

الاستثمار المستدام في مباني التراث العمراني (دراسة تحليلية لنماذج عربية)

شذى فالح حسين

مدرس مساعد

قسم الهندسة المعمارية / جامعة اوروك

دنيا نصير طارق

مدرس مساعد

قسم الهندسة المعمارية / جامعة اوروك

الخلاصة

يعد التراث ثروة حضارية وثقافية تراكمت عبر القرون لأي حضارة ، اما التراث العمراني فيعتبر الشاهد المادي على تلك الحضارة ومحصلة لتراكم الأفكار والخبرات ، تضاعفت في الأونة الاخيرة الجهود حول اهمية الاستثمار المستدام بشكل عام و اهمية الاستثمار المستدام في التراث العمراني بشكل خاص .

ظهرت المشكلة البحثية " عدم وجود معرفة كافية حول مفهوم الاستثمار المستدام وتطبيقاته على التراث العمراني " ، لذا يهدف هذا البحث الى دراسة العلاقة بين الاستثمار المستدام والتراث العمراني والوصول الى استراتيجيات التعامل معه، و يتم ذلك من خلال دراسة ثلاثة محاور المحور الاول : التراث العمراني ، اما المحور الثاني الاستثمار المستدام في التراث العمراني ، واخيرا المحور الثالث الذي يستعرض ثمانية نماذج لتجارب عربية التي طبقت مناهج مختلفة للاستثمار المستدام في التراث العمراني ، وفي الختام يقدم البحث النتائج المستخلصة من تلك التجارب وبعضاً من التوصيات لتفعيل دور الاستثمار المستدام في التراث العمراني.

الكلمات المفتاحية : التراث العمراني ، الاستثمار ، الاستثمار المستدام ، مصادر التمويل ، ESG .

Sustainable Investment In Architectural Heritage Buildings (Analytical Study Of Arabic Models)

Donia Naseer Tareq

Ass.Lectural / Uruk Un.

eng_don_arch@yahoo.com

Shatha Faleh Hussein

Ass.Lectural / Uruk Un.

Shatha_8815@yahoo.com

ABSTRACT

Heritage is considered as the civilization and cultural wealth accumulated over the centuries, whereas architectural heritage is the physical witness of that civilization. Despite the fact that architectural heritage is the most important effort for economic development of any community, it suffers from deterioration and neglect especially in the Arab communities. Recently awareness has increased about the importance of investing on architectural heritage generally and sustainable investment particularly. The goal of investment process in heritage areas is to revive economic activity in addition to attempt to revive the heritage and community values. Research aims to examine the relationship between sustainable investment and architectural heritage, and this is done through the study of the three points, **Architectural Heritage, Sustainable Investment In Architectural Heritage, Reviews Eight Models Of Arabic Experiences That Implemented Different Approaches For Sustainable Investment In Urban Heritage**. Finally research presents

conclusions from those experiments and recommendations for activating the role of sustainable investment in architectural heritage.

مقدمة :

يعد الاهتمام بالتراث العمراني اهم محرك لتحقيق تنمية اقتصادية للمجتمع ولكنه في الواقع يعاني من التدهور والاهمال في البلدان العربية عموما والعراق خاصة ، جاء الاهتمام بمفهوم الاستثمار المستدام في التراث العمراني (البيئة المشيدة) ، اذ يوفر مثال لاستدامة الاموال الطويلة الامد التي تلبي الحاجة في الشعور بالهوية وبذلك تصبح رموز ثقافية مؤثرة على جوانب الاستدامة (البيئية ، الاجتماعية ، الادارية). يمكن الوصول الى مفردات الاستثمار المستدام في التراث العمراني من خلال التطرق الى مفهوم التراث العمراني من جهة ، ومفهوم الاستثمار المستدام من جهة اخرى وتطوره عبر الزمن واختلاف وجهات النظر حوله وصولا الى دراسة تطبيقات عملية مختارة من نماذج عربية .

1. المحور الأول: التراث العمراني :

تعد الابنية التراثية من أهم العوامل التي تعبر عن المجتمع بذلك يتمثل هدف المحور في تعريف نبذة مختصرة عن التراث والتراث العمراني وتحديات التراث العمراني وأهميته .

1.1 مفهوم التراث :

يجسد التراث ثقافة تشمل الفرد، الجماعة، المجتمع والأمة، اذ ان التراث بمجمله يعد المعبر الصادق عن الانجازات الفكرية والثقافية والحضارية المحلية والدولية ، فشواهد ومعالم التراث المعمارية المتجسدة في المباني والمدن التاريخية والمواقع الأثرية تمثل الرمز المادي الذي يجسد تاريخ الأمم وتراثها الحضاري والعمراني بأبعاده التاريخية والثقافية والجمالية والفنية المؤثرة في الشعوب التي تستقي منه الأجيال ثقافتها وخصائصها وانتمائها الحضاري مما يعزز هويتها الثقافية (الزهراني،2012) ، وقد تنوعت تعريف التراث فقد يعرف على انه نتاج الفكر الإنساني الذي تركه الأجداد ويعبر عن ثقافة المجتمع وتاريخه وقيمه في فترات تاريخية متباينة (راشد،2013) ، وقد يعرفه البعض بأنه " صورة الماضي وتاريخه الذي طوى الزمان صفحاته وبين طياته أصالة الشعوب بانتمائها للمكان ومعاصرتها للزمان " وأيضا هو "إنتاج فترة زمنية تقع في الماضي وتفصلها عن الحاضر مسافة زمنية تشكلت خلالها فجوة حضارية " (سلطان،2013)، أما البعض الاخر فقد يعرفه على أنه مجموع قيم ومعتقدات وآداب وفنون ومعارف وناتجة عن تراكم خبرات المجتمع وهو شاهد على تاريخ الامة وأحوالها ويتميز بأنه مكون من بُنى مترابطة ومتكاملة الأجزاء ومتداخلة في كثير من الأوقات ومنه ما هو ثابت ومنه ما هو متغير ، ويعد التراث الثقافي والطبيعي ثروة لا تقدر بثمن ولا يمكن أن تعوض، سواء للدول التي وجد فيها أو للبشرية جمعاء (الزهراني،2007) .

2.1 تصنيفات التراث :

يصنف التراث الى فئتين استنادا الى (سلطان،2013) :

- **تراث مادي :** يتضمن المباني والعناصر المادية ذات الأهمية المعمارية والتاريخية.
- **تراث غير مادي :** يتضمن الفنون الشعبية، المعارف التقليدية، الطقوس والشعائر، التظاهرات الاحتفالية، الفنون البصرية والأدائية، الأدب واللغة واللهجات (سلطان،2013) ، كما موضح في الجدول التالي :

الجدول (1) تصنيفات التراث المادية وغير المادية (ابوغزالة، 2013)

تصنيف	أشكاله	صوره
مادي	التراث المبني	المدن والمباني
	التراث الأركيولوجي	المواقع الأثرية
	التراث المنقول	القطع الأثرية النقدية والحجرية
	التراث المكتوب	الوثائق والمخطوطات
غير مادي	التراث المسموع	الروايات والحكايات الشعبية
	تراث العادات والتقاليد	المواسم الدينية والزواج التقليدي
	تراث الفنون الشعبية	الفلكلور الشعبي

3.1 مفهوم التراث العمراني:

يمثل التراث العمراني الجانب المادي من التراث الحضاري الذي يعد شاهدا حيا على العمران وارتباطه الوثيق بالبيئة المحلية والعادات والتقاليد المتوازنة، وهو يعبر بصدق عن الإرث الاجتماعي والثقافي والحضاري، ويعكس عمق التفاعل الايجابي مع الظروف المناخية والبيئة السائدة ومواد البناء المحلية (الزهراني، 2012)، ويعبر مفهوم التراث العمراني عن مجموعة المباني والمنشآت التي نتجت من العلاقة بين المباني والفضاءات والمحتوى والبيئة التي استمرت وأثبتت أصالتها وقيمتها في مواجهة التغير المستمر عبر العصور إلى أن أصبحت هي السجل الحي والمرجع البصري الذي يجسد مجموعة القيم والعلاقات في المجتمع (راشد، 2013)، فالتراث العمراني هو نتاج لتجربة وقيم حضارية واجتماعية ودينية بين الأجيال وتولدت عنها معان وقيم وهوية عمرانية، أو هو مجموع المباني والتشكيلات والتكوينات العمرانية التي استمرت وأثبتت أصالتها وقيمتها في مواجهة التغير المستمر، وتوفر لها، نتيجة لهذا القبول العام والاحترام (ابوغزالة، 2013).

4.1 تعريف المنظمات للتراث العمراني:

تتعدد تعريفات التراث العمراني من قبل المنظمات العربية والعالمية و يمثل الجدول التالي ملخصا لكافة التعريف :

الجدول (2) تعريف المنظمات العالمية للتراث العمراني (المصدر : الباحثين بالاستناد الى (احمد، 2010)، (يوسف، 2014)، (الزهراني، 2012)، (سلطان، 2013)).

اسم المنظمة	تعريفها للتراث العمراني
منظمة الإيكومس (ICOMOS) ¹	بأنه كل ماشيده الإنسان من مدن وقرى و أحياء تاريخية أو نتائج ثقافية .
منظمة اليونسكو (1972م)	بأنه مبان أو آثار أو معالم تاريخية أو مدن قديمة مأهولة أو غير مأهولة .
لجنة المعايير المحاسبية الدولية للقطاع العام	بأنه الأصول ذات الأهمية البيئية أو التاريخية وتشمل المباني والتماثيل التاريخية والمواقع الجيولوجية والمناطق البيئية لحماية الطبيعة أو المخلوقات والأعمال الفنية حيث تتمتع بالخصائص الأساسية التالية: تتخطى قيمتها المضافة (من الناحية الثقافية أو التاريخية) قيمتها الاقتصادية، ويوجد عليها قيود تشريعية لتحديد من حرية الملاك في التصرف بها ولا يمكن استبدالها، و قيمتها الاقتصادية تزيد مع الزمن مع عكس حالتها الفيزيائية (عوامل الإهلاك) التي تتدهور بمرور الزمن، يصعب تقدير عمرها الافتراضي لتغطية مئات السنين.

¹ منظمة الإيكومس (ICOMOS) منظمة عالمية غير حكومية منبثقة عن منظمة اليونسكو تعنى بالحفاظ على التراث العمراني.

هو كل ما شيده الإنسان من مدن وقرى وأحياء ومبان وحدائق ذات قيمة أثرية أو معمارية أو عمرانية أو اقتصادية أو تاريخية أو علمية أو ثقافية أو وظيفية ، ويتم تصنيفها وتحديدها وفقا لما يأتي: المباني التراثية و مناطق التراث العمراني و مواقع التراث العمراني .	مسودة ميثاق المحافظة على التراث العمراني وتميمته الصادر عن الجامعة العربية في مادته الأولى
أنه تلك المباني المعمارية الشاخصة فوق سطح الأرض ، التي قام الإنسان بإنشائها وعمارتها وتشمل: القصور والمباني التاريخية والقرى والأحياء التراثية ومراكز المدن القديمة .	الغرفة الصناعية بالرياض

يمكن الوصول الى التعريف الاجرائي لمفهوم التراث العمراني اذ يمثل "الجانب المادي من التراث الذي يرتبط ارتباطا وثيقا مع الارث الاجتماعي والثقافي والحضاري وتولدت عنه معاني وقيم وهوية عمرانية تواجه التغيير المستمر عبر السنين ، اذ تزيد قيمتها الاقتصادية عبر الزمن " .

5.1 التحديات التي تواجه مباني التراث العمراني :

يوجد العديد من العوامل التي أدت إلى تدهور مناطق التراث العمراني، منها عوامل طبيعية، وبشرية، واجتماعية، واقتصادية، وثقافية، وعمرانية، وإدارية . سوف يتم تناول أهم هذه العوامل بشكل مختصر:

- **العوامل الطبيعية:** هي العوامل الناتجة من خصائص البيئة الطبيعية المتمثلة في الإشعاع الشمسي ، والمناخ من حرارة ورياح وأمطار وكوارث طبيعية وغيرها.
- **العوامل البشرية:** يمثل اعتداء البشر على المباني التاريخية مثل الحرائق وأعمال الهدم والتخريب والسرقة والترميم الخاطئ والحروب وغيرها.
- **العوامل الاجتماعية:** مثل غياب الوعي الثقافي والاجتماعي بأهمية القيمة التاريخية والتراثية والجمالية لتلك المناطق وغياب الإحساس بالانتماء بالإضافة الى النمو السكاني المتزايد والتحول الاجتماعي².
- **العوامل الاقتصادية:** منها إهمال الصيانة الدورية اللازمة لحفظ المباني التراثية وهدم المباني التراثية نتيجة القيمة العقارية المرتفعة في تلك المناطق (سلطان، 2013) .

يتضح من خلال تناول مفاهيم التراث العمراني أن مفهوم التراث العمراني يحوي العديد من القضايا الأساسية التي يمكن أن تختصر الى ما يلي :

- 1- يعد مفهوم التراث العمراني مفهوما حديثا نسبيا بالمقارنة مع أنواع أخرى من التراث و يرتبط ارتباطا وثيقا بالبعد الاقتصادي والاجتماعي داخل المجتمع.
- 2- عدم وضوح مفهوم التراث العمراني يتمثل في قصوره على المعابد والمباني الدينية والتاريخية القديمة دون غيرها ، وهذا الفهم في كثير من الأحيان لا يشمل المناطق السكنية التاريخية ومراكز المدن التاريخية التي تمثل تراثا عمرانيا.
- 3- يلعب التراث العمراني دورا رئيسيا في التنمية المحلية مما يتطلب إعادة تعريف مفهوم التراث العمراني من أجل تقييم الواقع الاقتصادي والاجتماعي المؤثر في أساليب إدارة التراث العمراني (سلطان، 2013) .

² قد أثبتت العديد من الدراسات أن عدم الإلمام بالتراث وأهميته يسهم بقدر كبير في فقدان العديد الشواهد التاريخية و فقدان الثقة لدى المواطنين في إمكان الاستفادة منها ، مما يؤكد على أهمية نشر ثقافة التراث من خلال إقامة المؤتمرات والندوات والمعارض (ابوغزاله، 2013، ص291).

نستنتج مما سبق بأن العوامل (الطبيعية ، البشرية ، الاجتماعية والاقتصادية) تمثل تحديات تواجه التراث العمراني ، كما يعد مفهوم التراث العمراني مفهوما حديثا نسبيا ، وان هنالك فهم خاطئ لهذا المفهوم يتمثل في انحسار المفهوم على المباني التاريخية القديمة .

6.1 أهمية التراث العمراني:

تتنوع أسباب أهمية التراث العمراني حيث يحمل أهمية متنوعة للمجتمع ويمكن شرحها في المحاور التالية :

1,6,1 الأهمية الثقافية للتراث العمراني : يعد التراث العمراني لبنة مهمة لبناء صروح وحدة الأمم وتماسكها، فالتراث العمراني يعكس جانبا من جوانب الهوية الوطنية للدول، وذلك من خلال إبراز دورها التاريخي و أصالة شعبها وحضاراتها، مما شجع العديد من الدول على المحافظة على تراثها العمراني، ويمكن قياس الأهمية التاريخية للتراث العمراني من خلال مؤشرين اساسيين هما:

- 1- المؤشر الزمني: ويعبر عنه تاريخ إنشاء المبنى، حيثما يزداد أهمية هذا المؤشر بزيادة عمر المبنى التراثي.
- 2- المؤشر الرمزي: الذي يرتبط بعدة عوامل، مثل: مدى تعبير المبنى التراثي عن عصره وتاريخه، ندرة المبنى وتميزه مقارنة بمباني أخرى لنفس الفترة الزمنية، ومدى أصالة مواد المبنى ونسبة التغيرات فيه (الزهراني،2012) ، وبشكل عام يمكن حصر الأهمية الثقافية للتراث العمراني في الجدول التالي:

الجدول (3) الأهمية الثقافية للتراث العمراني (المدحجي،2013).

القيمة	دلالتها	انعكاسها العمراني
الزمنية	التعبير عن حقبة زمنية معينة ذات طبيعة معينة، وتراكم زمني ومواد معبرة عن تاريخ الإنشاء، وتميز طراز المبنى بالنسبة لمحيطه الحيوي والأشمل.	مباني تراثية .
الهوية	إدراك خصائص الهوية لشعب ما.	ملامح ومميزات وخصائص تعكس شخصية متفردة.
الدينية	يكتسب المبنى قيمته من التاريخ وعلاقته بالدين أو مذهب المجتمع	المباني الدينية المتنوعة (مساجد، جوامع، ضرائح)، بالإضافة إلى المعالجات المعمارية في المباني السكنية (كالخصوصية).
الوظيفية	معرفة وظيفة المبنى المعبرة عن النمط الاجتماعي والاقتصادي سواء كانت هذه الوظيفة ما زالت قائمة أو كانت في وقت ما ثم انتهت	مبان تراثية مستخدمة حتى الآن او غير مستخدمة .

2,6,1 الأهمية الاجتماعية للتراث العمراني: تبرز أهمية التراث العمراني من المنظور الاجتماعي في المنافع والفوائد الاجتماعية المتعددة والمتنوعة، حيث يغذي التراث وينمي روح الانتماء والهوية للشعوب بتمسكها بحضارتها و أصالة تراثها ، وبذلك تكون محصلتها النهائية منافع اقتصادية عندما تستغل هذه المعالم كموارد ثقافية في صناعة السياحة والاستثمار السياحي مما يعني إعادة الحياة إلى المواقع والمباني التاريخية و ربط المجتمعات بتراثها وثقافتها (الزهراني،2012).

3,6,1 الأهمية العمرانية والفنية للتراث العمراني: تتبع أهمية مواقع ومعالم التراث العمراني من أنها تحوي مباني قديمة ذات مفردات وعناصر عمرانية نادرة ومنفردة، مستمدة من أصلاتها ومهارة صناعتها ، والقيمة الجمالية هي المعيار الأكثر موضوعية لتحديد الأهمية ، ومن خلال هذه القيمة والأهمية يمكن تفسير انجذاب العديد من الناس لمناطق ومواقع التراث العمراني ، ويضم التراث العمراني الكثير من الأسس والمبادئ العمرانية التي لا بد من الوقوف عندها والقياس عليها للمساعدة في تطوير البيئة العمرانية المعاصرة ، على مستوى المدن والتخطيط العمراني، وعلى مستوى الابنية المفردة (الزهراني،2012) ، ويمكن حصر أهم هذه القيم في الجدول التالي:

الجدول (1-4) الأهمية العمرانية و الفنية للتراث العمراني (المدحجي،2013).

القيمة	دلالتها	انعكاسها العمراني
العمرانية	تمثل المبنى وتفصيله والمعنى التاريخي له.	عناصر جذب كبيرة في المباني والتشكيل والتكوينات العمرانية والرمزية.
الفنية	ترتبط بالمعايير الخاصة بالإبداع والمدارس التصميمية والمعايير الخاصة بالطرز المعمارية.	اشكال المباني وتكويناتها وزخارفها ومعالجتها المعمارية و خط السماء والملاحم العمرانية

4,6,1 الأهمية الاقتصادية للتراث العمراني: من أهم السمات التي ميزت المناطق التراثية على مر العصور، الجانب الاقتصادي الذي أعطاها تميزا فاحتوت على مناطق الإنتاج مثل النحاسين ... أو مناطق التوزيع والأسواق كالعطارين ... لذا يجب أن تراعى عمليات الاستثمار على الاستفادة من هذا الجانب مرة أخرى ويجب ألا يقتصر هذا النشاط الاقتصادي على الجوانب السياحية فقط ، بل يجب أن تكون هناك منظومة اقتصادية متكاملة ، ويرجع الهدف من العملية الاستثمارية بالمناطق التراثية إلى محاولة إحياء القيم التراثية والمجتمعية لهذه البيئات وليس الهدف منها الربحية فقط ، على أن يكون هناك جزء من العائد الاقتصادي لعملية الاستثمار بهدف الترميم والصيانة للمباني وهو الهدف الرئيسي من عملية الاستثمار (راشد،2013) ، ومن خلال تتبع التطور السياحي الدولي يمكن القول بأن السياحة ساهمت بشكل كبير في اقتصاديات كثير من الدول، حيث أصبحت السياحة عاملا من عوامل التنمية الاقتصادية المهمة نتيجة للعوائد الاقتصادية (الزهراني،2012) ، في الواقع هناك أهمية وقيمة اقتصادية عالية للتراث العمراني ويتضح ذلك فيما يلي:

- 1- **التراث العمراني أحد الموارد المستدامة:** من الخصائص المميزة لمباني التراث العمراني القائمة أنها تمثل موارد يمكن استثمارها بدلاً من إنشاء مباني جديدة لتعود بالفائدة على المستثمر بتوفير قيمة الإنشاءات وفي الوقت ذاته حافظت على التراث العمراني في الموقع .
- 2- **التراث العمراني وسيلة لتوفير المزيد من فرص العمل:** أن الاستثمار في مواقع التراث العمراني يؤدي إلى الكثير من المنافع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الناتجة من مشاريع إعادة تأهيل وتوظيف العديد من المباني التراثية ، وبالتالي استقرار السكان نتيجة ارتباطهم بوظائفهم التي أتاحتها لهم مشاريع استثمار التراث العمراني .
- 3- **التراث العمراني وسيلة لإحياء المهن والحرف التقليدية:** تنشأ في الموقع التراثي المستثمر أو إلى جواره ورش ومصانع صغيرة لصناعة ما يتطابق (أو حتى يتشابه مع ما هو قديم وتراثي) مثل التحف و المشغولات اليدوية وغيرها مما تُوجد فرص عمل للمجتمع المحلي (الهيئة العامة للسياحة والآثار،2010).

- 4- **جاذب لاستثمارات القطاع الخاص:** يعتبر استثمار القطاع الخاص لمباني التراث العمراني القائمة أحد المجالات الاستثمارية المطبقة على المستوى العالمي، سواء كانت مباني التراث العمراني مأهولة بالسكان كلياً أو جزئياً أو غير مأهولة.
- 5- **أهمية المشاركة الشعبية او المجتمعية :** يشجع التراث العمراني المجتمع المحلي على الاستثمار في ترميم مباني التراث العمراني ومع اكتمال تنفيذ المشروع تتحقق للمجتمع فرص عمل لتشغيله، سواء كان مشروع نزل / فندق تراثي أو مطعم أو مقهى.. إلخ (يوسف،2014).
- نستنتج بأن هناك ضرورة للاهتمام بالتراث العمراني لما يحتويه من المميزات التاريخية المساهمة في تكوين شخصية المجتمع والاهتمام بجميع مقومات التراث العمراني (الثقافة والاجتماعية والفنية والعمرانية والاقتصادية) ، وتوعية افراد المجتمع حول الاهمية الاقتصادية للتراث العمراني بشكل خاص.

2. المحور الثاني : الاستثمار المستدام (SI) (Sustainable Investment) :

ان مفهوم الاستثمار المستدام ليس بالمفهوم الحديث فقد ظهر الاهتمام بهذا المفهوم في الحضارات القديمة وذلك من خلال الاعمال التجارية التي تهتم بالنواحي الاجتماعية والبيئية ، وبشكل عام لا يوجد تعريف واضح وثابت لهذا المفهوم ، وذلك بسبب اختلاف وجهات النظر على مر العصور (Norup،2011) .

يمكن الوصول الى تعريف شامل لمفهوم الاستثمار المستدام من خلال التطرق الى تعريف مفهوم الاستدامة من جهة ، وتعريف الاستثمار من جهة اخرى ، ثم التطرق الى تعريف مفهوم الاستثمار المستدام وتطوره عبر الزمن واختلاف وجهات النظر حوله .

1،2 تعريف مفهوم الاستثمار المستدام (SI) (Sustainable Investment) :

تعرف الاستدامة Sustainable بأنها مصطلح بيئي يصف كيف تبقى النظم الحيوية البيئية متنوعة ومتجددة مع مرور الوقت، فالاستدامة بالنسبة للبشر هي القدرة على حفظ نوعية الحياة التي نعيشها على المدى الطويل وهذا بدوره يعتمد على الحفاظ على العالم الطبيعي والاستخدام الأمثل للموارد الطبيعية (بوغزالة،2013) ، اما الاستثمار Investment يمثل العملية التي تحدث بواسطة الإنسان من أجل خلق رأس مال لاشباع الحاجات والرغبات المختلفة ، كذلك يمثل اي إنفاق للحصول على سلعة رأسمالية بهدف تحقيق ربح في النهاية او انه أنفاق ذلك الجزء من الدخل الذي لا يخصص لشراء السلع والخدمات التي تلبى المتطلبات الاستهلاكية مباشرة ، بل الذي يؤدي إلى زيادة وسائل إنتاج تلك السلع والخدمات (موسوعة العلوم الالكترونية) ، من هنا يمكن ملاحظة ان كلا المفهومين لا يتداخلان في الاهداف ويتم الوصول لهذه الاهداف من خلال الاستثمار المستدام .

يعرف الاستثمار المستدام (Sustainable Investment) SI بأنه اسلوب استثمار او وسيلة التزام مالي تجمع بين الاهداف المالية للمستثمرين مع مراعاة القضايا البيئية والاجتماعية والادارية (Eurosif،2012) ، ويمثل عملية استثمار الاموال بطريقة تحقق التوازن بين احتياجات كوكب الارض والناس والرياح (Blue & green tomorrow،2014) .

كما يعرف الاستثمار المستدام³ بأنه الاستثمار الذي يدمج بين الاعتبارات الاجتماعية و البيئية و الاخلاقية في اتخاذ القرارات الاستثمارية من خلال اختيار مجموعة معايير (اخلاقية،بيئية،اجتماعية) لتحديد الجوانب الاستثمارية بالاضافة الى

³توجد نظرتين بشكل عام لمفهوم الاستدامة احدهما يراها بأنها منهج عملي في التفكير والتطبيق ، والآخر يراها منهج فكري مثالي ، مثل استخدام الطاقة النووية فالبعض يراها منهج غير مستدام (بسبب الاضرار الناجمة عنها) ، اما البعض الاخر يراها الحل الامثل لمشكلة الطاقة (استثمار مستدام)

المشاركة المجتمعية (Kerkhof, 2014). جاء في تعريف Freedman للاستثمار المستدام بأنه مجموعة من الاستراتيجيات التي تدمج الاعتبارات الاقتصادية مع اعتبارات الاستدامة ESG⁴ (بيئي ، اجتماعي ، اداري) والتي تسعى للوصول الى تحقيق الاثر البيئي والاجتماعي الايجابي الى جانب العوائد المالية والتقليل من مخاطر الاستثمار على المدى الطويل (Freedman, 2015) اما تعريف مؤسسة GSIA⁵ له بأنه استثمار يتخذ منهج مرجعي لعوامل ESG في اختيار وإدارة الاستثمارات (GSIA, 2013). عرفت منظمة CPP⁶ الاستثمار المستدام بأنه اتخاذ القرارات الاستثمارية مع الاخذ بنظر الاعتبار العوامل البيئية والاجتماعية والادارية على المدى الطويل وذلك لخلق قيمة مستدامة ، ويمكن تحليل الاستثمار من خلال عوامل ESG بدلا من القضاء عليه (CPP, 2013).

يمكن التعرف على تطور مفهوم الاستثمار المستدام على مر السنين من الجدول التالي :

جدول (4) : يوضح تطور مفهوم الاستثمار المستدام (المصدر : الباحثين بالاسناد الى (Freedman, 2015) (2011, Norup)

الفترة الزمنية	تطبيق مفهوم الاستثمار المستدام SI	تعريف مفهوم الاستثمار المستدام SI
1980-1920	تأسيس صندوق لتمويل المستثمرين . تأسست Pax World Funds كأول الصناديق المشتركة (سيتم تناول الصناديق المشتركة ضمن محاور البحث لاحقا)	لا يوجد تعريف واضح لمفهوم الاستثمار المستدام
1990-1980	تأسيس منتدى الاستثمار الاجتماعي لتعزيز ممارسات الاستثمار ضمن الاعتبارات البيئية والاجتماعية والادارة .	هو استخدام اموالك في استثمارات التي سوف تدر عائداً مالياً لك ولكن لا تدعم مجالات التجارية التي لا ترغب بها .
2000-1990	مبادرة انشاء وثائق عالمية واول وثيقة هي The Domini Social Index .	هو ممارسة المعايير الاخلاقية والاجتماعية في اختيار وإدارة الاستثمار ، او هو جميع انواع الاستثمارات التي تدمج الناحية الاخلاقية مع الدوافع والاهداف المالية .
2010-2000	تطلق الأمم المتحدة مبادئ للاستثمار المسؤول بهدف إنشاء نظام مالي مستدام . اعد المجلس الدولي International Council تقارير لتعزيز عمل شركات الاستثمار من جميع الجوانب ، او هو مصطلح عام يشمل اي نوع من عملية الاستثمار التي تجمع بين الاهداف المالية للمستثمرين مع مخاوفهم على القضايا البيئية والاجتماعية و المخاوف على مستوى الدولة.	هو استخدام معايير غير مادية من قبل المستثمرين في اختيار قراراتهم الاستثمارية . هو تلك الاستراتيجيات الاستثمارية التي تعتبر العوامل الاجتماعية كجزء من عمليات الاستثمار او عملية الاستثمار التي تدمج الاعتبارات الاجتماعية و البيئية والاخلاقية في اتخاذ القرارات الاستثمارية .

يمكن الوصول الى التعريف الاجرائي لمفهوم الاستثمار المستدام اذ يمثل " الاستثمار الذي يعتمد مجموعة من الاستراتيجيات التي تعتبر وسيلة التزام لتحقيق عوائد مالية طويلة الامد جنباً الى جنب مع اعتبارات الاستدامة ESG (بيئي ، اجتماعي ، اداري) مع التقليل من مخاطر الاستثمار واستنزاف الطاقات " .

⁴ ESG : الاعتبارات البيئية Environment ، الاعتبارات الاجتماعية Society ، الاعتبارات الادارية governance .

⁵ GSIA : مؤسسة الاستثمار المستدام العالمي (Global Sustainable Investment Alliance) .

⁶ CPP : منظمة المنح الكندية (Canada Pension Plan) .

2,2 الاسباب التي تدفع اصحاب المصلحة (Stakeholders) نحو الاستثمار المستدام :

1. تحسين مخاطر الاستثمار المتوقعة **Improved expected portfolio risk** : يعتبر الدافع الاساسي لتحقيق استثمار على المدى الطويل (لان المستثمرين يضعون خطط على المدى القصير)، وبالتالي الوصول الى فرص نمو الاستثمار والاعمال الاقتصادية .
 2. التأثير الايجابي **Positive impact** : يكتسب هذا النوع من الاستثمار ممارسات اجتماعية او بيئية ايجابية وبالإضافة الى الادارة الجيدة (توليد اثر اجتماعي وبيئي ايجابي الى جانب العوائد المالية) .
 3. توافق القيم **Values alignment** : يرتبط هذا السبب مع استراتيجية الاستبعاد (تذكر لاحقا ضمن استراتيجيات الاستثمار المستدام) للشركات او المستثمرين الذين يضعون خطط لا تتوافق مع قيم الاستثمار المستدام (Freedman, 2015) .
 4. استثمار للنمو والتطور : احد انواع الاستثمار لتحقيق ربح مستقبلا ، ويتلائم مع المستثمرين المهتمين بمجال البيئة لحل المشاكل مثل تغير المناخ وتلوث الهواء ونقص المياه .
 5. استثمار من اجل الدخل : يحصل المستثمر على دخل (فصلي او شهري) من الاموال المستثمرة والذي يتأثر بمتطلبات السوق .
 6. استثمار من اجل المستقبل : ان هدف الاستثمارين السابقين (الاستثمار للنمو والتطور و الاستثمار من اجل الدخل) هو رغبة المستثمر في ترك شي لاولاده و احفاده بالمستقبل وهذه الرغبة تتسجم مع مفهوم الاستثمار المستدام (Blue & green tomorrow, 2014) .
- نستنتج بأن هذه الاسباب (مخاطر الاستثمار المتوقعة ، التأثير الايجابي ، قيم التوافق ، استثمار للنمو والتطور وتحقيق الدخل اضافة الى استثمار من اجل المستقبل) دفعت المستثمرين نحو الاستثمار المستدام للتقليل من المخاوف من مخاطر المستقبل سواء كانت على مستوى الارباح المادية او على مستوى التطور والنمو والاجيال القادمة ، والوصول الى فرص استثمار طويلة الامد .

3,2 تحديات ومحددات تواجه الاستثمار المستدام⁷:

- يواجه الاستثمار المستدام عدد من التحديات التي تواجه اصحاب المصلحة سواء على مستوى التمويل او الخبرات او اعداد الخطط وغيرها التي سيتم تناولها كالتالي :
1. صعوبة اعداد خطة متكاملة (قصيرة الامد أو طويلة الامد) ذات نتائج ايجابية مادياً و اجتماعياً .
 2. عدم وجود استشاريين لديهم خبرة كافية في الاستثمار المستدام طويل الامد (Eurosif, 2012) .
 3. تجنب استنزاف الموارد الطبيعية لان الاستثمار المستدام يبحث في الحفاظ على مستوى التوازن البيئي (Blue & green tomorrow, 2014) .
 4. عدم رغبة المؤسسات المالية في تمويل الاستثمار المستدام (سلطان, 2013) .
 5. تضارب المصالح بين ادارة الاعمال الاستثمارية المستدامة وبين الادارات المصرفية للشركات .

⁷ يمكن تطبيق مبادئ الاستدامة ومواجهة التحديات من خلال الربط بين ثلاث مجالات اساسية (النمو الاقتصادي ، الحفاظ على موارد البيئة والتوزيع العادل للعوائد لتحقيق العدالة الاجتماعية) (الجزراوي, 2013).

6. يعتبر النمو السكاني من اهم التحديات التي تواجه الاستثمار المستدام (يصل التعداد الى سبعة مليارات نسمة في العالم ومن المرجح ان يصل الى تسعة مليارات نسمة في عام 2050) والذي يهدد بالخطر على مبادئ الاستدامة ESG وفرص الاستثمار على المدى الطويل (GSIA، 2013).

نستنتج بأن هذه التحديات تجعل المستثمر امام عدد من العوائق التي يجب اخذها بنظر الاعتبار كـ (الخطط ذات النتائج الايجابية ، خبرة الاستشاريين ، التمويل ، تضارب المصالح والنمو السكاني) ، تهدد هذه العوائق الاستثمار على المدى الطويل مراعي اعتبارات الاستدامة (الهدف من الاستثمار المستدام) .

4,2 الاستثمار المستدام SI في التراث العمراني :

يتناول هذا المحور مفهوم الاستثمار المستدام وكيفية التعامل مع التراث العمراني ضمن هذا المفهوم من حيث الاستراتيجيات وبرامج الاستثمار المستدام ،... الخ ، والتي سيتم تناولها تفصيلا كالتالي :

1,4,2 استراتيجيات الاستثمار المستدام SI في التراث العمراني :

يوجد خمسة استراتيجيات رئيسية للتعامل مع التراث العمراني وهي :

1. فحص الاستثمار **Screening of investments** : ويحتوي على ثلاث استراتيجيات ثانوية وهي :
 - **الاستبعاد Exclusionary** : يعني استثناء او اقصاء عدد من الشركات المساهمة في الاستثمار المستدام في التراث العمراني او جميعها ، يعتمد هذا النهج على مجموعة من المعايير القياسية ، وتسمى هذه العملية **بالفحص السلبي Negative screening** (Freedman، 2015) .
 - **اختيار الأفضل Best-in-class** : يتم اختيار الشركة ذات الاداء الايجابي مع مقومات الاستدامة **ESG** بالنسبة لاقربانهم من الشركات الاخرى للتعامل مع التراث العمراني ، وتسمى هذه العملية **بالفحص الايجابي Positive screening** .
 - **وفق معايير الفرز Norms-based screening** : تخضع الشركات الى فحص الاستثمار في التراث العمراني دون الحد الادنى من المعايير القائمة على المعايير الدولية .
2. **التكامل Integration** : تجمع بين الاستدامة والتحليل المالي من خلال خطط وتقنيات خاصة بالتراث العمراني تجمع بين **ESG** و الاعتبارات المالية التقليدية ، يتم الجمع بين الاستراتيجيتين (2&1) في اكثر الممارسات العملية في الاستثمار المستدام .
3. **تأثير الاستثمار Impact Investing** : جعل الاستثمار يسعى لتحقيق تأثير واضح على الجانب الاجتماعي والبيئي في التراث العمراني فضلا عن العوائد المالية (GSIA، 2013) .
4. **الاستدامة تحت عنوان الاستثمار Sustainability themed investing** : يمثل الاستثمار وان كان في التراث العمراني ، يعني في مواضيع واصول تخص على وجه التحديد الاستدامة (مثل الطاقة النظيفة ، التكنولوجيا الخضراء ، ... الخ) .
5. **مشاركة الشركات وفعالية اصحاب المصلحة Corporate engagement and shareholder action** : يمكن اعتبار هذه الاستراتيجية ضمن المميزات الاساسية في عملية الاستثمار المستدام (Freedman، 2015) ، اذ توظف قوة

اصحاب المصلحة (المساهمين) للتأثير على سلوك الشركات من خلال تقديم الاقتراحات التي تتصل بالمبادئ التوجيهية الشاملة للاستدامة (GSIA، 2013) .

بشكل عام تعتبر استراتيجية الفحص السلبي هي المنهج الاكثر شيوعا في جميع انحاء العالم وبكثرة في اليابان ، بينما في امريكا يتم استخدام استراتيجية تأثير الاستثمار المستدام بكثرة وشهدت تطور كبير وتوقعات لنمو الاستثمار مستقبلا . كما تشير الدراسات الى مساهمة الشركات ومساهمة اصحاب المصلحة كاستراتيجية للاستثمار المستدام الاكثر شيوعا في الولايات المتحدة وكندا مقارنة مع باقي الدول (GSIA، 2013) .

نستنتج بأن تعدد استراتيجيات الاستثمار المستدام اعطت المستثمر مجالات غير محدودة للتعامل مع التراث العمراني وكيفية الوصول الى اهداف ذلك الاستثمار والتقليل من المخاطر من خلال فحص الاستثمار ، التكامل او من خلال تأثير الاستثمار ، ربط الاستدامة بالاستثمار او مشاركة الشركات وفعالية اصحاب المصلحة ، اذ يمكن دمج اكثر من استراتيجية واحدة للوصول الى اهداف المستثمرين من التراث العمراني استثمارا مستداما .

2,4,2 نوعية التمويل⁸ في الاستثمار المستدام SI للتراث العمراني :

يوجد نوعين اساسيين للمنظومة الاقتصادية في التراث العمراني احدهما التمويل وما يحتويه من تدفقات وادارة مالية المشروع ، والاخر يتداول ماتاوله البنك الدولي ومراعاة الارتقاء في التركيبة الاجتماعية مع اعادة صياغة النشاط الاقتصادي والتي تعمل من خلال التالي (يوسف، 2014) :

اولا : قانون العرض والطلب : يتمثل في اقتصاديات السوق الحرة بحيث يكون التسويق (العرض) موجه بشكل اساسي ليغطي كافة التكاليف لاعادة الاستثمار (الطلب) .

ثانيا : المؤسسات والدولة : يتم اللجوء اليه عند فشل او عجز قانون العرض والطلب ، ويكون من خلال التدخل المباشر (تقوم الدولة بشراء المكان ليصبح ملكية عامة وتتولى ادارته وتطويره والحفاظ عليه) ، او من خلال مشاركة الدولة في الحفاظ (دون ان يكون لها دور في الاعمال التنفيذية) وتكون بشكل منح او قروض او اعفاءات ضريبية .

تتنوع مصادر التمويل الى عدد كبير والتي يمكن تلخيصها كالتالي :

1. التمويل الخاص : يمثل هذا النوع مدى كبير من المنظمات والمؤسسات والشركات التجارية التي تعود لاشخاص معينين (مستثمرين) سواء على المستوى الدولي او القومي او المحلي (مثل مطوري المشاريع العقارية او شركات الائتمان وغيرها)(المنشاوي، 2013). او يمكن تعريفه بانه استثمار القطاع الخاص بانواعه المختلفة (يوسف، 2014) .
2. التمويل العام : هو تمويل يخص الدولة مباشرة من خلال الموازنة العامة للوزارات واللجان المختصة .
3. التمويل المختلط : هذا النوع من التمويل يجمع بين النوعين السابقين والذي يستخدم بكثرة في تمويل مشاريع الاستثمار المستدام للتراث العمراني (يوسف، 2014) .
4. منظمات ومؤسسات دولية : تعد تلك المؤسسات احد مصادر التمويل في الاستثمار المستدام للتراث العمراني منها (منظمة اليونسكو، الايكوموس ، الايكروم ، مركز التراث العمراني ومؤسسة الاغاخان (سعادة، 2009) ، بالإضافة الى هيئات اخرى كالوكالة الدنماركية للتنمية وغيرها) (يوسف، 2014) .

⁸ يوجد نوعين من التمويل احدهما مادي (يمثل تمويل التراث العمراني بالمعونات والمنح والقروض الطويلة والقصيرة الاجل) ، والاخر معنوي (والذي يتمثل بتقديم الدعم والخبرات التقنية والتكنولوجية التي تقدم بصفة خاصة لمشاريع الاستثمار المستدام للتراث العمراني) (سلطان، 2013).

5. **منظمات غير دولية** : تشمل هذه المنظمات الصناديق الخيرية (صناديق تخضع لتنظيم قانوني لتحقيق المنفعة العامة وحماية التراث) ، اضافة الى الشركات ذات المسؤولية المحدودة (تمثل الشركات الهادفة الى تحسين صورتها العامة من خلال حماية التراث العمراني بواسطة استثماره) (سلطان،2013) .
6. **المنح والقروض الدولية** : تشمل عدة اطراف منها المنح المباشرة والقروض الميسرة او القروض ذات المخاطر العالية والتي تتم من خلال (البنك الدولي ، اتفاقات التجارة الدولية ، الامم المتحدة ، الاتحاد الاوروبي وصندوق البنك الدولي) بالاضافة الى هيئة التنمية الدولية البريطانية وغيرها (يوسف،2014) .
7. **الصناديق الاسلامية** : ظهر هذا النوع من التمويل في ماليزيا واندونيسيا ، اذ قامت الدولة بدعم نشاط هذه الصناديق . تعرف بأنها صناديق تدار وفق احكام الشريعة الدينية والتي تتطلب مبادئ فحص اضافي لادارة الاصول التقليدية (كاستبعاد الاموال التي يتم الحصول عليها من الكحول لان هذه الصناديق على اساس مبادئ دينية) (GSIA،2013) .
- يشمل التمويل جميع هذه الانواع الا انه يمكن الاعتماد على عدد من هذه الانواع دون الاخرى او تقسيمها الى اصول مختلفة تكون هذه الانواع ضمنها ، اذ قسمت مصادر التمويل في امريكا الى اربعة فئات رئيسية وهي (بنوك التنمية المجتمعية ، الاتحاد الائتماني لتنمية المجتمع ، صناديق الاقتراض وصندوق رأس المال الاستثماري)(Napolitano،2015) .
- يوجد تحدي في النظام العالمي الناشئ للمستثمرين استثمارا مستداما ، اذ يوجب الحفاظ على جميع فئات الاصول (التمويل بكافة اشكاله) سواء كان على مستوى الاصول النقدية او الاسهم والسلع والعقارات ، هذا يؤدي الى تحفيز الابتكارات بالرغم من استمرار استنزاف الطاقات (موقع البوابة الالكتروني) .

من الجدير بالذكر ماتناوله في مشروع البنك الدولي فإنه يهدف الى احياء التراث العمراني ، اذ اعد البنك الدولي تقرير حول مشروع تطوير تبليسي في جورجيا عام 2004 ، اشار الى ان المشروع كان له اثر ايجابي في تنشيط المنطقة من خلال تحفيز الاستثمار وتشجيعها من استثمارات القطاع الخاص والتأثير على الوعي العام بأهمية التراث للمجتمع . كما قد طلبت حكومة مقدونيا عام 2000 من البنك الدولي المساعدة من اجل تحسين الادارة والحفاظ على الاصول الثقافية (يعتبر محاولة للاستثمار المستدام للتراث العمراني في مقدونيا) ، اذ يهدف هذا الاستثمار الى تلبية الحاجات الاقتصادية اضافة الى حاجة المستخدمين للشعور بالهوية وبذلك تصبح رموز ثقافية مؤثرة على جوانب الاستدامة ESG (Throsby،2012) .

يمكن الربط بين مصادر التمويل للتراث العمراني من خلال عدة عقود وهي (يوسف،2005) :

1. **التحديث/التطوير/التشغيل او نقل ملكية** : هو عقد يلزم القطاع الخاص بتحديث وتطوير وإدارة التراث العمراني لفترة محددة ثم نقل الملكية الى القطاع العام .
2. **اعادة التاهيل والصيانة والتشغيل ونقل الملكية** : يماثل العقد السابق الا انه يحتمل القطاع الخاص مخاطر اعادة التاهيل والارتقاء .
3. **التشغيل والصيانة** : هو عقد يلزم القطاع الخاص بالتشغيل والصيانة فقط .
4. **عقد الامتياز** : هو عقد يعطي القطاع الخاص حق حيازة المبنى (التراث العمراني) واخذ العوائد خلال فترة العقد (يوسف،2005) .

نستنتج بأن تعدد مصادر التمويل يعطي للمستثمرين امكانيات في تحقيق اهداف الاستثمار المستدام والحفاظ على التراث العمراني وتحقيق الحاجات الانسانية كالهوية بالاضافة الى العوائد الاقتصادية ودمجها مع اعتبارات الاستدامة ، بالاضافة الى وجود عدد من العقود مثل (التحديث والتطوير والتشغيل او نقل الملكية ، اعادة التأهيل والصيانة والتشغيل ونقل الملكية ، التشغيل والصيانة وعقد الامتياز) التي تحقق امكانيات وخطط متعددة لتحقيق اهدافهم .

2,4,3 برامج الاستثمار المستدام SI في التراث العمراني :

يمثل التراث العمراني (مباني ، مواقع ، القرى والمناطق والبيئات) ثروة اقتصادية ، اذ يعتمد استثماره زيادة في قيمته التراثية والتاريخية من خلال استغلال امكانياته بشكل يزيد الاهمية الاقتصادية للمبنى اضافة الى تحقيق الجانب الاجتماعي مع مراعاة الجانب البيئي (يوسف،2014) . تتعدد برامج الاستثمار المستدام في التراث العمراني ويتخذ اشكالا متعددة وفقا لنوع التراث العمراني (مباني ، مواقع ، القرى والمناطق والبيئات) والتي تتفرع الى برامج ثانوية والتي توضح كالتالي :

1. **المباني :** تأسيس شركة لاستثمار مباني التراث العمراني (يمكن استثمار هذه المباني من خلال شركات تنشأ لهذا الغرض ، والذي يحدد بواسطة ضوابط معينة لتحقيق الاستفادة من هذه المباني)، وتوظيف مباني التراث العمراني كمباني سكنية (التي يجب ان تحدد بمعايير الاقامة السكنية في الفنادق وغيرها ، ان استخدامها يتطلب تهيئة وترميم وصيانة بصورة تلقائية لهذه المباني)، او توظيفها كمتاحف تراثية او مطاعم لاعداد اكالات شعبية او معامل للرسم والفنون التشكيلية (يوسف،2014) .
2. **المواقع :** توظيف مواقع التراث العمراني كاسواق شعبية والتي تنعكس على سلوك المستخدمين للمنتجات في هذه الاسواق والتي ترتبط قيمتها بقيمة المواقع نفسها ، او توظف كاماكن لمزاولة الاعمال الحرفية ، اذ تعتبر هذه الاعمال تكاملا مع طبيعة المواقع التي تنشأ فيها . (راشد،2013).
3. **القرى والمناطق :** استثمار الدولة لهذه القرى والمناطق لفترة زمنية محدودة وتأسيس شركات للتطوير ، او ايجاد صندوق تنمية القرى التراثية (يوسف،2014) .
4. **البيئات :** اقامة أنشطة استثمارية او عرض فعاليات الجذب الجماهيري في الساحات المفتوحة (راشد،2013) ، وتخصيص مناطق للمشاة تحتوي على رموز تشجع الجميع على السير بالاضافة الى اماكن للخدمات العامة في مناطق معينة او اقامة مراكز خدمية وتجارية في الساحات والاماكن المفتوحة في تلك البيئات (الهيئة العامة للسياحة والآثار،2010) .

نستنتج بأن تصنيف التراث العمراني الى اربع مجاميع (المباني ، المواقع ، القرى والمناطق والبيئات) وكيفية التعامل مع كل نوع منها ووجود تصنيفات ثانوية لهذا التعامل والتي يمكن تطويرها وتغييرها وفق امكانيات وخطط المستثمرين واهدافهم لتحقيق استثمار مستدام والحفاظ على التراث العمراني واهميته .

2,4,4 الشراكة في عملية الاستثمار المستدام SI للتراث العمراني :

تعرف الشراكة بأنها عملية دمج الخبرات والتخصصات اللازمة من قبل اصحاب المصلحة لمعالجة مشكلة ما واتخاذ الاجراءات الخاصة باستثمار التراث العمراني والوصول الى النتائج المرجوة من عملية الاستثمار المستدام على المدى الطويل، تبنى عملية الشراكة على قاعدة الحوار بين اصحاب المصالح مما يتطلب نوعا من التفاوض بين جميع الجهات المشتركة ، يمكن ان تاخذ الشراكة اشكال متعددة حسب الغرض منها ، المشاركين فيها ، مستوياتها . يمكن تلخيص هذه المراحل الى :

المرحلة الاولى : تبدأ محاولة الشركاء بالعمل معا للتغلب على الفروق بينهم ، وقد توجد حاجة للتدريب بشكل يسمح لهم بالعمل بشكل كفوء في هيكل الشراكة الجديدة .

المرحلة الثانية : تأسيس ارضية مشتركة من خلال المناقشة والمحاورة والعمل في اتجاه خلق رؤية لهذه الشراكة المرتقبة) .

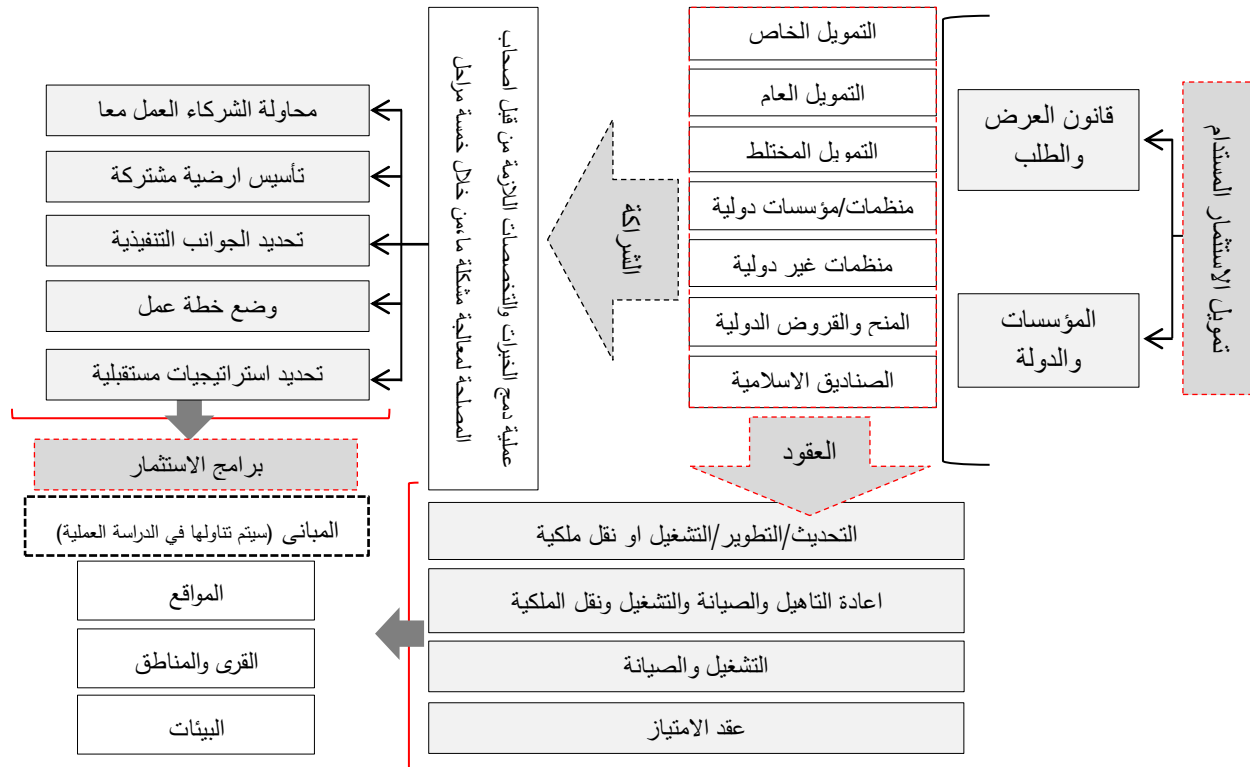
المرحلة الثالثة : يتم تحديد الجوانب التنفيذية واختيار فريق الادارة الذي سيقوم على متابعة الاعمال المقترحة .

المرحلة الرابعة : وضع خطة عمل ويقوم الجهاز التنفيذي بالتأكد من قيام جميع الشركاء بدورهم .

المرحلة الخامسة : تحديد استراتيجيات مستقبلية التي تخدم المجتمع بعد اعادة ماتملكه الشراكة الى المجتمع مرة اخرى (المنشاي،2013) .

نستنتج بأن الشراكة في الاستثمار المستدام تعالج مشكلة ما واتخاذ الاجراءات اللازمة من خلال دمج الخبرات

والتخصصات اللازمة ، وتكون على مراحل تبدأ من محاولة الشركاء العمل معا وتبادل الخبرات ، تأسيس ارضية مشتركة ، تحديد الجوانب التنفيذية ووضع خطة عمل ، اضافة الى تحديد استراتيجيات واهداف مستقبلية .



شكل (1) يبين مصادر التمويل في الاستثمار المستدام وعملية الشراكة والعقود وبرامج الاستثمار للتراث العمراني (المصدر : الباحثين)

3. المحور الثالث : الحالات الدراسية

تم اختيار ثمانية نماذج لمشروعات ترميم وإعادة توظيف المباني التراثية ذات القيمة التاريخية بهدف الاستثمار من عدة دول عربية والتي سيتم تحليلها وفق مؤشرات تم استخلاصها من محاور البحث السابقة والمتمثلة بـ (الفترة الزمنية ، الوظيفة المستحدثة في الاستثمار ، مصادر التمويل ، مسؤولية التنفيذ والاشراف) ، اذ يتفرع كل منها الى عدد من النقاط الثانوية كما موضحة في الجدول لاحقا .

3,1 مشروع ترميم قصر رؤساء البحر (الرياس) وأستثماره (الجزائر) :

	العنوان: مدينة الجزائر ، الجزائر
	حقبة البناء:1576م
	نمط البناء: قصر
	الوظيفة الجديدة للمبنى: مركز فنون و ثقافة
	استعمالات طوابق المبنى: يضم المبنى مكتبة وغرف ارشيف ووثائق
	تاريخ الاستثمار:1992م
	مصادر التمويل: حكومي
مسؤولية التنفيذ والاشراف: حكومي	
نبذة عامة عن المشروع : يعد المبنى من التجارب القليلة في اعادة تاهيل واحياء المباني التراثية في الجزائر ويمثل احد الاثار القليلة الباقية كشاهد على الفترة العثمانية ما بين القرن السادس عشر و التاسع عشر ، وفي عام 1992م تم ادراجه على لائحة اليونسكو للتراث الثقافي ما شجع على اعادة تاهيله ليصبح مزاراً لوفود الطلاب والمتقنين (عتمة،2007).	

شكل (2) قصر رؤساء البحر(الجزائر)
(موقع موسوعة ويكيبيديا)

3,2 مشروع ترميم قصر العظم وأستثماره (سوريا) :

	العنوان: دمشق ، سوريا
	حقبة البناء:1725م
	نمط البناء: قصر
	الوظيفة الجديدة للمبنى: متحف تقاليد شعبية
	تاريخ الاستثمار:1954م
	مصادر التمويل: حكومي
	مسؤولية التنفيذ والاشراف: حكومي وهيئات دولية
نبذة عامة عن المشروع : امثلك المبنى قيمة تاريخية متميزة حيث موضعه كان قسماً من صحن معبد جوبيتر القديم ، كما يمتلك خصوصية بتوفر الكثير من العناصر المعمارية التزيينية المتميزة ، وقد حاز العمل المعماري في هذا القصر على جائزة الأغاخان للعمارة الإسلامية في دورتها للعام ١٩٨٣ م في مجال الترميم ضمن ١١ مشروع من بين ٢١٦ تم ترشيحها (زين العابدين،2010).	

شكل (3) قصر العظم (سوريا)
(موقع موسوعة ويكيبيديا)

3,3 مشروع ترميم سبيل السلطان قايتباي وأستثماره (مصر) :

 <p>شكل (4) سبيل السلطان قايتباي (مصر) منظمة الامم المتحدة للتربية والعلم والثقافة، (2014)</p>	العنوان: القاهرة ، مصر
	حقبة البناء: 1749م
	نمط البناء: سبيل
	الوظيفة الجديدة للمبنى: مكتبة للفن والعمارة الاسلامية
	تاريخ الاستثمار: 2000م
مصادر التمويل: حكومي	
مسؤولية التنفيذ والاشراف: حكومي	
<p>نبذة عامة عن المشروع:</p> <p>يعتبر هذا المبنى من أبرز مباني السلطان قايتباي في القاهرة، فبالإضافة إلى أن واجهاته تحتوي على زخارف فائقة الجمال، هو أول سبيل مستقل عن أي منشأة أخرى في مصر، وانتشرت السبل بعد ذلك وأصبحت شائعة في العصر العثماني في القاهرة (موقع ثقافي الكتروني عن الحضارة الاسلامية) .</p>	

4,3 مشروع ترميم خان الوكالة وأستثماره (فلسطين) :

 <p>شكل (5) خان الوكالة (فلسطين) (موقع بلدية نابلس الالكتروني)</p>	العنوان: نابلس، فلسطين.	
	حقبة البناء: 1795م	
	نمط البناء: خان	
	الوظيفة الجديدة للمبنى: متحف ونزل وسوق	
	استعمالات	الطابق الارضي: مخازن تجارية ، قاعة للبلدية ، كافتريا ، خدمات اخرى
	طوابق المبنى	الطابق الاول: متحف
	الطابق الثاني: منامات ، خدمات ملحقة بالمشروع	
تاريخ الاستثمار: 2005م		
مصادر التمويل: هيئات دولية		
مسؤولية التنفيذ والاشراف: هيئات محلية ودولية		
<p>نبذة عامة عن المشروع:</p> <p>تم انشاء المبنى في الفترة العثمانية وكان يستخدم كنزل للمسافرين والتجار واسطبل في تلك الفترة ، فقد المبنى العديد من اجزاءه في زلزال عام 1927م ، كما تعرضت بوابة الخان الى التهديم الكامل اثر عمليات تخريبية عام 2002م ، حرصت بلدية نابلس على ترميم المبنى والاستفادة منه كمشروع تجاري استثماري يخدم المدينة ، من خلال اعادة استخدامه في القطاعين التجاري والحرفي المحلي بحيث يحافظ الى حد ما على وظيفته الاصلية بما يتناسب مع تغيرات العصر بالاضافة الى توفير خدمات ثقافية ترفيهية مميزة (عثة، 2007).</p>		

5,3 مشروع ترميم بيت عبدالله الزايد وأستثماره (مملكة البحرين):

	العنوان: مدينة محروق ، مملكة البحرين
	حقبة البناء: 1834م
	نمط البناء: بيت
	الوظيفة الجديدة للمبنى: مركز ثقافي
	تاريخ الاستثمار: 2003م
	مصادر التمويل: هيئات محلية ودولية ، أفراد / مستثمرين
مسؤولية التنفيذ والاشراف: هيئات محلية ودولية ، أفراد / مستثمرين	
نبذة عامة عن المشروع: تم بناء البيت عام 1834م وأضيف اليه المجلس عام 1925م ، ويتوسط البيت مجموعة من البيوت التراثية المرممة ابتداء من بيت الشيخ عيسى الى مركز الشيخ ابراهيم بن محمد آل خليفة للثقافة وعينات ناجحة لترميم المباني التراثية، وبالإضافة للقيمة المعمارية للبيت وأهمية موقع ضمن نسيج تراثي في مدينة المحرق فان للبيت قيمة ثقافية مرتبطة بساكنه (عبدالله بن علي بن جبر الزايد) الذي يعد أحد مثقفي البحرين وكان له أثر في إثراء البحرين من الناحية الثقافية (يوسف،2014).	

6,3 مشروع ترميم بيت سعيد آل مكتوم وأستثماره (الامارات العربية المتحدة) :

	العنوان: دبي ، الامارات العربية المتحدة
	حقبة البناء: 1896م
	نمط البناء: بيت
	الوظيفة الجديدة للمبنى: متحف
	تاريخ الاستثمار: 1996م
	مصادر التمويل: حكومي
مسؤولية التنفيذ والاشراف: حكومي	
نبذة عامة عن المشروع: يمتاز المبنى بثراء مكوناته العمرانية وعناصره التراثية، إضافة إلى إستراتيجية الموقع، حيث يشرف المبنى على منطقة خور دبي التجارية، والتي تعد الشريان الرئيسي للحياة الاقتصادية والتجارية في إمارة دبي ، اعيد استخدامه ليصبح متحف وطني توثيقي يعرض مراحل التطور الحضاري التي شهدتها الإمارة (عتمة،2007).	

7,3 مشروع ترميم القصر الأميري وأستثماره (قطر):

 شكل (8) قصر الاميري (قطر) (موقع موسوعة ويكيبيديا)	العنوان: الدوحة ، قطر
	حقبة البناء: 1901م
	نمط البناء: قصر
	الوظيفة الجديدة للمبنى: متحف
	تاريخ الاستثمار: 1975
	مصادر التمويل: حكومي
مسؤولية التنفيذ والاشراف: حكومي	
نبذة عامة عن المشروع:	
<p>كان قصر الاميري هو القصر و مقر الحكم لعائلة آل ثاني الحاكمة وقد تم ترميم مابقى منه واعادة بنائه ليكون نواة لمتحف قطر الوطني الذي تأسس من أجل عرض عناصر التاريخ القطري وطرق الحياة التقليدية للشعب القطري ، كما يعد المبنى الذي يقع في الطرف الجنوبي لكورنيش الدوحة في حد ذاته تحفة في فن العمارة القطرية وقد فاز المشروع بجائزة الأغاخان في مجال الترميم (الدورة الأولى 1978 – 1980) (يوسف،2014).</p>	

8,3 مشروع ترميم سكة حديد الحجاز وأستثمارها (المملكة العربية السعودية) :

 شكل (9) سكة حديد الحجاز (السعودية) (موقع موسوعة ويكيبيديا)	العنوان: المدينة المنورة ، المملكة العربية السعودية
	حقبة البناء: 1906م
	نمط البناء: سكة حديد
	الوظيفة الجديدة للمبنى: متحف
	تاريخ الاستثمار: 1998م
	مصادر التمويل: حكومي
مسؤولية التنفيذ والاشراف: حكومي	
نبذة عامة عن المشروع:	
<p>تمثل محطة سكك حديد الحجاز واحدة من أهم المنشآت المعمارية التي تعبر عن العمارة العثمانية بالمدينة المنورة ، كما تمتلك المحطة أهمية تاريخية نظرا لما شهدته من أحداث تاريخية مهمة، فقد مثلت لدى إنشائها حلما للمسلمين في البلدان التي سيخدمها المشروع وكان افتتاح المحطة ووصول أول قطار إلى المدينة المنورة حدثا تاريخيا ، كما تمثل المحطة احد اهم المنشآت المعمارية التي تعبر عن العمارة العثمانية في المنطقة ، ادت جميع هذه العوامل الى تقدير من سكان المدينة للمبنى وتأثيره في ذاكرتهم المكانية وذلك للأجيال القديمة او الحديثة على حد سواء (البلقاسي،2013).</p>	

جدول (5) تحليل نماذج ترميم المباني التراثية واستثمارها (المصدر : الباحثين)

معايير التقييم													اسم المشروع			
مسؤولية التنفيذ والاشراف				مصادر التمويل				الوظيفة المستحدثة للاستثمار				الفترة الزمنية				
هيئات دولية	هيئات محلية	خاص	عام (حكومي)	هيئات دولية	هيئات محلية	خاص	عام (حكومي)	سكنية	تعليمية	تجارية	سياحية	ثقافية	نوع الوظيفة	تاريخ الاستثمار	تاريخ الانشاء	
			✓				✓		✓		✓	✓	مركز فنون و ثقافة	1992م	1576م	قصر رؤساء البحر (الجزائر)
✓			✓				✓				✓	✓	متحف تقاليد شعبية	1954م	1725م	قصر العظم (سوريا)
			✓				✓		✓	✓		✓	مكتبة للفن والعمارة الاسلامية	2000م	1749م	سبيل السلطان قايتباي (مصر)
✓	✓			✓				✓		✓	✓	✓	متحف ونزل وسوق	2005م	1795م	خان الوكالة (فلسطين)
✓	✓	✓		✓	✓	✓					✓	✓	مركز ثقافي	2003م	1834م	بيت عبدالله الزايد (البحرين)
			✓				✓				✓	✓	متحف	1996م	1896م	بيت سعيد آل مكتوم (الامارات)
			✓				✓				✓	✓	متحف	1975م	1901م	القصر الأميري (قطر)
			✓				✓				✓	✓	متحف	1998م	1906م	سكة حديد الحجاز (السعودية)

نتائج واستنتاجات الجانب النظري :

- يعد مفهوم التراث العمراني مفهوما حديثا نسبيا ، كما ان هنالك فهم خاطئ لهذا المفهوم يتمثل في قصور المفهوم على المباني التاريخية القديمة
- هنالك العديد من العوامل المؤثرة سلبا على التراث العمراني منها عوامل طبيعية وبشرية واجتماعية واقتصادية
- ضرورة الاهتمام بالتراث العمراني لما يحتويه من المميزات التاريخية المساهمة في تكوين شخصية المجتمع.
- ضرورة الاهتمام بجميع مقومات التراث العمراني الثقافة والاجتماعية والفنية والعمرانية والاقتصادية.
- توعية افراد المجتمع حول الاهمية الاقتصادية للتراث العمراني بشكل خاص.

- ان مخاطر الاستثمار المتوقعة دفعت المستثمرين نحو الاستثمار المستدام للتقليل من مخاطر المستقبل سواء كانت على مستوى الازياح المادية او على مستوى التطور والنمو والاجيال القادمة ، والوصول الى فرص استثمار طويلة الامد .
- ان التحديات التي تواجه المستثمر تجعله امام عدد من العوائق التي يجب الاخذ بها بنظر الاعتبار .
- تعدد استراتيجيات الاستثمار المستدام اعطت الجهات المستثمرة مجالات غير محدودة للتعامل مع التراث العمراني وكيفية الوصول الى اهداف ذلك الاستثمار والتقليل من المخاطر .
- تعدد مصادر التمويل يعطي للمستثمرين امكانيات في تحقيق اهداف الاستثمار المستدام والحفاظ على التراث العمراني وتحقيق الحاجات الانسانية كالهوية بالاضافة الى العوائد الاقتصادية ودمجها مع اعتبارات الاستدامة.
- يمكن تصنيف التراث العمراني الى اربع مجاميع (المباني ، المواقع ، القرى والمناطق والبيئات) وكيفية التعامل مع كل نوع منها ووجود تصنيفات ثانوية لهذا التعامل والتي يمكن تطويرها وتغييرها وفق امكانيات وخطط المستثمرين واهدافهم لتحقيق استثمار مستدام والحفاظ على التراث العمراني واهميته .
- تعالج الشراكة في الاستثمار المستدام مشكلة ما واتخاذ الاجراءات اللازمة من خلال دمج الخبرات والتخصصات اللازمة ، وتكون على مراحل تبدأ من محاولة الشركاء العمل معا وتبادل الخبرات ، تأسيس ارضية مشتركة ، تحديد الجوانب التنفيذية ووضع خطة عمل ، اضافة الى تحديد استراتيجيات واهداف مستقبلية .

نتائج واستنتاجات الدراسة العملية :

- تنوع الوظائف لمباني التراث العمراني وامكانية استثمارها استثمارا مستداما ووضع عدد من الطول والخطط على المدى الطويل.
- بالرغم من تعدد الوظائف الا انه تم استثمار التراث العمراني كمباني ثقافية وسياحية بكثرة ، وذلك لسهولة توقع نتائج الاستثمار على المدى الطويل ضمن هذه الوظائف .
- ندرة استثمار مباني التراث العمراني كمباني سكنية وذلك بسبب المعايير الخاصة بالسكن والتي قد لا تتلائم مع وظيفة المبنى السابقة ، او الحالة الانشائية للمبنى لا تسمح بهذا الاستخدام .
- استخدام مصادر التمويل العامة بكثرة في تنفيذ عمليات الاستثمار المستدام من قبل اصحاب المصلحة .
- قلة الاعتماد على مصادر التمويل الخاصة والهيئات في التنفيذ لانها تحتاج الى دخل عالي ومسؤولية كبيرة (كثرة المخاطر) وبالتالي عدم وجود رؤية واضحة على المدى الطويل بالنسبة لهم .

التوصيات :

- نشر الوعي حول اهمية التراث العمراني والحفاظ عليه على المدى الطويل من خلال استراتيجيات مختلفة .
- زيادة التوعية حول اهمية الاستثمار المستدام في الجانب العمراني بصورة عامة .
- زيادة الفرص في اعداد خطط وتوقعات مستقبلية (على المدى الطويل) للتقليل من المخاطر التي تواجه العالم العمراني بسبب التطور التكنولوجي .
- زيادة فعالية مشاركة القطاع الخاص من خلال توفير توعية تراثية وفرص استثمارية مدروسة على المدى الطويل .
- انشاء مراكز لتوفير خطط واستراتيجيات للاستثمار المستدام بين جميع الوكالات او الجهات التي تقدم الدعم للتراث العمراني.

المصادر

مصادر عربية :

- ابو غزالة ، "الاستدامة كمدخل للحفاظ على الهوية المعمارية في ظل العولمة (دراسة حالة جمهورية مصر العربية)" ، ابحاث وتراث 3 ، دراسات من التراث العمراني، ملتقى التراث العمراني الوطني الثالث ، 2013م ، ص 277 ، 279 ، 280.
- أحمد ، أ.د عقابة ، أ.د قواس مصطفى ، "التعمير في وادي مزاب: بين حتمية التوسع و أولوية الحفاظ على الموروث العمراني" ، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران ، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية، 3- 6 يناير 2010م ،ص248.
- البلقاسي ، د. محمد ابراهيم يوسف ، أ.د أحمد يحي راشد ، م. سماح محمد عزمي حسن ، "تراث المدينة المنورة بين الأستثمار و إعادة التوظيف (دراسة تحليلية لمشروع توظيف محطة قطار الحجاز)" ، ابحاث وتراث 3 ،دراسات من التراث العمراني، ملتقى التراث العمراني الوطني الثالث ، 2013م ، ص 147 ، 148 .
- الجرزاوي،راجية،" دراسة استثمار بلا تنمية مستدامة: ربح متوهم وخسائر محققة دراسة حالة لمصنع موبكو في دمياط"، المبادرة المصرية للحقوق الشخصية، مارس، 2013 ، ص5.
- راشد ، أ.د أحمد يحيى ، د.محمد ابراهيم البلقاسي ، أ.م.د. محمد فكري محمود ، "الأستثمار كركيزة لعمليات الحفاظ بالمناطق التراثية دراسة حالة شارع المعز لدين الله الفاطمي"، ابحاث وتراث 3 ،دراسات من التراث العمراني، ملتقى التراث العمراني الوطني الثالث ، 2013م ، ص299 – 304 .
- الزهراني ، د. عبد الناصر ، " إدارة موارد التراث العمارة في الملكة العربية السعودية وجهة نظر " ، ندوة "الاتجاهات الحديثة في إدارة المصادر التراثية ، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، تونس، 2007 ، ص1.
- الزهراني ، د. عبد الناصر ، "ادارة التراث العمراني " ، الجمعية السعودية للدراسات الأثرية ، 2012 ، ص25 – ص32 .
- زين العابدين ، م.محمود ، "تقويم تجربة التوظيف المتحفي للمباني السكنية المشيدة بالعصر العثماني في سورية" ، مجلة بحوث جامعة حلب ، سوريا ، 2010 ، ص5 ، 8 ، 9 .
- سعادة ، أيمن عزمي جبران ، "آليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني (حالة دراسية الضفة الغربية)" ، رسالة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2009م ، ص68 .
- سلطان ، محمد سيد ، "قضايا تمويل التراث العمراني : الإطار الاستراتيجي لتعزيز حفظ التراث وحمايته " ، ابحاث وتراث 3 ،دراسات من التراث العمراني، ملتقى التراث العمراني الوطني الثالث ، 2013م ، ص203 – ص221 .
- عتمة ، محمد علام فوزي ، "إعادة تأهيل المباني التاريخية في فلسطين حالة دراسية: تجربة مدينة نابلس منذ عام 1994" ، اطروحة ماجستير ، جامعة النجاح الوطنية ، فلسطين ، 2007 ، ص35 – ص90 .
- المدحجي ، أ.د محمد احمد سلام ، "المحافظة على استمرارية التراث العمراني الطيني إعادة تأهيله هدف تنموي و أستثماري (مدينة صعدة القديمة – دراسة حالة)" ، ابحاث وتراث 3 ،دراسات من التراث العمراني، ملتقى التراث العمراني الوطني الثالث ، 2013م ، ص453 .
- المنشاوي ، د. احمد الشحات ، "شراكة القطاع الخاص في مشروعات الحفاظ العمراني" ، ابحاث وتراث 3 ،دراسات من التراث العمراني، ملتقى التراث العمراني الوطني الثالث ، 2013م ، ص491 – ص495 .
- الهيئة العامة للسياحة والآثار ، " لماذا الاهتمام بالتراث العمراني " ، الرياض، 2010م ، ص17 – ص45 .
- يوسف ، محمد محمود عبدالله ، "برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية ، مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في مصر" ، ندوة التخطيط العمراني وقضايا الحركة والمرور والنقل في المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، حماة، سوريا، 2005م ، ص113 .
- يوسف ، محمد محمود عبدالله ، "برامج الاستثمار في التراث العمراني ووسائل التمويل بالاستناد لتجارب عربية ودولية" ، النشرة العلمية لبحوث العمران ، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني ، جامعة القاهرة ، العدد الثاني عشر ، ابريل 2014م ، ص2 – ص12 .



مصادر اجنبية :

- Blue & green tomorrow ، “sustainable investment “ ، 4th edition ، 2014 ، P8 – P71 .
- CPP:" **Responsible Investing : Investing for Long-Term Value**". Canada،2013 ، P1 .
- Eurosif، “**High net worth individuals and sustainable investment 2012**”،2012 ، P7 ، 20 ، 21 .
- Freedman، Stephen، “**Adding value(s) to investing :Sustainable investing**”، UBS Financial I Services nc.، New York، 24 March 2015 ، P7 – P16 .
- GSIA: Global Sustainable Investment Alliance، “**Global Sustainable Investment**”، January ،2013، P4 – P35 .
- Kerkhof، M. van de، ” **Do sustainable firms induce sustainable outperformance?**” ، Master Thesis ، Department of Finance ، Tilburg University ، 2014 ، P1 ، 4 .
- Napolitano،Janet، OFFICE OF THE CHIEF INVESTMENT OFFICER OF THE REGENTS،” **Sustainability impacts investing** ” ، University of California،march،2015 ، P29 .
- Norup، Adam ، “**Socially Responsible Investing**” ، Master Thesis ، Copenhagen business school ، 16th August 2011 ، P13 ، 29 .
- Throsby ، David ، “**Investment in Urban Heritage Economic Impacts of Cultural Heritage Projects in FYR Macedonia and Georgia**” ، September 2012 ، P5 ، 6 ، 42 .

مصادر الانترنت :

<http://www.ar-science.com/2015/02/Investment.html> -1

موقع موسوعة العلوم

[/http://www.shaikhebrahimcenter.org/houses/abdullah-al-zayed-house-for-bahraini-press-heritage-3](http://www.shaikhebrahimcenter.org/houses/abdullah-al-zayed-house-for-bahraini-press-heritage-3) -2

موقع مركز الشيخ ابراهيم محمد خليفة للثقافة و البحوث

موقع موسوعة ويكيبيديا

<https://ar.wikipedia.org> -3

<http://www.dubaiculture.gov.ae/ar/Live-Our-Heritage/Pages/Sheikh-Saeed-Al-Maktoum-House.aspx> -4

موقع هيئة دبي للثقافة والفنون

موقع بلدية النابلس

<http://www.nabulus.org/?p=3465> -5

موقع سياحي فلسطيني

<http://mishwar.ps/newdetails.php?nid=710> -6

http://www.discoverislamicart.org/database_item.php?id=monument:ISL;eg:Mon01;14;ar -7

موقع ثقافي عن الحضارة الاسلامية

موقع البوابة

[/http://www.albawaba.com/ar/business](http://www.albawaba.com/ar/business) -8