

Mohammed K. Aldhubayb<sup>1</sup>,  
Waleed S. Alzamil<sup>2</sup>

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

2. Professor in the  
Department of Urban Planning,  
King Saud University, Riyadh,  
Saudi Arabia.

**Keywords:**

Strategic Principles,  
Conservation and Restoration,  
Adaptive Reuse, Gradual  
Development, Urban Renewal

## Sustainable Strategic Principles for Urban Regeneration in Historic Neighborhoods: The Case of Al-Dubiyah in Riyadh

### ABSTRACT

This paper seeks to propose sustainable strategic principles for urban renewal and understand the mechanisms for their application to the Al-Dubiya neighborhood in Riyadh as a model for historic neighborhoods in the Saudi Arabia. The study focused on three main principles: preservation and restoration, adaptive reuse, and gradual and integrated development. The results revealed significant deterioration in the neighborhood's buildings, necessitating planning interventions based on a sustainability approach. It was found that preservation and restoration contribute to preserving the architectural identity and strengthening the connection to the place, while adaptive reuse contributes to revitalizing abandoned buildings with functions that serve residents and support the urban fabric. Gradual development, on the other hand, provides a flexible mechanism for regenerating the neighborhood in phases, ensuring improved infrastructure and sustainable living. The study recommends integrating these principles into urban renewal plans for old residential neighborhoods, with an emphasis on community engagement to ensure the sustainability and success of interventions.

### المبادئ الاستراتيجية المستدامة للتجديد العمراني في الأحياء القديمة :حي الدوبية في مدينة الرياض حالة دراسية

محمد بن خالد الضبيب<sup>1</sup>، وليد بن سعد الزامل<sup>2</sup>

1-ماجستير التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية  
2- أستاذ بقسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية

### الملخص

تسعى هذه الدراسة إلى اقتراح مبادئ استراتيجية مستدامة في التجديد العمراني، واستيعاب آليات تطبيقها على حي الدوبية بمدينة الرياض كنموذج للأحياء التاريخية بالمملكة العربية السعودية. ركزت الدراسة على ثلاثة مبادئ رئيسة وهي المحافظة والترميم، وإعادة الاستخدام التكميلي، والتطوير التدريجي والتكامل. أظهرت النتائج وجود تدهور كبير في مباني الحي، مما يستدعي تدخلات تخطيطية قائمة على منهج الاستدامة. وتبين أن المحافظة والترميم تساهم في الحفاظ على الهوية المعمارية وتعزيز الارتباط بالمكان؛ بينما يساهم إعادة الاستخدام التكميلي في إحياء المباني المهجورة بوظائف تخدم السكان وتدعم النسيج العمراني. أما التطوير التدريجي فيقدم آلية مرنة لتجديد الحي على مراحل تضمن تحسين البنية التحتية واستمرارية الحياة. توصي الدراسة بإدماج هذه المبادئ ضمن خطط التجديد العمراني للأحياء السكنية القديمة، مع التأكيد على إشراك المجتمع لضمان استدامة ونجاح التدخلات.

**الكلمات المفتاحية:** المبادئ الإستراتيجية، الحفاظ والترميم، إعادة الاستخدام التكميلي، التطوير التدريجي، التجديد العمراني

## ١ - المقدمة

تشهد المدن المعاصرة تطوراً عمرانياً متسارعاً، يفرض تحديات معقدة على الأحياء القديمة التي غالباً ما تتميز بخصائص معمارية وتراثية فريدة تجعلها شواهد حية على مراحل تاريخية متعددة. (Smith, 2020) هذه الأحياء، بما تحتويه من معالم وأزقة ومباني تراثية، تُعتبر جزءاً لا يتجزأ من هوية المدينة وموروثها الثقافي والحضري. (Rossi, 1982) ومع ذلك، فإنها تواجه تحديات كبيرة نتيجة الضغوط المستمرة للتمدد العمراني الحديث الذي يهدد بطمس طابعها العمراني ويدفع نحو تدهور حالتها من النواحي العمرانية والاجتماعية- (UN Habitat, 2021). وعليه، يتطلب التعامل مع الأحياء القديمة وضع مبادئ استراتيجية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار الجوانب البيئية، والثقافية، والاقتصادية لهذه المناطق، مع التركيز على تحسين نوعية الحياة للسكان دون المساس بهويتها التاريخية. تشمل هذه المبادئ الاستدامة البيئية من خلال تحسين كفاءة استخدام الموارد والبنية التحتية، والاستدامة الاجتماعية التي تعزز الترابط المجتمعي، بالإضافة إلى استراتيجيات اقتصادية تساهم في دعم الأنشطة المحلية وتعزيز الاقتصاد القائم على التراث. (Kovács, 2016)

من منظور التخطيط الحضري، يُنظر إلى التجديد العمراني كأحد الحلول الاستراتيجية الأكثر فاعلية لإعادة إحياء الأحياء القديمة، وتحسين وظائفها ضمن النسيج الحضري، ومواجهة التدهور الحضري والاقتصادي الذي تعانيه هذه المناطق في المدن الكبرى. ويشمل التجديد العمراني سلسلة متكاملة من التدخلات التخطيطية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية، التي تهدف إلى إعادة دمج المناطق الحضرية المتدهورة ضمن منظومة حضرية صحية ومستدامة تساهم في تحسين نوعية الحياة للمدينة بأكملها. (Montgomery, 1998) كما أن استراتيجيات التجديد تعتمد على خلق توازن دقيق بين المحافظة على الطابع الثقافي والموروث التاريخي للأحياء، وبين تلبية احتياجات التنمية المعاصرة، بما في ذلك تطوير البنية التحتية وتعزيز الفرص الاقتصادية والاجتماعية للسكان. ويتطلب هذا النهج الناجع درجة عالية من التنسيق بين الجهات المعنية لضمان تنفيذ عمليات التجديد بكفاءة، والحفاظ على الهوية المحلية مع تحقيق الأهداف التنموية المستدامة. (UNESCO, 2022)

في هذا السياق، تعد مدينة الرياض نموذجاً للمدن التي تزخر بأحياء قديمة ذات طابع عمراني وثقافي مميز، حيث يُمثل حي الدويبة الذي كان جزءاً من حي معكالي التاريخي نموذجاً مهماً ضمن مكونات الهوية الحضرية للمدينة (السليمان، 2005). يُعبر هذا الحي السكني بوضوح عن التحديات التي تواجه الأحياء التقليدية في ظل التوسع العمراني السريع والتحول الاقتصادي والاجتماعي المتسارع التي تشهدها مدينة الرياض، خاصة خلال العقود الأخيرة. ففي ماضي المدينة الحضري، ارتبطت هذه الأحياء بنمط حياة مجتمعي متماسك وعلاقات اجتماعية متينة؛ إلا أن هذه السمات تعرضت للضعف نتيجة مظاهر التدهور العمراني وظهور مشكلات متفاقمة مثل تقادم البنية التحتية، وقلة المشاريع التطويرية بما يتناسب مع متطلبات العصر الحديث (السليمان، 2005). ومن هذا المنطلق، تبرز أهمية دراسة حي الدويبة كحالة دراسية تسلط الضوء على كيفية وضع المبادئ الاستراتيجية المستدامة في إطار عملي يعالج أوجه القصور العمراني والاجتماعي، ويقدم حلولاً فعالة تستند إلى معايير الاستدامة الحضرية الحديثة. يمثل حي الدويبة نموذجاً فريداً لتحديات التجديد العمراني، إذ يعكس نمطاً من أنماط الحياة التقليدية التي اندمجت مع بيئة المدينة. لذلك، فإن تطوير هذا الحي يتطلب تخطيطاً مرناً ومتكاملاً يستوعب تغيرات العصر، ويضمن في الوقت نفسه المحافظة على قيمته التاريخية والمعمارية، ضمن إطار مستدام يحافظ على عناصره التراثية ورفع مستوى جودة الحياة في الحي.

## ١-١ مشكلة البحث

يُعدُّ التجديد العمراني من أهم الأدوات التي تُستخدم لمعالجة مشكلات المناطق الحضرية المتدهورة، ويهدف إلى تحسين البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية لتلك المناطق، مع الحفاظ على هويتها الثقافية والتراثية. (Roberts & Sykes, 2000) إن نجاح عمليات التجديد العمراني يأتي بتطوير مبادئ استراتيجية مستدامة تتناسب مع الموقع وخصائصه العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، بحيث لا تؤدي إلى فقدان الهوية التراثية أو الأضرار بالنسيج العمراني القائم. (Yung & Chan, 2012) محلياً، بذلت جهود عديدة في تطوير مراكز المدن والأحياء القديمة في مدينة الرياض. ومع ذلك، ركزت معظم هذه الجهود على الجانب الفيزيقي بما في ذلك تطوير البنية التحتية والخدمات العامة دون وجود إطار مستدام يأخذ في عين الاعتبار الجوانب الاجتماعية، والاقتصادية، والبيئية (الزامل، 2021). لذلك، تكمن مشكلة البحث في عدم وجود مبادئ استراتيجية مستدامة للتجديد العمراني في الأحياء القديمة كحي الدوبية في مدينة الرياض، مما أدى إلى تدهور حالته العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية، وطمس هويته التاريخية والثقافية (شكل رقم 1).



الشكل 1: حي الدوبية وتدهور المباني التراثية  
(المصدر: جريدة الرياض، 2020).

## 1-2 الحفاظ على الهوية الثقافية في ضوء الرؤية الوطنية

في إطار رؤية المملكة العربية السعودية 2030، أطلقت الدولة حزمة من المبادرات الإصلاحية التي تهدف إلى إحياء الأحياء التاريخية والحفاظ على الهوية الثقافية والمعمارية. وتُركز هذه الرؤية على تعزيز القيمة التراثية للأماكن التاريخية، ليس فقط كموروث ثقافي، بل كمحرك للتنمية الاقتصادية والاجتماعية المستدامة. ومن أبرز هذه المراحل الإصلاحية، إطلاق برنامج تطوير الدرعية التاريخية، الذي يمثل نموذجاً متكاملًا لإعادة إحياء المواقع التراثية مع الحفاظ على الطابع العمراني التقليدي. كما يشكل برنامج "إحياء التراث" أحد الأدوات الرئيسة لتعزيز الهوية الوطنية من خلال إعادة تأهيل المباني والأسواق القديمة وتحويلها إلى مراكز جذب ثقافي وسياحي (رؤية المملكة 2030، 2016).

إضافة إلى ذلك، تركز الرؤية على دمج مبادئ الاستدامة في عمليات التجديد العمراني، بما يشمل إعادة استخدام المباني التراثية وتصميم بيئات عمرانية صديقة للبيئة. وتسعى الدولة من خلال هذه المبادرات إلى تحقيق توازن بين التنمية الحديثة والحفاظ على التاريخ، بما يضمن تكامل الأحياء القديمة مع النسيج الحضري المعاصر، وتعزيز مشاركة المجتمع المحلي في عمليات التطوير. وهكذا، تأتي هذه المراحل متوافقة مع المبادئ الاستراتيجية المستدامة التي تستهدف معالجة التدهور العمراني دون فقدان الهوية أو الإضرار بالنسيج القائم (رؤية المملكة 2030، 2016). ويلخص الجدول رقم (1) دور المبادئ الاستراتيجية المستدامة في سياسات التجديد العمراني للأحياء السكنية القديمة.

## الجدول رقم (1) المبادئ الاستراتيجية في التجديد العمراني المستدام

| المبادئ الاستراتيجية       | أثر غياب المبادئ                                                   | مشاكل التدهور العمراني                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| المحافظة والترميم          | فقدان الهوية العمرانية والتاريخية، واندثار القيمة الثقافية للأحياء | إهمال المباني التراثية وعدم ترميمها                     |
| إعادة الاستخدام التكيفي    | فقدان الفرص الاقتصادية والاجتماعية لإعادة إحياء المناطق.           | هجر الأحياء القديمة وتحويلها إلى مناطق مهجورة           |
| التطوير التدريجي والتكاملي | تدمير النسيج العمراني القائم، وانفصال السكان عن بيئتهم الاجتماعية  | مشاريع تطوير لا تراعي طبيعة الحي                        |
| التخطيط التشاركي           | ضعف القبول من المجتمع لعمليات التطوير، تجاهل الاحتياجات الفعلية    | حلول غير واقعية، استمرار الإهمال، وفقدان هوية المكان    |
| المدن الصديقة للبيئة       | تدهور جودة الحياة البيئية داخل الأحياء القديمة                     | نقص المساحات الخضراء وانتشار التلوث                     |
| دعم التنقل المستدام        | عزل الأحياء القديمة وعدم دمجها بالحركة العامة للمدينة              | ضعف شبكات النقل العام وصعوبة الوصول لها بالمشي والدرجات |

المصدر (Orbaşlı, 2008): (Plevoets & Van Cleempoel, 2011)، (Roberts & Sykes, 2000)، (Dempsey, Bramley, Power, & Brown, 2011)، (Couch, Sykes, & Börstinghaus, 2011).

## 3-1 أهمية البحث

تكمن أهمية البحث في الحاجة إلى إيجاد مبادئ لإعادة إحياء الاستراتيجيات العمرانية لتجديد الأحياء القديمة في أواسط المدن، وذلك من خلال التطبيق على حالة حي الدوبية في مدينة الرياض. تهدف هذه الدراسة إلى تقديم توصيات تسهم في تعزيز استدامة عمليات التجديد العمراني، بما يتوافق مع المتطلبات البيئية والاجتماعية والاقتصادية، ويعزز هوية الأحياء التاريخية. كما يسعى البحث إلى دعم صناع القرار والمخططين العمرانيين بمجموعة من التوصيات التي تساهم في رفع مستوى استدامة الأحياء القديمة، بما يتماشى مع توجهات الرؤية الوطنية 2030 نحو الارتقاء بالبيئة العمرانية في المدن السعودية.

## 4-1 أهداف البحث

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تطوير عدد من المبادئ الاستراتيجية تتناسب مع طبيعة الأحياء القديمة في أواسط المدن، وتراعي الأبعاد البيئية، والاجتماعية، والاقتصادية وذلك من خلال التطبيق على حالة حي الدوبية .

## 5-1 السؤال البحثي

ما هي المبادئ الاستراتيجية المستدامة التي يمكن تطبيقها في الأحياء القديمة في أواسط المدن، وكيف يمكن لهذه المبادئ أن تحقق توازنًا بين الحفاظ على الهوية التاريخية وتحسين جودة الحياة والبنية التحتية؟

## 2- الإطار النظري

## 1-2 مفهوم التجديد العمراني

يُعد التجديد العمراني أحد الأدوات الفاعلة في معالجة مشكلات التدهور العمراني في المدن، حيث يهدف إلى إعادة تأهيل المناطق الحضرية وتحسين جودة الحياة لسكانها من خلال تحديث

المرافق والخدمات وتعزيز استدامة الاستخدامات الحضرية. تسهم هذه العملية في تحقيق توازن بين الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، مما يؤدي إلى رفع مستوى المعيشة وتحسين المشهد الحضري. (Smith, 2020) كما يركز التجديد العمراني على تعزيز البنية التحتية وإعادة تنظيم استخدامات الأراضي بطريقة تسهم في زيادة كفاءة التخطيط الحضري وتقليل العشوائية العمرانية. (Roberts & Sykes, 2000) تُظهر الدراسات أن نجاح مشاريع التجديد العمراني يعتمد على اتباع نهج شامل يأخذ في الاعتبار الخصائص التاريخية والثقافية للمنطقة المستهدفة، مع ضمان توافقها مع الاحتياجات الحديثة لسكانها (Lees, Slater, & Wyly, 2015). يساهم التجديد العمراني في تحفيز النشاط الاقتصادي داخل المدن، حيث يؤدي تحسين البيئة الحضرية إلى جذب الاستثمارات وتعزيز التنمية الاقتصادية في المناطق التي تشهد تدهوراً في بنيتها التحتية. (Couch, 1990) ومن خلال دمج الأساليب التخطيطية الحديثة، يمكن تحقيق بيئات حضرية أكثر توازناً واستدامة، مما يعزز من قدرة المدن على التكيف مع التغيرات المستقبلية والتوسع العمراني (Burton, Jenks, & Williams, 2003).

يرتبط التجديد العمراني ارتباطاً وثيقاً بتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية في المناطق الحضرية المتدهورة، حيث يُنظر إليه كأداة لإعادة دمج المجتمعات المهمشة داخل النسيج الحضري وتحسين جودة الحياة في الأحياء منخفضة الدخل. يسعى هذا النوع من التدخلات الحضرية إلى معالجة مظاهر التهميش الحضري، مثل ارتفاع معدلات الفقر والبطالة وتدني الخدمات الأساسية، من خلال إعادة توزيع الاستثمارات وتعزيز العدالة المكانية. (Roberts & Sykes, 2000) كما أن التجديد العمراني يُسهم في تعزيز رأس المال الاجتماعي عبر تقوية الروابط المجتمعية، وتمكين السكان المحليين من المشاركة في اتخاذ القرار، ما يزيد من شعورهم بالانتماء ويقلل من مستويات التوتر الاجتماعي. (Couch C., 1990) ومن الناحية الاقتصادية، يساعد التجديد العمراني على تنشيط الاقتصاد المحلي من خلال دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتحسين بيئة الاستثمار، وتوفير فرص عمل جديدة ترتبط بأعمال الإنشاء والتطوير والخدمات. (Tallon, 2010) كما يؤدي إلى رفع قيمة العقارات وتحسين صورة الحي، مما يجذب رؤوس الأموال والسكان الجدد إلى المناطق التي كانت تُعدّ في السابق غير مرغوبة (Adams & Hastings, 2001). ومع ذلك، فإن هذه التحولات يجب أن تتم بحذر لتجنب آثار الإزاحة السكانية، وضمان بقاء السكان الأصليين في أحيائهم، من خلال سياسات إسكان عادلة وشاملة (Lees, Slater, & Wyly, 2015).

يرتبط التجديد العمراني بمفهوم التنمية المستدامة، حيث يسعى إلى إيجاد حلول طويلة الأمد للتحديات التي تواجه المناطق الحضرية المتدهورة، مع التركيز على تحسين البنية التحتية والخدمات العامة. يساهم هذا النهج في تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توفير فرص متكافئة للسكان في الوصول إلى الموارد الحضرية والخدمات الأساسية (Lees, Slater, & Wyly, 2015). كما يلعب التجديد العمراني دوراً مهماً في تحسين شبكات النقل، حيث يؤدي تطوير وسائل النقل العام وتوسيع الطرق إلى زيادة كفاءة التنقل وتقليل الازدحام المروري، مما يساهم في تعزيز الترابط بين المناطق السكنية والتجارية ويزيد من قدرة المدن على استيعاب الكثافات السكانية المتزايدة. (Cervero & Kockelman, 1997) في هذا السياق، تبرز أهمية استخدام استراتيجيات التخطيط الذكي، التي تدمج بين الاستدامة البيئية والتطوير الاقتصادي، لضمان تحقيق بيئة حضرية متكاملة تلبي احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية (Adams & Tiesdell, 2013). كما أن تحسين جودة الإسكان وإعادة تأهيل المباني القديمة يعد جزءاً أساسياً من عمليات التجديد العمراني، حيث يساهم ذلك في الحفاظ على الهوية المعمارية والتاريخية للمدينة، مع تقديم حلول حديثة تلبي متطلبات السكان المعاصرين (Egbu, Carey, Sullivan, & Kurul, 1998). ومن خلال تنفيذ سياسات عمرانية شاملة، يمكن

تحقيق تحول إيجابي في المناطق المتدهورة، مما يسهم في تحسين نوعية الحياة بشكل عام وتعزيز قدرة المدن على تحقيق نمو حضري مستدام. (Davidson M. , 2003)

تتنوع استراتيجيات التجديد العمراني وفقاً لطبيعة المشكلات التي تواجهها المناطق المستهدفة، حيث قد تتطلب بعض الأحياء مشاريع تطوير شاملة تشمل إعادة هيكلة الأحياء بالكامل، بينما قد يقتصر التجديد في بعض الحالات الأخرى على تحسينات جزئية مثل تطوير البنية التحتية والمرافق العامة. (Ding, 2008) يتطلب نجاح هذه المشاريع تبني سياسات تخطيطية مرنة تستند إلى دراسات تفصيلية تُحدد احتياجات المجتمع المحلي وتضمن مشاركة السكان في عملية التطوير. (Roberts & Sykes, 2000) في بعض الحالات، قد يؤدي التجديد العمراني إلى ارتفاع أسعار العقارات، مما يؤدي إلى تهجير السكان الأصليين نتيجة لزيادة تكاليف المعيشة، وهو ما يستدعي وضع ضوابط وسياسات تحد من هذه الآثار وتضمن استفادة جميع الفئات الاجتماعية من مشاريع التطوير. (Lees, Slater, & Wyly, 2015) بالإضافة إلى ذلك، يُسهم استخدام التقنيات الحديثة والممارسات البيئية المستدامة في تعزيز كفاءة مشاريع التجديد العمراني، حيث يمكن من خلال تطبيق مبادئ التصميم المستدام وتقنيات البناء الحديثة تحقيق بيئات حضرية أكثر كفاءة وأقل تأثيراً على البيئة. (Ding, 2008) يعد التجديد العمراني عملية ديناميكية تتطلب تضامراً الجهود بين الجهات الحكومية والخاصة لضمان تحقيق تنمية حضرية متوازنة تسهم في تحسين المشهد الحضري وتعزيز من استدامة المدن على المدى الطويل. (couch, 1990)

## 2-2 التجديد العمراني في إطار التنمية المستدامة

يُعد التجديد العمراني أحد أهم أدوات التنمية المستدامة التي تسهم في تحقيق أبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. فعلى الصعيد الاقتصادي، يسهم التجديد العمراني في تعزيز النشاط الاقتصادي المحلي وتحسين البيئة العمرانية بما يدعم الصناعات المحلية. (Porter, 1995) أما من الجانب الاجتماعي، فإنه يعزز العدالة الاجتماعية من خلال توفير مساكن بأسعار معقولة والحد من التهميش الاجتماعي. (Gehl, 2010) وفيما يتعلق بالاستدامة البيئية، فإن التجديد العمراني يعمل على تقليل التأثيرات السلبية على البيئة من خلال تطبيق معايير عمرانية مستدامة. (Bramley, Power, & Brown, 2011)

أولاً الاستدامة الاقتصادية تهدف إلى تعزيز النشاط الاقتصادي المحلي من خلال توفير بيئة استثمارية جاذبة عبر تحسين البنية التحتية والمرافق العامة بواسطة التجديد العمراني، مما يخلق مناخاً مناسباً لجذب الاستثمارات وتحفيز التنمية الاقتصادية. (Turok, 2005) كما يُعزز دعم الصناعات المحلية عبر تمكين الأعمال التجارية الصغيرة والمتوسطة، مما يسهم في خلق فرص عمل وتحقيق استقرار اقتصادي مستدام. (Porter, 1995) بالإضافة إلى ذلك، يؤدي تحسين جودة المباني والمناطق الحضرية إلى رفع قيمة العقارات وزيادة العوائد المالية للجهات المحلية، مما يعزز من استدامة المشاريع العمرانية على المدى الطويل ويحقق فائدة اقتصادية مستمرة للمجتمع.

ثانياً الاستدامة الاجتماعية تسهم في تحقيق العدالة المكانية من خلال توفير مساكن بأسعار معقولة لمنع تهجير السكان الأصليين نتيجة عمليات التطوير العمراني، مما يحافظ على التنوع الاجتماعي والاستقرار المجتمعي. (Shaw, 2004) كما يُعتبر تعزيز التفاعل الاجتماعي ركيزة أساسية في التجديد العمراني، حيث يتم تطوير مساحات عامة تشجع على التواصل بين السكان وتعزز من التماسك الاجتماعي. (Gehl, 2010) علاوة على ذلك، يُساهم تحسين جودة الخدمات المجتمعية، مثل تطوير المدارس والمرافق الصحية، في رفع مستوى المعيشة

وتعزيز جودة الحياة، مما يعزز من فعالية استراتيجيات التجديد العمراني في تحقيق التنمية الاجتماعية المستدامة. (Bramley, Power, & Brown, 2011)

ثالثاً الاستدامة البيئة تهدف إلى تقليل التأثيرات البيئية السلبية من خلال تطبيق ممارسات عمرانية مستدامة تعزز من كفاءة الموارد الطبيعية وتحد من البصمة البيئية. ويشمل ذلك استخدام مواد بناء صديقة للبيئة تقلل من استهلاك الموارد غير المتجددة وتخفيض انبعاثات الكربون. (Bramley, Power, & Brown, 2011) كما تُعدّ تحسين كفاءة استخدام الطاقة والمياه في المباني عاملاً أساسياً في الحد من الهدر وتقليل التأثيرات البيئية، حيث أن المباني الموفرة للطاقة تساهم في تحقيق استدامة طويلة الأمد للمدن. (Gehl, 2010) إضافة إلى ذلك، يُعتبر تعزيز وسائل النقل العام وتقليل الاعتماد على السيارات الخاصة استراتيجية ضرورية لتقليل التلوث والانبعاثات الضارة، وهو ما تدعمه دراسات عدة حول دور النقل المستدام في الحد من التأثير البيئي الحضري. (Bramley, Power, & Brown, 2011)

### 2-3 المبادئ الاستراتيجية المستدامة للتجديد العمراني

أولاً المحافظة العمرانية والترميم تُعد أهم المبادئ الأساسية لتحقيق التجديد العمراني المستدام، إذ تركز هذه الاستراتيجية على الحفاظ على الهوية المعمارية والتاريخية للأحياء والمباني القديمة، مما يساهم في تعزيز البعد الثقافي والاقتصادي للمناطق الحضرية. ويعتمد هذا التوجه على صيانة المباني التاريخية وإعادة إحيائها بما يتناسب مع متطلبات العصر دون المساس بقيمتها الأصلية، (Orbaşlı, 2008). وتبرز أهمية المحافظة العمرانية في الحفاظ على الذاكرة الجمعية للمجتمع وتعزيز الشعور بالانتماء للمكان، بالإضافة إلى دورها في تنشيط السياحة الثقافية وزيادة الاستثمارات المحلية (Yung Chan, 2012). كما أن الترميم يساهم في التقليل من النفايات العمرانية والحد من استهلاك الموارد الجديدة، مما ينسجم مع مبادئ الاستدامة البيئية. لذلك، فإن المحافظة والترميم يشكلان أداة فعالة لربط الماضي بالحاضر بشكل مستدام.

ثانياً إعادة الاستخدام التكيفي يتمثل في تحويل المباني القديمة أو المهجورة لاستخدامات جديدة تتماشى مع حاجات المجتمع الحالية، دون الحاجة إلى هدمها أو استبدالها. (Douglas, 2006) وتكمن أهمية هذا التوجه في الحفاظ على الموارد وتقليل استهلاك الطاقة الناتجة عن عمليات البناء الجديدة. (Bullen & Love, 2010) كما أن إعادة الاستخدام التكيفي يساهم في الحفاظ على الطابع المعماري والهوية الثقافية للمناطق العمرانية، مع تعزيز التنوع الاقتصادي والاجتماعي في المدينة. (Plevoets & Van Cleempoel, 2011) وتساعد هذه الاستراتيجية على إعادة إحياء الأحياء الحضرية القديمة، مما يساهم في تنشيط الاقتصاد المحلي وتوفير فرص عمل، إلى جانب تحقيق الكفاءة البيئية من خلال تقليل النفايات وتقليل استهلاك المواد الجديدة. (Langston, 2012) لذلك، فإن إعادة الاستخدام التكيفي تعد أداة مستدامة فعالة في عمليات التجديد العمراني.

ثالثاً يعتمد مبدأ التطوير التدريجي والتكاملي على فكرة تجديد المناطق العمرانية بشكل مرحلي ومتدرج، مع ضمان تكامل المشاريع الجديدة مع النسيج العمراني القائم، بما يحافظ على استمرارية الحياة الاجتماعية والاقتصادية في المنطقة. (Roberts & Sykes, 2000) ويُعد هذا النهج بديلاً مستداماً عن مشاريع الهدم وإعادة البناء الشاملة، التي قد تؤدي إلى فقدان الهوية المحلية وتهجير السكان الأصليين. (Adams & Tiesdell, 2013) كما يُساهم التطوير التدريجي في تعزيز المشاركة المجتمعية، إذ يتيح الفرصة للسكان وأصحاب المصلحة بالمساهمة في اتخاذ القرار، مما يزيد من قبول المشاريع العمرانية الجديدة. (Couch, Sykes, & Börstinghaus, 2011) ويؤكد هذا التوجه على ضرورة تحسين البنية التحتية والخدمات بشكل متدرج، مع مراعاة البعد البيئي والاقتصادي والاجتماعي، بما يحقق تنمية متوازنة وشاملة (Dempsey, Bramley, Power, & Brown, 2011). لذا، فإن التكامل التدريجي يدعم استدامة عمليات التجديد العمراني على المدى الطويل.

رابعاً التخطيط التشاركي يُركز على إشراك المجتمع المحلي في جميع مراحل التخطيط والتنفيذ لمشاريع التجديد العمراني. يتيح هذا النهج للمواطنين فرصة التعبير عن احتياجاتهم وتطلعاتهم، مما يؤدي إلى تطوير حلول تتوافق مع السياق المحلي وتعزز قبول المجتمع للمشاريع. بالإضافة إلى ذلك، يسهم التخطيط التشاركي في بناء الثقة بين الجهات الحكومية والسكان، ويقلل من المقاومة المحتملة للتغيير. من خلال هذا النهج، يتم تحقيق تنمية حضرية أكثر شمولية واستدامة، حيث يتم دمج المعرفة المحلية مع الخبرات الفنية لتحقيق أفضل النتائج. (E. Innes & E. Booher, 2004)

خامساً تصميم المدن الصديقة للبيئة ويشمل تصميم المدن الصديقة للبيئة تطبيق مبادئ العمارة الخضراء والتخطيط المستدام بهدف تقليل الأثر البيئي وتعزيز جودة الحياة. يتضمن ذلك استخدام مواد بناء مستدامة، وتطبيق تقنيات توفير الطاقة مثل العزل الحراري واستخدام الطاقة المتجددة، بالإضافة إلى تصميم مساحات خضراء واسعة تعزز التنوع البيولوجي وتوفر مساحات ترفيهية للسكان. كما يتم التركيز على إدارة الموارد بكفاءة، مثل جمع مياه الأمطار وإعادة تدوير النفايات. من خلال هذه الاستراتيجيات، تسعى المدن إلى تحقيق توازن بين التنمية الحضرية والحفاظ على البيئة، مما يؤدي إلى مجتمعات أكثر استدامة وصحة. (Beatley, 2000)

سادساً دعم التنقل المستدام يُركز دعم التنقل المستدام على تطوير أنظمة نقل تقلل من الاعتماد على السيارات الخاصة وتحد من الانبعاثات الكربونية. يشمل ذلك تحسين شبكات النقل العام لتكون أكثر كفاءة وجاذبية، وتطوير بنية تحتية تدعم المشي وركوب الدراجات من خلال إنشاء مسارات آمنة ومتصلة. بالإضافة إلى ذلك، يتم تعزيز استخدام وسائل النقل الصديقة للبيئة، مثل السيارات الكهربائية ومشاركة السيارات. تُسهم هذه الجهود في تقليل



الازدحام المروري، وتحسين جودة الهواء. (Cervero & Kockelman, 1997)

الشكل رقم (2) المبادئ الاستراتيجية المستدامة للتجديد العمراني

المصادر (Cervero & Kockelman, 1997)، (Beatley, 2000)، (E. Innes & E. Booher, 2004)، (Couch, Sykes, & Börstinghaus, 2011)، (Dempsey, Bramley, Power, & Brown, 2011)، (Plevoets & Langston, 2012)، (Roberts & Sykes, 2000)، (Adams & Tiesdell, 2013)، (Yung & Chan, 2012)، (Douglas, 2006)، (Bullen & Love, 2010)، (Van Cleempoel, 2011)، (Orbaşlı, 2008).

## 2-4 تجارب مستدامة في التجديد العمراني بأواسط المدن

تُعدّ إعادة تجديد المناطق المركزية في المدن أحد المحاور الرئيسية لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة، لما لها من دور في معالجة التدهور العمراني والاجتماعي والاقتصادي، وتحسين جودة الحياة في المناطق الحضرية المتدهورة. (Roberts & Sykes, 2000) ويُنظر إلى التجديد العمراني المستدام على أنه عملية شاملة تتطلب تبني استراتيجيات مرنة تنطلق من فهم السياق المحلي، وتقوم على تعزيز المشاركة المجتمعية واستخدام أدوات تخطيطية متكاملة. ومن خلال دراسة مجموعة من التجارب الدولية، يمكن الوقوف على كيفية تطبيق مبادئ التجديد المستدام في الواقع الحضري، مع إبراز ما تحقق من نتائج إيجابية وما واجه من تحديات. (Bramley, Power, & Brown, 2011).

تجربة "دوكلاندز" - "لندن، المملكة المتحدة، ويُعد مشروع "دوكلاندز" من أهم المشاريع لإعادة التجديد العمراني التي أطلقت في أوروبا خلال العقود الأخيرة. بدأ العمل في المشروع رسميًا عام 1981 بهدف إعادة تأهيل منطقة الموانئ المهجورة الواقعة بشرق لندن، والتي كانت تعاني من التدهور الاقتصادي والاجتماعي بسبب إغلاق الأنشطة الصناعية فيها. وقد اعتمد المشروع على إعادة الاستخدام التكيفي للمساحات الصناعية القديمة من خلال تحويلها إلى مراكز تجارية وسكنية حديثة، بالإضافة إلى التطوير التدريجي والتكاملي مع باقي أحياء المدينة، حيث لم تُهدم كل المباني دفعة واحدة بل أُعيد تأهيل بعضها تدريجيًا. كما تم التركيز على دعم النقل المستدام عبر إنشاء خط القطار الخفيف (Docklands Light Railway) الذي ربط المنطقة بالمركز التجاري للندن، ومن الناحية الإيجابية، حقق المشروع تحولًا جذريًا في المنطقة عبر إنشاء مراكز مالية عالمية ومكاتب حديثة وأسواق تجارية، وهو ما أدى إلى تعزيز الاقتصاد المحلي وخلق آلاف فرص العمل الجديدة. كما أسهم المشروع في إعادة إحياء الواجهة البحرية وتحويلها إلى مساحة ترفيهية وسياحية. ومع ذلك، لم يخلُ المشروع من بعض الجوانب السلبية، إذ تسبب في ارتفاع أسعار العقارات بشكل كبير، مما أدى إلى إقصاء السكان الأصليين ذوي الدخل المحدود وعدم قدرتهم على الاستمرار في العيش بالمنطقة. كما تعرض المشروع لانتقادات تتعلق بضعف المشاركة المجتمعية في مرحلة اتخاذ القرار (Brownill, 1990).

تجربة "بورتو مارافيا" - "ريو دي جانيرو، البرازيل، ويُعتبر مشروع "بورتو مارافيا" أحد المشاريع الكبرى التي استهدفت إعادة تجديد منطقة حضرية متدهورة تقع بالقرب من الميناء. بدأ المشروع في عام 2009، وشكل جزءًا من الاستعدادات لدورة الألعاب الأولمبية 2016. يهدف المشروع إلى إعادة تأهيل الواجهة البحرية للمدينة وتحويل المنطقة من مساحة صناعية مهجورة إلى مركز ثقافي وتجاري وسكني حديث. وقد استند المشروع إلى عدة مبادئ استراتيجية مستدامة أهمها المحافظة على المباني التاريخية وإعادة استخدامها ضمن خطة التطوير، إلى جانب تصميم بيئة عمرانية صديقة للبيئة تعتمد على توسيع المساحات الخضراء وتطوير شبكة النقل العام، وعلى مستوى النتائج الإيجابية، تمكن المشروع من تحسين جودة البيئة العمرانية للمنطقة، حيث تم ترميم المباني ذات القيمة التاريخية، وإنشاء ممرات للمشاة ومساحات عامة مفتوحة، مما زاد من جاذبية المنطقة للسياحة والاستثمار. كما أتاح المشروع فرصًا اقتصادية جديدة من خلال تطوير الأنشطة التجارية والفنية. ومع ذلك، واجه المشروع انتقادات واسعة بسبب عمليات التهجير القسري التي طالت بعض السكان الأصليين نتيجة ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات. كذلك، أُشير إلى أن العوائد الاقتصادية للمشروع لم تُوزع بشكل عادل، حيث استفاد منها المستثمرون على حساب الفئات الاجتماعية الفقيرة (Vainer, 2011).

تُعد تجربة "هامر بي سوداستاد" في ستوكهولم أحد أنجح النماذج العالمية في مجال التجديد العمراني المستدام، حيث راعت الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية بشكل متكامل. أُطلقت المبادرة في عام 1997 لتحويل منطقة صناعية ملوثة تقع بالقرب من بحيرة في جنوب ستوكهولم إلى حي سكني بيئي متكامل يحقق مفاهيم المدينة المستدامة. اعتمد المشروع على مجموعة من المبادئ الأساسية شملت: إدارة فعالة للمياه والنفايات، تقليل الاعتماد على المركبات الخاصة، تعزيز أنماط التنقل المستدام عبر شبكة مواصلات داخلية مترابطة، وزيادة المساحات الخضراء، واستخدام مصادر طاقة متجددة. كما ركز المشروع على بناء مساكن تراعي كفاءة الطاقة وتساهم في تحسين جودة الحياة للسكان، ما ساهم في جعل المنطقة نموذجًا ناجحًا يجمع بين الراحة البيئية، والفعالية الاقتصادية، والاستدامة الاجتماعية.

قد شهد الحي بعد تنفيذ المشروع ارتفاعًا ملحوظًا في مستوى الوعي البيئي لدى السكان، وتزايدًا في المشاركة المجتمعية، مما عزز من قيمته كنموذج يُحتذى به على مستوى السياسات الحضرية في أوروبا. ومع ذلك، واجهت التجربة بعض التحديات مثل ارتفاع تكاليف التقنيات البيئية المتقدمة والصديقة للبيئة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الوحدات السكنية، الأمر الذي جعل الحي أقل قدرة على استيعاب الشرائح ذات الدخل المحدودة والمتوسطة. وقد أثار ذلك نقاشًا واسعًا حول مدى قدرة مثل هذه النماذج على تحقيق التوازن بين أهداف الاستدامة البيئية من جهة، وضمان العدالة الاجتماعية وسهولة الوصول من جهة أخرى، وهو ما اعتُبر نقطة فاصلة في تقييم أثر المشروع على المدى الطويل، وأحد المؤشرات التي أعادت طرح تساؤلات التخطيط المستدام. (Sjöstad, 2013)

#### الجدول رقم (2) مقارنة بين التجارب السابقة

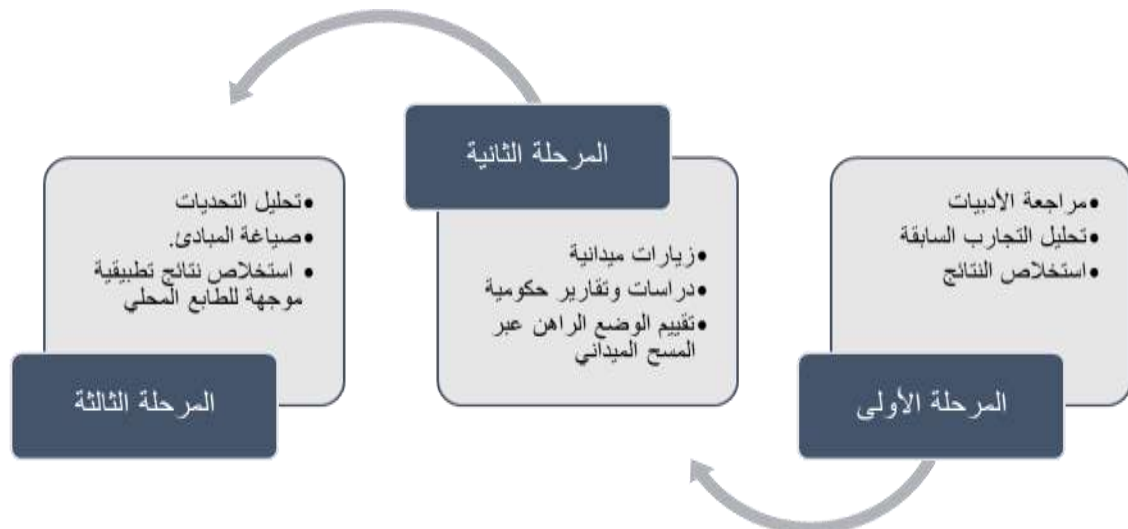
| العناصر           | "دوكلاندرز - لندن، المملكة المتحدة"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | "بورتو مارافيا - ريو دي جانيرو، البرازيل"                                                                                     | "هامر بي سوداستاد - ستوكهولم، السويد"                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المبادئ المستدامة | إعادة الاستخدام التكاملي، ودعم النقل المستدام                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | المحافظة والترميم، تصميم صديق للبيئة، والتطوير التدريجي                                                                       | تصميم صديق للبيئة، دعم النقل المستدام، وإعادة الاستخدام التكاملي                                      |
| سنة التنفيذ       | 1981                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2009                                                                                                                          | 1997                                                                                                  |
| الإيجابيات        | تحويل منطقة مهجورة إلى مركز مالي عالمي، تعزيز الاقتصاد المحلي، وخلق فرص عمل                                                                                                                                                                                                                                                                             | تحسين البيئة العمرانية، المحافظة والترميم للمباني التراثية مما يعزز الهوية المحلية، إنشاء مساحات عامة، وتعزيز السياحة المحلية | تحويل منطقة صناعية إلى حي بيئي متكامل، استخدام الطاقة النظيفة، تحسين جودة الحياة، وإنشاء مساحات خضراء |
| السلبيات          | ارتفاع أسعار العقارات، إقصاء السكان الأصليين، ضعف المشاركة المجتمعية                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ارتفاع أسعار العقار والاستفادة الكبرى للمستثمرين الكبار                                                                       | ارتفاع تكلفة التنفيذ وارتفاع أسعار السكن مما صعب استفادة الفئات ذوي الدخل المحدود                     |
| ملخص التجارب      | من خلال تحليل التجارب السابقة في إعادة تجديد أواسط المدن، يتضح أن هذه المشاريع اعتمدت على مبادئ استراتيجية متنوعة تشمل إعادة الاستخدام التكاملي، التطوير التدريجي، المحافظة على المباني التاريخية، وتصميم صديق للبيئة. تشير هذه التجارب إلى أهمية الموازنة بين التنمية الاقتصادية والاستدامة البيئية والعدالة الاجتماعية في المشاريع إعادة تجديد المدن. |                                                                                                                               |                                                                                                       |

المصادر: (Sjöstad, 2013) (Vainer, 2011) (Brownill, 1990) :

### 3-المنهج البحثي

يستند هذا البحث إلى المنهج النظري التحليلي القائم على مراجعة الأدبيات والدراسات السابقة ذات الصلة بمفهوم التجديد العمراني المستدام، وخاصة المبادئ الاستراتيجية التي تم تطويرها لمواجهة تحديات التدهور العمراني في الأحياء القديمة. ويرتكز البحث أيضاً على التحليل النقدي المقارن لمجموعة واسعة من الدراسات والنماذج التطبيقية العالمية والمحلية التي تناولت تجارب التجديد العمراني ضمن إطار الاستدامة البيئية، الاجتماعية، والاقتصادية.

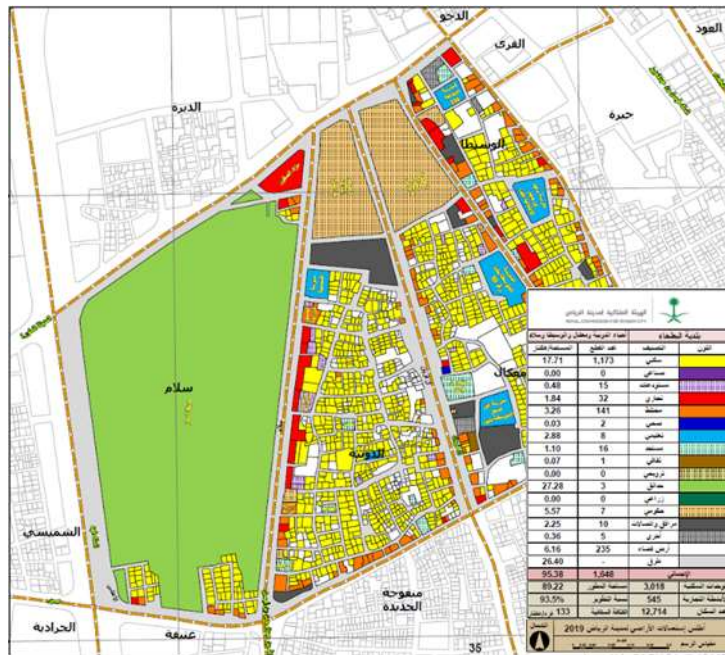
لقد تم اعتماد هذا المنهج بهدف تحقيق فهم معمق وتحليل نقدي للأفكار والنماذج المتداولة حول مبادئ التجديد العمراني، مع التركيز على كيفية توظيف تلك المبادئ في السياق المحلي، تحديداً في أحياء مثل "حي الدوبية" بمدينة الرياض، باعتباره نموذجاً حياً يعاني من تحديات عمرانية واجتماعية واقتصادية واضحة، ويمكن أن يعكس مدى فاعلية المبادئ الاستراتيجية المستدامة في معالجة هذه المشكلات. استخدم البحث أدوات الزيارات الميدانية للحي وذلك لرصد التدهور العمراني القائم بالإضافة إلى الرجوع إلى قواعد بيانات الهيئة الملكية لمدينة الرياض للأحياء السكنية.



الشكل رقم (3) المراحل المنهجية للورقة البحثية

### 3-1 نموذج الحالة الدراسية

تم اختيار حي الدوبية كنموذج للحالة الدراسية كونه من أقدم الأحياء التقليدية الواقعة خارج سور الرياض التاريخي، ويقع ضمن منطقة وسط المدينة. يتميز الحي بنسيجه العمراني المتماسك ومبانيه المتعددة ذات الطابع التراثي، ويجاوره عدد من المراكز الحيوية والأسواق القديمة. وقد جاء اختيار حي الدوبية بهدف دراسة إمكانية تجديده بما يحافظ على الهوية الثقافية والعمرانية للمكان، مع مراعاة متطلبات التنمية الحضرية المستدامة، وتحقيق التوازن بين حماية التراث والتحديث العمراني.



الشكل 4: توضح توزيع الأراضي السكنية، التجارية، الخدمات، والفراغات بحي الدوبية

المصدر: أستاذ الباحثان الى قاعدة بيانات استعمالات الأراضي (الهيئة الملكية لمدينة الرياض، 2019)

#### 4-النتائج

##### 4-1 التحليل الميداني لحالة المباني ومجموعات المساكن في حي الدوبية

أظهرت الدراسة الميدانية أن حي الدوبية يعاني من تدهور عمراني واسع يشمل كل من المباني الفردية ومجموعات المساكن. ومن المهم الإشارة إلى أن مجموعات المساكن لا تُعد مكافئة للمبنى الواحد، بل تمثل في الغالب عدة مبان سكنية مرتبطة تنظيمياً ومعماريًا، وقد تم توثيقها ضمن استمارة تقييم واحدة بسبب تكرار النمط أو تشابه الحالة العمرانية. لذلك، لا يجوز دمجها عددياً مع عدد المباني، بل ينبغي تحليلها بشكل مستقل لتقدير درجة التدهور العمراني بدقة. وكما هو موضح في الجدول رقم (3) بلغ عدد المباني التي تم رصدها وتقييمها في الحي 302 مبنى، موزعة كما يلي 2: مبنى في التصنيف B ، و 93مبنى في التصنيف C ، و 65مبنى في التصنيف D ، في حين تم تسجيل 142 مبنى كـ "غير مصنف" لعدم توفر بيانات دقيقة عنها أو لصعوبة الوصول إليها. أما مجموعات المساكن، فقد بلغ عددها 138 مجموعة، منها 2 مصنفة ضمن تصنيف B ، و 38 في الفئة C ، و 29 في الفئة D ، إضافة إلى 69مجموعة لم تُصنّف بعد. تشير هذه الأرقام إلى أن النسبة الكبرى من كل من المباني والمجموعات تقع ضمن الفئات المتدهورة أو غير المصنّفة، ما يدل على مستوى مرتفع من الإهمال العمراني، ويؤكد الحاجة العاجلة لتدخلات مستدامة على عدة مراحل.

الجدول رقم (3) تصنيف وعدد المباني في حي الدوبية

| الكود | التصنيف           | عدد المباني | عدد المجموعات السكنية |
|-------|-------------------|-------------|-----------------------|
| B     | تدهور متوسط منخفض | 2           | 2                     |
| C     | تدهور متوسط عالي  | 93          | 38                    |
| D     | متهاك             | 65          | 29                    |
| N     | غير مصنف          | 142         | 69                    |
|       | الإجمالي          | 302         | 138                   |

المصدر: أستاذ الباحثان الى تقارير الهيئة الملكية لمدينة الرياض والمسح الميداني.

## 2.4 تطبيق المبادئ الاستراتيجية المستدامة في حي الدوبية

في ظل التحديات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية التي تواجهها الأحياء التقليدية، تبرز أهمية تبني استراتيجيات تجديد عمراني مستدامة تستند إلى مبادئ واضحة ومجربة. وقد أظهرت التجارب الدولية والمحلية أن تحقيق التوازن بين صون الهوية التاريخية وتلبية احتياجات الحاضر يتطلب منهجية متعددة الأبعاد، تُراعي الخصوصية المكانية وتضمن استدامة التدخلات. ومن خلال تحليل السياق العمراني لحي الدوبية، تسنى استخلاص المبادئ الستة التي تناولها الإطار النظري وتتسم بملاءمة عالية للحالة الدراسية. تركز هذه النتائج على ثلاثة مبادئ استراتيجية مستدامة، هي: المحافظة والترميم، وإعادة الاستخدام التكيفي، والتطوير التدريجي والتكاملي، بوصفها أدوات فعالة لمعالجة التدهور وتحقيق تجديد متوازن وشامل لهذا الحي العريق.

أولاً مبدأ المحافظة والترميم، يُعد مبدأ المحافظة والترميم من المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسات التجديد العمراني المستدام، إذ يعكس أهمية الحفاظ على الطابع العمراني التقليدي والهوية التاريخية للمكان، ويُساهم في تعزيز القيمة المعنوية والثقافية للأحياء القديمة. في سياق الأحياء التاريخية مثل حي الدوبية، يمثل الترميم وسيلة لإعادة الاعتبار للمباني والعناصر العمرانية ذات القيمة، دون إحداث تغيير جوهري في طابعها، مما يحقق توازناً بين متطلبات العصر والحفاظ على ذاكرة المكان. وقد أظهرت البيانات الميدانية أن حي الدوبية يحتوي على عدد كبير من المباني المصنفة ضمن حالات التدهور المتوسط والشديد (C) و (D)، إضافة إلى عدد آخر غير مصنف، ما يشير إلى الحاجة الماسة لتدخلات ترميمية عاجلة ومنهجية.

يتمثل دور الترميم هنا في تعزيز استمرارية المباني القائمة وربط السكان بمحيطهم العمراني، فضلاً عن تقوية الشعور بالانتماء لدى المجتمع المحلي. فالمباني ليست مجرد عناصر مادية، بل هي حاملة لقصص وهوية جماعية تتناقل عبر الأجيال. ومن خلال الترميم يمكن الحفاظ على تفاصيل معمارية مميزة، مثل الزخارف، والأفنية، مما يعزز من خصوصية الحي ويجعله قادراً على المنافسة السياحية والثقافية في المستقبل. كما أن الترميم يتيح فرصاً اقتصادية كخلق وظائف في مجالات البناء التقليدي والسياحة الثقافية. وعليه، فإن المحافظة والترميم لا ينبغي أن يُنظر كخيار ثانوي، بل كجزء لا يتجزأ من استراتيجيات التجديد الشامل.

ثانياً مبدأ إعادة الاستخدام التكيفي، يمثل مبدأ إعادة الاستخدام التكيفي أحد الحلول الفعالة للتعامل مع المباني المتدهورة أو المهجورة، إذ يركز على تحويل المباني القائمة إلى وظائف جديدة تتناسب مع متطلبات العصر واحتياجات المجتمع المحلي، دون الحاجة إلى الهدم أو الاستبدال الكامل. هذا التوجه يعكس جوهر الاستدامة من خلال إطالة عمر البنية التحتية القائمة وتقليل الهدر في الموارد، كما يفتح المجال أمام تنشيط اقتصادي واجتماعي داخل الحي. وفي حالة حي الدوبية، تبرز أهمية هذا المبدأ بشكل خاص نظراً لوجود عدد كبير من المباني غير المستغلة أو المتدهورة والتي لا تزال تمتلك إمكانيات عمرانية ومعمارية يمكن استثمارها. يساهم إعادة الاستخدام التكيفي في تنشيط الحي من خلال إدخال وظائف جديدة كالمراكز الثقافية، والمكتبات، والمقاهي المجتمعية، والمعارض، مما يخلق حياة يومية نشطة ويشجع السكان على البقاء بدلاً من النزوح. كما أنه يدعم الحرفيين المحليين ويخلق فرص عمل في مجالات التجديد والتشغيل. وفي الوقت ذاته، فإن الحفاظ على العناصر المعمارية الأصلية يساهم في صون الهوية البصرية للحي ويعزز من الترابط بين الماضي والحاضر. الجدير بالذكر أن تطبيق هذا المبدأ يتطلب مشاركة مجتمعية فعالة، ومرونة في التنظيمات البلدية، وتمويل مستدام من الجهات الرسمية أو الشراكات مع القطاع الخاص. لذا، فإن إعادة الاستخدام

التكفي لا يعد مجرد خيار معماري، بل استراتيجية تنمية متكاملة تدعم استدامة الحي اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً.

ثالثاً مبدأ التطوير التدريجي والتكاملي، يعكس مبدأ التطوير التدريجي والتكاملي توجهاً عمرانياً يوازن بين الحاجة إلى تحسين البيئة العمرانية والحفاظ على الاستقرار المجتمعي، عبر تنفيذ عمليات التجديد بشكل مرحلي ومنظم، يراعي خصوصية النسيج العمراني والسكاني القائم. ويُعد هذا المبدأ مناسباً للغاية في أحياء مثل حي الدوبية، حيث يُشكل التماسك العمراني والاجتماعي عنصراً أساسياً لا ينبغي التفريط به. فبدلاً من المشاريع المفاجئة التي قد تتسبب في إخلاء السكان أو تفكيك النسيج الاجتماعي، يُعتمد على التطوير التدريجي كوسيلة لضمان قبول المجتمع المحلي وتفاعله مع عمليات التغيير. يتميز هذا المبدأ بالمرونة، إذ يسمح بتطوير أجزاء محددة من الحي تباعاً، مع التأكد من انسجام كل مرحلة مع السياق العام للمنطقة. ويسهم التكامل في ربط عناصر الحي: المباني، البنية التحتية، الفضاءات العامة، والوظائف الاجتماعية والاقتصادية، بما يعزز من جودة الحياة ورفع كفاءة الحي. كما يُعزز هذا المبدأ مبدأ المشاركة المجتمعية، إذ يتيح الوقت والفرصة للسكان للتأقلم والمساهمة في تشكيل ملامح مستقبل حيهم. وفي ضوء الواقع القائم في حي الدوبية، فإن هذا النوع من التطوير يُعد الأنسب للتعامل مع التحديات العمرانية والاجتماعية المترابطة، إذ يمكن من خلاله تحقيق تحسين ملموس في البيئة العمرانية دون الإضرار بالسكان الأصليين أو فقدان الهوية الثقافية للحي. لذلك، يُعد التطوير التدريجي والتكاملي حجر أساس لأي تدخل حضري مستدام في النطاقات التاريخية.

## 5- مناقشة النتائج

أظهرت نتائج الدراسة التطبيقية أن حي الدوبية يُمثل نموذجاً للتحديات التي تواجه الأحياء التقليدية القديمة في المدن السعودية، لا سيما تلك المتعلقة بالتدهور العمراني، والإهمال الوظيفي، وضعف تكامل الخدمات. وقد أظهر التحليل الميداني أن غالبية مباني الحي مصنفة ضمن درجات تدهور متوسطة إلى شديدة أو غير مصنفة تماماً، وهو ما يعكس واقعاً عمرانياً يتطلب تدخلاً دقيقاً لا يقتصر على الجانب الشكلي بل يمتد إلى إعادة تأهيل الحي بكامل أبعاده. ومن خلال اختبار ثلاثة من المبادئ الاستراتيجية المستدامة، تبين أن مبدأ المحافظة والترميم يمثل حجر الزاوية في إعادة إحياء الهوية العمرانية للحي، ليس فقط من خلال الحفاظ على المظهر المعماري، بل أيضاً بإعادة تفعيل القيمة الرمزية للمكان وتعزيز الشعور بالانتماء لدى السكان. في المقابل، أظهرت نتائج تحليل مبدأ إعادة الاستخدام التكفي إمكانية كبيرة في تحويل المباني المهجورة أو المتدهورة إلى كيانات وظيفية حيوية، مثل مراكز ثقافية أو وحدات إنتاجية صغيرة، مما ينعكس إيجاباً على الحراك الاقتصادي والاجتماعي في الحي. كما أكدت الدراسة أهمية مبدأ التطوير التدريجي والتكاملي، كمدخل لتجديد حي الدوبية دون الإضرار بنسيجه الاجتماعي أو فرض تغييرات مفاجئة قد تؤدي إلى تهجير أو تفكك البيئة المحلية. وبناءً على ما سبق، فإن نتائج الدراسة تُعد ذات قيمة عالية، كونها تقدم نموذجاً واقعياً لتطبيق مبادئ التجديد العمراني المستدام في أحد أعرق أحياء مدينة الرياض، مع إمكانية الاستفادة منه في تطوير أحياء مماثلة ضمن إطار وطني يحترم الخصوصية ويعزز من جودة الحياة. ويلخص الجدول رقم (4) آليات تطبيق المبادئ الاستراتيجية المستدامة في حي الدوبية.

الجدول رقم (4) آليات تطبيق المبادئ الاستراتيجية المستدامة في حي الدوبية

| المبدأ الاستراتيجي   | التطبيق المقترح في حي الدوبية                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| المحافظة والترميم    | ترميم المباني التاريخية مع الحفاظ على الطابع الأصيل للحي                |
| إعادة استخدام التكفي | تحويل المباني القديمة إلى أسواق تراثية، مراكز ثقافية، ومعامل لورش العمل |

التطوير التدريجي والتكاملي

تقسيم المشروع إلى مراحل يتم تنفيذها تدريجياً

المصدر: استخلص الباحثان الجدول من النتائج

## 6-الخاتمة

لقد أكدت هذه الدراسة أن تحقيق تجديد عمراني مستدام في الأحياء التاريخية، يتطلب تدخلات دقيقة تراعي البعد التراثي والاجتماعي، وتستند على مبادئ استراتيجية قابلة للتطبيق. ومن خلال تحليل الحالة العمرانية والاجتماعية للحي، تبين أن الجمع بين مبدأ المحافظة والترميم، وإعادة الاستخدام التكيفي، والتطوير التدريجي والتكاملي، يمكن أن يُشكل إطاراً فعالاً لمعالجة التدهور دون الإخلال بالنسيج القائم أو إقصاء السكان الأصليين. وعليه، توصي الدراسة أولاً بترميم المباني التاريخية باستخدام تقنيات تقليدية تتناسب مع هوية الحي، دون اللجوء إلى الإخلاء الكامل، بما يحافظ على الاستمرارية الاجتماعية. ثانياً، تحويل المباني المهجورة إلى وظائف مجتمعية أو اقتصادية بسيطة – مثل ورش الحرف، أو مكتبات محلية – دون تغيير في هيكلها المعماري الأصلي، مما يمنحها حياة جديدة ويخدم احتياجات السكان. وثالثاً، البدء بتحسين عناصر البنية التحتية ومسارات المشاة تدريجياً، ثم التوسع نحو المباني، ضمن خطة تطوير مرحلية متكاملة تحترم السياق المحلي. إن تبني هذه التوصيات لا يُعزز فقط من فرص نجاح تجديد الحي، بل يُعد أيضاً خطوة نحو بناء نموذج وطني يُحتذى به في معالجة الأحياء التاريخية بأسلوب يحفظ التاريخ، ويستوعب المستقبل.

## 7-المراجع

### المراجع العربية

- الهيئة الملكية لمدينة الرياض. (2019). *أطلس استعمالات الأراضي لمدينة الرياض*. الرياض: الهيئة الملكية لمدينة الرياض.
- السليمان، خ. ب. (2005). *معجم مدينة الرياض*. الرياض: دار الملك عبد العزيز.
- الزامل، وليد. (2021). الشراكة المجتمعية المحلية كمدخل لاستثمار مواقع التراث العمراني في المملكة العربية السعودية. *مجلة البحوث الهندسية، جامعة المنوفية*. 336 - 327، (3)، 44.
- جريدة الرياض. (2020). *جولة في حي الدويبة*. جريدة الرياض.
- رؤية المملكة. (2016). 2030. برنامج رؤية السعودية. 2030. رؤية. 2030.

## English References

- Adams, D., & Hastings, E. (2001). Urban renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 245–258.
- Adams, D., & Tiesdell, S. (2013). *Shaping places: Urban planning, design and development*. Routledge.
- Beatley, T. (2000). *Green urbanism: Learning from European cities*. Island Press.
- Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 289-300.
- Brownill, S. (1990). *Developing London's Docklands: Another Great Planning Disaster?* London: London: Paul Chapman.
- Bullen, P., & Love, P. (2010). The rhetoric of adaptive reuse or reality of demolition: Views from the field. *Cities*, 215-224. doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2009.12.005>
- Burton, Jenks, & Williams. (2003). *The Compact City: A Sustainable Urban Form*. Routledge.
- Cervero, R., & Kockelman, K. (1997). Travel demand and the 3Ds: Density, diversity, and design. *Transportation Research Part D*, 199-219.
- couch. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice*. Macmillan.

- Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice*. London: Macmillan.
- Couch, C., Sykes, C., & Börstinghaus, W. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency. *Progress in Planning*, 1-52. doi:<https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.01.001>
- Davidson, M. (2003). Gentrification and Displacement in Urban Regeneration. *Urban Studies*, 2381-2406.
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 289-300. doi:<https://doi.org/10.1002/sd.417>
- Ding, G. K. (2008). Sustainable construction—The role of environmental assessment tools. *Journal of Environmental Management*, 451-464.
- Douglas, J. (2006). *Building adaptation* (2nd ed.). Oxford: Butterworth-Heinemann.
- E. Innes, J., & E. Booher, D. (2004). Reframing public participation: strategies for the 21st century. *Planning Theory & Practice*, 419-436.
- Egbu, Carey, Sullivan, & Kurul. (1998). Appropriateness of refurbishment procurement routes for sustainable maintenance. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 9-22.
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.
- Kovács. (2016). Sustainable Urban Development in Historic Neighborhoods: Principles and Practices. *Journal of Urban Studies*, 2468-2485.
- Langston, C. (2012). Validation of the adaptive reuse potential (ARP) model using iconCUR. *Facilities*, 105-123. doi:<https://doi.org/10.1108/02632771211208499>
- Lees, Slater, & Wyly. (2015). *Gentrification*. Routledge.
- Montgomery, J. (1998). Making a City: Urbanity, Vitality and Urban Design. *Journal of Urban Design*, 93–116.
- Orbaşlı, Z. (2008). *Architectural conservation: Principles and practice*. Oxford: Blackwell Science.
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). Adaptive reuse as an emerging discipline: An historic survey. *Re-Architecture: Old Buildings / New Uses*, 13-20.
- Porter, M. (1995). The competitive advantage of the inner city. *Harvard Business Review*, 55-71.
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration*. British: British Urban regeneration.
- Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. MIT Press.
- Shaw, K. (2004). Local limits to gentrification: Implications for a new urban policy. In R. Atkinson, & G. Bridge, *Gentrification in a Global Context* (p. 17). London.
- Sjöstad, H. (2013). A case study of sustainable urban development. *Stockholm Resilience Centre*.
- Smith. (2020). Urban Challenges in Historical Neighborhoods. *Journal of Urban Studies*, 123-145.
- Tallon. (2010). *Urban Regeneration in the UK*. London: Routledge.
- Turok, I. (2005). Cities, competitiveness and cohesion: Some perspectives on the challenges ahead. *Local Economy*, 342-357.
- UNESCO. (2022). *World Heritage and Urban Regeneration*. Retrieved. Paris: UNESCO.
- UN-Habitat. (2021). *The State of the World's Cities: Bridging the Urban Divide*. Retrieved. Nairobi: UN-Habitat.
- Vainer, C. (2011). Cidade de Exceção: Reflexões a partir do Porto Maravilha. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 37-52.
- Yung, E., & Chan, E. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat International*, 352-361. doi:<https://doi.org/10.1108/02630801111182439>