

العنوان:	الأنماط التخطيطية و تأثيرها على التخطيط العمراني المحلي بالمملكة العربية السعودية : دراسة حالة مدينة جدة
المصدر:	إدارة الاعمال
الناشر:	جمعية إدارة الاعمال العربية
المؤلف الرئيسي:	آل مشيط، حسين بن سعد
المجلد/العدد:	ع 142
محكمة:	لا
التاريخ الميلادي:	2013
الشهر:	سبتمبر
الصفحات:	28 - 37
رقم MD:	506463
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	EcoLink
مواضيع:	الأحوال الاجتماعية ، التخطيط العمراني ، مدينة جدة ، السعودية ، الصحة العامة ، السكان ، الأحوال الاقتصادية ، الأحياء السكنية
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/506463">http://search.mandumah.com/Record/506463</a>

# الأنماط التخطيطية وتأثيرها على التخطيط العمراني المحلي بالمملكة العربية السعودية

(دراسة حالة مدينة جدة)

إعداد

الدكتور/ حسين بن سعيد آل مشيط

2013



## المستخلص:

يعتبر تخطيط الأحياء والمدن عملية تنظيمية لكل ما يتعلق بالمجتمع ومتطلباته لكل ما يتعلق بالمجتمع ومتطلباته من جوانب عديدة أهمها توفير المسكن المناسب الذي يلبي احتياجاته وإمكانياته والعلاقة بين المسكن والحى من ناحية تخطيطية، وكذلك توفر الخدمات والمرافق الأساسية وسهولة التنظيم والربط بين المسكن والجهات ذات العلاقة باعتبار أن العملية التخطيطية تعمل على استخدام نتائج أهم الجوانب العلمية والخبرات العملية من أجل تنظيم نهج معين أو بغية حل مشكلة معينة أو تنظيم مسألة معينة، تؤثر بشكل فعال في خدمة المجتمعات.، من خلال الدراسة والتحليل لكافة الجوانب التي تطرقت لها الدراسة في أجزائها النظرية والتطبيقية حيث أن هناك تأثير مباشر وغير مباشر في عملية التخطيط العمراني للأحياء. كما أن المخططات لا يتم تقسيمها بشكل نمطي تخطيطي ملاءم لمسات المجتمع السعودي، كما أن المخططات العمراني في أنماط تقسيمها أغفلت دراسة الوضع الاجتماعي للأسر من ناحية توافق الإمكانيات والرغبات مع المقدرة الاقتصادية، إضافة لتجاهل العنصر البيئي في دراسة تقسيم المخططات وتركز النظرة في معظم المخططات على العنصر الاقتصادي ومن جانب واحد فقط وهو العائد المادي.

## المقدمة:

على الرغم من أن تخطيط المدن من المهام الإنسانية التاريخية لضمان الاستقرار للفرد والأسرة والمجتمع. ولما كانت التجمعات السكنية صغيرة الحجم وعناصرها محدودة وواضحة في بداية نشأتها بناء على حاجة الأسرة، فإننا نجد أن الشكل والمعلم المنظورة للمدن هو أقصى غاية الاهتمام التي ظهرت في بداية تخطيط المدن.

إلا إنه ومع بداية التسعينات من القرن الماضي بدأت التغيرات والتعقيدات في تخطيط مدن الدول الكبيرة الأوروبية وتبعها في ذلك سائر بلاد العالم بدرجات متفاوتة وفي أوقات وظروف مختلفة. ومن العناصر والمكونات التي أخذت طريقها إلى المدن واتسع نطاقها نتيجة التطور في تخطيط المدن: وسائل الانتقال، وسائل الاتصال، توليد الطاقة، وشبكات المرافق، والخدمات، والصناعة، والمباني الإدارية وغيرها، كما تبع ذلك انتشار المدينة- أي المعيشة في المدن، ونتج ذلك عن ظاهرة الهجرة إلى المدن بمعدلات عالية جداً، وزيادة حجم المدن وزيادة عدد سكانها.

وعلى صعيد تخطيط المدن، فإن تلك العملية يكون الهدف من ورائها إيجاد بيئة عمرانية منظمة ومرحبة تحقق الرفاهية لسكانها، ذلك لأن التخطيط لمنطقة عمرانية معينة أو لجزء معين منها يحمل في طياته جوانب عديدة من أهمها: الوصول إلى بيئة سكنية ناجحة ومثالية قدر الإمكان في سكن ما وخلال مدة زمنية محددة، فعلي سبيل المثال: المدينة عبارة عن مخططات متلاصقة ومتلازمة أو بمعنى آخر أنها تتكون من عدة مناطق ومخططات يتخللها شرايين تساعد على خلق تكوينات جديدة تتخللها بشكل مثمر جميعها تتجه نحو تنمية تلك المدينة

إن الزيادات السكانية المستمرة في العالم وفي المملكة العربية السعودية على وجه الخصوص ، أدت إلى تغيرات هائلة في كافة متطلبات وجوانب الحياة. فأصبحنا نلمس التغيرات في كافة جوانب المجتمع من حولنا بسرعة تفوق قدرتنا التنظيمية على استيعابها والتعامل معها بكفاءة وفاعلية، فقد تضاعف عدد السكان خلال العقدين الماضيين في الدول النامية خصوصاً التي لا يوجد لديها خطط لتنظيم الأسرة أو معدلات واضحة لتلك الزيادة فنجد أن عدد سكان الأرض أصبح حوالي سبع مليارات نسمة.

وما زال عدد السكان يتضاعف في المملكة العربية السعودية، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب أهمها: المبدأ الديني الذي يحث على تكاثر النسل، ووجود ثقافة اجتماعية محدودة في مسألة تنظيم الأسرة، إضافة إلى توفر الإمكانيات المادية للأسرة الأنسب من غيرها في المجتمعات الأخرى إضافة لتوفر التعليم والعلاج المجاني، والعديد من الخدمات، ... وغيره.

الأمر الذي دفع للحاجة إلى انتشار التوسع العمراني للمدن والتوسع في تقسيم الأراضي سواء بشكل منظم أو غير منظم لاستيعاب الطلب المتزايد على المساكن وما تبع ذلك من خلل واضح في العديد من المدن في مختلف أنحاء العالم من ظهور تخطيط غير ملاءم وغير مثالي سواء من الناحية العمرانية أو البيئية أو الاقتصادية وكذلك من النواحي الاجتماعية.

وعليه فإن تضاعف متطلبات الإنسان الحياتية والاجتماعية مستمرة، مما يجعل من الضروري بحث ودراسة أساليب حديثة جديدة من توفير مخططات سكنية مقسمة بالشكل الذي يتلاءم مع حاجة المجتمع وفق المتغيرات المستجدة لرغباته الاجتماعية وإمكانياته الاقتصادية وضرورة التعامل مع مثل هذه التغيرات واحتوائها بل وتحويلها بصورة إيجابية لصالح المجتمع.

## 1- أهداف البحث:

يمكن القول أن هذا البحث يهدف إلى معرفة تأثير تخطيط المدن ومدى تأثيره على التخطيط المحلي بالمملكة العربية السعودية، وذلك عن طريق مراعاة النقاط التالية:

- إلقاء الضوء على المخططات السكنية في المدن القديمة منها والحديثة.
- رصد أهم الجوانب التي أثرت في كيفية توزيع وتخطيط الأحياء السكنية وتكوينها.
- رصد أهم الجوانب التي أثرت في حجم قطعة الأرض والوحدة السكنية وعلاقتها بالمخطط السكني.

### 1- الخليفة العلمية النظرية لتخطيط الأحياء السكنية والمسكن الملاءم:

بالرغم من تحقيق الإنجازات التكنولوجية التي يسرت للإنسان في البلدان المتقدمة وفي بعض البلدان النامية أن يعيش ويعمل في المباني العالية فإن النمط الأكثر شيوعاً للنمو الحضري ما زال هو التوسع العشوائي للمدن. وفي بعض البلدان تكون هذه الأرض ذات قيمة زراعية كبيرة، حيث فإن حجم المناطق الحضرية في البلدان النامية في الثلاثة عقود الماضية ضعف حجمها الحالي. ويعني ذلك خسارة الأرض بالإضافة إلى ما فقد منها نتيجة للإفراط في استخدامها ولسوء إدارتها. ويؤدي هذا الفقدان للأرض إلى مزيد من تدهور المناطق الريفية كما يخلق المزيد من مشاكل إمدادات الأغذية اللازمة للمناطق الحضرية التي تعتمد عادة على المزارع القريبة للتزود بمختلف المنتجات الزراعية.

وثمة أثر هام آخر للنمو الحضري على المناطق المجاورة للمدن يصوره الطلب المتزايد على الموارد الطبيعية وزيادة في التدفق الداخلي والخارجي لمختلف الموارد والمنتجات وإمدادات الطاقة والمياه والسكان والنفايات. وقد أظهرت دراسة باستخدام حطب الوقود في كينيا وتحويل الأخشاب على نطاق واسع إلى فحم نباتي لبيعه للسكان المقيمين في المدن الكبيرة والصغيرة. وفي كثير من البلدان كصمر على سبيل المثال كان هنالك اتجاه متزايد في أوساط الزراعيين الذين يقيمون قريبا من المدن لزراعة المنتجات الزراعية الأكثر ربحية التي يحتاج إليها المستهلكون في المدن (مثل الخضروات والفواكه). كما أن اختناقات المرور المزمدة في المدن وما حوفا، تعتبر ناتجا ثانويا للنمو الحضري، مثال ذلك أن وحدة اختناقات المرور في بانكوك تبلغ الآن درجة تصل بقيمة الزمن الذي يفقده الركاب في شوارع المدينة بالإضافة إلى كمية الوقود المستهلك إلى مليار دولار سنويا. كما أن مليار آخر يفقد من خلال الفواتير العلاجية وغياب العمال نتيجة للأمراض المتصلة بالتلوث. وتوجد حالات اختناق مماثلة في معظم المدن في البلدان النامية.<sup>(1)</sup>

وينبغي تحديد السكن من حيث البيئة السكنية وليس من حيث الشكل فالقيمة هي في العلاقة بين الإنسان والبيئة، وليس مجرد الظروف المادية. والبيئة ليست بضرورة واحدة من المعايير المادية العالية، وإذا كان السكان يهدفون لتوفير المال لأغراض أخرى كالتعليم، فالأنسب السكن في منزل متواضع يوفر المتطلبات الحياتية من السكن في منزل مكلف جداً يؤثر سلباً على متطلبات الحياة العائلية لفترات طويلة. ويفترض أن يتوفر في البيئات السكنية ثلاث وظائف أساسية: الموقع، وحياسة أو توفر وسائل الراحة للوصول إلى مكان للعمل وموقع المسكن المناسب، مع توفير الاستقرار فيه لمدة طويلة للشعور بالأمان والاستقرار، ويجب توفير الحد الأدنى من عناصر المأوى الملاءم - سواء كانت مناخية أو اجتماعية وهذه المهام تختلف وفقاً للحالات الاجتماعية لمستويات الأسر ورغباتهم.

### 2-1 تأثير البيئة على الصحة العامة للسكان:

كلما ازداد حجم المدن كلما انتشرت الأحياء الفقيرة والمستوطنات وقد قدر أن ثلث سكان الحضر في البلدان النامية يعيشون في أحياء فقيرة ومدن من الأكواخ، وتتفاوت النسبة المئوية للسكان الذين يعيشون في تلك المناطق تفاوتاً ملحوظاً من مدينة إلى أخرى ومن بلد إلى آخر، ولكن معظمهم يتشاطرون نفس البيئة الرديئة المحفوفة بالمخاطر.

العديد من الدراسات المماثلة تشير إلى الاختلافات داخل المدن من الناحية المرضية وترتبط بزيادة تفشي الأمراض بسوء المساكن ومرافق المياه والمرافق الصحية فضلاً عن ذلك فإن أولئك الذين يقطنون في الأحياء الفقيرة والمستوطنات، يكونون أكثر عرضة للمخاطر الطبيعية لآثار الحوادث الصناعية<sup>(2)</sup>

نتج عن النمو غير المخطط للتحضر نقص حاد في الإسكان في كثير من البلدان. ففي البلدان النامية ارتفعت النسبة المئوية للأسر التي ليس في مقدورها الحصول على مساكن عالية المستوى في مدن مختارة (مثال ذلك في القاهرة ومانبلا وبانكوك وغيرها) على مدى العقدين الماضيين، من 35 إلى 75 في المائة، وقد كانت نتيجة ذلك زيادة اكتظاظ السكان وانتشار المساكن متدنية المستوى والمستوطنات الفقيرة. ويقدر متوسط الإشغال في البلدان النامية حالياً بـ 2.4 فرد في الغرفة الصالحة للسكن، مقابل 0.8 فرد في البلدان المتقدمة.

### 2-2 شكل تخطيط المدن في العصور المختلفة:

في عصور ما قبل الميلاد كان مدن شكلها التنظيمي، وغالباً ما كان دائرياً لأسباب دفاعية مثل قرية جرش 7500 ق.م. ظهرت في حضارة ما بين النهرين بعض المدن وكان يتوسطها الزيقورة مثل مدينة اريدو. في الحضارة الفرعونية كان لها بعض المدن مثل تل العمارنة.

في الحضارة اليونانية تأثرت مدنها بأفكار أفلاطون الذي يعتبر أول مخطط للمدن في العالم، فكان أفلاطون يركز على أهمية موقع المدينة ويختار أعلى نقطة في المدينة لبناء الأكروبول، وهو عبارة عن مركز أو معبد لرجال الدين وكانت تقسم المدينة إلى 12 منطقة متساوية من حيث المردود الإنتاجي وليس المساحي، وتقسم الأرض إلى 5040 عقاراً، وكل عقار يقسم إلى قسمين، في المدينة وآخر في أطرافها، ولكل مواطن مسكن في المدينة وآخر في أطرافها، كذلك يقسم السكان إلى 21 مجموعة ويكون لكل مجموعة آله يعبدونه<sup>(3)</sup>.

## بحث بعنوان: (( الأماط التخطيطية وتأثيرها على التخطيط العمراني المحلي بالمملكة العربية السعودية ))

كانت المدينة في العصور القديمة تلتف حول مركز البلدية القديمة أو حول الكاتدرائية وتضم ساحة رئيسية وأسواق الكاتدرائية أو الكنيسة لعبت دور الجامع في المدن الإسلامية وفي بعض الأحيان لم تكن ساحة المدينة إلا ملتقي لشوارع بسيطة نادراً ما تكون مستقيمة وكانت الشوارع الرئيسية تصل الساحة الرئيسية بأبواب المدينة وقد تمتد خارج الأسوار.

في عصر النهضة ظهرت محاولات عمرانية تقلد العناصر العمرانية التي كانت موجودة في العصور القديمة، فبنيت أحياء مركزية ضخمة وشوارع مستقيمة وساحات وكانت واجهات المباني الأبنية متشابهة ومتناسقة في الحجم، بالإضافة إلى وجود أعمدة ونوافير مياه وقنايل. في العصر الكلاسيكي نظمت المدينة وفقاً لقصر الحاكم حيث كانت تنطلق من القصر الشوارع الرئيسية للمدينة أو من الساحات المركزية.

بقي تخطيط المدن حتى منتصف القرن الثامن عشر (عصر الثورة الصناعية) عبارة عن شق الطرقات ووضع الساحات وإيجاد تناسق في واجهات الأبنية والاهتمام بالقصور والآثار وغرس الأشجار في الأحياء الرئيسية أو الفخمة من المدينة. ولكن مع بداية عصر الثورة الصناعية حدث تطوير هائل في تخطيط المدينة مع ظهور مصلحين ورواد للتخطيط وميلاد نظريات لتخطيط المدن.

### 2-3 تشكيل المدن:

تعتبر المدينة تجمعاً حضارياً بعدد كبير من السكان على مساحة أرض كبيرة نوعاً ما. وتعريف المدينة تعريف قديم قدم التاريخ، ومن أشهر المدن التي عملت على تشكيل مدننا الحديثة هي المدينة الرومانية "روما". فقد وضعت مدينة روما التاريخية حجر الأساس للمدينة المعاصرة بالرغم من عودة نشأة روما إلى فقرة ما قبل الميلاد. فالطرق المعبدة، وشبكة نقل المياه والصرف الصحي هي من مقومات المدينة المعاصرة إلا أن أول من ابتدع تلك البني التحتية هي مدينة روما التاريخية.

لقد أصبحت المدن تنمو نمواً حضارياً كبيراً حيث أصبحت تشبه غابات من المباني الشاهقة بالإضافة إلى أنها امتلأت بالمرافق الضرورية لحياة حضارية بعيداً عن ما كانت تعرفه من حياة شبيهة بحياة البدو حيث بدأ الاهتمام بالمظهر العمراني الذي اختلف من معمار تقليدي إلى معمار من نوع متطور نظراً إلى التزايد الديموغرافي الذي عرفه القرن العشرين فالتطور لم يطل فقط الجانب المعماري بل تخطاه إلى مجال المواصلات والتكنولوجيا. ولقد غيرت الثورة الصناعية مفهوم الاقتصاد وأدخلت التنوع الصناعي<sup>(4)</sup>.

إن تخطيط وبناء المدن الحديثة: هي عملية النمو السريع والنزعة الظاهرة لالتحام عدة مدن في تجمعات طبيعية ضخمة للمدن. وفي هذه الحالة يزداد عدد سكان المدن إلى درجة كبيرة، وتتوسع رقعتها الأرضية بشكل مفرط. وهذا يؤدي إلى جعل المباني المتوسعة في المدينة، تشغل الأراضي الزراعية ويتمثل هنا خطر القضاء على صفحة الأرض الطبيعية والغابات الكبيرة وتلوث أحواض المياه وتسمم المحيط الجوي بالتلوث البيئي. إن النمو أو التطور المستمر بمبانيها الحجرية المصممة وكثافتها العالية يؤدي إلى عدم تعريضها للشمس بصورة كافية وتشجيرها الناقص، ومن هنا ينشأ سبب رداءة المناخ المحلي ومع نمو المدن يزداد لدى المتوسط لرحلات السكان وتنقلاتهم بوسائل النقل. تزداد بحدة شدة تنقل البضائع وترداد وسائل النقل كثيرة. والمعروف أن عدد السيارات يزداد أسرع من زيادة شبكة الطرق بعدة مرات، وهذا يؤدي إلى التشبع المفرط لشبكة الشوارع بوسائل النقل وإلى شل حركة المرور وعلامات ذلك قد ظهرت لأن في كثير من مدن الولايات المتحدة الأمريكية وغيرها من البلدان الأخرى. إن المشكلة الرئيسية للمدن الكبيرة الحديثة هي الاستخدام الأكثر فعالية لأرض المدينة المخصصة للبناء دون توسع لاحق للمدينة على حساب الأراضي المجاورة. إن المدن التي يجري الآن تخطيطها وبنائها، مخصصة ليس للإنسان العصري فقط، بل للناس ونشاطاتهم المتعددة الوجوه في السنوات المقبلة وسيستبدل قسم من المباني بما في ذلك المساكن ودوائر الخدمات العامة بقسم جديد أو يهدم نهائياً خلال الأجيال القادمة ولكن الهيكل الأساسي للمدينة سيبقى على ما هو عليه لفترة زمنية أطول بكثير وبالرغم من صعوبة التنبؤ المضبوط بعملية التطور في عدد من المجالات. مثل الطاقة الذرية، إيجاد مواد وبناء وتصاميم جديدة، وسائل النقل الذاتية الإدارة وغيرها من المجالات للتقدم العلمي التكنيكي المؤثرة في تطور عملية تخطيط وبناء المدن، ولكن هذا بالذات هو الذي يعتمد على ضرورة التنبؤ بطرق التطور المقبل للمدن وبهيكلها التخطيطي وتركيبها المعماري الجسم. وبناء على ذلك، من المستحسن على الأقل أن نتعرف باختصار على أكثر النظريات انتشاراً في عملية التخطيط وبناء المدن الحديثة وآفاق تطورها في المستقبل وخاصة فيما يلي:

الأنظمة الحديثة لتوزيع السكان - الهيكل التخطيطي للمدن الحديثة والمدن التي يعاد بناؤها - الأنواع الحديثة من مواد البناء والقطع الإنشائية - الأنواع الحديثة لوسائل النقل. والعديد من المسائل الأخرى المتعلقة بتصورات بناء المدن المستقبلية. وعلى سبيل المثال، نجد أن مدن المستقبل في الولايات المتحدة الأمريكية تتمثل في نظر الباحثين النظريين المعاصرين على هيئة منظومة من تشكيلات المدن الموحدة، مؤلفة من مجموعات من المدن وإلى جانب تشكيلة هذه والموجود منذ الزمن السابق<sup>(5)</sup>.

خصائص المدن ويمكن التعرف عليها من النواحي المتدخلة لكل من:

أ- أنظمة استعمالات الأرض.

ب- أنماط أو أشكال الشوارع.

ج- أنماط التوسع والتغير وهناك ثلاث مناطق متميزة وظيفية في معظم المدن هي:

- مركز المدينة وهي المنطقة التي تتركز فيها الأنشطة التجارية والإدارية أو بعض نواحي الحياة الاجتماعية، في أكثر الصور تعقيداً وتشابكاً. حيث أن أكثر الصور تعقيداً وتشابكاً. حيث أن أكثر الخدمات المركزية أهمية تقدم فيها ومنها الأسواق، المكاسب الإدارية، المصارف، المباني الأوربية والمباني الخاصة بالفعاليات الاجتماعية والثقافية.

- المنطقة الصناعية وهذه يمكن تجزئتها إلى عدد من الأجزاء وتضم الصناعات الإنتاجية والصناعات الخدمية الكبيرة ومصادر الطاقة الكهربائية ومخازن الجملة للسلع الضخمة.

- المنطقة السكنية وهي المنطقة التي يسكن فيها البشر، وعلى الرغم من أنها مؤلفة بشكل أساسي من مساكن وحدائق فهي تضم أيضاً استعمالات عديدة أخرى مثل الأسواق المحلية، المدارس الابتدائية المناطق المفتوحة المحلية والصناعات الخدمية الخفيفة.
- المناطق المفتوحة: وقد تكون مرتبطة ومتداخلة كلياً أو جزئياً بالمناطق السكنية، وتضم المتنزهات، ملاعب الأطفال والحداق والمناطق غير المشيدة المستخدمة للأغراض الترفيهية ولإعطاء مناظر جذابة ولطيفة.

## 2-4 خصائص نمو الكتلة العمرانية:

الكتلة العمرانية (للقرية أو المدينة) هي الكتلة المحددة بما يسمى (بالخيز العمراني) وهو قابل للامتداد والتوسع إذا استدعت الأمور ذلك وهذا الامتداد يكون في الغالب على حساب الأرض الزراعية. كما أنها حدود المباني القائمة وهذه الحدود أن يتماشي معها الخيز العمراني. وعلى أساسها يمكن عمل إحلال وتجديد أو امتداد للكتلة العمرانية، إلا إذا وجدت محددات مثل (شريط سكة حديد- وجود نهر- جبل) وبالتالي لا يبقى سوى الأرض الزراعية، وبالتالي هناك ثلاث أنماط لنمو الكتلة العمرانية حيث يمكن أن تجمع المدينة بين نوعين أو أكثر من هذه الأنماط.

### أ- النوع المنتشر: (dispersed growth)

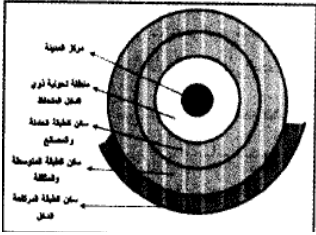
مرتبط بغياب التخطيط من ناحية والنمو العمراني من ناحية أخرى حيث يوجد محددات: صناعية (سكة حديد) - طبيعية (بحار- جبال) - (أرض زراعية) ويطلق على هذا النمو: النمو العشوائي أو السرطاني ويسمى عضوي إذا كان متوافق مع البيئة حيث يوجد في معظم دول العالم الثالث مناطق عشوائية متعددة، وينظر إليها على أنها نمط عمراني وإذا وجدت بهذا الشكل تسمى مناطق غير قانونية وينظر في أمرها هل تزال بسبب تدهور الحالة الاقتصادية أو الارتقاء بها، في حالة ما يتفق هذا النمط مع البيئة تصبح نمط عضوي وليس نمط عشوائي. ويعيب هذا النمط الحركة وتكاليف المرافق، حيث حركة المركبات أو بني البشر ولذلك فإن المخطط يحاول إيقاف هذا النمو أو توجيهها بمعنى التدخل كمخطط.

### ب- النمو المحوري: (axial growth)

حيث تتمشى الكتل مع المحاور أو الشوارع وتتميز بوجود اتجاه واضح للكتلة العمرانية وبالتالي توفر لهذا النمو كثير من النجاح. والأمر ليس في اتجاه محوري واحد حيث إذا استدعي الأمر ووجدت محاور أخرى يمكن الامتداد فهذا يجوز وبالتالي تسمى في هذه الحالة (متعددة المحاور).

### ج- النمو الحلقي:

هذا النمط يحدد الحجم الأمثل للمدينة حيث يتم تخطيط المدينة مع الأخذ في الاعتبار أنها ستنتج بعد فترة محددة طبقاً للمعدلات من حيث عدد السكان والخدمات، وبعد نجاحها، يتم نمو المدينة عن طريق إضافة عناصر جديدة نتيجة لنجاح التخطيط. ويميز هذا النمط مثالية التشكيل العمراني وكفاءة الوحدات. ويعيبه (التنفيذ+التكاليف لربط هذه المدن التابعة بالمدينة الأم).

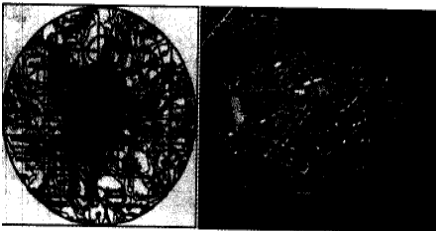


## الشكل (1) تدرج المدينة بطريقة تسلسلية

المصدر: <http://faculty.ksu.edu.sa/4145/documents/>

### د- النمو النجمي (starshaped)

حيث تنمو المدينة باتجاهات مختلفة بشكل نجمي كما في مدينة أكهوله وكوين هيلن في شمال أوروبا.



## الشكل (2) الشكل النجمي للمدن

المصدر: <http://chestofbooks.com>

### 2- خصائص نمو المنطقة المركزية

أي مدينة مخططة أو غير مخططة يكون لها مركز (وسط مدينة commercial business district (c.b.d.) ويقصد به: حي التجارة والأعمال down town وسط المدينة city center مركز المدينة.

### 3-1 خصائص نمو المركز:

تشابه خصائص أنماط نمو المركز مع أنماط نمو الكتلة العمرانية، بمعنى أنه عندما يكون المركز دائري تكون المدينة دائرية وإذا كان أي شكل فإن الكتلة العمرانية تتبع له.

أنماط نمو المركز:

لا تخرج أنماط نمو المركز عن أربعة أنماط وهي:

- 1- النمو الحلقي.
- 2- النمو الشريطي.
- 3- النمو بإضافة مراكز جديدة.
- 4- النمو الرأسي.

نمو المركز مع نمو الكتلة العمرانية: إن التباعد يحدث بين اتجاه نمو المركز وعلاقته بالمدينة الأمر الذي يسهل عملية النمو في حالة إذا كان هناك توافق بين النموين أو تكاليف باهظة في حالة عدم التوافق بين النموين<sup>(6)</sup>.

**النمط الأول (الحلقي):**

نمو المركز هنا يتعارض مع نمو الكتلة العمرانية كما في المسجد الحرام ويمكن التغلب على هذه المشكلة عن طريق عمل أصابع مشعة حيث تسمى فجوات عمرانية فيمتد المركز على شكل أصابع مشعة من المركز أو خلق اتجاه للنمو على حساب بعض الاتجاهات الغير هامة.

**النمط الثاني (النمو الشريطي):**

هنا ينمو المركز في اتجاه محوري شريطي أو أكثر وتنمو الكتلة العمرانية الممتدة حوله في نفس الاتجاهات، وهو من أكفأ الأنماط لنمو المراكز إذ أنه يجمع بين المرونة في العلاقة بين المركز والمدينة والنمو اللائحي.

**النمط الثالث (النمو بإضافة مراكز جديدة):**

كان المركز قديماً عادة في وسط المدينة إلى أن فقدت هذه العملية بريقها نتيجة الضغط على المركز والبنية التحتية المتهاكلة لذلك كان الحل هو مراكز جديدة أخرى (المراكز الفرعية) وهنا يبقى المركز الرئيسي محتفظاً بمساحته ويتم النمو بإضافة مراكز بعيدة، ويتميز هذا النمط بواقعيته وسهولة تنفيذه إلا أن التشكيل النهائي للكتلة العمرانية يكون غير جيد.

**النمط الرابع (النمو الرأسي):**

وهو الوسيلة الوحيدة التي نلجأ إليها عندما يكون المركز ضيقاً جداً ولا يوجد مكان لتوسعته، ولكن له مشاكل منها: زيادة إعداد الشاغلين أو الساكنين عن المعتاد وهذا يمثل حمل وزيادة ضغط على البنية الأساسية وأيضاً على أماكن انتظار السيارات.

**3-2 ميلاد نظريات التخطيط:**

يبدأ ميلاد نظريات التخطيط مع بداية عصر الثورة الصناعية في منتصف القرن الثامن عشر وذلك بسبب التأثير الملموس للثورة الصناعية على نمو المدن عموماً<sup>(7)</sup> ويمكن إنجاز المؤثرات الأساسية للثورة الصناعية على نمو المدن في:

- 1- استعمال البخار الذي تسبب في ظهور الآلة البخارية ومنها ظهرت المصانع والقطارات التي تربط بين المدن وسهلت الاتصال بين المدينة والقرى والأرياف المحيطة مما شجع على هجرة الكثيرين من القرى إلى المدن.
- 2- اكتشاف الكهرباء وبظهور هذه الطاقة العظيمة حدثت تغييرات جوهرية وثورة علمية كبيرة. حيث أمكن اختراع المواصلات السريعة التي تسير بالكهرباء مثل المترو والذي تسبب في اتساع المدينة أفقياً، كذلك اختراع المصعد والذي تسبب في اتساع المدينة رأسياً. مما غير تماماً من مفاهيم المدينة القديمة.
- 3- اختراع آلة الاحتراق الداخلي والتي أدت إلى اختراع السيارة التي ساهمت بدور كبير في عملية الربط والاتصال بين المناطق المتباعدة.

أحدثت الثورة الصناعية أيضاً الكثير من المشاكل التخطيطية للمدن منها<sup>(8)</sup>

- 1- **مشاكل الحركة:** لم تكن الطرق مصممة لاستيعاب الاختراع الجديد الذي سمي بالسيارة، بل كانت الطرق ضيقة ومتعرجة تكفي للسير على الأقدام أو سير العربات التي تجرها الدواب لذا فإن السيارة تسببت في علمية ازدحام الشوارع وانغلاقها في فترات الذروة، بالإضافة إلى الحوادث الناتجة عن نقاط التصادم حيث بدائية التصميم في الطرق القديمة.
- 2- **مشاكل الإيواء:** أدى ظهور المصانع بالمدن إلى توافر فرص عمل للريفيين والقرويين من المناطق المتباعدة، مما أدى إلى هجرة الكثيرين إلى المدينة الأمر الذي تسبب في تزاخم المساكن الحالية وعدم استيعابها للسكان الجدد، وظهرت أيضاً أحياء مختلفة غير صالحة للسكن وسكنت تلك الأحياء طبقة العمال محدودي الدخل.
- 3- **مشاكل اجتماعية:** نتيجة لانتقال العادات والتقاليد من مجتمعات متباينة من القرى والحدود داخل مجتمع المدينة ظهرت كثير من الأمراض الاجتماعية المختلفة.
- 4- **ضياع العلاقة الطبيعية وإخفاء المساحات المفتوحة** وذلك نتيجة النمو المتسارع بالمدينة واستغلال أي أرض فضاء لإقامة المساكن عليها.
- 5- **ضياع المقياس الإنساني:** حيث أدى وجود السيارة والقاطرة إلى عدم التقيد بمحدود معينة للمدينة فتوسعت في أطرافها وفقدت المدينة ذلك المقياس الإنساني الذي كانت تعتر به.

وبهذا فقد سببت الثورة الصناعية في إحداث تحول جذري في كيان المدينة، فقد كان نموها سريعاً للغاية، ومن هنا ظهرت نظريات تخطيط المدن وتبناها بعض الرواد والمصلحين. لقد توصل العديد من الباحثين ومنهم (كوشي ميرا، 1978م) في دراسته التطبيقية عن العلاقة بين منظومات المدن والنمو الاقتصادي إلى وجود ارتباط طردي بين التغير في معدلات النمو في الدخل القومي والتغير في نسبة تركيز السكان في كبريات المدن. إلا أن بعض الباحثين

الأخرين مثل براين باري والذي استخدم في دراسة بيانات عن 37 دولة قد أثبت أنه على الرغم من وجود علاقة إيجابية أكيدة بين مستويات التحضر ومستويات التنمية الاقتصادية إلا أنه لم يتوصل إلى مثل هذه العلاقة الإيجابية الأكيدة بين تركيز سكان الحضر في عدد محدود من المدن. وقد أدخلت المدن الجديدة داخل المدن أبعاداً جديدة على مفهوم الحيز منها انخفاض مستوى الكثافة السكانية، وزيادة نسبة الشوارع زيادة كبيرة تزيد ثلاث أضعاف عما هو مخصص لها في التجمعات التقليدية. كما كان للمدن الجديدة داخل نطاق المدن القائمة تأثير بالغ في نمط التنمية العمرانية الجديدة بالمملكة، حيث أصبحت نموذج يحتذى بها، ليس على مستوى المدن الكبرى فحسب، ولكن على مستوى المدن الأقل وخاصة فيما يتعلق بالنظام الشبكي للشوارع والفيلات كنوع جديد للمساكن. وقد كانت أهم أسباب احتذاء الكثير من السكان بهذا النوع من التنمية العمرانية الجديدة هي أن هذه المشاريع كانت متبناة بواسطة الحكومة، ومن ثم اعتبرت من قبل الكثير تجسيداً لرؤية الحكومة وانعكاساً لوجهة نظرها فيما يجب أن يكون عليه تخطيط المجاورات السكنية الجديدة ومن ثم اعتبرت رمزاً للحداثة<sup>(9)</sup> ويمكن تلخيص تلك التجارب بالجدول رقم (1) الذي يوضح العوامل الملائمة وغير الملائمة لبعض التجارب في تخطيط المدن.

#### 4- علاقة المخططات الحديثة بالعلاقات الإنسانية وسلوكيات الأفراد بالسعودية:

تفتقر المخططات الحديثة إلى التوازن والتدرج المطلوب بين المكان الخاص جداً وهما المنزل والمكان العام وخاصة في بيئتنا العربية الإسلامية والتي من أهم صفاتها التدرج في الخصوصية والنطاقية الصراغية. لذا نجد أن البيئة السكنية الحديثة تتكون من عنصرين فراغيين وهما العنصر الخاص جداً والمغلق والمنزل، والعنصر الآخر الهام جداً والمفتوح للجميع وهو الشارع العام، مع عدم وجود أي علاقة وظيفية أو فراغية بينهما، مع تكرار ذلك في شوارع مستقيمة وعليها مساكن مكررة ومتكلفة ومملة بدون شخصية ذات معنى مميز. لذا فالأفضل هو إيجاد نظام فراغي يضمن ويدعم السلوكيات والعلاقة الإنسانية عن طريق تدرج فراغي من خصوصية المنزل إلى خاص (جزء من المنزل) وشبه خاص (من فراغات مشتركة مع المنازل الأخرى) وشبه عام (شارع أو ساحة) وعام. وهذا يمشي مع طبيعة سلوكيات وأنشطة المجتمع الفطرية بحيث يكون لكل نمط منها فراغها بمواصفاته المناسبة كما هو موجود في الأحياء التقليدية السعودية.

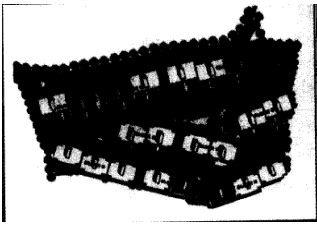
#### الجدول (1) العوامل الملائمة وغير الملائمة في تجارب تشكيل وتخطيط المدن

العوامل المؤثرة		أشكال تخطيط المدن
عناصر الملائمة	عناصر عدم الملائمة	
<p>-عدم تحقيق الارتباط والتآلف بين سكان المدينة اجتماعياً لطول المدينة.</p> <p>-المنازل موجهة على طريق مرور رئيسي وهو مسار للضجيج وفيه خطر على سلامة الأطفال وإعاقة المرور حيث أن هذا الشريان الرئيسي بشكل مركز المدينة</p> <p>-لا تحقق التدرج النوعي في المناطق السكنية.</p> <p>-عدم تساوي كل السكان في القرب من مركز الخدمات.</p> <p>-لا تسمح بالامتداد العمراني المستقبلي للمدينة إلا في اتجاه واحد "في اتجاه الطريق الرئيسي"</p>	<p>-تميزت بتلافي المركزية الخانقة المركزية في الوسط.</p> <p>-ضمان توزيع الأراضي السكنية توزيعاً متكافئاً من ناحية اتصالها بشبكة المرور الرئيسية مع إمكانية تمتع كل مسكن بمديقة خلفية.</p>	المدن الشريطية
<p>-ندرة المساحات الخضراء داخل المدينة.</p> <p>-الامتداد العمراني للمدينة حيث أن المدينة عبارة عن مجموعة وحدات تتكرر على الطريق الرئيسي أيضاً.</p>	<p>-يسمح بالنمو العمراني.</p> <p>-انخفاض الكثافة السكانية يقلل الازدحام.</p> <p>-وجود المصانع على أطراف المدينة يقلل من التلوث.</p>	مدينة التوسع الشبكي
<p>-الحداثقية تتيح للفرد الاستقلالية مع أسرته أدى ذلك إلى استقلال كل أسرة خلف أسوار منزلها مما أدى إلى انعدام الروابط الاجتماعية بين السكان.</p> <p>-أدت إلى ظهور آلاف الوحدات المتكررة على وتيرة واحدة وبنسبة غير معقولة أضعفت من شكل المدينة وطابعها.</p>	<p>-الاهتمام بالطبيعة حيث صممت المدينة الواسعة بشكل مدينة ريفية وفيها كل مقومات.</p> <p>-التخطيط الحضري من مركز مدني وشبكة نقل وفعاليات خدمية ونشاطات صناعية وتجارية وغيرها.</p> <p>-كثافتها السكانية قليلة حيث جعل نظريته أن لكل العائلة واحدة مساحة تسكن فيها متساوية على الأقل.</p> <p>-الاعتماد على فكرة اكتفاء المدينة ذاتياً بتوفير نشاطات لعمل السكان بها.</p>	المدينة الحداثقية

العوامل المؤثرة		أشكال تخطيط المدن
عناصر عدم الملائمة	عناصر الملائمة	
عناصر عدم الملائمة	عناصر الملائمة	
<p>كانت النظرية تراعي الربط بين السكن والعمل ولكن عند التنفيذ لم يراعي ذلك فأنشئت المدن الأخرى دون مراعاة لأماكن العمل. نتيجة لهذا تم تركيز العمل في مدينة مركزية تتوسط المدن، ولكن هذه الطريقة أدت إلى تزايد الضغط على شبكة الطرق نحو المدينة المركزية وتزايد متاعب السكان.</p>	<p>- خففت الزحام والكثافات على المدن. - أوجدت فرص أوسع للسكن.</p>	المدن التابعة
<p>التجانس المفرط والمجتمع المحدود الذي تنتجه نظرية يمثل من وجهة نظر البعض رؤية قاصرة وكذلك اعتماد المجاورة على مساحة محدودة بمدرسة ابتدائية واحدة.</p>	<p>ويجسد محاولة للترابط الاجتماعي في وجه الانهيار والتفكك الاجتماعي للمجتمعات الحضرية. ومحاولة جيدة لتقديم بيئة عمرانية لمجموعة متجانسة من المنازل والعمارات المنسقة في محيط عمراني معياري. ومحاولة معيارية مدروسة لترشيح الاحتياجات للمدارس</p>	المجاورة السكنية
<p>هذا النمط قد أخذ في التغير مع ظهور ثلاثة عوامل رئيسية هي فترة العمارة الحديثة ونظام المناطق، ويزوغ عصر السيارة في ظل رخص الوقود بعد الحرب العالمية الثانية.</p>	<p>انتشار المجاورات السكنية والمدن الجديدة بأحجام محددة وصغيرة والاهتمام بالبعد الإنساني والمشاة وتكوين بيئة عمرانية جديدة.</p>	المدينة الكتلية
<p>- التوسع على حساب الأراضي الزراعية. - عدم وجود منطلق مخصصة للأعمال لتقلل حركة السكان اليومية لمراكز المدن. - التلوث وانتشار السكن العشوائي.</p>	<p>وقد أدخلت المدن الجديدة داخل المدن أبعاد جديدة على مفهوم الحيز منها انخفاض مستوى الكثافة السكانية، وزيادة نسبة الشوارع زيادة كبيرة تزيد ثلاث أضعاف عما هو مخصص لها في التجمعات التقليدية.</p>	المدن الجديدة والمدن داخل المدن
<p>- صعوبة النمو وزيادة الضغط على الطرق الداخلية. - تقسيم استعمالات الأراضي بطريقة غير مرنة لا تسمح بتغير استخدام الأراضي وتباين الأنشطة.</p>	<p>- وجود عدة تقاطعات ومسارات تحيط بمسار المدينة. - الحركة الدائرية التي لا تشجع المرور المستمر على اختراق المناطق وذلك بالدوران حولها. - تحمل الطرق المشعة للحركة من المدينة بفاعلية.</p>	المدن الإشعاعية
<p>ويعيبه (التنفيذ+ التكاليف لربط هذه المدن التابعة بالمدينة الأم).</p>	<p>- هذا النمط يحدد الحجم الأمثل للمدينة حيث يتم تخطيط المدينة مع الأخذ في الاعتبار أنها ستنتج بعد فترة محددة طبقاً للمعدلات من حيث عدد السكان والخدمات، وبعد نجاحها يتم نمو المدينة عن طريق إضافة عناصر جديدة نتيجة لنجاح التخطيط. ويميز هذا النمط مثالية التشكيل العمراني وكفاءة الوحدات.</p>	المدينة الحلقية
<p>- التكرار والملل الناتج عن كثرة التقاطعات. ويمكن التغلب على هذا التكرار بإحدى الطريقتين التاليين: - تحديد المساحات الرئيسية والمسافات بين التقاطعات. - احترام طبوغرافية الأرض.</p>	<p>- البساطة ووضوح التكوين. - يسمح بالتدرج الهرمي البسيط والمركب لشبكات الطرق بحيث تتمتع بالاقتصاد والكفاءة. - سهولة الامتداد في كل الاتجاهات. - مناسبتها لاحتواء التوزيعات المختلفة لاستعمالات الأراضي.</p>	المدينة الشبكية
<p>المدن التوابع تعتمد على المدينة الرئيسية التي تتبعها بالإدارة، الخدمات والتسويق.</p>	<p>تكون هذا النموذج من مدينة كبيرة لها توابع من القرى والمدن الصغيرة تعتمد في خدماتها على المدينة الأم المهمة وهذا النوع من المدن يشبه المدن الحداثية التي تعتمد على نفسها فقط.</p>	المدينة النجمية

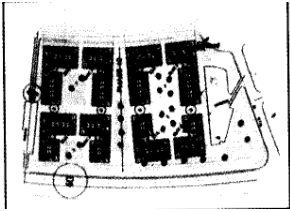
المصدر: من تجميع الباحث





شكل (1) يوضح التدرج الفراغي وعلاقة المباني ببعضها ضمن الجزء الواحد من الحي المصدر: من تجميع الباحث

تتسم عناصر المخططات الحديثة بالانعزال والانفرادية والذاتية من جراء استقلال بعضها عن بعض، وعدم وجود لغة فراغية تربط بينها بمعنى شامل، والتي غالباً ما تركز على الوظيفة. تتصف كذلك المخططات الحديثة بتكرار عناصرها وصعوبة تمييز بعضها عن بعض مثل المنازل والمساجد والمدارس حتى الشوارع. لذا نادراً ما يلاحظ المرء وضوح وتميز المفردات العمرانية التي يمكن أن تميز مخطط أو حي عن آخر بناء على محيطه. بناء على بعض البحوث التي أجريت على المخططات الحديثة والتي تمثل المدن والأحياء الجديدة في مدن وقرى المملكة وجد أن أكثر المتضررين من الإقامة في الأحياء الحديثة هم الأطفال والنساء، وبعد ذلك يأتي كبار السن وخاصة بالقرى بسبب عدم توافر بعض الفراغات الحيوية والتي تشكل جزءاً مهماً في حياتهم. كذلك بالنسبة للمرأة فقد انحسر نطاقها الفراغي في الحي السكني الحديث ولم يوفر لها أي فرصة فراغية خارجية على مستوى الحي أو الجيرة للقاء وربط الأواصر الاجتماعية. ولقد أثبتت المجتمعات السكنية الخاصة التي يتوفر فيها مناطق مفتوحة خاصة للخصوصية والترفيه بشكل متدرج كما في الشكل رقم (2).



الشكل (2) المناطق المفتوحة داخل المجتمعات السكنية المصدر: من تجميع الباحث

يعبر المنزل الحديث عن الازدواجية بين الحياة العربية والغربية والتي تتمثل في مجالس الضيوف والمطابخ وغيرها. بالإضافة إلى ذلك فالمنزل السعودي يتطلب فراغات أكثر من المنزل في البيئات الأخرى حتى يتجاوب مع العادات والتقاليد. فنجد الاحتياج في تكرار بعض العناصر وعزلها بين الرجال والنساء مثل ضيوف وحمامات وأحواش خاصة بالرجال والنساء وما يتطلب ذلك من حماية الخصوصية. تعتبر معدلات مساحات المنازل السعودية الحديثة لذوي الدخل المتوسط من أكبر المنازل مساحة في العالم، والتي تتراوح بين 600-900م<sup>2</sup> وتحتوي على كثير من الخدمات إذا ما قورنت بالماضي (150م<sup>2</sup>) بدول أخرى مثل معدلات المساحة في اليابان التي تبلغ 67م<sup>2</sup> وفي أمريكا (200م<sup>2</sup>) تقريباً. هنا يجعل أن العدد نفسه من السكان في المملكة يعيش على مساحة ما يقارب عشرين ضعفاً لنظيرها في اليابان وأربع مرات في أمريكا بالإضافة إلى أطوال ومساحات الشوارع. فكما ذكرنا سابقاً أن السبب هو رد فعل من قبل المستخدم السعودي لتوفير الخدمات التي من المفترض أن تكون هي الخارج ومشتركة مع الجيران

لقد اختلفت الحياة بين أغلبية شوارع مدن وقرى المملكة بسبب كونها ممرات حركة مرور متشابهة من جراء التوجيه الشبكي الحديث لتلك المخططات ومنظمتها. كذلك فقد كثير من ضحايا السيارات والذين هم غالباً من الأطفال العابرين إلى مدارسهم أو أثناء اللعب في الشارع<sup>(10)</sup>.

#### الجدول رقم (2) التعريف الإجرائي للمتغيرات للوحدة السكنية

المتغيرات	وحدة القياس
سهولة الوصول	البعد عن مركز المدينة (متر طولي)
	البعد عن الكورنيش (متر طولي)
	البعد عن أقرب مسجد (متر طولي)
	البعد عن أقرب مدرسة ابتدائية (متر طولي)
	البعد عن أقرب حديقة عامة (متر طولي)
	البعد عن أقرب مركز للرعاية الصحية الأولية (متر طولي)
خصائص المبني الذي تقع فيه الوحدة السكنية	مساحة قطعة الأرض (متر مربع)
	عمر المبني (سنة)
	عدد الوحدات السكنية (وحدة)
	حالة الواجهة الخارجية (جيدة-متوسطة-سيئة)
خصائص الوحدة السكنية	مساحة الوحدة السكنية (متر مربع)

5- تطور التخطيط الحضري وتنوع النسيج العمراني:

يمكن تمييز ثلاث سمات للنسيج العمراني للمدن السعودية كالتالي (11) :

- 1- النسيج العمراني المتضام (المتناسك) من توحيد المملكة حتى عام 1950م، ويتكون من كتل عمرانية متماسكة إلى حد بعيد، ساهمت حركة النقل البسيطة ووتيرة النمو العمراني البطيء بدور كبير في تشكيلها.
- 2- النسيج العمراني المبعثر من الخمسينيات حتى منتصف الثمانينات الميلادية ويغلب عليه التشتت بسبب تباعد كثير من الأنشطة الحضرية عن الكتلة العمرانية الرئيسية بفعل الضغوط التنموية التي تدفع السكان للهجرة إلى المناطق الأخرى وبسبب ضعف شبكة الطرق.
- 3- نسيج عمراني مخلخل من منتصف الثمانينات إلى منتصف التسعينيات الميلادية وتميزت هذه المرحلة بصدور قرار مجلس الوزراء رقم 175 في 1988م/1408هـ بالموافقة على قواعد النطاق العمراني للمدن السعودية للعشرين عاماً التالية حيث شعرت وزارة البلدية بالحاجة إلى تحديد وتوحيد النمو.

4- النسيج العمراني المترابط من منتصف التسعينيات حتى الآن ويبدأ بتمييزه بتنمية الفراغات الموجود داخل الكتلة العمرانية أي أن حركة النمو العمراني تجذب السكان من الخارج بفعل سياسة "النطاق العمراني" وتمثل هذه المرحلة النسيج العمراني المخلخل، ولكنه يصل إلى مرحلة كبيرة من التكامل الفراغي والوظيفي بين أجزائه جراء تحديد "أولوية التنمية".

ويمكن استنتاج أن المخططات بالسعودية من الجانب الاقتصادي لها مردود وفائدة لما تحققة من عوائد مادية، لكنها من جانب آخر لم تكن مناسبة لكافة شرائح المجتمع من ناحية القدرة على التملك لارتفاع أسعارها عن مقدرة بعض شرائح المجتمع. كما أن عدم توفر الخدمات والبنى التحتية لتلك المخططات مما انعكس على عدم الاستفادة منها بالبناء والسكن. ولم تراعى الأنظمة والسياسات دراسة العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية بالشكل الذي يحقق ملائمة مناسبة، ويوضح الجدول (3) ملخص لأبرز الأنظمة والسياسات في تقسيم الأراضي وتخطيطها والعوامل التي أثرت فيها .

كما أنه لا يعني ظهور التخطيط بشكل منتظم شكلاً في المدن السعودية أنه مناسب، كما أن ضرورة الملاءمة البيئية وفائدتها الاقتصادية ومدى تأثيره الاجتماعي فلا توجد ملاءمة كاملة ولكن يمكن القول إن هناك نسبة من الملاءمة الاقتصادية أو الاجتماعية أو البيئية على اختلاف نسبة وحجم تلك الملائمة. لذا يمكن استنتاج نجاح التخطيط في المملكة العربية السعودية في جوانب منها الخصوصية حيث أدي تحقيقه إلى خلق فراغات تسببت في عدم الاستغلال الأمثل لقطع الأرض، وسقط في جوانب أخرى أهمها الجانب البيئي للطقس ولطبيعة وجغرافية المدن.

يمكن القول إن هناك مشكلة تخطيطية كبيرة في تحقيق الملاءمة بأنواعها ولم يتم تحديدها حتى الآن بدقة، كما لم يدرس أحد من قبل بدقة المخططات ومدى ملاءمتها والعوامل المؤثرة على هذه القضية لجعل المخططات أكثر ملاءمة.

جدول: (3) السياسات والأنظمة لتقسيم الأراضي والعوامل المؤثرة

العوامل التخطيطية المؤثرة	ملخص الأنظمة والسياسات المعول بها في مخططات تقسيم الأراضي
- عمرانياً: جميع الأنظمة والسياسات ركزت على النواحي العمرانية فقط مع عدم وضع التزام بالأماط التخطيطية الناجحة في التجارب السابقة، وخلق تجانس اجتماعي عمراني.	- تقسيم الأراضي وانسجامها مع المخطط العام للمدينة.
- كانت التوجهات لتقسيم القطع إلى مساحات كبيرة تفوق 600م <sup>2</sup> في معظم القطع.	- التقليل من تقسيم واعتماد الأراضي خارج نطاق التنمية العمرانية.
- اجتماعياً: الأنظمة ركزت على توفير مواقع للمرافق وخصوصاً الدينية والتعليمية فقط دون وضع معايير تخطيطية مناسبة لكل مرفق وموقعه بدقة.	- التنسيق مع الجهات المتخصصة في الخدمات (الكهرباء فقط)
- اقتصادياً: دعت الأنظمة للحد من تقسيم الأراضي خارج النطاق العمراني، لكنها لم توقف ذلك، ولم تلتزم بتوفير وسائل المواصلات النقل والخدمات اللازم للأحياء الجديدة.	- التنسيق مع الجهات المتخصصة في الطرق والمواصلات.
- كما لم تتدخل في جميع القطع أو أسعارها مما انعكس ذلك على النظرة الاستثمارية والمردود المادي لأصحاب المخططات.	- تناسق تخطيط الطرق مع المناطق المجاورة مع ضرورة تخطيط 33% من المساحة للطرق والمرافق والمواقف مع إجمالي مساحة الأراضي المقسمة.
- بيئياً: ألزمت الأنظمة عدم تحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية إلا بعد موافقة الجهات المختصة (وزارة الزراعة).	- تسليم أراضي المرافق للجهات المختصة كالدينية والتعليمية والصحية والأمنية والبلدية وعدم التصرف بها مع ضرورة توفير المساجد بشكل كافي وتوفير مواقع للمدارس الخاصة بالبنات.
- أهملت الجوانب البيئية التي يجب دراستها قبل الشروع في تقسيم الأراضي وتحويلها لمخططات.	- تديد مساحات القطع بما لا يقل عن 2.400 في تقسيمات المخططات.

## 6 - نتائج الدراسة

يمكن التوصل من خلال ما تم دراسته في كافة الجوانب النظرية والتطبيقية منها إلى أن هناك غياب للتأثير النمطي في تقسيم المخططات السكنية وعدم وجود ملائمة بيئية أو ملائمة اجتماعية واقتصادية والتالي عدم تحقيق الملائمة العمرانية التخطيطية المثلى. فلا يوجد ملائمة مثالية أو مكتملة الجوانب فالمخطط الناجح عمرانياً قد لا يكون ناجح اقتصادياً أو قد تكون ناجح بدرجة أقل سواء اقتصادياً أو اجتماعياً، والمخطط الذي ينجح اقتصادياً قد لا ينجح بيئياً. ويوضح الجدول التالي أن درجة الملائمة ظهرت بشكل أعلى في الملائمة العمرانية في مدينة جدة وليس لدرجة مثالية حيث روعي في التخطيط مساحات القطع الكبيرة والشوارع المناسبة إلى حد ما، لكن كان هناك إغفال للروابط الاجتماعية وتكوين المركزية داخل الأحياء وكثرة التقاطعات واتجاه النظام الشبكي الصرف. ثم تلاه في تقييم الملائمة الاجتماعية والتي أظهرت الملائمة من حيث توفر المسكن المناسب لاحتياجات الأسرة الدنيا ولكنه لم يكن بحجم رغبتها في الحصول على المساكن المناسبة من حيث الموقع والوحدات المنفصلة وتوفر الخدمات والمرافق، ثم الملائمة الاقتصادية حيث أن ارتفاع أسعار الأراضي والوحدات يفوق إمكانيات معظم الأسر، بينما كانت الملائمة البيئية متدنية جداً ويمكن تأويل ذلك بعدم أخذ هذا العناصر الهام في أولويات التخطيط عند تقسيم الأحياء ودراسة مواقعها من الجانب البيئي.

وسيتم عرض نتائج الدراسة بعدة جوانب وعلى عدة مستويات منها النتائج على المستوى التنظيمي والسياسات الحكومية، ومنها النتائج على المستوى العمراني والاجتماعي والاقتصادي وسيتم استعراضها على النحو التالي:

### 6-1 النتائج

\* غياب الاهتمام بالاعتبارات البيئية المحيطة ومتطلبات السكان من قيم معمارية جمالية والنظر إلى تطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والتطورات التكنولوجية المختلفة.

\* انتشار المخططات والمساكن لا يعني تلبية احتياجات المجتمع مع متطلبات الأسر بالمسكن الملائم مع ارتفاع أسعارها بشكل مستمر ومتزايد.

\* توجه معظم أفراد المجتمع في الآونة الأخيرة إلى الاتجاه نحو تقليص مساحة المسكن حيث كان السبب الأساسي وراء ذلك هو العامل الاقتصادي إضافة إلى ارتفاع تكلفة البناء والصيانة والتشغيل، وكون هناك شريحة كبيرة من المجتمع من فئة الشباب ذات الأسر الصغيرة وهو ما انعكس على مخارج السكان بظهور وانتشار نظام بناء الشقق والفلل (الدبلوكس) وفي حدود مائتين ومائتين وخمسون متراً.

إن قضية المخططات الإسكانية ليست مشكلة عدم توافر القطع الصالحة للبناء أو المسكن بقدر ما هو عدم وجود التخطيط والتقسيم وفق النمط الأنسب والأمثل كما أن عدم وجود القدرة المالية لشراء هذا المسكن وارتفاع أسعار الوحدات السكنية نتيجة ارتفاع سعر الأرض وتكاليف البناء وتقدير نسب ربح عالية من قبل القائمين على بناء هذه الوحدات. وتنحصر هذه المشكلة في الأغلب في فئة الدخل المتوسط حيث يجب أن توجه حوالي نسبة 50% من عدد الوحدات السكنية لهذه الفئة وهو ما يتناقض مع أوضاع السوق العقاري واحتياجاته.

- ارتفاع متوسط نسبة الإنفاق على المسكن للفئة منخفضة الدخل والتي ترجع إلى تدني مستوى دخولهم وهو ما يشير إلى زيادة الطلب على الإسكان في الشرائح ذات الإنفاق المنخفض وفي مقابل المساكن التي تتناسب قدرتها المالية المحدودة في حين أن نسبة الإنفاق على المسكن تنخفض بارتفاع مستوى المعيشة.
- يتأثر سعر المتر المربع للأراضي السكنية بوقوعها على شارع واحد أو شارعين بعرض (شوارع أقل من 20 متراً). فمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية الواقعة على شارعين.
- يؤثر عرض الشارع الذي تقع عليه قطع الأراضي، تأثيراً إيجابياً في سعرها، ويتأثر سعر قطعة الأرض السكنية بحسب توجيهها إلى الجهات الأصلية، وقد وجد أن أعلى متوسط لأسعار الأراضي، هي للأراضي التي توجيهها غربي، ثم تليها التوجيه الشمالي، بينما تنخفض قيمة الأراضي السكنية التي يكون توجيهها جهة الجنوب، حيث أن الواجهة الغربية والشمالية هي الأبرز باعتبار اتجاهات الرياح المرغوبة ونتيجة لوجود جدة على الساحل من جهة الغرب.

### 7 - التوصيات:

\* تصميم وتخطيط الأحياء السكنية بأنماط نموذجية وتوفير المخططات السكنية خارج المدن مكتملة الخدمات والمرافق ووسائل المواصلات المرحة التي تسهل على المجتمع البناء والسكن في هذه المخططات بشكل ملائم ومريح.

- توفير نشاطات اقتصادية مختلفة ومتنوعة في مناطق مختلفة من المدينة خصوصاً بالقرب من المخططات الحديثة يوفر الفرص وبالتالي الوقت في التنقل ويخفف درجات الازدحام على الطرق والمحاور الرابطة بين أجزاء المدينة.
- إعادة النظر في المشاريع الإسكانية الحكومية الغير اقتصادية مع إعداد التنظيم وفقاً لفئات المجتمع مما يوفر مساحات أكبر استيعاباً للمساكن ويوفر مساكن عملية بكلفة معقولة ومقبولة.
- التثقيف المشترك لجميع صانعي القرار في مجال تقسيم الأراضي والإسكان ومنفذه ومستهلكيه أمر هام لخلق بيئة عمرانية لها هوية ومنظومة.
- ضرورة تواجد دراسات لتوثيق قضية المعدل المقبول في المملكة أو على مستوى المدن للتزاحم السكاني، حيث أن مرحلة التصميم هي أهم مرحلة في تطوير المخطط والسكن، ووضع نظام لتصنيف المباني السكنية.
- إن تقسيم قطع الأراضي بنسب أضلاع 2/3 (ثلثين) أو 2/1 (نصف) هي الأفضل أو أي نسبة قريبة من ذلك وهذا هو ما يوصي به في أغلب نظم البناء والتخطيط وهذه النسبة نادر تتيح الاستغلال الجيد للمساحة والجزء المبني.

## بحث بعنوان: (( الأنماط التخطيطية وتأثيرها على التخطيط العمراني المحلي بالمملكة العربية السعودية ))

- التصميم الأفضل هو الذي يوازن بين جميع العناصر للوصول إلى أفضل الحلول وعلى نفس النهج إذا كان عدد قطع الأراضي في البلوك يساوي ثمانية قطع أراضي.
- اتضح أن قطع الأراضي تخضع إلى التقسيم مرة أخرى بغرض تصميمها كفيلات على نظام الدوبلكس المعروف في السوق السعودية مؤشراً للحاجة لمساحات أقل من الموفر حالياً.
- يجب أن تكون مساحة قطعة الأرض مبنية على عوامل أهمها حاجة الأسرة في المسطحات المبنية فيختلف الاحتياج للمساحة بين الأسرة كبيرة الحجم وبين احتياج الأسر الصغيرة. فعند تصميم أي من المخططات يمكن تحديد مساحة القطعة لتكون متوافقة مع حجم الأسرة والفئة المستهدفة من التخطيط.
- ضرورة تطوير نماذج تخطيطية لتقسيم الأراضي ونماذج إسكانية بديلة للفيلات والدوبلكسات وتبنيها الدولة لتحقيق احتياجات الأسر السعودية، مع العناية بخفض التكاليف.

### 8 – الخاتمة:

مرت جدة بمراحل تخطيطية مختلفة محاولة لمواكبة التطورات والتخطيطية إلا أنها لم تلائم الواقع بالشكل المناسب. كما أن انتشار المخططات بشكل متسارع خلال فترة الطفرة الاقتصادية التي مرت بها المملكة بشكل عام خلال الثمانينات والتسعينات الميلادية من القرن الماضي أغفلت بشكل واضح العلاقة بينها وبين العوامل الاجتماعية والاقتصادية، مع غياب واضح للخدمات والمرافق والبني التحتية خصوصاً في المخططات التي قسمت في الأجزاء البعيدة من مراكز الخدمات الأمر الذي انعكس على عدم الاستفادة من تلك المخططات في عملية البناء والسكن إضافة إلى غياب وسائل المواصلات التي تربط تلك الأحياء بأماكن العمل والخدمات والمرافق، مما شكل عدم ملاءمة بالشكل الأمثل، مما أثر في عملية ملاءمة المعروض من تقسيمات للأراضي على المعروض والقائم بأرض الواقع.

وفي الوقت الحاضر تعيش مدينة جدة طفرة تنموية شمولية ونوعية لم يسبق لها مثيل في عهد خادم الحرمين الشريفين وولي عهده حفظهما الله. فبعد غياب طويل عن المشاريع العملاقة التنموية يقام حالياً إنشاء العديد من المشاريع تنموية كبيرها وهامة في نفس الوقت حيث ينشأ حالياً توسعة ضخمة للمطار الملك عبد العزيز الدولي على أحدث الطرز التقنية والعمرانية حيث ستصل القدرة الاستيعابية إلى ثمانين مليون مسافر سنوياً إضافة إلى مشاريع البنية التحتية، وخصوصاً إنشاء سكة القطار الحديث الذي سيربط جدة بمكة والمدينة والرياضية والجامعية والتطوير الحديث لكورنيش جدة، وإنشاء المدينة الطبية والرياضية والجامعية والمدينة الاقتصادية التي تعتبر تابعة لمدينة جدة. والتوسعة الكبيرة التي تشهدها الحرمين الشريفين كأكثر توسعتين في تاريخها والتي ستؤثر حتماً على مدينة جدة من حيث أعداد الوافدين للحج والعمرة والزيارة. خلاف مشاريع القطاع الخاص خصوصاً بعد السماح بالارتفاعات وبناء ناطحات السحاب على كورنيش جدة وبعض المحاور وكذلك إنشاء أعلى برج بالعالم وهذا يتطلب إعادة النظر في تطوير الأحياء القائمة ووضوح أنظمة وآلية حديثة لتقسيم وتطوير الأحياء الجديدة للتواكب مع معطيات التنمية الحديثة بنسق وأنماط تخطيطية علمية مدروسة بشكل دقيق وشمولي يحقق من خلاله الملاءمة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية الأنسب للمجتمع السعودي ولمن يقصد جدة للعمل أو السياحة أو الزيارة.

### الهوامش

- (1) Turner, john f.c housing priorities, settlement patterns, and urban development in modernizing countries. November 1968. Aip journal. Pp354-363.
- (2) من تجميع الباحث.
- (3) د. نايف محمود عترسي، كتاب قواعد تخطيط المدن، 2000.
- (4) مایسة محمود خليل، منهجية تحديد المعدات التخطيطية للمناطق السكنية حالة المناطق المفتوحة، 1990م
- (5) [http:// dishnapreschool.yoo7.com/t822-topic](http://dishnapreschool.yoo7.com/t822-topic)
- (6) the city shaped, urban patterns and meanings through history- spiro kostof, submitted by: niyomi dalal (0904).
- (7) محمد حسن نوفل ، التخطيط العمراني في الماضي والحاضر ، 1991م.
- (8) محمد حسن نوفل ، مرجع سابق (2).
- (9) صالح بن علي الهزلول- المدن الجديدة بالمملكة العربية السعودية- (2001).
- (10) محمد العبد الله النويصر، المبادئ الجوهرية في النسيج العمراني. مجلة جامعة الملك سعود، (1991م).
- (11) د. فهد العرابي الحارثي وآخرون بالمشاركة مع أسبار للدراسات والبحوث والإعلام، عرائس الصحراء - قصة التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية.