

يقع حي الشميسي بالمنطقة المحصورة شمالاً بشارع الإمام تركي بن عبد الله، وجنوباً شارع السبالة، وشرقاً طريق الملك فهد، وغرباً ممر يحيى الصيرفي وممر عويجه وممر أبي مسلم المؤيد في موقع يتوسط أحياء مدينة الرياض وهو أحد الأحياء المتدهورة عمرانياً. ويبلغ عدد سكان الحي ٣٣٧٠٠ نسمة حيث يشكل السكان السعوديين ٩٩٨١١ نسمة، بينما يشكل الغير سعوديين ٣٢٧١٩ نسمة (الهيئة العليا لتطوير الرياض، ١٤٢٥).

غالبًا ما توصف اوساط المدن بأنها القلب النابض وشريان الحياة بالنسبة لها، فهي مركز الأنشطة بتنوع مجالاتها السياسية والاقتصادية والاجتماعية وهي من شكلت نمو المنطقة وطموحها وفي أذهان الناس هي ذاكرة وهوية المجتمع. إن الأحياء القديمة والتي أصبحت متدهورة وأخرجت لنا عدة مشكلات بيئية وصحية واجتماعية وأدت لتشويه النسيج العمراني كما أصبحت تهدد أمن المجتمع. قامت الهيئة العليا لتطوير الرياض بوضع خطة تطوير شاملة لمنطقة وسط الرياض، ليكون الهدف من المشروع معالجة وجود المباني القديمة والمتدهورة عمرانياً، إضافة للأراضي غير المستخدمة والشوارع الضيقة، وتواجد العمالة الأجنبية السائبة والفقر والعديد من المشكلات الأمنية. يتناول هذا البحث تقييم سياسات إعادة تأهيل الأحياء السكنية المتدهورة عمرانياً ضمن معايير الاستدامة بتشخيص نقاط القوة وتحديد جوانب القصور والضعف في هذه التجربة للعمل على تحسينها وتوضيح الفرص أو المجالات التي يمكننا استغلالها لتحقيق بيئة سكنية ملائمة ومستدامة وإعادة الهوية لهذه المنطقة بما يتواءم مع العصر الحالي. كما أن هذه الخطوة الهامة سيكون لها دور كبير في تأمين احتياج العاصمة من المنتجات السكنية. اعتمدت هذه الورقة البحثية على المنهج النظري والوصفي التحليلي من خلال دراسة وتحليل منطقة الدراسة ومراجعة البرنامج التنفيذي للتطوير الحضري لمنطقة وسط الرياض بقيادة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. ستعتمد الدراسة على أسلوب (SWOT) في تحليل سياسات التطوير التي طبقت على نموذج الحالة case study لحي الشميسي الذي يتوسط احياء مدينة الرياض.

تواجه منطقة وسط المدينة مشكلة حقيقية وتتلخص في التدهور العمراني وهجرة المواطنين السعوديين وتركهم لأملاتهم، وتدفق العمالة الوافدة للمنطقة إلى زيادة معدلات الجريمة فيها واشتغالها بنشاطاتها المتنوعة واعتبارها من الأماكن التي يجب تجنبها. فقامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بوضع مخطط استراتيجي لتطوير منطقة وسط الرياض سعياً إلى الحفاظ عليها من المزيد من التدهور والقيام بتجديدها. وضمن خطط النهوض بمنطقة وسط المدينة، وضعت الهيئة برنامجاً لتطوير حي الشميسي الواقع ضمن المناطق السكنية بالقطاع الغربي. وتكمن إشكالية البحث هنا في الحاجة لتقييم هذه سياسات لأهمية المنطقة التاريخية والاقتصادية والاجتماعية وتأثيرها الواضح في مستقبل مدينة الرياض، ودراسة ملائمة هذه السياسات لمعايير الاستدامة ليتخذ البحث نتائج يمكن تعميمها ويخلق رؤية تعكس طموحات الحكومة في تطوير المنطقة.

- الحاجة لعمليات تمويل ضخمة قد تحقق سير مراحل المشروع
- عدم وجود قوانين تضمن تطبيق فعلي لمعايير تحقيق الاستدامة
- اختلاف برامج التنفيذ عن الخطة المطروحة
- التغيرات الاقتصادية قد تؤثر في سياسات الإسكان ومستوى العرض والطلب

- إعادة التنفك السكاني للحي
- عدة سياسات من شأنها ان تسهم في خلق بيئة مستدامة
- تستعيد مركز المدينة أهميتها السابقة
- بيئة عمرانية متكاملة الخدمات بالإضافة لتوفر أماكن للمشاة ومصادر النقل العام المختلفة

- تأثير عمليات الإزالة الشاملة على البيئة بتوليد المخلفات الصلبة
- تمزيق الروابط الاجتماعية
- توفير سكن بدلي لقاطنين الحي عند عمليات الإزالة
- غياب المشاركة السكانية في مشروع التطوير للحي
- اختفاء الملامح العمرانية التي تعبر عن هوية المنطقة وقدمها

- رفع نسبة الامن والحد من نسبة المخاطر والجريمة
- تحسين البيئة بزيادة المساحات الخضراء والتشجير
- عودة الخدمات الصحية والتعليمية بجودة عالية
- توفير فرص عمل للمواطنين السعوديين
- موقع مهم وبنية تحتية جيدة

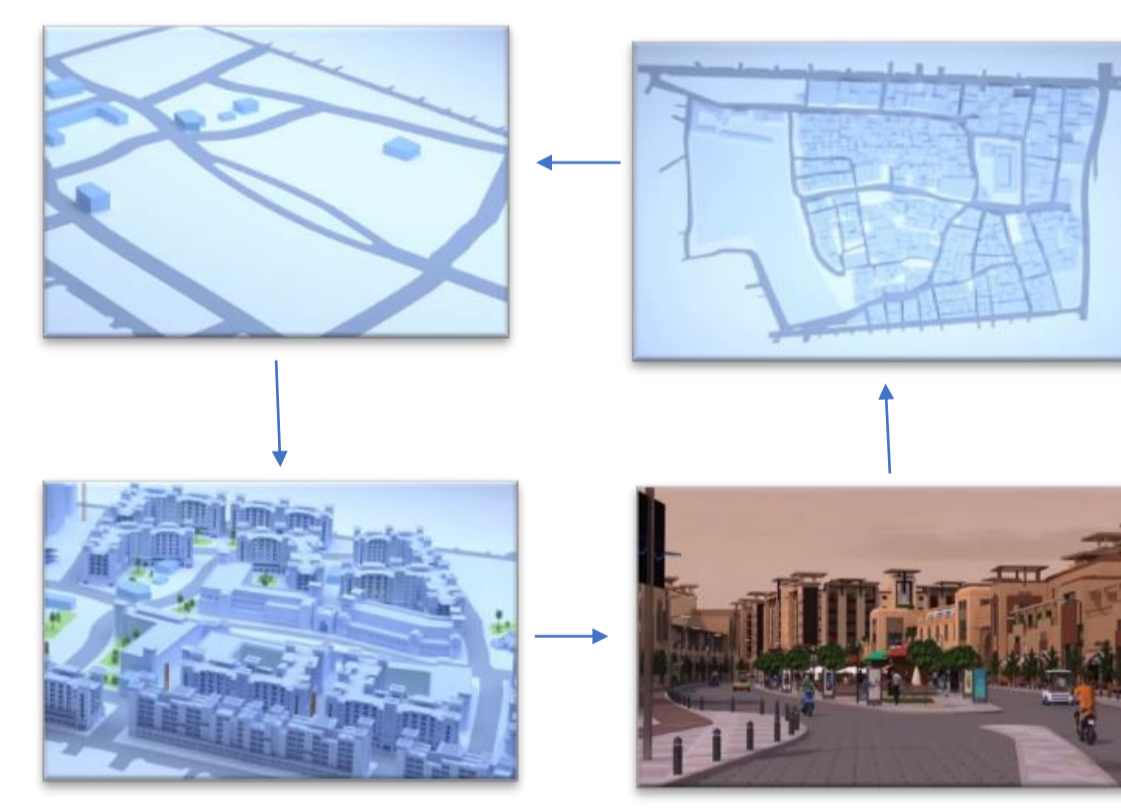
التقييم	المعايير	السياسات
العمرانية والبيئية	إزالة شاملة لجميع المباني السكنية في الحي توسيع الطرق مع الاحتفاظ بالتصميم التقليدي لها زيادة الكثافة السكانية بزيادة ارتفاع المباني السكنية	تكتيف تشجير الشوارع وشبكة من المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء
		زيادة نسبة السكان السعوديين بالمنطقة تحسين الأمن والامان
		تعمية البيئة لتقليل نسبة الفقر
الاجتماعية والاقتصادية	توفير فرص عمل جديدة	تقليل استخدام السيارات الخاصة والتشجيع على استخدام وسائل بديلة للنقل لتحسين حركة المرور
		تأمين الأمن والامان
		تعمية البيئة لتقليل نسبة الفقر
البنية الأساسية والنقل	توفير فرص عمل جديدة	تقليل استخدام السيارات الخاصة والتشجيع على استخدام وسائل بديلة للنقل لتحسين حركة المرور
		تأمين المرافق العامة ومواقف السيارات ومراكز الخدمات والاهتمام بإعطاء أولوية للمشاة وراكبي الدراجات
		تعمية البيئة لتقليل نسبة الفقر

1. يجب أن تتم عملية التطوير للحي ضمن مراحل مدروسة حيث ان إحداث كل تلك التغيرات الجذرية يحتاج الى خطوات واضحة متوازنة تضمن تحقيق الجودة فيه.
2. أهمية الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تمويل المشروع للخروج بأقصى فائدة.
3. يجب عدم تجاهل رغبات السكان الحقيقية في نمط وتصميم الوحدة السكنية وتوافقها مع مقدرة الأسرة المالية.
4. أهمية بناء صيغ واضحة بإيجاد ارض خصبة بحيث يعكس الحي سمات حقبة معينة ويكون قادراً على تحقيق توجه معاصر ومستدام.
5. الاستفادة من التجارب العالمية او المحلية في عمليات التطوير وتحليل النتائج التطبيقية.
6. لا بد من وجود لجنة إشرافية للمشروع تقوم بدورة الرقابة لضمان الجودة في التنفيذ.
7. التركيز على الجهود الإعلامية حيث سيسهم ذلك بمعرفة المجتمع للمشروع بالإضافة ل جلب المستثمرين للمنطقة.
8. الحفاظ على النسيج العمراني للحي وعدم اغفال أهميته التاريخية وارتباطه في اذهان المجتمع بطابع خاص .
9. لا بد من وضع سياسات صارمة للتقليل قد الإمكان من توليد المخلفات الصلبة عند تنفيذ المشروع لضمان التطوير مستدام بالحد الأدنى من المساس في البيئة بضرر.
10. التركيز على تحسين البنية التحتية من مرافق وخدمات بالإضافة للنطاق المحيط بالمنطقة للوصول لعملية الحفاظ المتكاملة.
11. ضرورة أن توضع مخططات للتطوير مرنة قابلة للتحويل الى واقع يحقق تطلعات المجتمع.
12. أهمية إجراء البحوث والدراسات التي تركز على إيجاد استراتيجيات متكاملة لتطوير الأحياء المتهاكلة عمرانياً بما يضمن تفعيل دور التنمية المستدامة.

يهدف المشروع إلى إعادة احياء حي الشميسي لأهمية الموقع البالغة ولوجود عدد من المقومات التخطيطية المساعدة، وتقوم سياسة التطوير على إزالة كافة المباني السكنية الموجودة في الحي وتوسيع الطرق مع الاحتفاظ بالتصميم التقليدي لها، يلي ذلك إقامة وحدات سكنية جديدة وزيادة الكثافة السكانية من خلال زيادة ارتفاع المباني، بالإضافة الى تكتيف تشجير الشوارع وإيجاد مسطحات خضراء. سيتم التركيز على ترحيل المقيمين غير الشرعيين وتقليل نسبة الوافدين ممن لا يعملون في منطقة وسط المدينة، على المدى البعيد والحفاظ على مشاركة الوافدين النظاميين العاملين بالمنطقة، كما سيتم زيادة مشاركة المواطنين السعوديين من خلال توفير فرص عمل، ومساحات سكنية جديدة تخدمها المرافق والخدمات المجتمعية، وسيتم تقديم فرص تابعة لمشروعات وزارة الإسكان. ومن شأن هذه الخطوة الهامة تأمين احتياج العاصمة من المنتجات السكنية، في مرحلة يتوقع أن تباشر وزارة الإسكان طرح عدد من منتجات الدعم الفردية (الهيئة العليا لتطوير الرياض، ٢٠١٣).



المخطط التوجيهي لتطوير حي الشميسي



مراحل مشروع تطوير حي الشميسي

يتضح أن سياسات التطوير المخطط لها في منطقة الدراسة تتلخص في إحداث التغيرات الجذرية في الهياكل العمرانية والقيام بتطوير شامل للحي، حيث تشير نتائج الدراسة إلى أن سياسات التطوير المرسومة من قبل الهيئة العليا لتطوير الرياض تناولت جميع الجوانب واهتمت بوجود معايير الاستدامة ضمن مخططها، لكن ما يشكل التحدي في تطبيق المشروع يكمن في أهمية وجود مصادر التمويل الكافية لتنفيذ المخطط كما رُسم له، بالإضافة الى أهمية التركيز على الاحتمالية العالية باختلاف برامج التنفيذ عن السيناريو المرسوم ضمن المخطط، لذلك لا بد من إيجاد لجنة كحلقة وصلة تقوم بمحاولة الربط بين ما هو مرسوم في المخطط وكيفية التنفيذ.

