

جامعة ميدأوشن

كلية الإدارة

تخصص الإدارة العقارية



إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة كمدخل لتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية: دراسة ميدانية في مدينة الرياض

إعداد الطالب/

عبدالمحسن منصور محسن ابوثنتين

إشراف/

د. الفیصل عبد الحمید

د. فايز جراد

العام الدراسي:

2026

المقدمة:

يُمثل البحث العلمي الركيزة الأساسية التي تقوم عليها المعرفة الإنسانية المتراكمة، ويُشكل الأداة الرئيسية التي تعتمد عليها المجتمعات في تشخيص مشكلاتها والبحث عن حلول فعّالة ومستدامة لها. وفي ظل التوسع المتسارع في الإنتاج العلمي على مستوى العالم، برزت ضرورة ملحة لوضع منظومة متكاملة من المبادئ والقواعد الضابطة لسلوك الباحثين وتوجيه مساراتهم البحثية، وهو ما يُعرف بأخلاقيات البحث العلمي.

تُعرّف أخلاقيات البحث العلمي بأنها "المنظومة المتكاملة من القيم والمعايير والمبادئ التي تحكم سلوك الباحث في جميع مراحل العملية البحثية، بدءاً من صياغة مشكلة البحث وانتهاءً بنشر نتائجه وتوزيعها" (Resnik, 2020). وقد أكد Israel & Hay أن هذه الأخلاقيات تشمل التزامات الباحث تجاه المشاركين في الدراسة، وتجاه المجتمع العلمي، وتجاه المجتمع الأوسع الذي يُفترض أن يستفيد من نتائج البحث. (Israel & Hay, 2006)

أمّا على صعيد التعريف الأكاديمي الأشمل، فقد عرّفها جمعية علم النفس الأمريكية APA بأنها "مجموعة المبادئ السلوكية والمعايير المهنية التي توجّه الممارسة البحثية وتضمن احترام حقوق وكرامة جميع الأطراف المعنية" (APA, 2020).

ويكتسب هذا التقرير أهمية خاصة في سياق دراسة ميدانية تتناول موضوع إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة في مدينة الرياض بما تنطوي عليه من تعقيدات قانونية ومالية واجتماعية تستلزم بالضرورة درجة عالية من الحساسية الأخلاقية. ويهدف هذا التقرير إلى استعراض مبادئ أخلاقيات البحث العلمي وتحليل القضايا المرتبطة بها، ثم تطبيق هذه المبادئ بصورة تحليلية عملية على موضوع الدراسة الميدانية الخاصة بالباحث، بما يُسهم في ضمان نزاهة البحث وموثوقية نتائجه وقدرتها على الإسهام الحقيقي في تطوير القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

أهمية أخلاقيات البحث العلمي:

تُعدّ أخلاقيات البحث العلمي من أبرز الدعائم التي تقوم عليها مصداقية المعرفة الأكاديمية وجدارة الاستناد إليها في رسم السياسات واتخاذ القرارات. وتتجلى أهميتها من زوايا متعددة تتكامل فيما بينها لتشكل منظومة متماسكة تحمي العملية البحثية من الانحراف والتشويه.

أولاً: تعزيز موثوقية البحث العلمي وجودة نتائجه. إنّ الالتزام بالأخلاقيات البحثية يضمن أن تكون البيانات المجمّعة صحيحة وغير مُزوَّرة، وأن تكون التحليلات موضوعية خالية من التحيز الشخصي أو المصلحي، وهو ما ينعكس مباشرةً على مستوى الثقة التي يمنحها المجتمع العلمي للنتائج المنشورة. فحين يلتزم الباحث بالأمانة في الإبلاغ عن نتائجه حتى حين تتعارض مع توقعاته، تكتسب دراسته قيمة علمية حقيقية قابلة للاختبار والتكرار (Steneck, 2007). وفي دراسات إعادة التطوير العمراني تحديداً، فإنّ أي تضخيم في نسب العائد الاستثماري المتوقع أو تحسين في مؤشرات جودة الحياة دون مستند ميداني حقيقي قد يقود صانعي القرار نحو استثمارات غير مجدية وسياسات مدنية فاشلة.

ثانياً: **حماية حقوق المشاركين في البحث**. يُشكل احترام كرامة المشاركين وخصوصيتهم ضمان عدم تعرّضهم لأي أذى مادي أو معنوي ركيزة أساسية في البحوث الميدانية. وهذا ما أكدّه إعلان هلسنكي الصادر عن الرابطة الطبية العالمية والذي يُوسّع تطبيقه ليشمل البحوث الاجتماعية والاقتصادية، إذ ينصّ على ضرورة وضع رفاهية المشاركين فوق كل اعتبار آخر. (World Medical Association, 2013) وفي دراسات التطوير العقاري التي تتضمن جمع آراء مطوّرين ومهندسين حول مناطق بعينها، قد تنشأ حساسيات تتعلق بالمعلومات التجارية السرية، مما يستلزم ضمانات واضحة بعدم الإفصاح.

ثالثاً: **صون النزاهة المؤسسية للجامعات ومراكز البحث**. إنّ سمعة المؤسسات الأكاديمية مرهونة بسمعة باحثيها، وأي انتهاك أخلاقي في بحث منسوب إلى جامعة أو مركز بحثي يلحق ضرراً جسيماً بمصداقية تلك المؤسسة وتصنيفها الأكاديمي. ولهذا تحرص الجامعات الكبرى عالمياً على إنشاء لجان مراجعة أخلاقية مستقلة تُشكل خطأ دفاعياً أول ضد انتهاكات النزاهة العلمية. (Macfarlane, 2009)

رابعاً: **إثراء الحوار العلمي وتحقيق التراكم المعرفي**. حين تُبنى الدراسات على أسس أخلاقية سليمة تكون نتائجها قابلة للتعميم والاستشهاد والبناء عليها في دراسات لاحقة، مما يُوسّع دائرة المعرفة الإنسانية بشكل تراكمي منتج. أمّا حين تُنشر أبحاث ملوثة بانتهاكات أخلاقية فإنّها تُدخل قدراً من الضوضاء والتشوّ في المنظومة المعرفية يصعب لاحقاً تنقيتها والتخلص منها. (National Academy of Sciences, 2017)

المبادئ الأساسية لأخلاقيات البحث العلمي:

أولاً: **الأمانة العلمية. (Scientific Integrity)** تُعدّ الأمانة العلمية المبدأ الجوهرية الذي يقوم عليه صرح البحث العلمي برمته. وتعني في أبسط صورها أن يُقدّم الباحث ما توصل إليه فعلاً لا ما يتمنّى التوصل إليه، وأن يُوثّق مصادره بدقة وأمانة، وأن يُنسب الفضل إلى أصحابه. وقد عرّفها مجلس البحث الأمريكي بأنّها "الالتزام التام بالحقيقة في جمع البيانات وتحليلها وتفسيرها ونشرها". (National Research Council, 2002) والمثال التطبيقي على ذلك: حين يكتشف الباحث في دراسة التطوير العقاري أنّ نسب العائد الاستثماري أقل بكثير مما توقع، فإنّ الأمانة تقتضي الإبلاغ الصادق بهذه النتيجة حتى لو تعارضت مع التوقعات المسبقة أو أربكت الفرضيات المصاغة.

ثانياً: **النزاهة. (Honesty)** تشمل النزاهة البحثية كافة أوجه التعامل الشفاف والصادق مع الأطراف المعنية بالبحث، بدءاً من الإفصاح الكامل عن أهداف الدراسة للمشاركين فيها، وانتهاءً بالإقرار الواضح بحدود البحث وقيوده. ويُشير Merton إلى أنّ النزاهة مرتبطة بـ"التواضع المنظم" الذي يدفع الباحث إلى الاعتراف بحدود معرفته وعدم المبالغة في ادّعاءاتها. (Merton, 1973) ومثاله في البحث الحالي: أن يُفصح الباحث للمطوّرين العقاريين المشاركين في الاستبيان بوضوح عن هوية جهة البحث وطبيعة الاستخدام المخطط للبيانات.

ثالثاً: **الموضوعية. (Objectivity)** تعني الموضوعية قدرة الباحث على الفصل بين ما يراه في البيانات وما يرغب في رؤيته، وتجنّب التحيزات الشخصية والمؤسسية والأيدولوجية التي قد تنحرف بالاستنتاجات عن الحقيقة. وقد اعتبر Popper الموضوعية شرطاً لازماً للعلم الحقيقي إذ إنّها وحدها تجعل الفرضيات قابلة للاختبار والتفنيد

(Popper, 1959) والمثال: حين يكون الباحث ذاته مطوّراً عقارياً، فإنّ الموضوعية تقتضي الاعتراف بتضارب المصالح المحتمل والحرص على تصميم أدوات القياس بطريقة محايدة لا تدفع المشاركين نحو استجابات بعينها.

رابعاً: السرية وحماية الخصوصية. (Confidentiality & Privacy) تُلزم هذه المبدأ الباحث بضمان عدم الكشف عن هويات المشاركين أو أي معلومات تعريفية خاصة بهم دون موافقتهم الصريحة. ويؤكد Beauchamp و Childress أنّ حماية الخصوصية هي في جوهرها احترام للإنسان بوصفه غاية في حدّ ذاته لا وسيلة لتحقيق مصالح الباحث. (Beauchamp & Childress, 2019) والمثال: في الاستبيان الموجّه للمهندسين والمطوّرين في مدينة الرياض، ينبغي تشفير الاستجابات وعدم ربطها بأسماء أو بيانات تعريفية يمكن تتبّعها.

خامساً: الموافقة المستنيرة. (Informed Consent) تستلزم الموافقة المستنيرة تزويد المشاركين بكافة المعلومات الضرورية حول طبيعة البحث وأهدافه وطريقة استخدام البيانات وحقوقهم في الانسحاب في أي وقت دون تبعات، وذلك قبل الحصول على موافقتهم بالمشاركة. وقد تأسس هذا المبدأ رسمياً في إطار تقرير بيلمونت الذي أرسى ثلاثة مبادئ كبرى هي: احترام الأشخاص، والنفعية، والعدالة. (National Commission, 1979) والمثال: يتعيّن على الباحث في هذه الدراسة أن يُرفق مع الاستبيان الإلكتروني بياناً توضيحياً شاملاً يُعرّف المشاركين بطبيعة البحث وحقوقهم.

القضايا الأخلاقية في البحث العلمي:

أولاً: الانتحال العلمي. (Plagiarism) يُعرّف الانتحال بأنّه "استخدام أفكار أو كلمات أو نتائج شخص آخر دون الإشارة إلى المصدر الأصلي بنية تقديمها على أنها أعمال الباحث نفسه. (APA, 2020) "ويتخذ الانتحال أشكالاً متعددة تبدأ من النسخ الحرفي الكامل وتمتد إلى الانتحال الجزئي بتغيير بعض الكلمات، بل وصولاً إلى الانتحال الذاتي حين يُعيد الباحث نشر أعماله السابقة دون الإشارة إليها. والمثال الواقعي: قيام باحث بأخذ نتائج دراسة الزامل (2021) عن حي الشميسي وتقديمها بصياغة مختلفة دون توثيق المصدر الأصلي، مما يُشكل انتحالاً علمياً صريحاً يستوجب العقوبة الأكاديمية.

ثانياً: تزوير البيانات وتلفيقها. (Data Fabrication & Falsification) يُشير التزوير إلى التلاعب بالبيانات الموجودة أو نتائج التحليل الإحصائي لتتوافق مع الفرضيات المرغوبة، في حين يُقصد بالتلفيق اختراع بيانات من العدم لم تُجمع أصلاً. وكلا الممارستين يُشكّلان جريمة أكاديمية بالغة الخطورة تُفضي في أفضل الأحوال إلى سحب الأبحاث المنشورة وفي أسوأها إلى فصل الباحث وإلغاء شهادته. والمثال الافتراضي: قيام باحث بتعديل قيم المتوسطات الحسابية لنتائج الاستبيانات بحيث تبدو كافة الفرضيات محققة عند مستوى دلالة 0.05، مع أنّ البيانات الحقيقية لم تثبت ذلك.

ثالثاً: التحيز في البحث. (Research Bias) التحيز قضية أخلاقية دقيقة لأنها كثيراً ما تكون غير مقصودة، وتنشأ عن رغبة الباحث اللاواعية في إثبات فرضياته أو خدمة مصالح جهات تمولّ بحثه. ويُميّز Creswell بين التحيز الواعي والتحيز غير الواعي مؤكداً أنّ كليهما يُلحق ضرراً بالموضوعية العلمية (Creswell & Creswell, 2018) والمثال الواقعي: لو كانت الدراسة الحالية ممولة من شركة تطوير عقاري كبرى في

الرياض، فقد يميل الباحث لاشعورياً إلى اختيار عبارات في الاستبيان تدفع المشاركين نحو تأييد مشاريع التطوير والمبالغة في قيم العوائد المتوقعة، مما يُخلّ بنزاهة النتائج.

رابعاً: انتهاك الخصوصية (Privacy Violation). قد تنطوي البحوث الميدانية على مخاطر جسيمة تتعلق بانتهاك خصوصية المشاركين، خاصة حين يُفصح الباحث عن هويات مطوّرين أو مهندسين أبدوا آراء ربما تتعارض مع توجّهات أصحاب العمل أو الجهات الحكومية. ويؤكد Kimmel أنّ الباحث ملزم بالحفاظ على سرية المعلومات الشخصية وإتلافها بعد انتهاء فترة البحث المحددة. (Kimmel, 2007) والمثال: نشر تصريحات منسوبة بالاسم لمطوّر عقاري انتقد سياسات الهيئة الملكية لمدينة الرياض دون أخذ موافقته على الإفصاح عن هويته.

خامساً: تضارب المصالح (Conflict of Interest). ينشأ تضارب المصالح حين تكون للباحث مصلحة شخصية مالية أو مهنية في نتائج بحثه مما يُهدّد موضوعيته. ويستلزم التعامل الأخلاقي السليم مع هذه الحالة الإفصاح الكامل عنها في متن البحث المنشور. والمثال الافتراضي: أن يكون أحد أعضاء لجنة مناقشة الرسالة مساهماً في مشروع تطوير عقاري في أحد الأحياء محلّ الدراسة، مما يُوجب إعلانَه عن هذه المصلحة والانسحاب من تقييم الجوانب المرتبطة بها.

القواعد واللوائح المنظمة لأخلاقيات البحث:

تشكل المنظومة التنظيمية لأخلاقيات البحث العلمي شبكة مترابطة من الآليات المؤسسية والوثائق الدولية التي تعمل معاً على صون نزاهة العملية البحثية على مستويات متعددة.

أولاً: لجان مراجعة أخلاقيات البحث (Institutional Review Boards - IRB). تُعدّ لجان المراجعة المؤسسية الذراع التنفيذية الأساسية لتطبيق المعايير الأخلاقية في البحث الأكاديمي. تتكوّن هذه اللجان عادةً من أعضاء متخصصين في مجالات علمية متنوعة إضافة إلى ممثلين عن المجتمع، وتتولّى مراجعة بروتوكولات البحث قبل الشروع في تنفيذها للتأكد من استيفائها لمتطلبات الحماية الأخلاقية اللازمة. وقد أصبح الحصول على موافقة هذه اللجان شرطاً إلزامياً للنشر في معظم المجالات العلمية المحكمة المرموقة. (Emanuel et al., 2008) في السياق السعودي، تضطلع لجان أخلاقيات البحث في الجامعات الكبرى كجامعة الملك سعود وجامعة الملك عبد العزيز بهذا الدور، وتراجع بروتوكولات البحوث الميدانية ويُصدر شهادات الموافقة الأخلاقية المعروفة بـ "IRB Approval".

ثانياً: دليل منشورات جمعية علم النفس الأمريكية (APA Publication Manual). يتضمّن هذا الدليل في طبعته السابعة (2020) فصلاً كاملاً مخصّصاً لأخلاقيات النشر العلمي، يتناول قواعد التأليف والتوثيق وتجنّب الانتحال وإدارة تضارب المصالح والإفصاح عن مصادر التمويل. ويُعدّ هذا الدليل المرجع المعياري في معظم برامج الدراسات العليا في العلوم الإدارية والاجتماعية، وما تسعى الدراسة الحالية إلى الاستناد إليه في توثيق مراجعها وهوامشها.

ثالثاً: إعلان سنغافورة للنزاهة في البحث العلمي (Singapore Statement, 2010). يُمثّل هذا الإعلان أحد أبرز الوثائق الدولية التي تُحدّد المعايير الكونية لنزاهة البحث، وقد أرسى أربع مبادئ كبرى هي: الأمانة في كافة

جوانب البحث، والمساءلة في أداء البحث، والرعاية المهنية في أداء البحث، والنزاهة في التعاملات المتعلقة بالبحث (Resnik & Shamoo, 2011) ويُشكل هذا الإعلان مرجعاً موحّداً للمؤسسات الأكاديمية في وضع سياساتها الداخلية لأخلاقيات البحث.

رابعاً: التشريعات السعودية المنظمة للبحث العلمي. أصدرت المملكة العربية السعودية عدداً من الأنظمة واللوائح النازمة للبحث العلمي وحماية الملكية الفكرية، أبرزها نظام براءات الاختراع والتصاميم التخطيطة وعلامات الصنع والسلع المشمولة بالحماية والنماذج الأدبية، فضلاً عن لوائح وزارة التعليم المتعلقة بأخلاقيات البحث في الجامعات الحكومية التي تُلزم جميع باحثي الدراسات العليا بالحصول على موافقة أخلاقية معتمدة قبل الشروع في جمع البيانات الميدانية.

التطبيق العملي على موضوع البحث :

يُشكل هذا الجزء القلب النابض للتقرير، إذ يتناول بالتحليل المعمق كيفية ترجمة المبادئ الأخلاقية المُستعرضة آنفاً إلى إجراءات بحثية فعلية في سياق دراسة "إعادة تطوير المنازل السكنية القديمة كمدخل لتعظيم العائد الاستثماري وتحسين جودة الحياة الحضرية: دراسة ميدانية في مدينة الرياض".

أولاً: الأمانة العلمية في بناء الإطار النظري وتوثيق الدراسات السابقة. يعتمد البحث الحالي على مصادر أولية وثانوية متنوعة يمتد نطاقها الزمني من 2020 إلى 2025، وقد اقتضت الأمانة العلمية توثيق جميع هذه المصادر بدقة وفق أسلوب APA، والإشارة الصريحة إلى المفاهيم والتعريفات المستعارة بين علامتي اقتباس مع الإحالة الكاملة إلى أصحابها. كما تستلزم الأمانة الإقرار بأن بعض المفاهيم التي تتناولها الدراسة كنظرية فجوة الإيجار ونظرية الترشيح قد طورها باحثون غربيون في سياقات مختلفة، وأن تطبيقها على البيئة السعودية قد يكشف عن حدود لانطباقها تستحق المناقشة والتحليل النقدي لا التجاهل.

ثانياً: إجراءات الموافقة المستنيرة في الدراسة الميدانية. تستهدف الدراسة الميدانية ثلاث فئات مهنية هي: المهندسون المعماريون ومهندسو التخطيط العمراني في أمانة منطقة الرياض البالغ عددهم نحو 320 مهندساً، والمطورون العقاريون المرخصون البالغ عددهم نحو 450 مطوراً، والمختصون في إدارات التخطيط الحضري البالغ عددهم نحو 230 مختصاً. ويستلزم تطبيق مبدأ الموافقة المستنيرة على هذه الدراسة تصميم رسالة تعريفية واضحة وشاملة تُرسل مع الاستبيان الإلكتروني تُبيّن: هدف الدراسة وطبيعتها الأكاديمية، والجهة المشرفة وهي جامعة ميدأوشن، وأسلوب حفظ البيانات وضمان سريتها، وحقّ المشاركين في رفض المشاركة أو الانسحاب في أي مرحلة دون أي تبعات، وأسلوب الاستخدام المزمع للنتائج وهو الاستخدام الأكاديمي البحثي فحسب. ويُعدّ الضغط على زر "إرسال الاستجابة" في الاستبيان الإلكتروني بمثابة موافقة ضمنية معتمدة، شريطة أن تكون رسالة التعريف قد أوضحت بصورة كافية مسبقاً.

ثالثاً: ضمانات السرية وحماية بيانات المشاركين. نظراً لأنّ المبحوثين ينتمون إلى قطاع مهني حساس ينطوي على مصالح تجارية ووظيفية متشابكة، تُصمّم الاستبانة بصورة مجهولة الهوية تماماً بحيث لا تتضمن أي أسئلة تعريفية من شأنها الكشف عن هوية المشارك، ويُخزّن الكود التعريفي لكل استجابة في ملف منفصل مُشفر بعيداً عن ملف البيانات الفعلية. كذلك تُحفظ بيانات الاستبيانات على خوادم آمنة لمدة لا تتجاوز خمس سنوات من تاريخ

الانتهاء من الدراسة ثم تُتلف كلياً وفق بروتوكول آمن. وفيما يخص الإبلاغ عن النتائج، لن تُنشر إلا البيانات الإجمالية والمتوسطات والنسب المئوية، دون أي نتائج فردية قد تُمكن من التعرف على هوية أي مشارك بعينه.

رابعاً: الموضوعية في تصميم أداة البحث. تُعدّ أداة الاستبانة القلب المنهجي للدراسة، وتستلزم الموضوعية الأخلاقية أن تُصمّم عباراتها بلغة محايدة خالية من أي توجيه ضمني نحو استجابات بعينها. وقد حرصت الدراسة على توزيع عبارات مقياس ليكرت الخماسي بصورة متوازنة تُتيح للمشاركين التعبير عن موافقتهم أو معارضتهم أو حيادهم دون ضغط. وتجدر الإشارة إلى أنّ هيكل الاستبانة المُصمّم بـ 31 فقرة موزّعة على محوريّ المتغير المستقل والمتغير التابع يعكس توجّهاً منهجياً رصيناً، غير أنّه تجدر مراجعة صياغة الفقرات من قِبَل متخصصين في علم النفس القياسي للتأكد من خلوها من التحيز الصياغي، وهو ما يُنصح بإدراجه ضمن خطوات التحكيم العلمي للأداة.

خامساً: الموضوعية في التحليل الإحصائي والإبلاغ عن النتائج. تعتمد الدراسة على برنامج SPSS v.28 في تحليل البيانات واختبار الفرضيات عند مستوى دلالة 0.05، وتستلزم الأمانة العلمية الإبلاغ عن جميع نتائج التحليل كاملة سواء أكانت داعمة للفرضيات أم مخالفة لها. فإذا تبّين مثلاً أنّ بُعد الشراكة بين القطاعين العام والخاص لا يُحدث أثراً ذا دلالة إحصائية على العائد الاستثماري، فإنّ النزاهة العلمية تقتضي الإقرار بذلك بوضوح والسعي إلى تفسيره ضمن الإطار النظري بدلاً من إغفاله أو تقديم تفسيرات مبتسرة تُخفّف من وطأته. والموضوعية في الإبلاغ عن النتائج تشمل أيضاً الإقرار الصريح بمحدودية الدراسة، ومنها: اقتصرها على فئة من المتخصصين دون الاستماع لصوت سكان الأحياء القديمة مباشرة، وقد يكون لهؤلاء وجهات نظر مختلفة جوهرياً حول أولويات التطوير وتداعياته على حياتهم اليومية.

سادساً: تجنّب تضارب المصالح في إجراءات البحث. يُلزم الباحث بالإفصاح عن أي انتماء مؤسسي أو مالي قد يُفسّر على أنّه تضارب مصالح محتمل. وفي سياق هذه الدراسة، يكتسب هذا الإجراء أهمية خاصة نظراً لأنّها تتناول قطاع التطوير العقاري الذي تتشابك فيه المصالح الاقتصادية بشكل معقد. كذلك يُلزم الباحث الإفصاح عن مصادر تمويل البحث كاملة في متن الرسالة لضمان شفافية الإجراءات وتمكين القارئ من تقدير الموضوعية المحتملة للنتائج.

سابعاً: إدارة المخاطر المتوقعة والحدّ منها. تتضمن دراسة التطوير العقاري مخاطر أخلاقية محتملة ينبغي التنبّه لها واتخاذ إجراءات وقائية مسبقة. أبرز هذه المخاطر أنّ بعض الأسئلة المتعلقة بتقييم سياسات الهيئة الملكية لمدينة الرياض أو انتقاد آليات الترخيص الحكومية قد تُشعر المشاركين بعدم الأمان المهني، وللحدّ من هذه المخاطر تُصاغ الأسئلة بأسلوب تقييمي موضوعي بعيداً عن الطابع الانتقادي المباشر. وثمة مخاطرة أخرى تتعلق بإمكانية تحديد هوية بعض المشاركين في قطاع محدود العدد كالمختصين في التخطيط الحضري البالغ عددهم 230 مختصاً، وهو ما يستدعي مراعاة إضافية في كيفية تقديم البيانات التفصيلية للفئات الفرعية حتى لا تكشف عن هويات بعينها.

الخاتمة:

خلص هذا التقرير إلى جملة من النتائج والاستنتاجات الجوهرية التي تؤكد أنّ أخلاقيات البحث العلمي ليست مجرد إجراءات شكلية أو متطلبات أكاديمية روتينية، بل هي الضامن الحقيقي لأن تكون نتائج البحث العلمي موثوقة ومفيدة وقادرة على الإسهام الفعّال في حلّ المشكلات الحضرية الحقيقية.

وقد تبين من التحليل السابق أنّ تطبيق مبادئ الأمانة العلمية والنزاهة والموضوعية والسرية والموافقة المستنيرة على دراسة ميدانية بحجم وتعقيد دراسة التطوير العقاري في مدينة الرياض لا يتعارض مع جودة البحث ورسائله، بل يُعزّزها ويمنحها المصداقية اللازمة لتكون مرجعاً موثقاً لصانعي القرار والمطورين والمخططين الحضريين. كما كشف التحليل أنّ القضايا الأخلاقية الأكثر شيوعاً في هذا النوع من البحوث الميدانية هي: تضارب المصالح عند ارتباط الباحث بجهات إنتاجية في القطاع المدروس، والتحيز في صياغة أدوات القياس، وإشكاليات الخصوصية في مجتمعات بحثية محدودة العدد. ويوصي التقرير بضرورة الحرص في الدراسات المستقبلية على الحصول على الموافقة الأخلاقية الرسمية من لجنة أخلاقيات البحث في الجامعة قبل الشروع في جمع البيانات الميدانية، وتصميم رسائل تعريفية واضحة وشاملة تضمن فهم المشاركين الكامل لطبيعة الدراسة وحقوقهم فيها. ويوصي كذلك بتضمين قسم خاص في متن الرسائل العلمية يُعلن فيه الباحث صراحة عن أي تضارب مصالح محتمل أو مصادر تمويل خارجية، وهو إجراء بات معياراً إلزامياً في معظم المجلات الأكاديمية المحكمة ذات التصنيف الرفيع.

ويبقى الالتزام بأخلاقيات البحث العلمي في نهاية المطاف تعبيراً عن التزام الباحث بمسؤوليته الأخلاقية الأعمق تجاه المجتمع الذي يخدمه بحثه، وتجاه الأجيال القادمة من الباحثين الذين سيبنون على إنتاجه العلمي ويستندون إليه في فهم الواقع وتطويره.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية

- الكنعان، أحمد. (2010). أخلاقيات البحث العلمي: دراسة في الضوابط المنهجية والاعتبارات الأكاديمية. مجلة جامعة دمشق، 26(3)، 15-48.
- العساف، صالح حمد. (2012). المدخل إلى البحث في العلوم السلوكية (الطبعة الخامسة). مكتبة العبيكان.
- مرسى، نبيل. (2018). أخلاقيات الأعمال والمسؤولية الاجتماعية: منظور إسلامي. دار الفكر العربي.
- الحربي، عبد الله ناصر. (2021). النزاهة العلمية وضوابط البحث الأكاديمي في ضوء التشريعات السعودية. مجلة العلوم التربوية والنفسية، 22(4)، 77-104.
- الغامدي، سعد مسفر. (2022). انتهاكات الأمانة العلمية في رسائل الماجستير والدكتوراه: دراسة تحليلية. المجلة الدولية للدراسات التربوية، 14(1)، 35-67.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Beauchamp, T. L., & Childress, J. F. (2019). *Principles of biomedical ethics* (8th ed.). Oxford University Press.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
- Emanuel, E. J., Grady, C., Crouch, R. A., Lie, R. K., Miller, F. G., & Wendler, D. (Eds.). (2008). *The Oxford textbook of clinical research ethics*. Oxford University Press.
- Israel, M., & Hay, I. (2006). *Research ethics for social scientists*. SAGE Publications.
- Kimmel, A. J. (2007). *Ethical issues in behavioral research: Basic and applied perspectives* (2nd ed.). Blackwell Publishing.
- Macfarlane, B. (2009). *Researching with integrity: The ethics of academic enquiry*. Routledge.
- Merton, R. K. (1973). *The sociology of science: Theoretical and empirical investigations*. University of Chicago Press.

- National Academy of Sciences, National Academy of Engineering, & Institute of Medicine. (2017). *Fostering integrity in research*. National Academies Press. <https://doi.org/10.17226/21896>
- National Commission for the Protection of Human Subjects of Biomedical and Behavioral Research. (1979). *The Belmont report: Ethical principles and guidelines for the protection of human subjects of research*. U.S. Department of Health, Education, and Welfare.
- Popper, K. R. (1959). *The logic of scientific discovery*. Hutchinson.
- Resnik, D. B. (2020). *The ethics of science: An introduction*. Routledge.
- Resnik, D. B., & Shamoo, A. E. (2011). The Singapore Statement on Research Integrity. *Accountability in Research*, 18(2), 71–75. <https://doi.org/10.1080/08989621.2011.557296>
- Steneck, N. H. (2007). *ORI introduction to the responsible conduct of research* (Revised ed.). U.S. Department of Health and Human Services.
- World Medical Association. (2013). Declaration of Helsinki: Ethical principles for medical research involving human subjects. *JAMA*, 310(20), 2191–2194. <https://doi.org/10.1001/jama.2013.281053>