



جامعة الجميع الذكية
EVERYONE'S SMART UNIVERSITY

جامعة الجميع الذكية

كلية الإدارة

قسم إدارة مشاريع

إعادة ترميم الأحياء السكنية القديمة في جدة ومدى تأثير ذلك على

الأسعار العقارية

Renovation of old residential neighborhoods in Jeddah and the
extent of impact for the real estate prices

اعداد الدراسة:

قائد الفريق: منصور عيسى السعدون – 20222005376

رائد ناصر العميره- 2021206227

رنا عبدالله الصالح- 20222005941

غفران علي موري- 20212005073

عبد الرحمن فاروق العقيل- 20222005530

أهداب سالم الشريف- 20222006144

المعتصم شوقي الحازمي- 20222005561

ليالي يحيى الملاح- 20222005497

بسام عبدالرحمن السعدون- 20222005460

عبدالله حسين العلوي- 20222005589

اشراف :

د. وليد سلمان

بحث تخرج مقدم للحصول على درجة الماجستير في تخصص إدارة المشاريع

الفصل الدراسي الثالث

2022م

المقدمة:

ما المقصود بإعادة ترميم الأحياء السكنية القديمة؟ هي محاولة الحفاظ على المباني في حالة تعرضها لظروف خارجية كالأعاصير، أو داخلية مثل حدوث تهالك بأحد جدران المنزل؛ مما يتطلب فحص هيكل المبنى الداخلي لتحديد مدى خطورة الوضع وكيفية تفادي أي تهديد يخل بعوامل الأمان إن الإهتمام بالتراث الحضاري بشكل عام والمعماري بشكل خاص والحفاظ عليه ليس من الأمور الجديدة أو الثانوية، بل هو من السياسات التي تسعى إليها الدول وتتنافس عليها. فقد بدأ الاهتمام بهذا الموضوع بشكل واضح في القرن التاسع عشر بعد الثورة الصناعية وظهرت الحاجة إليها بشكل جلي بعد الحرب العالمية الأولى والثانية حيث أخذ الاهتمام بالمباني والمناطق التاريخية صفة عالمية. (أبو الهيجاء، 2002).

وحيث أن مدينة جدة كانت تحتوي على العديد من الأحياء العشوائية القديمة وبعضها تراثية ما زالت صامدة تعيش الحاضر. حيث أقرت أمانة جدة قراراً يقضي بإزالة الأحياء العشوائية في مدينة جدة، حيث قامت بإخطار العديد من ملاك العقار الأحياء العشوائية بإخلاء الأحياء تمهيداً لتنفيذ مشروع إزالتها والعمل على ترميمها وإصلاحها من جديد، ويشمل هذا القرار كافة الأحياء العشوائية غير المخططة هندسياً لبنائها والتي تفتقر إلى أهم إجراءات السلامة والأمان والخدمات العامة، وهذا من شأنه الإضرار بسلامة السكان والمباني المجاورة. ويأتي هذا القرار استكمالاً لمشروع الإزالة الذي انطلق منذ عام 2014م على عدد من الأحياء العشوائية وغير المنظمة في المدينة، حيث تُنفذ وزارة الشؤون البلدية العديد من الحملات على الأحياء الشعبية للإطلاع على طبيعتها ورصد أي مخالفات فيها؛ وذلك بمشاركة كل ل من وزارة الصحة، ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، وزارة التجارة، وزارة الداخلية ممثلة بقطاع الشرطة.

مشكلة الدراسة:

تعاني الأحياء العشوائية في مدينة جدة ، من أن هذه المباني مهجورة ولا يوجد بها سكان و البعض منها في حالة غير جيدة ولا يمكن العبور من خلالها.

عمليات الهدم تمت على معظم أحياء جدة وتمت إزالة 28 حياً عشوائياً من أصل 32 حي ، حيث لم نجد دراسات سابقة ذات الصلة عن موضوع الهدم في جدة ، لذلك نود عمل دراسات عن الأضرار الناتجة عن الهدم ومدى تأثير العقار والأضرار التي حصلت بعد الهدم.

أهمية الدراسة:

لذلك جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على إعادة ترميم الأحياء السكنية القديمة ومدى على تأثيرها الأسعار العقارية في جدة.

وتوضيح لماذا حدث الهدم وما هي الأحياء التي تم هدمها بالكامل وهل وتم إزالة جدة القديمة حي البلد، والعمل على إيجاد نموذج متكامل من خلال واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من التزاحم في مدينة جدة، ومحاولة التوصل إلى أهداف عامة لعمليات الحفاظ وإعادة الإحياء التي يجب تطبيقها على المناطق القديمة في جدة ووضع آليات لتنفيذ وتحقيق هذه الأهداف.

وأخيراً، عمل استبيان على تأثير الهدم على العقار وهل هناك أضرار أخرى حصلت الهدم.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى:

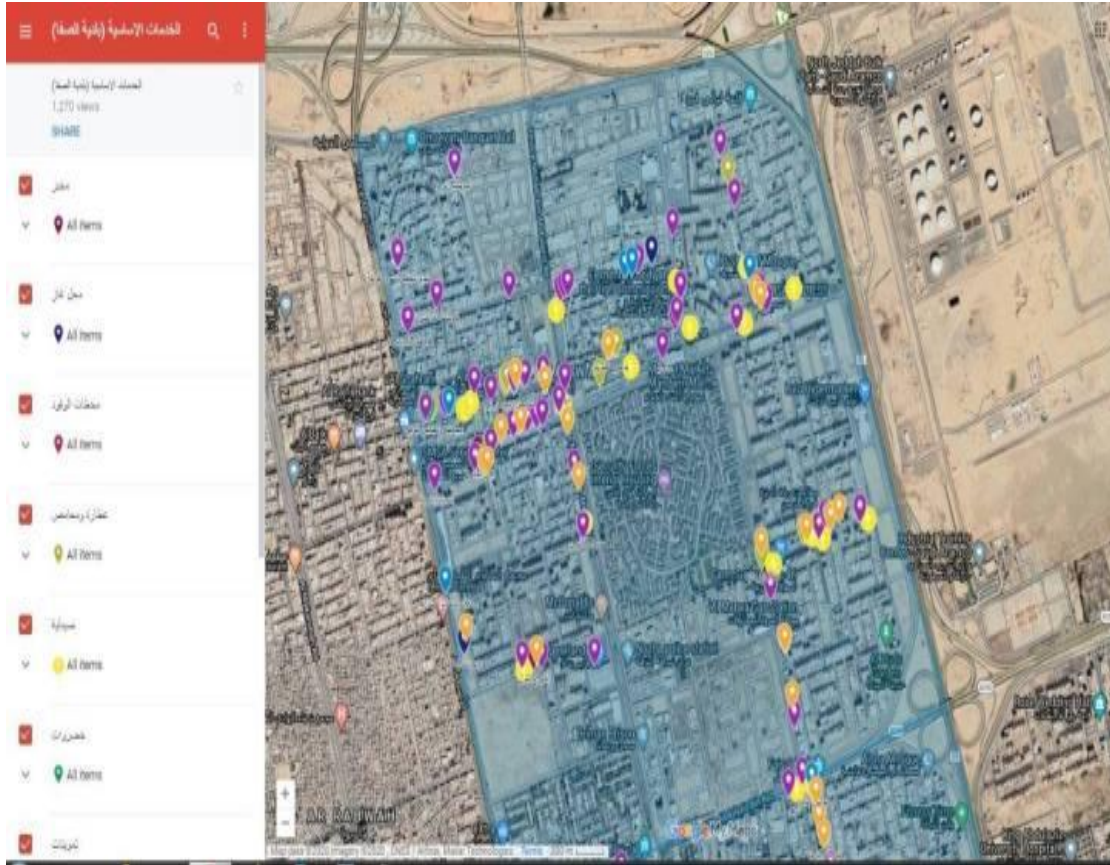
- مواجهة التحديات والمحاولات المستمرة للقضاء على تراثنا المعماري الأصيل وهي (حي البلد التراثي) الذي يمثل جانباً من حضارة أهل جدة وتسليط الضوء على الأحياء المهدامة وسبب هدمها و مدى تأثيره على الأسعار العقارية في مدينة جدة الآن.
- التعرف على نشأة مدينة جدة وكيفية تطورها.
- التعرف إلى العوامل التي أثرت على النمط المعماري في مدينة جدة

- التعرف إلى المشاكل التي تعاني منها أحياء جدة العشوائية.
- لفت الأنظار إلى الإرث المعماري بحي البلد في مدينة جدة وإبراز العناصر المعمارية المكونة لها قديماً.
- التعرف على مميزات هذا الإرث (حي البلد).
- التوصل لتصوير كامل لخارطة مدينة جدة من القرن الماضي وتحليلها ومقارنة ذلك بالخارطة الحالية المتوقعة لإعمار أحياء جدة بعد تحليلها، كذلك والتوصل إلى المشاكل التي تعاني منها هذه الأحياء القديمة في جدة.
- التعرف إلى المباني المميزة معمارياً وإلى الفراغات والمواقع الحضرية في مدينة جدة.
- العمل على وضع حلول واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من التزاحم في مدينة جدة.
- وفي الأخير، عمل تحليل بمدى تأثير أسعار العقار بسبب الأحياء المهدومة وماذا حصل في جدة بعد الهدم.

أسئلة الدراسة:

- ما هو سبب إزالة الأحياء العشوائية بجدة؟
- متى بدأت عمليات الهدم في جدة؟
- ما هي الأحياء المشمولة بالإزالة في جده؟
- ما هي شروط تعويضات الأحياء العشوائية بجدة؟
- هل تم الحفاظ على إرث أهل جدة (حي البلد)؟
- ما هي مميزات هذا الإرث (حي البلد)؟
- ما أبرز العناصر المعمارية المكونة لها قديماً؟
- ما مدى تأثير أسعار العقار بسبب الأحياء المهدودة وماذا حصل في جدة بعد الهدم؟

منطقة الدراسة:



تتناول هذه الدراسة مدينة جدة وبالأخص الأحياء العشوائية التي تم إزالتها الموضحة في الخريطة أعلاه.

الدراسات السابقة والإطار النظري:

تعد جدة المدينة الثانية في المملكة العربية السعودية، ويسكنها نحو 2.801.481 نسمة (مصلحة الإحصاءات العامة بمدينة جدة، 1425هـ). وقد تم تطوير العديد من المدن، والمراكز السياحية على طول الشريط الساحلي حيث تعد مدينة جدة من المدن التاريخية القديمة (UNEP, 1997)، عميقة الأهمية منذ العصور الإسلامية؛ حيث اتخذها الصحابي عثمان بن عفان ميناءً لمدينة مكة المكرمة، وذلك عام 647م؛ وبهذا أصبحت من المدن الهامة الواقعة على سواحل البحر الأحمر، وبوابة للحرمين الشريفين، وتميّزت مدينة جدة بالطراز المعماري الجميل، فقد كانت المدينة محطّ أنظار عدد كبير من المستعمرين ممّا حدا بهم إلى بناء سور ضخّم حول المدينة، يتكوّن من القلاع والأبراج وذلك لحماية المدينة من العدو الخارجي، وقد اهتمّت المملكة العربية السعودية بمدينة جدة من خلال إقامة المشاريع، وتوفير الخدمات، والمرافق للمدينة، وبذلت جهودها لتكون المدينة من المدن التراثية العالمية لدى اليونسكو (أمانة جدة، 215).

وبموجب القرار الوزاري رقم ١٢٨٠ لعام ٢٠٠٧ والصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية)، يقدم المرصد

الدعم لإدارة التصميم العمراني لغايات رصد مستويات التقدم المحرز كل ثلاثة أعوام لما يلي:

• تحقيق رؤية ٢٠٣٠.

• تحقيق الهدف الحادي عشر من أهداف التنمية المستدامة.

• مؤشرات ازدهار المدينة والمؤشرات الحضرية الأخرى (أمانة جدة، 2015).

في عام ٢٠٠٦ أنشأت أمانة جدة " شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني" والتي تعمل على إنشاء الشراكات مع

القطاع الخاص لتأكيد تنفيذ مشاريع التطوير الضخمة، إضافة لذلك، تحظى الشركة بدور في تنفيذ مشروع بناء

خط المترو، إضافةً لمشاريع التطوير العمراني لترقية المناطق غير المخططة (أمانة جدة، 2015).

وتعتبر وزارة الشؤون البلدية والقروية ذات دور أساسي وهام في إعداد أنماط النمو والتطوير في أمانة جدة وذلك

في ظل صلاحياتها التي تتضمن تنفيذ مشاريع التخطيط العمراني في مدن المملكة، بما في ذلك إصدار التراخيص

اللازمة لمختلف أنواع المشاريع الإنشائية. و ضمن هذا الإطار، تعتبر أمانة جدة بمثابة الجهة التنفيذية الوحيدة

التابعة للوزارة والتي تعمل على المستوى المحلي. ومن جانب آخر، لوحظت المركزية العالية لنظام الميزانية وهو ما

يعكس الاعتماد الكامل لمبادرات التطوير والتنمية في محافظة جدة على المخصصات المالية التي تحددها الوزارة من خلال بند خاص ضمن الموازنة السنوية، وهو ما يشكل المصدر التمويلي الوحيد المتاح.

كذلك للقطاع الخاص دور أساسي وهام في تحقيق التنمية الاقتصادية في مدينة جدة، بيد أن مشاريع البناء وتطوير الأراضي التي تم تنفيذها قد أدت إلى تفاوت مستويات تطوير الأراضي، مما أدى بالتالي لارتفاع تكلفة السكن وظهور أشكال المضاربة العقارية والزحف العمراني (أميرة الحسن، 1440).

(يتم تطوير أنظمة التخطيط في المملكة العربية السعودية تحت إطار واحد. أحد التحديات التي يجب رؤيتها هو في احتياج الأنماط الحضرية الشعبية / التاريخية والمناطق غير الشاملة المتعلقة بالتميز إلى تطوير مجموعة من المعايير المدروسة. ومع ذلك، في غياب مثل هذا الإطار التنظيمي، لوحظ أنه تمت إزالة بعض الأحياء التاريخية. (أميرة الحسن ، 1440).

وتكمن أهمية التراث المعماري والمناطق التاريخية في النقاط التالية: (المالكي، 2004) حيث أن للمدن والأحياء القديمة في العالم بشكل عام وفي العالم العربي بشكل خاص إمكانات كبيرة استطاعت والى وقت قريب تلبية جميع المتطلبات الإنسانية (فريق تجديد المساكن القديمة، 1984).

-يمثل التراث المعماري والمناطق التاريخية جزءاً أساسياً من ملامح المدن والقرى ويعطيها الأصالة والجمال بين المدن والمناطق الأخرى وما لذلك من أهمية تاريخية وثقافية.

- يمثل التراث المعماري والمناطق التاريخية بكل ما فيها مدرسة تخطيطية ومعمارية يمكن الاستلham منها لتمييز طرازها المعماري وكفاءة استغلال الفضاء فيها وظيفياً وجمالياً إضافة إلى حسن توظيف استعمال مواد البناء المحلية، كما تقدم نماذج للانسجام بين الإنسان والبيئة المحيطة به.

منذ ظهور التخطيط العمراني كمنهج علمي مستقل، هدفت سياسات التخطيط إلى كل أمر سلبي كتنظيم استخدام الأراضي الحضرية وبالأخص المناطق السكنية مع الأخذ في عين الاعتبار بأن التغيرات وسيلة مهمة التي أحدثها ظهور السيارة بوصفها وسيلة نقل، فبالإضافة إلى العديد من القضايا العمرانية.

ركزت تلك السياسات على:

فصل حركة المشاة عن حركة السيارات، وتوفير بيئة سكنية آمنة ومريحة لجميع المستخدمين ولكن بسبب

التطور السريع لحجم وعدد السكان في المدن، انصب تركيز المخططين والمعماريين على توفير السكن لأعداد كبيرة

من السكان بفترة قصيرة من الزمن، وهو الأمر الذي ترتب عليه تجاهل العديد من الاحتياجات الأخرى للسكان (Woolley, 2007).

حيث لم تحظ الدراسات السابقة بأي دراسة لموضوع هدم الأحياء العشوائية في جدة، لأن الموضوع مازال حديثاً، ولكن هنالك أبحاث مشابهة لإعادة أحياء ومناطق قديمة ومنها:

حيث يعرف سعد الدين إبراهيم التنمية بأنها "انبثاق ونمو كل الإمكانيات والطاقات في كيان معين، بشكل كامل ومتوازن، سواء كان هذا الكيان فرد أو جماعة أو مجتمع". وبشكل أوضح يمكن تعريف التنمية بأنها محاولة استخدام كافة الموارد والإمكانيات المتاحة والممكنة من إمكانيات طبيعية واقتصادية وبشرية بصورة تستهدف الرفاهية للإنسان في المحيط الحيوي الذي يعيش فيه. وفي بحث إعادة ترميم قرية العورتا في فلسطين، وتتلخص هذه النتائج بعمليات إعادة إحياء المناطق القديمة في القرى الفلسطينية:

يجب أن تهدف عمليات إعادة الإحياء تلك إلى إحياء واستخدام الأجزاء المهجورة، وتقوية فعالية الأجزاء المستخدمة في المناطق القديمة من القرى وعلى تحسين الوضع والخدمات والبنية التحتية فيها. ويجب أن تعمل عمليات إعادة الإحياء على إيجاد عناصر جذب داخل المناطق القديمة من القرى لتشجيع الأهالي على ارتيادها ولتشجيع بقاء ساكنيها فيها عن طريق توفير النقص الذي تعاني منه العديد من القرى في الفراغات الحضرية المؤهلة وفي المباني العامة وخاصة الخدماتية والاجتماعية والثقافية منها داخل هذه المناطق القديمة (ناهد مفلح ، 2007).

وفي إعادة إعمار حي السفاحية في مدينة حلب القديمة (2016): وضحت انها تهدف الى سياسة إعادة الإعمار: تركيز على البعد الوظيفي والاقتصادي ، وتتميز بحرية واسعة على حساب القيمة الثقافية من خلال إمكانية تغيير الاستخدامات والقوام والعمران وشبكات الحركة بما يتناسب مع التطورات التكنولوجية والعصر الاجتماعي والاقتصادي المتغير ، ورافقت هذه السياسة عملية نقل السكان في أماكن بديلة ، مما أدى إلى تغيير في النمط الاجتماعي و سياسة التجديد: تهدف من خلالها إلى ترميم المباني الأصلية ذات الطابع التاريخي المميز التي تشمل أعمال الترميم الداخلي والخارجي للواجهات وكذلك أعمال الصيانة المستمرة لصيانتها بشكل دائم في حالته الأصلية ، وبالتالي ركزت هذه السياسة على البعد الروحي والرمزي للمباني ويوضح سليمان في بحثه

تأهيل الأحياء السكنية بالمناطق القديمة ودوره في تيسر الإسكان:

بعض الحالات الدراسية من ليبيا والمملكة العربية السعودية : انه وضع منهج نظري لإعادة تطوير الأحياء السكنية بالمناطق القديمة وتحسين ظروف الحياة العمرانية بالأحياء السكنية القديمة بالإضافة إلى إعادة دمجها

داخل المنطقة الحضرية للمدن، ويقترح أن يتم إعادة النسيج العمراني لهذه الأحياء والمدن بناء على مجموعة من الأسس الحاكمة لهذه العملية على أساس إصلاح النسيج العمراني المتهاك ومن الدراسة اتضح إنه من الممكن تحقيق نتائج ملموسة لتيسير الإسكان في المناطق السكنية القديمة من خلال اتباع منهج يقوم على تحديد الاحتياجات السكانية والدراسة الاجتماعية للمنطقة ومحدداتها البيئية والتقنية وفهم خصائصها التشكيلية البنائية، يرتبط المنهج بدراسة وتحليل المؤثرات التي أدت إلى تدهور هذه المناطق. وفي النهاية اتجهت كثير من الدول النامية في حل مشكلة الإسكان إلى بناء مناطق سكنية جديدة اعتقاداً منها بأن إعادة تأهيل المساكن في الأحياء القديمة يعتبر من التخلف الحضاري (الغفري، ١٩٨٥م) وقد يكلف الدولة أموال وجهود كبيرة قد لا تعود بفائدة وحلول مرجوة وسريعة، هذا التوسع السكاني الجديد جاء على حساب الأراضي الزراعية وإهمال المناطق والأحياء السكنية القديمة الذي أدى إلى فقدان النسيج العمراني المتجانس (الحركي، 1999) و(محمود، 2001).

المنطلقات النظرية للدراسة:

نظرية المقارنة: تم استخدامها في الدراسات الحضرية بهدف المقارنة بين الثقافات المختلفة وتتضمن إيجاد أو تبني نموذج ما يتم من خلاله مقارنة الظواهر الحضرية الأخرى به،

نظرية الاتفاق:

وهي النقيض لنظرية التشاحن الاجتماعي حيث افترض هذا التوجه وجود إنفاق بين أفراد المجتمع بشكل جماعي أساسه المبادئ المشتركة من خلال التفاعل الاجتماعي بين أفراد المجتمع وبين مؤكدي هذا التوجه دوركايم.

منهجية البحث:

ما فيما يتعلق بمنهجية الدراسة فقد اشتملت على:

- دراسة من المراجع والكتب عن موضوع التراث المعماري وعن موضوع الحفاظ على التراث.
- دراسة من المراجع والكتب عن جدة ونشأتها وتطورها ومشاكلها وحاجتها إلى الترميم وإعادة الإحياء.

- إتباع المنهج التحليلي الوصفي وعمل الدراسات الميدانية والوصول إلى نتائج، والاعتماد على استبيانات عن مدى تأثير أسعار العقار في جدة بعد الهدم ودراسات عن الخدمات التي تفتقر إليها جدة بعد الهدم. حالات دراسية مفصلة لنخبة من المباني المتميزة في البلد. دراسة وتحليل لكافة البيانات السابقة. الخروج بحلول لأهل جدة للحد من ارتفاع أسعار العقار واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من التضخم في جدة ونتائج وتوصيات مبنية على الدراسات.

أدوات الدراسة:

عمل الدراسات الميدانية والوصول إلى نتائج، والاعتماد على استبيانات.

مجالات الدراسة:

دراسة حالة الناس ومدى تأثيرهم ومدى تأثير أسعار العقار يعبر مجال العلوم الاجتماعية.

-دراسة حالة المباني والخطط والمشاريع يعبر هندسة معمارية.

- المجال المكاني.

مدينة جدة في المملكة العربية السعودية.

- المجال البشري.

يمثل في سكان جدة في المملكة العربية السعودية.

التبويب المقترح:

تنقسم هذه الدراسة إلى ست فصول وهي:

1. الفصل الأول: وفيه المقدمة التي تحتوي على التعريف العام بالدراسة من حيث مشكلتها وأهميتها وأهدافها وكذلك تحديد منطقة الدراسة والتعرف على فرضيات البحث و منهجية البحث.
2. الفصل الثاني: التعرف على مدينة جدة وكيفية تطورها ومكانتها على مستوى العالم.
3. الفصل الثالث: التعرف على العوامل التي أثرت على النمط المعماري في مدينة جدة.
4. الفصل الرابع: التعرف على المشاكل التي تعاني منها أحياء جدة العشوائية.
5. الفصل الخامس: لفت الأنظار إلى الإرث المعماري في حي البلد في جدة وإبراز العناصر المعمارية المكونة لها قديماً.
6. الفصل السادس: التوصل إلى تصور كامل لخارطة مدينة جدة من القرن الماضي وتحليلها ومقارنة ذلك بالخريطة الحالية المتوقعة لإعمار أحياء جدة، بعد تحليلها والتوصل إلى المشاكل التي تعاني منها هذه الأحياء القديمة في جدة.
7. الفصل السابع: التعرف على المباني المميزة معمارياً وإلى الفراغات والمواقع الحضرية في مدينة جدة.
8. الفصل الثامن: العمل على وضع حلول واقتراح مشروع مبسط بديل للحد من التزاحم في جدة.
9. الفصل التاسع: عمل تحليل استبيان عن مدى تأثير أسعار العقار بسبب الأحياء التي تم هدمها وماذا حصل في جدة بعد الهدم.
10. و يتضمن البحث أيضاً على خاتمة و نتائج البحث و بعض التوصيات.

قائمة المراجع والمصادر الميدنية:

- إبراهيم سعد الدين ، (١٩٨٢). التنمية ، مكتبة النهضة المصرية ، القاهرة.
- أبو الهيجاء (2002)، أحمد حسين، البحث في توجيه عمليات الحفاظ والترميم المعماري في فلسطين لحماية البيئة العمرانية والتراث المعماري الفلسطيني، القدس.
- أحمد، الغفري (١٩٨٥م) الخلية السكنية نواة التخطيط العمراني، مجلة المهندس العربي، نقابة المهندسين السوريين، دمشق.
- أميرة الحسن ، (1440). تقرير عن الرؤية العمرانية لمدينة جدة، مكتبة الملك فهد، جدة.
- أمانة جدة ، (2015). جدة التاريخية. رحلة الماضي والحاضر والمستقبل، صفحة 7-8.
- أمانة جدة ، (2015) ، الملحق الفني لخطة جدة 3.5.8 التقرير القطاعي للتنفيذ والحوكمة.
- المالكي، (2004)، قبيلة فارس، التراث العمراني والمعماري في الوطن العربي (الحفاظ، الصيانة، إعادة التأهيل)، عمان، مؤسسة الوراق.
- حسن ، (1998)، إطار مقترح للسياسات التي تتناول المناطق التاريخية ، ورقة عمل مقدمة إلى ندوة أكرمار للمدن العربية المنعقدة في حلب ، المعهد العربي للتنمية.
- رضا الحركي، (١٩٩٩م)، الدراسة الاجتماعية والاقتصادية عن المنطقة السكنية بالمدينة القديمة بطرابلس. آثار العرب، مجلة تصدرها إدارة المدينة القديمة بطرابلس.
- رنا جوهر، (2016)، متطلبات التنمية العمرانية التاريخية ، أرباع لتحقيق التنمية المستدامة ، دراسة حالة: حي الصفحية - مدينة حلب القديمة، دمشق.
- سليمان الفورتية ، (٢٠١٤)، تأهيل الأحياء السكنية بالمناطق القديمة ودوره في تيسر الإسكان: بعض الحالات الدراسية من ليبيا والمملكة العربية السعودية ، مجلة جامعة الملك عبدالعزيز : علوم تصاميم البيئة
- فريق تجديد المساكن القديمة، (١٩٨٤م)، التحديد والاستخدام للأبنية القديمة. مجلة البناء ، منشورات دار التصنيع المعماري، الصين، بكين .

- محمود، (٢٠٠١م) المعايير التخطيطية للحي السكني في المدينة العربية الحديثة للمؤتمر العالمي الثاني لهيئة المعمارين العرب، المعايير التخطيطية للمدن العربية طرابلس - ليبيا.
المراجع الأجنبية:
- UNEP,(1997), conference of the General Assembly, also known as the "Earth Summit".
- UNEP,(1997), conference of the General Assembly, also known as the "Earth Summit".
- Woolley,(2007),Where Do Children Play? How Policies Can Influence Practice". Municipal Engineer, V. 160. Pp. 89-95