المجلة الدولية للتنمية - المجلد الخامس عشر العدد الثالث (2026) :35-45
International Journal of Development, Vol.15, No. (3)2026 :35-44
ISSN: 2314-5552 ISSN: 2314-5560 (Online)
www.jaid.journals.ekb.eg e-mail: ijd_fas@yahoo.com

تقييم المسار الإجرائي لمشاريع التجديد العمراني ضمن إطار الاستدامة: دراسة حالة مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية

رائد العجرفي، وليد الزامل*
قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني للباحث المُرسل: waalzamil@ksu.edu.sa

تاريخ استلام البحث: 6 يونيو 2026، تاريخ الموافقة على النشر:16 يونيو 2026

المستخلص

يهدف هذا البحث إلى تقييم المسار الإجرائي في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية وتحليل مدى اتساقه مع محاور الاستدامة في مشاريع التجديد العمراني. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي مدعومًا بمدخل دراسة الحالة، من خلال تحليل الوثائق الرسمية ومقارنتها بالإطار النظري. وتم تقسيم المسار الإجرائي إلى أربعة عناصر رئيسة تشمل آليات اتخاذ القرار، والتنسيق المؤسسي، والمشاركة المجتمعية، وأنظمة المتابعة والتقييم. أظهرت النتائج وجود كفاءة نسبية في الجوانب التنفيذية والعمرانية والاقتصادية، مقابل قصور في المشاركة المجتمعية وضعف في قياس الأثر طويل المدى. كما كشفت الدراسة عن فجوة بين الإطار النظري والتطبيق العملي في تحقيق الاستدامة الشاملة. ويخلص البحث إلى أهمية تطوير المسار الإجرائي ليكون أكثر تكاملاً وشمولية بما يعزز تحقيق الاستدامة في مشاريع التجديد العمراني.

الكلمات المفتاحية :المسار الإجرائي، التجديد العمراني، الاستدامة الحضرية، جدة التاريخية، المشاركة المجتمعية، التنسيق المؤسسي.

المقدمة

شهدت مشاريع التجديد العمراني في المراكز الحضرية التاريخية خلال العقود الأخيرة تحولاً مفاهيميًا ومنهجيًا عميقًا، نقلها من نطاق التدخلات المادية المحدودة إلى إطار تنموي شامل يتعامل مع المدينة بوصفها منظومة متكاملة من الأبعاد العمرانية، والاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. فلم يعد التجديد العمراني يُفهم باعتباره عملية ترميم مباني متدهورة أو تحسين واجهات معمارية، بل أصبح أداة استراتيجية لإعادة تنشيط المراكز التاريخية وتعزيز قدرتها على الاستمرار في ظل التحولات الحضرية المتسارعة. وتشير الأدبيات المعاصرة إلى أن التجديد العمراني يرتبط بتحقيق منافع طويلة الأمد تتجاوز الأثر البصري إلى إعادة دمج المناطق التاريخية ضمن الدورة الاقتصادية للمدينة، وتحفيز الاستثمار المحلي، وخلق فرص عمل، ورفع جودة الحياة للسكان والزوار [1]. إن نجاح هذه المشاريع لا يُقاس فقط باستعادة القيمة الجمالية للنسيج العمراني، بل بمدى قدرتها على إحداث أثر تنموي مستدام يعزز العدالة الاجتماعية، ويحافظ على الهوية الثقافية، ويُحسن كفاءة استخدام الموارد على المدى الطويل [2]. ومن هذا المنطلق، أصبح التجديد العمراني في المراكز التاريخية مرتبطًا بمفهوم الاستدامة الشاملة، التي توازن بين متطلبات الحفظ وضغوط التنمية، وتستند إلى رؤية استراتيجية ممتدة تتجاوز الحلول الموضعية أو المؤقتة، بما يعزز من قدرة هذه المناطق على الاستمرار والتكيف مع المتغيرات الحضرية.

وفي هذا السياق، برز مفهوم "*إعادة الإحياء الحضري*" بوصفه امتدادًا تطبيقيًا لمفهوم التجديد العمراني، حيث يعكس توجهًا نحو معالجة شاملة لا تقتصر على الحفاظ العمراني، بل تمتد إلى تنشيط الوظائف الاقتصادية والاجتماعية وإعادة توظيف المناطق التاريخية ضمن النسيج الحضري المعاصر. وقد أكدت توصية الوثائق الصادرة عن منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة على ضرورة دمج القيم التراثية ضمن السياسات الحضرية العامة، وعدم التعامل معها كقطاع منفصل عن التخطيط العمراني. ويعكس هذا التوجه تحولاً في فلسفة إدارة المراكز التاريخية، بحيث لا تقتصر الجهود على حماية المباني ذات القيمة المعمارية؛ بل تمتد إلى إدارة التغير الحضري ضمن إطار تنظيمي وإجرائي متكامل. كما تشير أدبيات الحوكمة الحضرية إلى أن وضوح المسار الإجرائي الذي ينظم مراحل التخطيط، واتخاذ القرار، والتنفيذ، والمتابعة يمثل عنصرًا حاسمًا في تحويل الرؤى الاستراتيجية إلى نتائج قابلة للتحقق [1]. إن التنسيق المؤسسي الفعال، وتحديد المسؤوليات بدقة، وإشراك المجتمع المحلي، وتطوير آليات متابعة وتقييم مستمرة، جميعها عوامل تؤثر بصورة مباشرة في جودة المخرجات واستدامتها، وتعكس مدى كفاءة الإطار الإجرائي الذي يحكم المشروع.

وعلى المستوى المحلي، يُعد مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية أحد أبرز مشاريع التجديد العمراني في المملكة العربية السعودية، لما تمثله المنطقة من قيمة ثقافية واقتصادية ورمزية ضمن الذاكرة الحضرية الوطنية. ويعكس استخدام مصطلح "*إعادة الإحياء*" في التسمية الرسمية للمشروع توجهًا تنمويًا يتجاوز مفهوم الحفاظ العمراني التقليدي، إذ يركز البرنامج على

إعادة تنشيط جدة التاريخية عمرانيًا واقتصاديًا وثقافيًا ضمن رؤية شاملة للمنطقة[3]. كما يوضح البرنامج الرسمي أن المشروع لا يقتصر على الحفاظ العمراني، بل يستهدف إعادة تفعيل المنطقة اقتصاديًا، وثقافيًا، وسياحيًا ضمن إطار تنموي متكامل . لقد أُدرجت جدة التاريخية ضمن قائمة التراث العالمي عام 2014 تقديرًا لدورها التاريخي بوصفها بوابة رئيسة للحجاج والتجار، ولما تتميز به من نسيج عمراني تقليدي يعكس الطابع المعماري الحجازي [4]. وفي إطار مستهدفات رؤية المملكة العربية السعودية 2030، اكتسب المشروع بعدًا تنمويًا إضافيًا يرتبط بتعزيز الهوية الوطنية، وتنويع القاعدة الاقتصادية، وتحسين جودة الحياة في المدن [5]. غير أن الطابع المركب للمشروع، من حيث تعدد الجهات الفاعلة وتداخل الأبعاد التراثية والاقتصادية والاجتماعية، يثير تساؤلات علمية حول مدى اتساق المسار الإجرائي المعتمد مع متطلبات الاستدامة الشاملة. فبينما تحظى النتائج العمرانية للمشروع باهتمام ملحوظ؛ لا يزال التحليل الأكاديمي المتعمق للبنية التنظيمية والإجرائية التي نظمت مراحل التخطيط والتنفيذ والمتابعة محدودًا نسبيًا، وهو ما يبرز الحاجة إلى تقييم منهجي يربط بين الإجراءات المؤسسية ومخرجات التنمية الحضرية المستدامة.

اشكالية البحث

على الرغم من التوسع في تبني مشاريع التجديد العمراني في المراكز الحضرية التاريخية، فإن كثيرًا من الدراسات تشير إلى وجود فجوة بين الرؤى الاستراتيجية المعلنة والنتائج الفعلية المتحققة على أرض الواقع، خاصة فيما يتعلق بتحقيق الاستدامة بأبعادها المختلفة. وغالبًا ما يُقاس نجاح هذه المشاريع من خلال التحسينات العمرانية المادية أو إعادة تأهيل المباني التراثية، في حين لا يحظى المسار الإجرائي الذي ينظم عمليات التخطيط، والتنفيذ، والتشغيل، بالقدر الكافي من التحليل والتقييم العلمي، رغم كونه عنصرًا حاسمًا في توجيه مخرجات المشروع. وتشير الأدبيات إلى أن غياب التكامل بين الإجراءات التنظيمية، وآليات اتخاذ القرار، ومستوى المشاركة المجتمعية، قد يؤدي إلى ضعف الأثر الاجتماعي والاقتصادي للمشروع حتى وإن تحققت جودة عمرانية مؤقتة [6]. وفي هذا الإطار، تبرز أهمية تحليل المسار الإجرائي بوصفه الإطار الذي تتحول من خلاله أهداف الاستدامة من توجهات نظرية إلى نتائج تطبيقية قابلة للقياس. وعلى المستوى التطبيقي، وفي سياق مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية، تتجلى الإشكالية في عدم وضوح مدى اتساق المسار الإجرائي المعتمد مع محاور الاستدامة، خاصة في ظل تعدد الجهات الفاعلة وتداخل الأبعاد التراثية، والاقتصادية، والاجتماعية، المرتبطة بالمشروع. فرغم الجهود المبذولة لإعادة تنشيط المنطقة، لا تزال الحاجة قائمة لتحليل علمي يربط بين الإجراءات التنفيذية المتبعة ومخرجات الاستدامة الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. وعليه، تتمحور المشكلة البحثية حول التساؤل بشأن ما إذا كان المسار الإجرائي للمشروع قد أُسس وفق إطار متكامل يضمن تحقيق الاستدامة الشاملة، أم أن هناك فجوات بين الإجراءات المتبعة ومتطلبات التنمية الحضرية المستدامة في المراكز التاريخية [7]. ومن هنا تنطلق هذه الدراسة لتحليل تلك الفجوات وتقديم قراءة تقييمية تسهم في تطوير كفاءة المسارات الإجرائية في مشاريع التجديد العمراني مستقبلاً.

أهمية البحث

الأهمية النظرية: تنبع أهمية هذه الدراسة من تركيزها على المسار الإجرائي بوصفه عنصرًا حاسمًا في نجاح مشاريع التجديد العمراني، بما في ذلك مشاريع إعادة الإحياء الحضري، وعدم الاكتفاء بتحليل المخرجات العمرانية الظاهرة أو تقييم النتائج المادية للمشروع بمعزل عن بنيته التنظيمية والمؤسسية. فالدراسة تنطلق من فرضية مفادها أن جودة التصميم أو حجم الاستثمارات لا يكفيان لضمان تحقيق الاستدامة ما لم يكن الإطار الإجرائي منظمًا وقادرًا على تحقيق التكامل بين مراحل التخطيط والتنفيذ والمتابعة. ومن هذا المنطلق، يسهم البحث علميًا في تعميق الفهم النظري للعلاقة بين الإجراءات التنظيمية ومحاور الاستدامة، من خلال بناء إطار تحليلي يربط بين عناصر الحوكمة المؤسسية ومخرجات التنمية الحضرية، بما يثري الأدبيات المرتبطة بتجديد وإحياء المراكز التاريخية ويعزز الطرح الأكاديمي في هذا المجال.

الأهمية التطبيقية: تبرز في توفير أدوات تقييم عملية يمكن للجهات التنفيذية وصناع القرار الاستفادة منها في مراجعة كفاءة المسارات الإجرائية المعتمدة، ورصد نقاط القوة وفرص التحسين، وتعزيز التنسيق بين الجهات الفاعلة. ويسهم ذلك في دعم اتخاذ قرارات أكثر اتساقًا مع متطلبات الاستدامة، وتحقيق توازن مدروس بين الحفاظ على القيم التراثية وتنشيط الجوانب الاقتصادية وتحسين جودة الحياة، بما يعزز فاعلية مشاريع التجديد العمراني في السياق المحلي ويزيد من قدرتها على الاستمرار طويل الأمد.

أهداف البحث

يهدف البحث إلى تقييم كفاءة المسار الإجرائي في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية من خلال تحليل مدى اتساق مراحله وإجراءاته مع محاور الاستدامة في مشاريع التجديد العمراني، وقياس دوره في تحقيق الأبعاد الاجتماعية، والاقتصادية، والعمرانية والبيئية للاستدامة. كما يهدف البحث الى تحقيق الأهداف الثانوية التالية:

- بناء إطار تحليلي لمحاور الاستدامة في مشاريع التجديد العمراني للمراكز الحضرية التاريخية، وتحديد المؤشرات المرتبطة بكل بعد من أبعادها.
- تطبيق الإطار التحليلي على مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية لتقييم مدى اتساق المسار الإجرائي المعتمد مع متطلبات الاستدامة.
- تحديد الفجوات الإجرائية المؤثرة في تحقيق الاستدامة الشاملة، واقتراح توجهات تطويرية لتحسين كفاءة المسار الإجرائي في المشاريع المماثلة.

أسئلة البحث

السؤال الرئيسى: ما مدى كفاءة المسار الإجرائي المعتمد في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية، وكيف يسهم في تحقيق الاستدامة بأبعادها الاجتماعية، والاقتصادية، والعمرانية، والبيئية؟

الأسئلة الفرعية

- ما هي محاور الاستدامة في مشاريع التجديد العمراني للمراكز الحضرية التاريخية؟
- ما مدى اتساق المسار الإجرائي المعتمد في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية مع محاور الاستدامة المستخلصة نظريًا؟
- ما هي الفجوات الإجرائية التي تؤثر في تحقيق الاستدامة الشاملة للمشروع، وما التوجهات التطويرية المقترحة لمعالجتها؟

الإطار النظري

مفهوم المسار الإجرائي في مشاريع التجديد العمراني ضمن إطار الاستدامة

يقصد به الإطار التنظيمي والمؤسسي الذي يضبط مراحل المشروع منذ بلورة الرؤية الاستراتيجية وحتى التنفيذ، والتشغيل، والمتابعة، والتقييم، بحيث لا يُنظر إلى التجديد العمراني بوصفه تدخلاً مكانيًا محدودًا، بل بوصفه عملية تنموية متكاملة ترتبط بتحقيق الاستدامة طويلة المدى. وقد تطور مفهوم التجديد العمراني خلال العقود الأخيرة من التركيز على المعالجة المادية للمباني المتدهورة إلى تبني مقاربة شمولية تراعي الأبعاد الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية للمكان [8]. وتؤكد أدبيات الموئل الحضري أن التجديد العمراني المستدام لا يقتصر على تحسين البيئة المبنية؛ بل يتطلب دمج الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية وتعزيز استفادة السكان المحليين من مخرجات المشروع [6]. وفي هذا السياق، تؤكد الأدبيات أن نجاح مشروعات التجديد لا يعتمد فقط على جودة التصميم أو كفاءة التنفيذ الهندسي؛ وإنما يرتبط كذلك بوضوح توزيع الأدوار بين الجهات الفاعلة، وفعالية التنسيق المؤسسي، ووجود آليات واضحة لاتخاذ القرار، إضافة إلى إشراك المجتمع المحلي في مراحل المشروع المختلفة [9]. كما يرتبط المسار الإجرائي بقدرة المشروع على تحقيق التكامل بين سياسات الحفظ التراثي ومتطلبات التنمية الحضرية، بما يضمن استمرارية الأثر وعدم انقطاعه بعد انتهاء مرحلة التنفيذ [7]. وعليه، فإن المسار الإجرائي يمثل البنية الحاكمة التي تتحول من خلالها مبادئ الاستدامة من إطار نظري إلى ممارسة تطبيقية، إذ يؤثر تنظيم العمليات الإدارية، وتسلسل الإجراءات، وأنظمة المتابعة، والتقييم في كفاءة استخدام الموارد وفي جودة المخرجات العمرانية، والاجتماعية، والاقتصادية. إن تحليل هذا المفهوم يُعد مدخلاً أساسيًا لتقييم مدى اتساق مشروعات التجديد العمراني مع متطلبات التنمية الحضرية المستدامة، خاصة في المراكز التاريخية ذات الحساسية المؤسسية والثقافية. وفي هذا الإطار، يمكن فهم المسار الإجرائي بوصفه تسلسلاً مرحليًا يبدأ بالتخطيط الاستراتيجي، فإعداد البرامج، ثم التنفيذ، وصولاً إلى المتابعة، والتقييم، وهو ما يشكل الأساس التحليلي الذي تعتمد عليه هذه الدراسة.

الدراسات السابقة

دراسة [2] أشارت إلى أن التجديد العمراني يمثل عملية استراتيجية طويلة الأمد تتطلب إعادة هيكلة شاملة للإطار المؤسسي الذي يحكم المشروع، وليس مجرد تدخلات معمارية أو تحسينات شكلية في البيئة العمرانية. وقد اعتمدت الدراسة على تحليل تجارب أوروبية متعددة في إعادة إحياء المناطق المتدهورة، مستندة إلى منهج تحليلي مقارن ركز على دراسة البنية التنظيمية، وآليات التمويل، وأنماط الشراكة بين القطاعين العام والخاص. وأظهرت النتائج أن نجاح برامج التجديد يرتبط بوجود هيكل إداري واضح يحدد المسؤوليات بدقة، ويضمن التنسيق بين الجهات الفاعلة، ويمنع تضارب الصلاحيات. كما بيّنت الدراسة أن غياب التخطيط المرحلي المنظم يؤدي إلى تعثر التنفيذ وارتفاع التكاليف الزمنية والمالية. وأكدت النتائج أن التكامل بين الرؤية الاستراتيجية وآليات التنفيذ المرحلية يسهم في تعزيز الأثر الاقتصادي والاجتماعي طويل المدى، ويحد من الفجوة بين الأهداف المعلنة والنتائج المتحققة على أرض الواقع.

دراسة [9] تناولت التخطيط الحضري بوصفه عملية تفاعلية تشاركية تقوم على بناء شبكات تعاون بين الفاعلين المؤسسيين والمجتمعيين. وقد استندت الدراسة إلى إطار نظري في الحوكمة الحضرية مدعوم بتحليل حالات تطبيقية في عدد من المدن

الأوروبية، مع توظيف منهج تحليلي نوعي لفهم ديناميكيات اتخاذ القرار. وأظهرت النتائج أن مركزية القرار وضعف قنوات المشاركة يؤديان إلى انخفاض شرعية المشروعات الحضرية، حتى وإن تحققت جودة تصميم مرتفعة. كما بيّنت الدراسة أن الشفافية في تداول المعلومات وتوسيع نطاق المشاركة المجتمعية يعززان من استقرار المشروع واستدامته. وأكدت النتائج أن بناء التوافق المؤسسي يقلل مقاومة التغيير، ويرفع جودة القرار التخطيطي، ويزيد من قابلية التنفيذ على المدى الطويل.

تقرير [6] تناول مفهوم التجديد العمراني المتمحور حول الإنسان، حيث ركز على ضرورة دمج الأبعاد الاجتماعية، والاقتصادية ضمن الهيكل الإجرائي للمشروعات الحضرية. وقد اعتمد التقرير على تحليل تجارب دولية متنوعة باستخدام منهج وصفي تحليلي قائم على مراجعة السياسات والممارسات التطبيقية في عدد من المدن. وأظهرت النتائج أن العديد من مشاريع التجديد تفقد استدامتها بعد انتهاء مرحلة التنفيذ نتيجة ضعف أنظمة المتابعة، والتقييم. كما أكد التقرير أن إدماج مؤشرات قياس واضحة منذ المراحل الأولى للتخطيط يسهم في تعزيز المساءلة المؤسسية وضمان استمرارية الأثر الاجتماعي والاقتصادي. وأشار كذلك إلى أن تحقيق التوازن بين الحفظ التراثي والتنشيط الاقتصادي وتحسين جودة الحياة يتطلب وجود إطار تشغيلي مستدام قادر على إدارة المشروع بعد اكتماله، وليس الاكتفاء بمرحلة التنفيذ الإنشائي.

دراسة [10] تناولت إحياء المراكز الحضرية التاريخية في سياقات عربية من خلال إعادة تفعيل النسيج التاريخي من منظور تكاملي يجمع بين الحفظ العمراني، والتنشيط الاقتصادي، والاجتماعي. وقد اعتمدت الدراسة على منهج تحليلي قائم على دراسة حالة لمركز حضري تاريخي، مع توظيف أدوات تحليل السياسات ومراجعة الوثائق التنظيمية، إضافة إلى مقابلات مع أصحاب المصلحة المحليين. وركزت الدراسة على تحليل البنية الإجرائية التي تحكم تنفيذ مشروعات الإحياء العمراني، وبيان مدى اتساقها مع مبادئ الاستدامة الحضرية. وأظهرت النتائج أن غياب التنسيق المؤسسي بين الجهات المعنية يؤدي إلى ازدواجية في القرارات وتباطؤ في التنفيذ. كما بيّنت أن محدودية المشاركة المجتمعية تؤثر سلبًا في استدامة النتائج على المدى الطويل. وأكدت الدراسة أن وجود إطار حوكمة واضح يدمج بين السياسات العمرانية، والاقتصادية، والاجتماعية يسهم في تحقيق أثر متوازن ومستدام في المراكز التاريخية، وأن مرحلة ما بعد التنفيذ لا تقل أهمية عن مرحلة التخطيط من حيث ضمان استمرارية المشروع.

جدول (1). ملخص الدراسات السابقة وأبرز نتائجها

أبرز النتائج	المنهج البحثي	الباحث
▪ وضوح الإطار المؤسسي شرط للاستدامة ▪ التخطيط المرحلي يقلل التعثر التنفيذي ▪ التكامل بين الرؤية والتنفيذ يعزز الأثر طويل المدى	منهج تحليلي مقارن لتجارب أوروبية في التجديد العمراني	**(2)**
▪ المشاركة المجتمعية تعزز الشرعية ▪ الشفافية تحسن جودة القرار ▪ التوافق المؤسسي يقلل مقاومة التغيير	منهج تحليلي نوعي مدعوم بحالات تطبيقية	**(9)**
▪ المتابعة المؤسسية تضمن الاستمرارية ▪ دمج الأبعاد الاجتماعية يعزز جودة الحياة ▪ مؤشرات التقييم المبكرة تدعم المساءلة	منهج وصفي تحليلي قائم على مراجعة تجارب دولية	**(6)**
▪ ضعف التنسيق المؤسسي يبطئ التنفيذ ▪ المشاركة المجتمعية شرط للاستدامة ▪ إطار الحوكمة المتكامل يعزز الأثر طويل المدى	منهج دراسة حالة مع تحليل سياسات ومقابلات	**(10)**

المصدر: الباحثان من الدراسات السابقة.

منهجية الدراسة

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي المدعوم بمدخل دراسة الحالة؛ إذ يُعد هذا المدخل مناسبًا لفهم الظواهر التخطيطية المعقدة داخل سياقها الواقعي، خاصة عندما تتداخل فيها الأبعاد المؤسسية والتنظيمية والاجتماعية والاقتصادية [11]. كما تم توظيف التحليل النوعي المقارن من خلال مقارنة عناصر المسار الإجرائي، مثل آليات اتخاذ القرار، والتنسيق المؤسسي، والمشاركة المجتمعية، وأنظمة المتابعة والتقييم، بمحاور الاستدامة المستخلصة من الأدبيات النظرية، بما ينسجم مع طبيعة البحوث النوعية التي تركز على تحليل المعاني والسياقات وربطها بسؤال البحث وأهدافه [12]. ويعتمد هذا النهج على تحليل الوثائق الرسمية المرتبطة بالمشروع، بما في ذلك التقارير والخطط والبيانات التنظيمية، إلى جانب مراجعة الدراسات السابقة ذات الصلة وربطها بالحالة التطبيقية. كما تم تفكيك المسار الإجرائي إلى عناصره الأساسية وتحليلها بشكل منهجي لقياس درجة الاتساق بين الإجراءات المتبعة ومتطلبات الاستدامة. ويسهم هذا الإطار المنهجي في الكشف عن الفجوات الإجرائية المحتملة،

وتحديد نقاط القوة والقصور في البنية التنظيمية للمشروع، إضافة إلى تفسير العلاقة بين الإجراءات المؤسسية ومخرجات المشروع العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، بما يدعم تقديم تقييم علمي متكامل للمسار الإجرائي في ضوء متطلبات التنمية الحضرية المستدامة. كما تم توظيف أدوات الذكاء الاصطناعي التوليدي في دعم البحث عن البيانات مفتوحة المصدر وتنظيم بعض مخرجات التحليل، وذلك بما يتوافق مع دليل إرشادات استخدام الذكاء الاصطناعي التوليدي في التعليم للطلاب وأعضاء هيئة التدريس بجامعة الملك سعود [13] .

أدوات البحث

اعتمدت الدراسة على مجموعة من الأدوات البحثية النوعية التي تتناسب مع طبيعة الموضوع، حيث تم توظيف تحليل الوثائق الرسمية المرتبطة بمشروع إعادة إحياء جدة التاريخية، بما يشمل التقارير المنشورة والخطط والبيانات التنظيمية، بهدف استكشاف مكونات المسار الإجرائي ومراحله المختلفة. كما تم استخدام تحليل المحتوى لاستخلاص عناصر المسار الإجرائي وتصنيفها، وربطها بمحاور الاستدامة الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية المستخلصة من الأدبيات النظرية. إضافة إلى ذلك، تم إجراء مقارنة تحليلية بين الإطار النظري والتطبيق الفعلي في الحالة الدراسية، وذلك لقياس درجة اتساق الإجراءات المتبعة مع متطلبات الاستدامة وتحديد الفجوات الإجرائية المحتملة. وقد تم توظيف هذه الأدوات بشكل تكاملي ضمن إطار تحليلي مترابط يبدأ بجمع البيانات وتحليلها، وينتهي بتفسير النتائج وربطها بأهداف الدراسة، بما يعزز دقة التقييم ويحد من التحيز في تحليل وتفسير النتائج.

الحالة الدراسية: مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية

تقع جدة التاريخية، المعروفة محليًا باسم "البلد"، في الجزء الجنوبي من مركز مدينة جدة على الساحل الشرقي للبحر الأحمر (شكل 1)، وتمثل النواة العمرانية الأولى للمدينة منذ القرن السابع الميلادي حين أصبحت ميناءً رئيسًا للحجاج والتجار، وهو ما أسهم في تشكيل هوية عمرانية وثقافية مميزة انعكست في نسيجها الحضري التقليدي وأزقتها وأسواقها التاريخية. كما تم الاعتماد على البيانات المكانية الرسمية وخرائط الأساس الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان في تحديد النطاق المكاني للحالة الدراسية وتحليل موقعها ضمن محافظة جدة [14]. وتبلغ مساحتها نحو 2.5 كيلومتر مربع، وتضم عددًا كبيرًا من المباني التراثية التي تعكس الطابع المعماري الحجازي، ومن أبرزها المنازل المشيدة من الحجر المرجاني والمزودة بالرواشين الخشبية المزخرفة. ونظرًا لقيمتها الثقافية والعمرانية، أُدرجت ضمن قائمة التراث العالمي عام 2014 [4]. وتُعرّف الجهات الرسمية جدة التاريخية بوصفها منطقة ذات قيمة تراثية وثقافية واقتصادية، يجري التعامل معها ضمن برنامج مؤسسي يهدف إلى إعادة إحيائها وتعزيز حضورها الحضري والثقافي في مدينة جدة [3]. وفي إطار برامج التطوير الحضري في المملكة العربية السعودية، أُطلق مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية بوصفه أحد مشاريع التجديد العمراني التي تهدف إلى إعادة تأهيل البنية التحتية، وترميم المباني التراثية، وتنشيط المراكز الاقتصادية والثقافية، بما يسهم في إعادة دمج المنطقة ضمن النسيج الحضري وتعزيز دورها التنموي. ووفقًا للبرنامج الرسمي لجدة التاريخية، يهدف المشروع إلى إعادة إحياء المنطقة من خلال تطوير البيئة العمرانية، وتحفيز الأنشطة الثقافية والسياحية، وتعزيز جودة الحياة ضمن النطاق التاريخي للمنطقة [15] . ويعكس المشروع مقاربة شمولية تتجاوز مفهوم الحفاظ العمراني إلى تحقيق التوازن بين الحفظ والتنمية، كما يتميز بتعدد الجهات الفاعلة وتداخل الأبعاد المرتبطة به، مما يجعله حالة مناسبة لتحليل المسار الإجرائي وتقييم مدى اتساقه مع محاور الاستدامة الحضرية.

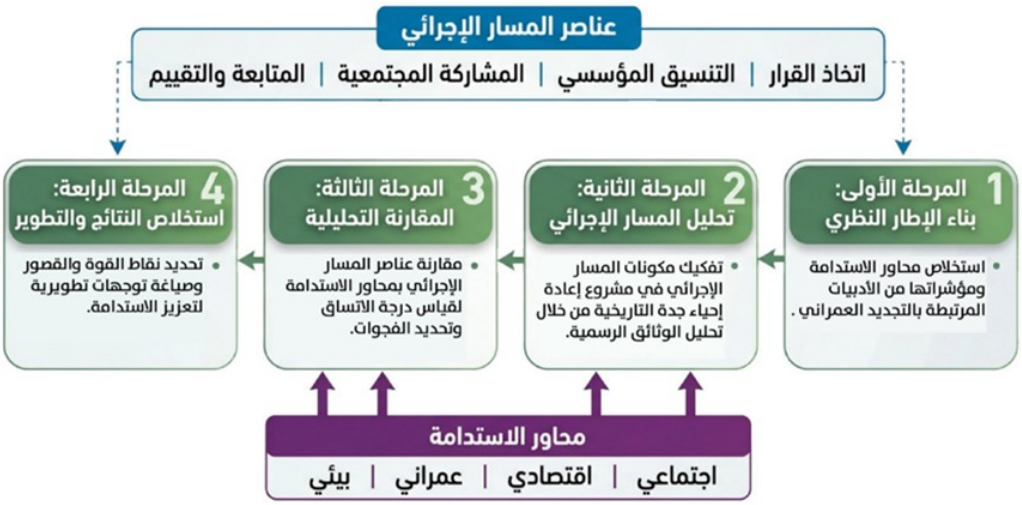
شكل (1). خريطة محافظة جدة وموضحاً حي البلد
المصدر: الباحثان بالاعتماد على [14]

مراحل التحليل

تم تنفيذ التحليل من خلال سلسلة من المراحل المتتابعة التي تهدف إلى ربط الإطار النظري بالتطبيق العملي للحالة الدراسية. وقد شملت هذه المراحل:

- بناء الإطار النظري من خلال استخلاص محاور الاستدامة ومؤشراتها،
- تحليل مكونات المسار الإجرائي في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية،
- إجراء مقارنة تحليلية بين عناصر المسار الإجرائي ومحاور الاستدامة لقياس درجة الاتساق وتحديد الفجوات،
- استخلاص النتائج وصياغة التوجهات التطويرية.

ويلخص شكل (2) هذه المراحل وتسلسلها التحليلي.



شكل (2). نموذج مراحل التحليل وربطها بعناصر المسار الإجرائي ومحاور الاستدامة
المصدر: الباحثان استنادًا إلى الدراسات السابقة[1، 2، 7، 9، 10]

النتائج

تحليل عناصر المسار الإجرائي:

1- اتخاذ القرار

استنادًا إلى تحليل الوثائق الرسمية المنشورة عن برنامج جدة التاريخية ومشروع إعادة إحياء جدة التاريخية، يتضح أن آليات اتخاذ القرار في المشروع تتسم بطابع مركزي، حيث ترتبط بجهات مؤسسية عليا تتولى التوجيه الاستراتيجي وإدارة مسار التطوير، بما ينسجم مع مستهدفات رؤية المملكة 2030 في تعزيز القيمة الثقافية والاقتصادية للمناطق التاريخية. كما تُظهر الوثائق الرسمية للبرنامج وجود توجه مؤسسي واضح نحو إدارة المشروع ضمن إطار مركزي يرتبط بالأهداف التنموية والثقافية لرؤية المملكة 2030، وهو ما انعكس على طبيعة اتخاذ القرار وآليات إدارة التطوير [4]. وقد أسهم هذا النمط في وضوح الرؤية العامة، وتسريع توجيه الاستثمارات، وتنظيم عمليات التطوير العمراني والتراثي، خاصة مع وجود شركة تطوير البلد بوصفها مطورًا ومدير أصول لمنطقة جدة التاريخية [16]. إلا أن مقارنة هذا النمط بأدبيات التخطيط التشاركي توضح أن مركزية القرار، رغم أهميتها في ضبط التنفيذ، تحتاج إلى توازن أكبر مع قنوات المشاركة المحلية؛ إذ تؤكد الأدبيات أن استدامة مشاريع التجديد العمراني لا تتحقق من خلال الكفاءة المؤسسية فقط، بل تتطلب إشراك أصحاب المصلحة والسكان المحليين في مراحل التخطيط وصنع القرار [2، 9] . وبناءً على ذلك، تشير نتيجة التحليل إلى أن آليات اتخاذ القرار في المشروع تدعم الكفاءة التنفيذية والبعد الاقتصادي والعمراني، لكنها تحتاج إلى تعزيز المشاركة المجتمعية لضمان تحقيق استدامة اجتماعية أكثر توازنًا.

2- التنسيق المؤسسي

استنادًا إلى الوثائق الرسمية، يظهر أن المسار الإجرائي في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية يقوم على تعدد الفاعلين المؤسسيين، حيث يبرز دور برنامج جدة التاريخية ووزارة الثقافة وشركة تطوير البلد المملوكة لصندوق الاستثمارات العامة، والتي تُعرّف بوصفها المطور الرئيس ومدير الأصول لمنطقة جدة التاريخية. ويشير هذا التعدد إلى وجود تنسيق تشغيلي بين جهات مختلفة لإدارة الجوانب التراثية والعمرانية والاستثمارية للمشروع، بما يدعم تحقيق الأبعاد العمرانية، والاقتصادية للاستدامة [15، 16] . غير أن الحكم على مستوى التكامل المؤسسي الشامل يتطلب قراءة متعمقة؛ لأن الوثائق المنشورة لا تعرض تفصيلاً كافيًا لآليات التنسيق الداخلية أو توزيع الصلاحيات اليومية بين الجهات، وهو ما يجعل الحاجة قائمة إلى توضيح أكبر للأدوار والمسؤوليات وآليات المتابعة المشتركة. وبمقارنة ذلك بأدبيات التجديد العمراني، يتضح أن نجاح المشاريع التاريخية المعقدة لا يعتمد على تعدد الجهات، بل على وجود إطار مؤسسي يضمن التنسيق المستمر ويحد من التداخل الإجرائي [1، 2] .

3- المشاركة المجتمعية

بناء على الوثائق الرسمية المتاحة، تبرز المشاركة المجتمعية في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية بصورة أوضح في جوانب التفعيل الثقافي والإبداعي وجذب الفنانين ورواد الأعمال، بينما لا تعرض الوثائق المنشورة آليات تفصيلية كافية لإشراك السكان المحليين وأصحاب المصلحة في مراحل التخطيط وصنع القرار. ويشير ذلك إلى أن المشاركة المعلنة تميل إلى الظهور في مراحل التفعيل والبرامج الثقافية أكثر من حضورها كجزء مؤثر في بناء القرار التخطيطي نفسه [15]. وبمقارنة ذلك بما تؤكد عليه أدبيات التجديد العمراني المتمحور حول الإنسان، يتضح أن المشاركة المجتمعية في الحالة الدراسية لا تزال أقرب إلى التفاعل الثقافي أو التوعوي، وليست مشاركة مؤثرة بصورة مباشرة في صناعة القرار [6، 15]. وبمقارنة ذلك بأدبيات التخطيط التشاركي، يتضح أن استدامة مشاريع التجديد العمراني لا تتحقق فقط من خلال تحسين البيئة العمرانية أو تنشيط الوظائف الثقافية، بل تتطلب قنوات مشاركة منظمة تُمكّن المجتمع المحلي من التعبير عن احتياجاته والمساهمة في توجيه أولويات المشروع [2، 9]. وبناءً على ذلك، تشير نتيجة التحليل إلى أن البعد المجتمعي في المشروع يحتاج إلى توثيق أوضح وآليات أكثر مباشرة، بما ينقل المشاركة من مستوى التفاعل الثقافي إلى مستوى التأثير في القرار، ويعزز الاستدامة الاجتماعية طويلة المدى.

4- المتابعة والتقييم

تعرض الوثائق الرسمية لمشروع إعادة إحياء جدة التاريخية أهدافًا مرتبطة بالتنمية الاقتصادية، وتحسين البيئة العمرانية، وتعزيز الهوية الثقافية، وتحويل جدة التاريخية إلى وجهة تراثية وثقافية جاذبة، وهو ما يعكس اهتمامًا واضحًا بمخرجات التطوير والتفعيل الحضري. إلا أن الوثائق العامة المنشورة لا تقدم مؤشرات تفصيلية دورية توضح كيفية قياس الأثر طويل المدى للمشروع على الأبعاد الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. وبناءً على ذلك، فإن نتيجة التحليل لا تفترض غياب المتابعة والتقييم، وإنما تشير إلى محدودية ظهور مؤشرات قياس الأثر طويل المدى في الوثائق المتاحة للباحثين، مقارنة بما تؤكد عليه أدبيات التجديد العمراني من أهمية وجود إطار متابعة شامل يربط بين التنفيذ وقياس الاستدامة بعد اكتمال المشروع [1، 6، 15].

ومن ثم، فإن تطوير أنظمة المتابعة يتطلب تبني مؤشرات أداء واضحة ودورية تقيس الأثر الاجتماعي والاقتصادي والبيئي، بما يعزز كفاءة المسار الإجرائي واستمرارية أثر المشروع.

المناقشة

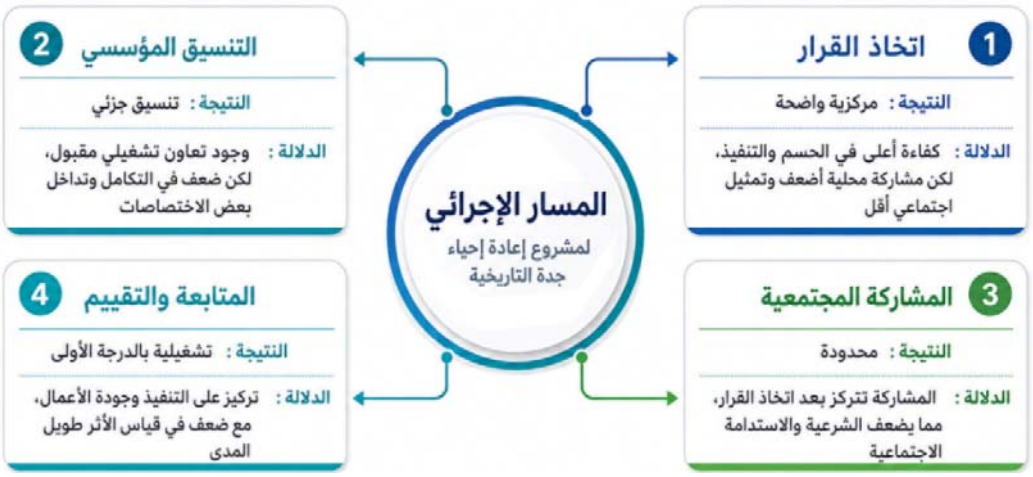
أولاً: فيما يتعلق بآليات اتخاذ القرار، تشير نتائج التحليل إلى أن المسار الإجرائي في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية يتسم بدرجة واضحة من المركزية، وهو ما يعكس وجود قيادة مؤسسية قادرة على توجيه المشروع وضبط أولوياته التنفيذية. وقد أسهم هذا النمط في تعزيز الانضباط التنظيمي وتسريع اتخاذ القرارات وتقليل التعارض بين الجهات، مما دعم كفاءة التنفيذ وساعد على تحقيق تقدم ملحوظ في الجوانب العمرانية والاقتصادية. وفي المقابل، هذا التركّز في القرار حدّ من مرونة الاستجابة للاحتياجات المحلية، وقلّل من فرص إشراك الفاعلين المحليين في مراحل التخطيط وصنع القرار. ويعكس ذلك وجود فجوة بين الكفاءة التنظيمية ومتطلبات الشمولية، حيث دعمت المركزية فاعلية التنفيذ، لكنها أثرت نسبيًا على تمثيل الاحتياجات الاجتماعية ضمن المسار الإجرائي، بما يحد من تحقيق الاستدامة الشاملة بصورة متوازنة.

ثانياً: فيما يتعلق بالتنسيق المؤسسي، أظهرت النتائج وجود مستوى مقبول من التنسيق بين الجهات المعنية، خاصة في الجوانب التنفيذية المرتبطة بإدارة المواقع التراثية وتطوير البنية التحتية، وهو ما يعكس قدرة تشغيلية مناسبة على توزيع الأدوار وتحريك المشروع ضمن إطار مؤسسي منظم. ومع ذلك، فإن استمرار مظاهر تداخل الاختصاصات وعدم وجود آلية موحدة لإدارة التنسيق يشير إلى وجود تحديات هيكلية تؤثر على كفاءة المسار الإجرائي. وقد ظهر ذلك في بعض أوجه التأخير أو التكرار الإجرائي، بما يدل على أن التنسيق القائم لا يزال أقرب إلى التنسيق التشغيلي منه إلى التكامل المؤسسي الشامل. ويعني ذلك أن المشروع يستفيد من وجود حد أدنى من الانسجام بين الجهات، لكنه لا يزال بحاجة إلى تطوير أدوات أكثر وضوحًا في تحديد المسؤوليات وتنظيم العلاقات المؤسسية بما يعزز الاستدامة طويلة المدى.

ثالثاً: فيما يتعلق بالمشاركة المجتمعية، تكشف النتائج عن محدودية واضحة في إشراك المجتمع المحلي في مراحل التخطيط وصنع القرار، حيث تتركز المشاركة في مراحل لاحقة يغلب عليها الطابع التفاعلي أو التوعوي أكثر من كونها مشاركة مؤثرة في تشكيل القرارات. ويعكس ذلك نمطًا إجرائيًا يمنح الأولوية للجوانب التنفيذية والعمرانية على حساب البعد الاجتماعي، مما يؤدي إلى ضعف تمثيل احتياجات السكان المحليين في بعض مخرجات المشروع. كما أن محدودية قنوات التواصل المنظمة تقلل من فرص بناء شراكة حقيقية بين الجهات المنفذة والمجتمع، وهو ما قد يؤثر على قبول المشروع واستمرارية أثره التنموي على المدى الطويل. ومن ثم، فإن هذه النتيجة تكشف عن فجوة في البعد الاجتماعي للمسار الإجرائي، وتؤكد أن تحقيق الاستدامة لا يقتصر على تحسين البيئة العمرانية، بل يتطلب أيضًا تعزيز المشاركة المجتمعية بوصفها أحد عناصر الشرعية والاستمرارية.

رابعاً: فيما يتعلق بأنظمة المتابعة والتقييم، توضح النتائج أن التركيز ينصب بصورة رئيسة على الجوانب التنفيذية والإنشائية، مثل متابعة تقدم الأعمال وضبط جودة التنفيذ، في حين يظهر ضعف نسبي في قياس الأثر طويل المدى على المستويات الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية. ويؤدي ذلك إلى تقليص قدرة المشروع على إجراء مراجعة شاملة لمدى تحقق أهدافه التنموية، كما يحد من فرص إدخال تحسينات مستمرة قائمة على مؤشرات واضحة ومتكاملة. ويعكس غياب إطار موحد لمؤشرات الأداء قصوراً في البنية الإجرائية المرتبطة بمرحلة ما بعد التنفيذ، رغم أن هذه المرحلة تمثل عنصرًا حاسمًا في استدامة المشروع. وبناءً على ذلك، يمكن القول إن أنظمة المتابعة الحالية تحقق قدرًا من الكفاءة التشغيلية، لكنها لا تزال غير كافية لدعم الاستدامة الشاملة، مما يجعل تطويرها ضرورة أساسية لتعزيز استمرارية الأثر ورفع كفاءة المسار الإجرائي.

ويمكن تلخيص نتائج التقييم للمسار الإجرائي لمشروع إعادة إحياء جدة التاريخية كما موضح بالشكل (3).



شكل (3). تقييم المسار الإجرائي لمشروع إعادة إحياء جدة التاريخية
المصدر: إعداد الباحثان بناءً على (1، 2، 7، 9، 10).

الاستنتاج

تناول هذا البحث تقييم المسار الإجرائي في مشروع إعادة إحياء جدة التاريخية من خلال تحليل عناصره وربطها بمحاور الاستدامة في مشاريع التجديد العمراني. وقد أظهرت النتائج أن المسار الإجرائي يسهم في تعزيز كفاءة التنفيذ وتحقيق تقدم ملحوظ في الجوانب العمرانية والاقتصادية، خاصة في ظل مركزية اتخاذ القرار ومستوى التنسيق المؤسسي بين الجهات المعنية. وفي المقابل، هناك قصور نسبي في بعض الجوانب، أبرزها محدودية المشاركة المجتمعية، وضعف التكامل المؤسسي في بعض المراحل، إلى جانب قصور أنظمة المتابعة والتقييم في قياس الأثر طويل المدى، وهو ما يعكس وجود فجوة بين ما تؤكد عليه الأدبيات النظرية من تكامل أبعاد الاستدامة وبين التطبيق العملي الذي يميل إلى التركيز على الجوانب التنفيذية. لذلك، فإن تحقيق استدامة متوازنة يتطلب تطوير المسار الإجرائي ليكون أكثر شمولية وتكاملاً بما يعزز الربط بين الأبعاد المؤسسية، والاجتماعية والاقتصادية، والبيئية، وتوصي الدراسة بتعزيز المشاركة المجتمعية في مراحل التخطيط وصنع القرار، وتطوير آليات تنسيق مؤسسي أكثر تكاملاً ووضوحًا بين الجهات المعنية، كما توصي بتبني أنظمة متابعة وتقييم شاملة تعتمد على مؤشرات واضحة لقياس الأثر طويل المدى لمشاريع التجديد العمراني.

المراجع

1- UN-Habitat (2018). Global State of National Urban Policy. OECD Publishing / UN-Habitat. https://doi.org/10.1787/9789264290747-en
2- Roberts, P. and Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: A Handbook. London: SAGE Publications.
3- Jeddah Historic District Program. (2024b). Jeddah Historic District Program. Retrieved from About Us – Jeddah Historic District: https://jeddahalbalad.sa/about-us
4- UNESCO World Heritage Centre. (2014). Historic Jeddah, the Gate to Makkah. Paris: UNESCO World Heritage Centre. Retrieved from https://whc.unesco.org/en/list/1361/
5- Saudi Vision 2030 (2024). Jeddah Historic District. Retrieved from Saudi Vision 2030: https://www.vision2030.gov.sa/en/explore/projects/jeddah-historic-district
6- UN-Habitat (2020). World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme. Retrieved from https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization
7- UNESCO (2011). Recommendation on the Historic Urban Landscape. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. Retrieved from https://whc.unesco.org/en/activities/638/

8- UN-Habitat (2026, May 9). Urban Regeneration. Retrieved from United Nations Human Settlements Programme: https://unhabitat.org/topic/urban-regeneration
9- Healey, P. (2006). Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies (2nd ed.). Basingstoke & New York: Palgrave Macmillan.
10- Farhan, S.; Merie, U. and Nasar, Z. (2024). Revitalizing historic city center: A comparative methodology of current approaches and alternatives. J. Cultural Heritage Management and Sustainable Development, 16(4). https://doi.org/10.1108/JCHMSD-08-2022-0148
11- Yin, R.K. (2018). Case Study Research and Applications: Design and Methods (6th ed.). Thousand Oaks, California: SAGE Publications, Inc.
12- Creswell, J.W. (2022). Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (6th ed.). Thousand Oaks, California: SAGE Publications, Inc.
13- King Saud University, Artificial Intelligence Office. (2025). Riyadh: King Saud University. Retrieved from https://aio.ksu.edu.sa/ar/node/2976
14- وزارة البلديات والإسكان. (2025). الخرائط الحضرية. تم الاسترداد من وزارة البلديات والإسكان، المملكة العربية السعودية: https://momah.gov.sa/ar/node/1509
15- Jeddah Historic District Program (2024a). Historic Jeddah Revitalization Project. Retrieved from Jeddah Historic District Program: https://jeddahalbalad.sa/our-nitiatives/historic_jeddah_revitalization_project
16- Public Investment Fund (2026, May 9). Al Balad Development Company. Retrieved from https://www.pif.gov.sa/en/our-investments/our-portfolio/albalad-development-co/

Evaluating the Procedural Path of Urban Renewal Projects within the Framework of Sustainability: A case Study of the Jeddah Historic District Revitalization Project

Raed Alajrafi and Waleed Alzamil*
Urban Planning Department, King Saud University, Riyadh, Saudi Arabia
*waalzamil@ksu.edu.sa

ABSTRACT

This study aims to evaluate the procedural pathway of the Historic Jeddah Revitalization Project and analyze its alignment with sustainability dimensions in urban regeneration projects. The research adopts a descriptive-analytical approach supported by a case study method through the analysis of official documents and their comparison with the theoretical framework. The procedural pathway is examined through four key components: decision-making mechanisms, institutional coordination, community participation, and monitoring and evaluation systems. The findings reveal relative efficiency in operational, urban, and economic aspects, while revealing limitations in community participation and long-term impact assessment. The study also identifies a gap between theoretical principles and practical implementation in achieving comprehensive sustainability. It concludes that enhancing the procedural pathway toward greater integration and inclusiveness is essential for achieving sustainable urban regeneration.

Keywords: Procedural pathway, urban regeneration, urban sustainability, Historic Jeddah, community participation, institutional coordination.