



Regeneration of Historic Centers

“ General Introduction ”

Bosayna Eisheh
MoLG



State of Palestine
Ministry of Local Government



Municipal Development
& Lending Fund





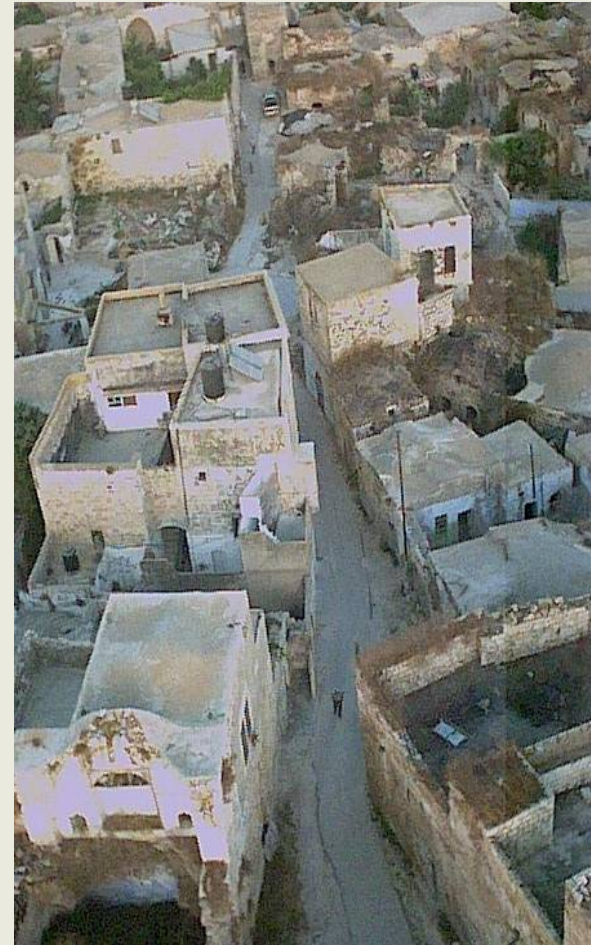
Outline

- ❑ MoLG strategies
- ❑ Regeneration of Historic Centers Program (RHC)
 - ❖ Regeneration Program
 - ❖ SDF
 - ❖ Inventory
 - ❖ Land Use Plan

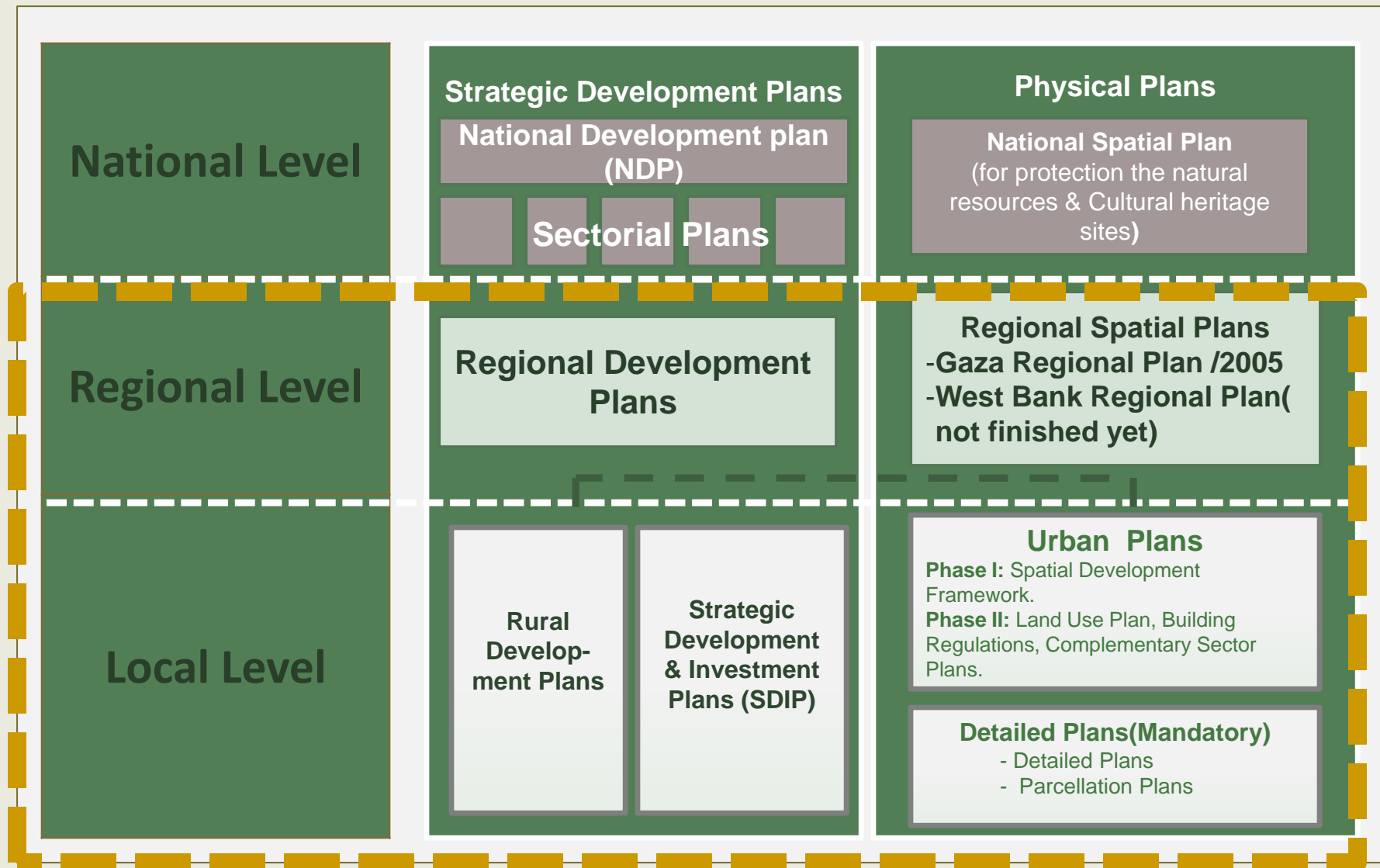
Introduction about MoLG

MoLG has the following strategic objectives as stated in its Strategic Framework 2011-14:

- Strengthen the LGU's capacity in the fields of local planning,**
- Develop an enabling legal environment that encourages Public Private Partnership (PPP's),**
- Institutionalize community participation in LGU's**

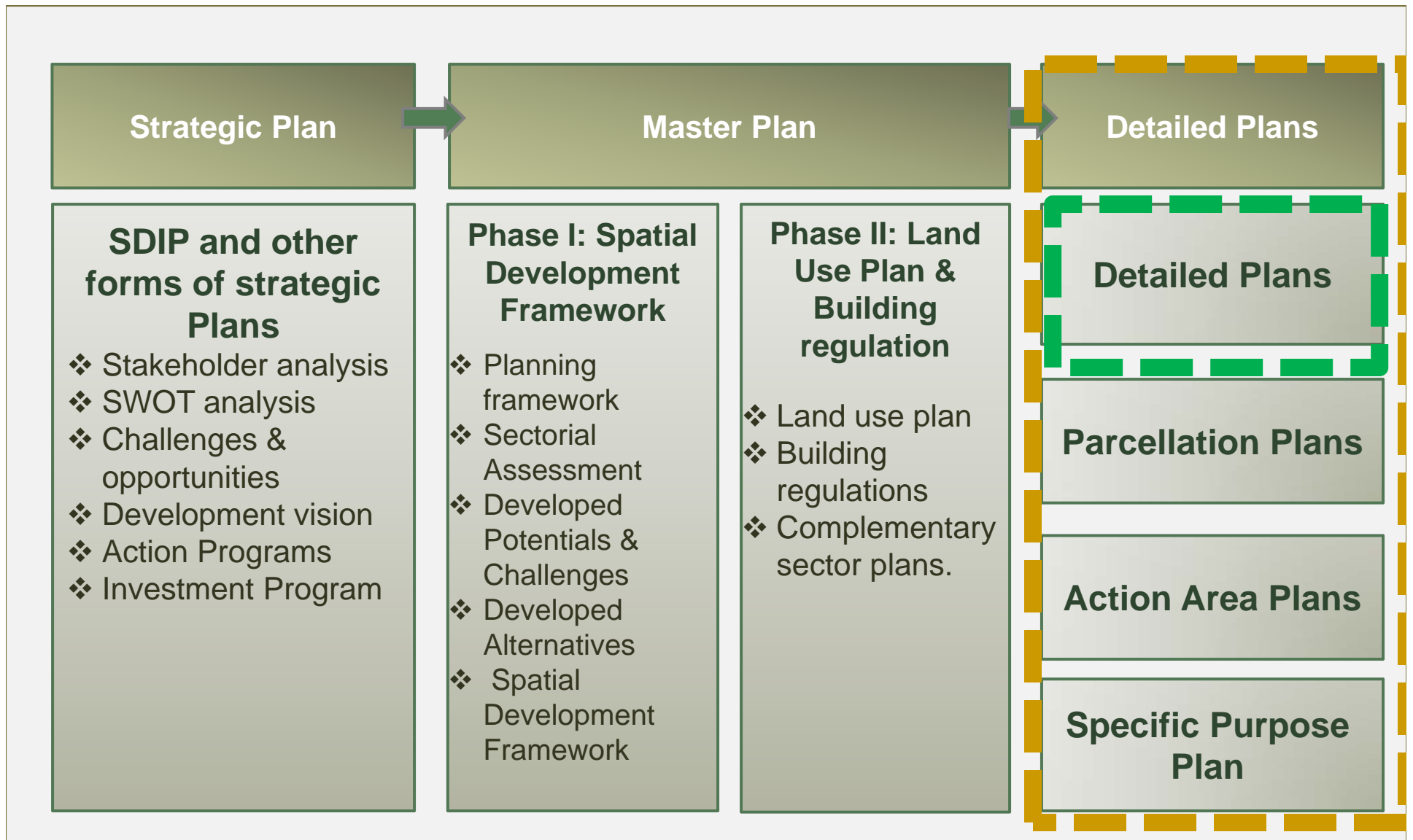


Planning Levels in Palestine



Planning Phases

“Urban Planning Manual Approach”



RHC General Context

Regeneration of Historical Centres (HCs)
context implies two main concepts:

Preservation and **Development** of the urban and rural areas which feature historical and cultural values and are currently affected by abandonment and physical and economic depletion.



RHC Program Objectives

General objective

To improve the social, cultural and economic development of Local Government Units and Municipalities in Palestine.

Specific objective

To enhance Local Governments capacity to regenerate their Historic Centers and support sustainable local development in these areas



Regeneration of Historic Centers

Partner(s):

MoLG, MDLF, BTC ... MoPAD, MoTA

Programme Results:

Result 1: MoLG

Regeneration forms an integrated element of Municipal Planning in targeted LGU Clusters.

Result 2: MDLF

The socio-economic regeneration of the targeted HC is enhanced.

Result 2: MoLG

Lessons learned from RHC project contribute to evidenced based policy framework and planning strategies.

Inception Phase

Phase 1: Base Line Surveys(Inception Phase)



Desk review of SDIP, Urban Planning documents .



Assessment of Heritage Protection Regulation



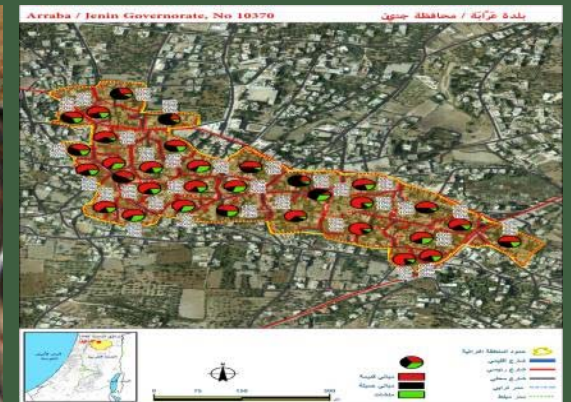
Technical capacity needs assessment.



Specific consultation meetings and workshops



Select sample HCs (10%= 40 LGUs)



12 HCs selected

Inventory of HCs

- ❖ Inventory Forms & Manual –
- ❖ Conduct the inventory surveys -

Building SURVEY CARD		
Cells in light grey and light blue are not to be filled in if information is already in. Cells in light grey are used for calculations within the table.		
General Information		
1	Year Built	1
2	Class of Importance	Misc
3	Constructed by	Contractor
4	Date (dd/mm/yyyy)	28/08/2012
Location		
5	Municipality	Ramath
6	Town/Village	AAA
7	Parcel Number	101
8	Building Code	
9	Address	Street 1
Building Main Features		
10	Roof type & slope	VER
11	# Floors (above ground)	2
12	Roof Use (Roof/Flat)	Roof/Flat
13	1st floor	ground floor
14	2nd floor	1st floor
15	3rd floor	2nd floor
16	4th floor	3rd floor
17	5th floor	4th floor
Treatment Characteristics		
18	Construction system	1000
19	Roof Structure	1
20	Roof Material	1
21	Roof Height	1
Physical Features		
22	Parcel area	240
23	Additional building on the parcel	1
24	Number of floors	2
25	Average ground area	100
26	Area of roof/flat structure (A _{RF})	6.4
Value Attributes		
27	Identify	Preserve the overall building mass and aesthetic structure
28	Activity	101
29	Technique	101
30	Roof	101



Lease Agreements Arrangements

- ❖ Develop Lease Agreements Templates
- ❖ Identification and negotiations of lease Agreements

عقد اجاره

الطرف الاول: وشاحن له في عقد اجاره ارض من اراضي من ممتلكاته، وسكانها وشاحن هوية رقم.....

الطرف الثاني: وشاحن له في عقد اجاره.....

بين الطرفين اتفاق اجاره من حيث ما يلي:

1- ان المزرع يمتلك مساحه ارض مساحه..... هكتار، حده شماله..... حده جنوبه..... حده شرقه..... حده غربه.....

2- ان المزرع يملك ارض مساحه..... هكتار، حده شماله..... حده جنوبه..... حده شرقه..... حده غربه.....

3- يحرم المزرع من ارضه مساحه..... هكتار، حده شماله..... حده جنوبه..... حده شرقه..... حده غربه.....

4- ان المزرع يملك ارض مساحه..... هكتار، حده شماله..... حده جنوبه..... حده شرقه..... حده غربه.....



Institutional capacity building

Cooperation with Universities

An- Najah University- MOU

❖ Birzeit University

❖ Polytechnic University- MOU

❖ Hebron University

❖ Summer Courses 2016



Study Visits

❖ Morocco

❖ Turkey

❖ Jordan



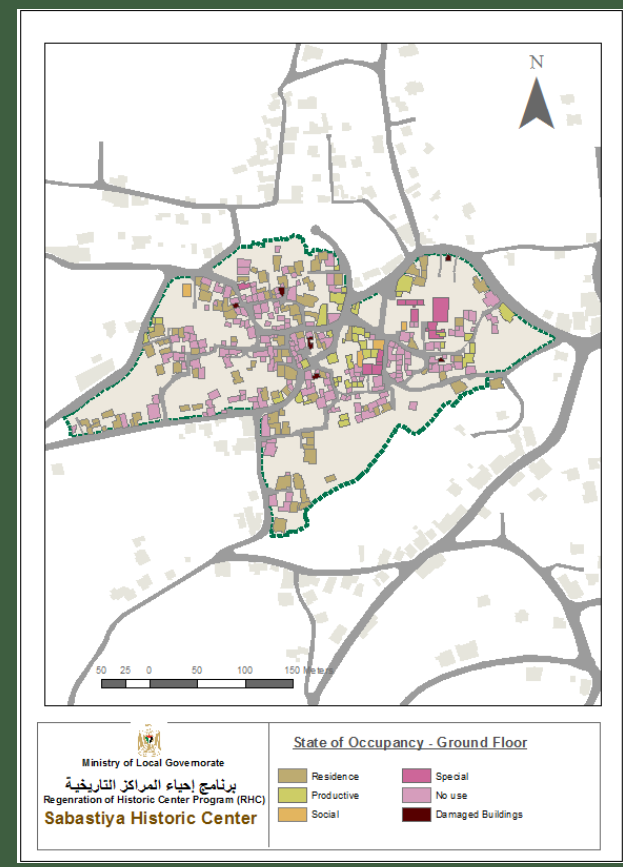
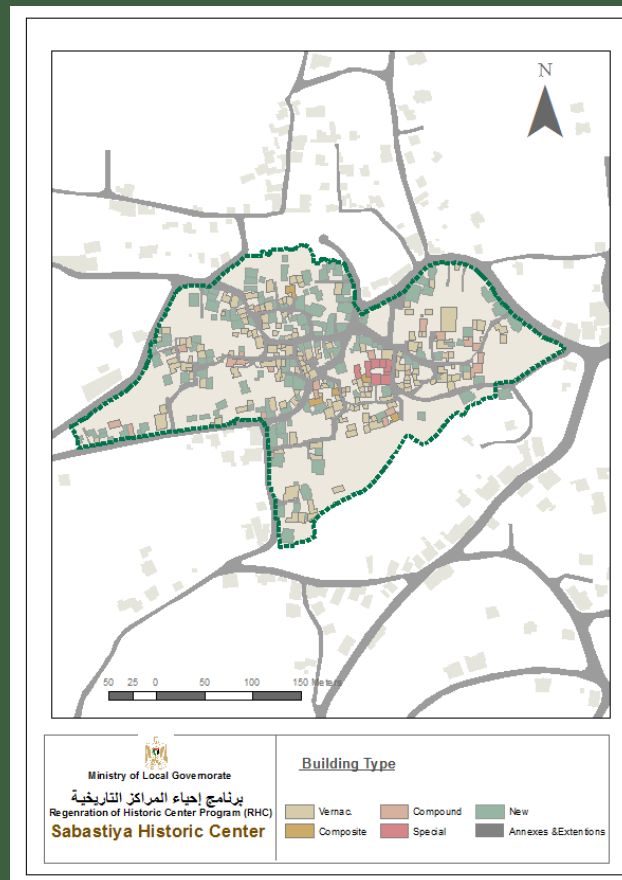
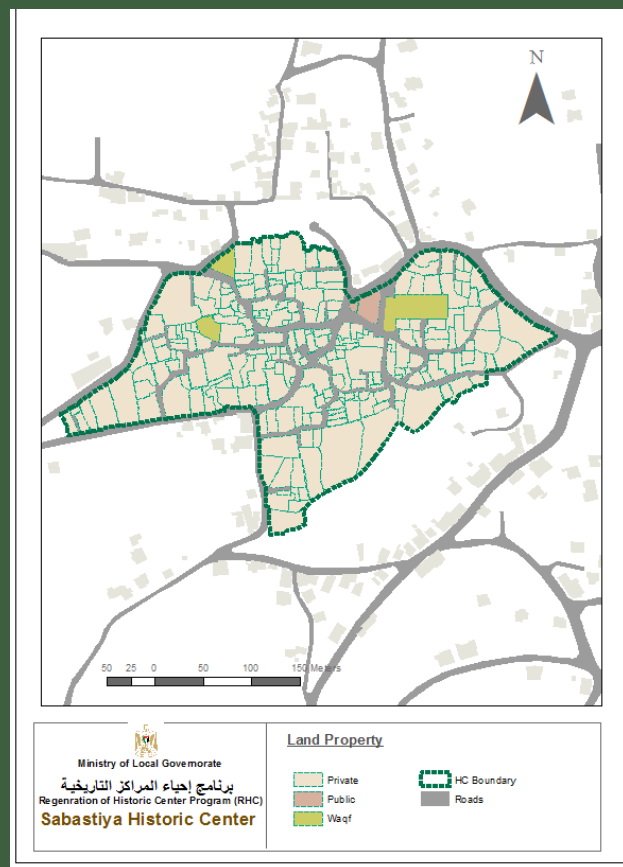
Planning Phase

A. Inventory of HCs: Example

- Base map
- Land Property
- Construction Type,
- Building Height,
- Additional Floors,
- No. of Inhabitants,
- State of Occupancy,
- Level of Damage,
- Vulnerability,
- Building values)

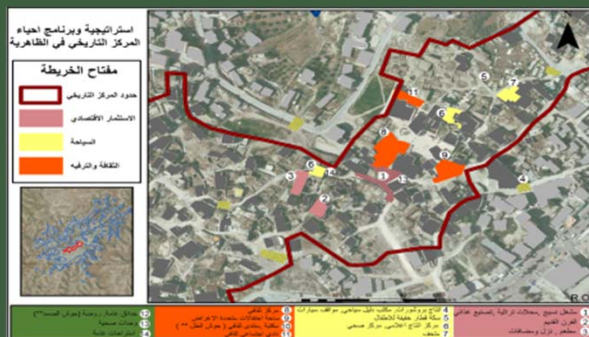


Example of Inventory Maps



B- Preparing Regeneration programs

- **Assessment (Potentials and challenges)**
- **Community workshops**
 - ❖ Regeneration program(Vision, Objectives, Interventions).
 - ❖ Memory mapping & story telling .
 - ❖ Field Visits in the HCs.
- **Focus groups & Meetings**
 - ❖ Implementation and monitoring
 - ❖ Estimated costs
 - ❖ Priorities, Risks



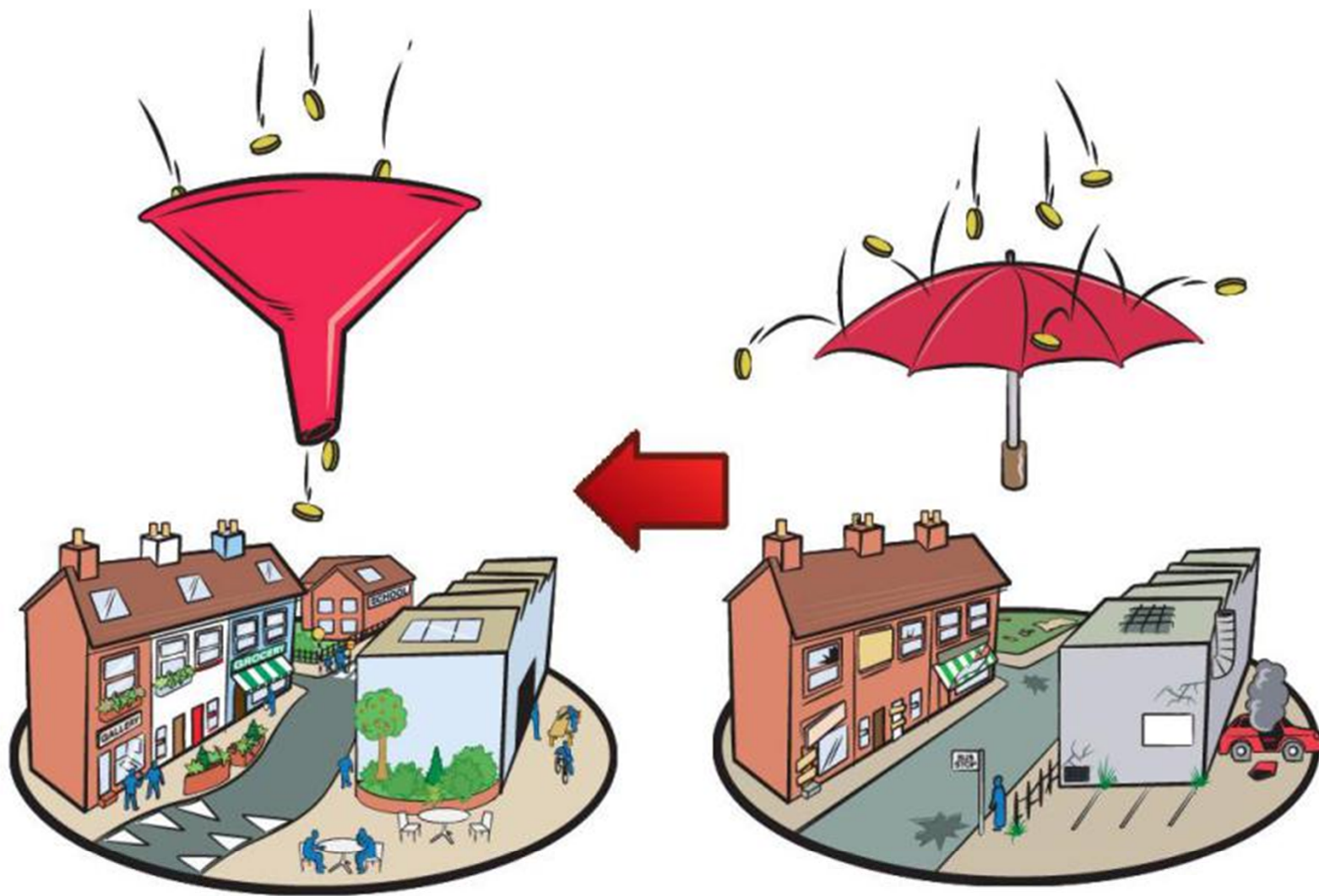


Illustration by Rory Seaford of The Creative Element,
www.pluggingtheleaks.org/resources/plm_ptl_images.htm

Local Economic Development for Regeneration of Historic Centers



Local Economic Development for Regeneration of Historic Centers



**Community
Visioning** (SWOT,
storytelling, memory
mapping)

Participatory
Planning



**Regeneration
Programming**
(focus groups ,
Specific Studies,
value chain)

Local Economic Development for Regeneration of Historic Centers

Building Partnerships



Attracting Investment.



Regeneration Programs Implementation

Increasing Public Interest

Promoting new approaches towards HCs

□ Regeneration programs

- Assessment (Socio Economic)



Planning Phase

□ Regeneration programs

من ذاكرة المكان/ وتجسيد الذاكرة

" كانت هناك سكة حديد الحجاز في البلدة والذي توقف في فترة الحرب العالمية الثانية، حيث كان القطار يمر قادمة من محطة المسعودية في الشرق الى محطة طولكرم في الغرب متوجها الى السهل الساحلي وقد كان القطار يتوقف للحظات في البلدة لتحميل الركاب والبضائع حيث لم يكن هناك محطة توقف رئيسية في البلدة"

" الحياة الاقتصادية في البلدة مرتبطة بالزراعة حيث اشتهرت عنبًا بمنتجاتها الزراعية خاصة محاصيل اللوزيات والزيتون والحبوب، وكان هناك دكانين رئيسيين في البلدة يطلق عليهما (حاصل) لارتباطها بتحصيل الضرائب. وقد كان هناك ثلاث معاصر زيتون في البلدة. كما كان هناك العديد من الأفران ومطبخة قمح."

" تميزت عنبًا منذ القدم بالاهتمام بالتعليم كان التعليم قديما يتم في بيوت يتم استئجارها وقد بنيت اول مدرسة في البلدة سنة 1921. وقد خرجت البلدة العديد من العلماء والادباء منهم الشاعر عبد الرحيم محمود والشيخ حسن حجاز وغيرهم"

" كانت عنبًا في عشرينيات القرن الماضي تضاء شوارعها بالفناديل حيث كان هناك موظف يقوم، اما بالنسبة للمياه فقد كان هناك حثقة المياه " نبع" في حارة دار بركات وكانت المياه توزع على كل حارة بحيث يكون لكل حارة نصيب يوم واحد في الاسبوع. كان السواد الجاري في عنبًا ذو مياه عذبة تستغل مياهه في الشرب والري والغسيل"

" بالنسبة للحياة الاجتماعية في البلدة فقد كانت ساحة المسجد القديم في وسط البلدة مكان لاجتماع رجال وشباب البلدة حيث كانوا يتبادلون الحديث وبعضهم يلعب السجعة. كانت النساء في الأفراح يحقن حلقات الدبكة على البستان في الطرف الشرقي من البلدة القديمة او في الساحات في البلدة القديمة، اما بالنسبة للرجال فقط كانوا يقومون "بالمسحجة" في البساتين وبعض الساحات البلدة القديمة وطرقها ومنها زقاق الحياكين"



□ Regeneration programs

التوجهات الاستراتيجية:

التوجه الاستراتيجي الأول: تطوير وتشجيع السياحة المحلية من خلال حماية التراث البيئي.

التوجه الاستراتيجي الثاني: تعزيز وإحياء التراث الحضاري والموروث الثقافي الفلسطيني.

التوجه الاستراتيجي الثالث: تنمية وإحياء الاقتصاد المحلي داخل المركز التاريخي.



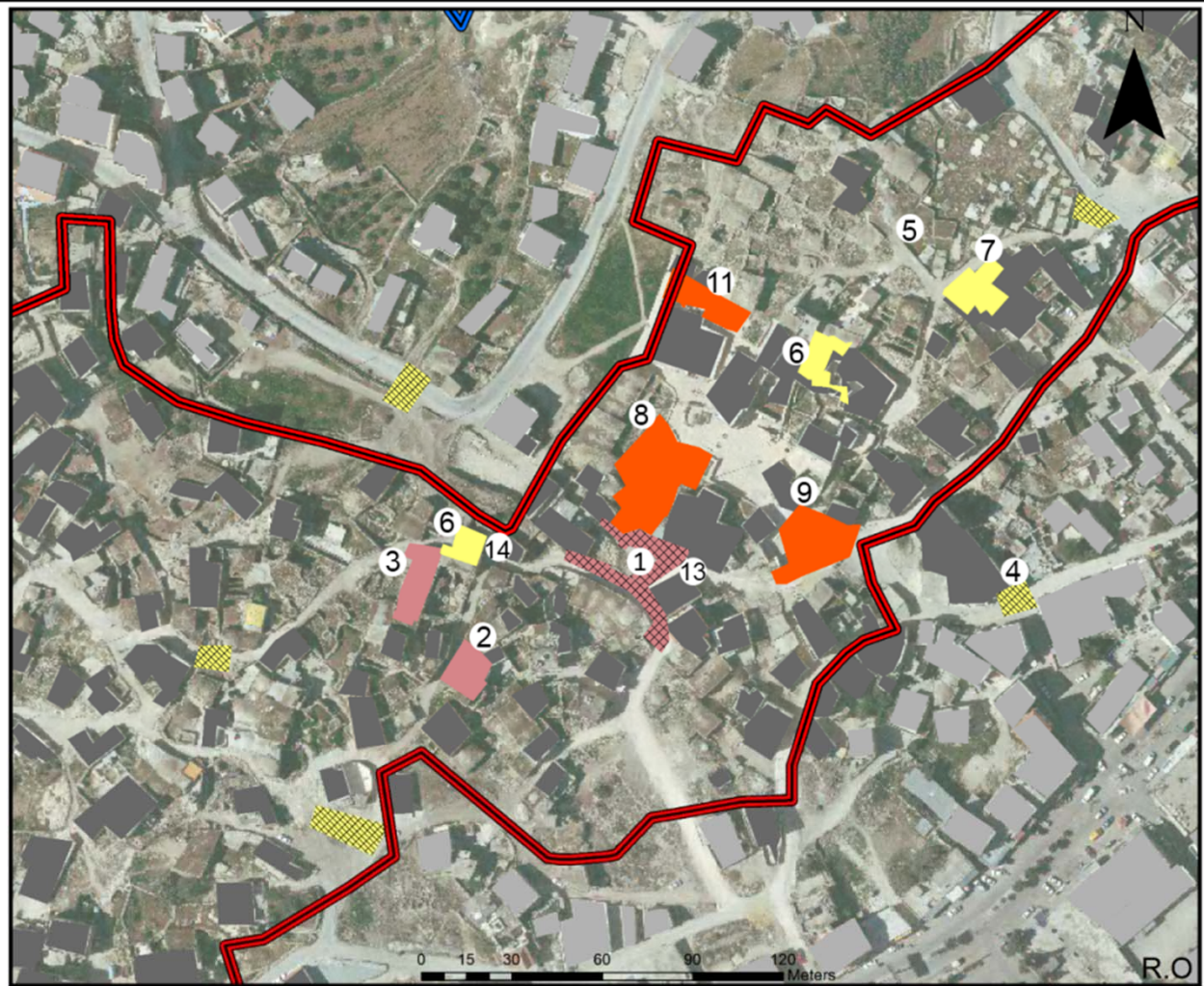
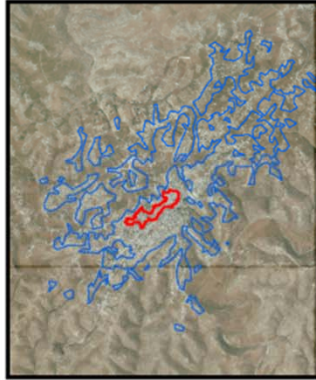
التوجه الاستراتيجي الثالث: تنمية وإحياء الاقتصاد المحلي داخل المركز التاريخي.

المعوقات أو المخاطر المحتملة	الشراكات المقترحة	التكلفة التقديرية	عدد المستفيدين المباشرين	مدة التنفيذ	الفئة المستهدفة	الموقع	المشاريع/المكونات أو العناصر الرئيسية للبرنامج
- الملكيات الخاصة - معارضة الجيران	- البلدية - القطاع الخاص	35000	المجتمع المحلي	6 أشهر	- المجتمع المحلي - الوفود السياحية - والزوار	بيت احمد ابراهيم	1. إقامة مقهى شعبي
- الملكيات الخاصة - معارضة الجيران	- البلدية - القطاع الخاص	55000	الزوار والوفود الرسمية	8 شهر	- الوفود السياحية - والزوار	حوش دار كنعان	2. إقامة بيت الضيافة
- معارضة الاوقاف والتي تمتلك عدد من المحلات وسط البلد - على عقد شراكات. - رفض المستأجرين للمحلات - في الاستثمار في تلك المحلات.	- البلدية - المؤسسات المجتمعية - القطاع الخاص (تجار)	180000	المستثمرين من القطاع الخاص السكان المحليين المارين ضمن البلدة	15 شهر	- المجتمع المحلي - الوفود السياحية - والزوار	وسط البلد	3. إعادة تأهيل سوق وسط البلد
- امكانية وجود مستثمر	- البلدية - القطاع الخاص	30000	المجتمع المحلي	6 اشهر	- المجتمع المحلي - الوفود السياحية - والزوار	فرن أحمد أو العون	4. إقامة فرن ومطعم أكلات شعبية

استراتيجية وبرنامج احياء المركز التاريخي في الظاهرية

مفتاح الخريطة

-  حدود المركز التاريخي
-  الاستثمار الاقتصادي
-  السياحة
-  الثقافة والترفيه



- | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|---|--------------------------|-------------------------------|--------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|------------------|
| 1 مشغل نسج, محلات تراثية, تصنيع غذائي | 2 الفرن القديم | 3 مطعم, نزل ومضافات | 4 انتاج بروشورات, مكتب دليل سياحي, مواقف سيارات | 5 سكة قطار خفيفة للاطفال | 6 مركز انتاج اعلامي, مركز صحي | 7 متحف | 8 مركز ثقافي | 9 ساحة احتفالات متعددة الاغراض | 10 مكتبة, منتدى ثقافي (حوش الطل **) | 11 نادي اجتماعي ثقافي | 12 حدائق عامة, روضة (حوش الصمد**) | 13 وحدات صحية | 14 استراحات عامة |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|---|--------------------------|-------------------------------|--------|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|---------------|------------------|

C. Developing Spatial Development Framework (SDF)

- 6 clusters (Joint Planning areas)- 22 LGUs
- 7 of the targeted HCs will be included within these SDFs .

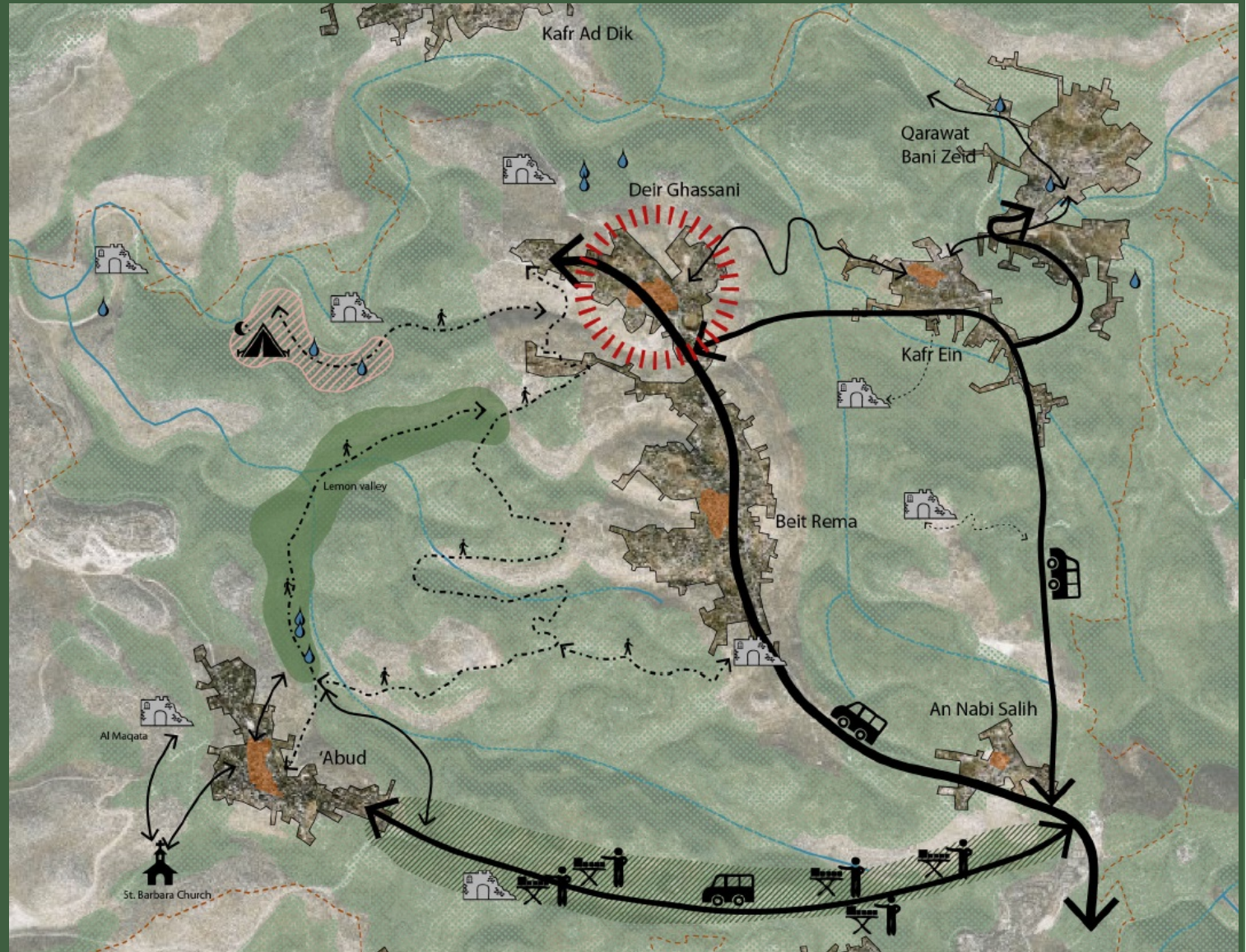


What is SDF

SDF will be the **guidance for any future local Economic development and the** base for preservation of the Cultural and natural heritages within each planning area/ cluster. The SDF includes local development strategy which **guides the development of the future land-use and detailed urban plans** or any action area plans for the targeted HCs. From another side when drafting the Regional Spatial Plans (RSP), and its spatial link to the National Spatial Plan (NSP); the SDF is used to **emphasize the interactions between the preservation and development of the natural environment and historic towns**, and the tourist development vis-à-vis the existing and proposed new paths or unpaved roads, historic and archaeological sites.

SDF : Example

- historic center
- agricultural fields
- camping site
- lemon valley
- farm area
- main historic center
- main roads
- road
- hiking tracks
- road to develop
- archeological site
- street sellers
agricultural market
- water source
- streams



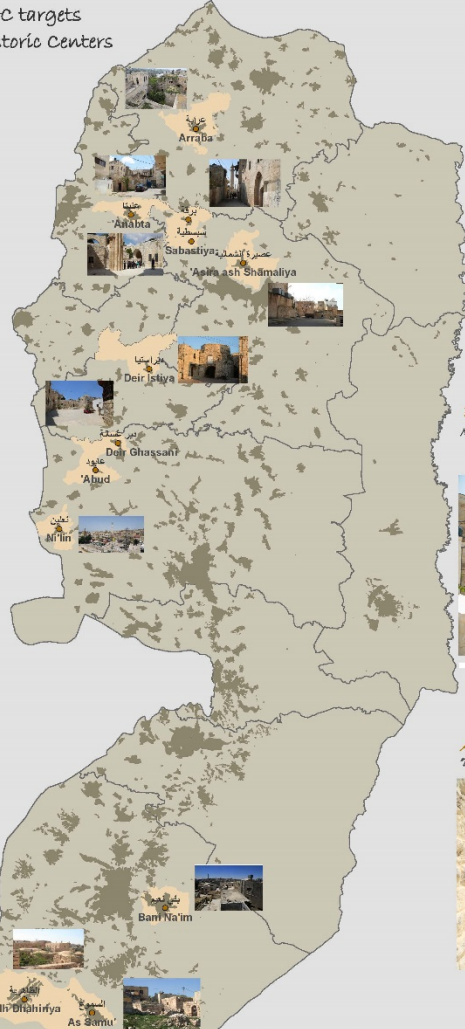
Implementation Phase

برنامج احياء المراكز التاريخية في مبادرات الحكم المحلي

Regeneration of Historic Centers Programme (RHC)

البرنامج يستهدف 12 مركز تاريخي

RHC targets
12 Historic Centers



هدفه / Objective

تحسين الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية في البلدات التاريخية من خلال تحسين ورفع قدرات تلك الهيئات في مجال اعادة الاحياء بما يضمن التنمية المحلية المستدامة للمراكز التاريخية.

To improve the social, cultural and economic development of Local Government units in Palestine and enhancing the Local Governments capacity to regenerate their Historic Centers that will support sustainable local development in these areas.

من تدخلات المرحلة الاولى

Some Interventions / First Phase

بني نعيم إعادة تاهيل مبنى دار جديع كمبنى متعدد الأغراض

Bani Na'im Rehabilitation Project of 'Dar Jidi' / Multi-Purpose Building



دير غسانة إعادة تاهيل مبنى دار خطاب معمل تصنيع غذائي

Deir Ghassaneh Rehabilitation of 'Dar Khattab' / Food Processing Workshop



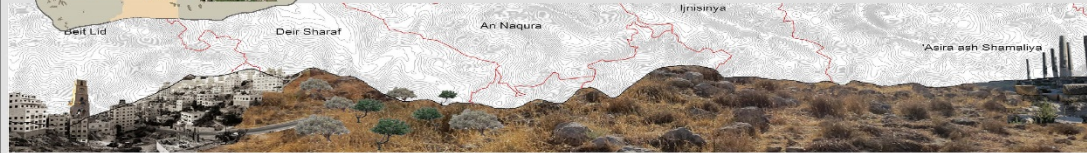
عسيرة الشمالية إعادة تاهيل مبنى دار سعيد ياسين كمركز الحرف التراثية

Assira Ash-Shamaliya Rehabilitation of 'Dar Sa'ed Yassin' - Traditional Crafts Center



عابود إعادة تاهيل باب الساحة وسط البلدة القديمة

'Abud Rehabilitation of the Historic Plaza 'Bab ASSana'



Locality	Intervention	LED framework / Key Elements
Bani Na'im	Rehabilitation of commercial Area	<p>Bani Naim is well known by its commercial and trade potentials, and that was evident in its regeneration vision for the historic center; for was calling for "Vibrant socio-economic and cultural center", the main commercial route passes through the old historic center and ends with "prophet Lut shrine". The intervention proposed will allow showing enhancements of the heart of the HC and the public building will attract people to go further and use the abandoned places, also the service center will accommodate some of the social and cultural activities that reflect the vision of the community. The project location was chosen carefully by the local team and the technical committee and it touches the main three goals set by communities "LED, cultural and social goals". Other phases of regeneration will go further to enhancing social life within the village.</p>
	Rehabilitation & Furnishing of service center	
'Abud	Rehabilitation of touristic path of Borbara Church	<p>Abood is a small village near Ramallah, the main strategic goal was to enhance tourism as local recourse. The competitive LED advantage in that is Barbara's Saint festival. The quick fruit project proposed is to strengthen this touristic path with MoTA cooperation. The path proposed starts from the archeological site where St. Barbara prison and grave are, till the rout used in the festival, up to the main court in the historic center where certain LED activities could occur.</p>
	Rehabilitation and development of Samra square	

Locality	Intervention	LED framework / Key Elements
Deir Istya	Maintenance & Furnishing of multipurpose building (Qaser Alqasem)	<p>This historic center is well known for as an intact ottoman village, yet although it was rehabilitated before, it didn't succeed to bring life back to HC, the proposed intervention is to maintain and furnish the main throne palace and set it to the operational stage to be used as the main public space in the village. The main cooperation will be with local CBOs and youth. If succeed this intervention will help the locals to use the surrounding places as more people will come into the center.</p>
Bani Zeid	Rehabilitation & Furnishing of multipurpose building (Dar Khatab)	<p>The regeneration vision concentrates on " traditional Identity and activate HC", the proposed intervention is from the LED program concentrating on activation of several crafts production by creating a space for a crafts workshops for women, attached to the information center and selling point. This also builds on the competitive advantage of this agricultural village, and building on the momentum of active women society that is there.</p>
Aseera Ash-Shamaleyya	Rehabilitation of the agricultural craft complex	<p>Asira competitive advantage is olive oil, the village main economic function. The intervention proposed to establish a complex: workshop for different agricultural products and crafts with an exhibition and selling point</p>

Thank
You!

