مجلة جامعة الملك عبد العزيز: علوم تصاميم البيئة، م ١٧، ص ص: ٧٧-١١١ (٢٠٢٥م)
DOI: 10.4197 / Env.16-2.3

دراسة تحليلية للاستخدام التكيفي لمباني جدة التاريخية: بيت جوخدار أنموذجًا

زينة محمد البغجاتي[١]، و ربا زكريا شاهين[٢]

[١]طالبة ماجستير كلية علوم الإنسان والتصاميم، و[٢] وكيلة كلية العمارة والتخطيط، أستاذ مساعد في قسم التصميم الداخلي والأثاث، كلية علوم الإنسان والتصاميم، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، المملكة العربية السعودية

[١]zalbaghajati@stu.kau.edu.sa, [٢]rshaheen@kau.edu.sa

المستخلص. يهدف هذا البحث إلى دراسة إعادة الاستخدام التكيفي وتأثيره على منطقة جده التاريخية، وتم اختيار بيت جوخدار كنموذج لترميم البيوت التاريخية وإعادة تأهيلها وتحويلها إلى فنادق تراثية (فنادق البوتيك) أو أي نشاط آخر يلائم تصميمها، تجمع بين استدامتها والحفاظ على هويتها التاريخية. حيث إنّ الحفاظ على تراث المنطقة العمراني واستثماره من أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ وتقوم وزارة الثقافة وهيئاتها المعنيّة بجهود حثيثة لإعادة إحياء منطقة جدة التاريخية مراعية المعايير العالمية كاليونيسكو والآيكوموس. إعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي لبيت جوخدار ضمن سياق منطقة جدة التاريخية. إستندت البيانات الأولية على زيارة ميدانية للفندق، وتوظيف أداتي الملاحظة الميدانية والتصوير الفوتوجرافي لتحليل السمات المعمارية التي تم الحفاظ عليها. إضافة إلى إجراء مقابلة شبه منظمة مع إدارة التشغيل للفندق. من النتائج اتضح أنّ ما يميّز إعادة إحياء بيت جوخدار وتحويله إلى فندق تراثي هو ملاءمة فراغاته الوظيفية لاستخدامه كفندق بوتيك، والذي يدعم استدامته عمرانيًا واقتصاديًا واجتماعيًا. من الجانب العمراني تم ترميم البيت ليحافظ على تراثه ورونقه الأصيل باستخدام مواد البناء والأساليب التقليدية. كما توافقت اختيارات التصميم الداخلي مع الهدف الرئيسي لمشروع إعادة توظيف البيت كفندق، وتقديم التراث المحلي بطريقة معاصرة، معززا بذلك تجربة الزائر. ومن جانب الاستدامة الاقتصادية ساعد بيت جوخدار في استقطاب السواح من جميع أنحاء العالم بصفته فندقًا تراثيًا وبيتًا للضيافة، وما ينتج عنه من أثر في الحراك الاجتماعي والاقتصادي بمنطقة جدة التاريخية. يوصي البحث بدراسة وتوثيق الممارسات الرائدة في ترميم المباني التراثية وإعادة توظيفها في جدة التاريخية، ونشر ثقافة وخبرات الممارسين والباحثين.

كلمات مفتاحية: بيت جوخدار، جدة التاريخية، فندق تراثي (بوتيك)، إعادة الاستخدام التكيفي، ترميم، اليونيسكو، استدامة المباني التراثية.

١- المقدمة

يُبرز التراث العمراني تتابع وتراكم التجارب الإنسانية، والقيم الحضارية والاجتماعية والدينية جيلا بعد جيل. ويصنف التراث العمراني إلى فئتين: مباني التراث العمراني، ومناطق التراث العمراني التي تشمل المدن والأحياء ذات الأهمية التراثية بما تحويه من نسيج عمراني (هيئة التراث، ٢٠٢٤). وتكمن أهمية الحفاظ على المباني التراثية في قيمتها التي تُشكل جزءًا أساسيًا من ذاكرة المدن (الزهراني،٢٠٠٨؛ اليزيدي & الزامل، ٢٠٢٢)، ومن أبرز الاستراتيجيات في مجال الحفاظ على المباني التراثية هي "إعادة الاستخدام التكيفي" (Plevoets & Van Cleempoel, 2011)، والتي تهدف إلى الحفاظ على القيم التاريخية للمباني وتلبية احتياجات المجتمع المحلي (Douglas, 2006). فتحقق هذه الاستراتيجية استدامة المباني التراثية كجزء حيوي من النسيج الحضري، وتحقيق أثر إيجابي على الصعيد الاجتماعي والثقافي والبيئي والاقتصادي (Badawy & Rashed, 2023). لذا سعت العديد من البلدان بما فيها المملكة العربية السعودية إلى تطبيقها في مجالات متنوعة، وتحديدا في قطاعي السياحة والضيافة (Henderson, 2011). فبعد إطلاق رؤية ٢٠٣٠ كُثّفت الجهود لتوظيف التراث العمراني. في هذا السياق، أطلقت الحكومة السعودية بالتعاون مع وزارة الثقافة مبادرة الحفاظ على التراث العمراني في جدة التاريخية (هيئة التراث، ٢٠٢٤).

١-١ مشكلة البحث

مما سبق، وبالإضافة إلى توصيات الباحث المختص في التصميم المعماري والاستدامة وهيب (٢٠٢١) في ورقته العلمية والذي يؤكد على ضرورة عمل أبحاث علمية تدعم الاستدامة الشاملة. لذا تركز مشكلة البحث على توثيق الجهود المبذولة في إحدى مشاريع إعادة توظيف المباني التراثية في منطقة جدة التاريخية وتحليل المبنى بالاستناد إلى معايير عالمية معتمدة من اليونيسكو والأكوموس ودراسة تحقيق استدامة المشروع من الجوانب العمرانية، الاجتماعية، والاقتصادية.

١-٢ أهداف البحث

في إطار الجهود المبذولة للحفاظ على التراث العمراني، تسعى هذه الدراسة إلى تحليل وإبراز دور مشاريع إعادة التأهيل في ترميم المباني التراثية في حي البلد وتأثيرها الاقتصادي والاجتماعي، وذلك ضمن المبادرة التي تهدف إلى الحفاظ على النسيج العمراني الذي يعكس تاريخ المدينة، وثقافتها، وتراثها المادي واللامادي.

١-٣ أسئلة البحث

١. ما هي المعايير والمنهجيات التصميمية والتأهيلية المستخدمة عالميًا ومحليًا في إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية، وكيف تم تطبيقها في مشروع إعادة تأهيل بيت جوخدار بجدة؟

٢. ما هو الأثر الاقتصادي والاجتماعي لإعادة استخدام بيت جوخدار كفندق تراثي، وكيف يساهم المشروع في تنشيط السياحة والحفاظ على التراث في جدة التاريخية؟

٣. إلى أي مدى يتوافق التصميم الداخلي والوظيفي لفندق بيت جوخدار مع معايير الضيافة الحديثة ومتطلبات الزوار؟

١-٤ أهمية البحث

تكمن أهمية البحث في دراسة أحد المباني التاريخية بعد أن تم ترميمها بالتركيز على التفاصيل المعمارية للعمارة التقليدية والقرارات التصميمية مع الأخذ بالاعتبار الحفاظ على سمات المبنى الأصلية.

١-٥ منهجية البحث

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي ومنهج دراسة الحالة، بالاستناد إلى مراجعة الأدبيات، وجمع البيانات باستخدام الملاحظة خلال الزيارة الميدانية، والتوثيق الفوتوجرافي، والمقابلة شبه المنظمة مع الإدراة التشغيلية للفندق وذلك لدراسة حالة إعادة الاستخدام التكيفي لبيت جوخدار.

١-٦ محددات البحث

يركز البحث على العناصر المعمارية الظاهرة ولم يشمل التفاصيل المعمارية الإنشائية. كما يقتصر البحث على بيانات نوعية تصف المعلومات الكمية التي وردت عن إدارة تشغيل الفندق خلال المقابلة شبه المنظمة. ويُوصى بإجراء دراسات لاحقة بالتعاون مع الجهات المعنية لتوفير معلومات كمية أكثر دقة وشمولاً تتيح تحليلًا أعمق لاستدامة المبنى الاقتصادية.

٢- الإطار النظري

يتناول الإطار النظري عرضًا موجزًا لمفاهيم المباني التراثية وإعادة الاستخدام التكيفي، مع بيان دورها في دعم الاستدامة وتعزيز النسيج العمراني في المناطق التاريخية، إلى جانب رفع القيمة الاجتماعية والاقتصادية للمباني التراثية. كما يشمل التعريف بفنادق البوتيك ومعاييرها.

٢-١ المباني التراثية وإعادة الاستخدام التكيفي

يُعرّف المبنى التراثي بناء على الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بأنه منشأة يتجاوز عمرها مائة عام، وتحظى بحماية من الهدم أو التغيير، ويتم تحديدها تبعا لأهميتها التاريخية التي تتجلى في الجوانب التي يعكسها المبنى من تاريخ الدولة الاجتماعي، والاقتصادي، والثقافي، والديني. بالإضافة لأهميتها المعمارية التي تتمثل في تميز المبنى بزخارفه وتصميمه المعماري، وبراعة أساليب بنائه (الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ٢٠٢١). وفي إطار الحفاظ على هذا التراث العمراني تسعى الدول لوضع سياسات تساعد على حمايته وتطويره بما يتلاءم مع ظروف العصر والتحولات الحضارية المستمرة (اليزيدي & الزامل، ٢٠٢٢). يمكن تقسيم هذه السياسات إلى وقائية وعلاجية تبعا لمنظمة ICCROM. فتركز الوقائية منها على حماية المباني عبر المراقبة والصيانة الدورية والتحكم في البيئة الداخلية. بينما تشمل السياسات العلاجية كل من الترميم، التدعيم الإنشائي، إعادة البناء، وإعادة التأهيل بهدف إعادة المباني لحالتها الأصلية تبعا للوثائق التاريخية مع استخدام محدود للمواد الحديثة (أبو ليله والبرقاوي، ٢٠١٩ ؛اليزيدي & الزامل، ٢٠٢٢). عادةً ما يشمل إعادة تأهيل المباني التراثية ثلاث مراحل أساسية: الترميم والصيانة، اختيار الوظيفة الملائمة، وتكييف الفراغات الداخلية (المالكي، ٢٠٠٤؛ الزهراني، ٢٠٠٨). ويعد الباحثون إعادة توظيف المبنى التراثي أنسب الطرق للحفاظ على التراث، فهو يضمن تحقيق كلا من الملاءمة البصرية، والفراغية، والوظيفية، والإنشائية (الحفناوي، استانبولي & الجهلاني، ٢٠١٩؛ مرتضى وآخرون، ٢٠١٠). وتعرف عملية تحويل وظيفة المبنى القائم إلى أخرى جديدة تختلف عما صُمم لها بـ إعادة الاستخدام التكيفي "Adaptive Reuse" (Douglas, 2006). وتبتدئ إجراءات هذه العملية بالتوثيق المعماري والفوتوغرافي للمبنى بوضعه الحالي (حسين، ٢٠١٩)، والتقييم التفصيلي لحالة المبنى (AlBalad Historic Jeddah, 2022). لذا يعد إعادة الاستخدام التكيفي من أفضل الممارسات المستدامة في البيئة المبنية، إذ تضمن استمرارية المباني كجزء حيوي من النسيج الحضري، وتحقيق آثار إيجابية على الصعيد الاجتماعي والثقافي والبيئي والاقتصادي (Mazzetto, 2022; Badawy & Rashed, 2023). فتشمل المنافع الاجتماعية المحافظة على التراث الثقافي وتعزيز الهوية المحلية (Mısırlısoy & Güntçe, 2016)، ومن الجانب البيئي فتساهم في ترشيد استهلاك الطاقة وتقليل

انبعاثات الغازات الدفيئة الناتجة عن تصنيع مواد البناء الجديدة (Bullen, 2011; Hamida et al., 2020). رغم أن صيانة التراث العمراني قد تتطلب تكاليف باهظة، إلا أنها تساهم في إحياء المدينة وجذب السياح والمستثمرين وتحقيق عوائد اقتصادية (Henderson, 2011; Ebbe, 2009). تتضمن معايير نجاح مشاريع إعادة استخدام المباني التراثية وفقاً لـ ICOMCS (2010) أن تكون التعديلات ملائمة وتحافظ على هيكل المبنى وقيمته التراثية، توفير تجربة فريدة للزوار، دمج العناصر القديمة والجديدة بانسجام، أن يكون للمشروع موقع استراتيجي، وأن يساهم في مستقبل مستدام. كما أضافت UNESCO (2007) ضرورة أن يحقق المشروع الجدوى والكفاءة الاقتصادية (هيئة التراث، ٢٠٢٤). غير أن هذه الممارسة تواجه تحديًا يتمثل في الافتقار إلى منهجية معتمدة لاختيار الوظائف الجديدة للمباني، سواء على المستوى المحلي (Alhojaly et al., 2022; Al-Ghamdi, 2011) أو العالمي (Mısırlısoy & Günçe, 2016). تتنوع وظائف إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية في البلدان المتقدمة والنامية لتشمل تحويلها إلى متاحف، ومعارض فنية، ومطاعم، وفنادق بوتيك تراثية (Ghaderi et al., 2020). في هذا السياق، أشارت هيئة التراث في المملكة العربية السعودية إلى أن من أفضل استخدامات المباني التراثية هو تحويلها إلى مساكن دائمة أو استثمارها كفنادق وأماكن إقامة (هيئة التراث، ٢٠٢٤). وينعكس هذا التوجه في خطة تنشيط البيئة الحضرية في جدة التاريخية، حيث يتم تشجيع الأنشطة المرتبطة بالتنمية الاقتصادية والسياحية (AlBalad Historic Jeddah, 2022). تظهر الدراسات أن الفنادق التاريخية وأماكن الإقامة التراثية على وجه التحديد تلعب دورًا مهمًا في قطاع الضيافة الحالي (Willson & McIntosh, 2007; Ghaderi et al., 2020).

٢-٢ *الفنادق التراثية والبوتيك*

يبرز دور الفنادق المتواجدة في مبانٍ تراثية في استقطاب السياح وإعادة إحياء مراكز المدن التاريخية (Nikolić, Kurtović-Folić, & Milojković, 2014)، حيث تحظى فنادق البوتيك التراثية بشعبية كبيرة بين السياح في الوقت الحاضر (Ghaderi et al., 2020). إذ تتيح فرصة خوض تجربة سياحية ثقافية تمزج بين عبق الماضي بما يحمله من تاريخ وفن وثقافة ومذاق لمأكولات محلية أصيلة، وبين متطلبات الضيافة المعاصرة من خلال توفير وسائل الراحة الحديثة (Yi & Firzan, 2022; Lee & Chhabra, 2015). تُعرّف وزارة السياحة السعودية الفنادق التراثية بأنها منشآت توفر الإقامة والوجبات في مبانٍ تراثية معتمدة من وزارة الثقافة وتضم غرفا وأجنحة (وزارة السياحة، ٢٠٢٢ أ). بينما تصف فنادق البوتيك بمبانٍ صغيرة الحجم ذات تصميم عصري، تقدم تجربة ضيافة فاخرة بشكل مستقل عن العلامات التجارية الكبرى. تلتزم هذه الفنادق بالمعايير المحددة من قبل وزارة السياحة، ويُراعى أن تكون مواقعها في مناطق حيوية أو ذات أهمية تراثية (وزارة السياحة، ٢٠٢٢ ب). تتميز هذه الفنادق عادة بعدد محدود من الغرف المصممة لتعكس هوية المبنى والطابع المحلي للمنطقة المحيطة. فعادة ما يكون عدد الغرف في فنادق البوتيك التراثية أقل من ١٠٠ غرفة، بما يتناسب مع

تصميم ومساحة المباني التراثية التي تحتضن هذه الفنادق (Ghaderi et al., 2020). كما تتضمن معايير فنادق البوتيك أيضًا استخدام التكنولوجيا الحديثة لتلبية التوقعات المعاصرة للنزلاء كتوفير شبكة Wi-Fi سريعة وأنظمة تحكم ذكية داخل الغرف (وزارة السياحة، ٢٠٢٢ ب). تعتمد الفنادق التراثية على الحفاظ على الهيكل الإنشائي والتصميم المعماري للمبنى، إضافةً إلى التصميم الداخلي بزخارفه وسماته المميزة التي يتم استخدام المواد والأساليب التقليدية لترميمها (Pirnar et al., 2020; Yi & Firzan, 2022). كما يُعد الديكور من أهم العناصر التي تعكس الهوية والقيم الثقافية للمكان، حيث يشير Cho et al. (٢٠١٨) إلى أهمية دمج مجموعات التحف، الأثاث والأعمال الفنية الأثرية في التصميم الداخلي لفنادق البوتيك التراثية، لكونها تعبر عن المجتمع (Yi & Firzan, 2022). بينما يقترح آخرون دمج الأثاث الحديث مع القطع الأثرية ليبعث هذا المزيج برسالة إلى النزلاء بأنهم يقيمون في مكان يجمع بين الأصالة والحداثة (Nikolić, Kurtović-Folić, & Milojković, 2014). ويُنظر إلى الفنادق البوتيكية باعتبارها مخزون للتراث المادي واللامادي (Ghaderi et al., 2020; Henderson, 2011). فالحفاظ على أصالة المباني التراثية لا يقتصر على الجانب المادي للهيكل الإنشائي وعناصر التصميم فحسب، بل يمتد ليشمل الذكريات والمشاعر التي تربط المجتمع بهذه المباني والتي تثيرها لدى الضيوف. تروي هذه المباني قصصًا وذكريات تجعل النزلاء جزءًا من سردية المكان، معززةً بذلك ارتباطهم العاطفي والثقافي به (Harun, 2011). فمن خلال التصميم السردي يمكن للفنادق التراثية أن تحافظ على استمراريتها في استقطاب السياح (Al Fahmawee & Jawabreh, 2022). ومن هذا المنطلق يُقترح إشراك الشركات المحلية المؤهلة في هذه المشاريع؛ نظرًا لفهمها العميق لتاريخ المبنى وأهميته الثقافية، والتزامها بتقديم عمل عالي الجودة (Nikolić, Kurtović-Folić & Milojković, 2014).

٣- مراجعة الأدبيات

تتناول مراجعة الأدبيات الجهود المبذولة للحفاظ على جدة التاريخية، بالتركيز على المبادئ والمعايير المعتمدة في صون المباني التراثية، إلى جانب الإطار العام للأنظمة والتشريعات ذات العلاقة. كما تستعرض الخلفية التاريخية لبيت جوخدار تمهيدًا لتحليله ضمن إطار هذه الدراسة.

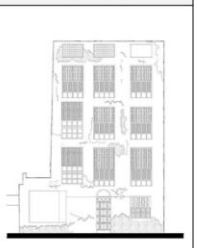
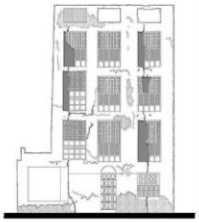
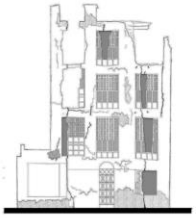
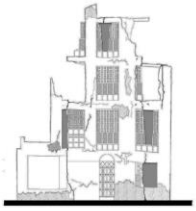
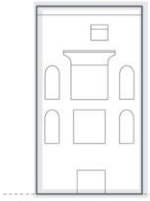
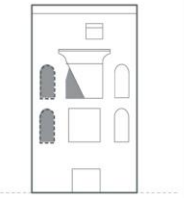
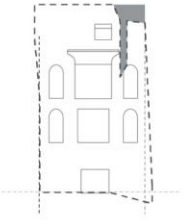
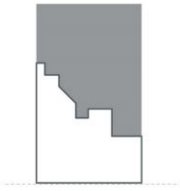
٣-١ الحفاظ على جدة التاريخية

٣-١-١ المبادئ والمعايير المعمول بها للحفاظ على المباني التراثية

تتطلب التدخلات المعمارية لمباني جدة التاريخية تقييمًا فنيًا من مكتب هندسي معتمد، يشمل مراجعة مفصلة لعناصر المبنى لضمان سلامته والحفاظ على قيمته التاريخية (أمانة جدة، ٢٠١٤ د). وبناء على نظام اشتراطات البناء في جدة التاريخية يتم تصنيف المشاريع سواء كانت للترميم، أو لإعادة البناء أو بناء جديد. فصُنفت المباني

التراثية إلى ست فئات بحسب حالتها تبعا لأمانة جدة (٢٠١٤ د)، منها فئات تتطلب الترميم: (أ: أضرار سطحية، ب: أضرار مستقرة، ج: غير مستقرة)، وفئات تستدعي إعادة البناء: (د أضرار لا رجعة فيها، هـ: انهيار تام، و: أراضي فضاء). وفي إصدار أحدث صُنفت حالة المباني التراثية في دليل (AlBalad Historic Jeddah, 2022) إلى أربع فئات تبعا للإجراء الذي تتطلبه، ٠: لا يوجد ضرر أو ضرر سطحي ويستدعي الصيانة، ١: مستقر أو ضرر جزئي ويستدعي ترميما بسيطا (الحفظ)، ٢: غير مستقر، أو ضرر جسيم أو منهار جزئيًا ويستدعي ترميم مكثفا، ٣: ضرر لا رجعة فيه، أو منهار تمامًا أو قطعة أرض فارغة، وتستدعي إعادة البناء (Al Balad Historic Jeddah, 2022)، جدول ١.

جدول ١: تصنيف حالة المباني التراثية.

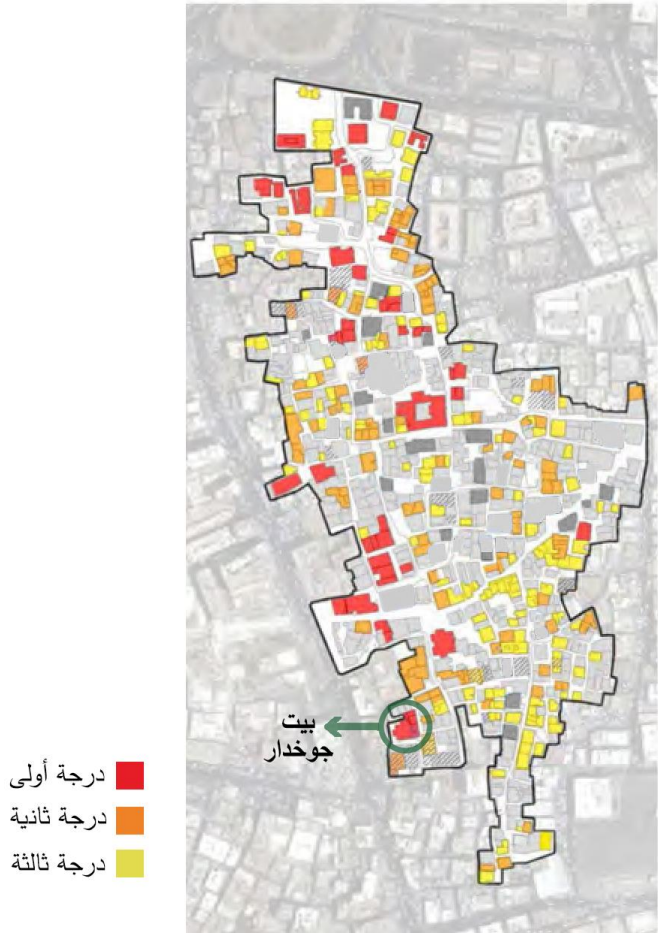
تصنيف حالة المباني التراثية (أمانة جدة، 2014)					
الترميم			إعادة البناء		
"أ": ضرر سطحي طفيف – لا يوجد تلفيات	"ب": الأضرار مستقرة	"ج": الأضرار غير مستقرة	"د": أضرار لا رجعة فيها– المبنى منهار جزئيا	"هـ": المبنى منهار تماما	"و": أراضي فضاء
					
تصنيف حالة المباني التراثية (Jeddah Historic District, 2022)					
الصيانة	ترميم بسيط	ترميم مكثف	إعادة البناء		
0: لا يوجد ضرر أو ضرر سطحي	1: مستقر أو ضرر جزئي ويستدعي ترميم بسيط	2: غير مستقر، أو ضرر جسيم أو منهار جزئيا	3: ضرر لا رجعة فيه، أو منهار تمامًا أو قطعة أرض فارغة		
					

تصنيف المباني في منطقة جدة التاريخية بحسب حالتها الراهنة وحاجتها للترميم أو إعادة البناء، *المصدر: عمل الباحثتان بمرجعية (أمانة جدة، ٢٠١٤ د؛ AlBalad Historic Jeddah, 2022).

٣-١-٢ جهود الحفاظ على جدة التاريخية

كما تم التنويه في الأدبيات، تعود أولى الجهود الرامية إلى الحفاظ على مدينة جدة التاريخية إلى نهاية سبعينيات القرن العشرين، عندما أطلقت بلدية جدة بقيادة رئيس البلدية الراحل محمد سعيد فارسي أول حملة سعودية للحفاظ على التراث التاريخي. ومولت البلدية سلسلة من الدراسات لجدة التاريخية بهدف الحفاظ عليها

وتطويرها. وفي ثمانينيات القرن العشرين أجرى المهندس المعماري البريطاني روبرت ماثيو أول مسح للمنطقة التاريخية طور خلاله رؤية رئيس البلدية فارسي، وأنشأ أول تشريع حمائي مع البلدية (AlBalad Historic Jeddah, 2022). يشير ماثيو إلى أن إهمال المباني ذات الأهمية التاريخية في جدة وعدم صيانتها يُعد من أبرز العوامل لتردي حالتها (عيسى، ٢٠٠٦؛ Matthew, 1979). وقد اعتبر الباحثون دراسة ماثيو لجدة التاريخية بمثابة أساس لخطط الحفاظ على التراث العمراني للمدينة، وثّق فيها أكثر من ألف مبنى أطلق على أكثر من نصفها مسمى "مباني ذات قيمة تاريخية ومعمارية" (أمانة جدة، ٢٠١٤ أ). قدمت دراسته تصنيف ثلاثي المستويات لبيوت جدة التاريخية وفقًا لأهميتها المعمارية والتاريخية. فاعتبرت المباني من الفئة الأولى ذات أهمية وطنية مثل بيت جوخدار، والمباني من الفئة الثانية ذات أهمية إقليمية، والمباني من الفئة الثالثة ذات أهمية محلية (AlBalad Historic Jeddah, 2022) شكل ١.



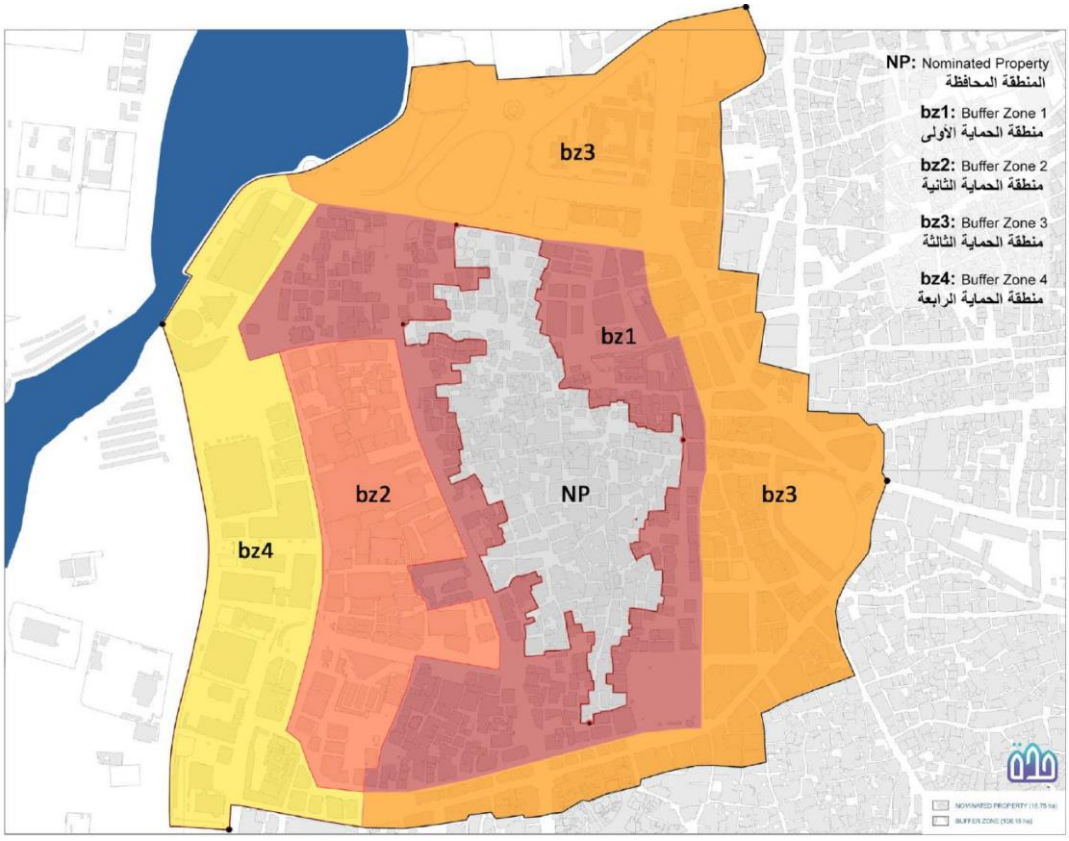
شكل ١. تصنيف المباني تبعا لدراسة روبيرت ماثيو. المصدر: عمل الباحثتان (بمرجعية أمانة جدة،٢٠١٤ ب)

٣-١-٣ الإطار العام وحركة الأنظمة والتشريعات للمحافظة على المباني التراثية في جدة التاريخية

نظرًا لعدم مواكبة الأنظمة التي صيغت في الثمانينات لما تلاها من السنوات، وُضعت ضوابط واشتراطات جديدة لدعم تطوير جدة التاريخية (أمانة جدة، ٢٠١٤ ج). ففي عام ٢٠١٠، وبناءً على توصيات خطة إدارة جدة التاريخية لعام ٢٠٠٨، قامت أمانة جدة بإعداد مجموعة جديدة من لوائح تنظيم المباني في المنطقة التاريخية، وذلك بالتعاون مع الهيئة العامة للسياحة والآثار. تُعد هذه اللوائح بمثابة أول إطار تنظيمي شامل ليُطبق في المنطقة منذ دراسة روبرت ماثيو (AlBalad Historic Jeddah, 2022). وفي عام ٢٠١٤ أصدرت أمانة جدة دليل اشتراطات ونظام البناء في جدة التاريخية، تمثّل الضوابط المذكورة فيه دليلًا إرشاديًا وأداة توجيهٍ خضع تطويرها لعدة أنظمة موضحة في شكل ٢ (أمانة جدة، ٢٠١٤ ج).

شكل ٢. أنظمة اشتراطات البناء، *المصدر: عمل الباحثتان بمرجعية (أمانة جدة، ٢٠١٤ ج).

في عام ٢٠١٣/٢٠١٤ أجرت مؤسسة التراث مسحًا محدثًا لدراسة ماثيو أُعد على إثره قائمة منقحة للمباني التاريخية، حيث شملت عددًا من المباني التي أُغفلت سابقًا في الأجزاء الجنوبية والشرقية من المنطقة التاريخية (AlBalad Historic Jeddah, 2022). تتابعا للجهود المبذولة، أُطلق على ١٨ هكتارًا (٠,١٨ كم²) من منطقة جدة التاريخية "منطقة المحافظة"، وهي المنطقة التي تبنت حكومة خادم الحرمين الشريفين من خلال الهيئة العامة للسياحة والآثار مبادرة ترشيحها لتسجل ضمن قائمة التراث العالمي بمنظمة اليونسكو عام ٢٠١٤م (أمانة جدة، ٢٠١٤ ب؛ AlBalad Historic Jeddah, 2022). ويأتي ذلك للحفاظ عليها وإضفاء قيمة سياحية وتراثية عالمية على مدينة جدة خاصةً، والمملكة العربية السعودية عامةً (أمانة جدة، ٢٠١٤ أ). تحيط بمنطقة المحافظة أربع مناطق حماية تلعب دوراً في الحفاظ على النسيج التراثي، لكنها لم تُدرج في تصنيف اليونسكو لعدم استيفائها معايير الأصالة (أمانة جدة، ٢٠١٤ ب). يوضح شكل ٣ الحدود الجغرافية لمنطقة المحافظة.



شكل ٣. منطقة المحافظة وحدودها، *المصدر: (أمانة جدة، ٢٠١٤ ب).

عززت المملكة جهودها في مجال الحفاظ على التراث العمراني تماشياً مع رؤية ٢٠٣٠، فكان من أبرز المبادرات إنشاء برنامج جدة التاريخية التابع لوزارة الثقافة السعودية في عام ٢٠١٨. يعمل هذا البرنامج ككيان رسمي للإشراف على منطقة جدة التاريخية، في خطوة تهدف إلى حماية وتعزيز الإرث الثقافي والعمراني لهذه المنطقة (جدة البلد، د.ت.-أ). نشر البرنامج في عام ٢٠٢٢ الدليل الأحدث لإرشادات تصميم المباني التراثية في البلد والذي تضمن نظام تنظيم المباني في المنطقة التاريخية، من عام ٢٠١٠، وإرشادات تنظيم المباني في جدة التاريخية: بوابة مكة، من عام ٢٠١٤، وكلاهما معتمد من قبل أمانة جدة. حيث تستند الإرشادات إلى المبادئ الواردة في ملف ترشيح اليونسكو، وتضمن الحفاظ على المباني التاريخية وترميمها وفقًا للمعايير المعتمدة دوليًا (AlBalad Historic Jeddah, 2022). في هذا السياق تم تصنيف بيت جوخدار الواقع في حارة اليمن في منطقة جدة التاريخية ضمن المباني التي تتطلب الترميم الفوري (Saudi Commission for Tourism and National Heritage, 2017)، شكل ٤، حيث أدرج تحت فئة المباني (٢) التي تستدعي ترميم مكثف " Heavy Restoration" (Al Balad Historic Jeddah, 2022).

شكل ٤. (أ) موقع بيت جوخدار في منطقة جدة التاريخية، (ب) حالة بناء بيت جوخدار قبل الترميم، *المصدر: عمل الباحثتان، بمرجعية (Saudi Commission for Tourism and National Heritage, 2017)

٣-٢ *بيت جوخدار*

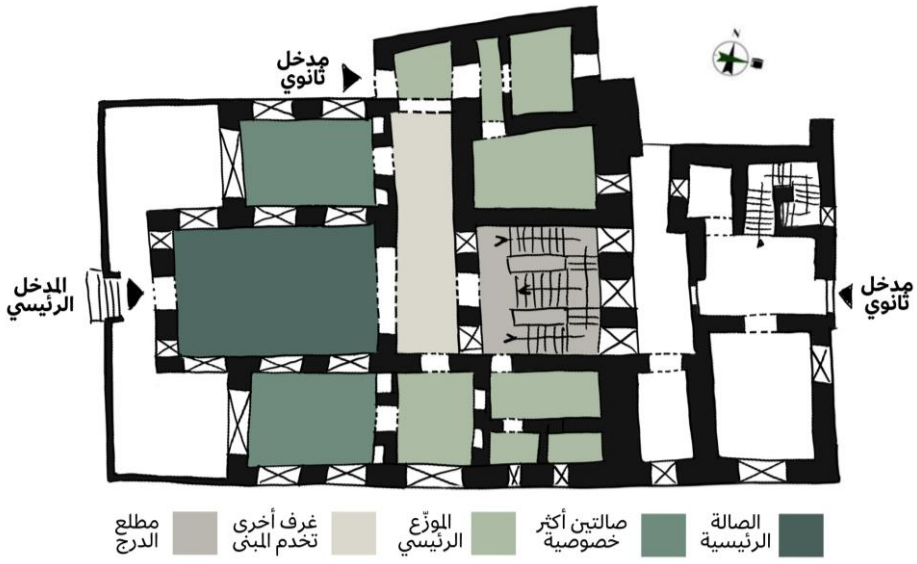
يعتبر بيت جوخدار من أكبر وأجمل البيوت القديمة في جدة التاريخية ويعد أحد البيوت العريقة بحارة اليمن. بناه عميد الأسرة محمد نور جوخدار في القرن التاسع عشر، أي قبل ما يقارب ١٢٥ عاما مضى واستغرق في بنائه نحو خمس سنوات (ساعاتي، ٢٠١٦). وقد تميز بيت جوخدار برواشينه المتصلة المصبوغة بلونٍ أخضر والتي تعد الأكبر على نطاق بيوت جدة التاريخية. وللبيت دوره البارز في التاريخ الاجتماعي والاقتصادي لمدينة جدة ومنطقة الحجاز بصفة عامة، حيث وصفه العمودي (٢٠١٨) بأنه أحد البيوت التاريخية التي كانت بدرجة قنصل، وغالبا ما كان يتم اصطحاب كبار الزوار إليه للاطلاع على فن العمارة لجدة التاريخية (ساعاتي، ٢٠١٧). كما كان بيت جوخدار من أشهر الفنادق (الخانات) التي استضافت الحجاج خلال مواسم الحج في حارة اليمن (العمودي، ٢٠١٨). أعادت وزارة الثقافة إحياء هذه الدار في فبراير ٢٠٢٤ بتحويلها إلى فندق تراثي يواصل استقبال ضيوفه ويستكمل رواية تاريخه العريق، شكل ٥.

يقع البيت في زقاق الجوخدار بالقرب من شارع الذهب في حي البلد حيث المدخل الرئيسي للبيت في الجهة الغربية والذي يمكن الوصول إليه من خلال بسطة مرتفعة بدرج عن مستوى الشارع (الثقفي، ٢٠١٥). وللمبنى الرئيسي مدخل ثان في جهة الغرب، يمكّن من استضافة مجموعتين مختلفتين من الضيوف بوقت واحد. يقع المدخل الثالث في الجهة الشرقية ويخدم المبنى الخلفي المضاف، شكل ٦. يتألف البيت من أربعة أدوار إضافة إلى دور بودروم تحت الأرض استعمل سابقًا لتخزين صهريج مياه الأمطار وكان متواجدًا في بيوت بعض أغنياء

جدة قديمًا. ويعتبر بيت جوخدار من البيوت القلائل التي تحتوي على حمام بخار تركي رغم شح المياه في ذلك الوقت (ساعاتي، ٢٠١٦). تبلغ مساحة البيت الكلية ٤٢٧,٥ م^{٢} (الثقفي، ٢٠١٥)، وتتميز فراغاته الداخلية باتساعها وعلو سقفها ليصل إلى نحو أربعة أمتار(ساعاتي، ٢٠١٧). يتكون المنزل من الداخل من دور أرضي، وثلاثة أدوار علوية متكررة حافظ المعمار في تخطيطها أن تكون متطابقة مع اختلاف وظيفة الغرف يتكرر تقسيم الأدوار من الداخل مع بعض التعديلات الطفيفة، شكل ٧. كما يقع في الدور الأخير ما كان يطلق عليه اسم الطيرمة (ساعاتي، ٢٠١٧).

شكل ٥. واجهة بيت جوخدار قبل وبعد الترميم، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

شكل ٦. واجهات بيت جوخدار ومداخله، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).



شكل ٧. رسم توضيحي لمخطط الدور الأرضي لبيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

٤- المنهج البحثي

يتبع البحث المنهج الوصفي التحليلي حيث جمعت البيانات الثانوية لمدينة جدة التاريخية وبيت جوخدار من خلال مراجعة الكتب والأدبيات، والمراجع الحكومية. بينما اعتمدت البيانات الأولية للبحث على منهجية دراسة الحالة (Coombs, 2022)، وتعد من أكثر أساليب البحث النوعي شيوعا في مجال العلوم الاجتماعية (Bloomberg & Volpe, 2022). تم في هذا البحث دراسة إعادة توظيف بيت جوخدار. بدءًا بقيام الباحثتين بزيارة ميدانية للفندق بإشراف إدارته، تم خلالها معرفة تاريخ البيت وتوثيق ووصف وتصوير وتحليل المبنى باستخدام أداتي الملاحظة الميدانية والتوثيق البصري (التصوير الفوتوغرافي). تلا ذلك إجراء مقابلة شبه منظمة مع إدارة تشغيل الفندق، وذلك بهدف معرفة آليات تشغيل بيت جوخدار واستقصاء الأثر المتوقع والفعلي منذ افتتاحه حتى وقت إجراء الدراسة. مكّن اختيار هذه المنهجية للوصول إلى المعلومات الأولية اللازمة لدراسة مدى تحقيق معايير الآيكوموس واليونيسكو لنجاح مشاريع إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية.

يوضح (شكل ٨) منهجية البحث. حيث بناء على المنهجية المقترحة بدأت الباحثتان بالمنهج الوصفي لدراسة بيت جوخدار وتحليل عناصره المعمارية بشكل علمي، مع الأخذ بعين الاعتبار الأنظمة المتبعة والاشتراطات المحلية والعالمية للترميم. فيما يلي تم سرد الخطوات والتحليلات يليها مدلولات وتوثيق بصري للمبنى، مدعم بعبارات مقتبسة من المقابلة الشخصية.

شكل ٨. ملخص خطوات المنهج البحثي، المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

٤-١ نموذج الحالة الدراسية

تم اختيار منطقة جدة التاريخية لتسجيلها في قائمة التراث العالمي التابعة لمنظمة اليونسكو في عام ٢٠١٤، وذلك تقديرًا لقيمتها الثقافية الاستثنائية وثرائها التاريخي والمعماري المتميز (الأنصاري، ١٩٨٠). تزخر المنطقة بمجموعة فريدة من المباني التاريخية التي تعكس تاريخ جدة العريق كمركز تجاري متعدد الثقافات وحلقة وصل بين الشرق والغرب (اليزيدي & الزامل، ٢٠٢٢). وتشمل هذه المباني نمطًا معماريًا فريدًا يجمع بين التأثيرات التقليدية المحلية والتأثيرات الخارجية التي وصلت عبر التجار والحجاج على مر القرون (الأنصاري، ١٩٨٠).

وفي هذا الإطار، يبرز بيت جوخدار كمثال نموذجي للمباني التاريخية التي تم تأهيلها وإعادة استخدامها في منطقة جدة التاريخية. وقد تم اختيار هذا البيت تحديدًا كنموذج لما يمثله من مقومات وفرص تدعم قابليته للتجديد العمراني المستدام والمساهمة في إحياء المنطقة (جدة البلد، د.ت.-ب). فمنطقة جدة التاريخية تعتبر النواة الحضرية التي نشأت منها مدينة جدة الحديثة وتطورت حولها، وهي تمثل ذاكرة المدينة الحية. كما أن المنطقة التاريخية محاذية لمنطقة تطوير وسط مدينة جدة، مما يعزز من أهميتها الاستراتيجية ودورها المستقبلي في التنمية الحضرية الشاملة للمدينة (أمانة جدة، ٢٠١٤ ب).

٤-٢ أدوات البحث

تم التحليل بمراعاة معايير نجاح إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية المذكورة من قبل هيئة التراث بالمملكة العربية السعودية جدول ٢.

جدول ٢. معايير نجاح إعادة استخدام المباني التراثية.

العناصر/ المعايير التي تساعد في تحديد نجاح مشروع إعادة الاستخدام التكيفي
1. استخدام المبنى استخدامًا ملائمًا يحافظ على قيمته التراثية الثقافية
2. المساهمة الجمالية الإيجابية في المشهد الحضري
3. الحفاظ على هيكل ومساحة المبنى القديم
4. توفير بيئة وتجربة فريدة للزوار.
5. الجمع مابين المواد، والضوء والظل، والعناصر القديمة والجديدة – من الداخل والخارج
6. موقع استراتيجي
7. المساهمة في مستقبل مستدام
8. الحفاظ على الجدوى الاقتصادية للمبنى التراثي
9. تحقيق الكفاءة الاقتصادية

المصدر: الباحثتان، ٢٠٢٤، استناداً إلى: (ICOMOS, 2010; UNESCO, 2007; هيئة التراث، ٢٠٢٤).

٥- المناقشة والنتائج

بعد مناقشة تاريخ بيت جوخدار في الأدبيات، تستعرض الباحثتان التفاصيل المعمارية في دراسة الحالة، متضمنةً السمات المعمارية التي لا يزال البيت محافظاً عليها بعد أن تم ترميمه وإعادة تأهيله وتكييفه. حيث تمت دراسة إعادة توظيف البيت وفقًا لمحاور الاستدامة الشاملة: العمرانية والاجتماعية والاقتصادية (وهيب، ٢٠٢١)، ووفقًا لمعايير نجاح إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية (ICOMOS, 2010; UNESCO, 2007 ؛ هيئة التراث، ٢٠٢٤). ويأتي ذلك للمساهمة في توثيق جهود وزارة الثقافة الرامية لتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ في الحفاظ على التراث العمراني وترسيخ مفهومه.

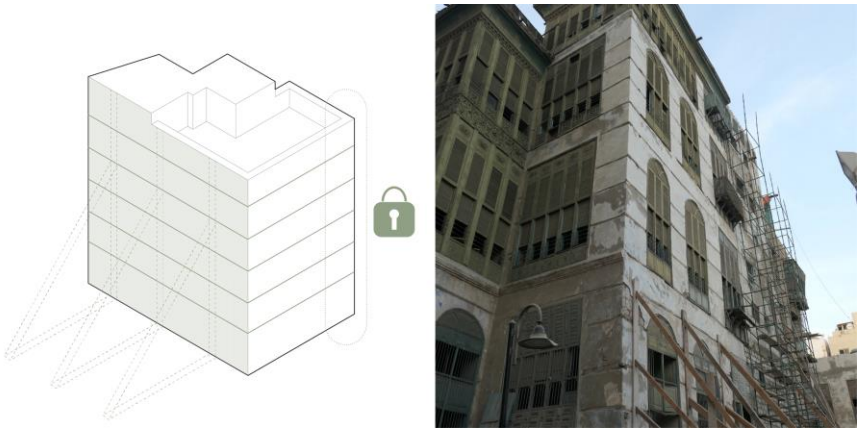
٥-١ بيت جوخدار بين الماضي والحاضر

قامت وزارة الثقافة بترميم ٨٠% من مبنى بيت جوخدار لاستعادة حالته الأصلية، حيث استغرقت أعمال الترميم ما يقارب العامين، بينما تطلب إعداد الفندق وتشغيله ثلاثة أشهر إضافية، شكل ٩.

وقد أشارت إدارة الفندق إلى أن الترميم قد تم بالالتزام بالأنظمة المحلية والمبادئ التوجيهية لليونسكو، والذي ساعد على الحفاظ على الهيكل المعماري الأصلي للمبنى، والمساحات الداخلية كما كانت. وقد استُخدمت في الترميم مواد تقليدية أو مشابهة لها من حيث اللون والخامة، بما ينسجم مع روح المكان.

شكل ٩. بيت جوخدار قبل وبعد الترميم وإعادة التأهيل، *المصدر: (شركة تطوير البلد، ٢٠٢٤).

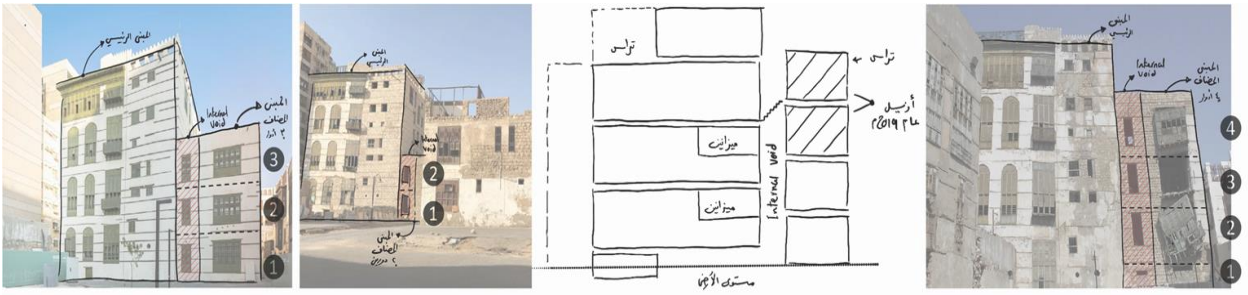
بدأ المشروع بتقييم شامل للمبنى، تلاه التدعيم المؤقت لمنع تدهور حالة المبنى والتدعيم الإنشائي دون تعديل البنية الأصلية، شكل ١٠.



شكل ١٠. صورة توضح تدعيم مبنى بيت جوخدار في المراحل الأولية، ورسم توضيحي لطريقة دعم الأبنية، *المصدر: (AlBalad Historic Jeddah, 2022).

للبيت تراس في الجهة الغربية من الدور الأخير كان يطل سابقًا على البحر، إلا أن الأبنية المرتفعة التي شُيدت أمامه حجبت هذا المنظر. كما كان للبيت تراسًا في الواجهة الشرقية (المبنى الإضافي) الذي خضع للإزالة

في إطار مشروع دعم وإنقاذ المبنى عام ٢٠١٩م. وقد تم لاحقاً إعادة تأهيل الطابقين الأول والثاني من المبنى الإضافي ضمن أعمال الترميم الشاملة، مع إعادة بناء الطابق الثالث وفق الاشتراطات المعتمدة. يوضح شكل ١١ مراحل مر بها بناء بيت جوخدار.



شكل ١١. حالة بناء بيت جوخدار، ما بعد مرحلة إزالة طابقين وما بعد الترميم وإعادة التأهيل والاستخدام، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

كما أُجريت أعمال صيانة للعناصر المعمارية والداخلية، بما في ذلك ترميم الزخارف الجصية ومعالجة الخشب التالف بمواد حافظة. يُظهر شكل ١٢ المدخل الرئيسي قبل وبعد عملية الترميم وإعادة التأهيل.

شكل ١٢. مقارنة بين بيت جوخدار في وضعه قبل وبعد الترميم وإعادة التأهيل، *المصدر: عمل الباحثتان بمرجعية (شركة تطوير البلد، ٢٠٢٤).

علاوةً على ذلك، أُضيفت وسائل الراحة كالتكييف بما يتماشى مع اشتراطات الأمانة. فاستُخدمت مكيفات أرضية نظرًا لعدم قدرة الأسقف على تحمل الوحدات المعلقة، وأُضيفت أجهزة تحكم لتشغيل أنظمة تكييف الهواء شكل ١٣. كما تم الحفاظ على الأسقف الأصلية واستخدام الإضاءة المعلقة ومسارات الإضاءة، شكل ١٤ إضافة إلى ذلك تم رفع منسوب الأرضية عند الحاجة لتمديد شبكات البنية التحتية بما فيها مواسير المياه والصرف الصحي دون المساس بسلامة المبنى.

شكل ١٣. توظيف حلول فراغية للتكييف تناسب اشتراطات إعادة التأهيل والترميم للمباني في منطقة جدة التاريخية، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

شكل ١٤. توظيف حلول فراغية للإضاءة تناسب اشتراطات إعادة التأهيل والترميم للمباني في منطقة جدة التاريخية، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

٥-٢ *أثر إعادة استخدام بيت جوخدار*

أفاد المسؤول عن إدارة تشغيل الفندق خلال المقابلة بأن ترميم بيت جوخدار وإعادة توظيفه ساهم في تعزيز القيمة الجمالية للموقع والمشهد الحضري المحيط. تحقق ذلك من خلال تجميل الواجهات وإعادة الشوارع إلى حالتها الأصلية، وهو ما عزّز الترابط البصري مع المباني المجاورة، وساعد في نجاح المشروع ورفع جاذبيته لدى الزوار.

ويمثل الفندق نموذجًا للتفاعل بين الموروث العمراني والوظيفة المجتمعية. فوفقًا لما ذكره أحد مسؤولي إدارة تشغيل الفندق، فإن العديد من سكان المنطقة عبّروا عن فخرهم وسعادتهم بإعادة إحياء المبنى، وقاموا بزيارات متكررة له. وذكر المسؤول أنّ "الكثير منهم يزور الفندق مع أسرهم أو أصدقائهم مستشعرين قيمة المنطقة وهذه المباني التاريخية التي بُنيت بخامات ملائمة للمناخ المحلي وبطراز فريد". كما أصبح الفندق موقعًا مفضلاً لإقامة المناسبات الخاصة كحفلات الزواج، مضيفًا بذلك بُعدًا اجتماعيًا حيويًا للمكان.

يقدم الفندق لنزلائه خدمات ضيافة بمستوى عالمي بالإضافة إلى تنظيم جولات سياحية ميدانية للزوار داخل الأسواق والمزارات التاريخية في البلد، للمساهمة تعريفهم بالتراث الحي وتعزيز علاقتهم بالمكان وأهله. كما ساعدت هذه الجولات على بناء روابط اجتماعية واقتصادية مع التجار المحليين، وأحدثت نوعًا من التفاعل الثقافي بين الضيوف والمجتمع المضيف. وقد أشار المسؤول أن إعادة توظيف البيت ساهمت في تعزيز التواجد السكاني المتنوع ثقافيًا في المنطقة، حيث يجذب الفندق زوارًا وسياحًا من مختلف الثقافات، والذي يساعد بدوره في إنعاش المنطقة اقتصاديًا من خلال زيادة الحركة التجارية والاستثمار في الخدمات المرتبطة بالسياحة والتراث.

يظهر شكل ١٥ موقع بيت جوخدار الذي يتيح لزوار الفندق استكشاف العديد من المعالم والأنشطة الثقافية المحيطة به. حيث يُعد موقع الفندق استراتيجيًا لكونه يقع على تقاطع شارع الذهب الحيوي، وقريب من ممرات المشاة، التي ساهمت في دمج الفندق ضمن النسيج العمراني القائم وأتاحت سهولة الوصول إليه.

من أبرز المعالم والأنشطة الثقافية المحيطة به متحف بيت نصيف (١٥٠ متر)، ومركز طارق عبدالحكيم (٥٥ متر). كما يقع الفندق على مقربة من أقدم المساجد في جدة، منها مسجد المعمار (١٦٠ متر) ومسجد الشافعي (٤٠٠ متر). إضافة إلى ذلك، تزخر المنطقة بالأسواق التقليدية مثل سوق العلوي (270 متر)، وسوق الجامع (٤٠٠ متر)، وسوق البدو (٥٠٠ متر) حيث يمكن للزوار شراء التوابل، الأقمشة، والمنتجات المحلية. كما يقع شارع قابل على بعد (٣٠٠ متر) من بيت جوخدار والذي يعج بالمتاجر القديمة. وتوجد أيضًا بعض المساحات المفتوحة (البرحات)، والتي تقع عادةً حول المساجد (الزوايا) أو بيوت العائلات البارزة كبرحة بيت نصيف (١٦٦ متر). يحيط بالفندق عدة فنادق تراثية أخرى تم افتتاحها في عام ٢٠٢٤: فندق بيت الريس (١١٠ متر) وفندق بيت كدوان (١٢٠ متر). علاوة على ذلك، تحتضن منطقة جدة التاريخية العديد من المطاعم التاريخية التي تقدم

أطباقًا حجازية أصيلة. ويعد وجود فندق بيت جوخدار التراثي في هذه المنطقة النابضة بالحياة سببًا لجعلها وجهةً متكاملةً لمحبي التراث والأصالة.

شكل ١٥. أبرز الأنشطة والخدمات المتاحة في محيط فندق بيت جوخدار، *المصدر: عمل الباحثتان بمرجعية (AlBalad Historic Jeddah, 2024).

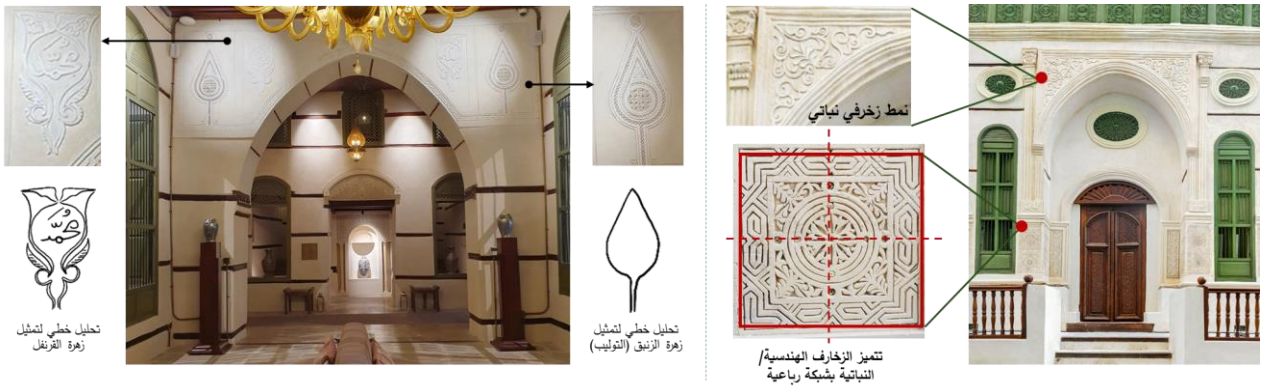
٥-٣ سمات بيت جوخدار المعمارية

كما ذكرنا سابقا تتميز جدة التاريخية بطراز معماري فريد يجمع بين الطابع الإسلامي والتأثيرات الثقافية الأخرى، ويأتي ذلك من ارتباط التراث العمراني في المملكة ارتباطًا وثيقًا بالتراث الإسلامي الأصيل منذ فجر الإسلام. فتتوافق خصائص التراث السعودي مع أسس التعاليم الإسلامية، وينعكس ذلك على العمارة والعناصر الزخرفية (هيئة التراث، ٢٠٢٤). تشمل العناصر الزخرفية الأنماط النباتية كالتوريق (Arabesque) والزخارف الهندسية كالأطباق النجمية، والعناصر الكتابية كالخط الكوفي بأنواعه المتعددة: الكوفي البسيط/ والمورق، والمزهر،

والمضفر، والمعماري وغير ذلك (هيئة التراث، ٢٠٢٤). كما تتنوع الأشكال الهندسية المستخدمة مثل المربع والمستطيل والدائرة (هيئة التراث، ٢٠٢٤). وتُعدّ إحدى السمات المميزة لبيت جوخدار هي بابه الرئيسي في الجهة الغربية الذي يبلغ ارتفاعه ٢,٥٠م وعرضه ١,٦٣م^{٢}، والذي يتميز بزخارفه النباتية المنقوشة على الخشب. ويتكون الباب من صفقتين، يتوسط الصفقة اليمنى باب صغير يعرف بالخوخة يستخدمه أهل البيت بشكل يومي، شكل ١٦. يعكس تصميم الباب الرئيسي المكانة الاجتماعية والقدرة المالية لمالك البيت الأصلي، إضافةً إلى ذوقه الخاص (الثقفي، ٢٠١٥، العمودي، ٢٠١٨). وصف الثقفي (٢٠١٥) المدخل قائلاً: "يتكون من مصراعين يربطهما قائم خشبي، بكل مصراع خوخة، تأخذ شكلاً مستطيلاً رأسي الوضع، ركز الصانع في زخرفة واجهتها على زخرفة الوردة سداسية البتلات، محصورة داخل أطر من فروع نباتية على شكل جدائل بمساحة الحشوة كاملة، وأحاطها الصانع بإطار مستطيل الشكل مزخرف بزخرفة تشبه زخرفة سعف النخيل... وقد استخدم الصانع أسلوب الحفر البارز في تنفيذ زخرفة الباب" (ص. ٣٨٦-٣٨٧).

شكل ١٦. الباب الرئيسي لبيت جوخدار وتفاصيله، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

كما تميزت واجهة بيت جوخدار بعناصر زخرفية من الجص، تمثل تصميمات هندسية وأخرى نباتية (توريق). كما تظهر العناصر الزخرفية في التصميم الداخلي للبيت، حيث يزيّن جدار الصالة الرئيسية المقابل للمدخل زخارف نباتية، ويزدان بكتابات خطية للفظ الجلالة "الله" واسم "محمد" صلى الله عليه وسلم، محاطتان بزخرفة نباتية تحاكي تمثيل زهرة القرنفل، وأخرى تحاكي الزنبق شكل ١٧. كما تميزت غرف البيت بأسقفها من العوارض الخشبية (براطيم) المُغطاة بألواح، وزُيّن بعضها بزخرفات نباتية أضافت طابعًا جماليًا للفراغ (الثقفي، ٢٠١٥)، شكل ١٧، وشكل ١٨.



شكل ١٧. تفاصيل زخارف بيت جوخدار والأعمال الجصية، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

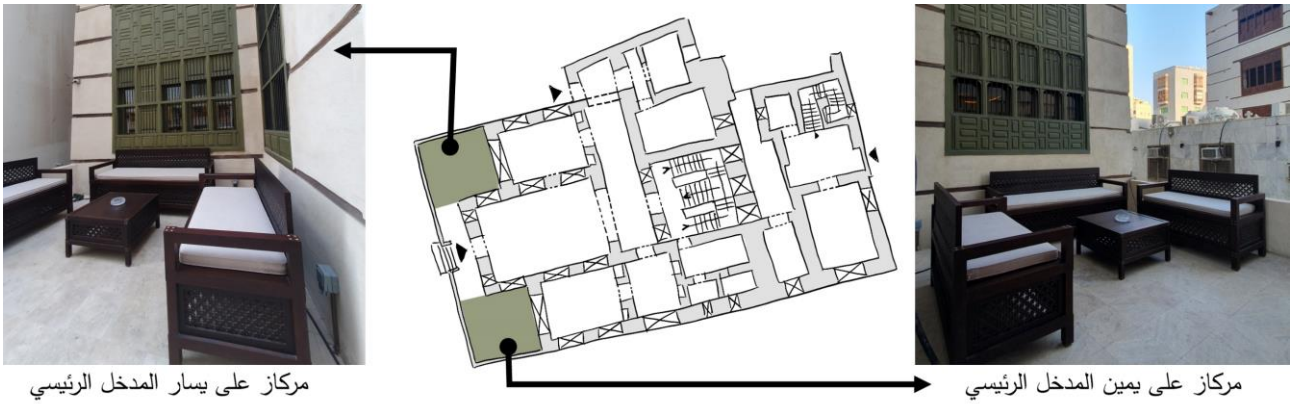
شكل ١٨. نقوش لزخارف نباتية على الأسقف الخشبية لغرفتين في فندق بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٢٤)

تمتاز جدران بيت جوخدار بلونها المائل إلى البياض حيث كان يُستخدم مسحوق الحجر الجيري كمادة للياسة الحجر، يُعرف أيضًا باسم النورة البلدي (أمانة جدة، ٢٠١٤ ب). وكانت مباني جدة التاريخية غالبًا ما تطلى باللون الأبيض والألوان هادئة كدرجات الباستيل من الأصفر والكريمي (AlBalad Historic Jeddah, 2022). كما تميز بناء بيت جوخدار برواشينه الممتدة على ثلاث جهات غربية وشمالية وجنوبية (ساعاتي، ٢٠١٧)، شكل ١٩ والتي تعبر أيضا عن المستوى الاقتصادي لصاحب البيت. وعادةً ما تُبنى رواشين البيوت الحجازية في الناحيتين الشمالية والغربية للبيت، لتستقبل الهواء الشامي الشمالي والبحري الغربي (العمودي، ٢٠١٨).

وقد اعتاد أهل جدة قديمًا أن تكون بيوتهم عامرة بالزوار، لذا خصصوا مجالس خارجية تسمى بـ (المركاز). وكان من أشهر هذه المجالس مجلس بيت جوخدار (العمودي، ٢٠١٨)، شكل ٢٠.

الجهة الجنوبية الجهة الغربية

شكل ١٩. واجهات بيت جوخدار التي تظهر فيها الرواشين، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).



مركاز على يسار المدخل الرئيسي مركاز على يمين المدخل الرئيسي

شكل ٢٠. مركاز بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

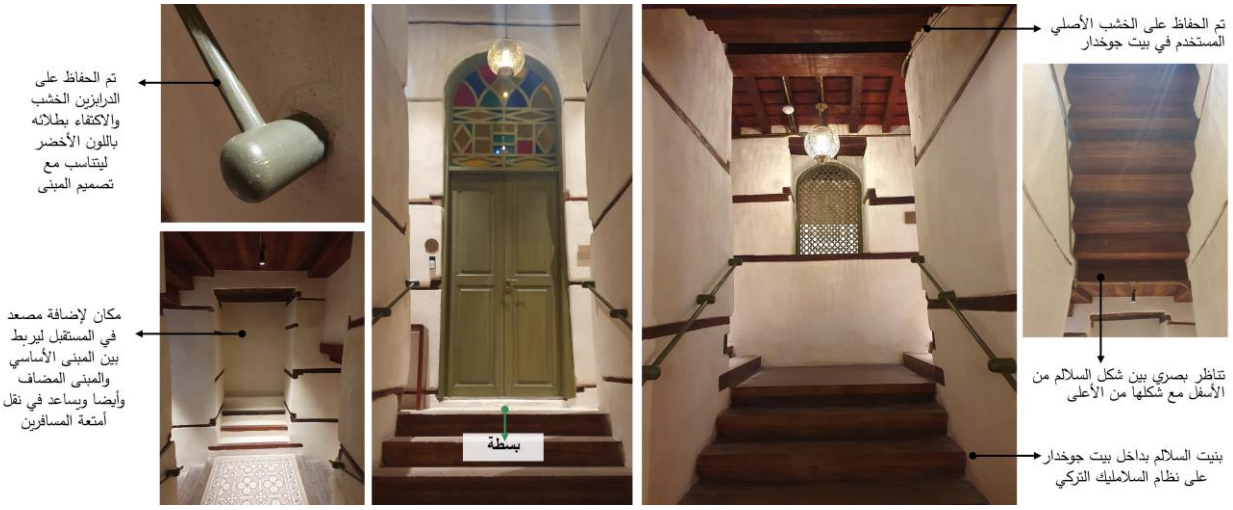
ويتميز البيت بوجود القمريات على واجهته الرئيسية وفتحات أخرى للتهوية. كما يساهم ارتفاع البيت العالي (الرواح) في تحسين حركة الهواء، ويُعد دلالة على ثراء العائلة. علاوة على ذلك، يسمح ارتفاع الأسقف بإنشاء ميزانين، شكل ٢١.

شكل ٢١. سمات عمارة بيت جوخدار التي تسمح بالتهوية وتجديد الهواء داخل الفراغات الداخلية، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

من التقنيات التي دعمت الترميم في بيت جوخدار وجود "التكليلة" وهي تقنية معمارية اعتمدت في بيوت جدة التاريخية لتدعيم الجدران. تستخدم لهذه التقنية قطعًا خشبية مستطيلة توضع بين مداميك الحجارة لتوزيع الأحمال وربط أجزاء الجدار. ومن مزاياها أنها تتيح ترميم البيت دون المساس بهيكله، إذ يمكن تعليق الجدار على التكليلة باستخدام أداة تُسمى "القندل" أثناء عمليات الإصلاح (العمودي، ٢٠١٨). يظهر شكل ٢٢ استخدام التكليلة بين مداميك الحجر المنقبي لجدران بيت جوخدار.

شكل ٢٢. تكاليل بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

بُنيت سلالم بيت جوخدار وفقًا لنظام السلاملك التركي (ساعاتي، ٢٠١٦) من الحجر المنقبي والعتبات الخشبية التي تم الحفاظ عليها. تربط هذه السلالم العريضة الطوابق ببعضها ويتخللها فسحات صغيرة مستوية تربط بين أجزاء الدرج المتعاكسة صعودًا وتوفر مكانًا للراحة، تعرف بالـ "بسطة" (العمودي، ٢٠١٨). يحتوي الجدار الشرقي في منطقة السلالم على منورين ذوي فتحات مستطيلة الشكل بوضعية رأسية لإنارته (الثقفي، ٢٠١٥). من المخطط إضافة مصعد لفندق بيت جوخدار وفقًا لمعايير الفنادق التراثية التي وضعتها وزارة السياحة، شكل ٢٣.



شكل ٢٣. تفاصيل درج فندق بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

لم يكن البلاط شائع الاستخدام في مداخل بيوت جدة القديمة، حيث استخدم لبعضها النورة الإفرنجي (الإسمنت) مضافًا إليها الحصحاص (حجر صغير صلب) والبطحة (تراب ناعم) لتكوين الطبطاب. أما الأسر الميسورة فكانت تبلط مداخل البيوت (الدهليز) بالحجر البحري (العمودي، ٢٠١٨). وحين ظهرت لاحقًا مصانع البلاط أنتج أولاً البلاط السادة، ثم المشجر والملون، لتكتسي به بيوت الأثرياء (العمودي، ٢٠١٨). يظهر شكل ٢٤ أرضية الصالة الرئيسية (المدخل) لبيت جوخدار، وأرضيتي البسطة في الدور الأول والثاني، حيث تمت محاكاة تصميم البلاط القديم.

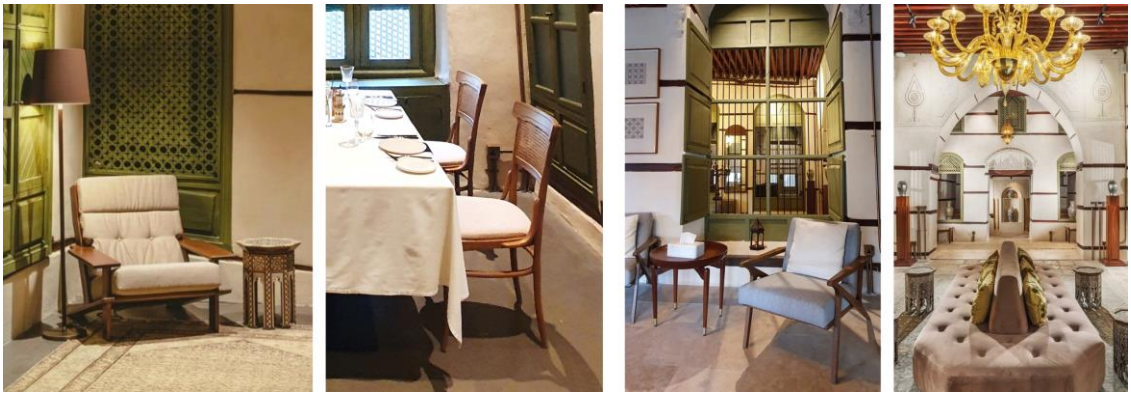
شكل ٢٤. تفاصيل أرضية فندق بيت جوخدار: بين الماضي والحاضر، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

٥-٤ التصميم الداخلي وديكورات فندق بيت جوخدار

يُستقبل الزوار عند دخول الفندق بالصالة الرئيسية (صالة المدخل/ الدهليز) الواسعة والتي تم ترميمها لتحتفظ برونقها الأصيل. فيها يُرحَّب بهم ويُقدَّم لهم التمر والقهوة السعودية، مجسِّدين كرم الضيافة وجزءًا من التراث اللامادي للمملكة. وُزعت الفراغات الداخلية للفندق بشكل يلائم وظيفة البيت سابقًا، فتم الحفاظ على الصالتين في الدور الأرضي لتكون أماكن انتظار النزلاء. وخصصت الأدوار العلوية للمبيت، فوزعت الغرف الفندقية على الطابق الأول والرابع والخامس، وتنوعت بين تسع غرف وأجنحة فاخرة مزودة بجميع وسائل الراحة الحديثة، يظهر شكل ٢٥ أحد أجنحة بيت جوخدار. أما المطعم فيقع في الطابق الثاني والذي يتميز بتقديمه أطباقا محلية لضيوفه ويوفر خدمة الحجز للأعياد ومناسبات الخاصة. ويضم الطابق الخامس صالة التراس في حين خُصص الطابق الثالث للموظفين.

شكل ٢٥. صور لجناح رويال جوخدار بغرفتي نوم، *المصدر: (AlBalad Hospitality, 2024)

بناء على ما ورد عن شركة ضيافة البلد المسؤولة عن إدارة الفنادق التراثية في جدة التاريخية وبالاستناد إلى الزيارة الميدانية، لوحظ اختيار قطع أثاث تقليدية مستوحاة من الحضارات العربية المجاورة. يعكس هذا الاختيار حضارة الحجاز التي تعبر عن التنوع الثقافي. وقد تم الحرص على توفير قطع أثاث فاخرة وعالية الجودة لفندق بيت جوخدار (AlBalad Hospitality, 2024). لوحظ أيضًا خلال الزيارة تنوع طرز قطع الأثاث في أرجاء الفندق وفقًا لوظيفة الفراغ المعمارية. فعلى سبيل المثال اختير لصالة الاستقبال الرئيسية أثاثًا وثريا ذو طراز كلاسيكي وعناصر داخلية جمالية عتيقة (أنتيك) أضفت على المكان جوًا من الفخامة وحافظت على إعطاء انطباع بثراء العائلة لدى الزوار. بينما تم اختيار أثاث ذو طراز حديث (مودرن) لفراغات متفرقة كغرف النوم أو الصالات الخاصة في الفندق، والذي هيأ جوا من الراحة وعكس روح المعاصرة على الفراغ، شكل ٢٦، شكل ٢٧. تزدان جدران فندق بيت جوخدار بأعمال فنية لفنانين سعوديين، شكل ٢٨.



شكل ٢٦. صور توضح طرز أثاث فندق بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

شكل ٢٧. أمثلة لبعض الثريات المستخدمة في بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

شكل ٢٨. أمثلة لبعض الأعمال الفنية المعروضة في فندق بيت جوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

تم الحفاظ على "المنجور" الذي كان ولا يزال يزين العديد من أرجاء البيت من أبواب ونوافذ، عاكسًا مهارة الحرفيين قديمًا ومضفيًا على الفندق طابعًا حجازيًا أصيلًا. كما تم استحداث توظيف المنجور لتصميم بعض عناصر الفراغ الداخلي كوحدات التكييف الأرضية في الفندق. وقد ساهم ذلك في الحفاظ على الانسجام البصري مع طابع المكان، شكل ٢٩.

شكل ٢٩. المنجور في فندق بيت حوخدار، *المصدر: (الباحثتان، ٢٠٢٤).

وفقًا لما ذكره مسؤول إدارة الفندق، حقق فندق جوخدار نسب إشغال مرضية تجاوزت التوقعات الأولية خلال عام ٢٠٢٤، رغم محدودية عدد الغرف (١٧ غرفة فقط). وأوضح المسؤول أن المشروع شهد بداية بطيئة نظرًا لحداثته، إلا أن الأداء تحسن بشكل ملحوظ بعد إبرام عقود مع جهات رسمية والانضمام إلى منصات التسويق الرقمي. وقد وصف المسؤول بداية المشروع قائلاً" :في أول شهرين لم تكن نسب الإشغال متحققة حيث إن المجتمع لم يكن يعرف فندق جوخدار. ولكن شيئًا فشيئًا، عن طريق ضيوف الهيئة وصندوق الاستثمارات، بدأ المجتمع المحلي يتعرف على الفندق أكثر. وقد قمنا بعدها بتوقيع عقود مع شركات، كما أضفنا الفندق في مواقع التسويق الإلكترونية فأسهم في تعريف غير السعوديين بالفندق، وأدى إلى تحقيق نسب الإشغال المتوقعة بشكل ممتاز". وأضاف المسؤول عن إدارة تشغيل الفندق أن نسبة الزوار السعوديين بلغت تقريبًا ٥٠%، وهي تساوي نسبة الزوار غير السعوديين، ما يعكس نجاح الفندق في جذب فئات متنوعة من الضيوف. كما حظيت تجربة النزلاء بتقييمات إيجابية تشير إلى رضاهم واستمتاعهم بالتجربة.

من الناحية التشغيلية، تمكنت إدارة الفندق من تلبية معظم احتياجاتها من السوق المحلي، وخاصة المواد الغذائية والتوابل. أسهم ذلك في تفعيل دورة اقتصادية قصيرة ومستدامة داخل المنطقة، ودعم التجار المحليين.

٦- الاستنتاجات

مما سبق ذكره يمكن أن نستنتج أن إعادة الاستخدام التكيفي لبيت جوخدار يمثل نموذجًا للحفاظ على التراث المعماري وإعادة ناجحة للقيم الثقافية لمنطقة جدة التاريخية، ويتجلى ذلك في الحفاظ على سماته المعمارية والداخلية. وإن ما يميّز إعادة إحياء بيت جوخدار وتحويله إلى فندق تراثي هو ملاءمة فراغاته الوظيفية للاستخدام الجديد، والذي يدعم استدامته عمرانيًا واقتصاديًا واجتماعيًا. فمن الجانب العمراني تم ترميمه ليحافظ على تراثه ورونقه الأصيل، واستخدم لذلك مواد البناء والأساليب التقليدية. وفي سياق التصميم الداخلي والأثاث فكانت الاختيارات تتماشى مع الهدف الرئيسي لمشروع إعادة توظيف البيت وهو تقديم التراث بطريقة معاصرة، معززا بذلك تجربة الزائر ومضيفا بعدًا جديدًا في كيفية تقديم التراث الثقافي. ومن جانب الاستدامة الاقتصادية يعود بيت

جوخدار اليوم ليكون مصدر دخل بطرق متعددة. فبعد أن كان في السابق دارًا تستقبل كبار الزوار والحجاج في موسم الحج، عاد ليفتح أبوابه للزوار من جميع أنحاء العالم كونه فندقًا تراثيًا وبيتًا للضيافة. ومن المأمول أن يساهم هذا النوع من المشاريع في تنشيط الاقتصاد المحلي وخلق فرص عمل للمواطنين (هيئة التراث، ٢٠٢٤). حيث تضمنت هذه الفرص توظيف المكاتب الهندسية والاستشارية لإعداد الدراسات والإشراف، وشركات المقاولات المتخصصة في التراث العمراني. كما أتاحت الفرصة لإحياء الحرف وأساليب البناء التقليدية، وفي هذا الإطار، يعتبر إشراك فئة الممارسين من الشباب ونقل المعرفة إليها وتدريبها في هذا المجال عاملًا مهمًا لاستدامة التراث. كما أسهم المشروع في توليد وظائف في قطاعات متنوعة تشمل النقل، وتوظيف الحرفيين، وإنتاج وتسويق المنتجات المحلية، بالإضافة تقديم الدعم للفنانين المحليين من خلال إتاحة الفرصة لعرض أعمالهم الفنية في هذه النزل الفندقية. علاوة على ذلك، ساهم إعادة استخدام بيت جوخدار في التعزيز من الاستدامة الاجتماعية للمبنى والمنطقة. فلموقع بيت جوخدار في جدة التاريخية دورٌ في إحيائها بالزوار واستقطاب السياح إليها والترويج للأنشطة الثقافية المقامة في محيط البيت، مقدمًا بذلك تجربة سياحة ثقافية لنزلائه.

تشير نتائج دراسة حالة تكييف بيت جوخدار لفندق تراثي إلى مدى امتثاله لمعايير نجاح مشاريع إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية المحددة من قبل منظمتي ICOMOS (٢٠١٠) وUNESCO (٢٠٠٧)، جدول ٣ حيث تهدف هذه المعايير إلى تحقيق استثمار مستدام يوازن بين متطلبات العصر الحديث والحفاظ على القيم الجمالية والتاريخية للمباني التراثية (هيئة التراث، ٢٠٢٤). تتطلب بعض معايير اليونيسكو إجراء دراسة تحليلية للمشروع لتقييم مدى فعاليته في الحفاظ على الجدوى الاقتصادية للمبنى التراثي وتحقيق الكفاءة الاقتصادية المرجوة. ويستلزم ذلك إجراء تقييم بعد فترة تشغيلية كافية للتأكد من استيفاء هذه المعايير. كما أكدت الإدارة أن المشروع حقق الجدوى المالية المتوقعة خلال العام الأول (مع الحفاظ على سرية المعلومات بدون الإفصاح عن ارقام محددة)، ويُتوقع أن يستمر في النمو من خلال التوسع في الفعاليات المجتمعية والخدمات التكميلية. وأكدت إدارة الفندق في المقابلة إلى أن أحد الأهداف لها أن يتحول المبنى إلى مَعلم حضري وثقافي وسياحي، يجمع بين الضيافة، والاحتفاء بالهوية، والتفاعل المجتمعي. وتُبنى هذه الرؤية على مؤشرات واقعية أبرزها: ١) تكرار زيارات السكان المحليين، ٢) ارتفاع نسب الإشغال، ٣) الطلب المتزايد على إقامة المناسبات الخاصة. كل ذلك يشير إلى أن المشروع يسير نحو تحقيق الاستدامة الشاملة: عمرانيًا من خلال الحفاظ على التراث، اقتصاديًا عبر الجدوى والتكامل المحلي، اجتماعيًا من خلال التفاعل المجتمعي، وبيئيًا عبر الاستخدام الذكي للموارد.

جدول ٣. معايير نجاح إعادة استخدام المباني التراثية، حالة بيت جوخدار.

العناصر/ المعايير التي تساعد في تحديد نجاح مشروع إعادة الاستخدام التكيفي	دراسة حالة فندق بيت جوخدار
1. استخدام المبنى استخدامًا ملائمًا يحافظ على قيمته التراثية الثقافية	●
2. المساهمة الجمالية الإيجابية في المشهد الحضري	●
3. الحفاظ على هيكل ومساحة المبنى القديم	●
4. توفير بيئة وتجربة فريدة للزوار.	●
5. الجمع مابين المواد، والضوء والظل، والعناصر القديمة والجديدة – من الداخل والخارج	●
6. موقع استراتيجي	●
7. المساهمة في مستقبل مستدام	●
8. الحفاظ على الجدوى الاقتصادية للمبنى التراثي	○
9. تحقيق الكفاءة الاقتصادية	○

*حالة تحقيق المعايير: ● يحققها المشروع ○ من المأمول أن يحققها المشروع (معيارًا طويل المدى)

المصدر: تحليل الباحثتان، ٢٠٢٤، المعايير استناداً إلى: (ICOMOS, 2010; UNESCO, 2007; هيئة التراث، ٢٠٢٤).

٧. الخاتمة والتوصيات

في ختام هذا البحث، تم التأكيد على أهمية المنهجية العلمية والمعايير المعتمدة محلياً وعالمياً لإعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية في منطقة جدة التاريخية للمباني التراثية كاستراتيجية فعالة لإعادة إحيائها وضمان استمرارية حمايتها وصيانتها، فضلاً عن تجديد المشهد الحضري للمنطقة التاريخية. كما تبرز ضرورة اختيار وظائف وأنشطة جديدة تتناسب مع طبيعة هذه المباني، وتسهم في الحفاظ على طابعها التاريخي وقيمتها الثقافية. في هذا السياق، يُعد مشروع فندق بيت جوخدار أحد النماذج الأولية الرائدة في مجال ترميم وإعادة تأهيل واستخدام المباني التراثية في جدة التاريخية، ويمثل خطوة هامة نحو تحقيق أهداف رؤية ٢٠٣٠. إذ يسهم المشروع في تنمية المجتمع وجعله حيويا، ودعم الاقتصاد والسعي لازدهاره من خلال الحفاظ على التراث واستثماره لتطوير قطاع السياحة في مدينة جدة.

وبناء على ما تقدم توصي الورقة البحثية بالآتي:

[١] أهمية دراسة وتوثيق الممارسات الرائدة في ترميم وإعادة توظيف المباني التراثية في جدة التاريخية بصورة علمية دقيقة، بهدف تعزيز ثقافة الحفاظ عليها ونقل المعارف والخبرات العلمية والعملية بين الممارسين والباحثين.

[٢] إجراء أبحاث مستقبلية تعتمد على منهجية Post-Occupancy Evaluation (POE) لتقييم مدى رضا الزوار عن تجربة الإقامة في البيوت التراثية المعاد تأهيلها، مثل بيت جوخدار، وذلك لتحسين تصميم هذه المشاريع مستقبلاً وضمان تحقيق توازن مرضي بين الحفاظ على التراث وتلبية الاحتياجات المعاصرة للمستخدمين.

[٣] دراسة متوسعة وشاملة لتقييم الكفاءة الاقتصادية لمشاريع إعادة الاستخدام التكيفي للمباني التراثية ومدى إسهامها في تحسين الجدوى الاقتصادية لها.

[٤] إجراء أبحاث علمية تقارن بين فندق بيت جوخدار والمباني التاريخية الأخرى في جدة التاريخية التي تم ترميمها وإعادة استخدامها لذات الوظيفة.

المراجع

أولا: المراجع العربية

- الأنصاري، عبدالقدوس. (١٩٨٠). *موسوعة تاريخ مدينة جدة* (الطبعة الثانية). جدة: مطابع الروضة.
- البلقاسي، محمد إبراهيم، والمنصوري، علي عبدالله (٢٠٢٠). استثمار المهرجانات التراثية في الحفاظ على التراث العمراني دراسة حالة مهرجان جدة التاريخية.Umm Al-Qura University Journal of Engineering & Architecture, 11(2).
- الثقفي، عبدالله بن زاهر. (٢٠١٥). العمارة بمدينة جدة في العصر العثماني. الرياض: دارة الملك عبد العزيز.
- الحفناوي، م. ع.، استانبولي، م. ج.، والجهلاني، و. أ. غ. (٢٠١٩). فرص التوظيف في المناطق التاريخية في المملكة العربية السعودية» دراسة مقارنة بين الواقع والمأمول. Umm Al-Qura University Journal of Engineering & Architecture (Association of Arab Universities), 10(1).
- الزهراني، عبدالناصر عبدالرحمن. (٢٠٠٨). التراث العمراني للبلدة القديمة بمدينة العلا والحفاظ عليه. مركز عبد الرحمن السديري الثقافي، (العدد ١٧).
- العمودي، صالح. (١٤٣٩). بيوت البلد. الرياض: دار منصور الزامل للنشر والتوزيع.
- الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. (٢٠٢١). الحقيبة التدريبية ١١٦: تقييم المباني التاريخية والتراثية. تم الاسترجاع من https://taqeem.gov.sa/static_files/2021/05/116.pdf
- اليزيدي، ندى سراج.، والزامل، وليد سعد. (٢٠٢٢). سياسات الحفاظ على التراث العمراني لأواسط المدن التاريخية: وسط مدينة جدة التاريخية–حالة دراسية. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ٤٨(١٨٥)، ٣٦٣–٣٩٨.

- أمانة جدة. (د.ت.) .*عن جدة* .أمانة محافظة جدة. تم الاسترجاع في ٢١ أغسطس ٢٠٢٤ من https://www.jeddah.gov.sa/Jeddah/About/index.php
- أمانة جدة .(٢٠١٤ أ). دليل اشتراطات ونظام البناء لجدة التاريخية: ٢-١ المصطلحات والاختصارات – مقدمة عامة Retrieved . from https://www.jeddah.gov.sa/Business/LocalPlanning/HistoricalJeddah/pdf/Arabic/1-2.pdf
- أمانة جدة. (٢٠١٤ ب) دليل اشتراطات ونظام البناء لجدة التاريخية: ٣. خطط التنمية المقترحة لجدة التاريخية Retrieved from . https://www.jeddah.gov.sa/Business/LocalPlanning/HistoricalJeddah/pdf/Arabic/3.pdf
- أمانة جدة .(٢٠١٤ ج). دليل اشتراطات ونظام البناء لجدة التاريخية: ٤. الإطار العام لصياغة الضوابط والاشتراطات Retrieved. from https://www.jeddah.gov.sa/Business/LocalPlanning/HistoricalJeddah/pdf/Arabic/4.pdf
- أمانة جدة .(٢٠١٤ د). دليل اشتراطات ونظام البناء لجدة التاريخية: ٥. منطقة المحافظة Retrieved from. https://www.jeddah.gov.sa/Business/LocalPlanning/HistoricalJeddah/pdf/Arabic/5.pdf
- جدة البلد. (د.ت.-أ). عن برنامج جدة التاريخية. جدة البلد. تم الاسترجاع في ٢١ أغسطس ٢٠٢٤ من https://jeddahalbalad.sa/ar/about-us
- جدة البلد. (د.ت.-ب) .*فنادق جدة التاريخية: التراث والضيافة* .[Heritage and hospitality at Jeddah historic hotels]استُرجع بتاريخ ٢١ أغسطس ٢٠٢٤، من https://jeddahalbalad.sa/ar/our-nitiatives/heritage_and_hospitality
- حسين، فاطمة احمد. (٢٠١٩). المعايير التصميمية لإعادة توظيف المبانى التراثية لتحقيق مبدأ الإستدامة (دراسة حالة مجموعة الغورى). مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، ٤(١٤): ٣١٢-٣٣٥.
- رؤية ٢٠٣٠. (د.ت.)، تم الاسترجاع في (٢٠٢٤، مارس ٢١). مشروع جدة التاريخية. مأخوذ من https://www.vision2030.gov.sa/ar/projects/jeddah-historic-district/
- ساعاتي، أمين. (٢٠١٦). الجدادوة: بيوت وعائلات مرموقة.
- ساعاتي، أمين. (٢٠١٧، أبريل ٢٣). بيتان كبيران.. في تراث جدة التاريخية. الاقتصادية. مسترجع من https://www.aleqt.com/2017/04/23/article_1174536.html
- وهيب، سهل عبدالله. (٢٠٢١). الاستدامة الشاملة في إعادة توظيف المباني الحجازية التاريخية: حالة دراسية لبيت الصيرفي في جدة التاريخية (Journal Architecture & Planning, 33(4).).
- عيسى، محمود. (٢٠٠٦). التنمية العمرانية المستدامة كمدخل لإعادة تأهيل مدينة جدة التاريخية، المملكة العربية السعودية. مجلة جامعة الملك عبدالعزيز – علوم التصميم البيئي، ٤(١): ١٠٣-١٢٣.4-1.4197/env.https://doi.org/10.
- هيئة التراث. (٢٠٢٤). قطاع التراث العمراني. مأخوذ من https://heritage.moc.gov.sa/assets/ التراث العمراني Urban .Heritage_compressed.pdf
- وزارة السياحة. (٢٠٢٢ أ). معايير تصنيف الفنادق التراثية .(V 1.0) وكالة الشؤون التنظيمية والسياسات Retrieved from . https://cdn.mt.gov.sa/mtportal/mt-fe-production/content/policies-regulations/documents/classification-criteria/heritage-hotels-classification-criteria-ar-v01.pdf

- وزارة السياحة. (٢٠٢٢ ب). معايير تصنيف الأنواع التخصصية للفنادق وكالة الشؤون التنظيمية والسياسات Retrieved. (V 1.0). from https://cdn.mt.gov.sa/mtportal/mt-fe-production/content/policies-regulations/documents/ classification-criteria/specialty-types-of-hotels-ar-v011.pdf

ثانيا: المراجع الأجنبية

- Al Balad Historic Jeddah. (2022). *Historic Jeddah design guidelines for heritage buildings (Draft 4)*. https://jeddahalbalad.sa/uploads/files/publications/heritage-guidelines_23_02_22_guidelines.pdf
- AlBalad Hospitality. (2024). Jokhdar. Retrieved August 28, 2024, from https://albaladhospitality.com/ar/jokhdar/
- Al-Ghamdi, S.A (2011). BUILDING TO SUBSIST: THE CONCEPT OF ADAPTIVE REUSE OF BUILDINGS (Doctoral dissertation, UNIVERSITY OF DAMMAM).
- Alhojaly, R. A., Alawad, A. A., & Ghabra, N. A. (2022). A proposed model of assessing the adaptive reuse of heritage buildings in historic Jeddah. Buildings, 12(4), 406.
- Badawy, H. R., & Rashed, A. (2023). Assessing the contribution of adaptive reuse of heritage Buildings to the safeguarding of intangible cultural heritage-EL Quseir Fort as a case study. The International Journal of Tourism and Hospitality Studies, 4(1), 212-229.
- Bagader, M. (2014). The Old City of Jeddah: From a walled city to a heritage site. WIT Transactions on the Bokhari, A. Y. (1983). conservation in the historic district of Jeddah. In *Adaptive reuse: integrating traditional areas into the modern urban fabric* (pp. 60-67).
- Built Environment, 143, 365-374.
- Bloomberg, L. D. (2022). Completing your qualitative dissertation: A road map from beginning to end.
- Cho, J. Y., Lee, J., & Yoo, J. (2018). Culture or Expertise: Creativity, Preference, and Formal Attributes of Interior Design by Americans and Koreans. Creativity Research Journal, 30(4), 418–427. https://doi.org/10.1080/10400419.2018.1530915
- Coombs, H. (2022). Case Study Research Defined.
- Ebbe, K. (2009). Infrastructure and heritage conservation: opportunities for urban revitilization and economic development.
- Ghaderi, Z., Dehghan Pour Farashah, M. H., Aslani, E., & Hemati, B. (2020). Managers' perceptions of the adaptive reuse of heritage buildings as boutique hotels: insights from Iran. Journal of Heritage Tourism, 15(6), 696-708.
- Goh, Y. N. (2015). Investigating Revisit Intentions for the Boutique Hotels of Penang-A UNESCO World Heritage Site. Asian Social Science, 11(4), 126–134. https://doi.org/10.5539/ass.v11n4p126
- Hamida, M. B., Hassanain, M. A., & Al-Hammad, A. M. (2022). Review and assessment of factors affecting adaptive reuse of commercial projects in Saudi Arabia. International Journal of Building Pathology and Adaptation, 40(1), 1-19.
- Harun, S. N. (2011). Heritage building conservation in Malaysia: Experience and challenges. Procedia Engineering, 20, 41-53.
- Henderson, J. C. (2011). Hip heritage: The boutique hotel business in Singapore. Tourism and Hospitality Research, 11(3), 217-223.
- ICOMOS, N. Z. (2010). ICOMOS New Zealand Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value. *ICOMOS: Auckland, New Zealand*.
- Lee, W., & Chhabra, D. (2015). Heritage hotels and historic lodging: Perspectives on experiential marketing and sustainable culture. Journal of Heritage Tourism, 10(2), 103-110.

- MAZZETTO, S. (2022). ASSESSING THE ADAPTIVE REUSE OF HERITAGE. Proceedings of International Structural Engineering and Construction, 9, 1.
- Nikolić, M., Kurtović-Folić, N., & Milojković, A. (2014). Hotel design and adaptive reuse: from historic palaces to the city's dilapidated structures. Facta universitatis-series: Architecture and Civil Engineering, 12(1), 97-112.
- Pirnar, I., Kamali, Y. C., & Eris, E. D. (2020). Soft innovation in hotel services: case of Izmir City. International Journal of Tourism Cities, 6(4), 1025–1043. https://doi.org/10.1108/IJTC-05-2019-0072
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: a literature review. WIT Transactions on The Built Environment, 118, 155-164.
- Robert Matthew, 1979, Jeddah: Historic Area Study, Stage Two, Recommendation for the architectural design demonstration study, Jeddah, KSA.
- Saudi Commission for Tourism and National Heritage. (2017). Historic Jeddah, the Gate of Makkah State of Conservation Report. November 2017.
- Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023). Adaptive reuse of heritage buildings; a systematic literature review of success factors. Habitat International, 142, 102926.
- Willson, G. B., & McIntosh, A. J. (2007). Heritage buildings and tourism: An experiential view. Journal of Heritage Tourism, 2(2), 75–93. https://doi.org/10.2167/jht024.0
- UNESCO. (2007). Asia conserved, lessons learned from the UNESCO Asia-Pacific heritage awards for culture heritage conservation.
- Yi, L. G., & Firzan, M. (2022). Heritage boutique hotel design in the UNESCO world heritage site of Melaka, Malaysia: A review on lobby and guest room interiors. In Proceedings of the 1st Bachok International Architecture & Ekistics Symposium (pp. 11-12).

An Analytical Study of Adaptive Reuse in Jeddah's Historic Buildings: Beit Jokhdar as a Model

Zaina M. Albaghajati[1] and **Roba Z. Shaheen**[2]

[1]M. Sc. Student, Faculty of Human Sciences and Design, and [2] Vice Dean of Architecture & Planning Faculty, Assistant professor in Interior Design & Furniture Department, King Abdulaziz University, Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia

[1]zalbaghajati@stu.kau.edu.sa, [2]rshaheen@kau.edu.sa

Abstract. This research aims to study the adaptive reuse of Beit Jokhdar as a model for the restoration of historical houses, their rehabilitation, and transformation into heritage hotels (boutique hotels) or any other activity that combines sustainability while preserving their historical identity. The preservation and investment in the region's urban heritage is one of the objectives of Saudi Vision 2030, and the Ministry of Culture and its relevant authorities are making diligent efforts to revitalize the Historic Jeddah area in accordance with international standards such as UNESCO and ICOMOS. The research employed a descriptive analytical methodology of Beit Jokhdar within the context of Historic Jeddah. Primary data was based on a field visit to the hotel, utilizing field observation and photographic documentation tools to analyze the architectural features that have been preserved. Additionally, a semi-structured interview was conducted with the hotel's operations management. The findings revealed that what distinguishes the revitalization of Beit Jokhdar and its conversion into a heritage hotel is the suitability of its functional spaces for use as a boutique hotel, which supports its architectural, economic, and social sustainability. From the architectural aspect, the house was restored to preserve its heritage and original splendor using traditional building materials and methods. The interior design selections were strategically implemented to complement the property's primary function as a hospitality venue, showcasing regional heritage elements through a contemporary lens, which significantly elevates the overall guest experience. In terms of economic sustainability, Beit Jokhdar has helped attract tourists from around the world as a heritage hotel and hospitality venue, resulting in social and economic impacts in the Historic Jeddah area. The research recommends studying and documenting leading practices in the restoration and repurposing of heritage buildings in Historic Jeddah and disseminating the culture and expertise of practitioners and researchers.

Keyword: Beit Jokhdar, Historic Jeddah, heritage hotel (boutique), adaptive reuse, restoration, UNESCO, sustainability of heritage buildings.