

المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في أواسط المدن السعودية: مشروع وسط جدة حالة دراسية

Procedural Stages for the Development of Informal Areas in the Centers of Saudi Cities: The Case of Central Jeddah

أحمد عبد الله الزهراني¹، إنجي فراج²، وليد الزامل³*¹ طالب ماجستير في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود، الرياض: المملكة العربية السعودية. البريد الإلكتروني: 445107692@student.ksu.edu.sa² مدرس بقسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، كليات الأصاله، الدمام: المملكة العربية السعودية. البريد الإلكتروني: engy.farrag@alasala.sa³ أستاذ في قسم التخطيط العمراني، جامعة الملك سعود، الرياض: المملكة العربية السعودية. البريد الإلكتروني: waalzamil@ksu.edu.sa

تاريخ القبول: 2025/12/14

تاريخ الاستلام: 2025/10/13

ملخص: تناولت الورقة البحثية إعادة تطوير منطقة وسط مدينة جدة ضمن رؤية المملكة العربية السعودية 2030، التي تهدف إلى تحسين جودة الحياة وتحويل المدن السعودية إلى مدن عالمية. ركزت الدراسة على الإشكاليات الحضرية الناتجة عن النمو السريع وغير المنضبط، خصوصًا المناطق غير الرسمية التي شكلت تحديًا عمرانيًا واجتماعيًا واقتصاديًا. اعتمد البحث على منهج وصفي نوعي وتحليل دراسة حالة لأربعة أحياء رئيسية: الكندرة، الصحيفة، البغدادية، والعمارية، مستعرضًا المراحل الإجرائية للتطوير. أظهرت النتائج تنفيذ المشروع وفق خطة شاملة بمشاركة أكثر من 500 خبير، حيث تم إزالة 32 حيًا عشوائيًا لتطوير بنية تحتية حديثة، ومعالم ثقافية وسياحية، وأحياء سكنية وتجارية متطورة، مع اعتماد آليات فعالة لإدارة السكان عبر برامج تعويض وإسكان بديلة وخدمات اجتماعية مدعومة حكوميًا. خلص البحث إلى أن مشروع وسط جدة ليس مجرد تطوير عمراني، بل تحول حضري شامل يعكس تكامل التخطيط مع العدالة الاجتماعية والاستدامة البيئية. وأوصت الدراسة بتعميم هذا النموذج في مشاريع مستقبلية، مع أهمية تعزيز المشاركة المجتمعية، وتطوير أدوات التقييم المرحلي، وربط التنمية الحضرية بالهوية الثقافية والاجتماعية للمدينة لضمان استدامة التطوير الحضري.

الكلمات المفتاحية: المناطق غير الرسمية، التطوير العمراني، الاستدامة، مشروع وسط جدة، السعودية

Abstract : The paper addressed the redevelopment of downtown Jeddah as part of Saudi Arabia's Vision 2030, which aims to improve the quality of life and transform Saudi cities into global metropolises. The study focused on the urban challenges resulting from rapid and uncontrolled growth, particularly informal settlements, which pose a physical, social, and economic challenge. The research relied on a qualitative descriptive approach and case study analysis of four main neighborhoods: Al-Kandara, Al-Sahifa, Al-Baghdadiya, and Al-Ammariya, reviewing the procedural stages of development. The results showed that the project was implemented according to a comprehensive plan with the participation of more than 500 experts. Thirty-two informal settlements were removed to develop modern infrastructure, cultural and tourist attractions, and advanced residential and commercial neighborhoods, while adopting effective mechanisms for population management through compensation programs, alternative housing, and government-supported social services. The research concluded that the Jeddah Central Project is not merely an urban development project, but rather a comprehensive urban transformation that reflects the integration of planning with social justice and environmental sustainability. The study recommended generalizing this model in future projects, while enhancing community participation, developing interim evaluation tools, and linking urban development to the city's cultural and social identity to ensure the sustainability of urban development.

Keywords : Informal areas, urban development, sustainability, Jeddah Central Project, Saudi Arabia

* المؤلف المرسل

مقدمة

تبرز عملية التحضر كقوة تحويلية أساسية في القرن الحادي والعشرين تؤدي إلى نمو سكاني، وتحول اقتصادي، وديناميكيات اجتماعية وثقافية معززة، ترتبط بتحسين قابلية العيش في المناطق الحضرية (Rangel, Nascimento, & Ramos, 2024). ومع ذلك، فإن التغييرات العمرانية السريعة تفرض العديد من التحديات التخطيطية، مثل ضمان السكن اللائق، والخدمات الصحية والتعليمية، وأنظمة البنية التحتية الأساسية. إن التحدي الأساسي للنمو العمراني يتمثل في انتشار المناطق غير الرسمية، والتي غالبًا ما يُنظر إليها على أنها عيوب في خطط التنمية العمرانية. تنشأ هذه المستوطنات عادةً من التحضر والهجرة المتنامية إلى المدن الكبرى، والسعي إلى فرص اقتصادية أفضل. وعلى الرغم من أن المناطق غير الرسمية تعطي مؤشراً عن إشكاليات في التخطيط العمراني؛ إلا أنها تأتي نتيجة واقعية للجاذبية العمرانية للمدن الكبرى يؤدي إلى ظهور أحياء فقيرة تفتقر إلى الخدمات الأساسية والاعتراف القانوني، على الرغم من وجودها منذ فترة طويلة (MORTADA, 2017). إن معالجة هذه العشوائيات تثير تعقيدات فيما يتعلق بالوضع القانوني، ولوائح التخطيط الحضري، والمخاوف الجمالية، مما يسلط الضوء على الطبيعة المتعددة الأوجه لقضايا التنمية العمرانية (Difalla, 2015). تنتج مشاكل الإسكان والأحياء غير المخططة عن ضعف السيطرة على تطوير الإسكان، والقدرة المحدودة على توفير السكن الملائم، والتنمية غير المثلى للموارد البشرية. إن التنمية غير المتكاملة وانعدام الاهتمام بالبنية التحتية الأساسية أدى إلى تراجع جودة البيئة مما أدى إلى نشوء مناطق غير رسمية (Simorangkir, Octavia, & Raubaba, 2019). وتمثل هذه المناطق قضية اجتماعية ملحة تفاقمت بسبب التخطيط العمراني غير الكافي وعدم المساواة الاقتصادية، مما يؤدي إلى ظروف معيشية سيئة. وتتطلب معالجة هذه التحديات تدخلات سياسية شاملة تركز على التنمية الحضرية وحقوق الإسكان والإدماج الاجتماعي للتخفيف من أزمة العشوائيات المتنامية (MORTADA, 2017). تفرض هذه المستوطنات تحديات اجتماعية كبيرة، تفاقمت بسبب أوجه القصور في التخطيط العمراني والتفاوتات الاقتصادية مما قد يؤثر على الملايين من السكان.

في المملكة العربية السعودية، أدى النمو السكاني السريع وارتفاع أسعار الأراضي إلى ظهور سريع للمناطق غير الرسمية، وخاصة في مدن مثل مكة وجدة (Al-Gendy, Al-Anwar, & Al-Said, 2017). وبما أن النمو السكاني هو سمة أساسية للتحضر، فقد أدى ذلك إلى تحولات كبيرة في طبيعة استعمالات الأراضي والنمو العمراني في المملكة العربية السعودية (Al Shomrany, 2023). لقد سجلت المملكة العربية السعودية واحداً من أسرع التوسعات الحضرية في الشرق الأوسط، حيث تشير التقديرات إلى أن معدل النمو الحضري بلغ نحو 2.5%، الأمر الذي أدى إلى تغييرات في التركيبة السكانية، والنمو العمراني، وأنماط استعمالات الأراضي (Alqurashi & Kumar, 2014). لمعالجة هذه التحديات، أطلق صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد -حفظه الله- مشروع وسط جدة في عام 2021م والذي سيحول مدينة جدة إلى وجهة سياحية عالمية، من خلال تنميتها ودعم طموحاتها وتقوية اقتصادها (مشروع وسط جدة، 2021). والغرض من ذلك هو خلق بيئة متوازنة يمكنها دعم نمو المناطق العمرانية مع التخفيف من العواقب السلبية المرتبطة بالتحضر السريع (Al Shomrany, 2023). لقد أشار تقرير صدر عام 2008م إلى أن ثلث السكان يعيشون في المناطق غير الرسمية، ويشغلون 16% من أراضي المدينة (Al-Gendy, Al-Anwar, & Al-Said, 2017). مع تقدم الوقت، عانت المناطق غير الرسمية في مدينة جدة، والتي اتسعت بشكل غير مخطط لتغطي ما يقرب من نصف المساحة العمرانية، مع انعدام الأمن ونقص الخدمات الأساسية، مما أدى إلى سوء الأوضاع المعيشية (Al Shomrany, 2023). لقد بادرت أمانة محافظة جدة بمشروع لإعادة تأهيل هذه المناطق بهدف تطويرها وتحسين نوعية الحياة لسكانها. وتأتي هذه الورقة البحثية لتسلط الضوء على تقييم المراحل الإجرائية والفجوات لمعالجة مشكلة المناطق غير الرسمية في وسط مدينة جدة بهدف إحيائها وتحويلها إلى منطقة عمرانية جاذبة.

1. المشكلة البحثية

أشار Eben & Saleh (2001) إلى أن سياسات التنمية المتبعة في المملكة العربية السعودية على مدى عقدين قد أسفرت عن عواقب بيئية واجتماعية واقتصادية سلبية، الأمر الذي طغى على الفوائد المتوقعة منها. أدت هذه السياسات العمرانية إلى اختلال التوازن في الموارد والنمو العمراني، الذي اتسم بالتطور السريع، وانتشار المناطق غير الرسمية، والازدحام المروري، ونقص الخدمات العامة، والتفاوت الاجتماعي المتزايد (Hegazy, Helmi, Qurnfulah, Naji, & Samir Ibrahim, 2021). وفي ضوء ذلك، تم تنفيذ استراتيجيات مختلفة

تستهدف الحد من التأثيرات السلبية للتوسع العمراني في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية؛ ولا سيما في مدينة جدة (Abdu, Salagoor, & Al-Harigi, 2002). ومع ذلك، فإن النمو غير المنضبط للمناطق غير الرسمية على مدى القرن الماضي شكل تحديات كبيرة للبنية التحتية للمدينة (UNICEF, 2012). وبناء على ذلك، أطلقت المملكة العربية السعودية مشروع إعادة تطوير بقيمة 200 مليار ريال سعودي (حوالي 53 مليار دولار أمريكي). ويوضح الشكل رقم (1) بعض المناطق العشوائية في مدينة جدة مثل البلد، كندرة، الفيحاء، غليل. الخ يستهدف المشروع تحسين هذه المناطق والارتقاء بها عمرانياً (Difalla, 2015). لقد أطلق صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان ولي العهد ستة أهداف رئيسية في رؤية السعودية 2030م لتحسين جودة الحياة الحضرية، ومعالجة النمو السكاني المتوقع (Al Shomrany, 2023). ومن المبادرات الرئيسة مشروع إحياء وسط جدة، والذي يهدف إلى تحويل مدينة جدة إلى وجهة علمية من خلال تطوير اقتصادها وتراثها، مع ميزات بارزة مثل دار الأوبرا والمتاحف والملاعب الرياضي والأحواض المائية والمرافق الترفيهية المتنوعة. وسيتم تنفيذ المشروع على ثلاث مراحل: من المتوقع أن تنتهي المرحلة الأولى بحلول نهاية عام 2027، بينما تنتهي المرحلة الثانية بحلول عام 2030، ويترك 19% للاستكمال لاحقاً (مشروع وسط جدة، 2021). يُعد تنفيذ مشاريع تطوير المناطق في وسط مدينة جدة عملية معقدة تتطلب تكامل الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. لذلك، تكمن المشكلة البحثية في الحاجة إلى تحليل المراحل الإجرائية في وسط مدينة جدة بما يساهم مستقبلاً في تطوير نموذج إجرائي لمعالجة المناطق غير الرسمية والارتقاء بها.

الشكل رقم (1): الأحياء المزملة بمدينة جدة خلال الفترة 2020 – 2022.



المصدر: (Al Shomrany, 2023).

1.1. أهمية الدراسة

تتطلب معالجة المناطق غير الرسمية تتبع للمراحل الإجرائية وتوثيقها بشكل يساهم في تطوير نموذج إجرائي لتطوير المناطق غير الرسمية. إن نتائج هذا البحث سوف تساعد صانعي القرار على استيعاب الفجوات في مشاريع معالجة المناطق غير الرسمية في المملكة العربية السعودية واتخاذ تدابير شاملة تستهدف التنمية الحضرية المستدامة وتراعي حقوق الإسكان والإدماج الاجتماعي (MORTADA, 2017).

2.1. هدف البحث

تهدف الورقة البحثية الى تتبع المراحل الإجرائية لمشروع إحياء وسط جدة، بما في ذلك توصيف المراحل وتحديد نسب الإنجاز ومقارنة التغييرات التي حدثت على المخطط العمراني للمدينة. بالإضافة الى ذلك، يسعى البحث الى تقييم التحديات التي تواجه إكمال المشروع وتقديم التوصيات الخاصة بالتعامل معها في ضوء التجارب المشابهة.

2. الإطار النظري

1.2. مفهوم المناطق غير الرسمية

المناطق غير الرسمية هي مناطق سكنية تنشأ دون تخطيط حضري مناسب (Khalifa, 2011). وتشكل هذه الهياكل العمرانية الغير منتظمة في مواقع متنوعة، مثل الأراضي الزراعية والجبال وضفاف الأنهار (Parham, 2012)، وحتى في أواسط المدن (Laurent, 2002). في اللغة الإنجليزية، يشير مصطلح "المناطق غير الرسمية" (Informal areas) إلى تجمعات سكنية يتم إنشاؤها دون تخطيط حضري رسمي أو تراخيص قانونية، وعادة ما تكون خارج نطاق القوانين المنظمة لاستخدام الأراضي والبناء. وفقاً لتقرير الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (2016) UN-Habitat تُعد هذه المناطق مأوى لملايين الأشخاص حول العالم، وخاصة في الدول النامية، حيث يعيش أكثر من مليار شخص في مستوطنات غير رسمية. لذلك، وصفت المناطق غير الرسمية بأنها أجزاء متدنية من المدن وغير منتظمة، أي أنها تمثل مناطق حضرية مكتظة بالسكان وتتميز بالإسكان دون المستوى المتوافق مع البؤس (Owoeye & Omole, 2012). أما في العالم العربي، فتُسمى المناطق غير الرسمية "عشوائيات"، وهي المناطق غير المخططة والمبنية بشكل غير قانوني، والتي قد لا تكون مؤهلة دائماً لتكون مناطق للاستيطان البشري وتعاني من ضعف البنية الأساسية والاحتفاظ الشديد (Ragheb & El-Ashmawy, 2021).

2.1 خصائص المناطق غير الرسمية في أواسط المدن

تتمتع المناطق العمرانية في وسط المدينة بقيمة عقارية عالية؛ لأنها تمثل قلب المدينة ومركزها الاقتصادي. وفي الوقت نفسه، تعمل هذه المناطق غالباً كمركز إسكان منخفض للأفراد ذوي الدخل المنخفض والعمال الأجانب بسبب تدهور البنية الأساسية الحضرية والمحيط العام (السليم و الزامل، 2021). وتمثل المناطق غير الرسمية في قلب المدينة مجتمعات الأحياء التقليدية التي توجد عادةً ضمن حدود كيلومتر واحد من مراكز المدن (Onibokun, A, 1987). وتواجه هذه المناطق تحديات الاكتظاظ، وظروف المعيشة الهشة، والخدمات المتدنية، مثل عدم كفاية الوصول إلى مياه الشرب الآمنة وسوء الصرف الصحي وتدني الخدمات. كما تتصف المناطق غير الرسمية بالتخطيط المادي غير المنتظم، والخدمات العمرانية الضئيلة أو المعدومة، والبنية التحتية المتدهورة (UN-Habitat, 2016). وتعتبر الكثافة السكانية العالية أبرز سمات المناطق غير الرسمية، حيث يتقاسم أكثر من ثلاثة أفراد غرفة واحدة، في حين يفوق عدد المستأجرين من ذوي الدخل المنخفض عدد الملاك، بنسبة تسعة أضعاف، مع ارتفاع معدلات الإصابة بالأمراض والوفيات بشكل كبير مقارنة بالمناطق العمرانية المخططة، مما يساهم في توفير أرض خصبة للقضايا البيئية والصحية والاجتماعية (Oyeniya, S, 2018). أما من الناحية الصحية فإن هذه المناطق معرضة لمشاكل صحية مختلفة مثل سوء الصحة للسكان وسوء التغذية والتعرض للأمراض المعدية (Christiani, Tedjo, & Martono, 2014).

3.2 الدراسات السابقة

قام حسن، إبراهيم، حسن، وخليفة (2023) بتحليل سياسات الإزالة وإعادة التوطين لسكان المناطق غير الرسمية في القاهرة الكبرى، باستخدام حي الأسمرات كدراسة حالة. تناولت الدراسة تطور العشوائيات في أعقاب الثورة المصرية عام 2011 عبر تقييم مشروع الأسمرات في ضوء مبادئ التنمية الحضرية المستدامة. استندت الدراسة إلى المنهج التحليلي من خلال جمع البيانات عبر المقابلات والزيارات الميدانية. خلص البحث إلى أن نسبة إنجاز المشروع بلغت 66٪، مع التركيز على البعد الحضري. وأوصى الباحثون بتعزيز المشاركة المجتمعية، والانتقال من النظرية إلى الممارسة مع المفاهيم الحضرية الحديثة مثل التوسع الحضري المرن، وتنفيذ مشاريع تجريبية لتحسين الإسكان في المناطق غير الآمنة ومنخفضة الدخل. أبرزت الدراسة أهمية إشراك السكان المحليين في جميع مراحل التخطيط والتنفيذ لتحييد نتائج أكثر استدامة. كما أكدت على ضرورة وجود سياسات إسكانية متكاملة تراعي الجوانب الاجتماعية والاقتصادية للسكان المتضررين.

تناولت دراسة Farooq, et al., 2022، خطة عمل استراتيجية لترقية المناطق غير الرسمية وإعادة تطويرها في مدينة جامو. ضمن مبادرة الإسكان بموجب خطة RAY لحكومة الهند، هدفت الدراسة إلى معالجة العشوائيات المتدهورة في جامو بهدف تمكين المسؤولين من التركيز على المناطق المتهالكة بشدة مما يعزز وصول السكان إلى الخدمات الأساسية. استندت الدراسة إلى نهج قائم على المنهجية التحليلية باستخدام أنظمة المعلومات الإدارية (MIS) وأنظمة المعلومات الجغرافية (GIS). وقد حددت هذه الورقة إطاراً شاملاً لاختيار استراتيجيات إعادة تطوير الأحياء الفقيرة في مدينة جامو، بما في ذلك مرحلتان: هيكلية الإطار (توليد البيانات) والتنفيذ (تحسين التدخلات). وتشمل خطوات التنفيذ الرئيسية

المشاركة المجتمعية، وتعزيز سبل العيش المستدامة، وتقييم الطلب على الإسكان للسكان والمهاجرين، والإسكان بأسعار معقولة، وتوفير الخدمات، والرصد المجتمعي، مع الاعتراف بالمواقع الخطرة على أنها غير مناسبة للسكن.

أما دراسة Difalla, 2015، فقد تناولت المناطق العشوائية في جدة، محاولة إعادة تطوير النزلة اليمينية. هدف هذا البحث إلى التحقيق في ظهور "مشكلة المناطق العشوائية" في جدة واستجابة البلدية، مع التركيز على النزلة اليمينية. درس البحث آثار التطوير العمراني على العشوائيات، مع تسليط الضوء على التوتر بين الثقافات التقليدية والمعاصرة، ومراقبة كيف يتعامل السكان مع هذا الصراع؟ في النهاية، قدمت الدراسة رؤى حول الديناميكيات الثقافية للبناء واقترحت استراتيجيات مناسبة لمعالجة تحديات الحي، مؤكدة على أن تطوير المناطق غير الرسمية لا يجب ألا يركز فقط على التحسينات العمرانية؛ بل يأخذ في الاعتبار البنية الاجتماعية والهوية الثقافية لضمان نجاح واستدامة أي مشاريع تطويرية.

تناولت دراسة فهمي (2020)، تطبيق سياسة التطوير وثقافة العشوائيات في مصر مع سكان حي الدويقة كنموذج. سعت الدراسة إلى تقييم أثر إملاء سياسة "التطوير الشامل" على ثقافة سكان حي الدويقة. وتم استخدام المنهج الوصفي التحليلي، والتصنيف والتحليل الشامل للحي، وتناولت الدراسة التأثيرات المختلفة لسياسات واستراتيجيات إعادة التطوير الشامل للعشوائيات في مصر. خلصت الدراسة إلى أن معالجة العشوائيات يأتي من تعزيز العلاقة بين المجتمع والجهاز التخطيطي حيث أكدت أن حالة من عدم الثقة نشأت بين سكان المنطقة والحكومة المصرية على مدى سنوات طويلة، مما يتطلب من الحكومة العمل على إعادة بناء جسور الثقة مع سكان منطقة الدويقة بشكل خاص، وسكان العشوائيات بشكل عام. وبناءً على ما تقدم، يلخص الجدول رقم (1) نتائج تحليل الدراسات السابقة.

الجدول رقم (1) ملخص الدراسات السابقة.

الباحث	عنوان البحث	أهم الدروس المستفادة	المرحلة	وصف المرحلة
Farooq et al.	خطة عمل استراتيجية لتطوير الأحياء الغير رسمية وإعادة تطويرها في مدينة جامو	اقترحت الدراسة خطط لإعادة تطوير المناطق الغير رسمية، ولتحقيق الأهداف بتطوير المناطق الغير رسمية تم طرح عدد من التوصيات للارتقاء بمنطقة الدراسة. وذلك للاستفادة منها في مجالات مماثلة من أجل إحياء المناطق غير الرسمية.	مرحلة التخطيط	اعتمدت الدراسة على أدوات تحليل متقدمة مثل GIS و MIS لرسم الإطار العام لتخطيط العشوائيات واختيار التدخلات المناسبة.
حسن وآخرون.	تقييم سياسة الازالة وإعادة التوطين لسكان المناطق الغير رسمية الغير الأمنة بالقاهرة الكبرى.	أظهرت الدراسة أن عدم إشراك السكان في عملية التخطيط والتطوير يمكن أن يؤدي الى مقاومة التغيير، مما يؤكد أهمية الحوار المجتمعي. أشار البحث كذلك الى أن التركيز على تطوير المنطقة لا يكفي، بل يجب أن يترافق مع ذلك تحسين فرص العمل للسكان.	مرحلة التنفيذ	تم التركيز على نسبة إنجاز المشروع (66%)، مع تحليل واقع التنفيذ في حي الأسمرات، خصوصاً في الجانب العمراني.
Difalla,saeed	المناطق العشوائية في جدة: محاولة لإعادة تطوير النزلة اليمينية	تطوير العشوائيات لا يجب أن يركز فقط على التحسينات العمرانية، بل يجب أن يأخذ في الاعتبار البنية الاجتماعية والهوية الثقافية لسكان هذه المناطق لضمان نجاح واستدامة أي مشاريع تطويرية	مرحلة التطوير	ناقشت الدراسة رؤية الحكومة لإعادة تطوير النزلة اليمينية، مع تسليط الضوء على التخطيط ونية التحديث مقابل الثقافة التقليدية.

تطبيق ساسة	تناولت الدراسة التأثيرات المختلفة	ركزت الدراسة على تقييم أثر سياسات
التطوير الكامل	لسياسات واستراتيجيات الدولة المصرية	التطوير الكامل على ثقافة السكان في
للمناطق	لإعادة التطوير الكامل لبعض المناطق	الدويقة، وأبرزت فجوة الثقة المتراكمة بين
العشوائية وثقافة	العشوائية. التطوير العمراني يجب أن يترافق	السكان والحكومة.
العشوائيات في	مع تغيير ثقافي واجتماعي	
مصر		

المصدر: الباحثون استناداً إلى (فهمي، 2020) (حسن، إبراهيم، حسن، و خليفة، 2023)، (Difalla, 2015) (Farooq, et al., 2022).

4.2 المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية

نظرياً، تطوير المناطق غير الرسمية في أواسط المدن هو عملية حيوية تهدف إلى تحسين البيئة العمرانية، والاقتصادية، والاجتماعية في المناطق الحضرية التي تعاني من التدهور أو الإهمال. تعتمد هذه العملية على استراتيجيات تنمية متكاملة تستهدف استعادة هوية المدن، وتعزيز جاذبيتها، وتحفيز الاستثمار (Biliński, T., 2016). يتطلب نجاح مشاريع التطوير عموماً نهجاً شاملاً يبدأ بتخطيط دقيق، وتحليل شامل للظروف القائمة، يليهما تنفيذ منهجي يضمن تحقيق الأهداف المرجوة. كما يلعب التعاون بين الجهات الحكومية، والقطاع الخاص، والمجتمع المحلي دوراً حاسماً في تحقيق تنمية مستدامة تلبي احتياجات السكان وتعزز جودة الحياة (UN-Habitat, 2016). واستناداً إلى مراجعة الأدبيات والأطر النظرية يمكن تلخيص المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في أواسط المدن على النحو التالي:

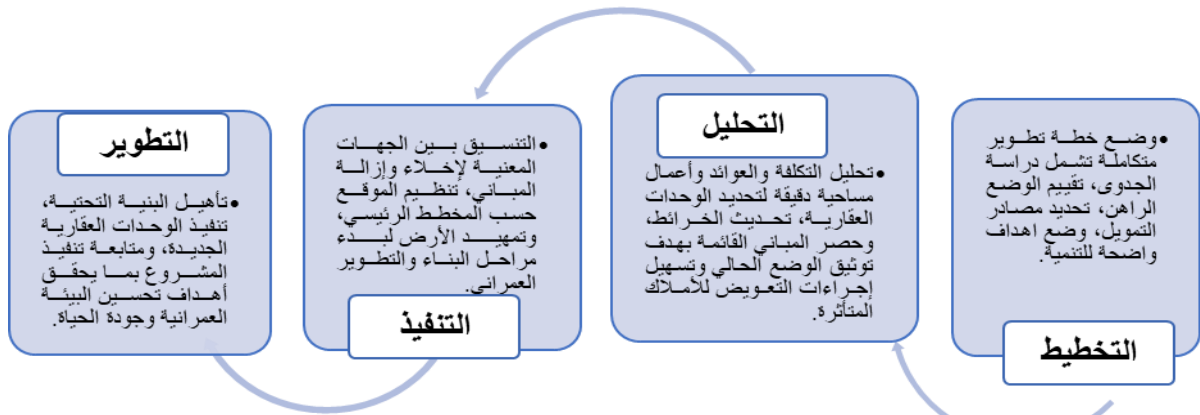
أولاً مرحلة التخطيط: ينطلق التخطيط من نقطة الاعتراف بالمشكلة وأهمية إيجاد الحلول الملائمة لها. ويعتبر التخطيط لتطوير المناطق العمرانية أكثر تعقيداً من مجرد تنظيم مبادرات البناء والاستثمار. فهو يتطلب فحصاً شاملاً للمنطقة المختارة، مع الأخذ في الاعتبار تاريخ المدينة، واستراتيجية التنمية، والثقافة، ومستويات معيشة المجتمع المحلي. ويعد التخطيط مرحلة معقدة، تستلزم دراسات وتحليلات تفصيلية قبل التصميم لتحديد أساليب معالجة المشروع، ومصادر التمويل، ومواقع الخدمات الجديدة، وظروف تحقيق الاستثمار الناجح. وتهدف الدراسات الشاملة أثناء مرحلة التخطيط إلى حل أكثر كفاءة يلتزم بمبادئ التنمية المستدامة (Alzamil, 2025). تتضمن مرحلة التخطيط دراسة جدوى اقتصادية تبرر فعالية الاستثمار المقترح من حيث التكلفة، وتوضح آليات التمويل، وتحليل السوق، واختيار التكنولوجيا، والاعتبارات البيئية، وتحسينات السلامة، وظروف الاستخدام كأسباب حيوية لمتابعة الاستثمار (Biliński, T., 2016). بالتالي، يجب أن تتضمن الخطة خيارات التبرير والتنفيذ، وتقييمات الامتثال للموقع، ونطاق المشروع والجدول الزمني، والآثار المادية المتوقعة، ومعدات البناء ذات الصلة، وتقديرات التكلفة، ومصادر التمويل، وجدول التنفيذ، والاستراتيجيات لحماية مصالح الأطراف والتخفيف من التأخير (Biliński, T., 2016).

ثانياً، مرحلة التحليل: يتم من خلالها تحديد الوحدات العقارية، وتتضمن هذه المرحلة تسوير المنطقة وفصل الخدمات وتسهيل التعويض لأصحاب العقارات ضمن نطاق المشروع. والهدف من ذلك هو إنشاء خريطة عقارية مفصلة لمنطقة التدخل العمراني، تتكون من ثلاث مكونات وهي خارطة طوبوغرافية تتضمن تحديث خرائط منطقة التطوير المحفوظة لدى الجهة المطورة أو إنشاء خرائط جديدة؛ كما تتضمن هذه المرحلة إنشاء خرائط الوحدات العقارية، وذلك لكل وحدة عقارية بما في ذلك موقعها وحدودها وأبعادها ومعالمها وما عليها من إنشاءات مع حالتها الإنشائية وأرقام الوحدات المجاورة لها وفق ما هو موجود على الطبيعة مقارنة مع السجلات العقارية. إن خارطة منطقة التطوير، تعد بمثابة خرائط مساحية لمناطق التطوير مبنية على الخرائط السابقة تبين عليها الوحدات العقارية وأرقامها. وبمجرد الانتهاء من الخرائط، يمكن لأصحاب العقارات تقديم طلبات التعويض رسمياً عن وحداتهم العقارية المتضررة. يمكن أن تتضمن مرحلة التحليل إجراء عملية SWOT analysis لاستيعاب نقاط القوى والضعف والمهددات والفرص لتنمية المناطق غير الرسمية. إن تحليل SWOT يساعد في تقييم الوضع الراهن، حيث يحدد نقاط القوة التي يمكن البناء عليها، مثل وجود مواقع التراث العمراني أو توفر البنية التحتية، ونقاط الضعف التي تحتاج إلى معالجة، مثل عدم توفر إمدادات كافية للمياه أو الكهرباء. يساعد هذا التحليل على فهم الفرص المتاحة، كإمكانات الاستثمار أو تحسين جودة الحياة، ويوضح التهديدات التي قد تعيق التنفيذ، مثل المعارضة المجتمعية أو التحديات البيئية. في هذه الحالة، يكون التحليل أساساً لوضع خطة تطوير تتعامل مع التحديات وتستغل الإمكانات المتاحة (Elgohary, Abdin, & Khalil, 2024).

ثالثاً مرحلة التنفيذ، بعد إقرار الخطة الرئيسية لإعادة التطوير، وبعد إجراء التحليل وإنهاء الإجراءات الخاصة بالمسح العقاري، يدخل المشروع حيز التنفيذ. تتطلب هذه المرحلة وجود تنسيق كبير ما بين شركة التطوير والجهات الحكومية والأمنية لإخلاء وإزالة المباني وتنظيم الموقع وفق المخطط الرئيس للمشروع. تقتضي هذه المرحلة إبلاغ الملاك والمستأجرين في منطقة التطوير وبشئى فئاتهم بتاريخ الإخلاء والإزالة والهدم مع فترة الإمهال الزمني المحددة. كما يمكن خلال هذه الفترة إعلام السكان بالخيارات المتاحة للتصرف بملكاتهم. بعد انقضاء المهل القانونية، تبدأ شركات التطوير بأعمال الإزالة النهائية للوحدات العقارية.

رابعاً مرحلة التقييم، بعد انتهاء مرحلة الإزالة والهدم، تبدأ الجهة المسؤولة عن التطوير بتنفيذ مشروع التطوير وفق ما هو مقرر في المخطط الرئيس. خلال هذه المرحلة تتم عملية تأهيل البنية التحتية للمشروع الجديد، بما تتضمن من شوارع وخدمات وبنية تحتية. ثم تنطلق أعمال البناء والتطوير الخاصة بالوحدات العقارية الجديدة.، ويلخص الشكل رقم (2) المراحل الإجرائية الخاصة بمشروع إعادة إحياء المناطق غير الرسمية في أواسط المدن.

الشكل رقم (2) المراحل الاجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في أواسط المدن



المصدر: الباحثون استناداً إلى (Biliński, T., 2016)، (Soliman, 2003)، (Elgohary, Abdin, & Khalil, 2024)، (Alzamil, 2025).

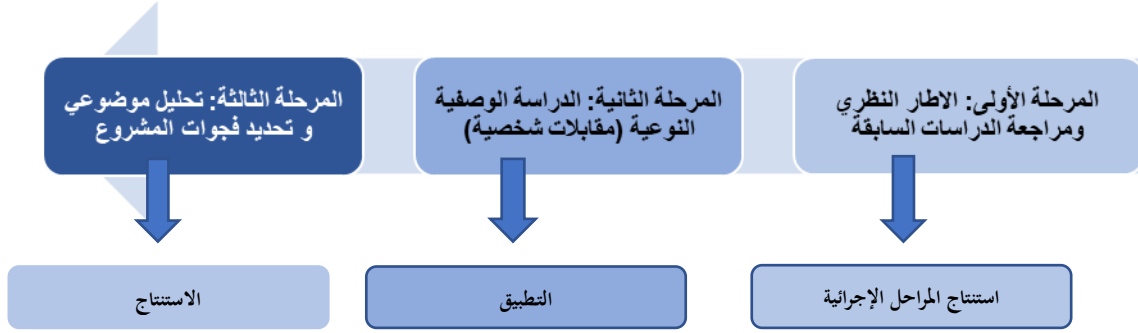
3. المنهج البحثي

اعتمدت الورقة البحثية على المنهج الوصفي النوعي وهو المنهج الذي يقدم نظرة عامة منهجية واقعية للظاهرة قيد الدراسة، مع التركيز على خصائصها (Furidha, 2024). التصميم الأساسي للبحث الوصفي النوعي، يعمل كمنهجية قائمة بذاتها، ويختلف عن الأساليب الأكثر تفسيراً (Sandelowski, 2000). قد يختار الباحثون هذه الطريقة عند مواجهة تحديات في تحديد مشاكل محددة، أو عندما يكون الفهم التفصيلي ضرورياً، أو عند دراسة الظواهر الطبيعية، أو عند استكشاف السياقات الإجرائية المترابطة (Fadli, 2021). ضمن هذا الإطار، سيقوم البحث باتباع تصميم مكون من ثلاث مراحل كما هو موضح بالشكل رقم (3). في المرحلة الأولى تم بناء الإطار النظري للبحث فيما يتعلق بالمناطق غير الرسمية وسط المدن والمراحل الإجرائية لإحياء أواسط المدن. أما في المرحلة الثانية فتم إعداد مقابلات ميدانية مع عدد من (2) من المختصين بمشروع تطوير وسط جدة وهم:

- المهندس عبدالرحمن الشيخ من وكالة التنمية الحضرية في أمانة محافظة جدة.
- المهندس عبدالرحمن الحري رئيس بلدية جنوب جدة سابقاً.

في المرحلة الثالثة، يتم إجراء تحليل موضوعي للبيانات التي جمعت بغية تقييم المراحل الإجرائية وتحديد الفجوات في المراحل الإجرائية للمشروع.

الشكل رقم (3) : المراحل المنهجية للورقة البحثية.



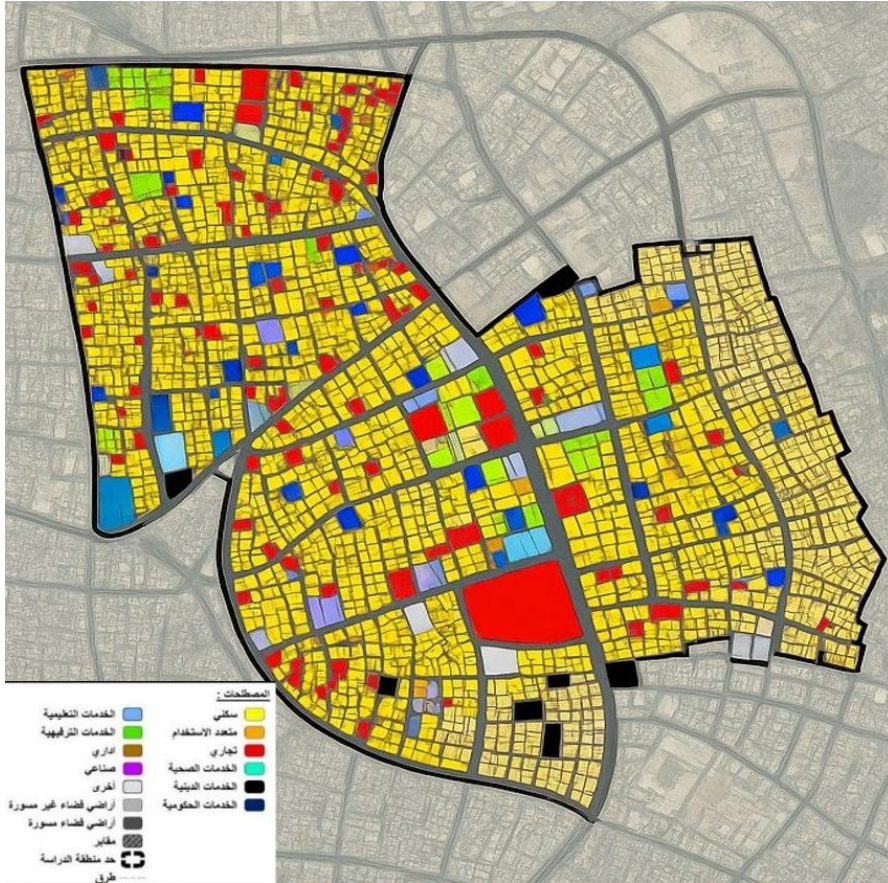
المصدر: الباحثون.

1.3. نموذج الحالة الدراسية

تقع منطقة الدراسة في وسط مدينة جدة، بالقرب من حي البلد، الذي يُعد من أقدم وأهم الأحياء في مدينة جدة. تبعد المنطقة 0.4 كم فقط عن المنطقة التاريخية لمدينة جدة، مما يجعلها جزءاً من النسيج العمراني والتاريخي الغني للمدينة. تتمتع منطقة الدراسة بموقع استراتيجي قريب من البلد، وهو الحي الذي يضم العديد من المباني التراثية والأسواق التقليدية مثل سوق العلوي، وسوق قابل، وسوق الندى. نظراً لكونها في وسط جدة، فهي منطقة ذات حركة نشطة، حيث يسهل الوصول إليها عبر الطرق الرئيسة، مثل شارع الملك عبد العزيز، وشارع الميناء، وشارع الذهب. تقع منطقة الدراسة على مسافة قريبة من ميناء جدة الإسلامي، مما يعزز من أهميتها الاقتصادية والتجارية. أما حدود المنطقة، فيحدها من الشمال طريق الملك خالد، ومن الجنوب طريق مكة القديم، ومن الشرق طريق الملك فهد وشوارع محلية، كما يحدها من الغرب طريق المدينة المنورة وطريق مكة القديم. وتبلغ المساحة الإجمالية للمشروع 2,697,367.24 م² وعدد السكان للمنطقة قبل الإزالة 111,069 نسمة، ويبلغ نسبة السعوديين في المنطقة 51.08%. تبلغ عدد الأحياء التي تم إزالتها وإعادة تطويرها أربعة أحياء وهي حي البغدادية، الكندرة، العمارية، الصحيفة (أمانة محافظة جدة ، 2021).

كانت المنطقة تتميز بتنوع استعمالات الأراضي، حيث شملت الاستخدامات السكنية والتجارية والصناعية والتعليمية والصحية بالإضافة إلى بعض الاستخدامات الخدمية. وكما هو موضح بالشكل رقم (4) فقد ضمت المنطقة العديد من استعمالات أراضي متنوعة، وسكاناً من مختلف الفئات الاجتماعية. كما احتوت على أسواق شعبية ومحال تجارية متنوعة، ساهمت في تعزيز النشاط الاقتصادي والتجاري، خاصة في أحياء مثل الكندرة والعمارية. إلى جانب ذلك، كانت هناك مناطق مخصصة للصناعات الصغيرة والحرفية، والتي شكلت جزءاً من المشهد الاقتصادي للمنطقة. كما تضمنت المنطقة بعض المؤسسات الخدمية والمرافق العامة، مثل المدارس والمساجد والمراكز الصحية، التي كانت تلبى احتياجات السكان (أمانة محافظة جدة ، 2021).

الشكل رقم (4) استعمالات الأراضي سابقاً بمنطقة الدراسة.



المصدر (أمانة محافظة جدة ، 2021).

4. النتائج

تأتي خطة تطوير وسط مدينة جدة ضمن رؤية المملكة 2030م لرفع جودة الحياة وتحويل مدينة جدة إلى مدينة عالمية. شملت الخطة تطوير الأحياء غير الرسمية كجزء أساسي، نظرًا لانتشار عدة أحياء غير مخططة في وسط مدينة جدة بُنيت بشكل مخالف وتفتقر للخدمات المتكاملة.

1.4 مرحلة الخطة

أشارت نتائج المقابلة مع الحربي (2025) أن إعداد المخطط العام لمشروع وسط جدة تم بمشاركة فريق من الخبراء، حيث أسهم أكثر من 500 مهندس واستشاري يمثلون خمسًا من كبرى بيوت الخبرة العالمية في وضع خطة التطوير المقترحة. كما بدأ التخطيط بدراسة تحليلية للسوق المحلي لتقييم العرض والطلب وتحديد فئات الأصول المستهدفة سواء كانت سكنية، أو فندقية، أو مكتبية، أو تجارية. طورت الخطة نموذج مالي يستند إليه تصميم المشروع حيث أطلق المخطط العام للمشروع في ديسمبر 2021 برعاية سمو ولي العهد -حفظه الله- بإجمالي استثمارات 75 مليار ريال لتطوير مساحة 5.7 مليون م² في قلب جدة. قامت لجنة الأحياء العشوائية بمحافظة جدة بخصر الأحياء العشوائية ووضع معايير لتصنيفها، وبلغ عدد الأحياء المستهدفة 64 حيًا عشوائيًا في مختلف أنحاء مدينة جدة. في منطقة الدراسة تم حصر 4 أحياء سكنية تميزت بافتقارها للخدمات الأساسية، ووجود مبانٍ شُيِّدت دون تصاريح رسمية على أراضي بلا صكوك شرعية أي تعديلات على أراضي الدولة أو أملاك غير نظامية. هذه المخالفات شكلت الأساس في اعتبار المنطقة عشوائية تستوجب المعالجة في إطار مشروع التطوير المقترح. وفقاً للحربي (2025) فإن بناء في بعض تلك الأحياء تم بشكل غير نظامي "على أراضي لا يحمل بناؤها صكوكًا شرعية وبدون تصاريح بناء" مما استدعى اتخاذ إجراءات قانونية حازمة.

2.4 مرحلة التحليل

شملت هذه المرحلة تقييمًا تفصيليًا للوضع القائم في منطقة وسط جدة وما حولها قبل البدء بتنفيذ مشروع التطوير المقترح. وقد تركز التحليل على الأحياء غير الرسمية الموجودة في المنطقة، حيث تبين وجود عشرات الأحياء غير المخططة تعاني من نقص شديد في الخدمات الأساسية، وبنية تحتية متدهورة، وكثافة سكانية عالية غير منظمة، فضلاً عن عشوائية عمرانية تشكل خطراً على السلامة العامة. ونتيجة لذلك وضعت لجنة مختصة برئاسة إمارة منطقة مكة وأمانة جدة تصور تحليلي شامل لمعالجة 64 حيًا عشوائيًا في جدة. تضمنت نتائج التحليل تقسيم المشروع إلى مرحلتين: المرحلة الأولى إزالة 32 حيًا عشوائيًا بالكامل لهيئة المنطقة للتطوير، ثم المرحلة الثانية لإعادة تنظيم الـ 32 حيًا المتبقية تدريجيًا. بدأت أعمال إزالة المرحلة الأولى فعليًا في أكتوبر 2021 واستمرت على مسار زمني محدد، مما أتاح توفير أرض نظيفة جاهزة للانطلاق بالمشروع التنموي، كما أجريت دراسات موسعة لضمان أن التطوير المقترح يأخذ بعين الاعتبار الجوانب البيئية، والاجتماعية، والاقتصادية. فمن الناحية البيئية، تولى فريق متخصص تنفيذ دراسات بيئية شاملة لموقع المشروع ومحيطه البري والبحري قبل بدء أعمال الإنشاء. شملت هذه الدراسات فحص الشعاب المرجانية والحياة البحرية الفريدة في المنطقة الساحلية، ووضع خطط تفصيلية لحمايتها أثناء وبعد التطوير. لقد أشارت نتائج المقابلة مع الشيخ (2025) إلى أن مرحلة التحليل البيئي تضمنت بناء نموذج محاكاة رقمي لدراسة تأثير الأمواج على المرسى والواجهة البحرية على مدار 100 عام لضمان سلامة واستدامة الشاطئ والمنشآت الساحلية. ومن الناحية الاجتماعية، تم إجراء دراسات للتعداد السكاني والوضع الاجتماعي في الأحياء التي تم إزالتها، مع توفير بدائل إسكان لإعادة توطين وتعويض السكان المتأثرين. وجرى تقسيم الأسر المتضررة إلى فئات لضمان معالجات عادلة.

3.4 مرحلة التنفيذ

وُضعت خطة تنفيذية وجدول زمني على مرحلتين؛ المرحلة الأولى شملت إزالة 32 حيًا بشكل كامل من ضمنها أحياء في وسط مدينة جدة، فيما تضمنت المرحلة الثانية إعادة تنظيم 32 حيًا تم تطويرها عمرانيًا دون إزالتها بالكامل. وفقاً لما ذكره الشيخ (2025) انطلقت أعمال الإزالة في وسط مدينة جدة فعليًا في أكتوبر 2021، بعد إشعار السكان وإخلاء المنازل. اعتمدت اللجنة آلية إبلاغ مرحلي للسكان تتضمن التنبيه بموعد الإزالة وقطع الخدمات، فعلى سبيل المثال أُشعر سكان حي الكندرة بتاريخ 15 أغسطس 2022 عن طريق وضع إشعار بالمبنى وكتابة كلمة (إخلاء) وترميز المبنى، كما هو موضح بالشكل رقم (5) ثم فصلت الخدمات في 28 أغسطس تمهيداً لبدء الإزالة في 4 سبتمبر. وبالمثل تم إشعار سكان حي الهنداوية وفصل الخدمات قبل أسابيع من تاريخ الهدم المحدد. أكدت الخطة التنفيذية للمشروع على إخلاء المنازل بهدوء مع إعطاء مهلة كافية للسكان لنقل ممتلكاتهم، وعملت لجنة الأحياء العشوائية على تقديم خدمات لسكان المناطق التي تم هدمها مثل خدمات نقل العفش، والسلال الغذائية، وخدمات التسكين الدائم، والتسكين المؤقت لحين استلام التعويض أو السكن الدائم، وخدمة التقديم على التعويض (إمارة منطقة مكة المكرمة، 2022). وقد تعاون ملاك وسكان العديد من الأحياء مع اللجنة مما ساعد في تسريع الإنجاز.

شكل رقم (5) مرحلة تقييم المباني وتنفيذ الإزالة



المصدر: الباحثون (2025)، (إمارة منطقة مكة المكرمة، 2022).

لقد أشارت المقابلة مع الشيخ (2025) إلى إقرار السلطات حزم تعويضات للسكان والملاك المتأثرين، مع اعتماد إجراءات ميسرة لتقديم. أتاحت أمانة جدة بوابة رقمية لاستقبال طلبات تعويض إزالة المناطق العشوائية دون الحاجة لزيارة مقر اللجنة. تتطلب المراحل الإجرائية للتعويض رفع الوثائق الثبوتية مثل صك الملكية إن وُجد، وبيانات المالك، والهوية الوطنية، ورقم الحساب البنكي (آيبان). إضافة إلى إخلاء طرف من خدمات

الكهرباء والمياه وجهات التمويل التنموي لإثبات استحقاق التعويض. تولت لجان تقييم مستقلة من جهات حكومية متعددة حصر العقارات وتقييمها ماليًا، تضم 6 أعضاء من 4 جهات هي وزارة الداخلية، وزارة البلديات والإسكان، وزارة المالية، والهيئة العامة لعقارات الدولة مع إشراك مقيمين عقاريين معتمدين لضمان العدالة في تقدير التعويض. بعد التقييم واستكمال الأوراق، صدرت دفعات التعويض تباعًا وفق جدول زمني.

لقد تنوعت التعويضات بين مبالغ مالية مباشرة وبرامج إسكان بديلة، تعتمد على وضع الملكية. إذا كان صاحب العقار يملك صكًا شرعيًا للأرض، يُعوّض عن قيمة الأرض والمبنى (الأنقاض) معًا. أما إذا كان لا يمتلك صك أرض أي البناء مقام على أرض حكومية أو غير نظامية، فيُعوّض فقط عن قيمة الأنقاض (المبنى نفسه) بشرط إثبات ملكيته للمبنى. هذا المبدأ أكد عليه أمين محافظة جدة المهندس صالح التركي موضحًا أن من يملك أرضًا بيضاء بصك سيحصل على تعويض عن الأرض، ومن يملك بناءً على أرضه يُعوّض عن الأرض والبناء، أما من لديه منزل على أرض لا يملكها فيُعوّض عن الأنقاض فقط بعد إثبات حقه. وقد بدأت بالفعل هيئة عقارات الدولة صرف دفعات التعويض؛ حيث سلمت الدفعة الأولى بمبلغ مليار ريال لأصحاب العقارات التي تم إزالتها، على أن يستمر صرف بقية المستحقات على مراحل لاحقة حتى استكمال كافة التعويضات.

بجانب التعويضات المالية للملاك، أوضح الشيخ (2025) أن لجنة التعويضات فعلت برامج لدعم إسكان الأسر التي تم إزالة مساكنها حسب فئاتهم الاجتماعية لضمان عدم بقاء أي أسرة بلا مأوى. الفئة الأولى الأسر التي تدخل ضمن شريحة مستفيدي الضمان الاجتماعي، حُصص لها 4781 وحدة سكنية جديدة ضمن مشاريع الإسكان التنموي ستكون جاهزة بالكامل بنهاية 2023م. هذه الأسر الأكثر احتياجًا يتم توفير سكن مجاني دائم لها ضمن خطط الدولة التنموية. الفئة الثانية، مُلاك المنازل السعوديون الذين لديهم صكوك (أي بيوت مملوكة نظاميًا) وكانوا يسكنونها في المناطق العشوائية. قامت الدولة باستئجار وحدات سكنية مفروشة لهم على نفقة الحكومة بشكل مؤقت لحين استلامهم مبالغ التعويض بالكامل، وذلك لتخفيف أي عبء عليهم خلال فترة الانتقال. الفئة الثالثة، المواطنين الذين كانوا يسكنون تلك الأحياء دون أن يكونوا من مستفيدي الضمان ولا يملكون صكوكًا مثل الفئات التي تسكن في مساكن مقامة على أرض غير نظامية أو المستأجرون لمنازل عشوائية. هذه الفئات يتم دراسة حالتهم الاجتماعية والمادية عبر لجان مختصة ثم توفير السكن الملائم لهم؛ أي أن الدولة تكفلت بعد الإزالة بإسكانهم مؤقتًا إلى أن يتم إيجاد حلول دائمة لكل حالة. لقد أشار الشيخ (2025)، إلى أن اللجنة تكفلت بدفع بدل إيجار نقدي عاجل لعدد كبير من الأسر خلال فترة إخلانهم من منازلهم وانتقالهم إلى سكن بديل. فقد تم دفع إيجارات لأكثر من 14 ألف أسرة متضررة بقيمة تجاوزت 243 مليون ريال منذ بدء المشروع حتى منتصف عام 2022م. استفاد حوالي 14,156 أسرة من هذا الدعم النقدي للإيجار المؤقت، مما يدل على حجم الجهد المبذول لتخفيف آثار الإزالة على السكان مباشرةً. كما قُدمت خدمات مجانية أخرى للسكان أثناء وبعد الإخلاء شملت توفير سلال غذائية ومياه ووجبات وأدوية وحليب أطفال ونقل الأمتعة بإجمالي نحو 85 ألف خدمة متنوعة، إضافة إلى توظيف أكثر من 200 مواطن من أبناء تلك الأحياء ضمن برامج التمكين الحكومية.

قدّمت الجهات الحكومية في مشروع تطوير أحياء وسط جدة منظومة تعويضات وإسكان بديل متعددة المستويات، شملت تعويضات مالية للملاك، وإسكانًا دائمًا للفئات الأكثر هشاشة، وإسكانًا مؤقتًا مدفوع التكاليف للفئات المتوسطة، إضافة إلى دعم نقدي مباشر وخدمات إنسانية لضمان انتقال آمن وسلس للسكان بعد الإزالة. وقد رافق ذلك آليات تقييم محايدة، وبوابة رقمية لتسهيل التقديم، وبرامج اجتماعية تستهدف عدم ترك أي أسرة بلا مأوى. تعكس هذه التدخلات سعيًا واضحًا لتحقيق العدالة الاجتماعية عبر مراعاة اختلاف أوضاع الملكية ومعدلات الدخل، والتخفيف من آثار الإزالة على الفئات المهمشة، وحمايتهم من الانكشاف الاجتماعي أو السكني.

أثرت برامج التعويض والإسكان البديل تأثيرًا جوهريًا في تحقيق العدالة الاجتماعية عبر حماية الفئات الأقل قدرة على التعامل مع صدمة الإزالة، وضمان استمرار الأمن السكني، وتوزيع التعويضات وفق قواعد واضحة وعادلة، وتحقيق انتقال إنساني من العشوائيات إلى بيئات عمرانية مخططة. ويظهر من حجم التدخل — سواء عبر التعويض النقدي أو الإسكان الدائم أو المؤقت أو الخدمات الاجتماعية والإنسانية — وجود التزام حكومي عالٍ لتقليل الأضرار وتجنب تهميش السكان أو تركهم دون دعم.

4.4 مرحلة التطوير

بعد الانتهاء من أعمال تنفيذ الهدم والتهيئة، انتقل المشروع إلى مرحلة تطوير عمراي شامل لمكونات وسط مدينة جدة. تتضمن هذه المرحلة بناء معالم المشروع ومكوناته الرئيسية على الأرض (الحري، 2025). أعلنت شركة وسط جدة للتطوير في أوائل 2023م عن ترسيه عقود الإنشاءات لأربعة مشاريع ضخمة ضمن المرحلة الأولى من التطوير (الحري، 2025). فقد تم توقيع عقود تنفيذ الإستاد الرياضي مع تحالف يضم فرع شركة السكك الحديدية الصينية وشركة سما المحلية للإنشاءات، كما أُرسى عقد تنفيذ دار الأوبرا ومعلم الأحواض المحيطية على شركة قادة البناء الحديث السعودية (الحري، 2025). أما أعمال البنية التحتية الشاملة للمرحلة الأولى فمنحت لشركة تشاينا هاربور الهندسية الصينية. وبذلك انطلقت فعلياً عمليات بناء المعالم المعمارية البارزة تنفيذ مجموعة من المشاريع الكبرى المتنوعة في القطاعات السكنية والتجارية والترفيهية والبنية التحتية (الحري، 2025). تؤكد مرحلة التطوير على إنشاء معالم معمارية أيقونة أصبحت قيد التنفيذ، مثل دار الأوبرا والتي ستكون الأولى من نوعها في المملكة العربية السعودية، والإستاد الرياضي الحديث، ومركز الأحواض المحيطية والمزارع المرجانية الذي سيقدم تجربة بحرية فريدة، إضافة إلى متحف عالمي ومراكز ثقافية ضمن المراحل اللاحقة. وإلى جانب هذه المعالم، يجري تطوير أحياء سكنية راقية توفر الآلاف من الوحدات السكنية الجديدة لاستيعاب سكان مدينة جدة ضمن بيئة عمرانية حديثة (الحري، 2025).

استهدفت مرحلة التطوير بناء حوالي 17,000 وحدة سكنية بمواصفات عصرية، مما سيوفر خيارات إسكان متنوعة لمختلف الفئات. كذلك يتم إنشاء منطقة تجارية وأعمال متكاملة، تشمل فنادق فخمة تضم أكثر من 2700 غرفة لاستقطاب السياح ورجال الأعمال، فضلاً عن مجمعات تجارية ومكاتب ومساحات للتجزئة والمطاعم والمقاهي الراقية لجعل المنطقة نابضة بالحياة على مدار العام (الحري، 2025). وكما هو موضح في الشكل رقم 6 يجري تطوير المرافق الترفيهية والسياحية الداعمة، بما في ذلك 10 مشاريع ترفيهية نوعية مثل المنتزهات والمتاحف التفاعلية ومراكز الفنون وغيرها. وعلى صعيد البنية التحتية العمرانية، سيضم وسط جدة الجديد مرافق حديثة للمواصلات، إضافة إلى مرافق خدمية كالمستشفيات والمدارس لتعزيز قابلية العيش في المنطقة. كل هذه المشاريع الكبرى صُممت لتتكامل مع بعضها، بحيث تقدم وسط جدة كمدينة حديثة داخل مدينة، تجمع بين العمل والسكن والترفيه في وجهة ساحلية واحدة.

شكل رقم (6) أعمال التطوير لوسط مدينة جدة



تصور لمناطق الإسكان والخدمات النوعية بعد التطوير



أعمال التطوير والإزالة في الموقع

اشتملت مرحلة التطوير المقترحة على جدول زمني دقيق لضمان إنجاز مراحل المشروع المختلفة في مواعيدها المستهدفة. تقسم مرحلة تطوير مشروع وسط جدة إلى ثلاث مراحل رئيسة تمتد على مدى العقد الحالي وما يليه. كما هو موضح بالشكل رقم (7)، تمثل المرحلة الأولى نحو 45% من إجمالي المشروع ومن المقرر اكتمالها مع نهاية عام 2027. تشمل هذه المرحلة إنجاز المعالم الرئيسية الثلاث وهي دار الأوبرا والإستاد الرياضي والأحواض المحيطية، إلى جانب عدد من المرافق الداعمة مثل الشاطئ الرملي والمارينا وممشى الواجهة البحرية. ومع نهاية هذه المرحلة سيبدأ وسط جدة باستقبال الزوار والسكان فعلياً والاستفادة من هذه المرافق الأولى. أما المرحلة الثانية فتتمثل بحوالي 36% من المشروع، وتمتد حتى عام 2030، وتتضمن استكمال عناصر ثقافية وتعليمية مهمة؛ من ضمنها إنشاء متحف ومكتبة عامة ومرافق تعليمية، بالإضافة إلى تطوير منطقتين متخصصتين للصحة والثقافة. بنهاية عام 2030م يُتوقع أن يكتمل ما يقارب 81% من المشروع الكلي، مما يجعل وسط جدة وجهة متكاملة إلى حد كبير في ذلك الوقت. أما المرحلة الثالثة فتتمثل نحو 19% من المشروع، وتمتد إلى ما بعد 2030م لاستكمال بقية المرافق والمكونات الداعمة. تتضمن هذه المرحلة إنشاء مشاريع نوعية إضافية مثل ممشى الطبيعة الذي يربط المساحات الخضراء، وقرية الفنون لاحتضان الفعاليات الفنية والتراثية، والخليج

المرجاني كمحمية بحرية ترفيهية تعليمية، فضلاً عن إتمام ما تبقى من المرافق التعليمية والسكنية. ومع إنجاز هذه المراحل تدريجيًا، سيظهر المشروع بصورته النهائية كمركز عمراني حديث ومستدام (مشروع وسط جدة، 2021). ويلخص الجدول رقم (2)، المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في وسط مدينة جدة.

الشكل رقم (7) مراحل تطوير مشروع وسط جدة.



المصدر: الباحثون إستناداً إلى (مشروع وسط جدة، 2021).

جدول رقم (2) ملخص المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في وسط مدينة جدة

المرحلة	الوصف
مرحلة الخططة	إعداد المخطط العام بمشاركة أكثر من 500 خبير، وتحديد الفئات المستهدفة، وإطلاق المشروع برعاية سمو ولي العهد باستثمارات 75 مليار ريال لتطوير 5.7 مليون م ² .
مرحلة التحليل	تقييم الوضع الحالي للمناطق غير الرسمية، ودراسة الجوانب البيئية والاجتماعية، وإجراء تحليلات لضمان استدامة المشروع، مع خطط لحماية البيئة البحرية والتخطيط لإعادة توطين السكان.
مرحلة التنفيذ	تنفيذ إزالة 32 حياً غير رسمي بالكامل في المرحلة الأولى، وإعادة تنظيم 32 حياً آخر في المرحلة الثانية، مع تقديم تعويضات مالية وبرامج إسكان بديلة، وتوفير دعم للأسر المتضررة.
مرحلة التطوير	بدء تنفيذ المشاريع المعمارية الكبرى، بما في ذلك دار الأوبرا، الإستاد الرياضي، ومركز الأحواض المحيطة، وإنشاء 17,000 وحدة سكنية، وفنادق، ومناطق تجارية، ومرافق ترفيهية، مع خطة زمنية تمتد حتى 2030 م.

المصدر: الباحثون إستناداً إلى (الشيخ، 2025) (الحربي، 2025)، (مشروع وسط جدة، 2021)، (إمارة منطقة مكة المكرمة، 2022).

وكما هو موضح في الجدول رقم (3) يمثل مشروع تطوير وسط جدة تطبيقاً عملياً دقيقاً للأطر النظرية التي تحدد المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في أواسط المدن، حيث تجسدت مراحل التخطيط والتحليل والتنفيذ والتقييم في واقع المشروع بأساليب ممنهجة وشواهد عملية واضحة. ويُعد هذا المشروع نموذجاً تطبيقياً متكاملًا يمكن من خلاله فهم كيفية ترجمة النظريات العمرانية إلى خطوات تنفيذية على أرض الواقع.

جدول رقم (3) علاقة الأطر النظرية بالمراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في وسط مدينة جدة

المرحلة الإجرائية	الهدف النظري	خطوات مشروع وسط جدة العملية
1. التخطيط	وضع الرؤية الاستراتيجية وتحديد النطاق (التكاليف، الأهداف).	اعتماد الرؤية: إطلاق المخطط العام باستثمارات 75 مليار ريال ضمن رؤية 2030. تحديد النطاق: حصر 64 حيًا عشوائيًا واختيار 4 أحياء رئيسة في الوسط للمعالجة ضمن المرحلة الأولى.
2. التحليل	المسح العقاري، تحديد الوحدات، تقييم الوضع القائم (بيئي/اجتماعي).	الحصر والتقييم: تشكيل لجان مستقلة لحصر العقارات، إجراء دراسات اجتماعية وبيئية شاملة (مثل تحليل تأثير الأمواج على الشاطئ). التحضير للتعويض: تقسيم المشروع إلى مرحلتين (إزالة 32 حيًا وتنظيم 32 آخرين) وفتح البوابة الرقمية لطلبات التعويض.
3. التنفيذ	الإخلاء، الهدم، ثم ترسية العقود وبدء أعمال البنية التحتية والبناء.	الإزالة والدعم: بدء أعمال الإزالة المجدولة (أكتوبر 2021) مع تطبيق آلية إبلاغ مرحلي. الدعم الاجتماعي: توفير السكن البديل (إسكان تنموي أو مؤقت) ودفع بدل إيجار نقدي عاجل للأسر. البناء: ترسية عقود المعالم الأيقونية (الإستاد، دار الأوبرا، الأحواض المحيطة) وبدء أعمال الإنشاءات الفعلية (2023).
4. التطوير والتقييم	بناء المكونات الرئيسية للمشروع، والتقييم الدوري للإنجاز.	التقييم المرحلي: تقسيم مرحلة التطوير إلى ثلاث مراحل زمنية (45% تنتهي 2027، 36% تنتهي 2030) لمتابعة الإنجاز مقابل الخطة. التطوير النوعي: بناء معالم جديدة (17,000 وحدة سكنية، فنادق فاخرة، مرافق ترفيهية) لتقديم وسط جدة كوجهة متكاملة.

5. مناقشة النتائج

لقد أظهرت نتائج الدراسة أن خطة تطوير منطقة وسط مدينة جدة تمثل نموذجًا متكاملًا لإعادة تأهيل المناطق غير الرسمية ضمن إطار رؤية السعودية 2030، حيث اتبعت الجهات المعنية منهجية دقيقة تتكون من أربع مراحل إجرائية مترابطة هي: مرحلة الخطة، ومرحلة التحليل، ومرحلة التنفيذ، ومرحلة التطوير.

أولاً مرحلة الخطة، تم إعداد مخطط عمراني طموح بمشاركة نخبة من الخبراء والمستشارين العالميين والمحليين، مع تحديد الأهداف التنموية والاستثمارية وفق معايير عمرانية حديثة تراعي خصوصية الموقع ودوره الحضري. كما تم حصر المناطق غير الرسمية وتصنيفها وفق معايير دقيقة، مما مكّن الجهات المختصة من بناء تصور واقعي وشامل لمعالجة التحديات العمرانية والاجتماعية القائمة.

ثانياً مرحلة التحليل، فقد أظهرت أهمية تقييم الوضع الراهن بمنهجية متعددة الأبعاد تشمل البيئة، والبنية التحتية، والأوضاع الاجتماعية والاقتصادية. وأسهمت الدراسات المتخصصة في الكشف عن النقص الحاد في الخدمات والمخالفات النظامية، إضافة إلى الحاجة العاجلة إلى تطوير البنية التحتية في تلك الأحياء. من اللافت في هذه المرحلة هو مراعاة الجوانب البيئية والبحرية كجزء من التخطيط للتنمية المستدامة، إلى جانب التقييم الدقيق لأثر الإزالة على السكان، وتقسيمهم إلى فئات لضمان عدالة إعادة التوطين والتعويض. أكدت هذه المرحلة على أهمية دراسة الجدوى الاقتصادية لتطوير المناطق غير الرسمية باعتبارها مناطق يمكن أن تدر عوائد اقتصادية مع الأخذ بعين الاعتبار تعويض السكان ببدائل سكنية تتلاءم مع احتياجاتهم.

ثالثاً مرحلة التنفيذ، تميز المشروع باتباع خطوات منظمة لإخلاء وإزالة الأحياء غير الرسمية، مع تطبيق آلية مرحلية تبدأ بالإشعار ثم الفصل التدريجي للخدمات وانتهاء بالإزالة الفعلية باستخدام معدات متخصصة. وظهر التزام واضح بالبعد الإنساني والاجتماعي في هذه المرحلة، سواء من خلال برامج الإسكان البديل، أو الدعم النقدي للأسر، أو تقديم الخدمات اللوجستية والصحية للمتضررين. كما عكست هذه المرحلة تناغمًا مؤسسيًا كبيرًا بين الجهات الحكومية المختلفة لضمان الشفافية وسرعة الإنجاز.

رابعاً مرحلة التطوير، فقد أظهرت رؤية شاملة لتحويل المساحات التي تم إزالتها إلى مركز حضري حديث يضم معالم معمارية وثقافية وسياحية وتجارية، ويحقق تكاملاً بين أنشطة السكن، الترفيه، الأعمال، والنقل. ومن المهم الإشارة إلى أن هذه المرحلة لم تكن فقط مرحلة إنشاء، بل انطلقت من مفاهيم الاستدامة والتقنيات الذكية، بما يعزز قدرة المشروع على الاستمرار طويل الأمد ويجول وسط جدة إلى وجهة عالمية حيوية.

الخاتمة

تناولت الورقة البحثية تحليل المراحل الإجرائية لتطوير المناطق غير الرسمية في أواسط المدن من خلال تتبع هذه المراحل كحالة دراسية لمشروع تطوير الأحياء غير الرسمية في وسط مدينة جدة ضمن رؤية السعودية 2030. وقد تكوّنت المراحل الإجرائية للمشروع من أربع مراحل رئيسية: مرحلة التخطيط، والتحليل، والتنفيذ، والتطوير، مع استعراض الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية المصاحبة للمشروع. وأظهرت نتائج الدراسة أن المشروع يُمثّل نموذجاً متكاملًا للتعامل مع المناطق العشوائية، ويُعد تجربة رائدة قابلة للتطبيق في مدن سعودية أخرى تواجه تحديات مشابهة، خصوصًا فيما يتعلق بالتموضع المكاني للمشروع والعوائد الاقتصادية المتوقعة من التطوير. وبناءً على ما توصلت إليه الورقة البحثية من نتائج، توصي الدراسة بما يلي:

- [1] تعميم النموذج الإجرائي لمشروع وسط جدة على بقية المدن السعودية التي تحتوي على مناطق عشوائية أو غير مخططة ذات قيمة اقتصادية، مع تكيفه حسب طبيعة وخصائص كل منطقة، وذلك لما أثبتته المشروع من فاعلية عالية في إعادة هيكلة المناطق غير الرسمية وتحويلها إلى بيئات عمرانية متكاملة ومستدامة.
- [2] مراعاة أبعاد الاستدامة في تطوير المناطق غير الرسمية، مع التأكيد على ضمان استمرارية العدالة الاجتماعية في مراحل ما بعد الإزالة، من خلال المتابعة الدورية لحالات الأسر المعاد توطينها، والتأكد من حصولهم على السكن المناسب والدعم المعيشي الكافي، لا سيما الفئات الأكثر هشاشة مثل كبار السن والأسر الأشد حاجة.
- [3] تشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تشغيل المشاريع المنقّذة ضمن وسط جدة، خصوصًا في القطاعات الخدمية والسياحية والترفيهية، بما يعزز الكفاءة التشغيلية ويحقق العائد الاستثماري المستدام للمشروع والمجتمع على حد سواء.
- [4] تفعيل آليات المراقبة والتقييم المرحلي لكل مرحلة من مراحل التطوير، لضمان تحقيق المؤشرات المستهدفة بكفاءة، والتدخل السريع في حال ظهور تحديات جديدة، بما يعزز قدرة المشروع على التكيف والاستدامة.

المراجع

المراجع العربية

- الحريري، عبدالرحمن. (2025، 12 6). مقابلة حول مشروع تطوير وسط جدة. (مقابلة: أحمد الزهراني).
- السليم، لولوة و الزامل، وليد. (2021، 8 8). الارتقاء العمراني كخيار استراتيجي للتعامل مع الأحياء المتدهورة عمرانياً حالة دراسية: حي الشميسي في مدينة الرياض. مجلة الإمارات للبحوث، 26(4).
- الشيخ، عبدالرحمن. (2025، 12 24). جدة، مقابلة حول مشروع تطوير وسط جدة. (مقابلة: أحمد الزهراني).
- إمارة منطقة مكة المكرمة. (2022، 10 1). لجنة عشوائيات جدة تشرع في إزالة العدل والفضل وفصل الخدمات عن أم السلم وكيو 14. Retrieved from <https://www.makkah.gov.sa/news/ljnh-ashwaeyat-jdh-tshra-fy-izalh-aladl-walafdhl-wfsl-alkhdmat-an-am-alslm-wkylw-14>
- أمانة محافظة جدة. (2021). عرض تنظيم المناطق العشوائية. جدة: أمانة محافظة جدة.
- حسن، م.، إبراهيم، م.، حسن، غ.، و خليفة، م. (2023). تقييم سياسة الإزالة وإعادة التوطين لسكان المناطق العشوائية غير الامنة بالقاهرة الكبرى في ضوء مبادئ التنمية المستدامة: دراسة حالة حي الاسمرات نموذجاً. مجلة العلوم الهندسية و تكنولوجيا المعلومات، 7(1)، 1-32.
- فهمي، ش. (2020). تطبيق سياسة التطوير الكامل للمناطق العشوائية وثقافة العشوائيات في مصر: سكان الدويقة نموذجاً. المجلة الاجتماعية القومية، 57(2).

مشروع وسط جدة. (2021). مشروع وسط جدة. Retrieved from رؤية 2030: <https://www.vision2030.gov.sa/ar/explore/projects/jeddah-central-project>

English References

- Abdu, M. S., Salagoor, J. Y., & Al-Harigi, F. (2002). Jeddah urban growth and development process: the underlying factors. *Scientific Journal of King Faisal University (Basic and Applied Sciences)*, 3(1). Retrieved from https://www.researchgate.net/profile/Fahad-Alharigi/publication/288013237_Jeddah_urban_growth_and_development_process_The_underlying_factors/links/591b3a5ca6fdcc701fd176a1/Jeddah-urban-growth-and-development-process-The-underlying-factors.pdf
- Al Shomrany, A. S. (2023). MEASURING LAND COVER CHANGE DUE TO JEDDAH CITY, SAUDI ARABIA REDEVELOPMENT PROJECT USING GIS, AND REMOTE SENSING TECHNIQUES. *The Egyptian Journal of Environmental Change*, 15., pp. 39-90.
- Al-Gendy, M., Al-Anwar, O., & Al-Said, M. (2017). THE SOCIAL AND ECONOMIC IMPACT OF SLUMS PROJECTS ON THE DWELLERS IN MAKKAH AND JEDDAH OF SAUDI ARABIA. *Journal of Al-Azhar University Engineering Sector*, 12(43), pp. 489-500.
- Alqurashi, A., & Kumar, L. (2014). Alqurashi, A. F., & Kumar, L. (2014). Land use and land cover change detection in the Saudi Arabian desert cities of Makkah and Al-Taif using satellite data. *Advances in Remote Sensing*, 3(03), p. 106. Retrieved from https://www.scirp.org/html/2-2630097_49777.htm
- Alzamil, W. (2025). Sustainable Urban Upgrading of Informal Housing: A Proposed Approach in Developing Countries. *Architecture and environment of child*, 10(1), 35-44. Retrieved from <https://asjp.cerist.dz/en/article/264027>
- Biliński, T. (2016). Programming of urban revitalization. *Civil and Environmental Engineering Reports*, 15-27.
- Christiani, C., Tedjo, P., & Martono, B. (2014). Analisis dampak kepadatan penduduk terhadap kualitas hidup masyarakat provinsi jawa tengah. *Serat acitya*, 3(1), 102.
- Difalla, A. S. (2015, july non). Jeddah's Slum Areas: The Attempt to Redevelop Al-Nuzla Al-Yamania. MUNCIE, INDIANA: BALL STATE UNIVERSITY. Retrieved from https://www.academia.edu/download/38330746/DifallaA_2015-3_BODY.pdf
- Eben, M. A., & Saleh. (2001). The evolution of planning & urban theory from the perspective of vernacular design: MOMRA initiatives in improving Saudi Arabian neighbourhoods. *Land Use Policy*, 18(2), pp. 179-190. Retrieved from <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837701000126>
- Elgohary, M., Abdin, A., & Khalil, H. (2024). Upgrading informal areas through sustainable urban development principles. *Journal of Engineering and Applied Science*, 71(65). doi:10.1186/s44147-024-00367-0
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. . *HUMANIKA*, 21(1), 33–54. .
- Farooq, M., Mushtaq, F., Meraj, G., Singh, S. K., Kanga, S., Gupta, A., . . . Avtar, R. (2022). Strategic slum upgrading and redevelopment action plan for Jammu City. *Resources*, 11(12), p. 120. Retrieved from <https://www.mdpi.com/2079-9276/11/12/120>
- Furidha, B. W. (2024). COMPREHENSION OF THE DESCRIPTIVE QUALITATIVE RESEARCH METHOD: A CRITICAL ASSESSMENT OF THE LITERATURE. *Journal Of Multidisciplinary Research*.
- Hegazy, I., Helmi, M., Qurnfulah, E., Naji, A., & Samir Ibrahim, H. (2021). Assessment of urban growth of Jeddah: towards a liveable urban management. *International Journal of Low-Carbon Technologies*, pp. 1008-1017. Retrieved from <https://academic.oup.com/ijlct/article-abstract/16/3/1008/6224156>
- Khalifa, M. A. (2011). Redefining slums in Egypt: Unplanned versus unsafe areas. *Habitat international*, 35(1), 40-49.

- Laurent, F. (2002). *Urban Slums Reports: The case of Ibadan, Nigeria. Oyo State, Nigeria.*: Institut Francais de Recherche en Afrique (IFRA). University of Ibadan.
- MORTADA, H. (2017). Analytical Conception Of Slums Of Jeddah, Saudi Arabia. *International Journal of Advances in Mechanical and Civil Engineering*. Retrieved from <https://www.academia.edu/download/86143750/1058-15083262781-13.pdf>
- Onibokun, A. (1987). *Urban Renewal in Nigeria (Vol. 4)*. NISER/CURP.
- Owoeye, J. O., & Omole, F. K. (2012). Effects of slum formation on a residential core area of Akure, Nigeria. *International Journal of Environmental Sciences*, 1(3), 159-167.
- Oyeniya, S. (2018). Core city slums and vulnerability: A theoretical and analytical approach. *Global Journal of Human-Social Science*, 18(2), 35-40.
- Parham, E. (2012). The Segregated Classes: spatial and social relationships in slums. . *Proceedings of the 8th International Space Syntax Symposium*. Santiago: Pontificia Universidad Católica (Vol. 8150, pp. 01-19).
- Ragheb, A., & El-Ashmawy, R. (2021). Strategic actions of urban development to define the intervention policies of slums. *City, Territory and Architecture*, 8(1), 10.
- Rangel, J. M., Nascimento, A. L., & Ramos, M. A. (2024). The influence of urbanization on local ecological knowledge: a systematic review. *Journal of Ethnobiology and Ethnomedicine*, 20(1), p. 106.
- Sandelowski, M. (2000). Whatever happened to qualitative description? *Research in Nursing & Health*, 23(4), 334–340.
- Simorangkir, Y. V., Octavia, S., & Raubaba, H. S. (2019). Slums as a result of urbanization. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 343, No. 1, p. 012230)*. IOP Publishing. Retrieved from <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1755-1315/343/1/012230/meta>
- Soliman, A. (2003). *A Possible Way Out: Formalizing Housing Informality in Egyptian Cities*. University Press of America.
- UN-Habitat. (2016). *The Global Activities Report: INCREASING SYNERGY FOR GREATER NATIONAL OWNERSHIP*. UN. Retrieved from <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/1726Habitat%20Global%20Activties%202015.pdf>
- UNICEF. (2012). *The state of the world's children 2012. Children in an urban world*. New York: UNICEF.