

التحديات العمرانية الثلاث في طريق البلديات ومجالسها

م/ علي بن عثمان الناجم

نائب رئيس مجلس العمارة بالهيئة السعودية للمهندسين
ص ب (٥١٩٠) الدمام (٣١٤٢٢)
المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: aliuth5@yahoo.com

نشر هذا المقال في مجلة المهندس - العدد ٧٨ شوال ١٤٢٧ هـ

مقدمة:

حفظ الله هذه البلاد وحفظ ولاة أمرها فله الحمد والمنة على ما نعيشه من نقلة حضارية عمت الديار. ولم يتوقف الحال على توفير النقلات الحضارية في البلاد بل ورافقتها اهتمام بما ينفع المواطن . وما نعيشه هذه الأيام من فرحة بمجالس البلديات وطموحاتها إلا دليل على اهتمام هذه البلاد وولاة أمرها بالبحث الدؤب عن كل ما يوفر الحياة السعيدة الطيبة لمواطنيها. وهذه المقالة مساهمة بسيطة تدعم هذه التوجهات الطيبة والنبيلة لدولتنا المباركة وتحاول أن تفعلها من منظور باحث في العمران المحلي ، وإن كانت المقترحات شيء لا يذكر بين جبل الانجازات للبلديات التي رعت التنمية العمرانية في البلاد بكل اقتدار وتميز . ومع ذلك نأمل أن يكون في هذه المقترحات النفع ولو اليسير لمستقبل المدينة السعودية.

البلديات ومجالسها ينتظرها مهام كبير ومهمة للغاية في الفترة والحقبة القادمة. البلاد تتجه الى طفرة عمرانية جديدة. وهنا يبرز دور الباحثين والدارسين لتوضيح معالم مدينة المستقبل والأطر العامة التي يمكن أن تدور فيها ولا تتجاوزها من أجل بيئة عمرانية عالية الجودة وأكثر وظيفية مع الثراء في المعاني والقيم الجمالية. على الأقل وفاءً للوطن الغالي.

المؤلف يرى أن ما تعانيه المدينة السعودية فضلاً عن الخليجية أو العربية ثلاث مشاكل صاحبت العملية العمرانية في أواخر القرن الماضي ولا زالت مستمرة وتحتاج عناية واهتمام كبير . التحديات البيئية وانطماس الهوية المعمارية وغلاء الأراضي السكنية. هذه المشاكل قبل أن تستفحل ويزيد خطرها لا بد من وضع حلول لها .

فما هي الحلول والتوقعات من البلديات ومجالسها في رأي المؤلف؟؟؟

أول التحديات : تقنين الصداقة والبيئة

العملية العمرانية تهمش نوعاً ما ، البيئة وتدمرها في بعض المشاريع العمرانية. لقد كثر دفن الشواطئ بشره وقطع الجبال وجرف الزرع ووو.... تدمير للبيئة خطير وتعد مخيف، يحتاج إعادة نظر في الطريقة التنموية العمرانية البيئية.

إن أثر الاسراف في استنزاف وتدمير البيئة خطير جداً كما يوضحه مشروع تقويم المخطط الهيكلي الحالي لحاضرة الدمام ومحافظتي القطيف ورأس تنورة وتحديد الخطوط العريضة لعملية التنمية العمرانية المستقبلية لهذه المحافظات الذي نشرته مجلة البناء المتميزة " من الناحية البيئية هناك ظاهرتين أساسيتين في منطقة الدراسة الأولى



ردم الشاطئ، الثانية أعمال تغيير الأراضي الزراعية الى أراض عمرانية. يواجه شاطئ حاضرة الدمام ظاهرة ردم متزايدة خلال السنوات العشر الأخيرة. ولهذه الظاهرة تأثيرات سلبية عديدة على بيئة الحياة الفطرية والتي هي من أهم المقومات التنموية لهذه المنطقة منها سلبيات بيئية. نتج عن امتداد عمليات الردم شريطياً داخل عمق مياه الخليج تكوين مسطحات كبيرة تقل فيها حركة المياه مما أدى الى ركودها في مناطق عديدة على الشاطئ. وبسبب ضعف تيارات المد والجزر وعدم تجدد المياه بشكل جيد في بعض المناطق نتج عدم قدرتها على المحافظة على مقومات الحيلة الذي تسبب في تدمير الثروة السمكية والحياة الفطرية في بعض المناطق حالياً كما أنه سيؤثر حتماً على مناطق كثيرة على طول الشاطئ وعلى الحياة الاقتصادية والاجتماعية مستقبلاً. وسلبيات اقتصادية إن عملية الردم على الشواطئ مكلفة للغاية إذا ما قورنت بعملية تجهيز المناطق الصحراوية لكي تكون مناسبة لأغراض العمران . ومع أن هذه العملية تضيف مساحات جديدة قريبة من مياه الخليج ، أمام مساحات مماثلة من المناطق العمرانية القائمة لها نفس الميزة ، الأمر الذي يؤدي الى خفض قيمة الأراضي التي كانت تتمتع بالواجهة

البحرية على الشاطئ مما يجعل العملية غير مجدية اقتصادياً بالنسبة للمدينة ككل، وهو ما يظهر عدم جدوى هذه الاستثمارات بالنسبة للمدينة خاصة اذا ما قورنت بإمكانية استغلالها في تنمية مناطق جديدة على الحدود الأخرى للمدينة. إضافة الى أن البناء على مناطق الردم هذه يتطلب اتباع نظم مكلفة في عملية التأسيس والبناء إذا ما قورنت بعمليات البناء على الأراضي الصحراوية، وتكاليف إضافية أخرى لتمديد شبكات البنية التحتية وخاصة الصرف الصحي الضروري لحماية المصادر الطبيعية من التلوث. كما أن عمليات الردم هذه وما ينتج عنها من مشكلات بيئية تؤثر سلباً على مناطق تكاثر الأسماك والريبيان وبالتالي فهي تضعف أنشطة صيد الأسماك التي تعتبر أحد أهم الأنشطة الاقتصادية في المنطقة. وكذلك تلوث الشاطئ يعيق عمليات التنمية السياحية والترفيهية بالمنطقة والتي تعتبر أساساً هاماً لتحقيق تنمية متواصلة في المنطقة. وتأثيرات اجتماعية كل مرحلة من مراحل عمليات الردم المتوالية تحد من امكانية استخدام الشواطئ السياحية والترفيهية بالمنطقة لسكان المنطقة. " [1] ويمكن ملاحظة المثل في بعض التحديات البيئية على الحقول وقطع الجبال من اجل تطوير احياء سكنية أو مشاريع أخرى انشائية .

أهم ما ننادي به هو صناعة قرار فوري يحمي من التحديات البيئية - من أجل صناعة قرارات ذات جودة بيئية عالية للمدينة السعودية ، وتبني بقوة -كشرط لأي قطع جبل أو دفن شاطئ أو جرف زرع -تقديم دراسات مستفيضة دقيقة تحدد ضرورة القيام بهذا العمل واثبات أنه لا ثاني له ، أي ضرورته القصوى التي لا بد منها للمصلحة الوطنية . وهذا المطلب يشكل أول التحديات أمام البلديات ومجالسها لصياغة المدينة السعودية المستقبلية.

ثاني التحديات : تقنين البعد الثالث

مدينة اليوم للأسف بلا طابع ، وبلا جذور وافتقرت إن لم تكن فقدت الملامح الغنية بالمعاني المحلية والإقليمية أو فقدت تعابيرها الفنية المحددة لشخصيتها الجميلة والتي فاضت بها العمارة التقليدية المحلية والتي غيبتها الأيام ونسيتها الأجيال. بالأمس كانت هناك عناية بالبعد الثالث -Z-Axis- من أجل أهداف اجتماعية وبيئية والأهم الجمالية للمدينة. وأما اليوم فلم يتجاوز التخطيط استعمالات الأراضي ووظيفتها. فلا تجد اختلافاً كبيراً في البيئة العمرانية سواء كنت في الرياض أو الدمام أو جدة أو أبها إلا اليسير وكأن جميع المدن لها نفس الطابع.

"يعد التراكب بين قيم الجمال والطابع والالتزان والمقياس الإنساني من أهم عوامل جذب المناطق التاريخية في المجتمعات الإنسانية ، تلك القيم تشكل بدورها مولدات التعامل والحفاظ على تلك المناطق وكما قال هيووارد (أن المظهر الخارجي لا القيمة التاريخية المضافة يعتبر الأساسي في تقييم البيئة المشيدة (Hubbard (١٩٩٣) " [٢]

"غالباً كانت المساكن تبنى من طابق أو طابقين وفي شكل مجموعات سكنية "clusters" متلاصقة. فعادة تجمع المساكن في مجموعات من اربعة او ستة، وقله تكون مستقله،من أجل الحماية من المناخ المعروف في المنطقة وقله المساحة أحيانا والتكيف مع الوضع الشبكي للمدينة أحيانا أخرى" [٣].

وتكونت عاده من طابق او طابقين يري الهذلول" أن الضرر الناجم عن الأرتفاعات بالبناء كان يعتبر أمراً غير محتمل . ولهذا انتشر التماثل في ارتفاعات المساكن في المجاورات التقليدية. وهيمنت فيها فكره التدرج في الفراغات من العام الى الخاص في هذه المساكن " [٤]

"وتراث الأمة الزاخر في ابداع تلك الأشكال الهندسية والمعمارية والتي تظهر للوهلة الأولى بأنها أشكال بسيطة ولكنها ذات منفعة وقيمة جمالية عالية توفر فيها ناحية أصالة الأشكال المعمارية والتخطيطية والتي تنبع من جوهر المتطلبات الوظيفية وتتلاءم مع المؤثرات البيئية الصحراوية والاختيارات المناسبة لمواد البناء وتقنياتها بحيث تشكل مجتمعة توافقاً في الوظائف المهمة لشاغلي ذلك التكوين الفضائي ومنسجمة مع تطلعات المجتمع لها عبر العصور." [٥]



وأما العمارة ومنها السعودية المعاصرة فانسلخت من القيم الجمالية القديمة بما تحويه - تلك العمارة القديمة - من معاني قوية وكثيرة الى بساطة مبتذلة تبعثت وهيمنت على عمارة العصر.

"تعطي المدينة حيزاً مكانياً له موقعه التاريخي الذي انعكست فيه وعليه إنجازات الأجيال الوظيفية المعمارية والتخطيطية الشاخصة منها والتي زالت - والتي تغيرت فيها المدينة عن هويتها. فبهذه الصيغة طورت المدينة العربية لذاتها لغة معمارية تخطيطية نتباين في فصاحتها من مكان لآخر ومن زمان لآخر داخلها. وبالنظر إلى المدينة العربية المعاصرة ،



نجد أنها قد فقدت هويتها العمرانية والمعمارية وارتباطها بالعمارته التقليدية - وتؤثر قوانين وتشريعات البناء المطبقة في معظم المدن القائمة والمستحدثة على الناتج العمراني للمدينة بشكل كبير ، بل إنه يمكن القول أن أحد أهم عوامل تشكيل البيئة العمرانية المشيدة هي قوانين وتشريعات البناء إلى جانب الأسلوب التخطيطي" [٦]

التحدي الذي يواجه البلديات ومجالسها هو: تشكيل عمارة تهتم بالواجهات أو بالبعد الثالث للمدينة بدلاً من الاقتصار على المستوى الأفقي أو مستوى استعمالات الأراضي من أجل صناعة مدينة إقليمية واضحة المعالم تحدد الشخصية المحلية المعروفة عبر التاريخ .

" يعنى التشكيل العمراني المستدام "Sustainable Urban Form" التشكيلات العمرانية والفراغية المؤثرة في التنمية العمرانية والتي تحقق التوافق المستمر للاحتياجات المتغيرة ونظم العمران . احتياجات الإنسان كما حددها Maslow وهي كالتالي :- (وذكر) تحقيق بيئة جمالية " [٧] .

و "لا تقتصر العمارة على القيمة النفعية والوظيفية للإنسان والمرتبطة بزمان ومكان معينين بل لها وظائف تتعدى الحدود الزمنية والمكانية وحتى البيولوجية للوجود المادي . فعلى المستوى الجماعي تمكن العمارة المجموعات البشرية من حفظ ذاكرتها الانسانية في عصور غير عصورها وأمكنة غير أمكنتها إى أن القيم الرمزية المرتبطة بالعمارة تستمر كحاجة نفسية تضمن الاستمرار لتلك المجموعات . وهذا يجعلنا نؤيد الرأي الذي يرى أن العمارة تعبير عن الثقافة وهذه الوظيفة الحيوية للعمارة تجعل لبعدها أهمية كبرى في تفسير الاختلاف في التعبير المعماري وهي تدعونا للتساؤل مالذي يجعل لشعب ما خصوصية عمرانية تميزه عن غيره من الشعوب؟ هذا السؤال يدعو للتساؤل عن العلاقة بين العمارة والذاكرة فالعمارة والذاكرة مترابطان في تاريخ الانسانية ترابطاً تبادلي التأثير فالعمارة تعكس ما اختزنته الذاكرة المبدعة من صور ومفاهيم وتجارب ومشاعر ومعتقدات. " [٨] ولهذا يوصي أحد الباحثين للوصول الى تحقيق هذا التعبير الغني بالمعاني في المدينة " بأن الحفاظ على الطابع العمراني والمعماري للمدينة يكون من خلال استخدام مفردات وتشكيلات معمارية مع إعادة استخدام الملامح والسمات للمباني التقليدية في مباني المدينة المعاصرة. " [٩]

ومن الأمثلة لأهمية استحضار التراث في صياغة الجمال في المدينة "الجامع - جامع الملك عبد العزيز بالخرج - يعكس بوضوح الكثير من سمات وملامح العمارة النجدية من حيث الشكل ولون المباني والتكوين المتضام الذي يتميز به مباني منطقة نجد التقليدية ويعتبر هذا العمل صورة من صور التأصيل الجيد للتراث المعماري المتميز . وكذلك جامع الإمام محمد بن سعود بالدرعية ، تأتي واجهات الجامع والمباني المجاورة بسيطة من الناحية التعبيرية حيث تحتوي على بعض التفاصيل الزخرفية للعمارة في المنطقة الدرعية مثل الفتحات المثلثة والفتحات الطويلة الصغيرة والعقود المثلثة أيضاً والزخارف الموجودة على دراوي المباني (التشاريف) ، والمشروع تم إنشاؤه من الخرسانة المسلحة والمجهزة في الموقع كما تم تكسية [١٠]

ثالث التحديات : توفير أراضي للسكن

حينما يخرج المواطن ليتنزه بسيارته وعائلته تكل عينيه عن تحديد نهاية الأراضي المخططة والمباعة . إنها تجاوزت حد الأفق!! لكن أين التجمعات العمرانية؟ أين الوحدات السكنية؟ أين الناس؟ أين الساكنون؟ أين الحياة في هذه الأحياء؟

لا إجابة!!!!

كم دفن في هذه الأحياء من استثمارات؟ كم غطى التراب من خدمات؟ كم وكم؟؟؟؟؟؟ أصفار لا تستوعبها الآلات الحاسبة يمين أرقام مثلها!!! والسؤال : لماذا؟؟؟

الجواب : مفهوم التخطيط:

التخطيط يدور على: من يخطط؟؟؟ وماذا يريد المخطط؟؟؟

والنتيجة غلاء وأسعار مرتفعة بعيدة عن استطاعة كثير من الناس.

سعر المتر المربع مثلاً س: ، والخدمات وتوابعها: س* ٤ مثلاً ، ومع ذلك نلاحظ أن المطور يضيف أرباح ضخمة مثلاً ٥٠٠% (س+٤س) أقل قليلاً أوروبياً أكثر كثيراً!!!!!! .أسعار مرتفعة لا يستطيع أن يقترب منها كثير من الناس !! ولهذا أراضي مطورة فضاء على مد البصر بلا ناس وبلا حياة وبلا مجمعات عمرانية فلمن هذه الاستثمارات؟؟ ولمن هذه الخدمات؟؟ ولمن هذا التطوير؟؟ أين المجمعات العمرانية التي تستهلك وتستفيد من هذه النعم والخدمات؟ ولماذا هذه الخدمات بلا استخدام؟ ولماذا هذا الهدر في الطاقات والصناعات والخدمات ؟

وما الحل؟؟؟:

وضحه المؤلف في عدة دراسات ومشاركات علمية ومقالات:
أن يتحول السؤال واستراتيجية التفكير للإسكان الى الأسئلة التالية:
من يسكن؟
وماذا يريد الساكن؟



في ورقة قدمها المؤلف لمؤتمر جامعة الأزهر الهندسي الثامن الدولي توصل المؤلف الى النتائج التالية في دور مشاركة الساكنين في قرارات المخططات الحديثة في اقتصاديات التنمية العمرانية المستقبلية " بؤر الجذب والاستقرار السكاني على مستوى الأحياء تتميز بكثرة المالكين البانين الباقين أو المستقرين فبلغوا أكثر من النصف (٥٦%) بينما الحي الطارد بلغوا الثلث أو أكثر قليلاً (٣٤%).. ودراسة المجتمع وبنيته من ساكنيه والتعرف على خصائصه وعاداته وقيمه يساهم في تحقيق أهداف الخطط السكنية بجذب الشريحة المخطط لها أو العينة المراد جذبها الى الموقع. وبالتالي ضمان إستقرار نسبة كبيرة منهم . وهذا يساعد على تحديد مساحة الموقع المطلوب تطويره فزيادته أو تصغيره.. ويساعد أيضاً على

ترشيد الإنفاق المالي أو رفع الجودة الفنية أو زيادة المرافق أو زيادة عدد السكان.. "ولهذا من أهم توصيات المؤلف لتحقيق الأهداف الاقتصادية والتنموية لمخططات الأحياء المستقبلية " ضرورة معرفة من يسكن أو بصيغة أخرى معرفة بنية المجتمع السكانية وذلك في مشاريع التنمية العمرانية ودراسة خلفيتهم الإجتماعية والثقافية. و ليس هذا فحسب بل وتعزيز مشاركة الساكنين في القرارات البيئية التي تخصهم أو تهمهم أفراداً أو جماعات".

ولقد شرح المؤلف بالتفصيل ، وفي عدة دراسات ومقالات سابقة تأثير مثل هذه المشاركة على النواحي الاقتصادية والتخطيطية" لندرك أهمية الموضوع الاقتصادية للمجتمع والوطن عموماً نوضح ذلك بأمثلة : اذا شركة تطويرية تعترم تطوير حي من الف قطعة أرض لموظفيها بكامل الخدمات فبانتهاء نمط البناء تحقق أهدافها بقيمة تطوير فقط ٦٠٠ قطعة أو أقل وليس بقيمة الف.. أو بمساحة فقط لا تتجاوز ٦٠٠ أرض أو أقل وليس بعدد ألف قطعة. أو اذا جهة تخطيطية لديها موقع فيه عشرة آلاف قطعة أرض لفئة من السكان بكامل الخدمات مع وجود آخرين في الانتظار لتوفر قطع اضافية.. فإنه يمكنها أن تحقق أهدافها بهذا العدد من قطع الأراضي ليكفي ستة عشرة الف ممن تخطط لهم. أو اذا جهة تخطيطية تعتزم تطوير حي من مائتي قطعة أرض لفئة من السكان بكامل الخدمات بقيمة مثلاً عشرين مليون ريال.. فيمكنها تحقيق أهدافها بقيمة ١٢ مليون ريال فقط أو أقل ، وليس عشرين مليون ريال. أو بمساحة فقط لا تتجاوز ١٢٠ أرض وليس ٢٠٠ قطعة؟

مع ملاحظة أن مساحة الأرض و مواصفات الخدمات لا تتغير في جميع الحالات. "

أهم الخطوات أمام البلديات ومجالسها في المرحلة القادمة تجاوز هذه العقبة :كيف يمكن توفير أراضي سكنية مطورة بثمن مقبول وبأعلى جودة في التطوير ؟؟؟ وليس هذا فحسب بل كيف يمكن إعادة النظر أيضاً فيما طور ولم تمتد اليه التجمعات العمرانية ؟

في الختام كلنا ثقة في البلديات وجهازها ومجالسها في حرصهم كالعادة في ما يهيم المدينة السعودية وكلنا ثقة في أن مثل هذه المشاكل وغيرها ستكون محل اهتمامهم هذا ان لم تؤخذ من قبل خطوات متقدمة لكن لعلنا لانعلمها. المهم أن نعمل جميعاً لمصلحة الوطن ورفعته وبذل ما نستطيع لدعم توجهات بلادنا الحبيبة . والتعاون كباحثين ودارسين ومهتمين مع هذا الجهاز الهام الذي تحمل تطوير المدينة السعودية بكل اقتدار فوقهم الله..

² محمد أمين ومحمد رجب " مستقبل / استثمار الماضي في مدننا المعاصرة الطرح والإمكانات دبي كمنطقة دراسية إشكالية تنسيق المواقع للبيئات التراثية بمصر مع فكر المحافظة والتجديدي "المؤتمر الدولي الأول للحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق، دبي، مارس ٢٠٠٤

³ Winter Halter "Indigenous Housing Pattern and Design Principles in the Eastern Province of Saudi Arabia" Adissertation for the degree of Doctor, 1981

⁴ الهذلول، صالح "المدينة العربية الإسلامية، ١٩٩٤م
⁵ فلاح الكبيسي "البيئة والتراث: تأثير البيئة الصحراوية على التصميم المعماري" المؤتمر الدولي الأول للحفاظ

المعماري بين النظرية والتطبيق، دبي، مارس ٢٠٠٤

⁶ فايز محمد فكري أحمد " اشكالية خصائص المدينة التقليدية " ودور قوانين وتشريعات البناء في الحفاظ هلى الطابع المعماري "المؤتمر الدولي الأول للحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق، دبي، مارس ٢٠٠٤

⁷ مدخل التصميم العمراني المستدم : وتشكل عمران المجتمعات الصحراوية دراسة مجتمعات الواحات بصحراء مصر الغربية" ندوة التنمية العمرانية في المناطق الصحراوية ومشكلات البناء فيها، الرياض ٢٠٠٢م

⁸ يحي ابراهيم وسحر الأرنأوطي "أثر التقنيات الحديثة على أنماط البناء المختلفة في إطار المحافظة على تراث

العمارة التقليدية بالمدن الصحراوية "المؤتمر الدولي الأول للحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق، دبي، مارس ٢٠٠٤

⁹ فايز محمد فكري أحمد " اشكالية خصائص المدينة التقليدية " ودور قوانين وتشريعات البناء في الحفاظ هلى الطابع المعماري "المؤتمر الدولي الأول للحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق، دبي، مارس ٢٠٠٤

¹⁰ جميل بن محمد السلفي و عبد الحميد بن أحمد البس " التجربة السعودية في تأصيل التراث العمراني والمحافظة عليه بالرياض بالمملكة العربية السعودية وإشكالية التطبيق "المؤتمر الدولي الأول للحفاظ المعماري بين النظرية والتطبيق، دبي، مارس ٢٠٠٤