دور الاستثمار السياحي في خان النخيلة في تنمية السياحة الثقافية في العراق (دراسة تحليلية)

م.م. ماجد خليل إبراهيم مجيد
مديرية تربية صلاح الدين/ قسم تربية سامراء

الملخص:

يُعد استثمار المواقع التاريخية وتوظيفها سياحياً أحد الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة. يهدف هذا البحث إلى تسليط الضوء على الأهمية الاستراتيجية لـ "خان النخيلة "كنموذج رائد لتطوير السياحة الثقافية في العراق، نظراً لموقعه الجغرافي المتميز على طريق القوافل الرابط بين النجف وكربلاء. تناول البحث إشكالية ضعف الاستغلال الاستثماري للمعالم الأثرية المحيطة بمراكز السياحة الدينية، واعتمد المنهج الوصفي التحليلي في تقييم واقع الخان وإمكانات تأهيله.

توصل البحث إلى مجموعة من النتائج، أبرزها ضرورة تبني نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP)لتجاوز العقبات التمويلية، وأهمية اعتماد استراتيجيات التسويق الرقمي الموجه لإدراج الخان ضمن "مسار ثقافي موحد" يربط الحواضر الدينية بالمعالم التاريخية (الأخيضر نموذجاً). كما خلص البحث إلى رؤية مقترحة للتأهيل اللوجستي للمنطقة المحيطة بالخان بما يضمن تحويلها إلى بيئة جاذبة للاستثمار السياحي قادرة على استيعاب التدفقات المليونية للزائرين، وتحويل المواقع الأثرية من "أصول ثابتة" إلى "محركات اقتصادية" فعالة.

الكلمات المفتاحية :خان النخيلة، السياحة الثقافية، الاستثمار السياحي، الشراكة(PPP) ، التأهيل اللوجستي.

Al Malweah
for Archaeological
and Historical Studies

Vol 13, Issue 44, May 2026
P-ISSN: 2413-1326
E-ISSN: 2708-602X

Tourism Investment in Khan al-Nakhila and its Role in Developing Cultural Tourism in Iraq

Assist. Lect. Majid Khalil Ibrahim Majeed
Salah al-Din Directorate of Education / Samarra Education Department

Abstract:

The investment and tourism functionalization of archaeological sites are fundamental pillars for achieving sustainable economic development. This research aims to highlight the strategic importance of **"Khan al-Nakhila"** as a leading model for developing cultural tourism in Iraq, given its distinguished geographical location on the ancient caravan route between Najaf and Karbala. The study addresses the problem of underutilized investment in archaeological landmarks surrounding religious tourism centers, employing a descriptive-analytical approach to assess the current state of the Khan and its rehabilitation potential.

The research findings emphasize the necessity of adopting the **Public-Private Partnership (PPP)** model to overcome financial constraints and the importance of implementing **Targeted Digital Marketing** to integrate the Khan into a "Unified Cultural Path" linking religious hubs with archaeological sites (e.g., Al-Ukhaidir Fortress). Furthermore, the study presents a proposed vision for the logistical rehabilitation of the area surrounding the Khan to transform it into an investment-attractive environment capable of accommodating millions of visitors, thereby shifting archaeological sites from "fixed assets" into "dynamic economic engines."

Keywords: Khan al-Nakhila, Cultural Tourism, Tourism Investment, PPP, Logistical Rehabilitation.

المقدمة:

تبرز "الخانات" كشواهد حية على حقبة تاريخية ازدهرت فيها حركة القوافل التجارية ومواكب الحجاج، حيث مثلت هذه المنشآت قمة التطور في العمارة الخدمية والاجتماعية آنذاك، ويقف خان النخيلة، أو ما يُعرف بـ "خان الربع"، شامخاً في الطريق الاستراتيجي الذي الرابط بين مدينتي كربلاء المقدسة والنجف الأشرف، ليكون أنموذجاً فريداً للعمارة العثمانية الرصينة ويتمتع هذا الخان من قيمة تاريخية وجمالية وموقع جغرافي يتوسط أهم مراكز الجذب السياحي في العراق، إلا أنه لا يزال يواجه تحديات العزلة عن الخارطة الاستثمارية الفاعلة، مما يجعله عرضة للتقادم والإهمال، إن التحول العالمي نحو "السياحة الثقافية" كرافد اقتصادي مستدام، يفرض علينا إعادة النظر في آلية التعامل مع هذه المواقع التاريخية ، بات من الضروري دمجها في عجلة الاقتصاد الوطني عبر بوابة الاستثمار السياحي الواعي، إن استثمار خان النخيلة لا يهدف فقط إلى تحقيق الربحية المادية، بل يمتد ليكون وسيلة فاعلة للحفاظ على الموقع، وإحياء الذاكرة الجماعية، وخلق بيئة سياحية متكاملة تليق بمكانة العراق الدولية.

اما الحدود المكانية، تتركز الدراسة مكانياً في جمهورية العراق، وتحديداً في محافظة كربلاء المقدسة، حيث يقع "خان النخيلة" (خان الربع) يقع الخان على الطريق الذي يربط بين مدينتي كربلاء والنجف، ويبعد عن مركز مدينة كربلاء مسافة تقارب 14 كم أي في ربع المسافة تقريباً، ومن هنا جاءت تسميته بخان الربع، **اما الحدود الزمانية** في الفترة الممتدة من العهد العثماني حتى الوقت الحاضر.

المنهج المتبع:

تعتمد الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، بهدف دراسة واقع خان النخيلة وتحليل إمكانيات استثماره سياحيًا، ووضع رؤية مستقبلية لما يمكن أن يكون عليه الخان بعد الاستثمار تقدير الآثار الاقتصادية والاجتماعية المتوقعة لتنمية السياحة الثقافية في منطقة الفرات الأوسط.

أدوات البحث:

والتي تشمل المصادر التاريخية، الوثائق الرسمية، التقارير الاثرية، المجلات العلمية الاكاديمية، والاحصائيات.

أهمية البحث:

تتمثل أهمية هذا البحث في كونه يسلط الضوء على واحد من أهم الموارد التاريخية غير المستغلة في العراق، وهو خان النخيلة، حيث تنبع ضرورة الدراسة من الحاجة الملحة لإيجاد توازن دقيق من اجل الحفاظ على الهوية التاريخية للخان وبين استثماره اقتصادياً.

اما على الصعيد العلمي، يتناول البحث كيفية تحويل المباني التاريخية "الساكنة" إلى مشاريع "نشطة" تدعم السياحة الثقافية، مع تقديم توثيق تحليلي للطراز المعماري العثماني الفريد للخان.

أما من الناحية التطبيقية، فتكمن أهمية البحث في موقعه الجغرافي الاستراتيجي (بين مدينتي النجف وكربلاء)، حيث يقدم رؤية عملية لصناع القرار لتحويل هذا المعلم إلى محطة جذب عالمية تساهم في إطالة أمد إقامة السياح نتيجة الزيارات الدينية وغيرها وتنويع مصادر الدخل القومي، فضلاً عن دور الاستثمار في توفير التمويل الذاتي لعمليات الصيانة والحماية، مما يحمي الأثر من الاندثار ويخلق فرص عمل جديدة للمجتمع المحلي، محولاً التراث من "عبء مادي" إلى "أصل اقتصادي" مستدام.

أهداف البحث:

- تسليط الضوء على الخصائص المعمارية والتاريخية لخان النخيلة.
- تحليل الفرص الاستثمارية المتاحة للخان (فنادق تراثية، مراكز ثقافية).
- وضع رؤية علمية لكيفية دمج الموقع ضمن الخارطة السياحية الدولية.
- تقييم الأهمية السياحية الحالية للخان بوصفه موقعًا تراثيًا تُقام فيه الفعاليات الثقافية والمهرجانات.
- بحث إمكانيات الاستثمار السياحي في خان النخيلة، واستكشاف دوره المحتمل في تنشيط السياحة الثقافية والدينية.

المبحث الأول

أولا: مفهوم السياحة

تُعدّ السياحة ظاهرةً اقتصاديةً واجتماعيةً وحضاريةً يمارسها الأفراد، وقد شهدت تطورًا ملحوظًا عبر الزمن، إذ تزايدت أهميتها في العصر الحديث نتيجة التقدم الكبير في مجالات الاتصال ووسائل النقل، مما أسهم في تقارب الدول وتعزيز التفاعل الحضاري بين الشعوب. كما ترتبط السياحة بحاجة الإنسان إلى الترفيه والاستجمام، والسعي إلى كسر روتين الحياة اليومية، فضلًا عن تنمية معارفه واكتشاف بيئات جديدة.

وقد عرّف العالم الألماني **(جوبير فرويلر 1905)** السياحة بأنها تعبير عن الحاجة المتزايدة إلى الراحة وتغيير الأجواء، والشعور بجمال الطبيعة وما توفره من متعة وبهجة، إلى جانب الإقامة المؤقتة في مناطق تتميز بخصائص طبيعية معينة، وهي في الوقت ذاته نتاجٌ لتطور وسائل النقل وتقدمها. (الظاهر، الياس، 2007، صفحة 29) أما السياحة من الناحية الاصطلاحية، فهي تُعرَّف بأنها مجموعة العلاقات التي تنشأ نتيجة سفر وإقامة مؤقتة لشخص أجنبي في مكان ما، على ألا تكون هذه الإقامة مرتبطة بممارسة نشاط يدرّ ربحًا لذلك الشخص (كامل، 1975، ص 16).

ثانيا: مفهوم الاستثمار السياحي

يُمثل الاستثمار السياحي، وخاصة في المناطق التاريخية، أحد الأصول الثابتة والركائز الجوهرية في المنظومة الاقتصادية للدول، فهو يتجاوز كونه مجرد تدفقات مالية ليصبح وسيلة لاستثمار القيم الحضارية والثقافية وتحويلها إلى عوائد مالية مستدامة، وتستمد هذه المناطق تميزها من خصوصيتها التاريخية التي تمنح الزائر تجربة ترفيهية ومعرفية فريدة، مما يعزز من مكانة الدولة على خارطة السياحة العالمية كقطاع واعد يمتلك قدرات تنافسية هائلة. (البلقاسي،2016م، ص 3،4)

ويمكن بلورة أبعاد هذا الاستثمار الشامل من خلال المحاور التكاملية التالية:

- **الارتقاء بالأصول المادية والبشرية** :لا يتوقف الاستثمار السياحي عند تشييد المنشآت فحسب، بل يمتد ليشمل الاستثمار في "رأس المال البشري" عبر تأهيل كوادر متخصصة، مما يضمن تقديم منتج سياحي يتسم بالجودة والكفاءة العالية ومؤهلة لذلك، وتحتاج الى عناصر اخر كالتكنولوجيا والتي تعتمد بالأساس على العنصر البشري.

- **تعزيز الطاقة الاستيعابية السياحية** :يهدف هذا النشاط بصفة أساسية إلى رفع قدرة الدولة على استقطاب الزوار من خلال بناء منظومة متكاملة من المرافق الحيوية، كالمنتجعات، والفنادق، والمدن السياحية التي تلبي تطلعات السياح الوافدين. (الدباغ، شبر، 2013، ص134-136)
- **تطوير البنية التحتية والمنظومة التعليمية** :يشكل الاستثمار في البنى الارتكازية، كالطرق، والمطارات، والخدمات اللوجستية، العمود الفقري لهذا القطاع، بالتوازي مع إنشاء المعاهد والجامعات المتخصصة التي ترفد سوق العمل بالخبرات اللازمة لاستدامة النمو السياحي، وتحسين الظروف المعيشية لسكان منطقة الجذب السياحي. (الياس، دفرور، 201م، ص30).

ثالثا: مقومات الاستثمار السياحي

يرتكز الاستثمار السياحي بشكل مباشر على جودة وتنوع الإمكانات السياحية المتاحة؛ فهي المحور الذي يحدد الجدوى الاقتصادية للمشاريع ويحفز المستثمرين على ضخ رؤوس أموالهم. وتتجلى مقومات الاستثمار السياحي في هذا السياق عبر عدة روافد ثقافية وتاريخية:

- **المواقع الأثرية والتاريخية** :تمثل الأصول الثابتة التي تمنح المقصد السياحي هويته الفريدة وميزته التنافسية في السوق الدولية.
- **التراث العمراني والمدن التاريخية** :تشكل هذه الموارد وعاءً ثقافياً يجمع بين القيمة الجمالية والوظيفية، مما يفتح آفاقاً واسعة لمشاريع الترميم والتوظيف السياحي المستدام.
- **المؤسسات المتحفية** :تعمل المتاحف كمركز إشعاع ثقافي يساهم في إطالة مدة إقامة السائح وزيادة معدلات الإنفاق السياحي، مما يرفع من القيمة المضافة للاستثمار. (مهيوب واخرون،2023م، ص 27)

رابعا: أهمية السياحة الثقافية

تُعرَّف السياحة الثقافية بمفهومها الأكاديمي المعاصر بأنها نمط سياحي قوامُه التفاعل المعرفي والوجداني مع الموروث الحضاري للمجتمعات، بشقَّيه المادي وغير المادي. وهي تجربة تتجاوز حدود "المشاهدة الصامتة" للمعالم، لترتقي إلى مرتبة الاستكشاف المعمق لجوهر الحضارات المتعاقبة، (طيبي، 2023م، ص 415) واستيعاب السياقات الثقافية والتقاليد الأصيلة التي تمنح الحيّز الجغرافي هويته المتفردة وميزته التنافسية

في السوق السياحية الدولية، ويُمثل هذا النمط التوجّه الحديث في الصناعة السياحية العالمية، كونه يستجيب للرغبات المتنامية للسياح في خوض تجارب أصيلة وذات قيمة فكرية. ومن الناحية التنموية، تلعب السياحة الثقافية دوراً جوهرياً في "فك العزلة "عن المناطق التراثية، من خلال تحفيز التدفقات البشرية (المحلية والدولية) نحو مواقع الجذب السياحي، مما يساهم في إحداث حالة من التقارب والتبادل الثقافي والاجتماعي بين مختلف فئات المجتمع، ويحول المواقع التاريخية إلى جسور للتواصل الإنساني والحضاري المستدام.

الأبعاد المعرفية والاقتصادية للسياحة الثقافية:

- **التفاعل الحضاري والاجتماعي** :تتيح السياحة الثقافية جسراً للتواصل العابر للحدود، حيث تسمح للسائح بالانخراط المباشر مع السكان المحليين واكتشاف الفروقات الجوهرية بين المجتمعات، مما يعزز من قيم الثقافة وفهم التنوع الإنساني والموروث العالمي.
- **تثمين المورد الثقافي** :تعتمد السياحة الثقافية على تحويل "الموروث" إلى منتج سياحي جاذب، يرتكز على مشاهدة المعالم التاريخية وفهم السياقات الثقافية المرتبطة بها، مما يضفي صبغة تعليمية وترفيهية على الرحلة السياحية.
- **الأثر الاقتصادي التنموي** :تلعب السياحة الثقافية دوراً محورياً في تحفيز الاقتصاد الوطني من خلال،رفع معدلات الإنفاق السياحي :نظراً لكون السياح الثقافيين غالباً ما ينتمون لفئات ذات إنفاق مرتفع واهتمام بالمنتجات المحلية.
- خلق فرص عمل مستدامة :عبر تنشيط الصناعات التقليدية، وخدمات الإرشاد السياحي، وإدارة المواقع التراثية.
- تطوير في الحركة الاقتصادية بما يحقق الاستثمار في القطاع السياحي من فوائد تمس القطاعات الأخرى منها الصناعات التقليدية. (قسطندي، 1999م، ص 5-8)

المبحث الثاني

خان النخيلة (الربع:)

أولا: الخان الجمالي: منشات تاريخية ذات طابع معماري مميز، أُنشئت لخدمة المسافرين والتجار والزوار، وتمتاز بعناصر جمالية وزخرفية والتي تشمل العقود الأواوين ، مما تعكس الخصائص الحضارية والثقافية للعصر الذي يعود لها، مما يمنحها قيمة تاريخية ومعمارية وسياحية إلى جانب وظيفتها الاقتصادية.

ثانيا: الموقع الجغرافي

ويحتل موقعاً استراتيجياً على الطريق الذي يربط بين مدينتي كربلاء النجف، ويبعد عن مدينة كربلاء بحوالي 14كلم إلى الجنوب الغربي منها. (نخبة من الباحثين، 1985م، ص 352-353)

ثالثا: الأهمية المكانية:

يتوسط المسافة تقريباً بين النجف الاشرف وكربلاء، مما جعله محطة استراحة حيوية للقوافل والمسافرين عبر الفترات المختلفة، وفي العهد العثماني والتي كانت تستخدم كمحطات استراحة المسافرين ما بين البصر وبلاد الشام.

رابعا: التسمية

سمي خان النخيلة :نسبة إلى المنطقة الزراعية التي أُنشئ فيها، وخان الربع وذلك لوقوعه في ربع المسافة ما بين هاتين المحافظتين.

خامسا: الخلفية التاريخية

يعود الى العصر العثماني وهنالك من نسبة الى سليمان باشا الكبير وتعد هذه التسمية محلية اخذت منها التسمية الرسمية لهذا البناء الذي يعرف اليوم بهذه الاسم. (البغدادي، الربيعي، 2016م، ص 563) والراي الاخر يقول أن نفقة بناء هذا الخان من ثلث تركة الوجيه المرحوم الحاج حسن مرزه النجفي، سنة (1300هـ . 1883م) بحفر الأسس والتخطيط وقد توفي المرحوم الحاج سنة (1306هـ .1888م) بأنّ الحاج حسن مرزه أوصى أن يبنى بثلث تركته خانا لزوّار سيّد الشهداء الحسين بن علي عليهما السّلام في هذه المنطقة من طريق كربلاء.

سادسا: الوظيفة القديمة للخان

لم يكن الخان مجرد بناء عابر، بل أدى أدواراً متعددة جعلت منه مؤسسة متكاملة:

- **استراحة القوافل :**الوظيفة الأساسية كانت توفير المبيت والراحة للمسافرين والتجار والحجاج الذين يقطعون الفيافي والقفار.
- **الأمن والحماية :**بفضل أسواره الحصينة وأبراجه، كان الخان يوفر حماية من الغزوات والسرقات التي قد تتعرض لها القوافل في الصحراء.
- **التبادل التجاري :**كان بمثابة "ترانزيت" مصغر، حيث تلتقي فيه القوافل القادمة من مختلف المناطق، مما يسهل عمليات المقايضة والبيع والشراء.
- **توفير الخدمات :**كان يضم مرافق للخيول والدواب (إسطبلات) ومخازن للبضائع، إضافة إلى بئر ماء أو وسيلة لتوفير المياه لمرتاديه. (العقيلي، 2006م، ص 350).

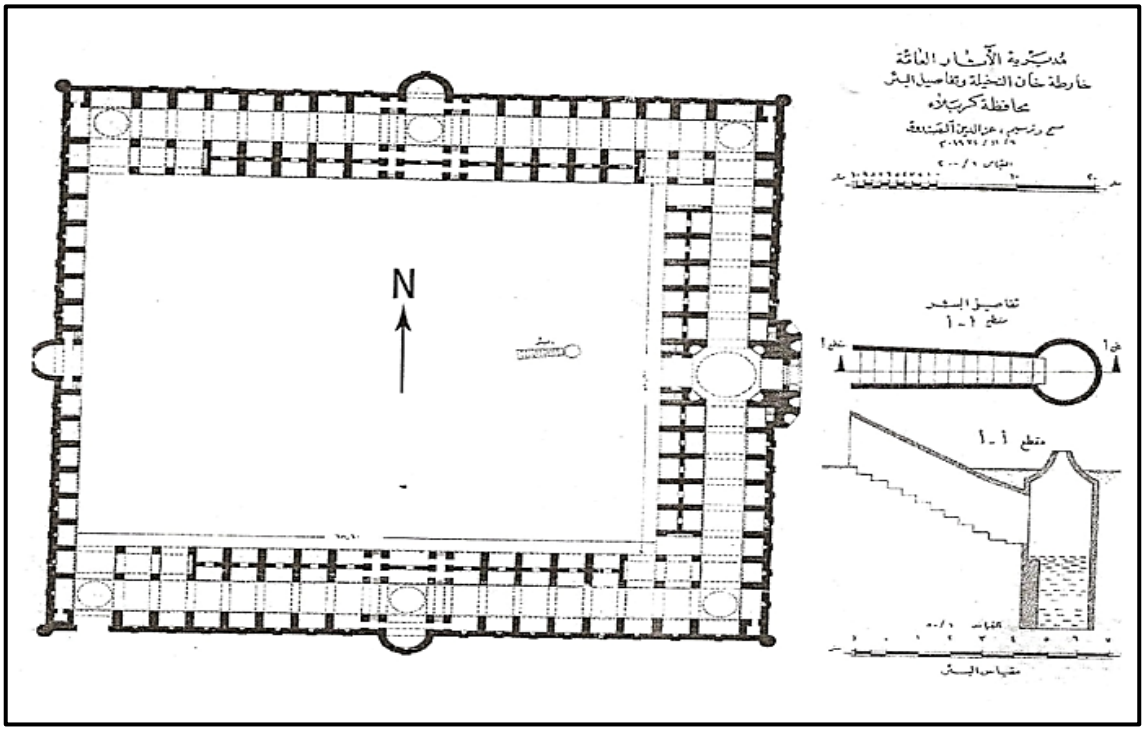
سابعا: المخطط العام

يُعد خان النخيلة نموذجاً فريداً للعمارة التحصينية المخصصة لأغراض الخدمة العامة، حيث يجمع تصميمه بين الضخامة الإنشائية والدقة التوزيعية للعناصر المعمارية.

هذا الخان مربع الشكل تقريبا تحيط، به جدران ترتفع عن مستوى الارض الحالية حولي 5م، اما ابعاد الخان86,20 × 85,80م، ويدعمها من الخارج اربعة ابراج ركنية نصف دائرية نصف قطر كل منها عند القاعدة 1م، وتستدق في الأعلى لتصل الى حوالي 50 سم، وتنتصف اضلاعه الثلاث الشمالية والجنوبية الغربية ثلاثة أبراج كبيرة نصف دائرية يبلغ نصف قطرها3,40م، ويدعم جدران هذا الخان ايضا عدد من الدعائم المستطيلة التي تبرز عن الجدار حوالي10 سم حرفها20 سم وارتفاعها2 م.

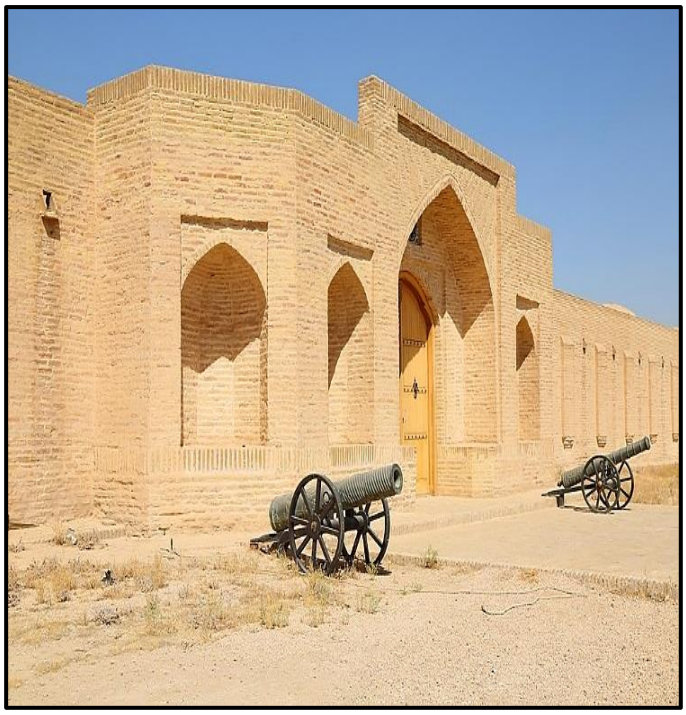
المداخل: ولهذا الخان مدخل واحد بارز يقع في منتصف الجدار الشرقي يعلوه عقد كبير مدبب مرتفع بهذا يكون المدخل من الخارجي يحتوي على حنيتان عرض كل واحدة منها 1,60م ، وترتفع أرضيتهما عن مستوى الارض 1م ، ويزين كوشتي العقد الكبير زخرفة اجرية حصيرية، ما المدخل الرئيس يكون من الجهة الغربية يؤدي الى مجاز مستطيل على كل من جانبيه ايوان قليل العمق ويعلوه عقد مدبب مرتفع ، حيث يؤدي هذا المجاز إلى صحن مكشوف أبعاده68,50-8,75م.

الغرف والإيوانات: ويطل على الصحن من جميع الجهات 45 أيوانا اغلبها متسأوية الأبعاد3,10 – 2,50م ، عدا الأوأوين الوسطية الثلاثة التي تنتصف واجهات الصحن الشمالية والجنوبية والغربية فأنها اكبر من بقية الأوأوين وقياساتها 4,30–2,50م، وترتفع عقود الأوأوين عن مستوى سطح الأرض الان 4,30م. (علي ، 1976م، ص112–114) .

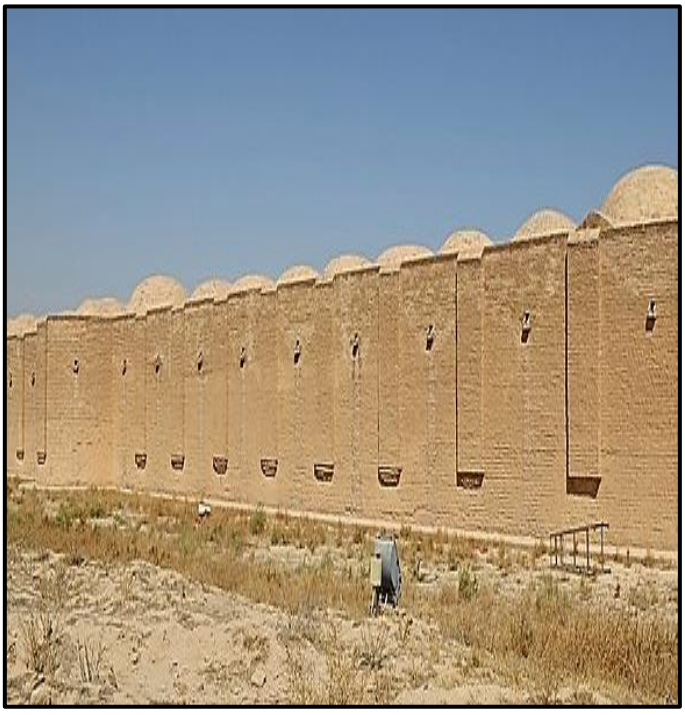


صورة رقم (1) مخطط افقي لخان الربع – النخيلة

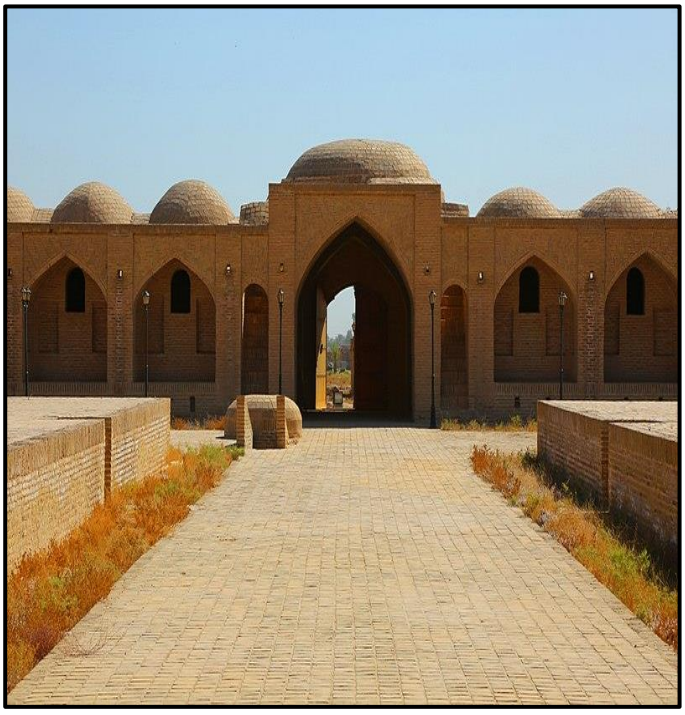
صورة رقم (3) تبين صحن واووين وغرف الخان



صورة رقم (2) تبين البوابة الرئيسي للخان من الخارج



صورة رقم (5) تبين الجدار الخارجي للخان



صورة رقم (4) تبين مدخل الخان من الداخل

المبحث الثالث

تحليل المؤشرات الإحصائية لمدينتي كربلاء والنجف والنمو السياحي (2022–2024):

يهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على الأهمية الحركية لخان النخيلة، من خلال تحليل البيانات الرقمية للزائرين والوافدين للفترة ما بين (2022–2024)، لبيان مدى الجدوى من إحياء هذا المعلم التاريخي.

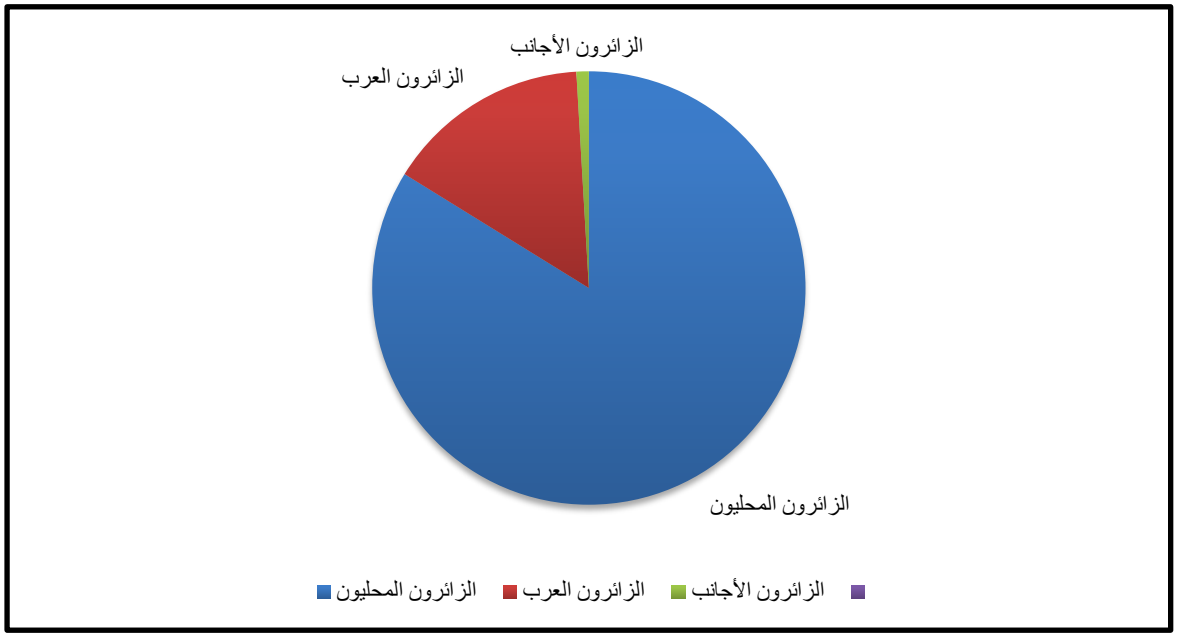
أولا: تحليل كثافة الزائرين لمدينتي كربلاء والنجف حسب النطاق الجغرافي (رؤية عام 2024)

بناءً على البيانات الإحصائية المرصودة لعام 2024، يظهر توزيع الزائرين الوافدين عبر المحور الذي يقع فيه خان النخيلة تبايناً ملحوظاً:

الهيمنة المحلية :تشكل السياحة المحلية (الزائرون المحليون) الكتلة الأكبر، مما يعكس ارتباطاً اجتماعياً وعقائدياً قوياً بالمكان.

التدفق العربي :يمثل الزائرون العرب رافداً مهماً، مما يتطلب توفير خدمات تتناسب مع احتياجات السياحة الوافدة من دول الجوار.

الانفتاح الأجنبي :رغم صغر النسبة مقارنة بالمحليين، إلا أن وجود سياح أجانب يعطي صبغة عالمية للموقع.



جدول رقم (1) تبين اعداد الزائرون المحليين والأجانب للزيارة الدينية لمدينتي النجف الاشرف وكربلاء لعام 2024 مركز كربلاء للدراسات والبحوث النشر الإحصائية السنوية لزيارة الاربعينية لعام 2024م.

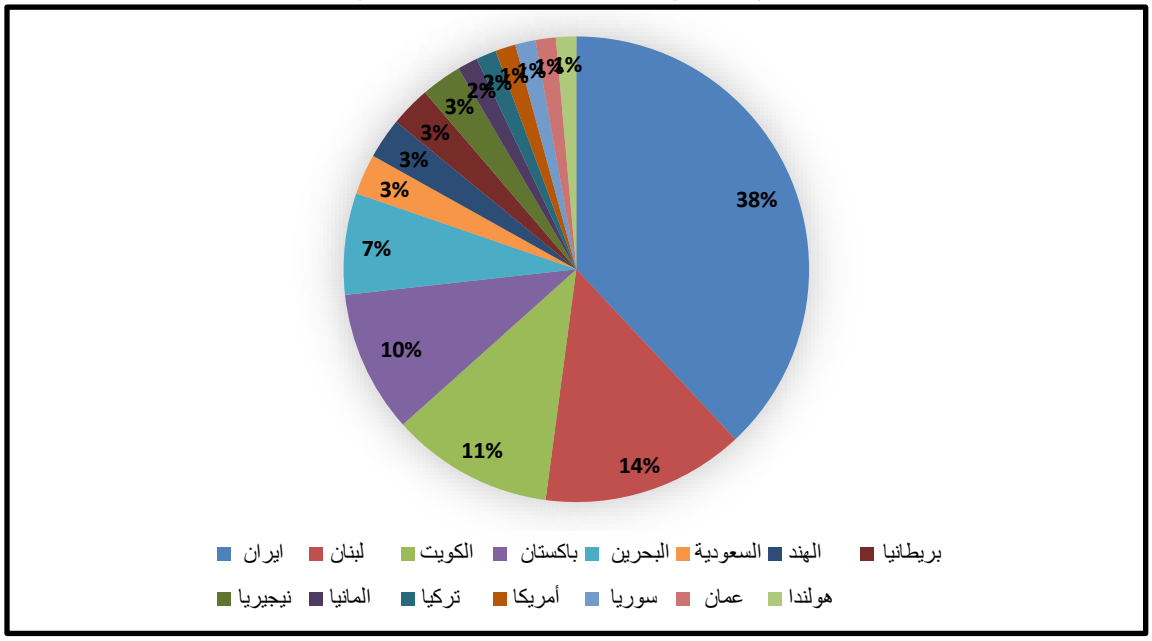
ثانيا: التنوع الجيوسياسي للوافدين لمدينتي كربلاء والنجف (قراءة في بيانات 2022)

يكشف المخطط البياني لتعدد الجنسيات عن حقائق جوهرية تدعم استثمار الخان:

المؤشر الإيراني :يمثل الزوار من جمهورية إيران الإسلامية الثقل الأكبر، وهو ما يفسر الحاجة إلى مرافق خدمية ضخمة (كخانات الاستراحة) لاستيعاب هذا الزخم.

المؤشر الخليجي واللبناني :يظهر تواجد مكثف لمواطني لبنان، الكويت، والبحرين، وهي فئات سياحية ذات قدرة إنفاقيه عالية، تبحث عادةً عن مواقع تراثية ذات قيمة تاريخية مثل خان النخيلة.

التنوع الدولي العريض :شمولية البيانات لدول مثل (باكستان، الهند، بريطانيا، هولندا، وأمريكا) تؤكد أن خان النخيلة يقع ضمن "مسار سياحي عالمي"، وليس مجرد طريق محلي.



جدول رقم (2) تبين اعداد الزائرون الأجانب للزيارة الدينية لمدينتي النجف الاشرف وكربلاء لعام 2021-2022 الموجز الاحصائي لموسم الزيارة الأربعينية للعام 1443هـ/ 2022م

ثالثا: الربط التحليلي بين الأرقام والاستثمار

إن الهدف من إدراج هذه المؤشرات في البحث هو إثبات أن خان النخيلة يتمتع بما يسمى في لغة الاقتصاد بـ "كثافة العرض والطلب:"

استمرارية التشغيل :الأرقام المليونية تضمن إشغالاً دائماً للمرافق السياحية المقترح إنشاؤها في الخان طوال فترات الزيارة.

تنوع المنتج السياحي :التنوع الجنسي للزائرين (أوروبيين، آسيويين، عرب) يشجع على تحويل الخان إلى مركز ثقافي متعدد اللغات، يضم متاحف ومراكز تعريفية بالحضارة الإسلامية.

الجدوى الاقتصادية :يوفر هذا الزخم ضمانة للمستثمرين بأن تحويل الخان إلى "نُزل تراثي" أو "مطعم سياحي" سيحقق عوائد سريعة نتيجة موقعه الاستراتيجي في قلب هذا المسار.

رابعا: خلاصة تحليلية: من الأثر التاريخي إلى المورد التنموي

تؤكد المؤشرات الإحصائية المرصودة بين عامي (2022–2024) أن خان النخيلة لا يمثل مجرد شاخص معماري من العصر العثماني، بل هو نقطة ارتكاز استراتيجية في قلب واحد من أكثر المسارات البشرية كثافة على مستوى العالم.

المبحث الرابع

الرؤية المستقبلية والاستثمار السياحي لخان النخيلة التاريخي:

أولا: واقع الخان الحالي والفعاليات الثقافية

على الرغم من القيمة الاستراتيجية للموقع، إلا أن واقع خان النخيلة لا يزال يتأرجح بين محاولات الإحياء وبين تحديات غياب البنية التحتية المتكاملة لمنطقة الخان.

الفعاليات الراهنة: يُستغل الخان حالياً في إقامة "مهرجان خان النخيلة السنوي"، وهو نشاط نجح في جذب السياحة المحلية، وتقام فيه الاحتفالات الدينية وتتوافد عليه الزوار خاصة اثناء المناسبات الدينية كزيارة الاربعينية إلا أنه لا يزال موسمياً ويفتقر للديمومة.

التشخيص الميداني :يعاني الموقع من ضعف الخدمات اللوجستية المحيطة (إنارة، طرق وصول متطورة، مرافق خدمية حديثة) مما يجعل مدة إقامة السائح فيه قصيرة جداً لا تتناسب مع ضخامة البناء وذلك بسبب ضعف الخدمات المقدمة للسائح.

ثانيا: مقترحات الاستثمار السياحي (الرؤية التطبيقية)

مشروع "نُزل النخيلة التراثي: تحويل الغرف والأواوين (بعد ترميمها بأساليب علمية) إلى وحدات مبيت تراثية، هذا الاستثمار يستهدف فئة "السياح الأجانب والعرب" الذين أظهرت الإحصائيات اهتمامهم

بالموروث، الثقافي مما يطيل أمد إقامتهم في المنطقة بدل الاكتفاء بزيارة العتبات المقدسة فقط.

صورة رقم (6) يجسد رؤية افتراضية لتأهيل غرف خان النخيلة لتحويلها إلى وحدة مبيت تراثية تظهر الصورة الدمج الدقيق بين المتطلبات المعاصرة للإقامة وبين الحفاظ على الهندسة المعمارية الأصلية (الآجر، الأقواس العثمانية). إن هذا التوظيف يستهدف جذب فئة من السياح المثقفين المحليين والدوليين الذين يبحثون عن تجربة أصيلة، مما يساهم في إطالة أمد إقامتهم في المنطقة وزيادة العوائد الاقتصادية.

مركز "طريق القوافل" الثقافي العالمي :استغلال المساحات الواسعة لإنشاء متحف تفاعلي يستخدم تقنيات "الواقع الافتراضي" لعرض تاريخ طرق الحج والتجارة القديمة بلغات الجنسيات الأكثر زيارة (العربية، الفارسية، الأردية، الإنجليزية).

صورة رقم (7) تبين رؤية افتراضية شاملة لمخطط تنمية موقع خان النخيلة ومحيطه الجغرافي. تظهر الصورة تخصيص مواقف منظمة للحافلات ومناطق استقبال مفتوحة. كما تظهر الأيقونات الموزعة كيف سيتم تنويع المنتج السياحي ليشمل المتاحف، المطاعم، والأسواق التراثية، مما يخلق بيئة تكاملية تحول الموقع من محطة استراحة تاريخية إلى مركز جذب سياحي وثقافي عالمي يسهم بفعالية في تنمية السياحة الثقافية المستدامة في العراق.

منطقة "الخان الجمالي" للاستثمار الخدمي :تخصيص الصحن المكشوف لمقاهٍ ومطاعم تقدم الأكلات الشعبية العراقية، وسوق للحرف اليدوية الكربلائية والنجفية، مما يخلق فرص عمل مباشرة للمجتمع المحلي ويحول الخان إلى محطة استراحة جاذبة على مدار الساعة.

صورة رقم (8) تبين رؤية افتراضية مقترحة لإعادة تأهيل الصحن المكشوف في خان النخيلة. تظهر الصورة دمج الوظيفة الحديثة (مقهى ونُزل) مع الحفاظ التام على الهوية المعمارية، إن هذا التوظيف يخلق تفاعلاً اجتماعياً ووجدانياً بين السائح والمكان.

ثالثا: استراتيجية التنمية والحلول المقترحة

لتحقيق الرؤية الاستثمارية، لا بد من تبني الحلول الآتية:

عقد شراكات :(PPP) تفعيل الشراكة بين وزارة الثقافة والآثار وبين القطاع الخاص المستثمر، مع وضع ضوابط صارمة تحافظ على "الهوية المعمارية" للخان.

التسويق الرقمي الموجه :إدراج خان النخيلة ضمن "باكيج" سياحي موحد يربط (النجف – خان النخيلة – كربلاء – حصن الأخيضر)، ليكون مساراً ثقافياً متكاملاً.

صورة رقم (9) تبين نموذج افتراضي مقترح لـ "مسار الفرات الثقافي" كأداة للتسويق الرقمي الموجه، يوضح الربط المكاني والوظيفي بين المواقع الدينية (النجف، كربلاء) والمواقع التاريخية (خان النخيلة، حصن الأخيضر).

التأهيل اللوجستي :ضرورة قيام الحكومة المحلية بتطوير المنطقة المحيطة بالخان لتكون بيئة جاذبة للاستثمار السياحي، بما يضمن سهولة تدفق الملايين التي رصدتها الجداول الإحصائية والتي تقدر بالملايين نتيجة الزيارات الدينية.

صورة رقم (10) تبين مخطط افتراضي مقترح للتأهيل اللوجستي للمنطقة المحيطة بـ "خان النخيلة"، يوضح استراتيجية تحويل الفضاءات العامة إلى بيئة جاذبة للاستثمار السياحي مع ضمان انسيابية تدفق الزائرين وتوفير الخدمات الأساسية.

الاستنتاجات(Conclusions)

- **الأهمية الاستراتيجية للموقع :**أثبتت الدراسة أن "خان النخيلة" يمثل حلقة وصل جيو-سياحية فريدة، حيث إن وقوعه بين كربلاء والنجف يمنحه ميزة تنافسية لتحويله من مجرد، أثر تاريخي صامت، إلى "محطة استراحة ثقافية" جاذبة لملايين الزوار.
- **قصور النموذج التقليدي :**استنتج البحث أن الاعتماد الكلي على التمويل الحكومي في صيانة وتطوير المواقع الأثرية لم يعد كافياً، وأن الفجوة اللوجستية في المنطقة المحيطة بالخان هي العائق الأكبر أمام تدفق رؤوس الأموال.
- **الجدوى الاقتصادية لـ PPP:** تبيّن أن تطبيق عقود الشراكة بين القطاعين العام والخاص هو الحل الأمثل لإدارة الخان، بما يضمن الحفاظ على هويته الأثرية (تحت إشراف الدولة) مع تحقيق كفاءة التشغيل والربحية (بواسطة القطاع الخاص).
- **أثر التكامل السياحي :**خلص البحث إلى أن تسويق الخان كجزء من "باكيج" أو مسار سياحي موحد (النجف – النخيلة – كربلاء – الأخيضر) يساهم بشكل مباشر في إطالة مدة إقامة السائح وزيادة معدلات الإنفاق المحلي.

التوصيات(Recommendations)

- **على المستوى الإداري والتشريعي:** دعوة الحكومة المحلية في كربلاء والنجف وبالتنسيق مع وزارة الثقافة والآثار إلى طرح "خان النخيلة" كفرصة استثمارية بنظام (BOT) أو (PPP) وفق معايير اليونسكو للحفاظ على المعالم التاريخية.
- **تأسيس "مجلس إدارة المسار الثقافي:** يضم ممثلين عن الهيئة العامة للآثار، البلديات، وهيئات الاستثمار، لتنسيق الجهود بين المواقع الأثرية المتصلة.
- **على المستوى اللوجستي والبنيوي:** الإسراع في تنفيذ المخطط الحضري المقترح للمنطقة المحيطة بالخان، والذي يشمل تطوير شبكة الطرق، وإنشاء مواقف نظامية للحافلات، وتخصيص مناطق للخدمات الفندقية التراثية (فنادق الخانات).
- توفير البنى التحتية الذكية (Smart Infrastructure) مثل تغطية المنطقة بشبكات الاتصال المتطورة، وتوفير أنظمة الإضاءة الليلية التجميلية للخان لإتاحته للزيارة المسائية.

- **على المستوى التسويقي والتقني:** إطلاق منصة رقمية وتطبيق ذكي (Virtual Guide) يربط مواقع "مسار الفرات الثقافي"، ويوفر للسياح إمكانية الحجز المسبق للخدمات داخل الخان، تنظيم مهرجانات ثقافية دورية (سوق مصغر أو معارض صناعات يدوية) داخل ساحة الخان لإعادة إحياء دوره التاريخي كمركز للتبادل التجاري والثقافي.
- **على مستوى البحث العلمي:** توجيه الباحثين وطلبة الدراسات العليا لإعداد دراسات جدوى تفصيلية (Feasibility Studies) لكل "خان" على طريق الحج القديم بشكل منفرد، تمهيداً لربطها جميعاً في مشروع "طريق الخانات التراثي."

قائمة المصادر والمراجع:

1. الظاهر، نعيم، الياس، سري، (2007م) مبادى السياحة، الأردن، طبعة ثانية، دار المسيرة.
2. كامل، محمود، (1975م) السياحة الحديثة، مصر، الهيئة العامة للكتاب.
3. البلقاسي محمد إبراهيم يوسف، (2016م) الاستثمار السياحي للمناطق التراثية كمدخل لاستدامة عمليات الحفاظ دراسة حالة منزل الشيخ توفيق بالقصير، المؤتمر والمعرض الدولي الرابع للحفاظ على التراث العمراني 13-14 فبراير.
4. الدباغ، إسماعيل، شبر، الهام خضير (2013م) مدخل متكامل في الاستثمار السياحي والتمويل، عمان، اثراء للنشر والتوزيع، طبعة أولى.
5. ميهوب، اشرف إسماعيل، صوفي، لطيف هدى، أبوحمد، مصطفى محمود(2023م)، الاستثمار السياحي في مصر المقومات والمعوقات، مصر، مجلد17،العدد1، المجلة الدولية للتراث والسياحة والضيافة.
6. طيبي، هاشم عليوي (2023م) السياحة الثقافية بالمغرب الواقع والمأمول تافراوت الاطلس الصغير انموذجا، المغرب ، العدد الحادي عشر، دجنبر، مجلة المعرفة.
7. قسطندي، شوملي، (1999م) السياحة الثقافية في الضفة الغربية وقطاع غزة، فلسطين، القدس، منتدى أبحاث السياسات الاجتماعية والاقتصادية.
8. نخبة من الباحثين، (1985م) حضارة العراق، ج10، بغداد، دار الجيل- بيروت،
9. البغدادي عبد الصاحب ناجي، الربيعي، أمير كامل جواد (2016م) السياحة البيئية في محافظة كربلاء المقدسة وأثرها في التنمية المكانية، دراسة تقييمية ، العلوم الإنسانية، العدد1، مجلة جامعة بابل.
10. العقيلي،عبد الرزق محمد حسين حرز الدين المسلمي ،(2006م) الجزء الأول قم، ايران ، دليل ما، 1427هـ ،تاريخ النجف الاشرف.
11. علي، برهان نزر محمد، (1976م) عمارة وتخطيط الخانات العراقية القائمة على طرق المزارات، 1100هـ - 1688م، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، كلية الأداب، قسم الاثار.
12. الموجز الاحصائي لموسم الزيارة الأربعينية للعام 1443هـ/ 2022م.
13. مركز كربلاء للدراسات والبحوث النشر الإحصائية السنوية لزيارة الاربعينية لعام 2024م.
14. الياس ،شاهد ،دفرور، عبد المنعم (2016) الاستثمار السياحي في الجزائر بين الاطار القانوني والمؤسساتي ، مجلة لتنمية والاستشراف للبحوث والدراسات.

Vol 13, Issue 44, May 2026
P-ISSN: 2413-1326
E-ISSN: 2708-602X

List of sources and references:

1. **Al-Zahir, Naeem & Elias, Sari** (2007). Principles of Tourism, Jordan, 2nd ed., Dar Al-Maseera.
2. **Kamel, Mahmoud** (1975). Modern Tourism, Egypt, General Egyptian Book Organization.
3. **Al-Balqasi, Mohamed Ibrahim Youssef** (2016). "Tourism Investment in Heritage Areas as an Approach to Sustainability of Preservation Operations: A Case Study of Sheikh Tawfik House in Al-Qusayr," The 4th International Architectural Heritage Preservation Conference and Exhibition, February 13–14.
4. **Al-Dabbagh, Ismail & Shubbar, Ilham Khudair** (2013). An Integrated Approach to Tourism Investment and Finance, Amman, Ithraa for Publishing and Distribution, 1st ed.
5. **Mayhoub, Ashraf Ismail Soufi; Latif, Huda & Abuhamad, Mostafa Mahmoud** (2023). "Tourism Investment in Egypt: Potentials and Obstacles," Egypt, International Journal of Heritage, Tourism and Hospitality, Vol. 17, No. 1.
6. **Taybi, Hashem Aliwi** (2023). "Cultural Tourism in Morocco: Reality and Aspirations – Tafraout of the Anti-Atlas as a Model," Morocco, Al-Ma'rifa Journal, No. 11, December.
7. **Qustandi, Shomali** (1999). Cultural Tourism in the West Bank and Gaza Strip, Palestine, Jerusalem, Social and Economic Policy Research Forum.
8. **A Group of Researchers** (1985). The Civilization of Iraq, Vol. 10, Baghdad, Dar Al-Jail - Beirut.
9. **Al-Baghdadi, Abd Al-Sahib Naji & Al-Rubaie, Amir Kamel Jawad** (2016). "Ecotourism in the Holy Karbala Governorate and its Impact on Spatial Development: An Evaluative Study," Humanities, No. 1, University of Babylon Journal.
10. **Al-Uqaili, Abd Al-Razzaq Mohamed Hussein Hirz Al-Din Al-Muslimi** (2006). History of Holy Najaf, Part 1, Qom, Iran, Dalil Ma, 1427 AH.
11. **Ali, Burhan Nazar Mohamed** (1976). Architecture and Planning of Iraqi Khans Situated on Shrine Routes, 1100 AH - 1688 AD, Master's thesis, University of Baghdad, College of Arts, Department of Archaeology.
12. **Statistical Summary of the Arba'een Pilgrimage Season for the Year 1443 AH / 2022 AD**.
13. **Karbala Center for Studies and Research**, Annual Statistical Publication for the Arba'een Pilgrimage for the Year 2024 AD.
14. **Elias, Shahid & Defrour, Abd Al-Moneim** (2016). "Tourism Investment in Algeria between the Legal and Institutional Framework," Journal of Development and Foresight for Research and Studies.