

تطوير الأحياء السكنية في المملكة كيف نستفيد من التجارب الأخرى

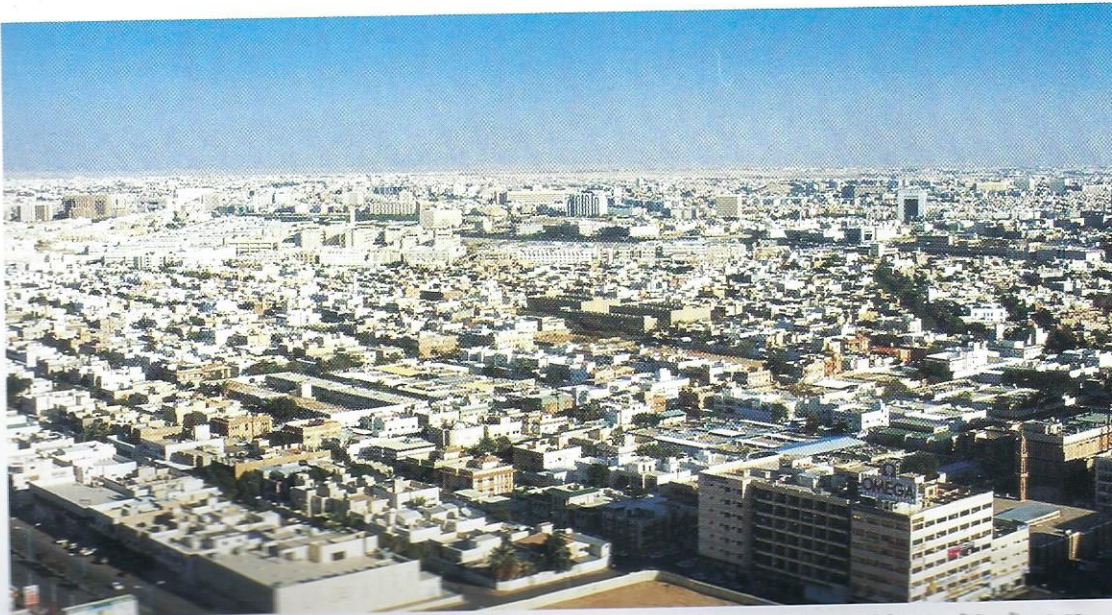
التجربة الأمريكية

الدكتور خالد السكيت*

أعدت هذه المقالة بناءً على عدة محاضرات ألقاها المؤلف في مركز الأمير سلمان الاجتماعي والغرفة التجارية الصناعية والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض .

لقد مرت تجربة تطوير الأحياء السكنية في المدن الأمريكية بما يحدث حالياً في المدن السعودية، حيث كانت الأحياء السكنية تقسم ثم تباع على الناس ويقوم بعد ذلك كل شخص بتطوير مسكنه متى ما توفرت لديه الامكانيات اللازمة لذلك ويمكن تسمية هذه الطريقة بطريقة التطوير الانفرادي، ولكن وبعد عقود من هذه التجربة تبين مدى عدم ملائمتها من عدة نواحي فهي أولاً ذات تكاليف عالية للمستهلك (المواطن العادي) وللجهات البلدية وإلى حد ما لصاحب الأرض. وثانياً إن هذه الطريقة لها نتيجة حتمية واحدة وعلى الأخص في غياب ضوابط العمران المتكاملة (مثل كود استخدامات الأراضي ودليل تصميم الشوارع السكنية) وهي الخروج بمناطق سكنية هي الأقرب لأن تكون أجزاء عادية من المدينة لا تزيد على أن تكون منازل تفصلها شوارع اسفلتية يندم فيها المقياس الانساني بدلاً من أن تكون أحياء سكنية تتميز بالهدوء والتناسق وثبات القيم العامة. وثالثاً هذه الطريقة تستغرق وقتاً طويلاً لإكمال الحي (تصل إلى ربع قرن أحياناً) مما يجعل تقويمها وتطويرها من قبل المختصين أمراً صعباً للغاية. إن التكلفة العالية لطريقة التطوير الانفرادي أي الطريقة التي يقوم كل شخص فيها ببناء مسكنه خلال فترات زمنية متقطعة في الأرض التي تم تقسيمها لأغراض السكن تتوزع بين الأفراد والمطورين ويصعب ملاحظتها

من قبل الفرد المطور والجهات الحكومية ذات العلاقة. إن المطور المنفرد - في أغلب الأحيان - هو شخص تحرره الحاجة الشخصية لبناء مأوى له ولأفراد عائلته وقد تكون هذه أول تجربة في حياته في البناء والإنشاء مما يعني أنه سيكون الطرف الأضعف في عملية التطوير. وسيبذل كل الجهد لتخفيض تكاليف الإنشاء بدون المام كامل بالنوعية التي قد يحصل عليها. وقد يكلفه المبنى مبالغ مرتفعة بنوعيه متوسطة أو حتى رديئة وهو يظن أنه قد وفر في التكاليف!! والسبب الرئيس أنه قد دخل هذه التجربة لأول مرة بينما الأطراف الأخرى (مقاول العظم، مقاول التشطيب، . . إلخ) قد سبقته في هذا المجال. وترتفع التكلفة أيضاً لأن الفرد المطور يقوم بشراء احتياجات البناء بأسعار تجارة التجزئة وخلال فترات زمنية متفرقة (حسب قدرته المادية) مما يعني بالضرورة دفع مبالغ أعلى في بناء المسكن. كما أن تكلفة توصيل الخدمة للأرض المنفردة ستكون أعلى وسيتحملها المواطن بطريقة غير مباشرة في شكل رسم توصيل خدمة. وقد لا يغطي هذا الرسم أيضاً تكاليف هذه الخدمة، مما يشكل عبئاً على شركة الخدمة المعنية. أما بالنسبة للجهات العامة (مثل البلديات وشركات الخدمات) فإنها تتحمل تكلفة مرتفعة في شكل متابعة وتوصيل الخدمة لكل أرض مطورة تطويراً انفرادياً خلال فترات زمنية متقطعة في نفس المنطقة السكنية.



صورة توضح التمدد العمراني الحالي لمدينة الرياض

* الدكتور خالد السكيت

كبير المخططين لمشروع درة الرياض ورئيس الفريق التخطيطي لحي تلال الرياض. ويحتفظ بمقعد استاذ مشارك بجامعة الملك سعود، كلية العمارة والتخطيط، كما أنه عضو معهد العمران الأمريكي وعضو جمعية التخطيط الأمريكية. عضو اللجنة العقارية، ورئيس فريق تطوير الأحياء السكنية بالغرفة التجارية والصناعية بالرياض.



صورة تروي قصة التطوير الانفرادي للأحياء السكنية. كل يبني مسكنه حسب ظروفه فيصح الحي ورشة بناء قد يستغرق العمل فيها أحياناً إلى ربع قرن . والنتيجة النهائية هي بيوت ومسكن تقع على شوارع ولكن بدون حي .

من أهم أسباب ظهور التطوير الانفرادي في المملكة هي عدم قدرة الجهات التخطيطية في المدينة على نقل الخبرات الأخرى في العالم وتحويل فكرة التطوير العمراني المتكامل للحي السكني إلى واقع.

الوقت حيث أن الزمن يصبح عامل نضج للحي وليس عامل تهالك (كما هو الحال في مشاريع الإسكان العامة). وعند النظر إلى الحي السكني في مدننا فعلى الرغم من أن الغالبية العظمى منها قد تم تطويرها من قبل افراد (من خلال طريقة التطوير الانفرادي) إلا أن الزمن قد أصبح عامل تهالك لهذه الأحياء ، فأصبحت بعض الأحياء تعرف بأنها أحياء قديمة حتى وأن تميزت بالموقع الجيد وتوفر جميع الخدمات . وقد يكون حي الملز في مدينة الرياض من أفضل الأمثلة لذلك . فلقد كان هذا الحي في وقت من الأوقات من أجمل أحياء المدينة والكل يتمنى الإقامة فيه ولكن أصبح الآن حياً قديماً في نظر الكثير وليس الخيار الأمثل للسكن . بينما نرى العديد من الأحياء القديمة في المدن الغربية (مثلاً حي ماكلين في واشنطن العاصمة) تزداد قيمته مع الوقت ولا يستطيع السكن فيه إلا ذوي الدخل المرتفعة والدبلوماسيون . والسبب الرئيس في الفرق بين الحيين هو غياب آلية التطوير المتكامل للحي (بما في ذلك ادارة الحي من قبل المطور الرئيسي) والذي يعني بالضرورة تحول الزمن إلى عامل تهالك للحي بدلاً من أن يكون عامل نضوج .

ماهو التطوير المتكامل للحي ؟

إن التطوير المتكامل للحي يعني أن يقوم طرف ما (سواءً كان فرداً واحداً أو عدة أفراد في شكل شركة) بحيازة أسس التطوير المتكامل لموقع معين لإقامة حي سكني ويشمل ذلك العديد من النقاط ، منها وضع التصاميم العمرانية للحي المقترح ، ووضع الضوابط العمرانية التفصيلية لكل ماسيتم انشاؤه في هذا الحي سواءاً من قبل المطور الرئيس أو المطورين الفرعيين ، ووضع الوثائق القانونية التي تحدد علاقة الساكن بالمطور وعلاقة الساكن بالساكن الآخر واعتمادها من الجهات القضائية المعنية بحيث تصبح ملزمة لجميع الأطراف ، تطوير الحي والاشراف عليه ثم تسويق الوحدات السكنية ، ثم ادارة الحي ادارة متكاملة لمدة لا تقل عن 5 - 7 سنوات حتى يتعود الناس على القيم العامة التي تحكم الإقامة في هذا الحي ، وأخيراً مساعدة السكان في تكوين مجلس إدارة للحي للإهتمام بشؤونهم والمحافظة عليه ليتولى إدارة الحي بعد خروج المطور الرئيسي .

فغالباً ما نرى شركة خدمة معينة تزور حي سكني مئات بل آلاف المرات أحياناً لتوصيل نفس الخدمة لما يتم بناؤه من مساكن ، على الرغم من امكانية تلافي ذلك بتوصيل الخدمات مرة واحدة لكل حي سكني لو تم التطوير المتكامل والذي ستعرض له لاحقاً في هذه المقالة . وقد يكون أيضاً مكلفاً للجهات العامة في التعامل مع آلاف المواطنين الذين يمثلون الملاك في حي سكني واحد عندما يقوم هؤلاء المواطنين ببناء مساكنهم بالطريقة الانفرادية ومراجعة تلك الجهات لإنهاء احتياجات مساكنهم . وبالنسبة لصاحب المخطط السكني فإن طريقة التطوير الانفرادي تكون مكلفة له في شكل عدم الحصول على العائد الأمثل من الأرض حيث أنها تنتقل بين الوسطاء حتى تصل إلى المستهلك النهائي والذي يدفع سعراً للأرض قد يكون أعلى بكثير من السعر الذي يبيع به من طرف المالك الأصلي للوسطاء والمضاربين بأسعار الأراضي ، ولهذه الأسباب وبعض الأسباب المتعلقة بالأمر الضريبية فإن التطوير الانفرادي في أمريكا والدول المتقدمة محدود جداً ولا يكاد يوجد ضمن حدود المدن والحواضر .

تجربة المدن السعودية

إن التجربة السائدة في المدن السعودية في مجال تطوير الأحياء تقع ضمن ما يمكن تسميته بالتطوير الانفرادي ، والذي يمكن أن يمثل الغالبية العظمى من التطوير في مدينة الرياض . وقد ساهم في ظهور التطوير الانفرادي العديد من الأسباب أحدها هو الطفرة الاقتصادية التي مرت بها المملكة خلال العقود الماضية ولكن قد يكون من أهم هذه الأسباب غياب الفكر التخطيطي العمراني لتوجيه المستثمرين وعدم قدرة الجهات التخطيطية في المدينة على نقل الخبرات الأخرى في العالم وتحويل فكرة التطوير العمراني المتكامل للحي السكني إلى واقع . ويجب علينا التفريق بين إنشاء حي سكني يمول ويوزع ويدار من قبل القطاع العام وحي سكني يتم تطويره وتسويقه من قبل القطاع الخاص . فالأول يعرف بأنه مشروع اسكان أما الأخير فإنه يعرف بأنه مشروع تطوير حي . وفي معظم دول العالم فإن مشاريع الإسكان غالباً ماتتهالك مع الوقت وتنخفض قيمتها وتظهر فيها العديد من المشاكل الاجتماعية بينما تتميز مشاريع تطوير الأحياء وعلى الأخص في أمريكا الشمالية بأن قيمتها تزداد مع

أمثلة من بعض الأحياء الأمريكية الحديثة

تطور سنوياً في أمريكا عشرات الأحياء السكنية في أماكن مختلفة من البلاد، وسنقتصر في هذا المقال على عرض لأثنين من الأحياء التي طورت في الولايات الصحراوية الأمريكية حيث سنحت لي الفرصة أن أعمل مع المكتب التخطيطي الذي خطط أحد هذين الحيين. وهذان الحيان هما حي سيفانو الذي يقع جنوب مدينة توسان وحي د. س رانش الذي يقع شمالي مدينة فينكس وكلاهما في ولاية أريزونا الأمريكية.

وقد طور الحيان بنفس الطريقة التي ذكرناها سابقاً حيث تمت حيازة الأرض ثم تطويرها من قبل الشركة المطورة وبعد ذلك بدأت عملية التسويق وبيع الوحدات التي صممت بطريقة تعكس الفئة المستهدفة من الناس. وتبلغ المساحة النهائية لحي سيفانو حوالي ٤٧٧ هكتاراً ومن المتوقع أن يستوعب بعد اكتماله ما يقارب ٢,٦٠٠ منزلاً بالإضافة إلى المركز التجاري والمناطق الترفيهية الأخرى في الحي. وقد خصص حوالي ٦٤ هكتاراً للأغراض الصناعية والتجارية وتجارة التجزئة في هذا الحي، حيث يقول مخططوه أن هذا الحي هو حي للسكن والعمل والتعلم والثقافة والتسوق والتمتع واللعب.

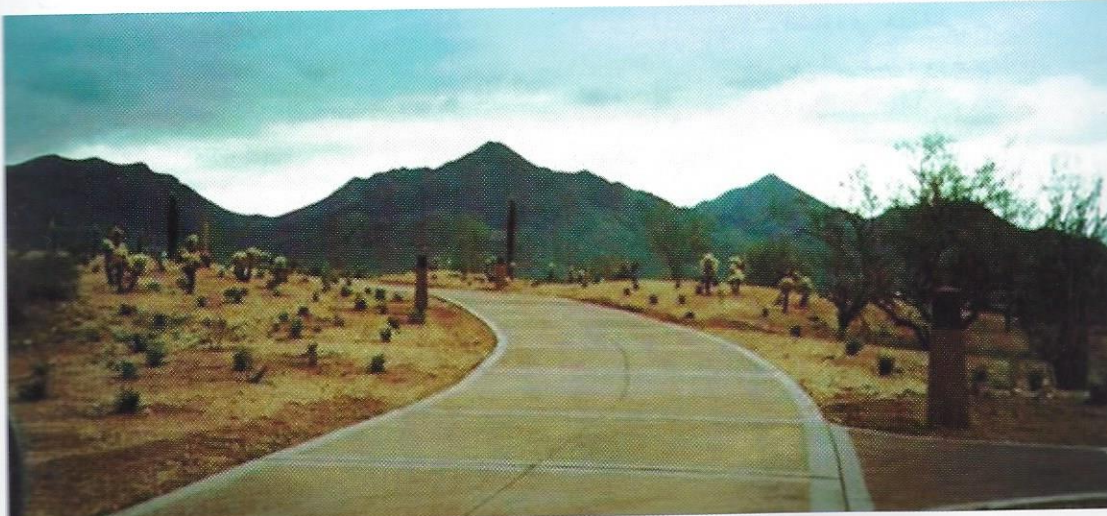
وقد شارك في وضع المخطط العام لهذا الحي مجموعة من المكاتب التخطيطية المميزة في مقدمتها مكتب اندريه دويني الذي يتبنى مبادئ ما يعرف الآن بالعمران الجديد New Urbanism في تخطيط الأحياء والذي تدور فكرته على تخطيط الحي وتصميمه للإنسان أولاً وإيجاد احساس بالانتماء للحي كعنصر مهم من عناصر نجاح الحي السكني. وقد استخدمت عدة تقنيات في بناء المنازل في هذا الحي بما في ذلك استخدام مادة التبن، الطين، البلوكات الخرسانية المعزولة، وغير ذلك من مواد البناء الأخرى. أما حي دس رانش فهو حي طور للطبقات ذوي الدخل

المرتفعة وهو يقع في شمال مدينة فينكس ويغطي مساحة كلية قدرها ٣,٥٠٠ هكتار تقريباً تشمل بعض الأودية والجبال. كما أن نصف هذه المساحة تقريباً قد خصصت كأماكن مفتوحة للترفيه والاستمتاع للسكان وضيوفهم. وعلى كل الأحوال فإن هذه الأحياء الراقية التي تعرضنا لها بعجالة قد ظهرت في أمريكا لتوفر بعض المقومات التي لا تتوفر في مدننا الحالية وهي على الأخص تتلخص في ثلاث نقاط:

- وضوح وسهولة اجراءات تطوير الأحياء من قبل جميع الجهات العامة ذات العلاقة.
- توفر مؤسسات تمويلية تساهم في مساعدة الفرد في تملك العقار السكني ضمن حدود دخله السنوي.
- توفر الاطار القانوني الذي يعطي المطور الغطاء الشرعي اللازم لتطوير وإدارة الحي لمدة طويلة نسبياً.
ويمكن الاستنتاج من التجربة الأمريكية أن التعامل مع المطورين والمستثمرين كشركاء في بناء المدن هو واحد من أهم عوامل نجاح تطوير الأحياء، فالجهاز البلدي الذي يتعامل مع المستثمر كند ينظر له نظرة عدائية لا يمكن أن يساهم في تطوير مدينته.

تلال الرياض : محاولة للاستفادة من تجارب الغير

يقع مشروع تلال الرياض على بعد ٨٠٠ متر غرب طريق القصيم في الرياض ويحده من الشمال طريق بعرض ستين متراً يتقاطع مع طريق القصيم على شكل جسر ويقع هذا الطريق شمال نادي الشباب الرياضي والحي عبارة عن أرض مربعة مساحتها نحو كيلو متر مربع واحد وتحيط بالحي شوارع رئيسية بعروض مختلفة حيث يحده من الغرب طريق بعرض ستين متراً ومن الشرق والجنوب طرق بعروض ستة وثلاثون متراً.



صورة توضح الطبيعة الصحراوية في دس رانش

الفكرة التخطيطية

تستند الفكرة التخطيطية الرئيسية لهذا الحي على وضع تجمع سكني راق في مدينة تعتمد اعتماداً كلياً على السيارة الخاصة، ولهذا السبب وضعت المنطقة السكنية في داخل الحي واحيطت بأركان تجارية تخدم الحي وتخدم أيضاً الأحياء المجاورة. أما بالنسبة للخدمات العامة مثل المدارس والمساجد والحدائق فقد وزعت بطريقة تلائم التصميم العام للحي. وتتركز الفكرة في الحي على وجود مركز واضح (وهو حديقة الحي والمسجد الجامع) وحدود واضحة (وهي الطرق الرئيسية التي تحيط بالحي) ومداخل محددة (وهي الأربع مداخل الوحيدة لدخول الحي) وشبكة من الأرصفة وممرات المشاة التي تربط المركز بالأطراف وجميع النقاط الأخرى في الحي. ولتسهيل الحركة المرورية فقد تم تطوير طريق حلقي تجميعي يجمع الحركة المرورية من داخل الحي ويوزعها على المداخل / المخرج الأربعة الرئيسية. إن الفكرة التخطيطية لحي تلال الرياض تعكس إلى حد كبير المشاكل التخطيطية في المناطق السكنية القائمة في المدينة، فالمتبع لهذه المناطق قد يجد صعوبة في إطلاق كلمة حي على أي منها، فعلى الرغم من تعارف الناس على تسمية هذه المناطق أحياءً سكنية مثل حي الروضة وحي الورود وحي الأندلس وحي النخيل وغيرها من التجمعات السكنية الأخرى فإن أيًا منها لا يتوافر فيه شروط الحي، فالشروط الرئيسية للحي والتي ذكرناها أعلاه من حدود واضحة ومداخل محددة ومركز يجذب ويخدم الساكنين وشبكة من الأرصفة وممرات المشاة التي تجعل الاتصال بين جميع نقاط الحي ممكنة وميسرة لا تكاد تتوافر في التجمعات السكنية القائمة في المدينة. لقد اختلطت على كثير من الناس المفاهيم الرئيسية للحي السكني حتى أصبح البعض يطلق على مشاريع الإسكان أحياءً سكنية راقية!! إن ما يوجد في مدننا اليوم لا يخلو من أن يكون مساكناً تقع على شوارع في مناطق سكنية وتسمى تعارفاً أحياءً أو يكون في شكل مشاريع إسكان عامة، وهذا يعني بالضرورة غياب فكرة الحي السكني بأكملها.

من هنا ظهرت الحاجة إلى حي يكون مثلاً ويسد الفجوة في فكر وعقلية التطوير في المدينة، وكلنا أمل أن يكون تلال الرياض هو هذا الحي وعلى الأخص إذا تم تطويره بالطرق المتبعة في المدن الأمريكية. لقد تم التركيز في حي تلال الرياض على أن تكون مسافة المشي من المركز إلى أية نقطة في الحي محدودة بعشر دقائق كحد أقصى على أن تكون معظم مسافات المشي

للخدمات الأساسية في حدود 5-7 دقائق. وعلى الرغم من أن الـ 5 دقائق شيئاً هي المعيار الأفضل للتصميم إلا أن حجم الحي لم يسمح بذلك بين جميع النقاط. وقد استنتجنا من ذلك أن مساحة بقدر كيلو متر مربع واحد هي تقريباً الحد الأقصى لمساحة الحي إذا أردنا تكوين حي يمكن المشي فيه بسهولة من المركز إلى أية نقطة أخرى. وحيث أن الحي هي كلمة مرتبطة بالحياة فإن الحياة في الحي توجد فقط إذا كان المشي هو الوسيلة الرئيسية للتنقل. وهذا من الركائز التي أثرت كثيراً على تخطيط حي تلال الرياض. صمم الحي بحيث يكون المشي ركيزة تخطيطية لا يهدف فقط إلى توفير أسلوب صحي لحياة السكان بل هو الأساس لتكوين القيم العامة في الحي. والمقصود هنا هو أنه كلما كان المشي وسيلة ميسرة لقضاء جميع الحاجات والرغبات داخل الحي كلما زادت فرصة تكوين القيم العامة في الحي. والمشى يكون ميسراً في مدننا إذا توفرت ثلاثة شروط:

- أرصفة مشاة عريضة يفصلها عن مسارات السيارات شريط مشجر.
- أشجار مظلة توفر ظلالاً متصلة على تلك الأرصفة.
- توفر نظام أمني يحمي السيدات والأطفال من مضايقات الساقطين.
والشرط الثالث تكون فيه الحاجة قوية في البداية فقط حتى تتعزز القيم ثم يمكن تدريجياً تخفيفه حسب الحاجة، ولكن كيف تتعزز القيم بناءً على هذا الطرح؟ إن القيم بصفة عامة هي ضوابط للسلوك الاجتماعي للفرد يتفق عليها المجتمع ويدعمها وينبئها الخارجين عليها. وتتعزز هذه القيم إذ بدأ الناس يعرفون بعضهم بعضاً بالوجه على الأقل. والمعرفة الوجيهة لسكان الحي تزداد إذا كان الناس يمشون كثيراً في الحي، لأن فرصة الالتقاء وجهاً لوجه بين الأفراد تزداد. وعندما يلتقي الناس غالباً ما يبدأ أحدهما بالسلام - وهي سنة حث عليها سيد الخلق محمد بن عبد الله صلى الله عليه وسلم - وبمجرد أن يرد الطرف الآخر السلام يبدأ نوع من التآلف الاجتماعي بين الناس واحترام بعضهم البعض، وتختفي تدريجياً السلوكيات الخاطئة لسبيين رئيسيين، أولهما أن الجيران وساكني الحي إذا عرفوا بعضهم البعض معرفة وجهية وليس بالضرورة معرفة صداقية فإنهم يبدأون مراعاة شعور غيرهم فعلى سبيل المثال من الصعب لمراهق أن يقوم بسلوك خاطئ أو مزعج للجيران إذا عرف أن جميع السكان يعرفونه ويعرفون أباه لأن الرسالة ستصل إلى والده وسيعاقب ولو أديباً على ما فعل. والعكس صحيح جداً فكثير من السلوكيات الخاطئة للمراهقين تستمر ولا تصحح بل تصبح عادات أحياناً لأن المجتمع لا يقومها

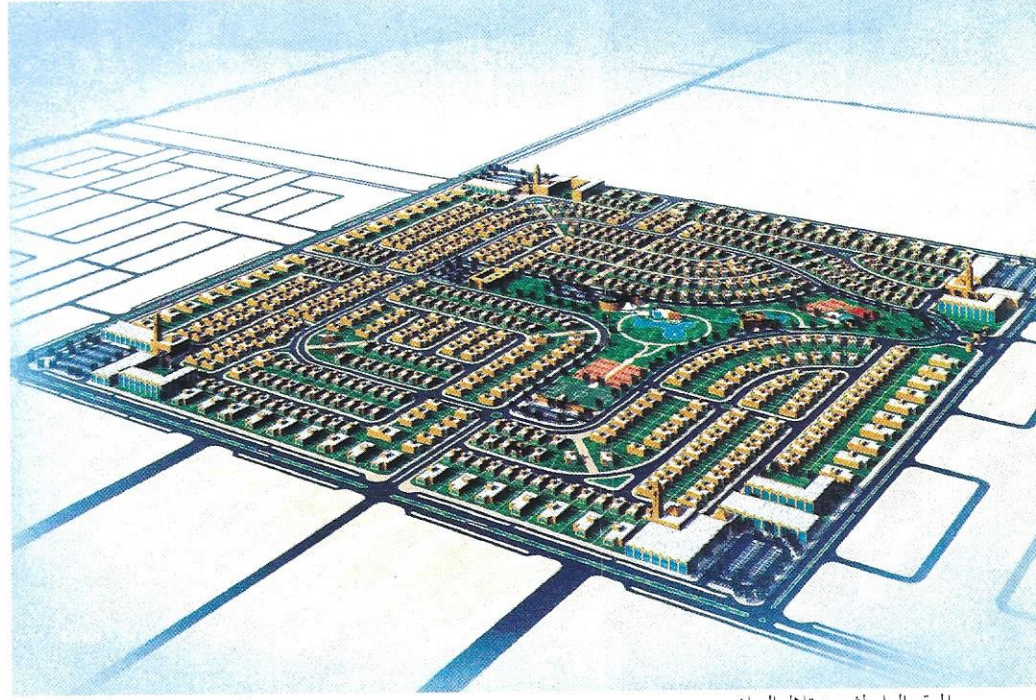
تصل مساحتها ١٠٠,٠٠٠ متراً مربعاً ويتوسطها جامع يربط جميع السكان على الأقل مرة واحدة في الأسبوع لتأدية صلاة الجمعة .

وكما يلاحظ في المنظر للمسقط العام ، للحي أربعة مداخل فقط جميعها تصب في طريق دائري يخدم جميع عناصر الحي . كما تتوسط الحي حديقة كبيرة تمثل قلب الحي وتناظرها أربع ساحات تجارية في الأركان وكل ساحة تجارية ترتكز على مسجد محلي يقع في الركن الأخير من الساحة . والسبب في ذلك هو تقريب المسجد قدر المستطاع من الوحدات السكنية ، وفي نفس الوقت إحياء الجزء الميت من الساحة التجارية باستخدام المسجد كعنصر للجذب .

فعلى سبيل المثال عندما يحين وقت الصلاة سيجد العديد من قائدي المركبات في الشوارع المحيطة ملاذاً في الساحة التجارية وحين يوقفوا سياراتهم في الساحة لتأدية الصلاة سيمشون للمسجد وسيرون جميع عناصر الساحة ونشاطاتها التجارية لأن المسجد يقع في أبعد نقطة في هذه الساحة وهذا سيلعب دوراً كبيراً في النجاح الساحة تجارياً وتعزيزها بقيم المصلين دائماً .

أما بالنسبة للسكان فإن وصولهم للساحة التجارية سيؤدي إلى مرورهم بالمسجد كما هو موضح في منظر الساحة التجارية والذي يوضح أيضاً موقع البوابة التي تربط الحي بالساحة . وهذا الاختيار للموقع سيلعب دوراً مهماً في تعزيز العبادة وتشجيع أداؤها وعلى الأخص من قبل صغار السن والشباب . هذا بالإضافة إلى أن العامل الأمني سيكون قوياً وسيجعل ذهاب الطفل أو المرأة للتسوق أكثر يسراً وأمناً لأن الطريق يمر بالمسجد وهذا معناه أن هنالك رجالاً صالحون موجودون دائماً بهذا الطريق . كما أن المرأة أيضاً ستحاسب نفسها إذا ذهبت للتسوق حيث سيكون خمارها ودرائها ساتراً لأنها ستتم بالقرب من بيت الله .

ولم تصمم الساحة التجارية لتكون فقط مكاناً للتسوق فحسب بل هي أيضاً تمثل مكاناً لتوفير فرص العمل لشباب الحي وهذا أمر مهم في كثير من الأحياء القائمة . إن الساحة التجارية ستجذب بالضرورة نشاطات كبيرة مثل الأسواق المركزية ومكاتب الخدمات الأخرى (خطوط السفر ، فروع البنوك . . إلخ) وهذه النشاطات تحتاج إلى يد عاملة قريبة وفي فترات مختلفة من اليوم وسيكون من السهل جداً لأي شاب من ساكني الحي يرغب في العمل الشريف أن يلتحق بهذه النشاطات ولو لفترات قصيرة في اليوم (عمل جزئي) وسيكون من المقبول لوأله أن يشجعه على العمل في



الموقع العام لمشروع تلال الرياض

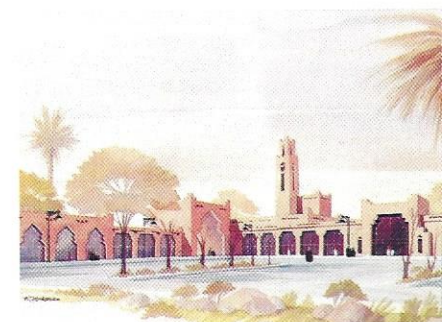
من خلال تعريف ولي أمره بسلوكه وهذا التعريف لا يمكن أن يحدث في التجمعات السكنية الحالية لأنها تفتقد كما سبق وأن ذكرنا فكرة الحي السكني .

والسبب الثاني هو أن الانعزاليين من الناس والذين لا يجذبون الاختلاط والتعارف على جيرانهم سيجدون أنفسهم غير قادرين على التعايش في مثل هذه الأحياء وبالتالي قد لا يجذبون العيش فيها أو قد يضطرون لمغادرتها . وهذه الفئة من الناس قد لا تحضر أية فرض من فروض صلاة الجماعة في المسجد وغالباً ماتكون القيم التي يؤمنون بها تختلف عن بقية السكان وبالتالي فإن عدم تأديتهم لدورهم الاجتماعي في الحي يساهم في اضعاف القيم العامة للسكانين .

إن القيم الفاضلة هي الركيزة الأولى في تكوين الحي السكني وهذه القيم لا يمكن أن تقوم بدون بيئة عمرانية إنسانية يكون المشي الميسر والأمن هو السلوك السائد في الحي . وقد اغفل المخططون هذه القضية لدرجة ساهمت فعلاً وليس قولاً بتهالك القيم العامة في التجمعات السكنية . ولقد بذل كل الجهد الممكن - على الرغم من المحددات والقيود والظروف التي صاحبت تخطيط حي تلال الرياض للخروج بتجمع سكاني يمكن أن يسمى حياً . لقد صممت الطرق والشوارع في حي تلال الرياض كي تخدم المشاة والعربات في آن واحد كما صممت أيضاً هذه الشبكة لكي تصل أية نقطة في الحي بمركز الحي بيسر وسهولة . ومركز حي التلال يتميز بحديقة كبيرة جداً



منظر لأحد الشوارع ، تلال الرياض



منظر للساحة التجارية ويلاحظ المسجد الذي يقع في الركن الأخير منها



الساحة التجارية بأحد الأحياء الأمريكية

متجاً في بلده ومخلصاً لوطنه يبدأ من المنزل والأسرة ويمر بالحي وينتهي على مستوى المدينة، فالطفل يفترض أن يظل خلال السبع إلى العشر سنوات الأولى من عمره ضمن حدود منزله ومتابعة دقيقة من والديه وبعدها يفترض أن يخرج للحي ويحتك مع أبناء الجيران ويتعلم منهم ويتعلمون منه حتى يصبح مرافقاً ويكون خلال هذه الفترة قد اكتسب القيم الصحيحة لأن جميع الآباء في الحي هم مثل أبيه فلن يرضى أحد منهم عن سلوك خاطئ له. وبمعنى آخر فإنك تشعر بالإطمئنان على ابنك في الشارع لأنك ستعرف أخباره وسلوكه من جميع الآباء الآخرين في حيك تطمئن على ابنك في الشارع لأنهم جميعاً عيون لك على أبنائك. وبعد أن يصبح الفتى رجلاً ويخرج للمدينة فإن النظام العام في الدولة والبلد التي يقطنها سيلعب دوراً أكبر لضبط سلوكه إذا حاد عن الصواب. وعند النظر إلى الوضع الحالي في مدننا فإننا للأسف نجد أن الأبناء يفقدون الفرصة العظيمة للعيش في فكرة الحي وذلك لأن البيئة الحالية لا تشجع الآباء على السماح لأبنائهم بالخروج إلى الشارع (وهو شريان الحي) خوفاً عليهم. والنتيجة إذن هي الخوف على الأبناء وحسبهم داخل البيوت ثم فجأة وفي سن المراهقة وتوفر السيارة الخاصة ينطلق هذا الإبن من مجتمع المنزل إلى مجتمع المدينة مباشرة دون المرور بتجربة الحي وهي ظاهرة ليست في صالح الشباب بصفة عامة. إن خروج البيت الشباب لمجتمع المدينة دون التحصن بقيم الحي قد يعرضه لاقدر الله للانحراف والضياع إلا من رحم ربي.

إن وجود بيئة عمرانية تساعد على الخروج إلى الشارع بأمن وأمان من السيارات والطائشين سيسجع أيضاً فئة مهمة من الناس وهم كبار السن على الخروج وقضاء وقت أطول في الشارع. وهذه الفئة هي بركة ويمكن أن تكون العين الإجتماعية الدائمة في شوارع الحي وهي الفئة التي ستجعل لعب الأطفال في الشارع أكثر أمناً لأنه سيكون دائماً هناك أعين هؤلاء الكبار ليس فقط لحمايتهم بل أيضاً لضبط سلوكهم.

وأخيراً فالحي الفاضل هو حي يحتاج أولاً إلى قاعدة عمرانية تخدم المقياس الإنساني وقيم قوية تضبط سلوك الإنسان فيه بحيث يذهب الإبن والبنت إلى المدرسة بدون الحاجة لمرافقة بالغ، وبحيث يؤدي السكان جميع الصلوات مشياً دون الخوف على الأطفال وبحيث يصبح كل أب في الحي هو أب لجميع الأطفال وأخ للجميع وفي هذه الحالة سيتوفر لرب الأسرة فرصة أفضل ووقت أطول للتفرغ للإنتاج والرقي ببلاده وهو أمر إن شاء الله ممكن ويجب أن يبدأ من هذه البلاد المباركة.

هذه الأماكن والتي لا تبعد سوى دقائق عن مسكنه بدلاً من الوضع الراهن الذي يتطلب من الشاب أن يكون لديه سيارة ولو للعمل الجزئي. أما الفائدة الأعظم من جعل البيئة العمرانية ميسرة لعمل الشباب ضمن الأحياء التي يقطنونها فهي تكمن في تعويدهم على الانضباط والتعامل مع الناس وزرع الروح الرجولية فيهم، فهناك كثير من الدلائل على أن الشباب الذين يقضون وقت فراغهم وأجازاتهم في العمل غالباً ما ينجحون في حياتهم العملية ويكونون عوناً لوالديهم على الحياة الشريفة. وسيكون أسلوب تطوير حي تلال الرياض هو الفصيل في نجاحه كحي سكني، فإن طوراً بالأسلوب الذي اقترحه استشاري المشروع والمبني على التجربة الأمريكية في التطوير، فلن يكون هنالك أدنى شك في نجاح التجربة. أما إذا تم تسويقه كقطع أراضي على أن تطور انفرادياً كما هو السائد في معظم أرجاء المدينة فقد تكون النتيجة تجمع سكاني بدون حي. ولن يكون هنالك حي أيضاً إذا تم تطويره كمشروع اسكان. وبالتالي فإن الخيار الوحيد للخروج بفكرة الحي تكمن في تطويره بالأسلوب المتكامل الذي تم التطرق إليه سابقاً.

الحي الفاضل

لا زال حلم الحي الفاضل يراود الكثير من الناس ولا يغني ما تم ذكره سابقاً من تجارب بما في ذلك تلال الرياض أن تكون النتيجة حياً فاضلاً. ولكن وكما يقال رحلة الألف ميل تبدأ بخطوة.

إن تطوير الأحياء السكنية بالطريقة المقترحة هو سبب ضروري ولكن غير كاف لظهور الحي الفاضل. والسبب في ذلك أن القيم الصحيحة تحتاج إلى بيئة عمرانية تساعد على نشؤها في المقام الأول. فهل يمكن للناس أن يتعارفوا إذا كانوا لا يمشون في أحيائهم السكنية؟ وهل يمكن للناس أن يمشوا إذا كان الشارع في الحي السكني يفتقر إلى أبسط ضروريات تسهيل عملية المشي من رصيف وظل... الخ؟ الجواب بالطبع لا.

إذن يمكن القول أنه لا يمكن أن تظهر قيم صحيحة وفاضلة بدون وجود حي سكني حقيقي، وهذه مشكلة خطيرة جداً لأنه لن يظهر مجتمع بدون قيم ولن تكون هنالك مدينة بدون مجتمع وبدون المدينة سيصعب علينا منافسة الأمم الأخرى والنهوض باقتصادنا مع الحفاظ على قيمنا في ضوء معطيات العولمة الحالية.

لا قيم بدون حي ولا مجتمع بدون قيم ولا مدن بدون مجتمع ولا تطور بدون مدنية حقيقية هو شعار أتمنى أن يكون دليلاً في السنوات القادمة.

إن بناء الإنسان وضبط سلوكه واعداده لأن يكون عنصراً

لا يمكن أن تظهر قيم
صحيحة وفاضلة بدون
وجود حي سكني حقيقي.