



## التنمية في مواجهة التراث: إشكالية التعارض الذي قد ينشأ بين متطلبات مشروعات التنمية وواجبات الحفاظ على التراث المعماري

محمد أحمد رزق علي الشربيني

قسم الهندسة المعمارية – كلية الهندسة بشبرا – جامعة بنها

Received 9 August 2018; Accepted 13 August 2018

### المخلص

برغم أهمية التراث المعماري ماديًا ومعنويًا والجهود التي تُبذل لحمايته، إلا أنه قد يحدث في بعض الأحيان أن تصطدم واجبات الحفاظ عليه مع متطلبات المشروعات التنموية والاستثمارية والخدمية المختلفة، التي تحتاج المجتمعات عادةً لإقامتها لتلبية متطلباتها المستقبلية المتزايدة. إذ قد يستلزم الأمر أو تشاء الظروف إقامة أحد هذه المشروعات بالقرب من أو في نفس نطاق إحدى الأماكن التاريخية، بشكل قد يهددها أو يعرضها للطمس والتجريف والضياع، وذلك في سبيل تحقيق أهداف حيوية وملحة للدولة ترتبط باقتصادها أو بنيتها الأساسية، أو لنيل مكاسب مادية سريعة وأرباح مُغرية بالاستفادة من الموقع. حينئذ يقف تراث المجتمع الذي ينبغي حمايته في صراع غير مقبول مع التنمية التي تُعَدُّ بمستقبل أفضل. وفوز أحد الطرفين في ذلك الصراع سيعود بالضرر حتمًا على الطرف الآخر وعلى المجتمع كله. فأي تنمية على حساب التراث هي تنمية جائرة، لأن التراث هو حصيلة خبرات المجتمع وتجاربه وجهوده في الماضي، وهي حصيلة لا تُقَدَّر بثمن. كما أن أي محاولات لحفظه لا تضع في اعتبارها احتياجات التنمية المستقبلية للمجتمع ستجعل هذا التراث يبدو كعقبة وعدو للتنمية بدلًا من أن يكون دافعًا لها. وتلك هي الإشكالية التي يناقشها البحث، ويهدف من خلال مناقشتها إلى إيجاد الحلول المختلفة التي يمكن تطبيقها لعلاج هذا التعارض. ويعتمد البحث في سبيل ذلك على مناقشة أبعاد المشكلة وتحليل عدد من المحاولات والتجارب العالمية لعلاجها، بغرض استقراء أبرز مداخل الحل وصياغة استراتيجية للعلاج، ثم مقارنتها بالواقع المحلي لتقدير كفاءة الإجراءات والتدابير التي يتم اتخاذها في مصر لمواجهة مشكلة تزييف التراث، واستكشاف مدى ملائمة الحلول العالمية للتطبيق حيالها، والعقبات والتحديات التي تواجه هذا التطبيق، وطرح توصيات لمواجهتها.

**الكلمات المفتاحية:** التنمية والاستثمار – التراث المعماري – سياسات الحفاظ – إعادة الاستخدام – تزييف التراث المعماري في مصر

### 1. مقدمة

يُعدّ التراث المعماري أحد أبرز أنماط التراث المادي الذي يجسد بصدق تاريخ المجتمع وإنجازاته، ويعبر عن ثقافته وأحواله عبر العصور، ويمثل المرجع البصري القائم الذي يسجل حصيلة خبراته المترامية، ويصل حاضره بماضيه، ويربط أحفاده بأجداده بأوثق الروابط، ويشكل الأساس المتيّن لإحساسهم بالهوية الوطنية والشخصية القومية والانتماء للمكان. لذلك كان منطقيًا أن تتبارى الدول في دراسته وتوثيقه، وصيانته والحفاظ عليه، واستغلاله سياحيًا واقتصاديًا وعمرانيًا، وتوظيفه في التنافس الثقافي والدعاية الحضارية، بل وفي الخلافات السياسية والصراعات بين الدول. وكان ضروريًا حيال ذلك أن تُنشأ المؤسسات والمنظمات المختلفة لمتابعة وتنظيم شؤونه محليًا وإقليميًا وعالميًا، ووضع الاشتراطات والمحددات والمواثيق اللازمة للتعامل معه، وضمان رعايته وحمايته والاستفادة منه. ولم يعد الاهتمام العالمي منصبًا فقط على المباني الأثرية التي يبلغ عمرها مائة عام أو أكثر، وإنما أصبح يشمل أيضًا كل مبنى أو موقع له قيمة حتى ولو لم يبلغ هذا العمر، مثل المباني التي شهدت أحداثًا هامة أو التي لها طراز مميز أو سكنتها شخصية تاريخية معروفة أو صممها معماري

مشهور أو ما شابه ذلك. فهذه المباني - برغم حداثة نسبيًا مقارنةً بالآثار - إلا أنها تشكل هي الأخرى جزءًا أصيلًا من ثروات الأمم وحضاراتها ووجدانها، وبالتالي لا ينبغي التفريط فيها أو التضحية بها تحت أي مسمى.

### 1.1. المشكلة البحثية

برغم أهمية وقيمة التراث المعماري إلا أنه كثيرًا ما تتعارض واجبات الحفاظ عليه مع متطلبات المشروعات التنموية المختلفة التي تسعى المجتمعات لإقامتها لتلبية احتياجاتها المستقبلية، مثل مد الطرق وشبكات البنية الأساسية، أو تشييد السدود، أو شق الترع والأنفاق، أو التنقيب عن الثروات الطبيعية واستخراجها، أو بناء منشآت هامة، أو مصانع ومحطات طاقة ضرورية، أو حتى إقامة مشاريع استثمارية وعقارية مُربحة. إذ قد يستدعي الأمر أو تشاء الظروف إقامة مثل هذه المشروعات - لأسباب مُلحة أحيانًا أو تحت ضغط مُغريات الكسب المادي السريع في أحيان أخرى - بالقرب من أو في نفس مكان إحدى المنشآت التراثية، بشكل يهددها أو يتسبب في تجريفها أو هدمها لصالح المشروع، وإلا كان مصيره الإلغاء أو التعطيل مع تفاقم الخسائر. وهو تعارض يضع تراث المجتمع الذي ينبغي حمايته في مواجهة حساسة وغير مقبولة مع التنمية التي تُعدّه بمستقبل أفضل. أو بكلمات أخرى يضع ماضي المجتمع في صراع غير مرغوب فيه مع مستقبله. وفوز أحد الطرفين في هذا الصراع يمثل خسارة للمجتمع في كلتا الحالتين. فمثلما يُعد رجحان كفة التنمية على حساب التراث المعماري خسارة فادحة على المستوى الحضاري، كذلك فإن رجحان كفة حفظ التراث على حساب التنمية يُعد أيضًا خسارة، لأنه قد يضيّع فرصًا ثمينة لرفع المستوى الاقتصادي لأفراد المجتمع، وهو هدف مشروع. لهذا فكلما أمكن التقريب بين الطرفين المتعارضين كلما كان ذلك أفضل للجميع.

### 2.1. الهدف من البحث

يسعى هذا البحث إلى استكشاف حجم وأبعاد مشكلة التعارض بين التنمية والتراث، وتحليل عدد من المحاولات التي بُذلت عالميًا لحلها، لاستخلاص بدائل الحل الممكنة، وصياغة استراتيجية للعلاج، يمكن في ضوءها تقدير كفاءة وفعالية الإجراءات الحالية التي تُتخذ لحماية المباني التراثية في مصر من الآثار السلبية للتنمية، لمعرفة أوجه القصور بها والتي أدت إلى تفاقم ظاهرة نزيف التراث المعماري خاصةً على مستوى المباني المملوكة لأفراد أو جهات خاصة، والتحقق من مدى ملاءمة الحلول العالمية حيالها، وتحديد العقبات والتحديات التي تحول دون تطبيقها، لطرح توصيات لمواجهتها.

### 3.1. فرضية البحث

يقوم هذا البحث على فرضية أن السبب الرئيسي وراء استمرار ظاهرة التخريب والهدم المتعمد للمباني التراثية في مصر - على مستوى المباني المملوكة لأفراد أو جهات خاصة - هو أن الإجراءات والتدابير التي تُتخذ حتى الآن للحفاظ على تلك المباني لا تراعي ظروف ومصالح واحتياجات أصحابها والمتطلبات التنموية والاستثمارية للمجتمع المحيط بالقدر الكافي، وأن أي حلول لمواجهة هذه الظاهرة لن تكون فعالة أو مُجدية طالما تتجاهل هذه الاحتياجات والمتطلبات.

### 4.1. منهجية البحث

يبنى هذا البحث أولاً المنهج الاستقرائي في الجزئية الخاصة بتحليل التجارب العالمية التي سعت لعلاج التعارض بين التنمية والحفاظ، وذلك للخروج بتعميمات فيما يتعلق بالحلول التي يمكن تطبيقها للتعامل مع المشكلة، وكيفية تحقيق التوازن والتقارب بين الأهداف المتعارضة لكلا المجالين. ثم يعتمد البحث بعد ذلك على المنهج الاستنباطي في الجزئية الخاصة بدراسة الواقع المحلي، وذلك بالاستعانة بالتعميمات السابقة في تقدير كفاءة الإجراءات التي تُتخذ لمواجهة أزمة نزيف التراث المعماري بمصر مقارنةً بالجهود العالمية، وتحديد مدى فعالية الحلول العالمية وملاءمتها للظروف المحلية.

### 2. أمثلة لمبانٍ تراثية وقعت ضحية لمشروعات تنمية

يعود تدهور وانحيار بعض المنشآت التراثية لأسباب عدة، أهمها الكوارث الطبيعية أو عوامل التعرية أو الإهمال أو الحرائق أو الأعمال التخريبية أو غير ذلك. لكن أبرز هذه الأسباب وأكثرها خطورة في العصر

الحديث هو تسارع وتيرة المشروعات التنموية والاستثمارية في كثير من المدن المزدهمة التي تذخر بمنشآت تراثية بصورة قد تطغى عليها وتهدد وجودها. فمثلاً في عام 1963 تم هدم محطة قطارات بنسلفانيا التاريخية Pennsylvania Station في نيويورك، والتي كانت مبنية على طراز مدرسة الفنون الجميلة Beaux-Arts Style (شكل 1) لصالح إنشاء أبراج فندقية وإدارية استثمارية ورياضية وترفيهية، مع إقامة محطة بديلة أصغر أسفل الأرض. وقد صدر قرار الهدم نتيجة لتراجع الإقبال وقتها على استخدام القطارات في الانتقال بين الولايات المختلفة، بعد إنشاء شبكة طرق سريعة أفضل وانتشار السفر بالطائرات. وقد تم هدم المبنى القديم رغم اعتراض الكثيرين ممن كانوا ينادون بضرورة الإبقاء عليه، نظرًا لقيمته التاريخية في دولة حديثة النشأة كالولايات المتحدة<sup>[1]</sup>. وتعتبر هذه الواقعة أحد المحفزات الرئيسية لتنامي حركة الاهتمام بالتراث هناك.

وقد حدثت واقعة مماثلة قبلها في لندن عام 1962 عندما تم إزالة المدخل الأصلي لمحطة إيستون المركزية للقطارات، والمعروف باسم قوس إيستون Euston Arch (شكل 2)، والذي أفتتح عام 1858م، وكان يمثل أحد أهم الرموز المعمارية المرتبطة بالعمارة المبكرة لنشأة السكك الحديدية في أوروبا. لكن تمت الإزالة هذه المرة لصالح تطوير المحطة نفسها وتوسيعها، رغم اعتراض الكثيرين<sup>[2]</sup>. وتم استخدام بعض حجراته لتدعيم أجزاء من قاع إحدى القنوات المائية، مما أثار المزيد من الندم والسخط وشجع على ظهور اقتراحات بإعادة تجميع وبناء البوابة مرة أخرى<sup>[3]</sup>. وفي عام 1980 سارعت إحدى شركات الاستثمار والتنمية بلندن بهدم مبنى شركة Firestone Tire and Rubber Company الذي كانت قد اشترته عقب إغلاقه، بعد تناقل الشائعات بأنه سيتم ضمه لقائمة المباني ذات القيمة المتميزة (شكل 3)، حيث بُني على طراز الأرت ديكو Art Deco في الفترة بين الحربين العالميتين<sup>[4]</sup>. وقد تم استغلال إحدى العطلات لهدم المبنى بسرعة قبل أن يصدر قرار التسجيل ويصبح التعامل معه مقيّدًا. وقد أثار هذا الفعل سخط المهتمين بالتراث، ودفع الجهات المسؤولة إلى المسارعة بإدراج العديد من المباني المماثلة قبل أن يبادر أحد بتصرف مشابه<sup>[5]</sup>.



شكل (3): شركة فايرستون في لندن  
http://www.bhsproject.co.uk/photo\_gw\_firestone\_py.shtml



شكل (2): قوس إيستون بلندن  
https://en.wikipedia.org/wiki/Euston\_Arch



شكل (1): محطة بنسلفانيا التاريخية  
https://en.wikipedia.org/wiki/Pennsylvania\_Station\_(1910-1963)

وفي فرنسا تم إزالة الصالات التاريخية لسوق باريس المركزي والمعروفة باسم Les Halles عام 1971 من أجل تطوير المنطقة (شكل 4). ويعود تاريخ إنشاء هذه الصالات إلى منتصف القرن التاسع عشر وصممها المعماري الشهير فيكتور بالتار Victor Baltard. وتعتبر هذه الصالات من أوائل المنشآت التي بُنيت من الحديد والذجاج في فرنسا، إلى جانب أن السوق نفسه يعود تاريخ تأسيسه إلى العصور الوسطى<sup>[6]</sup>. لكن كل هذا لم يكن كافيًا لإقناع المسؤولين، فتم اتخاذ القرار بنقل السوق إلى الضواحي وتفكيك الصالات التاريخية وإنشاء مركز تجاري تحت الأرض بدلًا منه. وقد عانى تراث باريس من قبل من سلبيات التطوير، وذلك حينما شرع المهندس هاوسمان Georges-Eugène Haussmann في تنفيذ مخططة لتطوير باريس القديمة بين عامي 1853 و1870 بأمر من الإمبراطور نابليون الثالث، لتأهيل المدينة للدخول في عصر جديد له احتياجات مختلفة. وبرغم أهمية هذا المشروع وقيمتها، إلا أنه أدى إلى إزالة العديد من المناطق السكنية التاريخية التي تعود للعصور الوسطى، والتي اعتبرت وقتها شديدة الازدحام وغير صحية، وذلك لصالح شق الطرق الواسعة المشجرة والساحات والميادين. الأمر الذي دفع الكثيرين حينها للاعتراض، خصوصًا بعد التمزق الاجتماعي الذي نتج عن هذه الإصلاحات. ومن أبرز هؤلاء رجل السياسة جول فيري Jules Ferry الذي قال في معرض نقده للمخطط: "إننا لنكاد نبكي حزنًا على باريس القديمة، باريس فولتير Voltaire وديمولان Desmoulin، عندما نرى تلك المنشآت الجديدة الضخمة المكلفة، التي تمثل قمة المادية والصرامة والزهو الإنساني، والتي سنتركها للأجيال القادمة"<sup>[7]</sup>.

وربما يمكن تفهم بعض أسباب هذه الوقائع من منطلق أن الاهتمام بالتراث المعماري وقتها لم يكن بذلك الحجم الذي هو عليه الآن. ومع ذلك فإن هذه الوقائع لم تنقطع في الزمن المعاصر، ولا تزال ظاهرة هدم المنشآت التراثية من أجل الاستثمار والتنمية تقع من وقت لآخر في بعض بقاع العالم، وإن كانت بحدّة أقل. ففي عام 2007 أوردت شبكة Reuters خبراً عن تدمير عدد من المقابر الأثرية في منطقة نانجنج Nanjing جنوب شرق الصين يبلغ عمرها 1800 عام أثناء الشروع في بناء فرع لإحدى الشركات. وبرغم مناداة الأثريين لشركة الإنشاءات بضرورة التوقف، إلا أن الشركة لم تستجب حتى لا يتعطل المشروع، خصوصاً وأن الغرامة المالية طبقاً للقوانين الصينية لم تكن عالية في هذه الحالة<sup>[8]</sup>. وفي عام 2009 أشار موقع جريدة Independent البريطانية إلى تقرير قدمته جمعية الحفاظ على عمارة موسكو نددت فيه بالممارسات التي تتم بشأن المباني والقصور التاريخية هناك من إهمال وهدم لصالح بناء أبراج حديثة وتحقيق كسب مادي سريع<sup>[9]</sup>. وفي عام 2013 أوردت شبكة CNN خبراً عن تدمير أطلال أحد أهرامات حضارة المايا في دولة بليز Belize بأمريكا الوسطى (هندوراس البريطانية سابقاً)، يصل عمره إلى 2300 عام (شكل 5)، وذلك بغرض الحصول على أحجار كافية تصلح لتمهيد شبكة الطرق الجديدة التي كان يزمع إنشاؤها هناك<sup>[10]</sup>. وفي عام 2016 تم هدم مبنى في بلجيكا شهد وقائع ترتبط بمعركة ووترلو الشهيرة، لأجل بناء مجموعة من الشقق السكنية. مما أثار غضب الكثيرين مشبهين ما حدث بما فعلته حركة داعش بتراث العراق وسوريا<sup>[11]</sup>. وفي مطلع عام 2018 تم تدمير كنيسة تاريخية بقرية بغرب ألمانيا (شكل 6)، وذلك للسماح بالقيام بأعمال حفر لمناجم فحم. وقد تم بناء كنيسة بديلة في مكان آخر ولكن على طراز حديث<sup>[12]</sup>.



شكل (6): هدم كنيسة St. Lambertus  
<http://www.catholicherald.co.uk/news/2018/01/11/historic-german-church-demolished-by-mining-company>



شكل (5): هدم أطلال أحد أهرامات المايا  
<https://edition.cnn.com/2013/05/14/world/americas/belize-mayan-pyramid-destroyed/index.html>



شكل (4): صالات سوق باريس Les Halles  
<http://www.unjourdeplusparis.com/en/paris-reportage/photos-halles-paris>

وعلى مستوى الواقع المحلي تمتلئ الذاكرة المصرية بأمثلة مؤسفة لوقائع سقطت فيها مبانٍ تراثية قيمة ضحية لمشروعات تنمية. بعض هذه الأمثلة قديم، حدث قبل أن يكون للتراث المعماري مثل تلك المكانة التي يحظى بها اليوم. من ذلك مثلاً هدم مدرسة الظاهر ببيرس بمنطقة بين القصرين بشارع المعز سنة 1874م لصالح شق شارع بيت القاضي<sup>[13]</sup>. وكذلك هدم أجزاء من سور مجرى العيون الذي كان يوصل مياه النيل إلى قلعة صلاح الدين الأيوبي لصالح شق طريق صلاح سالم في منتصف القرن العشرين. وأيضاً هدم بقايا عمارة متايا التاريخية الشهيرة بالعبدة في أواخر التسعينات لأجل إنشاء نفق الأزهر<sup>[14]</sup>. وكذلك تدمير بعض الأطلال الأثرية التي تم اكتشافها بالصدفة في أوائل التسعينات للمدرسة الصالحية والقصر الفاطمي الشرقي بشارع المعز، وذلك في غفلة من السلطات لصالح بناء مركز تجاري مكانها<sup>[15]</sup>.

وهذا المثال الأخير بالذات يمثل نموذجاً للظاهرة الأخطر التي استشرت في مصر منذ النصف الثاني من القرن العشرين، تحت وطأة التنمية العمرانية المتسارعة وغير العابئة بالقيم الحضارية. فبسبب الرغبة المتنامية لدى البعض في الاستغلال العقاري الأكثر ربحاً بدأت الكثير من المباني والأماكن ذات القيمة بالاختفاء، لتحل محلها منشآت وأبراج لا ترقى لنفس قيمتها، خصوصاً في القاهرة والإسكندرية ومدن القناة. مما أدى إلى التشوه البصري الذي أصبح يمثل ظاهرة في كثير من المدن المصرية ونزيفاً مستمراً لكل ما له قيمة<sup>[16]</sup>. ويحدث هذا برغم صدور العديد من القوانين التي تحظر هدم المنشآت الأثرية وذات القيمة، وتمنع التعديل فيها إلا بعد موافقة الجهات المعنية، مما يؤكد أن إصدار التشريعات وحده لا يكفي، وأن هذه الظاهرة تستوجب دراسة أكثر تعمقاً للوصول إلى جذورها وأسبابها الحقيقية حتى يتسنى علاجها على نحو صحيح. لا سيما وأن إقامة المشروعات التنموية والاستثمارية الحديثة هو مطلب منطقي يفرضه النمو المستمر للمجتمع والزيادة المطردة للسكان وتطور متطلبات الحياة.

### 3. استكشاف محاور الحل لإشكالية التعارض بين التنمية والحفاظ

تطبق دول العالم المختلفة العديد من السياسات لحماية المباني التراثية من خطر التدهور والانهار، كأعمال الصيانة والحفظ والوقاية والتقوية والتدعيم والإصلاح والترميم، وإعادة تركيب الأجزاء المتساقطة، واستكمال العناصر المفقودة ونحو ذلك. إلا أن هذا المستوى من السياسات - والذي يعتني فقط بالجانب المادي للمبنى - ليس كافيًا وحده للحفاظ على التراث، طالما ظل الصراع بينه وبين متطلبات التنمية قائمًا. ولابد من اتخاذ إجراءات أكثر تكاملاً لعلاج المعضلة. ولاستكشاف هذه الإجراءات لابد من دراسة عدد من التجارب والمحاولات العالمية التي بُذلت لمواجهة وحلها، سواء على المستوى العام التخطيطي والتشريعي الذي تم فيه التعامل مع مناطق أو مدن كاملة، أو على المستوى الفردي الذي تم فيه التعامل مع مبانٍ محددة أو حالات بعينها، وذلك بهدف تقدير فعالية الحلول التي طبقت واستخلاص محاور العلاج المطلوبة.

#### 1.3. تجارب عالمية على المستوى التخطيطي

سيتم في هذا المستوى استعراض مختصر لثلاث تجارب عالمية هي تجربة التعامل مع القلب التاريخي لسنغافورة، وتجربة التعامل مع حي لو ماريه Le Marais في القلب التاريخي لمدينة باريس، وتجربة التعامل مع مدينة فاس القديمة بالمغرب، مع التعقيب عليها لتحديد جوانب الاستفادة منها.

##### 1.1.3. تجربة التعامل مع القلب التاريخي لسنغافورة

سنغافورة هي مدينة ودولة في آن واحد City State، تتألف من جزيرة رئيسية ومجموعة من الجزر الصغيرة تطل على المحيط الهادي. وهي إحدى دول النمرور الآسيوية التي حققت معجزة اقتصادية خلال نصف قرن، فتحوّلت من دولة نامية تعاني فقرًا وبطالة وأزمة إسكان وتدهورًا عمرانيًا إلى دولة متقدمة في جميع مناحي الحياة. ولسنغافورة قلب تاريخي يضم مقر الحكم ومبانٍ حكومية ومعالم سياحية، إلى جانب عدد من المباني التراثية التي بدأ بناؤها في القرن التاسع عشر، عندما كانت سنغافورة مستعمرة وميناءً تجاريًا بريطانيًا، يتوافد عليها المهاجرون من الدول المجاورة ليقموا بها في أحياءٍ سُميت بأسماء جنسياتهم، كالحي الصيني Chinatown وشارع العرب Arab Street والهند الصغيرة Little India<sup>[17]</sup>. وتتميز هذه الأحياء بشوارعها الضيقة ومبانيها ذات الطرز المميزة.

وفي بداية القرن العشرين أدى النمو السريع لسنغافورة مع صغر مساحتها إلى الازدحام الشديد للقلب التاريخي وتدهوره عمانيًا واقتصاديًا. كما تعرضت بعض أجزائه للتخريب في الحرب العالمية. لكن بعد استقلال سنغافورة عام 1965 تحركت في اتجاه التنمية والتقدم. وكان قرار المسؤولين حينها انتهاز سياسة الإزالة والإحلال، بهدم تلك المناطق المتدهورة بالقلب التاريخي لمشاكلها العديدة، والعمل على إعادة بنائها وإحيائها اقتصاديًا، بتوفير بنية أساسية قوية وبناء ناطحات سحاب لتحقيق أقصى استغلال ممكن لمساحات الأرض المحدودة وجذب الاستثمارات الأجنبية اللازمة للتنمية. وبرغم إزالة الكثير من المباني ذات القيمة في البداية إلا أن سنغافورة سرعان ما عدلت عن هذه السياسة، بعد أن استشعرت أنها ليست الحل الأنسب للتعامل مع المباني التراثية لما يسببه ذلك من خسارة حضارية فادحة، فاتجهت بدلًا من ذلك إلى الحفاظ وإعادة التأهيل. واتخذت قرارًا باعتبار جميع المباني التي تزيد أعمارها عن 50 عامًا مبانٍ تاريخية لا يجوز هدمها. وقد أرسلت في سبيل ذلك بعثات إلى الخارج لدراسة مشاريع الحفاظ، كما تم الاستعانة بخبراء أجانب. وتم تحديد 3300 مبنى للحفاظ عليها وتجديدها وإمادها بالخدمات لإعادة استخدامها والاستفادة منها (شكل 7، 8)<sup>[18]</sup>.

ثم اتسع اهتمام السلطات بعد ذلك ليشمل الحفاظ على مناطق كاملة وتجديدها، وليس فقط مبانٍ فردية. حيث شرعت في تحسين البيئة الطبيعية والعمرانية المرتبطة بالمباني التاريخية، بتوفير شوارع وممرات للمشاة وساحات وفراغات عامة وتنسيق المواقع بها لخلق حركة وحياء في هذه المناطق، وإشراكها هي والمباني ذات القيمة في منظومة التنمية جنبًا إلى جنب مع الأبراج الحديثة (شكل 9). ولعدم إعاقة عجلة التنمية والاستثمار، ولتعويض المساحات التي تشغلها تلك المباني التي تم الحفاظ عليها، تم التفكير في إقامة مركز جديد للمدينة ليستوعب الاستثمارات والأنشطة والاحتياجات المتزايدة في المستقبل. وقد اختير موقع المركز الجديد ليكون

امتدادًا للمركز القائم، ويتكون بعضه من ردم جزء من مياه المحيط الهادي. وتم ربط المركز الجديد مع المركز القائم بشبكة طرق ومواصلات حديثة<sup>[18]</sup>.



شكل (9): المباني ذات القيمة تجاور الأبراج الحديثة



شكل (7، 8): نماذج لمبانٍ تراثية بالحي الصيني بعد تجديدها وإعادة استخدامها



يُستنتج من هذه التجربة أن سنغافورة كانت تُغلب في البداية متطلبات التنمية على واجبات الحفظ على تراثها المعماري، لكنها لما أدركت خطأ هذا المنهج لم تكتف بالإبقاء على مبانيها التراثية التي لم تُهدم، وإنما سعت لعلاج التعارض بين التنمية والحفاظ من خلال محورين أساسيين؛ هما تأهيل وإعادة استخدام المباني التراثية والارتقاء بوسطها المحيط لإشراكها في منظومة التنمية، مع إيجاد أماكن بديلة خارج القلب التاريخي للاستثمارات والاحتياجات المستقبلية. وقد نجحت سنغافورة في تطبيق هذا العلاج رغم محدودية مساحتها وضغوط الاستثمار التي تتعرض لها.

### 2.1.3. تجربة التعامل مع حي لو ماريه Le Marais في القلب التاريخي لباريس

يمثل هذا الحي جزءًا من أجمل أجزاء قلب باريس التاريخي، حيث يتميز بطابعه المعماري المتجانس وقصوره الفاخرة، إلى جانب تاريخه كمركز لصناعة المجوهرات والحدادة والأسلحة القديمة وتصميم أزياء النساء ومتطلبات زينتهن منذ العصور الوسطى. غير أن حالة الحي تدهورت مع الزمن، وانحدر مستواه الاقتصادي والاجتماعي، وأصبحت القصور محاطة بمساكن بالية، وشبكة من الطرق الضيقة والأزقة التي لا تلقى ما تستحق من عناية. وقد خضع الحي في البداية لأعمال إزالة لمناطقه المتدهورة لتوسيع الشوارع وشق طرق جديدة والقضاء على الأوبئة<sup>[19]</sup>. لكن مع ازدياد الوعي بقيمة التراث المعماري بعد الحرب العالمية ثارت حملات ضد سياسة الإزالة لحماية باريس التاريخية من الفناء. ونادى الأديب المهتم بالتراث جورج بلمون Georges Pillement عام 1940 بضرورة استعادة رونق المباني والمناطق التاريخية، بالتخلص من المنشآت الطفيلية والإضافات العشوائية التي لحقت بها، والرجوع بها إلى سابق عهدها. وقد تكلفت هذه الجهود باختيار حي لو ماريه ليكون أول منطقة حفاظ في فرنسا، بعد أن كان الحفاظ في السابق يُجرى على مبانٍ فردية فقط. وأعلن وزير الثقافة الأديب والمفكر أندريه مالرو André Malraux عام 1969 أن حي لو ماريه أصبح منطقة محمية، ووضعت الاشتراطات اللازمة له لضمان عدم إحداث أي تغيير أو إقامة أي منشآت جديدة فيه إلا بعد أخذ تصريح بذلك، وأعطت الحكومة للمسؤولين السلطة اللازمة لتنفيذ ذلك<sup>[20]</sup>.

وفي سبيل تنفيذ المشروع اقترح إزالة كافة المباني الطفيلية، والتي تشمل مئات الوحدات السكنية والورش، بالإضافة إلى القيام بأعمال التجديد وإعادة التأهيل للمباني التاريخية وذات القيمة، وذلك لإعادة الحي إلى حالته الأصلية، واسترجاع روح المكان كما كان يبدو في فترة ازدهاره في القرن الثامن عشر (شكل 10 إلى 13). وقد حصل الملاك في هذا السياق على منح وفروض لإتمام هذه الأعمال تحت إشراف الحكومة، وفي حالة رفض أحدهم كان المبنى الذي يملكه يُصادر. وقد تم إعادة استغلال القصور التاريخية في الحي مرة أخرى، وذلك بتحويلها من وظيفتها الأصلية السكنية إلى وظائف ثقافية، مثل متحف بيكاسو والمكتبة التاريخية لمدينة باريس، إلى جانب إنشاء مركز بومبيدو الثقافي، وإضافة جراج للسيارات تحت الأرض. وقد أدى كل ذلك إلى خلق حالة من الحركة والحيوية والانتعاش الاقتصادي والأمني بالحي، الأمر الذي انعكس بدوره على رفع المستوى الاجتماعي للمكان أيضًا<sup>[18]</sup>.



شكلى (10، 11): فندق تاريخي، قبل الترميم شكلى (12، 13): أحد القصور التاريخية التي أعيد استخدامها بالحرم في وظيفة جديدة

يُستفاد من هذه التجربة أن للنخبة المثقفة أمثال جورج بلمون وأندريه مالرو دورًا هامًا في رفض وإيقاف مسلسل هدم التراث لصالح التطوير، من خلال تبنّيهم لمبادئ الحفاظ، وجهودهم لتفعيلها على أرض الواقع، عن طريق إقناعهم للمجتمع والسلطة معًا بأهميتها، وكذلك دورهم من خلال مواقعهم في تحويل هذه الأفكار إلى مشروع قومي - وليس فقط مبادرات فردية - لإعادة تأهيل وإحياء مناطق تراثية كاملة - وليس مجرد بضعة مباني منفصلة - بغرض الاستفادة منها وإعادة استغلالها لتصبح جزءًا من مسيرة التنمية ومنظومة الحياة العصرية - وليست منعزلة عنها - وذلك بمشاركة مختلف الجهات من حكومة ومُلاك ومجتمع، وبالإستعانة بكل ما يلزم لهذا من منح وقروض وقوانين رادعة.

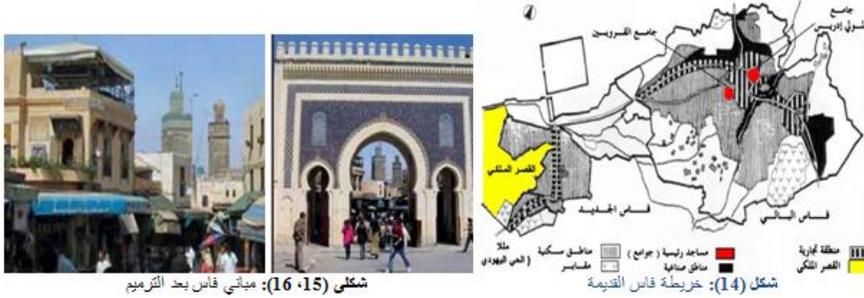
### 3.1.3. تجربة التعامل مع مدينة فاس القديمة بالمغرب

تقع مدينة فاس القديمة (فاس البالي) في وادي بين جبلين على نهر فاس بالمغرب. وقد تأسست عام 800م، وأنشئ بها جامع وجامعة القرويين (التي تُعتبر من أقدم جامعات العالم) عام 859م، مما أهلها لتصبح مركزًا حضاريًا ودينيًا مرموقًا، إلى جانب كونها أول عاصمة للمغرب. وتتضمن المدينة بالإضافة لذلك مسجد المولى إدريس، ومنطقة الأسواق المركزية، والمنطقة السكنية التقليدية التي تتميز بأبنيتها الداخلية وطرقاتها المتعرجة الضيقة، وكل هذا مُحاط بسور له بوابات. وعندما استعمرت فرنسا المغرب تم بناء مدينة جديدة عام 1920م بالقرب منها على الطراز الأوروبي، وحُصّصت للوظائف الإدارية والسياسية وسكن الفرنسيين، ثم أُضيفت إليها بعد ذلك مناطق سكنية للإسكان المتوسط والمنخفض. ومع استقلال المغرب عام 1956م بدأت المدينة القديمة في التدهور تدريجيًا، نتيجة لانتقال الأثرياء منها إلى المدينة الجديدة، وحلول طبقات أدنى مكانهم. فتم تقسيم المسكن الواحد على أكثر من عائلة، كما ظهرت العديد من التجمعات العشوائية، وتقلصت المساحة الخضراء، وتراجعت الصناعات التقليدية، وتعرضت بعض المنشآت للتدمير أو التشويه، وتدهورت المرافق العامة، نتيجة للزيادة الكبيرة في عدد السكان [18].

وقد تنبّهت منظمة اليونسكو إلى أهمية الحفاظ على المدينة القديمة، فقامت بإعداد مخطط شامل لها عام 1978م بالاشتراك مع السلطات المغربية، لإعادة تأهيل المدينة ترميم المباني التراثية، وتزويدها بالمرافق والخدمات اللازمة، وإحياء السوق القديم، وإقامة مركز تدريب للحرف التقليدية، إلى جانب بناء مناطق سكنية جديدة بنفس الطابع التقليدي لاستيعاب الزيادة السكانية، حتى لا تتضرر المدينة من جراء التكدس السكاني (شكل 14، 15، 16). غير أن المخطط لم يحقق أهدافه بصورة مُرضية، بسبب فرضه لأنشطة محددة تنحصر في "جامعة القرويين" وسكن الطلبة والإسكان العام والحرف المرتبطة بالسياحة. بينما تم تقييد حجم الأنشطة والوظائف المعاصرة خوفًا من أثرها السلبي على روح المكان. فلم يتم تزويد المدينة بما يكفي من المدارس الحديثة أو البنوك أو المستشفيات المجهزة، فنتج عن ذلك أن تحولت فاس إلى ما يشبه (المحمية المعمارية)، تغلب فيها جانب الحفاظ على التنمية، فأصبحت تجربة غير مكتملة النجاح [18].

إن عدم نجاح بعض مشروعات الحفاظ يرجع لأنها كانت - على حد قول خبير التخطيط العمراني البريطاني Roy Worskett - عمليات فردية، منفصلة عن الهيكل الاجتماعي والاقتصادي للمدينة. وتُلقي هذه المقولة الضوء على أحد أهم أسباب تفاقم مشكلة التعارض بين التنمية والحفاظ، حيث أن الاكتفاء بالترميم المادي فقط للمباني التراثية دون توظيفها أو الاستفادة منها بصورة تُلبي بعض احتياجات المجتمع يحولها إلى ما يشبه الجزر المنعزلة المفصولة عن نسيج الحياة العصرية، كما أن هذا سيؤدي إن عاجلاً أو عاجلاً إلى إهمالها مرة أخرى وإهدار الأموال التي أنفقت عليها. وقد يُعرضها مع الوقت للهدم لعدم قيامها بدور ملموس في حياة الناس. لذلك فإن الحل الأكثر فعالية للتعامل مع المناطق التي تحوي مباني تراثية هو المدخل المتكامل،

الذي لا يهتم فقط بالجوانب المعمارية أو العمرانية، وإنما يتعدى ذلك إلى الاهتمام بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية والبنية للوسط المحيط، وتوظيف المباني التراثية في هذه التنمية<sup>[18]</sup>.



شكل (15)، مبنى قاسر بعد الترميم

### 2.3. تشريعات يمكن أن تسهم في حل الإشكالية

تفيد دراسة التجربة البريطانية - التي نجحت في حماية آلاف المباني والمناطق ذات القيمة - في استكشاف الدور الذي يمكن أن تلعبه التشريعات في تيسير حل إشكالية التعارض بين التنمية والتراث. فبعد أن فقدت بريطانيا العديد من المباني التراثية إبان الحرب العالمية الثانية، بادرت بتكوين سجل لتوثيق المباني التاريخية المتوقع فقدها أو تأثرها بالحرب لتسهيل عملية الإصلاح والترميم بعد ذلك. ومنذ ذلك الحين لم تكتف التشريعات البريطانية فقط بالنص على حظر هدم أو تعديل أي مبنى تراثي إلا بموافقة السلطات، وإنما دأبت على تطوير تشريعاتها لتشمل منذ الستينات الحفاظ على مناطق كاملة Conservation areas، بالعمل على حماية كافة عناصرها المميزة واستعادة روح المكان، وليس فقط بالاكْتفاء بترميم بضعة مبانٍ منفصلة<sup>[21]</sup>. وهي نفس السياسة التي تم انتهاجها في تجربة حي لوماربه، مما يشير إلى إدراك أوروبا المبكر أن التعامل مع مناطق كاملة أبلغ أثرًا وأضمن لحماية التراث من التعامل مع مبانٍ منفصلة.

وبالإضافة إلى ذلك أعطت التشريعات الإنجليزية السلطات صلاحية المساهمة في تكاليف إصلاح أي مبنى تراثي لا تملكه حينما يحتاج المالك للمساعدة. وذلك من خلال توفيرها لمنح ذات أنظمة متنوعة لتغطي مختلف الاحتياجات. كما أنها لا تترك الملاك والمستثمرين يتعاملون بمفردهم مع مبانهم التراثية، وإنما توفر لهم الدعم الفني اللازم لضمان استعمال المواد والسياسات التي تحقق أفضل عائد. وفي حالة ثبوت عجز المالك أو تقاعسه عن الوفاء بالالتزامات الواجبة تجاه الحفاظ على مبناه، يتيح القانون الإنجليزي للسلطات حق الاستحواذ الإجباري على المبنى مع دفع تعويضات مناسبة لمالكه<sup>[22]</sup>. والواقع أن إصدار وتطبيق مثل هذه التشريعات أمر في غاية الأهمية، لأنها الآلية الرسمية التي تمنح السلطة والمجتمع حق التعامل الحازم مع كل من يقصر في حماية مبناه التراثي، أو يتعامل معه بصورة عشوائية وغير علمية، أو يتركه فريسة للإهمال والتدهور، أو يسعى للتحويل على هدمه بغرض بيع أو استغلال موقعه.

وفي سبيل تحديد الأسلوب الملائم للتعامل مع كل مبنى تراثي سعت بريطانيا إلى تصنيف ما لديها إلى مراتب أو فئات متدرجة وفقاً لقيمتها وأهميتها Grading Systems. وقد ميزت القوانين البريطانية آثار وأطلال الأزمنة القديمة Ancient Monuments (التي لها قيمة أثرية ووطنية وسياحية فريدة) عن غيرها، فأدرجتها في قوائم خاصة بها Scheduled Monuments لها تشريعاتها وقوانينها<sup>[23]</sup>. أما بقية المباني التراثية غير المصنفة كأثار فقد سجلتها في قوائم أخرى Listed Buildings مصنفة ومرتبطة في مستويات حسب قيمتها. وتتألف هذه القوائم في إنجلترا وويلز مثلاً من ثلاث فئات؛ هي مباني الدرجة الأولى Grade I ذات الأهمية الاستثنائية، ثم مباني الدرجة الثانية المميزة Grade II\*، ثم مباني الدرجة الثانية الأقل تميزاً Grade II. وتعتمد معايير التصنيف في هذه القوائم على عدة عوامل؛ أهمها عمر المبنى، ومدى ندرته وتفرده، ومدى تميزه الجمالي والبصري، ومدى ارتباطه بأحداث هامة، أو شخصيات بارزة، أو حقيقة زمنية معتبرة، أو طراز له قيمته، وما إذا كانت توجد أمثلة متكررة منه<sup>[24]</sup>. أما في شمال أيرلندا فتُصنف المباني التراثية إلى أربع فئات؛ الفئة (أ) Grade A تضم المباني الأكثر أهمية والأقل تعرضاً للتعديل، تليها الفئة (ب) Grade +، ثم الفئة (ب1) Grade B1، وأخيراً الفئة (ب2) Grade B2<sup>[25]</sup>. ومن أهم المعايير التي اعتمد عليها هذا

التصنيف هو مدى اكتمال المبنى من الناحية التصميمية، ومدى تعرضه للتعديل أو الإضافة في العصور الأحدث، وقيمة هذه التعديلات أو الإضافات. فكلما زادت نسبة التعديل أو عدم الاكتمال قلت درجة المبنى.

وهذه التصنيفات وأمثالها في غاية الفائدة، لأنها تساعد في اختيار السياسة المناسبة في حالة كل مبنى، وتبين الحدود المسموح بها عند التعامل معه، وذلك عند إعادة استخدامه وما قد يترتب على هذا من تدخلات وتعديلات وإضافات قد يتطلبها هذا الاستخدام. فكلما قلت مرتبة المبنى كلما زادت درجة المرونة في التعامل معه. ويسهم هذا الترتيب بشكل كبير في اتخاذ القرار الملائم في كثير من حالات التعارض بين التنمية والحفاظ، بما يوفره من معايير تساعد في الموازنة بينهما، وما قد يتيح من فرص للتوفيق والتقريب بين أهداف كل منهما كما سيوضح فيما بعد.

### 3.3. إعادة الاستخدام كمدخل لحل إشكالية التعارض

تقدم سياسة إعادة الاستخدام حلاً مهماً لمشكلة التعارض بين التنمية والتراث، لأن بقاء المبنى التراثي مهملاً لا يؤدي دوراً للمجتمع يعرضه للاعتداء والتدهور مع الوقت، وربما يجعله عرضة للتضحية به إذا تعارض وجوده مع مصالح المستثمرين أو متطلبات التنمية للمنطقة، لأنه قد يُنظر إليه على أنه لا فائدة مادية واضحة من وجوده، خصوصاً لو كان الوعي الشعبي بأهمية التراث مندنياً. لذا من المهم - كما اتضح من التجارب السابقة - أن يستمر المبنى التراثي قائماً متصلًا بالحياة والمجتمع من خلال توظيفه في غرض نافع؛ لأن استثماره بهذا الشكل سيوفر له العناية ويمنحه أسباب البقاء. كما أن وجود علاقة استفادة مباشرة بين المبنى والناس وإشراكه في خطط التنمية يخلق لديهم احتياجاً له، وتعاطفاً معه، وارتباطاً وجدانياً وعقلياً به، يعمل بمثابة الستار المعنوي الذي يحميه من أي تعديلات أو أطماع مستقبلية.

ويقصد باستخدام المبنى التراثي ذلك الاستخدام العلمي النافع، وليس الاستخدام العشوائي الذي يسيء إليه أو يلحق به الضرر. ومبدئياً يفضل إن أمكن استخدام المبنى في الغرض الذي أنشئ من أجله، لأنه هو الأنسب لإمكاناته، دونما الحاجة لإجراء تعديلات قد تسيء إلى أصالته ومكانته. أما في حالة استعماله في وظيفة أخرى جديدة (إعادة الاستخدام المتوافق Adaptive Reuse) فتخف الأضرار كثيراً حين تتولى عملية التوظيف جهات خبيرة واعية، تدرك خصائص المبنى وقيمه التراثية وفوائده الاقتصادية الممكنة، فتختار له الوظيفة التي تتوافق معه وتحقق أفضل عائد<sup>[26]</sup>. ويوافق ميثاق فينيسيا في مادته الخامسة على سياسة إعادة الاستخدام، بل ويعتبرها سياسة مرغوبة تيسر عملية الحفاظ، بشرط ألا تؤدي إلى تعديل معالم المبنى إلا في الحدود التي لا غنى عنها<sup>[27]</sup>. وهي حدود تختلف تبعاً لقيمة المبنى وتصنيفه السابق الذكر، بالإضافة إلى نوع الوظيفة التي سيستضيفها. ويتفاوت التعديل من مجرد تغييرات بسيطة كتركيب شبكات جديدة للكهرباء والصرف والتغذية، إلى حد إضافة أدوار أو فراغات أو أجنحة كاملة داخل أو خارج المبنى<sup>[28]</sup>.

ومن الأمثلة العالمية التي تم فيها إعادة استخدام مبنى تراثي في وظيفة جديدة بعد أن كاد يقع ضحية للتنمية الحديثة: مكتب البريد القديم بواشنطن Old Post Office at Washington والذي أنشئ عام 1892 على الطراز الرومانسكي (شكل 17)، وظل يُستخدم كمقر للبريد حتى العقد الثاني من القرن العشرين. ثم جرت محاولات لهدمه في مطلع الثلاثينات للاستفادة من موقعه مع بدء إنشاء مجمع حكومي ضخم بالمنطقة، عُرف باسم المثلث الفيدرالي Federal Triangle. لكن هذه المحاولات أجهضت لعدم وجود ما يبرر هدم مبنى كهذا بحالة جيدة وطراز مميز في فترة كانت الولايات المتحدة تعاني فيها كساداً اقتصادياً. ثم جرت محاولات أخرى لهدمه في الستينات والسبعينات لنفس السبب، وهو استكمال المثلث الفيدرالي، لكن المهتمين بالتراث قادوا حملة لإيقاف الهدم، وتكللت جهودهم بإلغاء الفكرة نهائياً وإدراج المبنى ضمن سجلات التراث. وبعد ذلك أقيم مشروع لترميمه وتجديده وإعادة استخدامه كمركز تجاري وترفيهي في الثمانينات<sup>[29]</sup>. ثم قامت مؤسسة دونالد ترامب الاستثمارية بتحويله لفندق فاخر يحوي 260 غرفة، وافتتح عام 2016<sup>[30]</sup>. ومن المباني التراثية التي وُظفت كفنادق أيضاً في الولايات المتحدة مبنى إدارة الإطفاء بمدينة ديترويت في ولاية ميتشجان Detroit Fire Department Headquarters، والذي بُني على طراز النيوكلاسيك عام 1929، ثم تحول عام 2013 إلى فندق صغير أنيق Boutique hotel سعة 100 غرفة (شكل 18)<sup>[31]</sup>.

وتعتبر فكرة تحويل المباني التراثية إلى فنادق أو أماكن للمبيت من الأفكار الناجحة، نظرًا لما تحققه من أرباح كبيرة، نتيجة للرغبة المتزايدة لدى الكثير من السياح لخوض تجربة الإقامة في أماكن قديمة ذات طرز متميزة تفوح منها رائحة الماضي وتختلف في متعتها عن نمط الحياة الذي اعتادوه في المباني الحديثة. وقد تنبته العديد من مدن العالم في العصر الحديث لذلك، فشرعت في استغلال مبانيها القديمة لهذا الغرض بدلًا من هدمها. ومن أمثلة ذلك مدينة بكين بالصين، فبعد أن قامت في النصف الأول من القرن العشرين - تحت وطأة الحاجة الملحة للتطوير - بإزالة عدد هائل من المساكن التقليدية التي تُعرف باسم Siheyuan، والتي يعود تاريخها إلى العصور الوسطى وما تلاها، والتي كانت تُبنى من الطوب الأحمر والخشب بأفنية داخلية وأسقف مائلة معقوفة وطرز مميز داخل حارات تقليدية ضيقة تُعرف باسم Hutongs، تنبته بعد ذلك إلى قيمة هذه المساكن وما يمكن أن تؤديه من دور حضاري وسياحي، فعمدت إلى تحويل بعض مما تبقى منها إلى فنادق، تجذب إليها آلاف السياح الراغبين في الاستمتاع بالعيش في الأجواء التقليدية القديمة (شكل 19)<sup>[32]</sup>. وتوجد أمثلة مشابهة لذلك في كثير من دول الشرق الأقصى مثل اليابان وكوريا الجنوبية.



شكل (19): فندق تقليدي في بكين Siheyuan



شكل (18): فندق Foundation Hotel



شكل (17): مكتب البريد القديم بواتسطن

ومن أبرز الوظائف التي يمكن أن تلائم المباني التراثية أيضًا وظيفة المتحف أو المعرض. ومن أمثلة المباني التي تم تحويلها إلى متحف لإنقاذها من معاول الهدم متحف أورسيه Musée d'Orsay في باريس، والذي كان في الأصل محطة سكك حديدية بُنيت عام 1900 على طراز مدرسة الفنون الجميلة Beaux-Arts Style الذي يتميز بفخامته. لكن مع حلول عام 1939 أصبحت أرصفة المحطة غير ملائمة لأنواع القطارات الجديدة التي كانت قد بدأت تُستخدم، فاقصر دورها على خطوط الضواحي، ثم تحول جزء منها إلى مركز للمراسلات إبان الحرب العالمية الثانية. وفي عام 1970 صدر الإذن بهدم المحطة لصالح بناء فندق مكانها. لكن وزير الثقافة حينها جاك دوميل Jacques Duhamel قاد حملة لمعارضة الفكرة، وأمكن في النهاية إدراج المبنى في قوائم التراث. واقترح تحويل المبنى إلى متحف للفنون الفرنسية للفترة بين منتصف القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، لیسد بذلك الفجوة بين متحف اللوفر ومتحف الفن المعاصر بمركز بومبيدو. وتم عمل مسابقة معمارية لهذا الغرض وافتتح المتحف عام 1986 (شكل 20)<sup>[33]</sup>.

ويصل حرص الكثير من الدول على الاستفادة من تراثها البنائي إلى درجة السعي لإعادة استخدام حتى المنشآت الخدمية القديمة، كالمخازن والمصانع ومحطات الطاقة ومحطات المعالجة التي خرجت من الخدمة، والتي قد تبدو للوهلة الأولى أنها لا تستحق هذا الجهد للحفاظ، ومع ذلك يحاولون بشتى السبل الاستفادة منها في مشاريع نافعة، باعتبارها ثروة لا ينبغي إهدارها، ويتعاملون معها كحافز لإيجاد أفكار جديدة للاستثمار وليس كعائق. ومن أمثلة ذلك محطة باترسي للطاقة بلندن Battersea Power Station والواقعة على نهر التيمز. فمنذ أن توقفت استعمالها تعرضت للإهمال لعقود طويلة، مما دعا البعض للمطالبة بهدمها والاستفادة من موقعها. لكن استقر الرأي في النهاية على تحويل المكان إلى مجمع سكني وإداري وتجاري وترفيهي ضخم، مع الإبقاء على المبنى الرئيسي للمحطة بمداخله الأربعة والمصمم على طراز Art-Deco، وإعادة توظيفه ليصبح العلامة التاريخية المميزة للمشروع (شكل 21)<sup>[34]</sup>.

وهناك مشروع مماثل في فكرته في الولايات المتحدة، قائم على استغلال إحدى محطات الطاقة القديمة لمدينة أوستن بتكساس لإقامة مجمع إداري تجاري سكني ترفيهي تحت اسم Seaholm District (شكل 22)، مع إعادة استخدام المبنى الرئيسي للمحطة، والذي كان مصممًا على طراز Art-Deco أيضًا، ليصبح هو أيقونة المشروع<sup>[35]</sup>. وفي أمستردام تم تحويل محطة معالجة مياه يعود تاريخ إنشائها إلى القرن التاسع عشر

إلى مطعم فريد من نوعه، حيث تم الإبقاء على التجهيزات الميكانيكية للمحطة وتوظيفها لتصبح جزءاً من الديكور الداخلي للمطعم، مما منحه طابعاً مختلفاً ومثيراً يمثل عنصر الجذب الرئيسي له (شكل 23)<sup>[36]</sup>. وفي بريستول بإنجلترا تم تحويل مخزن قديم للبضائع أنشئ عام 1836م إلى معرض للفنون Arnolfini Arts Centre نظراً لطابعه المميز (شكل 24)<sup>[37]</sup>. وفي فيينا بالنمسا تم تحويل مستودعات غاز قديمة أنشئت عام 1896 بواجهات من الطوب ذات طابع معماري مميز إلى مجمع سكني إداري تجاري ترفيهي فريد من نوعه Gasometer City, Vienna (شكل 25)<sup>[38]</sup>.



ويتضح من هذه الأمثلة أن هناك نمطين من إعادة الاستخدام؛ الأول يطلق عليه الاستخدام الإيجابي Active Use لأنه يتضمن استخدام المبنى في وظيفة تدر عائداً مادياً، مثل أن يتم توظيفه كفندق أو فيلا فندقية أو مطعم أو كازينو أو متجر أو مركز لبيع الكتب أو التحف أو قاعات معرض توجر للفنانين والنحاتين أو قاعات استماع توجر للحفلات الموسيقية والعروض أو فراغات إدارية توجر لإحدى شركات الاستثمار أو لفرع بنك أو نحو ذلك. والثاني يطلق عليه الاستخدام السلبي Passive Use، لأنه يتم فيه إعادة الاستخدام في وظيفة ليس لها القدرة على إنتاج دخل مادي، وإنما توفر فقط منفعة ثقافية أو اجتماعية للمجتمع. مثل أن يتم تحويله إلى مكتبة عامة، أو مركز ثقافي، أو مركز ندوات، أو متحف، أو مركز إعلام وتوثيق، أو مركز لتعليم الحرف التقليدية، أو وزارة، أو إدارة حكومية، أو ما شابه ذلك<sup>[39]</sup>.

ومن واقع الأمثلة السابقة يمكن إدراك أن سياسة إعادة الاستخدام تشكل حلاً فعالاً لإشكالية التعارض بين التنمية والتراث. لأنها من ناحية تضمن حماية المبنى التراثي وترميمه وإعادة تأهيله كي يتمكن من استضافة الوظيفة الجديدة، ومن ناحية أخرى تجعله مصدر نفع ملموس للمنطقة المحيطة والمجتمع من خلال هذه الوظيفة، فيقيه ذلك شر الاعتداء والإهمال. مع الوضع في الاعتبار أنه ليست كل المباني التراثية صالحة لإعادة الاستخدام في وظيفة أخرى، كما أنها ليست كلها قادرة على إنتاج دخل مادي، فالمساجد التراثية مثلاً لا يمكن استعمالها إلا كمساجد أو على الأقل كمزارات سياحية. لكن لا يمكن أيضاً إنكار أنه كلما كانت وظيفة المبنى ذات تأثير فعال ومردود إيجابي على حاضر الناس ومستقبلهم، كلما وفر له ذلك المزيد من الحماية، لأنه سيصبح مصدر فائدة لهم، فتنشأ بينه وبينهم علاقة ترابط مادي ووجداني تقلل من فرص وقوعه فريسة لأي أطماع أو تخريب في المستقبل. كذلك فإنه كلما أمكن للمبنى أن يدر دخلاً كلما زاد ذلك من إمكانية أن يغطي نفقات ترميمه وصيانته. وكلما زاد مقدار هذا الدخل كلما زادت فرص تحقيقه لأرباح قد تعوض المالك أو المستثمر عن فكرة البيع أو الهدم، فيقل بذلك حجم التعارض المحتمل بين متطلباتهم المادية وضرورات حماية التراث، وتزداد مساحة التقارب بين أهداف كل من الحفاظ والاستثمار، فيتحقق التوازن المأمول. بشرط ألا يسبب الاستعمال الجديد أي ضرر أو إساءة للمبنى، وأن يتلاءم مع احتياجات وظروف الوسط المحيط.

#### 4.3. استبقاء الواجهات كمدخل آخر محتمل للحل

في بعض الحالات قد تنحصر قيمة المبنى التراثي في واجهاته الخارجية فقط، لطرزها المميز، أو لتجانسها المعماري مع العمران المحيط، أو لكونها تقوم بدور هام في تشكيل طابع المنطقة أو صورتها

البصرية، بحيث لو تم هدم المبنى سيختل هذا الطابع وسيفقد التشكيل العمراني والبصري للمنطقة عنصرًا مؤثرًا من عناصر تكوينه. في هذا النوع من المباني تصبح المكونات والفراغات الداخلية غير ذات أهمية مقارنةً بالواجهات. ويندرج هذا النوع عادةً تحت مرتبة تالية من مراتب المباني ذات القيمة، بعد كل من المباني ذات الأهمية القصوى التي لا يجوز إجراء تعديلات عليها إلا في أضيق الحدود، والمباني ذات الأهمية المتوسطة التي يُقبل إجراء بعض التعديلات عليها عند الحاجة لاستضافة وظيفة جديدة. حيث يُسمح في هذه الفئة من المباني بدرجة أعلى من المرونة والحرية عند التعامل معها، يصل إلى حد إمكانية هدم كل المكونات والفراغات الداخلية غير ذات القيمة، وإنشاء مبنى جديد تمامًا مكانها، مع الاكتفاء بسند وصلب الواجهات الخارجية ذات القيمة، وإصلاحها وترميمها بحيث تقوم بدور الغلاف الخارجي للمبنى الجديد الذي يخفي خلفها<sup>[40]</sup>، وهو ما يُعرف باسم سياسة استبقاء الواجهات Façade Retention.

وتتيح هذه السياسة فرصة أكبر للاستفادة من موقع المبنى التراثي في إقامة أي مشروع جديد يحتاجه المالك أو المكان دون التقيد بتصميم الفراغات الداخلية للمبنى القديم، مع الحفاظ في نفس الوقت على الطابع المعماري الخارجي. غير أن هناك من قد يرفض تطبيق مثل هذه السياسة على اعتبار أنها بمثابة بتر أو استئصال لأحشاء المبنى التراثي مع الإبقاء فقط على جلده الخارجي كما لو كان ديكورات سينمائية، وهو ما قد يبدو انتهاكًا أو تحايلًا على أصالة المبنى. ومع الاحترام لهذا الرأي إلا أنه لا يمكن أيضًا إنكار أن هذه السياسة تحقق قدرًا أكبر من التوازن المطلوب لحل إشكالية التعارض بين التراث والتنمية، خاصةً عندما لا تكون الفراغات الداخلية القديمة صالحة ماديًا أو تصميميًا للاستعمال الجديد المطلوب، ولا فائدة معتبرة تراثيًا ولا وظيفيًا من الإبقاء عليها. حينئذٍ فإن تطبيق هذه السياسة يصبح حلًا مهمًا للاستفادة من المبنى بدلًا من أن يظل مهجورًا أو خربًا أو يقف كحجر عثرة أمام التنمية. والحقيقة أن دولًا كثيرة تنفذ هذه السياسة، من أبرزهم إنجلترا، حيث تذخر لندن بالعديد من المباني التي عوملت بهذا الشكل، كما يتضح من الأمثلة التالية المأخوذة من شوارع Gun St، Chiswell St، Caledonian Rd، Gracechurch St (شكل 26 - 29).



أشكال (26، 27، 28، 29): أمثلة لمبانٍ تراثية في لندن تم استبقاء واجهاتها وهدم فراغات الداخلية لإقامة منشآت جديدة خلفها  
<http://spitalfieldslife.com/2016/02/02/the-creeping-plague-of-ghostly-facadism/>

### 5.3. نقل المبنى التراثي كحل اضطراري

قد يصطدم وجود المبنى التراثي أحيانًا بضرورة تنفيذ مشروعات ملحة لا مفر من إقامتها إلا في هذا المكان بالذات، ولا حل للتوفيق بينها وبين المبنى، كما في حالة إنشاء سدود أو شق قنوات أو مد طرق هامة أو ما شابه ذلك. وفي هذه الحالة لا يمكن حل المشكلة إلا باللجوء لنقل المبنى التراثي نفسه بعيدًا عن نطاق تأثير المشروع المزمع تنفيذه. ويعتبر هذا الحل ملاذًا أخيرًا وعلاجًا اضطراريًا لا ينبغي استعماله إلا عندما تحتم الظروف ذلك. إذ ينص ميثاق فينيسيا في المادة رقم (7) على أن الأثر لا يمكن فصله بأي حال عن التاريخ الذي يجسده، ولا عن الوسط أو المحيط الذي أقيم فيه. وبالتالي لا ينبغي السماح بنقل أو تحريك كل أو جزء من هذا الأثر إلا إذا كان لا يمكن حمايته إلا بذلك<sup>[27]</sup>. وعمومًا فإن نقل المباني التراثية - فضلًا عن أضراره المحتملة من الناحية الأثرية - عملية صعبة فنيًا ومعقدة تقنيًا ومكلفة ماديًا.

وتستدعي فكرة نقل المباني التراثية إلى الذهن الحملة العالمية لإنقاذ آثار النوبة تحت إشراف اليونسكو، والتي امتدت بين عامي 1960 و1980، وشملت إنقاذ حوالي 20 أثرًا كادت أن تغرق بسبب تكوّن بحيرة ناصر عقب إنشاء السد العالي<sup>[41]</sup>. وهي نموذج مثالي لتضافر دول العالم في سبيل التوفيق بين متطلبات التنمية وواجبات الحفاظ. ومن أبرز مشروعات الحملة إنقاذ معابد أبي سمبل المنحوتة في الجبل. حيث تم في البداية اقتراح عدة بدائل، أحدها كان بعمل قبة زجاجية ضخمة تحيط بالمعبد (شكل 30)، بحيث عندما تغمره المياه

يمكن التحكم في درجة نفاثتها وشفافيتها، كي يستطيع الزوار رؤية واجهته بوضوح عند غوصهم بواسطة مساعد أو كبسولات تخصص لهذا الغرض. لكن كانت عيوب هذا الحل أن المعبد نفسه سيتآكل بفعل المياه مع الزمن، كما أن فكرة الغوص لرؤيته غير عملية وتحتاج لتجهيزات وصيانة مكلفة، والقبة نفسها قد لا تتحمل ضغط المياه مع الوقت. لذلك تم التخلي عن الفكرة والاتجاه للبديل الآخر وهو نقل المعبد نفسه إلى مكان ثانٍ أعلى من منسوب المياه المتوقع. فتم اقتراح عدة حلول هندسية لعملية النقل، منها أن يتم رفعه ككتلة واحدة للمنسوب الجديد بواسطة روافع هيدروليكية وهيكل معدنية على مراحل، أو أن يتم تحميل المعبد على عوامات ضخمة ثم انتظار أن يرتفع مستوى المياه حتى يصل بالمعبد لمنسوب آمن. لكن ثبت أن كل هذه الحلول تنطوي على مخاطر غير مأمونة وقد تتسبب في انهيار المعبد عند أي خلل<sup>[42]</sup>.

لذا كان الاقتراح الأخير هو تقطيع المعبد - بعد توثيقه بصورة دقيقة - إلى مئات الأجزاء الصغيرة، بحيث يسهل نقلها تباعاً إلى الموقع الجديد، كي يتم إعادة تجميعه بعد ذلك طبقاً لهذا التوثيق. وبرغم حساسية هذا الاقتراح إلا أنه أثبت أنه أكثر الحلول أماناً وعملية فتم الاستقرار على تنفيذه. وتطلبت العملية اتخاذ تدابير خاصة لكل مرحلة، سواء خلال التوثيق أو ترقيم الأجزاء أو التقطيع أو النقل أو التخزين أو التجميع، لضمان عدم حدوث أي تلفيات أو أضرار أو أخطاء (شكل 31). وتم تنفيذ المشروع بنجاح فائق بين عامي 1964 و1968م، وتم عمل قبة خرسانية ضخمة حول المعبد بعد إعادة تجميعه ثم تغطيتها بالرمال لتبدو مشابهة للجبل الذي كان يحيط به (شكل 32). وبلغت التكلفة الكلية للمشروع وقتها حوالي 42 مليون دولار، تحملت الحكومة المصرية نصفهم والباقي إسهامات دولية<sup>[41]</sup>.



شكل (32): بناء قبة خرسانية كبديل للجبل



شكل (31): تقطيع أبو سمبل



شكل (30): اقتراح عمل قبة زجاجية حول المعبد

وأمكن بنفس هذا الأسلوب إنقاذ معابد أخرى، كمعابد جزيرة فيلة التي نُقلت بالكامل إلى جزيرة أخرى هي جزيرة أجيليكيا Agilkia، وكذلك معبد كلابشة. بينما تم نقل معبد أمادا Amada ككتلة واحدة نظراً لصغر حجمه، حيث تم تحميله على كمرات خرسانية ودفعه بدوافع هيدروليكية على قضبان حديدية إلى موقعه الجديد<sup>[42]</sup>. والواقع أن فكرة نقل المباني التراثية لإنقاذها من تبعات التنمية والتطوير لم تكن جديدة وقتها، إذ سبق مشروع إنقاذ آثار النوبة محاولات مشابهة لكنها كانت أقل حجماً بكثير. لعل من أقدمها عملية نقل قوس النصر الرخامي Marble Arch، الذي كان يمثل مدخل فناء الاحتفالات بقصر باكنجهام بلندن، في منتصف القرن التاسع عشر للسماح بعمل توسعات بالقصر. حيث تقرر تفكيك البوابة بدلاً من هدمها، وإعادة بنائها في مكان آخر لتصبح مدخلاً لحديقة هايدبارك الشهيرة<sup>[43]</sup>.

لكن لا شك أن نجاح مشروع نقل آثار النوبة كان حافزاً للتعامل مع العديد من الحالات العالمية المشابهة بنفس الطريقة، سواء تم النقل بالفك وإعادة التجميع أو بالتحريك على عجلات أو قضبان. ففي السبعينات مثلاً تم نقل مبنى هام في كولومبيا يُدعى Cudecom Building بإزاحته من مكانه ككتلة واحدة لمسافة 29 متراً حتى يسمح بعمل توسعات في أحد الطرق الهامة<sup>[44]</sup>. وفي ولاية ميتشجان الأمريكية تم نقل أحد المسارح التاريخية Gem Theater عام 1997 على عجلات لمسافة 563م بدلاً من إزالته بسبب مشروع التجديد الحضري للمنطقة<sup>[45]</sup>. كما تم نقل أحد مسارح برووداي بنيويورك سنة 1998 ليصبح جزءاً من مجمع مسارح جديد (شكل 33)<sup>[46]</sup>. وفي زيورخ بسويسرا تم في عام 2012 نقل مبنى تراثي لمسافة 60 متراً لعمل توسعات في خطوط سكك حديد مجاورة<sup>[47]</sup>. وفي الصين تم نقل عدد من المباني لأسباب مشابهة تتعلق بمخططات تطوير، مثل مبنى Hankou Yiyong (شكل 34)<sup>[48]</sup>. وفي تركيا تم نقل حمام أثري عام 2018 لمسافة 3 كم لحمايته من الغرق عند افتتاح أحد السدود الجديدة (شكل 35)<sup>[49]</sup>. وتكشف كثرة الأمثلة إلى أي مدى تسعى دول العالم لتحقيق التوازن بين التنمية والحفاظ بشتى السبل ومهما كانت الصعوبات.



شكل (35): نقل حمام أتري بتركيا 2018



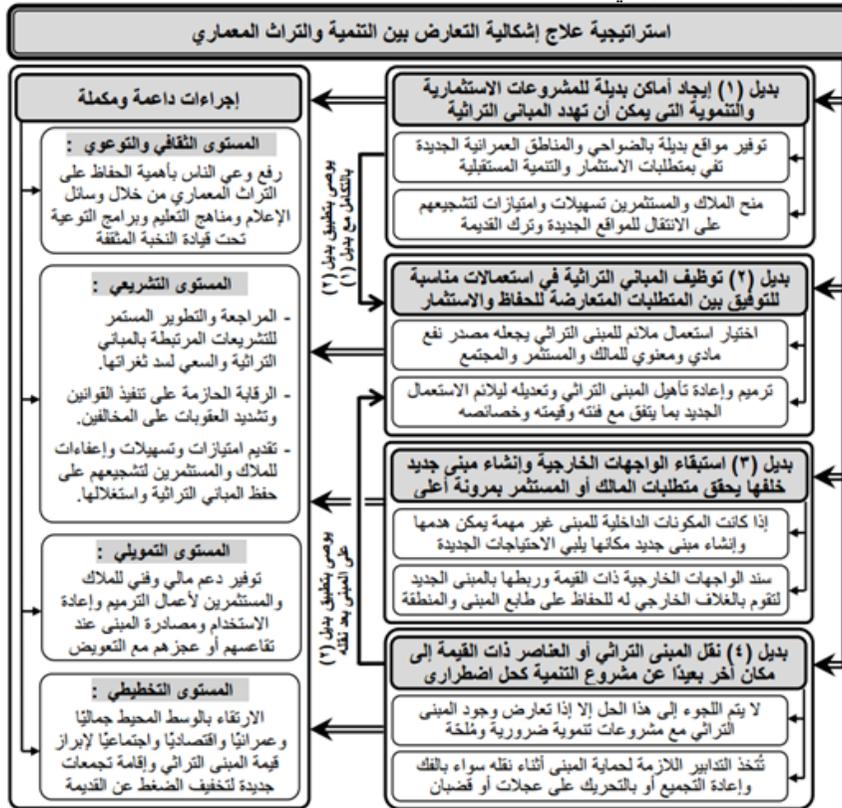
شكل (34): نقل أحد المباني بالصين



شكل (33): نقل أحد مساح برونواي التاريخية

#### 4. استراتيجية العلاج لإشكالية التعارض بين التنمية والتراث المعماري

في ضوء التجارب السابقة يمكن استقراء أهم الحلول والأفكار المطبقة عالميًا، وقد تم صياغتها في المخطط التالي (شكل 36) والذي يمثل استراتيجية العلاج لإشكالية التعارض بين التنمية والتراث المعماري، وتتضمن أربعة بدائل أساسية للحل: البديل الأول هو إبعاد المشروعات الاستثمارية والتنمية عن المباني التراثية التي قد تتضرر منها بتوفير أماكن بديلة لها وتشجيع رجال التنمية والاستثمار على الانتقال إليها وترك المواقع التراثية، أما البديل الثاني فهو التوفيق بين الاستثمار والمبنى التراثي من خلال إعادة استغلال المبنى في استعمالات ملائمة ذات نفع ملموس لضمان الحفاظ عليه وفي نفس الوقت تحقيق عائد مادي أو معنوي يفيد المجتمع ويربطه به ويعوض مالكة أو مستثمرة - قدر المستطاع - عن فكرة الهدم والبيع، وأما البديل الثالث فهو استبقاء الواجهات الخارجية ذات القيمة فقط وهدم المكونات الداخلية للمبنى إن كانت لا تمثل أهمية لإقامة مبنى جديد مكانها يحقق متطلبات الملاك أو المستثمرين بمرونة أعلى، وأما البديل الرابع فهو إبعاد المبنى التراثي نفسه عن نطاق مشروع التنمية وذلك في حالة الضرورة عندما يكون المشروع لا غنى عنه. وتتضمن الاستراتيجية أيضًا مجموعة من الإجراءات الداعمة والمكملة على مستويات مختلفة، والتي تبين من التجارب العالمية أهمية تطبيقها.



شكل (36): استراتيجية العلاج لإشكالية التعارض بين التنمية والتراث المعماري (من واقع التجارب والجهود العالمية)

## 5. جذور وأبعاد ظاهرة نزيف التراث المعماري في مصر

في العقود الأخيرة أخذت المباني ذات القيمة في مصر - خصوصاً المملوكة لأفراد أو جهات خاصة - تتعرض لهجمات شرسة تهدف للتخلص منها واحدة تلو الأخرى من أجل استغلال مواقعها في مشروعات استثمارية تحقق أرباحاً طائلة بصرف النظر عن قيمتها الحضارية. ومن أبرز هذه المناطق القاهرة الخديوية وهليوبوليس وجاردن سيتي والمعادي والمنيرة وشبرا والحي التركي والأوروبي بالإسكندرية ومدينة رشيد وبورسعيد والسويس وغيرها. وقد نتج عن ذلك أن بدأت المباني التاريخية المتبقية تصبح متناثرة وغير مترابطة كما كانت في السابق، فضلاً عن تعرضها للتشويش البصري من جراء المنشآت الحديثة التي حلت محل المباني القديمة، مما أفقد هذه المناطق الكثير من رونقها وجمالها.

والحقيقة أن التشريعات المصرية ركزت طويلاً على حماية المباني الأثرية (التي يتجاوز عمرها مائة عام)، ولم تلتفت للمباني ذات القيمة (الأقل عمراً وغير المسجلة كآثار) إلا في وقت متأخر. فمذ القانون رقم (14) لسنة 1912 وحتى القانون رقم (117) لسنة 1983 والاهتمام ينصب على حماية الآثار، من خلال النص على حظر هدمها أو تعديلها أو البناء في مواقعها أو الأماكن المتاخمة لها إلا بعد أخذ التصاريح اللازمة. وقد أضاف القانون الأخير إلى الآثار المباني التي ترى الدولة مصلحة قومية في حفظها حتى ولو لم يبلغ عمرها مائة عام. وظلت بقية المباني ذات القيمة لا تحظى بما تستحق من عناية تشريعية حتى صدر القرار رقم (3085) و(3086) لسنة 1996 والذان نصا على حظر هدم القصور والفيلات. غير أن أصحاب المصالح والمتنفعين نجحوا في استصدار حكم يقضي بعدم دستورية هذين القرارين، وعليه تم رفع الحظر.

ثم أصدرت الجهات المسؤولة بعد ذلك القانون رقم (144) لسنة 2006 والذي نص على حظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني ذات القيمة المتميزة حتى لو كان عمرها أقل من مائة عام، مع جواز نزع الملكية والتعويض عند الحاجة، ومعاقبة كل من هدم مبنى من ذلك بالحبس والغرامة وعدم جواز البناء على أرضه إلا بقيود مشددة. وبعد ذلك صدر قانون البناء الموحد رقم (119) لسنة 2008 الذي تم فيه تكليف الجهاز القومي للتنسيق الحضاري بمسئولية وضع الأسس اللازمة للتعامل مع المباني ذات القيمة بعد حصرها وتسجيلها في قوائم. وفي عام 2010 صدر عن الجهاز الدليل الإرشادي الخاص بهذه المباني، والذي قام بتصنيفها إلى ثلاث فئات (أ، ب، ج) تتدرج في قيمتها ودرجة المرونة في التعامل معها. وبرغم أهمية هذه الإجراءات في مواجهة ظاهرة نزيف التراث، إلا أنها وحدها غير كافية، بدليل استمرار مسلسل الهدم حتى الآن.

ويعود استمرار المشكلة لأسباب عديدة، منها تدني الوعي بأهمية التراث، والتقصير في تنفيذ بعض التشريعات، إما لصعوبتها أو لعدم وجود سلطات أو صلاحيات أو إمكانيات كافية لدى الجهات المعنية لتطبيقها. لكن لا شك أن مغريات الكسب المادي تعد السبب الرئيسي في تقاوم الأزمة، فالرغبة في تحقيق أقصى ربح ممكن تدفع أصحاب المصالح والمتنفعين إلى بذل كل ما في وسعهم من جهد وحيل حتى ينجحوا في هدم المبنى التراثي واستغلال موقعه. ويؤكد ذلك استقراء ظروف وملابسات حالات الهدم المختلفة التي وقعت في العديد من المدن، مثل فيلا الشاعر أحمد رامي بحدائق القبة (شكل 37) وعمارة راقودة بالشاطبي وفيلا أجيون بوسط الإسكندرية (شكل 38) وفيلا أمبرون بمحرم بك (شكل 39) وفيلا شيكوريل برشدي وفيلا سليم وبشارة تقلا بالإسكندرية ومبنى القنصلية الأمريكية السابق في بورسعيد وغيرها. والذي يزيد من خطورة الظاهرة أن أغلب المباني ذات القيمة تقع في مناطق مزدحمة، الأراضي الخالية فيها محدودة وباهظة الثمن ومحط لأنظار المستثمرين، وبالتالي يتحيز المستفيدون أي فرصة لإخلاء أي موقع حتى يتسنى تحقيق أقصى استفادة منه.

كما أن العديد منها مملوك لأفراد قد يجد بعضهم أن بقاء العقار المسجل على هذا الوضع يمثل خسارة مستمرة لهم، خصوصاً لو كانت عقارات مؤجرة طبقاً لقانون الإيجارات القديم، حيث قيمة الإيجار زهيدة وغير عادلة. والملاك لا يستطيعون هدمه ولا التعديل عليه إلا بتصريح طبقاً للقانون. والدولة لا تستطيع دائماً شراء المبنى أو تعويض ملاكه أو حتى ترميمه على حسابها بسبب محدودية الموارد والظروف الاقتصادية الصعبة. وهكذا يتحول المبنى التراثي من ثروة ثمينة إلى عبء ثقيل على أصحابه. ويصبح شغلهم الشاغل هو التخلص من هذه الورطة مهما كانت التبعات. والطريق الرسمي هو تقديم تظلمات أو رفع قضايا حتى يتسنى

إخراج المبنى من قوائم التراث أولاً ثم هدمه. غير أن العقبات الروتينية والبيروقراطية في هذه الإجراءات كثيرة، والوقت الذي تستهلكه طويل، والتكاليف غير هينة، والنتائج غير مضمونة.



(شكل 39): فيلا أمير وبن يعمرم بك



(شكل 38): فيلا أجيون أثناء الهدم



(شكل 37): فيلا أحمد وامي، بعد أن تهدمت

ونظرة سريعة على قوائم الحصر بموقع جهاز التنسيق الحضاري على الإنترنت تكشف إلى أي مدى بلغ حجم المشكلة. فهناك عشرات العقارات التي تقدم ملاكها بتظلمات لإخراجها من قوائم التراث حتى يتسنى هدمها، وعندما تُقابل طلباتهم بالرفض أو تتعقد أمامهم الحلول أو يصعب عليهم تحمل تكاليف الصيانة والإصلاح يتم ترك العقار بلا عناية فريسة للإهمال، حتى تسوء حالته ويتدهور ويصبح أياً للسقوط ومرتعاً للمجرمين والمتسولين. وكلما طالت مدة الإهمال كلما ازدادت صعوبة الإصلاح وتكاليفه. وقد يلجأ الملاك إلى التحايل لهدم المبنى، أو يبيعه بكل مشاكله بأسعار زهيدة إلى آخرين يعرفون كيف يضطلعون بهذه المهام. وهناك صور كثيرة لهذا التحايل، منها مثلاً أن يتم تدبير حريق مُفتعل لتدمير المبنى، أو استخدام أحماض أو مواد معينة تُعجل بتآكله وسقوطه، ليبدو كما لو كان قد انهار من تلقاء ذاته كما حدث مع فيلا أحمد رامي<sup>[50]</sup>. وقد يتم التحايل من خلال استغلال بعض الثغرات القانونية لإخراج المبنى من قوائم الحصر أولاً ثم هدمه. وهكذا يتم إقحام المبنى ذي القيمة في حالة من النزاع والعداوت المتبادل بين الملاك وأصحاب المصالح من ناحية والجهات الرسمية من ناحية أخرى والشاغلين من ناحية ثالثة، والضحية في النهاية هي التراث المعماري المصري.

## 6. ملاءمة استراتيجية العلاج المقترحة للتطبيق في الواقع المصري

سيتم فيما يلي استكشاف كفاءة الإجراءات التي تُتخذ حالياً لمواجهة أزمة نزيف التراث في مصر، وذلك لتحديد أوجه القصور بها، وتقدير مدى ملاءمة الحلول العالمية للظروف المحلية، والتحديات التي تعوق تطبيقها، وأساليب مواجهتها.

### 1.6. إيجاد مواقع بديلة لمشروعات التنمية والاستثمار

يعتبر العائق المادي من أكثر العوائق التي تحول دون إنقاذ الكثير من المباني التراثية، نظراً لعدم قدرة الدولة دائماً على شراء المبنى المههد أو تعويض صاحبه في حالة نزع الملكية. لذلك ربما يطرح هذا المدخل أمام الجهات المعنية مخرجاً معقولاً، فبدلاً من دفع مبالغ مالية مرهقة لميزانية الدولة من أجل الشراء أو التعويض، يمكن منح المالك - إذا وافق - أرضاً بديلة في مكان آخر يستثمرها، مقابل أن يترك المبنى للدولة لتتولى الحفاظ عليه. وقد تم تطبيق هذا الحل بصورة ناجحة مع قصر البارون بمصر الجديدة، والذي تم ضمه للآثار في التسعينات، وعانى من الإهمال لمدة طويلة، وذلك عندما أمكن إبرام اتفاق مع ورثة القصر بشرائه منهم مقابل منحهم قطعة أرض بديلة بالقاهرة الجديدة ليقيموا عليها مشاريع استثمارية<sup>[51]</sup>. وبرغم أن هذا الحل يُعتبر إنجازاً، إلا أن التباطؤ في أعمال الترميم والتردد في طبيعة إعادة الاستخدام قد يتسببان في إهدار القصر مرة أخرى إذا لم يتم المسارعة بحسم القرارات وإنهاء الأعمال.

ولم يتكرر اللجوء لهذا الحل كثيراً بعد ذلك، ربما لظهور أولويات أخرى، برغم شروع الدولة في إنشاء مدن ومجمعات جديدة منذ عام 2014، كالعاصمة الإدارية الجديدة والعلمين الجديدة، والتي يمكن تخصيص بعض أراضيها لإبرام مثل هذه الصفقات من أجل إنقاذ المباني الأكثر تميزاً والأكثر تهديداً. وتُعتبر إقامة مثل هذه المدن الجديدة مطلباً حيوياً لمصر، ليس فقط لأنها تتيح أمام المستثمرين أراضٍ بديلة لإقامة مشروعاتهم بدلاً من تجريف التراث، وإنما أيضاً لأن هذه المدن - لو ارتبطت بقاعدة اقتصادية مناسبة وأمكن تشجيع الناس على الانتقال إليها - ستخفف الضغط مع الوقت عن المناطق القديمة المكسدة، مما يسهل بعد ذلك عمل

مشروعات للارتقاء بها وإعادة تأهيلها. وهي مشروعات ضرورية ليس فقط لتحسين الوسط المحيط بالمباني التراثية ، وإنما أيضًا لتحسين ظروف وأحوال ساكني هذه المناطق.

## 2.6. إعادة توظيف المباني التراثية للتوفيق بين المتطلبات المتعارضة للحفاظ والتنمية

بُذلت في مصر العديد من المحاولات الطيبة لإعادة استغلال المباني التاريخية؛ منها ما حدث مع قصر الأمير عمرو إبراهيم الذي تحول إلى متحف الخزف الإسلامي، وقصر خيرى باشا المستخدم كمقر للجامعة الأمريكية، وبيت على لبيب الذي تحول إلى بيت للمعمار المصري، وبيت السناري الذي تحول إلى مركز للثقافة والفنون، وقصر الأمير طاز الذي تحول إلى مركز للإبداع الفني، وبيت أحمد شوقي الذي تحول إلى متحف، وقصر سميحة كامل الذي تحول إلى مكتبة القاهرة الكبرى، وقصر عائشة فهمي الذي تحول إلى مجمع الفنون، وقصر الجزيرة الذي تحول إلى جزء من فندق ماريوت، وقصر فاطمة حيدر الذي تحول إلى متحف للمجوهرات الملكية، إلى جانب الأماكن المستغلة كمزارات.

لكن المتأمل لحال المباني التاريخية وذات القيمة في مصر سيدرك أن عدد المباني المهملة ربما يفوق عدد المباني التي أمكن الاستفادة منها. فقصر السكاكيني مثلًا والذي يضاهي قصر البارون في جماله يعاني من الإهمال منذ عقود برغم صدور قرار بتحويله إلى متحف طبي، وكذلك قصر سعيد حليم بشارع شامبليون بوسط البلد والذي يعاني من الإهمال هو الآخر برغم جماله (شكل 40)، وقصر الأمير عمر طوسون بشبرا والذي تعرض للحريق أكثر من مرة برغم تداول الأخبار عن اعتزام الدولة تحويله إلى متحف للسينما (شكل 41)، وقصر عزيزة فهمي بالإسكندرية والذي يشغل موقعًا فريدًا على الكورنيش لكن دارت حوله نزاعات قضائية مع الورثة عطلت الاستفادة منه لمدة طويلة.

وإذا كان هذا هو حال قصور شهيرة بعضها مملوك للدولة، فما بال بقية العقارات التراثية الأقل شهرة والمملوكة لأفراد لهم مصالحهم ومتطلباتهم التي قد تتعارض مع الحفاظ؟ إن المتتبع لحال هذه المباني سيكتشف أن كثيرًا منها ينتهي أمره - بسبب المشاكل التي سبق شرحها - إلى مصير من اثنين، كلاهما مرّ: فإما أن ينجح صاحبه في هدمه بشكل رسمي أو مخالف ليستفيد من موقعه، أو يتركه ليدخل في حالة أشبه بـ (التحنيط)، حتى يبلى ويندثر مع الوقت، ثم ينهار من تلقاء نفسه أو يشب فيه حريق يقضي عليه. وفي النهاية لا المالك استفاد شيئًا ولا المجتمع ولا الدولة (شكل 42، 43). ولا يمكن قبول أن يكون هذا الإهدار هو المحصلة النهائية للأنظمة والإجراءات التي توضع لحفظ التراث.



شكل (40): قصر سعيد حليم بوسط البلد شكل (41): قصر عمر طوسون بشبرا شكل (42، 43): كتون معمارية بالمتيرة تنتظر مصيرًا مظلماً

لذلك لا بد من تطوير جذري للمنظومة التي يتم التعامل بها مع هذه المباني. وأبرز خطوات هذا التطوير هو السعي لتحقيق قدر من التوازن بين واجبات الحفاظ ومصالح واحتياجات الملاك والمستثمرين. وذلك من خلال تشجيعهم على الاستفادة من عقاراتهم وإعادة توظيفها في استعمال ملائم. وهذا الاستعمال ليس بالضرورة أن يكون ثقافيًا أو فنيًا، خصوصًا في المباني الخاصة. وإنما الأفضل اختيار استعمالات تدر عائدًا معقولًا يشجع المالك أو المستثمر على حماية المبنى والتخلي عن فكرة هدمه، مثل أن يتم تحويلها إلى فنادق أو مطاعم أو كافيتيريات أو كازينوهات أو مراكز بيع للكتب والتحف أو فراغات تُوَجَّر للفنانين أو لفروع الشركات أو البنوك أو حتى وحدات سكنية. وبرغم أن عائد هذه الاستعمالات قد لا يوازي عائد بيع الأرض وإقامة برج استثماري عليها إلا أنه لا بد من قبول بعض التضحيات من كل الأطراف لصالح الجميع، بحيث لا يخسر المالك كل مصالحه لأجل الحفاظ ولا يخسر المجتمع تراثه لأجل طموحات المالك. ودور الدولة هنا لا

ينبغي أن يتوقف عند مرحلة حظر الهدم والتعديل وكفى، وإنما لا بد أن يتجاوز ذلك إلى تشجيع الملاك والمستثمرين بل وإلزامهم بفكرة إعادة الاستخدام، وتقديم التسهيلات والمحفزات اللازمة لهم، ودعمهم فنياً من خلال اقتراح الوظائف الملائمة للمبنى والمكان، ومنحهم إعفاءات ضريبية حتى يتسنى إنجاح التجربة.

### 3.6. استبقاء الواجهات كحل أكثر مرونة

ذكرنا سابقاً أن تصنيف جهاز التنسيق الحضاري للمباني التراثية وذات القيمة شمل ثلاث فئات للمباني (أ) و(ب) و(ج) تتدرج في قيمتها ومستويات التدخل المسموح بها فيها. وأقل هذه الفئات في القيود المفروضة عليها هي مباني الفئة (ج)، حيث يُسمح فيها بهدم العناصر الداخلية غير الهامة مع الاحتفاظ بالواجهات الخارجية فقط وإعادة بناء المبنى من الداخل كلياً. وهذه الفئة من المباني تتيح قدرًا أكبر من المرونة والحرية أمام الملاك والمستثمرين، إذ بإمكانهم تشييد مبنى جديد يحقق متطلباتهم بشرط أن تظل الواجهات القديمة هي الغلاف الخارجي له. ويرغم صدور هذا التصنيف في عام 2010 إلا أنه لم تُبدل محاولات جريئة أو ملفتة لتطبيق هذا الحل، وهو ما يعطل فرصاً جيدة للتوفيق بين واجبات الحفاظ ومتطلبات الاستثمار. فيما عدا ما تردد عن أن هذه هي السياسة المُزمع اتباعها مع فندق كونتنتال بوسط البلد من أجل إعادة تأهيله ليعود إلى أداء وظيفته الأصلية بعد سنوات من الإهمال<sup>[52]</sup>. ومع ذلك فخطط التعامل مع المبنى ليست واضحة تمامًا للرأي العام حتى الآن، مما يثير حوله حالة من الجدل خصوصاً بعد الشروع في هدم أجزاء منه.

### 4.6. نقل المباني التراثية لحمايتها

تكشف التجربة المصرية لنقل وإنقاذ آثار النوبة أنه لولا مساعدة الدول الأخرى لما كُتب لهذا المشروع النجاح، وهو ما يؤكد حجم الصعوبات والتعقيدات التي تكتنف مثل هذا الحل. لذلك لا ينبغي اللجوء إليه إلا بعد استنفاد كافة الحلول الأخرى. ومع ذلك فقد كررت مصر التجربة - وإن كانت بحجم أقل بكثير - في عام 2007، وذلك عندما تم نقل كوبري دمياط التاريخي من مكانه إلى موقع آخر ليُعاد استخدامه كجسر للحضارة والفنون. فبعد إنشاء كوبري جديد بدلاً منه أصدر محافظ دمياط وقتها د. محمد فتحى البرادعى قراراً باعتبار الكوبري القديم أثراً تاريخياً، وقرر نقله ليستقر أمام مكتبة دمياط العامة بكورنيش النيل. وقد نجحت عملية النقل عام 2007، ليتحول إلى قاعة مخصصة لأغراض الفنون والثقافة (شكل 44)<sup>[53]</sup>. لكن عقب أحداث يناير 2011 تعرض الكوبري للسرقة والنهب وعاد مرة أخرى إلى الإهمال ورغم كل هذه الجهود (شكل 45). وكذلك الحال بالنسبة لكوبري أبو العلا التاريخي الذي تم تفكيكه عام 1998. فبعد عمل مسابقة لإعادة استغلال بقايا الكوبري وتحويله إلى جسر للفنون أمام مركز التجارة العالمي بكورنيش النيل (شكل 46)، لم يتم تنفيذ المشروع وظلت بقايا الكوبري قابضة كما هي في مكان تخزينها فريسة للصدأ والإهمال<sup>[54]</sup>.



شكل (46): مقترح تحويل كوبري أبو العلا إلى جسر فنون



شكل (45): كوبري دمياط بعد التخریب



شكل (44): كوبري دمياط التاريخي بعد إعادة استخدامه

### 5.6. الإجراءات الداعمة والمكملة

اتضح من خلال التجارب العالمية واستراتيجية العلاج المطروحة (شكل 36) ضرورة اتخاذ بعض الإجراءات الداعمة والمكملة إلى جانب بدائل الحل. وأهم هذه الإجراءات هو السعي للارتقاء بوعي الناس وتقديرهم لقيمة التراث المعماري وأهمية الحفاظ عليه. وقد تبين في أكثر من مثال الدور الفعال الذي يمكن أن تؤديه النخبة المثقفة في هذا السياق، خصوصاً عند توليهم مناصب قادرة على التأثير وإحداث التغيير، كما حدث مع وزير الثقافة الفرنسي الأديب والمفكر أندريه مالرو في تجربة حي لوماريه، ود. محمد فتحى البرادعى أستاذ العمارة بهندسة عين شمس في تجربة كوبري دمياط التاريخي. أيضاً تكشف تجربة إنقاذ آثار

النوبة أن جانبًا كبيرًا من الفضل في نجاحها يعود لوزير الثقافة حينها د. ثروت عكاشة، فهو إلى جانب دوره السياسي كان كاتبًا ومفكرًا وعاشقًا للآداب والفنون، وصديقًا للعديد من المفكرين والفلاسفة والفنانين العالميين، الأمر الذي كان له أكبر الأثر في تحمسه لإنقاذ هذه الآثار، وفي نجاح جهوده لإقناع الحكومة المصرية ومنظمة اليونسكو وحكومات العالم بمد يد المساعدة<sup>[55]</sup>. كذلك فإن العمل على ربط مصالح الناس بالمباني التراثية من خلال جعلها تؤدي نفعًا ملموسًا لهم سيدفعهم بالضرورة لإدراك أهمية الحفاظ عليها.

أما على المستوى التشريعي، فإن المراجعة والتطوير المستمر للتشريعات يُعد أمرًا ضروريًا لمعالجة أوجه القصور فيها وسد ثغراتها. فهناك دائمًا من يجيد ترصد وتتبع هذه الثغرات لأجل تحقيق مصالحه الشخصية. ومن أشهر الثغرات التي تسببت في خروج كثير من المباني ذات القيمة من قوائم الحصر المادة الثانية من القانون رقم (144) لسنة 2006، والتي نصت على حظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبطة بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تعتبر مزارًا سياحيًا؛ حيث أدى عدم ذكر حرف (أو) بين جملة (المنشآت ذات الطراز المعماري المتميز) وجملة (المرتبطة بالتاريخ القومي) إلى الادعاء بأن القانون اشترط أن يتوافر في المبنى شرطان، هما أن يكون ذا طراز مميز وأن يرتبط في الوقت نفسه بتاريخ قومي أو شخصية تاريخية أو يعتبر كمنار، أما إذا كان غير ذلك فيمكن هدمه. وبواسطة مثل هذه الثغرة ضاعت مبانٍ عديدة متميزة.

كذلك ينبغي عند تطوير التشريعات الاهتمام بتقديم بعض الإعفاءات والتسهيلات لملاك المباني التراثية، وذلك لتشجيعهم على التمسك بهذه المباني ورعايتها، مثل أن يتم إعفاؤهم من تطبيق قانون الإجراءات القديم أو من الضريبة العقارية أو غيرها. وفي نفس الوقت لابد من تشديد العقوبات الرادعة على كل من يتسبب في هدم أو تخريب أي مبنى تراثي. أيضًا من المهم دراسة إمكانية أن تتجاوز التشريعات مستواها الحالي الذي يركز على حظر الهدم والتعديل إلى مستوى أعلى من ذلك يهتم بوضع اشتراطات لضمان الحفاظ المستمر على المظهر اللائق للمباني التراثية وحالتها المعمارية والإنشائية، ووضع محفزات لتوظيف المباني المهجورة وتحديد ضوابط لهذا التوظيف.

أما على مستوى تمويل أعمال الحفاظ وإعادة الاستخدام فلا شك أن هذه النقطة تمثل معضلة في مصر. ولعل إشراك القطاع الخاص في الاستغلال الاستثماري للعقارات التراثية أحد أهم الحلول التي ينبغي السعي في اتجاهها، مع ضرورة تقديم تسهيلات وامتيازات وإعفاءات للمستثمرين لتشجيعهم على ذلك. ومن المفيد في هذا الإطار أن يستعين المستثمرون بدراسات جدوى اقتصادية لاختيار الاستعمال الملائم لكل مبنى ومنطقة بحيث يتسنى تحقيق أفضل عائد ممكن من هذا الاستغلال. كذلك فإن إنشاء صندوق لحماية التراث على غرار صندوق تحيا مصر يمكن أن يحل جزءًا من المشكلة. ويمكن تمويل هذا الصندوق من حصيلة بعض الرسوم أو الضرائب كالضريبة العقارية، باعتبار أنها الضريبة الأكثر صلة بالمباني التراثية. كذلك يمكن تمويل هذا الصندوق من المنح والتبرعات العالمية والمحلية أيضًا.

وأما على المستوى التخطيطي فإن الاهتمام بتحسين الوسط المحيط للمباني التراثية والارتقاء به يساعد في إبراز جمال هذه المباني ووضعها في البيئة اللائقة بها. كما أن ذلك يسهم في إنجاح مشروعات إعادة الاستخدام، إذ يصعب توظيف المباني التراثية وهي تقع داخل بيئات عشوائية أو متدهورة. ويمكن تحقيق ذلك من خلال الاهتمام بتمهيد وتوسعة الطرق والأرصنة وتشجيرها وتزويدها بعناصر التنسيق اللازمة، وإزالة عوامل التلوث البصري كالإعلانات العشوائية والمنشآت الدخيلة والطفيلية، والاهتمام بتناسق واجهات المباني، عن طريق استلهم بعض المفردات من المباني التراثية لإعادة تصميم الواجهات المجاورة، أو معالجتها بشكل مبسط ومحاييد لإبراز تميز المباني التراثية.

## 7. النتائج والتوصيات

ناقش هذا البحث مشكلة الصدام الذي يقع بين مشروعات التنمية والاستثمار من ناحية والحفاظ على التراث المعماري من ناحية أخرى. وبيّن أن تغلب أحد الطرفين على الآخر في هذا الصدام ليس في مصلحة المجتمع، وأن الأفضل هو تحقيق التوازن بينهما، بحيث لا تتضرر المباني التراثية من المشروعات التنموية والاستثمارية وفي نفس الوقت لا يؤدي الحفاظ عليها إلى إعاقة هذه المشروعات. ولمعرفة كيفية تحقيق هذا التوازن تم تحليل عدد من الجهود والتجارب العالمية في هذا الصدد وأمكن استخلاص عدد من الحلول

والإجراءات التي تم على أساسها صياغة استراتيجية لعلاج المشكلة (شكل 36) تتضمن أربعة بدائل للحل لها شروطها وضوابطها، إلى جانب عدد من الإجراءات الداعمة والمكملة على مستويات مختلفة.

وفي ضوء هذه الاستراتيجية تم مناقشة أبعاد وملابسات ظاهرة نزيف المباني التراثية في مصر، باعتبارها من أخطر أعراض مشكلة التعارض، وقد اتضح أن السبب الرئيسي لاستمرارها هو أن الحفاظ على تلك المباني يصطدم أحياناً مع مصالح ومتطلبات الملاك والمستثمرين، مما يدفعهم لبذل قصارى جهدهم لإخراج تلك المباني من قوائم الحصر وهدمها باعتبارها عائق أو حجر عثرة أمام طموحاتهم. كذلك اتضح أن الإجراءات والتدابير الحالية لا تركز بالقدر الكافي على معالجة هذا السبب الذي هو أصل المشكلة، وإنما تركز أكثر على تقييد أو محاصرة الأعراض، والاكتماء بحظر الهدم والتعديل بصرف النظر عن ظروف المبنى أو الأضرار التي قد تصيب الملاك من جراء ذلك. مما يؤدي إلى تفاقم المشكلة، ويحول الحفاظ من سياسة هدفها حماية المباني التراثية وإحيائها إلى سياسة تؤدي إلى ما يشبه (التحنيط) لتلك المباني. فيلجأ أصحابها لتتبع الثغرات والتحايل غير القانوني لأجل التخلص منها، أو تركها وإهمالها حتى تتدهور وتنتهار. وهكذا يستمر النزيف، لأن إجراءات الحفاظ لم تراعي مصالح الملاك والمستثمرين بالقدر الكافي. وبهذه النتيجة تم إثبات فرضية البحث.

وللتحقق من مدى إمكانية استخدام الاستراتيجية المقترحة لعلاج مشكلة نزيف التراث في مصر تم استكشاف مدى فعالية وملاءمة الحلول المطروحة للتطبيق على الواقع المحلي. وقد خلصت مناقشة هذه الجزئية بعدد من النتائج والتوصيات، يمكن تلخيصها في الجدول رقم (1).

#### جدول (1): ملاءمة الحلول المطروحة في استراتيجية العلاج للتطبيق على الواقع المحلي

الحلول المطروحة	ملاءمتها للتطبيق على الواقع المصري	توصيات واقتراحات
بديل (1) توفير مواقع بديلة للمشروعات التنموية والاستثمارية التي تهدد المباني التراثية	تم تطبيق هذا الحل بنجاح مع قصر البارون، حيث تم شراؤه من الورثة مقابل منحهم أرض بديلة بالقاهرة الجديدة لاستثمارها، لكن لم يتكرر استخدام هذا الحل كثيراً بعد ذلك.	يمكن تخصيص بعض الأراضي بالمدن والتجمعات الجديدة لإبرام صفقات مماثلة من أجل إنقاذ بعض المباني التراثية الأكثر تميزاً والأكثر تهديداً.
بديل (2) توظيف المباني التراثية في استعمالات مناسبة للتوفيق بين الحفاظ والاستثمار.	توجد محاولات ناجحة لإعادة الاستخدام، إلا أن المباني المهجورة وغير المستغلة كثيرة، خصوصاً المملوكة لأفراد، مما يعرضها للإهمال والتدهور وربما الهدم أو الانهيار.	تشجيع الملاك والمستثمرين على استغلال تلك المباني في وظائف تحقق نفعاً ملموساً للمجتمع وتدرأً عائداً معقولاً يعوضهم عن فكرة الهدم أو البيع.
بديل (3) استبقاء الواجهات وإنشاء مبنى جديد خلفها يحقق متطلبات الاستثمار بمرونة أعلى.	برغم وجود تصنيف للمباني ذات القيمة يحدد المباني التي يمكن تطبيق هذا الأسلوب عليها (مباني فئة "ج") إلا أنه لا توجد محاولات كافية أو ملفتة لتطبيقها عملياً.	اختيار بعض مباني الفئة "ج" لتجريب هذه السياسة عليها والتحقق من مدى فعاليتها في تحقيق متطلبات الاستثمار مع الحفاظ على الطابع الخارجي للمبنى والمنطقة.
بديل (4) نقل المبنى التراثي أو العناصر ذات القيمة بعيداً عن مشروع التنمية كحل اضطراري.	برغم وجود أمثلة ناجحة في مصر لنقل المنشآت التراثية إلا أن هذا الحل عموماً يصعب تطبيقه بدون دعم مالي وتقني من الخارج نظراً لتكلفته العالية وتعقيده الفني.	يمكن تطبيق هذا الأسلوب عند الضرورة على منشآت محدودة الحجم والخطورة أو على العناصر القيمة والأجزاء الجديرة بالحفاظ من المباني المسموح بهدمها.
الإجراءات الداعمة على المستوى التوعوي.	تدني الوعي لدى بعض الملاك والمستثمرين يتسبب في استمرار ظاهرة نزيف التراث المعماري وصعوبة حلها، ويفرض اتخاذ إجراءات جادة لمواجهته.	التوعية بقيمة التراث من خلال التعليم والإعلام والأنشطة التثقيفية، وتولي النخبة المثقفة مسؤولية إدارة شئونه، والعمل على ربط مصالح الناس به وكسب تعاطفهم معه.
الإجراءات الداعمة على المستوى التشريعي.	وجود جوانب قصور في بعض التشريعات وعدم مراعاتها لمصالح الملاك بقدر كافي يدفع بعضهم لاستغلال الثغرات القانونية أو التحايل والخداع لهدم المباني التراثية.	مراجعة التشريعات لسد ثغراتها وتشديد العقوبات على المخالفين والعمل على تطوير التشريعات لتراعي مصالح الملاك من خلال منحهم تسهيلات وإعفاءات من

الضريبة العقارية أو قانون الإيجار القديم مقابل الحفاظ على المباني التراثية وتشجيعهم على إعادة استخدامها في مشروعات استثمارية.		
الاستعانة بالقطاع الخاص في الاستغلال الاستثماري للعقارات التراثية مع تقديم تسهيلات وامتيازات للمستثمرين لتشجيعهم، وإنشاء صندوق لحماية التراث يُموّل من حصيلة بعض الضرائب والرسوم والمنح والتبرعات.	توجد أزمة في توفير التمويل اللازم لدعم الملاك في أعمال الترميم وإعادة الاستخدام أو في شراء المباني منهم أو تعويضهم عند نزع الملكية.	الإجراءات الداعمة على المستوى التمويلي:
التعامل بمفهوم مناطق الحفاظ من خلال الارتقاء تباغاً بالأماكن والأحياء التي تضم مباني تراثية لإبراز جمال وقيمة تلك المناطق وإنجاح مشروعات إعادة الاستخدام. ويتم دعمها ماليًا من صندوق حماية التراث وإسهامات المستثمرين.	تدهور المحيط العمراني للمباني التراثية يشوش بصرياً عليها ويهدر قيمتها ويعوق إعادة استخدامها في مشروعات ناجحة.	الإجراءات الداعمة على المستوى التخطيطي:

## المراجع

- [1] Diehl, L. (1996). *The Late, Great Pennsylvania Station* (2nd Ed.). New York: Four Walls Eight Windows.
- [2] Delafons, J. (1997). *Politics and Preservation: A Policy History of the Built Heritage 1882-1996*. London: E & FN Spon.
- [3] Glancey, J. (1995). *The Campaign to Rebuild Euston Arch is not Nostalgia*. *The Independent Newspaper*. Issue Date: 16 Oct 1995.
- [4] Knowles, E. (2014). *Art Deco*. London: Shire Publications.
- [5] [https://en.wikipedia.org/wiki/Firestone\\_Tyre\\_Factory](https://en.wikipedia.org/wiki/Firestone_Tyre_Factory) (Accessed in July 2018)
- [6] Ayers, A. (2004). *The Architecture of Paris: An Architectural Guide*. London: Edition Axel Menges.
- [7] de Moncan, P. (2009). *Le Paris d'Hausmann*. Paris: Les Editions du Mécène.
- [8] <https://www.reuters.com/article/us-china-tombs-idUSPEK34443620070703> (Accessed in July 2018).
- [9] <https://www.independent.co.uk/news/world/europe/the-collapse-of-moscow-architectural-heritage-being-destroyed-1757485.html> (Accessed in July 2018).
- [10] <https://edition.cnn.com/2013/05/14/world/americas/belize-mayan-pyramid-destroyed/index.html> (Accessed in July 2018).
- [11] <https://www.express.co.uk/news/world/723151/Battle-Waterloo-historic-farm-building-demolished-heritage-groups-furious> (Accessed in July 2018).
- [12] <http://catholicherld.co.uk/news/2018/01/11/historic-german-church-demolished-by-mining-company/>
- [13] محاضر لجنة حفظ الآثار العربية، الجزء الثالث، لسنة 1885.
- [14] فتحي حافظ الحديدي، (2009)، *دراسات في التطور العمراني لمدينة القاهرة*، القاهرة: الهيئة العامة للكتاب.
- [15] Hampikian, N., (2004), *Al-Ṣālihiyya Complex Through Time*, Abhandlungen des Deutschen Archäologischen Instituts Kairo, Islamische Reihe, Band 9, Heidelberg Orientverlag, Germany.
- [16] الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، (2010)، *الدليل الإرشادي - أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة*، ط 1، وزارة الثقافة، جمهورية مصر العربية.
- [17] Tyner, J. (2003). *Cities of Southeast Asia*. In S. Brunn, J. Williams & D. Zeigler (Eds.), *Cities of the World: World Regional Urban Development* (pp. 373-410). Oxford, UK: Rowman & Littlefield Publishers, Inc.
- [18] نعمات نظمي، (2004)، *إعادة تأهيل وسط مدينة القاهرة*، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة جامعة عين شمس.
- [19] Rodwell, D. (2007). *Conservation and Sustainability in Historic Cities*. Oxford, UK: Blackwell Publishing Ltd.
- [20] Karmel, A. (1998). *A Corner in the Marais: Memoir of a Paris Neighborhood*. Boston, Mass.: D.R. Godine.

- [21] Greed, C. and Johnson, D. (2014). *Planning in the UK: An Introduction*. Hampshire, England: Palgrave Macmillan.
- [22] <https://historicengland.org.uk/> (Accessed in Aug. 2018)
- [23] *Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979*, UK Government
- [24] Department of Culture, Media & Sport (2010). *Principles of Selection for Listing Buildings*. UK Government.
- [25] Department of the Environment (2011). *Planning Policy Statement 6: Planning, Archaeology and the Built Heritage - Revised Annex C: Criteria for Listing*. Government of Northern Ireland.
- [26] محمد البلقاسي، (2006)، *العلاقة التبادلية بين الوظيفة الجديدة والبيئة المحيطة بالمباني التراثية – دراسة مقارنة (مدينة القصير – مدينة قوة)*، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة المنصورة.
- [27] ICOMOS, (1964), *The Venice Charter: International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites*, International Council on Monuments and Sites.
- [28] هبة الله فاروق أبو الفضل، (1998)، *إعادة توظيف المباني القديمة*، رسالة ماجستير، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية.
- [29] <https://www.gsa.gov/historic-buildings/old-post-office-washington-dc#overview> (Aug. 2018)
- [30] Rhodan, M. (2016). *Inside Donald Trump's New Washington, D.C. Hotel*. [online] Time. Available at: <http://time.com/4496804/donald-trump-post-office-hotel/> [Accessed in Aug. 2018].
- [31] <http://aparium.com/hotels/the-foundation/> (Accessed in Aug. 2018)
- [32] Dillon, C. (2013). *Landed China*. Hong Kong: Dillon Communications Ltd.
- [33] Schneider, A. (1998). *Creating the Musée D'Orsay: The Politics of Culture in France*. University Park, Pa.: Pennsylvania State University Press.
- [34] <https://batterseapowerstation.co.uk> (Accessed in Aug. 2018).
- [35] <http://www.austintexas.gov/department/seaholm-district> (Accessed in Aug. 2018).
- [36] <http://www.archi-ninja.com/excellent-examples-of-adaptive-reuse/> (Aug. 2018).
- [37] <https://www.arnolfini.org.uk/> (Accessed in Aug. 2018).
- [38] French, H. (2006). *New Urban Housing*. London: Laurence King Publishing Ltd.
- [39] لميس عبد المنعم، (2007)، *إعادة استخدام المباني ذات القيمة كمكتبات*، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- [40] Highfield, D. (1991). *Construction of New Buildings behind Historic Facades*. London: Spon Press.
- [41] Mohamed, S. A. (1980), 'Victory in Nubia: Egypt', *The UNESCO Courier*, vol. 33, no. 2, pp. 5-15
- [42] *Monster Moves: Rescuing Ramesses*, (2008) [Documentary TV Movie]. Directed by Leesa Rumley, UK: Windfall Films
- [43] Rabbitts, P. (2014). *London's Royal Parks*. London: Bloomsbury Publishing.
- [44] McWhirter, N. & McFarlan, D. (1988). *Guinness book of world records*. USA: Bantam Books.
- [45] [https://en.wikipedia.org/wiki/Gem\\_Theatre](https://en.wikipedia.org/wiki/Gem_Theatre) (Accessed in Aug. 2018)
- [46] [https://en.wikipedia.org/wiki/Empire\\_Theatre\\_\(42nd\\_Street\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Empire_Theatre_(42nd_Street)) (Accessed in Aug. 2018)
- [47] [https://www.swissinfo.ch/eng/multimedia/mobile-home\\_massive-zurich-building-completes-19-hour-trip/32745688](https://www.swissinfo.ch/eng/multimedia/mobile-home_massive-zurich-building-completes-19-hour-trip/32745688) (Accessed in Aug. 2018)
- [48] <http://www.dailymail.co.uk/news/peoplesdaily/article-3563384/Who-needs-man-van-Chinese-city-moves-century-old-BUILDING-sliding-ground-concrete-tracks.html>
- [49] <http://alwasat.ly/news/mixed/215317> (Accessed in Aug. 2018)
- [50] <https://www.dostor.org/2099140> (Accessed in Aug. 2018)
- [51] [https://ar.wikipedia.org/wiki/قصر\\_البارون\\_إيمان](https://ar.wikipedia.org/wiki/قصر_البارون_إيمان) (Accessed in Sep. 2018)
- [52] جريدة الأهرام المصرية، العدد 47911، السنة 142، 8 فبراير 2018
- [53] <http://www.almasryalyoum.com/news/details/888625> (Accessed in Sep. 2018)
- [54] <https://www.vetogate.com/2649932> (Accessed in Sep. 2018)
- [55] ثروت عكاشة، (1972)، *إنسان العصر يتوج رمسيس*، القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب.

## **DEVELOPMENT VS. HERITAGE: THE CONFLICT THAT MAY OCCUR BETWEEN THE REQUIREMENTS OF DEVELOPMENT PROJECTS AND THE NECESSITIES OF ARCHITECTURAL HERITAGE CONSERVATION**

### **ABSTRACT**

Despite the importance of heritage places and the efforts being made to protect them, it may sometimes occur that the priorities of their conservation conflict with the requirements of development and investment projects that may be established near or in the same area of such places to fulfill some necessary needs for the society (such as constructing dams, roads, bridges, infrastructure networks, digging canals, mines, etc.) or to achieve some financial gains for the owners or investors (such as constructing residential complexes, hotels, commercial centers, office towers, entertainment places, etc.). In these cases the heritage of the society, which should be protected, stands against the development, which promises the people a better future. In this conflict the victory of one party will inevitably harm the other and society as a whole. There is no doubt that any development at the expense of heritage conservation is unacceptable. Similarly, any conservation practices which do not take into account the current and future needs of the surrounding society will make the heritage appears to be an obstacle to the development. This is the problem of this research, which aims at discussing the various factors and dimensions of this conflict, as well as the solutions that can be applied to resolve it, through the analysis of a number of international experiences and attempts related to the subject, to formulate a treatment strategy applicable in such conflict cases.

**Keywords:** Developpment – Investment – Architectural Heritage – Conservation Policies – Adaptive Reuse