

برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية

محمد محمود عبدالله يوسف

المدرس المساعد بقسم التخطيط العمراني - كلية التخطيط العمراني والإقليمي - جامعة القاهرة

(النشرة العلمية لبحوث العمران (Journal of Urban Research)- كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

- العدد الثاني عشر ، ابريل 2014م)

الملخص:

يتناول البحث برامج الاستثمار المختلفة في مناطق التراث العمراني وطرق التمويل المتعددة للحفاظ والارتقاء بمناطق التراث العمراني، ويبدأ البحث باستعراض التعريفات المختلفة التي تعرضت لعملية الحفاظ على التراث العمراني وأبعادها المختلفة، وكذلك الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني، وينتقل البحث إلى عرض برامج الاستثمار وأنواع المشروعات المختلفة التي يمكن أن تُقام في مناطق التراث العمراني، وأنواع التمويل المختلفة مثل تمويل القطاع العام والخاص والمشاركة الشعبية أو المجتمعية والهيئات الدولية.

ويعرض البحث عدداً من التجارب العربية والدولية التي طبقت بالفعل أسلوب تمويل خاص للحفاظ على التراث العمراني ومحاولة الارتقاء به في مدينة رشيد (مصر)، بلدة الغاط السعودية، بيت عبدالله الزايد (البحرين)، القصر الأميري (الدوحة)، قصر الأميرة سميحة كامل (مصر)، بعض المراكز التقليدية، شارع الاستقلال بتركيا، والتجربة الفرنسية.

وفي الختام يقدم البحث النتائج المستخلصة من التجارب العربية والدولية حول آليات التمويل والبرامج الاستثمارية المنفذة في مناطق التراث العمراني، كما يقدم البحث بعض التوصيات لتفعيل تمويل عمليات الحفاظ على التراث العمراني والارتقاء به.

1- مفاهيم وأبعاد الحفاظ على التراث العمراني

يتناول البحث التعريفات المختلفة التي تعرضت لعملية الحفاظ على التراث العمراني والأهمية الاقتصادية للتراث العمراني كالتالي:

1-1 تعريفات أساسية

1-1-1 التراث العمراني: يمكن تعريف التراث العمراني بأنه كل ما شيده الإنسان من مدن وقرى وأحياء ومباني وحدائق ذات قيمة أثرية أو معمارية أو عمرانية أو اقتصادية أو تاريخية أو علمية أو ثقافية أو وظيفية، وفي هذا الصدد يرى "بوكوك Poccock" (1) أن المجتمعات منظمة بما يكفل استمراريتها فيقول أن الوعي بالماضي في حقيقته إنما هو وعي المجتمع باستمراريته، ويدعو إلى التركيز على القوانين والتشريعات - عوضاً عن قراءة التاريخ - كوسيلة لدراسة الماضي .

ويتميز التراث العمراني بصور جمالية وعناصر معمارية ذات قيمة مميزة فيمكن أن يحوي طرزاً معمارية وزخرفية ذات طابع محلي(2)، ويعرف التراث العمراني بحسب اليونسكو (1972م) بأنه مبان أو آثار أو معالم تاريخية أو مدن قديمة مأهولة أو غير مأهولة. ويمكن القول إن التراث العمراني هو كل ما شيده الإنسان من مدن وقرى وأحياء ومباني وحدائق ذات قيمة أثرية أو معمارية أو عمرانية أو اقتصادية أو تاريخية أو علمية أو ثقافية أو وظيفية، ويتم تحديدها وتصنيفها وفقاً لما يلي:

(أ) المباني التراثية، وتشمل المباني ذات الأهمية التاريخية والأثرية والفنية والعلمية والاجتماعية بما فيها الزخارف والأثاث الثابت المرتبط بها والبيئة المرتبطة بها.

(ب) مناطق التراث العمراني، وتشمل المدن والقرى والأحياء ذات الأهمية التاريخية والأثرية والفنية والعلمية والاجتماعية بكل مكوناتها من نسيج عمراني وساحات عامة وطرق وأزقة وخدمات تحتية وغيرها.

(ج) مواقع التراث العمراني، وتشمل المباني المرتبطة ببيئة طبيعية متميزة على طبيعتها أو من صنع الإنسان. (3)

كما يمكن تعريف التراث العمراني العربي بأنه كل تراث عمراني يعكس خصائص الحضارة العمرانية العربية، أو يمثل إفرازاً لإحدى الحلقات التاريخية المتعددة التي مرت بها الأمة العربية وتوارثته الأجيال عبر العصور وهو تراث لكافة أبناء الأمة العربية. (4)

1-1-2 الحفاظ على المباني التراثية

يمكن تعريف مفهوم الحفاظ على المباني التراثية بأنه جميع الإجراءات المتخذة للمحافظة على المبنى، وتشمل الصيانة وقد تشمل الحماية والترميم وإعادة البناء والتهيئة، وفي الغالب يكون مزيجاً من هذه الإجراءات المذكورة، (5) ويمكن تعريف كلاً منهم كالتالي:

(أ) **مفهوم الحفاظ:** يمكن تعريف الحفاظ بأنه يعني صيانة الأشياء والعناية بها لتؤدي وظيفتها التي وجدت من أجلها بكفاءة عالية، ومن ثم الحفاظ على قيمتها المادية رغم انقضاء عمرها الافتراضي، كما يعرف الحفاظ بأنه تلك الأعمال التي تتخذ لمنع التآكل والتي تطيل بقاء الميراث الطبيعي والبشري للإنسانية.

كذلك هناك مفهومين للحفاظ أحدهما المفهوم العام الذي يتعامل مع عمليات الحفاظ على أنها الإدارة والتخطيط السليم مع الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والموارد البشرية التي صنعها الإنسان لكي تتفق مع متطلبات واحتياجات المستقبل؛ أي أنها تعني مدي استمرارية الإمداد للموارد الطبيعية والبشرية وكيفية استغلالها وإدارتها، والثاني هو المفهوم الذي يعتبر أن عمليات الحفاظ التي تتم للمباني التاريخية أو المناطق ذات القيمة الأثرية يتناول الحفاظ على ما تحتويه من مبان ذات أهمية أو منشآت معينة أو بيئة عمرانية مميزة أو نسيج عمراني وتخطيطي مميز، وقد يشمل الحفاظ النواحي الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، كما يشمل أيضاً الصورة البصرية. (6)

ومن أمثلة الحفاظ على التراث الحفاظ على سجلات المتحف المصري التي تعد سجلاً حافلاً لما أنتجه الإنسان المصري على مر السنين ورصيداً مهماً للباحثين والدراسين، وقد تمت عمليات الحفظ والصيانة الوقائية بتصميم صناديق حفظ مثالية ذات مواصفات خاصة عقب عمليات التنظيف والتطرية والفرد وترميم القطوع واستكمال المناطق المفقودة. (7)

(ب) **مفهوم الترميم:** عرف ميثاق مؤتمر فينسيا لمنظمة الإيكوموس ICOMOS الترميم في المادة التاسعة منه لعام 1964م بأنه "عملية متخصصة بدرجة عالية جداً، هدفها حماية وكشف القيمة الجمالية والتاريخية للمبنى"، وتستند تلك العملية إلى احترام المادة الأصلية والوثائق الحقيقية، كما يجب أن يكون العمل الإضافي- الذي يلزم القيام به- متميزاً عن التكوين المعماري الأصلي ويحمل طابعاً عصرياً، وعلى أن تتم عمليات الترميم من خلال دراسات أثرية وتاريخية للمبنى قبل عمليات الترميم. (8)

وفي الواقع فإن المباني التاريخية ذات قيمة متعددة ومتنوعة مما يصعب عملية التطوير والتحسين أو إعادة الاستخدام لكل هذه المباني ، ففي مدينة دبي مثلاً حوالي 500 مبنى تاريخي مسجل ذو قيمة تاريخية ورصد لها المبالغ الضخمة، إلا أن الترميم لم يتم إلا على أعداد محددة فقط. (9)

(ج) إعادة التوظيف : يتحدد الهدف من سياسة إعادة استخدام المبنى التاريخي أو التراثي في الحفاظ عليه وضمان صيانتها بصفة دائمة وكذلك تحسين الوسط العمراني المحيط.

ويعتبر إعادة استخدام المبنى التراثي من أنسب الأساليب اقتصادياً، حيث أنه غير مكلف كبناء مبنى جديد، كما أنه يضمن إيجاد قاعدة اقتصادية يعتمد عليها للبقاء على المبنى، ويجب أن يحقق الاستخدام الجديد للمبنى عدم التعارض مع القيم التاريخية والتراثية والفنية للمبنى محققاً كل من الملائمة للطابع البصري للمبنى، والملائمة الفراغية والملائمة الوظيفية والملائمة الإنشائية .

(د) الصيانة: هي عملية الحد من التلف الذي وقع أو عملية تجنب وقوعه وتتم الصيانة بصورة دورية، وتعزى أهمية الصيانة لكونها العامل الأساسي الذي يطيل عمر المبنى. (10)

ومن أمثلة الصيانة علاج وصيانة الستارة الملكية المعروضة بالجنح الجمهوري بقاعة الاحتفالات بجامعة القاهرة، والتي بدأت بإجراءات عمليات التسجيل والتوثيق وتشخيص لحالة "الستارة"، والوصف والتحليل التقني للتركيب النسيجي والفحص الميكروسكوبي وعمليات التنظيف بالأساليب المختلفة والتقوية والتدعيم للأجزاء الضعيفة المتهاكلة. (11)

ويمكن تصنيف التراث المعماري للمباني على أساس أن المباني التراثية هي إطار فكري يمثل قيمة معمارية واقتصادية عالية لها من المرونة ما يحقق متطلبات بيئة المكان والإنسان، ويمكن تحديد معايير تصنف التراث المعماري للمباني معيار القيمة المعمارية الذي يشمل كلاً من الطراز والطابع والشكل والوظيفة والخصوصية وطريقة الإنشاء... الخ، كما أن هناك معيار القيمة الاقتصادية الذي يشمل كلاً من دور المبنى أو المنطقة في الحركة التجارية والسياحة والإنتاج الحرفي والصناعات الخفيفة وعوامل الجذب والنشاط .. الخ. (12)

ووفقاً لليونسكو فقد أمكن حصر المباني وكذلك "الآثار التاريخية" وحصر مجموعة من المباني (أي سلسلة من المباني المترابطة) بغرض حفظها وحماية مواقعها وتحديد الأماكن المراد صيانتها، وذلك بهدف المحافظة على هويتها وأصالتها التاريخية والتراثية. (13)

(هـ) إعادة البناء : تعني إعادة جزء أو أجزاء من المبنى أو كله إذا اقتضى الأمر إعادته إلى صورته الحقيقية أو التقريبية، وذلك بعد الرجوع إلى الدلائل التاريخية والوثائق كالصور الفوتوغرافية أو المخططات البيانية أو الخرائط أو وصف سكان المنطقة للمبنى. (14)

(و) إعادة التأهيل: إعادة استخدام البناء بعد اتمام عمليات الحفاظ وبما يتناسب مع طبيعة المبنى وحسب الحاجة، وقد يشمل إحداث تغييرات غير جوهرية في المكونات الحقيقية للمبنى بهدف الحفاظ عليه والاستفادة من إعادة استخدامه دون التغيير في هويته التاريخية.

(ي) الاستخدام الأمثل: هو الاستخدام الذي لا يشمل تغيير جوهر القيمة الثقافية والنسيج المعماري للمبنى إلا في أضيق الحدود (16).

1-2 الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني

في الواقع هناك أهمية وقيمة اقتصادية عالية للتراث العمراني ويتضح ذلك فيما يلي:

(أ) التراث العمراني أحد الموارد المستدامة: يتيح التراث العمراني الفرصة لتنويع موارد الاستثمار ودوامها، كما يتيح تعدد المواقع الفرص أمام المستثمر لاختيار الموقع من حيث درجة أهميته (الدرجة الأولى، الثانية، الثالثة).

ومن الخصائص المميزة لمباني التراث العمراني القائمة أنها تمثل موارد يمكن استثمارها بدلاً من إنشاء مبانٍ جديدة؛ لتعود بالفائدة على المستثمر بتوفير قيمة الإنشاءات؛ وبالتالي تحقيق زيادة في الدخل الحقيقي لعائد استثماراتهم تتمثل في تلك القيمة التي لم تصرف على إنشاء مبانٍ جديدة، وفي الوقت ذاته حافظت على التراث العمراني في الموقع، وأعدت توظيفه بما يحقق فرصاً استثمارية أخرى مساندة للاستثمار الرئيس، وهذه الفرص متاحة للمجتمعات والمؤسسات المحلية، وتتحقق منها عوائد اقتصادية بصورة متوازنة ومستدامة. (17)

(ب) التراث العمراني وسيلة لتوفير المزيد من فرص العمل: من المؤكد أن الاستثمار في مواقع التراث العمراني يؤدي إلى الكثير من المنافع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الناتجة من مشاريع إعادة تأهيل وتوظيف العديد من القرى التراثية ومراكز المدن التاريخية والأسواق الشعبية والقلاع والقصور التاريخية المنتشرة، وبالتالي استقرار السكان؛ نتيجة ارتباطهم بوظائفهم التي أتاحتها لهم مشروعات استثمار مواقع التراث العمراني.

(ج) جاذب لاستثمارات للقطاع الخاص: يعتبر استثمار القطاع الخاص لمباني التراث العمراني القائمة أحد المجالات الاستثمارية المطبقة على المستوى العالمي، وسواءً أكانت مبانٍ التراث العمراني مأهولة بالسكان كلياً أو جزئياً أو غير مأهولة.

(د) أهمية المشاركة الشعبية او المجتمعية : حيث يشجع التراث العمراني المجتمع المحلي على الاستثمار في ترميم مبانٍ التراث العمراني، وهذا ما يلاحظ الآن في كثير من القرى والبلدات الجاري تطويرها، ومع اكتمال تنفيذ المشروع ستتحقق للمجتمع فرص عمل لتشغيله، سواء كان مشروع نزل / فندق تراثي أو مطعم أو مقهى.. إلخ.

هـ- التراث العمراني وسيلة لإحياء المهن والحرف التقليدية: تنشأ في الموقع التراثي المستثمر أو إلى جواره ورش ومصانع صغيرة لصناعة الحصر، والسجاد والكليم، والسلال، والأزياء التراثية الشعبية، وصناعة ما يتطابق أو حتى يتشابه مع ما هو قديم وتراثي مثل التحف المعدنية والفخارية والزجاجية والحلي وأدوات الزينة، فضلاً عن المشغولات الجلدية وأشغال الخشب والعاج والبردي وغيرها، كما أن الحرفيين عملوا على تطوير صناعة المنتجات اليدوية التي تستخدم في الوقت الحالي وتدر عليهم وعلى أسرهم مكاسب جيدة، وتُوجد فرص عمل للمجتمع المحلي.

ومما بات مؤكداً -وفقاً للعديد من التجارب العالمية - أنه من غير الممكن الحفاظ التراث العمراني خارج سياق تهيئة البيئة والمحيط والتخطيط الحضري، كما لا يمكن فصل حماية المباني وصيانة الأماكن الأثرية، ومعالم المدينة ومراكزها القديمة والأنوية التاريخية عن

خطة تطوير المدينة، في إطار التنمية العمرانية المستدامة urban sustainability development والتنمية السياحية والاقتصادية والاجتماعية بالمدن القديمة العربية. (18)

2- برامج الاستثمار في التراث العمراني وطرق التمويل

تعتبر المباني والمواقع التراثية أوعية اقتصادية، ويمثل المبنى الأثري في حد ذاته قيمة اقتصادية لكونه فقط مبنى أثرياً، وتعتبر المباني والمناطق التراثية وذات القيمة التاريخية تروة قومية وموارد قائمة سهلة الاستثمار والاستغلال الاقتصادي مما يزيد من قيمتها التاريخية. ويتوقف العائد الاقتصادي لاستخدام المبنى الأثري على مدى استغلال إمكانياته والاستفادة من قيمته التاريخية والفنية بشكل يوفر عائداً مادياً لصيانة المبنى والحفاظ عليه، إلا أن استغلال المبنى الأثري بشكل لا يتوافق مع قيمته الفنية والتاريخية يكون مصيره في الغالب الفشل، مهما ارتفع العائد في بداية الاستخدام لأنه يهدم قيمة الأصلية وهي المبنى ذاته.

ويعتبر المقياس الفعلي لتحقيق النجاح لمشروع إعادة التوظيف هو مدى تغطية تكاليف الحفاظ على المبنى وصيانته من مصادر التمويل المختلفة، بالإضافة إلى عائد الاستخدام المتوقع، ويتم دراسة عناصر تكاليف أعمال الحفاظ لإعادة توظيف المبنى الأثري طبقاً لمقترحات البرنامج الذي تم وضعه، وتشمل كلا من تكاليف صيانة المبنى، وتكاليف إعادة تأهيله وإمداده بالمرافق الحيوية بالإضافة إلى التكاليف الابتدائية التي أنفقت على أعمال الترميم و التشغيل، كما يمكن إضافة تكاليف إمداد المنطقة المحيطة بالخدمات اللازمة للمشروع وتكاليف إيواء السكان في حالة إخلاء مساكنهم والتعويضات التي يمكن أن تدفع لهم. (19)

ويمكن عرض أنواع التمويل المختلفة واستثمار التراث العمراني كالتالي :

1-2 نوعية التمويل

تشمل المنظومة الاقتصادية للتراث شقين أساسيين أحدهما أسلوب التمويل وما يتضمنه من التدفقات والإدارة المالية للمشروعات والشق الثاني هو إعادة صياغة النشاط الاقتصادي والتركيبية الاجتماعية لمجتمع ما بعد الارتقاء، ويمكن لهذه المجموعة أن تعمل من خلال:

* اقتصاديات السوق الحرة التي تتمثل في أن يخضع الموضوع بالكامل لقانون الطلب والعرض، كأن يتم مثلاً ترميم أحد المواقع بهدف تسويقه سياحياً، بحيث تكون موجهة بشكل أساسي لهذا الغرض حتى تغطي عائدات الزيارات السياحية تكاليف الترميم والصيانة

• الحكومات والحلول المؤسسية: وهو ما يتم اللجوء إليه عادة عند فشل أو عجز السوق الحر ويكون بأحد الصور التالية:

- التدخل المباشر: أي تقوم الحكومة بشراء المكان ليصبح ملكية عامة، وتتولى إدارته وتطويره والحفاظ عليه، وهو ما يكون لازماً إذا كان المكان يمثل اهتماماً قومياً (على سبيل المثال الهرم في مصر).

- الحوافز: وهو ما يعني مشاركة الحكومة في الحفاظ دون أن يكون لها دور في الأعمال التنفيذية، وتكون هذه الحوافز إما مباشرة في صورة منح أو قروض أو إعفاءات ضريبية . (20)

وتتنوع مصادر التمويل الممكنة كالتالي:

2-1-1 التمويل العام : والذي تقوم به الحكومة مباشرة من خلال الموازنة العامة من خلال الوزارات واللجان المختصة.

2-1-2 التمويل الخاص : من خلال استثمارات القطاع الخاص بأنواعه المختلفة.

2-1-3 التمويل المختلط : وهو المشاركة ما بين القطاع العام والقطاع الخاص في تمويل برامج الحفاظ على التراث العمراني

2-1-4: المشاركة الشعبية في التمويل : تمت الإشارة إلى أهمية المشاركة الشعبية والتأكيد عليه في العديد من الموثائق والداستاتير منذ

معاهدة فينيسا في العام 1964 م وما تلاها من معاهدات وموثائق دولية، مثل "ميثاق الحفاظ على البلدات والمساحات العمرانية التاريخية "

والمعروفة بميثاق **Washington Charter** واشنطن 1987 " ، كما أكد "ميثاق حماية وإدارة التراث الأثري **ICOMOS** أهمية

المشاركة الشعبية بأنها جزء من التقاليد الحية للسكان المحليين هي من مكونات التراث الأثرية، ولهذه المواقع والمعالم تكون مشاركة

المجموعات الثقافية المحلية ضرورية لحمايتها الحفاظ عليها.. (21) ومؤخراً أصبحت المشاركة الجماهيرية مطلباً بحد ذاته في مختلف

مشاريع التنمية والحفاظ.

2-1-5 المؤسسات الدولية: تعد المؤسسات الدولية مصدراً مهماً من مصادر التمويل وعلى رأس هذه المؤسسات:

(أ) اليونسكو " (UNESCO) منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلوم والثقافة

(ب) الاكوموس " (ICOMOS): المجلس الدولي للآثار والمواقع" وهي منظمة دولية حكومية يقع مركزها في باريس - فرنسا.

(ج) الايكروم " (ICCROM): المركز الدولي لدراسة صون الممتلكات الثقافية وترميمها"، وهي منظمة دولية حكومية يقع مركزها في

روما- ايطاليا، أنشأتها اليونسكو في عام 1956 م

(د) مركز التراث العالمي (WHC) هي (world Heritage Center): لجنة منبثقة عن اليونسكو حيث اعتمدت الدول الأعضاء في

اليونسكو في عام 1972 اتفاقية التراث العالمي ونصت الاتفاقية على إنشاء " لجنة التراث العالمي " و " صندوق التراث العالمي "

وأنشئت اللجنة والصندوق.

(هـ) مؤسسة الأغاخان للثقافة: وهي الوكالة الثقافية لشبكة الأغاخان للتنمية، وقد أنشئت رسمياً في العام 1988 م في جنيف كمؤسسة

خيرية خاصة لإدماج وتنسيق المبادرات المختلفة لسمو الأمير الأغاخان فيما يتعلق بتحسين الحياة الثقافية وبصفة خاصة البيئة المبنية

التي تعد التعبير الملموس الأكثر تعقيداً للتنمية الثقافية في المجتمعات التي يوجد للمسلمين فيها تواجد مهم.

و أحد برامج هذه المؤسسة برنامج دعم المدن التاريخية HCSP الذي أنشأ في العام 1991م لتنفيذ مشاريع الترميم وإعادة التنشيط

الحضري في مواقع تتسم بالأهمية الثقافية في العالم الإسلامي، والهدف من هذا البرنامج هو الاضطلاع بترميم الهياكل التاريخية وتحسين

الساحات العامة وإعادة تأهيل المجموعات الحضرية بطرق يمكن أن تؤدي إلى التنمية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية داخل المجتمعات

المحلية الخاصة.

ومن الأمثلة على إنجازات هذا البرنامج أعمال الترميم والتنمية الاجتماعية في مدينة القاهرة -مصر، ومدينة سمرقند تيمور - أوزباكستان،

مدينة كابول - أفغانستان، مدينة موستار -البوسنة والهرسك، حديقة دلهي في الهند. (22)

(و) هيئات أخرى مثل الوكالة الدانمركية للتنمية الدولية (DANIDA) ، هيئة المعونة السويدية، الوكالة الكندية للتنمية الدولية (CIDA)،

الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية.

2-1-6 المنح والقروض الدولية: تتعدد أنواع هيئات المعونة الدولية الرئيسية كمتعددة الأطراف (البنك الدولي، اتفاقيات التجارة الدولية،

الأمم المتحدة، الاتحاد الأوروبي، صندوق النقد الدولي) وهيئات ثنائية الأطراف (هيئة التنمية الدولية البريطانية، هيئة المعونة الكندية،

المعونة الألمانية، الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية ...) وتنقسم أنواع الدعم إلى المنح المباشرة أو القروض الميسرة أو القروض ذات المخاطر العالية .

7-1-2 المشاركة في رأس المال ومساهمات المجتمع : المشاركة في رأس المال وهي الأموال المملوكة التي يتم استثمارها في مشروع البنية الأساسية أو غيرها وبصفة عامة كلما ارتفعت مستويات المشاركة في رأس المال زادت فرص النجاح والمشاركة المحلية في رأس المال تعتبر ضرورية من الناحية السياسية كما أن مشاركة المجتمع في رأس المال المستثمر مهم وضروري.

8-1-2 القروض التجارية : تكون بصفة أساسية قروض متغيرة الفائدة تشمل أرباحاً تجارية ويكون ضمان القرض أو تأمينه ضرورياً وقد تكون قروضاً تجارية محلية أو أجنبية من البنوك (اعتمادات - تسهيل ائتماني شامل).

9-1-2 اقتراض القطاع العام " الدين المحلي " من خلال إصدار أذون الخزانة - سندات البلديات .

10-1-2 أدوات سوق رأس المال : يكون التمويل من خلال الاكتتاب العام في البورصة وإصدار أسهم وسندات بالبورصة. (23)

2-2 برامج الاستثمار في التراث العمراني

تتعدد برامج الاستثمار في التراث العمراني ويتخذ أشكالاً عديدة كالتالي:

1-2-2 تقوم الدولة بالاستثمار المباشر في القرى والمناطق الأثرية لفترة زمنية محدودة، وذلك من خلال تنمية نماذج ناجحة من القرى واستثمارها اقتصادياً؛ مما سيؤدي إلى إيجاد تجارب استثمارية ناجحة يقفدي بها الآخرون من السكان المحليين والمستثمرين.

2-2-2 تأسيس شركات استثمارية تتولى تطوير القرى التراثية.

3-2-2 إيجاد صندوق لتنمية القرى التراثية تحت اسم صندوق تنمية القرى التراثية، ويهدف هذا الصندوق إلى إيجاد مورد مالي يسهم في تنمية المجتمع المحلي، وتقوية روح التكافل بين أفرادها، من خلال إنشاء الخدمات التي تشجع على الاستثمار في القرى التراثية، على أن يقوم بتمويل الصندوق جهات عدة هي: مجموعة من المؤسسات، والهيئات، والقطاعات الحكومية، والإيرادات البلدية، والميسورين من أهالي القرية، فضلاً عن تبرعات قطاع الأعمال، ومؤسسات القطاع الخاص، والمستثمرين في المناطق القريبة من القرية، والجمعيات الخيرية بهباتها وصدقاتها.

4-2-2 تأسيس شركة لاستثمار مباني التراث العمراني المملوكة للدولة:

تعد المباني الأثرية والتراثية أحد الموارد الرئيسية للسياحة الثقافية، ومورداً اقتصادياً مهماً تعتمد عليه المجتمعات المحلية كثيراً في الدول المتقدمة، ومن هذا المنطلق جاءت فكرة استثمار المباني الأثرية والتراثية، ويمكن تطبيق برنامج استثمار المباني الأثرية على نوعية معينة من المباني كالفنادق والقصور والمنازل ومقار الإدارة ومحطات سكة الحديد والقرى التراثية، ويمكن استثمار هذه المباني في الإيواء

والضيافة السياحية من خلال شركة تنشأ لهذا الغرض، ووفق ضوابط محددة؛ لتكون مخرجاً لتحقيق الاستفادة من هذه المباني، وحلاً لهذه الإشكالية يتم تمويل الشركة من خلال المصادر التالية:

- (أ) مساهمة الدولة في الشركة ممثلة في صندوق الاستثمارات العامة بنسبة معينة
- (ب) مساهمة من مؤسسة معاشات التقاعد
- (ج) مساهمة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
- (د) مساهمة تحالف مستثمرين من القطاع الخاص.
- (هـ) قروض تجارية متوافقة مع الشريعة الإسلامية، حيث يحصل المستثمرون بدعم من الدولة على قروض من جهات تمويلية متخصصة.

2-2-5 **توظيف مباني التراث العمراني كمكان سكني:** من أفضل الطرق للمحافظة على مباني التراث العمراني من الاندثار توظيفها كأماكن سكنية، سواء أكان ذلك بصورة دائمة لمالكها أو استثمارها بواسطة القطاع الخاص كمكان سكني وفقاً لمعايير الإقامة السكنية في الفنادق وغيرها. ولا شك أن الاستخدام يتطلب تهيئة وترميم وصيانة بصورة تلقائية لهذه المباني؛ مما يعني المحافظة عليها في حالة جيدة بصورة دائمة.

2-2-6 **توظيف مباني التراث العمراني كمتاحف وطنية:** تعتبر مباني التراث العمراني من أفضل المواقع للعرض المتحفي، سواء أكان ذلك على مستوى الأفراد الذين تتوافر لديهم هواية جمع المقتنيات الأثرية أو النادرة أو على مستوى الوزارات والهيئات الحكومية المسؤولة عن حفظ وصيانة التراث الشعبي بأنواعه من منتجات حرفية أثرية ومخطوطات و عملات وغير ذلك.

2-2-7 **توظيف مباني التراث العمراني كمطاعم لإعداد وتقديم الأكلات الشعبية:** يقوم المستثمرون من القطاع الخاص في كثير من الأحوال بتهيئة وترميم وصيانة المباني التراثية القديمة لغرض تخصيصها كمطاعم يتم فيها تقديم الأكلات الشعبية، ويعمل المستثمرون على تهيئة المكان بصورة تراثية.

2-2-8 **توظيف مباني التراث العمراني كمعامل للرسم والفنون التشكيلية:** يقوم غالبية الرسام التشكيليين بمزاولة أعمالهم الفنية في مواقع التراث العمراني، وينعكس ذلك على اللوحات التي يرسمونها؛ إذ يلاحظ احتواؤها على الكثير من العناصر البيئية والتقليدية التي تتكون منها الواجهات والمجالس لمباني التراث العمراني. وفي كثير من الأحوال فإن اللوحات التشكيلية، وخصوصاً التي تحتوي على عناصر تراثية، يتم عرضها في الصالات والمسارات الرئيسية لمباني التراث العمراني التي يرتادها الزوار.

2-2-9 **توظيف مواقع التراث العمراني كأسواق شعبية:** يوفر استخدام مباني التراث العمراني كمواقع لعرض المنتجات الشعبية وغير التراثية الكثير من السمات والخصائص الثقافية الكامنة في أعماق المتعاملين في الأسواق الشعبية، ويعزى ذلك إلى الكثير من الأسباب التي تنعكس على سلوك المتداولين للمنتجات في الأسواق الشعبية، والتي في كثير من الأحيان ترتبط قيمتها بقيمة مواقع التراث العمراني، وخصوصاً بعض المواقع التاريخية مثل القبصريات في مراكز بعض المدن القديمة، والتي يفد إليها المتسوقون من أماكن عدة.

2-2-10 **توظيف مواقع التراث العمراني كأماكن لمزاولة الأعمال الحرفية:** يرتبط غالبية الحرفيين العاملين في صناعة المنتجات التقليدية والتراثية بأنواعها بمزاولة مهنتهم في ورش ومعامل يكون مقرها أحياناً في المواقع التاريخية للتراث العمراني؛ مما يضيف إلى قيمة منتجاتهم عمقاً تراثياً مع رائحة المكان الذي يرتاده الزائرون؛ مما يشكل تكاملاً بين الحرفي والمكان الذي يتم فيه صناعة المنتجات الحرفية.

2-2-11 **الاستفادة من كل المساحات البيئية لمباني التراث العمراني،** وذلك بإقامة بعض الأنشطة الاستثمارية أو عرض الفعاليات ذات الجذب الجماهيري في الساحات المفتوحة، على أن تكون تلك الاستثمارات بصورة منظمة لا تؤدي إلى تشوه بصري أو تسبب إزعاجاً أو غير ذلك من الجوانب السلبية

2-2-12 **توظيف الساحات والممرات البيئية في مواقع التراث العمراني** لمزاولة الأنشطة الثقافية والرياضية والترفيهية وغيرها من مبادئ الرياضة للجميع فإن أمام القطاع الخاص الفرصة لتنظيم وتطوير الساحات والممرات بين نسيج مباني التراث العمراني، وذلك بتخصيص مضمار للمشاة في مقابل رسوم رمزية تشجع الجميع على مزاولة رياضة السير، إضافة إلى الحصول على بعض الخدمات العامة في نقاط معينة من المضمار. كما يمكن إقامة بعض الأنشطة الثقافية والترفيهية في تلك الساحات مثل إقامة مراكز لتنمية المواهب الفردية كالقراءة أو مزاولة بعض الأعمال باستخدام تقنيات الحاسب الآلي أو غير ذلك من البرامج الترفيهية ذات الخصوصية للمجتمعات المحلية، والتي تتفق مع تعاليم الدين، إضافة إلى توافرها مع العادات والتقاليد الحميدة.

2-2-13 **الاستثمار في إقامة بعض المراكز الخدمية والتجارية في الساحات البيئية لمواقع التراث العمراني:** يعتبر الاستثمار بإقامة الكثير من المراكز الخدمية والترفيهية والتجارية في المساحات البيئية مطلباً ملحاً من مرتادي تلك المواقع، وذلك كظاهرة طبيعية تتوافق مع رغبات وطلبات الإنسان بصورة دائمة؛ لاحتياجه إلى تلك السلع والخدمات التي تقدمها تلك المراكز، وذلك وفقاً لمعايير دقيقة ومواصفات فنية يحددها الخبراء والمختصون في الجهات ذات العلاقة بالاستثمار في مواقع التراث العمراني؛ لذلك فإن استثمارها يعتبر من أفضل الفرص المتاحة للقطاع الخاص، خصوصاً أن تكاليف إنشائها منخفضة نسبياً نتيجة تهيئة الساحات بصورة عامة، كما أن العائد الاستثماري المتوقع سيكون مرتفعاً نسبياً نتيجة الطلب الدائم من أفراد المجتمع، فضلاً عن أن الاستثمار في إقامة تلك المراكز ملائم جداً للمستثمرين الأفراد أو للمؤسسات الاستثمارية صغيرة الحجم. (24)

2-2-14 **تطوير المتاجر في منطقة المركز القديم:** لا بد أن يتوفر في هذه المتاجر شرطان:

أولاً: أن تكون ذات جدوى بحيث يمكن تخصيص القيمة الزائدة إلى صيانة هيكل المبنى.

ثانياً: أن يكون المحيط التاريخي لها عنصراً مهماً من صورتها التجارية، هذا وبالإمكان تحقيق زيادة في العائد السياحي بواسطة تجميع تجاري على طرق وممرات محددة زيادة عن المحاور المركزية ويجب أن يشمل المد السياحي منتجات جديدة مثل العطور والحديد المشغول والكتب والمخطوطات والاثاث المنزلي التقليدي. وعلى أن يتم اتخاذ الإجراءات لتشجيع أرباب المهن على تركيز الأنشطة ذات الطبيعة الواحدة في نفس المكان، وبذلك تعود الشخصية والوظيفة لخاصة لكل سوق. (25)

وقد ثبت من التجارب الدولية أن الاستثمار السياحي في تنمية المباني التراثية له مردود اقتصادي واجتماعي وثقافي، ومن الأمثلة على هذا المجال سلسلة فنادق البارادوس في إسبانيا، سلسلة فنادق شاتوروليه في فرنسا، فندق شاتو دولا بيولين في مدينة إكس بروفانس جنوب فرنسا، وهو عبارة عن قصر تراثي تم تحويله إلى فندق خمس نجوم.

3- تجارب عربية ودولية للاستثمار في التراث العمراني

يحاول الباحث تقديم بعض التجارب العربية والدولية التي طبقت بالفعل أسلوب تمويل خاص للحفاظ على التراث العمراني ومحاولة الارتقاء به ، والجدول التالي يوضح علاقة التجارب العربية والدولية محل البحث بمناهج التعامل مع التراث العمراني المذكورة سابقاً كآلاتي:

جدول رقم (1) العلاقة بين مناهج التعامل مع التراث العمراني وبعض التجارب العربية والدولية

إعادة التأهيل	إعادة البناء	الصيانة	إعادة التوظيف	الترميم	الحفاظ	
√		√	√		√	مدينة رشيد (مصر)
√				√	√	بلدة الغاط السعودية
		√	√	√		بيت عبدالله الزايد (البحرين)
		√	√	√		القصر الأميري (الدوحة)
		√	√	√		قصر الأميرة سميحة كامل (مصر)
√	√		√			المراكز التقليدية
√						شارع الاستقلال بتركيا
			√		√	التجربة الفرنسية

المصدر: إعداد الباحث

ويمكن عرض التجارب العربية والدولية كالتالي:

3-1 رشيد

تقع مدينة رشيد بمحافظة البحيرة وتتبع الوحدة المحلية لمركز و مدينة رشيد هي تبعد مسافة 12 كم من مصب نهر النيل فرع رشيد و على الضفة الغربية منه، وتبعد المدينة مسافة 65 كم تقريباً عن مدينة الأسكندرية و 55 كم عن مدينة دمهور عاصمة محافظة البحيرة.

وتعد رشيد ثاني المدن المصرية بعد القاهرة من حيث احتوائها على أكبر مجموعة من المنشآت المدنية و الحربية و الدينية يرجع معظمها إلى العصر العثماني، بل إن عدد ما بها من المنازل الأثرية أكثر مما هو موجود بمدينة القاهرة، وعدد المباني المسجلة في عام 1963م مبنى (بوابة- حمام- زوايا- طاحونة- قبة- مساجد- وكالة و 39 منزل) والتي تقلصت إلى 37، وقد أصدرت الدولة قراراً وزارياً رقم 113 لعام 1986م باعتبار رشيد مدينة سياحية.

ومن بين مصادر التمويل توجيه 15% من دخل تذاكر دخول المباني التاريخية للمحليات بغرض نظافة المنطقة و رصف الشوارع بها.

وسبب المكانة التاريخية لمدينة رشيد يوجد اهتمام بالمناطق والمنشآت التاريخية من الجهات الأجنبية والجمعيات الأهلية لمساعدة مجلس المدينة بالإرتقاء بتلك الآثار وتفعيل سياسات المحافظة على الأصول الحضارية الثقافية وهوية مدينة رشيد التاريخية.

وتتمثل مصادر تعبئة الموارد في رسوم مباني (على المباني العقارية + رخص البناء)، رسوم تخطيط عمراني (تقسيم أراضي)، رسوم الملاهي (مقاهي - سينما - كافيتريات)، رسوم أعمال صحية، رسوم محلية تجارية وصناعية (ورش ومحلات تجارية)، إيرادات ريع أراضي أملاك الدولة، إيرادات المشروعات الخاصة بالوحدة المحلية مثل (النقل النهري - المخازن - صندوق الخدمات والتنمية المحلية - صندوق النظافة - صندوق تحسين المدينة - مشروع البوتاجاز - مشروع الصرف). (26)

ومن ضمن مشروعات التراث العمراني برشيد مشروع تطوير المنطقة المحيطة بقلعة قايتباي في برج رشيد حيث كانت **المدة الزمنية** 36 شهرا ، **المستفيدون** : مجتمع المدينة بالكامل، **شركاء التنفيذ** : الوحدة المحلية لمركز و مدينة رشيد- وزارة الأوقاف- المجلس الأعلى للآثار- الجمعيات الأهلية- المكاتب الإستشارية الهندسية، **التكلفة التقديرية** : 4 مليون دولار امريكي، **الأهداف**:الهدف من المشروع هو تطوير المنطقة المحيطة بالقلعة لتهيأتها لإستقبال السياح إلى جانب توفير بعض الخدمات السياحية لهم.

الأنشطة المستهدفة : (1) تخطيط المنطقة المحيطة بالآثر لتستوعب مناطق إنتظار الأتوبيسات و العربات (2) إقامة بعض المطاعم و الكافيتريات المحيطة بالقلعة (3) معالجة واجهات المباني المحيطة بالآثر. (4) عمل بازارات و محلات لبيع الهديا و التذكارات و معارض للسجاد اليدوى و الاعمال الحرفية.

النتائج المرجوة : تطوير منطقة القلعة و تهيأتها لاستقبال السائحين و جذبهم للمنطقة.

3-2 الحفاظ وتطوير بلدة الغاط التراثية

تقع بلدة الغاط في محافظة الغاط الواقعة في الشمال الغربي من منطقة الرياض، وتبعد عن منطقة الرياض مسافة 230 كم على طريق القصيم السريع، وتميزت بلدة الغاط التراثية بموقعها وتاريخها وتراثها، واهتمام سكانها باعادة تأهيلها وتطويرها ، ولذلك اختيرت نموذجا للدراسة إضافة الى كونها تمثل نمط تخطيط القرى والبلدات التراثية المبنية بمادة الطين في وسط المملكة العربية السعودية، ولا تزال معالمها العمرانية قائمة، وتعد بلدة الغاط نموذجا جيدا للمقارنة لكونها من أوائل البلدات والقرى التراثية التي تبنت المملكة تمثلها الهيئة العامة للسياحة والآثار ، وإعادة تأهيلها وتطويرها بمشاركة عدد من الهيئات الحكومية والمجتمع المحلي .

آلية تنفيذ المشروع : تعمل الهيئة العامة للسياحة والآثار بالسعودية لإدارة تنفيذ المشروع من خلال الشراكة مع الهيئات الحكومية والقطاع الخاص والمجتمع المحلي.

مصادر التمويل : يعتمد تمويل مشروع تطوير البلدة على الآتي :

- الموازنة التي توفرها الدولة لمشاريع تطوير البلدة وتحسينها من خلال مشروعات الهيئة العامة للسياحة والآثار الخاصة بترميم المباني التراثية مثل : تهيئة مواقع لمهرجانات البلدة ، وتسويق القرية ، ومشاريع الخدمات البلدية لتحسين ساحات البلدة وطرقها وممراتها وانارتها ، وموازنة مشاريع تنفيذ البنية التحتية للبلدة التي تشارك في تنفيذها الهيئات ذات العلاقة مثل وزارة النقل وشركة الكهرباء وشركة المياه الوطنية .
 - تبرع المجتمع المحلي لتطوير البلدة فقد بلغ التبرع نحو ثمانية ملايين ريال بالإضافة الى تبرع البعض بجزء من مواد البناء .
 - قروض من بنك التسليف والادخار لأي مشروع استثماري في مباني البلدة.
 - ينتظر دخول المستثمرين في مشروع تطوير البلدة خصوصا بعد إعداد مخططات النزل التراثية في البلدة وطرحه للاستثمار .
- (27).

مشاركة المجتمع المحلي: تعد مشاركة المجتمع المحلي في تطوير بلدة الغاط جيدة، خاصة في تمويل المشروع، وحماسة بعض الأهالي للمشاركة في التطوير من خلال اللجنة المحلية، والمشاركة في تأسيس جمعية تعاونية لتطوير البلدة واستعداد البعض الآخر لترميم المباني التراثية التي تملكها أسرهم، والمشاركة في مراجعة الادارات الحكومية ذات العلاقة بتنفيذ خدمات المرافق والبنية التحتية .

3-3 مشروعات ترميم المباني التراثية واعادة استخدامها وتوظيفها (دراسة مقارنة)

تم اختيار ثلاثة نماذج لمشروعات ترميم واعادة توظيف المباني التراثية وذات القيمة التاريخية، والمشروعات المختارة هي مشروع ترميم واعادة استخدام بيت عبدالله الزايد " مدينة المحرق - مملكة البحرين"، ومشروع ترميم واعادة توظيف القصر الأميري (المتحف الوطني ، الدوحة ، قطر) ، ومشروع تطوير واعادة توظيف قصر الأميرة سميحة كامل بالزمالك، القاهرة (مكتبة القاهرة الكبرى) . (28)

3-3-1 مشروع ترميم بيت عبدالله الزايد واعادة استخدامه (مدينة المحرق ، مملكة البحرين) :

يقع بيت الزايد بمدينة المحرق، تم بناء البيت عام 1834م ، وأضيف اليه المجلس عام 1925 م ، ويتوسط البيت مجموعة من البيوت التراثية المرممة ابتداء من بيت الشيخ عيسى الى مركز الشيخ ابراهيم بن محمد آل خليفة للثقافة وعينات ناجحة لترميم المباني التراثية . وبالإضافة للقيمة المعمارية للبيت وأهمية موقع ضمن نسيج تراثي في مدينة المحرق فان للبيت قيمة ثقافية مرتبطة بسكانه (عبدالله بن علي بن جبر الزايد) الذي يعد أحد مثقفي البحرين وكان له أثر في إثراء البحرين من الناحية الثقافية.

3-3-2 مشروع ترميم القصر الأميري واعادة توظيفه (المتحف الوطني ، الدوحة ، قطر) :

إن أكثر الملامح الثقافية تأثيرا للدوحة هو متحف قطر الوطني الذي تأسس عام 1975م من أجل عرض عناصر التاريخ القطري وطرق الحياة التقليدية للشعب القطري . وقد أقيم المتحف في القصر الأميري السابق ومقر الحكم لعائلة آل ثاني الحاكمة الذي تم ترميم مابقي

منه وإعادة بنائه ليكون نواة للمتحف. ويعد المبنى الذي يقع في الطرف الجنوبي لكورنيش الدوحة في حد ذاته تحفة في فن العمارة القطرية وقد فاز المشروع بجائزة الأغاخان في مجال الترميم (الدورة الأولى 1978 - 1980) .

3-3-3 مشروع تطوير قصر الأميرة سميحة كامل بالزمالك وإعادة توظيفه :

يعتبر مشروع مكتبة القاهرة الكبرى محاولة للحفاظ على قصر الأميرة سميحة كامل (ابنة السلطان حسين كامل) من خلال تحديث المبنى وإعادة توظيفه، ويرجع تاريخ إنشاء القصر لعام 1900م ، والقصر مصمم على الطراز الروماني وقد كانت الفكرة الرئيسية للمشروع هي المحافظة على طابع القصر بفخامته وقوته البصرية، ولذا فقد تطلب الأمر البحث عن صيغة للالتحام بين تراث الماضي ومتطلبات الحاضر ودراسة كيفية إضافة العناصر والمرافق والتقنيات الحديثة بما يتفق مع تفاصيل المبنى ولا يؤدي إلى تشويهه، ويحتوي الموقع على مبنى القصر (المبنى الوحيد بالموقع ذو القيمة التاريخية والفنية) ومبنى السياحة والسينما بالإضافة إلى غرف الخدم وملحقات أخرى

• مصادر التمويل :

1. تتحدد مصادر التمويل الرئيسية في كل من الحكومة والهيئات الدولية والمحلية والمستثمرين والأفراد ، ويتم تمويل برامج ومشروعات الحفاظ من خلال التعاون المشترك أو التمويل المباشر .
2. اشتملت برامج ومشروعات الحفاظ وإعادة التوظيف والاستخدام على أعمال المبنى سواء أعمال مسح ميداني أو أعمال توثيق .
3. تحددت وسائل الحفاظ وإعادة التوظيف في أعمال الترميم والمحافظة والصيانة وإعادة التصميم والتوظيف والإحلال .
4. وزعت مسئولية التنفيذ على كل من الحكومة والهيئات الدولية والمحلية والأفراد والمستثمرين .
5. تتحدد الوظيفة الجديدة في المشروعات ما بين مركز تراثي لبيت عبدالله الزايد بالمرق (ثقافية - سياحية) ، ومتحف وطني للقصر الأميري بقطر (ثقافية- سياحية) ، ومكتبة عامة لقصر الأميرة سميحة كامل بالزمالك (ثقافية - تعليمية) .
6. حقق اختيار الوظيفة الجديدة لمشروعات إعادة استخدام المباني التي شملتها الدراسة دوراً إيجابياً في الحفاظ على هذه المباني من خلال الإدارة (قطاع خاص أو حكومي) والصيانة الدورية لما تمثله هذه الوظيفة من استمرارية للحياة داخل تلك المباني ، ولما تتطلبه الوظيفة الجديدة من إدارة جيدة وصيانة دورية للمبنى.

والجدول التالي يقارن بين المباني التراثية السابقة الذكر وإعادة توظيفها كالتالي:

جدول رقم (2) تحليل نماذج ترميم المباني التراثية واعادة توظيفها

معايير التقييم	مشروع	بيت عبدالله الزايد بالمحرق	القصر الاميري بقطر	قصر سميحة كامل بالزمالك
مصادر التمويل	تمويل حكومي		✓	✓
	هيئات محلية ودولية	✓		
	أفراد / مستثمرين	✓		✓
الاعداد للمشروع	أعمال مسح ميداني	✓	✓	✓
	أعمال توثيق	✓	✓	✓
	ترميم	✓	✓	✓
وسائل التاهيل	محافظة وصيانة	✓	✓	✓
	احلال واصافة	✓	✓	✓
	اعادة تصميم			✓
	اعادة توظيف	✓	✓	✓
	حكومي		✓	✓
مسؤولية التنفيذ	هيئات محلية ودولية	✓		
	أفراد / مستثمرين	✓		
	ثقافية	✓	✓	✓
الوظيفة الجديدة	تعليمية			✓
	سياحية	✓	✓	
	نوع الاستخدام	مركز ثقافي	متحف وطني	مكتبة عامة
	دور الصيانة والادارة في استمرارية الحفاظ على المبنى	✓	✓	✓

المصدر: محمد عماد نور الدين ، ترميم المباني التراثية واعادة استخدامها وتوظيفها مدخلا للحفاظ عليها ، أبحاث وتراث : دراسات في

التراث العربي، ملتقى التراث العمراني الوطني الأول، الهيئة العليا للسياحة، جدة، نوفمبر 2011م، ص 218

3-4 المراكز التقليدية ببعض المدن العربية: تتطلب عمليات التنمية المتواصلة للمركز التقليدي إيجاد البدائل المناسبة لمصادر التمويل، و بدراسة عدد من التجارب العربية لمدن خاضت تجارب للتنمية المتواصلة مثل مدينة أصيلة المغربية و حلب السورية و صنعاء اليمنية ، نجد أنها قامت بتتويج وتفصيل دور التمويل حتى يمكنها من مواصلة دورها الحضاري في مجتمعاتها.

وقد قامت السياسة التمويلية لمدينة أصيلة المغربية على التمويل الناتج من النشاطات و المهرجانات التي أقيمت خصيصًا لهذا الغرض، ما تبعه من توفير فرص العمل للمستعملين ، أيضًا مساهمة الحكومة و المؤسسات غير الحكومية بخلاف المصادر الخارجية من الحكومة البرتغالية و الشركات المتعددة الجنسيات، أما حلب فقامت مصادر التمويل على الجهات الرسمية و صندوق الأحياء وأسس صندوق

للاستثمارات الصغيرة و المتوسطة لتحقيق التنمية المستدامة للمدينة القديمة، أما صنعا فجاءت مصادر التمويل من الحكومات و الهيئات الدولية لتنفيذ مشروعات ريادية في المرحلة الأولى ضمن مشروع مشترك بين الحكومة و منظمة اليونسكو و برامج التطور التابع للأمم المتحدة ، من ذلك أيضاً توفير نظام تمويل مدروس ، يخدم التنفيذ الناجح للخطط التنموية والذي يعمل على إحداث التنمية المستدامة التي تؤدي بدورها الى الاكتفاء الذاتي بالتمويل الناتج عن عمليات الاستثمار في منطقة الدراسة. (29)

3-5 إعادة تأهيل شارع الاستقلال التركي: قامت بلدية مدينة إستانبول الكبرى، بعدد من المشروعات التخطيطية وحماية النسيج العمراني لمدينة استانبول، ومن بينها إعادة تأهيل شارع الاستقلال. (30)

يقع شارع الاستقلال بمنطقة (بي أوغلو Beyoglu) وهي منطقة مؤلفة من 45 حي، وعدد سكانها 225 ألف نسمة، وتعود أهمية هذا الشارع إلى القرن التاسع عشر الميلادي، فقد اكتسب أهمية تجارية كبيرة لانتشار البنوك الأجنبية فيه، وشركات التأمين، وفي نفس القرن التاسع عشر ظهر الترام الكهربائي في هذا الشارع، ومع زوال الإمبراطورية العثمانية وإعلان الجمهورية التركية عام 1923م، سمي الشارع بشوارع الاستقلال، وحافظ على أهميته وحيويته لتدفق الناس في هذا الشارع وبكثرة، بهدف التسوق أو التوجه إلى المراكز الترفيهية ودور السينما والمسارح والمطاعم. ومع توقف الترام عن الخدمة في مدينة إستانبول بتاريخ 12 أغسطس 1961م سيطرت السيارات على الشارع، وسببت العديد من الازدحامات المرورية وعرقلة في حركة الناس.



شكل رقم (1): الترام التاريخي بشوارع الاستقلال بين الماضي والحاضر (1910 - 2005م)

وفي أواخر عام 1990 قامت بلدية مدينة إستانبول الكبرى بإعادة خط الترام التاريخي، والذي كان يربط بين أهم منطقتين بمدينة إستانبول هما (التونال) و (التقسيم)، كما كان عليه في السابق، حيث يعمل في الشارع ثلاث عربات تم ترميمها وإصلاحها، والاستفادة منها، علماً أن طول الشارع 2 كيلومتر، وبعرض 15 متر، وتبلغ عدد المحلات فيه 296 محلاً، ويبلغ طول خط الترام 1.640م ويقوم هذا الخط كل سنة بـ 14.600 رحلة، ليقطع 23.944 كم وبمعدل يومي بنقل 6.000 راكب بين طرفي شارع الاستقلال. وقد استعاد الشارع حيويته واكتسب بعداً إنسانياً مهماً بمنع دخول السيارات، وإعادة تأهيله كما كان عليه في العهد العثماني، ويتدفق زوار الشارع ويكل سهولة بعيداً عن المركبات والسيارات والضجيج وما يرافقه من تلوث بيئي ناتج عن تلك المركبات، وكان لهذا المشروع بعداً سياحياً مهماً أيضاً.

3-6-6 التجربة الفرنسية: بصورة عامة تعاملت الجهات المختصة مع الأبنية التراثية والمناطق التاريخية الفرنسية وفق الصيغ الثلاث الآتية:

3-6-6-1 محاولات التجديد: بدأت أولى الأفكار لتجديد بعض الأحياء الباريسية الشعبية، وكانت الفكرة الأساسية منطلقاً من شعار إعادة تنظيم هذه الأحياء ومحاربة القدم والاستعمال السيئ للأراضي، التي تميز نسيجها العمراني بالكثافة المنخفضة، لأن معظمها من مباني منخفضة الارتفاع، ووجود عدد كبير من المخازن والورش شغلت مساحات كبيرة من الأراضي، وصاحب عملية التجديد هذه حملة دعائية ضخمة وكان الهدف منها اجتذاب المستثمرين وإقناعهم بجدوى هذه العملية.

3-6-6-2 محاولات الحفاظ: تم اختيار " روبيه " في شمال فرنسا وهي مدينة صناعية على بعد 200 متر من البلدية وبمساحة 12000 متر مربع كنموذج مثالي للنسيج العمراني، وفي هذه المدينة تقع النشاطات التجارية والحرفية على الشوارع الخارجية وتعلوها الوحدات السكنية وفي الداخل توجد الأبنية الكبيرة والحدايق الخاصة، ويحتوي الموقع على مصنع للغزل كان قد توقف عن العمل وبدلاً من هدمه وضع مشروع لإحياء هذه المنطقة يتضمن:

- الجزء الأمامي حيث شغل الدور الأرضي فيه النشاطات التجارية والحرفية، والدور الأول تحول إلى مكاتب وخصص الدور الثاني للإسكان حيث أحاطت 40 وحدة سكنية بفناء داخلي وممر حركة طولي يتلقى إنارته مباشرة من فتحات بالسقف النهائي كما تم توظيف السطح النهائي ليحوي بعض النشاطات الرياضية والترفيهية.
- في الجزء الأوسط خصصت الأدوار العليا لتوفير 30 وحدة سكنية مفردة (استوديو) وشُغل الجزء السفلي بمسطحات مكتبية ونشاطات عامة وتم توفير عنصر اتصال مباشر بين هذا الجزء وباقي أجزاء الحي عن طريق ممر خلفي مغطى.
- تم تنسيق الموقع المجاور وتحويله إلى حديقة عامة تمثل عنصر ربط مع المركز الثقافي الموجود في الجهة المقابلة، وذلك مع ترميم بعض المباني المجاورة.

3-6-6-3 عمليات التحسين : تم اختيار مبنى سكني في الحي الأول بوسط العاصمة الفرنسية، ويتكون من خمسة طوابق ويقع في منطقة مخصصة لحركة المشاة، وكان الهدف من المشروع هو الإبقاء على نفس الوظيفة السكنية للمبنى مع تحقيق طاقة الاستغلال القصوى لل فراغات بالمبنى.(31)

ويمكن القول إن الأسس العامة المتبعة للحفاظ على التراث العمراني في التجربة الفرنسية كالتالي:

- (أ) انتشار ثقافة الحفاظ التي تحمي المناطق التاريخية والمباني واهتمام المواطنين بالتراث العمراني .
- (ب) توافر الموارد المالية لدى الهيئات المخططة والمنفذة حكومية وغير حكومية واعتماد هذه الهيئات على المرونة في التخطيط والتنفيذ
- (ج) توافر الخبرة والتجربة في الصياغة ووضع المعايير التي قادت الى تحديد الأحياء التراثية ذات القيمة المعمارية التاريخية والتي تتطلب الفعل الاهتمام بها وتوثيق النشاط فيها، وقدرة الهيئات الفنية على تحمل مسؤولياتها والإبقاء بالمخططات الموضوعية، واستنباط الأسس التي يجب اعتمادها في تطوير تصميم هذه المناطق، ومشاركة أصحاب التخصص المتعددي الجوانب. (32)

4-نتائج وتوصيات

توصل الباحث من خلال التجارب السابقة إلى ما يلي :

- 1-4 التراث العمراني له قيمة اقتصادية عالية ويساهم في تحقيق مفهوم التنمية المستدامة بما يكفله من موارد مالية مستمرة وبما له من حفاظ على الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية وتحقق المشاركة المجتمعية والتي هي جميعاً من أبعاد التنمية المستدامة.
- 2-4 هناك جهات متعددة تشارك في تمويل عمليات الحفاظ على التراث العمراني وإعادة توظيفه كالتنميط الحكومي والقطاع الخاص والجمعيات الأهلية والمؤسسات المانحة الدولية.
- 3-4 هناك برامج استثمارية مختلفة يمكن إقامتها في مناطق التراث العمراني.

ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (3) المقارنة بين التجارب العربية والدولية حول التراث العمراني من حيث التمويل والبرامج الاستثمارية

تمويل عام (حكومي)	قطاع خاص	مجتمع محلي	هيئات دولية	أنشطة اقتصادية جديدة (برامج استثمارية)	
√	√	√	√	√ مراكز سياحية وانشطة مختلفة	مدينة رشيد (مصر)
√		√		√ تهيئة مواقع لمهرجانات البلدة ، وتسويق القرية	بلدة الغاظ السعودية
	√	√	√	√ مركز سياحي ثقافي	بيت عبدالله (البحرين)
√				√ مركز سياحي ثقافي	القصر الأميري (الدوحة)
√				√ مركز ثقافي تعليمي يمكن الحصول على ايرادات منه من خلال الاشتراكات والرسوم والندوات	قصر الأميرة سميحة كامل (مصر)
√	√	√	√	√النشاطات و المهرجانات	المراكز التقليدية
√				√ -مركز تجاري -مقر للبنوك الأجنبية وشركات التأمين -رسوم نقل	شارع الاستقلال بتركيا
√	√			√ -الحفاظ على النشاط الصناعي (مدينة صناعية، صناعة الغزل)	التجربة الفرنسية

المصدر: إعداد الباحث

ومن أجل توفير وتفعيل التمويل اللازم للحفاظ على التراث العمراني وإقامة برامج استثمارية ناجحة يوصي الباحث بما يلي:

- 1- أهمية تحقيق المشاركة الشعبية في تمويل مشروعات الحفاظ على التراث العمراني وتطويره من خلال جمعيات المجتمع المدني.
- 2- أهمية جذب المستثمرين لإقامة أنشطة سياحية بجوار مراكز التراث العمراني مع الحفاظ على الطبيعة الخاصة لمناطق التراث.
- 3- دعوة المؤسسات الدولية لتخصيص برامج دعم تمويل للحفاظ على التراث العمراني والارتقاء به.
- 4- أن تقوم الجهات الرسمية والمجتمعية بعقد جولات تسويقية وتوعية بمناطق التراث العمراني وأهميته، وأن تخصص الحكومة جزءاً من الموازنة العامة للتسويق، وتمويل بعض مشروعات الحفاظ وتطوير التراث العمراني والارتقاء به.
- 5- إنشاء شركات استثمارية حكومية وخاصة مختصة فقط باستثمار مناطق التراث العمراني وفق قوانين وقواعد واضحة تضمن الحفاظ على طبيعة مناطق التراث وتضمن الموازنة بين تحقيق الربح وبين الحفاظ على التراث العمراني بالفعل وتطويره.
- 6- إنشاء منظمة أهلية للحفاظ على التراث العمراني وتكون مواردها من خلال رسوم الأعضاء والتبرعات وبعض الأنشطة والمعارض والرحلات السياحية، وتخصص عوائدها للحفاظ على مناطق التراث العمراني وتطويرها.

الهوامش

- (1) مشاري بن عبدالله النعيم ، أبحاث وتراث : دراسات في التراث العربي، ملتقى التراث العمراني الوطني الأول، الهيئة العليا للسياحة، جدة، نوفمبر 2011م ، ص 98.
- (2) عبد الناصر الزهراني، إدارة موارد التراث والعمارة في المملكة العربية السعودية. وجهة نظر، جامعة الملك سعود، كلية السياحة والآثار، ص 128.
- (3) مسودة ميثاق المحافظة على التراث العمراني في الدول العربية وتنميته، المادة الأولى، الهيئة العليا للسياحة، المملكة العربية السعودية، ديسمبر 2003م، ص 6.
- (4) مسودة ميثاق المحافظة على التراث العمراني ... المصدر السابق مباشرة، ص 6.
- (5) عباس الطيب بابكر مصطفى ، سبل الحفاظ على التراث العمراني في محافظة الاحساء، أبحاث وتراث : دراسات في التراث العربي، ملتقى التراث العمراني الوطني الأول، الهيئة العليا للسياحة، جدة، نوفمبر 2011م.
- (6) محمد فكري محمود وآخرون، تنظيم أدوار المشاركين في مشروعات الحفاظ على المباني والمناطق الأثرية، المؤتمر الدولي " المدن التراثية"، الاقصر، مصر، ديسمبر 2006م، ص 3.
- (7) وفيفة نصحي، إنقاذ سجلات المتحف المصري بالقاهرة، المنتدى الدولي الأول للبحث العلمي بجامعة القاهرة، مركز المؤتمرات بجامعة القاهرة ، 2010م، ص 91.

(8) المرجع السابق مباشرة ، ص 4.

(9) علاء الدين ياسين، إعادة استخدام المباني التاريخية: نزعة رومانسية أم جدوى عمرانية، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد الثامن، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة، 2011م، ص 1.

(10) محمد عماد نور الدين ، ترميم المباني التراثية وإعادة استخدامها وتوظيفها مدخلا للحفاظ عليها ، أبحاث وتراث : دراسات في التراث العربي، ملتقى التراث العمراني الوطني الأول، الهيئة العليا للسياحة، جدة، نوفمبر 2011م، ص 219.

(11) وفيفة نصحي، علاج وصيانة الستارة الملكية المعروضة بالجناح الجمهوري بقاعة الاحتفالات جامعة القاهرة، المنتدى الدولي الأول للبحث العلمي بجامعة القاهرة، مركز المؤتمرات بجامعة القاهرة، 2010م، ص 93.

(12) ياسر عثمان محرم محجوب، تأثير التطور العمراني الحديث على التراث العمراني في الإمارات، دراسة حالات في دبي والعين، ندوة الحفاظ على التراث العمراني في الإمارات، دبي، الإمارات العربية المتحدة، يونيو 1995م، ص 28.

(13) إسلام حمدي الغنيمي ، تأثير مشاريع الحفاظ على المناطق التاريخية في الارتقاء بنسيج المدينة العمراني ، حالة دراسية : تطوير المنطقة التاريخية في مدينة المحرق بمملكة البحرين، ملتقى التراث العمراني الوطني الأول، الهيئة العليا للسياحة، جدة، نوفمبر 2011م، ص 177.

(14) دليل المحافظة على التراث العمراني بدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، مركز الحفاظ على التراث العمراني الخليجي المميز، بلدية الدوحة وبلدية دبي وهيئة متاحف قطر بالتعاون مع بلديات دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية والأمانة العامة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية، الطبعة الأولى، الدوحة، 2008م، ص 10.

(15) المرجع السابق مباشرة، ص 10.

(16) المرجع السابق مباشرة ، ص 10.

(17) لماذا الاهتمام بالتراث العمراني؟، مبادرات الهيئة العامة للسياحة والآثار تجاه التراث العمراني، الهيئة العامة للسياحة والآثار، الرياض، 2010م، 1431هـ ، ص 17.

(18) فوزي بودقة، التراث العمراني بالمدن القديمة العربية، تقنيات وتخطيط وهوية، المؤتمر الجغرافي الفلسطيني الثالث، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين، يوليو 2010 م، ص 1.

(19) محمد عماد نور الدين،، ترميم المباني التراثية ... مرجع سبق ذكره، ص 223.

(20) علاء الدين ياسين، ، إعادة استخدام المباني التاريخية ... مرجع سبق ذكره، ص 4.

(21) أيمن عزمي جبران سعادة، آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني (حالة دراسية الضفة الغربية)، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2009م، ص 81.

(22) المرجع السابق مباشرة، ص 69.

(23) محمد محمود عبدالله يوسف ، مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في مصر، ندوة التخطيط العمراني وقضايا الحركة والمرور والنقل في المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، حماة، سوريا، 2005م، ص 116.

(24) لماذا الاهتمام بالتراث العمراني؟ مرجع سبق ذكره، ص 45.

(25) عبد الباقي ابراهيم، تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة، 1982م،

ص 121.

(26) رشيد، المنظور السريع للقطاع الحضري المستدام، مشروع من تصميم الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، تنفيذ الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان و المرافق والتنمية العمرانية بتمويل من برنامج تحالف المدن، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والبنك الدولي، 2006م، ص 10.

(27) محسن بن فرحان القرني، إعادة تأهيل بلدة الغاط التراثية وتطويرها - نموذجا لتنمية القرى والبلدات التراثية في المملكة، أبحاث وتراث : دراسات في التراث العربي، ملتقى التراث العمراني الوطني الأول، الهيئة العليا للسياحة، جدة، نوفمبر 2011م ص 109.

(28) محمد عماد نور الدين، ترميم المباني التراثية ... مرجع سبق ذكره ، ص 225.

(29) حاتم الطويل، إعادة تأهيل المراكز التقليدية للمدينة العربية .. التجربة اللبنانية حالة دراسية، بيروت لبنان، ص 143.

(30) محمود زين العابدين، أهم التجارب الناجحة في مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل والمرور لمدينة استانبول، ندوة التخطيط العمراني وقضايا الحركة والمرور والنقل في المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن ، حماة، الجمهورية العربية السورية، 2005م، ص 243.

(31) هاشم الموسوي، التعامل مع المناطق التاريخية في ثلاث تجارب عالمية، المؤتمر والمعرض الدولي الثاني (الحفاظ المعماري) الفرص والتحديات في القرن الحادي والعشرين، دبي، 2006م، ص 6.

(32) المرجع السابق مباشرة، ص 7.