت هذه المباني التراثية إلى مجرد اثر يفد إليه الزائرين فقط، أي أنها انفصلت عن البيئة المحيطة بها ولذلك فإن قيمتها العملية منخفضة[٣].

١-٣-٢القيمة الزمنية (الاحتياج):

هي قيمة وقتية أو مستمرة وتتوقف مقدارها على مدى احتياج المجتمع والمجتمعات اللاحقة له للاستفادة من ذلك العمل الفني، وهى تعبير عن مقدار الاستفادة من ذلك العمل الفني طالما استمرت حياته[٤].

---

[١] المرجع السابق-صـ٢١.

[٢] حسام محمد أبو الفتوح (١٩٩٠)-**التجمعات السكنية بالمناطق ذات القيمة الحضارية مع ذكر خاص للقاهرة الفاطمية**-مدخل للصيانة والمحافظة والتحكم في العمران-رسالة ماجستير- كلية الهندسة – جامعة القاهرة-صـ٥.

[٣] سمير سيف اليزل-**وسائل الحفاظ على التراث المعماري**-مجلة عالم البناء-مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية-العدد٣١-صـ٣٠.

[٤] حسام محمد أبو الفتوح (١٩٩٠)-المرجع السابق-صـ٥.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١-٣-٣القيمة الفنية:

تعتبر القيمة الفنية للمبنى قيمة جمالية تولد مع أول ميلاد العمل الفني ذاته، ولها جانب انفعالي قد يتوازى مع القيمة التاريخية، إلا أنها قيمة نسبية ليست ذات محددات ومقاييس ثابتة[١].

١-٣-٤القيمة التاريخية:

وهى قيمة مكتسبة عبر التقدم في وحدة الزمن، بمعنى أن المبنى يكون تعبيراً عن عصر معين أو حدث معين أو حضارة معينة في تاريخ البشرية.

وتتوقف تلك القيمة على:

١-استمرار حياة العمل الفني.

٢-استمرار المحتوى المادي (مباني – مناطق ....)

٣-الحالة العامة له.

١-٤خصائص المناطق ذات القيمة التاريخية والحضارية:

تختلف طبيعة شكل المناطق التاريخية من بلد لآخر ومن مدينة لأخرى ويرجع ذلك لاختلاف الخصائص والملامح التي تميز شخصية المناطق التاريخية.

يمكن معرفة خصائص المنطقة ذات القيمة التاريخية من خلال التعرف على الملامح الخاصة بالمنطقة، وذلك من خلال دراسة الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية[٢] إلى جانب معرفة النمط العمراني الخاص بها .

١-٤-١الخصائص العمرانية:

تختلف الخصائص العمرانية للمناطق التاريخية من دولة لأخرى إلا أن العديد منها وخاصة الدول النامية غالباً ما تعانى من بعض المشاكل المشتركة، والتي تتركز في النقص الحاد في شبكات البنية الأساسية، كما أن الخدمات القائمة بالعديد من هذه المناطق لا تلبى حاجة السكان، بالإضافة إلى أن بعضها قد حدث به تغيرات عديدة عمرانية عديدة في القرون الأخيرة فاستبدلت المزارع والحدائق الخضراء الموجودة بها بمنازل مخصصة لإيواء منخفضي الدخل أو المهاجرين الجدد فأحدث ذلك تغيراً فى الهيكل الاجتماعي بتلك المناطق مما أدى إلى هجرة السكان الأصليين إلى مناطق أخرى كما اثر ذلك على نمط استعمالات الأراضي والبيئة العمرانية المحيطة[٣].

---

[١] محمد صلاح الدين خيري غنيم (١٩٩٢)– **رصد التغيرات في عمارة وعمران المناطق ذات القيمة الحضارية مع ذكر خاص لمدينة القاهرة – مدخل للحفاظ والتحكم** – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة-صـ٨.

[٢] محمد صلاح الدين خيري غنيم (١٩٩٢)- مرجع سابق-صـ٨.

[٣] دعاء وفيق عمر الدليل(٢٠٠١)- **تطوير وإحياء المناطق التاريخية بحي القلعة بالقاهرة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة حلوان-صـ٥.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١-٤-٢الخصائص الاقتصادية[١]:

تتميز المناطق الحضارية عادة بوجود الحرف التراثية التقليدية المتنوعة وهى غالباً ما تشغل منطقة أو وحدة مسار كاملة ونظراً لكون المناطق الحضارية كثيراً ما يظهر بها مشكلة نقص الموارد الاقتصادية وخاصة المناطق الفقيرة بالدول النامية فقد أدي هذا إلى التأثير بدورة على موضوع الحفاظ على الموجودات التراثية المعمارية والعمرانية بتلك المناطق وهو ما يعتبر من السمات الميزة لها.

١-٤-٣الخصائص الاجتماعية للسكان :

تؤثر الحضارات المتعاقبة بالمناطق الحضارية على سلوك المجتمع الإنساني والعادات والتقاليد الخاصة بها مما يعطى المجتمع الإنساني عدة خصائص مميزة، وتؤثر تلك العادات والتقاليد بدورها على المراحل المتعاقبة لنمو المدينة حيث تتولد استمرارية حضارية نابعة من المقومات المحلية ويمكن من خلالها استقراء تاريخ المدينة في مراحلها المختلفة[٢] وقد حدثت تغيرات اجتماعية كبيرة فى المناطق الحضارية وخاصة فى العقود الأخيرة عندما نزح عنها سكانها الأصليين وحل محلهم سكان جدد من محدودي الدخل والموارد[٣].

١-٥المشكلات التي تعانى منها المناطق التاريخية[٤].

يمكن تلخيص المشكلات التي تعانى منها المناطق التاريخية فى مشكلتين رئيسيتين هم أهم أسباب التدهور فى هذه المناطق وهم :

١- المشكلات العمرانية.

٢- المشكلات الاجتماعية والاقتصادية.

١-٥-١المشكلات العمرانية:

لقد ساهمت العديد من الظروف والأسباب فى ظهور المشكلات العمرانية داخل كتلة المنطقة التاريخية ويرجع ذلك إلى :

١- التضارب فى طبيعة العلاقة بين المنطقة التاريخية والمناطق المتاخمة لها من حيث (توفر خدمات – ملائمة لتكنولوجيات العصر – خصائص وطبيعة سكانه).

٢- تدهور مستوى الكفاءة المعيشية والبيئية فى المنطقة من حيث عناصر الضوضاء وارتفاع منسوب مياه الرشح وسوء الخدمات وكافة مظاهر التلوث الجوى والبيئي.

٣- سوء كفاءة شبكة البنية التحتية وخاصة شبكة الصرف الصحي.

---

[١] دعاء وفيق عمر الدليل(٢٠٠١)- المرجع السابق-صـ٦.

[٢] عبد الباقي إبراهيم(١٩٨٢)- **تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة**-مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية- القاهرة-صـ١٩.

[٣] محمد صلاح الدين خيري غنيم (١٩٩٢)- مرجع سابق-صـ٨،٩.

[٤] دعاء وفيق عمر الدليل(٢٠٠١)- المرجع السابق-صـ٧،٨.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤- التدخل اللاواعي لوسائل النقل والمواصلات الحديثة وعدم تجانسها وطبيعة شبكة مسارات الحركة المرورية .

٥- الخلط في استعمالات الأراضي إلى جانب التضارب بين طرز ومعالجات ونظم ولون واجهات المباني فى المناطق التاريخية.

٦- سوء حالة المباني نتيجة انعدام الصيانة الدورية لها.

٧- عدم الاهتمام بالمجموعات الأثرية ومدى احتياجها لعمليات الترميم والصيانة والإصلاح ومعالجة أجزائها الإنشائية فى الوقت المناسب.

٨- تداخل الكثير من العناصر المعمارية وظهور أنماط لها دون المستوى بفعل عمليات التنمية العشوائية.

٩- الاستخدام السيئ للمباني الأثرية والبيئة العامة العمرانية من حولها.

١٠- قلة الخدمات العامة.

١١- عدم تحديد المناطق التاريخية مما يؤدى إلى صعوبة التعامل مع عناصرها الوظيفية والتشكيل البصري داخلها.

١٢- زيادة سرعة عمليات التنمية والتحديث والتغيرات فى المنطقة الحضارية مما يفقدها صورتها وطابعها المميز.

١-٥-٢المشكلات الاجتماعية والاقتصادية:

١- المشكلات الخاصة بالسكان من حيث معدلات التزاحم وزيادة الكثافة السكانية والاستخدامات السيئة للبيئة التاريخية.

٢- عدم اتزان البناء الاجتماعي والاقتصادي بفعل نزوح الطبقات المتوسطة والمرتفعة الدخل من السكان الأصليين إلى خارج المناطق التاريخية مما أدي إلى إحلال الطبقات المنخفضة الدخل محل الطبقات النازحة فأدى هذا إلى انعدام ارتباطهم بالبيئة الجديدة التي انتقلوا إليها نتيجة انعدام الصلات والروابط الاجتماعية بينهم

٣- قلة الاستثمارات الخاصة فى عملية التنمية.

٤- تدهور القاعدة الاقتصادية للمناطق التاريخية.

٥- الاعتماد على القرارات المركزية وتضارب المسئوليات بين الجهات المختصة.

٦- عدم وجود سياسة تخطيطية شاملة تتكامل مع عمليات الصيانة والحفاظ.

١-٦العوامل التي أدت لتدهور المناطق التاريخية:

يرجع تدهور المناطق التاريخية فى الدول النامية بصفة عامة لمجموعة مركبة من العوامل المختلفة، وذلك لان هذه المناطق وجدت نفسها بشكل مفاجئ أمام نوعية جديدة من المشاكل التي طرحها العصر الحديث والتي لم تكن بيئتها ولا نسيجها العمراني على استعداد للتأقلم والتعامل معها مما أدى إلى

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تعديلات جوهرية فى تكوين تلك المناطق وهذه التعديلات حدثت لمجموعة من العوامل المختلفة والتي أدت إلى تشويه النسيج العمراني وإهدار المقياس الإنساني والخصوصية التي تتميز بها تلك المناطق[١] ويمكن تلخيص تلك العوامل فى :

١- العوامل الديموجرافية.
٢- العوامل الثقافية.
٣- العوامل الاقتصادية.
٤- العوامل التكنولوجية.
٥- الوعي الأثري لدى المواطنين.
٦- تدهور ناتج عن ظروف البيئة.
٧- تدهور ناتج عن أجهزة الدولة.

شكل رقم(١-١) أمثلة على تدهور البيئات التراثية.
المصدر: الباحث

[١] دعاء وفيق عمر الدليل (٢٠٠١)- **تطوير وإحياء المناطق التاريخية بحي القلعة بالقاهرة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة حلوان-صـ٩.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١-٦-١العوامل الديموجرافية:

١- الزيادة الطبيعية الكبيرة لسكان المناطق التاريخية

٢- التركيز على المناطق المركزية في المدن الرئيسية واختلال التوزيع السكاني بها

٣- الهجرة من الريف إلى المدن.

٤- الهجرة من المناطق التاريخية القديمة إلى الأحياء والمناطق الجديدة وتغيير نوعية السكان.

٥- التحول الاجتماعي وتعديل عدد أفراد الأسرة.

١-٦-٢لعوامل الثقافية:

١- غياب السياسة الواضحة والفعالة في حماية المناطق التاريخية.

٢- غياب دراسات تكامل المناطق التاريخية مع المراكز الحديثة.

٣- غياب الوعي الثقافي لسكان المناطق التاريخية.

١-٦-٣العوامل الاقتصادية:

١- تغيير الوظائف والاستعمالات الرئيسية بالمناطق التاريخية.

٢- اقتصار النشاط الاقتصادي في المناطق التاريخية على المهن الحرفية البسيطة.

١-٦-٤العوامل التكنولوجية:

١- تطور وسائل الإنتاج وتعميم استعمال الآلة.

٢- ظهور مواد بناء وأساليب إنشاء جديدة في التنفيذ.

٣- تأثير وسائل المواصلات على المناطق التاريخية.

١-٦-٥الوعي الأثري لدى المواطنين:

يأتي ذلك في المرتبة الأولى فقد تبين أن الوعي الأثري لدى اغلب المواطنين شبة مفقود وكذلك عدم تفهم القيمة التاريخية والفنية للمنطقة والمباني المقامة فيها وعدم الإحساس بالانتماء لهذا التراث ولعل ذلك بسبب شعور المواطن بأن الذين قاموا بتشييد تلك المباني هم من خارج الوطن بالإضافة إلى الوضع الاجتماعي والاقتصادي السيئ لسكان تلك المنطقة.

١-٦-٦تدهور ناتج عن الظروف البيئية:

١- التأثيرات السيئة التي يحدثها تراكم الغبار على الأسقف والحوائط وما يتسبب عنة من إتلاف للدهانات والزخارف بالإضافة إلى العفن الذي يتكون على الحوائط ويؤدى إلى تأكلها.

٢- تلوث الهواء بالمنطقة بدخول وسائل المواصلات الحديثة إليها وإنشاء صناعات جديدة بداخلها أو بالقرب منها مما أدى إلى أضرار كبيرة بالحجارة.

٣- تغير مناسيب المياه الجوفية بسبب تغيير نظام الصرف الصحي وتغذية المباني بالمياه مما تسبب عنة هبوط غير منتظم في بعض أجزاء المباني التاريخية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤- تسرب الرطوبة إلى الحوائط والأسقف عن طريق المياه الجوفية أو مياه الأمطار وذلك بسبب عدم وجود صيانة دائمة وفعالة.

١-٦-٧تدهور ناتج عن أجهزة الدولة[١]:

١- استيلاء الدولة على الأوقاف المخصصة لهذه المباني وعدم إعطاء التمويل الكافي لأعمال الصيانة والترميم.

٢- تعدد الأجهزة المشرفة على المباني التاريخية فالبعض يخضع لإشراف وزارة الأوقاف والبعض الآخر لهيئة الآثار مما يؤدى إلى تضارب الاتجاهات وضياع الوقت في المراسلات بين الأجهزة المختصة في كل منهما.

٣- قيام بعض الأجهزة السياسية في الستينات بإسكان أعداد كبيرة من السكان في المباني التاريخية بسبب انهيار مساكنهم مما أدى إلى سوء استعمالها وعدم المحافظة عليها.

٤- تأجير بعض المباني التاريخية إلى القطاع الخاص وسوء استعمال هذه الأماكن بوظائف لا تنسجم مع الوظيفة الأصلية للمبنى مما يترتب علية الأضرار الفادح للمباني فعلى سبيل المثال يوجد سبيل يستعمل كورشة للنجارة في حي الجماميز ووكالات تستعمل كمخازن وورش ومصانع في كل من حي الأزهر والجمالية.

٥- ضعف سلطة أجهزة هيئة الآثار وقلة عددها رغم ضخامة أعداد المباني التاريخية.

٦- رغم وجود مركز لتسجيل الآثار الإسلامية فأنة يوجد إعداد كبيرة من الآثار بدون تسجيل هذا بالإضافة إلى أن التسجيل الحالي ناقص وليس على أسس علمية.

٧- وجود قصور بالتشريعات الحالية الخاصة بالآثار وحتى القانون المنفذ منذ عام ١٩٨٣ قد انصب على حماية الأثر نفسه دون الاهتمام بالمنطقة المحيطة به وتحديد الشروط الخاصة بالمباني المستجدة بالمنطقة.

١-٧تقسيم البيئات التراثية والأثرية[٢]:

يتم تقسيم البيئات التراثية والأثرية إلى قسمين رئيسين حسب درجة التفاعل بين الأثر أو المبنى مع البيئة المحيطة به وهذان القسمان هما :

١-٧-١-التراث الميت:

وهو التراث الفني والعمراني الذي انفصل تماماً عن محيطة مثل المعابد الفرعونية القديمة والحفريات ولا يمثل الحفاظ عليها مشكلة كبيرة إذ يعتمد على مدى الجهد المبذول من جانب الأثريين

[١] صالح لمعي مصطفى(١٩٨٥) – **تدهور التراث المعماري في القاهرة ومسبباته ومقترحات الإصلاح**- المبحث الرابع- مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن – اسطنبول – تركيا.

[٢] منى زكريا(١٩٨٨)-**الحارة والتراث العمراني**-ندوة التراث المعماري في إفريقيا-القاهرة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

والتخصصين لحمايته وتفهم المخططين عند تخطيط البيئة المحيطة له وتتوقف عملية الحفاظ على توفر الإمكانيات المادية والعلمية والفنية لحل المشكلة.

شكل رقم (١-٢) أمثاله للتراث الميت
المصدر: شبكة المعلومات الدولية

١-٧-٢التراث الحي:

الذي تتعاظم مشكلته حيث انه لا يزال يوجد داخل نسيج الحياة اليومية للبيئات القديمة وتتزايد حده المشكلة لارتباط ذلك بمجموعة متشابكة من القضايا اليومية والأزمات خاصة في الدول النامية حيث لا يمكن للمهتمين بقضية الحفاظ الانفصال عن المشاكل اليومية التي تعانى منها المدن والسكان كما أن التغييرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السريعة تضيف وتطرح أيضا عنصر الزمن كعامل حاسم في مواجهة تلك المشكلة ويصبح مواجهة ذلك ضرورة تتطلب العمل وبسرعة على مستويات مختلفة من سلطة تنفيذية وتشريعية وصحوة شعبية للتدخل في تلاشى ذلك التراث الحي.

شكل رقم (١-٣) أمثلة للتراث الحي
المصدر: شبكة المعلومات الدولية

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١-٨أنواع المباني التي تتضمنها المناطق التاريخية والحضارية[١]:

تتعدد أنواع المباني التي تتضمنها المناطق التاريخية أو التراثية ذات القيمة الحضارية في تتراوح بين مباني مسجلة على قوائم الآثار إلى المباني التي تحمل السمات التراثية لهذه المنطقة ويمكن تلخيص أنواع هذه المباني في الأنواع التالية:

١- المباني الأثرية المدرجة بقوائم التسجيل بالآثار.

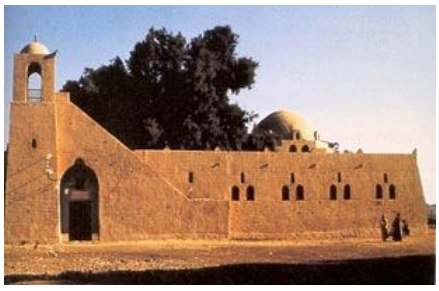
٢- المباني التي بناها بعض المعماريين المشهورين حيث أصبحت بعض المباني جزء من التراث المعماري المحلى.

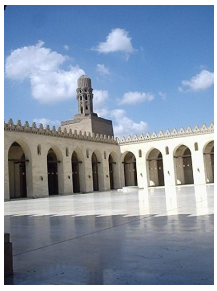
٣- المباني التي تعكس العمارة المحلية أو العمارة التقليدية المرتبطة بالمكان.

٤- المباني التي تسجل حقب أو عقود أو مراحل ذات قيمة – وكذلك التي تميز بزخارف تمثل مرحلة معينة.

٥- المباني التي ترتبط بتاريخ الشعوب ووجدانها واللحظات الحاسمة في تاريخها.

٦- يقوم الجهاز القومي للتنسيق الحضاري بإعداد السجل القومي للمباني التراثية وفية يتم تسجيل المباني التراثية في مختلف أنحاء الجمهورية كل محافظة علي حده ثم يتم اعتماده من مجلس الوزراء[٢].





شكل رقم (١-٤) أمثلة للمباني التي تتضمنها البيئة التاريخية

المصادر: شبكة المعلومات الدولية والباحث

[١] دعاء وفيق عمر الدليل (٢٠٠١)- مرجع سابق-صـ٩.

[٢] وزارة الثقافة، الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠١٠) – **الدليل الإرشادي أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني و المناطق التراثية** – الإصدار الأول – الطبعة الأولي-صـــ١٥.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢المعايير والشروط المرجعية لعمليات الحفاظ على المناطق التراثية ومستويات التدخل.

لتحديد المعايير والشروط المرجعية للحفاظ علي المناطق التراثية سيتم إلقاء الضوء علي مفهوم الحفاظ العمراني وتصنيف قيم المناطق والمباني التراثية التي هي المبرر الأساسي للحفاظ عليها وتحديد نطاقات ومستويات الحفاظ في هذه المناطق وتحديد أسس ومعايير الحفاظ علي المناطق والمباني التراثية. كما يتناول الفصل أساليب ومستويات التدخل لترميم وإعادة توظيف المباني التراثية كأول إجراء من إجراءات الحفاظ عليها.

٢-١مفهوم الحفاظ:

في أواخر القرن التاسع عشر بدأت المناطق التراثية في الدول النامية بالذات تتعرض لتغيرات في عمرانها مصاحبة لتغيرات في هيكلها الاقتصادي تسببت في فقدان عصرها الذهبي تبعا لفقدانها لصناعاتها المتميزة وما صاحبه من تغير في عمرانها.

ويمكن تحديد عوامل تغير عمران المناطق التراثية في عاملين أساسيين هما:

أ-الفقدان التدريجي لصناعات التقليدية والمميزة للمناطق التراثية مما جعل العديد منها يتحول من مراكز ضخمة للإنتاج إلي مراكز الاستهلاك إضافة إلي محاولات تغيير هذه المناطق كي تتلاءم مع طبيعة الصناعة الحديثة المستحدثة بها تبعا لمحدودية قدرة تصميماتها القديمة علي التواؤم مع معطيات الصناعة الحديثة الأمر الذي أثر سلبيا علي طابع هذه المناطق ونسيجها التاريخي[١].

ب-إعادة هيكلة الرأسمالية الدولية وحلول أفكار العولمة الاقتصادية مما جعل المنظمات الغربية تفكر في نقل وحدات تصنيعها إلي الدول النامية كي تحقق اقتصادياتها بنجاح حيث تنخفض تكلفة العمالة مما أثر سلبيا علي المناطق التراثية وصناعاتها التقليدية وافقدها هويتها وأهميتها المحلية.

وتبعا لتغير عمران المناطق التراثية ظهر مفهوم الحفاظ العمراني الذي يمثل كافة الأساليب التي تتيح صيانة وإطالة أمد المباني والمناطق التراثية.

ويمكن تعريف الحفاظ على انه[٢] العمل الذي يتخذ لمنع التدهور والتشويه بالمدن القديمة أو البيئة التاريخية أو المباني التراثية ويضم ذلك كافة الأعمال التي من شانها إطالة حياة التراث والطابع الحضاري المميز لتلك المدن والبيئات والمباني بما يشمله ذلك من فهم للجوانب المختلفة لهذه الأعمال اقتصادياً واجتماعياً و إداريا وتقنياً .

ويعرف الحفاظ أيضا على انه دوام الصيانة والحماية للمدينة القديمة والتي لا تقتصر علي عمليات الترميم والصيانة بل تتعداها للوصول إلي الحفاظ علي القيم التي تتضمنها المناطق التراثية[٣]

---

[١] نسرين اللحام (٢٠٠٧) -مرجع سابق.

[٢] هالة عبد المنعم الوكيل (١٩٩١) -**تطوير المناطق التاريخية دراسة تطبيقية برشيد – شارع دهليز الملك**- رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة الإسكندرية-صـ٦٩.

[٣] Maggie H.K. (2008) – **Partnership in Heritage conservation – what can Hong Kong learn from London** – non published theses – master degree – Hong Kong University-p.15.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ويمكن أن يعرف علي انه حماية البيئة التاريخية والمباني التراثية من الزحف والتشويه والتدمير الذي يمكن أن يحدث بها سواء عن عمد أو جهل ومحاولة لإنقاذ المدينة القديمة والبيئة التاريخية والمباني التراثية من فقدان هويتها وطابعها العمراني المميز ليس بهدف إعاقة حركة النمو والتطور والتقدم ولكن على أساس أن الجديد يجب أن يكون استمرارا للشخصية الأصلية للمدينة القديمة والبيئة التاريخية والمباني التراثية[1] ويقال عن الحفاظ أيضا انه فن جني من تراث الأمم السابقة والاحتفاظ بالعناصر المميزة والملائمة وتوظيفها للاستعمال.

٢-١-١أهمية الحفاظ على المناطق التاريخية والتراثية:

تعتبر العمارة هي الصورة الصادقة والمعبرة عن مدي تحضر الإنسانية وتطورها، فمن خلال التراث المعماري يمكن إدراك الظروف الحضارية التي مرت على المجتمع والتي عاشتها في مراحل تاريخه المختلفة، ذلك لان التاريخ البشرى ليس أحداثا فقط بل هو مجموع تراكمات لثقافات الحضارات المختلفة ونتاج هذه التراكمات الحضارية الموروثة هو ما يسمى بالتراث الحضاري.

ومن ثم تضمن الحفاظ علي المناطق التراثية إعادة هيكلة هذه المناطق والبحث في ميراث بيئتها العمرانية المشيدة والوصول لعصرها الذهبي الأول وإعادة خلقه كي تصبح جزءا حيويا من منظومة الاقتصاد العالمي وظهرت توجهات التفاوض مع المؤسسات الدولية المنتشرة في أكثر من دولة لرعاية نمو المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وجذب مصادر جديدة للثروة والطاقة من أجل إحداث منافسة بين هذه المؤسسات وخلق مجال للإبداع وإيجاد فراغ جيد للعيش وتحقيق العائد الاقتصادي.

من هنا برزت الحاجة لإيجاد مبرر اقتصادي للحفاظ علي المناطق التراثية فإحياء المناطق التراثية وإعادة الثروات الاقتصادية لها يتطلب تطوير المميزات المنافسة لها كي تتميز عن المناطق الأخرى وإحياء وتطوير قاعدتها الاقتصادية مع الإبقاء والحفاظ علي الطابع المميز لشخصيتها والمباني المميزة فيها وبناء علي ذلك توسع فكر الإحياء للمناطق التراثية ليتضمن تجديد وإحياء البيئة المشيدة وكذلك الإحياء الاقتصادي الملائم لها علي مستوي المباني والفراغات من منطلق أنه يمكن لأحدهما من اجتذاب الآخر فالإحياء والتجميل للبيئة المشيدة يمكن أن يعتبر إستراتيجية محدودة بحد ذاتها إلا أنها معدة إلي الإغراء بعد ذلك إلي إحياء اقتصادي علي المدى البعيد وجذب الأفراد مما يجعل الإحياء الاقتصادي ضروري لوجود منفعة للقطاع الخاص والمستثمرين الذين يمولون أعمال الصيانة والحفاظ.

٢-١-٢مستويات الحفاظ العمراني:

تتعدد مستويات الحفاظ العمراني للمباني التراثية والتاريخية وهى تتفاوت من الحفاظ المعماري والذي يعنى بحماية المنشآت والمفرجات المعمارية التراثية إلى الحفاظ على النسيج الحضري التراثي والإبقاء على خصائص المنطقة التراثية وطابعها وشخصيتها المميزة، وذلك لضمان فاعليتها واستمرارية

[1] طارق محمد والى(١٩٨٥) –**إحياء التراث العمراني للمدينة الإسلامية**-المبحث الخامس-مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن-اسطنبول-تركيا-صـ١٣١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

استعمال النسيج الحضري الموروث وهذا المستوى من الحفاظ لابد وان يأخذ بالاعتبار الحفاظ على المباني التراثية وترميمها وصيانتها لأنها هي التي تمنح للمنطقة طابعها الخاص وصفتها المميزة[١].

من ثم يمكن تصنيف الحفاظ العمراني في ثلاث مستويات رئيسية تبعا لمستوى التدخل هي:

١- المستوى الأول: الحفاظ على المباني التراثية ويشتمل على الحفاظ والحفظ والترميم والتقوية والصيانة وإعادة التوظيف.

٢- المستوى الثاني: أساليب من شانها إحداث تغييرات جذرية في البيئة العمرانية وتشتمل على إعادة إنشاء المباني وإعادة البناء والمناسخة والإزالة .

٣- المستوى الثالث: أساليب من شانها الارتقاء بالمناطق التراثية المتدهورة والتي تعانى من مشكلات بيئية وتشتمل على التحسين وإعادة التأهيل والتجديد الحضري[٢].

٢-١-٣الهدف من عملية الحفاظ[٣]:

تعد عملية الحفاظ من أهم وأدق العمليات التي تجرى على البيئات التراثية وذلك لأنها تتعامل مع تاريخ وتراث هذه البيئات ولذلك تتعدد أهداف هذه العملية من أهداف خاصة بتوعية قاطني هذه البيئات أو صيانة المباني التاريخية ويمكن إيجاز هذه الأهداف في التالي:-

١- الحث على تطوير درجة من الوعي التاريخي الذي يعتبر متطلباً أساسيا لإحداث أي تغير مستقبلي في البيئات العمراني التراثية.

٢- فهم روح الحضارة التي تهيمن على المدن القديمة والبيئات التاريخية والمباني التراثية ودمج محتوى الماضي على مكونات المكن وموروثات الزمان وحاصرها ومستقبلها في وحده متميزة تعطى الإحساس بالاستمرارية.

٣- توصيل الرسائل الفنية والثقافية والإنسانية والحضارية التي تحتويها المدن القديمة والبيئات التاريخية والمباني التراثية إلى الأجيال القادمة بصوره جيده.

٤- يجب ألا يكون الهدف من الحفاظ الوقاية والصيانة فقط أو استغلال المدن القديمة والبيئات التاريخية والمباني التراثية سياحيا بحيث لا تكون هذه المكونات التراثية متحف بشرى[٤] بل لابد من دعوه السكان المشاركين في عمليات الحفاظ حيث أنهم أول المنتفعين.

---

[١] إسماعيل سراج الدين (٢٠٠٢)- **إحياء المدن التاريخية** – مكتبة الإسكندرية.

[٢] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية**- دار النيل – الطبعة الأولى-صـ١٠٥.

[٣] محمد إبراهيم البلقاسي (٢٠٠٦)–**العلاقة التبادلية بين الوظيفة الجديدة والبيئة المحيطة بالمباني التراثية دراسة مقارنة (مدينة القصير – مدينة فوة)** –رسالة ماجستير –كلية الهندسة-جامعة المنصورة-صـ٨.

[٤] عبد العزيز الدولاتى (١٩٨٢)-**لماذا وكيف نصون المدينة العربية القديمة**-أبحاث ندوة المدينة العربية- إصدارات المعهد العربي لإنماء المدن-واشنطن –الولايات المتحدة الأمريكية-صـ٥١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢-١-٤قيم ونطاقات الحفاظ في المناطق التراثية[١]:-

للحفاظ علي المناطق التراثية العديد من المبررات التي ترتبط بأهمية هذه المناطق بالنسبة لمجتمعها ويمكن تحديد المبررات الرئيسية للحفاظ من خلال مفهوم الذي يشير إلي الخصائص المميزة والمهمة التي يراد الحفاظ عليها والذي يمكن من خلاله تحديد أهمية المناطق التراثية

ويعبر مفهوم القيمة عن مدي استحقاق الشيء ومكانته سواء كان هذا الاستحقاق يقدر تقديرا معنويا أو ماديا أو كليهما كما هو الحال بالنسبة للمناطق التراثية التي تمثل معني رمزيا هاما إلي جانب كونها لا تقدر بثمن لاشتمالها علي واحد أو أكثر من محددات القيمة ويمكن تصنيف مفهوم القيمة علي مستوي المناطق كالتالي:

٢-١-٤-١قيم المناطق التراثية:

تتخذ المناطق التراثية أهميتها من خلال مجموعة من القيم الجمالية والمعمارية والوظيفية والتاريخية إلي جانب القيم الاجتماعية والاستثمارية والاقتصادية ويمكن تصنيف القيم الرئيسية للمناطق التراثية التي تشكل المبررات الرئيسية للحفاظ عليها كالتالي:

١-القيمة الجمالية:تتخذ جماليات الماضي قيمتها من ذاتها وتنبع قيمة المناطق التراثية من أنها تحوي مبان قديمة شيقة ذات مفردات نادرة ومتفردة مستمدة من أصالتها ومهارة صناعتها والقيمة الجمالية هي المعيار الأكثر موضوعية لتحديد الأهمية حيث ترتبط بالخلفية الثقافية والذوق الشخصي ومن خلال هذه القيمة يمكن تفسير انجذاب البعض لمناطق معينة.

٢-قيمة التنوع المعماري: يرتبط جمال المناطق التراثية بتجمع مجموعات من المباني تم بنائها في حقب زمنية متتالية وبطرز معمارية مختلفة مما يعطي لكل منها طابعا مميزا.

٣- قيمة التنوع الوظيفي:إن تتابع الشاغلين لمباني المناطق التراثية في حقب زمنية مختلفة والخلط الشديد في استعمالات وتنوعها يوجد مجموعة من الوظائف والأنشطة التي تتم في وقت واحد وأماكن متجاورة وينتج ذلك من اختلاف طبيعة العقارات في المناطق التراثية وانخفاض إيجارات مبانيها في الغالب مما يجعل بعض الأنشطة تأخذ مكانها في هذه المناطق ويساهم في تميز المنطقة بأنشطة معينة وبسكانها الأصليين.

٤-قيمة الموارد:تتخذ المناطق التراثية قيمتها من كونها تحوي مبان تراثية تمثل مورد حقيقي للاستثمار عن طريق إعادة تأهيلها واستخدامها والذي هو اقل تكلفة من إحلالها بمبان جديدة تبعا لمفهوم استهلاك الطاقة والموارد.

٥-قيمة الاستمرارية الثقافية: تشكل المناطق التراثية استمرارية للثقافة والتراث فالبيئة المشيدة هي عنصر هام في التعبير عن الثقافة والماضي وهي تعطي معني للحاضر وتتيح فهمه عن طريق تفسير

[١] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية**- دار النيل – الطبعة الأولى-صـ١٠٠.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الماضي وهي بالإضافة لقيمها الجمالية والفنية تعتبر شاهد عيان علي الشخصية الثقافية للمكان والإنسان الذي يعيش فيها.

٦-القيمة الاقتصادية والتجارية:تتضمن المناطق التراثية قيما اقتصادية وتجارية فالمباني التراثية هي سلع يمكن أن تكون وسيلة لجذب أموال المستثمرين لقيمتها الاقتصادية الفعلية والتي تنبع من ندرتها التي تقدم فرصا كبيرة للربح الاقتصادي المباشر في مجال السياحة باستخدامها كمتاحف ومقاهي أو باستخدامها كوحدات سكنية مميزة.

٧-القيم الاجتماعية والثقافية غير الملموسة:وتتمثل في القيم الاجتماعية والثقافية التي مازالت مستترة في المنطقة والتي تعطيها تميزا وأصالة.

٢-١-٤-٢قيم المباني التراثية:

ترجع أهمية تحديد قيمة المباني التراثية إلى أنها هي الأساس لتحديد أي عمل أو إجراء لحمايتها أو الارتقاء بها وقد تعرض كثير من الباحثين لمسألة تصنيف وتقييم المباني التراثية لتحديد أولويات وسياسات الحفاظ عليها.

ويمكن تصنيف المباني التراثية عموما تبعا للباحث كوردن كولن إلي الفئات التالية:

١- مباني تاريخية.
٢- مبان ذات قيمة معمارية.
٣- مبان مرتبطة بشخصيات مهمة.
٤- مبان تعبر عن سلطة هامة.
٥- مبان مرتبطة بأحداث مهمة.
٦- مبان مميزة للمدينة بصريا.

كما يمكن تحديد قيم المباني التراثية تبعا للباحث روي ورسكت كما ذكرته (نسرين اللحام (٢٠٠٧))[١] كالتالي:

١- القيمة التاريخية: تتحدد القيمة التاريخية للمبنى عن طريق مؤشرين هما المؤشر الزمني وهو يعبر عن تاريخ إنشاء المبنى ومدى قيمته نتيجة قدم هذا التاريخ، والمؤشر الثاني هو المؤشر الرمزي ويعبر عن مدى تعبير المبنى عن عصره وندرته وتميزه بالنسبة لمباني أخرى من نفس الفترة مدى أصالة المواد المستخدمة في البناء.
٢- القيمة الفنية الجمالية: وتعبر عن القيمة الفنية والجمالية للمبنى وهى قيمة موضوعية ترتبط بالخلفية الثقافية والذوق الشخصي ومستوى الحرفية في تصميم وتنفيذ المبنى.
٣- القيمة الاجتماعية: وترجع إلى قيمة المبنى وما يمثله من أهمية للمجتمع المحلى سواء كانت الأهمية سياسية أو ثقافية أو وطنية.
٤- القيمة العملية: وهى القيمة الوظيفية للمبنى فكلما كان المبنى قادرا على تأدية الوظيفة التي انشأ من اجلها كلما ذات القيمة العملية له.

[١] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية**- دار النيل – الطبعة الأولى-صـ١٠١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢-١-٥نطاقات الحفاظ في المناطق التراثية:

تحتوى البيئة التراثية على العديد من القيم والمفردات التي يجب أن تتناولها عملية الحفاظ ويمكن ان تتناول عملية الحفاظ هذه القيم كل على حده مثل المباني التراثية بالمنطقة، البيئة العمرانية للمنطقة المراد الحفاظ عليها، البيئة الاجتماعية، القاعدة الاقتصادية للمنطقة أو يمكن أن تتناولها مجتمعة لتحقق الحفاظ الأشمل ويمكن تقسيم نطاقات الحفاظ إلى النطاقات التالية:

١- نطاق الحفاظ على مباني المنطقة: وفية يتم الحفاظ على مباني المنطقة التراثية باعتبارها الوحدة الرئيسية المكونة لعمران المنطقة مع احترام كافة العلاقات المكانية والوظيفية والفراغية ومن ثم يمكن الحفاظ على مباني اقل في القيمة المعمارية والتراثية لأنها ترتبط بالمباني التراثية وظيفيا وكتليا.

٢- نطاق الحفاظ العمراني: ويشمل المناطق ذات الأهمية العمرانية والتي تحتوى على المكونات العمرانية التراثية وتتميز في العلاقات المكانية والطابع والنسيج العمراني والتكوين العام ويصل الحفاظ العمراني على المناطق التراثية إلى اقل وحدة حفاظ وهى المبنى.

٣- نطاق الحفاظ الاجتماعي: ويشمل هذا النطاق الحفاظ على العلاقات الاجتماعية المميزة للمجتمعات المتجانسة بالمحيط التراثي والتي يتم تحديدها تبعا العادات الاجتماعية السائدة والإعمال السائدة والعلاقات الاقتصادية علاقات التجاور بين المناطق.

٤- نطاق الحفاظ الاقتصادي: ويشمل هذا النطاق الحفاظ على القاعدة الاقتصادية للمجتمعات التراثية بهدف الحفاظ وتنمية مصادر الثروة والموارد والتي من شانها ضمان نجاح واستمرارية تلك المناطق.

٥- نطاق الحفاظ الأشمل: ويعبر هذا النطاق عن مجموعة التداخلات بين النطاقات السابقة أي أنة محصلة النطاقات السابقة وهو ما يعمل على إحداث توازن في تطبيق أي من النطاقات السابقة، ويعتبر مناطق التداخل بين النطاقات مناطق ذات أولوية خاصة[١].

٢-١-٦مشاكل عملية الحفاظ[٢]:

تتعدد المشاكل التي تؤثر على عملية الحفاظ والتي تنعكس عموما من المشاكل التي تواجه تخطيط المدن القديمة والتي تشمل:

٢-١-٦-١مشاكل اجتماعية:

ومنها قلة الوعي العام للسكان تجاه المدن القديمة والتراث التي تحتويه ومشكلة توفير البديل لسكان المناطق المطلوب الحفاظ عليها والذي ينتج عن نقلهم تحطيم للروابط بين السكان وبعضهم والسكان والمكان الذي عاشوا فيه.

---

[١] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- مرجع سابق-صـ١٠٢.

[٢] المعهد العربي لإنماء المدن (١٩٨٥)-**مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن**-اسطنبول-تركيا.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢-١-٦-٢مشاكل اقتصادية :

تتصادم عملية الحفاظ على المدينة القديمة مع اتجاهات التنمية والنمو للمدينة كما تظهر مشاكل الملاك حيث تتطلب عملية الحفاظ مبالغ كبيرة لامتلاك المناطق أو الأراضي المحيطة بالتراث أو لتعويض السكان المتضررين من عملية الانتقال والذي ينتج عنة زيادة حده مشكلة السكن وارتفاع الإيجارات.

٢-١-٦-٣مشاكل سياسية:

أولها عدم تفهم القاعدة العريضة وكذلك صانعي القرار لمبدأ وفكرة الحفاظ على التراث العمراني والاتجاه الدائم للبحث عن خطط سريعة لحل المشكلات لأجيال متراكمة ونقص القرار في اغلب الأوقات مع المطالبة بمشروعات طموحة لا يمكن تنفيذها وأخيراً مشاكل اجتماعية واقتصادية يصعب على السلطة مواجهتها والحد منها.

أولها عدم تفهم القاعدة العريضة وكذلك صانعي القرار لمبدأ وفكرة الحفاظ على التراث العمراني والاتجاه الدائم للبحث عن خطط سريعة لحل المشكلات لأجيال متراكمة ونقص القرار في اغلب الأوقات مع المطالبة بمشروعات طموحة لا يمكن تنفيذها وأخيراً مشاكل اجتماعية واقتصادية يصعب على السلطة مواجهتها والحد منها.

٢-١-٦-٤مشاكل تقنية:

ومنها مشاكل الأيدي العاملة وعدم وفرة العاملين المدربين على وسائل الحفاظ وكذلك عدم تفهم المهندسين القائمين على التصميم والتنفيذ أو الرقابة للبيئة التاريخية كذلك أساليب الإنشاء الحديثة وتأثيرها السلبي على المدينة القديمة بالإضافة إلى المشاكل المتجددة والتي تظهر أثناء التطبيق وتحتمل مبدأ التجربة والخطأ.

٢-١-٦-٥ مشاكل تتعلق بقاطني المباني التراثية[١]:

تتلخص المشكلات التي تتعلق بقاطني المباني التراثية في ثلاث نقاط هي صعوبة إخلاء المباني من قاطنيها والتي يجب إخلائها أثناء عمليات الترميم للحفاظ عل أرواحهم، أما النقطة الثانية فتتمثل في عدم قدرة شاغلي المباني علي تمويل عمليات الصيانة والترميم، أما النقطة الأخيرة فتتمثل في رغبة السكان المستمرة في إجراء تعديلات بالمبني.

٢-١-٧أسس ومعايير الحفاظ على المناطق والمباني التراثية:

خاض العالم بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية وخاصة أوروبا فترة عصيبة هددت بضياع تراث هذه المنطقة، لذلك فقد تنبهت العديد من دول العالم إلى أهمية الحفاظ على هذا التراث العالمي من الاندثار، كذلك دق ذلك ناقوس الخطر في باقي أرجاء العالم للحفاظ على هوية كل دولة وكل إقليم من الاندثار نتيجة العوامل الاقتصادية أو الحروب .....الخ، لذلك تشكلت العديد من المنظمات التي اهتمت

[١] وزارة الثقافة، الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠١٠) – **الدليل الإرشادي أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني و المناطق التراثية** – الإصدار الأول – الطبعة الأولي-صـ١٨،١٩.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

بعملية الحفاظ على التراث العالمي ومن أهم هذه المنظمات، منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة (اليونسكو)، وقد اهتمت بالحفاظ على التراث حيث اتجهت في أكثر من ٧٧%[١] من مشاريعها إلى صون وصيانة التراث ودعم الثقافة التراثية في العالم، ومن خلال دراسة توصيات المنظمات المعنية بالحفاظ على التراث يمكن تلخيص معايير الحفاظ على المناطق والمباني التراثية في النقاط التالية:

٢-١-٧-١معايير الحفاظ على المناطق التراثية:

١- المناطق التراثية هي جزء لا يتجزأ من المجتمع ولكي يتم المحافظة علية يجب المحافظة على خصائص المجتمع والأنشطة القائمة به.

٢- اعتبار المناطق ذات الصبغة التاريخية وبيئتها جزء من تراث العالم من واجب الحكومات والأفراد الحفاظ علية.

٣- يجب أن يصاحب عمليات التنمية والتطوير بالمناطق التراثية عمليات زيادة المنفعة الوظيفية منها حتى لا يطغى الجانب المادي لعمليات الحفاظ على الجانب المعنوي منة وهو ما يؤدى إلى قصور عمليات الحفاظ.

٤- وضع ضوابط لتخطيط المدن وكيفية صيانة الأحياء التاريخية والمواقع ذات الطبيعة الخاصة ويتطلب ذلك منع وعدم التصرف في المباني الملاصقة للمباني التاريخية إلا بأذن خاص من الجهات المسئولة على أن يكون تجديد أي مبنى في هذه المناطق متمشياً مع طابعها العام ومع السياسة المحددة للحفاظ عليها ويجب أن تراعى نفس المواصفات في الارتفاع واللون ومواد البناء عند إجراء أي عمليات تجديد لها.

٥- يجب إحياء اقتصاد المناطق التراثية قبل عمليات الحفاظ لضمان توفير التمويل اللازم لهذه العمليات وهو ما يعمل على تشجيع المستثمرين من وضع استثماراتهم في هذه المناطق[٢].

٢-١-٧-٢معايير الحفاظ على المباني التراثية:

١- حماية المباني التراثية من الأخطار كالإضافة أو تغيير المعالم أو التشويه وضمان أن تتم عمليات الترميم على أسس علمية.

٢- مراعاة توافق المباني الحديثة بالمناطق التراثية مع طابع المنطقة وقيمتها المعمارية.

٣- تحديد نطاقات لحماية المبنى التراثي .

٤- تجنب عزل المباني التراثية عن محيطها العمراني.

٥- وضع الضوابط للتصرف في المنازل الأثرية المملوكة للأفراد ومنع إحداث أي تغيير فيها دون موافقة السلطات وحسب الضوابط التي تضعها الجهات المختصة.

---

[١] عفيف البهنسى (١٩٩٧)-**العمران الثقافي بين التراث والقومية**-دار الكتاب العربي-القاهرة-الطبعة الأولى-صـ٨٩.

[٢] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ٩٨.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٦- إحياء المباني التراثية من الناحية الاقتصادية بجانب الناحية المادية عن طريق إشغالها باستخدامات تساعد على توفير التمويل اللازم لعمليات الصيانة الدورية والتجديد.

٧- توظيف المباني التراثية وإعادة استخدامها واحد من أهم العوامل التي تساعد على استدامة عمليات الحفاظ على أن تتوافق الوظيفة الجديدة للمبنى مع احتياجات المجتمع المحيط به.

٢-١-٨إعادة توظيف المباني التراثية :

عملية الحفاظ عملية متكاملة العناصر يجب أن تطبق بجميع جوانبها فلا يمكن أن نقوم بالترميم فقط لأنة وحده لا يكفى لعملية الحفاظ ولكن ما يوفر الحماية للمبنى هو استعماله بعد ترميمه إما في وظيفته الأساسية التي أنشئ من اجلها أو في وظيفة جديدة واستعمال المباني التراثية بعد ترميمها ليس بهدف إعاقة حركة النمو والتطور والتقدم ولكن على أساس أن يكون الجديد استمرارا للقديم وخلق بيئة منسجمة، فعلى سبيل المثال نجد أن مدينة القاهرة قد تعايشت فيها عمارة عدة عصور منذ نشأتها وحتى منتصف القرن التاسع عشر[١].

يعتبر استخدام المبنى التاريخي بعد ترميمه هدفاً حيوياً لان بقاء المبنى مهجوراً لا يؤدي دوره في لمجتمع سيعرضه للاندثار، ولذا كان لابد ليستمر المبنى قائماً متصلا بالحياة والمجتمع من أن يوظف في غرض نافع وملائم، كما أن استثماره على هذا الشكل سيعطيه أسباب العناية والبقاء في متناول الأجيال. يقصد باستخدام المبنى التراثي ذلك الاستخدام العلمي النافع وليس الاستخدام العشوائي الذي يلحق به الضرر ويؤدى به إلى الاندثار كما حدث لكثير من البيوت والقصور والحمامات في العالم الإسلامي[٢].

يستهدف التوظيف من حيث المبدأ استخدام المبنى في الغرض الذي أنشئ من اجله لأنة بالطبع يناسب هندسته وإمكانياته دونما الحاجة لإجراء تعديل وتبديل قد يسئ إلى اصالته ومكانته التاريخية، وتخف الأضرار حين تتولى توظيف المبنى واستخدامه جهات خبيرة واعية تدرك خصائص المبنى وقيمته التراثية وتختار للإفادة منة الوظيفة تناسبه ذات غرض ثقافة أو علمي أو سياحي وذلك حين يتعذر الإبقاء على وظيفته الأساسية.

٢-١-٩أساليب التعامل مع المباني القديمة عند إعادة توظيفها[٣]:

يمكننا أن نحصر أساليب التعامل مع المباني القديمة عند إعادة توظيفها إلى اتجاهين، الاتجاه الأول هو ترك المبنى بدون أي تغييرات وعدم المساس به وذلك يمكن تطبيقه حين تنطبق متطلبات الوظيفة الجديدة

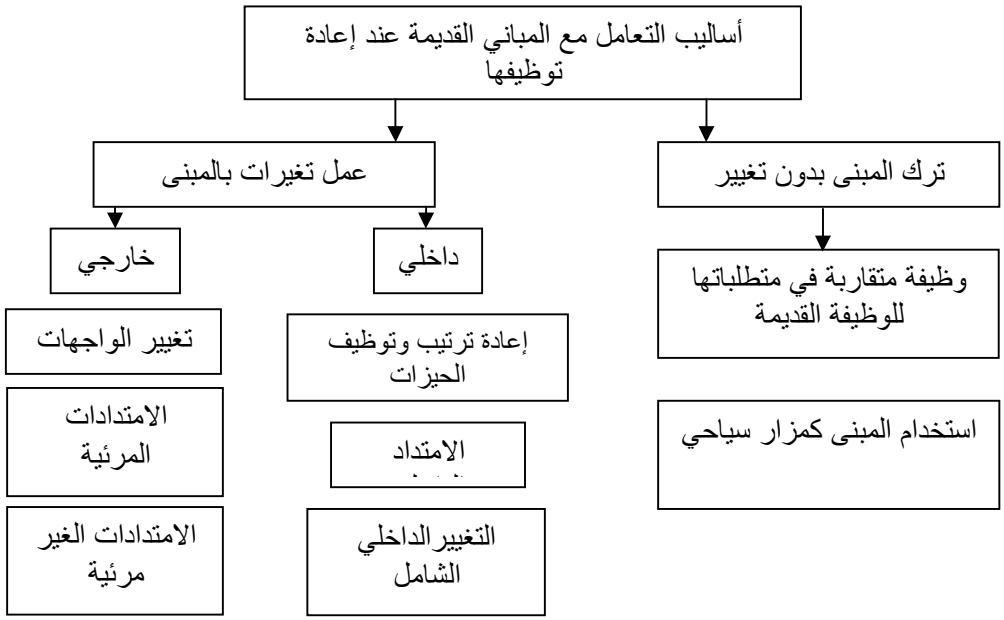
[١] صالح لمعي مصطفى(١٩٨٥)– **تدهور التراث المعماري في القاهرة ومسبباته ومقترحات الإصلاح**- المبحث الرابع- مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن – اسطنبول – تركيا.

[٢] عبد القادر الريحاوى (١٩٨٢)- **حول حماية التراث العمراني في المدينة العربية أبحاث ندوة المدينة العربية**– إصدارات المعهد العربي لإنماء المدن – واشنطن – الولايات المتحدة الأمريكية-صـ٥٤.

[٣] هبه الله فاروق أبو الفضل (١٩٩٨)-**إعادة توظيف المباني القديمة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة الإسكندرية-صـ٤٩.

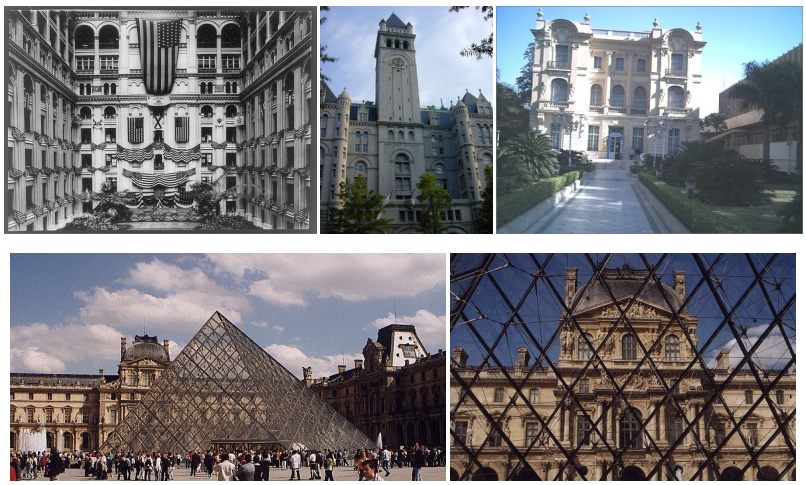
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

مع الحيزات الموجودة أو حين يترك المبنى ليكون مزاراً سياحياً، أما الاتجاه الثاني هو إدخال التغيرات على المبنى وتنقسم هذه التغيرات إلى نوعين إما أن تكون تغيرات داخلية بما فيها من التعامل مع الحيزات الداخلية للمبنى بإضافة عناصر جديدة أو بالاستبدال التام للحيز الداخلي بحيز جديد كلى أو أن تكون تغيرات خارجية بما فيها من تغيرات في الواجهات بإضافة عناصر حديثة أو حجب تام للواجهة بواجهة جديدة تماما أو عمل امتدادات مستحدثة على المبنى الأصلي ويمكن لمبنى واحد أن يتم فيه أكثر من اتجاه في التغييرات بل كلها في نفس الوقت.



شكل رقم (١-٥) أساليب التعامل مع المباني عند إعادة توظيفها

المصدر:هبة فاروق أبو الفضل(١٩٩٨) بتصرف.



شكل رقم (١-٦) أمثلة لمجموعة من أساليب التعامل مع المباني القديمة التي أعيد توظيفها

المصدر: الباحث، شبكة المعلومات الدولية (الانترنت)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٣ مفهوم التنمية المستدامة ودورها في عمليات الحفاظ:

يؤدى النمو السريع غير المتوازن إلى العديد من المشكلات البيئية وهو ما يظهر في مختلف المجالات على سبيل المثال الزيادة المطردة لأنواع التلوث الناتج عن العديد من المشروعات التنموية والعمرانية الكبرى وتأثيرها على الصحة ونوعية الحياة وهو ما سيحدث تفاوتا في المشكلات التي تعانى منها البيئات حسب مفهوم التنمية التي يتبناه المجتمع ونموه الاقتصادي وسياسته الإدارية تجاه البيئة. لدراسة دور التنمية المستدامة في عمليات الحفاظ على التراث يجب أولا توضيح مفهوم التنمية والتنمية المستدامة واهم مبادئها واهم آليات تحقيقها، ثم دراسة دورها في عمليات الحفاظ.

٣-١مفهوم التنمية:

تعنى التنمية العمليات الواعية والموجهة لإيجاد تحولات في الهياكل الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بحيث تؤدى إلى تكوين قاعدة وأسس قوية من إطلاق الطاقات الإنتاجية وتوفير الذاتية وهو ما يحقق تزايد منتظم في أداء وإنتاجية الأفراد ومقدرات المجتمع وتوفير المعيشة الكريمة والاحتياجات الأساسية للمجتمع[١]، ومن ثم يمكن تعريف التنمية على إنها " إحدى القيم الوضعية وهى في حد ذاتها غاية مستهدفة للإنسان الذي يحيا في إطار الجماعة والتي يكون لها مثاليات مستهدفة ووضعيات تم تحقيقها في ظل مختلف الظروف ولها أيضا سلبياتها وايجابيتها"[٢].

ركزت الدراسات التنموية التي تم إعدادها من قبل البنك الدولي والأمم المتحدة على ثلاث محاور رئيسية هي بمثابة المقومات الرئيسية لتحقيق التنمية في اى مكان وزمان وتحت اى ظروف وتتمثل هذه المحاور في التالي[٣]:

١- الإنسان كمورد بشري.
٢- المكان كمورد طبيعي وعمراني.
٣- نظام الإدارة الحكومية والعمرانية.

٣-٢مفهوم التنمية المستدامة:

على الرغم من أن تلبية الحاجات والطموحات الإنسانية هي الهدف الرئيسي للتنمية إلا أنة لم تجر إلى الآن تلبية الحاجات الأساسية للإعداد الهائلة من الناس في المجتمعات النامية، لذلك فإن التنمية المستديمة تقضى بتلبية الحاجات الأساسية للجميع وتوسيع الفرصة أمام الجميع لإرضاء طموحاتهم إلى حياة أفضل.

[١] منال محمد حسن (٢٠٠٧)– **المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية(مثال على القاهرة التاريخية)**– رسالة دكتوراه– كلية الهندسة-جامعة القاهرة.
[٢] صلاح قنصوة (١٩٨٦)- **نظرية القيمة فى الفكر المعاصر**- دار الثقافة-القاهرة.
[٣] منال محمد حسن (٢٠٠٧) – مرجع سابق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تم حديثا ربط مفهوم التنمية بمفهوم الاستدامة، حيث انتهى علماء التنمية في العالم إلى أن كل نمو سريع يعقبه تدهور وان كلما زاد معدل النمو يعجل بالتدهور، ومن ثم بدا التفكير في مفاهيم جديدة لتحقيق استمرارية التنمية ومنع التدهور أو على الأقل الحفاظ على مستوى التنمية الذي تم تحقيقه ومن هنا جاء مفهوم التنمية المستدامة حيث تم تعريفها من قبل اللجنة الدولية للبيئة والتنمية عام ١٩٨٧ على أنها " التنمية التي تفي بالاحتياجات الأساسية للجيل الحاضر، دون المساومة على قدرة الأجيال القادمة في تلبية احتياجاتها"[١]. كما يمكن تعريف التنمية المستدامة على إنها " التنمية التي تعمل على الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة في المشروعات التنموية دون الحاجة إلى استنفاذ موارد أخرى لاستمرارية هذه المشروعات"[٢].

من التعريفات السابقة نجد أن مفهوم التنمية المستدامة يوازن بين امريين رئيسيين هما:

١- التنمية: وتعنى استخدام مصادر الأرض والموارد المتاحة للبيئة من اجل تحسين حياة الإنسان وتامين احتياجاته خاصة الاحتياجات الأساسية.

٢- المحافظة: وتعنى الاعتناء بالارض لتامين احتياجات الأجيال الحاضرة والمستقبلية.

٣-٢-١ المبادئ العامة للتنمية المستدامة[٣]:

يمكن تلخيص المبادى العامة للتنمية المستدامة فى المبادئ التالية:

١- مراعاة الجوانب البيئية والعمل داخل اطار قدرة تحمل النظام البيئى: وذلك لضمان ان حجم الانشطة التنموية هى ضمن قدرة تحمل النظام البيئى للنشاط الانسانى ومن ثم توافق التنمية مع حماية العمليات البيئية الاساسية وهو مايودئ الى الحفاظ على قاعدة الموارد البيئية وتجنب اضعافها.

٢- مراعاة الجوانب الاجتماعية والثقافية: وذلك من خلال توافق التنمية مع ثقافة المجتمع المحلى وقيمة الاجتماعية من اجل الحفاظ على شخصية المجتمع وتميزة.

٣- مراعاة الجوانب الاقتصادية: بدراسة جدوى عمليات التنمية الاقتصادية للمجتمع المحلى المراد تنميتة وكيفية ادارة الموارد الطبيعية بشكل يمكن معة دعم الاجيال الحالية دون الاضرار بمستقبل الاجيال القادمة.

٤- الزمن واستغلال الموارد: وذلك بالتعامل مع الموارد وفق قيمتها الحقيقية عبر الزمن وليس قيمتها المادية الحالية فقط.

٥- التوازن بين الاقتصاد والبيئة: محاولة التوازن بين الانشطة الاقتصادية والانظمة البيئية، والتحكم فى هذة العلاقة عند حدوث إنحراف عن التوازن. فالنظام الاقتصادى يحكمة قانون السوق

---

[١] اللجنة العالمية للبيئة والتنمية (١٩٨٩)- **مستقبلنا المشترك**- سلسلة عامل المعرفة-المجلس الوطنى للثقافة والفنون والاداب-الكويت-صـ٣٠.

٢ حسام ابو الفتوح (١٩٩٧) –**التجمعات ذات القيمة الحضارية بالمدن العملاقة فى الدول النامية صياغة وتقييم سياسات التنمية مع ذكر خاص للقاهرة التاريخية** –رسالة دكتوراة –كلية الهندسة –جامعة القاهرة.

٣ نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) –**التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الاثار البيئية** –دار النيل – القاهرة –الطبعة الأولى- صـ٤٤،٤٥.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

بينما النظام البيئى تحكمه قوانين الطبيعة. ومن خلال التوافق بين النظامين يمكن منع حدوث خلل بينهما.

٣-٢-٢الجوانب الرئيسية للتنمية المستدامة:

بدراسة المفاهيم والمبادئ الرئيسية للتنمية المستدامة نجد أنها تعتمد على أربعة جوانب رئيسية يمكن ايجازها فى التالى:

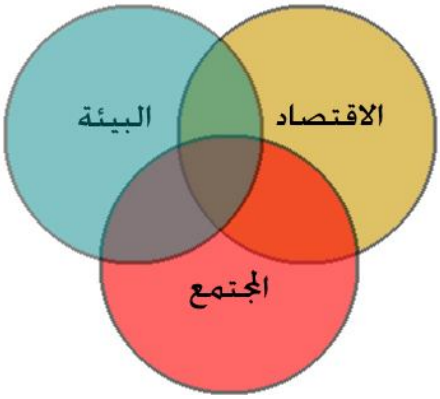
١- الجانب الاقتصادي: يعتمد الجانب الاقتصادي على التأكد من مدى جدوى التنمية الاقتصادية وتأثيرها على البيئة وكيفية إدارة الموارد بشكل يضمن دعم الأجيال الحالية والحفاظ على مقدرات الأجيال القادمة مع الحفاظ على الموارد البيئية وخاصة غير المتجددة منها.

٢- الزمن واستغلال الموارد: ويتم في هذا الجانب التعامل مع الموارد البيئية وفق قيمتها الحقيقية عبر الزمن وليس القيمة الحالية لها.

٣- الجوانب الاجتماعية: تعتمد الجوانب الاجتماعية على تنمية المجتمع المحلي بحيث يكون هو المستهدف من عمليات التنمية الاقتصادية لان أي تنمية بدون تنمية المجتمع المحلى وخاصة بالمناطق التراثية توثر بالسلب على عمليات الحفاظ والتنمية لهذه المناطق لذا فان عمليات الشراكة المجتمعية من أهم عوامل استدامة التنمية وخاصة بالمناطق التراثية.

٤- التوازن بين الاقتصاد والبيئة: يجب أن يكون هناك توازن بين التنمية في الجوانب الاقتصادية والتنمية البيئية وذلك لتجنب حدوث انحراف نحو أي منهم مما يودى إلى حدوث خلل في النظام البيئي.

من تعريف الجوانب السابقة نجد أن التنمية المستدامة تتحقق عن طريق التفاعل بين البيئة والمجتمع والأهداف الاقتصادية لعملية التنمية وذلك ضمن عملية متغيرة ومستمرة لاستغلال الموارد وتوجيه الاستثمارات مع احتياجات المجتمع الحالية والمستقبلية كما يوضح الشكل التالي.



شكل رقم (١-٧) العلاقة بين الجوانب الرئيسية للتنمية المستدامة

المصدر: الباحث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٣-٣مفهوم التنمية التراثية المستدامة:

التنمية التراثية المستدامة هي تلك التنمية التي تعنى بكافة جوانب الحياة بالمنطقة التراثية بحيث تهدف إلى تنمية الجوانب العمرانية والخدمات إلى جانب التنمية الاجتماعية لأهالي المنطقة التراثية على أن تحدث نقلة نوعيه في اقتصاديات المناطق التراثية بما يضمن عمليات تمويل الصيانة والحفاظ عليها،وبالتالي فان عمليات الحفاظ التي تهتم بالمحتوى المعماري والعمراني للمنطقة ستكون قاصرة عن تحقيق الاستدامة والاستمرارية المطلوبة والتنمية الحقيقية للمجتمع المحلى للمنطقة لذا فإنها يجب أن تكون جزء من منظومة متكاملة للتنمية الشاملة المتكاملة[١].

٣-٣-١محاور استدامة عمليات الحفاظ:

لضمان استدامة واستمرارية عمليات الحفاظ على المناطق التراثية يجب أن تتناول الدراسات التنموية الخاصة بعمليات الحفاظ مجموعة من المحاور التي تضمن تكامل عمليات التنمية فمنها ويمكن تحديد هذه المحاور في أربعة محاور رئيسية تتناول البيئة العمرانية وتنمية التراث كمورد والمحافظة على اقتصاديات البيئة التراثية وتنمية المورد البشرى والنظم الإدارية المنظمة لعمليات العمران بالمنطقة، وتتلخص هذه المحاور في التالي:

٣-٣-١-١التنمية الشاملة للبيئة العمرانية:

يهتم هذا المحور بعمليات التطوير والتغيير في البيئة العمرانية التراثية عن طريق رفع وتوثيق الوضع الراهن والدراسات التشكيلية والبصرية[٢] ودراسة الخدمات تأثير القاعدة الاقتصادية للبيئة التراثية على الوضع الراهن للبيئة العمرانية ودراسة استعمالات الأراضي وتأثيرها على البيئة العمرانية في الوضع الراهن. كما تتناول الجوانب البيئة التي تشتمل على الدراسات المناخية والدراسات الايكولوجية والتكنولوجية[٣].

٣-٣-١-٢التراث كمورد:

يتناول هذا المحور تحديد المداخل والاتجاهات المناسبة لعمليات الحفاظ بما يضمن استغلال التراث العمراني للمناطق التراثية كمورد رئيسي لهذه المناطق كما يتناول دراسة عوامل استدامة وبقاء القاعدة الاقتصادية لهذه المناطق سواء كانت القاعدة الاقتصادية التي اعتمدت عليها المنطقة في الماضي أو استحداث نشاطات أخرى مما يضمن بقاء واستدامة عمليات الحفاظ.

---

[١] راوية حمودة،وفاء رشوان (٢٠٠٧) – **مدخل للحفاظ والتنمية العمرانية المستدامة والشاملة في المناطق ذات القيمة التراثية في مصر** – بحث منشور- المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ العمراني الفرص والتحديات – دبي صـ٣٢٣.

[٢] راوية حمودة،وفاء رشوان(٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ٣٢٣.

[٣] راوية حمودة،وفاء رشوان (٢٠٠٧)– مرجع سابق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٣-٣-١-٣المورد البشرى:

يهتم هذا المحور بعمليات التنمية البشرية لأهالي المنطقة التراثية عن طريق رفع المستوى الاجتماعي والثقافي لهم ويتناول هذا المحور الإبعاد التالية:

١- **البعد الاجتماعي:**

يتناول البعد الاجتماعي مجموعة النقاط التالية:

أ- رفع مستوى معيشة الفرد في المناطق التراثية: ويتم عن طريق استهداف أهل المنطقة عند تطوير وتنمية القاعدة الاقتصادية لها.

ب- تنمية الوعي التراثي ودعم الانتماء لأهالي المنطقة:ويتم عن طريق ربط الوظيفة الجديدة للمنطقة التراثية أو المبنى التراثي بالنشاط الاقتصادي لأهالي المنطقة وهو ما يكون له اثر داعم لتنمية الوعي بأهمية التراث والحفاظ عليه وصيانته من قبل الأهالي نفسهم[١].

ج- الحفاظ على التقاليد والنسق الاجتماعي بالمنطقة.

٢- **البعد الثقافي:**

يتلخص البعد الثقافي في النقاط التالية:

أ- تنمية الوعي الثقافي بالقيمة التراثية.

ب- إبراز أصالة المكان وتميزه.

ج- التأكيد على وحدة الثقافة والتراث العالمي.

٣- **البعد الاقتصادي:**

يتلخص البعد الاقتصادي في النقاط التالية:

أ- تنمية العائد المادي: من عمليات التوظيف وإعادة الاستخدام للمباني التراثية بالمنطقة وإعادة صياغة القاعدة الاقتصادية بما يتناسب مع عمليات الحفاظ عليها.

ب- دعم مصادر التمويل: عن طريق إشراك القطاع الخاص أو الدولة في عمليات الحفاظ وإعادة استخدام المناطق التراثية.

٤- **النظم الإدارية:**

تهتم النظم الإدارية بعمليات التحكم في العمران المستقبلي ووضع محدداته وضوابطه وذلك من خلال:

أ- وضع أسس ومحددات وتشريعات توجيه وتنظم عمليات الامتداد المستقبلي للعمران بالمنطقة.

ب- وضع جدول زمني لتنفيذ المراحل المتتالية من مشروعات التنمية الشاملة للمنطقة التراثية وتحديد أهداف كل مرحلة ومحدداتها.

[١] محمد إبراهيم البلقاسي (٢٠٠٦) – مرجع سابق-صـ١٤٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ج- وضع برامج المتابعة والتقييم المستمر لكافة المراحل.

د- وضع سيناريوهات عمليات الحفاظ والتنمية بالمنطقة الدراسية وتقييم كل منها لاختيار أفضل السيناريوهات التي تناسب طبيعة المنطقة.

٣-٣-٢ عوامل استدامة عمليات الحفاظ[١]:

يعتبر الحفاظ العمراني احد أهم أدوات التنمية المستدامة حيث يعتبر التراث والمباني الأثرية مورد من أهم موارد الدولة والتي يجب الحفاظ عليها وتنميتها والاستفادة من القيم المتعددة الاقتصادية منها، والثقافية، والاجتماعية، والتي بالتالي تصب جميعها في إطار تنمية المنطقة ولضمان استدامة عمليات الحفاظ يجب أن تتوفر فيها مجموعة العوامل الآتية:

١- زيادة وعي السكان التراثي وزيادة اهتمامهم بالحفاظ وتنمية المنطقة التراثية.

٢- التنمية والحفاظ علي الموروث الثقافي والمادي للأجيال القادمة.

٣- إعادة تأهيل المباني التراثية والأثرية يضمن تحقيق العائد المادي اللازم للصيانة الدورية وهو ما يحقق استدامة الحفاظ علية.

٤- استدامة النشاط الاقتصادي للمنطقة التراثية.

٥- الحفاظ علي المجتمع المحلي للمنطقة التراثية وما يحمله من قيم ثقافية واجتماعية.

[١] احمد الشحات المنشاوي (٢٠٠٣) – **الاستدامة في مشروعات الحفاظ العمراني والمعماري دراسة حالة مصر** – رسالة ماجستير غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة-صـ٥٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ملخص الباب:

تناول الباب الأول مجموعه من الموضوعات الرئيسية التي تتلخص في ثلاث نقاط هي المناطق ذات القيمة والتاريخية ومعايير وشروط عمليات الحفاظ علي المناطق التاريخية كتدخل مبدئي ومستويات الحفاظ عليها وأخيرا تناول مفهوم التنمية المستدامة ودورها في الحفاظ علي المناطق التراثية.

وهذه الموضوعات تعد مدخلا هاما لعمليات التنمية بالمناطق التراثية حيث تمثل احد خطوات هذه العملية وقد خلص هذا الباب إلي من مجموعة من النقاط التالية:

١- أهمية المناطق ذات القيمة التراثية لما لها من قيمة فنية وتاريخية وما تحمله من قيم اجتماعية وثقافية تعبر عن هوية المجتمع وعاداته وتقاليده.

٢- تحمل البيئات التراثية العديد من الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والتي تميزها عن باقي المناطق وتجعل لها أهمية نسبية بالنسبة للمجتمع المحلي والزائر لهذه المناطق.

٣- تدهورت حالة المناطق التراثية نتيجة مجموعة من العوامل أهمها العوامل الديموجرافية وتغيير السكان وتراجع اقتصاديات هذه المناطق وقلة الوعي الثري والتراثي لدي المجتمع الجديد لهذه المناطق.

٤- يمثل الحفاظ وإعادة توظيف المباني واحد من أهم التدخلات لتنمية المناطق التراثية ولكن عمليات الحفاظ تظل قاصرة علي تأدية وظيفتها وغير محققة للاستدامة نتيجة عدم تفاعل المجتمع المحلي معها.

٥- ضمان استدامة تنمية المناطق التراثية يرجع إلي الاهتمام بجميع عناصر البيئة التراثية من بيئة عمرانية واقتصادية ومجتمع محلي حتى تتحقق استدامة جميع عناصر البيئة لان إغفال احد العناصر يؤثر سلبا علي عمليات التنمية بهذه البيئات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الباب الثاني

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤- الفصل الأول: الاستثمار بالمناطق التراثية مفاهيم وتعريفات.

٤-١ مقدمة:

تحتاج المناطق التراثية وما تمثله من قيمة معمارية وعمرانية إلى برامج تنموية عاجلة لتحسين البيئة العمرانية والخدمات والمرافق وهو ما يتطلب الاهتمام بثلاث جوانب أساسية لتسهم في بلورة القرارات المتعلقة بعمليات الحفاظ وهى: الجوانب الفنية وهى التي تعتمد على خصائص المنطقة والبيئة المشيدة لتحديد أساليب التعامل والطرق الفنية للتدخل والعلاج والصيانة، أما الجانب الثاني فهو المتعلق بالجوانب الإدارية والتشريعات وهو ما يختص بتنظيم عمليات التمويل والهياكل الإدارية للمشروع والأطر القانونية التي يتم التدخل من خلالها، أما الجانب الثالث فهو مجموعة المعاني والقيم الاجتماعية والثقافية التي تبرر الحاجة للحفاظ على العناصر التراثية[١]. ومن ثم يعد الاستثمار احد أهم دعائم برامج التنمية الحضرية وخاصة بالمناطق التراثية وهو ما يوفر الدعم المالي للجوانب الأساسية لعمليات الحفاظ. ذلك أن المخططات العمرانية وبرامج توفير الخدمات والمرافق العامة ومخططات التنمية لن تكون ذات جدوى ما لم يصاحب ذلك وجدود الحجم الكافي من الاستثمارات اللازمة لانجازها وتحويلها إلى واقع ملموس. وهو ما يساعد على تعظيم الاستفادة من المناطق التراثية والتي عادة ما تتميز بارتفاع القيمة الاقتصادية لما تحتويه من منتج عمراني وثقافي لا يقدر بثمن أو نتيجة احتوائها على العديد من الموارد الاقتصادية لما تحتويه من حرف تقليدية لذا فإن الاستثمار يلعب دورا هاما في تمويل عمليات الحفاظ وتعظيم الاستفادة من تنوع الموارد الاقتصادية للمناطق التراثية.

يتناول الفصل دراسة الإطار المعرفي وأدبيات علم الاقتصاد على أساس انه العلم الأشمل والذي يستمد منة علم الاستثمار أصولة ومبادئه، يتعرض الفصل لمفهوم علم الاقتصاد ومفهوم اقتصاد البيئة وتعريف الموارد الاقتصادية ومشكلات التقييم الاقتصادي للموارد التراثية كمدخل لدراسة مفهوم علم الاستثمار وأنواعه ومفهوم العائد والندرة النسبية والتي تتميز بها المناطق التراثية على المستوي العمراني والثقافي والاجتماعي. كما يتناول الفصل مفهوم المخاطر وتعريف الحوافز الاستثمارية وطرق تقييمها والقرار الاستثماري والمبادئ التي يقوم عليها، ومن ثم يتم تحديد أسس الاستثمار بالمناطق التراثية حتى نتمكن من وضع مجموعة الآليات والتشريعات المنظمة للاستثمار في المناطق التراثية وتحديد الأدوار في عمليات المشاركة المجتمعية.

[١] هيثم محمد سمير (٢٠٠٨)– **اقتصاديات الحفاظ على النطاقات التراثية نحو منهج للتقييم الاقتصادي لبرامج الحفاظ وإعادة التوظيف** – رسالة دكتوراه غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة-صـ٣١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤-٢مفهوم علم الاقتصاد:

علم الاقتصادي هو ذلك المفهوم الأشمل الذي تندرج تحته العديد من العلوم والمسميات التي ترتبط بعلم الاقتصاد والتي من أهمها الاستثمار وراس المال والعرض والطلب لذلك نتناول مفهوم علم الاقتصاد كمدخل لتعريف على الاستثمار.

قام ادم سميث بتعريف الاقتصاد في كتابة ثروة الأمم والذي يعتبر باكورة التعريفات لعلم الاقتصاد ويرجع العديد من الاقتصاديين نشأة علم الاقتصاد إلي ذلك الكتاب والذي تناول علم الاقتصاد على انه العلم المختص بدراسة الثروة[١] ويقصد بالثروة أي شيء له قيمة وقابل للمبادلة بنقود أو سلع ولكن قد تم توجيه العديد من الانتقادات لهذا التعريف وذلك لتركيزه على الثروة وحدها وإهماله للإنسان. لذا فقد قام الفريد مارشال بتعريف علم الاقتصاد على انه (علم دراسة سلوك الإنسان في حياته اليومية فيما يتعلق بإنتاج الثروة وتبادلها وإنفاقها)[٢]. كما يعرف العديد من الاقتصاديين علم الاقتصاد على انه العلم الذي يدرس المشكلة الاقتصادية وعلى الرغم من عمومية التعريف إلا انه يتناول علم الاقتصاد من خلال التعرف على عناصر المشكلة الاقتصادية التي تنقسم إلي مشكلة الندرة النسبية وهي تعبر عن ندرة الموارد المتاحة بالنسبة للحاجات البشرية فالحاجات البشرية متعددة ومتنوعة وغير محدودة بينما الموارد التي تستخدم في إشباع هذه الاحتياجات محدودة نسبيا ومن هنا نشأت المشكلة الاقتصادية.

يمكن إجمال المشكلة الاقتصادية في عدم كفاية الموارد الاقتصادية للوفاء باحتياجات ورغبات الأفراد وهو ما يعنى ضرورة التأكد من أن الموارد المتاحة مستخدمة الاستخدام الأمثل ولا يوجد منها ما هو معطل أو غير مستغل وذلك للحصول على اكبر معدل إنتاجية للسلع والخدمات لتقليل الفجوة بين الموارد والاحتياجات ومن ثم يمكن تعريف علم الاقتصاد على انه العلم الذي يختص بدراسة تخصيص الموارد النادرة لإشباع الحاجات البشرية وما يتضمنه من مشاكل الاختيار[٣].

٤-٣ مفهوم الاستثمار:

يستمد مفهوم علم الاستثمار أصوله من علم الاقتصاد وهو علي صله وثيقة بالعديد من المفاهيم الاقتصادية الأخرى مثل الدخل والاستهلاك والادخار والاقتراض. يمكن تلخيص مفهوم الاستثمار في انه تكوين راس مال عيني جديد يمثل إضافة للأصول الإنتاجية للمجتمع[٤]. كما يمكن أن يعرف على أنه (التخلي عن أموال يمتلكها الفرد في لحظة معينة ولفترة معينة من الزمن قد تطول أو تقصر وربطها بأصل أو أكثر من الأصول التي يحتفظ بها لتلك الفترة الزمنية بقصد الحصول على تدفقات مالية

[١] مجيد خليل حسن، عبد الغفور إبراهيم(٢٠٠٨) – **مبادئ علم الاقتصاد** – دار زهران للنشر والتوزيع – عمان – الأردن-صـ٢٥.

[٢] مجيد خليل حسن، عبد الغفور إبراهيم(٢٠٠٨) – مرجع سابق-صـ٢٦.

[٣] محمد عبد الكريم علي، محمد عزت غزلان (٢٠٠٠) – **اقتصاديات الموارد والبيئة** – دار المعرفة الجامعية – الإسكندرية-صـ٤٥.

[٤] بسام أبو خضير ،وآخرون(١٩٨٩) – **مدخل إلي علم الاقتصاد** – دار الكندي للنشر والتوزيع – عمان – الأردن-صـ٣١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

مستقبلية تعوضه عن القيمة الحالية للأموال والنقص المتوقع في القوة الشرائية لتلك الأموال و المخاطرة الناشئة عن احتمال عدم الحصول على التدفقات المالية المتوقعة)[1].

إلا أن التعريف السابق يواجه قصورا وخاصة في تحديد الأصول الإنتاجية للمجتمع فنقل الملكية من شخص لأخر يعتبر استثمارا لأحدهم ونقص من ألأصول المملوكة للأخر أي انه لا يضيف للأصول الإنتاجية للمجتمع. من التعريفات السابقة نجد أن عملية الاستثمار في اصل من الأصول يجب أن تزيد فيها العائدات أو المنافع المتوقعة من هذا الأصل عن التكاليف الحالية للأصل وكذلك تزيد عن عائدات الاستثمار في أي اصل أو مجال مساوي في التكاليف، لذا فان المستثمر عاده ما يقارن بين الاستثمار في الأصول المختلفة التي تمنحه أفضل العوائد.

٤-٣-١الاستثمارات الحقيقية:

تعرف الاستثمارات الحقيقية على أنها الاستثمارات التي علاقة بالطبيعة أو البيئة ولها كيان مادي ملموس كالأراضي والعقارات والآلات وبعض أنواع السلع.

٤-٣-٢الاستثمارات المالية:

تعرف الاستثمارات المالية بأنها مجموعة الحقوق التي تنشأ عن معاملات مالية بين الناس والتي يمكن تمثيلها بأوراق تسمى الأصول المالية.

٤-٤الاقتصاد والموارد البيئية:

يتعامل علم الاقتصاد مع قيم ثابتة ومحددة للموارد التي يتعامل معها على سبيل المثال الموارد الطبيعية التي يمكن تحديد قيم ثابتة لها وتحديد وقياس مدي الاستفادة منها ولكن عند التعامل مع البيئة ومن ثم المناطق التراثية فإنه لا يمكن قياس هذا المورد بمقاييس السوق وان حدث فيتم بصورة غير مباشرة إلى جانب أن الموارد التراثية والتي تتمل في المنافع والقيم التي يفرضها التراث هي قيم معنوية غير ملموسة وتتشابه إلى حد كبير مع القيم المستمدة من البيئة الطبيعية[2]. لذا يتم دراسة مجال اقتصاديات البيئة كمدخل للتعامل مع اقتصاديات عمليات الحفاظ والاستثمار بالمناطق التراثية.

٤-٤-١مفهوم الاقتصاد البيئي:

يعتمد الأداء الاقتصادي بالأساس على عاملين هامين هما آليات السوق والمصلحة الخاصة وكان هذا هو الاعتقاد السائد عند الاقتصاديين حتى السبعينات من القرن العشرين، لكن ما حدث للبيئة من تأثيرات سلبية نتيجة إهمال الأنشطة الاقتصادية المختلفة للبيئة واستدامة مواردها وهو ما أدى إلي ظهور علم اقتصاد يهتم بالموارد البيئية وترشيد استهلاكها يربط بين الدراسات الاقتصادية والدراسات البيئية لذا ظهر علم اقتصاديات البيئية الذي يعرف على انه (العلم الذي يقوم بإدارة الموارد والقدرات الطبيعية

[1] زياد رمضان (٢٠٠٥)– **مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي** – دار وائل للطباعة – الطبعة الثالثة-صـ٢٥.

[2] إسماعيل سراج الدين (٢٠٠٢) – **إحياء المدن التاريخية** – إصدارات مكتبة الإسكندرية – الإسكندرية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

إدارة رشيدة بالشكل الذي يحافظ على استدامة البيئة)[1]. يطرح هذا التعريف مبدأ هام عند التعامل مع البيئة هو أن الغرض من المشروعات الاقتصادية ليس المنفعة الربحية فقط على حساب استنزاف الموارد ولكن يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار استدامتها والتأثيرات البيئية المصاحبة للمشروعات الاقتصادية.

يتشابه المورد التراثي في العديد من الأوجه مع المورد البيئي وهو ما يضفي نوعا من الخصوصية عند التعامل معه حفاظا علية وعلي استدامته كما يطرح التعريف السابق هذه الخصوصية على التعامل مع المورد البيئة وتتشابه الموارد التراثية مع الموارد البيئية في النقاط التالية:

١- الاستنزاف الاقتصادي للموارد البيئة يؤدي إلى عدم الاتزان البيئي (الايكولوجي) وأيضا التعامل مع البيئة التراثية باستنزاف لمواردها لتحقيق منفعة اقتصادية يضر بالاتزان الاجتماعي والتركيبة السكانية (المورفولوجي) للمناطق التراثية.

٢- يتشابه المورد الطبيعي والمورد الثقافي في حق الأجيال القادمة في الانتفاع من كلا الموردين لذا يجب التعامل بمفهوم الاستدامة عند تناول القضايا الاقتصادية التي تخصص الموردين.

٣- تتشابه الموارد الطبيعية والموارد التراثية في أنها تضفى نوعا من التنوع والمميزات على البيئات التي تتواجد بها.

يمكن أن نستخلص من النقاط السابقة أن العوامل البيئية احد العوامل التي تتحكم في القرارات الاقتصادية وبالتالي يمكن القياس على القيم التراثية والثقافية بالمجتمع إذا التعامل مع القيم البيئية والثقافية والتراثية ليس فقط بحساب المنفعة والندرة النسبية فحسب ولكن يدخل في معايير الاستفادة منها القدرة على المحافظة عليها وتنميتها.

٤-٤-٢الاستثمار البيئي:

من المفاهيم السابقة للاقتصاد البيئي يمكننا أن نضع مفهوما للاستثمار البيئي على انه ذلك الاستثمار الذي يقوم علي تحقيق اعلي عائد من استغلال الموارد البيئية مع مراعاة استدامتها. أن مراعاة بعد الاستدامة في استثمار الموارد البيئية لهو احد أهم محددات العملية الاستثمارية لذا فيجب أن تراعي الاعتبارات التالية:

١- تحقيق اكبر عائد مادي متوقع من المشروع الاستثماري.

٢- الاستخدام الأمثل للموارد البيئية المتاحة ومراعاة استدامتها و التعامل معها بالحيطة والحذر مع لان استنزاف الموارد البيئية بهدف الربح فقط يمكن أن يؤثر على المنظومة البيئية بكاملها.

٣- يجب أن تهدف عمليات الاستثمار البيئي بالأساس إلي التنمية لجميع عناصر البيئية ومنها المجتمع المحلي الذي يعتبره رأسمال خاص به.

[1] نهى الخطيب (٢٠٠٠) – **اقتصاديات البيئة والتنمية** – مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة – جامعة القاهرة-صـ٣٠.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤-٥اقتصاديات الحفاظ على التراث:

يعد التراث واحد من أهم الموارد الحضارية والتي تمثل بالتالي واحدة من أهم موارد الاقتصاد القومي مثلها مثل الموارد الطبيعية والموارد البشرية والموارد الرأسمالية. وتنبع أهمية الموارد الحضارية من تنوعها الحضاري الذي يضيف عليها ندرة نسبية تمييز المواقع التراثية بعضها عن بعض مما يزيد من الطلب عليها كما أنها تعد واحدة من أهم الموارد التي تعمل علي خلف عدد كبير من فرص العمل في المناطق التراثية[١].

يمكن من خلال دراسة اقتصاديات الحفاظ على التراث أن يتم حساب الآثار الناتجة عم عمليات الحفاظ على التراث وتحويلها إلى أرقام اقتصادية ومن ثم يمكننا معرفة جدوى عمليات الحفاظ الاقتصادية وموارد تمويلها والحكم على استدامة عمليات الحفاظ من خلال توفير الدعم اللازم لعمليات الصيانة الدورية. يختلف تناول التراث كمورد عن تناول الموارد الاقتصادية الأخرى في نقطتين هامتين[٢].

١- الثمن الذي يعبر عن قيمة السلعة ويعكس ندرتها النسبية لا يلعب نفس الدور بالنسبة لموارد التراث وخاصة أن الكثير منها لا يقدر بثمن أو انه يحتوي قيما جمالية وتاريخية لا تعبر عن ثمنه أو قيمته الحقيقية إذا ما قورن بهذه القيمة كما أن العديد منها معروضا بلا مقابل.

٢- يختلف مفهوم العائد في النظرية الاقتصادية عنة في اقتصاديات الحفاظ ذلك انه يجب أن يؤخذ في الاعتبار العائد الاجتماعي وهو ما يقتضي تعريفه وتحديد قيم قياسية للتعرف علي فعالية عمليات الحفاظ.

٤-٥-١الدراسات المتعلقة باقتصاديات الحفاظ على التراث:

تتمثل الدراسات المتعلقة باقتصاديات الحفاظ في أربعة محاور رئيسية يتناول المحور الأول منها دراسة الموارد التراثية وإمكانياتها الاقتصادية، بينما يتمثل المحور الثاني في قياس المنافع والتكاليف لعمليات الحفاظ، أما الثالث فيتناول عوامل جذب الاستثمارات بالمناطق التراثية، أما الأخير فيتناول دراسة المستوي الكلي للاقتصاد بالمناطق التراثية.

٤-٥-١-١دراسة الموارد التراثية المختلفة:

تهدف هذه الدراسة إلي دراسة الموارد التراثية بهدف الاستفادة منها اقتصاديا، علي سبيل المثال دراسة الاستعمالات المختلفة للمباني التراثية وكيفية الاستفادة منها واعدة توظيفها ليكون لها عائد اقتصادي يعمل على الحفاظ عليها واستدامتها.

٤-٥-٢-٢قياس المنافع والتكاليف:

تهدف دراسة المنافع والتكاليف إلي تحديد المنافع التي نحصل عليها من عمليات الحفاظ وهي تنقسم إلي منافع مباشرة (منافع مادية) ومنافع غير مباشرة (منافع اجتماعية) ويتم تحديدها في صورة قيم نقدية

---

[١] نهى الخطيب (٢٠٠٠)– مرجع سابق.

[٢] هيثم محمد سمير (٢٠٠٨)– مرجع سابق-صـ٤٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تمكننا من المقارنة بين تكاليف عمليات الحفاظ والمنافع الناتجة عنها ومن ثم تحديد الجدوى الاقتصادية لعمليات الحفاظ.

٤-٥-٢-٣عوامل جذب الاستثمارات:

تتناول الدراسة وضع الضوابط والتشريعات المنظمة لعمليات الحفاظ والتي من شانها جذب الاستثمارات على سبيل المثال الإعفاءات الضريبية أو منح المعونات والقروض إلي جانب وضع التشريعات والضوابط المنظمة لعمليات التعامل مع التراث.

٤-٥-٢-٤المستوي الكلي للاقتصاد بالمناطق التراثية:

تهدف الدراسة إلى تناول تأثير الموارد التراثية على القطاعات المختلفة بالبيئة التراثية، على سبيل المثال قطاع السياحة وكيفية المساهمة في عمليات التنمية المستهدفة.

٤-٥-٣العوامل المؤثرة على اقتصاديات الحفاظ:

تتعد العوامل المؤثرة على عمليات اقتصاديات الحفاظ فمنها ما هو في مرحلة الدراسة ويتمثل في طرح البدائل والاختيار والتقييم والمفاضلة، ثم مرحلة التحليل وتتمثل في كيفية تمويل برامج الحفاظ وحساب جدوى مشروع الحفاظ، والمرحلة الأخيرة تتمثل في مرحلة التنفيذ ودور المشاركة المجتمعية وتحديد أطرافها.

٤-٥-٣-١مرحلة الدراسة (طرح البدائل والاختيار والتقييم والمفاضلة):

تتمثل مرحلة الدراسة في طرح بدائل عمليات الحفاظ المقترحة للاختيار منها الأنسب للمنطقة وتتوقف عمليات الاختيار لمناطق الصيانة والمحافظة على عدة مبادئ ومحددات حضارية وثقافية واقتصادية ومرحلة الدراسة يتم فيها المفاضلة بين المناطق التراثية وأهميتها طبقا للمحددات السابقة وبالتالي تحديد أولويات الحفاظ وتقييم المناطق المختلفة ومن ثم وضع معايير الاختيار[١].

٤-٥-٣-٢مرحلة التحليل:

تنقسم مرحلة التحليل إلى دراسة تمويل عمليات الحفاظ ثم دراسة الجدوى الاقتصادية من عمليات الحفاظ.

١- تمويل عمليات الحفاظ: إن تمويل عمليات الحفاظ هو احد أهم العوامل المؤثرة على تنفيذ برنامج الحفاظ لذا فان العديد من عمليات الحفاظ والدراسات لم تطبق نتيجة عدم وجود تمويل لعمليات الحفاظ وفي الوقت الحالي تقوم الحكومة بتمويل عمليات الحفاظ إلا أن الموارد المتاحة جعلها تعجز عن توفير التمويل لعمليات الحفاظ، وهنا يظهر دور الجمعيات الأهلية والمستثمرين لتمويل عمليات الحفاظ ويكون دور الدولة وضع التشريعات والقوانين المنظمة لها.

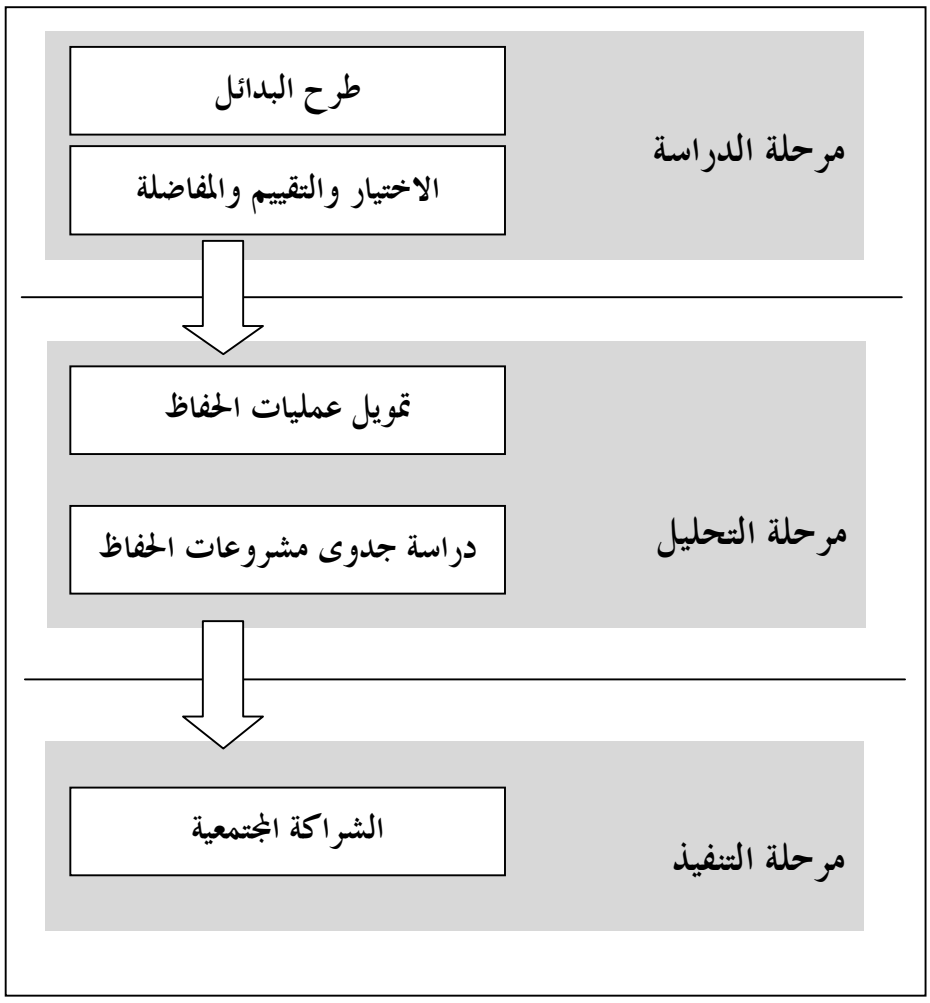
[١] هيثم محمد سمير (٢٠٠٨)– مرجع سابق-صـ٣٤،٣٥.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢- دراسة جدوى مشروع الحفاظ: تحديد الجدوى لمشروعات الحفاظ لا يتحدد على أساس الجدوى الاقتصادية فقط لان القيم التراثية بهذه المناطق لا تخضع لآليات السوق والعرض والطلب فقط لهذا تفشل الجدوى الاقتصادية للمشروعات وحدها في تحديد أولويات الحفاظ[١] لذا يجب أن نأخذ في الاعتبار الجدوى من الحفاظ على القيم الجمالية والتراثية والموروثات الاجتماعية التي تحتويها البيئات التراثية.

٤-٥-٣-٣مرحلة التنفيذ(دور الشراكة المجتمعية):

تعد الشراكة المجتمعية واحدة من أهم عوامل نجاح عمليات الحفاظ لما لها من دور في تحديد الأدوار بين الشركاء لمعرفة الدور الذي يلعبه كل منهم وتحديد أولويات العمل كما انه يعمل على رفع الوعي التراثي لدي المجتمع المحلي للبيئات التراثية مما يقلل من المخاطر التي يتعرض لها مشروع الحفاظ.



شكل رقم (٢-١) العوامل المؤثرة على اقتصاديات الحفاظ.

المصدر: (الباحث)

[١] Randall M.(1998)- **Economics and heritage conservation: concept, values and agendas for research -** Economics and heritage conservation – A meeting organized by the getty conservation institute.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤-٦تقييم المورد التراثي تبعا للنظرية الاقتصادية:

يختلف المورد التراثي عن المورد التقليدي في مجموعة من الجوانب تتمثل في فشل آليات السوق في تقييم التراث، التراث مورد قابل للفناء، انفصال سياسات الحفاظ عن المجتمع، تعدد القيم المستمدة من الحفاظ. إن دراسة العوامل السابقة ومعرفة طبيعتها وتأثيرها على عمليات التقييم هو ما يجعلنا نستطيع تقييم التراثتقييما منطقياً تبعا للنظرية الاقتصادية.

٤-٦-١فشل آليات السوق في تقييم التراث:

يلجأ الاقتصاديون إلي الحديث عن فشل آليات السوق كأحد أهم الآليات عند التعامل مع الموارد التراثية. ويعرف فشل آليات السوق على انه عدم قدرة السوق علي إمداد السلع بطريقة مرضية وغير كافية، وهو ما ينتج نتيجة عدم كفاءة المنتج أو الرغبة فيه من جمهور المستهلكين. تحدث مشكلة فشل آليات السوق نتيجة عدم تحديد حقوق الملكية لسلعة معنية وهو ما يفقدها القدرة التنافسية عند طرحا لأنها تكون متاحة للجميع.

يعطي فشل آليات السوق مجالا واسعا وحافزا للتفكير في صياغة السياسات والتدخلات المناسبة لطبيعة السلعة، ويمكن السبب لحدوث فشل آليات السوق في نطاق اقتصاديات التراث إلى عاملين هامين هما كون التراث سلعة عامة والوفورات الخارجية التي تتحقق من المورد التراثي[١].

٤-٦-١-١التراث سلعة عامة:

يمثل التراث سلعة عامة والسلعة العامة هي تلك السلعة ذات القيمة والمقدرة من العديد من الأفراد إلا أنها ليست سلعة موجودة بالأسواق العادية نتيجة عدم القدرة على تسعيرها ويرجع ذلك إلي أن التراث سلعة متاحة وموجودة في متناول يد الجميع كما أنها سلعة غير قابلة للتجزئة أي أن استهلاك الفرد لها لا يقلل من الكمية المتاحة للأفراد الآخرين. على سبيل المثال فإن وجود احد الآثار في احد الميادين يعد سلعة عامة غير قابلة للتجزئة لان استمتاع احد الأفراد بها لا يقلل من استمتاع الآخرين كما أنها متاحة لجميع الأفراد.

٤-٦-١-٢الوفورات الخارجية:

الوفورات الخارجية هي تلك المنافع أو التكاليف التي تتيحها سلعة اقتصادية خارج النطاق المباشر لمعاملات السوق، ويوجد نوعان من الوفورات الخارجية وهي الوفورات الايجابية والوفورات السلبية، فعلي سبيل المثال فأنة يمكن للعديد من الناس الانتفاع بالحفاظ على منطقة تراثية ما دون المشاركة أو الاستمتاع بالتجول أو الإقامة بالمنطقة وهذا ما يسمي بالوفورات الخارجية وهذه الوفورات لا يمكن تقيمها بمعيار السوق لأنها تقع خارج نطاق الإنتاج والاستهلاك المباشر للسلعة وهو ما يسمي بالوفورات الايجابية.

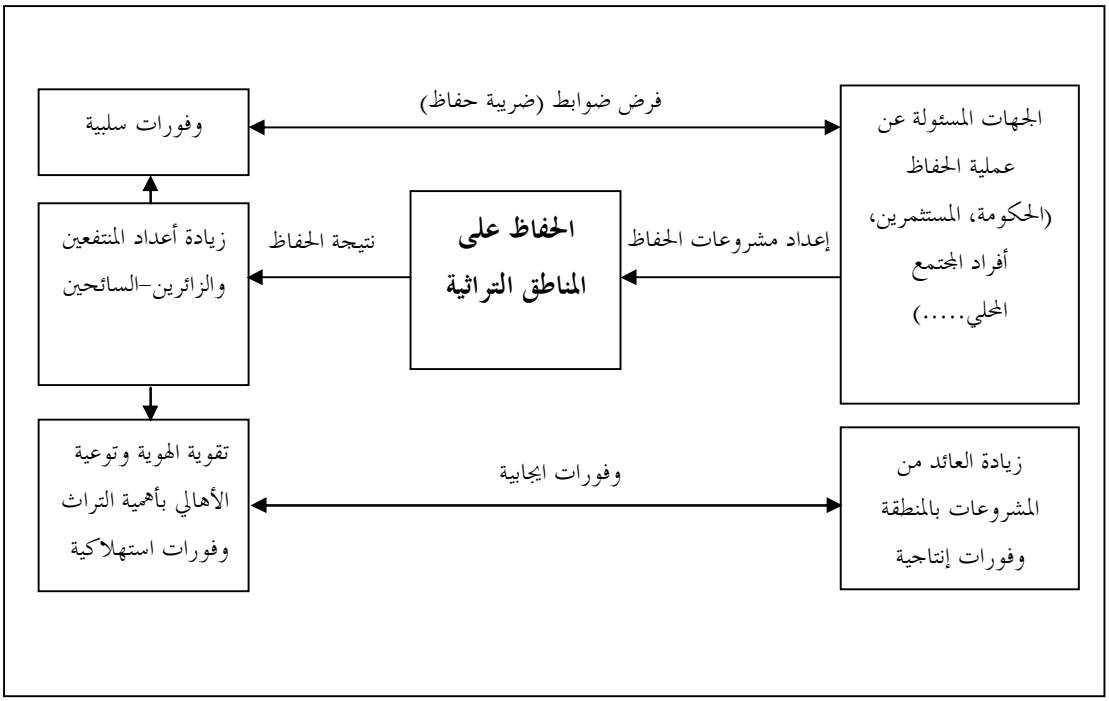
[١] Arjo K., Peter-Wim Z. (1998)- **The values of cultural Heritage: Merging Economics and Cultural Appraisals** – Economics and heritage conservation – A meeting organized by the getty conservation institute.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الوفورات السلبية هي تلك الوفورات التي تنتج عن زيادة إعداد السائحين القادمين للمنطقة والذي قد يتسبب في زيادة نسبة التلوث علي سبيل المثال وهو ما يجب أن يكون له ضوابط كفرض ضريبة تخصص للتحكم في نسبة التلوث وأعداد السيارات القادمة للمنطقة أو وضع اشتراطات لبرامج الرحلات السياحية للتحكم في عملية سير السائحين وذلك لتقليل أو الاستفادة من الوفورات السلبية التي تنتج نتيجة الحفاظ على المنطقة.

يعد نجاح الحفاظ علي منطقة ما وجذب استثمارات لها في زيادة أعداد الوافدين على المنطقة وهو ما يتبعه فائدة على المشروعات الاستثمارية بالمنطقة وعلي السكان المحليين وهو ما يسمي بفائض الإنتاج، أما فائض الاستهلاك فيتمثل في المنافع التعليمية والثقافية وتوعية أهالي المنطقة بأهمية التراث للأجيال المعاصرة والقادمة.

عند تناول مشروعات الاستثمار بالمناطق التراثية يجب أن يتم التوازن بين فائض الاستهلاك وفائض الإنتاج لان المنفعة الاقتصادية المباشرة والتي يهتم بها المستثمر دائما ما تهتم بالجانب المادي والذي يمثله فائض الإنتاج بينما يؤثر فائض الاستهلاك بشكل عكسي علي عمليات الحفاظ وبالتالي ما يؤثر على المشروعات الاستثمارية بالمنطقة أي أن فائض الاستهلاك علي الرغم من انه لا يؤثر ظاهريا على اقتصاديات عمليات الحفاظ إلا انه له تأثير كبير علي نجاح عملية الحفاظ أو فشلها.



شكل رقم (٢-٢) وفورات الإنتاج والاستهلاك بمشروعات الحفاظ.

المصدر: (هيثم سمير (٢٠٠٨)- بتصرف)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤-٧ القيم الاقتصادية للمناطق التراثية:

تحتوي المناطق التراثية على العديد من القيم الثقافية والاجتماعية علي سبيل المثال القيم التاريخية والقيم الروحية والجمالية والاجتماعية والحضارية وهي قيم لا يمكن تقييمها بالقيم الاقتصادية التقليدية. تهدف عملية التقييم الاقتصادي للمناطق التراثية إلي تحديد أولويات عمليات الحفاظ وأسلوب التعامل الأمثل معها وهو ما يتطلب تقيمها اقتصاديا للوصول بسياسات الحفاظ إلى الواقعية المطلوبة للتطبيق وضمان نجاح عمليات الحفاظ، وخاصة في البلدان التي تعاني من الأزمات الاقتصادية وقلة الموارد التي تساعد في عمليات الصيانة والحماية اللازمة وهو ما جعل الاقتصاديين يمنحون اهتماما خاصا بتحديد القيم وفقا لمفهوم القيمة الاقتصادية الكلية[١] لتي يمكن أن تصنف إلي ثلاثة فئات هي:

١- قيم الاستخدام المباشر.
٢- قيم الاستخدام غير المباشر.
٣- قيم غير مرتبطة بالاستخدام.

٤-٧-١قيم الاستخدام المباشر:

شيدت المباني التراثية في الأصل لأغراض وظيفية محددة وهو ما يميزها عن الأنواع الأخرى من التراثي الثقافي، بعض المباني التراثية لا زالت تؤدي نفس الوظيفة التي شيدت من اجلها كالمساجد والكنائس وهو ما يمكننا من تقدير قيمة المبني من خلال أهمية الوظيفة التي يؤديها المبني.

تخضع أنماط الاستخدام لتغيرات السوق وحركة البيع والشراء وبالتالي يؤثر على تحديد القيمة الاقتصادية للمبني، ومن ثم فإنها قيم يمكن تنميتها وذلك بدراسة حركة السوق وتحديد الاستخدام الأمثل للمباني طبقا للأهمية الاقتصادية للاستخدام الجديد للمبني ولكن يجب أن نضع في الاعتبار عدم تعارض الوظيفة الجديدة مع طبيعة المبني أو قيمته الثقافية والتاريخية.

٤-٧-٢قيم الاستخدام غير المباشر:

تعرف قيم الاستخدام الغير مباشر على أنها تلك القيم المستمدة من خصائص الموقع الجمالية والحضارية وهي ما يعطيها أهميتها وتميزها وهي ليست بحاجة إلي أدوات أو عناصر لتنميتها. تتمثل قيمة الاستخدام غير المباشر في الدور الثقافي والحضاري الذي تؤديه الأصول والموارد التراثية على سبيل المثال الدور التي تلعبه المباني التراثية في إعطاء معلومات عن أساليب البناء والطرز المختلفة. تلعب القيمة الجمالية والتاريخية دورا هاما في تحديد قيم الاستخدام الغير مباشر وما جعل تقييم وقياس قيم الاستخدام الغير مباشر أكثر صعوبة في تحديد القيمة الاقتصادية لها.

٤-٧-٣قيم غير مرتبطة بالاستخدام:

تعبر القيم الاقتصادية التي لا ترتبط بالاستخدام عن القيمة التي تنشأ من الحفاظ على المناطق التراثية، كما يمكن أن تعرف علي أنها القيمة التي يكتسبها الناس من مجرد المعرفة بوجود هذه المناطق حتى وان

[١] هيثم محمد سمير (٢٠٠٨)– مرجع سابق-صـ٥٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

لم يخططوا لزيارتها[١]. يمكن تقسيم القيم الغير مرتبطة بالاستخدام إلي قيم خياريه وهي تلك القيم التي تنشأ من إمكانية الانتفاع المستقبلي للموقع التراثي، أما قيم الحفاظ للأجيال القادمة فهو ما يضمن استدامة عمليات الحفاظ وقدرة المناطق التراثية على توفير الموارد الخاصة بالصيانة والتجديد، أما قيم التواجد فهي القيم التي يكتسبها الناس من مجرد المعرفة والتقدير لوجود عناصر التراث الثقافي. تعد القيم الغير مرتبطة بالاستخدام أكثر فئات القيم صعوبة من ناحية التقييم على الرغم من أنها عنصرا رئيسيا في عمليات تقييم مواقع التراث الثقافي[٢].

٤-٨العائدات الاقتصادية من عمليات الحفاظ:

تعتمد عمليات الحفاظ على المناطق التراثية على العديد من المقومات الاقتصادية التي تعمل علي توجيه قرارات وسياسات الحفاظ عليها وهو ما يجعل دور المستثمرين مماثلا لدور الحكومة والمخططين في وضع سياسات الحفاظ [٣]. تحقق عمليات الحفاظ على المناطق التراثية نجاحا اقتصاديا في العديد من التجارب وذلك لعدة أسباب منها أن تكلفة الحفاظ علي المباني اقل من تكلفة إنشاء مباني جديدة كما أن عمليات الحفاظ تصاحبها إتاحة العديد من فرص العمل لأهالي المناطق التراثية بمشروعات المباني الحديثة، ومن ثم يمكننا تلخيص المقومات الاقتصادية لعمليات الحفاظ في أربعة نقاط هي إعادة الاستعمال، السياحة، المجتمع، الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.

٤-٨-١ العائد من إعادة الاستعمال:

تعد عملية إعادة استعمال المباني بالمناطق التراثية واحدة من أهم مقومات التنمية الاقتصادية لهذه المناطق لأنها تعمل على استغلال الطابع المعماري المميز الذي يعبر عن الشخصية الحضارية للمجتمع ويضمن إعادة استعمال مفرداتة كأحد أهم عوامل تحقيق عائد اقتصادي.

يمكن استغلال المناطق التراثية في العديد من الاستخدامات التي تساعد علي تنمية القدرات الاقتصادية والحفاظ عليها على سبيل المثال الاستخدام السياحي للمناطق التراثية مثل الفنادق والمطاعم والمحلات...الخ وهي الأنشطة التي تمثل عصب الاقتصاد في مرحلة ما بعد الحفاظ، كما يمكن إعادة استعمال العديد من المباني في الأنشطة الثقافية والاجتماعية والحرفية وهو ما يمكن أن يساعد في تشجيع بعض الحرف والصناعات التقليدية وصغار المستثمرين.

٤-٨-٢ العائد من السياحة:

تعد المناطق التراثية من أهم مناطق الجذب السياحي سواء للسائحين الأجانب أو المحليين ويعد العامل التراثي عاملا هاما يؤخذ في الاعتبار عند اختيار السائح للمنطقة التي سيقوم بزيارتها كما أنها واحدة من

---

[١] إسماعيل سراج الدين(٢٠٠٢) – إحياء المدن التاريخية – مكتبة الإسكندرية – الإسكندرية.

[٢] هيثم محمد سمير (٢٠٠٨)– مرجع سابق-صـ٥٢.

[٣] Denhenz, M. (1997) – **Sources of national strategy in : Legal and Financial Aspects of Architecture Conservation** – ed., Marc Denhenz, Stephen Neal Dennis – first edition – Dundurn press – Toronto ,Oxford

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

أهم أدوات التبادل الثقافي سواء علي المستوي المحلي أو العالمي. كما تعد السياحة جزء لا يتجزأ من اقتصاد المجتمعات وهي عامل اقتصادي هام وفاعل فما يقوم السائح بإنفاقه في هذه المناطق يعد واحدا من أهم الحوافز الاقتصادية للحفاظ علي هذه الموارد التراثية. من هنا تظهر أهمية الحفاظ على المناطق التراثية لكونها مصدرا هاما من مصادر الدخل وعلي هذا الأساس يمكن دراسة جدوى المشروعات الاقتصادية بهذه المناطق مع حساب العائد المتوقع من تطويرها من خلال الدخل السياحي.

٤-٨-٣العائد على المجتمع المحلي:

تتمثل العائد علي المجتمع المحلي للمناطق التراثية من عمليات الحفاظ في عائدات مباشرة عن طريق توفير فرص عمل جديدة لأهالي المنطقة، وعائدات غير مباشرة تتمثل في القوي الاستهلاكية التي يوفرها المشروع. كما توفر مشروعات الحفاظ فرص عمل أكثر من مشروعات الإنشاءات الحديثة وذلك لتوجيه نسبة اكبر من المصروفات إلي العمالة وهو ما لا يتوفر في الإنشاءات الحديثة حيث الاهتمام بميكنة العديد من مراحل الإنشاء، وما يؤكد ذلك دراسة احد مشروعات الحفاظ بمدينة بوسطن والذي قام بتوفير عدد ٩٤٣٣ فرصة عمل مؤقتة في الفترة ما بين عامي (١٩٧٨-١٩٨٨) فضلا عن ١٦٧٣٩ فرصة عمل دائمة و ١١٦ مليون دولار زيادة في الضرائب و٣٣٤ مليون دولار مدفوعات سنوية للعاملين بالمشروع[١].

٤-٨-٤العائد من النشاط الاقتصادي للمنطقة:

ترتبط برامج الحفاظ في أي منطقة تراثية وتعتمد على الأنشطة الاقتصادية والاستعمالات التي يمكن أن تحقق زيادة في الدخول وقدرة الاقتصاد المحلي للمناطق التراثية علي امتصاص هذه الزيادة والاستفادة منها. وهو ما يعني نمو الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة التراثية نتيجة دراسة الجدوى للأنشطة الجديدة وخطة استخدام الأراضي.

يعمل العائد الاقتصادي للأنشطة الحرفية والاستثمارات الصغيرة التي تعود علي الأفراد مباشرة إلي تقريب الأفراد العاديين من التراث وزيادة إحساسهم بأهمية التراث وحرصهم على نجاح عمليات الحفاظ وبالتالي زيادة وعيهم بأهمية وقيمة التراث وخاصة في مجتمعات الدول النامية التي تعاني من عدم قدرة برامج التوعية التراثية علي جذب اهتمام العامة[٢].

٤-٩أساليب التقييم الاقتصادي للموارد التراثية:

تتعدد تقنيات وأساليب التقييم المستخدمة لقياس المنافع والتكاليف لعمليات الحفاظ علي التراث لبيان مدي جدوى مشروعات الحفاظ والاستثمار بالبيئات التراثية واختيار التقنية المناسبة يعتمد علي التأثير البيئي

---

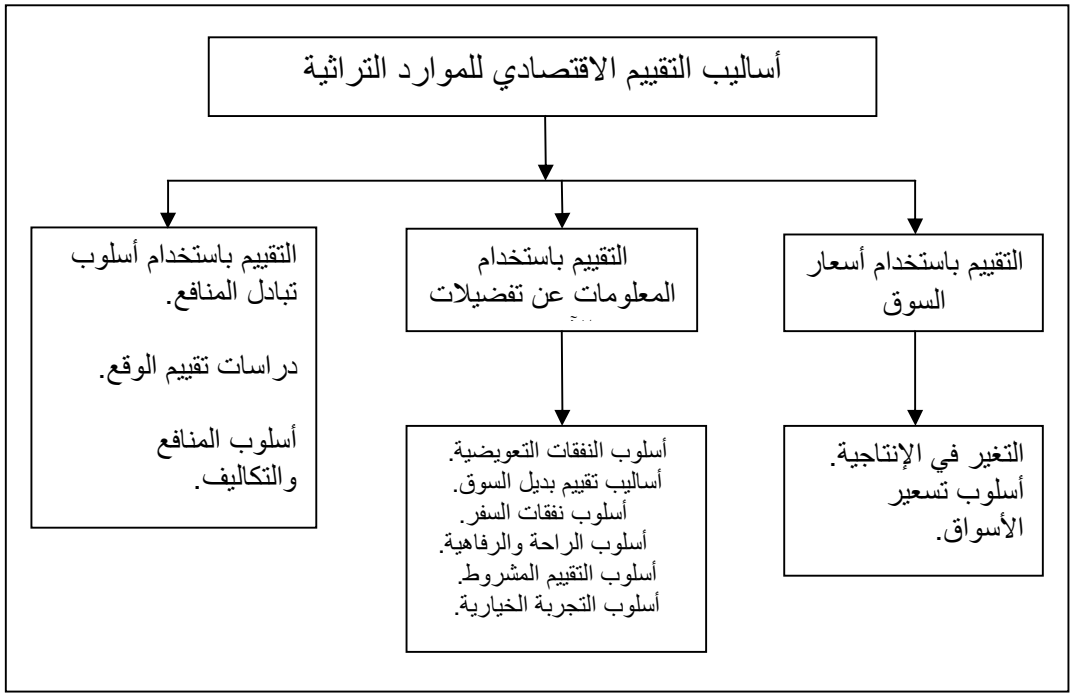
[١] Barbec, E. (1993) – **The Economic Impact of Historical Preservation Projects** – international scientific committee (economics of conservation) – UNESCO – ICOMOS documentation center-p.6.

[٢] محمد البلقاسي(٢٠٠٦)- **العلاقة التبادلية بين الوظيفة الجديدة والبيئة المحيطة بالمباني التراثية (دراسة مقارنة مدينة القصير – مدينة فوة)** – رسالة ماجستير – كلية الهندسة– جامعة المنصورة-صـ١٤٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المحدد ومدي توافر المعلومات، وفي بعض الأحيان يمكن تطبيق أكثر من أسلوب لتقييم المردود الاقتصادي والتأثير البيئي وهذه الأساليب قد تم تطويرها وتوفيقها بحيث تناسب التطبيق علي عناصر التراث وهذه التقنيات لا تتشابه مع بعضها البعض أي أنها لا تعد بدائل لبعضها البعض ولكن منها ما يقوم بتقييم الأصول والموارد التراثية بينما يقوم البعض الأخر بقياس مكونات القيمة الاقتصادية الكلية.

تنقسم أساليب التقييم الاقتصادي إلي ثلاث مجموعات رئيسية وفقا للأسس التي تعتمد عليها في رصد القيمة وهي التقييم باستخدام أسعار السوق والتقييم باستخدام المعلومات عن تفضيلات الآخرين والتقييم باستخدام أسلوب تبادل المنافع.



شكل رقم (٢-٣) أساليب التقييم الاقتصادي للموارد التراثية.

المصدر: (بتصرف عن هيثم سمير (٢٠٠٨))

٤-٩-١التقييم باستخدام أسعار السوق:

يعتبر التقييم باستخدام أسعار السوق أكثر طرق التقييم مباشرة وسهولة في التطبيق حيث أنها تعتمد علي متابعة التغيرات في تصرفات الأفراد وعمليات المبادلة ولهذا تعتمد هذه الطريقة علي وجود أسواق تعمل بكفاءة حتى يمكن الوصول إلي القيمة الاقتصادية الفعلية ويمكن تقسيم عمليات التقييم باستخدام أسعار السوق إلي فئتين رئيسيتين هما التغير في الإنتاجية أسلوب تسعير الأسواق.

٤-٩-١-١التغير في الإنتاجية:

تحفز عمليات الحفاظ علي المناطق التراثية العديد من الأنشطة الاقتصادية بالمناطق التراثية والتي بدورها تعمل علي تغيير طبيعة السوق وزيادة الإنتاجية. يقوم هذا الأسلوب علي تقييم العائد الاقتصادي

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

عن طريق قياس مدي التغير الحادث نتيجة زيادة أو نقصان إنتاجية الأنشطة الاقتصادية بالمناطق التراثية ومن ثم يمكن تقدير المنافع المستمدة من عائدات هذه الأنشطة[١].

٤-٩-١-٢اسلوب تسعير الأسواق:

يصعب علي تقييم العديد من منافع التراث الثقافي وذلك لأنها لا تدخل ضمن آليات التقييم بمعيار السوق إلا أن بعض هذه المنافع يمكن تقييمه من خلال هذا المعيار علي سبيل المثال رسوم زيارة المواقع الأثرية واحدة من أهم طرق معرفة القيمة التي يمنحها الناس لهذا الموقع. كما تحتوي المناطق التراثية علي العديد من المباني التي يمكن إعادة استخدامها ومن ثم يمكن تحديد قيمة المنافع الناتجة عن إعادة استغلال هذه المباني أو الأنشطة الاقتصادية التي الناتجة عن عمليات الحفاظ للمنطقة علي سبيل المثال الأنشطة السياحية وما يتبعا من إنشاء فلدق ومطاعم والتي بدورها تدر عائدا ماديا مباشراً .

٤-٩-٢التقييم باستخدام معلومات عن تفضيلات الآخرين:

يلجأ الاقتصاديون إلي مجموعة من الأساليب لتحديد القيمة الاقتصادية للتراث نظرا لان التراث سلعة عامة متاحة لجميع الأفراد فمثلا تحديد رسوم الزيارة لتحديد القيم الاقتصادية يفشل في حالة ما أن المبني ليس له رسوم زيارة ومتاح لجميع الأفراد لذا فان الاقتصاديون يمكنهم تحديد القيم الاقتصادية للتراث من خلال بعض الأساليب التي تعتمد علي قياس مجموعة من القيم التي تعتمد علي الاستعداد للإنفاق من اجل زيارة الموقع التراثي وهو ما يعكس قيمة الموقع وأهميته[٢].

٤-٩-٢-١اسلوب النفقات التعويضية (The avoided cost method):

يعتمد أسلوب النفقات التعويضية علي أن التكاليف التي يتم بها تعويض سلعة معنية تعبر عن القيمة التقريبية لهذه السلعة[٣]. تعد هذه الطريقة في التقييم قاصرة وخاصة عند تقييم الموارد التراثية والتي تعد موارد غير قابلة للتعويض ومنها ما لا يقدر بثمن لقيمته الجمالية والتاريخية ولكن يمكن لهذه الطريقة تقييم بعض العناصر ذات الأهمية داخل الموقع التراثي عن طريق حساب تكلفة عمليات الترميم والتي يمكن أن تعبر عن قيمة العنصر.

٤-٩-٢-٢اساليب تقييم بديل السوق:

يعتمد أسلوب تقييم بديل السوق علي إيجاد سلعة يمكن تقييمها تبعاً لاقتصاديات السوق وترتبط بالبيئة التراثية ومن ثم يمكن أن يكشف الفرد عن تفضيله للسلعة أو الخدمة السوقية أو غير السوقية عند الشراء

[١] Pagiola, S. (1996) – **Economic Analysis of investments in cultural heritage: insights from environmental economic** – the world bank – Washington-p.6.

[٢] Choi, A.S. and others(2010) - **Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach** – tourism management magazine – issue 31.

[٣] Turner ,R. , Pearce, d and Bateman, I. (1993) – **Environmental economics: an elementary introduction** – The Johns Hopkins University Press.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ويمكن بعدها فصل المكون التراثي وقيمته عن سعر السوق و الذي يمكن اعتباره كبديل لقيمة العنصر التراثي[1]. ويمكن تقسيم هذا الأسلوب إلي تقنيتين هما أسلوب نفقات السفر وأسلوب الراحة والرفاهية.

١- أسلوب نفقات السفر (The travel cost method):

تستخدم هذه التقنية معومات عن إجمالي النفقات التي يدفعها الأفراد لزيارة احد المواقع بهدف استنتاج منحني الطلب ومن منحني الطلب يمكننا حساب العائد. يجب أن يؤخذ بالاعتبار أن قيمة الموقع لا تتحدد بالقيمة الإجمالية لنفقات السفر وإنما تستخدم هذه القيمة في تحديد منحني الطلب، تشتمل نفقات السفر الإنفاق الضمني كالوقت المستنفذ أثناء الزيارة أو الوقت الذي قضوه للوصول إلي المنطقة التراثية. تتمثل المشكلة الرئيسية في استخدام هذا الأسلوب في احتياجه إلي كم كبير من البيانات والمعلومات التي تعتمد بالأساس علي الدراسات الميدانية بالموقع وهو ما يتطلب فترات زمنية كبيرة.

٢- أسلوب الراحة والرفاهية (The hedonic pricing method):

يعتمد تقييم أسعار السلع علي تكلفة مجموعة من الخصائص، فعلي سبيل المثال يتم تحديد قيمة العقارات وفقاً لخصائصها كعدد الغرف والمرافق والحالة العامة لها ومدى ملاءمتها للوظيفة التي أنشأت من اجلها كما أن هناك العديد من العوامل التي تؤثر علي قيمة العقار ومنها البيئة المحيطة وقيمة المبني التراثية والجمالية، يقوم أسلوب الراحة والرفاهية بقياس مدي تأثير العناصر السابقة على تقييم سعر المبني أو المنطقة التراثية.

٤-٩-٢-٣اسلوب التقييم المشروط (The contingent valuation method):

يعتمد أسلوب التقييم المشروط علي معرفة مدي تقدير الأفراد لقيمة ما من خلال الأفراد أنفسهم عن طريق سؤالهم عن ما تمثله هذه السلعة لهم ومدي استعداهم للدفع مقابل الحصول عليها، وتعتمد منهجية أسلوب التقييم المشروط علي عمل استبيان أو مسح ميداني من خلال المقابلات الشخصية للوقوف علي مدي استعداد الأفراد للإنفاق مقابل الحصول على السلعة (WTP) أو مقدار استعدادهم للاستغناء عنها (WTA) ومن ثم تحديد مقدار التعويض المناسب نظير فقد السلعة. تكمن أهمية أسلوب التقييم المشروط في أنة الطريقة الوحيدة التي يمكن من خلالها تحديد القيم غير المستخدمة كالقيم الوجودية (Existence Value) والقيم الخيارية (option value) كم يساعد هذا الأسلوب في تحديد القيم المستخدمة غير المباشرة كالقيم الجمالية ومن أهم الأمثلة التي استخدم فيها أسلوب التقييم المشروط في مجال الحفاظ علي التراث ما تم في مدينة فاس بالمغرب[2].

---

[1] نسرين رفيق اللحام(٢٠٠٧) – **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية** – الطبعة الأولي - دار النيل للطبع والنشر والتوزيع – القاهرة-صـ١٥٩.

[2] إسماعيل سراج الدين(٢٠٠٢) – مرجع سابق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤-٩-٢-٤اسلوب التجربة الخيارية (The choice experiment method):

تعتبر التجربة الخيارية احد الأساليب والتقنيات التي من خلالها نستطيع تقييم القيمة الاقتصادية للعناصر التراثية عن طريق مقارنة مجموعات مختلفة من الخصائص، وتقوم التجارب الخيارية باستخدام سلسلة من المجموعات الخيارية المعرفة جيدا ومن ثم يمكن تحديد أكثر الحزم نفعاً من الناحية الاستهلاكية من كل مجموعة خيارية ومن خلال هذه الخيارات يمكن للباحث معرفة العوامل والخصائص التي تؤثر فعليا على الاختيار والتصنيف الضمني لها والاستعداد للإنفاق من اجل إجراء تعديلات أو الاستعداد الضمني للإنفاق علي الخطط الموضوعة. ومن ثم يتم مقارنة النتائج بصورة مباشرة بأحد أساليب التقييم المشروط. علي الرغم من أن هذا الأسلوب جيداً في تقدير القيمة غير المستخدمة إلا أنها غير مؤكدة مثلها مثل عملية التقييم المشروط[١].

٤-٩-٣اسلوب تبادل المنافع (The benefits transfer method):

يقصد بأسلوب تبادل المنافع الاسترشاد بتقديرات خاصة بتقييم احد المشروعات في تقييم احد المشروعات الأخرى المماثلة علي سبيل المثال تقدير المنافع التي تنتج عن زيارة احد المواقع الأثرية يمكن أن تطبق علي موقع أخر ولكن يجب توخي الحذر عن تطبيق هذا المبدأ في انه يجب أن تتشابه السلع أو الخدمات المتاحة في كلا الموقعين كما يجب أن يتشابه العنصر البشري المنتفع بالخدمات في كلا الموقعين. ومن ثم يمكن اعتبار القيم التي يمنحها السياح لخدمات احد المواقع التراثية التي يقومون بزيارتها متشابهة مع قيم موقع تراثي آخر. إلا أن مواقع التراث الثقافي تتميز بطبيعة خاصة تميز كل موقع علي حده وبالتالي يلاقي استخدام أسلوب تبادل المنافع صعوبة في التطبيق علي نطاق واسع، وعلي الرغم من تطبيق هذا الأسلوب في تقدير القيم الفريدة للمواقع، إلا انه يمكن استخدامه فيما يختص بالنواحي العامة وتكمن أهميته في دراسة منافع السياحة الدولية[٢].

٤-٩-٤دراسات تقييم الوقع/الأثر (The impact analysis):

يعرف كل من الأثر علي أنة التأثير المباشر نتيجة عنصر مسبب، فمثلا تأثير زيارة موقع تاريخي ما هو إلا تحقيق إشباع نفسي، أما وقع هذا التأثير فهو تحفيز الفرد لشراء كتب أو الحصول علي معلومات عن الموقع أو زيارته مرة أخرى أو زيارة أماكن مشابهه أي أن الأثر هو فعل نحو التغيير بينما الوقع هو رد الفعل الناتج عنة وهو ما تهتم برصده وتحليله دراسات تقييم الأثر[٣].

تهتم دراسات تقييم الوقع بدراسة كل من المنافع والتكاليف الناجمة عن عمليات الحفاظ كما تهتم أيضا بدراسة العوامل التي تحقق الرفاهية للمجتمع والذي يتأثر بعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية مما يسبب

[١] إسماعيل سراج الدين (٢٠٠٢) – مرجع سابق.
[٢] نسرين رفيق اللحام(٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ١٦٣.
[٣] هيثم سمير محمود(٢٠٠٨) – مرجع سابق-صـ٩٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وقع ايجابي أو سلبي علي المجتمع المحلي للمنطقة. تقوم دراسات تحليل الوقع برصد المكاسب والتكاليف الناجمة عن مشروعات الحفاظ عن طريق التعريف بالتكاليف والمنافع المباشر علي ثلاثة مستويات مستوي المبني أو العنصر التراثي و مستوي النطاق المحيط بالعنصر التراثي أما المستوي الثالث فهو النطاق الأشمل. توفر دراسات الوقع معلومات بشأن التأثيرات الاقتصادية المباشرة والتي تتمثل في عدد الوظائف المتاحة أو القيمة ألإيجاريه ....الخ، أو التأثيرات غير المباشرة للخدمات بالمنطقة التراثية متمثلة في عوامل جذب المنطقة التراثية كعائدات المطاعم والكافيتريات بالمنطقة التراثية. ولا تقتصر دراسات الوقع الاقتصادية علي التأثيرات الكمية سابقة الذكر فقط ولكنها تتعرض للتأثيرات التي تنشا من مجرد تواجد العنصر التراثي وبالتالي تتعامل مع الأبعاد الاجتماعية والثقافية والبيئية.

٤-٩-٥اسلوب المنافع والتكاليف (The cost and benefit analysis):

يعتمد أسلوب المنافع والتكاليف علي إحلال قيم المنافع والتكاليف محل التأثيرات الايجابية والسلبية لمشروعات الحفاظ، يكون هذا الأسلوب قاصرا في حالة تطبيقه علي الآثار غير الملموسة للمشروعات والتي لا تعتمد علي معايير السوق في تقيمها وهو احد مشاكل تطبيقه علي الموارد التراثية والتي تعتمد في تقييمها علي العديد من العوامل الثقافية والاجتماعية ويعتمد هذا الأسلوب في التقييم علي مجموعه من المعايير القياسية لحساب جدوى المشروعات تتلخص في التالي:

١- **صافي القيمة الحالية Net percent value (NPV):** وتعبر عن القيمة الناتجة عن طرح القيمة الحالية للتكاليف من القيمة الحالية للعوائد والتي يجب أن تكون اكبر من الصفر وفي هذه الحالة يكون المشروع مجدياًاقتصادياً .

٢- **معدل العائد الداخلي Internal rate of return (IRR):** هو معدل الخصم الذي يجعل القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة تساوي القيمة الحالية للتدفقات الخارجة وبتعبير آخر هو معدل الخصم الذي تكون فيهصافي القيمة الحالية تساوي صفر ويعد المشروع مجدياً اقتصادياً في حالة تحقيق معدل عائد داخلي اكبر من راس المال أو مساو له.

٣- **نسبة العائد للتكلفة Benefit cost ratio (B/C)**: يعتبر ناتج قسمة العائد علي التكلفة احد المعايير الاقتصادية التي من خلالها يمكننا الحكم علي مدي جدوى المشروع والذي يعتبر مجديا إذا كانت النسبة اكبر من الواحد الصحيح.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٥- الشراكة المجتمعية ودورها في عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية:-

٥-١مقدمة:-

تعتبر الشراكة المجتمعية واحدا من أهم العمليات التي يلعب فيها الفرد دورا هاما في الحياة السياسية والاجتماعية لمجتمعة وتكون لدية الفرصة، لان يشارك في وضع الأهداف العامة، وكذلك أفضل الوسائل لتحقيق وانجاز هذه الأهداف وتعتبر المشاركة من أهم معالم الديمقراطية في المجتمعات. تساعد المشاركة المجتمعية علي انتشار نسبة عالية من درجات الوعي الثقافي والاجتماعي والسياسي بين صفوف وأفراد وهيئات المجتمع، فكلما ارتفعت نسبة الوعي وامتدت المشاركة إلي مفردات ومجالات أكثر، كانت أهمية المشاركة أكبر وأكثر فاعلية.

تعد عملية تنمية الوعي لدي أفراد المجتمع المحلي واحدة من أهم أسباب نجاح عمليات الحفاظ علي المناطق التراثية لأنه كلما زاد الوعي زاد الإحساس بقيمة التراث وأهميته، ومن ثم فان عمليات المشاركة في عمليات الحفاظ تضمن نجاحها لأنها تضمن تفاعل المجتمع المحلي ومعرفته فوائد وعائدات هذه العملية ومردودها المباشر علية وعلي باقي أفراد المجتمع سواء كان هذا المردود ماديا أو ثقافيا أو اجتماعيا وهو ما يعظم من دور عمليات المشاركة.

ترتكز عملية الاستثمار بالأساس علي مجموعة من الأطراف المعنية بالعملية الاستثمار سواء كان المشروع الذي يقوم بوضع قوانين وقواعد العملية الاستثمارية، أو المستثمر الممثل لراس المال، أو المجتمع المحلي المتأثر بهذه المشروعات سواء بالسلب أو الإيجاب، ومن هنا تظهر أهمية عمليات الشراكة المجتمعية وتأثيرها علي عمليات الاستثمار عامة وخاصة في المناطق التراثية التي تحمل العديد من القيم الثقافية والتراثية والمجتمعية والتي لا يجب المساس بها من اجل تحقيق مكسب مادي فقط ولكن يجب تعظيم هذه القيم إلي جانب الاستفادة من التراث كمورد من أهم موارد الاقتصاد القومي.

٥-٢تعريف عملية الشراكة المجتمعية:-

يعتبر مصطلح الشراكة المجتمعية أو المشاركة المجتمعية أو الأهلية أو المجتمعية كغيرة من المصطلحات الحديثة التي يصعب تحديد تعريف واضح ومحدد لها ويرجع هذا إلي تعدد التخصصات التي تتعاطى مع هذا المفهوم وتطبيقاته[١]. لتعريف عمليه الشراكة المجتمعية يجب أولا أن نتعرض لتعريف المجتمع المشارك في عملية الشراكة والذي يعرف علي انه "تلك المجموعة من الناس الذين

[١] ايمن عزمي سعادة (٢٠٠٩) – **آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني (حالة دراسية الضفة الغربية)** – رسالة ماجستير غير منشورة – كلية الدراسات العليا –جامعة النجاح الوطنية –نابلس –فلسطين-صـ١١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

يرتبطون مع بعضهم البعض بعلاقات معينة تحددها إما معايير اجتماعية، أو جغرافية، أو مصالح مشتركة ا وان تكون هذه المعايير بجملتها مشتركة بينهم"[١].

كما سبق واشرنا إلي تعدد تعريفات عمليات الشراكة المجتمعية والتي يمكن أن نوجزها في التعريفين التاليين، يعرف (Henry Sanoff,1990) الشراكة علي أنها " التفاعل وجها لوجه للأفراد الذين يشتركون في قيم مشتركة مهمة لهم جميعا أي يمكن القول بان غايتهم أن يكونوا سويا وتكون المشاركة الوجه الرئيسي لتحقيق الحرية لجميع المواطنين وهو الأداة للتحكم في القرارات من خلال المشاركين"[٢].

أما التعريف الأخر فهو "التفاهم بين أطراف مختلفة على العمل بصورة مشتركة بغية إنجاز مهمة معينة، وذلك عبر جمع ودمج الخبرات والتخصصات اللازمة والمتوافرة لمعالجة مشكلة ما، ولتحقيق ذلك تركز اطر المشاركة على النتائج في حين تستخدم الموارد والصلاحيات في شكل تعاون متكامل. ويتم تصميم أطر الشراكة بهدف توزيع الأعمال والمخاطر بين الأطراف المختلفة وذلك حسب الخبرات والقدرات المتوافرة"[٣].

ويمكن تلخيص التعريفات السابقة لتحديد تعريف واحد للشراكة على أنها العملية التى تجمع بين المحترفين والعائلات والتجمعات ومسئولي الحكومة وغيرهم لإخراج شيء ما بالمشاركة الرسمية أو الغير الرسمية.

٥-١٣اهداف الشراكة المجتمعية:

تتعدد أطروحات أهداف الشراكة المجتمعية فعلي سبيل المثال يتناول (اشرف سلامة،٢٠٠٠) هدف الشراكة المجتمعية علي أنها ليست إنتاج بناء جديد ولكن هي الحصول علي مجتمع جيد[٤]، بينما يتناول (Rosenbaum, Nelson M,1976) طرح أهداف الشراكة المجتمعية بحيث يحدد لها هدف رئيسي يتمثل في تضمين المواطنين في زيادة مسؤولية استجابة الحكومة(صانعي القرار) إلي المواطنين متأثرة بقراراتهم. كما يمكن تحديد ثلاث أهداف ثانوية تتلخص في التالي:

١- زيادة الدعم العام.

٢- تحسين فعالية جمع المعلومات.

٣- تعبئة الجمهور لتنفيذ المخطط أو المشروع.

---

[١] خيري مرعي (٢٠٠٦) – **النهوض بالمجتمعات المحلية في فلسطين** –ورقة مقدمة إلي: المؤتمر الفلسطيني للتنمية وإعادة الأعمار في الضفة الغربية –جامعة النجاح الوطنية –نابلس –فلسطين.

[٢] Henry Sanoff,(1990) –**Participatory Design-Theory & Techniques** –Bookmasters, United states.

[٣] Adsetts,N.(1989)- **Partnership Lead to city's rebirth**-in Development Review – V.1 – N,10.

[٤] Ashraf Salama ,(2000) – **Community Design/Participation & the housing** – paper presented at the ENHR 2000 conference – Gavle – Sweden.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

كما يمكن تحديد أهداف المشاركة المجتمعية في خمسة نقاط من خلال منظور تقدم عملية المشاركة حسب طرح (Abbott, John, 1996) كالتالي:

١- المشاركة في تكلفة المشروع.

٢- تطوير فاعلية المشروع

٣- زيادة ورفع كفاءة المشروع.

٤- بناء كثافة مستفيدين.

٥- التمكين.

ويعتبر هذا التناول أكثر طرح مناسب لعملية الاستثمار في البيئات التراثية حيث يضمن مشاركة المجتمع المحلي في جميع خطوات عملية الاستثمار بداية من التمويل وحتى الاستهلاك أو المشاركة في إدارة المشروع وهو ما يضمن تفاعلا أكثر من المجتمع المحيط مع المشروعات الجديدة وبالتالي يساعد في إنجاح المشروعات الاستثمارية.

٥-٤أهمية المشاركة العامة في عمليات الحفاظ[١]:-

تشتمل البيئات التراثية على حقيقتين هامتين يجب أخذهم في الاعتبار وهى الحقيقة المادية والحقيقة الاجتماعية والحقيقة الاجتماعية تعتمد على العادات والتقاليد والمعتقدات لبشر هذه المجتمعات، وهى ليست حقيقة ثابتة أو غير قابلة للتغيير مثل الحقيقة المادية وما تعتمد علية من مكونات ثابتة وتعتمد الحقيقة الاجتماعية على قيم والتزامات الأفراد المكونين لهذه البيئات.

تكمن أهمية المشاركة العامة في أنها تعطى الفرصة للأفراد المشاركة في تعريف احتياجاتهم الأساسية والتعبير عن مطالبهم لإرضاء هذه الاحتياجات وهذه المشاركة تكون تطوعية من الناس أنفسهم وقد يعنى هذا استقلالية العامة في أفعالهم وهذه الاستقلالية تكون في الأفكار والتمويل والتحكم والمواد والخامات وقوى الإنسان.

تشمل المشاركة التعاون بين صناع القرار وهؤلاء المتأثرين به وهو ما يضمن اهتمام المشاركين من السكان في تفعيل استدامة عملية الحفاظ وهو ما يقرب بين السكان وبين تراثهم مما يؤدى إلى رفع الوعي لديهم ويجعلهم أكثر حرصاً علية من ذي قبل. وتكمن أهمية المشاركة العامة في العديد من الجوانب وهى:-

٥-٤-١تكامل عملية المشاركة:

من الضروري أن يفهم المشاركون دورهم وأهميته وأهداف المشروع كما يجب عليهم استيعاب المعلومات الكافية التي تمكنهم من اتخاذ القرار السليم.

[١] Ahmed Y.M. Rashed (1994)-**public Participation In The Conservation of Historical Environment-** Doctor of Ph.-Institute of Advanced Architectural Studies-University of York.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٥-٤-٢زيادة أداء وإنجاز العمل:

الارتباط العاطفي الذي ينشئ بين المشاركين يجعل الأداء أفضل وأسرع من ذي قبل مما يجعلهم أكثر استعدادا لتقبل القرارات النهائية واقل مقاومة للتغيير.

٥-٤-٣التعامل مع مشاكل أساسية:

حيث تمكن المخطط من التعامل مع المشاكل الرئيسية النابعة من السكان مما يوضح المشكلات والآراء وأولويات الحل مما يضع المخطط أمام مشاكل حقيقة وليست فرضية مما يساعد في واقعية اختيار الحلول.

٥-٤-٤جودة المنتج:

تفرز المشاركة نتاج ذو جودة أعلى وأفضل حيث يقوم المشاركون باقتراحات حول جودة الإصلاح.

٥-٤-٥تنوع المعلومات المتاحة:

المشاركة العامة تتيح تواجد وتنوع المعلومات المتاحة لمنفذي المشروع مما يتيح منطقية اتخاذ القرار ومصداقيته.

٥-٥مشاكل عملية المشاركة العامة:

تتعرض عملية المشاركة العامة إلى العديد من المشكلات وذلك لأنها تحتاج إلى وقت طويل وجهد وتكلفة أكثر من المشروعات المنجزة بدون مشاركة وذلك لان المشاركة برغم ما لها من ايجابيات إلا أنة في نفس الوقت لها سلبيات حتى أن الناس لا يعرفون ما يريدون فعليا كما أن العامة المشاركون يمكن إلا يمتلكوا الوقت والالتزام أو القدرة على التورط في القرارات قد تكون خاطئة.

اعتقاد العديد من المختصين أنهم مدربين على التخطيط للعامة وان المشاركة بينهم غير ممكنة لأنهم يسيئوا تقدير الفوائد التي يمكن أن تعود عليهم، والسبب الرئيسي للحد من المشاركة في الكثير من الحالات هو عدم موافقة المختصين بمشاركة اتخاذ القرار مع الناس العاديين، وهناك أربعة مصاعب رئيسية في عملية المشاركة العامة وهى كالتالي:-

١- سيطرة مجموعة على المجموعات الأخرى.
٢- نقص الاهتمام من بعض المشاركين.
٣- نقص الوقت الكافي.
٤- العوائق والموانع المتولدة بواسطة الأنظمة الحالية.
٥- التعقيدات الإدارية التي تنتج من مشاركة العديد من الأطراف.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٥-٦محددات الشراكة المجتمعية[١]:-

يعتمد مفهوم الشراكة أو المشاركة المجتمعية على العديد من الفرضيات والمستويات والأسباب المختلفة لذلك لفهم عمليات المشاركة تحليل أربعة موضوعات متميزة للمشاركة المجتمعية:-

١- مستويات وأبعاد المشاركة المجتمعية.
٢- أنماط وأنواع المشاركة المجتمعية.
٣- نوعية المشاركين.
٤- طرق وأشكال المشاركة المجتمعية.

٥-٦-١مستويات وأبعاد المشاركة المجتمعية:

توجد أربعة مستويات للمشاركة وتتمثل في المشاركة على المستوى العالمي ويتمثل في الأمم المتحدة والهيئات الدولية، المشاركة على المستوى القومي ويتمثل في جامعة الدول العربية والمنظمات والهيئات والمنظمات التابعة لها، على المستوى الإقليمي أي على مستوى الدولة، المشاركة على المستوى المحلى والمتمثلة في الأقاليم المحلية للدولة.

٥-٦-٢أنماط وأنواع المشاركة المجتمعية[٢]:

تتعدد المراحل في أي مشروع للمشاركة المجتمعية وبعد تحديد مستوى المشاركة لابد أن نميز نوعية المشاركة وفقاً لمراحل المشروع وعلية فإن أنماط المشاركة يمكن أن تتغير وفقاً للاتي:

١- المشاركة في مرحلة صنع القرار ووضع البرنامج والأولويات.
٢- المشاركة في مرحلة التخطيط والتصميم.
٣- المشاركة في مرحلة التنفيذ.
٤- المشاركة في عملية التمويل والاستثمار.
٥- المشاركة في مرحلة الاستخدام.
٦- المشاركة في مرحلة الصيانة.
٧- المشاركة في عملية الإدارة.
٨- المشاركة في عملية التقييم.
٩- المشاركة في استدامة المشروع.

مع الأخذ في الاعتبار اختلاف مستوى وحجم المشاركة في كل مرحلة حسب طبيعة المشروع، مثلا على مستوى اتخاذ القرار يمكن أن تكون المشاركة كاملة ويمكن أن تكون فقط للتفضيل بين البدائل، أو مجرد إبداء الرأي، إلى عدم المشاركة أصلا.

---

[١] احمد يحي جمال الدين راشد(٢٠٠٣)-**المشاركة الشعبية في الحفاظ على البيئات التراثية "نحو خلق مجتمع عمراني متكامل ومكتفى ذاتياً "**-الدورة التدريبية الثامنة-مركز زايد للتراث والتاريخ-صـ٧.
[٢] ايمن عزمي سعادة (٢٠٠٩) – مرجع سابق-صـ٢٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٥-٦-٣نوعية المشاركين:

كلمة المشاركة المجتمعية كلمة واسعة النطاق وغير محددة المقصد فهل نقصد بها مشاركة المجتمع بسكانه، أم مجموعة منتقاة من السكان، أم نقصد الفريق من المواطنين والخبراء والمؤسسات الحكومية والمنظمات الغير حكومية والمتطوعين من المثقفين حتى إن كانوا من خارج البيئة المستهدفة، وهناك العديد من المتغيرات التي تحدد نوعية المواطنين المشاركين في عملية المشاركة المجتمعية وتتلخص هذه المتغيرات في الأتي:

١- متغيرات شخصية: وتشمل الحالة التعليمية والخلفية الثقافية وأسلوب الحياة.
٢- متغيرات سكانية: مثل العمر والنوع والحالة الاجتماعية والاقتصادية.
٣- درجة الوعي البيئي: وهى تتحدد على أساس درجة الاهتمام الفردية للقضايا المطروحة للتنمية والتي تعبر عن درجة الانتماء.
٤- عوامل أخرى: تؤثر الخبرات المسبقة والتجارب المشابهة في درجة الحماس أو الرفض للمشاركة.

٥-٦-٤طرق وأشكال المشاركة:

تتنوع أشكال وصور المشاركة المجتمعية سواء كانت مشاركة مباشرة أو غير مباشرة، ويمكن أن تظهر بصورة منظمة أو بصورة عشوائية ولكن يمكن تلخيص صور المشاركة في الأتي:

١- الاستشارة أو المشاركة بالفكر.
٢- التمويل والدعم سواء بأموال أو إمكانيات.
٣- المشاركة بالمجهود لمجموعة معينة بالمجتمع.
٤- المشاركة بالمجهود لكل أفراد المجتمع.
٥- الدعم المؤسسي والدعاية.
٦- التدريب والتعليم.
٧- الإشراف والمتابعة.

٥-٧الأسس النظرية لعملية المشاركة[١]:

تعرف المشاركة التصميمية بأنها طريقة للاتصال والتمثيل بين أطراف العملية التصميمية وتتواجد هذه المشاركة عندما يكون العميل مختلفاً عن المستعمل.والإطار النظري لعملية المشاركة يشتمل على:

١- تبادل المعلومات بصورة واضحة سواء لفظياً أو مرسومة.

[١] عماد على الدين الشربينى،ايمن حسان احمد محمود(٢٠٠٤)-**دور المشاركة الشعبية في عمليات الارتقاء والحفاظ مع ذكر خاص لمشروع الارتقاء بمنطقة الدرب الأحمر**-مؤتمر الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق-دبي-صـ٣٠٠.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢- تطوير الأفكار بطريقة لا خطية مع تأكيد دور التغذية الراجعة بالمعلومات والآراء في استمرارية التطوير.

٣- تسهيل عملية الاتصال بين الأطراف المشاركة عن طريق الحوار.

٤- يكون اتجاه تبادل المعلومات مبنياً علي أساس توافر أفكار أولية من المستعمل وتصل هذه الأفكار للمصممين ليقوموا بإعداد المخططات ثم عرضها علي المستعمل مرة أخري لتلقي اقتراحات التطوير.

٥- تبادل المعلومات يكون في صورة رسومات ثنائية أو ثلاثية الأبعاد أو في صورة لفظية.

٦- اتخاذ القرارات التصميمية يكون علي أساس ديمقراطي وليس فردي.

٧- التقييم الجماهيري يتم بطريقة ايجابية وتفاعلية.

٥-٨الخصائص العامة لعملية المشاركة[١]:

تتضمن الخصائص العامة للمشاركة:مدة المشروع(شهور-سنوات)، مدة أو زمن المشاركة (قصيرة محدودة-طويلة ممتدة)، طبيعة المشاركة (تحديد المشاكل-تحديد الأهداف-وضع أفكار تصميمية أولية-تقييم)، دور المستعمل المشارك في العملية التصميمية (مساعد للمصمم-مؤدي لدور محدد-مصدر للمعلومات)، وقد قام بتحديد متطلبات العملية التصميمية القائمة علي المشاركة الجماهيرية وتشمل:

١- القدرة علي تسجيل وتوثيق أنشطة المشاركة مثل اتخاذ القرارات التصميمية وتقييم المخرجات النهائية.

٢- التزويد بمعلومات ومصادر متطورة تفيد في المشاركة المستقبلية.

٣- إيضاح وتفسير المعلومات العفوية الصادرة من المستعملين أو العملاء أو المصممين.

٤- الاتصال غير المتزامن بين المشاركين في العملية التصميمية.

كما أن مشاركة المستعملين في العملية التصميمية يعتمد علي عاملين أساسيين:العامل الأول هو مدي فهم واستيعاب المستعملين لأسلوب الإظهار المستخدم من قبل المصممين،العامل الثاني هو القدرة علي نقل النقد والتقييم واقتراحات التطوير للمصممين.

٥-٩المشاركون في عمليات اختيار مشروعات الاستثمار:

علي الرغم من تخصص عملية الاستثمار وإعداد دراسات الجدوى للمشروعات، إلا أن مراحل اختيار المشروع وجهات التمويل من أهم الخطوات التي يجب أن يشارك أفراد المجتمع المحلي للبيئات التراثية في الإعداد لها. يمكن تحديد الجهات المشاركة في الإعداد لمشروعات الاستثمار بالمناطق التراثية في التالي:

[١] عماد على الدين الشربينى،ايمن حسان احمد محمود(٢٠٠٤)- المرجع السابق-صـ٣٠١،٣٠٠.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١- الجهات المسئولة أو الحكومة أو السلطة التنفيذية.
٢- المستثمر أو جهات التمويل.
٣- الوسيط في عمليات المشاركة أو الجمعيات الأهلية.
٤- أفراد المجتمع المحلي.
٥- الاستشاري أو المتخصص ذو الصلة بالمجال.

٥-٩-١الجهات المسئولة أو الحكومة أو السلطة التنفيذية:

يمكن تعريف الحكومة المحلية علي أنها الحكومة المختارة أو المعينة لإدارة منطقة التعامل ويكون مستواها هو الأقرب للتعامل مع أفراد المجتمع المحلي وتكون الحكومة المحلية هي الممثلة للسلطة التنفيذية والقيادية في المجال الأصغر(المجتمع المحلي)كما أنه من خلال قراراتها وتوجهاتها يتم وضع السياسات والقوانين والتشريعات العامة المنظمة لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية ومتابعة تنفيذ هذه القوانين. وهناك دور آخر إيجابي يتركز في تدعيم دور الجمعيات الأهلية وتشجيع عمليات المشاركة.

٥-٩-٢المستثمر أو جهات التمويل:

يقصد بالمستثمر أو الجهات الممولة هم أصحاب راس المال الممول لعمليات الاستثمار أو عمليات الحفاظ علي المناطق التراثية علي اعتبار أن الحفاظ يعني باستغلال مورد من موارد الدولة ويوظفه ليجني منه منفعة، والجهات الممولة يمكن أن تكون جهات حكومية، علي سبيل المثال الصندوق الاجتماعي، أو جهات مانحة كالبنك الدولي، أو هيئة اليونسكو، أو منظمات غير هادفة للربح كمنظمة الأغاخان للثقافة، أو أفراد معنيين بالاستثمار.

٥-٩-٣الوسيط في المشاركة أو الجمعيات الأهلية:

تعتبر الجمعيات أداة الوصل بين الحكومة وأفراد المجتمع وتقوم بدراسة المشروعات وتحديد أولويات التعامل كما تساعد علي توعية أفراد المجتمع بالمشكلات المحيطة بهم والتي قد لا يرونها ولها دور إيجابي في متابعة ما بعد التنفيذ وتشتمل الجمعيات علي عدة أنواع منها:المنظمات غير الحكومية المركزية ذات الحجم الكبير وهي تعمل علي نطاق واسع ويليها الجمعيات الأهلية الأقل درجة علي مستوي المجتمع المحلي ثم تأتي جمعيات خدمة المجتمع (الجمعيات المعتمدة علي المجتمع) وهي تعمل علي مستوي المجتمع المحلي أو أقل.

٥-٩-٤أفراد المجتمع المحلي:

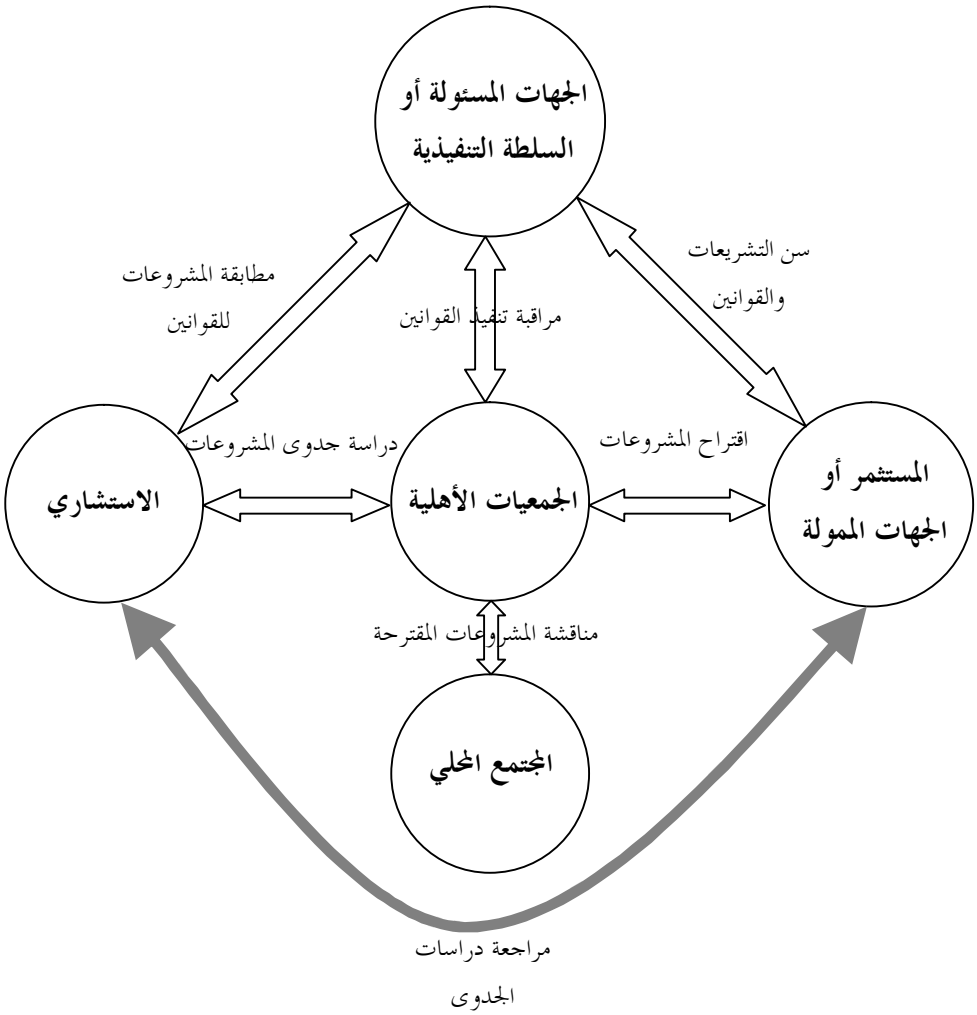
يقصد به المجتمع المحلي المرتبط بمنطقة الدراسة أي مجموعة الأفراد المكونة لمجتمع المنطقة التراثية وهم أول من يتأثر بالمشروعات المقترحة إما سلبا أو إيجابا. يعتبر المجتمع المحرك الأساسي لعملية الارتقاء بالمشاركة ومن خلال سياسات التمكين فهو الهدف والغاية في نفس الوقت. ويأتي دور المجتمع في المراحل المختلفة ذو تأثير قوي علي عمليات الاستثمار حيث يشارك في المراحل المختلفة لدراسة المشروع بداية من اقتراح المشروعات إلي التمويل سواء كان بشكل مباشر أو غير مباشر

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وأخيرا في عملية تقييم المشروعات. كما تؤثر ديموغرافية السكان بالبيئة التراثية أثرا مباشرا علي اقتراح المشروعات وأنواع الأنشطة الملائمة طبيعة المجتمع المحلي لان تقبل السكان للمشروعات المقترحة يعد واحد من أهم مقومات نجاح هذه المشروعات[1].

٥-٩-٥الاستشاري أو المتخصص في المجال:

ويقصد بالاستشاري: المتخصص في المجال المعني بالدراسة علي سبيل المثال في حالة إعداد المشروعات الاستثمارية فهو الاقتصادي المتخصص في دراسة وإعداد دراسات الجدوى المتخصصة للمشروع أو عملية الحفاظ بكاملها ، أو هو المعماري أو العمراني أو المتخصص الذي يدير عملية الحفاظ ويخطط لها بما له من خبرة وخلفية بها ويمكن أن يكون جزء مستقل أو جزء من أحد المؤسسات المشاركة في عملية التنمية والارتقاء والاستثمار بالمنطقة حيث يتمتع بقدر كبير من الخبرة في مجال العمل العمراني والاقتصادي وعمليات الارتقاء مما يسهل عليه التعامل مع المجتمع بتوجيهات محددة.



شكل رقم(٢-٤) ادوار ومهام الجهات المشاركة في عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية.

المصدر: الباحث

[1] محمد إبراهيم البلقاسي (٢٠٠٦) – مرجع سابق-صـ١٤٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٥-١٠المجتمع المحلي للمناطق ذات القيمة[١]:

إن أغلب المناطق التراثية ذات القيمة تقع في محيط حيوي نابض وعمران قائم يحتوي علي مجموعة من الأنشطة الحرفية والتي تمثل القاعدة الاقتصادية لهذه المجتمعات، وهو ما يوجد نوع من التفاعل بين تلك النطاقات والتأثير المتبادل حيث يؤثر المجتمع المحلي المحيط علي المناطق التراثية واقتصاديتها ويتأثر بها وهو ما يستوجب الوعي بمدخلات هذا المجتمع وبيئته العمرانية المحيطة بالإضافة إلي علاقته بالأنشطة الاقتصادية التقليدية لهذه المناطق.

إن التعامل الايجابي مع المجتمع المحلي والنطاقات العمرانية وقاعدته الاقتصادية التقليدية الحالية، ومقوماته وموارده التراثية، التي تشكل فرص للاستثمار محيط المناطق ذات القيمة أو المرتبطة بها يمكن اعتباره مدخل من مداخل الحفاظ علي المجموعات أو النطاقات ذات القيمة حيث أن تنمية تلك المناطق والمجتمعات يمثل موردا اقتصادية هاما يمكن أن يعتبر فرصة من فرص الاستثمار وتكوين قاعدة اقتصادية جديدة لهذه المناطق مما يساعد في الإسراع في تنفيذ مشروعات التنمية والحفاظ عليها كما انه يساعد علي الارتقاء ورفع وعي المجتمع المحلي لها مما يضمن استدامة عمليات التنمية فيها.

٥-١٠-١التأثيرات السلبية للمجتمع المحلي علي عمليات الحفاظ خطة الاستثمار بالمنطقة:

تفاعل المجتمع المحلي مع عمليات الحفاظ والاستثمار بالبيئات التراثية هو ما يساعد علي تجنب أو تخفيف التأثيرات السلبية للمجتمع علي هذه العمليات والتي يجب أن تلبي احتياجات المجتمع، ومن هنا تنبع أهمية إشراك المجتمع المحلي في عملية التخطيط لكل من عملية الحفاظ واختيار المشروعات الاستثمارية المناسبة لطبيعة البيئة العمرانية، والمجتمع، ومن ثم هناك العديد من الإجراءات التي تساعد علي نجاح عمليات الحفاظ واختيار المشروعات المقترحة والتي تتلخص في النقاط التالية:

١- تأسيس معايير لإدراج المباني والفراغات الهامة.
٢- تسجيل المباني المنفردة أو المجموعات ذات القيمة لضمان الحفاظ عليها وحمايتها.
٣- تخصيص المناطق التي يجب الحفاظ عليها لصيانتها وتحسين سماتها ومعالمها.
٤- إنشاء قاعدة معلومات عن الحرف والنشاطات الاقتصادية.
٥- إنشاء جمعيات أهلية لوضع تصور ورؤية للنشاطات الاقتصادية الهامة التي يمكن أن توظف في المنطقة واهم الخدمات التي تساعد علي تنمية هذه النشاطات.

هذا ويمكن تتبع التأثيرات السلبية للمجتمعات المحلية علي المشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية في حالة عدم توافق المشروعات الاستثمارية المقترحة مع متطلباتهم الخاصة وذلك من خلال التعديات التي يقوم بها أفراد المجتمع علي تلك المشروعات لكي تتلاءم مع احتياجاتهم المختلفة، إن

[١] عماد على الدين الشربينى،ايمن حسان احمد محمود(٢٠٠٤)- **دور المشاركة الشعبية في عمليات الارتقاء والحفاظ مع ذكر خاص لمشروع الارتقاء بمنطقة الدرب الأحمر**-مؤتمر الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق-دبي-صـ٣٠١،٣٠٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

التأثيرات السلبية لجماعة المستعملين يمكن أن تؤدي إلي فشل الاستثمارات وعدم تحقيق العائدات المتوقعة منها وهو ما يؤثر علي عملية الحفاظ علي المنطقة بوجه عام.

٥-١١دور المشاركة في استدامة الاستثمار بالمناطق التراثية:

تتحقق الاستدامة عن طريق التفاعل بين الجوانب الرئيسية لعملية الاستدامة وهي المجتمع، والبيئة، والاقتصاد، تضمن عملية الشراكة المجتمعية في عمليات الاستثمار التفاعل بين المجتمع المحلي واقتصاديات المنطقة. تضمن مشاركة المجتمع في عمليات الاستثمار تحقيق متطلباته من المشروعات المقترحة وبالتالي يضمن نجاح هذه المشروعات وهو ما يعمل علي تحقيق نقلة نوعية في اقتصاديات المنطقة. ولتحقيق استدامة عمليات الاستثمار يجب أن تتحقق الجوانب التالية:

١- **التراث كمورد:** المدخل الرئيسي لعمليات الاستثمار بالبيئات التراثية هو استغلال المورد التراثي ويجب أن تراعي هذه العملية خصوصية هذا المورد والذي لا يمكن تعويضه وهي خصوصية لهذا المورد لذلك يجب توعية المجتمع المحلي لهذه الخصوصية عند اختيار ومناقشة المشروعات المقترحة.

٢- **المورد البشرى:** يهتم هذا الجانب بعمليات التنمية البشرية لأهالي المنطقة التراثية عن طريق رفع المستوى الاجتماعي والثقافي لهم والتي يجب أن تكون احد أهم أهداف المشروعات الاستثمارية المقترحة لان تحقيق هذا العائد لا يقل عن العائد المادي. وهو ما يجب أن يكون هو التوجه الرئيسي للرأي العام المشارك في اختيار التوجهات العامة للمشروعات الاستثمارية المقترحة. والتي يجب أن تحقق نقطتان أولهما البعد الاجتماعي لعمليات التنمية الاستثمارية والتي تتناول رفع مستوي معيشة أفراد المجتمع المحلي وتنمية الوعي التراثي والذي ينشأ كنتيجة لإحساس الفرد بأهميته في تحديد التوجه العام للمشروعات المقترحة، ومشاركة المجتمع المحلي تضمن بالتالي الحفاظ علي التقاليد والنسق الاجتماعي بالمنطقة، أما النقطة الثانية فتتناول البعد الثقافي لعملية التنمية الاقتصادية للمنطقة والتي تتلخص في إبراز أصالة المكان وتميزه.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٦- دور تقييم الآثار البيئية في استدامة الاستثمار بالبيئات التراثية كمدخل للاستثمار البيئي.

٦-١مقدمة:

ظهر مفهوم تقييم الآثار البيئية Environmental Impact Assessment (EIA) نتيجة للاهتمام العالمي واسع النطاق بمشاكل البيئة الطبيعية، وذلك مع بدايات التنبؤ بأخطار الثورة الصناعية وما لها من أخطار بيئية واقتصادية، ولذلك استخدم التقييم البيئي كأحد السياسات التي تستعمل في تقييم المشروعات الجديدة وكنتيجة لهذه الدراسات قامت الولايات المتحدة الأمريكية بوضع قوانين عرفت بالسياسة الوطنية الأمريكية NEPA وتضمنت القوانين مدي اهتمام الجماهير بنوعية البيئة والتأثيرات المتزامنة للتقنيات الحديثة ومخططات التطوير الكبرى ذلك بالإضافة إلى تطوير تقنيات اقتصادية لتحليل المنفعة والتكلفة[١].

تطورت عمليات تقييم الأثر البيئي للمشروعات وذلك من عام ١٩٦٩[٢] إلي الآن وقد مرت بالعديد من المراحل والتي يمكن إيجازها في التالي:

١- المراحل الأولي (البدايات): وفي هذه المرحلة تم اكتشاف أخطار المشاريع علي البيئة المحيطة وتم في هذه المرحلة وضع القوانين والتشريعات التي تم علي أساسها وضع أسس تقييم الأثر البيئي.

٢- مرحلة استخدام التقنيات العالية لتقييم الأثر البيئي مثل تقييم المخاطر ووضع الخطوط الإرشادية في عمليات التنفيذ مثل الفحص ودراسة النطاق ودراسة التأثيرات الاجتماعية.

٣- مرحلة تكامل وتفعيل الخبرة والممارسة في مراجعة تقييم الأثر البيئي وهو ما أدي إلي تحديث وتجديد الهياكل العلمية والمؤسساتية وتنسيق عملية تقييم الأثر وعمليات أخري موازية كتخطيط استخدام الأراضي وإدخال واستيعاب التغيرات في النظام البيئي والتأثيرات المتراكمة واليات المراقبة والتدقيق والمتابعة.

٤- مرحلة التقييم البيئي الاستراتيجي والهدف منها وضع استراتيجيات للوصول إلي التنمية المستدامة مع إدراج المفاهيم ومعايير الاستمرارية في محاولة تقييم الأثر البيئي والتقييم الاستراتيجي[٣].

---

[١] Alan, G. (1997) – **Environmental impact assessment (part one)** – Cambridge University press.

[٢] Alan ,G. (1997) – previous reference.

[٣] Canter L.W. (1995) – **Environmental impact Assessment** – Second edition – McGraw Hill Companies.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٦-٢مفهوم تقييم الآثار البيئية:

يعرف تقييم الآثار البيئية علي انه مجموعة التحليلات والقياسات التي تحدد مدي تأثر البيئة نتيجة تنفيذ بدائل المشروعات المختلفة وهذه التحليلات تمكن متخذي القرار من المفاضلة بين البدائل المختلفة للمشروعات، من التعريف السابق يمكن أن نوجز أهداف التقييم البيئي في تقليل التأثيرات البيئية السلبية وذلك من خلال إيجاد طرق ووسائل لتجنب أو تقليل هذه الآثار التي يمكن أن تنشأ عن أي نشاط تنموي كي يتم أخذها بالاعتبار أثناء عملية التخطيط[١].

كان هناك اعتقادا سائدا أن عملية تقييم الأثر البيئي عملية تتم أثناء الدراسات الأولية للمشروعات إلا أن التجربة أثبتت أن عمليات التنفيذ للمشروعات تنتج أثارا بيئية مختلفة عن مرحلة الدراسات لذا ظهر اتجاه جديد هو تقييم الآثار البيئية المتوافق وفية يتم اعتبار عملية التقييم عملية متواصلة تهتم برصد التغييرات البيئية أثناء تنفيذ وتشغيل المشروعات.

ويتضمن التقييم البيئي ضمن المفهوم الأشمل للبيئة تداخلا مع أشكال أخرى للتقييم كتقييم الآثار الاجتماعية وتقييم المخاطر وتحليل المنافع والتكاليف، والهدف من تقييم الآثار البيئية للمشروعات هو تحديد أيه توابع بيئية تؤثر علي البيئة الطبيعية بالإضافة إلي العناصر الاجتماعية والاقتصادية[٢].

٦-٣مراحل تقييم الآثار البيئية:

تتضمن مراحل التقييم البيئي للمشروعات علي أربعة مراحل رئيسية تحتوي كل منها علي مجموعة من الدراسات الخاصة، وهذه المراحل يمكن اعتبارها منهجية للدراسات التي تختص بتقييم الأثر البيئي للمشروعات. والمراحل الست هي مرحلة تعريف المشروع ومرحلة دراسة الآثار البيئية والتنبؤ بالآثار وتقديرها وتخفيفها وإعداد دراسة الآثار البيئية و اتخاذ القرار ومخطط المراقبة وهذه المراحل كما سبق وذكرنا تحتوي العديد من الدراسات والتي تتمثل في التالي:

٦-٣-١تعريف المشروع:

تعتبر مرحلة تعريف المشروع المرحلة الأولي من مراحل عملية تقييم الأثر البيئي للمشروعات وتحتوي مرحلة تعريف المشروع علي مجموعة من الدراسات مثل الكشف البيئي وتحديد مجال الدراسة ودراسة البدائل ووصف المشروع.

١- **الكشف البيئي:** وهي الدراسة التي يتم فيها تحديد مدي أهمية إجراء تقييم الأثر البيئي للمشروعات ومدي الحاجة لهذه الدراسة وهو ما يتطلب إعداد قائمة بالأنشطة وكافة عناصر المشروع التي لها حساسية بيئية ووضع معايير لفحص الأثر كما يلزم قرارات وتشريعات

[١] Norman, L. ,Gorge, C.(2000) – **Environmental Assessment in Developing and Transitional Countries** – John Wiley& Sons.

[٢] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية** – الطبعة الأولي- دار النيل – القاهرة-صـ٨١.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

حكومية تحدد أهمية إجراء عملية التقييم للمشروع من عدمه حسب تصنيف المشروعات بكل دولة أو منظمة.

٢- **تحديد مجالات الدراسة والشروط المرجعية:** يتم فيها تحديد الآثار المباشرة والآثار غير المباشرة المحتملة للمشروع والتي سيتم التعامل معها ودراستها وتقييم الآثار الناتجة عنها كما يحد أيضا الإطار العام لحماية البيئية من القوانين والإجراءات والهيئات المعنية، يتم صياغة القوانين والإجراءات عن طريق المشاركة بين المخططين والهيئات المعنية والمجتمع المحلي ومن ثم يتم تحديد الشروط المرجعية (TOR) وهو ما يحدد مقترحات المشروع والمعايير القياسية والآثار البيئية المتوقعة علي كل من الموقع ومحيطة ومعايير التقييم والجهات التي يجب إشراكها في عملية التقييم.

٣- **دراسة البدائل:** تحديد البدائل المختلفة للمشروع من حيث النوع والحجم والموقع وتحديد العناصر التي يمكن تغيرها أو تطويرها للحصول علي البدائل المختلفة. عملية دراسة البدائل والمفاضلة بينهم هو محور عملية التقييم البيئي لاختيار انسب البدائل واقلهم تأثيرا علي البيئة حتى بعد أو أثناء تنفيذ المشروع وفي حالة ظهور تأثيرات سلبية يمكن الرجوع إلي البدائل وإعادة اختبارها مرة أخري.

٤- **وصف المشروع:** تهدف هذه الدراسة إلي إعداد ملخص كامل للمشروع يوضح الهدف من إنشائه وخصائصه ومراحل تنفيذه والسلطات التي يتبعها، كما يتم تحديد عناصر المشروع وتأثيرها علي البيئية والأنشطة المحيطة.

٦-٣-٢دراسة الآثار البيئية:

تختص مرحلة دراسة الآثار البيئية بتحديد المكونات الرئيسية للبيئة وعناصرها التي سوف تتعرض للتأثيرات وتقدير الآثار المباشرة والغير مباشرة علي البيئية، وتنقسم هذه المرحلة إلي دراستان هما وصف المرجع البيئي وحصر وتحديد الآثار البيئية.

١- **وصف المرجع البيئي:** يهدف إلي التعرف علي العناصر والمكونات الرئيسية للبيئة لفهم التغير الذي يحدث فيها والمؤثرات الخارجية للتغير، ويتضمن وصف الوضع الراهن والوضع المستقبلي للعناصر في حالة عدم قيام المشروع مع الأخذ في الاعتبار التغيرات الطبيعية التي يمكن أن تطرأ علي البيئة نتيجة الأحداث الطبيعية أو الأنشطة الإنسانية[١].

٢- **تحديد الآثار البيئية:** تهدف الدراسة إلي تحديد الآثار الايجابية والسلبية للمشروع علي العناصر البيئية وترتيب الآثار تبعا لأهميتها ومدي صعوبة القدرة علي استعادة اثر التأثير عن عناصر البيئية أو إزالته ومدي استعداد المجتمع المحلي لتقبل التأثيرات السلبية.

[١] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية** – الطبعة الأولي- دار النيل – القاهرة-صـ٨٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٦-٣-٣التنبؤ بالآثار وتقديرها وتخفيفها:

تهدف هذه المرحلة إلي التنبؤ بالآثار البيئية الناتجة عن المشروع عن طريق أساليب المختلفة وكذلك تقدير حجم الآثار والأهمية النسبية لكل منها ومن ثم دراسة كيفية التخفيف من الآثار السلبية واقتراح المعالجات الممكنة للحد من تأثيرها.

١- **التنبؤ بالآثار:** يهدف إلي تحديد التأثير أو التغير الذي سيطرا علي البيئة نتيجة المشروع ومقارنة وضعة بعد التنفيذ مع وضع البيئة بدون المشروع، تتعدد الأساليب التي يمكن عن طريقها التنبؤ بالتأثيرات منها النماذج الرياضية والنماذج المعمارية والمسوحات الميدانية والنماذج المتناظرة والتي يتم فيها التنبؤ بالتأثيرات من خلال دراسة تأثيرات مشروعات مشابهة قائمة.

٢- **تقدير أهمية الآثار:** تتضمن تقدير أهمية الآثار تحديد الأهمية النسبية لكل تأثير علي حده ومن ثم التركيز علي التأثيرات السلبية الهامة التي يجب تقليلها أو الحد من تأثيرها ويتم تحديد معايير الأهمية عن طريق مجموعة من العوامل مثل قوة الأثر، مدي احتمال وقوعه، درجة تأثيره، قيمة البيئة المتأثرة.

٣- **تخفيف الآثار السلبية:** وهي عملية الحد من أو تخفيف التأثيرات أو المؤثرات السلبية وكيفية التعويض للمؤثرات التي لا يمكن تجنبها علما بان التعويض يؤدي إلي زيادة التكلفة الكلية للمشروع وهو ما قد يؤثر في تقدير التكاليف والمنفعة للمشروع[١].

٦-٣-٤مخطط المراقبة:

يهدف مخطط المراقبة إلي قياس وتسجيل المتغيرات المرتبطة بتأثيرات التنمية بعد تنفيذها وهو ما يوفر معلومات عن التأثيرات وحجمها وهو ما يساهم في إدارة المشروع بشكل فعال، وتخضع عملية المراقبة للشروط والمعايير البيئية ومسايرة لإدارة ومتطلبات التأثيرات البيئية بهدف تجنب التأثيرات غير المتوقعة ويستخدم مخطط المراقبة في تحديد الاتجاهات السلبية في الموقع والمساعدة في تحديد وتصحيح التأثيرات الغير مرغوبة.

يتضمن مخطط المراقبة ملخصاً عن التأثيرات التي تم تحديدها من قبل ومتطلبات إجراءات تقليل التأثيرات السلبية والجهات المسئولة عن برامج المراقبة، ومن خلال برامج المراقبة يتم مقارنة التأثيرات التي تم التوقع بها من قبل مع التأثيرات التي تحدث بالفعل بعد تنفيذ المشروع.

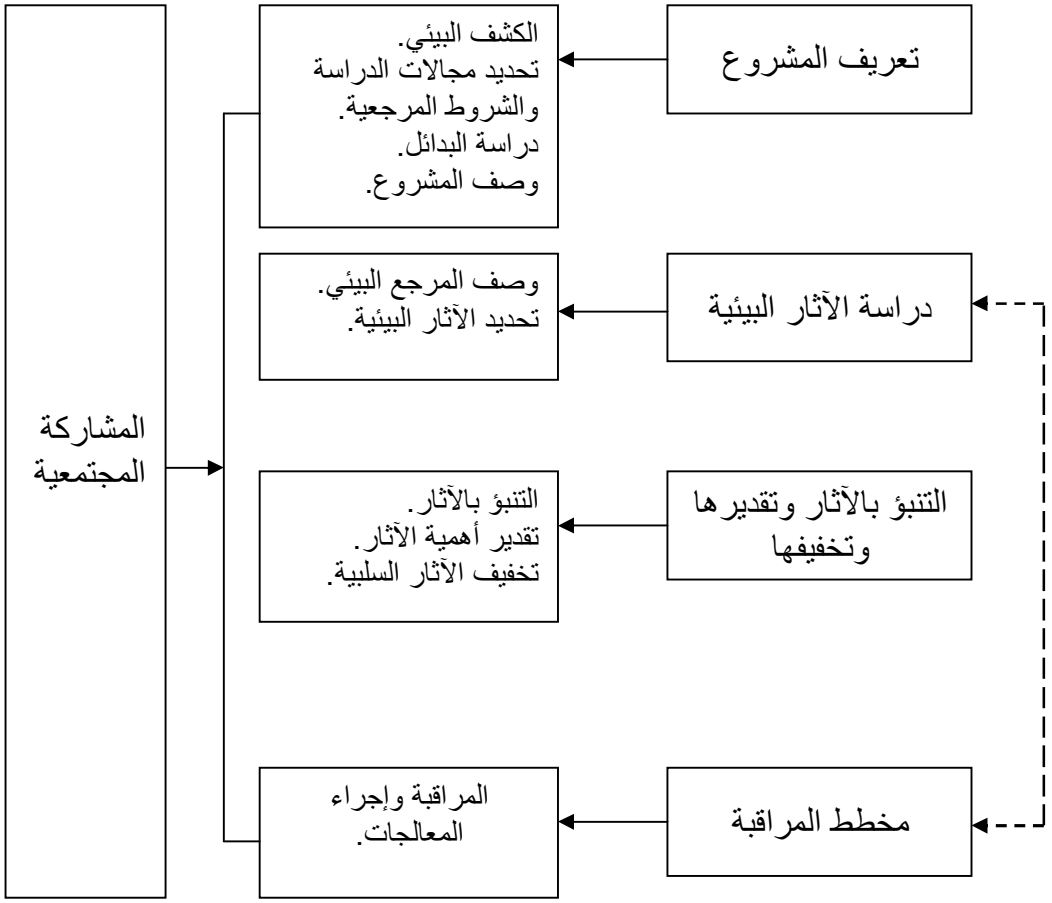
٦-٤دور المشاركة المجتمعية في منهجية التقييم:

تعد المشاركة المجتمعية واحد من العناصر الأساسية لعملية التقييم للآثار البيئية للمشروعات وهي احد العوامل المؤثرة علي شمولية وفعالية عملية التقييم وتساعد المشاركة المجتمعية في تحديد مجال الدراسة

[١]Alan ,G. (1997) – previous reference.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

البيئية المقترحة وتحديد الأهمية النسبية للآثار واقتراحات التخفيف من الآثار السلبية ومراقبة التوابع من التنمية. يقسم المجتمع المحلي المشارك في عمليات التقييم إلي مجموعتان رئيسيتان هما المجموعات التطوعية والضاغطة التي تهتم بالبيئة والسكان المحليين المتأثرين بالمشروعات التنموية[1]، وهو ما يتيح فرصة للمجتمع المحلي للتعرف علي القضايا المرتبطة بالمشروع وتفهما بشكل أفضل ومعرفية كيفية التعامل معها والوقوف علي النقاط محل الخلاف والتعامل معها بشكل امثل وخاصة في بدايات المشروع وهو ما يؤدي إلي رفع الوعي العام لدي السكان. وتهدف عمليات المشاركة المجتمعية إلي تحديد الفئات المتأثرة بالمشروع والفئات المؤثرة علي المشروع وهو ما يمكننا من تحليل الفئات التي لها علاقة بالمشروع وتحديد اهتمام كل فئة علي حده وأهمية المشروع بالنسبة لكل منهم ومن ثم يمكننا تحديد أسس واستراتيجيات المشاركة.



شكل رقم (٢-٥) منهجية تقييم الآثار البيئية للمشروعات.

المصدر: نسرين اللحام(٢٠٠٧) بتصرف

[1] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- مرجع سابق-صـ٨٧.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٦-٥ أساليب تقييم الآثار البيئية للمشروعات:

تتنوع الأساليب المتبعة لتقييم الآثار البيئية للمشروعات بين الأساليب الكمية والأساليب الهندسية، تتناول الأساليب المتبعة في عمليات التقييم تحديد العناصر البيئية وتحديد الآثار البيئية المحتملة نتيجة المشروع وتفسيرها ومن ثم يمكن مقارنة البدائل ومدي تحقيق الأهداف في كل بديل ومن ثم المفاضلة بينها. ومن أهم أساليب تقييم المشروعات ما يلي:

١- **الأسلوب المباشر:** أسلوب سهل ومباشر وقليل التكاليف يتم فيه تحديد العناصر البيئية وتحديد الآثار البيئية وتفسيرها بشكل نوعي أو كمي ويتم عن طريق هذا الأسلوب إعداد جدول يسرد الآثار البيئية ويصنفها من حيث التأثير بطريقة تمكن من تقييم الأثر البيئي ويعيب هذا الأسلوب عدم دقته واعتماد على الخبرات الشخصية لأعضاء فريق التقرير.

٢- **طريقة الخرائط المركبة:** طريقة هندسية تعتمد علي تمثيل العناصر البيئية المختلفة التي يمكن أن تتأثر بالمشروع كل علي طبقة من الخرائط ومن ثم يمكن تجميع طبقات الخرائط لتحديد الآثار وموقعها الجغرافي ومدي تأثير كل منها بالمشروع وهذه الطريقة دقيقة ويمكن استخدامها مع تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية (GIS).

٣- **طريقة القوائم:** تعتمد هذه الطريقة علي عمل جدولة للتأثيرات البيئية لتحديد الأثر وتقيمه من خلال استخدام الوصف أو المصطلحات الوصفية علي سبيل المثال اثر ارتدادي، اثر مفيد، اثر قصير الأمد....الخ. وتستخدم هذه الطريقة في عملية تقييم الآثار البيئية لمشاريع الإسكان والطرق والمياه والمجاري ومحطات معالجة المياه[١].

٤- **طريقة المصفوفات:** تعتمد هذه الطريقة علي تحديد عناصر البيئية ومقارنتها بالمؤثرات المتوقعة ومن ثم يمكن مقارنة البدائل وتحديد البديل الأمثل الأقل في التأثيرات السلبية للبيئية. تتنوع المصفوفات حسب طرق عملها ونتائجها والموضوعات التي تبحثها، فمنها علي سبيل المثال (مصفوفة ليوبيد) وهي تركز علي اختيار البديل المناسب للمشروعات، أما (مصفوفة سفير) فالهدف منها تحديد أنسب الأماكن لتنفيذ المشروع عن طريق تقييم عده مواضع طبوغرافية لمعرفة مدي تأثير العناصر البيئية في كل موضع بالمشروع واختيار انسبها لتنفيذ المشروع[٢].

٥- **طريقة تحديد التكلفة والمنافع:** تعتمد هذه الطريقة علي تحديد المنافع التي تنتج عن المشروع ومقارنتها بالتكاليف المنفقة في المشروع وهي جزء من التحليل الاقتصادي للمشروع ولكن يجب الأخذ في الاعتبار أن استهلاك جزء من موارد البيئية هو أيضا جزء من تكاليف المشروع، تعتمد قيمة الموارد البيئية المستهلكة في المشروع علي نوعية البيئية والمورد المستهلك وهل هو متجدد ام

---

[١] رياض حامد عامر(٢٠٠٦)- **تطوير منهجية لتقييم الأثر البيئي بما يتلاءم مع حاجة المجتمع الفلسطيني التنموية والبيئية** – رسالة ماجستير غير منشورة – كلية الدراسات العليا– جامعة النجاح – نابلس – فلسطين- صـ٢٥-٢٦.

[٢] سامح غرايبة، يحي الفرحان (٢٠٠٢) – **المدخل إلي العلوم البيئية** – طبعة منقحة – دار الشروق للنشر والتوزيع –عمان– الأردن.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

لا فمثلا عند التعامل مع البيئات التراثية فيجب الأخذ في الاعتبار أن أي نوع من المكاسب المادية (المنافع) لا يعوض البيئية لذا عند تطبيق أسلوب المنافع والتكاليف يجب الأخذ في الاعتبار نوعية البيئية ونوعية الآثار التي ستتعرض لها.

٦-٦التقييم البيئي لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية:

تعد عمليات الاستثمار واحدة من أهم المشروعات المؤثرة على البيئية سواء كانت البيئة الطبيعية أو العناصر الاجتماعية والاقتصادية وعندما يتعلق الأمر بالبيئية التراثية التي تمثل قيمة لا يمكن تعويضها فإن تحديد المشكلات والتأثيرات السلبية والايجابية يعد احد أهم عناصر تقييم المشروعات بهذه البيئات. تكمن أهمية تقييم مشروعات الاستثمار بالمناطق التراثية من أهمية العناصر التراثية بالبيئة ومن ثم فيجب ألا تنحصر عمليات التقييم على تقييم الجدوى الاقتصادية أو دراسة أثارها على التراث الثقافي فقط بل يجب أن يوضع في الاعتبار خصائص المنطقة والربط بين الجوانب الاقتصادية والجوانب الاجتماعية والثقافية للمشروع كما تتيح تقنية تقييم الآثار البيئية تقييم مدي استدامة التنمية الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية وتطبيقها عمليا عن طريق التنبؤ بالآثار السلبية والمقارنة بين البدائل لاختيار الأفضل، وهو ما يحدد بشكل مسبق العوامل التي تؤثر على القدرة علي إيجاد تنمية مرغوب بها أو التي تؤثر عليها الأنشطة المقترحة.

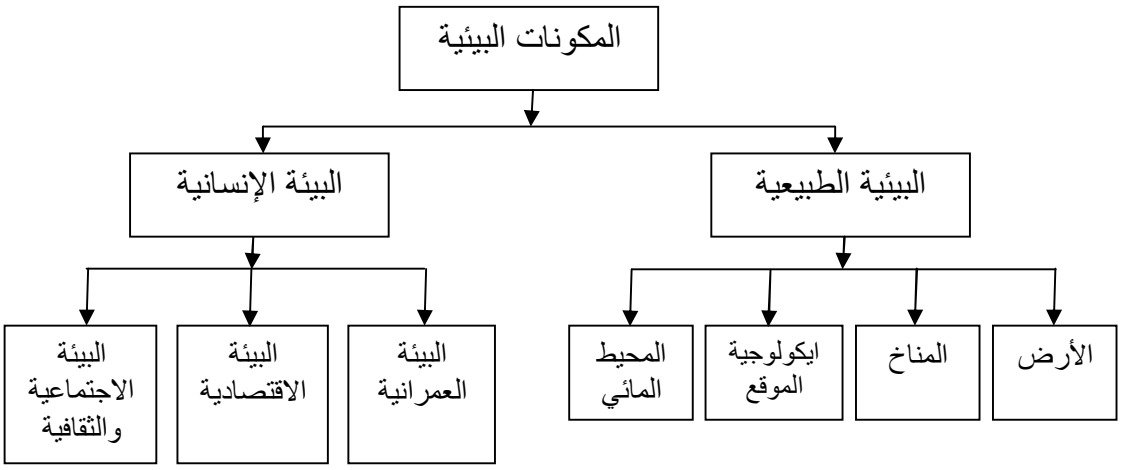
٦-٦-١ تأثير الاستثمار على الجوانب البيئية المختلفة:

تنقسم العناصر المكونة للبيئية إلي عنصران هامان هما البيئية الطبيعية و البيئية الإنسانية، وقد اهتمت العديد من الدراسات في السابق بدراسة التأثير علي البيئية الطبيعية إلا انه في الآونة الأخيرة اتسع مفهوم البيئية ليشمل دراسة البيئية الإنسانية إلي جانب البيئة الطبيعية وذلك نتيجة تأثيرها علي الإنسان ونشاطه، البيئية الطبيعية هي البيئة التي خلقها الله وتتكون من المنظومة الحيوية الطبيعية من سطح الأرض وما عليها من تضاريس والمناخ العام والمكونات الحية من الثروة النباتية والحيوانية والتي تشكلان معا ايكولوجيا الموقع والمحيط المائي وما يحتويه من انهار وبحار[١].

تعرف البيئة الإنسانية على أنها نتاج التفاعل بين المجتمعات البشرية والبيئية الطبيعية وهي تتطور تبعا لتطور العلاقة بين الإنسان وبيئته الطبيعية، ويمكن تقسيم البيئة الإنسانية إلي ثلاث مكونات رئيسية هي البيئة الاجتماعية والثقافية، البيئة الاقتصادية، البيئة العمرانية.

[١] رشيد الحمد، محمد سعيد صباريني (١٩٧٩) – **البيئة ومشكلاتها** – إصدارات عالم المعرفة – المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب – الكويت-صـ٢٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٢-٦) مكونات البيئة

المصدر: (نسرين اللحام – بتصرف)

٦-٦-١-١تاثير الاستثمار علي البيئة الطبيعية:

تتلخص منهجية دراسة تأثيرات الاستثمار علي البيئة الطبيعية في دراسة التأثيرات السلبية والتأثيرات الايجابية ومحددات هذا التأثير.

أولا التأثيرات الايجابية:

تتركز التأثيرات الايجابية للاستثمار علي البيئة الطبيعية في أنها توفر العائد الذي يعمل علي تفعيل خطط التنمية التي من شانها الارتقاء بالبيئة الطبيعية وتقليل التلوث بالمناطق والبيئات التراثية كما أن العائد يمكن أن يوفر الصيانة المنتظمة للبنية الأساسية بالبيئات التراثية والتي يؤدي تدهورها إلي تلوث المياه الجوفية بهذه المناطق وهو ما يضر البيئة الطبيعية والبيئة العمرانية علي حد سواء.

ثانياً التأثيرات السلبية:

يؤثر الاستثمار علي البيئة الطبيعية حيث أن تغيير استعمال الأراضي واستحداث استعمالات جديدة من شأنه زيادة عدد المستعملين للبيئة التراثية وزيادة أعداد الزوار وهو المستهدف من عمليات التنمية بهذه البيئات وهو ما يؤثر علي المناخ العام بزيادة التلوث نتيجة زيادة المركبات التي تقل الزوار أو المخلفات الناتجة عنهم، كما أن معظم المناطق التراثية تحتوي علي العديد من الحرف اليدوية واستثماره قد يؤثر علي زيادة نسبة المخلفات الناتجة عن هذه الحرف مما يؤثر علي البيئة الطبيعية لهذه المناطق.

ثالثاً محددات تأثير الاستثمار علي البيئة الطبيعية:

تتحدد التأثيرات علي البيئة الطبيعية بالعديد من العوامل يمكن أن نوجزها في التالي:

١- أعداد الوافدين إلي المنطقة ووسائل المواصلات التي تقلهم ونسب التلوث الهوائي الناتجة عن هذه الوسائل وطرق تخفيف أو الحد من التلوث الهوائي بالمنطقة.

٢- التلوث الناتج عن النشاطات الاقتصادية المستحدثة وتأثير المخلفات الناتجة عنها.

٣- مشروعات البنية الأساسية وصيانتها وتأثيرها علي نسب المياه الجوفية بالمنطقة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٦-٦-١-٢تاثير الاستثمار علي البيئة الإنسانية:

تتلخص منهجية دراسة تأثير الاستثمار علي البيئة الإنسانية في دراسة التأثيرات السلبية والايجابية لعملية الاستثمار ودراسة محدداتها علي جوانب البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.

١- التأثير علي البيئة العمرانية:

تعد البيئة العمرانية واحدة من أهم أهداف عمليات التنمية للمناطق العمرانية والحفاظ عليها وتطويرها ووضع آليات نموها من أهم أهداف عمليات الحفاظ علي التراث بالمناطق التراثية، لذا فإن أي تأثير علي هذه البيئة من شانه رفع درجة الحفاظ عليها أو فشل عملية الحفاظ لذا فإن دراسة التأثيرات الايجابية والسلبية واحدة من أهم مراحل عمليات التخطيط الاستثماري.

أ- التأثيرات الايجابية علي البيئة العمرانية:

تتعدد التأثيرات الايجابية علي البيئة العمرانية فمنها ما يكون علي مستوي المبني مثل إعادة توظيف المباني أو إحياء الطرز المعمارية التراثية أو ما يكون علي مستوي البيئة كتحسين الصورة البصرية للمنطقة وزيادة الاهتمام بشبكات البنية الأساسية وتوفير الخدمات.

أولا علي مستوي المبني:

١- إعادة توظيف المباني التراثية: يعد إعادة توظيف المباني التراثية واحدة من أهم التأثيرات الايجابية للاستثمار بالمناطق التراثية حيث تهتم عمليات الاستثمار بالاستفادة من الموارد المتاحة للبيئة العمرانية ودراسة المباني التراثية القائمة وتحديد وظائفها والوظائف الجديدة التي يمكن أن تتوافق مع العملية الاستثمارية للمنطقة وطبيعة المنطقة وطبيعة المبني، تحقق عمليات إعادة توظيف المباني مفهوم استدامة واستمرارية عمليات الحفاظ من منطلق انه بدون التغيير لن تكون هناك استمرارية في مجتمعات تتسم بسرعة التغيير [١].

٢- إحياء الطرز والأنماط المعمارية التراثية: تشجع عمليات الاستثمار وخاصة الاستثمار السياحي للمناطق التراثية علي إحياء الطرز المعمارية وتطوير الأنماط الموروثة والتي تتميز بها المناطق التراثية دون غيرها من المناطق وهو ما يشجع عمليات الاستثمار السياحي بالمنطقة.

ثانياً علي مستوي البيئة العمرانية:

١- تحسين الصورة البصرية للمنطقة: يعد تحسين الصورة البصرية احد أهم نتائج الاستثمار بالمناطق التراثية لان احد مقومات الاستثمار ترجع إلي تحسين الأحوال البيئة بالمنطقة التراثية وخاصة في حالة الاستثمار السياحي بالمناطق التراثية بهدف جذب الزوار والسائحين للمنطقة.

٢- الاهتمام بشبكة البنية الأساسية وتوفير الخدمات: الاهتمام بتوفير بنية أساسية تلبي احتياجات عمليا ت الاستثمار واحد من أهم المقومات التي تساعد علي نجاح عملية الاستثمار وهو ما

[١] محمد أمين، محمد عامر (٢٠٠٤) – **مستقبل/ استثمار الماضي في مدننا المعاصرة الطرح والإمكانيات دبي كنطاق دراسي** – بحث منشور – المؤتمر والمعرض الدولي الأول الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق- دبي-صـ٢٤٨.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

يتوفر بالتالي بالبيئة العمرانية إلي جانب الخدمات التي تساعد علي توفير المتطلبات الأساسية للأنشطة الاستثمارية المستحدثة بالمنطقة.

ب- التأثيرات السلبية:

تتلخص التأثيرات السلبية نتيجة الاستثمار بالمناطق التراثية في ضياع الموارد التراثية وفقدان أصالتها وتغيير الصورة البصرية للمنطقة التراثية وإعادة هيكلة البيئة العمرانية وتغيير استعمالات الأراضي ويمكن توضيح هذه النقاط في التالي:

١- ضياع الموارد التراثية وفقدان أصالتها: تؤثر عملية الاستثمار علي الموارد التراثية فيمكن أن تفقد جزء من قيمتها نتيجة الأنشطة الاستثمارية المستحدثة وهو ما يتسبب فيه عملية العرض والطلب ومتطلبات السوق والتي تؤثر بشكل كبير علي القرار الاستثماري وهو ما يعمل علي زيادة أعداد الزائرين أو المترددين علي الأماكن التراثية وبالتالي يسبب ذلك نوع من التدمير للبيئة وفقدان الأصالة نتيجة سوء الاستخدام أو تغيير نسب الرطوبة أو الإتلاف المتعمد[١]، كما أن النشاط الاقتصادي الجديد يمكن أن يتطلب نوع من تغيير أو تعديل في المباني ليلائم النشاط الجديد وهو ما يؤثر بالتالي علي أصالة مواد الإنشاء وبالتالي أصالة المبني.

٢- تغيير الصورة البصرية للمنطقة: نتيجة النشاطات الاستثمارية الجديدة يمكن أن يغير الطابع العام للمنطقة نتيجة جذب الأنشطة الاستثمارية الجديدة لمجموعة من الأنشطة الخدمية التي تقوم علي الأماكن المتاحة والفضاء بالمنطقة وهو ما يعمل علي تغيير الصورة البصرية للمنطقة كما يمكن أن يحدث التلوث البصري بالمنطقة نتيجة الأنشطة الاستثمارية الجديدة والتي لم تراعي طبيعة المنطقة.

٣- إعادة هيكلة البيئة العمرانية وتغيير الاستعمالات: تتغير استعمالات الأراضي تبعا لاستعمالات الجديدة التي تفرضها عمليات الاستثمار بالمنطقة وهو ما يودي إلي تغيير البيئة العمرانية وزيادة عدد الوافدين وتغيير الأنماط والأنشطة السكانية وهو ما يؤدي إلي تغيير أنماط الملكية وتغيير أنماط الملكية واستبدال بعض الأنشطة والخدمات بآخري حسب خطة الاستثمار بالمنطقة وانكماش مساحة الأراضي الفضاء والمناطق الخضراء[٢].

ج- محددات تأثير الاستثمار علي البيئة العمرانية:

تتباين أثار الاستثمار علي البيئة العمرانية تبعا لمدي قوة عوامل الجذب للاستثمارات والنشاطات الاقتصادية بالمنطقة ونوع الاستثمارات والذي يحدد حجم الأنشطة الاقتصادية والخدمات اللازمة لتنمية الاستثمارات، كما تعتمد علي حساسية الموارد التراثية وقدرتها علي استيعاب الأنشطة الاقتصادية

[١] Filden ,M ,B.(2003) – **Conservation of historical buildings** – third edition – architectural press – Elsevier – Jordan hill – Oxford.

[٢] محمد خميس الزوكة (٢٠٠٢) – **صناعة السياحة من المنظور الجغرافي** – دار المعرفة الجامعية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المصاحبة لعمليات الاستثمار ومحددات الموقع وطاقة الاستيعابية ويمكن حصر محددات آثار الاستثمار بالمناطق التراثية في النقاط التالية:

١- نوعية الأنشطة الاقتصادية المصاحبة لعمليات الاستثمار.

٢- حجم الخدمات المطلوبة.

٣- الطاقة الاستيعابية للبيئة العمرانية وشبكات البنية الأساسية.

٢- التأثير علي البيئة الاقتصادية:

تهدف في الأساس عمليات الاستثمار إلي تنمية القدرة الاقتصادية وتنويع النشاط الاقتصادي للبيئات التراثية وهو ما يمكنها من الاستمرار والاستدامة، وتهتم دراسات التحليل الاقتصادي ببيان المنافع وايجابيات الاستثمار من خلال مجموعة الجوانب التي يمكن قياسها وتقييمها عن طريق التحليل الاقتصادي لبيان مدي جدوى هذه المشروعات.

أ- التأثيرات الايجابية:

تتلخص الجوانب الايجابية للاستثمار في البيئات التراثية في زيادة الدخل المادي، وتوفير عدد من فرص العمل، استدامة النشاط الاقتصادي بالمنطقة من خلال التنوع وتتضح هذه النقاط من خلال التالي:

١- زيادة الدخل المادي: يعد زيادة الدخل المادي واحدا من أهم أهداف عملية الاستثمار ويمثل عائد الاستثمار موردا هاما لمجموعة الشركاء في العملية الاستثمارية وهم المستثمر وأهالي المنطقة والدولة حيث ينتفع كل من المستثمر وأهالي المنطقة العاملين بالأنشطة الاستثمارية بصورة مباشرة نتيجة زيادة دخل المشروعات المستحدثة وتنتفع الدولة من عائدات الضرائب والرسوم التي تفرض علي المشروعات وهو ما يساعد علي تنمية تلك المناطق والتي غالبا ما تكون اقل حظا من خطط التنمية وهو ما يعمل علي إيجاد نوعا من التوازن الإقليمي[١].

٢- زيادة عدد فرص العمل: توفر المشروعات الاستثمارية العديد من فرص العمل المباشر والغير مباشرة وهو ما يعمل علي تحسين نوعية الحياة وخاصة في المناطق التراثية التي تعاني من نسب عالية للبطالة[٢] نتيجة المهارات المتوسطة والمنخفضة لسكان تلك المناطق واندثار العديد من الحرف التقليدية الموجودة بهذه المناطق.

ب- التأثيرات السلبية:

تتلخص الآثار السلبية في نقطتان هامتان هما فقدان المنطقة للأنشطة الاقتصادية الأصلية، والتضخم وزيادة أسعار الأراضي بالمنطقة، ويمكن توضيح التأثيرات السلبية للاستثمار علي البيئة الاقتصادية في النقاط التالية:

---

[١] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- مرجع سابق-صـ١١٠.

[٢] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – **تقييم الآثار البيئية كأداة لتحقيق التنمية السياحية المستدامة في المناطق التراثية** –بحث منشور - المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين- دبي-صـ١٨٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١- فقدان المنطقة للأنشطة الاقتصادية الأصلية: تعتمد هذه النقطة علي نوعية الأنشطة الاقتصادية المصاحبة لعمليات الاستثمار بالمنطقة وانسحاب العمالة لهذه الأنشطة مما يؤثر علي الأنشطة الاقتصادية التقليدية التي تكون عصب النشاط الاقتصادي للمناطق التراثية علي سبيل المثال الاهتمام بالأنشطة الاقتصادية السياحية لتنمية المناطق التراثية مما يؤثر علي أعداد العاملين بالأنشطة التقليدية وانسحابهم للعمل بالأنشطة السياحية الموسمية والمتقلبة[١] مما يسبب خطورة وسببا في إضعاف القاعدة الاقتصادية للمنطقة.

٢- التضخم وزيادة أسعار الأراضي بالمنطقة: تتبع عمليات الاستثمار عادة انتعاشا اقتصاديا مما يسبب ارتفاعا في أسعار الأراضي والعقارات بالمنطقة وارتفاع أسعار العديد من السلع مما يؤدي إلي التضخم وارتفاع في تكاليف المعيشة لسكان المناطق التراثية.

ج- محددات تأثير الاستثمار علي البيئة الاقتصادية:

ترتبط الآثار السلبية والايجابية للاستثمار بالمناطق التراثية بمجموعة من المحددات تعتمد في الأساس علي طبيعة المنطقة التراثية وطبيعية الأنشطة المستحدثة المصاحبة لعملية الاستثمار ومدي تقبل أهالي المنطقة لهذه الأنشطة. وبالتالي يمكن تلخيص محددات تأثير الاستثمار علي البيئة الاقتصادية في النقاط التالية:

١- نوعية النشاط الاستثماري وعلاقته بالقاعدة الاقتصادية للمنطقة.

٢- حجم العمالة المطلوبة واعتمادها علي أهالي المنطقة.

٣- مدي ملائمة الأنشطة الاقتصادية المستحدثة لطبيعة المنطقة التراثية.

٤- حجم العائد من الأنشطة الاقتصادية علي شركاء التنمية الاستثمارية بالمنطقة.

٣- التأثير علي البيئة الاجتماعية:

تحتوي البيئات التراثية منذ القدم علي نسيج مجتمعي متميز يحتوي العديد من القيم والعادات والتقاليد التراثية والتي لا تقل أهميتها عن المباني والتراث المشيد حولها لذلك عند تنمية هذه البيئات يجب الاهتمام بالبيئة الاجتماعية والتأثيرات الايجابية والسلبية التي تطرأ عليها إلي جانب الاهتمام بالحفاظ علي المباني المشيدة والتي تعتبر راس مال المجتمع لذا فلا يمكن التعامل مع البيئة التراثية دون المجتمع المحلي وتوفير الحماية والحفاظ إلي جانب الضمان الاجتماعي واحتواء وإدارة الصراعات الاجتماعية بين أطراف البيئات التراثية إن حدثت[٢].

---

[١] Glenn k, (2001) – **The impact of tourism** - http://www.seagrant.umn.edu/tourism/pdfs/ImpactsTourism.pdf

[٢] احمد راشد ، محمد العزب (٢٠٠٧)- **الحفاظ والفكر الاستثماري: رؤية مستقبلية لإدارة مواقع البيئات التراثية بمصر**- المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين- دبي-صـ٢٥٩.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

أ- التأثيرات الايجابية:

تتلخص التأثيرات الايجابية لعملية الاستثمار بالمناطق التراثية في إحياء العادات والتقاليد والثقافة المحلية للمنطقة وتحويل المنطقة إلي نقطة جذب للطبقات المتوسطة مرة أخري والحفاظ علي الخصائص الديموغرافية للمجتمع المحلي ويمكن توضيح هذه النقاط في التالي:

١- إحياء العادات والتقاليد والثقافة المحلية: تساعد عمليات الاستثمار علي الحفاظ علي العادات والتقاليد المحلية والتي يمكن أن تمثل احد نقاط الجذب وخاصة مع عمليات الاستثمار السياحي من خلال تعرف السياح علي عادات وتقاليد الشعوب المختلفة، ولكن يجب أن يكون الإحياء للعادات والتقاليد ليس بهدف العرض فقط وعمليات التنمية التي تساعد البيئة علي التطور يجعل أهالي المنطقة يتعرفوا علي نقاط تميز منطقتهم وأنها ثروة يجب الحفاظ عليها ومن هذا المنطلق يتحقق عمليات الإحياء للثقافة المحلية.

٢- تحويل المنطقة إلي نقطة جذب للطبقات المتوسطة: يرجع العديد من الباحثين عمليات التدهور التي حدثت للبيئات التراثية إلي انتقال العديد من أفراد الطبقة الوسطي لمناطق جديدة وهجرهم للمناطق التراثية وخاصة مع بدايات القرن الماضي مما أدي إلي تدهور هذه البيئات وذلك لعدم معرفة الطبقات الأخرى النازحة لأهمية المنطقة. يلعب الاستثمار دورا هاما في إحياء المناطق التراثية ورجوعها إلي سابق عهدها وهو ما يعمل علي عودة الطبقات المتوسطة مرة أخري إلي هذه المناطق ولو علي سبيل المشاركة في تنميتها من خلال الجمعيات الأهلية أو الاستثمار.

٣- الحفاظ علي الخصائص الديموغرافية للمنطقة: إن التنوع في الأنشطة الاستثمارية والتي تحتوي عليها البيئة التراثية يتيح فرص عمل لجميع الطبقات في المجتمع المحلي ولا يضطرهم للهجرة للبحث عن فرص عمل بديلة.

ب- التأثيرات السلبية:

تتلخص الآثار السلبية لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية في ضياع الهوية المحلية والثقافية للمجتمع المحلي وتغير الخصائص الديموغرافية للسكان والتفاوت الاجتماعي بين سكان المجتمع ويمكن شرح تلك النقاط في التالي:

١- ضياع الهوية المحلية والثقافية: يمكن أن تؤثر عمليات الاستثمار علي ضياع الهوية المحلية نتيجة الاهتمام بالعائد الاقتصادي علي حساب الهوية المحلية وتغيير النشاط الاقتصادي للبيئة التراثية إلي آخر لا يراعي الهوية ولا العادات والتقاليد مما يعمل علي إما انفصال المجتمع المحلي عن الأنشطة الجديدة أو انغماس المجتمع في الأنشطة الجديدة وتغيير هويته وذلك لما لهذه المناطق من انعكاساتها علي بيئة المكان والتكوين الاجتماعي والثقافي لسكان تلك المناطق[١].

[١] سوسن الطوخي، حسن وهبي (٢٠٠٤) – **أهمية المناطق التاريخية وانعكاساتها علي التفاعل الاجتماعي-** المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين- دبي-صـ٥٦.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢- تغيير الخصائص الديموغرافية للمجتمع المحلي: ينتج عن المشروعات الاستثمارية تغيير في الخصائص الديموغرافية نتيجة استقدام عمالة جديدة للعمل بالأنشطة الاقتصادية الجديدة نتيجة عدم ملائمة الأنشطة الاقتصادية للمجتمع الحالي وهو هجرة السكان الأصليين من المنطقة للبحث عن عمل مناسب لهم في مناطق أخري أو لعدم ملائمة الأنشطة الاقتصادية المستحدثة لعاداتهم وتقاليدهم.

٣- التفاوت الاجتماعي بين سكان المجتمع: تحدث عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية نوعا من التفاوت البيئي نتيجة عمل واستفادة بعض أفراد المجتمع من عمليات التنمية دون الفئات الأخرى وهو ما يعمل علي إيجاد فجوة بين مناطق الدولة الواحدة بالنسبة لحظها من التنمية وتفاوت المستوي الاقتصادي لطبقات المجتمع[١].

ج- محددات التأثير علي البيئة الاجتماعية والثقافية:

يمكن حصر محددات التأثير علي البيئة الاجتماعية في حجم الاستثمارات بالمنطقة التراثية وتنوعها وعدد العاملين من أهالي المنطقة، كما أن توافق النشاطات الاقتصادية المستحدثة مع البيئة التراثية والعادات والتقاليد واحد من أهم المحددات التأثير علي البيئة الاجتماعية فعلي سبيل المثال تقوم السياحة بتغير العديد من التقاليد والعادات بالمناطق التراثية، نتيجة تبادل للثقافات وهو من التأثيرات الايجابية وهو ما يثري الحياة الثقافية لدي الشعوب[٢]، أو يحدث نوعا من الصدام بين الثقافات ينتج عنة رفض ثقافة الآخر وما تفرضه من قيم وعادات، ومن ثم يمكن تلخيص محددات التأثير علي البيئة الاجتماعية في النقاط التالية:

١- نوعية الاستثمارات ومدي توافقها مع طبيعة المنطقة.

٢- ملائمة النشاطات الاقتصادية لطبيعة السكان بالمنطقة.

٣- عدد العاملين من الأهالي في المشروعات الاستثمارية وعدد العمالة الوافدة.

٤- اهتمام المستثمرين بتنمية المجتمع المحلي والحفاظ علي هويته وعاداته وتقاليده من خلال دراسة نوعية المشروعات.

[١] Daniel J. – **Economic Impact of Tourism**-
https://www.msu.edu/course/prr/840/econimpact/pdf/ecimpvol1.pdf

[2] Batir M., Others.- **The Economic and Social Impact of Tourism** -
http://www.grips.ac.jp/alumni/Uzbekistan Tourism (2).pdf

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ملخص الباب:

تناول الباب الثاني ثلاثة موضوعات تمثلت في طرق وأساليب التقييم الاقتصادي للمشروعات التنموية بالبيئات التراثية كمدخل لعمليات الاستثمار بها، وتناول الشراكة المجتمعية ودورها في عمليات التنمية وادوار المشاركين كما تناول في نهاية الباب التقييم البيئي للمشروعات التنموية كمدخل لدراسة تقييم الأثر البيئي للمشروعات التنموية بالبيئات التراثية.

وهذه الموضوعات تعد مدخلا هاما لعمليات التنمية والتقييم الاقتصادي للمشروعات التنموية بالبيئات التراثية والشراكة المجتمعية وتقييم الأثر البيئي للمشروعات، وقد خلص الباب إلي مجموعة النقاط التالية:

١- يجب أن تهتم عمليات التقييم الاقتصادي للمشروعات التنموية بالبيئات التراثية بقياس العائد المادي إلي جانب قياس العائد المعنوي لما له من تأثير علي البيئة والمجتمع ولذلك يجب اختيار الأسلوب المتبع للتقييم الاقتصادي بعناية.

٢- لا تقل العائدات المعنوية في البيئات التراثية (الجوانب الاجتماعية – الثقافية) عن العائد المادي لذلك يجب أن يوضع في الاعتبار هذه العائدات عند تقييم المشروعات الاستثمارية المقترحة.

٣- الشراكة المجتمعية واحدة من أهم سبل تنمية المجتمعات التراثية لان ضمان مشاركة المجتمع المحلي وتعرض مشروعات التنمية إلي مشكلات حقيقة تعبر عن أهالي المنطقة هي السبيل إلي تفاعل المجتمع مع عمليات التنمية بهذه المناطق.

٤- تأجيل دور المجتمع المحلي في مشروعات التنمية بالمناطق التراثية أو جعله دورا استشاريا ليس له تأثير علي اختيار قرارات التنمية بهذه المناطق تؤثر بالسلب علي تفاعل المجتمع المحلي مع مشروعات التنمية ويؤدي إلي فشلها أو عدم استدامتها.

٥- نتيجة حساسية المناطق التراثية وقيمتها التي لا تقدر بثمن فان دراسة تأثير هذه المشروعات علي البيئة يعد ضرورة حتمية لمعرفة مدي تأثير هذه المشروعات علي البيئة وهل هذا التأثير تأثيرا سلبيا أم ايجابيا وكذلك تأثيرها علي المجتمع المحلي لهذه البيئات ومن هذا المنطلق ترجع أهمية دراسة تقييم الأثر البيئي للمشروعات في تقييم المشروعات الاستثمارية والتنموية بهذه البيئات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الباب الثالث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-١ مقدمة:

يهدف هذا الفصل إلي دراسة مجموعة من الأمثلة التحليلية التي تساعد علي صياغة منهجية عمليات الاستثمار البيئي للمناطق التراثية والتي سيتم تناولها في الفصل القادم، ويتعرض هذا الفصل لمجموعة الأمثلة التحليلية بغرض الوقوف علي تأثيرات عمليات الاستثمار واقتصاديات عمليات الحفاظ وتأثيرها المباشر علي كل من البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والتي تمثل احد المداخل لصياغة المنهج المقترح للاستثمار البيئي إلي جانب ما تم طرحة سابقا في الدراسة النظرية لأدبيات عمليات الحفاظ والاستثمار البيئي. يعتمد اختيار الأمثلة التحليلية علي مجموعة من المعايير التي تتلخص في النقاط التالية:

١- استعراض التجارب لتأثيرات النواحي الاقتصادية علي عمليات الحفاظ.
٢- تأثير اقتصاديات البيئة التراثية علي النواحي العمرانية والثقافية والاقتصادية.
٣- تأثر المجتمع المحلي بعمليات الحفاظ وتجاوبه أو عدم تجاوبه معها.
٤- طرح سلبيات وايجابيات عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية من خلال أمثلة تطبيقية تم فيها تقييم عمليات الحفاظ واقتصاديات الحفاظ.

يستعرض الفصل مجموعة من الأمثلة التحلية والتي تعبر عن مجموعة من التجارب العالمية والإقليمية والمحلية لعمليات الحفاظ والاستثمار بالبيئات التراثية وتقييم هذه العمليات وبيان تأثير اقتصاديات عمليات الحفاظ علي القرار الاستثماري وتحليل التأثير البيئي له، اعتمد اختيار الأمثلة التحليلية التي سيتم تناولها في هذا الفصل علي مجموعة من المعايير التي تم استخلاصها من الدراسة النظرية السابقة والتي يمكن أن تلخص في النقاط التالية:

١- يجب أن تعبر الأمثلة عن رؤية شاملة لتخطيط المدينة التي تحتوي علي المناطق التراثية لبيان تكامل عمليات الاستثمار وتوجيه اقتصاد المدينة والمناطق التراثية التابعة.
٢- تحتوي الأمثلة علي دراسة اقتصادية عن عمليات الحفاظ والاستثمار بالمناطق التراثية.
٣- يجب أن تكون الأمثلة تم تنفيذها من فترة ليست بالقليلة لتمكننا من الحكم علي التأثيرات البيئية للمشروعات الاستثمارية التي إتاحتها عمليات الحفاظ.
٤- يجب أن تعبر الأمثلة عن تجارب محلية وإقليمية لتكون ركيزة يمكن أن يعتمد عليها في صياغة المنهجية المقترحة.
٥- تعتمد الأمثلة التحليلية علي التجارب الإقليمية نظرا لتقارب الظروف البيئية والمجتمعية والاقتصادية معنا وهو ما يجعل تحليل هذه الأمثلة اقدر علي تجسيد المشكلات وأساليب الحل الأقرب لمجتمعاتنا، أكثر من الأمثلة العالمية والتي تختلف عنا في الوضع الاجتماعي والاقتصادي ومدي وعي المجتمع بأهمية عمليات الحفاظ علي التراث.

من المعايير السابقة يمكن تحديد الأمثلة التي سيتم تناولها في هذا الفصل في الأمثلة التالية:

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١- الأمثلة المحلية: تتناول الأمثلة المحلية تجربتين تتنوع الأهداف من دراستهم حيث نجد أن التجربة الأولي وهي تجربة الحفاظ علي احد المنازل بمدينة القصير واستثماره ويتضح فيها تأثير التجربة علي البيئة المحيطة ومدي تفاعل الأهالي مع المشروع، وتجربة الحفاظ علي منطقة الدرب الأحمر واستخدام الشراكة المجتمعية في إحداث تنمية للمنطقة والمردود الاقتصادي لعملية الحفاظ علي الأهالي وعلي المنطقة.

٢- الأمثلة الإقليمية: تتناول الأمثلة الإقليمية مشروع الحفاظ علي مدينة فاس وهو مشروع من المشروعات العالمية التي قام البنك الدولي بالتقييم الاقتصادي للمشروع والهدف من تناوله بيان المشروعات الاستثمارية التي يمكن أن تتيحها عمليات الحفاظ وتأثيرها علي البيئة المحلية وتفاعل السكان المحللين مع المشروع، أما المشروع الأخر فيتناول مشروع الحفاظ علي حي حفصية بتونس حيث يتناول تأثير المشروعات الاستثمارية علي البيئة والتقييم البيئي لها.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٢تجربة الحفاظ وإعادة توظيف لمنزل بمدينة القصير:

تعد مدينة القصير من أهم المدن في محافظة البحر الأحمر فهي تتمتع برصيد عمراني ومعماري متفرد وذلك بالمقارنة بالمدن الأخرى على البحر الأحمر، حيث تحتوى مورفولوجية العمران والطابع المعماري بها على العديد من الملامح سواء من ناحية النسيج العمراني أو من ناحية التفاصيل المعمارية المتميزة كما تتمتع بثقافة محلية متميزة حيث معظم سكانها من البدو وقبائل العبابدة[١] وبعض من سكان أعالي الصعيد، وتعد المقومات السياحية من أهم المقومات التي تؤهل المدينة لتأخذ مكانا متميزاً على الخريطة السياحية حيث تتمتع بشواطئ خلابة تحتوى على رصيد هائل من الشعاب المرجانية.

تحتوى المدينة على رصيد معماري هائل يعبر عن الأهمية التاريخية للمدينة عبر العصور المختلفة وذلك نتيجة أهمية المدينة كميناء على البحر الأحمر مما أتاح الاتصال بالحضارات القائمة علية والتأثر بالطابع المعماري لها فظهرت بها العديد من السمات المعمارية لهذه المدن، تحكى لنا مباني المدينة تاريخها على مر العصور وتعطى لنا إشارة إلى أهمية المدينة فنجد القلعة العثمانية ومنها يتضح لنا الأهمية العسكرية للمدينة منذ ذلك العصر مروراً بعصر الحملة الفرنسية والتي شهدت المدينة أول انكسار للحملة الفرنسية في مصر، كما نجد مباني شركة ماركونى والتي تحكى لنا قصة التحول في المدينة وكيفية دخول الطراز الأوروبي بها.

٧-٢-١المقومات السكانية والاقتصادية للمدينة:

مدينة القصير ذات طابع مميز نتج هذا الطابع من موقع المدينة الذي وهب لها شخصية مميزة اختلفت عن العديد من مدن ساحل البحر الأحمر، انبثق هذا التميز من الموقع الجغرافي وطبوغرافية الأرض وسكن المدينة منذ القدم قبيلة العبابدة وهم أبناء قبيلة جوابه تشغل الجبال الواقعة إلى الشرق من النيل في جنوب وادي القصير[٢]، كما أن هناك العديد المهاجرين من قبائل صعيد مصر لذلك فإن المجتمع القبلي هو الذي يحكم عادات وتقاليد هذه المنطقة وهو ما يجعلها غير قابلة للذوبان والاندماج مع أي مجتمع دخيل بالرغم من كونها ميناء على مر العصور، ولم تتغير الشخصية المعبرة عن المدينة عندما قدم إليها الأوروبيون وتحولت إلى مركز للفوسفات إلا أنها احتفظت بهويتها وطابعها إلى الآن بالرغم من التغير الكبير في التركيبة السكانية للمدينة نتيجة اختلاف الأنشطة الاقتصادية وعوامل الجذب والطرد للمدينة. حيث بلغ عدد سكان المدينة٤١٨١٠ نسمة حسب التعداد التقديري لمحافظة البحر الأحمر لعام ٢٠٠٩م[٣].

[١] علماء الحملة الفرنسية(٢٠٠٢م) – **وصف مصر** – ترجمة زهير الشايب – نهضة مصر للطباعة والنشر- الجزء الثاني-صـ٢٥١.

[٢] علماء الحملة الفرنسية (٢٠٠٢م) – المرجع السابق-صـ٢٥١.

[٣] http://www.redsea.gov.eg/Pubulation.htm.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تقلك القصير مقومات متكاملة لقيام صناعة السياحة والتي يمكن أن تدر عليها دخلاً متزايداً إذا توفرت العوامل المساعدة على ذلك، وهو ما اثر علي توزيع السكان علي النشاطات الاقتصادية حيث تمثل نسبة العاملين بقطاع السياحية ٥٤,٧% من عدد السكان بينما نجد أن النشاط الذي يليه هو التعدين ويمثل ١٥,٦%[١] من عدد السكان وان كانت هذه النسبة قابلة للنقصان نتيجة اتجاه السكان للعمل في السياحة وتقليل نشاطات شركات الفوسفات بالمنطقة. تمتلك مدينة القصير رصيداً هائلا من المباني التراثية والتي تعتبر احد المقومات السياحة الهامة والتي تشكل تجربة غنية للسياح يمكن أن تمثل عوامل جذب هامة لهم. تمتلك المدينة العديد من المنشآت السياحية والفندقية حيث بلغ عدد الفنادق بالمدينة ١٣ فندقا في عام ٢٠١٠م وبلغ عدد السائحين ٦٩٢٦٣٢سائح لنفس العام بإجمالي عدد ليالي بلغ ٥٩٣٧٠٨٨ ليلية سياحية[٢].

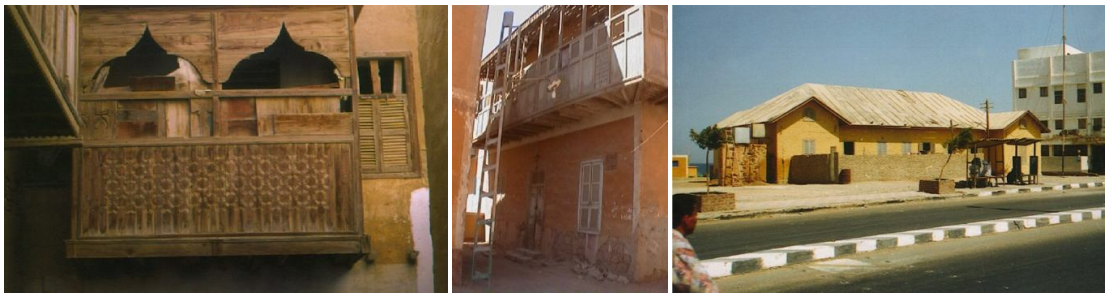
[١] Alhalafawy,A.., Samir, H..(2004) – **Revitalizing Traditional Settlements - A Case Study Of Quseir City Egypt -** Published Research- Architectural conservation between theory and practice conference – Dubai -A.E.U-P.51.

[٢] http://www.redsea.gov.eg/pup9/k3.htm.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٢-٢مشروعات الحفاظ بالمدينة:

اعتمدت مشروعات الحفاظ بالمدينة علي مجموعة من المشروعات الفردية تمثلت في مشروع الحفاظ علي قلعة القصير ومشروع إعادة توظيف بيت الشيخ توفيق وهذان المشروعان يعتبرا من المشروعات الرائدة بالمدينة، وقد تم تمويل المشروعان من قبل جهتان مختلفتان فتم تمويل مشروع الحفاظ علي القلعة من قبل مركز الأبحاث الأمريكي بمصر(American Research Center)، أما مشروع إعادة توظيف بيت الشيخ توفيق فتم تمويله من قبل جمعية أهلية هي جمعية إحياء وإعادة بناء مدينة القصير (RECQ)، وعلي الرغم من قلة مشروعات الحفاظ بالمدينة إلا أن المدينة تتمتع بطابع معماري متميز يميزها عن باقي مدن البحر الأحمر يجب الحفاظ علية من الاندثار نتيجة سوء حالة العديد من المباني بالمدينة.



شكل رقم (٣-١)صور توضح الطابع المعماري لمدينة القصير

المصدر: (مركز دراسات البيئة بمصر)

٧-٢-٢-١منهجية الحفاظ علي منزل الشيخ توفيق:

تعتبر تجربة الحفاظ علي منزل الشيخ توفيق واحدة من التجارب الرائدة للحفاظ بالمدينة وكانت منهجية عملية الحفاظ علي المنزل تعد لتكون احد الأمثلة التي يمكن أن تحتذي أو لتمثل النواة لمشروعات أخري بالمدينة. ويمكن تقسيم منهجية عملية الحفاظ إلي مجموعة من المراحل هي مرحلة إعداد المشروع وإيجاد التمويل اللازم، ثم مرحلة التنفيذ، ثم مرحلة إدارة المشروع. ويمكن توضيح النقاط السابقة في التالي:

١- مرحلة إعداد المشروع وإيجاد التمويل اللازم:

تم الإعداد للمشروع من قبل المكتب الهندسي مركز دراسات البيئة بمصر[١] بتكليف من جمعية إحياء وإعادة بناء مدينة القصير (RECQ) وهي الجمعية الأهلية التي تم تأسيسها بغرض الحفاظ علي تراث المدينة وقد قام فريق العمل بعقد العديد من اللقاءات مع أهالي المدينة والمهتمين بتراثها إلي جانب أفراد الجمعية لتحديد انسب المباني للبدء في المشروع واختيار الوظيفة الملائمة لطبيعة المبني والمدينة وذلك في إطار المشاركة المجتمعية التي كانت احد أهم أسس الإعداد

[١] قام بإعداد وتنفيذ المشروع كل من د/ احمد يحي جمال الدين راشد و د/ محمد عصمت حامد العطار.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

للمشروع وعلية تم اختيار (منزل الشيخ توفيق) في إطار خطة تم وضعها للحفاظ علي المدينة. قام بتأسيس الجمعية احد المستثمرين بالمدينة وهو السيد فلمبرج (مالك موفيمبيك القصير) كما قام بدعم الجمعية ماليا لتنفيذ مشروعات الحفاظ وإعادة التوظيف بالمدينة. اهتمت فكرة المشروع بمبدأ هام هو الحفاظ على هوية مدينة من الاندثار أو الضياع أو التغيير في ظل المستجدات التي استحدثت على هذه المدينة[١]، وتم ذلك على مستويين أولهما التفكير في الوظيفة الجديدة للمبنى والتي أتت مواكبة للحراك الاجتماعي التي تشهده المدينة والذي يتجه ناحية تشجيع السياحة والتي تم التأكيد فيها على أن التراث الشعبي للمدينة قادر على جذب الاستثمارات وتوفير فرص عمل لأهلها مما يضمن ارتباطهم بتراث الأجداد، أما المستوى الثاني فهو اهتمام المشروع بتكوين كوادر من أهل المدينة قادرين على استيعاب أهمية التراث الشعبي بها والتأكيد على أهمية الحرف التقليدية التي شارفت على الاندثار.

٢- مرحلة تنفيذ المشروع:

اعتمدت فكرة المشروع علي تفعيل الشراكة المجتمعية في جميع مراحل إعداد وتنفيذ المشروع وفي مرحلة التنفيذ اعتمد فريق العمل علي أبناء المدينة لبناء مجموعة من الكوادر القادرة علي إدارة وتنفيذ مشروعات الحفاظ لضمان استدامة عملية الحفاظ بالمدينة ولهذا لجا فريق العمل إلي تكوين فريق من أهالي المدينة لتنفيذ المشروع يمكن تقسيمهم إلي فئتين الأولي تم إعدادها وتدريبها للعمل كمقاول للمشروع، أما الفئة الثانية فهي العمالة التي قامت بتنفيذ عمليات الحفاظ وهم من العمال ذوى الخبرة والمهارة في أساليب البناء القديمة وتم التعاقد معهم على تدريب جيل جديد من شباب المدينة وذلك للحفاظ على الحرف التقليدية في أعمال البناء لضمان استدامة عملية الحفاظ بالمدينة.

٣- مرحلة إدارة المشروع:

اعتمدت منهجية المشروع علي فكرة الشراكة حتى بعد انتهاء فترة الترميم وإعادة التوظيف فكان الهدف هو أن تكون الإدارة للنزل من شباب المدينة ولهم حق تأجير الفندق وإدارته من قبل الجمعية الأهلية حتى يكون العائد مباشر لأهل المدينة وذلك ما يقرب هؤلاء الشباب من تراثهم الذي يعود عليهم بالنفع المادي[٢].

---

[١] احمد راشد، محمد العطار(٢٠٠٣) - **الحفاظ والاستدامة:رؤية مستقبلية للتوازن بين التنمية السياحية وهوية المجتمع:دراسة حالة لمدينة القصير بالبحر الأحمر**- بحث منشور –مؤتمر جامعة أسيوط.

[٢] محمد إبراهيم البلقاسي (٢٠٠٦)– **العلاقة التبادلية بين الوظيفة الجديدة والبيئة المحيطة بالمباني التراثية دراسة مقارنة (مدينة القصير – مدينة فوة)** – رسالة ماجستير غير منشورة– كلية الهندسة– جامعة المنصورة- صـ١١٦.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

شكل رقم(٣-٢) المبني قبل وبعد الترميم

المصدر: (مركز دراسات البيئة بمصر)

٧-٢-٢-٢الاثر الاقتصادي للمشروع:

يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند دراسة المردود الاقتصادي لمشروع الحفاظ وإعادة توظيف منزل الشيخ توفيق كونه مشروعا رائدا الهدف الأساسي منة إيجاد نموذج يمكن لأهالي المدينة أن يحتذوا به للحفاظ علي المباني التراثية بالمدينة بالكامل[١] وهو ما حققه بالفعل المشروع كما سنري في المردود علي مستوي مستوي البيئة المحيطة لذا فإن المشروع قد تعدي أهدافه الاقتصادية التي يمكن أن تتلخص في النقاط التالية:

١- **خلق فرص عمل جديدة:** أتاحت عمليات الحفاظ علي منزل الشيخ توفيق العديد من فرص العمل الجديدة سواء في فترة تنفيذ المشروع ومنها تدريب اثنان من شباب المدينة علي العمل كمقاولين لمشروعات الحفاظ والترميم[٢]، كما اهتم بتدريب العديد من الشباب علي الحرف التقليدية بمتوسط عشرون عاملا في مهن البناء والترميم والأعمال الخشبية[٣]، كما أنها أتاحت العديد من فرص العمل بالمشروع بعد الانتهاء منه وإعادة توظيف الفندق كنزل سياحي يدار من قبل شباب المدينة تحت إشراف الجمعية. أتاحت التجربة الفرصة للعديد من أهالي القرية للاستفادة من مبانيهم وإعادة توظيفها في العديد من النشاطات الخدمية السياحية كالمطاعم والبازارات وهو ما أتاح العديد من فرص العمل لأهالي المدينة.

٢- **تشجيع الاستثمارات الخاصة:** شجعت تجربة الحفاظ علي منزل الشيخ توفيق العديد من الأهالي علي تقليد التجربة ووضع استثماراتهم الخاصة في مشروعات مماثلة وهو ما عمل علي الحفاظ علي العديد من المباني بالمدينة.

---

[١] Ahmed Y.R., Mohamed E.E.(2005) **-Local Community Option For Sustaining Heritage: Case Study Quseir City** –ISMARMED Conference –Alexandria.

[٢] محمد إبراهيم البلقاسي (٢٠٠٦)– مرجع سابق-صـ١١٩.

[٣] عن فريق عمل المشروع.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

شكل رقم(٣-٣) احد المشروعات المنفذة من قبل الأهالي

المصدر: (الباحث)

٧-٢-٢-٣التقييم البيئي للمشروع:

يعد التقييم البيئي واحد من أهم مؤشرات قياس المنافع للمشروعات ومنها يتم الحكم علي مدي نجاح المشروع وموافقته لمتطلبات البيئة ولقياس مدي تأثير المشروع علي البيئة يتم تناول تأثير المشروع علي كل من البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية كالتالي:

١- **التأثير علي البيئة العمرانية:** ساعد المشروع علي اجتذاب العديد من السائحين إلي قلب المدينة القديم وهو ما دعي مجلس المدينة إلي تطوير العديد من المسارات التي تؤدي إلي قلب المدينة القديم وهو ما عمل علي رفع مستوي البيئة العمرانية وهو ما دعي العديد من الأهالي إلي الحفاظ علي وترميم العديد من البيوت مما ساعد علي تنمية البيئة العمرانية للمدينة، ولكن غياب التوجيه في العديد من الحالات أدي إلي نوع من التلوث البصري نتيجة عدم الإشراف أو تنظيم عمليات الترميم والمواد المستخدمة ومدي توافقها مع الطابع المعماري للمدينة.

٢- **التأثير علي البيئة الاقتصادية:** ساهم المشروع في خلق العديد من فرص العمل الجديدة التي تساهم في زيادة إعداد السياح الوافدين إلي المدينة وبالتالي زيادة الدخل والمردود الاقتصادي علي الأهالي العاملين بمجال السياحة.

٣- **التأثير علي البيئة الاجتماعية:** حافظ مجتمع المدينة علي عاداته وتقاليده لفترات زمنية عديدة وذلك نتيجة التركيبة الاجتماعية والقبلية التي ميزت مجتمع مدينة القصير لذا فإن دخول السياحة إليه يمكن أن يغير العديد من القيم السائدة إلا أن المشروع حاول الحفاظ علي الحرف التقليدية ومحاولة تقريب الأهالي من تراثهم، ليكون هو الدافع للحفاظ علي العادات والتقاليد إلي جانب المباني لزيادة إحساس الأهالي بان تميزهم ينبع من الاختلاف بينهم وبين الوافدين لهم وهو ما يضمن استمرار واستدامة السياحة بالمدينة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٣مشروع الحفاظ علي منطقة الدرب الأحمر:

مقدمة:

منطقة الدرب الأحمر منطقة عريقة من مناطق القاهرة الفاطمية القديمة تزخر بالعديد من الآثار والتراث الشعبي الذي يميز مثل هذه المناطق، وقد بدأت فكرة المشروع بإنشاء حديقة في المكان المرتفع الذي تبلغ مساحته٧٠ فدان في منطقة الدراسة وكان الهدف من ذلك إضافة مساحات خضراء لمدينة القاهرة وتقليل حجم التلوث ورغم أن مؤسسة الأغاخان المهتمة بتنمية العواصم العربية والإسلامية قد تم الاتفاق معها منذ زمن بعيد وتوقف المشروع وقد أعيد طرحه مرة اخري وتمت الموافقة عليه.

يمثل مشروع الحديقة إضافة قوية لمنطقة القاهرة الفاطمية وأثناء إنشاء الحديقة تم اكتشاف سور صلاح الدين الجزء الشرقي الذي يصل بين القاهرة الفاطمية وسور صلاح الدين حتى باب الوزير وتقوم هيئة الآثار بالإشراف الفني حتى يتم الانتهاء من إخراج السور كاملا وقد تكلفت الحديقة١٦ مليون جنيه بدأ الجزء الأول منها بتكلفة ٥ ملايين وكما أوضحت الفكرة لم تقتصر علي تطوير الموقع بل تطوير البشر عن طريق مشروع متكامل لمحو الأمية ومشروع التدريب علي الصناعات اليدوية القابلة للاندثار وتم تشغيل١٢٠٠ شاب بالمشروع[١].

٧-٣-١١هداف المشروع:

يهدف المشروع إلي مجموعة من الأهداف التي تهتم في مجملها بتحسين البيئة العمرانية لمنطقة الدرب الأحمر وخاصة البيئة السكنية حتى تستطيع تلبية احتياجات المجتمع المحلي وخاصة في المنطقة المجاورة لسور القاهرة التاريخي وإعطائها الأولوية في عمليات التنمية. إن التوجه العام للمشروع هو الاستثمار في الخدمات العامة من اجل خدمة مشروع حديقة الأزهر لتحسين الصورة البصرية للمنطقة في نطاق المحيط الأشمل للمشروع. والي جانب الهدف الرئيسي للمشروع أن هناك مجموعة من الأهداف الثانوية التي يمكن تلخيصها في التالي:

١- رفع مستوي معيشة سكان المنطقة من خلال برنامج إعادة التأهيل للمباني السكنية لتلبي احتياجات المجتمع المحلي.

٢- تقديم نموذج يمكن الرجوع إليه من قبل مشروعات مماثلة تتكامل فيها العلاقة بين المشروعات المستحدثة وخدمة البيئة المحيطة وتراعي النسيج التقليدي للمناطق التراثية[٢].

٣- إعداد مجموعة من الفنيين والحرفيين المحليين عن طريق برامج الإعداد والتوعية والتدريب علي تقنيات الترميم وإعادة التأهيل.

---

[١] نادية يوسف (٢٠٠٢)-**إعادة تأهيل الدرب الأحمر (مشروع متكامل لتطوير أقدم منطقة شعبية في القاهرة التاريخية)**- مقال بجريدة الأهرام- العدد٤٢٣٩٢.

[٢] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – **اقتصاديات الحفاظ علي النطاقات التراثية "نحو منهج للتقييم الاقتصادي لبرامج الحفاظ وإعادة التأهيل"** – رسالة دكتوراه غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة-صـ١٨٦.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٣-٢ خطوات تنفيذ المشروع:

تم تنفيذ مشروع إعادة تأهيل المباني السكنية علي مرحلتين وقد تم تمويل المرحلتين من قبل مؤسسة فورد وشركة الأغاخان للخدمات الثقافية إلي جانب صندوق التنمية الاجتماعي[١] علي أساس الشراكة مع أهالي المنطقة في عمليات التأهيل لمنازله وقد جاءت مشاركات الأهالي في المرحلة الأولي بنسبة وصلت إلي ١٠% من تكاليف المشروع بينما بلغت نسبة المساهمة في المرحلة الثانية ٣٠% من تكلفة عمليات التأهيل.

٧-٣-٣إستراتيجية المشروع وآليات العمل[٢]:

اعتمد المشروع على المشاركة الشعبية بين الجهات المختلفة كما ذكرنا من قبل وهذا ما ساعد على وضع إستراتيجية ثابتة للمشروع يتم العمل فيها من خلال ثلاث مستويات متدرجة في الأهمية ومستوي التعامل وهي:

١- علي مستوي الحكومة المحلية أو جمعية أهلية مركزية.
٢- علي مستوي الاستشاري والجهات المانحة.
٣- علي مستوي الأفراد وجماعة المستعملين.

١- المستوى الأول مستوى الحكومة المحلية أو جمعية أهلية مركزية:

وفى هذا المستوى يتم اختيار مجموعة من الأنويه التي تعتبر كمشاريع رائدة يتم فيها تحسين نوعية الخدمات والجماليات والأنشطة بالإضافة إلى عمليات الترميم ويتم ذلك بالاشتراك بين الحكومة المحلية والاستشاري(شركة الأغاخان للخدمات الثقافية) وبين جمعية أهلية من المجتمع(شركة تنمية مجتمع الدرب الأحمر) وبين أفراد المجتمع.

٢- المستوى الثاني الاستشاري والجهات المانحة:

وهذا المستوى اهتم بإعداد مجموعة من الأنويه الخاصة بخدمة المجتمع المحلى للمنطقة هن طريق عمل دراسات ميدانية واقتراح مجموعة من المشاريع التنموية والتي اقترح لها مباني تراثية تم إعادة توظيفها بالمنطقة لتكون مراكز لخدمة المجتمع.

٣- على مستوى الأفراد وجماعة المستعملين:

تم من خلال هذا المستوى تدريب مجموعة من أهالي المنطقة على عمليات ترميم المنازل وصيانتها كأحد إجراءات التنمية بالمنطقة وتم التعامل مباشرة مع هؤلاء الأفراد وقد تم تدريب شباب المنطقة على الحرف المختلفة لعمليات الترميم حتى يصبح عنصراً ايجابياً في المجتمع.

---

[١] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – المرجع سابق-صـ١٨٩.

[١] عماد على الدين الشربينى،ايمن حسان احمد محمود(٢٠٠٤)-**دور المشاركة الشعبية في عمليات الارتقاء والحفاظ مع ذكر خاص لمشروع الارتقاء بمنطقة الدرب الأحمر**-مؤتمر الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق-دبي-صـ٣٠٦،٣٠٧.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

شكل رقم (٣-٤) بعض المباني التي تم ترميمها بالمشروع

المصدر: الباحث

٧-٣-٤الخصائص الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة.

إن الخصائص الاجتماعية والاقتصادية واحدة من أهم الملامح التي يجب دراستها قبل عمليات التطوير والحفاظ علي المناطق التراثية لأنها تعد احد أهم المؤشرات التي تعبر عن تنمية المنطقة ومن ثم نجاح أو فشل عمليات التنمية كما تعبر الدراسة الاقتصادية عن نجاح عمليات الاستثمار الموجهة للمجتمع والخدمات لتعبر عن تفاعل المجتمع مع المشروعات الاقتصادية التي تهدف إلي تحسين كل من الدخل والبيئة المحيطة. وبتحليل البيانات الاجتماعية والاقتصادية للمنطقة يمكن أن نخرج بالمؤشرات التالية[١]:

١- بلغت نسبة البطالة بالمنطقة ١٠% من إجمالي السكان مع زيادة معدل الإعالة حيث لا يعمل من السكان سوي ٣٠% فقط.

٢- تعد المنطقة واحدة من أفقر المناطق حيث بلغ الدخل السنوي للأسرة ١٢٠٠ جنية سنويا بنهاية عام ٢٠٠٣ أي أن هذه الأسر تعيش بأقل من دولار واحد في اليوم.

٣- تبلغ نسبة المتعلمين والحاصلين علي شهادات ومؤهلات ٥٢% من عدد السكان وهو ما يجعلهم اقدر علي تفهم الهدف من المشروع وقدرة علي المشاركة.

٧-٣-٥العائد الاقتصادي للمشروع:

يتلخص العائد الاقتصادي للمشروع في ثلاث نقاط رئيسية هي العائد من الاستعمال ويتمثل في إضافة دخل جديد نتيجة استحداث مجموعة من الفراغات التي لم تكن موجودة قبل عمليات الحفاظ ، وثانيا العائد من السياحية والمتمثل في زيادة أعداد السياح بالمنطقة وبالتالي الزيادة في معدل الإنفاق وزيادة

[١] Aga Khan culture services – Egypt (2004) – **Base line survey 2003,final report ,includes data collection between October and December 2003-** Darb- Al Ahmer phase 2 , AKCS-E, Cairo.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

عدد الليالي السياحية، وأخيرا توفير تكاليف إيجاد فرص بديلة للسكن خارج المنطقة. ويمكن قياس العائد الاقتصادي من النقاط السابقة كالتالي:

١- العائد من الاستعمال: نتيجة عمليات الحفاظ التي تمت للمنطقة فقد استحدث مجموعة من الفراغات الجديدة في المباني التي تم ترميمها بلغت عدد ١٦ وحدة سكنية و٤ وحدات تجارية بإجمالي دخل إضافي بلغ ٣٢٥٨٠ جنيها سنويا[١].

٢- العائد من السياحة: يتمثل العائد من السياحة بالمنطقة في زيادة الأنشطة الخدمية بالمنطقة نتيجة زيادة عدد السياح بالمنطقة والتي نتجت عن ترميم المباني الأثرية بالمنطقة علي سبيل المثال مسجد أصلم السلحدار، ومجموعة خاير بك الأثرية ، وبيت الرزاز، والسور الأيوبي، ولكن العائد من السياحة لا يمكن قياسه نتيجة عدم وجود بيانات عن أعداد السائحين بالمنطقة وعدم وجود رسوم لزيارة المنطقة إلا أن أعداد السائحين المتوقعة يمكن أن تمثل احد أهم أسباب رفع مستوي السكان الاقتصادي بما توجده من فرص عمل وزيادة معدل الإنفاق السياحي بالمنطقة.

٣- تكاليف إيجاد فرص بديلة للسكن: ساهمت عمليات الترميم والحفاظ بمنطقة الدرب الأحمر علي تقليل تكاليف إيجاد فرصص بديلة للسكن لأهالي المنطقة وهو ما وفر ميزانية إنشاء هذه المباني علي الدولة من ناحية، ومن ناحية أخري قلل من تكاليف الانتقال وإيجار المسكن البديل علي أهالي المنطقة فنجد أن إيجار الوحدة السكنية المعاد تأهيلها بالمنطقة يصل إلي ٣٠ جنيها شهريا بينما المسكن البديل يصل إيجاره إلي ٢٢٥جنيها شهرياً . كما أن مشروعات إعادة التأهيل تساهم بقدر كبير في خفض الأعباء التي تتحملها الدولة والمجتمع بسبب تكلفة الإنشاءات الجديدة والبنية الأساسية اللازمة كما أن تهجير السكان وإعادة توطينهم تتطلب مصروفات إضافية وعبء جديد علي الأسر يمكن أن توفره عمليات إعادة التأهيل.

٧-٣-٦الاثر الاقتصادي للمشروع:

يتمثل الأثر الاقتصادي للمشروع في ثلاث نقاط رئيسية هي رفع القيمة العقارية لأراضي ومباني المنطقة وخلق فرص عمل جديدة لأهالي المنطقة وتنشيط الاستثمارات الخاصة مقابل الإنفاق علي المشروع ويمكن تفصيل النقاط السابقة في التالي:

١- رفع القيمة العقارية لأراضي ومباني المنطقة: ساهم المشروع في رفع القيمة العقارية للمباني التي تم ترميمها وكذلك المباني الواقعة في النطاق المحيط بصورة عامة وهو ما ساعد أصحاب هذه العقارات علي رفع القيمة ألإيجاريه للوحدات المؤجرة وهو ما ساهم في زيادة العائد من الأصول العقارية لتلك العقارات. تم رفع الإيجارات في ٦٨% من إجمالي الوحدات المؤجرة المعاد تأهيلها وهو ما ترجم إجمالي عائد يقدر بحوالي ٧٢٢٤جنيها سنويا[٢]. ساهم المشروع إلي جانب مجموعة من العوامل في رفع أسعار العقارات والأراضي بالمنطقة والنطاق المحيط والتي قد زادت بنسبة

[١] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – مرجع سابق-صـ١٩٨،١٩٩.

[٢] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – مرجع سابق-صـ٢٠٧.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وصلت إلي ١٥٠% من السعر قبل المشروع وهو ما شجع الاستثمارات في إعادة تأهيل المباني بغرض السكن أو الاستغلال التجاري والحرفي.

٢- خلق فرص عمل جديدة لأهالي المنطقة: ساعد المشروع علي إيجاد العديد من فرص العمل لأهالي المنطقة وخاصة في الإعمال الحرفية الخاصة بالصيانة والترميم بعد إعدادهم وتدريبهم من قبل شركة تنمية مجتمع الدرب الأحمر في إطار برنامج للتدريب الحرفي[١] حيث قامت بتدريب ٣٥ شاب علي أعمال الصيانة وهو ما أتاح فرص عمل جديدة وتقليل لنسبة البطالة بين الذكور بما يقرب من ٢,٥%[٢].

٣- تشجيع الاستثمارات الخاصة للمساهمة في الإنفاق علي المشروع: تم تمويل المشروع في مرحلته الأولي من قبل مؤسسة الأغاخان إلي جانب استثمارات خاصة من قبل الأهالي بلغت نسبتها ٢٠% من التكلفة، بينما في المرحلة الثانية اشترك صندوق التنمية الاجتماعية في تمويلها إلي جانب المؤسسة و سكان وأهالي المنطقة والذين ساهموا بنسبة ٣٠ % من التكلفة وكان من أهم الدوافع التي حفزت الأهالي للمشاركة في تمويل عمليات الترميم وإعادة التأهيل هو ضمان البقاء بالمسكن وتفادي تكلفة الفرصة البديلة الأكثر في التكلفة.

[١] عماد على الدين الشربينى،ايمن حسان احمد محمود(٢٠٠٤)-**دور المشاركة الشعبية في عمليات الارتقاء والحفاظ مع ذكر خاص لمشروع الارتقاء بمنطقة الدرب الأحمر**-مؤتمر الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق- دبي-صـ٣٠٨.

[٢] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – مرجع سابق-صـ٢١٢.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٤مشروع الحفاظ علي مدينة فاس بالمغرب:

مقدمة:

أسست مدينة فاس على يد المولى إدريس بن إدريس سنة ١٩١هـ والتي كانت منارة العلم للمغرب العربي بل وحتى بالنسبة لمناطق أخرى بأفريقيا وأوروبا والشرق حيث كانت القرويين عام ٢٤٥هـ هي أول جامعة في العالم بالإضافة إلى وجود المدارس والأسواق والأنشطة الحرفية والنسيج العمراني المميز والمتناسق والناتج من علاقات ومبادلات الثقافة الإسلامية والتي هي حاضرة باستمرار سواء كان ذلك على المستوى العام للمدينة أو على مستوى الحي الذي هو العنصر الأساسي في البيئة العمرانية أو على مستوى الخلية السكنية بل وعلى مستوى الشبكات الزخرفية.

ولقد عرفت مدينة فاس خلال أحد عشر قرناًتطوراً متوازناً كان يستجيب لحاجيات ووظائف الحياة الحضرية مستفيدة من موقعها الجغرافي المميز المؤثر على تأسيس المدينة والعمل المعماري الخاص بها واستطاعت أن تبلور في شكل منسجم وموحد الطابع الإسلامي العريق واستطاعت إلى وقت قريب المحافظة على أصالتها التاريخية والحضارية، إلا انه في القرن الأخير أدي تركز الاستثمارات في المناطق الجديدة إلي تدهور في المباني التاريخية وشبكات البنية الأساسية وإهمال البيئة العمرانية بشكل عام وهو ما أدي إلي زيادة معدلات الفقر بالمدينة بشكل عام.

شكل رقم (٣-٥) شكل مدينة فاس القديمة النسيج العمراني والمداخل

المصدر: شبكة المعلومات الدولية

٧-٤-١منهج برنامج الحفاظ على المدينة[١]:-

اعتمد منهج البرنامج على التعرف على الإمكانيات المتاحة والمشاكل ذات الأولوية القصوى في الحل وتحليل الدراسات الخاصة بالمناطق التقليدية القديمة والمناطق العشوائية الموجودة حولها وقد تم استخلاص التوصيات النهائية وتحويلها إلى خطوات للتنفيذ وقد شملت عمليات التنفيذ على ثلاث محاور:-

١- عمليات الإنقاذ.

٢- الإجراءات اللازم اتخاذها لتحقيق الإنقاذ.

[١] دعاء وفيق عمر الدليل(٢٠٠١)-**تطوير وإحياء المناطق التاريخية بحي القلعة بالقاهرة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة حلوان-صـ٣٤.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٣- التدابير المالية.

١- عمليات الإنقاذ:

لإجراء عملية الإنقاذ تم التركيز على محوريين أساسيين لبدء العمل في مشروع الإنقاذ وهما كالتالي:

أ- المحافظة وإعادة التأهيل للمركز التاريخي للمدينة عن طريق ترميم المباني الأثرية وذات القيمة المعمارية العالية وإعادة استعمالها استعمالات معاصرة تلائم الطابع العام للمنطقة.

ب- إحياء منطقة السوق المركزي القديم عن طريق إنشاء مراكز تدريب للحرف اليدوية التقليدية الموجودة به لضمان عدم اندثارها وتوفير فرص عمل جديدة للسكان وكذلك إنشاء نقابات مهنية للعاملين بهذه الحرف لضمان استمراريتها[١].

٢- الإجراءات اللازم اتخاذها لتحقيق الإنقاذ[٢]:

أ- إنشاء تجمع سكنى جديد بالمنطقة الشرقية من المدينة متبعاً نفس النمط التقليدي الموجود بالمركز التاريخي ويستوعب ٢٠ ألف نسمة لتخفيف الضغط السكاني على المركز القديم مع إحلال بعض الحرف الموجودة بالمركز إلى تلك المنطقة الجديدة لإبعاد مصادر التلوث عن المباني الأثرية وذات القيمة.

ب- تحسين وتجديد الإحياء السكنية بمركز المدينة التاريخي والبدء بعمل مشروع إرشادي لتحسين مجاورة سكنية بالقرب من جامع القيروان كنموذج يمكن إتباعه في بقية المناطق السكنية.

ج- القيام بعمل مشروع إرشادي آخر في منطقة أخرى بالمركز لتوفير الخدمات اللازمة واستعمال بعض المباني الأثرية والقديمة بعد ترميمها.

٣- التدابير المالية[٣]:

اعتمد التمويل المالي للمشروع على العديد من الجهات سواء كانت وطنية أو مساهمات عالمية ويمكن تحديد جهات التمويل في الجهات التالية:

أ- الدعم الحكومي: ويتمثل في مساهمات الحكومة في توفير الميزانيات المطلوبة لعمليات تحسين شبكات البنية الأساسية والخدمات، كذلك مؤسسات التمويل القومية مثل البنوك أو الهيئات المتخصصة.

---

[١] مصطفى كمال المدبولى(١٩٩٢)-**إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية في الدول النامية(دراسة حالة القاهرة منطقة الدرب الأحمر)** –رسالة ماجستير- كلية الهندسة -جامعة القاهرة-صـ٦٣.

[٢] دعاء وفيق عمر الدليل(٢٠٠١)-**تطوير وإحياء المناطق التاريخية بحي القلعة بالقاهرة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة حلوان-صـ٣٤.

[٣] مصطفى كمال المدبولى(١٩٩٢)-المرجع السابق-صـ٦٦.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ب- المنظمات الدولية: وتتمثل في مشاركة منظمة اليونسكو بالمشاركة في الدعم الفني والمتمثل في المساهمة في وضع المخطط العام لإعادة التأهيل، كما كان هناك مشاركة من البنك الدولي مناصفة مع الحكومة المغربية.

ج- المساهمات الوطنية: ويتمثل في الاكتتابات الخاصة من المواطنين ومشاركتهم في عملية تحسين المجاورات.

٧-٤-٢ اللوائح والتشريعات التنظيمية لتنفيذ المشروع:

للوصول بالبرنامج إلى حيز التنفيذ قامت الحكومة المغربية بسن مجموعة من اللوائح والتشريعات التي تساعد على وضع البرنامج في حيز التنفيذ، وكان أهم عنصر لهذا المشروع هو **تفهم سكان المدينة له، حيث أن مسألة الحفاظ ليست مسألة مادية وإمكانات تقنية فقط بل هي مسألة وعى بالدرجة الأولى** ولابد من تهيئة تدابير وإعداد إطارات قانونية وتنظيمية كشرط لنجاح عملية الإنقاذ وتشمل هذه التدابير الأفكار التالية:-

١- جميع أعمال المصالح الإدارية يجب أن تدخل في نطاق عملية الإنقاذ.

٢- يجب تطبيق القانون المعمول به في انتظار إعادة النظر فيه على ضوء المعطيات الجديدة.

٣- التنسيق بين مختلف القوانين المتعلقة بالنواحي التجارية والاقتصادية والقانونية وغيرها.

٤- دمج ومشاركة أعمال القطاع الخاص في نطاق عملية الإنقاذ.

٥- تخفيف الضرائب وإعطاء إمكانيات قروض للملاك الذين يعملون في عملية الحفاظ.

٦- تشجيع من يملكون عقارات حضارية ومساعدتهم في تعهدها والحفاظ عليها.

٧- إثارة انتبه العامة والسلطات المحلية إلى المشكلات الكبرى بالمدينة والتي تهددها وتفسد الطابع الحضاري المعماري بها.

٨- التشاور بين الهيئات المختصة بالحفاظ على الممتلكات الحضارية.

٩- تشجيع البحوث والدراسات العمرانية والمعمارية.

١٠- إنشاء هيئة رسمية لإنقاذ مدينة فاس وتأمين التسهيلات الإدارية والقانونية والمالية أثناء إنجاز المشروعات وتوفير الكوادر العلمية والتقنية والإدارية لإنجاز المشروع الحضاري.

١١- إثارة ونشر الوعي للسكان عن طريق الإذاعة المرئية والمسموعة والصحافة على مشكلة الحفاظ على الطابع الحضاري لمدينتهم.

٧-٤-٣ دراسات الجدوى الاقتصادية لتبرير تمويل المشروع[١]:

قام البنك الدولي بعمل دراسات لجدوى مشروع الحفاظ علي مدينة فاس لتبرير عمليات التمويل الخاصة بالمشروع وقد قامت هذه الدراسة علي مجموعة من التحليلات الاقتصادية التي شملت كل من:

[١] World Bank (1998) –**Valuing the Benefits of Conservation of the Fes medina** –The World Bank – Washington-p.2,3.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١- التقييم الاقتصادي لعمليات تحسين البيئة العمرانية للمدينة: حيث اهتمت الدراسة بتقييم المنافع التي ستتحقق من خلال الاهتمام بتطوير البيئة العمرانية والتي تعمل علي تحسين جودة الحياة لسكان المنطقة كما تساهم في رفع القيمة العقارية للمنطقة. وتمثلت عمليات تحسين البيئة العمرانية في تحسين شبكة الطرق والمواصلات واستحداث شبكة مسارات للطوارئ[١] وأخري للسائحين وتنسيق الفراغات العامة وتخصيص أماكن لانتظار السيارات ورفع كفاءة شبكات البنية الأساسية وهو ما يؤدي إلى معدل عائد داخلي ١٧% وهو ما يبرر تحسين البيئة العمرانية ويعمل علي جذب العديد من الاستثمارات للمدينة.

٢- تأثير مشروع الحفاظ علي المدينة علي التنمية السياحية: تعتبر المدينة واحد من أهم عناصر الجذب السياحي بالدولة لما تتميز به من طابع خاص يعبر عن مفردات العمارة في المغرب والحفاظ علي المدينة بالتالي يساعد علي زيادة عدد السياح وبالتالي زيادة متوسط الليالي السياحية الذي يمكن أن يصل إلي ٣,٥ ليلية لكل سائح بدلا من ١,٩ ليلة لكل سائح وهو ما يعمل علي رفع معدل العائد من السياحة إلي ١٧,٣% مع استثمارات قدرت بنحو ٤٠,٥ مليون درهم، ذلك فضلا عما توفره السياحة من فرص عمل وعائد مادي مباشر للسكان.

٧-٤-٤دراسة الأثر الاقتصادي للمشروع.

اعتمدت دراسة تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع علي ثلاثة مؤشرات أساسية هي أولا فرص العمل التي سيقوم المشروع بتوفيرها والتي قدرت بنحو ١٠٠٠٠فرصة عمل تتوفر علي مدار خمسة عشر عاماً[٢]، وثانياً قدرة المشروع علي جذب رؤوس الأموال الخاصة وبالتالي زيادة مضاعف الاستثمار من ٠,٦ في السنة الثالثة إلي أن يصل إلي ٣,٠٠ في السنة الأخيرة من عمر المشروع وفي السنوات الخمسة عشر التالية يصل إلي ٥,٠٠ وهذه التنمية سوف تحدث نموا ملحوظا في الأنشطة التجارية والخدمات وعمليات تجديد وإعادة تأهيل المباني، وأخيرا مساهمة المشروع في الاقتصاد القومي. وتم تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع عن طريق استخدام أسلوب تحليل المنافع والتكاليف باستخدام مؤشرات صافي القيمة الحالية (NPV) ومعدل العائد الداخلي (EIRR).

[١] إسماعيل سراج الدين (٢٠٠٢)- **إحياء المدن التاريخية**- مكتبة الإسكندرية – الإسكندرية- جمهورية مصر العربية.

[٢] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – مرجع سابق-صـ١٠٧.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

العائد الاقتصادي	
صافي القيمة الحالية	١٥٥,٠٠
معدل العائد	%١٣,٦٢
فرص العمل	
مباشرة	
أعمال عامة	١٥٠٠
الإنشاءات	٣٦٠٠
مقاولون قطاع خاص	
عمالة غير رسمية	
غير مباشرة	
مشروعات صغيرة	٣١٠٠
أعمال مرتبطة بالإنشاءات	٧٤٠
فرص عمل ناتجة عن المشروع	١٠٩٠
الإجمالي	١٠٠٣٠
الاستثمارات	
استثمارات القطاع الحكومي (مليون درهم)	٠,١٧٠
استثمارات القطاع الخاص (مليون درهم)	٠,٥٢٠
النسبة	٣,٠٦

جدول رقم (٣-١) التقييم الاقتصادي لعمليات التأهيل بمدينة فاس

(المصدر: Harvard University - Rehabilitation of fes madina)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

	التكلفة الاساسية		الزيادة في التكلفة بنسبة ١٠%		الزيادة في التكلفة بنسبة ٢٠%	
السنة	NPV(Dh000)	EIRR(%)	NPV(Dh000)	EIRR(%)	NPV(Dh000)	EIRR(%)
السنة ٦	١٢,٥٥٠-	٤,٩				
السنة ٨	٣١,١٨٢	١٨,٨	٩,٤٠٢	١٢,٣	١٢,٣٧٩-	٧,٢
السنة ١٠	٦٦,١٠٥	٢٣,٨	٤٥,١٦٦	١٨,٣	٢٢,٢٢٧	١٣,٨
السنة ١٥	١٥٥,٠٥٢	٢٨,٨	١٣٢,٦٨٣	٢٤,٣	١١٠,٣١٤	٢٠,٧

جدول رقم (٣-٢) التقييم الاقتصادي لسيناريوهات تدفق العائدات الحقيقية لمشروع التنمية

(المصدر:Harvard University - Rehabilitation of fes madina)

٧-٤-٥العائد الاقتصادي المتوقع للمشروع[١]:

ساهم المشروع في إيجاد العديد من المكاسب التي تساعد علي زيادة العائد الاقتصادي للمشروع ومنها علي سبيل المثال البنية التحتية المتطورة وخاصة شبكة الطرق التي تم إنشائها والتي بالتالي أسهمت في ازدهار العديد من الأنشطة التجارية مما ساهم في زيادة العائدات والأرباح من الأنشطة السياحية. تم حساب العائد الاقتصادي للأنشطة السياحية عن طريق حساب العائدات الإضافية التي تحققها الأنشطة الاقتصادية والتي تتمثل في بقاء السائح لمدة أطول أو زيادة معدل الإنفاق لكل سائح إلي جانب تطبيق ثلاث وسائل، أولهم عن طريق استبيان شمل عينة من السائحين الذين قاموا بزيارة المدينة وتم وضع تقدير للمبلغ الذي سيكون لديهم استعداد لاستثماره من اجل تطوير المدينة القديمة وقدر بحوالي ١١مليون دولارا أمريكيا.

تضمنت العينة الثانية مجموعة من السائحين بالمغرب ولم يقوموا بزيارة المدينة من قبل وبلغت تقديرات الاستعداد للإنفاق لديهم حوالي ٣٣مليون دولارا أمريكيا علي أساس فرضية أنهم يمكن أن يزوروا المدينة في يوم ما، أما العينة الثالثة اشتملت مجموعة من الأوروبيين الذين لم يقوموا بزيارة المغرب من قبل وليست لديهم النية لزيارتها في المستقبل القريب واستهدفت العينة معرفة استعدادهم للدفع مقابل نظير الحفاظ علي مدينة فاس وقد استخدم اقل متوسط يمكن تقديره وهو ٢,٥ دولارا وبالتالي تم ترجمة القيمة الإجمالية للمتوسط بحوالي ٣١٠ مليون دولارا وهو ما يشير إلي القيمة العالية التي تحظي بها المدينة لدي المجتمع الأوروبي وذلك لقيمة هذه المدينة الثقافية والتراثية أو احتمال زيارتها في المستقبل أو للحفاظ عليها للأجيال القادمة.

[١] إسماعيل سراج الدين (٢٠٠٢)- **إحياء المدن التاريخية**- مكتبة الإسكندرية – الإسكندرية- جمهورية مصر العربية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٥مشروع إحياء حي حفصية بتونس[١]:

مقدمة:

يقع حي حفصية في مدينة تونس وهو احد أهم الأحياء التاريخية بالمدينة بدا التدهور بالحي نتيجة الهجرة الغير منظمة من الريف إلي الحي في عشرينات القرن الماضي وهو ما اثر علي النسيج الاجتماعي وبالتالي المظهر العمراني للحي والذي كان يسكنه الطبقة الوسطي، ونتيجة إحلال الطبقة الوسطي بطبقات اقل حدث العديد من مظاهر التدهور في البيئة العمرانية للحي من أهمها تقسيم العديد من المباني إلي مساكن صغيرة ذات غرفة واحدة وهو ما أدي إلي رفع كثافة المنطقة وبالتالي اثر علي البنية الأساسية والخدمات بالحي.

بدأت مشروعات التنمية من خلال إعادة تأهيل الحي في عام ١٩٧٣ وشملت ٩٥ وحدة سكنية و٢٢ محل تجاري وسوق مغطي يشتمل علي عدد ١٠٠ محل وكانت تهدف هذه المرحلة إلي الحفاظ علي النسيج العمراني التاريخي للحي ومحاولة ملئ الفراغات العمرانية بمباني لها نفس الطابع المحلي وانتهت هذه المرحلة عام ١٩٧٦.

شكل رقم (٣-٦) النسيج العمراني والطابع المعماري لحي حفصية

(المصدر: Harvard University - Rehabilitation of the Hafsia Quarter)

٧-٥-١مشروع الحفاظ علي حي حفصية (١٩٨١-١٩٨٣):

استهدفت هذه المرحلة من المشروع فئات غير الفئات التي استهدفها المشروع السابق الذي تم الانتهاء منه عام ١٩٧٦ وذلك نظرا للزيادة الكبيرة التي طرأت علي تكلفة الإنشاءات والتي وصلت إلي ١٢١% لذلك فإن هذه المرحلة استهدفت خليط من أصحاب العقارات وصغار المستثمرين والأجانب الذين جذبهم مركزية الحي والطابع المعماري وكفاءة التصميم.

[١] Harvard University, Graduate School of design, and Association de la Medina de Tunis (1999) – **The Rehabilitation of the Hafsia Quarter of the Medina of Tunis, project assessment, 1994, Summary document**-Harvard university- Cambridge.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

بدأ المشروع عام ١٩٨١ علي مساحة ١٣,٥ هكتار وقد أظهرت البيانات انه يوجد بالمنطقة ٧١١ شخص من أصحاب الملكيات يقطنون جزءان هما: سيدي يونس وسيدي البياني ويبلغ الدخل الشهري لهم ٦١,٩ دينار و ٦٧,٤ دينار علي الترتيب، كما أن الإيجارات بلغت ١٣,١ دينار في منطقة سيدي يونس بينما بلغت ٩,٦ دينار في سيدي البياني. تبلغ مساحة المساكن بالمنطقتين ٣٠م٢ في المتوسط يسكنها من خمسة إلي ستة أشخاص، كما تسجل البيانات تدهور وعدم كفاءة شبكات الصرف البنية الأساسية حيث وجد أن ٣٠% من المساكن بدون مدخل للمياه و٥% بدون كهرباء كما أن نصف القاطنين بالمنطقة يشتركون في دورات المياه.

٧-٥-١٢-اهداف المشروع:

يهدف المشروع إلي تنمية المنطقة والحفاظ عليها من خلال ثلاث محاور رئيسية هي التنمية العمرانية والتنمية الاقتصادية والتنمية الثقافية وتتلخص أهداف التنمية في كل محور من المحاور في التالي:

٧-٥-٢-١١-اهداف التنمية العمرانية:

تهدف التنمية العمرانية بالأساس إلي تحسين الحالة المعيشية لسكان الحي والبالغ عددهم ٤١٠٠ نسمة وذلك عن طريق تحقيق النقاط التالية:

١- تحديد معدلات الإشغال للوحدات السكنية.
٢- إعادة تأهيل ٤٧٧٠٠ م٢ من المباني.
٣- توفير القروض الموجهة إلي عمليات تحسين المباني.
٤- تحسين حالة الشوارع والبنية الأساسية.
٥- الاستفادة من الأراضي الفضاء عن طريق إنشاء ١٣٥ وحدة سكنية جديدة.
٦- إعادة تسكين ٦١٠ شخص في النطاق القريب.
٧- إنشاء خدمات خاصة بالمجتمع المحلي كالحمامات العامة، مستوصف مجاني، الخ.

٧-٥-٢-١٢-اهداف التنمية الاقتصادية:

تهدف التنمية الاقتصادية إلي زيادة العائد من المشروع علي ثلاث مستويات هي زيادة القيمة ألإيجاريه وخلق فرص عمل جديدة واستثمار أراضي المنطقة بما يحقق اعلي عائد مكن وقد تحققت هذه الأهداف من خلال النقاط التالية:

١- تحديد زيادة القيمة ألإيجاريه للمساكن المطورة إلي حد أقصي ١٨% من دخل سكان المدينة الشهري.
٢- خلق أنشطة حرفية وتجارية لزيادة فرص العمل وذلك من خلال إنشاء ٧٠٠مترا مربعاً من المحلات الجديدة وسوق أخر للملابس المستعملة.
٣- بيع ١٢٠٠٠مترا مربعا من الأراضي للمستثمرين.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٧-٥-٢-٢الاهداف الثقافية:

يهدف المشروع بالأساس إلي ربط التدخلات الجديدة بتلك التي تمت عام ١٩٧٧ وذلك عن طريق محاكاة الطابع المعماري والنسيج العمراني التراثي للمنطقة وهو ما يساعد علي الحفاظ علي هذا الطابع المميز للمنطقة، كما أن تجديد وتحسين المشاءات التاريخية إلي جانب الحفاظ علي الطابع المعماري يعتبر واحدا من أهم عوامل الجذب السياحي والثقافي للمنطقة.

٧-٥-٣تكلفة المشروع وجهات التمويل:

قدرت تكاليف المشروع بحوالي ١٢,٥ مليون دينار تونسي موزعة كما هو مبين بالجدول التالي:

البند	المبلغ بالدينار التونسي
تطوير الشوارع والبنية الأساسية	١,٥٠٠,٠٠٠
إعادة تأهيل المباني القائمة	١,٣٠٠,٠٠
بناء مساكن وخدمات تجارية جديدة	٧,٠٠٠,٠٠٠
بناء خدمات للمجتمع المحلي	١,٠٠٠,٠٠٠
تسوية أراضي	١,٥٠٠,٠٠٠
أخري	٧٠٠,٠٠٠

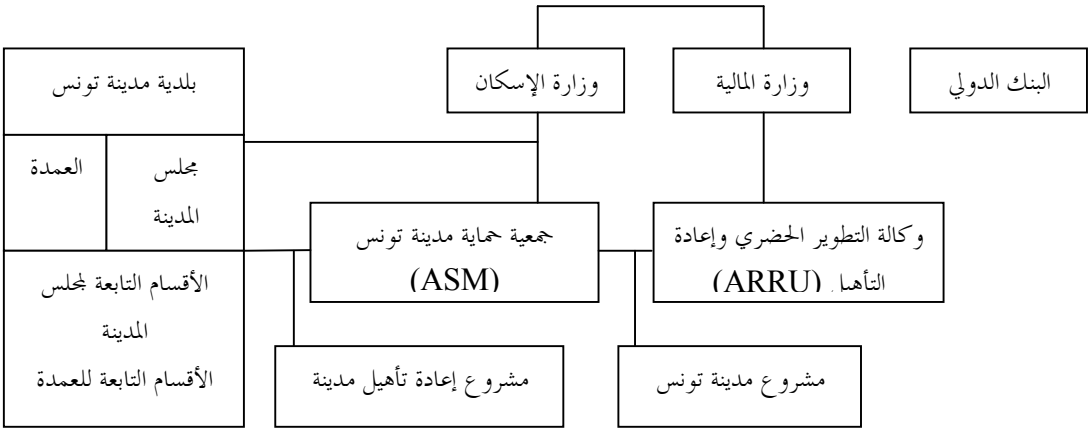
جدول رقم (٣-٣) بنود مشروع إعادة تأهيل حي حفصية وتكاليف كل منها

(المصدر:Harvard University - Rehabilitation of the Hafsia Quarter)

عند وضع مخطط تمويل المشروع وجد أن هناك ٢,٢ هكتار بها وحدات شاغرة ترجع ملكيتهم للحكومة يمكن أن تعمل علي دعم عمليات التنمية وتجديد المناطق القائمة، وقد أشارت دراسة الجدوى للمشروع علي وجود عجز في ميزانية تمويل المشروع بنسبة ٢٢% يجب أن تقوم الحكومة المحلية بتمويله وتغطية هذه التكاليف. تلخصت منهجية عملية تمويل المشروع في تحميل تكاليف شبكة الطرق الجديدة وتطوير البنية الأساسية علي المباني التي سيتم استحداثها دون وضع أعباء جديدة علي المباني التي سيتم تأهيلها، علي أن يتم تمويل عمليات إعادة التأهيل من خلال قروض محسنة بلغت نسبة المستفيدين منها ٢٠%وبلغت قيمة القرض ٧٠٠٠دينار تونسي تسدد علي ١٥ سنة بنسبة فائدة ٧%.

قام البنك الدولي بالمساهمة بمبلغ ١,٢٢ مليون درهم تونسي وهو ما يقرب من نصف راس المال المخصص للصندوق الخاص بالمشروع البالغ ٢,٤ مليون درهم تونسي وقد تم استكمال باقي من خلال الدفعة المقدمة للقروض (٥٢٢,٠٠٠ دينار تونسي)، بيع الوحدات السكنية المحسنة (١٥٤,٠٠٠دينار تونسي)، الصندوق الوطني لتطوير الإسكان (٥٠٠,٠٠٠ دينار تونسي).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-٧) الهيكل التنظيمي لمشروع الحفاظ وإعادة تأهيل حي حفصية.

(المصدر: Harvard University - Rehabilitation of the Hafsia Quarter)

٧-٥-٤دراسة تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع:

تمت دراسة تقييم الأثر الاقتصادي لمشروع إعادة تأهيل حي حفصية في عام ١٩٩٤ وقد قام بها البنك الدولي إلي جانب جامعة هارفارد وحدة الإسكان والتصميم الحضري ممولة بالمشاركة بين مؤسسة الأغاخان للثقافة والبنك الدولي. قامت الدراسة علي توقع العائد الاقتصادي للمشروع وتأثير العامل الاقتصادي بالمشروع علي باقي مكونات المشروع السكنية والتجارية وتأثر القرار الاستثماري للمشروع بمكونات المشروع كالبنية الأساسية كعامل مساعد في تنمية المشروعات متناهية الصغر. اعتمدت دراسة تقييم الأثر الاقتصادي لمشروع إعادة تأهيل حي حفصية علي ثلاثة مؤشرات وهي خلق فرص العمل، وتشجيع وجذب الاستثمار الخاص، وتأثير المشروع علي الاقتصاد القومي. وقد تم استخدام أسلوب المنافع والتكاليف. بمؤشر القيمة الحالية (NPV) ومعدل العائد (ERRI).

٧-٥-٤-١خلق فرص العمل:

قامت دراسة تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع بتقدير عدد فرص العمل التي سيقوم المشروع بتوفيرها منذ بداية المشروع بحوالي ٢,٢٠٠فرصة عمل قسمت علي قطاعات مختلفة منها : قطاع البناء والتشييد الرسمي والغير رسمي، وقطاع خدمات البناء، وقطاع المقاولات الصغيرة، وقطاع الخدمات. حددت الدراسة ما يقرب من ٤٤% من الوظائف التي سيقوم المشروع بتوفيرها تحتاج إلي مهارات محدودة وخاصة تلك المتعلقة بقطاع البناء والتشييد، وما يقرب من ١٥% من الوظائف التي سيوفرها المشروع أثناء تنفيذه وسيكون محسوبا ضمن فوائد المشروع.

٧-٥-٤-٢تشجيع الاستثمار الخاص:

تستمد المنافع الرئيسية التي يتيحها المشروع من الزيادة في الأنشطة الاقتصادية والتنمية المترتبة علي ذلك، والتي نتجت عن بيع الأراضي إلي المستثمرين لتنميتها أو تنمية قطع الأراضي من خلال ملاكها، أو الامتداد الراسي للمباني ذات الدور الواحد بالإضافة إلي صيانة وترميم المباني القائمة. وقد قام فريق الدراسة بعمل استبيان سنة ١٩٩٣ ووجد أن هناك ما لا يقل عن ٧٣٥٦٠م٢ من المباني التي تم تشييدها

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

حديثا وان استثمارات القطاع الخاص والتي وجهت لعمليات شراء الأراضي من الحكومة قدرت بحوالي ٩,٣مليون دينار تونسي، مقارنة بحوالي ٧,٤ مليون دينار قامت الحكومة بصرفة لإعداد الأرض وتوصيل المرافق لها. وهو ما أتاح للحومة تغطية نفقات وتكاليف المشروع من خلال بيع الأراضي فقط فضلا عن إعادة تسكين العائلات ودعم الإسكان لمحدودي الدخل، وقد قدر مضاعف الاستثمار في عام ١٩٩٣ بحوالي ٣,٤.

٧-٥-٤-٢العائد الاقتصادي المتوقع من المشروع:

تم استخدام مؤشر الزيادة في القيمة المترتبة علي المشروع في إعطاء مقياس للمنافع الاقتصادية حيث تعكس القيمة بصورة مباشرة القيمة الاقتصادية الحالية والمتوقعة لإحداثيات التنمية المترتبة علي المشروع وتقدر القيمة المضافة نتيجة المشروع بالفارق بين قيمة الأراضي داخل النطاق ألتأثيري للمشروع وخارجة مضافا إلية قيمة التحسينات التي أجريت علي العقارات والأراضي.

قدر فريق العمل صافي القيمة الحالية للمشروع بحوالي ٣,٧مليون دينار في حين بلغ معدل العائد ١٣,٨٢% وهو ما يعكس تأثير فترة التنفيذ الطويلة التي تحتاجها مشروعات إعادة التأهيل في المناطق التاريخية،كما ساعدت العديد من العوامل منها: تعدد أنماط الحيازة، وانتشار ظاهرة الملكية المشتركة، الصعوبات التقنية والفنية للتعامل مع المنشآت التاريخية، ومتطلبات الإحلال وإعادة تسكين الأهالي كانت جميعها من الأسباب التي أدت إلي تأخر المشروع في المراحل الأولية. ساعدت الزيادة الغير متوقعة في قيمة الأراضي بالمنطقة وذلك لوقوع المنطقة بالقرب من مركز المدينة في تضاعف أسعار الأراضي خلال عامين إلي ثلاثة وهو ما أدي إلي زيادة في القيمة بمعدل اعلي من الأراضي في المناطق غير المحسنة، وزيادة الطلب علي الأراضي الفضاء سهلة الوصول جعل الأسعار تزداد حيث وصلت ٣٠٠دينار عام ١٩٩٣-١٩٩٤.

شكل رقم (٣-٨) أعمال التطوير بحي حفصية

(المصدر:Harvard University - Rehabilitation of the Hafsia Quarter)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

العائدات الاقتصادية	
NPV(مليون دينار تونسي)	٣,٧
EIRR	%١٣,٨٢
فرص العمل	
مباشرة	١,٢٣٠
الاشغال العامة	٦٠
قطاع البناء	
عمالة للتطوير العام	٣٨٠
عمالة للتطوير بالقطاع الخاص	١٦٠
عمالة غير رسمية	٦٩٠
غير مباشرة	٨٧٠
المشروعات الصغيرة	٧٣٠
متعلقة بالإنشاءات	١٤٠
أخري	٨٠
الاستثمار العام (مليون دينار تونسي)	٦,٩
الاستثمار الخاص (مليون دينار تونسي)	٢٣,٢٦

جدول رقم (٣-٤) العائدات الاقتصادية من مشروع إعادة تأهيل حي حفصية

(المصدر: Harvard University - Rehabilitation of the Hafsia Quarter)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨صياغة منهج الاستثمار البيئي بالبيئات التراثية:

٨-١مقدمة:

تحتوي البيئات التراثية علي العديد من فرص الاستثمار التي يمكن أن تساعد في تنمية هذه البيئات والحفاظ عليها وهو ما أكدته الدراسة النظرية والأمثلة التطبيقية السابقة، وهو ما أظهر الحاجة إلي صياغة منهج للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية وذلك بهدف الاستفادة من الفرص المتاحة للاستثمار بها والتي يمكن أن تتلخص في قيمة المنطقة تاريخيا وثقافيا أو تنمية مجموعة الحرف والأنشطة المميزة لها. وترجع أهمية صياغة منهجية للاستثمار في المناطق التراثية إلي إعادة صياغة العلاقة بين أطراف عملية الاستثمار (الدولة– المستثمر- المجتمع المحلي)، ووضع آلية لعمليات تقييم المشروعات الاستثمارية المقترحة ودراسة تأثيرها علي البيئة التراثية والمجتمع المحلي، توجيه عمليات الإنفاق علي المشروعات التنموية بالبيئات التراثية ومساعدة المستثمرين علي تحديد نوعيات المشروعات التي تحتاجها البيئة التراثية ووضع معايير ومؤشرات التقييم والأساليب المناسبة للتدخل إلي جانب تحديد مقدار المنافع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المستمدة منها.

تعد البيئات التراثية واحده من أكثر المواد حساسية عند التعامل معها حيث لا يمكن تعويض هذا المورد في حاله فقدانه. كما أن الدراسات الاقتصادية في العديد منها تعجز عن تحديد قيمة لهذا المورد ولذلك تركز المنهجية المقترحة علي ضرورة تقييم الأثر البيئي للمشروعات الاستثمارية المقترحة حتى يتم تحديد التأثيرات المتوقعة من المشروع الايجابي منها والسلبية والعمل علي تقليل الآثار السلبية للمشروعات، حتى وان لم يمكن تقليل الأثر السلبي للمشروعات مع وجود حتمية ما لتنفيذه فيجب توعية المجتمع المحلي ودراسة مدي تقبله لهذه التأثيرات ومقترحاته للحد منها، كما يساعد المنهج المقترح في دراسة جدوى المشروعات الاستثمارية المقترحة ليكون الهدف منها هو استخدام الموارد التراثية علي أسس اقتصادية سليمة، وإقناع متخذي القرار والمسئولين بأهمية ومردود استثمار هذه الموارد ومدى تأثيرها علي تنمية المناطق التراثية وتأثيرها علي الدخل القومي.

اقتصار التنمية والمشروعات بالبيئات التراثية علي المشروعات السياحية فقط يعد إهدارا للعديد من الموارد والقيم التي تحتويها هذه المناطق، ومن ثم تقدم المنهجية المقترحة أساسا لتنمية هذه البيئات في إطار شامل يعمل عل استغلال مواردها التاريخية، والتراثية، والاجتماعية، والثقافية، وتنمية المجتمع المحلي في إطار الحفاظ علي قيمة وتقاليده. كما أن موسمية السياحة وتعرضها للعديد من الظروف التي تؤثر علي القطاع وتصيب المشروعات التي تعمل به بالشلل التام في العديد من الأحيان يجعل الاقتصار علي المشروعات السياحية كنوع من التنمية بالمناطق التراثية يحمل العديد من المخاطر التي تهدد اقتصاديات هذه المناطق وهو ما يؤثر علي استدامة عمليات الحفاظ والتي تعتمد في مرحلة من تنفيذ المشروع علي توفير الموارد الاقتصادية اللازمة لعمليات الترميم والصيانة الدورية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تتخذ المنهجية المقترحة مرجعيتها من خلال مجموعة من مستويات دراسة المنهج المقترح علي سبيل المثال الأسس والأهداف العامة لصياغة المنهجية والخلفية النظرية التي تحتوي علي أدبيات الحفاظ وتعريف المناطق التراثية كما سيأتي في استنباط المنهج المقترح من خلال الخلفية النظرية، كما تساهم دراسات الأمثلة التطبيقية في تدقيق خطوات المنهج المقترح.

٨-٢دراسات المنهج المقترح:

تعتبر الدراسة النظرية والدراسة التحليلية لمجموعة من التجارب المحلية والعالمية التي تحدد أهم مبادئ تقييم اقتصاديات عمليات الحفاظ والتي تعد مدخلا اقتصاديا لعمليات الاستثمار بالبيئات التراثية أساسا ومرجعا للفروض التي سيبني عليها المنهج المقترح والذي يهدف بالأساس إلي وضع أسس وخطوات وضوابط لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية. وتنقسم دراسات المنهج المقترح إلي أسس صياغة المنهج، وأهداف المنهج، مستويات عمل المنهج.

٨-٢-١الاسس العامة لصياغة المنهج المقترح:

تكمن الإشكالية في عمليات الاستثمار في المناطق التراثية في الصراع بين تحقيق المكاسب الاقتصادية والحفاظ علي القيم التراثية والمجتمعية، لذلك تقوم عملية تقييم الآثار البيئية للمشروعات المقترحة كحد فاصل في مرحلة الدراسات المبدئية للمشروعات، وقد قامت المنهجية المقترحة باعتبار تقييم الآثار البيئية توجها عاما يمكن من خلاله حل إشكالية تحقيق المكاسب الاقتصادية وفي نفس الوقت الحفاظ علي البيئة التراثية والتي يمكن أن تتلخص في النقاط التالية:

١- تحسين البيئة العمرانية والاجتماعية يعمل علي إيجاد منافع اقتصادية، أي أن هناك علاقة تبادلية بين البيئة العمرانية والاجتماعية وقدرة المشروعات الاستثمارية بها علي الاستدامة وتحقيق مكاسب مادية لذا فإن عملية التنمية العمرانية والاجتماعية يجب أن توضع كأولوية أولي في عمليات تنمية المناطق التراثية.

٢- مشاركة المجتمع المحلي للبيئات التراثية في وضع تصوراتهم للمشروعات المقترحة ومشاركتهم في عمليات التمويل واحد من أهم أسباب ضمان نجاح المشروعات، كما يساعد علي تقبل المجتمع المحلي للآثار السلبية لهذه المشروعات إن وجدت.

٣- تعتبر القوانين والتشريعات الخاصة بالاستثمار في المناطق التراثية واحدة من أهم الآليات التي يجب علي الدولة الإسراع في سنها لتنظيم عمليات المشاركة والتمويل وأساليب حماية المباني والمناطق التراثية في ظل قواعد الاستثمار والعرض والطلب علي المشروعات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٢-٢الاهداف العامة للمنهج المقترح:

يهدف المنهج المقترح بالأساس إلي وضع منهجيه لسياسات الاستثمار بالبيئات التراثية وما يتعلق بها من تشريعات تنظم العلاقة بين الدولة والمجتمع المحلي والمستثمر، وما يتعلق بعملية الاستثمار من أساليب لتقييم المورد التراثي اقتصاديا، وما يتعلق بها من مؤشرات لتقييم خطوات عملية الحفاظ ومشروعات الاستثمار المرتبطة بها. يتعلق بهذا الهدف مجموعه من الأهداف الثانوية التي يمكن أن تتلخص في النقاط التالية:

١- وضع اطر منهجية لعمليات التقييم الاقتصادي للمشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية علي أسس دراسة المنافع والتكاليف مع التأكيد علي أهمية المنافع الاجتماعية والثقافية جنباً إلي جنب مع المنافع المادية.

٢- صياغة للعلاقة بين الأطراف المشاركة في عمليات التنمية الاقتصادية للمناطق التراثية وتحديد مهام وأهداف كل منهم ودورة في كل خطوة من خطوات عملية الاستثمار.

٣- التأكيد علي ارتباط عملية الحفاظ علي المناطق التراثية واقتصاديات هذه المناطق ودور عمليات الاستثمار في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ علي ثقافته وتقاليده مع تحقيق العائد المطلوب لاستدامة عمليات الحفاظ والصيانة الدورة للمنطقة.

٤- وضع اطر منهجية لعمليات التقييم البيئي للمشروعات الاستثمارية المقترحة بالبيئات التراثية وتحديد التأثيرات الايجابية والسلبية التحكم بها ومستويات التدخل لمعالجتها.

٨-٣ استنباط المنهج المقترح من الخلفية النظرية والأمثلة التطبيقية:

تعتمد عملية استقراء خطوات المنهج المقترح علي الدراسة النظرية وفي إطار الأسس والأهداف العامة لصياغة المنهجية والتي تم الإشارة إليها في النقاط السابقة، ومن خلال هذه المحددات يمكننا تحديد الخطوات المطلوبة لعملية الاستثمار البيئي في البيئات التراثية، أما الأمثلة التطبيقية فمن خلالها يتم تدقيق المنهج المستنتج من الدراسة النظرية.

٨-٣-١خطوات استنتاج المنهج المقترح من الخلفية النظرية:

بمراجعة أدبيات تعريف المناطق التراثية وعمليات الحفاظ واستدامتها والتي وردت في الباب الأول من هذه الدراسة يمكن أن يتحدد المستوي الأول من الدراسات التي ينبغي أن تتناولها المنهجية، والتي تختص بدراسة المنطقة التراثية والتعرف علي النطاق التراثي والنطاق الأشمل والعوامل الخارجية المؤثرة علية، كما يتم التعرف علي عمليات الحفاظ التي تمت بالمنطقة أو المخطط لها في حالة دراسة الاستثمار بالتوازي مع مشروع الحفاظ، ومقومات المنطقة التراثية والاقتصادية، وهو ما يعرف بعملية الإعداد للدراسة. أما مرحلة الرصد والتحليل فيتم من خلالها دراسة ورصد وتحليل مشروعات الحفاظ وتأثيرها علي المنطقة التراثية ودرجة تفاعل المجتمع المحلي للمنطقة التراثية معها، ومن ثم يمكننا تحليل نقاط

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

القوة والضعف ومكامن الفرص والمخاطر والتي من خلالها يمكننا أن ننتقل إلي المرحلة الثانية من الدراسة.

تستند المرحلة الثانية من الدراسة علي دراسة المشروعات الاستثمارية المقترحة وهو ما تناوله الباب الثاني والذي أشتمل علي أدوات واليات التقييم الاقتصادي ودراسات الجدوى للمشروعات الاستثمارية وهو ما يساعد علي اختيار المشروع المناسب الذي يحدد اعلي عائد ويتفق علية شركاء التنمية المعنيين بتحديد المشروعات، والذي يستند تعريفهم إلي الفصل الثاني من الباب الثاني والذي يحدد دور الشراكة المجتمعية في عمليات الاستثمار بالبيئات التراثية ومن ثم يمكن تحديد الجهات المعنية بعمليات التمويل. تستند عمليات التقييم البيئي للمشروعات علي المرجعية النظرية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات والتي تم تناولها في الفصل الثالث من الباب الثاني، وعلية يمكن تحديد الآثار البيئية المتوقعة من المشروعات الاستثمارية المقترحة وتحديد الايجابي منها والسلبي وقدرة البيئية والمجتمع علي تقليل أو تقبل الآثار السلبية.

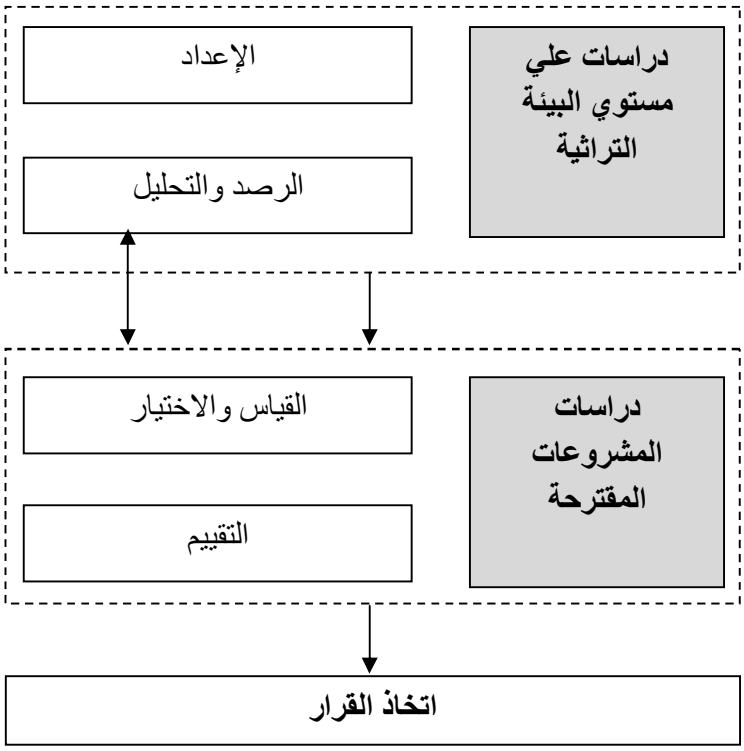
بمراجعة الخلفية النظرية وعلاقتها بالمنهج المقترح وخطواته ومهامه كما تقدم يمكن أن يتم تلخيص خطوات المنهج المقترح في النقاط التالية:

١- تبدأ عملية الاستثمار بالمناطق التراثية بدراسة النطاق التراثي وعمليات الحفاظ ووضع الأسس والتشريعات المنظمة لعمليات الاستثمار.
٢- دراسة مشروعات الحفاظ وتأثيرها علي البيئة التراثية سواء كانت هذه المشروعات قائمة فعلا تم تنفيذها في السابق أو يتم الإعداد لها ومن ثم يتم تحليل مقومات المنطقة التراثية التي تساعد في عملية الاستثمار.
٣- اختيار المشروعات الاستثمارية المناسبة للمنطقة في ظل التحليل السابق، واختيار جهات التمويل وشركاء عملية الاستثمار.
٤- تقييم الآثار البيئية للمشروعات وعرض أثارها علي المجتمع المحلي لاتخاذ القرار المناسب.

من النقاط السابقة يمكن تحديد خطوات المنهج المقترح في النقاط التالية:

١- الإعداد.
٢- الرصد والتحليل.
٣- القياس والاختيار.
٤- التقييم.
٥- اتخاذ القرار.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-٩)خطوات ومراحل المنهج المقترح

المصدر: الباحث.

٨-٣-٢تدقيق المنهج المقترح من خلال الأمثلة التطبيقية:

تتناول الأمثلة التطبيقية التقييم الاقتصادي لمجموعة من مشروعات الحفاظ المحلية والعالمية وهذا التقييم يمثل رصد للمنافع والتكاليف الناجمة عن تأثير برامج ومشروعات الحفاظ ومن ثم يمكننا ترجمة هذه المنافع إلي أرقام ومؤشرات اقتصادية تمكننا من الحكم عليها من خلال معايير اقتصادية مرتبطة بخصوصية المورد التراثي التي تنبع من أهميته وترجع إلي أن المورد التراثي إذا فقد لا يمكن استرجاعه. يندرج تحت مفهوم علم الاقتصادي العديد من العلوم والمسميات التي ترتبط بهذا العلم والتي من أهمها الاستثمار وراس المال والعرض والطلب، ومن ثم يمكن دراسة اقتصاديات عمليات الحفاظ كمدخل لعمليات الاستثمار التي تمثل جزء لا يتجزأ منها.

تهتم عمليات التدقيق للمنهج المقترح من خلال الأمثلة التطبيقية بتناول الخطوات المقترحة لعملية الاستثمار السابق استنباطها من الخلفية النظرية وذلك لتحديد المهام والدراسات التي يجب أن تتناولها كل خطوة من الخطوات لوضع التصور النهائي للمنهجية المقترحة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

خطوات المنهج / المشروع	الإعداد	الرصد والتحليل	الاختيار	التقييم
مشروع الحفاظ علي بيت الشيخ توفيق (القصير)	- التعرف علي المقومات التراثية للمدينة وما تحتويه من آثار (قسم الشرطة – القلعة) ومباني تراثية. - التعرف علي الأنشطة الاقتصادية الهامة للمدينة والتي تمثلت في قطاع السياحة والتعدين. - العوامل الجاذبة للنشاط السياحي بالمدينة الفنادق والقرى السياحية المحيطة.	- بالمدينة العديد من المباني الهامة والتي يمكن الحفاظ عليها منها ما هو اثر ويخضع بالفعل لمشروع حفاظ مثل القلعة العثمانية بالمدينة ومنها لا يخضع للحفاظ كقسم الشرطة ولا يوجد بالمدينة مشروع متكامل للحفاظ. - تعتبر المدينة واحدة من أهم المدن بالبحر الأحمر والتي تمتلك مقومات تراثية تساعد علي إيجاد نوع آخر من السياحة وهو السياحة الثقافية.	- تم تكوين جمعية أهلية للحفاظ علي تراث المدينة تقوم بالتعاون مع الأهالي باقتراح مجموعة من المنازل التي يتم الحفاظ عليها. - قام احد المستثمرين بتمويل عملية الحفاظ علي المنزل من خلال الجمعية. - تم اختيار مشروع الفندق لدعم التوجه العام بالمدينة للاستثمار في مجال السياحة.	- ساعد المشروع في توعية أهالي المدينة بأهمية استثمار التراث وهو ما اثر علي البيئة العمرانية وظهر ذلك من خلال محاولة الأهالي الحفاظ علي منازلهم وتحسين البيئة العمرانية والاقتصادية للمدينة. - يؤخذ علي التجربة عدم استمراريتها وتوقف تأثير جمعية الحفاظ علي الرغم من تجاوب الأهالي مع التجربة.

خطوات المنهج / المشروع	الإعداد	الرصد والتحليل	الاختيار	التقييم
مشروع الحفاظ علي منطقة الدرب الأحمر (القاهرة)	- اثر مشروع حديقة الأزهر علي إعداد المشروع حيث ساعد علي إيجاد الدعم اللازم من خلال مؤسسة الأغاخان كما أن مشروع تطوير السور الشرقي (سور صلاح الدين) ساعد علي تطوير وتنمية المنطقة لتكون خلفية للمشروع. - التعرف علي المنطقة واهم نقاط الجذب والمناطق الأثرية وخصائص المجتمع المحلي للمنطقة.	- تحتوي المنطقة علي العديد من المباني الأثرية مثل مسجد اصلم السلحدار ومجموعة خاير بك. مما يتيح فرصة لاستغلال المنطقة في عمليات التنمية السياحية. - تعد المنطقة من أفقر المناطق بمدينة القاهرة حيث بلغ الدخل السنوي ١٢٠٠ جنية سنويا. - تبلغ نسبة البطالة ١٠% من إجمالي أعداد السكان وهو ما مثل فرصة للمشروع لإشراك الأهالي وتوفير فرص عمل لهم.	- تم تكوين جمعية أهلية من أهالي المنطقة وتم التمويل من خلال كل من مؤسسة الأغاخان والصندوق الاجتماعي والأهالي وكانت مشاركتهم في المرحلة الثانية من المشروع. - تم تدريب الأهالي علي العديد من أعمال الترميم وتم مشاركتهم وتوعيتهم من خلال الاستشاري وبالتالي تم توفير عدد من فرص العمل لسكان المنطقة وتدريبهم علي أعمال جديدة.	- علي المستوي الاقتصادي يمكن تحديد مجموعة من النقاط: - العائد من الاستعمال وصل إلي ٣٢٥٨٠جنية سنويا. - العائد من السياحة وتمثل في إتاحة الفرصة لزيارة المجموعات الأثرية بالمنطقة. - خلق فرص عمل جديدة للأهالي. - التنمية العمرانية بالمنطقة إلي جانب التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

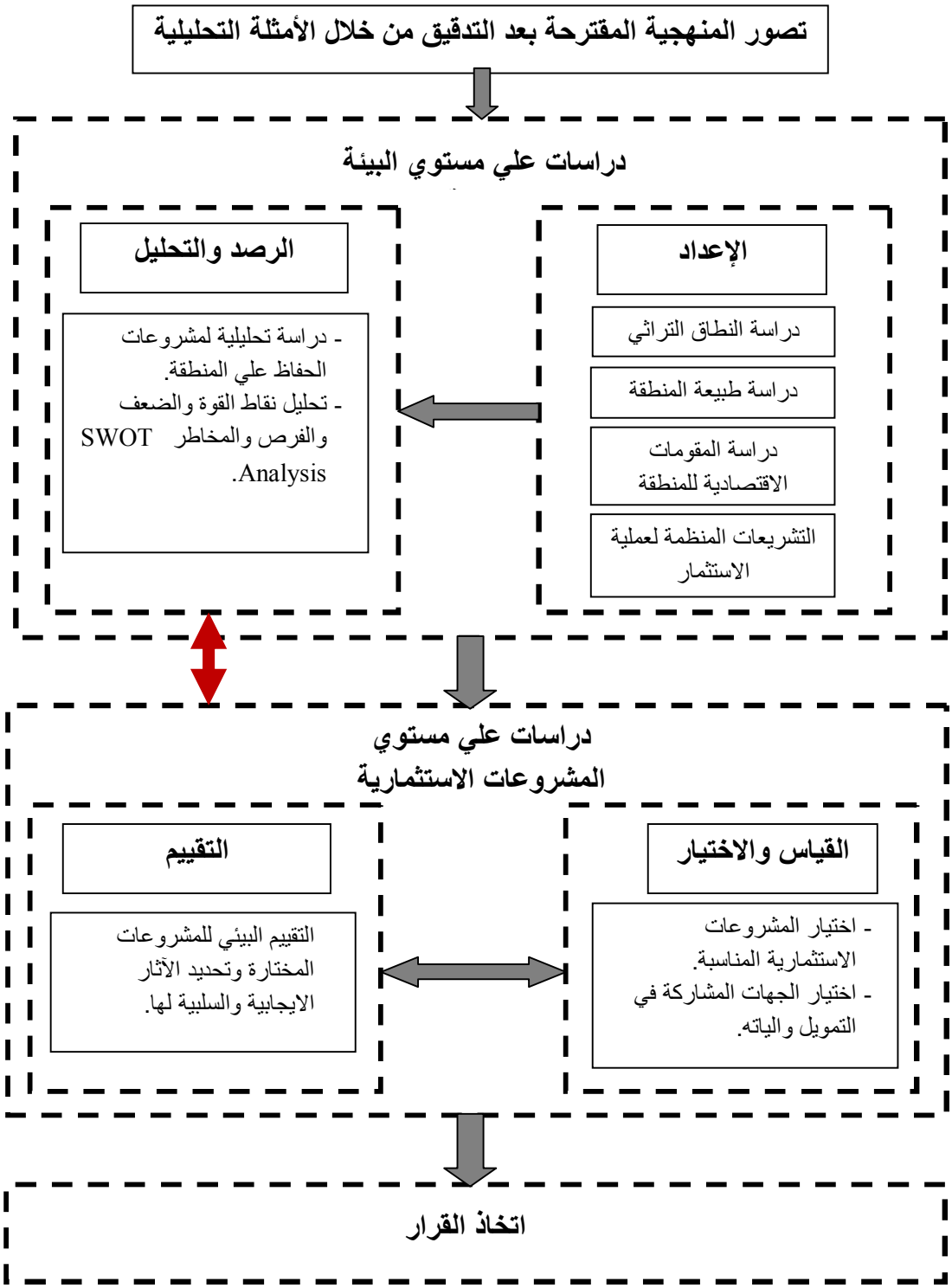
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

خطوات المنهج / المشروع	الإعداد	الرصد والتحليل	الاختيار	التقييم
مشروع الحفاظ علي مدينة فاس (المغرب)	- تم إعداد المشروع من قبل هيئة اليونسكو. - اعتمد منهج المشروع علي التعرف علي الإمكانات المتاحة والمشاكل ذات الأولوية القصوى . - شملت خطوات التنفيذ ثلاث محاور هي عملية الإنقاذ والإجراءات اللازم اتخاذها للإنقاذ وتوفير التدابير المالية.	- بدراسة المنطقة وجد أن أهم الخطوات التي يجب أن تتبع لعملية الإنقاذ هي إعادة تأهيل المركز التاريخي وإحياء منطقة السوق المركزي القديم. - كما أن واحدة من أهم المشكلات التي كانت تواجه المنطقة هي عدد السكان بالمنطقة والذي يمثل ضغطا هائلا علي المنطقة والخدمات المقدمة بها. - تمثل بعض الحرف الموجودة بالمنطقة عبئا عليها كما أنها احد أهم مصادر التلوث بالمنطقة.	- قام المشروع بعمل تجمع سكني خارج المنطقة التراثية لاستيعاب ٢٠ ألف نسمة لتخفيف الضغط السكاني ونقل الحرف الغير مرغوب فيها من المنطقة التراثية. - تم عمل مشروعات إرشادية بمركز المدينة التاريخي لتحسين مجاورة سكنية وآخر لتوفير الخدمات اللازمة واستعمال بعض المباني بعد ترميمها.	- علي المستوي الاجتماعي والثقافي نجح المشروع في توفير البديل المناسب للسكان خارج المنطقة التراثية وهو ما يعمل علي تحسين البيئة الاجتماعية للسكان وتخفيف الضغط علي المنطقة التراثية مما يعمل علي تنمية الجانب الثقافي بالمنطقة وتشجيع السياحة. - علي المستوي الاقتصادي وفر المشروع ١٠٠٠٠ فرصة عمل كما أن معدل العائد وصل إلي ١٣,٦٢% وهو ما يحدث نموا ملحوظا في الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة
مشروع الحفاظ وإعادة تأهيل حي حفصية (تونس)	- انقسمت عمليات الحفاظ علي المنطقة إلي مجموعة من المراحل الأولي عام ١٩٧٣ إلي عام ١٩٧٧والثانية من عام ١٩٨١ إلي عام ١٩٨٣. - استهدفت عمليات التنمية بالمنطقة التنمية العمرانية والاقتصادية والثقافية.	- تمثلت عمليات التنمية بالمنطقة في ثلاث محاور هي التنمية العمرانية عن طريق إعادة تأهيل المباني والاستفادة من الأراضي الفضاء. - التنمية الاقتصادية من خلال خلق أنشطة حرفية وتجارية لزيادة فرص العمل. - أما الثقافية فتهدف إلي الحفاظ علي الطابع المعماري المميز للمنطقة.	- تمثلت المشروعات العمرانية في إعادة تأهيل ما يقرب من ٤٨الف متر مربع من المباني وإنشاء ١٣٥ وحدة سكنية بهدف إعادة تسكين ٦١٠ شخص إلي جانب مشروعات البنية التحتية. - أما المشروعات الاقتصادية فتمثلت في بيع ١٢٠٠٠م٢ للمستثمرين وإنشاء مجموعة من الأسواق والمحال التجارية.	- علي المستوي الاجتماعي نجح المشروع في إعادة صياغة المجتمع المحلي للمنطقة عن طريق فكرة إعادة التوطين لطبقات بعينها لرفع المستوي الاجتماعي والثقافي لأهالي المنطقة. - علي المستوي الاقتصادي نجح المشروع في توفير عائد بلغ ٣,٧مليون دينار إلي جانب توفير فرص عمل قدرت بنحو ٢٢٠٠ فرصة عمل.

جدول (٣-٥)تطبيق خطوات المنهج المقترح علي الأمثلة التحليلية.

المصدر:الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١٠) تصور للمنهجية بعد التدقيق من خلال الأمثلة التحليلية

المصدر : الباحث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

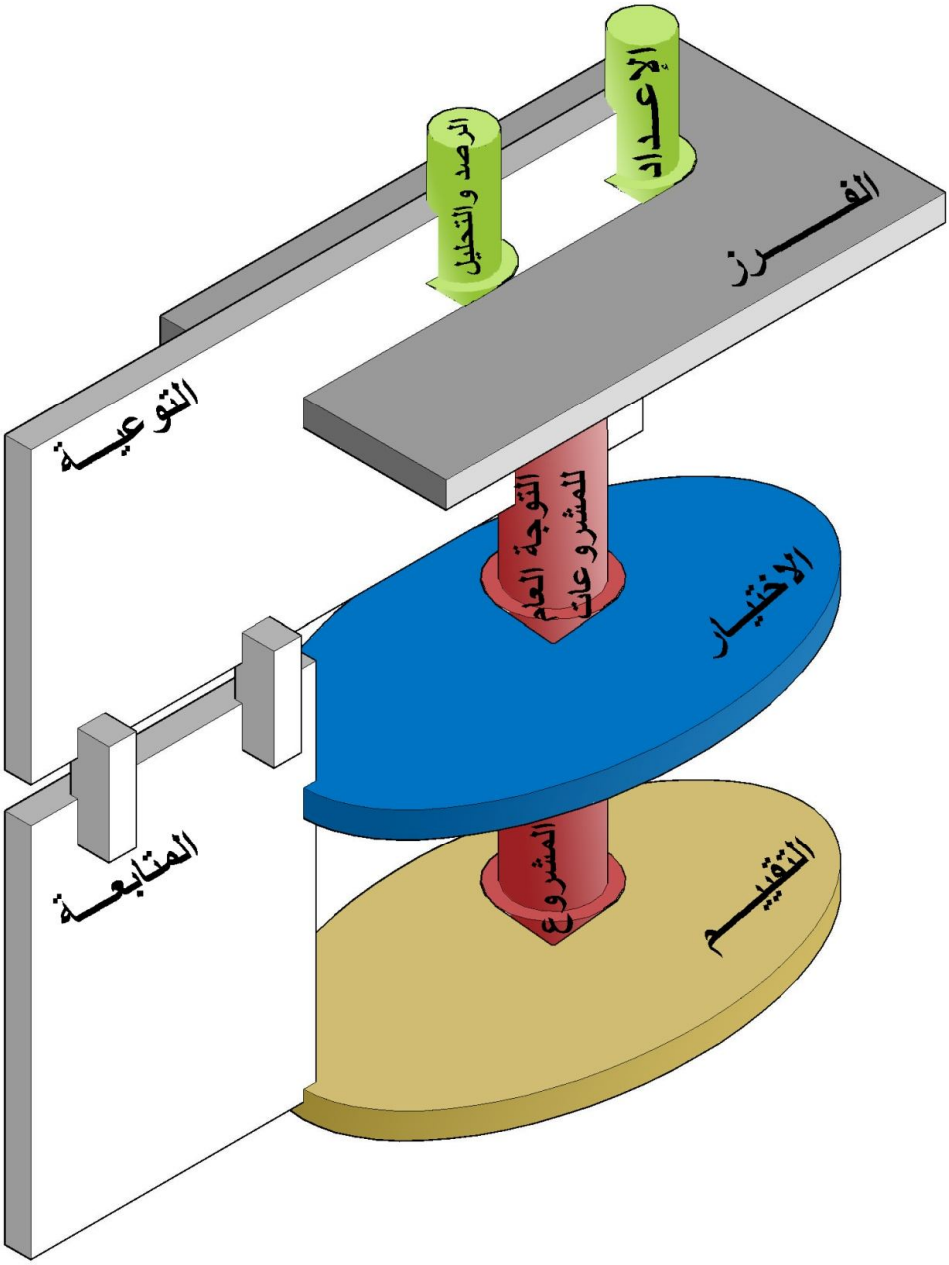
٨-٤منهج الاستثمار البيئي بالمناطق التراثية:

تتخذ المنهجية المقترحة للاستثمار البيئي بالمناطق التراثية من الخلفية النظرية والأمثلة التطبيقية السابقة إلي جانب الأسس العامة لصياغة المنهج إطارا عاما لتحقيق أهدافها، ومن الدراسات السابقة يمكن صياغة المنهجية بحيث تنقسم إلي مجموعة من العناصر الرئيسية من الدراسات علي مستوي كل من المنطقة التراثية واختيار المشروعات الاستثمارية الملائمة لها، ويحتوي كل عنصر منها علي مجموعة من المراحل التي تشمل جمع وتحليل البيانات الخاصة بالمرحلة والتي تحقق الغرض من كل مرحلة من مراحل المنهجية. والتي يمكن تلخيصها في مرحلة الإعداد والرصد والتحليل والقياس والاختيار ومرحلة التقييم ،إلا أن المنهجية بهذه الصورة تؤجل عملية المشاركة المجتمعية إلي مراحل متأخرة من تنفيذ المنهجية وبالتالي فان الشراكة والديمقراطية في اتخاذ القرار يمكن أن تكون غير ذات جدوى وهو ما يؤثر علي تفاعل المجتمع المحلي مع المشروعات المقترحة لذا فأنة يلزم وضع آلية إلي الخطوات السابقة تضمن تفعيل دور المجتمع المحلي.

إن تأجيل دور المجتمع المحلي يضر بعملية التنمية بالبيئات التراثية لأنة يمكن إن يؤدي إلي تعمد الإضرار بالمشروعات من قبل المجتمع نفسه لأنها لم تضعه في الاعتبار ولم تعبر عنه ولم تنظر إلي متطلباته وذلك واحد من أهم أسباب ثورة ٢٥ يناير، ومن ثم يجب أن يضاف إلي المنهج المقترح خطوتان رئيسيتان يتم فيهما وضع آليات ومعايير للتقييم وتوعية المجتمع المحلي للبيئات التراثية وتعريفهم بهذه الآليات وكيفية الحكم علي المشروعات وأيضا مشاركتهم في متابعة التنفيذ، أما الخطوة الثانية فهي عبارة عن مرشح آو فلتر يتم من خلاله تصفية المشروعات المقترحة عن طريق عرضها علي المجتمع المحلي ومن ثم يشارك في التقييم المبدئي للمشروعات واختيار انسبها لطبيعة المجتمع وأكثر المشروعات المقترحة قابلية لدي المجتمع المح وتمثل هذه المرحلة مرحلة (الفرز) قياس لمدي تقبل المجتمع للمشروعات. يعتمد نجاح هذه المرحلة علي مدي توعية المجتمع المحلي بطرق ومعايير التقييم والمفاضلة بين المشروعات.

١- دراسات علي مستوي المنطقة التراثية: وتتمثل هذه الدراسات في المراحل التالية:
   - مرحلة الإعداد.
   - مرحلة الرصد والتحليل.
٢- التوعية.
٣- مرحلة الفرز.
٤- دراسات علي مستوي المشروعات الاستثمارية المقترحة: وتتمثل في التالي:
   - مرحلة القياس والاختيار. - اتخاذ القرار.
   - مرحلة التقييم.

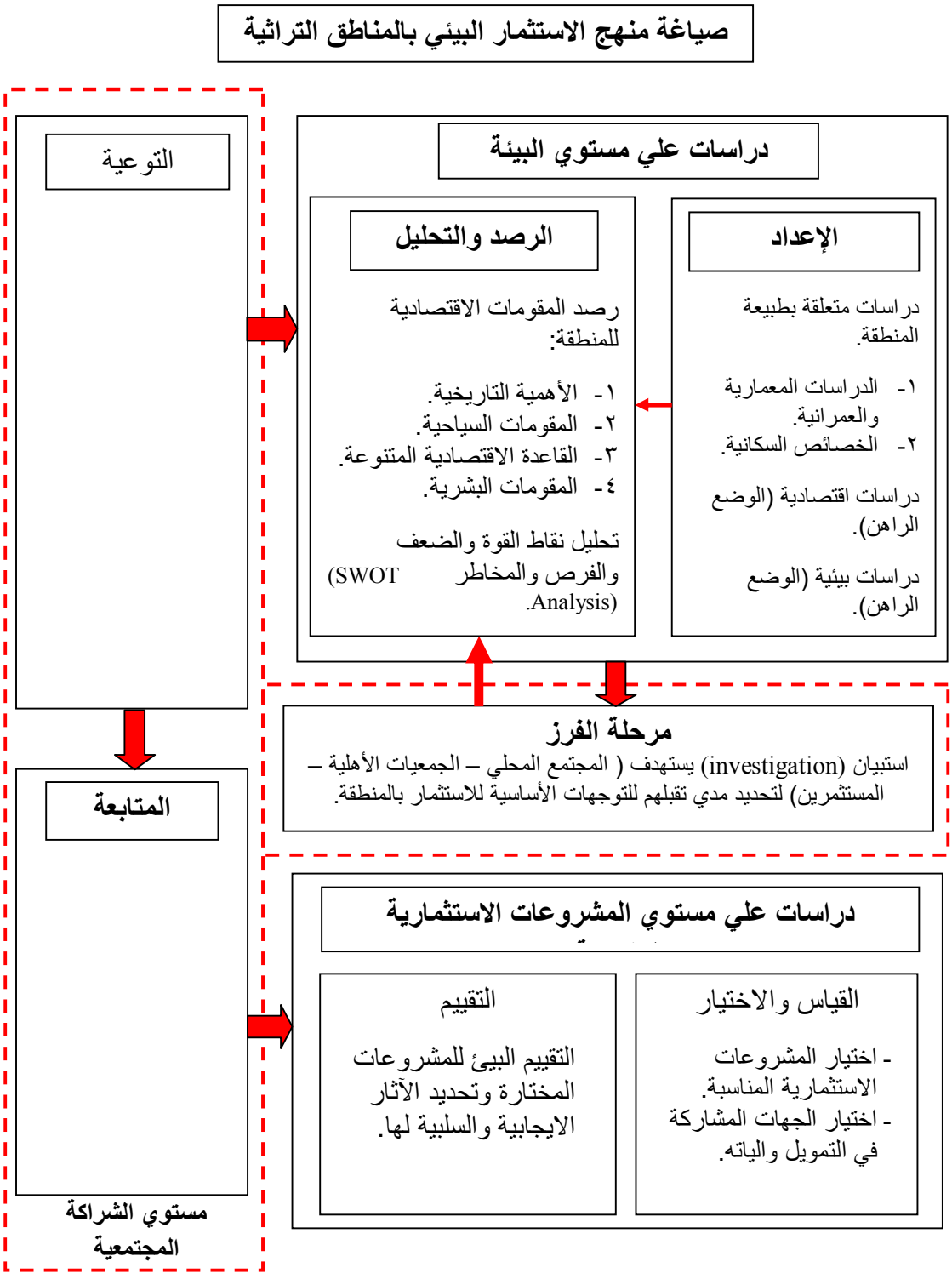
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١١) فكرة المنهجية المقترحة

المصدر : الباحث

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١٢) الصورة النهائية للمنهجية المقترحة لعمليات الاستثمار بالبيئات التراثية

المصدر : الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٤-١اولاً مرحلة الإعداد:

مرحلة الإعداد من أهم المراحل التي يمكن عن طريقها التعرف علي منطقة الدراسة وخصائصها ومميزاتها وهي تعد الركيزة الأساسية لتكوين رؤية عن منطقة الدراسة وهو ما يساعد علي تحليل العناصر الأساسية للمنطقة في مرحلة التحليل. يسبق مرحلة الإعداد التعريف بالمنطقة وتعيين حدودها ودراسة تاريخية عن تطور المنطقة واهم المعالم التي تحدد المنطقة. تشتمل مرحلة الإعداد علي مجموعة الدراسات التي تتناول النقاط التالية:

١- **الخصائص العمرانية والمعمارية:** تتناول دراسات الخصائص العمرانية والمعمارية دراسة النسيج العمراني للمنطقة وخصائص الكتلة العمرانية، كما يتناول دراسة الطابع المعماري التراثي بالمنطقة وأنواع المباني والعناصر المعمارية التراثية والحقب التاريخية التي تمثلها وأعمار المباني بالمنطقة ومشروعات الحفاظ التي تمت للمنطقة للحفاظ علي البيئة العمرانية إن وجدت.

٢- **الخصائص السكانية:** تتناول الخصائص السكانية دراسة عدد السكان وديموغرافية السكان بالمنطقة وتوزيعهم علي الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة وكثافة السكان، نسبة البطالة ومعدلات الهجرة بالمنطقة والعوامل المؤثرة عليها. كما تتناول دراسة السكان دراسة حالة المساكن وقيمة الأرض ومستوي الإسكان بالمنطقة.

٣- **الخصائص الاقتصادية للمنطقة:** دراسة الأنشطة الاقتصادية تحدد ملامح النشاط الاقتصادي بالمنطقة وتوزيع الأنشطة الاقتصادية وطبيعتها وعدد وطبيعة العاملين بكل نشاط والعوامل التي تساعد علي ازدهارها أو المعوقات التي تواجها.

٤- **الخصائص البيئية:** عند دراسة الوضع الراهن للبيئة يجب أن نتناول أولا الوضع الراهن للبيئة المتعلقة بالعمران والذي يتناول الاتصال بشبكات البنية الأساسية وحالة الطرق، ثانيا التلوث البيئي والذي يتناول تلوث الهواء ومصادر التلوث والتلوث البصري بالمنطقة. وأخيراً دراسة البيئة الاجتماعية والثقافية للمنطقة والتي تمكننا من معرفة الخصائص الاجتماعية للمجتمع المحلي وبالتالي تمكننا من اقتراح المشروعات المناسبة له ولتركيبته الاجتماعية والثقافية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

شكل رقم (٣-١٣) المرحلة الأولي من المنهجية.

المصدر: الباحث.

٨-٤-٢ثانياً مرحلة الرصد والتحليل:

تتناول مرحلة الرصد والتحليل بالدراسة لمجموعة المقومات الاستثمارية بالمنطقة والتي تساعد في تنمية المنطقة وتوسيع القاعدة الاقتصادية بها، كما تتناول تأثير مشروع الحفاظ علي منطقة الدراسة والذي تم من قبل وزارة الثقافة لتحويل المنطقة إلي متحف مفتوح ودور هذا المشروع وكيفية الاستفادة منه في عملية الاستثمار وجذب رؤوس الأموال للمنطقة. تتناول مرحلة التحليل تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر للمنطقة والمقومات الاقتصادية بها للوقوف علي مؤشرات عملية الاستثمار بالمنطقة وبالتالي نماذج للمشروعات المقترحة لطرحها علي المجتمع المحلي بالمرحلة التالية.

١- **الرصد:** تهدف مرحلة الرصد إلي رصد وتحليل العوامل المؤثرة علي اقتصاديات المنطقة وتساعد في تميز اقتصادها وتجعلها قادرة علي جذب الاستثمارات ويمكن أن تتلخص هذه العوامل في النقاط التالية:

أ- الأهمية التاريخية للمنطقة. ت- القاعدة الاقتصادية المتنوعة.

ب- المقومات السياحية. ث- المقومات البشرية بالمنطقة.

٢- **التحليل:** الهدف من مرحلة التحليل هو الوصول إلي التوجهات العامة للمشروعات التنموية بالمناطق التراثية والتي يجب أن تعالج نقاط القصور التي تعاني منها المنطقة وتستخدم مميزات المنطقة لصالحها وهو ما يحققه تحليل (SWOT) من الوقوف علي أهم نقاط القوة والضعف ومكامن الفرص والمخاطر ومن ثم يمكن تحديد أهم المشروعات التي تساعد علي تنمية المنطقة عن طريق

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تعظيم الفرص ومعالجة أهم مناطق القصور والاستفادة من الفرص المتاحة ومن ثم عرض التوجهات العامة علي المجتمع المحلي والذي يقوم بدورة في تحديد أولويات التوجهات المقترحة للمشروعات وذلك في المحلة التالية مرحلة الفرز. يجب أن تتناول دراسة نقاط القوة والضعف ومكامن الفرص والمخاطر دراستها علي كل من مستوي البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وذلك لضمان استدامة التوجهات المقترحة والتي يجب ألا تقتصر علي مجال دون الأخر كما أن فرص الاستثمار يجب أن تتناول الجوانب المتعددة للبيئة وعدم الاهتمام بالنواحي الاقتصادية والمالية علي حساب الجوانب العمرانية والاجتماعية والتي تؤثر تأثيرا هاما في عمليات التنمية بالبيئات التراثية. تهدف هذه المرحلة إلي استنتاج التوجهات العامة للمشروعات التنموية بالمناطق التراثية والتي يمكن التوصل إليها من خلال التحليل السابق لنقاط القوة والضعف إلي جانب المؤشرات التنموية لكل من البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية علي أساس الجدول التالي.

	المؤشرات	نقاط القوة	نقاط الضعف	مكامن الفرص	المخاطر	التوجهات العامة للمشروعات
البيئة العمرانية	- حالة المباني بالمنطقة. - تفرد المباني التراثية. - نسبة المباني التراثية التي لا تدر عائد. - أصالة النسيج العمراني. - حالة البنية الأساسية بالمنطقة. - التلوث البصري بالمنطقة. - حالة المباني التراثية واستخداماتها. - الكثافة السكانية بالمنطقة.					

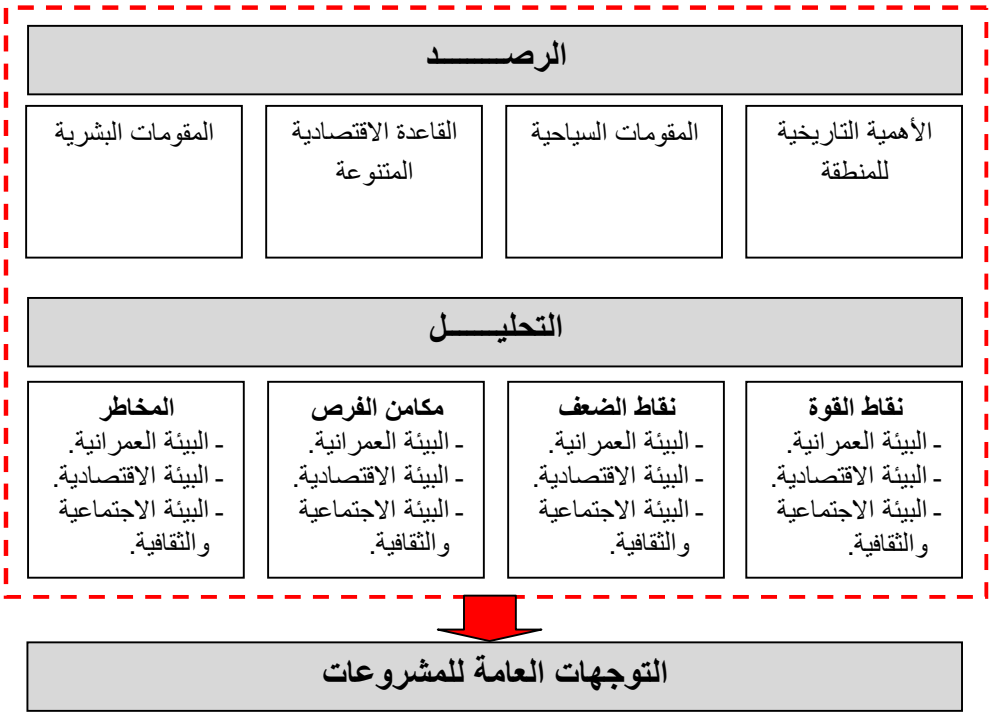
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

	المؤشرات	نقاط القوة	نقاط الضعف	مكامن الفرص	المخاطر	التوجهات العامة للمشروعات
البيئة الاقتصادية	- الأنشطة الاقتصادية التي تعتمد علي السياحة. - الأنشطة التجارية والخدمية والإنتاجية. - المشروعات الاستثمارية بالمنطقة. - الأنشطة التي يتراجع نشاطها الاقتصادي. - توافر الأيدي العاملة المدربة. - تسويق المنتجات الحرفية. - الجمعيات الأهلية ودورها في العملية الإنتاجية والتوزيع. - تكامل الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.					
البيئة الاجتماعية	نسبة البطالة بالمنطقة. نسبة الأمية بين السكان. المستوي التعليمي للسكان. معدل الهجرة من والي المنطقة. أصالة الروابط الاجتماعية بين السكان. القيم الثقافية بالمنطقة.					

جدول رقم (٣-٦) تحليل نقاط القوة والضعف والتوجهات العامة للمشروعات بالمنطقة.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١٤) منهجية مرحلة الرصد والتحليل.

المصدر: الباحث.

٨-٤-٣مرحلة التوعية:

تهدف مرحلة التوعية إلي إيجاد تفاعل بين المشروع التنموي بالمنطقة التراثية والمجتمع المحلي لها لذا يجب أن تبدأ هذه المرحلة من أول يوم بالتوازي مع الدراسات الأولية للمشروع (مرحلة الإعداد والرصد والتحليل)، تعتمد المنهجية المقترحة بالأساس علي الشراكة والديمقراطية في اتخاذ القرار كما تقدم لذا فإن عمليات إعداد المجتمع للمشاركة تعد من أهم واخطر المراحل لان الإعداد الجيد يكون له نتائجه المقبولة والمرضية أما الإعداد الضعيف هو ما يجعل رؤية المجتمع غير دقيقة وقاصرة وهو ما يؤدي إلي تهميش دورة والادعاء بعدم قدرته علي المشاركة.

تنقسم مرحلة التوعية إلي مجموعة من المراحل التي يمكن أن تتلخص في التالي:

١- تحديد الفئات المستهدفة من التوعية.

٢- تشكيل لجان التوعية .

٣- منهجية العمل وطرق التوعية.

تحدد هذه الخطوات آلية العمل بهذه المرحلة لتهيئة المجتمع المحلي للمشاركة بالمرحلة التالية من المنهجية (مرحلة الفرز) كما أنها تعمل علي إفراز مجموعة من الكوادر التي تستطيع ان تعمل بمرحلة المتابعة والتقييم بالتوازي مع مرحلتي (الاختيار والتقييم).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٤-٣-١تحديد الفئات المشاركة في التوعية:

يجب أن تستهدف عمليات التوعية المجتمع المحلي بأكمله أو غالبيته لتوسيع دائرة عمليات الشراكة المجتمعية ويتم تحديد الفئات المستهدفة كل حسب تخصصه وقدرته علي الأداء ويمكن تقسيم الفئات المستهدفة إلي الفئات التالية:

١- المثقفين من أبناء المنطقة.

٢- ذوي المؤهلات المتوسطة.

٣- الجمعيات الأهلية بالمنطقة.

٤- الحرفيين.

٥- أصحاب المتاجر وكبار التجار.

٦- مجموعة من الأهالي المهتمين بالشأن العام للمنطقة.

٨-٤-٣-٢تشكيل لجان للتوعية:

تعتمد اللجان النوعية في الأساس علي المشاركين في عملية التوعية وتقسيمهم إلي مجموعة من اللجان كل حسب اختصاصه، وكل لجنة من اللجان يتم تحديد مهام لها وتقدم تقارير إلي لجنة خاصة بعملية تقييم الأداء وقياس رد فعل الأهالي تجاه عمليات التوعية، يمكن تلخيص دور هذه اللجان في النقاط التالية:

١- التوعية بالقيمة التاريخية والحضارية للمنطقة.

٢- التوعية بالقيمة الاقتصادية للمنطقة.

٣- مناقشة طرق التقييم والاختيار للمشروعات المقترحة.

٤- التوعية بأهمية المشروع والتنمية التي سيحدثها بالمنطقة.

٥- مناقشة الجوانب الايجابية والسلبية للمشروعات.

٨-٤-٣-٣منهجية العمل وطرق التوعية:

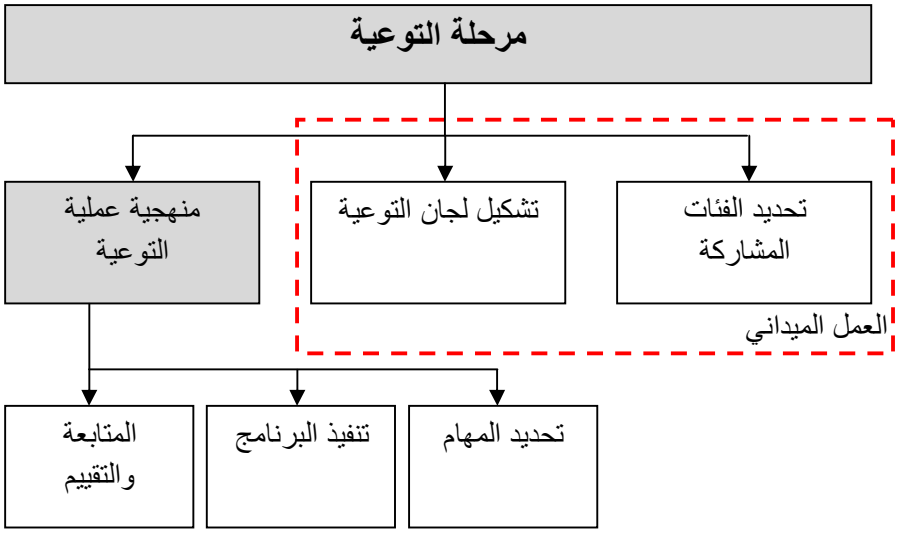
تعتمد منهجية العمل بمرحلة التوعية إلي إعداد المجتمع المحلي للمشاركة الفعالة في مرحلة الفرز. تنقسم منهجية عملية التوعية إلي ثلاث مراحل، مرحلة تحديد المهام وتنفيذ برامج التوعية وتقييم برامج التوعية وتنقسم عمليات التوعية إلي توعية مباشرة وتوعية غير مباشرة.

١- **مرحلة تحديد المهام:** تختص هذه المرحلة بتحديد دور ومهمة كل مجموعة من مجموعات التوعية.

٢- **مرحلة تنفيذ برامج التوعية:** تختص هذه المرحلة بطرق وأساليب التوعية المتبعة بالبرنامج والتي تساعد علي رفع الوعي لدي المجتمع المحلي.

٣- **مرحلة متابعة وتقييم البرامج:**تختص هذه المرحلة بعملية التقييم الدوري لعمليات التوعية وقياس مدي تقبل المجتمع المحلي للطريقة التي تتم بها.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١٥) مرحلة التوعية.

المصدر: الباحث.

٨-٤-٤مرحلة الفرز:

تعتمد مرحلة الفرز علي الشراكة والديمقراطية في اتخاذ القرار ففلسفة هذه العملية هي طرح التوجهات العامة للمشروعات للمجتمع المحلي للمناطق التراثية ليختار انسبها لطبيعة المجتمع و وضع رؤية لتفاعل المجتمع وردود فعلة إزاء التوجهات العامة للمشروعات، والهدف من عملية الفرز هو توجيه الاستشاري إلي اختيار السيناريو الأنسب والأمثل للمنطقة من خلال المجتمع المحلي لها وهو هدف مرحلة الفرز للوقوف علي المشروعات الأكثر تفاعلا من قبل المجتمع المحلي كما أنها توضح أولوية المشروعات بالنسبة للسكان وهو ما يكون رؤية جيدة لأنسب السيناريوهات للتنفيذ وأولويات التنفيذ للمشروعات في السيناريو الواحد وهو ما يضمن تفاعل المجتمع المحلي مع هذه المشروعات، حتى تخدم المجتمع وتحافظ علي هويته الحضارية وتعظم من العائد الاقتصادي والثقافي للمشروعات الاستثمارية وهو ما يؤدي إلي استدامة عمليات التنمية بالبيئة التراثية.

تتلخص منهجية مرحلة الفرز في أربعة خطوات هي دراسات مرحلة الفرز وسيناريوهات المشروعات والاستبيان والتوجيه وهي الخطوة الأخيرة التي تلخص الهدف من عملية الفرز وهو استنتاج السيناريوهات الأمثل لتنمية المجتمع المحلي من خلال رؤية المجتمع، ولهذه المرحلة مجموعة من المحددات التي لا يمكن أن تتم إلا بعد التأكد من تخطيها، أهمها مرحلة التوعية والتأكد من قدرة المجتمع المحلي علي الحكم واختيار التوجهات الأنسب للمنطقة، وثانيا قابلية المشروعات للتنفيذ وإيجاد التمويل اللازم لها بعد دراسة جدواها الاقتصادية بالمرحلة التالية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٤-٤-١خطوات مرحلة الفرز:

تعتمد خطوات مرحلة الفرز علي ثلاث مراحل مختلفة من خلالها نصل إلي الخطوات اللازمة لهذه المرحلة وهذه المراحل هي مرحلة صياغة الرؤية للمرحلة، ومرحلة الشراكة في الاختيار واتخاذ القرار ثم مرحلة التوجيه، وهذه المراحل يمكن تقسيمها إلي مجموعة من الخطوات التي تتلخص في النقاط التالية:

أ- مرحلة صياغة الرؤية:

تنقسم هذه المرحلة إلي خطوتان رئيسيتان كالتالي:

١- **الدراسات الخاصة بمرحلة الفرز:** تستهدف دراسات مرحلة الفرز دراسة السياسات العامة والتشريعات المنظمة لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية، كما تستهدف دراسة طرق تمويل المشروعات ومشاركة القطاع الخاص والجهات الممولة للمشروعات وإمكانية مشاركة المجتمع المحلي في التمويل والضمانات الخاصة بعدم الإضرار بتراث المنطقة من قبل المستثمرين.

٢- **السيناريوهات المقترحة للمشروعات:** تهدف هذه المرحلة إلي عمل مجموعة من السيناريوهات من التوجهات التي تم التوصل أليها من المرحلة السابقة لتكوين مجموعة من البدائل يمكن اختيار ويتم اختيار البديل الأمثل من هذه التوجهات لاقتراح المشروعات التنموية الأفضل في كل مرحلة من مراحل عملية التنمية وهي ما يتم الاستبيان علي أساسها، فيما يلي جدول بالبدائل أو السيناريوهات المتوقعة وآثارها علي كل من البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية لطرحها علي المجتمع المحلي لتحديد انسب البدائل له وأولويات المشروعات.

البديل	توجهات المشروعات	الآثار العمرانية	الآثار الاقتصادية	الآثار الاجتماعية
البديل الأول	مشروعات تنمية عمرانية			
البديل الثاني	مشروعات تنمية اقتصادية			
البديل الثالث	مشروعات تنمية اجتماعية			
البديل الرابع	مشروعات مختلطة في المجالات الثلاثة حسب أولويات التنمية			

جدول رقم (٣-٧) بدائل المشروعات التنموية وآثارها.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ب- مرحلة الشراكة في الاختيار واتخاذ القرار:

تمثل هذه المرحلة خطوة واحدة هي إجراء استبيان بهدف الوقوف علي وجه نظر المجتمع المحلي تجاه أولويات المشروعات ويتم تصميم الاستبيان كالتالي:

١- **الاستبيان وشراكه المجتمع المحلي (investigation):** يتم تصميم الاستبيان بحيث يحقق الأهداف التالية:

- يستهدف الاستبيان جميع فئات المجتمع المحلي ولا يقتصر علي فئة دون الأخرى.
- تتناول الأسئلة جميع توجهات المشروعات دون تحيز أو إبراز لفكرة بغرض التأثير علي المتلقي.
- تصاغ الأسئلة بلغة بسيطة وواضحة نظرا لاختلاف ثقافة المتلقي.
- يجب أن تعبر العينة العشوائية التي يجري عليها الاستبيان للمجتمع المحلي مع الأخذ في الاعتبار لعدد السكان ونسبة العينة.

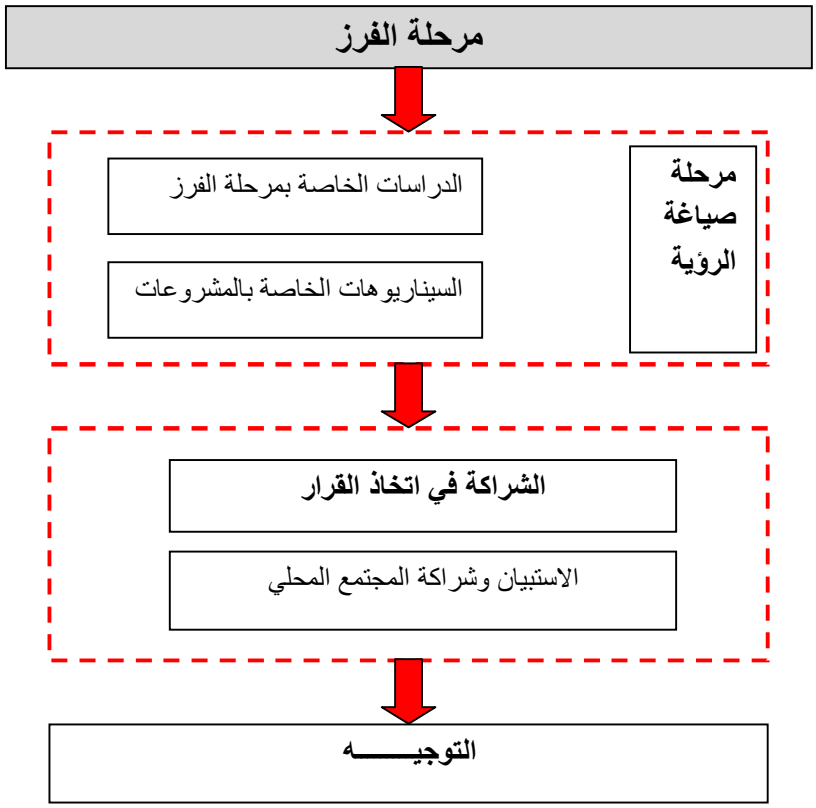
تصمم استمارة الاستبيان بحيث تحقق الإستراتيجية التالية:

- الوضع الراهن ورؤية المجتمع المحلي له.
- التوجهات المقترحة ومدى تقبل المجتمع المحلي لها.
- اختيار البدائل وأولويات تنفيذ المشروعات.

ج- مرحلة التوجيه:

تهدف مرحلة التوجيه إلي اختيار التوجهات العامة التي سيتم تنفيذها من خلال نتائج الاستبيان وترجمتها إلي مشروعات حسب كل توجه من التوجهات المختارة وتحديد أولوية تنفيذ المشروعات والتي تتم في المرحلة التالية مرحلة الاختيار.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١٦) منهجية مرحلة الفرز.

المصدر: الباحث

٨-٤-٥مرحلة القياس والاختيار:

تهدف مرحلة القياس إلي الوصول إلي كل من التكلفة الكلية للمشروعات المقترحة من خلال أساليب التقييم الاقتصادي ثم حساب العائد الاقتصادي من المشروعات ومقارنة العائد بالتكاليف وذلك من خلال استبيان لمعرفة أراء المنتفعين، ومن خلال الدراسة النظرية لأساليب التقييم الاقتصادي للمشروعات والدراسة التحليلية نجد أن انسب أسلوب من أساليب التحليل الاقتصادي للمشروعات هو أسلوب التقييم المشروط وذلك يرجع إلي الأسباب التالية[١]:

١- نتائج أسلوب التقييم المشروط والمتمثلة في استعداد الإفراد للإنفاق علي المشروعات التنموية أوضح وأسهل في استيعابها من خلال الخبراء والمخططين غير المتخصصين في الاقتصاد.

٢- يمكن من خلال هذا الأسلوب التعرف علي درجات مختلفة من التدخل مما يساعد في توفيق القرارات التنموية وفقا لاختيارات المنتفعين وتفصيلاتهم.

[١] هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) – مرجع سابق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٣- يعطي هذا المؤشر قيمة كلية لكل من قيم الاستخدام وقيم عدم الاستخدام التي تميز المشروعات التنموية والتي تتعلق بالتراث ولا يشترط استخلاص القيمة من الأفراد المقيمين بالمنطقة أو الوافدين عليها فقط بل يمكن أن تستخلص علي المستوي القومي أو العالمي وفقا لأهمية المنطقة المحلية والعالمية.

٤- يمكن استخلاص قيمة المنفعة قبل تنفيذ المشروع مما يساعد علي اتخاذ القرار الصحيح بشأن جدوى تنفيذ المشروع وهو ما يتناسب وطبيعة المنطقة التراثية والتي لا تتحمل المجازفة بالمشروع أولا ثم تقييمه بعد التنفيذ كما تتطلب أساليب مثل القيمة العقارية أو نفقات السفر علي سبيل المثال.

مما سبق يمكن تلخيص منهجية مرحلة القياس والاختيار في ثلاث خطوات هما.

١- قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات.

٢- قياس العائد الاقتصادي للمشروعات.

٣- اختيار المشروعات التي تحقق منافع تساوي أو تفوق علي تكاليف المشروع وهذه المنافع إما أن تكون مادية آو معنوية.

٨-٥-٤-١ قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات:

يمكن قياس القيمة الاقتصادية للمشروع من خلال دراسة استعداد مجموعة المنتفعين من المشروعات التنموية للإنفاق (التمويل) كنسبة من تكلفة المشروع لمقارنة متوسط الاستعداد للإنفاق بالتكاليف التي يتطلبها المشروع ، ومن ثم يمثل المحور الأفقي للجدول التكلفة لكل توجه من التوجهات المختلفة للمشروعات والراسي فئات المنتفعين ومن ثم يتم رصد النسب المختلفة لإجمالي الاستعداد للإنفاق إلي التكلفة مما يتيح قراءة واضحة لقيمة المشروع في هذه المرحلة من التقييم الاقتصادي، وفيما يلي الجدول المقترح لقياس القيمة الاقتصادية للمشروعات.

التقييم / المنتفعين	سلبي	لا يوجد تأثير	ايجابي متوسط	ايجابي قوي	ملاحظات
		لا يوجد استعداد للإنفاق	من ١% إلي ٥٠% من تكلفة المشروع	من ٥٠% إلي ١٠٠% من تكلفة المشروع	

جدول رقم(٣-٨) قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٥-٤-٢قياس العائد الاقتصادي من المشروعات:

يتم قياس العائد الاقتصادي من المشروعات التنموية بالبيئة التراثية من خلال دراسة العائد من إعادة الاستعمال للمباني التراثية أو العائد من زيادة معدل الإنفاق السياحي أو تكاليف إيجاد فرص بديلة خارج المنطقة سواء كانت للسكن أو الأنشطة التي تتميز بها المنطقة، ومن ثم يمكننا قياس المنافع إلي التكاليف لبيان جدوى المشروعات المقترحة.

يتحدد العائد من إعادة استعمال المباني التراثية من خلال مقارنة عائد الاستعمال للمباني أو الفراغات المستحدثة علي مدار فترة زمنية محددة إلي التكاليف التي أنفقت عليها يمثل العائد في الجدول المقترح لقياس العائد من الاستعمال المحور الأفقي بينما يمثل المنتفعين المحور الراسي.

التقييم / المنتفعين	سلبي	لا يوجد تأثير	ايجابي ضعيف	ايجابي متوسط	ايجابي قوي	ملاحظات
		لا يوجد أصول مضافة	عائد ١% إلي ٥٠% من التكلفة	عائد من ٥٠% إلي ١٠٠% من التكلفة	عائد اعلي من ١٠٠% من التكلفة	

جدول رقم(٣-٩) قياس العائد من الاستعمال.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

العائد من السياحة يمكن رصده من خلال العديد من المؤشرات كالعائد من الدخل السياحي أو مدة إقامة السائح (عدد الليالي السياحية) أو معدل الزيادة في الإنفاق والذي يعد الأنسب في قياس المنافع المباشرة للمنطقة محل الدراسة لان العائدات الأخرى تتعدي نطاق التأثير المباشر إلي نطاق تأثير الاقتصاد الكلي للدولة، ويمكن قياس الإنفاق السياحي من خلال الدراسة الميدانية للوصول إلي متوسط الإنفاق السياحي اليومي ومدي تأثير المشروعات المقترحة علي زيادة أو نقصان هذا المعدل ومن ثم يمكن صياغة الجدول علي النحو الذي يشتمل علي التغير في معدل الإنفاق السياحي نتيجة المشروعات المقترحة والذي يمثل المحور الأفقي والمنتفعين بالمحور الراسي.

التقييم / المنتفعين	سلبي	لا يوجد تأثير	ايجابي ضعيف	ايجابي متوسط	ايجابي قوي	ملاحظات
	قلت أعداد السياح	لم تتأثر المنطقة نتيجة التنمية	من ١٠١% إلي ١٥٠% من الإنفاق السياحي قبل التنمية	من ١٥١% إلي ٢٠٠% من الإنفاق السياحي قبل التنمية	اعلي من ٢٠٠% من الإنفاق السياحي قبل التنمية	

جدول رقم(٣-١٠) قياس معدل الإنفاق السياحي.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تعبر تكلفة الفرصة البديلة عن تكلفة إيجاد حلول بديلة للسكن أو نقل الأنشطة التجارية أو الحرفية إلي مناطق أخرى والتي عادة ما تكون تلك الحلول ذات تكلفة مرتفعة مقارنة بالمناطق التراثية والتي تقل فيها الإيجارات نسبيا عن المناطق الجديدة هذا إلي جانب عوامل أخرى قد تزيد من تكلفة الفرصة البديلة مثل البعد عن مناطق العمل أو ارتفاع أسعار السلع أو الخدمات مما يؤدي إلي زيادة معدل الإنفاق، وهو ما يحتم المقارنة الواعية بين بديل استثمار المنطقة التراثية وبين إيجاد بدائل أخرى خارج المنطقة وهو ما يمكن الوصول إليه من خلال دراسة تكاليف الانتقال إلي أماكن أخرى خارج المنطقة ومقارنة الإيجارات والذي يمكن الوقوف علية من خلال الاستبيان الخاص بأهالي المنطقة، ويمثل الجدول التالي قياس الفارق بين تكاليف الفرص البديلة مقارنة بتكاليف عمليات الاستثمار وتنمية المنطقة والذي يمثل المحور الأفقي والمنتفعين ويمثلوا المحور الراسي.

التقييم / المنتفعين	سلبي	لا يوجد تأثير	ايجابي ضعيف	ايجابي متوسط	ايجابي قوي	ملاحظات
	تكلفة الفرصة البديلة اقل من تكلفة التنمية	تكلفة الفرصة البديلة تساوي تكلفة التنمية	من ١٠٠% إلي ١٥٠% من تكلفة التنمية	من ١٥١% إلي ٢٠٠% من تكلفة التنمية	اعلي من ٢٠٠% من تكلفة التنمية	

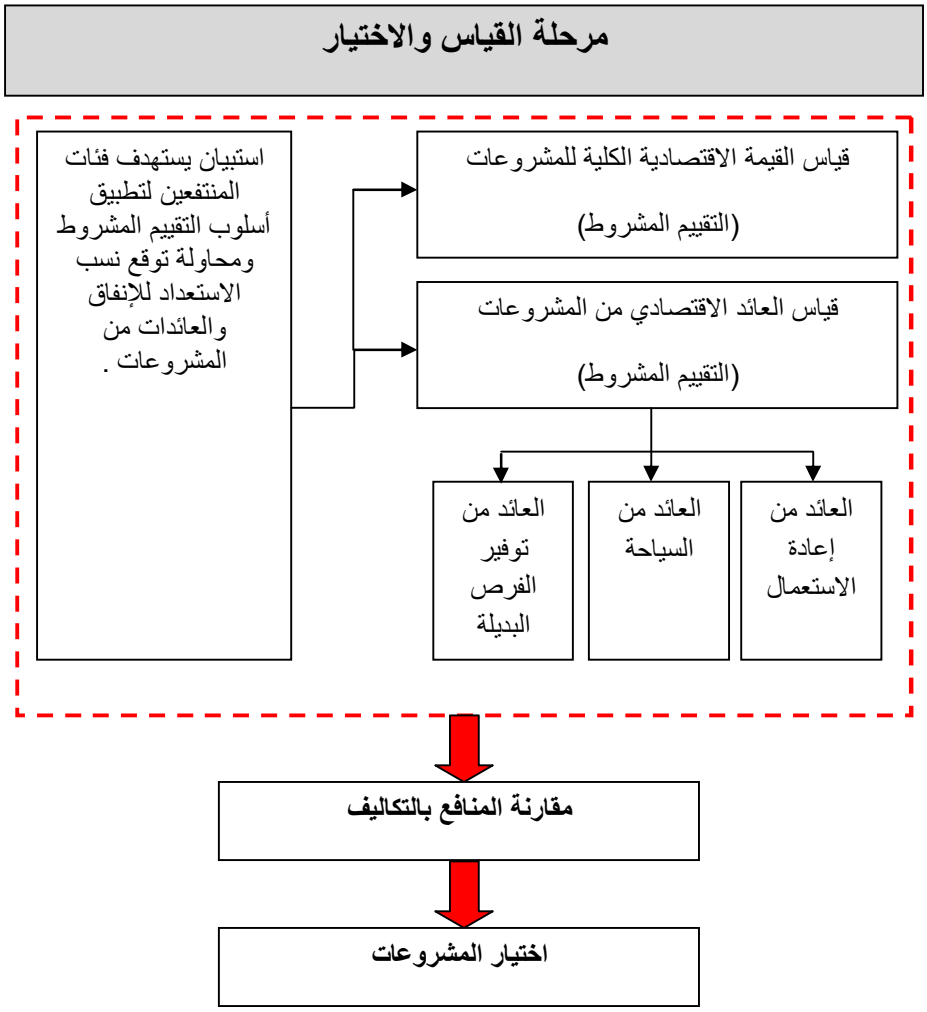
جدول رقم(٣-١١) قياس الفارق في تكاليف إيجاد الفرص البديلة.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٥-٤-٣الاختيار:

يتم في هذه الخطوة اختيار المشروعات التي تحقق اعلي منفعة بالنسبة للتكاليف ومن ثم يتم إعلان المجتمع المحلي بالمشروعات المختارة لعمل التقييم البيئي في الخطوة الأخيرة من المنهجية المقترحة.



شكل رقم (٣-١٧) منهجية مرحلة القياس والاختيار.

المصدر: الباحث.

٨-٤-٦ مرحلة التقييم:

تهدف مرحلة التقييم إلي الوقوف علي التأثيرات الايجابية والسلبية للمشروعات المقترحة علي البيئة، وذلك لحساسية البيئة التراثية وللحد من التأثيرات السلبية ووضح برامج لتوعية المجتمع المحلي لمراقبة آليات الحد من التأثيرات السلبية للمشروعات، وهو دور المجتمع في هذه المرحلة لان دور المجتمع لا يقف عن مرحلة اختيار المشروعات أو المساهمة في تمويلها بل الأهم هو تفاعل المجتمع مع هذه المشروعات بالمراقبة والتوجيه في هذه المرحلة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

يتم من خلال هذه المرحلة عمل نموذج للتقييم البيئي يشتمل علي المشروعات الاستثمارية التي تم اختيارها بالمنطقة والمؤشرات البيئة وبيان تأثير المشروع علي البيئة من خلال هذه المؤشرات، ووسائل الحد من التأثيرات السلبية، كما يحتوي علي تصنيف للمشروعات من حيث الأمان والخطورة علي البيئة التراثية لزيادة مراقبة ومتابعة آليات تخفيف الآثار السلبية لهذه المشروعات.

وتعتمد هذه المرحلة علي خطوتان رئيسيتان هما إعداد نموذج التقييم وتحديد المؤشرات البيئية وآثار المشروعات علي البيئة، وأخيرا أساليب الحد من الآثار السلبية للمشروعات وطرق المتابعة والتوجيه.

٨-٤-٦-١١اعداد نموذج التقييم:

يعتمد عمل نموذج التقييم البيئي للمشروعات المقترحة علي دراسة تأثيرات هذه المشروعات علي كل من البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق التراثية من خلال تحديد هذه التأثيرات والتي تم التقديم لها بالجزء النظري وطرحها علي المجتمع المحلي لدراسة إمكانية حدوثها بمنطقة الدراسة ومدي تجاوب أو رفض المجتمع المحلي لها، ومن ثم تم تقسيم هذه التأثيرات إلي ايجابية ومتعادلة وسلبية وهي تمثل المحور الأفقي بينما المشروعات فتمثل المحور الراسي ويتم دراسة هذه التأثيرات من خلال مجموعة من المؤشرات التي يمكن الوقوف عليها من خلال طبيعة المنطقة محل الدراسة.

التقييم / المشروع			ايجابي	متعادل	سلبي	ملاحظات
البيئة	المشروع	المؤشرات				
العمرانية						
الاقتصادية						
الاجتماعية						

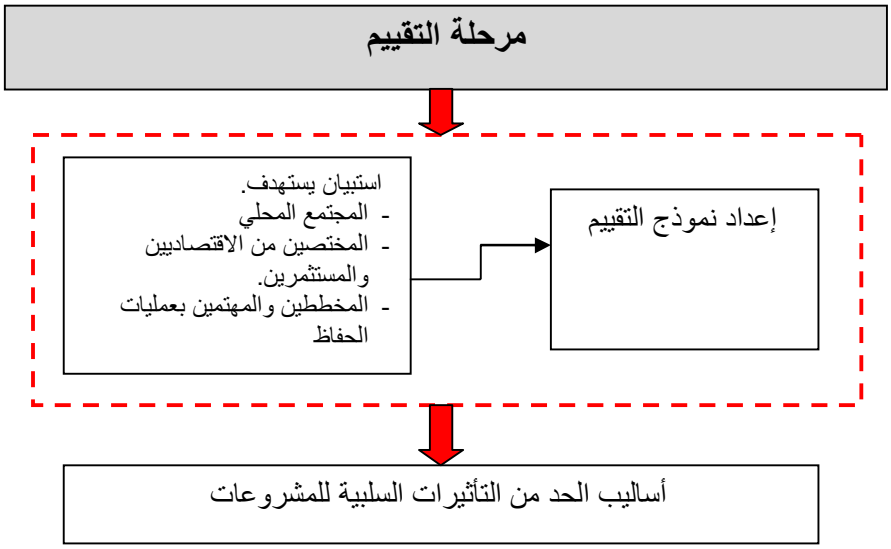
جدول رقم (٣-١٢) نموذج تقييم الآثار البيئية للمشروعات المقترحة.

المصدر الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٤-٦-٢ أساليب الحد من الآثار السلبية للمشروعات:

للحد من الآثار السلبية للمشروعات يجب وضع مخطط بالإجراءات والأساليب التي يجب أن تتبع لمتابعة تنفيذ المشروعات ومتابعة تأثيرها علي البيئة سواء كانت عمرانية أو اقتصادية أو اجتماعية للحد من هذه التأثيرات، أو تجنب حدوثها ويجب أن تكون هناك عمليات متابعة دورية لتنفيذ هذه المشروعات يشارك فيها المجتمع المحلي لبيان بعض التأثيرات المستجدة وطرق السيطرة عليها.



شكل رقم (٣-١٨) منهجية مرحلة التقييم.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الباب الرابع

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-الحالة الدراسية التطبيقية:

مقدمة:

استعرض البابان الأول والثاني تعريف المناطق التراثية وعمليات الحفاظ وتنمية البيئات التراثية وعوامل استدامة عمليات الحفاظ كمدخل للتنمية، أما الباب الثاني فتناول عمليات التقييم الاقتصادي لمشروعات الحفاظ والاستثمار بالبيئات التراثية ومنهج الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرار التنموي الخاص بالبيئات التراثية وهو ما ساعد في وضع تصور للمنهجية المقترحة، وهو ما تناوله الباب الثالث من خلال صياغة المنهج النظري الذي تم من خلاله قياس العائد من المشروع الاستثماري سواء كان عائدا اقتصاديا أو اجتماعيا وتم أيضا تقييم مدي تأثير المشروع علي البيئة التراثية من خلال تقييم الأثر البيئي للمشروع والذي تمثل في نموذج التقييم، ومن خلال هذا الباب يتم طرح دراسة الحالة التطبيقية كمعيار لتحديد مدي نجاح المنهجية المقترحة وقدرتها علي التطبيق وتدقيق نماذج التقييم المقترحة.

يعتمد المنهج المقترح علي الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرار بالنسبة لكل من اختيار، المشروع الاستثماري وقدرة المجتمع علي استيعاب التأثيرات السلبية المتوقعة من المشروع وتجاوبه معها سواء كانت تأثيرات ايجابية أو سلبية يستطيع المجتمع تقليل أثارها أو التوافق معها. وهو ما يؤكد شمولية عملية التنمية بالمناطق التراثية فلا يمكن أن تحدث تنمية عمرانية أو اقتصادية في هذه البيئات دون النظر إلي التنمية الاجتماعية آو الثقافية أو دون مشاركة المجتمع المحلي لهذه البيئات في قرارات التنمية لتحديد أولوياته، وهو ما أكدته الدراسة النظرية بالبحث، ويجب أن تراعيه الدراسة التطبيقية لذلك تعتمد هذه الدراسة علي العديد من الأدوات لتحقيق هذا الهدف ومن هذه الأدوات اللقاءات الميدانية مع أفراد من المجتمع المحلي للمنطقة التراثية، والاستبيانات الموجهة لشرائح مختلفة من المجتمع المحلي أو الزائرين أو المستفيدين من المشروعات المقترحة للوقوف علي مدي نجاح المنهجية المقترحة في تلبية متطلبات التنمية للحالة الدراسية جنبا إلي جنب مع متطلبات المجتمع المحلي للتنمية.

٩-١أهداف الدراسة التطبيقية:

تتلخص أهداف الدراسة التطبيقية في النقاط التالية:

١- التطبيق العملي لمنهج الاستثمار البيئي للمنطقة محل الدراسة لمعرفة إمكانية تطبيق مراحل المنهجية والتحقق من عناصرها المختلفة.
٢- التعرف علي العناصر المختلفة للتقييم الاقتصادي والاجتماعي والبيئي لمشروعات الحفاظ والاستثمار بالبيئات التراثية.
٣- تدقيق نموذج التقييم المقترح.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٢ معايير اختيار الحالة الدراسية:

يتم تحديد معايير اختيار دراسة الحالة علي أساس الأهداف التي تهدف الدراسة إلي تحقيقها والتي تم صياغتها في النقاط السابقة والتي يمكن تلخيصها في نقطتين رئيسيتين، هما إمكانية التطبيق العملي لمنهج الاستثمار المقترح وتدقيق نموذج التقييم ومن ثم يمكن تلخيص المعايير الخاصة باختيار الحالة الدراسية في النقاط التالية:

١- أن تكون منطقة تراثية متميزة ذات طابع معماري وعمراني متجانس ومتفاعل مع المجتمع المحلي لهذه المنطقة ومعبر عن قيم وتقاليده.
٢- أن تحتوي البيئة التراثية علي قاعدة اقتصادية متميزة تتنوع بها الأنشطة الاقتصادية وتعبر عن المجتمع المحلي.
٣- قدرة البيئة التراثية المختارة علي جذب المستثمرين ورؤوس الأموال.
٤- أن تكون المنطقة قادة علي جذب الاهتمام الدولي والمحلي مما يحقق شرط الندرة النسبية والذي يزيد من القدرة التنافسية للمنطقة وهو ما يضمن نجاح المشروعات المقترحة.

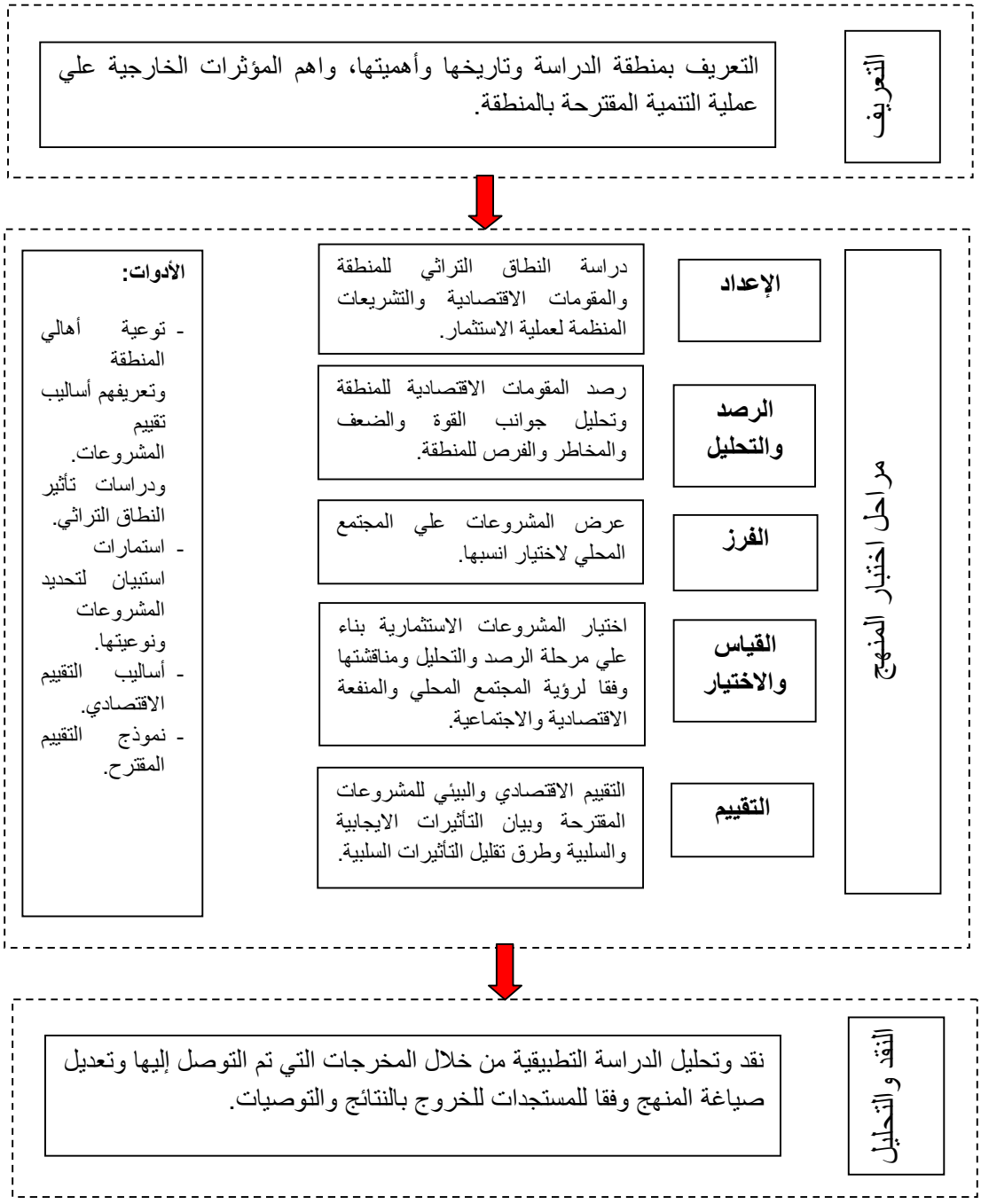
علي أساس المعايير السابقة تم اختيار منطقة الجمالية من شارع المعز لدين الله الفاطمي المنطقة الواقعة شمال شارع الأزهرغرباً إلي شارع الجمالية شرقاً ومن شارع جوهر القائد جنوباً الي محور شمال الجمالية شمالاً لاختبار المنهج وذلك لتحقيقها لمجموعة النقاط التالية:

١- تمثل المنطقة واحدة من أهم المناطق التراثية والأثرية بالقاهرة الفاطمية.
٢- تم للمنطقة مشروع للحفاظ في أعقاب زلزال عام ١٩٩٢م وتم الانتهاء منه بالفعل ويشمل مشروع الحفاظ مشروع للتنمية العمرانية والترميم والحفاظ وإعادة تأهيل مجموعة من المباني.
٣- تتميز المنطقة بوجود العديد من الأنشطة الاقتصادية والحرفية والتي تمثل إلي جانب السياحة أهم موارد الدخل للمنطقة.
٤- تم بالمنطقة تكوين جمعيات أهلية تهتم بالحرف التقليدية وتنمية المنطقة.
٥- تعد المنطقة واحدة من أهم نقاط الجذب للمستثمرين لما لها من قيمة أثرية وتراثية ونتيجة تعدد الموارد الاقتصادية والتي تساعد علي تنوع الأنشطة الاستثمارية بها.
٦- مشروعات ومحاور التنمية المتعددة التي يتم الآن دراستها والتي منها محور شمال الجمالية مرورا بميدان رمسيس وتنمية القاهرة الخديوية ومسابقة ميدان الأوبرا والعتبة تجعل ضرورة لروية المنطقة محل الدراسة في إطار هذه المشروعات المتعددة لشمولية عمليات التطوير ولتوظيف المنطقة التوظيف الصحيح في إطار هذه المشروعات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٣منهجية الدراسة التطبيقية:

ترتكز الدراسة التطبيقية علي اختبار منهج الاستثمار بالبيئات التراثية وتعتمد علي ثلاث مراحل هما مرحلة التعريف بالمنطقة والمرحلة الثانية مرحلة اختبار المنهج والمرحلة الأخيرة مرحلة التحليل والنقد ويمكن توضيح المراحل الثلاثة في الشكل التالي:



شكل رقم (٤-١) منهجية الدراسة التطبيقية

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٤ التعريف بمنطقة الدراسة:

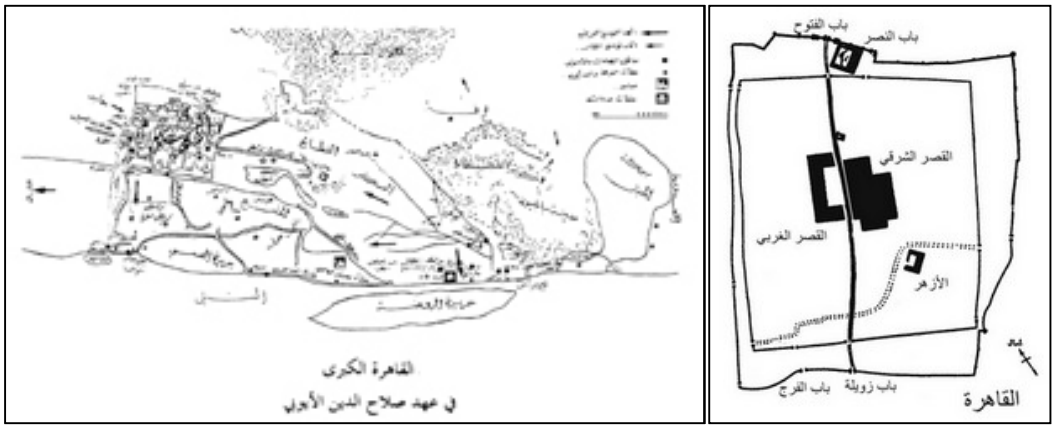
يتضمن التعريف بمنطقة الدراسة التطور التاريخي والأهمية التراثية للمنطقة والتقسيم الإداري لها وخصائصها العمرانية والاقتصادية والعوامل المؤثرة علي التنمية بالمنطقة، في سبيل تحديد منطقة الدراسة التطبيقية.

٩-٤-١التطور التاريخي للقاهرة التاريخية:

تطورت القاهرة علي مر العصور فمنذ بناء عمرو بن العاص مدينة الفسطاط عام (٦٤٠م) بين نهر النيل من الغرب وجبل المقطم شرقاً وحصن بابليون جنوباً، وكان النسيج العمراني للمدينة يحتوي علي المسجد كنواة للمدينة يتفرع منها مجموعة من المسارات الضيقة المتعرجة، تلا ذلك إنشاء مدينة العسكر في شمال مدينة الفسطاط علي يد العباسيين عام (٧٥٠م)، ثم تلا ذلك بناء مدينة القطائع علي يد احمد بن طولون عام (٨٧٠م) شمال مدينة العسكر، ومع التطور العمراني للمدن الثلاث التحمت الكتلة العمرانية لهم لتكون كتلة واحدة حملت نفس الخصائص العمرانية لمدينة الفسطاط من حيث ضيق وتعرج المسارات ولكن أصبح مركز المدينة هو قصر الوالي وليس المسجد.

وفي عام (٩٦٩م) قام جوهر الصقلي بتأسيس مدينة جديدة اسماها القاهرة وتقع إلي الشمال من الفسطاط والعسكر والقطائع، وقد اتخذت المدينة الشكل المربع في بداية إنشائها وكانت محاطة بسور له عدة مداخل. تميزت المدينة بنمط نسيجي متلاحم ومتشابك يعتمد علي وجود محور رئيسي (شارع المعز لدين الله الفاطمي) يقسم المدينة إلي نصفين ويمتد من الجنوب عند باب زويله إلي الشمال عند باب الفتوح واتخذ القصر موضعا مركزيا بينما المسجد اتخذ موضعا جانبياً، وفي العصر الأيوبي التحمت القاهرة بباقي المدن القديمة القطائع والعسكر والفسطاط وتم فتح أبوابها للتطوير وتكثيف العمران وتحولت من منطقة القصور والحدائق إلي منطقة الأسواق العامرة ذات القيمة العقارية المرتفعة، وقد اتخذ شارع المعز أهمية كبيرة في بداية القرن الرابع عشر حيث سار هو محور الحياة التجاري للمدينة. امتدت القاهرة في العصر المملوكي فخرج العمران عن نطاق الأسوار التي أنشأها صلاح الدين الأيوبي وامتدت نحو الغرب والشمال الغربي وحافظت علي نفس النسيج العمراني، ولم تتغير رقعة المدينة في العصر العثماني إلا أن القاهرة الفاطمية لم يعد يسكنها الحكام بل أصبحت مكانا للتجار والصفوة المتعلمة من كبار رجال الأزهر.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم(٤-٢) تطور القاهرة عبر العصور.

المصدر: عدنان محمد فايز (عمران القاهرة وخططها في عهد صلاح الدين الأيوبي.)

انشأ محمد علي مع بدايات القرن التاسع عشر قاهرة حديثة علي امتداد القاهرة المدينة القديمة وشق العديد من الطرق الواسعة كشارع محمد علي وعل اثر هذا التوسع تم تدمير العديد من المباني القديمة والتي كانت تحمل ملامح النسيج العمراني القديم وفي عهد الخديو إسماعيل تم التوسع في بناء المباني التي تحمل الطابع والنسيج الأوروبي وانتشرت الحدائق والميادين والشوارع الواسعة علي غرار الطابع الأوروبي وهو ما أدي إلي تدهور المدينة الإسلامية التقليدية وحرفها وتجارتها وأصبحت معزولة في شرق المدينة الجديدة.

بدا عمران القاهرة في الاتساع مع بدايات القرن العشرين ومع انتشار الجاليات الأجنبية بالمدينة بدا نزوح الطبقة الوسطي من الأحياء القديمة للمدينة وهو ما ساعد علي استيطان الطبقات الفقيرة في المدينة القديمة وأصبحت مناطق ذات كثافة عالية ومستوي اجتماعي واقتصادي منخفض وهو ما أدي إلي تدهور المباني والبنية العامة. وفي أواخر القرن العشرين بدا تدهور النسيج العمراني للمنطقة إلي جانب تدهور شبكات البنية الأساسية وإحلال المباني القديمة بآخري حديثة وهو ما أدي إلي تغيير النسيج العمراني لهذه المناطق.

شكل رقم(٤-٣) النسيج العمراني للقاهرة الخديوية.

المصدر: Google earth

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٤-٢حدود منطقة القاهرة التاريخية وتقسيمها الإداري:

يقصد بالقاهرة التاريخية تلك المنطقة التي تكونت في أيام الدولة الفاطمية والأيوبية والتحمت مع كل من مدينتي القطائع والعسكر فكونوا كتلة عمرانية واحدة ذات طابع ونسيج عمراني متميز هذه المنطقة تحتفظ بهذه الخصائص إلي الآن إلا أنة دخل علي النسيج العمراني لها بعض التغيير نتيجة إحلال بعض المباني وتوسعة بعض الشوارع، وحدود هذه المنطقة كما حددها الجهاز القومي التنسيق الحضاري (٢٠٠٨) يحدها شرقا وغربا محددان قويان هما طريق الاتوستراد وشارع بورسعيد ومن الجنوب تصل إلي مسجد السيدة زينب وجامع احمد بن طولون ومن الشمال يحد الجزء شرق طريق صلاح سالم شارع الأمير قرقماش أما الجزء غرب طريق صلاح سالم فيحده محور شمال الجمالية ينفصل عن هذه الكتلة العمرانية كتله أخري تمثل أنقاض مدينة الفسطاط والتي تشتمل علي جامع عمرو بن العاص.

يمكن استبعاد بعض المناطق التي لها خصائص عمرانية مختلفة من مثل منطقة المقابر شرق طريق صلاح سالم وأيضا المنطقة المنفصلة عند مسجد عمرو بن العاص ومنطقة المقابر جنوب شرق مسجد السيدة عائشة، وهو ما يتفق مع أقرته هيئة التخطيط العمراني[١] ومع الدراسة الحالية، وبالتالي يحد المنطقة محددان قويات من ناحية الشرق والغرب هما طريق صلاح سالم وشارع بورسعيد ومن الشمال يوجد محور شمال الجمالية ومن الجنوب لا يوجد محدد قوي لهذه المنطقة وتنتهي بجامع احمد بن طولون. يخترق الكتلة العمرانية شارعان يمثلان مداخل للمنطقة التاريخية هما شارع الأزهر والذي يربط الشرق بالغرب مخترقا المنطقة التاريخية وشارع القلعة والذي يربط الجنوب بالغرب وهو شارع مستحدث شق في أيام محمد علي. ويخترق القاهرة التاريخية محور هام هو شارع المعز لدين الله الفاطمي يصل الشمال فيها بالجنوب وكان هذا الشارع هو عصب القاهرة التاريخية التجاري والذي تجمعت علية أهم الأنشطة التجارية والحرفية علي مر العصور. تحتوي هذه المنطقة العديد من الآثار الإسلامية الهامة كالجامع الأزهر، وجامع الحاكم، ومجموعة السلطان قلاوون، ومجموعة الغوري، ومسجد المؤيد شيخ، والسلطان حسن، وجامع احمد بن طولون. تتكون المنطقة أربعة أقسام هم كالتالي:

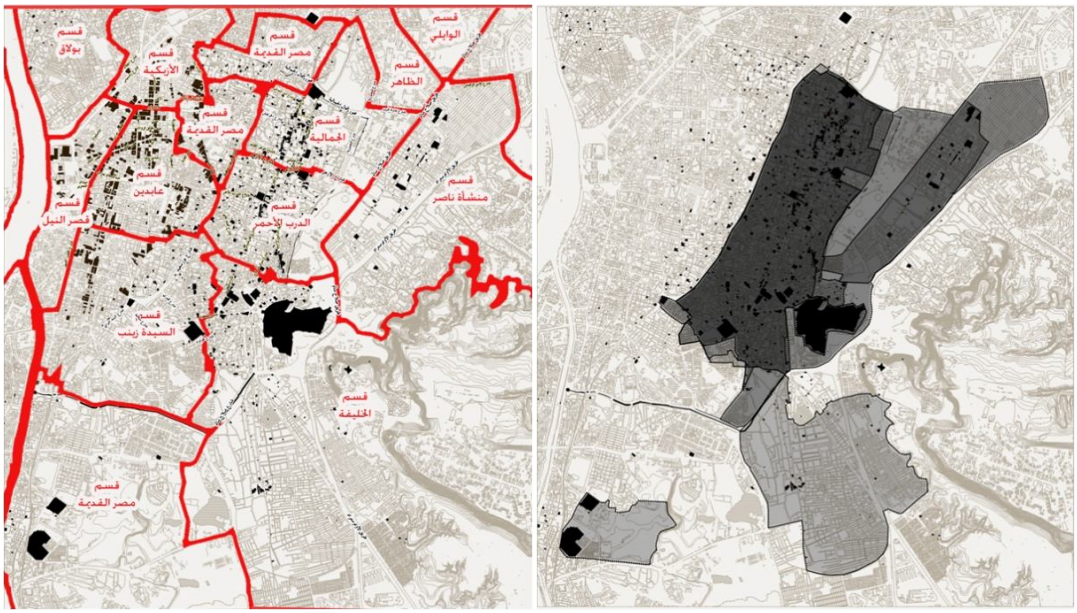
١- قسم الجمالية.
٢- قسم الدرب الأحمر.
٣- قسم الخليفة.
٤- قسم السيدة زينب.

[١] الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠٠٨)، **مشروع تحديد حدود القاهرة التاريخية (القاهرة الإسلامية&القاهرة الخديوية).**

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

كما يتبع المنطقة مجموعة من الشياخات اشهرها الشياخات التالية:

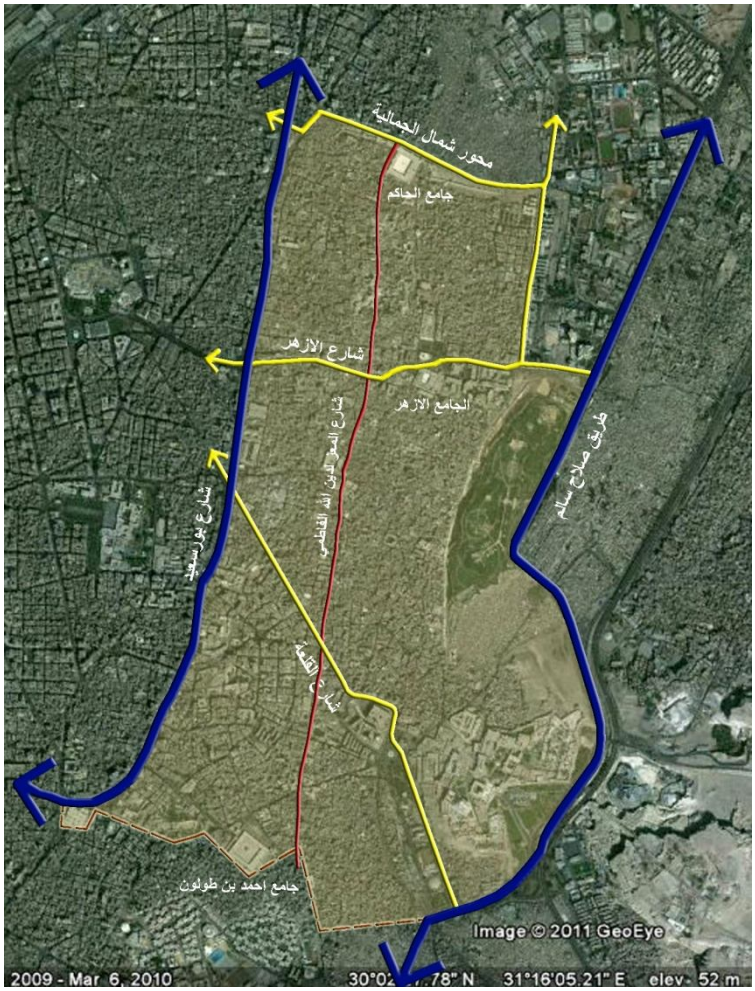
١- المغربلين.
٢- الدرب الأحمر.
٣- المشهد الحسيني.
٤- النحاسين.
٥- باب الفتوح.
٦- الجمالية.
٧- الخرنفش.
٨- قصر الشوق.
٩- خان الخليلي.



شكل رقم(٤-٤) حدود القاهرة التاريخية والتقسيم الإداري.

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠٠٨)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم(٤-٥) حدود القاهرة التاريخية واهم المعالم الأثرية كما يقترحها البحث.

المصدر: Google earth بتصرف.

٩-٤-٣العوامل المؤثرة علي التنمية بالمنطقة:

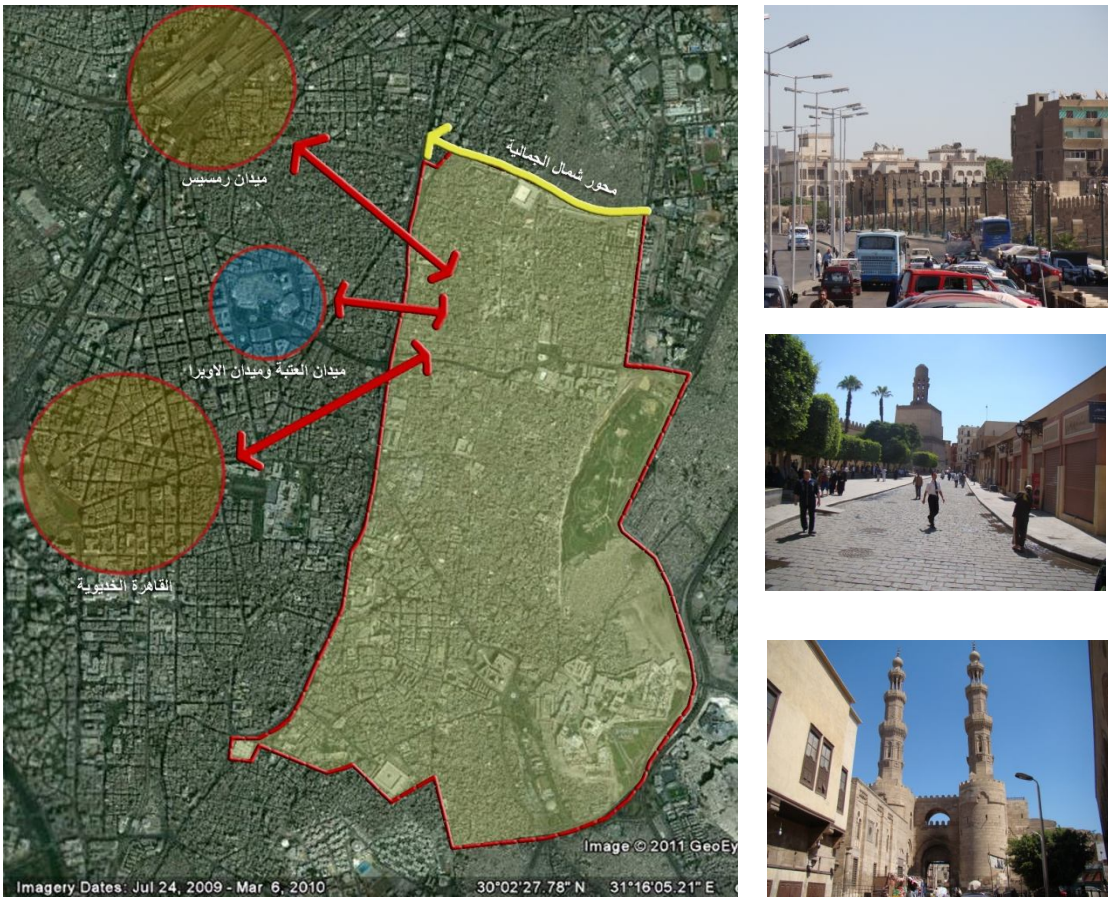
تختلف طبيعة العوامل التي تؤثر علي التنمية من بيئة لآخري حسب مقومات البيئة ومقومات المحيط الخارجي لها، ومن بالتالي يمكن تلخيص العوامل التي تؤثر وتوجه خطط التنمية بالقاهرة التاريخية إلي عوامل داخلية تتمثل في المقومات الأثرية والتراثية للمنطقة، وعوامل خارجية تتمثل في طبيعة المحيط الخارجي للقاهرة التاريخية وخطط التنمية المستقبلية له والتي تؤثر بالتالي خطط التنمية المقترحة للمنطقة. ويمكن تلخيص العوامل المؤثرة علي التنمية في القاهرة التاريخية في النقاط التالية:

١- **عوامل داخلية:** تتمثل العوامل الداخلية للمنطقة القاهرة التاريخية في وجود عدد كبير من الآثار الإسلامية بالمنطقة وهو ما يؤدي إلي توجيه جزء كبير من خطط التنمية بالمنطقة إلي استثمار النشاط السياحي والخدمات المكملة والأنشطة الحرفية التي تخدم هذا النشاط، حيث تحتوي المنطقة علي عدد كبير من المباني الأثرية والتي تجتذب عدد كبير من السياح لزيارتها

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

مثل جامع الحاكم، الجامع الأزهر، مجموعة السلطان قلاوون، بيت السحيمي. كما أن طبيعة الأنشطة الاقتصادية وطبيعة سكان المنطقة والخدمات المتوفرة تعد أيضا من العوامل الداخلية التي تؤثر علي خطط التنمية بالمنطقة.

٢- **عومل خارجية:** تمثل خطط التنمية للمناطق المجاورة للقاهرة التاريخية واحدة من أهم العوامل المؤثرة علي خطط التنمية بها وان كان جزء من خطط التنمية لهذه المناطق في طور الدراسات ولكن التوجهات والاستراتيجيات لها قد تم صياغتها وهي بالتالي التي ستقوم بالتأثير علي خطط التنمية والاستثمار المقترحة لمنطقة الدراسة ومن أهم هذه المشروعات مشروع محور شمال الجمالية، ومشروع إعادة تخطيط ميدان رمسيس، ومشروع الحفاظ علي القاهرة الخديوية، ومشروع إعادة تخطيط ميدان العتبة.



شكل رقم(٤-٦) العوامل المؤثرة علي خطط التنمية بالمنطقة.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٤-٤تحديد نطاق الدراسة التطبيقية:

تحمل منطقة القاهرة التاريخية العديد من الخصائص المتشابهة والتي تتمثل في الطابع المعماري والنسيج العمراني والخصائص الاجتماعية والثقافية وخاصة المنطقة الواقعة داخل سور القاهرة الفاطمية، ونتيجة هذا التقارب في الملامح العامة للمنطقة يصعب تحديد منطقة بعينها للدراسة، ولكن يمكن تحديد منطقة الدراسة علي أساس الأنشطة الاقتصادية والنطاق المباشر والنطاق الأشمل للأثر، وهو ما يميز منطقة عن أخري فطبيعة النشاط الاقتصادي بالقاهرة التاريخية متنوع ويمكن عن طريقة فصل مناطق بعينها وهذا الفصل كان احد مميزاتها علي مر العصور فنجد مناطق وقد سميت باسم النشاط الاقتصادي لها كالنحاسين والمغربلين والخيامية علي سبيل المثال. يمكننا من ثم تحديد منطقة الدراسة حسب طبيعة النشاط الاقتصادي المميز للمنطقة فنجد أن منطقة شارع المعز شمال شارع الأزهر تحمل طابع مميز والأنشطة الاقتصادية بها تخدم النشاط السياحي والخدمات السياحية من بازارات وورش، وهي نتيجة هذه الأنشطة تعد بمثابة عنصر جذب قوي للمستثمرين ورؤوس الأموال للاستثمار بها، وتحتوي المنطقة علي العديد من المباني الأثرية الهامة كجامع الحاكم، ومجموعة السلطان قلاوون، وجامع الأقمر، وقصر بشتاك، وبيت السحيمي وتعد المنطقة هي النطاق الأشمل لهذه الآثار الهامة وهو ما دعي الدولة إلي تنفيذ مشروع للحفاظ علي المنطقة وتحويلها لمنطقة متحف مفتوح. هذه المنطقة تبدأ بجامع الحاكم في الشمال عند باب الفتوح وتنتهي عند شارع جوهر القائد علي طول شارع المعز لدين الله الفاطمي، ويحدها شرقا شارع الجمالية.

(٣) (٢) (١)

شكل رقم (٤-٧) ١- الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة. ٢- المجموعات الأثرية بالمنطقة. ٣- نطاق الدراسة التطبيقية.

المصدر: (٢،١) الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠٠٨)،٣- الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٥مرحلة الإعداد:

تتناول مرحلة الإعداد كما تقدم التعريف بالمنطقة وخصائصها السكانية والعمرانية والبيئية والاقتصادية للوقوف علي أهم ما يميز المنطقة، وهو ما يمثل دراسة للوضع الراهن للمنطقة كمدخل لعملية التحليل والوقوف علي أهم نقاط القوة والضعف بالمنطقة.

٩-٥-١الخصائص العمرانية والمعمارية:

تتميز المنطقة بنسيج عمراني تاريخي حافظ علي خصائصه العمرانية علي مر العصور، كما تحتوي المنطقة علي محوريين رئيسيين للحركة هما شارع الجمالية وشارع المعز لدين الله الفاطمي وهما من أهم المحاور التي تربط المجموعات الأثرية بالمنطقة. تحتوي المنطقة علي العديد من المباني الأثرية ٢٤اثرا يمثلوا مجموعة من أهم المجموعات الأثرية الفاطمية والمملوكية بالقاهرة التاريخية، كما أن النسيج العمراني للمنطقة نسيج تراثي تظهر به الخصائص العمرانية للمناطق التراثية من حيث الكتلة العمرانية المتضامة والشوارع الضيقة والمتعرجة التي تحتوي علي العديد من الحارات والأزقة.

تمثل المباني الأثرية بالمنطقة العديد من أنواع المباني ولم تقتصر علي المساجد الأثرية فقط بل احتوت علي المباني السكنية كبيت السحيمي وبيت الخرزاتي وقصر بشتاك، والمباني العامة كمدرسة وبيمارستان مجموعة السلطان قلاوون ومجموعة الآسبله الممتدة علي طول المحور، كما تحتوي علي العديد من المساجد التي ترجع إلي العصر الفاطمي والمملوكي والعثماني، مثل مسجد الحاكم بأمر الله، جامع الأقمر، مجموعة السلطان قلاوون، مدرسة النحاسيين الأميرية، كما تحتوي المنطقة علي العديد من الوكالات الهامة كوكالة بازارعة ووكالة كحلا وتحمل هذه الآثار الخصائص المعمارية لكل عصر من العصور التي تنتمي إليها.

تم عمل مشروع للحفاظ بالمنطقة علي امتداد شارع المعز لدين الله علي طول المسار من باب الفتوح وحتى شارع جوهر القائد إشتمل علي ترميم المباني الأثرية ومجموعة من واجهات المحال المطلة علي المسار، وقد استهدفت عمليات الحفاظ التي تمت لشارع المعز تغيير شبكات البنية الأساسية من صرف وتغذية وتم تبليط المسار وتزويده بالخدمات الأساسية من علامات إرشادية ودورات مياه وبوابات لتنظيم الحركة الآلية علي طول المسار.

شكل رقم (٤-٨) أمثلة للطابع المعماري والعمراني بالمنطقة.

المصدر : الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٥-٢ الخصائص السكانية:

يبلغ عدد سكان المنطقة (قسم الجمالية) حوالي ٤٩,٨٤٣ ألف نسمة ويبلغ مساحة المنطقة ٤٨٦,١٣ فدان وبالتالي تبلغ الكثافة ١٠٢,٥٤ شخص في الفدان بينما تبلغ الكثافة السكنية ٢٥٥,٥٦ شخص في الفدان[١] ، هؤلاء السكان يعملون في مجموعة من الأنشطة يمثل النشاط الحرفي فيه نسبة ٢٧% يليهم الأعمال المتخصصة بنسبة ٢١% أما العاملين بالوظائف الخدمية فيبلغوا ٢٣% بينما بلغت نسبة البطالة بالمنطقة ٢٤,٥٤%[٢] من إجمالي السكان. اختلفت الخصائص السكانية للمنطقة نتيجة عمليات الهجرة عمليات الهجرة التي تمت بالمنطقة وخاصة بعد تحول السكان من الطبقة الوسطي إلي مناطق أخري في وسط المدينة نتيجة إهمال المنطقة وسوء حالة المباني نتيجة سوء عمليات الصيانة وظهور مناطق ارقي بوسط المدينة وهو ما أدي إلي إحلال السكان بطبقة أخري اقل في المستوي الاجتماعي والثقافي وهو ما أدي إلي تدهور المنطقة.

تأثرت المنطقة في إعقاب زلزال عام ١٩٩٢م وتدهورت حالة العديد من المباني الأثرية والمباني السكنية بالمنطقة وهو ما أدي إلي ارتفاع عمليات الهجرة من المنطقة حيث بلغت ما يقرب من ١٥% من السكان في تلك الفترة وهو ما أدي مرة أخري إلي تغيير تركيبة السكان بالمنطقة. أدت هذه العوامل إلي زيادة معدل الأمية بين سكان المنطقة حيث بلغ متوسط الأمية ٢٧,٢٣% من السكان بينما بلغ متوسط التعليم العالي ٧,٨% من أهالي المنطقة بينما التعليم المتوسط وهو الشريحة الأكبر من السكان بلغ متوسطهم ٥٠,٥٦%[٣].

يمتلك ٢٠,٩٥% من السكان الوحدات السكنية التي يقطنوها بينما ٧٩,٠٥% من السكان يسكنون بنظام الإيجارات التي تتبع القانون القديم[٤]، وتبلغ قيمة الأرض بالمنطقة ٤٠٠٠,٠٠ جنية للمتر المربع، ويحدد التقرير الشامل لمؤشرات البيئة المبنية والإسكان (وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية – ٢٠٠٩) مستوي الإسكان بالمنطقة بالمستوي المنخفض وتمثل الوحدات السكنية اقل من ٦٥م٢ نسبة ١٩,٠٥% من الوحدات بينما الوحدات السكنية من ٦٥-١٢٠م٢ تمثل ٦١,٩% من الوحدات أما الوحدات التي مساحتها ١٢٠م٢ فما فوق فتمثل ١٩,٠٥% من الوحدات وبالتالي يمكن حساب متوسط مساحة الوحدة بالمنطقة والتي تساوي ٩٣,٦م٢، تعتبر المنطقة من أهم المناطق التراثية بالقاهرة لذلك فإن نسبة المباني القديمة بالمنطقة تمثل ٨٢,٥٤% من المباني بينما تمثل المباني متوسطة العمر نسبة ١٧,٤٦% من مباني المنطقة.

---

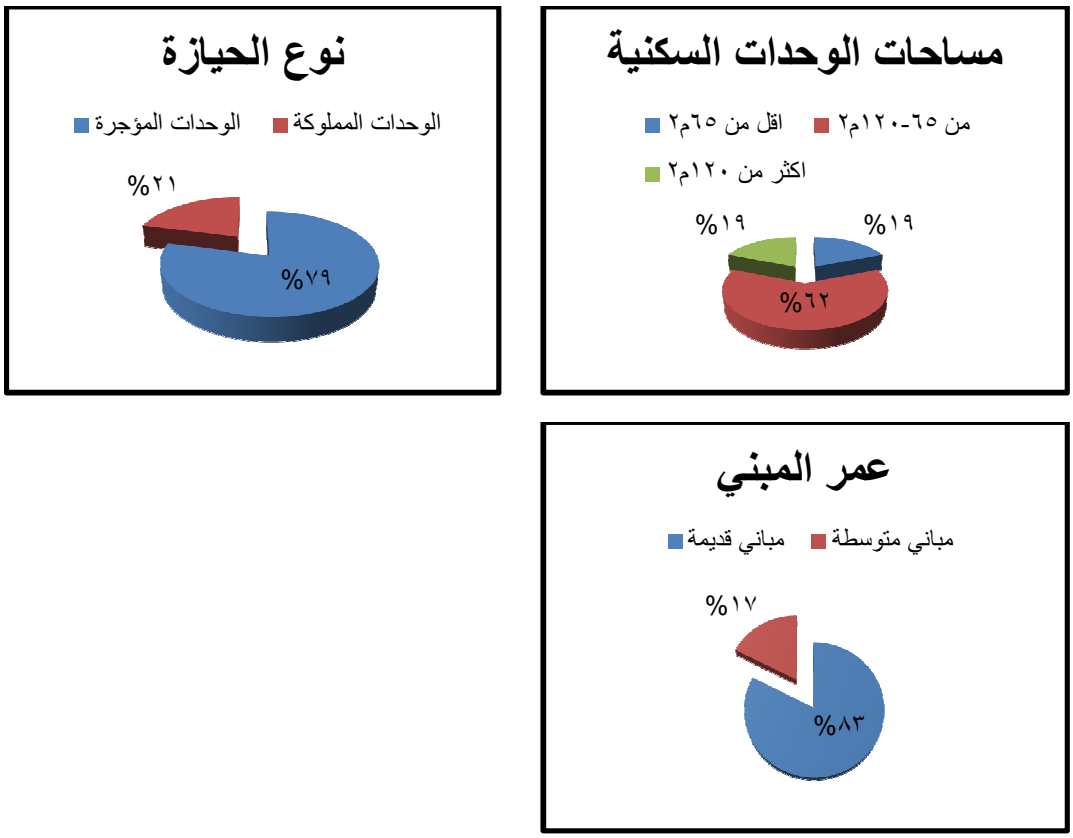
[١] Ministry of housing & utilities and urban development (2009) – **State of the built Environment and Housing Indicators in seven Egyptian Citie**s - Comprehensive Report – Cairo-p.32.

[٢] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ٢٨١.

[٣] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ٢٨٥.

[٤] Ministry of housing & utilities and urban development (2009) – **State of the built Environment and Housing Indicators in seven Egyptian Citie**s - Comprehensive Report – Cairo-p38.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٤-٩) الوضع الراهن للإسكان بالمنطقة.

المصدر: Ministry of housing & utilities and urban development (2009)

٩-٥-٣الخصائص الاقتصادية للمنطقة:

تنوعت الأنشطة بالمنطقة علي مر العصور فمنذ إنشاء القاهرة الفاطمية علي يد جوهر الصقلي وكانت المنطقة منطقة سكني الملوك والأمراء، وبعد ذلك في العصر الأيوبي والمملوكي أصبحت المنطقة مركزا للتجار وكبار رجال الدولة كما أصبحت سوقا تجاريا واخذ شارع المعز مكانة كواحد من أهم الشوارع التجارية بالقاهرة لذلك فقد تمركزت العديد من الوكالات والحرف بهذا المحور. ساعدت مكانة المنطقة التاريخية علي تنوع النشاط الاقتصادي بها وقدرتها علي جذب الاستثمارات وخاصة الأنشطة التجارية المرتبطة بالسياحة نظرا لتمتع المنطقة بتاريخ كبير والعديد من المباني الأثرية والتراثية وتتركز هذه الأنشطة خاصة علي امتداد محور المعز لدين الله الفاطمي وشارع جوهر القائد وحتى ميدان الحسين وهو ما يميز جنوب منطقة الدراسة إلي جانب منطقة خان الخليلي. تنتشر العديد من النشاطات الاقتصادية التجارية والحرفية والصناعية بالمنطقة حيث يوجد في نهاية شارع المعز منطقة الصاغه وهي من أهم الأنشطة التجارية بالمنطقة.

يتميز شمال منطقة الدراسة بجوار جامع الحاكم بنشاط تجاري كبير في تجارة الجملة والأنشطة الحرفية والصناعية حيث تشتهر صناعة الألمنيوم والمعادن، إلا أن العائد من هذه الصناعات يعد ضئيلا نتيجة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

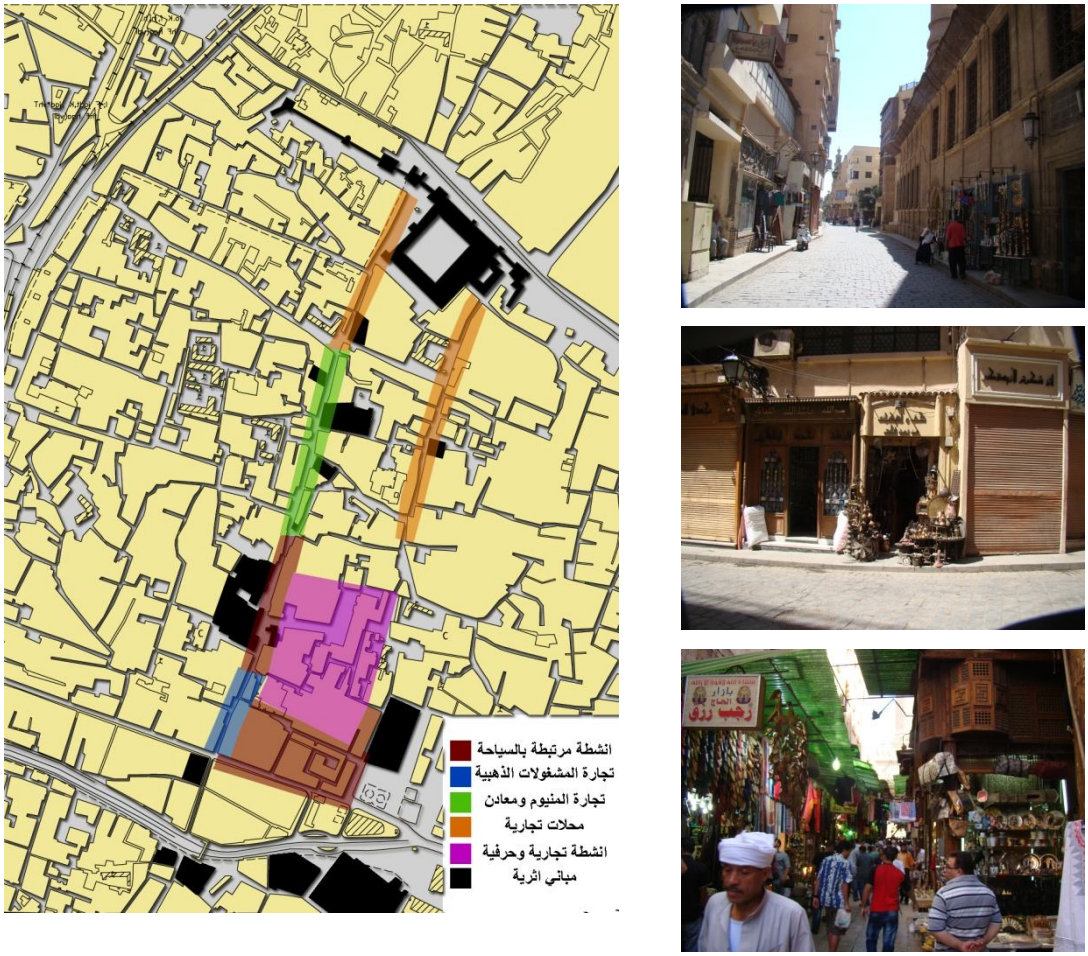
احتكار عدد من تجار الجملة عملية التوزيع وعدم وجود منافذ مباشرة للبيع إذاً علي الرغم من توافر وتنوع القاعدة الاقتصادية بالمنطقة إلا أنها تعاني العديد من المشكلات التي سوف نتناولها في مرحلة التحليل، وعلي الرغم من تنوع الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة إلا أن ١٤,٢٩% من أهالي المنطقة يمكن تصنيفهم علي أنهم من أصحاب الدخل المرتفع بينما ١,٥٩% منهم من أصحاب الدخل المنخفض[١]، كما أن نسبة السكان التي يقل دخلهم عن ٥٠٠ جنية شهريا بلغت ٣٠%[٢]، بينما بلغت نسبة البطالة بالمنطقة ٢٤,٥٤% من حجم السكان في سن العمل.

تصنف الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة (التجارية والصناعية) علي أنها أنشطة تكاملية تعتمد بشكل كبير علي بعضها البعض حيث يتم الإنتاج في ورش تقع إلي جانب أماكن بيعها كما أن مرحلة الإنتاج تتم في أكثر من ورشة تقوم كل منها بمرحلة من مراحل الإنتاج وخاصة في ورش المعادن كالذهب والفضة والنحاس، وعلي الرغم من الأهمية الأثرية والسياحية للمنطقة إلا أن هذه الحرف تعاني من سوء عمليات التوزيع واحتكار مجموعة من التجار منافذ البيع والتي تتركز بخان الخليلي وعلي طول محور جوهر القائد وهو ما يؤثر علي العائد الاقتصادي لهذه الحرف والصناعات، ذلك ما يجعل العديد من أصحاب الورش العاملة ببعض الصناعات من تكوين جمعيات تعاونية إنتاجية وتقوم هذه الجمعيات برعاية مصالح أعضائها من خلال التعاون مع الجمعية التعاونية للصناعات اليدوية، يرأس هذه الجمعيات أصحاب الورش والمتاجر ويلاحظ وجود تضامن وثيق بين رؤساء الجمعيات المختلفة وهو ما يتيح لهم السيطرة علي تدفق الأموال بالمنطقة وما يعطيهم نفوذا سياسيا محلياً [٣].

تنتشر المحال التجارية علي طول شارع الجمالية وفي نهاية الشارع تنتشر مجموعة من الورش التي تعمل بمجال تشكيل المعادن وخاصة الالومنيوم وبعض ورش السيارات مما تعد من الأنشطة الملوثة للبيئة في هذه المنطقة وخاصة عند مدخل المنطقة عند باب النصر وفي وكالة كحلا والتي تم إعادة توظيفها لتكون مقرا لمجموعة من الورش.

[١] Ministry of housing & utilities and urban development (2009) – previous reference-p34.
[٢] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ٢٦١.
[٣] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – مرجع سابق-صـ٢٨٦.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٤-١٠) الأنشطة الاقتصادية بمنطقة الدراسة

المصدر: الباحث

٩-٥-٤ الخصائص البيئية:

عند دراسة الوضع الراهن للبيئة يجب أن نتناول أولا الوضع الراهن للبيئة المتعلقة بالعمران والذي يتناول الاتصال بشبكات البنية الأساسية وحالة الطرق، ثانيا التلوث البيئي والذي يتناول تلوث الهواء ومصادر التلوث والتلوث البصري بالمنطقة. وأخيراً دراسة البيئة الاجتماعية والثقافية للمنطقة والتي تمكننا من معرفة الخصائص الاجتماعية للمجتمع المحلي وبالتالي تمكننا من اقتراح المشروعات المناسبة له ولتركيبته الاجتماعية والثقافية.

أولا الوضع الراهن للبيئة المتعلقة بالعمران[١]: الوضع الراهن لشبكات البنية الأساسية واتصالها بالمباني حيث يتصل ٩٧,٣٥% من المباني بالمنطقة بشبكات مياه الشرب بينما يتصل ٩٦,٨٢% من المباني بشبكات الصرف الصحي ويتصل ٩٧,٣٢% منها بشبكة الكهرباء وذلك طبقاً لإحصاء عام ٢٠٠٦. تتراوح نسبة الشوارع الضيقة التي يبلغ عرضها اقل من ٥م نسبة ٢٠,٦٣% من الشوارع بالمنطقة، بينما يبلغ نسبة الشوارع المرصوفة بالمنطقة ٥٣,٩٧%.

[١] Ministry of housing & utilities and urban development (2009) – previous reference-p51-52.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ثانياً التلوث البيئي: تتنوع أنواع التلوث البيئي بالمنطقة فنجد أن ٢٥,٤% من السكان يعانون من الضوضاء وذلك بسبب المركبات الآلية أو الورش الحرفية التي تنتشر بالمنطقة، كما أن ٤٦,٠٨% من السكان يعانون من الإهمال في نقل المخلفات الصلبة وهو ما يودي إلي تلوث بصري وروائح كريهة بالمنطقة بما لا يتناسب مع قيمة المنطقة التاريخية، ذلك إلي جانب التلوث البصري الناتج عن اختلاف الطابع المعماري لبعض المباني الأحدث في الإنشاء أو لافتات المحلات أو الواجهات التي لا تتناسب مع قيمة المنطقة التاريخية والتراثية كما تنتشر بالمنطقة مخلفات الورش وقد ساءت حالة المنطقة خاصة بعد أحداث ثورة ٢٥ يناير وغياب الأمن وهو ما نتج عنة زيادة المركبات والتي أدت إلي الزحام الشديد بالمنطقة وزيادة معدلات التلوث والضوضاء بالمنطقة.

ثالثاً البيئة الاجتماعية والثقافية: تحتوي البيئات التراثية علي مجموعة من القيم الاجتماعية والثقافية التي تميز هذه المجتمعات وتعتبر احد أهم عناصر الجذب السياحي وخاصة للسائح الثقافي وهم احد أهم النوعيات التي تقصد المنطقة، ومن أهم الظواهر الاجتماعية الايجابية التي توجد بالمنطقة هي علاقة الجوار المميزة التي نشأت بين أفراد المنطقة ويغلب هذا النشاط الاجتماعي علي الطرقات الأكثر انعزالا والتي يغلب عليها النشاط السكني مما يرسم شكلا خاصا ومميزا لعلاقات الجيرة بالمنطقة مما يضفي عليها شكلا اجتماعيا أكثر تميزا عن أحياء القاهرة الأكثر حداثة. يختلف التوزيع الفراغي للمنطقة عن المناطق الأخرى في تراكب العلاقة بين الفراغات العامة وشبة العامة والخاصة وهو ما يعطي المنطقة شخصيتها المميزة ويرجع ذلك إلي تداخل الأنشطة بحيث لا يمكن تحديد ما إذا كان الفارغ عام أو شبة عام أو خاص وهذا التداخل يعمل علي إعاقة عمليات التخديم علي الحرف والنشاطات داخل الفراغات كما انه يعتبر تعدي علي خصوصية السكان وهو من الظواهر المستحدثة والتي كانت نتيجة لزلزال عام ١٩٩٢ مما دفع بالكثير من الورش التي كانت بالشوارع الرئيسية إلي النفاذ إلي المناطق الأكثر عزلة والتي كانت مخصصة للسكني. رصدت نسرين اللحام (٢٠٠٧) واحد من القيم الثقافية التي ظلت متوارثة عبر العصور وهي السبيل والذي يهتم به أهالي المنطقة من سكان أو أصحاب محلات عن طريق توفير مجموعة من أواني الفخار (القلل) للمارة بالطرق الرئيسية التي يغلب عليها النشاط الحرفي والتجاري وهذه الاستمرارية في خدمة عابر السبيل تشير إلي استمرار القيم الثقافية وراء هذه الممارسة.

٩-٦مرحلة الرصد والتحليل:

تتناول مرحلة الرصد والتحليل بالدراسة لمجموعة المقومات الاستثمارية بالمنطقة والتي تساعد في تنمية المنطقة وتوسيع القاعدة الاقتصادية بها، كما تتناول تأثير مشروع الحفاظ علي منطقة الدراسة والذي تم من قبل وزارة الثقافة لتحويل المنطقة إلي متحف مفتوح ودور هذا المشروع وكيفية الاستفادة منه في عملية الاستثمار وجذب رؤوس الأموال للمنطقة. تتناول مرحلة التحليل تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر للمنطقة والمقومات الاقتصادية بها للوقوف علي مؤشرات عملية الاستثمار بالمنطقة وبالتالي نماذج للمشروعات المقترحة لطرحها علي المجتمع المحلي بالمرحلة التالية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٦-١مرحلة الرصد:

تتعدد المقومات الاقتصادية بالمنطقة وهو ما يميز المنطقة ويجعلها واحدة من المناطق الجاذبة للاستثمار بمنطقة وسط القاهرة، هذه المقومات يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

١- الأهمية التاريخية للمنطقة.
٢- المقومات السياحية.
٣- القاعدة الاقتصادية المتنوعة.
٤- المقومات البشرية بالمنطقة.

٩-٦-١-١الاهمية التاريخية للمنطقة:

تعتبر الأهمية التاريخية واحدة من أهم المقومات الاقتصادية بالمنطقة لأنها تضمن الندرة النسبية للمورد الاقتصادي حيث تعد المنطقة من أهم المناطق بالقاهرة التاريخية وتحتوي علي عدد كبير من المجموعات الأثرية الهامة، كما أن الأهمية التاريخية للمنطقة وكونها مدرجة علي قائمة التراث العالمي يضمن مشاركة المنظمات والهيئات الدولية التي يمكن أن تساعد في عمليات التمويل والدراسات المطلوبة لعمليات الاستثمار، كما تساعد مشاركة الهيئات والمنظمات الدولية علي جذب رؤوس الأموال للمنطقة نتيجة الاهتمام الدولي بالمشروع وبالتالي تساعد في تنشيط السياحة بالمنطقة.

٩-٦-١-٢المقومات السياحية:

تعتمد المنطقة في الفترة الحالية علي السياحة كواحد من أهم مصادر الدخل للمنطقة حيث تتميز المنطقة بوجود أسواق تراثية هامة كخان الخليلي ومحور شارع جوهر القائد وبعض أجزاء من شارع المعز، تقوم هذه الأسواق بعمليات التسويق للعديد من الحرف اليدوية بالمنطقة معتمدة بذلك في الأساس علي حركة السياحة بالمنطقة لامتلاكها للعديد من عوامل الجذب السياحي حيث تشكل زيارة المنطقة واحدة من أهم برامج الرحلات للأفواج السياحية التي تزور القاهرة جنبا إلي جنب مع أهمية المنطقة للسائح الداخلي والذي يهتم أكثر بقضاء أوقات بميدان الحسين لاشتهاره بالعديد من المقاهي والتي تعد هي الأخرى احد عوامل الجذب للسائح الداخلي والخارجي.

شكل رقم(٤-١١) الأسواق التراثية المنتشرة بالمنطقة.

المصدر: الباحث.

٩-٦-١-٣القاعدة الاقتصادية المتنوعة:

تنوع القاعدة الاقتصادية يعطيها قدرة تنافسية عالية وقدرة علي مواجهة التقلبات الاقتصادية فكون المنطقة لا تعتمد علي السياحة الخارجية وما تحمله من مخاطر نتيجة تقلبات السوق السياحي فقط ولكن هناك بدائل آخري تمثل الحرف اليدوية وخاصة صناعة وتشكيل المعادن أهمها والسياحة الداخلية وبعض

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الأنشطة التجارية وهو ما يقلل من تأثير توقف الأنشطة السياحية في أوقات الأزمات التي تتعرض لها السياحة في مصر، ومن ثم تمثل هذه الأنشطة الاقتصادية المخرج في حالة الأزمات، ولكن حتى يتثنى ذلك يجب فتح أسواق جديدة للمنتجات التي تنتجها المنطقة كما أن قرب المنطقة من المنطقة المركزية للقاهرة ووقوعها علي العديد من محاور الحركة التي تربطها بهذا المركز مما يساعد علي تكاملية الأنشطة بالمدينة ويفتح أسواق آخري للمنتجات وأنشطة آخري يمكن أن تمارس بالمنطقة.

٩-٦-١-٤المقومات البشرية بالمنطقة:

تعد المقومات البشرية واحدة من أهم المقومات الإنتاجية والاعتماد علي العمالة الماهرة المدربة وتوفرها يؤثر في القرار الاستثماري لان تكلفة استقدام وتدريب العمالة وتوفير المسكن الملائم لهم بجوار مناطق الإنتاج يؤثر بالتالي علي تكلفة المشروع الاستثماري وبالتالي علي تكلفة المنتج، وتمتلك المنطقة القوة البشرية حيث تبلغ نسبة البطالة بالمنطقة ٢٤,٥٤% من قوة العمل كما تمثل نسبة التعليم المتوسط بالمنطقة النسبة الأكبر حيث تبلغ ٥٠,٥٦% وهي تمثل الفئة الأنسب للأعمال اليدوية والحرفية وهو ما يوفر الطاقة البشرية للمشروعات الاستثمارية وفي نفس الوقت يوفر مجالا هاماً للاستثمار وهو الطاقة البشرية المدربة والتي يجب أن تهتم الجهات المرشحة للاستثمار بالمنطقة بالتركيز علي إعداد كوادر من أهل المنطقة للعمل بالمشروعات المقترحة وهو ما يزيد من انتماء هؤلاء الشباب وزيادة وعيهم التراثي والذي يمكن أن ينتقل بالتالي إلي أسرهم وتوسيع قاعدة التوعية التراثية، كما أن الاعتماد علي أهالي المنطقة يوفر من تكلفة نقل العمالة إلي المنطقة وتقليل الكثافة المرورية اللازمة لعمليات النقل وكذلك توفير مساكن للعمال بالمنطقة كما أن توفير مساكن لعمال جدد يعني بالتالي إحلال للسكان المقيمين وهو ما يضر بالمجتمع والبيئة التراثية بالتالي وعمليات الإحلال للسكان كانت واحدة من أهم العوامل التي ساعدت علي تدهور المنطقة في فترة الخمسينات والستينات من القرن الماضي.

٩-٦-٢تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر للمنطقة (SWOT Analysis):

يعد تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر من أهم التحليلات التي تمكننا من الوقوف علي أهم خصائص المنطقة والفرص المتاحة للاستثمار بها وهو أساس استنباط المؤشرات الاستثمارية والتوجهات العامة لعملية الاستثمار بالمنهجية المقترحة وعن طريق هذا التحليل يمكننا وضع تصور للتوجهات العامة للمشروعات الاستثمارية المقترحة قبل طرحها علي أهالي المنطقة في المرحلة التالية مرحلة الفرز. تتناول الدراسة تطبيق تحليل نقاط القوة والضعف علي مجموعة من النقاط تتناول العمران والبنية الاقتصادية للمنطقة والبنية الاجتماعية والثقافية للخروج بأنسب الاقتراحات والتوجهات العامة لعملية الاستثمار والتي تعبر عن طبيعة البيئة التراثية وتتوافق مع المجتمع المحلي لهذه البيئة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٦-٢-١نقاط القوة (Strength):

تتناول نقاط القوة كل من مستوي البيئة العمرانية ومستوي الاقتصاد المحلي للبيئة التراثية ومستوي البنية الاجتماعية والثقافية للمجتمع المحلي.

١- مستوي البيئة العمرانية:

تتلخص نقاط القوة في البيئة العمرانية في النقاط التالية:

- وجود عدد كبير من المباني التراثية والأثرية بالمنطقة.
- تميز النسيج العمراني للمنطقة وحفاظه علي خصائصه التراثية.
- ارتفاع أسعار الأراضي والمساكن بالمنطقة.
- وجود العديد من المباني الرديئة والأراضي الفضاء التي يمكن استغلالها استثمارياً .
- تنفيذ مشروع للحفاظ علي شارع المعز والاهتمام بتطوير محور شار ع المعز وتمهيده ورصفه.
- يتم حاليا استكمال مشروع البنية الأساسية ورصف شارع الجمالية.
- تحتوي المنطقة علي العديد من الوكالات والتي تعد نواة لمشروعات استثمارية يمكن توظيفها بالمنطقة في العديد من المجالات الحرفية والتي تخدم النشاط الاقتصادي بها.

٢- مستوي البيئة الاجتماعية والثقافية:

تتلخص نقاط القوة في البيئة الاجتماعية والثقافية في التالي:

- الصلات الاجتماعية القوية بين أفراد المجتمع المحلي.
- تجانس المجتمع وعدم وجود تفوت في الطبقات التي تشكل البنية الاجتماعية سواء من حيث الدخل أو المستوي التعليمي مما يعمل.
- الارتباط القوي للسكان بالمنطقة وقلة عمليات الهجرة الداخلية والإحلال للسكان.
- توافر العمالة من أهالي المنطقة.
- أصالة القيم الثقافية للمنطقة والحفاظ عليها وان اختلفت صور التعبير عنها عن الماضي.
- وجود جمعيات أهلية هدفها تنمية المنطقة كجمعية أصدقاء البيئة والتنمية (فدا) ووجود مركز لتنمية المجتمع بمقر الجمعية بشارع المعز.

٣- مستوي البيئة الاقتصادية:

تتلخص نقاط القوة في البيئة الاقتصادية في التالي:

- تنوع الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.
- كثرة فرص الاستثمار بالمنطقة في مختلف الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.
- تكامل العملية الإنتاجية بالمنطقة (الإنتاج والتوزيع) وقربها من مركز المدينة.
- المقومات السياحية للمنطقة تعطيها تميزا اقتصادياً وخاصة في مجال الخدامات السياحية.
- توفر العمالة المدربة بالقرب من مناطق الإنتاج والتوزيع.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٦-٢-٢نقاط الضعف (Weakness):

تتناول نقاط الضعف كل من المستويات السابقة البيئة العمرانية ومستوي الاقتصاد المحلي للبيئة التراثية ومستوي البنية الاجتماعية والثقافية للمجتمع المحلي لتوضح نقاط الضعف في كل منها والتي يمكن أن تتلخص في التالي.

١- مستوي البيئة العمرانية:

تتلخص نقاط الضعف في البيئة العمرانية في النقاط التالية:

- تدهور حالة العديد من المباني التراثية والأثرية.
- التلوث البصري بالمنطقة.
- تدني شبكة الطرق عدا محور المعز والذي تم تطويره ضمن مشروع الحفاظ علي المنطقة وتحويلها إلي متحف مفتوح.
- ارتفاع مستوي التلوث والضوضاء وخاصة بعد أحداث ثورة ٢٥ يناير.
- انتشار الأنشطة الحرفية بالمناطق السكنية الداخلية وتداخل الاستعمالات.
- علي الرغم من وجود العديد من الوكالات بالمنطقة إلا أنها إما وظفت في أنشطة غير ملائمة لطبيعة المنطقة كوكالة كحلا التي تم توظيفها كمقر لمجموعة من الورش أو وكالة بازارعة والتي تستخدم كمقر لإدارة الآثار بالمنطقة.

٢- مستوي البيئة الاجتماعية والثقافية:

ترجع نقاط الضعف في البيئة الاجتماعية والثقافية بالمنطقة إلي:

- تدني مستوي الدخل لدي العديد من الأسر بالمنطقة.
- تدني مستوي الخدمات إلي جانب تدني المستوي المعيشي للسكان.
- انخفاض المستوي التعليمي للسكان وارتفاع نسبة الأمية.
- زيادة نسبة البطالة بين السكان.
- انتشار العديد من الأنشطة الحرفية بالمناطق الداخلية السكنية يغير من التركيبة الاجتماعية والعلاقات بين السكان.
- عدم تفعيل أنشطة الجمعيات الأهلية وغياب التأثير علي السكان المحليين وأصحاب الأنشطة نتيجة عدم فعالية الأنشطة وضعف التمويل.

٣- مستوي البيئة الاقتصادية:

ترجع نقاط الضعف في البيئة الاقتصادية بالمنطقة إلي:

- ارتفاع أسعار الأراضي.
- سيطرة أصحاب رؤوس الأموال والموزعين من أصحاب المحال علي العملية الإنتاجية.
- تدني انتفاع المنتجين.
- الاعتماد في جزء كبير من التجارة بالمنطقة علي السياحة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٦-٢-٣الفرص (Opportunities):

تتوافر للمنطقة العديد من الفرص التي تساعد في تنميتها والتي تنبع من الإمكانيات العديد التي تتمتع بها المنطقة علي المستوي العمراني والاجتماعي والاقتصادي والتي يمكن أن تتلخص في النقاط التالية:

١- مستوي البيئة العمرانية:

تتلخص الفرص المتاحة بالبيئة العمرانية في النقاط التالية:

- تحسين كفاءة شبكة الطرق والخدمات الأساسية بالمنطقة.
- تحسين مستوي تلوث الهواء والتحكم بالضوضاء بالمنطقة.
- إعادة توظيف المباني التراثية واستثمارها.
- استغلال الأراضي الفضاء وترميم وصيانة المباني المتهدمة.
- الاستفادة من الثروة العقارية الغير مستغلة بالمنطقة والتي تتمثل في الوحدات المغلقة أو المباني الرديئة.
- استغلال المباني التراثية والأثرية بالمنطقة الاستغلال المناسب لطبيعة المنطقة وطبيعة المبني.

٢- مستوي البيئة الاجتماعية والثقافية:

تتلخص الفرص بالبيئة الاجتماعية والثقافية بالمنطقة في النقاط التالية:

- تحسين الأوضاع المعيشية للسكان.
- توفير فرص عمل للسكان.
- زيادة المستوي التعليمي والثقافي لأهالي المنطقة.
- الحفاظ علي القيم الثقافية والاجتماعية بالمنطقة.
- زيادة الوعي لدي المواطنين ومشاركتهم الفاعلة لتنمية منطقتهم.
- تفعيل دور الجمعيات الأهلية بالمنطقة والاستفادة من مركز فدا لتنمية المجتمع بشارع المعز.

٣- مستوي البيئة الاقتصادية:

تتناول الفرص بالبيئة الاقتصادية النقاط التالية:

- تطوير الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.
- جذب الاستثمار ورؤوس الأموال للمساهمة في تطوير القاعدة الاقتصادية للمنطقة.
- تسويق المنتجات الحرفية وتحسين أوضاع المنتجين.
- تكوين جمعيات أهلية فاعلة معبرة عن المشاركين في العملية الإنتاجية وتراعي مصالحهم.
- إيجاد التمويل للمشروعات التنموية بالمنطقة والتي توقف تمويلها علي سبيل المثال مركز فدا لتنمية المجتمع.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٦-٢-٤المخاطر (Threats):

تهدد المنطقة العديد من المخاطر نتيجة غياب عمليات التنمية الشاملة والتي تنبع من الرغبة في تنمية المجتمع المحلي للمناطق التراثية إلي جانب عمليات الحفاظ علي المباني التراثية والأثرية بالمناطق التراثية ونتيجة غياب الوعي لدي المجتمع أو غياب الأولويات في عمليات التنمية يمكن لهذه المخاطر أن تهدد بضياع الثروة التراثية ويمكن أن تتلخص هذه المخاطر في منطقة الدراسة في النقاط التالية:

١- مستوي البيئة العمرانية:

ترجع المخاطر التي تواجهه البيئة العمرانية بالمنطقة إلي النقاط التالية:

- تدهور البيئة العمرانية وضياع الثروة التراثية الهائلة التي تمتلكها المنطقة.
- تدهور شبكات البنية الأساسية بالمنطقة.
- ازدياد معدل الازدحام بالمنطقة ورفع الكثافة السكانية.
- فقد المنطقة لأصالتها.
- تدهور المباني الأثرية والتراثية.
- تدهور النسيج التراثي الذي يميز المنطقة.
- تدهور حالة المباني التراثية والأثرية والتي تستغل في أنشطة غير ملائمة لطبيعة المبني كوكالة كحلا أو التي لا تستغل كوكالة بازرعة.

٢- مستوي البيئة الاجتماعية والثقافية:

تتلخص المخاطر التي تواجهه البيئة الاجتماعية والثقافية في التالي:

- تدهور العلاقات الاجتماعية وتدني المستوي الثقافي للسكان.
- زيادة الفروق الطبقية بين السكان.
- تدهور القيم الثقافية والتراثية التي تميز المجتمع المحلي للمنطقة.
- تدني المستوي التعليمي والثقافي وزيادة الأمية والبطالة بالمنطقة.

٣- مستوي البيئة الاقتصادية:

تتناول المخاطر التي تهدد البيئة الاقتصادية للمنطقة بالأساس عملية الإضرار بالحرف التقليدية التي تواجهه العديد من الصعوبات في عمليات التسويق وتحكم الموزعين في الأسعار إلي جانب النقاط التالية:

- إحلال العمالة المدربة بالمنطقة بعمالة أخري نتيجة تدني الأجور وعزوف العمالة الماهرة عن العمل.
- تغيير الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة بآخري لا تتناسب مع طبيعة المكان وقيمته التراثية والتاريخية.
- سيطرة الاقتصاد المرتبط بالأنشطة السياحية علي باقي الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

شكل رقم (٤-١٢) مجموعة من الصور التي توضح نقاط القوة والضعف بالمنطقة

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المؤشرات	نقاط القوة	نقاط الضعف	الفرص	المخاطر	التوجهات العامة
- حالة المباني بالمنطقة.		العديد حالتها سيئة لعدم توافر الصيانة.	صيانة المباني واستثمارها		التنمية العمرانية للمنطقة من خلال استثمار المباني التراثية بالمنطقة وتوظيفها بحيث تخدم المنطقة وتوفر فرص للعمل في مجال السياحة والأنشطة الحرفية والتسوق. وتنمية المباني القائمة من خلال صيانتها وإضفاء الطابع المعماري للمنطقة عليها واستثمارها.
- نفرد المباني التراثية.	مبانى متفردة عالميا.				
- نسبة المباني التراثية التي لا تدر عائد.		تدني عائدات المباني التراثية	إعادة التوظيف والاستثمار		
- أصالة النسيج العمراني.	نسيج عمراني أصيل ومتميز			إحلال المباني وتغيير النسيج العمراني	
- التلوث البصري بالمنطقة.		انتشار مناطق التلوث البصري	تحسين الصورة البصرية للمنطقة		
- حالة المباني التراثية واستخداماتها.		حالتها عامة غير جيدة ولا تلائم وظائفها طبيعة المنطقة	الحفاظ على المباني التراثية وإعادة استخدامها	تدهور المباني التراثية نتيجة سوء الاستخدام	
- الكثافة السكانية بالمنطقة.		الكثافة السكانية العالية بالمنطقة			
- الأنشطة الاقتصادية التي تعتمد على السياحة.	تعتمد العديد منها على عائدات السياحة				تطوير الحرف اليدوية وفتح أسواق جديدة لمنتجاتها. جذب استثمارات جديدة للمنطقة تعمل على تنوع القاعدة الاقتصادية والاهتمام بالخدمات السياحية واستهداف السائح المحلي.
- الأنشطة التجارية والخدمية والإنتاجية.	أنشطة توفر العديد من فرص العمل			إحلال الصالة المدرية ومكانة الحرف	
- المشروعات الاستثمارية بالمنطقة.		لا توجد مشروعات بالمنطقة	زيادة عدد المشروعات الاستثمارية بالمنطقة		
- الأنشطة التي تراجع نشاطها الاقتصادي.				تراجع نشاط عدد من الحرف اليدوية	
- توافر الأيدي العاملة المدربة.	توافر الأيدي العاملة المدربة			الاستغناء عن العمال وتسريحهم	
- تسويق المنتجات الحرفية.		تقليدية عمليات التسويق	فتح أسواق جديدة للمنتجات		
- الجمعيات الأهلية ودورها في العملية الإشرافية والتوزيع.	تعدد الجمعيات			سيطرة كبار التجار على اقتصاديات السوق	
- تكامل الأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.	أنشطة متكاملة		تقليل تكلفة الإنتاج		

[1] نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- مرجع سابق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المؤشرات	نقاط القوة	نقاط الضعف	الفرص	المخاطر	التوجهات العامة
- نسبة البطالة بالمنطقة.		زيادة نسبة البطالة بالمنطقة	توفر الأيدي العاملة من أهالي المنطقة		الاهتمام بالاستثمار في الثروة البشرية عن طريق تدريب العمالة وتوفير فرص العمل المناسبة لهم. يجب أن تراعي الاستثمارات المختلفة بالمنطقة النواحي الاجتماعية والثقافية وتحافظ عليها وتقويها وتدعمها.
- نسبة الأمية بين السكان.		تدني مستوى التعليمي	رفع مستوى السكان التعليمي		
- المستوى التعليمي للسكان.	التعليم المتوسط هو المستوى الغالب على المتعلمين		عمالة ماهرة متعلمة للحرف اليدوية		
- معدل الهجرة من والي المنطقة	تمسك السكان بالمنطقة		انتماء السكان ورغبتهم في تنمية المنطقة	إحلال السكان بطبقات اقل لا ينتمون إلي المنطقة	
- أصالة الروابط الاجتماعية بين السكان.	روابط اجتماعية أصيلة تميز المجتمع المحلي				
- القيم الثقافية بالمنطقة.	قيم ثقافية تعبر عن أصالة المنطقة				

جدول رقم (٤-١) التوجهات العامة للمشروعات الاستثمارية بالمنطقة من خلال تحليل نقاط القوة والضعف.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٦-٣التوجهات العامة للمشروعات:

يهدف الجدول السابق إلي الخروج بمجموعة من التوجهات العامة للمشروعات المقترحة بالبيئة التراثية التي تستهدف تنمية المنطقة من خلال الاستثمار في المشروعات المنبثقة من هذه التوجهات بعد عرضها علي المجتمع المحلي للمنطقة ويمكن أن تتلخص التوجهات العامة للمشروعات في التالي:

١- **مستوي البيئة العمرانية:** تهدف التوجهات العامة للمشروعات إلي تحقيق التنمية العمرانية من خلال شقين هما استثمار المباني التراثية وتوظيفها في مشروعات استثمارية مناسبة للمنطقة تدر دخلا وتساعد في إيجاد فرص عمل لأهالي المنطقة، أما الشق الثاني فيعتمد علي صيانة المباني القائمة وإضفاء الطابع المعماري المميز للمنطقة عليها والاستفادة من الأراضي الفضاء في عمل مجموعة من المشروعات السكنية والخدمية لأهالي المنطقة تستهدف طبقات اعلي من محبي السكن بالمنطقة بهدف إعادة صياغة النسق الاجتماعي بها.

٢- **مستوي البيئة الاقتصادية:** تتلخص التوجهات العامة علي مستوي الاقتصاد في تطوير الحرف اليدوية وفتح أسواق جديدة للمنتجات وجذب استثمارات جديدة للمنطقة في مجالات مختلفة تتناسب وطبيعة المنطقة، علي أن تراعي المنتجات والخدمات السياحية استهداف السائح المحلي إلي جانب السائح الأجنبي حتى لا يكون اقتصاد المنطقة معرضا للهزات التي يتعرض لها سوق السياحة العالمية.

٣- **مستوي البيئة الاجتماعية والثقافية:** تهدف المشروعات الخاصة بهذا المستوي في الأساس إلي تنمية المجتمع المحلي للمنطقة عن طريق تدريب العمالة وتوفير فرص العمل من خلال برامج للتدريب ومحو الأمية وتعليم الحرف لمن لا يعملون بهذا المجال. يتعلق هذا المستوي بالمشروعات في المستويات الأخرى حيث يجب أن تهتم جميع المشروعات بتنمية المجتمع المحلي والحفاظ علي قيمة الثقافية والاجتماعية وتنميتها.

٩-٧مرحلة التوعية:

تعد مرحلة التوعية من أهم مراحل المنهجية والتي تلعب دورا هاما في عمليات الشراكة بين المجتمع المحلي والمختصين بإدارة عمليات التنمية بالمنطقة وهي تعد مرحلة إعداد للمجتمع المحلي ليكون قادرا علي المشاركة وتوجيه عمليات التنمية والمشروعات الاستثمارية عن طريق وعي حقيقي بأهمية هذه المشروعات والفائدة المتوقعة منها علي جميع عناصر البيئة ومنها بالأساس المجتمع المحلي. تتم مرحلة التوعية بالتوازي مع المراحل الأولية للمشروع (الإعداد والرصد والتحليل) ومن ثم يكون المجتمع جاهزا لعمليات المشاركة في المرحلة التالية (الفرز).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٧-١تحديد الفئات المشاركة في التوعية:

تستهدف عمليات التوعية للمجتمع المحلي للبيئات التراثية بكامله ولكن تعتمد علي مجموعة من المشاركين من الأهالي للمساعدة في عمليات التوعية لأنهم اقرب إلي الأهالي، ومن ثم فان فئات المشاركين يجب أن تعبر عن جميع طبقات وفئات المجتمع. تستهدف عملية المشاركة مجموعة من الفئات ذات الصلة بالمشروع والأقدر علي توعية باقي أفراد المجتمع ويجب أن يتوفر فيهم مجموعة من الشروط التالية:

١- العلم والقدرة علي إقناع الآخرين.

٢- يتم اختيارهم من الفئات الأكبر من متعلمي المجتمع المحلي.

٣- يمثلون الحرف والأنشطة الاقتصادية بالمنطقة.

٤- من لهم علاقة بالعمل العام بالمنطقة.

٥- يمثلوا جميع فئات المجتمع المحلي.

٩-٧-٢تشكيل لجان للتوعية:

تشكل لجان للتوعية من خلال المشاركين في عمليات التوعية من الأهالي ليقوموا بعمليات التوعية لذويهم من أهالي المنطقة بعد تلقي التدريب اللازم علي برنامج وأساليب التوعية المستخدمة ومن ثم يتم تشكيل لجان تختص بالتوعية في احد المجالات الخاصة بالمشروع وتشكل هذه اللجنة من المهتمين بهذا المجال ليكون لديهم خلفية مناسبة عن الموضوع، إلي جانب الفريق الاستشاري المختص بالمشروع، وتشكل اللجان كالتالي:

١- لجنة التوعية بالأهمية التراثية والتاريخية للمنطقة.

٢- لجنة التوعية بالأهمية الاقتصادية للمنطقة.

٣- لجنة التوعية بطرق اختيار وتقييم التوجهات العامة للمشروعات.

٤- لجنة التوعية بطرق تقييم المشروعات الاستثمارية المقترحة.

٥- لجنة التوعية بطرق المشاركة في الاستبيانات التي سيطرحها المشروع.

٦- لجنة المتابعة والتقييم.

٩-٧-٣منهجية العمل وطرق التوعية:

تعتمد منهجية العمل بمرحلة التوعية إلي إعداد المجتمع المحلي للمشاركة الفعالة في مرحلة الفرز التي تفرز التوجهات العامة التي يوافق عليها المجتمع المحلي ومن ثم يتم ترجمتها إلي مشروعات فعلية ومن هنا يتضح أهمية عملية التوعية، والتي تنقسم إلي مرحلة تحديد المهام وتنفيذ برامج التوعية وتقييم برامج التوعية وتنقسم عمليات التوعية إلي توعية مباشرة وتوعية غير مباشرة.

١- **مرحلة تحديد المهام:** تختص هذه المرحلة بتحديد دور ومهمة كل مجموعة من مجموعات التوعية سواء كانت مهمة للفريق الاستشاري أو للجان المشكلة من الأهالي ويتم فيها تحديد

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الدور ووسيلة التواصل مع المجتمع المحلي علي أن يتم تقديم تقارير دورية إلي لجنة المتابعة والتقييم.

٢- **مرحلة تنفيذ برامج التوعية:** تختص هذه المرحلة بطرق وأساليب التوعية المتبعة بالبرنامج والتي تساعد علي رفع الوعي لدي المجتمع المحلي عن طريق ورش العمل والمعارض والمقابلات الشخصية وهذه الأساليب أساليب مباشرة للتوعية، أما الأساليب الغير مباشرة فيمكن أن تتم عن طريق ترتيب أحداث علي هامش البرنامج كيوم للحفاظ علي البيئة أو يوم للترحيب بالسائحين. يجب أن يتم رفع تقارير عن كل مرحلة أو أسلوب من أساليب التوعية للجنة المتابعة والتقييم لتقييمه أو تغيير الأسلوب في حالة عدم جدواه.

٣- **مرحلة متابعة وتقييم البرامج:**تعد مرحلة المتابعة والتقييم واحدة من أهم المراحل في عمليات التوعية وهي مرحلة تبدأ منذ بداية عملية التوعية وتنتهي بانتهائها وهي بمثابة المقياس الذي يقيس مدي تفاعل المجتمع المحلي مع الرسالة الموجهة إليه ومدي استيعابه لها والقدرة علي تحقيق الهدف منها، يقوم الفريق الاستشاري بدور التقييم لأنه الأقدر علي معرفة مدي تفاعل المجتمع المحلي والأقدر علي قياس مدي تقبل المجتمع لموضوع التنمية أو تفاعله مع المشروعات المقترحة وله أن يطلب المساعدة من أي لجنة من اللجان أو فرد يرى فيه القدرة علي أداء هذه المهام، علي أن يرفع إليه التقارير الدورية في كل مرحلة من مراحل عملية التوعية. تبدأ عمليات متابعة اختيار المشروعات وتقييمها اقتصاديا وبيئيا بعد مرحلة الفرز وهي عمليا ليس لها علاقة بهذه المرحلة، ولكنها تعتمد علي الكوادر البشرية التي تم الاعتماد عليها في مرحلة التوعية والقادرة علي استيعاب عمليات التقييم الاقتصادي والبيئي للمشروعات أي هذه المرحلة تعتبر مرحلة لإفراز الكوادر لمرحلة متابعة المشروعات التي سيتم تناولها فيما بعد.

٩-٨مرحلة الفرز:

تتناول هذه المرحلة التوجهات العامة للمشروعات (مخرجات مرحلة الرصد والتحليل) بالدراسة من خلال عمل استبيان للمجتمع المحلي لمنطقة الدراسة لتحديد البدائل الأنسب للمجتمع وأولويات تنفيذ المشروعات لطرح هذه البدائل في الخطوة التالية لاختيار وتحديد المشروعات وطرح أساليب التمويل والجهات المشاركة في التمويل كما تطرح هذه المرحلة القوانين والتشريعات المنظمة لعمليات الاستثمار بالمنطقة والتي يجب أن تطرح هي أيضا علي الرأي العام للمنطقة لمتابعة عملية الاستثمار ومشاركتهم في بعض المراحل كممول للمشروعات. تتلخص خطوات هذه المرحلة في مرحلة صياغة الرؤية والتي يتحدد فيها التشريعات والقوانين المنظمة لعملية الاستثمار والجهات المشاركة في التمويل وطرح السيناريوهات المختلفة لعمليات التنمية بالمنطقة، أما مرحلة الشراكة في اتخاذ القرار فتتم من خلال الاستبيان ومخرجات هذه المرحلة تكون في صورة اختيار للبديل الأمثل والمتوافق علية من قبل

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الاستشاري والمجتمع المحلي لاختيار انسب المشروعات وأولويات التنفيذ وتحديد الجهات الممولة في المرحلة القادمة.

٩-٨-١مرحلة صياغة الرؤية:

تنقسم هذه المرحلة إلي خطوتان رئيسيتان كالتالي:

١- **الدراسات الخاصة بمرحلة الفرز:** تتلخص السياسات والتشريعات المنظمة لعملية التنمية في المناطق التراثية في النقاط التالية[١]:

أولا السياسات القانونية:

أ- استعمال القوانين واللوائح والقرارات في منع الممارسات السلبية لتكون غير قانونية وتشجيع الممارسات الايجابية وجعلها قانونية.

ب- التحكم القانوني أو رفع قيود القانون بمعني تغيير بعض قيود القانون سواء برفع القيود أو التحكم فيها بما يحقق الهدف من العملية التنموية.

ت- المتابعة والتأكد من تطبيق اللوائح والقوانين والمواصفات في جميع الممارسات.

ث- السياسات الضريبية بمعني تغيير السياسات الضريبية بما يتيح التحكم في العرض والطلب علي المشروعات الاستثمارية بهدف تنمية المنطقة.

ثانياً سياسات الدعم والتمويل:

أ- تقوم الحكومة بتقديم منح حكومية عبارة عن أموال نقدية لدعم المشروعات التنموية.

ب- توفير الدعم عن طريق تخفيض قيمة الفائدة علي القروض أو تخفيض رسوم استهلاك الخدمات والمرافق.

ت- توفير القروض لأصحاب المشروعات سواء كانت جهات أو الأفراد مع توفير الضمان في حالة إقراض محدودي الدخل وغيرهم من سكان المنطقة.

ث- توفير النفقات الأولية للمشروعات بمعني تمويل المراحل الأولي للمشروعات سواء كانت لأفراد أو جهات عامة أو خاصة.

ثالثاً السياسات الاستثمارية:

أ- الشراكة الاستثمارية بين القطاع الخاص والقطاع العام مما يحقق الاستفادة من أموال وخبرات القطاع الخاص في تحقيق منفعة اقتصادية واجتماعية للمنطقة التراثية.

ب- تكوين هيئات شبة عامة أو شبة خاصة غير هادفة للربح وذلك لضمان تحقيق أهداف الاقتصادية والاجتماعية في المشروعات والبرامج التنموية.

ت- التسهيلات المالية نظير تحقيق المنفعة العامة.

---

[١] حسام محمد أبو الفتوح (١٩٩٧) – **التجمعات ذات القيمة الحضارية بالمدن العملاقة في الدول النامية صياغة وتقييم سياسات التنمية مع ذكر خاص للقاهرة التاريخية** – رسالة دكتوراه غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ث- تشجيع المجتمع المحلي للمنطقة التراثية بالمساهمة بالجهود الذاتية في تنفيذ المشروعات والمهام التنموية.

٢- **السيناريوهات المقترحة للمشروعات:** تطرح هذه الخطوة مجموعة السيناريوهات المقترحة للتوجهات العامة للمشروعات وآثار كل من هذه المشروعات علي البيئة الاجتماعية والاقتصادية وتتراوح هذه السيناريوهات أو البدائل بين تنفيذ توجه واحد فقط مثل التنمية العمرانية أو الاقتصادية أو الخلط بين أكثر من توجه وهو ما يطرح علي المجتمع المحلي لتحديد أولويات التنمية له، يطرح أيضا الجدول التالي تأثير كل سيناريو أو بديل تنموي علي كل من البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية لطرح الآثار الايجابية والسلبية لكل سيناريو من السيناريوهات المقترحة.

البديل	توجهات المشروعات	الآثار العمرانية	الآثار الاقتصادية	الآثار الاجتماعية
البديل الأول	مشروعات تنمية عمرانية	تحسين البيئة العمرانية والحفاظ علي المباني التراثية	عائد اقتصادي محدود مقارنة بالتكلفة	رفع المستوي المعيشي للسكان
البديل الثاني	مشروعات تنمية اقتصادية	استمرار تدهور البيئة العمرانية وسوء حالة المباني التراثية	ضمان عائد اقتصادي كبير وخفض نسبة البطالة	توفير فرص عمل للسكان ورفع المستوي المعيشي
البديل الثالث	مشروعات تنمية اجتماعية	استمرار تدهور البيئة العمرانية وسوء حالة المباني التراثية	محدودية الأنشطة الاقتصادية والتأثير علي الأنشطة الحرفية	رفع المستوي التعليمي والثقافي وتحسين المستوي المعيشي
البديل الرابع	مشروعات مختلطة في المجالات الثلاثة حسب أولويات التنمية	تنمية عمرانية وتوظيف للمباني التراثية	ضمان عائد اقتصادي وتنمية الأنشطة الحرفية وخفض نسب البطالة	رفع المستوي التعليمي والثقافي والمعيشي

جدول رقم (٤-٢) بدائل المشروعات التنموية وآثارها.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٨-٢مرحلة الشراكة في الاختيار

واتخاذ القرار:

تمثل هذه المرحلة خطوة واحدة هي إجراء استبيان بهدف الوقوف علي وجه نظر المجتمع المحلي تجاه أولويات المشروعات ويتم تصميم الاستبيان كالتالي:

١- **الاستبيان وشراكه المجتمع المحلي (investigation):** يتم تصميم الاستبيان بحيث يحقق الأهداف التالية:

- يستهدف الاستبيان جميع فئات المجتمع المحلي ولا يقتصر علي فئة دون الأخرى.
- تتناول الأسئلة جميع توجهات المشروعات دون تحيز أو إبراز لفكرة بغرض التأثير علي المتلقي.
- تصاغ الأسئلة بلغة بسيطة وواضحة نظرا لاختلاف ثقافة المتلقي.
- يجب أن تعبر العينة العشوائية التي يجري عليها الاستبيان للمجتمع المحلي مع الأخذ في الاعتبار لعدد السكان ونسبة العينة.

تصمم استمارة الاستبيان بحيث تحقق الإستراتيجية التالية:

- الوضع الراهن ورؤية المجتمع المحلي له.
- التوجهات المقترحة ومدى تقبل المجتمع المحلي لها.
- اختيار البدائل وأولويات تنفيذ المشروعات.

٩-٨-٣مرحلة التوجيه:

من خلال الاستبيان تم اختيار البديل الرابع وهو بديل يمزج بين التنمية في المجالات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وقد جاءت المشروعات التي تم اقتراحها في كل مجال كالتالي (مرتبة حسب أولويات التنفيذ):

أولا التنمية العمرانية:

- مشروع إعادة تأهيل للمباني التراثية والمباني ذات القيمة واستثمارها عن طريق إعادة توظيفها في وظيفة ملائمة لطبيعة المنطقة التراثية والاقتصادية.
- تطوير مجموعة من الوحدات السكنية ذات المساحة اكبر من ١٢٠م^{٢} بهدف بيعها لأفراد من الطبقة الوسطي من محبي المنطقة.
- مشروع تطوير للطرق الرئيسية بالمنطقة أسوة بشارع المعز لدين الله.

ثانياً التنمية الاقتصادية:

- مشروع لتطوير البازارات علي محور شارع جوهر القائد.
- مشروع عمل سوق تراثي علي محور شارع الجمالية عند باب النصر.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- مشروع تطوير للحرف اليدوية بوكالة بازرعة.

ثالثاً التنمية الاجتماعية:

- مشروع تدريب وتعليم الحرف اليدوية.
- مركز لإعداد وتدريب أهالي المنطقة للعمل بمجال السياحة.

٩-٩مرحلة القياس والاختيار:

١- تهدف هذه المرحلة إلي تحديد القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات وقياس العائد الاقتصادي من المشروعات عن طريق أسلوب التقييم المشروط وهو ما استدعي إجراء استبيان يستهدف المنتفعين سواء في تحديد القيمة الاقتصادية الكلية أو قياس العائد.

٢- استهدف الاستبيان مجموعة المنتفعين بالمنطقة والتي تم تحديدها بأهالي المنطقة و أصحاب الأنشطة الحرفية والتجار من مختلف الطوائف ذلك إلي جانب العاملين بقطاع الآثار للتعرف علي المنطقة واهم الايجابيات والسلبيات لعمليات الحفاظ والتنمية التي تمت ولم يؤخذوا في الاعتبار في عمليات التحليل الاقتصادي بالمنطقة وتم اختيار عينة من ٢٠٠ فرد تم توزيعهم كالتالي:

المنتفعين	العدد الممثل في العينة
الأهالي	٦٠
أصحاب الأنشطة الحرفية	٦٥
التجار	٦٥
العاملين بقطاع الآثار	١٠
الإجمالي	٢٠٠

جدول رقم(٤-٣) أعداد وتوزيع المنتفعين المشاركين في الاستبيان.

المصدر: الباحث.

٣- تناول الاستبيان مجموعة من المحاور منها القاعدة الاقتصادية والمستوي الحضاري للمنطقة، عمليات التمويل للمشروعات، توجهات المشروعات التنموية أما المحور الأخير فيتناول تحديد القيمة الاقتصادية والعائد من المشروعات.

٤- تم تصميم الاستبيان بحيث تكون الأسئلة اختيارية سواء من اختيارين أو أكثر مع وجود عدد من وذلك للتسهيل علي المشارك في الاستبيان كما صيغ عدد من الأسئلة المفتوحة والخاصة بتحديد أولوية المشروعات أو تحديد المشروع الأنسب لتنمية المنطقة.

٩-٩-١ تحليل بيانات الاستبيان:

جاء تحليل بيانات الاستبيان حسب الجداول التالية:

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١- الأسئلة الخاصة بالحالة الاجتماعية والاقتصادية للسكان.

الأسئلة / الفئات المستهدفة	هل أنت من أبناء المنطقة	ما هي مدة الإقامة بالسنة	سبب الإقامة	المستوى التعليمي	النشاط الأكثر جاذبية لسوق العمل	النشاط الأكثر رواجاً	هل يوجد جهات لدعم الحرف بالمنطقة	تأثير المنطقة علي الرواج الإقتصادى	هل تحسن العائد بعد مشروعات الحفاظ
الأهالي	٧٥% نعم	٦٠% من ١٠-٢٥	٦٥% العمل	٧٠% فوق المتوسط	٨٠% خدمات سياحية	٨٠% خدمات سياحية	٨٠% لا	٨٠% يوجد تأثير	٨٠% نعم
أصحاب الحرف	٧٠% نعم	٦٥% من ١٠-٢٥	٨٠% العمل	٧٥% تعليم متوسط	٧٥%خدمات سياحية	٩٠% خدمات سياحية	٨٠% لا	٨٠% يوجد تأثير	٩٠% نعم
التجار	٩٠% نعم	٨٠% من أكثر من ٢٥	٦٠% العمل	٧٠% تعليم عالي	٧٥%خدمات سياحية	٩٠% خدمات سياحية	٩٠% لا	٩٠% يوجد تأثير	٩٥% نعم
الأثريون بالمنطقة	-	-	١٠٠% العمل	١٠٠% تعليم عالي	٨٥%خدمات سياحية	٩٠%خدمات سياحية	٨٠% لا	٨٠% يوجد تأثير	١٠٠% نعم

جدول رقم(٤-٤) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة بالحالة الاقتصادية والاجتماعية

المصدر الباحث.

بدراسة وتحليل المعلومات بالجدول السابق نجد أن ٧٨% من العينة من أهالي المنطقة (تم استبعاد فئة العاملين بقطاع الآثار)، كما أن متوسط مدة الإقامة من ١٠-٢٥ سنة لـ٦٥% من العينة، النشاط الاقتصادي الأكثر رواجا والأكثر جاذبية للعمال هو نشاط الخدمات السياحية بمتوسط ٨٧,٥%، أشارت العينة إلي انه لا يوجد دعم للحرف بالمنطقة وذلك بمتوسط نسبة ٨٥%، وأشارت إلي أن المنطقة تؤثر علي رواج النشاط الاقتصادي بمتوسط نسبة ٨٢,٥%، كما شارت نسبة ٩١% من العينة إلي تحسن العائد الاقتصادي للمشروعات بعد عمليات الحفاظ التي تمت لشارع المعز لدين الله الفاطمي في إطار مشروع الحفاظ علي منطقة القاهرة الفاطمية، إلا أن هذا التحسن انخفض بشكل كبير وصل في بعض الأحيان إلي الشلل التام بسبب أحداث ثورة ٢٥ يناير والانفلات الأمني الذي استتبع الأحداث وهو ما اثر علي الرواج الاقتصادي وخاصة للأنشطة السياحية بالمنطقة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٢- الأسئلة الخاصة بالمستوي العمراني والحضاري للمنطقة.

الأسئلة / الفئات المستهدفة	هل انت راضي عن حالة المباني بالمنطقة	هل أنت راضي عن كفاءة الخدمات	هل أنت راضي عن مستوى الضوضاء	هل توافق علي وجود الأنشطة الحرفية بالمناطق السكنية	أين يمكن نقل الأنشطة الملوثة	هل تغير النسيج العمراني للمنطقة	هل ترغب بالسكن في منطقة اخرى	أسعار العقارات بالمناطق الاخرى نسبة الى المنطقة	هل تحسنت البيئة العمرانية بعد مشروعات الحفاظ
الأهالي	٦٥% غير راضيين	٦٠% غير راضيين	٩٠% غير راضيين	٩٠% لا أوافق	٨٠% خارج المنطقة	٨٠% لم يتغير	٩٠% لا	٨٠% أكثر بـ ١٥٠%	٨٠% نعم
أصحاب الحرف	٥٠% راضيين	٦٥% غير راضيين	٨٠% غير راضيين	٦٠% أوافق	١٠٠% لا أوافق علي النقل	٩٠% لم يتغير	٨٠% لا	٨٠% أكثر بـ ٢٠٠%	٩٠% نعم
التجار	٧٠% راضيين	٨٠% غير راضيين	٦٠% غير راضيين	٨٠% لا أوافق	٨٥% خارج المنطقة	٩٠% لم يتغير	٩٠% لا	٩٠% أكثر بـ ٢٠٠%	٩٥% نعم
الأثريون بالمنطقة	٨٠% راضيين	٦٠% راضيين	٨٠% غير راضيين	٩٥% لا أوافق	١٠٠% خارج المنطقة	٩٠% لم يتغير	-	-	١٠٠% نعم

جدول رقم(٤-٥) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة بالمستوي العمراني والحضاري.

المصدر الباحث.

تشير نتائج الاستبيان الخاصة بالمستوي العمراني والحضاري بالمنطقة إلي أن الأهالي غير راضيين عن حالة المباني بالمنطقة بينما التجار وأصحاب الحرف راضين بمتوسط ٦٠% من العينة، بينما نسبة الغير راضيين عن الخدمات وتوفرها وكفاءتها بلغت متوسط ٧٠% من العينة، كما أن العينة غير راضية عن الضوضاء بالمنطقة بمتوسط نسبة بلغ ٧٧,٥% كما أشارت العينة إلا إن نسب الضوضاء زادت بشكل كبير وخاصة علي محور شارع المعز بعد أحداث الثورة نتيجة دخول السيارات والباعة الجائلين إلي المنطقة، كما أشارت العينة إلي أنها لا ترغب بترك المنطقة بمتوسط نسبة بلغ ٨٦% وذلك لتمسكهم بالعيش والعمل بالمنطقة نتيجة الارتباط العاطفي أو ارتفاع تكاليف إيجاد الفرصة البديلة والتي تراوحت بين ١٥٠:٢٠٠% من قيمة العقارات بالمنطقة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٣- الأسئلة الخاصة بتمويل المشروعات.

الأسئلة / الفئات المستهدفة	هل توافق علي مشاركة القطاع الخاص في تمويل مشروعات التنمية	هل توافق علي تمويل مشروعات التنمية بالمنطقة	ما هي انسب طريقة لتمويل المشروعات	دور الجمعيات الأهلية في التمويل	هل هناك جهة لتمويل مشروعات بالمنطقة	هل تم تقديم تسهيلات مالية لتحقيق منفعة عامة	هل ساهم الأهالي في تمويل مشروعات تنموية	ما هي نسبة القيمة التي يمكن أن تساهم بها في تمويل المشروعات	إدارة المشروعات التنموية يجب أن تكون
الأهالي	٨٥% أوافق	٨٥% أوافق	٩٠% قروض	٦٠% لا يوجد	٨٠% وزارة الثقافة	٨٠% لم يتغير	٩٠% لا	٨٠% من ٥٠% قيمة المشروع	٨٠% جمعيات أهلية
أصحاب الحرف	٩٠% أوافق	٩٠% أوافق	٨٠% قروض	٦٥% يوجد	٨٠% جمعية فدا	٩٠% لم يتغير	٨٠% لا	٨٠% من ٥٠% قيمة المشروع	٩٠% جمعيات أهلية
التجار	٩٠% أوافق	٩٠% أوافق	٦٠% تخفيض الضرائب	٦٠% يوجد	٨٥% جمعية فدا	٩٠% لم يتغير	٩٠% لا	٩٠% أكثر من ٥٠% من قيمة المشروع	٩٥% جمعيات أهلية وقطاع خاص
الأثريون بالمنطقة	-	-	٨٠% منظمات دولية	٧٥% يوجد	١٠٠% وزارة الثقافة وبعض الجمعيات الأهلية	٩٠% لم يتغير	-	-	١٠٠% حكومية

جدول رقم(٤-٦) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة تمويل المشروعات.

المصدر الباحث.

تشير النتائج السابقة إلي أن ٨٨% من العينة تؤيد فكرة مشاركة القطاع الخاص في عمليات التمويل الخاصة بالمشروعات التنموية بالمنطقة، كما أن ٨٨% أيضا من العينة توافق علي المشاركة في عمليات التمويل، وأشارت النتائج ألي أن أفضل وسيلة لعمليات التمويل هي القروض الميسرة من الحكومة أو تخفيض الضرائب وهي كانت وجهة نظر ٦٠% من التجار، كما تشير النتائج إلي انه هناك دور للجمعيات الأهلية ولكن بسيط لم يشعر به أهالي المنطقة بينما صوت له أصحاب الحرف والتجار والأثريون بالمنطقة بنسبة ٦٦% وتمثلت هذه المشاركة في تمويل وكالة الربع ووكالة كحلا، أشار ٨٠% من عينة الأهالي وأصحاب الحرف إلي مشاركتهم في تمويل المشروعات بنسب تصل إلي ٥٠ % من قيمة المشروعات في حالة توفر القروض بينما ٩٠% من التجار يمكنهم المساهمة بنسب تصل إلي ١٠٠% من قيمة المشروعات وخاصة المشروعات الاستثمارية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤- الأسئلة الخاصة بتوجهات المشروعات والقيمة الاقتصادية والعائد من المشروعات.

الأسئلة / الفئات المستهدفة	ما هي المشروعات الأكثر اهمية للمنطقة	هل توافق علي المساهمة في هذه المشروعات	ما هي الطريقة الفضل للمساهمة	ما هو العائد المتوقع من هذه المشروعات	هل تساعد هذه المشروعات في زيادة أعداد السياح	هل يمكن أن تحقق دخلا اكبر	ما هو المشروع الأنسب لتنمية المنطقة	ترتيب أولويات المشروعات	ما هي الزيادة المتوقعة من السياحة بعد مشروعات التنمية
الأهالي	٨٥% عمرانية واجتماعية	٨٥% أوافق	٩٠% قروض	٧٠% ١٠٠% من قيمة المشروع	٩٠% نعم	٨٥% نعم	٩٠% لا	عمراني - اجتماعي	١٥٠% من ٨٠% إلي ٢٠٠%
أصحاب الحرف	٧٠% اجتماعية	٩٠% أوافق	٨٠% قروض	٧٥% ١٠٠% من قيمة المشروع	٨٥% نعم	٩٠% نعم	٨٠% لا	عمراني - اجتماعي	١٥٠% من ٨٠% إلي ٢٠٠%
التجار	٨٠% عمرانية واقتصادية	٩٠% أوافق	٦٠% تخفيض الضرائب	٨٥% ٢٠٠% من قيمة المشروع	١٠٠% نعم	٩٥% نعم	٩٠% لا	عمراني -اقتصادي - اجتماعي	٩٠% أكثر من ٢٠٠%
الأثريون بالمنطقة	-	-	٨٠% منظمات دولية	-	١٠٠% نعم	٩٠% نعم	-	عمراني -اقتصادي - اجتماعي	-

جدول رقم(٤-٧) معلومات استمارة الاستبيان الخاصة بتوجهات المشروعات والقيمة والعائد الاقتصادي.

المصدر الباحث.

تشير البيانات السابقة إلي ضرورة تكامل مشروعات التنمية حيث يجب أن تستهدف كل من البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، وأشارت العينة إلي أن ٧٢% من الأهالي وأصحاب الحرف يتوقعون أن تعود المشروعات بربح يصل إلي ١٠٠% من قيمة المشروع، بينما توقع التجار بنسبة ٨٥% أن تعود المشروعات بعائد يصل إلي ٢٠٠% من قيمة المشروع وخاصة بالمشروعات الاقتصادية والتي يمكن أن تحقق هذا العائد في فترة من ١٠-١٥ سنة من تنفيذ المشروع، كما أن هذه المشروعات يمكن أن تزيد من أعداد السائحين بالمنطقة، وهو ما يزيد من معامل الإنفاق بالمنطقة بنسب تصل إلي أكثر من ٢٠٠% من المعدل الحالي.

من المعلومات الخاصة باستمارات الاستبيان يمكننا أن نقوم بحساب كل من القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات المقترحة والعائد من المشروعات والأثر الاقتصادي المتوقع لتحديد جدوى المشروعات المقترحة. والتي جاءت حسب الاستبيان لتشتمل علي مشروعات عمرانية واجتماعية واقتصادية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٩-٢ قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات:

يمكن قياس القيمة الاقتصادية للمشروع من خلال دراسة استعداد مجموعة المنتفعين من المشروعات التنموية للإنفاق (التمويل) كنسبة من تكلفة المشروع علي أساس أن هذه المساهمة يمكن أن تكون من خلال قروض ميسرة يتم فيها تخفيض نسبة الفائدة أو إلغائها وخاصة في حالة المشروعات الخدمية كما يتضح في الجدول التالي:

التقييم / المنتفعين	سلبي			لا يوجد تأثير			ايجابي متوسط			ايجابي قوي			ملاحظات
				لا يوجد استعداد للإنفاق			من ١% إلي ٥٠% من تكلفة المشروع			من ٥٠% إلي ١٠٠% من تكلفة المشروع			
	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	
المجتمع المحلي							√	√					
أصحاب الحرف							√		√				
التجار										√		√	

جدول رقم(٤-٨) قياس القيمة الاقتصادية الكلية للمشروعات.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

جاءت القيمة الاقتصادية للمشروعات ايجابية متوسطة لكل من المجتمع المحلي وأصحاب الحرف وتناولت المشروعات العمرانية والاجتماعية بالنسبة للمجتمع المحلي والعمرانية والاقتصادية لأصحاب الحرب بينما جاءت ايجابية قوية في حالة التجار والمشروعات بالنسبة للمشروعات العمرانية والاقتصادية. وهو ما يعطي ثقلا لكل من المشروعات الاقتصادية والعمرانية لتصل إلي الايجابي القوي بينما المشروعات الاجتماعية تظل قيمتها الاقتصادية ايجابية متوسطة.

يلي هذه المرحلة مرحلة قياس العائد الاقتصادي للمشروعات وقياس الأثر الاقتصادي لهذه المشروعات من خلال معدلان هما زيادة الإنفاق السياحي وتكاليف إيجاد الفرص البديلة ومن ثم يمكننا مقارنة المنافع والتكاليف لبيان مدى جدوى المشروعات التنموية المقترحة واختيار البديل المناسب للمنطقة.

٩-٩-٣قياس العائد الاقتصادي من المشروعات:

تم قياس العائد من المشروعات من أسلوب التقييم المشروط واعتمد علي توقع العائدات من المشروعات التنموية المقترحة والتي قسمت إلي خمسة أقسام سلبي ولا يوجد تأثير في حالة عدم إضافة أي أصول

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

جديدة وايجابي ضعيف العائد من ١-٥٠% من قيمة المشروعات وايجابي متوسط العائد من ٥٠-١٠٠% من قيمة المشروعات والايجابي القوي العائد فيه أعلى من ١٠٠% من قيمة المشروعات[١] :

التقييم / المنتفعين	سلبي			لا يوجد تأثير			ايجابي ضعيف			ايجابي متوسط			ايجابي قوي			ملاحظات
				لا يوجد أصول مضافة			عائد ١% إلي ٥٠% من التكلفة			عائد من ٥٠% إلي ١٠٠% من التكلفة			عائد اعلى من ١٠٠% من التكلفة			
	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	عمراني	اجتماعي	اقتصادي	
المجتمع المحلي										√	√					تم الاعتماد علي النتائج من خلال الاستبيان والدراسة الحقلية في تقدير نسب العائدات من المشروعات
أصحاب الحرف										√		√				
أصحاب البازارات والخدمات السياحية												√			√	

جدول رقم(٤-٩) قياس العائد من المشروعات التنموية.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

تشير نتائج الاستبيان إلي أن العائدات المتوقعة من المشروعات التنموية المقترحة حسب المنتفعين تراوحت بين الايجابي المتوسط في حالة المجتمع المحلي وأصحاب الحرف لكل من المشروعات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، بينما في حالة أصحاب البازارات كانت العائدات ايجابية قوية في كل من المشروعات العمرانية والاقتصادية وهو ما يعطي ثقلا لكل من المشروعات العمرانية والاقتصادية والتي تعد العائدات منها اعلي قيمة يمكن أن تصل إلي الايجابي القوي حسب توقعات العينات المستهدفة من الاستبيان.

فيما يلي نتعرض للأثر الاقتصادي للمشروعات والتي تعد واحدة من طرق قياس المنافع التي تعود علي المنطقة لتكون هي والعائد من المشروعات معيارياً يمكن من خلاله الحكم علي مدى جدوى المشروع من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، وينقسم دراسة الأثر الاقتصادي للمشروعات إلي دراسة العائد من السياحة وتكاليف إيجاد الفرص البديلة. تم الاستناد إلي الدراسات الحقلية والاستبيان في تقدير نسب الزيادة في معدل الإنفاق وتكاليف الفرص البديلة والتي تم تقديرها بناء علي معلومات من أهالي المنطقة

[١] تم الاعتماد علي هذا التقسيم استنادا إلي (هيثم سمير (٢٠٠٨)).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

عن أسعار المناطق التي يمكن أن ينتقلوا إليها (تم نقل إعداد من أهالي المنطقة بالفعل في أعقاب زلزال عام ١٩٩٢ إلي منطقة المدن الجديدة منها مدينة السلام والنهضة)[١].

التقييم / المنتفعين	سلبي	لا يوجد تأثير	ايجابي ضعيف	ايجابي متوسط	ايجابي قوي	ملاحظات
	قلت أعداد السياح	لم تتأثر المنطقة نتيجة التنمية	من ١٠١% إلي ١٥٠% من الإنفاق السياحي قبل التنمية	من ١٥١% إلي ٢٠٠% من الإنفاق السياحي قبل التنمية	اعلي من ٢٠٠% من الإنفاق السياحي قبل التنمية	
المجتمع المحلي				√		
أصحاب البازارات والخدمات السياحية					√	

جدول رقم(٤-١٠) قياس الأثر الاقتصادي المشروعات التنموية عن طريق معدل الإنفاق السياحي.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

التقييم / المنتفعين	سلبي	لا يوجد تأثير	ايجابي ضعيف	ايجابي متوسط	ايجابي قوي	ملاحظات
	تكلفة الفرصة البديلة اقل من تكلفة التنمية	تكلفة الفرصة البديلة تساوي تكلفة التنمية	من ١٠٠% إلي ١٥٠% من تكلفة التنمية	من ١٥١% إلي ٢٠٠% من تكلفة التنمية	اعلي من ٢٠٠% من تكلفة التنمية	
أهالي المنطقة				√		

جدول رقم(٤-١١) قياس تكاليف الفرص البديلة.

المصدر: هيثم سمير محمود (٢٠٠٨) بتصرف.

من دراسة العائدات والأثر الاقتصادي للمشروعات المقترحة يمكن إدراك المنافع المستمدة من المشروعات المقترحة وذلك من خلال تفضيلات السكان ومشاركتهم في تمويل المشروعات والتي تعمل علي تحسين جودة الحياة وزيادة أعداد السياح مما يساعد علي زيادة عائدات المشروعات الاستثمارية وتوفير عدد اكبر من فرص العمل لأهالي المنطقة وزيادة القدرة علي جذب مشروعات الاستثمارية التي تعمل علي تنمية المنطقة.

[١] تم التوصل إلي هذه المعلومات من خلال اللقاءات التي تمت مع أهالي المنطقة أثناء إجراء الاستبيان.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٩-٩-٤الاختيار:

يتم في هذه الخطوة اختيار المشروعات التي تحقق اعلي منفعة بالنسبة للتكاليف ومن ثم يتم إعلان المجتمع المحلي بالمشروعات المختارة لعمل التقييم البيئي في الخطوة الأخيرة من المنهجية المقترحة. وبناء علي الاستبيان وعمليات التقييم الاقتصادي السابقة للمشروعات فقد تم اختيار المشروعات التنموية التالية حسب أولوية التنفيذ والعائدات المتوقعة منها والتي يقترحها البحث كالتالي:

١- مشروعات التنمية العمرانية: تطوير وإعادة تأهيل مجموعة من الوحدات السكنية مساحتها اكبر من ١٢٠م^{٢}.

٢- مشروعات التنمية الاقتصادية: مشروع لتطوير الحرف اليدوية مقرة وكالة بازرعة.

٣- مشروعات التنمية الاجتماعية: مركز لتدريب أهالي المنطقة للعمل كمرشدين سياحيين للمنطقة ومقرة وكالة الربع (جمعية أصدقاء البيئة والتنمية (فدا)).

٩-١٠مرحلة التقييم البيئي:

يعتمد التقييم البيئي علي مجموعة من المحددات هي المحتوي البيئي والذي يشتمل علي البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية كما يعتمد علي نوعية المشروعات وحجمها، في نموذج التقييم المقترح مثل المحور الأفقي التقييم والذي قسم إلي ايجابي وسلبي ومتعادل في حالة تساوي النواحي الايجابية والسلبية للمشروع وتم الاعتماد في الحكم علي تأثيرات هذه المشروعات علي آراء المجتمع المحلي ومن خلال الدراسة الحقلية للمنطقة، أما المحور الراسي والذي مثل المشروعات المقترحة فقد اعتمد التقييم علي دراسة مجموعة من المؤشرات التي يقترحها البحث من خلال استقراء تأثير هذه المشروعات علي البيئة محل الدراسة والتي يمكن أن تتغير من موقع لأخر أو حسب طبيعة المشروع المقترح.

يهدف هذا الجدول إلي تحديد التأثيرات الايجابية والسلبية للمشروعات المقترحة والتي تطرح علي المجتمع المحلي لتحديد الآثار السلبية وتعريف المجتمع المحلي بطرق ووسائل تقليل هذه الآثار أو الحد منها، وهو ما يساعد في عمليات المراقبة لتنفيذ هذه المشروعات علي أن يتم تقييم المشروعات أثناء مرحلة التنفيذ مرة آخري لتجنب ظهور آثار للمشروعات نتيجة عملية التنفيذ.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

البيئة	المشروع	المؤشرات	ايجابي	متعادل	سلبي	ملاحظات
العمرانية	إعادة تأهيل وتطوير وحدات السكنية	- إعادة توظيف المباني التراثية.	√			
		- تحسين الصورة البصرية للمنطقة	√			
		- الاهتمام بشبكة البنية الأساسية	√			
الاقتصادية	مشروع تطوير الحرف اليدوية	زيادة فرص العمل		√		
		التأثير علي المبني			√	
		التأثير علي الأنشطة بالمنطقة			√	
الاجتماعية	مركز تدريب للأهالي	تغيير قيم وعادات أهالي المنطقة			√	
		تنمية المجتمع المحلي	√			

جدول رقم(٤-١٢) التقييم البيئي للمشروعات المقترحة.

المصدر: الباحث.

٩-١١ تقييم المنهج المقترح:

تتم عملية تقييم المنهج المقترح بغرض الوقوف علي إمكانية تطبيقه ومدي تحقيق الهدف من المنهج المقترح، كما يحدد الايجابيات والسلبيات ومعوقات العمل بهذا المنهج ودرجة تفاعل عناصر المنهج، وتعتمد عناصر التقييم علي مجموعة من المحددات والتي ساعد تطبيق المنهج في صياغتها وتتلخص في التالي:

١- إمكانية التطبيق.
٢- وضوح الهدف.
٣- المعوقات.
٤- تفاعل الأطراف المشاركة.
٥- العائدات.

ومن ثم يمكننا تقييم المنهج المقترح عن طريق نموذج التقييم التالي:

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

خطوات المنهج / عناصر التقييم	الإعداد	الرصد والتحليل	التوعية	الفرز	القياس والاختيار	التقييم البيئي	المتابعة
إمكانية التطبيق	تحتاج عملية الإعداد إلي توفر المعلومات الخاصة بالمنطقة وتحديد أهم السمات والمؤثرات علي عملية التنمية بها.	من دراسة المنطقة بمرحلة الإعداد يمكننا تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر.	واحدة من أهم المراحل التي تحتاج حساسية في التطبيق لان نتائجها تعتمد علي مدي تفاعل المجتمع المحلي للمنطقة مع عمليات التوعية.	يعتمد تطبيقها علي الإعداد الجيد للاستبيان وتفاعل المجتمع المحلي معه وتعاونهم للوصول إلي نتائج تعبر عن الواقع.	يعتمد في تطبيقه علي التقييم الاقتصادي للمشروعات بأسلوب التقييم المشروط والذي يعتمد علي تفاعل المجتمع المحلي مع الاستبيان المطروح	يتم فيه تحديد الآثار الايجابية والسلبية للمشروعات المطروحة وكيفية التغلب علي الآثار السلبية للمشروعات.	تعتمد في تطبيقها علي عملية التوعية حتى يمكن للمجتمع المحلي المشاركة في عمليات المتابعة إلي جانب الحكومة المحلية والجمعيات الأهلية.
وضوح الهدف	الهدف الرئيسي من هذه المرحلة من المنهج هي عمل قاعدة بيانات للمنطقة يمكن من خلالها الإعداد للمرحلة التالية.	تهدف هذه المرحلة إلي الوقوف علي أهم خصائص المنطقة واهم نقاط القوة والضعف ليكون هناك مبررات منطقية لاختيار المشروعات المقترحة لتنمية المنطقة.	الهدف من هذه المرحلة هو تأهيل المجتمع المحلي للمشاركة في الخطوات التالية من المنهجية والتي تعتمد بالأساس علي الشراكة المجتمعية.	تهدف هذه المرحلة إلي الوقوف علي المشروعات التي يفضلها المجتمع المحلي ويري أهمية لها في عملية التنمية وقدرته علي المشاركة في عمليات التمويل.	تهدف هذه المرحلة إلي الوقوف علي الجدوى الاقتصادية للمشروعات المقترحة وقياس المنافع بالنسبة للتكاليف.	الهدف من هذه المرحلة الوقوف علي التأثيرات السلبية للمشروعات ووضح مخطط للحد من هذه التأثيرات.	الهدف من هذه المرحلة إشراك المجتمع المحلي في عمليات متابعة المشروعات في لتحديد مدى توافقها مع التشريعات والقوانين .
المعوقات	لا يوجد معوقات في حالة توفر البيانات الخاصة بكل منطقة.	لا يوجد معوقات لهذه المرحلة في حالة توفر البيانات	المعوقات لهذه المرحلة هي درجة تفاعل المجتمع المحلي.	وعي المجتمع المحلي بأهمية هذه المرحلة هو ما يحدد النتائج ومدى مطابقتها للواقع	تعتمد هذه المرحلة علي درجة تفاعل المجتمع المحلي لأنها يمكن أن تؤثر في النتائج.	لا يوجد	وعي المجتمع المحلي والمشرفون علي عملية المتابعة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

خطوات المنهج / عناصر التقييم	الإعداد	الرصد والتحليل	التوعية	الفرز	القياس والاختيار	التقييم البيئي	المتابعة
تفاعل الأطراف المشاركة	غير مؤثر	غير مؤثر	من أهم عوامل نجاح عملية التوعية هي تفاعل الأطراف المشاركة وخاصة المجتمع المحلي مع عمليات التوعية.	تفاعل الأطراف المشاركة في عملية الفرز يضمن اختيار المشروعات الأنسب للبيئة التراثية والوصول إلي نتائج دقيقة في مرحلة القياس والاختيار.	إن تحديد القيمة الكلية للمشروعات وتحديد المنافع من خلال العائد والأثر الاقتصادي في هذه المرحلة يعتمد بالأساس علي تفاعل الأطراف المشاركة.	يعتمد علي تفاعل الأطراف المشاركة في عمليات تحديد الآثار السلبية والايجابية للمشروعات وتحديد وسائل التقليل من الآثار السلبية ومدي تقبل المجتمع المحلي لها.	تعتمد هذه المرحلة بالأساس علي تفاعل الأطراف المشاركة من مجتمع محلي وجمعيات أهلية وإدارة محلية.
العائدات	تكوين قاعدة معلومات عن المناطق التراثية.	تحليل أهم نقاط القوة والضعف والفرص والمخاطر وتحديد أولويات التنمية .	رفع الوعي التراثي لدي المجتمع المحلي وتوعيتهم بقيمة التراث المحلي لمنطقتهم.	ضمان تفاعل المجتمع المحلي مع المشروعات المختارة والتي جاءت نتيجة اختيارهم.	تقييم العائدات من المشروعات المقترحة واختيار المشروعات الأفضل للبيئة التراثية.	المحافظة علي المكونات البيئية للبيئة التراثية وتحديد الآثار السلبية وطرق التقليل أو الحد منها.	زيادة الوعي لدي المجتمع المحلي ومشاركتهم في عمليات المتابعة للمشروعات يضمن المتابعة والمراقبة المستدامة لتنفيذ القوانين والتشريعات الخاصة بتنفيذ هذه المشروعات.

جدول رقم(٤-١٣) عناصر تقييم المنهج المقترح.

المصدر: الباحث.

بدراسة الجدول السابق يتضح سهولة ومرونة المنهج المقترح وتوافقه مع الأحداث الحالية ومشروعات التنمية القومية بعد إدخال بعض التعديلات الطفيفة علية، كما أن الهدف من كل مرحلة واضح مما يسهل تطبيق هذه المرحلة وتحقيق أهدافه، كما انه العديد من الخطوات هدفها مشاركة الأطراف مما يحقق التوعية ورفع الوعي التراثي لدي المجتمع المحلي للمناطق التراثية مما يعمل علي تعدد العائدات التي تتحقق من تطبيق كل مرحلة من مراحل المنهجية، أما المعوقات التي تعوق تطبيق المنهج فنحصر في جدية المشاركة من المجتمع المدني واهتمامهم بتدقيق المعلومات واختيار الأنسب وهو ما يمكن أن نتغلب

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

علية بتصميم مجموعة من استمارات الاستبيان وتدقيقها واستهداف أعداد اكبر من المجتمع المحلي لتدقيق البيانات والوصول إلي نتائج دقيقة يمكن من خلالها اختيار المشروعات الأنسب للبيئة التراثية.

٩-١٢ نتائج الدراسة التطبيقية:

تناولت الدراسة التطبيقية تطبيق المنهج المقترح علي منطقة القاهرة التاريخية (منطقة الجمالية) لما لها من أهمية أثرية وتراثية، هدف الدراسة التطبيقية بالأساس هو اختبار إمكانية تطبيق المنهج وقياس مدي تقبل المجتمع المحلي لخطواته والتي تعتمد بالأساس علي التفاعل مع المجتمع المحلي للبيئات التراثية ومن ثم يمكننا الحكم علي الفرضية البحثية لإثبات صحتها أو عدم صحتها، ومن هذا المنطلق خرجت نتائج الدراسة التطبيقية كالتالي:

١- نتائج مرحلة الإعداد:

تلخصت نتائج مرحلة الإعداد في تعيين حدود منطقة الدراسة وبيان الخصائص المعمارية والعمرانية لها، وتحديد الخصائص السكانية المرتبطة بموضوع البحث ألي جانب الخصائص الاقتصادية للمنطقة وتحديد أهم الأنشطة الاقتصادية وأماكنها ونوعيتها، وهو ما يمثل بناء لقاعدة معلومات عن المنطقة يمكن من خلال تحليلها الوقوف علي أهم سمات المنطقة ونقاط القوة والضعف.

٢- نتائج مرحلة الرصد والتحليل:

تعتمد مرحلة الرصد والتحليل علي قاعدة المعلومات التي تم تكوينها في مرحلة الإعداد ويمكن تلخيص نتائج هذه المرحلة في التالي:

أ- تعتمد المقومات الاقتصادية للمنطقة علي الأهمية التاريخية للمنطقة ومن ثم المقومات السياحية والتي يعمل بها العديد من أهالي المنطقة إلي جانب القاعدة الاقتصادية المتنوعة والتي تشمل علي الحرف اليدوية والتجارة إلي جانب المقومات البشرية للمنطقة.

ب- علي الرغم من تمتع المنطقة بالعديد من المباني الأثرية والتراثية الهامة إلا أنها غير مستغلة الاستغلال الأمثل مما يهدد بضياعها علي سبيل المثال وكالة بازرعة.

ج- تحسين البيئة العمرانية والاجتماعية للسكان يساعد علي جذب العديد من الاستثمارات بالمنطقة لما تتمتع به من عوامل جذب.

د- ساعدت مرحلة التحليل علي الخروج بالتوجهات العامة للمشروعات التنموية المقترحة والتي يجري استبيان المجتمع المحلي عليها.

٣- نتائج مرحلة الفرز:

مرحلة الفرز من أهم المراحل والتي يتم فيها اختيار المشروعات التنموية من خلال استبيان لأهالي المنطقة والفئات المستهدفة بعمليات التنمية بها وتتلخص نتائج هذه المرحلة في التالي:

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

أ- يجب أن يتم توعية الفئات المستهدفة أولا حتى يتكون لديهم رؤية عامة عن أهمية المنطقة واهم المشروعات التي تحتاجه المنطقة وأولويات التنفيذ حتى تكون النتائج معبرة عن رؤية المجتمع المحلي بكاملة وليست رؤية شخصية.

ب- يجب تطوير الاستبيان أكثر من مرة واستهداف أعداد اكبر تعتمد علي بيانات إحصائية لتكون العينة معبرة عن السكان المحليين وليست عن شريحة بعينها.

ج- يجب أن يكون هناك استبيان خاص بالاستشاريين والمهتمين بعمليات الحفاظ إلي جانب رؤية المجتمع المحلي لتكون رؤية إرشادية وليست موجهة لعمليات الاختيار ولكن نتيجة عدم وجود الوعي الكامل لدي الأهالي تكون النتائج غير معبرة عن احتياجات المنطقة وهو ما يجب أن يضاف إلي المنهجية في صورتها النهائية.

٤- نتائج مرحلة القياس والاختيار:

تم في مرحلة القياس والاختيار عمل استبيان لرصد وقياس قيمة المشروعات المقترحة من خلال أسلوب التقييم المشروط للوقوف علي تفضيلات المجتمع المحلي للمنطقة ومدى استعداده للمشاركة في تنفيذ هذه المشروعات. يمكن تلخيص نتائج هذه المرحلة في النقاط التالية:

أ- أشار الاستبيان إلي تفضيلات المجتمع تجاه المشروعات المختلفة ولكن تباينت الآراء تجاه أولويات تنفيذ المشروعات حسب الفئات المستهدفة مما يعطي رؤية لأولويات تنفيذ المشروعات المقترحة.

ب- وضح الاستبيان قلة المشروعات التنموية بالمنطقة وغياب التمويل الخاص بها وعدم كفايتها وكفاءتها.

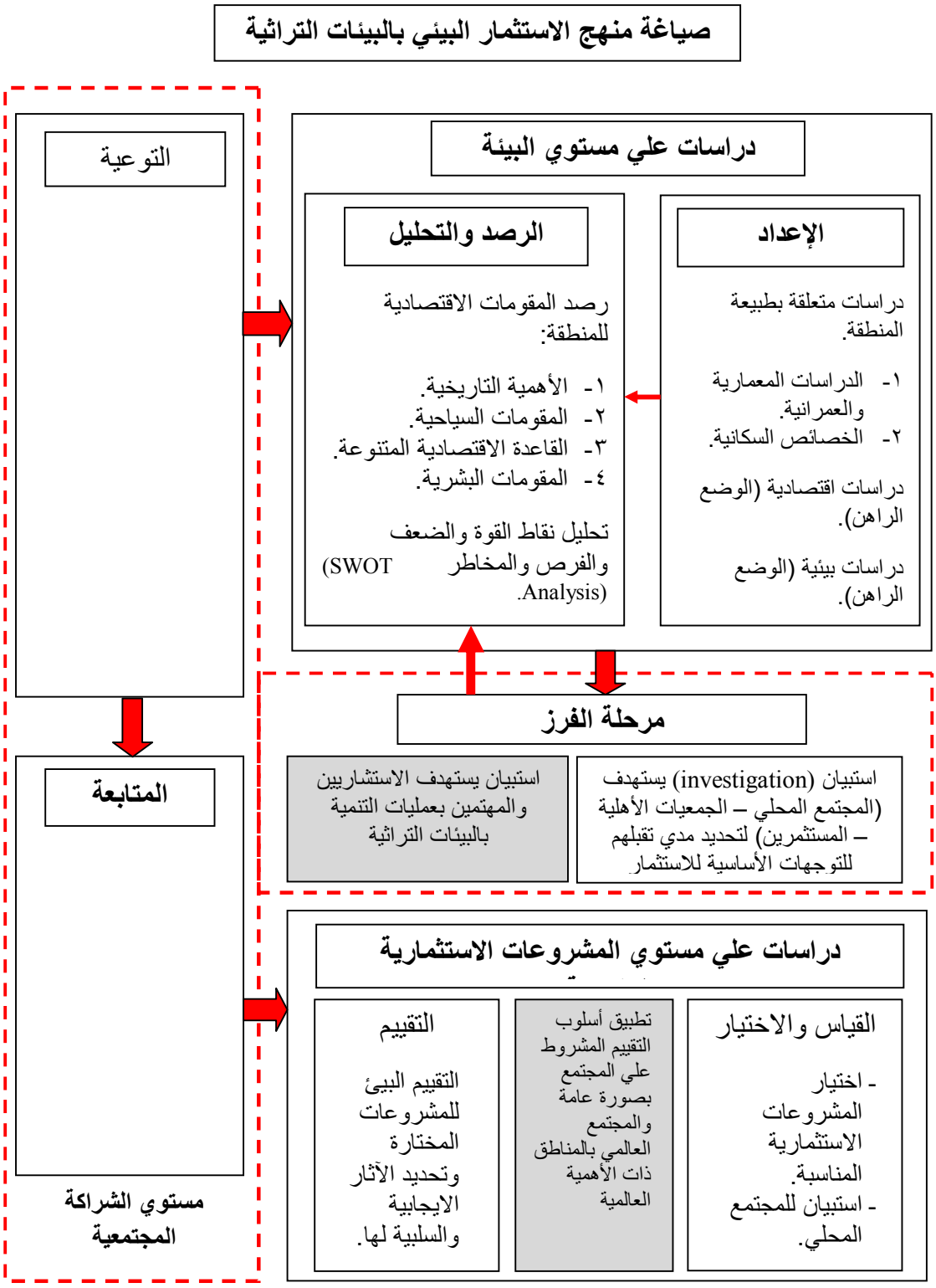
ج- يجب أن تكون خصائص العينة المستهدفة متسقة اجتماعيا واقتصاديا حتى لا يؤثر عدم تناسقها في تباين النتائج.

د- علي الرغم من أهمية دراسة المنافع العامة والتي تعود علي المجتمع بصورة عامة وليس فقط للمجتمع المحلي ولكن عالمياً نظراً لأهمية المنطقة وكونها جزء من التراث العالمي وهو ما يمكن أن يفيد الدراسة ويعطي نتائج أدق وهو ما يوصي به الباحث لتتناوله الدراسات التالية.

٥- الحكم علي المنهج المقترح:

تنتمي الدراسة التطبيقية إلي المنهج التجريبي والذي يفيد في الحكم علي المنهج نظرياً فقط وهو ما يفيد تحقق المنهج المقترح للغرض منه وتحقيق فرضية البحث، ولكن ليكون الحكم متكاملاً يوصي البحث بضرورة تطبيق هذه المنهجية علي مشروع عملياً للتأكد من النتائج والمؤشرات وخاصة لان البحث يتعامل بالأساس مع المجتمع المحلي والذي له دور مؤثر في توجيه البحث وبالتالي النتائج المتوقعة منه.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٤-١٣) الصورة المعدلة للمنهجية المقترحة لعمليات الاستثمار بالبيئات التراثية.

المصدر : الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

النتائج والتوصيات

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

١٠ النتائج والتوصيات:

يتناول هذا الفصل مجموعة النتائج التي توصل إليها البحث بشقية النظري والتطبيقي، بالإضافة إلي مجموعة التوصيات التي يقترحها البحث لتفعيل النتائج وربطها بواقع البيئات التراثية، كما يتناول الفصل الإضافة العلمية للبحث في مجال تنمية البيئات التراثية.

١٠-١ نتائج الدراسة النظرية:

تتلخص نتائج الدراسة النظرية في النقاط التالية:

١- تحمل البيئات التراثية العديد من القيم التاريخية والثقافية والجمالية وكذلك تحتوي علي العديد من الأنشطة التجارية والاقتصادية والتي تمثل جزءً لا يتجزأ من هذه البيئات ومن ثم يجب تنميتها سويا لضمان استدامة عمليات التنمية.

٢- يرجع التدهور الحادث بالبيئات التراثية وخاصة في العقود الثلاثة الأخيرة من القرن العشرين كان بسب اختلاف التركيبة الاجتماعية لسكان هذه المناطق وزيادتهم وعدم كفاية وكفاءة الخدمات ومن ثم فإن عمليات التنمية لهذه المناطق لا يجب أن تغفل تنمية المجتمع المحلي ورفع وعيه التراثي إلي جانب الاهتمام بتوفير الخدمات مع ضرورة ألا تكون عنصرا من عناصر الجذب حتى لا يساعد ذلك في زيادة الكثافة السكانية وبالتالي زيادة التدهور بهذه المناطق.

٣- يمثل الحفاظ وإعادة توظيف المباني واحد من أهم التدخلات لتنمية المناطق التراثية ولكن عمليات الحفاظ تظل قاصرة علي تأدية وظيفتها وغير محققة للاستدامة نتيجة عدم تفاعل المجتمع المحلي معها.

٤- لا يعتمد التقييم الاقتصادي للمشروعات التنموية بالبيئات التراثية علي الجانب المادي فقط ولكن يجب أن يراعي الجوانب المعنوية (الاجتماعية – والثقافية) والتي تميز هذه البيئات وإغفال هذه القيم عند التقييم الاقتصادي للمشروعات يؤدي إلي تدمير للبيئة التراثية وضياع لهويتها وهوية المجتمع المحلي لهذه البيئات.

٥- تضمن عمليات الشراكة المجتمعية في عمليات تنمية المناطق التراثية التعرف علي المشكلات الفعلية التي تعاني منها المناطق التراثية وهو ما يساعد علي وضع حلول منطقة لها كما انها تعمل علي تجاوب المجتمع المحلي مع هذه الحلول لأنها تعبر عنه وهو ما يساعد علي ضمان استدامة عمليات التنمية كما أنها تساعد علي رفع الوعي لدي أهالي المنطقة.

٦- ترجع أهمية عمليات تقييم الأثر البيئي للمشروعات الاستثمارية والتنموية بالمناطق التراثية إلي حساسية وقيمة المناطق التراثية والتي لا يمكن تعويضها، كما أن معرفة المجتمع المحلي بالتأثيرات الايجابية والسلبية للمشروعات يساعد علي تقبل هذه المشروعات وتفاعل المجتمع المحلي معها.

٧- ساعدت العديد من تجارب الحفاظ وتنمية المناطق التراثية من خلال تنمية العائدات الاقتصادية بالمنطقة والاهتمام بعمليات الشراكة المجتمعية والاستثمار في المناطق التراثية في تنمية الوعي

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

لدي أهالي هذه المناطق ومحاولة تقليد التجربة والحفاظ الذاتي من الأهالي كما حدث في تجربة مدينة القصير وساعد في تنمية منطقة الدرب الأحمر وهو ما أدي إلي نجاح عمليات تنمية هذه المناطق.

٨- إن استهداف تغيير البنية الاجتماعية للبيئات التراثية واحد من أسباب استدامة عمليات التنمية كما حدث في تجربة حي حفصية من أعادة توطين لفئات بعينها لإعادة صياغة البنية الاجتماعية للمجتمع المحلي للحي وهو ما كان له دور كبير في المساهمة في إنجاح المشروع علي المستوي الاجتماعي والاقتصادي.

٩- وضع الضوابط والتشريعات الخاصة بمشاركة القطاع الخاص في المشروعات الاستثمارية والتنموية بالبيئات التراثية ومراقبة المجتمع المحلي لهذه المناطق إلي جانب أجهزة الدولة لتطبيق هذه الضوابط والقوانين لضمان الحفاظ علي العائد المعنوي لعمليات الاستثمار والتنمية وعدم طغيان الجانب المادي عليها.

١٠-٢نتائج الدراسة التطبيقية:

علي الرغم من تعدد عمليات الحفاظ التي تمت بالعديد من المناطق التراثية والأثرية بمصر إلا أن العديد منها يعاني من مشكلة هامة وهي عدم معالجة المشكلات الحقيقية بهذه المناطق إلي جانب فشل معظم عمليات الحفاظ والتنمية التي نفذت في اجتذاب أهالي هذه المناطق إلي العمليات التنموية ورفع الوعي لدي المجتمع المحلي ذلك لان هذه المشروعات في غالبيتها اهتم بالترميم والحفاظ علي المباني التراثية فقط دون النظر إلي شمولية عملية التنمية وهو ما أدي إلي فشل العديد منها في تلبية رغبات المحلي.

تناولت الدراسة التطبيقية اختبار المنهج المقترح وتلخصت نتائج الدراسة في النقاط التالية:

١- ضرورة إعداد قاعدة بيانات خاصة بمنطقة الدراسة توضح أهم الخصائص العمرانية والمعمارية إلي جانب الخصائص والملامح الاجتماعية والمقومات الاقتصادية للمنطقة للوقوف عليها لاختيار الأسلوب الأمثل لتنمية هذه المنطقة.

٢- تلعب التوعية دورا هاماً في عمليات الشراكة المجتمعية لأنها السبيل الوحيد لتعريف المجتمع المحلي بأهمية المشروعات وفائدتها، كما أنها ترسي لدية قواعد الاختيار والمفاضلة بين المشروعات لاختيار الأنسب للمنطقة وللمجتمع.

٣- مشاركة المجتمع المحلي في اختيار المشروعات الاستثمارية والتنموية يساعد علي تفاعله معها بشكل أفضل لأنها بالتالي تعبر عن مشكلات حقيقة، كما أنها تحفزه علي الاشتراك في عمليات التمويل لهذه المشروعات، كما يجب أن تستهدف عمليات الشراكة جميع فئات المجتمع المحلي حتى لا تنحاز المشروعات المختارة لطبقة دون أخري.

٤- يتم اختيار المشروعات الأكثر تحقيقا للربح (العائد المادي) وخاصة المشروعات الاستثمارية ولكن عند تناول تنمية المناطق التراثية فإن العائد المادي لا يمثل المقياس الأساسي والوحيد لاختيار المشروعات ولكن العائد المعنوي لهذه المشروعات يمثل عاملا هاما في اختيار هذه

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المشروعات إلي جانب العائد المادي لذا فإن اختيار أسلوب التقييم الاقتصادي المناسب لطبيعة كل مشروع من المشروعات المقترحة وطبيعة المنطقة يعد عاملا هاما في عمليات التقييم والاختيار للمشروعات التنموية المقترحة.

٥- تساعد عمليات تقييم الأثر البيئي للمشروعات المقترحة بالبيئات التراثية علي الوقوف علي التأثيرات المختلفة للمشروعات سواء التأثيرات الايجابية أو التأثيرات السلبية والتي يمكن الحد من تأثيرها بوضع مخطط للحد من التأثيرات السلبية للمشروعات، كما أنها تؤهل المجتمع المحلي للتعامل مع هذه التأثيرات في حالة حدوثها أو التقليل منها.

٦- يجب أن تشارك منظمات المجتمع المدني إلي جانب الأهالي إلي جانب أجهزة الدولة لمراقبة تنفيذ المشروعات ومطابقتها للتشريعات والقوانين المنظمة لعمليات الاستثمار بالمناطق التراثية.

١٠-٣ الإضافة العلمية للبحث:

تناول البحث عمليات التنمية بالمناطق التراثية وتوصل البحث إلي طرح وصياغة منهجية للاستثمار البيئي بالبيئات التراثية بهدف تنمية هذه البيئات واعتمد طرح هذه المنهجية علي محورين هامين هما الشراكة المجتمعية والديمقراطية في اتخاذ القرار في المشروعات المقترحة ومشاركة المجتمع المدني في عمليات الاختيار والتمويل ووضع آلية للمراقبة واهتمت هذه النقطة بعمليات التوعية والتي تعتبر واحد من أهم عوامل نجاح عملية الشراكة، أما المحور الآخر فيعتمد علي تقييم الأثر البيئي للمشروعات المقترحة والحد من التأثيرات السلبية للمشروعات بمشاركة المجتمع المحلي والذي يجب أن يكون له دور في عمليات المراقبة علي المشروعات المقترحة والذي يعد إضافة علي المستوي التطبيقي كمدخل لعمليات الشراكة المجتمعية للحد من التأثيرات السلبية للمشروعات.

تضمن المنهج المقترح استخدام أساليب التقييم الاقتصادي للمشروعات لحساب العائد من المشروعات الاستثمارية المقترحة لتنمية هذه البيئات وقد اعتمد المنهج علي أسلوب التقييم المشروط لما له من قدرة علي حساب العائدات المادية والمعنوية للمشروعات وقد اعتمد تنفيذ هذه الأسلوب علي إجراء مجموعة من الاستبيانات والمسوحات بمنطقة الدراسة للوقوف علي تفضيلات الأهالي ومن ثم حساب العائد وهو ما يعتبر إضافة علي كل من المستوي النظري كمدخل يمكن من خلاله تعريف العوامل المؤثرة علي عمليات التقييم الاقتصادي للمشروعات التنموية بالبيئات التراثية، أو علي المستوي التطبيقي كمدخل يمكن من خلاله حساب العائدات من المشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية.

كما يتناول البحث وضع رؤية لعمليات التنمية بالمناطق التراثية من خلال الرؤية الشاملة لتنمية مصر والتي تغيرت في الفترة الأخيرة بعد ثورة ٢٥ يناير ودخلت العديد من تصورات التنمية في بؤرة الضوء وبالتالي فإن مشروعات تنمية المناطق التراثية يجب أن تتأثر بهذه الرؤى ومن الواجب تناول هذا الموضوع في الدراسات التالية بتعمق اكبر حتى لا تتأثر هذه المناطق بخطط التنمية المطروحة وتغيير التركيبة السكانية لها مرة أخرى مما يؤدي إلي استمرار تدهور هذه المناطق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٤-١٠ التوصيات:

من خلال الدراسة السابقة يمكن طرح مجموعة التوصيات التالية:

١- ضرورة تفعيل دور مؤسسات المجتمع المدني والجمعيات الأهلية بالمناطق التراثية ومساهمتها في مشروعات الاستثمار بهذه المناطق سواء بالتمويل أو الإشراف أو إدارة هذه المشروعات، لما لها من دور هام في توعية أهالي هذه المناطق ومصداقيتهم لديهم وخاصة الجمعيات الأهلية والتي نشكل جزء من نسيج المجتمع المحلي لهذه البيئات.

٢- وضع رؤية شاملة للاستفادة من المباني التراثية والأثرية بالمنطقة في إطار خطة استثمارية تشارك فيها الجمعيات الأهلية بالمنطقة علي سبيل المثال جمعية أصدقاء البيئة والتنمية (فدا) ومجموعة من المستثمرين من أهالي المنطقة يمكن من خلالها تدعيم الحرف اليدوية التي تقوم عليها جزء كبير من اقتصاديات المنطقة علي سبيل المثال (المشغولات الذهبية وأشغال النحاس...)، ومن اهمم أمثلة المباني المرشحة بالمنطقة (وكالة كحلا ووكالة بازرعة).

٣- وضع خطة للاستفادة من الأراضي الفضاء بالمنطقة لمشروعات إعادة التوطين لتغيير التركيبة الاجتماعية للمنطقة، إلي جانب المشروعات الخدمية وخاصة التي تخدم قطاع السياحة بالمنطقة علي أن يسمح للقطاع الخاص بتمويل هذه المشروعات.

٤- يجب أن تتكامل عمليات التنمية بالبيئات التراثية مع التوجهات والرؤى لخطط التنمية وخاصة بعد ثورة ٢٥ يناير لذا يجب تغيير الفكر التنموي بهذه البيئات تماشيا مع المشروعات القومية والأطروحات الخاصة بتنمية مصر في الخمسين سنة القادمة.

٥- تطوير أسلوب للتقييم الاقتصادي يمكن بموجبة الحكم علي عائدات المشروعات الاستثمارية المقترحة لتنمية المناطق التراثية وخاصة قيم الاستخدام غير المباشر والقيم الغير مرتبطة بالاستخدام إلي جانب العائدات المادية.

٦- يجب تكوين قاعدة معلومات متكاملة عن المناطق التراثية واهم الأنشطة التجارية والحرفية إلي جانب الدراسات الديموغرافية وحصر كامل لأهم المباني وطابعها وحالتها لتكون مدخلا لمعرفة أهم المشكلات التي تعاني منها هذه المناطق ولمعرفة طبيعة كل منها والمشروعات التي يمكن أن تتناسب وطبيعة البيئة والمجتمع المحلي.

٧- علي الرغم من احتواء مصر علي العديد من المناطق والمدن التاريخية والتراثية من عصور متعدد وما لها من قيمة ثقافية وتاريخية إلا انه لا يوجد آلية ومنهجية واضحة تمكننا من ترشيح العديد من هذه المناطق لهيئة اليونسكو لتكون جزء من التراث العالمي لذا فيجب وضع هذه الآلية لتضمن التفاعل العالمي مع قضايانا ومشكلاتنا في المناطق التراثية وهو ما يساعد علي رفع قيمة هذه المناطق وبالتالي ضمان عائد اعلي وضمان مشاركة جهات دولية غير هادفة للربح في تمويل وإعداد المشروعات التنموية بهذه المناطق.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨- يجب أن يكون هناك دورا فاعلا لوزارة الاستثمار في عمليات الاستثمار بالمناطق التراثية وإعداد التشريعات والقوانين المنظمة لعمليات الاستثمار بهذه المناطق وهذا المجال لم تتعرض له وزارة الاستثمار كنوع من الاستثمار في المجالات الثقافية والذي يعد من المجالات الغير تقليدية لتطوير موارد الدولة مع التوازن بين العائدات الاقتصادية والثقافية والاجتماعية لهذه المشروعات.

٩- يجب أن تتضمن مشروعات الحفاظ وتنمية المناطق التراثية علي تقييم للأثر البيئي للمشروعات علي يتضمن توصيات للتقليل من الآثار السلبية لهذه المشروعات مع توعية المجتمع المحلي وموافقته علي هذه المشروعات وتأثيراتها الايجابية والسلبية وعلي أساليب الحد منها.

١٠- ضرورة تطبيق المنهج المقترح علي مشروع فعلي للوصول إلي نتائج حقيقة تساعد في قياس دقيق للقيمة الاقتصادية والعائدات من المشروع مما يساعد في تطوير المنهج المقترح.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

٨-٥ رؤية للمنهجية المقترحة في إطار مشروعات التنمية المطروحة بعد ثورة ٢٥ يناير:

طرحت العديد من الرؤى والتوجهات الخاصة بالتنمية في جمهورية مصر العربية في الآونة الأخيرة وخاصة بعد ثورة ٢٥ يناير والتي ساعدت علي سرعة دراسة هذه المقترحات ووضعها في نطاق التنفيذ في أسرع وقت ممكن، ومن هذه المشروعات علي سبيل المثال مشروع ممر التعمير الذي طرحة **د/فاروق ألباز** إلي جانب العديد من الرؤى والمشروعات التي تتفق جميعها في ضرورة الخروج من الوادي الضيق لتنمية المناطق الصحراوية علي اختلاف توجه كل مشروع من المشروعات.

تتفق جميع الرؤى الخاصة بتنمية مصر في الفترة القادمة علي الخروج من الوادي الضيق واستهداف الصحراء سواء كانت الصحراء الغربية أو الشرقية أو سيناء وهذه المشروعات لها توجه أساسي هو تخفيف الضغط السكاني علي الوادي واعدة توزيع السكان مرة أخري علي لتقليل المشكلات التي يتعرض لها الوادي نتيجة التضخم السكاني وتآكل المساحة الزراعية المتاحة، إن فكرة طرح المشروعات القومية ألكبري والتعامل معها أصبح ضرورة قومية وخاصة بعد ثورة ٢٥ يناير لأنها بالتالي تحمل التغيير الحقيقي الذي ينشده المواطنون، وعند التعامل مع هذه المشروعات نجد أن البيئات التراثية هي الأخرى يجب أن يتم تناولها في إطار هذه المشروعات بتفكير لا يحمل ثوابت الماضي ولكنه يتوافق مع مقتضيات المستقبل.

تعد فكرة الخروج من الوادي الضيق هي الفكرة الرئيسية لكل المشروعات القومية المقترحة وهي بالتالي تمثل إعادة صياغة للتركيبة السكانية في الوادي وبالتالي بالمناطق التراثية والتي احد أسباب تدهورها الحالي هو الزيادة السكانية وتغيير البنية الاجتماعية لمجتمعات المناطق التراثية لذا يمكن أن تنبع الفكرة الرئيسية لتنمية المناطق التراثية في المستقبل من فكرة إعادة صياغة للبنية المجتمعية لهذه المناطق نتيجة التغير إعادة توزيع السكان، ويقوم المقترح علي مبدأين رئيسيين هما الخروج (Bridging) الحادث نتيجة جذب المشروعات التنموية الجديدة للسكان في المناطق التنموية المقترحة ثم (Linking) أي إعادة توطين فئات بعينها في المناطق التراثية لإعادة هيكلة المجتمع المحلي لهذه البيئات.

٨-٥-١ اشتراطات تطبيق المقترح الجديد لتنمية المناطق التراثية بعد ثورة ٢٥ يناير:

تتلخص اشتراطات تطبيق المقترح الجديد لتنمية المناطق التراثية في مرحلة تنفيذ المشروعات القومية بعد الثورة في التالي:

١- مرحلة الخروج (Bridging): تتزامن هذه المرحلة مع تنفيذ المشروعات القومية وما تتمتع به من عوامل جذب للسكان لذا يلزم بقاء الوضع علي ما هو علية في المناطق التراثية إلا التدخلات الضرورية للإبقاء علي سلامة المنشآت لتكون هذه المناطق مناطق طاردة للسكان.

٢- مرحلة إعادة التوطين (Linking): في هذه المرحلة يتم عمل مشروعات جاذبة للفئات المستهدفة من إعادة التوطين بالبيئات التراثية لتحفيزهم علي العودة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

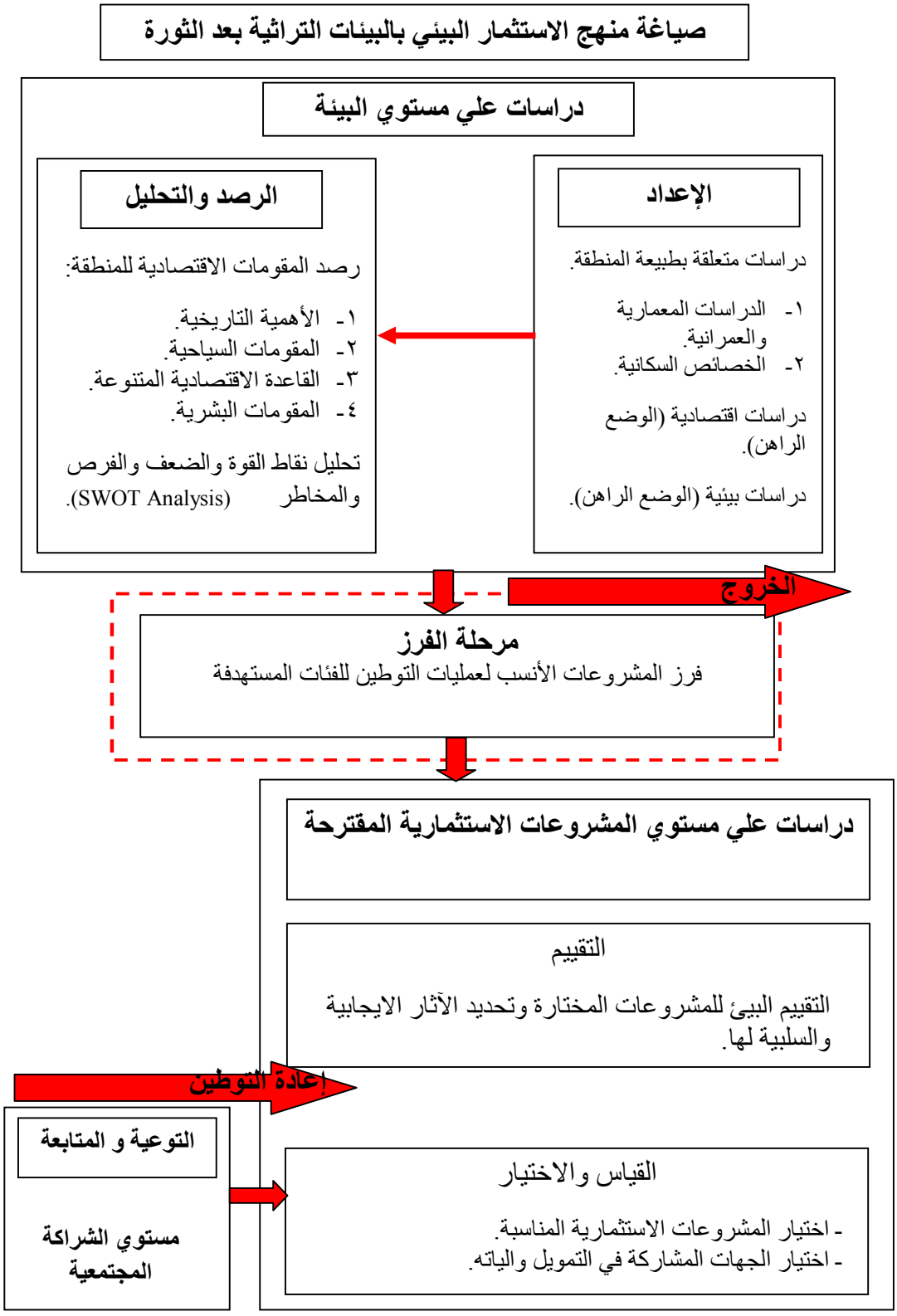
٨-٥-٢ إعادة صياغة المنهجية المقترحة من خلال الرؤية السابقة:

تنقسم المنهجية المقترحة إلي مجموعة من المراحل تبدأ بمرحلتي الإعداد والقياس والتحليل وهذه المراحل تمكننا من التعرف علي المنطقة واهم خصائصها وحالة المباني بها وهو ما يساعد علي إبقاء الوضع الحالي علي ما هو علية ويمكن أن تتزامن مع بداية تنفيذ المشروعات القومية المقترحة والتي يليها مرحلة الهجرة (Bridging).

بعد مرحلة الخروج وتقليل إعداد السكان بالوادي نتيجة جذب المشروعات التنموية الجديدة لهم تكون مرحلة الفرز لتحديد المشروعات الاستثمارية بالمناطق التراثية حسب أولويات التنمية في هذه المرحلة ثم تأتي مرحلة الاختيار لتدعم المشروعات الجاذبة للطبقات المراد إعادة توطينها في هذه المناطق لإعادة صياغة المجتمع المحلي لها ثم تأتي مرحلة التقييم بالتوازي مع المتابعة للمشروعات المقترحة.

تقتصر في هذه المنهجية عمليات الشراكة المجتمعة علي متابعة تنفيذ المشروعات ومراقبة تنفيذ التشريعات والقوانين المنظمة لعمليات الاستثمار كما أن برامج التوعية يمكن تصميمها في مراحل سابقة نتيجة معرفة خصائص المجتمع وطبقاته المستهدف إعادة توطينها.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)



شكل رقم (٣-١٩) تعديل المنهجية طبقا للمشروعات القومية بعد الثورة.

المصدر: الباحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المراجـــــع

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

قائمـــــــــــة المراجـــــــــــع

أولا المراجع العربية:

- احمد الشحات المنشاوي (٢٠٠٣) – **الاستدامة في مشروعات الحفاظ العمراني والمعماري دراسة حالة مصر** – رسالة ماجستير غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة.
- احمد راشد ، محمد العزب (٢٠٠٧)- **الحفاظ والفكر الاستثماري: رؤية مستقبلية لإدارة مواقع البيئات التراثية بمصر**- المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين- دبي.
- احمد راشد، محمد العطار(٢٠٠٣) - **الحفاظ والاستدامة:رؤية مستقبلية للتوازن بين التنمية السياحية وهوية المجتمع:دراسة حالة لمدينة القصير بالبحر الأحمر**- بحث منشور –مؤتمر جامعة أسيوط.
- احمد يحي جمال الدين راشد(٢٠٠٣)-**المشاركة الشعبية في الحفاظ على البيئات التراثية "نحو خلق مجتمع عمراني متكامل ومكتفى ذاتياً "**-الدورة التدريبية الثامنة-مركز زايد للتراث والتاريخ.
- إسماعيل سراج الدين (٢٠٠٢)- **إحياء المدن التاريخية** – مكتبة الإسكندرية.
- ايمن عزمي سعادة (٢٠٠٩) – **آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني (حالة دراسية الضفة الغربية)** – رسالة ماجستير غير منشورة – كلية الدراسات العليا – جامعة النجاح الوطنية –نابلس –فلسطين.
- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠٠٨)، **مشروع تحديد حدود القاهرة التاريخية (القاهرة الإسلامية&القاهرة الخديوية)**.
- بسام أبو خضير ،وآخرون(١٩٨٩) – **مدخل إلي علم الاقتصاد** – دار الكندي للنشر والتوزيع – عمان – الأردن.
- حسام ابو الفتوح (١٩٩٧) –**التجمعات ذات القيمة الحضارية بالمدن العملاقة في الدول النامية صياغة وتقييم سياسات التنمية مع ذكر خاص للقاهرة التاريخية** –رسالة دكتوراه –كلية الهندسة – جامعة القاهرة.
- حسام محمد أبو الفتوح (١٩٩٠)-**التجمعات السكنية بالمناطق ذات القيمة الحضارية مع ذكر خاص للقاهرة الفاطمية**-مدخل للصيانة والمحافظة والتحكم في العمران-رسالة ماجستير- كلية الهندسة – جامعة القاهرة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- خيري مرعي (٢٠٠٦) – **النهوض بالمجتمعات المحلية في فلسطين** –ورقة مقدمة إلي: المؤتمر الفلسطيني للتنمية وإعادة الأعمار في الضفة الغربية –جامعة النجاح الوطنية –نابلس –فلسطين.
- دعاء وفيق عمر الدليل(٢٠٠١)- **تطوير وإحياء المناطق التاريخية بحي القلعة بالقاهرة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة حلوان.
- راوية حمودة،وفاء رشوان (٢٠٠٧) – **مدخل للحفاظ والتنمية العمرانية المستدامة والشاملة في المناطق ذات القيمة التراثية في مصر** – بحث منشور- المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ العمراني الفرص والتحديات – دبي.
- رشيد الحمد، محمد سعيد صباريني (١٩٧٩) – **البيئة ومشكلاتها** – إصدارات عالم المعرفة – المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب – الكويت.
- رياض حامد عامر(٢٠٠٦)- **تطوير منهجية لتقييم الأثر البيئي بما يتلاءم مع حاجة المجتمع الفلسطيني التنموية والبيئية** – رسالة ماجستير غير منشورة – كلية الدراسات العليا– جامعة النجاح – نابلس – فلسطين.
- زياد رمضان (٢٠٠٥)– **مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي** – دار وائل للطباعة – الطبعة الثالثة.
- سامح غرايبة، يحي الفرحان (٢٠٠٢) – **المدخل إلي العلوم البيئية** – طبعة منقحة – دار الشروق للنشر والتوزيع –عمان– الأردن.
- سمير سيف اليزل-**وسائل الحفاظ على التراث المعماري**-مجلة عالم البناء-مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية-العدد٣١-صـ٣٠.
- سوسن الطوخي، حسن وهبي (٢٠٠٧) – **أهمية المناطق التاريخية وانعكاساتها علي التفاعل الاجتماعي**- المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين- دبي.
- صالح لمعي مصطفى(١٩٨٥) – **تدهور التراث المعماري في القاهرة ومسبباته ومقترحات الإصلاح**- المبحث الرابع- مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن – اسطنبول – تركيا.
- صلاح قنصوة (١٩٨٦)- **نظرية القيمة فى الفكر المعاصر**- دار الثقافة-القاهرة.
- طارق محمد والى(١٩٨٥) –**إحياء التراث العمراني للمدينة الإسلامية**-المبحث الخامس-مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن-اسطنبول-تركيا.
- عبد الباقي إبراهيم(١٩٨٢)- **تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة**-مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية- القاهرة.
- عبد العزيز الدولاتى (١٩٨٢)-**لماذا وكيف نصون المدينة العربية القديمة**-أبحاث ندوة المدينة العربية-إصدارات المعهد العربي لإنماء المدن-واشنطن –الولايات المتحدة الأمريكية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- عبد القادر الريحاوى (١٩٨٢)- **حول حماية التراث العمراني في المدينة العربية أبحاث ندوة المدينة العربية**–إصدارات المعهد العربي لإنماء المدن – واشنطن – الولايات المتحدة الأمريكية.
- عفيف البهنسى (١٩٩٧)-**العمران الثقافي بين التراث والقومية**-دار الكتاب العربي-القاهرة-الطبعة الأولى.
- علماء الحملة الفرنسية(٢٠٠٢م) – **وصف مصر** – ترجمة زهير الشايب – نهضة مصر للطباعة والنشر.
- عماد على الدين الشربينى،ايمن حسان احمد محمود(٢٠٠٤)-**دور المشاركة الشعبية في عمليات الارتقاء والحفاظ مع ذكر خاص لمشروع الارتقاء بمنطقة الدرب الأحمر**-مؤتمر الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق-دبي.
- قانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣(٢٠٠٢)- **قانون حماية الآثار** –الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية- القاهرة- الطبعة الرابعة.
- اللجنة العالمية للبيئة والتنمية (١٩٨٩)- **مستقبلنا المشترك**- سلسلة عامل المعرفة-المجلس الوطنى للثقافة والفنون والاداب-الكويت.
- مجيد خليل حسن، عبد الغفور إبراهيم(٢٠٠٨) – **مبادئ علم الاقتصاد** – دار زهران للنشر والتوزيع – عمان – الأردن.
- محمد إبراهيم البلقاسي (٢٠٠٦)–**العلاقة التبادلية بين الوظيفة الجديدة والبيئة المحيطة بالمباني التراثية دراسة مقارنة (مدينة القصير – مدينة فوة)** –رسالة ماجستير –كلية الهندسة-جامعة المنصورة.
- محمد أمين، محمد عامر (٢٠٠٤) – **مستقبل/ استثمار الماضي في مدننا المعاصرة الطرح والإمكانيات دبي كنطاق دراسي** – بحث منشور – المؤتمر والمعرض الدولي الأول الحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق- دبي.
- محمد خميس الزوكة (٢٠٠٢) – **صناعة السياحة من المنظور الجغرافي** – دار المعرفة الجامعية.
- محمد صلاح الدين خيري غنيم (١٩٩٢)– **رصد التغيرات في عمارة وعمران المناطق ذات القيمة الحضارية مع ذكر خاص لمدينة القاهرة – مدخل للحفاظ والتحكم** – رسالة ماجستير – كلية الهندسة – جامعة القاهرة.
- محمد صلاح الدين خيري غنيم(١٩٩٢) – **رصد التغيرات في عمارة وعمران المناطق ذات القيمة الحضارية مع ذكر خاص لمدينة القاهرة – مدخل للحفاظ والتحكم** – رسالة ماجستير – كلية الهندسة- جامعة القاهرة.
- محمد عبد الكريم علي، محمد عزت غزلان (٢٠٠٠) – **اقتصاديات الموارد والبيئة** – دار المعرفة الجامعية – الإسكندرية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- مصطفى كمال المدبولى(١٩٩٢)-**إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية في الدول النامية(دراسة حالة القاهرة منطقة الدرب الأحمر)** –رسالة ماجستير- كلية الهندسة - جامعة القاهرة.
- المعهد العربي لإنماء المدن (١٩٨٥)-**مؤتمر الحفاظ على التراث الحضاري المعماري الإسلامي في المدن**-اسطنبول-تركيا.
- منال محمد حسن (٢٠٠٧)– **المحميات العمرانية كمدخل للتنمية المستدامة بالمناطق التاريخية(مثال على القاهرة التاريخية)**– رسالة دكتوراه– كلية الهندسة-جامعة القاهرة.
- منى زكريا(١٩٨٨)-**الحارة والتراث العمراني**-ندوة التراث المعماري في إفريقيا-القاهرة.
- نادية يوسف (٢٠٠٢)-**إعادة تأهيل الدرب الأحمر (مشروع متكامل لتطوير أقدم منطقة شعبية في القاهرة التاريخية)**- مقال بجريدة الأهرام- العدد٤٢٣٩٢.
- نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧) – **تقييم الآثار البيئية كأداة لتحقيق التنمية السياحية المستدامة في المناطق التراثية** –بحث منشور - المؤتمر والمعرض الدولي الثاني الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين- دبي.
- نسرين رفيق اللحام (٢٠٠٧)- **التخطيط السياحي للمناطق التراثية باستخدام تقنية تقييم الآثار البيئية**- دار النيل – الطبعة الأولى.
- نهى الخطيب (٢٠٠٠) – **اقتصاديات البيئة والتنمية** – مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة – جامعة القاهرة.
- هالة عبد المنعم الوكيل (١٩٩١) –**تطوير المناطق التاريخية دراسة تطبيقية برشيد – شارع دهليز الملك**- رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة الإسكندرية.
- هبه الله فاروق أبو الفضل (١٩٩٨)-**إعادة توظيف المباني القديمة**-رسالة ماجستير-كلية الفنون الجميلة-جامعة الإسكندرية.
- هيثم محمد سمير (٢٠٠٨)– **اقتصاديات الحفاظ على النطاقات التراثية نحو منهج للتقييم الاقتصادي لبرامج الحفاظ وإعادة التوظيف** – رسالة دكتوراه غير منشورة – كلية الهندسة – جامعة القاهرة.
- وزارة الثقافة، الجهاز القومي للتنسيق الحضاري (٢٠١٠) – **الدليل الإرشادي أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني و المناطق التراثية** – الإصدار الأول – الطبعة الأولي.
- يوسف عمر الرافعي (١٩٨٨)-**الاتجاهات المعمارية لمعالجة التصميم الحضري بالمناطق الأثرية القديمة-دراسة تفصيلية للمنطقة المحيطة بالمسافر خانة**-ندوة التراث المعماري في إفريقيا-القاهرة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ثانياً المراجع الأجنبية:

- Adsetts,N.(1989)- **Partnership Lead to city's rebirth**-in Development Review – V.1 – N,10.
- Aga Khan culture services – Egypt (2004) – **Base line survey 2003,final report ,includes data collection between October and December 2003-** Darb- Al Ahmer phase 2 , AKCS-E, Cairo.
- Alan, G. (1997) – **Environmental impact assessment (part one)** – Cambridge University press.
- Alhlafawy A., Samir H..(2004) – **Revitalizing Traditional Settlements - A Case Study Of Quseir City Egypt -** Published Research- Architectural conservation between theory and practice conference – Dubai -A.E.U
- Ana b.,Luis C.,Jose A. (2004) – **Economic valuation of the culture heritage: application to four case studies in Spain** – Published research – Journal of culture heritage – vol. 5.
- Arjo K., Peter-Wim Z. (1998)- **The values of cultural Heritage: Merging Economics and Cultural Appraisals** – Economics and heritage conservation – A meeting organized by the getty conservation institute.
- Barbec, E. (1993) – **The Economic Impact of Historical Preservation Projects –**
- Bordignon M. (2009) – **The Ukrainian approach to culture heritage a different way to utilize the historical heritage for economic development** – on line Published research – Springer-Verlag.
- Bowiz E., Ibenholt K. (2009) – **Economic impacts of culture heritage – Research and Perspectives -** Published research – Journal of culture heritage - vol. 10.
- Canter L.W. (1995) – **Environmental impact Assessment** – Second edition – McGraw Hill Companies.
- Choi, A.S. and others(2010) - **Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach –** tourism management magazine – issue 31.
- Denhenz, M. (1997) – **Sources of national strategy in : Legal and Financial Aspects of Architecture Conservation** – ed., Marc Denhenz, Stephen Neal Dennis – first edition – Dundurn press – Toronto ,Oxford

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- Filden ,M ,B.(2003) – **Conservation of historical buildings** – third edition – architectural press – Elsevier – Jordan hill – Oxford.
- Harvard University, Graduate School of design, and Association de la Medina de Tunis (1999) – **The Rehabilitation of the Hafsia Quarter of the Medina of Tunis, project assessment, 1994, Summary document**-Harvard university-Cambridge.
- international scientific committee (economics of conservation) – UNESCO – ICOMOS documentation center.
- Kei WU M. (2008) – **Partnership in Heritage conservation – what can Hong Kong learn from London** – non published theses – master degree – Hong Kong University.
- Ministry of housing & utilities and urban development (2009) – **State of the built Environment and Housing Indicators in seven Egyptian Cities** - Comprehensive Report – Cairo.
- Norman, L. ,Gorge, C.(2000) – **Environmental Assessment in Developing and Transitional Countries** – John Wiley& Sons.
- Pagiola, S. (1996) – **Economic Analysis of investments in cultural heritage: insights from environmental economic –** the world bank – Washington.
- Randall M. (2008) – **Be interested and be aware: Joining economic valuation and heritage conservation** – published research – international journal of heritage studies – vol.14,no4.
- Randall M.(1998)- **Economics and heritage conservation: concept, values and agendas for research -** Economics and heritage conservation – A meeting organized by the getty conservation institute.
- Rashed A.Y. (1994)-**public Participation In The Conservation of Historical Environment-** Doctor of Ph.-Institute of Advanced Architectural Studies-University of York.
- Rashed A.Y., Elattar M.(2005) **-Local Community Option For Sustaining Heritage: Case Study Quseir City** –ISMARMED Conference –Alexandria.
- Salama A.,(2000) – **Community Design/Participation & the housing –** paper presented at the ENHR 2000 conference – Gavle – Sweden.
- Sanoff H.,(1990) –**Participatory Design-Theory & Techniques –** Bookmasters, United states.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- Turner ,R. , Pearce, d and Bateman, I. (1993) – **Environmental economics: an elementary introduction** – The Johns Hopkins University Press.
- World Bank (1998) –**Valuing the Benefits of Conservation of the Fes medina** –The World Bank –Washington.
- Worskett R.(1968) – **the character of town – an approach to conservation** – the architectural press London.

ثالثاً المراجع من شبكة الانترنت:

- Batir M., Others.- **The Economic and Social Impact of Tourism -** http://www.grips.ac.jp/alumni/Uzbekistan Tourism (2).pdf.
- Daniel J. – **Economic Impact of Tourism-** https://www.msu.edu/course/prr/840/econimpact/pdf/ecimpvol1.pdf.
- Glenn k, (2001) – **The impact of tourism -** http://www.seagrant.umn.edu/tourism/pdfs/ImpactsTourism.pdf.
- http://www.redsea.gov.eg/Pubulation.htm.
- http://www.redsea.gov.eg/pup9/k3.htm.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Abstract

The heritage areas characterizes in many of social, architectural, culture and economical values, so any development of these areas should include all aspects of life in these environments. Because heritage is one of the most important resources so development of these areas shouldn't limited to tourism activities only, thus this study focused on invest the heritage areas as a part of development process which deal with all aspects of the heritage environment.

Investment is a link between various sectors concerned with conserving the urban heritage, and heritage areas economics, the most important challenges of investment operations in heritage areas is to find proof of economical returns and values of these projects and justify the feasibility of implementation in the framework of the objective study, and the privet sector should play a role as one of the development partners in these areas, the aim of the investment process of heritage areas is to try to revive the heritage and community values of these environments.

The importance of the research is related to a large gap between the process of conserving the heritage and the development of the surrounding environment so it must focus on the development of environmental heritage within the framework of a comprehensive plan Including the development of environmental heritage in all its aspects, social and cultural development with emphasis on the economy of heritage environments through a comprehensive investment system to revive the economic structure of these environments.

formulating a methodology approach, aimed at develop the heritage areas from an investment perspective, is the main purpose, thus the research divided to two main studies first of them is the theoretical study which includes theoretical and analytical studies, theoretical study based on theoretical back ground of the

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

research and discussing heritage definitions, heritage conservation and sustainability of conservation process ,the research also explained the economics of conservation and investment in heritage areas and the methodology of the environmental impact assessment of investment, analytical study is based on comparison and analysis of a series of examples of local and regional investment projects, heritage areas to indicate the role of investment in the sustainability of these projects, and through the analytical approach is the formulation of the proposed approach to investment areas of environmental heritage. the applied approach depends on testing the proposed methodology by applying it in a heritage area to measure the effectiveness of the methodology and the ability to apply it in various development projects. At the end of the research and according to the previous studies we can formulate the results and recommendations.

The research main contribution is presented in formulating an investment methodology in heritage areas depends on public participatory and heritage impact assessment, the suggested methodology depends on public participatory in several stages like election stage and economic evaluation of the suggested projects. The suggested methodology can be divided to four stages, first one is the preparatory and analytical stage which depends on collecting and analyzing data about the heritage area, second stage is election and evaluate the suggested projects by investigate the local community, third stage is the economic evolution depends on the contingent valuation methods, the last stage is the heritage impact assessment.

Local community reaction is important to get perfect results and determine the suggested projects benefits, so methodology is also concerned with increasing the awareness of the local community which is necessary to methodology success because it depends on local community in determining the suitable projects and economical evaluation of them.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Abstract

The study recommends that the suggested methodology should applied on a real project to get results express the reality of the heritage areas, which help to modify the methodology to identify the direct, indirect and non use values of the suggested project.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

The role of Investment in Developing Heritage Environments

Towards a Methodology for Environmental Investment in Heritage Areas.

By

Mohamed Ibrahim Yousef Elbelkasy

A Thesis submitted to
The faculty of Engineering at Cairo University
In partial fulfillment requirements For the degree of
Doctor of philosophy in Architecture

Approved by the examining committee

Prof. dr. Amr Mostafa Kamal Elhalafawy — **Member**
Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – Cairo University

Prof. dr. Mohamed Asem Mahmoud Hanafi — **Member**
Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – Cairo University

Prof. dr. Mohamed Medhat Hassan Dora — **Main advisor**
Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – Cairo University

Prof. dr. Ahmed Yahia Mohamed Gamal Al Din Rashed — **Advisor**
Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – British University in Egypt

Associate Prof. dr. Mohamed fekry mahmoud — **Advisor**
Associate Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – Cairo University

Faculty of engineering, Cairo University
Giza – Egypt
2011

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

The role of Investment in Developing Heritage Environments

Towards a Methodology for Environmental Investment in Heritage Areas.

By
Mohamed Ibrahim Yousef Elbelkasy
A Thesis submitted to
The faculty of Engineering at Cairo University
In partial fulfillment requirements For the degree of
Doctor of philosophy in Architecture

The supervisors
Prof. dr. Mohamed Medhat Hassan Dora
Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – Cairo University
Prof. dr. Ahmed Yahia Mohamed Gamal Al Din Rashed
Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – British University in Egypt
Associate Prof. dr. Mohamed fekry mahmoud
Associate Professor of architecture – architecture department
faculty of engineering – Cairo University

Faculty of engineering, Cairo University
Giza – Egypt
2011

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

The role of Investment in Developing Heritage Environments

Towards a Methodology for Environmental Investment in Heritage Areas.

By
Mohamed Ibrahim Yousef El-Belkasy

A Thesis submitted to
The faculty of Engineering at Cairo University
In partial fulfillment requirements For the degree of
Doctor of philosophy in Architecture

Faculty of engineering, Cairo University
Giza – Egypt
2011

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)