



## دراسة مقارنة بين تخطيط المجاورات السكنية وواقع تنفيذها مخطط الربوة بمدينة مكة المكرمة نموذجاً

عبد ثابت محمد العبسي<sup>\*</sup>، عبد الرحمن عبدالعزيز مجرشي<sup>أ</sup><sup>أ</sup>قسم العمارة والتخطيط المساعد، كلية الهندسة والعمارة الإسلامية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.A comparative study between neighborhood planning and the reality of its implementation  
Rabwah Neighborhood as a Case Study - Makkah Al-MukarramahAbdo T. M. Alabsi<sup>a,\*</sup>, Abdulrahman A., Majrashi<sup>a</sup>.<sup>a</sup> College of Engineering & Islamic Architecture, Umm Al-Qura University., Makkah, Saudi Arabia.

ملخص البحث	معلومات عن البحث
الفكر الموجه لتخطيط المناطق والمجاورات السكنية لم يتوازن بعد مع سرعة التحضر والحراك الاجتماعي والحضري الذي جرى خلال العقود القليلة الماضية في مدن المملكة، وبحاجة الى مراجعة. وتناول البحث دراسة مقارنة بين تخطيط المجاورات السكنية وتنفيذها على الواقع وبين مستوى تطبيقها للمعايير التخطيطية المعتمدة، بغرض فهم واعادة ضبط تلك العلاقة، والتي يتضح نقصانها المستمر مع تغيير نُظم السكن وازدياد الادوار وعدد السكان في معظم المخططات السكنية المنفذة بالمدن خلال العقود الاربعه الماضية. ولمعرفة ذلك اتبع البحث الدراسة التحليلية المقارنة المُنتبَعة لمسار تخطيط وتنفيذ مخطط مجاورة (منطقة) الربوة بمكة المكرمة، منذ تخطيطها واعتمادها مروراً بمراحل تنفيذها كنموذج لمشاريع مشابهة كثيرة، وركز على تحليل واقعها الراهن ومدى كفاءة خدماتها الاساسية مقارنة بعدد السكان المتوقع مستقبلاً، بناءً على نُظم السكن والمتبع حالياً. ليتوصل البحث وبالارقام الى ان مستوى الخدمات الاساسية المتوفرة حالياً بحسب المخطط المعتمد لا يتجاوز ٣٣,٢٪ عن المفترض توفرها معيارياً. وهي مشكلة حضرية وعمرانية معقدة، يجب الانتباه لها، واخذها بالاعتبار عند اعداد المخططات الجديدة، وذلك بضرورة تغيير نُظم تحديد الخدمات الاساسية المعيارية، بناءً على نُظم السكن المتبع وعدد السكان المتوقع فعلياً لكل منطقة ومجاورة عند اكتمال بنائها مستقبلاً، وفقاً لتركيبها الهرمي التخطيطي ومعايير الخدمات الاساسية المعتمد المحددة للشخص، كما يمكن الاستفادة منها نسبياً بإعادة توجيه بعض المخططات المعتمدة التي لم تنفذ بعد وبطرق تشريعية وتنظيمية.	تاريخ الاستلام: ٢٠٢٠/٥/١٨ تاريخ القبول: ٢٠٢٠/١٠/٢٩
	الكلمات المفتاحية
	المجاورة السكنية، المعايير التخطيطية- الخدمات الاساسية، نُظم السكن.

## Abstract

The research dealt with a comparative study between neighborhood planning and its implementation on the ground and the level of its application to the approved planning standards, In order to understand and re-adjust that relationship, which is evident its continuous decrease with the change of housing systems and the increase in roles and the number of inhabitants in most residential plans implemented in cities during the past four decades. To know this, the research followed the comparative analytical study that followed the course of planning and implementing a plan for a neighboring (region) Al-Rabwah in Makkah Al-Mukarramah, since its planning and approval through the stages of its implementation as a model for many similar projects, and focused on analyzing its current reality and the efficiency of its basic services compared to the expected future population, based on housing systems Currently followed. To reach the search in numbers that the level of basic services currently available according to the approved plan does not exceed 33.2% of the standard assumption. It is a complex urban problem, which must be paid attention to, and taken into account when preparing new plans, with the necessity to change the systems for determining the standard basic services, based on the existing housing systems and the actual expected number of residents for each district and neighborhood upon completion of its future construction, according to its planning hierarchical structure and standards of basic services, It can also be used relatively by redirecting some approved schemes that have not yet been implemented and through legislative and regulatory methods.

## Keywords

residential neighborhood, planning standards - basic services, housing systems.

## ١. المقدمة:

<sup>\*</sup>بيانات التواصل:قسم العمارة والتخطيط المساعد، كلية الهندسة والعمارة الإسلامية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.  
البريد الإلكتروني: (abdoabsi2003@yahoo.com) عبده ثابت محمد العبسي  
جميع الحقوق محفوظة لجامعة أم القرى ٢٠٢٠ © ٤٧٣٢-١٦٨٥ / ٤٧٣٢-١٦٨٥ - ٤٧٤٠.

السعودية وبين واقع اعداد مخططاتها التفصيلية واعتمادها وتنفيذها.

## ٦. الجزء الأول: إطار عام للدراسات النظرية للمجاورة السكنية

سيتم تناول مختصر للفكر النظري لتخطيط المناطق السكنية من حيث النشأة والتطور عدد السكان واهم الخدمات والمعايير التخطيطية لها، كمدخل لتحليل وفهم الوضع الراهن لمخطط الربوة.

### ١.٦. الفكر النظري للمجاورة السكنية

في مرحلة التحضر السريع تتوسع المدن وتزداد الكثافات السكانية، وبالتالي يتغير نُظم البناء نحو المباني السكنية المتوسطة والعالية الارتفاع، وترتقي تشريعاتها بالتوازي مع تلك المتغيرات، كما تتوسع متطلبات الخدمات الرئيسية لتكون أكثر من مجرد مدرسة ابتدائية، ويتمخض ذلك عن الاستثمار المكثف للأرض افقياً وراسياً، مع تحقيق كل المتطلبات المعيارية للسكن صحياً وخدمياً، بل ويرتفع مستوى متطلباتها أكثر.

ومن اسس بعض تلك التجارب والمتغيرات ظهرت الافكار الاولى في إنجلترا في اربعينات القرن العشرين لمعالجة المتطلبات المستجدة فقد اتخذت وحدة الجوار كخلفية اساسية بعدد سكاني ٦٠٠٠ نسمة وكل ٢-٤ مجاورات تكون حي سكني (١٧٠٠٠-٢٣٠٠٠ نسمة) ثم تجمع بضعة احياء سكنية لتكون منطقة سكنية كبرى (٩٠٠٠٠ نسمة) (عزمي-التخطيط العمراني) وكل لها خدماتها. ومع التطور توسعت دراسات السكن والاسكان عالمياً من خلال المؤتمرات العالمية والدراسات والأبحاث، ليستقر لاحقا التركيب الهرمي للمناطق السكنية على مستوى المدن بالتالي:

مناطق سكنية كبرى ← احياء سكنية ← مجاورات سكنية ← مجموعات سكنية

ثم مع استقرار النمو السكاني الحضري لاحقا استقر مفهوم وحجم المجاورة السكنية في إنجلترا ليتراوح بين ١٠٠٠٠-١٥٠٠٠ نسمة مع تحديد خدماتها المثبتة معيارياً (محمد عزمي ١٩٨٨م)، تلى ذلك تغيير في حجم الحي السكني. وهو ما تكرر في تخطيط المجاورات السكنية بكل دول العالم المتقدم وان اختلفت تفاصيله.

ومن ذلك يستخلص ان حجم المجاورة السكنية من حيث عدد السكان وتفاصيلها تغير مع تغير النمو السكاني والحضري وانتقاله من مرحلة النمو السكاني والحضري السريع الى مرحلة النمو السكاني والحضري المستقر.

وهي عملية تطويرية مرافقة لإرهاصات التحولات الحضرية المعاصرة، ومشابهة لحد كبير ما يمر بها نظم الاسكان الحضري المعاصر بكثير من الدول النامية سريعة التحول والتغيير ومنها مدن المملكة، ويبدو ان مشروع منطقة (مجاورة) الربوة السكنية، اختزلت ذلك التحول السكاني على مستوى حجم المجاورة السكنية، فقد بدأ تخطيطها بعدد سكاني بحسب التحليلات لا يتجاوز ٤٠٠٠ نسمة ليستقر حالياً أكثر من ٢٠٠٠٠ نسمة الا انه لم يحافظ على توازنه النسبي بين عدد سكان المجاورة وبين كفاءة الخدمات اللازمة للسكان.

### ٢.٦. تطبيق تخطيط المناطق والمجاورات السكنية وعلاقتها بالمعايير.

هناك الكثير من الدراسات التي تتناول المناطق والمجاورات السكنية في المملكة، الا انها قليلة مقارنة بحجم المشكلة، وخاصة الدراسات التي تتناول خلاصة تجاربها واتجاهها وتوقعات مستقبلها، كما ان تأثيرها في تحولات واقع التخطيط والتنفيذ محدود، وهو ما يتطلب الغوص اكثر بدراسة واقع تنفيذ

النمو الاقتصادي والاجتماعي والتحضر السريع وتوسع المدن خلال العقود القليلة الماضية في المملكة العربية السعودية، رافقه الكثير من الارهاصات الحضرية والاجتماعية وتغيير بعض المفاهيم ومنها مفهوم السكن، وقد حدث مثل هذا في كثير من المجتمعات خلال عبورها هذه المرحلة التنموية من التطور، وعند ربط الفكر الموجه لتخطيط المناطق والمجاورات السكنية بسرعة التحضر وسرعة الحراك الاجتماعي والثقافي وتغير المفاهيم السكنية، اتضح ان منطلقات فكر تخطيطها مازال متأخراً عن تلك المتغيرات. وان المتغيرات اللاحقة لم تكن متوازنة معها، فقد تأخرت الافكار التخطيطية المتبعة عن افرازات التحضر، والتغيير النسبي للمفاهيم السكنية المرافق لها عند شريحة كبيرة من سكان المدن، بينما بقيت جوهر الافكار التخطيطية كما هي منذ أكثر من اربعة عقود تقريبا، وتشير التجارب المتراكمة للمجتمعات، بانها قد افرزت الكثير من الدروس التي يمكن الاطلاع عليها والاستفادة منها عند وضع الخطط المشابهة، ومنها خطط ومخططات الإسكان.

### ٢. المشكلة البحثية:

يلاحظ ان كثير من المناطق والمجاورات السكنية التي تم تخطيطها وتنفيذها خلال العقود القليلة الماضية في مدن المملكة العربية السعودية، قد جرى عليها كثير من التغيرات بشكل مختلف عن تخطيطها الفعلي، ليس من حيث تقسيم الاراضي والشوارع ولكن من حيث البعد الثالث والرابع (الارتفاع والزمن)، وتغير نظم البناء وزيادة الكثافات البنائية والسكنية وتحول بعضها من اراضي لأغراض قلل مستقلة الى عمارات ذات شقق، كتطور طبيعي، وهو ما ظهر بمخطط منطقة الربوة كنموذج لأفكار مشاريع تلك الفترة، الا ان المشكلة الرئيسية تكمن في تكرار واستمرارية تلك العملية في المشاريع الجديدة، وإهمال البعد الرابع الزمن وتوقعاته، وتجاهل توقعات تضاعف عدد السكان مستقبلاً عند اكتمال المشاريع السكنية، والنقص بمستوى الخدمات.

### ٣. هدف البحث:

يهدف البحث الى الاستفادة المثلى من تجارب تخطيط المناطق والمجاورات السكنية خلال السنوات والعقود القليلة الماضية وتحليلها وتقييمها، واستخلاص المفيد منها، لغرض اعادتها توجيهاً مستقبلاً بالمخططات الجديدة، من خلال افكار ومعايير وتشريعات تخطيطية وتصميمية تفصيلية واكثر شمولية، بشكل علمي واقعي ومتوازن بما يخدم مستقبل الاسكان والمناطق السكنية وتخطيط المدن والاستدامة القادر على استيعاب عمليات التنمية الشاملة، كما يهدف الى معالجة اختلال العلاقة الغير متوازنة بين كل من تخطيط المناطق والمجاورات السكنية وبين مستوى خدماتها الاساسية وادارتها وتنفيذها على الواقع، خاصة عند اكتمال تنفيذ تلك المشاريع مستقبلاً.

### ٤. منهجية البحث:

اتبع البحث منهج الدراسة التاريخية النظرية لمرحلة التنمية العمرانية المعاصرة، والدراسات الميدانية والمقارنة لمسار تطور المناطق والمجاورات السكنية، والتحليل المقارن المتتابع لمسار تغير النظم السكنية خلال العقود القليلة الماضية لبعض المناطق والمجاورات السكنية عن ما خطط لها، كما استعان بالمعلومات المتاحة من دراسات وخرائط ومخططات وجداول احصائية وغيرها، وربطها بالزيارات الميدانية للمطابقة والتحليل والمقارنة ومن ثم استنتاج حقائق مدعمة بالأرقام والصور والمخططات.

### ٥. فرضية البحث:

افترض البحث عدم وجود رؤية مستقبلية أكثر واقعية بين المعايير التخطيطية للمناطق والمجاورات السكنية في بعض مدن المملكة العربية

تحقيقها لتلك المعايير، وهو ما تم اتباعه ومناقشته بهذا البحث، على اعتبار ان اعادة تقييم المشاريع السكنية المنفذة لا يقل اهمية عن اعداد المخططات الجديدة، فهي عملية تكاملية وتغذية متبادلة، واساس التطور.

ومن ذلك يمكن القول ان معايير تخطيط المناطق والمجاورات السكنية هي الحكم في عملية التخطيط والاعتماد والتنفيذ، ومن ثم التقييم واعادة التقييم، واي خلل او نقص في تطبيقاتها هو نقص في كفاءة تلك المخططات، وعندما يكون النقص محدود يمكن استيعابه ومعالجته، انما عندما يتجاوز ذلك النقص حد معين وتصبح كفاءة التخطيط ناقصة وغير محققة لمتطلبات السكن وخاصة الخدمات الاساسية معياريا، يبدأ التدخل بإصلاحها او يستمر انهيارها وتتجه نحو العشوائية.

لذا كانت المعايير التخطيطية هي الحكم في تقييم المشروعات السكنية، ومنها مخطط الربوة في مكة المكرمة الذي تم اختياره عشوائياً كمشروع قديم خطط واعتمد ونفذ منذ أكثر من ٣٥ سنة، وتم تحليله وتقييمه ومقارنته ومدى تحقيقه للمعايير المعتمدة، ومن خلاله كنموذج يمكن تقييم مستوى وكفاءة كثير من المشاريع المشابهة السابقة وما تلاها، بهدف استخلاص الدروس المفيدة لتوجيه المشاريع السكنية المستقبلية.

جدول (١) يبين بعض المعايير التخطيطية لمباني الخدمات العامة في المناطق والمجاورة السكنية في مدن المملكة

العنصر	السكان المفترض اقتصادياً لوجود الخدمة	نسبتهم من عدد السكان %	معدل مساحة ٢م/شخص	نطاق الخدمة
روضة الأطفال	١٥٠٠	٦%	١٠-١٥ (٢٠-١٥)	٣٠٠-٢٠٠
(٢) ابتدائية	٣٠٠٠	١٢-١٥ %	١٥-٢٥	٥٠٠
(٣) المتوسطة	٦٠٠٠	٩%	٢٥-٣٠	٧٥٠
(٤) الثانوية	١٠٠٠٠	٧-١٠ %	٢٥-٣٥	٢٥٠٠
(١) المسجد المحلي	٧٥٠	-----	١,٣-١,٢	٢٠٠-١٥٠
(٢) المسجد الجامع	٣٠٠٠	-----	١,٨-١,٥	٨٠٠-٥٠٠
(٣) تحفيظ قرآن			-----	
٤ وحدة صحية	٤٠٠٠	-----	٠,١٥-٠,١٢	٨٠٠
٥ مركز صحي	١٥٠٠٠			
٦ المركز التجاري للمجاورة			١,٥-٠,٢٥	
الحداثق والمسطحات الخضراء			٠,٥-٠,٤ هكتار	
نصيب الفرد في المناطق الترفيهية -- المرجع دليل المراجع التخطيطية للخدمات ص ١٨ و ١٩				
	٣٠٠٠ وأكثر	---	٠,٨-١,٦٦	
	١٥٠٠٠-١٠٠٠٠		٠,٣٣-١,٠	
ملاحظة: الجدول يبين اهم المعايير فقط هناك معايير اخرى مثل الاندية الرياضية والثقافية المكتبات وغيرها لم يتطرق لها. الصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن. دليل تخطيط مراكز الاحياء والمجاورات السكنية - الطبعة الاولى ١٤٢٦هـ ملخص المعايير المطورة للخدمات، ١٤٣٧هـ.				

والجدول (١) يبين نماذج مختارة من المعايير الاساسية للمناطق والمجاورات السكنية في المملكة، وركز على استخلاص معيار نصيب الفرد لأهميته ودقته في تحديد اراضي الخدمات الاساسية، لان كثير من المخططات السكنية تأخذ العموميات، المتوافقة مع عموميات الافتراضات، وتتجنب التفاصيل (مثل معدل المساحة للشخص ونوعية البناء) التي قد تغير من مفهوم تقسيمات استعمال الاراضي والمساحات اللازمة للخدمات، وبالتالي تقل عدد قطع الاراضي ويقل العايد الاستثماري المادي.

مخططاتها العامة على مستوى المناطق والمجاورات السكنية، وايضاً تفاصيلها على مستوى مساحة قطع اراضيها واشكالها ونظمها السكنية، منخفض - متوسط - عالي الارتفاع، وهل هو مستقل (فلا) او شقق؟، ومن ثم انعكاس كل ذلك على المعايير واشترطات البناء وتحسينها، وهناك بعض الدراسات التي تناولت محتوى بعض هذه التفاصيل، مثل اعتبار الشقة السكنية كنمط من إسكان العائلة السعودية، باعتبارها نمط جديد وتزايد نسبيها باستمرار بالمدن الكبيرة (الشدي، وعد ٢٠٠٨)، وهو واقع ملموس ومشاهد ويشكل اكبر نسبة بين مختلف انواع نُظُم الاسكان الجاري تنفيذها في الوقت الراهن في بعض المدن الرئيسية ومنها مدينة مكة المكرمة، كما ان هناك دراسات تناولت السكن الميسر ذو مساحات الارض الصغيرة ذات السكن المستقل المتوسع راسياً، وتقترح مساحتها ان لا تتجاوز ٢٠٠م<sup>٢</sup>، بعرض ٨ متر وطول ٢٥ متر، لتلبي احتياجات الاسرة السعودية (بأهمام- علي ٢٠١٩)، وهي دراسات تناولت التفاصيل، وجميعها تعكس الاحساس بتوقعات جسامه المشكلة، وهي المشكلة التي يحاول البحث مناقشة جذورها المتصلة بمخططات المجاورات السكنية.

كما يجب ربط الدراسات المستقبلية بواقع النمو السكاني والحضري ودرجة التحضر والتغيير بالمفاهيم الثقافية والحضرية والسكنية، وتأثيرها على نظم السكن المتبع فعلياً والمنتشر في كثير من المدن الرئيسية، والمختلف كلياً عما خطط له، وايضاً يجب النظر بواقعية للتخطيط السكاني الذي يفرزه الواقع الحضري، والعمل على اعادة توجيهه، وتجنب التناقض بين طوباوية (مثالية) السكن المنشود وبين التنفيذ الفعلي المختلف في محتواه عن ما يخطط له وخاصة الكثافات ومستوى الخدمات، وما ينتج عنه من مشاكل حضرية.

والقراءة السريعة للمعايير التخطيطية المتعلقة بتخطيط المناطق والمجاورات السكنية في مدن المملكة تبين انها تتشابه مع المعايير العالمية، وانها استخلصت من افضلها، ومحتواها تقريبا شامل وان اتصفت بعضها بالعموميات والمرونة الإيجابية الداعمة لتطور العمل التخطيطي، وتحسين البيئة السكنية العامة بمختلف معاييرها، وقد بين دليل المعايير التخطيطية للخدمات (١٤٢٦هـ) الى ان نُظُم تخطيط المناطق السكنية في المملكة يتبع نفس النظم المعيارية المتبعة عالمياً من حيث المفهوم والتركيب او التقسيم الهرمي وهو حي سكاني من ١٠ الف الى ١٥ الف نسمة، ثم مجاورة سكنية من ٣ الف أي ٦ الف نسمة ثم مجموعة سكنية من ٩٠٠ الى ١٢٠٠ نسمة.

### حي سكاني ← مجاورة سكنية ← مجموعة سكنية

الا ان عكسها بالمخططات في الاغلب يتصف بالعموميات، وبتخطيط تقسيم الاراضي التقليدي بمساحات معينة، وشبكة من الشوارع الموصلة لتلك الاراضي، وخدمات متوازنة مع رؤى التخطيط النظري، وغير كافية في التنفيذ الفعلي لتلك المخططات.

### ٣.٦ المعايير التخطيطية وتطبيقاتها

تم استخلاص المعايير التخطيطية من تجارب حضرية واسكانية متراكمة لعشرات السنين بهدف تنظم المناطق والمجاورات السكنية في المدن، ولتحقيق اهم المتطلبات السكنية والبيئية وراحة السكان وتنظيم المدن.

لذا تعتبر معايير تخطيط المناطق والمجاورات السكنية هي المرجع التشريعي الرئيسي لعمليات التخطيط والالتزام بها وتطبيقها شرط اساسي في اعداد المخططات السكنية واعتمادها وتنفيذها، كما ان اعادة تقييم المشاريع السكنية التي قد تم تنفيذها في مراحل زمنية سابقة، ويتم من خلال مقارنة كفاءتها ومدى

## ٢.٧. تخطيط منطقة الربوة بمكة المكرمة - زهرة كدى

الموقع: تقع بالقرب من منطقة كدى جنوب طريق الدائري الثالث وتبعد عن الحرم ٤ كم تقريبا شكل (١) وقد تم تخطيطها كمجاورة سكنية عام ١٤٠٦ هـ (١٩٨٦م)، في مرحلة التحضر السريع وتحسن مستوى دخل الفرد، وفي هذه المرحلة توسعة المدينة كثيراً، وأجريت الكثير من المخططات المشابهة في مختلف مناطق مكة المكرمة، ومن دراستها كنموذج لمخططات تلك المرحلة وما تلاها، يمكن معرفة التحولات التي جرت وتجري في عمليات تخطيط المناطق والمجاورات السكنية في مدينة مكة، وبعض المدن الأخرى وخاصة الكبيرة، وتحليل تخطيطها، والجدول المرفقة معها المبينة لاستعمالات اراضيها للوظائف المختلفة ونسبها، يتضح ان مخططها الرئيسي تضمن مساحة ٣٢ هكتار، وهي اقل من واقع مخططها الذي تم مراجعته وتثبيته في مخطط شبكة الامانة بنفس الجدول ليصحح ويصبح ٤٤,٣٦ هكتار شكل (٢) (سندي، فهد ١٤٤٠هـ). ونتيجة لاختلاف المساحات فقد تم التأكد من صوابيته<sup>(١)</sup>. لذا فقد تم اتخاذه كمرجع لتحليل تقسيمات واستعمالات الارض ونسبها والكثافات المختلفة بها.

## ١.٢.٧. ملخص محتوى مخطط الربوة المعتمد.

- المساحة: مساحته ٤٤,٣٦ هكتار، يحتوي على ٦٤٥ قطعة ارض، متوسط مساحة كل قطعة ارض ٢م٤٥٤.
- عدد السكان: لم يحدد عدد السكان الا انه تم استنتاجهم من مساحة الخدمات للمخطط المعتمد، وفقا للمعايير، ومن واقع محددات تخطيط المجاورات لتلك المرحلة.
- المعايير المتبعة: من خلال المقارنة والاستقصاء والسؤال وواقع تخطيطها، الذي يشير الى ان كل ارضية حددت لأسرة واحدة بمتوسط ٦,٢ افراد للأسرة تقريبا<sup>(٢)</sup> والذي ينتج عنه ٤٠٠٠ نسمة تقريبا، وبمتوسط كثافة سكنية اجمالية ٩٠ نسمة/هكتار. (في حينه كان دائما ما يقدر عدد سكان المجاورة ب ٤٠٠٠-٦٠٠٠ نسمة).
- مساحة الاراضي المحدد للخدمات الاساسية للمنطقة: بناءً على عدد السكان المقدر عند التخطيط، يتضح ان اغلب المساحات والنسب للخدمات على جدول استعمالات الارض المرفقة بالمخطط محققة لعدد السكان المقدر، ومتوسط المعايير، فمثلا عدد التلاميذ المقابل لعدد لسكان هو ٥٦٠ تلميذ يحتاجون لمدرستين كل مدرسة ٢م٥٩٠٠ تقريبا أي ٢م١١٨٠٠، والمساحة والنسبة مناسبة وهكذا، جدول (١).

جدول (٢) يبين تفاصيل تقسيم واستعمال الارض للوظائف المختلفة - الجدول مرفق بالمخطط المعتمد

اجمالي عدد القطع السكنية بالمخطط		٦٤٥	
التفاصيل المساحية بالمخطط			
الاستعمال	المخطط المعتمد	النسبة	مخطط شبكة الامانة
السكن	١٦٨.٤١٢.١٦م <sup>٢</sup>	٥١.٣٤%	٢٩٢.٧٩٨.٣م <sup>٢</sup>
التعليمية	٨.٢١٠م <sup>٢</sup>	٢.٥%	١١.٧٠٨.٥٣م <sup>٢</sup>
التجارية	٥.١٥٠م <sup>٢</sup>	١.٥٦%	٤.٢٣٨.٠٨م <sup>٢</sup>
الدينية	٥.٧١٢م <sup>٢</sup>	١.٧٤%	٤.٥٩٠.٣٣م <sup>٢</sup>
المرافق	٢.٩٢٢م <sup>٢</sup>	٠.٨٩%	٣.٥٢٨.٠١م <sup>٢</sup>
الحدائق	٨.٣٣٢.٨٤م <sup>٢</sup>	٢.٥٣%	١٠.٨٧٧.٥م <sup>٢</sup>
اجمالي الخدمات	٣٠.٣٢٧.٨٤م <sup>٢</sup>	٩.٢٢%	٣٤.٩٤٢.٤٥م <sup>٢</sup>
الطرق والموائق	١٢٩.٤٥٠م <sup>٢</sup>	٣٩.٤٤%	١١٥.٩٣١.٥١م <sup>٢</sup>
الاجمالي	٣٢٨.١٩٠م <sup>٢</sup>	١٠٠%	٤٤٣.٦٤٢.٢٦م <sup>٢</sup>

## ٧. الجزء الثاني: دراسة حالة مخطط الربوة بمدينة مكة المكرمة

سيتناول هذا الجزء باختصار تحليل مخطط منطقة الربوة، موجبات تخطيطه وعموميات المتغيرات التي رافقت تنفيذه خلال العقود الماضية، واثرت سلبا على كفاءة مبانيه الخدمية ومرافقه، مقارنة بمعايير، تخطيط المناطق والمجاورات السكنية.

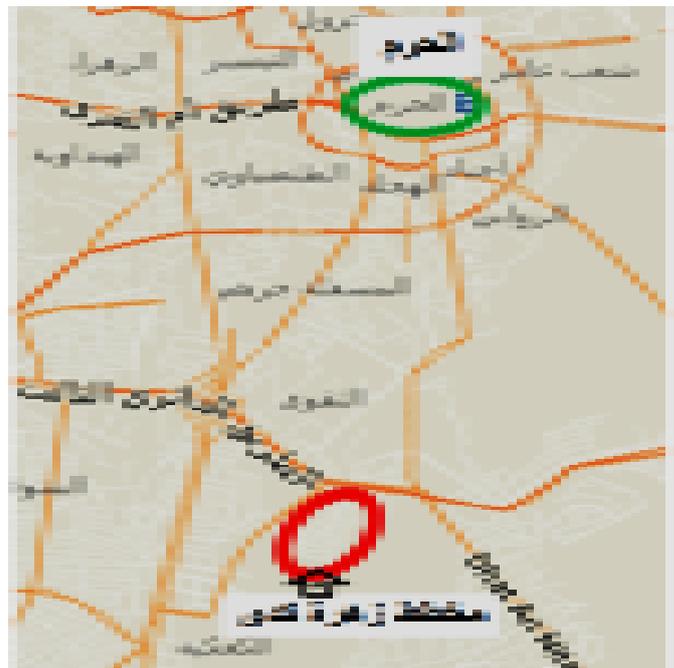
## ١.٧. تخطيط المناطق والمجاورات السكنية في مدينة مكة

تخطيط المناطق والمجاورات السكنية في مدينة مكة نظريا لا يختلف كثيرا عن اجراءات تخطيطها ليس فقط في مدن المملكة والمدن العربية، بل وفي كثير من مدن العالم، فجميعها تستند بمفهومها العام لأسس تخطيطية هندسية علمية ولتشريعات ومعايير منظمة.

والمشكلة الرئيسية التي ركز البحث على مناقشتها، هي الفجوة الكبيرة القائمة بين تخطيط المناطق والمجاورات السكنية وبين مستوى التنفيذ، خاصة فيما يتعلق بتغير نُظم السكن والكثافات البنائية والسكنية ومستوى الخدمات عما خطط له بالمخططات المعتمدة، بغرض معرفة نسبة ومستوى تلك الفجوة التي تتزايد مع تزايد العمران وتغير نُظم البناء، وازدياد السكان في المناطق السكنية، وقد تكون محدودة في بدايتها يمكن استيعابها ومعالجتها، انما عندما تتجاوز حد معين تكون المشكلة الكبيرة، التي يحاول البحث مناقشتها والتعرض لها وابطارها، بهدف معالجتها وتلافي تكرارها بالمشاريع الجديدة المستقبلية.

وسوف يركز هذا الجز من الدراسة على تحليل مخطط منطقة الربوة - كنموذج لكثير من المناطق السكنية في مكة المكرمة، واختيرت كمثال لتوفر معلومات متعلقة بتخطيطها ولتشابهها مع كثير من مخططات المناطق والمجاورات السكنية في المدينة، ولتأكيد ما ذهب اليه البحث من وجود تفاوت كبير بين الافكار التخطيطية للمجاورة عند اعتمادها وبين الواقع الفعلي لتنفيذها وعلاقة كل ذلك بمستوى كفاءة الخدمات.

كل ذلك بغرض فهم واستيعاب التجارب التخطيطية الماضية واستخلاص الدروس والاستفادة منها في اعادة توجيه اجراءات عمل المخططات الحالية والمستقبلية للمدينة ومناطقها ومجاوراتها السكنية لتحافظ بتوازنها النسبي مع متطلبات التنمية المعاصرة تخطيطا وبيئة واستدامة.



شكل (١) موقع المشروع - المصدر: جوجل ارث ٢٠١٩

- متوسط عدد افراد الاسرة ٥ افراد فقط (اسر جديدة).
  - اجمالي عدد السكان ١٩٣٥٠ نسمة.
  - الكثافة السكانية الاجمالية ٤٣٦ نسمة/هكتار
- أي توقعات تضاغف عدد السكان الى أكثر من ٤ اضعاف عن ما خطط له، بينما مستوى الخدمات بقيت كما حددت في المخطط المعتمد.



شكل (٣) زيادة عدد الادوار لخمسة طوابق -ظاهرة سائدة في المنطقة - المصدر: الباحث

علما ان المخطط عند اعتماده حدد ارتفاعات المباني بدورين كحد اقصى ولأسرة واحدة، كما يشير اليه مستوى الخدمات، الا انه تم تعديله لاحقا ليصبح اربعة ادوار، وهو ما شجع الملاك زيادة الادوار (سندي، فهد ١٤٤٠)، كما ان الزيارة الميدانية للمنطقة السكنية اكدت ان ارتفاعات المباني في المنطقة في الاغلب يتراوح بين ٣-٥ ادور، وتبين ان العمل جاري بنشاط في بعض العمارات لزيادة الادوار شكل (٣).



شكل (٤) مباني سكنية متوسطة الارتفاع ٤ وه ادوار - نظام الشق المصدر: الباحث



المصدر: أمانة العاصمة المقدسة.

شكل (٢) مخطط الربوة المعتمد والجداول المرافقة المرفقة معه. المصدر: سندي، فهد

ومن ذلك يتضح انه تم تحديد مستوى جميع الخدمات ومساحتها وانواعها بناء على عدد السكان المقدر ٤٠٠٠ نسمة، وبمساحة اجمالية ٣,٥ هكتار وبنسبة ٧,٨٧٪، ومساحة الطرق والمواقف ١١,١٣ هكتار بنسبة ٢٦,١٣٪، بينما المساحة والنسبة الباقية ٦٦٪، وهي صافي الارض المقسمة كقطع اراضي لأغراض السكن، وهي نسبة مرتفعة جدا جدول (٢).

والواقع ان الفكر التخطيطي للمجاورة تقريبا تم بهذه الطريقة لحدثة التحضر وسرعته وجِدّت المرحلة (وهي طريقة مازالت مؤثرة على اعدادات المخططات الجديدة). ما نتج عنها نظرياً بالتقييم العام كثافة بنائية عالية وكثافة سكانية منخفضة.

#### ٢.٢.٥. التغيير في التخطيط العمراني المعتمد لمنطقة الربوة

يبدو ان سرعة النمو الحضري والعمراني والتغير بالمفاهيم الثقافية والسكنية كان اسرع من الفكر التخطيطي للمناطق والمجاورات السكنية، بل وسبق توقعاته، مما ادى الى تحول نُظْم البناء السكني قبل بداية بنائها من نظام السكن المستقل لأسرة واحدة مثل الفلل، الى نظام العمارات السكنية المتوسطة الارتفاع ذات الشقق المتجاورة، بغرض الاستثمار المكثف للأرض، وهو الوضع الراهن بمتوسط بناء عمارات سكنية من اربعة ادوار بكل ارضية، وشقتين بكل دور وثمان شقق بالعمارة، ما يعني اسكان ٢٥٨٠٠ نسمة، وهو عدد سكاني كبير، انما لغرض البحث سوف يفترض في التحليل والحساب ٦ شقق فقط بكل عمارة بنقص ٢٥٪ عن المتوقع، على اعتبار ان بعض الادوار الارضية لبعض العمارات جزء منها خدمات، وبعض الاسر تسكن بأكثر من شقة، كما ان هناك شقق تحول لأغراض خدمية اخرى، وبذا سيكون وضع المنطقة عند اكتمال بنائها والسكن بكل عماراتها، وهو ما يتخذ عادة في التقديرات التخطيطية، وملخصه بالتالي:

- المساحة ٤٤,٣٦ هكتار
- متوسط الارتفاع ٤ طابق. (يفترض سكاني ثلاثة طوابق فقط)
- متوسط ٣ ادوار سكنية بكل دور شقتين وكل عمارة ٦ شقق. (اي ٢٥٪ من الارتفاع والشقق لم تحسب)
- مجموع الوحدات السكنية ٣٨٧٠ شقة.

## ٣.٧. الدروس المستفادة

والآن وبعد أكثر من ٣٠ سنة من اعتمادها وبداية تعميمها، وقد تراكمت كثير من التجارب والمعلومات الراجعة المفيدة منها ومن المشاريع المشابهة لها كنظام تخطيطي سائد، وايضا مع تقدم العلوم والدراسات المتعلقة بالتخطيط والاسكان والمتطلبات البيئية، فعند اخضاع ذلك النظام التخطيطي ومستويات تنفيذه علي الواقع المعاش للتقييم، سواء بغرض تقييم تخطيطه العام ومنطلقاته الفكرية كواقع اصبح معاش او بهدف الاستفادة منه لإعادة تخطيط تلك المناطق ومناطق التوسعات الجديدة، واعادة ضبطها وتوجيهها لتحقيق ما تضمنته معايير تخطيط المناطق والمجاورات السكنية والمتطلبات المعاصرة للاستدامة.

إذا اين يكمن القصور التخطيطي فيها؟ في الواقع يمكن تلخيص ذلك القصور بالنقص الحاد بمستوى الخدمات الرئيسية والمتمثلة بالتعليم والصحية الفراغات العمرانية الحضرية والدينية.. الخ، والتي هي من مسؤولية الدولة، والمفترض توفرها معياريا بواسطة الجهات المختصة بالتخطيط العمراني ومخططاته التفصيلية، وخاصة مخططات المناطق والمجاورات السكنية.

ولهذا ركز البحث على تحليل مستوى الخدمات في المخطط على اعتبار ان كفاءة خدمات المجاورة والمستوى البيئي داخل السكن وفي محيطه، هو المعيار الاساسي للتقييم، والجدول (٣) يبين الخدمات المفترضة المقابلة لعدد السكان في المنطقة، وقد تم تحليلها واستخلاصها من مختلف المعايير المعتمدة المتبعة للمناطق والمجاورات السكنية في المملكة، بناءً على عدد السكان المستنتج من واقع عماراتها السكنية.

جدول (٣) يبين بعض الخدمات الضرورية المقابلة لعدد سكان المجاورة (١٩٣٥٠ شخص)

م	العنصر	النسبة من اجمالي عدد السكان	النسبة من الفرد (م <sup>٢</sup> )	نصيب الفرد المتوقع	المساحة الاجمالية		النسبة %
					م <sup>٢</sup>	هكتار	
التعليم	رياض اطفال	٣٪	٥٨٠	١٥	٨٧٠٠	٠,٨٧	
	ابتدائية	١٢٪	٢٣٢٢	١٥	٣٤٨٠٠	٣,٥	
	متوسط	٥٪	٩٦٨	٢٠	١٩٤٠٠	١,٩٤	
	ثانوي	٤٪	٧٧٤	٢٥	١٩٤٠٠	١,٩٤	
	مجموع الارض المخصصة للتعليم				٧٦٤٨٠	٨,٢٥	١٨,٥٪
الدينية	المسجد المحلي	شخص كل السكان		٠,٤	٧٦٠٠	٠,٧٦	
	المسجد الجامع	شخص كل السكان		٠,٢	٣٨٠٠	٠,٣٨	
	اجمالي مساحة الارض للمساجد				١١٤٠٠	١,١٤	٢,٧٪
	الحديقة العامة			٠,٦	١١٤٠٠	١,١٤	٢,٦٪
	اجمال مساحة ونسبة الخدمات الاساسية بدون التجاري				١٠,٥٣		٢٣,٧٪
	التجاري			٠,٣	٥٧٠٠	٠,٥٧	١,٣٪
	اجمالي الخدمات مع التجاري				١١,١		٢٥٪

المصدر: وزارة البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن- المعايير التخطيطية المطورة للخدمات ص ١٠٢-١٤٣٧ ودليل تخطيط مراكز الاحياء والمجاورات السكنية ١٤٢٦هـ.

كما يبين اهم الخدمات الاساسية التي يجب ان يوفرها التخطيط السليم وفقا للمعايير، بهدف ايجاد نوع من التوازن بين السكان والخدمات، ونقصها يؤدي الى الاخلال بجودة السكن والمناطق السكنية، والتي يصعب معالجتها

والواقع ان العدد السكاني في المنطقة مرتفع جدا بهذه المساحة وبهذا النظام السكاني، ويقتر من عدد سكان الحي والذي اشارت اليه معايير تخطيط المناطق والمجاورات السكنية في المملكة من ١٠ - ١٥ ألف نسمة (وزارة الشؤون البلدية البلدية المعايير المطورة ١٤٣٧)، وقد يبدو ان الكثافة ٤٣٦ نسمة/هكتار مرتفعة وغير ممكنة لصعوبة تحقيقها بالمباني السكنية متوسطة الارتفاع، الا انها حقيقة والمشكلة تكمن بالتالي:



شكل (٥) يبين الفراغات البيئية الجانبية والخلفية بين العمارات اغلبها لا يزيد عن ٤ متر لعمارات يتجاوز عمقها عن ٢٠ م وعرضها عن ١٥ م وارتفاعها لا يقل عن ١٨ م (اربعة طوابق وسترة) وهذا لا يحقق ادنى متطلبات الاضاءة والتهوية والخصوصية (مخطط الربوة).

المصدر: جوجل ارث ٢٠١٩ م

١. الاستغلال المرتفع جداً لأراضي المجاورة لأغراض السكن، وارتفاع نسبة الارض المخصصة لقطع الأراضي، تم على حساب اراضي ومباني الخدمات العامة والمساحات الخضراء والفراغات العمرانية ومواقف السيارات وكذا جودة البيئية السكنية (تهوية واضاءة وتشميس)، والملاحظ من جدول استعمالات اراضي المجاورة، ان نسبة الاستعمال السكني ٦٦٪ من ارض المجاورة، قد يبدو للوهلة الاولى ان النسبة مقبولة وقريبة من المعايير، الا انها في الواقع مرتفعة، وغير معيارية لأنها نسبة صافية تمثل فقط اجمالي مساحة قطع الأراضي، ولا تشمل الطرق الموصلة لها، ومعياريا او بحسب المعايير التفصيلية لكثير من الدول يفترض ان لا تتجاوز ٤٥٪ في هذا النوع من نظم الاسكان، او ٦٥٪ كأقصى نسبة في حالة تضمنت بعض الفراغات العمرانية للمجموعات السكنية والشوارع الفرعية الموصلة لمداخل العمارات، والمعايير العالمية حددت النسبة بهذا القياس في حدود ٣٥ - ٤٠٪، على ان لا تتجاوز ٤٥٪ من اجمالي مساحة الارض (برنارد جرانوتية ١٩٨٧).

٢. الاستغلال المكثف لقطع الأراضي السكنية وخاصة ارتفاع نسبة الارض المبنية من قطع الأراضي، فبرغم ارتفاع العمارات لأكثر من ١٨ متر، وعمق بعض العمارات أكثر من ١٨ متر، الا ان الفراغات الجانبية والخلفية بين العمارات اكبرها لا تتجاوز ٤متر، وهي مسافة صغيرة جدا لا تحقق متطلبات الاضاءة الطبيعية والتهوية، ولا حتى أدنى معايير الخصوصية السكنية، وان حققت اشتراطات البناء، شكل (٥).

٣. تحول اراضي الخدمات المفترضة الى قطع اراضي سكنية وهو مرفوع نسبة الارض المخصصة للسكن والكثافة السكنية أكثر، فتقريبا أكثر من ١٥٪ من ارض المجاورة المفترضة للخدمات، حولة لأراضي سكنية اي أكثر من ٦,٦ هكتار، حوالي ١٢٥ قطعة ارض او عمارة (٧٥٠ شقة و ٣٧٥٠ نسمة)، والتي كان يفترض ان تكون لأغراض الخدمات الاساسية للمخطط المقابلة لعدد السكاني المستنتج لهذا النوع من نظم السكن شكل (٥).

٥١,٤ هكتار، لتحقيق الحد الأدنى من الخدمات الأساسية بحسب المعايير المعتمدة والمتبعة، هذا على اعتبار انها مجاورة سكنية، واهمال تركيبها الهرمي المعياري كحي سكني له خدمات اضافة اخرة.

والجدول (٤) عبارة عن مقارنة لمستوى الخدمات الأساسية للمنطقة بين المخطط الرسمي المعتمد لاستيعاب ٤٠٠٠ نسمة تقريبا، وبين الوضع التخطيطي المتوقع الذي سيكون عليه مستقبلا بناء على النظام السكني المتبع حالياً في المنطقة وهو ١٩٣٥٠ نسمة. هذا في حالة استمرار اشتراطات البناء في المنطقة بوضعها الراهن دون تغير، اما في حالة زيادة الطوابق فالأمر قد يتغير وتزداد الكثافة، وهو احتمال يبقي قائماً بحكم قرب المنطقة من الحرم وارتفاع اسعار الاراضي فيها.

- مساحة مخطط الربوة ٤٤,٤ هكتار - الاراضي ٦٤٥ قطعة، - السكان المخطط لهم ٤٠٠٠ نسمة

- الوحدات السكنية المتوقع بنائها بوضعها الحالي ٣٨٧٠ شقة، - السكان المتوقع في المنطقة ١٩٣٥٠ نسمة

جدول (٤) تحليل استخدامات اراضي المخطط مقارنة معيارية - الوضع الراهن والمفترض

م	الاستعمال	هكتار الوضع الراهن (%)	معيارية المفترض	بحسب المعايير النقص (هكتار) (%)	ملاحظات
١	سكني	٢٩,٣	٢٩,٣	٠%	المعيار الفعلي يحدد ٦٥٪ كحد اعلى مع الشوارع الفرعية المؤدية للسكن او ٤٥٪ بدونها
	نسبته	(٦٦٪)	(٥٧٪)	(٩٪)-	
٢	التعليبي	١,١٧	٧,٥	٥,٨- هك	نقص حاد جداً وصعب معالجته
	نسبته	(٢,٦٤٪)	(١٧٪)	(١٤,٣٦٪)-	
٣	الدينية	٠,٤٦	١,٢	٠,٧٤- هك	معياريًا ناقص الا انه ممكن معالجته
	نسبته	(١,٠٣٪)	(٢,٧٪)	(١,٦٧٪)-	
٤	المرافق	٠,٣٥	٠,٦٢	٠,٢٧- هك	يقصد خدمات مساعدة حكومية، مرتبطة بنوع السكان
	نسبته	(٠,٧٩٪)	(١,٤٪)	(٠,٦١٪)-	
٥	الحدائق	١,٠٩	١,١٥	٠,٠٦- هك	المقصود الحديقة العامة للمجاورة فقط.
	نسبتها	(٢,٤٥٪)	(٢,٦٪)	(٠,١٥٪)-	بدون المسطحات الخضراء الاخرى
٦	اجمالي الخدمات	(٧,٨٧٪)	(٢٠,٠٤٪)	(٦٦,٦٪)-	الخدمات مرتبطة بنوعية النظم السكنية والكثافات، ويتراوح بين ١٥-٢٥٪.
	طرق وموقف	١١,٦	١٣,٣	١,٧	مفهوم يحتاج الى تحليل، من حيث التفريق بين الرئيسية والفرعية داخل المجاورة.
٧	التجاري	٠,٤٢	٠,٥٨	٠,١٦- هك	يكفي ويمكن اضافته لانه استثمار خاص.
	نسبته	(٠,٩٥٪)	(١,٣٪)	(٠,٣٥٪)-	
		١٠٠٪	١٠٠٪		

ملاحظات:

- ١- تم اتباع معيار نصيب الفرد من المساحة لمختلف الخدمات، لانها اكثر واقعية، وتتوافق مع نظم السكن المتبعة.
- ٢- ارتفعت نسبة الاستعمال السكني على حساب الخدمات، لضبابية مفهوم نسب تقسيم الاراضي. وارتفاعها المتبع، لان التحليل اعتبرها كمجاورة، واهمل خدمات المنطقة كحي سكني.
- ٣- الحديقة العامة للمجاورة معيارياً لا تحتوي المسطحات الخضراء البيئية وبين المجموعات السكنية.

وتوفيرها بعد التخطيط، وهو الواقع الذي تعيشه كثير من المناطق المشابه وقد اتخذ المعيار بعده الأدنى وبعضه اقل من الأدنى، ولكنه مقبول لتقييم وضع راهن، وهو متوافق مع متغيرات النمو السكاني.



-مساحة المجاورة ٤٤,٤ هكتار

اولاً: اسس تخطيطها

-توقعات عدد سكانها عند تخطيطها، من خلال تحليل مستوى خدماتها كالتالي:

(١)- عدد السكان (٦٤٥ قطعة ارض) × (٦ اشخاص) = ٣٨٧٠ نسمة أي تقريباً = ٤٠٠٠ نسمة.

(٢)- الخدمات تقريبا مناسبة لعدد السكان

ثانياً: واقعها التخطيطي الراهن:

توقعات عدد سكانها عند شجر كل وحداتها السكنية.

(١) عدد العمارات ٦٤٥ كل عمارة ٣ طوابق وشقتين بكل دور ومتوسط عدد

افراد الاسرة 5 اشخاص ومجموع عدد

السكان ١٩٣٥٠ نسمة، والكثافة السكنية

الإجمالية ٤٣٥ شخص/هكتار

(٢) الخدمات نفسها كما هي بالمخطط المعتمد - نقصها يتجاوز ٣٠٪



شكل (٦) مخطط الربوة (زهرة كدي) ومنه يتضح موقعها وتخطيطها، وتشكيل عماراتها ومستوى خدماتها.

المصدر: جوجل ارث ٢٠١٨

ومن التحليل يتضح ان هناك نقص بمستوى الخدمات الأساسية، بنسبة تزيد عن ٣٠٪ عن ما هو موجود، وينقص مساحة ارض للخدمات ٧ هكتار، ولو تم الافتراض بثبات عدد السكان والوحدات السكنية، بالنظام السكني الحالي، فان المساحة المقترضة اضافتها للمجاورة هي ٧ هكتار لتكون مجموع المساحة

## ٨. المناقشة:

ومن دراسة وتحليل مخطط منطقة الربوة كنموذج لمنطلقات فكر تخطيط المناطق والمجاورات السكنية لتلك المرحلة الزمنية، يتضح مقدار ذلك الخلل، لأن بعض الأفكار التخطيطية بقيت ثابتة منذ عقود، ولم تتغير مع المفاهيم السكنية الجديدة، واستمرت تنطلق من فكرة تقسيم المخططات الى قطع اراضي بمساحات محددة، وكل قطعة لأسرة واحدة، وتهمل توقعات عدد السكان مستقبلا في المنطقة، وعلاقتهم بحجز اراضي الخدمات الأساسية اللازمة لهم.

وهذا ما اظهره تحليل مخطط منطقة الربوة كنموذج لأفكار مشاريع تلك الفترة، ولبعض المشاريع الاسكانية اللاحقة، فقد كانت فكرة المخطط الرئيسي كل قطعة ارض تعتبر سكن مستقل لأسرة واحدة، وتحول عند التنفيذ، لنظام العمارات السكنية ذات الشقق المتقابلة، ما ادى الى زيادة الوحدات السكنية وعدد السكان والكثافات الى أكثر من ثلاثة اضعاف عما خطط له، بينما بقيت اراضي ومباني الخدمات ومستواها كما خطط لها في المخطط المعتمد. وبذا فقدت المنطقة السكنية من وجهة نظر التخطيط والمعايير توازنها التخطيطي، وهي المشكلة الرئيسية التي حاول البحث ابرازها واثارتها، والبحث عن حلول لمعالجتها بالمشاريع السكنية القائمة والجديدة، مع التأكيد على ضرورة اعادة التوازن واستمرارته بين اسس تخطيط المناطق والمجاورات السكنية وبين مفاهيم السكن ونظمه المتغيرة من التغذية المرتدة للتجارب السابقة.

والمقارنة التحليلية لتخطيط منطقة الربوة، كنموذج لمجاورات سكنية مشابهة كثيرة، تعكس الفكر التخطيطي لمرحلة ما من التطور العمراني خاصة في بعض المدن الكبيرة ومنها مدينة مكة المكرمة. حيث يتضح وجود فجوة تتباين بين الاجراءات المتبعة لتخطيط المناطق والمجاورات السكنية المعتمدة بمعاييرها العلمية، وبين تنفيذها وواقعها الراهن المعاش والمتوقع، وتتبع التاريخ القريب لمراحل النمو العمراني المعاصر لمدينة مكة خلال العقود القليلة الماضية، بين ان بعض هذا التغير ناتج عن التطور السريع الغير متوقع عند اعداد المخططات السكنية لبعض المناطق مثل منطقة العزيزية والتي مازالت بعض مبانيها المستقلة الفلل شاهدة على تخطيطها الاساسي، برغم ما حدث لمعظم مبانيها من ازالة واحلال، الا ان هناك مخططات لاحقة تزامن فيها التخطيط بفكره التقليدي، مع التنفيذ على الواقع وبنفس الوقت بفكر جديد غير تقليدي، او بتعبير اخر كان محتوى الفكر التخطيطي للمناطق والمجاورات السكنية متأخر عن التطور والتغير لكثير من المفاهيم الاجتماعية والحضرية ومنها مفهوم السكن لدى شريحة كبيرة من السكان، ولهذا بمجرد ان اعتمدت بعض تلك المخططات بدا التنفيذ مباشرة ولكن بنظم جديدة، وهو نظام العمارات السكنية ذات الشقق المتقابلة، الذي جرى في الاغلب لأغراض استثمارية وتحسين مستوى دخل الافراد، وهنا كان الافتراق بين التخطيط بأسسه العلمية وبين التنفيذ بقناعات تقليدية، وتطلعات ومصالح واحتياجات فردية، والامثلة المتأخرة لهذا النوع كثيرة.

ويبدو ان تخطيط منطقة الربوة وجد في بداية هذه المرحلة المزدوجة، لأن محدثاته وواقعه الراهن يميل اليه، فكل عماراتها منذ تأسيسها من العمارات السكنية ذات الشقق المتجاورة، بخلاف العزيزية الذي حدث فيها الازالة والاحلال كنتيجة للتطور. وهو ما اوجد فجوة كبيرة وصريحة بين افكار تخطيطها المثالي بخدماتها المتوازنة معياريا مع السكان المفترض في حينه ٤٠٠٠ نسمة تقريبا، وبين تنفيذ عماراتها السكنية ذات الشقق المتجاورة والذي رفع

الكثافات السكنية والبنائية لأكثر من ثلاثة اضعاف عن تخطيطها الرسي، مع الاحتفاظ بمساحة اراضي الخدمات الأساسية كما حددت في المخطط المعتمد. ومن التحليل المقارن لمستوى الخدمات الأساسية للمنطقة والتي تعتبر اساس لجودة السكن، اتضح ان ما هو متوفر من الخدمات لا يتجاوز ٣٣٪ من المفترض معياريا أي ان مستوى النقص بناءً على المعايير يشكل أكثر من ٣٠٪، وهو ما يعني علميا بمصطلحات التخطيط اتجاهها نحو العشوائية.

## ٩. نتائج الدراسة:

ان سرعة النمو الاقتصادي والحضري والتغير بالثقافة والمفاهيم السكنية لدي شريحة كبيرة من المجتمع، كان أسرع من الفكر التخطيطي للمناطق والمجاورات السكنية، وهو ما ادى الى:

١. وجود تباين كبير بين اعداد المخططات واعتمادها وبين تنفيذها على الواقع، وبحاجة الى اعادة ضبط وهي مشكلة تكون في بدايتها محدودة التأثير الا انها تزايد تدريجياً وتصل الى ذروتها عند اكتمال المشروع.
٢. الاستثمار المكثف للأرض يكون إيجابي وفعال عند تحقيق متطلبات الخدمات الموازية لعدد السكان بحسب المعايير، وسلي عندما لا يحققها، وهو ما يتضح في مخطط الربوة، حيث جاء الاستثمار المكثف للأرض على حساب النقص الحاد بالخدمات الأساسية وعلى جودة السكن.
٣. استمرارية التناقض بين المخططات المعتمدة كفكر موجه وبين الواقع كمارسة، وهو وبحاجة الى اعادة ضبط.
٤. مشكلة تخطيط المناطق والمجاورات السكنية تكمن في منطلقات فكر تخطيطها العمراني المتعلق بتقسيم وتشكيل اراضيها وبعدها السكان ونظم البناء والخدمات.

## ١٠. التوصيات:

من دراسة مخطط الربوة كنموذج لكثير من مخططات المجاورات السكنية في مدينة مكة يتضح ان هناك فجوة كبيرة متراكمة منذ سنين بين تخطيط المجاورات السكنية وبين التنفيذ، والفجوة لا تكمن بالشكل العام لتخطيط وتقسيم الاراضي وتحديد مساحتها، ولكن الأهم بكيفية تعميمها وعدد سكانها ووحداتها السكنية، والنقص بالخدمات الأساسية المتوازنة معهما. ويجب الاستفادة من تلك التجارب لتخطيط المشاريع الجديدة في مناطق التوسعات، واهم التوصيات تلخص بالتالي:

١. يقترح البحث تغيير جوهر منطلقات فكر تخطيط المناطق والمجاورات السكنية، عند اعداد مخططاتها من اعتبار تقسيم المخططات الى قطع اراضي كأساس لتحديد عدد السكان والخدمات، الى اعتبار عدد الاسر والسكان المتوقع كمقياس لتقسيم استعمالات الاراضي ونسبها بين الوظائف المختلفة.
٢. اعادة النظر بطرق تقسيم قطع الاراضي المخططة للسكن، وعمل دراسات اقتصادية وبيئية تربط العلاقة بين عرضها وطولها، لأن تلك العلاقة لها تأثير كبير على اقتصاديات استخدام الارض الاقتصادي وعلى تصميم العمارات ومعالجة فراغاتها الداخلية والخارجية.
٣. ضرورة اعادة النظر بدراسة مساحات ونسب تقسيم الارض بين الاستعمالات المختلفة للمناطق والمجاورات السكنية، بما يتناسب مع

[١٠] وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن- ملخص المعايير المطورة للخدمات، ١٤٣٧هـ.

[١١] جوجل ارث ٢٠١٨م

[12] 17] Chinese urban planning standards (2004), Publishing house architectural books, Beijing China .

نوعية نظم السكن المتوقع المستقبلي بكل منطقة، وتجنب ضبابية المفاهيم.

٤. ضرورة ربط معايير تخطيط الخدمات للمناطق والمجاورات السكنية بنظم السكن والكثافات وعدد السكان المتوقع مستقبلاً لكل منطقة، وفقاً لدراسات علمية دقيقة متطابقة لواقع مستقبلها.

٥. يقترح البحث ان ترتبط معايير المجاورات السكنية واشترطات البناء بنوعية المخططات وتنفيذها. أي يمكن تكون الاشتراطات مختلفة في كل من المشاريع المتكاملة التخطيط والتنفيذ ومشاريع مخططات تقسيم الاراضي.

٦. الدراسات الدقيقة لمعايير المخططات السكنية عند ربطها بعدد السكان الفعلي المتوقع مستقبلاً، قد تبين ان بعضها مبالغ فيها لذا مطلوب الاعتدال والاتزان في تحديدها.

#### ١١. الحواشي والمراجع

##### ١.١٠. الحواشي

١. تم التأكد من صوابية مساحة مخطط الربوة من واقع خريطة جوجل ارث وبعض الخرائط على الشبكة العنكبوتية

٢. كان متوسط افراد الاسرة ٦,٧ اشخاص تقريباً بتلك الفترة، وفي الآونة الاخيرة انخفض الى ٥,٩٧ فرد (الهيئة العامة للإحصاء ٢٠١٧).

٣. الاحصائيات تشير ان متوسط حجم الاسرة السعودية ٥,٩٧ فرد (الهيئة العامة للإحصاء ٢٠١٧)، انما متوقع انخفاض المعدل في السنوات القادمة.

٤. تم تكليف مجموعة من طلاب قسم العمارة بمقرر تخطيط عمراني (٢) عام ١٤٣٨م النزول الميداني للمنطقة ومسحها ودراستها وتقدير عدد سكانها بوضعها في تلك الفترة، وكانت نتائج دراستهم بناءً على عدد الوحدات السكنية تشير الى ان عدد السكان يتجاوز ١٤ ألف نسمة.

##### ٢.١٠. المراجع

[١] الوكيل، شفق العوضي، التخطيط العمراني الجزء الثاني - كلية الهندسة جامعة الازهر سبتمبر ٢٠٠٧.

[٢] برنارد جراتونية - ترجمة على بهجت الفاضلي (١٩٨٧م) - السكن الحضري في العالم الثالث المشكلات والحلول - الناشر منشآت المعارف بالإسكندرية.

[٣] باهمام- على بن سالم، مسكن ميسر مستقل يحقق احتياجات الاسرة السعودية: تجربة تصميمية، مجلة العمارة والتخطيط م ٣١ (٢) الرياض ٢٠١٩.

[٤] الشدي وعد بنت عبد الله- الشقة السكنية كنمط اسكان للعائلة السعودية، الندوة الثانية للإسكان الخيري المملكة العربية السعودية، ٢٨- ٣٠ ابريل ٢٠٠٨م، كتاب البحوث واوراق العمل.

[٥] محمد عبد الله - محاضرات في تاريخ تخطيط المدن.

[٦] - موسى - محمد عزمي احمد - التخطيط العمراني- ١٩٨٨.

[٧] سندي، فهد - تقييم مشروعات الاسكان في المملكة العربية السعودية في ضوء المؤروث الثقافي والاجتماعي والبيئي- دراسة مقارنة- ٢٠١٩م رسالة ماجستير لم تنشر.

[٨] الهيئة العامة للإحصاء ٢٠١٧ - http://www.stats.gov.sa/ar

[٩] وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن. دليل تخطيط مراكز الاحياء والمجاورات السكنية - الطبعة الاولى ١٤٢٦هـ - ص ٣-٥.