Mansoura Engineering Journal

Volume 43 | Issue 3 Article 2

6-15-2020

Rehabilitation of Heritage Buildings as an Investment Pattern for Urban Heritage Sites. Case Study (Historic “Imarah” Palace- Najran City – KSA).

Essam Said
Architectural Engineering Department, Faculty of Engineering, Assiut Unversity, Assiut, and Faculty of Engineering, Najran University, KSA

Yaser Al-Sakkaf
Architectural Engineering Department, Faculty of Engineering, Najran University, KSA and Faculty of Engineering, ykalsakkaf@nu.edu.sa

Follow this and additional works at: https://mej.researchcommons.org/home

Recommended Citation
Said, Essam and Al-Sakkaf, Yaser (2020) "Rehabilitation of Heritage Buildings as an Investment Pattern for Urban Heritage Sites. Case Study (Historic “Imarah” Palace- Najran City – KSA).," *Mansoura Engineering Journal*: Vol. 43 : Iss. 3 , Article 2.
Available at: https://doi.org/10.21608/bfemu.2020.95965

This Original Study is brought to you for free and open access by Mansoura Engineering Journal. It has been accepted for inclusion in Mansoura Engineering Journal by an authorized editor of Mansoura Engineering Journal. For more information, please contact mej@mans.edu.eg.

Mansoura University
Faculty of Engineering
Mansoura Engineering Journal

تأهيل المباني التراثية كنمط استثمار لمواقع التراث العمراني دراسة حالة: قصر الإمارة التاريخي - نجران - السعودية

Rehabilitation of heritage buildings as an investment pattern for urban heritage sites Case Study (Historic "Imarah" Palace- Najran City –KSA)

Essam Salah Said and Yaser Khaled Al-Sakkaf

KEYWORDS:
Heritage buildings- Investment- Rehabilitation - Historic "Imarah" Palace.

***Abstract*— The rehabilitation and reuse of heritage buildings is one of the most important methods of preservation, especially those buildings that have attention from the state to its historical value. Unique architectural and heritage features characterized the region of Najran in southern Saudi Arabia that produced buildings and architectural monuments adapted to the environmental, climatic, economic and social conditions that characterized the region.**

This architectural heritage can be preserved by re-use it in an investment form without compromising its archaeological value to meet the requirements of Contemporary society.

The objective of this research is to evaluate the experience of conserving the heritage buildings by re-using them in an investment manner; by studying the rehabilitation and use of the historic palace of the "Imarah" as one of the heritage sites in the Najran region, focusing on the concept of environmental sustainability and construction of local environmental materials.

The research depends on the actual field registration conducted by the researchers, in addition to reference to scientific references related to the subject and the research area, considering the development and additions that do not disturb the urban heritage.

The expected results of this research are not only related to the study area, but also to many areas that have architectural and heritage areas similar to the study area

***الملخص العربي*: - يعد تأهيل وإعادة استخدام المباني التراثية أحد أهم أساليب الحفاظ عليها وخاصة تلك المباني التي تحظي بقدر من الرعاية والاهتمام من الدولة لقيمتها التاريخية. وقد تميزت منطقة نجران في جنوب المملكة العربية السعودية بخصائص معمارية وتراثية فريدة أنتجت مبان وشواهد معمارية متوائمة مع الظروف البيئية والمناخية والاقتصادية والاجتماعية التي تميزت بها المنطقة، ويمكن الحفاظ على هذه التراث المعماري عن طريق إعادة توظيفه بشكل استثماري دون الأخلال بالقيمة الأثرية له لتلبية متطلبات المجتمع الحديث.**

يهدف هذا البحث بشكل أساسي إلى تقييم تجربة الحفاظ على المبان التراثية عن طريق إعادة استخدامها بشكل استثماري؛ من خلال دراسة إعادة تأهيل واستخدام قصر

Received: 16 June, 2018 - revised: 28 August, 2018 - accepted: 24 September, 2018

Essam Salah Said. Author is with the Faculty of Engineering, Assiut Unversity, Assiut, and Faculty of Engineering, Najran University, KSA (e-mail: essam_sss@ yahoo.com).

Yaser Khaled Alsakkaf. Author is with Faculty of Engineering, Najran University, KSA and Faculty of Engineering - (e-mail: ykalsakkaf@nu.edu.sa).

الإمارة التاريخي كأحد المواقع التراثية في منطقة نجران، مع التركيز على مفهوم ومقومات الاستدامة البيئية والبناء بالمواد المحلية البيئية.

يعتمد البحث على التسجيل الواقعي الميداني الذي قام به الباحثان، بالإضافة إلى استخدام المراجع العلمية ذات الصلة بموضوع ومنطقة البحث، مع الأخذ في الاعتبار ما طرأ عليها من التطوير والاضافات التي لا تخل بالتراث العمراني.

النتائج المتوقعة لهذا البحث لا ترتبط بمنطقة الدراسة فحسب بل تتعدى ذلك إلى عديد من المناطق التي تمتلك عمارة ومناطق تراثية تتشابه مع منطقة الدراسة.

I مقدمة

يعتبر تأهيل المباني التراثية بهدف إعادة الإستخدام؛ أحد أهم أساليب الحفاظ على المباني الأثرية؛ حيث يساعد إعادة استخدام المبني الأثري على منع دخوله دائرة التلف من جديد وخاصة تلك المباني التي حظيت بقدر من الرعاية؛ إضافة إلى ضمان تحقيق مستويات عالية من الصيانة له بشكل مستمر ويتم ذلك من خلال مجموعة من الضوابط والشروط. وتحتوي العديد من مناطق المملكة على مناطق ومعالم اثرية وعمرانية تراثية وذات قيمة؛ أرتبط الكثير منها بأحداث ومشاهد عديدة ذات أهمية علمية أو اقتصادية وتفتقر الكثير من تلك المناطق إلى الرعاية اللازمة، كما تحتاج الكثير من المباني إلى إعادة ترميمها قبل عملية إعادة الاستخدام وقد تحتاج البيئة الخاصة بتلك المباني والمناطق إلى الكثير من الخدمات كالطرق والمواقف المرافق المختلفة، إضافة إلى توفير عناصر جذب حتي تصبح مصدر جذب للأنشطة المختلفة وبالتالي تصبح مصدر دخل اقتصادي للمنطقة المتواجدة بها.

1- إشكالية الدراسة

يفترض البحث أن تأهيل المناطق والمباني التراثية وإعادة استخدامها بشكل يخدم المجتمع المحلي ويدر عليه عائد اقتصادي؛ من الطرق الهامة للحفاظ على البيئات والمباني التراثية. ويسعي البحث إلى إثبات هذه الفرضية من خلال دراسة تحليلية لجوانب الموضوع المختلفة.

2- الهدف من الدراسة

يهدف البحث بشكل أساسي إلى دراسة الحفاظ على المباني التراثية عن طريق إعادة تأهيلها واستخدامها بشكل استثماري؛ في إطار خدمة المجتمع؛ مع إظهار القيمة والأهمية التاريخية والحضارية للمبني؛ والخروج بعدد من التوصيات التي من شأنها إبقاء المبنى التراثي فاعلاً ومساهماً في خدمة محيطه العمراني والمجتمعي، وزيادة الوعي بأهمية إعادة تأهيل المباني التراثية في إطار استثماري.

3- منهجية الدراسة

يتبع البحث في هذه الدراسة المنهج التحليلي وذلك من خلال الدراسات السابقة في عملية التأهيل وإعادة إستغلال المباني التراثية بشكل عام؛ وتطبيقه على الحالة الدراسية؛ إضافة إلى العمل الميداني المتمثل في دراسة وتوثيق وتحليل الوضع الراهن للحالة الدراسية واستطلاع رأي المستفدين.

II الحفاظ على المباني التراثية

تتعدد مستويات الحفاظ وأساليبه تبعاً لحجم ونوع التراث المعماري وأهميته، وتتنوع من الحفاظ على العناصر التراثية في المتاحف إلى ترميم المبنى الواحد وإعادة تأهيله واستخدامه كالمتاحف والمزارات، أو بالحفاظ على منطقة أو مجموعة من المبان تظهر القيمة التراثية للمجموعة. وقد يصل مستوى الحفاظ إلى المستوى الاقليمي أو الحفاظ على نماذج من التراث العمراني والذي عادة تشارك به المؤسسات والهيئات العالمية مثل منظمة اليونسكو كمثال على التطور الانساني عامة. وتختلف اساليب الحفاظ وفقا لحالة الأثر أو المبنى والتراث العمراني بدءاً من إعادة بناء المباني القديمة أو ترميمها وإعادتها لحالتها الأصلية إلى أعمال التجديد والاحياء بإضافة مواد حديثة أو أنشطة ومرافق كانت موجودة قبلاً وصولا الى الارتقاء العمراني بالمنطقة كاملة لتتناسب مع متطلبات العصر الحديث.

ويعتبر أسلوب إعادة الاستخدام للمبنى في نفس الغرض الذي أنشأ عليه أو استخدامه بطريقة جديدة من الاساليب الهامة التي تضمن استمرار الحفاظ على المبنى وإطالة عمره والاستفادة الفعلية منه.

III إعادة الاستخدام كأحد طرق الحفاظ على المباني التراثية

يعتبر إدماج تراث الماضي الأصيل في الواقع المعاصر الطريق الصحيح للمعاصرة؛ فالاهتمام بالحداثة على حساب التراث الإنساني من الأخطاء الكبيرة التي ارتكبتها المجتمعات الإنسانية وأفقدت الكثير من الأثار والمعالم وجودها وأهميتها التراثية (Erder, 1986). كما أن محاولات الحفاظ الغير مدروسة قد تسبب تدمير أو تشويه التراث المعماري. وتواجه محاولات الحفاظ على التراث العمراني الكثير من المتطلبات الإقتصادية والإجتماعية وغيرها، فضلاً عن إعتبارها عائقا أمام التقدم والإرتقاء بالمجتمع المتحضر عند البعض.

IV أهداف إعادة استخدام المباني التراثية

تتعدد الأهداف من إعادة الاستخدام، وتختلف وفقا لوجهات النظر المختلفة سواء كانت متعلقة بالمبني التراثي وبيئته العمرانية، أو التي ترتبط بتوفير عائد اقتصادي؛ ومن هذه الأهداف ما يلي:

I. أهداف خاصة بالمبني الأثري:

الهدف الاساسي لإعادة استخدام المباني التراثية والأثرية هو الحفاظ عليها كمنشآت لها قيمة سواء بوظيفتها الجديدة المستحدثة أو بوظيفتها الاصلية (أحمد، 2008)، وتتنوع أهداف الحفاظ على المباني الأثرية بحسب نوعية وهوية المباني وموقعها، والدراسات والاستثمارات المرجوة منها وكذلك الفائدة الإجتماعية والثقافية لها وللمجتمع، ويمكن تلخيص الأهداف الخاصة بالمبني في النقاط التالية:

أ -الحفاظ على القيم التراثية والمعمارية

يرتبط هذا الهدف بالمباني ذات القيمة عامة والتاريخية والأثرية خاصة لتميزها أو لندرتها كتعبير عن ثقافة وإنعكاس لهوية ومرحلة تاريخية إضافة إلى الدروس العلمية المستفادة منها (Henhan, 2004)، والحرص على إستمرار أعمال الصيانة ورفع مستوياتها للتشجيع على جذب الاستثمارات الخاصة للإستفادة من المبنى ورفع القيمة العقارية له (نديم، 1998).

ب-تحقيق السلامة الإنشائية للمبني الأثري

تتحقق سلامة المبنى مع أعمال الترميم والصيانة كهدف أساسي لبقاء المبنى، وتعتبر الصيانة الدورية والإشراف الدائم نقطة مهمة في استمرار إصلاح أية تشققات أو مشكلات إنشائية كبيرة (عثمان،2008) ويحافظ على المبنى من التعديات الإهمال (عبد الدايم،2001).

ج-توفير الصيانة الذاتية للمبني

إعادة استخدام المبني الأثري يساعد على توفير إحتياجاته من عناصر معمارية تراثية، ويعمل على تحقيق مفهوم الصيانة الذاتية للمباني الأثرية ويساهم على النهوض بالحرف اليدوية والصناعات التقليدية (البنا، 2002).

II. أهداف اقتصادية

يعد الاستثمار حلقة الوصل المهمة في عمليات الحفاظ على التراث العمراني والعائد الاقتصادي جانب مهم ليس للربح فقط ولكن لاستمرار عملية الترميم والصيانة أيضاً (Langston, 2007) حيث أن عملية الحفاظ على المناطق والمباني التراثية عملية مستمرة يجب أن تشارك فيها جهات التنمية سواء الحكومية أو المستثمرون أو الأهالي (راشد،2013).

ولتحقيق الأهداف الاقتصادية المطلوبة فأن هناك استراتيجيات تؤدي إلى نجاح الهدف الاقتصادي وتتمثل في النقاط التالية:

- الاستفادة من القيمة التاريخية والأثرية وشهرة المكان في عمليات الترويج والتسويق لرفع العائد المادي.
- تحقيق الجانب الاقتصادي لخدمة المجتمع، ورفع المستوي المعيشي للعاملين بتنمية قدراتهم وخبراتهم الفنية وتوفير فرص العمل.
- زيادة القيمة المالية لموقع المبنى عند إعادة الاستخدام له، وتصبح مناطق جذب مميزة (أحمد، 2008).

III. أهداف اجتماعية

تتحقق الأهداف في صورة مجموعة من الخدمات والثقافية والإجتماعية والتعليمية تتمثل في النقاط التالية:

- تنمية الحس والإنتماء الوطني والإجتماعي والقومي للمحافظة على المبان والأماكن الأثرية وزيارتها بإعتبارها إرثا حضاريا يجب المحافظة عليه، والإرتقاء بالذوق العام للأفراد وزيادة إحساسهم بالجمال (الباز،2006).
- الحفاظ على شخصية المدينة التاريخية وإظهار أهميتها الوطنية حتى لا تعتبر مناطق متدهورة وعقارات بلا قيمة إقتصادية (أحمد، 2008).
- الحفاظ على مهن ومهارات الحرفيين (أحمد، 2008)، والإرتقاء بالمجتمع والمساهمة في النمو الشامل حيث يمكن أن يستغل العائد الإقتصادي من إعادة التوظيف والإستثمار الإقتصادي في إنشاء مبان خدمية للمنطقة والسكان، تتوافق مع الإطار العام للمنطقة.
- إيجاد ترابط وتواصل بين المبني ومستخدميه والمنتفعين به من خلال الوظيفة التي يؤديها المبني للمجتمع المحيط (إبراهيم،2009)، وإنشاء جمعيات وجماعات أهلية للصيانة والمحافظة والمشاركة في إعداد مشاريع الحفاظ وإعادة الإستخدام لمبان أثرية أخرى (عبد الدايم، 2001).

IV. أهداف عمرانية وبيئية

إن بقاء المباني القديمة على حالتها مع عدم الإستفادة من المباني التراثية وإستخدامها يؤدي إلى إعاقة النمو العمراني والحضاري للمنطقة. لذلك فان عملية الحفاظ على المبنى التاريخي والإستفادة منه يساعد على بقاء إستمرار البيئة والتطور العمراني والحضاري أيضا (عبد الوارث، 2006)، كما يؤدي إستخدام المبنى القديم وتأهيله إلى تنمية المجتمع المحيط بالمبنى (عبد الوارث، 2006) في إطار واقع إستعمالات الأراضي ألذي تحدده الدراسات التخطيطية للمدينة (عبد الوارث، 2006)، وهو ما يؤدي إلى التوفير الاقتصادي لوجود مبان قائمة يمكن الاستفادة منها واستمرار العمل بها (الباز، 2006)، وفقا لمبادئ العمارة المستدامة والحفاظ على البيئة المحلية وإستخدام مواردها الطبيعية.

V. شروط إعادة الاستخدام واختيار الوظيفة الأمثل

إن دراسة الوظيفة المستقبلية للأثر المعماري يعتبر من العوامل المهمة والضرورية لإحياء المناطق التراثية والمباني الاثرية على السواء، وبالتأكيد فانه لا يمكن جعل كافة المباني الأثرية متاحف أو مراكز ثقافية، ومن المطلوب أن تتنوع هذه الوظائف وتأخذ بعد إقتصادي وإجتماعي مناسب (ياسين، 2011)، ولذلك فإن هناك شروطاً وإعتبارات محددة يجب الأخذ بها عند إعادة التأهيل وإستخدام وظيفة جديدة للمبنى التراثي، وهذه الشروط يمكن تلخيصها فيما يلي:

1- ملاءمة الإستخدام الجديد للمبني: حيث تعتبر الإستخدامات الأصلية هي أفضل الإستخدامات لتحقيق الملاءمة، أما إستخدامها في أغراض تتعارض مع قيمتها التاريخية والفنية فإن ذلك يؤدي إلى تشوه الطابع البصري والتشكيل الداخلي والخارجي للمبنى (السيد، 1990)، وبالتالي إلى فشل المشروع، لذلك لابد ألا يتعارض الإستخدام مع كل ما هو موجود وقائم وله قيمة.

2- ملاءمة الاستخدام للفراغات الداخلية: يشترط ملاءمة أشكال وأحجام ومواقع فراغات المبني الأثري مع المتطلبات للوظيفة الجديدة للمبنى، بحيث تستوعب امكانيات المبني التاريخي متطلبات العناصر الوظيفية وملحقاتها.

3- ملاءمة الاستخدام للعناصر الوظيفية: يجب أن تتلاءم العناصر الوظيفية للمبني مع الاستخدام الجديد مثل التوزيع الفراغي والعلاقة بين الفراغات وعناصر الحركة الأفقية والرأسية وشكل ومساحة الفتحات والتهوية والإضاءة المتاحة طبيعيا وصناعيا.

4- ملاءمة الإستخدام للعناصر الإنشائية وعدم الإضرار بالهيكل والعناصر الإنشاء بالمبنى الأثري (البدري، 2004).

5- دراسة الكفاءة الاقتصادية مع تحقيق الهدف من إعادة الاستخدام للوصول إلي أعلي مستويات الصيانة المتاحة. توجد العديد من الاستخدامات التي يمكن أن تحقق عائدا إلا أنها لا تتلاءم أحيانا مع المباني الأثرية مثل الاستخدامات التجارية (السيد، 1990)، ومن المهم أن :يتم تحقيق توافق

الاستخدام الجديد المقترح مع التكوين العام والصورة البصرية والتخطيطية للمدينة، ويمكن تحقيق ذلك من خلال:

- الاستخدام الجديد المقترح يجب أن يكون محافظاً على وضع المبان التاريخية وذات القيمة التراثية ووضع برامج تنمية المجتمع المحيط بطريقة تليق بقيمة المبني وأهميته التاريخية.
- دمج المبني مع الحياة المحيطة على المستويات التخطيطية المختلفة وليس كمشاريع منفردة من خلال المخططات العمرانية للمنطقة لتكون مفيدة ومحققة لاحتياجات المجتمع (السيد، 1990) عن طريق صحة اختيار مشروعات إعادة الاستخدام ومتابعة تقييم ادائها (السيد، 1990).
- ملاءمة العوامل الاجتماعية المحيطة والرغبة الجماهيرية لسكان المنطقة وذلك بعدم التعارض مع القيم المجتمعية، وعدم التعارض بين الاستخدام الجديد للمبني التاريخي وبين القيم الخاصة بالمجتمع وخاصة القيم الدينية مع دعم المشاركة المجتمعية والشعبية بالمشاركة في الإشراف على استخدام المبني وتنفيذ برامج الصيانة والتشغيل (السيد، 1990).

VI نماذج من تجارب إقليمية وعالمية في عملية إعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية

تم انجاز العديد من التجارب في انحاء متعددة من العالم نجحت في اصلاح وترميم وإعادة تأهيل للمبان القديمة التاريخية وذات القيمة عبر استغلالها في وظائف معاصرة مناسبة (المصري، 2014). وقد أوصت لجنة خبراء منظمة اليونسكو في العديد من التقارير التي أعدت بشأن الحفاظ على التراث الإنساني العالمي بضرورة إستحداث وظائف جديدة للأبنية الأثرية وذات القيمة كضرورة للحفاظ عليها وضمان صيانتها .وهناك العديد من التجارب الإقليمية والعالمية الناجحة في عملية إعادة تأهيل مباني تراثية واستثمارها اقتصاديا؛ ومن هذه الأعمال تم اختيار عمل إقليمي في مدينة القاهرة وآخر عالمي في مدينة باريس.

1- إعادة تأهيل منزل قديم بالقاهرة لخدمة المجتمع

يعد المبنى من المباني التراثية السكنية في القاهرة والذي شيد على الطراز العثماني بين (1830 و1850م) في (درب الصُياغ في منطقة الدرب الأحمر بالقاهرة). استخدم المنزل كعقار سكنى حتى سبعينات القرن الماضي؛ وقد تم وضعه ضمن خطط "الأغا خان" لتنمية الدرب الأحمر للحفاظ على المبان التراثية من خلال تعديلها لاستخدامات بديلة للحفاظ على التراث المعماري الذي يمثله المبنى. بعد تأهيل المبنى أعيد استخدامه "مركز اجتماعي"، تضمن تحويل المبنى إلى وحدات متعددة للإيجار وأماكن مجهزة يمكن استخدامها في أنشطة مختلفة للمنظمات غير الحكومية، بالإضافة إلى تحويل الفناء الغربي إلى "مقهى" محلي بغرض التأجير، والفوائد البيئية التي يتضمنها تعديل المبنى لإعادة الاستخدام تتلخص في:

- تعديل المبنى بشكل يسمح بإعادة الاستخدام وتوفير الطاقة من خلال إعادة تدوير المبنى وتوفير الطاقة، وهو ما يفيد الجوانب البيئية.
- تحسين ظروف البيئة في الأحياء التاريخية، وزيادة قيمة الايجارات والقيمة العقارية للموقع ككل.

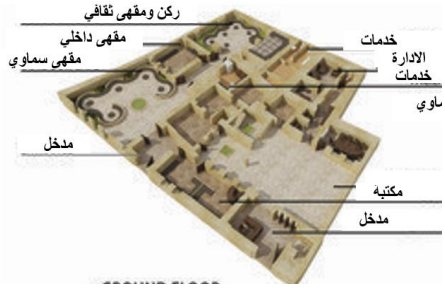
تحسين النواحي الجمالية للمنطقة والتي يتضمنها تطوير هيكل قديم ليصبح معلم أثرى وجمالي والذي عادة ما يشجع أعضاء المجتمع المحلى المحيط لتجديد مبانيهم المتدهورة من أجل تحسين أوضاعهم بشكل عام. ويوضح شكل رقم (1-1) وشكل رقم (1-2) صور للمبني قبل وبعد عملية التأهيل.

قبل إعادة التأهيل

بعد إعادة التأهيل

شكل رقم (1-1) إعادة تأهيل منزل قديم بالقاهرة لخدمة المجتمع (منظور خارجي للمبني)
http://www.bonah.org

(1)



(2)

شكل رقم (1-2) إعادة تأهيل منزل قديم بالقاهرة لخدمة المجتمع (المسقط الأفقي للدور الأرضي)
http://www.bonah.org

2- متحف أورسي بباريس

يعد متحف أورسي بباريس مثال لإعادة تأهيل الفراغات ذات البحور الواسعة فقد كان المتحف عبارة عن محطة للقطارات السريعة في مدينة باريس الفرنسية، وتم افتتاحه علم 1900 وكان يمثل في ذلك الوقت نموذجا للهندسة المعمارية والإنشائية معاً، ولكن مع التطور التكنولوجي أصبحت المحطة غير ملائمة للقطارات السريعة وخرجت من الخدمة مما أدي إلى دراسة إعادة استخدامها كمتحف فني لعرض المقتنيات الفنية لفترة؛ وقد حافظ فريق التصميم على الواجهات الخارجية وأسلوب تغطية سقف المحطة وعناصره واعاد تشكيل الفراغ الداخلي بتقسيمه إلى ثلاثة مستويات بطول المحطة تنفتح على الفراغ الأوسط المقابل للواجهة الكلاسيكية والمستخدم كممر رئيس، كما راعى فريق التصميم أن تكون جميع التفاصيل تحاكي الحقبة الطابع المعماري للمحطة ويوضح شكل رقم (2) لقطات داخلية لمحطة أورسي بباريس توضح مبني المحطة الأصلي وإعادة توظيفه كمتحف.

شكل رقم (2) لقطات داخلية لمحطة أورسي بباريس توضح مبني المحطة الأصلي وإعادة توظيفه كمتحف (عفيفي، 2004)

VII. دراسة الحالة

تم أختيار قصر الإمارة التاريخي كحالة دراسية لما له من أهمية وقيمة أثرية وتاريخية في منطقة نجران.

1. منطقة الدراسة (مدينة نجران)

هي مدينة وعاصمة إدارية لإمارة نجران في جنوب المملكة العربية السعودية. اشتهرت باعتدال مناخها ونقاء هوائها وخصوبة واديها ولها تاريخ عريق. توجد في منطقة نجران عدد من المواقع الاثرية والمبان التاريخية والتراثية ومن أشهرها موقع الاخدود الشهير وقصر الامارة التاريخي وعدد من المبان والحصون والقرى الطينية المتناثرة بمبانيها وزخارفها في منطقة نجران.

2. الحالة الدراسية (قصر الإمارة)

يعد قصر الامارة المشيد عام 1361هـ من أهم شواهدها وأمثلتها المعمارية الرائعة ويقع في حي "أبا السعود" في نجران القديمة، مجاوراً للسوق الشعبي "سوق الجنابي". تبلغ عدد غرف القصر 65 غرفة شيدت بجدران سميكة من الطين محاط بسور عال مع أبراج دائرية في أركانه الأربعة وبفتحات ضيقة وصغيرة لحماية القصر الذي خصص ليكون مقراً للإمارة وسكناً للأمير وعائلته وحراسه. كما يوجد في الوسط بئر قديم مطوية بالحجارة. ويضم القصر مسجداً واحداً في داخله أيضاً. شيد مبنى الامارة كبناء مكتمل من مداميك من الطين والمغطى بالجريد والطين فوق جذوع النخيل (الهيئة العامة للسياحة والأثار السعودية،2010).

يقع القصر على مساحة إجمالية قدرها 6252 مترًا مربعًا، ويتكون من ثلاثة طوابق، يوجد في الطابق الأول مجلس الأمير ومكان استقبال المواطنين، وفي فناء القصر بئر قديمة إلى جوار المسجد، ويتميز من الأعلى بتلك الأبراج الدائرية التي قامت في زواياه الأربع كحصون منيعة، وأبراج للمراقبة.

ويضم القصر الذي صُمم القصر ليبدو كقلعة عسكرية بأسواره ذات الابراج الدائرية الأربعة. غرف القصر موزعة على ثلاثة طوابق؛ منها 5 غرف كانت تستخدم للمكاتب الرسمية، وهناك 17 غرفة تستخدم للسكن ومستودعات حفظ الاطعمة بالإضافة إلى مجلس الأمير للمناسبات الرسمية واستقبال الضيوف. ويضم القصر مسجداً وغرفة المؤذن وغرفة المحكمة، بالإضافة إلى حوالي 12 غرفة أخرى وملحق بالقصر أربع غرف لمستودعات المواشي، مع وجود بئر قديمة التاريخ في فناءه تعود إلى عصور قديمة. بني الجزء السفلي من البئر باللبن المحروق مع زيادة علوية جديدة وتغطية بسياج حديدي أثناء عملية الترميم الأخيرة.

وفي عام 1387هـ تم إخلاء القصر بعد أن انتقلت إمارة المنطقة إلى موقعها الجديد. حيث تمت إعادة ترميمه بنفس طراز تصميمه الذي بني عليه عند إنشائه وتأثيثه وفق تراثه القديم حتى يبقى أحد أبرز معالم المنطقة. وبعد التحاق جميع المواقع التراثية والأثرية بنجران بهيئة السياحة والتراث الوطني شرعت الهيئة في تهيئة بعض ساحات وملحقات القصر ليكون موقعاً ملائماً لمزاولة وعرض الحرف والصناعات اليدوية ومعلماً تراثياً يسهم في جذب السياح للمنطقة. ويوضح شكل رقم (3) كروكي لمكونات القصر الاساسية.

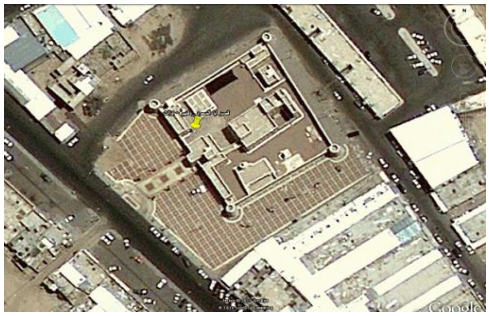
شكل رقم (3) كروكي يوضح مكونات القصر الأساسية

3. إعادة التأهيل والاستخدام لمبنى قصر الإمارة

خطة إعادة التأهيل بالنسبة للقصر انقسمت إلى عدة مراحل وتمت عملية ترميمه الأولى بنفس مواد الانشاء والأثاث القديم الذي بني عليه بواسطة وزارة التربية والتعليم (وزارة المعارف في حينها) في عام 1406هـ (الهيئة العامة للسياحة والاثار السعودية،2010). بعد ذلك قد قامت الهيئة العامة للسياحة والآثار بإعادة ترميمه بشكل كامل وبنفس مواد وطرز الانشاء الأولية حيث بدأ الترميم عام 1429هـ، وتم الانتهاء منه وإعادة افتتاحه في العام 1435هـ.

أ إعادة التأهيل لمبنى قصر الإمارة خارجياً

يمتاز القصر بفناء واسع تم رصفه بقطع الحصى الصغيرة، ويحتضن الفناء بئراً قديمة ترجع إلى ما قبل الإسلام، بني الجزء السفلي منها باللّبن المحروق، فيما أكمل الجزء العلوي منها أثناء عملية الترميم عام 1406هـ (الهيئة العامة للسياحة والاثار السعودية،2010). تمت عملية تأهيل القصر من الخارج على عدة مراحل بدأت بالواجهات المطلة على الساحة الخارجية للقصر وتمثلت في معالجة الفتحات بعمل إطارات تحيط بالفتحات تتماشي مع النمط السائد في المنطقة كما تهدف إلى تدعيم الفتحات؛ ودهان وترميم بعض العناصر الزخرفية في المبني. اما على صعيد الساحات الخارجية فقد تم عملية تنسيق الموقع العام بشكل كامل والمتمثل في عمليات التبليط والتشجير وإضافة وحدات الإضاءة وأماكن للجلوس وغيرها من العناصر المكملة. وتوضح أشكال رقم (4 - أ، 4- ب، 4-ج، 4- د، 4-هـ) لقطات خارجية للمبني وساحاته قبل وبعد عملية التأهيل.



شكل رقم (4-ا) لقطة بالقمر الصناعي تظهر بها القصر والموقع العام له قبل عملية التأهيل وبعدها

www.riyadhvision.com.sa

www.travelzad.com

شكل رقم (4-ب) إعادة ترميم وتجديد المبني بشكل عام

شكل رقم (4-ج) تأهيل فتحات الشبابيك بتدعيمها وعمل إطارات جصية حولها حتى تتماشى مع الطابع المحلي

www.riyadhvision.com.sa

شكل رقم (4-هـ) عملية تنسيق الموقع العام من تبليط تشجير ووحدات إضاءة وأماكن للجلوس

شكل رقم (4-د) تأهيل الفراغات الخارجية حول القصر بإجراء عملية تسوية وتبليط للساحات المحيطة بالقصر

ب إعادة تأهيل المبني داخليا

تمت عملية التأهيل للفراغات الداخلية للقصر على عدة مراحل روعي فيها استخدام نفس مواد الانشاء والاثاث القديم الذي بني عليه، وتم ذلك عن طريق الاستعانة بالخبرات الفنية اللازمة؛ فقد تم استخدام عناصر تحاكي العناصر الأصلية المستخدمة في القصر من أبواب وشبابيك ودهانات مع المحافظة على الشكل الأصلي للعناصر المعمارية من أسقف ومن تجاويف في الحوائط وغيرها من العناصر المعمارية داخل الفراغات. المحافظة على الأبواب والشبابيك بنفس شكلها القديم مع عملية ترميم بسيط لها حتى يمكن استخدامها؛ كما يظهر من الشكل المحافظة على الأسقف بشكلها الأصلي مع إضافة وحدات إضاءة حديثة تتسم بالطابع الكلاسيكي الذي يتناسب مع طابع المكان. وتوضح اشكال رقم (5-أ، 5-ب، 5-ج) جانب من الفراغات الداخلية للقصر ويظهر فيها المحافظة على جميع العناصر المعمارية التراثية داخل القصر.

شكل رقم (5-ا) الحفاظ على العناصر التراثية من أبواب وشبابيك

شكل رقم (5-ب) المحافظة على الأسقف بشكلها الأصلي مع إضافة وحدات إضاءة حديثة تتسم بالطابع الكلاسيكي الذي يتناسب مع طابع المكان

شكل رقم (5-ج) جانب من الفراغات الداخلية للقصر ويظهر فيها المحافظة على جميع العناصر المعمارية التراثية داخل القصر

4. استخدامات القصر بعد عملية التأهيل

تم تحديد عدد من الأنشطة والحرف التي تتلاءم مع الأهمية التاريخية للمبنى وتحافظ عليه دون تغيير أو إضافات بنائية والاستفادة من موقعه ضمن المنطقة التاريخية والتجارية والاستفادة من الساحات والفراغات المختلفة داخلياً وخارجياً؛ وهذه الاستخدامات هي:

أ-إستخدامه مقر للحرفيين في نجران

حولت الهيئة العامة للسياحة والآثار قصر الإمارة التاريخي إلى مكان لإقامة الحرفيين بالمنطقة لعرض إنتاجهم؛ ليصبح القصر أحد أهم المعارض لأعمال الحرفيين بالمنطقة حيث أن هناك عدد كبير من العاملين في الحرف والصناعات اليدوية في نجران يجيدون العديد من الحرف اليدوية مثل صناعة وتلبيس الخناجر والسيوف، والصناعات الحديدية التقليدية، والنجارة التقليدية وصناعة العطور والبخور التقليدية، والتطريز وغيرها .ويوضح شكل رقم (6) استخدام قصر الإمارة التاريخي مقر للحرفيين في نجران.

شكل رقم (6) استخدام قصر الإمارة التاريخي مقر للحرفيين في نجران
www.al-jazirah.com

ب-استخدامه كمقر ثقافي

بعد عملية الترميم الأخيرة لقصر إمارة نجران التاريخي أصبح اليوم الحاضن الأول في حي «أبا السعود» للفعاليات التراثية كمهرجان "كلنا نحب التراث"، وذلك برعاية إمارة منطقة نجران وتنظيم من الهيئة العامة للسياحة والآثار، إضافة إلى عقد العديد من الأمسيات الثقافية فيه. ويوضح شكل رقم (7) استخدام قصر الإمارة التاريخي مقر ثقافي في مدينة نجران.

استخدام القصر كمتحف ومعرض
https://www.almowaten.net

إقامة الفعاليات الثقافية
https://sabq.org
شكل رقم (7) استخدام قصر الإمارة التاريخي مقر ثقافي في مدينة نجران

ج-استخدامه كمزار سياحي

يعد القصر من أهم الوجهات السياحية في المنطقة، أصبح القصر وجهة الكثير من السياح والشخصيات الدبلوماسية، لكونه نموذجا للتراث النجراني القديم والذي أبدعت فيه أيادي بنائي المنطقة في تلك الفترة، ليبقى هذا القصر شاهداً على تلك الحقبة التاريخية لفن العمارة القديمة الجميلة في المنطقة، وشاهداً على حياة من سكنوه وتعاقبوا عليه. ويوضح شكل رقم (8) يوضح القصر كأحد المعالم السياحية في مدينة نجران.

شكل رقم (8) يوضح القصر كأحد المعالم السياحية في مدينة نجران

د-استخدامه كملتقي في المناسبات الاجتماعية

تعد ساحات قصر الإمارة التاريخي ملتقى لأهالي المنطقة في الاحتفالات والمناسبات الوطنية وغيرها؛ كما يجتمع في ساحاته أهل المنطقة أحياناً للالتقاء بالمسؤولين لعرض مشاكلهم. ويوضح شكل رقم (9) استخدام قصر الإمارة التاريخي كملتقي في المناسبات الاجتماعية والاحتفالات الوطنية

شكل رقم (9) استخدام قصر الإمارة التاريخي كملتقي في المناسبات الاجتماعية والاحتفالات الوطنية

5. تقييم عملية التأهيل وإعادة الاستخدام للقصر

لتقييم عملية التأهيل لقصر الإمارة للوقوف على مدي نجاحه قام الفريق البحثي بعمل استطلاع رأي لأهالي المنطقة والذي تم بشكل شفهي نظرا لطبيعة المنطقة القبلية والمستوي الثقافي والتعليمي لأهل المنطقة. ويهدف استطلاع الرأي إلي معرفة ما إذا كانت الاستخدامات الفعلية للقصر بعد عملية التأهيل ذات جدوى وهل هناك إقبال على الفاعليات التي تتم داخل القصر من عدمه.

وكانت النتائج في معظمها إيجابية حيث أيد أكثر من80% من العينة التي شملها الإستطلاع فاعلية عملية التأهيل وإنها انعكست إيجابيا على أهل المنطقة وعلى القصر نفسه؛ حيث ان القصر تحول إلى معرض مفتوح لعرض منتجات الأهالي من أعمال فنية تعكس المنطقة والتي يتسوق منها زوار المكان وتتم إقامة هذه المعارض بشكل دوري؛ وهو ما يلاقي رضا من أهل المنطقة في تسويق منتجاتهم كما تحولت ساحاته إلي مقر وملتقي للعديد من الفعاليات الثقافية والاجتماعية لأهل المنطقة. كما تم استعراضه في استخدامات القصر بعد عملية التأهيل. وهو ما يتماشى مع أهداف تأهيل المباني الأثرية.

كما ساهم في إنجاح عملية التأهيل عدد من العوامل المحيطة منها:

- الموقع المتميز للقصر في قلب المدينة القديمة

- سهولة الوصول الي موقع القصر لأنه يقع على محور رئيسي في المنطقة
- الإرتباط بمنطقة تراثية
- الإرتباط بالأسواق الشعبية المحيطة بالمكان
- توافر الساحات داخليا وخارجيا
- توافر مواقف للسيارات حول الموقع

كل هذه العوامل ساهمت بشكل أساسي في نجاح عملية تأهيل وإعادة استخدام المبني إلى حد كبير.

VIII. الخلاصة والتوصيات

من خلال العرض السابق نجد أن الإستغلال الإقتصادي للمبني التراثي ليس هدفا رئيسيا، ولكنه أحد الأهداف الجزئية الهامة للحفاظ على المباني التراثية، وأن المباني التراثية لها قيمة إستثمارية وعمرانية عالية عند إعادة إستخدامها بشكل مناسب وفق دراسات متخصصة تحفظ قيمتها التاريخية في المجتمع وإحياء المنطقة عمرانيا وعدم الوقوف عائقا أمام التنمية والتحديث. ومن المأمول أن تحقق مثل هذه المشاريع أهدافها المرسومة في عملية التنمية إقتصاديا وإجتماعيا ضمن محيط المبنى والمنطقة التراثية بمجملها من أجل المساهمة في إبقاء المبنى التراثي فاعلاً ومساهماً في خدمة محيطه العمراني والمجتمعي، وعلى هذا يوصي البحث بالآتي:

- ضرورة إستغلال المبني التراثي في نشاط له عائد اقتصادي لما لذلك من دور أساسي في المحافظة عليه.
- يجب أن يكون الاستخدام المقترح للمبني التراثي مرتبط بطبيعة البيئة العمرانية للمنطقة التي يقع فيها وذلك لعدم النفور منه، ويراعي استخدام مواد ملائمة في تشطيب الفراغات بحيث لا تؤثر على المبني بطريقة سلبية.
- يجب أن يراعي الاستخدام المقترح للمبني التراثي احتياج المنطقة لهذا الاستخدام الجديد مما يحث على استمراريته والبقاء عليه وعدم استحداث استخدام جديد للمبني التراثي دون دراسة كافية.
- الدراسة الوظيفة للمبني التراثي تعتبر من العوامل المهمة والضرورية لإنجاح عملية إعادة الاستخدام
- في حالة اقتراح استخدام جديد يجب ألا يتعارض الاستخدام المقترح مع طبيعة المبني المعمارية مع مراعاة التطابق التام بين معطيات المبني الفراغية لاستخدامها كما هي، وبين متطلبات الوظيفة وتبعاتها.
- مراعاة استكمال البيئة المحيطة بالمبنى او الاثر المعماري كجزء من منظومة موقع التراث العمراني.
- وضع المباني والمناطق التاريخية والتراثية ضمن الخارطة السياحية وتفعيل دور المجتمع والجامعة للمساهمة فيها.
- تعريف المجتمع المحلي بأهمية المباني التاريخية والتراثية للمنطقة وابنائها.
- تفعيل دور مراكز الابحاث والتسجيل للعمارة الطينية.
- تأهيل المباني ذات القيمة وإعادة استخدامها يشكل رافداً قوياً للبحث العلمي.
- الاستفادة من التجربة محل الدراسة وتعميمها بهدف تعظيم الاستفادة منها على نطاق أوسع.

IX. المراجع

أولا: المراجع العربية:

[1]. ابراهيم، شيماء حسن زكي (2009)، **"إعادة توظيف القصور التاريخية في مصر تطبيقاً على قصور اسرة" محمد علي"**، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

[2]. أحمد، اسامر زكريا (2008)، **"المعايير الفنية لإعادة توظيف المباني كمتاحف تبعاً لمفهوم القيمة (تطبيقا باستخدام الحاسب الآلي)"**، رسالة دكتوراه، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

[3]. الباز، منير عبد القادر (2006)، **"التعامل مع عناصر العمارة الداخلية في مشاريع إعادة توظيف المباني ذات القيمة"**، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

[4]. البدري، نجوى محمد منير (2004)، **"تحويل المباني التاريخية إلى متاحف (قصور التجربة عن تحقيق أهدافها)"**، رسالة ماجستير، قسم العمارة، كلية الفنون الجميلة، جامعة حلوان، مصر.

[5]. البنا، السيد محمود (2002)، **"المدن التاريخية، خطط ترميمها وصيانتها"**، الطبعة الأولى، مكتبة زهراء الشرق، القاهرة، مصر.

[6]. السيد، أحمد عبد الوهاب (1990)، **"صيانة وإعادة استخدام المباني الأثرية وذات القيمة"**، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

[7]. المصري، عماد (2014)، **"الارتقاء بالبيئة العمرانية في مدينة حمص القديمة-وجهة نظر وتجربة-"** مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية-المجلد ال 30-العدد الثاني.

[8]. الهيئة العامة للسياحة والأثار السعودية (1431هـ) فهرسة الملك عبد الله، الرياض، الطبعة الأولى 2010.

[9]. راشد، احمد يحي واخرون (2013)، **"الاستثمار كركيزة لعمليات الحفاظ بالمناطق التراثية، دراسة حالة (شارع المعز لدين الله الفاطمي)"**، ملتقى التراث العمراني الثالث، المدينة المنورة 1435هـ.

[10]. سيد، أشرف صالح محمد (2009)، **"التراث الحضاري في الوطن العربي، أسباب الدمار والتلف وطرق الحفظ"**، مؤسسة النور للثقافة والابداع، دورة المفكر عبد الإله الصائغ.

[11]. عبد الدايم، علياء عبد العزيز محمود (2001)، **"دراسة ترميم وصيانة المنازل الأثرية بمدينة القاهرة وإعادة توظيفها تطبيقاً على سراي المسافر خانة (العصر العثماني)"**، رسالة ماجستير، قسم ترميم الاثار، كلية الاثار، جامعة القاهرة.

[12]. عبد اللطيف، عبد الرحمن عبد النعيم (2012)، **"استلهام التراث العمراني -من الاستنساخ إلى تأصيل واستدامة العمارة والعمران المحلي"** housing major international creativity impact assessment،events innovation

[13]. عبد الوارث، أمل عبد الوارث (2006)، **"الحفاظ على المباني التاريخية وسبل توظيفها في المدينة المصرية (أمثلة من مدينة القاهرة)"**، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة اسيوط.

[14]. عثمان، سارة أحمد (2008)، **"تجارب إعادة استخدام المباني ذات القيمة في جمهورية مصر العربية (توثيق وتحليل)"**، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

[15]. نديم، أسعد (1998)، **"فنون وحرف تقليدية من القاهرة"** قطاع العلاقات الثقافية الخارجية، وزارة الثقافة، مصر.

[16]. ياسين، علاء الدين محمد (2011) **"إعادة استخدام المباني التاريخية- نزعة رومانسية أم جدوى عمرانية"**، النشرة العلمية لبحوث العمران، المجلد 8، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة

[17]. http://www.bonah.org **إعادة تأهيل منزل قديم بالقاهرة لخدمة المجتمع-** بقلم بـــنـــاة - العمارة والبناء 2 | مايو, 2014.

[18]. عفيفي، حازم نور،2004، **إعادة استخدام المبنى ذو القيمة كمدخل للحفاظ عليه،** المؤتمر العلمي الأول -جامعة القاهرة، القاهرة .

ثانيا: المراجع الأجنبية:

[19]. Erder, Cevat, (1986), **"Our Architectural Heritage: from consciousness to conservation",** UNESCO, Paris.

[20]. Henan,D, Woodson,R, Culbert, S. (2004) "**Building Charge-of-use: Renovation, adapting and Altering, Commercial, Institutional and Industrial properties"** MCGRAW Hill Companies.

[21]. Langston, Craig, Wong, Fransic K.W., Eddie, Hui C.M. Shen, Li-Yin (2007)**," Strategic assessment of building adaptive reuse opportunities in Hong Kong, Building and Environment"**, Elsevier Ltd.

ثالثا: مراجع الإنترنت

[22]. http://www.bonah.org

[23]. (access/20 /December/ 2017)

[24]. https://www.travelzad.com/vb/147410-post9.html/11/2008 (access/13/11/2017)

[25]. http://www.riyadhvision.com.sa/about-saudia-arabia/cities-of-saudia-arabia/cities/najran/

[26]. http://www.al-jazirah.com/2015/20151210/rl2.htm (access/21/11/2017)

[27]. https://www.almowaten.net (access/13/10/2017)

[28]. https://sabq.org/ecVfde242014 (access/5/10/2017)