

تصور جديد للحي السكني في الرياض

تلال الرياض



المصمم

د. خالد السكيت

المالك

شركة الرياض للتعمير

تهدف شركة الرياض للتعمير لتوفير أحياء سكنية جديدة مخططة بشكل مدرّوس يراعي الجانب البيئي والإنساني وضمن هذا التوجه قامت بتخطيط حي تلال الرياض النموذجي. بعد الإنتهاء من مرحلة الدراسة والتخطيط يتم تطوير أعمال البنية التحتية بجميع الخدمات الضرورية من كهرباء ومياه وهاتف إضافة لسفلة وورصف وإنارة الشوارع وتنسيق المواقع وشبكات مياه الري. بعد ذلك تطور القطع السكنية والتجارية والمرافق وذلك بمشاركة المطورين والمستثمرين. تواصل الشركة دورها في إدارة وتشغيل الحي وتنشئ مجلساً للملاك يتولى تدريباً لإدارة الحي بعد انتهاء فترة تبني الشركة للمشروع. يقع مشروع تلال الرياض ضمن

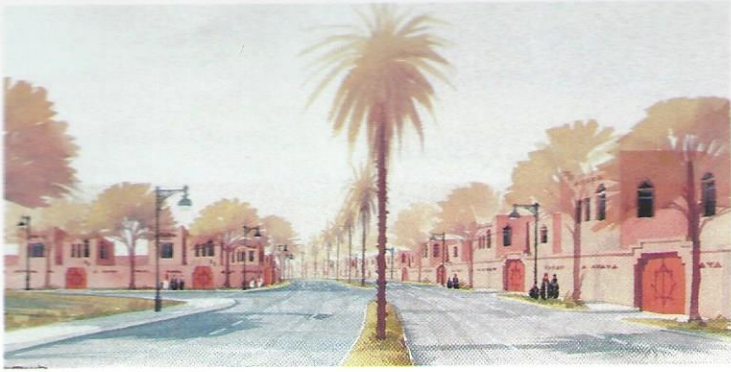
المخطط العام لحي الملحق شمال مدينة الرياض، غرب طريق الملك فهد على أرض مربعة الشكل مساحتها ١,١١٠,٨٣٥ متر مربع، وبأبعاد ١٠٤٥ x ١٠٦٧م ويحيط بالحي من الأربع جهات شوارع رئيسية تفصله عن الأحياء المجاورة. وتمتاز طبيعة الموقع بكونها أرض شبه منبسطة تتخللها بعض الهضاب والتلال الصغيرة مع وجود مجرى طبيعي لمياه الأمطار في الجزء الجنوبي الشرقي من الحي.

الدراسات الأولية

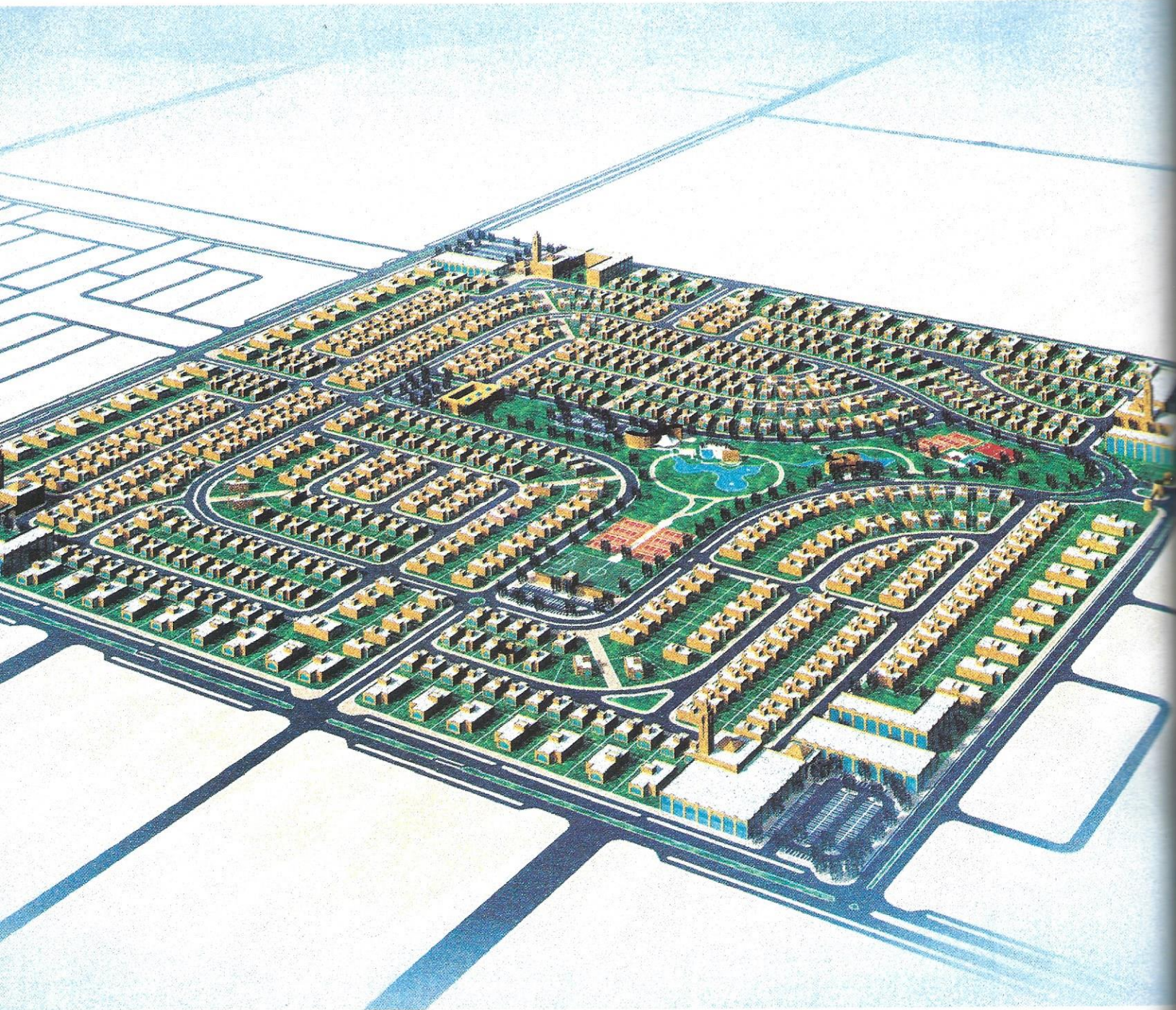
تم عمل مسح لسوق العقار بشكل عام في مدينة الرياض وخصوصاً الأحياء الشمالية من حيث حجم الطلب على القطع السكنية والتجارية والمساحات المرغوبة وعروض الشوارع المفضلة السكنية

والتجارية. كما قامت الشركة بإرسال فريق من المهندسين لدولة الإمارات العربية المتحدة لزيارة مدينة دبي والاجتماع بمسؤولي التخطيط فيها والتعرف على الأحياء النموذجية الحديثة وتقييم الأنماط التخطيطية المستخدمة منها وتحليل عناصرها بالتفصيل كعروض الشوارع وكيفية تصميم قطاعاتها وتفصيل الرصف والتشجير وتحديد شبكات البنية التحتية. تم عمل دراسة تحليلية للموقع العام للمشروع وتحديد نقاط الدخول والخروج من الحي وكيفية ربطه بالطرق والشوارع الرئيسية المحيطة لضمان مرونة وسهولة الحركة المرورية، كما تم عمل تحليل دقيق لطبيعة الأرض وطبوغرافيتها ومحاولة المحافظة على التضاريس الطبيعية للموقع والتفاعل معها عند





أحد الشوارع داخل الحي



المنظور العام للمشروع بعناصره الرئيسية

- ارتفاع تكلفة تنفيذ وصيانة المشروع بسبب زيادة أطوال الشوارع.
- عدم وجود ضوابط أمنية للحماية من سهولة اختراقه والتجول فيه من غير سكان الحي.
- كثرة التقاطعات في الشوارع يزيد حوادث السير.

الشوارع المغلقة

- من ايجابيات الشوارع المغلقة مايلي:
- فصل حركة السيارات عن المشاة وتهيئة ممرات ومناطق تجمع.
- انخفاض نسبي في تكلفة التنفيذ بسبب قلة أطوال الشوارع.
- انخفاض معدل الضوضاء المرورية بالشوارع.
- يحقق بيئة عمرانية آمنة.

الرئيسية في التخطيط (النمط الشبكي ونمط الشوارع المغلقة ونمط الأنماط ملائمة لمجتمعنا المعاصر ومدينة الرياض بشكل خاص. وتتخلص ايجابيات الشوارع الشبكية فيما يلي:

- سهولة تسويقه من الناحية العقارية لكونه نمطاً شائعاً ومألوفاً.
- التجانس بين الأحياء المحيطة المعتمد تخطيطها والمشروع.
- سهولة تنفيذ هذا النوع من المخطط والاستدلال داخل الحي.
- لكن سلبيات نمط الشوارع الشبكية تشمل:
- ارتفاع حركة المرور في الحي.

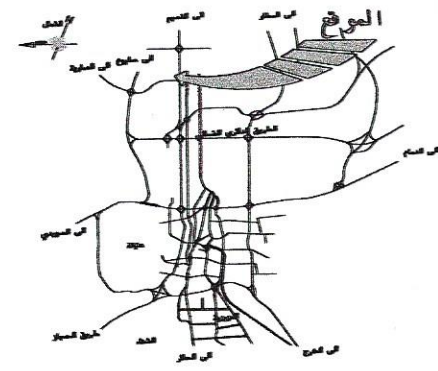
إعداد الفكرة التخطيطية للمشروع. وقامت الشركة بدراسة بعض الأحياء في مناطق مختلفة من مدينة الرياض بغرض الاستفادة من تجاربها ومعرفة المميزات والعيوب حيث تم تحليل جميع البيانات والأرقام الخاصة بهذه الأحياء كالمساحة الإجمالية ومساحات القطع ونسب الاستخدامات والكثافة السكانية وعروض وأطوال الشوارع إضافة لتقييم الأنماط التخطيطية لها ومدى تحقيقها لمتطلبات سكان الحي من الناحية البيئية والاجتماعية.

الشوارع الشبكية

تم عمل مقارنة شاملة بين الأنماط



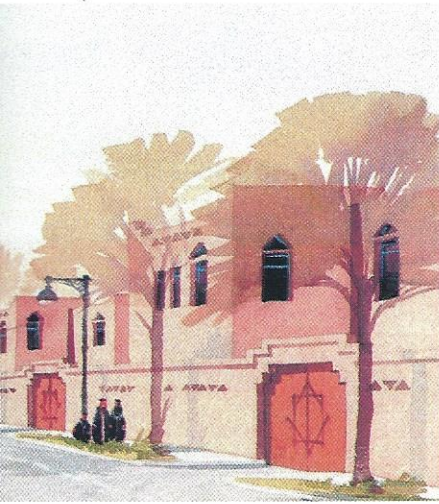
المخطط العام للحي



الموقع العام



المسجد كما يطل على الساحة



نموذج لإحدى الوحدات السكنية

السكنية فقط من الحي (لاتدخل فيها الشوارع أو المرافق العامة).
 • الكثافة السكانية الخاصة ٩١ نسمة / هكتار .
 • الكثافة السكانية العامة ٥٣ نسمة / هكتار .
 • معدل أطوال الشوارع ١٢٥ م / هكتار .
 • عروض الشوارع :
 الشوارع الرئيسية المحيطة بالحي من ٣٦ - ٦٠ م .
 • الشوارع الداخلية المجمعة ٢٥ م .
 • الشوارع الداخلية السكنية ٢٠ م .
 • ممرات المشاة من ٨ - ١٠ م .
 استخدامات الأراضي بالمشروع :
 الاستخدام المساحة النسبة
 سكني ١٢٠, ٦٣٦, ٤ ٥٢, %
 تجاري ٧٦, ٣٣١ ٦, %
 مدارس ٣٢, ٠٥٨ ٢, %
 مساجد ٨, ٢٨٠ ١, %
 حدائق ٩٧, ٧٩٣ ٨, %
 شوارع وممرات ٣٦٣, ٧٤١ ٣٠, %
 وقامت الشركة بعمل لائحة من التنظيمات الغرض منها الابقاء على شخصية متميزة للحي وضمان بقاء الحي على نفس مستوى الجودة بعد اكتمال سكنه .
 وتشمل التنظيمات نسبة البناء المسموح بها وعدد الأدوار وارتفاعات المباني والارتدادات والألوان الخارجية للمباني بدرجاتها وأنواع الأشجار .
 وبعد بيع قطع الأراضي سيتم دور الشركة إلى مرحلة أخرى وهي تولي مهام إدارة الحي وأعمال التشغيل والصيانة للحي .
 خلال فترة إدارة الشركة للحي ستقوم بتشكيل مجلس إدارة للحي أعضاء من الملاك مع مشاركة عضو من الشركة . وستولى هذا المجلس تدريجياً جميع المهام الخاصة بإدارة الحي ومتابعة عقود التشغيل والصيانة وحل جميع المشاكل التي تنشأ عن ذلك .

محددة وذلك من خلال تخصيص أربع مواقع فقط في أركان الحي تطور على شكل مراكز تجارية شاملة .
 • مراعاة طبيعة وتضاريس الموقع من خلال المحافظة على المجرى الطبيعي لمياه الأمطار واستغلاله كحديقة ومنتفس للحي ، وتخصيص المنطقة المنخفضة من الحي لتكون حديقة بمساحة ٧٩٣, ٩٧ م مع استحداث طريق دائري يحيط بالحديقة وذلك ليكون مرجعاً لسهولة الإستدلال داخل حي .
 • تخصيص قطع سكنية كبيرة على الشوارع الرئيسية ليتم تطويرها كمنازل كبيرة .
 • وضع المرافق العامة كالمساجد والمدارس في مواقع تطل على الشوارع الرئيسية المحيطة بالحي لتساعد في خدمة الأحياء المجاورة ومنع الاختناقات المرورية في الحي .

المشروع في أرقام

• مساحة الموقع ١١٠, ٨٣٥, ٢ م
 • أطواله ١٠٤٥ X ١٠٦٣ م .
 • عدد القطع السكنية بالمشروع ٦٩٦ قطعة منها ٦٣ قطعة مخصصة للمنازل الكبيرة بمتوسط مساحة ٢٣٣ و ٢٣٢٥٠ م بمتوسط مساحة ٢٨٠٠ م .
 • عدد القطع التجارية بالمشروع ٤ قطع بمتوسط مساحة ١٩٠٠٠ م .
 • عدد المدارس ٤ .
 • عدد المساجد ٥ .
 • عدد الحدائق : حديقة واحدة كبيرة وسط الحي بمساحة إجمالية ٩٧٧٩٣ م .
 • عدد السكان المتوقع في الحي ٥, ٥٢٠ نسمة .
 الكثافة السكانية العامة هي عدد السكان مقسوم على مساحة الحي الإجمالية . بينما الكثافة السكنية الخاصة هي عدد السكان مقسوم على إجمالي مساحة الأراضي

أما سبلات نمط الشوارع المغلقة فهي :
 • صعوبة تسويقه كونه يمثل نقلة كبيرة عن المألوف حالياً .
 • صعوبة القيام بأعمال الصيانة .
 • عدم وجود مرونة في حركة السيارات بسبب الشوارع المغلقة .
الشوارع الحلقية
 من ايجابياتها :
 • انخفاض تكلفة التنفيذ والصيانة .
 • انسيابية الحركة المرورية .
 • سهولة تنفيذ أعمال الصيانة .
 • يحقق بيئة عمرانية آمنة نسبياً .
 • انخفاض نسبي في معدل الضوضاء المرورية .
 • قلة الحوادث المرورية بسبب قلة تقاطعات الشوارع .
 ومن سبلات نمط الشوارع الحلقية :
 • صعوبة نسبية في تسويقه
 • صعوبة الاستدلال داخل الحي .
 بناء على هذه الدراسات تم إعداد معايير عامة للتخطيط تشمل :
 • تأكيد أهمية حركة المشاة بالحي واعطائها الأولوية للتشجيع على عادة المشي داخل الحي والتقليل من استخدام السيارات .
 • مراعاة التنسيق مع الأحياء المجاورة في توزيع الخدمات والمرافق العامة .
 • تحقيق التوازن بين تكاليف التنفيذ والتكاليف الجارية كالصيانة والتشغيل .
 • تقليل معدل أطوال الشوارع في الهكتار قدر الإمكان وذلك لخفض تكلفة تنفيذ أعمال البنية التحتية .
 • مراعاة استمرارية الطرق والشوارع الرئيسية التي تخترق موقع المشروع وتربطه بالأحياء المجاورة .
فكرة المشروع
 تلخص فكرة المشروع في النقاط التالية :
 • تم تقسيم الحي إلى أربع مجاورات سكنية بشكل شبه مغلق من خلال تحديد أربع مداخل فقط للمشروع وذلك لرفع الشعور بالانتماء لدى السكان وتحقيق مزيد من الهدوء والخصوصية .
 • تركيز النشاط التجاري في أماكن