

تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

ورقة مقدمة لمنتدى النظرة المستقبلية للأحياء السكنية والمقام في تاريخ 11 صفر 1442 الموافق 28 سبتمبر 2020، وزارة الإسكان، الرياض

م. نايف بن فهد الغنام
بكالوريوس في التخطيط العمراني،
جامعة الملك سعود

د. وليد بن سعد الزامل
رئيس قسم التخطيط العمراني،
أستاذ مشارك

المحتويات

- 1 مقدمة
- 2 الأهداف
- 3 المنهجية المتبعة
- 4 الإطار النظري
- 5 جودة الحياة في ضوء الرؤية الوطنية
- 6 تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة
- 7 موجّهات إرشادية للارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة
- 8 المراجع

تواجه مدينة الرياض نمو عمراني وسكاني متنامي خلال العقود الماضية نتيجة لزيادة وتيرة التحضر والهجرة السكانية من المدن الصغيرة أو القرى المجاورة. لقد أشارت الإستراتيجية العمرانية الوطنية إلى أن زيادة التمركز السكاني في المدن الكبرى له العديد من الآثار السلبية تتضمن زيادة الطلب على الإسكان، وصعوبة تملك الوحدات السكنية، وارتفاع أسعار الأراضي والبناء

لقد أدت التغيرات السكانية المتسارعة في المدن الكبرى إلى تبني عدد من السياسات منها الزحف العمراني المتسارع وتطوير مخططات الأحياء السكنية لاستيعاب الطلب المتزايد على الإسكان، وإقرار نظام تجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية وفق ضوابط عمرانية محددة.

جميع هذه السياسات كانت تهدف إلى معالجة إشكاليات قائمة تتمثل بتيسير حصول المواطن على وحدات سكنية ضمن حدود القدرة الاقتصادية وبما يتوافق مع احتياجات الأسرة السعودية ومع ذلك كان لها آثار على البيئة السكنية والسياق الحضري العام.

أكدت رؤية المملكة 2030 (صفحة 61) على ضرورة تمكين المواطن من الحصول على مسكن ملائم ضمن حدود القدرة الاقتصادية، ووضعت وزارة الإسكان هدف استراتيجي يتمثل بتحفيز المعروض العقاري ورفع الإنتاجية لتوفير منتجات سكنية بالسعر والجودة المناسبة. ولتحقيق ذلك، وضعت مؤشرات تعتمد على خفض متوسط سعر الوحدة السكنية، وتحفيز سوق التطوير العقاري، وزيادة المعروض من الوحدات السكنية الميسرة إلى عدد مستحقى الدعم في المملكة العربية السعودية.

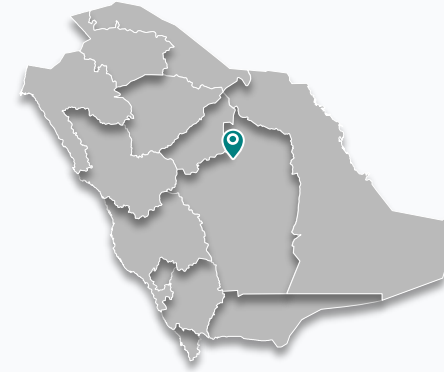
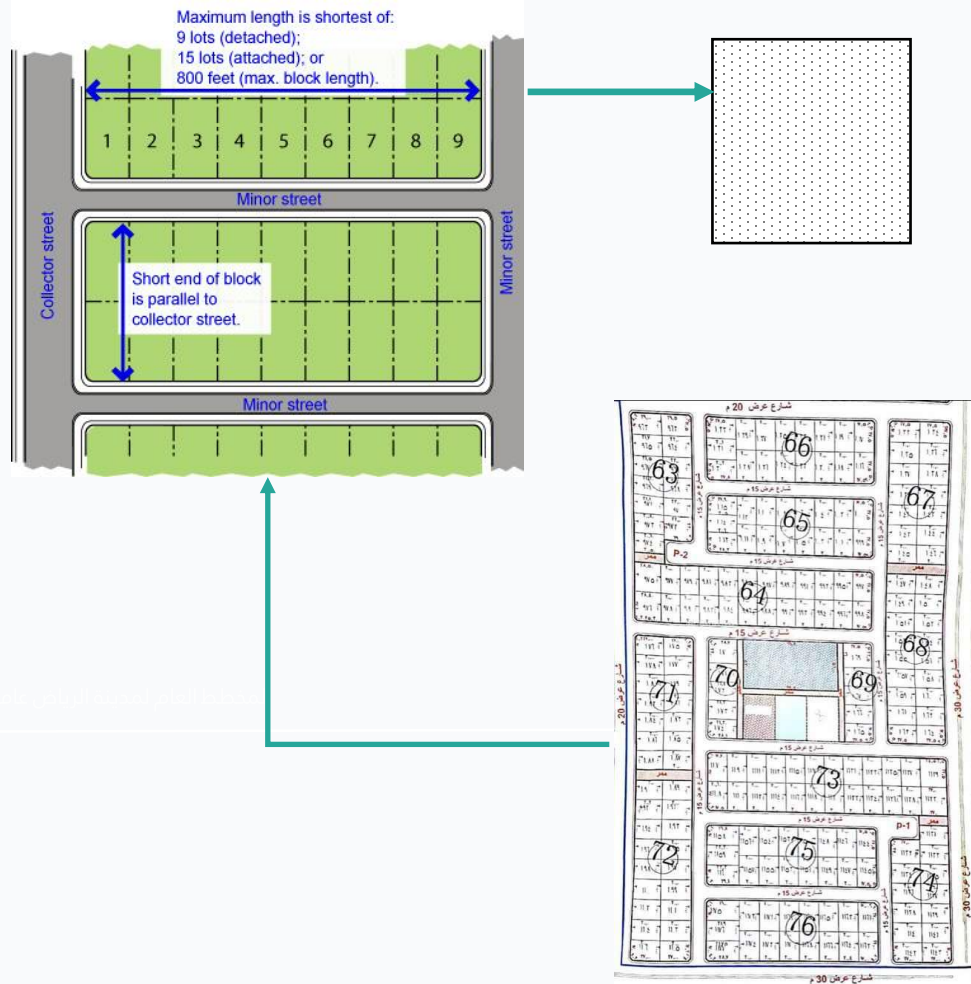
إن جودة الحياة في المدينة تبدأ بفهم علاقة الإنسان بالبيئة المحيطة وانعكاسها على نمط حياته وسلوكه. وتعد الأحياء السكنية أكثر البيئات التي يقضي فيها الإنسان وقته ويمارس فيها أنشطته.

لذلك تهدف هذه الورقة إلى تسليط الضوء واقع الأحياء السكنية المعاصرة والتحديات التي تواجه الارتقاء بها ضمن إطار جودة الحياة وبما يتسق مع توجهات رؤية المملكة 2030.

- كيف اثر النمو العمراني في المدن السعودية على جودة الحياة في الأحياء السكنية؟
- كيف أثرت الممارسات العمرانية مثل وأنماط التخطيط الحالية، ونظام تجزئة الأراضي على البيئة السكنية؟
- كيف يمكن تحقيق التوازن بين السياسات العمرانية والمنتج السكني بحيث يحقق الكفاءة الاقتصادية والجودة؟
- هل من الممكن الارتقاء بالبيئة السكنية الحالية بما يتوافق مع متطلبات جودة الحياة؟

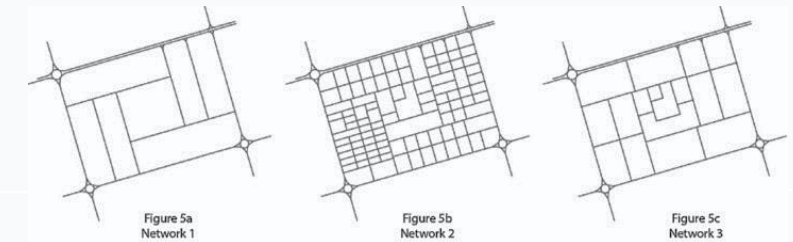


المنهجية المتبعة



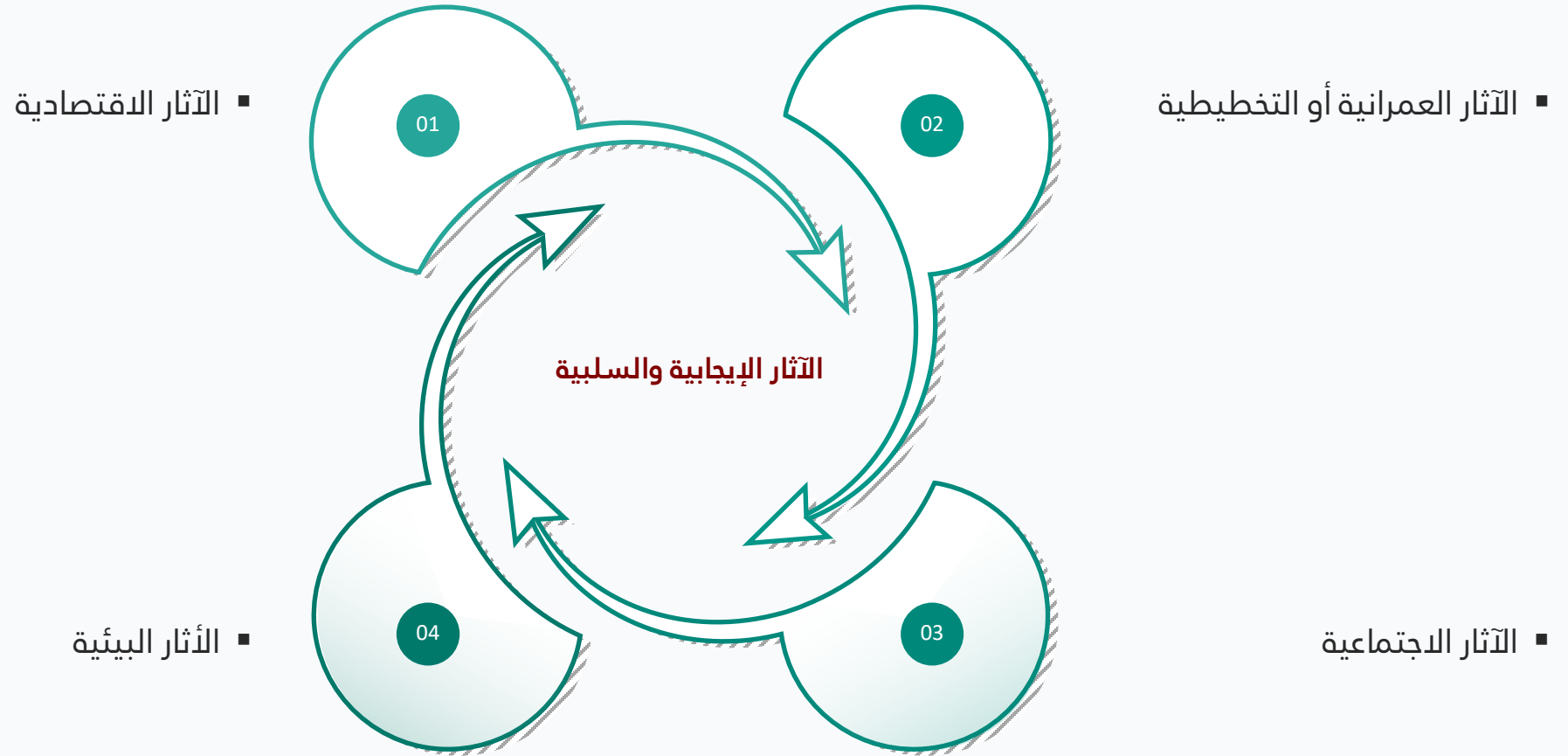
تركز منهجية الورقة على استقرار واقع الأحياء السكنية في مدينة الرياض من خلال التتبع التاريخي لنمو مدينة الرياض واثره على تسارع وتيرة تطوير الأحياء السكنية.

تعتمد المنهجية أيضا على التحليل المقارن للمخططات المعتمدة للأحياء السكنية ومراقبة التغير فيها نتيجة تطبيق متغيرات مثل تجزئة الأراضي. كما تحلل نمط التخطيط للأحياء السكنية وانعكاسه على البعد العمراني، والاجتماعي، والاقتصادي، والبيئي، مع الاستفادة من التجارب النظرية و النماذج العالمية.



المخطط العام لمدينة الرياض

تطوير البيئات السكنية يؤثر على أبعاد كثيرة





الإطار النظري

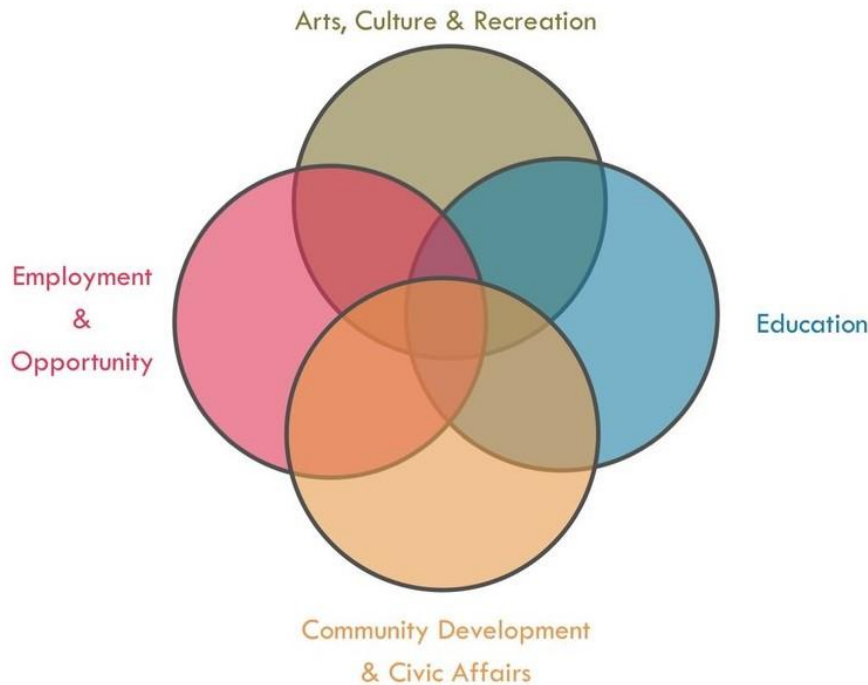
مفهوم جودة الحياة ضمن إطار البيئة السكنية

تعرف منظمة الصحة العالمية جودة الحياة بأنها تصور لمكانة الفرد في الحياة في ضوء القيم والثقافة السائدة التي يعيش فيها وضمن إطار أهدافه وتوقعاته واهتماماته. كيف يمكن للإنسان أن يعيش في حياته في ضوء القيم والثقافة السائدة.. وكيف للبيئة أن تتفاعل لتعزز من شعور الإنسان بتحقيق أهدافه.

هذا المفهوم يتعلق بجوانب عديدة تتضمن الصحة الجسدية والحالة النفسية والعلاقات الاجتماعية وعلاقتها بالبيئة المحيطة. بمعنى آخر، كيف يمكن للبيئة العامة أن تعزز الصحة الجسدية والحالة النفسية والعلاقات الاجتماعية وتحقق أهداف واحتياجات الإنسان ضمن إطار القيم والثقافة السائدة في المجتمع.

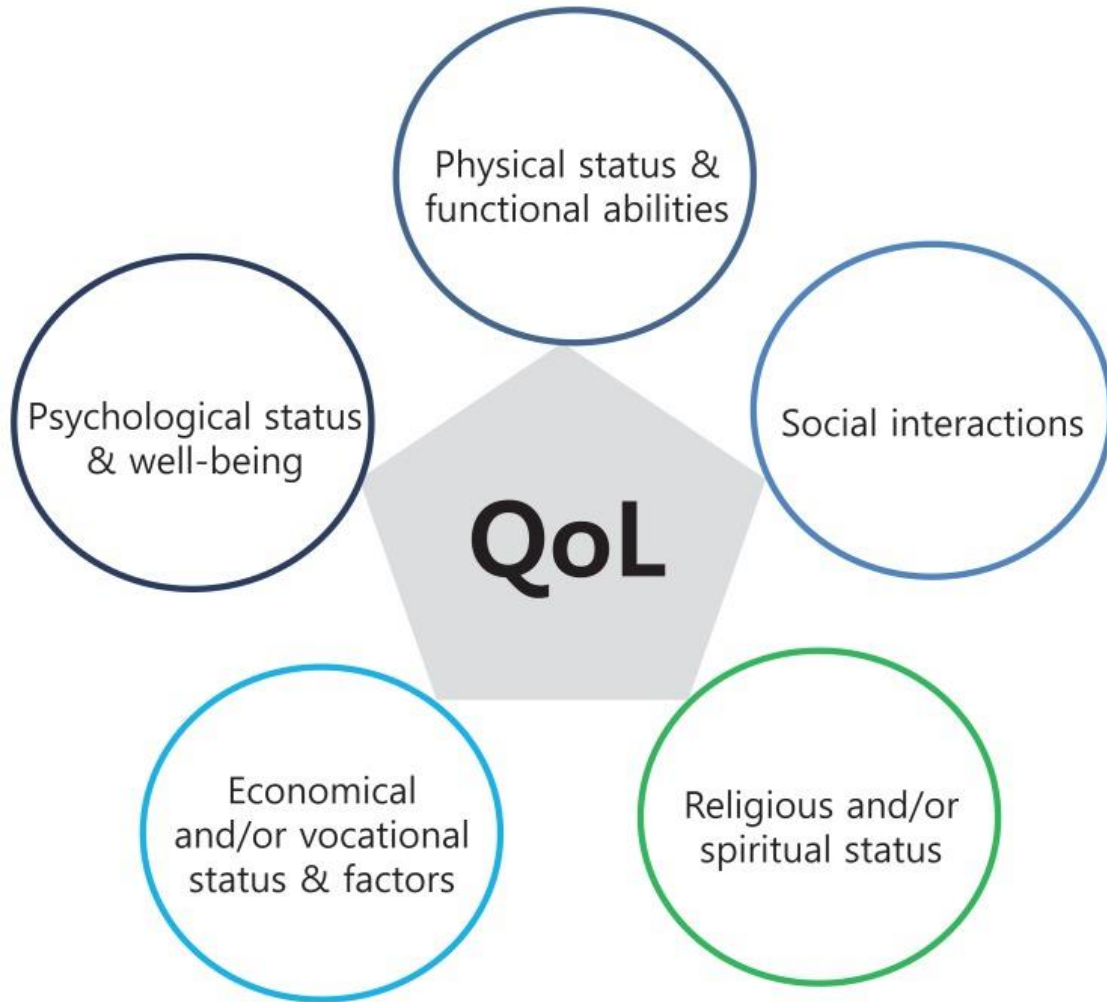
وغني عن البيان فإن الصحة لا تعني غياب المرض بل أنها حالة من الرفاهية الجسدية والعقلية والاجتماعية الكاملة.

لقد توسع هذا المفهوم ليشمل تحسين البيئة الاجتماعية والمادية وتطوير مؤشرات ومعايير لقياس الرضا السكاني نحو بيئتهم العمرانية (يوسف، 2009).



الإطار النظري

أبعاد جودة الحياة



يتداخل مفهوم جودة الحياة في العديد من التخصصات في مجال الصحة العامة، وعلم الاجتماع، والدراسات السلوكية والنفسية، والبيئة العامة.. ويشكل التخطيط العمراني احد التخصصات الهامة لكونه يركز على علاقة الإنسان بالبيئة المبنية ومحاولة تطويع البيئة العمرانية بما يخدم أهداف الإنسان ويحقق الرضا المادي والمعنوي.

لا ينبغي الخلط بين QoL ومفهوم مستوى المعيشة ، الذي يعتمد في المقام الأول على الدخل. هناك خمسة أبعاد تدخل في تعريف جودة الحياة وهي

1. الحالة البدنية والقدرات الوظيفية للإنسان (التعليم والصحة)
2. الحالة النفسية ومستوى الرفاهية (البيئة والخدمات والمرافق والأمن)
3. التفاعل الاجتماعي (المجتمع والثقافة)
4. الوضع الاقتصادي و / أو المهني (الاقتصاد والمعيشة)
5. الوضع الديني و / أو الروحي (الجانب الغيبي)

أبعاد جودة الحياة في البيئة الحضرية

تشير بعض الدراسات الى أن أبعاد جودة الحياة يمكن أن تتناول أيضا جوانب أخرى مثل

1 البعد البيئي

1 توفير حواء نظيف خالي من التلوث للسكان عن طريق اضافة عناصر التشجير بالإضافة الى تشجيع استخدام انماط نقل متعددة مثل المشي و الدراجات الهوائية. بالإضافة الى توظيف التقنية و الذكاء الاصطناعي لتعزيز استخدام الطاقة المتجددة.

7 البعد الاداري للمدينة

7 تحديد سياسات و ضوابط عمرانية لضبط العمران و منع التجاوزات للحفاظ على البيئة العمرانية و رفع مستوى جودة الحياة. بالإضافة الى اشراك المجتمع المحلي صناعة القرار و طرح الأفكار.

2 البعد المادي (الفيزيقي)

2 تعزيز مفهوم انسنة الحي السكني و جعل البيئة العمرانية صديقة للإنسان. بالإضافة الى توفير الخدمات و المرافق التي تساهم في توفير كافة احتياجات السكان.

6 البعد الإقتصادي

6 تدعيم و تحفيز الانشطة التجارية المحلية المملوكة لسكان الحي من مطاعم و مقاهي و غيرها. بالإضافة الى توفير اسكان ميسر يلائم القدرة الاقتصادية للسكان.

3 بعد النقل و المواصلات

3 توفير انماط نقل متعددة مثل استخدام المشي و الدراجة الهوائية و النقل العام. و الذي يعزز ذلك هو التصميم المتكامل لعناصر الشوارع السكنية.

5 البعد النفسي

5 الحفاظ على هوية الحي السكني و قيمته التاريخية (الدرعية، وسط الرياض، جدة التاريخية) فلذلك انعكاس كيسر على مدى شعور السكان بتميز الحي بهوية خاصة به. بالإضافة على عمل هوية عمرانية تميز الحي لتعزيز احساس السكان بقيمة الحي الذي سيكنون فيه، ولا يكون مجرد حي مكرر.

4 البعد الاجتماعي

4 اتاحة الخدمات و المرافق للجميع. من المهم جدا ان تكون العناصر المكونة للبيئة الحضرية الصحية متاحة لجميع سكان احياء المدينة. بالإضافة الى اهمية توفير خيارات متعددة للاسكان بحيث يكون الحي السكني ملائم لمختلف طبقات المجتمع الاقتصادية

كيف يمكن تنمية المكان وبناء الإنسان لتحقيق الرضا المادي والمعنوي؟

الإطار النظري

جودة الحياة في ضوء الرؤية الوطنية



لقد تبنت رؤية المملكة 2030 العديد من البرامج والمبادرات والمشروعات البناءة التي تعزز الجهود في سبيل تحقيق الرفاهية للمواطن ومن ضمنها برنامج الإسكان وبرنامج جودة البناء وبرنامج جودة الحياة الذي يهتم بتحسين نمط حياة الفرد والأسرة وبتشييد مجتمع يتمتع أفراداه بأسلوب حياة متوازن.

وطن طموح



- حكومة فاعلة
- مواطن مسؤول

اقتصاد مزدهر



- فرص مثمرة
- استثمار فعال
- تنافسية جذابة
- موقع مستغل

مجتمع حيوي



- قيمه راسخة
- بيئته عامرة
- بنيانه متين

تركز هذه البرامج على الارتقاء بالبيئة العمرانية لتعزيز جودة حياة الفرد والأسرة، وتعزيز مشاركة المواطن والمقيم في الأنشطة الثقافية والترفيهية والرياضية التي تساهم في تعزيز جودة حياة وتوفير العديد من فرص العمل المختلفة، وتنويع النشاط الاقتصادي مما يساهم في تعزيز مكانة المدن السعودية في ترتيب افضل المدن العالمية (الرؤية الوطنية 2030، 2019).

الإطار النظري

مفهوم جودة الحياة ضمن إطار البيئة السكنية

2020



أعلنت المملكة العربية السعودية ممثلة بمجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية بإطلاق برنامج جودة الحياة 2020 أحد برامج تحقيق رؤية المملكة 2030

01

تطوير نمط حياة الفرد وتحسين جودة الحياة
إطلاق مبادرة الإسكان والتصميم الحضري والبيئة التي تهدف الى توفير أرصفة وشوارع آمنة للمشاة وأحياء مميزة

02

تحسين نمط حياة الفرد والأسرة وتوازنها لبناء مجتمع بنعم أفراده بأسلوب حياة أفضل
إدراج مدن سعودية على قائمة أفضل المدن للعيش في العالم

03

خلق البيئة اللازمة لدعم خيارات جديدة تعزز مشاركة المواطن والمقيم
تحسين التصميم الحضري بإنشاء حدائق ومساحات خضراء لتنمّع بها الأسر والعائلات تقام فيها الأنشطة والفعاليات الخارجية

04

أحياء مميزة يمكن المشي فيها بأمان
تخطيط المباني الجديدة لتكون ضمن مجمعات تسمح بالوصول إلى المرافق كمراكز التنمية المجتمعية

3,800

تعد المملكة متأخرة في عدد الخطوات التي يمشيها الفرد يومياً، إذ أتت المملكة متأخرة عن أفضل الممارسات بأكثر من 1000 خطوة في اليوم

%3.8

حصلت المملكة على تقييم متأخر في مدينة الرياض نسبة لمعدل متوسط نصيب الفرد من رياضة المشي العالمي والذي يشكل (4%)

الإطار النظري

برنامج جودة الحياة وعلاقته بالتخطيط العمراني



من أهداف برنامج جودة الحياة

- تعزيز ممارسة الأنشطة الرياضية في المجتمع
- تحقيق التميز رياضيًا على مستوى العالم
- تطوير وتنويع فرص الترفيه
- تنمية مساهمة المملكة في الثقافة والفنون
- تحسين المشهد الحضري في المملكة
- الارتقاء بجودة الخدمات المقدمة

يركز برنامج جودة الحياة 2020 على تطوير نمط الحياة وهي توفير الخيارات لزيادة الرفاهية، وتحسين أساليب المعيشية (قابلية العيش) ويقصد بها تهيئة الظروف لحياة معيشية مرضية.. فقد توفر البيئة السكنية خيارات واسعة لنمط الحياة ولكن لا توفر ظروف معيشية ملائمة كارتفاع تكاليف المسكن، النقل، الخدمات. الخ

اطلق برنامج جودة الحياة عدد من المبادرات في مجال الإسكان والتصميم الحضري والبيئة، والتي تسعى في مجملها الى خلق بيئة مشاة آمنة، ذات جودة عالية، وأحياء مستدامة. وعليه فإن الاهتمام بصياغة وتكوين الأشكال العمرانية تنعكس إيجابيا في خلق بيئة حيوية وصديقة للمشاة ذات بعد إنساني ومكاني (برنامج جودة الحياة 2020، 2018).

الإطار النظري

برنامج جودة الحياة وعلاقته بالتخطيط العمراني

مسطرة قياس جودة الحياة																
البيئي			العمراني				الاجتماعي			الاقتصادي			المعيار			
ادارة كفاءة للمخلفات	ادارة رشيدة للموارد	تحسين جودة الماء	تحسين جودة الهواء	توفر الخدمات	سهولة الانتقال	توفير السكن الملائم	توافق استعمالات الاراضي	الانتماء الاجتماعي	امان في المجتمع	التعلم مدى الحياة	التنمّع بصحة جيدة	زيادة الانشطة الاقتصادية	زيادة الدخل السنوي	تقليل معدل البطالة	توفير فرص العمل	الهدف

المصدر (يوسف ا،، 2009).

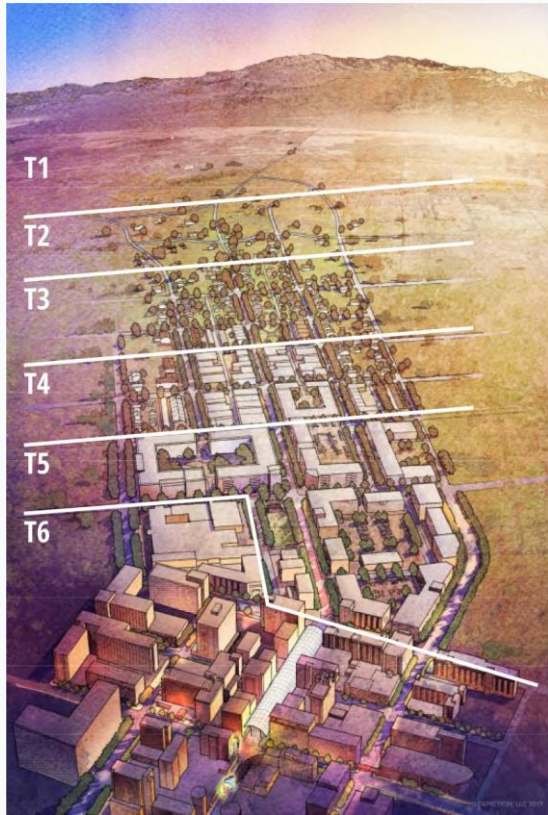
اطار عام لتخطيط وتصميم الأحياء السكنية

تتأثر جودة الحياة في البيئات السكنية بناء على الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والعمرانية.. مثلا تؤثر التحولات الاجتماعية والاقتصادية للسكان على جودة الحياة، حيث يؤثر النمو السكاني وحجم الأسرة والحالة التعليمية للسكان على معدلات البطالة والدخل السنوي وحجم الطلب المستقبلي على البنية الأساسية والخدمات.

ويتمثل البعد العمراني بما يوفره للإنسان كالمسكن الملائم من حيث مساحة المسكن، وحالة المباني، مواد البناء، استخدامات الأراضي، الكثافة السكانية، الكثافة السكنية، توفر الخدمات.

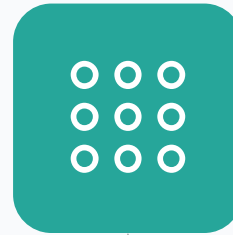
كما تتأثر جودة الحياة بقطاع البنية الأساسية والخدمات والبيئة العامة من خلال العناصر وسائل النقل، الإمداد بشبكة المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، الإدارة الكفاء للمخلفات، شبكة الكهرباء، الخدمات التعليمية، الخدمات الأمنية، الخدمات الصحية، تحسين جودة الهواء والماء، المساحات الخضراء ومناطق الترفيه

هذه الأبعاد يمكن تكيفها على مستوى البيئة السكنية لخلق أحياء سكنية تحقق مستوى عالي في جودة الحياة



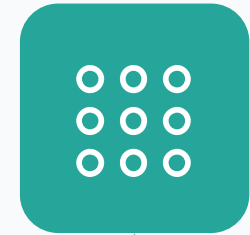
ويتعلق بتحسين البيئة العامة وإيجاد فراغات ومساحات خضراء وممرات مشاة.. كما تشكل إدارة النفايات تحدي كبير يقع على عاتق البلديات كونها تؤثر بشكل مباشر على جودة البيئة في الأحياء السكنية المعاصرة. ويختلف حجم النفايات المتولدة من الأحياء السكنية باختلاف الكثافة السكانية حيث تبلغ كمية إنتاج الفرد من النفايات البلدية الصلبة مقدار 1,4 كلجم/ يوميا. إن كمية إنتاج الفرد من النفايات البلدية الصلبة تتأثر بعوامل عديدة مثل نمط الحياة، والحالة الاقتصادية، والاجتماعية للأسر. ولكنها في المجمل تتأثر بعامل الكثافة السكانية، وهو ما يعني وجود علاقة طردية بين عدد السكان وكمية النفايات البلدية الصلبة المتولدة يوميا.

البعد الاقتصادي



وتلعب العوامل الاجتماعية دوراً هاماً في البيئة السكنية. فزيادة حجم الأسرة، أو ارتفاع معدلات الأسر النووية يزيد من حجم الطلب على الأراضي والوحدات السكنية ويزيد من الطلب على الخدمات الترفيهية والمساحات الخضراء والمدارس وخلافة.

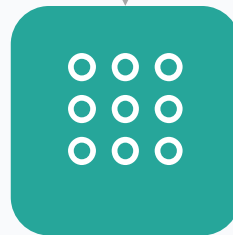
البعد العمراني



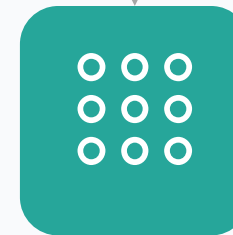
تؤثر عملية تخطيط الحي السكني وأنماط الشوارع و تقسيم الأراضي السكنية وأنماطها وأحجامها في البلوك التخطيطي الواحد على حجم الكثافة السكانية ونوع الحياة داخل الحي السكني ومستوى الأمان. مثلا إن عمليات تقسيم الأراضي السكنية سوف تساهم في زيادة عدد الوحدات السكنية وحجم الطلب على الخدمات والمرافق كما أن إعادة تقسيم الأراضي تعمل على تغيير أنماط الوحدات السكنية القائمة من وحدات سكنية منفصلة (فلل كبيرة) إلى وحدات سكنية صغيرة.

يعتبر البعد الاقتصادي العامل الرئيسي لتبني لوائح ومعايير جديدة مثل إعادة تجزئة الأراضي السكنية في المدن الكبرى. وينشأ العجز الإسكاني غالبا نتيجة لعدم إشباع الحاجة السكنية النوعية للأسر محدودة الدخل، حيث يمكن أن يتوفر المعروض من الناحية الكمية ولكنه لا يغطي الحاجة الاقتصادية للأسر.. كما أن تقسيم الأراضي بأحجام صغيرة سوف يؤثر على احتياج الفرد من المساحات المفتوحة

البعد البيئي

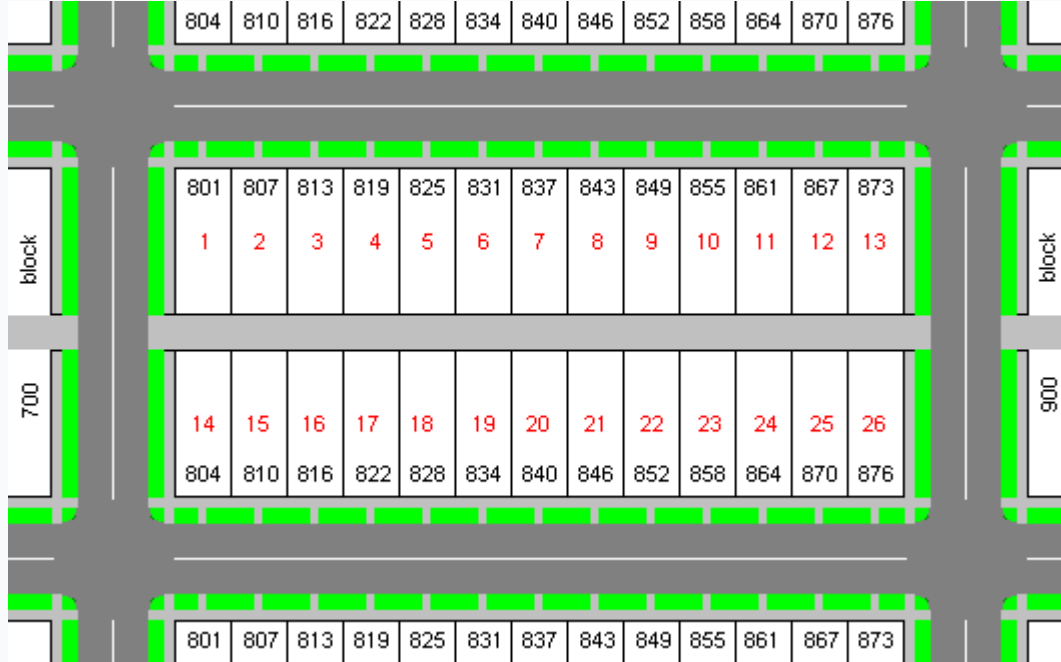


البعد الاجتماعي



تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

الأحياء السكنية المعاصرة

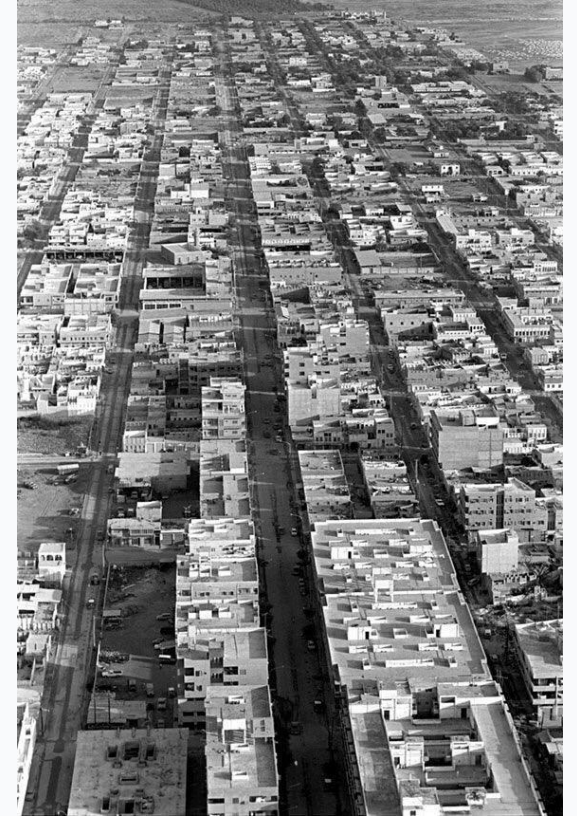


التصور السائد في تخطيط الأحياء السكنية منذ عقود قام على أساس التخطيط من أعلى الهرم الى أسفله مع غياب للمشاركة المجتمعية.

وعليه أصبحت الأحياء السكنية تميل الى أن تكون مخصصة لتلبية الطلب على الإسكان واستغلال أكبر قدر من المساحات لتخصيصها سكنياً دون الاهتمام بمعايير جودة الحياة في البيئات السكنية.

أصبحت المركبات وسيلة أحادية للنقل داخل البيئات السكنية وغابت بدائل النقل الأخرى مثل المشاة، الدراجات، والنقل العام.

أصبحت الخدمات تقتصر في الغالب على المساجد، والمدارس مع الحد الأدنى من المساحات الخضراء والحدائق وهو ما اثر سلبياً على المشهد الحضري العام.

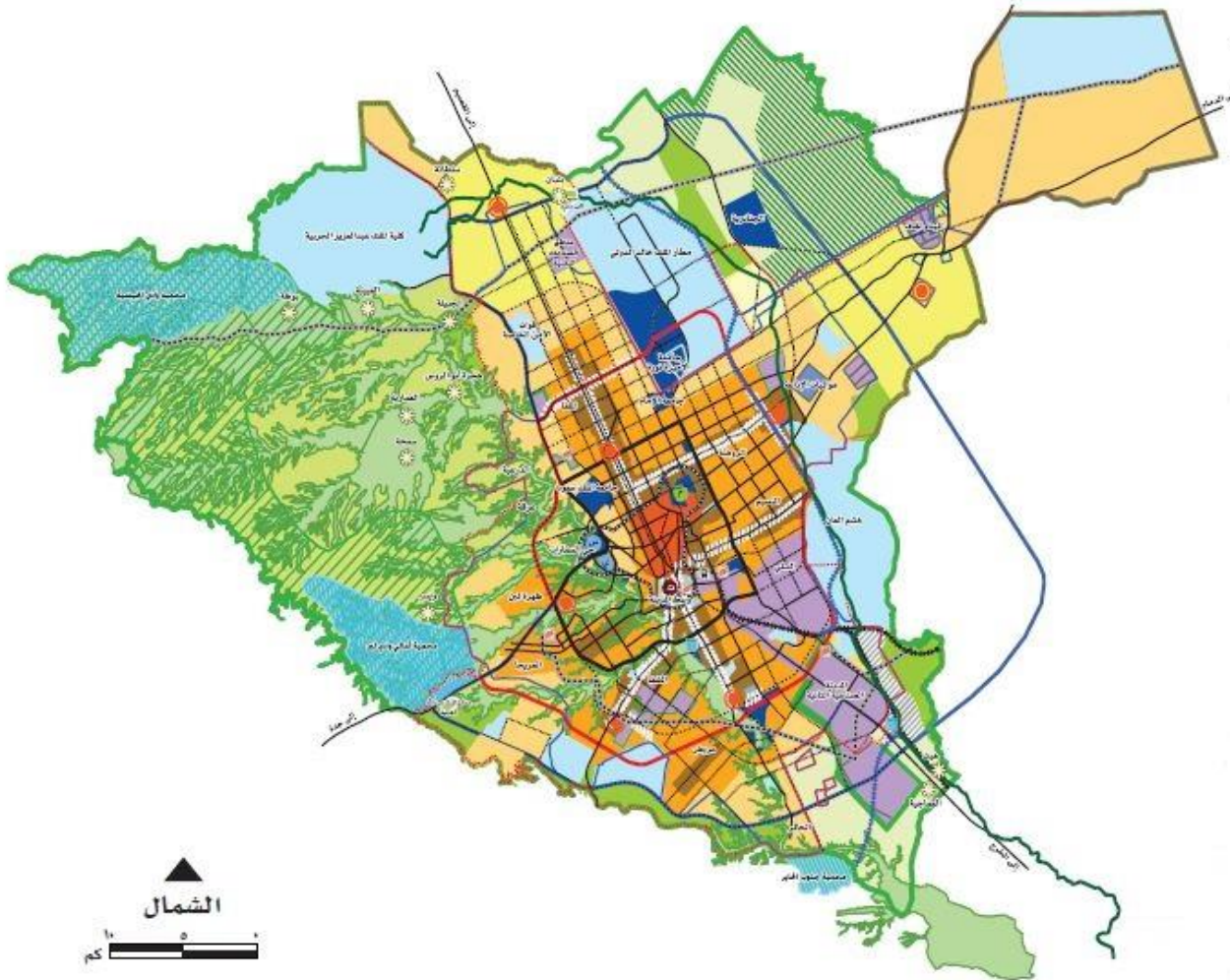


تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

تتبع التطور التاريخي للنمو العمراني

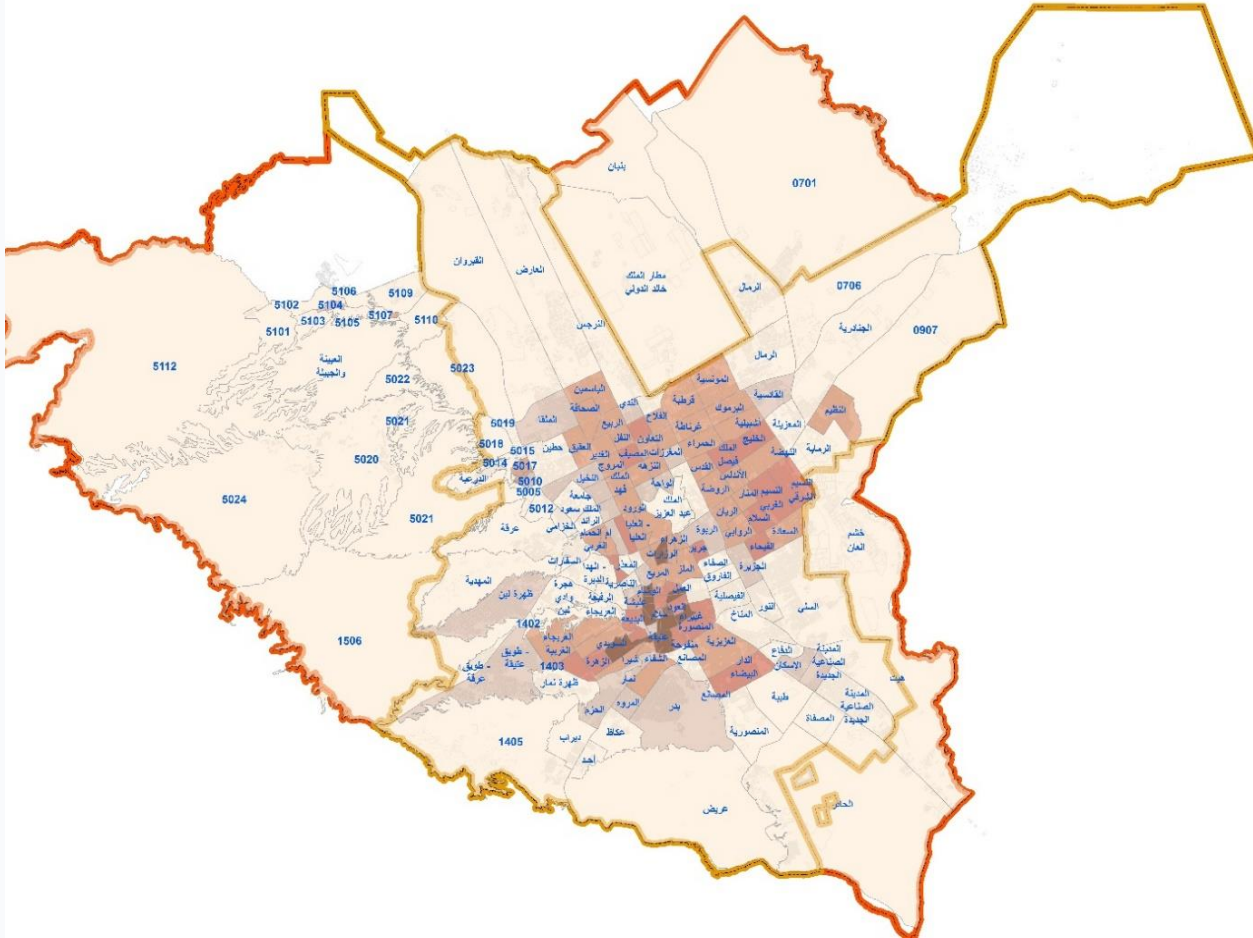
يهدف المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض إلى توجيه التنمية الحضرية المستقبلية لمدينة الرياض ومعالجة القضايا التي تواجه المدينة ضمن إطار تحقيق بيئة حضرية مستدامة للأجيال الحالية والمستقبلية. يضع المخطط الإستراتيجي توجهات وسياسات حضرية لقطاعات عديدة تتضمن الإسكان، والبيئة، والنقل، والمرافق العامة وذلك لمواكبة النمو السكاني والتوسع الحضري في المدينة. ويسعى المخطط الإستراتيجي لمواجهة عدد من التحديات المستقبلية ذات العلاقة بالنمو السكاني والإسكان، حيث تشير التوقعات إلى أن عدد سكان مدينة الرياض يقدر بـ 8,3 مليون نسمة بمعدل نمو سنوي 4% في عام 1450..

وبتحليل المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض، نجد أن النمو العمراني في المدينة يتسم بالانتشار الأفقي، حيث تتركز الكثافات العمرانية على محاور الحركة الرئيسية (محاور الأنشطة) أو الطرق الرئيسية التي تربط مركز المدينة بالأطراف ومراكز الضواحي (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، يضع المخطط الإستراتيجي سياسات تهدف إلى تشجيع "التطوير متوسط وعالي الكثافة في المنطقة المركزية، وحول المراكز الفرعية ومراكز الأحياء، وعلى امتداد أعصاب الأنشطة ومحاور النقل"؛ كما تتبنى هذه السياسات "تطوير السكن الميسر- للأسر السعودية ذات الدخل المنخفض، وتوفير أنواع من السكن الميسر ضمن جميع المشاريع السكنية الرئيسية" (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 2014، صفحة 32).



تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

قضايا الكثافة في الأحياء السكنية

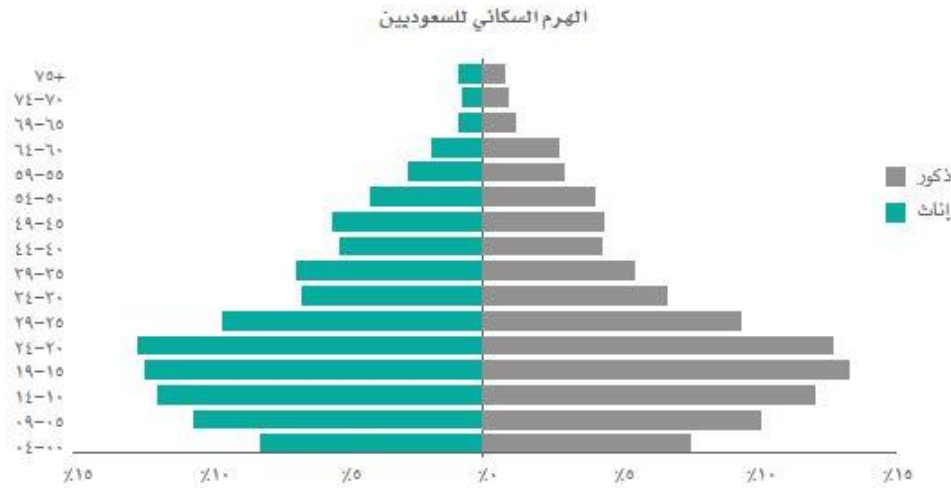


القطاع الأوسط هو الأعلى من حيث الكثافة حيث تصل نسبة الكثافة العامة فيه إلى 91 شخص في الهكتار الواحد في حين أن الكثافة السكنية تقارب 19 وحدة سكنية في الهكتار الواحد. وتصل كثافة بعض الأحياء السكنية في القطاع الأوسط إلى أكثر من 200 شخص/هكتار

ويعود ارتفاع الكثافة في القطاع الأوسط لكونه أحد أقدم المناطق في مدينة الرياض والتي تتسم فيها الوحدات السكنية بالبناء على نظام الصامت بدون ارتدادات سكنية. وتتسم بقية القطاعات بالتقارب من حيث الكثافة حيث يتراوح المتوسط العام للكثافة السكنية بين 53-60 شخص في الهكتار الواحد.

تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

الجوانب الاجتماعية والسكانية وعلاقتها بجودة الحياة



إن تحليل الوضع الديمغرافي في مدينة الرياض يلعب دوراً هاماً في تحديد سياسات الارتقاء بجودة الحياة في الأحياء السكنية. لقد شهدت مدينة الرياض نمواً سكانيًا غير مسبوق خلال العقود الماضية من 1.389.500 نسمة في عام 1411؛ وصولاً إلى 3.116.800 نسمة في عام 1417؛ ثم 4.260.192 نسمة في عام 1425؛ ومؤخراً 6.506.700 نسمة في عام 1437 هـ.

يتميز النمو السكاني في مدينة الرياض باتساع شريحة الشباب بما يقرب من 50% من السكان السعوديين، وتشكل هذه الفئة مصدر الطلب المستقبلي على الإسكان والفرص الوظيفية والمناطق الترفيهية والرياضية. لذلك، فإن توفير الوحدات السكنية والخدمات الملائمة للنمو المستقبلي لهذه الشريحة تحد أبرز تحديات التنمية العمرانية في مدينة الرياض. وتتوقع مؤشرات النمو السكاني المستقبلي زيادة عدد السكان لتصل إلى أكثر من 8,300,000 نسمة في عام 1450

الحاجة ماسة إلى أن تكون أحيائنا السكنية أكثر استيعاباً لكافة شرائح المجتمع بما يعزز من القدرات الوظيفية وتنمية العلاقة الاجتماعية

تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

اثر التحديات العمرانية على سياسات النمو العمراني



استيعاب النمو السكاني في مدينة الرياض يتطلب تطوير سياسات عمرانية تتمحور في ثلاث اتجاهات رئيسية وبشكل لا يؤثر على جودة الحياة في البيئات السكنية وهذه الاتجاهات هي:

1. التنمية العمرانية الأفقية (الزحف العمراني التقليدي) من خلال تطوير الأراضي الجديدة بناء على مخطط هيكلي محدد بأطر زمنية.
2. التنمية العمرانية الرأسية من خلال تطوير مراكز ذات كثافات عالية أو استراتيجيات التنمية الموجه نحو النقل TOD.
3. تطوير الأنظمة العمرانية لاستغلال الأراضي الفضاء أو الأراضي المطورة داخل نطاق المدينة كنظام تجزئة الأراضي وإعادة فرز الوحدات السكنية.
4. النمو الذكي والاستغلال الأمثل للأراضي وتوجيه التنمية بما يتوافق مع الخصائص الطبيعية والإمكانات المتاحة.

تحليل الوضع الراهن للأحياء السكنية

الوضع المراد الوصول اليه

جودة الحياة

تشخيص الوضع الراهن

تحقيق الوضع المراد الوصول اليه

6

تقديم الحلول المقترحة

5

تحديد الأهداف بناء على القضايا

4

استخلاص اهم القضايا

3

تحليل الدراسات

2

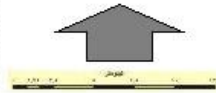


1

التحليل

نموذج الحي السكني (حي أشبيلية).

طبقت في هذا الحي عدد من المعايير الخاصة بتجزئة الأراضي وفصل الوحدات السكنية بهدف تمكين الأسر من الحصول على مسكن ضمن حدود القدرة الاقتصادية.. إن التغيرات التي يمكن أن تنتهج في الأحياء السكنية يمكن أن تؤثر على البيئة السكنية ويلخص الجدول التالي أبرز المتغيرات الخدمات الترفيهية والحدائق فقد تناقصت من 19.7 هكتار إلى 15.11 هكتار وقد يعود ذلك إلى تغيير استعمالات بعض الحدائق إلى أراضي سكنية.



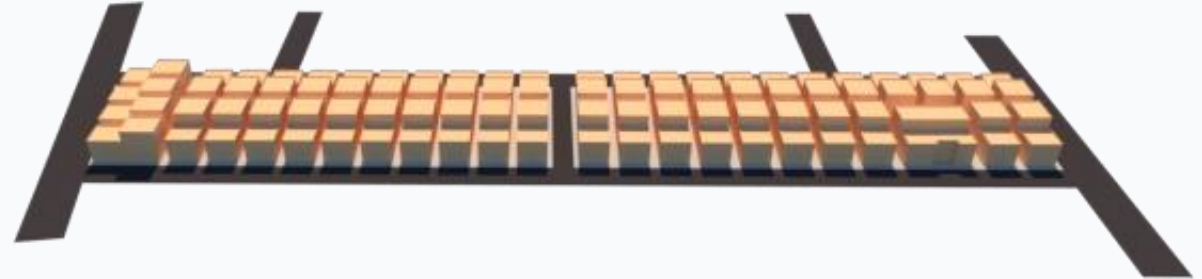
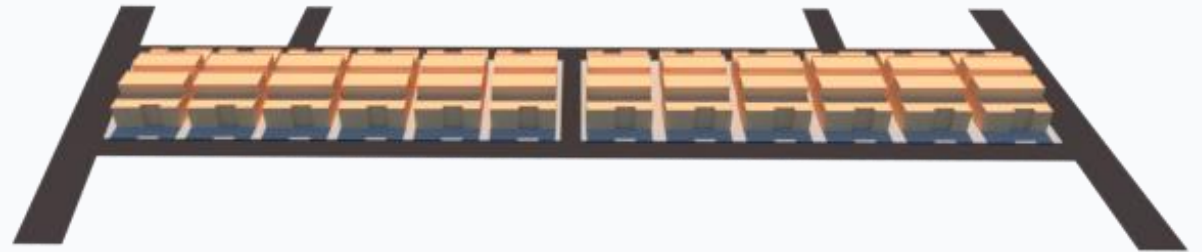
حي أشبيلية

الفرق / المعيار	المخطط بعد التجزئة	المخطط المعتمد	العنصر
	940 هكتار		الأبعاد التخطيطية
			مساحة الحي
زاد معدل التطوير في الحي إلى 83%	↑ 83.3%	47%	نسبة التطوير
زيادة 5239 قطعة بنسبة 636%	↑ 6063 قطعة	824 قطعة	عدد قطع الأراضي السكنية
زيادة 280 هكتار بنسبة 335%	↑ 363,32 هكتار	83.5 هكتار	مساحة الاستعمال السكني
زيادة 11,936 وحدة بنسبة 168%	↑ 19,041	7,105	عدد الوحدات السكنية
زيادة 12,5 وحدة/ هكتار بنسبة 166%	↑ 20 وحدة/ هكتار	7,5 وحدة/ هكتار	الكثافة البنائية
زيادة 21 هكتار بنسبة 450%	↑ 25.81 هكتار	4.7 هكتار	مساحة الخدمات**
نقص 4,6 هكتار بنسبة -23%	↓ 15.11 هكتار	19.7 هكتار	مساحة الحدائق والترويحي
			الأبعاد الاجتماعية
زيادة 39,052 نسمة بنسبة 109%	↑ 74,802 نسمة	35,750	عدد السكان
زيادة 10,198 أسرة بنسبة 228%	↑ 14,667 أسرة	4,469 أسرة	عدد الأسر
نقص -37%	↓ 5.1 شخص	8 شخص	متوسط عدد أفراد الأسرة
زيادة 42 شخص/ هكتار بنسبة 110%	↑ 80 شخص/ هكتار	38 شخص/ هكتار	الكثافة السكانية

التحليل

نموذج الحي السكني (حي أشبيلية).

عدد قطع الأراضي السكنية المحددة في هذا البلوك يبلغ 24 قطعة أرض، وتستوعب هذه القطع ما يعادل 24 وحدة سكنية مستقلة. إن متوسط عدد أفراد الأسرة في حي أشبيلية يبلغ 5.1 شخص لكل أسرة، وهو ما يعني أن قطع الأراضي في هذا البلوك صممت لتستوعب 120 نسمة. بعد التعديل المستحدث أصبح عدد قطع الأراضي السكنية للبلوك التخطيطي بـ 48 قطعة سكنية تستوعب 240 نسمة. إجمالي عدد الوحدات السكنية بعد الفصل 144 وحدة سكنية قادرة على استيعاب ما يقارب 720 نسمة



تحديات الارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة

أنماط التخطيط

هناك تكرارية في أنماط التخطيط للأحياء السكنية والاعتماد على النمط الشبكي دون تنوع يراعي الخصائص الاجتماعية والمتطلبات المعيشية

أنماط النقل

الأحياء السكنية غالبا تعتمد على نمط أحادي في النقل والحاجة ماسة الى تنوع بدائل النقل لتشمل الدراجات، والنقل العام بالإضافة الى توفير مسارات آمنة للمشاة

أنماط الخدمات

تميل معظم الخدمات والأنشطة داخل الحي السكنية الى توفير الحد الأدنى من المتطلبات المعيشية والخدمات التقليدية.. أصبحت الأحياء السكنية بيئات غير جاذبة.

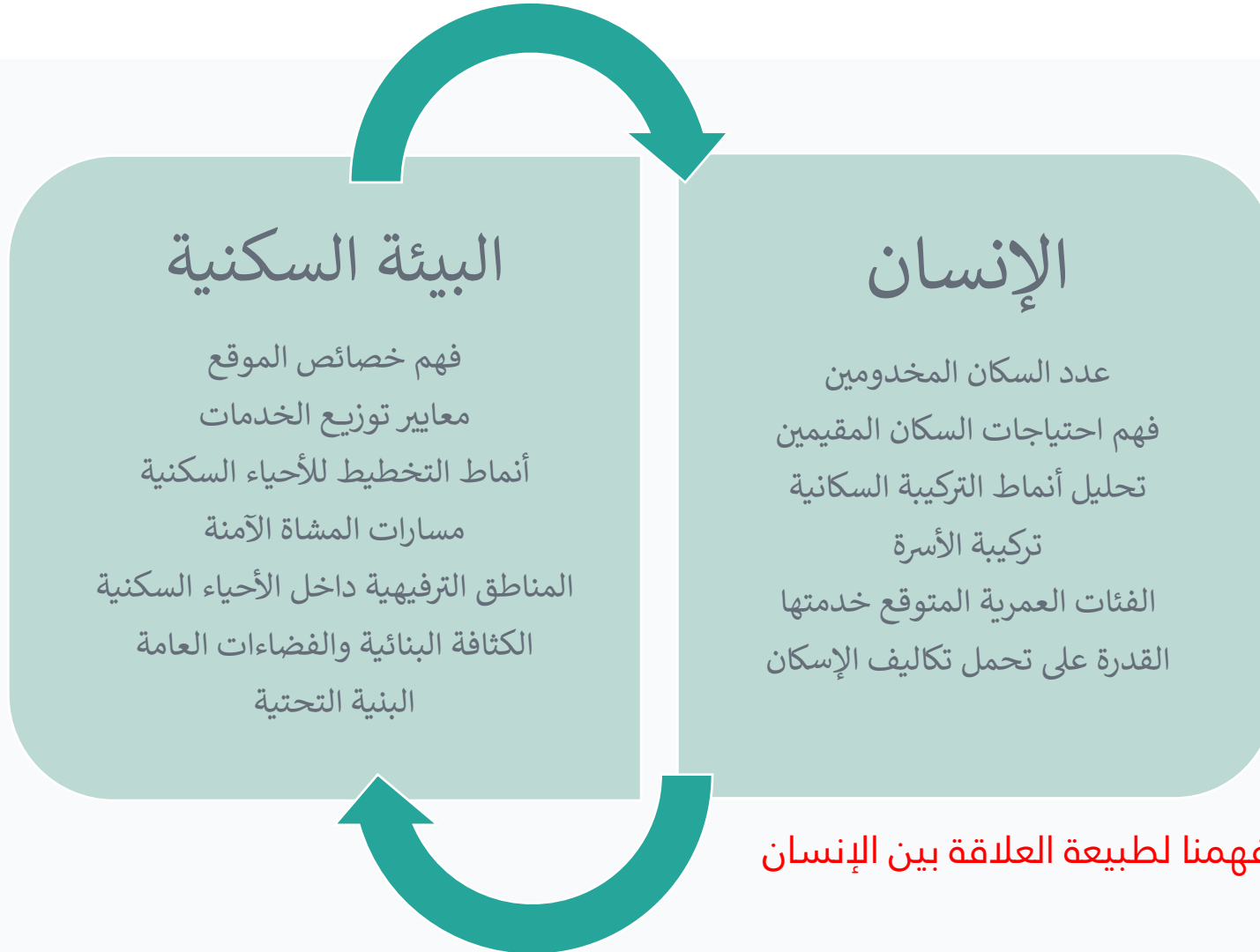
نتائج الوضع الراهن

سياسات النمو العمراني وأنماط تخطيط الأحياء السكنية تؤثر بشكل مباشر على جودة الحياة إيجاباً أو سلباً ويمكن تلخيص ذلك على النحو التالي:

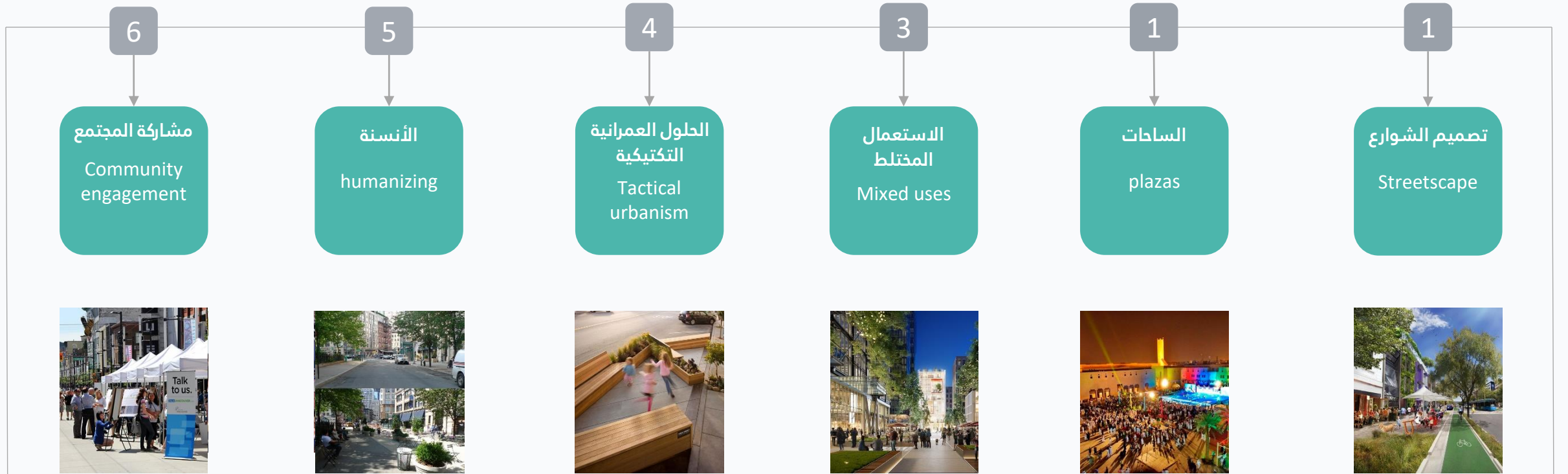
1. ظهور أنماط جديدة من الوحدات السكنية ذات مساحات لا تتلاءم مع احتياجات الأسرة السعودية لكونها تلبي العامل الاقتصادي فقط.
2. وجود انحسار ملحوظ في نسبة الاستعمال الترفيهي والترويحي في الأحياء السكنية، وقد يعود ذلك إلى تغيير استعمالات بعض الحدائق إلى الاستعمال السكني.
3. زيادة أعداد السكان المقيمين في بعض الأحياء السكنية غير المصممة لتلك السعة وبنسبة تتراوح من 320%-500%، ويؤثر ذلك بشكل مباشرة على المواقف، وكمية المخلفات البلدية المتولدة.
4. زيادة الكثافات السكنية (الكتل العمرانية) مقابل الفراغات العامة في الأحياء السكنية.
5. ظهور أنماط تخطيط مكرره وخدمات متشابهة ليست نابعة من تحليل وفهم طبيعة الاحتياجات الاجتماعية
6. تغير التركيبة الاجتماعية القائمة وتنوع العرقيات المقيمة في الحي السكنية يمكن أن يؤثر سلباً على تجانس النسيج الاجتماعي القائم.



كيف يمكن تطوير البيئات السكنية ضمن اطار جودة الحياة

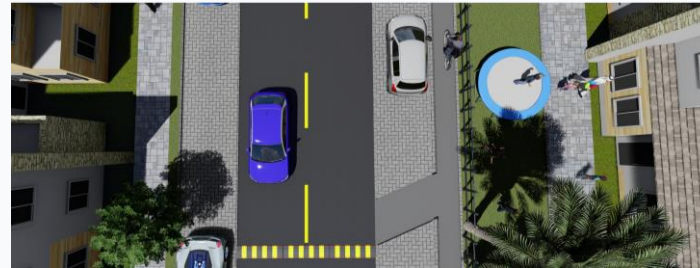


موجهات إرشادية للارتقاء بالأحياء السكنية ضمن إطار جودة الحياة



1- تصميم الشوارع السكنية

- الشوارع و الطرقات هي شئ نستعمله يوميا و نواجهه لاقوات طويلة، فلماذا هو غير مهيا للاستعمال البشري كوظيفة اساسية له؟



توفير حديقة خطية و مسار امن للدراجات بالاضافة الى مسار امن للمشاة ضمن شارع عرضه 20 متر

يوضح شارع العشرين التالي في احد احياء مدينة الرياض ضعف عناصر الطريق و عدم توفر اي عوامل للسلامة سواء للمشاة او للدراجين او حتى للسيارات بسبب عشوائية المواقع.

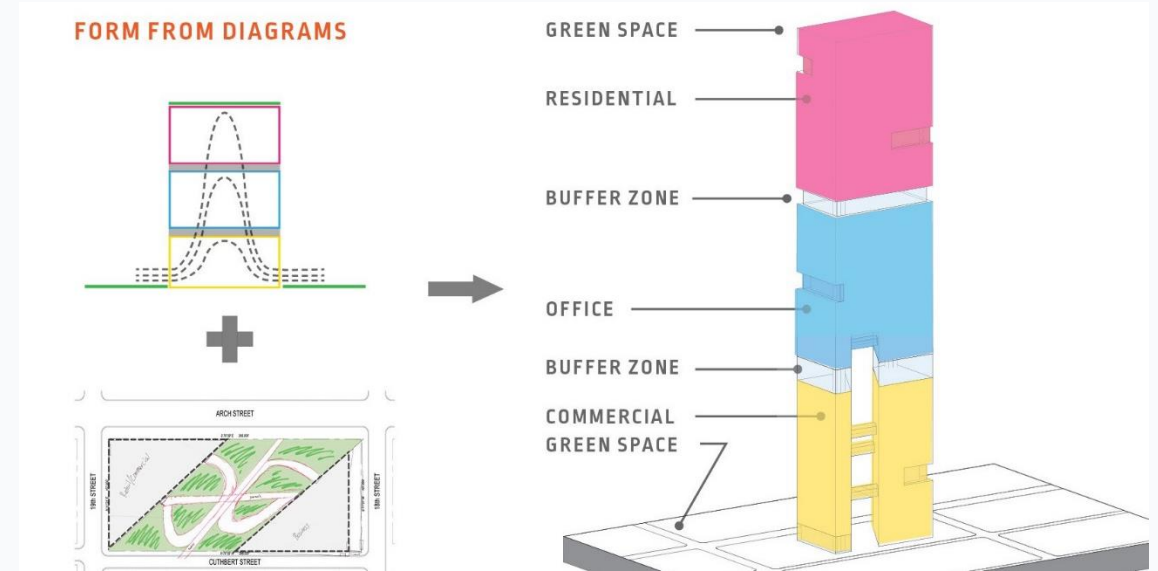
2- الساحات

منذ عهد المدينة القديمة ذات السور الحامي و تجمع الناس في الساحات، و كانت وظيفتها مهمة من نواحي عدة، سواء كانت اجتماعية او اقتصادية او سياسية. فهي المكان الذي يقضي فيه السكان وقت كبير من اوقاتهم، ولا تزال اهميتها الى الان لكن للاسف احياء مدننا تفتقدها و لذلك تاثير كبير على الترابط الاجتماعي بين السكان مما ينعكس سلبا على مستوى **جودة الحياة** في الاحياء السكنية



4- الاستعمال المختلط

الاستعمال المختلط يهدف الى توفير اكثر من استعمال داخل المبنى الواحد فمن الممكن ان يكون للمبنى ثلاثة استعمالات مثل السكن و المكاتب و المحلات التجارية. و تكمن اهمية الاستعمال المختلط كونها تحيي المنطقة العمرانية على مدار اليوم مما يرفع من مستوى الامان داخل الحي و يعزز من التواصل الاجتماعي و ذلك ينعكس و بشكل كبير على مستوى **جودة الحياة** داخل الحي السكني.



- المناطق ذات الكثافة العمرانية المرتفعة تعتمد على وسائل تنقل مختلفة من أهمها:
 1. المشي
 2. الدراجات الهوائية
 3. النقل العام

- يعبر الاستعمال المختلط عن تنوع الفئات العمرية و تنوع الاجناس و الجنسيات و الثقافات، فهو لا يعكس فقط استعمال المبنى

5- الحلول العمرانية العملية و السريعة (Tactical urbanism) ◎

تتسم الحلول العمرانية السريعة و العملية بالمرونة حيث تساهم في ايجاد حلول في الاحياء السكنية ذات الكثافة العمرانية او السكانية العالية. و تتميز بسرعة التنفيذ و انخفاض تكلفة انشائها، بالاضافة الى انعكاسها الكبير على البيئة العمرانية من الجانب الاجتماعي و الاقتصادي و البيئي.

قبل before



بعد after



بعد after



قبل before



طريق الامير سلطان

هذه الحلول تتميز بالمرونة حيث انها تعد من الاضافات التي تلائم الاحياء السكنية القديمة او ذات الكثافة السكانية العالية، بالاضافة الى انها لا تتطلب مجهود كبير للتنفيذ.



6- الأبنسة (المقياس الانساني) (6)

الانسة تؤكد على فكرة ان المدن مخصصة للسكان اولاً، حيث ان هذا الفكر ظهر نتيجة سيطرة السيارات على الحياة اليومية للسكان

before قبل



after بعد



New York

before قبل



after بعد



Copenhagen

before قبل



after بعد



Times square, new York

المثاليين التاليين في مدينة نيو يورك و مدينة كوبنهاجن و يعدان احد الامثلة الناجحة في تقليص دور السيارات بمقابل تمكين المشاه و الدراجات. و لذلك انعكاس كبير على كل من السكان و البيئة، حيث انه يساهم في تقليص استخدام السيارات و بذلك ينخفض التلوث البيئي بشكل كبير.

7- مشاركة المجتمع صناعة القرار و التطوير

مشاركة المجتمع خطط تطوير الاحياء يساعد المختصين بشكل كبير، حيث انهم قد يشيرون الى مشاكل و قضايا داخل الحي السكني لم يكن الفريق على علم بها. كما انها تعزز من شعور السكان بالولاء و الانتماء الى الحي الذي يعيشون فيه، كونهم ساهمو في تطويره.



Young kids taking part into developing their neighborhood

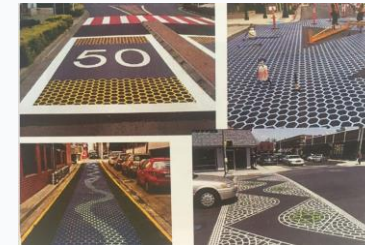


Peoples participating and giving back to their community



Group discussion between experts and the people

مشاركة المجتمع خطط تطوير الاحياء يساعد المختصين بشكل كبير، حيث انهم قد يشيرون الى مشاكل و قضايا داخل الحي السكني لم يكن الفريق على علم بها. كما انها تعزز من شعور السكان بالولاء و الانتماء الى الحي الذي يعيشون فيه، كونهم ساهمو في تطويره.



شكرا لكم،،،

المراجع العربية

- الجلبى, ف. و السعدي, ج. (2010). اثر تغير الكثافة البنائية في بيئة الوحدة السكنية. المؤتمر العلمي الثالث للجامعة التكنولوجية. بغداد.
- السعدي, ج. (2016). الكثافات البنائية. بغداد: مركز التخطيط الحضري والإقليمي.
- صفاء, ا. (2012). الكثافات السكنية فى مدينة الحلة وتطبيقات نظم المعلومات الجغرافية. مجلة العلوم الانسانية- جامعة بابل, 165-188.
- علام, خ, و غيث, م. (1995). تخطيط المجاورة السكنية. القاهرة.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية. (2014). الدليل الإرشادي لتطوير تصميم تقسيمات الاراضي والمخططات السكنية في المدن والقرى السعودية. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية.

المراجع الاجنبية

- ElBaradei, A.-M. (1990). Ph.D. thesis. Cairo.
- Ellis, J. G. (2004). Explaining residential density. Places, 34–43.
- KAI. (2000). Affordability of housing in design and construction. Riyadh: King Abdullah Institute for Research and Consulting Studies (KAI).
- TCPA. (2003). Policy Statement: Residential Densities. London: Town and Country Planning Association.
- El din, hamam. (2013). Principles of urban quality of life for a neighborhood. HBRC journal