Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

Rehabilitation and retrofit vision of transferred Government headquarters buildings to Egyptian New Capital

رؤية لإعادة تأهيل مقرات المباني الحكومية المنقولة إلى العاصمة الإدارية الجديدة في مصر

أ.م.د./ علي كمال الطوانسي
أستاذ مساعد، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة دمنهور، مصر
E-mail: Ali.Altawansy@dmu.edu.eg

ملخص البحث - يتناول البحث أحد أهم التحديات العمرانية والاقتصادية للدولة حاليا مع إنشاء عاصمة إدارية جديدة وهو إعادة تأهيل مباني المقرات الحكومية القائمة في القاهرة "العاصمة السياسية لمصر" والتي تم نقل أنشطتها كليا أو جزئيا إلى العاصمة الإدارية الجديدة، حيث يتناول البحث نبذة تاريخية عن انتقال العاصمة المصرية عبر العصور، ويستعرض الدوافع الرئيسية وراء نقل الدول لعواصمها، وأمثلة متنوعة لهذه الدول، ونماذج لإعادة تأهيل واستغلال بعض هذه الدول للمقرات والمباني الحكومية في العاصمة القديمة. ويهدف البحث إلى طرح مجالات وأساليب الاستثمار المثلى لهذه الأصول، واقتراح منهجية للتنفيذ والتطبيق، مع أخذ بعض المعايير الحاكمة في الاعتبار كالاستدامة والحفاظ على الأصول، واحترام التصميم والهوية البصرية والعمرانية، والجدوى الاقتصادية، والمتطلبات التصميمية، والاستفادة من التجارب السابقة. يتتبع البحث المنهج المقارن حيث يقارن بين العديد من الدول التي نقلت عواصمها ويذكر الدوافع الرئيسية وراء ذلك، حيث تكون هذه الدوافع موجها رئيسيا للفكر الاقتصادي والاستثماري في كلا العاصمتين: القديمة والجديدة، كما يتناول بعض النماذج العالمية لاستغلال مقرات مباني حكومية تم نقل أنشطتها من العاصمة القديمة إلى العاصمة الجديدة، ويطرح البحث ثلاث مجالات رئيسية لاستثمار هذه المنشآت، كم يطرح ثلاثة أساليب رئيسية لتطبيقها تتناسب مع الطبيعة الإدارية لهذه المنشآت لتحقيق أفضل مردود مادي ومعنوي ممكن، وتحترم المحددات والمعايير الحاكمة لإعادة تأهيل هذه المنشآت.

الكلمات الدالة - إعادة تأهيل المباني، استثمار المنشآت المعاد استخدامها، العاصمة الإدارية الجديدة، انتقال العاصمة المصرية.

١. مقدمة:

يعد إعادة تأهيل المباني أحد المجالات المعمارية الهامة وأحد أهم التحديات العمرانية في الكثير من الدول، خاصة النامية للاستفادة من القيمة الكبيرة لهذه الأصول العقارية وما يمكن أن تضيفه للاقتصاد القومي إذا تم استثمارها بشكل مناسب، ويتدرج مفهوم إعادة التأهيل للمباني لعدة مستويات كالترميم للمباني الأثرية وذات القيمة الحضرية والعمرانية، أو التطوير والتجديد بهدف ترشيد الطاقة والمياه وقد يتم تعديل التصميم مع الاحتفاظ بالنشاط أو تعديله مع تغيير النشاط إلى نشاط آخر، وهي آلية تصميمية مستدامة توفر الكثير من الوقت والجهد والموارد، تسعى لتحقيق أقصى استفادة ممكنة من هذه المنشآت وتجنب هدمها وما يمكن أن تضيفه مخلفات الهدم كذلك من عبء على البيئة المحيطة، إلا أنها تصطدم بالكثير من المعوقات أثناء إعادة التصميم والتنفيذ كوجود اعتبارات تصميمية أحدث تنص عليها الأكواد الهندسية لم تكن موجودة عند تصميم هذه المباني في المرة الأولى، كذلك ملائمة التصميم المعماري والإنشائي للغرض الجديد، وغيرها من المحددات التي يستعرضها البحث. وتضع العديد من الدول خططا لإعادة تأهيل المباني القائمة كأحد أهم محاور التطوير لترشيد الطاقة والمياه، منها:

- وضعت دائرة الطاقة "Department of Energy" في أبو ظبي برنامج "إعادة تأهيل المباني الحكومية" لتحسين كفاءة الطاقة والمياه وبدأت في يناير ٢٠٢٢ بإعادة تأهيل ٣٩ مبنى حكومي وبالتنسيق مع ست جهات حكومية، لترشيد الطاقة والمياه [1]. ويهدف البرنامج لإعادة تأهيل ٣٠٠٠مبنى حكومي خلال ١٠ سنوات، لخفض استهلاك الكهرباء بنسبة ٢٢٪، والمياه بنسبة ٣٢٪، [2].
- كما وضعت إمارة دبي برنامج لإعادة تأهيل المباني الحكومية في ٢٠١٥ وتم تأهيل نحو ٧٧٩١ مبنى حكومي حتى يونيو ٢٠٢٣، ويهدف البرنامج لإعادة تأهيل ٣٠ ألف مبنى في دبي مع نهاية عام ٢٠٣٠، [3].
- كما قامت الشركة الوطنية لخدمات كفاءة الطاقة (ترشيد) بوضع برنامج يستهدف إعادة تأهيل ٢٦٠ ألف مبنى ومرفق عام للوصول لخفض في استهلاك الطاقة بنسبة ٢٩٪، [4].

إعادة تأهيل المنشآت والمباني الحكومية في القاهرة من وزارات وهيئات والتي تم نقل كل أو بعض أنشطتها من القاهرة "العاصمة السياسية لمصر" إلى العاصمة الإدارية الجديدة يعد نموذجا فريدا لفكر إعادة تأهيل المباني والمنشآت، فهذه الأصول تعد ثروة قومية تسعى الدولة لإيجاد وسائل لاستغلالها بما يحقق أعلى عائد ممكن، وجذب استثمارات محلية وعالمية، كذلك لتوفر مصدرا لتمويل جزء من النفقات التي تكلفتها الدولة في إنشاء المقار الجديدة، كذلك يضيف قيمة استثمارية وعمرانية للأماكن التي تتواجد بها هذه المقار، مع ما زالت ما تتمتع به القاهرة من موقع فريد على ضفاف نهر النيل، وكثافة سكنية ترفع من الجدوى الاقتصادية لإعادة استغلال هذ المباني، ويهدف البحث لطرح مجالات وأساليب لاستثمار هذه الأصول العمرانية للدولة، واقتراح منهجية وخطوات للتنفيذ، لتحقيق أفضل مردود مادي ومعنوي. في ظل احترام المعايير الحاكمة كالحفاظ على الأصول، واحترام التصميم والهوية البصرية والعمرانية واعتبارات الاستدامة لهذه المباني قدر الإمكان، والجدوى الاقتصادية، وحالة المنشأ، وغيرها من الاعتبارات التي يجب أخذها في الاعتبارات في تطبيق فكر إعادة التأهيل، مع الاستفادة من تجارب الدول الأخرى التي نقلت عواصمها. يتتبع البحث المنهج المقارن حيث يقارن بين العديد من الدول التي نقلت عواصمها وذكر الدوافع الرئيسية وراء ذلك، حيث تكون الدوافع الرئيسية موجها رئيسيا للفكر الاقتصادي والاستثماري في كلا العاصمتين: القديمة والجديدة، كما يتناول بعض النماذج لاستغلال مقرات مباني حكومية تم نقل أنشطتها من العاصمة القديمة إلى العاصمة الجديدة، ويطرح البحث ثلاث مجالات رئيسية لاستثمار هذه المنشآت، كم يطرح ثلاثة أساليب رئيسية لتطبيقها تتناسب مع الطبيعة الإدارية لهذه المنشآت.

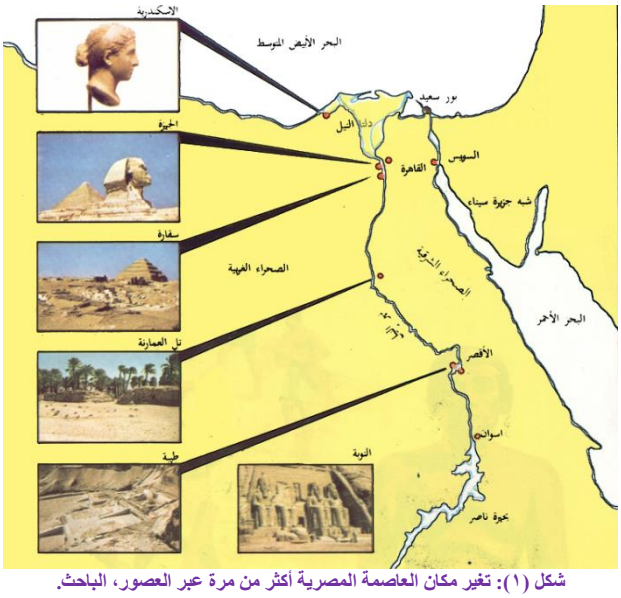
٢. نبذة تاريخية

انتقلت العاصمة السياسية والإدارية لمصر عدة مرات ، فكانت منف (ميت رهينة) وهليوبوليس عاصمتين للدولة القديمة في الشمال وانتقلت إلى تانيس في عهد رمسيس الثاني وإلى (تل العمارنة) في عهد أخناتون وإلى أواريس

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

(صان الحجر) في عهد الهكسوس وانتقلت إلى طيبة (الأقصر) في الجنوب أواخر عهد الدولة الوسطى والدولة الحديثة وإلى الإسكندرية في عهد البطالمة والرومان انتقلت العاصمة السياسية والإدارية لمصر عدة مرات ، فكانت منف (ميت رهينة) وهليوبوليس عاصمتين للدولة القديمة في الشمال وانتقلت إلى تانيس في عهد رمسيس الثاني وإلى (تل العمارنة) في عهد أخناتون وإلى أوارريس (صان الحجر) في عهد الهكسوس وانتقلت إلى طيبة (الأقصر) في الجنوب أواخر عهد الدولة الوسطى والدولة الحديثة وإلى الإسكندرية في عهد البطالمة والرومان وإلى الفسطاط بعد الفتح الإسلامي وإلى القاهرة في عهد الفاطميين وإلى وقتنا الحالي، وقد تنوعت الدوافع وراء هذا الانتقال في كل منها، بعضها كان سياسيا أو اقتصاديا أو دينيا أو أمنيا، وغالبا ما كان يرتبط انتقالها بحقبة سياسية معينة، شكل (١)، [5].



شكل (١): تغير مكان العاصمة المصرية أكثر من مرة عبر العصور، الباحث.

٣. الدوافع الرئيسية لإنشاء عواصم جديدة:

نقلت العديد من والحضارات عواصمها على مر العصور كالحضارات المصرية، والصينية، والبابلية الأشورية، وغيرها. وكذلك العديد من الدول في العصور الحديثة. وكان وراء ذلك العديد من الأسباب والدوافع (والتي تعد جزءا محوريا في هذه الدراسة، حيث تكون الدوافع الرئيسية موجها رئيسيا للفكر الاقتصادي والاستثماري في كلا العاصمتين: القديمة والجديدة) منها [5]، [6]، [7]، [8] :

- التأمين الأمني والعسكري (ضد أخطار الغزو الخارجي – أو الإرهاب الداخلي).
- كذلك هناك أسباب بيئية (كالتلوث والضوضاء)
- وأسباب اجتماعية كالازدحام وزيادة الكثافة السكانية والنمو العشوائي
- وأسباب سياسية كتغير النظام السياسي الحاكم، أو لدوافع عرقية كما حدث في نيجيريا وكازاخستان، [9]، [10].
- تحقيق المركزية والتحكم السيطرة بحيث تكون عاصمة البلاد في منتصفها وليست في الأطراف لتكون مسافة التواصل أقصر بين العاصمة وبقية مدن البلاد، وهو يحقق مفهوم المركزية ويوفر الكثير من الوقت والموارد.
- وهناك أسباب اقتصادية كخلق بنية استثمارية واقتصادية جاذبة للاستثمار وخلق بؤر اقتصادية إقليمية جديدة.
- أو الفصل بين العاصمة السياسية والاقتصادية (فواشنطن على سبيل المثال هي العاصمة السياسية ونيويورك الاقتصادية كذلك نيودلهي العاصمة السياسية وبومباي الاقتصادية) خاصة عندما يشكل النشاط الاقتصادي عبئا على العاصمة.
- وقد تكون هناك دوافع خاصة أخرى (على سبيل المثال كالدافع العقائدي للكيان الصهيوني المحتل بنقل عاصمته من تل أبيب إلى القدس)

٤. الدوافع الرئيسية لإنشاء عاصمة جديدة في مصر:

قد اجتمعت العديد من العوامل والدوافع في قرار نقل العاصمة المصرية ومنها محاولة الرئيس السادات في إنشاء مدينة السادات لتكون عاصمة إدارية لمصر وإنشاء العديد من المقرات الإدارية بها، إلا أن المشروع توقف بموته، لأسباب عدة منها، [5]، [6]، [7]، [8]:

- القاهرة هي أحد أكثر عواصم العالم اكتظاظا بالسكان حيث تجاوز تعدادها ١٨ مليون (إحصاء ٢٠١٨/٢٠١٧) نسمة. مع زيادة مضطردة في هجرة المواطنين إليها، حيث من المتوقع أن يصل عدد سكانها في ٢٠٣٠ إلى ٤٠ مليون نسمة، [5]. حيث تصل نسب الكثافة السكانية في بعض العواصم الأوربية - والتي كانت القاهرة الخديوية تتنافس معها عند إنشائها، بل وكانت أفضل كثيرا من العديد من هذه العواصم التي دمرتها الحرب العالمية الأولى والثانية - إلى ٨:١٠ نسمة في الكيلو متر المربع في بعض المناطق. بينما تصل هذه النسبة في بعض الأحياء لدينا كحي باب الشعرية إلى ١٠٠,٠٠٠ نسمة/كم٢، [6].
- وتعد القاهرة ثاني أكثر مدن العالم تلوثا (تلوث سمعي وبصري وبيئي)، [5].
- تآكل الثروة والأراضي الزراعية نتيجة الزحف العمراني حيث فقدنا أكثر من ٣٥٪ من مساحة الأرض الزراعية، [6].
- بها العديد من البؤر العشوائية غير المخططة والتي شكلت بؤرا إجرامية، قد يصعب إحكام السيطرة عليها وقت الأزمات والكوارث وخلافه، وتحتاج إلى وقت وموارد لإعادة تخطيطها وإزالتها.
- الرغبة في خلق بؤر اقتصادية جاذبة للاستثمار وبنية عمرانية واقتصادية داعمة.
- تحقيق اللامركزية وتغيير فكر العاصمة النهرية.

كذلك فهي مشروع قومي يساهم في توفير فرص عمل تتجاوز مليونان من الأيدي العاملة، [7].

الازدحام، وسط القاهرة، ٢٠١٩

البؤر العشوائية، الدويقة، ٢٠١٣

التلوث، مقلب قمامة، المقطم، ٢٠٢٠
شكل (٣): بعض الأسباب الرئيسية لنقل العاصمة المصرية، الباحث

٥. دراسة مقارنة للدوافع الرئيسية لنقل بعض عواصم الدول:

يستعرض هذا الجزء الأسباب والدوافع الرئيسية لبعض الدول لنقل عواصمها، وقد تم مراعاة أن تكون جميعها تجارب حديثة نسبيا. وقد نجحت بعضها في نقل جميع الأنشطة بشكل كامل، وبعضها الآخر تم نقل الأنشطة

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

الإدارية والحكومية كما هو الحال في العاصمة الإدارية الجديدة، لكنها لم تستطع تغييرها كعاصمة اقتصادية للدولة، وربما اجتمع أثر من سبب لنقل العاصمة وفيما يلي بعض الأمثلة لدول نقلت عواصمها في أفريقيا وآسيا وأمريكا الجنوبية وأستراليا، [9]، [10]، [11]، [12]:

أفريقيا:

أ. - نيجيريا - تم نقل العاصمة من لاغوس المدينة الساحلية إلى أبوجا في منتصف البلاد عام ١٩٩١ منها:
- إنشاء عاصمة مستقلة عن مناطق تمركز المجموعات العرقية الثلاث الكبرى في البلاد.

ب. حل مشاكل البنية التحتية في لاغوس التي قفز عدد سكانها من ١,٤ مليون في عام ١٩٧٠ إلى نحو ٢١ مليون، [11].

ج. تنزانيا - **بدأ** انتقال العاصمة من دار السلام وهي مدينة ساحلية إلى دودوما سنة ١٩٧٣، وكان انتقالا متدرجا، حيث انتقل مجلس النواب إلى العاصمة الجديدة، إلا أن أغلب الوزارات والسفارات الأجنبية بقيت في العاصمة القديمة دار السلام، لذلك فهي لا زالت العاصمة الاقتصادية للبلاد.، وكان السبب الرئيسي هو تحقيق المركزية والسيطرة والقدرة على التواصل مع بقية مدن البلاد، بدلا من المدينة الساحلية التي تقبع في شرق البلاد.

د. ساحل العاج – انتقلت العاصمة من أبيدجان المدينة الساحلية على قناة لاغون والتي جعلها الاحتلال الفرنسي عاصمة للبلاد، وهي العاصمة الاقتصادية وأكبر مدن البلاد، إلى ياموسوكرو عاصمة البلاد الجديدة عام ١٩٨٣، وغالبا ما كان المستعمرون للدول الإفريقية يختارون عواصم تلك الدول في مدن ساحلية لتسهيل تجارتهم ونقل ثروات وموارد هذه الدول من خلالها كنيجيريا وتنزانيا وساحل العاج وغيرها من البلدان الأفريقية، بينما لا تحقق هذه العواصم المركزية بين مدن البلاد.

آسيا:

ه. روسيا - نقلت عاصمتها كذلك من سانت بطرسبورغ التي تأسست على يد بطرس الأكبر عام ١٧٠٣، وكانت عاصمة للبلاد من سنة ١٧١٢ إلى أن انتقلت العاصمة إلى موسكو في ١٩١٨.
- **حيث** توفر عمقا استراتيجيا أكبر وأكثر أمانا ضد تعرضها للغزو الخارجي من البحر، وهو ما حدث فعلا في الحرب العالمية الأولى والثانية حيث تعرضت للعدوان.
- كما تحقق قدرا أكبر من المركزية والسيطرة بين المدن الرئيسية الأخرى
- كذلك تزامن مع التغير السياسي في البلاد مع نجاح الثورة البلشفية في ١٩١٧، وشعبية النظام القيصري وكثرة الموالين له في العاصمة القديمة.

و. كازاخستان – تم نقل العاصمة من ألماتي إلى أستانا - (أو نور سلطان) في ١٩٩٨ والتي تقع في منتصف البلاد لتحقيق كبر أكبر من المركزية، والتأمين بعيدا عن الحدود الصينية، كذلك كتبعات تغيير سياسي بتفكك الاتحاد السوفيتي سنة ١٩٩١ واستقلال الدول التابعة له، إضافة لأسباب عرقية.

ز. باكستان – انتقلت العاصمة إلى إسلام اباد في ١٩٦٧من كراتشي العاصمة الإدارية منذ تأسيس باكستان في شهر أغسطس/آب عام ١٩٤٧، بعد انفصالها عن الهند – وكان السبب الأساسي لنقلها هو سبب أمني حيث إن العاصمة الجديدة لها عمق استراتيجي داخل البلاد ومؤمن بتضاريس طبيعية، وليست مدينة ساحلية يمكنها الهجوم عليها من البحر، وكانت هناك أسباب فرعية كذلك كشح المياه في كراتشي والتي احتفظت بمكانتها كعاصمة اقتصادية للبلاد.

ح. الهند - كانت كلكتا عاصمة الهند على مدى قرون، لكن العاصمة انتقلت إلى نيودلهي عام ١٩١١، خلال الحكم البريطاني لتنامي المعارضة للحكم البريطاني في منطقة البنغال حول العاصمة القديمة. وبنيت العاصمة الجديدة في محيط دلهي القديمة، التي كانت عاصمة الإمبراطورية المغولية من عام ١٦٤٨ إلى ١٨٥٧.

ط. ماليزيا - أصبحت بوتراجايا العاصمة الإدارية لماليزيا، في ١٩٩٩، بسبب الازدحام والكثافة السكنية المرتفعة، إلا أن كوالالمبور لا تزال العاصمة السياسية والاقتصادية لماليزيا.

ي. ميانمار (بورما) - تم نقل العاصمة من يانغون إلى نايبيداو (أو ناي عام ٢٠٠٦ لتحقيق المركزية والسيطرة للنظام الحاكم، كذلك فالمكان الجديد مؤمن بالعوامل الطبيعية من الغزو أو الهجوم الخارجي.

ك. الفلبين - تم إنشاء كويزون سيتي لتصبح عاصمة الفلبين في ١٩٤٨ وسميت على اسم الرئيس مانويل كويزون، لتجنب الازدحام في العاصمة القديمة مانيلا، كذلك لسهولة قصف مانيلا من البحر، لكن الكثير من المكاتب الحكومية بقيت في العاصمة مانيلا، التي استعادت وضعها كعاصمة للبلاد مرة أخرى عام ١٩٧٦.

أمريكا الجنوبية وأستراليا:

ل. أمريكا الجنوبية - البرازيل - خططت البرازيل منذ الخمسينات لبناء عاصمة جديدة تحقق المركزية والتأمين في وسط البلاد بدلا من "ريوديجنيرو" عاصمة البلاد منذ القرن السابع عشر، والتي كانت دائما معرضة للهجمات من جهة البحر. لذا أنشأت "برازيليا" وافتتحت بعض بناياتها التي صممها المهندس المعماري أوسكار نيميير عام ١٩٦٠.

م. أستراليا قررت الانتقال من ملبورن عاصمتها القديمة إلى عاصمتها الجديدة "كانبرا" عام ١٩٢٧، تأسست عقب اتحاد مستعمرات (ولايات) أستراليا، لتكون في مكان وسط بين ملبورن وسيدني، وفي مكان محايد بين المستعمرات المختلفة.

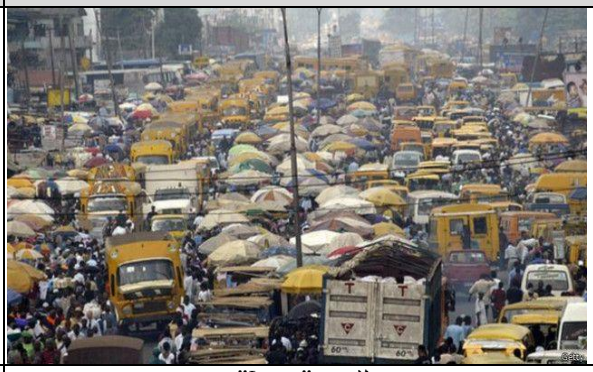
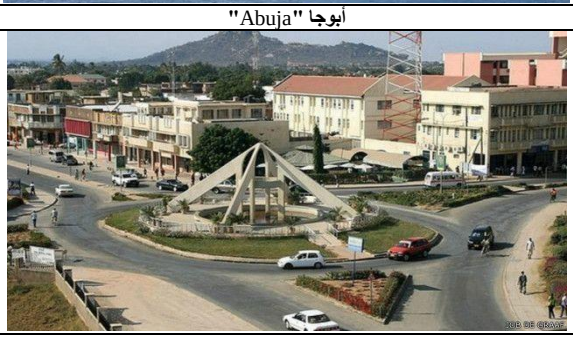
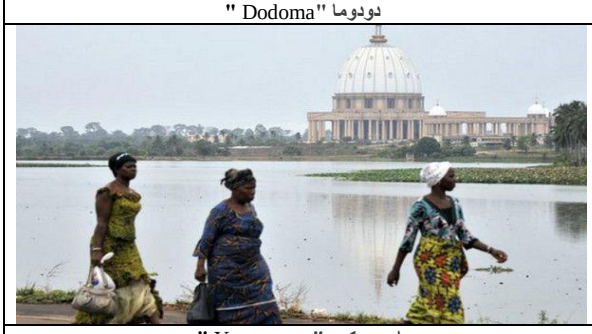
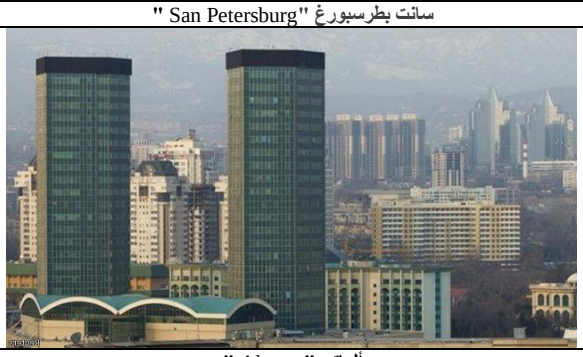
ويلخص الجدول التالي الأسباب والدوافع الرئيسية لانتقال العواصم في هذه الدول، جدول (١).

جدول (١): الأسباب والدوافع الرئيسية لنقل بعض الدول لعواصمها، الباحث

	الدولة	العاصمة القديمة	العاصمة الجديدة	تاريخ الانتقال	الأسباب والدوافع الأساسية					
					الكثافة السكنية	عرقية	المركزية والتحكم	أمنية	تحولات سياسية	أخرى
أفريقيا	نيجيريا	لاجوس	أبوجا	١٩٩١	*	*	*			
	تنزانيا	دار السلام	دودوما	١٩٧٣			*			
	ساحل العاج	أبيجان	ياموسوكرو	١٩٨٣			*			
آسيا	روسيا	سانت بطرسبورغ	موسكو	١٩١٨			*	*	*	
	كازاخستان	ألماتي	أستانا	١٩٩٨		*	*	*	*	موارد
	باكستان	كراتشي	إسلام اباد	١٩٦٧		*	*	*	*	المياه
	الهند	كلكتا	نيودلهي	١٩١١				*	*	
	ماليزيا	كوالالمبور	بوتراجايا	١٩٩٩	*		*			
	ميانمار	يانغون	نايبيداو	٢٠٠٦			*	*		
	الفلبين	مانيلا	كويزون	١٩٤٨	*			*		
البرازيل		ريودي جانيرو	برازيليا	١٩٦٠				*		
أستراليا		ملبورن	كانبرا	١٩٢٧		*			*	

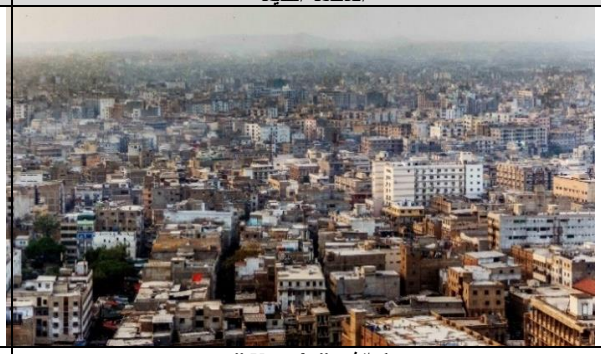
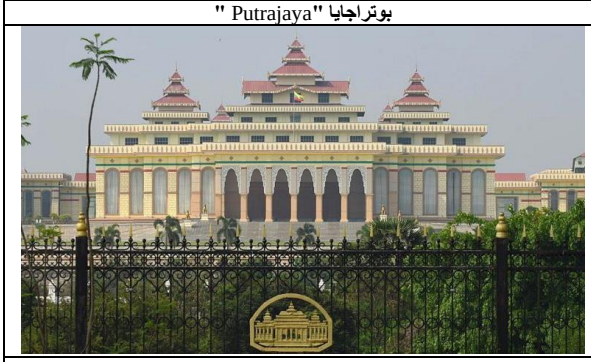
Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
https://erjeng.journals.ekb.eg/
ISSN: 2356-9441
e ISSN: 2735-4873

جدول (٢): صور للعواصم القديمة والجديدة، شبكة المعلومات.

	العاصمة القديمة	العاصمة الجديدة
نيجيريا		
	لاجوس "Lagos"	أبوجا "Abuja"
تنزانيا		
	دار السلام "Dar es salaam"	دودوما "Dodoma "
ساحل العاج		
	أبيدجان "Abidjan "	ياموسوكرو "Yamosocro "
روسيا		
	سانت بطرسبورغ "San Petersburg "	موسكو "Moscow "
كازاخستان		
	ألماتي "Almaty "	أستانا (نور سلطان) "Astana "

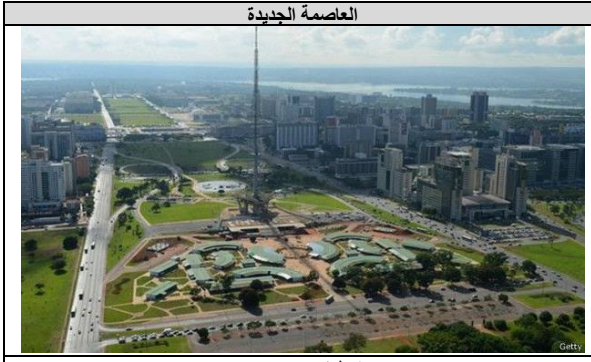
doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

	العاصمة القديمة	العاصمة الجديدة
باكستان		
	كراتشي "Karachi"	إسلام اباد "Islamabad"
الهند		
	كلكتا "Kolkata"	نيودلهي "New Delhi"
ماليزيا		
	كوالالمبور "Kuala Lumpur"	بوتراجايا "Putrajaya"
ميانمار (بورما)		
	يانغون "Yangon"	نابيداو "Nebido"
الفلبين		
	مانيلا "Manila"	كويزون "Koizon"

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

	العاصمة القديمة	العاصمة الجديدة
البرازيل		
	ريودي جانيرو " rio de Janeiro"	برازيليا " brazilia"
أستراليا		
	ملبورن " Melbourne"	كانبرا " Canberra"

٦. عرض تجارب بعض الدول في إعادة تأهيل مباني حكومية.

يتناول هذا الجزء عرض تجارب بعض الدول التي نقلت عواصمها، في استغلال واستثمار المنشآت الحكومية للمقرات القديمة، في كازاخستان وباكستان، وكلاهما من الدول النامية التي تمتلك العديد من عوامل الشبه مع التجربة المصرية، كما يتناول أسباب انتقال العاصمة بمزيد من التوضيح، كذلك مجال وأسلوب الاستثمار المستخدم، وتقييم لكلا التجربتين.

٦-١. أولا: التجربة الكازاخستانية لنقل عاصمتها من ألماتي "Almaty" إلى أستانا "Astana":

نالت كازخستان استقلالاها في ١٦ ديسمبر ١٩٩١ مع تفكك الاتحاد السوفيتي. وكانت عاصمتها في هذه الفترة هي مدينة ألماتي "Almaty" وكان هناك حاجة لنقلها للأسباب التالية، [13]:

أ. قرب موقع العاصمة الحالي من حدود الصين حيث لا يوجد لها عمق استراتيجي يحميها من الغزو خاصة مع وجود خلافات حدودية قديمة أدت إلى نشوب نزاعات مسلحة بين الصين والاتحاد السوفيتي السابق، شكل (٥).

ب. وجود العديد من العرقيات والإثنيات الثقافية المختلفة في البلاد حيث يشكل عرق الكازاك ٤١,٣٪ فقط من سكان البلاد لذا كانت هناك حاجة لاختيار مكان محايد لا تتركز فيه أي عرق بعينه.

ج. تقع ألماتي في منطقة نشطة تكتونيا، لذا فإنها تواجه خطر الزلازل حيث عانت ألماتي من بعض الزلازل المدمرة الكبيرة.

د. لذا تقرر نقل العاصمة إلى أكمولا "Akmola" الغنية بالموارد الطبيعية والزراعية في وسط البلاد سنة ١٩٩٧ والتي عرفت باسم **أستانا** "Astana" ثم تغيرت إلى نور سلطان في ٢٠١٩

ه. لا زالت ألماتي المركز التجاري والثقافي في البلاد والأكثر تعدادا حيث يسكنها نحو ٢ مليون شخص.

و. تراجع الدخل القومي الإجمالي بنسبة ٣٦٪ في ١٩٩٠-١٩٩٥، ومتوسط نسبة ركود سنوية ٧٪، لتتحول بعد ذلك إلى واحدة من أسرع اقتصاديات المنطقة نموا بمعدل نمو ٨٪ سنويا في المتوسط في جميع أنحاء العالم. حيث بلغ إجمالي الناتج القومي لكازاخستان ٢٠٠,٦٤٢ مليار دولار أمريكي في عام ٢٠١٢، وبلغ دخل الفرد ١٢,٠٢١ دولار، وقد اجتذبت كازاخستان ١٨٦ مليار دولار أمريكي استثمارات منذ عام ١٩٩٣.

شكل (٥): خريطة كازاخستان، [١٤].

إعادة تأهيل مبنى مجلس النواب في العاصمة القديمة ألماتي كجامعة:

تم إعادة تأهيل مبنى مجلس النواب في العاصمة القديمة ألماتي، شكل (٦،٧)، ليصبح الجامعة التقنية الكازاخستانية البريطانية KBTU "Kazakh British Technical University" في ٣ أغسطس ٢٠٠١ بموجب المرسوم رقم ١٠٢٧ وفقا لاتفاقية ثنائية بين وزارة التعليم والعلوم في جمهورية كازاخستان كممثل للحكومة وبين المجلس الثقافي البريطاني ممثلا في السفارة البريطانية في البلاد. وكانت شركة الغاز **الحكومية** الكازاخية " NC KazMunay Gas JSC" هي المساهم الوحيد في شركة "KBTU JSC" المالكة لأسهم الجامعة (بقرار حكومة جمهورية كازاخستان رقم ٩٨٧ بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٣)، إلا أنه تمت خصخصتها في عام ٢٠١٨ (أي انتقلت ملكيتها لمؤسسات خاصة غير تابعة للدولة)، حيث اشترى "صندوق التعليم في نور سلطان نزاربايف" وهو مؤسسة عامة تمتلك أسهما من الجامعة التقنية الكازاخستانية البريطانية. وقد تمت عملية الخصخصة بناء على قانون برنامج الخصخصة الحكومي رقم ١١٤١ في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٥.

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

شكل (٦): واجهة مبنى مجلس النواب في العاصمة الماتي،
https://www.deviantart.com/herbertrocha/art/Almaty-Old-Parliament-Building-413758940

شكل (٧): صور لمبنى مجلس النواب بعد تحويله إلى جامعة،
https://aboutkazakhstan.com/almaty-city

وهناك كذلك العديد من المنشآت في ألماتي تم إعادة تأهيلها كمقرات إدارية لنشاط مختلف أو لذات النشاط والجهة التي تتبعه، وهو ما عظم من استغلال التصميم القائم وكذلت توفير نفقات إعادة التأهيل في حال تغيير النشاط، منها على سبيل المثال:

أ. مقر الحكم في الحقبة السوفيتية وكان يعرف بـ: "Aimat House" وهو يطل على نصب الاستقلال في ميدان الجمهورية، تحول إلى المقر الإداري للمدينة وألحق به متحف، شكل (٨).
ب. مبنى إدارة محطات القطار الرئيسي بقي النشاط كما هو، ولكن على نطاق المدينة، شكل (٩).
ج. مبنى البريد الرئيسي بقي نشاطه كذلك كما هو، ولكن على نطاق المدينة، شكل (١٠).
د. مبنى المطار تم تطويره والاحتفاظ به كما هو، شكل (١١).
ه. مبنى وزارة الدفاع، انتقلت منه قيادة وزارة الدفاع إلا أنه احتفظ بتبعيته الإدارية لوزارة الدفاع، شكل (١٢).

شكل (٨): مقر الحكم في الحقبة السوفيتية "Akimat House"
http://wikimapia.org/70735/Almaty-Akimat-Mayor-s-Office

شكل (٩): مبنى إدارة محطات القطار
https://en.wikipedia.org/wiki/Almaty-2_station

شكل (١٠): مبنى البريد الرئيسي بعد تجديده،
http://www.tenyakov.com/wp-content/uploads/2015/11/KAZPOST2015.jpg

شكل (١١): مبنى المطار تم الاحتفاظ به وتطويره
https://www.123rf.com/photo_82712210_almaty-kazakhstan--june-11-2017

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

شكل (١٢): مبنى وزارة الدفاع ظلت تبعيته لوزارة الدفاع
http://www.tenyakov.com/en/almaty-now-and-then.html

٦-٢. ثانيا: التجربة الباكستانية في نقل عاصمتها من كراتشي إلى إسلام آباد، [١٤]:

مثلت كراتشي الواقعة في إقليم السند جنوب شرق باكستان العاصمة الإدارية لباكستان منذ تأسيسها في شهر أغسطس/آب عام ١٩٤٧، بعد انفصالها عن الهند حيث اختارها محمد علي جناح مؤسس باكستان، ولا تزال حتى الآن هي العاصمة الاقتصادية للبلاد، وظلت مقرا للحكومة حتى عام ١٩٥٩ عندما قرر الرئيس ذو الخلفية العسكرية أيوب خان بناء عاصمة جديدة هي مدينة إسلام آباد والتي بدأ الدراسات للانتقال إليها في ١٩٥٥م. على يد المخطط اليوناني " C.A. Doxiadis"، ونقل أيوب خان مقر الوزارات بشكل مؤقت في مدينة روالبندي لحين اكتمال المنشآت الرئيسية في العاصمة الجديدة إسلام آباد والتي تم الانتقال إليها رسميا في ١٤ أغسطس ١٩٦٧م. والتي تقع في الشمال الغربي فوق هضبة بوتوهار في شمال البلاد. ويمكن إجمال الأسباب الرئيسية لهذا الانتقال في النقاط التالية:

أ. يقع المقر الجديد في مكان أكثر أمنا فهو في عمق البلاد محاط بسلاسل جبال شاهقة عصية على أي تهديد عسكري خاصة مع ما صاحب نشأة جمهورية باكستان من توتر مع جارتها الهند التي انفصلت عنها.

ب. بينما كراتشي مدينة ساحلية يسهل استهدافها بسهولة من البر والبحر.

ج. كذلك فهي قريبة من مدينة روالبندي حيث المقر العام للقوات المسلحة الباكستانية، والتي تقع على بعد ١٤كلم جنوب إسلام آباد، وهو ما يؤمن لها المزيد من الحماية، إضافة إلا أنها قلعة صناعية واقتصادية ضخمة، والتي كانت المقر المؤقت لبعض المؤسسات الحكومية لحين اكتمال منشآتها في العاصمة الجديدة إسلام آباد.

د. تقع إسلام آباد إلى الغرب من نهر جيلوم "Jhelum" وهو ما يوفر لها المياه، بينما المياه شحيحة في كراتشي.

إعادة تأهيل مقري مبنى مجلس النواب في العاصمة القديمة والانتقالية:

وبتتبع التجربة الباكستانية فلم يتم بناء منشآت لوزارات الدولة بشكل فعلي سوى في إسلام آباد، فعند استقلال دولة باكستان عن الهند تم استغلال المقرات الإدارية القائمة بشكل مؤقت، من ١٩٤٧م حتى ١٩٥٩م، ثم انتقلت بشكل مؤقت كذلك إلى روالبندي من ١٩٥٩م وحتى ١٩٦٧م موعد افتتاح العاصمة إسلام آباد رسميا.

- لذا فقد تم اختيار مبنى الجمعية التشريعية لإقليم السند في كراتشي (مجلس النواب المحلي للإقليم) أنشئ في ١١ مارس ١٩٤٠ كمقر مؤقت لبرلمان الدولة الناشئة في ١٠ أغسطس ١٩٤٧ عندما تم إعلان استقلال باكستان وانتخاب محمد علي جناح كأول رئيس لها والذي تم إعادة تأهيله وعاد كبرلمان للإقليم لاحقا، شكل (١٣).
- ثم انتقل مجلس النواب إلى قاعة أيوب في لالكورتي في مدينة روالبندي بعد اعتماد الدستور الثاني سنة ١٩٦٢م بشكل مؤقت، شكل (١٤)، والتي تم إعادة تأهيلها فيما بعد لتصبح جزءا من الكلية الحربية للدفاع الوطني والقوات المسلحة التي تم إنشاؤها في مايو ١٩٧٠، شكل (١٥).

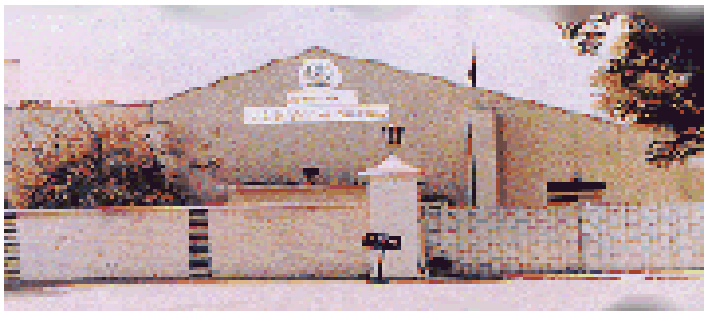
شكل (١٣): خريطة باكستان، [٢٢]

شكل (١٣): إعادة تأهيل مبنى مجلس النواب الأول لباكستان (مبنى الجمعية التشريعية لإقليم السند سابقا) كبرلمان للإقليم
https://na.gov.pk/en/content.php?id=25

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
https://erjeng.journals.ekb.eg/
ISSN: 2356-9441
e ISSN: 2735-4873

شكل (١٤): إعادة تأهيل قاعة أيوب في لالكورتي في مدينة روالبندي لتصبح مقر مؤقت لبرلمان باكستان
https://na.gov.pk/en/content.php?id=25



شكل (١٥): إعادة تأهيل مبنى مجلس النواب المؤقت في لاكورتي كمبنى تابع للكلية الحربية للدفاع الوطني والقوات المسلحة
https://na.gov.pk/en/content.php?id=25

٦-٣. خلاصة التجربة الكازاخستانية والباكستانية:

تعد التجربتين الكازاخستانية والباكستانية من التجارب الحديثة لنقل عواصمهما. إلا أنه اختلف أسلوب استغلال المنشآت الحكومية في كل منهما بين:

- إعادة الاستخدام في أغراض حكومية أخرى (كمقر الحكم القديم في ألماتي بكازاخستان ومكتب البريد ومحطة القطار وخلافه/ ومبنى مجلس النواب القديم في كراتشي ...)
- إعادة الاستخدام في أنشطة عامة أخرى لكن ملكيتها لا زالت لأحد مؤسسات الدولة كاستغلال مجلس النواب المؤقت في روالبندي في باكستان ضمن الكلية الحربية في المدينة.
- وكان هناك أسلوب المشاركة كاستخدام مجلس النواب الكازاخي في ألماتي وتحويله لجامعة أهلية (مملوكة لشركة حكومية هي شركة الغاز الوطنية) بالشراكة مع الجانب البريطاني، ثم تخصيصها فيما بعد لأحد المؤسسات الأهلية الخاصة، نظرا لحساسية التعامل مع هذه المنشآت.
- والبحث ضد مبدأ الخصخصة إذا كانت المؤسسة تحقق أرباحا ملموسة، أو تضيف قيما مجتمعية أخرى

٧. المعايير الحاكمة لإعادة تأهيل المباني الحكومية في القاهرة "Rehabilitation & Retrofit Criteria":

تبنى البحث عدة معايير حاكمة لوضع رؤية إعادة تأهيل هذه المنشآت، يمكن إجمالها في النقاط التالية، [15]، [16]، [17]، [18]، [19]، [20]:

أ. تحقيق أفضل **استغلال** ممكن للأصول والحفاظ على ملكيتها للدولة قدر الإمكان، نظرا لما تتمتع به من مواقع استراتيجية ومميزة، وما يمثله بعضها من قيمة حضارية وعمرانية قد يصعب التفريط فيها، وكذلك لما قد يسببه التفريط فيها بالبيع ربما في إثارة الرأي العام.

ب. توفير أكبر **عائد** استثماري ممكن للدولة.

ج. وإن أمكن جذب **استثمارات** أجنبية بعرض هذه العقارات المميزة من خلال شركات تسويق عقاري على شركات عالمية لعمل مقرات إقليمية لها في مصر.

د. الحفاظ على طبيعة **النشاط** قدر الإمكان لتقليل الحاجة إلى التعديلات الجوهرية وهو ما يزيد من تكلفة التعديلات نظرا لتغيير طبيعة الاستخدام وما يستتبعه من متطلبات تصميمية (والتي تشمل قواطيع المباني وأنواع أنظمة الإنذار والإطفاء، وسعة وعدد المصاعد والسلالم وخلافه) وبالتالي يقلل من فرص الاستثمار والجدوى الاقتصادية لإعادة توظيف المبنى.

ه. تبني معايير **الاستدامة** "Sustainability" في أي استخدام مستقبلي لهذه المباني كتوفير الطاقة وترشيد المياه والمواد والحد من المخلفات والانبعاثات.. الخ، وهو توجه عام محليا وعالميا.

و. مراعاة استغلال البنية التحتية والمرافق التي وفرتها الدولة في العديد من الأماكن والمناطق الحيوية (كشبكات ومحطات مترو الأنفاق) والتي تكلفت الدولة فيها مليارات الدولارات، لتسهيل حركة المواطنين إلى أماكن هذه المقرات الحكومية.

ز. مراعاة البعد التخطيطي لطبيعة نشاط هذه المنشآت وعلاقته بالاستعمالات الموجودة في المنطقة قدر الإمكان (فتحويل منطقة إدارية على سبيل المثال لمنطقة سكنية يستلزم توفير الخدمات المطلوبة للمناطق السكنية كالمدارس والحضانات والمراكز الصحية والمولات التجارية ومناطق كافية لانتظار السيارات وخلافه – والعكس صحيح) وهو ما سيكلف الدولة مبالغ طائلة هي في حاجة لاستثمارها في أماكن ومجالات أخرى حاليا.

ح. **يحبذ** قبل اللجوء لهذه الخيارات الاستثمارية عمل حصر بهذه العقارات وعرضها على الوزارات والهيئات المختلفة في الدولة حال الحاجة إليها (خاصة هيئة التخطيط العمراني)، يمكن تخصيصها للجهة التي تحتاجها بنظام نقل الأصول. فربما تحتاج الدولة لتوفير خدمة أو التوسع فيها في منطقة ما، كمكاتب البريد والشهر العقاري والسجل المدني وأقسام الشرطة والوحدات الصحية وخلافه من الخدمات التي قد تفتقر إليها بعض المناطق، لذا فالأولوية لمؤسسات الدولة الأخرى، وهو ما يخفف عن كاهل الدولة تكلفة إنشاء هذه الخدمات والمرافق الجديدة ويوفر لها أماكن متميزة.

ط. مراعاة مرحلية نقل أنشطة هذه الوزارات لتجنب انقطاع الخدمات الأساسية للمواطنين في القاهرة لحين اكتمال البنية التحتية لمنظومة الانتقال من وإلى العاصمة الجديدة)، [5].

٨. مجالات الاستثمار المقترحة "Proposed Investment Fields"

يقترح البحث ثلاث مجالات أو أنشطة رئيسية لاستثمار هذه المنشآت هي:

أ. **إداري** (مقرات إدارية لشركات ومؤسسات محلية ودولية)
- يمثل الأولوية الأولى حيث إنه الاستخدام الأصلي للمبنى
- ولن يتطلب تعديلات جوهرية نظرا لأنه صمم في الأصل كمبنى إداري.
- وحيث يمكن استغلال المباني كمنشآت إدارية لمجموعة من الشركات الكبرى محليا
- أو مقرات إقليمية لشركات عالمية.
- ويمكن (خلق بؤر اقتصادية) بتجميع شركات لها نفس طبيعة النشاط في مكان واحد، كشركات الأدوية على سبيل المثال، أو شركات المنتجات الزراعية، أو شركات المقاولات.. الخ.

ب. **تجاري** (مولات ومحلات تجارية وهايبر ماركت – مطاعم – سنيمات -.. الخ)
- يعد أكثر الأنشطة ربحية للدولة، فسعر المتر التجاري دائما هو الأعلى.
- إلا أن إعادة تأهيل المباني لاستخدامات تجارية يتطلب دراسات فنية وهندسية ومرورية وخلافه

ج. **خدمات** (مستشفيات / فنادق / تعليمي / مكاتب خدمات حكومية كالبريد والشهر العقاري والسجل المدني ومراكز الشرطة خلافه .... الخ)
- يعد أحد الخيارات المطروحة في حال وجود نقص في أحد هذه الخدمات في منطقة ما.
- ويحتاج لدراسة جدوى ودراسات فنية لإمكانية تعديل التصميم من عدمه

ويرى البحث خلق بؤر اقتصادية (إدارية وتجارية) تشكل عنصر جذب اقتصادي في أماكن محددة وهو فكر اقتصادي له جذور تاريخية ومعمول به في مصر والعديد من دول العالم. يعتمد على تركيز حرف أو صناعات أو خدمات إلى غيرها من الأنشطة الاقتصادية في أماكن محددة وهو ما يضفي لها قيمة كبيرة اقتصاديا ويساهم في نجاحها، شكل (١٣).

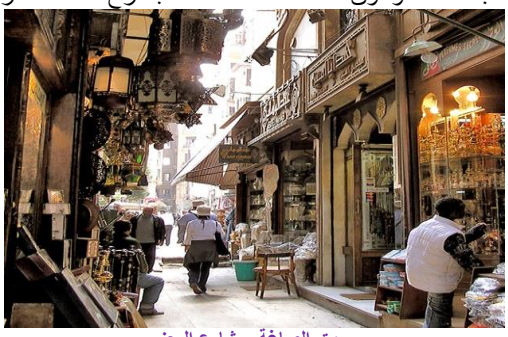
doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

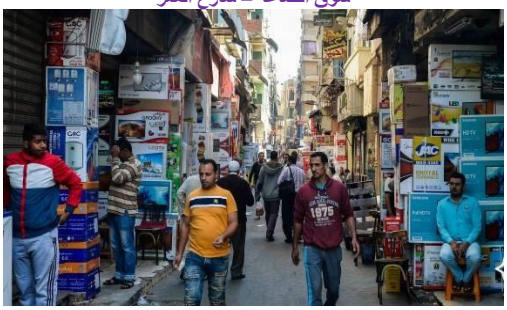
- كمدينة الحرفيين لإصلاح وصيانة السيارات في ضواحي القاهرة
- وتمركز شركات السياحة في منطقة التحرير ووسط البلد

وتخصص شوارع تجارية كاملة في مجالات بعينها) كشارع عبد العزيز للأجهزة الكهربائية، وخان الخليلي للتحف والأنتيكات والمشغولات المحلية اليدوية، والعتبة والموسكي للإكسسوارات والمعدات، وسوق سور الأزبكية للكتب، وسوق الصاغة بشارع المعز وغيرها)

خان الخليلي للتحف والمشغولات اليدوية


سوق الصاغة – شارع المعز

سوق سور الأزبكية للكتب


شارع عبد العزيز للأدوات الكهربائية

شكل (١٣): خلق بؤر اقتصادية (إدارية أو تجارية) له جذور وتجارب محلية ناجحة، الباحث.

٩. أساليب وطرق الاستثمار المقترحة " Proposed Investment methods"

يقترح البحث ثلاثة أساليب وطرق أساسية للاستثمار في أي من الأنشطة والمجالات السابقة ويوضح أهم المميزات والعيوب في كل منها وهي:

أ. الشراكة "Partnership"

عمل شراكات في شراكات مع مؤسسات محلية وإقليمية ودولية كبرى (فمصر هي قلب العالم العربي وبوابة أفريقيا وتمر عبرها نسبة نحو ١٢٪ من التجارة العالمية)، وعرض المقترح التسويقي عليها من خلال شركات تسويق عقاري متخصصة "Real Estate Companies" وغالبا ما تتبنى هذه المؤسسات أعلى معايير الأمن والسلامة في إعادة التصميم وتوظيف المباني واستخدامها مما يحافظ على حالة وقيمة الأصول.

إلا أنها تحتاج لصياغة دقيقة لعقود الاتفاق، لضمان حقوق الدولة.

أهم المميزات	أهم العيوب
١. يحتفظ بملكية الأصول للدولة ٢. يوفر عائد دائم ومستمر للدولة ٣. تحفيز الاقتصاد بجذب استثمارات محلية أو أجنبية وخلق بؤر اقتصادية	١. يحتاج إلى وجود جهة للمتابعة الدورية والإشراف تمثل الشريك الحكومي (مما يشكل عبء إداري على الدولة) ٢. ربما لا تحقق هذه الشراكة أرباحا ٣. الشراكة غالبا ما تكون في أنشطة **ربحية** كالأنشطة التجارية (وليس الإدارية لذا فهو يضيق مجالات الاستثمار)

ب. حق الانتفاع "Usufruct"

وهو الحق في استخدام ممتلكات الآخرين بشرط عدم تغيير مضمونها أو إلحاق الضرر بها، فهو يمنح الحق في امتلاك، أو استخدام، أو إدارة الممتلكات المنقولة، أو غير المنقولة، أو الأملاك الاستهلاكية، أو غير القابلة للاستهلاك، والتمتّع بالمزايا الناتجة من الممتلكات الخاضعة للانتفاع، وقد يُحدَّد حق الانتفاع بفترة زمنية معينة، أو قد يستمر حتى فناء الشيء الوارد عليه حق الانتفاع.

أهم المميزات	أهم العيوب
١. احتفاظ الدولة بالأصول ٢. توفير سيولة وعائد مادي كبير للدولة (حاليا) ٣. لا يحتاج إلى جهة إدارية لمتابعة المشروع والأرباح كالشراكة	١. احتفاظ المنتفع بالأصل لفترة طويلة

ج. البيع "Sale"

وهو مرجح للأصول صغيرة الحجم وقطع الأراضي الفضاء، حيث توجد بعض الشقق والأدوار الإدارية الملحقة ببعض الوزارات مفرقة في بعض العقارات.

أهم المميزات	أهم العيوب
١. توفير سيولة وعائد مادي كبير للدولة (حاليا) ٢. التخلص من عبء إدارة ومتابعة هذه الأصول الصغيرة	١. فقد الأصول

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

شكل (٤): مجالات وأساليب الاستثمار الرئيسية المقترحة، الباحث

١٠. آليات وخطوات التنفيذ والطرح المقترحة "Implementation Methodology (Proceeding)"

يوضح هذا الجزء من البحث الآليات المقترحة لتطبيق هذه الأساليب في صورة خطوات محددة وهي:

أ. تحديد تبعية الإشراف على إدارة هذه الأصول لصندوق استثماري سيادي، كصندوق تحيا مصر، (وهو فكر استثماري مطبق عالميا وإقليميا يرفع عن كاهل الحكومة إدارة هذه الأصول بشكل مباشر، فهناك صندوق الاستثمار الكويتي وهو الأول في الوطن العربي والصندوق القطري والسعودي والإماراتي وغيرها، لاستثمار أموال وأصول هذه الدول لتحقيق أعلى عائد مستقبلي ممكن.

ب. تشكيل لجنة:
- للإشراف على عملية حصر وجرد وتقييم الأصول لهذه المؤسسات.
- دراسة أعلى وأفضل استخدام (المقترحات الاستثمارية) وتقديم مقترحات.
- المشاركة في عملية طرح هذه الأصول بأي من الطرق الاستثمارية المقترحة.
- متابعة عملية إعادة الاستغلال والتطوير والتأكد من مطابقتها للشروط والمعايير
- ويقترح تشكيل اللجنة من:
  - هيئة المجتمعات العمرانية بما لديها من خبرات وإمكانات هندسية
  - هيئة الاستثمار بما لديها من خبرات سابقة في استثمار أصول الدولة
  - هيئة الرقابة المالية للمساعدة في عملية تقييم الأصول، وتحقيق الدور الرقابي للدولة على جميع المراحل.
  - يمكن الاستعانة بخبرات خارجية من أساتذة الجامعات والاستشاريين ذوي الصلة.

ج. عمل قاعدة بيانات وحصر للمباني والمنشآت الرئيسية والفرعية وتوصيف هندسي دقيق لمكوناتها وعناصرها المختلفة (فهذه البيانات مهمة جدا كوثائق في عملية الطرح) وهي بحاجة لإنشاء فريق عمل لإنجازها وبالتعاون مع الإدارات الهندسية في هذه المؤسسات. (وحيث أن البيانات المتاحة غير كافية إطلاقا)

د. تقييم لهذه الأصول طبقا لقواعد التقييم العقاري الدولية ويفضل عمل تقييم للمنشآت بطريقة رسملة الدخل (وهي أنسب الطرق الثلاث الرئيسية للتقييم العقاري لهذه الحالة) لإمكانية تحديد العائد الاستثماري المتوقع لإعادة استغلال هذه المنشآت والقيمة الإيجارية المتوقعة. ويجب الاسترشاد بالطرقيتين الأخريين خاصة في حالة البيع (طريقة التكلفة – طريقة البيوع السابقة – إضافة لطريقة رسملة الدخل)

ه. تحديد طبيعة الأنشطة المسموح باستخدامها للمبنى، على أن تكون هناك جهة استشارية مسئولة عن مراجعة التصميمات المعدلة للمباني والتأكد من استيفائها للاشتراطات الأكواد الهندسية خاصة ما يخص اشتراطات الأمن والسلامة، وطبقا للقواعد التي يقرها القانون ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ في هذا الشأن.

و. تقديم مقترحات استثمارية لكل مبنى على حده طبقا لطبيعة وشكل وتصميم المبنى ودراسة البيئة المحيطة به. ووضع ضوابط ومحددات الاستثمار لكل نشاط، والطرح المتوقع لهذه المنشآت:
- كإعادة استغلال هذه المنشآت الإدارية في أنشطة إدارية مشابهة حيث إنها مصممة أصلا كمنشآت إدارية، بنظام حق الانتفاع لفترات طويلة، على أن تكون هناك رقابة دورية عليها لضمان حسن استغلالها، باعتبارها أصول مملوكة للدولة
- هدم بعض المنشآت المتهالكة أو غير الثابتة. مما قد لا يكون هناك ضرورة لها.
- يمكن أن تستغل المبنى مؤسسات اقتصادية خاصة قريبة من طبيعة النشاط السابق.
- على سبيل المثال: يمكن تأجير مقر وزارة الإسكان لمجموعة من شركات المقاولات الكبيرة العاملة في السوق المصري، ومقر وزارة الصحة لمجموعة من الشركات الطبية والشركات الدوائية.

ز. الاستعانة بشركات تسويق عقاري متخصصة ويفضل الشركات الدولية التي لها فروع في مصر.

ح. إجراءات الطرح الاستثماري (عمل كراسة الشروط – الطرح – الفحص الفني والمالي – إجراءات التعاقد، آليات المتابعة)

ط. تحديد إطار زمني لكل مرحلة من المراحل السابقة.

ي. وبالنسبة لخطوات وإجراءات الطرح والتعاقد، يتم اتباع القواعد والإجراءات الواردة بالقانون رقم (١٨٢) لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية بشأن تنظيم التعاقدات التي تبرمها الجهات الحكومية.

١١. الخلاصة

يخلص البحث إلى، أهمية إعادة تأهيل المباني القائمة عموما والحكومية على وجه الخصوص، وتتعاظم أهميته في الحالة المصرية نظرا لأهمية استثمار المنشآت الحكومية التي سيتم نقل أنشطتها جزئيا أو كليا للعاصمة الإدارية الجديدة، والتي اجتمعت العديد من الدوافع للانتقال إليها، وهناك تجارب ناجحة للعديد من الدول في استثمار هذه المنشآت يمكن الاستفادة منها، ومن تجارب هذه الدول في التحول لعواصم جديدة، والتأكيد على أن الارتقاء بهذه المنشآت والأماكن لا يقل أبدا من دور العاصمة الجديدة، بل يضيف إليها:

- بعدا أمنيا بتوفير أماكن ومراكز اقتصادية تبادلية
- ويوفر عائد مادي من استثمار هذه المنشآت يساعد في إنجاز المشاريع الحيوية الأخرى للدولة
- ويقلل العبء على العاصمة الجديدة ويحسن من كفاءتها في المنظومة الإدارية الجديدة المتوقعة للدولة.

ويقترح البحث ثلاث مجالات استثمارية رئيسية لاستثمار هذه المنشآت هي الأنشطة الإدارية والتجارية والخدمية، كما يطرح ثلاث أساليب استثمارية

doi: 10.21608/ERJENG.2023.229211.1210

Journal of Engineering Research (ERJ)
Vol. 7 – No. 3, 2023
©Tanta University, Faculty of Engineering
ISSN: 2356-9441 https://erjeng.journals.ekb.eg/ e ISSN: 2735-4873

رئيسية هي المشاركة وحق الانتفاع ونهاية بالبيع حصرا على الأصول صغيرة القيمة والأراضي الفضاء، كما يقدم آلية وخطوات محددة للطرح الاستثماري لهذه الأصول، مع التقيد ببعض المعايير الحاكمة في كل هذه المقترحات والخطوات كتحقيق أفضل استغلال، وأعلى عائد، وأقل تكلفة ، واحترام طبيعة النشاط، واعتبارات الاستدامة من توفير الطاقة والمياه وخلافه، والاحتفاظ بالأصول قدر الإمكان، وغيرها من الاعتبارات الحاكمة، لتعظيم استفادة الدولة بهذه الأصول.

١٢. المراجع:

[١] "إعادة تأهيل ٣٩ مبنى لتحسين كفاءة الطاقة والمياه بأبوظبي،" البلد، ١٩ يناير ٢٠٢٢. [متصل]. Available: https://www.elbalad.news/5131285. [تاريخ الوصول ١٥ فبراير ٢٠٢٣].

[٢] "دائرة الطاقة أبوظبي تستكمل أول مشروع لإعادة تأهيل المباني الحكومية،" العين الإخبارية، ١٦ يناير ٢٠٢٠. [متصل]. Available: https://al-ain.com/article/department-energy-abu-dhabi-government-buildings. [تاريخ الوصول ١٦ يوليو ٢٠٢٣].

[٣] "إعادة تأهيل ٣٠ ألف مبنى في دبي عام ٢٠٣٠،" دبي - البيان، ٢٧ يونيو ٢٠٢٣. [متصل]. Available: https://www.albayan.ae/uae/news/2023-06-27-1.4687081. [تاريخ الوصول ٢٧ يونيو ٢٠٢٣].

[٤] "ترشيد: إعادة تأهيل ٢٦٠ ألف مبنى ومرفق عام،" okaz_online، ٢٧ سبتمبر ٢٠١٨. [متصل]. Available: https://www.okaz.com.sa/economy/na/1674489. [تاريخ الوصول ١٥ مارس ٢٠٢٣].

[٥] أ. إ. ر. ا. د. أ. ر. الشربيني، "العاصمة الإدارية الجديدة - لقاء الخبراء،" معهد التخطيط القومي، القاهرة، ٢٠١٨/٢٠١٧.

[٦] أ. ز. راجح، "لقاء حول العاصمة الإدارية الجديدة،" *آفاق سياسية*، رقم المركز العربي للبحوث والدراسات، pp. 80-85، مايو ٢٠١٥.

[٧] ن. طلعت، "العاصمة الجديدة مستقبل وطن،" *التنمية الإدارية*، pp. 20-25، ١٦ يوليو ٢٠١٨.

[٨] م. ح. سليم، "العاصمة الإدارية الجديدة في سطور،" *التنمية الإدارية*، pp. 26-27، يوليو ٢٠١٨.

[٩] P. Alan ،"Locating the government: Capital cities and civil conflict "، *Research and Politics* ٧-١ ،October-December 2017 .

[١٠] S. R. Z. T. G. Chiahemba J. Nor ،"New capital cities: The influence of global geo-political economy on Abuja's development "،*Cities* ،March 2020 .

[١١] "أبرز الدول التي غيرت عواصمها،" ١٧ أغسطس ٢٠١٩. [متصل]. Available: https://www.bbc.com/arabic/world-49372181. [تاريخ الوصول ١٥ ٤ ٢٠٢٣].

[١٢] س. حسنين، "العاصمة الادارية العالمية وتناغم مع القاهرة (العاصمة الابدية) لادارة جمهورية مصرية جديدة،" *International Journal of Development*، pp. 155-163، ٧ سبتمبر ٢٠٢١.

[١٣] M. Arslan ،"The significance of shifting capital of Kazakhestan from Almaty to Astana; An evaluation on the basis of geopolitical and demographic developments تأليف "،*The 3rd International Geography Symposium – GEOMED2013, Procedia, Social and Bhavioral Sciences* ،٢٠١٤ .

[١٤] "National Assembly of Pakistan .[متصل] "،Available: http://www.na.gov.pk/en ٣ [تاريخ الوصول .May 2021.[

[١٥] ك. أ. شوقي و م. ع. ا. ياسين، "تطوير اساليب إعادة الاستخدام للمباني ذات القيمة،" *International Design Journal*، pp. 311-318، ١ مارس ٢٠٢٢.

[١٦] R. R. D. M. A Hamada ،"Cost optimal energy retrofit strategies for public administrative buildings: A Cairo case study "،*Journal of Physics: Conference Series* ،٢٠٢١ .

[١٧] E. P. Ahmed Adel Abdelrahman Hussein ،"Sustainable Development approaches in Egypt "،*SBE 19 - Emerging Concepts for Sustainable Built Environment, IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* ،٢٠١٩ .

[١٨] C. C. B. O. P. V. Eva Crespo Sánchez ،"Architectural and environmental strategies towards a cost optimal deep energy retrofit for mediterranean public high schools . "،*Crespo Sánchez, C. Cornadó Bardón and O. Paris Viviana, Energy Reports 9 (2023) 6434–6448* ، ٩ ،٢٠٢٣.

[١٩] م. عطية، "دور الصيانة الخضراء ومناهج إعادة تأهيل المبانى فى تحسين أداء الطاقة وخفض معدل،" *مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية*، pp. 110-127، أغسطس ٢٠٢٣.

[٢٠] م. خضر، "الهوية المكانية للدولة المصرية بين العاصمة الإدارية الجديدة والقديمة،" *المجلة العربية لعلم الاجتماع*، pp. 13-84، يوليو ٢٠٢٣.

[٢١] [متصل]Available: https://dreamstime.com [تاريخ الوصول ٩ ./ March 2023.[

[٢٢] [متصل]Available: https://arabic.mapsofworld.com/pakistan [تاريخ ./ March 2023.[الوصول ٩

[٢٣] "National Defence University" at Ayub Hall .[متصل] "،Available: https://ndu.edu.pk ٣٠ [تاريخ الوصول .April 2021.[

[٢٤] "، [متصل]. "Graphic Topographic maps Kazakhstan, topographic map Available: , topographic map.[٢٠٢٣ ١٢ ٤ [تاريخ الوصول .,

Abstract - Rehabilitation and retrofit of transferred Government headquarters buildings in Cairo "The political capital of Egypt" to Egyptian New administrative Capital is one of the most important urban challenges, these buildings activities have been completely or partially transferred to the new administrative capital. The research aims to present investment fields proposals for these assets, and "Implementation Methodology and Proceeding, considered some governing criteria such as sustainability and preservation of assets, building design, visual and urban identity, feasibility study, codes recent design requirements, and similar countries previous experience. The research adopts comparative methodology. It compares many countries that transferred their capitals and mentions the main motives behind this. The research presents three main investment fields of these buildings, how much it presents three main implementation methods for it, to achieve the optimum investment, respecting the determinants, standards, and rehabilitation governing criteria of these building types.

Keywords - Buildings Rehabilitation and Retrofit; Investment of Retrofit building, Egyptian New Capital; Egyptian Capital Transfer.