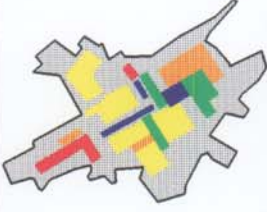
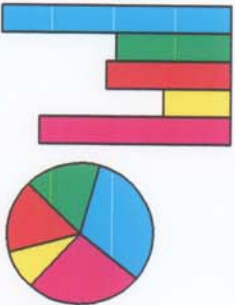
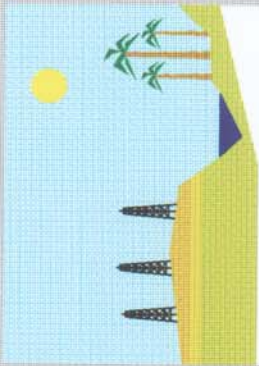
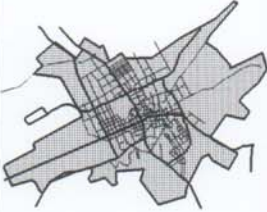
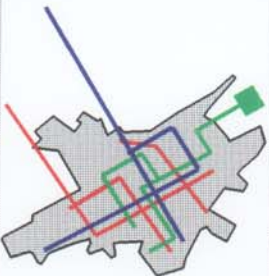




المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

	تخطيط حضري
	اجتماعي اقتصادي
	البيئة
	النقل والمواصلات
	المرافق العامة

تحديد مناطق
الدراسات التفصيلية

المجلد هـ

المرحلة الاولى

١٩٩٧-١٤١٨

تحديد مناطق الدراسات التفصيلية

المجلد ٥

مركز المشاريع والتخطيط

١٩٩٧ / ١٤١٨

المملكة العربية السعودية
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
مركز المشاريع والتخطيط

المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

قررت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في شهر شوال من عام ١٤١٦هـ (مارس من عام ١٩٩٦م) ، العمل في المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض.

وقد قام بهذه المهمة فريق عمل مكون من خبراء ومختصين من مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة وأمانة مدينة الرياض، إضافة الى شركة استشارية محلية عالمية متضامنة.

يهدف المخطط الإستراتيجي الشامل إلى وضع خطة بعيدة المدى لإرشاد وتوجيه جميع أوجه التنمية الحضرية، وذلك من خلال تقويم الوضع الراهن لهذه المدينة. ويتمثل الإطار الزمني للإستراتيجية في وضع رؤية مستقبلية للخمس سنوات القادمة، وإطار إستراتيجي للخمس والعشرين سنة القادمة، وآلية تنفيذية للعشر سنوات القادمة.

وهذه الإستراتيجية لا تهدف لأن تكون مخططاً عاماً ثابتاً بل ستمثل وثيقة حضرية قابلة للتكيف والاستمرارية مع جميع المتغيرات، تمكن القطاعين الحكومي والخاص وكذلك أفراد المجتمع من صناعة القرارات الفعالة والقادرة على تنمية عاصمة المملكة العربية السعودية.

و نظراً لأهمية المشروع، وتشعب العمل فيه، فقد تم تقسيمه إلى ثلاث مراحل رئيسية، ركزت المرحلة الأولى منه على جمع وتقويم المعلومات المتوفرة عن الوضع الراهن لمدينة الرياض، وتحديد أهم القضايا الحرجة المؤثرة على مستقبلها، إضافة الى وضع تصور مستقبلي لها.

و تعتبر المرحلة الثانية من المشروع بمثابة المرحلة الرئيسية من الإستراتيجية، حيث سيتم فيها تحليل عميق ومفصل لجميع عناصر التخطيط الحضري إضافة إلى وضع إطار للتطوير الحضري على شكل مخططات وتقارير وسياسات لأهم المواضيع التخطيطية التي سوف تنفذ خلال عشر سنوات وكذلك خلال خمس وعشرين سنة.

أما المرحلة الثالثة فهي تطوير للخطة اللازمة لتنفيذ المخطط الاستراتيجي الشامل حيث سيتم اقتراح برامج وآليات تطويرية وأساليب للمتابعة والتحكم من أجل ضمان الاستمرارية الفعالة.

وقد انتهت المرحلة الأولى في بداية عام ١٤١٨هـ (منتصف عام ١٩٩٧م) وتمت الموافقة علي نتائج هذه المرحلة في اجتماع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المنعقد بتاريخ ١٤١٨/٧/٢هـ . و كان من أهم نواتج هذه المرحلة عشرون تقريراً مقدمة في الجدول التالي :

رقم التقرير	عنوان التقرير
١-١	الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض
٢-١	المنظور الاقتصادي
٣-١	استعمالات الأراضي
٤-١	الشكل والهيكل العمراني
٥-١	تحديد مناطق الدراسات التفصيلية
٦-١	الإسكان
٧-١	التطوير الصناعي
٨-١	الموارد البيئية
٩-١	الخدمات العامة
١٠-١	المناطق المفتوحة

المرافق العامة	١١-١
النقل والمواصلات	١٢-١
الإطار الإقليمي	١٤-١
الإنسان والعمران	١٤-١
مواصفات نظام المعلومات الحضرية	١٥-١
علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الاستراتيجية	١٦-١
الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض	١٧-١
الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم إدارة العمران	١٨-١
الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية	١٩-١
التقرير التجميعي الشامل	٢٠-١

وقد قام بإعداد هذه التقارير فريق عمل قام بتشكيله مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة. و جدير بالتنويه أن النتائج التي استخلصت عن أهم القضايا الحضرية بمدينة الرياض قد بنيت على تقديرات وتحاليل لجميع المعلومات المتوفرة عن مدينة الرياض أثناء إعداد هذه التقارير.

تحديد مناطق الدراسات التفصيلية بمدينة الرياض الكبرى

جدول المحتويات

رقم الصفحة

١-٠	مقدمة	١
١-١	الهدف	١
٢-١	منهجية العمل	٣
٣-١	منطقة الدراسة	٤
٢-٠	معايير التقييم	٦
١-٢	معايير التقييم	٦
٢-٢	معايير تحديد الأولوية	٦
٠-٣	تحديد وتقييم مناطق أو مواضيع الدراسات التفصيلية	٨
١-٣	نظرة عامة حول الأعمال التخطيطية السابقة	٨
١-١-٣	المخططات الرئيسية السابقة	٨
٢-١-٣	النطاق العمراني والقرار رقم ١٧٥	١١
٣-١-٣	قرارات تخطيطية أخرى	١١
٢-٣	ملخصات التقارير الأخرى للمرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل	١٢
٣-٣	تحديد المناطق المرشحة على أساس المراجعة على مستوى المدينة	١٦
١-٣-٣	المناطق المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية	١٦
٢-٣-٣	المواضيع المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية	١٧
٤-٣	وصف موجز للمناطق/المواضيع المحددة	١٩
١-٤-٣	المناطق	١٩
٢-٤-٣	المواضيع	٢٠
٥-٣	تقييم المناطق أو المواضيع المرشحة	٢٢

٢٨	المناطق أو المواضيع المرشحة للدراسات التفصيلية.....	٠-٤
٢٨	العصب المركزي.....	١-٤
٣٤	منطقة وسط الرياض	٢-٤
٣٥	١-٢-٤ المدينة الداخلية.....	
٤٠	٢-٢-٤ منطقة الوسط المركزية.....	
٤٤	خطة متعددة الأغراض لوادي حنيفة	٣-٤
٤٤	موقع المطار القديم.....	٤-٤
٥١	توزيع استعمالات الأراضي ضمن الأراضي المخططة والمقسمة.....	٥-٤
٥٢	المراكز الرئيسية الجديدة بمدينة الرياض.....	٦-٤
٥٢	التصميم النموذجي للشوارع	٧-٤
٥٣	مخطط نموذجي لمجاورة سكنية مطورة بمدينة الرياض	٨-٤
٥٣	التقييم	٩-٤
٥٦	نطاق الاعمال المؤقت للمناطق التي تم اختيارها للدراسات التفصيلية.....	٠-٥
٥٦	منطقة العصب المركزي.....	١-٥
٥٨	منطقة وسط الرياض	٢-٥
٥٨	١-٢-٥ المدينة الداخلية	
٦٠	٢-٢-٥ منطقة الوسط المركزية.....	
٦٢	موقع المطار القديم.....	٣-٥
٦٣	التصاميم النموذجية للشوارع.....	٤-٥
٦٥	مخطط نموذجي لمجاورة سكنية مطورة بمدينة الرياض	٥-٥
٦٧	المراجع	

تحديد مناطق الدراسات التفصيلية بالمدينة

قائمة الأشكال

رقم الصفحة

٢	عملية الاختيار	١	الشكل
٥	منطقة الدراسة لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل	٢	الشكل
١٨	المناطق المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية	٣	الشكل
٣٢	العصب المركزي	٤	الشكل
٣٨	المدينة الداخلية	٥	الشكل
٤٣	الوسط المركزي	٦	الشكل
٤٧	استراتيجية تطوير وادي حنيفة	٧	الشكل
٤٨	موقع المطار القديم	٨	الشكل

قائمة الجداول

٢٣	تقييم المناطق أو المواضيع المرشحة	١	الجدول
٢٩	توزيع استعمالات الاراضي بمنطقة العصب المركزي	٢	الجدول
٤٦	المطار القديم - استعمالات الاراضي الحالية	٣	الجدول

تحديد مناطق الدراسات التفصيلية

موجز تنفيذي

يقضي التقرير الأولي لمشروع الاستراتيجية بتحديد المناطق التي تبرز القيام بدراسة تفصيلية بحسب علاقتها بتطوير المدينة. وكان الهدف من ذلك اختيار مناطق خلال المرحلة الأولى وأجراء الدراسات الفعلية في المرحلتين الثانية والثالثة بموازاة وخلال مدة تنفيذ المشروع، ولهذا سيكون الغرض من هذا التقرير في المرحلة الأولى اختيار المناطق الأكثر ملاءمة للدراسة التفصيلية.

لقد تم تصور الدراسات التفصيلية بمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل كجزء لا يتجزأ من العملية التي ستؤدي الى وضع استراتيجيات على مستوى المدينة. وبناء عليه سيكون الهدف من تحديد أنواع المناطق التي ستنتم دراستها وكذلك تحديد نطاق تلك الدراسات أن تكون على علاقة بطريقة صياغة استراتيجية التطوير للمدينة. ولهذا سيكون الهدف من هذا التقرير تحديد المناطق (أو المواضيع) التي لها تأثير محتمل على مستقبل تطوير مدينة الرياض ككل والتي ستؤثر في حد ذاتها على صياغة استراتيجيات تطوير المدينة.

اقترح مركز المشاريع والتخطيط قبل البدء بمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل خمس مناطق دراسات تفصيلية، الا أنه فهم بأن فريق المشروع سيعيد النظر بهذا الاختيار. وبعد اجراء مباحثات عديدة بين أعضاء فريق المشروع ومنسوبي الادارات والمستشارين المعنيين بمركز المشاريع والتخطيط تم الاتفاق على قيام فريق المشروع بتقييم منطقة مدينة الرياض الكبرى لتحديد المناطق المرشحة والمحتملة على أن يقوم الفريق بتقييم المناطق التي يرشحها مركز المشاريع والتخطيط مع أية مواضيع اضافية مرشحة واختيار المناطق/المواضيع التي سيتم تخصيصها للدراسة التفصيلية. وبعد قيام الفريق بتحديد منطقة/موضوع يبرر اجراء المزيد من الدراسات تم اعداد نطاق الاعمال لكل دراسة وجعلها جزءا لا يتجزأ من هذا التقرير التقييمي.

تم القيام بعملية التحديد والاختيار عن طريق الآتي : أ) تحديد معايير التقييم للدراسات التفصيلية، ب) تقييم عام لمنطقة المدينة الكبرى ج) تحديد المناطق المرشحة، د) مراجعة وتقييم المناطق/المواضيع التي يرشحها مركز المشاريع والتخطيط في ضوء المعايير المحددة، هـ) تقييم المناطق المرشحة، و) تصنيف وترتيب المناطق المرشحة استنادا الى التقييم والاولوية والاختيار النهائي لخمس مناطق للدراسة بالمرحلة الثانية، ز) اعداد نطاق الاعمال لكل منطقة مرشحة لتنفيذه خلال المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

هذا وقم تم استخدام المعايير الأربعة التالية بهذا التقرير في عملية تحديد واختيار مناطق/مواضيع الدراسة التفصيلية، وهي :

(١) ضرورة ارتباط المنطقة أو الموضوع باستعمالات الاراضي أو الاسكان أو الشكل والهيكل العمراني أو الخدمات العامة أو الموارد البيئية أو التطوير الصناعي.

(٢) ضرورة أن تكون المنطقة أو الموضوع معنياً بالتحسينات المادية.

(٣) ضرورة أن تكون للمنطقة أو الموضوع طبيعة استراتيجية وتأثير مهم على المدينة على نطاقها الأشمل.

(٤) ضرورة أن تكون المنطقة أو الموضوع مستقلاً ولم يتم تناوله كجزء لا يتجزأ من القطاعات والدراسات التخطيطية الأخرى أو الدراسات التي سيتم القيام بها خلال المرحلة الثانية.

لقد تم تقييم المناطق/المواضيع المحددة والمرشحة وفقاً للتقرير الأولي عن طريق دراسة النواحي التالية لكل من : الموقع، المساحة، استعمالات الاراضي، التطور التاريخي، التطوير السكني والكثافات السكنية والمرافق العامة والامكانيات المتاحة وخصائص الوصول إليها والدراسات والمقترحات السابقة والبيئة والاطار التخطيطي والضوابط القانونية. وقد أدى التقييم الى تحديد الفرص المتاحة والمعوقات القائمة والقضايا المتعلقة بكل منطقة/موضوع قيد الدراسة، حيث تم بعدها تقييم كل منطقة/موضوع بالمقارنة مع المعايير الموضوعة.

وفيما يلي قائمة بالمناطق المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية التي تم تحديدها من خلال عملية التقييم التي جرى وصفها بهذا التقرير :-

- ١- العصب المركزي
- ٢- الدرية
- ٣- منطقة وسط الرياض
- ٤- خطة متعددة الاغراض لوادي حنيفة
- ٥- العريجا
- ٦- موقع المطار القديم
- ٧- المستوطنات المحيطة بمدينة الرياض

أما المواضيع المرشحة المحتملة التي تم تحديدها للدراسة التفصيلية فقد تضمنت الآتي :-

- ٨- أنماط توزيع استعمالات الأراضي على مستوى المدينة
- ٩- توزيع استعمالات الاراضي ضمن الاراضي الفضاء المقسمة.
- ١٠- مخطط نموذجي للمجاورات السكنية المطورة.
- ١١- تصميم نموذجي لمخططات تقسيم الاراضي الجديدة.

- ١٢- مراكز رئيسة جديدة بمدينة الرياض.
- ١٣- مراكز خدمات عامة رئيسة في البلديات الفرعية.
- ١٤- مركز خدمات عامة نموذجي في احدى مجاورة سكنية.
- ١٥- صورة المدينة العاصمة.
- ١٦- اعادة ملائمة الخدمات العامة بالمناطق التي تعاني من عجز في تلك الخدمات.
- ١٧- دراسة تقسيم قطع أراضي صناعية جديدة.
- ١٨- بقايا مواطن الحياة الفطرية الصحراوية.
- ١٩- تصميم نموذجي للشوارع.
- ٢٠- اسكان ذوي الدخل المحدود في المناطق المحيطة بمنطقة الوسط المركزية.
- ٢١- المحافظة على المباني/المناطق ذات الالهية المعمارية أو التاريخية أو الثقافية.
- ٢٢- شبكة المناطق المفتوحة للمدينة.
- ٢٣- الاستراحات.

هذا وقد تبين من خلال المناقشة والتقييم الشامل للمناطق والمواضيع المرشحة أعلاه بأن ثمانية منها تلبي جميع المعايير الاربعة وبالتالي تم اختيارها للدراسة التفصيلية كخاتمة لهذا التقرير، وهي :-

- ١- منطقة العصب المركزي
- ٢- منطقة وسط الرياض
- ٣- خطة متعددة الاعراض لوادي حنيفة
- ٤- موقع المطار القديم
- ٥- توزيع استعمالات الاراضي ضمن الاراضي الخالية المقسمة
- ٦- مراكز رئيسة جديدة بمدينة الرياض
- ٧- تصميم نموذجي للشوارع
- ٨- مخطط نموذجي للمجاورات السكنية المطورة بمدينة الرياض.

من المفهوم أنه سيتم مع تقدم تنفيذ العمل بمشروع المخطط الاستراتيجي اعادة تأكيد الاختيار الحالي لمناطق الدراسات التفصيلية، وربما يتم أيضا اقتراح مناطق مرشحة اضافية.

يقضي التقرير الأولي للمرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل بتحديد وتأكيد مناطق معينة من الرياض والتي ستم دراستها بتفصيل أكبر في المرحلتين الثانية والثالثة من المشروع. ويشار إلى تلك الدراسات بعبارة "مناطق الدراسات التفصيلية" وقد تم تعريفها في التقرير الأولي على النحو التالي :

" **دراسة المنطقة التفصيلية** : وهي دراسة يتم القيام بها ضمن اطار المخطط الاستراتيجي الشامل لمنطقة معينة ومحددة من المنطقة الحضرية، وتهدف تلك الدراسة إلى : أ) تحليل وتقييم النواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية للمنطقة، ب) تعريف دور المنطقة ووظيفتها في التطوير المستقبلي للمدينة، ج) وضع اطار استراتيجي للتطوير المستقبلي للمنطقة، د) تحديد التوجيهات السياسية والاجراءات الواجب تطبيقها لتحقيق الاستراتيجية، هـ) وضع قواعد ارشادية للتنفيذ تمشيا مع التوجيهات السياسية تتناول المبادئ والمقاييس والانظمة واعتبارات التصميم، و) تقديم خطة موجزة لتوضيح مهمة تطبيق كل ما ورد ذكره^١.

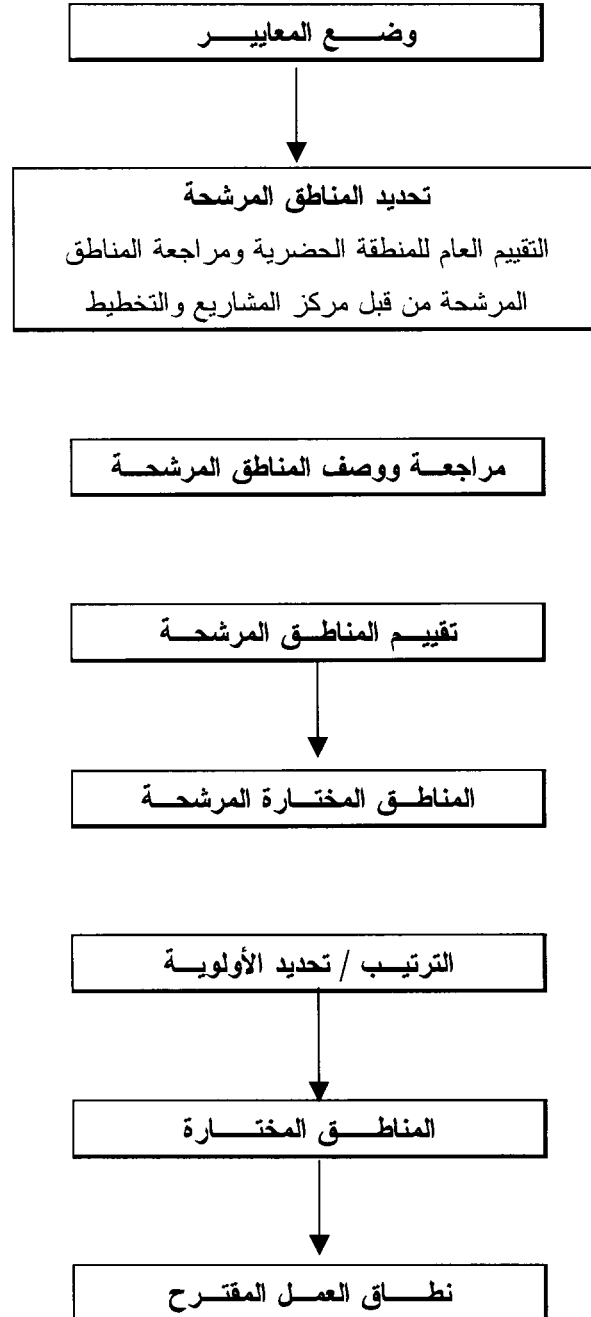
الا أن تفسير التعريف السالف الذكر "مناطق الدراسات التفصيلية" قد تمت توسعته بشكل طفيف ليشمل المناطق الاخرى ذات العلاقة بالتطوير العمراني، مثلا دراسة تصميم شوارع المدينة أو تحسين النواحي الوظيفية النموذجية للمجاورات السكنية كمناطق مرشحة للدراسات التفصيلية.

ولهذا يمكن أن تكون المحصلة النهائية لكل منطقة مختارة في شكل "مخطط هيكلي محلي" يمكن أن يشمل مجموعة من السياسات وموجزا للتصميم والتصميم العمراني والقواعد الارشادية للتنفيذ، استنادا إلى نطاق العمل الذي سيعتمد في التقرير الأولي للمرحلة الثانية، وستوفر تلك المحصلة أساسا لاعداد مخططات ارشادية تفصيلية لتلك المنطقة "مخططات منطقة العمل".

ان الهدف من هذا التقرير، حسبما جرى وصفه في التقرير الأولي للمرحلة الأولى، ينحصر في تأكيد ترشيح خمس مناطق معينة حددها مركز المشاريع والتخطيط وهي (منطقة وسط الرياض والعصب المركزي وسياسة التحسين ومخطط نموذجي للمجاورات السكنية الحالية والعريجا والدرعية)، وتحديد مناطق أخرى أو مواضيع تلائم الدراسة، وأخيرا اختيار خمس مناطق أو مواضيع ومن ثم تحديد نطاق العمل بصورة أكثر دقة وعمل التحليل اللازم للدراسة بتفصيل أكثر وذلك خلال المرحلتين الثانية والثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل (الشكل ١).

^١ التقرير الأولي، استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، المجلد ١ - العملية التخطيطية والإدارية، مارس ١٩٩٦، صفحة ٦-٢

الشكل (١)
عملية الاختيار
منطقة الدراسات التفصيلية
المخطط الاستراتيجي الشامل



ولهذا تضمن نطاق الاعمال الذي تم تنفيذه بالمرحلة الاولى بالنسبة لكل منطقة أو موضوع، حسبما جرى وصفه في التقرير الأولي، ما يلي :

(أ) مراجعة ما يأتي بالنسبة لكل منطقة محددة

- استعمالات الأراضي الحالية
- النواحي التاريخية للمواقع المرشحة (حيثما تعلق الأمر بذلك)
- المباني والكثافات السكنية الحالية
- امكانيات شبكات المرافق العامة بالموقع
- خصائص الدخول الى الموقع
- التخطيط/المقترحات/التوصيات الحالية
- الأفكار التخطيطية المقترحة التي تم وضعها للموقع
- الاعتبارات البيئية بالنسبة للموقع
- خطط التصميم العمراني
- عملية التنفيذ

(ب) اطار السياسة الحالية والمقترحة بالنسبة لكل منطقة.

(ج) الضوابط القانونية الحالية والمقترحة (الأنظمة) والاجراءات التنفيذية (بما فيها الهيكل التنظيمي) الحالية والمقترحة التي سيتم استخدامها في تنفيذ الخطة.

(د) الفرص والمعوقات والقضايا الرئيسية الحرجة التي تصاحب كل موقع على مستوى المدينة والمستوى المحلي.

(هـ) تحليل المنطقة الحضرية لتحديد مناطق مرشحة أخرى محتملة.

٢-١ منهجية العمل

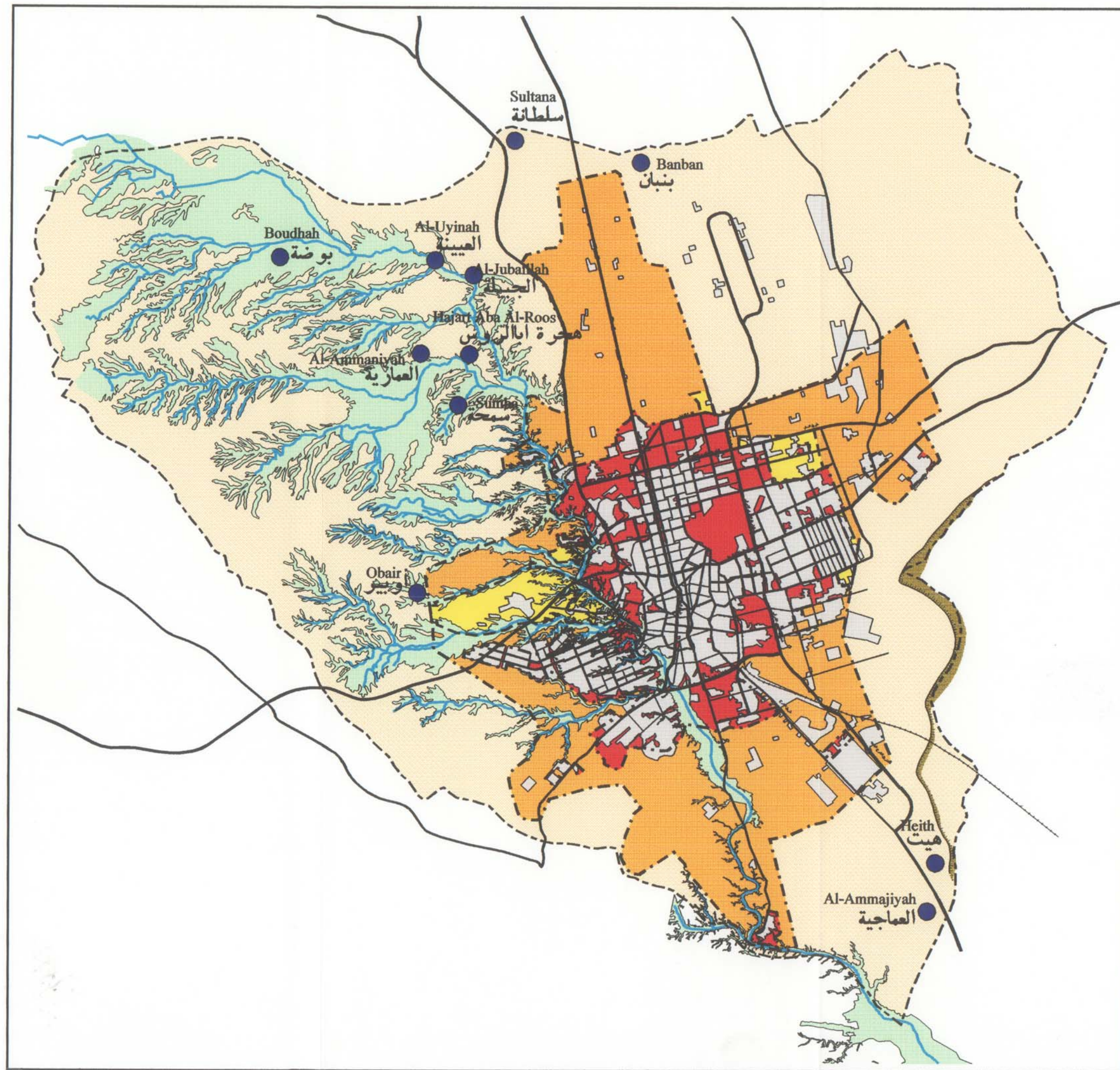
تضمنت منهجية العمل المستخدمة في اعداد هذا التقرير الخطوات التالية :

- وضع المعايير الخاصة بتقييم مناطق الدراسات المتعددة بمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- التقييم العام للمنطقة الحضرية.
- تحديد المناطق المرشحة.

- مراجعة المناطق المرشحة المحددة : أ) المناطق المقترحة من قبل مركز المشاريع والتخطيط، ب) المناطق الأخرى التي تم تحديدها كمناطق مرشحة من قبل فريق الاستراتيجية وتقييم الأحوال ذات العلاقة بكل منطقة مرشحة.
- تقييم المناطق المرشحة.
- ترتيب المناطق المرشحة على أساس تقييم وتحديد الأولوية والاختيار النهائي لخمس مناطق للدراسة بالمرحلة الثانية.
- اعداد نطاق العمل بالنسبة لكل منطقة مرشحة يتم تنفيذه خلال المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

٣-١ منطقة الدراسة

سيكون اختيار المناطق المحددة ضمن النطاق العمراني لمنطقة دراسة المخطط الاستراتيجي الشامل حسبما هو موضح في الشكل (٢)، وبالتالي، فإن منطقة الدراسة تشمل المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية.



KINGDOM OF SAUDI ARABIA المملكة العربية السعودية

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT
OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

MEDSTAR منطقة الدراسة للمخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Study Area

Developed Urban Areas	مناطق عمرانية مطورة
Urban Limits Phase I	النطاق العمراني للمرحلة الأولى
Part 1 of Urban Limits Phase II	الجزء الأول من النطاق العمراني للمرحلة الثانية
Urban Limits Phase II	النطاق العمراني للمرحلة الثانية
Urban Environs Limits	حدود حماية التنمية
Wadi Hanifa	وادي حنيفة
Hith Escarpments	جبال هيث
Settlements / Villages	مستوطنات / قرى



Data Source: مصدر المعلومات: ADA
Date: التاريخ: 1996
مركز المشاريع والتخطيط

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\p1 misc\m10502.dgn Date: Sep. 29, 1998

الشكل ٢ - 2 Figure

توجد مناطق دراسة أو مواضيع عديدة يمكن أن تكون مناطق مرشحة للدراسات التفصيلية الخاصة، ولهذا سيكون من الضروري وضع معايير تقييم للتمكن من تسمية تلك المناطق المرشحة فقط التي لها بعض الأهمية الاستراتيجية لتطوير الرياض. أما المناطق أو المواضيع ذات الأهمية المحلية بدلا من الأهمية الاستراتيجية لعملية التنمية فيمكن تناولها على حدة باعتبارها معلومات لازمة لاعداد المخطط الهيكلي المحلي في مرحلة لاحقة من العملية التخطيطية لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل حسبما يقرره فريق المشروع بأنها ذات علاقة، حيث سيكون من الضروري لاحقا اعطاء الأولوية للمناطق المرشحة لاختيار خمس مناطق بصفة نهائية حسب المطلوب في التقرير الأولي. ويتناول هذا الفصل وصف المعايير التي سيتم استخدامها لانجاز التقييم.

٢-١ معايير التقييم

تم تحديد أربعة معايير تقييم واسعة بالنسبة للأهداف المقررة، وتتطابق تلك المعايير مع الأهداف الشاملة للمخطط الاستراتيجي الشامل وتستخدم لعمل تقييم مبدئي واسع للمناطق المرشحة، وقد تم وصف هذا التقييم في الفصل ٣-٠، علما بأن أي منطقة أو موضوع يتم ترشيحه للمرحلة الثانية يجب أن يلبي كافة المعايير الأربعة التالية :

- ١- أن تكون المنطقة أو الموضوع مرتبطة باستعمالات الأراضي أو الشكل والهيكل العمراني أو الخدمات العامة أو الموارد البيئية أو التطوير الصناعي.
- ٢- أن تكون المنطقة أو الموضوع معنية بذاتها بالتحسين العمراني.
- ٣- أن تكون المنطقة أو الموضوع استراتيجية في طبيعتها وأن يكون لها تأثير مهم على المدينة على المستوى الحضري.
- ٤- يجب أن تكون المنطقة أو الموضوع مستقلا ولا يمكن تناوله كجزء لا يتجزأ من القطاعات التخطيطية الأخرى أو الدراسات التي سيتم القيام بها خلال المرحلة الثانية.

٢-٢ معايير تحديد الأولوية

تمت صياغة معايير كجزء من عملية التقييم وذلك لتحديد أولوية المناطق المرشحة لاختيار المناطق أو المواضيع الخمس الأولى التي تظهر في أعلى القائمة. وتستند تلك المعايير الى تعريف مناطق الدراسات التفصيلية (أنظر صفحة ١) وتمثل أهداف التنمية الرئيسة، وقد تم استخدامها في الفصل ٤-٠ لترتيب واختيار مناطق الدراسة التفصيلية الخمس المختارة الموصى بها بصفة نهائية. وتعكس تلك المعايير أهداف التنمية للمناطق التي تتميز بالآتي :

- تمثل تحسينا اجتماعيا مهما
مثال : اعادة تطوير المساكن المتدهورة حالتها بمنطقة البطحاء.
- تمثل تحسينا اقتصاديا مهما
مثال : تطوير مراكز حضرية جديدة بمدينة الرياض
- تمثل تحسينا بيئيا مهما
مثال : المحافظة على وادي حنيفة باعتباره موردا بيئيا أو تحسين النوعية البصرية لتصميم شوارع الرياض.
- تمثل تحسينا عمرانيا مهما
مثال : اعادة تطوير الجزء المتدهورة حالته من منطقة الوسط المركزية لمدينة الرياض.
- ذات حجم استراتيجي وموقع و/أو عدد كبير من السكان
مثال : اعادة تطوير موقع المطار القديم الكبير الكائن بموقع متوسط في الرياض (٢٠٠٠ هكتار)
نظرا لأن له امكانية اسكان أو اجتذاب أعداد كبيرة من السكان.
- تعزز أو تقوي الشكل والهيكل العمراني
مثال : تطوير العصب المركزي

٣-١. تحديد وتقييم مناطق أو مواضيع الدراسات التفصيلية

يتضمن هذا الفصل ما يلي :

- مراجعة عامة للاعمال التخطيطية السابقة بما فيها المخطط الرئيس الاول (١٣٩١هـ/١٩٧١م) الذي أعدته شركة دوكسيادس أسوشيتس، والمخطط الرئيسي الثاني (١٤٠٢هـ/١٩٨٢م) الذي أعدته شركة ست انترناشيونال لتكون بمثابة خلفية تاريخية (القسم ٣-١).
- ملخصات للتقارير الأخرى للمرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لتحديد المناطق والمواضيع المحددة المحتملة والفرص والمعوقات المادية المحتملة التي تتطوي عليها (القسم ٣-٢).
- المناطق أو المواضيع المرشحة التي تم تحديدها استنادا الى مراجعة حضرية ووصف مقتضب لطبيعة تلك المناطق أو المواضيع وعلاقتها بالمنطقة الحضرية (القسم ٣-٣ و ٣-٤).
- تقييم المناطق أو المواضيع المحددة (القسم ٣-٤).

٣-١ نظرة عامة حول الاعمال التخطيطية السابقة

يهدف هذا القسم الى تقديم بعض القرارات التخطيطية والحكومية السابقة التي كونت الشكل والهيكل العمراني للمدينة، وستساعدنا هذه المعلومات على فهم التأثيرات التي كانت لتلك الممارسات التخطيطية السابقة على مناطق أو مواضيع محددة والتي سيتم تحديدها لاحقا بهذا الفصل.

٣-١-١ المخططات الرئيسة السابقة

المخطط الرئيس الاول الذي أعدته شركة دوكسيادس أسوشيتس : كان هذا أول جهد تخطيطي للمدينة في عام ١٣٨٨هـ (١٩٦٨م) ، ولهذا كان له تأثير حاسم على تخطيط وتطوير مدينة الرياض. أما العناصر المهمة لهذا المخطط فقد كانت على النحو التالي :-

- أدخل المخطط فكرة نمو طولي للمدينة على طول عصب مركزي يمتد باتجاه شمال - جنوب، وبذلك يتجنب تعدي المدينة على وادي حنيفة في الغرب. وقد نمت المدينة باتجاه الشمال كما كان متوقعا في المخطط، الا أنه لم يكن بالامكان أن تنمو على طول عصب مركزي الى الجنوب كما كان مقترحا في المخطط. اضافة لذلك نمت المدينة في الاتجاهين الشرقي والغربي بعكس ما هو محدد في المخطط. لقد كان لادخال عصب مركزي يعزز من نمو المدينة باتجاه الشمال تأثير كبير على تطوير منطقة الوسط المركزية بالمدينة، كما حددت مركزية الوظائف الأساسية لمنطقة الوسط المركزية من امكانية تطوير الوسط المركزي، ونتج عنه ضعف عمراني وتدهور في بيئته الاقتصادية.

• كان من المفروض أن يستند توزيع الخدمات والمرافق على ما اصطلح عليه بمخطط دو كسيادس بعبارة "التسلسل الهرمي للأحياء السكنية"، حيث تم بموجب هذا التسلسل الهرمي توحيد المجاورات السكنية التي تأتي في آخر ذلك التسلسل لتشكيل أحياء تتجمع بدورها لتشكيل مناطق على أن يتم ضمن كل مستوى من هذا التسلسل الهرمي تطوير مركز لخدم غرضين اثنين هما : (١) تزويد الخدمات العامة والتجارية لذلك المستوى من التسلسل الهرمي، (٢) إيجاد هوية لكل مجاورة سكنية أو حي أو منطقة.

• حدد المخطط مربعات بواقع ٢ كلم × ٢ كلم تسمى "Superblock" لتنفيذ التسلسل الهرمي للأحياء الذي تم تخطيطه في نمط شبكي ومع ذلك ظلت أعمال التخطيط وتقسيم الأراضي اللاحقة تستند الى الشكل المستقيم الذي أوحى به التصاميم التخطيطية التي اشتمل عليها مخطط دو كسيادس، ولهذا كانت مخططات تقسيم الأراضي النموذجية مكررة مع تعديلات ثانوية في كافة المناطق السكنية الجديدة، وقد نتج عن هذا النمط المتكرر تطوير في كافة انحاء العديد من مناطق المدينة، بصرف النظر عن طوبوغرافيتها وهيكلتها.

• اقترح المخطط منطقة حضرية مدمجة (مكتظة) بمساحة ٣٠٤ كيلومتر مربع منها ١٥٠ كلم^٢ خصصت للاستعمالات السكنية لاستيعاب عدد من السكان يبلغ ٧٦٠.٠٠٠ نسمة حتى عام ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م و ١.٤ مليون نسمة حتى عام ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م. الا أنه لم يتم لاسباب عديدة تحقيق النمط المكتض من نمو المدينة.

والنتيجة أن مخطط دو كسيادس عكس الحساسية البيئية عن طريق اقتراح نمو المدينة في اتجاه طولي لتجنب التعدي على وادي حنيفة. كما أسهم مخطط دو كسيادس الى حد كبير في توجيه نمو الرياض الى الشمال، الا أن نمو المدينة انتشر غربا الى وادي حنيفة مسببا ضررا بيئيا لهذه المنطقة الطبيعية المهمة.

ان مخطط دو كسيادس لم يتضمن أية دراسات تخطيطية وتصاميم عمرانية تفصيلية منسقة ولم تتبعه أية دراسات من هذا القبيل، ويلاحظ انعكاس نتيجة التفاعل اللاحق بشكل بارز في الاوضاع الراهنة لمخططات الأراضي السكنية النموذجية في جميع أنحاء منطقة العاصمة.

المخطط الرئيسي الثاني الذي أعدته شركة ست انترناشيونال : أوكلت وزارة الشؤون البلدية والقروية لشركة ست انترناشيونال في عام ١٤٠٢هـ (١٩٨٢م) مهمة تعديل وتحديث المخطط الرئيس الأول. وقد ركز هذا المخطط أكثر على التنفيذ، حيث أن تسعة تقارير من بين تقاريره السبعة عشر كانت تتعلق بالتنفيذ مثل (مخططات مناطق العمل والمقاييس والأنظمة ومخططات التنفيذ) بدلا من كونها استراتيجية فني طبيعتها. وتتميز العناصر المهمة من هذا المخطط بما يلي ^٢.

^٢ التقرير الفني رقم ٨ - المخطط الرئيس المعدل لمدينة الرياض، ست انترناشيونال، وزارة الشؤون البلدية والقروية عام ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م

- ١- تم تخصيص ٨٥٠ كيلومتر مربع ضمن حدود المخطط للتطوير حتى عام ١٤١٠هـ/١٩٩٠م لاستيعاب عدد من السكان يصل الى ١.٦ مليون نسمة، وكانت مائتان وخمسون كيلومتر مربع من هذه المساحة الاجمالية من الأراضي تتكون من قطع أراضي معتمدة ولكنها بيضاء تقع خارج حدود المخطط الاول. لقد كان نمو المدينة خلال هذا العقد من الزمن في اتجاه الشرق والغرب وهو ما لم يكن متوقعا في المخطط الأول، ويعزى نمو المدينة في الشرق أساسا الى قوة اجتذاب طريق مكة - الدمام السريع ومشاريع الحرس الوطني بخشم العان. أما نمو المدينة في الغرب فيرتبط في معظمه الى قيام الحكومة باستعمال الأراضي الحكومية المتوفرة بمنطقة وادي حنيفة لمخططات أراضي المنح.
- ٢- احتفظ هذا المخطط جزئيا بفكرة العصب المركزي المقترحة في المخطط الاول وقد اقترح المخطط الثاني أيضا تقوية المحور الذي يأخذ اتجاه شرق - غرب (طريق مكة - خريص/الدمام) حيث أصبحت هذه أجزاء انشائية رئيسة من هذا المخطط مشكلة محاور تقوم على جانبيها المباني ذات الاستعمالات المختلطة (تجارية مع سكنية متوسطة وعالية الكثافة) وخطوط خدمات ترتبط بمركز مدينة يعج بالحركة والنشاط. الا أنه لم يتم تطوير المحاور مثلما كان مخططا وأخذت المدينة شكلا غير منظم وهو ما يعزى جزئيا الى اضافة مخططات تقسيم الأراضي الفضاء المعتمدة. ولعل من الجدير بالملاحظة على وجه الخصوص أن المخطط الثاني لم يحدد فكرة "مركز المدينة" حسبما اقترحه المخطط الأول، ولهذا أخفق في تعزيز منطقة وسط متماسك للمدينة.
- ٣- تعزز الشكل والهيكل العمراني للمدينة بشكل أكبر عن طريق المشاريع الكبيرة مثل الحي الدبلوماسي وقصر الحكم ومكتب الملك ومجلس الوزراء ومكاتب مجلس الشورى والمدينة الرياضية وجامعة الملك سعود وجامعة الامام محمد بن سعود الاسلامية والمدن الصناعية. وقد أصبحت تلك المشاريع محاور رئيسية بحد ذاتها واجتذبت مشاريع أخرى الا أنه لم يتم دمجها تماما في النسيج العمراني للمدينة.
- ٤- أبقت شركة ست على النمط الشبكي للتطوير بواقع ٢ كلم × ٢ كلم حسبما حدده المخطط الأول مع أنه تم بشكل معدل، حيث استمر التخطيط الشبكي ٢ كلم × ٢ كلم باعتباره نمط النقل بالنسبة للمدينة. وقد اقترح المخطط الثاني انشاء طريق دائري خارجي حول المدينة يربطها بالطرق الاقليمية القادمة من الدمام والخرج وجدة ومكة المكرمة، كما اقترح المخطط أيضا تنفيذ فكرة انشاء طريق دائري داخلي وهو ما لم يتم تنفيذه أبدا.
- ٥- كان من المفروض تطوير وادي حنيفة كحزام أخضر رئيسي يندمج ضمن شبكة منتزهات واسعة للمدينة ترتبط بشبكة منتزهات اقليمية، وقد اقترح تطوير موقع المطار القديم كموقع منتزه رئيسي، الا أنه لم يتم حتى الآن تحقيق أي من تلك التوصيات.

٦- تضمن المخطط التوصية بمقترحات تصميم عمراني لتحسين الصورة البصرية للرياض باعتبارها مدينة عاصمة وبإعادة هيكلة المنطقة الحضرية، حيث تضمنت تلك المقترحات استخدام المعالم المميزة والمداخل والتصميم المحسن للشوارع. وقد قامت أمانة مدينة الرياض بأعداد تصميم لمداخل المدينة كنقاط دخول رسمية إليها وبتسمية التقاطعات الرئيسية بأسماء عواصم البلدان العربية، ويعتبر ميدان الكويت مثالا لتلك الجهود، إلا أنه هذه المبادرات لم تنفذ بعد.

٧- أدخل المخطط أيضا نظام تقسيم المناطق الذي أجاز الأوضاع الراهنة واتجاهات السوق التي كانت سائدة وقت اعداد المخطط المذكور.

٨- أقر مخطط ست طلب السوق بالنسبة لإقامة المباني ذات الاستعمالات المختلطة على طول الشوارع الرئيسية، حيث تم ادخال نظام يسمح بمثل تلك المشاريع على امتداد معظم شوارع المدينة التي يبلغ عرضها ٣٠م في قانون تقسيم المناطق، وهو ما أدى الى تشتت الاستعمالات التجارية وأضعف إمكانية إقامة مراكز تجارية داخل الأحياء السكنية.

٣-١-٢ النطاق العمراني والقرار ١٧٥

تبنى مجلس الوزراء في عام ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م القرار رقم ١٧٥ الذي حدد النطاق العمراني لمنطقة الرياض الحضرية، وكان الهدف من تبني هذا النطاق وضع آلية لضبط الانتشار المستمر لتقسيمات الأراضي السكنية التي تجتذب المضاربين في سوق العقارات وتنسيق توفير خدمات البنية التحتية. وقبل تبني القرار كان يتم باستمرار تخطيط وتقسيم واعتماد الأراضي الواقعة خارج النطاق العمراني للمخطط الثاني وذلك من قبل القطاعين الخاص والحكومي. ومع أن مخططات تقسيم الأراضي تناقشت منذ تبني القرار المذكور إلا أنه تم اعتباره من عام ١٤١٧هـ (١٩٩٦م) تقسيم واعتماد ٥٠٠٠٠٠ هكتار تقريبا من الأراضي للأغراض السكنية، وهذه الأراضي بيضاء في الوقت الحاضر، علما بأن اعداد أغلبية تلك المخططات تم باستعمال نفس النمط الشبكي ٢ كلم × ٢ كلم بدون اعطاء الاعتبار لدمج تلك المناطق بالشكل والهيكل العمراني للمدينة.

٣-١-٣ قرارات تخطيطية أخرى

اعتمدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في عام ١٤١٤هـ/١٩٩٤م تغييرا لنظام تقسيم المناطق بالنسبة لارتفاعات المباني التي تقام على امتداد العصب المركزي، فقد كان النظام السابق يستند الى النظام الذي وضعه المخطط الثاني والذي قيد ارتفاعات المباني من ٤ الى ١٠ أدوار استنادا الى مواقعها ضمن العصب المركزي. أما النظام الجديد الذي تم تبنيه فانه أكثر مرونة ويوفر خيارات مختلفة للمستثمرين لزيادة ارتفاعات المباني ولكن مع الإبقاء على نفس مساحة الطوابق، بناء على مساحة قطعة الأرض ونسب تغطية الأرض المحددة في المخطط الرئيسي الثاني.

الهدف من هذا القسم تقديم المعلومات ذات العلاقة المستقاة من تقارير الاوضاع الراهنة للمرحلة الاولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل والتي تصور الوضع الراهن للمدينة، وقد تم تقديم تلك المعلومات في صورة موجزة وتركز على المناطق أو المواضيع التي يمكن ادخالها كمناطق مرشحة للدراسات التفصيلية.

استعمالات الأراضي

- أنماط توزيع استعمالات الأراضي بالرياض على المستوى الحضري غير متوازنة الى حد ما، حيث يشتمل الجزء الجنوبي الشرقي من المدينة على كافة المشاريع الصناعية بينما يشتمل الجزء الشمالي والشرقي على الاستعمالات السكنية بشكل رئيسي مع عدم وجود مشاريع دعم لها.
- أحوال المباني القائمة بالمنطقة الحضرية جيدة بوجه عام مع تركيز أغلبية المباني التي تحتاج الى اصلاح في بلديتين فرعيتين بمنطقة وسط الرياض، وهذا ينطوي، من بين أسباب أخرى، على امكانية اختيار منطقة وسط الرياض كم منطقة دراسات تفصيلية.
- التعارضات في استعمالات الأراضي ثانوية ويعزى ذلك بشكل كبير الى ممارسات التخطيط الواعي من المخططات السابقة.
- عدم ملكية الأراضي العامة بالمواقع الاستراتيجية يحد من قدرة الحكومة على تغيير الشكل أو الهيكل العمراني ويعيق جهود تطوير مناطق صناعية جديدة ومخططات تقسيم أراضي المنح.
- تتركز المشاريع الكبيرة الجديدة للقطاع الخاص وأعمال الانشاء بصفة أساسية ضمن العصب المركزي وفي بعض البلديات الفرعية حول الرياض، الا أنه تم انجاز بعض المشاريع الحكومية الرئيسة ويجري تطويرها مؤخرًا ضمن منطقة الوسط المركزي بالمدينة مثل منطقة قصر الحكم ودارة الملك عبدالعزيز والمتحف الوطني ومجمع المحاكم ومنزله سلام... الخ.
- تباطأت أعمال تقسيم الأراضي منذ صدور القرار رقم ١٧٥ رسمياً، الا أن مخططات تقسيم قطع الأراضي الحالية البيضاء ربما تكون قد حددت توزيع استعمالات الأراضي لسنوات قادمة. وسيتم تناول تأثيرات ذلك في المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

- لا يوجد للرياض على المستوى الحضري هوية محددة بوضوح أو بعدا واضحا، ويعود هذا جزئيا الى الحاجة الى معالم مميزة يمكن تحديدها. ومع أنه تم تطوير العديد من المشاريع الحكومية الكبيرة المثيرة للانطباع، الا أن تلك المشاريع لم يتم ربطها ببعضها البعض ولا دمجها مع بقية أنحاء المدينة، وبدلا من ذلك تم تطويرها كمشاريع معزولة عن بعضها، وسيكون هذا الموضوع منطقة/موضوع دراسة تفصيلية.
- ظل المسجد المحلي تاريخيا نقطة التركيز داخل المجاورات السكنية، وقد أنتج موقع الساحة العامة أو الممرات المسقوفة بين المحلات التجارية احساسا ماديا بالمكان من الناحية التقليدية، وقد تجاهل التخطيط الحديث بمدينة الرياض تماما هذه المظاهر المادية الموحدة للنسيج العمراني، الا أن هذه القضية ليست قضية استراتيجية من حيث المقياس ويجب ألا تعتبر كموضوع دراسة تفصيلية.
- تفقر المدينة الى نمط من المراكز الفرعية القابلة للتحديد في جميع المنطقة الحضرية، ويجب تشجيع ممارسة النشاط التجاري في تجمعات معرفة ومخططة بشكل جيد وتلائم المناطق السكنية الرئيسية حول المدينة بدلا من استمرار تزايدها كواجهات شريط تجاري على امتداد الشوارع الرئيسية في جميع أنحاء المدينة. وعلى كل حال يجب معالجة هذه القضية في المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- يمثل الكثير من الرياض نفس الصورة البصرية على امتداد كل شارع، ويجب أن تعكس مختلف أجزاء المدينة ومواقع محددة بالذات على طول الشوارع الرئيسية مقاييس مختلفة وأنواع النشاط الاقتصادي. وهذا موضح على طول شارع العليا وشارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز على مستوى أعلى من النشاط وكذلك في شارع موسى بن نصير على مستوى محلي أو شخصي أكثر ويمكن أن يكون هذا الموضوع/المنطقة موضوع دراسة خاصة.
- لا توجد أية حواف أو مداخل للمدينة وانما يستمر شكل المدينة ببساطة ممتدا في الصحراء بدون نهاية واضحة، كما أن الطرق المؤدية الى المدينة قلما تظهر الوصول الى المدينة، ولهذا لا بد من تناول هذه القضية في العديد من دراسات المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- يحتاج الطابع البصري لشوارع المدينة الى تحسينات مادية وبصرية حيث لم يعط الاهتمام الى احتياجات المشاة، فأرصفت المشاة غير المستمرة وكذلك مشاكل السلامة المترتبة على قطع طرق حركة المرور الرئيسية يحتاج الى عناية شديدة، فهناك العديد من الشوارع التي تفقر الى أعمال التشجير والتجميل بالاضافة الى المعالجات التصميمية الاخرى اللازمة لايجاد بيئة أكثر بهجة للمشاة. ومن المحتمل أن يكون هذا الموضوع/المنطقة موضوع دراسة خاصة.

- هنالك حاجة الى صياغة مقاييس الاداء أو الحوافز لتشجيع ايجاد أماكن للعامة على مستوى الارض واستخدام ارتدادات متباينة لكسر استمرارية خط البناء وإيجاد أماكن تعزز الحيوية والاحساس بالهوية وادخال الساحات العامة والمنتزهات الجديدة في أماكن استراتيجية لكسر رتابة الصورة المبنية الرئيسة الحالية. وسيكون بالامكان تناول هذا الموضوع كدراسة خاصة على مستوى المدينة.
- يوفر موقع المطار القديم الذي يحيط به جزء من المنطقة المبنية من المدينة فرصة فريدة لاقامة مشروع ضخم للاستعمالات المختلطة لاعطاء اتجاه للشكل والهيكل العمراني المستقبلي للمدينة. وتمثل هذه المنطقة منطقة مرشحة رئيسية للدراسة التفصيلية.

الاسكان

- الخصائص المادية للمساكن الحالية بمدينة الرياض جيدة وقد ثبتت معدلات خلو المساكن ويعتبر الموجود حالياً من المساكن في حالة جيدة، كما يجري انشاء عدد كبير من المساكن الجديدة.
- ان عدم وجود قطع أراضي منح عامة موصولة بالخدمات وعدم توفر القروض من صندوق التنمية العقارية لبناء المساكن يحد من قدرات السعوديين على امتلاك مساكنهم الخاصة، ولهذا يوجد طلب متراكم على قطع أراضي المنح والقروض من صندوق التنمية العقارية.
- تتركز المساكن التي تحتاج الى ترميم حول منطقة الوسط المركزي من المدينة، وتستخدم هذه المساكن في معظمها لاسكان الافراد ذوي الدخل المنخفض، ويحتاج هذا الموضوع الى معالجته بصورة منفصلة.

الخدمات العامة

أشرنا سابقا الى أن المخططات السابقة للخدمات العامة بمدينة الرياض اقترحت أن تكون مواقع تلك الخدمات داخل مراكز في تسلسل هرمي تصاعدي للأحياء السكنية والمجاورات السكنية والمناطق، الا أن هذه الفكرة التخطيطية لم تثبت بأنها قابلة للاستمرار ولم يتم تنفيذها في تطوير الرياض، وبالتالي لا بد من ايجاد وسيلة جديدة لمعالجة مسألة توزيع الخدمات العامة، وربما يكون ذلك موضوع دراسة خاصة.

التطوير الصناعي

- خدمات النقل للمناطق الصناعية جيدة وهناك فرص مهمة كثيرة لتعزيز التطوير الصناعي بوجود المطار وبعد مد خط سكة حديد في المدينة الصناعية الثانية و/أو المطار الدولي.
- تم انجاز دراسة تخصص ثلاث مناطق لتوسعة المدينة الصناعية الثانية، وقد طلبت الحكومة بأن تأخذ مصالح القطاع الخاص في الاعتبار تطوير المنطقة ولا تزال النتائج بالانتظار، وهناك أيضا عدد من قطع الأراضي الصناعية الخالية المملوكة للقطاع الخاص في الرياض، وهذه الأراضي غير موصولة بالخدمات أيضا.
- ربما لا تكون قطع الأراضي الصناعية الخالية الحالية وكذلك المواقع المقترحة لتوسعة المدينة الصناعية الثانية مواقع مثالية من وجهة النظر المتعلقة بالمدينة، وسيكون هذا الموضوع نقطة التركيز لدراسات عديدة ستتم في المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

الموارد البيئية

- يستخدم العديد من الموارد البيئية بمدينة الرياض بصورة غير فعالة.
- تؤدي أعمال التطوير الأخيرة والتي تستمر بدون رقابة الى تدمير العديد من الموارد الطبيعية.
- تتوفر الامكانية للاستعمالات المتعددة الاغراض لوادي حنيفة، وسيكون بالامكان تناوله كمنطقة دراسات تفصيلية.
- لا تزال هنالك بقايا مواطن صحراوية للحياة الفطرية ضمن المناطق الحضرية غير المطورة (شرقي وادي حنيفة على سبيل المثال).
- يوجد عدد من المباني أو المناطق ذات الالهية الاثرية أو المعمارية أو التاريخية أو الثقافية ومعظمها ضمن مناطق المدينة الداخلية ويجري جرف هذه المنشآت أو المناطق في ظل موجة الاعمار السريع، وهناك حاجة قوية لايفاف هذه الخسارة للمواقع الأثرية بالمدينة التي لا يمكن استردادها مع ضرورة حمايتها.

- يمكن إقامة شبكات من المناطق المفتوحة باستخدام عناصر المناطق المفتوحة الحالية بما فيها وادي حنيفة، ويجب تناول هذا الموضوع في المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- يجب دراسة تحويل موقع المطار القديم الى منطقة مفتوحة وللاستعمالات الترفيهية التجارية وذلك كجزء لا يتجزأ من شبكة المناطق المفتوحة بكاملها (أنظر أعلاه).
- يجب تطوير المناطق المفتوحة واصلاحها بطريقة تضمن قيمتها الترفيهية واستدامتها مقابل الضغوط العمرانية المتزايدة لتطويره الى استعمالات أخرى.

٣-٣ تحديد المناطق المرشحة على أساس المراجعة على مستوى المدينة

تم تحديد عدد من مناطق الدراسات التفصيلية والمواضيع المحتملة في البحث السالف الذكر، وفيما يلي قائمة بالمناطق والمواضيع المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية (شكل ٣)

٣-٣-١ المناطق المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية

- ١- العصب المركزي
- ٢- الدرعية
- ٣- منطقة وسط الرياض
- ٤- مخطط وادي حنيفة المتعدد الاغراض
- ٥- العريجات
- ٦- موقع المطار القديم
- ٧- المستوطنات الواقعة حول مدينة الرياض

- ٨- أنماط توزيع استعمالات الأراضي على مستوى المدينة
- ٩- توزيع استعمالات الأراضي ضمن الأراضي المقسمة الخالية.
- ١٠- مخطط نموذجي للمجاورات السكنية المطورة.
- ١١- تصميم نموذجي لمخططات تقسيم الأراضي الجديدة.
- ١٢- مراكز رئيسة جديدة بمدينة الرياض.
- ١٣- مراكز خدمات عامة رئيسة في البلديات الفرعية.
- ١٤- مركز خدمات عامة نموذجي في مجاورة سكنية.
- ١٥- صورة المدينة العاصمة.
- ١٦- إعادة ملائمة الخدمات العامة بالمناطق التي تعاني من عجز في تلك الخدمات.
- ١٧- دراسة تقسيم قطع أراضي صناعية جديدة.
- ١٨- بقاء مواطن الحياة الفطرية الصحراوية.
- ١٩- تصميم نموذجي للشوارع.
- ٢٠- اسكان ذوي الدخل المحدود في المناطق المحيطة بمنطقة الوسط المركزية.
- ٢١- المحافظة على المباني/المناطق ذات الأهمية المعمارية أو التاريخية أو الثقافية.
- ٢٢- شبكة المناطق المفتوحة للمدينة.
- ٢٣- الاستراحات.

Potential Candidate Areas for Specific Studies
المناطق المرشحة المحتملة للدراسات التفصيلية

Wadi Hanifa وادي حنيفة
Potential Candidate Area منطقة مرشحة محتملة
Peripheral Settlements مستوطنات حول المدينة

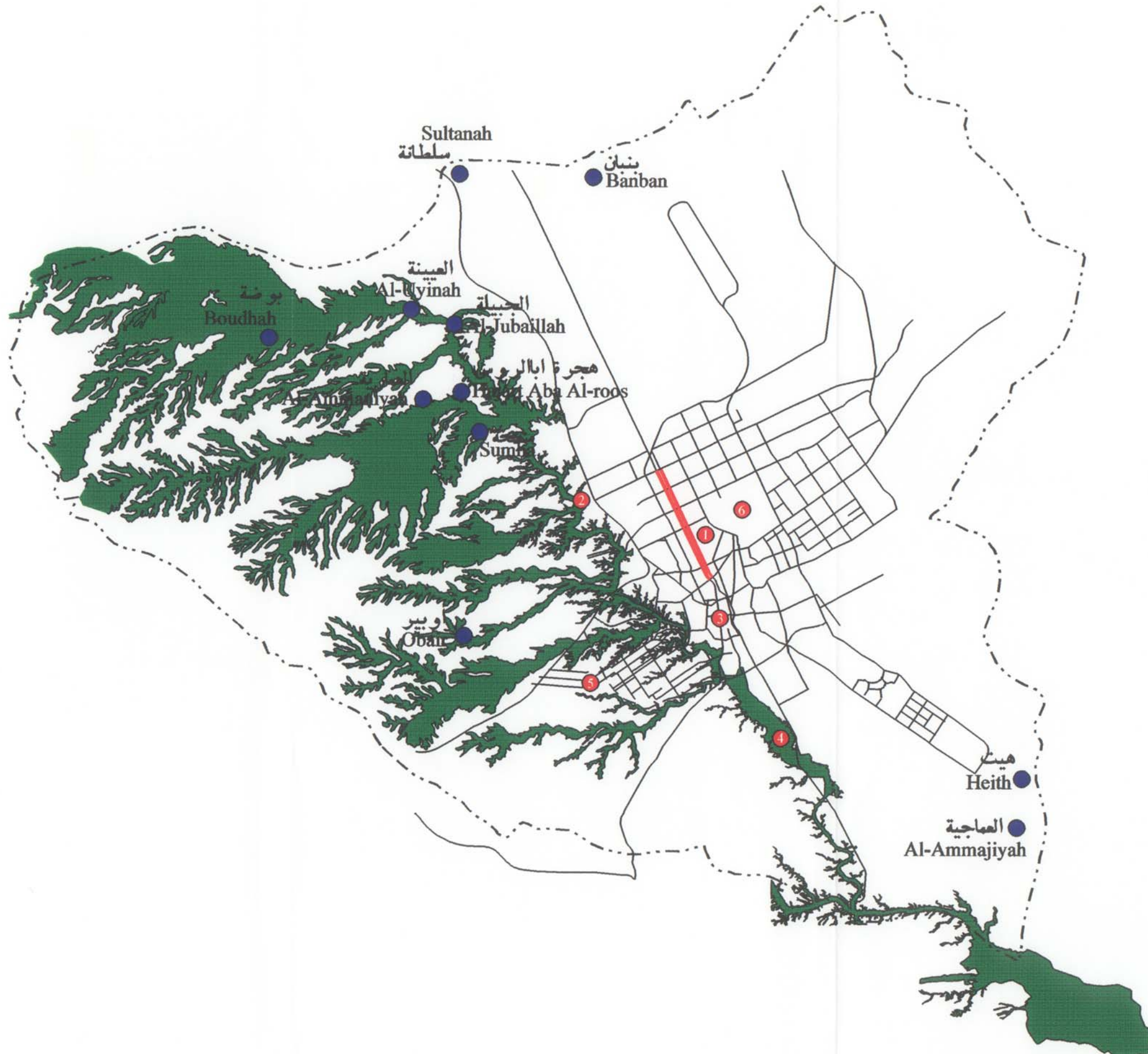
1. The Central Spine - العصب المركزي
2. Diriyah - الدرعية
3. Arriyadh Central Area - منطقة وسط الرياض
4. Multi-Purpose Plan Wadi Hanifa - مخطط متعدد الأغراض لوادي حنيفة
5. Uraija - المريجا
6. The Old Airport Site - موقع المطار القديم



Data Source: مصدر المعلومات: ADA
Date: التاريخ: 1997

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\p1 misc\m10503.dgn Date: Sep. 29, 1998

الشكل ٣ - 3 Figure



٣-٤-١ المناطق

- ١- **العصب المركزي:** تم ترشيحه من قبل مركز المشاريع والتخطيط. ويقع هذا الشريط التجاري الذي يبلغ طوله ١٢ كلم وعرضه ٣٠٠ متر بين طريق الملك فهد الى الغرب وشارع العليا في الشرق والطريق الدائري في الشمال وشارع المعذر في الجنوب، ويعاني هذا العصب المركزي من عدد من القضايا التي تتراوح بين التصميم العمراني الى هيكله العمراني وضوابط استعمالات الأراضي... الخ.
- ٢- **الدرعية:** تقع الى الشمال الغربي من مدينة الرياض على حافة وادي حنيفة. وهذه المستوطنة القديمة ذات أهمية تاريخية وثقافية ومعمارية. وقد تم اعداد كثير من المخططات في السابق لمعالجة هذه القضايا الا أنه لم يتم حتى الآن تنفيذ أي من تلك المخططات أبدا.
- ٣- **منطقة وسط الرياض:** تم ترشيحها من قبل مركز المشاريع والتخطيط، وتضم هذه المنطقة جميع مناطق الرياض القديمة تقريبا. وقد قام المركز المذكور بدراسة موسعة حول المنطقة وحدد عددا من القضايا وفرص التطوير المحتملة والقيود المفروضة على اعادة تطوير هذه المنطقة ضمن اطار المدينة.
- ٤- **مخطط وادي حنيفة المتعدد الأغراض:** وادي حنيفة هو أطول الوديان بمنطقة نجد ويدعم أسباب الحياة للعديد من المستوطنات الصغيرة الواقعة على ضفتيه، وقد هدد النمو المتزايد للمدينة هذه الايام البيئة السريعة التأثير لهذا الرصيد الاقليمي القيم. هذا وقد قام مركز المشاريع والتخطيط باعداد مخطط تطوير شامل للمنطقة يحتاج الى تنقيحه وتنفيذه ضمن اطار المدينة.
- ٥- **العرجا:** تم ترشيحها من قبل مركز المشاريع والتخطيط. وقد تم مؤخرا تطوير هذه المنطقة الى منطقة أراضي منح. ونظرا لوقوعها الى الغرب من المدينة على الجانب الآخر من وادي حنيفة، فان ثمة عددا من القضايا التخطيطية والاجتماعية بهذه المنطقة فضلا عن تأثيرها الشديد على الوادي.

٦- موقع المطار القديم : يقع بالقرب من وسط المدينة، وقد اقترح في المخطط الرئيس الثاني تطوير هذا الموقع كمنتزه للمدينة، ونتيجة لذلك قام مركز المشاريع والتخطيط باعداد مخطط شامل للمنطقة. الا أنه لم يكن بالامكان تنفيذ ذلك المخطط نظرا لأن حق تطوير الارض لم يمنح أبدا لمركز المشاريع والتخطيط. ان موقع المطار القديم كجزيرة ضخمة وسط بحر عمراني يمثل فرصة فريدة لتوجيه الشكل والهيكل العمراني المستقبلي للمدينة من خلال تنفيذ مشروع مخطط كبير للاستثمارات المختلطة.

٧- المستوطنات الواقعة حول مدينة الرياض : توجد عدة مستوطنات صغيرة حول منطقة حماية التنمية بالرياض، وتحتاج هذه المستوطنات الى تزويدها بالخدمات السكانية الاساسية ودمجها بالمدينة.

٣-٤-٢ المواضيع

٨- نمط توزيع استثمارات الأراضي على مستوى المدينة : تعتبر أنماط توزيع استثمارات الأراضي بمدينة الرياض غير متوازنة الى حد ما، فالجزء الجنوبي الشرقي من المدينة يضم كافة المشاريع الصناعية في حين أن الجزأين الشمالي والشرقي يضمنان بشكل رئيس استثمارات سكنية بدون استثمارات عمالة مساندة. ويتمثل الهدف من هذه الدراسة في تحسين عدم التوازنات هذه في استثمارات الأراضي.

٩- توزيع استثمارات الأراضي في الأراضي الخالية المقسمة : يوجد عدد من القضايا المتعلقة بالنمط المكاني لمختلف أنواع الخدمات السكانية في قطع الأراضي المقسمة الخالية، وبالتالي يحتاج هذا الموضوع الى دراسته لتصحيح أوجه القصور المحتملة تلك.

١٠- مخطط نموذجي لمجاورة سكنية مطورة : تعاني المجاورات السكنية المطورة من مدينة الرياض من انعدام الهوية ومن البيئة غير المأمونة وغير السارة للمشاة وكذلك من التوزيع غير السليم للخدمات السكنية...الخ. وقد قام مركز المشاريع والتخطيط باجراء دراسة لمنطقة الربوة لتحسين الأوضاع السكنية بها. وهناك حاجة لاعداد مخطط نموذجي لمجاورات سكنية أخرى بمدينة الرياض.

١١- تصميم نموذج أولي لمخططات تقسيم الأراضي الجديدة : نتج عن النمط المتكرر للبلوكات الكبيرة ٢ كلم × ٢ كلم تطوير للأراضي بدون اعطاء الاعتبار لهوية أو طوبوغرافية المدينة أو هيكلها العمراني. والغرض من هذا الموضوع اعداد مخطط نموذجي لتصحيح تلك القضايا بالنسبة لمخططات تقسيم الأراضي الجديدة.

- ١٢- **المراكز الرئيسية الجديدة بالرياض :** تفتقر المدينة الى نمط يمكن تحديده من المراكز الفرعية في جميع مناطق المدينة، وبذلك يجب تشجيع تركيز النشاط التجاري في مواقع محددة ومخططة جيداً وتلائم المناطق السكنية الكبيرة حول المدينة. ويعكس النمط الحالي لاستعمالات الأراضي بمدينة الرياض عدم اعطاء الاعتبار لانماط السكن والعمل للسكان. وهناك حاجة الى اقامة مراكز جديدة في مواقع مناسبة.
- ١٣- **مركز خدمات عامة في بلدية فرعية :** هناك توزيع غير ملائم للخدمات العامة في بلديات فرعية معينة. لقد تضمنت المخططات السابقة للخدمات العامة بمدينة الرياض توصيات لم يتم تنفيذها، وسيكون الهدف من هذا الموضوع دراسة نمط التوزيع الحالي للخدمات العامة والقضاء على أوجه القصور تلك ضمن البلدية الفرعية.
- ١٤- **مركز خدمات عامة نموذجي في مجاورة سكنية :** ظل المسجد المحلي تاريخياً نقطة التركيز في التفاعل الاجتماعي داخل المجاورة السكنية، الا أن التخطيط الحديث تجاهل أهمية هذا المكان العام للسكان، وسيكون الهدف من هذه الدراسة اعداد مركز خدمات عامة نموذجي على مستوى المجاورة السكنية حول مسجد.
- ١٥- **صورة مدينة عاصمة :** الرياض هي عاصمة المملكة وأكبر مدينة بالدول الاعضاء بمجلس التعاون الخليجي، الا أن دورها وصورتها لا يتفقا مع هذا الوضع، فهناك حاجة الى تحسين وضوحها وهويتها والنواحي البصرية الجمالية بها وهو ما يمكن تحقيقه من خلال ربط المناطق أو المباني ذات الأهمية الكبيرة وصياغة مقاييس أداء أو حوافز لتشجيع ايجاد " أماكن للناس ". وسيكون الهدف من هذه الدراسة التوصية بوضع سياسات وقواعد عامة للتصميم العمراني لتحديد صورة المدينة بحيث تكون وثيقة الصلة بدورها كمدينة عاصمة.
- ١٦- **اعادة ملائمة الخدمات العامة :** حدد تقرير المرحلة الاولى حول الخدمات العامة وجود نقص في الخدمات العامة في بعض المناطق، وسيكون الهدف من هذه الدراسة ايجاد وسيلة لتوفير الخدمات العامة في المناطق التي تعاني من عجز في تلك الخدمات.
- ١٧- **مخططات تقسيم الأراضي الصناعية الجديدة :** ربما لا تكون مخططات تقسيم الأراضي الصناعية الحالية البيضاء (الخالية) وكذلك المواقع المقترحة لتوسعة المدينة الصناعية الثانية مواقع مثالية من وجهة النظر الحضرية، وسيكون الهدف من هذه الدراسة ايجاد المواقع الملائمة بالمدينة لتكون بمثابة مناطق صناعية واقتراح اعداد مخطط نموذجي لتقسيمات الأراضي بالنسبة لتلك المناطق.
- ١٨- **بقايا مواطن الحياة الفطرية الصحراوية :** سيكون الهدف من هذه الدراسة التوصية بالوسائل والاجراءات الكفيلة بحماية بقايا مواطن الحياة الفطرية الصحراوية كتلك الموجودة بوادي حنيفة من الانقراض.

١٩- تصميم منظر شارع نموذجي : تواجه شوارع مدينة الرياض ثلاث قضايا أساسية وهي علاقة تصميم الشارع بوظيفته المحددة وانعدام بيئة المشاة والافتقار الى المناظر البصرية الجمالية. وسيكون الهدف من دراسة التصميم العمراني هذه اصلاح قضايا الشوارع واعداد عدة تصاميم لمختلف شوارع مدينة الرياض كدراسات قضايا ومن ثم سيكون بالامكان تطبيق مبادئ التصميم على الشوارع الاخرى أيضا.

٢٠- اسكان ذوي الدخل المنخفض بالمناطق الواقعة حول منطقة الوسط المركزي : يحيط بمنطقة الوسط المركزي بالمدينة مساكن بحاجة الى ترميم يشغل معظمها أفراد من مجموعات ذوي الدخل المحدود غير المترابطة. ويشكل هؤلاء الناس منطقة التجمع الرئيسة بالنسبة لمنطقة الوسط المركزي ولهذا يؤثرون على سوق تلك المنطقة. وسيكون الهدف من هذه الدراسة ايجاد مكان بديل لهؤلاء العمال وتحسين جودة المساكن بالمناطق المحيطة.

٢١- حماية المباني ذات الالهية المعمارية أو التاريخية أو الثقافية : يوجد العديد من المناطق ذات الأهمية المعمارية أو التاريخية أو الثقافية التي يقع معظمها في قلب المدينة، ويحل العمران بسرعة محل تلك المباني والمناطق، وهناك حاجة قوية الى إيقاف هذه الخسارة غير المستردة من تراث المدينة والحفاظ على موجوداتها التاريخية أو الثقافية أو المعمارية.

٢٢- شبكة المناطق المفتوحة بالمدينة : تفتقر المدينة بشدة الى المناطق الخضراء، وسيكون الهدف من هذه الدراسة اقامة شبكة من المناطق المفتوحة الخضراء باستخدام عناصر المناطق المفتوحة الحالية بما فيها وادي حنيفة.

٢٣- الاستراحات : يجري استعمال قطع الأراضي المقسمة الخالية والتي معظمها غير موصول بالخدمات كاستراحات أو مناطق استراحة للأنشطة الترفيهية، وسيكون الهدف من هذه الدراسة تحليل الهيكل والادوار الحالية لتلك الاستراحات ووضع السياسات والضوابط المناسبة لاستعمالات الأراضي لتخطيطها وتطويرها في المستقبل.

٣-٥ تقييم المناطق أو المواضيع المرشحة

يتضمن الجدول (١) تقييما للمناطق أو المواضيع الثلاثة وعشرين مقابل معايير التقييم الواسعة الموضحة في القسم ٢-١. وحتى يمكن ترشيح المنطقة أو الموضوع للدراسة التفصيلية فانه يجب أن يلبي كافة المعايير الأربعة.

الجدول (١)
تقييم المناطق / المواضيع المرشحة

ملاحظات	معايير التقييم				المنطقة أو الموضوع
	الموقع	التأثير الاستراتيجي	التحسين العمراني	الارتباط بالاستراتيجية	
					المناطق
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	١- العصب التجاري
غير مؤهل	نعم	لا	نعم	لا	٢- الدرعية
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	٣- منطقة وسط الرياض
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	٤- مخطط وادي حنيفة المتعدد الأغراض
غير مؤهل	نعم	لا	نعم	لا	٥- العرجاء
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	٦- موقع المطار القديم
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	٧- المستوطنات الواقعة حول مدينة الرياض
					المواضيع
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	٨- نمط توزيع استعمالات الأراضي على مستوى المدينة
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	٩- توزيع استعمالات الأراضي في الأراضي المقسمة الحالية
مؤهل	نعم	نعم	نعم	لا	١٠- مخطط نموذجي للمجاورات السكنية المطورة
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	١١- تصميم نموذج أولي لمخططات تقسيم الأراضي الجديدة
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	١٢- مركز رئيسي جديد بالرياض
غير مؤهل	نعم	لا	نعم	نعم	١٣- مراكز خدمات عامة في بلدية فرعية
غير مؤهل	نعم	لا	نعم	لا	١٤- مركز خدمات عامة نموذجي في مجاورة سكنية
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	١٥- صورة المدينة العاصمة
غير مؤهل	لا	لا	نعم	نعم	١٦- إعادة ملائمة الخدمات العامة
غير مؤهل	لا	لا	نعم	لا	١٧- تقسيمات الأراضي الصناعية الجديدة
غير مؤهل	نعم	لا	نعم	لا	١٨- مواطن الحياة الفطرية الصحراوية
مؤهل	نعم	نعم	نعم	نعم	١٩- تصميم منظر شارع نموذجي
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	٢٠- اسكان ذوي الدخل المنخفض في المناطق الواقعة حول الوسط المركزي
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	٢١- شبكة المناطق المفتوحة بالمدينة
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	٢٢- الخدمات السكانية
غير مؤهل	لا	نعم	نعم	نعم	٢٣- التجديد العمراني
غير مؤهل	نعم	لا	نعم	نعم	٢٤- المناطق ذات الأهمية الثقافية
غير مؤهل *	نعم	نعم	نعم	نعم	٢٥- الاستراحات

المصدر : الاستراتيجية

يقوم بإجراء هذه الدراسة القائمون على برنامج التخطيط والخدمات الحضري. ولهذا لن يقوم فريق الاستراتيجية بعمل هذه الدراسة.

يتضح من الجدول (١) أن ٨ من بين ٢٣ منطقة/موضوع مرشح تلبي كافة المعايير الأربعة، ويمكن تجميع هذه المناطق أو المواضيع على النحو التالي :

- المناطق أو المواضيع التي لبت المعايير
- المناطق أو المواضيع التي لم تلبي المعايير لكنها ستلقى الاهتمام خلال المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- المناطق أو المواضيع التي هي محلية بطبيعتها وليست ذات أهمية استراتيجية من حيث المقياس، وبالتالي لها الحد الأدنى من العلاقة بالاستراتيجية، وبذلك تحتاج الى دراسات مستقلة أو الى اعداد مخططات مناطق عمل ارشادية لها.

وفيما يلي وصف موجز للتقييم :

أ- المناطق أو المواضيع التي تلبي المعايير

تلبي المناطق أو المواضيع الثمانية التالية كافة المعايير الأربعة، ولهذا تم ترشيح هذه المناطق أو المواضيع للدراسات التفصيلية :-

- ١- العصب المركزي
- ٣- منطقة وسط الرياض
- ٤- مخطط متعدد الأغراض لوادي حنيفة
- ٦- موقع المطار القديم
- ٩- توزيع استعمالات الأراضي في مخططات تقسيم الأراضي الخالية
- ١٢- مراكز رئيسة جديدة بالرياض
- ١٩- تصميم نموذجي لمنظر الطابع العمراني للشوارع
- ٢٢- الاستراحات

هذا وسيتم ترتيب المناطق أو المواضيع السالفة الذكر بحسب الأولوية مع وصفها بتفصيل أكثر مع نطاق العمل المنشود منها في القسم (٤-٠).

ب- المناطق أو المواضيع التي ستم دراستها في المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل

لم تستطع المناطق أو المواضيع السبعة التالية تلبية المعايير الا أنه ستم دراستها كجزء من تحليل آخر ينفذ خلال المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل :-

- ٧- المستوطنات الواقعة حول مدينة الرياض
- ٨- أنماط توزيع الأراضي على مستوى المدينة
- ١١- تصميم نموذج أولي لمخططات تقسيم الأراضي الجديدة
- ١٥- صورة المدينة العاصمة
- ٢٠- اسكان ذوي الدخل المنخفض في المناطق الواقعة حول منطقة وسط الرياض
- ٢١- شبكة المناطق المفتوحة بالمدينة
- ٢٢- المباني أو المناطق ذات الالهية التاريخية أو الثقافية أو المعمارية

٧- المستوطنات الواقعة حول مدينة الرياض : يوجد حوالي ١١ مستوطنة ضمن منطقة حماية التنمية بالرياض. وعلى الرغم من أن اعداد مخططات تطويرها يعتبر موضوعا محليا الا أن فريق الاستراتيجية سيتناول في المرحلة الثانية روابط وأدوار تلك المستوطنات ضمن اطار المدينة.

٨- أنماط توزيع الأراضي على مستوى المدينة : سيتم تناول هذا الموضوع كجزء من عنصر استعمالات الأراضي.

١١- تصميم نموذج أولي لمخططات تقسيم الأراضي الجديدة : عبرت مختلف تقارير الاستراتيجية وأعضاء فريق المشروع عن عدم الرضا عن التصميم الحالي لمخططات تقسيم الأراضي الحالية، وقد تم نشر العديد من الكتب الأوروبية والأمريكية التي طبعت ونشرت حول هذا الموضوع (مثل كتيب مخططات تقسيم الأراضي الجديدة ومخططات الموقع وديفد لستونكين وكارول ووكر - بحث حول مركز السياسة العمرانية عام ١٤١٤هـ (١٩٩٣م) والتي يمكن استخدامها وملاءمتها مع الأوضاع المحلية من قبل المخططين المحليين لتخطيط مخططات تقسيم الأراضي. وكما أوضح أحدث مخطط لوزارة الشؤون البلدية والقروية لتقسيم الأراضي على الجانب الغربي فإن عملية اجراء تلك الدراسة يمكن أن تستغرق حتى ثلاث سنوات لانجازها. وسيتم تناول هذا الموضوع كجزء من عملية اعداد "الضوابط النظامية العمرانية" خلال المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل عند التوصية بمقاييس وعمليات جديدة بخصوص اعتماد مخططات تقسيم الأراضي.

١٥- صورة المدينة العاصمة : سيتم تناول هذا الموضوع أيضا كجزء من دراسة التصميم العمراني على نطاق المدينة في عنصر استعمالات الأراضي.

٢٠- إسكان ذوي الدخل المنخفض في المناطق الواقعة حول الوسط المركزي : سيتم تناول هذا الموضوع جزئياً في تحليل قطاع الإسكان وجزئياً في دراسة منطقة وسط الرياض المرشحة للدراسات التفصيلية.

٢١- شبكة المناطق المفتوحة بالمدينة : سيتم تناول هذا الموضوع على حدة ضمن إطار تحليل متطلبات المناطق المفتوحة.

٢٢- المباني والمناطق ذات الأهمية المعمارية أو التاريخية أو الثقافية : يجري تناول هذا الموضوع في الوقت الحاضر في تجميع الضوابط المرحلية لاستعمالات الأراضي وسيتم تناوله بمزيد من التفصيل أثناء تنفيذ المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

ج - المناطق أو المواضيع التي هي محلية في طبيعتها أو أقل من حيث المقياس

هنالك ثمانى مناطق أو مواضيع أخرى لم تتمكن من تلبية المعايير لأنها كانت محلية في طبيعتها أو أصغر من حيث القياس، وفيما يلي قائمة بتلك المناطق :

٢- الدرعية

٥- العريحاء

١٠- مخطط نموذجي للمجاورات السكنية المطورة.

١٣- مراكز خدمات عامة رئيسة في البلديات الفرعية.

١٤- مركز خدمات عامة نموذجي في مجاورة سكنية.

١٦- إعادة ملائمة الخدمات العامة بالمناطق التي تعاني من عجز في تلك الخدمات.

١٧- دراسة تقسيم قطع أراضي صناعية جديدة.

١٨- بقايا مواطن الحياة الفطرية الصحراوية.

وفيما يلي الملاحظات على المناطق أو المواضيع السالفة الذكر :

٢- الدرعية : تخضع هذه المنطقة حالياً للدراسة من قبل لجنة تتكون من أعضاء من جمعية العمران ومركز المشاريع والتخطيط وجامعة الملك سعود، ولهذا يلزم التنسيق مع اللجنة المذكورة حسب الحاجة.

٥- العريحاء : من الواضح أن العديد من القضايا المتصلة بهذه المنطقة محلية في طبيعتها وليس لها أية أهمية استراتيجية، وهي ببساطة مجرد بلدية فرعية أخرى تعرض للمشاكل، ومن الأفضل تناول هذه المنطقة كمخطط منطقة عمل إرشادي.

- ١٠- مخطط نموذجي لمجاورات سكنية مطورة : هذا النوع من الدراسة غير استراتيجي من حيث المقياس وانما هو موضوع تخطيط مجاورات سكنية كل منها استثنائي في تركيبته وقضاياها وليس بالامكان معالجته بواسطة مخطط نموذجي أولي، وانما سيكون من الافضل معالجة تلك المجاورات السكنية عن طريق مخططات ارشادية.
- ١٣- مركز خدمات عامة رئيس في بلدية فرعية : تم تحديد هذا الموضوع في تقرير الخدمات العامة للمرحلة الاولى تجاوبا مع القلق بشأن الافتقار الى نقطة تركيز مركزية للخدمات العامة الرئيسة على مستوى البلدية الفرعية، أي أن قضية كل بلدية فرعية تعتبر أيضا قضية استثنائية بالنسبة لهيكلها العمراني وتوزيع الخدمات العامة بها، وثانيا أن هذه القضية ليست ذات أهمية استراتيجية، ولهذا يجب تحديد كل بلدية فرعية على اساس استحقاقها مع ضرورة معالجة قضاياها في مخططات ارشادية محلية.
- ١٤- مركز خدمات عامة نموذجي في مجاورة سكنية : هذه الدراسة أيضا ليست ذات طبيعة استراتيجية ومن الأفضل تناولها كمخطط منطقة عمل ارشادي محلي.
- ١٦- إعادة ملاعمة الخدمات العامة : هذه الدراسة أيضا ليست استراتيجية بطبيعتها، وهنالك مسعى لتناول المشاكل على نطاق محلي، وسيكون من الافضل أن يتم ذلك من قبل المطورين الافراد للخدمات العامة في صورة مخطط منطقة عمل ارشادي وذلك بعد المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- ١٧- دراسة مخططات تقسيم الأراضي الصناعية الجديدة : تم تحديد هذه المنطقة المرشحة في تقرير استعمالات الأراضي للمرحلة الاولى استجابة للتوزيع غير المتساوي للنشاط الصناعي بالمنطقة الحضرية. وستكون الخطوة الاولى لتلك الدراسة تحليل وتحديد المواقع الملائمة. ومن المحتمل أن يحتاج هذا الأمر الى ستة أشهر من المرحلة الثانية مما يترك مرة أخرى وقتا غير كاف لاعداد الدراسات التفصيلية الضرورية، وثانيا ان اعداد ذلك "المخطط" هو في الواقع مخطط منطقة عمل ارشادي (اعداد مخطط لتقسيمات الأراضي) وليس منطقة دراسة تفصيلية حسبما حدده فريق مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- ١٨- بقايا مواطن الحياة الفطرية الصحراوية كتلك التي وجدت بالقرب من وادي حنيفة : هذا الموضوع غير استراتيجي من حيث المقياس.

٤-٠ المناطق أو المواضيع المرشحة للدراسة التفصيلية

يقدم هذا الفصل الوصف التفصيلي للمناطق أو المواضيع المرشحة في الفصل السابق للدراسات التفصيلية، وتشمل تلك المناطق أو المواضيع ما يلي :

- ١- العصب المركزي
- ٢- منطقة وسط الرياض
- ٣- مخطط متعدد الاغراض لوادي حنيفة
- ٤- موقع المطار القديم
- ٥- توزيع استعمالات الأراضي في مخططات تقسيم الأراضي الخالية
- ٦- مراكز رئيسة جديدة بالرياض
- ٧- تصميم نموذجي للطابع العمراني للشوارع
- ٨- مخطط نموذجي للمجاورات السكنية المطورة بمدينة الرياض

كما سيوفر هذا الفصل مقدمة موجزة وتخطيطا بارزا وخصائص تطويرية لتلك المناطق أو المواضيع بتفصيل أكبر. اضافة لذلك سيتم ترتيب تلك المواضيع أو المناطق على أساس المعايير الموضحة في القسم ٢-٣ لاختيار المناطق أو المواضيع الخمسة الاولى لدراستها بمزيد من التفصيل خلال المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل، وسنقدم في الفصل الاخير من هذا التقرير نطاق الاعمال المنشودة للمواضيع/ المناطق التي يقع عليها الاختيار النهائي.

٤-١ العصب المركزي

العصب المركزي حسبما جرى تعريفه بهذا التقرير هو المنطقة التي يحدها من الشمال الطريق الدائري الشمالي ومن الجنوب شارع المعذر. وبينما تحد طريق الملك فهد السريع وشارع العليا حدوده الغربية والشرقية على التوالي (الشكل ٤)، ويضم العصب المركزي الذي يتكون من ٧ حارات فرعية منطقة تقرب مساحتها من ٣٣٠ هكتارا.

لقد تم تصور العصب المركزي في المخطط الرئيسي الاول للمدينة الذي أعدته دوكسيادس في صورة امتداد لمنطقة الوسط المركزية (سيتم تعريفها في القسم التالي من حيث علاقته بمنطقة وسط الرياض) ومنطقة مركزية ذات وظائف مدنية وتجارية لتخدم الامتداد الطولي المقترح للمدينة باتجاه الشمال. أما المخطط الرئيس الثاني الذي أعدته شركة ست انترناشيونال فلم يتمكن من الاحتفاظ بهذه الفكرة المتمثلة في ربط العصب المركزي بمنطقة الوسط المركزية مع أنه أدخل نظام بناء مفصل للعصب المركزي، وفي عام ١٤١٤هـ/ ١٩٩٤م قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بتعديل نظامها الخاص بتقسيم المناطق للسماح بإنشاء عمارات يصل ارتفاعها الى ٣٠ طابقا، ويمر هذا الشريط الآن باتجاهات تطور سريع.

لقد تطور العصب المركزي بصفة أساسية كمنطقة تجارية إلا أن النواحي المدنية/المؤسسية التي تم توقعها بمخطط دوكسيادس بالنسبة للموقع في العصب المركزي تشمل وزارة الداخلية ووزارة الشؤون البلدية والقروية ومؤسسة الملك فيصل الخيرية ومكتبة الملك فهد.

استعمالات الأراضي

تشكل استعمالات الأراضي التي كانت سائدة في عام ١٤١١هـ/١٩٩١م والتي تستمر هذه الأيام خليطاً من الاستعمالات السكنية والتجارية (والمكاتب) والمدنية والاستعمالات السكنية/التجارية المختلطة، وقد أشار مسح ميداني قام به مركز المشاريع والتخطيط عام ١٤١٣هـ/١٩٩٣م (الجدول ٢) إلى أن خمسة بالمائة من مساحة المنطقة (١٦ هكتاراً) كانت مخصصة للخدمات السكنية (تم تطوير ٧ هكتارات من هذه المنطقة) و ٧٥ بالمائة من المساحة (٢٤٧ هكتاراً) قسمت إلى استعمالات تجارية/سكنية مختلطة (تم تطوير ١٣٢ هكتاراً) كما تم استخدام ٢٠ بالمائة من المساحة الاجمالية لإنشاء الطرق. وكانت هنالك نسبة تزيد على ٤٠ بالمائة من صافي مساحة الأراضي القابلة للتطوير (١٢٥ هكتاراً) خالية في عام ١٤١٣هـ (١٩٩٣م).

الجدول (٢)

توزيع استعمالات الأراضي بمنطقة العصب المركزي

استعمالات الأراضي	المساحة (بالهكتار)			النسبة المئوية للأراضي الخالية
	مطورة	خالية	المجموع	
استعمالات مختلطة (سكني/تجاري/مكاتب)	١٣١.٧٧	١١٥.٥٤	٢٤٧.٣١	٤٦.٧٢
خدمات سكنية	٦.٦٩	٨.٨٨	١٥.٥٧	٥٧.٠٤
شوارع	--	--	٦٧.٥٧	--
المجموع	١٣٨.٤٦	١٢٤.٤٢	٣٣٠.٤٥	٣٧.٦٥

الكثافة السكنية والسكانية

تم تطوير عنصر الاستعمالات السكنية/التجارية المختلطة من العصب المركزي في صورة بلوكات شقق سكنية من خمسة أو عشرة طوابق فوق دورين للاستعمالات التجارية. وتشمل أعمال الانشاء الأكثر حداثة مباني من ٢٠ طابقاً فأكثر تضم خليطاً من الاستعمالات التجارية/السكنية والتجارية/المكتبية المختلطة.

العصب المركزي مخدوم بالكامل بالمرافق العامة، ويبدو أن المرافق العامة الحالية ملائمة لاستيعاب الاستعمالات المقسمة حسب المناطق في المستقبل، على أن يخضع ذلك لدراسات أكثر تفصيلاً.

خصائص الدخول

يقع العصب المركزي بين طريق الملك فهد وشارع العليا، ويتم الوصول اليه من الشرق والغرب اما من شارع العليا أو من طريق الخدمة الممتد على طول طريق الملك فهد، كما توفر الشوارع الممتدة بصورة متعامدة على هذه الطرق امكانية الوصول من الشمال والجنوب على طول تلك الشوارع المتقاطعة.

ازدادت أحجام حركة المرور على طريق الملك فهد خلال الاعوام الاربعة الاخيرة بمعدل يتراوح بين ٣ الى ١١ بالمائة سنوياً، ووصلت اعداد السيارات على الطريق الرئيسي لأكثر من ١٠٠٠٠٠٠ سيارة يومياً على طول الاقسام الشمالية من العصب المركزي وأكثر من ٢٠٠٠٠٠٠ سيارة يومياً على طول الاقسام الجنوبية، وتسبب هذه الزيادة بالفعل ازدحاماً على الطريق الرئيسي. أما أحجام حركة المرور على طريق العليا فقد ازدادت بمعدل يبلغ حوالي خمسة بالمائة سنوياً.

يتوفر الوقوف الزاوي على شارع العليا مما يخلق مشاكل لكل من حركة المشاة وحركة السير، وتجري حالياً دراسة أنظمة ادارة مروية لتحسين الاحوال المروية بالمنطقة.

الاعتبارات الاجتماعية

لا تتوفر أية معلومات لتقييم الخصائص الاجتماعية للسكان المقيمين بمنطقة العصب المركزي، الا أن العصب المركزي لا يأخذ في الاعتبار الاحتياجات الاجتماعية للمدينة التي ترتبط بالتسوق والتجمعات الاجتماعية التي تصاحب عملية التسوق، ومن المتوقع أن يوفر المسح السكاني الحالي معلومات أكثر بهذا الشأن.

الخصائص الاقتصادية

لا تتوفر أية معلومات لتقييم هيكل السوق في الوقت الحاضر أو الخصائص الاقتصادية أو الامكانيات المتاحة للعصب المركزي، الا أن المنطقة تعد مركزاً تجارياً/مكتبياً بالغ الشهرة بالمدينة وتعتبر أسعار الأراضي بتلك المنطقة هي الأعلى بالمدينة، ويسهم نموها المتواصل بشكل كبير في سلامة النشاط الاقتصادي للمدينة.

الاعتبارات البيئية

يتمثل العامل البيئي الرئيس الذي يصاحب العصب المركزي في الجودة البصرية لهذا الطريق، حيث أن الجودة البصرية للطريق مفككة جدا في الوقت الحاضر مع أن ثمة عددا من المباني التجارية والمدنية ذات الجودة العالية جدا تقوم على امتداد الطريق مثل وزارة الداخلية ووزارة الشؤون البلدية والقروية ومؤسسة الملك فيصل الخيرية ومكتبة الملك فهد ومركز العقارية التجاري ومجمع العروبة وفندق شيراتون وغيرها، ويعتبر الطابع البصري على امتداد شارع العليا بشكل خاص غير مثير للاعجاب.

تتعرض المنطقة الى احوال تربة تحت سطحية رديئة وارتفاع في منسوب المياه الارضية، الا أن أيا من هذه العوامل لم يؤخر عملية التطوير حتى الوقت الحاضر، ونتيجة لذلك لا ينظر الى تلك العوامل على أنها تمثل معوقات لعملية التطوير.

الضوابط النظامية

يقع العصب التجاري ضمن منطقة اختصاص اثنتين من البلديات الفرعية هما بلدية الشمال وبلدية العليا، بينما تدير أمانة مدينة الرياض وبلدياتها الفرعية الانظمة واللوائح ، في حين تحال المشاريع الكبيرة الى مركز المشاريع والتخطيط.

هذا ويقسم نظام البناء الذي يحكم تطوير العصب المركزي هذه المنطقة الى خمسة مناطق (الشكل ٢).



The Central Spine العصب المركزي

Residential		مناطق سكنية
Manufacturing		مناطق صناعية
Transportation		الحركة والنقل
Trade		مناطق تجارية
Services (excluding warehousing)		خدمات (لا تشمل المستودعات)
Cultural Resources		الموارد الثقافية
Resource Production		إنتاج الموارد
Undeveloped Land (Within Phase II Urban Limits)		أراضي غير مطورة داخل النطاق العمراني للمرحلة الثانية
Warehousing		مناطق مستودعات



Data Source: مصدر المعلومات: مركز المشاريع والتخطيط
Date: التاريخ: 1996

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\p1 misc\m10504.dgn Date: Sep. 13, 1998

الشكل ٤ - Figure 4

طلب المستثمرون بالقطاع الخاص في عام ١٤١٤ هـ / ١٩٩٤م من الجهات المختصة التخفيف من القيود المفروضة على ارتفاعات المباني حتى يمكنهم انشاء مبان أعلى، ونتيجة لذلك اعتمدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض التعديلات المقترحة على النظام المذكور استنادا الى مساحات قطع الأراضي والتي يمكن تصنيفها الى الفئات الثلاث التالية من ناحية أحوالها :

مساحة القطعة (م ^٢)	شروط التطوير
٦٠٠ - ٥٠٠٠	التطوير تنظمه الأنظمة الحالية بدون أي تغيير
٥٠٠٠ - ١٥٠٠٠	يسمح بمضاعفة ارتفاع المباني الذي يحدده النظام الحالي
أكثر من ١٥٠٠٠	يسمح بالبناء حتى ارتفاع ثلاثين طابقا، الا أن المبنى لكي يكون مؤهلا لزيادة الارتفاع يجب أن يكون ذا صفة مميزة مع الحصول على موافقة سلطات الدفاع المدني والطيران

الا أنه يجب في جميع الاحوال اتباع متطلبات نسبة مساحة الطوابق الحالية حسبما حددتها شركة ست. ويقصد بهذا الترتيب السماح بارتفاعات اضافية للمباني في الوقت الذي يتم فيه ضبط أحجام المباني عن طريق نسب مساحات الطوابق التي يتضمنها النظام.

الا أن التقسيم الى خمسة مناطق وتصميم تلك المناطق والتغييرات المنصوص عليها في الارتفاع حسب النظام القديم أو المعدل لا تعكس العلاقات الحجمية المنظمة أو وجود فكرة فراغية متأصلة. علاوة على ذلك يبدو أن دراسة العصب المركزي تمت بمعزل عن الجوانب المقابلة من شارع العليا وطريق الملك فهد.

فرص التطوير

يمثل العصب المركزي المكافئ "العصري" لمنطقة الوسط التجاري، حيث يمثل الطموحات العصرية بينما تمثل منطقة الوسط التجاري هوية المدينة الأكثر تقليدية. هذا وتشمل فرص التطوير التي يمثلها العصب المركزي ما يلي :

- تعزيز عصب رئيسي للمدينة لتعزيز الهيكل العمراني للمدينة.
- تعزيز دوره باعتباره المنطقة التجارية/المكتبية الرئيسية وربما محور العمالة الرئيس بالمدينة.

- تعزيز خصائصه الاجتماعية من خلال تعزيز خبرة "تسوق" تماثل ما هو كائن بالشارع الخامس (5th Avenue) بمدينة نيويورك أو (Rodeo Drive) في لوس أنجلوس أو (Regents Street) في لندن.
- تعزيز الطابع البصري لشارع العليا ليصبح نموذجاً يحتذى به للشوارع الرئيسة الأخرى بمدينة الرياض.

ملاحظات التطوير

- الطاقة الاستيعابية الحالية لشبكة الطرق.
- الطاقة الحالية لشبكات المرافق العامة.

النتيجة

يتضح من الوصف السالف الذكر أن هناك حاجة ماسة لقيام فريق التخطيط بمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل بأجراء هذه الدراسة، أولاً على مستوى المدينة لدراسة دوره وهيكله العمراني وإمكانية الوصول إليه ضمن الإطار العمراني المقترح للمدينة، ثم على المستوى المحلي لتحديد السياسات وقواعد التطوير الإرشادية لهيكلها الداخلي.

٢-٤ منطقة وسط الرياض

تشكل منطقة وسط الرياض خليطاً من حوالي ١٨ من أقدم مناطق الرياض وتضم العديد من هذه المناطق مواقع ذات أهمية تاريخية أو مبان ذات جودة أثرية مثل منطقة قصر الحكم وقصر المربع وقصر الحمراء ومدينة منفوحة القديمة، بالإضافة إلى الأسواق التقليدية القديمة، وتمثل منطقة وسط الرياض ضمن هذا الإطار روابط الرياض مع الماضي.

لقد أوصى أول مخطط رئيس ١٣٨٨ - ١٣٩١ هـ (١٩٦٨ - ١٩٧١ م) بلا مركزية الوظيفة الرئيسة لوسط المدينة بهدف تلافي بعض القضايا العمرانية مثل ازدحام حركة المرور وازدحام المباني. إلا أن فكرة اللامركزية المقترحة وتركيز الوظائف الرئيسة بمنطقة العصب التجاري المقترح لم يتم تناولها بالكامل في المخطط الرئيس الثاني، وقد نتج عن المخططين الرئيسين التدهور العمراني لمنطقة وسط المدينة التقليدي وأسهم في انخفاض النشاط الاقتصادي لتلك المنطقة.

أصدر مركز المشاريع والتخطيط في شوال ١٤١٦هـ (مارس ١٩٩٦م) تقريراً حديثاً بعنوان "منطقة وسط الرياض" يتيح إجراء مراجعة تحليلية للمنطقة. وقد أخذ معظم المعلومات المقدمة بأدناه من هذا التقرير. وبينما كان التقرير المذكور محدوداً في أهدافه إلا أنه يقدم وصفاً شاملاً لخلفية وخصائص التطوير والقضايا وامكانات التطوير المتاحة ومعوقاته، كما يلقي الضوء على بعض الأفكار الخاصة بالعمل المستقبلي.

هذا ويمكن تقسيم منطقة وسط الرياض الى منطقتين رئيسيتين استناداً الى خصائصهما الاقتصادية والعمرانية. وهاتان المنطقتان الرئيستان هما منطقة الوسط المركزية والمدينة الداخلية حسبما هو موضح أدناه.

٤-٢-١ المدينة الداخلية

تتكون المدينة الداخلية من منطقة الوسط بكاملها باستثناء منطقة الوسط المركزية، والواقع أن هذه المنطقة تشكل منطقة التصريف الرئيسة لمنطقة الوسط المركزية.

المساحة

تتكون المدينة الداخلية، حسبما هي معرفة في دراسة منطقة وسط الرياض من حوالي ٢١ كليومتر مربع (٢.١٠٠ هكتار) "الشكل ٥" منها ١٧.٩٤ كلم^٢ تقريباً، شاملة مساحة ٣.٧١ كلم^٢ تشغلها الطرق منطقة مبنية بالكامل، في حين تتكون المساحة الباقية والبالغة ٢.٩٢ كلم^٢ من أراضي خالية.

استعمالات الأراضي وشروط البناء

كانت استعمالات الأراضي السائدة بالمدينة الداخلية في عام ١٤١٠هـ/١٩٩٠م عبارة عن استعمالات سكنية وتجارية وحكومية. وقد شكلت المناطق الخالية والمناطق التي يتم اشغالها بالاستعمالات الزراعية أكثر من ٢٠ بالمائة من المساحة الاجمالية. أما متوسط مساحة الادوار لكل وحدة ضمن منطقة المدينة الداخلية (بما فيها منطقة الوسط المركزية) فيقل كثيرا مما هي عليه بالمدينة، حيث يصنف حوالي نصف عدد المباني بكاملها الواقعة بالمدينة الداخلية بأنه بحاجة الى ترميم وتجديد وهي أعلى نسبة تركيز للمباني من هذا النوع بالرياض، كما أن عملية اعادة تدويرها بطيئة جدا أيضا. وعلى نحو مماثل يتكون نصف عدد مبانيها تقريبا من مباني ذات طابق واحد معظمها مبنية من الطين، وهو ما يوضح أيضا الزيادة المحتملة في عدد سكانها وبالتالي زيادة الطلب على مختلف خدماتها ومرافقها العامة.

الخصائص الاجتماعية

يقدر بأن المدينة الداخلية توفر الاسكان لحوالي نصف مليون شخص يشكلون ربع عدد سكان المدينة، حوالي ٦١% منهم أجانب في حين أن نسبة الـ ٣٩% الباقية من السعوديين، ويتكون حوالي ثلثي سكان المدينة الداخلية من الذكور، ويغلب على تشكيل الاسر الأفراد الذكور والتي تتكون في الاغلب من عمال يعيشون لوحدهم. وبالإضافة الى العوامل الأخرى فان لهذه التركيبة السكانية تأثير عميق على اقتصاد المدينة الداخلية، ويعيش حوالي ٣/١ من القوى العاملة بالمدينة بمنطقة الوسط مع كون النسبة الرئيسية من هؤلاء العمال من الاجانب وبصفة أساسية ممن يعملون بالوظائف المنخفضة الدخل.

الخصائص الاقتصادية

وفقا لما أشرنا اليه سابقا فان منطقة وسط الرياض تضم أعلى تركيز للاستعمالات التجارية بمدينة الرياض، وهذا يمثل فرصة اقتصادية مهمة بالنسبة للتنمية في المستقبل، وعلى العكس من ذلك يعود سكانها لأقل مجموعات الدخل الخمس انخفاضا، وهؤلاء السكان يشكلون في الواقع منطقة تصريف رئيسة لسوق منطقة وسط الرياض، مما نتج عنه انخفاض الأنشطة التجارية الأرفع مستوى، ولهذا يستلزم الأمر القيام بدراسة سوق شاملة لمعالجة هذه القضية.

الكثافة السكانية وكثافة المباني

تبلغ الكثافة السكانية الاجمالية بمنطقة وسط الرياض حوالي ١٨٥ نسمة/هكتار وهو ما يعادل ستة أضعاف المتوسط الكلي بالمدينة، وتقع بهذه المنطقة منفوحة الجديدة التي هي أكثر المناطق كثافة سكانية حيث تبلغ ٣٠٠ نسمة/هكتار. هذا وقد ازداد عدد السكان بنسبة ٣٦% خلال الفترة ١٤٠٧ / ١٤١٠هـ — (١٩٨٦ - ١٩٩٠م) ، الا أنها لم تعد قط منطقة استقبال المهاجرين السعوديين مثلما كانت عليه الحال في السابق. وتقع نسبة تسعة بالمائة من الاجمالي الكلي لمساحة الطوابق بالمدينة بمنطقة وسط الرياض.

ان منطقة وسط الرياض مخدومة بالكامل بالمرافق العامة، الا أن عمر هذه المرافق العامة يتراوح بشكل علم من ٢٥ الى ٣٠ عاما وربما تعيق أوضاع وطاقت شبكات المرافق العامة الدراسات المتعلقة بالتنمية في المستقبل.

مقترحات التخطيط/التصميم العمراني

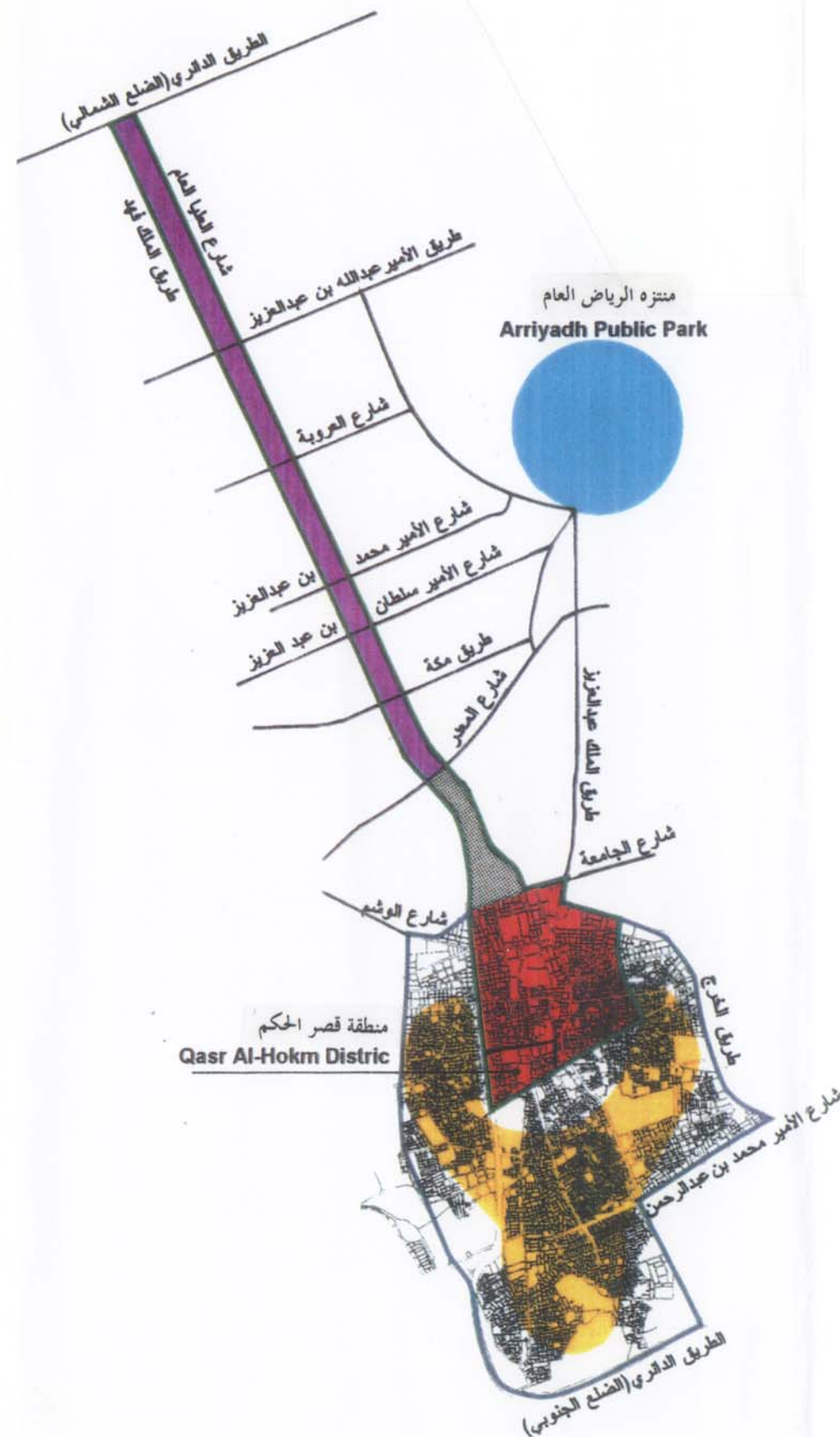
قام مركز المشاريع والتخطيط باجراء دراسة موسعة حول منطقة وسط الرياض. وكانت الاهداف من تلك الدراسة محصورة بتحديد مختلف القضايا العمرانية وامكانيات التنمية ومعوقاتها. ويتضمن التقرير النهائي وصفا للفكرة والاطار التاريخي والتخطيطي وجوانب التنمية والقضايا العمرانية وامكانيات ومعوقات التنمية. يضاف الى ذلك أن الدراسة حددت أهداف التنمية المؤقتة والاجراءات اللازمة بهذا الشأن.

الاعتبارات البيئية

تشمل الاعتبارات البيئية بمنطقة وسط الرياض انعدام الجودة والاستمرارية البصرية وتلوث الهواء الناجم عن عوادم السيارات، وكذلك ارتفاع منسوب المياه الارضية وتلوث المياه الارضية وجمع النفايات الصلبة. يضاف الى ذلك أن جيوب الأراضي الخالية الواقعة بين المباني تسهم أيضا في تدهور الوضع البيئي بالمدينة الداخلية.

فرص التنمية

- وجود بيئة تجارية سليمة : فقد ازدادت تجارة المرفق في كل من الاستعمالات ومساحة الطوابق، ولا تزال المنطقة الوحيدة الأكبر بالمدينة التي بها أعلى تركيز للأنشطة التجارية.
- توفر فرصة كبيرة لحيازة الأراضي بسبب العدد الكبير من مباني الطين القائمة حاليا مع كون أسعار الأراضي ضمن الحد الأدنى وهو ما يوفر فرصة لتطوير رصيد للأراضي العامة الخالية.
- تعتبر المشاريع الجديدة عاملا مساعدا في توليد الأنشطة الحضرية.
- توفر الفرص لزيادة مساحات الطوابق لاستيعاب عدد إضافي من السكان والأنشطة المختلفة لاستعمالات الأراضي.



The Inner City المدينة الداخلية

CBD Limits	حدود منطقة الوسط التجاري
The Central Spine	العصب المركزي
The Central Core	منطقة الوسط المركزية
Depressed Urban Development	تنمية حضرية ضعيفة
The Inner City	المدينة الداخلية
Arriyadh Central Area Limits	حدود منطقة وسط الرياض

Data Source:	مصدر المعلومات: مركز المراجع والتخطيط	Date:	التاريخ: 1996
ADA			

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\p1 misc\m10505.dgn Date: Sep. 29, 1998

الشكل ٥ - Figure 5

- وجود عدد من "الجيوب الخضراء" بالمدينة الداخلية يمكن تطويرها الى شبكة من الاماكن التي تشبه الواحات. يضاف الى ذلك وجود مساحات كبيرة من بساتين النخيل جنوبي منفوحة وفي اليمامة والمنصورية، وتشكل هذه موجودات خضراء قيمة للمدينة الداخلية.
- تعزيز وتقوية صورة نقطة التركيز في هوية المدينة العاصمة عن طريق اتخاذ اجراء منسق في منطقة الوسط المركزية من منطقة وسط الرياض، على سبيل المثال، اصلاح المناطق المبعثرة ذات الالهية التاريخية والرسمية ودمجها فراغيا مع بعضها البعض.
- استخدام الأراضي الخالية (الفضاء) المتوفرة بمنطقة وسط المدينة ذات القيمة الاستراتيجية للاستعمالات المناسبة.
- الاستخدام الأفضل للمباني القائمة والأراضي عن طريق اصلاح أو اعادة تطوير المناطق المتدهورة والمتهدمة.

معوقات التطوير

- ان نسيجها العمراني الذي يتميز بالشوارع الضيقة وقطع الأراضي الصغيرة لا يمكنه أن يستوعب التصميم الموجه لاستخدام السيارة ولا يعتبر ملائماً لاستمرار النشاط الاقتصادي بسبب استملاكات الأراضي الضخمة.
- ينتج عن تنفيذ المشاريع الجديدة زيادة في أسعار الأراضي بالمناطق المجاورة لمواقع تلك المشاريع والتي تؤثر بشدة على زيادتها.
- ملكية الأراضي الخاصة وانماط تقسيم الأراضي المعقدة.
- الطاقة الداخلية والخارجية لشبكة الطرق.
- حالة وطاقة شبكات المرافق العامة.
- العدد الكبير للمباني التي تحتاج الى اصلاح وترميم.

الاستنتاجات

يمكن أن يخدم اعداد منطقة دراسة تفصيلية بالنسبة لمنطقة وسط الرياض في تحقيق الآتي : (١) تعزيز التراث التاريخي لمدينة الرياض، (٢) تعزيز الاحوال الاجتماعية، (٣) تعزيز الانشطة الاقتصادية، (٤) تعزيز أحوال المباني، (٥) تعزيز ميزة التصميم العمراني، (٦) تعزيز النواحي المدنية لمنطقة وسط المدينة.

تعتبر منطقة الوسط المركزية نقطة رئيسية ضمن منطقة الوسط بسبب مختلف استعمالاتها التاريخية والثقافية واستعمالاتها الادارية المهمة. يضاف الى ذلك أن كافة الاسواق القديمة التقليدية والانشطة التجارية تتركز أيضا بهذه المنطقة.

تتجدد منطقة الوسط المركزية بطريق الملك فهد في الغرب وشارعي الأعشى وطارق بن زياد في الجنوب، الا أن حدودها الشرقية والشمالية غير مميزة، وربما تعرف شارع الفرزدق الى الشرق وشارع عمر بن الخطاب وشارع الوشم الى الشمال حدودها العمرانية جيدا (الشكل ٦)، الا أن تلك الحدود بحاجة الى تأكيدها من قبل فريق التخطيط بمشروع الاستراتيجية. هذا وتتركز الانشطة التجارية بشكل رئيسي على طول أربعة شوارع رئيسية هي : شارع الامام فيصل بن تركي وشارع الملك فيصل والبطحاء وشارع الامام تركي بن عبد الله ، وتشكل هذه الشوارع محور التنمية ضمن منطقة الوسط المركزية.

وعلى الرغم من جميع النكسات التي سبق وصفها فان منطقة الوسط المركزية تحتفظ بتفوقها باعتبارها النقطة الرئيسية للقيم الثقافية والتقليدية بالمدينة والتي عززها انجاز مشروع قصر الحكم ودراسة تنفيذ سلسلة من المشاريع الضخمة الاخرى بالمنطقة. وتشمل تلك المشاريع دارة الملك عبدالعزيز والمتحف الوطني ومجمع المحاكم ومنزله سلام... الخ، وسوف تسهم هذه المشاريع بدرجة كبيرة في انعاش الانشطة الادارية والثقافية والاقتصادية والمعمارية التقليدية لمنطقة الوسط المركزية وداخل المدينة.

استعمالات الأراضي وأحوال المباني

تبلغ المساحة الاجمالية لمنطقة الوسط المركزية حوالي ٦٧٥ هكتارا منها ١٠% فقط (٦٧.٥٠ هكتارا) أراضي فضاء ونسبة ٣١% أخرى (٢٠٩ هكتار) شوارع وطرق. ويمكن تجميع عملية تطويرها في مرحلتين بسبب المشاريع الحالية أو الجاري دراستها بالمنطقة. وباستثناء المشاريع الكبيرة التي تم انجازها أو التي هي بصدد الانجاز فان بقية المنطقة بوجه عام في حالة من التدهور العمراني، وتشتمل المنطقة الواقعة شمالي منطقة قصر الحكم مباشرة على مبان من الطين ذات جودة معمارية جيدة (الشكل ٥).

الخصائص الاجتماعية

على الرغم من عدم توفر أية معلومات محددة عن سكان تلك المنطقة وخصائصها الديموغرافية والاقتصادية ذات العلاقة، فقد تم التأكيد في الدراسة المتعلقة بمنطقة وسط الرياض بأن المنطقة تسكنها بشكل رئيس المجموعات الخمسة الأقل دخلا بالمدينة.

لا تزال منطقة الوسط المركزية تضم أكبر تركيز للأنشطة التجارية الفردية بالمدينة. إلا أن النشاط التجاري أخذ ينتقل من هذه المنطقة بسبب المزايا النسبية التي تتحقق في المناطق الأخرى. وقد تم إجراء دراسة سوق لمنطقة قصر الحكم تلقي الضوء على بعض الخصائص الاقتصادية لمنطقة الوسط المركزية، ومع ذلك لا بد من إجراء دراسة لتحليل السوق بتلك المنطقة.

الكثافة السكانية وكثافة المباني

يتكون معظم المنطقة من قطع أراضي صغيرة تتراوح مساحتها في المتوسط من ٩٥ متر مربع إلى ١٥٠ متر مربع. وباستثناء البيوت المبنية من الطين فإن المباني بشكل عام تتكون من دورين إلى ثلاثة أدوار مما نتج عنه زيادة في الكثافات السكانية والسكنية.

امكانيات المرافق العامة

تم تمديد شبكات المرافق العامة بهذه المنطقة منذ حوالي ٢٥ سنة تقريباً. وعلى الرغم من ذلك تتم صيانتها بانتظام إلا أنها استنفدت عمرها الافتراضي، وبالتالي تقوم الحاجة بشكل خاص إلى تحديد طاقة النقل الحالية لشبكة المرافق العامة على أساس التطور المحتمل في المستقبل.

خصائص الوصول إلى المنطقة

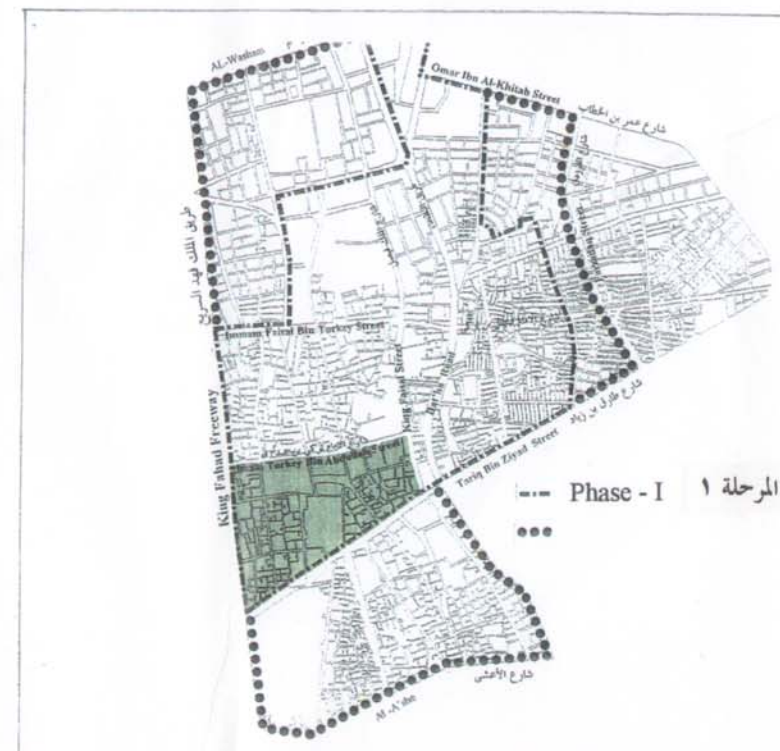
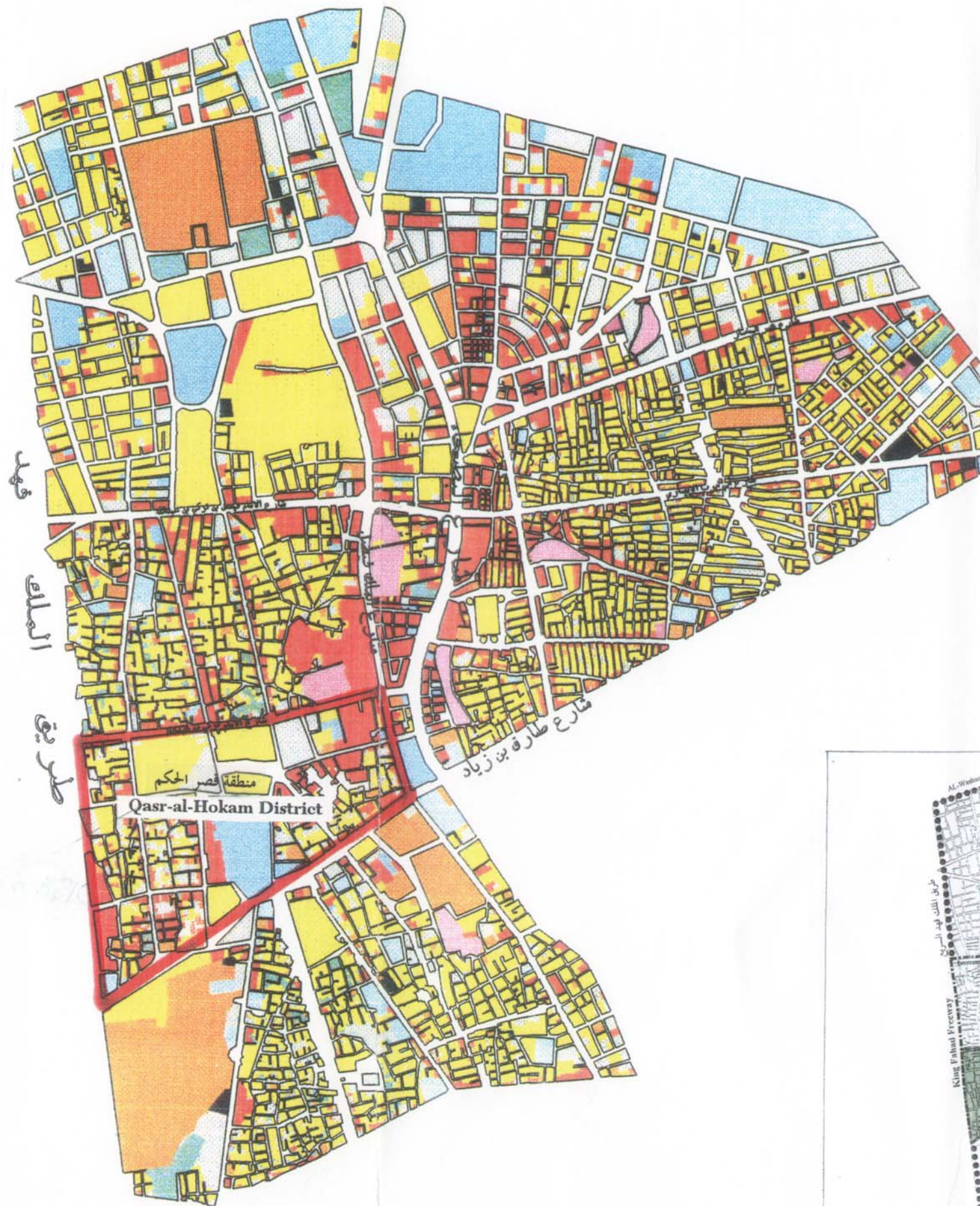
توفر دراسة تخطيط النقل لمنطقة وسط المدينة معلومات مفصلة حول هذا الموضوع، حيث أن شارع البطحاء وطريق الملك فهد اللذين يمتدان باتجاه شمال - جنوب هما الطريقان الرئيسان اللذان يوفران امكانية الوصول إلى منطقة الوسط المركزية من كافة أجزاء المدينة وهو ما يتيح الوصول غير الملائم لهذه المنطقة خاصة وأن الأنشطة التجارية تتركز بشكل أساسي على أربعة شوارع كما أسلفنا. وبينما يتوفر الوصول لهذه المنطقة من الشمال إلى الجنوب بصورة أفضل فإن الوصول إليها باتجاه شرق - غرب غير ملائم، حيث يعتبر وقوف السيارات مشكلة رئيسة أخرى بالمنطقة. وباستثناء منطقة قصر الحكم فإن المنطقة محرومة بشكل كلي من البنية الملائمة للمشاة.

فيما يلي توضيح لمختلف القضايا العمرانية التي تم تحديدها في الدراسة الخاصة بمنطقة وسط الرياض. وبناء على تلك الدراسة فإن منطقة الوسط المركزية :-

- تفتقد مركزيتها من الناحيتين المادية والاقتصادية.
- الوصول إليها غير مناسب.
- منفصلة عن العصب المركزي.
- مجزأة عن طريق الاستعمالات والمستخدمين.
- تفتقر الى تنوع الوظائف الاقتصادية أو العمرانية المساندة.
- عدم ملائمة ضوابط استعمالات الأراضي بها.
- لها شريط تجاري.
- تفتقر الى التجانس المعماري.
- تعاني من مشكلة رئيسة بالنسبة لتطوير قطع الأراضي الصغيرة.
- النواحي الجمالية العمرانية سيئة.
- تفتقر الى وجود بيئة للمشاة.
- محطات الوقوف بها غير مناسبة.
- تزدحم حركة المرور في وسطها.
- تفتقر الى الخدمات العامة لتسهيل الأنشطة التجارية بها.
- تعاني من فقدان التراث العمراني الذي لا يمكن استرداده.

مقترحات التخطيط والتصميم العمراني

تحتاج المنطقة بصورة عاجلة الى برامج تصميم عمراني شاملة تستند الى سياسات تنموية متنوعة. فالاهداف التنموية المؤقتة حسبما جرى وصفها في الدراسة الخاصة بمنطقة وسط الرياض تشمل توفير الوصول المناسب والجاذبية مع التميز للمنطقة والتنوع والتسلسل الهرمي للأنشطة التجارية بها وحماية وتعزيز صورتها وحماية وتعزيز تراثها العمراني والثقافي الفريد والضمان الاكيد لتوفير برامج تصميم عمراني جذابة من الناحية البصرية وتأخذ المقياس الانساني في الاعتبار، وأخيرا اقتراح برنامج تصميم عمراني يقبل به السكان ويراعي النواحي البيئية ويكون مقبولا اجتماعيا.



الوسط المركزي The Central Core

Residential	مناطق سكنية
Trade	مناطق تجارية
Manufacturing	مناطق صناعية
Offices	مكاتب
Public Facilities	خدمات عامة
Education	خدمات تعليمية
Public Utilities	مرافق عامة
Cultural & Leisure	خدمات ثقافية وترفيهية
Green Areas	مناطق خضراء
Transportation	الحركة والنقل
Graveyards	مقابر
Vacant Land	أراضي بيضاء
Under Construction	مناطق تحت الانشاء
Unknown	استخدامات غير معروفة
Unoccupied Floor Area	طوابق سكنية غير مشغولة



Data Source: ADA التاريخ: 1996
مصدر المعلومات: مركز المخططات والتخطيط

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\p1 misc\m10506.dgn Date: Sep. 29, 1998

الشكل ٦ - 6 Figure

تم تحديد منطقة الدراسة التفصيلية هذه في تقرير المناطق المفتوحة للمرحلة الأولى، ويعتبر وادي حنيفة أبرز المعالم الطبيعية في الرياض ومع أن وضعه تردى بشكل خطير على مدى السنوات العشر الماضية إلا أنه يستمر في كونه يمثل مسار المنطقة المفتوحة الرئيسة بالمنطقة المعمورة. وبسبب الموارد الطبيعية لذلك الوادي التي تشكل أيضا عاملا اقتصاديا رئيسا (مثلا انتاج الرمل والبحص والاعمال الزراعية) فقد ظل وادي حنيفة موضوع دراسات عديدة من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، حيث تم في عام ١٤١٢هـ/ ١٩٩٢م وضع خطة لتطوير وادي حنيفة^٣ (الشكل ٧). وخطة التطوير هذه موسعة تماما ومحددة جدا في مقترحاتها الخاصة بوادي حنيفة، وتتضمن مخططا هيكليا إلا أنه لم يتم تبنيه ولا تنفيذه نتيجة لذلك، ويبدو أن اعداد خطة أخرى سيكون قليل القيمة عندما تكون هنالك خطة موضوعة، ومع ذلك سيشكل وادي حنيفة، بحكم حجمه وموقعه، جزءا من دراسات المرحلة الثانية من المخطط الاستراتيجي الشامل على المستوى الاستراتيجي.

٤-٤ موقع المطار القديم

يضم الموقع المقترح لهذه الدراسة التفصيلية مطار الرياض الدولي قبل نقله في عام ١٤٠٥هـ/ ١٩٨٥م، علما بأن نقل المطار الدولي القديم من هذا الموقع الى موقعه الجديد كان قد اقترح في المخطط الرئيس الأول للمدينة الذي أعدته شركة دوكسيادس^٤. والواقع أن المخطط الرئيس الأول تضمن بديلين لهذا الموقع، أحدهما ابقاء المطار في مكانه والآخر نقله من مكانه. وقد تم نقل المطار الدولي الى موقعه الحالي في عام ١٤٠٥هـ/ ١٤٠٦هـ (١٩٨٥م/ ١٩٨٦م)، بينما تم تحويل المطار القديم الى قاعدة جوية عسكرية.

لقد تضمن مخطط ست الذي تم اعداده بعد نقل المطار الدولي استخدام موقع المطار القديم كمننزه رئيس للمدينة، وتبعاً لذلك أوصت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالأخذ بهذا الاقتراح وطلبت من الجهات المعنية تسليم الأرض^٥. ونتيجة لذلك تم الاتفاق على الآتي : أ) ضرورة الاحتفاظ بأجزاء من الموقع بصورة دائمة للاستعمالات العسكرية، ب) التخلي عن المناطق الباقية الى أمانة مدينة الرياض على مراحل، ج) الاستمرار في بعض الاستعمالات العسكرية للمطار القديم لبعض الوقت في المستقبل.

بناء على ما سبق تم اعداد مخطط موقع يحدد قطع الأراضي ومرحلة التخلي عنها من قبل السلطات العسكرية الى أمانة مدينة الرياض. كما تم التوصل الى حل وسط تقرر بموجبه التخلي عن الجزء الاول من الموقع لصالح الأمانة وهو الجزء الواقع شمالي موقع المطار القديم لاستعماله لاقامة المنتزه الذي كان متوقعا في مخطط ست. لقد اقترح المنتزه في بداية الأمر في مكان أكثر توسطا من الموقع، ثم قام بعدئذ مركز المشاريع والتخطيط باعداد التصميم الأولي "لمنتزه الرياض العام" استنادا الى دراسة شاملة للموقع.

^٣ خطة تطوير وادي حنيفة، مسودة، برنامج التطوير العمراني والبيئي - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ١٩/٢/١٤١٣م.

^٤ الرياض - المدينة والمطار (دوكسيادس - SAU - أ٤ ، ٥) عربي/الانجليزي - رمضان ١٣٨٨هـ / ديسمبر ١٩٦٨م

الا أنه لم يكن بالامكان تنفيذ هذا المخطط نظرا لأنه لم يتم تحويل ملكية الأرض بصورة رسمية الى أمانة مدينة الرياض، ولا يزال المخطط المذكور في انتظار اعتماده.

الموقع

يحتل الموقع المقترح موقعا استراتيجيا بالمنطقة الحضرية من الرياض (الشكل ٤) ويقع بجوار طريقيين سريعين هما الطريق الدائري الشرقي وطريق مكة واللذين يشكلان حدوده الى الشرق والجنوب على التوالي. كما يحده من الغرب طريق الملك عبدالعزيز ومن الشمال طريق الأمير عبدالله بن عبدالعزيز.

المساحة

يغطي الموقع مساحة تبلغ حوالي ٣١ كيلومتر مربع (٣.١٠٠ هكتار) ويشمل كلا من حي الأمير عبدالله وحي الملك عبدالعزيز.

استعمالات الأراضي

يوضح الجدول (٣) استعمالات الأراضي الحالية لموقع المطار القديم (الشكل ٨) وتمثل القاعدة الجوية العسكرية الاستعمال الأكبر بالموقع المذكور، والذي يشمل اسكان العسكريين الذي يحتل تقريبا ٧٠ بالمائة من مساحة الموقع، وتشكل المنطقة التي وعد بتسليمها الى أمانة مدينة الرياض أو مركز المشاريع والتخطيط نسبة ١٧ بالمائة فقط (٤٢٦ هكتار) من المساحة الاجمالية (المرحلة الاولى). ومن المتوقع توفر نسبة اضافية قدرها ٢٤ بالمائة (٥٨٧ هكتار) خلال المرحلة الثانية عند انتقال منشآت القوات الجوية الحالية الى موقعها الجديد. يضاف الى ذلك أنه تم تخصيص نسبة ١٨% تقريبا (٤٤٠ هكتار) "للاستعمالات المؤقتة" والتي يمكن أيضا توفيرها لمركز المشاريع والتخطيط في مرحلة لاحقة. ولهذا يمكن توفير ما نسبته ٥٨% تقريبا (١٤٥٣ هكتار) من المساحة الاجمالية الى أمانة مدينة الرياض أو الى مركز المشاريع والتخطيط لتطويرها في المستقبل. غير أن النسبة المتبقية وقدرها ٢٤% (٤٤ هكتار) ستظل مقصورة على الاستعمالات العسكرية وكمسجد عيد.

الجدول (٣)

المطار القديم - استعمالات الأراضي الحالية والأراضي المحالة للدراسة

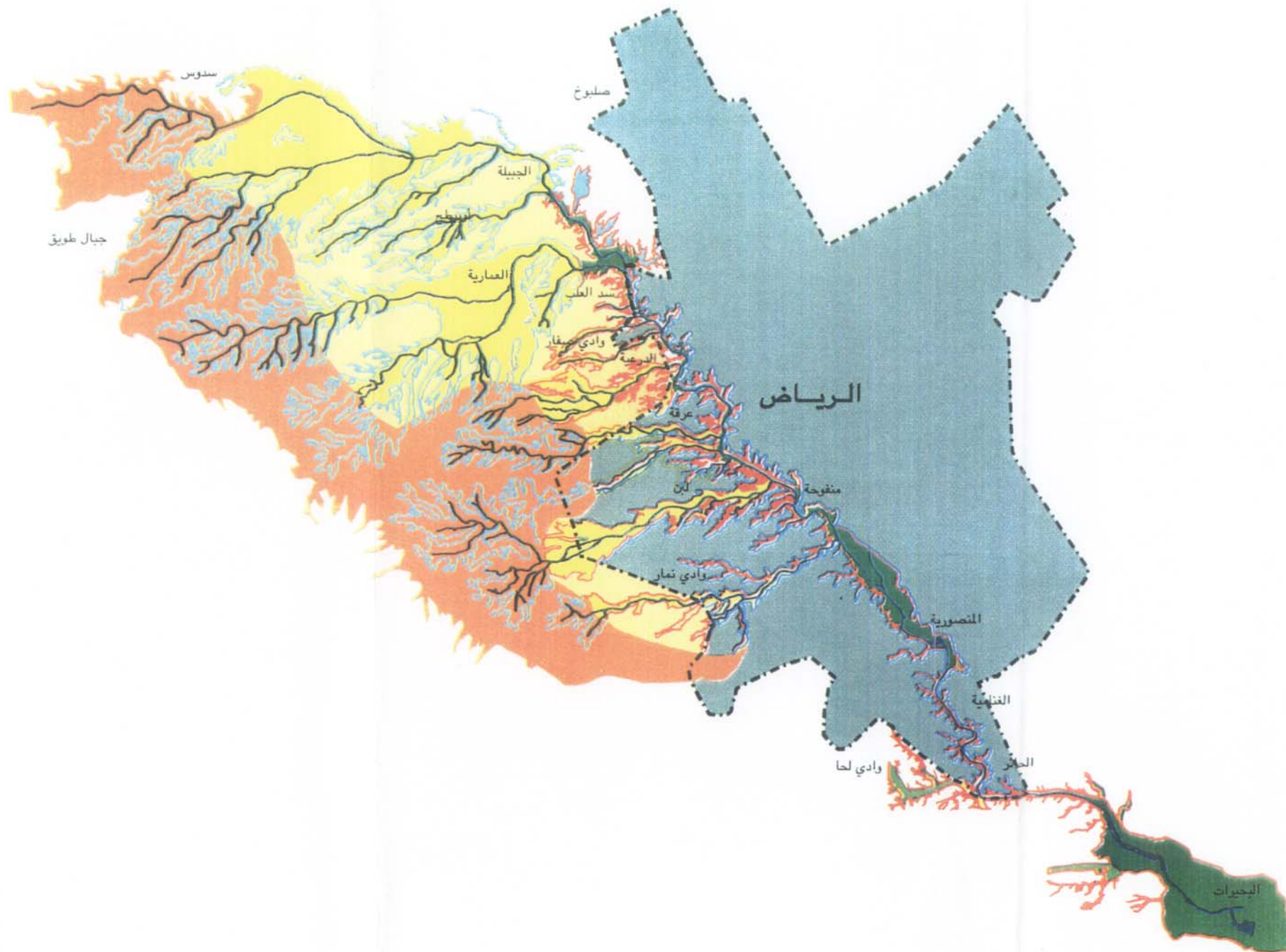
الرموز الاصطلاحية	استعمالات الأراضي	النسبة المئوية	المساحة (هكتار)
١ - الأراضي المحالة للدراسة			
☐	المرحلة الاولى	١٧.٠٨	٤٢٦
☐	المرحلة الثانية	** ٢٣.٥٤	٥٨٧
☐	موقع مؤقت	** ١٧.٦٤	٤٤٠
	المجموع الفرعي - ١	١٧.٠٨	١٤٥٣
٢ - الاستعمالات الدائمة			
☐	مئذنة	٤.٠٩	١٠٢
☐	مسجد عيد	١.٧٦	١٨
☐	مناطق سكنية	٤.٤٦	١٦١
☐	مناطق خاصة	** ١٨.٢٤	٤٥٥
☐	سكني	١١.١٩	٢٧٩
	المجموع الفرعي *	١٢.٣١	١٠١٥

* لا تتضمن ٤٤٠ هكتارا من الارض تقع على الجانب الشرقي وتستعمل للطريق الدائري أو للأغراض السكنية، وكذلك ٦٣٢ هكتار في صورة مساحات متفرقة حول الموقع ويحتلها أفراد.

** مساحات تخضع للاستعمالات العسكرية

استراتيجية تطوير
وادي حنيفة
Wadi Hanifa
Development
Strategy

Water Courses Area	منطقة مجاري المياه
Wadi Hanifa Basin Area	منطقة حوض وادي حنيفة
Beds of Main Wadis	بطون الاودية الرئيسية
Canyons Area	منطقة الشعاب
Environmental Protected Area	منطقة محمية بيئية
High Environmentally Protected Area	منطقة ذات حماية بيئية عالية
Transition Area	منطقة انتقالية
Wadi Environs	المناطق المحيطة بالوادي
Urban Development Area	منطقة تنمية حضرية

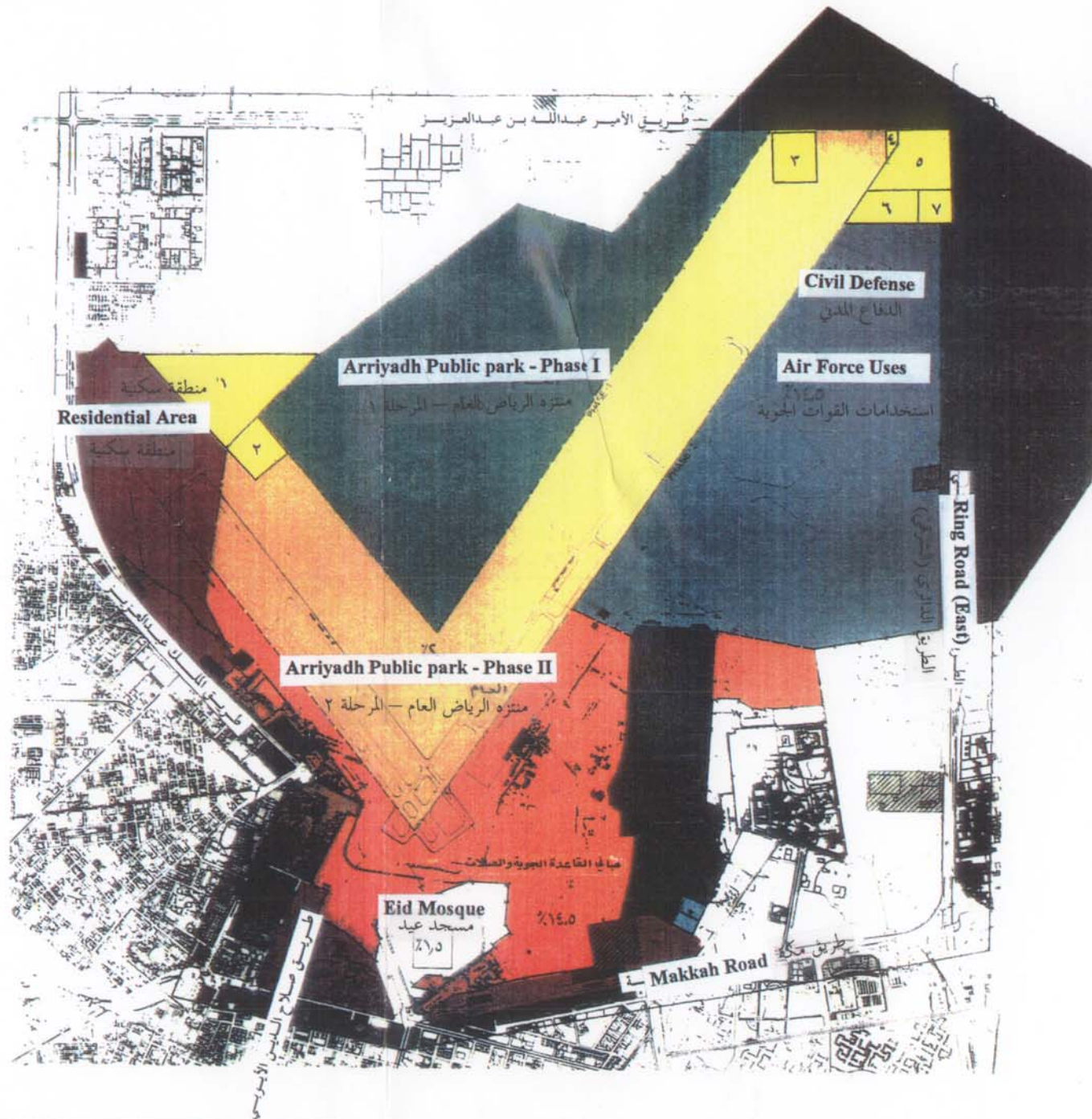


Data Source: ADA
التاريخ: ١٤١٦-١٤١٥ هـ
مصدر المعلومات: مركز المشاريع والتخطيط
Date: 1994-95

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\p1 misc\m10507.dgn Date: Sep. 13, 1998

الشكل ٧ - Figure 7

ملكية الأراضي الحالية
EXISTING LAND OWNERSHIP



منتزه الرياض العام
ARRIYADH PUBLIC PARK



KINGDOM OF SAUDI ARABIA المملكة العربية السعودية

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT
OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

موقع مطار الرياض القديم
The Old Airport Site

Eastern Ringroad Triangle & Al Quadisiyah Community	مثلث الطريق الدائري الشرقي وحي القادسية
Civil Aviation Triangle and Al Mogharrazat Rd	مثلث الطيران المدني وطريق المغررات
Permanent Military Uses	استخدامات عسكرية دائمة
Air Base Housing Buildings	مباني اسكان القاعدة الجوية
Air Base Buildings and Terminals	مباني القاعدة الجوية والصالات
Residential Areas	مناطق سكنية
Phase I of Arriyadh Public Park	المرحلة الاولى من منتزه الرياض العام
Phase II of Arriyadh Public Park	المرحلة الثانية من منتزه الرياض العام



Data Source: ADA
التاريخ: 1984
مصدر المعلومات: مركز التخطيط والمشاريع والتخطيط

Output through Urban Intelligence Service Network
Filename: v:\pl misc\m10508.dgn Date: Sep. 29, 1998

الشكل ٨ - Figure 8

امكانيات المرافق العامة

تتوفر شبكات المرافق العامة لخدمة الموقع وقد قام الاستشاري (سعود كونسلت/ايدو) باجراء دراسة تفصيلية للمرافق العامة "لمنتزه الرياض العام" المقترح^٦ ، الا أن امكانية خدمة شبكات المرافق العامة الحالية للموقع تعتمد على مستوى المشروع النهائي المقترح لهذا الموقع.

خصائص الوصول للموقع

تتم خدمة الموقع بواسطة الطريق الدائري الشرقي وطريق مكة الى الشرق والجنوب والى الغرب والى الشمال بطريق الملك عبدالعزيز وطريق الأمير عبدالله بن عبدالعزيز.

مقترحات التخطيط / التصميم العمراني

وضعت مخططات دو كسيادس وست مقترحات لتطوير موقع المطار القديم، الا أنه لم يتم تنفيذ أي من هذين المخططين.

كلفت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في عام ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م باجراء دراسة بعنوان "تطوير مطار الرياض القديم" وقام باعداد هذه الدراسة شركة سعود كونسلت/ايداو وتم انجازها في عام ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م. وقد تضمنت الاستعمالات المتوقعة لتطوير الموقع اقامة منتزه ومشروع اسكان نموذجي، كما تم انجاز التصميم الاولى لمنتزه رئيس بالنسبة لجزء من الموقع واعتمد من قبل الهيئة العليا. هذا وقد تم اعداد تصميم مشروع المنتزه من قبل شركة BBW & P وراين رور وسعود كونسلت خلال الفترة ١٤٠٦ - ١٤٠٨هـ (١٩٨٦-١٩٨٨م)، وكان هنالك تصور بأن التصميم الاولى للمنتزه يلائم شكل الأراضي المتوفرة بدون أدنى اعتبار لامكانيات تطوير المساحة المتبقية من موقع المطار.

يتكون برنامج التصميم العمراني المقترح للمنتزه من ثلاثة محاور حضرية رئيسة هي : المحور العلمي والمحور الطبيعي ومحور المدينة حسبما هي موضحة على المخطط، ويتكون كل محور من استعمالات متنوعة تتعلق بالهدف المنشود منه. وقد تم تطوير فكرة المحور العلمي بصورة أكثر عن طريق الاستشاريين حيث جرى اعداد برنامج تصميم عمراني مفصل.

^٦ شبكات المرافق العامة بموقع المطار القديم (المهمة ٤) الدار السعودية للخدمات الاستشارية، جماد ثاني ١٤٠٦هـ / فبراير ١٩٨٦م)

الاعتبارات البيئية

تشمل الاعتبارات البيئية للموقع المناطق التي تطرح فيها النفايات السامة المحتملة المتولدة من المنشآت العسكرية القائمة حالياً وكذلك الطوبوغرافية غير المستوية لمناطق معينة من الموقع. ويتمثل الجانب الإيجابي لنقل المنشآت العسكرية في القضاء على الضوضاء التي تولدها العمليات الحالية للقوات الجوية والمخاطر المحتملة التي تصاحب تحطم الطائرات.

الفرض المتاحة

- يتكون موقع المطار القديم من أكبر قطعة أرض خالية وأقلها استعمالاً ضمن المنطقة الحضرية من الرياض. علاوة على ذلك يوجد الموقع في وسط مدينة الرياض الكبرى المتوقعة مستقبلاً. ويوفر هذا الموقع بدون شك أكبر فرصة في المدينة لتعزيز الهيكل والشكل العمراني الحالي لمدينة الرياض (أنظر تقرير المرحلة الأولى "الشكل والهيكل العمراني الحالي").
- الموقع مملوك للدولة.
- إزالة التأثيرات البيئية الحالية (ضحيح الطائرات وحوادثها المحتملة).

المعوقات

- عدم التأكد بالنسبة لمواعيد تخلي السلطات العسكرية عن الأرض لصالح الأمانة.
- القيود البيئية المحتملة فيما يتعلق بالأنشطة العسكرية الحالية (على سبيل المثال التنظيف التام للنفايات السامة).

القضايا الحرجة

مع أن الدراسة بأكملها اعتمدت من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إلا أنها لا تزال في مرحلة التصميم. وهناك مجال لتغيير النواحي الوظيفية للموقع في حالة توفر سبب يفرض ذلك لمصلحة المدينة، ولهذا تتمثل المسؤولية الرئيسية لفريق الاستراتيجية في تأكيد دعمها لمقترحات التطوير الحالية والحلول الحالية في الوقت الحاضر حسبما هو موضح بأدناه :

- تقييم فكرة منتزه الرياض العام المقترحة وبرنامج التصميم العمراني المقترح للمدينة ضمن إطار الرياض الكبرى.
- تحديد احتياجات الموقع ودوره في المستقبل.

- تحديد استعمالات الأراضي المرشحة بما يتوافق مع الدور المقرر للمنطقة.
- ضمان الوصول المناسب للمنطقة.
- وضع سياسة تطويرية وقواعد ارشادية للتصميم الحضري للمنطقة.

الاستنتاجات

تتوفر لموقع المطار القديم امكانية تطويره الى نقطة استقطاب حضرية رئيسة تماثل في أهميتها المنطقة التجارية/ منطقة وسط المدينة الحالية. كما تماثل مساحة الموقع البالغة ٣١٠٠ هكتار مساحة بلديات فرعية معينة في الوقت الحاضر وهو مؤشر آخر على أهميتها المحتملة. ويعتبر الموقع ذو أهمية بالغة من ناحية التخطيط الاستراتيجي. ومن الصعب التكهّن باعداد أفكار استراتيجية لمنطقة المدينة بدون اعطاء الاعتبار السليمة للاستعمالات البديلة المحتملة للموقع، الا أن قضية الارض تحتاج من البداية الى تسويتها وانهاؤها مع القوات الجوية والطيران المدني.

٤-٥ توزيع استعمالات الأراضي ضمن الأراضي المخططة والمقسمة

توجد قطع كبيرة من الأراضي حول المدينة مقسمة ومخططة بالفعل ولكنها غير مطورة، ويمكن لهذه الأراضي المقسمة، فيما لو تم تطويرها، أن تستوعب حوالي ٦ ملايين نسمة أو ضعف العدد الحالي لسكان المدينة. وسيتحدد ضمن هذا الاطار الشكل والهيكل العمراني المستقبلي للمدينة مما يشكل معوقا رئيسيا لتطوير المدينة في المستقبل. واذا وضعنا نصب أعيننا المناطق الحالية المطورة فان احدى القضايا الرئيسية في هذه الأراضي المقسمة تتمثل في توزيع مختلف استعمالات الأراضي خاصة الخدمات العامة التي لم يتم توزيعها بشكل متساو على مختلف المجاورات السكنية المطورة. كما أن مواقعها وتوفرها لا يتلاءم مع معايير التخطيط السائدة، ولهذا سيكون من المؤكد أن تلك المناطق ستعاني عند تطويرها من مختلف أنواع القضايا الشائعة في هذه الايام بالمجاورات السكنية الحالية المطورة، وسيكون الهدف من هذه الدراسة تحديد تلك القضايا التي هي حرجة من المنظور البيئي أو الاجتماعي أو الاقتصادي أو من ناحية النقل ومن ثم وضع التوصيات بشأن تحسينها.

النتيجة

ان أهمية هذه الدراسة واضحة، وبينما سيتم تناول هذا الموضوع كجزء رئيس من مختلف دراسات الاستراتيجية خلال المرحلتين الثانية والثالثة، الا أن دراسته في هذه المرحلة كموضوع مستقل أمر غير ضروري .

٤-٦ المراكز الرئيسية الجديدة بمدينة الرياض

كانت الرياض في بادئ الامر مدينة أحادية المركز. وقد أوصى المخطط الرئيس الاول للمدينة بلا مركزية وظائفها الرئيسية مع وضعها في مواقع على محاور طولية مقترحة تسمى "العصب المركزي" ومحور اداري يمتد من الشمال الى الجنوب ومن الشرق الى الغرب على التوالي، الا أن هذه المحاور يمكن أن تستوعب جزئيا فقط تلك الاستعمالات على مدى السنوات القادمة، وتبعاً لذلك تبعثرت الأنشطة التجارية في جميع أنحاء المدينة.

تفتقر الرياض في هذه الايام الى مراكز مناسبة للأنشطة التجارية ومراكز توزيع العمل، وسيكون الهدف من هذه الدراسة تحليل توزيع الأنشطة الاقتصادية الحالية وتركيز العمالة بالمدينة وتأثيراتها على النقل وما يتصل به من قضايا، بالإضافة الى تضمينها التوصية بمواقع المراكز الحضرية ومراكز العمالة الرئيسية الحالية والمقترحة ضمن المدينة والسياسات المتعلقة بتنفيذها. ولهذا تعتبر هذه الدراسة حيوية بالنسبة للهيكل العمراني المستقبلي للمدينة.

النتيجة

تعتبر الدراسة السالفة الذكر متعددة الاختصاصات من حيث طبيعتها، وهي أساسا جزء من عنصر "الشكل والهيكل العمراني" الا أن فريق الاستراتيجية بكامله سيقدم المعلومات اللازمة لتحديد المواقع والاحجام والادوار المستقبلية لتلك المراكز، وربما سيكون من الاكثر ملاءمة دراسة هذا الموضوع كعنصر رئيس من تلك الدراسة وليس كدراسة موضوع مستقل.

٤-٧ التصميم النموذجي للشوارع

تم تحديد هذه الدراسة في تقرير المرحلة الاولى المسمى "الشكل والهيكل العمراني". ان تصاميم المقاطع العرضية لشوارع الرياض بوجه عام تستند فقط الى الخصائص المادية لا الى المهام الوظيفية لتلك الشوارع، وبالتالي فان معظم شوارع المدينة، سواء تلك الواقعة في مناطق تجارية أو سكنية أو صناعية مصممة بطريقة رتيبة مع اعطاء القليل من الاعتبارات للربط بين الشكل والوظيفة، ولهذا تتميز الرياض بأوضاع تصميمية رديئة لشوارعها حيث تم فعلا تجاهل احتياجات المشاة مع انعدام تشجيرها، كما أن أرصفة المشاة المتوفرة تغص بأنوار الشوارع وبالعلامات المرورية المركبة في أماكن غير ملائمة أو بشكل رديء... الخ. وربما يكون لتحسين التصميم العمراني للشوارع الشريانية الرئيسية بمدينة الرياض تأثيرات ايجابية ضخمة على كيفية تصور شكل المدينة.

سيكون الهدف من هذه الدراسة اقتراح مجموعة شاملة من المبادئ والمعايير والقواعد الارشادية التصميمية مع الادوات التنفيذية بهدف رفع مستوى التصميم العمراني لشوارع الرياض الشريانية الرئيسية وسيكون من شأن ذلك ادخال الناحية الوظيفية للشوارع كجزء لا يتجزأ من تصميم الشارع وذلك من خلال اقتراح قطاعات عرضية مختلفة لمختلف الشوارع وتحسين النواحي الجمالية البصرية لها بما يتوافق مع الاحوال المحلية، مع ايجاد بيئة ملائمة للمشاة وضمان سلامة الحركة. هذا وقد أعدت ادارة برنامج التصميم والتطوير الحضري بمركز المشاريع والتخطيط دراسة لتحسين شارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز كدراسة لحالة معينة، الا أنه لم يتم اجراؤها حتى تاريخه.

٨-٤ مخطط نموذجي لمجاورة سكنية مطورة بمدينة الرياض

يتكون ٤١% تقريبا من مساحة مدينة الرياض من الاستعمالات السكنية التي تمثل حتى الان أكبر استعمالات الأراضي بالمدينة، وباستثناء مساحة صغيرة في وسط المدينة (حوالي ٧% من اجمالي مساحة المنطقة السكنية) فان ٨٣% من كافة المناطق السكنية مطورة في مجاورات سكنية تستند الى فكرة الكتلة العمرانية الكبيرة ذات النمط الشبكي بواقع مربعات ٢ كلم × ٢ كلم التي اقترحت في المخطط الرئيس الاول في عام ١٣٩١هـ / ١٩٧١م. وكما أشير اليه في التقارير الاخرى لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل فان التقسيمات الداخلية لتلك الكتلة العمرانية الكبيرة، بصرف النظر عن الهيكل العمراني والطوبوغرافية والمجاورة السكنية للمدينة، أوجدت عددا من القضايا مثل عدم وجود هوية عمرانية محددة وشكل مترابط وجماليات عمرانية وبيئة مشاة أو خدمات سكنية محلية للمدينة، ويتباين مقياس وحجم تلك القضايا بين مجاورة سكنية وأخرى الا أنها تنطبق بوجه عام على جميع أنحاء المدينة. وقد قام مركز المشاريع والتخطيط باعداد خطة لتحسين منطقة الربوة غير أنها بحاجة الى آلية مناسبة لتنفيذها .

ولهذا نقترح ضرورة وضع خطط وسياسات تحسين نموذجية معينة خاصة بالمجاورات السكنية بهدف توجيه عملية التطوير بصورة شاملة في كافة المجاورات السكنية بالمدينة. وستساعد المحافظة على الخصائص الفريدة لكل مجاورة سكنية تلك المجاورات في الحفاظ على قيمتها.

٩-٤ التقييم

تم تقييم المناطق المذكورة في الجدول (٢) بناء على المعايير التي تم وصفها في الفصل الثاني من هذا التقرير.

يوضح الجدول (٢) الفوائد المحتملة لاعداد دراسة تفصيلية لكل واحدة من المناطق أو المواضيع الخمسة.

وفيما يلي مناطق الدراسات التفصيلية الخمس التي سيتم تناولها في المرحلة الثانية :-

- ١- العصب المركزي
- ٢- منطقة وسط الرياض
- ٣- موقع المطار القديم
- ٤- التصميم النموذجي للشوارع
- ٥- خطة نموذجية للمجاورات السكنية المطورة من مدينة الرياض

الجدول (٢)

فوائد مناطق مواضيع الدراسات التفصيلية الخمس عند مقارنتها بمعايير التصميم

المنطقة أو الموضوع	معايير تقييم - فوائد كل منطقة مرشحة				
	تحسينات اجتماعية هامة	تحسينات اقتصادية هامة	تحسينات ببنية هامة	تحسينات عمرانية هامة	المساحة والموقع الاستراتيجي و/أو السكان
١ - طريق الملك فهد شارع العليا	تحسين وإيجاد مناطق للتفاعل الاجتماعي.	تحسين النشاط التجاري الرئيس والنشاط المكتبي على طول هذا المحور الرئيسي.	تحسين البيئة البصرية.	تحسين المحور بكامله يشكل تحسينا عمرانيا رئيسا.	أكبر محور تسوق رئيس بالرياض يقطع المدينة بكاملها من الشمال إلى الجنوب.
٢ - منطقة وسط الرياض	تحسين الاحوال الاجتماعية الحالية الرديئة وتحسين المباني القائمة حاليا وتحسين النواحي المدنية.	تحسين النشاط التجاري والمكتبي.	تحسين البيئة البصرية.	ازالة المناطق المتهدمة وعمل تحسينات مادية مهمة للبيئة البصرية، وكذلك تحسين المباني التاريخية.	يقطنها نصف مليون نسمة.
٣ - موقع المطار القديم	تحسين وإيجاد مناطق للتفاعل الاجتماعي وتحسين أوجه القصور في الخدمات العامة.	عن طريق مركز جديد وتغيير مادي ملموس للنشاط الاقتصادي.	تحسين البيئة البصرية والقضاء على الضوضاء وكذلك القضاء على الحوادث المحتملة للطائرات	ربما تكون أكبر عملية تحسين مادي تتم في المدينة بكاملها.	أكبر موقع غير مطور عام الملكية بالمنطقة الحضرية. تتوفر لوسط المدينة امكانية تأثير سكاني ضخم.
٤ - التصميم الحضري على مستوى المدينة	تحسين نوعية البيئة المعنية.	تعزيز البيئة التجارية والمكتبية.	تحسين البيئة البصرية.	عن طريق ادخال روابط رسمية وتحسينات مادية مهمة بين المحاور الرئيسة والمناطق.	بحسب المساحة فان نطاقها على مستوى المدينة بكاملها.
٥ - دراسة التصميم العمراني للشوارع الرئيسية	تحسين جودة المعيشة.	تعزيز النشاط التجاري.	تحسين البيئة البصرية	تحسينات مادية مهمة لجميع الشوارع الرئيسة.	نطاق المنطقة يمثل المدينة بكاملها من ناحية الشوارع الشريانية.

٥-٠ نطاق الأعمال المؤقت للمناطق التي تم اختيارها للدراسات التفصيلية

يقدم هذا القسم نطاقا مؤقتا للأعمال العائدة لكل واحدة من المناطق أو المواضيع الخمسة التي تم اختيارها بصورة نهائية في الفصل السابق لدراساتها في المرحلة الثانية، وقد تم جمع الأعمال تلك ضمن المعايير التالية :

- تعريف " مناطق الدراسات التفصيلية " حسبما تم تحديدها في التقرير الأولي.
- الدراسات الحالية والمعلومات المتوفرة.
- المعوقات المتوقعة في جمع المعلومات الجديدة.

ومن المتوقع ألا تكون هنالك حاجة الى جمع معلومات جديدة للقيام بهذه الدراسات حيث سيتم استخدام المعلومات الثانوية التي يقدمها مركز المشاريع والتخطيط أو الجهات الأخرى والتي قد تحتاج في حالات معينة الى تحديثها، وستحدد تلك الدراسات الإطار السياسي الذي سيتم خلاله اعداد مخططات مناطق العمل ذات الأهمية الخاصة، وسوف يستخدم مركز المشاريع والتخطيط تقارير مناطق الدراسات التفصيلية هذه كملخصات تصميم تقدم الى الاستشاريين لاعداد مخططات مناطق العمل تلك.

٥-١ منطقة العصب المركزي

تعتبر منطقة العصب المركزي، وفقا لما هي عليه في الوقت الحاضر، المحور التجاري الرئيسي ونقطة رئيسية مهمة بالمدينة. وتقتصر ملكية هذه المنطقة على القطاع الخاص تقريبا. وبينما توجد هنالك حاجة واضحة لخطة تصميم عمراني شاملة للعصب المركزي، فإنها توفر أيضا فرصا واضحة لتعزيز الهيكل العمراني للمدينة وتطويرها كنقطة عمل رئيسية. أما نطاق العمل المحدد اللازم للقيام بهذه الدراسة فهو كما يلي :-

(أ) مراجعة تحليلية للأوضاع الراهنة

تتمثل الخطوة الأولى بهذه الدراسة في تأكيد حدود منطقة الدراسة، وهو ما يتعين عمله بالتزامن مع عمل فريق مشروع المخطط الاستراتيجي كجزء من التحليلات على المستوى الاستراتيجي. وسوف تشمل هذه المهمة ما يلي :

- ١- جمع وتحليل المعلومات الحالية التالية المقدمة اما من مركز المشاريع والتخطيط أو من المصادر الحكومية الأخرى حول منطقة الدراسة، وهي :

- الخصائص الاجتماعية والاقتصادية (يتوقع أن تكون محدودة)
 - استعمالات الأراضي
 - النقل بما في ذلك شبكات النقل والمواقف والنقل العام وحركة المشاة
 - المرافق العامة
 - العوامل البيئية (مثل المياه الأرضية والتربة والتكوين الجيولوجي وتلوث الهواء)
 - الاطار السياسي الذي يحكم عملية التطوير الحالية
 - مراجعة الأنظمة الحالية وتأثيرها على تطوير المنطقة.
- ٢- تحليل دور وتأثير الأنظمة الحالية والتحقق من مستوى النشاط الذي يمكن أن يتم بدون خلق تأثيرات لا يمكن تخفيفها (مثل المواقف وتلوث الهواء وامكانية الوصول).
- ٣- القيام بدراسة تصميم عمراني تتضمن تحليلا للشكل العمراني الحالي والمحتمل والكتلة العمرانية والارتفاعات/الارتدادات ونسب مساحات الادوار وغيرها حسب المطلوب واستنادا الى الانظمة الحالية.
- ٤- اجراء تحليل لمنطقة الدراسة على مستوى الاطار العام للمدينة.
- ٥- تحديد الفرص والمعوقات المحتملة بالنسبة للتنمية المستقبلية وقياس تلك الفرص والمعوقات مقارنة بالاهداف الاولى حسبما حددها فريق مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل في المراحل الاولى من المرحلة الثانية.

(ب) وضع اطار سياسي استراتيجي للتطوير المستقبلي

- يتم بالاشتراك مع الفرق الاخرى لمشروع المخطط الاستراتيجي تحديد وتقييم اطار التنمية الاستراتيجي المستقبلي لمنطقة الدراسة ضمن الاطار العام للمدينة وذلك في صورة وثيقة سياسية تخطيطية. ومن المتوقع أن تكون هذه عملية مكررة تتعلق بسيناريوهات سياسية مختلفة حول التطوير الشامل للمدينة، وسيكون الهدف من هذه الوثيقة توفير اطار يستند اليه المخطط التنفيذي للمنطقة المحددة. وستشمل تلك الوثيقة ما يلي :
- ١- دمج منطقة العصب التجاري في الهيكل العمراني للمدينة.
 - ٢- امكانية اقامة رابطة فعالة بين العصب المركزي ومنطقة الوسط المركزية.
 - ٣- استمرارية امتداد العصب المركزي الى الشمال لما بعد الطريق الدائري.
 - ٤- امكانية الوصول الى منطقة العصب المركزي من مختلف أجزاء المدينة وعند نقاط متنوعة من هذا العصب المركزي.
 - ٥- ضمان تحقيق التنمية المستدامة لمنطقة العصب المركزي.
 - ٦- امكانية ربط منطقة العصب المركزي بمنطقة الوسط المركزية من المدينة عن طريق نظام نقل جماعي.

هذا ومن المتوقع أن يشتمل التقديم النهائي على الآتي :

- ١- تقرير موجز يقدم نظرة شاملة حول الاوضاع الراهنة.
- ٢- بيانات الاهداف والغايات الخاصة بمنطقة الدراسة وأجزاءها الرئيسية.
- ٣- استعمالات الأراضي المقترحة (بمقياس رقم ١:١٠٠٠٠٠ مع تفاصيل بمقياس رسم ١:١٠٠٠).
- ٤- مخطط نقل تخطيطي لمنطقة الدراسة (بمقياس رسم ١:١٠٠٠٠٠ مع تفاصيل بمقياس رسم ١:١٠٠٠).
- ٥- السياسات المرتبطة بكل هدف وذكر الاجراءات المحددة التي سيتم اتخاذها لتحقيق الاهداف والغايات.
- ٦- مخطط تصميم عمراني تخطيطي يشمل الفراغات وحركة المشاة الداخلية ومواقف السيارات والمباني ذات العلاقة.
- ٧- تصميم عمراني تخطيطي للشوارع والسياسة ذات العلاقة بشوارع العليا.
- ٨- الاطار العام لأنظمة ضبط التنمية.

٢-٥ منطقة وسط الرياض

تتكون منطقة وسط الرياض، حسبما جرى وصفها في الفصل السابق، من منطقتين رئيسيتين هما المدينة الداخلية ومنطقة الوسط المركزية. ويتباين نطاق العمل الخاص بهاتين المنطقتين بشكل مهم استنادا الى مساحة كل منهما وخصائصها ووظيفتها واطارها ضمن الاطار العام للمدينة. ولهذا سنقدم وصفا لنطاق الاعمال بالنسبة لهذين الجزئين من المدينة كل على حدة.

١-٢-٥ المدينة الداخلية

تتكون المدينة الداخلية، حسبما جرى وصفه في القسم السابق، من المناطق السكنية القديمة من الرياض والتي تشكل منطقة التصريف الرئيسة لمنطقة الوسط المركزية. وبينما تحتاج كل مجاورة سكنية من المدينة الداخلية الى مخطط منطقة تنفيذي مستقل الا أن هنالك حاجة الى سياسة تطوير شاملة لهذه المنطقة ضمن الاطار العام للمدينة. وفيما يلي نطاق العمل المقترح بالنسبة للمدينة الداخلية.

(أ) مراجعة تحليلية للأوضاع الراهنة

قام مركز المشاريع والتخطيط بالفعل باعداد وثيقة شاملة حول الاوضاع الراهنة بالمنطقة، وستكون منطقة الدراسة بالنسبة لهذه المنطقة المحددة نفس الدراسة التي تمت للمنطقة التي تم تحديدها في التقرير الحالي لمركز المشاريع والتخطيط.

لقد تم اعداد تقرير مركز المشاريع والتخطيط باستخدام مسح استعمالات الأراضي والمسح السكاني في علمي ١٤١٠/١٤١١ هـ (١٩٩٠/١٩٩١م) الا أنه يتعين تحديث هذا التقرير في المرحلة الثانية باستخدام معلومات المسح عام ١٤١٧ هـ / ١٩٩٦م، حيث سيكون من شأن هذا التحديث أن يعكس التغيرات التي حدثت بالمدينة الداخلية بين عامي ١٤١١/١٤١٧ هـ (١٩٩١/١٩٩٦م).

(ب) وضع اطار سياسي استراتيجي للتطوير المستقبلي

يتم بالاشتراك مع فريق مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل تحديد وتقييم اطار التنمية الاستراتيجي المستقبلي لمنطقة الدراسة ضمن الاطار العام للمدينة وذلك في صورة وثيقة سياسية تخطيطية. ومن المتوقع أن تكون هذه عملية مكررة تتناول تحليل وتربط المشروع بسيناريوهات سياسية مختلفة حول التطوير الشامل للمدينة، وسيكون الهدف من تلك الوثيقة اعداد مخطط هيكلي محلي يقدم الاطار لمخططات مناطق العمل ذات الاهمية الخاصة. ومن المتوقع أن تتضمن تلك الوثيقة المواضيع التالية :

- ١- قضايا التطوير الحالية للمدينة الداخلية.
- ٢- متغيرات ومعوقات تطوير المدينة الداخلية.
- ٣- مراجعة وتأكيذ أهداف تطوير المدينة الداخلية حسبما اقترحت في الدراسة الخاصة بمنطقة وسط الرياض.
- ٤- السياسات الخاصة بحزام اسكان ذوي الدخل المنخفض حول منطقة الوسط المركزية.
- ٥- السياسات وحواجز التنمية والتصميم والمشورة الفنية لتطوير قطع الأراضي المخططة الصغيرة المساحة.
- ٦- استراتيجية النقل التي تشمل امكانية الوصول المقترحة للمنطقة من مختلف أجزاء المدينة ومحطات النقل (بما فيها محطة سكة الحديد) ووصلات ربطها بالمناطق الأخرى وبشبكة الطرق الرئيسية والمواقف... الخ.
- ٧- شبكة المناطق المفتوحة المقترحة ضمن المدينة الداخلية.
- ٨- السياسات وقواعد التصميم الارشادية الخاصة بتحسين مختلف المجاورات السكنية بالمدينة الداخلية.
- ٩- مخطط تخطيطي يوجز كافة المواضيع الرئيسية التي سبق بحثها مدعوما بالعملية التنفيذية.

ولهذا سوف يشتمل التقديم النهائي على الآتي :

- ١- تقرير يتناول كافة البنود السالفة الذكر دون أن يقتصر عليها.
- ٢- مخطط هيكلي محلي يتناول موضوع استعمالات الأراضي ونظام النقل والمواصلات والبيئة والخدمات والمرافق العامة (بمقياس رسم ١:١٠٠.٠٠٠ مع تفاصيل بمقياس رسم ١:١٠.٠٠٠).
- ٣- بيان الأهداف والغايات الخاصة بمنطقة الدراسة وأجزائها الرئيسية.
- ٤- السياسات المتعلقة بكل واحد من الأهداف السالفة الذكر على أن يتم ذكر تلك السياسات كوسائل إجراءات معينة يتم تنفيذها لتحقيق الأهداف والغايات المحددة.

٥-٢-٢ منطقة الوسط المركزية

يتم بالاشتراك مع فريق مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل تحديد وتقييم اطار التنمية الاستراتيجية المستقبلية لمنطقة الدراسة ضمن اطار أكبر في صورة وثيقة سياسية ومخطط هيكلي تفصيلي. وستكون هذه مرة أخرى عملية متكررة تتناول تحليل سيناريوهات سياسية مختلفة ضمن اطار المدينة ومنطقة الوسط بها. كما ستوفر هذه الوثيقة اطاراً لمخطط منطقة عمل تفصيلي. وبجانب المراجعة التحليلية يتوقع أن تشتمل الوثيقة السياسية على المواضيع التالية دون أن تقتصر عليها :-

- ١- تأكيد حدود منطقة الوسط المركزية حسبما جرى تحديدها في دراسة منطقة وسط الرياض.
- ٢- تحديد الدور المنشود لمنطقة الوسط المركزية ومنطقة قصر الحكم على أساس التصور والرؤية المستقبلية المعتمدة للمدينة وأهمية هذه المناطق وتركيبية السوق الحالية والمحتملة والاتجاهات الاقتصادية والخصائص السكانية والحاجة الى استعمالات أراضي مستقبلية بالمنطقة والمدينة ومصلحة القطاع العام وبواعث وحوافز ودور القطاع الخاص.
- ٣- مراجعة القضايا واحتمالات ومعوقات التنمية حسبما تم تحديدها في دراسة منطقة وسط الرياض وفي تقارير المخطط الاستراتيجي الشامل الأخرى وربطها بمنطقة الدراسة.
- ٤- مراجعة أهداف تطوير المنطقة المقترحة في دراسة منطقة وسط الرياض.
- ٥- البدائل التصورية لاستعمالات الأراضي لايضاح ووصف أنماط استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة بالمنطقة.
- ٦- مخطط تصميم عمراني تخطيطي للبدل الذي يقع عليه الاختيار، حيث ستوضح برامج التصميم العمراني المقترحة البيئة المادية المقترحة للمنطقة والشوارع المتجهة الى مناطق المدينة والمداخل المزودة بأعلام ووصلات الربط بين مختلف الاستعمالات/النقاط الرئيسية والمناطق المفتوحة والساحات العامة وأعمال التشجير والتنسيق وعناصر الجماليات البصرية الدائمة... الخ.

- ٧- مخطط الحركة والسياسات التي توضح وتصف امكانية الوصول الى المنطقة وطاقت المرور المقترحة وأنماط الحركة بالمنطقة والتأثيرات البيئية واستراتيجية الوقوف وبيئة المشاة والمواضيع المصاحبة لها.
- ٨- سياسة التنمية الاقتصادية للمنطقة على أساس البيئة الاقتصادية المتوقعة وتركيب السوق الحالية والمقترحة بسبب الاتجاهات الاقتصادية بالمدينة والسياسات المتعلقة بالابقاء على الأنشطة الاقتصادية للمنطقة وتعزيزها.
- ٩- أنظمة التطوير المقترحة التي تلبي اطار التصميم العمراني وسياسات الحركة والسياسة الاقتصادية الموصى بها للمنطقة وكذلك السياسة المتعلقة بوضع اللافتات المرورية ولوحات الاعلانات.
- ١٠- الآلية المقترحة للحفاظ على المناطق أو المباني ذات الأهمية المعمارية أو التاريخية أو الثقافية والاستعمالات المقترحة لتلك المباني أو المناطق.
- ١١- اعداد مخطط هيكلي تفصيلي يوجز كافة المواضيع الرئيسية التي سبق بحثها، وسيخضع المخطط الهيكلي للتشاور مع الجهات ذات العلاقة وكذلك لموافقة الجهة المسؤولة عن التخطيط.
- هذا وسوف يشمل التقديم النهائي ما يلي :
- ١- تقريراً يقدم مراجعة تحليلية للأوضاع الراهنة التي سبق وصفها بهذا التقرير.
- ٢- أهداف وغايات تطوير منطقة الدراسة وأجزائها الرئيسية.
- ٣- مخططاً هيكلياً تفصيلياً يتناول استعمالات الأراضي ونظام النقل (بما في ذلك حركة المشاة) والقضايا البيئية والخدمات والمرافق العامة ومخطط تصميمي عمراني لمنطقة الدراسة أو المناطق التي يقع عليها الاختيار (بمقياس رسم ١:٥٠٠٠ مع تفاصيل بمقياس رسم ١:١٠٠٠ أو ١:٥٠٠).
- ٤- السياسات المتعلقة بكل واحد من الاهداف المذكورة أعلاه، على أن يتم تحديد تلك السياسات كاجراءات يتم تنفيذها لتحقيق الاهداف والغايات المحددة.
- ٥- سياسة تعزيز السوق والهيكل الاقتصادي لمنطقة الدراسة.
- ٦- السياسات المتعلقة بالاسكان والتطوير التجاري والحفاظ على الموجودات التاريخية والمعمارية والقضايا البيئية.
- ٧- عملية التنفيذ.

وفقا لما جرى وصفه في فصل سابق فإن القضية الرئيسية المترتبة على هذه الدراسة تتمثل في تسوية قضية ملكية الأراضي والاطار الزمني للتخلي عن ملكيتها لسلطات المدينة. أما التوصيات الخاصة بتلك الدراسة أو حتى الهيكل المستقبلي للدراسة فسوف يستند بقوة على هذا القرار.

(أ) المراجعة التحليلية للأوضاع الراهنة

سوف تتبع المراجعة التحليلية للأوضاع الراهنة بالنسبة لموقع المطار القديم طريقة تختلف بشكل طفيف أكثر من مناطق الدراسات الخاصة الأخرى نظرا لأن هذه المنطقة خالية من الناحية الجوهريّة، ولهذا سيكون التركيز الرئيس لهذه الدراسة أكثر توجيهها نحو تحديد الاستعمالات المستقبلية بدلا من الأوضاع الراهنة. ومع ذلك ستأخذ الدراسة في الاعتبار المشاريع والمقترحات الحالية والقرارات الملزمة بالنسبة للمنطقة، وستشمل هذه المراجعة التحليلية من الناحية الأساسية البنود التالية دون أن تقتصر عليها :-

- ١- المراجعة التحليلية للمخططات والمقترحات الحالية الخاصة بهذه المنطقة ضمن الاطار العام للمدينة.
- ٢- طاقات شبكات النقل والمرافق العامة وفقا لعلاقتها بتطوير الموقع.
- ٣- العوامل البيئية التي ستستخدم في التأثير على تطوير الموقع.
- ٤- أنماط التطوير المحيطة بالموقع والتي قد تؤثر على نمط تطويره.
- ٥- تحديد معايير التطوير القصوى استنادا الى طاقات شبكات النقل والمرافق العامة، وسيتم وضعها في اطار في صورة فرص ومعوقات لعملية التطوير وفقا لمقارنتها بالاهداف الاولى لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- ٦- الاستعمالات البديلة للموقع استنادا الى التطوير الاستراتيجي الشامل على مستوى المدينة لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- ٧- تحليل الاستعمالات البديلة لتحديد أنسبها.

(ب) وضع اطار استراتيجي للتطوير المستقبلي

خلافًا لمناطق الدراسات التفصيلية الأخرى فإن هذا الموقع خال وتتوفر له امكانية التأثير بشكل مهم على الهيكل العمراني المستقبلي للمدينة بطرق عديدة وذلك بسبب مساحته وموقعه، حيث يقدم فرصا غير محدودة تقريبا لاعادة هيكلة المدينة، وسوف ينصب التركيز الرئيسي لهذه الدراسة خلال المرحلة الثانية على تحديد

الدور المناسب والاستعمال المستقبلي للموقع، وستكون عملية متكررة يتم تنفيذها ضمن الاطار العام للمدينة متضمنة ما يلي :

- ١- مخطط تصميمي عمراني لاستعمالات الأراضي المقترحة والنقل والتصميم العمراني لمنطقة الدراسة (بمقياس رسم ١:١٠٠.٠٠٠ مع تفاصيل بمقياس رسم ١:١٠.٠٠٠).
- ٢- بيانات الأهداف والغايات بالنسبة لمنطقة الدراسة وأجزائها الرئيسة.
- ٣- بعد تحديد الأهداف والغايات يتم وضع السياسات المتعلقة بكل هدف، على أن يتم تنفيذ تلك السياسات كإجراءات معينة تهدف الى تحقيق الأهداف والغايات المحددة.
- ٤- خطة إدارية تتناول كافة النواحي المتعلقة بمختلف مراحل عملية إعادة تطوير الموقع.

ج) السياسات التنفيذية

سوف ترتبط تلك السياسات بنتائج الدراسة وبالقرارات الملزمة ذات العلاقة وستحدد علاقتها بالاستراتيجية.

٤-٥ التصاميم النموذجية للشوارع

يتم اعداد هذه التصاميم في صورة تصاميم نموذجية لتطبيقها على الشوارع في كافة أنحاء المدينة.

أ) المراجعة التحليلية للأوضاع الراهنة

تشمل هذه المراجعة التحليلية ما يلي :

- ١- تحديد وتصنيف الشوارع بالاستناد بصفة رئيسة الى وظيفتها ولكن مع اعطاء الاعتبار لتصميمها أيضا.
- ٢- تحديد القضايا المتعلقة بوظيفة وتصميم الشارع.
- ٣- حركة المشاة والمشاكل المصاحبة للأوضاع الراهنة.
- ٤- حركة مرور ومواقف السيارات والمشاكل أو التعارضات التي تصاحب كلا منهما.
- ٥- سياسات وضع لافتات الشوارع والانظمة... الخ.
- ٦- تقييم اللوازم والتجهيزات الحالية للشوارع.
- ٧- أعمال التشجير والتجميل والأرصفة.

- ٨- الأوضاع المادية الأخرى بما فيها الأرصفة وممرات المشاة وعمل حواف الشوارع وإنارة الشوارع ومعايير الشوارع... الخ.
- ٩- الأنظمة الحالية المطبقة على تطوير جوانب الشوارع.
- ١٠- تحديد الفرص والمعوقات القائمة أمام تحسين مختلف أنواع الشوارع.

(ب) الإطار السياسي / مخطط تمهيدي

أعداد وثيقة سياسية ومخططات تخطيطية وقطاعات عرضية لتحسين الطابع العمراني للشوارع. وستشمل هذه الوثيقة على ما يلي :

- ١- مراجعة تحليلية شاملة للأوضاع الراهنة التي سبق ذكرها.
- ٢- البيان السياسي الذي يقدم السياسات التي يلزم إضفاء الصفة الرسمية عليها لتحسين الطابع العمراني لشوارع المدينة.
- ٣- مخطط على مستوى المدينة يحدد تلك الشوارع التي يلزم تحسينها على أن يتم ذلك مقترنا بدراسة تصميم عمراني على مستوى المدينة (بمقياس رسم ١:١٠٠٠٠٠).
- ٤- مخططات وقطاعات عرضية نموذجية تتعلق بمختلف أنواع الشوارع لتحسينها بما فيها ممرات المشاة واللافتات وتجهيزات الشوارع وأعمال التشجير والتحميل وغير ذلك من المحسنات المادية بما في ذلك معالجة معابر المشاة وحواف الشوارع وممرات المشاة دون أن يقتصر عليها (بمقياس رسم ١:١٠٠٠). وسيتم اختيار اثنين أو ثلاثة على الأقل من كل فئة لتوضيحها، خاصة الشوارع الرئيسية مثل شارع العليا وشارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز وشارع جرير وشارع الستين وشارع الخزان وشارع الملك فيصل وطريق الملك فهد وشارع المتنبى وشارع البطحاء التي سيتم إدخالها بسبب صفاتها المعينة. هذا وسوف تشمل القطاعات العرضية والمساقط الأفقية أو التصاميم التخطيطية المقترحة أيضا ما يلي :-

- الشكل المبني المقترح وأماكن وحركة المشاة والمجسمات المنظورية للشوارع لتوضيح الصفة الخاصة الشاملة للشارع مع الجماليات البصرية واستمرارية التصميم والاحساس بالمكان.
- تصميم تخطيطي لأماكن الوقوف والساحات العامة والمناظر الجمالية والمشغولات الفنية... الخ موضحة عن طريق مخططات تمهيدية.
- أعمال التشجير والتجميل والأرصفة والممرات المقترحة والمواصفات والمبادئ العامة الموضحة في المخططات التمهيدية (الكروكيات).

- سياسات التطوير وقواعد ومبادئ التصميم الإرشادية والانظمة والعملية التنفيذية والتوصيات النهائية.

٥- موجز الأنظمة التي تلزم صياغتها رسميا لتطوير جوانب الشوارع الجديدة بما في ذلك الارتدادات عن تلك الشوارع ومعالجات واجهات المباني المطلة عليها وتشجيرها وتجميلها وتوفير مواقف السيارات على جانبيها.

٥-٥ مخطط نموذجي لمجاورة سكنية مطورة بمدينة الرياض

أدخل أول مخطط رئيس لمدينة الرياض أعدته شركة دوكسيادس هيكلية جديدة للمجاورات السكنية بحيث يتكون كل منها من بلوك بواقع ٢ كلم × ٢ كلم، إلا أنه لم يكن بالامكان تنفيذ فكرة تصميمها الداخلي بالكامل، مع أن دوكسيادس أوضحتها بصورة جزئية. وقد تضمن المخطط الرئيس الثاني للمدينة الذي أعدته شركة ست في وقت لاحق بدائل مختلفة لتصميم المجاورة السكنية، إلا أنه لم يكن بالامكان تنفيذ أي منهما، ونتيجة لذلك تم تطوير كافة المجاورات السكنية بالرياض على أساس توليفة غير متقنة من مخططين مختلفين وخليط من مخططات التطوير المختلفة، وبالتالي أصبحت المجاورات السكنية تعاني من قضايا عمرانية واجتماعية مركبة، ولهذا سيكون الهدف من هذه الدراسة تقديم مخططات نموذجية وسياسات يمكن استخدامها كقواعد ارشادية لمعالجة تلك القضايا مع الابقاء في الوقت نفسه على هويات وخصائص كل مجاورة سكنية. وسوف تشمل هذه الدراسة نطاق العمل التالي :

أ) المراجعة التحليلية للأوضاع الراهنة

- ١- تصنيف المجاورات السكنية بالرياض في فئات أوسع استنادا الى نمط تجانسها وخصائصها الاجتماعية الاقتصادية ومن ثم اختيار ما لا يقل عن مجاورة سكنية واحدة من كل فئة منها لاجراء المزيد من الدراسة عليها.
- ٢- تحديد القضايا وفرص ومعوقات التنمية المتصلة بتحسين المجاورات السكنية التي يقع عليها الاختيار.
- ٣- حركة المشاة والسيارات بحسب ارتباطها بعملية تحسين المنطقة.
- ٤- العوامل البيئية التي سوف تخدم في التأثير على تلك المجاورات السكنية.
- ٥- مراجعة مخططات تقسيم الأراضي وتقسيم المناطق الحالية وأنظمة البناء التي قد تكون لها تأثيرات جادة على تصميم وتطوير المجاورة السكنية.

ب) التقديم النهائي

يتوقع أن يتكون التقديم النهائي من البنود التالية :-

- ١- مخططات هيكلية محلية نموذجية (بمقياس رسم ١:١٠.٠٠٠) توضح توزيع أنواع المساكن والخدمات السكانية ومواقف السيارات والعناصر الجمالية البصرية والمراكز المحلية والمناطق المفتوحة ودمجها مع بعضها البعض بطريقة جيدة.
- ٢- الاهداف والغايات المتصلة بتحسين المنطقة.
- ٣- مخطط حركة تخطيطي يوضح كلا من حركة المشاة وحركة السيارات ووصلات ربط مختلف الخدمات العامة الواقعة داخل المنطقة.
- ٤- اطار تصميم حضري تخطيطي لمنطقة الدراسة والمناطق المختارة (بمقياس رسم ١:١٠.٠٠٠ مع تفاصيل بمقياس رسم ١:١٠٠٠).
- ٥- السياسات المتعلقة بكل هدف بحيث يتم تحديدها كاجراءات تنفيذية تهدف الى تحقيق الاهداف والغايات المحددة.

ج) سياسة وعملية التنفيذ

سيتم في نهاية الأمر اقتراح السياسات التنفيذية وعمليات تنفيذها والأنظمة والقواعد الارشادية التي يمكن استخدامها " كنموذج " يضمن التنفيذ الفعال للتحسين المقترح للمجاورات السكنية المطورة الأخرى.

المراجع

- التقرير الاولى - المخطط الاستراتيجى الشامل لمدينة الرياض، المجلد ١ - عملية وإدارة التخطيط، شوال ١٤١٦هـ / مارس ١٩٩٦م.
- التقرير الفنى رقم (٨) المخطط الرئيس المعدل لمدينة الرياض، اعداد شركة ست انترناشيونال، وزارة الشؤون البلدية والقروية عام ١٤٠٢هـ / ١٩٨٢م.
- دراسة منطقة وسط الرياض - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض / مركز المشاريع والتخطيط، شوال ١٤١٦هـ - (مارس ١٩٩٦م).
- خطة تطوير وادى حنيفة - مسودة، برنامج التطوير العمرانى والبيئى، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٩ صفر ١٤١٣هـ / ١٧ أغسطس عام ١٩٩٢م.