

## تخط 410

### تخطيط مدينة جديدة او قائمة

قسم التخطيط العمراني

كلية العمارة والتخطيط

د. فيصل عبد العزيز المبارك (مقرر) د. حسن محمد حجاب م. زياد آل الشيخ

1422-1423هـ

الفصل الدراسي الأول

### تقديم

تعد فكرة إقامة مدن جديدة أو دعم بعض المدن الحالية من أهم السياسات المتبعة لمحاولة التحكم في نمو المدن الكبرى لتتلافى العديد من مشكلات الحجم الكبير للمدن من ازدحام وتلوث وانخفاض الكفاءة الاقتصادية . ولقد تم اقتراح هذه السياسة في المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض ، والذي أعدته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض حيث تم اقتراح إقامة مدينتين جديدتين أحدهما في الشرق والأخرى في الشمال من المدينة . ولأهمية هذا الموضوع وحيث أن هذه السياسة لم تثبت نجاحا في كثير من الأحيان لعدد من الأسباب منها سوء اختيار الموقع، عدم قدرة المدن الجديدة على التنافس مع المدينة الكبيرة، فنرى أنه من المهم أن يركز طلاب المشروع الثالث على تقييم هذه السياسة ووضع التصور الأمثل لكل من المدينتين حتى تتكاملا مع مدينة الرياض وتتجحا في جذب نسبة من النمو السكاني والعمراني بالمدينة ، وفيما يلي أهم النقاط الأولية التي قد تشكل نطاق العمل المقترح لطلاب المشروع الثالث .

#### تقييم المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض من حيث:

- حجم النمو المتوقع للمدينة .
- السياسات المقترحة .
- البدائل الاستراتيجية .
- سيتم عرض الخلاصة لهذه النقطة ومناقشتها والتوصل الى التوصيات النهائية بعد اقتراح الإضافات اللازمة لها .
- بلورة الفلسفة الرئيسية في بناء عدد من المدن الجديدة حول مدينة الرياض بحيث يترك لطلاب المشروع تحديد عددها مع مراعاة ترك الحرية للطلاب اقتراح تطوير أحياء جديدة ملاصقة للنطاق العمراني لمدينة الرياض إذا تم وضع الأسباب المقنعة لذلك .
- توضيح دور المدينة في الإطار الإقليمي لمنطقة الرياض .

#### وضع التصور الأولى للمدينة الضاحية المقترحة من حيث :

- الموقع وعلاقته بالمدينة .
- الوظيفة الرئيسية للمدينة وانعكاسها على طبيعة المدينة وتخطيطها .
- حجم المدينة ومراحل تطورها .
- الفكرة الأساسية لمخطط المدينة (المخطط الهيكلية)

## نطاق عمل المشروع

سيكون العمل جماعي خلال المرحلة الأولى من المشروع و فردي خلال المراحل المتأخرة. وفي حالات خاصة ومقنعة لأعضاء التدريس، يمكن أن يتعاون طالبان في حل جزئية أو فكرة من المشروع وتنفيذها. وفي هذه الحالة يتوقع أن يتقدم الطالبان بجهد أفضل (منطقة أكبر أو معالجة مشكلة أكثر تعقيد) وكمية عمل أكثر (مجسمات، مناظير، تفاصيل، الخ). اختيار فكرة وحجم المشروع وجمع المعلومات مسؤولية الطالب!

## المتطلبات

- الالتزام بالحضور في المواعيد المحددة لمشروع.
- إعداد جدول زمني لمراحل المشروع يوضح المهام التي يلزم تطويرها وتطويره أولاً بأول مع تطور المشروع، وتضمينه أي ملاحظات من أعضاء التدريس قدر الإمكان، إحضار كامل الأدوات ومواد الرسم للإخراج والعرض وشرح النقاط ، والظهور بمظهر الطالب اللائق الجاد الراغب في طلب العلم.
- الإطلاع المناسب للأمتلة المحلية والعالمية والمراجع في مجال المشروع والتخطيط بشكل عام.

## أعمال الفصل

- 60% أعمال الفصل الدراسي (تعتمد وبشكل كبير على الحضور والمتابعة)
- 40% المناقشة النهائية
- قد تتطلب طبيعة المشروع والمشكلة اسلوب آخر يتفق عليه اعضاء التدريس والطلاب

## متطلبات المرحلة الأولى من المشروع (التحكيم الأول)

بشكل عام، تشتمل خطوات ومراحل المشروع على مراحل التخطيط المعهودة المشتمل عليها النموذج العقلاني (The Rational Model) :<sup>1</sup> بدءاً بتعريف المشاكل وصياغة الأهداف، جمع المعلومات وتحليلها، ووضع البدائل، وتقييمها بناء على معايير فنية يمكن قياسها، ووضع التصور أو الإطار الذهني (Conceptual framework) ، قبل الدخول في وضع الفكرة التخطيطي (عبارة عن تصور مبسط لعلاقات العناصر الرئيسية للمدينة) ومن ثم عمل تفاصيل لتوضيح كيفية معالجة المشاكل. يجب أن يبدي الطالب كفاءة ومقدرة على الخروج بحلول مقنعة مدعومة بالسببية وقوة الملاحظة، ومن واقع الشرح والمتابعة في خلال المشروع، والاعتماد على المراجع والمصادر والاستعانة بالخلفية النظرية من المقررات التي درسها في القسم، والرجوع لأعضاء هيئة التدريس في بعض المعلومات. تحديد وبلورة الفكرة والمشاكل التي تواجه المخطط حسب آخر تصور ودرجة من التطوير (النطاق الطبيعي والجغرافي والبيئي والخصائص الاجتماعية والاقتصادية)

<sup>1</sup> أنظر الجزء الخاص بمراحل التخطيط أدناه.

- شكل توضيحي لخطوات (خطة) على هيئة جدول زمني للعمل المقترح يتضح منها أين وصل الطالب وماذا تبقى من المراحل:
- يتطلب على كل مجموعة عرض المعلومات التالية كحد أدنى:
  - تقديم للمشروع (الفكرة) يشتمل على الأهداف ونبذة مختصرة عن المشروع وأسباب الاختيار، (الخ)، لماذا تبدو لك المشكلة/الموضوع مهما؟
  - الموقع العام موضحا الموقع بالنسبة للمحيط الإقليمي والعمراني والتفصيل حسب الحالة
  - خريطة الأساس (من الجهات الرسمية)
  - الخصائص الطبيعية للموقع وتحليل الموقع موضحا مزاياه الطبيعية وتأثيرها على الموقع (الاستعانة بمقرر تنسيق المواقع)، يجب الربط بالاعتبار البيئي ولو على مستوى الحي السكني (مثلا عرض الاعتبارات المناخية المثالية)
  - الشكل العمراني (تطور النسيج العمراني، دراسات بصرية، حالات المباني، الخ)
  - الأنشطة الرئيسية (استخدامات الأراضي)
  - نظام الحركة
  - الوظائف الاقتصادية الرئيسية
  - دراسات سكانية، اجتماعية
  - معلومات البنية التحتية والمرافق
  - معلومات إضافية يتميز بها المشروع أو تطلب من الطالب.
  - تلخيص المشاكل (أنظر تفصيل البرنامج الزمني المرفق!!!)

## المراجع

1. T. L. Daniels, J. W. Keller, and M. B. Laphng, *The Small Town Planning Handbook*. 2<sup>nd</sup> Edition. APA Planners Press, 1995.
2. Joseph De Chiara/Lee Koppelman. *Urban Planning and Design Criteria*. Second Edition. New York: Van Nostrand Reinhold Co. 1975.
3. T. J. Kent. Jr. *The Urban General Plan*. APA Planners Press. 1990.

## مراحل التخطيط

### (1) المقدمة

- نبذة عامه عن المشروع (المشكلة)
- المسار التخطيطي على هيئة مراحل المشروع مفصلة كشجرة متفرعة من الأعم إلى الأخص وهكذا، يرمز لكل لوحة مستطيل صغير يحمل أسم اللوحة أو تفرعاتها
- مراحل نمو أو تطور المشكلة (الموضوع/المدينة)
- ملامح أو مظاهر المشكلة (خصائصها، كيف تبدو لك و لغيرك من غير المختصين)
- الافتراضات المبدئية ( الأسباب المبدئية: يساعد حصرها وتحديدها على معرفة نوع المعلومات)
- الأهداف المبدئية للمشروع (صيح تتضمن عكس المشاكل)

### (2) الدراسات التخطيطية

#### 1. جمع المعلومات

- تبدأ عملية جمع المعلومات من حصر دقيق للمشاكل ومظاهرها والافتراضات (الأسباب المبدئية) وذلك للحد من كمية المعلومات قدر الإمكان والتركيز على المفيد منها وما يخص المشكلة وبشكل مباشر.
- ويستحسن عمل جدول أو مصفوفة تشتمل على المشاكل بحسب الأولوية من حيث الأهمية
- يتم الربط الوثيق بين المشكلة أو الظاهرة المراد دراستها وفرزها إلى أوجهها المختلفة سواء الاقتصادية (مستوى الدخل، نوع الأنشطة الاقتصادية السائدة، ) أو السلوكية (وعي، الرغبة في المشاركة، الخ)، النقل (طبيعة استعمالات الأراضي، شبكة الطرق، مقدار الحركة، الأنشطة التجارية، مراكز العمل)
- تتضمن مرحلة جمع المعلومات الخطوات التالية والتي سيتم التقييم بموجبها:
- الدراسات والمعايير النظرية
- الدراسات البيئية
- دراسات الشكل العمراني والتصميم العمراني
- استعمالات الأراضي (الاستدامة تتطلب التالي: (1) تطوير تخطيط إستراتيجي بمشاركة عامة حقيقية، (2) الرفع من مستوى البيئة العمرانية من خلال تطبيق منهجية التصميم المحلي (COMMUNITY DESIGN)، عن طريق نظام استعمالات أراضى عالي الكفاءة، استعمالات مختلطة وتحقيق التعايش بين فئات دخل مختلفة، المحافظة على الأراضي العامة، وإيجاد اختيارات نقل (وصول) متعددة، (3) تحسين تخطيط المواقع وتصميم المباني بأعلى معدلات الحفاظ على الطاقة والمصادر (زيادة الاعتماد على الطاقة التي يمكن تجديدها والمواد والأساليب التي يمكن تدويرها من جديد)، الحفاظ على المصادر التاريخية والطبيعية، والحد من المواد السامة والضارة، وإيجاد شخصية (هوية) محلية؛ (4) المحافظة وشحذ وتجديد النظام الإيكولوجي الطبيعي في الموقع وما جاوره، (5) إيجاد وتكوين اقتصاد متنوع وقوي ( فرص اقتصادية و فرص عمل) عن طريق تطوير فرص اقتصادية منافسة متميزة في موقع الدراسة من خلال توسعة قطاع عريض من الفرص التجارية التي لا تتعارض مع اقتصاد إيكولوجي مستدام لا يتعارض مع التقنية المطلوبة).
- دراسات الخدمات الاجتماعية والمرافق
- دراسات الحركة والنقل
- الدراسات الاقتصادية
- الدراسات الاجتماعية (السكان)
- الخلاصة (تحكيم)

#### التحكيم الأول

#### 2. تحليل المعلومات

- تلخيص المشاكل
- بلورة وصياغة الأهداف من واقع جمع المعلومات
- تحليل المعلومات في ضوء المعايير النظرية والأهداف
- النتائج

تطوير البدائل (مقارنات على مستوى تصورات ذهنية)
اختيار البديل الأمثل
وضع الفكرة التخطيطية المبدئية التي تعالج المشاكل وتحقق الأهداف. سيتم ذلك في يوم كامل بطريقة الـ Sketch Design، يتم التسليم آخر اليوم وتحكم جماعيا

#### التحكيم الثاني

#### 3. تطوير الفكرة النهائية

- تطوير الفكرة النهائية من واقع تقييم الفكرة التخطيطية المبدئية
- دراسات تفصيلية بحسب نوع المشروع
- مناقشة قبل نهائية **التحكيم النهائي**

## جدول مقارنة بين التخطيط الحديث ومفهوم الجهات البلدية المحصور في مجرد تقسيم الأراضي

المتبع في تخطيط البلديات في المملكة	التخطيط الصحيح
عدم اعتبار للخصائص الطبيعية، التخطيط مجرد عملية تقسيم شبكي يندر أن يراعي البيئة والتاريخ المحلي للمستوطنة، تقسيم أي موقع لا يشكل عائقاً، لا تفاضل بين خصائص التربة، خصوصاً إذا وقعت على طريق إقليمي، الربحية تفوق المصلحة العامة والنظرة بعيدة المدى لراحة السكان، والأمن، والاقتصاد السليم.	تخطيط المستوطنة بطريقة تنسجم ولا تتضارب مع تكوينها الطبيعي، حماية المناطق الحساسة للأغراض الزراعية والبيئية والترفيهية
تخطيط متناثر (فني) بكل ما تعنيه الكلمة، يعكس عوامل فنية تملئها ظروف البيروقراطية (كفاءة المساح، حماس البلدية، التأهيل التخطيطي للجهاز، توفر الوقت أو أولوية "المعاملة"، علاقات شخصية تعجل بعملية التقسيم)، لا يدرج الاعتبارات الاجتماعية المحلية، والمكانة التاريخية، لا ينطلق من أهداف يشترك في وضعها السكان.	تخطيط يحث على شعور قوي بالانتماء العمراني بين السكان والإحساس بالهوية يعكس ذلك مخطط متكامل وشامل، ذو كفاءة ووظيفية عاليتين، ويترجم أهدافاً اجتماعية وبيئية، اقتصادية وثقافية مشتركة
تحتوي التقسيمات قطعاً تم تحديد مواقعها بطريقة عشوائية، اللهم لتحقيق المعادلة الرياضية لمتطلبات التقسيم حسب العرف الفني، لا علاقة بين ممرات الأودية ومواقع الحدائق. الفلسفة في تسوية (تسوية) الموقع يردم المنخفض وهدم المرتفع، والفتورة تدفعها الدولة.	منظومة من الميادين والحدائق العامة يتم توقيعها بتنسيق بديع خلال جسم البلدة تربط بينها شوارع مشجرة في تنظيم متكامل مع أحياء البلدة ولتخدم الأنشطة الاجتماعية والترفيهية والمتعة البصرية.
معايير لم تدخل بعد قاموس أجهزتنا التخطيطية اللهم ما ندر، العكس صحيح، يساعد أسلوب توزيع الأراضي المتبع في تناثر العمران وتباعد المسافة بين العمل والسكن، بل إن توفر السيارة والوقود بسعر منخفض نسبياً جعل مثل هذه الاعتبارات موضوع تهكم.	توقيع المساكن والمتاجر وأماكن العمل ضمن مسافات قصيرة (للحد من استخدام السيارة ما أمكن).
لا وجود بتاتا لتخصيص التصميم العمراني الذي يدرج الجماليات في التخطيط الوظيفي المتكامل. ولا وجود لنظام متقدم لمواقف السيارات حتى في المدن الكبيرة، بل تتناثر السيارات حسب النمو العشوائي للأنشطة السكنية (شقق، مطاعم، الخ)، لا ربط بين رخصة ممارسة النشاط التجاري وعدد السيارات مهما تغير النشاط. (يتبع في النقطة التالية)	بناء المنازل ذات الحجم المتوسط بتنسيق على الشوارع بطريقة منظمة وبدون الفصل بينها بالمساحات المخصصة لمواقف للسيارات.
يوجد هرمية، ولكنها عملية روتينية بحتة، لا يوجد ربط بين عدد السكان وعرض الشوارع أو توفر المواقف. حتى في المدن (الملز، الخزان في الرياض مثلاً)، نجد شارعاً بعرض 10م، يخدم عدداً من الفلل وآخر يخدم عشرات العمائر التي تحوي عشرات الشقق.	هرمية طرق تتضمن تنوعاً في عرض ووظائف الشوارع بعضها يسمح بالمزيج بين حركة السيارات والمشاة.
هذه منظومة لا توجد حتى في المدن، حيث تنتهي العملية حتى إذا تم تخصيص أراضٍ للمنشآت الحكومية، فإن الأمر ينتهي باستئجار وحدات سكنية تؤثر سلباً على المجاورين، وتظل مواقع تلك المنشآت خالية، وقد تنتهي "بتحريها". وهكذا يخسر المجتمع على حساب المصلحة الخاصة..	منشآت مدنية (المحكمة، الإمارة، المسجد الجامع، الشرطة، البريد، المستشفى، الخ) في تصميم عمراني يعكس مكانتها الوطنية والمحلية وبدرجة من الجودة في التصميم والتشييد بحيث تبعث على الشعور بالهوية المحلية للبلدة وسكانها.

<p>كما في النقطة السابقة. لا وجود لمركز بالمعنى الوظيفي أو التخطيطي للكلمة. توقيح المنشآت تمليه ظروف الجهات المعنية بالخدمات، ومكانة المستوطنة، لا يوجد ساحة عامه، أو حديقة مركزية تربط بين عناصر المدينة أو البلدة. ينحصر مفهوم التصميم العمراني المعقد في أهدافه في إنشاء نصب "حماية" في مداخل القرى اجتهاد من رئيس بلدية مجتهد أو طلاب مدارس البلدة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>مركز بلدة</b> متوسط الموقع تم اختيار موقعه بحرص وتثبت من معايير عديدة كسهولة الوصول وسهولة التعرف عليه حيث يشجع الحركة التجارية حتى من قبل المسافرين عبر البلدة، ويتم الاعتناء بتصميمه ليعتد على الشعور بالانتماء. هذا المركز يعمل على تشجيع التنوع الوظيفي فيه من منشآت حكومية ومتاجر وساحة عامة للاحتفالات (ولصلاة العيد والجمع في حالة مدن المملكة وغيرها من المدن الإسلامية!)</li> </ul>
<p>مساحة التوسعة للبلدة تتم بناء على عوامل منها: عدد المتقدمين للمنح. وهو رقم لا تحكمه الحاجة، فلو تم فرض قيمة رمزية تعادل دفع تكلفة بعض الخدمات او حتى التعاقد مع مكتب تخطيط متخصص (وليس مكتب مساحة!!) لتخطيطها بطريقة سليمة لولا كثير من المتقدمين مدبرين. وينتج عن عدم الحاجة العلية ما نراه من تناثر عمراني بسلبيات تم الإشارة إلى بعضها، من بينها ركوب السيارة حتى للمدارس في القرى، وكثرة استئذان الآباء لذلك، جلب السائق الأجنبي، وهكذا.</p>	<p>حجم عمراني معقول يسمح ويساعد على التنقل مشيا قدر الإمكان بدلا من الاعتماد على السيارة.</p>