

بسم الله الرحمن الرحيم  
معايير النجاح والفشل في إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية  
د.م ناجية عبد المغني سعيد

مقدمة:

إن الظروف الاقتصادية والعمرانية كثيرا ما تستدعي إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية بهدف صيانتها وتعظيم الاستفادة منها ، إلا أنه في بعض الأحيان تتم إعادة التوظيف دون حساسية لطابع المبني التراثي وظروفه الخاصة مما يهدر من قيمته ويشوه أو يتداخل مع مقياسه التذكري .

تهدف هذه الورقة إلي استنباط معايير النجاح والفشل في إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية من خلال استعراض بعض التجارب في الوطن العربي بالتحديد في تونس ومصر والمملكة العربية السعودية.

ومعايير النجاح تتعلق بحسن اختيار الوظيفة الملائمة ، حسن اختيار التفاصيل الخاصة بالإضافات أو التعديلات بما لا ينقص من قيمة المبني أو يتعارض مع طبيعته وطرزه وكذلك المعايير التي تتعلق بكثافة الاستخدام وقدرة المبني علي التحمل واستيعاب الحركة والضغط الناجمين عن إعادة التوظيف . ويجدر هنا الإشارة إلي أن زيادة إحكام تطبيق المعايير تتناسب وارتفاع قيمة المبني وزيادة أهميته ، فالمباني التراثية قد تتفاوت قيمتها تبعا لعوامل محددة مثل عمر المبني وطرزه وندرته ، ومن تلك المباني ما يكون قد سجل بالفعل كأثر أو انه في سبيله إلي ذلك فلا يحق في هذه الحالة للمعماريين والقائمين علي إعادة التوظيف إقحام عناصر دخيلة لا تتناسب وقيمة المبني وأهميته. وتشتمل مكونات البحث علي الأتي:

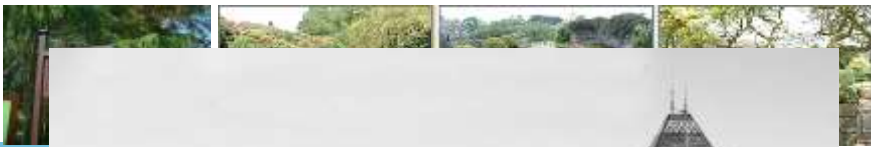
- أولا : إعادة التوظيف و دوره في الحفاظ علي التراث
- ثانيا: معايير النجاح و الفشل في إعادة التوظيف
- ثالثا: حالات دراسية
- رابعا: النتائج و التوصيات

أولا : إعادة توظيف ودوره في الحفاظ علي التراث :

إن الظروف الاقتصادية والعمرانية كثيرا ما تستدعي إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية بهدف صيانتها وتعظيم الاستفادة منها وقد استخدم إعادة التوظيف Adaptive Reuse في كثيرا من بلدان العالم كآلية من آليات الحفاظ سواء كان استجابة لمبادرات فردية أو مبادرات جماعية رسمية ، حكومية أو أهلية علي الصعيد المحلي أو القومي أو الإقليمي أو العالمي مما يعكس درجة الوعي والاهتمام السائد . فنري

\* استشاري الإسكان و عمارة البيئة عضو اتحاد الاثاريين العرب

المبادرات الفردية مثل مبادرة السيدة Irene Prestwich في مقاطعة Cheshire بالمملكة المتحدة حين جمعت ثروتها لتشتري من أسرتها قصر Tirley Garth ، والذي أنشأ عام ١٩١١ وصمه المعماري الشهير C E Mallows وتعيد توظيفه كمنتجع ومركز عالمي لمؤتمرات حركة التسليح الخلقى العالمية خاصة انه يقع في ضيعه مساحتها ٤٠ فدان وتم الحفاظ علي الفراغات الخارجية وتوظيفها كمنتزه عام شكل ( ١ ) ، وكذلك مبادرة أسر سويسرية بشراء فندق قديم House Mountain بقرية كو Caux الجبلية التي تعلقو مدينة مونترو Montreaux المطلة علي بحيرة جنيف بسويسرا وذلك بغرض الحفاظ عليه وإعادة توظيفه كمركز مؤتمرات لنفس الحركة العالمية والذي تحول بمرور الزمن إلي متحف ومعهد للسياحة والفنادق شتاء بالإضافة إلي كونه مركز لمؤتمرات منظمة مبادرات من أجل التغيير صيفا . إيه انه أصبح هناك اقتسام للوقت ضمن عملية إعادة التوظيف شكل ( ٢ ) . وفي عالمنا العربي نجد نماذج متنوعة مثل القبة بمدينة سوسة بتونس التي تحولت إلي متحف ومركز ثقافي ودار المدينة التي حولها أصحابها أبناء أسرة تونسية عريقة ، إلي فندق أو نزل وسط مدينة تونس العاصمة . وفي جدة المملكة العربية السعودية نجحت مبادرة الحفاظ علي التراث ونشر الوعي التراثي والتدريب عليه . وفي مصر هناك العديد من المبادرات والتي غالبا ما تتبناها الدولة إلا إن بعضها كان بتمويل أو دعم خارجي من منظمات أو جهات مثل منظمة الاغاخان أو منظمة Berelsmann الألمانية كما حدث في مكتبة مبارك بالجيزة.

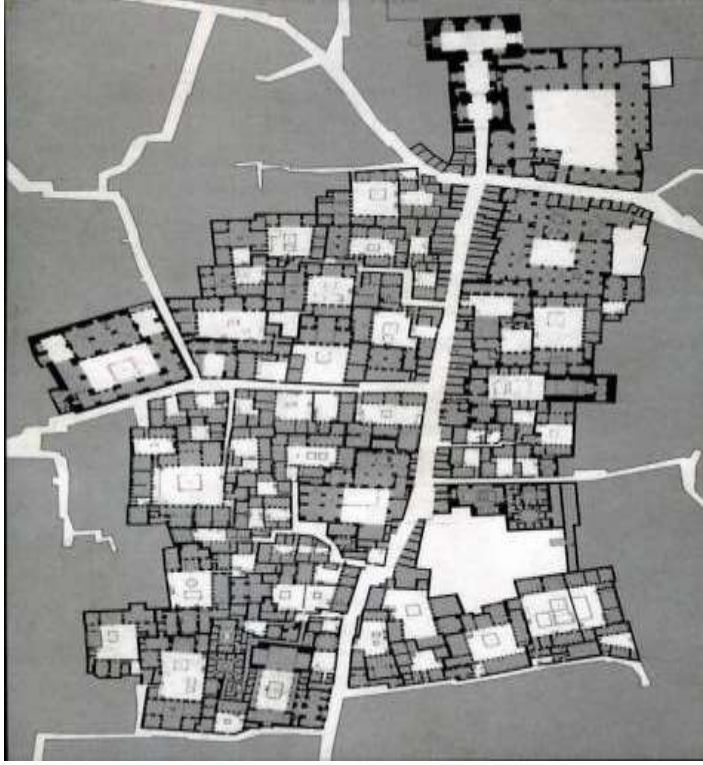


شكا

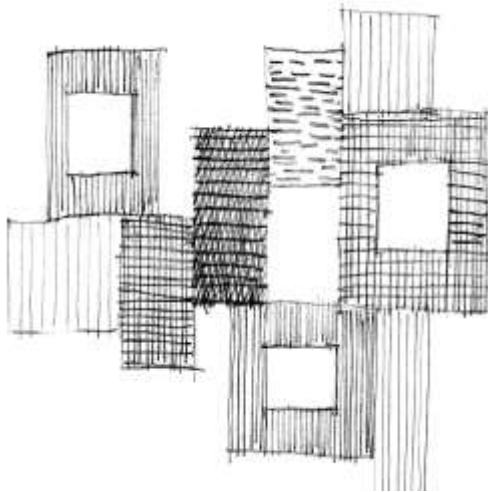
شكل (٢) مبنى فندق ماونتتن هاوس الأثري حالياً يستخدم كمركز للمؤتمرات بالتناوب مع مدرسة فندقية ويشمل متحف صغير يحكي قصة المكان - قرية كو - سويسرا

### ثانياً: معايير النجاح والفشل في إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية:

من المعلوم أن حركة الحفاظ علي التراث العالمية مرت بعده مراحل بناء علي تطور مفهوم الحفاظ علي التراث . ومن هذه المراحل تجميع وعرض الأشياء ذات القيمة التراثية فالحفاظ علي مباني لها ارتباط برموز قومية ومصاحبات تاريخية ،الحفاظ المعماري بغض النظر عن المصاحبات التاريخية ، الحفاظ المساحي أو الحي التاريخي ثم التخطيط للحفاظ .ومن مبادئ الحفاظ المساحي وكذلك التخطيط للحفاظ الاهتمام بالحفاظ علي مجموعات بأكملها قد تتفاوت بداخلها قيمة مبانيها أو عناصرها الفراغية. وبالتالي آليات التعامل مع تلك العناصر. فمثلا هناك مباني يجدر ترميمها بدقة والحفاظ عليها كما هي (RESTORATION) ومباني أخرى يمكن تحديثها وتجديدها خاصة من الداخل (RENOVATION) ثم إعادة توظيفها ( ADAPTIVE REUSE) . ومن هذا المنطلق نجد أن إحكام تطبيق المعايير المقترحة في تقييم نجاح أو فشل إعادة التوظيف قد تتفاوت نسبيا مع تفاوت قيمة المبني داخل المجموعة وحالته وقد توجد مباني متهاككة يجدر إعادة بنائها وأخرى يمكن هدمها والاستفادة بالفراغات الناتجة بإضافة خدمات تسهم في إحياء المنطقة وجذب السكان والزوار لها كما هو موضح بالشكل ( ٣ ، ٤ ) .



شكل رقم (٣) نسيج  
عمراني تراثي  
متضام



مباني عالية القيمة يتم الحفاظ عليها و ترميمها  
و اعادة توظيفها



مباني متوسطة القيمة يتم الحفاظ عليها و  
تجديدها و اعادة توظيفها



مباني منخفضة القيمة بمفردها لكن قيمتها  
تزداد مع المجموعة و يتم الحفاظ عليها



مباني مهالكة غير ذات قيمة يتم ازلتها و  
الاستفادة بموقعها



مباني مهالكة عالية القيمة يتم اعادة بناؤها



شكل رقم (٤) التعامل مع المباني بما يتناسب مع قيمتها حالتها والاحتياج المجتمعي في إطار مبادئ الحفاظ  
المساحي من تطبيق معايير النجاح والفشل في إعادة توظيفها

وفيما يلي بعض المعايير المقترحة لتقييم النجاح والفشل في إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية :

١. حسن اختيار الوظيفة الملائمة للمبني
٢. الحفاظ علي الشكل الخارجي للمبني
٣. الحفاظ علي الشكل الداخلي للمبني
٤. حسن اختيار التفاصيل الخاصة بالإضافات أو التعديلات إذا لزم الأمر وذلك بما لا يتعارض مع قيمة المبني وطبيعته وطراره
٥. تناسب كثافة الاستخدام مع قدرة المبني علي التحمل واستيعاب الحركة والضغط الناجمين عن إعادة التوظيف
٦. الحساسية في التعامل مع الفراغات الخارجية والحدائق المحيطة بالمبني - الحفاظ عليها كما هي - الارتقاء بها - ترميمها - إعادة توظيفها .
٧. سهولة الوصول للموقع و انتظار السيارات .
٨. تناسب أي إضافات جديدة للموقع مع المبني الأصلي
٩. الملكية الحالية / الحيازة / الإدارة وملائمتها لظروف المبني و طبيعته
١٠. راحة المستخدمين وسلامتهم

يجدر بنا هنا الإشارة إن إحكام تطبيق تلك المعايير يتناسب وارتفاع قيمة المبني وزيادة أهميته، فالمباني التراثية قد تتفاوت قيمتها تبعا لعوامل محددة مثل:

١. عمر المبني
٢. طراز المبني وندرته
٣. حالة المبني الإنشائية وتحمله
٤. حالة التفاصيل المعمارية للمبني

وقد تم تصميم استمارة يمكن استخدامها في عملية التقييم بالأخذ في الاعتبار المعايير المقترحة مسبقا . وقد وضع للتبسيط لكل معيار نقاط من صفر - ١٠ بحيث يكون المجموع من ١٠٠، إلا انه يمكن تغيير النقاط نسبا لأهمية المعيار المستخدم وبحيث يظل المجموع الكلي من ١٠٠ . شكل (٥) و يمكن استخدام المعايير وليس فقط لتقييم التجارب السابقة وإنما كمعايير إرشادية في التخطيط المستقبلي والاختيار بين بدائل التوجهات والحلول بما يحقق ويعظم الصالح العام.

### استمارة التقييم لإعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية

اسم المبنى قديماً:..... أسم المبنى حالياً:.....  
تاريخ الإنشاء:.....  
عمر المبنى:..... مسجل كأثر  مسجل كأثر   
اسم المصمم:..... اسم المشرف علي التشييد:.....  
اسم المالك قديماً:..... الجهة المالكة الحالية:.....  
طراز المبنى:.....  
حالة المبنى الإنشائية حالياً:.....  
الاستخدام القديم:.....  
الاستخدام الحديث:.....  
الجهة المسؤولة عن إعادة الاستخدام ( مسئولية الإدارة والرعاية والصيانة ):.....  
الجهة الممولة لإعادة الاستخدام:.....  
الخبير الأثاري الذي تم الرجوع إليه:.....  
الاستشاري المعماري لإعادة التوظيف:.....  
الإشراف الهندسي علي إعادة الاستخدام:.....  
نوعية المستخدمين حالياً:.....  
ملاحظات:.....

تقييم النجاح والفشل في إعادة الاستخدام بتطبيق المعايير المستنبطة

المعيار	نقاط التقييم	
١. حسن اختيار الوظيفة الملائمة للمبني	١٠٠٠	-----
٢. الحفاظ علي الشكل الخارجي للمبني	١٠٠٠	--
٣. الحفاظ علي الشكل الداخلي للمبني	١٠٠٠	
٤. حسن اختيار التفاصيل الخاصة بالإضافات أو التعديلات إذا لزم الأمر	١٠٠٠	-----
وذلك بما لا يتعارض مع قيمة المبني وطبيعته وطراره	١٠٠٠	----
٥. تناسب كثافة الاستخدام مع قدرة المبني علي التحمل واستيعاب الحركة والضغط الناجمين عن إعادة التوظيف	١٠٠٠	
٦. الحساسية في التعامل مع الفراغات الخارجية والحدائق المحيطة بالمبني	١٠٠٠	
-----	١٠٠٠	
الحفاظ عليها كما هي - الارتقاء بها - ترميمها - إعادة توظيفها	١٠٠٠	
٧. سهولة الوصول للموقع ( انتظار السيارات )	١٠٠٠	
٨. تناسب أي إضافات جديدة للموقع مع المبني الأصلي		
٩. الملكية الحالية / الحيازة / الإدارة وملائمتها لظروف المبني و طبيعته		
١٠. راحة المستخدمين وسلامتهم		
التقييم	المجموع الكلي	--
النجاح / الفشل		

شكل (٥)

### ثالثاً: حالات دراسية:

وقد وقع الاختيار علي بعض الحالات الدراسية في مصر وتونس والمملكة العربية السعودية لتوضيح أهمية المعايير المقترحة في تقييم تجارب إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية وتلافي الأخطاء في المستقبل:

#### مصر:

١. قصر الجزيرة حالياً فندق ماريوت بالزمالك

٢. قصر الأميرة سميحة حسين كامل حالياً مكتبة القاهرة الكبرى بالزمالك

٣. قصر محمود خليل وحرمة حاليا متحف محمود خليل وحرمة بالجيزة
٤. قصر الطحاوية حاليا مكتبة مبارك بالجيزة
٥. بيت احمد شوقي حاليا متحف احمد شوقي بالجيزة
٦. بيت سعد زغلول وحرمة حاليا متحف بيت الأمة ومركز سعد زغلول الثقافي
٧. قصر الأمير طاز حاليا متحف ومركز ثقافي
٨. قصر الأمير يوسف كمال حاليا مركز بحوث الصحراء
٩. قصر الأمير محمد علي حاليا متحف محمد علي بشبرا
١٠. دار الكتب المصرية حاليا دار الكتب بباب الخلق

#### تونس:

١. "القبّة" حاليا متحف ومركز ثقافي بمدينة سوسة
٢. "دار المدينة" حاليا فندق أو نزل المدينة بتونس العاصمة

المملكة العربية السعودية :



وفيما يلي استعراض وتقييم للحالات الدراسية المذكورة أعلاه ، وقد رعي التنوع في التجارب ومنها ما يشتمل علي مبان خاصة ومبان عامة تمت لحقب تاريخية مختلفة.

مصر:

#### ١- "قصر الجزيرة" حاليا فندق ماريوت بالزمالك :

أنشائه الخديوي إسماعيل باشا (١٨٣٠-١٨٩٥) بمناسبة الاحتفال بافتتاح قناة السويس ١٨٦٩ وقد صممه المعماري الألماني Julius Franz وقام بالتصميم الداخلي له Carl Von Diebitsch . وفي عام ١٨٨٠ أعيد أشتري القصر سلسلة للفنادق وسمي حينئذ بقصر الجزيرة "Geezera Palace" ثم بيع الفندق للأمير حبيب لطف الله الذي حوله إلي مسكن خاص . وفي السبعينات من القرن العشرين ثم تسليمه إلي إدارة شركة ماريوت التي قامت بترميم القصر وإضافة برجين للزوار وتم افتتاح فندق ماريوت عام ١٩٨٢ . قد تم الحفاظ علي أغلب التفاصيل الخاصة بالديكورات الداخلية بالقصر القديم. شكل (٦)



شكل رقم (6) لقطات من المبني القديم وإعادة  
توظيف الفراغات الداخلية والخارجية .



شكل رقم (6) لقطات من المبني القديم وإعادة  
توظيف الفراغات الداخلية والخارجية .

٢- "قصر الأميرة سميحة حسين كامل" حاليا مكتبة القاهرة الكبرى بالزمالك:  
إنشاء القصر في نهاية القرن التاسع عشر وأوصت الأميرة سميحة كامل (ابنة السلطان حسين كامل) قبل وفاتها بتخصيصه لأغراض ثقافية وفنية. القصر مكون من ثلاث طوابق فوق الأرض وطابق تحت الأرض وقد أفتتح كمكتبة للقاهرة الكبرى في ٢٤ يناير ١٩٩٥ وقام بإعادة تأهيله المهندس / محمد مصطفى وتم الاعتناء بالفراغات الخارجية للقصر .



شكل (٧) لقطات من الداخل والخارج بمبنى مكتبة القاهرة الكبرى  
٣- "قصر محمود خليل وحرمة" حاليا متحف محمود خليل وحرمة بالجيزة:

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

قام الاستاذ الدكتور / علي رأفت بعمل الدراسات اللازمة والمتأنية لإعادة توظيف بيت قصر محمود خليل ورمه وتحويله إلي متحف وقصر ثقافي وأضاف المركز الالكتروني للفنون والثقافة في الجزء الايمن من حديقة القصر دون المساس بالمقياس التذكاري او التعارض مع طراز القصر كما تم الحفاظ علي الفراغات الخارجية والاعتناء بها وأضاف بركة صغيرة ومجسم حديث في مقدمة الجانب الايسر من الحديقة كعلامة مميزة (Landmark) شكل (٨)



شكل (٨) لقطات من متحف محمود خليل

وحرمة والإضافات للموقع

٤- "قصر الطحاوية" حاليا مكتبة مبارك بالجيزة

أنشاء قصر الطحاوية قبل ثورة يوليو ١٩٥٢ وتم تأميمه بعد الثورة

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

وأستخدم كسكن خاص للمشير عبد الحكيم عامر وأسرته حتى عام ١٩٨١ ثم ظل مهجورا إلي أن صدر قرارٌ جمهوري عام ١٩٩١ بتحويل القصر إلي مكتبة عامه تم افتتاحها في ٢١ / ٢ / ١٩٩٥ وقد تم معالجة الفراغات الداخلية والخارجية بحساسية بشكل (٩)



شكل رقم (٩) لقطات من مكتبة مبارك

٥- "بيت احمد شوقي" حاليا متحف احمد شوقي بالجيزة :

تكريماً لأمير الشعراء أحمد شوقي (١٨٦٨-١٩٣٢) وعرفاً بفضل علي الأدب العربي فقد تحول منزله كرمة ابن هاني إلى متحف ومركز الإشعاع الثقافي منذ ١٧ يونيو ١٩٧٧ ليظل شوقي في ذاكرة وطنه ومواطنيه علماً من أعلام الأدب والفنون الوطنيّة وتظل كرمته كما كانت دائماً صرحاً من صروح الشعاع الفكري والثقافي. حيث أصدر الرئيس الراحل أنور السادات قراراً بنزع ملكية كرمة ابن هاني وتحويلها إلى متحف في ٣ مايو ١٩٧٣. وقد تم الحفاظ علي المبنى والأثاث الداخلي والمخطوطات والمقتنيات وأضيفت بعض الجلسات في الحديقة الخارجية. وكان الشاعر الراحل أحمد شوقي قد قرر ان يبني " كرمة ابن هاني " (منزله) بعد عودته من المنفى عام ١٩٢٠ على نيل الجيزة. شكل (١٠).



شكل (١٠) لقطات من بيت احمد شوقي من الداخل والخارج



شكل (١٠) لقطات من بيت احمد شوقي من الداخل والخارج

٦- "بيت سعد زغلول وحرمة" حاليا متحف بيت الأمة ومركز سعد زغلول

الثقافي:

عاش الزعيم سعد باشا زغلول في بيت الأمة حتى توفي عام ١٩٢٧ وظلت زوجته أم المصريين السيدة صفية زغلول في البيت حتى توفيت عام ١٩٤٦ وقد تم الانتهاء من ترميم بيت الزعيم قائد ثورة ١٩١٩ وإعادة توظيفه كمتحف ومركز ثقافي منذ عام ١٩٠٢ وقد أشرف علي ترميم البيت وإعادة توظيفه الأستاذ /الدكتور علي رأفت بعد دراسة متأنية ومدقق. كما تم الاعتناء بالفراغات الخارجية وتطويرها والحفاظ عليها وإضافة بعض عناصر تنسيق الموقع لإضاءة الحديقة والبيت شكل (١١)



شكل (١١) بيت سعد زغلول من الداخل والخارج

٧- "قصر الأمير بشار" حاليا متحف والمنتزه الثقافي والخارج

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

يقع قصر الأمير طاز بمنطقة الخليفة بالقلعة بشارع السيوفية المتفرع من شارع الصليبية. وقد أنشأ هذا القصر الأمير سيف الدين طاز بن قطاج ، أحد الأمراء البارزين في عصر دولة المماليك البحرية ، والذي بدأ نجمه في الصعود خلال حكم الصالح إسماعيل بن الناصر محمد (٧٤٣ - ٧٤٦ هـ - ١٣٤٣ - ١٣٤٥ م) حتى أصبح في عهد أخيه المظفر حاجي واحداً من أمراء الحل والعقد الذين كانت بيدهم مقاليد الدولة. ولقد تأثر المبني بزلزال أكتوبر ١٩٩٢ تأثراً بالغاً. وتم مؤخراً ترميمه وإعادة توظيفه كمتحف ومركز ثقافي. شكل (١٢).



شكل رقم ١٢ قصر الأمير طاز

٨- "قصر الأمير يوسف كمال" حالياً مركز بحوث الصحراء:



يقع قصر الأمير يوسف كمال بمنطقة المطرية بالقاهرة، وقد بدأ بنائه منذ عام ١٩٠٨م وكانت تحيط به حديقة مساحتها أربعة عشر فدان وقد تم مصادرته هذا القصر بعد ثورة يوليو وأعيد توظيفه، أولا كمتحف ثم كمعهد فمركز لبحوث الصحراء، وقد استغرق بناء القصر ثلاثة عشر عاما، صممه المهندس المعماري الإيطالي لاشياك وهو من أشهر المعماريين الذين وفدوا على مصر في نهاية القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين الميلادي. هذا وقد مر القصر ومحيطه بتغيرات وظروف متعاقبة منها ما كاد يؤدي به لولا تدخل المخلصين والمدركين لقيمته، فقاموا بانتشاله من بركة الصرف الصحي التي هددته وتضافرت الجهود لصيانته وترميمه وإعادة الرونق له. أما الحرم الأثري ومحيطه فلم يسلم من الإضافات التي افتقرت إلى الدراسة المتخصصة فتعارض طراز أغلبها مع طراز القصر القيم، اللهم إلا القليل من الإضافات التي عكست قدر من الحساسية والتذوق والاحترام لطابع القصر (شكل رقم ١٣)



شكل رقم (١٣) لقطات من قصر الأمير يوسف كمال من الداخل والخارج والإضافات للموقع

٩- "قصر الأمير محمد علي" حاليا متحف محمد علي بشبرا:

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

أنشئ القصر محمد علي باشا (١٧٦٩ - ١٨٤٩م) باني مصر الحديثة وحاكمها ما بين ١٨٠٥-١٨٤٨م بداية حكمه كانت مرحلة حرجة في تاريخ مصر خلال القرن التاسع عشر حيث نقلها محمد علي من عصور الترددي إلي أن أصبحت دولة قوية ذات مهابة. وقد تم إعادة توظيف القصر ككلية للزراعة مما أدى إلي تدهوره إلا انه مؤخرا إطلاق دعوه لانفاذة من قبل كلية الفنون الجميلة بجامعة حلوان ولجنة العمارة بالمجلس الأعلى للثقافة وتم إزاحة الكلية منه و ترميه وإعادة توظيفه كمتحف ومزار. (شكل رقم ١٤)

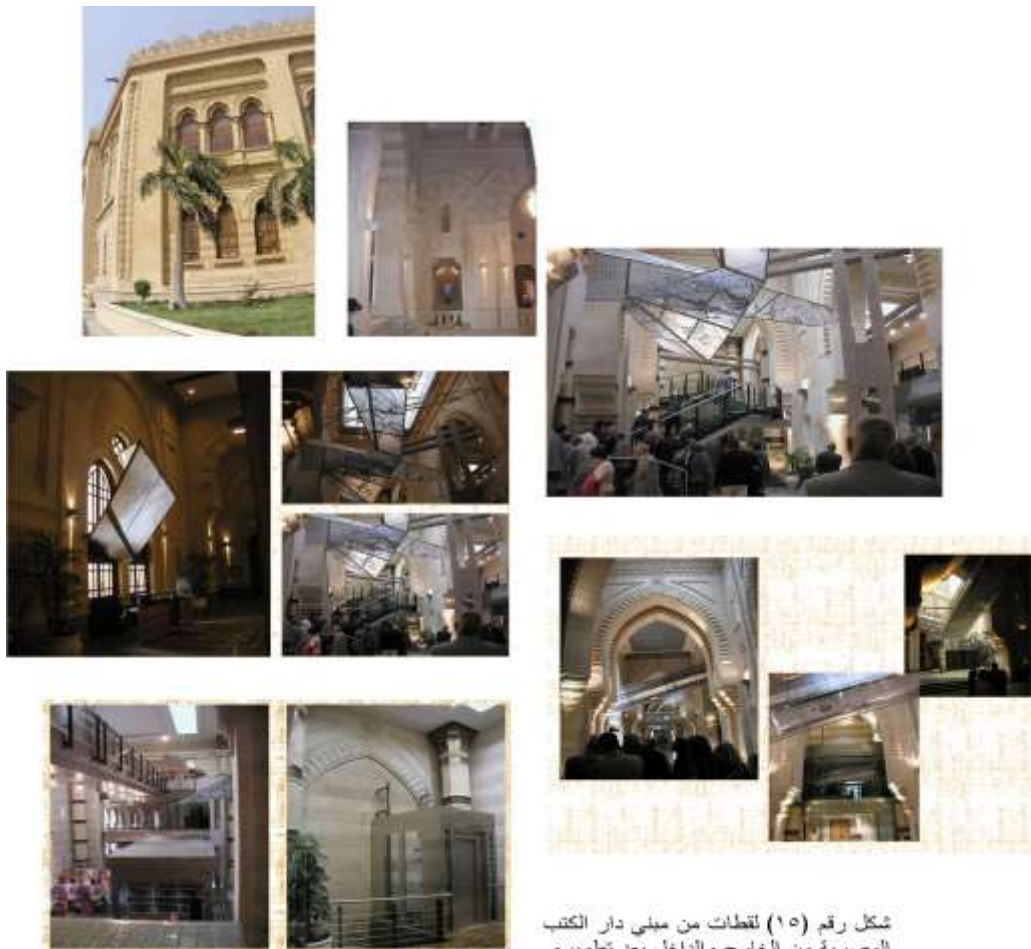


١٠- "دار الكتب المصرية" (شكل رقم ١٥) حالياً دار الكتب بباب الخلق. القاطن من قصر محمد علي بشبرا

أنشئت دار الكتب المصرية في عهد الخديوي إسماعيل وتم افتتاحها في مارس ١٨٧٠ وتم افتتاحها عام ١٩٠٤ في حفل كبير دعي إليه العلماء من مختلف دول العالم . وتم

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

ترميمه وتطويره وعمل إضافات جديدة بداخلة افتتحت عام ٢٠٠٦ بتكلفه إجمالية قدرها ٨٥ مليون جنيه وأشرف علي ذلك الدكتور المهندس أحمد ميتو وروعي في عملية التطوير الاستفادة بأحدث التقنية بما يتلاءم والمستجدات في عالم المعلومات والمكتبات. وأستحدث أربع جسور و١٦ سلما لربط القاعات ببعضها ، إلا أن كثير من الإضافات بدت وكأنها مقممه علي المبني من داخلة وبدت أحيانا بصورة طاغية تتنافي والمقياس التذكاري للعناصر المعمارية والتفاصيل الداخلية العريقة للمبني ، رغم أن المعماري حافظ علي الطابع المميز للمبني من الخارج شكل رقم (١٥).



شكل رقم (١٥) لقطات من مبنى دار الكتب المصرية من الخارج والداخل بعد تطويره

تونس:

١- "القبة" حاليا متحف ومركز ثقافي بمدينة سوسة :

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

يتكون المركب من معلمين متلاصقين تم إنشائهما في العهد العثماني في القرن التاسع عشر واستعمل كفندق للفرنسيين المقيمين بسوسه وفي القرن العشرين أصبحت فندقا للتجار التونسيين الوافدين من قري الساحل . واليوم أصبح يأوي متحفا صغير للفنون والصناعات التقليدية والعروض الفنية . أما القبة فهي معلم صنهاجي لم يبق منه سوى قاعة شاسعة تعلوه قبة مزلعة فريدة من نوعها في البلاد . فندق من جهه وقبه من جهه ثانية. شكل رقم (١٦)

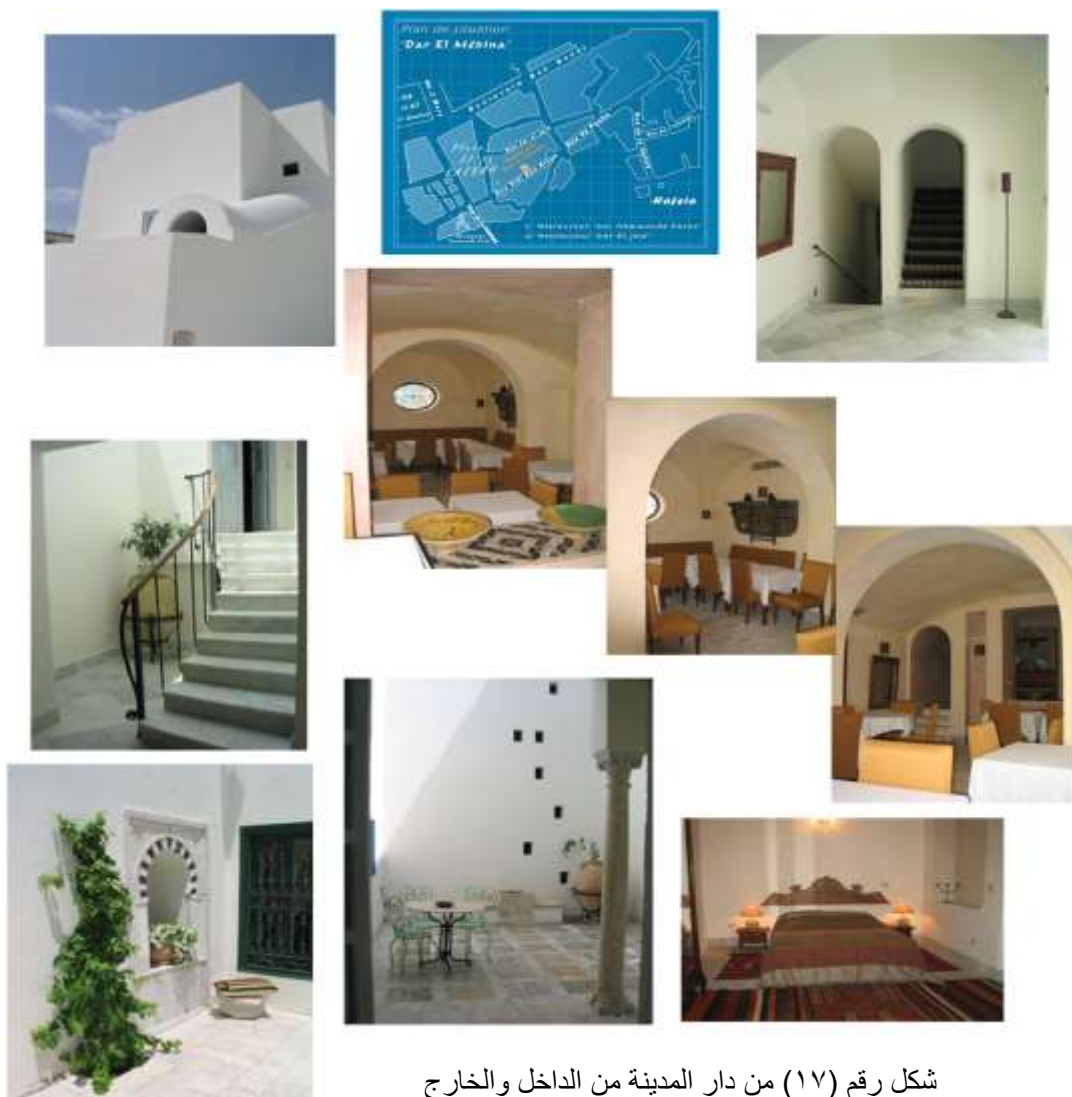


شكل رقم (١٦) لقطات من القبة من الداخل والخارج

٢- "دار المدينة" حاليا فندق أو نزل المدينة بتونس العاصمة:

## دراسات في آثار الوطن العربي ٩

تقع دار المدينة في منطقة عتيقة من تونس العاصمة وتمتلكها أسرة تونسية عريقة. وتوجد بالدار حجة الملكية وهي معلقة كنعصر جمالي فصلا عن كونه وثائقي في بهو الدار. وقامت الاسرة بتحويل الدار إلي فندق ذو طابع خاص متميز مع الحفاظ علي هويته العربية الأصيلة من الداخل والخارج شكل (١٧).



شكل رقم (١٧) من دار المدينة من الداخل والخارج

المملكة العربية السعودية :

### ١- مركز عمار بجدة:

يقع مركز عمار في وسط الجزء القديم من مدينة جدة وهو مبني سكني مكون من عدة طوابق أعيد توظيفه ليكون مركزا للتعريف بالتراث والتدريب علي الحفاظ عليه ولتصميم المباني الحديثة المستوحاة من القديم والمعبرة عن القيم العربية الأصيلة وقد قام بترميم المبني وإعادة توظيفه المهندس المعماري الدكتور / سامي عنقاوي وقد حافظ علي طابحة وتفاصيله المميزة من الخارج والداخل. شكل رقم ( ١٨ )



شكل رقم (١٨) مركز عمار صور من الداخل والخارج

رابعاً: النتائج والتوصيات :

## النتائج:-

- إن الحالات الدراسية التي تناولها البحث أظهرت أن هناك أوجه اختلاف و أوجه تشابه في تجارب بعض الدول العربية مثل تونس و مصر و المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بإعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية كما أن هناك تفاوت في الالتزام بمعايير و ضوابط محددة تضمن نجاح إعادة التوظيف كآلية من آليات الحفاظ على التراث. ففي بعض الأحيان تركت الأمور لرؤية المهندس الإستشاري أو الجهة الإستشارية المسؤولة عن تجهيز المبنى أو إجراء بعض التعديلات و الإضافات لتتلاءم و الوظيفة الجديدة حتى لو تعارضت مع طابع المبنى و طرازه و أثرت سلباً على قيمته .
- هناك حالات تم فيها الحفاظ على الشكل الخارجي و التفاصيل المعمارية و الطابع العام للمبنى و تم الحفاظ على الداخل و اعادة توظيف بعض عناصره بما يتلاءم و قيمة المبنى و كذلك احترام المحيط الخارجي و الفراغات المكتملة له.
- حالات أخرى حرص المعماري على الحفاظ على القشرة الخارجية للمبنى و أعيد تجهيز الداخل بما ينتقص من المقياس التذكري للمبنى و يفرغه من قيمته بإقحام عناصر حديثة دخيلة على المبنى مشوهة له.
- هناك حالات تم التعامل فيها بحساسية خارج و داخل المبنى ولكن تم إقحام إضافات غير ملائمة في محيط المبنى.
- هناك مبان تم اعادة توظيفها بطريقة غير آمنة أودت بها كلية.

## التوصيات:-

- اعتماد معايير النجاح و الفشل في إعادة توظيف المباني ذات القيمة التراثية.
- اجراء تقييم شامل للمباني التي تم التعامل معها بتطبيق المعايير المعتمدة و الإستفادة من نتائج التقييم في وضع استراتيجيات التعامل المستقبلي بما يعظم من العائد الثقافي و الإقتصادي و الإنساني.
- عمل مسح شامل للمباني ذات القيمة على المستوى المحلي و القومي و الإقليمي و تحديد الأولويات الخاصة بإعادة التوظيف و الفرص المتاحة، بالتعاون مع جهاز التنسيق الحضاري بمصر و مركز توثيق التراث الحضاري و الطبيعي بمصر و امتداداته في الوطن العربي و كذلك اتحادي الأثريين العرب و المعماريين العرب.
- الاهتمام بالمباني التي تحافظ على ذاكرة الأمة و رموزها القومية و إعادة توظيفها لصالح العام بالكيفية التي تليق بها و بتطبيق المعايير المعتمدة.

## المراجع:-

- كتيبات ونشرات قطاع الفنون التشكيلية بوزارة الثقافة الخاصة بالمباني التي أعيد توظيفها كمراكز ثقافية ومتاحف

- الكتيبات الدعائية ببعض القصور التي أعيد توظيفها كفنادق .
- زيارات ودراسات ميدانية للباحثة وتصوير للحالات الدراسية .
- محركات البحث الخاصة بالانترنت
- Sixty Year of Tirley Garth Explore the idyllic surrounding of a secret treasure
- www.coux.ch Mountinhouse
- د.م. ناجية عبد المغني سعيد،م. أحمد إسماعيل المصري - المؤتمر الندوة العلمية السابعة دراسات في آثار الوطن العربي جامعة الدول العربية في الفترة من ٢٦ إلى ٢٧ نوفمبر ٢٠٠٥م
- <http://www.darelmedina.com>
- Stefano Bianca, Urban Form World: Past and Present, Thames &Hudson Germany 2000

In the Name of God Most Gracious Most Merciful

Criteria for Success or Failure of The Adaptive Reuse of Buildings of Valuable Heritage

Nagia Abdelmoghney Said

### **Abstract:-**

Economic and urban circumstances often call for the adaptive reuse of valuable heritage buildings in order to restore and maximize it's use. However, in some cases, the reuse is done in a way that lacks sensitivity to the historic style, character and special circumstances thus diminishing it's value and distorting or interfering with it's monumental scale.

This paper aims at deducing criteria for the success or failure of the adaptive reuse of buildings of valuable heritage through the examination of several case studies in the Arab world, specifically in Tunisia, Egypt and Saudi Arabia. The criteria of



success pertain to the good choice of compatible function, choice of details especially additions and adjustments which do not diminish the value of the building or contradict it's nature and style, also criteria pertaining to the intensity of use and the capacity of the building to endure and absorb the motion and pressure resulting from the adaptive reuse. Hence, it is important to note that the stringency (tightness) of application of the criteria is directly proportional to the increase in value and importance of the building. Buildings representing cultural heritage may vary in value according to specific factors such as the age of the building, it's style and scarcity. Some of these buildings may have already been registered as historic monuments or are in their way to be registered, which does not allow the architects or those responsible for adaptive reuse to impose intruding elements that incompatible with the importance and value of the building