

كلية الهندسة - المطرية
قسم الهندسة
المعمارية
القاهرة - جمهورية مصر العربية

إدارة تمويل

مشروعات إعادة تأهيل المناطق التاريخية

دراسة حالة القاهرة التاريخية

Financing Management

Of Rehabilitation projects of Historical Areas

The Case Study of Historical Cairo

رسالة مقدمة من

الباحث / شهاب الدين محمد عبد الفتاح حسن

للمصون على ورعة (المستيري) الهندسة المعمارية

تحت إشراف

د. أحمد فتحي والي

أ.م.د. نهى أحمد نبيل

مدرس بقسم الهندسة المعمارية

أستاذ مساعد بقسم الهندسة المعمارية

هندسة المطرية - جامعة حلوان

هندسة المطرية - جامعة حلوان

٢٠١٢

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا
إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ
الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ

(البقرة: ٣٢) صرنا لله العليم

إهداء

للوالد والوالدة حفظهما الله
للزوجة أكرسها الله
للعم طارق المري جزائه خير جزاء
للكل من ساهم سعي بالعمل أو بالرجاء

شكر و تقدير

الحمد لله الذي هدانا لهذا الذي كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
الحمد لله الذي هدانا لهذا الذي كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
الحمد لله الذي هدانا لهذا الذي كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله

أتوجه بالشكر و التقدير الى الأستاذ الدكتور / نهى أحمد نبيل الاستاذ بقسم الهندسة المعمارية كلية هندسة المطرية جامعة حلوان و المشرفة على البحث، على عظيم المجهود الذي بذلته معي و توجيهاتها و ارشاداتها الدائمة و تشجيعها المستمر حتى لا اكل فهي خير من يحتذى بها في الحياة بعد رسول الانسانية صلى الله عليه وسلم حتى يخرج هذا العلم الى النور

أتوجه بالشكر و التقدير الى أستاذي الدكتور/ أحمد فتحي والي المدرس بقسم الهندسة المعمارية كلية هندسة المطرية جامعة حلوان و المشرف على البحث، لكل ما قدمت من معلم لطالبه من وقت و جهد و ارشاد و متابعتة المستمرة و رعايته للبحث بكل انواع الرعاية الدائمة .

أتوجه بالشكر الخاص و التقدير الى الاستاذ الدكتور / راندا كامل الاستاذ بقسم الهندسة المعمارية كلية هندسة المطرية جامعة حلوان ، على كل ما قدمت من تعاون و تشجيع مستمر لانهاء البحث

كما أتوجه بالشكر الخاص و التقدير لزميل الدراسة المهندس / طاهر محمد المعيد بقسم الهندسة المعمارية كلية هندسة المطرية جامعة حلوان، على كل ما قدمه من وقت و إرشاد و تعاون مثمر و مستمر.

إن العلم ليس له ميزان إلا عند الله

جزاهم الله بما عملوا في الدنيا والآخرة

الباحث

فهرس المحتويات

| الموضوع | الصفحة |
|--------------------------|---------|
| إهداء | أ..... |
| إهداء و تقدير | ب..... |
| فهرس المحتويات | ج..... |
| فهرس الأشكال | د..... |
| فهرس الجداول | هـ..... |
| مقدمة الدراسة | ع..... |
| المقدمة | ع..... |
| مشكلة البحث و أهميتها | ف..... |
| فرضيات البحث | ف..... |
| تساؤلات البحث | ف..... |
| أهداف البحث | ص..... |
| منهج البحث و نوع الدراسة | ص..... |
| خطة البحث | ص..... |
| مفاهيم الدراسة | ق..... |

١/ الباب الأول

١/١ الفصل الأول : المناطق التراثية

| | |
|---|---------|
| ١/١/١ مفهوم التراث | ١..... |
| ٢/١/١ أنواع التراث | ١..... |
| ٣/١/١ مفهوم النطاقات التراثية | ١..... |
| ٤/١/١ مفهوم المناطق التراثية | ٢..... |
| ٥/١/١ مفهوم قيمة المناطق التراثية وما تحتويه من مباني | ٢..... |
| ٦/١/١ خصائص المناطق التراثية | ١٠..... |
| ٧/١/١ عناصر المناطق التراثية | ١١..... |
| ٨/١/١ مفهوم المباني التراثية | ١٦..... |

| الموضوع | الصفحة |
|---|--------|
| ٢/١ الفصل الثاني - سياسات التعامل مع المناطق التراثية | |
| ١/٢/١ سياسات التعامل مع المناطق التراثية | ١٧ |
| ١/٢/١/١ سياسة الإزالة والإحلال | ١٧ |
| ٢/٢/١/١ الارتقاء | ١٧ |
| ٣/٢/١/١ إعادة التأهيل | ١٧ |
| ٤/٢/١/١ التجديد | ١٨ |
| ٥/٢/١/١ الحفاظ الايجابي | ١٨ |
| ٦/٢/١/١ الترميم | ١٨ |
| ٧/٢/١/١ الحماية | ١٩ |
| ٢/٢/١ أسباب تدهور المناطق التراثية | ١٩ |
| ٣/٢/١ أسباب إختيار سياسة إعادة التأهيل | ٢٠ |
| ٤/٢/١ مراحل إعادة تأهيل المناطق التراثية | ٢١ |
| ٥/٢/١ أسس تاهيل المناطق التراثية على مستوى التصميم العمراني | ٢١ |
| ٦/٢/١ دور الجهات والهيئات المختصة بعملية إعادة التأهيل | ٢٢ |
| ٧/٢/١ طرق التعامل مع العناصر البنائية بالمنطقة التي سيتم فيها إعادة التأهيل | ٢٢ |
| ٨/٢/١ مجال تطبيق تاهيل المناطق التراثية | ٢٣ |
| ٩/٢/١ العوامل المؤثرة في عمليات إعادة التاهيل | ٢٤ |
| ١٠/٢/١ ايجابيات عمليات تأهيل المناطق التراثية | ٢٥ |
| ٥/١١/٢/١i التغيير الايجابي لعمليات التأهيل للمناطق التراثية | ٢٧ |
| ١١/٢/١ إعادة توظيف المباني التراثية | ٢٨ |
| ١٢/٢/١ أهداف إعادة إستعمال المباني التراثية | ٢٩ |
| ١٣/٢/١ محددات إعادة إستعمال المباني التراثية | ٢٩ |
| ١٤/٢/١ العناصر المكونة لعملية توظيف المبني التراثي | ٣٠ |
| ١٥/٢/١ العوامل المؤثرة على فعالية عملية التوظيف | ٣١ |
| ١٦/٢/١ اختيار التوظيف الأمثل للمباني التراثية | ٣٣ |
| ١٧/٢/١ تقييم العناصر التراثية | ٣٦ |

الموضوع الصفحة

١/ خلاصة الباب الاول ٣٩

٢/ الباب الثاني

١/٢ الفصل الاول : إدارة التمويل

- ١/١/٢ مفهوم إدارة التمويل ٤١
- ٢/١/٢ التمويل ٤١
- ٣/١/٢ أهمية التمويل ٤٢
- ٤/١/٢ أشكال التمويل ٤٢
- ٥/١/٢ أهميه إدارة التمويل وأهدافها ٤٥
- ٦/١/٢ النظام التمويلى للمشروع ٤٦
- ٧/١/٢ التمويل و مصادره ٤٦
- ٨/١/٢ الجهات التي يتم تمويلها (المنح والمعونات) ٤٨
- ٩/١/٢ تحديد الاحتياجات التمويلية للمشروع وتبديرها ٤٨
- ١٠/١/٢ تقدير التكاليف المباشرة ٤٩
- ١١/١/٢ تقدير التكلفة غير المباشرة ٥٠
- ١٢/١/٢ هامش الربح ٥٢
- ١٣/١/٢ التكلفة غير الضرورية..... ٥٢
- ٥/١٣/١/٢i أسباب التكلفة الغير ضرورية ٥٤

٢/٢ الفصل الثاني : التمويل في مصر

- ١/٢/٢ التمويل في مصر..... ٥٥
- ٢/٢/٢ مصادر التمويل المحلي بمصر..... ٥٥
- ٣/٢/٢ أساليب التمويل ٥٧
- ٤/٢/٢ تمويل التنمية العمرانية للمناطق التراثية..... ٥٨
- ٥/٢/٢ المنح والمعونات الفعالة ٦٠
- ٦/٢/٢ القروض الميسرة طويلة الأجل ٦٠
- ٧/٢/٢ التعاون الثنائي بين الدول الغنية والدول النامية ٦١
- ٨/٢/٢ المنظمات غير الحكومية ٦٢

| الموضوع | الصفحة |
|--|--------|
| تصنيف عمل المنظمات غير الحكومية على | ٩/٢/٢ |
| المستويات المختلفة | ٦٢ |
| دور المنظمات غير الحكومية في التنمية العمرانية | ١٠/٢/٢ |
| للمناطق التراثية | ٦٣ |
| مراحل المنظمات غير الحكومية في مصر . | ١١/٢/٢ |
| الجهات المانحة للتمويل والدعم الفني لقطاع المنظمات | ١٢/٢/٢ |
| غير الحكومية بمصر | ٦٥ |
| تمويل المنظمات الغير حكومية للمناطق التراثية..... | ٦٥ |
| /٢ خلاصة الباب الثاني | ٦٦ |

٣/ الباب الثالث

١/٣ الفصل الاول : التجارب المحلية و العالمية في إعادة تأهيل المناطق التراثية

| | |
|--|-------|
| أهداف الدراسة التحليلية..... | ١/٢/٣ |
| ٦٨..... | |
| التجارب المحلية في تأهيل المناطق التراثية | ١/٢/٣ |
| ٧٠..... | |
| ١/٢/١/٣ تجربة إعادة تأهيل منطقة الجمالية التراثية | ٧٠ |
| ٧٢..... | |
| ١/١/١/٣ أسباب تدهور القاهرة التراثية | ٧٢ |
| ٧٢..... | |
| ٢/١/١/٣ أساليب تأهيل القاهرة التراثية | ٧٢ |
| ٧٤..... | |
| ٣/١/١/٣ مصادر التمويل | ٧٤ |
| ٧٤..... | |
| ٤/١/١/٣ مشروع التطوير الحضري لمنطقة شارع المعز... .. | ٧٤ |
| ٧٥..... | |
| ٥/١/١/٣ كيفية الإستفادة من تجربة القاهرة التاريخية..... | ٧٥ |
| ٧٦..... | |
| ٢/٢/٣ التجارب العالمية في تأهيل المناطق التراثية | ٧٦ |
| ٧٦..... | |
| ١/٢/١/٣ تجربة إعادة تأهيل المناطق التراثية في أمريكا | ٧٦ |
| ٧٦..... | |
| ١/١/٢/١/٣ أسباب تدهور المناطق التراثية | ٧٦ |
| ٧٧..... | |
| ٢/١/٢/١/٣ أساليب تأهيل المدن التراثية في أمريكا | ٧٧ |

| الموضوع | الصفحة |
|--|---------|
| ٣/١/٢/١/٣ مصادر التمويل | ٧٨..... |
| ٤/١/٢/١/٣ أهم المشروعات التي تمت بالمناطق التراثية بأمريكا | ٧٨..... |
| ١/٤/٢/١/٣ تطوير مركز مدينة فيلادلفيا | ٧٨..... |
| ٥/١/٢/١/٣ إيجابيات المشروع | ٧٨..... |
| ٦/١/٢/١/٣ سلبيات المشروع | ٧٩..... |
| ٧/١/٢/١/٣ مصادر التمويل | ٧٩..... |
| ٨/١/٢/١/٣ كيفية الإستفادة من تجربة المناطق التراثية | |
| بأمريكا | ٧٩..... |
| ٢/٢/١/٣ إعادة تأهيل مدينة إستنبول التراثية | ٧٩..... |
| ١/٢/٢/١/٣ مراحل التطور العمراني للمدينة | ٨٠..... |
| ٢/٢/٢/١/٣ أسباب تدهور مركز المدينة | ٨٠..... |
| ٣/٢/٢/١/٣ أساليب إعادة تأهيل المنطقة التراثية | ٨١..... |
| ٤/٢/٢/١/٣ أهم المشروعات التخطيطية و العمرانية | ٨٢..... |
| ٤/٢/٢/١/٣ مشروع ترميم و إعادة تأهيل شارع | |
| صوك جاشما | ٨٢..... |
| ٥/٢/٢/١/٣ إيجابيات تجربة مدينة استانبول | ٨٣..... |
| ٦/٢/٢/١/٣ سلبيات تجربة مدينة استانبول | ٩٣..... |
| ٧/٢/٢/١/٣ كيفية الإستفادة من تجربة المناطق التراثية بتركيا | ٨٣..... |
| ٣/٢/١/٣ إعادة تأهيل المناطق التراثية في لبنان | ٨٣..... |
| ١/٣/٢/١/٣ أسباب تدهور المناطق التراثية | ٨٤..... |
| ٢/٣/٢/١/٣ أساليب التعامل مع المناطق التراثية | ٨٤..... |
| ٣/٣/٢/١/٣ أهم مشروعات المناطق التراثية بلبنان | ٨٦..... |

| الموضوع | الصفحة |
|---------|--------|
|---------|--------|

| | |
|---|---------|
| إعادة تأهيل المركز التقليدي لمدينة صيدا ٣/٣/٢/١/٣ | ٨٦..... |
| إيجابيات مشروع تأهيل مدينة صيدا. ١/٣/٢/١/٣ | ٨٧..... |
| مصادر التمويل ٢/٣/٢/١/٣ | ٨٨..... |
| كيفية الإستفادة من تجربة المناطق التراثية ٣/٣/٢/١/٣ | ٨٨..... |
| بلبنان | |
| الدروس المستفادة من التجارب السابقة ٣/٢/٣ | ٨٨..... |
| أهم أساليب التجارب المحلية والعالمية. ٤/٢/٣ | ٨٩..... |
| مقارنة بين أساليب تأهيل المناطق التراثية ٥/٢/٣ | ٩٢..... |

٢/٣ الفصل الثاني : الدراسة التحليلية و التطبيقية

| | |
|---|----------|
| نبذة عن القاهرة التراثية ١/٢/٣ | ٩٤..... |
| مدخل الدراسة الميدانية ٢/٢/٣ | ٩٥..... |
| تحديد النطاق الاشمل للدراسة الميدانية ٣/٢/٣ | ٩٦..... |
| نتائج المقارنة الاولى ٤/٣/٣/٢/٣ | ١٠٦..... |
| أهم الأساليب التي تم اتباعها بكل منطقة. ٤/٢/٣ | ١٠٦..... |
| نتائج المقارنة العامة ٥/٢/٣ | ١١٠..... |
| منطقة الدراسة التفصيلية (بوابة النصر) ٦/٢/٣ | ١١١..... |
| عناصر منطقة باب النصر ٧/٢/٣ | ١١١..... |
| مظاهر تدهور المنطقة ٨/٢/٣ | ١١٤..... |
| أساليب تأهيل منطقة باب النصر ٩/٢/٣ | ١١٥..... |
| أساليب تمويل مشروع تأهيل منطقة باب النصر ١٠/٢/٣ | ١٢٨..... |
| مصادر التمويل ١١/٢/٣ | ١٣٠..... |
| خلاصة الباب الثالث ١٢/٢/٣ | ١٣٤..... |

| الموضوع | الصفحة |
|---|--------|
| ٤ / الباب الرابع | |
| ١/٤ النتائج | ١٣٥ |
| ٢/٤ التوصيات | ١٤٢ |
| ٥ / المراجع | |
| ١/٥ المراجع باللغة العربية | ١٤٤ |
| ٢/٥ المراجع باللغة الانجليزية | ١٥٠ |
| ٦ / الملاحق | |
| ١/٦ أسماء السادة الإستشارين و المهندسين و الاثارين و المرممين | ١٥١ |
| ٧ / ملخص الرسالة | |
| ١/٧ الملخص باللغة العربية | ١٥٢ |
| ٢/٧ الملخص باللغة الانجليزية | ١٥٤ |

فهرس الاشكال

الصفحة

الشكل

الباب الأول : المناطق التراثية وسياسات التعامل معها

| | |
|---------|--|
| ١..... | ١/١) نطاق البلدة القديمة بالخليل |
| ٢..... | ٢/١) مدينة بير زيت |
| ٣..... | ٣/١) المدينة الضائعة |
| ٣..... | ٤/١) أهرامات الجيزة |
| ٤..... | ٥/١) القاهرة الخديوية |
| ٤..... | ٦/١) مبنى قناة السويس |
| ٤..... | ٧/١) بيت السحيمي |
| ٥..... | ٨/١) خان الخليلى |
| ٥..... | ٩/١) قصر البارون |
| ٥..... | ١٠/١) حصن بابليون |
| ٦..... | ١١/١) شارع المعز لدين الله الفاطمي |
| ٧..... | ١٢/١) مدينة فاس |
| ٨..... | ١٣/١) منطقة الخيامية |
| ٩..... | ١٤/١) قصر الامير بشتاك |
| ١٢..... | ١٥/١) مسجد الرفاعي |
| ١٢..... | ١٦/١) المدرسة الكاملية |
| ١٣..... | ١٧/١) سبيل أم عباس |
| ١٤..... | ١٨/١) خان عطشان |
| ١٤..... | ١٩/١) منزل زينب خاتون |
| ١٥..... | ٢٠/١) المسافر خانه |
| ١٥..... | ٢١/١) وكالة بازرعة |
| ١٦..... | ٢٢/١) قلعة الحصن |
| ١٦..... | ٢٣/١) بيت القاضي |
| ١٧..... | ٢٤/١) متحف المجوهرات الملكية |
| ١٨..... | ٢٥/١) مشروع تطوير شارع المعزل دين الله الفاطمي |
| ١٨..... | ٢٦/١) ترميم قصر بشتاك |
| ٢٩..... | ٢٧/١) مطعم دار الضيافة |

| الصفحة | الشكل |
|---------|--|
| ٢٩..... | (٢٨/١) قصر الخديوي عباس حلمي |
| ٣١..... | (٢٩/١) العوال المؤثرة على فاعلية عملية التوظيف |
| ٣٤..... | (٣٠/١) شروط الاستخدام الامثل للمبنى |

الباب الثاني : إدارة التمويل ، التمويل في مصر

| | |
|---------|---|
| ٤٨..... | (١/٢) قطاع المنظمات غير الحكومية في مصر |
| ٥٢..... | (٢/٢) المخطط الهيكلي لادارة التكاليف |
| ٥٤..... | (٣/٢) أسباب التكلفة غير الضرورية |

الباب الثالث : التجارب المحلية و العالمية ، التطبيق العملي

| | |
|---------|---|
| ٧٠..... | (١/٣) القاهرة التراثية |
| ٧١..... | (٢/٣) خريطة القاهرة التراثية |
| ٧٢..... | (٣/٣) صورة عقار بشارع المعز لدين الله الفاطمي |
| ٧٣..... | (٤/٣) تطوير بيت السحيمي |
| ٧٣..... | (٥/٣) تطوير شارع المعز لدين الله الفاطمي |
| ٧٣..... | (٦/٣) تطوير السور الشمالي |
| ٧٤..... | (٧/٣) تطوير شارع المعز لدين الله الفاطمي |
| ٧٦..... | (٨/٣) البيت الابيض |
| ٧٨..... | (٩/٣) مركز مدينة فلادلفيا |
| ٧٩..... | (١٠/٣) خريطة مدينة اسطنبول |
| ٨٠..... | (١١/٣) قصر طوب قاني |
| ٨١..... | (١٢/٣) توسعة شوارع اسطنبول |
| ٨٢..... | (١٣/٣) المخطط العام لشارع صووك باشا |
| ٨٢..... | (١٤/٣) صورة لغرفة باحد البيوت التاريخية |
| ٨٣..... | (١٥/٣) مدينة بيروت التراثية |
| ٨٥..... | (١٦/٣) خريطة لمدينة بيروت القديمة |
| ٨٦..... | (١٧/٣) تداخل المنطقة التراثية بالمدينة |
| ٨٦..... | (١٨/٣) مدينة صيدا من الجو |
| ٨٧..... | (١٩/٣) ساحل مدينة صيدا |
| ٨٧..... | (٢٠/٣) ممرات بمدينة صيدا |
| ٩٠..... | (٢١/٣) رسم بياني لاهم اساليب تأهيل المناطق التراثية |

| الصفحة | الشكل |
|----------|---|
| ٩٤..... | (٢٢/٣) مجموعة السلطان قلاون |
| ٩٤..... | (٢٣/٣) شارع المعز لدين الله الفاطمي |
| ٩٦..... | (٢٤/٣) خريطة بعض محاور منطقة القاهرة التراثية |
| ٩٧..... | (٢٥/٣) خريطة لبعض مناطق القاهرة التراثية |
| ٩٨..... | (٢٦/٣) المنطقة الاولى يتضح بها أهم عناصرها |
| ٩٩..... | (٢٧/٣) لمدخل وكالة قايتباي |
| ١٠٠..... | (٢٨/٣) المنطقة الثانية يتضح بها أهم عناصرها |
| ١٠١..... | (٢٩/٣) لمجموعة السلطان قلاون |
| ١٠١..... | (٣٠/٣) سبيل محمد علي |
| ١٠٣..... | (٣١/٣) المنطقة الثالثة يتضح بها أهم العناصر |
| ١٠٤..... | (٣٢/٣) سوق الغورية |
| ١١٠..... | (٣٣/٣) رسم بياني لاساليب تأهيل المناطق الثلاثة (القاهرة التراثية) |
| ١١١..... | (٣٤/٣) منطقة الدراسة الاولى |
| ١١١..... | (٣٥/٣) عناصر منطقة باب النصر |
| ١١٢..... | (٣٦/٣) السور الشمالي |
| ١١٢..... | (٣٧/٣) بوابة باب النصر |
| ١١٣..... | (٣٨/٣) وكالة قايتباي |
| ١١٣..... | (٣٩/٣) حفريات اثرية |
| ١١٤..... | (٤٠/٣) عقارت شارع العطوف |
| ١١٤..... | (٤١/٣) مقابر باب النصر |
| ١١٤..... | (٤٢/٣) عشوائيات باعلى العقارات |
| ١١٥..... | (٤٣/٣) مبنى حديث بشارع العطوف |
| ١١٥..... | (٤٤/٣) محل خراطة بمنطقة باب النصر |
| ١٢١..... | (٤٥/٣) خريطة لمنطقة باب النصر |
| ١٢٢..... | (٤٦/٣) شارع العطوف |
| ١٢٢..... | (٤٧/٣) صورة لمحلات وكالة قايتباي |
| ١٢٢..... | (٤٨/٣) أرض فضاء بالمنطقة الصناعية بالعباسية |
| ١٢٣..... | (٤٩/٣) السور الشمالي |
| ١٢٤..... | (٥٠/٣) وكالة قايتباي |
| ١٢٥..... | (٥١/٣) الحفريات الاثرية |
| ١٢٥..... | (٥٢/٣) عقارت شارع العطوف |

| الصفحة | الشكل |
|----------|--|
| ١٣٢..... | رسم بياني بين متوسط التكلفة ومتوسط العائد السنوي (٥٣/٣) |
| | رسم بياني بين متوسط العائد السنوي و متوسط الفائض للسنة (٥٤/٣) |
| ١٣٢..... | الاولى والثانية |
| | رسم بياني بين متوسط العائد و فائض السنة الثانية و متوسط تكلفة الصيانة و التشغيل (٥٥/٣) |
| ١٣٣..... | |

فهرس الجداول

| الصفحة | الجدول |
|---------------------|--|
| الباب الثالث | |
| ٩٢..... | مقارنة بين أساليب تأهيل المناطق التراثية..... (١/٣) |
| ١٠٥..... | جدول مقارنة بين المناطق الثلاثة (٢/٣) |
| ١٠٦..... | جدول مقارنة بين أساليب تأهيل المناطق الثلاثة (٣/٣) |
| ١١٦..... | إستبيان خاص بالجمهور عن تطوير شارع المعز و منطقة الدراسة (٤/٣) |
| | أستبيان خاص بالسادة الاستشاريين و المهندسين والاثاريين المرممين عن تطوير شارع المعز و منطقة الدراسة..... (٥/٣) |
| ١١٨..... | جدول مقارنة بين تكلفة و عائد و فائض تمويل مشروع (٦/٣) |
| ١٣١..... | إعادة تأهيل منطقة باب النصر (٧/٣) |

■ المقدمة

تعد القاهرة التراثية منذ أن أنشأها جوهر الصقلي في سنة ٣٥٨ م وبما تحتويه من مباني تراثية على مر العصور الإسلامية مرورا بالعصر الايوبي و المملوكي و العثماني وصولا للعصر الحديث شاهدة على تاريخ مصر العظيم الذي جعل مصر الإسلامية في بؤرة اهتمام دول العالم قاطبة ومما حدا منظمة اليونسكو في عام ١٩٧٩م إلى ضم شارع المعز لدين الله الفاطمي إلى مواقع التراث العالمي التابعة لمنظمة لليونسكو اعترافا منها بأهمية هذا التراث العظيم الذي لم يعد ملكا لمصر وحدها ولكن للعالم بأسره.

تحتوي منطقة القاهرة التراثية على أكثر من ٣٣ أثرا الأمر الذي يضع المنطقة في دائرة الاهتمام الإعلامي و الثقافي بالإضافة الى الاهتمام بها كمنطقة جذب سياحي الأمر الذي جعل المحافظة عليها أمرا حتميا ويتطلب بالضرورة زيادة الاعباء المالية على الاجهزة التنفيذية للدولة.

هذا ما يتطلب الدراسة والتحليل لهذه المنطقة - القاهرة التراثية- بما تحتويه من مباني تراثية ذات قيم متنوعة لتوضيح أهمية تلك المنطقة التراثية و توضيح قيمتها المتنوعة الأشكال و تحليل عناصرها مع تحديد الأسلوب الأمثل للتعامل مع المنطقة و كيفية توفير التمويل اللازم لبقاء المنطقة كسابق عهدها بل وتطويرها و تحويلها من منطقة خاملة إلى منطقة ذات عائد استثماري يعود بالنفع على الدولة .

وبما أن الدولة توجه جهودها عن طريق أجهزتها المعنية لإحياء التراث و المناطق التراثية على مستوى الجمهورية فمنطقة القاهرة التراثية على الأخص تتطلب اهتماما غير عادي لما تمثله تلك المنطقة من ثقل في خريطة العالم التراثية ولذا حتمت علينا تلك المكانة العليا دراسة المشاريع التي تمت بمصر و العالم لاعادة تاهيل المناطق التراثية حتى نقف على أفضل الطرائق للمحافظة عليها وتطويرها المستمر .
ومن خلال تلك الدراسات المتنوعة نستطيع الاستفادة من هذه الدراسة في خدمة تراثنا العظيم وتعد تلك الدراسات مدخلا لإعادة تاهيل المناطق التراثية استكمالا لدور الدولة في الحفاظ عليها و تحويلها من مناطق مستهلكة لموارد الدولة الى مصدر للاستثمار حتى نواكب بذلك ركب الدول المتقدمة في تاهيل المناطق التراثية .

■ مشكلة البحث و أهميتها

تتمثل مشكلة البحث في عدم تغطية التمويل الحكومي لكافة مشروعات تأهيل المناطق التراثية إلا بنسب بسيطة من إجمالي المشروعات التراثية مع إستمرار تمويل عمليات الصيانة الدورية و التشغيل للمشروعات التي تم الإنتهاء بها مما اثر سلبا على المناطق التراثية و ساهم في تدهورها مما أوجب عمل دراسة تحليلية و تطبيقية على المناطق التراثية للتعرف على أهميتها و أساليب تأهيلها و ذلك لعمل مشروعات إعادة تأهيل للمناطق التراثية حتى تكون ركيزة لتوفير مصادر تمويل للمشروع و عمليات الصيانة الدورية و التشغيل وتحقيق فائض .

■ فرضيات البحث

يقوم هذا البحث على فرضية

✓ مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية توفر التمويل اللازم لعمليات الصيانة الدورية و التشغيل مع تحقيق فائض

■ تساؤلات البحث

يجيب هذا البحث عن عدد من التساؤلات

- ✓ ما المناطق التراثية وما أهم ما يميزها؟
- ✓ كيف يتم اختيار سياسات التعامل مع المناطق التراثية وكيفية تطبيقها ؟
- ✓ ما هي أساليب تمويل مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية ؟

■ أهداف البحث

- توضيح كيفية الاستفادة من المناطق لعمل مشروعات استثمارية.
- توضيح منهج حساب تكاليف مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية
- توفير تكاليف الصيانة الدورية و التشغيل من خلال مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية

■ منهج البحث و نوع الدراسة

هي دراسة وصفية تحليلية تعتمد على الاستقراء و الرصد من خلال البحث في اسباب المشكله لتحديد قيمة المنطقة التراثية و اسباب تدهورها و سياسات التعامل معها وتوفير التمويل اللازم لاعادة تاهيل المنطقة التراثية

■ خطة البحث

الجزء الاول خاص بالدراسة النظرية

و هو يحتوي على

مقدمة البحث :

يوضح مشكلة البحث و الفروض و اهداف البحث و منهج الدراسة و قراءة في عنوان البحث

الباب الأول:

- يوضح المناطق التراثية و قيمتها باشكالها المختلفة و توضيح عناصرها وخصائصها و عناصر تكوينها .
- يوضح اسباب تدهور المناطق التراثية و سياسات التعامل معها

الباب الثاني :

- يوضح التمويل وأشكاله المختلفة
- يوضح طرق التمويل بمصر

الجزء الثاني خاص بالدراسة التطبيقية

الباب الثالث – الفصل الاول :

يوضح طريقة التعامل مع المناطق التراثية من خلال شرح لبعض المشاريع في مصر و العالم

الباب الثالث – الفصل الثاني:

يتم عرض فيه مسح لثلاثة مناطق في القاهرة التراثية مع توضيح قيمتهم و العناصر المميزه لهم و تحديد سياسات التعامل معهم و اسلوب التمويل الخاص باعادة التاهيل للمنطقة .

الباب الرابع :

هو الجزء الخاص بنتائج البحث و التوصيات المقترحة .

■ مفاهيم الدراسة

✓ التراث

التراث هو صورة الماضي وتاريخه الذي طوي الزمان صفحاته وبين طبياته أصالة الشعوب بانتمائها للمكان ومعاصرتها للزمان

✓ المناطق التراثية

هي مرادف المناطق التاريخية

✓ إعادة التأهيل

هو إعادة الأنشطة والوظائف التي كانت تمارس بمنطقة عمرانية الى مستوى مقبول لضمان استمرارية حياة المنطقة و عناصرها التراثية

✓ قيمة العناصر التراثية

هي لغة التعامل السوق الاستثماري ، القيمة النقدية للعنصر

✓ إدارة التمويل

هو تطبيق مجموعة أساليب يستخدمها الأفراد أو المؤسسات لإدارة

اموالهم

✓ التمويل

هو توفير الأموال اللازمة للقيام بالمشاريع الاقتصادية و تطويرها

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | | مقدمة الدراسة |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية |
| سياسات التعامل مع المناطق التراثية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | |
| التوصيات | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | | الملاحق |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | |

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | |
|--|-------------------|--|------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية |
| | الفصل الثاني | | |
| | خلاصة الباب الأول | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | |
| التوصيات | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | |

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية |
| | الفصل الثاني | | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | |
| خلاصة الباب الأول | | الباب الثاني | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثاني | | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | | |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثالث | | الباب الرابع | |
| النتائج | | | |
| التوصيات | | المراجع | |
| المراجع باللغة العربية | | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | الملاحق | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | |

١/١ المناطق التراثية

١/١/١ مفهوم التراث:

التراث هو صورة الماضي وتاريخه الذي طوي الزمان صفحاته وبين طياته أصالة الشعوب بانتمائها للمكان ومعاصرتها للزمان. (١)

٢/١/١ أنواع التراث

أ التراث الانساني

هو الذي يراه البشر ذات قيمة و جدوى لهم

ب - التراث القومي

هو بعض خصائص مجالات الحياة الفكرية او المادية و الاجتماعية

ج - التراث الاقليمي

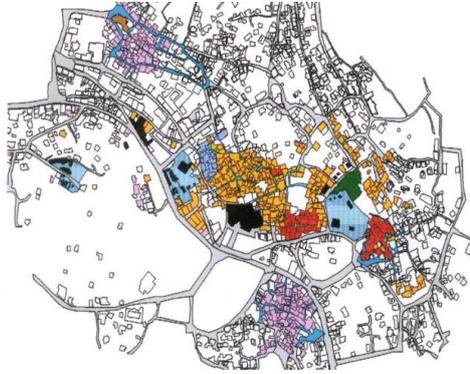
هو تراث للجماعات التي تعيش ظروف في اقليم واحد (تراث سكان الواحات)

د التراث المحلي

كل ما شيده الاجداد من حضاره في المدن و خارجها

٣/١/١ مفهوم النطاقات التراثية

النطاق هو الحيز المتجانس الذي يميزه صفة أو طابع معين، مثل النطاق التراثي أو النطاق الأمني أو نطاقات الزلازل. وقد يحتوى النطاق على منطقة أو أكثر داخل حدوده.



(البلدة القرية بالخليل - نلسطين) لجنة (عمار الخليل)
(شكل رقم ١-١)

(١) توفيق أحمد عبد الجواد - العمارة الإسلامية فكر و حضارة - كتاب - مكتبة الأنجلو المصرية - القاهرة - ١٩٨٧ - ص ١٦٠

٤/١/١ مفهوم المناطق التراثية

المناطق التراثية كالناس تخرج من تراب وتعود إلى التراب
وما بين الترابيين هي تراث الإنسانية. (١)



مدينة بيرزيت - فلسطين - لجنة إعمار الخليل
(شكل رقم ٢-١)

هي المناطق التي تميز بيئة
عمرانية متوازنة شيدت في عصر
تاريخي بحيث تشكل تراث يحفظ
جذور الحضارة وسماتها وتعكس
أحداث العصر الذي واكبته و تعتبر
هذه البيئة نتاجاً لقيم وأعراف
وفلسفة تخطيطية تصل هذا العصر
التاريخية بما قبل بتجانس وتكامل

واضح. (٢)

او هي الحيزات الحضارية المتجانسة التي تزخر بمجموعة من
المفردات التراثية الواقعة تحت مسمى القانون الخاص بحماية الآثار، فهي ذات
ملامح عمرانية متجانسة نابعة من قيم ديناميكية وأستاتيكية تعبر عن خصائص
المجتمع حيث نجد القيم العمرانية إلى جانب العادات والتقاليد. (٢)

٥/١/١ مفهوم قيمة المناطق التراثية وما تحتوية من مباني

القيمة هي تعبير عن الوجود الإنساني في الوقت الذي
تكون فيه حكماً. (٣)

والهدف من تحديد قيمة المناطق التراثية هو تحديد أولوية و إتجاهات أسلوب
التعامل معها للمساهمة في تحديد أفضل طريقة لتأهيل المنطقة .
قد تكون القيمة (معمارية-تاريخية-جمالية-وظيفية-إجتماعية-
إقتصادية-عمرانية).

(١) يحي عبد الله - خطوة عامة في التعامل مع البيئة العمرانية الفاطمية - رسالة ماجستير غير منشورة- كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ١٩٩٦ - ص ٢٠٠

(٢) امانى الدواخلى- التلوث البيئي وانعكاسه على المدينة الإسلامية القديمة- ماجستير - كلية التخطيط- جامعة القاهرة - ١٩٩٦ - ص ٣

(٣) صلاح قنصوه - نظرية القيمة في الفكر المعاصر- كتاب- دار الثقافة للنشر و التوزيع - القاهرة- ١٩٨٧ - ص ١٢

أ/٥/١/١ القيمة التاريخية

الدرينة (الضائفة) - بيرو (http /alsaha.com)

(شكل رقم ١-٣)

هي قيمة نابغة من بقاء المبنى لفترة زمنية طويلة شاهدا على عصره ليس فقط من خلال البعد الزمني لكن قد يكتسب هذه القيمة من خلال حدث هام او شخصية مميزة او وظيفة معمارية ذات قيمة وقت انشائها تعبر عن حدث معين أو حضارة معينة من تاريخ

البشرية وتتوقف تلك القيمة على استمرار حياة المحتوى المادي والحالة العامة له (١).

أ - قيمة تاريخية لبعد زمني

وهي القيمة التي تتبع من بقاء المبنى عبر العصور المتعاقبة وصموده أمام المتغيرات الزمنية ويتم تقدير البعد الزمني من خلال الآتي:

✓ تاريخ الإنشاء

أهرامات الجيزة - مصر (http/ Lakii .com)

(شكل رقم ١-٤)

هو المؤشر الذي يتم من خلاله تحديد البعد الزمني للمبنى أو المنطقة التراثية والتي ترتبط بعلاقة طردية مع قيمته، أي تزيد القيمة كلما زاد البعد الزمني (٢)

(١) عبدالله أحمد العريان- المعايير و النظم و القوانين المحلية لصيانة المباني و المناطق ذات القيمة التراثية -مجلة عالم البناء- القاهرة ١٩٨٩-١٠٢ عدد

(٢) سهير ذكي حواس- الصيانة والمحافظة والتحكم في العمران ودورها في استمرار حياة العناصر البنائية - بحث غير منشور - ١٩٩٠ - ص٩

ب - الأهمية التاريخية لعصر إقامة المبنى أو المنطقة:(القاهرة الحريدية - القاهرة) ([http /marefa.org](http://marefa.org))

(شكل رقم ١-٥)

هي القيمة التاريخية من حيث انتمائها لعصر من العصور أو لفترة زمنية مليئة بالأحداث فيرتبط بذكريات زمنية مثل القاهرة الخديوية التي ارتبطت بفترة حكم أسرة محمد علي (الدولة الحديثة).

✓ قيمة تاريخية لحدث هام:مبنى قناة السويس - مصر ([http /marefa.org](http://marefa.org))

(شكل رقم ١-٦)

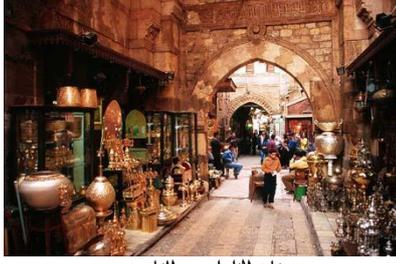
هي قيمة تاريخية تنبع من مرور حدث هام أو عدة أحداث على مبنى أو منطقة أثرت في المجتمع المحيط فانعكست تلك الأحداث عليها وارتبطت بالمكان، وتزداد القيمة التاريخية طردياً كلما ازدادت أهمية الحدث مثل مبنى قناة السويس الذي زاره الرئيس أنور السادات .

✓ قيمة تاريخية لشخص مميز:بيت السحيمي - القاهرة ([http /arabcont.com](http://arabcont.com))

(شكل رقم ١-٧)

وتنبع من ارتباط مبنى أو منطقة ما بشخص ما سواء كانت موجودة حالياً في ذلك المكان، أو كانت تشغله في فترة زمنية سابقة مثل بيت السحيمي الذي ارتبط بأخر من سكنه وهو الشيخ محمد أمين السحيمي الحربي.

✓ قيمة تاريخية لوظيفة قديمة:



خان الخليلي - القاهرة

(المصدر) <http://rixontourdiray.com>

(شكل رقم ٨-١)

تتبع تلك القيمة التاريخية للمنطقة اوالمبنى تبعاً لفاعليته الوظيفية والخدمية وقت إنشائه مثل سوق خان الخليلي قد سمي بهذا الاسم نسبة إلى منشئه الشريف (الخليلي) الذي كان كبير التجار في عصر السلطان برقوق وهو يمثل سوق منذ انشائه.

ب/٥/١/١ القيمة الفنية:



تصر البارون - القاهرة

(المصدر) <http://Forum.ariwan.com>

(شكل رقم ٩-١)

هي قيمة جمالية تولد مع ميلاد العمل الفني وقد تتوازي مع القيمة التاريخية إلا أنها قيمة نسبية ليس لها محددات ومقاييس ثابتة. (١)

ج/٥/١/١ القيمة النفعية:



حصن بابليون - القاهرة

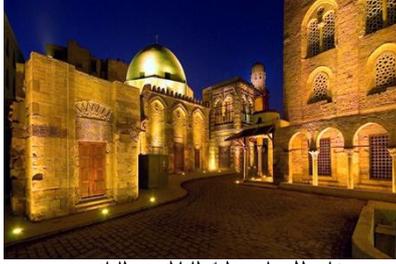
(المصدر) <http://forum.te3p.com>

(شكل رقم ١٠-١)

هي القيمة العملية أو الوظيفية وهي قيمة وقتية أو مستمرة وتتوقف على مدى احتياج المجتمع والمجتمعات اللاحقة له للاستفادة من ذلك المحتوى المادي (مباني - مناطق... الخ) مثل حصل بابليون الذي كان يستخدم في الدفاع عن المدينة وتوقف وظيفته لانتهاء الحدث. (٢)

(١) محمد ياسر لطفي - تأهيل التجمعات العمرانية بالمناطق ذات القيمة التاريخية - رسالة دكتوراة - جامعة حلوان - ٢٠٠٢ - ص ٩٦

(٢) سمير سيف اليزل - وسائل الحفاظ على التراث المعماري - عالم البناء - عدد ٣١ - ١٩٨٣ - ص ٢٥

القيمة المعمارية د/٥/١/١

شارح المعز لدين الله الفاطمي - القاهرة

(المصدر: وزارة الآثار (http/forum.te3p.com))

(شكل رقم ١-١١)

هي القيمة التي تتمثل في الكيان المادي للمبنى والمناطق التراثية والتي يمكن إدراكها من خلال خضوع المبنى أو المنطقة التراثية لوسائل التحليل المعماري وإدراك الأبعاد الجمالية والتصميمية الكامنة، مع تحديد موطن القيمة المعمارية ويمكن تصنيف القيمة المعمارية وفقا (١)

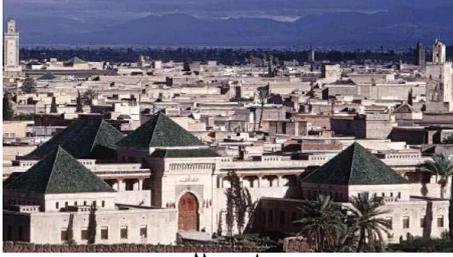
✓ للاعتبارات الآتية:

- انتماء المنطقة التراثية إلى تخطيط مميز لعصر من العصور أو لاتجاه معماري فريد، تزداد القيمة مع ندرة تلك المدارس أو الطرز المعمارية.
- انتماء المباني أو المنطقة التراثية لأحد طرق الإنشاء المميزة، وبما تتضمنه من أسلوب التخطيط والبناء والتفاصيل المعمارية والزخرفية.
- احتواء المبنى على أحد الطرق الإنشائية أو التكنولوجية المبتكرة في مجال العمارة تميز المبنى من حيث الكفاءة الوظيفية والتشكيلية لتنفيذ الغرض منه.
- احتواء المبنى على العديد من الخصائص الجمالية المعمارية و مراعاته للنسب والمقاييس واحترام التوازن العام بما يتفق مع وجدان المتلقي.

(١) علاء حسين عبد الوهاب - دمج الاتجاهات المختلفة للحفاظ على المباني و المناطق ذات القيمة التراثية- رسالة ماجستير - جامعة حلوان - ٢٠٠٠ - ص ١٦

١/١/٥ هـ القيمة العمرانية

تتبع القيمة العمرانية من علاقة ترابط المبنى التراثي بالمحيط العمراني واحتلاله لمواقع متميزة أو إلى علاقة الترابط والتجانس للمنطقة التراثية وتميزها بسمات وخصائص متشابهة عمرانيا وغالباً تتواجد القيم العمرانية في (١)

أ - المدينة القديمة

مدينة فاس - المغرب

(المصدر: <http://marocnet.maktoob.com>)

(شكل رقم ١-١٢)

مراكز المدن العامرة بسمات وخصائص النسيج الواحد، والطابع المتميز والتي تمثل تجمعا لمجموعة من العناصر المعمارية في مكان واحد يخلق بيئة عمرانية ذات طابع متميز.

ب المناطق العامرة

هي المناطق العامرة بالأنشطة الحيوية التي تخدم المدينة، والتي تتركز بها وسائل الاتصال والمواصلات بمركز المدينة.

ج المباني التي في مواقع متميزة

لتخطيط المدينة أو التي تقع في مركز المدينة التجاري المباني التي تقع في مناطق يحظر فيها إعطاء تراخيص بإقامة مبان جديدة مما يرفع من قيمة الفرص المتاحة لإمكانية استغلال المجموعات المعمارية المنتمية لعصر أو طراز واحد.

١/١/٤ هـ القيم العمرانية**أ - الطابع العمراني**

حيث يعتبر أهم مكونات الصورة البصرية فالمباني المنفردة تكون مختلفة عن بعضها البعض

(١) علاء حسين عبد الوهاب - مصدر سابق - ص ٢٠

لكن استمرارية بعض الملامح البصرية في المكان يعطي احساس بالوحدة (١)

كما يؤكد **kivinlynch** ان استمرارية العناصر التشكيلية و المعالجات للشارع هي التي تؤدي الى ادراك ذلك التكوين الطبيعي كشئ مرتبط وتعطية شخصية موحدة تميزه (٢)
وتتمثل بعض هذه الخصائص في (المقياس العام - خط السماء - التناسب)

ب - البيئة العمرانية



منطقة النيامية - القاهرة

(المصدر <http://Funytime.net>)

(شكل رقم ١-١٣)

تعتبر من اشكال القيمة العمرانية الناتجة من نشاط او شكل هيئة مجتمع مميز بأسلوب خاص في التعامل (الأنشطة المميزة - روح المكان النابع من المجتمع المحيط)

١/١/٥ و القيمة الجمالية

هي قيمة تتبع من خلالها الصورة الذهنية او المادية النابعة اما من قيمة جمالية او قيمة معمارية . او نتيجة لقيمة عمرانية متميزة تزيد من قيمة المبنى عندما يشكل جزء من مجموعة متكاملة . ولكن الاحساس بالجمال يتوقف على الانسان (٣)

و التفسير التجريبي للاحساس بالجمال هو الشعور بالراحة و الذي يفسره الجمالين بانه مرور العين على الخطوط والاسطح و الكتل فاذا كان مرورها بسلاسة ويسر على خطوط ممتدة أفقيا او أعمدة راسية متتابعة او خطوط منحنية متموجة أو أسطح منبسطة تسير عليها العين

(١) أحمد خالد علام، يحي عثمان شديد، ماجد محمد المهدي - تجديد الاحياء - كتاب - مكتبة الانجلو المصرية - القاهرة - ١٩٩٧ - الطبعة الاولى - ص ١٣٢

(2) Lynch kiven -The image of the city- the M.I.T. press -Boston - 1979

(٣) يحي حموده - التشكيل المعماري - كتاب - دار المعارف - القاهرة - ١٩٩٠ - ص ١٢٠

الانسانية في نعومة تكون نتيجة تجربة الراحة و الاستقرار في النفس البشرية (١)

على مدار التاريخ تعددت نظريات التي تناولت مفهوم الجمال و تبلورت في وجهتي نظر اساسيتين هما (٢)

- جمال العمارة الحسي
- جمال العمارة التشكيلي

١/٥/١/ القيمة الوظيفية

هي قيمة لا بد أن تتوفر في أي مبنى فتقدير القيمة الوظيفية ترتبط بمدى وفائة لمتطلباته . ولذلك فهي الحد الأدنى الذي لا يمكن التنازل عنه . وهو المختبر الذي يقاس به مدى صحة التصميم (٣)

ونسطيع ان نقسم المباني و المناطق التراثية وظيفيا الى

أ- مناطق و مباني فعالة وظيفياً

هي المناطق و المباني التراثية التي كانت ولا زالت تؤدي دورا وظيفيا سواء لغرض وظيفي مستحدث يلبي طلبات المجتمع الحالي وتتميز بمرونة الفراغات الداخلية و القدرة على زيادة الطاقة الاستيعابية

ب مناطق و مباني تراثية خاملة

هي المناطق و المباني التي أقيمت لثلبية غرض ما في وقت ما ولا يوجد لها وظيفة في الوقت الحاضر



تصر (الامير بشتاك) - القاهرة - (الباحث

(شكل رقم ١-١٤)

(١) على رافت - العمارة المريحة بصريا - مجلة قسم الهندسة المعمارية - جامعة القاهرة - الطبعة الثانية - ١٩٨٩ - ص ٦

(٢) الفت يحي حموده - نظريات وقيم الجمال المعماري - كتاب - دار المعارف - الطبعة الثانية - القاهرة - ١٩٩٠ - ص ٥٦

(٣) عرفان سامي - نظرية الوظيفة في العمارة - كتاب - دار المعارف - القاهرة - ١٩٦٦ - ص ١٢٠

ح/٥/١/١ القيمة الاقتصادية

هي احد مكونات المصير للمبنى او المنطقة في حالة تدني باقي القيم .

يخضع تقدير القيمة الاقتصادية للمباني و المناطق ذات القيمة التراثية للفرق بين تكلفة القيمة المادية للمباني و المناطق التراثية مضافا اليها قيمة اعمال الاصلاح و بين القيمة المادية إذا أنشأ المبنى او المنطقة التراثية بنفس المواصفات في وقت اجراء عملية الحفاظ.(١)

مع أن يوفر العائد المادي الذي يتيح له اجراء عمليات الصيانة الدورية و التشغيل اللازمة و تمثل القيمة المادية للمناطق و المباني التراثية للعناصر (قيمة الارض - قيمة المباني - قيمة اعمال الحفاظ)

ط/٥/١/١ القيمة الاجتماعية

هي تتواجد من خلال الابنية و التي تسمح لبعض المباني بالابقاء عليها حتى لو كانت عديمة الجدوى فهذه القيمة في تلك المباني هي جواز مرورها للمباني التراثية (٢)

٦/١/١ خصائص المناطق التراثية**١/٦/١/١ خصائص عمرانية:**

وقد تبدلت الخصائص العمرانية للمناطق التراثية و تقسمت إلى

• المناطق التراثية الشبه منفصلة

وتتميز هذه المناطق بتجمع مبانيها و منشآتها في تشكيل معين أو نسيج مميز يختلف عما حوله و انفصالها في نفس الوقت كمنطقة مميزه عن العمران المحيط.

(1) Robert D.Pickard -conservation in the built Environment - Addison Wesley Longman Limited England - 1996-p50

(٢) زين العابدين حسن يونس- الحفاظ على المباني ذات القيمة و إعادة توظيفها - هندسة المطرية- جامعة حلوان-٢٠٠٢-ص٢٤

• المناطق التراثية المنفصلة

تتميز هذه المناطق بانفصالها التام عن العمران المحيط وتميزها عن نسيجها السائد ووجودها كمجموعات أو عناصر منفصلة في شكل يحق لها تميز بصري.

خصائص اقتصادية ٢/٦/١/١

إن الحرف التراثية التقليدية من أهم ما يميز المناطق الحضارية وهي غالباً ما تشغل منطقة أو وحدة مسار كاملة مثل الشارع التجاري والوكالات بالمناطق الحضارية والتاريخية وخاصة بمدينة القاهرة القديمة. (١)

خصائص اجتماعية ٣/٦/١/١

إن سلوك المجتمع والعادات والتقاليد تتأثر كثيراً بالحضارات المتعاقبة بالمناطق الحضارية مما يعطي المجتمع عدة خصائص مميزة وتؤثر تلك العادات والتقاليد بدورها على المراحل المتعاقبة لنمو المدينة حيث تتولد استمرارية حضارية نابعة من المقومات المحلية ويمكن من خلالها استقرار تاريخ المدينة في مراحلها المختلفة . (٢).

٧/١/١ عناصر المناطق الإسلامية التراثية

تعددت عناصر المناطق التراثية التي تمثل معالم حدوده وقد شيد المعمارون المسلمون انواعاً عديدة من العمائر وتركوا لنا الكثير منها، حيث برعوا في بناء المساجد والمدارس والمنازل والقصور، والحمامات والمستشفيات (البيمارستانات)، بخلاف العمائر العسكرية كالقلاع والحصون والأسوار وغيرها الكثير والكثير من المنشآت التي عرفوا كيف يصممونها لتلائم وظيفتها التي نشأت من أجلها دون أن يقلد أي طراز آخر، وذلك أكثر ما يميز العمارة الإسلامية.

(1) azza Hussein - the Rehabilitation of deteriorated Areas ph d- 1989 - p23 .

(٢) فرنسوا جومار- وصف مصر (وصف مدينة القاهرة وقلعة الجبل) ترجمة د/أمين فؤاد سيد-كتاب- مكتبة الخانكي- القاهرة - ١٩٨٨- ص٥٩

أهم العناصر في الحضارة الإسلامية ١/٧/١/١**أولا المنشآت الدينية** ١/٧/١/١

تمثل المقام الأسمى بين العمائر سواء من حيث كثرة العدد ودرجة الحفظ إلى جانب كونها مازالت تؤدي وظيفتها التي شيدت من أجلها منذ مئات السنين

المساجد ١/٧/١/١

سجهر الرفاعي - القاهرة - المصدر: travelrperdia.net
(شكل رقم ١-١٥)

ينبع الفن الإسلامي في جوهره من العقيدة الدينية التي لا تصح إلا إذا قامت على الاخلاص ومن الطبيعي ان يكون المسجد هو مهد هذا الفن الجديد و المساجد تتكون من فناء مستطيلا مكشوبا تحيطه البوائك الاربعة و يتميز الضلع الذي به

المحراب بعدد اكبر من البوائك التي تمثل جناحا مسقوفا مخصصا للصلاة ومن اهم التغيرات التي طرات عليه هو تغطيته بكامل مسطحة نظرا للظروف المناخية (١).

المدارس الإسلامية ٢/٧/١/١

(الدرسة الخالفية - القاهرة)

المصدر: http://kenanaonline.com

(شكل رقم ١-١٦)

تتميز بأفنيئها المكشوفة و قد اتخذ شكل المبنى التصميم الصليبي كانت المدرسة في حقيقتها مسجدا لذا ظهر الايوان الكبير صوب القبلة يتصدره المحراب (٢).

(١) ثروت عكاشة - القيم الجمالية في العمارة الإسلامية - كتاب- دار الشروق-١٩٩٤- ص ٩٥
(٢) المصدر السابق- ص ٩٧

الأريطة ٣/٧/١/١

أماكن كان يربط فيها الجنود المحاربون استعداداً للجهاد.

الخانقوات ٤/٧/١/١

وهي منشآت كانت تخصص لإيواء المنقطعين للعبادة، وكانت تسمى في الدولة العثمانية التكايا، انتشرت في الأقطار الإسلامية المختلفة، وبخاصة في إيران ومصر والشام واليمن وآسيا الصغرى (تركيا) أما في المغرب الإسلامي، فتعرف باسم الزوايا

الأضرحة أو الروضات ٥/٧/١/١

من أهم العمائر التي اعتنى بتشبيدها في العصور الإسلامية المختلفة، حيث كان يدفن فيها أهل الفضل من المسلمين

المنشآت المائية ٦/٧/١/١

سييل أم عباس - القاهرة - hpt / jawalirag.com

(شكل رقم ١-١٧)

تعد المنشآت المائية من العمائر التي لها صلة مباشرة بالعمائر الدينية لكونها كانت تبنى من قبل القادرين من الناس ابتغاء وجه الله وكسباً لثوابه وطمعاً في مغفرته سبحانه. من أهمها الأسبلة والحمامات، والآبار

والقناطر والسقايات وأحواض الدواب وبرك تخزين المياه.

ثانياً المنشآت المدنية ٢/٧/١/١

تعتبر المنشآت المدنية من العمائر الإسلامية ذات الطابع المدني التي تختلف وظائفها بين التجارة ومباني الرعاية الاجتماعية. ومن أهمها المباني التجارية

الخان ١/٧/١/١

خان عشان - العراق - hppt/jawalirag.com

(شكل رقم ١-١٨)

الخان قد يبنى خارج المدينة أو داخلها ففي خارجها يكون على هيئة مربع أو مستطيل مدعم بأبراج ثلاثة و من الداخل عدة طوابق تلتف حول الصحن و الطابق الأرضي يتكون من حواصل

لحفظ و تخزين التجارة بينما الطوابق العليا لسكن التجار ويلحق في وسط الصحن مسجد (١).

البيمارستانات ٢/٧/١/١

من بين المنشآت المدنية المهمة حيث عني الإسلام بصحة الأبدان، وحث على الاستشفاء ومعالجة الأمراض.

المنازل ١/٧/١/١

منزل زين خاتون - القاهرة-

hpnt/ egvnt.com (الص،)

(شكل رقم ١-١٩)

تتألف من ايوانات تسبقها شرفات تحف بفناء مركزي مكشوف خطط بحيث يحتضن قدرا من الظل طوال اليوم وتتميز البيوت بالصحن الذي استخدم في تكييف حرارة الجو و لا يكاد يخلو من فسقية ، المنذرة التي تتألف من

الايوان و الدرقاعة ملقف الهواء وهو طاقة مفتوحة في السقف بأعلى الركن الشمالي للقاعة المشربية كانت حلا لمشكلات التهوية و الاطلال على الخارج و تخفيف حدة الضوء وتنقسم البيوت الى جناح المعيشة العائلية و جناح استقبال الرجال و قسم الخدمة والمطابخ و بئر المياه.

(1) Creswell k.a.c -early muslim architecture. London-oxford- 1940-p49

القياسر ٢/٧/١/١

يعني سوقا صغيرة مخصصة لبيع سلعة معينة و تتكون من بناء مربع مستطيل المساحة بواسطة صحن او فناء سماء ويدور حولة الحوائيت و لهذا البناء مدخل واحد او عدة مداخل يتراوح عدد الحوائيت من ٣٠ الى ٤٠ حانوت وعاءة ما تغلق ليلا . واستغل المعمار الاسلامي سطح القياسر في بناء الربع و الطباق السكنية لتدر دخلا اضافيا على مالك القيسارية و عرفت بالتربيعة .(٢).

الفندق ٣/٧/١/١

الساخر خانة- القاهرة- مصر hppt/4gypt.com

(شكل رقم ١-٢٠)

عبارة عن منشأة حكومية بينها السلطان او الوالي او الامراء من مالهم و يعدونها للايجار لمن يرغب من الاجانب و لم يكن للاجانب حق

ملكية الفنادق .كانت تتكون

من عدة طوابق و يوجد عادة في الفنادق قاعة رسمية لابرام الصفقات التجارية

الوكالة ٤/٧/١/١

وكالة بازرة- القاهرة (http/marefa.org)

(شكل رقم ١-٢١)

هي مأوى لتجار الشرقيين المسافرين و القوافل و مخزن للبضائع و التجارة بالتجزئة و الجملة و كانت بمؤسسات تجارية كبيرة كانت تتكون من خمسة طوابق و فناء سماوي مستطيل الشكل

محاط بمجاز دائري و يطل على فناء بيانكة من العقود المحمولة على دعائمات و أعمده وهذا الفناء يفتح عليه حواصل الطابق الارضي و الاول اما الطوابق الثلاثة الباقية تشمل على اروقة خصصت لسكن التجار.(١).

٣/٧/١/١ ثالثا المنشآت العسكرية



تلعة (الحصن) - سدونا (http/marefa.org)

(شكل رقم ٢٢-١)

حرص الإسلام على إعداد القوة ومدافعة المعتدين والجهاد في سبيل الله، وذلك ببناء الاستحكامات الدفاعية و على إعداد القوة ومدافعة المعتدين والجهاد في سبيل الله،

وذلك ببناء الاستحكامات الدفاعية من أربطة وقلاع وحصون وأسوار وأبراج ومداخل محصنة.

٤/٧/١/١ مفهوم المباني التراثية



بيت القاضي - (القاهرة) (وزارة الآثار)

(شكل رقم ٢٣-١)

انها تلك المباني التي تعطينا الشعور بالاعجاب، وتجعلنا بحاجة الى معرفة المزيد عن الناس الذين سكنوها وعن ثقافتهم، وفيها قيم جمالية، معمارية تاريخية، اثرية، اقتصادية، اجتماعية وسياسية. (١)

و تتسم بالآتي

- ✓ قبول المجتمع: أن تحظى بقبول وتفاعل إيجابي من المجتمع
- ✓ تعبر عن ظاهرة ثقافية واجتماعية : أن تكون معبرة عن ظواهر مادية ومعنوية أو فكرية في حقبة زمنية معينة.(٢)

(١) محمد رفعت - الوكالات و البيوت الاسلامية - كتاب - الدار المصرية اللبنانية - القاهرة - ١٩٩٣ - ص ٦٦

(٢) Feilden, Bernard M: Conservation of historic buildings. London: Butterworth Architecture 1994., p1

(٢) الدليل الإرشادي أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية - كتاب- الاصدار الاول- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري-وزارة الثقافة- ٢٠٠٩- ص ١١

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|--------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | | الفصل الثاني |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية | |
| | الدراسة التحليلية و التطبيقية | | | الفصل الثاني |
| خلاصة الباب الثالث | | الباب الرابع | | |
| النتائج | | | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | |

٢/١ سياسات التعامل مع المناطق التراثية

تعددت سياسات التعامل للمناطق التراثية لذلك سنعرض بعض هذه

السياسات. (١)

١/١/٢/١ الإزالة والإحلال

يتم إزالة المباني المتدهورة بدون الاهتمام بالقيمة التاريخية والثقافية للمباني، ثم إقامة المباني مكانها لتحقيق أهداف وظيفية واقتصادية بحتة. (٢)

٢/١/٢/١ الارتقاء

تتميز بأنها سياسة تحافظ على الكتلة العمرانية والتراث الحضاري بالمنطقة التراثية كسياسة للتجديد إلا أنها تتميز باهتمامها بتنمية الجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية لذلك فهي تعتبر سياسة التنمية الشاملة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً.

٣/١/٢/١ إعادة التأهيل

متحف الجوهرة الملكية - الاسكندرية

هو حماية للحاضر في توافق مع المستقبل ويستعمل هذا الأسلوب لكل من المستوى المعماري و التخطيط و المفهوم العام له إعادة صياغة و تأهيل المباني العمرانية لأداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملائمتها للتغيرات المتلاحقة

على المستوى العمراني : يهدف هذا

[Http://emadhani.blogspot.com](http://emadhani.blogspot.com)

(شكل رقم ١-٢٤)

الأسلوب الى إعادة الأنشطة والوظائف التي

كانت تمارس بمنطقة عمرانية الى مستوى مقبول وقد يصاحب ذلك تغير في الاستعمالات والإشغالات وهياكل الحركة بالمنطقة لتوفير مقاييس و معدلات ملائمة لكي تمارس هذه المنطقة دورا على مستوى المدينة. (٣)

(١) علاء الدين ياسين - المحافظة و التجديد في المناطق التاريخية - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ١٩٨٥ - ص ٧٥
 (٢) عبد الغني جمال - مناهج الحفاظ على التراث العمراني بدولة الإمارات - ندوة الحفاظ على التراث العمراني في دولة الإمارات - المجلد الأول - بلدية دبي - الإمارات العربية - ١٩٩٥ - ص ٥
 (٣) نهى أحمد نبيل - دراسة تحليلية لفراغات أسواق الصناعات الحرفية في مصر - رسالة ماجستير - هندسة المطرية - جامعة حلوان - ٢٠٠٠ - ص ٩٢

التجديد ٤/١/٢/١

مشروع تطوير شارع المعز - مصر - وزارة الآثار
(شكل رقم ١-٢٥)

يكون اللجوء لهذه السياسة لإصلاح وتجديد المساكن والمرافق والطرق والخدمات وقد تشمل أعمال التجديد فتح شوارع جديدة أو تحويل شوارع قائمة إلى ممرات مشاة أو تغيير اتجاه المرور في شوارع أخرى كما تشمل ضمياً على أعمال محددة لسياسات

الإزالة والترميم والحفاظ وبالتالي فإن هذه السياسة ركزت على إحياء القيمة الثقافية والرمزية مع الاهتمام بالقيمة الوظيفية والاقتصادية .

الحفاظ الإيجابي ٥/١/٢/١

تهتم في التعامل مع المنطقة التاريخية بكل أبعادها وعناصرها، لضمان استدامة واستمرار تكيف المنطقة مع التغير السريع والمستمر فيها، وبذلك فإن هذه السياسة تهدف إلى استمرارية الإحساس بالقيمة التاريخية والتأكيد على شخصية المكان والمجتمع المحلي.(١).

الترميم ٦/١/٢/١

ترميم تصريشتاك - القاهرة - وزارة الآثار
(شكل رقم ١-٢٦)

يرتبط بالمبنى ذات الطابع المميز (تاريخية أو أثرية) ويختص بها الأثريين أكثر من المعماريين فهي تختص بأعمال الواجهات والتشطيبات الخارجية والداخلية لتلك المباني التي تحتاج إلى الترميم الدقيق لتعاد لشكلها الأصلي.

(١) احمد حسن- إطار نظري مقترح لسياسات التعامل مع المناطق التاريخية- ورقة عمل مقدمة إلى ندوة مراكز المدن العربية- المنعقد في حلب، المعهد العربي لإنماء المدن - ١٩٩٨

٧/١/٢/١ الحماية

عندما لا تكون هناك قدرة على القيام بالأعمال السابقة فلا بد من التأكيد على عدم حدوث تدهور للوضع القائم ولا تكفي الحماية القانونية فقط للمنطقة التراثية لأنه عندما تتكثف قوى التنمية الاقتصادية ضد منطقة ذات قيمة تاريخية فالقيمة المعمارية هي الخاسره في النهاية ولكي تكون الحماية ناجحة لا بد أن تكون مبنية على دوافع اقتصادية بدلاً من أن تكون مبنية على قيود سلبية لا تلبث أن تتحطم أمام تيارات التغيير. (١)

٢/٢/١ أسباب تدهور المناطق التراثية

أدى إختلاف الثقافات بين العصور و تتابعها على المناطق التراثية الى طمس معالم كل عصر يسبقه وظهر ذلك في هدم كثير من القصور و البناء على انقاضها مثل مجموعة قلاون للعصر المملوكي بنيت فوق انقاض القصر الغربي للدولة الفاطمية مما ادى هذا بداية لعدة عوامل تدهور للمناطق و هي كالتالي.(٢)

١/٢/٢/١ النمو العشوائي في المناطق التراثية

تسببت الأزمة السكانية في القاهرة إلى ظهور المساكن العشوائية وامتدادها إلى المناطق التراثية ومبانيها بصفة خاصة مما أدى إلى تشوه الواجهة الحضارية لمدينة القاهرة وتدمير كثير من أجزائها.

٢/٢/٢/١ إختلاف المباني الحديثة

تؤثر المباني الحديثة المقامة في منطقة الأثر بالسلب على صورته المرئية له حيث أصبح يجاوره مباني لا صلة لها به فهي دخيلة على طبيعة بنيته ولا تتناسب مع القيمة التاريخية والجمالية الموجودة بالمبنى الأثري.

٣/٢/٢/١ انتشار الملوثات البيئية

نتيجة للتزايد السكاني بالمناطق التراثية والحاجة إلى وسائل النقل والاتصال داخلها بالإضافة إلى ما ينتج عن حركة وحياة السكان من مخلفات بأنواعها تأثرت المناطق التراثية بالعديد من أنواع الملوثات.

(١) علاء الدين ياسين - المحافظة و التجديد في المناطق التاريخية - ماجستير - جامعة القاهرة - ١٩٨٥ - ص ٥٧
(٢) ايهاب نصر الدين أحمد - الشارح التجاري بين النظرية و التطبيق - ماجستير - جامعة حلوان - ٢٠٠٠ - ص ٤٥

٤/٢/٢/١ انهيار المباني المتهاكلة

نظراً لوجود العديد من المباني السكنية المتهاكلة ضمن النسيج العمراني للمناطق التراثية فإن تعرضها للانهدام بفعل التقادم أو بفعل العوامل الطبيعية.

٥/٢/٢/١ غياب الحس الجمالي لدى سكان المناطق التراثية

إن شدة تشوه المنطقة التراثية عمرانياً وكثرة المشاكل فيها بالإضافة إلى الزحام الشديد بها يجعل سكانها يفقدون الحس الجمالي وإدراك القيم الذاتية لمكوناتها العمرانية.

٦/٢/٢/١ غياب الخطة التنموية الشاملة واضحة الأهداف

تعد قضية الحفاظ على المباني التراثية من أهم أهداف مخطط التنمية الشاملة والتي يؤدي عدم وضوحها إلى إهدار قيمة المباني والمناطق التراثية. (١)

٧/٢/٢/١ هجرة السكان الأصليين

هجرة السكان الأصليين بحثاً عن الراحة و نمط معيشي جديد نتيجة لتراجع مستوى الخدمات و البنية التحتية للمدينة. (٢)

٣/٢/١ أسباب إختيار سياسة إعادة التأهيل

إن سياسة إعادة تأهيل المناطق التراثية تعتبر السياسة الأشمل في الحفاظ و الإرتقاء بالمنطقة و تهدف الى الإستفادة من المنطقة بما تحتوية وتم الاعتماد عليها في المناطق التراثية للأسباب التالية

- ✓ تهتم بالنواحي المعمارية للمباني والنواحي العمرانية للمنطقة التاريخية.
- ✓ تحسن المنطقة ككل وترفع مستواها الاجتماعي والاقتصادي. (٣)
- ✓ تهتم بإعادة توظيف العناصر التراثية.
- ✓ تحافظ على استمرار المنطقة التراثية من خلال عمل مشروعات بالمنطقة لتوفير تمويل لعمليات الصيانة الدورية و التشغيل للمنطقة.

(١) الهيئة العامة لبحوث الإسكان و البناء و التخطيط العمراني - ١٩٨٩

(٢) أبو القاسم رمضان الطاهر - إعادة تنمية المدن الصحراوية القديمة الطموحات و الواقع - ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها - الجزء الأول- الرياض- ٢٠٠٢ ص ٨٢٢

(٣) الريضي راما إبراهيم- أثر الحفاظ على النسيج الحضري للمدينة التاريخية: حالة دراسية، وسط مدينة مادبا- رسالة ماجستير-جامعة عمان- عمان- ٢٠٠١ ص ٢١

✓ إعادة المنطقة التراثية لعهدا السابق بما كانت عليه من منطقة تجارية ،
خدمية و الرجوع بالمنطقة لعصر انشائه.

٤/٢/١ مراحل إعادة تأهيل المناطق التراثية

المناطق التراثية تأخذ في تأهيلها مراحل اي منطقة مع الاخذ في الاعتبار ان المنطقة التراثية تحتوي على عناصر تراثية ذات جذب سياحي ومراحل تأهيل المنطقة التراثية هي كالتالي

- ✓ مرحلة تحديد أهداف وغايات المشروع.
- ✓ مرحلة التعرف على الوضع القائم ويتم ذلك من خلال دراسات عمرانية وبصرية واجتماعية واقتصادية مع تفرغ وتوثيق تلك الدراسات وعمل الاحصائيات اللازمة.
- ✓ مرحلة تحليل البيانات والتعرف على المشاكل والإمكانات والوضع القائم
- ✓ مرحلة وضع سياسات واستراتيجيات واقتراح مخططات ومشروعات إعادة التأهيل.
- ✓ مرحلة التنفيذ على أساس الإمكانيات المتاحة.
- ✓ مرحلة التقييم والمتابعة للنتائج المترتبة على التنفيذ.(٤)

٥/٢/١ أسس تأهيل المناطق التراثية على مستوى التصميم العمراني

- للمناطق التراثية أسس يجب أن تراعى عند التعامل معها حيث انها منطقة ذات طابع خاص يجب أن يأخذ في الاعتبار الاسس التالية
- طابع المكان أو المنطقة التي تتضمن المباني والمواقع والعناصر المرئية والفراغات على طبيعتها التلقائية أو المحلية.
- التصميم الذي يتعلق بالعناصر الجمالية والتفاصيل المعمارية كالقياس والنسب والزخارف والارتفاعات والملمس والمواد المستخدمة وعناصر التناغم والإيقاع وغيرها.
- الموقع أو المكان الذي يحتوي على الإحساس بالمنطقة من خلال عناصر التشكيل البصري داخلها (حدودها ومراكز البؤر العمرانية...الخ)

(٤) محمد ياسر لطفى- تأهيل التجمعات العمرانية بالمناطق ذات القيمة التاريخية - رسالة دكتوراة - جامعة حلوان - ٢٠٠٢ - ص ٩١

- مواد البناء المستخدمة من حيث الصفات والخصائص ونوع ونظم اللون المستخدمة والنابعة من روح وطبيعة المكان (مواد بناء وألوان لها علاقة بالطابع المحلي).
- كفاءة الصنعة والبراعة في العمل البنائي من حيث مدى إتقان العناصر الجمالية التي لها علاقة بطابع المكان.
- الإحساس والارتباط بالتراث والحضارة والتي تتعلق بالأحداث التاريخية والشخصية الحضارية والقيم الجمالية الكامنة في المنطقة التراثية وذات القيمة. (١)

٦/٢/١ دور الجهات والهيئات المختصة بعملية إعادة التأهيل

- ان المناطق التراثية تعتبر جزء في اقليم كبير يخضع لقوانين و جهات مختصة لها دور في تأهيل المنطقة و تظهر هذه الادوار كالتالي
- بناء قاعدة معلومات
 - بناء الوعي و الإدراك بين الهيئات المسؤولة عن عملية اعادة التأهيل
 - توعية جمهور المنفعين للقيمة المعمارية للمنطقة التراثية.

٧/٢/١ طرق التعامل مع العناصر التراثية بالمنطقة التي سيتم فيها إعادة التأهيل

- ان أهم ما يميز المنطقة التراثية عناصرها التي تمثل الشاهد على تاريخها و عصورها التي تنتمي اليها كما ان هذه العناصر تعتبر من أهم نقاط الارتكاز لتأهيل المنطقة ويتم التعامل معها من خلال النقاط التالية. (٢)
- ✓ التعامل مع المكون التاريخي (سواء كان تاريخ اثري أو تاريخي قديم) ككيان مستقل داخل الحيز التاريخي.
 - ✓ التعامل مع المكون التاريخي والمجال المحيط المباشر له.
 - ✓ التعامل مع المكون التاريخي من خلال التنمية الشاملة أو الارتقاء بالبيئة المحيطة.

(١) William murtaugh- .commentary in preservation and conservation principles and practices - 1982
(٢) مجدي محمد موسى ،جمال تلدين عبد الغني - فلسفة البناء بمناطق الآثار . المؤتمر الأول - كلية الفنون الجميلة - جامعة حلوان - القاهرة ١٩٩١-

وهذا الاتجاه يعتبر المبنى أو المكون التاريخي ممثلاً لفترة تاريخية معينة لا يمكن فصله عن الفترات اللاحقة ويلزم المخطط بوضع المبنى في وضعه الأساسي من حيث علاقته بالمبنى والفراغات المحيطة به حتى تظهر قيمته التشكيلية مع الدراسة الواعية لتخطيط وتصميم المباني المحيطة بالمبنى الأثري وتشيد المباني وما تتطلبه الحياة العصرية من احتياجات مادية ومعنوية تأكيد لاستمرار الحياة في المنطقة. (١)

٨/٢/١ مجال تطبيق تأهيل المناطق التراثية

تطبق على التجمعات العمرانية القائمة حيث توجه هذه العمليات إلى المناطق التي تتميز بتركيز المباني التراثية والطابع العمراني الفريد والشخصية المحلية.

وعادة ما تحتوي المناطق التراثية على مراكز التجمعات العمرانية التي يغلب عليها الاستعمالات المختلطة والمتداخلة وقد يغلب عليها استعمال واحد كالاستعمال السكني أو تكون مجموعة من المباني الأثرية. (٢)

٩/٢/١ العوامل المؤثرة في عمليات إعادة التأهيل

للمناطق التراثية عدة عوامل تؤثر على عمليات إعادة التأهيل يجب أن تأخذ في الاعتبار لكي لا تصبح عائق أثناء البدء في عمليات التأهيل وهذه العوامل هي كالتالي :

١/١٠/٢/١ عوامل متعلقة بعمليات الاختبار و التقويم و المفاضلة

من حيث مفهوم ومقومات المباني ذات القيمة وما هو عمر المبنى الذي يصبح عنده هذا المبنى أثراً وما قيمته الحالية وما هي المساحة أو السعة المثلى للمناطق التراثية، حيث أن عمليات الاختبار تتوقف على عدة مبادئ ومحددات حضارية وثقافية واقتصادية والتي عادة ما تتضارب مع بعضها البعض. (٣)

كما أن عمليات التقويم والمفاضلة تفرض نوع من التداخل بين العناصر البنائية القديمة والحديثة بحيث تؤدي إلى نوع من التضارب بين احترام المحددات والقيود في المنطقة وبين عمليات التوسع والتنمية العمرانية داخلها، كما إنه عند

(٢) محمد ياسر - مصدر سابق - ص ٩٥

(٣) المصدر السابق - ص ٩٧

(٣) المصدر السابق - ص ١١٠

التعامل مع العناصر الإستراتيجية الثابتة في المدينة (مباني ذات قيمة ومسجلة كأثار) يتضح لنا أن المدينة أو المنطقة التي تحتوي على عدد كبير من المباني المسجلة كأثار تكون القدرة على عمليات التنمية والتغير فيها ومن حولها محددة ذلك بالمقارنة بالمناطق التي تحتوي على عدد أقل من المباني المسجلة أو مناطق التنمية الجديدة. (1)

حيث تمثل هذه المباني عنصرًا سلبيًا لعمليات الاستثمار والتنمية داخل المدينة وهنا يكمن مدى التعقيد والصعوبة في اختيار المناطق لأنه ليس من البديهي أن تترك تلك المناطق فريسة لعمليات التدهور المستمر بسبب أنها تحتوي على عدد كبير من المباني المسجلة كأثار.

٢/١٠/٢/١ عوامل اقتصادية وإمكانات التمويل

للعوامل الاقتصادية جانبين أساسيين أحدهما يخص تكاليف عمليات التنفيذ وما يتعلق بها من مشاكل عمليات الاستثمار للقطاعين العام والخاص، أما الجانب الآخر وهو ما يخص مبادئ وقواعد التنمية الاقتصادية. (٢)

ويمكن تلخيصها في ما يلي:

- ✓ يجب أن يكون هناك نظام مساعدات مالية لتدعيم عناصر الإسكان وخدمات واحتياجات السكان وتدعيم البناء الاقتصادي للمجتمع مع تدعيم كلا من الأنشطة التجارية أو الحرف التقليدية القائمة داخل المنطقة.
- ✓ أن تكلفة عمليات الصيانة والحفاظ تقع على عاتق كل من القطاع الخاص أو الهيئات أو أفراد المجتمع (جمهور المنفعين) والتي يتم تدعيمها بتمويل من الحكومة والهيئات العامة المحلية أو الدولية.
- ✓ تكاليف عمليات تطوير البنية العامة العمرانية وشبكات البنية الأساسية وصيانة المباني تكون مشتركة بين أفراد المجتمع والحكومة.
- ✓ تشجيع الاستثمارات الخاصة داخل مناطق التأهيل تتطلب نوع من العلاقات العامة لجذب المستثمرين للمنطقة لتمويل وتنفيذ

(1) Roy Worskett- Great Britain Progress in conservation. LTD press-1975-p40

(2) p42-المصدر السابق

مشروعات على هذا المستوى من الصعوبة والتعقيد بالمقارنة بمناطق التنمية الجديدة التي تكون على قدر اكبر من المرونة.

٣/١٠/٢/١ عوامل متعلقة بمشاركة المجتمع (جمهور المنتفعين)

إن القرارات الخاصة بمستقبل المناطق التراثية هي سياسية ومن ثم لا بد وأن يكون هناك تدعيم من جمهور المنتفعين لها حتى لا تكون هناك أي اخطاء حيث أن أفراد المجتمع لا بد وأن يكونوا مدركين لأهمية عمليات التاهيل للمناطق التراثية لكي يتفاعلوا معها ويعملوا على تدعيم وانجاز عملياتها بسهولة ، ومن أجل تحقيق ذلك يراعى اشراك افراد المجتمع في جميع مراحل هذه العمليات (تحديد الأهداف والغايات - التعرف على المنطقة والأوضاع القائمة بداخلها - وضع وتقييم السياسات .. الخ) تأكيداً على عمليات المشاركة الجادة لجمهور المنتفعين بالإضافة إلى حماية المباني والبنية العامة العمرانية والاشترك في التمويل.(١)

١٠/٢/١ إيجابيات عمليات إعادة تأهيل المناطق التراثية

إن عمليات إعادة تأهيل المناطق التراثية يكون لها عددة إيجابيات يتبعها تغيرات في المنطقة التراثية مما يساهم في تطوير المنطقة و هذه الإيجابيات هي كالتالي

١/١٠/٢/١ الإيجابيات العمرانية

تتحدد بداية عمليات اعادة تاهيل المناطق التراثية من خلال تحديد القيمة النفعية لمحتوى المباني التراثية أو بمعنى آخر القياس الحكيم لقيمة ما نريد ان نحافظ عليه من العناصر البنائية والفراغات والبنية العامة العمرانية وعناصر ومكونات الفراغات الداخلية . (٢)

وأما عن القيم النفعية للعناصر البنائية ذات القيمة فاي استغلال وظيفي يتفق مع الإمكانيات الفراغية والتصميمية لهذه المباني من الممكن ان يكون بداية ملائمة للمحافظة لإعادة التوظيف طالما كان هذا الاستغلال الوظيفي يعمل على استمرار حياة هذه المباني نفسها واحياء انماط الحياة من داخلها فمن الممكن ان تتمثل تلك الاستعمالات الجديدة في صورة خدمات عامة

(١) محمد ياسر لطفي- مصدر سابق - ص ١١٠

(٢) المصدر السابق - ص ٩٨

(تعليمية - ثقافية ..ألخ) وقد تكون معظم الأحيان الجديدة في صورة خدمات سياحية (فنادق - بارزات - اماكن تصنيع وبيع منتجات الحرف التقليدية).

الإيجابيات الثقافية والحضارية ٢/١٠/٢/١

وتعني باستمرار حياة العناصر التراثية (المباني والمناطق التراثية) التي تعطي الإحساس بمدى الغنى والثراء في قيمتها بالإضافة إلى إحساس المجتمع بمدى الترابط والاتصال بينه وبين أحداثه التاريخية التي تعبر عنها المباني والمناطق التراثية التي ما زالت قائمة على الرغم من زوال معظم استعمالاتها الأصلية التي بنيت من أجلها (١)

الإيجابيات الاقتصادية ٣/١٠/٢/١

تتحدد الإيجابيات الاقتصادية في تشجيع وتحفيز عمليات تنفيذ مشروعات التأهيل من خلال تحقيقها للنقاط الآتية :

- ✓ رفع مستوى القيمة العقارية للمباني والمناطق التراثية
- ✓ زيادة عمليات تاجير الوحدات السكنية و غيرها
- ✓ تفادي التكلفة الزائدة لعمليات الهدم و البناء و الاحلال للمناطق التراثية عن طريق دراسة الامكانيات للمباني
- ✓ زيادة العائد من الضرائب و تدعيم القاعدة الاقتصادية
- ✓ تشجيع حركة السياحة في المنطقة
- ✓ الاستفادة القصوى من عناصر المنطقة التراثية (٢)

الإيجابيات الاجتماعية ٤/١٠/٢/١

حيث تمثل الثقة في افراد المجتمع و تدعيم العلاقات الاجتماعية فيما بينهم من اجل الحفاظ على المنطقة التراثية و ذلك لتقوية الاحساس بمعنى الانتماء للمنطقة (٣)

(١) California - state of historic preservation element guidelines sacramento.ca.officeof planning and research- .1976-p47

(٢) المصدر السابق - p90
(٣) محمد ياسر لطفي - مصدر سابق - ص ٩٦

التغيير الإيجابي لعمليات التأهيل للمناطق التراثية ٥/١٠/٢/١

التغيير هو أداة التحكم في قيمة العناصر التراثية بمعنى ان من شأنه خفضها او رفعها وهو لا يعني فقط التغيير في شكل و خصائص المحتوى المادي لكن يعني تغيير في كافة المستويات و الابعاد (١)

✓ تغيير في وظائف المنشآت واستعمالات الأراضي بهدف الرفع من مستوى أو إضافة قيمة نفعية للمباني والأراضي وشبكة مسارات الحركة التي تخدمها.

✓ تغيير في الاتجاهات التقنية بحيث توجه لخدمة متطلبات الصيانة والترميم بهدف الحفاظ على المباني ذات القيمة وحمايتها.

✓ تغيير في خطة التنمية العمرانية الاجتماعية وحركة التضر على مستوى المدينة أو الإقليم ومناطق التأهيل من داخلها بحيث تتفق وإمكانيات المدينة أو تلك المناطق أي ما هو قائم وما يمكن إضافته وتعديله.

✓ تغيير في الهيكل الاجتماعي والاقتصادي للمدينة أو مناطق التأهيل من داخلها بما يتفق وآراء مجتمع التطبيق.

✓ تغيير في خطة التعليم المعماري والتخطيطي على كافة مستوياته التعليمية والعلمية بحيث توجه المناهج والأبحاث العلمية لخدمة مشروعات التأهيل للمناطق التراثية وكل ما يتعلق بها من مجالات.

✓ تغيير في وعي وإدراك أفراد المجتمع لمعنى قيمة ما ورثه من السلف وإنه تراثاً له قيمة معنوية (مناطق تاريخية) أو قيمة معنوية ونفعية وقيمة علاقات ونظم كامنة (مباني ومناطق تراثية مفعمة بالحياة) ويعني التغيير في وعي وإدراك المجتمع والحفاظ عليها بدلاً من هدمها وليس المحافظة على التراث على أساس أن موضوع التراث والقيم الكامنة في عناصره موضوع اهتمام طبقة المتقنين والمعماريين والأثريين وغيرهم من

(١) Barnard Feilden -training for conservation a European view press ltd great Britain - 1975

المشتركين في اقتراح وتنفيذ مخطط مشروعات التأهيل للمناطق التراثية. (١)

- ✓ تغير في ميزانية الدولة وتوجيهها لتمويل وخدمة مشروعات إعادة التأهيل والتنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية وعمليات التحكم في ديناميكيات التغير المصاحبة لها.
- ✓ تغير في القوانين والتشريعات التي تمس كل أو جزء من الموضوعات المتعلقة بعمليات المحافظة والصيانة والتي من شأنها السيطرة على العلاقات والأفعال والمهام والنظم.

١١/٢/١ إعادة توظيف المباني التراثية

إن الهدف من سياسة إعادة توظيف المبنى الأثري هو الحفاظ عليه ضمانًا لصيانتته بصفة دورية دائمة وكذلك تحسين الوسط المحيط به كما أن توظيف المبنى الأثري يعتبر أنسب الأساليب من النواحي الاقتصادية حيث انه غير مكلف كبناء مبنى جديد ويمكن أيضًا أن يوظف المبنى الأثري لقطاع الخدمات أو كمزار سياحي لإثراء المنطقة بعناصر الجذب السياحي،

إن توظيف الأثر وإعادة الحياة إليه يرقى بالمجتمع والمجتمعات المجاورة ويمتد أثره للنواحي الاقتصادية والحضارية كما أوصت لجنة الخبراء باليونيسكو بضرورة استحداث وظائف جديدة للمباني التراثية للحفاظ عليها وضمان صيانتها.

والمبنى الأثري عادة لا يستطيع أن يتحمل توظيف غير مناسب كالمخازن والورش وعلى العكس تمامًا فإن الاستخدام الأمثل للمبنى التراثي ينعكس على أداء المبنى والمنطقة ككل وإمكانية الاستفادة الكاملة منه ومن الأمثلة الجيدة للتوظيف وكالة الغوري حيث تم تحويلها كمقر لمراسم الفنانين التشكيليين بالإضافة إلى استغلال فناء الوكالة في عروض الفلكلور الشعبي مما أدى إلى المحافظة على الوكالة والصيانة الدورية لها. (٢)

(١) Roy Worskett- Great Britain Progress in conservation. LTD press-1975

(٢) سهير زكي حواس- المشاكل التي تواجه الحفاظ على التراث بالمناطق ذات القيمة التاريخية و الاهلة بالسكان في قلب القاهرة - بحث دراسي - مؤتمر U.I.A التراث و العمارة السياحية - ١٩٩٥

١٢/٢/١ أهداف إعادة توظيف المباني التراثية



مطعم ودار الضيافة - إسطنبول

http/fourum.hawahome.com

(شكل رقم ٢٧-١)

إن الهدف الأساسي من إعادة توظيف المباني التراثية هو الحفاظ على هذه المباني بصورة تليق بقيمتها التراثية والفنية عن طريق:

■ توفير عائد مناسب يغطي تكاليف صيانة هذه المباني ويساعد على رفع مستوى هذه الصيانة.

■ إيجاد نوع من الإشراف الدائم على هذه المباني عن

طريق مستخدميها والمنتفعين بها مما يؤدي إلى منع التعدي عليها وإتلافها.

■ إيجاد نوع من التعاطف بين المبنى التراثي وجمهور المتعاملين معه، من خلال الوظيفة التي يقوم بها المبنى للمجتمع

■ رفع القيمة الإجمالية للمبنى التراثي وتدعيم قيمته الجمالية والتراثية.

■ ضمان استمرار أعمال الصيانة خاصة أعمال النظافة والبيت يصعب ضمان استمرارها دون استخدام المبنى.

■ المشاركة في تنمية المجتمع المحيط بالمبنى وذلك بدعم الحفاظ على الطابع العمراني التراثي للمنطقة.

١٣/٢/١ محددات إعادة توظيف المباني التراثية

هذه العملية تتم بعملية موازنة دقيقة تهدف الى تحقيق اعلى فائدة من الناحية التاريخية و الفنية والمعمارية و الاقتصادية و تعتمد إعادة تأهيل المبنى الاثري على دراسات دقيقة لمكونات المبنى التراثي و موقعة بالنسبة للمنطقة التراثية بهدف الوصول للاستخدام الامثل.

١٤/٢/١ العناصر المكونة لعملية توظيف المبنى التراثي

تتعدد العناصر المكونة لعملية التوظيف للمباني التراثية بين أربعة عوامل رئيسية تتحكم بشكل أساسي في تكوين صورة جيدة عن المبنى التراثي وتحديد أفضل الحلول لإعادة توظيف المبنى وهي كالتالي.(١)

١/١٤/٢/١ العناصر المادية

أ. المحتوى الحضري

وهو دراسة العلاقة بين المباني التراثية التي تقع داخل محيط عمراني واحد كي تتم تنميتها بصورة متكاملة.

ب. الموقع:

هو دراسة الإنشاءات التي أقيمت بالمنطقة مثل المباني والشوارع وانتظار السيارات، بالإضافة إلى دراسة الملامح الحسية في الموقع كالتابع البصري والعلاقات الفراغية والعمرانية واتجاهات الرؤية للمبنى.

٢/١٤/٢/١ العناصر الاقتصادية

أ. الأهمية الاقتصادية والتراثية:

تعتمد على تصنيف المبنى التراثي وتقييمه داخل المحيط العمراني وعلاقته بالمباني الأخرى ذات الأهمية على المستوى المحلي أو القومي

ب. أبعاد الحفاظ الاقتصادية:

وهي مدى قابلية المبنى للتنمية والاستغلال لتحقيق دخل يغطي تكاليف الصيانة وأرباح رأس المال

(١) فلاح الكيسي- دراسة الاستخدام الأمثل للمباني التراثية - مؤتمر الحفاظ على التراث المعماري في الاردن و العالم العربي - عمان- ١٩٩٥

العناصر الاجتماعية ٣/١٤/٢/١**أ. الأبعاد الاجتماعية**

تشمل دراسة البيانات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية لسكان العمران المحيط بالمبنى وتعزيز مستوى دخلهم وثقافتهم والمستوى الاجتماعي والمهن التي يزاولونها

ب. الأبعاد النفسية:

تشتمل على دراسة الأبعاد النفسية لمستخدمي المبنى بعد إعادة توظيفه والأبعاد النفسية لشاغلي المنطقة المحيطة

عناصر أخرى ٤/١٤/٢/١

ويعني وجود إدارة تشريعية متخصصة لها مخصصات مالية تعمل على حماية التراث المعماري من الضرر والفقان .

١٥/٢/١ العوامل المؤثرة على فاعلية عملية التوظيف

العوامل المؤثرة على فاعلية عملية التوظيف



العوامل المؤثرة على فاعلية عملية التوظيف (١) (شكل رقم ١ - ٢٩)

عوامل تصميمية ١/١٥/٢/١**أ. مواصفات الشكل البنائي:**

تتمثل أسلوب المبنى التصميمي ودرجة الاحتواء في فراغاته المختلفة وأسلوب التدرج الفضائي والمساحات المفتوحة.

ب. تحليل الشكل المعماري

تحديد ملامح الطراز والعصر الذي ينتمي له المبنى من تحديد لشكل ونوع الفتحات وحالتها ودراسة النسق الزخرفي للواجهات ودراسة مواد المبنى الخارجية ومواد التشطيبات للواجهات كما يتم تحديد نوع وشكل الإضافات التي طرأت على المبنى ومدى ملاءمتها للبناء الأصلي كما يتم دراسة الإضاءة والتهوية الطبيعية أو الصناعية وإمكانية التحكم البيئي في عناصر المناخ.

ج. الهيكل الإنشائي

يشمل دراسة النظام الإنشائي المستخدم في البناء ومواد التسقيف والقدرة الإنشائية للمبنى ومدى إكافيته تحمله لأحمال إضافية.

عوامل وظيفية ٢/١٥/٢/١**أ. الفراغات الداخلية**

دراسة وتحليل شكل الفراغات الداخلية والعلاقة الانتقالية بينهما وتحديد الفراغات غير المستعملة وإمكانية إدماجها في استخدام المبنى.

ب. عناصر الحركة والاتصال:

دراسة وتحليل السلالم وعناصر التوزيع الأفقي وعلاقتها بفراغات المبنى المختلفة ومعرفة إمكانات الإضافية لهذه العناصر.

ج. شكل الحركة وتسلسلها:

و ذلك بدراسة طبيعة علاقة فضاءات المبنى من حيث الاتصال البصري والحركي وتقدير كثافة العبور داخل المبنى في فراغاته المختلفة.

د. المدخل:

دراسة وتحليل طريقة الدخول للمبنى ونوع ومساحة مداخله وتحديد نوع المواصلات التي يمكن أن تؤدي لمداخله الرئيسي.

هـ. الخدمات:

أعمال الصرف والتغذية والخدمات الكهربائية والميكانيكية ووسائل مكافحة الحريق إضافة إلى عناصر الخدمات التي تفرضها القوانين ومدى توفر المستويات القياسية في المبنى وحالة الخدمات الموجودة.

عوامل تاريخية

٣/١٥/٢/١

أ. سبب الإنشاء:

فمعرفة سبب الإنشاء أو الوظيفة الأصلية من أجلها المبنى تؤدي إلى استعماله في استعمالات قريبة والتوظيف من حيث المبدأ يستهدف استخدام المبنى في الغرض الذي أنشئ من أجله أو استخدام وظيفة جديدة تقترب إلى حد كبير من الوظيفة الأساسية بحيث لا يتم تعديلات كبيرة بالمبنى.

ب. تسلسل الوظائف وأسباب نجاحها:

يمكن تحديد نجاح أي مبنى في تأدية وظيفته تبعاً لمقياس معين وبناء على معرفة وظائف المبنى المختلفة يمكن تحديد الوظيفة الأمثل للمبنى.

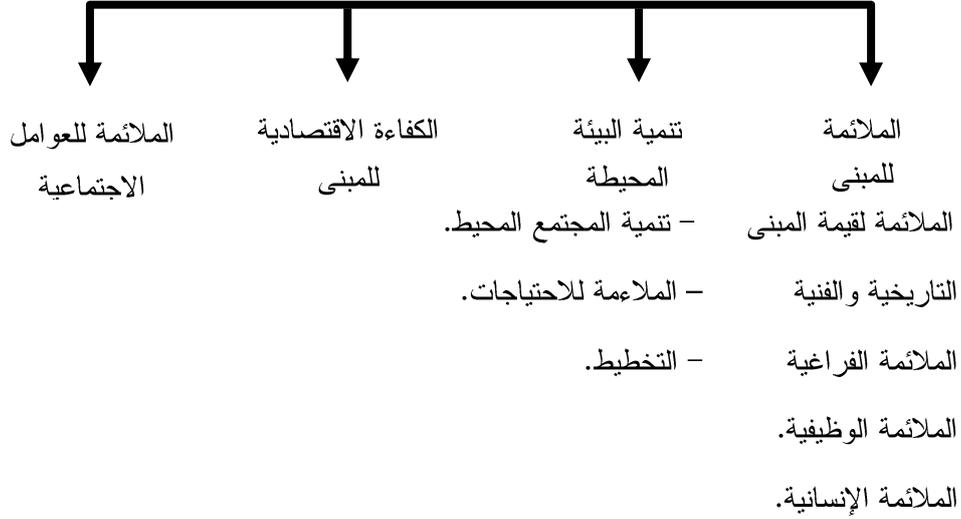
اختيار التوظيف الأمثل للمباني التراثية

١٦/٢/١

لقد تطورت نظريات تحديد وظيفة المبنى التراثي في النصف الأخير من القرن العشرين ففي بداية الثمانينات كان المحافظون يسعون لتحويل المباني التراثية لكافة الوظائف مما أفقد هذه المباني طابعها الأصلي ثم تطورت بعد ذلك اتجاهات المحافظون لاختيار الوظيفة المناسبة لتكون أقرب ما يكون إلى الوظيفة الأصلية ويعتبرون أن أفضل وظيفة هي التي تتم بأدنى قدر من التداخل (١)

(1) Architectural Record Magazine p2-1994.

شروط اختيار الاستخدام الأمثل للمباني



المصدر: نسرين محمد رفيق الحفاظ على المباني التراثية وتوظيفها رسالة ١٩٩٦

(شكل رقم ١ - ٣٠)

١/١٦/٢/١ الملاءمة للمبنى

أ. الملاءمة لقيمة المبنى التراثية والفنية

تعتبر الاستخدامات الأصلية هي الأفضل استخدامات لتحقيق هذا الشرط بالإضافة إلى عدم التعارض مع كل ما هو موجود وله قيمة خاصة الإضافات التي طرأت على المبنى وأصبحت جزءاً رئيسياً منه

ب. الملاءمة الفراغية

وهي ملائمة أشكال وأحجام الفراغات الموجودة مع أشكال وأحجام الفراغات المطلوبة تحقيق وظائف الاستخدام الجديد، ويمكن تغيير أشكال وأحجام بعض الفراغات الداخلية عند إعادة التوظيف ويتم ذلك عن طريق:

✓ الحذف: وهو أسلوب يتبع في المباني غير المهمة تاريخياً والتي يمثل أغلبها أهمية لطابع المدينة العمرانية وقيمتها الأساسية تكمن في واجهاتها الخارجية.

✓ الإضافة: وذلك بإضافة عناصر جديدة على المبنى سهلة الفك والتركيب ولا تؤثر على مواد المبنى الأصلية ويمكن إزالتها في أي وقت

ج. الملائمة الإنشائية

وهي تحمل الهيكل الإنشائي للأحمال الجديدة ومن الضروري دراسة تأثير الاستخدام على مواد المبنى ومعدلات تلفها وحماية المبنى سواء بأعمال الحفاظ والصيانة أو تركيز الاستخدام والتحكم في كثافة الاستعمال (1)

تنمية البيئة المحيطة ٢/١٦/٢/١

إن وجود المباني التراثية داخل الحيز العمراني بدون استخدام قد يؤدي إلى ركود داخل هذه المناطق ولذلك يمكن اعتبار هذه المباني موارد سهلة الاستغلال يمكن الاعتماد عليها في تنمية المحيط بها تجاريًا وسياحيًا.

■ الملائمة للاحتياجات التخطيطية:

إن برامج إتمام إعادة توظيف المباني التراثية من خلال المخططات العمرانية للمنطقة ودمج المباني التراثية مع الحياة العصرية المحيطة بها يحقق أحد عوامل نجاح هذا البرنامج ويمكن من خلال برامج التخطيط العام للمدينة تنمية عدة مجموعات من المباني التراثية معًا بحيث تؤكد على مجموعة منها المجموعات الأخرى.

الكفاءة الاقتصادية للمبنى ٣/١٦/٢/١

الكفاءة الاقتصادية للمبنى يمكن تحديدها وفقًا للمبنى التراثي وأهميته وتصنيفه حيث أن إعادة التوظيف هدفها الرئيسي هو الحفاظ على المبنى والوصول إلى أعلى مستويات الصيانة له وتحقيق عائد مقبول يضمن استمرار عمليات الصيانة.

ويمكن تحقيق الكفاءة الاقتصادية للمبنى عن طريق الاستغلال الأمثل لفراغاته واختيار الاستخدام الأمثل يستوجب إجراء دراسة مقارنة بين تكاليف الاستخدام في حالة إنشاء مبنى جديد أو استخدام المبنى القائم.

(1) نسرين محمد - مصدر سابق - ص ٦٧

٤/١٦/٢/١ الملائمة للعوامل الاجتماعية

وتتحقق بعدم التعارض بين استخدام المبنى وبين القيم الخاصة بالمجتمع المحيط وخاصة القيم الدينية وذلك لإنماء وتوجيه التعاطف الجماهيري نحو المبنى .

١٧/٢/١ تقييم العناصر التراثية

إن القيمة السوقية للعناصر التراثية تمثل لغة تعامل السوق الاستثماري و يظهر من خلالها أهمية العنصر التراثي ومدى قيمته السوقية وهذا التقييم كالتالي.(١)

١/١٧/٢/١ تعريف اللجنة الدولية لمواصفات التقييم ٢٠٠٦ IVSC

للاملاك التراثية

انها الاملاك العقارية المتعارف عليها رسميا او عرفيا
أوانها تتمتع باهمية تاريخية او تراثية لارتباطها باحداث او حقبة
تاريخية - محلية او اقليمية - او ارتباطها بطراز معمارى متميز او ارتباطها
بتراث الامة

٢/١٧/٢/١ تعريف منظمة اليونسكو - ١٩٧٢ - للتراث الثقافى

انها مجموعات مبانى متصلة او منفصلة والتي يتسبب تصميمها
المعمارى او تجانسها او تنسيق موقعها ان تكون ذات قيمة عامة عالية من
الناحية التاريخية او الفنية او العلمية

٣/١٧/٢/١ منهج التقييم للمبانى التراثى

لايختلف منهج التقييم للمبانى التراثية عن منهج التقييم للمبانى انما يكمن
الخلافا فى الاعتبارات الواجب اتباعها عند تطبيق هذا المنهج

أ/٣/١٧/٢/١ تحليل أعلى وأفضل استخدام

- الترميم : هو دراسة حالة اعادة المنشا لحالتها
- اعادة التأهيل : هو دراسة حالة تجديد المنشأة ليتفق مع استخدام
عصرى مخالف للغرض. الاصلى الذى انشئ المبنى من اجله وهو
ماقد يقتضى احيانا اعادة تصميم التوزيع الداخلى

(١) احمد رجائي انيس - تقييم المباني التراثية - بحث منشور - جامعة القاهرة

تحديد قيمة ارض العقار ب/٣/١٧/٢/١

يكون تحديد قيمة الارض حسب الشروط البنائية والتخصيص
لارض مماثلة مقام عليها مباني

التقييم بطريقة التكلفة ب/٣/١٧/٢/١

فكرة هذه الطريقة تعتمد على ان قيمة المبنى هي قيمة بناء
مبنى بديل مماثل له مع الاخذ في الاعتبار تأثير توظيف المبنى موضع التقييم
خلال عمره السابق . وتبنى الطريقة على حساب قيمة الارض والمبنى منفصلين
وحاصل جمعهما يشار اليه على انه قيمة المبنى جديد وبخصم قيمة الاهلاكات
نتيجة الاستخدام في العمر السابق تنتج قيمة المبنى القديم موضع التقييم

اهم الاعتبارات عند استخدام هذه الطريقة تكمن في التالي

- أ. الخامات وطرق الانشاء القديمة والمصنعية قد تكون غير متاحة مما يمثل
تحدي لخبير التقييم عند تحديد قيمة نسخة المبنى
- ب. يمثل حساب الاهلاكات وخاصة الطبيعية صعوبة لخبير التقييم فاعلم هذه
المباني يصعب حساب عمرها الافتراضى واحيانا يتخطى عمرها
الاقتصادى العمر الافتراضى بل احيانا تتزايد قيمتها مع مرور العمر على
عكس المباني العادية.
- ج. عند حساب قيمة المبنى يجب مراعاة القيمة المضافة نتيجة تميز طرق
البناء والمصنعية الحرفية التى تتواجد فى العديد من هذه المباني

التقييم بطريقة البيع السابق ب/٣/١٧/٢/١

وتعتمد هذه الطريقة على حساب القيمة الاجمالية للمبنى ارض مضاف
اليها المباني عن طريق مقارنة المبنى موضع التقييم مع مباني مماثلة تم بيعها
حديثا وهو مايتطلب تعديل سعر بيع تلك المباني لتمثل حالة المبنى موضع التقييم
بما يعكس نظرة السوق لعناصر التميز بين المبنى على ان تطبيق هذه الطريقة
يتطلب مراعاة

الاعتبارات التالية:

- ✓ مراعاة ان عناصر التميز لهذه المباني تختلف عن تلك للمباني العادية.
- ✓ يجب ان تتميز المباني المقارنة بنفس الاهمية التراثية - او مشابهة -
للمبنى المستهدف.

✓ من عناصر التميز تشابه الموقع - النسب البنائية - الاستخدام - عدد
الادوار - الحماية القانونية - تركيز المباني التراثية فى المنطقة المجاورة
- الطابع المعمارى - حجم المبنى - القيمة الثقافية او التاريخية للمبنى
موضع التقييم.

✓ عند تطبيق هذه الطريقة يتم تعديل سعر بيع الوحدات المشابهة لتعكس
اختلافات الموقع

فى حالة المباني التراثية: يجب ان يراعى الاعتبارات الخاصة التالية

- اذا لم تتوافر مباني مقارنة مشابهة فى الموقع قد يمتد البحث الى مناطق
خارج منطقة موقع المبنى المستهدف.
- عندما يحتاج المبنى المستهدف الى عملية ترميم او اعادة تاهيل بينما
المقارن لا يحتاج الى هذه العملية.
- عند اختلاف حقوق الارتفاق او القيود على حقوق الملكية بين العقار
المقارن والمستهدف⁽¹⁾

التقييم بطريقة راسمة الدخل ج/٣/١٧/٢١

وتعتمد هذه الطريقة على ان قيمة العقار لا تتخطى القيمة
الراسمالية لكل العوائد المستقبلية القادمة من العقار خلال فترة عمره القادم

والفرضية التى تنبنى عليها هذه الطريقة

- ✓ دخل هذه المباني يتحدد باليات السوق الاقتصادية
- ✓ اغلب الاحيان يتحدد نتيجة اعتبارات ثقافية خلاف اعتبارات اليات
السوق الاقتصادية
- ✓ يجب مراعاة الزمن المطلوب لتحويل هذه المباني الى الصفة
التراثية وتأثير ذلك على فترة
- ✓ وفى تطبيق هذه الطريقة يجب مراعاة قدرة العقار - وليس فقط
دخله الحالى - على توليد دخل ومصروفات الصيانة اللازمة لذلك
او لاعادة تاهيله مستقبلا لانتاج هذا الدخل وهو ما يمثل احيانا تحدى
حقيقى لخبير التقييم.

(1) احمد رجائي انيس- مصدر سابق

١,١ خلاصة الباب الأول

إن الهدف من هذا الباب هو التعرف على مفهوم المناطق التراثية وأساليب التعامل معها

ولذا نستخلص من الباب الأول

- ✓ مفهوم النطاقات التراثية
- ✓ حيث أن القيمة التاريخية من أهم القيم التي يعتمد عليها تقييم أي منطقة تراثية
- ✓ خصائص المناطق التراثية
- ✓ تعتمد تكون المناطق التراثية على الخصائص الإقتصادية التي تغلب عليها نتيجة لكونها مناطق ذات حرف او أسواق
- ✓ عناصر المناطق التراثية
- ✓ مفهوم المباني التراثية
- ✓ حيث يجب أن يتوافر في المبنى التراثي قبول المجتمع له و يعبر عن حقبة زمنية معينة ويكون مبنى قائم
- ✓ سياسات التعامل مع المناطق التراثية
- ✓ حيث أن إعادة التأهيل للمناطق التراثية توفر لها الاستمرارية من خلال إيجاد وظائف مناسبة مع وظيفة المبنى التراثي
- ✓ أسباب تدهور المناطق التراثية
- ✓ تتركز أسباب التدهور في هجرة السكان الأصليين للمنطقة
- ✓ مراحل إعادة تأهيل المناطق التراثية
- ✓ أسس تأهيل المناطق التراثية
- ✓ تحديد مسؤوليات إعادة التأهيل للمناطق التراثية
- ✓ مجال تطبيق تأهيل المناطق التراثية
- ✓ العوامل المؤثرة في عمليات التأهيل
- ✓ حيث أن العوامل الاقتصادية وإمكانات التمويل هي من أهم مراحل خطة التأهيل للمنطقة التراثية
- ✓ إيجابيات عمليات تأهيل المناطق التراثية
- ✓ حيث ان الإيجابيات الاقتصادية هي المحرك الأساسي في مشروعات التأهيل التي تجذب رؤس الأموال لها

- ✓ إعادة استعمال المباني التراثية
- حيث أن إعادة توظيف المبني التراثي بنفس وظيفته السابقة أو وظيفة مقاربة لها تضمن له الإستمرارية و الحفاظ عليه
- ✓ العوامل المؤثرة على فعالية عملية إعادة الاستخدام
- ✓ إختيار الاستخدام الأمثل للمباني التراثية
- هو الإستخدام المتقارب لنفس وظيفته السابقة بتغيير مدروس في المبني في حالة الضرورة
- ✓ تقييم المبني التراثي
- حيث أن معرفة القيمة المادية للمبني التراثي يكون إيضاح هام للحفاظ عليه لإرتفاع قيمته المادية مقارنة بإنشاء مبني مماثل له .

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|--|------------------------------------|--|-----------------|------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | | الفصل الثاني |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | |

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | | |
|--|--------------------|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | | |
| | الفصل الثاني | | | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | |
| | خلاصة الباب الأول | | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | | |
| | الفصل الثاني | | | التمويل في مصر | |
| | خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | | الدراسة التحليلية والتطبيقية | |
| | الفصل الثاني | | | | الدراسة التحليلية و التطبيقية |
| | خلاصة الباب الثالث | | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | | | |
| التوصيات | | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | | |

١/١/٢ مفهوم إدارة التمويل

إن النظرة التقليدية للتمويل هي الحصول على الأموال و إستخدامها للتشغيل أو تطوير المشاريع و التي تتركز أساساً على تحديد أفضل مصدر للحصول على أموال من عدة مصادر متاحة. ففي الاقتصاد المعاصر أصبح التمويل يشكل أحد المقومات الأساسية لتطوير القوى المنتجة و توسيعها و تدعيم رأس المال خاصة لحظة تمويل رأس المال المنتج.

النشاط التمويلي عبارة عن تطبيق مجموعة أساليب يستخدمها الأفراد أو المؤسسات (كيانات) لإدارة أموالهم، وعلى وجه الدقة إدارة الفرق بين مداخلكم ومصاريفهم بالإضافة إلى المخاطر المتعلقة باستثماراتهم. فالكيان الذي دخله يفوق عن مصروفاته بإمكانه إقراض أو استثمار ذلك الفائض. في المقابل فإن الكيان الذي يكون دخله أقل من مصروفاته بإمكانه رفع رأسماله إما بالإقراض أو من خلال بيع حقوق ملكية أو تخفيض مصاريفه أو زيادة دخله. ويمكن للدائن أن يجد مقترض من خلال وسيط مالي كالمصارف، أو أوراق الدين أو السندات في أسواق السندات. فيجني الدائن فائدة أقل من تلك التي يدفعها المقترض ويذهب الفرق لصالح الوسيط المالي. و يعمل المصرف على تجميع أنشطة الدائنين والمقترضين. فيقبل المصرف ودائع من الدائنين يدفع عنها فائدة معلومة، ومن ثم يقوم بإعارة هذه الودائع للمقترضين. هكذا فإن المصرف يقوم بتنسيق أنشطة الدائنين والمقترضين مع بعضهم البعض مهما اختلفت احجامهم، ويمكن القول إن المصرف يمنع تدفق النقود في الهواء يقول موريس دوب التمويل في الواقع ليس إلا و سيلة لتعبئة الموارد الحقيقية القائمة أما الكاتب بيتش فيعرفه على أنه الإمداد بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها كذلك يعرفه على أنه : توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع و تطوير مشروع خاص و عام (١)

٢/١/٢ التمويل

هو مجموعة الوظائف الإدارية المتعلقة بإدارة مجرى النقد و إلزاميته لتمكين المؤسسة من تنفيذ أهدافها ومواجهة ما يستحق عليها من التزامات في الوقت المحدد.

وبصفة عامة يتمثل التمويل في كافة الأعمال التنفيذية التي يترتب عليها الحصول على النقدية واستثمارها في عمليات مختلفة تساعد على تعظيم القيمة النقدية

(١) كتوش عاشور ، فزين حاج قويدر- سياسات التمويل وأثرها على الاقتصاديات والمؤسسات النامية - بحث منشور - جامعة بسكرة- الملتقى الدولي - أيام ٢١-٢٢ نوفمبر ٢٠٠٦ - ص ٢

المتوقع الحصول عليها مستقبلا في ضوء النقدية المتاحة حاليا للاستثمار والعائد المتوقع الحصول تحقيقه منه، والمخاطر المحيطة به، واتجاهات السوق المالية. من خلال هذه التعاريف يمكن استخلاص

أن التمويل هو توفير الأموال اللازمة للقيام بالمشاريع الاقتصادية و تطويرها و ذلك في أوقات الحاجة إليها إذ أنه يخص المبالغ النقدية و ليس السلع و الخدمات و أن يكون بالقيمة المطلوبة في الوقت المطلوب ، فالهدف منه هو تطوير المشاريع العامة منها و الخاصة و في الوقت المناسب (١)

٣/١/٢ أهمية التمويل

إن للتمويل أهمية كبيرة لأنه يعتبر هو المسيطر على أي مشروع من حيث استمراره أو توقفه وتظهر أيضا أهمية التمويل في النقاط التالية.(٢)

أ. توفير رؤوس الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع التي يترتب عليها

ب. توفير مناصب شغل جديدة تقضي على البطالة.

ج. تحقيق التنمية الاقتصادية البلاد.

د. تحقيق الأهداف المسيطرة من طرف الدولة.

هـ. تحقيق الرفاهية لأفراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشية لهم.

٤/١/٢ أشكال التمويل

للتتمويل أشكال عديدة يظهر من خلالها العلاقات بين المقرض و المقترض ولعل أهم هذه الأشكال كالتالي.(٣)

١/٤/١/٢ التمويل المباشر و غير المباشر

١/١/٤/١/٢ تمويل مباشر

هذا النوع من التمويل يعبر عن العلاقة المباشرة بين المقرض و المقترض و المستثمر دون تدخل أي وسيط مالي مصرفي أو غير مصرفي و يختلف باختلاف المقترضين (مؤسسات ، أفراد ، هيئات حكومية)

(١) ككتوش عاشور ، فورين حاج قويدر - مصدر سابق - ص ٣

(٢) المصدر السابق - ص ٥

(٣) المصدر السابق - ص ٩

أ. المؤسسات:

تستطيع أن تحصل على قروض و تسهيلات إئتمانية من مورديها أو من عملائها أو حتى من مؤسسات أخرى إلا أنها يمكن أن تخاطب القطاع العريض من المدخرين الذين يرغبون في توظيف أموالهم دون أن يرتبط نشاطهم مباشرة بالنشاط الاقتصادي للمؤسسة و الصورة هنا تتمثل في :

- ✓ إصدار أسهم للإكتتاب العام أو الخاص.
- ✓ إصدار سندات.
- ✓ الإئتمان التجاري .
- ✓ التمويل الذاتي.
- ✓ تسهيلات الاعتماد... الخ

ب. الحكومة

تلجأ الحكومة في بعض الأحيان إلى التمويل المباشر عن طريق الإقتراض من الأفراد و المؤسسات من خلال إصدار سندات متعددة الأشكال ذات مدد زمنية مختلفة و أسعار فائدة متباينة و من أهم هذه السندات نجد أدونات الخزينة

٢/١/٤/١/٢ تمويل غير مباشر

أ. يعبر هذا النوع عن كل طرق و أساليب التمويل غير المباشرة و المتمثلة في الأسواق المالية و البنوك أي كل المصادر المالية التي فيها وسطاء ماليين .

ب. حيث يقوم الوسطاء الماليون المتمثلون في السوق المالية و بعض البنوك ، بتجميع المدخرات المالية من الوحدات الاقتصادية ذات الفائض ، ثم توزع هذا الإدخارات المالية على الوحدات الاقتصادية التي تحتاجها، فالمؤسسات المالية الوسيطة تحاول أن توفيق بين متطلبات مصادر الإدخار و متطلبات مصادر التمويل.

ج. و هناك بعض أشكال التمويل غير المباشرة الأخرى و التي تكون في شكل ضمانات و التي تستعمل عادة في عمليات الإستيراد و التصدير مثل الاعتماد المستندي ، التحصيل المستندي... الخ. (١)

(١) قورين حاج قويدر - مفهوم التمويل الدولي - بحث منشور - منتدى المحاسبين العرب - ٢٠٠٧

٢/٤/١/٢ التمويل المحلي و التمويل الدولي

ينقسم مثل هذا النوع من التمويل إلى تمويل مصدره السوق و المؤسسات المالية الداخلية و تمويل مصدر السوق المالية و الهيئات المالية الدولية.

١/٢/٤/١/٢ التمويل المحلي

يعتمد مثل هذا النوع من التمويل على المؤسسات المالية و الأسواق المالية المحلية و هو يضم المصادر المباشرة غير المباشرة المحلية (قروض بمختلف أنواعها ، أوراق مالية و تجارية بمختلف أنواعها... الخ) و هذا النوع من التمويل يخدم قطاع المؤسسات الاقتصادية أكثر من الهيئات الحكومية.

٢/٢/٤/١/٢ التمويل الدولي

تشير الكثير من البحوث الاقتصادية الى ان مصطلح التمويل الدولي يتألف من كلمتين التمويل، وهذا يعني توفير المصادر الماليه لتغطية نفقات جاريه اورأسماليه وفق شروط معينه تتضمن السعر والآجل، وبات هذا المفهوم شائعا منذ العقود الأولى من القرن العشرين اما كلمة الدولي، فيقصد بها مجموعة الدول، وقد شاع استخدامه بعد الحرب العالميه الثانيه، حيث النظام الدولي الجديد الذي ساد بعد الحرب، ونشأت على اثره المؤسسات الدوليه مثل صندوق النقد الدولي والبنك الدولي للأنشاء والتعمير.

يقصد بالتمويل الدولي، هو ذلك الجانب من العلاقات الاقتصادية الدوليه المرتبطه بتوفير و أنتقال رؤوس الأموال دوليا، ويتخذ ذلك جوانب عديده منها

- ✓ الجانب السلعي (الحقيقي) للأقتصاد الدولي
- ✓ الجانب النقدي او المالي، الذي عادة مايرافق انسياب السلع والخدمات فيما بين دول العالم
- ✓ التدفقات الدوليه لرأس المال لأغراض الأستثمار الخارجي بمختلف صوره، ويندرج التمويل الدولي ضمن البعد الثاني، وتظهر اهميته، كنتيجه حتميه للعلاقات الماليه والنقديه في الأقتصاد الدولي،

ويمكن تصنيفها حسب هذه الكتابات الى المجموعات التالية:

- الحسابات المترتبة على المبادلات التجارية بشقيها (الصادرات والأستيرادات - السلعية والخدمية) بين البلدان المختلفة.
 - التدفقات الدولية لرؤوس الأموال بأشكالها المختلفة (كالفروض والأستثمارات... الخ)
 - الألتزامات الماليه على البلدان المترتبة على الأوضاع السياسيه السائده في العالم (كما في حالة التعويضات عند حصول حرب... الخ) .
- وعلى ما يبدو، ان التمويل الدولي، وفق الضرورات المطروحه، يعد حاجة لوجود وأستمرار اي اقتصاد سواء كان ناميا او متقدما، وهو حاجة جوهرية لأقتصاديات البلدان الناميه، حيث تتطلب عملية التنميه الأقتصاديّه-الأجتماعيه، توفير احتياجات عديده، للوصول الى مستوى ملائم لمعدل النمو الأقتصادي "ويأتي في المقدمه منه رأس المال بوصفه احد عناصر الأنتاج الأساسيّه، وفقدانه او ضعفه في البلدان الناميه نجدها مضطره للأستعانه برأس المال الأجنبي لسد النقص الحاصل في العمليه التنمويه في هذه البلدان

٥/١/٢ أهمية إدارة التمويل وأهدافها

بعد ظهور مفاهيم تحرير التجاره كأحد اهم العناوين على اجنده العديد من الدول، فضلا عن اهمية المسائل الأخرى التي تتعلق بتحويل العملات والتطورات التكنولوجيه، وأصبحت الأقتصاديات اكثر تداخلا وتقاربا، هذا ونمت الشركات متعدية الجنسيه، وزادت عمليات التدويل في الصناعات والتجاره كما حددت سنة ١٩٧٤، وهو التاريخ الذي ازلت فيه الحكومه الأمريكيه القيود التي فرضتها في عقد الستينات.(١)

- أ. بناء العلاقات بين الاسواق المختلفه وخلق التضارب بينهما، وخاصة سعر الفائده.
- ب. ازالة القيود على حركة رأس المال بين الدول.
- ج. زيادة حجم القروض الممنوحه
- د. مساعدة المشروعات للوصول الى اهدافها الرئيسيّه بوجه عام
- هـ. توفير قدر من السيولة بصورة دائمة
- و. تحقيق الربحيه المستهدفة
- ز. وضع الميزانية العامة للمشروع

(١) محمد صلاح محمد - التحكم في تكلفة تنفيذ المشروعات - رسالة ماجستير - كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية - جامعة القاهرة - ١٩٩٦ - ص ٥٦

٦/١/٢ النظام التمويلي للمشروع

١/٦/١/٢ التكلفة الجارية

وعلى مر السنين فإن مصاريف التشغيل تعتبر أكبر من تكلفة

الإنشاء. (١)

إن مصاريف التشغيل للمبنى تتأثر بالوظيفة الجديدة للمبنى التراثي.

وكذلك فإن التصميم يتأثر بطريقة استعمال وتكلفة لتشغل له ومن هنا فإن ارتفاع التكلفة يعتمد على تصميم المبنى وطريقة استعماله وهكذا فإنه عادة ما يكون المبلغ الذي يتفق في مبنى معين يتم تحديده قبل النظر في تفصيلات التصميم في حدود مستوى تكلفة معين وأداء أفضل

لهذا فإن الحل الأمثل اقتصاديا لمبنى ما

كما يقدره P.A. Stone هو الذي يعطي أقصى عائد وهو الحل الذي

يحقق أقل التكاليف المبدئية وتلك التي تكون على فترات مثل التكاليف المستخدمة في التشغيل وذلك بالمقارنة بالقيمة التي تحققها (٢)

وذلك لا يتطلب بالضرورة أن المبنى الذي يحقق أكبر قيمة للنقود هو الأفضل خيارا بالرغم من أن ذلك هو ما يحدث عادة .

وهذا يعني دور اقتصاديات التصميم في الوصول الى الاهداف الاسبق ذكرها عن طريق التصميم الذي يحقق أكبر عائد كما يحقق أداء أفضل وبتكاليف أقل .

٧/١/٢ التمويل و مصادره

يتم توفير مصادر التمويل بهدف تغطية تكلفة الاعمال و المصاريف

غير المباشرة و الاجور وشراء وتشغيل و صيانة ما يلزمه من العمل من معدات و لشراء المواد ودفع تكلفة الخدمات و تغطية كافة الالتزامات (٣)

١/٧/١/٢ مصادر التمويل الداخلية (المحلية)

يعتمد مثل هذا النوع من التمويل على المؤسسات المالية و الأسواق

المالية المحلية وهو يضم المصادر المباشرة غير المباشرة المحلية (قروض

بمختلف أنواعها، أوراق مالية و تجارية بمختلف أنواعها... الخ) و هذا النوع من

التمويل يخدم قطاع المؤسسات الاقتصادية أكثر من الهيئات الحكومية.

(١) P.stone building Design Evaluation ; Cost in USE E & EN opi.LTD. London U.k. 1980,

(٢) P.stone building Design Evaluation ; Cost in USE E & EN opi.LTD. London U.k. 1980

(٣) محمد صلاح- مصدر سابق - ص ٧٠

أ. الادخارات الطوعية

وهي الادخارات التي يحققها الأفراد والمؤسسات بشكل طوعي

ب. الادخارات الإجبارية

وهي الادخارات التي فرضتها الدولة على الأفراد والمؤسسات بشكل

إلزامي

٢/٧/١/٢ المصادر الخارجية للتمويل (١)

أ. حصيلة الصادرات

تعتبر حصيلة الصادرات المصدر الرئيس للموارد المالية المتدفقة إلى البلد، حيث تؤدي إلى ارتفاع الدخل القومي

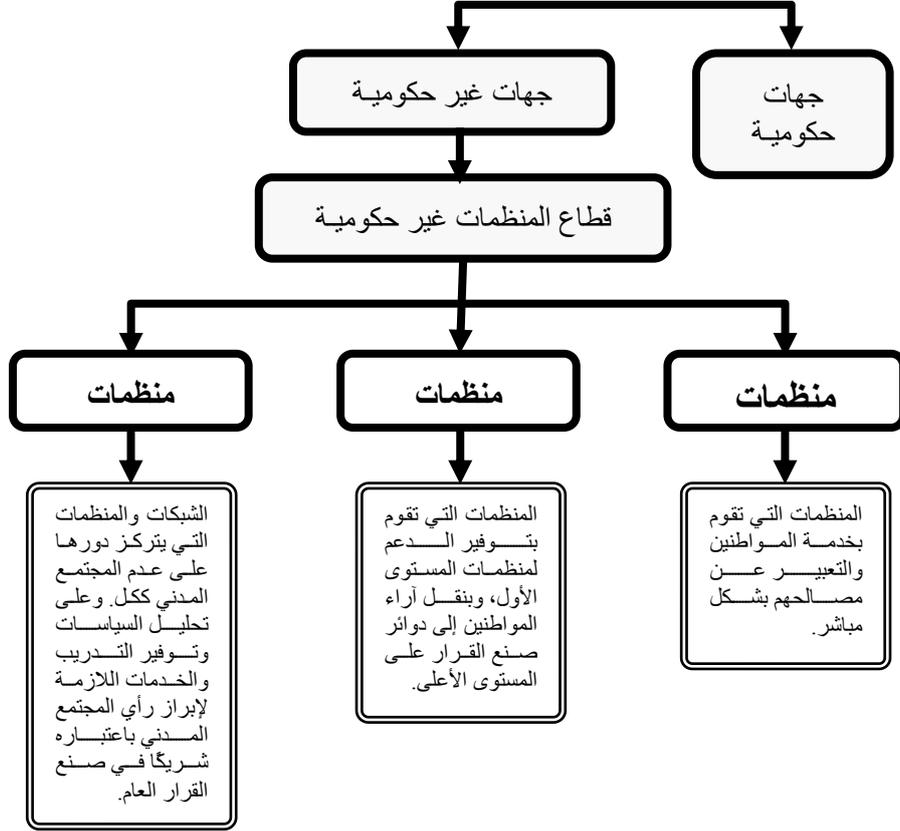
ب. الاستثمارات الأجنبية

وهي إحدى مصادر التمويل التي تقوم الدول باتخاذها وذلك لسد فجوة الموارد المحلية التي تعاني منها

(١) أكبر عمر محي الدين - التمويل الدولي - بحث منشور - الاكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك - ٢٠٠٩

٨/١/٢ الجهات التي يتم تمويلها (المنح والمعونات)

إن التمويل يمنح لجهات حكومية او جهات غير حكومية لتسهيل التعامل و ضمان التعاون و الشكل الاتي يوضح الجهات التي يتم توجيه التمويل اليها



شكل يوضح قطاع المنظمات غير الحكومية في مصر^(١) (شكل رقم ٢ - ١)

٩/١/٢ تحديد الاحتياجات التمويلية للمشروع وتدبيرها

إن تحديد التمويل اللازم للمشروع يعتبر ضروري لضمان عدم تأخير التمويل للمشروع في اي مرحلة مما يتسبب في تعطل المشروع والوصول إلى تحديد دقيق للاحتياجات التمويلية يمر عبر خطوات عديدة من المفيد إلقاء الضوء عليها وهي كالتالي

أ. تحديد خطة العمل بشكل تفصيلي.

(١) دليل الجهات المانحة للتمويل والدعم الفني للمنظمات غير الحكومية في مصر ٢٠٠١ .

- ب. تحديد خطة وجداول إمداد المشروع باحتياجاته الشهرية من المواد والقوى البشرية والمقاولين الفرعيين بالاستناد على خطة العمل المقررة.
- ج. تحضير جداول الانفاق الشهرية بالاستناد على خطة العمل، وعلى أساس جداول إمداد المشروع باحتياجاته الشهرية من المواد والقوى البشرية والآلية الخ.
- د. تحضير جداول العائدات الشهرية والدخل للمشروع بالاستناد على خطة العمل وشروط العطاء.
- هـ. تحضير جداول الاحتياجات التمويلية للمشروع وبالتالي تحديد هذه الاحتياجات

١٠/١/٢ تقدير التكاليف المباشرة

هي تلك العناصر التي يمكن تتبعها وتخصيصها وقياسها وتحملها لوحدة منتج معين وتقوم بينها وبين الإنتاج علاقة مباشرة وارتباط قوي (١). يتم عند تقدير التكاليف المباشرة اختيار وتحديد المواد اللازمة لتنفيذ كل نوع من الأعمال سواء بنداً أو عدة بنود من خلال معدل الإنتاج من الشركة ، تشمل التكلفة المباشرة كافة التكاليف الخاصة بالعمالة والمعدات والمواد ومقاولي الباطن ولكنها لا تشمل حساب التكاليف الادارية للموقع او التكاليف الادارية للمركز الرئيسي للشركة وهذا التكاليف غير المباشرة يتم تقديرها و اضافتها بعد ذلك (٢).

١/١٠/١/٢ تكاليف العمالة الذاتية

هي تكلفة جميع أنواع العمالة اللازمة لتنفيذ بنود المشروع ويتم حساب التكلفة على أساس

• إنتاجية العامل خلال العام

هي عدد الأيام الفعلية للعمل خلال العام في بدون الأجازات والعطلات والأعياد الرسمية والأجازات الخاصة والسنوية ومتوسط الأجازات المرضية، وكذا يتم حساب متوسط إنتاجية العامل في اليوم.

(١) منير محمود سالم - محاسبة التكاليف بين النظرية والتطبيق - كتاب - مكتبة جامعة عين شمس - ٢٠٠٠ - ص ٥٢.
(٢) عادل السمدوني - دورة في دراسة و تحليل العطاءات - كتاب - مكتبة كلية الهندسة المطرية - ١٩٩٣ - ص ١٢.

• تكاليف العامل خلال العام

هي تكلفة المواد والخامات المكونة والموحدة لتنفيذ بنود المشروع.

٢/١٠/١/٢ تكاليف التشغيل للأدوات والمعدات

هي التكاليف الخاصة بتشغيل الأدوات والمعدات المملوكة للشركة أو تكلفة إيجار هذه المعدات من الخارج في الة عدم توفرها. (١).

٣/١٠/١/٢ تكاليف مقاول الباطن

وهي تكلفة الأعمال التخصصية التي يتم إسنادها لمقاول الباطن مضافاً إليها نسبة الربحية للمقاول الرئيسي وكذلك الماخاطر التي يتحملها عن العمل (٢)

١١/١/٢ تقدير التكلفة غير المباشرة

هي تلك العناصر التي يصعب تتبعها وتخصيصها وقياسها وتحميلها لوحدة منتج معين أي أنها عبارة عن بنود التكاليف التي تصرف من أجل وحدة إنتاج معينة ولا توجد بينها وبين الوحدات المنتجة علاقة مباشرة. (٣)

١/١١/١/٢ العلاقة بين زمن وتكلفة التنفيذ

يمكن توضيح العلاقة بين زمن وتكلفة التنفيذ من خلال التعرف على امكانية تقليل مدة التنفيذ في مقابل زيادة توافر بعض الموارد بالموقع او بمبادلة الزمن مع التكلفة المباشرة

✓ بعض عناصر التكلفة المباشرة لها علاقة بمدة التنفيذ

✓ يمكن اعتبار زيادة التكلفة (في بعض الحالات) أنها شراء للوقت

وهذا يستوجب المفاضلة و المقارنة بين شراء الوقت وما قد يحققه

المشروع من ربحية بعد التشغيل

ان تقليل زمن تنفيذ بعض الانشطة لا يؤثر على اجمالي زمن التنفيذ

للمشروع وهذه الانشطة تعرف بالانشطة غير الحرجة كما ان هناك بعض

الانشطة يؤدي تقليل زمن تنفيذها الى تقليل اجمالي زمن المشروع وتلك

الانشطة تعرف بالانشطة الحرجة .

(١) طارق محمد توفيق- منهجية استخدام الحاسب الآلي في دراسة وتحليل العطاءات في مصر- رسالة ماجستير - هندسة حلوان- ٢٠٠٤، ص ٤٢.

(٢) عادل السامدوني - مصدر سابق - ص ١٢.

(٣) منير محمد سالم- مصدر سابق - ص ٥٢.

٢/١١/١/٢ خدمات الموقع والأجور الثابتة به

وتتمثل في ما يتحمله المشروع من تجهيز الموقع. (١)

الأعباء المالية

تمثل كافة التكاليف والأعباء المالية الخاصة بالتعاقد كالاتي:

- ✓ تكاليف التعاقد (٢).
- ✓ الضرائب.
- ✓ التأمينات الاجتماعية والصحية.
- ✓ تكاليف تغطية خطابات الضمان.
- ✓ تكاليف وثيقة التأمين.
- ✓ تكلفة تثبيت السعر: حيث أن أسعار الخامات يمكن أن تزيد.

٣/١١/١/٢ مصاريف إدارة الشركة

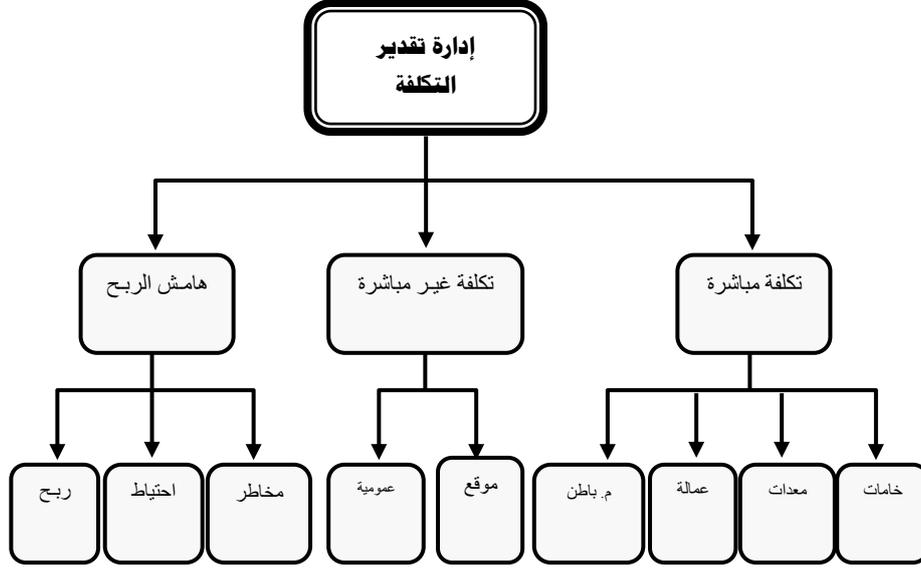
تتضمن مصاريف إدارة الشركة نسبة المشروع من كافة المصروفات والأجور الخاصة بالمركز الرئيسي والهيكل التنموي للإدارة العليا للشركة. (٣)

٤/١١/١/٢ تكلفة استخدام رأس المال في تمويل تنفيذ المشروع

تحديد القيم التمويلية من قبل المقاول حيث الفرق بين تكلفة البنود وقيمة المستخلص وتحديد وقت صرف هذه المستخلصات ثم حساب تكلفة استخدام رأس المال حيث أن لكل شركة عائد أو فائدة خاصة بها وبسياستها.

(١) المقاولون العرب- تقرير لمصاريف المباشرة وغير المباشرة- لجنة المصاريف الإدارية بالشركة - ١٩٩٧
(٢) عبد اللطيف البكري - المنشأة المعمارية لإنشاء المباني والمرافق العامة - مجلد - ص٤٤٩،٤٥٢-١٩٨٤
(٣) أحمد طلعت عبد الغني خضير- دور هندسة القيمة و اثره في خفض التكاليف الكلية لمشروعات التشييد - رسالة ماجستير - جامعة حلوان - ٢٠١٠ - ص ١٢٠

١٢/١/٢ هامش الربح



شكل يوضح المخطط الهيكلي لإدارة التكاليف (١) (شكل رقم ٢-٢)

هامش الربح عبارة عن نسبة من إجمالي التكاليف المباشرة وغير المباشرة ويتم تحديده بمعرفة الإدارة العليا بناءً على بيانات وتقارير محلل الأسعار وإدارة العطاء بالشركة وأي مصادر أخرى للمعلومات (٢)

١٣/١/٢ التكلفة غير الضرورية

يجب حسابها بكل دقة من الأساس حتى لا تحدث أي مشاكل تمويلية أثناء التنفيذ .

وهي تمثل التكلفة التي لا تؤثر في زيادة كفاءة عناصر المشروع الأساسية من الاستخدام أو العمر الافتراضي أو الجودة أو شكل المنتج النهائي مع الوضع في الاعتبار ضرورة التوافق بين العمر الافتراضي و مكونات البديل. (٣)

(١) أحمد طلعت - مصدر سابق ص ١٢١

(٢) المصدر السابق ص ٩٨

(٣) المصدر السابق ص ١٢٥

١/١٣/١/٢ تكاليف غير ضرورية للعنصر

وتنتج عن استعمال عنصر يمكن الاستغناء عنه أو استعماله بصورة مبالغ فيها.

٢/١٣/١/٢ تكاليف غير ضرورية للمواد

استخدام مادة ذات كفاءة غير متوافقة وتزيد عن المتطلبات الوظيفية للمحتوى المحيط فينبغي حذفها أو استبدالها بشرط ألا يتعارض هذا مع اعتبارات التشغيل والصيانة.

٣/١٣/١/٢ تكاليف غير ضرورية نتيجة لضعف قابلية التنفيذ

عند استخدام الأفكار ذات القابلية الضعيفة للتنفيذ التي يستتبعها توافر عمالة خاصة وتقنيات عالية مما يظهر أثره بوضوح على التكلفة.

٤/١٣/١/٢ تكاليف غير ضرورية نتيجة لدورة حياة المشروع

ينتج من استعمال عناصر تتطلب صيانة دورية مما يمثل زيادة في التكلفة

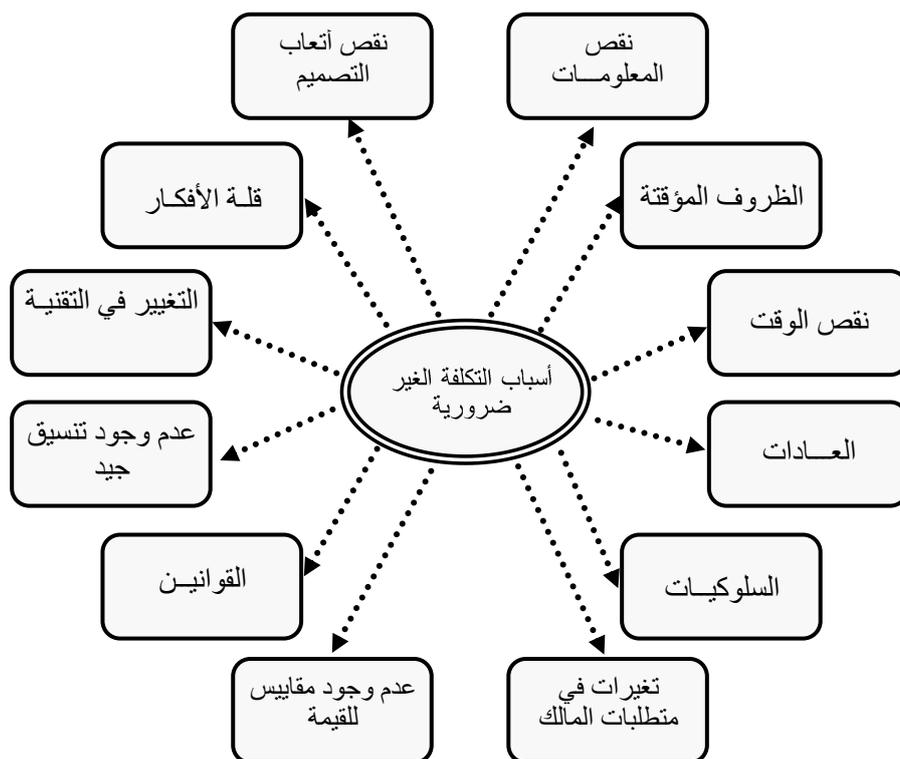
٥/١٣/١/٢ تكاليف غير ضرورية نتيجة لضعف الاستغلال

نتيجة عدم استغلال استثمار متاح بدون زيادة تذكر في التكاليف مقارنة بحجم الفائدة (١).

(١) Ashwoth "Cost Studies of Building" 2004 - third edition - p. 390.

٦/١٣/١/٢ أسباب التكلفة الغير ضرورية

للتكلفة الغير ضرورية أسباب تؤثر في ظهورها في المشروعات لذى يجب توضيحها حتى يتم تجنبها في المشروعات (١)



شكل يوضح اسباب التكلفة الغير ضرورية

المصدر م/أحمد طلعت عبد الغني خضير- دور هندسة القيمة و اثره في خفض التكاليف
الكلية لمشروعات التشيد

(شكل رقم ٢-٣)

(١) أحمد طلعت- مصدر سابق- ص١٣٩

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|---|------------------------------|--|-------------------|--|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | الفصل الثاني | | | سياسات التعامل مع المناطق التراثية |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| الفصل الأول | الباب الثاني | الدراسة التحليلية والتطبيقية | | |
| الفصل الثاني | | | | إدارة التمويل |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| الفصل الأول | الباب الثالث | | الدراسة التطبيقية | |
| الفصل الثاني | | | | التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية |
| خلاصة الباب الثالث | | | | |
| النتائج | الباب الرابع | | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع بالعغة العربية | المراجع | | | |
| المراجع بالعغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | الملاحق | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث بالعغة العربية | ملخص البحث بالعغة الانجليزية | | | |
| ملخص البحث بالعغة الانجليزية | | | | |

١/٢/٢ التمويل في مصر

يظهر تمويل المناطق التراثية في شكل مادي أو عيني، ويمثل التمويل المادي في المنح المعونات الفعالة، والقروض الميسرة طويلة الأجل، والتنظيمات التمويلية الإقليمية، أو عن طريق التعاون الثنائي بين الدول الغنية والدول النامية، أو المساعدة الخصوصية كبديل للمساعدة العمومية وعن طريق إيجاد الطرق لتقليص الديون والتخفيف من أعبائها، وكذلك عن طريق تقوية الشراكات. وتتمثل المعونة العينية في الدعم الفني والخبرات التقنية والتكنولوجية التي تعمل على تسهيل اللحاق بركب التنمية.

وتقوم بعض الهيئات والمؤسسات المالية الدولية بتمويل التنمية وأهمها البنك الدولي وبعض المصارف الإقليمية. كما تقوم بعض الهيئات على تقديم المعونة الفنية والتقنية لمشروعات التنمية مثل الوكالة الألمانية للتعاون الفني والتي تقوم بصفة خاصة بتقديم المعونة الفنية للمشروعات التنموية العمرانية. وتقوم المؤسسات غير الحكومية بدور الوسيط بين إدارات الحكم المحلي والهيئات المانحة للتمويل، وتعمل على الحصول على التمويل المطلوب للمشروعات والتوجيه والإشراف على تلك المشروعات، وهي بذلك تقوم بدور فعال في تسهيل الحصول على القروض والمنح والمعونات.^(١)

٢/٢/٢ مصادر التمويل المحلي بمصر

للتمول مصادر متعددة في مصر وتظهر في عددة نقاط هي كالتالي (٢)

- أ. موارد الموازنة
- ب. موارد الحسابات الخاصة
- ج. القروض
- د. موارد المشاركة الشعبية والجهود الذاتية
- هـ. المنح والتسهيلات

١/٢/٢/٢ موارد الموازنة**١/١/٢/٢/٢ الإيرادات الذاتية**

وتشمل الضرائب بأنواعها على الأرض الزراعية والعقارات والسيارات وغيرها.

(١) دسوقي حسين عبد الجليل - تنمية الموارد البشرية في مصر، مع إشارة خاصة لمحافظة القاهرة - ندوة إدارة المدن الكبرى - إدارة العاصمة - القاهرة جمعية التخطيط المصرية - أكتوبر ١٩٩١ - ص ١-٣.

(٢) رانيا فوزي رجب خليل - مشروعات التنمية المتواصلة للارتقاء بالمناطق العمرانية المتدهورة في مصر - رسالة دكتوراة - هندسة المطرية - جامعة حلوان - ٢٠٠٣ - ص ١٢٠

الموارد المشتركة ٢/١/٢/٢

تتشارك المحافظة مع بعض المحافظات الأخرى طبقاً للمادة ٣٥ من القانون ٤٣ لسنة ١٩٧٩ والمعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ بشأن تحديد الموارد المشتركة مع المحافظة و تتضمن ما يلي

- نصيب المحافظة من الضرائب حيث تخص المحافظة بنصف الحصيلة و الباقي يوضع في رصيد الموارد المشتركة
- يقوم وزير الحكم المحلي بتوزيع حصيلة الموارد المشتركة على اساس معايير مختلفة

مما سبق يتبين تقلص الموارد المحلية المشتركة مما يؤثر سلباً في قدرة الإدارة المحلية عن سداد الأقساط بالمحافظة لعدم توافر الموارد التمويلية (١).

إعانات الحكومة المركزية ٣/١/٢/٢

"تعتمد الوحدات المحلية بالدول النامية اعتماداً رئيسياً على معونات الحكومة المركزية لضعف الهياكل الاقتصادية المحلية بها، وتستخدم معونة الحكومة المركزية لسد عجز الموازنات المحلية، ومن أهم سلبيات الإعانات الحكومية المركزية تقاعس المحليات عن تنمية وإدارة الموارد المالية المحلية، ويتبين أهمية وضع معايير محددة لمنح هذه الإعانات مع ضرورة ربطها بتحقيق المحليات للمستهدف من مواردها وتحقيق دورها للمجتمع، حيث تغزو الكفاءة للإدارة المحلية إلى الموارد الذاتية". (٢)

موارد الحسابات الخاصة ٢/٢/٢/٢

تستخدم موارد الحسابات الخاصة حسب القوانين والتشريعات المصرية في أغراض الاستصلاح الزراعي وتمويل مشروعات الإسكان وخدمات التنمية المحلية ، تشمل أرباح المشروعات الانتاجية التي تمويلها المحليات بالإضافة للتبرعات و نصف الزيادة للموارد المحلية - وتستخدم هذه الموارد في تمويل المشروعات الانتاجية و الخدمية و استكمال المشروعات .

(١) رانيا فوزي - مصدر سابق- ص ٨٢

(٢) يحيى عثمان شديد - الإسكان في المناطق العشوائية بالقاهرة - المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم- القاهرة: جمعية التخطيط المصرية- يناير ١٩٦٨ - ص ٢-٤.

٣/٢/٢/٢ القروض والمنح والتسهيلات

أجاز القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١ اقتراض المجلس الشعبي للقيام بالمشروعات الإنتاجية أو الاستثمارية بما لا يجاوز ٢٠% من الإيرادات الزائدة بحيث يتم ذلك من خلال هيئة الاستثمار بالتعاون مع وزارة التعاون الدولي لدراسة جدوى تلك المشروعات مع أهمية الدعم في دراسات جدوى التمويل. (١)

٤/٢/٢/٢ موارد الجهود الذاتية والمشاركة الشعبية

نظرًا لكثرة الأنشطة المحلية المستهدفة لتعيين قطاع الإنتاج والخدمات فإن المشاركة الشعبية هي أهم أدوات التنمية المحلية لتغييرها عن إسهامات الأفراد التطوعية المادية والعينية في مجال التنمية. (٢)

٥/٢/٢/٢ القروض الخارجية وجهات الإقراض لمصر

تعقد مصر سنويًا عددًا من الاتفاقيات الدولية في إطار التعاون الدولي يتم حصولها بموجبها على منح وقروض أجنبية توجه لأهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية. (٣)

والمقصود من تمويل مشروعات التنمية العمرانية الأوجه المتعلقة بتكلفة المشروع، طرق تنظيمها، طرق الحصول عليها... الخ، أي الناحية الاقتصادية للمشروع. (٤)

٣/٢/٢ أساليب التمويل**١/٣/٢/٢ التمويل المركزي أو الحكومي**

ويتمثل في التمويل عن طريق الحكومات والمجالس الشعبية والوزارات والهيئات والمؤسسات التابعة للحكومات... الخ.

٢/٣/٢/٢ التمويل عن طريق الشركات

أو ما يعرف بالتمويل عن طريق الجهات غير المركزية المتمثل في القطاع الخاص والمشاركات الشعبية والمعونات والمنح والمساعدات الخارجية من الهيئات والمؤسسات الأجنبية. وتعتمد التجارب المصرية على علاقات

(١) رانيا فوزي - مصدر سابق - ص ٨٣

(٢) المصدر السابق - ص ٨٣

(٣) دلال سيد ادم - القروض الخارجية و سياسة الاصلاح الاقتصادي مع التطبيق على الخطة الخمسية ٨٧ / ٨٨ - ٩١ / ٩٢ - بحث مقدم للحصول على دبلوم معهد التخطيط القومي القاهرة ١٩٩٢ - ص ١٣

(٤) شاهدان أحمد حسين شبيكة - الاتجاهات المعاصرة لإسكان ذوي الدخل المنخفض - دراسة تحليلية ودليل مراجعة الأنشطة التصميمية لمشاريع النمو المرحلي - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - كلية الهندسة، ١٩٨٤ - ص ١٥٣.

الشراكة التي تجمع بين الحكومات المركزية والمحلية بمختلف مسوياتها والمنظمات غير الحكومية والأهالي (الأفراد) والوكالات الدولية المانحة. (١)

هي في مشروعات التطور الحضري ويتم ذلك من خلال ثلاث مراحل:

- ✓ توزيع الأدوار، والتعرف على القدرات وتوزيع الأدوار التنفيذية والأدوار المساعدة.
- ✓ اقتراح الأطر المؤسسية والتمويلية وممثلي الشركاء ودراسة التشريعات المنظمة للعمل.
- ✓ إقرار الإستراتيجية والخطة التنفيذية وخطة المساهمات التمويلية.

٣/٣/٢/٢ ما يحققه المشروع من موارد ذاتية

ويعتمد هذا المصدر على أن يمول المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد اقتصادي وبحث إمكانية استغلال الطاقات الكامنة بالمشروع والعناصر القائمة لاستغلالها، والمشروع هو القادر على استنباط أكبر قدر ممكن من التمويل الذاتي لتنفيذ الأعمال ليغطي جزءاً من التمويل المطلوب.

٤/٢/٢ تمويل التنمية العمرانية للمناطق التراثية

أصبحت عمليات تمويل المشاريع العمرانية وأساليبها واتجاهاتها من النواحي الأساسية التي تعني بها السلطات المسئولة (٢) وتعتبر ركناً أساسياً في دراسة الجدوى، وتعتبر مشكلته توفير المال اللازم لمشروعات الارتقاء بالنسبة للأجهزة الحكومية والمحلية مشكلة أساسية، خصوصاً إذا أخذنا في الاعتبار النظرة إلى مشروع الارتقاء على أنه ضمن قطاع الخدمات التي ليس لها مردود مباشر أو سريع، وكذلك إذا أخذ في الاعتبار عدم وجود التمويل الكافي لتمويل هذه المشروعات خصوصاً مع تكلفتها الكبيرة نسبياً (٣).

(١) فهيمة محمد سعد الدين الشاهد-التنمية العمرانية والإدارية الحضرية-رسالة دكتوراه- جامعة القاهرة- ١٩٩٩- ص ١١٠.

(٢) أحمد خالد علام، محمد عباس الزعفراني، عصمت عاشور، - مشكلة الإسكان في مصر - دار نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع - القاهرة - يناير ٢٠٠٢ - ص ٢٠٠.

(٣) أحمد علام وآخرون - تجديد الأحياء - كتاب - مكتبة الأنجلو المصرية- القاهرة- ١٩٩٧- ص ٣٠٨.

التمويل حسب فترة السداد ١/٤/٢/٢

- ✓ تمويل بقروض قصيرة الأجل التي تقدمها البنوك التجارية مقابل ضمانات وبفائدة عالية.
- ✓ تمويل بقروض طويلة الأجل، وهي المقدمة من هيئات وبنوك متخصصة مثل هيئة تعاونيات البناء والإسكان، وبنك التعمير والإسكان، والبنك العقاري المصري، وسائر البنوك المتخصصة في مجال الإسكان، وهي قروض مدعمة من قبل الدولة.

تمويل حسب المصادر التمويلية ٢/٤/٢/٢**أ. تمويل من مصادر داخلية:**

ويتولى هذا النوع من القروض عدة جهات مثل البنوك التجارية والعقارية والهيئات المتخصصة في مجال الإسكان.

ب. تمويل من مصادر خارجية:

وهي إما مصادر دولية، كصندوق النقد الدولي والبنك الدولي، وإما مصادر عربية كصندوق الائتمان العربي.

تمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة ٣/٤/٢/٢**أ. تمويل عام:**

ويتمثل في مساهمة الدولة والجهات الإدارية المختلفة

ب. تمويل خاص

ويتمثل في استثمار الأفراد والشركات والهيئات الخاصة

تمويل حسب طبيعة النشاط ٤/٤/٢/٢

- تمويل تملك الأراضي الفضاء المخصصة للاستعمال السكني.
- تمويل الأبنية الأساسية والخدمات.
- تمويل إنتاج مواد البناء.
- تمويل المشروعات والمقاولات.

ويرتبط هذا التصنيف بنوعية الموارد التي يمكن الحصول عليها من خلال التعاون الاقتصادي وكذا تكلفة هذه النوعية على النحو التالي (١):

٥/٤/٢/٢ المنح والمعونات

من الدول الصديقة بصفة أساسية مع دعم السياسة التي بدأ بالفعل في تطبيقها من حيث استخدام هذا التمويل في دعم الطاقة الإنتاجية.

٦/٤/٢/٢ القروض الميسرة طويل الأجل

التي يتم التعاقد عليها من جهات رسمية والتي تستخدم بالكامل في تمويل المكون الأجنبي للاستثمارات المدرجة بالخطة وفي إطار سياسة نطاق التعاون الدولي حتى يمكن الحصول على أيسرها من حيث شروط الاستخدام وفترات السماح وفترات السداد وسعر القائدة.

٧/٤/٢/٢ التسهيلات الائتمانية

وتشتمل على تسهيلات الموردين متوسطة الأجل والتسهيلات المصرفية قصيرة الأجل، ومثل هذه التسهيلات لا تستخدم إلا في أضيق الحدود عند يعجز المتاح من النوعيات البديلة عن الوفاء بالتمويل المطلوب.

٥/٢/٢ المنح والمعونات الفعالة

تتيح المعونة في بعض الأحيان للبلدان تحسين الإدارة الاقتصادية الكلية وتعبئة الموارد المحلية.

تحسن المعونة من مصداقية الإصلاح الاقتصادي بما تسديه من مساعدة في تصميم برامج الإصلاح وبالإبقاء على التكلفة المنخفضة.

٦/٢/٢ القروض الميسرة طويلة الأجل

تتبع الحاجة إلى القروض الخارجية أساساً من مشكلة عدم تناسب معدلات الادخار المحققة محلياً مع معدلات الاستثمار المطلوبة للوصول بالمجتمع إلى

(١) أحمد علام وآخرون - مصدر سابق - ص ٣٠٨.

معدل النمو المستهدف في ظل الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السارية. (١).

هناك ثلاثة حلول بديلة يجب الموازنة والاختيار والمفاضلة فيما بينهم:

- أ. أن يقنع المجتمع بتحقيق معدل نمو متناسب مع موارده المحلية المتاحة، هذا البديل لا يجد قبولا لدى الحكومة التي تهدف إلى بناء اقتصادها القومي.
- ب. أن يعمل المجتمع على تعبئة كافة فوائده الاقتصادية في مختلف القطاعات، هذا البديل يتطلب ترشيد الاستهلاك الشعبي للموارد وضغط النفقات بما يسمح بتحقيق معدل الادخار المطلوب.
- ج. اللجوء إلى المصادر التمويلية الخارجية من قروض وتسهيلات ومنح، ويبدو ذلك الحال أسهل لدى الحكومات التي تلجأ إلى سد الفجوة عن طريق الإقراض الخارجي.

٧/٢/٢ التعاون الثنائي بين الدول الغنية والدول النامية

هي مساعدات متبادلة بين فئتين و تقوم فيها الدول الغنية بمساعدة الدول النامية في مختلف المجالات الاقتصادية ، الاجتماعية و العمرانية و غيرها ويتمثل هذا التعاون من الدول الغنية مثل المانيا من خلال المؤسسة الالمانية للتنمية الدولية ، انجلترا من خلال وزارة التنمية ما وراء البحار ، كندا من خلال الهيئة الكندية للتنمية و الدنمارك و السويد و هولندا من خلال الهيئة الدانمركية للتعاون ، الولايات المتحدة الامريكية من خلال هيئة التنمية الدولية و فرنسا و السويد من خلال المكتب السويدي للبحوث . (٢)

٨/٢/٢ المنظمات غير الحكومية

المنظمة هي جهاز إداري يضم مجموعة من الإداريين والمختصين والمسؤولين عن استمرار هذه المنظمة في الوجود وعن تنسيق أنشطة أعضائها، والمنظمة الاجتماعية هي نمط من أنماط التفاعل الاجتماعي في صورة تجمعات إنسانية تنشئ بغرض تحقيق أهداف محددة للمجتمع أو لأعضائها، وتستمد المنظمة بقائها من مساهمتها في إشباع احتياجات أفراد المجتمع وحل مشاكلهم، كما تعرف

(١) دلال سيد ادم - مصر سابق - ص ١٢٠

(٢) رانيا فوزي - مصدر سابق - ص ١٣٩

المنظمة أيضًا على أنها هيئة شكلت لتعبر عن إدارة المجتمع أو الجماعات ولتقابل حاجاتهم المادية والمعنوية أو الحاجات التي تظهر نتيجة للظروف والعوامل الاجتماعية والبيئية (١).

٩/٢/٢ تصنيف عمل المنظمات غير الحكومية على المستويات المختلفة

للمنظمات غير الحكومية دور هام في جوانب عديدة التي تساهم من خلالها تنمية المجتمع على المستوى المحلي و الإقليمي كما يلي

١/٩/٢/٢ دور المنظمات غير الحكومية على المستوى المحلي

أ. تطوير برامج تدريبية لأعضاء الحكومة المحلية لمنحهم خبرات لتنفيذ مسؤولياتهم بمشروعات التنمية العمرانية و منها تمكين الافراد و الهيئات الأهلية من تنمية وحداتهم السكنية و البنية الاساسية وتشمل على عدده مجالات مثل الادارة و التنظيم ، برامج التمويل و التخطيط الاستراتيجي ، التنسيق مع الجهات المختلفة و برامج الارتقاء بالمهارت التقنية

ب. تكوين شبكة اتصالات مع المنظمات غير الحكومية الأخرى والهيئات المحلية بالمجتمع لتحقيق التكامل وتنمية التخصصات لكل منها (٢).

٢/٩/٢/٢ دور المنظمات غير الحكومية على المستويين الإقليمي والقومي

■ رفع مستوى إنجازها من خلال تطوير الإستراتيجيات طويلة الأمد لها للتنمية العمرانية وتنمية المعرفة والتنسيق مع الحكومة المحلية والإقليمية والمركزية، وتنمية هياكلها التنظيمية للتنافس والعمل الفعال ورفع الكفاءة، بالإضافة إلى تطوير المهارات الإدارية والتنظيم لكوادرها المختلفة في جميع المجالات (٣).

■ تنمية أداء الهيئات الاهلية ، المحلية و الحكومية

(١) محمد عبد المجيد دياب - نظم وسياسات توفير المأوى لذوي الدخل المنخفض - رسالة دكتوراه - هندسة المطرية - جامعة حلوان، ١٩٩٩ - ص ١٥٠

(٢) رانيا فوزي - مصدر سابق - ص ١٨٦

(٣) سيف الدين أحمد فرج - أليات الإسكان الغير رسمي - رسالة دكتوراة - جامعة القاهرة - ٢٠٠٢ - ص ١٨١.

- التنسيق مع الحكومة لتطوير السياسات و المخططات العمرانية
- تنمية مصادر التمويل و رؤوس الاموال التي يمكن من خلالها رفع كفاءة المنظمات المحلية .

٣/٩/٢/٢ دور المنظمات غير الحكومية على الصعيد الدولي

وينظر إلى المنظمات غير الحكومية في الدول النامية على أنها بديل لعجز الحكومات عن أداء بعض الخدمات الأساسية على النحو الكامل والارتفاع بمستوى الإدارة في الخدمات التي يغطيها النشاط الحكومي ورعاية المصالح المشروعة لجماعات المواطنين التي تلقي الرعاية الكافية. (١)

١٠/٢/٢ دور المنظمات غير الحكومية في التنمية العمرانية للمناطق التراثية

تشير العديد من الدراسات التي تتناول دور المشاركة في التنمية العمرانية إلى ثلاث أدوار

١/١٠/٢/٢ دورها كمعبأ للمشاركة

تستطيع المنظمات غير الحكومية تحفيز المشاركة من خلال تشجيع إنشاء الجمعيات الأهلية على المستوى المحلي.

٢/١٠/٢/٢ دورها كوسيط

يمكن للمنظمات غير الحكومية أن تكون وسيطاً بين مجموعات الأهالي والجمعيات المركزية والمحلية وبين الجهات الحكومية المركزية أو المحلية التي تتحكم في مصادر الموارد والسلع التي يحتاجونها، كما تلعب المنظمات غير الحكومية دور المصدر في تأييد سياسات المساندة مثل الاعتراض على سوء استخدام السلطة كما في حالات اقتراح مشروعات ضارة بالبيئة أو استعمالات أراضي غير مرغوب فيها.

(١) محمد عبد المجيد دياب - مصدر سابق - ص ١٦٧

٣/١٠/٢/٢ دورها كمكن

يتمثل دور المنظمات الغير حكومية التمكيني في تقديم الاستشارات الفنية أو بالاشتراك المباشر في عملية بناء وتنمية وصيانة المجتمع مع مجموعات الأهالي من ناحية والجهات الرسمية من جهة أخرى. (١)

١١/٢/٢ مراحل المنظمات غير الحكومية في مصر

كانت بداية المنظمات الغير حكومية بمصر مع نهاية القرن الماضي الى مرحلة الانتشار مع ثورة ١٩١٩م ثم مرحلة الاشراف و التوجيه في اواخر الثلاثينات حتى تم سن القوانين لتنظيم عمل هذه المنظمات ، ولا تعتمد المنظمات غير الحكومية في مصر على دعم الحكومة او تمويل الجهات الاجنبية وهي تعتمد على ما يدفعه الافراد وتعد قدرة هذه المنظمات على حفز مشاركة المجتمع من أهم عوامل نجاحها (٢)

مرت المنظمات الغير حكومية بمراحل وهي كالتالي

١. مرحلة تقديم المساعدات للمناطق المستوطنة كالكوارث الطبيعية.
٢. بدأت منذ أوائل السبعينيات لمحاولة مساعدة المواطنين على المستوى المحلي مع الاعتماد على التحويل من خلال الهيئات الدولية ولكن دخلت بعض المنظمات الدولية في صراع مع الهيئات بغرض الحصول على الدعم التمويلي من الهيئات الدولية.
٣. مرحلة نظام التنمية المساندة يث بدأت المنظمات تنمية المجتمعات من خلال دعم الإطار التنظيمي للتنمية مع تنظيم العملية التحويلية بالتعاون مع الهيئات الحكومية.

(١) رانيا فوزي رجب خليل- مصدر سابق - ص ١٦٣

(٢) شاهدان أحمد حسين شبكة - دور المنظمات الغير حكومية في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - ورقة بحثية مقدمة للمؤتمر مستقبل المجتمعات العمرانية الجديدة - مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية و الهيئة العامة للتخطيط العمراني - مجلس وزراء الإسكان العرب - القاهرة - ١٩٥٩

١٢/٢/٢ الجهات المانحة للتمويل والدعم الفني لقطاع المنظمات غير الحكومية بمصر

نوعية المنظمات غير الحكومية المتاح إليها دعم الجهات المانحة

للدعم المالي والفني بمصر:

تتشرط بعض الجهات المانحة للتمويل بمصر والتي تتعامل مع المؤسسات أو المنظمات غير الحكومية نوعاً معيناً من المنظمات، كما أن هناك بعض المعايير التي يجب توافرها لدى المنظمة المتقدمة للحصول على الدعم المالي والفني حيث تخضع للفحص الدقيق من قبل الجهة المانحة للدعم من خلال دراسة المشروعات المقدمة منها مثل دراسة الخبرات السابقة لها وللقطاع المستهدف أو النشاط المراد تمويله وموقفها المالي بالإضافة إلى الخبرات الفنية والإدارية لها. (١)

١٣/٢/٢ تمويل المنظمات الغير حكومية للمناطق التراثية

يعتبر التمويل أحد ركائز تنفيذ أي استراتيجية أو خطة للصيانة

وإن كان التمويل وحده ليس كافياً لضمان كفاءة خطط الحماية إذ لم تكن تم تخطيطها على أسس عملية سليمة.

وتتعهد الحكومات عادة بتوفير التمويل اللازم لإدارة عمليات الصيانة والحفاظ على التراث متضمناً الرواتب والمكافآت بالإضافة إلى الميزانيات اللازمة لمشروعات الترميم والصيانة ولكن نظراً لضخامة المسؤولية الملقاة على عاتق الحكومات في هذا الصدد لا تستطيع الميزانيات المخصصة لذلك الوفاء بكل المتطلبات اللازمة لعمليات الحماية.

وهنا يبرز أهمية التعاون الدولي في توفير بعض التمويل اللازم لمشروعات

الحماية من خلال القنوات الشرعية والهيئات الدولية والدول المانحة وتشارك

المنظمات غير الحكومية في بعض المشروعات مثل الترميم للمباني التراثية

و يجدر الإشارة هنا إلى حتمية دور القطاع الخاص والمنظمات غير الحكومية في

توفير بعض التمويل اللازم لعمليات الحماية والصيانة في إطار التعاون البناء بين

الهيئات الحكومية والقطاع الخاص في دعم التنمية المستدامة (٢)

(١) رانيا فوزي رجب خليل- مصدر سابق- ص ١٦٩

(٢) منظمة اليونسكو - التوصيات التي أقرتها اليونسكو بخصوص الإساءات التي تهددها الأشغال العامة والخاص -

<http://www.unesco.org>

١/٢ خلاصة الباب الثاني

كان الهدف من هذا الباب هو التعرف على معنى التمويل و طرق التمويل في

مصر

ولذا نستخلص من الباب الأول

- ✓ مفهوم التمويل
- ✓ أن التمويل هو ميزان التحكم في أي مشروع إستثماري
- ✓ أهمية التمويل
- ✓ يوفر التمويل روعس الأموال اللازمة لإنجاز المشاريع
- ✓ اشكال التمويل
- هو تعبير عن علاقة المقرض و المقترض و المستثمر و التمويل الدولي هو أهم أنواع التمويل حيث لا يعتمد على الدولة و يعتبر كيان مكتمل بذاته
- ✓ أهمية إدارة التمويل و أهدافها
- حيث تهتم بمساعدة المشروعات للوصول الى أهدافها الرئيسية بوجه عام ووضع ميزانية المشروع
- ✓ النظام التمويلي للمشروع
- هو علاقة عكسية بين التكلفة و العائد بحيث يحقق أعلى عائد بأقل تكلفة
- ✓ التمويل و مصادره
- حيث أن الإستثمار يعد أفضل مصادر التمويل
- ✓ تحديد الإحتياجات التمويلية للمشروع
- حيث يتم توفير التمويل اللازم للمشروع بعد تحديد كافة إحتياجات المشروع
- ✓ هامش الربح
- حيث يمثل أهم نقطة للمستثمر و له التأثير الأكبر في بدأ أو وقف المشروع
- ✓ التكلفة غير ضرورية
- حيث أن تجنب التكلفة غير الضرورية هام جدا لرفع كفاءة أي مشروع إستثماري

- ✓ مصادر التمويل بمصر
- حيث يظهر الجانب الأكبر في التمويل من المنح و التسهيلات وذلك لأن مصر ضمن الدول النامية
- ✓ أساليب التمويل بمصر
- حيث أن التمويل عن طريق القطاع الخاص لمشروعات التطوير الحضري بحاجة لخطة المساهمات التمويلية
- ✓ تمويل التنمية العمرانية للمناطق التراثية
- حيث يتعدد أشكال التمويل و التي تعتمد على القروض و المنح
- ✓ تعتمد مصر في التمويل على القروض الميسرة
- ✓ المنظمات غير الحكومية بمصر
- تحقيق مشاركة جمهور المنفعين في عمليات التأهيل للمناطق التراثية و رفع كفاءة المشاريع عن طريق توفير الخبرات و بعض من روعس الأموال .
- ✓ منهج تمويل مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية
- يتم تحديد التكاليف المباشرة و الغير المباشرة للمشروع مع تجنب التكاليف الغير ضرورية ثم يتم حساب هامش الربح ويتم طرحه على المستثمرين مع تحديد جوانب إستفادة الجمهور لدعم الجهات غير الحكومية في تمويل المشروع

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|--------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | | الفصل الثاني |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية | |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | |

١/١/٣ التجارب المحلية و العالمية في تأهيل المناطق التراثية

يهدف هذا الفصل الى دراسة لبعض التجارب المشابهة للدراسة النظرية وذلك لاستبيان طرق وأساليب تأهيل المناطق التراثية و كيفية تمويل مشروعات إعادة تأهيلها وذلك للمساهمة في عودتها مرة اخرى لتؤدي دورها السابق مصاحبة التطور في العصر الحالي لتصبح مناطق خدمية للجمهور و مناطق جذب للاستثمار.

٢/١/٣ اهداف الدراسة التحليلية

- ١ - تحديد أساليب تأهيل المناطق التراثية.
- ٢ - تحديد طرق تمويل مشروع تأهيل المنطقة التراثية

٣/١/٣ المنهج العلمي المستخدم

- المنهج هو الطريق المؤدي إلى الكشف عن الحقيقة في العلوم ، بواسطة طائفة من القواعد العامة تهيمن علي سير العقل وتحدد عملياته حتى يصل إلي نتيجة معلومة (١)
- والمنهج العلمي هو مجموعة الخطوات العلمية المحددة التي يلجأ إليها الباحث لتناول ظاهرة ما بالدراسة بشرط أن تكون هذه الخطوات قابلة للتكرار أو الإعادة بما يمكن الباحث أو غيره من الباحثين من إعادة نفس البحث للتأكد من صدق النتائج التي توصل إليها في دراسته (٢) ، والفصل بين المناهج العلمية غير ممكن في البحث العلمي، فكلها في الواقع خطوات مختلفة في منهج واحد عام .

والمنهج المتبع في الدراسة هو (المنهج الوصفي التحليلي) كما سيوضح لاحقاً، حيث يتم رصد وتوثيق عينات الدراسة، وباستخدام التحليل الإحصائي سيتم استخراج النتائج المطلوبة.

و يهدف المنهج الوصفي التحليلي إلي دراسة ووصف خصائص وأبعاد ظاهرة من الظواهر في إطار أو وضع معين يتم من خلاله جمع البيانات اللازمة عن هذه الظاهرة وتنظيم هذه البيانات وتحليلها للوصول إلي أسباب ومسببات هذه الظاهرة والعوامل التي تتحكم فيها وبالتالي استخلاص نتائج يمكن تعميمها مستقبلاً وتفسير هذه النتائج التي تم التوصل إليها سواء لتأييد أو لنفي أقتراحات معينة قام الباحث بفرضها في بداية الدراسة.

١- عبد الرحمن بدوي - مناهج البحث العلمي - وكالة المطبوعات - الكويت - ١٩٧٧ - ص ٥
٢- قنري محمود حفني - أصول القياس والبحث العلمي - دار أتون للنشر - القاهرة - ١٩٨٧ - ص ٢٧١ .

٤/١/٣ طرق اختيار الأمثلة وعينات الدراسة :

تنقسم العينات إلى عدة أنواع :

- ١- العينة العشوائية:- وهي أبسط الطرق وأكثرها شيوعاً لضمان عدم التحيز في اختيار مفردات معينة عن غيرها.
- ٢- العينة الطبقية:- وفيها تقسم واقع الدراسة إلى طبقات بناءً على الخاصية المعينة المستهدفة من الدراسة.
- ٣- العينة المساحية:- وهي تختص بالدراسات التي تتناول مجتمعات كبيرة الحجم .

- ٤- العينة العمدية:- وتقوم هذه العينة على اختيار قصدي لمفردات معينة وشروط معينة يفترض الباحث أنها خير ممثل لهدف الدراسة . وهي أكثر العينات المنتظمة استخداماً في البحوث حيث يقوم الباحث بتحديد الخصائص العامة والخاصة التي يتصف بها واقع البحث والتي لها علاقة بالدراسة التي يقوم بها.

٥/١/٣ خصائص عينات الدراسة

استخدمت الدراسة نظام العينات العشوائية لضمان عدم التحيز في اختيار مفردات معينة عن غيرها .

بعض ملامح ومواصفات العينات التي سيتم إختيار النماذج بها

- ١ -إنتماء المنطقة التراثية لفترة زمنية تميزها
- ٢ -إنتهاء تنفيذ التجربة
- ٣ -وجود نموذج تطبيقي في التجربة

٦/١/٣ عينات الدراسة التحليلية

تم إختيار العينات كما يلي:

- (١) تجربة القاهرة التراثية.
- (٢) التجربة الامريكية في تطوير المناطق التراثية
- (٣) تجربة مدينة إستانبول
- (٤) تجربة لبنان

١/٢/٣ تجربة إعادة تأهيل منطقة الجمالية التراثية

مع بداية الوعي بالقيمة الحضارية للمنطقة المركزية التاريخية لمدينة القاهرة في أوائل الثمانيات من هذا القرن قامت العديد من الهيئات ومراكز الأبحاث المتخصصة الدولية والمحلية بأبحاث ودراسات عديدة لتحديد المداخل العملية لعمليات إعادة التأهيل

- الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالاشتراك مع معهد التنظيم والتنمية العمرانية لاقليم أيل بفرنسا . (١)
- المكتب العربي للتصميمات والاستشارات الهندسية بالاشتراك مع خبراء متخصصين في مختلف مجالات العمارة والتخطيط والاقتصاد والاجتماع والقانون (١)

١/١/٢/٣ نبذة عن القاهرة التاريخية



(القاهرة التراثية) (<http://www.unesco.org>)

(شكل رقم ٣-١)

عندما فكر جوهر الصقلي في إنشاء مدينة القاهرة اعتمد في تخطيط المدينة على شارع رئيسي يمتد من باب الفتوح شمالاً وحتى باب زويلة جنوباً متوسطاً جبل المقطم شرقاً والخليج المصري غرباً واتخذ ذلك حدوداً طبيعية للقاهرة ويعتبر شارع المعز لدين الله الفاطمي هو القلب النابض للقاهرة التراثية الذي يظهر فيه كل معالمها من مدارس و مساجد و حمامات و قصور و وكالات وظل هذا الشارع رمز الحكم الى ان قامت الدولة الحديثة و تم نقل مقر الحكم الى القلعة .

(١) مصطفى كمال مديولي محمد - إعادة تأهيل المناطق التاريخية المركزية ذات القيمة التاريخية في الدول النامية - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة - ١٩٩٢ - ص ٥٦

(٢) المكتب العربي للتصميمات و الاستشارات الهندسية - مشروع ترميم و تجديد الجامع الأزهر وتطوير المنطقة الحضرية - التقرير الأول - الجهاز التنفيذي لتجديد أحياء القاهرة الإسلامية و الفاطمية - ١٩٩٤

٢/١/٢/٣ أسباب تدهور القاهرة التراثية

إن إختلاف الثقافات التي مرت بها المنطقة التراثية بالقاهرة مع إختلاف في العصور التي مرت بها أدى الى ظهور العديد من عوامل التدهور و التي تمثلت كما يلي

أ/١/١/٢/٣ النمو العشوائي

مع بداية ظهور الدولة الحديثة و نقل مقر الحكم من القاهرة الفاطمية الى القلعة ومن ثم انتقال السكان الأصليين من علية القوم الى قرب مقر الحكم و ترك المنطقة للسكان البسطاء الذي لم يكن يملكون الموارد الكافية للحفاظ على المنطقة بموروثها التراثي

ب/١/١/٢/٣ إختلاف المباني الحديثة

نظرا لانعدام الصيانة و ضعف موارد السكان الحاليين للمنطقة التراثية ادى الى تهدم عدد كبير من المباني و التي تم بنائها مع عدم مراعاة طابع المنطقة التراثي



عقار - شارع (العز) (المصدر - الباحث)
(شكل رقم ٣-٣)

ت/١/١/٢/٣ انتشار الملوثات البيئية

مع زيادة هجرة السكان الأصليين للمنطقة وبتميز المنطقة بانها قلب القاهرة ادى الى تحويلها تدريجيا الى مركز لبعض الصناعات مثل ورش تقطيع الصاج و تصنيع الشيش و بعض ورش النجارة

٣/١/٢/٣ أساليب تأهيل القاهرة التراثية

من خلال الدراسة النظرية تبين الأساليب المتبعة في تأهيل القاهرة

التراثية (١)

أ. تحسين سبل الوصول إلي المنطقة من خلال توفير وتعزيز الطرق المحيطة وتحسين الشبكة شرق/ غرب باستعمال الشرايين التاريخية الرئيسية

تغيير صورة المدينة القديمة من خلال تنفيذ أعمال علي مشارفها عن طريق إنشاء الحدائق والمنزهات جهة الشمال مكان الجبانة الشمالية وجهة الشرق مكان جبانة باب الوزير وجهة الجنوب مكان جبانة الخليفة وإعادة

تطوير الميادين (١)



تطوير منطقة بيت السحيمي - القاهرة

(المصدر - وزارة الآثار)

(شكل رقم ٣-٤)

ب. تنظيم التنمية الحضرية الداخلية بما يتكيف مع الأنشطة المحلية من خلال ضبط الكثافات عن طريق الحد من ارتفاعات المباني بحيث لا تزيد عن خمسة طوابق للحفاظ علي خط السماء ج. تخفيض تمرکز الأنشطة

د. الارتفاع بالتراث التاريخي من خلال إعادة توفير البيئة السابقة الآثار ومعالجة المباني المحيطة بها لتأكيد الوظيفة التي كان يؤديها الأثر في الماضي مع إيجاد استخدام اجتماعي واقتصادي للمباني كلما أمكن كما في حالة الوكالات

ه. رفع كفاية مخزون المباني وتوفير المساحات العامة من خلال إزالة



تطوير شارع المعز - القاهرة

(المصدر - الباحث (شكل رقم ٣-٥)

الاحواش والمباني السيئة ونقل الأنشطة الملوثة للبيئة لاماكن جديدة و. تحسين المرافق والخدمات العامة من خلال توفير الخدمات الصحية وتحسين شبكات المياه والصرف الصحي وتنظيم جميع النفايات

ز. تطوير أسوار القاهرة الشمالية والبوابات



تطوير السور الشمالي - القاهرة المصدر - الباحث (شكل رقم ٣-٦)

٤/١/٢/٣ مصادر التمويل

أ/ القطاع الخاص

يعمل على تمويل مشروعات الإسكان و الفنادق و المشروعات ذات الصلة الاستثمارية

ب/ الجهات الحكومية

تمويل مشروعات لاصلاح و تطوير شبكات البنية الأساسية و الخدمات العامة

ج/ الهيئات الدولية والمحلية

تمويل اعمال صيانة و ترميم الاثار و الارتقاء بالكتلة العمرانية

د/ جمهور المنتفعين

من حيث مشاركة سكان المنطقة بالجهود الذاتية في مختلف جوانب المشروعات لتأكيد الاحساس بالانتماء للمنطقة

٥/١/٢/٣ أهم المشروعات التي تمت بالقاهرة التراثية

١/٤/١/١/٣ مشروع التطوير الحضري لمنطقة شارع المعز



تقع المنطقة شمال القاهرة التراثية حيث تحتوي على شارع المعز لدين الله الفاطمي و شارع الجمالية و أيضا تشتمل على عدد كبير من المباني التراثية الهامة التي تحكي تاريخ العصور الاسلامية وانطلاقا من أهمية المنطقة تم البدء بمشروع التطوير للمنطقة في ٢٠٠٧ بتكلفة تقديرية ٦٠ مليون جنية لمرحلتها

تطوير شارع المعز - القاهرة المصدر - وزارة الاثار (شكل رقم ٣-٧)

١/٤/١/١/٣ أهداف المشروع

- تطوير المنطقة لإعادتها لشكلها السابق للعهد الاسلامي
- رصف المنطقة بالجرانيت بشكل منظم و إستحداث منظومة إضاءة حديثة لتظهر مواطن الجمال بالمنطقة

- تحديث البنية التحتية للمنطقة للحفاظ على المنطقة التراثية بما تحتوية من مباني تاريخية
- منع دخول السيارات الى داخل المنطقة التراثية و تخصيصه للمشاه مما يساعد على تقليل مصادر التلوث

إيجابيات المشروع ب/١/٤/١/١/٣

- ✓ استخدام السيارات الكهربائية للتنقل داخل المنطقة التراثية
- ✓ منع دخول المركبات لقلب المنطقة التراثية
- ✓ خلق منطقة إنتظار خارج المنطقة التراثية (شارع البنهاوي)
- ✓ توثيق المنطقة بما تحتوية من مباني تراثية و الوقوف على حالة كل عنصر

- ✓ نقل سوق الليمون من قلب المنطقة التراثية
- ✓ نقل قسم الجمالية خارج المنطقة التراثية
- ✓ عمل أماكن استراحة داخل المنطقة التراثية

سلبيات المشروع ج/١/٤/١/١/٣

- تحويل المنطقة للسياحة فقط
- تطوير واجهات العقارات الخارجية فقط دون حل المشاكل الداخلية
- عدم تأهيل المباني التراثية
- عدم وجود كافتريات سياحية

مصادر التمويل د/١/٤/١/١/٣

اعتمد المشروع على التمويل الحكومي فقط دون تدخل القطع الخاص او اشترك من جمهور المنتفعين

كيفية الاستفادة من تجربة القاهرة التراثية ٢/٤/١/١/٣

- دراسة عددة بدائل لإختيار الأفضل
- عمل نموذج تطبيقي محدود لدراسة نتائج الدراسة لمقترحة
- عمل شوارع خاصة للمشاه فقط
- عمل دراسة لفرش الشوارع و الإضاءة الخاصة بالمنطقة التراثية

٧/١/٣ التجارب العالمية في تأهيل المناطق التراثية

١/٢/١/٣ تجربة إعادة تأهيل المناطق التراثية في أمريكا



□ البيت الأبيض - أمريكا

shamsmsr.wordpress.com

(شكل رقم ٣-٨)

تقع في قارة أمريكا الشمالية والتي اكتشفت قبل أكثر من ٥٠٠ عام. هنالك أصبح المجتمع يميل الى تخليد موروثاته التاريخية باعتباره انفاثس الماضي و كان المخططون ملزمون بايجاد وسائل تعامل عصرية مع المباني التراثية والتراثية والتي كانوا يرون ان المحافظة عليها يعبر عن عالمين قديم و جديد يعيشان في رحم واحدو حيث تقرر بأن الاماكن التي تمثل كنوزاً تاريخية يجب ان تبقى في مكانها كمتاحف او ممثلة لاجزاء منها. (١)

١/٢/١/٣ أسباب تدهور المناطق التراثية بأمريكا

١/١/٢/١/٣ توسع النسيج الحضري القديم خارج حجمه

اصبحت مسألة المحافظة على دوره القديم امراً مفروغاً منه . وتمتلك هذه الاماكن التراثية بالنسبة للامريكيين سحراً و بريقاً كبيرين يؤهلها للعب ادوار جديدة بحيث تصبح هي المحرك الفعال للحياة و جلب المدخولات للسكان ، لذا تم انشاء قطارات الانفاق والطرق السريعة المؤدية لها ، وانشأت حول هذه الاسواق القديمة افضل واجود المطاعم

١/١/٢/١/٣ ب/توظيف بعض الاماكن بوظيفية غير مناسبة

بعض الاماكن الناشطة كانت تأخذ دوراً لا يتفق مع الوظيفة التاريخية التي كانت تؤديها هذه المراكز ، بحيث حاول بعض المهاجرين اليها ان يعيدوا تشكيل انفسهم من جديد ، لانهم وجدوا تلك الوظيفة التاريخية غير مناسبة لهم.

(١) المؤتمر والمعرض الدولي الثاني (الحفاظ المعماري) - الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين - دبي - ٢٠٠٦

ج/١/١/٢/١/٣ تحول بعض الدوائر أملاكاً خاصة

ان مقرات الدوائر التي تجمعت في اماكن واضحة قد أصبحت املاكاً خاصة في موقع ما عند الضواحي ، وكذلك المخازن التي كانت واقعة بالقرب من مراكز تفريغ الحمولات قد واجهت عمليات توسع مستمرة .

د/١/١/٢/١/٣ المداخل الأمامية المواجهه للطرق السريعة

فقد ظلت تعاني من بعض المشاكل في التصميم ادى الى تشوه وعرقلة في النظر اليها كمقياس جديد في الحركة والرؤيا و من بين الخصائص البارزة للمدن الاخذة بالاتساع (والذي يقف احيانا كعائق امام المراكز التاريخية) هو شريان حركة المرور الأخذة في النمو في المشهد الحضري الامريكي كخطوط حركة سريعة من المدن والى خارجها . فالتحدي المروري الذي تمثله هذه الخطوط يعبر عن خطر يصعب الامساك به . ومن خلال هذه الشرايين الحركية تكمن اعماق التحديات لاولئك الساعين لتطوير المدن الامريكية والمحافظة على تراثها . وقد يتم استبدال الوظيفة المرورية لهذه الشرايين بالطرق السريعة الفوقية (١)

٢/١/٢/١/٣ أساليب تأهيل المناطق التراثية في أمريكا

- أ. توعية الجمهور وتنبيهه الى قيمة القديم بالنسبة للحياة
- ب. المحافظة على ملامح الجمال القديم ولم يجري طمسه بسبب المعالجات والمخططات الجديدة غير المدروسة.
- ج. لم يجري هدم المباني الاثرية لاجل التخطيط الجديد
- د. تم التأكيد على وجهات النظر الجمالية بالنسبة للمدينة والحفاظ على طابع الحي والبيئة.
- هـ. تم الاستفادة من التراث و مزجه بالحديث.
- و. تم المحافظة على المباني الشعبية والرسوم في كثير من مدن الولايات الامريكية ، حيث اعتبرت من الاثار الهامة والتي تمثل التراث الحقيقي.
- ز. تم المحافظة على منظر المدينة القديم والجديد وجماليتيه المرتبطة بالحدائق العامة والمنتزهات وحماية ما بها من معالم اثرية.

(١) المؤتمر والمعرض الدولي الثاني - مصدر سابق

مصادر التمويل ٣/١/٢/١/٣

حققت نجاحا متميزا في جذب رؤوس أموال القطاع الخاص مما أدى إلى توافر إمكانيات تمويلية كبيرة.

أهم المشروعات التي تمت بالمناطق التراثية بأمريكا ٤/١/٢/١/٣**تطوير مركز مدينة فيلادلفيا** ١/٤/١/٢/١/٣

مركز مدينة فيلادلفيا - أمريكا

Hppt/ Skyscrapercity.com

(شكل رقم ٣-٩)

في مركز فيلادلفيا حيث البيوت التراثية الجميلة (Rittenhouse Square). واقعة مع أفضل النوادي والمؤسسات في فيلادلفيا ، حدود فيلادلفيا شمال الشرقية تبعد عن جنوب غرب مدينة نيويورك بحوالي ٤٦ ميلا. المدينة من أقدم مدن الولايات المتحدة، وكانت في القرن ١٨ عاصمة البلاد والمدينة الأكثر اكتظاظاً بالسكان

إيجابيات المشروع ١/٤/١/٢/١/٣

١. حققت نجاحا متميزا في جذب رؤوس أموال القطاع الخاص مما أدى إلى توافر إمكانيات تمويلية كبيرة
٢. يعبر الواقع العملي للمناطق التاريخية عن كفاءة استخدام عالية والتطوير تبعا لاحتياجات العصر الحديث.
٣. احتوائها على عناصر تميز شخصية و التي تعتبر الركائز الاساسية لتطوير التجربة
٤. إشراك الحكومة الفيدرالية في توجيه سياسة الحفاظ دون التأثير على الصفة الشخصية لكل ولاية
٥. إستطاعت تحقيق مرونة هائلة في التعامل مما خلق مدخل متعدد التوجهات
٦. تحقيق مرونة في حالة التدخل الاجباري لوقف أعمال هدم او بناء يمكن ان يهدد المناطق التراثية
٧. تحقيق نجاحات متميزة استطاعت التعبير عن الراي العام

٢/٤/١/٢/١/٣ سليبات المشروع

- ١ عدم وجود ائزان نفسي بين المجتمع الحديث نسبيا و على عالم الحضارات و الاصاله التاريخية التي تحتاج لبعده زمني
- ٢ للتوجه الفردي أدى الى اعمال في المناطق التاريخية ليس لها اساس علمي

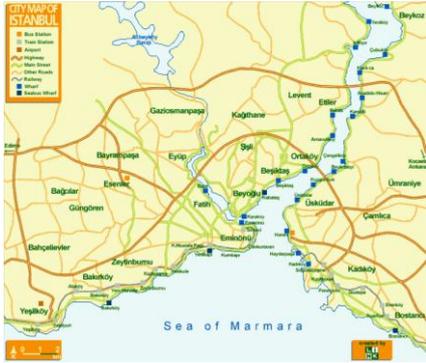
٢/٤/١/٢/١/٣ مصادر التمويل

إعتمد تطوير المشروع على القطاع الخاص

٣/٤/١/٢/١/٣ كيفية الاستفادة من تجربة المناطق التراثية بأمريكا

- ١ -الحفاظ على طابع المناطق التراثية بعد تطويرها دون اي تأثير على قيمتها التاريخية
- ٢ -النجاح في تعدد مصادر التمويل

٢/٢/١/٣ إعادة تأهيل مدينة إستانبول التراثية



خريطة مدينة استانبول - تركيا- المصدر (الباحث شكل رقم ٣-١٠)

يتشابه مركز مدينة إستانبول التاريخي مع عدد كبير من مراكز المدن العربية التقليدية، فتنتشر فيه المساجد الجامعة وقصر الحاكم والساحات والحدائق، وغيره من العناصر المعمارية الأخرى التي تحولت إلى أماكن جذب السكان والسياح، لمدينة إستانبول موقع إستراتيجي

فريد ومتميز، إذ تقع بين قارتي آسيا وأوروبا، ويقع مركز المدينة التاريخي في القسم الأوروبي من المدينة، يعد هذا القسم أشبه بنصف جزيرة تاريخية، فيحيط بها بحر مرمرة الذي يربط بين البحر الأبيض المتوسط والممر البحري الممتد نحو البحر الأسود، إضافة إلى ميناء القرن الذهبي.

للمدينة أهمية تاريخية ، بعد أن كانت عاصمة للإمبراطورية الرومية الشرقية ، ثم أصبحت إمبراطورية شرقية عام ٣٧٥ م، وسميت بالإمبراطورية البيزنطية والإمبراطورية الرومية أو الإغريقية (١)

أتى السلطان محمد الفاتح بأسر تركية وعربية كثيرة من الأناضول، وأسكنها في العاصمة الجديدة، لتتكون من الأسر الإسلامية، وبدأت سياسة الفاتح في إعمار المدينة، وانتعشت فيها حركة البناء والإنشاء والتجارة والاقتصاد، نسيجها العمراني، غير أن المشروعات التي قامت بها بلدية مدينة إستانبول الكبرى، وبالتعاون مع القطاع الخاص(٢)

١/٢/٢/١/٣ مراحل التطور العمراني للمدينة



تصوير طرب قابي - تركيا (http/mexat.com) (شكل رقم ٣-١١)

يتميز النسيج العمراني لمركز مدينة إستانبول بعدد كبير من المباني التاريخية التي تعود معظمها إلى العهد العثماني، وقد بدأت هذه النهضة في عهد السلطان محمد الفاتح ١٤٨١ م ، الذي أمر ببناء قصر طوب قابي

فأخذت مدينة إستانبول في تلك الفترة حلة جديدة ومتكاملة وحوث على جميع عناصر المدينة الإسلامية التقليدية، من حيث المخطط العام للمدينة.

وتعد المنشآت المعمارية الحضارية الضخمة أحد الرموز المهمة المستخدمة كوسيلة من وسائل الدعاية السياسية، وقد عدت من المعايير التي تميز المدينة من غيرها من مراكز الاستيطان الحضري، وتشكل هذه المنشآت جزءاً من تكوينات المدينة الإسلامية (٣)

٢/٢/٢/١/٣ أسباب تدهور مركز المدينة

تحول الأنظار والمشروعات العمرانية والسياسية والثقافية إلى العاصمة الجديدة أنقرة وأصبحت جميع القرارات التي تتعلق بمدينة إستانبول تؤخذ من العاصمة الجديدة. فقد أهملت المدينة تماماً، وقامت الحكومة الجديدة بإعادة

(١)الصفصافي أحمد المرسي- إستانبول عبق التاريخ روعة الحضارة - كتاب - دار الافاق العربية- القاهرة- ١٩٩٩
 (٢) محمود زين العابدين - تطوير واحياء النسيج العمراني لمراكز المدن التقليدية- ندوة مركز المدينة العربية بين الحاضر والمستقبل - المملكة العربية السعودية - ٢٠٠٤
 (٣) عثمان محمد عبدالستار- المدينة الإسلامية - كتاب - دار الافاق العربية - القاهرة، - ١٩٩٩ - ص ٣١٤

توظيف بعض الدوائر العثمانية سابقًا إلى دوائر رسمية، مع تغيير مسميات بعض المباني

و الدوائر العثمانية إلى مسميات جديدة، بعيدة عن المصطلحات العثمانية (١)

١/٢/٢/١/٣ هدم المباني التاريخية



توسعة (الشوارع بحرينة (سطنبول - تركيا
(شكل رقم ٣-١٢)

يتميز مركز مدينة
إستانبول بنسيج عمراني
تاريخي مترابط فيما بينه، يعود
تاريخه إلى ما قبل العهد
العثماني، وازدادت كثافته في
العهد العثماني، فقد شيد العديد

من الجوامع والقصور والحمامات
و المدارس، ويربط بين هذه التكوينات

المعمارية شبكة من الشوارع ، وبمقاييس مختلفة ، وفق نوعيتها وحاجة المرور بها ،
ولم يكن عرض تلك الشوارع القديمة يخاطب السيارات والمركبات ، التي بدأ عددها
يتزايد في العهد الجمهوري ، مما أدى إلى فتح عدد كبير من الشارع
فأدت توسعة هذه الشوارع القديمة، أو شق الشوارع الجديدة إلى أضرار بالغة في
النسيج العمراني التاريخي فهدمت العديد من المباني العثمانية المهمة مثل حمام مراد
باشا، وخان حسن باشا، وحمام بيازيد ومدارس البحر الأبيض
تمت توسعة هذه الشوارع دون الأخذ في الحسبان أهمية تلك المباني التاريخية.

٢/٢/٢/١/٣ ظهور التجمعات السكانية العشوائية

مع التوجه الحكومي بجعل مدينة إستانبول مدينة صناعية وتجارية،
انطلقت هجرة سريعة وغير منظمة من الأناضول والمدن المجاورة نحو مدينة
إستانبول، للبحث عن فرص العمل، مما أدى إلى كثافة سكانية سريعة،
لم تكن الجهات الحكومية قادرة على استيعابها، كما أثر ذلك سلبًا على البنية التحتية
للمدينة. ولم تقتصر هجرة الناس بمفردهم، بل نقلوا معهم ثقافتهم وطبائعهم التي
نشؤوا عليها في الأناضول (٢)

٣/٢/٢/١/٣ أساليب إعادة تأهيل المنطقة التراثية

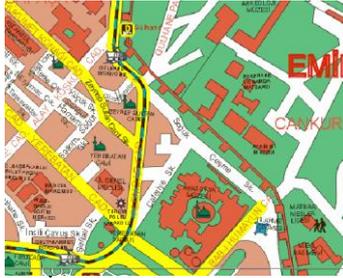
انطلاقًا من اهتمام بلدية مدينة إستانبول الكبرى وحرصها على حماية
النسيج العمراني للمدينة

(١) موقع بلدية إستانبول على شبكة الإنترنت www.istanbulbuyuksehirbebdisyasi.com

(٢) المصدر السابق

إحداث مديرية حماية البيئة التاريخية ١/٣/٢/١/٣

- ✓ أن تكون هذه المديرية مسؤولة عن كل ما يتعلق بالموروث الثقافي غير القابل للنقل
- ✓ القيام بتوثيق الموروث الثقافي والعمراني وتطويره وتقويمه، سواء كان عن طريق المخططات والمشروعات المقامة
- ✓ القيام بحماية البيئة التاريخية لمدينة إستانبول، من خلال أعمال الترميم للمباني
- ✓ مراجعة وتقويم المشروعات التصميمية أو التنفيذية الجديدة الواقعة ضمن النسيج العمراني التاريخي لمدينة إستانبول، من قبل مديرية حماية البيئة التاريخية، لمنح الرخص التي تتناسب مع النسيج العمراني والتاريخي لمركز مدينة إستانبول. (١)

أهم المشروعات التخطيطية و العمرانية ٤/٢/١/٣**مشروع ترميم و إعادة تأهيل شارع صوك جاشما ١/٤/٢/١/٣**

يقع في قلب مركز مدينة إستانبول التاريخي، إذ يربط بين متحف أياصوفيا وقصر طوب قابي، ويتألف هذا الشارع السكني من تسعة بيوت وقد استمرت هذه البيوت على شكلها ووظيفتها لغاية عام ١٩٥٠ وانطلاقاً من أهمية موقع هذه

المباني، قامت جمعية السياحة عام ١٩٨٦ (المخطط العام لشارع صوك جاشما (شكل رقم ٣-١٣))



صورة لغرفة نوم في احد البيوت التاريخية (شكل رقم ٣-١٤)

بتجديد الشارع وبشكل متكامل كما كان الحال عليه في العهد العثماني، واستثماره سياحياً.

(١) محمود زين الدين - تطوير وإحياء النسيج العمراني لمراكز المدن التقليدية مركز مدينة إستانبول التاريخي - بحث منشور - مؤسسة التراث - الرياض

٢/٤/٢/٢/١/٣ إيجابيات تجربة مدينة إستانبول

- عدم السماح بدخول المركبات إلى مركز المدينة التاريخي
- الاعتماد على المركبات الكهربائية التي تعمل على السكة الحديدية
- تأمين مواقف للسيارات في محيط المدينة التاريخي
- توثيق المباني التاريخية ودراسة واجهاتها، والقيام بترميم البعض الآخر
- الاعتناء بالساحات المنتشرة في مركز مدينة إستانبول التاريخي
- التوجه نحو الاستثمار السياحي، من خلال ترميم بعض المباني التاريخية

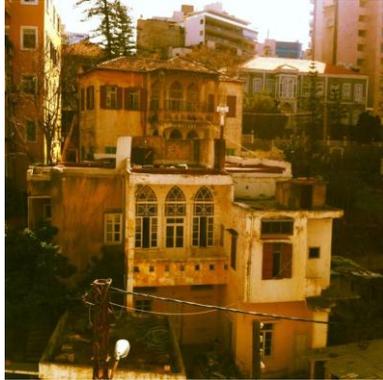
٣/٤/٢/٢/١/٣ سلبيات تجربة مدينة إستانبول:

- ✓ هجرة السكان من مركز المدينة التاريخي إلى مناطق أخرى
- ✓ تحول مركز مدينة إستانبول إلى منطقة تخاطب السائح فقط،
- ✓ إهمال بعض المباني السكنية والتاريخية، المنتشرة في مركز المدينة
- ✓ استثمار بعض المباني التاريخية الصغيرة، سياحياً بما يتنافى مع أهميتها التاريخية (١)

٤/٤/١/٢/١/٣ كيفية الاستفادة من تجربة المناطق التراثية بتركيا

- ١ - تأسيس هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية
- ٢ - استخدام المباني التراثية بنفس وظيفتها القديمة مع مراعاة مواكبة العصر الحديث

٣/٢/١/٣ إعادة تأهيل المناطق التراثية في لبنان



صورة لمدينة بيروت التراثية

قامت بعض الدول العربية بمحاولات و تجارب للحد من إنبهار وتدهور المراكز التقليدية من خلال إعادة تأهيلها بسياسات و أساليب مختلفة. تتميز التجربة اللبنانية في هذا المجال عن العديد من التجارب الأخرى حيث انها مرت بحروب مختلفة كانت أحد أهم الأسباب لمشروعات الإرتقاء و إعادة التأهيل التي قامت بها مؤسسات حكومية و أخرى أهلية أو غير حكومية.

المصدر - <http://suad.me/blog/wp->
(شكل رقم ٣-١٥)

(١) محمود زين الدين - مصدر سابق

١/٣/٢/١/٣ أسباب تدهور المناطق التراثية

١/١/٣/٢/١/٣ التحول الوظيفي

مع التطور في النظم و الأنساق السياسية و الإدارية للدول تظهر غالبًا مشكلة مسايرة نمو مركز المدينة لهذا

٢/١/٣/٢/١/٣ أداء الحركة و المواصلات

النمو الطبيعي في الكتلة العمرانية سواء للمدينة ككل أو المركز على وجه الخصوص، و مع ظهور السيارة كوسيلة رئيسية للحركة إضافة الى وسائل المواصلات المختلفة و ما يستتبعه من خدمات أساسية لها من محطات أو ساحات إنتظار فأصبح النسيج العمراني للمركز التقليدي أو التاريخي للمدينة غير قادر على إستيعاب هذا النمط من الحركة و المواصلات،

٣/١/٣/٢/١/٣ النمو الترفيهي و التجاري

مع التطور الأقتصادي و تطور أساليب التعامل و حركة البيع و الشراء، فتحول شكل السوق التجاري الى الممرات مرورًا بالطرق التجارية التقليدية بمراكز المدن العربية

٤/١/٣/٢/١/٣ النمو الثقافي

أن التطور الدائم في تقديم المنتج الثقافي و تعامل المستعملين معه حول الإحتياج اليه الى واقع عملي و فعلي بإنتقال مركز المدينة الى مركز جديد، فالمركز التقليدي لم يستطيع مواجهة التطور في تقديم نظم المعلومات المتطورة و بعض الوسائل الثقافية

٥/١/٣/٢/١/٣ هجرة السكان الأصليين

هجرة السكان الأصليين بحثًا عن الراحة و نمط معيشي جديد نتيجة لتراجع مستوى الخدمات و البنية التحتية للمدينة (١)

٢/٣/٢/١/٣ أساليب التعامل مع المناطق التراثية

١/٢/٣/٢/١/٣ على مستوى المواصلات و الإتصالات

تطوير شبكة الإتصالات على مستوى المركز التقليدي بأسلوب متطور يواجه المتطلبات المستقبلية و يلبي الإحتياجات المعاصرة في مجال الإتصالات

(١) أبو القاسم -رمضان الطاهر - إعادة تنمية المدن الصحراوية القديمة الطموحات و الواقع - ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية و مشكلات البناء فيها - الجزء الأول - الرياض - ٢٠٠٢ - ص ٨٢٢



خريطة لمدينة بيروت (تقريباً)

تحسين شبكة الطرق المحيطة بالمركز و تطوير و تحسين أداء طريق دائري يحتوي الكيان العمراني للمركز، إضافة الى مع ربط هذه الطرق بشبكة الطرق للمدينة طريق دائري آخر يحوي المنطقة الإنتقالية

<http://suad.me/blog/wp-المصرر>

(شكل رقم ٣-١٦)

٢/٢/٣/٢/١/٣ تحديد منطقة إنتقالية

المنطقة الإنتقالية هي منطقة أو شريحة تحيط بالمركز التقليدي المراد الحفاظ عليه و إعادة تأهيله ، حيث يختص دور هذه المنطقة في التأهيل الحركي و النفسي و التشكيلي فيما بين المركز التقليدي و باقي أجزاء المدينة ، كما يتم على هذا الأساس تحديد و إعادة إستعمالات الأراضي لهذه المنطقة الإنتقالية

٣/٢/٣/٢/١/٣ إعادة تأهيل الحيزات الخارجية للمركز التراثي

تعد مدخلا رئيسياً لتفعيل دور الأنشطة الترفيهية و الثقافية عند مرحلة إعادة التأهيل، يشمل ذلك الممرات و الساحات كذلك رفع و إزالة العشوائيات و الأجزاء المضافة دون تنسيق مع المحيط العمراني التاريخي، بهدف تفعيل دور الأنشطة و المهرجانات المفترض إقامتها أو تفعيل ما هو قائم منها.

٤/٢/٣/٢/١/٣ إعادة دراسة تنسيق المواقع للمركز التراثي

- الاهتمام بتهيئة المركز لخدمة جميع الحالات و الأعمار و الفئات السنية بما في ذلك ذوي الإحتياجات الخاصة
- الربط التشكيلي فيما بين الطابع المعماري و التراثي الفني للمركز
- اختيار عناصر فرش الطرق



- إعادة تنظيم و تجهيز المركز التقليدي بنظم متطورة في الإضاءة تتناسب في تشكيلاتها وإضاءتها

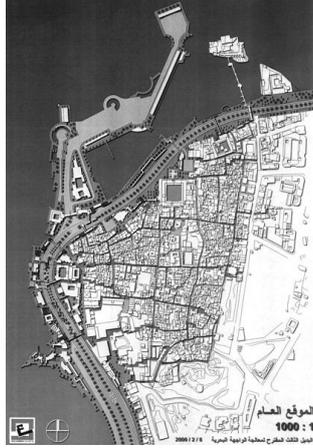
شكل يوضح تداخل المنطقة التراثية مع المدينة

المصدر- <http://suad.me/blog/wp/>
(شكل رقم ٣-١٧)

٣/٣/٢/١/٣ اهم مشروعات المناطق التراثية بلبنان

١/٣/٣/٢/١/٣ إعادة تأهيل المركز التقليدي لمدينة صيدا

تعتبر صيدا الحاضرة وريثة صيدون الفينيقية، وتقع على ساحل البحر المتوسط في جنوب لبنان على مسافة ٤٥ كيلومتراً إلى الجنوب الغربي من بيروت و ٤٠ كيلومتراً إلى الشمال من صور، ولا يتطابق موقع صيدا الحالي مع موقع صيدون الفينيقية التي كانت تمتد نحو الشرق، تتميز المدينة ببعدها تاريخي



صورة جوية لمدينة صيدا - لبنان

المصدر- <http://suad.me/blog/wp/>
(شكل رقم ٣-١٨)

كبير يمثلها العديد من الحضارات بداية من الحضارة الفينيقية و مروراً بالعديد من الحضارات أهمها تأثيراً الرومانية والفارسية والإسلامية و إنتهاءً بالمملوكي و العثماني و اللذان يمثلان حجر الزاوية في تشكيل و تكوين المدينة القديمة و المركز التاريخي لصيدا الحالية. انهيار المركز التقليدي بصورة مباشرة، انهارت معه شبكات البنية التحتية و تهدم العديد من المباني الأثرية وذات القيمة التاريخية إضافة الى ظهور العشوائيات و تحول في شكل النسيج العمراني للمركز و ما تبع ذلك. تبنت الحكومة عملية إعادة تأهيل المدينة القديمة و المركز (١)

(١) دار العمران - تخطيط و تنظيم الواجهة البحرية لمدينة صيدا - تقرير أعمال المرحلة الثانية- ٢٠٠١

١/١/٣/٢/١/٣ إيجابيات مشروع تأهيل مدينة صيدا



صورة لثريئة صيدا

<http://suad.me/blog/wp-المصرر>
(شكل رقم ٣-١٩)

■ إقرار هيكل إداري و تنظيمي يشمل مجموعة من الجهات الحكومية و الرسمية و المؤسسات غير الحكومية و بعض الأفراد و الجهات ذات النقل و التأثير المجتمعي .

■ مشاركة المستعملين في مشروع الارتقاء من خلال

استقصاء آراء المستعملين بأستخدام إستمارات الإستبيان.

■ تحديد و تعريف الحدود الأصلية

للمدينة التراثية و عمل منطقة إنتقالية تحيط بالمدينة القديمة

■ إحداث التنمية و التطوير الإجتماعي و الإقتصادي لسكان المنطقة القديمة و إيجاد توازن بيئي بين السكان و منطقتهم بحيث يتم السيطرة على أعداد السكان و إستدامة أساليب معيشتهم.

■ التطوير و التشجيع السياحي في صيدا القديمة كونها أحد أقطاب التراث الحضاري و الثقافي لصيدا.

■ رفع العشوائيات من نطاق النسيج العمراني مع تفعيل دور الممرات و الساحات و تحسين النسق الحضري.

■ إعادة تأهيل و توظيف بعض المباني الأثرية و ذات القيمة التراثية

■ المحافظة على النسيج العمراني و الطابع المعماري، و إتباع سياسة الحفاظ و مراقبة الإرث الحضاري القديم.

■ تنمية الصناعات الحرفية و تحسين البيئة للممرات التجارية بصيدا القديمة بهدف الارتقاء اقتصاديًا بالسكان.



صورة لأحمر الممرات بحريئة صيدا

(شكل رقم ٣-٢٠)

■ جمع ومعالجة القمامة بنظام الإستخدام المكثف للأيدي العاملة لتناسب هذا الإسلوب مع شكل النسيج العمراني (١)

٢/١/٣/٣/٢/١/٣ مصادر التمويل

- ✓ تشجيع سياسات الحوافز الحكومية المؤثرة و التي أثمرت نتائج إيجابية في تجارب التنمية الإقليمية على المستوى العالمي، منها إستحداث أنظمة حوافز حكومية متعددة ما بين تسهيل الإئتمان و القروض المباشرة و الإعفاءات الضريبية
- ✓ إعانات العمالة الحكومية لتقليل تكاليف العمالة على المستثمرين ولتشجيع أصحاب المشاريع. على زيادة القوى العاملة في مشروعاتهم
- ✓ ذاتية التمويل و التي يقصد بها البحث في إمكانية إستغلال العناصر والمكونات القائمة و الطاقات الكامنة في المشروع للحصول على التمويل الذاتي. (٢)

٣/١/٣/٣/٢/١/٣ كيفية الاستفادة من تجربة المناطق التراثية بلبنان

- الحفاظ على الحرف القديمة
- مشاركة الحكومة القطاع الخاص لتأهيل المناطق التراثية
- الحفاظ علي المناطق الأثرية المكتشفة بالمنطقة و تطوير المشروع وبناء على المستجدات.
- التأكيد على البعد التاريخي من خلال تفعيل دور الآثار المكتشفة

٣/١/٣ الدروس المستفادة من التجارب السابقة

- ❖ دراسة حركة الشوارع الفرعية المحيطة بمركز المدينة التاريخي،
- ❖ الاستفادة من وسائل النقل العام التي تسير على السكك الحديدية، والتي تعمل على الطاقة الكهربائية
- ❖ الاستفادة من الاستثمار السياحي، بترميم البيوت التقليدية وتحويلها إلى فنادق ومطاعم ومراكز ثقافية، مما يحقق المحافظة على النسيج العمراني التاريخي لمركز المدينة التاريخي، ويساهم في تشجيع المشروعات الاستثمارية، ويجعل من مركز المدينة مركز جذب سياحي، إضافة إلى الدور الإيجابي الذي يمكن أن تحققه الأنشطة الثقافية

(١) حاتم عبد المنعم الطويل - إعادة تأهيل المركز التقليدي للمدينة العربية التجربة اللبنانية حالة دراسية - جامعة بيروت - لبنان -
(٢) دار العمران - مصدر سابق .

- ❖ العناية بالساحات العامة في مراكز المدن العربية التقليدية، وتأمين أماكن مخصصة للجلوس، مع العناية بالمسطحات الخضراء والمائية، لكونها مناطق جذب والتقاء واستراحة، مما يساهم بتفعيل الجانب الإنساني داخل مركز المدينة، مع الاستفادة من هذه الساحات في الأعياد والمهرجانات.
- ❖ القيام بتوثيق جميع المباني التاريخية، وإنشاء قاعدة بيانات تساعد الباحث بحصوله على المعلومة التاريخية المطلوبة
- ❖ ترميم المباني التاريخية
- ❖ توزيع تمويل مشروعات إعادة التأهيل على اقطاع الخاص و الحكومة و جمهور المنتفعين
- ❖ تنمية الحيزات الحضرية و النسيج العمراني للمركز مع تفعيل النشاطات الثقافية و الترفيهية به.
- ❖ التأكيد على دور المستعملين في إتخاذ القرارات التصميمية و التخطيطية باستخدام إستمارات الإستبيان.

٤/١/٣ أهم أساليب التجارب المحلية والعالمية

من خلال الدراسة النظرية وتحليل لبعض التجارب تم إستنتاج بعض أساليب تأهيل المناطق التراثية وهي كالتالي
أولا : الدراسة العمرانية

١/٤/١/٣ تحسين سبل الوصول للمنطقة

حيث يتم شق طرق جديدة لزيادة قدرة المناطق التراثية لإستيعاب الوظائف الجديدة للمناطق التراثية كما تشمل على توفير أماكن إنتظار سيارات و تخصيص بعض الشوارع للمشاه فقط.

٢/٤/١/٣ إنشاء الحدائق و المتنزهات

نظرا لتكدس السكان في بعض المناطق التراثية مع الإهمال فيها تحولت بعض الاراضي الفضاء و بعض المباني التراثية المتهدمة لاماكن تجميع القمامة .

ومع الإختناقات المرورية نتيجة لتواجد أغلب المناطق التراثية في مراكز المدن لذى تم عمل حدائق ومنتزهات لخلق فراغات في الكتلة العمرانية.

٣/٤/١/٣ تخفيض ونقل الأنشطة الضارة

تعتبر الأنشطة الضارة من أهم نقاط ادهور المناطق التراثية حيث أنها تؤثر بشكل مباشر على العناصر التراثية بهدم أجزاء منها نتيجة

لاستخدام المعدات الثقيلة و تسبب تلوث البيئة المحيطة بالملوثات العضوية الناتجة من الصناعات الضارة والتي تؤثر أيضا بالسلب على البنية التحتية للمنطقة التراثية.

٤/٤/١/٣ معالجة و تأهيل البيئة المحيطة

حيث يتم دراسة المنطقة المحيطة مع تحديد إحتياجاتها لربطها بمراكز المدن و تأهيلها لتكون جزء من المدينة ككل كما يتم عمل دراسات للربط التشكيلي للمباني الحديثة مع العناصر التراثية

٥/٤/١/٣ إيجاد إستخدام للمباني التراثية

إن أهم نقاط الاستثمار لرؤوس أموال القطاع الخاص هو إيجاد مشروعات قابلة لمشاركة القطاع الخاص فيها مثل إعادة توظيف العناصر التراثية بما يتناسب مع وظيفتها الاصلية و يضر دخل مستمر

٦/٤/١/٣ تطوير البنية التحتية

إن عمر البنية التحتية من عمر المنطقة التراثية ونظرا لانها ليست مرئية فتكون نسبة التدهور بها عالية جدا و مع الاتجاه لاعادة تأهيل المناطق التراثية و توظيف العناصر التراثية مما يؤثر بالسلب على البنية التحتية الغير مؤهله لمثل هذه المشروعات لذى كان لابد من تطوير البنية التحتية لاستيعاب مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية .

٧/٤/١/٣ مشاركة الجمهور في عمليات التأهيل

تعتمد إستمرار الحفاظ على مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية مشاركة جمهور المنتفعين في عمليات التأهيل لخلق الإنتماء للمنطقة وذلك يكون عن طريق عمل ندوات توعية للجمهور و مشاركتهم المعنوية في الدعاية للمشروع ومشاركتهم الفعلية في الحفاظ على النظافة العامة و الحفاظ على نظام المنطقة التراثية

٨/٤/١/٣ الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة

يظهر الحفاظ على المنطقة التراثية من خلال الحفاظ على العناصر التراثية بنفس طابعها دون التغيير فيها بعمل تشطيبات مختلفة لوضعها الاصلية او يتم عمل أي اضافات تغير من وضعها الاصلية . مع الحفاظ على المظهر القديم ومواطن الجمال للمنطقة التراثية من شوارع وممرات.

٩/٤/١/٣ إيجاد هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية

إن أهمية تواجد هيئة مستقلة لإدارة المنطقة التراثية تتمثل في التنسيق بين الجهات المختلفة وفرض السيطرة على المنطقة التراثية للحفاظ عليها من أي تعديلات أو عدم الالتزام بالقوانين و القواعد المنظمة للمنطقة مثل إعطاء تصاريح البناء و عمل الدراسات للمشروعات المناسبة للمنطقة وعناصرها التراثية و بذلك تصبح ذات إستقلالية في قراراتها .

١٠/٤/١/٣ عمل قاعدة بيانات للمنطقة التراثية

من النقاط الهامة عمل قاعدة بيانات تضم كل تفاصيل المنطقة التراثية لعمل جداول متابعة لها و خاصة أعمال الصيانة الدورية مع توافر المعلومات الكاملة عن العناصر التراثية .

١١/٤/١/٣ تحديد منطقة إنتقالية

إن إيجاد منطقة إنتقالية تعتبر عملية مهمة في إعادة تنظيم المناطق التراثية و تعطي إمكانية أفضل في نقل أي صناعات ضارة مع إزالة أي مباني مخالفة أو مؤثرة على التشكيل المعماري للمنطقة التراثية .

١٢/٤/١/٣ دراسة تنسيق الموقع التراثي

إن تنسيق الموقع العام و عمل الدراسات الخاصة بالشوارع و الفرش و الاضاءة يمثل إستكمالاً للتشكيل المعماري الخارجي ليؤكد على المنطقة التراثية و إظهارها بصورة متكاملة

١٣/٤/١/٣ تنمية الصناعات الحرفية

تكونت أغلب المناطق التراثية لتحيط بصناعات مختلفة مثل سوق النحاسيين ولذلك إن إعادة تنمية هذه الصناعات تعيد المناطق التراثية لعهدا السابق مركز للتجارة و مناطق جاذبة للاستثمار مما تساهم في مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية و تحويل المنطقة لمناطق غير خاملة .

ثانياً : مصادر التمويل**١٤/٤/١/٣ مشاركة الحكومة في التمويل**

تمثل مشاركة الحكومة في تمويل مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية التأكيد على جدية المشروع و ضمان الالتزام في جميع مراحل التنفيذ لجميع الجهات مع تسهيل اي عقبات للمشروع .

١٥/٤/١/٣ مشاركة المنظمات و الهيئات غير الحكومية

إن مشاركة الهيئات و المنظمات الدولية في التمويل تمثل جانب إيجابي في خفض تكاليف مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية حيث أنها لا تهدف للربح من فائض المشروع

١٦/٤/١/٣ مشاركة القطاع الخاص في التمويل

يمثل القطاع الخاص هو الهدف الأساسي لمشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية حيث يعتبر هو الجانب الاستثماري الذي يحقق ربح و فائض للاستمرار عمليات الصيانة و المحافظة على المناطق التراثية و عناصرها.

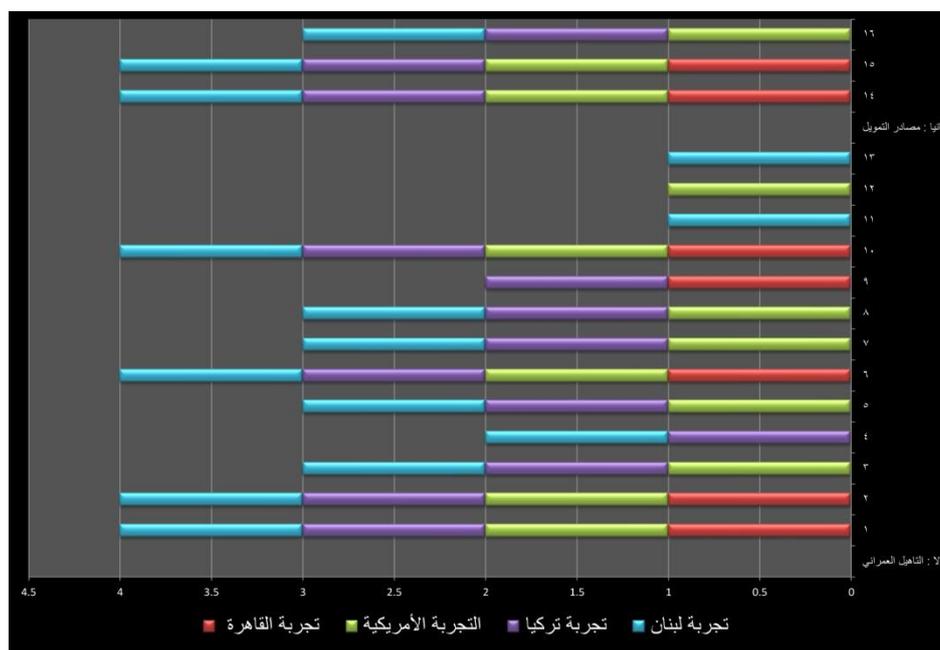
وبذلك إن مشاركة الحكومة ، الهيئات و المنظمات الغير حكومية و القطاع الخاص يمثل جدية البدء في المشروع و ضمان الصيانة و المحافظة على المنطقة التراثية بما تحتوية من عناصر مع خفض لتكاليف المشروع مع تواجد إدارة للمشروع تحافظ على الاستمرارية و تحقيق الربح من المشروع .

| الرقم | أساليب تأهيل المنطقة | تجربة القاهرة | التجربة الأمريكية | تجربة تركيا | تجربة لبنان |
|--------------------------------|--|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| أولا : التاهيل العمراني | | | | | |
| ١ | تحسين سبل الوصول للمنطقة | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ٢ | إنشاء الحدائق و المتنزهات | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ٣ | تخفيض و نقل الأنشطة الضارة | ○ | ○ | ⊗ | ○ |
| ٤ | معالجة و تأهيل البيئة المحيطة | ○ | ○ | ⊗ | ○ |
| ٥ | إيجاد إستخدام للمباني التراثية بما يتناسب مع وظيفتها القديمة | ○ | ○ | ○ | ⊗ |
| ٦ | تطوير البنية التحتية | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ٧ | مشاركة الجمهور في عمليات التاهيل | ○ | ○ | ○ | ⊗ |
| ٨ | الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة | ○ | ○ | ○ | ⊗ |

| | | | | | |
|------------------------------|---|---|---|---|----|
| ⊗ | ○ | ⊗ | ○ | إيجاد هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية | ٩ |
| ○ | ○ | ○ | ○ | وجود قاعدة بيانات للمنطقة التراثية | ١٠ |
| ○ | ⊗ | ⊗ | ⊗ | تحديد منطقة إنتقالية | ١١ |
| ⊗ | ⊗ | ○ | ⊗ | دراسة تنسيق الموقع التراثي | ١٢ |
| ○ | ⊗ | ⊗ | ⊗ | تنمية الصناعات الحرفية القديمة | ١٣ |
| ثانيا : مصادر التمويل | | | | | |
| ○ | ○ | ○ | ○ | مشاركة الحكومة في التمويل | ١٤ |
| ○ | ○ | ○ | ○ | مشاركة الهيئات و المنظمات في التمويل | ١٥ |
| ○ | ○ | ○ | ⊗ | مشاركة القطاع الخاص في التمويل | ١٦ |

جدول مقارنة بين أهم أساليب تأهيل المناطق التراثية - المصدر الباحث

(شكل رقم ٣-١) لا ⊗ نعم ○



رسم بياني لأهم أساليب تأهيل المناطق التراثية

المصدر الباحث (شكل رقم ٣-٢١)

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية |
| | الفصل الثاني | | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | |
| خلاصة الباب الأول | | الباب الثاني | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | |
| التوصيات | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | |

١/٢/٣ نبذة عن القاهرة التاريخية



بمصرعة تلالون - (القاهرة) (وزارة الآثار)

(شكل رقم ٢٢-٣)

تعد القاهرة التاريخية من أهم المدن التراثية في العالم وقد تم تسجيل القاهرة التاريخية كأول مدينة إسلامية تراثية على قائمة التراث العالمي ١٩٧٩

ولعل حين نريد أن نصف القاهرة فلن يقل وصفها عن مدينة تاريخ أصيل وزخم معماري جميل فنجد مباني القاهرة لها السبق في تطوير المعمار الإسلامي على مر الحضارة الإسلامية تتكون القاهرة التاريخية من مناطق عمرانية تمتد عبر شوارع وحارات وأزقة تشتمل على

العديد من العناصر المعمارية الأثرية والتي تتكون من مباني دينية كالمساجد والجوامع والمدارس ومباني خدمية كالحمامات والأسبلة ومباني ذات صبغة تجارية كالخانات والوكالات والأسواق وبمثل قدر المباني الأثرية يوجد كم هائل من المباني التاريخية



شارع المعز - (القاهرة - وزارة الآثار)

(شكل رقم ٢٣-٣)

الغير مسجلة والتي تحتوي على قيم معمارية جيدة يجب الحفاظ عليها وهي في مجملها مباني سكنية أو خدمية أنشئت في القرنين التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، وتلك المباني تعد زخيرة تراثية عظيمة لا تقل شأنًا عن المباني الأثرية المسجلة، وتعد هي

النسيج الذي يربط بين المباني التراثية وتعطي بعداً عمرانياً للأثر.

وقد تبدل الحال بالمدينة فهجرها عليه القوم في القرن التاسع عشر لسكنى الامتداد الجديد غرباً، فتأثر الهيكل الاجتماعي بالسلب وهجرت معظم مبانيه وسكنها العمال وصغار التجار، كما تحولت معظم مبانيها لورش صناعية لخدمة المحلات والأسواق. كل ذلك انعكس سلباً على المحتوى التراثي لها فتحول معظم المباني الأثرية إلى خرابات من جراء تعطلها وهجرها الوظيفي، علاوة على استخدام المباني بلا حرص أو صيانة طوال العديد من السنين، الذي أدى لفقد العديد من العناصر الجميلة بها، فأصبحت المدينة بصورة ما مهجورة من سكانها، ممتلئة بصناعات وورش طغت على المحتوى السكني والثقافي لها.

٢/٢/٣ مدخل الدراسة الميدانية

لقد تم دراسة الخلفية النظرية لجوانب المشكلة البحثية من خلال الابواب السابقة و تم استنتاج نظريا اهداف البحث .

لكن للوصول الى الاهداف الاخرى كما يجب ان يتم عمل دراسة ميدانية لنطاق القاهرة التاريخية .

في هذا الباب سيتم تحديد أهداف الدراسة التكميلية و المنهج المتبع فيها و ايضا تحديد مناطق الدراسة .

١/٢/٢/٣ أهداف الدراسة الميدانية**نلخص إهداف الدراسة الميدانية في**

- رصد الوضع الراهن لنطاق القاهرة التاريخية
- تطبيق الافتراضات البحثية التي امكن استنباطها من خلال الدراسة النظرية

٢/٢/٢/٣ منهج الدراسة الميدانية

تعتمد الدراسة الميدانية على المنهج الوصفي الذي من خلاله يمكن دراسة المناطق التراثية وينقسم المنهج الوصفي الي حسب تصنيف whitney الى (١)

- أ. البحوث المسحية
- ب. البحوث الوصفية طويلة الاجل
- ج. بحوث دراسة الحالة
- د. بحوث تحليل العمل و النشاط
- هـ. البحث المكتبي او الوثائقي

المنهج المسحي سيتم تطبيقه على الدراسة الميدانية حتى يتم الحصول على معلومات دقيقة للوضع الحالي .

٣/٢/٣ تحديد النطاق الأشمل للدراسة الميدانية

من خلال الدراسة التي تم عرضها بالجزء النظري تبين أن مركز القاهرة التاريخية هو شارع المعز لدين الله الفاطمي وما يحيطه من شوارع متفرعة تحتشد بتاريخ مصر الاسلامي على مر العصور

تقع منطقة الدراسة داخل التقسيم الاداري الذي يضم قسمي الجمالية و الدرب الاحمر كما تقع داخل قسمي الخليفة و السيدة زينب اللذان يقعان جنوب منطقة الدراسة .



يحد منطقة الدراسة من الشمال سور القاهرة الشمالي و الذي يشمل على باب الفتوح و باب النصر، يحدها من الجنوب الدرب الاحمر، يحدها من الشرق سور القاهرة الذي بناه صلاح الدين الايوبي و شارع صلاح سالم، يحدها من الغرب شارع بور سعيد .

خريطة لبعض محاور منطقة القاهرة التراثية

المصدر - Google earth (شكل رقم ٣-٢٤)

١/٣/٢/٣ تحديد بعض المناطق التراثية بنطاق القاهرة التاريخية

من خلال الدراسة لنطاق القاهرة التراثي تبين ان مركز المناطق التراثية هو شارع المعز لدين الله الفاطمي و الذي يمثل كل العصور الإسلامية .



خريطة لبعض
المناطق التراثية
بنطاق القاهرة
التاريخية .

مناطق الدراسة

المصدر

(Google earth)

. كتيب تطوير الوكالات.

وزارة الآثار

(شكل رقم ٣-٢٥)

٢/٣/٢/٣ تحديد المنطقة الأشمل للدراسة الميدانية

حيث يتم إختيار المنطقة من حيث دخولها حيز القاهرة التراثية

- أ. احتوائها على عناصر تراثية
- ب. عدم البدء في أعمال الترميم بالمنطقة
- ج. ظهور حالات تدهور على المنطقة
- د. عدم البدء في أعمال تطوير البنية التحتية
- هـ. احتوائها على خصائص مميزة لها
- و. من حيث أساليب التأهيل

٣/٣/٢/٣ إختيار منطقة الدراسة

يتم التعرف على المناطق التراثية للمقارنة و إختيار منطقة الدراسة و هي أقل المناطق من حيث الخدمات و المشروعات التي تمت بها على ان تكون تحتوي على عناصر تراثية لدراسة مشروع إعادة التأهيل وقد تم تحديد ثلاثة مناطق تمثل قلب القاهرة التراثية وهي كما يلي

١/٣/٣/٢/٣ المنطقة التراثية الأولى**أ. نبذة عن المنطقة التراثية الأولى**

صورة للمنطقة الأولى يتضح بها أهم عناصرها

تقع المنطقة التراثية الأولى على مدخل القاهرة التراثية في الجهة الشمالية وتعتبر هي البوابة الرئيسية لها وقد شملت هذه المنطقة العديد من الدراسات

لما تحتويه من عناصر المصدر - Google eart (شكل رقم ٣-٢٦)

تراثية مهمة وتعتبر منطقة باب النصر منطقة دفاعية بما تحتويه من سور القاهرة الشمالي و شارع العطوف الذي كان سكن للجنود و مكان للتجارة في اوقات السلم .

ب. قيم المنطقة التراثية الاولى**✓ القيمة التاريخية**

حيث إشمتمت المنطقة على عناصر تراثية مثل السور الشمالي ، وكالة قايتباي ، بقايا السور القديم و بعض العقارات ذات القيمة . وقد ظلت هذه العناصر شاهدة لوقتنا هذا على تاريخ هذا المكان بما تحكيه عن أحداث مثل عودة الجنود المنتصرين و كانت فيما مضى مركز تجاري .

✓ القيمة الفنية

قد إشمتمت المنطقة التراثية الاولى على بعض المباني ذات القيمة و التي تميزت بفنها و عمارتها المميزه لفترة العصر المملوكي الواضح في عناصرها .



صورة لدرخل وكالة قايتباي بباب النصر
المصدر - الباحث (شكل رقم ٣-٢٧)

✓ قيمة عمرانية

تميزت المنطقة الاولى بارتباط عناصرها في تكوين يميزها عما حولها ويحدد ملامحها العمرانية من شوارع و واجهات وتتابع بصري من بوابة النصر مرورا بشارع العطوف

✓ قيمة وظيفية

أنشأت المنطقة التراثية الاولى لتكون منطقة دفاعية من خلال السور الشمالي منطقة تجارية و التي ظهرت في وكالة قايتباي و منطقة سكنية مثل شارع العطوف لكن اصبحت المنطقة خاملة حيث توقفت أغلب هذه الوظائف في الوقت الحالي .

✓ قيمة إقتصادية

تظهر هذه القيمة من خلال حساب تكلفة إعادة إنشاء منطقة جديدة بنفس مواصفات المنطقة التراثية بما تحتويه من عناصر تراثية . وترتبط القيمة الاقتصادية بعلاقة طردية بقيمة التكلفة و هي تكون كبيرة جدا وبالتالي تكون المناطق التراثية ذات قيمة اقتصادية عالية

ج. أهم خصائص المنطقة التراثية**• خصائص عمرانية**

قد تميزت أنها شبه منفصلة حيث تتفرق عناصرها و تتجمع في تكون مميز لها عما حولها من العمران

• خصائص إقتصادية

تظهر من خلال تواجد لوكالة قايتباي و التي كانت مخصصة لبيع الصابون .

• خصائص إجتماعية

ان تعاقب العصور على المنطقة الاولى ميز هذه المنطقة و حدد ان تكون مجتمع سكني نظرا لتواجد شارع العطوف الذي كان سكن للجنود .

د. أهم عناصر المنطقة التراثية الاولى

الصور الشمالي و بوابة النصر ، وكالة قايتباي ، مباني ذات قيمة و مباني ذات قيمة

هـ. مصادر التمويل للمشاريع التي تمت بالمنطقة

الصور الشمالي : تمويل حكومي

٢/٣/٢/٣ المنطقة التراثية الثانية**أ. نبذة عن المنطقة التراثية الثانية**

تقع المنطقة التراثية الثانية متوسطة مركز القاهرة التراثية وقد تميزت بإحتوائها على مجموعة

صدرة للمنطقة الثانية يتضح بها أهم عناصرها

السلطان قلاون

المصدر - Google earth (شكل رقم ٣-٢٨)

و السلطان برقوق

ومجموعة كبيرة من العناصر التراثية الهامة وقد شيدت هذه المنطقة على أنقاض القصرين الشرقي و الغربي للدولة الفاطمية

ب. قيم المنطقة التراثية الاولى**✓ القيمة التاريخية**

صورة لمجموعة السلطان تلالون
المصدر - وزارة الآثار (شكل رقم ٢٩-٣)

حيث إشمتمت المنطقة على عناصر تراثية مثل مجموعة قلاون و السلطان برقوق و قصر بشتاك و غيرهم مازالو يعكسون صورة الماضي بما يحتوية بتاريخ هذه المنطقة

✓ القيمة الفنية

صورة لسبيل محمد على
المصدر - وزارة الآثار (شكل رقم ٣٠-٣)

قد إشمتمت المنطقة التراثية الثانية على عناصر مميزة لعصرها المملوكي و الدولة الحديثة و قد ظهوروا في طابع لكل عصر بما يميزه من عمارة خاصة

✓ القيمة النفعية

قد ظهرت قيمة النفعية في المنطقة من خلال مستشفى قلاون و هي مازالت على وظيفتها لوقتنا الحاضر .

✓ قيمة عمرانية

تميزت المنطقة الثانية بترابط قوي بين عناصرها يظهرها بشكل واضح في النسيج العمراني و طابع خاص لواجهات المنطقة المتميزة بعناصرها و وخط سماء مميز لها تشطيب خاص للارضيات من الاحجار القديمة

✓ قيمة وظيفية

أنشأت المنطقة التراثية الثانية لتكون منطقة ذات طابع ديني و سكني مثل قصر بشتاك وخدمي مثل مستشفى قلاون و المدرسة الكاملة .

✓ قيمة إقتصادية

تظهر هذه القيمة من خلال حساب تكلفة إعادة إنشاء منطقة جديدة بنفس مواصفات المنطقة التراثية بما تحتويه من عناصر تراثية . وترتبط القيمة الاقتصادية بعلاقة طردية بقيمة التكلفة و هي تكون كبيرة جدا وبالتالي تكون المناطق التراثية ذات قيمة اقتصادية عالية

ج. أهم خصائص المنطقة التراثية**• خصائص عمرانية**

قد تميزت بنسيج متضام حيث تتجمع عناصرها في تكون مميز لها عما حولها من العمران .

• خصائص إجتماعية

ان تعاقب العصور على المنطقة الثانية أكسبها استمرارية بما تحتويه من عناصر تخدم المجتمع المعاصر مثل مستشفى قلاون

د. أهم عناصر المنطقة التراثية الثانية

مجموعة قلاون ، مجموعة السلطان برقوق ، المدرسة الكاملة ، قصر الامير بشتاك ، سبيل محمد على ، حمام اينال

هـ. مصادر التمويل للمشاريع التي تمت بالمنطقة

مجموعة قلاون ، تطوير المنطقة التراثية الثانية (ضمن مشروع تطوير شارع المعز المرحلة الاولى) ، قصر بشتاك ، سبيل محمد على (تم توظيفه لمتحف نسيج) ، المدرسة الكاملة و حمام اينال : تمويل حكومي

المنطقة التراثية الثالثة ٣/٣/٣/٣

أ. نبذة عن المنطقة التراثية الثالثة



صورة للمنطقة الثالثة يتضح بها أهم عناصرها

المصدر - Google earth (شكل رقم ٣-٣١)

تقع المنطقة التراثية الثالثة في الجزء الجنوبي للقاهرة التراثية وقد تميزت بموقعها الذي يقع بجانب الجامع الأزهر و حديقة الأزهر شارع الأزهر و قد تم توجيه

العديد من الدراسات في هذه المنطقة وأهمها مجموعة السلطان الغوري التي تم إنشائها في عام ١٥٠٥ ميلادية

ب. قيم المنطقة التراثية الاولى

✓ القيمة التاريخية

حيث إشمئت المنطقة على عناصر تراثية مثل السور الشمالي ، وكالة قايتباي ، بقايا السور القديم و بعض العقارات ذات القيمة . وقد ظلت هذه العناصر شاهدة لوقتنا هذا على تاريخ هذا المكان بما تحكيه عن أحداث مثل عودة الجنود المنتصرين و كانت فيما مضى مركز تجاري .

✓ قيمة فنية

قد إشمئت المنطقة التراثية الثالثة على بعض المباني ذات القيمة و التي تميزت بنفها و عمارتها المميزه لفترة العصر المملوكي الواضحه في عناصرها .

✓ قيمة عمرانية

تميزت المنطقة الثالثة بارتباط عناصرها في تكوين يميزها عما حولها ويحدد ملامحها العمرانية من شوارع و وواجهات وتتابع بصري خاصة بشوارع الغورية.

✓ قيمة وظيفية

صورة لسوق الغورية

المصدر- وزارة الآثار (شكل رقم ٣-٣٢)

أنشأت المنطقة التراثية الثالثة لتكون منطقة تجارية و التي ظهرت في وكالة الغوري ومنطقة خدمية في مدرسة السلطان الغوري ومقر للحكم في مقعد السلطان الغوري .

✓ قيمة إقتصادية

تظهر هذه القيمة من خلال حساب تكلفة إعادة إنشاء منطقة جديدة بنفس مواصفات المنطقة التراثية بما تحتويه من عناصر تراثية . وترتبط القيمة الاقتصادية بعلاقة طردية بقيمة التكلفة و هي تكون كبيرة جدا وبالتالي تكون المناطق التراثية ذات قيمة اقتصادية عالية

ج. أهم خصائص المنطقة التراثية**• خصائص عمرانية**

قد تميزت أنها شبه منفصلة حيث تتفرق عناصرها و تتجمع في تكون مميز لها عما حولها من العمران .

• خصائص إقتصادية

تظهر من خلال تواجد لوكالة السلطان الغوري

• خصائص إجتماعية

ان تعاقب العصور على المنطقة الثالثة ميز هذه المنطقة و حدد ان تكون مجتمع تجاري وقد غلب على المنطقة تجارة القماش و الملابس .

د. أهم عناصر المنطقة التراثية الاولى

مقعد ، سبيل ، قبة ، مدرسة و جامع السلطان الغوري

هـ. مصادر التمويل للمشاريع التي تمت بالمنطقة

مجموعة السلطان الغوري : تمويل حكومي

| مصدر التمويل | مصادر حكومية | مصادر حكومية | مصادر حكومية |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| وضع المنطقة من التخطيط | ضمن المخطط وتم الاجاز بها بنسبة 30 % | ضمن المخطط وتم الاجاز بها بنسبة 90 % | ضمن المخطط وتم الاجاز بها بنسبة 70 % |
| وضع المنطقة | متدهورة | تم الإرتقاء بالمنطقة | تم الإرتقاء بالمنطقة بنسبة 70 % |
| النشاط الغالب بالمنطقة | تصنيع معادن | تجارة وتصنيع الموازين | سوق للملابس |
| عناصر المنطقة | مباني ذات قيمة | حفریات أثرية أربعة عقارات | مباني ذات قيمة |
| | مباني تاريخية | السور الشمالي | مباني تاريخية |
| | البيوت | قصر بشتاك | قصر الغوري |
| | فندق | فايتباي | قصر الغوري |
| | مدارس | المدرسة الكاملة | السلطان الغوري |
| | سبيل | محمد على | الغوري |
| | وكالة | فايتباي | الغوري |
| | اجتماعية | | |
| | اقتصادية | | |
| | عمرانية | | |
| القيمة | اقتصادية | | |
| | وظيفية | | |
| | جمالية | | |
| | عمرانية | | |
| | نوعية | | |
| | تاريخية | | |
| | رقم المنطقة | تم الترميم | الاولى |
| | الثالثة | الثانية | تم الترميم |

جدول مقارنة بين المناطق الثلاثة المصدر - الباحث (شكل رقم ٣-٢)

٤/٣/٢/٣ نتائج المقارنة الاولى

المنطقة الاولى

- اقل نسبة تحقيق في مخطط القاهرة التراثية
- تواجد عدد من العناصر التراثية لم يتم ترميمها
- تواجد قيم عديدة في المنطقة
- تواجد خصائص المناطق التراثية

٤/٣/٢/٣ أهم الأساليب التي تم اتباعها بكل منطقة

المنطقة التراثية الاولى ١/٤/٣/٢/٣

أولا : الدراسة العمرانية

أ. تحسين سبل الوصول للمنطقة

تم عمل طريق البنهاوي ليربط بين شارع بور سعيد و
شارع صلاح سالم

ب. إيجاد هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية

تتتمي المنطقة الاولى لإدارة القاهرة التاريخية التابعة
لوزارة الآثار

ثانيا : مصادر التمويل

أ. مشاركة الحكومة في التمويل

تم الاعتماد على التمويل الحكومي فقط في مشروع السور
الشمالي

٢/٤/٣/٢/٣ المنطقة التراثية الثانية

أولا : الدراسة العمرانية

أ. إنشاء الحدائق و المتنزهات

تم عمل كافتريا سياحية امام قسم الجمالية

ب. تخفيض ونقل الأنشطة الضارة

تم نقل سوق اللمون و جميع الأنشطة الصناعية و استبدالها
بنشاطات سياحية و بازارات.

ج. معالجة و تأهيل البيئة المحيطة

- تم عمل تصميم معماري متكامل لواجهات العقارات الحديثة لتتسق التشكيل العام للمنطقة
- د. إيجاد إستخدام للمباني التراثية
- تم إعادة استخدام سبيل محمد على الى متحف نسيج
- ه. تطوير البنية التحتية
- تم تجديد البنية التحتية بكاملها في المنطقة
- و. الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة
- تم الحفاظ على هوية المنطقة بتطوير العناصر التراثية بنفس تشطبيها الاصلي .
- ز. إيجاد هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية
- تتتمي المنطقة الثانية لادارة القاهرة التاريخية التابعة لوزارة الاثار
- ح. عمل قاعدة بيانات للمنطقة التراثية
- تم عمل قاعدة بيانات للمنطقة التراثية الثانية بادرارة القاهرة
- التراثية تحتوي على كل تفاصيل المنطقة
- ط. دراسة تنسيق الموقع التراثي
- تم عمل تنسيق للموقع العام و تم فرش الشوارع و عمل تبليطات للارضيات بالاحجار القديمة لتتسق العصر الاصلي للمنطقة

ثانيا : مصادر التمويل

- أ. مشاركة الحكومة في التمويل
- تم الاعتماد على التمويل الحكومي فقط في مشروع جميع مشاريع المنطقة التراثية الثانية

المنطقة التراثية الثالثة ٣/٤/٣/٢/٣**أولا : الدراسة العمرانية**

- أ. تحسين سبل الوصول للمنطقة
- تم عمل نفق الازهر لتقليل نسبة التزاحم بشارع الازهر
- ب. إيجاد إستخدام للمباني التراثية
- تم إعادة توظيف قصر الغوري لقاعة فنون شعبية

ج. تطوير البنية التحتية

تم تطوير البنية التحتية جميعها

د. الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة

تم الحفاظ على هوية المنطقة بترميم مجموعة السلطان الغوري على نفس وضعها الاصيلي مع بداية أعمال تطوير المنطقة لتناسب التشكيل العام للمنطقة التراثية

هـ. إيجاد هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية

تتتمي المنطقة الثانية لإدارة القاهرة التاريخية التابعة لوزارة الآثار

و. عمل قاعدة بيانات للمنطقة التراثية

تم عمل قاعدة بيانات للمنطقة التراثية الثالثة بإدارة القاهرة التراثية تحتوي على كل تفاصيل المنطقة

ز. تنمية الصناعات الحرفية

تم الحفاظ على تجارة الاقمشة

ثانيا : مصادر التمويل**أ. مشاركة الحكومة في التمويل**

تم تمويل أعمال تجديد مجموعة الغوري و كذلك تطوير المنطقة الثالثة بتمويل حكومي .

٤/٢/٣ مقارنة بين أساليب تأهيل المناطق الثلاثة

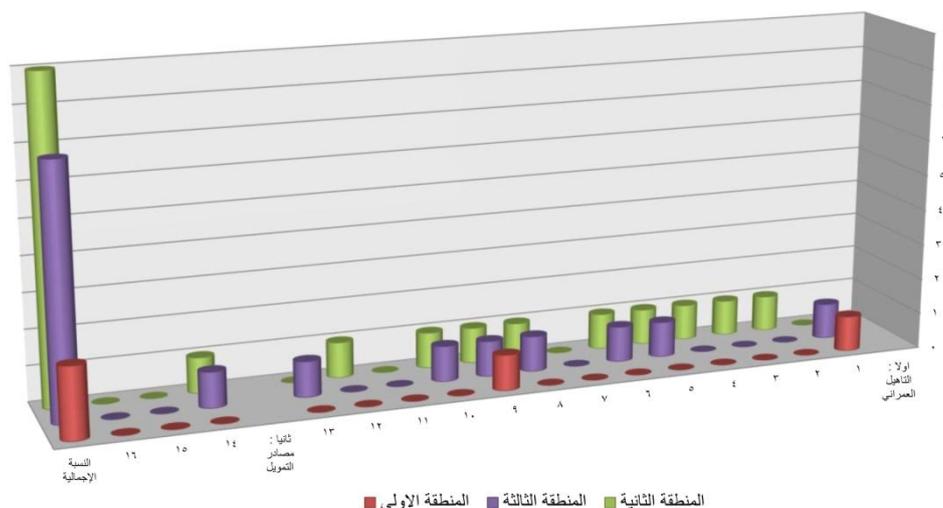
| الرقم | أساليب تأهيل المنطقة | المنطقة الاولى | المنطقة الثانية | المنطقة الثالثة |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| اولا : التاهيل العمراني | | | | |
| ١ | تحسين سبل الوصول للمنطقة | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| ٢ | إنشاء الحدائق و المتنزهات | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |
| ٣ | تخفيض و نقل الأنشطة الضارة | <input checked="" type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input checked="" type="radio"/> |

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ٤ معالجة و تأهيل البيئة المحيطة |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ٥ إيجاد استخدام للمباني التراثية بما يتناسب مع وظيفتها القديمة |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ٦ تطوير البنية التحتية |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ٧ مشاركة الجمهور في عمليات التأهيل |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ٨ الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ٩ إيجاد هيئة مستقلة لإدارة المناطق التراثية |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١٠ وجود قاعدة بيانات للمنطقة التراثية |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١١ تحديد منطقة إنتقالية |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١٢ دراسة تنسيق المواقع التراثي |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١٣ تنمية الصناعات الحرفية القديمة |
| ثانيا : مصادر التمويل | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١٤ مشاركة الحكومة في التمويل |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١٥ مشاركة الهيئات و المنظمات في التمويل |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | ١٦ مشاركة القطاع الخاص في التمويل |
| ٧ | ٩ | ٢ | النسبة الإجمالية |

مقارنة بين أساليب تأهيل المناطق الثلاثة

لا نعم

المصدر الباحث (شكل رقم ٣-٣)



رسم بياني بين أساليب تأهيل المناطق الثلاثة
المصدر الباحث (شكل ٣- ٣٣)

نتائج المقارنة ٤/٤/٣/٢/٣

المنطقة الأولى هي أقل نسبة في تطبيق أساليب التأهيل للمناطق
التراثية الثلاثة

نتائج المقارنة العامة ٥/٢/٣

من خلال المقارنات السابقة يتضح أن المنطقة الأولى

- أعلى نسبة تدهور
- أقل نسبة في الخدمات
- عدم تطوير البنية التحتية
- وجود مباني تراثية لم يتم ترميمها
- أقل نسبة في الخدمات

مما سبق

سيتم دراسة تأهيل المنطقة الأولى (باب النصر)

٦/٢/٣ منطقة الدراسة التفصيلية (بوابة النصر)

١/٥/٢/٣ نبذة عن المنطقة

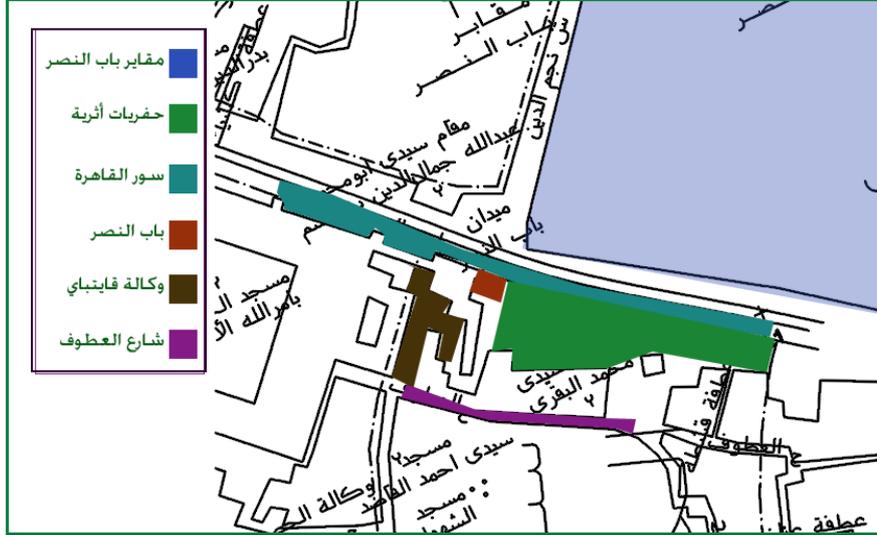
تعد منطقة باب النصر هي المدخل الشمالي للقاهرة التاريخية، بل المدخل الرئيسي لها من الناحية الأثرية، وبما يميزها من عناصر تراثية و موقعها الإستراتيجي بالنسبة لحركة المواصلات



صورة لمنطقة الدراسة الأولى

المصدر Google earth
(شكل ٣ - ٣٤)

٧/٢/٣ عناصر منطقة باب النصر



خريطة لعناصر منطقة باب النصر المصدر وزارة الآثار - الباحث (شكل ٣ - ٣٥)

١/٦/٢/٣ السور الشمالي



السور الشمالي - القاهرة . (الباحث

(شكل ٣ - ٣٦)

قام الأمير بدر الدين الجمالي بتجديد وتوسعة المدينة ببناء سور يحيط بالمدينة بعد التوسعة، وفي عام ٥٧٢ هـ قام صلاح الدين الأيوبي بإستكمال وبناء سور يحيط بالقاهرة والفسطاط والقلعة وبناه من الحجر بدلاً من الطوب اللبن، ويقع بسور القاهرة الشمالي

٢/٦/٢/٣ باب النصر



باب النصر - القاهرة . (الباحث

(شكل ٣ - ٣٧)

تم بناءه في 480 هجرية - ١٠٨٧ ميلادية وهو من العمائر الحربية الفاطمية ويتكون من كتلة ضخمة من البناء عرض واجهتها ٢٤,٢٢ متر وعمقه ٢٠ مترا وارتفاعه ٢٥ مترا ويتكون الجزء البارز من برجين مربعين بينهما ممر مكشوف يؤدي الي باب المدخل، يرتفع كل برج من البرجين الي ثلثي الارتفاع الكلي في بناء مسط أما الثلث العلوي فعبارة عن

حجرة دفاع لها سقف يغطيه قبة ضحلة وبجدران الحجره فتحات لرمي السهام وقد زخرفت نهاية ثلثي البرج بمجموعة من الصور والدروع المنحوتة البارزة، ويتوج فتحة الباب عقد مسطح يعلوه نص تأسيسي بالخط الكوفي من ثلاثة سطور نص (بسم الله الرحمن الرحيم - لا اله الا الله وحده لا شريك له محمد رسول الله - علي ولي الله - صلي الله عليه وعلي الائمة من ذريتهم أجمعين

ويتميز باب النصر بوجود أفراس مستديرة علي ارتفاع ستة
مدايمك تشكل اطراف أعمدة رخامية رابطة وضعت افقيا بعرض
الجدران حتي تزيد من متانة البناء.

٣/٦/٢/٣ وكالة قايتباي



وكالة قايتباي - القاهرة . (الباحث

(شكل ٣ - ٣٨)

هو فندق بناه الملك الأشرف أبو
النصر قايتباي في عام 885 هـ /1481م،
يقع حاليا في شارع باب النصر على يمين
الداخل إلى مدينة القاهرة عبر باب النصر .
الوكالة مسكونة من قبل بعض أهالي
القاهرة وقد تلاشت أجزاء كبيرة من

زخارفها المعمارية.

تعد وكالات السلطان قايتباي من أجمل

النماذج لفن الزخارف الإسلامية التي لازمت العمارة الإسلامية، ونظام بناء وكالة
السلطان قايتباي تتبع نظام الوكالات التي شيدت في العصر المملوكي الجركسي.

٣/٦/٢/٤ حفريات أثرية



حفريات أثرية - القاهرة . (الباحث

(شكل ٣ - ٣٩)

هي لسور القاهرة الشمالي الذي شيده
جوهر الصقلي قائد جيوش المعز لدين الله
الفاطمي، وكان الهدف من بناءه تأمين
مدينة الخلافة وظل قرن من الزمان
حتى تم توسعته .

٥/٦/٢/٣ عقارات ذات قيمة



عقارات بشارع العظوف - القاهرة . الباحث

(شكل ٣- ٤٠)

يقع شارع العظوف موازي لسور القاهرة الشمالي تنسب هذه الحارة (١) إلى طائفة من طوائف العسكر الفاطمي يقال لها العظوفية تنسب إلى عظوف أحد خدم القصر وكان قد خدم ست الملك أخت الحاكم بأمر الله وكان اسود البشرة قتله الحاكم بجماعة من الأتراك كمنواله في أحد دهاليز القصر وقتلوه في صفر سنة ٤٠١هـ. وكانت حارة العظوفية عامرة بالدور العظيمة والحمامات والأسواق والمساجد وخربت كلها بعد العصر الفاطمي. ومازال شارع العظوف وحي العظوف قائم حاليا بالقرب من باب النصر بحي الجمالية(٢)

٦/٦/٢/٣ مقابر باب النصر



مقابر باب النصر- النصر . Google Warth

(شكل ٣- ٤١)

تم إختيار المنطقة استجابة لوصية عمر بن الخطاب لأن فيه غراس أهل الجنة. ولهذا تحتوي المنطقة على عديد من المقابر الأثرية للعصور الإسلامية و العصر الحديث

٨/٢/٣ مظاهر تدهور المنطقة

١/٧/٢/٣ النمو العشوائي



ظهور العشوائيات أعلى العقارات- النصر . الباحث

(شكل ٣- ٤٢)

ويظهر في شارع العظوف . تهدم بعض

المباني

(١) المقریزی. الخطط . ج ٢ ص ١٣

(٢) فاروق عسكر- دليل مدينة القاهرة، الجزء الأول- مشروع بحثي مقدم إلى موقع الشبكة الذهبية- أبوظبي- سبتمبر أيلول ٢٠٠٢

٢/٧/٢/٣ إختلاف المباني الحديثة



ظهور للمباني الحديثة جنبا الى جنب
المباني ذات القيمة

مبنى حديث - (الصدر). (الباحث
شكل ٣- ٤٣)

٣/٧/٢/٣ إنتشار الملوثات البيئية



حيث تتواجد ورش خراطه
داخل وكالة قايتباي و وجود ورش
لتقطيع الصاج في حيز المنطقة

محل خراطة أسفل وكالة قايتباي - (الصدر). (الباحث
شكل ٣- ٤٤)

٩/٢/٣ أساليب تأهيل منطقة باب النصر

من خلال الدراسة التحليلية لبعض المشاريع المشابهه و الدراسة
النظرية نجد أن أساليب تأهيل المناطق التراثية هي

- أ. تحسين سبل الوصول للمنطقة
- ب. تخفيض و نقل الأنشطة الضارة
- ج. معالجة و تأهيل البيئة المحيطة
- د. إيجاد إستخدام للمباني التراثية بما يتناسب مع وظيفتها القديمة
- هـ. تطوير البنية التحتية

- و. مشاركة القطاع الخاص في التمويل
 ز. مشاركة الهيئات و المنظمات في التمويل
 ح. الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة
 ط. وجود قاعدة بيانات للمنطقة التراثية
 ي. دراسة تنسيق الموقع التراثي
 ك. تنمية الصناعات الحرفية القديمة
 ل. إنشاء الحدائق و المنتزهات

من خلال الاستبيانات الاتية سيتم استنتاج طرق تاهيل منطقة باب النصر و الوظائف المقترحة لعناصرها و طرق تمويلها و تقدير متوسط التكاليف للمنطقة وقت الدراسة

١/٩/٢/٣ استبيان خاص بالجمهور عن تطوير شارع المعز و منطقة الدراسة

| في اطار الجهود المبذولة للارتقاء بالقاهرة التراثية واتجاه الدولة لمشاركة جمهور المنتفعين في مشروعات اعادة تاهيل المناطق التراثية | | | | |
|--|---------|---------------|----------|-----|
| السؤال | التقدير | النسبة الاعلى | | |
| أسئلة خاصة بالجمهور | | | | |
| مشروع التطوير الحضري لشارع المعز | | | | |
| ما هو مدى رضائك على مشروع شارع المعز | ضعيف | متوسط | جيد | |
| عدد المشاركين في العينة (٢٠) | 3 | 5 | 12 | 60% |
| ما هي مشاركتك في المشروع | معنوي | مادي | لم تشارك | |
| عدد المشاركين في العينة (٢٠) | 12 | 0 | 8 | 60% |
| ما هو مدى رضائك على نقل سوق الليمون | ضعيف | متوسط | جيد | |
| عدد المشاركين في العينة (٢٠) | 1 | 2 | 17 | 85% |

| | | | | |
|--|---------------|-------|-------|--|
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن المباني التي تم ترميمها فقط و تركها بدون اعادة توظيف؟ |
| 65% | 4 | 13 | 3 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن تحويل سبيل محمد على الى متحف للمنسوجات |
| 55% | 3 | 11 | 6 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| دراسة إعادة تأهيل منطقة باب النصر | | | | |
| | لن تشارك | مغوي | مادي | ما هو إشتراكك بالمشروع ؟ |
| 90% | 2 | 18 | 0 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن ترميم السور الشمالي ؟ |
| 85% | 17 | 3 | 0 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن اعادة توظيف السور الشمالي |
| 85% | 12 | 6 | 2 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | لا يتم توظيفه | متحفي | سياحي | ما هو التوظيف المقترح له ؟ |
| 70% | 1 | 5 | 14 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن ترميم وكالة قايتباي |
| 80% | 16 | 4 | 0 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن اعادة توظيف وكالة قايتباي |
| 60% | 6 | 12 | 2 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | لا يتم توظيفه | متحفي | سياحي | ما هو التوظيف المقترح لوكالة قايتباي ؟ |
| 70% | 1 | 5 | 14 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن ترميم الحفريات الاثرية |
| 75% | 15 | 2 | 3 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |

| | جيد | متوسط | ضعيف | |
|-----|---------------|-------|-------|--|
| | | | | ما هو مدى رضائك عن اعادة توظيف الحفريات الاثرية |
| 80% | 16 | 3 | 1 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | لا يتم توظيفة | متحفى | سياحي | ما هو التوظيف المقترح للحفريات الاثرية ؟ |
| 55% | 3 | 6 | 11 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن ترميم العقارت ذات القيمة |
| 75% | 15 | 4 | 1 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن اعادة توظيف العقارات ذات القيمة |
| 45% | 9 | 7 | 4 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |
| | لا يتم توظيفة | متحفى | سياحي | ما هو التوظيف المقترح له ؟ |
| 45% | 6 | 5 | 9 | عدد المشاركين في العينة (٢٠) |

شكل رقم (٣-٤)

٢/٩/٢/٣ استبيان خاص بالسادة الاستشاريين و المهندسين و المرممين عن تطوير شارع المعز و منطقة الدراسة

| أسئلة خاصة بالسادة الاستشاريين و المهندسين و المرممين | | | | |
|---|-------------------------|-------|---------|---|
| مشروع التطوير الحضري لشارع المعز | | | | |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو تقديرك للمشروع ؟ |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما تقدير الارتقاء بالمنطقة التراثية ؟ |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو تقديرك لاعادة توظيف سبيل محمد على ؟ |
| | متحف خاص لاسرة محمد على | بازار | كافتريا | ما هو التوظيف البديل لسبيل محمد على |

| | | | | |
|---|-------|---------------|-----------------------|---|
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى كفاءة ادارة القاهرة التاريخية التابعة لوزارة الاثار |
| | | تابعة للوزارة | مستقلة | ما هو طرق رفع كفاءة ادارة القاهرة التاريخية؟ . ان تكون وحدة |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو تقديرك للقوانين الخاصة بالمناطق التراثية؟ |
| دراسة إعادة تأهيل منطقة باب النصر | | | | |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ماهو تقديرك لاعادة تاهيل لمنطقة باب النصر |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما مدى رضائك انقل الورش؟ |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما هو مدى رضائك عن مشاركة القطاع الخاص في تمويل المشروع |
| | 20% | 15% | 10% | ما هي نسبة مشاركة الحكومة في تمويل المشروع |
| السور الشمالي و باب النصر: هو حدود القاهرة التاريخية من الشمال يمتد على طريق البنهاوي المؤدي لميدان باب الشعريه بطول متوسط ٧٠٠ م . والذي يحتوي على ممر داخلي وممر علوي و قاعة للمحاكمة بمسطح متوسط ٧٠ م وعدد فراغات أخرى مغطاه بمسطح متوسط ٣٠ م | | | | |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما مدى رضائك على إعادة توظيف السور الشمالي |
| | | متحف | كافتريات و ممشى سياحي | ما هي الوظيفة المقترحة؟ |
| متوسط العينات | 4 | | | ماهو تقديرك لمتوسط تكلفة المقترح |
| متوسط العينات | 1 | | | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة الصيانة و التشغيل؟ |
| وكالة قايتباي : تقع بمدخل القاهرة التاريخية من الشمال بالقرب من طريق صلاح سالم و منطقة باب الشعريه وتتكون من ٣ أدوار بمسطح متوسط ٦٢٠ متر و بها ٥٦ غرفه و بعض المحلات بالدور السفلي | | | | |

| | جيد | متوسط | ضعيف | ما مدى رضائك على إعادة توظيف المبنى |
|---|-------|-----------|--------------|---|
| | | متحف | فندق | ما هي الوظيفة المقترحة ؟ |
| متوسط العينات | | 30 | | ما هو تقديرك لمتوسط ترميم المبنى |
| متوسط العينات | | 7 | | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة المقترح |
| متوسط العينات | | 5 | | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة الصيانة و الترميم ؟ |
| حفريات أثرية : هي اثار لسور القاهرة الذي قام ببنائه جوهر الصقلي وهي تمتد بمحاذاة السور الحالي بمسطح متوسط ٧٠٠ م | | | | |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما مدى رضائك على إعادة توظيف الحفريات |
| | | متحف | حديقة تراثية | ما هي الوظيفة المقترحة ؟ |
| متوسط العينات | | 12 | | ما هو تقديرك لمتوسط ترميم الحفريات |
| متوسط العينات | | 2 | | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة المقترح ؟ |
| متوسط العينات | | 0.5 | | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة الصيانة و الترميم ؟ |
| مباني ذات قيمة : هي مباني لكبار الجنود وكبار رجال الدولة وهي تتكون من ٧ عقارات بمتوسط ٤ ادوار و متوسط الدور ١٠٠ م | | | | |
| | جيد | متوسط | ضعيف | ما مدى رضائك على إعادة توظيف العقارات |
| | | عرض متحفى | موتيلات | ما هي الوظيفة المقترحة ؟ |
| متوسط العينات | | 10 | | ما هو تقديرك لمتوسط ترميم العقارات |
| متوسط العينات | | 2 | | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة المقترح ؟ |

| | | | |
|--|-------|--|----------------------|
| متوسط العينات | 0.2 | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة الصيانة و الترميم ؟ | |
| حيز منطقة باب النصر الساحة المقابلة لبوابة النصر و شارع العطوف بطول متوسط ٥٠٠ م الموازي لل سور الشمالي | | | |
| | جيد | متوسط | ضعيف |
| | | امكان انتظار سيارات | مشاه و مجالس استراحة |
| متوسط العينات | 8 | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة البنية التحتية و فرش و تبليط المنطقة | |
| متوسط العينات | 0.5 | ما هو تقديرك لمتوسط تكلفة الصيانة و التشغيل ؟ | |

شكل رقم (٣-٥)

ملحوظة / تقدير التكلفة بالمليون

٣/٩/٢/٣ تحسين سبل الوصول للمنطقة

بدراسة المنطقة نجد ان الوصول للمنطقة عن طريق شارع البنهاوي.



خريطة لمنطقة باب النصر موضح عليها الشوارع المحيطة بالمنطقة

المصدر - Goggle earth (شكل رقم ٣-٤٥)



صورة لشارع العطوف
المصدر-الباحث(شكل رقم ٤٦-٣)

- يقترح تمهيد شارع العطوف بطول حوالي ٥٠٠ متر الموازي لسور القاهرة الشمالي ليصل لشارع المنصوري .

تخفيض و نقل الأنشطة الضارة

- أ. تغير نشاط المحل و نقل النشاط لأي منطقة صناعية
- ب. يتم عمل منطقة إنتقالية للورش في منطقة الحسينية



صورة للمحلات المتواجدة في وكالة تاي تاي

المصدر - الباحث (شكل رقم ٤٧-٣)



صورة للأرض فضاء ملك للدولة في المنطقة الصناعية بالعباسية

المصدر - الباحث. Google earth.

(شكل رقم ٤٨-٣)

٤/٩/٢/٣ معالجة و تأهيل البيئة المحيطة

يتم تأهيل المنطقة من خلال

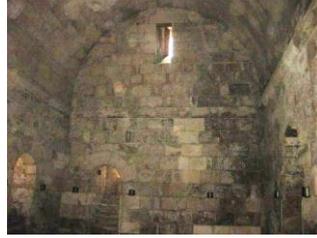
- أ. تغيير نشاط المحلات و الورش الموجودة حاليا
- ب. عمل ندوات توعية للجمهور لتوضيح أهمية المنطقة ومشروع تأهيل المنطقة

٥/٩/٢/٣ إيجاد استخدام للمباني التراثية بما يتناسب مع وظيفتها القديمة

يوجد بالمنطقة بعض العناصر الذي يمكن إعادة استخدامها

أ. السور الشمالي

- كانت وظيفة السور الاساسية هي حماية المدينة فكان يحتوى على ممرات حركة و قاعة محكمة و بعض إستراحات للجنود
- يمكن إعادة إستخدامة



✓ ممشى سياحي

✓ كافتريات

✓ عرض متحفى

للقطع الحربية

لعصر إنشائة



صور للسور الشمالي و يتضح بها (ماكن) يمكن إعادة توظيفها

المصدر - الباحث (شكل رقم ٣ - ٤٩)

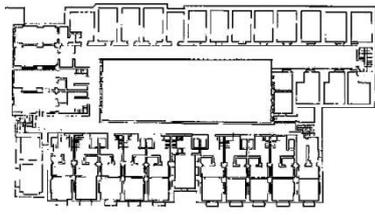
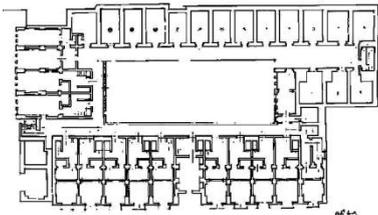
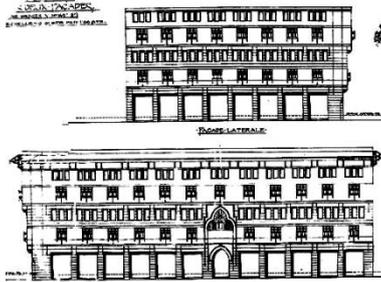
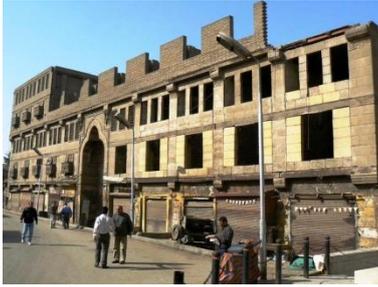
ب. وكالة قايتباي

كانت الوكالة مخصصة لسكنى التجار و المسافرين و
الحجاج بالإضافة إلى السكن العادى و بعض الحوانيت لمزاولة
الأعمال التجارية

يمكن إعادة إستخدامة

✓ فندق سياحي

✓ بازارات سياحية



وكالة قايتباي يظهر بها سوء حالتها مع إمكانية إستغلالها

المصدر - وزارة الآثار (شكل رقم ٣ - ٥٠)

ج. حفريات أثرية

هي منطقة حفريات للصور القديم تم الكشف عنها بمساح
حوالي 1200 متر مربع
يمكن إعادة استخدامها

أ. حديقة أثرية تحتوي على عناصر فرش و إستراحة
للزائرين



صور للحفريات الأثرية يتضح سوء حالتها مع إمكانية إستغلالها

المصدر - وزارة الآثار (شكل رقم ٣- ٥١)

د. مباني ذات قيمة تاريخية

هي عقارات شارع العطوف التي تميزت بزخارفها وتاريخها
و موقعها المتميز المواجه لصور القاهرة الشمالي مما تعتبر واجهة
المشروع وحيث أن نسبة الإشغال بها في حدود ٤٥ %

يمكن إعادة استخدامها

يتم إستثمارها كوحدات متكاملة للإيجار السياحي (موتيلات)



صور لعقارت شارع العطوف

المصدر - وزارة الآثار (شكل رقم ٣- ٥٢)

٦/٩/٢/٣ مقابر باب النصر

هي عبارة عن منطقة مقابر بمسطح حوالي ٥٠٠٠٠ متر مربع تحتوي على مقابر أثرية

يمكن إعادة استخدامها

يتم عمل دراسة للمنطقة مع إستغلال المقابر الاثرية ويتم تأهيل المنطقة المحيطة طبقا لمخطط القاهرة ٢٠٥٠ م

- بعمل منطقة خضراء و وقف الدفن بالمنطقة .
- ترميم المقابر الاثرية فقط و فتحها للزيارة

٧/٩/٢/٣ تطوير البنية التحتية

إن تطوير البنية التحتية أساس لأي مشروع تأهيل حيث أنها السبيل لوقف أي أعمال تضر بالشوارع بعد تأهيلها و يمكن المنطقة من إستيعاب أي تغيرات لها وضغوط لتغير الأنشطة بها

٨/٩/٢/٣ مشاركة القطاع الخاص

إن عمل مشروع تأهيل متكامل يظهر فيه جوانب الإستثمار يجذب القطاع الخاص على أن يركز في إعادة إستخدام المباني التراثية .

مع توفير تسهيلات حكومية لتشجيع القطاع الخاص

٩/٩/٢/٣ مشاركة الحكومة في التمويل

يتركز دور الحكومة في التمويل على بدء عمليات التأهيل

- ✓ من خلال تطوير البنية التحتية
- ✓ عمل دراسات البدء في عمليات التأهيل
- ✓ تأسيس هيئة مستقلة لإدارة المشروع ماليا و تنفيذيا

١٠/٩/٢/٣ مشاركة الهيئات و المنظمات في التمويل

تشارك الهيئات و المنظمات الدولية بكونها ركيزة الدعم في الدعاية للمشروع دوليا و توضيح أهمية مشروع التأهيل بجانب أنه يوجد بعض المنظمات الدولية التي تساهم في تمويل مشاريع الترميم .

١١/٩/٢/٣ مشاركة الجمهور في عمليات التأهيل

شارك الجمهور على مشروع التأهيل من خلال الإستبيان وذلك لتوضيح جوانب و أهمية المشروع

١٢/٩/٢/٣ الحفاظ على هوية المنطقة المحيطة

سيتم الحفاظ على هوية المنطقة من خلال تطوير واجهات العقارت الحديثة معماریا ليتناسب مع طبيعة المنطقة

١٣/٩/٢/٣ دراسة تنسيق الموقع التراثي

سيتم دراسة لفرش و إنارة الشارع بما يتناسب مع طبيعة المكان و مع إستغلال ساحة باب النصر في توفير أماكن للجلوس

١٤/٩/٢/٣ تنمية الحرف الصناعية

سيتم إستبدال ورش الخراطة ومحلات بيع الصاج بحرف يدوية مثل صناعة الخزف و النقش على النحاس و تصنيع الفضة .

١٠/٢/٣ أساليب تمويل مشروع تأهيل منطقة باب النصر

من خلال الدراسة النظرية و التحليلية التي تم إستنتاج أسلوب تأهيل المنطقة التراثية الأولى (باب النصر) وقد تم تحديد التأهيل المقترح و التوظيف المقترح ومتوسط تكلفة من خلال الإستبيانات

ملحوظه : تم تقدير متوسط هذه الأساليب وقت الدراسة وتطبق على هذه المشروعات الخاصة

١/١٠/٢/٣ حيز المنطقة المنطقة الاولى

تطوير البنية التحتية و تنسيق المنطقة بمتوسط تكلفة

٣٠٠٠٠٠٠ جنية

عمليات الصيانة و التشغيل بتكلفة متوسطة

٤٠٠٠٠٠٠ جنية

٢/١٠/٢/٣ شارع العطوف

تطوير البنية التحتية و تنسيق الشارع بمتوسط تكلفة

٤٠٠٠٠٠٠ جنية

إعادة توظيف كممشى سياحي بمتوسط تكلفة

٢٠٠٠٠٠٠ جنية

عمليات الصيانة و التشغيل بتكلفة متوسطة

٢٠٠٠٠٠٠ جنية

٣/١٠/٢/٣ السور الشمالي و بوابة باب النصر

إعادة توظيف السور كممشى سياحي بمتوسط تكلفة

١٠٠٠٠٠٠ جنية

إعادة توظيف السور الشمالي كافتريا سياحية بمتوسط تكلفة

٢٠٠٠٠٠٠ جنية

إعادة توظيف السور الشمالي عرض متحفي بمتوسط تكلفة

٣٠٠٠٠٠٠ جنية

عمليات الصيانة و التشغيل بتكلفة متوسطة

جنيه ٥٠٠٠٠٠

وكالة قايبي ٤/١٠/٢/٣

ترميم و تجديد و إستكمال الوكالة لتطابق وضعها الاصيلي بمتوسط تكلفة

جنيه ٣٠٠٠٠٠٠٠

إعادة توظيف الوكالة كفندق سياحي بمتوسط تكلفة

جنيه ٥٠٠٠٠٠٠

إعادة توظيف الوكالة كفندق بازارات بمتوسط تكلفة

جنيه ٢٠٠٠٠٠٠

عمليات الصيانة و التشغيل بتكلفة متوسطة

جنيه ٧٠٠٠٠٠٠

حفريات أثرية للسور القديم ٥/١٠/٢/٣

ترميم و تجديد بمتوسط تكلفة

جنيه ١٥٠٠٠٠٠٠

إعادة توظيف الحفريات كعرض متحف مفتوح بمتوسط تكلفة

جنيه ٥٠٠٠٠٠٠

إعادة توظيف الحفريات كهدية تراثية بمتوسط تكلفة

جنيه ٧٠٠٠٠٠

عمليات الصيانة و التشغيل بتكلفة متوسطة

جنيه ٥٧٠٠٠٠٠

مباني ذات قيمة ٦/١٠/٢/٣

ترميم و تجديد المباني من الداخل و الخارج بمتوسط تكلفة

جنيه ١٠٠٠٠٠٠٠

إعادة توظيفها كموتيلات (وحدات فندقية) تابعة لفندق قايتباي بمتوسط تكلفة

٧٠٠٠٠٠٠ جنية

عمليات الصيانة و التشغيل بتكلفة متوسطة

٧٠٠٠٠٠٠ جنية

١١/٢/٣ مصادر التمويل

من خلال مناقشة السادة الاستشاريين

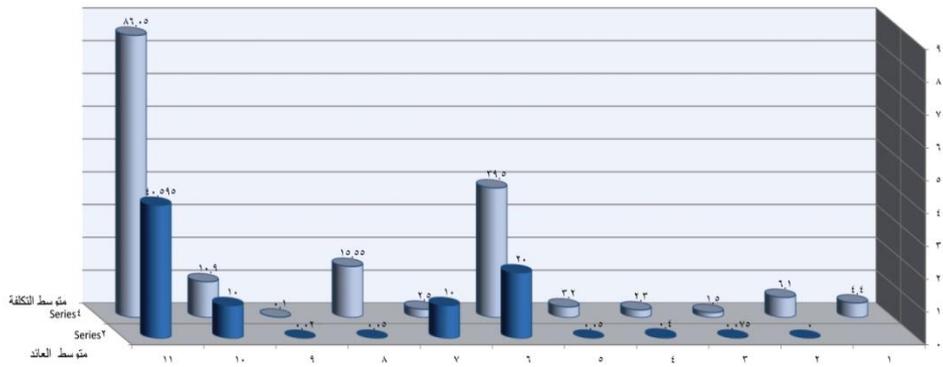
- إجتماع الرأي على مشاركة الدولة بنسبة متوسطة ١٠ %

من خلال الدراسة النظرية

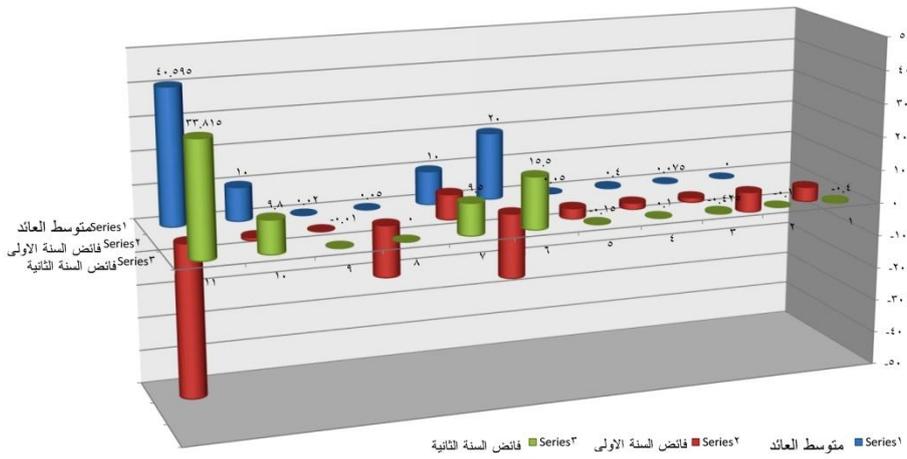
- يشارك المنظمات غير الحكومية في الترميم
- يشارك القطاع الخاص في المشروعات الاستثمارية

| رقم | المكان | التأهيل المقترح | التوظيف المقترح | مؤشر تكلفة التأهيل | مؤشر تكلفة إعادة التوظيف | مؤشر تكلفة الصيانة و التشغيل السنوية | اجمالي متوسط التكلفة | توزيع التكلفة | | | العائد | الفائض العام الاول | فائض العام الثاني |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------------------|----------------------|---------------|-------------------|--------|---------|--------------------|-------------------|
| | | | | | | | | قطاع خاص | منظمات غير حكومية | الدولة | | | |
| 1 | جزر المنطقة الاولى | تطوير البنية التحتية و تسويق المنطقة | تطوير البنية التحتية و تسويق المنطقة | 0 | 4 | 0.4 | 4.4 | 3.68 | 2.7 | 0 | -4.4 | -0.4 | |
| 2 | إصلاح العتبات و تسويق الشارع | تطوير البنية التحتية و تسويق الشارع | تطوير البنية التحتية و تسويق الشارع | 4 | 2 | 0.1 | 6.1 | 5.49 | 0.61 | 0 | -6.1 | -0.1 | |
| 3 | السور الشمالي | عرض محلي | ممشى سباحي | 0 | 1 | 0.5 | 1.5 | 1.35 | 0.15 | 0.075 | -1.425 | -0.425 | |
| 4 | وكالة قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 30 | 2 | 0.3 | 2.3 | 2.07 | 0.23 | 0.4 | -1.9 | 0.1 | |
| 5 | مركز قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 15 | 5 | 0.2 | 3.2 | 2.88 | 0.32 | 0.05 | -3.15 | -0.15 | |
| 6 | مركز قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 10 | 2 | 0.5 | 2.5 | 2.55 | 0.5 | 10 | -19.5 | 15.5 | |
| 7 | مركز قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 10 | 2 | 0.5 | 2.5 | 2.75 | 0.25 | 5 | 7.5 | 9.5 | |
| 8 | مركز قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 15 | 5 | 0.05 | 15.55 | 3.995 | 1.555 | 10 | -15.5 | 0 | |
| 9 | مركز قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 10 | 7 | 0.03 | 10.3 | 0.09 | 0.01 | 0.02 | -0.08 | -0.01 | |
| 10 | مركز قبايلي | عرض محلي | كافيتريا سباحية | 10 | 7 | 0.2 | 10.9 | 9.81 | 1.09 | 10 | -0.9 | 9.8 | |
| الاجمالي | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 59 | 20.27 | 6.78 | 86.05 | 28.965 | 8.085 | 40.595 | -45.455 | 33.815 | |

جدول مقارنة بين تكلفة و عائد و فائض تمويل مشروع إعادة تأهيل منطقة باب النصر (شكل رقم-٦)

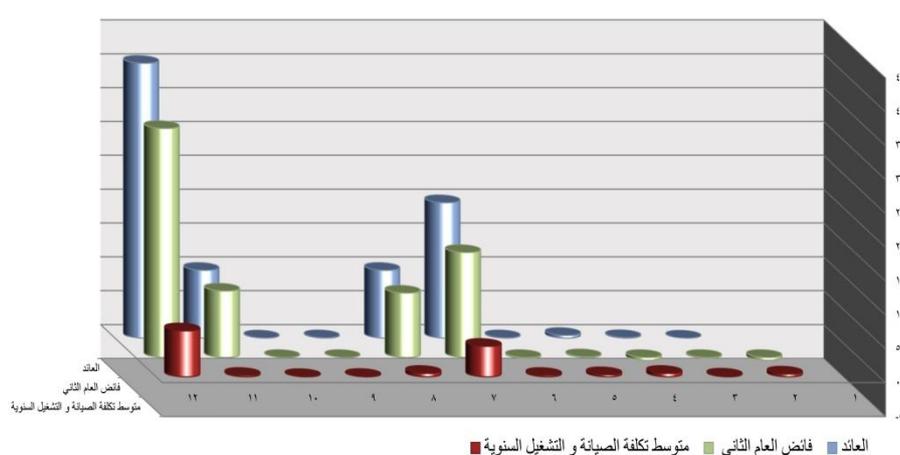


رسم بياني بين متوسط التكلفة و متوسط العائد (شكل رقم-٥٣)



رسم بياني بين متوسط العائد السنوي و متوسط الفائض للسنة الاولى و الثاني

(شكل رقم-٥٤)



رسم بياني بين متوسط العائد و فائض السنة الثانية و متوسط تكلفة الصيانة و التشغيل
(شكل رقم-٥٥)

١/١١/٢/٣ تحليل جدول تمويل مشروع تأهيل باب النصر

- وجود عجز في متوسط فائض السنة الاولى وذلك لاضافة جميع التكاليف بها
- وجود فائض في السنة الثانية لانتهاء تكلفة بدء المشروع
- يتم الاعتماد على الشراكة بين الحكومة و القطاع الخاص و المنظمات غير الحكومية .

١,٣ خلاصة الباب الثالث

من الدراسة التحليلية و التي عرضت بعض المناطق التراثية المحلية و الدولية و التي إختلفت و تشابهت في بعض أساليب إعادة التأهيل

- إعادة توظيف المباني التراثية
- مشاركة القطاع الخاص في مشروعات تأهيل المناطق التراثية
- الحفاظ على هوية المنطقة بعد تأهيلها

قد تعرضت الدراسة الميدانية الى مقارنة بين بعض المناطق التراثية للوصول لأضعف منطقة ليتم دراستها

من أهم أسباب الإختيار هو وجود عدد من العناصر لم يتم ترميمها و إعادة توظيفها مع ظهور كبير لعوامل تدهور في المنطقة

و عليه تم دراسة منطقة باب النصر و التي تم تحديد أساليب التأهيل الخاصة بها مع إعادة توظيف لعناصرها التراثية

تم تحديد مصادر التمويل مع إيضاح وجود عجز بالسنة الاولى لمشروع التأهيل نتيجة لإحتساب قيمة التكاليف فيها ، مع وجود فائض في السنة الثانية

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|--------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | | الفصل الثاني |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية | |
| | الدراسة التحليلية و التطبيقية | | | الفصل الثاني |
| خلاصة الباب الثالث | | الباب الرابع | المراجع | |
| النتائج | | | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | الملاحق | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | ملخص البحث | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | |

١/٤ نتائج الدراسة

توصل البحث من خلال الجزء النظري و التحليلي و التطبيقي الى إمكانية توفير التمويل اللازم لمشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية وذلك من خلال

١/١/٤ نتائج الدراسة النظرية

يشتمل هذا الجزء على الابواب الاول و الثاني الذي تم فيهما التعرض للمناطق التراثية و أهم قيمها و خصائصها العمرانية و عناصرها المميزة لها

ما المناطق التراثية وما أهم ما يميزها؟

➤ **المناطق التراثية :** هي حصيلة لعصور مختلفة أقيمت على تاريخها من خلال عناصرها التي مازالت قائمة تحكي عن تفاصيل هذه العصور

➤ المناطق التراثية تظهر في عدة قيم

✓ لقيمة التاريخية ، الفنية ، المعمارية ، العمرانية ، الجمالية ، الوظيفية ، الإقتصادية (حيث تعتبر القيمة التاريخية من أهم قيم المناطق التراثية لان بدونها قد تكون المنطقة غير تراثية وهي تتناسب عكسيا مع تاريخ إنشاء المنطقة التراثية.

➤ **تتميز المناطق التراثية بخصائص (عمرانية ، اقتصادية و اجتماعية) تميزها** عما حولها قد إكتسبتها مع مرور الزمن .
مثل الخصائص الاقتصادية اكتسبتها بتواجد حرفة مميزة للمنطقة التراثية تواجدت واستمرت ليصبح مركز لهذه الحرفة مثل سوق النحاسين

➤ **إن بداية تكوين المناطق التراثية هي حدودها من العناصر المميزة لعصر معين او عدة عصور متتابعة تركوا تراثهم المتمثل في المباني والذي كان اهمهم الجامع الذي كان نواة المدينة وبداية تكوينها ومن ثم المدارس ، المنازل ، الخان ، القياسر ، الفندق ،**
و الوكالة التي كانت بمثابة المركز التجاري للمدينة التراثية و التي كانت تجمع بين السكن الفندقي للتجار و اماكن لبيع بضاعتهم
ولعل من أهم الطرق التي تجعل المجتمع ان يرى قيمة العناصر التراثية هو حساب قيمة السوقية المبني التراثي حيث يظهر قيمة الاقتصادية الكبيرة مقارنة بتنفيذ منشأ مماثل

كيف يتم اختيار سياسات التعامل مع المناطق التراثية وكيفية تطبيقها ؟

➤ تعددت سياسات التعامل مع المناطق التراثية و لكن تعتبر سياسة إعادة تأهيل المناطق التراثية هي الاشمل لكل المحتويات العمرانية و الإقتصادية و الإجتماعية و التي تضمن للمنطقة التراثية الصمود مع تأكيد لدورها في المجتمع من إحيائها لماضيها ومن الممكن ان تشمل عمليات التأهيل وقد يصاحب ذلك تغير في الاستعمالات و الاشغالات و هياكل الحركة بالمنطقة لتوفير مقاييس و معدلات ملائمة لكي تمارس هذه المنطقة دورا على مستوى المدينة

➤ تركزت أسباب تدهور المناطق التراثية في

- ✓ هجرة السكان الأصليين الذين هجرو المنطقة بعد نقل مقر الحكم من قلب القاهرة الفاطمية في العصر الحديث
- ✓ طمس الماضي بإقامة المباني الحديثة على انقاض المباني القديمة وذلك ما كان يتم منذ عهد الفراعنة لهدم حضارة ما قبلهم حتى يكون لهم السيطرة
- ✓ فقد التحكم في التشكيل المعماري عند الجمهور مما أدى الى دراما تشكيلية في الواجهات قد اثرت بالسلب في التشكيل العام للمنطقة التراثية

➤ ان سياسة إعادة التأهيل للمناطق التراثية تحدها عدة مراحل وهي تحديد الاهداف ، عمل تصور للوضع القائم للوقوف على الصورة الكاملة للمنطقة ليتم تحديد المشكلات المتواجدة مع تحديد طرق التنفيذ متوافقا للامكانيات المتاحة التراثية و تتأثر إعادة تأهيل المناطق التراثية بمدى إستمرار التمويل الازم لها و مشاركة المجتمع في جميع المراحل وتعتمد هذه السياسة على طابع المكان ، التصميم المعماري ، كفاءة العمل البنائي ، الحدود البصرية للمنطقة و القيم الجمالية الكامنة و هم يعتبرو من أسس تأهيل المناطق

➤ ان اهم طرق التعامل مع العناصر التراثية هو عدم معاملتها منفردة دون المنطقة ككل لانه يعيد للعناصر حالتها الأولى من الإهمال و التدهور ولذلك يلتزم المخطط بوضع باعادة علاقة المبنى بالمنطقة المحيطة لاعادة قيمة التشكيلية مع مراعاة متطلبات الحياة العصرية في التعامل مع المنطقة

➤ ان **تأهيل المناطق التراثية** تتأثر بكونها منطقة محددة التعامل بها مقارنة بالمناطق الجديدة حيث تعتمد عمليات التاهيل على المشروعات التي تتم بالمنطقة التراثية و التي يتم تحديده طبقا للدراسات وليس برغبة المستثمر ويعتبر هذا المشروع المنفذ لعمليات الصيانة و المحافظة

➤ ان عمليات التاهيل لها ايجابيات عمرانية تعتمد على القيمة النفعية لمحتوى المباني التراثية فاي استغلال لها يتفق مع طبيعتها التراثية يعطيها الاستمرار مع توجيه المجتمع للترابط معه مع الاخذ في الاعتبار ان عمليات التاهيل تساهم في رفع المستوى المعيشي للمنطقة وذلك من خلال عمليات التاجير للوحدات السكنية بالمنطقة و تفادي تكلفة الهدم للمناطق التراثية مع زيادة الدخل العام من السياحة مع توجيه الدولة في سن قوانين للمشاركة في عمليات التاهيل

➤ ان **اعادة توظيف العناصر التراثية** يضمن لها الصيانة و تحسين للبيئة المحيطة و النواحي الاقتصادية و الحضارية للمنطقة مع امكانية مساهمته في الخدمات العامة او السياحية فاعادة توظيفة يؤدي الى اعادة الحياة له و يوفر التمويل المستمر لمشروعات إعادة التاهيل للمناطق التراثية مع خلق ترابط بين المجتمع و المناطق التراثية وكذلك يرفع من قيمة الجمالية و التراثية

➤ ان اعادة توظيف المبنى تتم بعملية في غاية الدقة تهدف الى تحقيق اعلى فائدة من النواحي التاريخية و الفنيو المعمارية و الاقتصادية و ذلك يتم بمراعاة العناصر الفيزيائية ، العناصر الاقتصادية من حيث تقيمة داخل المحيط العمراني و العناصر الاجتماعية التي تظهر مدى تآثر المجتمع بالوظيفة الجديدة للمبنى ، و يتحدد فاعلية عملية التوظيف على ملائمة لقيمة المبنى التاريخية ، ملائمة الوظيفة لفرغاته ، توفير التنمية البيئية للمجتمع ، توفير عائد الصيانة و التشغيل

ما هي أساليب تمويل مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية ؟

➤ ان **التمويل** يعتبر هو الأساس في إستمرار مشروعات اعادة تأهيل المناطق التراثية كما يحقق التمويل التنمية الاقتصادية ، تحقيق الرفاهية للمجتمع برفع مستوى المعيشي

➤ التمويل الحكومي للمشروعات محدد بأهمية المشروع للمجتمع مما يتأثر بقرارت الدولة من إستمرار او وقف المشروع بما يترأى للمسؤولين مما يؤثر

بالسلب على العديد من المشروعات و التي ارتبطت بقرار الجهات دون الرجوع لدراسة تفصيلية للمنطقة .

➤ ان اختلاف اشكال التمويل من تمويل مباشرين المقرض و المقترض مثل المؤسسات او الحكومة و التي يكون عن طريق اصدار سندات متعددة الاشكال و تمويل غير مباشر الذي يتمثل في كل المصادر المالية و التمويل المحلي اذي يضم المؤسسات و الاسواق المالية كذلك التمويل الدولي الذي يعتمد على انتقال رؤس الاموال دوليا وكل هذا يتيح فرص أكبر لاختيار أفضل الطرق للتمويل

➤ ان ظهور مفاهيم تحرير التجارة كان سبب في خلق تضارب بين الاسواق و ازالة القيود على حركة راس المال ، زيادة حجم لقروض ، مساعدة المشروعات للوصول لاهدافها و توفير سيولة للمشروع مع المساهمة في تحقيق الربحية المستهدفة

➤ ان النظام التمويلي يعتبر مصاريف التشغيل تعتبر أكبر من تكلفة الانشاء و تتاثر المصاريف التشغيل بالتصميم الجديد في اعادة توظيف المبنى و ذلك يرجع الى اقتصاديات التصميم عن طريق التصميم الذي يحقق اكبر عائد كما يحقق اداء افضل وبتكاليف أقل

➤ ان مصادر التمويل هي التي تغطي تكلفة الاعمال و المصاريف و قد ظهرت صور لمصادر التمويل منها التمويل المحلي الذي يعتمد على المؤسسات و الاسواق المالية و يخدم قطاع كبير من المشروعات الاقتصادية ، مصادر التمويل الخارجية و هي تكون من حصيلة الصادرات او الاستثمارات الاجنبية و التي تكون في بعض الاوقات شركاء في مشروعات استثمارية

➤ ان المنح و المعونات تكون موجهة لجهات حكومية او جهات و منظمات غير حكومية التي تساهم في خدمات المواطنين لتمكين الجمهور من وصول ارائه و جعله شريكا في صنع القرار لذلك يلتزم اي مشروع في المناطق التراثية باخذ في الاعتبار اراء و احتياجات جمهور المنتفعين في المنطقة التراثية .

➤ ان تحديد الاحتياجات التمويلية للمشروع يساهم في تحديد تكلفة المشروع الاجمالية للمشروع بشكل واضح و التي تكون تكاليف مباشرة من العمالة الذاتية ، تشغيل الادوات ، المعدات و مقاول الباطن و التكلفة الغير المباشرة من العلاقة

بين الزمن و تكلفة التنفيذ ، خدمات الموقع و الاجور الثابته به و مصاريف ادارة الشركة و هامش الربح

➤ ان تفادي التكلفة الغير ضرورية يعتبر ضمن مكسب المشروع النهائي و تظهر هذه التكلفة في تكاليف غير ضرورية للعنصر و المواد و نتيجة ضعف قابلية التنفيذ و دورة الحياة

➤ ان التمويل في مصر يظهر بشكل مادي من المنح و المعونات و القروض الميسرة التعاون مع الدول الغنية او الشراكة مع الشركات الدولية و دعم الخبرات التقنية والتي تقوم المنظمات الغير حكومية بدور الوسيط بين الجهات المانحة و الحكومة

➤ تعتمد مصادر التمويل في مصر على موارد الموازنة و الحسابات الخاصة و القروض و المشاركة الشعبية و الجهود الذاتية و المنح و التسهيلات و التي يتم توجيهها للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية و تظهر اساليب عديدة للتمويل بمصر فمنها التمويل المركزي او التمويل عن طريق الشراكات المتمثل في القطاع الخاص و المشاركات الشعبية و المعونات و المنح و المساعدات الخارجية من الهيئات و المؤسسات الأجنبية كذلك ما يحققه المشروع من موارد ذاتية و هو يعتمد على أن يمول المشروع نفسه من خلال عمل مشروعات ذات عائد اقتصادي .

➤ ان تمويل التنمية العمرانية للمناطق التراثية يعتمد على فترة السداد ، تمويل حسب المصادر التمويلية ، حسب ملكية الاموال المستثمرة و حسب طبيعة النشاط

و تتيح المعونات تحسين الادارة الاقتصادية و تعبئة الموارد المحلية و القروض الميسرة وكذلك التعاون بين الدول الغنيو النامية

➤ ان المنظمات الغير حكومية هي بديل عجز الحكومات عن اداء الحكومات لبعض الخدمات و الارتقاء بمستوى الادارة و تعتبر هذه المنظمات معبأ للمشاركة ، و وسيط بين الجمهور و الحكومة في اتخاذ القرارات و الاعتراض عليها و كمكن من خلال تقديم الاستشارات الفنية و تشتت هذه المنظمات الخبرات السابقة و تحديد للقطاع المستهدف أو النشاط المراد تمويله و موقوفها المالي بالإضافة إلى الخبرات الفنية و الإدارية للمشروع .

➤ ان مشروعات اعادة تأهيل المناطق التراثية لها إمكانية التمويل الدولي مما يعطى فرص لعدد كبير من المشروعات و مشاركة الجهات غير الحكومية في تمويل مشروعات اعادة تأهيل المناطق التراثية يوفر جزء من التمويل حيث انها توجه تمويلها الى الترميم

٢/١/٤ نتائج الدراسة التحليلية و التطبيقية

من خلال دراسة و تحليل لبعض مشروعات اعادة تاهيل المناطق التراثية و تطبيق نتائج الجزء النظري و التحليلي على منطقة القاهرة التراثية توصل البحث الى العديد من النقاط الهامة التي نطرحها بايجاز كما يلي

➤ ان المناطق التراثية تتشابه في إنضمامها لعدة عصور اسلامية ، وقد تشابهت هذه المناطق في القيمة التاريخية ، عمرانية ، جمالية ، وظيفية واقتصادية .

مع ثبات مبدأ الجامع النواه بكل منطقة في بداية تكوين عناصرها و قد تحددت هذه العناصر طبقا لسبب إنشاء المنطقة التراثية و موقعها من المدينة .

➤ ان هناك عددة مشكلات تواجه المناطق التراثية يؤثرها بالسلب على استمرار اية المناطق التراثية أهمها عدم توافر التمويل الازم لمشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية

تم إختيار منطقة التراثية الاولى (باب النصر) بناء على انها أقل منطقة تراثية لم يتم توجيه الدراسات و بداية تطويرها وذلك ظهر من خلا

✓ إنتمائها لنطاق القاهرة التراثية تشمل على مقومات المناطق التراثية العمرانية

✓ تعتبر منطقة باب النصر أعلى نسبة تدهور و ظهور نسبة عالية من العشوائيات بالمباني ذات القيمة

✓ أقل نسبة في الخدمات اليومية للجمهور وخاصة الخدمات السياحية

✓ عدم تطوير البنية التحتية بالمنطقة

✓ وجود مباني تراثية لم يتم البدء في ترميمها

➤ ان مشروع اعادة تأهيل المنطقة التراثية (باب النصر) توفر التمويل اللازم لعمليات الصيانة و استمرار المنطقة التراثية و ذلك عن طريق إشراك القطاع الخاص و المنظمات الغير حكومية وبذلك سيتم إعادة المنطقة لسابق عهدها

مع تكوين قاعدة اقتصادية تعتمد عليها في تطوير المنطقة و تحقيق فائض من إعادة توظيف العناصر التراثية لتشجيع القطاع الخاص في الاستمرار و البدء في مناطق تراثية أخرى

➤ ان مشروعات إعادة التاهيل للمناطق التراثية تنشئ ترابط بين المجتمع و المناطق التراثية مما يساهم في الحفاظ عليها بشكل كبير مع إمكانية جذب المنظمات غير حكومية وذلك بتوفير خدمات في المنطقة للجمهور وبذلك تساهم في المشروع حتى يتم تقليل التكلفة الاجمالية للمشروع

➤ ان الاستثمار في المناطق التراثية يحقق فائض بعد فترة التنفيذ التي يخصم بها قيمة التكاليف الممولة للمشروع وبعد البدء في المشروع تحقق فائض كبير يوفر تمويل لصيانة و استمرار المنطقة التراثية مع تحقيق ربح للقطاع الخاص للاستمراره في المناطق التراثية

ومن خلال النتائج السابقة ثبت أن مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية لها عائد من خلال الإستثمار في المناطق التراثية و بالتالي ثبات صحة فرضية الدراسة

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية |
| | الفصل الثاني | | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | |
| خلاصة الباب الأول | | الباب الثاني | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثاني | | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| التجارب المحلية و العالمية في إعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | | |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثالث | | الباب الرابع | |
| النتائج | | | |
| التوصيات | | المراجع | |
| المراجع باللغة العربية | | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | الملاحق | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | |

٢/٤ التوصيات

من خلال التحليل السابق و النتائج توصل البحث الى اهم ملامح المناطق التراثية مما يتيح لمشروعات اعادة تأهيل المناطق التراثية في مصر الاستمرار مما اتاح صياغة لبعض الاسس و المعايير التي تصلح مشروعات اعادة تأهيل المناطق التراثية

١/٢/٤ توصيات عمرانية

يتم تأسيس هيئة مستقلة تماما تختص بإدارة المنطقة التراثية تقوم بدراسة المنطقة التراثية و اعداد مشروعات التاهيل الخاصة بها على ان تتبع هذه الهيئة مجلس الوزراء

- يجب الحفاظ على مميزات المناطق التراثية وهي قيمها وخصائصها التي تتمتع بها دون غيرها من المناطق
- يجب عند التعامل مع العناصر التراثية انها ذات قيمة كبيرة تاريخية و سوقية لذي يجب سرعة البدء في عمليات التاهيل لها لوقف التدهور بها و العودة بها لوضعها الاصلي .
- يجب ان تكون المشروعات تحتوي على مشروعات خدمية للجمهور طبقا لاحتياج المنطقة ولا يتم التركيز على الجانب السياحي فقط .
- يجب إعادة توظيف العناصر التراثية بما يتناسب مع وظيفتها الاصلية مع الحرص على تطويرها لتتناسب التقدم و التطور مع الحفاظ عليها مع ابراز قيمها العديدة مثل القيمة الجمالية و يكون اي اضافات للعنصر التراثي في الضرورة القصوى و التي لا يجب ان تؤثر على العناصر الانشائية للمبنى
- يجب عند تنسيق المنطقة التراثية مراعاة مطابقتها بما كانت عليه في الماضي و استكمال التشكيل العام للمنطقة بما فيها من المباني الحديثة حتى لا تؤثر في الشكل العام .
- يجب مراعاة إختيار مشروعات تأهيل المناطق التراثية بحيث تكون لها جانب استثماري لحماية المشروع من التوقف .

➤ يجب إتباع منهج المشاركة بين الحكومة و المنظمات الغير حكومية و القطاع الخاص و ذلك لضمان جدية المشروع و تقليل التكلفة الاجمالية مع تواجد ادارة توفر عائد للمشروع

٢/٢/٤ توصيات غير عمرانية

➤ تفعيل مشاركة جمهور المنتفعين بالتوعية لاهمية المشروع و مدى تأثيره في الإرتقاء بالمنطقة لتنمية الاحساس بالحفاظ على المشروع و المساهمة في الدعاية له مع

➤ تشجيع عودة الحرف الاصلية وخاصة الحرف اليدوية التي اندثرت و ذلك للاستكمال الطابع الاصلي للمنطقة بكامل اوجهه مع عمل مراكز متخصصة لدعم عودتها و تاصيلها بالمنطقة مره اخرى

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|--------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | | الفصل الثاني |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية | |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | |

١/٥ المراجع باللغة العربية

١/١/٥ الكتب العلمية

١. أحمد خالد علام ، يحي عثمان شديد ، ماجد محمد المهدي - تجديد الأحياء- مكتبة الانجلو المصرية - القاهرة - ١٩٩٧
٢. الفت يحي حموده - نظريات وقيم الجمال المعماري - دار المعارف - القاهرة - ١٩٩٠
٣. أحمد خالد علام، محمد عباس الزعفراني، عصمت عاشور- مشكلة الإسكان في مصر- دار نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع - القاهرة - ٢٠٠٢
٤. أمين محمد محمد محقق إبراهيم ليلى علي محقق- المصطلحات المعمارية في الوثائق المملوكية - الجامعة الأمريكية - القاهرة - ١٩٩٠
٥. أحمد علام وآخرون - تجديد الأحياء - مكتبة الأنجلو المصرية القاهرة- ١٩٩٧
٦. الصفصافي أحمد المرسي- إستانبول عقب التاريخ روعة الحضارة - دار الافاق العربية- القاهرة- ١٩٩٩
٧. المكتب العربي للتصميمات و الاستشارات الهندسية - مشروع ترميم و تجديد الجامع الأزهر وتطوير المنطقة الحضرية - التقرير الاول - الجهاز التنفيذي لتجديد أحياء القاهرة الاسلامية و الفاطمية - القاهرة - ١٩٩٤
٨. ثروت عكاشة - القيم الجمالية في العمارة الاسلامية - دار الشروق- القاهرة - ١٩٩٤
٩. صلاح قنصوه - نظرية القيمة في الفكر المعاصر- دار الثقافة للنشر و التوزيع - القاهرة- ١٩٨٧
١٠. عبد الجواد توفيق- العمارة الاسلامية فكر و حضارة المعمار- مكتبة الأنجلو المصرية - - القاهرة - ١٩٨٧
١١. عرفان سامي - نظرية الوظيفة في العمارة - دار المعارف - القاهرة - ١٩٦٦
١٢. عادل السمدوني - دورة في دراسة وتحليل العطاءات - مكتبة كلية الهندسة المطرية- القاهرة- ١٩٩٣

١٣. عبد الرحمن بدوي - **مناهج البحث العلمي** - وكالة المطبوعات - الكويت - ١٩٧٧
١٤. عثمان محمد عبد الستار - **المدينة الإسلامية** - دار الآفاق العربية - القاهرة - ١٩٩٩
١٥. عبد اللطيف البقري - **المنشأة المعمارية لإنشاء المباني والمرافق العامة** - مكتبة النهضة المصرية - ١٩٨٨
١٦. فرنسوا جومار - **وصف مصر (وصف مدينة القاهرة وقلعة الجبل)** ترجمة د. أيمن فؤاد سيد - مكتبة الخانكي - القاهرة - ١٩٨٨
١٧. قدرى محمود حفني - **أصول القياس والبحث العلمي** - دار أتون للنشر - القاهرة - ١٩٨٧
١٨. منير محمود سالم - **محاسبة التكاليف بين النظرية والتطبيق** - مكتبة عين شمس - القاهرة - ٢٠٠٠
١٩. محمد محمد عبد الهادي - **أساليب إعداد و توثيق البحوث العلمية** - المكتبة الأكاديمية - القاهرة - ١٩٩٥
٢٠. نعيم زكي فهمي - **طرق التجارة الدولية** - الهيئة المصرية العامة للكتاب - القاهرة - ١٩٧٣
٢١. يحي حموده - **التشكيل المعماري** - دار المعارف - القاهرة - ١٩٩٠

٢/١/٥ المجلات العلمية

١. عبدالله أحمد العريان - **المعايير و النظم و القوانين المحلية لصيانة المباني و المناطق ذات القيمة التراثية** - مجلة عالم البناء عدد ١٠٢ - القاهرة - ١٩٨٩
٢. سمير سيف اليزل - **وسائل الحفاظ على التراث المعماري** - عالم البناء - عدد ٣١ - القاهرة - ١٩٨٣
٣. على رافت - **العمارة المريحة بصريا** - مجلة قسم الهندسة المعمارية - جامعة القاهرة - الطبعة الثانية - القاهرة - ١٩٨٩
٤. امال العمري - **الاسواق و الوكالات في المدينة العربية على مر العصور** - عالم البناء عدد ٢٨ - القاهرة - ١٩٨٢
٥. **الدليل الإرشادي أسس ومعايير التنسيق الحضارى للمباني والمناطق التراثية الاصدار الاول ٢٠٠٩**

رسائل الدكتوراة ٣/١/٥

١. رانيا فوزي رجب خليل- مشروعات التنمية المتواصلة للارتقاء بالمناطق العمرانية المتدهورة في مصر - كلية الهندسة بالمطرية- جامعة حلوان - القاهرة - ٢٠٠٣
٢. سيف الدين أحمد فرج، - آليات الإسكان الغير رسمي - كلية الهندسة - جامعة القاهرة- ١٩٩٨
٣. فهيمة محمد سعد الدين الشاهد- التنمية العمرانية والإدارية الحضرية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة - ١٩٩٩
٤. محمد ياسر لطفي - تأهيل التجمعات العمرانية بالمناطق ذات القيمة التاريخية - كلية الهندسة بالمطرية - جامعة حلوان - ٢٠٠٢
٥. محمد عبد المجيد دياب - نظم وسياسات توفير المأوى لذوي الدخل المنخفض- كلية الهندسة بالمطرية - جامعة حلوان - ١٩٩٩

رسائل الماجستير ٤/١/٥

١. ايهاب نصر الدين أحمد - الشارع التجاري بين النظرية و التطبيق - كلية الهندسة بالمطرية - جامعة حلوان- ٢٠٠٠
٢. أحمد طلعت عبد الغني خضير- دور هندسة القيمة و اثره في خفض التكاليف الكلية لمشروعات التشييد- كلية الهندسة بالمطرية -جامعة حلوان- ٢٠١٠
٣. أحمد محمد أمين- توفيق عمليات تصميم المناطق المفتوحة الحضرية - كلية الهندسة- جامعة القاهرة - ١٩٩٨
٤. امانى اسماعيل الدواخلي- التلوث البيئي وانعكاسه على المدينة الاسلامية القديمة (نحو منهج بيئي للحفاظ على المدينة الاسلامية القديمة)- كلية تخطيط - جامعة القاهرة - ١٩٩٦
٥. دلال سيد ادم- القروض الخارجية و سياسة الاصلاح الاقتصادي مع التطبيق على الخطة الخمسية ٨٧ / ٨٨ - ٩١ / ٩٢ - بحث مقدم للحصول على دبلوم معهد التخطيط القومي- جامعة القاهرة- ١٩٩٢
٦. زين العابدين حسن يونس - الحفاظ على المباني ذات القيمة و اعادة توظيفها -كلية الهندسة بالمطرية- جامعة حلوان- ٢٠٠٢
٧. شاهدان أحمد حسين شبكة-الاتجاهات المعاصرة لإسكان ذوي الدخل المنخفض ، دراسة تحليلية ودليل مراجعة الأنشطة التصميمية لمشاريع النمو المرحلي - كلية الهندسة- جامعة القاهرة- ١٩٨٤

٨. علاء الدين ياسين - المحافظة و التجديد في المناطق التاريخية- كلية الهندسة- - جامعة القاهرة-١٩٨٥
٩. علاء حسين عبد الوهاب - دمج الاتجاهات المختلفة للحفاظ على المباني و المناطق ذات القيمة التراثية - كلية الهندسة بالمطرية- جامعة حلوان-٢٠٠٠
١٠. محمد صلاح محمد - التحكم في تكلفة تنفيذ المشروعات - كلية الهندسة- جامعة القاهرة - ١٩٩٦
١١. طارق محمد توفيق -منهجية استخدام الحاسب الآلي في دراسة وتحليل العطاءات في مصر- هندسة حلوان- جامعة حلوان- ٢٠٠٤
١٢. مصطفى كمال مدبولي محمد - إعادة تأهيل المناطق التاريخية المركزية ذات القيمة التاريخية في الدول النامية - كلية الهندسة- جامعة القاهرة-١٩٩٢
١٣. نسرين محمد رفيق - الحفاظ على المباني التراثية وتوظيفها- كلية الهندسة - جامعة القاهرة-١٩٩٦.
١٤. نهى أحمد نبيل- دراسة تحليلية لفراغات أسواق الصناعات الحرفية في مصر- كلية الهندسة بالمطرية - جامعة حلوان- ٢٠٠٠
١٥. يحي عبد الله- خطوة عامة في التعامل مع البيئة العمرانية الفاطمية - كلية الهندسة - جامعة القاهرة-١٩٩٦

٥/١/٥ الأبحاث العلمية و المؤتمرات العلمية

١. احمد رجائي انيس- تقييم المباني التراثية - بحث منشور- جامعة القاهرة
٢. أكبر عمر محي الدين - التمويل الدولي -الاكاديمية العربية المفتوحة في الدنيمارك-٢٠٠٩
٣. المؤتمر والمعرض الدولي الثاني - الحفاظ المعماري الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين - دبي - ٢٠٠٦
٤. أبو القاسم، رمضان الطاهر - إعادة تنمية المدن الصحراوية القديمة الطموحات و الواقع - ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها- الجزء الأول - الرياض ١٤٢٣هـ /٢٠٠٢م
٥. المقاولون العرب- تقرير لمصاريف المباشرة وغير المباشرة- لجنة المصاريف الإدارية بالشركة - ١٩٩٧
٦. البنك الدولي- تحديات التنمية - تقرير عن التنمية في العالم ١٩٩١

٧. دار العمران - تخطيط و تنظيم الواجهة البحرية لمدينة صيدا - تقرير أعمال المرحلة الثانية- ٢٠٠١
٨. المكتب العربي للتصميمات و الاستشارات الهندسية - مشروع ترميم و تجديد الجامع الأزهر و تطوير المنطقة الحضريّة- التقرير الاول- الجهاز التنفيذي لتجديد أحياء القاهرة الإسلامية و الفاطمية- ١٩٩٤
٩. سهير زكي حواس-- الصيانة و المحافظة و التحكم في العمران و دورها في استمرار حياة العناصر البنائية- بحث غير منشور- المؤتمر العلمي الدولي - الثالث - كلية الهندسة - جامعة الأزهر ١٩٩٣
١٠. سهير زكي حواس - المشاكل التي تواجه الحفاظ على التراث بالمناطق ذات القيمة التاريخية و الأهلة بالسكان في قلب القاهرة - بحث دراسي . مؤتمر U.I.A التراث و العمارة السياحية-١٩٩٥
١١. دسوقي حسين عبد الجليل- تنمية الموارد البشرية في مصر مع إشارة خاصة لمحافظة القاهرة- ندوة إدارة المدن الكبرى - إدارة العاصمة جمعية التخطيط المصرية - القاهرة- أكتوبر ١٩٩١
١٢. فلاح الكيسي- دراسة الاستخدام الأمثل للمباني التراثية - مؤتمر الحفاظ على التراث المعماري في الأردن و العالم العربي- عمان- ١٩٩٣
١٣. فاروق عسكر- دليل مدينة القاهرة - الجزء الأول- مشروع بحثي مقدم إلى موقع الشبكة الذهبية- أبوظبي- سبتمبر أيلول ٢٠٠٢
١٤. قورين حاج قويدر - مفهوم التمويل الدولي - منتدى المحاسبين العرب-٢٠٠٧
١٥. كتوش عاشور ، قورين حاج قويدر - حول سياسات التمويل و أثرها على الاقتصاديات و المؤسسات-النامية - الملتقى الدولي- أيام ٢١- ٢٢ نوفمبر- جامعة بسكرة
١٦. محمود زين العابدين - تطوير و احياء النسيج العمراني لمراكز المدن التقليدية - مؤسسة التراث - المملكة العربية السعودية
١٧. حاتم عبد المنعم الطويل- إعادة تأهيل المركز التقليدية للمدينة العربية التجربة اللبنانية حالة دراسية - جامعة بيروت - لبنان
١٨. مجدي محمد موسى ، جمال تلدين عبد الغني - فلسفة البناء بمناطق الآثار - المؤتمر الاول لكلية الفنون الجميلة - القاهرة - ١٩٩١

١٩. يحيى عثمان شديد- الإسكان في المناطق العشوائية بالقاهرة-
المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم- جمعية التخطيط
المصرية- القاهرة- يناير ١٩٦٨

٦/١/٥ مواقع الشبكة الدولية

١. موقع بلدية إسطنبول

www.istanbulbuyuksehirbebdisyasi.com

٢. موقع منظمة اليونسكو <http://www.unesco.org>

2/5 **References in English** **المراجع باللغة الانجليزية**

1. lynch kiven - the image of the city - the M.I.T. press .Boston-1979
2. Robert D.Pickard- conservation in the built Environment - Addison Wesley Longman Limited England -1996
3. William murtaugh-commentary in preservation and conservation principles and practices-1982
4. Sayed Eltouney - Urban Conservation Of Older Housing Area-1986
5. Roy Worskett - Great Britain Progress in conservation. LTD-1975
6. Califoraia - stste of historic preservation element guidelines sacrament.ca.officeof planning and research-1976
7. Barnard Feilden - training for conservation a European view press ltd great Britain-1975
8. Architectural Record Magazine -2/1994.
9. P.stone building Design Evaluation - Cost in USE E & EN opi.LTD- London U.k-1980

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية |
| | الفصل الثاني | | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | |
| خلاصة الباب الأول | | الباب الثاني | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثاني | | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | | |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | |
| خلاصة الباب الثالث | | الباب الرابع | |
| النتائج | | | |
| التوصيات | | المراجع | |
| المراجع باللغة العربية | | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | الملاحق | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | |

١٧/ أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين

قد تم الاستعانة بهم في الاستبيان الخاص بالباب الثالث الفصل الثاني
(الميداني)

أولا : السادة الإستشاريين

| | | |
|---------------|----------------------|-----------------------------|
| ١. طارق المري | إستشاري | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٢. سيد القصبي | إستشاري | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٣. حاتم السيد | إستشاري | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٤. إيناس فؤاد | رئيس الوحدة الهندسية | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٥. أحمد ناصف | نائب مدير إدارة | (شركة المقاولون العرب) |
| ٦. أحمد نبيل | نائب مدير إدارة | (شركة المقاولون العرب) |

ثانيا : السادة المهندسين

| | | |
|------------------|-----------------------|-----------------------------|
| ٧. كامل لويس | مدير هندسة آثار سقارة | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٨. هانيا خليفة | مهندس إشراف | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٩. محمد أبو زيد | مهندس إشراف | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١٠. وائل فكري | مهندس إشراف | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١١. محمود مسعود | مهندس إشراف | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١٢. سيد فهمي | مهندس إشراف | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١٣. محمد رشاد | مدير منطقة | (شركة المقاولون العرب) |
| ١٤. طه يعقوب | مدير مشروع | (شركة المقاولون العرب) |
| ١٥. أشرف أبو علم | مدير مشروع | (شركة المقاولون العرب) |

ثالثا : السادة الاثاريين المرممين

| | | |
|-------------------|---|-----------------------------|
| ١٦. رجائي حسين | مدير عام منطقة اثار الجمالية | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١٧. هاني جاد الرب | المشرف على أعمال الترميم الدقيق | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١٨. محمد الرشيدى | المشرف الفني على ادارة القاهرة التاريخية | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ١٩. حسن ابراهيم | مدير وحدة الترميم الدقيق (شركة المقاولون العرب) | (وزارة الدولة لشئون الآثار) |
| ٢٠. محمد بهجت | أخصائي أول ترميم | (شركة المقاولون العرب) |

| الهيكل التخطيطي للدراسة | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------------|--------------|
| مقدمة الدراسة | | المقدمة-مشكلة البحث-إفتراضات البحث-تساؤلات البحث-أهداف البحث- منهج البحث-خطة البحث | | |
| المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الأول | الدراسة النظرية | |
| | سياسات التعامل مع المناطق التراثية | | | الفصل الثاني |
| | خلاصة الباب الأول | | | |
| إدارة التمويل | الفصل الأول | الباب الثاني | | |
| التمويل في مصر | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثاني | | | | |
| التجارب المحلية و العالمية في اعادة تأهيل المناطق التراثية | الفصل الأول | الباب الثالث | الدراسة التحليلية والتطبيقية | |
| الدراسة التحليلية و التطبيقية | الفصل الثاني | | | |
| خلاصة الباب الثالث | | | | |
| النتائج | | الباب الرابع | | |
| التوصيات | | | | |
| المراجع باللغة العربية | | المراجع | | |
| المراجع باللغة الانجليزية | | | | |
| أسماء السادة الإستشاريين و المهندسين و المرممين | | الملاحق | | |
| ملخص البحث باللغة العربية | | ملخص البحث | | |
| ملخص البحث باللغة الانجليزية | | | | |

١/٦ ملخص البحث

تعاني المناطق التراثية في مصر من إهمال شديد في تقدير مواردها الذاتية و التي تتمثل في إحتوائها على عناصر تراثية لم يوجه إليها الإستثمار بشكل صحيح و لهذا قد إفترض البحث ان مشروعات إعادة التأهيل للمناطق التراثية توفر التمويل المستمر بتحويل المنطقة بعناصرها من مناطق خاملة الى مناطق إستثمار و جذب سياحي .

وتتلخص أهداف البحث في النقاط التالية

- ١- دراسة المناطق التراثية و تحديد قيمتها ، خصائصها ، وعناصرها و أهم سياسات التعامل معها
- ٢- توضيح الأساليب المتعددة لتمويل المناطق التراثية في مصر
- ٣- رصد و تحليل لبعض التجارب لمشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية و تطبيق أهم أساليبها في منطقة الدراسة

للاوصول الى هذه الأهداف فقد قسمت الدراسة الى

أولاً : الدراسة النظرية

الغرض من الدراسة النظرية هو الحصول على المعلومات التي تمكننا من الوصول الى صياغة للمناطق التراثية و طرق التمويل المتعددة لها و للوصول الى هذا الهدف تم في

الباب الأول:

تم التعرف فيه على المناطق التراثية و قيمها وخصائصها المتعددة مع توضيح لعناصرها و أساليب تحديدها
كما تم التعرف على أهم سياسات التعامل مع المناطق التراثية و اسباب تدهورها مع توضيح لإيجابيات مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية

الباب الثاني

تم التعرف فيه على أهمية إدارة التمويل للمشروعات و تم توضيح الطرق المتعددة لتمويل المناطق التراثية في مصر مع تحديد التمويل عن طريق الشراكة لتطبيقه في المناطق التراثية لما فيها من مشاركة للقطاع الخاص بشكل واضح و محدد

ثانياً: الدراسة التحليلية و التطبيقية

الهدف من الدراسة هو تحليل بعض مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية لتوضيح أهم نقاط الدراسة النظرية .
وتم تحديد طرق إختيار المناطق التراثية مع توضيح أساليب مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية مع توضيح طرق التمويل لها.

ومن خلال الدراسة النظرية والتحليلية و التطبيقية ثبت وجود عائد من الإستثمار في مشروعات إعادة تأهيل المناطق التراثية و بالتالي ثبات صحة فرضية الدراسة.

2/6 Summary:

Heritage areas in Egypt are suffering severe neglect in estimating their own resources, which are represented in the heritage elements that are not invested correctly. For this, the research suggests that rehabilitation projects of heritage areas provide continuing funding to transform them, with their elements, from neglected areas into investment and tourism attractions.

The Objectives of the Research are summarized in the Following Points:

- 1- Studying heritage areas and identifying their value, characteristics, elements, and the most important policies to deal with them.
- 2- Identifying the various methods to fund heritage areas in Egypt.
- 3- Monitoring and analyzing some experiments of heritage areas rehabilitation projects, and applying their most important methods in the area under study.

To achieve these Objectives, the Study is Divided into:**First: Theoretical Study**

The purpose of the theoretical study is to obtain information which enables us to identify the heritage areas and multiple-ways of funding. And to achieve this objective:

Chapter I

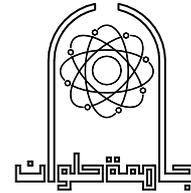
In this chapter, the heritage areas, their values, and various characteristics were identified, in addition to defining their elements and methods of identifying them.

Also, it shows the most important policies of dealing with the heritage areas and the reasons for their deterioration, with a briefing about the advantages of rehabilitation projects.

Chapter II

This chapter highlights the importance of projects funding management. It also clarifies the multiple-ways to fund heritage areas in Egypt along with determining funding through partnership to use it in these areas with a clear and specific participation of the private sector.

Helwan University
Faculty of engineering-Mattaria
Architecture Department



Financing Management
Of Rehabilitation projects of Historical Areas
The Case Study of Historical Cairo

Presented By:
Arch. Shihab al-Din Mohamed Abdel-Fattah

A Thesis

Submitted in Partial fulfillment Of the Requirements
For The Degree of Science in Architecture

Under the Supervision of

A.P.Dr.Noha Ahmed Nabil
Associate Professor, Architecture Dep
Faculty of Engineering-Mattaria

Dr. Ahmad Fathi Wali
Assistant Professor, Architecture Dep
Faculty of Engineering-Mattaria

Helwan University

Helwan University

2012