مجلة جامعة الملك عبد العزيز: علوم تصاميم البيئة، م ١٧، ص ص: ١٤٧-١٧٢ (٢٠٢٥م)
DOI: 10.4197 / Env.16-2.5

نهج الإحياء العمراني المستدام لمراكز المدن القديمة: مراجعة تحليلية لحي الدحو بمدينة الرياض

خالد عايض العتيبي[١]، وليد الزامل[٢]

[١] طالب ماجستير بقسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، و[٢] أستاذ بقسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية

445107689@student.ksu.edu.sa & waalzamil@ksu.edu.sa

المستخلص: تهدف هذه الورقة إلى مراجعة نهج الإحياء العمراني لمراكز المدن التاريخية استناداً إلى تحليل حالة حي الدحو بمدينة الرياض، وهو أحد الأحياء التراثية التي شهدت مشروع تطوير عمراني واسع النطاق. استخدمت الدراسة المنهج الوصفي والنوعي وشمل مراجعة دراسات سابقة، وإجراء مقابلات ميدانية، وتحليل للتقارير الرسمية. تم تقييم مشروع إحياء حي الدحو وفقاً لأربعة أبعاد رئيسة، وهي: البعد الثقافي، والاقتصادي، والعمراني، والاجتماعي. أظهرت النتائج أن المشروع نجح في الجوانب العمرانية، والثقافية، خاصة من خلال استخدام عناصر عمرانية عكست الهوية المحلية. كما ساهم في تنشيط الاقتصاد المحلي من خلال تطوير أنشطة استثمارية ذات طابع ثقافي. ومع ذلك، فقد كشفت الدراسة عن تحديات في تفعيل البعد الاجتماعي، حيث لم يتم إشراك المجتمع المحلي بشكل كافٍ في مراحل التخطيط والتنفيذ والتقييم. توصي الدراسة بضرورة اعتماد رؤية تكاملية ترتكز على إشراك المجتمع وتعزيز الهوية الثقافية.

كلمات مفتاحية: إحياء المدن التاريخية، حي الدحو، الهوية الثقافية، التنمية العمرانية، المشـــاركة المجتمعية، الاستدامة، التراث العمراني.

١- المقدمة

تُعرف المدن بأنها بيئات ديناميكية تتفاعل فيها المناطق المتنوعة اجتماعيًا وثقافيًا واقتصاديًا، ولكل منها طابع فريد مرتبط بالهيكل المكاني أو التراث أو المورفولوجيا الحضرية (Jacobs, 1961). ويساهم تعزيز هذه الخصائص

في تحسين صورة المكان، خاصة من خلال الاعتراف بالتراث الملموس وغير الملموس في مراكز المدن القديمة، مما يعزز هوية المدينة. تعكس المساحات العمرانية الثقافة المحلية والتأثيرات التاريخية المتنوعة ما ينتج عنه أنماط عمرانية واستخدامات مكانية مميزة تعزز الشعور بالانتماء (Das, 2021). لذلك، تُعد عمليات الإحياء العمراني خصوصًا في مراكز المدن القديمة ضرورية لتعزيز الانتماء المجتمعي وتقدير التاريخ العمراني؛ كما أن التفاعل الاجتماعي عنصر أساسي في هذا السياق، إذ يعزز الروابط المجتمعية ويشجع المشاركة بين السكان. وتمثل مراكز المدن القديمة بُعدًا اجتماعيًا وثقافيًا مهمًا يسهم في تحقيق الرضا الثقافي وتعزيز إحساس الأفراد بالانتماء (Farhan, Merie, & Nasar, 2024).

تعتبر مراكز المدن القديمة ذات أهمية بالغة للهوية التاريخية والثقافية للمجتمعات، حيث تعرض التطور العمراني والاجتماعي بينما تعمل كمراكز للأنشطة الاقتصادية والثقافية. ومع ذلك، واجهت العديد منها تدهورًا عمرانياً بسبب التوسع الحضري السريع والتحولات الاجتماعية والاقتصادية والتي لم تواكب شرائح المجتمع (Jones & Evans, 2013). إن إحياء مراكز المدن القديمة أمر ضروري للحفاظ على تراثها وتعزيز أهميتها في الحياة الحضرية، كونها تلعب دورًا حيويًا في الحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي (Shehab El-Deen, Aboulsaadat, & Nour, 2024). ولضمان استدامة المناطق التراثية في اواسط المدن، ينبغي اعتماد سياسات فعالة لمعالجة التحديات القائمة، بحيث يلبي مشروع الإحياء العمراني المقترح الاحتياجات الفريدة للمجتمعات (Mehanna & Mehanna, 2019)، مع مراعاة التأثيرات الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية على السكان المحليين (Momtaz & Elsemary, 2015).

وفقًا للمجلس الدولي للآثار والمواقع (ICOMOS) تُعتبر مراكز المدن القديمة مستوطنات بشرية تأثرت بالانساق العمرانية لتتشكل وفقاً للظروف الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. تشمل هذه المراكز المناطق التي تطورت من القرى إلى مدن مكتملة أو التي اندمجت في مدن أكبر، وتتمتع بقيمة ثقافية واقتصادية واجتماعية كبيرة بسبب تراثها الغني (Sun & Yu, 2021). ورغم عمليات الترميم والتجديد، فإن مراكز المدن القديمة حول العالم تواجه تهديدات وتدهورًا حضريًا. ويشير خبراء التخطيط الحضري إلى أن تدهور الخدمات العامة يعد من المؤشرات الحيوية للتنمية الحضرية، حيث يؤثر بشكل كبير على الوظائف الاجتماعية لهذه المناطق (Gedik & Yıldız, 2016). لذلك، يُعد الحفاظ على شبكات الخدمات العامة وتطويرها أمرًا ضروريًا لضمان كفاءة المساحات الحضرية وتعزيز البنية التحتية والخدمات الاجتماعية، وصولاً لإستدامة وتنشيط المراكز الحضرية القديمة (Farhan, Merie, & Nasar, 2024).

في ضوء ذلك، يجب أن ترتبط عمليات الاحياء العمراني لمراكز المدن القديمة بالجانب الاجتماعي، والاقتصادي، بالإضافة إلى البُعد المادي. من هنا، تهدف هذه الدراسة إلى تطوير مجموعة من المبادئ التوجيهية لإحياء مراكز المدن القديمة وفق منظور تكاملي يشمل مختلف أبعاد إعادة الإحياء العمراني، المادية والثقافية بحيث يمكن الاستناد عليه كمنهج للإحياء العمراني المستدام. واستتباعاً، تستخدم هذه الدراسة نموذج الحالة الدراسية لحي الدحو وتحاول تطبيق المبادئ التوجيهية النظرية للإحياء المستدام من خلال تحليل البنية المادية واستكشاف الطرق التي يمكن من خلالها تحقيق التكامل بينها وبين الأنساق الاجتماعية والاقتصادية.

١-١ إشكالية البحث

يحاول هذا البحث فهم التحديات المرتبطة بعمليات إحياء مراكز المدن التاريخية، من خلال مراجعة تحليلية لحالة حي الدحو بمدينة الرياض. لقد أظهرت العديد من الدراسات أهمية الحفاظ على مراكز المدن القديمة بوصفها بيئات حيوية تعزز من القيمة العمرانية للمنطقة وتنشط البيئة الاقتصادية. أشار Dokmeci & Ozus (2005) إلى أن إعادة الإحياء العمراني المادي المحض يؤثر بشكل كبير على الهياكل الاجتماعية؛ في حين يساعد التركيز على فهم التراث التاريخي للمنطقة في التنمية الاقتصادية المجتمعية والعمرانية في إطار يعزز السياحة التراثية. ومع ذلك، فإن العديد من مشاريع التجديد العمراني تعطي الأولوية للتحسينات المادية، متجاهلة العوامل الاجتماعية والاقتصادية الحاسمة. وغالبًا ما يؤدي هذا الإهمال إلى انخفاض تفاعل المستخدمين بعد الانتهاء من مرحلة التطوير وغياب المتابعة، مما يحد من أهداف تعزيز التفاعل الاجتماعي، وتحفيز النشاط الاقتصادي، والحفاظ على الهوية الثقافية (Tiesdell & Heath, 1996).

وكما هو موضح في الشكل رقم (١) فإن عملية الإحياء العمراني في حي الدحو بمدينة الرياض ركزت على الجوانب المادية مثل تحسين البنية التحتية وتطوير المظهر العمراني. ومع ذلك، هناك حاجة الى كشف مدى اتساق مشروع الإحياء العمراني مع كافة ابعاد الاستدامة بما في ذلك الابعاد الاجتماعية والاقتصادية. إن غياب نهج الإحياء العمراني المستدام يمكن أن يؤدي إلى ضعف استغلال الحي بعد تطويره مما يؤثر سلبًا على تحقيق أهداف المشروع المتمثلة في تنشيط الحركة الاقتصادية وتعزيز التفاعل الاجتماعي والحفاظ على الهوية الثقافية.

١-٢ أهداف البحث

يهدف هذا البحث إلى استقراء المبادئ المستدامة لإحياء مراكز المدن القديمة نظرياً، من خلال مراجعة تحليلية لحالة حي الدحو بمدينة الرياض. يركز البحث على تحليل مسار مشروع الإحياء العمراني في حي الدحو، وفهم التحديات وصولاً إلى استيعاب المبادئ الشمولية التي تأخذ في عين الاعتبار الهوية التاريخية للحي، وتسهم

في تحقيق التنمية المستدامة. كما يهدف البحث إلى تقديم آليات تضمن الحفاظ على التراث العمراني والثقافي، مع تعزيز دور الحي كجزء حيوي من النسيج العمراني للمدينة، بما يحقق التوازن بين الحفاظ على الهوية التاريخية ومتطلبات التنمية المستدامة. ومن هنا يمكن تلخيص اهداف البحث بالنقاط التالية:

١. استقراء المبادئ المستدامة لإحياء مراكز المدن القديمة نظرياً والتي تراعي الهوية التاريخية وتحقق التنمية المستدامة.
٢. تطبيق المبادئ المستدامة على مشروع الإحياء العمراني لحي الدحو وفهم التحديات لتحقيق التوازن بين الحفاظ على الهوية العمرانية ومتطلبات التنمية المستدامة.
٣. تقديم آليات مقترحة لضمان الحفاظ على التراث العمراني وتعزيز دور الحي السكني في النسيج الحضري كنهج مستدام للإحياء العمراني في مراكز المدن القديمة.

شكل ١. حي الدحو بعد اعادة التجديد والتطوير.

المصدر: (الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠).

١-٣ *أهمية البحث*

تنبع أهمية هذه الدراسة من تركيزها على قضية الحفاظ العمراني لمراكز المدن القديمة التي تجسد جانباً مهماً من التراث الثقافي والحضري للمجتمعات المحلية. وتستعرض الدراسة منطقة الدحو في مدينة الرياض كمثال لتحليل التحديات المرتبطة بمشاريع الإحياء العمراني لمراكز المدن القديمة. تؤكد الدراسة على أوجه القصور الناجمة عن التركيز على تطوير الإطار المادي مع إهمال الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. كما تكتسب الدراسة أهمية خاصة من خلال السعي إلى تقديم نهج متماسك يحسن الحفاظ على التراث الثقافي والحضري في اواسط المدن القديمة تماشياً مع مبادئ الاستدامة. إن نتائج هذه الدراسة سوف تساعد صانعي القرارعلى تبني نهج الإحياء العمراني المستدام لمراكز المدن القديمة يؤكد على البعد العمراني، والاجتماعي، والاقتصادي بحيث يمكن تعميمها على الاحياء في مراكز المدن القديمة.

٢- الإطار النظري

٢ – ١ مفهوم مراكز المدن القديمة وأهميتها

تمثل مراكز المدن القديمة مناطق جغرافية مصممة بنسيج حضري فريد يجسد الرسائل الثقافية لكل من السكان والزوار من خلال ما توفره من بيئات تعزز التفاعلات الاجتماعية والثقافية. وتكمن قيمة الاحياء العمراني لمراكز المدن القديمة في قدرتها على الحفاظ على الذكريات وتعزيز الشعور بالهوية والانتماء؛ وبالتالي تعمل كأساس يجمع بين ذاكرة الماضي وقيم الحداثة. ومع ذلك، فإن التعامل مع مراكز المدن القديمة يتطلب عقلية استشرافية واعتبارها جزءًا من مشروع شمولي مصمم بوعي للمستقبل وليس حفظ للتراث وعودة إلى الماضي (Carrión, 2005). وتظل مراكز المدن القديمة ضرورية للحفاظ على التراث الثقافي والهوية المجتمعية، وهي انعكاس لتطور المدينة عبر مراحل مختلفة وكانت تاريخيًا مراكز نابضة بالحياة حيث تلاقت العديد من الأنشطة البشرية – الاجتماعية والاقتصادية والسياسية – مما جعلها محورية للحياة اليومية والوظائف المجتمعية (Jawad, 2011).

لقد أسهم التوسع العمراني السريع في تهميش المراكز القديمة، مما زاد من تعرضها للضغط والخطر مع ظهور مراكز حضرية جديدة تلبي احتياجات المجتمع المعاصر (الزامل، ٢٠٢١). ونتيجة لذلك، عانت هذه المراكز من الإهمال في الصيانة والمتابعة، مما أدى إلى تدهور الخدمات العامة وتراجع النشاط الثقافي وضعف التفاعل الاجتماعي. وتواجه المدن القديمة تحديات كبيرة حيث تجد هياكلها العمرانية صعوبة في التكيف مع التحولات الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية المتسارعة (اليزيدي و الزامل، ٢٠٢٢). وقد انعكس هذا العجز في انخفاض جاذبيتها البصرية وتراجع أدوارها الوظيفية مما أثر سلبًا على مستوى الخدمات المقدمة. علاوة على ذلك، أدى الاستقطاب العمراني إلى تفكك الهويات التقليدية التي ترسخت على مر الزمن بفعل التحضر، مما أسهم في تآكل هذه الهويات وتعطيل الوظائف الأساسية لهذه المراكز وعجزها عن مواكبة المتطلبات الاقتصادية والثقافية المتجددة (Abou Ouf & Makram, 2019).

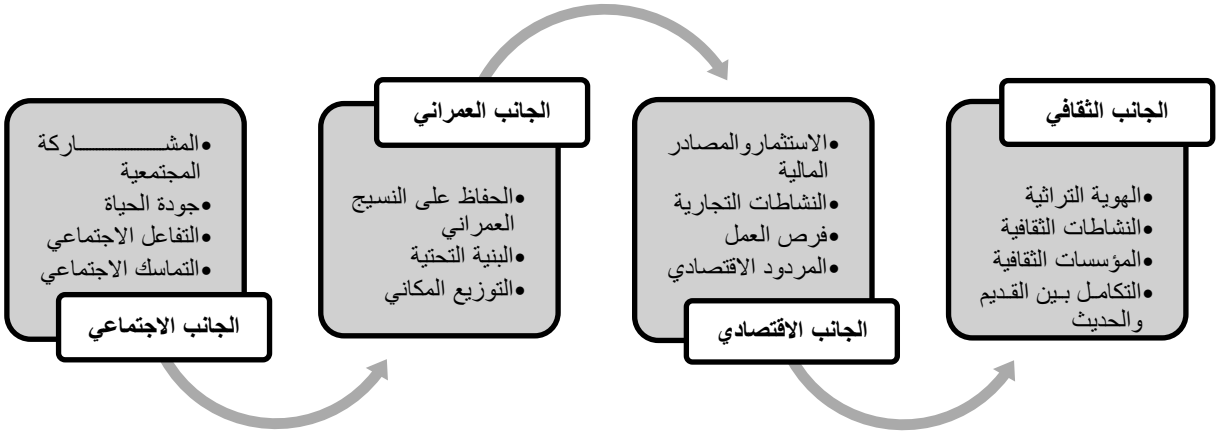
في الواقع، تلعب مراكز المدن القديمة دورًا حيويًا في الحفاظ على الذاكرة الحضرية وتعزيز الشعور بالانتماء بين السكان. إن الاحياء العمراني المستدام لمراكز المدن القديمة يمكن أن يساهم في تعزيز الهوية الحضرية التي تمتد في جميع أنحاء المدينة وتجسد روايتها التاريخية من خلال مجموعة واسعة من المباني التراثية والمواقع الأثرية التي تحقق العوائد الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي في آن واحد. وتجسد حيوية هذه المراكز الديناميكيات الاقتصادية والبيئية للمدينة. ومع تطور المدن تواجه هذه المراكز أيضًا تحديات، خاصة فالأدوار التقليدية لمثل هذه المساحات الحضرية قد تتضاءل. تعاني المراكز الحضرية القديمة من التحديث غير المدروس والتحولات الاقتصادية والاتجاهات الاجتماعية التي تؤثر على أصالتها (Brazil, 1987). وعلى الرغم من هذه التحديات فإن

إرث مراكز المدن القديمة يظل ذا أهمية كبيرة بالنسبة للثقافة الحضرية المعاصرة فهو لا يعمل فقط كقطع أثرية تاريخية؛ بل وأيضاً كمساحات معيشية تربط بين الماضي والحاضر والمستقبل. ويشكل إحياءها وإعادة استخدامها التكيفي أهمية بالغة للحفاظ على النسيج التاريخي للمدن وضمان استمرارها في تلبية احتياجات سكانها مع تعزيز الشعور القوي بالهوية المجتمعية (Jawad, 2011).

٢-٢ *المبادئ المستدامة لإحياء مراكز المدن القديمة*

يعتبر Skalski (2010) أن الإحياء العمراني هو عملية شاملة تهدف إلى تجديد المناطق الحضرية القديمة وتحديث التنمية، مع التركيز على تحسين الأماكن العامة وإعادة تقييم الهياكل التراثية، وذلك في سياق يتماشى مع التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويتضمن الاحياء العمراني مجموعة من الإجراءات الفنية، مثل التجديدات العمرانية، إلى جانب برامج التعافي الاقتصادي والتدخلات العمرانية لمعالجة المشكلات الاجتماعية التي تعاني منها هذه المناطق، مثل البطالة، والجريمة، والاختلالات الديموغرافية (Skalski, 2010). كما يمكن النظر إلى الإحياء العمراني على أنه إعادة تعريف لوظائف المناطق التي فقدت أهميتها السابقة، وإحداث تغييرات في أدوارها التقليدية بالإضافة إلى إنشاء بيئة اجتماعية واقتصادية جديدة بالكامل (Czaja, 2018).

عملياً، تشمل عمليات الإحياء العمراني في المراكز الحضرية أبعادًا رئيسة تهدف إلى تحسين جودة الحياة والوظائف (Kaczmarek, 2001). يركز البعد المكاني على التخطيط الحضري وتعزيز المساحات الحضرية؛ ويؤكد البعد الاجتماعي على أهمية إشراك المجتمع في مسار مشروع الإحياء العمراني، وتمكينهم في عمليات صنع القرار وضمان استفادتهم من التطورات الجديدة. بينما يهدف البعد الاقتصادي إلى تحويل الهياكل الاقتصادية القائمة واستبدال الأنشطة الصناعية القديمة بقطاعات حديثة موجهة نحو الخدمات ومناسبة للبيئات الحضرية المعاصرة وأخيرًا، يركز البعد الثقافي على تكييف المشهد الحضري مع الاحتياجات الحالية مع الحفاظ على العناصر التاريخية. توضح هذه الأبعاد الترابط بين العوامل المكانية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية في صياغة بيئات حضرية نابضة بالحياة وشاملة. ووفقاً لـ Godlewska-Majkowska (2008) يمكن التمييز بين أربعة أنواع من عمليات الإحياء العمراني وهي: الإحياء الاجتماعي الذي يركز على الروابط المجتمعية، والإحياء الاقتصادي الذي يعزز الاقتصادات المحلية ويخلق فرص وظيفية، والإحياء الثقافي الذي يحافظ على التراث، والإحياء المكاني المادي والذي يحسن المناظر الطبيعية الحضرية. وكما هو موضح في الشكل رقم (٢) تهدف هذه العمليات مجتمعة إلى تعزيز التماسك الاجتماعي ودعم الأسس الاقتصادية والهوية الثقافية والجماليات الحضرية.



شكل ٢. أبعاد عملية الإحياء العمراني المستدام لمراكز المدن القديمة.

المصدر: الباحثان استناداً الى تحليل الأدبيات.

٢ – ٣ الدراسات السابقة

أشارت دراسة Farhan, Merie, &Nasar (2024) حول إحياء مركز المدينة التاريخي: منهجية مقارنة للمناهج والبدائل الحالية إلى المفاهيم الأساسية لإحياء الفضاء العمراني مع مراعاة خصائص المكان واللغة الاجتماعية الثقافية للمدينة، وذلك من خلال تحليل عميق للعوامل المؤثرة في تجديد وصيانة المساحات الحضرية في مراكز المدن القديمة. اعتمدت الدراسة على نهج مقارن لاستعراض السياسات والمبادئ المركزية التي تشكل الأساس لاستراتيجيات الإحياء المستدام، حيث تم تقييم الممارسات المختلفة وتحديد مدى فعاليتها في تحقيق التوازن بين الحداثة والمحافظة على الطابع التاريخي. أكدت النتائج على أهمية استخدام استراتيجيات متنوعة، تشمل إعادة الهيكلة العمرانية، وخلق عناصر جذابة تعزز الهوية المحلية، والتأكيد على أساليب الحفاظ والترميم التي تضمن استدامة الإرث الثقافي. كما شددت الدراسة على أهمية الدمج بين الحلول التقليدية والتقنيات الحديثة مثل الهندسة المعمارية التفاعلية، والتي تلعب دورًا رئيساً في تعزيز قابلية العيش في هذه المناطق. إضافة إلى ذلك، وضع معايير لتنفيذ عمليات الإزالة أو الاستبدال أو الترميم، وفقًا لحالة البنية التحتية وتماشياً مع أهداف التنمية المستدامة للمدينة.

وفي دراسة Shehab El-Deen, Aboulsaadat, & Nour (2024) حول إحياء الماضي. أشارت إلى تطوير استراتيجيات مبتكرة لتجديد وتنشيط المناطق التجارية القديمة داخل مراكز المدن، مع التركيز على أهميتها التاريخية والاجتماعية للمجتمع المحلي. اعتمدت منهجية البحث على دراسة حالة تفصيلية لشارع محمود البنا في مدينة طنطا، مصر، حيث تم تحليل الخصائص المعمارية للمباني، والبنية التحتية، وأثر الزمن

على المظهر العام للمنطقة من خلال تحليل البيانات الميدانية. واقترحت الدراسة مجموعة من التدابير العملية التي تشمل تحسين الواجهات، وتعزيز المساحات العامة، ودمج التكنولوجيا الحديثة في عمليات الصيانة والتطوير للحفاظ على الهوية البصرية المميزة للشارع. كما تمت مناقشة تأثير هذه الإجراءات على النشاط الاقتصادي والحركة التجارية، مما يسهم في تحسين نوعية الحياة للسكان والزوار. أظهرت النتائج أن تطبيق هذه الاستراتيجيات يمكن أن يعزز حيوية مراكز المدن القديمة عبر معالجة القضايا العمرانية والبصرية والبيئية والاقتصادية بشكل متكامل وهو ما يعني وجود علاقة بين النسيج العمراني والاقتصادي والاجتماعي. وأوصت بضرورة إشراك المجتمع المحلي في عمليات التخطيط والتنفيذ لضمان استدامة مشاريع الإحياء العمراني، وتعزيز الشعور بالانتماء إلى هذه المناطق التاريخية.

تطرقت دراسة جوهر (2016) إلى متطلبات التطوير العمراني للمناطق التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة: دراسة حالة حي السفاحية – مدينة حلب القديمة. تناولت هذه الدراسة الخطوات الاستراتيجية اللازمة لإحياء وتطوير حي السفاحية في مدينة حلب القديمة، من خلال تحليل مورفولوجيا المدينة والمكونات العمرانية والظروف الاجتماعية والاقتصادية للسكان. اعتمدت الدراسة على منهج وصفي وتحليلي، مستخدمة أدوات بحث متنوعة شملت الاستبيانات والدراسات الميدانية والمقابلات الشخصية مع السكان المحليين والخبراء في التخطيط العمراني. كشفت الدراسة عن تحديات رئيسة تواجه المنطقة، مثل التدهور العمراني، ونقص الخدمات الأساسية، وانخفاض الوعي المجتمعي بأهمية الحفاظ على المعالم التاريخية. وأشارت النتائج إلى أن حي السفاحية يضم العديد من العناصر الحضرية والمعمارية ذات القيمة الثقافية العالية، والتي تتطلب وضع خطة متكاملة للحفاظ عليها. كما أبرزت الدراسة أهمية التوعية المجتمعية والتدخل الحكومي الفعّال لضمان استمرارية مشاريع الإحياء العمراني. لقد تضمنت التوصيات وضع استراتيجية شاملة تؤكد على تحسين البنية التحتية، وتوفير حوافز اقتصادية لأصحاب المباني التاريخية لصيانتها، وتعزيز التعاون بين الجهات المعنية، مثل بلدية حلب وجامعة حلب ووزارة السياحة. كما أكدت على ضرورة مشاركة السكان في عمليات التطوير لضمان نجاح هذه الجهود، وتعزيز حس الانتماء للمكان، مما يسهم في خلق بيئة عمرانية مستدامة تحافظ على الطابع التراثي للمدينة.

كما تطرقت دراسة Ertan & Egercioglu (2016) حول التجديد الحضري لمركز المدينة التاريخي: حالة Malaga and Kemeraltı، إلى مشروع التجديد الحضري لمركز المدينة القديمة في مالقة، إسبانيا، وناقشت أوجه التشابه مع مركز كيميرالتي التاريخي في إزمير، تركيا، بهدف تقديم توصيات لتعزيز استراتيجيات التجديد في الأخيرة. استندت الدراسة إلى منهجية مقارنة، حيث تم تحليل التجارب الناجحة في مالقة وتقييم إمكانية تطبيقها في كيميرالتي، مع الأخذ في الاعتبار الخصائص العمرانية، والاجتماعية، والثقافية، لكل مدينة. أكدت النتائج على

العلاقة الوثيقة بين التجديد العمراني والحفاظ على التراث التاريخي، حيث يساهم دمج العناصر التقليدية مع التطوير العمراني في تعزيز جاذبية المدينة وتحسين جودة الحياة لسكانها. كما سلطت الدراسة الضوء على الدور المحوري الذي تلعبه مشاركة المواطنين في عمليات التخطيط والتنفيذ والمتابعة، وذلك بالتعاون مع السلطات المحلية لضمان تحقيق التوازن بين المتطلبات الحديثة والحفاظ على الهوية الثقافية. لقد تناولت الدراسة أيضًا العوامل الاقتصادية والبيئية التي تؤثر على نجاح مشاريع التجديد والاحياء العمراني، مثل تأثير السياحة، وتوافر الموارد المالية، والسياسات الحكومية الداعمة.

واستنادا إلى نتائج المراجعة النظرية يلخص الجدول رقم (١) أبرز المبادئ المستدامة لإحياء مراكز المدن القديمة نظرياً، بما في ذلك تعزيز البنية التحتية، وتشجيع الأنشطة التجارية التقليدية، ودعم المبادرات الثقافية التي تعزز الهوية المحلية.

جدول ١. أبرز المبادئ المستدامة لإحياء مراكز المدن القديمة نظرياً.

المبادئ	أبرز السمات	التحليل
الثقافي	▪ الحفاظ على الهوية الثقافية واحترام طابعها العمراني. ▪ دمج العناصر الثقافية في التصميم العمراني. ▪ إشراك المجتمع وتعزيز الوعي الثقافي لضمان استدامة التراث العمراني وتكيف المباني التاريخية مع احتياجات العصر.	تلعب المناطق التاريخية دورًا أساسيًا في الحفاظ على الهوية الثقافية للمدن، حيث تعكس تطورها عبر الزمن. لذا، تركز استراتيجيات التنمية الحضرية المستدامة على تعزيز الإرث الثقافي من خلال إعادة تأهيل المباني التاريخية مع الحفاظ على طابعها المعماري، وإدماج العناصر الثقافية في التصميم العمراني، وإزالة المظاهر التي تشوه الهوية البصرية للمكان. كما تؤكد الدراسات على أهمية إشراك المجتمع في عمليات الإحياء العمراني، وتعزيز الوعي الثقافي، وتشجيع الاستخدام التكيفي للمباني التاريخية للحفاظ على روح المكان وضمان استمرارية دوره الثقافي للأجيال القادمة.
الاقتصادي	▪ وضع استراتيجية اقتصادية لتطوير المناطق التاريخية. ▪ تعزيز التعاون مع كافة الاطراف لضمان استثمار مستدام. ▪ دعم المشاريع الصغيرة وتحفيز الابتكار المحلي. ▪ خلق فرص وظيفية والارتقاء باساليب المعيشية للسكان. ▪ مشاركة السكان المحليين لتحقيق تنمية متوازنة.	أكدت الدراسات على ضرورة وضع استراتيجية اقتصادية شاملة لإحياء المناطق التاريخية وخاصة في اواسط المدن القديمة، من خلال جذب الاستثمارات وتحسين البنية التحتية. كما أكدت الدراسات على تعزيز التعاون بين الجهات المعنية لضمان استثمار مستدام، ودعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة. أن أهمية مشاركة السكان المحليين في المبادرات الاقتصادية وتنمية الوعي الاقتصادي لدى السكان تعد ضرورية، لتحسين الوضع الاجتماعي والاقتصادي عبر خلق فرص العمل والخدمات العامة. وأخيرًا، تعزيز المشاركة المجتمعية لتوحيد الجهود وتحسين المراكز اقتصاديًا.

العمراني	▪ تحقيق التوازن بين الحفاظ على الطابع التاريخي والتطوير الحضري. ▪ دمج عناصر الإحياء العمراني في التخطيط العمراني الشامل للمدينة. ▪ استخدام نهج متعدد التخصصات في التخطيط العمراني.	يتمثل التحدي الرئيس لعملية الإحياء العمراني في إدارة التغيير مع تحقيق التوازن بين الحفاظ على الطابع العمراني والتطوير الحضري. ولحماية الطابع التاريخي للمراكز الحضرية، من الضروري دمج عناصر الحفاظ العمراني في التخطيط العمراني الشامل للمدينة، مع مراعاة التحديث والتطورات العمرانية الجديدة. تؤثر التحولات الاجتماعية على التطور العمراني للمناطق التاريخية، ما يستلزم فهم تأثيراتها لتطوير استراتيجيات تخطيط فعّالة. كما أن الاعتراف بالقيم المعمارية والتراثية للمناطق أمر بالغ الأهمية لضمان الحفاظ على هوية المدينة. ينبغي دمج التخطيط العمراني مع الحفاظ على التراث من خلال نهج متعدد التخصصات يتماشى مع الاحتياجات العمرانية والبنية التحتية المعاصرة.
الاجتماعي	▪ تعزيز الروابط الاجتماعية والانتماء. ▪ إحياء الثقافة الجماعية والتفاعل المجتمعي. ▪ التنوع في الانشطة بحيث تتكيف مع كافة شرائح المجتمع. ▪ توفير بيئة حضرية داعمة للحياة الاجتماعية.	تؤكد الدراسات على الدور المحوري للعلاقات الاجتماعية والثقافة الجماعية في عملية الإحياء الحضري. فالفضاءات الحضرية ليست مجرد أماكن مادية؛ بل هي انعكاس للتفاعلات الاجتماعية وأسلوب الحياة الذي يجمع بين الأفراد. لذا، فإن الإحياء العمراني المستدام لا يقتصر على تحسين البنية التحتية؛ بل يسهم أيضًا في تعزيز الروابط المجتمعية، وإعادة إحياء الهوية الثقافية، وتحفيز المشاركة المجتمعية. ومن أهم النتائج التي يمكن استخلاصها أن المساحات الحضرية ينبغي أن تُصمم بحيث تدعم التفاعل الاجتماعي، وتخلق بيئة حيوية تحافظ على الذاكرة الجماعية وتعزز الشعور بالانتماء. بذلك، يصبح الإحياء العمراني عملية اجتماعية تهدف إلى إعادة بناء النسيج المجتمعي ومعالجة التحديات التي تعيق التواصل والتكامل بين السكان.

المصدر: الباحثان من خلال (Farhan, Merie, & Nasar, 2024)،(Shehab El-Deen, Aboulsaadat, & Nour, 2024)، (جوهر، ٢٠١٦)، (Ertan & Eğercioğlu, 2016).

٣- المنهج البحثي

يعتمد هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي النوعي الذي يهدف إلى استكشاف المبادئ التوجيهية المستدامة لإحياء مراكز المدن القديمة، من خلال فهم الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والمكانية المؤثرة في هذه العملية. وقد تم تقسيم المنهجية إلى ثلاث اقسام رئيسة مترابطة:

أولا: التحليل النظري، حيث بدأت الدراسة بقراءة نظريات متعمقة لمفاهيم الإحياء العمراني، وتحليل عدد من الدراسات السابقة في مجال إحياء مراكز المدن القديمة. وتم من خلالها تم استخلاص أربعة أبعاد رئيسة لنهج الإحياء العمراني المستدام نظرياً، وهي: البعد الثقافي، والبعد الاقتصادي، والبعد العمراني، والبعد الاجتماعي. كما ساعد هذا التحليل في استكشاف أبرز الفجوات والتحديات التي تشكل أساسًا لتقييم الحالة الدراسية.

ثانياً: تحليل الحالة الدراسة، وفي هذه المرحلة تم تطبيق أدوات البحث الميداني والنهج النظري على حي الدحو بمدينة الرياض، من خلال:

- المسوحات الميدانية لمتابعة مكونات المشروع بعد التطوير.
- المقابلات الشخصية مع مختصين من الهيئة الملكية لمدينة الرياض وأمانة الرياض.
- تحليل التقارير الرسمية الحكومية ذات العلاقة بالمشروع.
- الزيارات الميدانية لمراقبة الاستخدام الفعلي للحي والفراغات الحضرية.

ثالثاً: استخلاص النتائج حيث تم تحليل البيانات النوعية باستخدام أسلوب وصفي تحليلي نوعي، يقوم على الربط بين نتائج الدراسة النظرية والبيانات الميدانية، بهدف:

- تحديد العوائق التي تواجه استدامة مشاريع الإحياء العمراني.
- صياغة المبادئ التوجيهية المقترحة.
- استخراج النتائج النهائية المرتبطة بالأبعاد الأربعة.

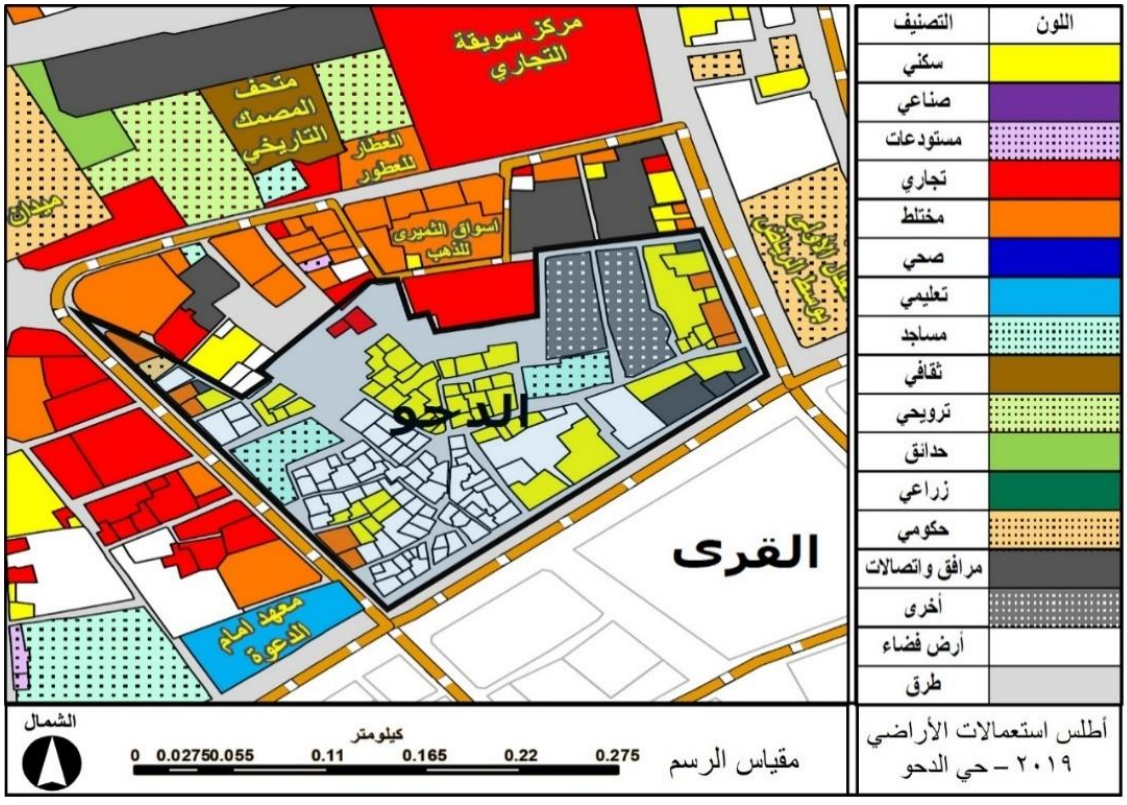
وقد تمت عملية التحليل دون استخدام برامج رقمية، بما يتوافق مع طبيعة الدراسة النوعية. ويوضح الشكل (٣) المراحل المتبعة في المنهج البحثي.

شكل ٣. المراحل المتبعة في المنهج البحثي.

المصدر: الباحثان استناداً الى تحليل المنهج البحثي.

٣-١ نموذج الحالة الدراسية

تم اختيار حي الدحو كنموذج للحالة الدراسية كونه من الأحياء المتبقية داخل سور الرياض القديمة، وكما هو موضح في الشكل رقم (٤) يقع الحي في منطقة الديرة وسط الرياض، ويحيط به عدة أسواق قديمة مثل سوق الزل وسوق الثميري وسويقة، مما يعزز من قيمته الثقافية والاقتصادية. لقد جاء مشروع الحفاظ العمراني للحي بهدف إحياء التراث الثقافي لمراكز المدن القديمة، مع مراعاة التوازن بين الحفاظ على الهوية التاريخية والتطوير الحضري المستدام. يمتد هذا الحي على مساحة تبلغ ٤٤ ألف متر مربع ويحتوي على تنوع في المرافق الاستثمارية التي تشكل نسبة تصل إلى ٤٠% من حجم المشروع. ويهدف مشروع الإحياء العمراني للحي إلى توفير فرص وظيفية وقيمة اقتصادية مضافة للسكان من خلال مجموعة متنوعة من المكونات التي تشمل مطعمًا تراثيًا و١٩٥ محلًا تجاريًا وسبعة مقاهي و٤٢ نزلا تراثيًا. كما انه يحتوي على ديوانية مخصصة لكبار السن ومركزاً للزوار وثلاثة معارض ثقافية ومسجدين بالإضافة إلى ساحة عامة وشبكة من ممرات المشاة (الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠).



شكل ٤. موقع حي الدحو داخل سور الرياض القديمة.

المصدر:(الرياض، ٢٠٢١).

٣-٢ تصميم المقابلات

تم تصميم المقابلات كأداة رئيسة لجمع البيانات النوعية في هذه الدراسة، حيث تم اختيار الخبراء المشاركين وفق معيار الصلة المباشرة والإشراف التنفيذي على مشروع إحياء حي الدحو في مدينة الرياض. اقتصر نطاق المشاركين على مهندسين ومسؤولين من الجهات الرسمية ذات العلاقة بمدينة الرياض وتحديدًا من الهيئة الملكية لمدينة الرياض وأمانة منطقة الرياض وذلك لضمان موثوقية المعلومات ومصداقيتها. وارتباطها المباشر بالمشروع. وبهدف دعم تحليل الحالة الدراسية ميدانيًا، أُجريت مقابلات مع نخبة من المختصين في مجال التراث العمراني لاستقصاء آرائهم حول المشروع وتقييم أبعاده المختلفة. وقد شملت المقابلات:

- مدير الإدارة العامة للتراث العمراني بالهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض.
- مدير إدارة المرافق في أمانة منطقة الرياض.
- مهندس متخصص في إدارة التراث العمراني بأمانة منطقة الرياض.

أسئلة المقابلة كانت مفتوحة بحيث تهدف إلى استكشاف تقييماتهم لمشروع الإحياء العمراني في حي الدحو، وتحليل مدى تكامل المشروع مع الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية وفي سياق يرتبط مع الموجهات النظرية للاحياء العمراني المستدام. كما سعت المقابلات إلى الكشف عن آليات اتخاذ القرار والتحديات التي واجهت تنفيذ المشروع من منظورهم العملي. وقد جرى توثيق إجابات المشاركين وتحليلها ضمن الإطار التحليلي للدراسة، لتعزيز نتائج البحث وتوجيه التوصيات الختامية بناءً على رؤى ميدانية دقيقة.

٤- النتائج

بُعد استقراء المبادئ المستدامة للإحياء العمراني نظرياً تم تطبيقها على حالة حي الدحو وفهم التحديات الحالية وصولاً لتحقيق التوازن بين الهوية العمرانية ومتطلبات التنمية المستدامة وهي على النحو التالي:

٤-١ الجانب الثقافي

كشفت نتائج المقابلات التي أُجريت مع المهندسين المعنيين بتطوير حي الدحو عن الدور المحوري الذي لعبه البُعد الثقافي في صياغة خطة الإحياء العمراني للحي، حيث تم التركيز على إبراز الهوية التراثية للحي وتعزيز مكانته ضمن النسيج العمراني لمدينة الرياض. ووفقًا لما ذكره العمري (٢٠٢٥)، فإن إدراج حي الدحو ضمن مسارات الزيارات السياحية الرسمية لم يكن مجرد خطوة تنظيمية؛ بل جاء نتيجة وعي عميق بأهميته التاريخية والجغرافية، فهو يُعد آخر حي تاريخي متماسك داخل أسوار الرياض القديمة، ما أضفى عليه قيمة ثقافية

استثنائية تستوجب الحماية والتطوير ضمن رؤية شاملة تهدف إلى إحياء ذاكرة الرياض القديمة. لم يقتصر هذا التوجه على الحفاظ على المباني الطينية والواجهات التراثية فحسب؛ بل تعداه ليشمل تحويل الحي إلى نقطة جذب ثقافية وتعليمية تستهدف سكان مدينة الرياض وزوارها على حد سواء. إضافة إلى ذلك، أوضح الركبان (٢٠٢٥) أن الموقع الاستراتيجي للحي بين الأسواق القديمة المجاورة جعله مؤهلًا ليكون همزة وصل ثقافية بين الماضي والحاضر، حيث يمكن دمجه مع أسواق تاريخية بارزة مثل سوق الزل، وسوق الثميري، مما يعزز من قيمته الاقتصادية والاجتماعية. وكما هو موضح في الشكل رقم (٥) هذا الدمج لا يقتصر على الجانب الاقتصادي الاستثماري؛ بل يشمل أيضًا استغلال الساحات الداخلية للحي لإقامة فعاليات موسمية، وعروض فنية، واحتفالات وطنية، بما يخلق بيئة ديناميكية تنبض بالحياة وتعزز من دور الحي كمركز اجتماعي وثقافي نابض بالحيوية. إن التخطيط للإحياء العمراني المستدام يهدف إلى تقديم تجربة غنية تعكس إرث الرياض التقليدي، من خلال توفير مسارات تفاعلية توضح تفاصيل الحياة الاجتماعية والاقتصادية مما يسهم في ترسيخ الوعي الثقافي وتعزيز الانتماء الوطني، الشكل رقم (٦).

شكل ٥. خريطة الجزء الذي تم إحياءه في حي الدحو بمدينة الرياض.

المصدر: (الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠)

التركيز على تنشيط عنصر السياحة في الحي

إبراز تفاصيل الهوية العمراني

جزء من الأعمال المقترح إضافتها في الحي

جزء من الأعمال المقترح إضافتها في الحي

شكل ٦. إحياء تفاصيل الحياة الاجتماعية والاقتصادية في الماضي.

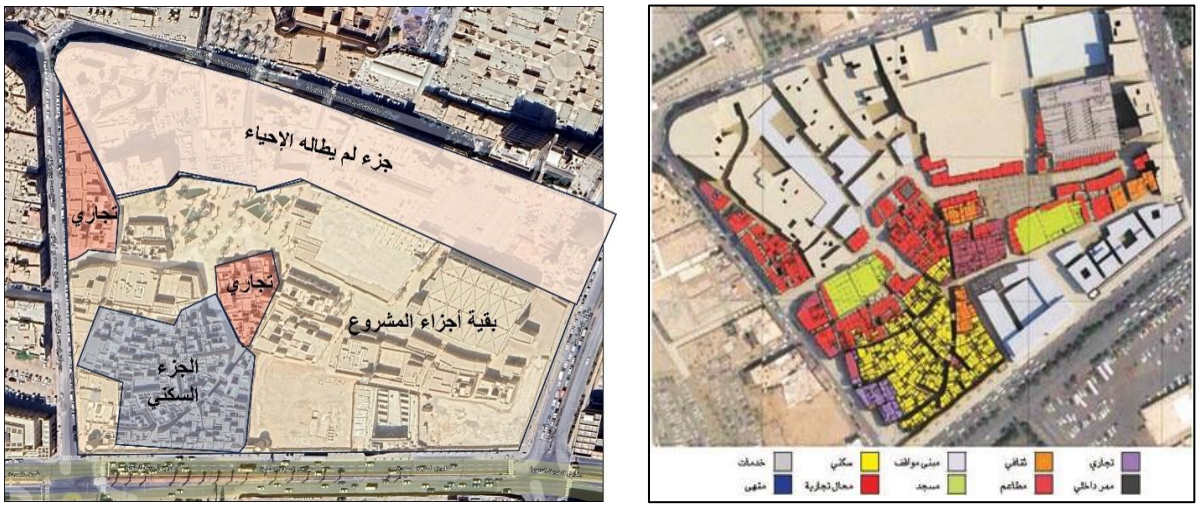
المصدر: (الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠).

٤-٢ الجانب الاقتصادي

يُعَدُّ الجانب الاقتصادي أحد المحاور الأساسية في مشروع تطوير حي الدحو، حيث لم تقتصر أهداف المشروع على أعمال الترميم والصيانة المعمارية للتراث؛ بل امتد إلى إعادة توظيف الحي ليكون مركزًا اقتصاديًا حيويًا ومتكاملًا. وقد أوضحت المقابلات الشخصية التي أُجريت مع عدد من المعنيين بالمشروع، ومنهم الركبان (٢٠٢٥)، الى أن التخطيط لتطوير الحي شمل إعداد تصور متكامل يهدف إلى خلق أنشطة تجارية متنوعة داخل الحي، من بينها إنشاء محلات ومقاهٍ ومطاعم بطابع تراثي يعكس هوية المكان، إلى جانب مشاريع ثقافية وتجارية تسهم في إثراء تجربة الزوار. كما أشار الركبان (٢٠٢٥) إلى أنه تم العمل على إعداد خطط لتحويل بعض المباني القائمة إلى منشآت ضيافة مثل فندق تراثي، بالتعاون مع مشغلين متخصصين، وهو مشروع لا يزال قيد التنسيق والتنفيذ، بما يعكس توجهًا نحو تحقيق التوازن بين حفظ التراث وتوليد العوائد الاقتصادية.

لقد أظهرت المسوحات الميدانية الى أن تنوع الأنشطة التجارية التي يجري التخطيط لها يعكس فهمًا حديثًا لمفهوم التنمية الاقتصادية المبنية على استثمار التراث العمراني، إذ يتم التعامل مع الحي بوصفه فضاءً ديناميكيًا

يقدم فرصًا استثمارية جديدة، وليس مجرد حفاظ للعناصر العمرانية المادية. وقد أبرزت نتائج المقابلات أن الموقع الاستراتيجي لحي الدحو، المحيط بأسواق تقليدية معروفة مثل سوق الزل وسوق الثميري، يمنحه ميزة اقتصادية واضحة، ويعزز من فرص نجاح المشروع في ربط الحي بمسارات الزوار والتجار على حد سواء. كما أشار الركبان (٢٠٢٥) إلى أن التصور الاقتصادي للمشروع يتعامل مع الحي كجزء لا يتجزأ من النسيج الاقتصادي الأوسع لمنطقة وسط الرياض، بحيث يشكل نقطة وصل بين النشاط التجاري الحديث والهوية التاريخية للمدينة. ومن خلال هذه الرؤية، يسعى مشروع الإحياء العمراني إلى استقطاب الاستثمارات الاقتصادية الخاصة بعد أن تكفلت الحكومة بأعمال إعادة تأهيل البنية التحتية، لتكون مرحلة التشغيل مبنية على شراكة فاعلة بين القطاعين العام والخاص. لقد أشارت المقابلات إلى أن غالبية الأنشطة المخطط لها داخل الحي تستهدف القطاع السياحي، مع التركيز على المشاريع التي تحافظ على الطابع التراثي، سواء من خلال تخصيص محلات للحرف التقليدية، أو عبر تصميم مسارات للزوار تحاكي الأجواء التاريخية للأسواق القديمة (شكل رقم ٧). ويُفهم من هذه التوجهات أن الهدف هو تحقيق توازن بين الحفاظ على أصالة الهوية الثقافية للحي، وفتح المجال أمام الاستثمار الاقتصادي الذي يضمن استدامة المشروع على المدى البعيد.



شكل ٧. أجزاء المشروع المستغلة اقتصادياً.

المصدر: (الانصاري، ٢٠١١)، (الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠).

٤-٣ الجانب العمراني

إن البعد العمراني هو حجر الأساس في مشروع الإحياء العمراني لحي الدحو، حيث لم تقتصر الجهود على إعادة التأهيل المادي للحي، بل امتدت إلى إعادة صياغة المشهد المكاني بطريقة تحقق التوازن بين الحفاظ على الطابع النجدي التقليدي واستيعاب متطلبات التطوير الحديثة. ووفقًا لما أوضحه الركبان (٢٠٢٥) وبناءً على المسوحات البصرية والمقابلات الشخصية، فإن الموقع الاستراتيجي للحي داخل أسوار الرياض القديمة، وقربه المباشر من محطة قصر الحكم للنقل العام، جعله عنصرًا محوريًا في المخططات العمرانية. فقد كان الهدف الأساسي يتمثل في الحفاظ على هويته التراثية مع إيجاد حلول عملية لربطه بالمناطق الحضرية المجاورة، بما يضمن اندماجه في المشهد العام لمركز الرياض القديمة دون أن يفقد خصوصيته التاريخية.

وأشار العمري (٢٠٢٥) إلى أن عمليات الترميم حرصت على استخدام مواد البناء المحلية التقليدية للحفاظ على الطابع العمراني، إلى جانب استقدام بعض العناصر العمرانية من مناطق تراثية أخرى في المملكة العربية السعودية، مثل الأعمدة الخشبية والأسقف المستوحاة من الطراز المعماري في منطقة عسير. وقد أضاف هذا الدمج بين العناصر المحلية والوطنية بعدًا ثقافيًا لمشروع الاحياء العمراني، حيث عكس تفاعل الهويات العمرانية المختلفة في المملكة العربية السعودية. كما بيَّن الجاسر (٢٠٢٥) أن اختيار ألوان الطلاء خضع لدراسة دقيقة لضمان تطابقه مع الألوان التقليدية التي كانت تُستخدم في عمارة نجد القديمة، مما عزز من الصورة البصرية للمشروع وجعل المباني الجديدة منسجمة مع الطابع التقليدي للحي. بالإضافة إلى ذلك، تم الحفاظ على الممرات الضيقة التي كانت تميز حي الدحو قديمًا، والالتزام بتقييد ارتفاع المباني إلى دور أو دورين فقط، بما يحافظ على النسيج البصري المتجانس للحي.

وأوضحت هذه الدراسات أن التخطيط العمراني راعى تحقيق التوازن بين إعادة إحياء الحي وإدماجه في المشهد الحضري العام، حيث أشار الركبان (٢٠٢٥) إلى أن التصميم الحديث لم يقتصر على الترميم فقط؛ بل شمل أيضًا إدخال بعض العناصر الوظيفية الحديثة التي تسهّل الوصول إلى مرافق الحي وتعزز من إمكانية استخدامه بطرق متعددة. كما أن تطوير الساحة الوسطية للحي جاء في إطار الحرص على إبرازها كمكوّن أساسي من المخطط العام، حيث تم تخصيصها لتكون مساحة مفتوحة تدعم الأنشطة المجتمعية والثقافية. وبذلك، أصبح الحي نموذجًا لعملية دمج التراث العمراني مع ضرورات التطوير، في خطوة تهدف إلى ضمان استدامته ودوره الحيوي ضمن النسيج العمراني لوسط الرياض.

أيضًا، وبحسب العمري (٢٠٢٥)، فإن بعض القرارات التصميمية – مثل توجيه الساحة للعروض الاحتفالية فقط، قد تكون حرمت السكان من استخدامها كمساحة مجتمعية يومية، كما كان الحال قديماً. فالساحة التي كانت

ملتقى لأهالي الحي، تحولت إلى فضاء للعروض المنظمة. ويوضح الشكل رقم (٨) المواد المستخدمة في عملية الإحياء العمراني والارتفاعات المعتمدة في الحي.

منطقة الاحياء التي شملت حي الدحو.

ارتفاعات المباني دور ودورين فقط.

مواد البناء المستخدمة والألوان.

الساحة العمرانية في الحي.

شكل ٨. المواد المستخدمة في عملية الإحياء العمراني والارتفاعات المعتمدة في الحي.

المصدر: (الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض، ١٤٤٠)، والباحثان استناداً الى المسح الميداني.

٤-٤ الجانب الاجتماعي

يُعَدّ البعد الاجتماعي من أكثر الأبعاد تعقيدًا في مشروع الإحياء العمراني لحي الدحو، إذ يتعامل المشروع مع الحي بوصفه فضاءً متكاملاً، يرتبط ارتباطًا وثيقًا بأنماط الحياة اليومية التي يعيشه سكانه وذاكرة المكان التي تشكل جزءًا من هوية المنطقة التاريخية. ويُفهم من ذلك أن المشروع لا ينظر إلى الحي كمجموعة من المباني والفراغات العمرانية فحسب؛ بل يتعامل معه ككيان حي يعبر عن روح المجتمع المحلي ويمثل ماضيه وحاضره، وله دور محوري في تكوين الذاكرة الجماعية للسكان. ووفقًا لما أظهرته المسوحات البصرية والمقابلات الشخصية

التي أُجريت مع المعنيين بالمشروع، أشار الركبان (٢٠٢٥) إلى أن التركيز خلال عملية التطوير كان منصبًّا بشكل رئيس على الجوانب العمرانية والاقتصادية والثقافية، بينما لم يحظَ البعد الاجتماعي بالقدر الكافي من التخطيط والاهتمام، مما أدى إلى غياب رؤية شاملة تعكس احتياجات المجتمع المحلي وتطلعاته.

كما أوضح الركبان (٢٠٢٥) أن القرارات المتعلقة بتطوير الحي جاءت بشكل رسمي وإداري مباشر من الجهات المختصة، حيث لم يتم إجراء حوارات مجتمعية واسعة مع سكان الحي أو مع السكان من المناطق المجاورة، مما أسهم في تغييبه عن عملية صنع القرار المتعلقة بتطويره. وهذه النقطة تعدّ من أبرز القضايا التي تم الإشارة إليها خلال المقابلات مع المعنيين، حيث شددوا على أهمية إشراك المجتمع المحلي في المراحل الأولى من التخطيط والتطوير، لضمان تلبية احتياجاته وتعزيز ارتباطه بالمكان. لقد أشار الركبان (٢٠٢٥) إلى أن الهدف الأساسي من المشروع كان دمج الحي ضمن النسيج العمراني والاقتصادي المحيط، خاصة مع قربه من محطة قصر الحكم للنقل العام، بحيث يكون الحي جزءًا من المشهد العام للمدينة الحديثة. ومع ذلك، فإن هذا الدمج لم يترافق مع تصور واضح لدور الحي الاجتماعي المرتبط بأهله وبسكانه؛ بل تم التركيز على جعل الحي جزءًا من المدينة الحديثة دون إعادة تأهيله كفضاء اجتماعي يعكس التنوع الثقافي والاجتماعي للسكان، مما أثر على قدرة المشروع في تعزيز التواصل الاجتماعي ودعم الهوية المجتمعية.

٥- مناقشة النتائج

أظهرت نتائج البحث أن مشروع إعادة إحياء حي الدحو في مدينة الرياض يمثل تجربة حضرية متقدمة تسعى إلى التوازن بين الأصالة والتحديث في بيئة تراثية معقدة، وقد عالج المشروع أربعة محاور رئيسة بدرجات متفاوتة: الثقافي والاقتصادي والعمراني والاجتماعي.

أولاً: الجانب الثقافي، برز نجاح المشروع في استعادة الملامح التاريخية المميزة للحي من خلال استخدام مواد بناء تقليدية مستمدة من بيئات تراثية سعودية، مثل أخشاب الاسقف والأعمدة المستوردة من منطقة عسير والباحة، واعتماد ألوان طلاء مستوحاة من الطابع المحلي، ما ساعد على تعزيز الهوية البصرية. كما حافظ المشروع على التكوين الفراغي التقليدي للحي، بما في ذلك الممرات الضيقة والارتفاعات المحدودة للمباني، مما عزز من قيمة الحي بوصفه أحد النماذج العمرانية التراثية التي يمكن أن تمثل هوية عمرانية سعودية أصيلة. هذا التكامل بين العناصر المادية والرمزية أضفى بعدًا ثقافيًا عميقًا على المشروع.

ثانياً: الجانب العمراني، نجح المشروع في الحفاظ على النسيج الحضري التاريخي للحي مع تطويرات مدروسة تراعي احتياجات الحياة المعاصرة، كتحسين المسارات والمداخل وتفعيل الاستخدامات المختلطة. وتم التعامل مع بعض المساحات غير المستغلة وتحويلها إلى ساحات أو مناطق نشاط، دون الإخلال بطابع الحي العام. وقد ساهم هذا التوجه في رفع كفاءة استخدام الأرض وتحقيق نوع من التكامل بين الماضي والحاضر، ما يعكس فهمًا عميقًا لعناصر المكان وآليات تجديده دون طمس تاريخه. إن هذه المعالجات العمرانية عززت من جاذبية الحي ليس فقط للسكان؛ بل أيضًا كمجال حيوي في المدينة يمكن الاستفادة منه في فعاليات ثقافية وسياحية مستقبلا.

ثالثا: الجانب الاجتماعي، فكشفت النتائج عن قصور ملحوظ في تفعيل المشاركة المجتمعية وفي إشراك السكان الأصليين ضمن مراحل الإحياء العمراني. حيث ركزت الجهود بشكل أساسي على تحسين الصورة المادية والاقتصادية للمكان، في حين غابت المبادرات التي تدعم العلاقات الاجتماعية أو تُمكن السكان من لعب دور فعال في استدامة المشروع. وقد أدى هذا إلى محدودية الأثر الاجتماعي الحقيقي على المستوى المعيشي أو التفاعلي للسكان، مما يبرز الحاجة إلى إدراج البعد الاجتماعي بوصفه أحد المعايير الأساسية في مشاريع الإحياء العمراني المستدام للمراكز القديمة، خصوصًا في مدن تحمل بعدًا ديموغرافيًا وتراثيًا عميقًا كمدينة الرياض. وبناءً على هذه القراءات، يمكن استخلاص أن المبادئ التوجيهية لإحياء مراكز المدن التاريخية لا يجب أن تنحصر في استرجاع المظهر العمراني أو القيم التراثية؛ بل أن تبنى على رؤية شاملة ترتكز على الثقافة، وتُفعل الاقتصاد المحلي، وتحترم النسيج العمراني، وتشرك المجتمع المحلي في عملية التحول وهو ما يمكن بلورته لاحقًا في مبادئ توجيهية قابلة للتطبيق على حالات أخرى مشابهة في المدن السعودية.

رابعاً: الجانب الاقتصادي، بينت النتائج أن المشروع سيساهم بدرجة واضحة في تنشيط الاقتصاد المحلي، من خلال إعادة توظيف بعض المباني كأنشطة ثقافية وتجارية صغيرة ترتبط بالحرف التقليدية أو المنتجات التراثية، مما يوجد فرصًا جديدة للعمل الذاتي والمشاريع الصغيرة، خاصة لأبناء المجتمع المحلي. يشجع المشروع على تنمية السياحة الثقافية، وجذب الزوار المهتمين بالتراث والعمران التقليدي، وهو ما يمكن أن ينعكس إيجابًا على الإنفاق المحلي في الحي ويسهم في تحقيق دورة اقتصادية داخلية تدعم استدامة المشروع على المدى الطويل. ومع ذلك، هناك حاجة إلى تعزيز اقتصاديات المشروع عبر تطوير استراتيجيات تسويق سياحي ودعم أكبر للبنية

التحتية المساندة للأعمال الصغيرة والمتوسطة. لقد أظهرت نتائج الدراسة أن التحليل الاقتصادي اعتمد على المعطيات النوعية المستخلصة من المقابلات الشخصية والملاحظات الميدانية في ظل غياب بيانات رقمية دقيقة تتعلق بالمؤشرات الاقتصادية المباشرة كحجم العوائد أو عدد الزوار أو مستوى النشاط التجاري قبل وبعد تنفيذ المشروع. ويُعزى ذلك إلى أن المشروع كان في مرحلة تشغيل جزئي أثناء إجراء الدراسة ولم تصدر بعد تقارير رسمية مالية أو اقتصادية توضّح الأثر الكمي الفعلي. لذلك، ارتكز التحليل على تقييم الإمكانات الاقتصادية المستقبلية استنادًا إلى ثلاثة مؤشرات نوعية رئيسة:

١. تنوع الأنشطة التجارية والثقافية المخطط لها داخل الحي، والتي تشمل ١٩٥ محلاً تجاريًا، و٧ مقاهٍ، و٤٢ نزلاً تراثيًا.

٢. الموقع الاستراتيجي للحي ضمن منطقة الأسواق التاريخية في وسط الرياض، ما يعزز فرص الربط الاقتصادي مع محيطه.

٣. توجه المشروع لإشراك القطاع الخاص في مراحل التشغيل والتشغيل المستقبلي، مما يعزز فرص الاستدامة المالية.

وبناءً على ذلك، توكد الدراسة على أهمية إصدار تقارير دورية لقياس الأثر الاقتصادي باستخدام مؤشرات كمية لضمان إمكانية التقييم المستقبلي الدقيق للمردود الاقتصادي للمشروع ودعم اتخاذ قرارات تطويرية مبنية على بيانات فعلية.

ويلخص الجدول رقم (٢) أهم الفرص والتحديات لضمان تحقيق عملية إحياء عمراني مستدام لمراكز المدن القديمة.

جدول ٢. اهم التحديات والفرص لضمان تحقيق عملية إحياء عمراني مستدام لمراكز المدن القديمة.

م	الجانب الثقافي	الجانب الاقتصادي	الجانب العمراني	الجانب الاجتماعي

الفرص	الحفاظ على الهوية التراثية وتعزيز الطابع العمراني التقليدي	خلق أنشطة اقتصادية جديدة تعتمد على التراث مثل الأسواق التقليدية والمطاعم التراثية	الحفاظ على الطابع العمراني التقليدي وإعادة تأهيل المباني القديمة	توفير بيئة اجتماعية نابضة بالحياة تدعم التواصل بين السكان والزوار
	تحويل الحي إلى نقطة جذب ثقافية وسياحية	التكامل مع الأسواق والمناطق التجارية المجاورة لزيادة النشاط الاقتصادي	تحسين الربط العمراني للحي مع المناطق المجاورة وشبكات النقل العام	إعادة إحياء دور الحي كمجتمع محلي متكامل
التحديات	ضمان تفاعل مستدام مع المكونات الثقافية والتراثية	ضرورة تنويع النشاطات الاقتصادية وعدم الاعتماد المفرط على السياحة	تحقيق التوازن بين الحفظ العمراني ومتطلبات التطوير الحديث	ضعف المشاركة المجتمعية في عمليات التخطيط واتخاذ القرار
	تفادي تحويل الحي إلى منطقة سياحية فقط دون دمج الاستخدامات المحلية	تحقيق التوازن بين الاستثمارات الحديثة والحفاظ على الطابع التراثي	ضمان تكامل المشروع مع المناطق المحيطة دون أن يفقد هويته الأصلية	عدم وضوح التصور لدور السكان المحليين في المشروع بعد التطوير

المصدر: الباحثان من خلال تحليل نتائج الدراسة.

٦- الخاتمة

يمثل مشروع إحياء حي الدحو نموذجًا عمليًا مهمًا لفهم تحديات ومتطلبات إحياء مراكز المدن التاريخية في المملكة العربية السعودية، وقد أظهرت نتائج البحث أن النهج المتبع ركّز بشكل رئيس على الجوانب العمرانية والاقتصادية والثقافية، بينما لم يُعطَ البعد الاجتماعي ما يكفي من الاهتمام. وقد ساهم استخدام عناصر عمرانية تراثية وتقنيات بناء محلية في تعزيز الهوية البصرية والمكانية للحي، مما أكسبه قيمة ثقافية وعمرانية واضحة. كما أن الأنشطة الاقتصادية المقترحة، خصوصًا ذات الطابع التراثي، قدّمت فرصًا للاستثمار والتنشيط التجاري. إن غياب المشاركة المجتمعية ومحدودية إشراك السكان المحليين في عمليات التخطيط والتطوير شكّلت نقطة ضعف أثّرت سلبًا على استدامة المشروع وتفاعله مع البيئة الاجتماعية المحيطة. من هنا، فإن أي جهود مستقبلية لإحياء مراكز المدن التاريخية يجب أن ترتكز على نهج الاحياء العمراني المستدام وفقاً لعناصر متكامل تشمل الأبعاد العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية، مع تفعيل دور المجتمع المحلي كشريك أساسي في عملية التحول، بما يضمن استدامة الاستخدام ويحافظ على الهوية التاريخية ضمن إطار حديث يتناغم مع احتياجات المدينة المعاصرة.

وفقًا لما تم التوصل إليه، توصي الدراسة بالآتي:

- اعتماد رؤية شاملة ومتكاملة لبرامج الإحياء العمراني تأخذ بعين الاعتبار الجوانب المادية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية، بما يسهم في تحقيق استدامة فعالة لمراكز المدن التاريخية وتعزيز قدرتها على التفاعل مع التحولات المستقبلية.
- تعزيز المشاركة المجتمعية في جميع مراحل التخطيط والتنفيذ من خلال إشراك السكان المحليين وأصحاب العلاقة، بما يضمن توافق المشاريع مع احتياجات المجتمع ويعزز من ارتباطهم بالمكان وتفاعلهم المستمر معه.
- الحفاظ على الهوية الثقافية والعمرانية للحي من خلال استخدام مواد وأساليب تصميم تعكس الطابع التراثي للموقع، مع الاستفادة من التقنيات الحديثة بما يخدم التطوير دون الإخلال بالهوية البصرية والثقافية للمنطقة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية ذات الطابع التراثي وتشجيع المشاريع الصغيرة والمتوسطة، إلى جانب تطوير استراتيجيات تسويق سياحي مستدامة تروّج للأحياء التاريخية كوجهات ثقافية واقتصادية متكاملة تربط الماضي بالحاضر وتسهم في تحفيز الاقتصاد المحلي.

المراجع

أولا: المراجع العربية

- **الجاسر، محمد.** (٢٠٢٥). أمانة منطقة الرياض. (مقابلة مع متخصص حول حي الحو، المحاور: خالد العتيبي)
- **الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض.** (١٤٤٠). برنامج تطوير وسط الرياض. الرياض: الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض.
- **الهيئة الملكية لتطوير مكة المكرمة.** (٢٠٢٠). العشوائيات في مكة المكرمة. مكة المكرمة: الهيئة الملكية لتطوير مكة المكرمة.
- **الهيئة الملكية لمدينة الرياض.** (٢٠٢١). أطلس استعمالات الأراضي لمدينة الرياض.
- **جوهر، رنا.** (٢٠١٦). متطلبات التطوير العمراني للأحياء التاريخية لتحقيق التنمية المستدامة: دراسة حالة حي السفاحية – مدينة حلب القديمة، (رسالة ماجستير). حلب: كلية الهندسة المعمارية، جامعة حلب.
- **العمري، سعيد.** (فبراير، ٢٠٢٥). أمانه منطقة الرياض. (مقابلة مع متخصص حول حي الحو، المحاور: خالد العتيبي)
- **الركبان، عبدالله.** (فبراير، ٢٠٢٥). الهيئة الملكية لتطوير مدينة الرياض. (مقابلة مع متخصص حول حي الحو، المحاور: خالد العتيبي)
- **الأنصاري، عيد.** (٢٠١١). اتجاه لتحويل حي الدحو إلى مركز جذب للأنشطة التراثية والسياحية. https://www.aleqt.com/2011/01/26/article_496321.html.

- **اليزيدي، ندى، و الزامل، وليد.** (٢٠٢٢). سياسات الحفاظ على التراث العمراني لأواسط المدن التاريخية: وسط مدينة جدة التاريخية – حالة دراسية. مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، ٤٨(١٨٥)، ٣٦٣–٣٩٨doi:10.34120/jgaps.v48i185.2909 .
- **الزامل، وليد.** (٢٠٢١). الشراكة المجتمعية المحلية كمدخل لتفعيل الاستثمار في مواقع التراث العمراني في المملكة العربية السعودية. مجلة البحوث الهندسية في جامعة المنوفية ERJ، ٣٢٧–٣٣٧doi:10.21608/ERJM.2021.64010.1082 .

ثانيا: المراجع الأجنبية

- **Brazil, I. C**. (1987). First Brazilian Seminar about the Preservation and Revitalization of Historic Centers. Itaipava: ICOMOS Brazilian Committee.
- **Carrión, F.** (2005). The historical centre as an object of desire. City & time, 1(3), 1.
- **Das, D. K.** (2021). Revitalising South African city centres through ICT. Urban Planning, 6(4), 228-241.
- **Dokmeci, V., & Ozus, E.** (2005). Effects of revitalization in historical city center of Istanbul. International Real Estate Review, 8(1), 144-159.
- E**rtan, T., & Eğercioğlu, Y.** (2016). Historic city center Urban regeneration: case of Malaga and Kemeraltı, Izmir. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 223, 601-607.
- **Farhan, S. L., Merie, U. A., & Nasar, Z.** (2024). Revitalizing historic city center a comparative methodology of current approaches and alternatives. Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development.
- **Gedik, G. S., & Yıldız, D.** (2016). Assessing the role of users in sustainable revitalization of historic urban quarters: The case of Bursa-Khans District. A| Z ITU Journal of the Faculty of Architecture, 13(1), 195-208.
- **Godlewska-Majkowska, H.** (2008). Proces rewitalizacji starych okręgów przemysłowych. In Stare okręgi przemysłowe. Warszawa: Dylematy industrializacji i dezindustrializacji, SGH.
- **Jacobs, J.** (1961). The Death and Life of Great American Cities. New York, NY: Vintage Books Publishing.
- **Jawad, S. A.** (2011). Change in the Historical City Centers. Journal of Planning and Development, 24.
- Jones, P., & Evans, J. (2013). Urban Regeneration in the UK: Boom, Bust and Recovery. Sage.
- **Juon Fredman** .(٢٠١٠) .Urban planning .Riaydh: Riyadh.
- **K. Skalski** .(٢٠١٠) .Revitalization in Poland after 2009 vs. the development of didactics for managing this process تـأليف .A. Noworól و، K. Skalski ،Contemporary understanding of revitalization in Poland .Krakow: Institute of Public Affairs (Instytut Spraw Publicznych), Jagiellonian University (Uniwersytet Jagielloński).
- **Kaczmarek, S.** (2001). Rewitalizacja terenĂłw poprzemysĹ ,owych: nowy wymiar w rozwoju miast. Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- **Karacor, E. K., & Koylu, P.** (2014). Urban life quality as an approach to sustainability: the case of Duzce city. WIT Transactions on Ecology and the Environment, 191, 403-413.
- **Mehanna, W. A., & Mehanna, W. A.** (2019). Urban renewal for traditional commercial streets at the historical centers of cities. Alexandria Engineering Journal, 58(4), 1127-1143.
- **Momtaz, R., & Elsemary, Y.** (2015). Qualitative conceptions of livability between theory and applications in Egypt. International Conference on IT, Architecture and Mechanical Engineering (ICITAME 2015). Dubai, UAE.
- **S. Czaja** .(٢٠١٨) .Rewitalizacja jako forma wsparcia rozwoju społeczności lokalnej (na przykładzie gminy Dobromierz) . Społeczności Lokalne. Studia Interdyscyplinarne.(٢) ،
- **Shehab El-Deen, A. S., Aboulsaadat, A. H., & Nour, W. A.** (2024). Reviving the past: urban strategies for renovating historic commercial streets in city centers. Journal of Engineering and Applied Science, 71(1), 155.
- **Sun, S., & Yu, Y.** (2021). Dimension and formation of placeness of commercial public space in city center: A case study of Deji Plaza in Nanjing. Frontiers of Architectural Research, 10(2), 229-239.

- **T. Abou Ouf, & A. Makram** .(٢٠١٩) .An Approach to Improve Quality of Life and Sustainability in the Centers of Old Cities . Journal of Civil Engineering and Architecture, 13, 461-468 .

- **Tiesdell, S. O., & Heath, T.** (1996). Revitalizing historic urban quarters. Architectural Press.

Sustainable Urban Revitalization Approach to Old City Centers: An Analytical Review of Al-Dahou District in Riyadh

Khalid Ayed Al-Otaibi[1] and **Waleed Alzamil**[2]

[1]Master's Student, Department of Urban Planning, College of Architecture and Planning, King Saud University, Riyadh, Saudi Arabia and [2]Professor, Department of Urban Planning, College of Architecture and Planning, King Saud University, Riyadh, Saudi Arabia

445107689@student.ksu.edu.sa & waalzamil@ksu.edu.sa

Abstract. This paper aims to review the urban revitalization approach for historic city centers based on a case analysis of the Al-Dahou neighborhood in Riyadh, a heritage neighborhood that has witnessed a large-scale urban development project. The study used a descriptive and qualitative approach, including a review of previous studies, field interviews, and an analysis of official reports. The Al-Dahou neighborhood revitalization project was evaluated according to four main dimensions: cultural, economic, urban, and social. The results showed that the project succeeded in its urban and cultural aspects, particularly through the use of heritage architectural elements that reflected local identity. It also contributed to stimulating the local economy through investment activities of a cultural nature. However, the study revealed challenges in activating the social dimension, as the local community was not sufficiently involved in the planning, implementation and evaluation stages. The study recommends adopting an integrated vision based on community engagement and strengthening cultural identity.

Keyword: Historic City Revitalization, Al-Daho District, Cultural Identity, Urban Development, Community Participation, Sustainability, Urban Heritage.