

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

برنامج تطوير منطقة قصر الحكم
المرحلة الثالثة

ربيع الأول ١٤٠٩ هـ



الهيئة العامة للتطوير
مركز المشاريع والتخطيط



المحتويات

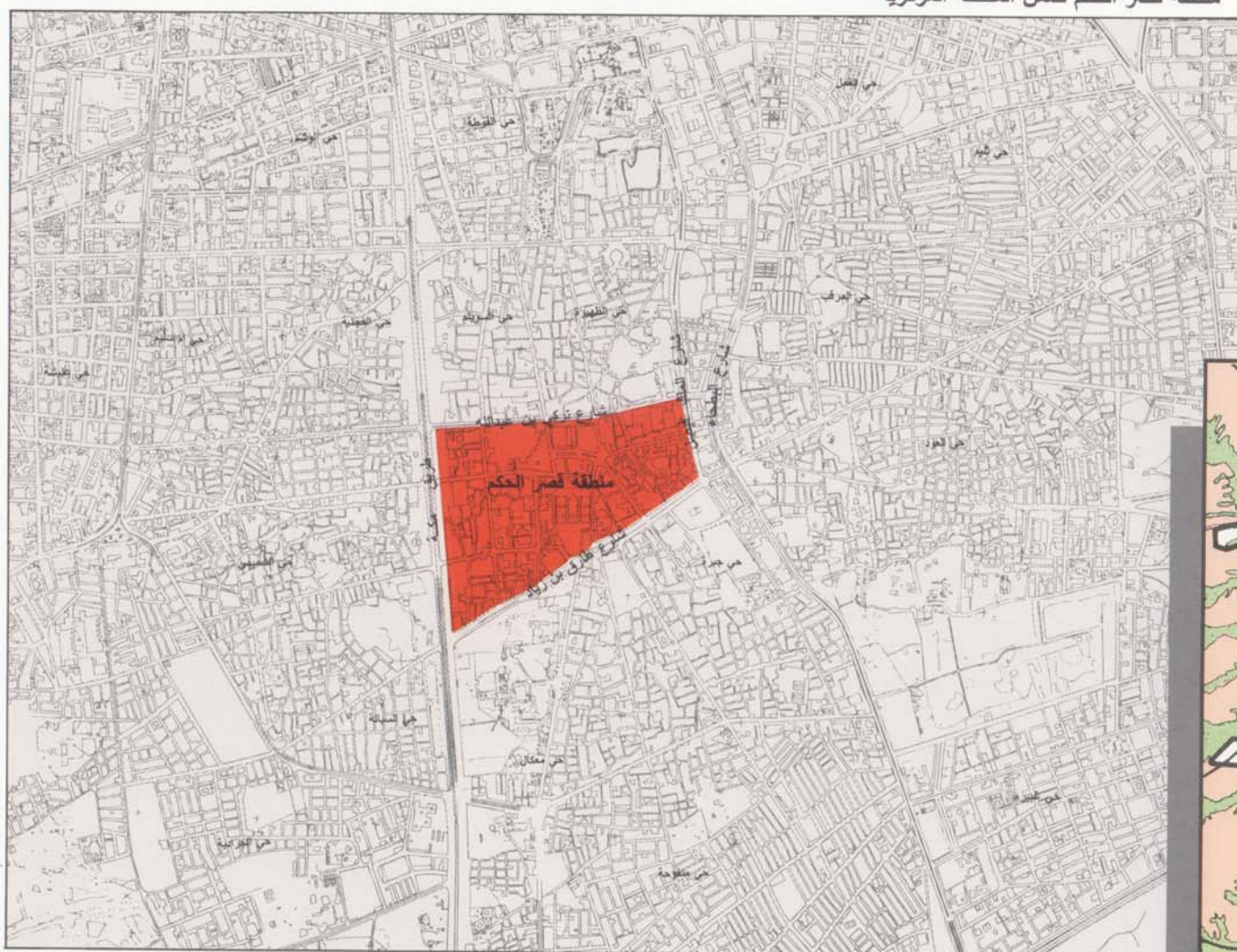
١	خلفية
٧	المرحلة الثالثة :
٨	١ - الوضع الراهن
١٢	٢ - خطة التطوير
١٧	٣ - منهج التطوير
١٨	٤ - الخطط الارشادية
٢٢	٥ - دور الهيئة

خلفية

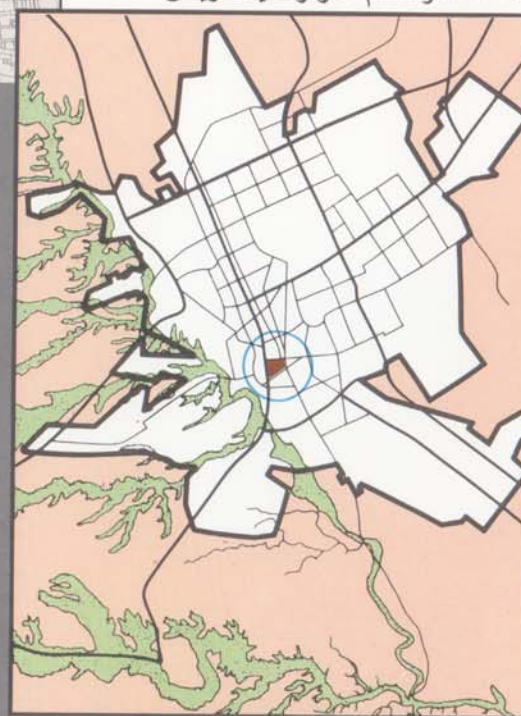
تشغل منطقة قصر الحكم الجزء من وسط المدينة المحصور فيما بين شارع الامام تركي بن عبدالله شمالاً وشارع طارق بن زياد جنوباً وشارع الملك فيصل شرقاً وطريق مكة المكرمة غرباً .

وقد لعبت هذه المنطقة دوراً بارزاً في تاريخ مدينة الرياض والمملكة ككل ، فهي المنطقة التي كانت تقوم عليها مدينة الرياض عندما استعادها الملك عبدالعزيز لينطلق منها موحداً ومؤسساً للدولة السعودية الحديثة . ويقع بها قصر المصمك التاريخي وكذلك قصر الحكم ، فهي بذلك مقر الحكم منذ نشوء الدولة السعودية الثانية .

منطقة قصر الحكم ضمن المنطقة المركزية



منطقة قصر الحكم : مركز مدينة الرياض



وقد تميزت المنطقة بأهميتها التاريخية الدينية والعلمية ، فقد كانت المنطقة مهوى أفئدة طلبة العلم حيث احتضنت ولعقود طويلة حلقات العلم والدرس التي اتخذت من مساجدها رحاباً لها . كما احتضنت منذ القدم وما زالت جامع الامام تركي بن عبدالله الذي ما زال يقوم بدور المسجد الرئيسي والجامع الكبير للمدينة ويحتل مكانة خاصة في نفوس سكانها .

وعبر الأجيال مارست المنطقة دورها كمركز تجاري رئيسي للمدينة ، واحتوت دائما على جميع الأنشطة التجارية التي تحتاج المدينة إليها . وبعد توسع المدينة حافظت المنطقة على تميزها بالأنشطة التقليدية والمتخصصة حتى الوقت الراهن .

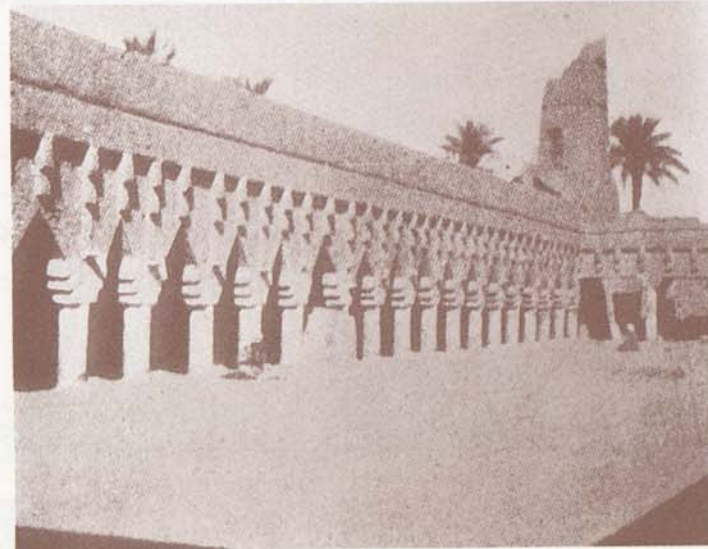
تصور لما كانت عليه مدينة الرياض في بداية القرن الماضي



قصر الحكم



المسجد الجامع



المصمك





سوق الاواني المنزلية

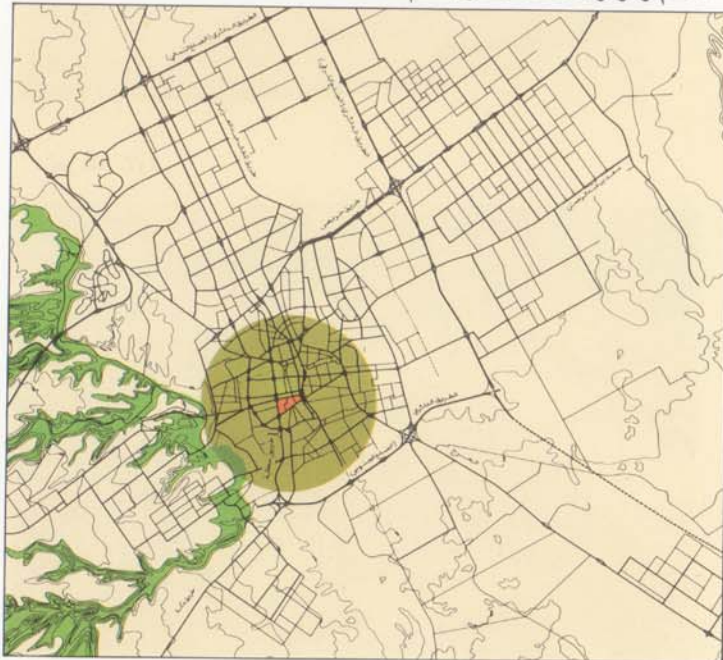


مبان متداعية

وقد أدى تردي الأوضاع في هذه المنطقة إلى فقدانها لكثير من وظائفها الرئيسية كمركز للمدينة . ففي الوقت الذي انتشرت فيه مراكز تجارية ومكتبية حديثة ومتكاملة الخدمات في أنحاء المدينة المختلفة كانت منطقة قصر الحكم مقيدة بانتظار برنامج التطوير ، مما أدى إلى تدهور المستوى العمراني للمنطقة وتداعى الكثير من مبانها وتردى مستوى الخدمات فيها . وهو ما أساء لمظهرها وشجع بعض ضعاف النفوس على استغلالها أو كالأرثاقي أعمال مخرلة بالأمن ، الأمر الذي أقل من قدرة المنطقة على منافسة المراكز التجارية والمكتبية الجديدة من حيث وفرة الخدمات ومستوى الأمن وسهولة الوصول والمظهر العام .

إلا أنه بالرغم من هذه المنافسة غير المتكافئة ، فما زالت منطقة قصر الحكم تحتفظ بأهمية خاصة نظرا لكونها المقر الرئيسي للكثير من الأسواق والحرف والأنشطة التقليدية المتخصصة المتميزة والمعبرة عن أصالة وعراقة المدينة ، إلى جانب اتصالها بسلسلة من الأسواق النشطة في منطقة البطحاء وشارع الملك فيصل ، فضلا عن توسطها لمناطق ذات كثافة سكانية عالية إذ يوجد أكثر من نصف سكان المدينة في محيط نصف قطره أربعة كيلومترات حول المنطقة .

يسكن أكثر من نصف سكان الرياض داخل دائرة نصف قطرها
٤ كلم ومركزها منطقة قصر الحكم



سوق الاحذية التقليدية



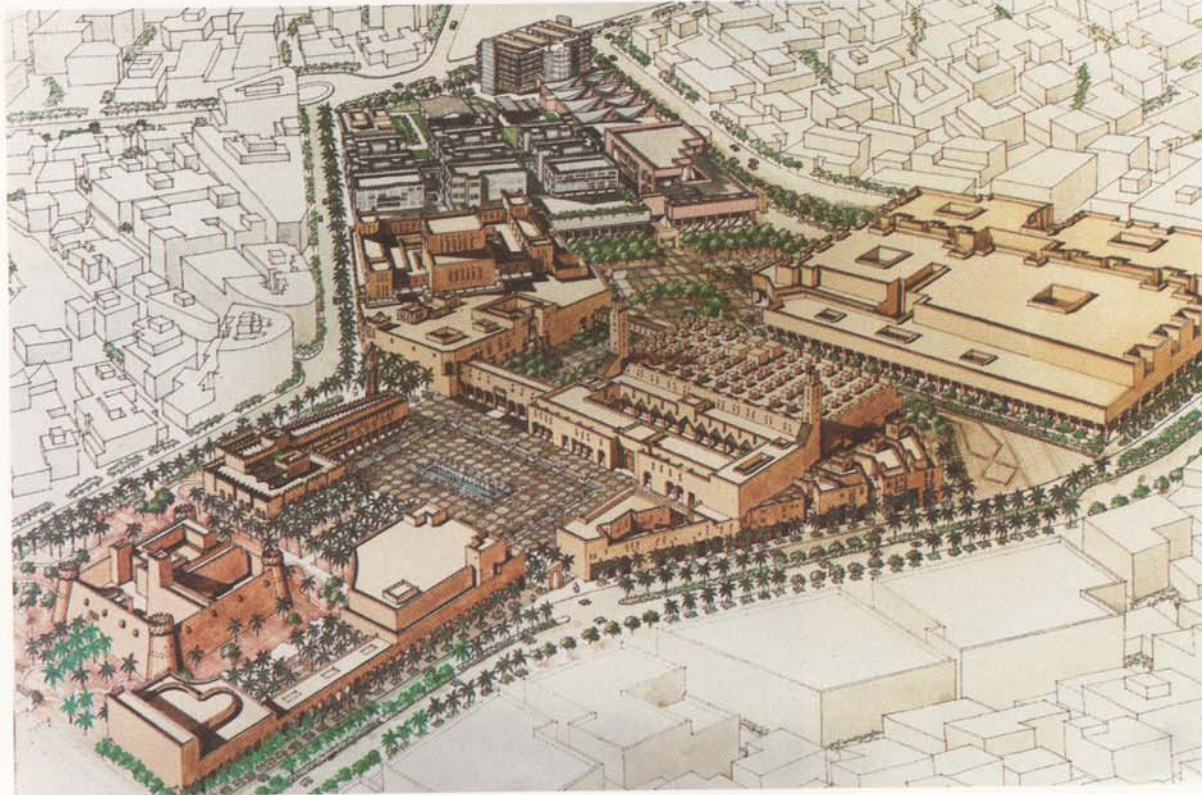
وفي ٢٠٠٣/٩/٢ هـ صدر قرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٢٢١
بالموافقة على دمج مكنتي مشروع وزارة الخارجية وحي السفارات
ومشروع تطوير منطقة قصر الحكم وإدارة التخطيط الحضري
بأمانة مدينة الرياض ضمن جهاز واحد يسمى مركز المشاريع
والتخطيط لمدينة الرياض . وقد باشر المركز مسؤولياته اعتباراً من
١٤٠٤/٤/٧ هـ مضطلعاً بدور الجهاز التنفيذي الفني والإداري للهيئة
العليا لتطوير مدينة الرياض .

وقام المركز حال مباشرته لمسئوليته بمتابعة استكمال انشاء
عناصر المرحلة الأولى من برنامج التطوير ، كما قام بمراجعة
فكرة التصميم العمراني المعد للمنطقة وتقييمها في ظل الظروف

وقد دخل هذا البرنامج حيز التنفيذ عندما تم انشاء مكتب مشروع
تطوير منطقة قصر الحكم في عام ١٣٩٩ هـ ، والذي قام فور انشائه
بتعديل التصاميم الخاصة بمباني المرحلة الأولى من برنامج التطوير
لتتلاءم مع المتطلبات المستجدة ، ومن ثم شرع في تنفيذ هذه
المباني ، كما قام باعداد تصميم عمراني للمنطقة .

وتقديراً لهذه الاعتبارات ، ورغبة في إعادة الحيوية والنشاط إلى
وسط المدينة واستمرار دوره الأساسي « كمركز ديني وسياسي
وإداري وتجاري لمدينة الرياض » ، حاله في ذلك حال أواسط
العواصم الكبرى ، وضعت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
برنامجاً من عدة مراحل لتطوير المنطقة .

منظور لعناصر المرحلة الثانية



المرحلة الأولى



بالتابع التقليدي للعلاقة بين الساحات والميادين والمباني المختلفة ،
ووجهت المركز بالبدء في اعداد التصاميم الخاصة بعناصر المرحلة
الثانية .

وقد تم في ١٨/٥/١٤٠٥ هـ ابرام عقود تخطيط وتصميم عناصر
تلك المرحلة والتي تشتمل على جامع الامام تركي بن عبدالله وقصر
الحكم والساحات المفتوحة وتنسيق المواقع وشبكات الخدمات العامة
وسور وبوابات المدينة القديمة .

احدى بوابات الرياض القديمة

وفي اجتماعها الحادي والسبعين المنعقد في ٢٧/١/١٤٠٥ هـ
وافقت اللجنة التنفيذية العليا على التصميم العمراني الجديد الذي
يتميز بتأكيد أصالة المنطقة وعراقتها التاريخية ، واحتفاظه



الاقتصادية السائدة والملاحظات الفنية على هذه الفكرة ، ومن ثم
عرض ملاحظاته على هذه الفكرة على اللجنة التنفيذية العليا في
اجتماعها التاسع والستين المنعقد في ١٢/٩/١٤٠٤ هـ موصياً
بالآتي :

- ١ - أن يكون الاتجاه نحو التجديد والتحسين العمراني وليس اعادة
البناء للمنطقة .
- ٢ - الحد من التكلفة التي تلزم بها الهيئة .
- ٣ - تأكيد أهمية المنطقة كمركز للمدينة .
- ٤ - الاسراع في الافراج عن فسوحات البناء لبعض الملاك
الراغبين في التطوير .
- ٥ - التزام الهيئة ببناء المرافق والمنشآت العامة .
- ٦ - الاسراع بتصميم وتنفيذ عناصر المرحلة الثانية التي تشتمل
على جامع الامام تركي بن عبدالله وقصر الحكم والساحات
العامة وتنسيق المواقع والخدمات العامة .

وقد وافقت اللجنة التنفيذية العليا على هذه التوصيات ووجهت
المركز بمراعاة البساطة في أعمال التصميم العمراني ومحاولة
الابقاء ما أمكن على المباني الصالحة للاستعمال مع تحسين
واجهاتها وفقاً لأنظمة البناء التي سيتم وضعها ضمن الاطار
العمراني الجديد .

منطقة قصر الحكم

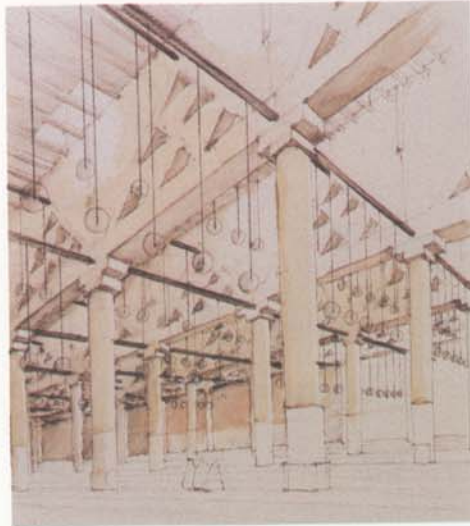
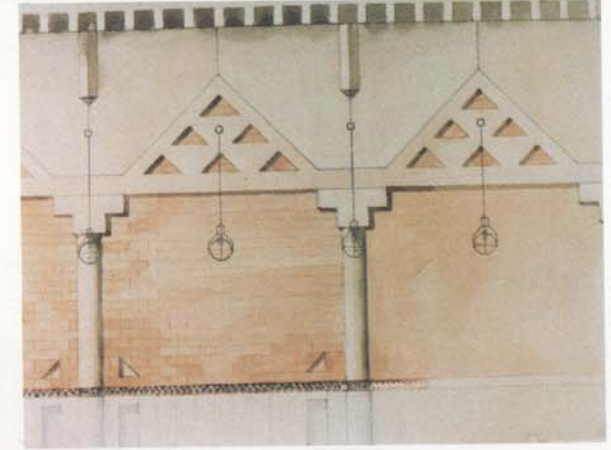
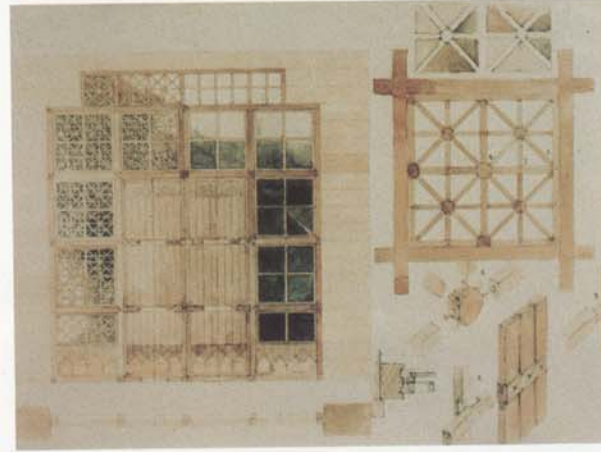
- المرحلة الأولى
- المرحلة الثانية
- استثمارات القطاع الخاص

ووافقت اللجنة التنفيذية العليا في اجتماعها الحادي والثمانين المنعقد في ١٨/١١/١٤٠٧هـ على اختيار الشركات التي ستقوم بتنفيذ كل من عناصر المرحلة الثانية. وتم توقيع عقود تنفيذ هذه العناصر في ١٧/٧/١٤٠٨هـ بتكلفة اجمالية قدرها ٤٤٧,٧٦١,٣٥٥ ريالاً ومدة التنفيذ خمس سنوات. وقد بدأت الخطوات العملية للتنفيذ في ٨/١٠/١٤٠٨هـ.

ويعتبر ما تم انجازه في المرحلتين الأولى والثانية من برنامج تطوير هذه المنطقة، اعلاناً عملياً عن عزم الهيئة على تطوير هذه المنطقة، وانطلاقة قوية لبعث الحيوية والنشاط فيها. وستحقق هاتان المرحلتان جزءاً من أهداف التطوير. ويبقى تحقيق بقية الأهداف رهناً بتنفيذ المرحلة الثالثة من برنامج التطوير والتي تشمل بقية أجزاء منطقة قصر الحكم وتغطي حوالي ٦٠٪ من مساحة المنطقة، وهي الأجزاء المعول عليها لتوفير المرافق التجارية والمكتبية والسكنية اللازمة لايواء الأنشطة المراد جذبها إلى المنطقة.

وقد شرع مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض منذ فترة في اعداد الخطط اللازمة لتطوير هذه المناطق. ويستعرض هذا التقرير باختصار السمات الرئيسية لهذه الخطط.

وحال اكتمال التصميم ووثائق التنفيذ الخاصة بعناصر المرحلة الثانية تم طرحها في ٢٠/١١/١٤٠٦هـ في منافسة عامة للتنفيذ. وتم فتح مظاريف العطاءات المقدمة في ٢٣/٦/١٤٠٧هـ.



المرحلة الثالثة :

وتتسم المرحلة الثالثة بالأهمية والتعقيد نظراً لتغطيتها لمساحات واسعة من الأراضي الخاصة ، فضلاً عن تعدد الملكيات فيها وتداخلها وصغر حجمها .

ويهدف تطوير هذه المناطق إلى تحسين مظهرها كقلب ومركز للمدينة ورفع المستوى العمراني فيها وتوفير المرافق التجارية والمكتبية والسكنية اللازمة لإعادة تأهيل منطقة قصر الحكم كمركز تجاري ومكتبي رئيسي للمدينة .

تشمل هذه المرحلة كلاً من المنطقة المحصورة بين شارع الثميري شمالاً وشارع طارق بن زياد جنوباً وشارع الملك فيصل شرقاً وشارع الامام محمد بن عبد الوهاب غرباً ، والمنطقة التي يحدها شارع الامام تركي بن عبدالله شمالاً وشارع طارق بن زياد جنوباً وشارع يحيى بن أكرم شرقاً وطريق مكة غرباً .

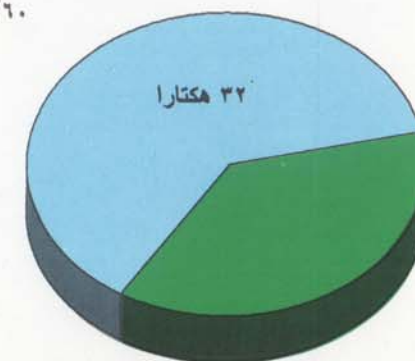
وتبلغ مساحة المناطق التي تشملها هذه المرحلة نحو ٣٢ هكتاراً ، أي حوالي ٦٠٪ من إجمالي مساحة منطقة قصر الحكم .

وتعاني هذه المناطق من تدني المستوى العمراني فيها وسوء مظهرها العام مما جعل كثيراً من مبانيها في وضع مُترَد أو آيل للسقوط ، الأمر الذي شجع بعض ضعاف النفوس على استغلالها كأوكار للقيام بأعمال مخلة بالأمن .

المساحة التي تشملها المرحلة الثالثة



المرحلة الثالثة
٦٠٪



المساحة الكلية ٥٤ هكتارا

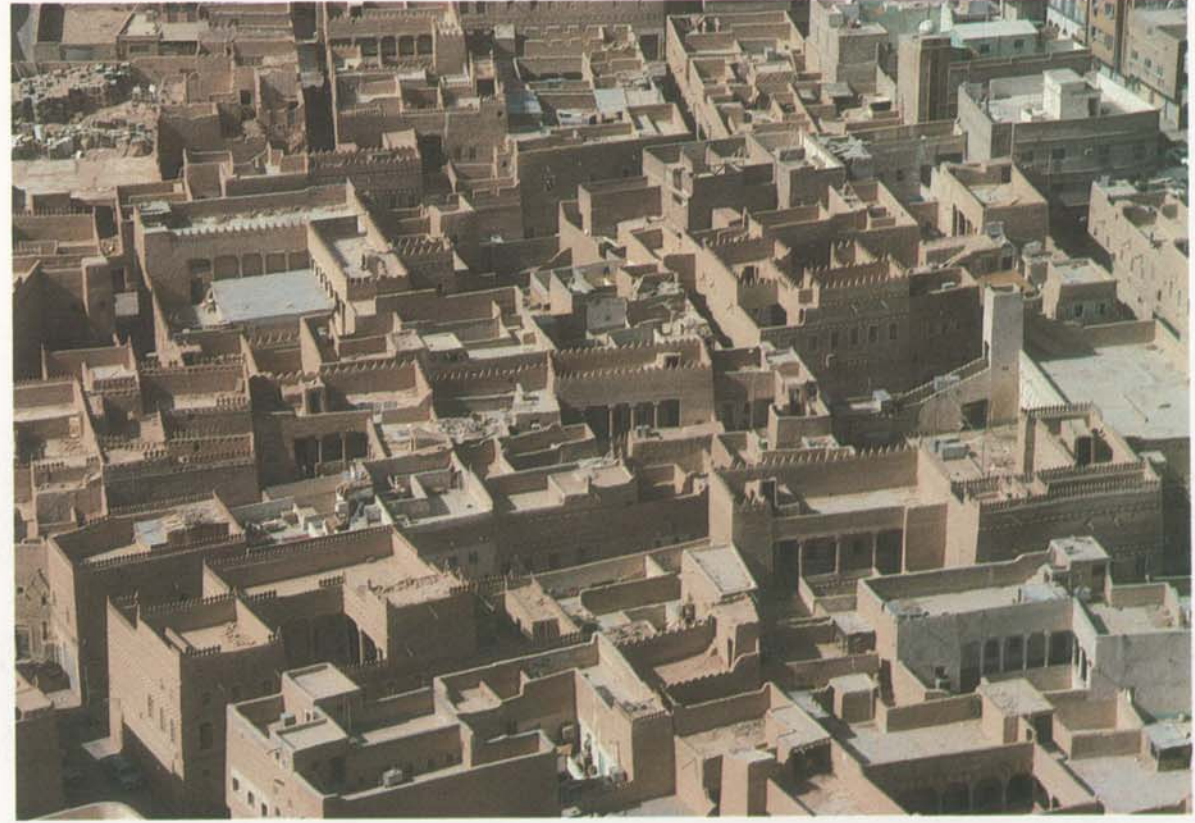
١ - الوضع الراهن :

تحتوي المناطق التي تشملها المرحلة الثالثة على قطع أراضي ومباني صغيرة الحجم تتخللها شوارع وممرات ضيقة وغير منتظمة .

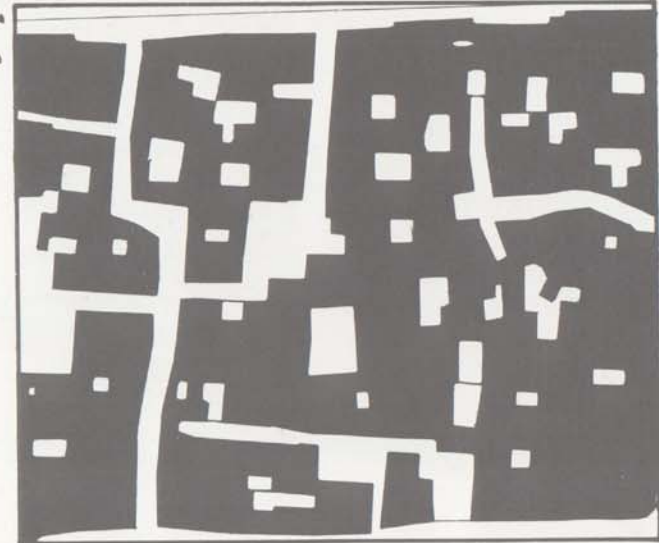
وتعتبر المباني الطينية الموجودة في هذه المناطق نماذج حيّة للطراز المعماري المحلي .

وتقل مساحة الكثير من الملكيات في المناطق المذكورة عن مائة متر مربع .

يبلغ عدد الملك في هذا الجزء من المنطقة أكثر من ٢٠٠ مالك



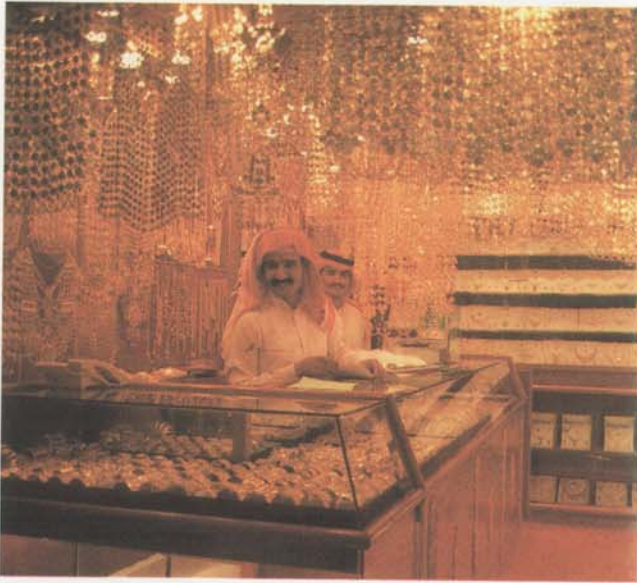
ما زال النسيج العمراني التقليدي بشوارعه الضيقة والمتعرجة هو السائد في أجزاء المرحلة الثالثة





وتشغل المباني الأيلة للسقوط والمباني المتهمة أرض مساحتها ١٣,٢ هكتاراً (١٣٢,٢٠٠ متر مربع) ، أي ما يشكل ٤٠% من إجمالي مساحة المناطق التي تشملها المرحلة الثالثة .

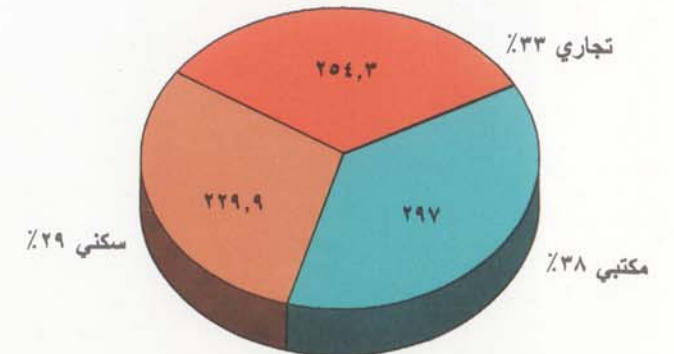
وتشمل أنماط استعمالات الأراضي الرئيسية السائدة حالياً بهذه المناطق الاستخدام التجاري والسكني والمكتبي . إذ يشغل الاستخدام التجاري الدور الأرضي في المباني المطلة على الشوارع الرئيسية ، والتي تضم بعض أهم الأسواق المشهورة بالمدينة مثل سوق وشيقر وسوق سويقة وسوق الذهب وأسواق المواد الغذائية والخضار . ويشغل الاستخدام السكني والمكتبي بقية الأدوار . وتستخدم بعض المباني الواقعة في الأجزاء الداخلية من المنطقة كمستودعات .



ويبين الجدول التالي مساحات المباني التي يشغلها كل من أنماط الاستعمالات الرئيسية السائدة حالياً بهذه المناطق :

٢٩٧,٠٠٠ متر مربع	الاستخدام السكني
٢٥٤,٣٠٠ متر مربع	الاستخدام التجاري
٢٢٩,٩٠٠ متر مربع	الاستخدام المكتبي

استعمالات المساحات المبنية الحالية بالآلاف الامتار

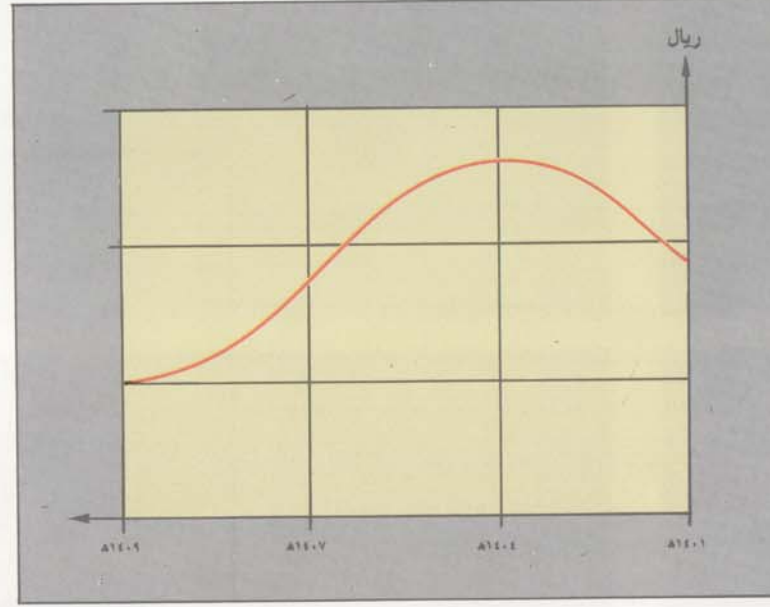


ويبلغ عدد سكان منطقة قصر الحكم في الوقت الراهن حوالي ١٢,٠٠٠ نسمة .

ويبلغ سعر المتر المربع من الأرض في هذه المنطقة في الوقت الراهن حوالي ١٠,٠٠٠ ريال بالقرب من مركز المنطقة والأطراف ، وحوالي ٣,٠٠٠ ريال في الأجزاء الداخلية وذلك طبقاً لتقديرات بعض ملاك العقارات بالمنطقة . وكان سعر المتر المربع للأرض في عام ١٤٠١ هـ حوالي ٥٠,٠٠٠ ريال للأراضي الواقعة بالقرب من مركز المنطقة وحوالي ٥,٠٠٠ ريال في الأجزاء الداخلية ، وذلك حسب مسح أجرى في ذلك العام .

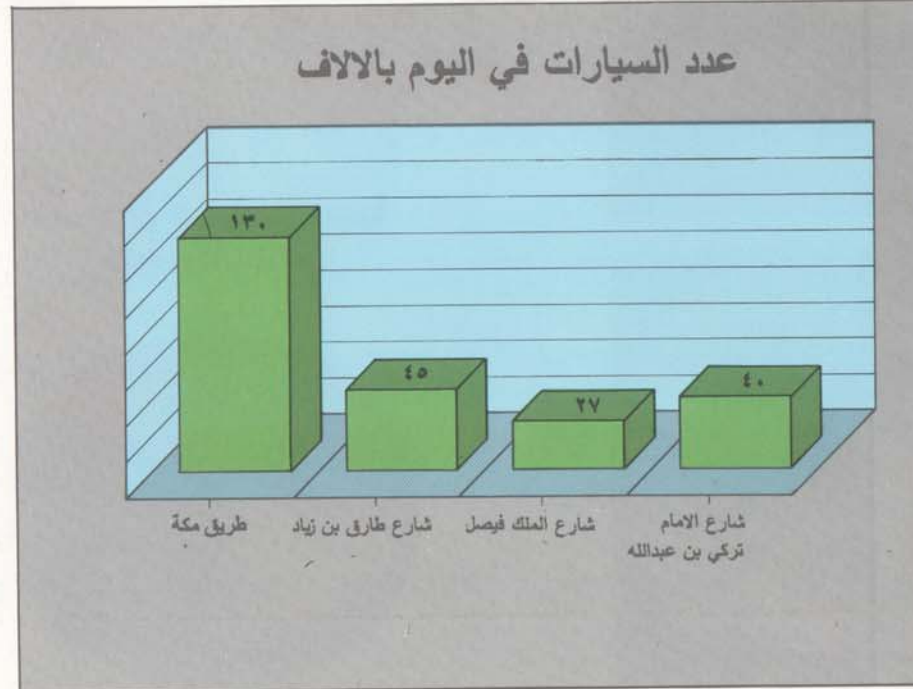
وتشهد منطقة قصر الحكم كثافة مرورية عالية حيث يبلغ حجم الحركة المرورية ٤٥,٠٠٠ سيارة يومياً في شارع طارق بن زياد ، و ٤٠,٠٠٠ سيارة يومياً في شارع الامام تركي بن عبدالله ، و ٢٧,٠٠٠ سيارة يومياً في شارع الملك فيصل وكذلك ١٣,٠٠٠ سيارة يومياً في طريق مكة .

تغير أسعار الأراضي في المنطقة



تشهد المنطقة كثافة مرورية عالية

كثافة المرور الحالية للشوارع الرئيسية في المنطقة



وسيحتموي مركز المعيقلية التجاري الجاري تنفيذه حالياً على ٢٠٠٠ موقف ، كما سيوفر مركز ابن سعيد التجاري الذي بدأ تنفيذه مؤخراً حوالي ٨٠ موقفاً على أرض لنفس المالك جنوب شارع التميري .

وتتوفر بالمنطقة القليل من الخدمات العامة التي تحتاج بعض خطوطها إلى تحسين لسوء حالتها أو لعدم كفايتها .

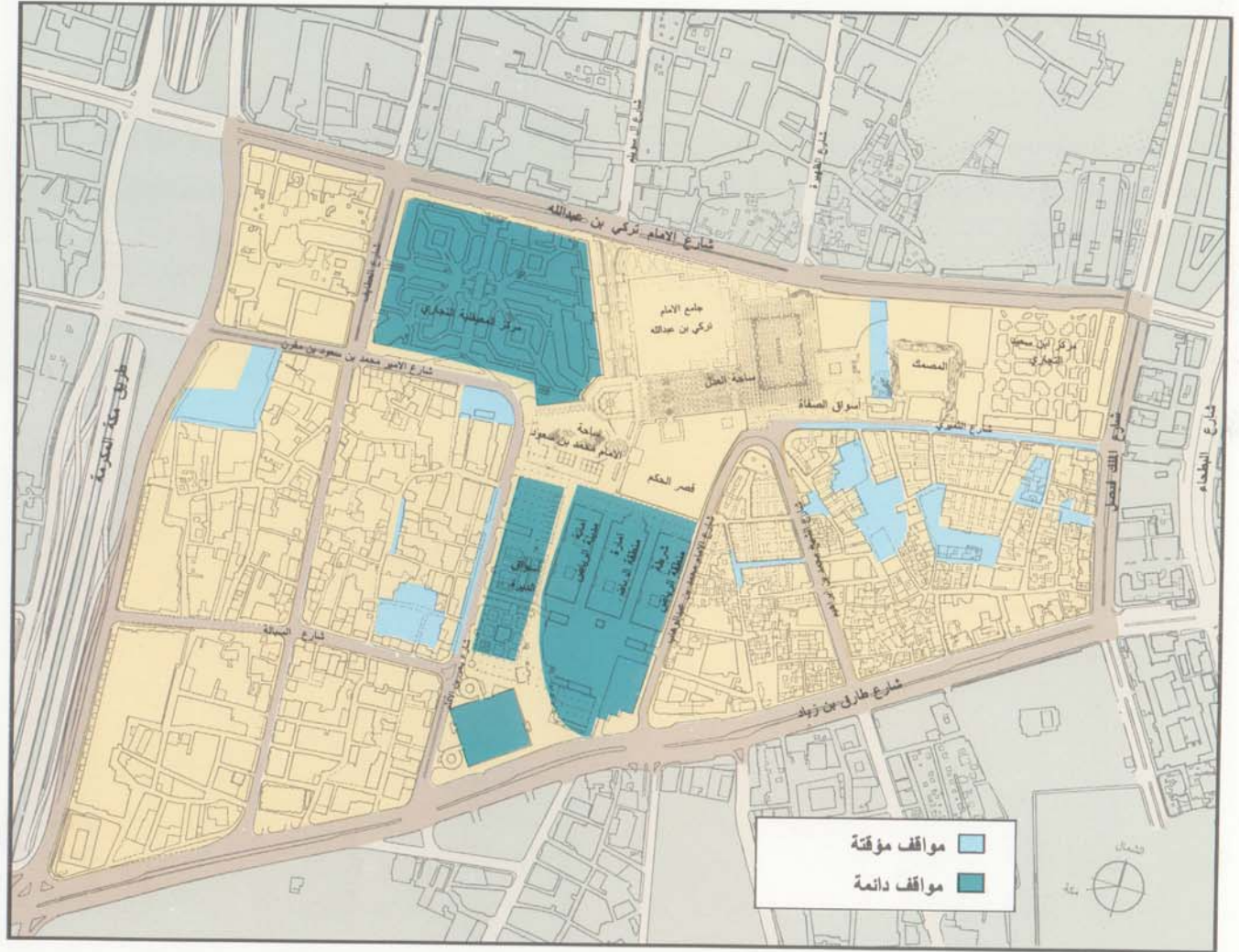
إلى جانب المواقف التي تم توفيرها لكل من المرحلة الأولى والبالغ عددها ٧٤٣ موقفاً ، وأسواق الديرة الجديدة وعددها ٢٨٠ موقفاً .

ويتوفر بمنطقة قصر الحكم حالياً حوالي ٢,٩٠٠ موقف للسيارات منها حوالي ٩٠٠ موقف عبارة عن مواقف مؤقتة في مواقع المباني المهدومة ، و ٩٦٦ موقفاً في مبنى متعدد الأدوار ،

تستخدم مواقع المباني المزالة كمواقف مؤقتة



تحتاج بعض شبكات المرافق في المنطقة إلى تحسين أو تعديل



٢ - خطة التطوير :

بعد دراسات شاملة تم خلالها مراجعة وتحليل المعلومات والمعطيات القائمة في المنطقة ، وفي ضوء الهدف الرئيسي لتطوير منطقة قصر الحكم ، تم اعداد خطة عامة لتطوير المناطق التي تشملها المرحلة الثالثة . وتقوم هذه الخطة على الأسس التالية :

أسواق الديرة



أسواق الصفاة الخيرية



أ - توفير المرافق التجارية والمكتبية والسكنية :

تقدر الخطة أن يصل حجم التطوير في المرحلة الثالثة إلى ٨٦٧,٠٠٠ متر مربع ، وهو ما يشكل نحو ٧٠٪ من حجم التطوير الكلي بمنطقة قصر الحكم البالغ ١,٢٠٠,٠٠٠ متر مربع . وقد حدد هذا الحجم بناءً على سعة الطرق المؤدية للمنطقة والشوارع

مركز المعيقلة التجاري



مركز ابن سعيد التجاري

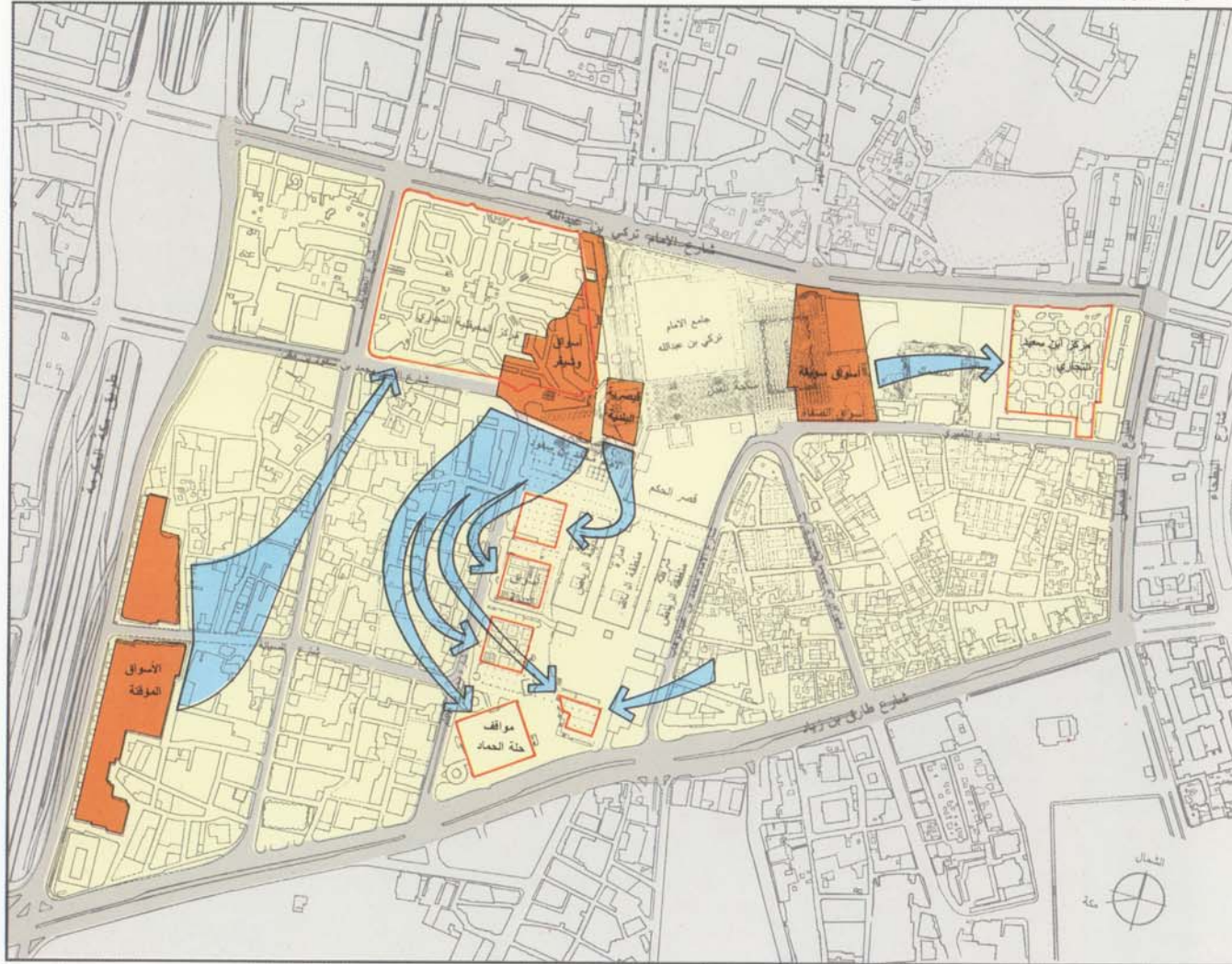


المحيطة بها والشوارع الداخلية إلى جانب سعة شبكات المرافق العامة . ويكفي هذا الحجم لايواء المرافق والأنشطة التجارية والمكتبية والسكنية المراد جذبها إلى منطقة قصر الحكم والتي ستمكن من اعادة تأهيل المنطقة كمركز تجاري ومكتبي رئيسي للمدينة .

إذ تقدر الخطة المساحات التجارية التي يمكن توفيرها في المنطقة بحوالي ٢٧٤,٠٠٠ متر مربع ، وهو ما يشكل ٢٣٪ تقريباً من حجم التطوير الكلي . وينتظر أن تستوعب هذه المساحات الأنشطة التقليدية المتميزة التي اشتهرت بها المنطقة مثل أسواق الزل والملابس التقليدية والقطع الأثرية ، وكذلك الأسواق المتخصصة مثل أسواق الذهب والأغذية وغيرها ، إلى جانب أنشطة تجارية حديثة .

ومن المعلوم أنه بدىء في تحقيق هذا الهدف منذ فترة حيث تمت اقامة أسواق الديرة الجديدة ، ويجري تنفيذ مركز المعيقلة التجاري وأسواق الصفاة الخيرية ، كما بدأ مؤخراً تنفيذ مركز ابن سعيد التجاري .

الخطوط العريضة لخطة تنقلات الأسواق



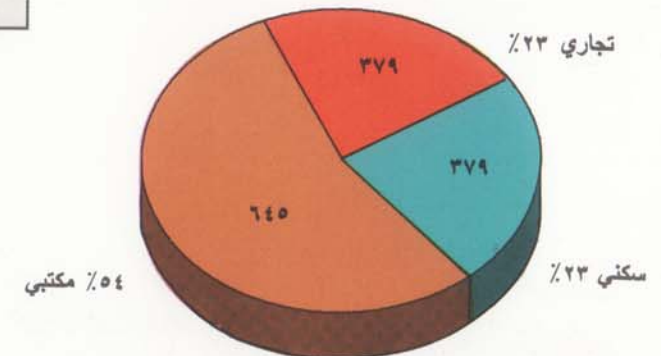
وقد جرى اعداد خطة لتنقلات الأسواق الموجودة بالمنطقة خلال مراحل التطوير لضمان عدم انتقالها إلى خارج المنطقة وللحفاظ على المنطقة نشطة أثناء مراحل التطوير المختلفة . وتم تطبيق المراحل الأولى من هذه الخطة بنجاح .

كما تسعى الخطة لتوفير ما مساحته ٦٤٥,٠٠٠ متر مربع من مباني المكاتب في المنطقة ، وهو ما يشكل ٥٤٪ تقريباً من حجم التطوير الكلي . ومن المفترض أن تتم الاستفادة من هذه المباني من قبل بعض الأجهزة والمؤسسات الخاصة والعامة التي توفر المنطقة مكاناً مناسباً لتواجدها .

وتقدر الخطة أن تبلغ مساحة المباني المخصصة للاستخدام السكني حوالي ٢٣٪ من حجم التطوير الكلي . وينتظر أن تختلف التركيبة السكانية في المنطقة بعد التطوير عن التركيبة السكانية الحالية وذلك تبعاً لاختلاف نوعية ومستوى المساكن الجديدة ، وللطلب المتوقع ممن لهم ارتباط بالأنشطة الجديدة بالمنطقة .

والجدير بالذكر أنه يجري تطوير ١٥٦ وحدة سكنية ضمن مشروع مركز المعيقلية التجاري اضافة إلى ٤٥ وحدة إقامة في الفندق المرفق بهذا المركز .

حجم التطوير المتوقع بالاف الامتار

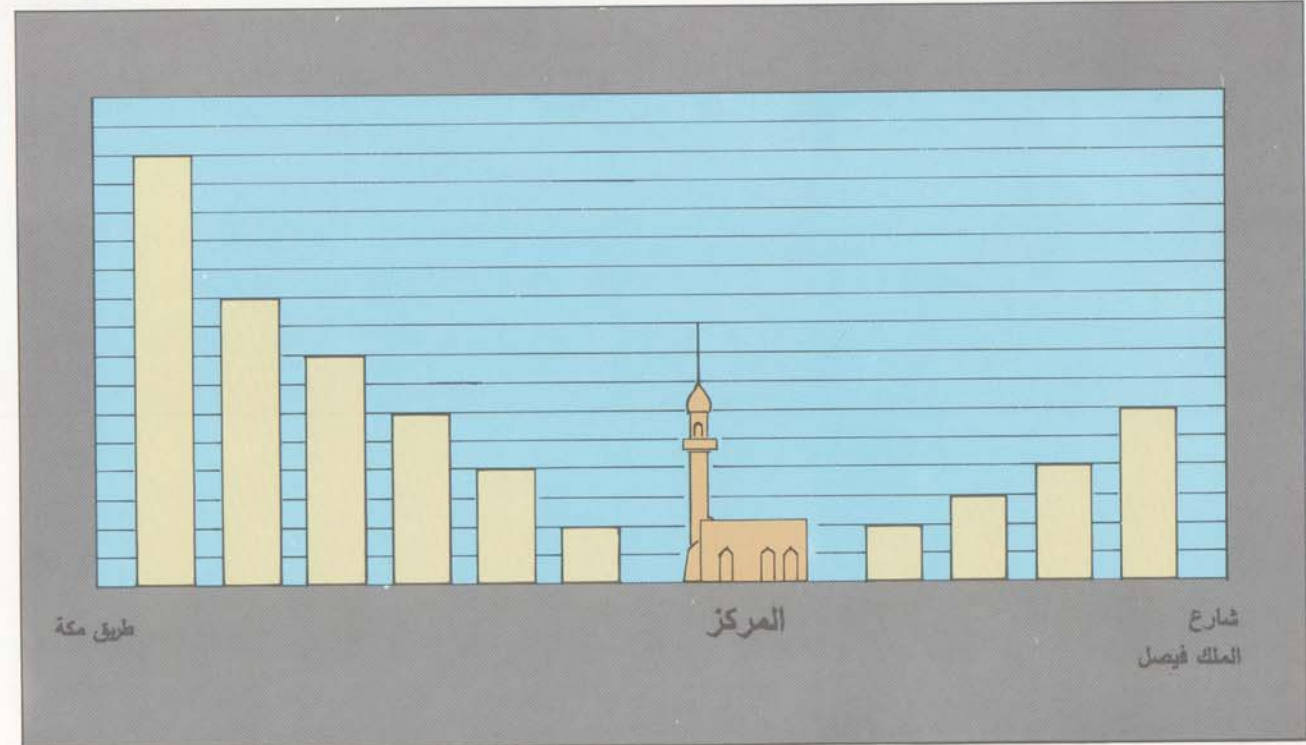


ب - رفع المستوى العمراني للمنطقة :

تحرص الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على رفع المستوى العمراني لمنطقة قصر الحكم . وقد روعى تحقيق ذلك في التصميم العمراني المعد للمنطقة ، وكذلك في تصميم وتنفيذ عناصر المرحلتين الأولى والثانية من برنامج التطوير . كما روعى تحقيق ذلك في المرافق التجارية التي جرى أو يجري تنفيذها . ومن المأمول أن يكون لما تحقق من نماذج في هذا الشأن حتى الآن ، اضافة إلى التنظيمات والخطط الارشادية التي يعدها المركز للمطورين وكذلك التوجيهات والنصائح التي ستقدم مباشرة لكل مطور ، تأثير على مستوى ونوعية التطوير الذي سيقوم به القطاع الخاص في المرحلة الثالثة .



وقد وضع تخطيط المنطقة هيكلًا عامًا لبنيتها العمرانية بحيث تتدرج ارتفاعات المباني من ثلاثة أدوار حول المركز إلى ستة أدوار في الأطراف ، يمكن أن تكون أكثر ارتفاعًا في الجزء من المنطقة المطل على طريق مكة .



تتدرج المباني في المنطقة من الانخفاض في الوسط إلى الارتفاع في الأطراف

ج - المحافظة على التراث العمراني والمعماري :

تولي الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أمر المحافظة على التراث العمراني والمعماري في أجزاء مدينة الرياض المختلفة اهتماماً كبيراً . وقد أكدت الهيئة هذا الاهتمام في منطقة قصر الحكم باعتبارها قلب المدينة التاريخي ونواتها . وقد انعكس ذلك على التصميم العمراني للمنطقة الذي يتميز بتأكيد أصالة المنطقة وعراقتها التاريخية واحتفاظه بالطابع التقليدي للعلاقة بين الساحات والميادين والمباني المختلفة . كما انعكس ذلك على تصميم عناصر المرحلتين الأولى والثانية والتي روعى اضافة روح العمارة المحلية عليها .

واستمراراً لهذا الاهتمام تسعى الخطة إلى المحافظة على المنطقة المحصورة بين شارع طارق بن زياد من جهة الجنوب وشارع الشيخ محمد بن ابراهيم من جهة الغرب والتي تشغل مساحة قدرها ٧,٠٠٠ متر مربع والمعروفة باسم «الدحو» ، كمنطقة تراثية .

تمثل منطقة « الدحو » النسيج العمراني والطابع المعماري التقليديين



وبناء ٤٢ منزلاً قائماً بها الطابع المعماري المحلي . وسيتم الحفاظ على هذه المباني ووضع مخططات وأنظمة لترميم القائم منها وإعادة بناء المتهدم والسماح باستخدامها لأغراض مناسبة .

كما تسعى الخطة من خلال التنظيمات والخطط الإرشادية المعدة لتكون دليلاً للتطوير في المرحلة الثالثة إلى إبراز التراث العمراني وإضفاء روح العمارة المحلية على البناء والمنشآت التي سيتم تطويرها في هذه المرحلة .

د - توفير الخدمات والمرافق العامة :

يعتبر امداد المنطقة بالخدمات والمرافق العامة اللازمة من المقومات الرئيسية لنجاح برنامج تطويرها .

ومن المعلوم أنه سيتم ضمن المرحلة الثانية من برنامج التطوير تحسين وإعادة انشاء الشوارع الرئيسية المحيطة بالمنطقة ، كما سيتم مد الخطوط الرئيسية للمرافق العامة أو تحسين ما هو قائم منها .

وتفترض الخطة أن يتم في المرحلة الثالثة ايصال خطوط هذه المرافق والشوارع إلى المناطق التي تشملها هذه المرحلة على مراحل حسب الحاجة الفعلية واتجاهات التطوير .

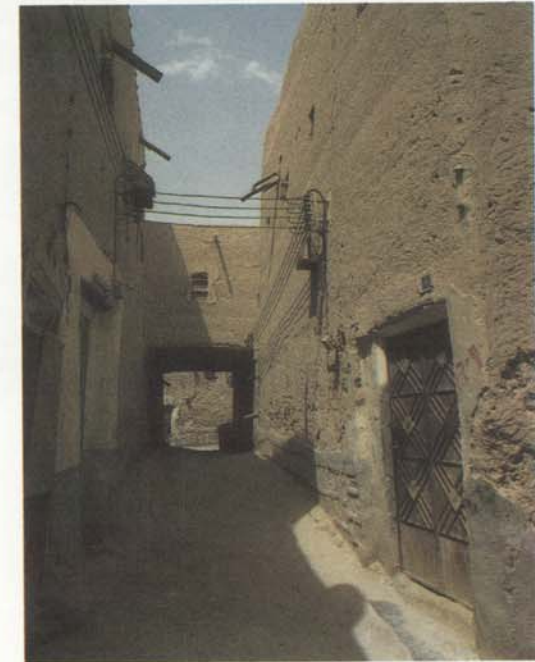
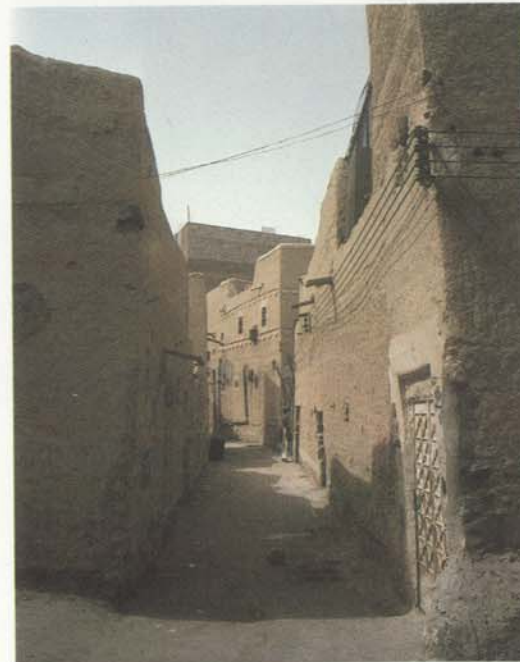


الحفاظ على هذه المباني ووضع مخططات وأنظمة لترميم القائم منها وإعادة بناء المتهدم والسماح باستخدامها لأغراض مناسبة .

وتمثل منطقة « الدحو » بساحاتها وشوارعها الضيقة وترابط مبانيها نموذجاً حياً للنسيج العمراني التقليدي ، كما تبرز طريقة تصميم وبناء ٤٢ منزلاً قائماً بها الطابع المعماري المحلي . وسيتم



مجموعة من الصور لمنطقة (الدحو) التراثية



٣ - منهج التطوير :

تمت دراسة وتحليل عدد من البدائل لتحديد المنهج الأكثر ملاءمة لتنفيذ المرحلة الثالثة من برنامج التطوير . وقد جرت دراسة تلك البدائل في ضوء عدد من العوامل أهمها :

- عودة ملكية الجزء الأكبر من هذه الأراضي إلى القطاع الخاص مع صغر حجم الملكيات الفردية وتداخلها ، إلى جانب رغبة الهيئة في التقليل من نزاع الملكيات إلى أدنى حد ممكن ، مما يعطي القطاع الخاص دوراً رئيسياً في تطوير هذه المناطق .

- الرغبة في الاستجابة لقوى السوق وواقع العرض والطلب ، مما يلغي جدوى فرض خطط مفصلة تحدد مسبقاً استعمالات الأراضي وتنظيمات البناء ومسارات الشوارع وسعات شبكات المرافق العامة ، ويجعل الإنفاق على توفير المرافق والخدمات العامة ونزع الملكيات اللازمة لاقامتها ، على مراحل وحسب الحاجة الفعلية واتجاهات التطوير ، وهو ما يتلاءم مع الظروف الاقتصادية السائدة .

- توجيهات اللجنة التنفيذية العليا في اجتماعها التاسع والستين المنعقد في ١٢/٩/١٤٠٤هـ القاضية بأن يكون الاتجاه نحو التجديد والتحسين العمراني وليس إعادة البناء للمنطقة ، والحد من التكلفة التي تلزم بها الهيئة إلى جانب قصر التزام الهيئة بشكل رئيسي على بناء المرافق والمنشآت العامة .

وقد رُوِيَ أن البديل الأكثر ملاءمة هو ذلك الذي يتسم بالمرونة والمرحلية .

أ - المرونة :

يبرز مفهوم المرونة في الاتجاهات التالية :

- عدم التقييد بتصميم عمراني يحدد مسبقاً مسارات الشوارع وسعتها وسعة الساحات المفتوحة والمرافق العامة ، وأن يتم تحديد ذلك حسب الحاجة الفعلية واتجاهات التطوير .
- عدم التقييد بخطة مفصلة تحدد مسبقاً استعمالات الأراضي

ب - المرحلية :

وقصر المنع على الاستخدامات التي لا تلائم المنطقة أو أي جزء منها ، وهو ما سيمكن من الاستجابة لقوى السوق ورغبات المطورين .

- عدم فرض نظم بناء جامدة واعطاء المطورين والمصممين حرية واسعة في التصميم مع مراعاة ابقاء حجم المباني في حدود الطاقة الاستيعابية لشبكات المرافق العامة ، وكذلك جعلها في مستوى يليق بالمنطقة .

- عدم الاصرار على بلوغ حجم التطوير المقترح في كل جزء من أجزاء المنطقة والاستجابة لرغبات المطورين فيما يتعلق برفع أو تخفيض حجم التطوير في بعض الأجزاء عن الحجم المحدد .

ويبرز مفهوم المرحلية في الاتجاهات التالية :

- توفير المرافق والخدمات العامة على مراحل حسب الحاجة الفعلية واتجاهات التطوير ، وهو الأمر الذي سيبنيح امكانية توزيع الإنفاق على توفير الخدمات والمرافق العامة ونزع الملكيات اللازمة لاقامتها على أطول مدة ممكنة بدلاً من تركيزه في بداية التطوير .
- ابقاء المنطقة في حالة نشطة أثناء مراحل التطوير المختلفة وذلك بتيسير حركة المرور وتوفير مواقف السيارات اللازمة سواء بشكل دائم أو مرحلي .

تظهر المرونة في امكانية اختيار أحد البدائل الموضحة أو غيرها لمنطقة (الشرقية) طبقاً لقوى السوق واتجاهات التطوير



- الشوارع الرئيسية
- الشوارع الثانوية
- الشوارع الفرعية

٤ . الخطط الإرشادية :

إن طبيعة المنطقة وعودة ملكية معظم أراضيها إلى القطاع الخاص إضافة إلى تعدد الملكيات الفردية مع صغر حجم هذه الملكيات وهو ما يعطي القطاع الخاص دوراً رئيسياً في عملية

التطوير ، إلى جانب رغبة الهيئة في التقليل من نزح الملكيات إلى أدنى حد ممكن ، تجعل من وضع خطة محددة وجامدة أمراً غير مناسب لنجاح عملية التطوير ، وقد أستعيض عن ذلك باعداد خطط إرشادية مرنة قابلة للمراجعة والتعديل متى ما دعت الحاجة لذلك لتكون مستجيبة لقوى السوق ورغبات المطورين ، وستكون هذه الخطط دليلاً لتطوير المنطقة . .

أ . الخطة الإرشادية لتوزيع استعمالات الأراضي :

تعتبر الخطة الإرشادية المعدة لتوزيع استعمالات الأراضي استمراراً للوضع الراهن بالمنطقة بالنسبة لتوزيع تلك الاستعمالات .

حيث تتركز الاستخدامات الحكومية في مركز المنطقة .

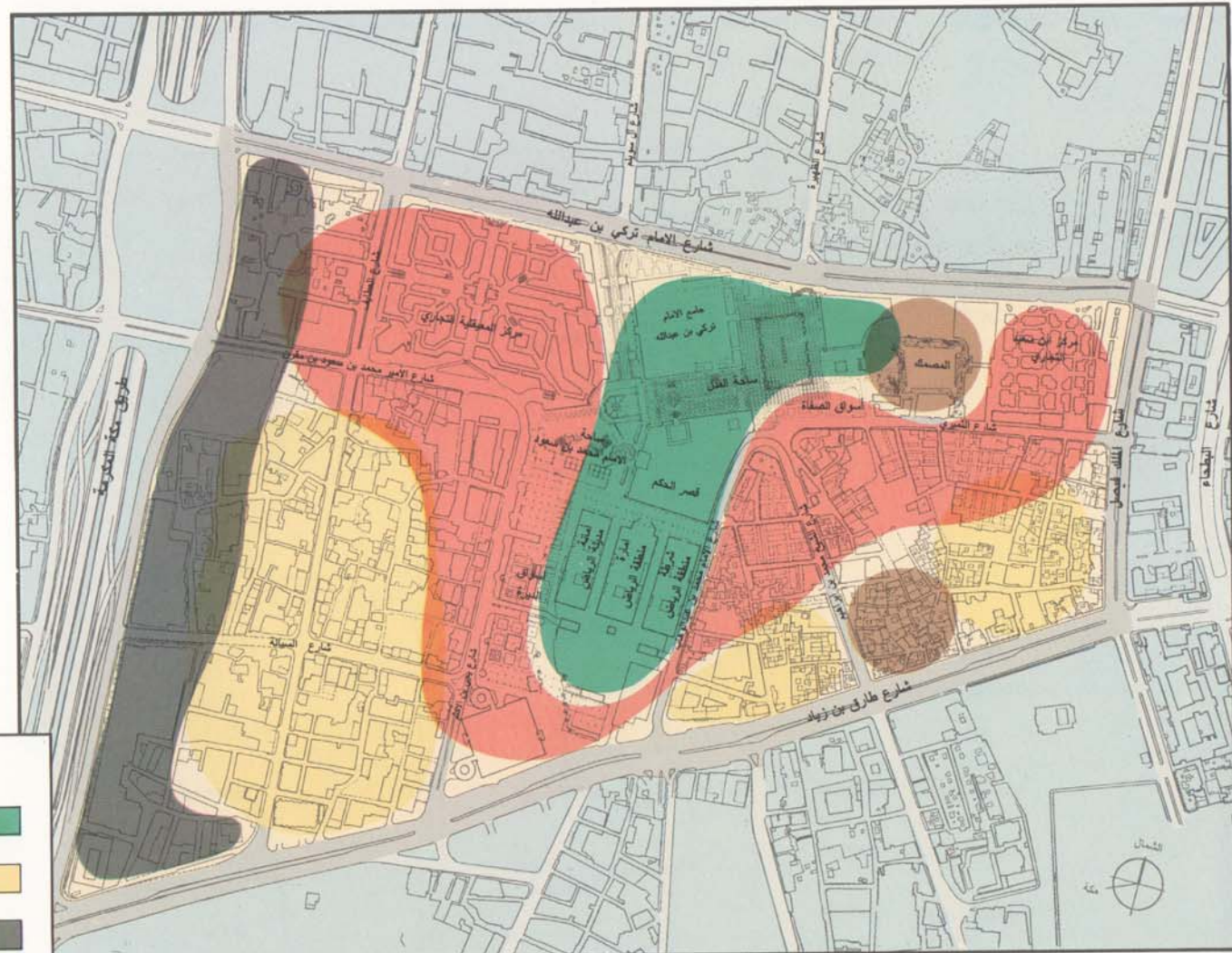
فيما سيركز الاستخدام التجاري في الدور الأرضي من المباني التي ستقام في الحزام المحيط بمركز المنطقة .

وأعتبرت بقية الأجزاء مناطق ذات استخدامات مختلطة يخضع تحديد نسبها لقوى السوق .

وسينم تشجيع استخدام الجزء من المنطقة المطل على طريق مكة للاستخدامات المكتبية والمؤسسية الكبرى .

وتم تحديد منطقة الدحو والتي تمثل ساحاتها وشوارعها الضيقة وترابط مبانيها النمط العمراني التقليدي ، وكذلك طريقة تصميم وبناء مبانيها الطابع المعماري المحلي ، لتكون منطقة تراثية .

وتوزيع استعمالات الأراضي على هذا النحو يعني الرغبة في تركيز نمط من أنماط الاستخدامات في جزء من أجزاء المنطقة ولا يعني حظر تواجد أنماط أخرى في ذلك الجزء .



خارطة تركيز الاستعمالات

منطقة تركيز الاستعمال التجاري	منطقة استعمال حكومي
منطقة تراثية	منطقة استعمال مختلط
منطقة تركيز الاستعمال المكتبي والمؤسسي	

ب - الخطة الارشادية لحجم التطوير :

حددت هذه الخطة الحد الأقصى لحجم التطوير في منطقة قصر الحكم ككل وفي كل جزء من أجزائها ، وذلك مع مراعاة العوامل التالية :

- الطاقة الاستيعابية للشوارع المؤدية للمنطقة والشوارع المحيطة بها وكذلك الشوارع الداخلية .
- سعة شبكات المرافق العامة بالمنطقة .

وقد حددت الخطة ارتفاعات المباني بالمنطقة بثلاثة أدوار حول المركز وستة أدوار في الأطراف عدا الجزء المطل على طريق مكة والذي سيسمح بتجاوز هذا الارتفاع فيه .

وتقدر الخطة أن يبلغ حجم التطوير في منطقة قصر الحكم ككل ١,٢٠٠,٠٠٠ متر مربع ، منه ٨٦٧,٠٠٠ متر مربع في المرحلة الثالثة ، أي أكثر من ٧٠٪ من حجم التطوير في كامل المنطقة .



حجم التطوير المتوقع

- تجاري
- مكتبي
- سكني

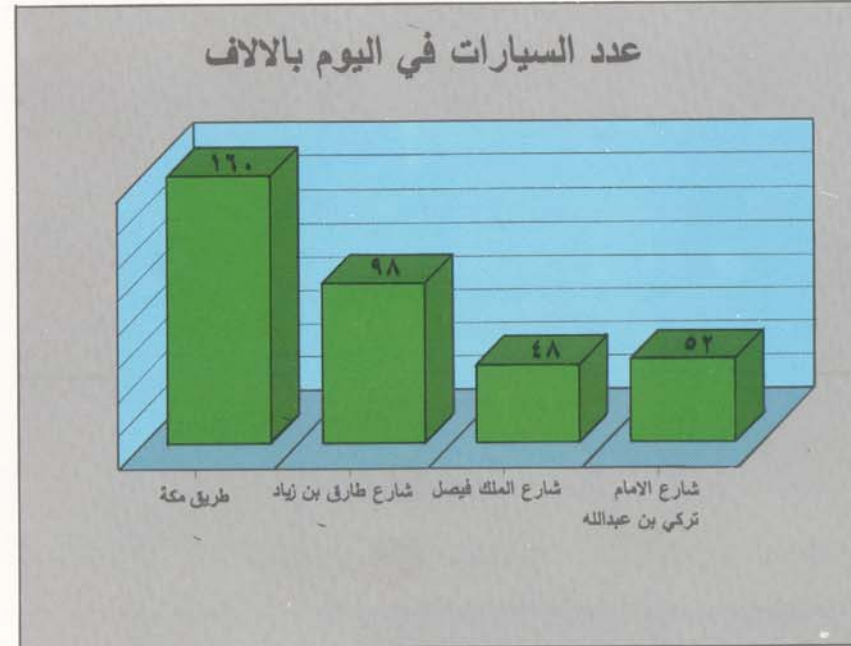
وتفترض الخطة أن تتم إقامة الشوارع المؤدية إلى المناطق التي تغطيها المرحلة الثالثة من برنامج التطوير بشكل مرحلي حسب الحاجة الفعلية واتجاهات التطوير .

وفي هذا الاطار يجري حالياً تصميم شارع يقع جنوب شارع الثميري والذي يخترق أجزاء ينتظر أن يبدأ تطويرها أولاً وذلك نظراً لقربها من عناصر المرحلة الثانية .

وتحدد الخطة طرق سير حافلات النقل العام ونقاط الراكب والانتزال الخاصة بها .

وتقدر الخطة حاجة المنطقة من مواقف السيارات بعد اكتمال مراحل تطويرها بحوالي ١٥,٠٠٠ موقف . وتفترض الخطة أن يتم توفير ٥٠٪ من المواقف المطلوبة في المرحلة الثالثة ضمن المواقع المطورة وتوفير ما تبقى باقامة مباني مواقف متعددة الأدوار . وقد حددت الخطة المواقع التقريبية لمواقف السيارات العامة والسعة التقريبية لكل منها .

كثافة المرور المتوقعة للشوارع الرئيسية



وسيتضمن المرحلة الثانية تحسين واعادة انشاء الشوارع المحيطة بمنطقة قصر الحكم وعناصر المرحلة الأولى والثانية من برنامج التطوير وبعض أجزاء المرحلة الثالثة .

ج - الخطة الارشادية لحركة المرور ومواقف السيارات :

تعتبر سهولة الوصول إلى المنطقة وانسياب حركة المرور فيها وتوفر العدد الكافي من مواقف السيارات بالمنطقة وما حولها من مقومات نجاح برنامج التطوير .

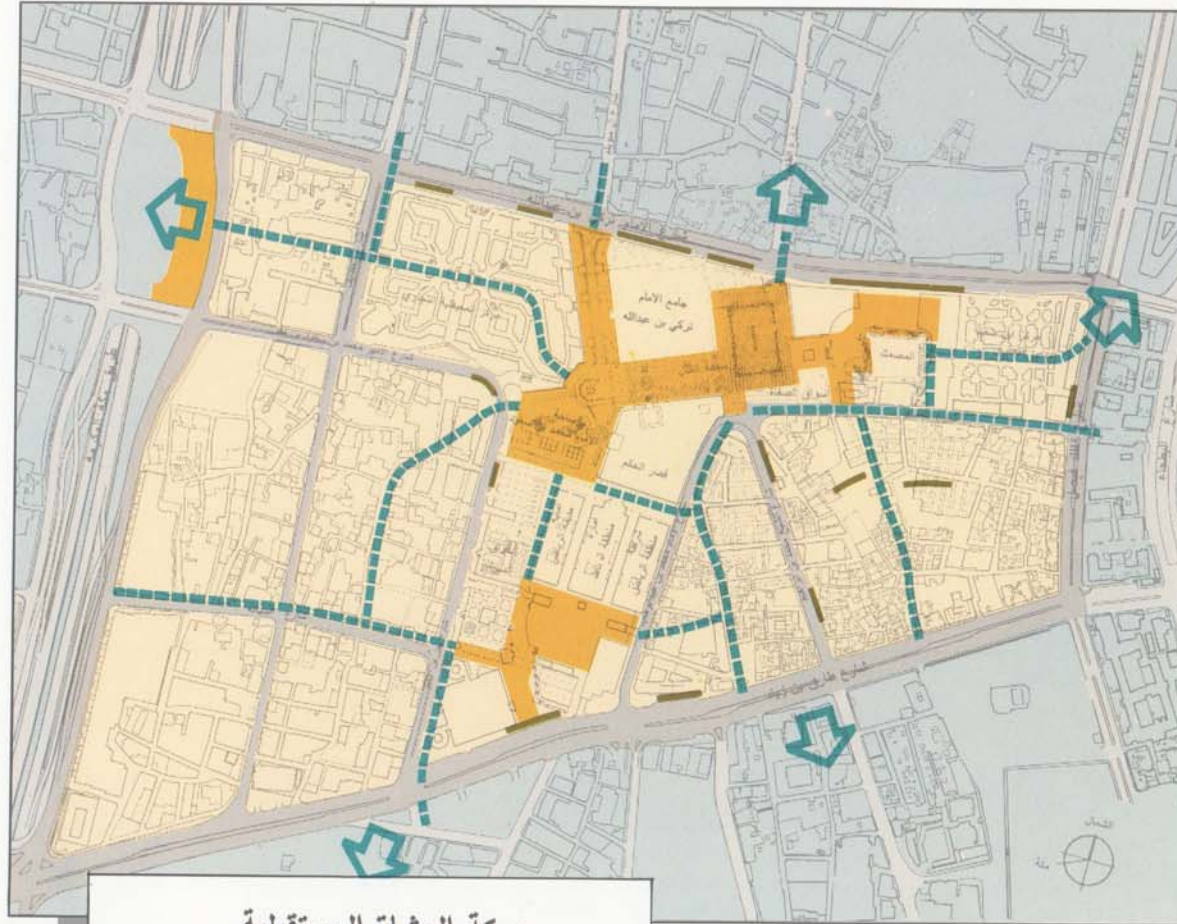
وتهدف الخطة إلى توفير شبكة نقل تتسع لحجم الحركة المرورية في المنطقة بعد تطويرها الذي سيزداد تبعاً لارتفاع حجم التطوير في المنطقة .



د . الخطة الارشادية لحركة المشاة :

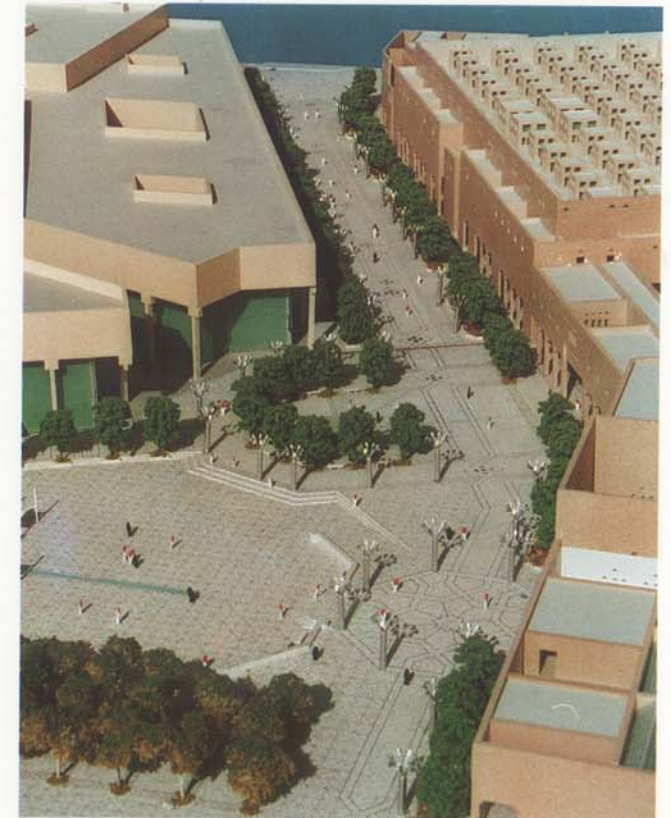
تسعى الخطة إلى جعل منطقة قصر الحكم مهيأة بشكل مريح لحركة المشاة ، فقد تم اخلاء منطقة المركز من حركة السيارات . وسيتم الحفاظ على ممرات المشاة الموجودة بالمنطقة وانشاء ممرات جديدة .

وتحدد الخطة مسارات الممرات المقترحة والتي تتخلل المنطقة وتصلها بالمناطق المجاورة . وقد حددت هذه المسارات مع مراعاة نقاط بدء وانتهاء حركة المشاة التي تتمثل في مواقف السيارات ونقاط الراكب والانزال والمرافق العامة والتجارية والساحات المفتوحة والميادين .



حركة المشاة المستقبلية

- مناطق مخصصة للمشاة
- اتصال حركة المشاة بالمناطق الأخرى
- حركة المشاة الرئيسية
- مناطق الراكب والتنزيل



٥ - دور الهيئة :

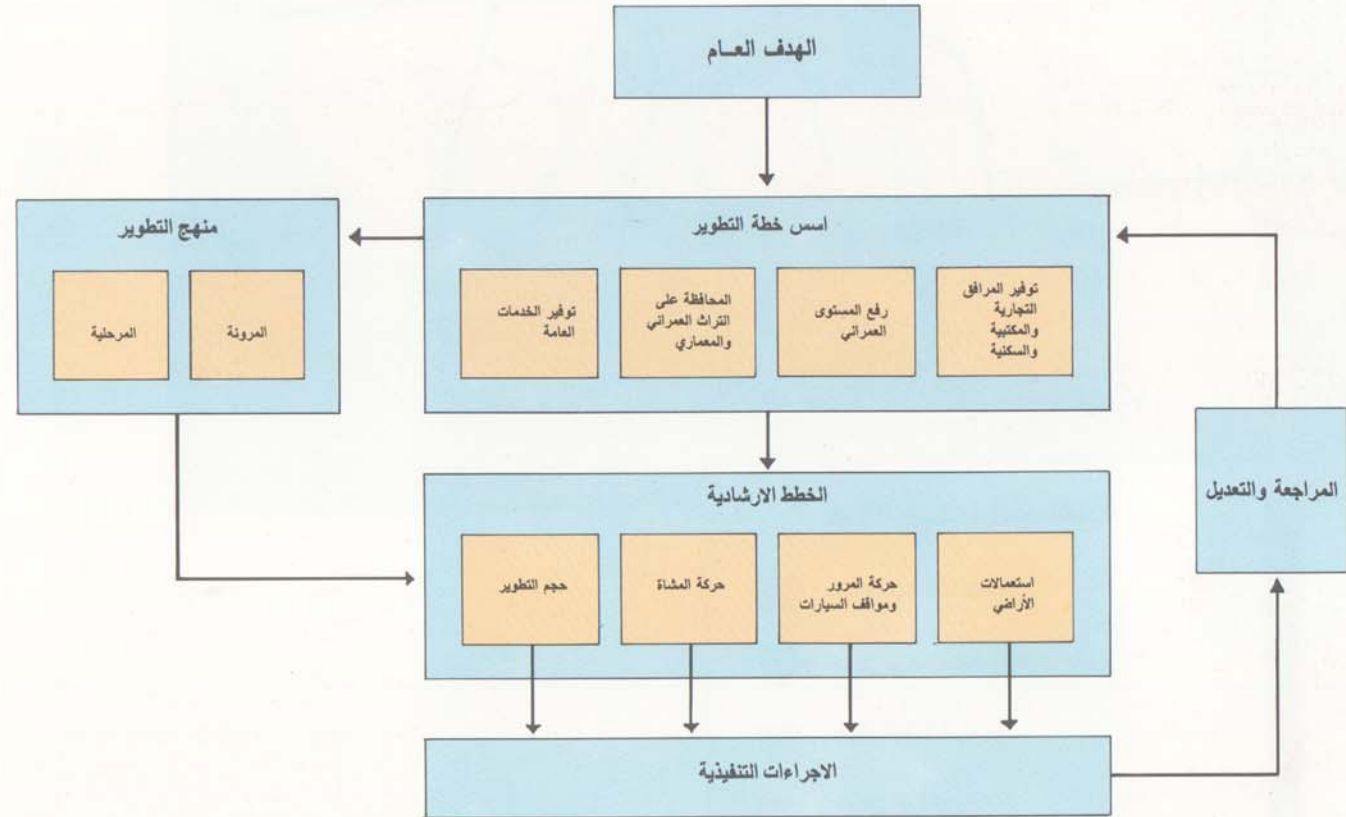
والستين المنعقد في ١٢/٩/٢٠١٤ هـ والمتعلقة بالحد من التكلفة التي تلزم بها الهيئة وقصر إنترام الهيئة بشكل رئيسي على بناء المرافق والمنشآت العامة .

الضرورية التي تتمثل في تزويد المنطقة بالخدمات والمرافق العامة اللازمة ، وكذلك القيام ببعض الأعمال البسيطة العاجلة الهادفة إلى تحسين مظهر المنطقة وتشجيع التطوير فيها . وذلك في الوقت الذي سيقوم فيه القطاع الخاص بتطوير المرافق التجارية والمكتبية والسكنية ومواقف السيارات . ويأتي هذا الدور منسجماً مع سياسة الهيئة الرامية إلى إشراك القطاع الخاص في تعمير وتنمية المدينة ، كما يأتي متفقاً مع قرارات اللجنة التنفيذية العليا في اجتماعها التاسع

سيكون للهيئة العليا دور أساسي في تنفيذ المرحلة الثالثة من برنامج التطوير وان كان يختلف في طبيعته عن ذلك الذي قامت به الهيئة في المرحلتين الأولى والثانية . وسيتمثل هذا الدور في التخطيط وادارة التطوير ، إلى جانب القيام ببعض الأعمال الانشائية

أ - التخطيط وادارة التطوير :

- يشمل عمل الهيئة في هذا المجال ما يلي :
- اعداد خطة التطوير والتنظيمات والخطط الارشادية وتحديثها متى ما دعت الضرورة لذلك .
- متابعة والاشراف على تنفيذ الخطط الارشادية المعدة لتكون دليلاً للتطوير .
- تشجيع القطاع الخاص على التطوير وذلك من خلال :
 - الاتصال المباشر بالملك والمستثمرين وتعريفهم بخطط وأهداف الهيئة بالنسبة لتطوير هذه المنطقة .
 - اجراء دراسات اقتصادية وتسويقية تعين المستثمرين على تلمس الطريق الأجدى للاستثمار .
 - مساعدة المطورين بتوفير المعلومات وتقديم النصح والارشاد والمشورة الفنية سواء فيما يتعلق بتصميم المباني أو تسهيل عملية التطوير .
 - طرح الأفكار التطويرية للقطاع الخاص والقيام بتنفيذ نماذج منها يمكن الاحتذاء بها .
 - وضع الأطر النظامية المناسبة لقيام مؤسسات تطويرية لانشاء مرافق تجارية أو مكتبية أو مرافق عامة مثل مواقف السيارات .
 - الجمع بين الملك والمستثمرين للخروج باتفاقيات ملائمة لتجميع الأراضي وتطويرها .



ب - توفير المرافق والخدمات العامة :

الأعمال الدائمة :



ستقوم الهيئة بتوفير المرافق والخدمات العامة المطلوبة لمناطق المرحلة الثالثة وإيصالها إلى عمق المنطقة على مراحل حسب الحاجة الفعلية واتجاهات التطوير ، ذلك إلى جانب نزع الحد الأدنى اللازم من الملكيات لاقامة هذه المرافق والخدمات أو تحسينها . وتشمل هذه المرافق والخدمات ما يلي :

- الطرق والشوارع الجديدة لتيسير الوصول إلى المنطقة .
- الساحات العامة وتنسيق المواقع .
- الخدمات العامة الضرورية وإيصالها إلى عمق المنطقة .

إلى جانب تغطية النقص في مواقف السيارات سواء كان ذلك بشكل مرحلي أو دائم .

الأعمال العاجلة :



تتطلب المنطقة بعض الأعمال البسيطة العاجلة الضرورية لتحسين مظهرها وتسهيل مهمة المطورين وتحسين جدوى استثماراتهم منها ما يلي :

- ازالة المباني المتهدمة والآيلة للسقوط وتسوية الأرض .
- ازالة أعمدة الانارة وأسلاك الكهرباء القديمة غير المستخدمة وغيرها .
- توفير مواقف سيارات مؤقتة في الأراضي الخالية .
- تحسين حركة المشاة في بعض المناطق المعدة للمشاة سواء بشكل مرحلي أو نهائي .
- تحسين اضاءة الشوارع وتنسيقها .



المناطق التي تشملها الاعمال العاجلة

تهدف الاعمال العاجلة الى تحسين مظهر المنطقة وتوفير حركة مرور سهلة ومواقف سيارات كافية بالاضافة الى حركة مشاة امنة. ويظهر وضع منطقة (الشرقية) عند اكتمال الاعمال العاجلة بها.

الاعمال العاجلة لمنطقة الشرقية (تصور مبنئي)

- شوارع
- مواقف سيارات
- ممرات مشاة

