المؤتمر الدولى للمدن التراثية
مساهمة التراث فى التنمية الحضرية المستدامة
٢٠٠٦/١٢/٢-١١/٢٩
الأقصر- مصر

إعتبارات حماية وتطوير المناطق التراثية المتدهورة

إعداد

د.م / عابد محمود أحمد جاد

مدرس بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء

د.م / أيمن عبد الفتاح محمد حسن

مدرس بكلية الهندسة بشبرا – جامعة بنها

إعتبارات حماية وتطوير المناطق التراثية المتدهورة

١- الإشكالية

يعتبر التدهور العمرانى بالمناطق التراثية من السمات الغالبة لمختلف دول العالم النامى والمتقدم على حد سواء ، وعلى الرغم من اختلاف المشكلات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية الخاصة بهذه المناطق إلا أن معظم هذه المناطق المتدهورة اجتمعت فى مجموعة من المشاكل ، مثل تدهور الأوضاع العمرانية وإهدار العديد من الثروات العقارية ذات الطابع المتميز وإهمال أعمال الصيانة والحفاظ على الطابع الحضارى لهذه المناطق وتداخل الاستعمالات وعدم ملائمة النسيج العمرانى التراثى القائم لتطور وسائل النقل والحركة الآلية وسوء الأحوال البيية والاقتصادية والاجتماعية لبعض سكان هذه المناطق ، بالإضافة إلى ارتفاع تكاليف عمليات الحفاظ والأرتقاء وتحقيق برامج التنمية المستدامة لهذه المناطق٠

وتتعرض هذه الورقة البحثية لمفهوم التطوير والتنمية المستدامة بالمناطق التراثية المتدهورة بإعتباره المدخل الأساسى لتحقيق الحفاظ والحماية الإيجابية لهذه المناطق ومعالجة مشاكلها العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية المختلفة ، حيث يتعامل هذا المفهوم مع جميع مكونات المنطقة من الأبنية التراثية والمحيط العمرانى والمجتمع القائم بشكل متكامل وشامل ، ويتجنب هذا المفهوم التعامل مع المناطق التراثية بشكل جزئى ونظرة محدودة تهتم بكل جزء من المنطقة على حدى دون الأخذ فى الأعتبار قوى الترابط والتأثير المتبادل بين مكونات المنطقة والذى تتفاعل كوحدة واحدة عضوية مترابطة ومتكاملة ٠

ويهدف هذا البحث إلى استخلاص أهم الأعتبارات التخطيطية والعمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية المؤثرة فى عمليات التنمية المستدامة للمناطق التراثية المتدهورة ٠

٢- منهجية البحث

للوصول إلى الأهداف السابقة يقوم هذا البحث بمراجعة وتحليل احد المشاريع التطويرية المتميزة باحدى المناطق التراثية الهامة بوسط مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية والتى تحتل موقع فريد ومتميز يشكل جزء من المركز الحضارى التراثى لمدينة الرياض القديمة والمنطقة تعرف باسم الغراوية ٠ وقد اختير هذا المشروع كنموذج للمشاريع التطويرية المتميزة التى أهتمت بتحقيق التنمية المستدامة لجميع عناصرها العمرانية والاجتماعية والبيئية والاقتصادية حيث قامت الجهة المالكة للمشروع بإختيار هذه الدراسة من أثنى عشر دراسة تم تقديمها من عدة مكاتب هندسية استشارية متميزة لتحقيق التنمية المستدامة لهذه المنطقة الهامة ٠

ويتناول هذا البحث مراجعة وتحليل هذه الدراسة لتحقيق الهدف منها بإتباع الخطوات التالية :

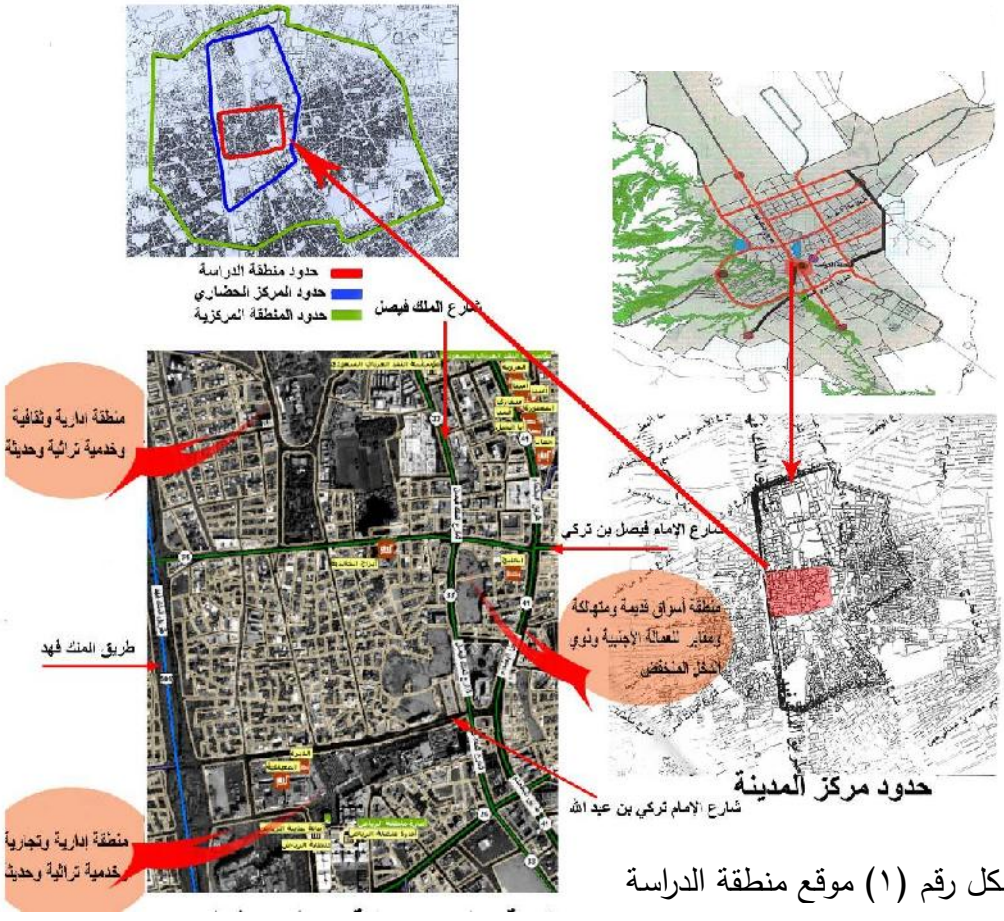
- وصف المنطقة وأهميتها المكانية والتاريخية
- تقييم الوضع الراهن وتحديد المشكلات والمحددات والامكانيات
- تحديد الأهداف التطويرية
- وضع السياسات والاستراتيجيات لتحقيق الأهداف
- استخلاص النتائج والتوصيات

٣- وصف منطقة الدراسة

تكتسب منطقة الغراوية أهمية كبرى لكونها مجاورة لمنطقة قصر الحكم ومنطقة مركز الملك عبدالعزيز التاريخي وبإعتبارها جزءاً من مدينة الرياض القديمة ، وتتكون المنطقة من عدد كبير من المبانى التراثية والحيازات الفردية الصغيرة مع إحتفاظها بنسيجها العمراني التقليدي، وتغطي منطقة الغراوية مساحة قدرها سبعمائة وثمانية وخمسون ألف متر مربع (٧٥٨,٠٠٠) متر مربع ضمن منطقة وسط مدينة الرياض .

ويحيط بالمنطقة شرقاً العديد من المراكز التجارية المتميزة والعديد من الفنادق على اختلاف مستوياتها، ويحيط بالمنطقة شمالاً حي الفوطه الذى يوجد به العديد من الأبنية التراثية الهامة والأبنية الإدارية والثقافية والتجارية والخدمية مثل (مركز الملك عبدالعزيز التاريخي – المحكمة المستعجلة – محكمة التمييز – ديوان المظالم – خزان مياه الرياض – مركز الأمير فيصل بن فهد الثقافي– المكتبة العامة – حديقة الفوطة) ، كما يحيط بالمنطقة جنوباً العديد من الأبنية التراثية والإدارية والتجارية والخدمية الهامة مثل (قصر الحكم – حصن المصمك – ساحة المصمك – جامع الأمام تركي بن عبدالله – أمانة مدينة الرياض – شرطة منطقة الرياض – مجمع المحاكم الشرعية) هذا بخلاف العديد من الأسواق التجارية المتميزة مثل (مجمع سويقة التجاري – مركز أسواق المعيقلية التجارية – أسواق الديرة التجارية – اسواق التعمير) – شكل رقم (١).

وقد حددت الجهة المالكة لمشروع تطوير المنطقة منهج وأسلوب التطوير ليتعامل بشكل واقعي مع وضع المنطقة ويحدد دور الدولة في التخطيط ودعم التطوير والإدارة ويشجع القطاع الخاص المؤسسي على تجميع الأراضي للتطوير كما يتيح للأفراد فرص تطوير أراضيهم بأنفسهم أو بالمشاركة من خلال شركات التطوير .



شكل رقم (١) موقع منطقة الدراسة

٤- تقييم الوضع الراهن للمنطقة

يتناول هذا الجزء من البحث إلقاء الضوء على مشاكل المنطقة المختلفة وأسباب تدهورها ، ومحددات وإمكانيات تطويرها من خلال النقاط التالية – شكل رقم (٢) :

٤ – ١ مشكلات منطقة الغراوية الراهنة وأسباب تدهورها.

٤-١-١ المشكلات العمرانية والمعمارية :

أ : تدهور معظم الأبنية التراثية ذات القيمة وإندثار طابعها وذلك نتيجة للأسباب التالية:

- إهمال أعمال الحفاظ اللازمة لهذه الأبنية وبالمستوى المطلوب.
- انخفاض مستوى دخل ملاك هذه الأبنية .
- إرتفاع تكاليف أعمال الحفاظ اللازمة لها.
- رغبة الملاك فى هدم وإزالة هذه الأبنية وإعادة استثمار أراضيها.
- انخفاض العائد الاستثماري لهذه الأبنية.
- معظم المباني التراثية بالمنطقة مباني طينية أكثر عرضة للتدهور والتلف.
- هجرة ملاك الأبنية لها وإحلالها بسكان من محدودي الدخل المنخفض(من الوافدين).
- سوء استخدام هذه الأبنية.

ب: تدهور وإندثار طابع المنطقة التاريخي ويرجع ذلك للأسباب التالية:

- إحلال مواد البناء التقليدية بمواد بناء حديثة.
- تغير نظم الإنشاء التقليدية بنظم الإنشاء الحديث.
- انتشار العديد من المباني المتدهورة المهجورة وتحولها إلى مناطق لتجميع النفايات الصلبة ومخلفات البناء.
- ظهور أنماط وطرز معمارية حديثة لا تتوافق مع الطرز التقليدية.
- قصور القوانين والنظم الخاصة بالحفاظ على الأبنية التراثية وذات القيمة وحمايتها من الإندثار.
- قصور النظم والتعاميم والاشتراطات البنائية الخاصة بالحفاظ على طابع المنطقة التقليدي والتحكم الفعال في عمليات التنمية العمرانية بها.
- سوء حالة وتدهور معظم الأبنية السكنية القائمة نتيجة إهمال أعمال الصيانة اللازمة لها.

ج: سوء حالة شبكة الطرق الداخلية والبنية التحتية.

د: افتقار المنطقة لبعض الخدمات الاجتماعية اللازمة لها.

هـ: تداخل حركة المشاة مع الحركة الآلية والافتقار لمناطق انتظار للسيارات.

و: اختفاء الساحات العامة اللازمة للأنشطة الاجتماعية واستخدامها لتجميع النفايات الصلبة ومخلفات البناء.

ز: هجرة بعض المباني السكنية بالمنطقة أو تغيير استخدامها في أنشطة أخرى مثل المستودعات.

ح: افتقار المنطقة للمناطق الخضراء المفتوحة.

ى: قصور الإدارة المحلية في الحد من أعمال التشويه والإهمال وتدهور بيئة المنطقة.

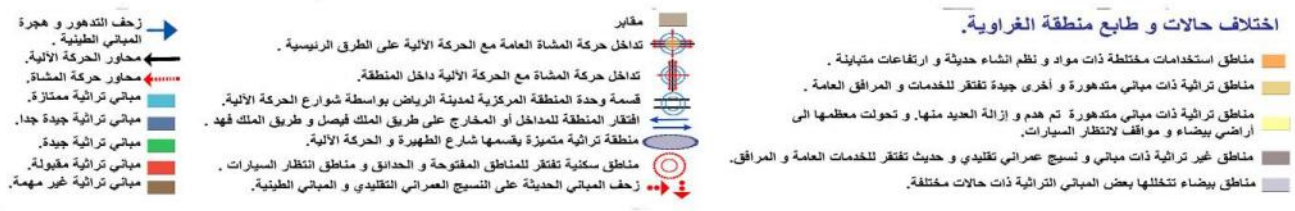
ك: قصور النظم والتعاميم الخاصة بقيام ملاك الأبنية التراثية ذات القيمة العالية أو الأبنية الحديثة بأجراء أعمال الحفاظ والصيانة الدورية اللازمة لها.

ل: تقسيم وحدة المنطقة المركزية لمدينة الرياض بواسطه شوارع الحركة الآلية.

م: افتقار المنطقة للمداخل أو المخارج على كل من طريق الملك فيصل و طريق الملك فهد .

ن: زحف المبانى الحديثة على النسيج العمرانى التقليدى و المبانى الطينية التراثية.

شكل رقم (٢) المشكلات العمرانية والمعمارية



٤-١-٢ المشكلات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية :

أ: انتشار ظاهرة البطالة ببعض أنواعها بين الأهالي والوافدين.

ب: تفشي بعض العادات والتقاليد وأنواع السلوك الاجتماعي السلبي بين بعض فئات الوافدين أو انتشار الأمراض الاجتماعية بينهم.

ج: انتشار بعض العادات والقيم المختلفة عن العادات والقيم المتعارف عليها في المجتمع وقد تكون قيماً سلبية تحض على اللامبالاة والقسوة والانحراف.

د: ضعف العلاقات الاجتماعية بين الأهالي والوافدين من جهة وبين جنسيات الوافدين من جهة أخرى.

هـ: غياب دور مؤسسات الرعاية الاجتماعية ومراكزها.

و: غياب التجانس الطبيعي بالمنطقة.

ز: الاعتياد على معايشة المشاكل البيئية والعمرانية المختلفة بالمنطقة وعدم الإحساس بخطورة بعضها وعدم الرغبة في مواجهتها أو المساهمة في حلها ويرجع ذلك إلى:

- انخفاض المستوى الثقافي والاقتصادي وانتشار الأمية.
- غياب الوعي والإدارك بأهمية الحفاظ على البيئة وحمايتها من التلوث.
- قصور في مختلف الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية والثقافية اللازمة لسكان المنطقة.

ح: غياب العمل الجماعي والجهود التطوعية لمعالجة المشكلات العمرانية والبيئية المختلفة ويرجع ذلك لغياب التنسيق بين الجهات المعنية المسئولة عن معالجة هذه المشكلات أو كثرة العمالة الوافدة.

ط: اختلاف وتدني المستوى الثقافي بين فئات السكان وجنسياتهم ويرجع ذلك للأسباب التالية:

- تفضيل العمل على الثقافة والعلم لدى نسبة كبير من سكان المنطقة.
- اختلاف اللغات واللهجات بين سكان المنطقة والوافدين.
- الاهتمام بالصحف والمجلات الصادرة في الوطن الأم بالنسبة للوافدين وعدم الاهتمام بالأحداث أو الأخبار المحلية.
- المساهمة المحدودة في ثقافات الآخرين أو الاستفادة المحدودة منها على الأقل.

٤-٢ المحددات والإمكانات التنموية بمنطقة الغراوية ومحيطها العمرانى :

تكتسب منطقة الغراوية أهمية قصوى بالنسبة لمدينة الرياض نظراً لموقعها في قلب عاصمة المملكة ودورها المستقبلي في تشكيل مركزها الحضاري هذا بخلاف تميز المناطق المحيط بها ، فقد تم إعداد وتنفيذ مشروعان لتطوير كل من منطقة قصر الحكم ومنطقة الملك عبدالعزيز التاريخية.

وقد تميزت كل من منطقة قصر الحكم ومنطقة مركز الملك عبدالعزيز التاريخي بعد تطويرها بالعديد من الإيجابيات العمرانية والمعمارية والإجتماعية والثقافية المتميزة ، ونظرا لتميز موقع منطقة الغراوية الاستراتيجي واتصاله مباشرة بمنطقة قصر الحكم في الجنوب ومنطقة مركز الملك عبد العزيز التاريخي في الشمال وقد أمكن إعداد حصر موجز وسريع للإمكانيات التنموية الإيجابية التي تم الاستفادة منها بخطة تطويرالمنطقة المعنية – والشكل رقم (٣) يوضح محددات التنمية :

٤-٢-١ بعض الجوانب الإيجابية لتطوير منطقة قصر الحكم

- **فصل الحركة الآلية عن ساحات وممرات المشاه :**

حيث ساهم هذا الجانب العمراني الإيجابي لمشروع التطوير في إبراز الهوية العمرانية والمعمارية لتراث منطقة قصر الحكم وتكوين بيئة إيجابية لفكر المجتمع وتنمية وتطوير سلوكه وحياته الإجتماعية ومن ثم تحقيق استدامة التنمية العمرانية والإجتماعية .

- **معالجة المشكلات العمرانية لخدمة المنطقة والمناطق المحيطة:**

حيث تم توفير عده ساحات متميزة في منطقة كثيفة المنشآت والحركة المروية وتحيط بهذه الساحات سبعة أسواق رئيسية فضلاً عن المنشآت الإدارية والمباني السكنية ، وتساهم هذه الساحات في تسهيل حركة المشاة وإختصار المسافات في المنطقة .

شكل رقم (٣) المحددات التنموية بالمنطقة

- **الحفاظ على طابع المنطقة التراثي:**

وذلك بالتحكم الفعال فى عمليات التنمية العمرانية ، ومثال لذلك مشروع تطوير مبنى قصر الحكم ومبنى المسجد الكبير وإنشاء مبنى المحكمة الكبرى الجديدة .

- **تفعيل برامج التنمية الإجتماعية والثقافية المستدامة لمجتمع المنطقة:**

وذلك بإقامة برامج تنشيطية إجتماعية وثقافية وتراثية وتجارية بشكل دوري مثل إحتفالات عيد الفطر المبارك وسوق التخفيضات السنوي .

- **تطبيق منهج متميز للتطوير المرحلي:**

حيث تميز مشروع تطوير منطقة قصر الحكم بتطبيق منهج مرحلي لتنفيذ المشروع أعتمد على البدء في تنفيذ المتطلبات الأساسية من بنى تحتية ومرافق خدمية وتطوير المنشآت الوظيفية على مراحل مما جعل مرافق المنطقة قابلة للمواءمة مع مايستجد من تطورات ، وبعد إكتمال متطلبات التطوير العامة بادر القطاع الخاص لمشاريع التطوير العقاري في تطوير المنطقة المحيطة بها وأصبح التكامل بين القطاع الخاص والجهات التخطيطية من السمات البارزة في هذه المشاريع.

•خلاصة إيجابيات تطوير منطقة قصر الحكم وعلاقتها بمنطقة الغراوية :

تقدم منطقة قصر الحكم بعد تطويرها قراءة حديثة لمتطلبات العمارة المحلية وفق مفهوم عصري يجمع بين متطلبات المدينة الحديثة ويقدم بيئة مثالية لنمو السلوكيات الإجتماعية الإيجابية ويبرز مقومات الثقافة المحلية وبناء عليه كان لابد الإستفاده من هذه الإيجابيات ودعم فاعليتها بمشروع تطوير منطقة الغراوية وايجاد الوسائل المناسبة لتحقيق الترابط بن كل من منطقة قصر الحكم ومنطقة الغراوية وتحقيق الوحدة العمرانية لأجزاء المركزالحضاري لمدينة الرياض لدعم دوره الريادي في بلورة الهوية العمرانية لمدينة الرياض .

٤-٢-٢ بعض الجوانب الإيجابية لتطوير منطقة مركز الملك عبدالعزيز التاريخي

• الحفاظ على التراث العمراني والمعماري :

ممثلاً في جزء من أسوار مجمع المربع وأحد الأبراج القديمة وعدد من أبنية وقصور مجمع المربع و تنفيذ أعمال الحفاظ اللازمة لهذه الأبنية وفق المنهجية العلمية الحديثة باستخدام المواد الأصلية للمبنى في السابق وباستخدامها ذات التقنيات القديمة ، وإعادة استخدام هذه المباني مرة أخرى في وظيفتها السابقة أو في وظائف أخرى تتوافق مع قيمها المختلفة .

• وضع منهجية متميزة للحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة التراثية:

وقد تم تحقيق ذلك من خلال طبيعة المواد المستخدمة في تكسية جدرانه وعدم سيطرة مبنى المتحف الوطنى – على سبيل المثال– بالرغم من ضخامته على أرض المشروع حيث يسمح المبنى بأختراق حركة المشاة له في أكثر من موقع كما تتداخل مسطحات الحدائق والبيئة الطبيعية مع تكوينات المبنى بما يحافظ على البيئة البصرية الخضراء للموقع .

• التعامل مع المباني ذات الطابع الحديث القائمة بالمنطقة التراثية (منهج التجديد التكاملي):

مثل مسجد الملك عبدالعزيز وبرج المياه –أحد معالم مدينة الرياض– وهذه العناصر الحديثة تقع داخل المركز التاريخي للملك عبدالعزيز قبل تطوير المنطقة وقد ساهم منهج التعامل معها في تحقيق الدمج الناجح لهذه المنشآت الحديثة ضمن منظومة عناصر المركز التاريخي بعد تطويره مع الأحتفاظ بمقوماتها الحالية وأدوارها الحيوية .

• مساهمة المشاريع الخدمية في التنمية الإجتماعية والثقافية المستدامة:

حيث تم توفير حدائق ومناطق مفتوحة بموقع تكاد تنعدم فيه هذه المناطق بوسط المدينة على الرغم من الكثافة السكانية العالية في المنطقة وقد شكلت هذه المساحات والحدائق ملتقى إجتماعياً ترويحياً لسكان المنطقة وحتى سكان المدينة بشكل عام .

• **خلاصة إيجابيات تطوير منطقة مركز الملك عبد العزيز وعلاقتها بمنطقة الغراوية :**

يساهم مركز الملك عبدالعزيز بعد تطويره في إبراز الأصالة المعمارية في تراث مدينة الرياض وتكون بيئة إيجابية لفكر المجتمع ومعالجة الجوانب السلوكية الموجهة لحياته وتحقيق مبدأ الأستدامة الذي يعني بمتطلبات البيئة وترشيد الموارد ومصادر الطاقة، وقد تم الإستفادة من هذه الإيجابيات ودعمها وزيادة فاعليها من خلال المشروعات العمرانية والإجتماعية والثقافية المقترحة بمشروع تطوير منطقة الغراوية وإيجاد الوسائل المناسبة لتحقيق الترابط بين كل من منطقة مركزالملك عبد العزيز و منطقة الغراوية وتحقيق الوحدة العمرانية لأجزاء المركزالحضاري لمدينة الرياض لدعم دوره الريادي في بلورة الهوية العمرانية لمدينة الرياض .

٤-٢-٣ المحددات والامكانيات التنموية المتاحة لمنطقة الغراوية

من استقراء معطيات الموقع ومحيطة العمراني و دراسة و تحليل كل من عناصر المركز الحضارى و المخطط الهيكلى المحلى للمنطقة المركزية و كذلك من خلال الدراسة التاريخية لمدينة الرياض القديمة التاريخية يمكن اعتبار منطقة الغراوية وما تحتويه من نسيج عمراني تقليدي أو حديث منطقة ربط أو اتصال بين كل من منطقة الملك عبدالعزيز التاريخية في شمال المنطقة ومنطقة قصر الحكم التاريخية في جنوبها.

وسوف تساهم منظومة التراث المعماري والعمراني التقليدي المميزه للمركز القديم بأجزاءه الثلاثة بعد تطويرها في تشكيل وبلورة هوية الرياض العمرانية كما تدعم مركزها كنقطه التوجيه ومحور الإرتكاز لتوجيه المشاريع العمرانية التطويرية وبخاصة في منطقة وسط المدينة وبقية أحيائها الحديثة بوجه عام.

ولتحقيق ترابط أجزاء المركز التاريخي الثلاث مع التكامل والتجانس كان لابد من دعم وتفعيل عدة محاور للحركة وتنميتها لتنشيط وتفعيل الأنشطة الثقافية إلى جانب الأنشطة الاجتماعية والتجارية بمنطقة الغراوية وقد ساعد ذلك على تحقيق ذلك مقومات وإيجابيات الموقع التالية :

أ: تميز بعض النسيج العمراني لمنطقة الغراوية واحتواءه على العديد من الأبنية التراثية ذات القيمة العالية .

ب: توافر العديد من الأسواق التقليدية والمراكز التجارية بالمنطقة المحيطة.

ج: توافر بعض الأنشطة التجارية المتخصصة والتي يلزم الحفاظ عليها وتنميتها.

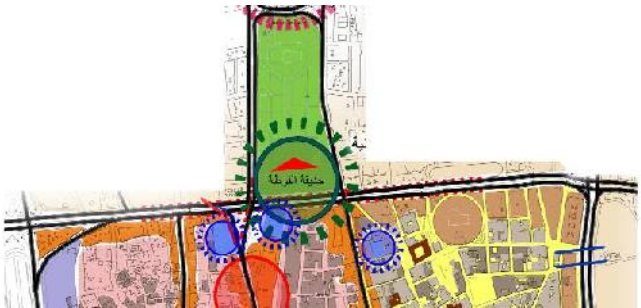
د: توافر بعض الحدائق داخل وخارج المنطقة يمكن استغلالها في بعض الأنشطة الترفيهية والاجتماعية المتميزة مع إضافة طابع المنطقة التراثي لها.

هـ: انتشار بعض الأراضي البيضاء والساحات والأراضي ذات الأبنية المتهدمة شديدة التدهور والتي يمكن استخدام أراضيها لمشاريع التطوير المختلفة.

و: توافر العديد من الخدمات والمرافق اللازمة للمنطقة.

ز: توافر شبكة الطرق الرئيسية المحيطة بالمنطقة وتشمل طريق الملك فهد أحد شرايين الحركة الهامة بالرياض وشارع الأمام تركي بن عبدالله بن محمد وشارع الملك فيصل وشارع الأمام فيصل بن عبدالله بن محمد .

و الشكل رقم (٤) يوضح الامكانيات التنموية لمنطقة الغراوية .



٥- الأهداف والسياسات المقترحة لتطوير المنطقة :

تم حصر وتحديد الأهداف الرئيسية العامة لتطوير منطقة الغراوية على النحو التالى :

تقويم الأوضاع العمرانية والاجتماعية والاقتصادية الراهنة واقتراح الأطر الاستراتيجية والسياسات التخطيطية الملائمة للحفاظ على المباني والمواقع التراثية المتميزة ومعالجة مظاهر تدهور المنطقة وتحقيق تنمية حضارية مستدامة بها لمختلف عناصرها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، وتحقيق التكامل والتجانس مع برامج تطوير منطقة قصر الحكم جنوب منطقة الغراوية ومنطقة مركز الملك عبد العزيز شمالها ،وفى إطار هذا الهدف العام تم اقتراح عدة أهداف وسياسات عمرانية وبيئية واجتماعية واقتصادية لتحقيق هذه الأهداف تشمل كل من الجوانب والعناصر التالية :

٥-١ التراث العمراني والمعماري المتميز القائم

أ : الهدف :

الحفاظ على النسيج التراثي العمراني والمعماري المتميز القائم وحمايته من التدهور والإندثار لتأكيد هوية مدينة الرياض العمرانية والمعمارية والثقافية والتراثية المتميزة واستغلاله لتحقيق الحماية الفعالة له ودعم القاعدة الاقتصادية للمنطقة و جذب الاستثمارات في مجال السياحة بالمنطقة .

ب : السياسات المقترحة :

- تحديد قيم هذا التراث المختلفة من الناحية التاريخية والوظيفية والجمالية وتصنيفها في درجات.

- تحديد أولويات برامج الحفاظ اللازمة لهذا التراث وفقا لتصنيف قيمها المختلفة ودرجة أهميتها.
- تنفيذ أعمال الحفاظ اللازمة للأبنية التراثية وفق المنهجية العلمية الحديثة وإعادة تأهيلها واستخدامها مرة أخرى في الأنشطة الأصلية أو في ظائف أخرى تتوافق مع قيمها المختلفة .
- تنظيم وتحديد أنشطة إعادة استخدام هذه الأبنية في وظائفها الأصلية أو في وظائف أخرى وفقا لقيمها المختلفة ودرجة أهميتها .
- تنظيم عملية التمويل للحفاظ على هذا التراث وفقا لتصنيف قيمها المختلفة بتقديم التمويل اللازمة للأبنية التراثية ذات الدرجة الأولى وتترك للقطاع الخاص الإستثماري والأفراد تمويل الأبنية التراثية ذات الدرجة الثانية والثالثة .
- تنظيم وتحديد برامج التعويضات الخاصة بنزع ملكيات هذا التراث العمراني والمعماري للمنفعة العامة و ذلك في حالة عدم التزام الملاك أوالمستأجرين بتنفيذ أعمال الحفاظ اللازمة له .
- تنظيم مشاركة الدولة وإدارتها المختلفة والأفراد الملاك والقطاع الخاص الاستثماري في برامج الحفاظ اللازمة لهذه الأبنية وإعادة استغلالها لتحقيق الحماية الفعلية لها وخدمه محيطها العمراني .
- تنظيم مشروعات تطوير المحيط العمراني لهذا التراث وفقا لتصنيف درجة أهميته بهدف دعم وزيادة فاعليه عملية استغلاله وتنمية القاعدة الاقتصادية للمنطقة .

٥-٢ استعمالات الأراضي

أ : الهدف :

إعادة تنسيق استعمالات أراضي منطقة الغراوية من خلال الحفاظ على الأنشطة التجارية والخدمية والسكنية القائمة ودعم وتنشيط عدة أنشطة متنوعة ومرنة ومختلطة ذات صفة مركزية تعمل على نمو الأبعاد الحضارية والثقافية والسياحية والبيئية والانسانية وتحقق الاستدامة للمستخدمين .

ب : السياسات المقترحة :

- إزالة المناطق المتدهورة والغير ملائمة مع وظيفة المنطقة كمحطات الوقود ومستودعات مواد البناء وقطع غيار السيارات المنتشرة داخل الكتلة العمرانية .
- إيجاد منطقة تمركز قوية داخل المنطقة تعمل كساحة ثقافية ترويحية متميزة تتجمع حولها مختلف الأنشطة السياحية والبيئية والانسانية وتساهم في إبراز الهوية العمرانية والمعمارية والثقافية لتراث منطقة الغراوية بوجه خاص ومدينة الرياض بوجه عام .
- وضع برامج تجديد عمرانية شاملة ومدعمة لوظيفة المركز الحضاري للعاصمة .
- فصل الاستعمال الثقافي أوالسياحي أو التجاري عن الأحياء العمرانية القائمة وإيجاد السبل الملائمة لحماية خصوصية الأحياء السكنية ومنع استخدامها كمواقف أو لعبور زوار المنطقة المركزية المقترحة .
- تغير بعض استخدامات الأراضي في المناطق التاريخية ذات التراث العمراني والمعماري المتميز وإيجاد استخدامات تتلائم مع طابع المنطقة وتراثها الحضاري ومحيطها العمراني .

- تحسين ورفع كفاءة الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة للوصول إلى توازن وتكامل أفضل مما هو موجود حاليا وذلك بإيجاد آلية زيادة الاستعمالات الدينية والتعليمية والصحية و الترفيهية والثقافية والسياحية مع تنسيق الاستخدام التجاري وتنظيم توفير بعض هذه الأنشطة والاستعمالات حول الساحة المركزية المقترح أقامتها بالمنطقة وحول ممرات المشاة الأمنة والمفصولة عن الحركة الآلية .
- احتواء التأثير الوظيفي والنفسي للمقابر عن طريق توفير الاستخدامات الملائمة لذلك والتي يمكن أن تكون عازل بينها وبين الاستخدامات الأخرى كالحدائق والمواقف والمستودعات .
- اقامة مجمع للخدمات التعليمية والثقافية والترويحية للأطفال لدعم الأنشطة الثقافية ذات الصفة المركزية بالمنطقة.
- إيجاد التنسيق الإداري والضوابط العمرانية المرنة والتي تساعد في التكامل والشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص .
- توفير البيئة الاستثمارية المطلوبة لإعادة التطوير والسماح بالاستثناءات المدعمة كالسماح باختلاط بعض الاستخدامات الحديثة وإعطاء فرص التخصص للأسواق التقليدية .

٥-٣ التجديد العمراني

أ : الهدف :

رفع مستوى وكفاءة المناطق التقليدية لتستوعب جزء من الزيادة السكنية المستقبلية والمحافظة على الطابع العمراني والمعماري المحلي القديم لها واستغلال بعض أجزائها التراثية المتميزة لأغراض السياحة الأثرية وإبراز الهوية العمرانية المحلية لتعكس القيمة التراثية للمنطقة .

ب : السياسات المقترحة :

- وضع خطة تجديد عمراني وإعادة تأهيل شاملة ومتكاملة يتم من خلالها تقسيم المنطقة إلى أربع مستويات من التجديد العمراني هي :
  - ⇒ مناطق تحتاج إلى إزالة وإعادة تطوير .
  - ⇒ مناطق تحتاج إلى تجديد عمراني .
  - ⇒ مناطق يحافظ عليها مع تحسين مستوى الخدمات والطرق والطابع العمراني والمعماري.
  - ⇒ مناطق يحافظ عليها .
- إعداد دليل إرشادي يتضمن قواعد ومعايير التصميم الحضري للأحياء التقليدية .

٥-٤ الخدمات والمرافق العامة

أ : الهدف :

تطوير الخدمات والمرافق الحالية بحيث تتلاءم مع التطور والنمو المستقبلي المقترح .

ب : السياسات المقترحة :

- إيجاد برامج تحفيزية للقطاع الخاص للمشاركة في تطوير الخدمات والمرافق العامة وإيجاد نسبة أرباح للمطور من الاستثمار في هذه المجالات .
- تجديد الشبكة الحالية للمرافق (الكهرباء والمياه و الصرف الصحي) .
- رفع كفاء وتحسين وسد العجز في الخدمات التعليمية والصحية والدينية .
- إيجاد خدمات ترفيهية ثقافية حول وداخل الساحة الثقافية الترفيهية المقترح أقامتها والتي تساعد على جذب السكان إلى المنطقة ويشمل ذلك (الأندية الثقافية – المسارح – الألعاب إلكترونية المتخصصة) .
- ربط الخدمات الترفيهية المقترحة مثل الحديقة العامة والساحة المركزية الثقافية الترويحية المقترحة بساحات قصر الحكم وحديقة الفوطة وحديقة ومنتزه مركزالملك عبد العزيز الثقافي التاريخي بالمنطقة المركزية والمدينة , لتغطية النقص الحاد الحالي في الخدمات الترفيهية بمنطقة الغراوية، و تحقيق الجذب السياحي المناسب للمنطقة المركزية بوجه عام .

٥-٥ الحركة والنقل والمشاة

أ : الهدف :

تطوير وتحسين الاتصالية بين التجمعات السكنية والساحة العامة , وتحسين مستوى الحركة بالمنطقة ورفع كفاءة الشوارع الحالية والمواقف وفصل حركة المشاة عن الحركة الآلية وأماكن التجمع العامة لتحقيق السلامة وسهولة الاتصال والحد من الازعاج .

ب : السياسات المقترحة :

- إعداد مداخل ومحاور رئيسية للمشاة على كل من طريق الملك فهد (من جهة الغرب) وطريق الملك فيصل (من جهة الشرق) وطريق فيصل بن تركي بن عبدالله (من جهة الشمال) طريق الأمام تركي بن عبد الله بن محمد (من جهة الجنوب) وربط جميع هذه المحاور بساحة رئيسية ثقافية ترفيهية تقع في مركز المنطقة .
- توفير مواقف جديدة للسيارات أسفل الساحة الثقافية الترويحية المقترحة لتغطية النقص الحالي في عدد المواقف وإتاحة الفرصة للقطاع الخاص للقيام بذلك .
- إيجاد شبكة نقل عام جديدة على مستوى المدينة تخدم المنطقة المركزية بشكل خاص وزيادة محطات النقل العام في المنطقة .
- تحسين الترابط بين منطقة قصر الحكم ومنطقة الغراوية ومركز الملك عبد العزيز التاريخي من خلال شبكة من ممرات المشاة الأمنة وذلك عن طريق إقامة نفق للحركة الآلية بكل من شارع طريق الإمام تركي بن عبد الله بن محمد من جهة الجنوب وشارع فيصل بن تركي بن عبد الله من الشمال عند تقاطعهما مع حركة المشاة المتجهة من منطقة الغراوية إلى كل من ساحات قصر الحكم ومركز الملك عبد العزيز التاريخي .
- الحفاظ على تخصيص المرور الآلي في شوارع المنطقة في اتجاه واحد فقط وذلك لتجنب توسعة الشوارع والحد من عمليات الهدم والإزالة ونزع الملكيات الخاصة .
- توفير عدة مواقف دائمة ومؤقتة موزعة داخل المنطقة .

- إيجاد أنظمة حركة مشاة داخل المناطق العمرانية التقليدية القائمة ترتبط بمحاور المشاة العامة الموصلة إلى الساحة المركزية عن طريق بعض المداخل المحددة .
- إيجاد مواقف مشتركة وذات نطاق خدمة ملائمة لطبيعة استخدامها من سكان الأحياء .

٥-٦ الإسكان

أ : الهدف :

تطوير آلية فعالة لتوفير السكن المناسب بالمنطقة في أطر زمنية مرحلية وبأقل تكلفة ممكنة ولجميع فئات المجتمع وتحسين أنماط الإسكان الحالية والرفع من كفاءتها لتلبي الاحتياجات الاجتماعية للسكن .

ب : السياسات المقترحة :

- وضع برنامج لتوفير الإسكان الميسر لذوي الدخل المنخفض والمتوسط من خلال استغلال الأراضي البيضاء المتوفرة أو الأراضي ذات المباني المتهدمة وعن طريق التجديد العمراني للأحياء القديمة بالمنطقة ومشاركة جميع القطاعات العامة والقطاع الخاص والسكان .
- إزالة المساكن المهجورة وإعادة بناءها بأسلوب يلائم نسيجها الحالي .
- الاستمرارية فى تدعيم الإسكان المتعدد الأدوار على الشوارع الرئيسية وتطوير المساكن الشعبية وتحسين نسيجها وتصميمها داخل الأحياء .
- المحافظة على سكن ذوي الدخل المنخفض في الأحياء القديمة وتطويرها والارتقاء بها , وعدم دفع هذه الفئة إلى ترك هذه المنطقة .
- الاستفادة من النسيج العمراني التقليدي القائم بأغلب أحياء المنطقة لإثراء النسيج الاجتماعي وذلك بتوفير الخدمات العامة المختلفة وإقامة المنتزهات العامة بمركز المنطقة ومواقف السيارات اللازمة لذلك .
- تطوير اشتراطات البناء للعمل على توفير الخصوصية والأمان والسلامة والتحكم الفعال في عمليات التنمية العمرانية للحفاظ على طابع المنطقة التراثية وخصائص مبانيها الطينية التراثية .
- إيجاد برامج تمويلية وفنية مدعمة من الجهات الحكومية ذات العلاقة والغرفة التجارية والقطاع الخاص وتوفير لها الحوافز والاجراءات اللازمة لذلك .

٥-٧ البيئة

أ : الهدف :

تحسين المستوى البيئي في المنطقة والحد من مصادر التلوث والضوضاء وتحسين المناخ المحلي.

ب : السياسات المقترحة :

- إزالة المباني المتهالكة وإزالة المخافات من الأراضي البيضاء وتحويلها إلى مناطق انتظار مؤقتة للسيارات أو منتزهات عامة أو تسويرها لحمايتها من التعديات العشوائية أو لمنع تحويلها لمقالب للمخلفات الصلبة.
- التقليل من حركة المرور الآلي عن طريق الاستعانة بالنقل العام وحركة المشاة .
- زيادة مساحات التشجير بالمنطقة .
- إقامة أبراج للتبريد حول ممرات المشاة والساحة الثقافية الترويحية المقترحة لتحسين مناخ المنطقة .
- تغطية مسارات حركة المشاة الرئيسية لتحسين مناخ هذه الممرات وحمايتها من أشعة الشمس المباشرة بواسطة عدة أنواع من المظلات التي تتوافق مع طبيعة كل مسار من مسارات المشاة المقترحة لإعطاء كل ممر للمشاة هويته المتميزة .
- استخدام تكتل المباني لتقليل درجة الحرارة وخاصة حول مسارات المشاة.
- تشجير ممرات المشاة وتوفير المسطحات المائية لتلطيف درجة الحرارة .

٥-٨ التركيبة السكانية والاجتماعية

أ : الأهداف :

- إعادة هيكلية خلل التركيبة السكانية بحيث تكون أكثر توازنا واستقرارا من ناحية التناسب بين المواطنين والاجانب والعزاب والعوائل .
- تهيئة المنطقة للمشاركة في استيعاب جزء من الزيادة المتوقعة للمنطقة مستقبلا .
- إيجاد البيئة العمرانية التي تعمل على جذب السكان السعوديين للمنطقة وخصوصا ذوي الدخل المتوسط والمنخفض .
- تنظيم البيئة المبنية بحيث تحقق الاحتياجات الأساسية للسكان بطرق متساوية لجميع الفئات والطبقات الاجتماعية .
- تطوير وتنمية المنطقة لتصبح واحة اجتماعية تتلاقى فيه جميع الأعمار والمستويات الاقتصادية والثقافات والجنسيات المختلفة .

ب : السياسات المقترحة :

- إيجاد برنامج لتحويل تركيبة السكان الحالية والتي يغلب عليها الجالية الأجنبية وتشجيع توجه بعض المواطنين للسكن في المنطقة .
- توفير مستويات أفضل من الخدمات والمرافق للمنطقة كالمدارس والمستشفيات .
- تسهيل عملية الحصول على مسكن مناسب وإيجاد أنظمة أسهل لتلك المساكن مثل نظام الإيجار المنتهى بالتملك .
- تنسيق التجمعات السكنية الحالية من ناحية فصل العزاب الأجانب والسعوديين عن مناطق الأسر السعودية والعربية والأجنبية .

- وضع برنامج ينسق هجرة بعض السكان الحاليين خاصة من الأجانب نتيجة التطوير المتوقع وارتفاع أجور السكن في هذه المنطقة من خلال برامج التجديد العمراني وارتفاع المستوى المعيشي وبالمقابل توقع هجرة عكسية للسعوديين إليها.
- إعادة النظر بأسلوب إسكان الجالية الأجنبية وإعادة هيكلتها داخل وخارج المنطقة المركزية.
- توفير استعمالات ومرافق ملائمة لجميع المستويات الاقتصادية .
- إيجاد فرص فراغية جاذبة للسلوكيات المتنوعة وخاصة بالساحة المركزية المقترح إقامتها في مركز المنطقة وربطها مباشرة بحديقة الفوطة وبساحات منطقة قصر الحكم للاستفادة من إمكانيات هذه الماطق السابقة ذكرها بالتفصيل . ولسد .العجز في هذه الخدمات بالمنطقة .

٥-٩ القاعدة الاقتصادية

أ : الهدف :

التكامل في القاعدة الاقتصادية مع العصب الرئيسي المركزي والتركيز على الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بالأبعاد الحضارية والاجتماعية والثقافية والترفيهية والسياحية .

ب : السياسات المقترحة :

- تدعيم الاستثمارات وتوفير فرص العمل لفئة الأسر الشابة وإيجاد البيئة السكنية الميسرة والمريحة والمتنوعة والتي تتجاوب مع التركيبة الاجتماعية المتوقعة للمنطقة.
- الاكتفاء بالاستخدامات التجارية الحالية مع محاولة تركيزها في مواقع استراتيجية وإعطاء فرص استثمارية للأنشطة والاستخدامات الثقافية والحرفية والترويحية وقطاعات الفندقة والمكتبات والفنون والمتاحف والمطاعم والمقاهي والمعارض وخاصة على محاور حركة المشاة المقترحة بالمنطقة وداخل الساحة الثقافية الترويحية المقترح إقامتها وحولها .
- إيجاد الضوابط العمرانية المرنة التي تتفاعل مع ديناميكية وظيفة المنطقة الحالية والمقترحة المتنوعة الاستثمارات واختلاط الاستخدامات والأبعاد الإنسانية للسلوكيات الحضارية والترويحية .
- تدعيم وزيادة الاستخدام المكتبي بالمنطقة المطلة على طريق الملك فهد .
- إيجاد فرص وظيفية بالمنطقة التراثية للأنشطة المقترحة لإعادة استخدام الأبنية التراثية في مختلف الأنشطة السياحية والاستثمارية الملائمة لقيمة هذه الأبنية .
- تحفيز المطورين في التوجه للاستثمار في مشاريع استثمارية عن طريق الضوابط العمرانية والشراكة مع الجهات الحكومية .
- دعم الاستثمارات والأنشطة الثقافية والترويحية والسياحية المقترحة للأطفال حول الساحة الثقافية الترويحية المقترحة وذلك لتفعيل واستغلال الرواج التجاري الحالي لمحلات بيع لعب الأطفال المتميزة بالمنطقة على شارع السويلم والعطائف ، وسوف يعمل ذلك على دعم وزيادة فاعلية هذه الأنشطة التجارية المتخصصة ويضمن الجذب للأنشطة الأخرى المقترحة .

- دعم منهجية التطوير المرحلى لتنفيذ المشروع وفقاً لأولويات التنمية لدعم وتحفيز مشاركة القطاع الخاص الاستثمارى فى مشاريع تطوير المنطقة .

شكل رقم (٥) المخطط التطويرى المقترح

٦- النتائج والتوصيات

من خلال عرض وتحليل دراسة مشروع تطوير منطقة الغراوية بوسط مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية ، والتى تم من خلالها استعراض المشكلات والمحددات والامكانات والأهداف والسياسات المقترحة لتطوير ومعالجة المشكلات المختلفة وتحقيق تنمية حضارية مستدامة ، يمكن استخلاص أهم الاعتبارات المختلفة المؤثرة فى دعم وتفعيل عمليات وبرامج التنمية الحضارية المستدامة للمناطق التراثية ، والتى يمكن حصرها وتصنيفها على النحو التالى :

٦-١ الاعتبارات التخطيطية والعمرانية والبيئية

- ضرورة الاهتمام بتطوير المناطق التراثية المتدهورة بأسلوب يساهم فى تقديم قراءة حديثة لمتطلبات العمارة المحلية وفق مفهوم عصرى يجمع بين متطلبات حماية المواقع والمبانى التراثية ومتطلبات المدينة الحديثة ويقدم بيئة مثالية لنمو السلوكيات الاجتماعية الإيجابية ، ويبرز مقومات الثقافة المحلية ويدعم الدور الريادى لهذه المناطق فى بلورة الهوية العمرانية للمدن والمجتمعات العمرانية .
- ضرورة الاهتمام بتطوير المناطق التراثية لتقديم بيئة إيجابية تحقق مبدأ الاستدامة الذى يعنى بمتطلبات البيئة وترشيد الموارد ومصادر الطاقة وتحافظ على تراثها الحضارى وتعيد تأهيله واستغلاله .
- يجب أن تكون المشاريع التطويرية للمناطق التراثية ضمن المخطط الشامل للمدينة بإعتبارها جزءاً لا يتجزء من كيان المدينة ونواتها الفعلية .
- يجب أن يشمل تطوير البيئة العمرانية بالمناطق التراثية كافة القطاعات (المبانى التراثية- خدمات ومرافق عامة- سكان – إسكان – بيئة – اقتصاد) .
- يجب الحفاظ على المبانى والنسيج التراثى العمرانى المتميز القائم وحمايته من التدهور والإندثار ووضع القوانين والضوابط والنظم الإدارية اللازمة لذلك واستغلاله لتحقيق الحماية الفعالة ودعم القاعدة الاقتصادية للمنطقة .
- يجب النهوض بالمناطق التراثية من خلال توطين أنشطة واستخدامات جديدة تتوافق أو تتكامل مع الأنشطة القائمة الغير ضارة ببيئة وتراث المنطقة وطابعها التراثى .
- الاهتمام بإعتبار المناطق التراثية ذات طبيعة مزدوجة فهى كنواة لها دور معاصر وفى نفس الوقت لها جزور تاريخية ، فالمناطق التراثية بوجه عام جزء من مركز المدينة لذا يجب تأكيد استمراريته ونشاطه.
- ضرورة الاهتمام بتحقيق التكامل والتجانس بين القديم والجديد لتحقيق متطلبات النمو لمركز المدينة.
- ضرورة الاهتمام بالنواحى البصرية بالمواقع التراثية وعدم إدخال تغيرات جوهيرية سواء كانت تخطيطية أو معمارية إلا بحرص شديد بحيث يتمشى ذلك مع حاجة السكان بالمنطقة ، والحفاظ على الهوية العمرانية والمعمارية للمنطقة التراثية.
- ضرورة توفير كافة التسهيلات التى تساهم فى زيادة الحركة السياحية من خلال دعم المنطقة التراثية بعدة أنشطة متميزة ثقافية أو ترويحية أو تجارية لا تتعارض مع قيم وتراث هذه المناطق، وتتوافق مع خصاص وعادات سكان هذه المناطق .
- ضرورة الاهتمام بتطوير وتحسين الاتصالية بين التجمعات السكنية والساحات العامة ، وتحسين مستوى الحركة بالمنطقة ورفع كفاءة الشوارع والمواقف الداخية وفصل حركة المشاة عن الحركة الآلية وأماكن التجمع العامة لتحقيق السلامة وسهولة الاتصال والحد من الازعاج .
- الاهتمام بتطوير الآلية الفعالة لتوفير الإسكان المناسب بالمنطقة فى أطر فنية مناسبة لجميع فئات المجتمع، وتحسين أنماط الإسكان الحالة ورفع كفائتها لتلبية الاحتياجات الاجتماعية للسكان .
- ضرورة تحسين المستوى البيئى فى المناطق التراثية والحد من مصادر التلوث والضوضاء وتحسين المناخ المحلى .
- ضرورة إيجاد فرص فراغية جاذبة للسلوكيات المتنوعة وذلك من خلال توفير مناطق مفتوحة وساحات عامة وحدائق لخدمة سكان المناطق التراثية والمترددين على المنطقة من خارجها ، ودعم هذه الفراغات بالأنشطة المتنوعة المتوافقة مع تراث المنطقة واحتياجات الجذب السياحى .

- ضرورة تطبيق منهج مرحلى لتنفيذ مشروع التطوير يعتمد على البدء فى تنفيذ المتطلبات الأساسية من بنى تحتية ومرافق خدمية ، وتطوير المنشآت الوظيفية على مراحل مما يجعل مرافق المنطقة قابلة للموائمة مع ما يستجد من تطورات .

6- ٢ الاعتبارات السكانية والاجتماعية

- ضرورة إعادة هيكلة خلل التركيبة السكانية (وخاصة عندما تم إحلال المناطق التراثية بسكان أجانب) بحيث تكون أكثر توازناً واسقراراً من ناحية التناسب بين المواطنين والأجانب والعزاب والأسر ، ووضع البرامج والسبل اللازمة لتحقيق ذلك.
- ضرورة الاهتمام بتنمية الوعى والإدراك بقيمة المناطق التاريخية ومبانيها التراثية لزيادة الشعور بالإنتماء للمنطقة والحفاظ عليها وعلى مبانيها الأثرية .
- ضرورة دعم وتنظيم وزيادة فاعلية مشاركة المجتمع المحلى الإيجابية فى عمليات وبرامج تطوير وتنمية المنطقة التراثية نظراً لدورهم الإيجابى فى نجاح وزيادة فاعلية عمليات الحماية والتنمية المستدامة .
- ضرورة اهتمام مشاريع تحسين وتطوير المناطق التراثية بتوفير بيئة حديثة متكاملة للمرافق والخدمات تساهم فى إقامة برامج تنشيطية اجتماعية وثقافية وتراثية وتجارية لتحقيق التنمية المستدامة وفقاً لإمكانات واحتياجات المنطقة .

6- ٣ الاعتبارات الاقتصادية

- ضرورة إيجاد القاعدة الاقتصادية والتركيز على الأنشطة الاقتصادية ذات العلاقة بالأبعاد الحضارية والاجتماعية والترفيهية والسياحية بالمناطق التراثية .
- ضرورة دعم وتشجيع وتنظيم مشاركة القطاع الخاص الاستثمارى والملاك لتمويل وإدارة مشاريع المنطقة الاستثمارية لتفعيل عمليات التطوير والتنمية المختلفة بالمنطقة التراثية ، وذلك من خلال التسهيلات والحوافز والمنح المختلف التى يمكن توفيرها .
- تنظيم عملية التمويل للحفاظ على المبانى التراثية وفقاً لتصنيف قيمها المختلفة .
- تنظيم وتحديد برامج التعويضات الخاصة بنزع ملكيات مبانى التراث العمراني والمعماري للمنفعة العامة و ذلك في حالة عدم التزام الملاك أوالمستأجرين بتنفيذ أعمال الحفاظ اللازمة له .
- تنظيم مشاركة الدولة وإدارتها المختلفة والأفراد الملاك والقطاع الخاص الاستثماري في برامج الحفاظ اللازمة للأبنية التراثية وإعادة استغلالها لتحقيق الحماية الفعلية لها وخدمه محيطها العمراني .
- إيجاد التنسيق الإداري والضوابط العمرانية المرنة والتي تساعد في التكامل والشراكة بين القطاعين الحكومي والخاص .
- إيجاد برامج تحفيزية للقطاع الخاص للمشاركة في تطوير الخدمات والمرافق العامة وإيجاد نسبة أرباح للمطور من الاستثمار في هذه المجالات .
- تدعيم الاستثمارات التي توفر فرص أعمال متنوعة لطلب فئة الأسر الشابة وإيجاد البيئة السكنية الميسرة والمريحة والمتنوعة والتي تتجاوب مع التركيبة الاجتماعية المتوقعة للمنطقة.

7- المراجع ومصادر البيانات

- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض : المخطط الهيكلى المحلى للمنطقة المركزية ، المملكة العربية السعودية – شعبان ١٤٢٢هـ .
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض : برنامج تطوير منطقة قصر الحكم ، المرحلة الثالثة ، المملكة العربية السعودية – ربيع الأول ١٤٠٩هـ .
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض : برنامج تطوير منطقة قصر الحكم ، المرحلة الثالثة – بدائل مشاركة القطاع الخاص فى التطوير، المملكة العربية السعودية – جمادى الأولى ١٤١٠هـ .
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض : وثيقة طلب تقديم العروض الفنية لتطوير منطقة الغراوية وسط مدينة الرياض ، المملكة العربية السعودية – جمادى الأخرة ١٤٢٥هـ .
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض : مجلة تطوير ، العداد رقم ٣٨ ،٣٩ ،٤٠ ،٤١ ، ٤٢ .
- شركة زهير فايز ومشاركوه : مشروع تطوير منطقة الغراوية وسط مدينة الرياض ، المرحلة الأول ، الأفكار التنموية الأولية للمنطقة ، المملكة العربية السعودية – رمضان ١٤٢٦هـ .
- الهيئة العليا للسياحة : برنامج استطلاع التجارب العالمية المميزة ، مجال تنمية التراث العمرانى ، زيارة أمناء المدن ورؤساء البلديات لإيطاليا ، المملكة العربية السعودية – أكتوبر ٢٠٠٤م .
- أحمد عبد الوهاب السيد(مهندس) : صيانة وإعادة استخدام المبانى الأثرية وذات القيمة ، رسالة ماجستير – جامعة القاهرة ١٩٩٢م .
- ايمن عبد الفتاح محمد (مهندس) : الأرتقاء بالمناطق التاريخية المتهورة ، دراسة المنطقة التاريخية المركزية ، رسالة دكتوراة – جامعة الزقازيق ١٩٩٧م .
- سامى أمين عامر(دكتور) ، فيصل عبد المقصود(دكتور) : الأبعاد والاعتبارت التخطيطية كمدخل أساسى ضمن منهج الحفاظ على المدن التراثية فى جمهورية مصر العربية ، الحلقة الدراسية السادسة لمنظمة العواصم والمدن الاسلامية – أسس ومعايير تصنيف المبانى التراثية الاسلامية وكيفية المحافظة عليها – مارس ١٩٩٦م .
- سهير زكى حواس (دكتور) : المشاكل التى تواجه الحفاظ على التراث بالمناطق ذات القيمة التاريخية والآهلة بالسكان فى قلب القاهرة ، المؤتمر الدولى عن التراث المعمارى وعمارة السياحة ، الأقصر/أسوان – نوفمبر ١٩٩٥م .
- علاء الدين محمد ياسين (مهندس) : المحافظة والتجديد فى المناطق التاريخية ، رسالة ماجستير – كلية الهندسة/ جامعة القاهرة ١٩٨٤م .
- مركز بحوث الاسكان والبناء : برنامج وورشة العمل الاقليمية ، تخطيط وتنمية مناطق التراث العمرانى والمدن التاريخية ، معهد التدريب والدراسات الحضرية ، القاهرة – يونيو ٢٠٠٤م .

- محمد عماد نور الدين (دكتور) ، رندا رضا كامل(دكتور) : أسس ومعايير تصنيف المبانى والمدن التراثية الاسلامية وكيفية الحفاظ عليها ، الحلقة الدراسية السادسة لمنظمة العواصم والمدن الاسلامية – مارس ١٩٩٦م .
- مصطفى كمال مدبولى (مهندس) : إعادة تأهيل المناطق المركزية ذات القيمة السياحية التاريخية فى الدول النامية ، رسالة ماجستير – كلية الهندسة / جامعة القاهرة ١٩٩٢م .
- منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة : مبادئ توجيهية لتطبيق اتفاقية حماية التراث العالمى ، اللجنة الدولية لحماية التراث العالمى والثقافى والطبيعى ، مارس ١٩٩م.
- منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة : توصية بشأن صون المناطق التاريخية ودورها فى الحياة المعاصرة ، نيروبى – نوفمبر ١٩٧٦م .