

9-28-2021

Urban Upgrading as A Strategic Option To Deal With Urban Deterioration Case Study: Al Shumaisi Neighborhood in Riyadh

Lulwah A. Alsulaim

King Saud University, lulu.alsulaim@gmail.com

Waleed S. Alzamil

King Saud University, waalzamil@ksu.edu.sa

Follow this and additional works at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer>



Part of the [Urban Studies and Planning Commons](#)

Recommended Citation

Alsulaim, Lulwah A. and Alzamil, Waleed S. (2021) "Urban Upgrading as A Strategic Option To Deal With Urban Deterioration Case Study: Al Shumaisi Neighborhood in Riyadh," *Emirates Journal for Engineering Research*: Vol. 26 : Iss. 4 , Article 3.

Available at: <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol26/iss4/3>

This Article is brought to you for free and open access by Scholarworks@UAEU. It has been accepted for inclusion in Emirates Journal for Engineering Research by an authorized editor of Scholarworks@UAEU. For more information, please contact EJER@uaeu.ac.ae.

الارتقاء العمراني كخيار استراتيجي للتعامل مع الأحياء المتدهورة عمرانياً حالة دراسية:

حي الشميسي في مدينة الرياض

لولوه بنت عادل السليم¹، وليد بن سعد الزامل²

¹ طالبة ماجستير، كلية العمارة والتخطيط، قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية. lulu.alsulaim@gmail.com

² أستاذ مشارك في قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية. waaalzamil@ksu.edu.sa

(وردت 18 أغسطس وقيلت للنشر 28 سبتمبر 2021)

URBAN UPGRADING AS A STRATEGIC OPTION TO DEAL WITH URBAN DETERIORATION CASE STUDY: AL SHUMAI SI NEIGHBORHOOD IN RIYADH

Lulwah A. Alsulaim¹, Waleed S. Alzamil²

1 Master's Student in Urban Planning, College of Architecture and Planning, King Saud University, Saudi Arabia.

2 Associate Professor, Department of Urban Planning, College of Architecture and Planning, King Saud University, Saudi Arabia.

Abstract

The paper discusses the problem of urban deterioration in Saudi cities that often stand at the stage of urban removal. The research aims to develop a strategy for urban upgrading based on the optimal utilization of existing urban structures to preserves economic resources, and in line with Kingdom of Saudi Arabia 2030 Vision. The paper began with reviewing literature and previous experiences in urban upgrading and determining the foundations of social urban upgrading. The study was applied to the Al Shumaisi neighborhood in Riyadh, which is part of the Central Riyadh Development Project (CRDP). The paper followed the descriptive and the theoretical approach. Questionnaire and field survey tools were used, as well as interviewing Al Shumaisi residents and expert in the field of urban planning. The research has found that there are urban structures in good condition at a rate of 33% of the total buildings, an urban fabric that can be exploited, as well as the integration of infrastructure, services and commercial activities that represent a source of income, which strengthens the principle of urban upgrading in the Al Shumaisi neighborhood. Finally, the paper recommends reviewing the demolition decision and using urban upgrading as a strategy to deal with degraded neighborhoods within the framework of community participation.

Keywords: Degradation, Urban Upgrading, Al Shumaisi neighborhood, Riyadh, Development

الخلاصة

يناقش البحث مشكلة التدهور العمراني في المدن السعودية ومشاريع التطوير العمراني التي تقف في الغالب عند مرحلة الإزالة. يهدف البحث إلى تطوير استراتيجية للارتقاء بالأحياء المتدهورة عمرانياً تقوم على أساس الاستغلال الأمثل للهياكل العمرانية القائمة بما يحافظ على الموارد الاقتصادية، وبشكل يتوافق مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030. بدأ البحث بمراجعة الأدبيات والتجارب السابقة في مجال الارتقاء العمراني وتحديد مقومات الارتقاء العمراني الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. طُبقت الدراسة على حي الشميسي في مدينة الرياض، وهو جزء من مشروع تطوير وسط الرياض؛ واتبع البحث المنهج الوصفي والمنهج النظري. كما تم استخدام أدوات الاستبيان والمسح الحقلية، ومقابلة سكان حي الشميسي وخبير في مجال التجديد العمراني. لقد توصل البحث إلى وجود هياكل عمرانية بحالة جيدة بنسبة 33% من إجمالي المباني، ونسيج عمراني يمكن استغلاله، وكذلك تكامل البنية التحتية والخدمات والأنشطة التجارية التي تمثل مصدر دخل للسكان وهو ما يعزز مبدأ الارتقاء العمراني في حي الشميسي. وأخيراً توصي الورقة البحثية بإعادة النظر في قرار الإزالة الكلية واستخدام الارتقاء العمراني كاستراتيجية للتعامل مع الأحياء المتدهورة ضمن إطار المشاركة المجتمعية.

الكلمات المفتاحية: الأحياء المتدهورة، الارتقاء العمراني، حي الشميسي، الرياض، التطوير العمراني.

المقدمة

وتمويلية [4]. وبالنظر إلى المشاريع المماثلة في المملكة العربية السعودية نجد أن أغلبها يتوقف بعد الإزالة مثل مشروع الريبس في جدة، وبعض مشاريع تطوير المناطق العشوائية في مكة المكرمة، وهو ما يؤكد على وجود عقبات في تطوير تلك الأحياء بعد إزالتها. إن آليات تنفيذ سياسات التطوير الشامل لها سلبيات لا تتوافق مع أهداف الرؤية الوطنية، فهي بحاجة إلى ميزانية عالية لتنفيذها وتعويض الملكيات، وجهد إداري كبير في التنسيق قبل الإزالة وبعدها. من هذا المنطلق، تكمن إشكالية البحث في الحاجة إلى تبني خيار استراتيجي يقوم على أساس الارتقاء العمراني للأحياء المتدهورة عمراً وبشكل يحافظ على الهياكل العمرانية القائمة وصيانتها ما أمكن ويعيد التوازن للنسيج الاجتماعي ويرتقي بالبيئة العامة بما ينسجم مع توجهات الرؤية الوطنية في الارتقاء بالبيئة الحضرية وترشيد الإنفاق الحكومي.

1-2 أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى تطوير استراتيجية للارتقاء بالأحياء المتدهورة عمراً تقوم على أساس الاستغلال الأمثل للهياكل العمرانية القائمة وصيانتها، وبما يحافظ على الموارد الاقتصادية ويعيد التوازن للتركيب الاجتماعي ويرتقي بالبيئة العامة؛ وذلك من خلال التطبيق على حي الشميسي في مدينة الرياض للخروج بتصوير المقومات المتوفرة بالحي والتي تدعم هذا التوجه الاستراتيجي.

1-3 أهمية البحث

تسعى الرؤية الوطنية ٢٠٣٠ إلى تحسين البيئة العمرانية في المدن وتطوير أوسط مدن المملكة العربية السعودية بشكل يتوافق مع سياسات ترشيد الإنفاق الحكومي والحفاظ على هوية المكان. إن نتائج هذا البحث سوف تعيد صانعي القرار في مشروع تطوير وسط مدينة الرياض لوضع حلول أكثر عملية للتعامل مع التدهور العمراني وبما ينسجم مع مقومات الموقع وتكامل البنية التحتية والهوية المكانية.

2-مراجعة الأدبيات

1-2 مفهوم الارتقاء العمراني

يوصف التجديد العمراني Urban Renewal بأنه إجراء منهجي ومستدام للقضاء على التدهور العمراني والحفاظ على خصائص المنطقة القديمة وتحسين البيئة العمرانية للأسر ذوي الدخل المنخفض والمتوسط وتطوير مراكز جديدة للنمو السكاني والنشاط الاقتصادي تتكيف مع متطلبات الحياة المعاصرة [5, p. 290].

ويتضمن التجديد العمراني عدد من السياسات والبرامج التي يتم تبنيها تبعاً لطبيعة الموقع والظروف الاقتصادية والاجتماعية والثقافية؛ فالحفاظ العمراني يرتبط بثقافة المجتمع وتاريخ المنطقة وأهميتها السياحية. أما إعادة التأهيل العمراني Rehabilitation فيركز على التعامل مع منطقة محددة أو قطاع يتسم بخصائص وظيفية تستلزم الحفاظ على بنيته الفيزيائية لكي تستمر في أداء وظيفتها [6]. أما

تشكل المناطق العمرانية في أوسط المدن أهمية بالغة باعتبارها قلب المدينة ومركزها الاقتصادي، وهي في الوقت نفسه تعد منطقة تركز لذوي الدخل المنخفض والعمالة الأجنبية نظراً لتدهور البنية العمرانية والبيئة العامة وانخفاض أسعار العقارات السكنية. في عام 2014، قدر موئل الأمم المتحدة ما لا يقل عن 881 مليون شخص يعيشون في أحياء فقيرة حول العالم [1]. في أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى، ينمو سكان الأحياء المتدهورة بنسبة ٤,٥ في المائة سنوياً وهو معدل يتضاعف فيه عدد السكان كل ١٥ عاماً [2]. وهذه الظاهرة موجودة أيضاً في الدول العربية وتشكل عائقاً للتنمية، وبؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمنية.

على المستوى المحلي، تنتشر المناطق المتدهورة عمراً غالباً في أوسط المدن أو المناطق المحاذية لها أو في المناطق الهامشية وتؤثر سلباً على البيئة الحضرية في المدينة والصحة العامة. لقد أشارت الرؤية الوطنية إلى ضرورة الارتقاء بالمناطق المتدهورة عمراً وإدماجها ضمن السياق الحضري [3]، كما أشارت مستهدفات الرؤية الوطنية إلى ترشيد الإنفاق الحكومي وتطوير الحلول العمرانية التي تستغل الموارد المتاحة. إن مشاريع التطوير العمراني الشامل مكلفة مادياً لكونها تستلزم عادةً نزع ملكيات وتعويضات. ويعد الارتقاء العمراني أحد البدائل الهامة التي تساهم في استغلال الهياكل العمرانية وتقلل من حجم الإنفاق الذي يمكن أن تحدثه الإزالة، وتحافظ على النسيج الاجتماعي للسكان.

تتجه العديد من مشاريع التجديد العمراني في مدينة الرياض نحو تطوير وسط المدينة. ومع ذلك، فإن وتيرة التطوير العمراني في وسط المدينة لا تزال تسير ببطء نتيجة لأسباب تمويلية أو تشريعية أو إدارية. لذلك، يسلط هذا البحث الضوء على مبدأ الارتقاء العمراني كاستراتيجية للتعامل مع الأحياء المتدهورة عمراً من خلال تحليل نموذج الحالة الدراسية لحي الشميسي في وسط مدينة الرياض، بشكل يعزز من الاستغلال الأمثل لمقومات الموقع، وبما ينسجم مع توجهات الرؤية الوطنية في ترشيد الإنفاق الحكومي.

1-1 إشكالية البحث

يسعى مشروع "تطوير وسط الرياض" إلى تحويلها لمركز تاريخي وإداري واقتصادي وثقافي، ويشمل المشروع برنامجاً لتطوير الأحياء المتدهورة، والتي تتضمن حي الشميسي بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. تقوم سياسة التطوير المقترحة لوسط مدينة الرياض على إزالة الأحياء المتدهورة لتطوير مشاريع للإسكان في وسط المدينة ضمن مواقع حددتها الهيئة الملكية لمدينة الرياض RCRC منها حي الشميسي. لقد تم اعتماد مشروع تطوير وسط الرياض في عام ١٤٣٤ هـ وتمت إزالة بعض المواقع مثل جنوب حي الشميسي في عام ٢٠١٧م، وتوقف مشروع التطوير لأسباب إدارية

2-3 أساليب الارتقاء العمراني

يوضح الشكل رقم (1) أن الارتقاء العمراني عملية شمولية تلامس جوانب عمرانية واقتصادية واجتماعية وبيئية، وتتضمن تحليل وتقييم الاحتياجات الفعلية للسكان والمقومات الذاتية في الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً [14]. أولاً، عملية الارتقاء العمراني تساعد على تحسين البيئة العامة وزيادة نسبة المسطحات الخضراء ومعالجة مصادر التلوث وآليات التخلص من النفايات. ثانياً، تتم عملية الارتقاء الاجتماعي من خلال تحقيق عدة خطوات تبدأ من الارتقاء بالإنسان، وتثقيف المجتمع وتطوير برامج للتنمية الاجتماعية. إن إشراك المجتمع في مراحل الارتقاء العمراني يساهم في زيادة انتماء السكان للمنطقة وذلك من خلال التعاون والتنسيق بين الجهات الحكومية وبين أفراد المجتمع، على أن يكون دور الجهات الحكومية هو دور المرشد والمساعد للسكان [14]. ثالثاً، الجانب الاقتصادي يزيد من ضمان استقرار سكان الحي ويرفع من العائد المادي لهم [15]. ويتضمن الارتقاء الاقتصادي توجيه وتنظيم الاقتصاد الهامشي عن طريق استغلال الأسواق والاستفادة منها ورفع المستوى المادي للسكان ودخلهم الشهري، وتطوير مصادر معيشتهم الإنتاجية والحرفية وعمل أسواق خاصة للحرف ومنتجات السكان، والقضاء على البطالة [11]. رابعاً، يستهدف الارتقاء العمراني تطوير جميع عناصر النسيج العمراني وتشمل المباني القائمة وشبكات الطرق والبنية الأساسية والخدمات العامة من خلال تعاون جميع الجهات الحكومية والخاصة مع المجتمع المحلي. كذلك يتضمن الارتقاء العمراني تنظيم استعمالات الأراضي من خلال وضع إجراءات تنظيمية للحفاظ على الاستعمالات السكنية، وتنظيم الوظائف الجديدة في مناطق الاستخدامات المختلطة، والارتقاء بشبكات الطرق والبنية التحتية [13].



الشكل رقم (1) ملخص أبعاد الارتقاء العمراني

المصدر: الباحثان استناداً إلى [16] [17] [18] [19] [15] [20]

[14].

الارتقاء العمراني Urban upgrading فهو أحد سياسات التدخل العمراني التي تهدف إلى تحسين جودة الحياة والبيئة الحضرية داخل الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً جنباً إلى جنب مع الارتقاء بالنسيج الاجتماعي والاقتصادي. ويتميز الارتقاء العمراني بأنه عملية شاملة لتحسين الأحياء المتدهورة عمرانياً بداية من تحسين شبكات البنية الأساسية، والفراغات العمرانية، والارتقاء بالإنسان، وتنمية الدخل، وتطوير الأعمال الإنتاجية من أجل رفع مستوى المعيشة.

ويقوم الارتقاء العمراني على استثمار الجهود الذاتية واستغلال إمكانيات الموقع بأقل إزالة ممكنة كأداة لتحسين البيئة العمرانية، مع مراعاة الارتقاء بالنسيج الاجتماعي والاقتصادي من خلال برامج تنموية ترتقي بالسكان [7]. كما يعد الارتقاء العمراني عملية مستمرة لمعالجة التدهور الذي قد يصيب المنشآت والمباني، وبما ينسجم مع خصائص المجتمع وثقافة السكان لمواكبة المعطيات الحضرية [8].

2-2 خصائص الأحياء المتدهورة عمرانياً

تعرف الأحياء المتدهورة عمرانياً بأنها المناطق الحضرية التي تعاني من التدهور العمراني نتيجة لضعف عمليات الصيانة والإهمال [9]. لقد أسهمت الثورة الصناعية وما تلاها من تطورات اقتصادية واجتماعية وسياسية في تدني مستويات البيئة العمرانية لأواسط المدن وهجرة سكانها إلى الضواحي حتى أصبحت أوساط المدن القديمة عرضة للهدم وإعادة البناء وفقاً لمقتضيات عصر الحداثة؛ وهو ما يشكل خطراً حقيقياً على مكوناتها العمرانية وقيمتها التاريخية [10]. ويوضح الجدول رقم (1) خصائص الأحياء المتدهورة عمرانياً في أوساط المدن وفقاً لأبعاد عمرانية واجتماعية واقتصادية وبيئية.

جدول رقم (1) خصائص الأحياء المتدهورة عمرانياً

الأبعاد	الخصائص	النتيجة
عمرانية	الإهمال، عدم الصيانة، سوء الاستخدام، الإضافات للمباني دون دراسة إنشائية، التغيير في الاستعمال، عدم تكامل البنية التحتية والصرف الصحي.	تهالك المباني وتدهورها، وتلوث البيئة العامة.
اجتماعية	هجرة سكان الريف إلى المناطق الحضرية، قلة الوعي بالقيمة التاريخية أو التقليدية للمكان.	زيادة الكثافة، والتحول نحو الأحياء الفقيرة.
اقتصادية	تدني المستوى الاقتصادي للسكان، وقلة الاستثمار بالمنطقة.	ضعف صيانة المباني، وانخفاض أسعار الأراضي.
إدارية	نقص الخبرات، عدم وجود تمويل كاف، تداخل القرارات، ضعف الرقابة.	عدم استمرارية مشاريع التطوير، وانعدام الأمان.
بيئية	تلوث ناتج عن السيارات، وعدم التخلص من النفايات.	تلوث الهواء، وانتشار الأمراض

المصدر: الباحثان استناداً إلى [11] [10] [12] [13]

2-4 الدراسات السابقة

لقد أشار أحمد شحاته (٢٠١٧) في بحثه بعنوان " Sustainable Urban Heritage Conservation Strategies"، ورنا جوهر (٢٠١٦) في بحثها بعنوان "متطلبات التطوير العمراني للأحياء التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة"، ومحمود عيسى (١٤٢٦) في بحثه بعنوان " التنمية العمرانية المستدامة كمدخل لإعادة تأهيل مدينة جدة التاريخية"، إلى تجربة الارتقاء العمراني في مدينة جدة في المملكة العربية السعودية.

لقد ساهمت طفرة الاقتصاد والسرعة التي واكبت التطور الهائل في مجالات التنمية والعمران في تحولات كادت تقضي على هوية مراكز المدن القديمة. وأشار الباحثون أن عملية الارتقاء بدأت بالجانب الاجتماعي؛ حيث تم تشجيع أصحاب البيوت القديمة لترميم مساكنهم والإشراف على عمليات الصيانة للتأكد من تحقيق النتائج المرجوة، وكذلك تشجيع رجال الأعمال لشراء بعض هذه المساكن وتحويلها إلى مواقع خدمات عامة، وإقامة الأنشطة الثقافية والموسمية فيها. وفي المجمل، كان هناك سياسة أساسية تقوم على مبدأ الحفاظ العمراني للمباني التاريخية، وسياسات فرعية تعتمد على إعادة الاستخدام من خلال الصيانة والترميم. حيث قسمت المنطقة التاريخية إلى ثلاث مناطق لصياغة سياسات الحفاظ بحيث يسهل التنفيذ والمتابعة.

إن أهم الدروس المستفادة من استعراض التجارب السابقة تتمثل في التأكيد على أهمية إشراك المجتمع والملاك والجهات الحكومية في عملية الارتقاء العمراني مع الأخذ في عين الاعتبار إعادة إحياء النشاطات التجارية لإضافة القيمة الاقتصادية للمنطقة وتشجيع الاستثمار وتعزيز الموارد الاقتصادية للسكان. كما أكدت هذه التجارب على ضرورة مشاركة القطاع الخاص في عمليات التمويل والاستفادة من مقومات الموقع المكانية والطبيعية أو التراثية والثقافية واستثمارها بما ينعكس إيجاباً على المنطقة والمحيط العمراني. إن الحفاظ على النسيج العمراني التقليدي والطرز العمراني والأسواق القديمة والمباني ذات الطابع التراثي وصيانتها وإعادة استخدامها يعد أمر بالغ الأهمية عند التعامل مع الأحياء القديمة وتلك الواقع بمحاذاة وسط المدينة القديم لما لها من أهمية تاريخية واعتبارات ثقافية. وأخيراً، يستعرض الجدول رقم (2) ملخص تجارب الدراسات السابقة.

أشار Calderon (٢٠٠٨) في بحثه بعنوان " Learning from Slum Upgrading and Participation" إلى أن التطوير العمراني في مدينة مدلين الواقعة في كولومبيا جاء نتيجة إهمال الحكومة وعدم محاولتها للتطوير، إلى جانب ضعف ثقة السكان تجاه السياسات التي تفرضها الحكومة، وتدني المستوى التعليمي والدخل، وعدم الرغبة في المشاركة في التطوير. توصل البحث إلى أن التعامل مع المناطق المتدهورة عمرانياً يمكن أن يكون عن طريق صيانة البنية العمرانية وتقوية الانتماء والارتباط بالمكان من خلال عمل اجتماعات عامة للتوعية بأهمية الارتقاء العمراني، وشرح مراحل المشروع، وتحسين الشوارع الرئيسية والمحلية والشريانية وترميم المساكن، ووضع برامج ومشاريع خاصة بتحسين وبناء الأماكن العامة.

إن تجربة الارتقاء العمراني تؤكد على أهمية وجود إدارة قوية والالتزام تجاه الاعتراف بمشاكل الأحياء المتدهورة عمرانياً ومعالجتها، بغض النظر عن مدى خطورة المشكلة. إن للمشاركة الشعبية الدور الأكبر في نجاح استراتيجية الارتقاء العمراني، ويتطلب ذلك إدارة مؤسسية لامركزية ومستقلة متخصصة لتنسيق الجهود بين وأصحاب المصالح [21].

أما رنا جوهر (٢٠١٩) في بحثها بعنوان "متطلبات التطوير العمراني للأحياء التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة" وحسام البرملي (٢٠١٥) في بحثه بعنوان "التشريعات البنائية الحاكمة لصيانة التراث المعماري والعمراني للمناطق ذات القيمة"، وجميل بوعسا (٢٠١٦) في بحثه بعنوان "Islamic Urban Heritage Blight or Blessing"، فقد أشاروا إلى أحد التجارب العربية في الارتقاء العمراني وهي تجربة حي الحفصية في تونس، الذي يبلغ مساحته ١٣ هكتار وعدد سكانه ٧٠٠٠ نسمة.

هذا الحي يتميز ببنائاته التقليدية ويشكل نسبة ١٥% من مساحة المنطقة القديمة في العاصمة تونس، وأشار البرملي أن حالة التردّي لهذا الحي بدأت بعد هجرة سكانه الأصليين، وازدادت بعد تدهم أجزاء كثيرة منه أثناء الحرب العالمية الثانية. وتم استخدام الارتقاء العمراني في المنطقة عن طريق تعزيز ارتباط سكان المدينة ببلدتهم القديمة، وإشراك السكان في عملية التطوير، وصيانة النسيج العمراني التقليدي للبلدة القديمة والمحافظة على طابعها المعماري الأصيل، وإنشاء سوق مغطى يربط بطريقة عضوية بين جزئي المدينة القديمة. إن إشراك المجتمع في إعادة إحياء الأحياء المتدهورة يعد من أهم عوامل نجاح استراتيجية الارتقاء العمراني، كما أن الحفاظ على النسيج العمراني وأشكال الواجهات دون إحداث تغييرات يساعد في الحفاظ على الهوية العمرانية، وللحكومة دور كبير في تمويل وإدارة عملية الارتقاء بالتعاون مع القطاع الخاص.

جدول (2) ملخص الدراسات السابقة

المنطقة	مشاكل المنطقة	أهم النتائج	الدروس المستفادة
مدينة حائل، كورنيليا	- إهمال الجهات الحكومية للمنطقة. - ضعف ثقة السكان بالحكومة. - تدني المستوى التعليمي والاقتصادي للسكان. - تدهور المباني السكنية - سوء شبكة الطرق ووسائل النقل. - الاكتظاظ السكاني. - تدهور البيئة الطبيعية.	- شبكات طرق آمنة وواضحة - الربط بين الأحياء - تأهيل جميع المساكن - ترميم وإنشاء مساحات وحدائق عامة	- أهمية وجود إدارة قوية والتزام تجاه الاعتراف بمشاكل الأحياء الفقيرة. - المشاركة الشعبية في جميع مراحل الارتقاء العمراني. - توجيه الموارد والجهود وتنفيذها في منطقة محدودة واحدة من أجل تحقيق نتائج أفضل وأسرع. - أهمية دعم استراتيجية الارتقاء بالأحياء المتدهورة عمرانياً من خلال إدارة مؤسسية لامركزية ومستقلة.
	- تغير التركيبة الاجتماعية للمنطقة. - تدهور المباني السكنية والتجارية. - الكثافة السكانية والعمرانية. - سوء البنية التحتية. - قلة الخدمات في الحي.	- إنشاء سوق مغطى يربط بطريقة عضوية بين جزئي المدينة القديمة. - ترميم المنشآت القائمة وبناء مساكن ومحلات تجارية. - الحفاظ على توزيع شبكة الطرق وتحسينها. - تعزيز ارتباط سكان المدينة ببلدتهم القديمة - ارتفاع قيمة العقارات. - ترميم وإنشاء مباني ومرافق عامة	- إشراك المجتمع في إعادة إحياء المناطق المتدهورة من أهم عوامل نجاح الارتقاء. - الحفاظ على النسيج العمراني وأشكال الواجهات للحفاظ على الهوية العمرانية. - للحكومة والقطاع الخاص دور في تمويل وإدارة عملية الارتقاء العمراني. - تعزيز النشاط التجاري وإشراك السكان يسهم في الارتقاء بالمنطقة حيث يؤدي إلى رفع الاقتصاد وبالتالي زيادة دخل السكان. - أهمية تعدد الجهات الممولة للمشروع.
حي الخضيرة، مدينة تونس، وسط جدة، السعودية	- تهدم العديد من البيوت نتيجة الإهمال والهجرة. - التنفيذ بدأ بعد تعرض مساحات واسعة للتدهور. - هجرة السكان الأصليين وحل محلهم العمالة الوافدة. - قلة الوعي الثقافي للسكان. - تكاثر الحشرات والقوارض.	- استعادة الأنشطة التجارية والحرفية القديمة. - المحافظة على النسيج الأصلي للمنطقة - توفير أماكن للتجمع والجلوس. - تشجيع القطاعات الحكومية للانتهاء من الخدمات الأساسية بالمنطقة. - استعادة النظم الخاصة بشبكات المياه.	- إشراك الملاك والجهات الحكومية في عملية التطوير له دور مهم. - التسريع في البدء في عملية الارتقاء يساعد على تقليل المشاكل والأضرار. - إعادة إحياء النشاطات التجارية مع الحفاظ على طابعها. - دراسة عملية الترميم للمباني التراثية قبل البدء لتجنب الإضرار بالمباني والأساسات. - الحفاظ على النسيج العمراني مع مراعاة الاحتياجات ومواكبة التطورات الحاصلة.

المصدر: [11]، [18]، [22].

مدينة الرياض. وأخيراً، تناول الإطار المكاني نموذج الحالة الدراسية لحي الشميسي كأحد الأحياء المتدهورة في وسط مدينة الرياض.

3-1 المسح الميداني والمقابلة

تم عمل مسوحات، ومقابلات ميدانية متفرقة مع سكان حي الشمسي لاستنباط أبرز المقومات العمرانية، وبما يدعم تبني استراتيجية الارتقاء العمراني في الحي. كما تم إجراء مقابلة مع خبير التخطيط العمراني والاستراتيجي ا.د. فيصل بن عبدالعزيز المبارك أستاذ التخطيط في جامعة الملك سعود وذلك لاستقراء دور الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والمبادئ التي يمكن الاستناد عليها في الارتقاء العمراني بالحي. أجريت المسوحات الميدانية في تاريخ 2020/12/4 و 2020/12/24 وتضمنت الجولة الميدانية قياس مستوى التنقل داخل الحي وتقييم الشوارع المحلية، والنسيج العمراني، والحالة العمرانية.

3- المنهج البحثي

اعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج النظري استناداً إلى مراجعة تقارير الهيئة الملكية لمدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض وتحليل مراحل مشروع تطوير وسط مدينة الرياض والعقبات التي واجهته منذ عام 1434هـ. عمل البحث على تحديد الأطر والمفاهيم النظرية لسياسة الارتقاء العمراني كخيار استراتيجي لتطوير الأحياء المتدهورة في أوسط المدن بدلاً عن إزالة الهياكل العمرانية القائمة لا سيما في ظل تكامل البنية الحضرية، وذلك من خلال المراجعة المتعمقة للأدبيات والدراسات السابقة. كما عمل البحث على مراجعة توجهات الرؤية الوطنية والمبادرات الرامية الى تحسين البيئة الحضرية في أوسط المدن السعودية وضمان جودة الخدمات وتحسين أنماط المعيشة وبما يتوافق مع ترشيد الإنفاق الحكومي ثم البناء عليها لدعم التوجه الاستراتيجي للتعامل مع الأحياء المتدهورة عمرانياً في وسط

3-2 مجتمع الدراسة والعينة

كما هو موضح من الشكل رقم (2) استخدم البحث أداة الاستبيان لعينة عشوائية من سكان مدينة الرياض لاستقراء آرائهم حول الارتقاء العمراني كخيار استراتيجي للتعامل مع التدهور العمراني في حي الشميسي وبما يتسق مع البعد الاقتصادي والاجتماعي والبيئي. تم تصميم الاستبيان إلكترونياً باستخدام نماذج Google Form وتم تحديد حجم العينة وهم سكان مدينة الرياض وعددهم ٧,٦٧٧ مليون نسمة باستخدام قانون توماس ثيمسون لحساب حجم العينة وهو

$$n = \frac{P(1-P)}{\left(\frac{d}{Z_{1-\alpha/2}}\right)^2}$$

حيث أن n = حجم العينة، N = حجم المجتمع، Z = القيمة الحرجة للتوزيع الطبيعي، و $P = 0.5$ ومن خلال التعويض بالقانون وعليه تم التوصل إلى أن حجم العينة المناسب عند درجة ثقة ٩٠٪ والمجتمع ٧,٦٧٧ هو ٢٧٢ شخص.

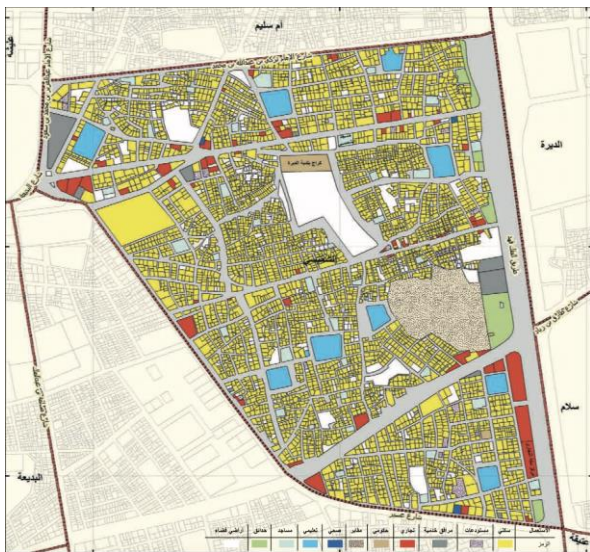
وُزِع الاستبيان على عينة عشوائية من سكان مدينة الرياض وتكون الاستبيان من أربعة محاور حيث احتوى المحور الأول على خصائص العينة، واختصت أسئلة المحور الثاني بأبعاد الارتقاء العمراني للأحياء المتدهورة عمانياً لقياس مدى إجابيات كل جانب من جوانب الارتقاء العمراني من وجهة نظر سكان الرياض، أما بالنسبة للمحور الثالث فكانت الأسئلة عن مقومات نجاح الارتقاء العمراني. وتم قياس آراء عينة الدراسة وفقاً لمقياس ليكرت (Likert Scale) ضمن خمس نطاقات رقمية (أوافق بشدة: 5، أوافق: 4، حيادي: 3، غير موافق: 2، غير موافق بشدة: 1). أما المحور الرابع فتكون من سؤال واحد فقط يتعلق بالمقترحات المكتوبة والتي أخذت في الاعتبار عند وضع التوصيات.

المناطق التي حددها المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، كمنطقة مستهدفة للتطوير المستدام. لقد وضعت المملكة العربية السعودية أهداف استراتيجية لتحقيق متطلبات الرؤية الوطنية، ويمثل الجانب العمراني بعداً هاماً في الرؤية الوطنية ولا سيما في تعزيز مستوى المدن وتحسين الأحياء السكنية المتدهورة [3]. وفي هذا الإطار وضعت سياسات الاستراتيجية الوطنية لمبادرات لتحفيز القطاع الخاص للاستثمار في البنية العمرانية والاستفادة منها، حيث أشار الهدف الاستراتيجي رقم (17) إلى تحسين البنى التحتية واستدامة الخدمات في المناطق الحضرية والريفية وبالشراكة مع الجهات الحكومية [23].

لقد عملت الهيئة الملكية لمدينة الرياض منذ عام 2013 بتبني برنامج تطوير وسط مدينة الرياض. وتقوم سياسة التطوير في حي الشميسي على إزالة كافة المباني السكنية الموجودة في الحي وتوسيع الطرق مع الاحتفاظ بالتصميم التقليدي لها. كما تتضمن الخطة إقامة وحدات سكنية جديدة وزيادة الكثافة السكانية، وزيادة نسبة المساحات الخضراء. أن سياسات التطوير المقترحة تتضمن إحداث تغييرات جذرية في الهياكل العمرانية والقيام بتطوير شامل للحي؛ ويتطلب ذلك ميزانيات ضخمة، حيث أزيلت بعض الأجزاء من الحي في عام ٢٠١٧م، وحتى الآن لم يتم البدء بعمليات التطوير [4]. وهو ما يعني ضرورة العمل على تبني سياسة أكثر عملية وبما يتلاءم مع مقومات الموقع والبنية المادية وبأقل قدر من الموارد الاقتصادية.

4-2 دراسة وتحليل الجانب العمراني في حي الشميسي

كما هو موضح في الشكل رقم (3) والجدول رقم (3) هناك تنوع في استعمالات الأراضي والخدمات في حي الشميسي؛ حيث تمثل المباني السكنية النسبة الأعلى 40.6٪، ثم يأتي بعدها الطرق والشوارع حيث تمثل نسبة 36٪. أما بالنسبة للأراضي البيضاء فهي تمثل 8.2٪ [24].



شكل رقم (3) مخطط استعمالات الأراضي في حي الشميسي

المصدر: [24].



الشكل رقم (2) أدوات البحث المستخدمة

4- النتائج

4-1 الموقع والأهمية المكانية

يقع حي الشميسي في وسط مدينة الرياض ضمن منطقة حيوية حيث يحده شمالاً بشارع الإمام تركي بن عبد الله بن محمد، وجنوباً وغرباً شارع عسير، وشرقاً طريق الملك فهد. ويعد حي الشميسي أحد



الشكل رقم (6) حالات المباني المتدهورة والتي تحتاج إلى ترميم
المصدر: الباحثون باستخدام GIS [26]

وكما هو موضح من الشكل رقم (7) فإنه على الرغم من التدهور العمراني لبعض المباني السكنية، إلا أن معظمها يصنف كمساكن تقليدية بحالة إنشائية قابلة للصيانة والترميم وهو ما يعزز مبدأ الحفاظ على الهياكل العمرانية القائمة.

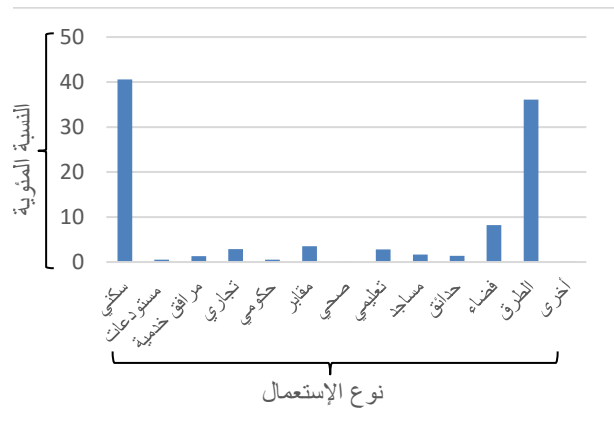


الشكل رقم (7) المباني التي بحاجة إلى ترميم
المصدر: المسح الميداني

جدول (3) استعمالات الأراضي الرئيسية في حي الشميسي بالمتر المربع

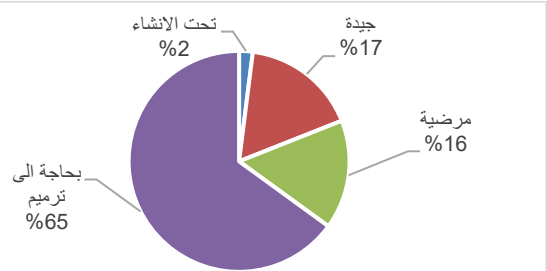
النسبة %	المساحة	الاستعمال
40.6	608,738	سكني
0.5	8,227	تخزين ومستودعات
1.3	19,087	مرافق خدمية
2.9	43,347	تجاري
0.5	8,080	حكومي
3.5	52,931	مقابر
0.1	1,142	صحي
2.8	41,906	تعليمي
1.7	25,741	مساجد
1.4	20,753	حدائق
8.2	123,515	فضاء
36.1	540,859	الطرق
0.2	3,500	أخرى
100	1,497,826	المجموع

المصدر: [24].



الشكل رقم (4) نسب استعمالات الأراضي في حي الشميسي.
المصدر: [24].

يشير الشكل رقم (5) و (6) إلى أن هناك مبانٍ بحالة جيدة في حي الشميسي وتمثل نسبة ٣٣٪؛ في حين أن المباني المتدهورة تشكل ٦٥٪. ومن خلال المسح الميداني فإن معظم المباني المتدهور تحتاج إلى صيانة وترميم دون الحاجة إلى إزالتها.



الشكل رقم (5) نسب حالات المباني في حي الشميسي
المصدر: [25].

تشير نتائج استقراء آراء سكان مدينة الرياض إلى أن الارتقاء العمراني لحي الشميسي يحافظ على يحافظ على الهوية العمرانية وسجلت النتائج معدلاً يتجاوز ٤.٥١، حيث يعكس النسيج العمراني أسلوب تخطيط المدينة العضوي، وعلاوة على ذلك فإن الارتقاء العمراني يحسن من المشهد الحضري للمدينة من خلال ترميم المساكن المتدهورة وإعادة بناء بعض الخدمات مع الحفاظ على الهوية العمرانية. وعلى الرغم من أن نسبة المباني التي تحتاج إلى ترميم تبلغ ٦٥%؛ إلا أن الحي لازال يتمتع بتكامل الخدمات والبنية التحتية حيث كان متوسط إجابات المفحوصين ٤.٦. كما سجلت نسبة المؤيدين بأن الارتقاء العمراني يحافظ الهياكل العمرانية القائمة ٤.٤٣. ويخص الجدول رقم (4) المقومات العمرانية التي تدعم استراتيجية الارتقاء العمراني من وجهة نظر السكان.

الجدول رقم (4) الارتقاء العمراني كاستراتيجية تدعم البعد العمراني في حي الشميسي من وجهة نظر السكان

الجانب العمراني	المتوسط	الانحراف المعياري	المتوسط المعياري
الارتقاء العمراني يحافظ على الهوية العمرانية	٤.٥١	٠.٧٥	٤.٦٠
الارتقاء العمراني يحسن من المشهد الحضري	٤.٨٠	٠.٤٦	
الارتقاء العمراني يحافظ على الخدمات في الحي (المدارس، المساجد، المباني الحكومية...)	٤.٦٥	٠.٥٩	
الارتقاء العمراني يحافظ على تكامل البنية الأساسية (كهرباء، ماء، تصريف)	٤.٦٢	٠.٥٩	
الارتقاء العمراني يحافظ على الهياكل العمرانية القائمة	٤.٤٣	٠.٧٢	

مستويات مقياس لكرت الخماسي هي: الموافقة بشدة = 5.0 - 4.20،

الموافقة = 4.19 - 3.40، محايد = 3.39 - 2.60، عدم الموافقة = 2.59 -

1.80، عدم الموافقة بشدة = 1.79 - 1.00.

المصدر: استبيان سكان مدينة الرياض، ٢٠٢١.

3-4 الجانب الاجتماعي

يقدر عدد سكان حي الشميسي بـ 57,000 نسمة، وتبلغ مساحته 149 هكتار [27]، أي أن الكثافة السكانية تساوي 382 شخص/هكتار. وتعد هذه الكثافة مرتفعة لكونها أعلى من متوسط الكثافة في الأحياء السكنية والتي تقدر بـ 110 شخص/هكتار [28]. ويتماشى ذلك مع توجهات المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض والتي تهدف إلى تشجيع "التطوير متوسط وعالي الكثافة في المنطقة المركزية، وحول المراكز الفرعية ومراكز الأحياء، وعلى امتداد أعصاب الأنشطة ومحاور النقل" [29, p. 32].

لقد أشارت نتائج المسح الميداني إلى أن هناك نسيجاً عمرانياً مخططاً في المنطقة، حيث يتكون هذا النسيج من شوارع ضيقة تسمح لمرور سيارة واحدة على الأقل، ومنازل متلاصقة، وتصل كل مجموعة منازل شوارع فرعية تقسم المنطقة إلى مجموعات سكنية، وهو ما يعني أن المنطقة لها طابع عمراني تقليدي بوصفها تعكس حقبة بداية تخطيط الأحياء السكنية في مدينة الرياض. أما الشوارع التجارية فتعد عريضة نسبياً لتسمح بمرور أكثر من سيارة. وكما هو موضح في الشكل رقم (8) فإن جميع الشوارع في الحي مسفلته ولكنها في حالة رديئة فهي تعاني من التشققات والحفر وتجمعات المياه.

وكما هو موضح في الشكل رقم (9) فإن النمط التخطيطي للحي يميل لكونه عضوياً وتتصل شوارعه بالطرق الرئيسية مثل طريق الملك فهد شرقاً، وطريق المدينة المنورة جنوباً، وهو ما يعزز من مستويات الوصولية للحي من جميع مناطق مدينة الرياض. لقد أشارت نتائج المسح الميداني والمقابلات مع سكان الحي إلى تكامل شبكات الصرف الصحي، كما تتصل جميع المساكن بشبكات الكهرباء والمياه والإنترنت.



الشكل رقم (8) أنماط الشوارع السكنية

المصدر: المسح الميداني



الشكل رقم (9) النسيج العمراني في حي الشميسي وشبكة الطرق المحيطة

المصدر: [25].

شوارع تجارية أشهرها شارع السبالة، ويتميز بكونه وجهة للتجار والسكان؛ حيث اشتهر شارع السبالة بمحلات الجملة لبيع الأواني وتجهيزات المطابخ، وكذلك يتسم بكونه معلماً قديماً معروفاً لدى سكان الرياض وهو ما يؤكد الحاجة إلى الارتقاء بالحي والحفاظ على القيمة الاقتصادية. ويوضح الشكل رقم (10) الشوارع التجارية في حي الشميسي.



الشكل رقم (10) الشوارع التجارية في حي الشميسي

المصدر: [27].

إن الارتقاء العمراني يسهم في رفع اقتصاديات الحي وترشيد الإنفاق الحكومي، فهو يعد بديلاً اقتصادياً لمشاريع التطوير العمراني، ويسهم في إيجاد مصادر دخل للسكان. وعلاوة على ذلك، أشارت نتائج عينة البحث أن الارتقاء العمراني سوف يعزز من إيجاد بيئة جاذبة للمستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال، بمتوسط استجابة ٤.٢٥. ويلخص الجدول رقم (6) المقومات الاقتصادية التي تدعم استراتيجية الارتقاء العمراني من وجهة نظر السكان.

الجدول رقم (6) الارتقاء العمراني كاستراتيجية تدعم البعد الاقتصادي في حي الشميسي من وجهة نظر سكان الرياض

الجانب الاقتصادي	المتوسط	الانحراف	متوسط المحور
الارتقاء العمراني يعد بديلاً اقتصادياً لمشاريع التطوير الشامل	٤.١١	٠.٨٦	٤.١٦
الارتقاء العمراني يسهم في إيجاد مصادر دخل للسكان	٤.٠٥	٠.٨٥	
الارتقاء العمراني يسهم في رفع القيمة العقارية وجذب المستثمرين.	٤.٢٥	٠.٧٦	
الارتقاء العمراني يسهم في ترشيد الإنفاق الحكومي ويعد بديلاً لمشاريع التطوير واسعة النطاق	٤.٢٢	٠.٧٥	

مستويات مقياس لكرت الخماسي هي: الموافقة بشدة = 5.0 - 4.20، الموافقة = 4.19 - 3.40، محايد = 3.39 - 2.60، عدم الموافقة = 2.59 - 1.80، عدم الموافقة بشدة = 1.79 - 1.00.

المصدر: استبيان سكان مدينة الرياض، ٢٠٢١

وبتحليل خصائص التركيبة السكانية في الحي وجد أن نسبة الذكور تبلغ 64%، ويعود ذلك لوجود العمالة الوافدة بالحي؛ حيث تشكل نسبة الأجانب ٦٣% أي أكثر من نصف السكان. لقد ساهمت عوامل التدهور العمراني في هبوط أسعار العقارات وهو ما أدى إلى زيادة معدلات العمالة الأجنبية وتغير التركيبة الاجتماعية في الحي. لذلك، فإن الارتقاء العمراني سوف يرفع من القيمة العقارية في الحي من خلال صيانة المرافق العامة وترميم المباني المتدهورة؛ وبالتالي يزيد من معدلات الهجرة العكسية للمواطنين ويعيد التوازن في التركيبة الاجتماعية. كما يعزز الارتقاء العمراني من مستويات الأمان، ويقلل من معدلات التزاحم، حيث تشير نتائج استطلاع عينة البحث إلى أن متوسط إجابات المستجيبين بلغ 4,17، 4,47، 4,22 على التوالي، وهو ما يعني أنهم يتفقون وبشدة. كما أن الارتقاء العمراني يساهم في رفع مستويات التعليم لدى السكان، حيث بلغ متوسط إجابات المستجيبين ٤,٠٧. وعلاوة على ذلك يساهم الارتقاء العمراني في إعادة التوازن في التركيبة السكانية حيث بلغ متوسط إجابات المستجيبين ٣,٥٣ وتعني الموافقة. ويلخص الجدول رقم (5) المقومات الاجتماعية التي تدعم استراتيجية الارتقاء العمراني من وجهة نظر عينة البحث.

الجدول رقم (5) الارتقاء العمراني كاستراتيجية تدعم البعد الاجتماعي في حي الشميسي من وجهة نظر سكان الرياض

الجانب العمراني	المتوسط	الانحراف	متوسط المحور
الارتقاء العمراني يحافظ على النسيج الاجتماعي للسكان	٤.٢٢	٠.٨٣	٤.٠٩
الارتقاء العمراني يسهم في تعزيز مستويات الأمان.	٤.٤٧	٠.٧٢	
الارتقاء العمراني يقلل من معدلات التزاحم السكانية	٤.١٧	٠.٩٥	
الارتقاء العمراني يسهم في الارتقاء بمستويات التعليم.	٤.٠٧	٠.٨٨	
الارتقاء العمراني يجذب سكان الرياض للسكن في الحي	٣.٥٣	١.١٣	

مستويات مقياس لكرت الخماسي هي: الموافقة بشدة = 5.0 - 4.20، الموافقة = 4.19 - 3.40، محايد = 3.39 - 2.60، عدم الموافقة = 2.59 - 1.80، عدم الموافقة بشدة = 1.79 - 1.00.

المصدر: استبيان سكان مدينة الرياض، ٢٠٢١.

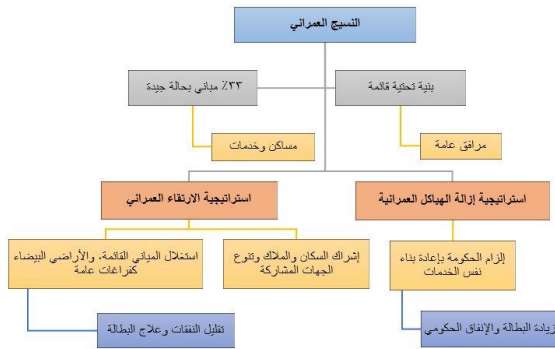
4-4 الجانب الاقتصادي

أشارت الدراسات الإحصائية أن متوسط دخل الفرد بالمنطقة يبلغ ٣٠٠٠ ريال [25]. وهو ما يعني أن معظم السكان من الدخل المحدود، ويؤكد ذلك على ضرورة الأخذ بالاعتبار تحسين اقتصاديات السكان. لقد أشارت نتائج الدراسات الميدانية بأن الحي يحتوي على

4-5 الجانب البيئي

استغلالها كغراغات عامة ومناطق خضراء، ونتيجة لذلك سيكون هناك تحسين في البيئة العامة للحي.

إن نسبة المباني الجيدة تبلغ ٣٣٪، وهي نسبة مرتفعة وكافية لتكون سبباً للحفاظ على الهياكل العمرانية. أما ٦٥٪ من المباني فهي بحاجة إلى ترميم وليس إزالة، وأغلب المباني التي بحاجة إلى ترميم هي مبان سكنية ذات طابع تقليدي. وهناك نسيج عمراني مخطط في المنطقة يعكس التخطيط القديم لمدينة الرياض، يمكن استغلاله كنقطة جذب للسكان انسجاماً مع توجهات الرؤية الوطنية في تطوير مراكز المدن القديمة في المملكة العربية السعودية والحفاظ على الإرث العمراني. وعلاوة على ذلك هناك وصولية للحي من جميع مناطق مدينة الرياض، وبالتالي من الأولى اتباع استراتيجية الارتقاء العمراني في حي الشميسي لتناسب مع متطلبات الوقت الحالي. ويخلص الشكل رقم (11) مقارنة بين استراتيجية الارتقاء العمراني مقابل إزالة الهياكل العمرانية.



الشكل رقم (11) مقارنة بين الارتقاء العمراني وإزالة الهياكل العمرانية

5-2 المقومات الاجتماعية

إن استراتيجية الارتقاء العمراني سوف تساهم في استقرار السكان والحفاظ على النسيج الاجتماعي وضمان تكييف السكان مع البيئة الحضرية. من أهداف الارتقاء العمراني بقاء النسيج الاجتماعي والقيام بتأهيل السكان من خلال ورش عمل ودورات وتوعيتهم بأهمية الارتقاء العمراني وإشراكهم فيه، وبالتالي ينتج لنا مجتمع واع له ولاء للمكان ومهتم بالحفاظ عليه بحالة جيدة لمدة طويلة.

لقد أشارت الدراسات السكانية أن عدد سكان حي الشميسي ٥٧ ألف نسمة وهو عدد كبير، ونتيجة لذلك فإن سياسات الإزالة يمكن أن تتسبب في أزمة إسكان. كما تتطلب سياسات التطوير الشامل توفير بدائل إسكان ذات تكلفة اقتصادية عالية. وفي المقابل، فإن استراتيجية الارتقاء العمراني سوف تمكن السكان من الاستقرار في منازلهم دون الحاجة لتوفير البدائل ومعاونتهم على ترميمها، وهو ما يتوافق مع أهداف الرؤية والاستراتيجية الوطنية في ترشيد الإنفاق الحكومي وتحسين البيئة الحضرية. ويخلص الشكل رقم (12) المقومات الاجتماعية في حي الشميسي التي تعزز مبدأ الارتقاء العمراني كتوجه استراتيجي.

أشارت نتائج المسح الميداني والمقابلات الشخصية للسكان أن الحي يتميز ببيئة جيدة من حيث النظافة، ولا يعاني من انتشار الأوبئة والحشرات. وبناءً على دراسات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة [30]، فإن مستوى التلوث في المنطقة يساوي ٥١ ويصنف ذلك بدرجة معتدل وقل تلوثاً بالمقارنة أحياء شمال مدينة الرياض. ولا يعاني الحي من انتشار الأوبئة والحشرات. وأشارت دراسات نسب استعمالات الأراضي، أن المساحات الخضراء تبلغ نسبتها 1.4٪ وهي نسبة متدنية [24]. وعلاوة على ذلك يقع منزله السلام والذي تبلغ مساحته حوالي ٣١٢,٠٠٠ م^٢ بجوار الحي. إن الارتقاء العمراني سوف يعزز من زيادة المساحات الخضراء في الحي، ويقلل من التلوث ويزيد من الصحة العامة. وأكد ذلك سكان الرياض حيث كان متوسط الاستجابة بمعدل ٤.٢٧. وبانحراف معياري ٠.٧٥، ويعني أنهم موافقون. ويخلص الجدول رقم (7) المقومات البيئية التي تدعم استراتيجية الارتقاء العمراني من وجهة نظر السكان.

الجدول رقم (7) الارتقاء العمراني كاستراتيجية تدعم البعد البيئي في حي الشميسي من وجهة نظر سكان الرياض

الجانب البيئي	المتوسط	الانحراف متوسط المعياري	المتوسط
الارتقاء العمراني يحسن من البيئة العامة ويقلل من التلوث	٤.٣٦	٠.٧٥	٤.٢٩
الارتقاء العمراني يزيد من نسبة المساحات الخضراء في الحي	٤.٢٤	٠.٧٥	٠.٧٥
الارتقاء العمراني يزيد من الصحة العامة للسكان	٤.٢٧	٠.٧٥	٠.٧٥

مستويات مقياس لكرت الخماسي هي: الموافقة بشدة = 5.0 - 4.20،

الموافقة = 4.19 - 3.40، محايد = 3.39 - 2.60، عدم الموافقة = 2.59 -

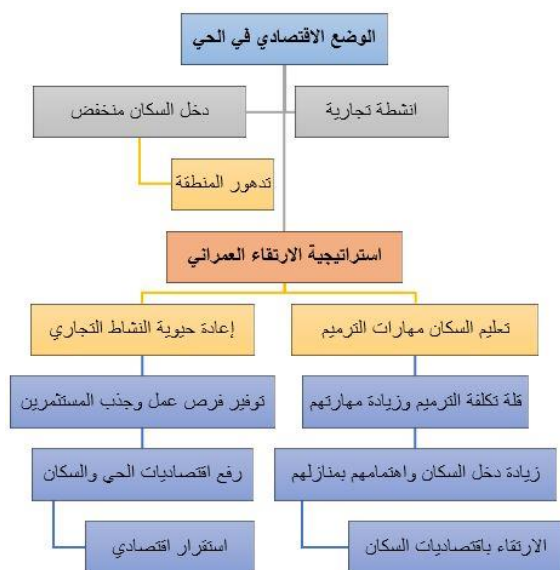
1.80، عدم الموافقة بشدة = 1.79 - 1.00.

المصدر: استبيان سكان مدينة الرياض، ٢٠٢١.

5- المقومات الحالية في حي الشميسي

5-1 المقومات العمرانية

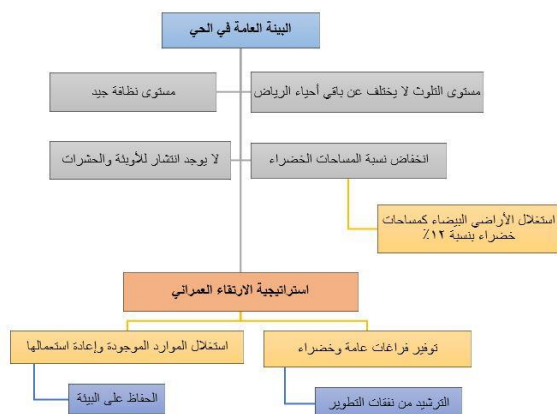
لقد أشارت نتائج الدراسة إلى أن هناك تنوع في استعمالات الأراضي والخدمات؛ حيث تمثل المباني السكنية النسبة الغالبة، ونستج من ذلك أن الحي يمثل بيئة استيطان لنسبة كبيرة من السكان. وعلاوة على ذلك هناك تكامل في البنية التحتية والخدمات من محلات تجارية ومبان تعليمية ومراكز صحية وهي بحالة جيدة، مما يعزز استراتيجية الارتقاء العمراني. إن إزالة تلك المساكن والخدمات يستوجب نزع ملكيات وتوفير بدائل، مما يشكل عائقاً كبيراً يجب أخذه بالاعتبار في حال الإزالة؛ حيث يكلف جهداً مادياً وتنسيقاً بين الجهات. لقد أشارت نتائج التحليل إلى أن هناك أراضي بيضاء بنسبة 8.2٪ يمكن



الشكل رقم (13) المقومات الاقتصادية في حي الشميسي

4-5 المقومات البيئية

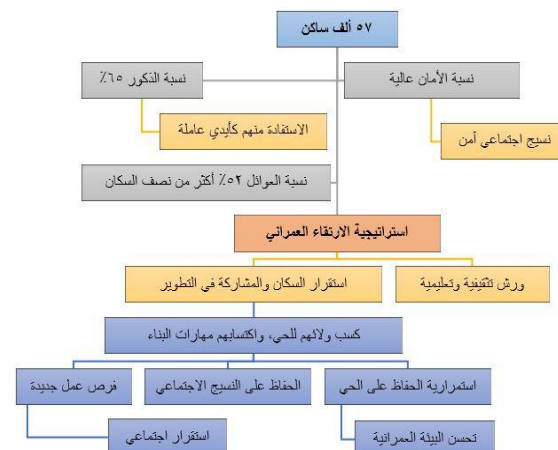
أشارت نتائج المسح الميداني والمقابلات الشخصية للسكان وبناءً على دراسات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة، أن الحي يعاني من التدهور العمراني ولكن البيئة العامة ومستوى التلوث بحالة جيدة، ونتيجة لذلك فوضع الحي البيئي لا يستدعي الإزالة. كذلك أشارت الدراسات الإحصائية لنسب استعمالات الأراضي، أن المساحات الخضراء تبلغ نسبتها 1.4% وهي نسبة متدنية. ولكن في المقابل يمكن استغلال المساحات الفضاء في تطوير وإنشاء فراغات عامة ومساحات خضراء تحسن من البيئة العامة في الحي. ويلخص الشكل رقم (14) المقومات البيئية في حي الشميسي التي تعزز مبدأ الارتقاء العمراني كتوجه استراتيجي في التطوير.



الشكل رقم (14) المقومات البيئية في حي الشميسي

6- الاستنتاج

يلخص الجدول رقم (8) مجمل الأسباب التي تساهم في نجاح الارتقاء العمراني، ومن أهمها إشراك السكان وملاك العقارات في حي الشميسي في جميع مراحل التأهيل لإلمامهم بجميع تفاصيل الحي واحتياجاته، ويؤكد ذلك نتائج عينة البحث حيث كان متوسط الاستجابة

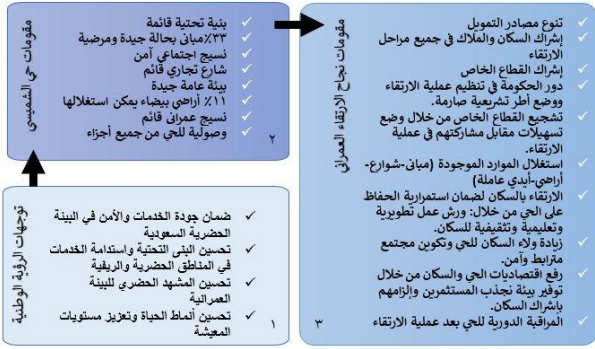


الشكل رقم (12) المقومات الاجتماعية في حي الشميسي

5-3 المقومات الاقتصادية

أشارت الدراسات الإحصائية أن متوسط دخل الفرد بالمنطقة يساوي ٣٠٠٠ ريال، أي أن معظم السكان من ذوي الدخل المحدود. ونستج من ذلك أن أولويات سكان الحي في توفير الاحتياجات الأساسية من مأوى وطعام، نتيجة لذلك أصبح هناك تدهور في المباني السكنية فهم غير قادرين على ترميم منازلهم أو صيانتها. وهو ما يدعم خيار الارتقاء العمراني الذي يهدف إلى الارتقاء بالإنسان وإشراكه في عملية التطوير من خلال تعليمهم المهارات التي يحتاجونهم وتثقيفهم وبالتالي رفع مستوى الدخل لديهم.

أما بالنسبة للأهمية التجارية للحي، فقد أشارت الدراسات الميدانية أن الحي يحتوي على شوارع تجارية أشهرها شارع السبالة، ويتميز بكونه وجهة للتجار والسكان ولكنه بدأ يفقد قيمته. وعليه بات من الأهمية الارتقاء بالحي للاستفادة من المقومات الاستثمارية. وفي المقابل، فإن سياسات الإزالة سيترتب عليها التزام الجهة المطورة، في نزح الملكيات، وتعويض السكان. إن ٣% فقط من المباني ممتلكات حكومية، مما يتطلب ميزانية عالية في مرحلة التعويضات خاصة أن هناك سكاناً وملاكاً يستوجب إقناعهم جميعاً بفكرة الإزالة. ويلخص الشكل رقم (13) المقومات الاقتصادية في حي الشميسي التي تعزز مبدأ الارتقاء العمراني كتوجه استراتيجي في التطوير.



شكل رقم (15) ملخص مقومات نجاح الارتقاء العمراني في حي الشمسية

الخاتمة

يحتوي وسط مدينة الرياض على عدد من الأحياء المتدهورة، وتعد هذه الأحياء من أقدم الأحياء المخططة في مدينة الرياض، وتتخذ موقعها الاستراتيجي في وسط العاصمة، وبشكل قريب من المعالم التاريخية. ومع ذلك فقد تقرر إزالتها وإعادة إحيائها دون الاستفادة من الهوية العمرانية التي تمثل الرياض قديماً. إن مشاريع التطوير العمراني الشامل غالباً ما تتعرض نتيجة نقص الموارد المالية وغياب الأطر التشريعية وبرامج المشاركة المجتمعية. ومن هذا المنطلق، تعد استراتيجية الارتقاء بالأحياء المتدهورة عملياً توجهاً متوافقاً مع رؤية المملكة 2030. لقد أشارت نتائج الورقة البحثية إلى أن حي الشمسية يتضمن عدد المقومات العمرانية، والاقتصادية، والاجتماعية والبيئية التي تدعم توجه الارتقاء العمراني، حيث يتضمن الحي مباني وخدمات بحالة جيدة يمكن استغلالها، وأن هناك وصولية عالية في الحي وشبكة طرق وبنية تحتية، وكذلك كثافة سكانية عالية، وفرص استثمارية واعدة مثل وجود شارع السبالة الذي يعتبر من أهم الشوارع التجارية في وسط العاصمة. ووفق ما تقدم توصي الورقة البحثية بالآتي:

- [1] تبني الارتقاء العمراني كتوجه استراتيجي للتعامل مع حي الشمسية ضمن إطار الرؤية الوطنية 2030.
- [2] أن تتواءم عمليات الارتقاء العمراني مع برنامج لإشراك السكان والملاك والقطاع الخاص (أصحاب المصلحة) في عملية الارتقاء العمراني وذلك لضمان نجاح المشروع والتغلب على أي تحديات في التخطيط أو التنفيذ أو المتابعة.
- [3] أن تتضمن عملية الارتقاء العمراني تأهيل وصيانة الخدمات والمرافق العامة وإيجاد مراكز أعمال جاذبة بحيث تساهم في إعادة التوازن للتركيبة الاجتماعية وإحداث هجرة عكسية للمواطنين للإقامة في الحي.
- [4] إعادة إحياء الشوارع التجارية القديمة مثل شارع السبالة وبشكل يساعد على تنمية اقتصاديات السكان وجذب السكان وتنشيط الاستثمار.
- [5] تطوير كود بناء خاص للأحياء السكنية التي تقع بالقرب من أواسط المدن القديمة يساعد على صيانتها ويحافظ على هويتها العمرانية.

٤.٣٨ بانحراف معياري ٠.٧١ وتعني الموافقة بشدة. إن إشراك القطاع الخاص دور مهم في التنفيذ والتمويل، وكانت الاستجابة بالموافقة بشدة وبمتوسط ٤.٣٢ وانحراف معياري ٠.٧١. كذلك يجب مراعاة مصادر التمويل خلال عملية الارتقاء العمراني حيث أشارت نتائج عينة البحث بالموافقة بمتوسط استجابة ٤.٢٩ بانحراف معياري ٠.٧٠ وللحكومة دور مهم في نجاح عملية الارتقاء العمراني؛ حيث تستند عليها مهمة تنظيم عملية الارتقاء من خلال وضع أطر تشريعية واضحة، وقوانين صارمة على الجهات المطورة والمشاركة، وكذلك وضع تسهيلات للجهات الممولة، مقابل مشاركتهم لتشجيع القطاع الخاص على ذلك. كذلك الحرص على مراقبة جميع مراحل الارتقاء العمراني، والتأكد من عدم التهاون في الوقت والمواد المستخدمة، والحرص على جودة عملية التأهيل خلال الارتقاء العمراني وحتى بعد الانتهاء منها؛ لضمان استمرارية الحي بحالة جيدة لأطول فترة ممكنة. ويؤكد على ذلك نتائج عينة البحث، حيث كانت الاستجابة بالموافقة بشدة وبمتوسط ٤.٣٠ وانحراف معياري ٠.٦٨.

الجدول رقم (8) مقومات الارتقاء العمراني من وجهة نظر سكان الرياض

محور المقومات نجاح الارتقاء العمراني	الانحراف المتوسط المعيارى	الانحراف المتوسط المعيارى
إشراك السكان والملاك من أهم أسباب نجاح الارتقاء العمراني.	٤.٣٨	٠.٧١
إشراك القطاع الخاص له دور مهم في الارتقاء العمراني	٤.٣٢	٠.٧٠
تنوع مصادر التمويل	٤.٢٩	٠.٧٠
إيجاد أطر تشريعية واضحة	٤.٣٠	٠.٦٨
اقتصار الجهات الحكومية على إدارة وتنظيم الارتقاء العمراني دون المشاركة المادية	٣.٢١	١.٢٠
تعزيز مستويات الرقابة لتقييم الحالة المادية للمباني القائمة	٤.٤٦	٠.٦٥

مستويات مقياس لكرت الخماسي هي: الموافقة بشدة= 5.0-4.20، الموافقة = 4.19-3.40، محايد= 3.39-2.60، عدم الموافقة= 2.59-1.80، عدم الموافقة بشدة= 1.79-1.00. المصدر: استبيان سكان مدينة الرياض، ٢٠٢١.

وأخيراً، واستناداً إلى مقارنة الأطر النظرية وتحليل نتائج عينة البحث وآراء الخبراء يلخص الشكل رقم (15) أبرز المقومات التي تدعم الارتقاء العمراني كخيار استراتيجي للتعامل مع التدهور العمراني في حي الشمسية وبما يتلاءم مع خصائص الموقع وأهميته المكانية.

[15] أ. عفيفي، نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمراني للمناطق السكنية المتدهورة: دراسة حالة منطقة زينهم، حلوان: جامعة حلوان، ٢٠٠٥.

[16] ن. إسماعيل، المناطق العشوائية، وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق، بغداد: جامعة بغداد، ٢٠١٠.

[17] ن. المغني، إعادة تأهيل المناطق ذات القيمة التاريخية: بين الإشكاليات والحلول العصرية المبدعة، غزة: 1st International Conference on Engineering & Future Technology, 2018.

[18] ر. جوهر، متطلبات التطوير العمراني للأحياء التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة، حلب: جامعة حلب، ٢٠١٦.

[19] جرف، تخطيط الخدمات العامة في المدن حالة دراسية لمنطقة المخفية في مدينة نابلس: جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٧.

[20] I. Kim, The Kijiji Kit: A Slum Upgrading Strategy for Nairobi, Kenya, Ontario: University of Waterloo, 2008.

[21] c. Calderon, Learning from Slum Upgrading and Participation: A case study of participatory slum upgrading in the emergence of new governance in the city of Medellin–Colombia, 2008.

[22] ح. البرومبالي، "التشريعات البنائية الحاكمة لصيانة التراث المعماري والعمراني للمناطق ذات القيمة" جامعة عفت، 2015.

[23] الاستراتيجيات العمرانية، "سياسات الاستراتيجية العمرانية الوطنية ٢٠٣٠" الحكومة السعودية، الرياض، ٢٠١٨.

[24] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، "أطلس أحياء مدينة الرياض"، الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الرياض، 2016.

[25] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، "الخارطة التفاعلية لمدينة الرياض" [Online]. Available: 2021. <https://map.910ths.sa/riyadh-region/demographic>

[26] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، "نظام المعلومات الجغرافية لمدينة الرياض" الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الرياض، 2021.

[27] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، ٢٠٢١.

[28] وزارة الشؤون البلدية والقروية، "إعداد المعايير التخطيطية للخدمات التخطيطية الإقليمية والمحلية ومستوياتها المختلفة" وكالة الوزارة لتخطيط المدن، الرياض، 2016.

[29] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، "المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض 1450هـ" الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2014.

[30] Organization, Aqicn, "Riyadh region, The Cooperative Air Pollution," 14 April 2021.

[6] تطوير برنامج زمني لتنفيذ عمليات الارتقاء العمراني بشكل مرحلي يأخذ في عين الاعتبار المقومات الحالية في الحي وظروف الموقع والإمكانات الاقتصادية.

المراجع

[1] UN-Habitat, "ADEQUATE HOUSING AND SLUM," UN-Habitat, Nairobi, 2020.

[2] B. Marx, "The Economics of Slums in the Developing World," Journal of Economic Perspectives, p. 187, 2013.

[3] الرؤية الوطنية، "رؤية المملكة العربية السعودية 2030" الرياض، 2017.

[4] الهيئة الملكية لمدينة الرياض، "مشروع تطوير وسط الرياض" الهيئة الملكية لمدينة الرياض، الرياض، ١٤٣٤.

[5] O'Sullivan, Essentials of Urban Economics, Richard d Irwin, 1992.

[6] ع. خروفة، "سياسات التجديد العمراني وفق مناهج الاستدامة تقويم للمدن التقليدية - الموصل أنموذجاً." مجلة القادسية للعلوم الهندسية، vol. 7, no. 3, pp. 105–133, 2014.

[7] ن. م. نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة، القاهرة: جامعة عين شمس، 1993.

[8] س. بورس، نظرة علمية نحو الارتقاء الحضري بالأحياء الفوضوية، أم البواقي: جامعة أم البواقي، ٢٠١٦.

[9] ص. ج. محمد، تطوير وإعادة تخطيط المناطق القديمة المتدهورة عمرانياً، الإسكندرية: جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٣.

[10] إ. رباح، تخطيط وإعادة تأهيل الوسط التاريخي (البلدة القديمة) في الظاهرية، نابلس: جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٤.

[11] a. Shehata, "sustainable urban heritage conservation strategies," in Cities identity through Architecture and arts, Proceedings of the International Conference on Cities' Identity through Architecture and Arts, Cairo, 2017.

[12] ص. ج. محمد، تطوير وإعادة تخطيط المناطق القديمة المتدهورة عمرانياً، الإسكندرية: جامعة الإسكندرية، ٢٠٠٣.

[13] مفلح، إعادة إحياء وترميم البلدة القديمة في قرية عورتا، نابلس: جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٩.

[14] P. Ray, Working Paper Slum Upgrading In The Arab Region, Beirut: united nations, 2016.