

سياسات تجديد الاحياء القديمة حالة دراسية حي الشميسي

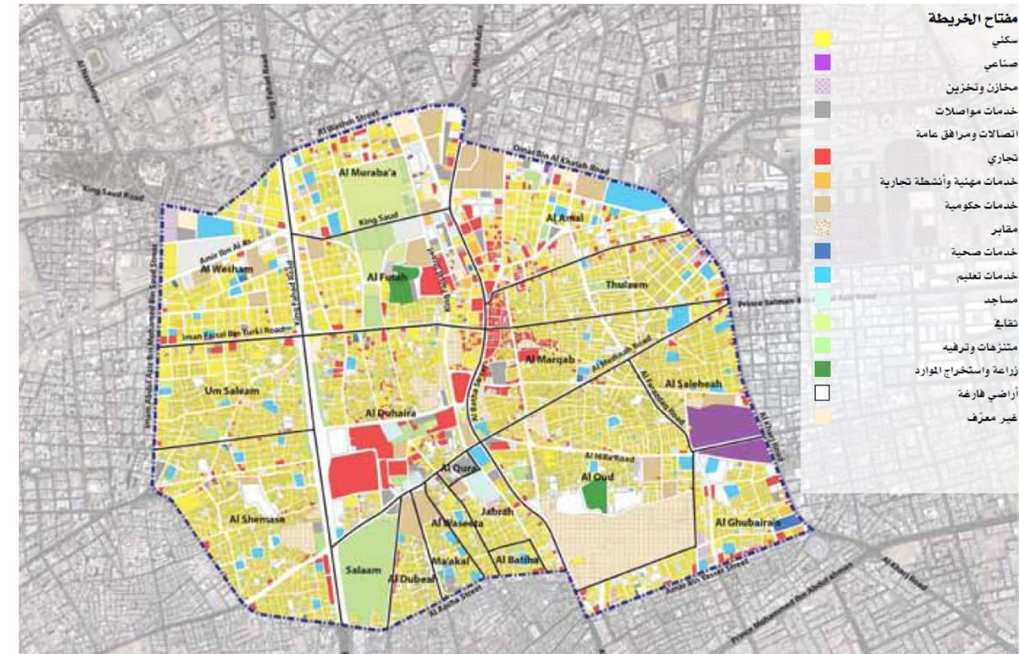
سيتطرق البحث لمنطقة الشميسي وسط مدينة الرياض والتي توسعت في العقدين الماضيين بصورة سريعة مما أدى الى فقدان المنطقة لخصائصها التقليدية والأثرية وطابعها الاجتماعي وفقدان الصبغة الإنسانية بها بسبب عدم صيانتها وحمايتها حتى أصبح البعض منها أماكن لسكن العمالة الأجنبية التي لا تقدر القيم التاريخية لتلك المنطقة والبعض الآخر منها أصبح أماكن مهجورة ومتهاكة او مستودعات غير نظامية. وتحتاج هذه المنطقة الى برنامج للمحافظة على خصائصها الاجتماعية والتاريخية المتبقية. ويجب ان يراعي برنامج التجديد العمراني لتلك المناطق المتطلبات المستقبلية للمدينة وكذلك الجانب السياحي الذي يمكن الاستفادة منه عند عملية التجديد.

- Σ

- 0

خطة تطوير وسط مدينة الرياض:

قامت هيئة تطوير الرياض مع مكتب اتكنز الاستشاري بوضع خطة تطوير وسط مدينة الرياض تماشياً مع المخطط الاستراتيجي الشامل للمدينة، و حيث قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بوضع مخطط توجيهي وإطار عمل عام للتنفيذ يعمل على توجيه العمل المستقبلي لتطوير المركز التاريخي لمدينة الرياض. تسعى هذه الخطة إلى عكس التدهور الحالي، كما تسعى في الوقت ذاته إلى تشجيع مشاركة القطاعين العام والخاص في خطط تجديد المنطقة.



الوضع الراهن لمنطقة الدراسة:



يعتبر حي الشميسي من احياء وسط المدينة والذي يشكل بعد تاريخي للمنطقة، ويبلغ عدد سكان الحي ٥٧٠٦١ نسمة يشكل السكان الغير سعوديين ما يعادل ٦٢,٩% من سكان الحي ويشكل السعوديون ٢١١٨٠ نسمة بنسبة ٣٧,١% من اجمالي سكان الحي (الرياض ا.، ٢٠١٦).

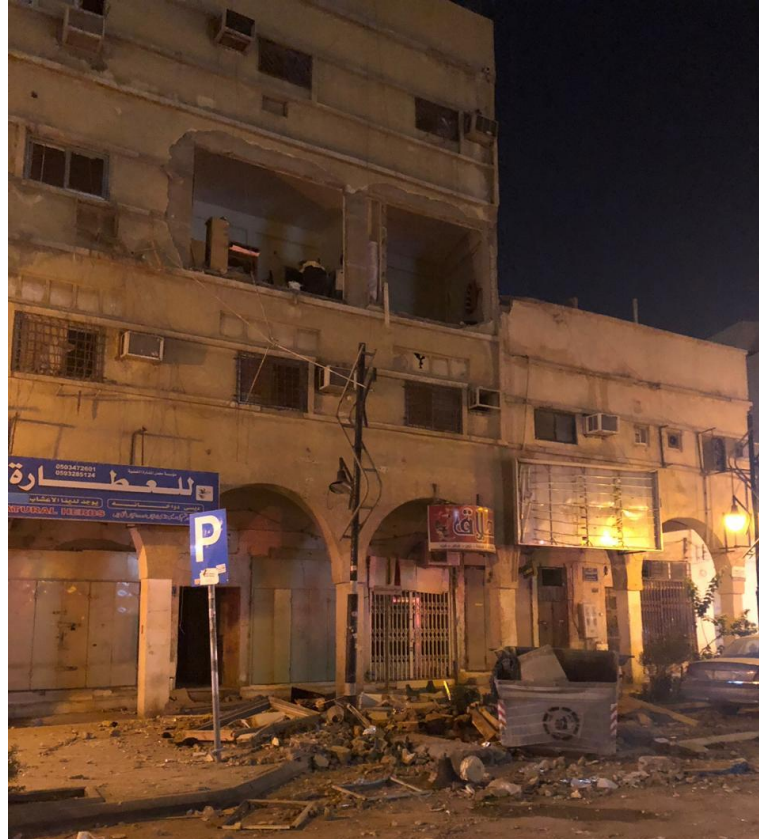
-موقع ومساحة الحي:

يقع حي الشميسي بالمنطقة المحصورة بين شارع الامام بتركي بن عبدالله شمالا، وشارع عسير جنوبا، وطريق الملك فهد شرقا، وامتداد شارع عسير غرب، وتبلغ المساحة التقريبية لحي الشميسي ١,٤٦ كم^٢.

المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة حاليا:

١- عمرانية:

يعاني الحي من تدني مستوى المنطقة عمرانيا ومعماريا، وصغر مساحات قطع الأراضي وكثرة ملاكها مما يعيق إمكانية تطويرها تدريجيا أو ضمها بجهود فردية مما يستوجب تطويرا شاملا يستدعي نزعا لكثير من ملكيات المنطقة، وكذلك الحاجة إلى تطوير استعمالات الأراضي لتناسب مع موقعها كمركز لعاصمة كبرى، والتوزيع غير المنتظم للكثافات على مستوى أجزاء الحي ووجود أراضي فضاء كثيرة، وأيضا الخدمات والمرافق العامة لا تغطي احتياجات المنطقة بالكامل.

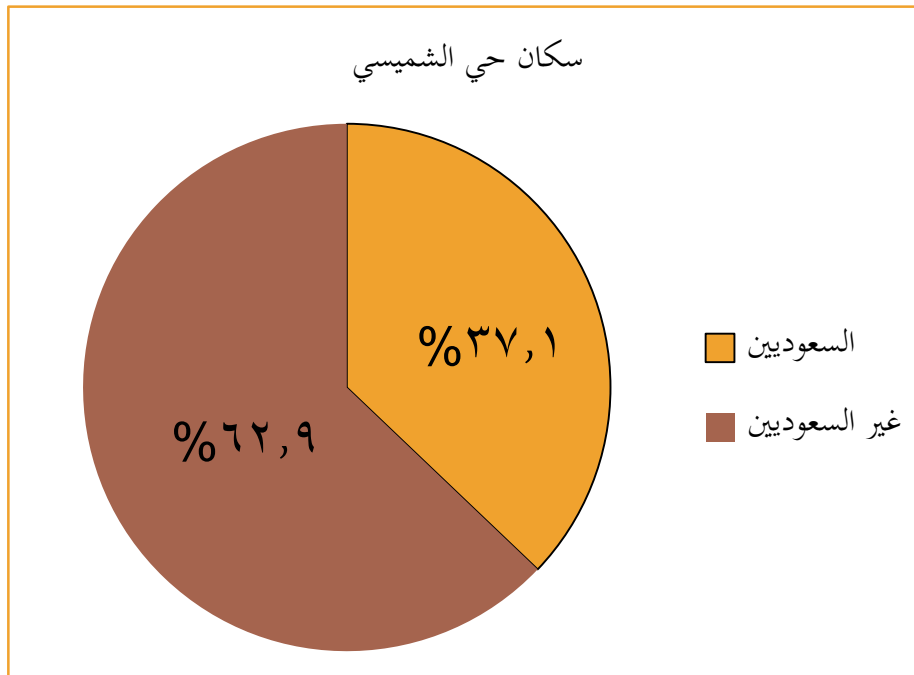


تدهور الحالة العمرانية للمباني

المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة حالياً:

٢- اجتماعية:

تأثر الحي اجتماعياً بهجرة السكان العوائل خاصة السعوديون من المنطقة للسكن في مناطق أخرى، وإحلالهم بسكان من العمالة حيث يشكل غير السعوديين ٦٢,٩% من سكان الحي، وكذلك تأثر خصوصية السكان بسبب استخدام المباني السكنية كمستودعات.



نسبة السكان السعوديين لغير السعوديين في الحي

المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة حاليا:

٣-اقتصادية:

الوضع الاقتصادي الحالي لا يرتقي لإمكانات المنطقة الحقيقية، مما يعتبر هدر لمصدر اقتصادي كبير، على مستوى المدينة بشكل عام والملاك في المنطقة بشكل خاص، وزيادة هجرة وكساد النشاطات التجارية الموجودة في المنطقة والمطلوب المحافظة عليها حيث يوجد في الحي شارع السبالة احد اهم مراكز بيع الاواني المنزلية في الرياض وعلى الرغم من اعادة رصف الشارع الا انه لا يزال يعاني من التدهور عمرانيا.



تدهور الحالة العمرانية للمباني

المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة حاليا:

٤- أمن وسلامة:

تشجع البيئة العمرانية والاجتماعية للمنطقة بوضعها الحالي على زيادة الجريمة والفساد والمخالفات القانونية، وكذلك تتخذ المباني المهجورة أوكارا للجريمة والمجرمين في المنطقة، وأيضا ما تسببه المباني المتهدمة والآيلة للسقوط من خطرا على أرواح الناس وممتلكاتهم.



خطر المباني الآيلة للسقوط

المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة حاليا:



ازدحام الشوارع

٥-مروريا وبيئيا:

سوء الوضع المروري الناتج عن التصميم القديم لشبكة الطرق والذي لا يتناسب مع متطلبات الحركة الحالية، وكذلك تداخل حركة المشاة مع حركة المركبات، وعدم توفر مواقف سيارات كافية وعملية تخدم المنطقة، وارتفاع نسبة التلوث والضوضاء في بعض أجزاء المنطقة.

المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة حالياً:

٦-ثقافياً:

لا تشجع البيئة العامة للمنطقة على استقطاب تطوير منشآت ثقافية جديدة أو جذب سكان المدينة لنشاطات ثقافية في المنشآت القائمة حالياً، وايضا اندثار بعض العناصر العمرانية التاريخية للإهمال وعدم المحافظة عليها او لعدم وجود تشريعات للحفاظ عليها.

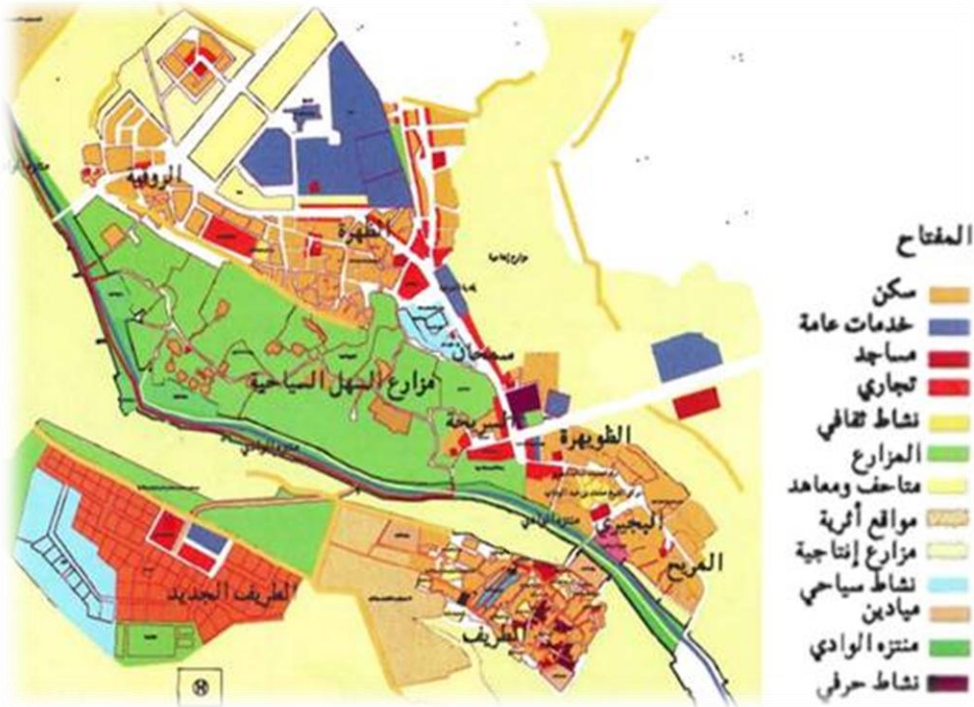


عدم وجود جهة للحفاظ على المباني التقليدية

حالات دراسية ١ :

مشروع تطوير الدرعية التاريخية:

قامت الهيئة تطوير الرياض بعمل برنامج تطوير الدرعية، حيث يقع مشروع الدرعية التاريخية شمال غرب مدينة الرياض على مساحة تقريبيه ١,٦ كم ٢، ويجمع برنامج تطوير الدرعية التاريخية بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية، وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمران الواحات، وينطلق البرنامج الذي وضعته هيئة تطوير مدينة الرياض وتنفذه بالتعاون مع الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني، ومحافظة الدرعية، من مقومات الدرعية المتمثلة في قيمتها التاريخية والسياسية والثقافية، وتراثها العمراني، وموقعها الفريد على ضفاف وادي حنيفة، لذا اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويحية بمستوى عالمي.



المخطط التصوري للدرعية التاريخية

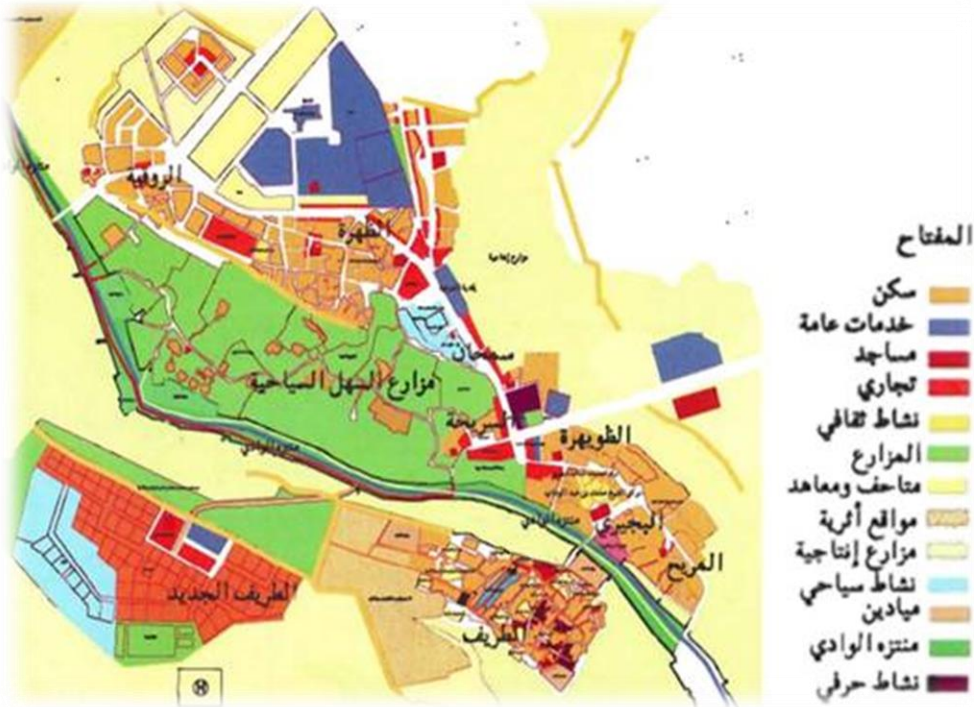
حالات دراسية ١ :

النتائج:

بدراسة تجربة هيئة تطوير الرياض في مشروع تطوير الدرعية التاريخية من خلال إعادة تأهيل المنطقة التاريخية تتضح بعض السلبيات تتلخص فيما يلي:

عدم وجود مشاركة مجتمعية للمجتمع المحلي للخروج بالنموذج الامثل الذي يلبي رغبات جميع الفئات المستهدفة ويعكس رؤيتهم المستقبلية للمنطقة، وكذلك ضعف مشاركة القطاع الخاص في تطوير المنطقة حيث اقتصر دور القطاع الخاص بعملية التشغيل حسب المراحل الحالية للمشروع.

على الجانب الآخر نتجت عن التجربة العديد من الإيجابيات ومنها، عمل دراسة جدوى اقتصادية للمشروع ساهم بتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار في المنطقة، وعمل استراتيجية تطوير تتناسب مع المقومات التاريخية والبيئية والعمرانية في المنطقة، وتحديد اهم اهداف التطوير ليكون منهج لعملية التطوير، ووضع مخطط تنفيذي للمشروع يكون هو المحرك الاساسي لعملية التطوير، ووضع منهجية للتعامل مع الاثار والمباني التاريخية والنسيج العمراني للمنطقة والحفاظ على طبيعة المنطقة.

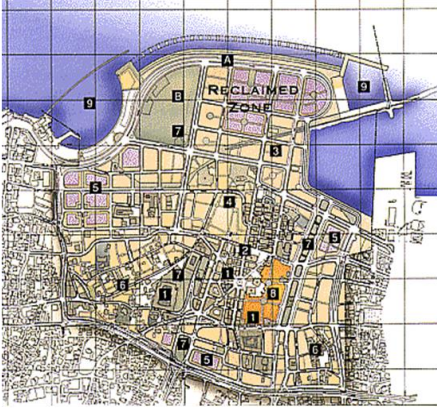


المخطط التصوري للدرعية التاريخية

حالات دراسية ٢ :

إعادة تأهيل وسط مدينة بيروت:

يقع المشروع على مساحة ١٩١ هكتار منها منطقة وسط المدينة التقليدية و ٩٣ هكتار طورتها شركة سوليدير الفرنسية والمساحة المتبقية املك حكومية.



- A- الواجهة البحرية.
- 1- المباني العامة والدينية.
- 2- مركز المدينة التاريخي اخصافط عليا.
- 3- المنطقة المالية متعددة الاستخدامات للمكاتب والمرافق الترفيهية والتسوق.
- 4- منطقة الأسواق القديمة التقليدية.
- 5- منطقة استخدام مختلط.
- 6- المنطقة السكنية.
- 7- الحدائق العامة والساحات.
- 8- منطقة الحفريات الأثرية.
- 9- الميناء.

المخطط التصوري للمشروع

النتائج:

بدراسة التجربة اللبنانية من خلال إعادة تأهيل وسط بيروت تتضح بعض السلبيات تتلخص فيما يلي:

المشكلات الاقتصادية في تقدير قيمة العقارات بين الشركة العقارية المساهمة والملاك الحقيقيين للمباني أو الأراضي الواقعة بالمحيط العمراني لمركز المدينة، يمثل الجزء المضاف والمردوم في البحر عاملاً بيئياً سلبياً لما يشكله من خطورة على البيئة البحرية، حيث يتسبب ردم الشواطئ في الإخلال بالتوازن الطبيعي للبيئات البحرية، مما يتسبب في تدمير بيئات النباتات البحرية والمسطحات المائية، كما يشكل خطورة على البيئة البحرية وعلاقتها بالبيئة الحدودية لليابسة وتغيير الحدود التراثية والتاريخية للواجهة البحرية للمدينة في أهم مناطقها على الإطلاق وهو مركز المدينة.

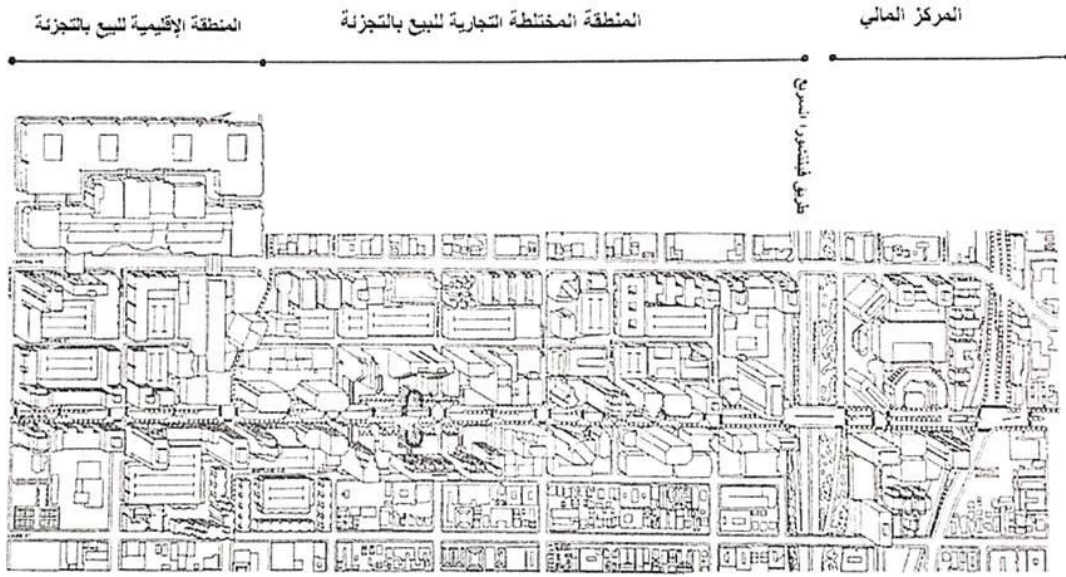
حالات دراسية ٢ :

على الجانب الآخر نتجت عن التجربة العديد من الإيجابيات ومنها، إدارة وهيكلة للمشروع على مستوى يتناسب مع البعد التاريخي لوسط البلد، عبر نظام استثماري كشركة عقارية مساهمة ذات كيان اقتصادي تستطيع مواجهة المشكلات الاقتصادية التي غالبًا ما تواكب هذه النوعية من المشروعات، وتحديد مخطط شامل للمشروع يحدد كل ما يختص بالمشروع من خلال الإطار العام والمخطط الشامل والمخطط القطاعي للمشروع، بناء عليه تم تحديد ضوابط واشتراطات عمرانية متكاملة وتفصيلية لكل عناصر البيئة العمرانية، إضافة إلى تنسيق كل ذلك مع شبكات البنية التحتية وشبكات الطرق والمواصلات على مستوى المدينة بمنهجية علمية متطورة ومواكبة للمتطلبات التكنولوجية. نجاح النظام الرقابي والمتابعة لخطوات تنفيذ المراحل للمشروع الحفاظ على الهوية العمرانية سواء للحيزات الحضرية أو ما يختص بالعمارة والتفاصيل المعمارية قدر الإمكان، مع ربط ذلك بالعناصر المتطورة (خامات بناء أو مفردات تنسيق الموقع وفرش الطرق)، وكذلك دمج العناصر المعمارية المضافة بأسلوب علمي متطور، ونجاح عملية الإدارة والتسويق في تفعيل الدور الثقافي والترفيهي للمركز من خلال الأنشطة الثقافية والمهرجانات، والحفاظ على المناطق الأثرية المكتشفة بالمنطقة وتطوير المشروع بناء على المستجدات، والتأكيد على البعد التاريخي والتراثي من خلال تفعيل دور الآثار المكتشفة، والالتزام بمستوى عال من الأداء سواء بالنسبة للمشروعات المطروحة من قبل الشركة أو من قبل المستثمرين

حالات دراسية ٣ :

وسط جليندال كاليفورنيا الولايات المتحدة الامريكية:

باستعراض جليندال احد ضواحي لوس انجلس ويبلغ عدد سكانها ٢٠٠ الف نسمة، وتقع المنطقة على طريق براند وقبالة طريق فينتسور السريع وطريق البولفار، وقد طور ليزلي كارتون هذا الطريق في العشرينات وكانت تصطف عليه مباني متعددة الاستعمالات بارتفاع من اثنين الى ثلاث طوابق والتي قد تدهورت في الخمسينات والستينات مما ادا الى انخفاض قيمة الارض على الرغم من التضخم آنذاك وعلى الرغم من ان جليندال غنية نسبيا، بالتالي تبنا مجلس المدينة مشروع إعادة اعمار جليندال.



التصميم التصوري لمركز جليندال

حالات دراسية ٣ :

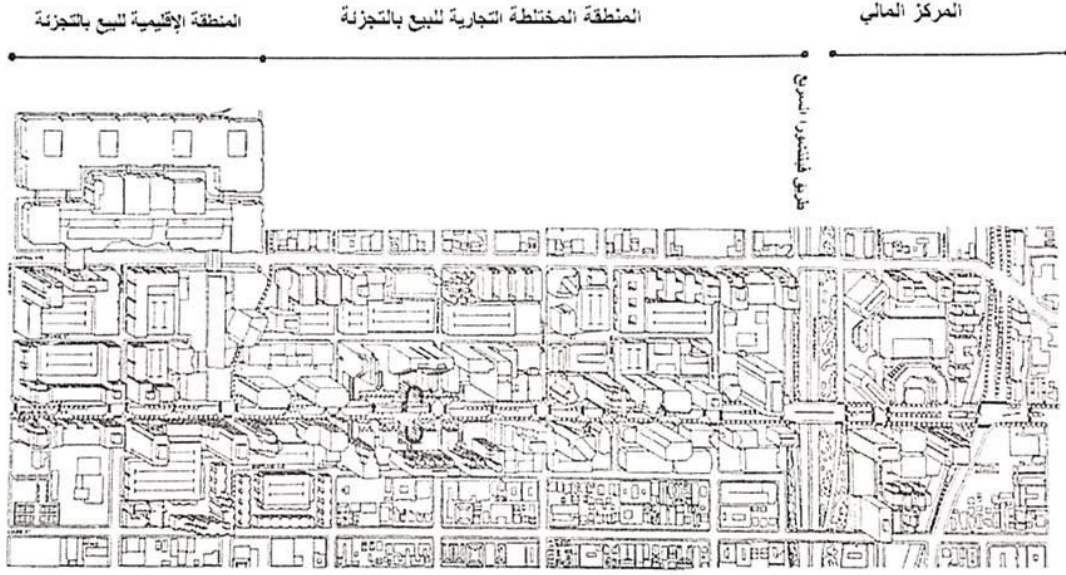
النتائج:

بدراسة تجربة جليندال من خلال إعادة تأهيل المنطقة المركزية تتضح بعض السلبيات تتلخص فيما يلي:

عدم عمل دراسات اجتماعية لسكان المنطقة ونقص مخزون الاسكان بالنسبة للوضع السابق ومدى ملائمة بدائل الاسكان المقترحة ان وجدت للسكان، وكذلك عدم وجود مشاركة اجتماعية للمجتمع المحلي للخروج بالنموذج الامثل الذي يلي رغبات جميع الفئات المستهدفة.

عدم وجود سياسات للحفاظ على البعد الثقافي للمنطقة وتطويرها بما يتناسب مع المشروع.

على الجانب الآخر نتجت عن التجربة العديد من الإيجابيات ومنها، تقدير قيمة العقارات وتنسيق المهام بين المطور وهيئة التطوير، وفرض رسوم مبيعات اضافية لجني الاموال لزيادة ايراد المدينة وتوفير الايرادات المالية لعملية اعادة الاحياء، وكذلك تم عمل مخطط استراتيجي للتطوير وتوزيع المناطق عليـة ليكون هو المرجع في عملية التطوير، وبناء عليه تم تحديد ضوابط واشترطات عمرانية متكاملة وتفصيلية لكل عناصر البيئة العمرانية، وكذلك نجاح النظام الرقابي والمتابعة لخطوات تنفيذ المراحل للمشروع الحفاظ على مستوى على من الجمال بوضع خطوط ارشادية يجب مراعاتها في المشاريع. ووضع اهداف واضحة ومحددة لعملية التطوير اسهمت بنجاح المنطقة اقتصاديا، عمل خطه استراتيجيـة لتسويق المنطقة اسهم في زيادة الرغبة من المستثمرين في الاستثمار في المنطقة ونجاح المشروع استثماريا.



التصميم التصوري لمركز جليندال

نتائج البحث:

إن عملية تطوير مركز المدينة تحتاج لتضافر جهود عدد كبير من الجهات وأصحاب المصلحة بشكل عام، ولعل كثرة الجهات المؤثرة في عملية التطوير قد تخفف من الأعباء الملقاة، ولكنها يجب أن تكون نابعة من شعور كل طرف بالمسئولية وبالرغبة في التطور للأفضل.

والجهات المسئولة عن عملية تطوير الحالة الدراسية هي هيئة تطوير الرياض، امانة منطقة الرياض، بلدية الشميسي الفرعية، مقدمي الخدمات، المطورين والتجار والمستثمرين في الحي، سكان الحي والزوار، والملاك، ومؤسسات الخدمة الاجتماعية، هيئة السياحة والآثار، وهذا بالإضافة إلى أطراف أخرى تحمل مسئولية غير مباشرة من الأكاديميين والمختصين ورجال القانون والمشرعين.

ومن أهم نتائج الدراسة التعرف على الوضع الراهن لمنطقة الدراسة، والتعرف على المشاكل التي يعاني منها حي الشميسي والتي تتمثل بشكل أساسي في مشاكل عمرانية، ومشاكل اجتماعية ومشاكل اقتصادية ومشاكل الامن والسلامة، ومشاكل مرورية وبيئية، ومشاكل ثقافية.

عدم وجود خطة تفصيلية لمنطقة الدراسة وفي حال تمت هذه الخطة يجب ربطها مع خطة وسط المدينة.

عدم تفعيل دور المشاركة المجتمعية واصحاب المصلحة بطريقة تضمن تحقيق تطلعات المستفيدين وبالتالي تحقيق الهدف المرجو من التجديد.

عدم وجود سياسات الحفاظ على طبيعة المنطقة الجغرافية والبيئية.

اهمية عمل طابع خاص للمنطقة يزيد من فرص نجاح احيائها.

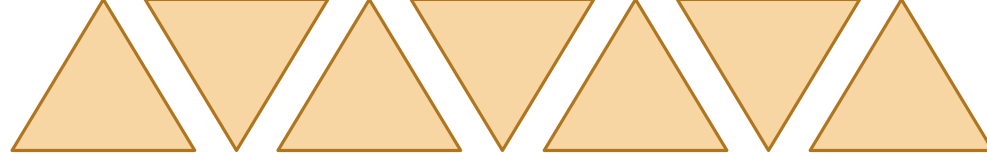
اهمية عمل خطة استثمارية لتمويل عملية التجديد للحي.

اهمية ان يكون هناك مخطط تفصيلي للحي يكون هو المحرك الاساسي لعملية التطوير.

اهمية ايجاد جهة تكون هي المؤله عن الحفاظ على المباني التقليدية في المنطقة سواء هيئة السياحة والآثار او مؤسسات معنية في الحفاظ على الموروث الثقافي والتاريخي.

اهمية وضع خطة تسويقية للمنطقة تساعد على جذب المستثمرين وبالتالي زيادة فرص نجاح المشروع.

توصيات البحث:



- ضرورة الاهتمام بمنطقة وسط المدينة وعمل مخطط تنفيذي لكل منطقه على حده تحت استراتيجية واضحة تراعي طبيعة كل منطقه حسب طابعها الخاص.
- دراسة المنطقة الانتقالية بين الحي والمحيط العمراني تكون مهمتها تمهيد التفاوت المتوقع في الطابع العمراني وسرعة الحركة بالإضافة الي توفيرها لمناطق انتظار للسيارات.
- تنمية الفراغات الحضرية والنسيج العمراني للحي مع تفعيل النشاطات الثقافية والترفيهية به.
- عمل طابع او هوية خاصة في الحي يساعد في ابرازه وتمييزه.
- إعادة تأهيل البنية التحتية بما يتوافق مع المخطط المقترح لمنطقة الدراسة كأساس لعمليات التنمية، وتحسين البيئة العمرانية للحي.
- التأكيد على مواكبة المركز التقليدي للعمارة المعاصرة من خلال الأجزاء المضافة أو المباني الجديدة.
- الدمج المتواصل فيما بين التراث والتحديث بهدف إيجاد مناخ معاصر للمركز يجذب معه المستعملين والمستثمرين، يشمل ذلك المعالجات المعمارية وعناصر تنسيق الموقع وأساليب فرش الطرق.
- تشكيل هياكل إدارية شاملة جهات رسمية وأخرى أهلية تكون مهمتها اتخاذ القرارات باستقلالية تامة.
- التأكيد على دور المستفيدين في اتخاذ القرارات التصميمية والتخطيطية بعمل استبيانات وحلقات نقاش وندوات للوصول الى أفضل نتيجة تلي رغبات المجتمع والدولة والمستثمرين.
- تنويع مصادر التمويل من تمويل ذاتي أو حكومي أو من خلال المؤسسات والجهات غير الحكومية مع التأكيد على تفعيل دور التمويل والاستثمار بهدف تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة للحي.
- تفعيل الدور الإعلامي والثقافي للحي مع التأكيد على مشاركة الهيئات والمؤسسات غير الحكومية.
- تأصيل انتماء المجتمع للحي من خلال تنظيم المعارض والحفلات والمهرجانات والندوات في الحي.
- يجب ان تأخذ الخطة التنفيذية المفصلة للمشروع بعين الاعتبار التنسيق بين اصحاب المصلحة والمطورين ومقدمي الخدمة.
- يجب ان تأخذ سياسات التطوير بعين الاعتبار مراعاة الطبيعة الجغرافية والبيئية والمناخية للموقع.
- يجب ان يتم الحفاظ على المباني التقليدية ذات الطابع المعماري الفريد والمباني التاريخية في المنطقة من قبل هيئة السياحة والاثار او من قبل جمعيات مجتمعية معنية بالتراث توكل لها مهام ترميمها والحفاظ عليها والاستفادة منها كمتحف او مركز ثقافي واجتماعي او حتى لاستخدام تجاري.