خان المصريّين في طرابلس لبنان

مشروع الترميم وإعادة التأهيل

برنامج إعادة الاستخدام: تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة

المشروع التحضيري
دراسة الجدوى

بعد الترميم (2026)

قبل الترميم (2020)

فرانك بيت كيلر، خبير في ترميم المباني المصنّفة وعالم في الاثنولوجيا (ماجستير)

شركة إثنو-إكسبو ش.م.م، رقم التعريف: 105.297.983، تمّ تأسيسها عام 1999، ethno-expo.ch، khan-el-masriyyin.com

شوفوسيرستراس 122 CH-8057، زيوريخ، سويسرا، 41.44.450.84.84+، info@ethno-expo.ch

▪ المحتوى

1. الملخّص التنفيذي
- المشروع: حجم الخان، الاستخدام الحالي للطابق الأرضي والعلوي: متاجر، مستودعات، غرف فارغة، مصنع صابون، وغرف خالية من المقيمين
- التسلسل الزمني والتاريخي الصحيح لمشروع الترميم، ومشروع الطاقة الخضراء للاكتفاء الذاتي، والميزانيّة
- ترميم الخان بهدف تطوير المدينة القديمة التاريخية
- الشراكة بين القطاعين العام والخاصّ (الترميم/دار الضيافة المستقبلي)
- الشركاء: المديرية العامة للآثار (DGA)، ورئيس بلديّة طرابلس الحالي والسابق، ورئيس غرفة التجارة، بالإضافة إلى رئيس دائرة الأوقاف الإسلامية كمتحدث باسم المفتي
- فريق المشروع

2. مشروع الترميم
- فلسفة الترميم والتجديد: الادّخار قدر المستطاع (الموادّ الصديقة للبيئة فحسب)
- المبنى المقرّر ترميمه (الهيكل الأساسي العائد للقرن الرابع عشر فحسب)
- أعمال الترميم (السطح، البنية الخارجيّة، التركيبات، الأرضيّات)
- مشروع تبني تكنولوجيا صديقة للبيئة لمبنى إيكولوجي ذي طاقة ذاتية مستقلّة
- الأثر الجانبي للمشروع (فرصة لتدريب الحرفيّين السوريّين الراغبين في العودة إلى بلادهم)

3. قيمة الخان التاريخية لمدينة طرابلس القديمة
- إعادة اكتشاف طرابلس على يد المماليك في القرن الرابع عشر
- أسلوب الأبلق في البناء، مساهمة المماليك في التراث المعماري العالمي
- الحقبة العثمانيّة: روكسيلان، المفضّلة لدى سليمان القانوني، تعيد هيكلة المدينة
- حقبة الانتداب الفرنسي فاستقلال لبنان فيومنا الحالي

4. الوضع الحالي، قبل البدء بالمشروع (الحالة الراهنة لنهاية عام 2022)
- بيان المساحات، وتفاصيل البناء، وغياب الحاجة للحفر
- بيان حالة الطابق الأرضي، والسطح، والطابق العلوي
- الملكيّة الحاليّة (نهاية عام 2022)، دور دائرة الأوقاف الإسلامية

5. تكلفة الترميم (2,6 مليون دولار أميركي)
- ترميم الهيكل القديم (السطح، الواجهات، الأرضيّات، الأروقة)
- خطة عمل الترميم (المراحل 1-4)، وتحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة
- المنشآت الحديثة في كلّ غرفة (المياه والصرف الصحّي والكهرباء ووسائل الاتصال)
- تركيب مشروع الطاقة الشمسيّة الصديق للبيئة على الأسطح
- تقدير التكاليف والتمويل السنوي للفترة الممتدة بين 2023 و2026

6. الشروط الضرورية لنجاح المشروع: بناء دار ضيافة في الطابق العلوي
- المبادرة الخاصّة ضرورية وإدارة دار الضيافة ذات أهمية حاسمة
- احتمالات إضافيّة للخان في المستقبل: الاستفادة من مساحات الخان ليلًا وافتتاح متاجر جديدة في الطابق الأرضي كالمقاهي والمطاعم ومحل لبيع المثلجات
- المشاكل في وجه النجاح والتقييم الإجمالي للجدوى

7. تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة (400,000 دولار أميركي)
- خريطة دار الضيافة (14 سريرًا كمرحلة أولية)
- الاستضافة: الإقامة لليلة واحدة في طرابلس عوضًا عن العودة إلى بيروت بعيد مشوار طويل
- الضيوف المحتملون، ضمان الجدوى، دراسة سوق العملاء المحتملين
- تكلفة التحول إلى دار ضيافة
- قابلية التمويل: نتيجة قابلة للتحقيق: عائد بنسبة 4 إلى 5٪ سنويًا على استثمار منخفض المخاطر (مع سداد الاستثمار بعد 10 سنوات)

8. المهام المنجزة وخطّة العمل
- المهام المنجزة (حتى نهاية عام 2022)
- خطّة العمل لعام 2023

1. الملخّص التنفيذي

المشروع

بُني خان المصريين الواقع في قلب مدينة طرابلس القديمة على يد المماليك في بداية القرن الرابع عشر، وتم إدراجه كمعلم أثري وطني للبلاد. وفي القدم، شكّل هذا المبنى فندقًا ومستودعًا للتجّار الذين ينقلون البضاعة بواسطة قوافل الجمال من آسيا إلى سوريا فسواحل البحر الأبيض المتوسط، حاملين معهم الحرير والأقمشة والتوابل. وبتنقل التجار عبر هذه المناطق، ولد خط تجاري أساسي عزز بدوره تبادل القطن المصري مقابل الأغنام في بلاد الشام ومقابل الأقمشة والتوابل القيّمة.

وفي القرن الخامس عشر، وتحديدًا خلال العهد العثماني، انضم الخان إلى ممتلكات زوجة سليمان القانوني المعروفة باسم روكسيلان. ولاحقًا، انتقلت ملكية الخان إلى دائرة الأوقاف الإسلامية في طرابلس. أما اليوم، فأصبح خان المصريين ملكيّة مشتركة حيث يرد في السجل التجاري ما يقارب من 600 مالك مختلف.

المساحة والحجم التقريبيّان:

-مساحة قطعة الأرض: 810 $م^2$

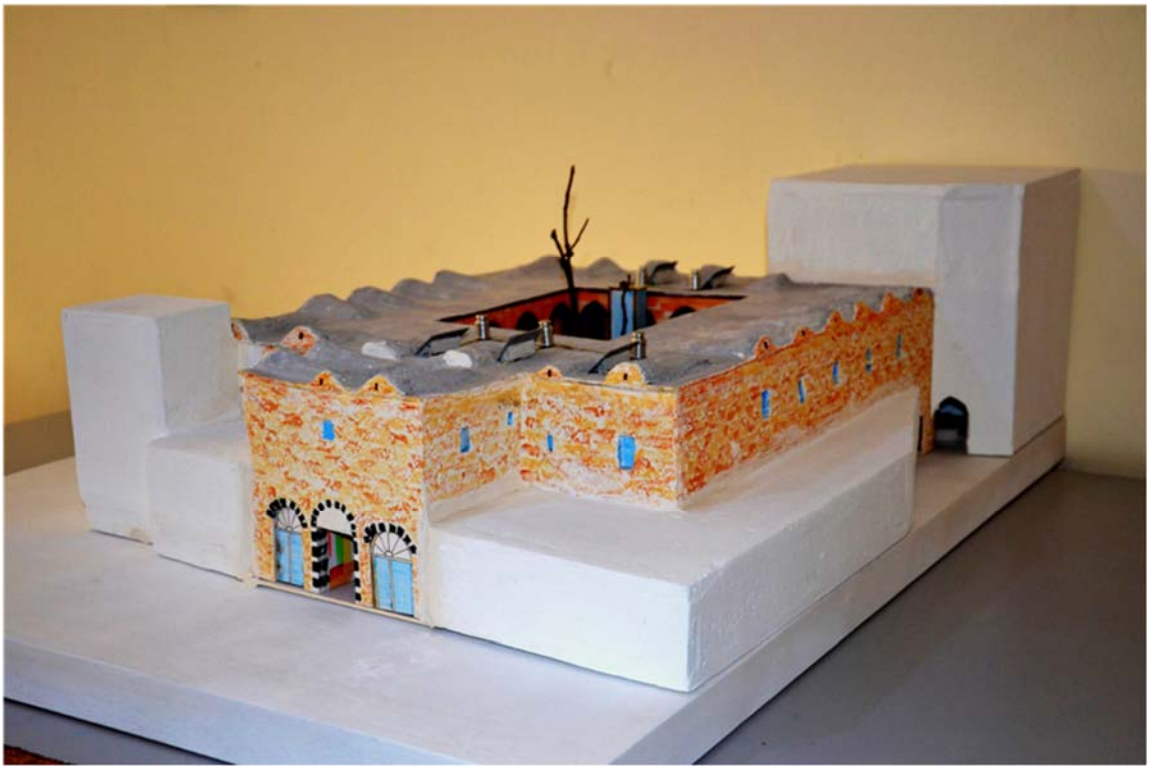
-مساحة منطقة المتاجر المغلقة في الطابق الأرضي: 433 $م^2$

-مساحة الفناء: 140 $م^2$

-مساحة الغرف المغلقة في الطابق العلوي: 273 $م^2$

-مساحة البناء الإجماليّة بالمتر المكعّب: 5800 $م^3$

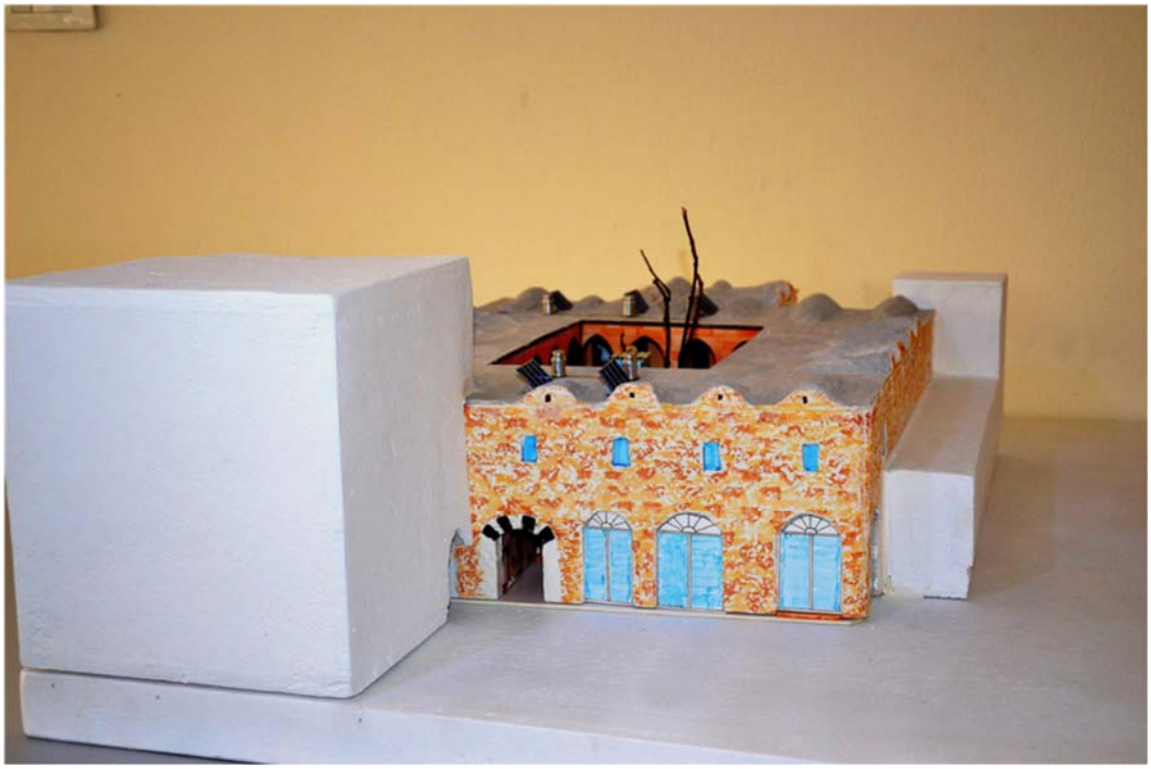
واليوم، يعد الخان مهجورًا تمامًا وغير مسكون وتغلق أبوابه في الليل. يضم الطابق الأرضي للخان 24 غرفة، تستخدم أغلبها حاليًا كمحلات تجارية لبيع المنسوجات، والملابس الداخليّة، والأحذية، والأدوات الكهربائيّة، والصابون، أو كمستودعات لتخزين بضائع المالكين الذين يملكون محلات تجارية أخرى في السوق. هذا وتظهر بعض الغرف بحالة رديئة حيث يملئ الحطام مساحاتها. إن تنفيذ مشروع الترميم والتجديد لن يمس بحقوق أصحاب الغرف الحاليّين ولن يحدث تغييرًا في العقود المبرمة بين أصحاب الملك والمستأجرين. هذا وسيبقى داخل هذه الغرف على حاله. ويشتمل مشروع الترميم الهياكل المملوكيّة الأصليّة جميعها، ولكنه لن يستهدف الملحقات العثمانيّة.



نموذج يوضح الهيكل الأساسي (بالألوان) مع البوابة الرئيسية والملحقات (باللون الأبيض)، من جهة الشرق (نموذج 1:70 من قبل شركة إثنو-إكسبو ش.م.م.، اعتدال بدوي نجّار وفرانك بيت كيلر، تشرين الأول/أكتوبر 2019)

يضم الطابق العلوي 24 غرفة، تُستخدم 6 غرف منها بشكل قانونيّ لصناعة الصابون وتخزينه وبيعه عن طريق منتِج معروف. بالإضافة إلى ذلك، يشغل هذا الأخير حوالي 25 ٪ من مساحة هذا الطابق بطريقة غير مشروعة، بما في ذلك العديد من الأروقة. أمّا الغرف الأخرى جميعها، فهي إمّا غير مستعملة أو فارغة أو مليئة بالحطام والقمامة. يهدف مشروع الترميم إلى إعادة إحياء الخان الواقع في مركز المدينة القديمة. فبتحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة، سينتعش مجددًا حس الضيافة الذي يتحلى به الطرابلسيون لاستقبال المسافرين في هذه المباني، بعد أن كان مخدرًا منذ قرون نتيجة للإهمال والنسيان.

ستكلّف عمليّة الترميم السليمة حوالي 2,6 مليون دولار أميركي وستشمل مشروع تركيب إمدادات طاقة شمسيّة ذاتيّة الاكتفاء (مشروع تاريخي لشمال لبنان). كما سيتمّ تدريب عمّال البناء السوريّين المقيمين حاليًا كلاجئين في طرابلس مما سيسمح لهم بالمشاركة بشكل فعال في إعادة إعمار سوريا لاحقًا. ومن المحتمل أن تتحمّل المنظّمات غير الحكوميّة، اللبنانيّة والدوليّة، هذه التكاليف. سيتمّ مشاركة بيان المحاسبة على الموقع الإلكتروني مع إعلان أسماء المستفيدين من المبالغ الكبرى (أيّ لمَن تمّ دفع المبلغ، والغاية من ذلك، وتاريخ الدفع).



نموذج يوضح الهيكل الأساسي (الجزء الملوّن)، مع الملحقات (باللون الأبيض)، من جهة الغرب (نموذج 1:70 من شركة إثنو-إكسبو ش.م.م.، اعتدال بدوي نجّار وفرانك بيت كيلر، تشرين الأول/أكتوبر 2019)

يحتاج تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة رأس مال استثماري خاص بقيمة 0,4 مليون دولار أميركي (أرباح بنسبة 5٪ سنويًا). وسيتحمّل مدير هذا الدار مسؤوليّة حُسن سير العمل والنظافة والأمن في طوابق الخان المشتركة جميعها، بما في ذلك الفناء والمصعد والممرّات والأروقة. وبإنشاء مقهى و/أو مطعم جديد في الطابق الأرضي للخان، سينشط عمل المبنى وستتاح الفرصة للزبائن بالجلوس في الفناء والاستمتاع بإقامتهم.

يطمح مشروع الترميم هذا إلى تسليط الضوء مجددًا على أهمية الخان التاريخية وجعله نقطة استقطاب أساسية للسيّاح المحليين كما الدوليين. وعوضًا عن إجبار الزائرين القادمين من بيروت على مغادرة مدينة طرابلس عند حلول الليل، سيشكل خان المصريين مكان إقامة لهم لإمضاء ليلة في قلب مدينة المماليك الخلّابة.

وبهذه الطريقة، سوف تساهم عمليّة الترميم في تطوير المدينة القديمة، وفي مضاعفة جاذبيّتها لبعض سكّان طرابلس البالغ عددهم 700 ألف نسمة، فضلاً عن 150 ألف نسمة من سكّان الميناء المجاورة. وقد أظهرت الدراسات أنّ العديد من سكّان الأحياء، مثل شارع عزمي، ومنطقة أبي سمراء، يتجنّبون التجوّل في الأسواق القديمة لما يشعرون من عدم الراحة والأمان. تتناسب عمليّة التجديد مع الجهود المشتركة لتعزيز أهميّة منطقة شمال لبنان وتسليط الضوء على صورتها، كما تتوافق بشكلٍ جيّد مع مشروع البلديّة لجعل منطقة التلّ أكثر جاذبيّة.

الشركاء

حظي مشروع الترميم وإعادة الاستخدام بتأييد واسع على الصعيدين المحلي كما الوطني. فقد تم دعم المشروع بعيد رسائل توصية من **رئيس البلدية السابق والحالي** و**رئيس غرفة التجارة والصناعة والزراعة** في طرابلس و**المديرية العامة للآثار** في بيروت (وزارة الثقافة)، مسلّطين الضوء على أهميّة المشروع ومنافعه للمنطقة.

وكمتحدث رسمي باسم المفتي، قدّم **رئيس دائرة الأوقاف الإسلاميّة** في طرابلس المساعدة الفعلية، بالإضافة إلى المجلس الوطني اللبناني (**مجلس التنمية والإعمار CDR**) الذي كلّفه البرلمان بتنفيذ مهامّ مماثلة في جميع أنحاء البلاد. وتجلى دعم الطرفين للمشروع من خلال تقديم الاقتراحات والنصائح وتوفير الوثائق المطلوبة لاستكمال الأعمال. وأمّنت **"الجامعة اللبنانيّة، القسم الثالث، فرع طرابلس"** فرصة مراجعة الدراسات الأكاديميّة والخرائط ثنائيّة الأبعاد (2D) التي أجرتها عام 1999 كخطوة لترميم الخان. وقد فتحت **دائرة الأرشيفات التابعة للمحكمة العثمانيّة في طرابلس** أبوابها أمام باحثينا وقدّمت **السفارة السويسريّة** الدعم اللوجستي.

فريق المشروع (حتى تاريخ 2023/1/1) (للسير الذاتية والصور، الرجاء مراجعة الموقع: https://fr.karawanserei-tripoli.ch/equipe/)

- **فرانك بيت كيلر**، زيوريخ وطرابلس، قائد المشروع
أخذ المدير العام لشركة إثنو-إكسبو ش.م.م. في زيوريخ، سويسرا، زمام المبادرة لهذا المشروع. فهو منشئ معارض معروفة عالميًا (أكثر من 50 معرضًا أنثولوجيًا في سويسرا وألمانيا والنمسا والهند)، ومؤلّف كتب وناشر. بادر كيلر بتنفيذ مشاريع عديدة في مجال ترميم المباني المصنفة في سويسرا وفرنسا لأكثر من 20 عامًا والتي تكللت جميعها بالنجاح. فبخبرته الواسعة، يجمع كيلر بين التراث الثقافيّ والمعايير والاحتياجات الحديثة. للاطلاع على الوثائق المصوّرة قبل وبعد الترميم، الرجاء زيارة الموقع التالي: www.renoviert.ch)
- **يوسف دبليز**، طرابلس، مدير العلاقات البشرية
- **باسم زودة**، طرابلس، مهندس معماري، حائز على شهادة ماجستير في الترميم من الجامعة اللبنانيّة في طرابلس، وهو المشرف المستقبلي على الموقع
- **رنا رعد**، نانسي-فرنسا، مترجمة
- **دولّي فرح**، طرابلس، محامية

2. مشروع الترميم

فلسفة الترميم والتجديد: الادّخار قدر المستطاع

سيتم تنظيف الهيكل الأساسي للخان وإعادة استخدام كلّ ما يمكن حفظه، وإصلاح، إذا أمكن، المواد الأساسيّة جميعها، واستبدال الأجزاء التالفة التي لا مجال لإصلاحها بأجزاء جديدة مماثلة وذلك باستخدام التقنيّات المبتكرة. بالإضافة إلى ذلك، سيتمّ إصلاح الطوابق المفتوحة لعامّة الناس، جميعها. أمّا المساحات الداخلية للمتاجر، فستبقى على حالها، إذ يعود القرار لأصحاب الملك بإعادة تصميم محلاتهم على نفقتهم الخاصّة، أو حتى بتغيير غاياتها في نهاية المطاف. وسيتمّ تقديم التوجيه والمشورة مجانًا. وستُستخدم مواد غير سامّة بدقّة أثناء عملية الترميم وسيجرى اعتماد المواد العضويّة إذا توفّرت. وتتصف الشراكة بين القطاعين العام والخاص بالجذرية والضرورية، ويلعب التواصل دورًا أساسيًا في استمرار المشروع وتحقيقه.

المبنى المقرّر ترميمه (الهيكل الأساسي)

يتألّف خان المصريين من أجزاء وأقسام مختلفة. ولا بد الإشارة إلى أن وحده الهيكل الأساسي للخان، الذي بُني في أوائل القرن الرابع عشر، مع بوابتيه وواجهاته الأساسيّة ستندرج في مشروع الترميم بموجب المخطط الحالي (مراجعة الخريطة والنموذج المعنيين).

لا يشمل مشروع الترميم الإسطبلات السابقة أو الممرات الخارجية أو الغرف الثانوية ذات المداخل الخارجية المنفصلة والواقعة في الجهة الشماليّة والتي يعود بناؤها إلى الفترة نفسها. ولا تشكّل الأكشاك المتواجدة على جانب طريق السوق المحاذي للبوابة الرئيسيّة (من جهة الشرق) جزءً من هذا المشروع، فضلًا عن المتاجر والمكاتب المرتبطة بشارع الشيخ عبد الكريم عويضة (من جهة الجنوب). فلا يزال تاريخ بناء هذه الأخيرة مجهولًا وقيمتها التراثيّة ضئيلة، فهي تعود للحقبة العثمانيّة ولتلك التي تليها. مع ذلك، سيتم ضم شرفات السطح إلى برنامج الترميم وإعادة الاستخدام لتخضع بالتالي للتجديد.

لا يشمل هذا المشروع الإنشاءات الحديثة التي تربط بين الخان الفعلي ومسجد العطّار المملوكي (الذي يخضع بدوره حالياً للترميم).

امتداد سطح الخان (الهيكل المملوكي الأساسي العائد لسنة 1320 تقريباً) (صورة ملتقطة بواسطة طائرة مسيّرة 3.19)

امتداد المشروع بما في ذلك الشرفات العثمانية (صورة ملتقطة بواسطة طائرة مسيّرة 3.19)

أعمال الترميم

سيتمّ إزالة النباتات والتركيبات الفنيّة غير الأساسيّة. وستخضع الهياكل الخارجيّة للمبنى (كالأسطح، والواجهات المطلة على الخارج، وواجهات الفناء والأروقة) لترميم شامل؛ كما سيتم تنظيفها وطلائها من جديد.

Western gateway before renovation

البوابة الغربية قبل الترميم

Window above main gateway before

نافذة فوق البوابة الرئيسية قبل الترميم

North-eastern corner before renovation

الزاوية الشمالية الشرقية قبل الترميم

Interior Vaults before renovation

قنطرة داخليّة قبل الترميم

أهميّة أسلوب الأبلق في البناء

بعيد التنظيف، ستستعيد الآثار المزينة بالأبلق رونقها وجمالها التاريخي. إذ يهيمن طراز الأبلق على واجهات الخان، وهو أسلوب معماري قديم قائم على مزج استعمال الأحجار السوداء والبيضاء.

البوابة الرئيسيّة التي تُرى من خان الخياطين في الجهة المقابلة

ميّزات أخرى لمشروع الترميم

سيهتم مشروع الترميم بتوفير بنى تحتية معاصرة وجديدة (من طاقة، ووسائل اتصال، ومياه، وصرف صحي، ومكيّفات هوائيّة). وستسمح هذه التركيبات التقنية من تمكين أصحاب الملك الخاص توصيل أجهزتهم داخل غرفهم كما يحلو لهم، مع الحفاظ على مظهر الخان الخارجي.

كما سيتمّ استبدال أبواب المتاجر والشبكات الحديديّة وأبواب الغرف في الطابق العلوي والنوافذ بأخرى جديدة، في حين سيتم ترميم الأبواب الخشبيّة الأصليّة كونها تعود لحقبة المماليك التاريخية. سيتم تزويد المساحة الخارجية وفناء الخان بنظام إضاءة من خلال توصيل أسلاك مخفيّة، وتركيب تقنية "الليد".

بالإضافة إلى ذلك، سيتم توفير أجهزة تثبيت (الخطّافات، والثقوب)، ومنافذ التيّار، وما إلى ذلك للاستخدام المستقبلي المحتمل عند إحياء الحفلات في الفناء.

الفناء، الزاوية الجنوبيّة الغربيّة قبل الترميم (2018)

الفناء، الزاوية الجنوبيّة الغربيّة بعد الترميم (بما في ذلك المقهى والمصعد، 2022)

(إزالة الشجرة من قبل آل حسون عام 2020، وهم مالكو محلات الصابون في الطابق الأرضي للخان)

مشروع تبني تكنولوجيا صديقة للبيئة لمبنى إيكولوجي ذي طاقة ذاتية مستقلّة

سيصبح هذا المبنى رائدًا في شمال لبنان من ناحية البيئة والتزويد بالطاقة: فسيكون الخان المبنى الأول من نوعه في هذه المنطقة والقائم على مبادئ توفير الطاقة. وسيشكل إذًا نموذجًا يحتذى به لإعادة إعمار العديد من المباني في سوريا بمجرّد انتهاء الحرب. وستوفّر ألواح الطاقة الشمسيّة المركبة على السطح كل من الكهرباء والمياه الدافئة. ويتعيّن إجراء مفاوضات مع شركة كهرباء لبنان أو أصحاب المولدات الخاصة فيما يخص شروط تبادل فائض الطاقة المنتجة خلال النهار مقابل التزويد بالكهرباء خلال الليل. بالإضافة إلى ذلك، سيتم إعادة تشغيل المياه في النافورة المتواجدة في الفناء، والتحقق من فلاتر المياه في الخان.

الأثر الجانبي للمشروع (فرصة لتدريب الحرفيّين السوريّين الراغبين في العودة إلى بلادهم)

تطرح عملية ترميم خان المصريين فرصة إدراج مشروع مساعدات دوليّة: إذ سيتمّ اختيار، بعناية قصوى، مجموعة من اللاجئين السوريّين المقيمين حالياً في مخيّمات لا تبعد عن طرابلس، للمشاركة في برنامج تدريبي في الموقع. ولا يتأهل لهذا البرنامج إلا السوريّون الذين يعدون ويخطّطون للعودة إلى بلدهم في أقرب وقتٍ ممكن، بهدف المشاركة في أعمال الترميم وإعادة الإعمار هناك بمجرد انطلاقها. أمّا عدد المشاركين في البرنامج فمحدود وذلك بموجب القانون اللبناني الذي ينصّ على عدم السماح لأكثر من نسبة مئويّة معيّنة من الأجانب في العمل ضمن هذا المشروع. (أعطى رئيس بلديّة طرابلس السابق موافقته الكاملة على هذا المشروع خطّيًّا، الرجاء مراجعة "رسالة إعلان النوايا" على الموقع الإلكتروني: www.khan-el-masriyyin.com).

سيتلقّى العمّال المختارون بعض الدروس العامة، إلى جانب صفوف تعليميّة خاصّة تتمحور حول مواد البناء والتقنيّات المناسبة لترميم الآثار المصنّفة. وسيمارسون عملهم في الموقع نفسه لتعزيز مهاراتهم المكتسبة حديثًا فضلاً عن اكتساب بعض الخبرة لمسيرتهم المستقبلية.

3. قيمة الخان التاريخية لمدينة طرابلس القديمة

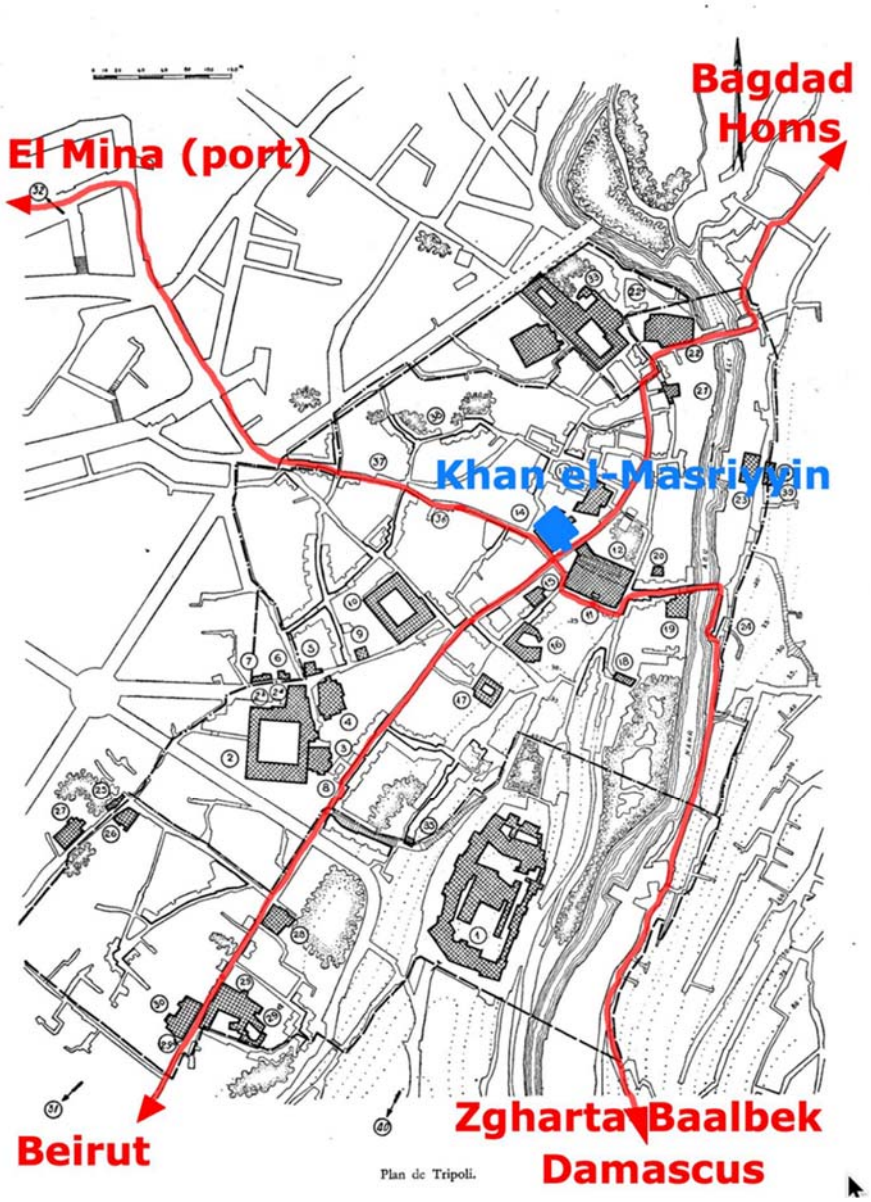
يتألف الخان القديم من طابقين، وتمّ بناؤه حول ساحة مربّعة مزيّنة بنافورة في الوسط. ويقع هذا الخان جنوب الطريق القديم الذي كان يربط مدينتي بيروت وحمص (المعروف اليوم بسوق البازركان)، ومقابل خان آخر معروف باسم "خان الخيّاطين". ويتماشى عمار خان المصريين مع نمط بناء المحطّات التجاريّة المملوكيّة في منطقة الشام، والتي عادةً ما تفصلها المسافة التي يمكن أن تقطعها قافلة جمال في يوم واحد.

في بادئ الأمر، تبيّن أنّ الأروقة في كلّ من الطابق الأرضي والعلوي، مماثلة تقريبًا للخانات المتواجدة في الشام وغرب آسيا جميعها. وفي وقت ما من تاريخها، أقدم مالكو الطابق الأرضي على إغلاق الأروقة وخصخصتها من أجل توسيع مساحة متاجرهم. كانت ومازالت جميع الغرف، بما في ذلك السلالم والممرّات، مقببة؛ أمّا البناء، فمصنوع من الحجر المحفور في مقالع الحجارة القريبة. والجدير ذكره أنه لم يتم استخدام الخشب في عملية البناء.

إعادة اكتشاف طرابلس على يد المماليك في القرن الرابع عشر

شُيّد الخان بين عامي 1309 و1356 ميلادي، وبل على الأرجح قرابة العام 1320. ولسوء الحظّ، لم يتمّ العثور على مستند يذكر أسماء البناة الأصليّين أو حتى مؤسّس المعلم، فضلاً عن عدم تواجد وثائق متاحة عائدة للقرنين الرابع عشر والخامس عشر. وفي عام 1289، غزا المماليك مدينة طرابلس القديمة والمعروفة اليوم بمدينة "الميناء" الخاضعة آنذاك لسيطرة الصليبيين ونقلوا المدينة إلى سفح تلة القلعة على بُعد خمسة كيلومتراتٍ من البحر وحيث كانت هناك مستعمرة مسيحية في ذلك الوقت. ولم يكن هذا النقل الجغرافي عن عبث، إذ كان من الصعب للغاية الدفاع عن المدينة الساحلية. حينها، ازدهرت هذه الحقبة بشكل مدهش.

يقع خان المصريين على سفح تلّة القلعة في قلب مدينة طرابلس التاريخيّة (حدود المدينة التقريبية، المصدر: صورة جويّة معروضة في بلدية الميناء (في 2010، المصور مجهول)؛ جون غلوك، مدينة طرابلس الحديثة، جامعة هارفارد، 1967؛ التحقيقات في الموقع 2019)



المعالم المصنّفة في مدينة طرابلس التاريخيّة وطرق النقل التاريخيّة (العهد المملوكي وبداية العهد العثماني) (المصدر: كولار بول، لبنان، تخطيط مدينة طرابلس .... (تقرير بعثة اليونسكو)، 1953، صفحة 11)

بُني خان المصريّين (رقم 14 في قائمة الآثار المصنفة) على مسافة لا تبعُد عن تقاطع طريقين بريين أساسيين الأول يصل مدينة بيروت بحمص في سوريا والثاني يصل مدينة الميناء بدمشق والذي يعبره نهر أبو علي منذ آلاف السنين. أما القلعة (رقم 1) فتقع على قمّة التلّة، وبنيت على مقربة منها مباني أثرية أخرى نذكر منها الحمام المملوكي الشهير (رقم 12)، وخان الخياطين (رقم 11)، والجامع الكبير (رقم 2)، والعديد من المدارس والمساجد الصغيرة (رقم 3-9، و15-27).

وأغلب الظن أن هذا الموقع المتميز طبوغرافيًا كان مأهولًا منذ آلاف السنوات، بالرغم من غياب حقائق قطعية وملموسة تدل على ذلك. فلم يتم إجراء أي حفريات منهجية حتى يومنا الحالي. فنحن نفترض أنّ الأضرحة التي تعود إلى ما قبل الإسلام (أضرحة البعل، والفينيقيين، واليونانيين القدماء، والرومانيّين القدماء) كانت تُعبد في الموقع المهيمن حيث القلعة اليوم وبالتالي اجتذبت عددًا كبيرًا من الحجاج. ولتلبية مطالب هؤلاء واحتياجاتهم، عمدت الشعوب إلى بناء متاجر على مقربة من أماكن الحج. ولم تتغير هذه الصورة حتى اليوم. كما ونفترض أن هذا الخان استخدم لنفس الغاية منذ آلاف السنين. بنى المماليك معظم المباني الأثرية الوطنيّة في طرابلس خلال الفترة المذكورة أعلاه، وكان الخان واحدًا منها. ونحن نفترض أنّ الخان آنذاك اعتُبر وقفًا إسلاميًا منذ تشييده، ولكن لا يوجد وثائق مكتوبة متوفّرة لإثبات هذه الفرضيّة.

تحتل اليوم مدينة طرابلس المركز الثاني بعد مدينة القاهرة في مصر، من حيث الثروة المعمارية المملوكية. تأسست العديد من المساجد والمدارس القرآنية في بداية القرن الرابع عشر، بالقرب من بعض المباني العلمانية. وعلى مقربة مباشرة من الخان، يقع كل من حمام عز الدين الشهير الذي يعود تاريخه إلى حوالي عام 1295-1299، والجامع المنصوري الكبير (1295-1314)، ومسجد العطّار. فشهدت هذه الحقبة ازدهارًا معماريًا ضخمًا.

أسلوب "الأبلق" في البناء، مساهمة المماليك في التراث المعماري العالمي

كانت ولا تزال المعالم الأثريّة المصنّفة جميعها مزيّنة بأسلوب الأبلق، وهو أسلوب معماري من سوريا قائم على مزج استعمال الأحجار السوداء في البناء. نشأ هذا الطراز المعماري في دمشق وسرعان ما تم نسخه حوالي عام 1300 في بناء برج بيزا المائل، وكاتدرائية فلورنسا، ثم انتقل من إيطاليا إلى جميع أنحاء العالم. وفي القرن التاسع عشر، استُخدم هذا الأسلوب في بناء كاتدرائيّة "لا ماجور" في مرسيليا وفي جميع أنحاء الولايات المتحدة.

خان المصريين. الواجهة باتجاه الشرق. لاحظ زخارف الأبلق على المدخل الرئيسي للخان، الذي أصبح الآن جزءً من سوق البازركان.
المصدر: جان ياسمين، مشروع ترميم خان المصريين، الجامعة اللبنانية، طرابلس. 6.1999. (مقتطعة من خريطة أرسلت إلى "قسم DEES الخاص بالترميم")

بعد توليهم السلطة في القاهرة في مصر خلال القرن الثالث عشر، غزا المماليك منطقة الشام التي كانت تمتدّ من إسكندرون في تركيا، وصولًا إلى جنوب الأردن حيث حدود الصحاري الكبرى في المملكة العربيّة السعوديّة. وفي تلك الحقبة، أصبحت دمشق مركزًا ثقافيًا. وفي القرن الرابع عشر، بدأت التجارة بين سوريا

(عبر طرابلس) ودلتا النيل بالازدهار. تمّ تبادل القطن المصري المعروف بجودته مقابل الماشية من منطقة الشام والسلع، بما في ذلك التوابل، التي وصلت على ظهور الجمال من بلاد فارس وآسيا الوسطى والصين عبر "طريق الحرير" (طريق يصل الشرق بالغرب).

بني الخان لتلبية احتياجات هذه القوافل، وتمّ تحصينه بمزاغل في الطابق الأول (في العمارة العسكرية: كوة ضيقة في السور الدفاعي تطلق منها السهام) لحماية البوّابة الرئيسيّة. وعند وصول الجمال إلى ساحة الخان، كان يتم تفريغ البضائع عن ظهورها وكانت تسقى من نافورة المياه قبل إعادتها إلى الإسطبل الأقرب. وبعيد التفريغ، يتم تخزين البضائع وتداولها في المتاجر في الطابق الأرضي بينما ينام التجار في الطابق العلوي في الغرف الصغيرة. عمد التجار إلى المكوث في الخان بضعة أسابيع وأشهر، حتّى يبيعوا كلّ ما أحضروه. ويقبع حمام عزّ الدين في الشارع المقابل، حيث استطاع المسافرون آنذاك الاغتسال.

الحقبة العثمانيّة: روكسيلان، المفضّلة لدى سليمان القانوني تعيد هيكلة المدينة

لم يتجلى ظهور الخان في الوثائق التاريخية القديمة إلا بعد مائتي عام من بنائه. فقد أفاد عقد بيع موجود في أرشيف المحكمة الشرعية العثمانية في طرابلس أن العقار المعني جزء من الوقف أو القاعدة الدينية التي أنشأتها "خاصكي سلطان" أي الزوجة الرئيسة للسلطان سليمان القانوني والمفضلة لديه .

وفي الغرب، كانت تعرف الزوجة الرئيسية باسم روكسيلان (1503-1558) التي اختُطفت شابةً من منزل والديها في أوكرانيا وعرضت للبيع في سوق القسطنطينية أي إسطنبول حاليًا. وآنذاك، كان الحكم العثماني قد وصل إلى ذروة توسعه وازدهاره، فكانت الأراضي الممتدّة من فيينا إلى مكّة المكرمة ومن شبه جزيرة القرم إلى المغرب تحت سيطرة "سليمان القانوني"، سلطان شرس، وقاسٍ، وناجح في حكمه في الوقت عينه. وفي عام 1514، أقدم السلطان العثماني على شراء روكسيلان والتي سرعان ما أصبحت المفضلة لديه من بين جوراي الحرملك. وفي عام 1534 وقبل فترة وجيزة من عيد ميلاده الأربعين، وبعد ولادة ابنه الأول، أطلق السلطان سليمان سراح روكسيلان حتى يتمكن من الزواج منها وفقًا للقانون. ومن ثم أصبحت شريكة حياته المقربة ومستشارته الخاصة، كما يتضح من المراسلات المحفوظة في أرشيف توبكابي في إسطنبول. وباحتلالها هذا المنصب والنفوذ في أوائل العشرينيات من عمرها، أصبحت روكسيلان أقوى امرأة في العالم في ذلك الوقت، وبل أقوى من ملكات إنجلترا وإسبانيا.

لطالما اهتمّت بشكلٍ رئيسيّ بترويج القضايا التعليميّة والدينيّة ذات التوجّه الصوفيّ في جميع أنحاء السلطنة العثمانيّة، وخاصّة في إسطنبول ودمشق والقدس والقاهرة ومكّة المكرمة ومنطقة الشام. استلمت إدارة مؤسّسات خيريّة من التجمّعات الصوفية الفقيرة وموّلت إنشاء مؤسّسات جديدة. هذا وتؤكد الوثائق التاريخيّة الموجودة في الأرشيفات العثمانية في إسطنبول على حقيقة أنّها عززت ترميم التراث المعماري، وخاصة في منطقة الشام ومصر.

وفقًا للشهادات الشفهيّة التي سبق أن تلقّيناها من أفراد العائلات العريقة التي أصبحت اليوم مالكة لهذا الخان، اتضح لنا أن قبل انهيار السلطة العثمانية وبعيد انتهاء الحرب العالمية الأولى، تمّ إغلاق أروقة الخان في الطابق الأرضي ودمجت مع المستودعات القابعة خلفها.

بقي الهيكل الأصلي الحجري للخان، بما في ذلك القباب، سليماً وعلى حاله حتى اليوم. تمّت إزالة جدارين داخليين فحسب، واستبدالهما بعوارض فولاذيّة من أوائل القرن العشرين. وخلال العهد العثماني، اكتسبت الأسواق الممتدة على طول الطرق الإقليمية القديمة أهمية واسعة وتم دمجها لاحقًا مع الخان نفسه.

حقبة الانتداب الفرنسي والاستقلال

بعدما انهارت السلطنة العثمانيّة عام 1922، أسندت عصبة الأمم حق انتداب هذه المنطقة للفرنسيين (1922-1943)، فأقدمت السلطات الفرنسية على جعل طرابلس بوّابةً إلى سوريا. إذ شهدت المدينة وميناؤها فترة جديدة من الازدهار الاقتصادي والثقافي. وفي عام 1935، تمّ إنشاء السجل العقاري الرسمي وتحديد منطقة الحديد في مدينة طرابلس القديمة بما في ذلك الخان ومناطق السوق المحيطة به. والجدير ذكره أن هذا السجل العقاري لا يزال يشكل، حتى الآن، مرجعًا للخرائط العقارية ولا سيما حدود القطع ومساحاتها. وفي الفترة نفسها، وضع الفرنسيون قائمة بالمعالم الأثريّة المصنّفة وعينوا المخطّطين المعاصرين للعمل في المدينة. وبالتالي، فتحت السلطة الإدارية قلب المدينة القديمة من خلال هدم المباني القديمة وإنشاء ما يُعرف اليوم بطريق عبد الكريم عويضة من النهر إلى الجهة الغربية، وجادّة رشيد كرامي بمحاذاة ضفاف النهر الشهير. شهدت المدينة القديمة تغييرات جسيمة في هيكلها لا سيما بعد فيضان نهر أبو علي عام 1956. ولحسن الحظ، لم يلحق هذا الفيضان أضرار بالخان الذي يقع على ارتفاع حوالي 12 مترًا فوق مستوى النهر.

وتدريجيًا، أصبح مركز المدينة القديمة أكثر فقرًا. وفي الفترة الممتدة بين 1960 و2010، بدأ السكان الأصليّون المقيمون في منطقة الحديد المكتظّة، وهم من عائلات طرابلسية عريقة وثريّة، بالانتقال للسكن في شارع عزمي ومنطقة أبي سمراء وغيرها من الأحياء الجديدة في طرابلس.

ونتيجة لرخص أسعار المساكن في قلب المدينة آنذاك، عمد النازحون الوافدون من القرى الجبليّة اللبنانيّة والمناطق المجاورة إلى التمركز في منطقة الحديد. وعلى الرغم من انتقالهم للعيش في المدينة، حافظ هؤلاء على تقاليدهم القروية وعلاقاتهم العشائرية وجذورهم الاقتصادية (الأراضي الزراعية)، مما أضعف إذًا تأقلمهم مع الحياة اليومية في المدينة.

علاوةً على ذلك، توافد السوريّون المجرّدون من ملكيّاتهم إلى المنطقة، مستأجرين أو مستوطنين مساحات المعيشة المتاحة، في ظل غياب ارتباطهم الفعلي بتاريخ المدينة وأهميّتها. أصبحت منطقة الحديد فقيرة، وتوسعت هياكل السلطة غير الرسميّة. فخلال الحرب الأهلية، استولت العصابات المحلية على السلطة في جزء من المدينة القديمة. وتأكيدًا على هذا الموضوع، شارك معالي الوزير السابق شربل نحّاس عدّة إفادات من أفراد أعربوا عن خوفهم من دخول المنطقة في عام 2001.

وتدريجيًّا، تدهورت حافظة الممتلكات العقارية في المدينة والتي يعود أغلبها إلى الأوقاف الإسلامية. ويرجع هذا جزئيًا إلى القوانين المعمول بها والتي حددت معدلات إيجار منخفضة بشكل يبعث على السخرية. فبلغت قيمة إيجار شقة واسعة في قلب المدينة القديمة أقل من 60 دولار أميركي سنويًا (بحسب سعر الصرف في بداية عام 2020). وهذا المبلغ، الذي لا يمكن تغييره إلا بشكل هامشي نزولًا لرغبات المستأجر، لا يسمح للمالك بدفع تكاليف الصيانة المناسبة، حتى لو كان يرغب في ذلك.

لقد تمّ التغلب على هذا الوضع في الفترة الأخيرة، لكن ما زالت طرابلس تفتقر إلى التألق والجاذبية بالنسبة للعديد من سكّانها، خاصة مع وجود القوانين الخاصّة بـ"اتفاقيّات الإيجار القديمة" والتي لا تزال سارية المفعول حتى اليوم. يهدف المشروع الحالي، الشبيه بمشاريع البلديّة القائمة على تحويل ساحة التلّ إلى منطقة مشاة مزدحمة، إلى تسليط الضوء مجددًا على قلب طرابلس القديمة وجعل هذه المدينة أكثر جاذبيّة لكلّ من السكان المحليّين والزوّار على حدّ سواء.

(المصادر: ستيفان ويبر، مشروع ترميم سوق حراج في طرابلس، تاريخ، علم الآثار وإعادة التأهيل BAAL V10، 2006. والمعلومات الشخصيّة من إعداد ستيفان ويبر، وهو اليوم مدير متحف برلين للفنّ الإسلامي (2019). إيرا م. لابيدوس، المدن الإسلامية في العصور الوسطى المتأخّرة، جامعة كامبريدج، 1967. هياف سلام-لايبش، الهندسة المعمارية لمدينة طرابلس في عهد المماليك، مؤسّسة الأغا خان للعمارة الإسلاميّة، جامعة هارفارد، 1975. ناتالي شاهين الشهاب، جيسكو للمقاولات، مشروع إعادة تأهيل خان العسكر – تقرير رقم 20130417 شربل نحاس، تحليل أصحاب المصلحة والتقييم الاجتماعي لمشروع التراث الثقافي المقترح وتنمية السياحة، تشرين الثاني/نوفمبر 2001

4. الوضع الحالي، قبل البدء بالمشروع (الحالة الراهنة لنهاية عام 2022)

يتكوّن البناء من الحجر الجيري المحلي الصلب، المحفور في مقالع الحجارة غير البعيدة عن طرابلس. تظهر الحجارة متماسكة مع بعضها البعض بواسطة مادة الملّاط القديم التي تم تجديدها جزئيًا في القرون الأخيرة. ويعتبر الهيكل الحامل للخان سليمًا بشكل عام ولكن لا بد من التحقق من جميع المفاصل وفحصها بعناية. أما الأسطح والأجزاء الخشبيّة كالأبواب وتلك الحديديّة كالبوابات، فتبدو مستهلكة أو فاسدة أو صدئة.

لطالما تميز المبنى المملوكي الأصليّ بأروقة في الطابق الأرضي كما في الطابق العلوي. وفي مرحلةٍ ما من تاريخه، أغلق مالكو الطابق الأرضي تلك الأروقة وقلصوا المساحة شبه العامة لبناء مساحات ومتاجر خاصة. حافظت جميع الغرف بما في ذلك السلالم والممرات على طابعها العماري المتمثل بالقباب. ولم تُعدّل الأسقف على مر العصور في حين تم تغيير الجير حيثما وجد. وفي غرف معدودة في الطابق العلوي، يظهر السطح غير مقاومًا للمياه مع وجود بعض الفجوات في الأسقف. بقيت زخرفة الأبلق على الواجهات (فوق البوّابات) سليمة بشكلٍ أساسي.

خريطة الطابق العلوي (2018) **خريطة الطابق الأرضي (2018)**

(يجب التحقق من جميع القياسات قبل الترميم)

(خريطتين بموجب السجل العقاري الفرنسي (1935)، مع التعديلات والمقاييس الدقيقة)

تبدو الأرضيّات متضررة في بعض الأماكن، وبخاصّة في الفناء والممرّين المؤدّيين إلى الخارج. لذلك، يجب إزالة الحجر الجيري واستبداله جزئيًا، وتنعيم السطح وتسويته للسماح بالتصريف الصحيح. منحت المديرية العامة للآثار (DGA) في بيروت، ممثّلة بمديرها، السيّد سركيس الخوري، إذنًا شفهيًا لتجنّب التنقيب في الموقع؛ وبالتالي يمكن استعادة الأرض بسهولة.

تظهر بعض الجدران بقايا من الطلاء والزخارف القديمة؛ ففي الطابق العلوي، رواق يزينه نجم يهودي سداسي. ينبغي تنظيف جميع الغرف والأسقف من الغبار والشحوار وبقايا صناعة الصابون في الموقع.

الطابق الأرضي

يمكن اعتبار الطابق الأرضي من الخان اليوم على أنه امتداد لسوق البازركان، وهو السوق الذي يحيطه من الشمال ويصله بسوق حراج. تظل بعض الغرف مغلقة بشكل دائم، في حين يُستخدم بعضها كمحلات تجارية لعرض المنتجات المختلفة من المنسوجات والصابون والأحذية والملابس الداخلية أو كمستودعات ومخازن للمحلات التجاريّة في الأسواق خارج الخان. يتم استخدام جميعها تقريبًا من قبل أصحابها، وبعضها مستأجرة بعقود تعود إلى وقت الانتداب، والبعض الآخر بعقود أحدث وبموجب القانون الجديد. تمّ تجديد خمسة أو ستّة متاجر من الداخل من قبل مستخدميها الحاليين. أما بالنسبة لمظهر فناء الخان الخارجي والداخلي، فتهيمن الكابلات الكهربائية المعلقة بحرية في الهواء والخردة المعدنية الصدئة على الصورة العامة.

الفناء من جهة الشرق قبل الترميم (2018)

الفناء من جهة الشرق بعد الترميم (2023)
(الشجرة لا زالت موجودة - تمت إزالتها من الصورة لتوفير رؤية أفضل). (الصورة والطباعة: ethno-expo gmbh 2018/2019)

السطح والطابق العلوي

يظهر السطح ملامح واضحة من الاضمحلال والإهمال؛ فقد تحلّلت طبقة الجير الأصلية ولا يمكن إصلاحها إلّا جزئيًا. تمّ استبدال العديد من خزّانات المياه والأسلاك والأجهزة بأخرى جديدة. يمتلك السيد عبد الناصر المير، وهو مستأجر الغرفة رقم 14، مولّدات كهربائية ضخمة على سطح مبنى قريب (الجانب الغربي) لإنتاج الكهرباء. وسيتعاون السيد عبد الناصر مع القيّمين على مشروع الترميم لتركيب أحدث أنظمة الطاقة البيئيّة المتوفّرة في شمال لبنان.

أمّا في الطابق العلوي، فتنتج عائلة شركس الصابون من زيت الزيتون المحلّي المخصب بالعطور والصبغات الفرنسية المستوردة. يعود هذا التقليد الحرفي العائلي إلى منتصف القرن التاسع عشر. يمتلك السيد شركس غرفة واحدة فقط ويشغر غرفًا أخرى ومساحات عامة من الخان بموجب عقد إيجار وحتى من دون عقد. وانطلاقًا من هذه الحقيقة، من الممكن، وبسهولة، إزالة الجدران التي شيدت بشكل غير قانوني لفصل الأروقة.

الغرف والأروقة المستخدمة لإنتاج الصابون (2019)
(المصدر: شركة إثنو-إكسبو ش.م.م)

الملكية الحاليّة (2019)

يحتوي الطابق الأرضي على 26 غرفة تتراوح مساحة كل منها من 3 إلى 38 مترًا مربعًا. كما يضم الطابق الأول 26 غرفة إضافية تتراوح مساحة كل منها من 3 إلى 20 مترًا مربعًا.

تدير دائرة الأوقاف الإسلاميّة في طرابلس المؤسّسات الإسلاميّة التقليديّة في المدينة ولها الحق في اتّخاذ القرارات المتعلّقة باستخدام ثلثيّ الغرف المعنيّة في الخان (مراجعة خرائط السجل العقاري غير المدرجة في هذا الكتيّب)، مثل الحق في فرض عمولة بنسبة 10٪ في حال بيع الغرف الخاضعة لهذا الالتزام.

يرد في السجل العقاري لبلدية طرابلس أكثر من 300 مالك مختلف في عام 2019، بعد أن حصل بعضهم على ميراث من أصحاب الملك السابقين الذين ماتوا في الستّينيات. يمتلك العديد من مالكي الغرف (3 أو 4 غرف) 2400/1 أو 2400/2 جزء فقط من أصل 2400/2400 قيراط، وهي الطريقة التقليدية لتقسيم الممتلكات العقاريّة المشتركة (2400 قيراط= 1000/1000).

هذا يعني (للاستشهاد بالمثال الأكثر إشكالية ومبالغةً) أنّ مئات الأشخاص المنتشرين في العالم أجمع يمتلكون جميعهم غرفةً واحدةً نفسها، ومساحتها 14 مترًا مربعًا. أمّا الغرف الأخرى، فيملكها شخص واحد فقط (2400/2400) أو يتشاركون في ملكيتها مجموعة من الأقارب الذين يعيشون في منطقة طرابلس. هذا وتندرج

غرفة واحدة ومتجر واحد ضمن ملكية مؤسّسة إسلاميّة قديمة بموجب الشريعة الإسلاميّة، من دون عنوان محدّد. في حين تنتمي خمس أو ستّ غرف إلى مغتربين؛ تم التواصل مع بعضهم، على خلاف البعض الآخر. أما أصحاب الغرف الـ48 الأخرى، فهم مقيمون في طرابلس أو في المناطق المجاورة لها.

تمكنا من تعيين شخص واحد ليكون مسؤولاً عن كلّ رقم في السجل العقاري (رقم واحد لغرفة واحدة أو عدّة غرف). كما وكلت بعض العائلات محامين لتمثيلهم في الإجراءات القانونية.

5. تكلفة الترميم

خطة العمل

يشمل مشروع الترميم والتجديد تنظيف وإصلاح و/أو استبدال الهيكل القديم بما في ذلك السطح، والواجهات، والنوافذ، والأبواب، والبوّابات، والأرضيّات، والأروقة. سيتم استخدام الموادّ الصديقة للبيئة فحسب مع تجنب الموادّ السامّة والمضرة. وسيقوم اختيار هذه المواد بالتعاون الوثيق مع الخبراء المختصين في المديرية العامة للآثار بهدف تلبية أفضل المعايير المعماريّة والتاريخيّة والبيئيّة.

بالإضافة إلى ذلك، سيتمّ تزويد جميع الغرف بالتركيبات الحديثة سواء كانت داخل الجدران أو تحت الأرضيات: المياه والصرف الصحيّ والكهرباء ووسائل الاتصال. كما سيتم تجهيز جدران الفناء بمرافق للتظليل والتي يمكن استخدامها لاحقًا للمناسبات والتجمّعات.

خلال عمليّة الترميم، ستبقى المتاجر مفتوحة وقابلة للوصول إما من الخارج أو الداخل. سيتعرّض بعض التجار للإزعاج بسبب الضوضاء والغبار، بينما يجب أن يغلق آخرون متاجرهم لبضعة أسابيع وسيحصلون نتيجة ذلك على تعويض. لذلك، فإنّ اتباع خطة عمل دقيقة أمر إلزامي لتقليل احتمال الخسارة في المبيعات خلال مرحلة الترميم.

المرحلة الأولى

إزالة جميع الأجهزة الموجودة على السطح، واستبدال الأجهزة الضروريّة بالحلول المؤقّتة، وتجديد السطح للحصول على نتيجة مثاليّة ومستدامة، وبناء جدران دعم، وتركيب المقابس والمعدات لمشروع الطاقة الشمسيّة الصديق للبيئة. تجديد الواجهة من جهة الجنوب، بما في ذلك تجديد الشرفات. (لا تجديد للأكشاك أسفل الشرفات).

المرحلة الثانية

تجديد واجهات الفناء الغربيّة والجنوبيّة بما في ذلك الأروقة (والأبواب) في الطابق العلوي والممر باتّجاه الغرب. تجديد الواجهات الشمالية والغربية بما في ذلك البوّابة الرئيسية. تركيب معدّات توزيع الطاقة.

المرحلة الثالثة

تجديد واجهات الفناء الشرقيّة والشماليّة بما في ذلك الأروقة (والأبواب) في الطابق العلوي، والسلّم والممر باتّجاه الشرق (باتجاه السوق). تجديد الواجهات الرئيسيّة الشرقية (السوق)، بما في ذلك البوابة وتظليل طريق السوق.

المرحلة الرابعة

تجديد أرضيّات الفناء، بما في ذلك تركيب نافورة جديدة.

المرحلة غير المحددة

تجديد الغرف المفردة في الطابق العلوي، وتركيب المصعد، واستكمال دار الضيافة في الطابق العلوي (فقط بعد استيفاء المتطلّبات القانونيّة لإعادة الاستخدام)، بالتعاون الوثيق مع المستثمر الذي سيتولى إدارة دار الضيافة.

التكاليف (التقديرات الأولية بتاريخ 2022/11/22)، قاعدة الأسعار لعام 2022	بالدولار الأميركي
- المشروع التحضيري، البحث، تحديد أصحاب الملك، القياسات، رسم الخرائط 1:100، الطباعة، التوثيق، الرسوم القانونيّة، أتعاب المحاماة، المجسمات، اجتماع أصحاب الملك المشترك، إصدار الملفات الأساسية إلى حين استلام رخصة البناء في عام 2023 (من دون الموقع الإلكتروني)	200,000
- احتياطي 2024	10,000
- تنظيف وتجديد جميع الواجهات بما في ذلك الأروقة (2,350 م^2) * 120/م^2	282,000
- تركيب السقالات وفكها ونقلها (800 م^2)، (مرحلة التركيب والفك والنقل * 20,000/غرفة)	60,000
- تنظيف السطح وتجديده (600 م^2) * 300/م^2	180,000
- تركيب خطوط الإمداد ومياه الصرف الصحيّ، 52 غرفة *8,000/غرفة	416,000
- 24 باب * 1,000، و26 بوابة *5,000، و23 نافذة * 800	172,400
- مشروع الطاقة الشمسيّة الصديق للبيئة (بما في ذلك تخزين الطاقة)، والتوصيل بالشبكات القائمة، وأتعاب المهندسين، والشراء، والتركيب	300,000
- أرضيات في الممرات، والفناء، والسلّم، والأروقة 330 م^2 * 300/م^2	99,000
- الموقع الإلكتروني، الاتّصالات الدوليّة، الترجمة، التمويل،	120,000
- تدريب اللاجئين السوريّين لأعمال الترميم المستقبليّة في بلدهم	120,000
- التعويضات والرسوم القانونيّة والتأمين	100,000
- الافتتاح، ووسائل الإعلام	20,000
المجموع 1	**2,059,400**
- نفقات غير متوقّعة 10 ٪	205,940
المجموع 2	**2,265,340**
- الهندسة المعمارية والتخطيط والمراقبة المحليّة، 15 ٪ من القيمة أعلاه	339,801
- التقريب	-5,141
المجموع الكلي	**2,600.000**

تكاليف الترميم (التقديرات بتاريخ 2022/11/22 بالدولار الأميركي)

التمويل السنوي الضروري 2023-2026

	2023	2024	2025	2026	المجموع
إعداد المشروع حتى إيداع طلب رخصة البناء	200,000	10,000	0	0	210,000
تنظيف وترميم الواجهات	-	141,000	141,000	0	282,000
السقالات	-	20,000	30,000	10,000	60,000
تنظيف وترميم الأسطح	-	120,000	50,000	10,000	180,000
تركيب خطوط الكهرباء وإمدادات المياه والصرف الصحي في جميع الغرف	-	0	208,000	208,000	416,000
الأبواب والبوابات والنوافذ	-	0	120,000	52,400	172,400
مشروع الطاقة الشمسيّة الصديق للبيئة، البطاريات، توصيل شبكات الأطراف الثالثة	20,000	60,000	100,000	120,000	300,000
تلبيس الأرضيّات (الممرات، والفناء، والسلالم، والأروقة، والفناء الخارجي)	-	0	39,000	60,000	99,000
الموقع الإلكتروني والترجمة	40,000	20,000	30,000	30,000	120,000
تدريب اللاجئين السوريين	-	40,000	35,000	25,000	100,000
التعويضات والرسوم القانونيّة والتأمين	0	40,000	35,000	25,000	100,000
الافتتاح، ووسائل الإعلام				20,000	20,000
المجموع 1	**260,000**	**451,000**	**788,000**	**540,400**	**2,059,400**
نفقات غير متوقّعة 10 ٪	26,000	45,100	78,800	54,040	205,940
المجموع 2	**286,000**	**496,100**	**866,800**	**594,440**	**2,265,340**
الهندسة المعمارية والتخطيط والمراقبة المحليّة، 15 ٪ من القيمة أعلاه	42,900	74,415	130,020	89,166	339,801
التقريب					- 5,141
المجموع الكلّي					**2,600,000**

6. الشرط الأساسي لنجاح المشروع: بناء دار ضيافة في الطابق العلوي

المبدأ التوجيهي

للحفاظ على نظافة الخان وصيانته بعد الترميم، تعدّ المبادرة الخاصّة ضرورة بالغة الأهميّة. ويتبيّن لنا من خلال الملكيّة الحاليّة والتجربة عبر عقود عديدة، وجود ميل قوي نحو إهمال التراث المعماري والثقافي. وعلى عكس اعتقاد سكان وأصحاب المتاجر في المدينة القديمة الذين يرون المباني المصنوعة من الفولاذ والزجاج رمزًا للحداثة، فنحن (فريق المشروع) مقتنعون بأنّ إعادة استخدام المعالم المصنفة في قائمة الآثار لها أهميّة حيوية للهويّة المحليّة كما الوطنيّة.

هذا وتبقى قدرة بلدية طرابلس المستقبلية في تغطية تكلفة صيانة الخان (بعد الترميم، واستخدامه على سبيل المثال كمركز ثقافي) منخفضة للسنوات العديدة المقبلة.

فللأسف يبقى لبنان رهينة الحالة الاقتصادية والمالية العامّة، والدين الخارجي المرتفع جدًا (7,300 دولار للفرد الواحد، أي 220% من الناتج القومي الإجمالي، وفقًا لموقعي http://worldpopulationreview.com و https://fr.tradingeconomics.com/lebanon/gdp)، والتحدي الاستثنائي في تحمل مسؤوليّة ملايين اللاجئين، وفكرة انعدام الأمن في منطقة الشام بشكل عام. لذلك، لا بد من خلق شراكة وتعاون بين القطاعين العام والخاص.

نشرت وسائل الإعلام بيانات مفصلة عن مشاريع ترميم مماثلة في مختلف أنحاء العالم، بما في ذلك مشروع ترميم خان العسكر وخان الصابون في طرابلس. وبينت هذه الأمثلة أن تحويل هذه المباني المرممة إلى أماكن ثقافية تمولها وتديرها السلطات المحليّة غالبًا ما تفشل. لذلك، اتضح أنه من الأسهل البحث عن تمويل لمشروع ذي مدة محددة عوضًا عن تمويل لمشاريع لمدة غير محددة. وفي الواقع، تمّ تقليص النشاطات الثقافيّة في المكانين المذكورين تقريبًا إلى الصفر بين عامي 2019 و2022. ومن المتوقّع حدوث تجارب مماثلة في خان القشلة في صيدا في لبنان وهو مشروع قيد التنفيذ من قبل مجلس الإنماء والإعمار.

دار الضيافة في الطابق العلوي

يتمثل الحل الوحيد لضمان نجاح هذا المشروع بإبرام شراكة قائمة بين القطاعين العام والخاصّ. إذ ستغطى تكلفة الترميم بتمويل عام من المؤسسات، ووكالات التنمية أو حماية التراث العالمي، والمنظمات غير الحكوميّة الوطنية والدولية. وهذا لا يلغي ضرورة تأمين تمويل خاص (كاستثمار) لتحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة يلبّي احتياجات السيّاح الدوليّين على أساس تجاريّ سليم.

سيعتمد إذًا نجاح مشروع الترميم وإعادة الاستخدام على إنشاء فندق-بوتيك أو دار ضيافة في الطابق العلوي يديره القطاع الخاصّ: سيتولّى مدير الدار رعاية المبنى وصيانته ومنع سوء استخدامه وتوفير الأمن والأمان لنفسه وللضيوف.

سيتحول معظم الطابق العلوي إلى دار ضيافة أنيق وذي نفحة تاريخية عريقة، يمكن الوصول إليه عن طريق المصعد الجديد في الفناء (بناء مصنوع من الزجاج الشفّاف والحديد)، وإن تعذر ذلك، فعن طريق السلالم شديدة الانحدار والتي تشكل بكل الأحوال مخرجًا للطوارئ.

ومن البديهي نقل مصنع شركس للصابون إلى خارج الخان لأسباب تتعلّق بالسلامة، حيث أنّ المخزونات الكبيرة من الزيوت وغيرها من مكوّنات الصابون تشكّل خطرًا كبيرًا على الضيوف ومكان إقامتهم. فيمكن بالتالي إبقاء مشغل صغير في الخان حيث يمكن للسيد شركس عرض فنّه في تحويل الصابون الخام إلى منتجه

النهائي وتزيينه. وفي المقابل، ستزدهر أعمال متجر الصابون نتيجة الإقبال المحلي والوطني والدولي المتزايد على الخان وجواره.

احتمالات إضافيّة للخان في المستقبل

بعيد الترميم والصيانة المستدامة، سيفتح الخان فرصًا جديدة أمام متاجر عدة في الطابق الأرضي، خاصة عندما سيجذب الفناء الناس لأجوائه الخلابة (مقهى، مطعم، ومتجر مثلّجات). هذا وقد تدرس وكالات السفر ومكاتب السياحة إمكانية استئجار بعض المساحات الشاغرة حاليًا في الخان. في جميع الحالات، ثمّة حاجة إلى مكان يحصل فيه الضيوف المقيمون على وجبة الإفطار وفرصة للجلوس في المساء. أبدى أصحاب الملك الحاليّون اهتمامًا بهذا الاقتراح ويفكّرون في تغيير المصالح الحرفية في متاجرهم بمجرّد الانتهاء من عمليّة الترميم.

علاوةً على ذلك، سيصبح الفناء مكانًا مميزًا للاستخدام الخاصّ في المساء. ويمكن للأفراد المهتمّون استئجاره، نظرًا لتوفّر جميع المقوّمات المتعلّقة بالمناسبات (التثبيتات الداخليّة التي يوفّرها مشروع الترميم، المقهى، إلخ). وبهذه الطريقة، يمكن للفناء أن يصبح موقعًا جذابًا للمناسبات الثقافيّة الخاصّة.

المشاكل في وجه النجاح والتقييم الإجمالي للجدوى

سيحتاج المستثمر المستقبلي المهتم بإنشاء دار الضيافة وإدارته إلى إبرام عقودٍ موثوقة للغرف (عقد ملكيّة أو عقد إيجار طويل الأجل). ويعد إبرام هذه العقود شرطًا لا غنى عنه لتوفير الأمن المالي والسماح بوضع جدول سداد سليم. ولا يمكن تجاهل المخاطر السياسيّة الموجودة في منطقة الشام، بما في ذلك الصراع بين إسرائيل والدول المجاورة: ففي حال اندلاع الحرب، سيتجنّب السيّاح الدوليّون المجيء إلى لبنان. ومع ذلك لن تخلو المدينة من المغتربين اللبنانيّين والمتقدمين السوريين للحصول على الخدمات الصحيّة، وموظّفي الإغاثة وإعادة الإعمار من وإلى سوريا.

تستند تقديرات النتائج المالية المستقبلية (انظر أدناه) إلى معدل إشغال منخفض ومتوسط. ولكن بعد مرور الفترة الأوّليّة، من المتوقّع ارتفاع معدلات الإشغال (وبالتالي ارتفاع الدخل مع الإبقاء على تكاليف شبه ثابتة). وبعد تأجير الغرفة الواحدة بمبلغ 60 دولارًا أميركيًا للشخص الواحدة والليلة الواحدة، من المتوقع أن ترتفع الأسعار بنسبةٍ تصل إلى 50٪ في حال حصول الخان على تقييمات جيّدة عبر وسائل الإعلام وعلى مواقع الحجز.

7. تحويل الطابق العلوي إلى دار ضيافة

حجم دار الضيافة

لا يزال شركس، مُنتج الصابون، مستأجرًا قانونيًا لخمس غرف. كما أنّه يملك غرفة واحدة بعيدة عن متجره، ويجب مناقشة أوجه استخدامها. وبالتالي، يمكن إنشاء 5 غرف نوم بأسرّة مزدوجة وحمّام خاصّ، بالإضافة إلى إنشاء جناح عائلي واحد بأربع أسرّة (موزّعة على غرفتين) وحمام خاصّ (لـ 14 ضيفًا كحد أقصى).
أمّا بالنسبة إلى الموظفين، فسيكون لهم غرفة استقبال/مكتب وغرفة استراحة واحدة (يلزم تواجد موظّف استقبال على مدار 24 ساعة).

الأروقة في الطابق العلوي المؤدّية إلى غرف الضيوف (بعد الترميم)
(مطبوعات باسم زودة 2019، ethno-expo gmbh)

يمكن المباشرة بالترميم بشكل قانوني بعيد الحصول على موافقة أغلبية الأصوات أو أرقام السجل العقاري. ولكي يستطيع رقم عقاري التصويت، لا بد الحصول على توقيع أحد المالكين المشتركين للغرفة المعنية. ولكن تغيير الاستخدام (دار الضيافة بدلاً من المتجر) يتطلب إذنًا من جميع المالكين المشتركين للغرفة. سيكون من السهل الحصول على هذا الإذن في الحالات التي تنحصر الملكية في مالك واحد أو في عدد قليل فقط من المالكين المقيمين في طرابلس أو في محيطها.
من ناحية أخرى، سيكون من المستحيل الحصول على موافقة جميع الأصوات للغرف الخمس في الطابق العلوي والتي تضم العشرات من المالكين المشتركين. وفي مثل هذه الحالة، يتعيّن مطالبة 60 إلى 100 وريث في

البلدان البعيدة بتقسيم ميراثهم حتى يتمكّنوا من إصدار توقيعات قانونيّة أمام شخص رسمي (كاتب بالعدل أو غيره) بتوقيع هذا الأخير المعترف به قانونًا من قبل السفارة اللبنانيّة في البلد المعنيّ. وحتى إذا كان من الممكن استخدام هذه الغرف كغرف نوم في المستقبل البعيد، فمن الأكثر واقعيّة ضمها إلى الخرائط كمخازن، وبالتالي اقتصار المشروع على 14 سريرًا (بدلاً من 20). تستخدم الغرف الخمس حاليًا كمساحات لتخزين البضائع وستظلّ على هذا الحال بعد الترميم (مساحات لتخزين الملابس الداخليّة، والأجهزة، والاحتياطات، والأوراق الماليّة)، لذلك لا داعي لتغيير استخدامها رسميًا.

خريطة دار الضيافة المترقب لاستيعاب 14 سريرًا كمرحلة أولية: توفير فرصة قضاء ليلة في طرابلس للراغبين بذلك بدلًا من تكبد عناء طريق العودة إلى بيروت بعيد جولة ليوم واحد في المدينة

حتّى عام 2022، يتوافد السياح إلى لبنان وخاصة إلى بيروت عن طريق الجو. وغالبًا ما يبقون في بيروت ويقومون برحلات داخليّة ليوم واحد إلى بعلبك وطرابلس ومحمية غابات الأرز ومغارة جعيتا، وما إلى ذلك

(الزوار الوافدون من الدول الأوروبيّة بشكلٍ أساسي) - أو يمضون إجازتهم في منتجع ساحلي ولوقت أطول (الزوار الوافدون من الدول العربيّة).

لن يجذب دار الضيافة في الخان السياح المقيمين في الفنادق الفخمة، ولكنّه سيوفّر بديلاً لأولئك الذين يفضّلون الإقامة لليلة في شمال لبنان بدلًا من تكبد عناء طريق العودة إلى فندقهم في بيروت بعيد جولة ليوم واحد في المدينة.

الضيوف المحتملون: عملاء الخان

نظرًا لعدم تمكّن دار الضيافة من توفير مساحة كبيرة لركن السيّارات بالقرب منه، فسوف يتردّد عليه بشكل أساسي المسافرون الأفراد والأزواج والمجموعات المؤلّفة من 3 أو 4 أشخاص والذين يتنقّلون عبر وسائل النقل العام (كونيكس، الباصات الصغيرة، سيّارات الأجرة).
يتألّف العملاء بشكل رئيسيّ من السيّاح من الطبقة المتوسّطة، معظمهم من أصل أوروبي، بالإضافة إلى المسافرين الوافدين من أمريكا وربّما اليابان وكوريا. وهم أصحاب خلفيّة تعليميّة سليمة وعلى مقدرة لدفع سعر معقول للإقامة لليلة واحدة أو أكثر في الخان. يهتمّ معظمهم بالتراث المعماري وتأسرهم الأجواء الشرقيّة للأسواق التي تبدو غريبة بالنسبة لهم. ونظرًا لأن البعض منهم قد يتأثر بالمخاوف والتحيّزات، فمن المهم جدًا المحافظة على جوّ آمن لهم داخل مبنى الخان.
وبكون طرابلس مدينة حاضنة لبعض أهمّ التراث المعماري المملوكي، تمتلك هذه الأخيرة القدرة على أن تصبح وجهة سياحية أساسية للمهتمين بتاريخ المدن العربية القديمة وتطورها.
وناهيك عن الزوار الأجانب، سيعزز الخان ارتباط المغتربين اللبنانيين والطرابلسيين خاصة بتاريخ مدينتهم. فبوجود هكذا مبنى في قلب المدينة، سيحرص البعض منهم على البقاء لفترة قصيرة من الزمن لاسترجاع الذكريات القديمة واستعادة الأذواق والعطور المنسيّة ومشاركتها مع أطفالهم وعائلاتهم.
لن يتنافس دار الضيافة مع الفنادق التي تقدّم إقامة مطوّلة، أو مع المنتجعات الفاخرة على امتداد الشاطئ الساحلي.
وبمجرّد إعادة إعمار سوريا، سيرحب دار الضيافة في الخان بالزبائن المتزايدين من موظّفي التنمية والمنظمات غير الحكوميّة إلى موظّفي الإغاثة الذين يسافرون بين حمص وبيروت عبر شمال لبنان. سيرغب هؤلاء في الاستراحة قليلًا في نصب تاريخي يلبّي المعايير المعاصرة في أحد أهم الأسواق الشرقيّة في منطقة الشام.
بناءً على الأسعار المطروحة والمدروسة، قد يثير الدار اهتمام أفراد العائلة الذين يرافقون السوريّين الخاضعين للعلاج في مستشفيات طرابلس أسبوعيًا أو كل أسبوعين، ناهيك عن الطلّاب الميسورين من مراكز اللّغات في طرابلس خلال موسم التخفيضات.

تكاليف التحول إلى دار ضيافة (المبلغ المقدّر لـ14 سريرًا)	بالدولار الأميركي
الأروقة والنوافذ والأبواب المدفوعة من قبل مشروع الترميم- تكاليف الترميم الداخلي	
- تجديد جميع الجدران والسقوف بما في ذلك الكهرباء في الجدران: 13 غرفة (7 غرف نوم و6 حمامات) *3,000	39,000
- الأرضيات بما في ذلك المياه الجوفيّة والصرف الصحي: 13 غرفة * 3,000	39,000
- الحمّامات: المعدّات الصحيّة، الأجهزة الكهربائية، بلاط الجدران: 6 * 15,000	90,000
- الأثاث: أسرّة مزدوجة، وخزائن، ومصابيح، وستائر، إلخ 7 * 5,000	35,000
- مكتب استقبال بما في ذلك الأثاث وأجهزة المكتب	12,000
- 5 غرف للموظفين والتخزين (تجديد أساسي للمخزن) ، بما في ذلك الرفوف والأثاث 5 * 2,400	12,000
- مكيّفات الهواء: 8 * 1,000	8,000
- المصعد، والقبو	120,000
- الرسوم القانونيّة، التأمين، إلخ.	10,000
- النفقات غير المتوقّعة حوالي 10 ٪	35,000
المجموع (حسب التقديرات) **بما في ذلك نفقات الهندسة المعمارية والتخطيط والمراقبة المحليّة** **النفقات غير المشمولة: موقع دار الضيافة الإلكتروني، والتسويق، والأتعاب القانونية، والدعاية الأولية، وتعيين الموظفين، إلخ)**	**400,000**

تقدير الأرباح والخسائر (سنويًّا) وأرباح الأسهم (٪ على الاستثمار)	
الإيرادات	
14 سريراً * 365 ليلة = 5,110 إقامة ليليّة ممكنة في السنة. السعة التقديريّة المستخدمة/المدفوعة لـ: -شهر أيّار/مايو-تشرين الأوّل/أكتوبر: 75٪ (1916 ليلة)، -شهر تشرين الثاني/نوفمبر-نيسان/أبريل: 40% (1022 ليلة) = 2,938 ليلة و60 دولارًا أميركيًا على الشخص الواحد (ابتداءً من السنة الثانية من العمل فصاعدًا، يمكن تحقيق إيرادات أعلى من خلال رفع السعر في الليلة وتحقيق معدّلات إشغال أعلى للغرف. ستكون الدعاية الشاملة حول الحفاظ على التراث المعماري الإسلامي مفيدة لاستقطاب المزيد من العملاء من خلال التسويق الذكي والمكثّف).	**176,280**
النفقات	
-السداد الكامل لإجمالي الاستثمار في غضون 10 سنوات: المعدّل السنوي:	40,000
-استئجار 17 غرفة يتم دفع أجارها للمالكين، ويفضّل أن يكون بنسبة % من الأرباح (لأغراض الحساب: تقدير الإيجار الثابت الذي لا يتجاوز 100-150/ شهر)	30,600
-الرواتب: مدير عام واحد (بما في ذلك التسويق، والموقع الإلكتروني، وتنظيم المناسبات، إلخ)	25,000
-الرواتب: 3 أشخاص للاستضافة، والتنظيف، والاستقبال في فترات المساء (12,000 لكلّ منهم)	36,000
-الاستبدال والمواد: 2,938 ليلة * 4 دولار أميركي	11,752
-الغسيل: 2,938 ليلة * 3 دولار أميركي	10,074
-تكاليف التشغيل: الكهرباء، ووسائل الاتصال، والمياه، والإعلانات، والرسوم، إلخ.	14,000
مجموع النفقات	**156,426**

المكاسب على رأس المال المستثمَر (400,000): **حوالي 20,000 سنويًا** أي أعلى بنسبة **5 % سنويًّا** من السداد الكلي للاستثمار
(مخاطر صغيرة، تقدير متحفّظ للغاية)

8. المهامّ المنجزة وخطة العمل

المهامّ المنجزة (حتى نهاية عام 2022)

- المشروع التحضيري، ودراسة الأبحاث المنشورة عن الموضوع، وعلم الآثار، وتاريخ تطور المدينة
- إنشاء الفريق المعني بالمشروع (قائد المشروع، ومدير العلاقات البشرية، والمهندس المعماري المحلي، والمساعدون، والمترجمون)
- تحديد القياسات، والخرائط (1:100)، ومطبوعات الخان ثلاثيّة الأبعاد بعد الترميم
- إجراء الاتصالات مع جميع المساهمين المهمين: وزارة الثقافة (المديرية العامة للآثار)، وبلدية طرابلس، وغرفة التجارة والصناعة والزراعة في طرابلس، ودائرة الأوقاف الإسلاميّة في طرابلس، والسلطات الدينيّة
- تحديد هويّة مالكي كل الغرف (السجل العقاري)، وتحديد هويّة المستأجرين
- تحديد الموكل / المسؤول عن الاتصال لكلّ غرفة، والزيارات، والخطابات
- شراء غرفة واحدة من قبل قائد المشروع "فرانك بيت كيلر" ليصبح شريكاً في الملكيّة متمتعاً بالحقوق القانونيّة
- شراء غرفة واحدة من قبل رئيس العلاقات البشرية "يوسف دبليز" ليصبح شريكاً في الملكيّة متمتعاً بالحقوق القانونيّة
- تأسيس منظمة غير حكومية خاضعة للولاية السويسرية لتوجيه الأموال
- إجراء دراسة أولية للتسويق والجدوى لدار الضيافة
- إنشاء موقع www.khan-el-masriyyin.com (باللغة العربيّة)، وموقع www.karawanserei-tripoli.ch (باللّغات الإنجليزيّة والفرنسيّة والألمانيّة)
- نشر المقالات الأولى في صحف طرابلس؛ ووضع قاعدة للاتصالات الإعلاميّة المستمرّة، بما في ذلك وسائل الإعلام الدوليّة (جارية)
- تحديد الشركاء من الجامعات والمتاحف لإمكانية عرض المشروع في المستقبل؛ إجراء الاتصالات الأوّليّة
- تحديد الجهات الراعية المحتملة (المؤسسات الوطنيّة والدوليّة، والمنظّمات غير الحكوميّة، وغيرها)، إجراء الاتصالات الأوّلية
- بيان تقديرات التكلفة والميزانيّة لكل من الترميم الخارجي (التمويل العام والتمويل من قِبل المنظّمات غير الحكوميّة) ودار الضيافة (استثمار خاصّ)
- ضمان الاستفادة من الغرفة رقم 10 لتكون بمثابة مكتب في الموقع للمشرف المحلي أثناء الأشغال
- ضمان الاستفادة من الغرف رقم 28 و49 لتكونا بمثابة مخزن في الموقع ومستودع لمواد البناء أثناء الأشغال
- عقد الاجتماع الأول لأصحاب الملك المشترك في كانون الثاني/يناير 2020، بتوجيه من محامي المشروع، في طرابلس، بأغلبية كبيرة داعمة لمشروع الترميم على أساس هذه الوثيقة. وبالتالي، تم إنشاء لجنة الجمعية.

خطة العمل لعام 2023

- جمع التمويل الأولي بقيمة 200,000 دولار أميركي
- تمويل الوثائق المطلوبة لطلب رخصة البناء
- - متابعة الاتفاقات مع المديرية العامة للآثار (DGA)، بشأن جميع التفاصيل ذات الصلة
- طرح التصميم الأولي لنظام الإمداد بالطاقة الشمسية الصديق للبيئة (بما في ذلك عقود مبيعات الطاقة اليومية) وتعيين شخص مستعد للاستثمار في هذا المشروع وتشغيله
- تحديد مستثمر لبناني لدار الضيافة (بما في ذلك صيانة المصعد والفناء): خطاب نوايا رهنًا باستكمال الترميم.