

التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني في المدن: حي الملز بمدينة الرياض حالة دراسية

منار بن سويلم¹، ووليد بن سعد الزامل²

¹طالبة ماجستير، قسم التخطيط العمراني، و²أستاذ مشارك، قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود،

الرياض، المملكة العربية السعودية

443204376@student.ksu.edu.sa

المستخلص. يناقش هذا البحث دور التجديد العمراني كمنهج في زيادة الرصيد السكني في الأحياء المتدهورة عمرانياً وذلك بالتطبيق على حي الملز في مدينة الرياض كحالة دراسية. إن التجديد العمراني للأحياء السكنية المتدهورة لا يقتصر على صيانة، أو ترميم، أو إعادة بناء الوحدات السكنية؛ بل يشمل إعادة تعيين الاستعمال الأمثل وتطوير التشريعات العمرانية التي تسمح بتنوع الكثافات السكنية واستغلال المباني المهجورة لزيادة المخزون السكني. لذلك، تهدف الورقة البحثية إلى تطبيق أساليب التجديد العمراني لمعالجة التدهور العمراني والاستفادة من تكامل البنية التحتية والخدمات لزيادة المخزون السكني بما يلبي احتياجات السكان. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والنظري بتحليل مجموعة واسعة من الأدبيات والدراسات السابقة والتقارير والإحصاءات الحكومية. كما استخدم البحث أدوات المسح الميداني لنموذج الحالة الدراسية لحي الملز وذلك لتحليل الاستعمالات السكنية وتقييم حالة المنتج السكني. لقد أشارت نتائج الدراسة إلى وجود مخزون سكني في حي الملز بحالة متوسطة، يشكل نسبة 92% بشكل يساعد على استغلال هذا الرصيد السكني. وعلاوة على ذلك، هناك أراضي فضاء في الحي بعدد 21 أرض فضاء وتمثل فرصة في عملية الإملاء الحضري وإعادة البناء لزيادة حجم المعروض السكني. بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية التي يمكن تأهيلها أو إعادة بناءها لدعم الرصيد السكني أكثر من 3,605 وحدة سكنية ضمن معدل كثافة 100 شخص/ هكتار. وأخيراً توصلت الدراسة إلى أربع أساليب رئيسة للتجديد العمراني في سياق يعزز الرصيد السكني وهي: إعادة البناء السكني، وإعادة تأهيل المباني السكنية القائمة، والحفاظ على المباني السكنية، والإملاء الحضري.

كلمات مفتاحية: التجديد العمراني، الإسكان، الرصيد السكني، حي الملز، السعودية.

1. المقدمة

شهدت مدينة الرياض نمواً عمرانياً وسكانياً بوتيرة سريعة نتيجة للتحضر واستقطاب العديد من المشاريع التنموية لتحقيق رؤية المملكة 2030 وبرامجها. لقد كان هناك آثار سلبية للتوسع العمراني الأفقي تمثل بالطلب المتزايد على الإسكان حيث زاد الطلب على الإسكان واستفاد 834 ألف أسرة سعودية من برامج الإسكان؛ منها أكثر من 310 آلاف أسرة سكنت منازلها. وتبعاً لذلك ارتفعت نسبة تملك المساكن لتصل إلى أكثر من 60% في عام 2020 بالمقارنة مع 47% في عام 2016 (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2020). وفي ضوء الرؤية الوطنية 2030 أكدت برنامج الإسكان على أهمية تحسين نوعية الحياة والارتقاء بالبيئات السكنية لاستيعاب حجم الطلب المستقبلي للإسكان. كما أكد برنامج التحول الوطني 2020 على ضرورة تمكين الحصول على مسكن يتلاءم مع اقتصاديات السكان ويعزز صحة الإنسان وسلامته ورفاهيته الاجتماعية (الزامل و العابد ، 2022؛ وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، 2020). وفي هذا السياق، تضمنت الرؤية الوطنية 2030 استراتيجيات متعددة منها تطوير البنية التحتية السكنية، وتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في مشاريع الإسكان، وتحسين الإجراءات الحكومية المتعلقة بالتراخيص والتنظيمات العقارية. لقد وضعت الرؤية مستهدفات لبرنامج الإسكان أحد برامج التحول الوطني انطلاقاً من عام 2018 تسعى إلى تنظيم سوق العقار، وتوسيع نطاق الحصول على التمويل، وتطوير اللوائح التنظيمية المرنة، وتقديم خيارات متنوعة تناسب مختلف الاحتياجات، وزيادة المعروض في السوق. وفي المجمل، تؤكد هذه المستهدفات على رفع نسبة تملك الأسر إلى 70% بحلول عام 2030؛ وذلك من خلال توفير 40 ألف وحدة سكنية من الإسكان التنموي خلال الفترة من 2021 حتى 2025 وخلق فرص وبرامج تمويلية متعددة.

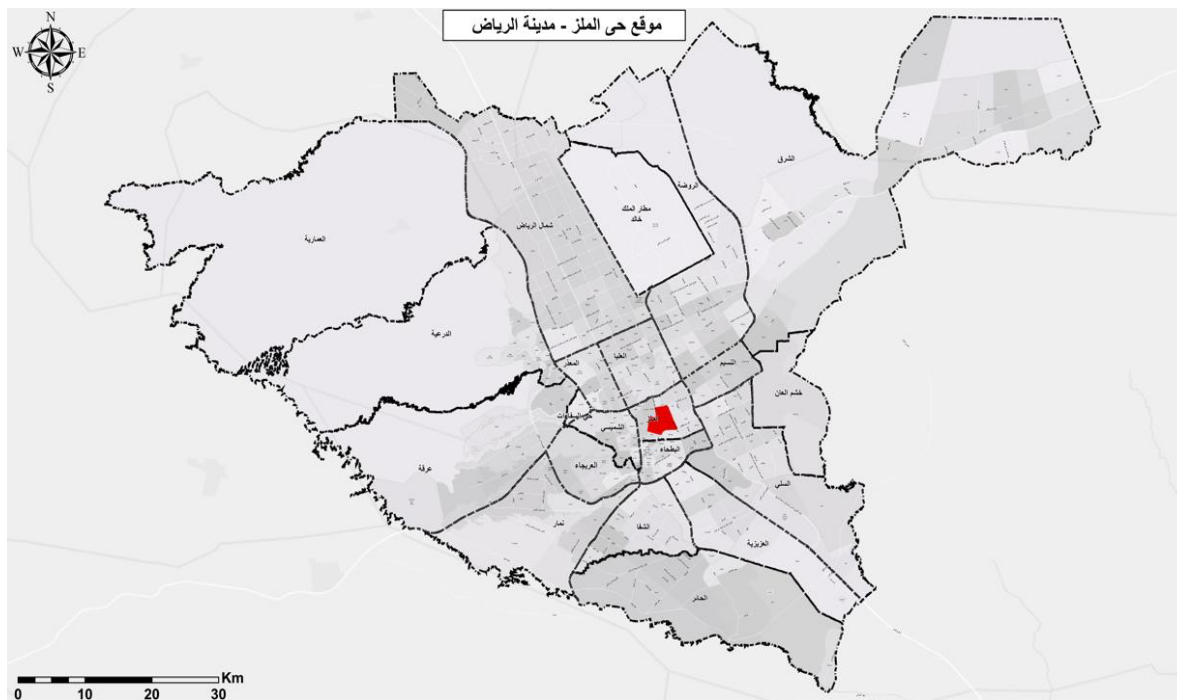
لقد أولت وزارة البلديات والإسكان اهتماماً بالغاً في زيادة الرصيد السكني وأبرمت عدة عقود مع جهات استشارية لدعم مبدأ تيسير الإسكان وخلق سوق إسكاني متوازن. أطلقت وزارة البلديات والإسكان العديد من المشاريع والبرامج مثل برنامج الإسكان في عام 2018 لزيادة المنتجات العقارية والوحدات السكنية ذات جودة وسعر ملائم، وبرنامج الإسكان التنموي لدعم الأسر الأشد حاجة، وبرامج البيع على الخارطة، ومشاريع الإسكان الجاهزة. وعلى الرغم من الجهود الحثيثة لرفع نسبة المخزون السكني؛ إلا أنها جاءت لتؤكد على البناء والتوسع الأفقي لمدينة الرياض دون وجود أساليب عملية تستغل البنية العمرانية القائمة في الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً. إن زيادة الرصيد السكني في المدن لا يقتصر على إنشاء مجمعات سكنية أو ضواحي جديدة خارج نطاق المدن تزيد من مساحة المدينة وتؤثر سلباً على مستويات الوصولية؛ بل من الممكن تبني منهج التجديد العمراني في الأحياء

السكنية المتدهورة عمرانياً والتي تمت هجرتها لأسباب اجتماعية واستغلال ذلك المخزون السكني لتلبية الطلب المستقبلي للإسكان (Alzamil, 2018). يعد التجديد العمراني أحد برامج الرؤية الوطنية 2030 لدعم عملية تطوير البيئة الحضرية وإعادة تحسين البنية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للأحياء السكنية وهو مطلب رئيس للارتقاء بالبيئة العمرانية.

وكما هو موضح في الشكل (1) يمثل حي الملز أحد أقدم أحياء مدينة الرياض ويحتوي على مزيج متنوع من الأنشطة التجارية والسكنية بمختلف الأحجام والأنماط ومكتمة الخدمات في البنية التحتية حيث يضم العديد من المرافق الترفيهية، والتعليمية، والصحية، والدينية. يقع حي الملز قريباً من وسط مدينة الرياض والمناطق الحيوية ومراكز الأعمال وتتوفر فيه المقومات الاقتصادية والبيئية التي من خلالها يمكن زيادة الرصيد السكني وعودة السكان الأصليين إلى الحي. كان حي الملز قبل عام 1373 هـ، منتزها لأهل الرياض، ومضماراً لسباقات الخيل. وبدأت نشأة حي الملز عام 1374 هـ، وارتبط تطويره ببناء مدينة الموظفين التي أنشئت في الأصل لموظفي الحكومة، حيث انتقل الكثير منهم من جدة إلى الرياض مع قرار الملك سعود بنقل الوزارات إلى الرياض، ما سبب أزمة سكن في الرياض وجاء هذا المشروع ليحل الأزمة الإسكانية. سمي حي الملز بهذا الاسم نسبة لسباق الخيل الذي يقام فيه، فكلمة لز الفرس أي أسرع بها، كما يتوسط حي الملز منتزه الملك عبدالله بمساحة إجمالية 318,000م² (الحديثي، 2018). لقد كان حي الملز أحد الأحياء النموذجية التي تجتمع فيه الوزارات الحكومية والمنشآت الخاصة ومساكن الموظفين في مدينة الرياض. أدخل حي الملز أنماطاً عمرانية حديثة لمدينة الرياض من حيث تقسيمات الشوارع والفلل السكنية (Al-Hathloul, 2017).

وفي ظل عدم وجود برامج تجديد عمراني مستدامة ومع استمرار توسع مدينة الرياض الأفقي وظهور المخططات الجديدة منذ عام 1970 بدأ سكان حي الملز بالهجرة نحو المخططات السكنية الجديدة واستبدلت العديد من المراكز التجارية بمستودعات وصاحب ذلك انتشار واسع للعمالة الأجنبية مما ساهم في زيادة التداعي العمراني للحي. لقد نمت مدينة الرياض على امتداد محاور الطرق الرئيسية، ولاسيما الجزء الشمالي والشرقي من المدينة حيث انتشرت المخططات السكنية الحديثة بالتقسيمات الشبكية. وبلغ مساحة الأراضي القابلة للتطوير ضمن حدود المخطط العمراني 1450 230,833 هكتاراً. وتشير التقديرات إن 5٪ من مساحة التوسع المستقبلي للمدينة سوف تكون كافية لاستيعاب النمو السكاني مع الأخذ بعين الاعتبار متوسط كثافة 150 شخص/ هكتار وهو ما يعني أهمية استغلال المساحات الداخلية من المدينة والأحياء المتدهورة عمرانياً بدلاً عن التوسع الأفقي (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبرنامج الأمم المتحدة، 2020).

إن التجديد العمراني للأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً يمكن أن يكون أحد الحلول الناجعة لمعالجة أزمة الإسكان في مدينة الرياض بدلاً عن التوسع الأفقي أو إنشاء مخططات سكنية جديدة. يعتمد مبدأ التجديد العمراني على إدراك الفرص والإمكانات التي تتمتع بها الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً بما في ذلك التموضع المكاني، وتكامل البنية التحتية والخدمات، ومستويات الوصولية لخلق بيئة عمرانية مستدامة تسهم في زيادة الرصيد السكني بما يلبي احتياجات كافة الشرائح الاجتماعية. لذلك، يسلط هذا البحث الضوء على دور التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني في المدن استناداً إلى تحليل نموذج الحالة الدراسية لحي الملز في مدينة الرياض.



شكل 1. موقع حي الملز في مدينة الرياض.

المصدر: الباحثان استناداً إلى خرائط (البوابة المكانية، 2023)

1-1 مشكلة البحث

لقد أدى التدهور العمراني في وسط مدينة الرياض إلى هجرة السكان وعدم الاستفادة من المساكن المهجورة والقديمة عمرانياً على الرغم من تكامل البنية التحتية والخدمات العامة التعليمية والترفيهية والصحية في هذه الأحياء السكنية. تقع هذه الأحياء السكنية قريبة من الأماكن الحيوية ومراكز الأعمال والوظائف ومع ذلك فهي غير مستغلة وهجرها سكانها إلى أحياء أخرى بالرغم من جاهزية البنية التحتية مما يشكل هدراً في المخزون السكني للمدينة. يتمتع

حي الملز بإمكانات وفرص قابلة للاستغلال في سياق يدعم توجهات الرؤية الوطنية 2030 لتحسين البيئة العمرانية والارتقاء بجودة الحياة منها الأراضي الفضاء، والمباني المهجورة، والقطع غير المخططة. لقد بلغ عدد المساكن المتدهورة عمراً 234 وحدة سكنية، والمتوسطة 3329 وحدة سكنية، أما الوحدات السكنية التي بحالة جيدة فبلغت 48 وحدة سكنية وهناك أراضي غير مخططة بعدد 558 قطعة أرض. لذلك، تكمن إشكالية البحثية في الحاجة الى تطبيق أساليب التجديد العمراني والاستفادة منها في دعم المخزون السكني بما يتوافق مع توجهات الرؤية الوطنية لبرنامج الإسكان في تمكين المواطن من الحصول على مسكن ملائم وزيادة المعروض السكني ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة.

1-2 أهداف البحث

يهدف البحث إلى تطبيق أساليب التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني الذي يتلاءم مع احتياجات السكان. كما يسعى البحث لتقييم الوضع العمراني الراهن للمنتج السكني في حي الملز والتعرف على حالة الرصيد السكني الحالي بما يواكب تطلعات الرؤية الوطنية 2030 في زيادة المعروض السكني وتمكين المواطن من الحصول على مسكن ملائم.

1-3 أسئلة البحث

يسعى البحث لمحاولة الإجابة على تساؤل رئيس يتمثل في ماهي أساليب التجديد العمراني التي يمكن تطبيقها في الأحياء المتدهورة عمراً لزيادة الرصيد السكني؟ وفي ثنايا ذلك يحاول البحث الإجابة على تساؤلات فرعية وهي:

- كيف نقيم الحالة العمرانية لحي الملز في مدينة الرياض؟
- ما هو حجم الرصيد السكني الحالي الذي يمكن استغلاله في حي الملز؟

1-4 أهمية البحث

تسعى الرؤية الوطنية 2030 إلى تمكين الحصول على مسكن ملائم للمواطنين في مدن المملكة العربية السعودية ممثلة في برنامج الإسكان الذي يؤكد على زيادة المعروض السكني والحفاظ على توازن السوق الإسكاني، وبرنامج جودة الحياة الذي يؤكد على نوعية البيئة العمرانية. إن نتائج هذا البحث سوف تفيد صانعي القرار لتطوير حلول ناجعة لزيادة الرصيد السكني الذي يتوافق من الناحية الكمية والنوعية مع احتياجات السكان وذلك من خلال

استخدام التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني وصولاً للارتقاء بالبيئة العمرانية وتحسين جودة الحياة في الأحياء السكنية.

1-5 حدود البحث

كما هو مبين من الشكل (2) يعد حي الملز هو أحد الأحياء التابعة لبلدية الملز بمدينة الرياض. يقع الحي وسط مدينة الرياض، وهو أحد أقدم الأحياء النموذجية وأول الأحياء الحديثة بمساحة إجمالية تبلغ 8.67 كم² يحده من جهة الشرق طريق علي بن أبي طالب وحي الصفا، ويحده من جهة الجنوب طريق عمر بن الخطاب وحي ثليم، ويحده من جهة الغرب طريق الملك عبد العزيز وحي المربع، ويحده من جهة الشمال طريق عمر بن عبد العزيز وحي الضباط.

1-6 الخصائص العمرانية والسكانية

يشير الجدول (1) إلى أن إجمالي عدد السكان 70.6 ألف نسمة منهم 42.4 ألف غير سعودي يشكلون نسبة 60% من إجمالي سكان الحي (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2016). أما متوسط دخل الفرد فيقدر بـ 6,800 ريال. وتقدر الكثافة السكانية بنسب تتراوح من 81-100 شخص/ هكتار (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2006).



شكل 2. منطقة الدراسة حي الملز - الشرق الوسطي لمدينة الرياض.

المصدر: الباحثان استنادا الى خرائط (البوابة المكانية، 2023).

جدول 1. الخصائص العمرانية والديموغرافية حي الملز.

المنطقة الجغرافية والبلدية	الشرق الوسطي لمدينة الرياض - بلدية الملز
مساحة الحي	8.67 كيلومتر مربع
إجمالي عدد السكان	70.6 ألف
عدد الذكور	42.4 ألف
عدد السعوديين	20.9 ألف
متوسط دخل الفرد	6,800 ألف ريال سعودي

المصدر: (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2016).

2. مراجعة الأدبيات

2-1 مفهوم التجديد العمراني

يعد التجديد العمراني أسلوب يتعامل مع المناطق المتداعية عمرانياً والمهجورة من خلال تطوير الهيكل العمراني للمباني والمرافق العامة وذلك بهدف الحفاظ على شخصيتها العمرانية وخصائصها الاجتماعية والاقتصادية والتعامل مع منظومة الحركة واستعمالات الأراضي. ويمكن أن يجمع التجديد العمراني بين عدة سياسات مثل إعادة التطوير، وإعادة التأهيل، والحفاظ التاريخي والإملاء الحضري، ليمثل عملية تخطيط شاملة (خروفة، 2014). تستخدم هذه السياسة غالباً في المناطق ذات الشخصية العمرانية المحلية أو ذات الجدوى الاقتصادية والتاريخية والتي تحقق جملة من الأهداف للحفاظ على الشخصية العمرانية والاجتماعية المحلية للمنطقة من خلال تجديد الهياكل المادية، وإعادة تعيين الاستعمال الأمثل للأراضي، وإنشاء مرافق الخدمات العامة الأساسية. كما يسعى التجديد العمراني إلى زيادة الرصيد السكني كماً ونوعاً بما يعزز من خلق تجربة سكنية أكثر ملاءمة للسكان، ويؤدي في نهاية المطاف إلى رفع الجودة الشاملة للمناطق السكنية الحضرية (Chen & Ren, 2023).

في تقرير التجديد الحضري كأداة للتعافي الشامل والمستدام تم الاعتراف بأن التجديد الحضري هو أحد الأدوات والأساليب الشاملة والأكثر فعالية والممكنة للحكومات اعتمادها لتعزيز مدن شاملة ومرنة ومستدامة. ينبغي أن يعكس التجديد العمراني الأهداف التنموية العليا لمعالجة القضايا الحضرية ولاسيما في مجال التغير المناخي، والصحة العامة، والمساواة المكانية (UN-Habitat, 2021). إن من أسباب تدهور الأحياء السكنية يعود لعدم مواكبتها لاشتراطات البناء الحديثة. لذلك، فإن عملية التجديد العمراني هي منهجية مستدامة للحفاظ على المناطق الحضرية من التدهور العمراني، تهدف لزيادة الرصيد السكني والقدرة على تحمل التكاليف بما يتلاءم مع المفاهيم الحديثة في التخطيط والتصميم العمراني. وعلى ضوء ذلك أصبح مفهوم التجديد العمراني لا يعنى بتطوير

المباني والشوارع؛ بل كمنهج شمولي يؤكد على الارتقاء للبيئة العمرانية وتطوير أساليب المعيشة عامة وهو الهدف الأسمى للتجديد العمراني (Alsulaim & Alzamil, 2021). يؤكد التجديد العمراني على تجديد المناطق الحضرية المتدهورة من خلال التركيز على تأهيل البنية العمرانية وإعادة تطوير المباني المهجورة، وذلك بهدف عودة السكان وزيادة الرصيد السكاني. ويتضح مما سبق، فإن عملية التجديد العمراني لها بعد تتموي يؤكد على استدامة المدن بأبعادها البيئية، والاقتصادية، والاجتماعية من خلال إصلاح النسيج العمراني وتحسين اقتصاد السكان والمنطقة مع الحفاظ على القيم الاجتماعية والثقافية (Albariqi & Alzamil, 2023).

2-2 التجديد العمراني والرصيد السكاني

التجديد العمراني له دور هام في زيادة الرصيد السكاني في المدن ويتمثل في عدة عوامل. أولاً، إعادة استعمال المباني القائمة والفراغات العامة حيث تتيح عملية التجديد العمراني فرصة في إعادة تطوير المناطق المتدهورة عمرانياً أو المهجورة، مما يسمح بإنشاء مساحات سكنية جديدة في المدن دون الحاجة إلى استعمال المساحات الطبيعية الجديدة والحد من الزحف العمراني (Alsulaim & Alzamil, 2021). ثانياً، زيادة الكثافة السكانية من خلال تحسين استعمال المساحة القائمة وبناء مبانٍ ذات ارتفاعات عالية، بهدف زيادة النمو بشكل رأسي. يمكن أن يساعد ذلك في زيادة الكثافة السكانية في المناطق الحضرية، مما يؤدي إلى زيادة الرصيد السكاني. ثالثاً، توفير مساكن بأسعار معقولة ويمكن أن يساهم التجديد العمراني في إنشاء مساكن بأسعار معقولة في المدن، خاصة عندما يتم توجيه الجهود نحو توفير الإسكان للأشخاص ذوي الدخل المنخفض وذلك من خلال التسهيلات التمويلية للمطورين العقاريين والأفراد لتمويل بناء وحدات سكنية جديدة بأسعار معقولة وبشروط ميسرة. رابعاً، إعادة استعمال المساحات القائمة، حيث يتيح التجديد العمراني فرصة إعادة تطوير المناطق القديمة أو المهملة، مما يسمح بإنشاء مساحات سكنية جديدة في المدن وتوجيه النمو للداخل دون الحاجة إلى استعمال المساحات الجديدة على أطراف المدن. خامساً، زيادة الكثافة السكانية من خلال تحسين استعمال المساحة القائمة وبناء مبانٍ ذات ارتفاعات عالية، يمكن زيادة الكثافة السكانية في المناطق الحضرية، مما يؤدي إلى زيادة الرصيد السكاني (Al-Otaibi & Alzamil, 2019). سادساً، توفير مساكن بأسعار معقولة حيث يساهم التجديد العمراني في إنشاء مساكن مدعومة من القطاع الخاص أو العام داخل حدود المنطقة الحضرية المراد تجديدها. كما يمكن أن يساهم التجديد العمراني في وضع تشريعات تلزم المطورين على الارتقاء الرأسي في المباني الجديدة مقابل توفير مساكن لذوي الدخل المنخفض. سابعاً، تحفيز الاستثمار العقاري حيث يعزز التجديد العمراني النشاط الاقتصادي في المناطق المحلية، مما يشجع المزيد من المطورين العقاريين على الاستثمار في إنشاء مساكن جديدة. ثامناً، تحسين جودة الحياة من خلال تحسين المرافق والبنية التحتية، مما يزيد من جاذبية المدن كمواقع للعيش والعمل. تاسعاً، تنمية ورفع القيمة

الاقتصادية حيث يعزز التجديد العمراني النشاط الاقتصادي في المناطق المحلية، مما يشجع المزيد من المطورين العقاريين على الاستثمار في إنشاء مساكن جديدة وإعادة تطوير المباني المهجورة (الزامل و العابد ، 2022).

2-3 أساليب التجديد العمراني لزيادة الرصيد السكني

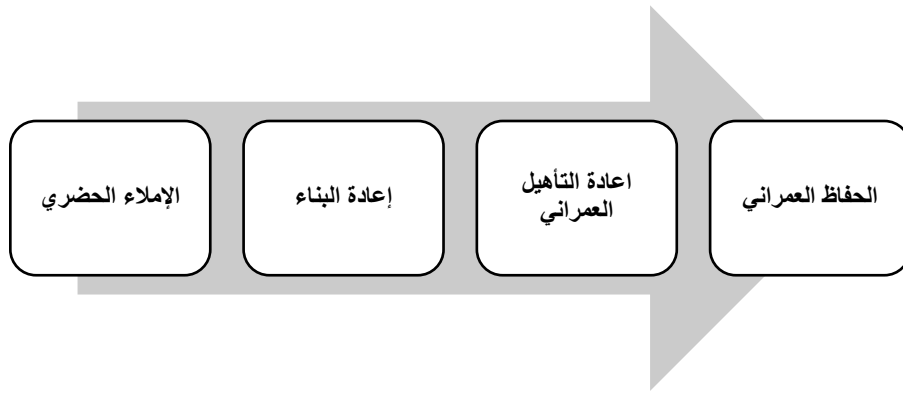
تعد أساليب التجديد العمراني بمثابة مجموعة من الإجراءات والممارسات التي يتم اتخاذها لعمليات التحسين والتطوير للمناطق الحضرية المتداعية عمرانياً. يتضمن التجديد العمراني عدة أساليب منها إعادة التطوير، وإعادة التأهيل، والإملاء الحضري، والحفاظ العمراني. أولاً، يوصف إعادة التطوير بأنه عملية الإزالة الكامل أو إزالة جزئية في المنطقة الحضرية أو الأحياء السكنية المتهالكة باستثناء الأبنية ذات القيمة التاريخية، وتتضمن منهجية إعادة التطوير في تقييم المنطقة من خلال تحليل الوضع الراهن وإعادة النظر في استعمالات الأراضي السكنية القائمة القديمة والمهجورة وإزالة الأبنية وإعادة البناء السكني. وهذا الأسلوب يستخدم في المناطق التي لا يمكن اقتصادياً صيانة نسيجها العمراني أو في المباني المتدهورة عمرانياً، كما أن هناك عدة مشاكل يمكن أن تصاحب هذا الأسلوب منها تفكك النسيج الاجتماعي، وعدم قدرة المجتمع على تحمل تكاليف الإيجارات للوحدات السكنية المطورة، وزيادة العجز القائم في الرصيد السكني (العاسفة، جيور، والزغبى، 2007).

ثانياً، إعادة التأهيل يعرف بتحسين ورفع المستوى العمراني للمنطقة المعنية بعملية التجديد العمراني والتي تعاني من تدهور في بعض أجزائها، من خلال هدم جزئي لبعض المباني السكنية المتدهورة وإنشاء مباني جديدة تحل مكانها تتناسب مع جميع الفئات بكثافات مختلفة، حيث تعد هذه ضمن الأساليب الأكثر استعمال لرفع جودة الوحدات السكنية وأقل تكلفة من الهدم وإعادة البناء بالكامل. يحافظ هذا الأسلوب على الهيكل الاجتماعي القائم بقدر ما يمكن وبأقل مدة زمنية من أسلوب إعادة التطوير. وعادة ما يتم اختيار الأسلوب الأمثل للتجديد العمراني من خلال تحليل التكلفة والمنفعة وتحديد الحالة العمرانية والمدة الزمنية للأسلوب المتبع (العاسفة، جيور، والزغبى، 2007). إن إعادة تأهيل المباني السكنية يتضمن رفع الكثافات وزيادة عدد الوحدات السكنية دون توسيع حدودها الجغرافية ويتم رفع الكثافات بشكل رأسي، حيث يهدف التجديد العمراني الى تحقيق كفاءة مثلى لاستعمال الأرض، وتعزيز الاستدامة البيئية والاقتصادية في المدن.

ثالثاً، الإملاء الحضري وهي عملية تطوير لعدة مناطق متدهورة عمرانياً وربطها في سياق يستغل الفجوات العمرانية بحيث يتم تطوير الأراضي الفضاء أو الفراغات غير المستغلة لزيادة الرصيد السكني في الأحياء السكنية. تتضمن هذه العملية إملاء الفجوات أو المساحات الفارغة بين المباني القائمة، وغالباً ما ينظر لهذا الأسلوب أنه

نهج مستدام لاستعمال الحد الأقصى من الأراضي والكثافات العمرانية ويقلل من عمليات التمدد والزحف العمراني وينشط المناطق الحضرية داخل المدن (العاسفة، جيور، والزغبى، 2007).

رابعاً، الحفاظ على المباني السكنية، ويؤكد هذا الأسلوب على القيمة التاريخية والثقافية للمنطقة الحضرية المراد تجديدها مع الأخذ بالاعتبار جميع السبل لعمليات الوقاية، مع إمكانية إجراء بعض الإصلاحات الضرورية للمحافظة عليه على المدى البعيد لمنعه من التدهور وأعمال الصيانة المستمرة (اليزيدي و الزامل، 2021). ويشمل هذا الأسلوب الحفاظ على المباني السكنية الجيدة والمباني التاريخية والتي لها قيمة عمرانية (الجاسم، 2018) ويوضح الشكل (3) ملخص لأساليب التجديد العمراني في الأحياء القديمة والمهجورة.



شكل 3. أساليب التجديد العمراني.

المصدر: الباحثان استناداً إلى (العاسفة، جيور، والزغبى، 2007)، (الجاسم، 2018)، (اليزيدي و الزامل، 2021)

4-2 الدراسات السابقة

أشار (2018) Greater London Authority في دراسة بعنوان منزل أفضل للسكان المحليين إلى تحسين نوعية المساكن في ملكية Kings Crescent، وكان أفضل سياسة تتمثل في الهدم الجزئي والتجديد العمراني الجزئي. عملت الدراسة على تحديد المساكن التي يمكن هدمها وإعادة بناءها اعتماداً على قياس مستوى الحالة البنائية ودراسة البيئة المحيطة والفراغات والعناصر التصميمية والسلوكيات الاجتماعية. وفي المقابل، تم تحديد المساكن التي يمكن الحفاظ عليها من خلال معايير السلامة الإنشائية والمحيط العمراني وتوفير الفراغات العامة. وجد (2018) Greater London Authority أن التحدي الرئيس في تجديد المنطقة يتمثل في دمج المباني القائمة بشكل فعال مع المباني الجديدة، بحيث تعمل معاً كمكان واحد. كما حرص مجلس المدينة على أن يتمتع جميع السكان بالقدر نفسه من المساواة في الوصول إلى المنتجات الجديدة والمطورة كالمرافق المشتركة، مثل الساحات ذات المناظر الطبيعية ومتاجر الدراجات. وكانت النتيجة تتضمن خطة لمشروع يتكون من 275 منزلاً سيتم الاحتفاظ

بها وتجديدها و490 منزلاً جديداً سيتم بناؤها منها 274 للإيجار، و115 للملكية المشتركة، و376 للبيع المباشر. يرى (2018) Greater London Authority أن تجنب الهدم بقدر الإمكان يسرع بشكل كبير عملية التجديد العمراني كما يؤكد أن هذه السياسة أكثر فعالية من حيث التكلفة بالنسبة لعدد المنازل التي يمكن تحقيقها لزيادة الرصيد السكني.

تناول (2023) Albariqi, Alzamil في بحث بعنوان The Impact of Urban Renewal on Economic Activities in the City Centers: Central of Mahayil Asir, a case study أثر التجديد الحضري على الأنشطة الاقتصادية في وسط المدن القديمة. أكدت الدراسة على فهم الآثار السلبية لمشاريع التجديد العمراني باعتبارها أداة تطوير عمراني يمكن أن يغفل الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية. استخدم الباحثان أدوات المسح الميداني، وأجراء دراسات استطلاعية مع المعنيين بمشروع التجديد العمراني لوسط محایل عسير من الزوار، وأصحاب العقارات التجارية، والمستثمرين في الأنشطة الاقتصادية. تم إدخال البيانات بطريقة كمية يمكن قياسها، وأظهرت نتائج الدراسة أن مشروع التجديد العمراني لمركز محایل عسير ركز على البعد العمراني من حيث توسيع الشوارع وحل مشاكل الازدحام المروري وتحسين المظهر البصري. إلا أن العديد من الآثار السلبية صاحبت هذا المشروع مما أدى إلى هجرة بعض الأنشطة الاقتصادية وضعف العوائد الاقتصادية وقيمة العقارات وكان ذلك بسبب إغفال التطور الشمولي للتجديد العمراني المستدام. أوصت الدراسة بإدراج دراسات الجدوى الاقتصادية وتعزيز المشاركة المجتمعية في مشاريع التجديد العمراني لأواسط المدن السعودية.

أشار الزبيدي (2014) في بحثه بعنوان التدهور العمراني في مراكز المدن التاريخية إلى أن التدهور العمراني للبيئة السكنية في المركز التاريخي لمدينة الكوت القديمة أثر سلباً على الخصائص الاجتماعية والصحية للسكان في المنطقة. يمكن أن تتدهور المناطق التاريخية نتيجة لعوامل عديدة منها الزحف العمراني، أو التغيرات المناخية، أو ضعف عمليات الصيانة والمتابعة. لقد أظهرت النتائج لهذا البحث أن التدهور كان بسبب معاناة المنطقة من الرطوبة وقلة التعرض للشمس وهو ما أثر سلباً على الهيكل الإنشائي والعناصر المادية. وقد أكدت الدراسة على أهمية التعامل مع البيئة السكنية وفق مفاهيم التجديد العمراني في إيجاد حلول مبتكرة للاستفادة القصوى من المخزون السكني.

أما (2023) Pinsly في بحثه بعنوان Maintaining Community Resilience through Urban Renewal Processes Using Architectural and Planning Guidelines. فقد أشار إلى أن العديد من المدن اتجهت لمعالجة مشاكل الأحياء القديمة وتدهورها بالتوسع إلى أطراف المدينة والانتقال إلى الأحياء الحديثة الذي تسبب في الزحف العمراني، مما أدى إلى القضاء على الأراضي الزراعية وارتفاع تكلفة البنية التحتية على العديد من الدول بسبب

التوسع العمراني. وأظهرت النتائج أن الآثار المترتبة على التجديد العمراني للأحياء المتدهورة عمرانياً وبناء الأحياء الحديثة فيها تباين كبير حيث يساعد التجديد العمراني للأحياء المتدهورة عمرانياً في إعادة تطوير الحي السكني باستعمال البنية التحتية وتأهيل الحي والحفاظ على العناصر المادية والمساكن المأهولة ودعم الرصيد السكني مع الحفاظ على التجانس بين المكونات العمرانية وتعزيز الترابط الاجتماعي. وفي المقابل، فإن عملية إنشاء أحياء حديثة يتطلب إنشاء بنية تحتية متكاملة الخدمات والحاجة المزيد من الأراضي الخام للتمدد الأفقي بالتالي هناك ارتفاع في تكلفة لبناء وانعدام التجانس للأحياء الحديثة. ويلخص الجدول (2) الدراسات السابقة.

جدول 2. ملخص الدراسات السابقة.

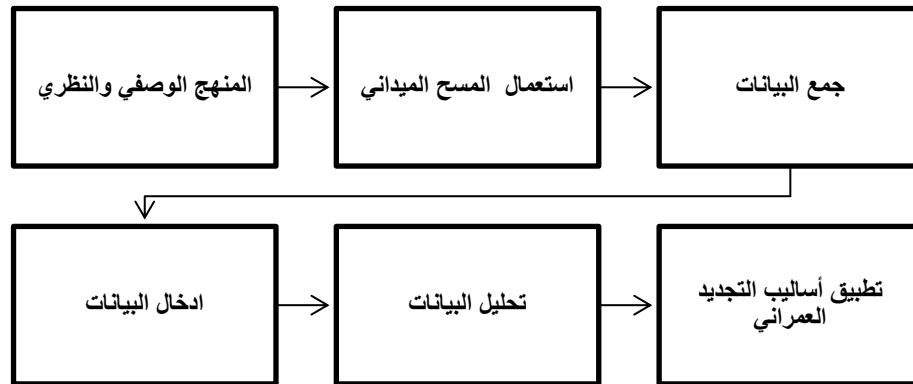
اسم الباحث	السنة	اسم البحث	منهج البحث	أهم النتائج
Greater London Authority	2018	Better homes for local people	استخدمت الدراسة المنهج الوصفي بالاعتماد على أداء الاستبانة وتحليل الأدبيات والدراسات ذات الصلة بالموضوع	- التجديد العمراني يمكن أن يكون أداة فاعلة لاستغلال الفرص الكامنة في الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً. - إن دمج أسلوب الحفاظ على المباني القائمة وإعادة بناء المباني المتدهورة عمرانياً يحقق التكامل والتجانس ويزيد من الرصيد السكني. - الحفاظ على المباني القائمة وصيانة البيئة العمرانية أكثر جدوى اقتصادية من التطوير الكامل كما أنه يدعم المخزون السكني.
Albariqi, Alzamil	2023	The Impact of Urban Renewal on Economic Activities in the City Centers: Central of Mahayil Asir, a case study	استخدم الباحثان المنهج الوصفي والنظري وذلك من خلال الاعتماد على المسح الميداني والتحليل النظري بمراجعة الدراسات السابقة. كما اعتمد الباحثان على الاستبانة في جمع المعلومات لمعرفة آراء أصحاب	- إن إعادة هيكلة الحركة في وسط المدينة وتوحيد اتجاه الحركة عليها في طريق الملك عبدالله لمعالجة الازدحام المروري أثرت سلباً على العديد من الأنشطة الاقتصادية في وسط المدينة ومستويات الوصلية، وعدم وجود مواقف للسيارات وشبكة متكاملة من مسارات المشاة. - التجديد العمراني المادي دون اعتبار العوامل الاقتصادية والاجتماعية ساهم في هجرة بعض الأنشطة الاقتصادية، وانتشار المباني

الشاغرة، وضعف العوائد الاقتصادية والأنشطة التجارية، وانخفاض الطلب على استئجار العقارات في وسط المدينة.	الأنشطة القائمة ومعرفة احتياجات السكان.	■ إن عملية التجديد العمراني لا تقتصر على معالجة المظاهر المادية للمشاكل الحضرية؛ بل يجب أن تكون عملية شمولية في وضع جملة من الأساليب التوجيهية التي تعزز دور التجديد العمراني في تنشيط الاقتصاد المحلي وتحسين نوعية الحياة في واستغلال الموارد الممكنة	
■ أظهرت النتائج أن التدهور العمراني في مراكز المدن التاريخية يمكن أن يكون لأسباب وعوامل طبيعية مثل الرطوبة وقلة التعرض للشمس. ■ أهمية التعامل مع البيئة السكنية وفق مفاهيم التجديد العمراني المستدام في إيجاد حلول مبتكرة للاستفادة القصوى من المخزون السكني القائم.	استخدم الباحث أسلوب العمل المكتبي في الحصول على البيانات والمعلومات من المصادر المختلفة من الكتب والتقارير وإجراء الدراسات الميدانية والمقابلات الشخصية بالإضافة إلى استعمال أداة الاستبانة.	التدهور العمراني في مراكز المدن التاريخية دراسة حالة البيئة السكنية لمدينة الكوت القديمة	صبيح 2014 الزبيدي
■ هناك أحياء مأهولة ومكتملة الخدمات يجب الاستفادة منها في عمليات التجديد العمراني بدلا من إنشاء أحياء حديثة تزيد من تمدد المدينة وتؤثر سلباً على مستويات الوصولية لمركز المدينة. ■ عمليات التجديد العمراني واستغلال الموارد والمخزون السكني القائم في الأحياء السكنية بديل أقل كلفة من التوسع والانتقال الى أطراف المدينة والحاجة الى بنية تحتية جديدة وخدمات وغيرها لتلبية الاحتياجات السكانية.	اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي وباستناد إلى عدة دراسات وأدبيات سابقة وعلى المسح الميداني في جمع معلومات الدراسة.	Maintaining Community Resilience through Urban Renewal Processes Using Architectural and Planning Guidelines.	2023 Pinsly ,Dalit Shach ,Shadar, Hadas

المصدر: الباحثان استنادا إلى (Greater London Authority، 2018)، (Albariqi و Alzamil، 2023)، (الزبيدي، 2014)، (Pinsly، 2023).

3. المنهج البحثي

اعتمد البحث على المنهج الوصفي والنظري استناداً إلى مراجعة عدد من تقارير والإحصاءات الحكومية من وزارة البلديات والإسكان، والهيئة الملكية لمدينة الرياض، وربطها في توجهات الرؤية الوطنية 2030. استخدم البحث أدوات المسح الميداني لنموذج الحالة الدراسية في حي الملز بمدينة الرياض لتحليل الاستعمالات السكنية من حيث العدد والمساحة والحالة العمرانية. كما عمل البحث على تحديد المباني المهجورة وحالتها العمرانية وحصر الأراضي الفضاء أو تلك القابلة للتطوير وصولاً لتطبيق أساليب التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني. أولاً استعرضت الورقة البحثية الأطر والمفاهيم النظرية لأساليب التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني في المدن وذلك من خلال التحليل المتعمق للأدبيات والدراسات السابقة. كما عمل البحث على مراجعة توجهات الرؤية الوطنية 2030 والبرامج والمبادرات ولا سيما برنامج الإسكان وبرنامج جودة الحياة والتي تؤكد على ضرورة تمكين المواطن من الحصول على مسكن ملائم وزيادة المعروض السكني ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة. ثانياً، تم تحديد الإطار المكاني لحي الملز في مدينة الرياض كأحد الأحياء المتدهورة عمرانياً والتي هجرها سكانها الأصليون. ثالثاً، تم حصر الأراضي الفضاء والمباني المتداعية عمرانياً في حي الملز وأدخلت البيانات الكمية من خلال نظام المعلومات الجغرافية GIS لتوليد الخرائط المكانية. رابعاً، تم تحديد الفرص الكامنة في الحي وصولاً إلى تبني عدد أساليب التجديد العمراني التي تحافظ على الهيكل العمراني القائم وتساهم في زيادة الرصيد السكني. ويوضح الشكل (4) ملخص لخطوات المنهج البحثي.



شكل 4. ملخص خطوات المنهج البحثي

المصدر: الباحثان استناداً إلى المنهج البحثي.

3-1 نموذج الحالة الدراسية

جاء اختيار حي الملز كنموذج نظراً لوجود العديد من المقومات والفرص التي تدعم قابليته للتجديد العمراني فهو أحد الأحياء النموذجية متكاملة البنية التحتية يتوضع مكانياً بالقرب من الأماكن الحيوية في مدينة الرياض والطرق الرئيسية، ويتمتع بمستويات وصولية عالية لمركز مدينة الرياض. كما يعد الحي منطقة محاذية لبرنامج تطوير وسط مدينة الرياض الذي انطلق عام 1434هـ حيث يعتمد المشروع على منهج التجديد العمراني لعدة أحياء سكنية وإنشاء مشاريع إسكان، تشارك في تنفيذه مختلف الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص إضافة إلى الملاك (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2014).

3-2 أدوات البحث

تم عمل مسح ميداني في حي الملز لفهم الوضع الراهن في استعمالات الأراضي السكنية وتحديد حالتها العمرانية وارتفاعات المباني السكنية والمواد المستخدمة في إنشاء المباني السكنية. تم تحديد أساليب التجديد العمراني التي يمكن تطبيقها في الحي حيث قام الباحثان بجمع بيانات نوعية مكونة من استعمالات الأراضي السكنية والأراضي الفضاء وحالة المساكن الحالية وبيانات كمية لحصر الوحدات السكنية من خلال الزيارات الميدانية أو البيانات الرقمية المتاحة من بوابة الرياض، ثم إدراجها على خرائط نظام المعلومات الجغرافية GIS. صنفت حالة المباني السكنية وفقاً لثلاث نطاقات رئيسية وهي: المباني الجيدة، والمتوسطة، والمتدهورة. وكما هو موضح في الجدول (3) اعتمد هذا التصنيف على مؤشرات لقياس حالة الوحدة السكنية بما في ذلك سلامة الهيكل الإنشائي، وتوفر الخدمات، والصيانة؛ كما ارتبطت هذه المؤشرات بوضع البيئة العمرانية المحيطة بما في ذلك المخاطر المحيطة، مستويات الضوضاء، والمناخ والتصريف الصحي، ومعدلات الكثافة، ومدى تكامل البنية التحتية والخدمات العامة (عفيفي، 1988). تم تقسيم مستوى التدهور إلى ثلاثة تصنيفات وهي: حالة جيدة 50٪، فأقل، حالة متوسطة من 50 - 70٪، وحالة متدهورة أكثر من 70٪.

جدول 3. أبرز مؤشرات قياس مستوى التدهور العمراني في الحي.

المعيار	التقييم
الهيكل الإنشائي، تصدعات في المبنى، تدهور يهدد السلامة الإنشائية	60٪
مدى تكامل خدمات الوحدة السكنية	5٪
معدل الاكتظاظ أو التزاحم داخل الوحدة السكنية *	-
مستوى الصيانة للوحدة السكنية	5٪

المحيط العمراني	مخاطر طبيعية	%5
	مستويات الضوضاء	%5
	المنافع والتصرف الصحي	%5
	مدى تكامل البنية التحتية	%5
	مدى تكامل الخدمات العامة	%5
	معدلات الكثافة	%5
	المجموع	%100

المصدر: الباحثان بتصرف استناداً إلى (عفيفي، 1988).

* باعتبار أن الحي يصنف كأحد الأحياء السكنية منخفضة إلى متوسطة الكثافة.

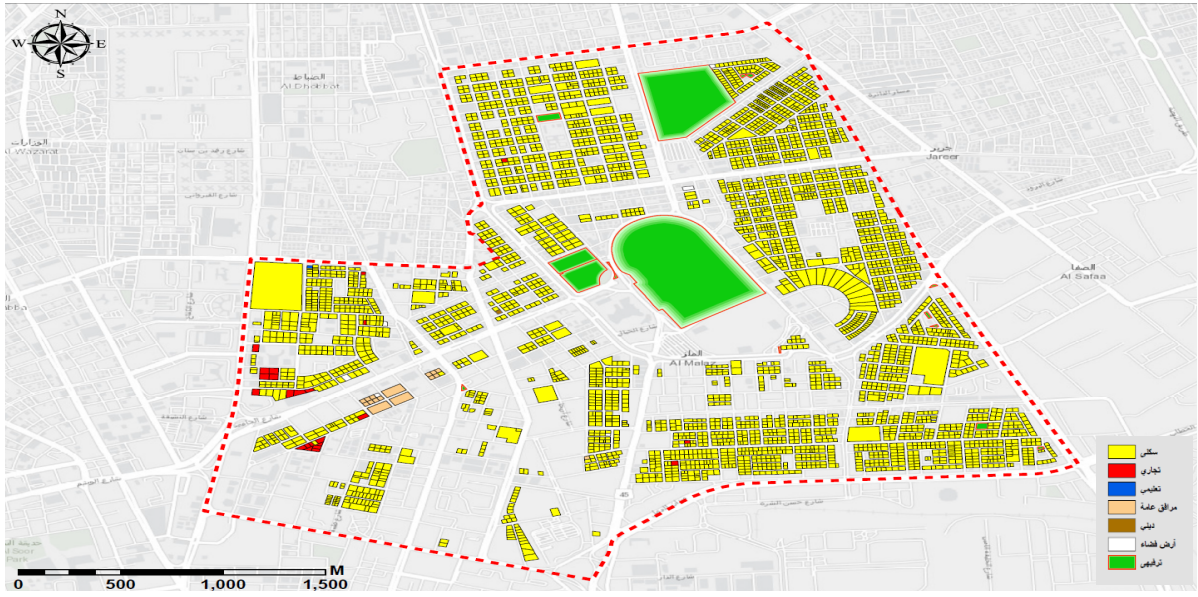
** التصنيف (حالة جيدة 50% فأقل)، (حالة متوسطة من 50-70%)، (حالة متدهورة أكثر من 70)

4. النتائج

4-1 الوضع الراهن للاستعمالات الأرضي السكنية

يوضح الشكل (5) الوضع الراهن لاستعمالات الأراضي السكنية والأراضي الفضاء في حي الملز حيث تشكل نسبة الاستعمال السكني 47% من مساحة الحي. تم حصر 21 أرض فضاء وتشكل نسبة الطرق 20% من مساحة الحي السكني.

يتوفر في حي الملز بنية تحتية متكاملة تدعم عملية التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني. كما يتميز حي الملز بموقع استراتيجي وتوافر الخدمات العامة والمرافق المحيطة ويبلغ متوسط سعر المتر للأراضي السكنية 2600 ريال، أما الفلل السكنية 5000 ريال للمتر المربع، في حين يبلغ متوسط سعر الشقق السكنية 6286 ريال للمتر المربع (منصة سهيل، 2024). ويشكل متوسط المساحات في الاستعمالات السكنية 648م² (أمانة منطقة الرياض، 2021) ويتضمن حي الملز أحد المنتزهات الكبرى في المدينة وهو ما يشكل فرصة في تغطية العجز لسوق الإسكان وتلبية احتياجات المواطنين كأحد مستهدفات الرؤية الوطنية 2030 التي تهدف الى تحسين نوعية الحياة للحصول على سكن آمن بأسعار معقولة وذلك لأهميته الاجتماعية.



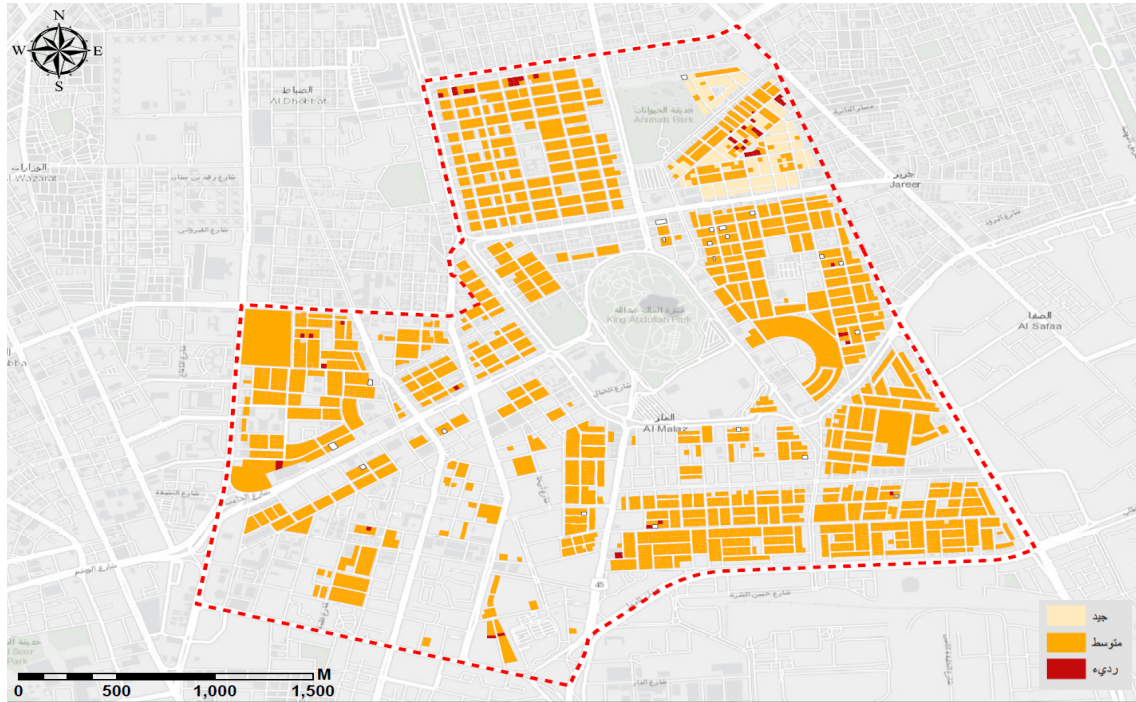
شكل 5. الوضع الراهن للاستعمالات السكنية.

المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج ArcMap

2-4 حالة المباني السكنية

يوضح الشكل (6) والجدول (4) تصنيف حالة المباني السكنية حيث تبين من خلال الزيارات الميدانية أن 92% من المباني السكنية هي في حالة متوسطة بعدد 3329 وحدة سكنية، وتمثل هذه المباني السكنية فرصة لإعادة تأهيلها وصيانتها ضمن أساليب التجديد العمراني.

وكما هو موضح في الشكل (7) تمثل المباني بحالة جيدة نسبة ضئيلة تشكل 2% بعدد 48 وحدة سكنية ويتم المحافظة عليها وفق أسلوب الحفاظ على المباني السكنية وإبقائه على الوضع الحالي. أما المباني السكنية التي بحالة متدهورة عمرانياً فتشكل نسبة 6% بعدد 234 وحدة سكنية حيث تتم إزالتها وفق لأسلوب إعادة البناء السكني، كما أن بعضها يصنف كمساكن تقليدية بحالة إنشائية قابله للصيانة والترميم وهو ما يعنى استخدام أسلوب إعادة التأهيل للمباني السكنية القائمة بشكل جزئي. لقد أشارت نتائج المسح الميداني أن متوسط مساحة السكن تبلغ 600 م² وهو ما يشكل فرصة في إعادة تطويرها وتقسيمها إلى وحدات سكنية بأنماط مختلفة تتماشى مع متطلبات المجتمع الحالي. يمكن أن تساهم عملية التجديد العمراني في دمج فئات المجتمع والمساواة الحضرية حيث أن التنوع في أنماط المساكن يتيح الفرص لجميع فئات المجتمع ويعزز من توفير مساكن لفئات الدخل الميسور. وذلك من شأنه أن يضيف على منطقة الدراسة تنوعاً في أنماط الإسكان ويساهم في جذب كافة الشرائح الاجتماعية وعودة السكان الأصليين.



شكل 6. تصنيف حالة المباني للاستعمالات السكنية.

المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج ArcMap

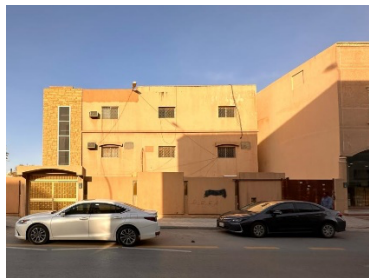
جدول 4. حالة المباني السكنية في حي الملز.

الحالة	متدهور	متوسط	جيد	الإجمالي
النسبة المئوية	6%	92%	2%	100%
العدد	234	3329	48	3611

المصدر: الباحثان استنادا إلى نتائج المسح الميداني.



الحالة العمرانية: متدهورة



الحالة العمرانية: متوسطة



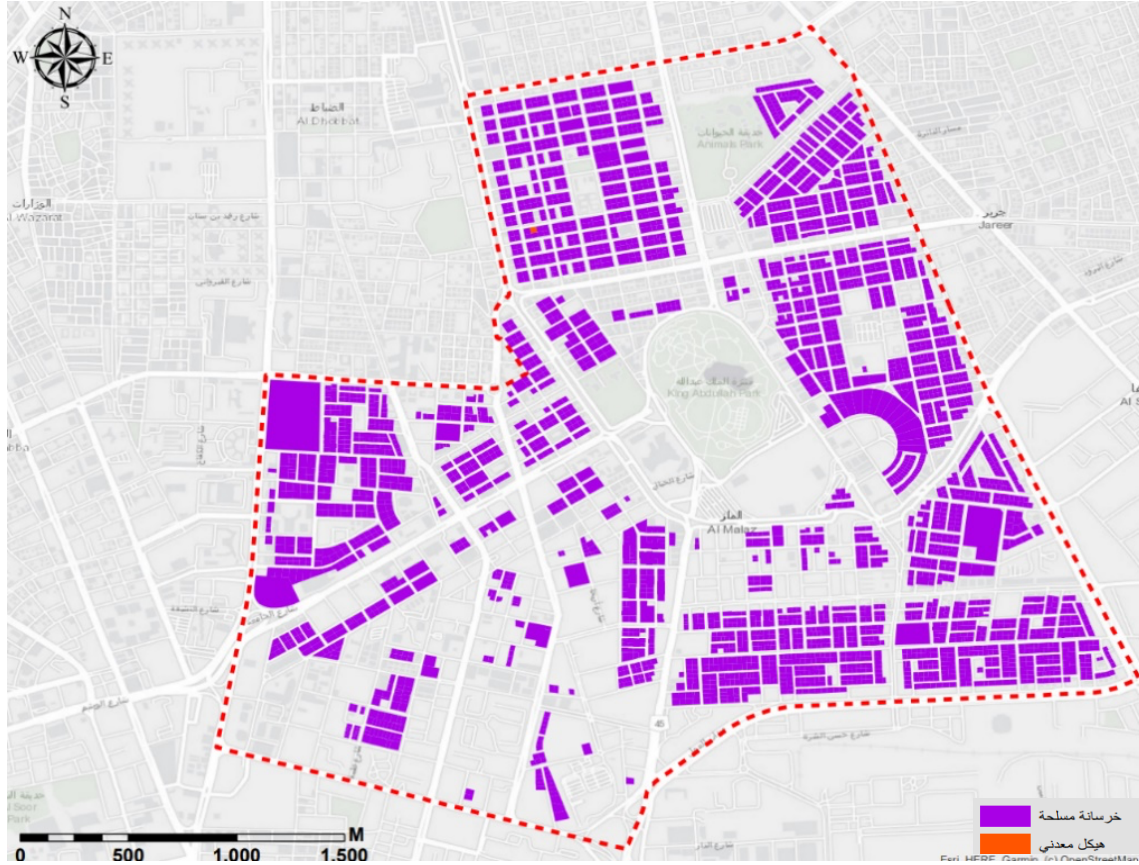
الحالة العمرانية: جيدة

شكل 7. الحالة العمرانية لنماذج من الوحدات السكنية في حي الملز.

المصدر: الباحثان استنادا إلى الزيارات الميدانية.

3-4 نوع مادة البناء للاستعمالات السكنية

يشير الشكل (8) والجدول (5) إلى أن نوع مادة البناء للمباني السكنية تشكل أهمية في عملية التجديد العمراني لزيادة الرصيد السكني حيث أن نسبة 99% من المباني السكنية هي مواد خرسانية صلبة مما يؤكد جاهزيتها في تطبيق أسلوب إعادة تأهيل وصيانة المباني السكنية القائمة، وتشكل المباني السكنية من الهيكل المعدني بنسبة لا تتجاوز 1%.



شكل 8. نوع مادة البناء للاستعمالات السكنية.

المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج ArcMap

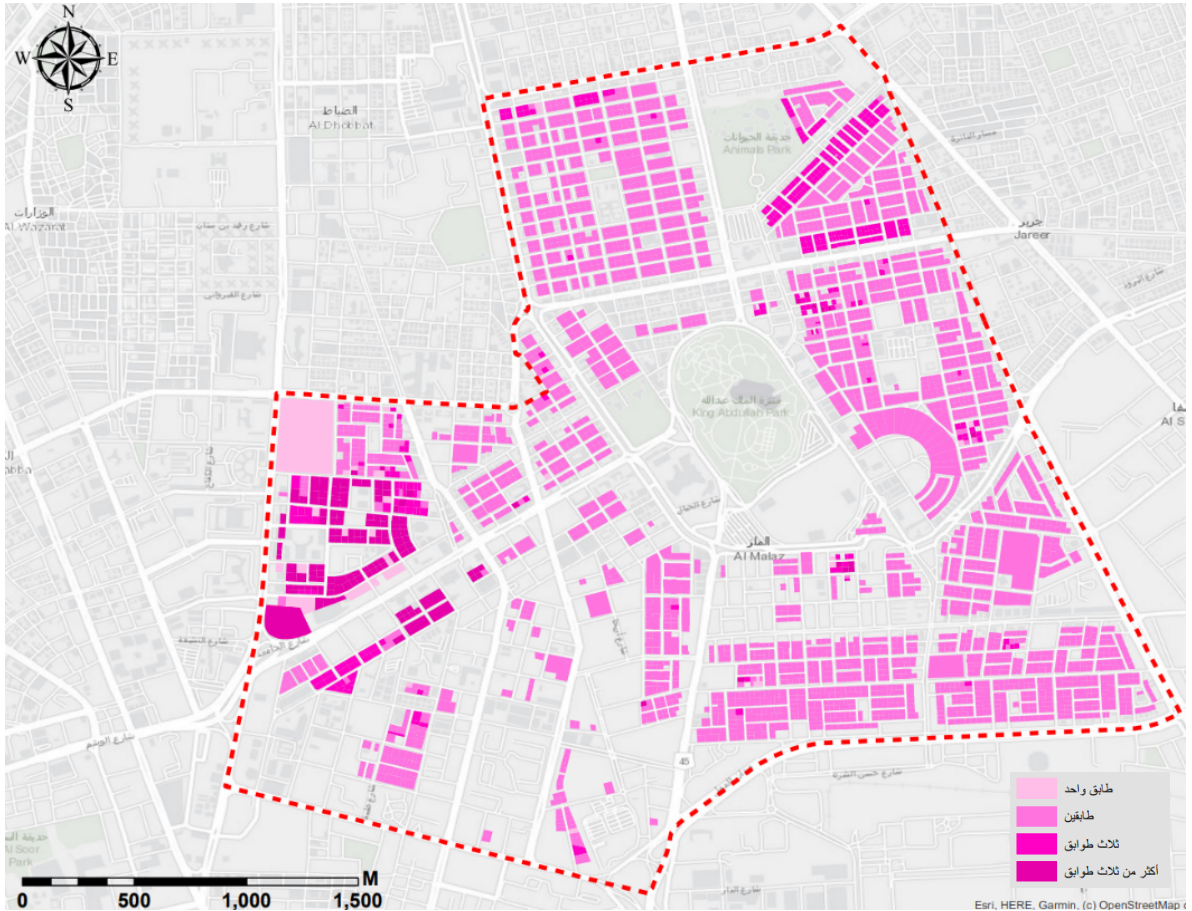
جدول 5. نوع مادة البناء للاستعمالات السكنية في حي الملز.

النوع	مبنى خرساني	هيكل معدني	الإجمالي
النسبة المئوية	99.97%	0.03%	100%
العدد	3610	1	3611

المصدر: الباحثان استنادا إلى نتائج المسح الميداني.

4-4 ارتفاعات المباني للاستعمالات السكنية

يوضح الشكل (9) والجدول (6) أن غالبية ارتفاعات المباني السكنية مكونة من طابقين بنسبة 85% مما يدل أن هناك كثافة منخفضة. تمثل ارتفاعات المباني أحد الأساليب الهامة في رفع الكثافات العمرانية لا سيما في المباني التي بحالة جيدة أو تلك التي يعاد بناءها وفقاً لتشريعات عمرانية جديدة تحفز على زيادة المخزون السكني. وغالباً ما ينظر لهذا الأسلوب أنه نهج مستدام لاستعمال الحد الأقصى من الأراضي والكثافات العمرانية ويقلل من عمليات التمدد والزحف العمراني وينشط المناطق الحضرية، وذلك من خلال سن التشريعات العمرانية في تحديد ارتفاعات المباني أعلى من وضعها الحالي لتشجيع استقطاب المستثمرين والذي يساهم بدوره في زيادة الرصيد السكني في المدن بتوفير أكبر عدد من الوحدات السكنية وزيادة المعروض السكني ومضاعفة الكثافة العمرانية في المنطقة، مما يتيح فرص سكنية بأسعار معقولة تتلاءم مع ذوي الدخل المنخفض.



شكل (9) ارتفاعات المباني للاستعمالات السكنية

المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج Arcmap

جدول 6. نوع مادة البناء للاستعمالات السكنية في حي الملز.

النوع	أكثر من ثلاث طوابق	ثلاث طوابق	طابقين	طابق واحد	الإجمالي
النسبة المئوية	4%	10%	85%	1%	100%
العدد	146	352	3069	44	3611

المصدر: الباحثان استادا الى نتائج المسح الميداني.

5. الاستنتاجات

لقد أشارت نتائج الدراسة إلى أن زيادة الرصيد السكني في حي الملز يمكن أن تتحقق من خلال اتباع منهج التجديد العمراني الذي يحافظ على البنية العمرانية القائمة قدر الإمكان، ويستغل الأراضي الفضاء والمباني المتدهورة عمرانياً. يتميز حي الملز بتكامل البنية التحتية والقرب من الخدمات والوظائف والأنشطة الحيوية في المدينة؛ كما أن مستويات الوصولية لمركز المدينة عالية وهو ما يشكل فرصة لاستقطاب النمو العمراني للداخل بدلاً عن النمو الأفقي على أطراف المدينة.

لقد أكدت نتائج التحليل أن عملية التجديد العمراني لحي الملز يمكن أن تتبع أربع أساليب رئيسية في سياق يعزز من زيادة الرصيد السكني ويساهم في خفض تكاليف تطوير الأحياء السكنية الجديدة وهي: إعادة البناء السكني للمباني المهجورة أو المتداعية، وإعادة تأهيل المباني السكنية القائمة التي تحتاج على صيانة، والحفاظ على المباني السكنية الجيدة إنشائياً، والإملاء الحضري للفجوات والأراضي الفضاء. وفي حال افتراض ثبات التشريعات العمرانية ومعدلات الكثافة الحالية بمعدلات لا تتجاوز 100 شخص/ للهكتار يمكن تأهيل وإعادة بناء ما مجموعة أكثر من 3,605 وحدة سكنية تدعم الرصيد السكني وتحفز عودة السكان إلى الحي. ويلخص الجدول (7) أساليب التجديد العمراني المقترحة في حي الملز لزيادة الرصيد السكني.

6. الخاتمة والتوصيات

قدمت هذه الورقة تصوراً حول دور التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني في المدن واتخذت حي الملز كحالة دراسية. اعتمدت الورقة البحثية على المنهج الوصفي والنظري من خلال مراجعة مجموعة واسعة من الأدبيات والدراسات السابقة والتقارير الحكومية. توصلت الدراسة إلى أربع أساليب رئيسية للتجديد العمراني في سياق يعزز الرصيد السكني وهي: إعادة البناء السكني، وإعادة تأهيل المباني السكنية القائمة، والحفاظ على المباني

السكنية، والإملاء الحضري. تقترح الدراسة الاستفادة من منهج التجديد العمراني في إطار يؤكد على استغلال البنية التحتية القائمة ومستويات الوصولية العالية والتموضع المكاني بدلاً عن التمدد العمراني الأفقي على أطراف المدن. تتميز منهجية التجديد العمراني المقترحة بتكلفة أقل من التطوير الكامل للأحياء الجديدة، والاستفادة من المخزون السكني وإعادة تأهيله وفق لحالة المبنى السكني.

جدول 7. ملخص أساليب التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني.

المنهج	حالة الوضع الراهن للمنتجات السكنية وأراضي الفضاء	أسلوب التجديد العمراني
إعادة البناء Regeneration	المباني السكنية بحالة متدهورة 6% يتم في هذا الأسلوب إزالة الأبنية وتحسين البيئة العمرانية في إعادة البناء السكني وذلك بهدف زيادة الرصيد السكني وإعادة توطين السكان	السكني
إعادة تأهيل المباني السكنية Rehabilitation	92% من المباني السكنية في حالة متوسطة بعدد 3329 وحدة سكنية وإعادة تأهيل وصيانة الوحدات السكنية القائمة والمتدهورة عمرانيا	السكني
الحفاظ على السكنية Conservation	المباني بحالة جيدة بنسبة 2% بعدد 48 وحدة سكنية يتم الحفاظ على المباني السكنية القائمة والاستفادة منها	المباني
الإملاء الحضري Urban infill	عدد 21 أرض فضاء يتم إنشاء مباني سكنية واستغلال هذه الأراضي في زيادة الرصيد السكني للمنطقة	Urban

المصدر: الباحثان استناداً إلى نتائج المسح الميداني.

لقد أشارت نتائج الدراسة أن هناك مخزون سكني في حي الملز بحالة متوسطة يشكل نسبة 92% من المباني السكنية وهي النسبة الأكبر، كما تشكل المباني السكنية الجيدة نسبة 2%، في حين لا تتجاوز نسبة المباني المتداعية 6% من جملة الوحدات السكنية في حي الملز. وعلاوة على ذلك، تشكل نسبة المباني السكنية المكونة من ثلاثة طوابق 4%، في حين تبلغ نسبة المباني المكونة من ثلاث طوابق 10%. أما النسبة الغالبة من المباني السكنية فتتكون من طابقين وتشكل 85% من جملة المباني السكنية ويعكس ذلك مؤشراً للكثافة المنخفضة في حي الملز. تمثل هذه النتائج فرصة في زيادة حجم الكثافات المستقبلية لحي الملز من خلال تطوير تشريعات عمرانية تسمح بتعدد الأدوار وزيادة الوحدات السكنية في قطع الأراضي. لقد بينت نتائج الدراسة توفر 21 أرض فضاء والتي تمثل فرصة في عملية الإملاء الحضري في زيادة المعروض السكني.

إن الأثر المترتب في عملية التجديد العمراني كمنهج لزيادة الرصيد السكني في حي الملز سيحمل جوانب إيجابية عدة أولها زيادة المباني السكنية من خلال إضافة وحدات سكنية جديدة، ثانياً تحفيز الاقتصاد المحلي من

خلال توفير فرص عمل في مجالات البناء والتشييد والخدمات اللوجستية، ثالثاً الارتقاء بالبيئة العمرانية وهو الهدف الأسمى من عمليات التجديد العمراني، ويرتبط مفهوم زيادة الرصيد السكني بشكل وثيق مع أساليب التجديد العمراني في إعادة بناء المباني السكنية، وإعادة تأهيل المباني السكنية، والحفاظ على المباني السكنية، والإملاء الحضري. وبناء على ما تقدم توصي الورقة البحثية بالآتي:

[1] أن تتبنى وزارة البلديات والإسكان منهج التجديد العمراني لزيادة الرصيد السكني وذلك لمعالجة أزمة الإسكان، ولا سيما في الأحياء السكنية التي تتمتع بوصولية عالية، وتكامل في البنية التحتية.

[2] تطوير برنامج دعم سكني خاص لتشجيع المطورين العقاريين في الاتجاه نحو تجديد الأحياء السكنية القائمة بديلاً لتطوير الأراضي الجديدة على أطراف المدن مقابل تشريعات عمرانية محفزة تسمح بتعدد الكثافات السكنية.

[3] تكثيف البحوث والدراسات الميدانية في مجال تجديد الأحياء السكنية كمنهج شمولي يأخذ في عين الاعتبار البعد المادي، والاقتصادي، والاجتماعي وصولاً لزيادة الرصيد السكني في المدن.

المراجع

أولاً: المراجع العربية

- البوابة المكانية. (2023). البوابة المكانية. استرجاع من: أمانة منطقة الرياض: <https://mapservice.alriyadh.gov.sa/geoportal/geomap>
- الjasم، عبدالله (2018). استراتيجيات الحفاظ على المواقع الأثرية والارتقاء بها. المجلة العربية للنشر العلمي.
- الحديثي، سليمان. (2018). الاقتصادية. استرجاع من: الملز قصة الحي الخالد في الذاكرة السعودية: https://www.aleqt.com/2018/12/21/article_1510571.html
- الزامل، وليد، والعايد، عبدالله. (2022). سياسات الإسكان في الدول النامية. الرياض: مؤسسة مرجع الكتاب.
- الزبيدي، صبيح (2014). التدهور العمراني في مراكز المدن التاريخية دراسة حالة البيئة السكنية لمدينة الكوت القديمة. المجلة العراقية لهندسة العمارة.
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض. (2006). أطلس استعمالات الأراضي لأحياء مدينة الرياض. الرياض: الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض. (2016). استرجاع من: <https://zadd.910ths.sa/ar#all>
- الهيئة الملكية لمدينة الرياض. (2014). مشروع تطوير وسط الرياض. الرياض: الهيئة الملكية لمدينة الرياض.

اليزيدي، ندى، والزامل، وليد. (2021). سياسات الحفاظ على التراث العمراني لأواسط المدن التاريخية: وسط مدينة جدة التاريخية حالة دراسية. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية.

أمانة منطقة الرياض. (2021). استرجاع من: أمانة منطقة الرياض <https://www.alriyadh.gov.sa>

خروفة، عمر. (2014). سياسات التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة تقويم للمدن التقليدية - الموصل أنموذجاً.

العاسفة، سلامة، جبور، سعدالله، والزعبي، يحيى. (2007). التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية-المجلد الثالث والعشرون-العدد الثاني.

عباس، سها (2008). المشكلات التخطيطية لمركز مدينة كربلاء (المدينة القديمة).

عفيفي، أحمد كمال الدين. (1988). دراسات في التخطيط العمراني. جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية الهندسة.

منصة سهيل. (2024). الخريطة العقارية. استرجاع من: <https://www.suhail.ai/Riyadh/metric>

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. (2020). وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، استرجاع من: "برنامج الإسكان" يعلن تحقيقه لمستهدفات "المرحلة الأولى" .. ضمن رؤية المملكة 2030: <https://www.10434momrah.gov.sa/ar/news/>

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وبرنامج الأمم المتحدة. (2020). الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة الرياض. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية وبرنامج الأمم المتحدة.

ثانياً: المراجع الأجنبية

Chen, Y. & Ren, X. (2023). Evaluation of Living Environment Quality in Urban Residential Areas under the Concept of Urban Renewal a case study of Binjiang District, Hangzhou, China.

Albariqi, A. & Alzamil, W. (2023). The Impact of Urban Renewal on Economic Activities in the City Centers: Central of Mahayil Asir, a case study. Urban October.

Al-Hathloul, S. (2017). Riyadh Development Plans in the Past Fifty Years (1967-2016). Current Urban Studies, 5(1), 97-120. doi:10.4236/cus.2017.51007

Al-Otaibi, O. M. & Alzamil, W. S. (2019). The Impact of Property Management on the Value of Residential Product in Saudi Arabia. Urban Studies and Public Administration, 2(2), 99-113. doi:10.22158/usp.v2n2p99

Alsulaim, L. A. & Alzamil, W. 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, 26(4). Retrieved from <https://scholarworks.uaeu.ac.ae/ejer/vol26/iss4/3>

Alzamil, W. (2018). Characteristics of Squatter Settlements near Grand Mosque of Mecca: Goz AlNakasa case study. Journal Architecture & Planning, 247-273.

Greater London Authority (2018). Better homes for local people.

Pinsly, D. S. (2023). Maintaining Community Resilience through Urban Renewal.

UN-Habitat (2021). Urban regeneration as a tool for inclusive and sustainable recovery. Madrid: UN-Habitat. Retrieved from Urban regeneration as a tool for inclusive and sustainable recovery.

Urban Renewal as an Approach to Increasing the Housing Stock in Cities: Al-Malaz Neighborhood in Riyadh, a Case Study

Manar bin Swailem¹ and Waleed S. Alzamil²

¹M. Sc. Student, Department of Urban Planning, and, ² Associate Professor, Department of Urban Planning, King Saud University, Riyadh, Saudi Arabia

443204376@student.ksu.edu.sa

Abstract. This paper discusses the role of urban renewal as an approach to increasing the housing stock in urban deteriorating neighborhoods by applying it to the Al-Malaz neighborhood in the city of Riyadh as a case study. Urban renewal of deteriorating residential neighborhoods is not limited to maintaining, restoring, or rebuilding residential units; Rather, it includes resetting the optimal use and developing urban legislation that allows for the diversity of residential densities and the exploitation of abandoned buildings to increase the housing stock. Therefore, the research paper aims to apply urban renewal methods to address urban deterioration and benefit from the integration of infrastructure and services to increase the housing stock to meet the needs of residents. The study relied on the descriptive and theoretical approach by analyzing a wide range of literature, previous studies, government reports and statistics. The research also used field survey tools for the case study model of the Malaz neighborhood to analyze residential uses and evaluate the condition of the residential product. The results of the study indicated that there is a housing stock in the Al-Malaz neighborhood in average condition, constituting 92%, which helps in exploiting this housing stock. Moreover, there are 21 vacant plots of land in the neighborhood, and they represent an opportunity in the process of urban filling and rebuilding to increase the size of the housing supply. The total number of housing units that can be rehabilitated or rebuilt to support the housing stock reached more than 3,605 housing units with a density rate of 100 people/ha. Finally, the study found four main methods of urban renewal in a context that enhances the housing stock: residential reconstruction, rehabilitation of existing residential buildings, preservation of residential buildings, and urban dictation.

Keyword: Urban renewal, Housing, Housing stock, Al-Malaz district, Saudi Arabia.

