

مقرر 357 عمر  
أنظمة البناء وال عمران

المحاضرة 2  
النشأة والتطور

أستاذ المقرر: د. سمير نور الدين الوتار  
swattar@ksu.edu.sa  
<https://faculty.ksu.edu.sa/swattar/home>

## ضوابط تخطيط المدن القديمة

ظهرت الضوابط العمرانية في المدن منذ القدم، وقد تميزت المدن القديمة في ما يلي:

1. بداية مفهوم التخطيط بمفهومه المنتظم يقرب بالحضارة الإغريقية الكلاسيكية (أطلق على هيبودامس "أبو تخطيط المدن") الذي رسم مخطط إعادة بناء مدينته "ملتس" بعد هدمها عام 480 ق.م. مستخدماً شبكة هندسية رباعية الأضلاع.
2. أغلب المدن القديمة التي اكتشفت كانت مخططة من خلال انتظام شكلها (مدن مركز الحضارة في وادي نهر السند في 1750-2150 ق.م.).
3. استخدم النظام الشبكي في التخطيط مثل تخطيط معسكر العمال لدى الفراعنة بمصر في 2670 ق.م.
4. الحضارة الرومانية كانت حضارة مخططة من خلال نظام تدرج أجزاء المدن والطرق والقنوات والجسور.
5. تشترك المدن القديمة المخططة بشكل عام في خاصية الانتظام في التشكيل العمراني، وحتى المناطق العشوائية المحيطة يظهر بها شيء يشبه الانتظام.



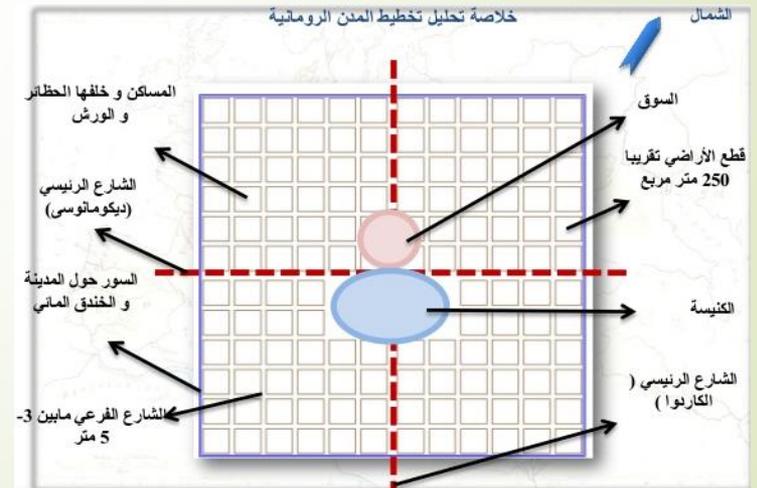
تدمر



جرش



أثينا



## ضوابط تخطيط المدن في القرون الوسطى وعصر النهضة

اهتم تخطيط وتشكيل المدن في مرحلة القرون الوسطى ومرحلة عصر النهضة بضوابط ركزت على ما يلي:

1. في القرون الوسطى، ظهر التخطيط والتشكيل العمراني بشكل كبير في الميادين والساحات والمباني الحكومية، رغم أن العديد من المناطق في تلك المدن تميزت بنموها عضوياً وعفويماً في بعض الأحياء والمناطق في القرون.

2. في مرحلة عصر النهضة في أوروبا وفترة الباروك التي تلتها (من القرن 15 حتى 18)، شهدت إيطاليا الرجوع إلى الأفكار الكلاسيكية للتصميم العمراني من خلال عدد من المخططات المثالية للمدن، من خلال المزج بين الأفكار الدينية والفلسفية مع الاعتبارات العملية المتعلقة بالدفاع عن المدن لصد الهجمات (مدينة بالمانوفا في إيطاليا، وسانت بيتسبرج في روسيا، ومانهايم في ألمانيا، وإدنبرة في اسكتلندا، وأيضاً فيلاديلفيا في أمريكا التي تشبه المدن الرومانية).

## ضوابط تخطيط المدن في عصر الثورة الصناعية

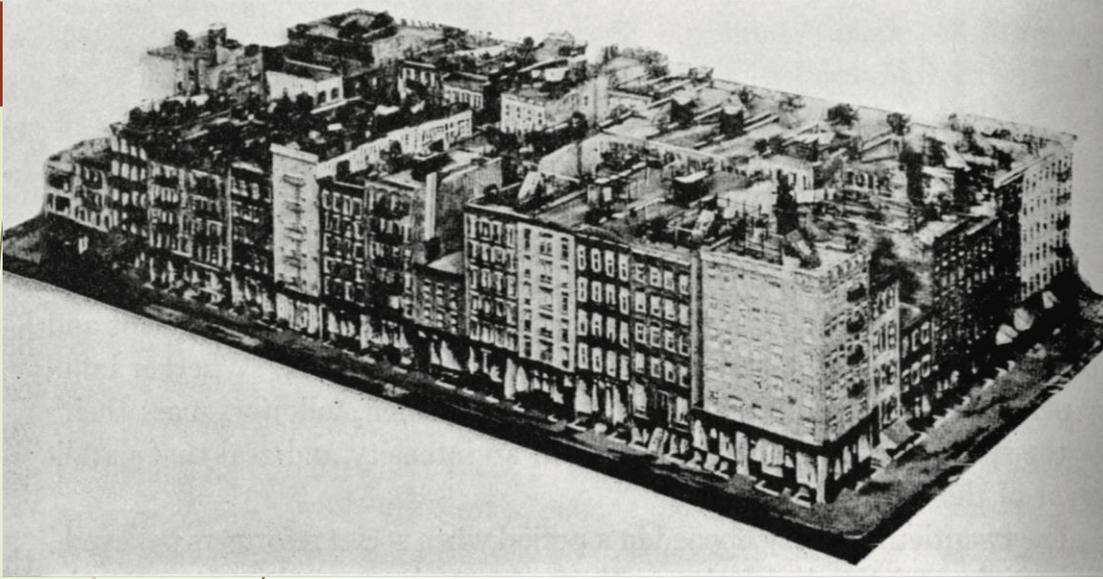
أهم مرحلة مفصلية من مراحل ضوابط تخطيط المدن هي مرحلة الثورة الصناعية، وقد تميزت بما يلي:

1. في القرن 18 تغير نمو المدن وظهرت المدن الصناعية الجديدة بضوابط خاصة.
2. في القرن 19 تبلور التغير بسبب الابتكارات وتطور وسائل النقل وتغيرت ضوابط تشكيل المدن من جديد لتناسب مع المتغيرات.
3. كان لمرحلة الثورة الصناعية آثاراً سلبيةً على تشكيل المدن والعمران:
  - تدهور المستوى المعماري والتخطيطي واستغلال العمال.
  - ظهور أحياء متراسة مجاورة للمصانع دون فراغات عمرانية
  - تكدس المساكن ومستوى سيء.

ظهرت محاولات لإيقاف التدهور من خلال:

1. صدور قوانين تنظيم المباني التي كان لها تأثيراً ضعيفاً.
2. ظهور حركات ودعوات اجتماعية وإصلاحية تدعو لإسكان صحي
3. تطوير أشكال المساكن بشكل ملائم ضمن ضوابط ومعايير.

**محاولات إيقاف  
التدهور المدن**



Overbuilt lots Lower East Side NYC, 1866



Tenement alley  
in New York, 1890

مباني شقق سكنية متلاصقة في نيويورك لتغطية فجوة الانفجار السكاني (مسارات ضيقة ومباني مرتفعة تحجب دخول الإضاءة للطوابق السفلية مع وجود غرف من دون نوافذ) مما أدى الى انتشار الأوبئة والحرائق

## رواد الإصلاح وضوابط وتشريعات المدن والتجمعات النموذجية

أنشئت بعض المدن والتجمعات النموذجية كردة فعل للتدهور، ومن أهم ما جرى ما يلي:

1- روبرت أوينز: بنى قرية صناعية عام 1886م تجمع بين الزراعة والصناعية تستوعب 1200 شخص. من خصائصها:

- تجمعت المساكن حول مساحة مفتوحة في المراكز.
- وضع المباني العامة في الوسط
- يحيط بالمساكن حدائق عامة كبيرة
- أحيطت المساحة الكلية بطريق عام رئيسي
- وضعت المصانع والمحلات على جانبي الطريق الرئيسي

2- كانت المدن النموذجية قليلة بالنسبة لحجم المشكلة الحقيقية (كانت على مستوى أصحاب المصانع)

3- ظهرت فيما بعد أفكار أكثر جرأة: المدينة الشريطية (سوريا متى)، والمدينة المثالية (بكنجهام).

4- عقد معرض عالمي عام 1893 في شيكاغو لإيجاد حلول للمدينة غير الصحية ووضع ضوابط جديدة، فاتجهت معظم المدن نحو أسلوب تخطيط المدن الجميلة:

- محاور تنتهي عند مباني مهمة
- تعزيز دور المدن كمراكز حضرية هامة
- إنشاء شوارع فسيحة مزينة بالنافورات والأشجار
- ازدهرت فكرة النصب التذكارية أمام كل مبنى أو في الميادين.



## أول ظهور لضوابط واشتراطات عمرانية

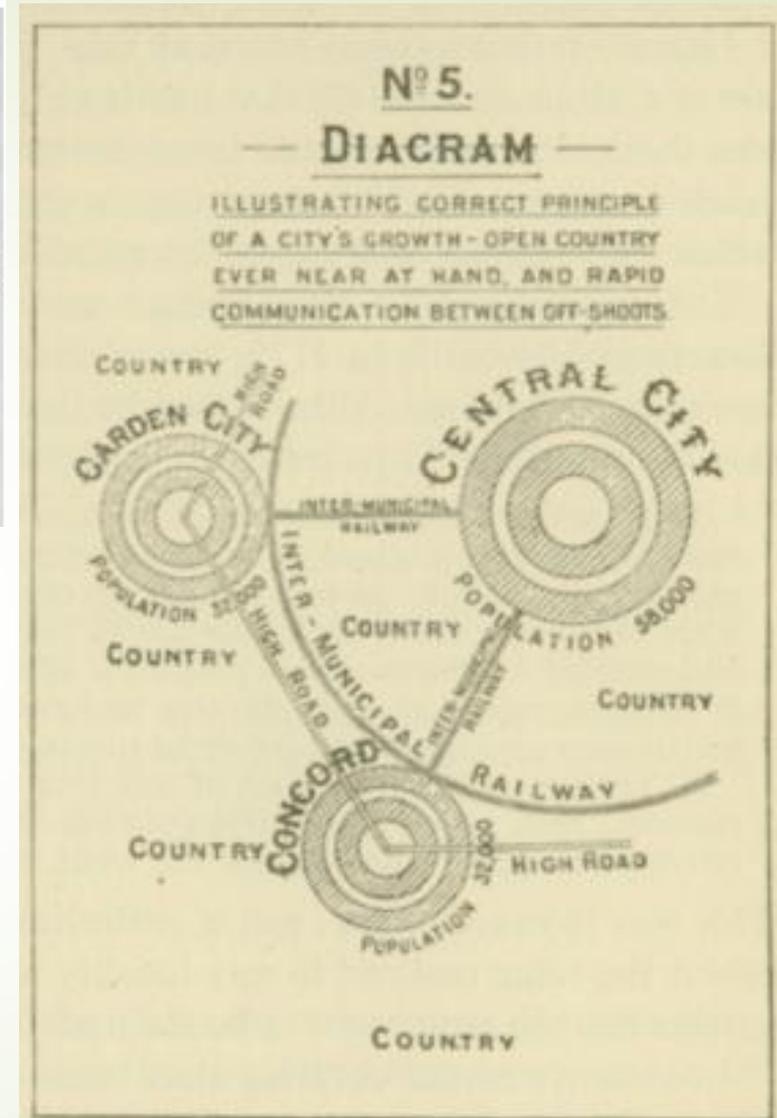
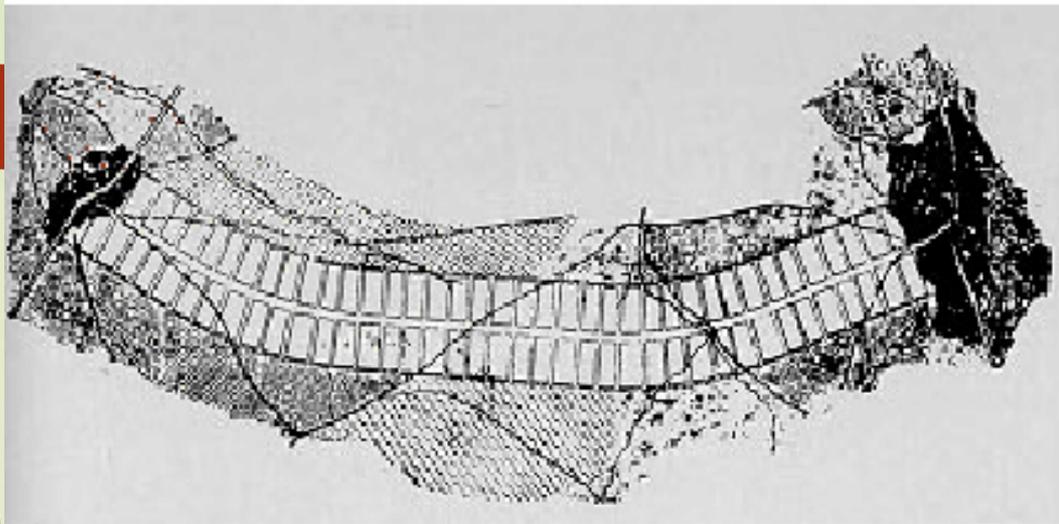
في القرن 19 ظهرت الحاجة لوضع ضوابط واشتراطات خصوصاً مع تحول بعض المدن إلى تجمعات حضرية كبرى فظهرت فيها البنوك والهيئات التجارية وتطور مركزها بشكل كبير، مما دعا لوضع ضوابط تمثلت في:

- وضع لجان الحفاظ على المناطق التاريخية
- تحديد نسب البناء والارتفاعات
- وضع اشتراطات للتهوية والفراغات
- تحديد أطر وضوابط لاستعمالات الأراضي

## التخطيط الحديث والضوابط العمرانية في القرن الـ 20

شجعت التقنيات الحديثة في نهاية القرن 19 وبداية القرن 20 إلى تغير نمط التشكيل العمراني وضوابط، وقد شجعت حركة الإصلاح إلى ما يلي:

- إصدار تشريعات تتعلق بالصرف الصحي ومد مياه الشرب والتخلص من النفايات
- وضع تشريعات تتعلق بالإسكان
- استحداث هيكل ومجالات إدارية لحكومات محلية تقوم على تنفيذ تلك القوانين



EBENEZER HOWARD'S DIAGRAM OF SATELLITE  
TOWNS ('TO-MORROW,' 1898)

