



المخطط الهيكلي لمدينة سعودية

خطة عمل

الأربعاء، ٢٨ جمادى الثانية، ١٤٢١ هـ

تقدير

من بين المشاركين في إعداد مادة التقرير والمساهمين فيما ورد فيه من أفكار

حديثة:

الأستاذة الدكتورة جويس ليفين؛ المتخصصة في مخططات استخدام الأراضي والطرق، وقد شاركت في وضع مخطط لتعمير منطقة الشويخ في إمارة الكويت، وتجديد تعمير ميناء الصلالة في سلطنة عمان؛ وهي أستاذة للتصميم العمراني في جامعة نيو أورليانز، لوزيانا.

الأستاذة الدكتورة فيكتوريا باصولو؛ المتخصصة في مخططات التنمية

الاقتصادية؛ وهي أستاذة للتصميم العمراني في جامعة نيو أورليانز، لوزيانا.

الأستاذ الدكتور رياض ماحيني؛ رئيس قسم التخطيط الاجتماعي والإقليمي؛ كلية

التصميم، جامعة ولاية أبوا، إيمز، أبوا. وقد كان المنظم الفني في دار الهندسة في

تخطيط منطقة مكة المكرمة عام ١٩٨٥.

الأستاذ الدكتور فريتز واجنر؛ عميد كلية المدن والمصالح العامة سابقا بجامعة

نيو أورليانز، لوزيانا؛ والأستاذ بجامعة واشنطن، سياتل.

قائمة المحتويات

١	مخطط هيكلية لمدينة سعودية
١	خطة عمل
أ	تقدير
ب	قائمة المحتويات
١	ملخص إداري
١	عملية التخطيط الهيكلي
١	ركائز عملية التخطيط الهيكلي
٢	متطلبات عملية التخطيط الهيكلي
٢	تكوين "هيئة التخطيط المركزية":
٢	تكوين "فريق المواطنين الخاص بالتخطيط":
٢	عقد اجتماعات مفتوحة للمواطنين:
٣	رؤية وأهداف
٤	كفاءة استخدام الأراضي
٤	أنماط ملائمة لاستخدام الأرض
٤	التعاون مع المناطق المحيطة
٥	الحفاظ علي الأراضي المفتوحة
٥	فرص التنمية الاقتصادية
٥	الحركة والتنقل
٦	الحفاظ علي سمة الغالبة علي المدينة

٦	إتاحة فرص أفضل للمساكن
٦	حفظ وتعزيز الطبيعة
٧	تشجيع جودة التصميم
٨	مقدمة
٩	نظرة عامة
١٤	السياسة التخطيطية
١٧	خطة استخدام الأراضي
١٧	الخطة الهيكلية
١٧	مقدمة
١٨	الأمكان التي يحددها التخطيط الهيكلية
١٨	الأحياء
١٨	مراكز النشاط
١٩	أروقة الحركة التجارية
١٩	الأرض المفتوحة
١٩	جهاز التنقل المتعدد السبل
٢٠	شبكة ربط ممرات عبور المشاة والأراضي المفتوحة
٢١	مخطط الانتفاع من الأراضي
٢١	نظرة عامة للانتفاع من الأراضي
٢١	أصناف استخدام الأراضي
٢١	الإسكان
٢٢	منطقة خفيفة الكثافة
٢٢	منطقة متوسطة الكثافة
٢٢	منطقة كثيفة السكان
٢٢	منطقة مختلطة الانتفاع
٢٢	التجارة

٢٢	مناطق تجارية عامة
٢٢	مناطق تجارية محدودة
٢٣	الصناعة
٢٣	مكاتب ومجمعات تجارية
٢٣	صناعات خفيفة ومتوسطة
٢٣	صناعات ثقيلة
٢٣	مناطق عامة
٢٣	مؤسسات
٢٣	مناطق مفتوحة
٢٤	متنزهات
٢٤	مناطق عامة مختلطة الاستخدام
٢٤	أصناف خاصة
٢٥	أراضي للاستخدام المختلط ولإعادة التعمير والتعمير الداخلي
٢٥	الأراضي المفتوحة
٢٥	المناطق التاريخية
٢٦	مخطط الموصلات والتنقلات
٢٦	نظام متنوع للمواصلات
٢٧	مخطط نظام الطرق
٢٧	مخطط نظام النقل العام
٢٧	مخطط نظام الطرق الخالية من الموصلات
٢٨	وسيلة عمل تخطيط هيكلية
٢٩	عملية مشاركة صناع القرار والقوي المنتفعة
٢٩	تعريف الأهداف
٣٠	التعرف علي القضايا والفرص
٣١	الحلول البديلة
٣١	خطة التنفيذ

٣٢	تنفيذ بعض جوانب المخطط
٣٢	المخططات كوثائق حية
٣٢	استيعاب ومراعاة متطلبات التنفيذ
٣٥	خطة عمل لمخطط هيكلي
٣٥	المرحلة الأولى: بدائيات واستطلاعات
٣٥	أهداف المرحلة الأولى
٣٦	خطوات عمل المرحلة الأولى
٣٦	الخطوة الأولى (المرحلة الأولى): تحديد المنتفعين بالتخطيط
٣٦	الخطوة الثانية (المرحلة الأولى): القيام بعملية استطلاع ميدانية
٣٧	الخطوة الثالثة (المرحلة الأولى): جمع البيانات المتاحة
٣٧	البند الأول (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): الخرائط والمخططات
٣٨	البند الثاني (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): الصور الجوية
٣٨	البند الثالث (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): الملامح الطبيعية والنظامية
٣٨	البند الرابع (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): بيانات البنية التحتية
٣٨	البند الخامس (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): المسح المعماري
٣٩	البند السادس (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): وثائق الأنماط والمناهج والمخططات
٣٩	البند السابع (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): بيانات السكان والتوقعات المستقبلية
٣٩	البند الثامن (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): البيانات الاقتصادية
٤٠	البند التاسع (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): بيانات السوق
٤٠	الخطوة الرابعة (المرحلة الأولى): عقد مقابلات مع المنتفعين
٤٠	الخطوة الخامسة (المرحلة الأولى): رسم الخرائط
٤١	الخطوة السادسة (المرحلة الأولى): تقييم المعلومات الموجودة والمخطط
٤١	الخطوة السابعة (المرحلة الأولى): إعداد تقرير عن الخلفيات
٤١	الخطوة الثامنة (المرحلة الأولى): تقييم المنجزات الأولية
٤٢	إنجازات المرحلة الأولى
٤٢	اجتماعات المرحلة الأولى
٤٣	المرحلة الثانية: صقل الرؤية العمرانية وقضاياها

٤٣	أهداف المرحلة الثانية
٤٤	خطوات العمل
٤٤	الخطوة الأولى (المرحلة الثانية): تحديد المعلومات الإضافية اللازمة وجمع البيانات
٤٤	الخطوة الثانية (المرحلة الثانية): القيام بمقابلات إضافية
٤٤	الخطوة الثالثة (المرحلة الثانية): عمل تحقيق ميداني للمعلومات والخرائط
٤٥	الخطوة الرابعة (المرحلة الثانية): اللقاء مع المسؤولين لمراجعة وتنقيح القضايا
٤٥	الخطوة الخامسة (المرحلة الثانية): استسقاء آراء المتفاعلين
٤٥	الخطوة السادسة (المرحلة الثانية): تحضير مسودة بيان للرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية"
٤٦	الخطوة السابعة (المرحلة الثانية): عقد اجتماع لمناقشة مسودة بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية"
٤٦	الخطوة الثامنة (المرحلة الثانية): تحضير بيان منقح للرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية"
٤٦	الخطوة التاسعة (المرحلة الثانية): عمل رسومات تخطيطية لبدائل التخطيط الممكنة
٤٧	الخطوة العاشرة (المرحلة الثانية): مراجعة التقدم في المشروع
٤٧	إنجازات المرحلة الثانية
٤٨	اجتماعات المرحلة الثانية
٤٩	المرحلة الثالثة: تخطيط التطوير المنهجي والاقتصادي
٤٩	أهداف المرحلة الثالثة
٥٠	خطوات عمل المرحلة الثالثة
٥٠	الخطوة الأولى (المرحلة الثالثة): إعداد منهج التطوير
٥٠	الخطوة الثانية (المرحلة الثالثة): إعداد مخطط عمل اقتصادي
٥١	الخطوة الثالثة (المرحلة الثالثة): مراجعة منهج التنمية الاقتصادية ومخطط العمل
٥١	الخطوة الرابعة (المرحلة الثالثة): التعرف على تفاعلات المجتمع لمخطط العمل الاقتصادي
٥٢	الخطوة الخامسة (المرحلة الثالثة): تعديل المخطط الاقتصادي
٥٢	إنجازات المرحلة الثالثة
٥٢	اجتماعات المرحلة الثالثة
٥٣	المرحلة الرابعة: إعداد وتقييم البدائل
٥٣	أهداف المرحلة الرابعة
٥٣	خطوات عمل المرحلة الرابعة
٥٣	الخطوة الأولى (المرحلة الرابعة): تنقيح وإعداد البدائل الثلاثة

٥٤	الخطوة الثانية (المرحلة الرابعة): إعداد وثيقة مبدئية لوصف كل بديل
٥٤	الخطوة الثالثة (المرحلة الرابعة): إعداد طريقة ومعايير التقييم
٥٥	الخطوة الرابعة (المرحلة الرابعة): مراجعة طريقة ومعايير التقييم
٥٥	الخطوة الخامسة (المرحلة الرابعة): إعداد تقييم لكل بديل
٥٥	الخطوة السادسة (المرحلة الرابعة): مراجعة تقييم كل بديل
٥٦	الخطوة السابعة (المرحلة الرابعة): مراجعة البدائل
٥٦	الخطوة الثامنة (المرحلة الرابعة): اختيار البديل المفضل
٥٦	إنجازات المرحلة الرابعة
٥٧	اجتماعات المرحلة الرابعة
٥٧	المرحلة الخامسة: إعداد البديل المفضل وجدول العمل
٥٧	أهداف المرحلة الخامسة
٥٨	خطوات عمل المرحلة الخامسة
٥٨	الخطوة الأولى (المرحلة الخامسة): إعداد مخطط هيكلية تمهيدي
٥٨	الخطوة الثانية (المرحلة الخامسة): إعداد جدول عمل تمهيدي
٥٩	الخطوة الثالثة (المرحلة الخامسة): عرض المخطط الهيكلية التمهيدي وجدول العمل التمهيدي
٥٩	الخطوة الرابعة (المرحلة الخامسة): تنقيح المخطط الهيكلية وجدول العمل
٥٩	الخطوة الخامسة (المرحلة الخامسة): عرض المخطط الهيكلية وجدول العمل المنقحين علي المنتفعين
٥٩	إنجازات المرحلة الخامسة
٦٠	اجتماعات المرحلة الخامسة
٦٠	المرحلة السادسة: الإعداد النهائي للمخطط
٦٠	أهداف المرحلة السادسة
٦١	خطوات عمل المرحلة السادسة
٦١	الخطوة الأولى (المرحلة السادسة): إعداد الوثيقة النهائية
٦١	الخطوة الثانية (المرحلة السادسة): إعداد الخرائط النهائية
٦١	إنجازات المرحلة السادسة
٦١	اجتماعات المرحلة السادسة

مراجع

خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.

ملخص إداري

عملية التخطيط الهيكلي

التخطيط الهيكلي للتعوير يلعب دور المرشد لمتخذي القرارات في وضع الأولويات لاستخدام الأراضي في المستقبل بما في ذلك الطرق، وذلك وفقاً لسياسات التعوير الهادفة إلى التنمية الاقتصادية للمدينة ومواصلة تطور المناطق المحيطة بها مع الحفاظ علي ملامحها الاجتماعية والحضارية.

ركائز عملية التخطيط الهيكلي

- عملية التخطيط الهيكلي تركز علي عدة ركائز؛ منها:
- مراجعة مركزة للبنية القائمة في المدينة والظروف والملابسات المحيطة بها.
 - التعرف علي تأثيرات المناطق المحيطة بالمدينة، والترابط بين المدينة وما حولها.
 - تحليل مستفيض لبعض القضايا التنظيمية التي تتعرض إليها عملية التخطيط.
 - مناقشات مع المواطنين من سكان المدينة والمسؤولين في إدارة المدينة بخصوص الرؤية المستقبلية للمدينة.

- تحليل دقيق للأوجه المحتملة لمختلف أساليب استخدام الأرض والمواصلات في المستقبل.

متطلبات عملية التخطيط الهيكلي

من المتعارف عليه أن عملية التخطيط الهيكلي تتطلب:

تكوين "هيئة التخطيط المركزية":

قد تقتصر هيئة التخطيط المركزية للمدينة علي مختصين في عمليات التخطيط والتعمير من العاملين في إدارة المدينة.

تكوين "فريق المواطنين الخاص بالتخطيط":

فريق المواطنين الخاص بالتخطيط يكلف من سكان المدينة لتقديم التوجيهات والمشورة لهيئة التخطيط المركزية علي أساس المعلومات التي يتحصل عليها الفريق من خلال التحري عن قضايا واهتمامات المجتمع. كما يلعب الفريق دوراً في وضع سياسة التخطيط التي ستتبع عند وضع المخطط الأساسي؛ كذلك يقوم الفريق بمناقشة أوجه التفاضل بين الأساليب المختلفة لاستخدام الأرض والمواصلات في المستقبل؛ ويساعد في التعرف علي الأسلوب المفضل والتوصية به.

عقد اجتماعات مفتوحة للمواطنين:

عقد الاجتماعات المفتوحة خلال فترة التخطيط الهيكلي يتيح الفرصة للمواطنين من قاطني المدينة التعبير عن رغباتهم وتطلعاتهم والإدلاء بدلوهم في عملية التخطيط، ومراجعة مختلف القضايا المتعلقة بالعملية وإعطاء توصيات للاتجاه الذي يجب أن تسري

فيه العملية. هذا إلي جانب مراجعة الأساليب المختلفة لاستخدام الأرض والمواصلات في المستقبل؛ والتعبير عن آرائهم بالنسبة للأسلوب المفضل.

رؤية وأهداف

كل جيل يضيف لمسات جديدة لإرث المنطقة أو المدينة التي يعيشون فيها؛ كما أن تطلعات أفراد المجتمع ورؤيتهم لما يجب أن يصفوا علي المنطقة من رونق تنعم به الأجيال القادمة يتجسد في التخطيط الهيكلي؛ الذي هو تعبير عن تفاؤل المواطنين وقناعتهم بمستقبل مشرق لمدينتهم وتطلع إلي جعلها مكاناً أفضل للمعيشة والعمل. كما أن المخطط الهيكلي يشكل رؤية حافزة توجه الجهود المتضامنة بين القطاع الخاص والقطاع العام. لهذا فإن المخطط عادة ما يركز علي ما ستكون عليه المدينة في المستقبل بعد عدة قرون من الوقت الحاضر، فتمتد الرؤية المستقبلية من عقدين إلي نصف قرن .

علي سبيل المثال قد تكون رؤية المواطنين أن يتم استخدام الأرض بالمدينة بطريقة محكمة ومتراصة بحيث يتخذ شكل النمو صورة تضمن الحفاظ علي طبيعة المنطقة وحيويتها وتشجيع روح الترابط الاجتماعي بين المواطنين في المدينة. فبتوجيه النمو في استغلال الأراضي إلي المساحات المتاخمة للمنشآت القائمة يمكن التوسع في الإنشاء دون تشجيع أسلوب غير فعال لاستخدام الأراضي؛ كما يمكن حماية الأرض المفتوحة والمصادر الطبيعية بصورة أفضل؛ وكذلك يصبح من السهل تقديم الخدمات العامة وإتاحة الاستفادة من المنافع العامة بصورة أكثر فاعلية. وعندما تكون الأرض الغير عامرة محدودة فمن الممكن للمخطط الموازنة بين النمو المعماري والحكمة في استغلال الأرض في المنطقة.

وقد تشمل الرؤية المستقبلية للمدينة والمنطقة الأهداف التالية:

كفاءة استخدام الأراضي

كثيراً ما تكون الأراضي الصالحة للتعمير في المدن الكبيرة ثروة محدودة في مساحتها. وعليه فإن تطبيق "نمط التعمير المترابط" يؤدي إلي فاعلية في استغلال ثروات الأرض المحدودة. إذ من الممكن باتباع هذا النمط التأكد من الأخذ في الاعتبار احتياجات المستقبل بينما يمكن تحقيق خدمات عمرانية مجدية اقتصادياً وعلية كفاءة عالية.

أنماط ملائمة لاستخدام الأرض

أنماط لاستخدام الأرض في المنطقة يجب أن يتم اختيارها بصورة ملائمة تروج من الاستخدام الكفء للأرض. فمثلاً ممن الممكن تعمير منطقة بحيث توفر بيئة معيشية أفضل إذا ما ركزت أنماط استخدام الأرض علي إنشاء أحياء مختلطة في سبل استغلالها يسهل المشي فيها، وتخطيط مساحات بأسلوب جذاب تلائم الأعمال التجارية والوظيفية، واستغلال الأراضي الشاغرة وإعادة التعمير عندما يسمح الأمر.

التعاون مع المناطق المحيطة

إن التعاون مع المناطق المحيطة هو دعامة التخطيط التعميري وخاصة التعاون بين الحكومات والإدارات المحلية المتجاورة. فعلي المناطق المجاورة التعاون في وضع التخطيط الهيكلي والالتزام بتحقيق أهداف إدارة الأرض. بل إن نجاح التخطيط يستلزم استمرار التعاون والتوسع فيه ليشمل كل المنظمات المشتغلة في إدارة الأراضي سواء علي مستوى المحافظة أو المملكة ككل.

الحفاظ علي الأراضي المفتوحة

إن الأراضي المشجرة أو مساحات الأرض ذات الطبيعة الخلابة أو المواقع ذات القيمة الجمالية أو التاريخية تمثل ثروة قيمة يجب الحفاظ عليها والاهتمام بها عند القيام بأي تخطيط عمراني للمدينة. وكلما كان نمط التعمير موجهاً إلي الترابط بين مناطق التعمير كلما كان هناك ضمان لحماية الأرض المفتوحة ولا سيما تلك المحيطة بالمدينة من محاولات استغلالها في المنشآت. كما أن "نمط التعمير المترابط" يضمن الحفاظ علي الأرض المفتوحة حتي علي المستوي المحلي.

فرص التنمية الاقتصادية

علي التخطيط الهيكلي أن يدعم اقتصاداً محلياً سليماً ومزدهراً يوفر للمواطنين فرصاً للعمل في وظائف مجزية تضمن رواتب تكفي للمعيشة الكريمة كما يجب أن يتضمن نمط استخدام الأراضي في المخطط تخصيص مواقع لأصحاب الأعمال المسؤولين ممن في مقدورهم المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في المدينة.

الحركة والتنقل

يجب أن يعمل أسلوب النمو في المنطقة علي دعم العديد من سبل التنقل المختلفة بما في ذلك المشي وطرق الدراجات والمواصلات العامة والخاصة سواء للزوار أو المقيمين في المنطقة؛ كما يجب علي القطاع الخاص والعام التعاون علي تطوير نظام متنوع في سبل التنقل مما يضمن التوازن بين كل السبل الممكنة للتنقل ولتوفير للمواطنين البدائل المختلفة للتنقل والسفر لمختلف الأغراض.

الحفاظ علي سمة الغالبة علي المدينة

بعض المدن لها سمة خاصة بها يرغب المواطنون الحفاظ عليها مثل رغبة بعض المواطنين في الاحتفاظ بالملاح الريفية لمنطقتهم أو الطابع الديني لأحيائهم أو الحرص علي تواجد صور من العمارة الملائمة بأسلوب حياتهم. ففي حالة الرغبة في الحفاظ علي الملاح الريفية لجزء بعينه من المدينة؛ علي سبيل المثال، يجب أن يميز التخطيط الهيكلي بين المناطق الحضرية والريفية ويتضمن الوسائل اللازمة لحماية المظاهر الريفية من كثافة السكان، والمناظر الطبيعية (الخضرة والأشجار والمنتزهات؛ مثلاً)، وسماء الليل الصافية (الحد من ارتفاع المباني).

إتاحة فرص أفضل للمساكن

باتباع "نمط التعمير المترابط" الذي يتسم بالتباين بين الأحياء المختلفة يمكن أن توفر سياسة استخدام الأراضي للمواطنين مجالاً واسعاً للاختيار في نوعية المساكن في الأحياء المختلفة؛ وبهذا يضمن التخطيط الهيكلي وجود مساكن في مقدور كل الطبقات أن تقتنيها.

حفظ وتعزيز الطبيعة

يجب أن يحرص التخطيط الهيكلي علي المحافظة علي الثروات الطبيعية في المنطقة من هواء وماء وحياة برية وسماء صافية؛ وكذلك تعزيز ما في المنطقة من المظاهر الطبيعية والملاح الثقافية والحضارية.

تشجيع جودة التصميم

من الواجب علي التخطيط الهيكلّي أن يدعم الجودة في التصميم والتوسع الإنشائي؛ وعليه يجب التأكيد علي جودة التصميم في المجال العام مثل الطرق والمباني والأماكن العامة، وكذلك في المنشآت الخاصة مثل المباني التجارية وأماكن الأشغال والمساكن.

كون بعداً أوجه المحتملة لجنة للأحوال متعارف عليها تتجم صبح

تخطيطية للمنشآت القائمة والمتوقعة في المدينة وضع

مخطط وضع يخدم لأي مدينة هو وضع أسس وتوجيهات لتصميم خطة رئيسية

مفصلة لتخطيط المدينة يتبعها خطة للتنفيذ. الهدف العام من عملية أما الأهداف

التفصيلية فتشمل ، بما في ذلك الطرق الملائمة لكل سبل المواصلات المتواجدة في

المنطقة؛ كما تشمل تشجيع ومواكبة النمو الاقتصادي في المنطقة. وخطة العمل الخاصة

بالتخطيط الهيكلّي سيتم عرضها هنا في إطار مدينة افتراضية أو صورية لها ملامح

سعودية بحيث يمكن تطبيقها مثلاً علي مدينة جدة أو مكة المكرمة.

مقدمة

الهدف العام من عملية التخطيط الهيكلي لأي مدينة هو وضع أسس وتوجيهات لتصميم خطة رئيسية مفصلة لتخطيط المدينة يتبعها خطة للتنفيذ. أما الأهداف التفصيلية للتخطيط الهيكلي فتشمل وضع أولويات لاستخدام الأراضي المستقبلية وما يتعلق بها من سياسات تخطيطية للمنشآت القائمة والمتوقعة في المدينة، بما في ذلك الطرق الملائمة لكل سبل المواصلات المتواجدة في المنطقة؛ كما تشمل تشجيع ومواكبة النمو الاقتصادي والتطور المتواصل في المنطقة. وخطة العمل الخاصة بالتخطيط الهيكلي سيتم عرضها هنا في إطار مدينة افتراضية أو صورية لها ملامح سعودية بحيث يمكن تطبيقها مثلاً علي مدينة جدة أو مكة المكرمة أو أي مدينة أخرى. ومن باب التحديد فلنسمي تلك المدينة الافتراضية "سعودية".

نظرة عامة

عند إعداد مخطط هيكلية جديد لمنطقة أو مدينة قائمة أو بالنية إنشاؤها وتعميرها فإن هناك العديد من القضايا التي يلزم التعرض إليها حتى يمكن وضع مخطط حصيف يلائم الحاضر والمستقبل الذي قد يمتد إلى خمسين سنة قادمة. ومن ضمن التساؤلات التي يلزم الإجابة عنها:

- ما هو التصور المستقبلي للملائم لمدينة "سعودية"؟ وما هي الوظائف التي ستخدمها مدينة "سعودية"؟ وما يجب أن تمثل مدينة "سعودية" عقب خمسين عاماً من اليوم؟
- ما هو الدور الاقتصادي الذي تلعبه أو ستلعبه مدينة "سعودية"؟ هل هي مثل غيرها من المدن، وما هي أوجه التشابه؟ هل هي فريدة عن غيرها من المدن، وما هي أوجه التميز؟ ما هي حلقات الوصل بين مدينة "سعودية" مع الموانئ ومدن المنطقة والمكونات الاقتصادية الهامة في المنطقة؟
- لما كان التخطيط العمراني الجديد لمدينة "سعودية" وتنفيذه يقتضي استثماراً ضخماً من القطاع العام والخاص، فكيف يمكن صيانة تلك الاستثمارات في خضم تكهنات مستقبلية وظروف غير يقينية؟ وما هي الأسس الرئيسية التي يجب توجه الاستثمارات الجديدة؟
- من هم المنتفعون من مدينة "سعودية" والمخطط التعميري الجديد؟ هؤلاء المنتفعون قد يشملون مصالح البلديات والمرافق، والتجار، وأصحاب الأعمال، وأصحاب الوظائف، والزبائن والعملاء، الخ؛ فما هي احتياجاتهم؟ وما هي منفعتهم وما هي اهتماماتهم؟ ماذا يرجونه من المخطط وما يريدون أن يروه في

مدينة "سعودية"؟ وما هي السبل التي في مقدورهم أو في رغبتهم للمساهمة في تحقيق متطلباتهم ورؤية ما يتطلعون إليه؟

• هل هدف المخطط أن يجعل من مدينة "سعودية" مدينة متخصصة (صناعية أو زراعية أو دينية) أم مدينة تستوعب مختلف سبل الاستغلال والأنشطة؟ وكيف يمكن لاستخدام الأراضي أن يتغير علي مدي الخمسين سنة القادمة؟ ما هي أهمية موقع مدينة "سعودية" ولأي سبيل من سبل الاستغلال يكون الموقع هاماً؟ ماذا يمكن نقله أو تغيير مكانه من مناطق صناعية أو تجارية إلي مواقع أخرى في مدينة "سعودية"؟

• ما هي معقات التغيير في قيمة الأرض وتأثيرها علي استخدامات الأرض القائمة أو المتوقعة في مدينة "سعودية"؟ وكيف تؤثر قيمة الأرض والملابس الاقتصادية والمالية الأخرى علي تنفيذ المخطط؟

• إذا لزم القيام بإنشاء مساكن إضافية للمواطنين فهل يمكن اقتطاع مساحات جديدة في مدينة "سعودية" لهذا الهدف؟ هل هناك احتمال هدم بعض المنشآت أو المساكن العتيقة المتداعية وإحلالها بمناطق سكنية جديدة سواء لمباني سكنية خاصة أو منشآت سكنية تقوم الحكومة المحلية أو الدولة ببنائها؟

• ما هي متداعيات نمط استخدام الأراضي القائم وما هو دور الإشارات واللافتات الغير واضحة في المساهمة في ازدحام الطرق واكتظاظها بالمارة والناقلات وكيف يمكن التخفيف من حدة الزحام واحتباس حركة المرور؟

• كيف يمكن لمدينة "سعودية" الاحتفاظ بطابع متميز في خضم المتغيرات؟ ما هي الصورة التي يجب أن تتسم بها؟ كيف يمكن استخدام تنسيق المشاهد الطبيعية واللافتات والإشارات والإضاءة والرصف الطرق ومكونات التصميم الأخرى في المساهمة في سمات مدينة "سعودية" وطابعها الخاص؟

- ما هي المحاسن التي قد تنقص مدينة "سعودية"؟ إذا كان من بين تلك المحاسن: المساجد والمنشآت الاجتماعية والمظلات التي توفر الظل والمساحات المغطاة بالخضرة وأماكن الطعام؛ فكيف وأين يمكن الاستفادة من مثل تلك المحاسن؟
- كيف يمكن إدخال تغييرات في مدينة "سعودية" علي مدار الزمن؟ لما كان من الطبيعي أن تعليمات وقوانين تنظيم استغلال الأراضي؛ رغم أهميتها، محدودة المنفعة في حد ذاتها فما هي الوسائل الأخرى التي يمكن استخدامها في للسيطرة علي التغيير هل هي الحوافز المالية وغيرها، أم المشاركة بين القطاع العام والخاص، أم الاستثمار العام المناسب، الخ؟ من الذي يحتاج إن يقيض في مخططات التغيير حتي يضمن إدخال التغييرات المناسبة في وقتها؟ ما هو دور كل فريق من المنتفعين في إدخال تغييرات أو تعديلات؟
- ما نوعية العملية التي يجب إبداعها بحيث يمكن لمخطط مدينة "سعودية" أن يستجيب إلي التغيير بدلا من أن يكون المخطط نفسه هو سبب استمرار الحال علي ما هو عليه؟ من الذي يجب أن يشارك في عملية مواكبة التغيرات؟ وما هي الخطوات اللازم اتخاذها حتي يستجيب المخطط للمتغيرات؛ ومن يتخذها؛ ومتي يتم اتخاذها؟
- إلي جانب تلك التساؤلات والقضايا المطروحة للتحضير لعملية التخطيط الهيكلي لمدينة "سعودية" هناك مسائل جوهرية يجب تحليلها ومواجهتها حتي يكون المخطط متكاملًا وفعالاً:
- المضمون التاريخي: ما هو دور مدينة "سعودية" في الماضي وما هي الحالة التي عليها الآن (إذا كانت المدينة قائمة الآن وهي في حالة تطور ويلزم تحديثها)؟ وكيف تؤدي أجزاء المدينة المختلفة أدوارها؟ كيف تطورت مدينة "سعودية" ووصلت إلي ما هي عليه؟ كيف تستوعب جهات المدينة الحركة

التجارية والصناعية والحياة اليومية المعتادة للمواطنين المقيمين بها والقادمين عليها؟ ما هي الأحداث الهامة المحلية والقومية التي شاهدها المدينة علي مدي تواجدها؟ ما هي المنشآت والمناطق التي يجب إعطائها عناية خاصة أو ترميم أو تحسين أو دعم توضيحي لمعالما (مثل متحف؛ أو موقع له معالم تاريخية أو دينية أو قومية؛ أو مسجد أثري)؟

• المضمون العصري: ما هو دور منطقة مدينة "سعودية" في الاقتصاد القومي؟ ما هي المخططات التي وضعت لتطوير المنطقة؟ وما هو دور المدينة في دعم هذا التطوير؟ ما هي منزلة مدينة "سعودية" في أنحاء المملكة؟ وما هي نطاق الضعف في العمران القائم بها؟

• استغلال الأراضي: ما هو الفارق بين بنية الأحياء القديمة والأحياء الحديثة في مدينة "سعودية"؟ وما هو تأثير عامل المباني العتيقة والمتداعية والبنية التحتية أو المخطط العام في المضي بعمليات تجديد الاستخدام؟

• القيم الاجتماعية: ما هو إحساس المواطنين نحو الأحياء القديمة؟ ما هي الخصائص التي يعتبرها المواطنون كمرغوب فيها وما هي الملامح العمرانية التي لا يستسيغونها؟ ماذا يمكن عمله لإغراء المواطنين أو أصحاب الأعمال بإغرائهم بالعودة إلي الأحياء القديمة بعد أن تركوها؟ إذا كان احتمال إعادة تعمير الأحياء القديمة بمن كان يقطنها مسبقاً في المستقبل القريب متعسراً فما هي السبل الأخرى التي يمكن انتهاجها لاستغلالها في منافع أخرى؟ كيف يمكن تنفيذ تلك الوسائل مع الحفاظ علي القيم الدينية والقومية والحضارية؟

• التنمية الاقتصادية: إلي أي مدي يمكن الاستفادة من الأحياء القديمة في المستقبل وما هي أوجه الاستفادة المستقبلية؟ كيف لهذا الاستغلال أن يولد فوائد للمجتمع المحلي؟ كيف يمكن استغلال الأحياء القديمة في دعم أنشطة اقتصادية متواجدة في المنطقة؟ هل السياحة خيار عملي؟ إذا كانت السياحة عملية، فأبي

نوع من السياحة ولأي مدى يمكن التوسع في المجال السياحي؟ ماذا تقتضيه السياحة أو سبل الاستغلال الاقتصادي الأخرى من دعم وما تتطلبه من تمويل، أو تخطيط، أو تسويق، أو استثمارات وطنية، أو عمالة وتدريب؟ ما دور التاريخ والعادات القومية والقيم الحضارية والمكانة العلمية في التنمية الاقتصادية في المدينة والمنطقة عموماً؟ ما تبعات إعادة بناء وتطوير الأحياء القديمة بالنسبة للأهداف والتطلعات الاقتصادية المحلية والقومية؟

- البنية والتصميم الحضري: ما مدى التعمير الجديد والتطوير الممكن القيام به في الأحياء القديمة؟ وكيف يمكن العمل علي تناسق التطوير الحضري الجديد مع البنية القديمة؟ كيف يمكن لخضرة الجوانب الريفية أن تدخل علي الأحياء القديمة خلال عمليات تزيين المشهد الطبيعي؟ ما هي المتطلبات التي يجب توقعها من الطراز المعماري، والتصميم واللون، والرصف، وسائر المكونات الإنشائية؟ كيف يمكن ربط الأحياء القديمة بالمناطق الجديدة بحيث يمكن خلق روح اجتماعية متناسقة لمدينة "سعودية"؟

السياسة التخطيطية

إن وضع سياسة تخطيطية للمنطقة التي تشمل مدينة "سعودية" في صورة أهداف ومناهج خطوة أساسية في تحديد الاتجاه الذي تسير فيه تنمية المنطقة وتطويرها. إنها تساعد علي تعريف المبادئ والأصول الرئيسية وخيارات السياسة الأساسية التي توجه وضع خطة لتعمير المنطقة. الهدف هنا يعني مبدأ عام أو أساسي، أو افتراض؛ والهدف في الواقع مقصد مثالي أو قيمي يسعى المخططون لتحقيقها. أما النهج فهو طريقة محددة للتنفيذ يتبناها القائمون علي التخطيط يتبعونها للتوصل إلي الأهداف، والنهج يستخدم كذلك في توجيه التنفيذ أو التوصل إلي قرارات في الحاضر والمستقبل.

ونتيجة لطبيعة المناهج فقد يلوح ظاهرياً أن بعض المناهج تتعارض مع بعضها البعض، ولا سيما فيما يختص ببعض المواقف، أو عندما تراعي من وجهات نظر أشخاص لهم اهتمامات متباينة في قضية معينة. ولعل من الأمثلة الدارجة عن التعارض بين المناهج، هو أن المناهج التي تتشد "الحفاظ علي البيئة" والمناهج التي توجه "لدعم النمو الاقتصادي". ولما كانت المناهج لا تقرر في عزلة ويلزم النظر إلي كل منهج منها في مجال كل المناهج الأخرى المتعلقة به، في الواقع أن تلك المناهج يتم التقريب بينها وموازنتها عند التنفيذ بواسطة صناع القرار. كما أنه من اللازم اتباع الحكمة في عمل خطة شاملة تهدف إلي تزويد الاتجاه العام بخصوص العوامل المؤثرة علي التنمية والتطوير في حالة بيئة عمرانية معقدة.

عادة ما يتم ترتيب الأهداف والمناهج وفق أبواب محددة حتي يمكن ترجمتهما إلي مناهج أكثر تحديداً مع الوقت. غير أن لكل منهم تداعيات ومضامين متداخلة تتعدى

الباب الذي يدرجون تحته؛ فرغماً من أن الأهداف تركز علي المحيط المحسوس فإنها تحوي مضامين تؤثر علي الهموم البيئية والاقتصادية والاجتماعية.

وكل منهاج في التخطيط الهيكلي مدعم باستراتيجية واحدة أو أكثر ترسم خطوات محددة يجب أن تتبع في تنفيذ المنهاج الذي تختص به.

وفيما يلي مثلاً علي الأبواب التي يمكن أن تدرج تحت كل منها فصيلة من الأهداف والمناهج. ويستهل كل باب بالهدف يلي ذلك المناهج التي تحقق ذلك الهدف؛ كما يلي؛ علي سبيل المثال:

١. الهدف الأول (الثاني، الثالث، الخ)

٢. أساس تحديد الهدف الأول ومصوغاته

٣. المنهج الأول (الثاني، الثالث، الخ) [لتحقيق الهدف الأول]

٤. الإستراتيجية الأولى (الثانية، الثالثة، الخ) لتنفيذ المنهج الأول (الثاني، الثالث، الخ)

والأبواب تشمل علي سبيل المثال:

- استخدام الأرض وإدارة التنمية
- الإسكان وحلقة الجوار
- التنمية التجارية
- الصناعة وفرص العمل
- التنقل
- الأماكن المفتوحة والحدائق والمتنزهات
- خصائص المجتمع والتنظيم

- الموارد الطبيعية والحضارية والبيئة
- الخدمات والمنشآت الاجتماعية.

خطة استخدام الأراضي

الخطة الهيكلية

مقدمة

التخطيط الهيكلي للمدينة يمثل خطوة رئيسة في عملية التخطيط الشاملة؛ حيث أنها تضع الهيكل لتنفيذ نمط استخدام الأراضي المرغوب فيه في المنطقة في المستقبل علي مدي فترة طويلة من الزمان. وعادة ما يوضح التخطيط ملامح منطقة مستقبلية تتكون من أربعة أماكن أساسية: الأحياء، ومراكز الأنشطة، وأروقة الحركة التجارية، والأرض المفتوحة. ويضفي تنظيم تلك الأماكن أو هيكلها معني وشكلاً للأهداف والسياسات والاستراتيجيات التي تقررت في السياسة التخطيطية للمدينة. هذه الأماكن ليست مناطق وحيدة الاستخدام بل هي أماكن متنوعة وواضحة المعالم تحتوي علي خليط من الاستخدامات والأنشطة. وعليه فمكونات التخطيط الهيكلي للمدينة هي تحديد تلك الأماكن وكيفية الارتباط بينها.

ثم إن التخطيط الهيكلي للمدينة يشيد الأسس اللازمة لوضع المخططات التفصيلية لكل من الأحياء، ومراكز الأنشطة، وأروقة الحركة التجارية. تلك المخططات التفصيلية تدعم وتنفذ تصورات المجتمع علي اختلاف مشاريعه مما تم النص عليها في السياسة التخطيطية للمدينة علي مستوي المحليات المتلاصقة. فعلي سبيل المثال؛ يعطي المخطط التفصيلي لحي من أحياء المدينة منهجاً جلياً للعديد من القضايا بما في ذلك

استخدام الأراضي والنقل والبيئة والخدمات والإنشاءات السكنية والتنمية الاقتصادية والتصميم المدني والأراضي المفتوحة في الحي. والأسس الرئيسية للتخطيط الهيكلي هي:

الأمكان التي يحددها التخطيط الهيكلي

يتم تنظيم مساحة المدينة علي خريطة هيكلية عمرانية لمدينة "سعودية" إلي أماكن متميزة. علي سبيل المثال قد يشمل التقسيم أربعة أماكن تكون مجتمعاً كلياً متكاملأً، هي: الأحياء، ومراكز النشاط، وأروقة الحركة التجارية، والأرض المفتوحة. ويمكن إضافة تقسيمات أخرى وفق أهداف التخطيط.

الأحياء

الأحياء هي مساحات شاسعة نسبياً للنشاط الحيوي وتتحدد بالطبيعة الطبوغرافية والأفق المفتوح وطرق التنقل الرئيسية. فعلي سبيل المثال وجود جامعة قد يجعل من المنطقة حياً منفرداً بذاته. كما أن بعض مجموعات المساكن المتجاورة قد تكون حياً منفصلاً، حيث تتربط المساكن مع بعضها وتشارك في أنشطة وأماكن عامة، كما أنها قد تشارك في مدارس أو متنزهات عامة.

مراكز النشاط

مراكز النشاط هي مساحات تشغلها أنشطة مكثفة مثل التسوق والخدمات التي تختص بها المكان علي النطاق المحلي أو علي مستوي المنطقة. مراكز النشاط تخدم كبادرة أو مركز لأنشطة وخدمات المجتمع في منطقة أو التجمعات الحضرية أو الريفية.

تصمم مراكز نشاط الحي أو المنطقة بحيث تدعم كل أنواع المواصلات والتنقل بما في ذلك تشكيل نقطة التقاء أو بداية أو نهاية خطوط المواصلات المحلية أو الإقليمية مثل الحافلات العامة وملتقى الطرق الحضرية والريفية سواء كانت للمشاة أو راكبي الدراجات أو الخيول أو الإبل. أم مراكز النشاط الريفي فتقدم نطاقاً من الاستخدامات الخاصة بما يتلاءم مع كل منطقة أو مجتمع ريفي.

أروقة الحركة التجارية

أروقة الحركة التجارية تشكل ارتباطاً بين الأماكن والمقاصد المختلفة؛ فهي طرق للسفر تخدم المقيمين والمسافرين. كما أنها تشمل أماكن للتسوق والخدمات المركزة تقع علي مرافق الانتقال الأساسية.

الأرض المفتوحة

تحدد الأرض المفتوحة أطراف المجتمعات وتخدم كمصادر للترويح والاستجمام كما أنها تشكل الطابع العام للمنطقة.

جهاز التنقل المتعدد السبل

في كثير من الأحوال تسلم الخطة الهيكلية بأن السيارات هي الوسيلة الأساسية القائمة والمستقبلية المفضلة للمقيمين والعاملين في المنطقة علي مدي المستقبل الملموس. غير أن من المجدي أن يضع التخطيط الهيكلي الأسس لنظام بديل للتنقل والسفر يسهل استخدامه والوصول إليه، بما في ذلك أرصفة وطرق وممرات للمشاة المرتجلين وراكبي الدراجات والإبل والجياد وكذلك محطات للنقل الجماعي والحافلات العامة. كما يلزم من التخطيط الهيكلي وضع مواصفات الشوارع ومتطلبات استخدام الأراضي بحيث تضمن ربط المناطق المتجاورة والأحياء ومراكز الأنشطة بكل وسائل

الانتقال الممكنة. كما يجب تصميم الأحياء ومراكز الأنشطة بحيث يمكن استخدام كل سبل الانتقال.

يجب علي نظام المواصلات والتنقل أن يضمن نظام مرور عالي الكفاءة خاصة في مراكز النشاط التجاري والعمل وعلي طوال الطرق الرئيسية، مع العمل علي الإقلال من المرور وخفض السرعة في الأحياء السكنية ومراكز عبور المشاة. أما نظام الطرق فيجب أن يصمم بطريقة تتلاءم مع سبل التنقل بين الأحياء، خلال الأحياء وفي المناطق المتجاورة. أما سبل النقل العامة فهي سبل مجدية وسهلة للتنقل بين الأحياء ومراكز الأنشطة مثل مركز المدينة الذي يقوم بدور المحط الرئيسي ومحور الربط بين الأطراف المختلفة للمواصلات العامة.

شبكة ربط ممرات عبور المشاة والأراضي المفتوحة

يلزم أن يشمل التخطيط الهيكلي شبكة مكتملة لربط طرق السير علي الأقدام والأراضي المفتوحة، والمنتزهات مع تجمعات الجوار والمنشآت الاجتماعية والأحياء ومراكز الأنشطة التي تنشأ أو المتواجدة في المدينة أو المنطقة. وعادة ما تنشأ طرق السير علي الأقدام وممرات عبور المشاة لتيسير التنقل والترابط بين الأماكن المختلفة. وعليه فيجب ربط الطرق الموجودة وإشادة طرق جديدة حتي يمكن قيام نظام متكامل. إن الممرات والطرق الخاصة بالمشاة والدراجات وراكبي الحيوانات والأماكن المفتوحة تفتح المجال للتنقل من أجل الترفيه أو الذهاب من مكان إلي آخر في أنحاء المدينة أو المنطقة. كما أن تطوير سبل الوصول إلي المقاصد المختلفة للناس والارتباط بينها يزود المشاة بخيارات مرغوبة ويشجع التفاعل بين المواطنين.

مخطط الانتفاع من الأراضي

نظرة عامة للانتفاع من الأراضي

تصميم استخدام الأراضي في مدينة "سعودية" يقوم علي أساس توفير المساحات لسكني ومعيشة الناس وفق التعداد المتوقع للأهالي عبر الخمسة عقود القادمة؛ وكذلك المساحات الخاصة بالنشاط التجاري والصناعي المتوقع. كما يجب أن يشمل مخطط استخدام الأراضي تحديد المناطق المخصصة لمختلف الاستخدامات وكثافة استغلالها المسموح به في المستقبل. ورغم أن علي المخطط أن يأخذ بعين الاعتبار الأوضاع القائمة من سبل استخدام الأراضي ونمط الاستخدام والاتجاهات السائدة في عملية التعمير؛ إلا أن المخطط يجب أن يضع منهجاً لنمط استخدام الأراضي وتقسيم المناطق الخاصة بالأنشطة المختلفة في المدينة خلال الخمسين عاماً القادمة. فعلي المخطط أن يضع الأسس الواضحة لسياسة واسعة تتضمنها الخطة الهيكلية تتماشى مع القاعدة الشائعة في التخطيط الشامل كأساس للتطوير العمراني في المستقبل.

أصناف استخدام الأراضي

تشمل مصنفات استخدام الأراضي الأنواع التالية التي يلزم أن تشملها المخطط الهيكلية.

الإسكان

تشمل المناطق السكنية التي يأخذها المخطط الهيكلية في الاعتبار:

منطقة خفيفة الكثافة

تشمل المنازل الخاصة بعائلة واحدة وتتراوح مساحة كل منزل في المنطقة ما بين مساحات كبيرة علي أطراف المدينة أو في الأماكن الريفية المتصلة بها.

منطقة متوسطة الكثافة

تشمل المباني التي تتسع لسكني عائلتين أو أكثر.

منطقة كثيفة السكان

تشمل العمارات الضخمة والمباني المرتفعة في منتصف المدينة.

منطقة مختلطة الانتفاع

تجمع ما بين المساكن والنشاطات الأخرى مثل المتاجر والأسواق والمنافع العامة التي تتجانس مع الأحياء السكنية.

التجارة

مناطق تجارية عامة

هذه أراضي مخصصة لأسواق المنطقة والنشاط التجاري الخاص بالمدينة؛ ويستلزم الوصول إليها وسائل للمواصلات وطرق واسعة.

مناطق تجارية محدودة

هذه مناطق تجارية محدودة تقع ضمن الأحياء السكنية وقد يتمكن لسكان المنطقة السعي إليها علي الأقدام.

الصناعة

مكاتب ومجمعات تجارية

هذه مجمعات أو مباني ضخمة لمكاتب الشركات الصناعية والتجارية؛ يلزم الوصول إليها بالسيارات الخاصة والتنقل بينها علي القدم.

صناعات خفيفة ومتوسطة

تشمل مباني للصناعات الخفيفة مثل جمع المعدات والمخازن ومراكز التوزيع؛ وتتطلب طرق لمرور الناقلات الخفيفة.

صناعات ثقيلة

مصانع ضخمة تنشأ في أماكن معزولة عن سائر المدينة وتستلزم طرق ملائمة لنقل البضائع ذات الحجم والوزن الكبير.

مناطق عامة

مؤسسات

مناطق للمصالح الحكومية المحلية والمركزية والمؤسسات التي تتعامل مع الناس.

مناطق مفتوحة

هذه تشمل مناطق تحتوي علي أراض غير معمرة أو مصادر مياه مخصصة للاستخدامات العامة ومعدة للترفيه علي الناس أو الفسحة عليهم.

متنزهات

هذه أماكن معمرة بصورة تصلح لنزهة السكان.

مناطق عامة مختلطة الاستخدام

أماكن تخضع لإدارة المدينة أو الدولة وهي معدة للاستخدام العام التجاري والاقتصادي مثل إقامة المعارض. وتتضمن أراضي محجوزة للتوسع العمراني ولا يجب أن تشملها حركة التعمير، وأراضي قد يشملها مخطط التعمير في المستقبل القريب.

أصناف خاصة

هناك أصناف خاصة من الأراضي تشمل مناطق زراعية وريفية؛ ومراكز نشاط ريفي؛ ومناطق محجوزة للتعمير في المستقبل.

أراضي للاستخدام المختلط ولإعادة التعمير والتعمير

الداخلي

هذه الأراضي مخصصة للمد العمراني وتشمل أراضي خالية في وسط المدينة ومناطق قديمة سيعاد تعميمها أو يتم تطويرها. وتشمل أيضاً أراضي ملائمة للعمالة يختلك فيها الإسكان مع النشاط التجاري أو الصناعي الخفيف.

الأراضي المفتوحة

يلزم علي المخطط الهيكلي للتعمير أن يحافظ علي طبيعة بعض الأراضي الغير معمرة سواء في المنطقة أو علي أطراف المدينة حتي يضمن بقاء الملامح الطبيعية والجمالية للمدينة فيجد من تطاول يد التعمير عليها وربما اقتصرت طرقاتها علي المشاة ومنعت فيها سبل الانتقال الأخرى وإتاحة الفرصة للحيوانات والطيور البرية أن تعيش في المنطقة دون أن يهددها الازدحام بالناس.

المناطق التاريخية

يلزم علي المخطط الهيكلي أن يشمل خطة للمحافظة علي المعالم التاريخية في المدينة من مساجد ومنشآت قديمة وربما بعض المباني القديمة.

مخطط المواصلات والتنقلات

نظام متنوع للمواصلات

يلزم علي المخطط الهيكلي أن يشمل تصميم خطة متكاملة للتنقل والمواصلات تستوعب مختلف طرق التنقل من سيارات خاصة وسيارات جماعية وحافلات عامة ودرجات هوائية ومشى؛ بحيث تحافظ الخطة علي ملامح المجتمع في المدينة وبضمن حياة سلسة.

وضمن نظام متكافئ للمواصلات يستلزم الاهتمام باستراتيجيتين عامتين:

أولاً: الاستثمار في نظم للمواصلات يشمل وسيلة مواصلات عامة، وإتاحة الفرصة للدراجات والمشى علي الأقدام، فوق ما هو متاح في الوقت الحالي (القائمة علي موازنة استيعاب الطرق للمواصلات).

ثانياً: تصميم مشاريع الطرق علي أساس سرعة الحركة وسلاستها مع ضمان سلامة كل من وسائل النقل المتاحة (الاعتراف بأن شبكة الطرق هي البنية التحتية لكل سبل التنقل وليست قاصرة علي السيارات الخاصة).

إلي جانب هذا يجب الاهتمام بإصلاح شبكة الطرق والشوارع القائمة واتباع أسلوب حديث في إنشاء الطرق الجديدة.

مخطط نظام الطرق

يشمل المخطط الهيكلي للتعمير علي تصميم مخطط خاص بالطرق يشمل توسعة وتعديل الطرق القائمة، إلي جانب التخطيط للطرق الجديدة بحيث تستوعب كل سبل المواصلات. وربما شمل المخطط طرقاً لا يسمح فيها بمرور سيارات النقل الضخمة، وشبكة من الشوارع للمواصلات العامة.

مخطط نظام النقل العام

علي نظام النقل العام أن يضمن للسكان التنقل بين أطراف المدينة بأجر يكون في طاقة الجميع؛ ويلزم أن يربط نظام النقل العام وسط المدينة بالمناطق السكنية والتجارية والصناعية حتي يتمكن العاملون في المنشآت التجارية الاعتماد عليه.

مخطط نظام الطرق الخالية من المواصلات

يفضل أن يشمل مخطط المواصلات والتنقل مخططاً لتصميم طرق ضيقة للمارة لا يسمح فيها بمرور السيارات، خاصة في المتنزهات العامة والأسواق؛ وكذلك أرصفة وأماكن عبور للمارة في المدينة كلها؛ ومعابر أو ممرات خاصة بالدراجات.

وسيلة عمل تخطيط هيكلية

إن أي مدينة قائمة لا بد أن تكون مرت بعدة مراحل من التخطيط وعلي مر العقود لا بد من عمل مخططات رئيسة لوضع المقاييس العينية لتعمير الأرض وتطوير الطرق والمواصلات. وكثير من المدن تعمل جاهدة علي مواكبة التغيرات الاقتصادية واتخاذ القرارات الخاصة بالتطوير.

غير أن أي من "المخططات الرئيسية" لا يتعدى أن يكون مخطط عيني مجسم ومحدود بالمتطلبات القائمة عند وضع المخطط وملائم لوقت التخطيط. وبهذا فإن "المخططات الرئيسية" توفر آلية واحدة في موقف يتطلب عدة آليات للتنفيذ. فالاعتماد علي "المخططات الرئيسية" وحدها يمثّل الاعتماد علي شاكوش للقيام بترميم وإصلاح بناية متجاهلين الحاجة لأدوات أخرى من ورق صنفرة وكماشة وسكين ومسامير وصمغ وشريط ومنشار، الخ.

إلي جانب ذلك فإن "المخططات الرئيسية" جامدة لا تدب فيها الحياة فهي بمثابة نقطة لما يجب أن يكون عليه الحال في النهاية. ولما كانت "المخططات الرئيسية" لا تتخذ في عين الاعتبار طرق التنفيذ العملية بصورة سليمة عند وضعها فمن المحال لها أن تواكب المتغيرات الغير متوقعة والعوامل الاقتصادية المتعلقة باتخاذ القرارات علي النطاق المحلي. وبناء علي هذا ففي غالب الأحيان يكون مصير "المخططات الرئيسية" أن توضع علي أرفف تجمع التراب إلي جانب مخططات سابقة لها نفس النقائص.

بناء علي هذا يفضل اتباع طريقة مختلفة في عملية التخطيط الهيكلية هذه الطريقة قائمة علي تسلسل العملية وتكاملها بصورة ثبت نجاحها في عدة حالات من التخطيط العمراني. هذه الطريقة تشمل الخطة العينية كآلية واحدة من آليات التخطيط

اللازمة لتوجيه وإدارة التغيير . وعليه فإن عملية التخطيط تستلزم دعم الخطة بعاملين بدونهما يصعب تحقيق النجاح في عملية التخطيط. هاذين العاملين هما مشاركة متخذي القرار ومراعاة متطلبات التنفيذ.

عملية مشاركة صناع القرار والقوي المنتفعة

والقصد من إشراك صناع القرار من القطاع العام والخاص والقوي المنتفعة صاحبة النفوذ هو المشاركة الفعالة في تعريف الأهداف النهائية المرغوب فيها، والتعرف علي القضايا المعاصرة والفرص المتاحة؛ وكذلك القيام بإيجاد وحصر حلول بديلة يمكن الانتقاء منها والمفاضلة بينها، وابتكار خطة تنفيذ مقبولة، وتنفيذ العديد من جوانب المخطط، والحفاظ علي المخطط كوثائق حية.

تعريف الأهداف

من المتوقع تواجد مخططات رئيسة سابقة مدينة "سعودية". تلك المخططات قائمة علي تصور للمدينة أو المنطقة غالباً ما طرأ عليه بعض التغيير مع مرور الوقت خاصة بالنسبة لتوفير المكان الملائم للتوسع والتنمية الاقتصادية. ورغم تلك التغيرات التي طرأت وما لازمها من رغبات جديدة في تغيير صورة المدينة فقد يتطلب التغيير تصور رؤية جديدة واضحة للمدينة.

لهذا فمن الواجب التعبير المحدد الواضح عن الرؤية الجديدة للمدينة حتي يمكن رسم معالم عملية التخطيط والنهائية المرتجاة منها أي تحديد ما تصبو الخطة التوصل إليه من هدف نهائي. بمعنى دارج فإن منزلة "الرؤية الواضحة" بالنسبة لعملية التخطيط هو بمثابة نهاية المطاف بالنسبة لرحلة علي الطريق. فعلي سبيل المثال يمكن للرؤية الجديدة الخاصة بقطاع من مكونات مدينة "سعودية" أن تراعي القطاع علي أنه حي

نموذجي أو منطقة سوق جذابة أو منطقة شعبية حيوية أو أي من عدة تصورات. وعليه فبوضع وثيقة معبرة عن الرؤية الجديدة لمدينة "سعودية" يمكن التعبير عن القيم الاجتماعية التي يربطها المواطنون بالمدينة والسبل التي تجعل مدينتهم فريدة ومهمة وذات معنى. هذه الوثيقة من اللازم أن يشارك فيها صناع القرار من القطاع العام والخاص والقوي المنتفعة من أصحاب النفوذ في المدينة مشاركة فعالة بحيث يمكن تعريف الأهداف النهائية المرغوب فيها من تخطيط مدينة "سعودية".

وبمجرد تقرير الرؤية الجديدة لمدينة "سعودية" يمكن للتخطيط الهيكلي أن يرسم الخريطة التفصيلية للطريق اللازم للوصول إلى المقصد المرغوب؛ فبتحديد المقاصد هناك حرية كافية لاختيار السبل التي توصل إليها، وسلوك الطرق المختلفة وفق مقتضيات الأحوال المتغيرة خلال الرحلة.

التعرف علي القضايا والفرص

لا يمكن استيعاب القضايا المعاصرة والفرص الحقيقية المتاحة في مدينة "سعودية" إذا كان التعرف عليها مقصوراً علي معلومات مفروضة من خارج المنطقة أو مملاة علي المنتفعين ممن لا يعيشون في المنطقة. وعليه يلزم مشاركة أصحاب المنفعة الأولي من رجال أعمال ومقيمين وموظفين ومشرعين ومنظمين وعملاء ومتمتعين بما تقدمه المدينة. فباستشارة هؤلاء الأفراد يمكن رسم صورة واضحة للمشاكل القائمة والبحث عن حلول ممكنة لها. وبهذا يمكن التأكد من أن القائمين علي شئون التخطيط يتناولون القضايا الحساسة بالعلاج بدلاً من الانشغال بالأعراض الظاهرية التي قد لا تكون حقيقية.

الحلول البديلة

من السهل علي الخبراء أن يقرروا ما هو مجد من حلول في موقف محدد؛ لكنهم كثيراً ما يعجزون عن تحديد ما هو ممكن؛ فهناك من الحلول المجدية ما قد يكون مرفوضاً تماماً لأولئك الذين عليهم في نهاية المطاف أن يعيشوا في ظل تلك الحلول، كما أن هناك من الحلول الفطنة ما قد يكون مقبول علي مضد أو مقبول جزئياً من أصحاب المنفعة الأولي. هذه المرحلة من التخطيط هي التي كثيراً ما تفشل فيها المخططات القائمة علي المقاصد الحميدة. كذلك فإن في مقدرة الخبراء الإرشاد إلي السبل المختلفة التي يمكن اتباعها عند التنفيذ؛ غير أن الخبراء ليسوا هم الأفضل لتقرير أي السبل يجب أن تتبع أو السبل التي يرجح نجاحها في هذا المضمار، أي في ذلك المكان والزمان؛ وعليه من المفضل القيام بإيجاد حلول بديلة يمكن للمشاركين من المنتفعين بعملية التخطيط الانتقاء منها وإجراء التفاضل بينها.

خطة التنفيذ

بدعوة المنتفعين من التخطيط العمراني إلي عملية ابتكار خطة تنفيذ من الممكن أن يلبي إطار التخطيط الهيكلي رغباتهم كما أن يشمل التخطيط التوقعات المستقبلية. فالعمل علي تحقيق تطلعات المنتفعين يعطيهم الشعور بملكية ما يقدمونه من مقترحات التي تشملها الخطة العمرانية؛ عندئذ يقومون بالترويج للتغيير وطرق التغيير المقترحة في التخطيط الهيكلي؛ وفي هذا الحال تصبح الخطة العمرانية خطتهم وليست مجرد خطوة.

تنفيذ بعض جوانب المخطط

من المتوقع أن الأطراف المعنية بالخطة العمرانية سينشغلون في أنشطة تساعد علي تنفيذ العديد من جوانب المخطط ويستحثون آخرين أن يحذو حذوهم. كما أن واقع الأمر يخضع لموارد حكومية محدودة سواء كانت سياسية أو مالية أو زمنية أو بشرية فإن تشجيع الأفراد والجهات والمجموعات المهتمة بعملية الخطة العمرانية علي اختلاف مشاريهم ركن هام في ضمان نجاح المخطط علي المدى الطويل.

المخططات كوثائق حية

التغير هو الشيء الوحيد الذي يمكن التنبؤ به وإن صعب تحديد ماهية التغير. لهذا يجب التعامل مع المخطط علي أنه وثيقة حية؛ قادرة علي أن تتطور مع الوقت مع الحفاظ علي مصداقيتها. فمن الضروري أن يكون المخطط مرناً بالكفاية مع الحرص علي الحفاظ علي القيم التي تجسدها الرؤية المستقبلية للتخطيط. وبالطبع إن أي خطة لا يمكن لها أن تستمر في صلاحيتها إلي الأبد؛ خاصة لو كان التخطيط الهيكلي يمتد إلي خمسة عقود، لهذا فيلزم اتخاذ خطوات لإعادة النظر في الرؤية العمرانية، أهدافها، استراتيجياتها، توصياتها، وآليات تنفيذها مع مرور الوقت حتي يثنى الحفاظ علي حيويتهم وسريانهم وقيمتهم للأجيال الجديدة المستفيدة من التخطيط.

استيعاب ومراعاة متطلبات التنفيذ

لا يمكن التعامل مع مخطط عمراني علي أنه عمل فني يجب علي الكل احترامه وتقديره فأبي مخطط يعكس الحقيقة والتغير التي يعجز عن التعبير عنهما فن تم درجه في أرشيف الفنون. فالفن في حد ذاته متكامل وقيمته دارجة في كل زمان؛ أما المخططات

العمرانية الجيدة فيلزم أن تخطط بمهارة وحقق، لأنها إذا عكست قيماً وأفكاراً فردية فلا مفر من فشلها. علي النقيض من ذلك يجب أن تخول المخططات العمرانية الجيدة المقدرة علي استمرار فاعليتها في جو يحتوي ألوان من الطبائع الإنسانية متغيرات متواصلة في التقنية، وزخم من القرارات اليومية التي يتخذها العديد من الأفراد والمجموعات. وعليه فمن المتوقع أن تحتفظ الخطة العمرانية بمنزلتها في السوق، تتشكل مع العديد من المتغيرات مع الحفاظ علي تكاملها وفاعليتها وصلاحيتها.

من المعروف أن أي خطة عمرانية عينية رئيسة لا تستطيع تحقيق أي من تلك التوقعات مهما كانت الإحصائيات التي تعتمد عليها دقيقة ومهما كان تصميمها فذاً. لهذا فإن أي مخطط عيني (لاستخدام الأراضي) لمدينة "سعودية" يجب وضعه باستخدام مجموعة ملائمة من آليات التنفيذ؛ بما في ذلك المناهج، والطرق، والحوافز، ومعايير اتخاذ القرارات وسبل التقييم التي تسمح للمخطط تخطي العقبات الغير متوقعة والمسيرة في طرق غير ممهدة.

من الواجب أثناء عملية وضع مخطط هيكلي لمدينة "سعودية" أن يؤخذ في الاعتبار ملائمة آليات التنفيذ لخصوصيات مدينة "سعودية" وملابساتها وأن تكون تلك الآليات في طوق المنتفعين علي اختلافهم وعزيمتهم علي استعمالها خلال عملية التخطيط كلها. ومن الواجب تشكيل توصيات محددة بخصوص آليات التنفيذ المرتقبة ولتعكس كيفية تحويلهم إلي آليات واقعية. لهذا فربما لزم وضع مواصفات لآليات تنفيذ جديدة لملئ فراغ بين ما هو موجود من مجموعات آليات التنفيذ وحتى يمكن مواجهة الاحتياجات المنبثقة والمتغيرة.

كذلك من المهم تحديد الجهة المؤهلة لاستخدام كل آلة من آليات التنفيذ. فعلي سبيل المثال من الملائم للقطاع العام أن يقوم بتحديد ماهية المناطق المختلفة في مدينة "سعودية" في حين يكون القطاع الخاص أنسب لاستخدام آليات أخرى، وربما هناك من الآليات ما يمكن استخدامه بكلاهما أو كل منهما علي حدة. لهذا يلزم تحديد المسؤولية

والصلاحية لاتخاذ إجراءات محددة أو نوع معين من الإجراءات والفترة المتوقعة للقيام بتلك الإجراءات. بهذا يعلم كل منتفع بما عليه القيام به وما علي الآخرين من مهمات مما يشجع أن يقوم كل بدوره.

بهذا فإن اكتمال المخطط الهيكلي لمدينة "سعودية" لن يوضح للإدارة المحلية رؤية عينية لمستقبل المدينة فحسب بل سيقترن بهذا مخطط تنفيذي لتحقيق تلك الرؤية الواضحة. باستخدام هذا الأسلوب في التخطيط، ستصبح الخطة العينية أقل تفصيلاً من غيرها، لأن الزيادة في التفصيل يمكن أن يكون عائقاً لفاعليتها بقسرها علي ما قد يكون مستحيل تنفيذه الأسبوع التالي أو العام القادم أو بعد خمسين عاماً من يوم اكتمالها. إلا أن النزوع إلي عدم التفصيل يمكن أن تتم موازنته بتوفير إرشادات لتوجيه التفصيل عند الوقت المناسب وفي المكان الملائم. تلك الارشادات هي التي تجعل من المخطط وثيقة حية تتنفس وتتحمل اختبارات الزمن.

خطة عمل لمخطط هيكلية

خطة العمل التي يمكن أن تتبع لعمل مخطط هيكلية ربما تقسم إلى عدة مراحل هي: بدائيات واستطلاعات، وتهذيب الرؤية العمرانية والتدقيق في جوانبها وقضاياها، إعداد وتقييم البدائل، تحضير البديل المفضل وجدول العمل، والإعداد النهائي للمخطط.

المرحلة الأولى: بدائيات واستطلاعات

أهداف المرحلة الأولى

أهداف المرحلة الأولى تشمل:

- تحديد نطاق العمل المطلوب لعمل المخطط.
- إجراء التعارف بين فريق التخطيط والمسؤولين عن مدينة "سعودية".
- التعرف على الأحوال الواقعية لمدينة "سعودية".
- جمع البيانات والمعلومات الموجودة لدى إدارة المدينة والجهات الأخرى والقيام بتحديثها لتشمل ما جد من تطورات.
- الاتصال بالمنتفعين من عملية التخطيط، وإعلامهم بمشروع الدراسة وبدئه، والحصول منهم على تصوراتهم بخصوص المشاكل والقضايا والاهتمامات والحلول الممكنة.
- جمع ووضع الخرائط الأساسية لمدينة "سعودية" التي تفيد في عمل المخطط.

خطوات عمل المرحلة الأولى

الخطوة الأولى (المرحلة الأولى): تحديد المنتفعين بالتخطيط

سيتم تحديد المنتفعين الرئيسيين بتخطيط مدينة "سعودية" عن طريق الاتصالات والمقابلات. المنتفعون يشملون المسؤولين في مدينة "سعودية"، خاصة المسؤولين عن المرافق العامة والصيانة والمرور عقود الملكية والتنمية الاقتصادية؛ ورجال الأعمال والشخصيات الدينية والسياسية والاجتماعية والتعليمية البارزة؛ ومديري شركات الإنشاء والتعمير والبنوك وهيئات الاستثمار والمؤسسات التجارية؛ والجمعيات الخيرية والاجتماعية؛ وآخرين ممن يهتمون أو ينتفعون من صلاحيات المدينة ومعطياتها في المستقبل.

تشمل هذه الخطوة اجتماع أو عدة اجتماعات مع المسؤولين وأصحاب القرار في مدينة "سعودية" وكذلك مقابلات واستشارات غير رسمية مع المنتفعين البارزين من عملية التخطيط.

كذلك تشمل هذه الخطوة إدخال أي تعديلات نهائية علي خطوات العمل والإنجازات المتوقعة.

الخطوة الثانية (المرحلة الأولى): القيام بعملية استطلاع ميدانية

القيام بحملة استطلاعية واستكشافية ميدانية في مدينة "سعودية" بمشاركة مسؤولين ورجال أعمال (حسبما تقتضي الحاجة) للتعرف الشخصي علي طبيعة المدينة وملاحظتها القائمة ومعاينة أحوالها العمرانية. وانتهاز هذه الفرصة للقيام بعمل ملف صور لاستخدامه كمرجع خلال عملية التخطيط.

الخطوة الثالثة (المرحلة الأولى): جمع البيانات المتاحة

يتم جمع كل البيانات المتعلقة بعملية التخطيط لمدينة "سعودية" بمساعدة الجهات المسؤولة. تلك المعلومات تشمل؛ ولكنها لا تقتصر علي: الخرائط الأساسية؛ والبيانات الاجتماعية والاقتصادية؛ وبيانات عن المرور ووسائل النقل، بما في ذلك المعلومات عن تعداد المرور وحركات سيارات النقل وتعداد أماكن مواقف السيارات (يشمل ذلك الأماكن العامة والمواقف الخاصة لوقوف السيارات (الكاراجات أو الجراجات)) وما شابه ذلك؛ ومعلومات عن البنية التحتية والمخططات الهندسية (المياه والكهرباء والمجاري والتربة والمياه الجوفية)؛ والمخططات العمرانية السابقة خاصة ما تحتويه من معلومات عن الحالة الاقتصادية للمنطقة والمدينة علي وجه الخصوص؛ ولوائح وتنظيمات مصلحة البلدية وأهدافها العريضة والمحددة سواء كانت مدونة أو متعارف عليها؛ والتوجيهات الخاصة بتزيين الأراضي المفتوحة وتنسيق أو تحسين مظهر المناظر الطبيعية، إذا وجدت؛ وكل المعلومات التي قد تفيد في عملية التخطيط؛ مثل الخرائط، والصور الملتقطة من الجو، وسياسات ووثائق التخطيط، وبيانات السكان مثل التعداد، والبيانات الاقتصادية، الخ.

البند الأول (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): الخرائط والمخططات

تشمل كل الخرائط الخاصة بمدينة "سعودية" بما في ذلك الخرائط الطبوغرافية، وخرائط التقسيمات السياسية والمدنية، ، والنباتات والتربة، والطرق والمسالك والمعابر، سريان المرور، ومواقع حوادث المرور، خطوط مد والمجاري والمياه، خدمات الكهرباء والهاتف، الخ. كمل هذه الخرائط سيتم جمعها للمنطقة مع تفاصيل أكبر للمدينة، ويتم إدخالها علي الحاسوب الآلي باستخدام برنامج خاص برسم الخرائط وتصويرها (مثل برامج "كاد") بحيث يمكن استخدامها في عملية التخطيط. كل تلك المعلومات.

البند الثاني (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): الصور الجوية

يفضل القيام بالتقاط صور جديدة من الجو بمحاور أرضية ملائمة حتى يمكن نقلها بسهولة إلى قاعدة معلومات عن المواقع المختلفة ولتسهيل تحديث وتصحيح البيانات المستقاة من الخرائط المتاحة.

البند الثالث (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): الملامح الطبيعية

والنظامية

سيتم جمع المعلومات عن الأحوال البيئية لمدينة "سعودية" والمناطق المجاورة لها. تلك الأحوال تشمل الطبيعة الطبوغرافية، وأنماط الصرف، والنباتات والأشجار، وأحوال التربة، والسواحل ومصارف المياه والينابيع (إذا وجدت)، الحدود المناطق المتميزة، وأي خصائص طبيعية.

البند الرابع (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): بيانات البنية التحتية

إلى جانب الخرائط المتواجدة والصور الجوية الملتقطة حديثاً عن مدينة "سعودية" وما يجاورها مباشرة يلزم إضافة بيانات من عملية "مسح هندسي ميداني" للمدينة؛ بحيث يمكن تقييم المواقع، والأحوال القائمة، والاستخدامات الجارية، وحمولة كل مكونات البنية التحتية. كل تلك المعلومات ستدرج بمساعدة برامج رسم للكومبيوتر مثل برامج "كاد".

البند الخامس (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): المسح المعماري

سيتم مسح شامل لكل الملكيات والمنشآت القائمة في مدينة "سعودية"، مع ملاحظة الحجم، مواد البناء، طرق الإنشاء، التميز التاريخي والمعماري، والأحوال العامة؛

إلى جانب المساحات المفتوحة والمغلقة ومدى الحداثة. كما سيتم القيام بفتح ملف يشمل صور الملكيات. ونتائج هذا المسح ستستغل في استهداف فرص إعادة الاستخدام وإعادة التطوير واستغلال الأماكن الخالية وسط العمار.

البند السادس (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): وثائق الأنماط

والمناهج والمخططات

جمع كل الوثائق الخاصة بتطلعات ومناهج واللوائح التي تختص بالوضع القائم في مدينة "سعودية". تلك الوثائق قد تغطي استخدامات الأرض، والتنمية والتطورات الاقتصادية والتطوير الطبيعي، وإنفاق الحكومة، وأولويات العمران، والتوسع في البنية التحتية، والإسكان، وأي أمر أخري متعلقة بالتخطيط العمراني.

البند السابع (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): بيانات السكان

والتوقعات المستقبلية

سيتم جمع الإحصاءات التاريخية عن السكان إلى جانب معلومات عن السكان الحاليين (حجم وخصائص) في مدينة "سعودية"، وكذلك التوقعات المستقبلية لنمو السكان. تلك المعلومات سيتم تقسيمها وتوزيعها على المواقع المختلفة قدر الإمكان لوضعها على الخرائط.

البند الثامن (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): البيانات الاقتصادية

ستجمع معلومات عن الإسكان (الحجم والجودة والتوافر)، ومستوي الدخل العائلي، والصناعات والمنتجات الرئيسية، والدخل من التصدير المحلي، والعائد من بيع السلع بالقطاعي وقيمة التداول، وسائر البيانات الاقتصادية؛ وذلك حتي يمكن تقييم

الأحوال الاقتصادية في الماضي والحاضر، وكذلك ما قد يطرأ من مجريات الأمور التي تخدم كمؤشرات لفرص نمو أو تدهور اقتصادي. إلي جانب هذا فستراعي التيارات العالمية والإقليمية والمحلية التي يمكن أن تؤثر علي مدينة "سعودية".

البند التاسع (الخطوة الثالثة؛ المرحلة الأولى): بيانات السوق

سيتم جمع معلومات عن قيمة الأراضي، ووفرة الأرض، ونمط الملكية، وتملك الأرض المحلي، والتقاليد والعادات الشائعة في عمليات الملكية العقارية، ومعدل الإيجار، ومدى تنقل العائلات من مكان إلي آخر، وعديد من البيانات الأخرى حسب توفرها لمدينة "سعودية". (بعض المعلومات من الممكن استسقاؤها من اتصالات بأشخاص مختصين، خاصة من المنتفعين من المخطط العمراني).

الخطوة الرابعة (المرحلة الأولى): عقد مقابلات مع المنتفعين

القيام بعقد مقابلات الأفراد الذين تم تحديدهم كمنتفعين من المخططات في الخطوة الأولى من المرحلة الأولى. كما يمكن الاستعاضة عن المقابلات بمكالمات هاتفية.

الخطوة الخامسة (المرحلة الأولى): رسم الخرائط

القيام بجمع الخرائط التفصيلية لمدينة "سعودية" وعمل ما يلزم من المزيد من الخرائط بمقاييس مختلفة لاستخدامها في تحديد المناطق المختلفة وفي عمل التخطيطات.

الخطوة السادسة (المرحلة الأولى): تقييم المعلومات الموجودة

والخطط

القيام بمراجعة المعلومات والبيانات والمخططات التي تم الحصول عليها عن مدينة "سعودية" في الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى، حتي يمكن تحديد الحقائق الهامة ويتثنى التعرف علي مجريات الأمور وتوجهاتها بالنسبة للحركة العمرانية في المدينة، وكذلك التحقق من القضايا القائمة والمتوقعة. والأفضل أن يتم تقسيم تلك المعلومات إلي عدة موضوعات بحيث يسهل تحليلها بوضوح؛ مثلاً لتلك الموضوعات: استخدام الأراضي، الطرق (المرور والتنقل)، البنية التحتية والخدمات البلدية والقروية، والمجال الاقتصادي وأهميته.

الخطوة السابعة (المرحلة الأولى): إعداد تقرير عن الخلفيات

القيام بإعداد تقرير يستمل علي: خطة عمل نهائية وتفصيلية (الخطوة الأولى من المرحلة الأولى)، ملاحظات ميدانية وصور (الخطوة الثانية من المرحلة الأولى)، قائمة موضحة بالوثائق التي تم مراجعتها (الخطوة الثالثة من المرحلة الأولى)، وملخص لما ورد في المقابلات (الخطوة الرابعة من المرحلة الأولى)، ملخص لوضع وأهمية الخطط السابقة (الخطوة الخامسة من المرحلة الأولى)، هذا إلي جانب موجز عن القضايا التي تم تحديدها (الخطوة السادسة من المرحلة الأولى).

الخطوة الثامنة (المرحلة الأولى): تقييم المنجزات الأولية

القيام بعرض ما ورد في التقرير المبدئي عن خلفيات التخطيط (الخطوة السابعة من المرحلة الأولى)، ومناقشته مع المسؤولين في مدينة "سعودية".

إنجازات المرحلة الأولى

إنجازات المرحلة الأولى تشمل:

- خطة عمل نهائية.
- ملاحظات ميدانية.
- ملف صور.
- وقائع المقابلات وملخصاتها.
- تحليل المعلومات المتاحة والتعرف علي ما يلزم استكمالها من بيانات.
- وضع الخرائط اللازمة وفق الحاجة.
- تقييم المخططات السالفة.
- التعريف المبدئي للقضايا العمرانية.
- تصور حديث عن مشروع التخطيط.

اجتماعات المرحلة الأولى

تشمل اجتماعات المرحلة الأولى:

- اجتماع مبدئي مع المسؤولين.
- مقابلات واتصالات مع المنتفعين الرئيسيين.
- مراجعة التقدم في المشروع مع المسؤولين.

المرحلة الثانية: صقل الرؤية العمرانية وقضاياها

أهداف المرحلة الثانية

أهداف المرحلة الثانية تشمل:

- جمع أي معلومات وبيانات إضافية يمكن جمعها بصورة اقتصادية وفي وقت معقول.
- القيام بالمزيد من المقابلات والنقاش مع المنتفعين بما في ذلك الذين تمت مقابلتهم في المرحلة الأولى إلي الحد الذي يمكن أن يفيد في عملية التخطيط.
- التحقق ميداني من الخرائط والمعلومات التي تم جمعها في المرحلة الأولى.
- تحديد القضايا والمسائل الهامة المتعلقة بمستقبل مدينة "سعودية" بدقة والعمل علي حصرها وتوضيحها.
- العمل علي وضع رؤية مستقبلية لمدينة "سعودية" بحيث يتضح دورها في النواحي الاقتصادية، وملامحها العينية، والأدوار الهامة التي يمكن أن تلعبها، واستخداماتها القائمة والمستقبلية الملائمة لموقعها.
- القيام بوضع عدة مخططات عمرانية بديلة وفق الرؤية المستقبلية لاختيار الثلاثة بدائل التي يرجى منها الخير.

خطوات العمل

الخطوة الأولى (المرحلة الثانية): تحديد المعلومات الإضافية

اللازمة وجمع البيانات

بناء على ما تبين من فجوات فيما تم الحصول عليه من بيانات ومعلومات في الخطوات والسادسة والسابعة من المرحلة الأولى سيتم البحث عن المعلومات الناقصة وجمعها.

الخطوة الثانية (المرحلة الثانية): القيام بمقابلات إضافية

سيتم ترتيب المزيد من المقابلات والقيام بها مع فريق جديد من المنتفعين أو إعادة الحديث مع الذين تم مقابلتهم إذا تبين أن تلك اللقاءات ستضيف فائدة مرجوة أو إذا تبين الحاجة لاستكمال بعض المعلومات الناقصة. وتستخدم المعلومات الإضافية لتتقيد التقرير الذي تم إعداده في الخطوة السابعة من المرحلة الأولى.

الخطوة الثالثة (المرحلة الثانية): عمل تحقيق ميداني للمعلومات

والخرائط

القيام بعملية تحقيق ميداني لتوثيق المعلومات وتصحيح أو توضيح الخرائط لمدينة "سعودية".

الخطوة الرابعة (المرحلة الثانية): اللقاء مع المسؤولين لمراجعة

وتنقيح القضايا

عقد لقاء مع المسئولية في مدينة "سعودية" لاستعراض التقرير الذي تم إعداده في الخطوة السابعة من المرحلة الأولى وتنقيحه. والهدف الأساسي من الاجتماع هو التأكد من أن كل الجوانب الهامة المتعلقة بعملية التخطيط قد تم عرضها بدقة ووضوح.

الخطوة الخامسة (المرحلة الثانية): استسقاء آراء المنتفعين

بمجرد موافقة المسؤولين عن مدينة "سعودية" علي التقرير الذي يعرض جوانب وقضايا عملية التخطيط سيتم توزيع التقرير علي من يعينهم الأمر من منتفعين لمراجعة التقرير والتعقيب عليه خلال مدة محددة.

الخطوة السادسة (المرحلة الثانية): تحضير مسودة بيان للرؤية

المستقبلية لمدينة "سعودية"

سيتم تحضير مسودة بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية" بناء علي حصيلة التعقيبات التي سيقدمها المنتفعين في الخطوة الخامسة من المرحلة الثانية. البيان سيعطي الصورة والملاح المرغوبة لمدينة "سعودية" علي مدي الخمسين عام القادمة. وبيان الرؤية سيوضع علي شاكلة صور مثالية متعاقبة مبنية علي قيم أو اعتقادات أصحاب المنفعة؛ مع القيام بدعم كل من تلك الصور بأهداف محددة. تلك الأهداف ستتركز علي تقديم حلول للقضايا التي تم تعريفها.

الخطوة السابعة (المرحلة الثانية): عقد اجتماع لمناقشة مسودة

بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية"

سيتم عقد اجتماع لمناقشة بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية" يحضره المسؤولين في المدينة وأصحاب المنافع خاصة أصحاب الأعمال والمقيمين فيها. وهدف الاجتماع هو تعديل وتنقيح بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية" للتأكد من أنه يعكس بدقة تطلعات ورغبات كل من يعنيه أمر مدينة "سعودية".

الخطوة الثامنة (المرحلة الثانية): تحضير بيان منقح للرؤية

المستقبلية لمدينة "سعودية"

بناء على توصيات اجتماع مناقشة بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية" (الخطوة السابعة من المرحلة الثانية) سيتم تنقيح البيان الذي سيكون بمثابة المرشد في سائر عمليات إعداد المخطط الهيكلي لمدينة "سعودية".

الخطوة التاسعة (المرحلة الثانية): عمل رسومات تخطيطية لبدائل

التخطيط الممكنة

سيتم القيام بعمل عدة رسوم تخطيطية متعاقبة لعرض تصورات التخطيط العمراني المحتملة لمدينة "سعودية". تلك الرسومات ستقوم علي أساس تحقيق عدة احتمالات مختلفة منها:

- القيام بتعديلات طفيفة لصورة المدينة العمرانية علي نقيض القيام بتغيير جذري للمدينة.

- استخدام وحيد للمدينة (علي سبيل المثال: بلدة سكنية تجارية أو صناعية) بالمقارنة مع تشعب في الاستخدامات.
 - القيام بإزالة انتقائية وإعادة التعمير علي نقيض الاعتماد علي مؤشرات السوق.
 - إدخال ألوان رئيسية جديدة من الاستخدام (مثل السياحة والاستجمام أو الصناعة).
 - إلغاء الاستخدامات القائمة (مثل الصناعة مثلاً).
 - وضع بدائل لاستغلال الأراضي الخالية (استغلال جديد أو نقل بعض المنشآت إليها، الخ).
 - إدخال كمية كبيرة من المساحات المفتوحة والتحسينات العامة، الخ.
- تقييم كل من الرسومات التخطيطية في إطار بيان الرؤية العمرانية المستقبلية لتحديد الكيفية المثلى لتنفيذها. وعمل رسومات تفصيلية مركبة للبدائل المتوقع نجاحها، ثم اختيار الرسومات التفصيلية المركبة للثلاثة بدائل الأكثر قبولاً لتقييمها.

الخطوة العاشرة (المرحلة الثانية): مراجعة التقدم في المشروع

سيتم عرض الإنجازات علي المسؤولين للمراجعة وعمل التغييرات اللازمة في سير المشروع؛ إذا لزم الأمر.

إنجازات المرحلة الثانية

إنجازات المرحلة الثانية تشمل:

- تقرير منقح يشمل المعلومات المنقحة والقضايا والمسائل الجديدة بوضوح.

- خرائط مصححة ومحسنة.
- ملف صور شامل.
- مسودة بيان الرؤية المستقبلية لمدينة "سعودية" والصورة النهائية للبيان.
- رسوم تخطيطية لمفهوم التخطيط العمراني لمدينة "سعودية" ورسوم إيضاحية مفصلة عن الثلاثة بدائل التي تم اختيارها لتعمير المدينة.
- مذكرة عن آخر ما توصل إليه مشروع التخطيط.

اجتماعات المرحلة الثانية

تشمل اجتماعات المرحلة الثانية:

- اجتماع استعلامي مع مسؤولي مدينة "سعودية".
- مقابلات ومحادثات هاتفية مع المنتفعين.
- مراجعة القضايا العمرانية مع المسؤولين.
- تجمع مناقشة الرؤية العمرانية المستقبلية لمدينة "سعودية".
- تجمع لمراجعة الرسومات التخطيطية للبدائل العمرانية وانتقاء الثلاث البدائل الأكثر قبولاً لتطويرها.
- مراجعة سير المشروع.

المرحلة الثالثة: تخطيط التطوير المنهجي والاقتصادي

أهداف المرحلة الثالثة

أهداف المرحلة الثالثة تشمل:

- وضع إطار عمل لتحديد كيفية وصول مدينة "سعودية" من الأوضاع الاقتصادية الراهنة إلى ما تصبو إليه الرؤية المستقبلية للمدينة التي تم الاتفاق عليها في المرحلة الثانية؛ خاصة فيما يتعلق بالعمران القائم.
- تحديد المستويات الاقتصادية الملائمة لمدينة "سعودية".
- تحديد أنواع التنمية الاقتصادية التي تتوافق مع مدينة "سعودية".
- إعداد وثيقة لوصف منهاج التطوير ومخطط العمل للتنمية الاقتصادية وتأثير ذلك علي استخدام الأراضي وعلي الطرق والتنقلات.
- ترجيح المنهاج والمخطط المفضل علي أساس رؤية المنتفعين وتقييم المسؤولين.

خطوات عمل المرحلة الثالثة

الخطوة الأولى (المرحلة الثالثة): إعداد منهاج التطوير

سيتم وضع أهداف ومناهج لتطوير مدينة "سعودية" والوصول بها إلي الوضع النهائي المرغوب وفق ما تحدد في المرحلة الثانية من رؤية مستقبلية. تلك الأهداف والمناهج تتحدد وفق نوعية ومدى التطور المطلوب؛ والفرص الاقتصادية المتاحة لرجال الأعمال، والفنيين والحرفيين، والقوة العاملة؛ والمقدرة علي اجتذاب الصناعات المختلفة؛ وفرص تدريب وتعليم القوة العاملة؛ فرص الملكية؛ والضرائب؛ فرص الإسكان والاندماج في مجتمع متباين؛ والصفات والملامح الأخرى للمدينة والمنطقة. كما يجري مراجعة منهاج التطوير مع المختصين قبل عرضه علي المسؤولين.

الخطوة الثانية (المرحلة الثالثة): إعداد مخطط عمل اقتصادي

بناء علي ما توصلت إليه الخطوة الأولى من المرحلة الثالثة من أهداف ومناهج عامة لتطوير مدينة "سعودية" سيتم تصميم مخطط اقتصادي يركز فقط علي التنمية الاقتصادية ويرسم بوضوح أهدافاً محددة للتنمية الاقتصادية. علي سبيل المثال، قد يدعو المخطط العمل الاقتصادي إلي إدخال صناعات جديدة علي المدينة؛ وقد يترتب علي هذا الهدف وضع منهاج لتوجيه تمويل الحكومة المحلية إلي نقل صناعة معينة إلي المدينة من أماكن أخرى أو القيام بإنشائها. ومن معقبات هذا النهج قد يكون من الحكمة تعيين هيئة للتنمية الصناعية تمون مهمتها توجيه التمويل إلي أماكن معينة في المدينة أو إلي صناعات معينة ملائمة للمدينة.

والنتيجة المترتبة علي هذه الخطوة هو وضع مخطط عمل يركز علي إيجاد تنمية اقتصادية ملائمة لمدينة "سعودية" سواء في المناطق القائمة أو الجديدة. هذا المخطط

سيفيد في التطوير العمراني العيني ليتناسب مع متطلبات التنمية وفي إرساء ملامح التنمية الاقتصادية التي تحترم طبيعة البرنامج المتكافئ مع العادات والتقاليد الاجتماعية لمدينة "سعودية".

الخطوة الثالثة (المرحلة الثالثة): مراجعة منهاج التنمية الاقتصادية

ومخطط العمل

سيتم مراجعة منهاج التطوير ومخطط العمل علي التنمية الاقتصادية مع المسؤولين بهدف البدء في وضع تصور لتخطيط استخدام الأراضي والتنقل (بما في ذلك المارة) وما يترتب علي ذلك من عمليات التطوير العمراني.

الخطوة الرابعة (المرحلة الثالثة): التعرف علي تفاعلات المجتمع

لمخطط العمل الاقتصادي

وفقاً لما أسفرت عليه المرحلة الأولى من مشاركة المجتمع ممثلاً بالضرورة من المنتفعين من الخطة العمرانية، سيتم تحسس تفاعلات المجتمع مع خطة التنمية الاقتصادية؛ وبالأخص سيتم التعرف علي رد الفعل الاجتماعي بخصوص ملائمة التوصيات المختلفة، مدي تقبل البرامج المستجدة والأفكار الجديدة علي المنتفعين من التخطيط العمراني (علي سبيل المثال نظام ضريبي يكافئ الأعمال المرغوبة ويجازي الأعمال الغير مرغوبة) وكذلك رغبات المنتفعين في الاستفادة من الفرص الجديدة التي ستتاح لهم.

الخطوة الخامسة (المرحلة الثالثة): تعديل المخطط الاقتصادي

ستراجع نتائج تقييم منهاج التطوير ومخطط العمل علي التنمية الاقتصادية ومضامينها التي نجمت عن الخطوة الرابعة من المرحلة الثالثة مع المسؤولين علي ضوء ما تجمع من مرئيات المنتفعين من المخطط بهدف إدخال تعديلات وتحسينات للمخطط. وستناقش معقبات تلك المناهج والمخططات علي التطور العمراني والاستثمار؛ فعلي سبيل المثال إذا شملت التوصيات علي تشجيع السياحة كهدف تجاري يلزم أن تشمل الخطة العمرانية تقديم خدمات سياحية وإدخال نواحي جمالية ملائمة؛ مثل إشادة المطاعم والفنادق ومحلات البيع الخاصة بالسياح (البضائع التذكارية ومنتجات الصناعات الحرفية التي تمثل المنطقة أو المدينة) في المناطق السياحية؛ وكذلك أماكن لعبور المارة بأمان، وتجميل المنطقة بالمناظر الطبيعية. وإذا كان تشجيع صيد السمك وصناعة المنتجات البحرية هدف فيلزم إنشاء مبردات ومخازن تبريد وتهيئة الطرق لمرور سيارات النقل وخلافه.

إنجازات المرحلة الثالثة

إنجازات المرحلة الثالثة تشمل:

- مخطط لمنهاج التطور.
- خطة عمل اقتصادية.

اجتماعات المرحلة الثالثة

تشمل اجتماعات المرحلة الثالثة:

- مراجعة مخطط التطوير وخطة العمل للتنمية الاقتصادية مع المسؤولين.

- مقابلة المنتفعين لعرض ومراجعة أفكار مخطط التطوير وخطة العمل.
- مراجعة توصيات اجتماع المنتفعين وتعديل المخطط وخطة العمل،

المرحلة الرابعة: إعداد وتقييم البدائل

أهداف المرحلة الرابعة

أهداف المرحلة الرابعة تشمل:

- القيام بتحسين وتنقيح الاختيارات الثلاثة من رسومات التخطيط لإدخال المزيد من التفاصيل علي المخططات المبدئية.
- وضع طرق ومعايير لتقييم الخطط المبدئية.
- القيام بفرز مميزات ومثالب كل من المخططات البديلة وإعطاء كل منها مرتبة في مقياس التقييم.
- إعداد وثيقة لوصف سبل التقييم والمعايير ونتائج التقييم المتوالية.
- ترجيح الخطة المفضلة علي أساس وسيلة التقييم.

خطوات عمل المرحلة الرابعة

الخطوة الأولى (المرحلة الرابعة): تنقيح وإعداد البدائل الثلاثة

سيتم إعداد رسومات الثلاث بدائل في صورة مخطط لأفكار كل بديل منها. كل مخطط سيوضح استخدامات الأراضي مناطق التطوير، وتحسين الطرق، والزيادة في تحسين المناظر، والأماكن المفتوحة، والتحسينات العامة، ومواقف السيارات وأماكن لخبز

العربات الأخرى، والجوانب الأخرى الهامة لمدينة "سعودية". في كل مخطط سيتم إعداد رسم مكبر أو اثنين لبعض المناطق في المدينة "سعودية" التي تحتاج إلي عناية خاصة أو إلي مزيد من التفصيل.

الخطوة الثانية (المرحلة الرابعة): إعداد وثيقة مبدئية لوصف كل

بديل

القيام بوصف كل فكرة من أفكار التخطيط البديلة في صورة نص يعرض ما يركز عليه كل مخطط بديل، وما يحاول تجسيده وفقاً للرؤية العمرانية المستقبلية والأهداف الأخرى من عمل المخطط الهيكلي، والخصائص الهامة للمخطط البديل، والمعوقات الاقتصادية والتنظيمية الناجمة عن تبنيه، والإجراءات اللازمة لتنفيذه.

الخطوة الثالثة (المرحلة الرابعة): إعداد طريقة ومعايير التقييم

سيتم إعداد طريقة لتقييم المخططات المبدئية (الأفكار والتصورات المبدئية) وكذلك تحديد المعايير التي ستستخدم في تقييمها. تلك المعايير ستعكس الغايات العامة والأهداف الدقيقة في منطوق الرؤية العمرانية (الذي تم تحديده في المرحلة الثانية)؛ مثلاً لذلك:

الوقوع الاقتصادي.

- تحسن صورة المدينة ومظهرها.
- درجة التأثير علي حركة المرور ونقل البضائع.
- المفعول بالنسبة لمستوي الاستثمار الشعبي المطلوب.
- الأثر علي قيمة الأرض والعائد منها .
- درجة التغيير المطلوبة في اللوائح التنظيمية.

أما طريقة التقييم فستشمل نظام تقدير وفق أهمية كل معيار . حيث يكون لكل معيار وزن عيني وفق أهميته. تلك الموازين تحدد عن طريق استفتاء المسؤولين والمنتفعين؛ حيث يتم جمع ما يريثيه المستجيبون للاستفتاء من درجات الأهمية واستخدامه في وضع تقديرات مركبة لكل من المعايير تستخدم لترتيب البدائل وفق التقدير العيني لكل منها. وسيتم تدوين طريقة التقييم لمراجعتها والرجوع إليها عند الحاجة.

الخطوة الرابعة (المرحلة الرابعة): مراجعة طريقة ومعايير التقييم

سيتم مراجعة طريقة التقييم والمعايير بمشاركة المسؤولين بغية تشذيبها وتنقيحها وبالأخص الاتفاق علي ما يتم تعينه لكل معيار من وزن أهمية بالمقارنة بسائر المعايير.

الخطوة الخامسة (المرحلة الرابعة): إعداد تقييم لكل بديل

سيجري تقييم لكل من البدائل الثلاثة التي تم الاتفاق عليها في الخطوة الأولى من المرحلة الرابعة؛ وذلك بإعداد مصفوفة توضح التقدير الذي يلقاه كل مخطط مقابل كل معيار وكذلك بالنسبة للتقدير المركب. وسيرفق بالمصفوفة وثيقة لتبيان كيفية الوصول إلي نتائج التقييم وما تشير إليه من مضامين.

الخطوة السادسة (المرحلة الرابعة): مراجعة تقييم كل بديل

سيتم مراجعة نتائج التقييم ومضامينه التي نجمت عن الخطوة الخامسة من المرحلة الرابعة مع المسؤولين حتي يتم عرضه علي المنتفعين من التخطيط العمراني بحيث يمكن المناقشة المستتيرة للبدائل.

الخطوة السابعة (المرحلة الرابعة): مراجعة البدائل

يعرض علي المنتفعين نتائج تقييم البدائل الثلاث لمناقشتها واستسقاء مرئياتهم وتعقيباتهم بالنسبة لكل بديل قيل اختيار البديل الأفضل أو إعداد بديل مركب من البدائل الثلاثة.

الخطوة الثامنة (المرحلة الرابعة): اختيار البديل المفضل

سيجري مناقشة نتائج الخطوة السابعة من المرحلة الرابعة مع المسؤولين لاختيار البديل المفضل أو إعداد بديل مركب يتم تكوينه من عناصر البدائل المعروضة لأفكار المخطط الهيكلي.

إنجازات المرحلة الرابعة

إنجازات المرحلة الرابعة تشمل:

- ثلاثة مخططات مبدئية قائمة علي أساس الرسوم التخطيطية المبدئية التي تم إعدادها في المرحلة الثانية.
- تكبير مخططات بعض المناطق المفصلة المحددة (واحدة أو اثنين) لكل من المخططات الثلاث البديلة.
- معايير التقييم
- طرق التقويم وأوليات المعايير.
- تقييم كل فكرة بديلة.
- مذكرة لتوضيح الأفكار البديلة التي تم اختيارها وحيثيات الاختيار.

اجتماعات المرحلة الرابعة

تشمل اجتماعات المرحلة الرابعة:

- مراجعة معايير التقييم
- مراجعة التقييم
- مقابلة المنتفعين لعرض ومراجعة أفكار المخططات.
- مراجعة توصيات اجتماع المنتفعين واختيار أفضل المخططات.

المرحلة الخامسة: إعداد البديل المفضل

وجداول العمل

أهداف المرحلة الخامسة

أهداف المرحلة الخامسة تشمل:

- إعداد مخطط هيكل مفصل.
- تحضير جدول عمل للتنفيذ يفصل خطوات التي يلزم اتخاذها لتنفيذ المخطط إلى جانب معقبات كل عمل وجدول تنفيذه.

خطوات عمل المرحلة الخامسة

الخطوة الأولى (المرحلة الخامسة): إعداد مخطط هيكلي تمهيدي

بناء على تصورات المخطط البديل الذي تم اختياره سيتم إعداد مخطط هيكلي تمهيدي لمدينة "سعودية"؛ توضح كل ما يتعلق باستخدامات الأراضي، وتحسين المرور والنقل، وتحسين المرافق والبنية التحتية، وسبل التعامل مع الأماكن المفتوحة والمظهر الجمالي للمناظر الطبيعية. وسيصاحب المخطط الهيكلي التمهيدي لمدينة "سعودية" رسومات مفصلة توضح مواضع الاهتمام، مثل نخبة من الإشارات والمناظر الطبيعية المشدبة التي تمثل فلسفة التخطيط؛ ونصوص تشرح خلفيات المخطط العامة، الملامح الهامة والمعايير العددية مثل مساحة الأرض لكل استخدام، ونسبة المستخدم من الأرض إلى المساحة الكلية للأرض في كل حالة، الخ.

الخطوة الثانية (المرحلة الخامسة): إعداد جدول عمل تمهيدي

إن جدول التنفيذ من أهم العناصر لنجاح المخطط الهيكلي حيث أنه سيحدد كل الإجراءات التي ستتم التي يجب أن تكتمل لتنفيذ المخطط، ومجريات التصميم المتعلق بكل إجراء، وتقدير جدول لإكمال كل وحدة من مراحل التنفيذ. من بين الوقائع التي من الممكن أن ينص عليها الجدول: تعديل اللوائح التنظيمية لمدينة "سعودية"، استثمارات شعبية معينة، تضامن بين القطاع العام والخاص، إنهاء أو إيقاف التحسينات العامة، تغيير في نظام الإيجار أو الرسوم، مشاركة المواطنين في مسؤوليات الحفاظ وإدخال تحسينات على المناظر الطبيعية، مواقف السيارات، مناطق التحميل والشحن وما يلزمها من منشآت (عدد أماكن التحميل والشحن وفي أي ظروف تخصص أماكن لهذا الغرض)، وغير ذلك من إجراءات تهدف إلى تنفيذ المخطط الهيكلي وإصلاح الأحوال العمرانية في مدينة "سعودية".

الخطوة الثالثة (المرحلة الخامسة): عرض المخطط الهيكلي

التمهيدي وجدول العمل التمهيدي

يعرض المخطط الهيكلي التمهيدي وجدول العمل التمهيدي علي المسؤولين في مدينة "سعودية" بهدف الإحاطة والمراجعة والتنقيح.

الخطوة الرابعة (المرحلة الخامسة): تنقيح المخطط الهيكلي

وجدول العمل

بناء علي حصيلة الخطوة الثالثة من المرحلة الخامسة يتم إدخال التعديلات التي تم الاتفاق عليها بما في ذلك خزائن المخطط الهيكلي التمهيدي لمدينة "سعودية" وجدول العمل التمهيدي.

الخطوة الخامسة (المرحلة الخامسة): عرض المخطط الهيكلي

وجدول العمل المنقحين علي المنتفعين

سيتم عرض المخطط الهيكلي التمهيدي لمدينة "سعودية" وجدول العمل التمهيدي علي فئة المنتفعين الذين شاركوا من قبل في عملية التخطيط بقصد الاستفادة من توصياتهم وتصوراتهم في إتمام الجوانب المتعددة للمخطط النهائي.

إنجازات المرحلة الخامسة

إنجازات المرحلة الخامسة تشمل:

- وثيقة المخطط الهيكلي المبدئي والمنقح.

- وثيقة جدول العمل المبدئي والمنقح.

اجتماعات المرحلة الخامسة

تشمل اجتماعات المرحلة الخامسة:

- جلسة مناقشة المخطط الهيكلي المبدئي وجدول العمل المبدئي.
- الاجتماع مع المنتفعين.

المرحلة السادسة: الإعداد النهائي للمخطط

أهداف المرحلة السادسة

أهداف المرحلة السادسة تشمل:

- إنتاج المخطط الهيكلي النهائي بصورة معدة للتصوير وتحتوي كل الرسومات والصور والمخطوطات اللازمة.
- عمل ملحق يحتوي علي كل ما استخدم في إنتاج المخطط الهيكلي النهائي من البيانات والحديثات من ملخصات وطرق وأساليب.
- تقديم المواد التي تم تصويرها أو تدوينها إلكترونياً إلي الجهات المسؤولة عن التنفيذ.

خطوات عمل المرحلة السادسة

الخطوة الأولى (المرحلة السادسة): إعداد الوثيقة النهائية

سيتم إعداد وإنتاج المخطط الهيكلي النهائي لمدينة "سعودية" وملحقاته التوضيحية بما في ذلك الوثائق المعدة للنسخ والوثائق الإلكترونية.

الخطوة الثانية (المرحلة السادسة): إعداد الخرائط النهائية

سيتم إعداد وإنتاج كل الخرائط المتصلة بالمخطط الهيكلي النهائي لمدينة "سعودية" إلكترونياً وكذلك كوثائق علي الورق.

إنجازات المرحلة السادسة

إنجازات المرحلة السادسة تشمل:

- المخطط الهيكلي النهائي وملحقاته.

اجتماعات المرحلة السادسة

تشمل اجتماعات المرحلة السادسة:

- جلسة مراجعة المخطط الهيكلي النهائي مع المسؤولين.
- الاجتماع مع المنتفعين لمراجعة المخطط الهيكلي النهائي.

مدينة "سعودية"

مخططون عالميون

فيما يلي قائمة بأسماء وعناوين بعض المخططين العالميين الذي يمكن الاستعانة

بهم.

EDAW, Inc.

Marketing Coordinator: Joanna del Moral
Eola Park Center, Suite 780, 200 East Robinson Street, Orlando, Florida 32801
Tel. 407-999-7711; Fax 407-999-7766
www.edaw.com

Dover, Kohl & Partner

Urban Design.
info@doverkohl.com
5879 Sunset Drive, Suite 1, South Miami, Florida 33143
Tel: (305) 666-0446; fax (305) 666-0360

Camiros, Ltd

Camiros, based in Chicago, is a professional planning, development and design firm offering a full range of services in community planning, development economics, land planning, landscape architecture and urban design, and zoning and growth management.

Jacques Gourguechon; 912-922-9211
www.camiros.com
411 S. Wells, Suite 400; Chicago, IL 60607
312-922-9211 Voice; 312-922-9689 Facsimile

LDR International, Inc.

Contact Lynda Kemp; kemp@ldr-int.com
9175 Guilford Road, Columbia, MD 21046
410.792.4360 (Balt. Metro); 301.498.8500 (D.C. Metro); 301.498.5070 (Fax)
www.ldr-int.com

HNTB

(land use/transportation; 45 offices)

800-693-4682

CONTACT: Director, Corporate Communications. Pat Mosher, pmosher@hntb.com

1201 Walnut, Suite 700, Kansas City, MO 64106

Phone: (816) 472-1201, Fax: (816) 472-4060

www.hntb.com

Clarion Associates Inc.

(Primarily economic)

566 West Adams Street - Suite 700, Chicago, IL 60661

312-630-9400 Phone; 312-630-9525 Fax

E-mail clarion@clarionassociates.com

<http://www.clarionassociates.com/>

Cambridge Systematics, Inc.

(transportation)

150 CambridgePark Drive, Suite 4000, Cambridge, MA 02140

t 617 354 0167, f 617 354 1542

www.camsys.com

SmithGroup JJR

JJR teamed with 3D International to prepare a Master Plan to expand Buraidah, Saudi Arabia to a community for 28,000 people. This project was done for the Ministry of Public Works and Housing in 1980. Others include: Master Plans for Five Coastal Communities, ARAMCO; Riyadh Bank Master Plan.

Katherin Moore

Dale Sass; Principal dsass@aa.smithgroup.com

110 Miller Ave, Ann Arbor, MI 48104

734.669.2664 (phone); 734.662.7520 (fax)

www.smithgroup.com

A. Nelessen Associates

134 Nassau Street, Princeton, NJ 08542

vps@anavision.com

Phone: 609-497-0104; Fax: 609-497-0105

Graciela P. Cavicchia, Senior Associate A. Nelessen Associates

Hayden Architecture & Urban Design

301 S. State , Newtown, PA 18940
http://www.haydenaud.com/UD/UD_Home.html

Wallace Floyd Design Group

273 Summer Street, Boston, MA 02210-1510
T 617-350-7400; F 617-350-0051
http://www.wallacefloyd.com/wf_cont.htm

Terry A. Hayes Associates (TAHA)

<http://www.webtaha.com>
Telephone (310) 337-7900; FAX (310) 337-7957
6083 Bristol Parkway, Suite 200 Culver City, CA 90230
Electronic mail General Information: taha@webtaha.com

MACCREANOR LAVINGTON ARCHITECTS

39-51 HIGHGATE ROAD, LONDON, NW5 1RT
TEL: +44 (0)171 482 5222 FAX: +44 (0)171 267 2836 E-MAIL:office.uk@ml-architects.com
PELGRIMSSTRAAT 5, 3029 BH ROTTERDAM
TEL: +31 (0)10 478 2292 FAX: +31 (0)10 276 2112
E-MAIL:office.nl@ml-architects.com

John F. Hickman & Associates

(512) 472.4214; fax (512) 472.4215
820 Scarbrough Building, 101 West 6th St., Austin, Tx. 78701

William McDonough + Partners

Architecture and Community Design
410 East Water Street, Charlottesville, VA 22902
Telephone: (804) 979-1111; Fax: (804) 979-1112
Email:wmp@mcdonough.com

Firmwide Group

753 Davis Street, San Francisco, California 94111
415-433-1484 phone; 415-788-4875 fax

نماذج لمخططات هيكلية

Flagstaff Area Regional Land Use and Transportation Plan,
Arizona, USA

Gloucestershire Structural Plan, UK

Balzac East Area Structure Plan, CO, USA

Tees Valley Structure Plan (Hartlepool, Redcar, Stockton,
Middlesborough, Darlington, Cleveland), UK

Penang Island Structure Plan, Malaysia.

Municipal Development Plan; City of Grande Prairie, Alberta,
Canada

Calgary-Chestermere Corridor Area Structure Plan (ASP);
Canada

Shepard Area Structure Plan; Calgary, Canada

Town of Lacombe North Area Structure Plan. USA

Oregon Metro Transportation Plan, USA

مراجع

Becker, Barbara; Kelly, Eric Damian; So, Frank. *Community Planning: An Introduction to the Comprehensive Plan*. Milldale Press ISBN: 1559635401 (January 2000)

Sanoff, Henry. *Community Participation Methods in Design and Planning*. John Wiley & Sons; ISBN: 0471355453 (December 1999)

Shaw, Jane S.; Utt, Ronald D. *A Guide to Smart Growth: Shattering Myths, Providing Solutions*. Heritage Foundation; ISBN: 0891950885 (April 21, 2000).

Corbett, Judy; Corbett, Michael; Thayer, Robert L. *Designing Sustainable Communities: Learning from Village Homes*. Island Press; ISBN: 1559636866 (January 2000).

Beatley, Timothy. *Green Urbanism: Learning from European Cities*. Island Press; ISBN: 1559636823 (January 2000).

Congress for the New Urbanism (Editor); McCormick, Kathleen (Editor); Davis, Robert (Contributor); Poticha, Shelley R. *Charter of the New Urbanism*. McGraw-Hill Professional Publishing; ISBN: 0071355537 (November 22, 1999)

Cohen, Nahoum. *Urban Conservation*. The MIT Press, Cambridge, MA, USA. (1999).

Easa, Said (Editor); Chan, Yupo (Editor), American Society of Civil Engineers. *Urban Planning and Development Applications of Gis*. Amer Soc of Civil Engineers; ISBN: 0784404615 (December 1999).

Levy, John M. *Contemporary Urban Planning*. 5th edition, Prentice Hall; ISBN: 0130835749. (May 24, 1999).

Leitmann, Joseph; Leitmann, Josef. *Sustaining Cities: Environmental Planning and Management in Urban Design*. McGraw Hill Text; ISBN: 0070383162 (July 27, 1999).

Kaiser, Edward J.; Godschalk, David R.; Chapin, F. Stuart, Jr.
Urban Land Use Planning. 4th edition; Univ of Illinois Pr (Txt); ISBN:
0252021010 (January 1995)

Goodman, Willian I.; Freund, *Eric C. Principles and Practice of
Urban Planning*. The International City Mangers Association,
Washington D.C. 1968.

Adams, David. *Urban Planning and the Development Process*.
University College London Press, London, UK. 1994.

Hall, Peter. *Urban and Regional Planning*. John Wiley, New
York. 1975.

Cowan, Peter; Editor. *Developing Patterns of Urbanization*. Sage
Publ, Beverly Hills, C. 1970.

Cullingworth, J. B. *Planning for Change; Problems of Urban
Society*. University of Toronto Press.1973.