

## إعادة استخدام المباني التاريخية: نزعة رومانسية أم جدوى عمرانية

د. علاء الدين محمد ياسين  
كلية التخطيط العمراني والإقليمي - جامعة القاهرة

### المخلص

المباني التاريخية ذات القيمة المتعددة والمتنوعة، مما يصعب عملية التطوير أو التحسين أو إعادة الاستخدام لكل هذه المباني، ففي مدينة دبي مثلاً حوالي ٥٠٠ مبنى تاريخي مسجل ذو قيمة تاريخية ورصد لها المبالغ الضخمة إلا أن الترميم لم يتم إلا على أعداد محددة فقط. ولا يكون السؤال متى وكيف سيتم الترميم أو التجديد؟ بل أن السؤال الأول والأهم هو لماذا؟ هل هو تنبيه لرغبة رومانسية ورغبات الصفوة المثقفة، أم أن هناك جدوى اقتصادية أو اجتماعية أو عمرانية تدعم هذا الموقف بحيثيات سياسية وعمرانية منطقية.

وتتحفظ هيئة الآثار أو الجهة المسؤولة عن المباني التاريخية حالياً عند إعادة الاستخدام لهذه المباني، ولكن بناء على الظروف الحالية والاتجاهات الأحدث تغيرت الفكرة، وأصبح إعادة استخدام المباني التاريخية فكرة مقبولة وعملية. ولا تنحصر البدائل في إعادة الاستخدامات المتخصصة أو الثقافية، وهو ما يعني خلق مناطق حضارية قاصرة على المتاحف وقصور الثقافة، بل يكون السؤال الهام المطروح: إلى أي مدى يمكن لهذه التجمعات أن تحافظ على نسيجها الحضري العمراني وتكون مناسبة للاستخدام وتخلق بيئات حضرية ذات تنمية مستدامة؟ ولذلك يستلزم أن يتعدى تطوير المباني التاريخية الأبعاد الشكلية أو الرومانسية لتكون عمليات التطوير جزء من عمليات التنمية المتكاملة بهدف إعادة الحيوية للمناطق التاريخية وتحسين النطاق الحيوي لهذه المباني التي تعمل في إطار مجموعات متداخلة مع النسيج الاجتماعي والاقتصادي إلى جانب التكوين الحضري للمدينة.

ويهدف البحث إلى دراسة إشكالية إعادة استخدام المباني التاريخية ووضع إطار وسياسات تتناسب مع الاختلاف والتنوع في المناطق التاريخية بطريقة أكثر عملية وتوفر الفرص للتمويل وتحسين الأداء الاقتصادي لإعادة الاستخدام. كما يناقش البحث الدور الاجتماعي في عملية إعادة الاستخدام الإحياء، وذلك كمكون رئيسي لأي بيئة عمرانية. ويستعرض البحث بعض التجارب السابقة لإعادة الاستخدام بالمناطق ذات القيمة التاريخية مع التركيز على الاتجاهات الأحدث التي تناقش التمويل للتجديد والاستفادة من الموارد المتاحة ومن ثم يتناول تجربة حلب (سوريا) في هذا المجال وأيضاً تجربة القاهرة (مصر) من جهة إعادة الاستخدام بالتقييم والتحليل.

ويخلص البحث إلى تحديد ثلاث محاور أساسية للتطوير (إعادة الاستخدام) بالمناطق التراثية، وهي المحتوى العمراني والاقتصادي والاجتماعي. وينتهي البحث بتوصيات تساعد على التلاؤم التخطيطي للمباني التاريخية عمرانياً مثل مفهوم التلاؤم للتكامل مع الدور الاقتصادي والاجتماعي، وضرورة التجاوز عن الترتيبات التقليدية في أنماط التوزيع المكاني للخدمات، وإعادة صياغة بدائل إستراتيجية وفقاً للروية العمرانية المناسبة للمحافظة على التأثير الملائم الذي يساعد عمران المدينة (اقتصادياً واجتماعياً) ويكون ذو قيمة تنموية أكثر استدامة.

الكلمات الدالة: المباني التاريخية،، المحافظة والتجديد، إعادة الاستخدام، التخطيط الإستراتيجي  
Urban Conversation, preservation, reuse of historic buildings, strategic plan

## ١ مقدمة

تطوير المباني التاريخية أو إعادة استخدامها يتطلب تغيير فكرة تحويل هذه المباني إلى متاحف أو قصور ثقافية، ولكن إعادة الاستخدام لتخدم المجتمع المحلي وتكون جزء من عمليات التنمية المستدامة، وأيضاً إعادة الحيوية. فالمباني التاريخية لا تعطى النسيج الحضري الطابع فقط، ولكنها تتكامل معه، وتمتد المدينة بالشخصية والحيوية الخاصة بالمناطق التاريخية وتعمل على تحسين النطاق الحيوي لمبانيها، حيث أنها غالباً ما تعمل في إطار مناطق ومجموعات متداخلة مع باقي عمران المدينة.

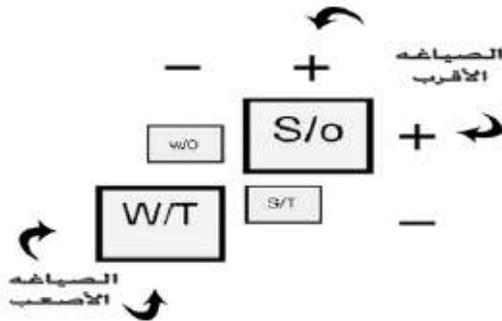
### ١/١ الأهداف

يمكن إيجاز أهداف هذه الورقة البحثية في التالي:

- تطوير عمليات إعادة الاستخدام للمباني التاريخية بصورة أفضل وأكثر عملية وذلك من خلال إيجاد مدخل جديد لتطوير الإمكانيات والفرص المتاحة للمباني التاريخية من خلال صياغة حلول وبدائل تساعد القائمين على تطوير المناطق التاريخية واختيار سياسات مناسبة للتطوير
- تطوير أسلوب إعادة الاستخدام لتحسين الأداء الاقتصادي وليرد دور المجتمع الاجتماعي
- تنظيم وإدارة عمل هذه النوعيات من المشروعات بأسلوب يجعل من الرؤية أكثر واقعية وعملية

### ٢/١ المنهجية

تعتمد صياغة المنهجية على الربط بين قواعد التفكير الاستراتيجي وتطبيقها على المناطق التاريخية، وعلى صياغة منظومة جديدة كدليل عمل يساعد القائمين على تناول المباني التاريخية ومناطقها باختيار سياسات أكثر ملائمة للواقع، وكذلك أسلوب إدارة لهذه النوعية من المشروعات اعتماداً على رؤية العناصر بطريقة أكثر عملية.



ويتم استخدام تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والتهديدات والمخاطر SWOT Analysis على مستوى إدارة المؤسسات ككل. ويطبق هذا التحليل على الجانب الاقتصادي والجانب الاجتماعي للمباني التاريخية. وهذا التحليل يساعد على صياغة البدائل والأفكار الاستراتيجية الأكثر عملية والأكثر منطقية، حيث يمكن تكوين البدائل الأسهل بربط نقاط القوة والإمكانيات والفرص، وكذلك تكوين البدائل الأكثر صعوبة بربطها مع التغلب على نقاط الضعف ومعالجة التهديدات.

وتعتمد المنهجية المقترحة على تحليل منظومة العلاقات التي تحدد العوامل الاقتصادية والاجتماعية وتأثيرها على المناطق التاريخية، وتأثير هذا على إعادة الاستخدام، وذلك بتطبيق مناهج التخطيط الاستراتيجي، حتى يمكن استنتاج بدائل أكثر توفيقاً وعملياً ثم التطبيق على مدينة حلب ومدينة القاهرة.

## ٢ البعد الاقتصادي في إعادة استخدام المباني التاريخية

بالرغم من تعدد الدراسات والأبحاث التي تناولت الارتقاء بالأحياء والمدن القديمة، إلا أن معظمها أفرط وأسهب في الجوانب الثقافية والتحليلات التاريخية دون أن تتطرق هذه الدراسات إلى واقع تنفيذ هذه الاقتراحات، والمتمثل في الجوانب الاقتصادية ومصادر التمويل والاستدامة لهذه المجتمعات ولذا فإن الكثير منها لم يخرج عن قاعات المحاضرات ووقائع المؤتمرات.

وتمثل الجدوى الاقتصادية أحد أهم المكونات الأساسية لأي نشاط ومهما بلغت درجة الرقي الثقافي والمثالية لأي مجتمع فإن أي من أنشطته يتم تناوله من منظور اقتصادي في أحد مراحله، حيث أن تنفيذ أي نشاط هو توظيف للموارد الطبيعية والمادية والبشرية المتاحة (James 1988). وعلى متخذ القرار مواجهة الاختيار بين بدائل الحفاظ وإعادة الاستخدام أو الهدم وإعادة البناء ويلزم ترتيب الجدوى والأولويات حيث تتحدد التكاليف والمنافع لكل بديل. وهنا يتبادر عدة أسئلة: ما هي قيمة التراث؟ كيف يمكن تقييم التراث في حساب المنافع

والتكاليف؟ ما هي وحدة القياس؟ ما هي القيمة السوقية للتراث؟ هل يمكن مقارنة القيم الكمية (النقدية) لبدائل الاستثمار العقاري والمشاريع العمرانية مع القيم النوعية للبيئات التراثية والثقافية؟

## ١/٢ الاعتبارات الأساسية عند دراسة اقتصاديات المناطق التاريخية

- تطور أو إعادة استخدام أفكار ذات أبعاد اقتصادية وجزء من المنظومة العمرانية
- إيجاد مصادر معالجة توفر التمويل المناسب لصيانة باقى المجموعات التاريخية، وأيضاً المساعدة على تطوير المباني العادية المجاورة وإيجاد أنشطة تدعم (ولا تعارض) الأنشطة الأساسية، فتطوير مسارات مثلاً، وليس مبنى أو نشاط واحد، يدعم المجموعات المتكاملة
- تطوير البدائل الجديدة لإعادة الاستخدام من خلال مزج القيمة النسبية للبعد الدينى والعمرانى إلى جانب قيمة المساحة والتكامل بين الأجزاء
- تطوير الأبعاد الاقتصادية داخل أهداف المحافظة الأساسية بما يعطيها مدلولات ومؤشرات هامة لعمليات المحافظة
- إضافة أنشطة جديدة ذات أبعاد اجتماعية وخدمية مناسبة للمناطق التاريخية السكنية بما لا يتعارض مع الوظائف الأساسية للمدن التاريخية
- تطوير وإعادة استخدام المباني العادية التكميلية لإضافة نوع من الحيوية للمكان، مما يوفر نوع من النشاط عن طريق تحسين المراكز الخدمية للمناطق السكنية.

## ٢/٢ جدوى تحديد وتقييم إعادة الاستخدام

تتمثل جدوى إعادة الاستخدام في تحسين الإمكانات الاقتصادية عن طريق تقييم الخصائص البيئية والعمرانية المتميزة، بما يرفع من قيمة الأرض ويزيد من القوى الاقتصادية المحلية والإقليمية، مما يساعد الاستخدامات المستقبلية على التطوير من القدرات السياحية والتسويق الترويجي والسياحة البيئية .

ولابد من دراسة المفاهيم الاقتصادية وعلاقتها بالمناطق التاريخية وتقييم التراث، وربطها بمنظومة ذات تعقيد. ولقياس قيمة التراث، فإنه يلزم الرجوع لمبدأ النفعية، أي تحديد وقياس ما يحققه هذا التراث من منافع لدي المجتمع (المستخدم). فإنه، على سبيل المثال، لا قيمة للسفينة وسط الصحراء بينما تتعاطم قيمتها إذا ما كانت بأحد السواحل، وتتنوع بناء على ذلك معايير التقييم للتراث فهي تكون ثقافية، جمالية، سياسية، تعليمية أو مادية .

أي أنه لعمل هذا التقييم فإنه يلزم معرفة احتياجات المجتمع، ومن ثم كيفية توظيف الموارد المتاحة لتلبية هذه الاحتياجات - أو بعبارة أخرى تحديد العرض والطلب. هل يكون ذلك عن طريق الترميم، أم الحفاظ، أم إعادة الاستخدام، أم الهدم والبناء؟ يصعب اختيار إجابة واحدة بسيطة لهذه التساؤلات، حيث تتشابك الأطراف والمصالح والأولويات، ويلزم العمل من خلال أطر أكثر شمولية بحيث يكون التعامل مع البيئة التراثية ضمن سياسة عامة تهدف إلى "تطوير الموارد" .

وتتألف النماذج الاقتصادية التقليدية عادة من طرفي معادلة للمنافع والتكاليف، معبراً عنها نقدياً في صورة رقمية، مما لا يسمح بالاعتماد على مثل هذه المعادلات في مجال التراث. لذا كان لابد من وجود نماذج غير تقليدية تسمح بالتعامل مع المتغيرات الاجتماعية والثقافية في ما يمكن تعريفه بالاقتصاد الثقافي (Cultural Economy) حيث تتم دراسة وتحليل المفاهيم الاقتصادية المختلفة ضمن إطار التراث العمراني والثقافي، فيكون للمنافع الأبعاد التالية:

- **المستهلك:** حيث أن المستهلك هو النهاية الطبيعية لأي منتج، فهو يمثل أحد طرفي المعادلة (الطلب) فإنه في هذه الحالة يشكل عاملاً أساسياً للتقييم من حيث: من هو المستهلك؟ هل هو السائح أم الساكن الأصلي للمنطقة؟ ما مدى استعداده للمساهمة؟ هل يستطيع الساكن الأصلي أن يتحمل الزيادة الإيجارية التي قد تنشأ من أعمال التطوير؟ هل يمكن توظيف المكان سياحياً وخلق فرص عمل؟
- **النذرة:** وهي أحد المعايير الأساسية التي يرجع إليها الاقتصاديون عند تقييم البدائل، فإذا كان المبنى محل الدراسة فريداً من نوعه، فهو على سبيل المثال المنطقة التراثية الوحيدة أو له طبيعة متميز (الهرم مثلاً)، يكون لبدائل الحفاظ قيمة أعلى.

● **آلية السوق:** أي منطلق العرض والطلب حيث يلبي المعروض ما هو مطلوب وما لا يقدم في مكان آخر، فهو يضيف قيمة إضافية. فإذا كانت المنطقة التراثية ستقدم نسقاً حضرياً يجذب السائحين أو نوعية من الإسكان يتوق إليها فئة معينة، فكل هذا من شأنه زيادة في القيمة السوقية للمنطقة وبالتالي لبدائل الحفاظ.

● **السعر - القيمة:** وهو مؤشر لكل ما سبق بين العرض والطلب والأساس لتحديد السعر. أي أنه إذا زاد المعروض عن الطلب قل السعر والعكس صحيح.

كما يكون للتكاليف الأبعاد التالية:

● **الحالة الإنشائية والقابلية للإصلاح:** ما مدى الإصلاح والترميم المطلوبين؟ وبالتالي ما هي حدود التكلفة المتوقعة؟ هل هو ضمن إطار الصيانة المطلوبة للمبنى أم أنه يصل إلي حد إعادة البناء؟

● **الكفاءة الوظيفية:** هل يمكن للمبنى القيام بتصميمه الحالي القيام بالوظيفة المطلوبة؟ وما هو حجم التعديلات المطلوبة للوصول بفراغات المبنى إلى الكفاءة الوظيفية المطلوبة؟

● **الموقع:** ما مدى ملائمة الموقع للأداء الوظيفي المطلوب للمبنى؟ فمثلاً هل وصول الخدمات للمبنى مناسب لوظيفته (لي سبيل المثال مركز تجاري)؟

● **الصلاحية البيئية:** هل المكان صالح بيئياً من حيث التهوية، الإنارة، الأعمال الصحية، السلامة من الحرائق،... الخ؟ وما هي التعديلات المطلوبة؟ وما هي التكاليف المتوقعة؟

### ٣/٢ المنظومة الاقتصادية للتراث

ويشمل البعد الاقتصادي شقين أساسيين:

أولاً: أسلوب التمويل والتدفقات والإدارة المالية للمشروعات  
ثانياً: إعادة صياغة النشاط الاقتصادي والتركيب الاجتماعي لمجتمع ما بعد الارتقاء

ويمكن لهذه المنظومة الاقتصادية أن تعمل من خلال ثلاث محاور كالتالي:

### ١/٣/٢ اقتصاديات السوق الحرة

وتتمثل في أن يخضع الموضوع بالكامل لقانون العرض والطلب كأن يتم مثلاً ترميم أحد المواقع، بهدف تسويقه سياحياً بحيث تكون موجهة بشكل أساسي لهذا الغرض حتى تغطي عائدات الزيارات السياحية تكاليف الترميم والصيانة.

### ٢/٣/٢ الحكومات والحلول المؤسسية (السيادية)

وهو ما يتم اللجوء إليه عند عجز السوق الحر ويكون بأحد الصور التالية:

● **التدخل المباشر:** أي تقوم الحكومة بشراء المكان ليصبح ملكية عامة وتتولي إدارته وتطويره والحفاظ عليه وهو ما يكون لازماً إذا كان المكان يمثل اهتماماً قومياً (علي سبيل المثال الهرم في مصر) وبالتالي فإن الإمكانيات الحكومية تدخل مع حسابات الأولويات (التعليم، الصحة، الخ)

● **وضع القوانين والنظم:** فيما يختص بتحديد وتصنيف المناطق أو المباني التراثية ومن ثم سن القوانين والقواعد لكيفية التعامل معها من حيث الترميم، التطوير، التعديل،.... الخ

● **الحوافز:** وهو ما يعني مشاركة الحكومة في الحفاظ دون أن يكون لها دور في الأعمال التنفيذية وتكون هذه الحوافز إما مباشرة في صورة منح أو قروض أو إعفاءات ضريبية.

## ٣/٣/٢ المنظمات الغير حكومية

وتكون مشاركتها (سواء المحلية أو الدولية) أما مادية عن طريق المنح و الهدايا أو فنية بتقديم الخبرات الفنية لأعمال الحفاظ والترميم. ويكون لاشتراك مثل هذه المنظمات دور مهم في الترويج والدعاية لمثل هذه المشروعات مثل مشروع إنقاذ آثار النوبة.

## ٤/٢ تحليل SWOT للبعد الاقتصادي للمناطق التاريخية

الفرص Opportunities	نقاط القوة/الإمكانيات Strengths
- فرص التسويق سياحيا	- ندرة النماذج الفريدة
- فرص تطوير مسارات أو مجموعه من المباني	- إمكانية المباني وتنوعها
- فرص تدخل المنظمات غير الحكومية	- إمكانية إضافة أنشطة ذات أبعاد اجتماعية وخدمية
التحديات Threats	نقاط الضعف/المشاكل Weaknesses
- صعوبات الإجراءات القانونية والتنظيمية الحكومية	- صعوبة التجديد وربطها مع عمليات الترميم
- المرور العابر	- عدم ملائمة المواقع والوظائف الجديدة .
- وجود طلب على الأراضي داخل المنطقة التاريخية	- مشاكل وتعقيدات الحيازة للمواقع الأثرية

## ٥/٢ بدائل الاستراتيجيات

يمكن تكوين البدائل الأسهل بربط نقاط القوة والإمكانيات والفرص، وكذلك تكوين البدائل الأكثر صعوبة بربطها مع التغلب على نقاط الضعف ومعالجة التحديات. وبالتالي يمكن صياغة البدائل كالتالي:

## الصياغة الأقرب

- فرص التسويق سياحيا للنماذج المعمارية الفريدة
- فرص مسارات أو مجموعه من المباني في ظل مجموعات ذات ارتباط مكاني
- الاعتماد على الهيئات الغير حكومية لإضافة أنشطة ذات أبعاد خدمية

## الصياغة الأصعب

- تعديل الإجراءات القانونية للتغلب على مشاكل وتعقيدات الحيازة
- معالجة بتعديل الوظائف لإجابة الطلب المتصاعد على الأراضي
- حل مشكلات الملكية والحيازة لإمكانية معالجته صعوبات التعديل والتغيير

وذلك بالإضافة إلى إمكانية اتخاذ صياغات متوسطة ممكنة بين الصياغة الأسهل والصياغة الأصعب بما يسمح بتطوير المباني التاريخية وإعادة استخدامها.

## ٣ البعد الاجتماعي في إعادة الاستخدام للمباني التاريخية

إعادة استخدام المباني التاريخية تحتاج إلى الدور الاجتماعي الملائم الذي يشجع علي إعادة الأحياء، فنجذب السكان إلى المناطق التاريخية يحتاج إلي إعادة الجو المحيط المناسب وصياغة روح المكان، فجماليات المناطق التاريخية تعود إلي أنها ذات تكوين منعكس من علاقات اجتماعية مثل علاقة الجوار والتداخل بين الملكية الخاصة والعامة في إطار يحترم خصوصياتها، وتكوين المنطقة اجتماعيا ضرورة للمجموعات السكنية المستخدمة وهي الإطار الأفضل لإعادة إحياء المناطق التاريخية.

ويتطلب إحياء المنطقة التاريخية دوراً للعلاقات الاجتماعية نوجزه فيما يلي:

- التكوين الاجتماعي الحالي للمنطقة التاريخية .
- إعادة جذب السكان المحليين المنتمين إلي المكان .
- تطوير فكرة المجاورة السكنية داخل المناطق التاريخية .

### ١/٣ التكوين الاجتماعي الحالي للمنطقة التاريخية

التغيرات في تكوين السكان المحليين أدى إلى تدهور المنطقة التاريخية، مما انعكس على حالة العمران داخل المنطقة التاريخية، كما إن المدن تعرضت لنمو متسارع على الأطراف ( التناثر العمراني )، مع الاهتمام بالمرافق والخدمات بالمناطق العمرانية الجديدة، مما ساعد على زيادة الحراك الاجتماعي داخل المحتوى العمراني بالمناطق التاريخية. ونوجز فيما يلي بعض الاعتبارات الأساسية لإعادة التكوين الاجتماعي.

### ١/١/٣ التغيير الإيكولوجي للسكان المحليين

تدهور المناطق التاريخية وكساد البناء بها وتدني مستوى الخدمات يساعد على خروج فئات السكان ذوي الدخل الأعلى، مما أدى لتدهور المحيط العمراني ورحيل مجموعات السكان الأصليين إلى المناطق الطرفية من المدينة، وأسرع من تدهور العمران القديم ، وأيضاً إحلال سكان ذوي الدخل الأقل، مع سوء حالة المباني الغير مصانة وتزايد التداخيات بما لا تشجع حتى على رجوع المواطنين والزوار أو السياح بالرغم من القيم العمرانية للمكان.

### ٢/١/٣ تناثر عمران المدينة وتأثيره على المنطقة التاريخية

حدث انتقال من المناطق القديمة إلى الضواحي، وإحلال مجموعة جديدة من السكان، فقدت المنطقة التاريخية استمرار التكوين الاجتماعي بفقدان السكان الأكثر ارتباطاً بها، كما ساعد هذا على تغيير مجموعات الوظائف والأنشطة التي فقدت خصائصها، إما لأسباب تكنولوجية أو تتعلق بالمواد أو بالارتباط التكاملية بين هذه الوظائف والتكوين الاجتماعي. كما شهدت المنطقة التاريخية عدم استمرار المستثمرين المحليين في صياغة الأنشطة الاقتصادية وبالتالي الأنشطة الاجتماعية. كما أدى تركيز السكان الأقل دخلاً في المناطق التاريخية، والأقل ترابطاً اجتماعياً، إلى تدهور الاستثمارات الخاصة، مما انعكس على حالة التكوين العمراني وأدى إلى تناثر الأنشطة السياحية التي كانت تعطي الجدوى للتكوين العمراني المصاحب للمحتوى الاجتماعي المميز.

### ٣/١/٣ فقدان مجموعات المباني التاريخية الجو المحيط الملائم

فكرة إعادة استخدام المباني التاريخية كاتجاه يحتاج إلى الدعم السياسي والاتفاق على الجماليات، وإعادة صياغة الجو المحيط الملائم للمباني والعمران يحتاج إلى جانب الدراسات من الناحية المادية للمقارنة بين الإنشاء في الجديد والقديم. ففي المدن الأوروبية مثلاً التي تتوفر فيها الإمكانات من المباني ذات القيمة العالية احتاجت الدعم السياسي ذو الإحساس الذي عمل على تشجيع فكرة إعادة الأحياء . وعليه فإن رحيل السكان الأصليين مع تطور عمران المدينة، إلى جانب تغيير الأنشطة الاقتصادية المصاحبة للمنطقة التاريخية وتدهور الاستثمار بها، وإحلال سكان ذوي دخل أقل، مع عدم وجود دعم سياسي كافي لفكرة المحافظة على الجو الخاص بالمنطقة التاريخية - كل هذا أدى إلى تطور عمران المدينة دون المنطقة التاريخية، والتي لم تحدث لها تطوير الشبكات والمرافق مثل الضواحي.

### ٢/٢ إعادة جذب السكان المحليين المنتمين إلى المنطقة

العلاقة التبادلية بين التكوين الاجتماعي للسكان لا تنفصل عن التكوين الاقتصادي، فتركيبية المنطقة كنسيج وتشكيل المحيط الحيوي لا تنفصل عن الملكية والشعور بالخصوصية داخل منظومة تربط الملكية والمسكن والفرغات الاجتماعية مع الجو العام. هذه العناصر تخلق نسيج عمراني اجتماعي، ونوجز فيما يلي كيفية إعادة صياغة التكوين الاجتماعي للمناطق التاريخية.

### ١/٢/٣ إعادة صياغة الجو المحيط للمباني التاريخية

تهيئة الفرصة للشركات المؤهلة لإعادة التدخل في المنطقة التاريخية يساعد على إعادة الإحياء بأساليب البناء التي تجدد الأنشطة، وأيضاً تجذب بالتالي السكان للدخول من جديد إلى المناطق والمساهمة في تمويل مشروعات متكاملة تجذب السكان وتساهم في تخليق الجو المناسب، بما يوفر جذب للزائرين عن طريق الأنشطة المصاحبة لعمليات الإحياء.

### ٢/٢/٣ علاقات الملكية العامة والخاصة

دعم الملكية الخاصة وتحديدها داخل الملكية العامة يساعد علي إعادة حيوية العمران للسكان المحليين، وخلق العمران الملائم للمعيشة والعمل والتعلم والترفيه، حيث يفضل السكان الملكية الخاصة (داخل دعم الإطار القانوني). ويتركز الدور الحكومي في (إيجاد البيئة الخضراء)، التي تتوفر بها محاور الحركة الأمانة والفراغات المناسبة مع سهولة الوصول إلى مناطق الخدمات والأنشطة، والمناطق ذات القيمة الجمالية، مع تنشيط أساليب التمويل الحكومي في تمويل تطوير الفراغات وتنمية السكان للمشاركة في تناغم بين الخاص والعام والاستفادة من المزايا المشتركة (Morris 2003).

### ٣/٢/٣ الفراغات العمرانية وارتباط السكان بها

توفير مناطق الالتقاء والتجمع مثل المراكز التجارية يساعد علي تنمية المناطق التاريخية اجتماعياً، فالمراكز التجارية تعبر عن كثافة السكان ومدى الدعم الحكومي في النواحي الأخرى من حيث الأمان والتركيز الاقتصادي المطمئن. وعليه فإن استعادة الحراك الاجتماعي من خلال توفير التكوين المطمئن الذي يظهر مدى الثراء بالإقليم والتشجيع للروح المحلية وتحسين أدوات التنمية من خلال الملكية الخاصة، وتوفير الإسكان وبرامج التمويل الملائمة، وتوفير الأنشطة، إضافة إلى تحسين الأداء الحكومي لمقابلة معايير التخطيط (Morris 2003).

### ٣/٣ تطوير فكرة المجاورة السكنية داخل المناطق التاريخية

تنمية المناطق التاريخية الاجتماعية لا بد لها من مراجعة التطور في مبادئ التكوين للمجاورة السكنية، والذي سوف يعكس علي تكوين هذه المناطق السكنية التاريخية من خلال الاعتبارات الآتية:

### ١/٣/٣ التطوير الاجتماعي وملامته للمناطق التاريخية

حيث أوصت "لجنة متشيجان" لتطوير المناطق التاريخية بعدة توصيات منها (Morris 2003):

- صياغة تعديل المجموعات السكنية بما يزيد العائد علي السكان المقيمي، مثل تحسين الشبكات والمستوى البيئي والمرافق والمناطق الخضراء بالجو العام للتغلب علي التلوث .
- توفير الوظائف أو البرامج بالمجاورة للسكان المقيمين للعمل علي زيادة الأنشطة المتداخلة.
- تكوين فراغات عامة اجتماعية للمقابلات الخارجية والداخلية مثل التعليمية والترفيهية ومناسبتها لنوعية الفراغات المتاحة، والعمل علي دمج فئات السكان لزيادة الترابط الاجتماعي.

### ٢/٣/٣ الاتجاه الأحدث في تطوير المجاورة السكنية

يتناول الاتجاه الأحدث عمرانياً New Urbanism الأفكار التي تعيد المناطق السكنية إلى المبادئ الأساسية التي فقدتها عندما انتقلت المجاورة السكنية إلى أطراف المدينة نذكر منها الآتي:

- المجاورة كمنطقة سكنية مندمجة Compact Development ، وهذه خاصية متوفرة في المناطق التاريخية العربية التي احتفظت بالطابع المندمج والمتصام.
- المجاورة كمنطقة بها أكثر من وسيلة حركة Multiple Mode of Transport ، وتخدم حركة المشاة خاصة، فالنسيج المندمج في المناطق التاريخية يصعب الحركة الآلية، وهو يشكل عاقبة للتطوير ولكن ولو سلمنا باحترام حركة المشاة فيكون التغيير مناسب وأقل في المناطق التاريخية .
- المجاورة كمنطقة تختلط بها الأنشطة Mixed Uses ، وأغلب المناطق التاريخية كانت بها أنشطة حرفية ووظيفية مترابطة وتسميتها بها مثل النحاسيين والنساجين.
- المجاورة كمنطقة تستجيب للمعطيات الثقافية Responsive to Cultural Environment، فالمناطق التاريخية تعطي الفكرة الواضحة عن المعطيات الثقافية بتوفر الدور الاجتماعي .
- ويمكن إضافة هذه المبادئ إلى المناطق التاريخية لتكون أدوات لصياغة المجاورات ذات الدفع شبه الذاتي في التنمية الاجتماعية والعمرانية.

### ٣/٣/٣ خلاصة التطوير الاجتماعي للمنطقة التاريخية :

نخلص إلي أن التطوير الاجتماعي يحتاج إلى الآتي:

- توفير المرافق لتحسين المستوى العمراني.
- توفير مساحات لإعادة البناء بها داخل إطار الملكية المناسبة.
- إعادة الجو المحيط بالمباني التاريخية.
- توفر الأنشطة المناسبة لأكثر من نشاط أو وظيفة إلي جوار السكن لتأكيد الاستجابة للمعطيات.
- التطوير الاجتماعي لا يفصل عن التطوير الاقتصادي للمنطقة التاريخية.
- معاملة المنطقة التاريخية كمجموعات سكنية أو مجاورات مندمجة ولا يتخللها وسائل الحركة الآلية وإعادة السكان المحليين إليها.
- الاستفادة من مبادئ تطوير المجاورات السكنية مثل فكرة المنطقة السكنية المندمجة ، وأنها كمنطقة بها أكثر من وسيلة حركة وتستجيب للمعطيات الثقافية.

### ٤/٣ تحليل SWOT للبعد الاجتماعي للمناطق التاريخية

نقاط القوة/الإمكانيات Strengths	الفرص Opportunities
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إمكانية جذب السكان بالأنشطة المصاحبة لعمليات الأحياء</li> <li>- تقسيم المناطق التاريخية يسمح بتكوين مجموعات (حارات) اجتماعية</li> <li>• توفر مناطق الارتقاء ذات المعنى الاجتماعي والديني مما يساعد على تنمية المناطق التاريخية اجتماعيا</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بدء الدور الحكومي بالاهتمام بالمناطق ذات النوعية الجمالية</li> <li>- توافر برامج التمويل الملائم للمقابلة مع المعايير التخطيطية</li> <li>- إمكانية توفير الوظائف والبرامج التي تدعم زيادة الأنشطة المتداخلة مع السكان</li> </ul>
نقاط الضعف/المشاكل Weaknesses	التحديات Threats
<ul style="list-style-type: none"> <li>- هجرة السكان ذوي الدخل الأعلى أدت إلى تدهور المنطقة التاريخية</li> <li>- عدم وجود دعم سياسي كافي لفكره المحافظة على المناطق التاريخية</li> <li>- تشكيل المحيط لا تنفصل عن الملكيات الشعور الخصوصية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تكوين الملكية الخاصة والعامية والحيازة (الإطار القانوني غير مناسب)</li> <li>- معالجة الحركة الآلية</li> <li>- تطور المرافق وانعكاسها على مستوى العمران</li> </ul>

### ٥/٣ بدائل الاستراتيجيات

يمكن تكوين البدائل الأسهل بربط نقاط القوة والإمكانيات والفرص، وكذلك تكوين البدائل الأكثر صعوبة بربطها مع التغلب على نقاط الضعف ومعالجه التحديات. وبالتالي يمكن صياغة البدائل كالتالي:

#### الصياغة الأقرب

- تقسيم المناطق التاريخية بتكوين مجموعات (حارات) اجتماعية (مجموعات ذات ارتباط مكاني)
- توفير مناطق الارتقاء ذات المعنى الاجتماعي والديني
- إمكانية توفير الوظائف لزيادة الأنشطة المتداخلة مع السكان

#### الصياغة الأصعب

- التغلب على هجرة السكان
- تطوير دخل السكان الأقل من خلال دعم الأنشطة والوظائف المحلية لزيادة الارتباط الاجتماعي والاقتصادي
- تكوين الإطار المؤسسي المناسب للملكية

- الدعم الحكومي والمؤسسى لفكره إعادة الاستخدام
- تحسين الاستثمار الخارجى
- تحسين المرافق وانعكاسها على المستوى الاجتماعى

وذلك بالإضافة إلى إمكانية اتخاذ صياغات متوسطة ممكنه بين الصياغة الأسهل والصياغة الأصعب بما يسمح بتطوير المباني التاريخية وإعادة استخدامها.

#### ٤ التجربة العربية لإعادة الاستخدام

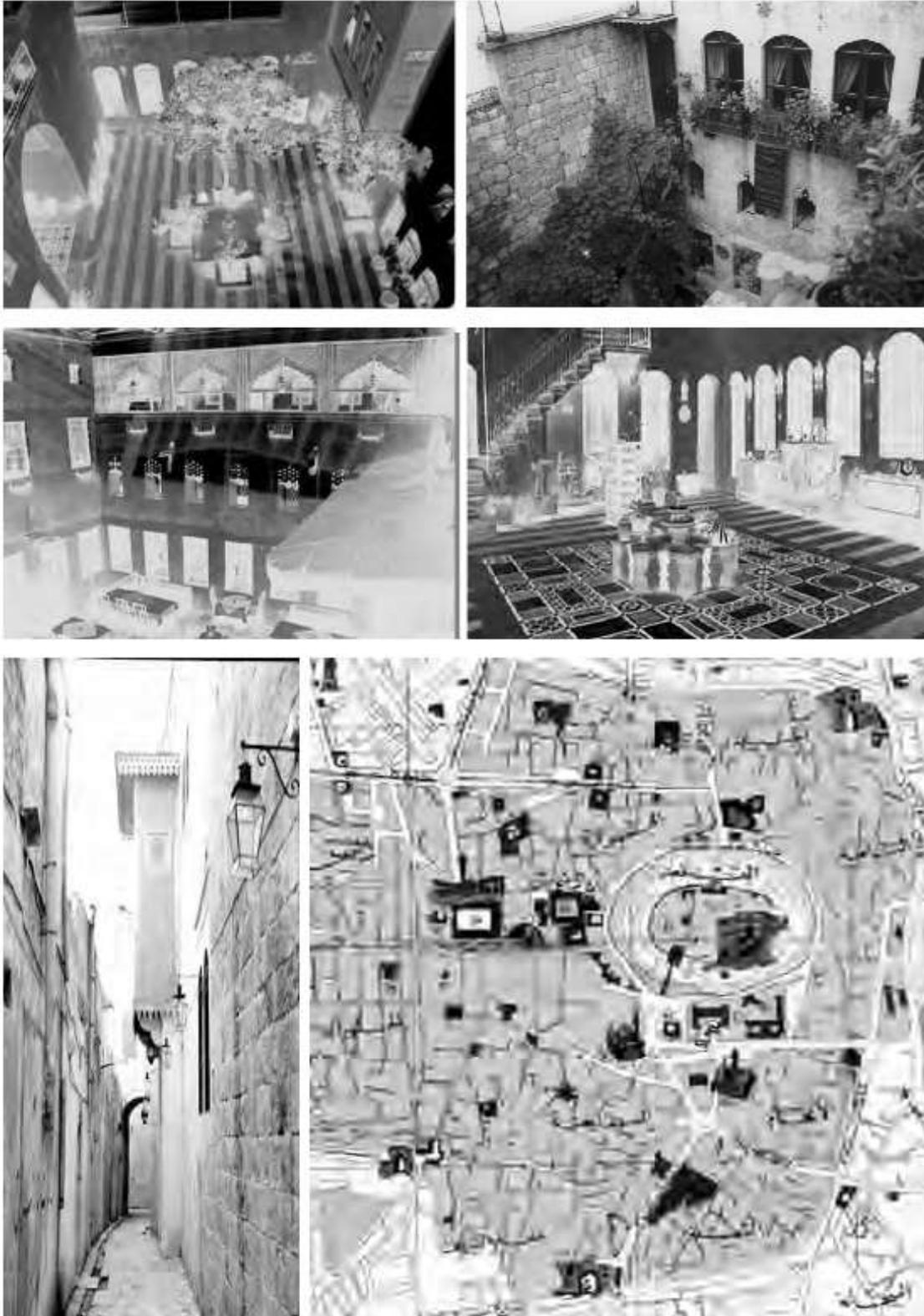
يتم تناول التجربة العربية لتطوير المناطق التاريخية من خلال دراستى حالة فى كلا من مدينة حلب (سوريا) ومدينة القاهرة (مصر). وكان للبعدين الاجتماعى والاقتصادى دورا فى هذه السياسات، ويمكن من تحليل هذه التجارب تطوير فكرة إعادة الاستخدام بشكل أكثر تميزا وعقلانية، وهو ما نستعرضه فيما يلى.

#### ١/٤ تجريره مدينة حلب

حدثت تغييرات سابقة فى مدينة حلب ودون مراعاة للوضع الاجتماعى والثقافى المتميز لها، ولذا ظهرت ردود أفعال تدعو للحفاظ على المدينة القديمة ككيان مادى ومعنوى فى أن واحد، وليس كمنطقه أثرية تاريخية فحسب، ولكن باعتبارها فضاء حضرى ومنطقه أنشطة وتبادل ثقافى واقتصادى وأيضا ذات أبعاد اجتماعية. وقد ركزت تجربة تطوير المناطق التاريخية فى حلب على الاعتبارات التالية:

- أن يكون توجه المعالجات ليس فقط لترميم أو شق شارع، بل لإحداث تغيير إيجابى ضمن عمليه التطوير اعتمادا على إعادة التأهيل والإحياء للمحيط العمرانى والاجتماعى والاقتصادى
- الهدف العام هو التأثير إيجابا على عمليه التغيير والمحافظة مع تحسين الظروف المعيشية المتداعية فى المدينة التاريخية والمحافظة على التنوع الاجتماعى والاقتصادى
- الحفاظ على الوظيفة السكنية مع السماح ببعض التغيير للاستعمالات ودون التعدى على قيمة الخصوصية
- السماح بالبناء بحيث يكون متوسط الارتفاع بين الأبنية التقليدية والأبنية العالية الحديثة، ومراعاة الأزقة المسدودة كمناطق خاصة
- تطوير الصعيد الاقتصادى اعتمادا على الأداء الاستثمارى للمنطقة، وإحياء الوظائف، وتوظيف وإعادة استخدام المباني بوظائف استثمارية حديثة تراعى البيئة العمرانية والاجتماعية للمنطقة التاريخية
- توزيع الموارد الاقتصادية بما يسمح باستخدامها لتطوير آليات صيانة المباني التاريخية، وتدريب الكوادر المهنية، وإبراز هوية المناطق وتأكيد الشعور بأهمية الانتماء
- دعم الاقتصاد العمرانى والتجارى عن طريق تغيير مرافق التخزين والفراغات الغير مستخدمه أو الأنشطة التى ليس لها علاقة بالسوق الرئيسى، مع المحافظة على السوق التقليدية ودعم فعالياته التى تتطلب تركيز فى إعداد المستخدمين
- تشجيع وتفعيل دور المستثمرين الشباب لإعادة الاستخدام للمباني القديمة كأماكن للعمل، وأيضا تطوير الفعاليات السياحية التى تجذب السياحة مع السماح بالوظيفية التجارية السياحية فى القطاعات الطولية الموازية للسوق كوظيفة
- تشجيع المشروعات الاستثمارية من خلال إعادة توظيف عدد من البيوت القديمة التقليدية وترميمها وتحسين بنيتها التحتية ومن ثم إعادة تأهيل المساكن وتحويلها إلى فنادق صغيره ومطاعم
- العمل على الصعيد الاجتماعى وتهيئة الإقامة والاستقرار للسكان، وجعل المباني متلائمة مع المتطلبات والاحتياجات المتنامية وما يفرضه هذا الأمر بعد تحسين الوسط المحيط
- دعم التنمية الاجتماعية بتشجيع السكان الحاليين على شراء وإعادة تجديد الأبنية السكنية القديمة، وعوده ذوى الدخل المرتفعة لينقلوا سكنهم إلى المدينة القديمة مع التكامل والدعم الاجتماعى بتقديم القروض للتجديد والتحديث
- الدعم الاجتماعى عن طريق التوعية بأهمية المحافظة على التراث الثقافى، وتأسيس مراكز التدريب المهنى لتفعيل الأنشطة السياحية وأنشطة الترميم.

شكل (١) بعض المباني والمسارات ذات القيمة بمدينة حلب



حي الجبيلة في مدينة حلب

التسبيح العمراني المميز لمدينة حلب

## ١/١/٤ الجوانب الايجابية للتجربة

- المساهمة البناءة في صناعة السياحة والدعم الثقافي للمناطق بتشجيع دخول مساهمين جدد .
- ترميم البيوت التقليدية المهمة والمهددة بالانهيار مع إعادة توظيفها بالأنشطة الملائمة لها
- جذب السائح للأحياء الشعبية للتعرف عليها وتداخله مع المدينة القديمة والبيوت التقليدية

## ٢/١/٤ الجوانب السلبية للتجربة

- حدث تشويه لبعض البيوت التقليدية نتيجة للأعمال الترميم غير المدروسة أو بسبب الإضافات غير الملائمة مع الطرز المعمارية، وصيانة أجزاء دون أخرى
- إعادة توظيف المناطق تمت بطريقة التوزيع الغير منتظم فتحولت بعض المناطق إلى مطاعم وفنادق دون أخرى يمكنها أن تستوعب هذا النوع من الأنشطة ولم يظهر تنوع في الأنشطة
- الدراسة المرورية لم تتكامل مع البعد الاجتماعي والإنساني مما أدى إلى بعض التلوث والاختناقات مرورية
- رفض بعض القاطنين من السكان المحافظين بسبب دخول الأجانب والغريب بما يتعارض مع العادات والتقاليد الموروثة.

## ٢/٤ تجربة مدينة القاهرة

تمثل القاهرة الإسلامية ثروة ذات قيمة عالمية يجب الحفاظ عليها وتعظيم الاستفادة منها، ولكن لم يستفاد منها بالقدر المناسب بسبب العديد من العوامل الاجتماعية والاقتصادية. كما ترجع أسباب عدم الاستفادة إلى تعرض المناطق التاريخية إلى العديد من المتغيرات لم تكن في الحسبان عند تصميم النسيج العمراني والتي يمكن إيجازها فيما يلي:

- تعدد الوسائل والأساليب والسياسات التي تم بها التعامل مع هذه المناطق والتي على الرغم من تعددها لم تجمعها رؤية مشتركة وتم التعامل مع المباني بشكل منفرد وبمعايير مختلفة
- عدم وجود سلطة قانونية للإدارة والحفاظ تكون الجهة القوية القادرة على إدارة عمليات الحفاظ وكذلك عمليات الصيانة
- عدم وجود رؤية واضحة ومفاهيم محددة بين المصمم العمراني وبين المالك والمقاول مما يعرض المشروع لفقدان معظم القيم والكثير من الجهد والمال
- تشويه الفكرة العمرانية بتحويل العديد من المباني إلى متاحف بما يشكل تكوين سلبي
- أغلب ملاك هذه المناطق ذوي قدرة مالية محدودة ، وأيضاً تداخل الحيازات بما يشكل عيباً اجتماعياً إضافة إلى تعرض هذه المناطق للغزو من الاستعمالات الغير مناسبة مع هجرة السكان الأصليين
- تم التدخل المحدود في بعض المباني في بعض المناطق بتمويل خارجي إلا أنها لم تكون قاعدة اقتصادية تساعد القطاع الخاص مما لم يشجع القطاع الخاص على التدخل أو الاستمرار في أعمال التطوير
- لم تتضح القيمة الاقتصادية سواء الموجودة بالفعل أو ما يمكن استخدامها (كقيمة مضافة) ومن ثم تنميتها مع القاعدة المضافة للإسكان أو التجارة أو السياحة
- تعطل عمليات التمويل أو تأخيرها أو عدم التعرف على إجمالي تكلفة عمليات الحفاظ، وعدم وضوح الضمانات الكافية للاستمرار بمنظور ومفهوم التنمية المستدامة الحيوي في ظل النمو السكاني المطرد بكافة احتياجاته المستقبلية
- عدم التأكيد على شمولية الهدف من التجربة وهو الوصول بها إلى المستهدف الرئيسي وهو المجتمع المحلي
- عدم قدرة المشاريع على خلق الشعور بالانتماء لتلك العمليات لدى المستعملين كما أنها فشلت في بعث روح التعاطف الجماهيري
- التركيز على الجانب التشكيلي فقط من دون الأخذ في الاعتبار لأهمية تنمية المجتمع والمحيط العمراني ككل (فكرة التنمية الشاملة للمناطق العمرانية باعتبارها كل متكامل).

شكل (٢) مدينة القاهرة التاريخية ونسيجها ومناطقها ومبانيها التاريخية المتنوعة وذات القيمة



وكالة ذو الفقار - اودة باشي



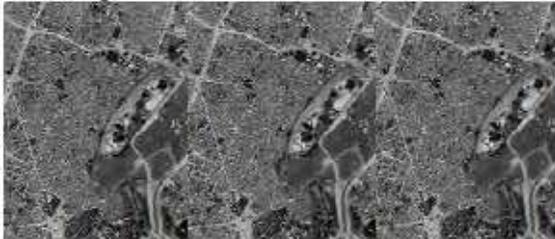
وكالة قايتباي - بابا النصر



مخطط إعادة توظيف منطقة باب عزب - قلعة صلاح الدين



منطقة عرب بسار - باب عزب- ميدان صلاح الدين



النسيج العمراني شديد التميز للقاهرة التاريخية

منطقة الجمالية والوكالات

## ١/٢/٤ إمكانيات الاستثمار في القاهرة التاريخية

في إطار دعم التوجه نحو طرح محميات المحيط الحيوي كمفهوم عالمي لدعم وتوثيق فكرة التراث كمورد اقتصادي، ومع طرح مدخل التكامل لتحديد شبكة العلاقات المرتبطة والخاصة بسياسات الحفاظ العمراني، تتفق جهود تطوير القاهرة التاريخية على الاعتبارات التالية:

- سياسة الحفاظ والتنمية العمرانية المستدامة المتواصلة بالمناطق ذات القيمة العمرانية تعتمد على رفع المستوى الاجتماعي والثقافي للمستعملين، و تنمية البيئة العمرانية والتراثية بكافة مشتملاتها بما فيها القيمة الاقتصادية
- تكوين القاهرة كمخزون معماري متميز حيث تمتد شوارع ومناطق القاهرة وتظهر المباني والعناصر ذات القيمة المعمارية الفريدة مع مجموعات من المساجد والمدارس والمباني الخدمية كالأماكن التجارية والأسواق بالإضافة إلى مجموعات المباني السكنية المسجلة كعلامات علي مستوى العمارة الإسلامية.
- نسيج مدينة القاهرة القديم يعد المخطط الحى الذى يحمل الخواص الفريدة كتراث عمراني (خط التنظيم والارتفاعات) .
- القيمة التاريخية للمدينة : حيث تزخر بالعديد من القيم التي استمرت كمركز دولي ومستوي محلي وكانت مركز التقاء حضاري ، والتي تعكس القيمة الاقتصادية للمباني التجارية والأسواق والخدمات ، بمعنى أن المدينة تتمركز بها الأنشطة التجارية وعليه فنجاح المدينة الحقيقي كتفاعل إيجابي مستمر للحفاظ علي القيم العمرانية.
- المدينة تشكل قيمة للاستثمار السياحي (السريعة والمقيمة) مثل سياحة المؤتمرات بما فيها الوسط المحيط بشكل مستمر ويمكن إنشاء أنشطة فندقية وتفاعل بين السياحة والمكان .
- المدينة تحتوي علي مخزون من الأوقاف العقارية وهذا الرصيد لا يستهان به وهو يشكل فرصة اقتصادية يمكن تطويرها وتشكل انحدارا للهيكل الاجتماعي بالأنشطة المتداخلة (الأنشطة - الصناعة ) .
- المدينة تمثل مورد بشري يحتوي علي استمرار التكوين الاجتماعي والأخلاق المتوارثة التي تتميز المنطقة التاريخية بالرغم من الهجرات خارجها وداخلها، إلا أنه ما زال هناك نوع من الاستمرارية .

## ٢/٢/٤ بعض المناطق المقترحة كنقاط إشعاعية للاستثمار في القاهرة التاريخية

- مجموعة باب الفتوح وباب النصر ( شارع المعز ) : منطقة ذات أولوية للاستثمار السياحي تمثل منطقة أثرية إسلامية متصلة بالمجموعات العمرانية الأقرب والفراغات ذات تكوين مميز يمكن إعادة استخدامه (مورد اقتصادي اجتماعي).
- مجموعة الصاغة - خان الخليلي ( شارع المعز ) : منطقة من أغني المناطق الغير مستغلة وبها العديد من الأجزاء المتدهورة علي الرغم في توافر الموارد الاقتصادية (العائد - المصنوعات - الأسواق) إلا أنها تحتاج لدراسات عمرانية للاستغلال الأمثل ودفع عجلة التنمية ( مورد اقتصادي اجتماعي).
- مجموعة الجمالية و شارع الأزهر والسلطان الغوري : هي منطقة للوكالات والأسواق وهي ذات تكوينات عمرانية متميزة يمكن إعادة الاستخدام وتكاملها مع بعضها مثل الأنشطة السياحية والثقافية إلي جانب الوظيفة السكنية وهي قابلة للاستثمار الاقتصادي وإعادة الاستخدام (مورد اقتصادي اجتماعي).
- مجموعة عرب اليسار - باب عزب القلعة : وهي منطقة يمكن إعادة صياغة التكوين العمراني لها حيث أنها متكاملة مع المناطق التاريخية الأخرى وهي تمثل حزب للمثقفين والمفكرين والسكن السياحي وفيها القيم التاريخية وكذلك التداخل الاجتماعي مع مناطق ذات قيمة مثل السيدة عائشة (مورد اقتصادي اجتماعي).

## ٥ الخلاصة والتوصيات

المناطق التاريخية تحتوى على العديد من المباني التي تشكل قيمة عالية ويمكن إعادة استخدامها بصورة أكثر ايجابية، فليس منطقي تحويل المباني التاريخية إلى متاحف وقصور ثقافية ولكن لا بد أن تأخذ دورها الاجتماعي والاقتصادي حتى تساعد على إعادة الإحياء والحيوية إلى المناطق .

وتسمح الإمكانيات والفرص بتطوير المباني التاريخية ولكن تفعيل المجتمعات المحيطة يحتاج إلى العديد من الدراسات للنهوض الاجتماعي والاقتصادي. وتشكل المخاطر والمشكلات التحديات والصعوبات في إعادة الدور المناسب لهذه المباني، وخاصة عند الافتقار إلى الخبرات والاحتياج للوقت وأيضا الافتقار إلى الرؤية الشاملة.

وتتيح صياغة البدائل الإستراتيجية مجالا كبيرا من السيناريوهات التي تمكن من تطوير المناطق التاريخية خاصة في ظل محدودية الموارد، مما يوجب أهمية تضافر العوامل الاقتصادية والاجتماعية معا لخدمة وتفعيل التنمية المستدامة. وسيؤدي تعديل الإجراءات القانونية المتصلة بالحياسة والملكية إلى صياغة البدائل الإستراتيجية بشكل ايجابي وقد تساعد في معالجة السيناريوهات الأصعب.

وهناك العديد من الأبحاث المستقبلية في مجال إعادة الاستخدام يمكن تحديد أهمها كالآتي:

- إعادة السكان الأصليين إلى المناطق التاريخية وضمن الإطار المؤسسي
- الجدوى الاقتصادية لإعادة الاستخدام للمناطق الصغيرة أو المجموعات السكنية
- تأثير حركة النقل عند إعادة الاستخدام للأنشطة الحرفية
- التشريعات المتصلة بالحياسة داخل المناطق التاريخية.

## المراجع

- محمود زين العابدين : إعادة توظيف البيوت العربية التقليدية ، ندوة التراث العمراني وسبل المحافظة عليه ، الرياض ، ٢٠٠٣ .
- عماد الصالح : السياسات التنظيمية للتعامل مع التراث العمراني ، سياسة الارتقاء في مدينه حلب القديمة هدفا للتنمية الشاملة ، ندوة التراث العمراني ، الرياض ، ٢٠٠٣ .
- ماجد البين : تحديات التخطيط العمراني في مدينه حلب القديمة ، مؤتمر الحفاظ العمراني الفرص والتحديات، دبي ، ٢٠٠٧ .
- طارق المرى : الاستثمار في القاهرة التاريخية ، مؤتمر الحفاظ العمراني الفرص والتحديات، دبي ، ٢٠٠٧ .
- ليلى قندجى : التنمية السياحية للمناطق التراثية – مدينه حلب القديمة ، ندوة التراث العمراني ، الرياض ، ٢٠٠٣ .
- محمد خير الدين الرفاعي : الحفاظ على التراث العمراني في المدن العربية التاريخية واستثماره في إطار السياحة الثقافية ، ندوة التراث العمراني ، الرياض ، ٢٠٠٣ .
- طارق محمد المرى : الاستثمار في القاهرة التاريخية ، مؤتمر الحفاظ العمراني الفرص والتحديات، دبي ، ٢٠٠٧ .
- خالد عثمان : الدروس المستفادة والأسس والقواعد المستخلصة في دراسة تجارب الحفاظ بالدول النامية ، مؤتمر الحفاظ العمراني الفرص والتحديات، دبي ، ٢٠٠٧ .
- عبد الرحمن توفيق : التفكير الاستراتيجي ، مركز الخبرات المهنية للإدارة ، القاهرة ، ١٩٩٨ .
- جائزة الأغاخان : الحدائة والتراث ، تأثير التنمية في العمارة والتخطيط العمراني ، صنعاء ، ١٩٨٣ .
- Feilden, Bernard M (1982). *Conservation of Historic Buildings*, Butterworth Suentifil, London.
- James, Ralph (1988). *Lichfield Then & Now*, Liechfield Press.
- Morris, Bob (2003). *Michigan Revitalization*, Michigan Staff Development Council, <http://www.michigan.gov/documents>

## **Reuse of Historic Buildings Romanticism or urban Visibility**

### **Abstract**

Historic buildings have multiple uses and are classified based on their value to the community. For example, Dubai has approximately 500 registered historical buildings and the government allocated money to restore them. Unfortunately, the funding could only cover a small number of historic structures. This issue is widespread in multiple other cities such as Cairo and Aleppo. Therefore, it is essential to correctly classify and prioritize historic buildings based on the value they present to society.

Previous research has answered the question of how and what restoration techniques should take place, but this research aims to answer the question of **why** the restoration is necessary to justify the funding allocated by governments towards their historic structures. It is important to also realize the value of restoring historic buildings to a usable state, therefore adding a social, and economic value to the building, rather than restoring the structure to only act as a non-usable beautiful structure. This type of restoration ensures the building is an essential part of society contributing to the economy of the city that restored it with great return on investment. This research will provide a successful example of this restoration technique used in cities such as Cairo and Aleppo.

The research aims to study the problems of reusing historical buildings and setting a framework to identify a practical way of reuse and improving the economic performance of the structure. The research also discusses the social role in the process of reuse as a main component of any urban environment.

The research concludes by identifying three main options of successful historical reuse, which are urban, economic and social roles. The research ends with recommendations that help in the appropriate planning of historical buildings in urban areas, such as the concept of suitability to integrate with the economic or social role, and the need to overcome traditional arrangements in the spatial patterns of services and reformulate strategic alternatives according to the appropriate urban vision to maintain the appropriate impact that helps the city economically and socially and have more sustainable development values.

### **Key words:**

Historic buildings, Urban Conservation and Preservation, Reuse, Economic and Social factors, Heritage context, Cairo Aleppo city, Strategic planning.