

أساليب التعامل مع مشكلات تطبيق سياسات الحفاظ على المباني التراثية ذات القيمة
Methods of dealing with the problems of applying policies to preserve
valuable heritage buildings

أ.د/ أسامة محمد كمال النحاس

أستاذ العمارة وصيانة وترميم المباني - كلية الهندسة بشبرا - جامعة بنها

Prof. Osama Mohamed Kamal Al-Nahas

Professor of Architecture and Building Maintenance and Restoration - Faculty of
Engineering, Shoubra - Benha University

osama.alnahas@feng.bu.edu.eg

الباحثة/ رشا محمد هاني حسن عزت مهران

ماجستير العلوم في الهندسة المعمارية- كلية الهندسة- جامعة القاهرة

Researcher. Rasha Mohamed Hani Hasan Ezzat Mahran

Master of Science in Architectural Engineering - Faculty of Engineering - Cairo
University

rasha.mahran@feng.bu.edu.eg

المخلص

تزر مصر بالعديد من المباني التراثية (الأثرية أو ذات القيمة) التي تمثل عصوراً مختلفة للحضارات علي مر الزمان. وللحفاظ علي هذا التراث المعماري والعمراني تواجه عمليات الحفاظ العديد من المشاكل نتيجة ارتباطها الوثيق بأحوال المجتمع. ويعد الجهاز القومي للتنسيق الحضاري من أهم الجهات المعنية بالحفاظ علي التراث الحضاري ممثلاً في المباني التراثية ذات القيمة وهو الجهة المنوطة بدراسة وحل هذه المشكلات ومن ثم إزالة العقبات للحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة تحقيقاً لإستدامتها.

ولقد تعرضت المباني التراثية للإهمال لفترات طويلة، مما جعلها عرضة للتصدع والإهيار بعد أن اختفت الصيانة عنها لفترات طويلة مما أدى لتدهور حالتها أو استخدام مواد بناء حديثة في عمليات ترميمها غير متوافقة مع المبني وطابع المنطقة.

لذا إهتم الجهاز القومي للتنسيق الحضاري بتسجيل المباني التراثية ذات القيمة بقوائم حصر المباني ذات الطراز المعماري المتميز وفقاً لأحكام القانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ علي التراث المتميز ولائحته التنفيذية للحفاظ عليها وذلك عن طريق عمل دليل إرشادي خاص بكل منطقة وبكل مرحلة ووضع إشتراطات لضمان جودة التنفيذ.

الكلمات المفتاحية

إدارة عمليات الحفاظ، صيانة المباني التراثية، التنسيق الحضاري، المباني التراثية، سياسات الحفاظ علي التراث.

Abstract

Egypt has many heritage buildings (archaeological or valuable) that represent different eras of civilizations over time. In order to preserve this architectural and urban heritage, preservation operations face many problems as a result of close association with the conditions of society. The National Organ for Urban harmony is one of the most important devices concerned with preserving cultural heritage, represented by valuable heritage buildings, and it is the device

responsible for studying and solving these problems and then removing obstacles to preserve valuable heritage buildings in order to achieve their sustainability.

The heritage buildings have been neglected for long periods, which made them vulnerable to cracking and collapse after the maintenance disappeared for long periods, which led to the deterioration of their condition, or the use of modern building materials in their restoration operations which does not correspond to the building and the character of the region. Therefore, the National Organization for Urban harmony was interested in registering valuable heritage buildings in the lists of buildings of distinguished architectural style in accordance with the provisions of Law 144 of 2006 Concerning the regulation of demolishing buildings and facilities that are not at risk of collapsing and preserving the distinguished heritage and its executive regulations for preserving it, by creating a special guide for each region and each stage and setting requirements to ensure .

Keywords

Conservation operations management, heritage buildings maintenance, urban harmony, heritage buildings, heritage preservation policies.

مشكلة الدراسة

قد يسهم هذا البحث في إزالة جذور المشكلة التي تركزت في:

- الصراع بين لجان التنسيق الحضاري ورغبتها في تطبيق سياسات الحفاظ علي المباني التراثية ورغبة المالك في تدمير المبني، أو التخلص منه عن عمد. وقد يحدث ذلك عن طريق إحداث خلل إنشائي بالمبني ناتج عن تسريب مياه لأساسات المبني، أو افتعال حرائق.

حيث يقوم المالك بإفتعال الخلل بالمبني ليخرج مبناه من تسجيله بقوائم حصر المباني التراثية ذات القيمة للإستفادة من الأرض إما ببيعها أو إقامة أبراج عليها. وقد يكون المبني قيد التسجيل لقيمة يرجع لها فيود المالك التخلص منه قبل صدور القرار بتسجيله بقوائم حصر المباني التراثية ذات القيمة للتخلص من ضوابط الحفاظ.

وفي كثير من الأحيان إذا تم التسجيل يلجأ المالك لإزالة العناصر المعمارية والزخرفية المميزة والتي تم تسجيل المبني علي أساسها، ثم اللجوء للقضاء، ليتم تشكيل لجان فحص وإعداد تقارير مخالفة لأسس قرار التسجيل الأصلي.

فغالباً ما يكون ملاك المباني التراثية في صورة ورثة حيث يرغب كل وريث في الحصول علي قيمة مادية تخصه بمفرده. وفي بعض الأحيان قد تكون المباني التراثية ضمن أملاك الدولة ويحدث تعارض بين تطبيق الحفاظ عليها، وبين مشروعات التنمية والتطوير بالدولة.



شكل (٢): التعدي الشديد للمباني القديمة وغياب تشريعات حمايتها لفترة طويلة
المصدر: الدليل الإرشادي للجهاز القومي للتنسيق الحضاري الجزء رقم (١) ، أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة ٢٠١٠ ، المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية



شكل (١): مبنى تراثي ذو قيمة حدث له تخريب وهدم متعمد ش ناصر الدين مع البستان (يوليو ٢٠٠٦)
المصدر: الدليل الإرشادي للجهاز القومي للتنسيق الحضاري الجزء رقم (١) ، أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة ٢٠١٠ ، المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية

- غياب القوانين والتشريعات الخاصة بتجريم التعدي على المباني التراثية ذات القيمة، والتي تنص على معاقبة المخالفين للإشترطات الفنية بالدليل الإرشادي لأسس ومعايير المباني والمناطق التراثية مع إلزام المعتدي على التراث برد الشئ لأصلة تحت إشراف الجهات المختصة.
- حيث يعد التعدي على المباني التراثية بمثابة تعدي على تراث أمة بالكامل، وتضليل لأجيالها القادمة، وضياح لهويتهم، وتزييف لتاريخهم.

تعد أهم المشاكل التي تواجه عمليات الحفاظ على المباني التراثية:

- ١- مشاكل غير مباشرة نتيجة ارتباطها الوثيق بأحوال المجتمع وعلاقته بالأحوال السائدة فهناك:
 - ا- ماهو نتيجة تغيرات سياسية: أضرار تلحق المباني التراثية نتيجة حروب دمرت أجزاء منها.
 - ب- ماهو نتيجة تغيرات اجتماعية: شاغلي المبني ومستواهم الإجتماعي والمادي وثقافتهم للحفاظ عليه.
 - ج- ماهو نتيجة تغيرات اقتصادية: قوانين الإيجارات حيث أن الإيجار القديم لا يفي بسداد قيم الصيانة وإحتياجات المالك مما يضطر مالك العقار لبيعه او هدمه للإستفادة بثمن الأرض أو إستثمارها مثلاً ببناء برج عليها.
 - د- ماهو نتيجة تغيرات بيئية: أضرار تلحق المبني نتيجة تعرضه للعوامل والتغيرات المناخية وتأثير الرياح والرطوبة والمياه الجوفية ومياه الأمطار....إلخ.
 - ٢- مشاكل ناتجة عن شدة تكدس السكان في المدن والمناطق القديمة التراثية.
 - ٣- اختلاط كل من المباني التراثية بالمباني الحديثة من ناحية، وبالنمو العشوائي والإسكان غير الرسمي من ناحية أخرى.
- ومن أهم المشاكل التي تواجه القيام بمشروعات الحفاظ على المباني التراثية ما يلي:
- صعوبة إخلاء المباني التراثية من شاغليها لعمل الصيانة اللازمة لها.
 - عدم قدرة شاغلي المباني على إجراء أعمال الصيانة والترميم للحفاظ عليها.
 - رغبة السكان في حالات كثيرة في إجراء تعديلات غير مدروسة بالمبنى مما يؤدي لتشوه معالمه.

أهداف الدراسة

تهدف الدراسة لتسليط الضوء علي أهم المشكلات التي تواجه الجهاز القومي للتنسيق الحضاري لتطبيق سياسات الحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة في مصر وكيفية التعامل مع هذه المشكلات ووضع المقترحات المثلي لحلها ومن ثم إزالة العقبات للحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة تحقيقاً لإستدامتها.

أهمية الدراسة

تبرز أهمية الدراسة من خلال النقاط التالية :

- 1- تساهم الدراسة في تحديد أسباب وآثار التوقفات المتكررة في أعمال الصيانه والترميم للمباني التراثية وسبل علاجها .
- 2- تساهم الدراسة في وضع الأسس لإنشاء نظام إدارى متكامل للحفاظ علي المباني التراثية يساعد فى مواجهة المشاكل القائمة والمحتملة فى المستقبل والتي تواجه الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
- 3- تعد هذه الدراسة نقطة إنطلاق لتطبيق سياسات الحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة.
- 4- الفاء الضوء على أهمية إدارة أعمال الصيانة للمباني التراثية عن طريق إتحاد الملاك وإتحاد الشاغلين للمبني، وخطورة إهمالها.
- 5- تساهم الدراسة في حماية التراث الحضاري والحفاظ عليه عن طريق ربط المجتمع بهويته ومن ثم إحياء أصالة المدينة لذاكرتها التاريخية وهويتها وإعاش لإقتصادها الحضاري والإرتقاء بها.
- 6- الفاء الضوء علي أهم القضايا المجتمعية والتي تواجه صيانة وترميم المباني التراثية ودور مؤسسات الدولة.
- 7- تساهم الدراسة في التعرف علي أوجه القصور في التشريعات المرتبطة بالحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة والتوجية لتطويرها لتتماشي مع سياسات الحفاظ علي هذه النوعية من المباني.

الإطار النظري والدراسات السابقة

مقدمة:

يعد التراث منظومة تعكس التطور الحضاري للإنسان عبر التاريخ والحفاظ علي المباني التراثية من أهم القضايا التي تطرح نفسها بقوة لما تلقاة هذه النوعية من المباني من تدهور أدى لسوء حالتها. فهذا التراث يشكل روح المدينة وحضارتها وتاريخها.



المفاهيم المرتبطة بالدراسة:

1- مفهوم المباني التراثية وذات القيمة (١)

تعتبر المباني التراثية مباني ذات طراز معماري متميز وطراز المبني هو أسلوب تشكيل المبني وواجهاته التي تعبر عن المدارس المعمارية المختلفة والتي ظهرت في مصر على مر العصور كجزء من تاريخ العمارة المحلية.

2- تعريف المبني التراثي:

مبنى أو منشأة تتميز بقيمة تاريخية أو رمزية، أو معمارية فنية، أو عمرانية، أو اجتماعية.

وينبغي أن تتسم المباني والمنشآت التراثية أو ذات الطراز المعماري المتميز بالآتي:

قبول المجتمع: أن تحظى بقبول وتفاعل إيجابي من المجتمع بما يتيح لها الاستمرار.

ظاهرة ثقافية واجتماعية: أن تكون معبرة عن ظواهر مادية ومعنوية أو فكرية في حقبة زمنية معينة.

الصمود والاستمرارية: أي أن حالتها تسمح باستمرارية تواجدها وإمكانية التعامل معها.

3- مفهوم القيمة للمباني التراثية:

تعريف جوال ويل فار عن القيمة "هى التى تكون موضوع للتقدير من طرف الشخص ويكون لها دور فى توجيه حياته، القيمة هى معيار خلقى وتعنى ما هو سواء فى السلوك الإنسانى" (٧)

وقال بير: "القيمة هى ما يعتبر صحيحاً، جميلاً، جيداً وفق حكم شخصي متوافق نسبياً مع حكم مجتمع تلك الحقبة الزمنية". (٧)
ويوضح الجدول رقم (١) القيم والمعايير الأساسية والتي تتسم بها المباني التراثية:

وقد تم إعداد الباحثين للجدول وفقاً لما جاء بالدليل الإرشادي رقم (١)، أسس ومعايير التنسيق الحضارى للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة ٢٠١٠، المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذ.

القيمة	المعايير الأساسية	مثال
قيمة تاريخية	<ul style="list-style-type: none"> - مبنى له ارتباط بنواحي تاريخية قومية. - أقامت به شخصية مهمة محلياً أو عالمياً. - له علاقة بأحداث قومية مؤثرة مهمة. - له قيمة رمزية. - عمر المبنى. 	<p>منزل الرئيس الراحل أنور السادات بالجيزة أنشئ فى عام ١٩٢٥ للمعماري : ميشيل ليبرمان</p> 
قيمة معمارية فنية	<ul style="list-style-type: none"> - مبنى ذو طراز معمارى فريد ومتميز. - تصميم معمارى مميز وإبداع فنى متفرد. - يمثل حقبة مهمة من تاريخ الفن والعمارة. - نتاج فنان أو معمارى مرموق محلياً أو عالمياً. - يمثل قيمة علمية أو تكنولوجية إنشائية تتسم بالندرة والتفرد. 	<p>عقار رقم ٣٩ شارع طلعت حرب (سليمان باشا سابقاً) طراز معماري متميز</p> 

<p>شركة النصر للتعدين والفسفات - فيلا إستراحة الملك فاروق (سابقاً) - محافظة البحر الأحمر، يعبر عن حقبة تاريخية في تاريخ المجتمع.</p> 	<p>- المبنى له قيمة لكونه جزءاً من مجموعة عمرانية تراثية متكاملة متميزة في تخطيطها العمراني.</p> <p>- بالمبنى حديقة تراثية ذات أهمية بيئية وتاريخية أو التنسيق الحدائقي لها ضمن مخطط يظهر مرحلة أو حقبة في تاريخ المجتمع.</p> <p>- مبان تراثية تتكامل مع بعضها من حيث الشكل وأسلوب البناء.</p>	<p>قيمة عمرانية</p>
<p>مقر شركة فوسفات القصير - المدرسة الإيطالية - ١٩١٠م - محافظة البحر الأحمر. وتعد أقدم شركة في الشرق الأوسط.</p> 	<p>- الارتباط على مر الزمن بوظائف اجتماعية مهمة بالمنطقة.</p> <p>- المبنى يمثل انعكاساً لفكر أو عقيدة أو تقاليد اجتماعية بوجه عام.</p>	<p>قيمة معنوية اجتماعية</p>
<p>قرية باريس - للمعماري حسن فتحي - الواحات الخارجية.</p> 	<p>- المبنى جزء من عمارة حضرية أو ريفية أو صحراوية لها طبيعة متكاملة تتميز بتاريخها وعمارته المتجانسة</p> <p>- المبنى ضمن مجموعة معمارية بها استخدام لمواد بناء مميزة تعبر عن طبيعة المكان وتتواءم مع الظروف المناخية.</p> <p>- بناء تقليدي يعبر عن خبرات متراكمة عبر الأجيال من التصميم والإنشاء والحرف التقليدية.</p>	<p>قيمة تقليدية محلية</p>

الإطار النظري:

- 4- العوامل الرئيسية لتلف المباني التراثية: تتعدد أسباب تدهور وتلف هذه النوعية من المباني ومنها ما يلي:
 - 1- غياب الصيانة الوقائية المنتظمة والصيانة الإصلاحية اللازمة لهذه النوعية من المباني.
 - 2- تأثير العوامل الطبيعية مثل الرياح والأمطار ومنسوب المياه الجوفية والتغيرات في درجات الحرارة والرطوبة.
 - 3- تأثير التلف البيولوجي: وينقسم إلى:
 - 4- الكائنات الحية الدقيقة حيث تنمو على أسطح المباني نتيجة الرطوبة أكثر من ٦٥% وهذه الكائنات مثل البكتيريا والفطريات والطحالب.
 - 5- الحشرات كالنمل الأبيض حيث يهاجم النمل الأبيض المباني الطينية ويتغذى على التبن بها كما يستطيع تحطيم الخشب ويستطيع أيضا النمل الأبيض حفر أنفاق عميقة مما يؤدي إلى خلخلة الأساسات وتصدع المباني.

- 6- من الحشرات أيضا النحل البري حيث يقوم بعمل أعشاش في جميع أرجاء المبني كما أنه له القدرة علي أفراز مادة شمعية والعسل وكلها مظاهر تلف وتشوه المباني وتقلل قيمتها ويصعب معالجتها يدوياً بإزالة تلك العشوش أو باستخدام مبيدات كيميائية.
- 7- الطيور فبعض أنواع الطيور مثل العصفير تقوم ببناء أعشاش لها فتؤدي هذه الأعشاش وكذلك مخلفات هذه الطيور إلى تشويه المبني إضافة إلى أثر مخلفات هذه الطيور تكون غنية بالمركبات العضوية وخاصة الفوسفات واليوريا التي تتغذى عليها الكائنات الحية الدقيقة.
- 8- تأثير الكوارث الطبيعية كالزلازل والسيول.
- 9- اندثار بعض الحرف والمهارات والتقنيات المؤهلة للترميم الفني عالي الجودة.
- 10- وجود مشاكل إنشائية وتأثير الأحمال والضغط.
- 11- عوامل التلف البشري نتيجة الإستعمال أو الإتلاف عن قصد للتخلص من المبني أو تأثير الحروب.
- 12- التداخل بين العديد من الجهات الحكومية كوزارة الثقافة ووزارة الأوقاف والسياحة وأحيانا الإسكان من حيث الإشراف وحول من يقوم بتوفير الدعم المالي اللازم لعميله الترميم الأمر الذي ينتج عنه التأخير في اتخاذ القرار في عمليات الصيانة الفعالة والمتابعة.

بالإضافة أيضا لعدة أسباب اخري يتضمنها تلف المباني التراثية:

- 13- عدم وجود تشريعات لحماية هذا النوع من المباني والمنشآت.
- 14- قوانين الإيجارات والعلاقة بين المالك والمستأجر وانخفاض الإيجارات وضعف الموارد يحد المالك من عمل الصيانة الدورية اللازمة للمبني مما يؤدي لسوء حالته.
- 15- غياب الوعي بالقيم التراثية لدى شاعلي المباني التراثية ، مع غياب التوعية الثقافية المعمارية. فهم يفقدون إدراكهم للقيم التاريخيه نتيجة الحياة الصاخبة والتزام الشديد والمؤدي للإختناق وفقد الرغبة في التأمل وبذلك يقل الاهتمام ويغيب الإدراك الواعي للمباني التراثية القيمة من حولهم.
- 16- سوء استخدام المباني أو توظيفها بشكل غير مناسب لها.
- 17- غياب مفهوم إدارة الحفاظ على الثروة العقارية المتميزة.
- 18- وبذلك تعتبر قضية الحفاظ على التراث قضيه تخص من يعيش خارج البيئه التاريخيه مما أصبح من يعيش فيها غير متعايش معها بالعكس يمثل عبئاً وبعداً هدمياً للمكان المتفاعل معه.

5- أهمية الحفاظ علي المباني التراثية:

الحفاظ على التراث العمراني مسئولية تاريخية انسانية تساهم فى الابقاء على معالم الماضى لكى يراها ابناء المستقبل. فمنذ ان وعى الانسان الحتمية التاريخية للماضى والحاضر والمستقبل حاول تسجيل حاضره والحفاظ على ماضيه ليراه ابناءؤه فى المستقبل. ولقد اصبح التراث العمرانى يعكس الهوية الحضارية للانسان: ماضيه وحاضره ومستقبله. ومع استمرار الغزو الثقافى للحضارات الغربيه فى العالم الثالث اصبح الحفاظ على الهوية الحضارية من خلال الحفاظ علي التراث العمرانى هدفاً اساسياً.

وللحفاظ علي المباني التراثية أهمية كبيرة حيث أنه:

- إحياء أصالة المدينة لذاكرتها التاريخية وهويتها فالمبني تراث مشيد يعتبر احدى الثروات العقارية الحضارية وشاهد علي التاريخ والحضارات.
- مصالحة بين حاضر المدينة وماضيها فالحفاظ على المباني والمواقع التراثية وتسليمها إلي الاجيال القادمة في حالة جيدة دون نقص أو زيادة في عناصرها المعمارية والزخرفية مصدر إشعاع حضاري ممتد.
- إنعاش لاقتصادها الحضري ومحاربة الفقر عن طريق الحفاظ علي السائحين وكذلك العاملين في المبني.

6- التشريعات المرتبطة بالحفاظ علي المباني التراثية: (١)

تعتبر التشريعات من أهم الجوانب الرئيسية التي تؤثر في الحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة وإستدامتها ومن ثم تحسين البيئة العمرانية للمناطق الأثرية، يتم هذا من خلال توفير الإطار القانوني الملزم لإستيعاب فكرة الحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة وإستدامتها، وبدراسة التشريعات المصرية الحالية اتضح أن أهم التشريعات المتعلقة بالتعامل المباشر مع المباني التراثية تتمثل فيما يلي:

- قانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ في شأن تنظيم هدم المباني غير الآيلة للسقوط والحفاظ علي التراث المعماري ولائحة التنفيذية.
- قانون البناء رقم ١١٩ لعام ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية.
- الدليل الإرشادي لأسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق التراثية.
- بعض القوانين الأخرى والتي تمس أوجه التعامل بشكل غير مباشر مع المباني والمناطق التراثية، مثل(قانون ١٤٨ لسنة ٢٠٠١ بإصدار قانون التمويل العقاري، قانون البيئة رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ ولائحة التنفيذية،.....)
- وبعد تحليل الأبعاد التشريعية والتنفيذية ودلائلها الإرشادية للحفاظ علي المباني التراثية ذات القيمة إتضح غياب القوانين والتشريعات الخاصة بتجريم التعدي علي المباني التراثية ذات القيمة، والتي تنص علي معاقبة المخالفين لإشتراطات الفنية بالدليل الإرشادي لأسس ومعايير المباني والمناطق التراثية مع إلزام المعتدي علي التراث برد الشئ لأصلة تحت إشراف الجهات المختصة.

7- التعريف بالجهاز القومي للتنسيق الحضاري

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري هو جهاز حكومي مصري أنشئ طبقاً لقرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ ومقرة القلعة وقد تم إفتتاح المقر في أغسطس ٢٠٠٤ ويتبع وزارة الثقافة. وتعد أهم القوانين المنظمة للجهاز:

- قرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
- قانون البناء لسنة ٢٠٠٨.
- قانون التنسيق الحضاري لسنة ٢٠٠٨.
- اللائحة التنفيذية لقانون التنسيق الحضاري لسنة ٢٠٠٨.
- قانون تنظيم أعمال هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري لسنة ٢٠٠٦.
- اللائحة التنفيذية للقانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦.



شكل (٣): الشعار الخاص بالجهاز القومي للتنسيق الحضري
المصدر: الموقع الخاص بالجهاز القومي للتنسيق الحضري
http://urbanharmony.org/ar_home.asp

8- مفهوم التنسيق الحضري

يمكن تعريف التنسيق الحضري وفقاً للهدف منه علي أنه تحقيق القيم الجمالية في الفراغ العمراني وتحسين الصورة البصرية للعمران المصري عن طريق الحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمناطق المختلفة وحماية عناصر البيئة الطبيعية وتنسيقها والعمل على إزالة كافة التشوهات والتلوث البصري بها.^(١)

9- أهداف الجهاز القومي للتنسيق الحضري^(٢)

- 1- تحقيق القيم الجمالية للشكل الخارجي للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصري للمدن والقرى وكافة المناطق الحضرية للدولة، بما في ذلك المجتمعات العمرانية الجديدة.
- 2- إعادة صياغة الرؤية الجمالية لكافة مناطق الدولة والعمل على إزالة التشوهات الحالية.
- 3- إعداد قاعدة بيانات شاملة لجميع المباني ذات الطابع المعماري المميز بجميع محافظات الجمهورية ووضع القواعد اللازمة للحفاظ عليها.
- 4- وضع الضوابط التي تكفل عدم التغيير في الشكل المعماري القائم بمنع الإضافات التي تتم على المباني القائمة والتي تشوه المنظر العام.
- 5- وضع أسس التعامل مع الفراغات المعمارية كالحوائق والشوارع والأرصعة والإنارة والألوان المستخدمة بمراعاة طبيعة كل منطقة والمعايير الدولية المتعارف عليها، وذلك بما يحقق احترام حركة المشاة والمعاقين مع استخدام الخامات والألوان التي تتناسب مع الطابع المعماري لكل منطقة.
- 6- وضع الشروط والضوابط اللازمة لشكل الإعلانات واللافتات بالشوارع والميادين وعلى واجهات المباني من حيث المساحة والارتفاع والألوان والمكان الذي يوضع فيه الإعلان أو اللافتة.
- 7- إعادة صياغة الميادين العامة وفقاً لرؤية معمارية وبصرية تتفق والطابع المميز لكل منطقة مع الاحتفاظ بالشكل القديم الأصلي للميادين التي تمثل طابعاً معمارياً متميزاً.
- 8- إبداء الرأي في مشروعات القوانين واللوائح التي تسهم في تحقيق التنسيق الحضري.

10- تصنيف المباني والمناطق التراثية ذات القيمة

أ- تصنيف المباني التراثية ذات القيمة: تصنف المباني التراثية إلى ثلاث فئات رئيسية: (أ)، (ب)، (ج) تبعاً لأهمية القيم التراثية المرتبطة بها وفقاً للقيم والمعايير الأساسية والتي تنسم بها المباني التراثية. كما تصنف المباني التراثية طبقاً لحالتها إلى عدة مستويات هي: جيدة، متدهورة جزئياً، متدهورة كلياً. والهدف من هذا التصنيف هو وضع أولويات للتعامل مع

المباني التراثية، فالمباني الأهم توضع على رأس القائمة لخطط الحفاظ، ويمكن تحديد مستويات التدخل المختلفة للمباني التراثية بناء على ما يقرره خبراء التراث المعماري والترميم تبعاً لفتتها كالتالي:

- مبنى تراثي فئة (أ): وهذه الفئة يتم ترميمها مع عدم إجراء تعديلات داخلية أو خارجية بها إلا في أضيق الحدود.
- مبنى تراثي فئة (ب): وهذه الفئة يسمح فيها بقدر من المرونة في عمل بعض التعديلات الداخلية.
- مبنى تراثي فئة (ج): وهذه الفئة يسمح بها بقدر كبير من المرونة يصل إلى الهدم مع الاحتفاظ بالهيكل أو الواجهة الخارجية للمبنى فقط وإعادة تأهيل أو إعادة بناء المبنى من الداخل كلياً.

ب- تصنيف المناطق التراثية: (٦) يمكن تصنيف مدينة كاملة أو حي أو ميدان أو شارع أو جزء منه كمناطق تراثية ذات قيمة. ولا يعني ذلك تجميدها لأن المنطقة التراثية يجب أن تتمتع بالحياة والنشاط في إطار تصنيفها إلى مستويات ثلاثة طبقاً لأولويات الحماية المطلوبة كما يلي:

- منطقة تراثية ذات قيمة مستوى (أ): منطقة حماية قصوى.
- منطقة تراثية ذات قيمة مستوى (ب): منطقة حماية متوسطة.
- منطقة تراثية ذات قيمة مستوى (ج): منطقة انتقالية بين منطقتي الحماية (القصوى/ المتوسطة) والعادية.



شكل (٤): مباني مصر الجديدة - الكوربة - شارع بغداد

طراز معماري متميز مباني تراثية فئة (أ) تحتاج إلى ترميم مع عدم إجراء أي تعديلات داخلية أو خارجية إلا في أضيق الحدود
المصدر: الدليل الإرشادي للجهاز القومي للتنسيق الحضاري الجزء رقم (٢)، الحفاظ على المناطق التراثية وذات القيمة ٢٠١٠، المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية.

الإطار التحليلي:

11- مخطط مشروع الحفاظ علي المباني التراثية وأهم المشكلات التي تواجهها ومقترح كيفية التعامل معها:

للحفاظ علي المباني التراثية وجب علينا وضع مخطط للإطار العام ليتم العمل بها لإدارة عملية الحفاظ علي المباني التراثية ويشمل المخطط عدة مراحل: (٧)

أ- المرحلة الأولى: الرفع والتوثيق

التوثيق والتسجيل من أهم الإجراءات التي تضمن الحفاظ والحماية للمباني التراثية، فلا بد للحفاظ على المبنى من معرفة بياناته وتاريخه، لأن التوثيق عبارة عن بطاقة تعريف للمبنى بقيمته وحالته. وبذلك تكون عملية الحفاظ مبنية على أسس مدروسة وفهم شامل لظروف المبنى.

ب- المرحلة الثانية: مرحلة التحليل

وتتضمن عمليات تحليل البيانات والمعلومات ووضع بدائل وطرق العلاج واتخاذ جميع القرارات وفق للدراسات السابقة وإستخلاص النتائج وتحديد المشكلات القائمة وأسباب تدهور حالة المبنى ووضع المقترحات للعلاج.

ج- المرحلة الثالثة: مرحلة العلاج أو التعامل والتطبيق

وفيها يتم تطبيق العلاج الأمثل للتعامل مع المبنى التراثي ووضع مشروع الحفاظ والترميم المقترح.

١١-١- لجان حصر وتسجيل المباني التراثية:

يأتي دور الجهاز القومي للتنسيق الحضاري في تطبيق هذه المراحل عن طريق لجان حصر وتسجيل المباني التراثية والتي تشكل بكل محافظة بقرار من المحافظ وهي لجنة دائمة أو أكثر طبقاً للقانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ (المادة ٤) تختص بحصر المباني والمنشآت التراثية ذات القيمة المتميزة وتسجيلها في قوائم وسجلات خاصة بها لتوثيقها تتضمن كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالمباني والمنشآت المشار إليها.

يوضح الجدول رقم (٢) لجان التنسيق الحضاري المشكلة بكل محافظات جمهورية مصر العربية:

قد تم إعداد الباحثين للجدول وفقاً لما جاء بقرار السيد رئيس الجمهورية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ بإنشاء الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

لجان التنسيق الحضاري المشكلة بكل محافظات جمهورية مصر العربية (٢٧ محافظة) لجان التنسيق الحضاري علي مستوي محافظات جمهورية مصر العربية (لجنة خاصة بكل محافظة ٢٧ لجنة) تتألف من:	
<ul style="list-style-type: none"> • رئيس اللجنة. • ممثل السيد وزير الثقافة. • ممثل السيد وزير الإسكان. • ممثل ديوان عام المحافظة. • أستاذ دكتور متخصص في مجال الهندسة المعمارية. 	<ul style="list-style-type: none"> • أستاذ دكتور متخصص في مجال الهندسة المدنية. • أستاذ دكتور متخصص في مجال الآثار. • أستاذ دكتور متخصص في مجال التاريخ. • أستاذ دكتور متخصص في مجال الفنون.
- وعلي اللجنة الإستعانة بالعناصر التي تترأى لها لإتمام مهامها.	


١١-٢- دراسة تحليلية لأهم المشكلات التي تواجه لجان التنسيق الحضاري:

تواجه هذه اللجنة العديد من المشكلات التي يمكن حصرها فيما يلي:

يوضح الجدول رقم (٣) أمثلة لبعض التحديات التي قام برصدها المرصد الحضاري بالجهاز:

وقد تم إعداد الباحثين للجدول وفقاً لما جاء بالموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالجهاز القومي للتنسيق الحضاري

http://urbanharmony.org/ar_home.asp

صورة المبنى	سبب الرصد	موقع الرصد وتاريخه
	وجود فائريبات محلات بطريقة مشوهة لواجهة العقار وهو مسجل في مبانى قوائم حصر المباني المتميزة ذات طابع معماري مميز.	شارع الجيش- القاهرة ٢٠١٦/٩/٢٠

	<p>اعمال تجديدات على الواجهة دون الرجوع للجهاز القومى للتنسيق الحضاري وهذه المواقع تقع داخل حدود القاهرة الخديوية.</p>	<p>شارع الازهر متفرع من شارع الجيش- القاهرة ٢٠١٦/٨/٢٢</p>
	<p>مبنى مسجل تم انهيار جزء منه ليخرج من تسجيل المباني التراثية.</p>	<p>٣٢ شارع السبتية- القاهرة. ٢٠١٦/٥/٢٤</p>
	<p>مخالفة الاشتراطات العامة التى تنص على "حظر إقامة الإعلانات على المباني التاريخية أو الأثرية أو التى تتمتع بقيمة تاريخية أو عمرانية، وغيرها من المنشآت التى وردت بالمادة الثالثة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم الإعلانات."</p>	<p>جبانة المجاورين المشرفة على طريق صلاح سالم- حى الخليفة- القاهرة. ٢٠١٦/٤/١٤</p>
	<p>تشطيبات خارجية مشوهة للواجهة دون موافقة الجهاز القومى للتنسيق الحضارى.</p>	<p>عقار رقم (١٥) شارع محمود بسيونى - القاهرة ٢٠١٢/٧/١٠</p>
	<p>بناءً على بلاغ للجهاز بأنه جارى هدم فيلا المحلاوى بعد حدوث حريق , بالمعابنة فى تاريخ ٢٠٠٩/٢/٥ تبين التالى :- - أن المبنى ذو طراز معمارى متميز ومسجل طبقاً لقانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ - توجد على واجهة المبنى لوحة تحذيرية توضح أن وجود نزاع قضائى على ملكية الفيلا - الفيلا ليس بها أى أعمال هدم ولكن توجد بها آثار حريق - الفيلا غير مشغولة تحتاج إلى تدخل بالترميم والإصلاح</p>	<p>٣ شارع الجمهورية عواید سادس المختلط _ حى شرق _ المنصورة ٢٠٠٩/٢/٥</p>

- مما سبق تتضح مشكلة الدراسة بالنسبة للمباني التراثية المملوكة للغير والتي يمكن حصرها في النقاط التالية:
- الصراع بين لجان التنسيق الحضاري ورغبتها في تطبيق سياسات الحفاظ علي المباني التراثية ورغبة المالك في التخلص من المبني.
 - غياب القوانين والتشريعات الخاصة بتجريم التعدي علي المباني التراثية ذات القيمة.
 - صعوبة إخلاء المباني التراثية من شاغليها لعمل الصيانة اللازمة لها حيث أن معظم المباني ايجار قديم زهيد ولا توجد ميزانية بالجهاز لتأجير البديل.
 - عدم قدرة شاغلي المباني التراثية على إجراء أعمال الصيانة والترميم لها للحفاظ عليها وعدم وجود عائد للمالك من إيجار يكفي لعملية الصيانة والترميم مما يوجهة للخلاص منها.
 - رغبة السكان المستمرة في إجراء تعديلات غير مدروسة بالمبنى ووجود واجهات المحلات بالمدخل لا تتماشى مع الطابع العام مما يؤدي لتشوة معالمه.
 - يتم عمل تشطيبات خارجية مشوهة للواجهة في بعض الأحيان دون الرجوع للمختصين ولا تتوافق مع الطابع العام للمبني ولا المنطقة التاريخية.
 - يتم رصد مخالفات الاشتراطات العامة التي تنص على "حظر إقامة الإعلانات على المباني التاريخية أو التي تتمتع بقيمة تاريخية أو عمرانية، وغيرها من المنشآت التي وردت بالمادة الثالثة من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم الإعلانات".
 - وجود العديد من الحالات التي لم تلتزم بالاشتراطات من حيث مواد النهو والتشطيب والعناصر المعمارية للواجهه مما يسئ بالقيمة التراثية مع غياب القوانين والتشريعات التي تجرم ذلك.
- 12-** خطط وبرامج الاستثمار في التراث العمراني^(٥)



شكل(٥): المنظومة الاقتصادية لإدارة التراث

المصدر: برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية، د.محمد محمود عبدالله يوسف، النشرة العلمية لبحوث العمران - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة، العدد الثاني عشر، ابريل ٢٠١٤م.

ويوضح الجدول رقم (٤) أشكال خطط وبرامج الاستثمار لتطبيق الحفاظ على التراث العمراني: قد تم إعداد الباحثين للجدول وفقاً لما جاء بمجلة النشرة العلمية لبحوث العمران- جامعة القاهرة- العدد الثاني عشر، ابريل ٢٠١٤م. تحت عنوان "برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية"- د.محمد محمود عبدالله يوسف.

مسلسل	خطة وبرنامج الاستثمار	كيفية تحقيقه
١	الاستثمار المباشر في القرى والمناطق الأثرية	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 يقتدي بها الآخرون من السكان المحليين والمستثمرين.
٢	شراكات استثمارية	تأسيس شراكات استثمارية تتولى تطوير القرى التراثية.
٣	صندوق لتنمية القرى التراثية	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.
٤	إستثمار مباني التراث العمراني المملوكة للدولة	تأسيس شركة لاستثمار مباني التراث العمراني المملوكة للدولة: تعد المباني التراثية أحد الموارد الرئيسية للسياحة الثقافية، ومورداً اقتصادياً مهماً تعتمد عليه المجتمعات المحلية كثيراً في الدول المتقدمة، ومن هذا المنطلق جاءت فكرة استثمار المباني التراثية، ويمكن تطبيق برنامج استثمار المباني التراثية على نوعية معينة من المباني كالفلاحة والقصور والمنزل 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.
٥	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.
٦	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 النادرة أو على مستوى الوزارات والهيئات الحكومية المسؤولة عن حفظ وصيانة التراث الشعبي بأنواعه من منتجات حرفية أثرية ومخطوطات و عملات وغير ذلك.
٧	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.

٨	توظيف مباني التراث العمراني كمعامل للرسم والفنون التشكيلية	يقوم غالبية الرسامين التشكيليين بمزاولة أعمالهم الفنية في مواقع التراث العمراني، وينعكس ذلك على اللوحات التي يرسمونها. وفي كثير من الأحوال فإن اللوحات التشكيلية، وخصوصاً التي تحتوي على عناصر تراثية، يتم عرضها في الصالات والمسارات الرئيسة لمباني التراث العمراني.
٩	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 وترتبط قيمتها بقيمة مواقع التراث العمراني.
١٠	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 عبقاً تراثياً مع رائحة المكان الذي يرتاده الزائرون؛ مما يشكل تكاملاً بين الحرفي والمكان الذي يتم فيه صناعة المنتجات الحرفية.
11	الاستفادة من كل المساحات البيئية لمباني التراث العمراني	وذلك بإقامة بعض الأنشطة الاستثمارية أو عرض الفعاليات ذات الجذب الجماهيري في المساحات المفتوحة، على أن تكون تلك الاستثمارات بصورة منظمة لا تؤدي إلى تشوه بصري أو تسبب إزعاجاً أو غير ذلك من الجوانب السلبية
12	توظيف المساحات والممرات البيئية في مواقع التراث العمراني	وذلك لمزاولة الأنشطة الثقافية والرياضية والترفيهية وغيرها فإن أمام القطاع الخاص الفرصة لتنظيم وتطوير المساحات والممرات بين نسيج مباني التراث العمراني.
13	الاستثمار في إقامة بعض المراكز الخدمية والتجارية في المساحات البيئية لمواقع التراث العمراني	يعتبر الاستثمار بإقامة الكثير من المراكز الخدمية الترفيهية 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 المساحات 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.
14	تطوير المتاجر في المناطق التراثية	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 لكل سوق.		
--	--	--

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.

<ul style="list-style-type: none"> تحسين شبكة البنية التحتية. تقليل نسبة التلوث. 	الجانب البيئي	المفهوم الشامل لإعادة توظيف المباني التراثية(٦)
<ul style="list-style-type: none"> تحسين الشكل المعماري والأجزاء والمباني المتدهورة. اصلاح الهيكل الإنشائي. 	الجانب المعماري	
تطوير البيئة العمرانية وتنسيق الموقع.	الجانب العمراني	
<ul style="list-style-type: none"> تحسين ورفع مستوى البيئة المعيشية للسكان والإرتقاء بسلوكهم وعاداتهم وتنمية الإحساس بالهوية. 	الجانب الإجتماعي	
<ul style="list-style-type: none"> خلق فرص عمل جديدة رفع المستوى الإقتصادي للسكان من خلال تطوير أعمالهم الإنتاجية. 	الجانب الإقتصادي	

شكل(٦): المفهوم الشامل لإعادة توظيف المباني التراثية.

المصدر: تم إعداد الباحثين للشكل وفقاً لما جاء برسالة الماجستير المقدمة من م. روى جعفر حسين صالح، تحت عنوان إحياء القيم المعمارية التراثية في المناطق الحضرية- دراسة حالة حي دنوبواوي وحي بري المحس، كلية الهندسة، جامعة السودان، ٢٠١٧.

13- التوصيات الخاصة بحل المشكلات:

لحل المشكلة الرئيسية وهي الأكثر خطورة يجب أن تلعب الجهات علي تسابق ملاك المباني التراثية ورغبتهم في تسجيل مبانيهم، وليس العكس بخروج مبانيهم من التسجيل إن كانت مسجلة، للإستفادة من الأرض ببيعها أو إقامة أبراج عليها. ويتم ذلك بتدميرها أو التخلص منها عن عمد والتفنن في ذلك بحدوث خلل إنشائي بالمبني عن طريق تسريب مياة لأساسات المبني، أو افتعال حرائق. وقد يكون المبني قيد التسجيل لقيمة يرجع لها فيرغب المالك في التخلص منه قبل التسجيل ليتلافى الضوابط الموضوعه. وللوصول لهذا الهدف يمكن عمل التالي:

- 1- تعويضات مناسبة بالنسبة لبعض المباني التراثية في حالة نزع الملكية.
- 2- تأمين طرق إدارة، وكيفية وصول عائد مادي للمالك. وذلك بالحفاظ علي المبني بعيداً عن مبدأ التعويض عن طريق إدخال شركات إستثمار تجيد إدارة الأصول العقارية للحفاظ علي المبني وإعادة تأهيلة كفندق سياحي علي سبيل المثال. فهذه الشركات تكون علي دراية بكيفية إدارته وإستخراج عائد جيد منه.
- 3- إقتراح تشريع لرفع القيمة الإيجارية للمباني التراثية المستغلة وتعديلها لتتماشي مع سعر السوق.

- 4- إقتراح تشريع لرفع القيمة الإيجارية للمباني التراثية الغير مستغلة وكيفية ردها للمالك الأصلي ليتمكن من الإنتفاع بها وفق ضوابط الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.
- 5- إثراء المحليات بإدارة العناية بالمباني التراثية تختص بتطبيق ومتابعة تطبيق سياسات الحفاظ علي المباني التراثية وتنظيم الندوات لتوعية السكان بأهمية الحفاظ.
- 6- إنتقاء العاملين في الإدارات المحلية بالدولة لأنهم عين المجتمع علي منشآتة وتثقيفهم بأهمية الحفاظ علي المباني التراثية لأن دورهم السلبي هو أساس خروج المباني من التسجيل أو عدم تسجيلها من البداية.

14- المراجع:

1. الدليل الإرشادي رقم (١)، أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمباني والمناطق التراثية وذات القيمة المتميزة ٢٠١٠، المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية.
- Aldalil al'irshadiu raqm (1), 'usus wamaeayir altansiq alhadari lilmabany walmanatiq alturathia wazat alqima almutamayiza 2010, almutamada min almajlis al'aela liltakhtit waltanmia alomrania tbqan lilqanun raqm 119 lisanat 2008 walayihatoh altanfizia.
2. زيادة, د.معن، الموسوعة الفلسفية العربية (إعلام الفكر الإنساني)، كتاب، ١٨٧١، الجزء الثالث، ص ١٤.
- Ziada, Dr.moen, almawsueat alfalsafia alearabia ('ielam alfikr al'insany), ktab, 1871, aljuzea' althalith, s 14.
3. الحلفاوي, د. عمرو، محاضرات في مادة الحفاظ العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠١٣.
- Alhalfawi, Dr.Amru, muhadarat fi madit alhifaz alumrany, jamieat alqahiraa, 2013.
4. أبو بكر, أ.م.د. خالد محمود، تقييم الآليات التشريعية لحماية وتحسين بيئة التراث العمراني بجمهورية مصر العربية، مجلة التراث الحضاري، جامعة قناة السويس، مركز بحوث التراث والحضارة، ٢٠١٦.
- Abu bikri, 'a.mu.dr.khalid mahmud, taqyim alaliat altashrieia lihimayat watahsin biyat alturath aleumrany bijumhuriat misr alearabia, majalat alturath alhadaria, jamieat qanaat alsuwis, markaz buhuth alturath walhadarati, 2016.
5. الموقع الخاص بالجهاز القومي للتنسيق الحضاري http://urbanharmony.org/ar_home.asp
- Almawqie alkhas bialjihaz alqawmi liltansiq alhadari http://urbanharmony.org/ar_home.asp
6. الدليل الإرشادي للجهاز القومي للتنسيق الحضاري الجزء رقم (٢)، الحفاظ على المناطق التراثية وذات القيمة ٢٠١٠، المعتمدة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقاً للقانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية.
- Aldalil al'irshadiu liljihaz alqawmi liltansiq alhadari aljuz' raqam (2), alhifaz ala almanatiq alturathia wazat alqima 2010, almuetaamad min almajlis al'aelaa liltakhtit waltanmia alomrania tbqan lilqanun raqm 119 lisanat 2008 walayihatoh altanfizia.
7. النحاس, أ.د. أسامة محمد كمال، محاضرات في مادة صيانة وترميم المباني، كلية الهندسة بشبرا جامعة بنها، ٢٠٢٠.
- Alnahhas, 'a.dr.osama muhamad kamal, muhadarat fi madit sianat watarmim almabani, kuliyyat alhandasa bishubra jamieat banha, 2020.
8. يوسف, أ.د. محمد محمود عبدالله، برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية، النشرة العلمية لبحوث العمران (Journal of Urban Research) - كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة، العدد الثاني عشر، أبريل ٢٠١٤م.
- Yusif, a.Dr.muhamad mahmud eabdallah, baramij alaistithmar fi alturath aleumrani wawasayil altamwil bialaistinad litajarob earabia wadualia, alnashra aleilmia libuhuth alomran (Journal of Urban Research)- kuliyyat altakhtit al'iqlimy waleumrani - jamieat alqahira, aladad althani eashar, abril 2014m.

9. صالح, م. رؤى جعفر حسين، إحياء القيم المعمارية التراثية في المناطق الحضرية- دراسة حالة حي ودنوباوي وحي بري المحس، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة السودان، ٢٠١٧.
- Salih, m. rua jaefar husayn, ihyaa alqiam almiemaria alturathia fi almanatiq alhadaria-dirasat hala hay wadinubawi wahy bariy almuhsa, rsalat majstir, kuliyat alhandasa, jamieat alsuwdan, 2017.
- مراجع عامة:
- عبد الرحمن, د.امانى السيد، قوانين وسياسات الحفاظ على التراث الأوروبى المشترك، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣.
- Abd alrahman, dr.amani alsayid, qawanin wasiasat alhifaz ala alturath al'owrubi almushtarak, risalat majstir, kuliyat alhandasa, jamieat alqahira, 2003.
- أبو ليلة، أ.د. / محمد محمد شوقي، البرقاوي، د.م / وديع بن علي، منهجيات الحفاظ على التراث العمراني والمعماري في الدول العربية، المجلة الدولية في العمارة والهندسة والتكنولوجيا.
- Abu layla, 'a.dr.muhamad muhamad shawqi, Albarqawi, dr.m.waduye bin alay, ndasat manhajayat alhifaz ala alturath aleumrani walmiemari fi alduwal, almajala alduwalia fi aleimara walhandasa waltknolojia.
- معروف, م.دينا، وضيف الله, م.احمد محمد، التخطيط كوسيله لحمايه المناطق الأثرية من النمو العمراني، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ٢٠٠١.
- Maeruf, m.Dina, wa Dayf allah, m.ahmad muhamad, altakhtit kawasilih lihimayat almanatiq al'atharia mn alnumui alomrani, resalit majistir, koliyat alhandasah, jamiat eayn shams, 2001.
- السيد، أ.دياسين، الحوار الحضاري في عصر العولمة، القاهرة، الهيئة العامة للكتاب، ٢٠٠١.
- Alisid, 'A.dr.yasin, alhiwar alhadariu fi asr alawlama, alqahira, alhayaa alama lilkitab, 2001.
- أبو الفضل, م. هبة الله فاروق، إعادة توظيف المباني القديم، رسالة ماجستير، كلية الفنون الجميلة، جامعة الإسكندرية، ١٩٩٨ م.
- Abu alfadl, m. Hibat allah faruq, 'ieadat tawzif almabany alqadimi, risalat majistir, kuliyat alfunun aljamila, jamieat al'eskandiria, 1998 m.
- ميثاق المحافظة على التراث العربي - جامعة الدول العربية في عام ٢٠٠٣.
- Mithaq almuhafaza ala alturath alarabi - jamieat alduwal alearabia fi eam 2003.
- الحفاوي, د.عمر، محاضرات في مادة الحفاظ العمراني، جامعة القاهرة، ٢٠١٣.
- Alhilfawi, dr.Amru, muhadarat fi madit alhifaz alomrani, jamieat alqahira, 2013.
- صديق, م.م. شيماء عبد السلام محمد، أسس وأساليب التعامل مع المباني التراثية وذات القيمة، ٢٠١٩، رسالة دكتوراة، كلية الهندسة بشبرا، جامعة بنها.
- Sdiqi, m.m. Shima' eabd alsalam muhamada, 'asus wa'asalib altaeamul maa almabany alturathia wazat alqima, 2019, risalat duktura, kuliyat alhandasa bishibra, jamieat banha.
- القانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحة التنفيذية، قانون البناء.
- Alqanun raqm 119 lisanat 2008 walayihatoh altanfizia, qanun albina'.
- قانون ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ ولائحة التنفيذية، قانون تنظيم أعمال هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري.
- Qanun 144 lisanat 2006 walayihatoh altanfizia, qanun tanzim 'aemal hadm almabani walmansha'at ghiralaylat lilsuqut walhifaz ala alturath almiemari.
- قرار رئيس الجمهورية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١، بإنشاء الجهاز القومي للتنسيق الحضاري.

- Qarar rayiys aljumhuria raqm 37 lisanat 2001, bi'insha' aljihaz alqawmi liltansiq alhadari.
 - قانون رقم ٥ لسنة ٢٠٠٥، قانون حماية التراث العمراني والحضري لسنة ٢٠٠٥ .
 - Qanun raqm 5 lisanat 2005, qanun himayat alturath alomrani walhadari lisanat 2005 .
 - قانون رقم ٢ لسنة ١٩٩٨، بشأن منع هدم القصور والفيلات التي يزيد عمرها عن أربعون عام.
 - Qanun raqm 2 lisanat 1998, bishan manea hadm alqusur walvilat alati yazid omraha an 'arbaewun eam.
 - القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ في شأن تنظيم الإعلانات.
 - Alqanun raqm 66 lisanat 1956 fi sha'n tanzim al'ielanat.
-