

آليات إعادة استخدام الخزين العمراني السكني ضمن النسيج الحضري للمدن القديمة دراسة تحليلية لتجارب عالمية في استدامة المراكز التاريخية

● د. عماد هاني العلاف¹ - استاذ مساعد ●

محمد محفوظ الحياي² - مدرس مساعد

^{1,2} قسم هندسة العمارة - كلية الهندسة - جامعة الموصل

الاستلام في: 2018/07/21 / قبول النشر في: 2018/09/24 / النشر في: 2019/04/01

DOI Link: <https://doi.org/10.17656/sjes.10090>

المستخلص



تعدّ المباني السكنية التقليدية ضمن النسيج الحضري في المدن القديمة أحد أنماط السكن المنتشر في البلاد العربية بكثافة، ويمثل جزءاً مهماً يوفر المأوى لفئة كبيرة من الساكنين مع ما يحمله من ميزات. وبفعل عوامل التهرؤ والانداثار وبمرور الزمن فإنّ العديد من هذه الأبنية السكنية تصبح غير مناسبة للإشغال مستلزماً التدخل السريع لإعادة إحيائها وتوظيفها. عالمياً وفي تجارب ناجحة، تم إعادة توظيف وإحياء العديد من هذه المناطق من خلال إعادة تأهيلها وإشغالها إما بمنهجية تعتمد صيانتها كجزء من التراث المحلي الواجب الحفاظ عليه أو بإطالة عمرها الوظيفي من خلال استغلالها بوظيفة جديدة تهدف إلى خدمة المجتمع المحلي. في العالم العربي، أصبحت المدن التراثية تعاني من مشاكل عديدة ومتنوعة أهمها الأثر السلبي للتطور العمراني على البيئة السكنية، كونها لم تتمكن من الإيفاء بالمطلوبات الحالية ممّا جعلها بيئة غير صالحة للسكن المعاصر، مسبباً التغير في بنيتها الوظيفية الإيوائية لتتحول إلى وظائف أخرى، مع هجر سكانها الأصليين، ومهدداً القيمة الاجتماعية والتاريخية لنسيجها الحضري. يسعى البحث إلى تقديم خطوط عامة يمكن تبنيها في إعادة تأهيل المباني السكنية التقليدية من خلال دراسة مدى إمكانية تقبل خصائص هذه الدور للمطلوبات المعاصرة دون الإضرار بقيمتها التراثية وذلك من خلال استعراض وتحليل عدد من التجارب العالمية الناجحة في حقل إعادة تأهيل المدن القديمة واستخلاص مجموعة من المبادئ، التوجيهية لفرض توظيفها في استدامة الخزين السكني التقليدي.

تعدّ المباني السكنية التقليدية ضمن النسيج الحضري في المدن القديمة أحد أنماط السكن المنتشر في البلاد العربية بكثافة، ويمثل جزءاً مهماً يوفر المأوى لفئة كبيرة من الساكنين مع ما يحمله من ميزات. وبفعل عوامل التهرؤ والانداثار وبمرور الزمن فإنّ العديد من هذه الأبنية السكنية تصبح غير مناسبة للإشغال مستلزماً التدخل السريع لإعادة إحيائها وتوظيفها. عالمياً وفي تجارب ناجحة، تم إعادة توظيف وإحياء العديد من هذه المناطق من خلال إعادة تأهيلها وإشغالها إما بمنهجية تعتمد صيانتها كجزء من التراث المحلي الواجب الحفاظ عليه أو بإطالة عمرها الوظيفي من خلال استغلالها بوظيفة جديدة تهدف إلى خدمة المجتمع المحلي. في العالم العربي، أصبحت المدن التراثية تعاني من مشاكل عديدة ومتنوعة أهمها الأثر السلبي للتطور العمراني على البيئة السكنية، كونها لم تتمكن من الإيفاء بالمطلوبات الحالية ممّا جعلها بيئة غير صالحة للسكن المعاصر، مسبباً التغير في بنيتها الوظيفية الإيوائية لتتحول إلى وظائف أخرى، مع هجر سكانها الأصليين، ومهدداً القيمة الاجتماعية والتاريخية لنسيجها الحضري. يسعى البحث إلى تقديم خطوط عامة يمكن تبنيها في إعادة تأهيل المباني السكنية التقليدية من خلال دراسة مدى إمكانية تقبل خصائص هذه الدور للمطلوبات المعاصرة دون الإضرار بقيمتها التراثية وذلك من خلال استعراض وتحليل عدد من التجارب العالمية الناجحة في حقل إعادة تأهيل المدن القديمة واستخلاص مجموعة من المبادئ، التوجيهية لفرض توظيفها في استدامة الخزين السكني التقليدي.

الكلمات المفتاحية: الحفاظ العمراني، إعادة الإعمار، المباني السكنية التراثية، الموصل القديمة.

1. المقدمة وحدود المشكلة البحثية

غالباً ما يبرز مفهوم المباني النصبية التاريخية كالمباني الدينية والقصور والقلاع عند الحديث عن الحفاظ على التراث الحضري، مستثنياً عادةً المباني السكنية التقليدية وقطاعات



عمليات اختيار الأفكار التصميمية الجديدة والتفنيات الحديثة المرتبطة بها لتمكّن الأبنية القديمة والمناطق التراثية من التكيف بشكل ناجح للمتطلبات الحديثة دون تدمير وتخريب النسيج الحضري الحالي، وفي ذات الوقت ينبغي على السلطات المدنية أن تُعنى بآليات إعادة التأهيل وإعادة الاستخدام في المدن والمباني التاريخية خصوصاً منها التي لا تكون ضمن سياسات الحفاظ الخاصة بالحكومة المحلية. وطبقاً لـ (مأمون، 2003) يمكن إجمال المشاكل التي تواجه النسيج التراثي - الذي يمثل الأبنية السكنية جزءاً كبيراً منه - بعمليات هدم العديد من الأبنية التراثية لفرض التطوير والاستثمار الاقتصادي، وبالتالي تفكيك النسيج الممثل لثقافة البلد وحضارته، وعدم وجود حصر للمباني التراثية في العديد من الدول العربية، بالإضافة إلى غياب الوعي بأهمية هذا التراث، والترميم العشوائي غير المدروس للأبنية من قبل أصحابها أو المستثمرين لعدم وجود قواعد أساسية للترميم. ويمكن إيجاد عدد قليل من الأمثلة الساعية لتطبيق الأفكار التصميمية التكاملية والتي كافتحت من أجل إعادة إحياء مراكز المدن التاريخية، والتي تتضمن إعادة إحياء وتجديد الفعاليات الاقتصادية المحلية والبنى التحتية المطلوبة لها، وترميم الأبنية التاريخية مع إعادة تأهيل الخزين السكني التقليدي، والتي تتطلب سياسة تمويل تكاملية تعمل على مساهمة وجهود وتمويل القطاعات الخاصة والجهات العامة معاً. وتشير الإحصاءات في مختلف المدن التاريخية إلى وجود عدد غير قليل من الأبنية التقليدية والتاريخية التي هجرت، ممّا أصابها الإهمال بسبب فقدانها الوظيفة الأساسية والأولية لها. ولتجنب تدهور هذه الأبنية والتأثير في مشهد المدينة العام (Townscape)، يتم حالياً إعادة استخدام الأبنية بوظائف جديدة من أجل صيانتها وديمومتها.

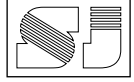
3 . آلية إعادة استخدام المباني التراثية والنسيج الحضري التاريخي

قامت عدد من المدن بتوليد البيئة الناجحة لمساهمة القطاع الخاص في عمليات الحفاظ على النسيج التراثي العمراني من خلال تأسيس إستراتيجية فعّالة وجديدة بهدف استثمار التراث العمراني ثقافياً واقتصادياً. إلا أن هذه المساهمة ركزت على المباني الصرحية أو النصبية التاريخية بمعزل عن نسيجها الحضري. لتصل في عدد من الحالات إلى هدم مجاورات المبنى النصبي المكمل لبيئته الأصلية (Steinberg, 1996) والتي غالباً ما تكون مباني سكنية تقليدية تتضمن قيمة اجتماعية بالحد الأدنى، إن لم تحمل في ثناياها قيم معمارية وتراثية عالية، وعلى الرغم من بنود الوثائق العالمية المختلفة والمتتابعة كالتوصيات الصادرة عن اليونسكو وغيرها والتي تؤكد على ضرورة احترام السياق الحضري للمبنى التاريخي. وقد حفزت الحرب العالمية الثانية وما سببته من تدمير شامل لعدد

الحضري؟ وما نمط الأبنية الذي يلائم فكرة إعادة استخدام الأبنية التقليدية والتاريخية للقطاعات السكنية للإشغال بوظائف جديدة؟ وهل بالإمكان تطبيق إعادة الاستخدام بشكل يحترم القيمة التاريخية للقطاعات السكنية القديمة، وكيف يمكن ذلك؟ عليه، يسعى البحث إلى تسليط الضوء على أحد أساليب الحفاظ على أجزاء من النسيج الحضري (مبنى قيم أو مجموعة من المباني) في مراكز المدن القديمة وما تتضمنه من خزين سكني تراثي، والتي تواجه نقصاً حاداً في سياسات التطوير الحضري. ويعتمد البحث على عرض إطار نظري مع تحليل عدد من التجارب الناجحة في مشاريع إعادة الاستخدام المتكيف Adaptive Reuse، وتحديد الاستخدامات الشائعة ومزاياها لتساهم في عملية اتخاذ القرار والاختيار المناسب من خلال آليات نموذج صنع القرار المتعدد المعايير، وتوقيع المعايير والمبادئ التصميمية عليها في المراحل اللاحقة لفرض الوصول إلى الحد الأعلى والأمثل لتوظيف الاستخدام الجديد للمبنى التاريخي أو التراثي.

2 . النسيج الحضري التاريخي والأبنية التراثية

يعاني النسيج التراثي الواقع في قلب المدن غالباً من التهرؤ والاكنتاظ ونقص الخدمات والبنى التحتية، ممّا يجعله معرضاً للإزالة في أقرب فرصة سانحة، كما أنه بسبب النمو السريع لحجم معظم المدن في البلدان النامية والتغير في سياساتها الاقتصادية فإن معظم الأنماط الفضاوية واستخدامات الأرض بدأت بالتغير أيضاً، ممّا أدى إلى الطلب المتزايد على الاستخدامات التجارية في قلب المدن الذي أضر سلباً على الخزين السكني والنسيج الحضري لها، مسبباً الهدم التدريجي والتمزيق المستمر وغياب مساهمة هذا النسيج التاريخي في خدمة المدينة القديمة بوظيفته الأصلية (Steinberg, 1996). وفيما يتعلق بالأبنية النصبية والتذكارية فإن لها فرصة جيدة في الحفاظ عليها من خلال آلية إعادة الاستخدام التكيفي Adaptive Reuse والتي تعدّ الأسلوب الأمثل للتمويل الذاتي المطلوب لحمايتها واستدامتها. تشكل بعض الجوانب الحضريّة عناصر بارزة في عملية إعادة إحياء وحماية النسيج الحضري التاريخي للمدن، إذ يمكن في كل مدينة تاريخية تمييز أنماط وسمات سائدة معينة كطبيعة وكثافة استعمال الأرض وطوبولوجية المباني وغيرها، وإن عدم احترام خصائص هذا النسيج من خلال عمليات التفسير الواسعة سيؤدي إلى تغييرها بشكل جذري. إن من الضروري لكل الجهود التي تحاول إضفاء الاستخدام الجديد لهذا النسيج ومبانيه ومجاوراتها أن تقيّم وتدرس بشكل جدي. ويمكن عادةً التقدم في عملية تعديل وتكييف الشكل والوظيفة لهذه الأبنية، إلا أنه مع عدد كبير من الأبنية في النسيج الحضري فإن عملية التنقية والاختيار تكون مهمة وحاسمة. فهي تتضمن مثلاً



استخدام كل منهما لوظائف جديدة تكيفت مع الشكل والوظيفة السابقة فالأولى تحولت إلى محلات ومتاجر والثانية إلى استخدامات مدنية (أبنية إدارية وعمامة) (Ryder, 1995).

4. مزايا وخصائص آلية إعادة الاستخدام

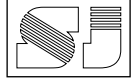
طُرح مصطلح إعادة الاستخدام في الدراسات السابقة عن طريق عوامل متعلقة بكل من الاستدامة الثقافية والبيئية، التأثير البيئي، الكفاءة الاقتصادية، تاريخ المبنى، القيم الفنية والثقافية، القيمة التكنولوجية، والأهمية الاجتماعية (Wang and et al, 2010, p.119). ويرى Feilden عملية إعادة التأهيل على أنها إعادة تهيئة المبنى وحيائه لاستعماله مرة أخرى انما لنفس الاستعمال الاصلي أو لاستعمال جديد مع اجراء بعض التغييرات بما يتلائم والاستخدام الجديد له، وهذه الطريقة تتضمن بقاء المبنى في حالة عمرانية جيدة بسبب الصيانة المستمرة له من قبل الاشخاص المنتفعين (Feilden, B, 1989). إن عملية إعادة استخدام المباني التراثية المهجورة تؤدي دوراً مهماً في تخفيف التغير المناخي من خلال إعادة استخدام الطاقة والموارد الكامنة في الموقع وتعمل كبديل حقيقي ومؤثر لعمليات الإزالة والهدم وإعادة البناء، بالإضافة إلى تقديمها مزايا اجتماعية من خلال إعادة إحياء المعالم المألوفة والحفاظ على القيم التراثية والثقافية. ويفضل مؤخراً على المعمار وبصورة مسبقة الأخذ بنظر الاعتبار إمكانات إعادة الاستخدام المتكيف مع المبنى أثناء عملية التصميم، والتفكير في الاستخدامات المستقبلية المحتملة جنباً إلى جنب مع الاستخدام الحالي المصمم له. وقد سعت العديد من البحوث لتحديد ودراسة المعايير التصميمية التي تعزز من عملية إعادة الاستخدام للأبنية التاريخية والتي تعمل على زيادة كفاءة أدائها عن طريق تعيين الاستخدام الأمثل لها كبرنامج ARP model (Langston, 2012) و AdaptSTAR model (Conejos, 2013) ومنهجية 4REs (Alallaf, 2013). حاولت هذه الدراسات تقديم مجموعة من المعايير المستندة إلى الوثائق والإعلانات العالمية المتخصصة مع عملية استخلاص واشتقاق المعايير من مجاميع من الأمثلة الحية المناسبة لعمليات إعادة استخدام المباني التاريخية والتراثية. ومع هذا تبقى عملية الاختيار الأمثل لنوع إعادة استخدام المبنى أو النسيج الحضري المعني عملية نسبية تعتمد على مؤهلات وإمكانات وظروف كل حالة بذاتها وتحتاج إلى دراسات مستفيضة لفرض زيادة مستوى النجاح وإطالة عمر المبنى. ويمكن تعريف إعادة استخدام المبنى بأنه "التغيير المهم في وظيفة المبنى الحالي عند إهمال وهجر المهمة السابقة له" (Douglas, 2006, p.1)، ويعدّ بديل لعمليات الإزالة والهدم التقليدية وإعادة البناء والتي تتطلب طاقة أكبر وكميات نفايات أكثر. ومن خلال إعادة تدوير الموارد والمصادر المتوفرة ضمن الموقع فإن إعادة الاستخدام يعدّ أسلوباً للتكيف مع برامج

من المدن التاريخية في أوروبا الاهتمام الجدي بالمناطق والنسيج الحضري القديم. وأدت عمليات إعادة البناء بين خمسينات وستينات القرن الماضي إلى الاهتمام والتركيز على الخصائص المتفردة لهذه المناطق والحاجة للتعامل معها بحسب عالي وبمعية الأدلة والشواهد البناية (Graber, 1993, pp. 19-26). أنشأت أساليب الإزالة الشاملة في عمليات التجديد الحضري حالة استياء عامة بين المختصين بسبب إزالة مناطق حضرية بكاملها مع تخريب الخصائص المجتمعية بشكل عشوائي ودون دراسات مستفيضة، ممّا أدى إلى تراجع المخططين والمختصين في حقل الإسكان بشكل تدريجي عن هذه السياسة ونتائجها السلبية على النسيج الحضري والتحول إلى آليات جديدة استقطبت ذوي الشأن ونالت قبولهم، ومثل هذه التجارب استحدثت مفهوم إعادة التأهيل العمراني (Feilden, B, 1989). وهذا لا يعني بالضرورة حماية المباني التاريخية والمباني النصية المنفردة فحسب وكذلك لا يعني أيضاً الحفاظ على كل ما هو قديم ضمن النسيج الحضري، ولكن استمرارية الاستخدام وإعادة الاستخدام والتوظيف الجديد لقطاعات من نسيج المدينة التراثي وبأفكار شاملة لها (Steinberg, 1996). لفرض تحقيق الفوائد الاجتماعية من خلال التوظيف الجديد للقطاع السكني والذي يُظهر توجهه فعال للحفاظ على الشكل المستدام للبيئة المبنية من جهة، والدعم الذاتي للاقتصاد المحلي من جهة ثانية، والإسهام بإطالة دورة الحياة للبناء القائم من خلال إعادة الاستخدام والذي يمكن أن ينجز بأقل استهلاك للمواد والطاقة وعمليات النقل والتلوث، لتقليل انبعاث ثاني أكسيد الكربون والمتسبب بالتغييرات المناخية، لذلك، تعدّ آلية إعادة الاستخدام المتكيف إستراتيجية فعّالة ليس فقط من خلال زيادة عمر وحياء المبنى وتقليل الانبعاثات وتحسين كفاءة الكلفة والذي يشكل جوهر الاستدامة، لكن بالوقت نفسه يحفظ ويصون قيم التراث الحضري ويديم البنية الشكلية لنسيجها التاريخي (Yung et al, 2012, p.353). عالمياً استخدمت آلية إعادة الاستخدام التكيفي كثيراً مع أنواع من المباني ذات الاستخدام المحدد، فقد استخدمت غالباً مع المباني الصناعية القديمة المندثرة وظيفتها، ومع المباني المنفردة المتميزة في الضواحي خارج المدن لفرض حماية خصائصها المعمارية، ومع العديد من المباني الدينية التاريخية لقلّة شاغليها في الوقت المعاصر في البلاد الغربية، ومع المباني الخدمية كالمحطات المتروكة التابعة لشبكة سكك الحديد. فيما استخدمت بندرة مع جزء من النسيج الحضري المتكون من المباني السكنية، إلا تلك التي تحمل قيم تاريخية أو اجتماعية عالية أو لأسباب تتعلق بموقعها المتميز. وهذا ما يمكن ملاحظته في العديد من شواهد المدن الأوربية التقليدية، منها على سبيل المثال مبنى كنيسة ودير (The Dominican church) في مدينة (Maastricht) في هولندا الشكل 1-، والمجمع الصناعي في (Butler Center) في مدينة (New Jersey) الشكل 2-. ففي هذين المثالين أعيد

5. معايير التقييم والدراسة التحليلية

غالبا ما يحدث توتر وشدة عند إعادة استخدام مبنى تاريخي بين التدخلات المعاصرة لضمان استخدام المبنى مستقبلا وبين الحفاظ على البنية التاريخية، خاصة بالنسبة للمباني التي لا يمكن استخدامها حالا للوظيفة الأصلية المصممة لها ومن المحتمل ضرورة تكيفها مع وظيفة مختلفة تماما عند استلزام إجراء تدخلات جذرية للمبنى لمطابقة متطلبات البرنامج المقترح مع خصائص المنشأ، وتكامل المظهر السابق للمبنى مع صورته الجديدة (Robert, P. 1989). نصت المادة الخامسة من ميثاق البندقية الخاص بالحفاظ على التراث المعماري والعمراني على ضرورة تهديد عملية الحفاظ على المنشآت التاريخية وبشكل تام للاستفادة منها عبر منحها بعض الوظائف الاجتماعية النافعة. وهذا الاستخدام أمر مرغوب به مع ضرورة عدم تغيير التصميم أو تفاصيل المبنى الفنية (ICOMOS, 1964, The Venice Charter, Article 5). هذا الأمر يستوجب احترام صفة أصالة المبنى والالتزام بها كمييار أساسي في آلية إعادة الاستخدام التكميلي طبقا للفقرة الخامسة من (ICOMOS, 1999, The Mexico Charter)، والتي أكدت على أن يتم التكيف وإعادة استخدام المباني التراثية التقليدية بطريقة تحترم سلامة المنشآت وخصائصها المميزة لها وشكلها، مع توافقها مع معايير البناء والمعيشة المقبولة. عند إدراج وظيفة جديدة في مبنى تاريخي، فإن الوعي بالقيم المرتبطة بالمبنى ضروري جدا لتجنب التأثير سلبا بأصالة المكان والبيئة المجاورة وان منهج الإضافة الجديدة المصممة يعد عاملا حاسما في مثل هذه الحالات (Plevoets, B. and Cleempoel, K., 2011). يمثل مبدأ الأصالة - الذي تم التأكيد عليه في ميثاق البندقية - عاملا محددًا أساسيا مرتبطا بالقيم، إذ يؤدي فهم وإدراك صفة الأصالة دورا أساسيا في جميع الدراسات العلمية للتراث الحضاري، وفي خطط الحفاظ والترميم، وكذلك في إطار إجراءات التسجيل المستخدمة في اتفاقيات التراث العالمي وغيرها من عمليات جرد التراث الحضاري (ICOMOS, 1994, The Nara Document -10). واعتمادا على طبيعة المباني التاريخية وسياقها الثقافي وتطورها زمنيا، ترتبط أحكام الأصالة بقيم مجموعة كبيرة ومتنوعة من مصادر المعلومات، التي قد تشمل جوانب: الشكل والتصميم، والمواد والمحتوى، والاستخدام والوظيفة، والتقاليد والتقنيات، والموقع والإعدادات، وروح المكان والمشاعر، والعوامل الداخلية والخارجية وجوانب أخرى. يسمح توظيف هذه الموارد بتفصيل الأبعاد الفنية والتاريخية والاجتماعية والعلمية للتراث الثقافي قيد الدراسة (ICOMOS, 1994, The Nara Document -13). ومن خلال مراجعة دراسات وبحوث حقل الحفاظ وإعادة استخدام المباني التراثية يمكن الوقوف على الأنماط المختلفة للمباني ومعرفة خصائصها ومميزاتها في

عمليات التغيير المناخي، ولكون المباني هي المسؤولة عن 40-50% من استنزاف واستهلاك الطاقة عالمياً، وتستخدم غالبا 80-90% من مقدار الطاقة أثناء دورة حياة المبنى والمكرسة للتدفئة والتبريد والإنارة ومصادر القوة لمختلف الأدوات (Yudelson, 2010)، مما يستدعي تفكير متخصصي قطاع البناء لإيجاد الطرق الحديثة لتقليص هذه النسب. كما أن إعادة استخدام المباني الحالية تعد أحد أنواع وصيغ التصميم المستدام، فالخزين البنائي الحالي يتضمن كميات كبيرة من الطاقة الكامنة المحتمل إضاعتها من خلال عمليات الهدم وإعادة الإنشاء والتي تتطلب عقوداً من الزمن لتعادل الطاقة المحفوظة من خلال عمليات إعادة تأهيل واستخدام المباني الحالية (Langston, 2008). وقد تم توظيف آلية إعادة الاستخدام المتكيف في تجارب عالمية متعددة وفي مختلف أنواع المرافق والمنشآت، كما تعد الآلية إحدى السياسات الحكومية المعتمدة للحفاظ على المباني التاريخية للعديد من الدول، وقد قيمت في هونك كونغ مثلا سبعة مشاريع حصل مشروعان منها على جائزة اليونسكو شملت أبنية سكنية محلية. وبالرغم من مزايا آلية إعادة الاستخدام المتكيف فهو يعد مهمة تتضمن الكثير من التحديات للمعمار الذي يستلزم منه وضع الحلول التصميمية الناجعة لقضايا معقدة تتعلق بالمنشأ أثناء عملية التصميم واقتراح البدائل (Yung and et al, 2012, p.353). وفي كتابه (حلب عمارة المدينة القديمة نماذج وتجارب) وعلى صعيد المدن العربية يسلط المهندس زين العابدين الضوء على الجوانب الإيجابية للتوظيف السياحي، منها المساهمة في صناعة السياحة الثقافية، مع إمكانية ترميم الدور التقليدية المهملة أو المهدة بالانهيار وإعادة توظيفها بما يناسبها، وجذب السياح نحو الأحياء الشعبية للتعرف إلى عناصرها وإلى النمط المعيشي السابق للسكان. فيما تتضمن العملية جوانب سلبية منها تشويه بعض المباني السكنية التقليدية بأعمال الترميم غير المدروسة أو بسبب الإضافات غير المتوافقة مع الطراز المعماري للمبنى، وهجرة القاطنين المحافظين بعد فقدان خصوصية الحي بسبب سكن الغرباء مما يتعارض مع عادات وتقاليد المجتمع، مع إحداث اختناقات مرورية ذات ضجيج وتلوث بيئي بسبب المركبات التي تعمل على الوقود الملوث ونسبة عالية من مادة الكبريت (<http://www.esyria.sy/>). فيما أثبت عدد من التجارب العالمية أنه من الأسهل والأقل كلفة ترميم المباني التراثية من استبدالها بالأبنية الحديثة (Ryder, 1995, pp.1-3). ولهذا يجب ألا تقتصر آليات إعادة تأهيل المراكز التاريخية على المباني المستقلة النصبية، بل تشمل النسيج برمته وبخصائصه الثقافية وسماته المجتمعية، والتي من المفترض أن تكون مدركة من قبل المشاركين في خطة الحفاظ، والذين قد تختلف أهدافهم وطبائعهم عن الشاغلين الأصليين للمنطقة.



واحداً مفتوحاً مع الإبقاء على العناصر العمودية بشكلها التقليدي المفضل ، كما موضح الجدول-2 .

2.1.5 . (Selexyz Verwijs, Hague) : جزء من النسيج المختلط (سكني-تجاري) لاهاي - هولندا

يقع المجمع المختلط في مركز المدينة في هولندا ، وبقي إلى القرن التاسع عشر وبعدها تم غلقه وظل فارغاً ومهجوراً لأكثر من ثلاثين عام . وفي العام 2000 أصبح عبارة عن محلات بشكل رواق مسقف ، تشغل المحلات مساحة 30 متر مربع لكل منها للطابق الأرضي مع وظيفة السكن في الطوابق العليا ، وفي العام 2003 تم ترميم وتأهيل المشروع بشكل معين لتأدية وظائف تجارية باستخدامه كمخزن في منطقة تاريخية . وركز المشروع الذي يقع في عقدة حضرية بطريق المرور على استعادة دوره كفضاء عام والاهتمام الأقل حظي بالحفاظ على المحلات والوظائف في الأماكن الأعلى (Plevoets, 2009) ، شكل-4 و جدول-3 .

3.1.5 . (Professional Cooking School in Ancient Slaughterhouse)

تأهيل مجموعة من البيوت كمدرسة مهنية للطبخ في مدينة سيدونيا - اسبانيا

يقع التجمع السكني في مدينة سيدونيا في اسبانيا ويصنف ضمن مشاريع إعادة الاستخدام ، قام مكتب SOL89 للمعماريان كونزال ولوبيز بتأهيله كمدرسة مهنية للطبخ سنة 2011 ويشغل مساحة 750م² تقريباً . يعود تاريخ هذا المجمع الى القرن التاسع عشر (Web: Archdaily.com) . (شكل5 و جدول4)

4.1.5 . إعادة تأهيل منزلين بالقاهرة لخدمة المجتمع

يقع المنزلان رقم 5 و 7 في درب الصياغ بالقاهرة ، وكانا في الأصل منزلاً واحداً تم بناؤه على الطراز العثماني ما بين الأعوام 1830 و 1850 في الدرب الأحمر . تحمل غرف المنزلين دلائل على أصالتهما ، وبالذات الأسقف الخشبية المزدانة بالنقوش . وقد تم تقسيم المنزل إلى منزلين في الفترة 1870-1880 وفتحت به بوابة أخرى على الشارع . وفي أوائل القرن العشرين ، تمت إضافة طابقين آخرين وأعيد تقسيم المنزل لسكن عدد أكبر من الأسر ، (موقع بناء) . (شكل6 و جدول5)

5.1.5 . مشروع منزل الشيخ توفيق ، بمدينة القصير في مصر

بعد من المشاريع الرائدة التي تم تأهيلها وإعادة توظيفها في مدينة القصير على البحر الأحمر التي تتمتع بشواطئ، خلاصة

تقبل الاستخدامات الجديدة عن طريق الإشارة إلى تلك السمات والخصائص التي تجعل منها مبنياً قابلة لتكيف مع الاستخدام الجديد . فقد صنف (Douglas,2006) الاستخدام الجديد النموذجي لمختلف المباني وفقاً لوظائفها السابقة ، والتي تعرف بأنها "إعادة الاستخدام الأكثر ملاءمة" ، وأوصى باستخدام السكني بإمكانية الاستخدامات التالية : شقق متعددة ، مكاتب ، مطعم ، مقاهي ، سكن ترفيهي ، موتيلات . فيما حدّد الجدول-1 تلك السمات والخصائص لأنماط مختلفة . وقد تبني البحث الحالي نمط الأبنية السكنية كمحور للدراسة تبعاً للمشكلة البحثية لمعرفة إمكانية التقبل والتوافق مع الاستخدامات الجديدة ، مع قياس جوانب الشكل والتصميم ، والاستخدام والوظيفة ، والأبعاد الفنية والتاريخية والاجتماعية والعلمية في تقييمه للحالة الدراسية لعلاقتها المباشرة في آلية إعادة الاستخدام ، ولمحدودية معلومات باقي الجوانب التي تتطلب الزيارات الموقعية والدراسات التفصيلية التي يمكن إنجازها في بحوث مستقبلية ، وتم تحليل الحالات الدراسية الواردة في الدراسة العملية وفق مستويات الخصائص الطبولوجية المتعلقة بنمط المبنى (نمط متصل أو منفصل أو متضام) ، والقيم النوعية الخاصة بالمبنى طبقاً للجانب الاجتماعي والثقافي ، الجانب المادي والتقني .

1.5 . الحالة الدراسية

لتقييم المعايير السابقة وتطبيق جوانبها على حالات دراسية تم اختيار عدد من الأعمال الواقعة ضمن مدن مختلفة ، مثلت كل منها حالة مستقلة لإمكانية إعادة الاستخدام للمباني السكنية الواقعة ضمن مركز المدينة في نسيج عمراني متضام ، وقد روعي في اختيار الأمثلة التنوع وموافقها الممكنة لشروط الحالة الدراسية .

1.1.5 . (Hema Tongeren) : مساكن متراصة في النسيج الحضري التقليدي - بلجيكا

يقع مخزن ومتجر (Hema) المستخدم حالياً كمحلات لبيع المفرد Retail في مكان بني في القرن السادس عشر في دار غوطي قديم يتألف من ثلاثة طوابق ووظيفته لم تكن معروفة . وتشغل المحلات المسكن الذي يتألف من ثلاثة طوابق ونصف طابق يلفه من الأعلى سقف جملوني ، يحتوي على شرفات مفتوحة في الجدار العام للمبنى بين الأقبية والهيكل الجملوني . كان الهدف الأساس من المشروع هو إعادة استخدام دار قديم ذو عمق كبير مع الاستفادة من دار ملاصق له لجعله يكتسب الصفة المرئية ليتحول البيتان إلى محل تجاري واحد (Plevoets, 2009, pp.16-17) . شكل-3 . يلاحظ البيتان وهما متلاصقان وفق طراز موحد ، شكّل الاستخدام الجديد طابع يتناغم مع المساكن المجاورة ، وجرى ققط تنظيم الفضاء الداخلي وجعله فضاءاً

التقليدية المتجاوزة إلا نادراً، وهو ما يتطلب الالتفات والعناية بهذا الجانب لما له من دور ايجابي في عملية الحفاظ على الهوية والذاكرة الجمعية للنسيج بوصفه كلا لا يتجزأ. لقد جرت العديد من عمليات الحفاظ بتفعيل آلية إعادة الاستخدام لمبنى منفرد وبصورة معزولة عن سياقه الحضري، مما أدى إلى نشوء نسيج هجين تسبب في أرباب هوية ووضوحية المشهد الحضري، فغالباً ما يجري هدم وإزالة أجزاء واسعة من النسيج والاحتفاظ بمبنى واحد أو مبانٍ متفرقة ضمن قطاعات النسيج الحضري. وبخلافه ما ذكر، يمكن من خلال الأمثلة السابقة الاستنتاج بضرورة التعامل مع المباني السكنية كمصدر فاعل في توفير الخدمات الموقعية أو القطاعية المطلوبة للمجتمع المحلي، وبناء على المشاريع المدروسة والتي حققت نجاحاً واضحاً وذلك من خلال رؤية شاملة للقيم المتأصلة به الحضرية والتاريخية والثقافية والجوانب التقنية والعلمية، إضافة إلى تعيين واقع الحال ومتطلبات العصر، المتحقق بإشراك المختصين والجهات الأكاديمية والمهنية إضافة للجهات المسؤولة. فيما تواجه عملية الاستخدام المختلط للنسيج التراثي صعوبات في بيئات الدول العربية والإسلامية، وبالذات في قطاع السكن التقليدي لما للمجتمع من عادات وتقاليد محافظة تحول دون وجود بعض الاستخدامات التي يرتادها السياح من أماكن مختلفة مثل المراكز الثقافية والمتاحف وغيرها من الاستخدامات التي تتعرض لخصوصية المواطن المحلي وما قد يتسببه ذلك من اعتراضات مجتمعية مقيدة لنوع العمل وخصائصه.

7 . الاستنتاجات والتوصيات

تم في البحث الحالي تسليط الضوء على تجارب عالمية عملية في استثمار المباني السكنية التقليدية ولآلية إعادة استخدامها عن طريق تحليل مجموعة من الأمثلة الناجحة في هذا الحقل. مع التأكيد على عدم إمكانية تعميم النتائج بقدر الحصول على إرشادات دالة عملية، فالبحث هنا تطبيقي يهدف للوصول إلى تفاصيل التعامل مع المباني، وليس تقديم وصفاً كمي أو أرقاماً إحصائية شمولية تنطبق على جميع حالات إعادة استخدام المباني السكنية التقليدية.

تكتسب آلية إعادة الاستخدام عوامل النجاح من دراسة الاستخدام الأكثر ملائمة للوظيفة الجديدة والتي لا تتنافى مع قيم وعادات المجتمع مما يعزز الحفاظ على المبنى المستدام وتقبله للوظيفة الجديدة.

تم تبني فكرة إعادة استخدام وإحلال الوظيفة الجديدة بدل الوظيفة السابقة من قبل دراسات اعتمدت برامج خاصة لتشكل عملية بناء معايير متعددة لاتخاذ القرار الأنسب في اختيار الوظيفة الملائمة. وقد تم في عدد قليل نسبياً من الحالات تطبيق الأفكار التصميمية التكاملية الساعية لإعادة

ولها رصيد معماري ذو أهمية تاريخية عبر العصور. احتوت المنطقة القديمة على نسيج عمراني تراكمي متضام في قلب المدينة القديمة. تبلغ مساحة المنزل حوالي 133م² يحتوي على ثلاث طوابق تتميز الواجهة بوجود مشربيات، المدخل بشكل خاسف يعلوه عقد نصف دائري. (عامر، شادي عكاشة، 2016) (شكل7 وجدول6)

6.1.5 . إعادة تأهيل بيت غزالة، كمتحف للذاكرة في مدينة حلب، سوريا

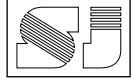
تقع الدار في شارع قسطل في حي الجديدة، ويشرف الدار المكون من ثلاث وحدات سكنية قديماً على ثلاث أزقة يؤدي كل منها الى فناء جزء من الدار. عمر الدار ما يقرب من 400 سنة إذ تعود نقوش الجدران والأسقف الخشبية لعام 1691م، استعمل البناء في فترة كمدرسة في مطلع القرن العشرين. يعد الدار قصراً من قصور حلب وتبلغ مساحته 1690م² وتبلغ مساحة الفناء الرئيسي للدار 270م² (دهنة، عبد الحميد، 2013). (شكل8 وجدول7)

7.1.5 . بيت التوتونجي في مركز مدينة الموصل القديمة

بني المبنى عام 1815م وتبلغ مساحته 602م² ويتألف من ثلاثة أقسام: البيت الخارجي (الحوش البراني) مخصص للاستقبال والضيوف، والبيت الداخلي (الحوش الجواني) لأهل البيت، وقسم المطبخ الذي زالت معالمه ودخل عليه البيت المجاور. يتكون البيت من سبع غرف وثلاثة اواوين ورهرة، وتبلغ أبعاد الفناء 14*11م تحيط به مكونات الدار من جوانبه، جرى على البيت عدد من الترميمات غيرت بعض معالمه. (شكل9 وجدول8)

6. مناقشة النتائج

شكلت عينة الدراسة مجموعة من المباني التاريخية التي تم توظيفها باستخدام متوافق وملائم لاستخدامها الأصلي. سعى تحليل الأمثلة التركيز على عدد من نقاط القوة والضعف الملازمة لعملية إعادة تأهيل المباني والمتعلقة بشكل المبنى ونوع الاستخدام والوظيفة الجديدة. وبالعودة إلى الأمثلة السابقة يمكن ملاحظة أن هناك العديد من التجارب الناجحة - على ندرتها نسبة إلى المباني العامة - في إعادة استخدام المباني السكنية وتوظيفها بمختلف الفعاليات المتوافقة معها ومن خلال إجراء مجموعة من التعديلات المناسبة وأقل ضرر ممكن. فمراجعة واقع حال حقل إعادة الاستخدام عالمياً، يمكن ملاحظة اشتغال الكثير من المشاريع على عمليات الحفاظ وصيانة الأبنية النصبية التاريخية بخلاف تجاهلها لقطاع كامل مهم مثل قطاع السكن أو مجموعة الأبنية السكنية



- 9- ICOMOS (1964), The Venice Charter, International Charter For The Conservation And Restoration Of Monuments And Sites, 2nd International Congress of Architects and Technicians of Historic Monuments, Venice, Italy.
- 10- ICOMOS , Charter On The Built Vernacular Heritage (1999) Ratified by the ICOMOS 12th General Assembly, Mexico, October 1999.
- 11- ICOMOS, (1994), The Nara Document On Authenticity, Nara, Japan.
- 12- Langston, C., (2008), "The sustainability implications of building adaptive reuse (keynote paper) ", paper presented to CRIOCM2008, Beijing, Oct/Nov.
- 13- Langston, C., (2012), "Validation of the adaptive reuse potential (ARP) model using iconCUR", Facilities, vol. 30, no. 3/4, pp. 10-23.
- 14- Plevoets, Bie, (2009), "Retail Reuse of historic buildings", faculty of engineering, Raymond Lemaire International Center For Conservation, Katholieke University Leuven, June.
- 15- Plevoets, Bie, and Cleempoel, Koenraad Van, 2011, Adaptive reuse within the retail design discipline: exploring the concept of authenticity, Proceedings of the Conference : Architectural Design between Teaching and Research, Bari, Italy
- 16- Robert, P. 1989: Adaptations. New Uses for Old Buildings. Paris: Editions du Moniteur.
- 17- Ryder, Lori J., (1995) "Butler Center: A case for the adaptive reuse of industrial buildings", Unpublished master thesis, Faculty of New Jersey Institute of Technology, School of Architecture, October.
- 18- United Nations Conference on Environment and Development, Agenda 21, Pre-conference draft report (United Nations, New York, June 1992).
- 19- Wang, Huey-jiun, Guang-long , Huang, Yun-su and Zeng, Zhi-teng, (2010), "Evaluation of Designs for Reuse of Japanese Style Houses in Taiwan", Journal of Asian Architecture and Building Engineering, Vol.9, No.1May, pp.117-124.
- 20- Yudelson, J., (2010), "Greening Existing Buildings", McGraw Hill Companies, Inc., USA.
- 21- Yung, Esther H.K., Chan, Edwin H.W., (2012), "Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities", J. Habitat International, No.36, , pp352-361.
- 22- Rahbarianyazd, R., Nia, A., H. & Doratli, N., (2013), Sustainable development in historic environment: Adaptive re-use of four historical churches in the Walled city of Famagusta, North Cyprus, Global Journal on Advances in Pure & Applied Sciences, pp 386-393.

23- دهنه، عبد الحميد، (2013)، أسس وضوابط عملية إعادة تأهيل المباني التاريخية في مدينة حلب القديمة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة حلب، سوريا.

إحياء مراكز المدن التاريخية، والتي تضمنت إعادة تأهيل الخزين السكني التقليدي.

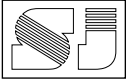
ينبغي إعادة استخدام المباني السكنية التقليدية بشكل يحقق أكبر فائدة للمدينة وسكانها وبما يعزز القيمة التاريخية والتراثية للنسيج ككل، وتوظيفها بالاستخدامات المناسبة لها كأجزاء من أسواق تراثية أو منازل فندقية أو مباني إدارية أو معارض ومتاحف متخصصة أو مباني تعليمية خاصة.

تبقى عملية الاختيار الأمثل لنوع إعادة الاستخدام عملية نسبية تعتمد على مؤهلات وإمكانات وظروف الحالة المعنية وتتطلب دراسات مستفيضة لفرض زيادة مستوى النجاح وإطالة عمر المنشأ. وترتبط الأحكام بمجموعة كبيرة ومتنوعة من الجوانب كالشكل والتصميم، والمواد والمحتوى، والاستخدام والوظيفة، والتقاليد والتقنيات، والموقع والإعدادات، وروح المكان والمشاعر، والعوامل الداخلية والخارجية وجوانب أخرى. وأبعاد فنية وتاريخية واجتماعية وعلمية.

يوصي البحث الأخذ بنظر الاعتبار العوامل الثقافية وخصوصية المجتمع في تقبل عدد من الوظائف للمبنى أو النسيج التراثي المعني عند وضع إستراتيجية لإعادة استخدام المباني السكنية. كما يوصي بضرورة تكامل الوظيفة الجديدة بالوظائف السكنية الأخرى من خلال تكامل الخدمات والبني التحتية وبما يتوافق مع السياق.

8 . المصادر والمراجع

- 1- Alallaf, Emad H., (2013), "4REs for safeguarding Mosul built heritage", the 2nd conference of Engineering, University of Mosul, Iraq.
- 2- Booth, E., (1979), "Enhancement in Conservation Areas", The Planner 79,4, pp. 22.
- 3- Conejos, Sheila, (2013), "Designing for Future Building Adaptive Reuse", Unpublished PhD thesis, Institute of Sustainable Development and Architecture Bond University, Gold Coast, Australia, 12 April.
- 4- Douglas, J., (2006), "Building Adaptation", 2nd edn, Elsevier Ltd., UK.
- 5- Douglas, J. (2006). Building chitecture and identity, North Cyprus: East Adaptation (2nd ed.). London: Routledge
- 6- Feilden, B.M., (1989), Guidelines for Conservation: a Technical Manual (Indian National Trust for Art and Cultural Heritage/INTACH, New Delhi.
- 7- Florian Steinberg, (1996), "Conservation and rehabilitation of urban heritage in developing countries", Habitat International, Volume 20, Issue 3, September, Pages 463-475.
- 8- Graber, O., (1993), "Why History: the Meanings and Uses of Tradition", Traditional Dwellings and Settlements Review 4, 2, pp. 19-26.



**Reuse Techniques Of Residential Stock In
Urban Fabric Of The Old Cities**
**Analytical study of international experiences in
sustainability of historic centers**

Dr. Emad Hani Al-Allaf¹ - Assist. Prof.
Mohammed Mahfoodh Huyale² - Assist. Lecturer

^{1,2}Architecture Department, University of Mosul
emad.hani.ismaeel@uomosul.edu.iq,
Mohammed.mahfoodh@uomosul.edu.iq

Abstract

Traditional residential buildings within the urban fabric of old cities are one of the most densely populated housing patterns in the Arab countries, which represent an important part that provides shelter for a large group of residents with its unique characteristics. Due to the factors of decay and deterioration over time, many of these buildings become unsuitable for occupancy, demand a rapid intervention to revitalize and utilize. Globally, in many successful experiences, many of these sectors have been re-employed and rehabilitated by either a maintenance-based methodology as part of the local heritage to be maintained or by prolonging its functional age by exploiting a new use to serve the local community. In the Arab world, the heritage cities have been suffering from many problems, the most important of which is the negative impact of urban development on the residential environment, because it has not been able to meet the current requirements, making it an unsuitable environment for modern housing, causing a change in its accommodation functional structure, and to convert to other employments, and with its indigenous inhabitants abandoned, threatened the social and historical value of its urban fabric. The research aims at presenting general guidelines that can be adopted in the rehabilitation of traditional residential buildings by examining the possibility of accepting the characteristics of these buildings to the contemporary requirements without harming their heritage value, by reviewing and analyzing a number of successful international experiences in the rehabilitation field of old cities, and extracting a set of principal guidelines for the purpose of employment in the sustainability of traditional housing stocks.

Keywords: Architectural Conservation, Reconstruction, Heritage Residential Buildings, Old Mosul.

24 - عامر ، شادي عكاشة ، (2016) ، إعادة تأهيل المباني التراثية وتأثيراتها على استدامة عمليات الحفاظ دراسة حالة لمدينتي فوة والقصير) ، المجلة الهندسية لجامعة الأزهر ، المجلد 11 ، العدد 39.

25 - مأمون خليل ، ميرفت ، التنمية السياحية في مواقع التراث العمراني - التحديات والمعوقات - مدينة الكرك - حالة دراسية ، ص18 ، بحث مقدم لندوة التراث العمراني وسبل المحافظة عليه ، الرياض ، شعبان 1424 هـ - 2003 .
السواط، 12، 13، على النت :

<https://historicalcities.wordpress.com>

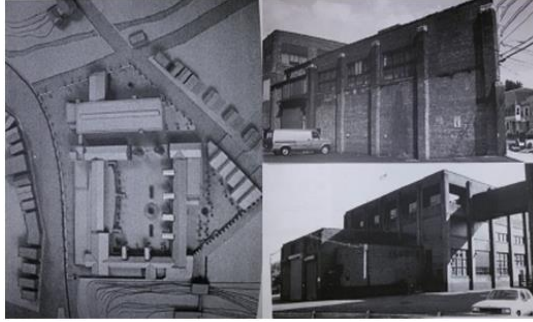
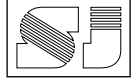
26 - <https://www.archdaily.com/369809/professional-cooking-school-in-ancient>

27 - <http://www.almjhar.com/>

28 - <http://www.esyria.sy/>

29 - <http://www.searchinsyria.com>

30 - موقع بناءة www.bonah.org :



شكل 2: تأهيل المجمع الصناعي المركزي في نيوجرسي للاستخدامات المدنية (Ryder, 1995).



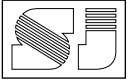
الشكل 1: إعادة استخدام مبنى ديني كمتجر لبيع المفرد في مركز مدينة Maastricht (Plevoets, 2009).

الجدول 1: خلاصة خصائص وسمات أنماط الأبنية بتصرف عن (Plevoets, 2009, pp.36-37).

| الخصائص والمميزات | النمط البنائي الطوبولوجي | الفئة |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> المساحة الكبيرة منشأ مفتوح بسهولة يتم تطبيق الاستخدام الجديد موقع جيد لمشاريع الإحياء الحضري عالمياً ينظر الناس للأبنية الصناعية كتراث الموقع جيد طوبولوجياً يعد مغلق معمارياً أبنية صغيرة مقارنة بحجمها تسبب ارتفاع كلف الصيانة الجو المقدس لها يواجه مقاومة اجتماعية موقع مركزي احتفالي سياحي/ إعادة استخدام ثقافي موقع مركزي وحجم كبير/ تجاري مع سكن فوق الطوابق الموقع / المساحة الكبيرة للمبنى الموقع/ تكامل غير موجود لإعادة الاستخدام/ يحتاج للتوسع الفرف صغيرة (حجرات الفندق) | <ul style="list-style-type: none"> مصنع مستودع موقع صناعي كبير كنيسة مصلى دير دار الرهبان المستخدمة للسكن قاعة المدينة مكتب بريد محطة قطار فندق وأخرى | <ul style="list-style-type: none"> الأبنية الصناعية التراثية الأبنية الدينية الأبنية شبه العامة |
| <ul style="list-style-type: none"> الموقع/ عادة يعاد استخدام كسكن إذا كان المبنى تاريخي أو معماري/ وظيفة ثقافية وظيفة اقتصادية/ فندق أو مطعم الموقع / غالباً ما يرتبط بالسكن فوق الطوابق الموقع مغلق معمارياً | <ul style="list-style-type: none"> قلعة منزل مزرعة وحقل مسكن المدينة حصن ، قاعدة عسكرية | <ul style="list-style-type: none"> الأبنية السكنية الأبنية العسكرية |

الجدول 2: الجوانب التحليلية للمشروع الأول.

| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|-----------------------|---|--|---|--|
| الشكل والتصميم | - الواجهتان المتجاورتان تعدان واجهة واحدة -تغيرت الواجهة الأمامية بشكل أساسي عبر التاريخ | -الدار العميق من الملاحظ انه في الفترة الفوطية المتأخرة من القرن 16 مع بعض خصائص عصر النهضة الواجهات الخلفية : واجهات متماثلة من الحجر من الفترة الفوطية | * | -المثال هو من الإنشاء ذو الهيكل الخشبي والذي يملأ بمادة الطين -السلم المضلع موجود بشكل ملحوظ |
| الاستخدام والوظيفة | * | - الوظيفة الأولية من المحتمل محل بيع (لا دليل عليها) - الوظيفة الأقدم هي محلات بيع | - بيع المفرد في الأرضي والإسكان في الأعلى | بسبب التغير في واجهة المحل تغيرت الواجهة الأمامية مع الزمن |



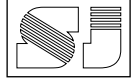
الشكل 3 : مشروع محلات ومتجر في بلجيكا (Hema Tongeren).



الشكل 4 : مشروع رواق وممر للتسوق في هولندا (Selexyz Verwijs, Hague).

الجدول 3 : الجوانب التحليلية للمشروع الثاني بتصرف عن (Plevoets, 2009, pp.96-97).

| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|--------------------|--|--|------------|---|
| الشكل والتصميم | - بعد التحول هناك نوعين من الغرف في المشروع : الأول تصميم حديث والثاني كلاسيكي | - جرى التحول في نهاية 1930م وبداية 1940م لأحدث موضة وأبدع تقنيات | * | - طبقت العديد من التقنيات فتح المشروع للزوار منها المصاعد المطابق الحديثة والخدمات الصحية المتطورة. |
| الاستخدام والوظيفة | * | - يمثل المشروع الاستخدام المختلط بشكل مبتكر، فوجود المحلات والفندق والصالات، والشقق في الطابق العليا، إضافة مسرح مؤخرا | * | * |



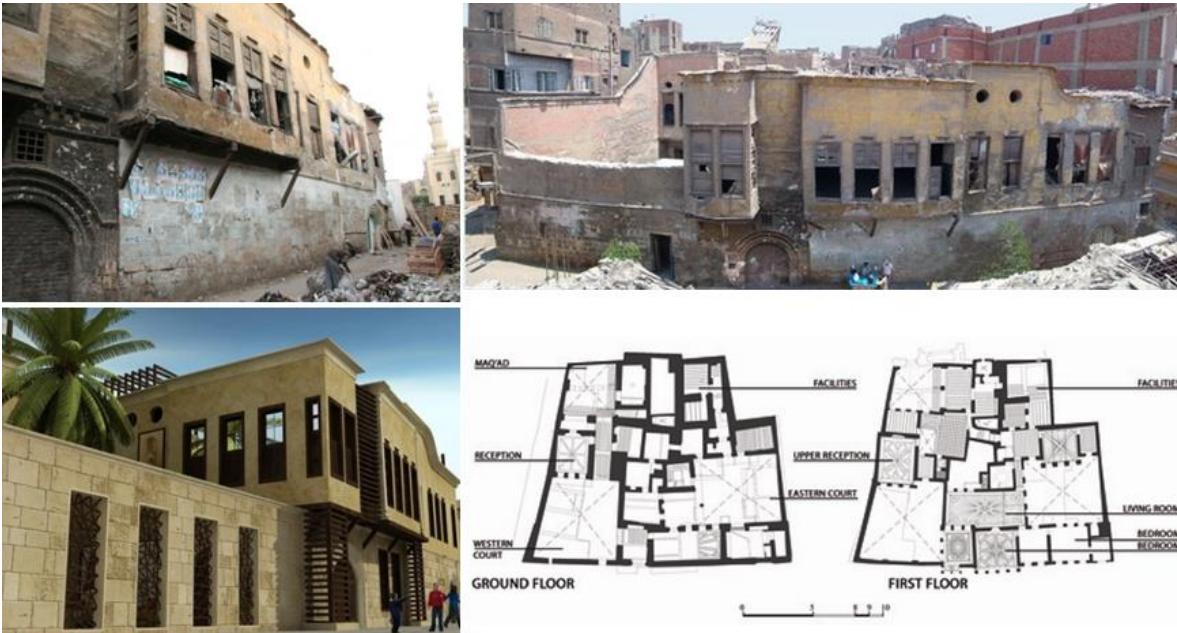
الشكل 5 : تأهيل مجموعة من البيوت كمدرسة مهنية للطبخ في مدينة سيدونيا اسبانيا . Archdaily.com

الجدول 4 : الجوانب التحليلية للمشروع الثالث .

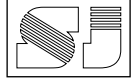
| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|--------------------|--|---|--|--|
| الشكل والتصميم | - تشكل الفناءات المفتوحة والمناطق المكشوفة الطابع العام للمنطقة ، وتغطي السطوح المائلة والجملونية الفضاءات | - استخدام اللون الأبيض للجدران وللأجزاء القديمة والجديدة للبناءة -يقدم "الوحدة" للمجمع ويدعم الإنشاء التقليدي | -موقع المدينة يبدو كتكوين وتشكيل زخرفي فريد مقولب بواسطة طبوغرافية المدينة ونسيجها | -يغطي السقف الأصلي المائل بقطع من الطين (القرميد) التقليدية |
| الاستخدام والوظيفة | -تستخدم المناطق المكشوفة كفضاءات للخرن وتربية المواشي | - جزء من عملية التجديد حولت البناءة وفضاءاتها لأغراض تعليم الطبخ عن طريق إنشاء مدرسة مهنية . | -تحولت الى استخدامات جديدة لاحقا تشمل مكتب وفضاء للنشاطات وسينما في نفس المدينة . | -استبدلت الأرضيات الأصلية بالخرسانة التي يلتف حولها مجموعة من الأعمدة التاريخية في القاعة الرئيسية |

الجدول 5 : الجوانب التحليلية للمشروع الرابع .

| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|--------------------|--|---|--|---|
| الشكل والتصميم | قررت "مؤسسة الأغاخان للثقافة" ضمه إلى خططها التنموية لأصالته وقيمته الفنية | تؤدي المباني التراثية دورا في تعلق الأهالي بها بشكل أو بآخر . البعض يسمي تلك العلاقة فخرا أو هوية وهي جوانب تدعم صفة "الإحساس بالمكان" | التخطيط لنشاط جديد هو "المركز الاجتماعي" يتضمن تحويل المبنى إلى وحدات متعددة للإيجار تحويل الفناء الغربي إلى "مقهى" محلي | تحمل غرف المنزل دلائل على أصالته ، بالذات الأسقف الخشبية المزدانة بالنقوش عانت عناصر المبنى الأصلية من التدهور بسبب نقص الصيانة |
| الاستخدام والوظيفة | تقوم خطط "الأغاخان" لتنمية درب الأحمر على الحفاظ على المباني التراثية من خلال تعديلها لاستخدامات بديلة | - التفاعل مع المباني الكلاسيكية يعطى الناس فرصة للتعرف على الطريقة التي عاش بها أجدادهم ونوعية الحياة التي جعلتهم يبنون مبانيهم على هذا النحو | سيتمكن المجتمع المحلي من استخدام مساحات المبنى في الاجتماعات والتعلم والتفكير والإنتاج * | |



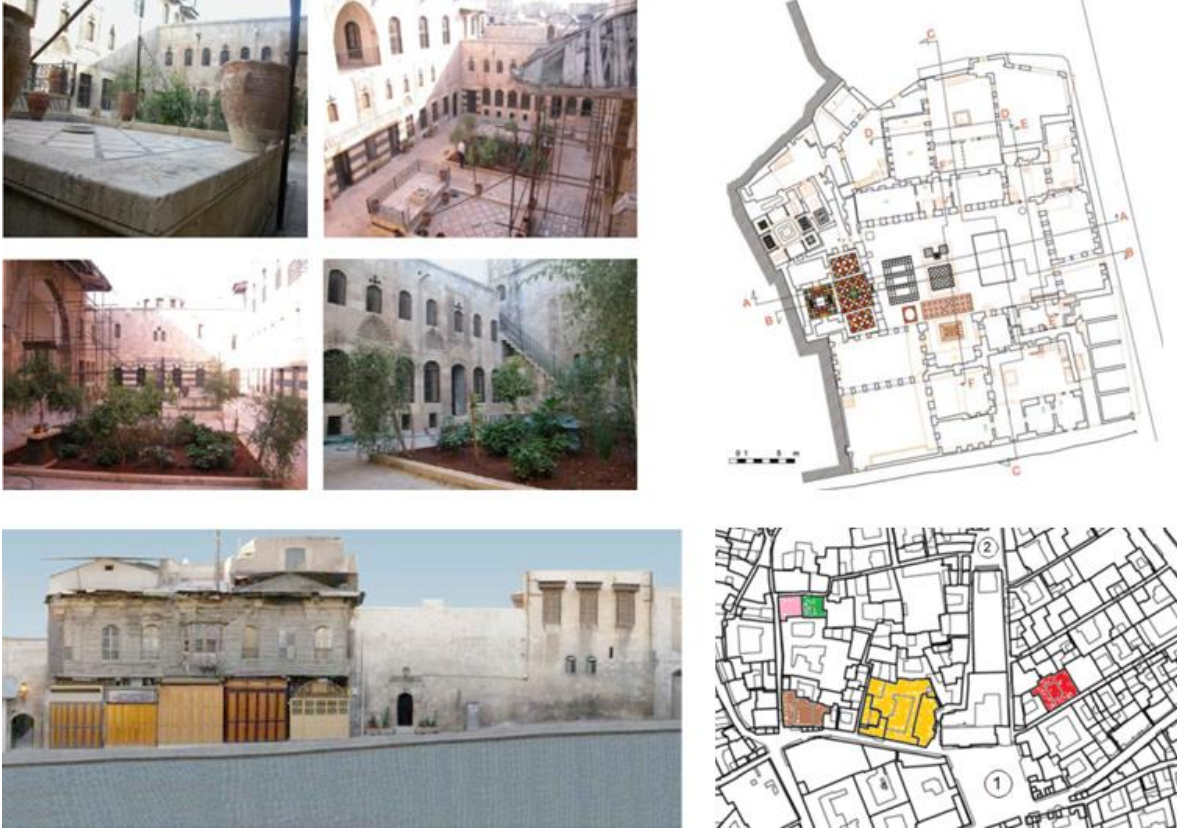
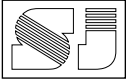
الشكل 6 : مشروع تأهيل منازل قديمة في درب الصياغ ، محافظة القاهرة (موقع بناء).



الشكل 7: مشروع إعادة تأهيل بيت توفيق ، جمهورية مصر العربية (عامر ، شادي عكاشة، 2016).

الجدول 6 : الجوانب التحليلية للمشروع الخامس .

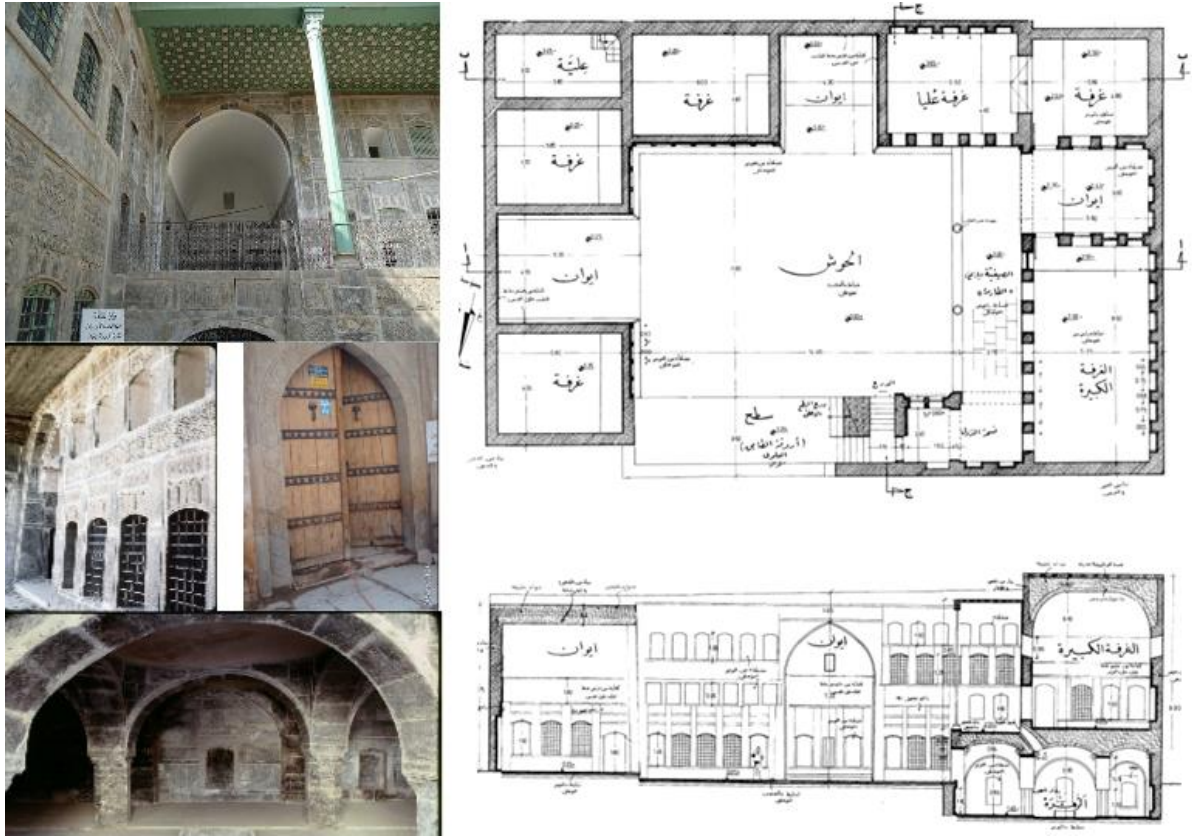
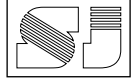
| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|--------------------|---|---|---|---|
| الشكل والتصميم | - تتميز المدينة برصيد عمراي متفرد وبمورفولوجية ذات ملامح عمراية بارزة تحمل مقومات السياحة | - تمتلك المنطقة رصيد معماري هائل ذو أهمية تاريخية عبر العصور ، فالمبنى مر بالعديد من الفترات المختلفة . | - جعل الوظيفة الجديدة ملائمة للمبنى القديم فالفضاءات والمساحات ملائمة للوظيفة الجديدة وتتوافق مع المجتمع والحالة الاقتصادية | - أدخلت بعض التغييرات على الوظيفة الجديدة ، عمل دورات مياه وتغطية الردهة الرئيسية بالدور الأخير بسقف من الخشب لتوفير الخصوصية |
| الاستخدام والوظيفة | -تم توظيف المنزل ليكون فندق فاستخدم الطابق الأرضي كاستقبال للفندق واستخدمت الطوابق الأخرى للنزلاء . | * | -اعتمدت عملية إعادة الاستخدام على التأكيد على هوية المدينة بعمل فندق يتوافق مع المجتمع الذي يتجه الى السياحة | - تنفيذ الفكرة على الشراكة بين فئات المجتمع المختلفة فجميع العمال من أهل المدينة ومن ذوي الخبرة بأساليب البناء القديمة |



الشكل 8 : مشروع إعادة تأهيل بيت غزالة ، كمتحف للذاكرة في مدينة حلب ، سوريا (دمنة ، عبد الحميد، 2013).

الجدول 7 : الجوانب التحليلية للمشروع السادس .

| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|--------------------|--|--|--|---|
| الشكل والتصميم | تقوم فكرة تأهيل الدار كمتحف لعرض التراث الحضاري والثقافي المتعلق بذاكرة حلب | بني الدار في فترة العهد العثماني وتميز بتصميم ذلك العصر وتأثر الشكل باللامح التقليدية لتلك العمارة | * | استحدثت في الدار الخدمات الصحية وبعض السلام وتم تغطية بعض الفتحات بسقوف خشبية |
| الاستخدام والوظيفة | توزيع الفعاليات على الفضاءات تبعاً لمساحة الغرف وقيمتها الفنية والاستفادة من تفاصيل الدار وتسخيرها لخدمة العرض . | الاستخدام الجديد للمشروع يراعي القيمة التاريخية للدار بتوظيفه كصالات عرض متخصصة لمتحف ذاكرة حلب . | تأهيل الموقع وتوظيفه كمتحف يخدم شرائح المجتمع كافة ليكون صرحاً ثقافياً للسياحة | * |



الشكل 9 : مشروع تأهيل بيت التوتنجي (مكتب الإنشاءات الهندسي).

الجدول 8 : الجوانب التحليلية للمشروع السابع .

| الجوانب / الأبعاد | الفنية | التاريخية | الاجتماعية | التقنية/ العلمية |
|--------------------|--|---|--|--|
| الشكل والتصميم | يتكون البيت من ثلاثة أجنحة تحيط بالفناء الوسطي جرت عليه تغييرات أدت الى تغير شكله | تاريخيا يعد بيت لعائلة من أغنياء المدينة وارتبط وشهد عدة أحداث | تم مراعاة الفصل بين الوظائف الخاصة والعامة في تصميمه | تدعيم الجدران وتقوية الأسس بالخرسانة المسلحة وصب الأرضيات ومعالجة بعض السقوف |
| الاستخدام والوظيفة | - استخدم البيت كمسكن فترة طويلة ثم تم استخدامه كسكن للفنصل الى أن تفتت وظيفته إلى متحف | استخدم في الآونة الأخيرة كمتحف يعود لمديرية الآثار والتراث وتم ترميمه لأهميته كنموذج للدار التقليدي | * | استحداث بعض القواطع ومعالجة بعض الفعاليات كالحمامات |