



مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة

الموقع الإلكتروني: <https://uqu.edu.sa/jea>

الاستثمار المكثف لأراضي مدينة مكة المكرمة للمرة الثانية وتأثيره على تخطيطها وتصميمها العمراني (حي العزيزية نموذج)

عبدالله ثابت العبيسي^{أ*}، عبدالغني حسن منور^أ

^أكلية الهندسة والعمارة الإسلامية – جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

Second Time Comprehensive Investment for the Land Plots in Makkah Al-Mukkaramh and its Influence on Planning and Urban Design (Al-Aziziah Neighborhood as a Case Study)

Abdo T. Al-Absi^{أ*}, Abdulghani H. Mmonawar^أ.

^أ College of Engineering & Islamic Architecture, Umm Al-Qura University.

| ملخص البحث | معلومات عن البحث |
|--|--|
| تطرق البحث لمشكلة تخطيطية معاصرة تتمحور حول إعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية داخل المدن، كأحدى المشاكل العمرانية الراهنة، وتناول الظاهرة من خلال دراسة وتحليل النمو العمراني لحي العزيزية بمكة المكرمة كنموذج لباقي مناطق المدينة والمدن الأخرى المشابهة، متبعاً مسار حركتها، منذ بداية تخطيطها العمراني للمرة الأولى، والمتغيرات اللاحقة التي رافقت تطورها، وحتى الوقت الراهن، ومن التحليل تم استخلاص ما يشبه القانون الموجه لمسار تطور عملية التنمية العمرانية من الماضي إلى الحاضر، وكمؤشر لاتجاه النمو نحو المستقبل، ليس للمنطقة ومدينة مكة فقط، ولكن لكثير من المدن المشابهة، وهي بحاجة أكثر إلى دراسة وإعادة توجيهه. ويتلخص التغيير بموجتين متتاليتين ومتتابعين من التطور العمراني: | تاريخ الإستلام: ٢٠١٩/١١/٠٥ تاريخ القبول: ٢٠١٩/١١/١٩ |
| الموجة الأولى: وتتمثل بالتوسع الأفقي للمدينة وبدأت في خمسينات القرن العشرين تقريبا، مرافقة للتحضر السريع، وبكثافة سكنية منخفضة وبنائية عالية، نظام فلل، متحركة من داخل المدينة نحو ضواحيها، ملاحقا لانخفاض أسعار الأراضي، لتلحقها بعد سنوات قليلة | الكلمات المفتاحية: |
| الموجة الثانية: وهي موجة سكنية عمرانية، جات بعد سنوات من اشعاع الموجة الأولى، وملاحقة لها، منطلقا من مركز المدينة ومناطقها المزدهرة الأخرى، وتتصف بكثافة سكنية وبنائية تزداد تدريجيا بإضافة الأدوار، وتغير نظم السكن من مستقل إلى عمارات سكنية نظام الشقق، ملاحقة لارتفاع أسعار الأراضي المتصاعد، ومع استمرار توسع إعادة استثمار الأراضي المكثف للمرة الثانية، ظهرت مشاكل تخطيطية تركزت بنقص مباني الخدمات والفراغات العمرانية. | استثمار الأرض المكثف، التخطيط العمراني- التجديدي الحضري. |
| وتوصل البحث إلى أن إعادة استثمار الأرض المكثف بالبناء الراسي، اخلّ بالانحياز التخطيطي للمناطق والمدينة، بالمفهوم الشامل، ولمعالجته من الناحية النظرية التخطيطية، يجب أن يستند تغير نظم البناء في المناطق المتوقع تحولها، من خلال إعادة تخطيط وتجديد حضري، تستند أسسه على نظرة تخطيطية ومعيارية وتشريعية متكاملة، تركز على معالجة المناطق الداخلية في المدينة ومناطق الضواحي المحيطة القريبة والبعيدة، المخططة والجديدة. | |

Abstract:

The research dealt with a contemporary planning problem centered on re-investing land for the second time within cities, such as one of the current urban problems. The research dealt with the phenomenon through the study and analysis of urban growth of the Aziziyah area in Makkah, as a model for the rest of the city and other similar cities. Following the path of the development since the beginning of its urban planning for the first time and afterward the changes that accompanied their development until the present time. The analysis was shown a transform pattern rule that directed by the process of urban development from past to the present and also as an indicator of the trend of growth towards the future. This rule is not applicable only for the regions and the city of Makkah, but also for many similar cities in the Kingdom. The phenomena need more to study and reorient. The transforming change is summarized by two successive waves of urban development:

The first wave: is represented by the horizontal expansion of the city that began in the 15th of the 20th century as a result of rapid urbanization that was built in low density housing in high construction numbers, villas system, moving from within the city towards its suburbs following the decline of land prices.

The Second wave of construction started from center of the city and other thriving areas, but with rising densely and population that gradually increased by adding more floors and changing the construction system from low-rise residential system and other villas to apartment building. The change reaches its climax by an intensive removal of low rise buildings and substituted by high density in vertical high rise buildings by private sector who were chasing the rising land prices. These changes were based

Keywords:

intensive land investment, urban planning, urban renewal.

*بيانات التواصل:

كلية الهندسة والعمارة الإسلامية – جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: (abdoabsi2003@yahoo.com)

جميع الحقوق محفوظة لجامعة أم القرى ٢٠٢٠ © ٤٧٣٢-١٦٨٥ / ٤٧٤٠-١٦٨٥

on the same first wave land subdivision that were assigned to villa type construction. The phenomenon began limited to expand later to include the entire regions. With the continued expansion of extensive land reinvestment for the second time, planning and urban problems have emerged accordingly and start affecting development and the safety of balanced urban planning resulted in consequent excessive imbalance in the level of services.

The research concluded that the intensive reinvestment of land with vertical construction disrupted the planning balance of the region and the city according to the comprehensive concept. In order to resolve this point from planning theoretical approach, change in planning regulations should be formulated in the areas expected to be converted based on re-planning and urban renewal perspectives. This approach led the research to appreciate importance of experience gained from the study of growth path of urban expansion from the past to the present and reconsider the extent of its safety from the current perspective in order to change the former conditions according to the emergence of new determinants so that it can control or limit its impact and its continued spread and then reoriented the future of the new areas.

١.١ المقدمة:

مرتبطة بأعاد التخطيط والتصميم الحضري، وقد يصعب معالجتها المثالية بسبب العوائق المتصلة بها شديدة التعقيد، ولكن من الممكن السيطرة على بعضها والحد من توسعها ببعض الإجراءات، واهمها الإصلاحات التخطيطية بالضواحي المحيطة، وجعلها مناطق أكثر جاذبية لتستوعب عمليات التحديث والتنمية المتوقعة القادمة برؤية ٢٠٣٠.

١.١.١ المشكلة البحثية:

تتلخص المشكلة البحثية بان حي العزيرية نما سريعاً خلال اقل من ٥٠ سنة من ارض بيضاء شبه فارغة، الا من بعض المباني السكنية المتناثرة في شمالها الغربي، الى منطقة مزدهرة اقتصادياً وتجارياً، وقد تم تخطيطها في ستينات القرن الـ ٢٠ كضاحية سكنية من مباني منخفضة الارتفاع (نظام الفلل)، وبكثافة سكنية منخفضة، قابل ذلك تحديد اراضي الخدمات والمرافق العامة المتوازنة معها تخطيطاً، الا ان المتغيرات المتتالية بالسماح بزيادة الطوابق وتحويل مبانيها الى عمارات متوسطة الارتفاع نظام الشقق، ثم لاحقاً الإزالة وإعادة بنائها للمرة الثانية راسياً، أدى الى تضاعف الكثافات السكانية والبنائية، واختلال توازن تخطيطها ونقص بالخدمات وكفاءتها. وهنا تكمن المشكلة البحثية، وهو استمرار انخفاض كفاءة الخدمات المفترض توفرها في المنطقة بمختلف مستوياتها وانواعها، نتيجة لزيادة الكثافات السكانية والبنائية، ويتضح ذلك النقص بتعويض بعضها باستئجار مباني سكنية وتحويلها الى خدمات عامة، والواقع ان التحولات المتسارعة في حي العزيرية درست كنموذج لمشكلة بدأت تتفاقم وتشابه معها كثير من مناطق المدينة والمدن الأخرى.

٢.١ هدف البحث:

يهدف البحث الى تحليل ظاهرة إعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية والمشاكل الحضرية والتخطيطية والتصميمية المرافق لها في مدينة مكة، واهم الاهداف تتلخص بالتالي:

١. تشخيص المشاكل التخطيطية العمرانية المرافقة لإعادة استثمار الأرض للمرة الثانية. وتحليل اثرها على التخطيط والتصميم العمراني للمدينة ومناطقها المختلفة.
٢. استيعاب مسار التنمية العمرانية السريعة وتوقعات تأثيراتها المستقبلية عليها، وخاصة حي العزيرية كنموذج، والبحث عن حلول لمواجهةها.
٣. دفع الجهات ذات العلاقة بالتخطيط بالتفاعل مع المشكلة، والبحث عن اليه تخطيطية وادارية تساعد على استمرارية المواءمة النسبية بين سرعة التطور والتغير العمراني والاقتصادي وعمليات إعادة استثمار الأرض المكثف، وبين التخطيط والتصميم الحضري المتوازن للمدينة والمناطق المتحولة.
٤. ضرورة متابعة واستيعاب حركة التغير، على اعتبار ان كثير من محددات التخطيط والتصميم العمراني الذي تم عمله واعتماده لمرحلة معينة من النمو الحضري، تغير كلياً في ظل التنمية السريعة، وبحاجة الى تغير ديلكتيكي مستمر الحركة والمراقبة، دائم التوازن والمواءمة، مواكب لسرعة التغير والتحويلات الحضرية والاقتصادية والعمرانية ومتطلباتها.
٥. اهمية عمل مخطط تجديد او تصميم حضري للمنطقة، يتصف بديناميكية الحركة والاستدامة موازي للتحويلات، تنطلق اسسه

اتسم التحضر المعاصر في المملكة العربية السعودية منذ خمسينات القرن العشرين بالسرعة، فقد كانت نسبة التحضر عام ١٩٥٠م حوالي ١٥٪، لترتفع عام ١٩٧٠م الى ٤٨,٧٪، ثم ارتفعت عام ١٩٩٠ الى ٧٧,٣٪ من اجمالي السكان (الجابري ٢٠٠٩م)، لتصل في السنوات الاخيرة الي ٨٥٪ (الهويش ٢٠١٥م)، وتركز اغلبهم بالمدن الكبيرة (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، جدة والدمام) والتي استحوذت على ٥٠٪ من اجمالي سكان المدن حوالي (١٦,١٤٩,٦٣٦ نسمة) (الزامل ٢٠١٨)، ورافق النمو الحضري السريع، في البداية توسع المدن افقياً نحو الضواحي بسبب انخفاض اسعار الاراضي، واتصف تخطيطها العمراني، بنظام تقسيم المناطق الى اراضي والسكن المستقل، وبكثافات سكنية منخفضة وخدمات محدودة متوازنة معها، وقد كان ذلك مناسباً في حينه بحكم صغر المدن، وقلة سكانها، وتحقيق رغبات استقلالية السكن.

ومع استمرار سرعة التحضر ازداد سكان المدن، وتوسعت مساحاتها، لتنتقل بعضها الى مدن متوسطة الحجم، رافق ذلك بعض التحولات الحضرية والمفاهيم السكنية، لدى شريحة من السكان ازدادت نسبتهم لاحقاً، ففي المجال الحضري بدء بعض السكان القبول التدريجي بالسكن المشترك نظام الشقق بمفهومه الواسع، ثم تحول المفهوم تدريجياً من سكن مؤقت الى دائم، وفي المجال العمراني السكاني بدأت بعض الاراضي في المخططات القريبة التي نمت سريعاً، تتحول الى البناء بنظام العمارات السكنية المتوسطة الارتفاع نظام الشقق، بدلاً من السكن المستقل، وهو ما يعني من الناحية التخطيطية، تضاعف الكثافات السكانية والبنائية، بدون اضافة خدمات متوازنة معها.

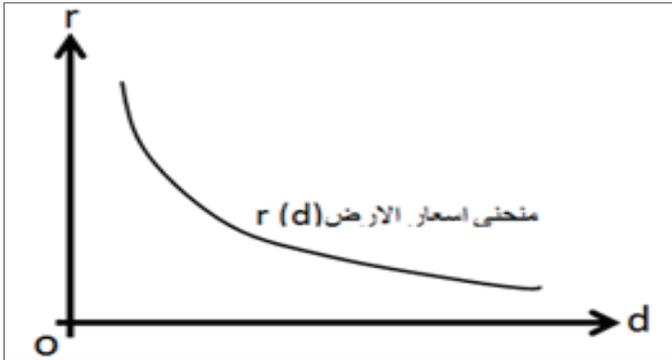
وفي الوقت الذي جرت به هذه التغيرات الجوهرية، من تغيير نسبي بالثقافة الحضرية والسكنية، وانظمة البناء السكاني من مستقل الى عمارات نظام شقق، وتضاعف الكثافات، وتحول بعض المدن من صغيرة الى متوسطة وكبيرة الحجم، كان نظام التخطيط الافقي مستمر بتوسعه نحو الضواحي ملاحقاً انخفاض اسعار الاراضي، بنفس المعايير والاجراءات السابقة، التي كانت مناسبة في مرحلة ما من التطور، لتخطيط المدن الصغيرة.

ومع استمرار النمو الحضري والعمراني بمستجداته اللاحقة، تغيرت احجام بعض المدن لتصبح مليونية ومتجاوزة الكبر، ومعها ارتقى مستوى التحضر، وتوسع مفهوم السكن وملكيته أكثر، ليصبح شراء شقة سكنية حلم الكثير من السكان، بعد ان كان سابقاً سكن غير مقبول، ورافق هذه التغيرات الحضرية مرحلة جديدة من التطور العمراني، خاصة في المناطق الأكثر ازدهاراً، تمثلت بإزالة المباني المنخفضة والمتوسطة الارتفاع التي حلت سابقاً مكان الفلل، لتبني محلها مباني أكثر ارتفاعاً وابعاراً عالية وبكثافات سكنية وبنائية مرتفعة، وبأشكال معمارية أكثر حداثة، الا ان اراضي خدماتها الاساسية لم تتوازن مع الاحتياجات الجديدة، وبقيت كما تم تحديدها بمخططات المرحلة الاولى، قبل ٥٠ سنة تقريبا.

ومع كل هذه التغيرات العمرانية الهائلة، يلاحظ ان التوسع الافقي في بعض المدن الكبيرة، مازال يسير بنفس وتيرته السابقة تقريباً، ومما سبق يتضح ان الإزالة وإعادة استثمار الأراضي الراسي المكثف في اغلب المدن الكبيرة ومنها مدينة مكة ممثلة حي العزيرية كنموذج، مرتبط جذورها بمحددات التخطيط العمراني للمرحلة الاولى والتطورات اللاحقة لها، ومعالجتها المثالية نظرياً

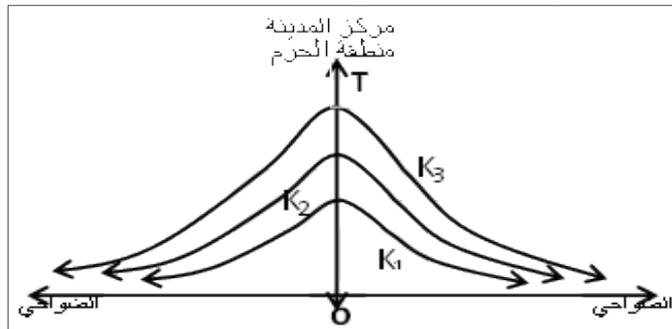
استعمالات مناطقها وارضها تخطيطاً، ونشاطها الاقتصادي، سواء كانت مجتمعة او منفردة تعتبر من اهم المحددات لأسعارها وإيجاراتها، والتي تختلف من منطقة الي اخرى، وبين فترة زمنية واخرى، وتحددها الآلية الذاتية لسوق الاراضي وفقاً للفائدة والريح، الذي يحصل عليه المستثمر او المالك (العبيسي ٢٠٠٩). واهم العوامل المحددة لأسعار اراضي المدن تتلخص بالتالي:

١. موقع الارض من المركز الرئيسي والمراكز الثانوية والشوارع الرئيسية والفرعية. مستوى توفر خدمات البنية التحتية والفوقية، ونوعية استعمال الارض او المبنى المحيطة بها.
٢. متطلبات قطع الاراضي او العقارات وعلاقتها بالمحيط الخارجي وبعدها عن شبكة الطرق والمواصلات العامة.
٣. الاحتياجات المطلوبة للأراضي من قبل مختلف الاستثمارات التجارية والخدمية والسكنية والصناعية والاشتراطات الفنية المتصلة بها.
٤. خاصية قطعة الارض شكلها، ملامحها، طوبوغرافيتها، محيطها اشتراطات بنائها.



شكل (١): يبين العلاقة بين سعر الارض وبعدها عن المركز
المصدر: العبيسي ٢٠٠٩

كما ان هناك بعض العوامل الاقتصادية والمنفعية الاخرى التي قد تؤثر على تحديد اسعار الارض، مثلاً بعض المؤسسات التجارية كثيفة الاستثمار، قد تدفع عند الضرورة سعر عقار ما اكثر من سرعة السائد في المنطقة، اذا توافق مع احتياجاتها ووظيفة استثمارها، وايضاً نوعية السكن في المنطقة ومدى تجانس سكانها، والذي يتراوح بين السكن الشعبي بسعره المنخفض نسبياً والسكن المميز ذات المواصفات الخاصة عالى التكلفة، وكل له خصائصه والشكل (١) يبين القانون العام التقريبي لكيفية تغيير اسعار الاراضي (Huang, ٢٠١١). فكلمة ابتعدت من المركز الرئيسي او المراكز الثانوية، كلما انخفضت اسعارها، كما ان الشكل (٢) يوضح تموج اسعار الاراضي، كلما ابتعدت عن المركز الرئيسي والمراكز الثانوية وتغير اهمية الشوارع.



شكل (٢): يوضح العلاقة بين ارتفاع اسعار الارض وازدياد الكثافات البنائية والسكانية كلما تقدم الزمن في المدن - خلال مرحلة التحضر السريع
المصدر: Wu Lang ٢٠٠٢

المستجدات ومن محددات المخطط العام للمدينة، ليوجه التنمية الحالية والمتوقعة.

٣.١. منهجية البحث:

اتبع البحث المنهج التحليلي الوصفي لمتابعة ظاهرة نمو المدن واعادة تخطيطها واستثمار اراضيها ومناقشتها واستنتاج خلاصة تجاربها، كما اتبع الملاحظة والمتابعة الميدانية المستمرة لعمليات النمو والازالة واعادة البناء المكثف لكثير من اراضي حي العزيزية وغيرها خلال السنوات القليلة الماضية، وكذا الاستقصاء واسئلة سكان المنطقة الاوائل الذين عاصروا نموها، منذ نشأتها كفلل وتحولها لعمارات، ومن ثم حالها الازالة واعادة البناء، لذلك تتلخص منهجية البحث من خلال القراءة عن مسار الظاهرة، والمتابعة والسؤال والملاحظة والتصوير والتوثيق والتحليل والاستنتاج.

٤.١. مفهوم اعادة استثمار اراضي المدن للمرة الثانية:

كإجراء وقائي لمفهوم المصطلح في سياق البحث، فهو يشير الى ان المدينة قد نمت الى مرحلة معينة من التطور، تحت اساس تخطيط عمراني ارتبط بمحددات واهداف معينة، لمرحلة تاريخية من التطور، قد انتهت شروط استمراريتها، ثم ظهرت محددات تنموية وحضرية جديد تطلبت ازالة البناء السابق، ومن ثم اعادة البناء بكثافة استثمارية عالية، تتوافق مع ارتفاع اسعار الاراضي، واقتصاد السوق والنظم المتاحة ومتطلبات المرحلة.

٢. نظرة تاريخية لإعادة استثمار اراضي المدن.

تاريخ اعادة استثمار اراضي المدن قديم قدم الحضارات، ومعظم المدن القديمة ومنها بعض المدن الاسلامية، كانت تزيل بعض مبانيها المنخفضة الارتفاع وتعيد بنائها للمرة الثانية، والثالثة بمباني سكنية مرتفعة لتستوعب الاسر الجديدة للأسر الممتدة، مع الحفاظ على نسيجها العمراني، بسبب ازدياد السكان ومحدودية المساحة المحاطة بسور المدينة، وكان يتم ذلك في مدن صغيرة قليلة السكان وعبر اجيال، في مجتمع زراعي الاقتصاد. الا ان ظاهرة اعادة استثمار الاراضي للمرة الثانية في المدن المعاصرة المرافقة للاقتصاد الصناعي، وما تلاه، والتحول الاقتصادي والحضري المعاصر، والتغير المتسارع في كل مجالات الحياة المادية والروحية، يختلف عن سابقه كلياً، لأنه قائم على المعرفة والتخطيط العلمي المسبق بتوقعاته الموجبة لمسار التنمية والتطور.

لذا إن اعادة استثمار الاراضي للمرة الثانية مفهوماً وتطبيقاً، هي عملية تطويرية جديدة للمدينة المعاصرة، التي وصل نموها الى مرحلة معينة من التطور، وخلال نموها اعيد استثمار بعض اراضيها، وتدرجياً انعكس ذلك على قصور في كفاءة خدمات تخطيطها، وفي خمسينات القرن العشرين تبلورت المشكلة في الدول الغربية، وبدأ ظهوره في جامعة هارفرد ما سعى في حينه «تصميم عمراني» وهو مجال يركز على احياء وتحسين المدن وبخاصة مراكزها ومناطقها الحيوية (وليام وأليكس ٢٠١٠م)، وقد تبلور لاحقاً هذا التخصص، واصبح علمياً يخضع لآلية موجهة مسبقاً متسلسلة، تتمثل بإعادة التخطيط العام للمدينة، المحتوى على مناطق التوسعات الجديدة بالأطراف، والمناطق المأهولة للمدينة الحالية، ومنها تتم وضع المخططات التفصيلية المسماة بالتصميم الحضري في المناطق الجديدة او التجديد الحضري في المناطق المأهولة، ومن تفاصيل التجديد الحضري، يتم تنظيم اعادة استثمار الاراضي للمرة الثانية لتتوافق مع متطلبات التنمية الاقتصادية والحضرية المستجدة.

٣. دوافع اعادة استثمار اراضي للمرة الثانية:

تتلخص دوافع اعادة استثمار اراضي للمرة الثانية، بارتفاع اسعارها، والتغير الوظيفي لاستعمالات اراضي المنطقة، والحاجة لإعادة استثمارها للمرة الثانية بشكل امثل يتناسب مع موقعها وسعرها، والرغبة في اعادة تصميمها لتحقيق اشتراطات ومتطلبات معيارية ووظيفية جديدة، وكذا الرغبة في مجارة العمارة المعاصرة (سلامة واخرون ٢٠٠٧م).

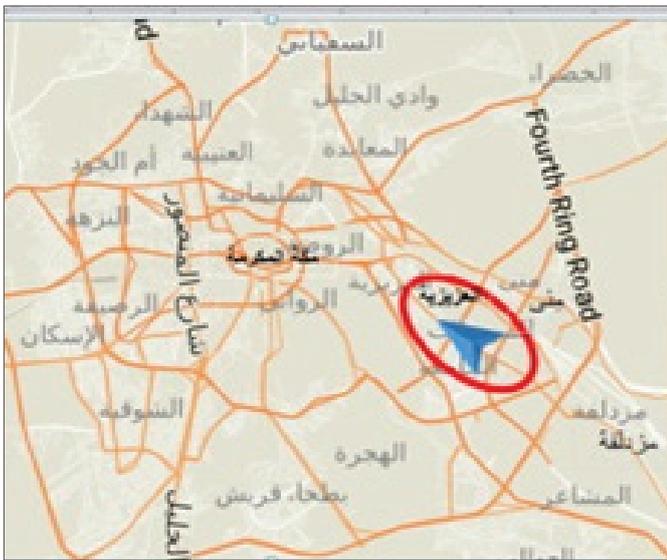
٤. خصائص مواقع اراضي المدن

من اهم خصائص اراضي المدن هو اختلاف مواقعها، وبعدها النسبي من مركزها الرئيسي والمراكز الفرعية، والمناطق الحيوية، كما ان وظائف

٥. الاستثمار المكثف لأراضي حي العزيزة وتأثيرها على خدماتها الأساسية تم التركيز على دراسة الاستثمار المكثف لأراضي حي العزيزة للمرة الثانية نظراً لأهمية موقعها وسرعة نموها، كنموذج لأغلب أحياء مكة، خاصة الأحياء الحيوية والقريبة من الحرم والمشاعر المقدسة. ومن الواضح في الوقت الراهن تميز المنطقة بحركة ونشاط اقتصادي وعمراني كبير، ويتم عن طريق البناء المتفرق من قبل الأفراد، بغرض الاستثمار الأمثل لمواقع عقاراتهم، إلا أن المتبع لسرعة الحركة العمرانية، وخاصة على شارع العزيزة العام والمناطق المجاورة له، يلاحظ أن ملامحها العمرانية العامة قد تغيرت كلياً خلال السنوات الماضية.

٦.١. حي العزيزة - النشأة والتسمية

حتى وقت قريب كان حي العزيزة يسمى بحوض البقر، وكان مكاناً للزراعة وتربية الماشية، ثم تغير اسمها إلى العزيزة، نسبة إلى مدرسة العزيزة التي تم بنائها كمدرسة حكومية في أوائل ستينات القرن العشرين، وكان في حينه سعر الهكتار بـ عشرة الف ريال (بإدحج، مقابلة)، وبعد تخطيط المنطقة وبناء المدرسة توافد السكان تدريجياً إلى الحي وازداد سكانه، وجاءت الخدمات الأخرى، ولاحقاً بنيت بلدية العزيزة، ثم ازداد التطور العمراني للمنطقة شكل (٤).



شكل (٤): يوضح موقع العزيزة من مدينة مكة المكرمة

والملاحظ أن بعض العمارات السكنية في المنطقة تم بنائها في نهاية سبعينات وثمانينات القرن العشرين، كما يتضح من اللوحات المدونة على واجهات بعض عماراتها القديمة، وايضاً المقابلات مع سكان الحي الأوائل، قد أكد ذلك (بإدحج ٢٠١٨ م).



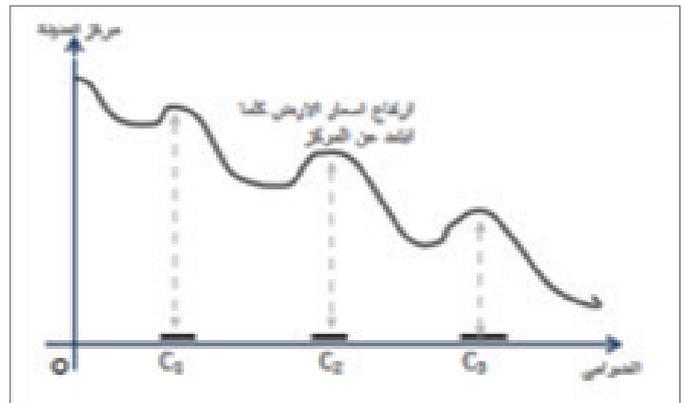
١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م

١٣٨٥هـ - ١٩٦٥م

شكل (٥): التطور والتغير العمراني في منطقة العزيزة الشمالية خلال ٤٠ سنة - اعلاه موقع مدرسة العزيزة المصدر: معراج مرزا وآخرون - مكة من السماء - الماضي والحاضر

والصورة الجوية المبينة بالشكل (٥) تبين المنطقة المجاورة لمدرسة العزيزة، ومنها تتضح المقارنة، كيف كانت المنطقة عام ١٩٦٥م، ثم كيف أصبحت عام ٢٠٠٧م، وكيف نمت المنطقة سريعاً خلال الأربعة عقود التالية، وقد ازدادت

وتجدر الإشارة إلى أن الأراضي في مدينة مكة لها استثناء خاص عن سائر أراضي مدن العالم، لما بهابها الله من افضلية، ومكانتها في نفوس المسلمين، فإضافة إلى ما ذكر اعلاه فإن أسعار أراضيها، يحدد بناء على بعدها وموقعها من الحرم ومن المشاعر المقدسة، وايضاً من الشوارع الرئيسية المتصلة بالحرم، وسهولة ورخص المواصلات والانتقال منها إلى الحرم، وكذا موقعها من الحدود الشرعية للحرم. وبصفة عامة يعتبر موقع الأرض من المدينة ووظيفتها من أهم العوامل المحددة لقيمتها وكثافتها استثمارها، والشكل (٣) يلخص أهم المتغيرات المرافقة لأراضي المدن، سعراً وكثافة وتأثيراً، حيث يبين أنه كلما كان موقع الأرض قريب من مركز المدينة الرئيسي ومناطقها المزدهرة، كلما ارتفع سعرها أكثر، وزادت كثافة استثمارها، سواءً بالإزالة وإعادة البناء أو الإصلاح وتغيير الوظيفة، ومع تلك التغيرات تزداد الكثافات البنائية والسكنية، ويختل توازن مستوى الخدمات، كنتيجة لتجاوز الكثافة الحد المحدد لتخطيطها السابق، وما ترتب عليه من زيادة الحمل على مباني الخدمات وشبكات البنية الأساسية والطرق أكثر مما صممت لها (شفق الكوكيل ٢٠٠٧م)، وهو ما يشير إلى أن النمو العمراني بالمنطقة قد انتقل إلى مرحلة جديدة، تستلزم التدخل الرسمي بهدف التحسين، من خلال التجديد الحضري، وإعادة الاستثمار المكثف لخدمات البنية التحتية والفوقية، مثل الشوارع متعددة المستويات. ويجب أن تكون تلك التدخلات خاضعة لرؤية شاملة مسبقة للمدينة والمنطقة.



٢١-٢٣- تمثل تدرج المراكز الثانوية أو الشوارع

شكل (٢): بين تغير أسعار الأراضي كلما ابتعدت عن المركز (المراكز الثانوية) ومستويات الشوارع

٥. العوامل المحددة لإعادة استثمار الأرض للمرة الثانية

المدينة كائن عضوي يسري عليها ما يسري على أي كائن حي، وثروة المدينة هي أرضها، وجمالها يكمن في سلامة ونجاح تخطيطها وتقسيم أراضيها وتحديد كتلتها، ومستوى بيتها، وسهولة أداء وظيفتها، ومدى تحقيقها للمعايير التخطيطية، وقدرتها على الاستدامة وإمكانية تجديد نفسها مع سرعة التغير، وأهم العوامل المحددة لإعادة استثمار أراضيها تتلخص بالتالي:

١. السياسة الحضرية: واستمرارية متابعة متغيرات خطط المدينة وتوجيهها اقتصادياً وعمرانياً وحضرياً، ودقة الإحصائيات التي على ضوءها تتخذ قرارات التنمية.
٢. القوانين والتشريعات: وتعتبر من أهم الضمانات الأساسية لتنفيذ السياسة الحضرية للمدينة بمخططاتها العامة والتفصيلية، على اعتبار إنها من أهم وسائل الدولة وأدواتها لتوجيه وتنظيم ومراقبة مسار نمو المدينة واستثمار أراضيها.
٣. النمو السكاني المرتفع والنمو الحضري الأكثر سرعة وارتفاعاً.
٤. التقدم التقني السريع ومتطلبات الاستدامة والبيئة، والتحول الوظيفي لمناطقها ومبانيها.
٥. نُظم ملكية الأراضي، والنواحي الاقتصادية والتقاليد، والثقافة الحضرية لمجتمع المدينة.
٦. الرؤية المستقبلية الشاملة لتطور المدينة مستقبلاً وإمكاناتها الكامنة.



١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م

١٣٨٥هـ - ١٩٦٥م

شكل (٧): التطور والتغير العمراني في منطقة العزيزية الشمالية خلال ٤٠ سنة - اعلاه موقع جامعة ام القرى بالعزيزية

موقع الخريطة: تقع على امتداد شارع العزيزية العام بين منطقة نوري والبيك شمال غرب وبين مجمع العزيزية جنوب شرق.

ويتضح وجود بعض الابنية المتفرقة وارضيات محجوزة باسوار - يشبه الواقع الحالي لبعض ضواحي مكة عمرانا وتخطيطاً.

المصدر: معراج مرزا وآخرون - مكة من السماء- الماضي والحاضر- مطابع مؤسسة بهادر للإعلام المتطور-جامعة ام القرى

كما ان الشكل (٨) يوضح مقارنة للوضع السابق للمنطقة المحددة بين شارع العزيزية العام وشارع الهدى غرباً ويتوسطها شارع الشيخ عبد الله الخياط، ومنها يتضح انها كانت ارضيات بيضاء عام ١٩٦٥م ولا يوجد بها أي اثر تخطيطي وعمراني، ماعدى شارع العزيزية العام بعرضه الصغير المسفلت، وهي لا تبعد عن جامعة ام القرى سوء ٨٠٠ متر تقريباً، ومن واقع المقارنة على يمين نفس الصورة يتضح وضع المنطقة عام ٢٠٠٧م وقد تغير كلياً.

والملاحظ ان تطور المنطقة واستثمار بعض اراضيها بالعمارات السكنية متعددة الادوار بعد السماح بزيادتها الى اربعة وستة طوابق، قد افرز نقص حاد بمستوى الخدمات وخاصة التعليمية والصحية، والفراغات العمرانية والمساحات الخضراء ومواقف السيارات.



١٣٨٥هـ - ١٩٦٥م

١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م

شكل (٨): مقارنة كيف كانت منطقة العزيزية عام ١٩٦٥م وعام ٢٠٠٧م، يتضح انها كانت منطقة بيضاء غير مخططة فقط وجود جزء بسيط من شارع العزيزية العام المتصل بالحرم وعرقات الصورة تبين المنطقة بين شارع العزيزية العام تقاطع بن دهب وشارع الهدى غرباً كما بين بالصورة لعام ٢٠٠٧م شارع عبد الله الخياط وشارع الملك خالد ومن الواضح ان المنطقة كانت ارضيات بيضاء وبدون تخطيط ولا وجود مباني او حتى اسوار لارضيات محجوزة. كما هو جوار جامعة ام القرى شكل (٧)

المصدر: معراج مرزا وآخرون - مكة من السماء- الماضي والحاضر- مطابع مؤسسة بهادر للإعلام المتطور-جامعة ام القرى

ومن المؤشرات السابقة والمستنتجة لتخطيط المنطقة للمرة الاولى، يتضح انه قد تم تحديدها وتخطيطها كضاحية ومناطق سكنية كبيرة، وتم تقسيمها الى مجاورات سكنية، وتم تقسيم مجاوراتها الى ارضيات محددة المساحة، وقد تم قياس اسقاطات مساحات بعض ارضيات المباني القائمة من جوجل ارث وتبين انها قسمت كأرضيات بمساحة ٢٠×٢٠م او ٢٥×٢٥م والقليل التي تجاوزت تلك المساحات بالزيادة او النقصان، ولم تأخذ بالاعتبار مواقعها من التسلسل الهرمي لشبكات الطرق، ومن تحليل مساحات الخدمات الاساسية في المنطقة،

سرعة النمو بعد شق العديد من الانفاق المتصلة بها، والشكل (٦) يبين منطقة موقع محبس الجن، قبل وبعد شق نفق الملك عبد العزيز الرابط بين محبس الجن ومنطقة الحرم لنفس الفترة الزمنية، وكيف اثر شق النفق وغيره من الانفاق لاحقاً على التنمية في المنطقة. وفي عام ٢٠١٢م تم فتح النفق المتصل بالجمرات والذي ضاعف اكثر من نمو المنطقة، ونشط اكثر اعادة استثمار اراضيها رأسياً للمرة الثانية، وضاعف استيعاب اسكان الحجاج والمعتمرين وكذا نمو سكانها الدائمين، كما ازداد نشاطها التجاري والاقتصادي، فشيدت الكثير من الفنادق والمباني السكنية العالية الارتفاع، لإسكان الحجاج والمعتمرين.



١٤٢٧هـ - ٢٠٠٧م

١٣٨٥هـ - ١٩٦٥م

شكل (٦): منطقة محبس الجن والشيشة (بن داوود) مقارنة كيف كانت عام ١٩٦٥م وكيف أصبحت بعد شق النفق عام ٢٠٠٧م
المصدر: معراج مرزا وآخرون - مكة من السماء- الماضي والحاضر

وخلال فترة قصيرة تحولت العزيزية من حي سكني لا يتجاوز عدد سكانه ٢٠٠ الف نسمة، الى اكبر منطقة حاضنة لإسكان الحجاج، بل واكبر منطقة مزدحمة في العالم خلال فترة الحج، فقد احتضنت ١,١ مليون نسمة (وفقاً لإحصاء ٢٠١٢) وبنسبة تفوق ٦٠٪ من حجاج الخارج (عكاظ ٢٣-١٠-٢٠١٢م)، وقد اكد ذلك مؤشرات توزيع تصاريح الحج على احياء مكة المكرمة، المتضمن الطاقة الاستيعابية لها والمحددة ب ١٤١٤٥١ تصريح لحي العزيزية، بينما منطقة الحرم ب ٧٨٣٢١ تصريح (المؤشرات الحضرية ١٤٣٢هـ)، ثم في عام ١٤٣٨هـ كانت الاحصائيات تشير الا ان عدد الغرف بالعزيزية ٣٥٩٠٨٤ غرفة تستوعب ١٧١١٠٤٦ حاج (عكاظ ٢٠١٧م)، وبناءً على هذه الأرقام فان الكثافة السكنية الاجمالية للحي في موسم الحج تقدر ب ٢٣٠٠ نسمة/هكتار، كما تعتبر المنطقة الاولى ذات الكثافة السكانية الاعلى مقارنة بباقي احياء مكة، بما فيها المنطقة المركزية المجاورة للمسجد الحرام.

٦.٢. التخطيط العمراني لحي العزيزية

بالرجوع الى بعض المصادر المتاحة والمتوفرة لمعرفة تاريخ التخطيط المعاصر للمنطقة والبناء على اراضيها للمرة الاولى، يتوقع ان تخطيطها كان في بداية ستينات القرن ال ٢٠ أي قبل ٥٥ عقود تقريباً، وتبين الصور الجوية التي التقطت عام ١٣٨٥هـ (١٩٦٥م)، لبعض مناطق مكة ومنها منطقة العزيزية، بان منطقة العزيزية كانت تقريباً ارضيات بيضاء الا من بعض المباني المتناثرة والمتباعدة هنا وهناك وبعض الاراضي المحجوزة (المسورة) خاصة في الشمال الغربي للمنطقة، والشكل (٧) عبارة عن مقارنة لخريطة جوية تبين التغيرات التي تمت خلال الفترة ١٩٦٥ - ٢٠٠٧م، لجزء من شارع العزيزية العام والمحدد بالمنطقة المحصورة بين شارع صدقي وما جاوره في الشمال الغربي للمنطقة وبين شارع الملك خالد او سوق العزيزية في الجنوب الشرقي لها، (وكمعلم مميز فيها موقع جامعة ام القرى)، وبين سفوح جبل منى شرقاً وشارع الهدى غرباً، والمقارنة توضح كيف كان عمران المنطقة في عام ١٩٦٥م، ثم كيف أصبح عام ٢٠٠٧م، وتجدر الإشارة الى ان بعض المباني المطلة على الشارع العام، قد تم ازلتها واعيد استثمار اراضيها المكثف للمرة الثانية، خلال ال ١٠ السنوات الماضية. ومن الصور الجوية وواقع تخطيطها الراهن، وكذا الصور الجوية المتتالية لجوجل ارث منذ ١٤ سنة تقريباً، يتضح ان اسس تخطيطها العمراني واستثمار اراضيها للمرة الاولى، اتبع نفس الطرق التقليدية في تخطيط المناطق السكنية، الذي مازال متبع الى الآن في بعض مناطق ضواحي المدينة، وهو تقسيم ارضيات المجاورات بمساحات معينة، واسكان منخفض نظام الفلل.

عالية الارتفاع.

ومن المقارنة يتضح ان المبني المنخفض تم بنائه بداية ثمانينات القرن ال ٢٠ تقريباً، بناءً على التخطيط العمراني للمنطقة للمرحلة الاولى، وتم وفقاً لمحددات تخطيطية معينة اخذت بالاعتبار الكثافات ومستوى الخدمات، بينما الإزالة وإعادة البناء الجديد للمرة الثانية تمت للمبنيين الجنوبي والشمالي خلال الفترة ٢٠١٣ - ٢٠١٧ م، وهو ما يعني تجاوز محددات التخطيط السابق، راسياً بزيادة الطوابق، وافقياً بإزالة الاحواش المحيطة بالسكن، ونظرياً يفترض ان يكون وفقاً لمحددات تخطيطية جديدة ومختلفة عن محددات التخطيط السابق، يعرف بالتجديد او التصميم الحضري.

٧. مؤشرات إعادة استثمار الاراضي للمرة الثانية

توجد عدة مؤشرات ودلائل تشير الى بداية إعادة استثمار الارض للمرة الثانية، والتي بدورها تُعجل بدفع الجهات ذات العلاقة لاتخاذ قرارات إعادة التخطيط الحضري للمدينة، ليتمكن من خلاله عمل تفاصيل التجديد الحضري للمناطق، لأنه بدون رؤية تخطيطية للتطوير مستندة على المستجدات والمحددات الاستثمارية والتنموية الجديدة المتوافقة مع كل مرحلة زمنية، لن يكتب لها النجاح المستقبلي.

٧.١. العلاقة بين سعر الارض وبين سعر المبني وإعادة الاستثمار

لفهم فكرة إعادة استثمار الارض للمرة الثانية، تجدر الإشارة باختصار الى تحليل العلاقة بين سعر الارض في منطقة ما، وبين سعر المبني عليها، وفكرة إعادة استثمار الارض، وهي علاقة تبادلية فكلما تقدم الزمن X زاد سعر الارض Y ونقص سعر المبني B، بحكم أقدميته وقصر عمره الافتراضي، الشكل (١١)، وعند تساوي سعر العقار بسعر الارض عند نقطة D يبدأ التفكير بإعادة استثمار الارض للمرة الثانية، أي إزالة المبني القديم وبناء بموقعه مبني جديد، عُبر عنه بمنحنى C، لتبدأ الدورة من جديد، وفي حالة ان يكون مبني واحد او بضعة مباني فالتأثير يكون محدود، انما كلما كثرت الإزالة وإعادة البناء في المنطقة، وكانت التوقعات تشير بان اتجاه تطور اراضي وعقارات المنطقة كلها تقريبا في هذا الاتجاه، هنا يختلف الأمر كلياً، ويكون للتخطيط العمراني رؤيته الخاصة المتمثلة بإعادة التخطيط العمراني للمدينة والتجديد الحضري للمنطقة، لان استمرار تلك التنمية بدون ضوابط، سوف يرافقها قصور تراكمي في التخطيط ومستوى الخدمات، وتزداد المشاكل الحضرية المرافقة لها، لان المنطقة خططت في مرحلتها الاولى بمحدداتها وشوارعها وخدماتها وكثافتها لذلك النوع من استثمار الارض، ولهذا عندما تتجه منطقة كاملة باتجاه التطور والحداثة والتحول الوظيفي كمنطقة تجارية واستثمارية عالية الكثافة، فالتأثير يكون كبير، بل قد يؤدي لاحقاً الى ما يعرف بالانهيار الحضري للمنطقة، وعلمياً قبل ان تتجه المنطقة الى ما يشبه ذلك، تكون توقعات الجهات ذات العلاقة بالتخطيط العمراني قد حسمت امرها، وبدأت الدراسات الخاصة بإعادة تخطيط المدينة والمنطقة وإعادة استثمار اراضيها، وفقاً للمحددات المستجدة، والخطط الاستراتيجية المستقبلية للدولة والمدينة والمنطقة، والتي تنطلق من تشريعات ومعايير واشتراطات مختلفة كلياً عن تخطيطها في المرة السابقة، مع الاخذ بالاعتبار جدلية التناقضات بين التنمية الاقتصادية الشاملة وبين مصالح الاطراف المتعددة.

والواقع ان قانون التخطيط العمراني، ينطبق عليه نفس قانون إعادة استثمار الارض الموضح بالشكل اعلاه، على اعتبار ان منحنى B يمثل التخطيط الاول للمدينة والمنطقة، وقبل ان تصل اسعار اراضي وعقارات المنطقة لنقطة D، وتحول المنطقة الى منطقة عالية الاستثمار، يتم التفكير بإعادة تخطيط وتجديد المدينة والمنطقة والمحدد بمنحنى C، ليتوازن مع المستجدات.

٧.٢. مؤشرات إعادة الاستثمار السريع لأراضي حي العزيزية للمرة الثانية.

تاريخياً كان يتم إعادة استثمار الاراضي بعد فترة زمنية طويلة نسبياً، الا ان التطور الاقتصادي والعمراني والحضري المتسارع لمدينة مكة، أدى الى تقليص الفترة الزمنية لإعادة استثمار اراضيها للمرة الثانية.

وفي منطقة العزيزية مثلاً يمكن القول انها بدأت بعد فترة زمنية قصيرة جدا

يبدو ان جوهر تخطيطها العمراني تضمن، بان كل ارضية حُددت لأسرة واحدة، وبالتالي انعكس ذلك على الكثافات السكانية المنخفضة والكثافة البنائية المرتفعة، وعلى تحديد اراضي ومباني الخدمات والمرافق العامة، وهي طريقة مازالت تتبع عند تخطيط المناطق السكنية بضواحي المدينة. والتخطيط العمراني للمنطقة لتلك الفترة، يمكن تسميته بالمرحلة الاولى لاستثمار اراضي العزيزية.

وعند المقارنة بين تفاصيل الصور الجوية من الاشكال (٦ و٧ و٨) خلال تلك الفترة، يتضح انه كلما تم الابتعاد عن المنطقة المركزية وخاصة منطقة محبس الجن بالاتجاه نحو الجنوب الشرقي لمنطقة العزيزية، كلما قل العمران وأثر التخطيط فيها، الى ان يتلاشي او يُفقد كلياً لأي اثر تخطيطي او عمراني في المنطقة المحددة جنوب شارع الملك خالد، وبين كل من شارع العزيزية العام وشارع الهدا غرباً.

كما ان المتبع للنمو العمراني للمنطقة خلال العقود الماضية، يلاحظ ان الاستثمار المكثف للأراضي قد بدأ في وقت مبكر من نمو المنطقة وان كان بصورة محدودة ومتفرقة، وتأثير اقل على كفاءة الخدمات الموازية لها. الا انه مع تقدم الزمن ويزور اهميتها كمنطقة حيوية، وشق الانفاق والطرق الرابطة بينها وبين المناطق الأخرى وخاصة مشاعر منى، تزايدت عمليات إعادة استثمار اراضيها. وخلال العشر السنوات الماضية برزت اهميتها أكثر، واعيد استثمار الأراضي للمرة الثانية بل وبعضها للمرة الثالثة [١]، واصبحت عمليات إعادة استثمار اراضيها هي الظاهرة المسيطرة والاكثر انتشاراً، فأزيل الكثير من المباني والتي كانت تعتبر حتى وقت قريب حديثة، وهنا اصبحت عمليات إعادة استثمار اراضيها الاكثر كثافة هي السائدة وخاصة على الشوارع الرئيسية، فارتفعت الابراج العالية لتتجاوز بعضها اكثر من ١٨ طابق، وكثرة المراكز التجارية الكبيرة.

٦.٣. إعادة استثمار الاراضي للمرة الثانية - نماذج واقعية



شكل (١٠): فيلا سكنية قديمة محاطة بأبراج جديدة مختلفة الارتفاع من ثلاث جهات شارع فرعي - العزيزية الشمالية - الباحث - ابريل ٢٠١٧
المصدر: عبد الغني منور ٢٠١٩

من الملاحظ ان كثير من مناطق واحياء مكة، تتميز في الوقت الحاضر بالتنمية العمرانية السريعة وخاصة إعادة الاستثمار المكثف لأراضيها للمرة الثانية، لأهداف منفعية وعائد مادي افضل للأرض والعقار، وبطرق قانونية نظامية، منتشرة تقريبا في كل مناطق واحياء مكة، وقد ابتكرت طرق استثمارية متنوعة بحسب المحيط المتاح، ولتوضيح الصورة أكثر نورد نماذج مختلفة لبعض الامثلة الحية لكيفية إعادة استثمار الارض للمرة الثانية، والشكل (٩) هو في منطقة ما قريبة من الحرم وعبارة عن فندق، تم تصميمه وبنائه سابقاً، على شكل U لأهداف بيئية وجمالية، ويتضح من الصورة ان الفراغ الامامي المتنفس للمبني، تم البناء عليه مبني صغير مكون من عدة طوابق، وتم ربطه كتابع للفندق لأغراض استثمارية واستغلال لموقع الارض، وهو استثمار يمكن تسميته بالإضافة، والشكل (١٠) يبين إعادة استثمار الارض للمرة الثانية من خلال الإزالة وإعادة البناء، ويتضح من الصورة ان هناك مبني سكني قديم منخفض الارتفاع (فيلا سكنية) اصبحت محاصرة ومحاطة بأبراج جديدة

٧.٣. أنواع إعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية في حي العزيزية
وجدت طرق كثيرة لإعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية في المدن الرئيسية
ومنها منطقة العزيزية بمدينة مكة المكرمة، وتتم بحسب الأنظمة واشتراطات
البناء الحالية المعمول بها، والشكل (١٣) يبين الوضع العمراني العام لمنطقة
العزيزية، والتي يمكن اختصارها بنوعيين رئيسيين وهما:



الشكل (١٣): منظور عام لمنطقة العزيزية ويتضح من خلاله الشارع العام بمبانيها
العالية الارتفاع والشوارع الفرعية بمبانيها المتوسطة والعالية الى المتوسطة الارتفاع.

النوع الاول: وهو إعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية على شارع العزيزية
العام والشوارع الرئيسية الأخرى، ويتصف بسرعة النمو العمراني ذات
الاستثمار الكثيف، ويتم من خلال ازالة المباني القائمة والتي تتراوح ارتفاعاتها
بين ٢-٤ ادوار واكثر، وبعضها بجالة جيدة، والبناء محلها عمارات عالية الارتفاع
تتجاوز احيانا ١٨ طابق، ويتم بحسب اشتراطات بناء معينة، منها موقع الارض
ومساحتها والشارع الذي تطل عليه.

وهي في الغالب تصمم كمحلات ومولات تجارية في الادوار السفلي، وفنادق
لإسكان الحجاج والمعتمرين في الادوار العليا، وتتصف بكثافة استثمارية وبنائية
عالية جدا، بعضها تستغل الارض شبه كاملة، وتفترق حتى لمواقف باصات نقل
نزلاء تلك الفنادق بحده الأدنى في موسم الحج.

والشكل (١٤) عبارة عن مخطط افقي لجزء من شارع العزيزية العام للمنطقة
الواقعة بين تقاطع شارع الملك خالد (موقع سنتر بوينت)، وبين تقاطع شارع
الملك عبد الله (هيبير بن داود العزيزية) وهو كنموذج لشارع العزيزية الشمالية
العام، والشوارع الأخرى المشابهة له. والأراضي المحددة هي التي تم إعادة
استثمارها راسيا خلال الست سنوات الماضية فقط، ومنه يتضح سرعة الازالة
وإعادة البناء ومستوى الكثافة البنائية العالية.



- المربعات الملونة اعيد بنائها خلال الخمس السنوات الماضية (اللون الاحمر مكتمل،
واللون الازرق جاري تنفيذه)

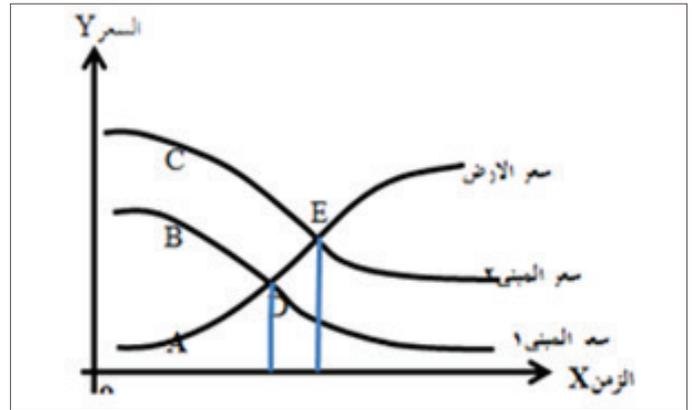
شكل (١٤): وهي المنطقة الواقعة بين شارع الملك عبد الله (بن داود العزيزية وشارع
الملك خالد (سنتر بوينت) وبين الأراضي التي تم إعادة استثمارها للمرة الثانية بمباني
برجية عالية - خلال الفترة ٢٠١٢ الى ٢٠١٧م فقط (*احمر منتهي - *ازرق جاري
الانشاء)



شكل (١٥): شارع العزيزية العام - المنطقة الواقعة بين تقاطع شارع الملك خالد (سنتر
بوينت) وشارع الملك عبد الله بين (بن داود) العزيزية - الباحث ٢٠١٧م

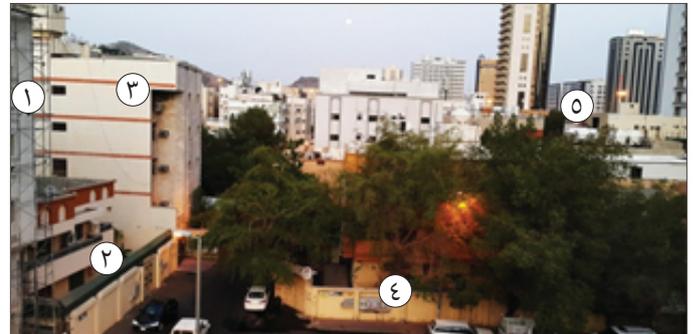
والشكل (١٥) عبارة عن صورة منظورية شبه كاملة لنفس المنطقة، يتضح
من خلالها الوضع الراهن التقريبي للمنطقة، والازالة وإعادة البناء لمعظم مباني

من تخطيطها العمراني للمرة الاولى، ويتضح ذلك من خلال بعض المباني التي
تم بنائها في ثمانينات القرن الماضي ومازال بعضها قائم ومنتشر بالمنطقة، وهي
عبارة عن مباني سكنية منخفضة الارتفاع (فلل سكنية) محاطة بأسوار، ثم
بعد السماح بزيادة الادوار الى اربعة، تحول نظام البناء ذاتياً، واتجه بعضه
الى بناء عمارات سكنية متوسطة الارتفاع نظام شقق، بجانب الفلل، واستمر
ذلك النظام ايضاً في بعض شوارعها بعد السماح مرة اخرى بزيادة الادوار الى
سته، وبذا تداخل النظام السكني ذات الفلل المستقلة مع بالعمارات السكنية
نظام الشقق، ثم مع سرعة التطور كان التغير الوظيفي لبعض مناطق ومباني
العزيزية، رافقه الازالة وإعادة الاستثمار المكثف للأراضي، وهو الوضع الراهن
الاكثر انتشاراً في حي العزيزية.



A- ارتفاع اسعار الاراض مع تقدم الزمن
B- انخفاض سعر المبني مع تقدم الزمن - استثمار مرحلة ١
C- انخفاض سعر المبني مع تقدم الزمن - استثمار مرحلة ٢
D- نقطة تساوي سعر المبني مع سعر الارض في مرحلة زمنية معينة - إعادة استثمار
مرحلة ثانية.
E- نقطة تساوي سعر المبني مع سعر الارض في مرحلة زمنية معينة - إعادة استثمار
مرحلة ثانية.
شكل (١١): رسم بياني تحليلي يبين العلاقة بين سعر الارض وسعر المبني علما ومتى يتم
ازالة المبني الحضري وإعادة البناء بموقعة مبني اكثر فائدة
المصدر: العبيسي ٢٠٠٩

والشكل (١٢) يبين منطقة سكنية بعيدة عن الشارع العام بوضعها الراهن،
وتحتوي على مباني سكنية تمثل اربع مراحل من تطور البناء في المنطقة (٢ و٤
تمثل اول مرحلة بناء الفلل المحاطة بحدائق، و٣ يمثل مرحلة السماح بزيادة
الادوار الى ٤ (قديمة)، رقم ١ عمارة خمسة طوابق جديدة، ورقم ٥ عمارات
فندقية عالية الارتفاع). (٥ و١ يمثلان الازالة وإعادة البناء)



١- مبني جديد يعاد استثماره ٦ طابق،
٢- فيلا سكنية دورين قديمة
٣- عمارة سكنية قديمة،
٤- فيلا سكنية دورين قديمة محاطة بحديقة.
٥- مباني فندقية (حجاج) حديثة عالي الكثافة والاستثمار على الشارع العام
شكل (١٢): نموذج يوضح عمارات مختلفة النشاء زمنيا - فلل سكنة عمارات سكنية
قديمة - عمارة سكنية وفندقية اعيد بنائها -

وهي في الاغلب مباني تتراوح ارتفاعاتها بحسب تخطيطها للمرة الاولى وتعديلاته اللاحقة بين ٦-٢ طوابق، وحتى وقت قريب كانت اغلها تستثمر لإسكان الحجاج والمعتمريين او اسكان مؤقتة (خروج حج او خروج حج وعمرة)، وبسبب الاشتراطات الجديدة المتعلقة بالسلامة والامن والامان لنظم اسكان الحجاج منذ سنوات، تم استبعاد الكثير منها لعدم تحقيقها لتلك الاشتراطات، مما دفع مالكيها الي تحويلها الي التأجير السنوي للسكان الدائمين، وما ترتب عن ذلك من الحد من استثماراتها الموسمية، وايضاً من نقص وضغط على الخدمات العامة الموجودة بالمنطقة، والتي كانت في السابق اقل حدة.

الا ان اهمية مواقع تلك المباني وقربها من مشاعر مئى، ادى الي دفع الكثير من مالكي تلك المباني والعقارات، الي اعادة استثمارها بما يتوافق مع الاشتراطات الجديدة، من خلال ازلتها واعادة بنائها، سواء بنفس الارتفاعات السابقة او بزيادة دور او دورين عن ارتفاعها السابق، لكنها بتصميم جديد شكلا ومضمونا، محققة بذلك اشتراطات البناء الجديد واشتراطات السلامة والامن والامان، وتحويلها الي سكني فندقي سواءً بنظام الغرف او الشقق، بحسب مساحتها واشتراطات موقعها، بهدف الحصول على عائد استثماري افضل. والشكل (١٨) نموذج يبين اعادة استثمار الارض على الشوارع الفرعية، وتضمن ازالة واعادة البناء بنفس الارتفاع السابق، ولكن بشكل حديث، مع تحويل وظيفته من سكني نظام الشقق الي سكني فندقي، وايضا تحقيقه لنظام اشتراطات البناء والسلامة والامن والامان. وهذه العملية تتم بنفس سرعة ازالة واعادة البناء للمرة الثانية، على الشوارع الرئيسية بالمنطقة.



١- مبنى اعيد بنائه وتحويل وظيفته الي فندقي

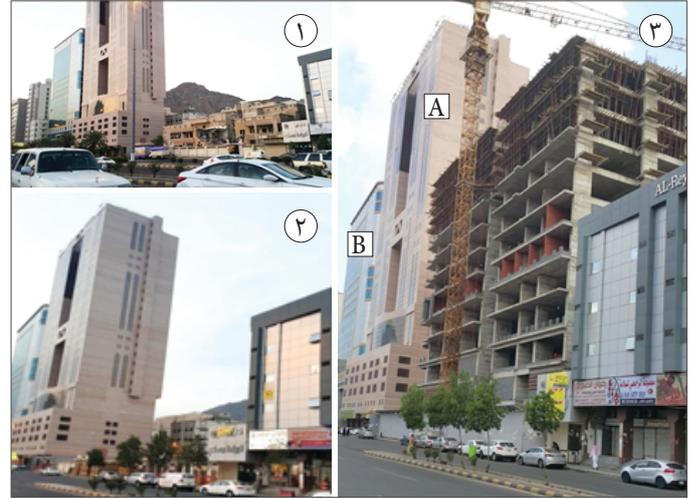
٢- مبنى قديم البناء والوظيفة - سكني عادي

شكل (١٨): نموذج لمبنى ازيل واعيد بنائه بنفس الارتفاع ولكن حولت وظيفته الي فندقي لإسكان الحجاج والمعتمريين. المصدر: منور ٢٠١٨

والشكل (١٩) صورة لمنطقة تقع على شارع فرعي كبير متصل مباشرة بشوارع العزيزية العام، وتبين كل مراحل اعادة استثمار الارض مجتمعة، الفيلا السكنية وتمثل المرحلة الاولى، والعمارة السكنية بجانبها تمثل مرحلة السماح بزيادة الطوابق الي اربعة، والعمارة السكنية الزجاجية رقم ٢ يمثل اعادة استثمار الاراضي على الشوارع الرئيسية الفرعية وهو فندق سبعة طوابق، تم

المنطقة، وكثافة وازدحام المباني.

والشكل (١٦) عبارة عن صور مقارنة لنموذج بنائي تفصيلي، تمت متابعة ازالته واعادة بنائه بنفس الموقع بعمارات استثمارية فندقية عالية الارتفاع لإسكان الحجاج والمعتمريين، ومن الصورة يتضح ان المنطقة كانت حتى عام ٢٠١٦ عبارة عن سكن مستقل منخفض الارتفاع- نظام الفلل- وتم ازالتهما ومن ثم تصميم وتنفيذ برج استثمار فندقي تجاري عالي الارتفاع.



اخذت الصور في

٣- ابريل ٢٠١٨

٢- مارس ٢٠١٧

١- يناير ٢٠١٧

٢- تم ٢٠١٤

١- تم ٢٠١٤

شكل (١٦): نماذج بين سرعة اعادة استثمار الاراضي للمرة الثانية في حي العزيزية الشمالية قبل وبعد البناء الموقع : شمال نقطة تقاطع شارع العزيزية العام مع شارع بن دهبش - قبل وبعد البناء الجديد- امام مجمع القارات التجاري. المصدر: تصوير الباحثان

كما ان الشكل (١٧) يوضح نماذج مختلفة لسرعة ازالة واعادة البناء ذات الكثافة البنائية الاستثمارية العالية. الموقع على شارع العزيزية العام بالقرب من جامعة ام القرى بالعزيزية.



شكل (١٧): اعادة بناء متسارع في الشارع العام بالعزيزية

والنوع الثاني : وهي المناطق الداخلية بأراضيها ومبانيها المطلة على الشوارع الفرعية، والقريبة من الشوارع الرئيسية بالعزيزية، ولها اشتراطاتها الخاصة المرتبطة بوظيفتها وبنوعية وعرض الشوارع امامها وغيره.

كما يمكن مواجهة النمو والتوسع المستقبلي لمعالجة الواقع الراهن بتوجهات جديدة في التخطيط الحضري والاستدامة الحضرية والسكن ميسور الكلفة (ابراهيم يوسف ٢٠١٥م) وغيرها، وتكون العوائق في الاغلب امامها اقل بحكم جِدَت الارض البيضاء بمناطق التوسعات بالأطراف، ورخص اسعارها قبل التخطيط، وكثيرا ما يتم تخطيطها وفقا للمعايير الحديثة، وفيه يتم تعويض أراضي الخدمات الناقصة او المفقودة في مناطق المدينة القائمة، بسبب ازدياد السكان، واعادة استثمار الأراضي، وتغير بعض وظائفها وغيرها، والتفاصيل التخطيطية لهذه الجزء يمكن تسميته بالتصميم الحضري، لأنه يتضمن ارض مفتوحة ويتصف بحرية الابداع.

والنوع الثاني: وهو اعادة التخطيط العمراني للمناطق القائمة المأهولة بالسكان، لربطها عضويا مع مناطق التوسعات الجديدة، وتفصيله يسمى بالتجديد الحضري، ويتصف بصعوبة تطبيق حتى الحد الأدنى من المعايير العمرانية الجديدة واشتراطات البناء، لكثافة بنائها واستثمارها، وملكية اراضيها، وتغير وظائفها، وعادة ما تواجه تعقيدات تخطيطية كبيرة في تحسين وضعها الراهن واهمها نقص الخدمات، وندرت الارض البيضاء، وتكاليف التعويضات وغيرها، وتحتاج الى خطط بعيدة المدى نسبيا، وميزانيات ضخمة وسياسات حضرية معينة. ولهذا قد تفرض المحددات الواقعية امام المخططين واصحاب القرار والمشرعين قيود كثيرة ومعقدة، لكن بالمقابل وفي كل الاحوال يجب دمج اعادة تخطيط المناطق القائمة مع تخطيط المناطق الجديدة، كوحدة متكاملة، وان يحقق اعادة تخطيط المناطق القائمة، المتطلبات المعاصرة للتخطيط بمعياره البيئية والثقافية والاستدامة، مع التأكيد على تعويض نقص كل متطلبات خدمات المناطق المأهولة في مناطق التوسعات الجديدة.

لذا ومما تقدم يمكن التأكيد ان اعادة استثمار اراضي المدن للمرة الثانية، يشير الى ان المدينة قد نمت الى مرحلة معينة من التطور، تحت اسس تخطيط عمراني قديم ارتبط بمحددات واهداف معينة، لمرحلة زمنية من التطور، انتهت اغلب شروط استمراريتها، ومعظم ما تضمنه تخطيطها من تقسيمات استعمال اراضيها للوظائف المختلفة.

واعادة استثمار الأراضي يعني ان هناك تغييرات كلية لأسس ومحددات تخطيط المدينة والمنطقة للمرحلة الاولى، وبالتالي تطلب اعادة تخطيطها العمراني العام، وفقا لمحددات وتشريعات ومعايير تخطيطية جديدة، تتضح تفصيله بما يعرف بالتجديد الحضري، ليتلاءم ويتوازن مع مستجدات المرحلة، خاصة انه سوف يركز على ما آل اليه اتجاه التطور الاقتصادي والاجتماعي والاستثمار المكثف لأراضي المنطقة راسياً وافقياً، والتغير الوظيفي لبعض المناطق والمباني، والذي يرافقه زيادة الكثافات المختلفة، ونقص بمستوى الخدمات، وهو ما يعني التغذية الراجعة للتطور، وحمية اعادة التخطيط برؤى مختلفة، تأخذ بالاعتبار كل المحددات التخطيطية المستجدة والمتوقعة، للوصول لأهداف التنمية الشاملة المنشودة، خلال فترات زمنية معينة، يتم تنفيذها تدريجياً، لتتوافق مع معطيات اعادة استثمار الارض للمرة الثانية، مع التأكيد على مراقبة سلامة تنفيذها وانعكاساتها على البيئة والانسان.

وتفصيل اعادة استثمار الارض بالمنطقة للمرة الثانية، تنطلق اسسه من مخططات التجديد الحضري لها، المعتمد والمحدد لجميع خدمات مرافق البنية التحتية والفوقية، ومباني الخدمات الاساسية، والفرغات العمرانية، والمساحات الخضراء اللازمة للمنطقة المتوازنة مع اعادة التخطيط العمراني (سلامة وآخرون ٢٠٠٧م). واسس التنمية، ومصالح الاطراف المختلفة الخاصة (المستثمرين) والعامه (الدولة والمجتمع)، كل ذلك يجب ان يحقق متطلبات المرحلة وتوقعات اعادة التخطيط والتجديد الحضري واعادة استثمار الارض.

٩. النتائج والتوصيات

من التحليل السابق المتبع للمتغيرات العمرانية لحي العزيزية نستخلص النتائج والتوصيات التالية:

٩.١. النتائج

من خلال دراسة اعادة استثمار الأراضي لحي العزيزية ومسار نموه العمراني

بنائه بدلا عن فيلا من دورين، تم ازلتها عام ٢٠١٣م، بينما البرج المرتفع رقم ٣ ويمثل اعادة الاستثمار المكثف للأرض على الشارع العام، والبرج رقم ٤ يمثل ايضا مرحلة معينة سابقة من الاستثمار المكثف للأراضي على الشارع العام.



- ١- مبنى سكني منخفض الارتفاع (نظام فيلا مسورة)
 - ٢- كان سكني منخفض وازيل واعيد بنائه كفندق ٧ طوابق.
 - ٣- مبنى فندقي عالي الارتفاع حديث اعيد استثمار الارض.
 - ٤- مبنى فندقي كان يعتبر من المباني العالية في الشارع
- شكل (١٩): صورة تبين كل التغيرات التي تمت بحي العزيزية منذ تخطيطها للمرة الاولى وحتى ٢٠١٨م.
- الموقع: جنوب تقاطع شارع العزيزية العام مع شارع عبد الله بن دهيش. المصدر: الباحثان

٨. اعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية والتجديد الحضري لتحديد موقع اعادة استثمار الارض للمرة الثانية من التسلسل التخطيطي للمدينة، يجدر الإشارة لمحتوى التخطيط واعادة التخطيط العمراني للمدينة وملخصه التالي:

أولاً: «التخطيط العمراني للمدينة»: ويتم اجرائه في الاغلب لتخطيط مدن جديدة على اراض بيضاء، ومحتواه يتلخص بان يتم عمل مخطط عمراني يرسم الصورة العامة لمستقبل المدينة، واعتباره كوعاء تتم فيه كل خطط التنمية المطلوب تحقيقها من المدينة خلال فترة زمنية معينة، يتم من خلاله تقسيم وتحديد استعمالات اراضي المدينة ووظائفها، وفقا لمحددات ومعايير تخطيطية وبيئية معينة، تأخذ بالاعتبار سكان واقتصاد المدينة، توقعات نموها المستقبلي، مع تحديد البعد الثالث، ثم يليه المخططات التفصيلية لمركز (مراكز) المدينة والمناطق والمجاورات السكنية، يليه التقسيم التفصيلي لاستعمالات ارض كل منطقة وكل ارضية فيها، واشتراطات بنائها، وبعدها تجري عمليات التنمية والتطوير يرافقها المتابعة والمراقبة والتقييم التعديلات، وعند نقطة زمنية معينة من التنمية والتطور، يتطلب اعادة تحديث او اصلاح المخطط العام السابق للمدينة، ليتوافق مع المحددات الجديدة، ويختصر بـ «اعادة التخطيط العمراني للمدينة».

ثانياً: «اعادة التخطيط العمراني للمدينة» اي المرحلة الثانية لتجديد تخطيطها العمراني، والذي يعني اعادة تخطيط مدينة قائمة معاصرة، تحتوي على نوعين من الارض المراد تخطيطها [] وملخصها التالي:

النوع الاول: وهو التخطيط العمراني لمناطق التوسعات على الاراضي البيضاء الجديدة بضواحي المدينة، وفيه يمكن تطبيق أسس ومحددات مبادئ التخطيط المعاصر وفقا للمعايير والتشريعات التخطيطية الجديدة،

السريع كنموذج لباقي مناطق واحياء مكة يستنتج التالي:

٨. تلك المميزات حدود معينة.
٨. تجارب التخطيط العمراني التفصيلي لمدينة مكة، ومنها منطقة العزيزية في مرحلتها الأولى، وما تلاها من نمو اقتصادي وحضري وعمراني، وما افرز من مشاكل تخطيطية، يجب الاستفادة منها في تخطيط المناطق والمجاورات السكنية الجديدة بالأطراف، وفقاً لطرق ونظم معيارية مختلفة، ومنها مثلاً اعتماد الكثافة السكنية المستقبلية المستنتجة من التجارب المتراكمة الماضية لمختلف مناطق مكة، كأساس لتحديد معيار الخدمات الرئيسية والفراغات العمرانية لتخطيطها.
٩. عالمية مدينة مكة وخصوصيتها، والحدود الشرعية للحرم ووضعها الراهن كمدينة مليونية سريعة التغيير والتحول، ونتائج دراسات تطور عمارات مناطقها المختلفة، ومنها منطقة العزيزية، جميعها تشير الى عدم فاعلية تخطيط تقسيم الأراضي كفلل داخل حدود الحرم في المستقبل القريب المنظور، وإذا وجدت تحدد لها اشتراطات تخطيطية معينة تأخذ بالاعتبار امكانية تحولها، او ترحل الى خارج الحدود الشرعية للحرم.
- ٩.٢. التوصيات:
١. خطط إعادة استثمار الأرض للمرة الثانية، بحاجة الى تشريعات معينة ترتبط بالمستجدات والمحددات الجديدة المرافقة للمرحلة، وتتضمن دفع عمليات التنمية وإيجاد نوع من التوازن التنموي بين الحق العام المتمثل بالتخطيط ومتطلباته المعيارية البيئية والتنموية والاستدامة، والخاص المتعلقة بمصالح المستثمرين والاستثمار والنشاط الاقتصادي.
٢. البحث عن آلية تخطيطية معينة تعكس المفاهيم المتجددة المعاصرة للتخطيط والتجديد الحضري، تستند للتجارب الماضية، لتعالج الحاضر وتوجه المستقبل، بمتطلباتها التخطيطية والبيئية والاستدامة.
٣. إعادة استثمار الأراضي للمرة الثانية يجب ان يقابله بالتوازي إعادة استثمار البنية التحتية وتوفير الأراضي اللازمة للخدمات العامة المقابلة لعدد السكان الدائمين.
٤. ربط التخطيط العمراني العام وتفاصيله بالكثافات السكنية المتوقعة مستقبلاً، استناداً للتجارب الماضية المتراكمة.
٥. يقترح رفع معيار الكثافات السكنية بالمخططات السكنية الجديدة، استناداً للتجارب السابقة، وربطها بنوعية السكن والكثافات وعدد السكان، والمعايير المعتمدة، بغرض رفع المساحات المحجوزة للخدمات الاساسية، خاصة ان كثير من المخططات السابقة قد تحولت الى مباني نظام الشقق بكثافتها العالية، وافتقدت للخدمات حتى بعدها الأدنى.
٦. إعادة استثمار الأرض للمرة الثانية مرتبط بالمحددات التفصيلية للتجديد الحضري، الذي بدوره يرتبط بإعادة التخطيط العمراني العام للمدينة، وهو ما يجب اتباعه والانتباه والاستعداد له، عند تخطيط مناطق التوسعات الجديدة بموجبها المتتاليتين الأفقية والرأسية.
٧. خطط إعادة استثمار الأراضي لبعض المناطق الحالية، يستحسن ان يحتوي على طرق ارشادية لتوجيه تخطيط المناطق الأخرى مستقبلاً.
١٠. المراجع:
- [١] وليام ساندرز وأليكس كرجير، ترجمة صالح بن علي الهذلول، نشأت وتطور التصميم العمراني ١٩٥٦-٢٠٠٦، سلسلة علوم العمران، (٢٠١٠/١٤٣١ م) ..
- [٢] سلامة طابع العساسة وآخرون، التجديد الحضري كاسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثالث والعشرون، العدد الثاني- ٢٠٠٧.
- [٣] الجابري، نزهة يقضان، التحضر في المملكة العربية السعودية، المجلد ٢٠، مجلة جامعة أم القرى للعلوم التربوية والنفسية، العدد الثاني، رجب ١٤٢٩هـ - يوليو ٢٠٠٨م
١. ان الفترة الزمنية التي احتاجتها منطقة العزيزية بمكة المكرمة لاستثمار بعض اراضيها المرافق لتخطيطها العمراني بمرحلته الأولى، لا يتجاوز ٢٠ سنة، تلاها مباشرة التعديلات البنائية بزيادة الادوار الي اربعة ثم ستة، واخيراً كانت الإزالة وإعادة البناء الراسي التدريجي المكثف، والتحول الوظيفي لبعضها، وقد بدأ محدود، لتتوسع الظاهرة وتشمل المنطقة بكاملها، رافق ذلك اختلال في اتزانها التخطيطي، وانعكس تأثيره على مرافقها وكفاءة خدماتها، وقد حدث كل ذلك سريعاً وخلال فترة زمنية قصيرة جداً، ونظرياً يفترض انتقال العمران الى مرحلة التجديد الحضري للمنطقة، الذي هو جزء لا يتجزأ من إعادة التخطيط العمراني للمدينة.
٢. المقومات السابقة التي على ضوءها تمت عملية النمو الاقتصادي والحضري والعمراني المعاصر للمدينة، والمتمثل بالإضافات والإزالة وإعادة البناء المكثف لمباني المنطقة، والمشاكل المرافقة لها، مازالت قائمة بل وأضيفت لها عوامل تنموية أخرى أكثر حيوية، منها توسعة الحرم وزيادة طاقته الاستيعابية، والخطط المرافقة لرؤية ٢٠٣٠، ويتوقع ان النمو العمراني خلال السنوات القادمة سيكون أكثر سرعة، ليس فقط في المناطق المأهولة الحالية، بل سوف يمتد الى الضواحي، وهو ما يعني رفع درجة الاستعداد، وتهيئة البيئة التخطيطية المناسبة لاستيعاب احتياجات التنمية المستقبلية.
٣. الدراسة بينت ان وضع الشمال الغربي لمنطقة العزيزية كانت في عام ١٩٦٥م، تحتوي على القليل من المباني السكنية المنخفضة المتباعدة، بينما الجنوب الشرقي لها والذي لا يبعد عنها سوى بضعة مئات الامتار، كانت اراضي بيضاء شبة صحراوية، ولا يوجد بها اي اثر عمراني، ماعدا طريق العزيزية العام بعرضها المحدود، وهي بهذا تشبه كثيراً مناطق الضواحي المحيطة بالمدينة في الوقت الراهن، فكراً وتخطيطاً وعمراناً، ويحتاج الى مراجعة، خاصة وان مدينة مكة اضافة الى عالميتها، فقد تحولت من مدينة صغيرة الى متوسطة ثم الى مدينة كبيرة مليونية، وكل له تخطيطه العمراني الخاص.
٤. الدراسة بينت ان النمو العمراني للمدينة بشكلا الممتد افقياً ورأسياً يتصف بالتوسع العمراني من الداخل نحو ضواحي واطراف المدينة منذ بداية النمو العمراني المعاصر في خمسينات القرن الماضي، ويتصف بموجتين متتاليتين:
٥. الموجة الأولى وتمثل بتخطيط ضواحي المدينة كمناطق سكنية منخفضة الارتفاع (فلل) وتوجه حركة اشعاعها افقياً نحو الضواحي واطراف المدينة ملاحقة لانخفاض اسعار الأراضي، وتتصف بتخطيط تقسيمات الأراضي كفلل سكنية، بخدماتها المحدودة، وطبيعة الموجه انها بعد استقرارها نسبياً تتحرك افقياً لتغزو الأراضي البيضاء التالية لها، تاركة موقعها لتحل محلها الحركة الأولى للموجة الثانية، وهو اضافة طوابق.
٦. والموجة الثانية وهي موجة تشع ملاحقة للموجة الأولى، اتجاه وحركة وسرعة وقوة، وتزيج الموجة الأولى تدريجياً لتحل محلها بزيادة الكثافات السكنية والبنائية، وتختلف شدتها وحركتها زمنياً، فتبدأ بإزالة احواش المباني وزيادة الادوار، وتغيير نظام البناء من فلل سكنية الي عمارات نظام الشقق، لتنتهي في مرحلتها الأخيرة الي الإزالة وإعادة البناء الراسي والاستثمار المكثف، وتغيرات هذه الموجة تتم من قبل ملاك الأراضي - القطاع الخاص-، بينما تبقى المرافق وراضي الخدمات الاساسية العامة بنفس وضع تخطيطها للمرحلة الأولى. وهو ما يعني تجاوز الكثافة للحدود المخطط لها سابقاً، وزيادة الحمل للخدمات المحدودة، استمرار اختلال التوازن التخطيطي وما يترتب على ذلك من اضرار بالمرافق والخدمات.
٧. وضع العزيزية العمراني الراهن بمميزاتا الجغرافية، وقربها من المشاعر المقدسة بمساحاتها المفتوحة، والجبال المحيطة به، قد لا تكون بحجم المشاكل المستقبلية للمناطق الأخرى بمكة التي تفتقد هذه الميزة. الا ان

- [٤] الهويش، عبد الكريم بن خلف، تقويم مدى تحقيق الاستراتيجية الوطنية للتنمية العمرانية المتوازنة، مجلة العمارة والتخطيط م٢٧(١)، الرياض ٢٠١٥م/١٤٣٦هـ
- [٥] الزامل، وليد سعيد، خصائص الأحياء العشوائية القريبة من الحرم الشريف في مكة المكرمة: قوز النكاسة حالة دراسية، مجلة العمارة والتخطيط ٣٠ (٢) الرياض (٢٠١٨م/١٤٣٩هـ).
- [٦] الوكيل، شفق العوضي، التخطيط العمراني (الاسكان- الخدمات - الحركة)- الجزء الثاني- الطبعة الاولى- الناشر: ايكو- القاهرة ٢٠٠٧م
- [٧] العبيسي، عبده، مجلة علوم الهندسة، جامعة اسيوط اعادة استثمار اراضي المدن وتأثيرها على تخطيطها العمراني العدد ٣٧، التاريخ مارس ٢٠٠٩م.
- [٨] معراج مرزا واخرون، مكة من السماء، الماضي والحاضر، مطابع مؤسسة بهادر للإعلام المتطور، جامعة ام القرى.
- [٩] نتائج المؤشرات الحضريّة للحج، الدورة الثانية، موسم حج ١٤٣٢هـ
- [10] Jiang Ren-rong, Study on Several Important Problem about Urban Land Redevelopment, city planning review 20133/.
- [11] Hall, P. (2014). Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design Since 1880 (4th Ed.). Malden, MA: Wiley-Blackwell.
- [12] Huang Xiaoyan, Cao Xiaoshu, Mode and Mechanism of Land Redevelopment in Urban Regeneration during China's Transitional Period, URBAN RENEWAL, No. 2, 2011.
- [13] Wo Lang Chen, Urban planning, theory, method, practice, China – Beijing, Tsinghua University 2002.

الصحف واخرى:

- [١] صحيفة عكاظ الثلاثاء ١٢/٧/١٤٥٣٣ (٢٣/١٠/٢٠١٢)
- [٢] صحيفة عكاظ الاحد ٢١ ذو القعدة ١٤٣٨هـ الموافق ١٣ اغسطس ٢٠١٧.
- [٣] مقابلات خاصة من بعض سكان المنطقة القدماء- استاذ عبد العزيز بادحدح.