

قراءة في الرصيد المعماري الليبي المعاصر

جزء 2 : تقييم العمارة المحلية الليبية

يدير الجلسة م. محمود الزاوي بمشاركة : د. مصطفى المزوغي، ا. فوزي عزيز، ا. اسامة عبدالهادي

كورنتيا - طرابلس ، 10 مايو 2025م







The
URBAN
FORUM
TRIPOLI

dd Italian
Design
Day

May 10th
مايو 10th
2025

صديق - وراقيا - طرابلس
CORINTHA HOTEL - TRIPOLI

RIG
ENE
RA

FESTIVAL ARCHITETTURA | 2025 | ARCHITECTURE FESTIVAL

Il progetto è promosso da Festival Architettura - Edizione 8, promosso dalla Regione Siciliana - Consorzio Consorzio del Ministero della Cultura
The project is supported by Festival Architettura - Edizione 8, promosso dalla Regione Siciliana - Consorzio Consorzio del Ministero della Cultura

الجلسة الحوارية الأولى
PRIMA SESSION DI DIALOGO

الحفاظ على الماضي وربطه بالمستقبل
PRESERVARE IL PASSATO E CONNETTERLO AL FUTURO

متحدثين:



المعمارية إيمان
الغزال



المعماري أندريا
كوربيلي



البروفيسور برونو
زيفي



إدارة الجلسة
المعماري محمود الزحري



الأستاذ الدكتور
مصطفى المروغي



المعماري فوزي
عزيز



المعماري أسامة
عبدالله السعيد

المنظمون | ORGANIZATION

شبكة آد الدولية
International AD Network

dd
EVENTS



ITA
ITALIAN TRADE AGENCY



Direzione Generale
Creatività Contemporanea



الداعمون | Supported By

الهيئة العامة
للمعارض والمؤتمرات
General Authority for Exhibitions & Conferences

الهيئة العامة للمعماريين
Libyan Board of Architecture

تقييم العمارة المحلية الليبية

1- الجانب التاريخي و الثقافي.

2- الجانب البيئي و المناخي.

3- الجانب الوظيفي.

4- الجانب الجمالي

5- الجانب الاقتصادية

أ-تكلفة البناء و الصيانة: ماهي تكلفة إنشاء و صيانة المباني؟
ب-الصناعات المحلية: هل تدعم العمارة إستخدام الصناعات و المواد المحلية؟

ت-الجودة المعمارية و القيمة العقارية: *****

س- كيف تؤثر الجودة المعمارية على قيمة العقار أو قيمة المدينة؟

س- كيف تؤثر الجودة المعمارية على وسائل وطرق العيش بها ؟

س- كيفية جعل كلاهما قوة اقتصادية وطنية؟

حوارنا يحاول أن يقدم إطار لتحليل تأثير الجودة المعمارية على القيمة العقارية (جزء من الجانب الاقتصادي)، وكيف يمكن تحويلها إلى قوة اقتصادية وطنية في السياق الاقتصادي الاجتماعي الليبي، .:





أولاً: القيمة العقارية في السياق التاريخي والثقافي

• **القيمة الرمزية (الحفاظ على الهوية) :** المباني التي تحافظ على العناصر المعمارية الليبية الأصيلة أو دمجها بأسلوب معاصر غالباً ما تكون ذات قيمة ثقافية وسياحية أعلى، مما ينعكس إيجاباً على قيمة العقارات المحيطة بها وقيمة المدينة ككل.

و بالتالي العقارات الواقعة في نسيج تاريخي لا تُقاس فقط بسعر المتر، بل بقيمتها الثقافية كجزء من الذاكرة الجماعية. وهذا يفتح مجالاً للسياحة الثقافية والأنشطة الإبداعية (معارض، مهرجانات و أنشطة فنية....الخ).

• **تحويل الهوية إلى قيمة سوقية:** يمكن للمعماريين والمطورين العقاريين استثمار عناصر من العمارة التقليدية كالزخارف أو الفناء، ليس فقط كرموز، بل كقيمة سوقية إضافية للمبنى.

• **المواقع التراثية:** وجود مواقع تاريخية أو مبانٍ تراثية مرممة بشكل جيد يجذب السياح ويعزز جاذبية المنطقة، وبالتالي يرفع من قيمة العقارات القريبة.

• **القصص والروايات:** المباني التي تحمل قصصاً أو ترتبط بأحداث تاريخية مهمة قد تكتسب قيمة معنوية وتاريخية تضاف إلى قيمتها المادية وتنشط جانبي للنشاط الثقافي.



ثانيًا: البيئة والمناخ كعامل رفع للقيمة العقارية

• **التسويق العقاري المستدام:** العقارات التي توفر بيئة معيشية صحية (إضاءة، تهوية، ظل، طاقة متجددة) يُمكن تسويقها بأسلوب "عقار مستدام"، وهو اتجاه عالمي في التسويق العقاري المعاصر.

• **العمارة الصحراوية الليبية:** تمتلك تقنيات تقليدية قابلة للتحويل المعاصر (القباب، الفناء، السقوف الخشبية أو الطينية) ويمكن تسويقها كـ "حلول معمارية ذكية من التاريخ".

• **كفاءة الطاقة:** المباني المصممة وفقًا لمعايير الاستدامة وكفاءة الطاقة (استخدام الطاقة الشمسية، العزل الحراري الجيد، الإضاءة الطبيعية) تقلل من تكاليف التشغيل على المدى الطويل، مما يزيد من جاذبيتها وقيمتها.

• **المواد المستدامة:** استخدام مواد بناء محلية ومستدامة يقلل من البصمة الكربونية للمبنى وقد يكون له ميزة تسويقية ترفع من قيمته.

• **المساحات الخضراء:** وجود مساحات خضراء وتصاميم تراعي البيئة المحيطة يعزز جودة الحياة في المنطقة ويرفع من قيمة العقارات.

• **التكيف مع المناخ المحلي:** المباني التي تتكيف بشكل جيد مع المناخ الليبي (الفناء الداخلي، التهوية الطبيعية) توفر بيئة معيشية مريحة ومرغوبة وهي تضيف قيمة تسويقية.



ثالثاً: الجانب الوظيفي والاجتماعي وتأثيره على القيمة العقارية

• **التكامل الاجتماعي يعزز القيمة:** القيمة العقارية تزداد عندما يكون السكن مرتبطاً بجودة حياة اجتماعية، خاصة في المناطق التي توفر بنية تحتية متكاملة ومساحات للتفاعل المجتمعي.

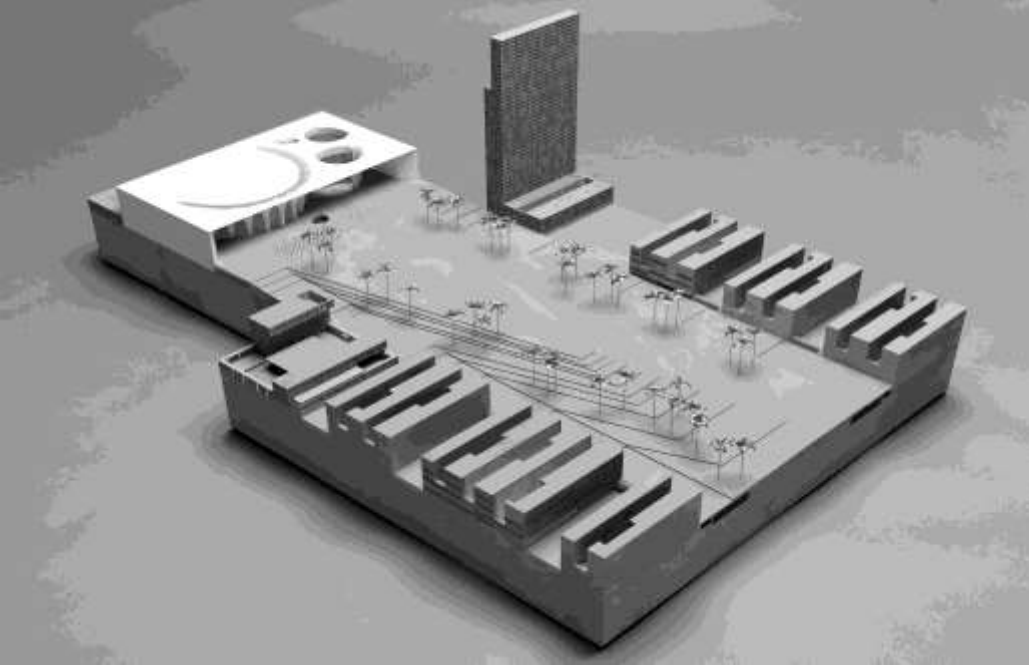
• **الربط بين السكان الجدد والقدامى و المجتمعات الحيوية:** يُسهم في الحد من التهجير ويعزز الثقة والاستثمار، تشجع على التفاعل الاجتماعي (المساحات العامة، الحدائق المشتركة) تخلق مجتمعات حيوية تزيد من جاذبية المنطقة و بالتالي القيمة العقارية.

• **التصميم العملي والمريح:** المباني التي تتميز بتصميم داخلي عملي، وتوزيع جيد للمساحات، وإضاءة وتهوية مناسبة، تكون أكثر جاذبية للمشترين والمستأجرين، وبالتالي تزيد قيمتها.

• **المرافق والخدمات:** قرب العقارات من المرافق الأساسية (مدارس، مستشفيات، أسواق) والخدمات (طرق جيدة، مواصلات عامة) يزيد من قيمتها.

• **إمكانية الوصول الشامل:** تصميم مبانٍ ومساحات عامة يراعي احتياجات جميع فئات المجتمع (بما في ذلك ذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن) يعكس وعياً اجتماعياً ويحسن من جودة الحياة وقيمة المنطقة.

• **الأمان:** المناطق التي تتمتع بمستوى عالٍ من الأمان والاستقرار تكون أكثر طلباً وبالتالي ترتفع فيها قيمة العقارات.



رابعاً: الجانب الجمالي والفني



- **التفرد يزداد القيمة (المبتكر والجذاب):** التصميمات المعمارية التي تُبرز خصوصية جمالية ترتبط بالمكان تخلق "علامة معمارية" وغالباً ما تكون أكثر جاذبية ، مما يرفع من قيمة المبنى و من قيمة العقارات المحيطة و يكون وفق خطة عمرانية واضحة الاهداف.
- **الفنون البصرية و الفراغات العامة:** يمكن أن يحول مناطق عادية إلى وجهات سياحية وثقافية.
- **جودة التشطيبات والمواد:** استخدام مواد تشطيب عالية الجودة واهتمام بالتفاصيل الجمالية يرفع من مستوى العقار وقيّمته.
- **التناغم البصري مع المحيط:** المباني التي تتناغم مع البيئة الطبيعية والحضرية المحيطة تخلق منظرًا جماليًا متكاملًا يعزز من جاذبية المنطقة.
- **المساحات العامة :** الحدائق، الساحات، والممرات المشاة المصممة بأسلوب جذاب تساهم في جمالية المدينة وترفع من قيمة العقارات القريبة.

نحو تحويل الجودة المعمارية إلى قوة اقتصادية وطنية:



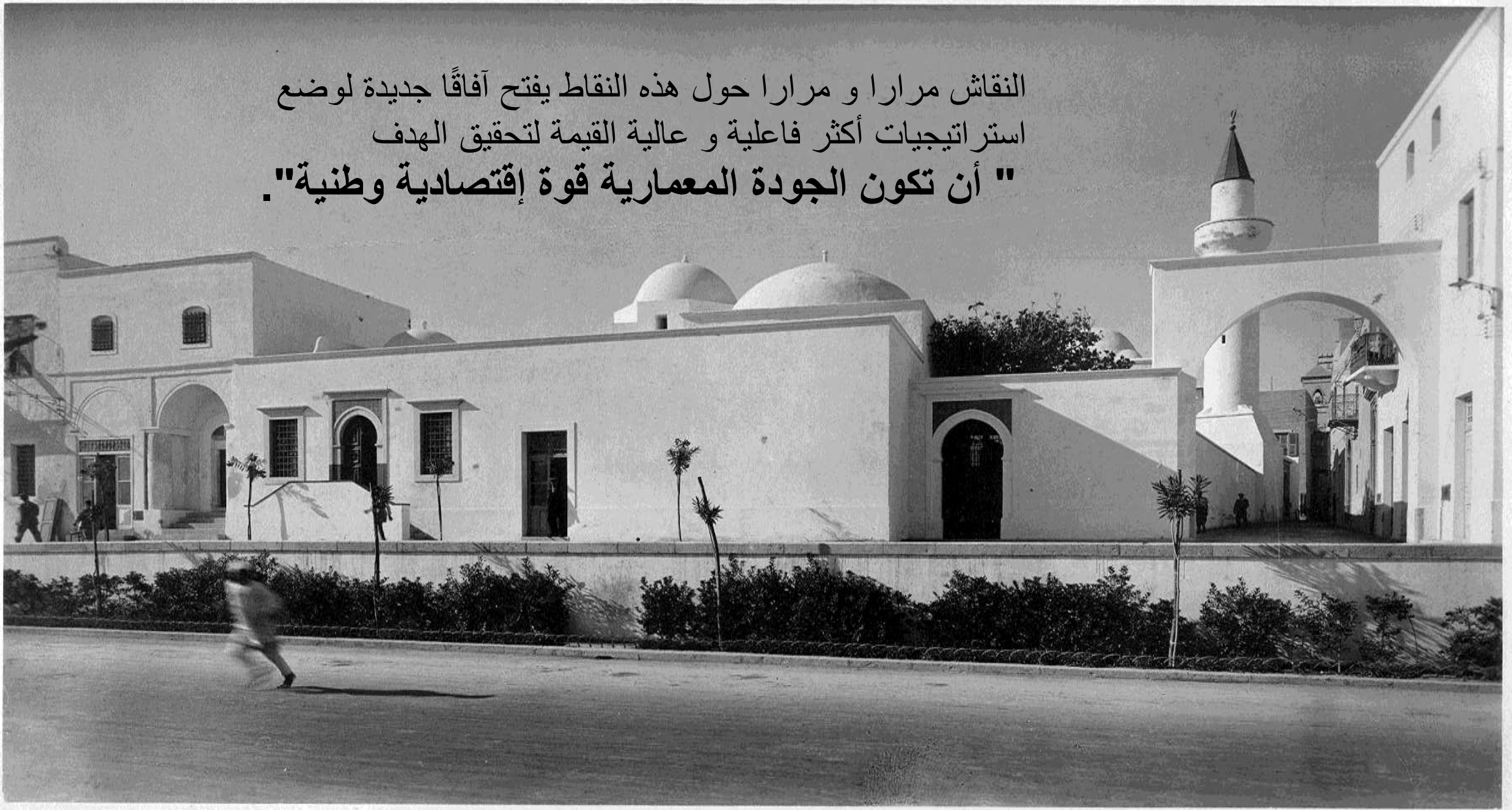
- المقترحات الاستراتيجية:
- الاستثمار في التصميم المعماري المبتكر:
- تطوير معايير جودة البناء:
- الحفاظ على التراث المعماري وترميمه:
- تشجيع السياحة المعمارية:
- دعم الصناعات المحلية لمواد البناء:
- تطوير البنية التحتية:
- سن قوانين وتشريعات تنظيمية فعالة
- التعليم والتوعية:
- جذب الاستثمارات العقارية النوعية:

الخلاصة:

الجودة المعمارية ليست ترفاً بصرياً، بل أداة اقتصادية استراتيجية وعند ترابطها مع الهوية، البيئة، الوظيفة الاجتماعية، أي من خلال الاهتمام بالجودة المعمارية في جميع جوانبها، فإنها ترفع من قيمة العقار وتعيد رسم خريطة الاستثمار الوطني حيث بإمكاننا، من خلال استثمار هذه الرؤية، صنع اقتصاد معماري يدمج بين التراث والحداثة ويوفر فرص تنمية مستدامة، وأن تحول مدننا وعقاراتها إلى أصول اقتصادية ذات قيمة تساهم في التنمية الوطنية المستدامة وتحسين جودة حياة مواطنيها.



النقاش مرارا و مرارا حول هذه النقاط يفتح آفاقاً جديدة لوضع
استراتيجيات أكثر فاعلية و عالية القيمة لتحقيق الهدف
" أن تكون الجودة المعمارية قوة إقتصادية وطنية".



قراءة في الرصيد المعماري الليبي المعاصر

