

نظـور



الهيئة العامة للتخطيط العمراني
لتطوير مدينة الرياض

ISSUE 38
2004

العدد ٣٨
١٤٢٥ هـ

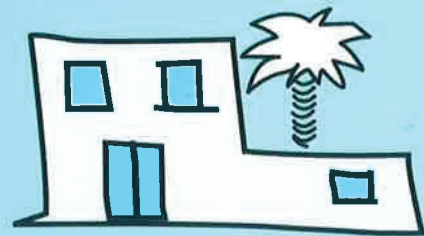
الخطة التنفيذية
الشاملة
للاستثمار في
متنزه الثمامة

السياسات الإسكانية
في المخطط الاستراتيجي الشامل
لمدينة الرياض

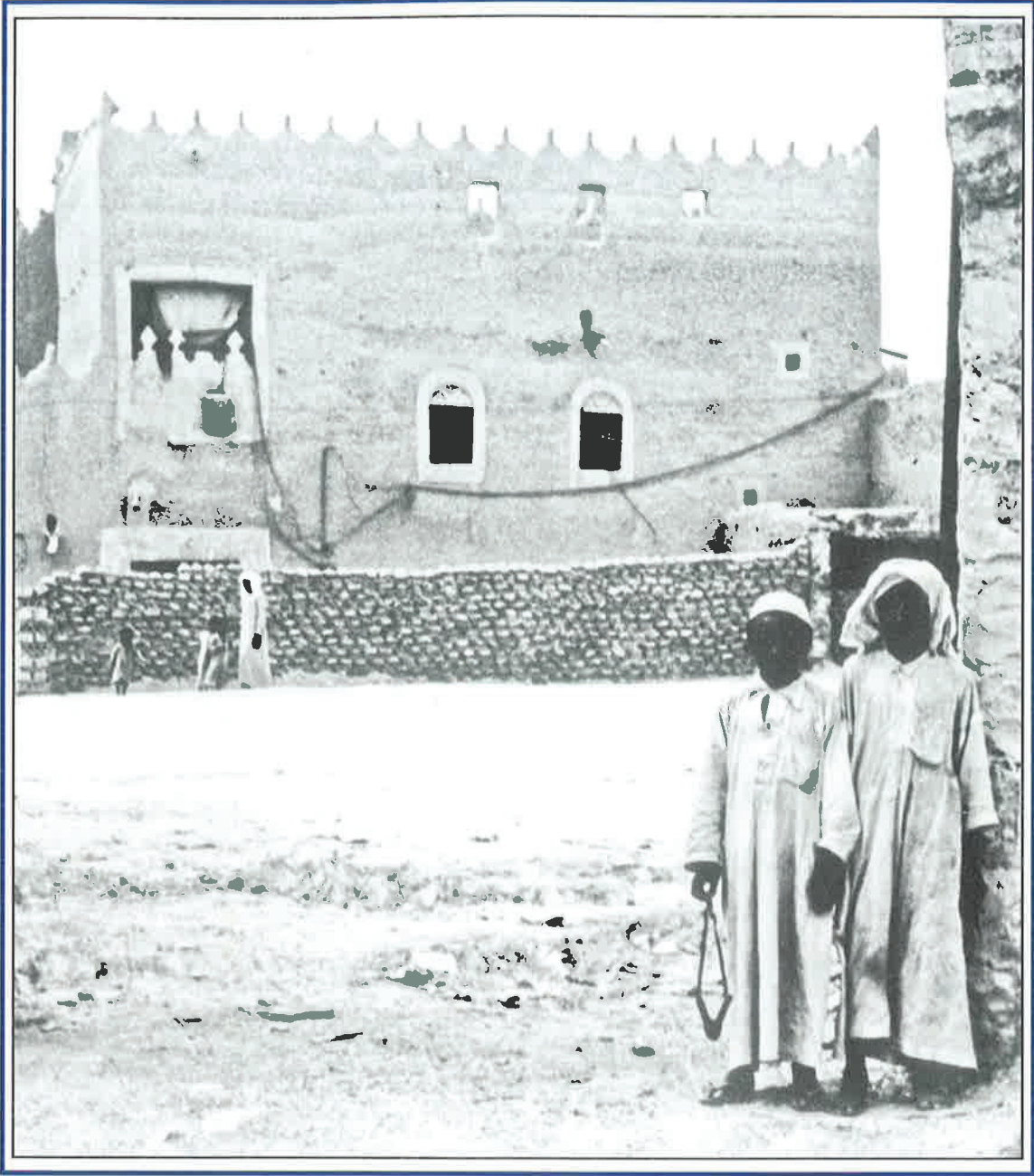


ندوة الإسكان الثانية:
المسكن الميسر

المسابقة العالمية لتصميم
المسكن السعودي الحديث



كانت المساكن القديمة صغيرة ومستوعبة لحاجات الأسرة، بسيطة وجميلة، توفر الخصوصية والتفاعل الاجتماعي، وكانت في متناول الجميع.



ذاكرة الرياض

يسمح بإعادة النشر مع الإشارة للمصدر

رقم الإيداع ١٤/٠١٢٤ ردمد ٧٠٩-١٣١٩ ISSN 1319-709

المراسلات: إدارة البحوث والدراسات - مدير البحوث والدراسات

ص.ب. ٩٤٥٠١ - الرياض ١١٦١٤ - المملكة العربية السعودية

هاتف ٤٨٨٣٣٣١ فاكس ٤٨٢٩٣٣١

P.O.Box. 94501 - Arriyadh 11614 - Kingdom of Saudia Arabia
Tel 4883331 Fax 4829331

نشرة دورية فصلية تصدر عن

الهيئة العامة
لتطوير مدينة الرياض

Published by

Arriyadh Development
Authority

نطوهر
Tatweer

Tatweer@arriyadh.net

www.arriyadh.com

الإنتاج الفني:
مطبعة
١٥٥٥٣١٠
هاتف
٤٨٢٩٣٣١
فاكس

بسم الله الرحمن الرحيم

تشهد مدينة الرياض - بحمد الله وفضله - ازدهاراً متواصلاً، هذه المدينة التي تنعم بها الرياض تزيد من حاجة سكانها للمناطق المفتوحة، خصوصاً تلك التي تمتاز بطبيعة برية، وجمال فطري، ومن هذه المناطق متنزه الثمامة. في الحاضر تمثل الثمامة إحدى ضواحي مدينة الرياض الترويحية، وستشهد قريباً - بإذن الله - نقلة هائلة في النشاط الترويحي عند بدء مشروع تطوير متنزه الثمامة.

سيكون متنزه الثمامة أحد أبرز المناطق المفتوحة المطورة - لا على مستوى مدينة الرياض فحسب - وإنما على مستوى المنطقة - بإذن الله - وسيتميز عن غيره من مشاريع تطوير المناطق المفتوحة الأخرى بالمساحة الشاسعة التي تصل إلى ٣٧٠ كم^٢، والخصائص الطبيعية والحيوية، ومستوى التطوير الذي يُعدُّ له، وتصل استثماراته لعدة مليارات، كما أنه مشروع يقوم على المشاركة التكاملية بين القطاع العام والقطاع الخاص، وسيحتوي بين جنباته أربعة عشر مشروعاً مستقلاً، تتنوع في أنشطتها، وطبيعة خدماتها الترويحية، والثقافية، ما سيجعل من متنزه الثمامة مدينة ترويحية كبرى.

هذه الامتيازات التي يتمتع بها مشروع تطوير متنزه الثمامة تخفي في طياتها عديداً من التحديات، فالنظام البيئي الحساس للمتنزه يفرض اشتراطات كبيرة على المشاريع التطويرية، وضخامة المشاريع المقامة في المتنزه، وتنوع أنشطتها يستدعي مستويات عالية من التخطيط والإدارة والتسويق، والتكامل بين القطاع العام والقطاع الخاص يستلزم تطوير المشروع وفق أسس مالية سليمة راسخة، وجدوى اقتصادية تجتذب استثمارات القطاع الخاص.

إنه مشروع استراتيجي في مستوى تخطيطه، وفي حجم الجماهير المستفيدة منه، وفي طبيعة أنشطته وتنوع خدماته، وفي مستوى مشاركته في التطوير السياحي للمدينة، وتنمية مواردها الاقتصادية، وفرص العمل التي سيوفرها. يقدم متنزه الثمامة ترجمة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض العملية لرؤية المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض للمناطق المفتوحة، وفي مقدمتها متنزه الثمامة.

حيث يعتبرها أحد أهم عناصر التوازن البيئي، وإحدى آليات التعويض الطبيعية في المدينة، ورئة خضراء، وملتقى اجتماعياً لسكان المدينة، ومحضناً لوسائل الترويح والاستجمام النفسي، وهي أيضاً لوحة جميلة، وإطار بديع لعمران المدينة، وعلامة فارقة على مستواها الحضري، وبعد كل هذا فالمناطق المفتوحة المطورة محفظة استثمارية، ومورد اقتصادي تعول عليه مدينة الرياض في دعم مسيرتها الاقتصادية، وتوفير فرص العمل لسكانها.



عبد اللطيف بن عبد الملك آل الشيخ
عضو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
رئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة

الخطة التنفيذية الشاملة

للاستثمار في متنزه الثمامة



افتتح صاحب السمو الملكي، الأمير سلمان بن عبدالعزيز، رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المرحلة الأولى من الاستثمار في متنزه الثمامة، في ذي الحجة لعام ١٤٢٤هـ، كما ترأس الاجتماع الرابع عشر للجنة العليا لتطوير متنزه الثمامة، حيث أقرت الخطة التنفيذية الشاملة للاستثمار في المتنزه.

متنزه الثمامة أحد أهم المناطق المفتوحة في مدينة الرياض، لذلك حظي بعناية خاصة من قبل

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، ضمن عناية المخطط بالمناطق المفتوحة في المدينة، حيث تنص رؤية متنزه الثمامة على: تطوير متنزه الثمامة بمشاركة القطاع الخاص، وذلك لتحقيق المتطلبات الترويحية لسكان المدينة حاضراً ومستقبلاً، مع تحقيق الاستدامة في المحافظة على الموارد البيئية، وتحقيق الجدوى الاقتصادية للعناصر الترويحية المختلفة، وقد أعدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الخطة التنفيذية الشاملة للاستثمار في متنزه الثمامة، حيث اشتمل المخطط على أربعة عشر عنصراً ترويحياً هي: المتحف الطبيعي، وحديقة السفاري، وعربات التلفريك، وشاليهات السفاري، وحديقة النباتية، والمخيمات البرية، والمخيمات العائلية اليومية، ومركز المغامرات، ومركز الشباب الرياضي، ومخيمات الشباب ومركز الزوار، ونادي الطيران السعودي، ومركز الملك خالد لأبحاث الحياة الفطرية، والمدينة الترفيهية. إضافة إلى التجهيزات الأساسية، والمرافق الخدمية، كالطرق، والمياه، والكهرباء، والاتصالات، والإدارة والصيانة.

مناطق مفتوحة

لتطوير مدينة الرياض منتزه الثمامة أهمية منذ صدور الأمر السامي بتكوين لجنة عليا لتطوير المنتزه عام ١٤٠٣هـ، وتكليف الهيئة العليا بمهمة التخطيط، والإشراف على تنفيذ برامج التطوير في المنتزه.

يقع منتزه الثمامة في شمال شرق مدينة الرياض، على مسافة تبعد ٨٠ كم من مركز المدينة، وحوالي ٣٥ كم من مطار الملك خالد الدولي. وتصل مساحة المنتزه إلى ٢٣٧٠ كم^٢، ويتكون من عدد من الهضاب المتوسطة التي تتخللها الأخاديد والوديان، إلى جانب جروف وسهول متباينة الارتفاعات، ويحده شمالاً سلسلة مرتفعات (جبال) العرمة.

وقد أقرت اللجنة العليا لتطوير منتزه الثمامة في اجتماعها الرابع عشر، في شهر ذي الحجة من عام ١٤٢٤هـ الخطة التنفيذية الشاملة للاستثمار في منتزه الثمامة.

خطة الاستثمار

تتضمن الخطة دراسة جدوى اقتصادية للاستثمار الترويحي في منتزه الثمامة، وتحديد الأولويات تطوير مرافقه، ومشروعاته الاستثمارية، وحجم كل مشروع، وطبيعته، والدراسات المالية الأولية لهذه المشاريع.

كما اشتملت الخطة على البدائل الملائمة من النواحي الاقتصادية والهندسية لتنفيذ شبكات المرافق العامة، ومصادر المياه، والكهرباء.

ونظراً لطبيعة تكامل القطاع الخاص مع القطاع العام في تطوير المنتزه، فقد اشتملت الخطة على الأسس التعاقدية للمشاريع الاستثمارية في المنتزه، بما في ذلك مدة الاستثمار، وأجرة الأرض. وتشتمل الخطة على مراحل ست قبل أن يكون مهياً للاستثمار من قبل القطاع الخاص، وقد انتهت المرحلة الأولى منها.

يربط المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض بعض جوانب الرؤية المستقبلية للمدينة بالمناطق المفتوحة، لتكون الرياض مدينة إنسانية تشيع فيها أجواء اجتماعية إيجابية، وواحة معاصرة تقوم منشأتها على أساس اعتبار متطلبات البيئة الصحراوية، وتطويرها.

تشتمل مدينة الرياض على أنماط متعددة من المناطق المفتوحة الطبيعية منها، والمحمية بيئياً، والمنتزهات الخارجية والداخلية، والحدائق العامة، والممرات والساحات والميادين، وجميعها تقوم بدور مهم في خدمة المدينة وساكنيها.

منتزه الثمامة يعد أحد أهم المناطق المفتوحة في مدينة الرياض، بل إنه بالنظر إلى مساحته، والأفاق التي تطمح الخطة التنفيذية الشاملة لإحداثها فيه، يكتسب مكانة إقليمية، وتؤمله لاستقطاب الزوار من أرجاء المنطقة، وقد أولت الهيئة العليا

الثمامة صاحبة الرياض الترفيهية الكبرى

متوسط درجات الحرارة القصوى	٣٢ درجة مئوية
درجة حرارة الصخور في الشمس	٣٧ درجة مئوية
درجة حرارة الرمل في الشمس	٤٢ درجة مئوية
نسبة الرطوبة	٢٥ إلى ٧٠٪
معدل سرعة الرياح	١ متر/ ثانية
معدل الأمطار السنوي	١٠٠ ملم/ سنوياً
أنواع النباتات قبل موسم الأمطار	١١٣ نوعاً
أنواع النباتات بعد هطول الأمطار	١٩٥ نوعاً
الثدييات الشائعة	٦ رتبة
الطيور	١٤٨ نوعاً
الزواحف	٢١ نوعاً
الحشرات	١٢٨ نوعاً



الرؤية والأهداف

بالنظر إلى المساحة الشاسعة لمتنزه الثمامة، والمستوى التطويري له، فإن الخطة تتطلع لأن يكون متنزه الثمامة أحد سواعد الاستثمار السياحي، والترويحي، والثقافي في مدينة الرياض، وأن يكون نموذجاً للتخطيط الاستراتيجي والإدارة الحضرية، التي تتوافق مع معطيات البيئة، وتسهم في تنميتها، وتحقق احتياجات سكان المدينة وزائريها في المجال الثقافي، والاجتماعي، والترويحي، وأن يكون أحد روافد النمو الاقتصادي للمدينة.

لتحقيق هذه الرؤية وضعت عدة أهداف، بنيت على أسسها البرامج التطويرية في المتنزه، وتجهيزات مرافقه، وخدماته، ومن هذه الأهداف:

- الحفاظ على بيئة المتنزه، وحياته الفطرية، وأن تكون جميع المشاريع تخدم هذا الهدف، وتسهم في تنمية هذه الجوانب.
- أن تتعدد أنماط الفائدة، ومستوياتها لزوار المتنزه، لتتضمن فوائد اجتماعية، وثقافية، وترويحية.
- أن تقوم برامج التطوير على أسس اقتصادية ناجحة، تحقق المصالح العامة، وتجذب الاستثمارات الخاصة.
- التميز في البرامج، والإدارة، والتشغيل بما يتناسب مع ضخامة المتنزه، ويكسبه قيمة إقليمية، تضاف لامتيازات المدينة.
- التوافق مع سياسات المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وتحقيق رؤيته في تطوير المنطقة.
- توفير فرص وظيفية بمستويات تأهيلية متفاوتة، تسهم في استيعاب عدد كبير من الكوادر الوطنية.

منهجية التطوير

تطوير متنزه الثمامة يعد مشروعاً استراتيجياً، يقوم على مساحة شاسعة، ويتضمن عدداً كبيراً من البرامج، والمشاريع المختلفة، ويمتد تنفيذه على عدة سنوات، ليشكل دعامة أساسية للاقتصاد السياحي والترفيهي في المدينة، ولضمان أكبر قدر من الفاعلية في الأداء، والاقتراب من تحقيق الغايات والأهداف، وضعت اعتبارات عدة في الخطة لتحقيق ذلك ومنها:

جودة التخطيط

يستدعي النجاح في مشاريع تطوير متنزه الثمامة، وفق الأسس، والاشتراطات التي وضعها المخطط الشامل جهداً كبيراً في مرحلة التخطيط التي ستحدد ما يتبعها من مراحل، وتتمثل أبرز التحديات في ضخامة المشروع الذي تزيد مساحته على ٢٧٠ كم^٢ ويتسم بنظام بيئي حساس، يستدعي قدراً كبيراً من الاحتياطات للحفاظ عليه، كما أن تنوع المشاريع التي سيتضمنها المتنزه باختلاف طبيعتها، واحتياجاتها التسويقية يستدعي جهداً كبيراً للمواءمة بينها، كما أن الطبيعة الاستثمارية للمشروع تسهم بقدر من التحدي.

لذلك ارتأت الهيئة أن تتولى عملية التخطيط للمشروع، وأن تتم ضمن اعتبار كامل للاحتياجات التخطيطية للمنطقة ككل، ولمدينة الرياض، ولمنطقة الثمامة بوجه خاص، وأن تعتبر الجوانب البيئية والحضرية، واحتياجات سكان المدينة المتنوعة، والدور الاقتصادي للمشروع، ثم الاعتبارات الاستثمارية للقطاع الخاص.

تفعيل امتيازات المكان

منطقة الثمامة لها من الخصائص الطبيعية والمكانية ما يشكل قاعدة قوية لمشروع يمتاز بخصائص فريدة تضعه في موقع تنافسي مريح مع بقية المشاريع الاستثمارية التطويرية في المجال السياحي والترفيهي والبيئي.

المساحة الشاسعة للمتنزه تمكن من إقامة المشاريع التي تحتاج إلى مساحات كبيرة كحدائق السفاري، ومناطق التخيم المفتوحة.

مشاركة القطاع الخاص

يكن أحد مقومات استدامة المشروع، في مشاركة القطاع الخاص، وقد اتخذت جملة من الإجراءات لضمان تفعيله، كاعتبار متطلبات القطاع الخاص، ورؤيتهم في جميع مراحل الخطة، إضافة إلى توفير قدر كبير من العوامل الميسرة كالدمع المادي، والدعم الإداري التنظيمي، والمشاركة التسويقية، كما أتيح للقطاع الخاص الحرية الكاملة ضمن



- ١- مناطق محمية.
- ٢- المدينة الترفيهية.
- ٣- حديقة السفاري.
- ٤- شاليهات السفاري.
- ٥- مركز الزوار.
- ٦- المخيمات اليومية للعائلية.
- ٧- مركز المغامرات.
- ٨- مركز الملك خالد لأبحاث الحياة الفطرية.
- ٩- نادي الطيران.
- ١٠- المتحف الطبيعي.
- ١١- عربات التفريك.
- ١٢- المخيمات البرية.

مستويات محددة في المشروع، مع الالتزام بالمحددات العامة، والتخطيط الشامل الذي وضعته الهيئة.

الحقائب الاستثمارية والجدوى الاقتصادية

يتسم تخطيط المتنزه بطبيعة موحدة في الاعتبارات العامة، والتجهيزات الأساسية، إلا أن البرامج التطويرية المحددة للمشاريع التنفيذية تتسم بقدر كبير من التمايز والاختلاف في مستوى التجهيزات، والأهداف، والاحتياجات الإدارية التشغيلية، وبالتالي في الطبيعة الاقتصادية.

وحيث إنه من المتعذر أن تتولى جهة واحدة الجوانب الاستثمارية لكل برامج المتنزه لضخامة هذه البرامج، وتمايزها الذي يفترض قدراً كبيراً من التخصص لضمان النجاح؛ قسمت البرامج التنفيذية إلى عدد من الحقائب الاستثمارية، كل حقيبة تعنى بمشاريع ذات طبيعة متقاربة من حيث التخطيط، والإنشاء، والإدارة والتسويق.

الأساس الاقتصادي لتطوير متنزه الثمامة ركيزة مهمة لنجاح المشروع، على الرغم من الجوانب الخدمية العامة للمشروع، وتنبع أهمية الجانب الاقتصادي للمشروع، وضرورة أن يقوم على أسس مالية صحيحة من الدور المنوط بالمتنزه، الذي

هذه الاعتبارات تقوم على أسس اقتصادية، كما أن المشروع لا يحقق ثماره إلا بحسن الإدارة، والتسويق الفعال، والمتابعة الحثيثة لمتغيرات السوق، وانتهاءً الفرص الموسمية، والسعي الحثيث لإرضاء الجمهور، وتقديم الخدمة اللائقة، وكل هذه المتطلبات لا يمكن الوفاء بها إلا ضمن إطار اقتصادي ناجح.

التدرج في كثافة التطوير

فرضت هذه المنهجية عدة اعتبارات، منها مساحة المتنزه الهائلة التي يستحيل معها فرض مستوى عالي الكثافة التطويرية، وعامل آخر يكمن في الاعتبارات البيئية، فبعض المواقع تمثل محميات بيئية، وعلى الأخص المنطقة الشمالية، وأخرى تتسم بطبيعة متميزة تشكل في حد ذاتها عنصر جذب، ومثل هذه المناطق تستدعي أنماطاً منخفضة الكثافة التطويرية، كمربات التلفزيون، وأماكن التخيم، وحدائق السفاري، ونقاط المشاهدة، وخصصت مناطق أخرى في المتنزه لإقامة البرامج التي تفرض تغييراً كبيراً في بيئة الموقع، نظراً لكثافة الإنشاءات والتجهيزات، وطبيعة الاستخدام كالملاعب الرياضية، والألعاب المائية، والمطاعم، ومراكز الخدمات.

المؤشرات الاقتصادية للحقائب الاستثمارية

الحقيبة	العناصر	حجم الاستثمار (مليون ريال)	نسبة العائد الداخلي المتوقع	سنوات التأجير المقترحة	العوائد الصافية (مليون ريال)	السيولة	سنوات الاسترداد
الأولى	العربات المعلقة والمتحف الطبيعي والمخيمات اليومية العائلية	١١٣,٦	٪١٢,٨	٢٥	٤٥,٧	١٨,٦٤٢	٨,٣٦
الثانية	مركز المغامرات ومركز الشباب الرياضي الترفيهي ومخيمات الشباب	٩٠,٥	٪١١,٤٥	٥٠	٣٢,٥٣٢	١١,٥٤٧	١١,٨٠
الثالثة	المخيمات البرية	٩٥,٨	٪٩,٥٩	٢٥	٢٥,٣١٥	١١,٤٤٢	١١,٤٢
الرابعة	حديقة وشاليهات السفاري والحديقة النباتية	١٧١	٪١٢,٦٢	٢٥	٥٥,١١٩	٢٥,٦٢٧	١١,١٤
الخامسة	المدينة الترفيهية	١٣٩٧	٪١٠,٠٩	٥٠	٢٦٧,٤٩٣	١٤٩,٧٦٢	١٥,٢٤
السادسة	مركز الزوار	٥٤	٪١٥,٧٧	٢٥	٤٤,٩٨٥	١١,٩١٩	٩,٨٣



يفترض أن يكون دعامة مهمة للاقتصاد السياحي، والترفيهي في المدينة، وما يتبع ذلك من توفير فرص عمل جديدة، وزيادة في الناتج الاقتصادي المحلي للمدينة بشكل عام، من جانب آخر يقوم مشروع التطوير على مشاركة فاعلة، ومهمة للقطاع الخاص، بالتعاون مع الجانب الحكومي، والقطاع الخاص لا يعمل بكفاءة إلا في بيئة اقتصادية مواتية، تقوم على أسس الربح والخسارة، والعوائد الاستثمارية، كما أن الاستدامة في مشروع بهذه الضخامة قضية حيوية لتطوير المشروع، وزيادة فاعليته وخدمته للمجتمع بمرور السنين، والاستدامة تقوم على كفاءة التصميم، وترشيد الموارد، وفعالية التشغيل والصيانة، وكل



العناصر الوظيفية في المتنزه

١- المتحف الطبيعي

يقع مبنى المتحف في أسفل جبال العرمة، ويتوافق تصميم المبنى مع طبيعة الجبال التي تمثل خلفية رائعة له، ويمثل المتحف معرضاً متكاملًا وفق أحدث أساليب العرض للنواحي الطبيعية المختلفة الموجودة في المملكة، وفيه عرض طبيعي عن علم طبقات الأرض (الجيولوجيا)، والآثار القديمة، والتشكيلات الطبيعية المختلفة، بالإضافة إلى صالة ومطعم ومقهى. وتقدر مساحة أرض المتحف بحوالي ٢١٠٠م.



٣- حديقة السفاري

حديقة مفتوحة تضم حيوانات من بيئات مختلفة، في منطقة تتمتع بطبوغرافية متميزة توفر التصميم الأمثل لهذه الحديقة، يتمتع الزائر متجولاً ضمن مسارات محددة، مع التوقف عند نقاط مشاهدة محددة، تحقق له أفضل درجات المشاهدة، وتنفوق مساحة الحديقة ٢٠ مليون م.



٦- العربات المعلقة (التلفريك)

تطلق العربات المعلقة (التلفريك) في انسياب مدروس سلس بدءاً من محطة الحديقة النباتية إلى أعلى جبال العرمة، حيث محطة خشم الثمامة جنوباً، ثم عبر ريع الثمامة لتصل إلى خشم الثمامة شمالاً، ثم تتحد بعد ذلك إلى محطة المتحف الطبيعي، ويعني ذلك التوقف في أربع محطات.



٤- شاليهات السفاري

عشرون شاليهاً على هيئة أكواخ تقع على تلة مرتفعة، بجانب حديقة السفاري، تشغل مساحة ٢٣٠٠٠ م^٢، تشمل مركز استقبال مع خدمات فندقية، يقيم فيها الزائر، ويتمتع بمنظر المنطقة، وحيوانات حديقة السفاري الطليقة.



٥- الحديقة النباتية

تحتوي الحديقة مجموعة كبيرة من النباتات من بيئات المملكة المختلفة، وكذا البيئات المشابهة من دول العالم. كما تحوي مركز علم النبات، وواحة مركزية، بالإضافة إلى عروض الصوت والضوء، وتشمل مركزاً للأبحاث ومشتلاً. ويوجد في الحديقة محطة للتلفريك. وتشغل الحديقة مساحة تصل إلى (٤ ملايين متر مربع) تقع أسفل جبال العرمة (خشم الثمامة) وتتميز بطبيعة جميلة تناسب الحديقة النباتية، يسهل الوصول إليها من مركز الزوار.



٦- مركز الشباب الرياضي الترفيهي

يشمل مجمع مرافق رياضية للشباب مثل: المسابح، وملاعب الكرة الطائرة والسلة، ومركز لياقة وبناء الأجسام، وألعاباً ترفيهية أخرى مثل: تنس الطاولة والبولينج، كما يشمل المركز مطاعم ومسجداً وخدمات أخرى.



٧- مخيمات الشباب

منطقة تخييم خاصة بالعزّاب، تتضمن مخيمات متكاملة الخدمات يصل عددها ٨٠ مخيماً، توفر متطلبات التخييم لفئة الشباب. وتضم مخيمات بتصاميم مختلفة من حيث السعة لخدمة مختلف المجموعات الصغيرة والكبيرة.

٨- المخيمات البرية

تشمل مجموعات تخييم بري متفرقة، ومشابهة للمخيمات الحالية القائمة، مع وجود فئات وتصاميم مختلفة ومتعددة السعات، مع الخدمات المقدمة لروادها. ويصل العدد المقترح لحوالي ٣٠٠ مخيم. وتشمل المخيمات مركز خدمات التخييم البري، الذي يوفر الخدمات الضرورية من مسلخ وتموينات ومكتب استقبال. وتشغل هذه المخيمات منطقة التزه البري في الجزء الشمالي، وتشغل المخيمات البرية المساحة الأكبر في المنتزه، وتصل إلى حوالي ١٥٩ مليون م٢.



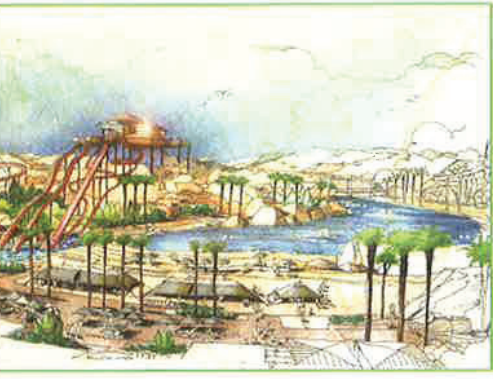
٩- المخيمات اليومية العائلية

منطقة تخييم يومي للعائلات مزودة بجميع الخدمات، وهي أكثر كثافة من المخيمات البرية. وتتعدد تصاميم هذه المخيمات التي تستأجر خلال يوم واحد دون إقامة، وتضم مركز خدمات خاصاً، يتضمن المتطلبات الأساسية، ومكاتب إدارة واستقبال. ويصل عدد تلك المخيمات إلى ٤٥٠ مخيماً، تم توزيعها على ٢٥ مجموعة تشغل مساحة ١٥ مليون م٢ تقع جنوب غربي المنتزه.

١٠- مركز المغامرات

يضم هذا المركز عدداً من مرافق الرياضات الخاصة بالشباب، ومن أبرزها ميادين سباق السيارات، والسيارات ذات الدفع الرباعي، والدراجات النارية وغيرها، وكذا رياضات أخرى مثل: رياضات الدراجات الهوائية، والقفز، والتسلق بالعجلات. كما يضم المركز ساحة مغامرات ركوب الخيل والجمال.





١١ - المدينة الترفيهية

وهي أكبر الحقايب الاستثمارية، والأكثر كثافة من الناحية الترفيهية. حيث تبلغ مساحتها ٢٢ مليون م٢، وتشمل العديد من مرافق الترفيه والإقامة مثل مدينة الألعاب، والألعاب المائية، وعالم الثلج، ومنطقة شارع المهرجان، ومسرح الترفيه، ومنطقة المنحدر الصخري لهوايات تسلق الجبال، ومناطق للإقامة والسكن في منتجعات حديثة.



١٢ - نادي الطيران السعودي

سيستفيد نادي الطيران السعودي من المطار الموجود حالياً بعد تطويره، ليكون مقراً للنادي تمارس فيه أنشطته، حيث تقام حظائر الطائرات، ومحطة الركاب، ومركز صيانة، بالإضافة إلى مبنى إداري. كما يضم النادي سكن الموظفين، والنادي الترفيهي، والمرافق الأخرى، مع وجود مدرسة الطيران، وحقل للتدريب على الطيران، والعروض الجوية، كما يضم نشاط الطيران الترفيهي، مثل: القفز بالمظلات، وطائرات التحكم عن بعد (الريموت)، وغير ذلك. وتقدر المساحة التي تشغلها أنشطة النادي بحوالي ٣ مليون م٢.

١٣ - مركز الزوار

منطقة رئيسة لخدمة زوار المتنزه كافة، حيث يضم المركز جميع الخدمات الرئيسة التي يحتاجها الزائر، وخصوصاً خدمات التذاكر والتوجيه والإرشاد، كما يضم المركز مسجداً، ومكتب شرطة، ومكتب إسعاف. كما أن هناك خيمة مهرجانات، وصالات عرض، وصالة كبار الزوار، بالإضافة إلى خدمات تجارية، توفر كل متطلبات التنزه من مطاعم متنوعة، ومحلات تموين، ومحلات خدمات سيارات، وصرف آلي وغيرها.



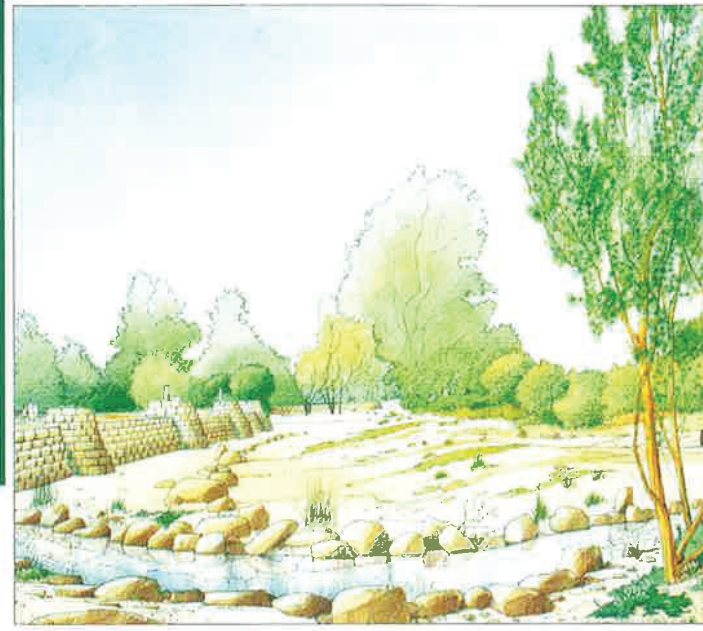
١٤ - مركز الملك خالد لأبحاث الحياة الفطرية

وهو المركز القائم حالياً، الذي تصل مساحته إلى ٧ ملايين م٢، ويضم مكاتب ومختبرات، ومركزاً للزوار، ومرافق تناسل الحيوانات، ومنطقة مسيجة واسعة لإطلاقها، وسيقوم هذا المركز بمساندة بعض العناصر الأخرى في النواحي العلمية والبحثية، ومنها حديقة السفاري، والحديقة النباتية، بالإضافة إلى المساهمة في حماية الحياة الفطرية في المتنزه وتمييزها، والتعليم البيئي، وتنظيم زيارات للوفود والطلاب لمرافق المركز المختلفة، بهدف التوعية والتعليم والتدريب. كما حددت الخطة التنفيذية للاستثمار في متنزه الثمامة ما يحتاج إليه المتنزه في مجال المرافق، والخدمات الأساسية، ومن ضمنها الطرق بمستويات مختلفة (رئيسة، وفرعية، وتراعية)، ومرافق مياه الشرب، التي تعتمد على محطة تنقية لمياه الآبار في المتنزه، ومرافق الصرف الصحي، وما يتبعها من محطات معالجة، ومصادر لمياه الري للمسطحات الخضراء، والحدائق.

كما سيحتوي المتنزه على محطات تحويل كهربائية إضافية، وشبكة متكاملة من الاتصالات السلكية، واللاسلكية. وستخصص منطقة، ومنشآت متكاملة للإدارة والصيانة والأمن، إضافة إلى الورش، والمستودعات، ومرافق إسكان، وخدمات عامة.



مخطط تطوير وادي حنيفة يفوز بجائزة أفضل خطة لتطوير مصادر المياه على مستوى العالم



حاز المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة، الذي تقوم عليه الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، على جائزة مركز المياه بواشنطن كأفضل خطة لتطوير مصادر المياه على مستوى العالم من بين ٧٥ مشروعاً قدمت من ٢١ دولة.

عُرض المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة في المؤتمر السنوي لمركز المياه الذي عقد في مونتريال بكندا مؤخراً، حيث اعتبرت لجنة التحكيم المكونة من عدد من الخبراء يمثلون مختلف دول العالم بأن هذا المشروع يمثل بادرة رائدة في المخططات الشاملة، كما وصف المخطط بأنه مشروع عالمي ويضع معايير عالمية جديدة، كما أثنى المؤتمر على الرؤية المستقبلية والدقة المتناهية التي اتسم بها المشروع. وفي ذات الوقت أبدت ممثلة الأمم المتحدة لشؤون التنمية المستدامة اهتماماً بالغاً بالمشروع، واقترحت عرضه في الدورة القادمة للجنة التنمية المستدامة التي ستعقد في نيويورك وسيكون موضوعها (ترميم وتجديد المجاري المائية الحضرية: حلول عملية من حول العالم).

وتشتمل الخطة الشاملة لتطوير الوادي على رؤية مستقبلية استراتيجية، ومخطط رئيسي عام للوادي، بالإضافة إلى برامج إعادة التأهيل البيئي، وتوفير المساحات المفتوحة والاستجمام، وتدعم هذه الخطة الضوابط الفنية والإدارية اللازمة.

أخبار

يهدف المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة لإيجاد علاقة إيجابية بين الوادي ومدينة الرياض، تستوعب فيها العلاقات المتداخلة، وتصاغ في إطار تكاملي، وضمن هذا الهدف العام وضعت أهداف تفصيلية تضمنت:

- إعادة تأهيل وادي حنيفة، والحفاظ على مقوماته البيئية والتراثية.
 - تهئية الوادي كمصرف طبيعي للمدينة خال من السليبات.
 - استغلال المياه المصروفة في الوادي وإعادة تدويرها.
 - إعادة التوازن بين القدرات التعويضية في الوادي، واحتياجات المدينة.
 - إزالة مظاهر التلوث ومسبباتها من الوادي، ومحيطه الحيوي.
 - رفع القيمة الحضرية، من خلال منهجية عمرانية تلائم طبيعة الوادي.
 - الاستفادة من المناطق المفتوحة فيه في برامج الترفيه، والمناطق المفتوحة التي تحتاجها المدينة.
 - الحفاظ على مقومات الوادي التراثية، والزراعية، وتطويرها.
- وتشتمل خطة التطوير الشاملة لوادي حنيفة على تسعة عناصر:

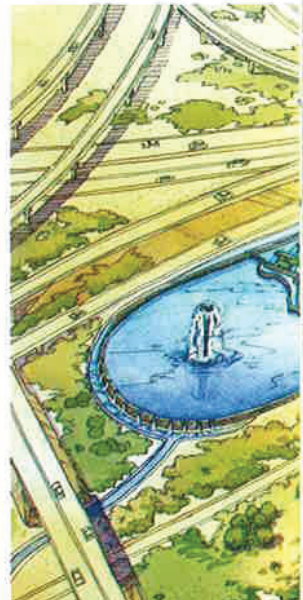
١- مخطط استعمال الأراضي:

يشكل المخطط الرئيسي العام لوادي حنيفة، ويتكامل مع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، ويغطي منطقة حوض الوادي وروافده، والتي تصل مساحتها لحوالي ٤٥٠٠ كم^٢، ومن خلاله تحدد استعمالات الأراضي، وتشمل أنواعاً مختلفة كالمحميات البيئية، والمناطق الزراعية والمناطق الترويحية، والسكنية، والزراعية، والتجمعات السكانية القائمة كالقرى، إضافة إلى سياسات خاصة للتخطيط والاستعمال.

٢- خطة إدارة مصادر المياه:

يشكل وادي حنيفة المصرف الأساسي للمياه في مدينة الرياض، وتعاني هذه المياه من زيادة نسبة التلوث من مصادرها، ومسببات أخرى للتلوث في الوادي، والاستفادة المحدودة من جزء يسير منها.

تقوم خطة إدارة المياه على إزالة مسببات التلوث المائية في الوادي، وتكوين نظام من المعالجة الحيوية للمياه المصروفة في الوادي، ونظام الإعادة استخدامها في الري والأنشطة الزراعية، وتنمية البيئة الطبيعية، والحياة الفطرية في الوادي، ويتوقع بتطبيق هذا النظام أن يتوفر لمدينة الرياض حوالي مليوني متر مكعب من المياه المعاد استعمالها يومياً



٣- مخطط التصنيف البيئي:

يعالج مخطط التصنيف البيئي أماكن الحياة الفطرية في محمية وادي حنيفة، والمنطقة المحيطة بها، وكيفية عمل هذه الأماكن فيما بينها لتحسين بيئة الوادي. حيث يوجد في حوض وادي حنيفة عدد من فصائل الحيوانات المتنوعة ذات الأهمية الحيوية، فقد أخذ بعين الاعتبار ضمن مخطط التصنيف البيئي وضع إستراتيجيات إدارية تحمي المتطلبات الحيوية لأماكن تواجد تلك الفصائل وتجدها.

٤- الأسس والضوابط البيئية:

توفر هذه الوثيقة الأسس اللازمة للتجدد البيئي، وصحة البيئة ونوعية الحياة في وادي حنيفة، وتعالج بشكل موسع الأسس والضوابط اللازمة لتطوير قاعدة بيانات بيئية، وبرامج لمراقبة تأثير التطوير. وتلوث الماء والهواء والتربة على البيئة، ومعالجة المياه وإعادة استعمالها، وإعادة تأهيل البيئات والتضاريس الأرضية الطبيعية، وإعادة حياتها الفطرية.

٥- برنامج التأهيل والمحافظة البيئي:

تحتوي هذه الوثيقة وصفاً كاملاً لنطاق أعمال إعادة التأهيل والمحافظة البيئي في وادي حنيفة لكل موقع على حدة. وتشتمل على الأهداف الأساسية، والمقاييس الاعتبارية، والمتطلبات اللازمة لإعداد التصاميم الفنية، وكذلك جدول الأولويات.

٦- برنامج الترفيه والمناطق المفتوحة:

يتوقع أن تبرز مكانة وادي حنيفة كأحد الواجهات الهامة للسياحة والاستجمام، وذلك بعد أن تبدأ عملية إعادة التأهيل البيئي للوادي. وتصف هذه الوثيقة كامل مشاريع الترويح والسياحة (للقاطعين العام والخاص) التي سيتم تطويرها في الوادي، والمناطق المحيطة به.

٧- ضوابط وإرشادات التطوير:

تحدد هذه الوثيقة كامل استعمالات الأراضي المصرح بها ضمن حدود وادي حنيفة، وكامل محددات التخطيط والتطوير التي تنطبق في كل حالة من حالات استعمال الأراضي.

٨- الأسس الهندسية لتنفيذ المرافق العامة:

تم بشكل خاص تطوير التصاميم الهندسية لإنشاء مرافق الخدمات والطرق وأعمال قنوات مياه الصرف للمياه السطحية، ومياه السيول. وقد تم توصيف هذه الأعمال في الوثيقة بحيث تكون كامل الأعمال المقترحة حالياً، وتلك التي سيتم تطويرها مستقبلاً بالوادي متناسقة من ناحية النوعية والأداء والمظهر

٩- مبادئ إدارة المناطق الحضرية:

تعالج هذه الوثيقة دور الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والجهات الحكومية الأخرى لإدارة وادي حنيفة ضمن الهيكل الإداري الحالي لمدينة الرياض.

خطة العمل في استراتيجية السلامة المرورية لعام ١٤٢٥هـ

ترأس صاحب السمو الملكي الأمير سطايم بن عبدالعزيز نائب رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الاجتماع الثاني للجنة العليا للسلامة بمنطقة الرياض، حيث نوقشت الخطة التنفيذية للسلامة المرورية لعام ١٤٢٥هـ، والتي سبق التنسيق حولها، وإقرارها من قبل اللجنة العليا للسلامة المرورية، حيث حددت المهام المنوطة بالإدارات الحكومية المعنية بالسلامة المرورية، بناء على دراسة شاملة لتقويم وضع السلامة المرورية في مدينة الرياض، والمهام المطلوبة من الجهات المعنية لرفع مستواها ضمن رؤية استراتيجية بعيدة المدى، وتأتي الخطة التنفيذية لهذا العام ضمن هذه المهام لتحديد واجبات الجهات المعنية لعام ١٤٢٥هـ والتي اشتملت على الآتي:

الجهة

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

تكوين وحدة استراتيجية للسلامة بالهيئة
متابعة وتقييم سير العمل في الخطة الاستراتيجية للسلامة المرورية
التنسيق مع مرور منطقة الرياض في وضع وعمل قاعدة بيانات حديثة للحوادث
تقديم الدعم الفني لجميع الجهات ذات العلاقة بالسلامة المرورية
دراسة شاملة لمعرفة تكلفة الحوادث
تطوير قواعد هندسة سلامة الطرق
التأكيد على إدخال رقم اتصال موحد لكل حالات الطوارئ
القيام بتنسيق كافة عمليات التقييم

أمانة مدينة الرياض

إنشاد وحدة للسلامة المرورية
تزويد المهندسين المحليين بقاعدة بيانات ومعلومات الحوادث
مراجعة وتعديل حدود السرعة على الطرق والشوارع الرئيسية
حل مشكلة خطوط مسارات الطرق
حل مشكلة الإنزلاق في الطرق خاصة عند المنعطفات الحادة

وزارة النقل

حل مشكلة عدم وجود خطوط للطرق بالمدينة
حل مشكلة وجود مقاومة ضعيفة للإنزلاق على الطرق، وخاصة عند المنعطفات الحادة
وضع مواصفات تصميم الشاحنات

وضع نظام وزن الشاحنات

تدريب سائقي الشاحنات على نقل المواد الخطرة

وزارة التربية والتعليم

إنشاء وحدة تعليم السلامة المرورية

تطوير وتحسين مواد تدريس سلامة الطرق

تعيين مرشد معني ومسؤول عن تعليم سلامة الطرق بكل مدرسة

مرور منطقة الرياض

استخدام نظام حديث لجمع وتحليل معلومات الحوادث

القيام بمراجعة لوائح مرور منطقة الرياض الحالي

إعداد وتكوين وحدة خاصة لمكافحة السرعة في مرور منطقة الرياض

تطوير طريقة استراتيجية شاملة لتطبيق نظام المرور

مراجعة وإعطاء الأولوية للمواضيع المهمة لحملة السلامة الإعلامية

تحسين وتطوير زيارات مرور منطقة الرياض للمدارس

إعادة إدخال فحص المصاييح الأمامية للمركبة

وزارة الثقافة والإعلام

تخصيص برامج توعية لمواضيع السلامة المرورية في الحملات الإعلامية

تطوير الرسائل الإعلامية بالتعاون مع مرور منطقة الرياض وأمانة مدينة الرياض

جمعية الهلال الأحمر السعودي

زيادة عدد محطات الإسعاف والطوارئ

إدخال نظام المواقع الجغرافية لتحديد موقع الحوادث ولتحسين الاستغلال الأمثل للموارد

توحيد نظام المواقع الجغرافية للجمعية مع نظام المرور.

إلزام كافة المستشفيات باستقبال ضحايا الحوادث المرورية

تقييم أثار وأعباء ضحايا الطرق على عائق النظام الطبي بمدينة الرياض

إدخال نظام حديث لمعلومات الحوادث داخل القطاع الطبي بالمدينة



مسح سكاني لعينة موسعة من أسر مدينة الرياض

بدأت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض هذا الأسبوع إجراء مسح سكاني على عينة من سكان مدينة الرياض تبلغ حوالي ١٣ ألف أسرة. ويغطي هذا المسح جميع أحياء مدينة الرياض الواقعة داخل حدود التنمية. وتستمر عملية جمع البيانات حتى الأسبوع الأخير من شهر ربيع الثاني لهذا العام. وسوف يتيح المسح في هذا العام توفر البيانات والمعلومات ليس على مستوى بلديات مدينة الرياض فقط، ولكن أيضاً على مستوى الأحياء بما يوفر فرصة للتخطيط والتنفيذ على مستوى أحياء مدينة الرياض، حسب طبيعة وظروف كل حي.

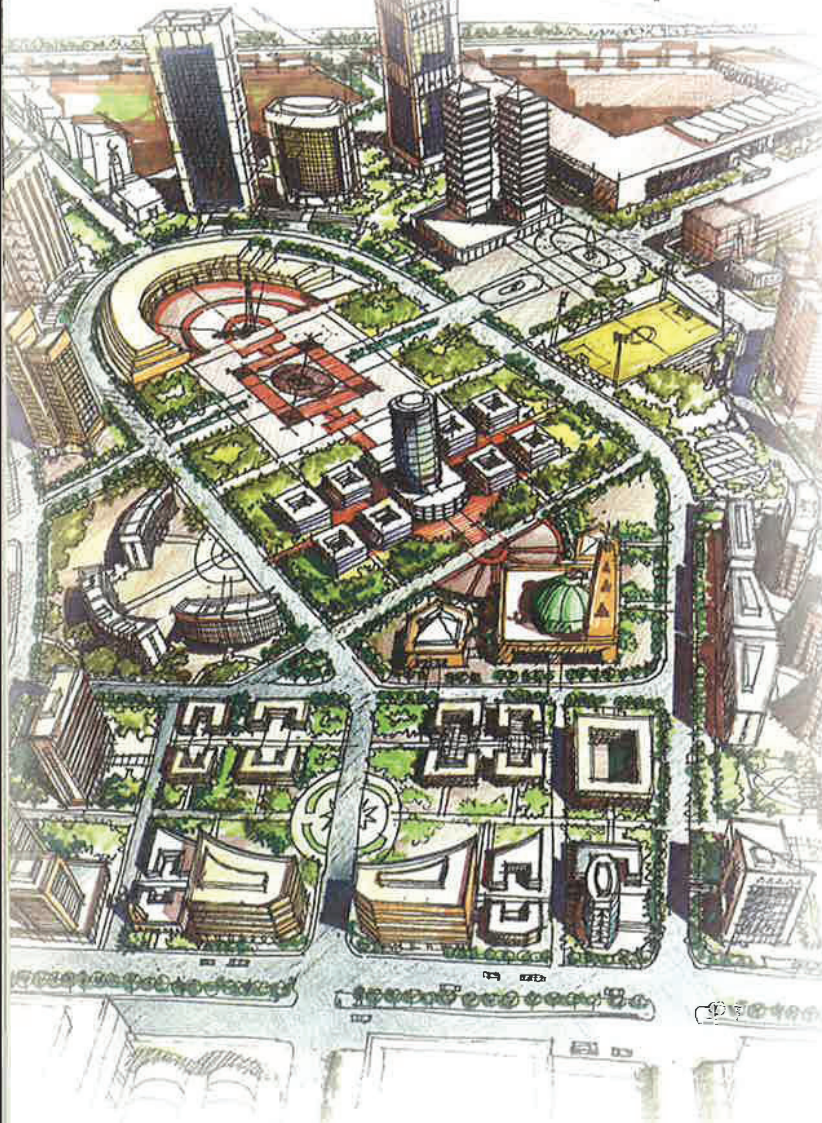
يعتمد المسح السكاني على استبانتين: الأولى خاصة بالأسر والثانية خاصة بالمجمعات السكانية. ويهدف المسح إلى جمع المعلومات المتعلقة بالسكان من حيث العدد، والجنسيات والحالة الوظيفية، وكذلك معلومات عن الدخل، والإنفاق، والبطالة. أيضاً سيشمل المسح بيانات عن الهجرة من وإلى مدينة الرياض، وأسبابها. كما يتناول المسح معلومات عن النقل، والرحلات، للتعرف على بداية الرحلات ونهايتها، ومواقع التكدس المروري. بالإضافة إلى بيانات عن الوحدات السكنية من حيث نوع الوحدة والملكية. وتعد المعلومات الحديثة والدقيقة أحد الركائز الأساسية في عملية التوجيه والتحكم في النمو، ووضع السياسات والاستراتيجيات الاجتماعية والاقتصادية، واتخاذ القرارات السليمة. ويمثل المسح السكاني الحالي تحديثاً للمسوحات السكانية السابقة التي أجريت في الأعوام ١٤٠٧، ١٤١١، ١٤١٧هـ بهدف بناء سلسلة زمنية من البيانات ذات العلاقة. يمكن من خلالها وضع التوقعات، وبناء النماذج الرياضية لمستقبل المدينة في الجوانب المختلفة، بما يساهم في وضع الخطط والاستراتيجيات المعتمدة على المعلومات الحديثة والدقيقة.

ورشة المراكز الحضرية بمدينة الرياض

نظمت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مؤخراً بقصر الثقافة بحي السفارات لقاء حول المراكز الحضرية بمدينة الرياض، التي تم إقرارها ضمن أعمال المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وذلك بمشاركة عدد من المطورين والمستثمرين، وبعض الجهات ذات العلاقة. هدف اللقاء إلى التعريف بالمراكز الحضرية، وأهدافها، ووظائفها، ومواقعها داخل المدينة، وإلى دعوة المطورين والمستثمرين والجهات المسؤولة للمشاركة في عملية التطوير

والتخطيط، وإتاحة الفرص لهم بإبداء تصوراتهم وأفكارهم وملاحظاتهم حول مسيرة التطوير والتنفيذ.

تعتبر هذه المراكز مناطق حضرية عالية الكثافة في مجال المرافق العامة، والبنى التحتية، والمؤسسات الخدمية، والمرافق الاقتصادية، والبنية العمرانية العامة، تتراوح مساحتها بين ٢٠٠ و ٢٥٠ هكتاراً (٢٠٠,٠٠٠ م^٢ و ٢٢٠,٥٠٠ م^٢) وتخدم ما يقارب ١,٥ مليون نسمة في دائرة يصل قطرها لحوالي ٢٠ كيلومتراً، تقدم لها خدمات مدنية شاملة في مقدمتها فرص العمل، ومتطلبات التسوق، والترفيه، والأنشطة الثقافية، والتعليم، والصحة، تقدم الأنشطة والخدمات الأساسية لكل من القطاع العام والخاص، وتشكل نظراً لما تتمتع به من تجهيزات نقطة استقطاب قوية للأنشطة التجارية والثقافية والاجتماعية على مستوى المنطقة. وستقام هذه المراكز في قطاعات المدينة المختلفة، وتأتي في الحجم في المرتبة الثانية بعد مركز المدينة الأساسي، وستؤسس في ملتقى الطرق الأساسية والشريانية في المدينة.



ندوة الإسكان الثانية.. المسكن الميسر



برعاية صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، عقدت الهيئة ندوة الإسكان الثانية (التييسير والاستدامة)، حيث شرف صاحب السمو الملكي الأمير سطاتم بن عبدالعزيز، نائب رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض حفل افتتاح فعاليات الندوة، في مساء الأحد ٧ صفر ١٤٢٥هـ، في مركز الملك فهد الثقافي بالرياض، إيذاناً ببداة فعاليات الندوة.

إنطلاقاً من استراتيجية الإسكان، التي حدد معالمها وخطوطها العامة المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وضمن أعمال المرحلة الثالثة من المخطط، عقدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في ٧ صفر ١٤٢٥هـ ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر) للبحث في مجالات تيسير الإسكان من خلال الجوانب التخطيطية العمرانية، والتصميمية والمعمارية، والهندسية الإنشائية. جاءت هذه الندوة تنفيذاً لإحدى توصيات ندوة الإسكان الأولى، التي عقدتها الهيئة في ١٥-١٧ محرم ١٤٢٢هـ، التي بحثت في مجمل قضية الإسكان، واحتياجات مدينة الرياض المستقبلية في هذا القطاع، وخلصت توصياتها إلى ضرورة البحث العلمي عبر سلسلة من الندوات العلمية، في العوامل المؤثرة في قضية الإسكان.

هدفت ندوة الإسكان الثانية إلى تحديد مفهوم التيسير، ومعنى المسكن الميسر، ودور الحكومات تجاه هذه القضية، من خلال دراسة التجارب السابقة، والاقتراحات المستقبلية. كما سعت الندوة إلى بحث عوامل التيسير في المجال التخطيطي العمراني، وأنظمة البناء، وتقسيمات الأراضي، وترشيد المرافق العامة، والتوافق مع البيئة، وحددت الندوة مطالب أساسية في مجال التصميم المعماري، والدور الذي يضطلع به، من خلال إعادة النظر في تحديد احتياجات الأسرة، وترشيد الفراغ، وإبداع تصاميم توافق البيئة، وتستوعب معطيات التقنية الحديثة، ذات الجوانب الاقتصادية.

كما ختمت الندوة باستجلاء عوامل التيسير في قطاع الإنشاءات، وصناعة مواد البناء، بدراسة المواد الإنشائية الحديثة، وتطوير تقنيات البناء المحلية، ورفع الجودة، وتقييس العناصر المعمارية، ومركباتها.

دراسات

بحوث الندوة

تلقت اللجنة العلمية في الندوة مائة وثمانية وتسعون ملخصاً بحثياً من جامعات ومؤسسات علمية وبحثية من سبع عشرة دولة عربية وإسلامية وغربية، تم قبول مائة واثنين وخمسين ملخصاً منها. ثم توالى عملية تحكيم البحوث، وتقديمها بأسلوب علمي دقيق، شارك فيه تسعة وستون محكماً، من أعضاء هيئة التدريس في الجامعات، ومن المتخصصين في الجهات ذات العلاقة في سبع دول، وتحت إشراف لجنة متخصصة، وقد قُومَ كل بحث من قبل ثلاثة من المحكمين على الأقل، وروعي في عملية التحكيم حجب أسماء المؤلفين والمحكمين، وتمت الموافقة النهائية على نشر خمسة وخمسين بحثاً علمياً محكماً في سجل الندوة العلمي، منها ستة وعشرون بحثاً عرضت في جلسات الندوة.



يستهلك الحصول على المسكن الملازم جزءاً كبيراً من دخل الأسرة، ومن الاقتصاد الوطني بشكل عام، لذا فإن تخفيض تكاليف الحصول عليه يعد هدفاً رئيساً لإنجاح عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية. من هذا المنطلق تلزم العناية بتطبيق مفهوم التيسير والاستدامة في توفير المسكن في المملكة العربية السعودية عموماً، والرياض بشكل خاص، بسبب زيادة حجم الطلب عليه في السنوات القادمة، فمعدل تكون الأسر سيزداد بشكل كبير، حيث إن غالبية السكان السعوديين من الفئات الشابة، كما أن مواصفات المسكن السعودي المعاصر من حيث الحجم والنوع، وتقنيات البناء، والمواد المستخدمة تجعل كلفة امتلاكه تفوق القدرة المالية للكثير من الأسر.

هدفت ندوة الإسكان الثانية إلى مناقشة العوامل العمرانية والمعمارية والهندسية المساهمة في تيسير توفير المسكن، والتعريف بنماذج سكنية تلبي احتياجات السكان الوظيفية، ومتطلباتهم الاجتماعية، وتتفاعل إيجابياً مع المؤثرات البيئية، والعوامل المناخية، وتستفيد من تقنيات البناء، ومواده المتوفرة، وتساهم في ترشيد الطاقة والمياه، وتعمل على خفض كلفة الصيانة والتشغيل، وأن تكون كلفتها (الإجمالية) ضمن القدرة المالية للأسر السعودية الحديثة.



الكلمات الرئيسية في الندوة

وفي كلمة معالي وزير الشؤون الاجتماعية الدكتور علي بن إبراهيم النملة ذكر أن الإسكان الميسر لأسر المستقبل يستدعي النهوض به تضامراً جهود مؤسسات ذات قدرات تنظيمية عالية، وموارد مالية كبرى، إضافة إلى الدور الفاعل الذي تقوم به المؤسسات الخيرية والاجتماعية من دعم لمشاريع الإسكان الخيري، وأشار إلى عدد من الإجراءات الميسرة للإسكان كإنشاء الجمعيات التعاونية الإسكانية، وبنوك الإسكان، وتشجيع القطاع الخاص لرعاية المساكن الميسرة، ودعم المبادرات الخيرية، وغيرها من الاجراءات المؤثرة.



توجت الجلسات العلمية للندوة بأطروحات موضوعية أسهم بها عدد من أصحاب المعالي وزراء الوزارات ذات العلاقة بقضية الإسكان، تضمنت عرضاً لرؤية مؤسساتهم للنهوض بقطاع الإسكان، والاستراتيجيات الضرورية لذلك، فأشار معالي وزير الاقتصاد والتخطيط الدكتور خالد بن محمد القصبي إلى ضرورة النظر إلى الإسكان لا كأزمة، وإنما كمعين اقتصادي، وثروة قومية. من هذا المنطلق ينبغي التعامل مع احتياجات الإسكان في إطار اقتصادي، كقطاع إنتاجي ينعكس الأداء فيه على أداء الاقتصاد الوطني عموماً، ويخضع لآليات السوق، وأحكامه، وأشار إلى ضرورة تحول دور الحكومات من منتج للإسكان إلى منظم له.

أما معالي وزير التجارة والصناعة، الدكتور هاشم بن عبد الله يماني، فثبته إلى قضية بالغة الأهمية في تيسير الإسكان، تتمثل في تقييس صناعة البناء، وتطوير كود البناء، وأثر ذلك في توطيد صناعة مواد البناء، كما أشار إلى الدور المنوط بوزارة التجارة والصناعة في تطوير هذا الجانب، من خلال الهيئة السعودية للمهندسين، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، ولجان الغرف التجارية الصناعية المعنية.



د. فهد بن عبد الله بن عبد العزيز
رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
نور الإسكان الثانية - السكر المير
الفرارح مع السادة العالمة لتصميم السكر السعودي العنيد
السعودية - الرياض - ٢٠٠٩

دور تقنيات البناء	دور التصميم المعماري	دور التخطيط العمراني	التيسير في الإسكان
تطوير تقنيات البناء الشائعة.	أثر متطلبات السكان الاجتماعية.	أثر الكثافة السكانية على الكلفة.	أهمية التيسير في الإسكان.
التقييس لعناصر ومكونات المسكن.	توظيف الفراغ والحد من الهدر.	أثر تقسيم الأراضي على الكلفة والجودة.	العوامل المساهمة في التيسير.
أثر صناعة البناء في خفض الكلفة.	خفض تكاليف الاستخدام الدائم للمسكن.	أثر الأنظمة في توفير الأرض.	دور الدعم الحكومي.
	أساليب خفض الصيانة.	المساحات الملائمة للأسرة السعودية.	أثر سياسات التمليك والتأجير.
	الاستدامة من خلال اعتبار البيئة.	العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي.	
	تطبيق المراجعة القيمة.	التأهيل العمراني للمساكن القديمة.	
	نماذج ميسرة للمساكن.	دور الخدمات والمرافق.	
		الاستعمال الفعال للأرض.	

المحور الأول: التيسير في الإسكان

التيسير في الإسكان قضية تتسم بأهمية استراتيجية على مستوى المدن، إذ لا تقتصر فوائدها على تمكين الأسر محدودة الدخل من امتلاك مساكنها فقط - مع أهمية هذه القضية - إلا أنها تتجاوز بنفعها هذا المطلب الحيوي لتحقيق غايات لا تقل أهمية أخرى، ففي المجال البيئي، وضرورة العناية به، والحفاظ على توازنه الطبيعي، والحد من مسببات الخلل البيئي والتلوث، أصبحت هذه القضايا مطالب ضرورية للمدن الحديثة، يتحقق جانب كبير منها من خلال التيسير في الإسكان الذي يقوم على مبدأ الاستدامة، التي تعني

التوافق مع البيئة، كما أن التيسير في الإسكان يزيد من كفاءة التخطيط الحضري للمدن، ويزيد من فعالية استخدام المرافق العامة والبنى التحتية، كما أنه يوظف قدراً كبيراً من القدرات الاقتصادية في المدينة لإحياء قطاعات أخرى في المدينة، كالقطاع الاقتصادي والخدمي.

مفهوم التيسير في الإسكان يعني مسكناً يستوعب احتياجات الأسرة الحديثة، يتوافق مع بيئته، ومبرمج اقتصادياً ليكون في مقدور الأسر الحديثة امتلاكه. وتتعدد محاور التيسير في الإسكان لتشمل الجوانب التخطيطية، والتصميمية، والتمويلية، والإنشائية.

موافقة الاحتياج

يوفر أقصى درجة وظيفية للفراغ
ينمو المسكن مع ازدياد حجم الأسرة
يمكن تمويله حسب قدرات الأسرة

يحقق المتطلبات الاجتماعية
يناسب مختلف الرغبات الإسكانية
يرفع مستوى الجودة المعيشية
يتفاعل بتميز مع الهوية العمرانية
يناسب العوامل المناخية
لا يضر بالبيئة

المسكن الميسر

خفض الكلفة

العناصر المساهمة في
إيجاد المسكن الميسر

رفع الجودة

يستفيد بطريقة مثلى من مواد وتقنيات البناء المتوافرة
يقدم مساكن ذات عمر افتراضي طويل
يساهم في توفير استهلاك الطاقة الكهربائية
يساهم في ترشيد استهلاك الماء

يقدم أفضل قيمة للكلفة المدفوعة
يساهم في خفض كلفة الإنشاء
يساهم في خفض كلفة الصيانة والتشغيل
يتميز بقصر مدة التنفيذ

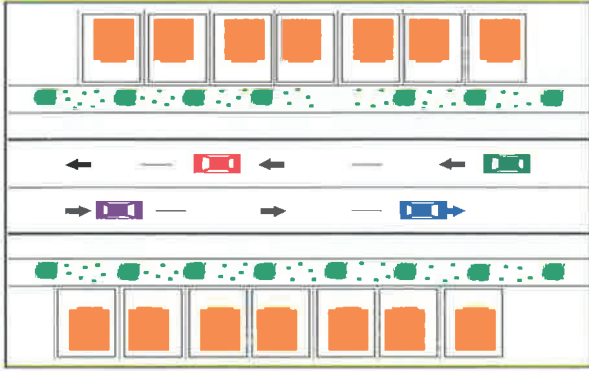
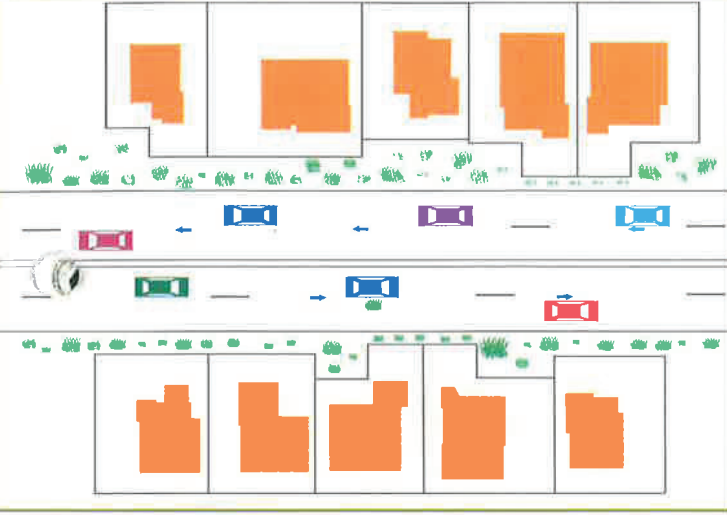
الكلفة الشاملة

الكلفة الشاملة			الكلفة المنظورة
الكلفة غير المنظورة			
استهلاك الماء	التعديل	الصيانة	الأرض
استهلاك الكهرباء	إنخفاض القيمة	التشغيل	البناء
التكييف	الضمان	الصيانة	الرسوم
المعدات	الاستبدال	السلامة	التأثيث
التوسع	الإهلاك	الأمن	

المحور الثاني: دور التخطيط العمراني

في توفير المسكن الميسر

التخطيط العمراني يمثل الخط الأول في تيسير المسكن، نظراً لأثره في جوانب مهمة متعلقة بالمسكن، فتتضمنات البناء وما تحدده في مجال مباني الوحدات السكنية من ارتدادات، وتحديد للمساحات المبنية والارتفاعات يؤثر بشكل مباشر في خفض كلفة البناء، وفعالية الاستفادة من الأرض. والتعامل السليم مع معطيات البيئة في الموقع، وتطوير هذه الأنظمة لمزيد من توظيف الأرض، واعتبار متطلبات المناخ، وإتاحة المجال لإبداع التصاميم المعمارية تشكل بعض عوامل التيسير المهمة. كما يسهم نظام توزيع الأراضي، واستعمالاتها، وتحديد مواقع الخدمات، والمرافق العامة في تسهيل الإسكان أو تعسيره، وإعادة النظر في هذه الجوانب من منظور الكفاءة والتيسير سيكون له دور في خفض كلفة الأراضي، وتوظيف المتاحة منها للإسكان بأقصى درجات الفاعلية، فالعناية بالجوانب التخطيطية للأحياء السكنية ستخفض تكاليف الأراضي، وتتيح المجال لتخفيض تكاليف إنشاء الوحدات السكنية،

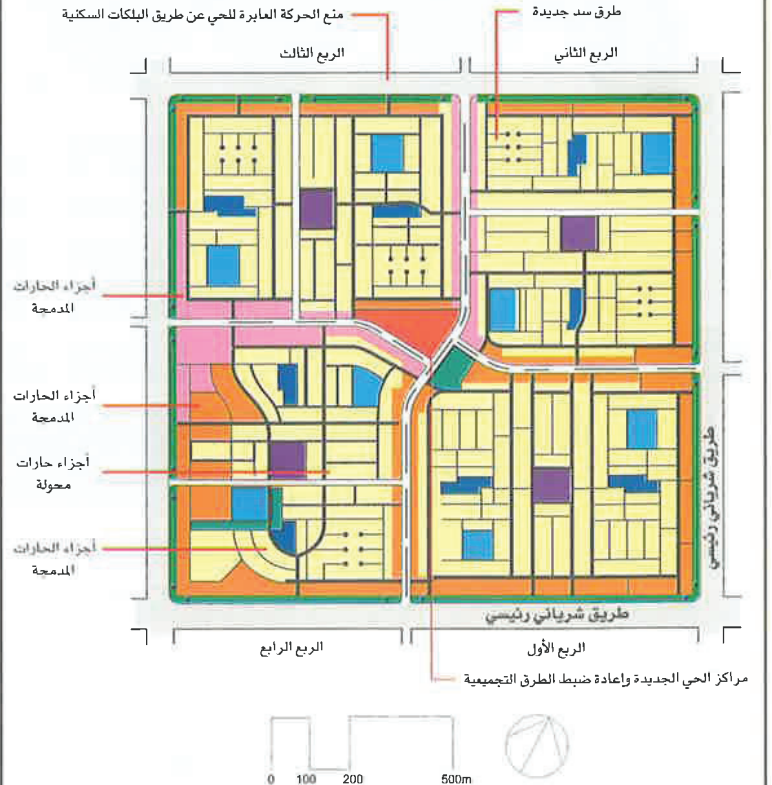


المحور الثالث: دور التصميم المعماري

في توفير المسكن الميسر

يمثل التصميم المعماري مرحلة حاسمة محددة للخطوات التي تليها (الإنشاء والتأثيث والصيانة). وبقدر ما يتسم التصميم بالجودة، تنجح الخطوات التي تليه، ويشكل التصميم المعماري للوحدات السكنية مجالاً للتيسير في الإسكان من خلال إدارة الفراغ، ومن خلال الاستفادة من التقنية، وأنظمة تشغيل الوحدة السكنية. فالفراغ وحسن توظيفه يعد أحد الاشكالات التي تعاني منها الوحدات السكنية الحديثة، فالنهضة الصناعية، والمدنية التي طبعت حياة الناس أدت إلى التوسع في المساحات الفراغية الوظيفية، فخصصت فراغات لأنشطة لا تستعمل لغيرها، كما أن مساحة هذه الفراغات تزيد في الأغلب عن الحاجة. وهنا يأتي دور التصميم المعماري في ترشيد الفراغ، وإدارته بفاعلية، بحيث تتحقق متطلبات الأسرة ضمن فراغات عملية تلائم الأسرة. التصميم الجيد للفراغ يؤدي إلى خفض تكاليف التشغيل والصيانة، وتوفير الطاقة، وإذا اعتبر في تصميم الوحدة السكنية متطلبات

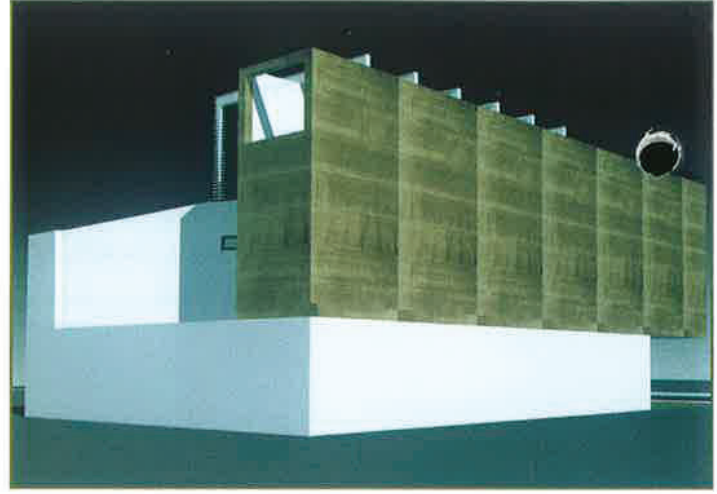
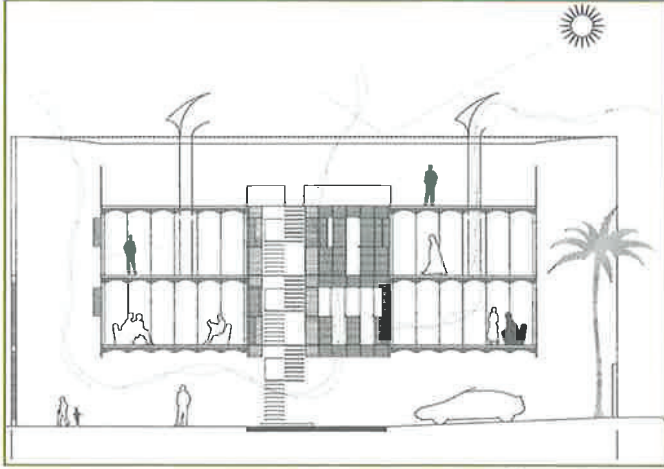
مناطق سكنية منخفضة الكثافة	مراكز الحي / المحلات التجارية
مناطق سكنية متوسطة الكثافة	منطقة مفتوحة
محلات تجارية للحارات السكنية	استعمالات مختلطة
مسجد	شوارع تجميعية رئيسية
تعليمي	شوارع تجميعية صغيرة





البيئة في الموقع زادت كفاءة المبنى، وعمره الزمني وانخفضت تكاليف تشغيله وصيانته.

أما استخدام المواد الحديثة، وإدراج التقنية العالية في إنشاء الوحدات السكنية فيشكل التصميم المعماري مرحلة حاسمة في الاستفادة منهما على الوجه الصحيح، فإذا لم يصمم المنزل للإفادة من الإضاءة الطبيعية، فغالباً لا تتحقق الفائدة المرجوة من الأنظمة الكهروضوئية في هذا المنزل.

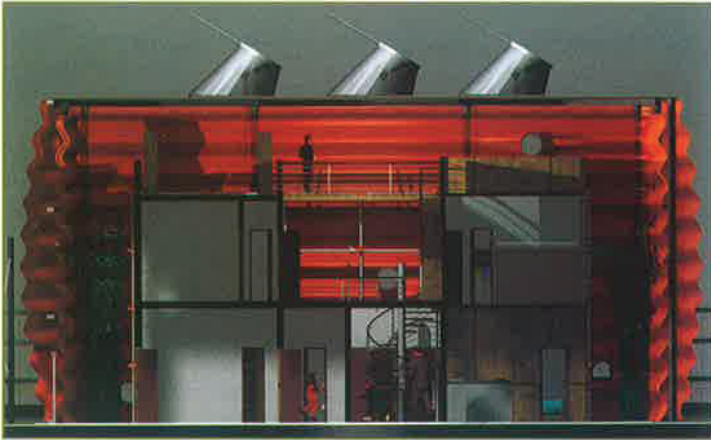


كما تشكل المرونة أحد عوامل التيسير، فتصميم وحدات سكنية تتسم بالمرونة، وتتيح للمالك مجالاً للإضافة والتحويل، واختيار مواد بناء مختلفة، وتصنيع مركبات البناء القياسية كإنتاج كمي متنوع، مع اعتبار متطلبات التوافق والاختلاف بين رغبات السكان.

المحور الرابع: تقنيات البناء وصناعة المسكن الميسر

تمثل تكاليف مواد البناء حوالي ٤٠٪ من إجمالي كلفة البناء، وإبداع مناهج للتيسير في مواد البناء، وتقنيات صناعتها، وتنفيذها سيكون له دور فعال في تيسير الإسكان، من خلال الإسهام في خفض كلفة التأسيس والإنشاء ثم من خلال خفض كلفة الصيانة والتشغيل.

وفي مجال تصنيع مواد البناء وتركيبها يمثل التقييس لعناصر ومركبات البناء مجالاً واسعاً لخفض التكاليف، وزيادة مستويات الجودة. أما حسن توزيع العناصر الصحية في المساكن، وترشيدها التمديدات الصحية، وتمديدات الطاقة، والإضاءة، وتركيبها ضمن قنوات يسهل الوصول من خلالها لإجراء أعمال الصيانة، والتحديث فيعد أيضاً مجالاً آخر للتوفير في تقنيات البناء.



إصدارات الندوة

بالنظر إلى أهمية موضوع الندوة، والمحاور التي نوقشت خلالها، ومستوى الطرح العلمي الذي تمتعت به جلساتها، والذي احتاج لقدر كبير من الإجراءات الدقيقة المكثفة على مدى عامين متواصلين، رأت الهيئة العليا ضرورة تعميم الفائدة، وتوثيق أطروحاتها العلمية، وإخراجها في وسائل متعددة، تكون قريبة من الباحثين والمهتمين بشؤون الإسكان ليفيدوا منها على المستوى التنفيذي التطبيقي، والمستوى التعليمي المهني، والمستوى البحثي العلمي.

بعض هذه الإصدارات مشاريع بحثية علمية مستقلة عن الندوة، رأت الهيئة إطلاقها بالتزامن مع الندوة لزيادة الفائدة، وتكثيف المعلومات المتاحة للباحثين في مجال الإسكان. وهي متاحة ضمن وسائل إلكترونية، وكتب مطبوعة من أبرزها ما يلي:

١ - السجل العلمي لندوة الإسكان

كتاب من القطع الكبير، يزيد عن تسعمائة صفحة، باللغتين العربية والإنجليزية، يتضمن توثيقاً للأوراق العلمية التي أجازتها لجنة تحكيم البحوث، سواء التي عرضت في جلسات الندوة، أو التي لم تعرض.

اشتمل السجل على بيان باللجان التنظيمية والعلمية والإشرافية والتحكيمية، وسرد للبحوث والأوراق العلمية المقدمة. تضمن السجل ٥٥ بحثاً علمياً مجازاً، قسمت ضمن أربعة محاور

رئيسية، وهي محور التيسير في الإسكان وفيه ١٢ بحثاً علمياً. ومحور دور التخطيط العمراني في توفير المسكن الميسر، وفيه ١٢ بحثاً علمياً، ومحور دور التصميم المعماري في توفير المسكن الميسر، واشتمل على ١٧ بحثاً علمياً، وأخيراً محور تقنيات البناء وصناعة المساكن الميسرة واشتمل على ١٢ بحثاً علمياً.

٢ - المرجع في تيسير تصميم وبناء المسكن الحديث.

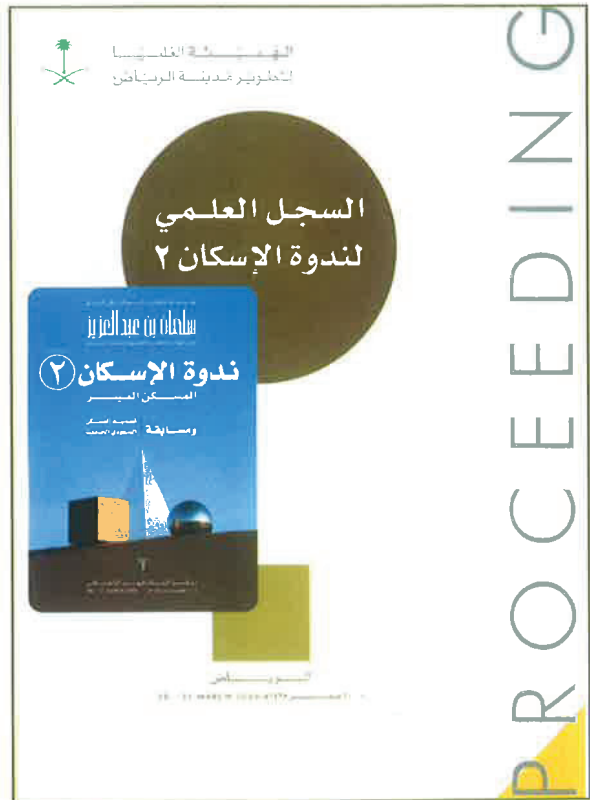
وهو كتاب مرجعي من القطع الكبير، اعتبر في تصميمه سهولة الإضافة إليه، وإخراجه في تجليد عملي فاخر. يقع الكتاب في أكثر من ٥٠٠ صفحة، ويحوي سبعة فصول رئيسية.

يتسم الكتاب بطبيعة علمية مرجعية تخصصية، اشتملت إضافة إلى النصوص على عدد كبير من الرسوم والأشكال التوضيحية، يناقش كل فصل مفاهيم محددة في التيسير، وخفض التكاليف، ويحدد تعريفاً للمفهوم، ومجاله، وأهميته، وسبب الحاجة إليه،



والتطبيقات الممكنة في مجاله، ومقترحات عملية، إضافة إلى تحديد الصعوبات والمعوقات التي تواجه هذا المجال، وسرد مراجع علمية للاستزادة في هذا المجال.

وقد حددت فصول الكتاب مجالات التيسير في التصميم الحضري، والتطور العمراني، والتصميم المعماري، والتصميمات الإنشائية، والتصميمات الكهربائية، والتصميمات الصحية، وخفض تكاليف الاستخدام الدائم، والتنفيذ.



ويختتم الدليل بمعجم للمصطلحات العلمية المتداولة في مجال صناعة الإسكان، والتي يفيد المالك معرفتها، ومعرفة دلائلها.

الكتاب موجه لذوي الاختصاص، مع قابلية إفادة المهتمين منه نظراً لسهولة النصوص، ودعماً بالرسوم والتوضيحات.

٣- دليل المسكن الميسر

كتاب من القطع الصغير موجه للجمهور العام، وملاك المساكن، يهدف إلى إحاطة القارئ بالحد الأدنى من المعارف العلمية في مجال إنشاء المساكن، وأوجه التيسير فيها، ما يتيح له المجال للتفاعل بشكل إيجابي مع المصممين، والمنفذين لمشاريعه الخاصة.

يتضمن الفصل الأول عوامل تخفيض الكلفة الأولية للمسكن الميسر في مجال تحديد المساحات وتصميمها، واستخدام المركبات المعيارية وتقليص التمديدات، ويتضمن الفصل الثاني عوامل تخفيض مصاريف الاستخدام الدائم، كالعزل والزراعة واستخدام الطاقة الطبيعية، وتدوير المياه، ويتناول الفصل الثالث أسلوب مناقشة المكتب الاستشاري للحصول على المسكن الميسر. ويهتم الفصل الرابع بالتيسير في التنفيذ، إدارة التنفيذ ومراقبته وتوثيق المعلومات المستجدة،



للحصول على المراجع بسعر رمزي يرجى الاتصال بالعلاقات العامة
هاتف: ٤٨٨٢٣٢٣١ تحويلة ١٧٥٩

توصيات الندوة

- توعية الأسر بالاحتياجات الحقيقية في المسكن، من حيث مساحة الأرض، وحجم المسكن، والفراغات المطلوبة.
- الاستمرار في طرح مسابقة للإسكان بشكل دوري لتشمل الأعمال المعمارية، والعمرانية، والتخطيطية، والبحوث، والدراسات العلمية المميزة.
- تطبيق مفهوم التقييس، وتوجيهه إلى إنتاج عناصر ومركبات المسكن المعيارية، لضمان خفض الكلفة ورفع الجودة.
- دعوة الجامعات والمراكز البحثية المتخصصة لدراسة تطوير تقنيات بناء تحقق الجودة وتخفض الكلفة، أو توظف المواد والتقنيات المتاحة في السوق المحلية.
- إنشاء قاعدة معلومات عن العقارات توفر البيانات الواقعية، والمعطيات الدقيقة عن قطاع الإسكان والسكان للمستثمرين العقاريين، والجهات ذات العلاقة.
- التأكيد على مبدأ التعاون والشاركة بين القطاعين الحكومي والخاص، والتكامل في توزيع الأدوار بينهما في مجالات إنتاج السكن، كالتصميم، وتوفير الأرض، وتمديد الخدمات لتسهيل الحصول على المسكن.
- إنشاء مركز أبحاث متخصص بالإسكان الميسر مرتبط بإحدى الجامعات السعودية.
- ضرورة إعداد الخطط الاستراتيجية، والدراسات الإسكانية، وتنظيم الجهود بين الجهات ذات العلاقة.

- ضرورة الوصول إلى تعريف محدد لمفهوم الإسكان الميسر مع مراعاة عدم ارتباطه بالمشاريع المخصصة لذوي الدخل المنخفضة.
- تطوير أنظمة التمويل العقاري كأداة للإسكان الميسر، وتنويع القطاعات والهيئات التمويلية في مجال الإسكان.
- دراسة إمكانية الاستفادة من الزكاة والوقف في تمويل قطاع الإسكان.
- إجراء الدراسات حول التحكم في أسعار الأراضي والحد من المضاربة فيها.
- تيسير حصول المواطنين على الأراضي السكنية المخدومة.
- مراجعة أنظمة تقسيمات الأراضي، بما يساهم في توفير أراض سكنية صغيرة.
- ضرورة أن يأخذ التخطيط العمراني للمدن والمحافظات في المملكة باعتبار أهمية توفير السكن الميسر في المخططات، خاصة في حجم الأراضي، والخدمات، والمرافق العامة.
- وضع الأنظمة والتشريعات والأساليب المناسبة للتجديد العمراني للأحياء السكنية القديمة، للمحافظة على المخزون الإسكاني، واستمرارية الاستفادة منه في توفير الإسكان الميسر.
- مراجعة أنظمة البناء الخاصة بالوحدات السكنية، بما يحقق الاستغلال الأمثل للأرض، والانتفاع بها مع مراعاة لاعتبارات الاجتماعية.

المسابقة العالمية لتصميم المسكن السعودي الحديث



تشرف الفائزون الستة من فئتي المحترفين والطلاب في المسابقة الدولية لتصميم المسكن السعودي الحديث باستلام جوائزهم، وشهاداتهم التقديرية من صاحب السمو الملكي الأمير سطاتم بن عبدالعزيز، نائب رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، أثناء تشريفه لحفل افتتاح أعمال ندوة الإسكان الثانية، التي عقدتها الهيئة في ٧ صفر ١٤٢٥ هـ

حرصت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على حشد كل عوامل النجاح الممكنة لندوة الإسكان الثانية للخروج بنتائج عملية، تعود إيجابياً على قطاع الإسكان، لذا أجرت المسابقة الدولية لتصميم المسكن السعودي الحديث بالتزامن مع الندوة، للدور الكبير الذي يلعبه التصميم المعماري تختبر المسابقة بشكل مباشر ما وصلت إليه الدراسات من ضرورة تيسير حصول المواطن على الأرض، ومن أنجع الوسائل لتحقيق ذلك تصغير مساحة الأرض، حيث سيؤدي ذلك لخفض كلفتها، إضافة إلى وسائل الدعم الأخرى، كتملك الأراضي من خلال برامج منح الأراضي.

هذا إضافة إلى أهمية ترشيد مباني المساكن، سواء في حجم الوحدات السكنية، والاقتصاد في الفراغات الوظيفية، أو في مجال أنظمة الإنشاء، وتقنية مواد البناء.

تختلف المسابقة في طبيعتها عن مسابقات تصميم المشاريع التي تنتهي إلى تصاميم محددة قابلة للتنفيذ، أما مسابقة تصميم المسكن السعودي الحديث فتتسم بطبيعة نظيرية تهدف لإثراء الفكر وتطوير أنماط مختلفة من الحلول، التي قد تتفاوت في جودتها. لذلك تقدم جميع التصاميم المتسابقة - حتى التي لم تفرز - فكرة للحل في جانب معين.

أثبتت المسابقة، والتصاميم المعمارية المقدمة فيها إمكانية، توفير احتياجات الأسرة العصرية ضمن أراض صغيرة نسبياً، وبرامج فراغية اقتصادية مُرشدة. ما يثبت ضرورة إعادة النظر في نظام تقسيم الأراضي، وأنظمة البناء كوسيلة ضرورية لتمكين الأسر من امتلاك مساكنها. وهدفت الهيئة من جعل المسابقة عالمية إلى الاستفادة من الإبداع المعماري من مختلف المدارس، والتجارب العالمية، وتجاوز الأنماط المعمارية السائدة في البيئة المحلية.

دراسات

فئات الدخل السنوي	نسبة الأسر السعودية	نسبة الأسر السعودية المستأجرة
أقل من ١٢٠٠٠	٧,٥٪	٨,١٪
١٢٠٠٠ - ٢٣٩٩٩	١,٣٪	٢,٤٪
٢٤٠٠٠ - ٣٥٩٩٩	٣,٨٪	٥,٢٪
٣٦٠٠٠ - ٤٧٩٩٩	٦,١٪	١٠,٢٪
٤٨٠٠٠ - ٥٩٩٩٩	٧,٢٪	١٠,٢٪
٦٠٠٠٠ - ٧١٩٩٩	٨,٩٪	١١,١٪
٧٢٠٠٠ - ٨٣٩٩٩	٨,٣٪	٩٪
٨٤٠٠٠ - ١١٩٩٩٩	٢٠,٤٪	١٩,٤٪
أكثر من ١٢٠٠٠٠	٣٦,٤٪	٢٤,٤٪
١٦٢٥٣٣ أو أكثر	١٩,٩٪	١٤,٤٪

جدول يوضح نسبة جميع الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض حسب فئات الدخل

بدراسة القدرات المالية للأسر السعودية المستأجرة (فلل، شقق، مساكن شعبية) تبين أن دخلها السنوي يتراوح بين ٤٨,٣٢٧ ريال، و٩١,٥٦٩ ريال، وأن هذه الأسر تنفق شهرياً على أجرة السكن ما يتراوح بين ١٢,٨٪ و ١٧,٥٪. هذه الأسر تستطيع أن توفر رأس مال يتراوح بين ٣٣٨٨٥٣ ريال و ١٧٨٨٢٧ ريال، فيما لو دفعت ٣٠٪ منه مقدماً، وقسطت الباقي على مدى عشرين سنة بأقساط شهرية تعادل ٣٠٪ من دخلها الشهري.

العنصر	الضيقات	المساكن الشعبية	الأنواع الأخرى	الجميع
وسيط الدخل السنوي	٩١٥٦٩	٧٦٩٩٤	٤٨٢٢٧	٧٥٨٦١
وسيط الإيجار السنوي	١٦٠١٩	٩٨٨٧	٨٣٠٧	١٠٩٠٥
نسبة الإيجار من الدخل	١٧,٥٪	١٢,٨٪	١٧,٢٪	١٤,٤٪
وسيط الإيجار الشهري	١٣٣٥	٨٢٤	٦٩٢	٩٠٩
الإيجار كقسط شهري	١٣٣٥	٨٢٤	٦٩٢	٩٠٩
قيمة القرض	١٢٨٣٥١	٨٥٤٢١	٧١٧٠٠	٩٣٥٨٩
٣٠٪ كدفعة مقدمة	٥٩٢٩٣	٣٦٦٠٩	٣٠٧٢٩	٤٠١١٠
قيمة المسكن	١٩٧٦٤٤	١٢٢٠٣٠	١٠٢٤٢٩	١٣٣٦٩٩
القسط الشهري يمثل ٣٠٪ من دخل الأسرة	٢٢٨٩	١٩٢٥	١٢٠٨	١٨٩٧
قيمة القرض	٢٣٧١٩٧	١٩٩٤٧٧	١٢٥١٧٩	١٩٦٥٧٦
٣٠٪ كدفعة مقدمة	١٠١٦٥٦	٨٥٤٩٠	٥٣٦٤٨	٨٤٢٤٧
قيمة المسكن	٣٣٨٨٥٣	٢٨٤٩٦٧	١٧٨٨٢٧	٢٨٠٨٢٣

قيمة المساكن، وقروض التمويل التي يمكن أن تحصل عليها الأسرة بناءً على مقدراتها المالية موزعة حسب أنواع المساكن المستأجرة بالريال السعودي.

على أساس قيمة رأس المال الذي تستطيع أن توفره الأسرة (قيمة القرض، إضافة إلى دفعة أولى ٣٠٪ من رأس المال) فإن هذه الأسر تستطيع بوجه عام أن تمتلك وحدات سكنية، تتراوح مساحة أراضيها بين ١٥٠م^٢ و ٢٨٤م^٢ ومساحة مبانيها تتراوح بين ٢١٣١م^٢ و ٢٢٤٩م^٢، استناداً إلى افتراض أسعار الأراضي المحددة بمعدل ٤٠٥ ريال للمتر المربع في المتوسط، وتكاليف البناء المحددة بمعدل ٩٠٠ ريال للمتر المربع.

فكرة المسابقة

أظهر المسح السكاني لعام ١٤١٧هـ أن غالبية الأسر السعودية في مدينة الرياض (٧٦,٩٪) تسكن في وحدات سكنية من نوع الفيلات.

وأظهرت الدراسات أن متوسط مساحة أرض الفيلا السكنية تبلغ (٥٠٣م^٢) ومتوسط المساحة المبنية تصل إلى (٢٤٤٢م^٢). وقد تم تحديد مبلغ (٤٠٥ ريال/م^٢) كمتوسط لسعر المتر المربع من الأراضي السكنية، وذلك بناءً على دراسة مختصرة لأسعار الأراضي في مدينة الرياض، وتم تحديد مبلغ (٩٠٠ ريال/م^٢) كسعر لتنفيذ المتر المربع من مباني الوحدات السكنية، بناءً على الأسعار الدارجة في السوق. كما تبين أن معدل كلفة الوحدة السكنية المعاصرة من نوع الفيلا تبلغ (٦٠١٥١٥ ريال).

العنصر	متوسط المساحة	متوسط سعر الوحدة	تكلفة العنصر	النسبة
مساحة الأرض	٢٥٠٣	٤٠٥ ريال	٢٠٢٧١٥ ريال	٣٢,٩٪
مساحة البنى	٢٤٤٢	٩٠٠ ريال	٢١٩٨٨٠٠ ريال	٦٦,١٪
الكلفة الإجمالية			٦٠١٥١٥ ريال	١٠٠٪
الدفعة المقدمة	٣٠٪ من الكلفة الإجمالية		١٨٠٤٥٥ رسال	
مبلغ القرض	٧٠٪ من الكلفة الإجمالية		٤٢١٠٦١ ريال	
القسط الشهري	لمدة عشرين سنة بزيادة ١٠٪		٤٠٦٣ ريال	
الأسرة الشهرية	حال كون الأقساط ٣٠٪ من الدخل الشهري		١٣٥٤٤ ريال.	
دخل الأسرة السنوي	حال كون القسط ٣٠٪ من الدخل السنوي		١٦٢٥٣٣	

الكلفة التقريبية لوحدة سكنية عادية معاصرة من نوع الفيلا بمدينة الرياض

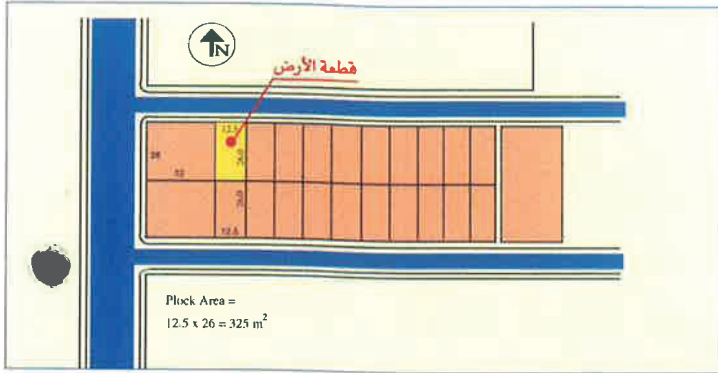
وبافتراض أفضل برنامج تمويل يمكن أن تحصل عليه الأسرة (دفع ٣٠٪ من الكلفة مقدماً، وتقسيم الباقي على مدى عشرين سنة، بزيادة سنوية تعادل ١٠٪ فقط)، وبافتراض أن الأسرة لديها المقدرة على تخصيص ٣٠٪ من دخلها الشهري لتسديد أقساط السكن. فإن دخلها السنوي في هذه الحالة يجب أن لا يقل عن (١٦٢٥٣٣ ريال/ سنوياً).

وعند مراجعة دخل الأسر في مدينة الرياض يتضح من الجدول التالي أن أكثر من (٨٠,١٪) أربعة أخماس الأسر السعودية لن تتمكن بدخلها السنوي وبدون دعم أن تمتلك وحدة سكنية عادية معاصرة. كما يظهر أن (٨٥,٦٪) من الأسر السعودية المستأجرة لمساكنها لن تستطيع كذلك أن تمتلك وحدة سكنية معاصرة من نوع الفيلا وبدون دعم.

في الامتيازات، وهي قابلة للتطوير، وما ترشيح الفائزين الستة إلا إجراء مهني لضمان مستوى عالٍ من الأداء للمتسابقين. حرصت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في هذا الاختبار الافتراضي إلا الاستفادة من الإبداع العالمي، أسوة بالإفادة من التجارب العالمية في شتى مجالات المعرفة، ومجالات الإسكان، وأعد مرجع تصميم للمسابقة اشتمل على كل ما يحتاج إليه المتسابقون من معرفة باشتراطات المسابقة، وأهدافها، وظروف الموقع، واعتبارات الخصوصية الاجتماعية، والخصائص المحلية.

الموقع العام وأنظمة البناء

تقع الأرض المختارة لمسابقة التصميم ضمن مخطط معتمد للاستعمالات السكنية في حي الصحافة، شمال مدينة الرياض. يحده من الشمال طريق العمارة، ومن الغرب طريق الملك فهد، ومن الجنوب طريق أنس بن مالك، وتقع الأرض ضمن بلوك سكني مساحته ٢٨٢٩١ م^٢ وتبلغ مساحة الأرض ٢٢٥ م^٢ (١٢,٥ × ٢٦ م) يحدها من الشمال شارع بعرض ١٥ م. وقطع سكنية من بقية الجهات. تتلخص أنظمة البناء في الموقع بالاعتصار على الاستعمال



بناء على ما سبق تتبين ضرورة توفير قطع أراضي سكنية صغيرة، حتى تتمكن الأسر الحديثة من امتلاك مساكنها، وحتى يتم إنشاء مبان كافية لاحتياجات الأسر المتوسطة على هذه الأراضي فلا بد من تغيير أنظمة البناء الحالية لاستيعاب المتطلبات الفراغية من المباني على القطع السكنية.

الأسر المستأجرة	قيمة المسكن	سعر الأرض %٣٣,٩	مساحة الأرض	تكلفة البناء %٦٦,١	مساحة المباني
الفيلات	٢٣٨٨٥٣	١١٤٨٧١ ريال	٢٢٨٤	٢٢٣٩٨٢ ريال	٢٢٤٩
الشقق	٢٨٤٩٦٧	٩٦٦٠٤ ريال	٢٢٣٩	١٨٨٣٦٣ ريال	٢٢٠٩
الشعبية	١٧٨٨٢٧	٦٠٦٢٢ ريال	٢١٥٠	١١٨٢٠٥ ريال	٢١٣١
الأخرى	٢٦٥٤٢٧	٨٩٩٨٠ ريال	٢٢٢٢	١٧٥٤٤٧ ريال	٢١٩٥
المستأجرون السعوديون	٢٨٠٨٢٣	٩٥١٩٩ ريال	٢٢٣٥	١٨٥٦٢٤ ريال	٢٢٠٦
جميع الأسر السعودية	٣٥٤٧٣٨	١٢٠٢٥٧ ريال	٢٢٩٧	٢٢٤٤٨٢ ريال	٢٢٦١

مساحة الوحدات السكنية التي يمكن أن تمتلكها للأسر المستأجرة حسب التمويل الذي تستطيع أن تحصل عليه من القطاع الخاص بناء على مقدرتها المالية

هدفت المسابقة إلى اختيار ما يمكن أن يسهم به التصميم المعماري من توفير مسكن جيد، مستوعب لاحتياجات الأسرة السعودية المتوسطة على أراضي سكنية صغيرة الحجم نسبياً، تتوفر فيه متطلبات الخصوصية الاجتماعية، واعتبارات ظروف المكان البيئية، ويستفيد من التقنيات الحديثة في صناعة المساكن، ومواد البناء.

تتسم المسابقة بطابع افتراضي، فليس المقصود من إجراءات ترشيح التصميم الفائزة، وإنما استقصاء الحلول الإبداعية، وحشد أكبر عدد منها ضمن الاشتراطات التي تيسر امتلاك الأسرة لمساكنها.

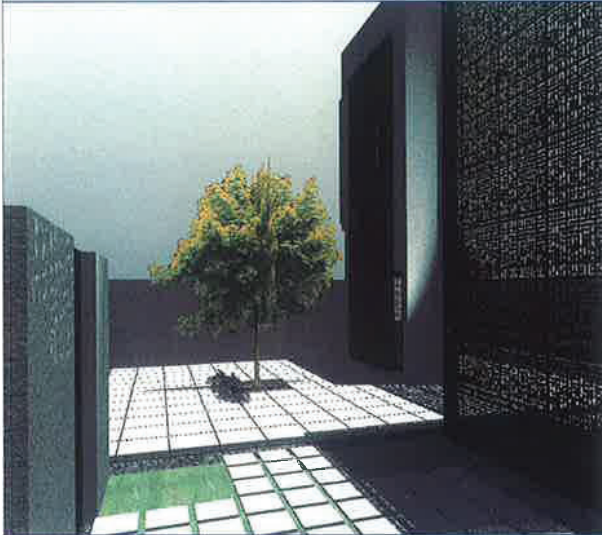
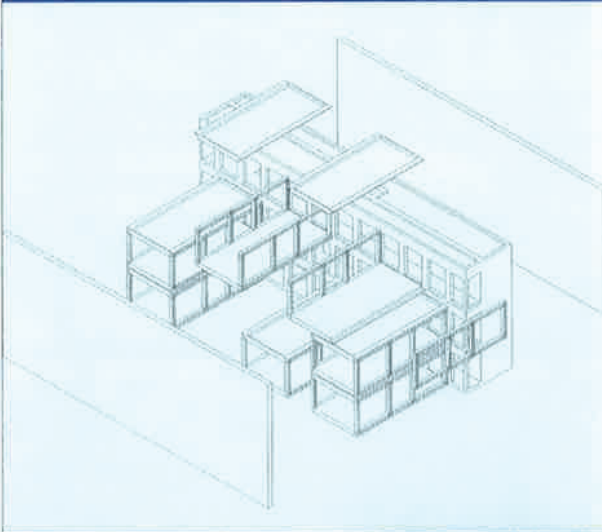
إن جميع التصاميم التي قدمت في المسابقة (١٨٧ تصميماً معمارياً) تحمل في طياتها حلولاً متفاوتة في الجودة، متفاوتة

الفائزون من المحترفين مرتبون من اليمين إلى اليسار



الأولى: لترشيح ٣٩ مشروعاً من فئة المحترفين، و ٢٠ مشروعاً من فئة الطلاب، وفي الجولة الثانية قُصص العدد إلى ١٨ من المحترفين، و ١٣ من الطلاب، وفي الجولة الثالثة جرى تقويم المشاريع وترشيح ستة مشاريع من كل فئة، وفي الجولة الرابعة حددت مراكز المشاريع.

الفائزون من الطلاب مرتبون من الأعلى إلى الأسفل



السكني، ويبلغ الحد الأقصى المسموح به لتغطية الأرض ٦٠٪، ولا يزيد معامل مساحة الأدوار عن ١,٢، وعدد الأدوار أرضي وأول ومساحة من السطح لا تزيد عن ٢٠٪ كما لا يقل الارتداد من جهة الشارع عن خمس عرضه (حوالي ٢ أمتار)، مع عدم اشتراط ارتدادات من الجهات الأخرى، باستثناء مراعاة خصوصية الجيران، وعدم الكشف على حرمانهم.

البرنامج الفراغي الوظيفي

أعدت الهيئة برنامجاً فراغياً وظيفياً يوفر احتياجات أسرة سعودية تتكون من سبعة أفراد، وقد تُرك للمسابق تحديد مساحات الفراغات المختلفة، وتعريف العلاقات فيما بينها، وحرية توزيع الأثاث، وترتيب مناطق الجلوس والشرفات والحدائق والأفنية وتسيق الفراغات الخارجية، مع مراعاة إمكانية نمو المسكن، ومرونة استخدام الفراغات.

البرنامج الفراغي

فراغ استقبال الضيوف مع حمام

فراغ للطعام، يمكن استخدامه من قبل الضيوف: الرجال والنساء

فراغ لمعيشة العائلة، يمكن أن يستخدم لاستقبال الضيوف النساء مع حمام

مطبخ ومستودع وغرفة غسيل وغرفة خادمة مع حمام

غرفة نوم رئيسة مع حمام ومنطقة للملابس

غرفة نوم لشخصين مع حمام

غرفة نوم مفردتان بحمام مشترك

موقف مظلل للسيارة

تحكيم المسابقة

بلغ عدد المسجلين (تسجيلاً أولياً) من الفئتين ١٣٦٥ متسابقاً. وفي مرحلة تأكيد المشاركة أكد ٢٦٠ متسابقاً مشاركتهم، وعند تقديم التصميمات بلغ عدد المشاركين فعلياً ١٧٨ متسابقاً.

للقيام بإجراءات التحكيم شكلت لجنة فنية قامت بتجهيز ملخص للتقديمات، ومدى موافقتها للشروط، وجهاز معرض المسابقة، ومكان التحكيم.

عقدت لجنة التحكيم مداولاتها على مدى أربعة أيام، وأجرى التحكيم على جولات،



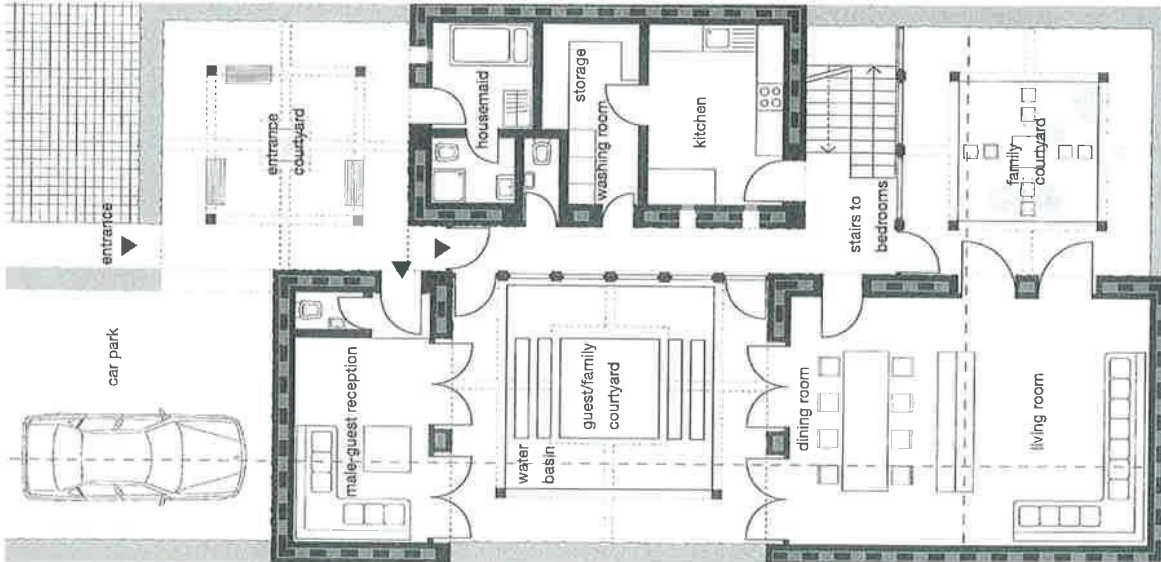
نماذج من مشاريع المحترفين

لا شك أن عديداً من المشاريع التي طرحت في المسابقة تستحق النشر، وإن لم تغز بإحدى الجوائز؛ كونها تقدم حلولاً مبتكرة لعديد من المشاكل التي يعاني منها المسكن المعاصر في المملكة. فأحد المشاريع على سبيل المثال بحث على فكرة المشاركة في التصميم والبناء. ومعروف أن فكرة المشاركة لها دورها العميق في تشكيل المسكن المناسب، الذي يستجيب لخصوصية الأسرة وتفردها. المشاركة هنا تعيد للأذهان ذلك التداخل العميق بين الساكن وبيئته العمرانية التي كانت عليه العمارة التقليدية. ولأننا نعلم أنه لم يعد هناك مجال للعودة للوراء لذلك فإن البحث عن المشاركة في ثوبها المعاصر يدفع المسكن نحو التفاعل الإيجابي مع من يسكنه.



ونعتقد أن تأكيد فكرة المشاركة سيكون لها هذا الدور الذي يجعل من بيوتنا مساكن حقيقية. على أن ما طرحته المشاريع المقدمة يتجاوز مجرد المشاركة. فهناك حلول مناخية وفراغية تقدم خيارات متعددة لما يمكن أن يكون عليه المسكن المعاصر في مدينة الرياض. بعض الحلول يقدم طرحاً فلسفياً عميقاً يستحق أن نقف عنده. والذي يمكن أن نستخلصه من هذه المشاريع هو تفاعلها العميق مع أهداف المسابقة، خصوصاً فيما يخص الاستدامة، والبحث عن تقنيات اقتصادية؛ وربما تكون هذه الأهداف هي الأكثر وضوحاً، لدرجة أنه يمكن تحويلها إلى حلول تصميمية.

ومع ذلك فإن أغلب الحلول المنشورة هنا حاولت إعادة تفسير العناصر العمرانية التقليدية، خصوصاً الفناء بأسلوب عملي يبتعد كثيراً عن العاطفة. ولعل الحس الاقتصادي الذي كانت تدفع به شروط المسابقة وشعارها «التيسير والاستدامة» هو ما جعل المتسابقين ينحون بعيداً عن العاطفة. وإن كانت الحلول لم تخل أبداً منها. ولعل هذا يعطينا درساً حول فكرة الثقافة والهوية. فالأولى تهتم بالتكوين الفراغي، وأسلوب الحياة في المكان الذي يحدد المعنى، والأخرى تحدد شكل المبنى ومقدرته على توصيل معنى معين للمجتمع؛ وكلتا الفكرتان تحتاجان إلى كثير من الأمثلة كي تصبحا جزءاً من الممارسة العملية للتصميم بشكل عام وتصميم المسكن بشكل خاص. ولعل بعض الأمثلة التي قدمها المتسابقون تفيد في هذا الجانب كثيراً. فمن وجهة نظرنا هي أمثلة «غير مكلفة» يمكن اختبارها ونقدها واستخلاص الدروس منها دون أن تتحول إلى «قيد مادي» يكبلنا ويجعلنا ندور في فلكه. المشكلة هنا تكمن في كيفية تحويل «المعنوي» إلى «مادي» ومدى صمود هذا المعنوي زمنياً، مقارنة بالمادي. فمن المعروف أن السلوك يتغير بسرعة وبالتالي تتغير الهوية والمعاني المرتبطة بها، مقارنة بالتكوين المادي للمسكن، إذ أن التغيير هنا باهظ التكاليف، وتهيمن عليه حتميات إنشائية وتقنية. لعل بعض الأفكار

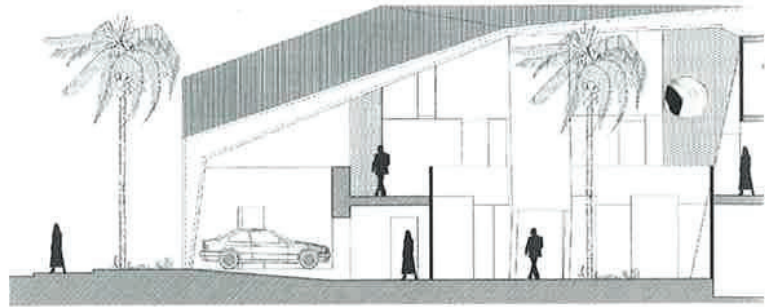


المعروضة هنا تجسد الهوة بين المعنوي والمادي، وتقرب بينهما لصالح الأسرة السعودية في المستقبل، وهو ما تتطلع له المسابقة. فتحن نرى أنه كلما زادت التجارب حول هذه الفكرة كان هناك تصور أوضح لما يمكن أن يكون عليه «الحد الأدنى» للسكن الميسر المناسب للأسرة السعودية.

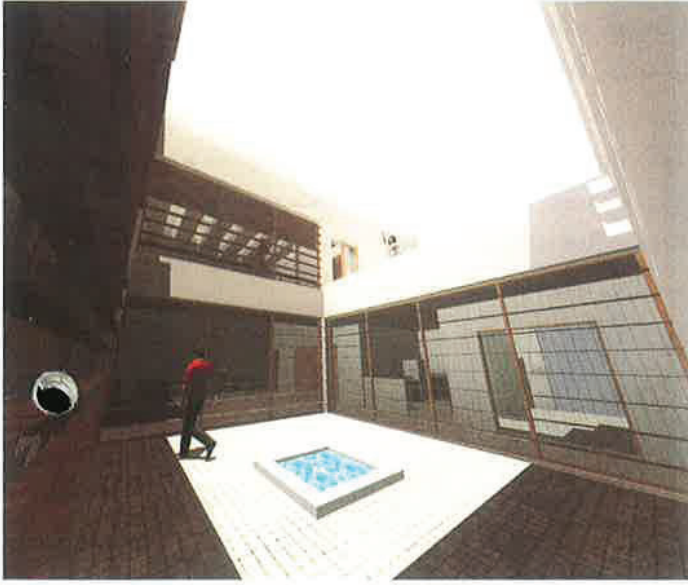
(نقلاً من كتاب التيسير والاستدامة-

مسابقة تصميم المسكن السعودي الحديث

الذي أصدرته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)



نماذج من مشاريع الطلاب

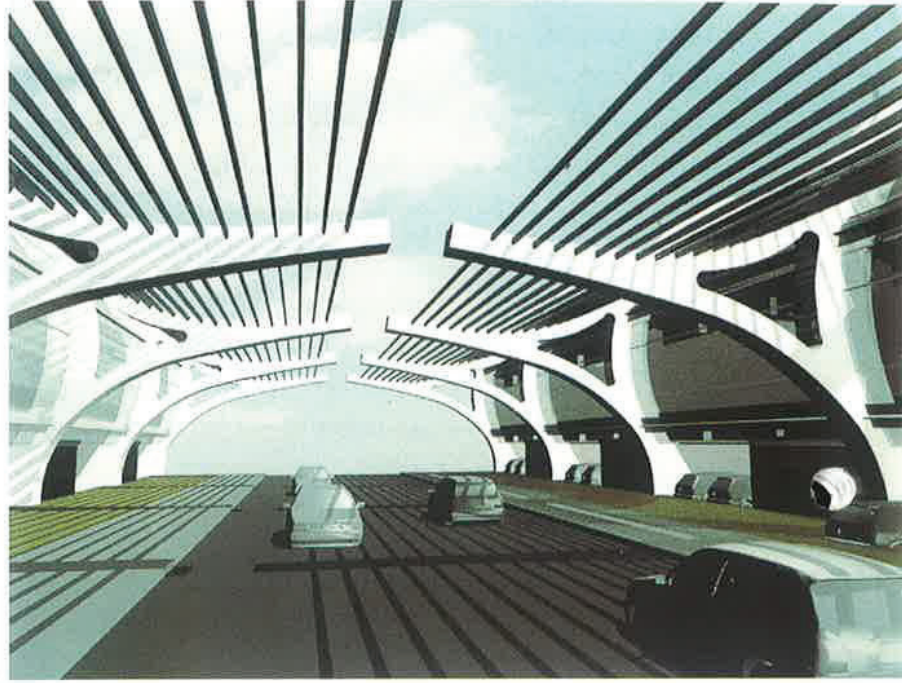
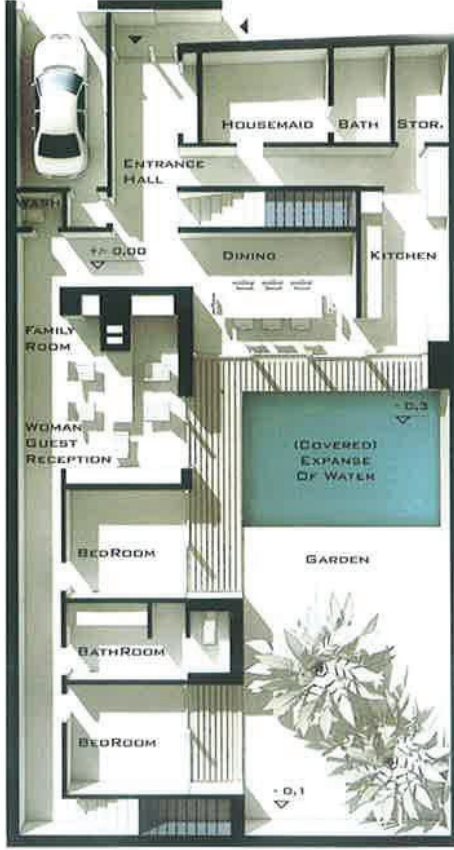


تتجلى الرؤى الأكاديمية بوضوح في طرقات الطلاب. فالمسكن يشكل قضية أكاديمية كما هو قضية مهنية، يقدم الطلاب هنا حلولاً فراغية ومناخية وتقنية، كما أنهم يحاولون إعادة تفسير بعض المعاني التقليدية للمسكن، وهي معان عميقة في شكلها وجوهرها. فرغم المحاولات المتعددة التي قام بها عديد من الممارسين لإعادة الاعتبار لعديد من الصيغ التقليدية إلا أننا نشعر دائماً أن هناك كثير يمكن أن نقوله ونعمله للاستفادة من الماضي. ربما نلاحظ كذلك التركيز على فكرة المرونة الفراغية التي هي جزء من ممارسة أكاديمية لاختيار الفراغ والشكل والإمكانات الكامنة فيها؛ وهو توجه نراه يتكرر في أغلب الحلول المقدمة للمسابقة، وذلك لأن المسكن أصلاً كيان مرّن، ينمو ويتفاعل مع الكائنات التي تسكنه. لذلك نجد أن هناك تركيزاً كبيراً على استخدام الفراغات المجربة التي أثبتت جدواها بالنسبة للأسرة السعودية في الماضي. فالبناء يشكل - على سبيل المثال - عنصراً ذا جاذبية مناخية،

ليس فقط لدى الطلاب، بل عند المتسابقين كافة، ولكن توظيفه مختلف من متسابق لآخر، وهو ما قد يجعلنا نختبر حقيقة مثل هذه الفراغات، وهل ما زال هناك مجال لتوظيفها في المسكن المعاصر في المملكة؟ ربما تثير مثل هذه الطرقات فكرة «الحياة» التي يتميز بها المسكن عما سواه من مبان، وهي حياة لا

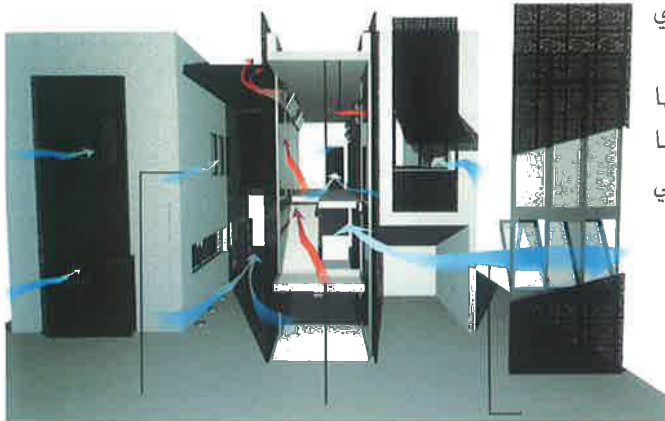


تقتصر على جيل معين، بل تمتد لعدة أجيال؛ لأن فضاء المسكن فضاء متجدد الحياة، والبحث في مواصفات هذه الحياة ورسم سيناريوهات لها في المستقبل يجب أن يكون جزءاً من تصميم المسكن؛ وهو تفكير مفقود عند المهتمين بتصميم المسكن. ففكرة النمو والتجدد كلها



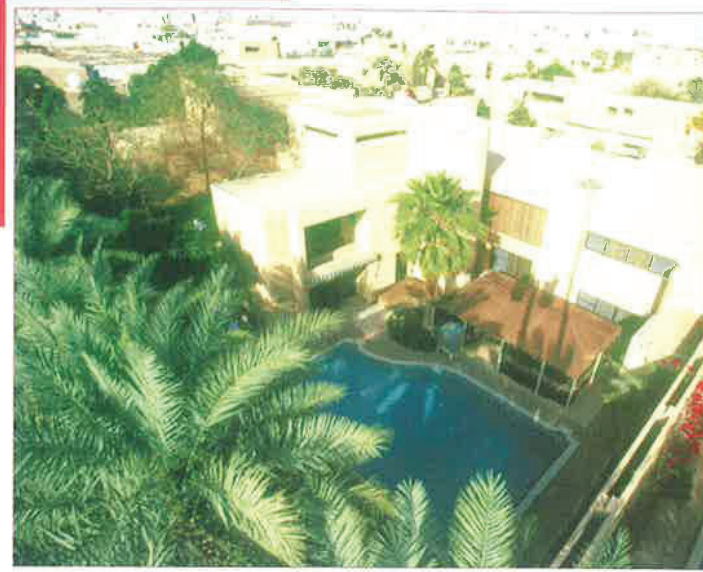
أفكار طرحت بشفافية لتعلمنا كثيراً، وتثير في عقولنا عدداً من أسئلة المستقبل التي عادة ما ننسأها في زحمة بحثنا عن حلول لمشاكل الحاضر. كما أننا نلاحظ في أعمال الطلاب جرأة تقنية ربما لا تكون قد وضعت في حسابها التكاليف الاقتصادية الباهظة، ولكنها بشكل عام تثير في عقولنا بعض الأسئلة حول مايمكن أن نتبناه وما يمكن أن نرفضه من التقنيات المتاحة. أو ربما تقول أن التقنية المستخدمة حالياً بحاجة إلى مراجعة، وإنه قد أن الألوان لإجراء مثل هذه المراجعة. ويبدو أن كثيراً من القضايا المعاصرة في مجال العمارة بشكل عام، والعمارة السكنية بشكل خاص، قد أثرت من قبل الطلاب. فترشيد الطاقة - على سبيل المثال - ينبع من تطوير الحلول التصميمية، والاستفادة من بعض التجارب التي جربت في الماضي، وتحويل شكل المسكن لهذه الاستجابة وليس فقط وضع مواد عازلة أو التعامل الرومانسي مع عناصر تقليدية لايمكن أن تحقق نتائج إيجابية مهمة، بل من خلال إيجاد الدافع الذي يمكن من خلاله أن تقوم الأسرة بالبحث عن حلول مساكن «مستدامة» على المستوى الاجتماعي والاقتصادي والتقني.

ربما تكون الأفكار التي قدمها الطلاب شبه أكاديمية، ولكنها تقدم عدداً من الأفكار التي يمكن أن تثري الساحة المهنية، كما أنها قد تعلمنا كثيراً دون تحفظ ودون قيود تكبلنا، تلك القيود التي صنعناها بأيدينا، أو أجبرتنا ظروف الحياة على صنعائها.



(نقلًا من كتاب التيسير والاستدامة -
مسابقة تصميم المسكن السعودي الحديث
الذي أصدرته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض)

السياسات الإسكانية في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض



تتمثل سياسة الإسكان التي وضعها المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض في أهداف عامة للنهوض بقطاع الإسكان، وتهيئته لاستيعاب احتياجات المدينة المستقبلية. لتحقيق هذه الأهداف وضعت جملة من السياسات، بناء على تشخيص واقع الإسكان في المدينة، وتقويم التجارب السابقة، واستقراء لمستجدات المدينة، والتغيير الذي سيطرأ على الإسكان، والعوامل المؤثرة فيه، وأنجح السبل للتعامل معها.

حددت سياسة الإسكان عدداً من الغايات الضرورية للنهوض بقطاع الإسكان في مدينة الرياض، وتهيئته لتوفير احتياجات المدينة من الوحدات السكنية اللازمة لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة، وما ينجم عنها من زيادة في عدد الأسر.

من هذه الغايات: تحسين المستوى الحضري للأحياء القائمة، ومعالجة ما تعاني منه من سلبيات، ورفع مستوى التصميم الحضري للمجاورات السكنية، بما يراعي النواحي الاجتماعية، والظروف المناخية، والطابع المعماري المحلي، والمحافظة على القيم الاجتماعية الإصيلة للسكان، وتعزيزها عن طريق التصورات التخطيطية المبتكرة لأنماط السكن، والمعيشة التي تستند على المبادئ الشرعية، والخصوصية الاجتماعية والمعطيات المحلية، ورفع كفاءة توزيع استعمالات الأراضي، خاصة فيما يتعلق بالإسكان وأماكن العمل والخدمات، وتنمية البيئة المبنية، بما يحقق الاحتياجات الأساسية من المرافق والخدمات والإسكان والنقل، وإتاحة خيارات متنوعة للسكن والنقل.

كما تتضمن الغايات تطوير آلية فعالة لتوفير السكن والخدمات الحضرية، في أطر زمنية مرحلية، وبأقل كلفة ممكنة، ولجميع فئات المجتمع، إضافة إلى زيادة آلية تمويل الإسكان بشكل خاص، وابتكار أدوات تمويلية فعالة، ومجدية اقتصادياً، وفي متناول السكان.

المخطط الاستراتيجي
الشامل لمدينة الرياض

إن قدرة قطاع الإسكان على استيعاب احتياجات النمو السكاني المستمرة، تشير إلى كفاءة عدد من العوامل المؤثرة في الإسكان، كمرونة التخطيط وفاعليته، وازدهار الاستثمار العقاري، ووجود آليات تعاون فاعلة، تقوم على أسس استثمارية مجدية بين القطاع العام والخاص، ونجاح آليات التيسير المختلفة.

إن الازدهار الاقتصادي الذي قد يطرأ على المدينة لا يضمن بالضرورة أن يزدهر قطاعها الإسكاني، وكثير من المدن المزدهرة اقتصادياً، والتي تجتذب إليها الاستثمارات تعاني من أزمات إسكانية حادة.

٢- جودة البيئة السكنية

وهو مؤشر يعكس الجوانب النوعية، والكيفية لقطاع الإسكان، يتمثل في كفاءة قطاع الإسكان في تحقيق الاحتياجات الأساسية للسكان، كالأمن والخصوصية، والتفاعل الاجتماعي، ويتمثل في كفاءة التخطيط الحضري، وجودة المرافق العامة، والخدمات، وملاءمتها لاحتياجات السكان كمأً، وكيفاً، وكذلك مستوى التناغم بين العمران السكني والبيئة المحيطة، من حيث اعتبار عوامل المكان الطبيعية، والمناخية، وتوظيفها في ترشيد الموارد والطاقة.

إن جودة البيئة السكنية تحقق الاستقرار في المدينة، وعدم تغير استعمالات الأراضي، وتحفظ المخزون الإسكاني للمدينة، وتزيد من قيمته الاقتصادية بمرور الوقت.

المساكن هي المكون الأبرز، والأكثر شيوعاً في المدن، إذ تشكل أكثر من ٧٥٪ من إجمالي النسيج العمراني في المدينة، على اختلاف استعمالاته، كما أنها تكتسب مكانة اقتصادية هامة، فأكثر من ٤٠٪ من قيمة أصول المدينة تكمن في مساكنها، هذا إضافة إلى كونها تستوعب معظم أوقات سكان المدينة بداخلها. من هنا تنبع أهمية قطاع الإسكان في المدن، ما يعني أن ازدهاره يعطي مؤشراً قوياً على الازدهار الذي تعيشه المدينة، وعكس ذلك إذا ما كان يعاني من الإخفاقات، والأزمات الحادة. ولقياس مستوى أداء قطاع الإسكان، وسلامة آلياته، واستيعابه لنمو المدينة وتحقيقه لرغبات ساكنيها، وتواءمه مع معطياتها الاقتصادية، والبيئية، والتخطيطية تستخدم ثلاثة مؤشرات رئيسية وهي:

١- القدرة على استيعاب الطلب

قدرة قطاع الإسكان في المدينة على استيعاب الاحتياجات المستقبلية تبعاً لنمو سكان المدينة يعطي دلالة قوية على كفاءة قطاع الإسكان، فالمدن في كثير من فترات حياتها تمر بحالات توازن واستقرار بين حاجتها للوحدات السكنية، وبين عدد سكانها، إلا أن هذا الاستقرار قد لا يكون حقيقياً، ولا يعكس بالضرورة كفاءة قطاع الإسكان، بقدر ما يشير إلى عدم نمو سكان المدينة، ويظهر ذلك جلياً عندما يزداد معدل الهجرة إلى المدينة، ويتضاعف عدد سكانها بوتيرة عالية. هنا تظهر كفاءة قطاع الإسكان، وقدرته على استيعاب هذه الزيادة على الدوام، من عدمه.



٣- تواصل الازدهار

تعاني معظم المدن من ظاهرة «شيخوخة الأحياء السكنية» حيث يكتسب الحي السكني أهمية اقتصادية، ورعاية إدارية، ورغبة سكانية في البقاء فيه، وبمرور الوقت تضمحل هذه القيم، فتتخفف القيمة الاقتصادية للعقار السكني في الحي، وتغزو الحي الاستعمالات المختلطة المتواضعة في القيمة الاقتصادية، والمعنوية، وتدهور المرافق والخدمات في الحي، وتظهر مشاكل التلوث، وسوء التخطيط، وقد تستفحل الأمور، وتطفو على السطح إشكالات سلوكية ترتبط بالحي، فيفقد الحي ازدهاره، ويبدأ ساكنوه في البحث عن بيئة سكنية أفضل، في أحياء أخرى جديدة.

إن هذه المدن تعاني من موجة هجرة سكانية داخلية، تنطلق من مركزها، وأحيائها القديمة التي تفقد جودتها الإسكانية، إلى أحياء سكنية جديدة، ستفقد قيمتها هي الأخرى بمرور الوقت، وهذا الوضع يجعل جميع سكان المدينة في بحث متواصل عن سكن.

الازدهار السكاني المتواصل، الذي يزداد بمرور الوقت ويعكس جودة في التخطيط، وتفاعلاً من السكان، وكفاءة في التجهيز، واعتبار البيئة يعد أهم مؤشرات كفاءة قطاع الإسكان في المدينة.

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض يضع جملة من السياسات، المحققة لعدد من الغايات، والأهداف للنهوض بقطاع الإسكان في المدينة، والمؤهلة لمستقبل المدينة، وما ينتظرها من احتياجات إسكانية.

ركزت هذه السياسات على تطوير المناطق السكنية القائمة، وتطوير تصميم المجاورات السكنية، وتفعيل الأداء الاجتماعي للسكان، وتحسين البيئة السكنية، وتيسير الإسكان، وتمويله.



المناطق السكنية القائمة

تشكل المناطق السكنية القائمة عماد النسيج العمراني للمدينة، والعناية بها من حيث استكمال احتياجاتها، ومعالجة أوجه القصور التي تعاني منها سيسهم في تطوير قطاع الإسكان، ويعيد تأهيل أعداد كبيرة من المنازل التي هُجرت، ولم تعد ترضي السكان.

كما تعاني معظم الخدمات من مشكلة التوزيع غير المتوازن على مستوى الأحياء، كما أن العديد من هذه الخدمات مقامة في مبانٍ مستأجرة (٤٢٪ منها)، وهي غير مناسبة من حيث المواقع، والتصاميم، والمساحات، كما بدأت مشكلة تغير استعمالات الأراضي السكنية في تحويل الأحياء السكنية إلى أحياء مختلطة الاستعمالات، كما تحولت أراضي الخدمات العامة إلى استعمالات أخرى، وهذه الأحياء بحاجة إلى مزيد من المناطق المفتوحة، والمناطق الترفيهية، وتطوير البيئة السكنية التي تحفز الأنشطة الاجتماعية التفاعلية بين السكان.

الهدف

رفع المستوى الحضري للأحياء القائمة.

السياسات

المحافظة على الهوية ومنع تغيير الاستعمالات.

تحسين الحركة المرورية داخل الأحياء.

توفير بيئة مشاة آمنة.

تطوير أنظمة البناء.

تحسين بيئة الشوارع وتشجيرها.

استكمال الخدمات اللازمة للأحياء.

تطوير مراكز الأحياء، وربطها بأجزاء الحي.

إشراك السكان في تخطيط أحيائهم، وتنفيذها، وتمويلها.

إشراك السكان في إدارة شؤون الحي.

الموازنة بين احتياجات التطوير وقدرات أهل الحي.

تصميم المجاورات السكنية

طبيعة الاتصال والعلاقات العمرانية التخطيطية بين الوحدات السكنية في الحي فيما بينها وبين هذه الوحدات، والفراغ شبه العام المحيط بها وبين مجموعات الوحدات السكنية، والفراغات العامة في الحي، ومراكز الحي، ومناطق الاستعمالات المتعددة، هذه العلاقات، ومستوى كفاءتها التخطيطية تعكس المستوى الحضري الذي يتمتع به الحي. فليست جودة الوحدات السكنية، وحسن تصميمها، ومستوى تنفيذها كافية لوحدها لرفع المستوى الحضري للحي، وإنما بجودة الاتصال والعلاقات العمرانية بين عناصر الحي

تصميم المجاورات السكنية بما يراعي الاحتياجات الوظيفية، والاجتماعية، والبيئية

الهدف

السياسات

اتباع القواعد الإرشادية في تصميم الأحياء السكنية الواردة في المخططات الهيكلية المحلية

عدم السماح بتغيير استعمالات الأراضي المخصصة للخدمات العامة إلى استعمالات أخرى

اتباع التدرج الهرمي في تصميم الشوارع، وتوزيع الخدمات الرئيسية في الحي

إشراك السكان في تخطيط أحيائهم وصيانتها، واعتبار التباين في احتياجاتهم

توفير الاحتياجات الأساسية: الصحية، والأمنية، والاجتماعية، والترفيهية، والجمالية

اعتبار اختلاف مستوى الاتصال بين المجاورات، وحاجة بعضها إلى دمج الوظائف، أو عزلها

مراعاة الاحتياجات المختلفة لسكان الحي من حيث التباين الاجتماعي، والفئات العمرية

اعتبار الأوضاع الطبوغرافية والمناخية في تصميم الحي السكني، وتخطيطه، وتصميم الوحدات السكنية

إيجاد أنماط مختلفة من الوحدات السكنية كالفلل، والدبلكسات، والشقق، وإيجاد فصل فراغي بينها

استعمال مساحات أصغر للوحدات السكنية، والسماح بإنشاء الوحدات المتلاصقة، أو المعزولة

اعتبار متطلبات التفاعل الاجتماعي في تصميم الطرق، والممرات، ومراكز الأحياء والمرافق العامة

القيم المحلية للأنماط المعيشية

يتأثر السلوك الإنساني، والأداء الاجتماعي بالمعتقدات والقيم والأفكار، ومستوى الانضباط السلوكي بمقتضياتها، والظروف المحيطة، معنوية كانت أم حسية، وهناك مؤثر لا يقل أهمية عما سبق يكمن في المستوى الحضري، وجودة التخطيط العمراني، والتصميم المعماري للبيئة التي يعمل فيها الإنسان، أو يسكنها، فإذا كان الإنسان في حيه السكني يقضي جل وقته في منزله، الذي حدد طبيعته وفق احتياجاته الخاصة، فإنه لا يستغني عن الإفادة خارج منزله، من أسواق، ومساجد، وأماكن عامة، كما لا يستغني عن التفاعل مع الآخرين.

تتحقق جودة الأداء الحضري للحي، وهي ما ينعكس إيجاباً على التفاعل الاجتماعي بين سكان الحي، ويتحقق من خلالها الإفادة القصوى من مرافق الحي، ومنشآته الخدمية.

العلاقات الاتصالية بعناصر الحي تكون ضمن مستويات متدرجة، فكلما زادت درجة التقارب بين العناصر، وتجاورت زادت الحاجة إلى زيادة القواسم المشتركة بين هذه العناصر، وإضفاء طابع الخصوصية ضمن هذا المستوى من العلاقة، وإذا تباعدت المجاورات عن بعضها ظهرت أولويات أخرى لتنظيم الاتصال فيما بينها كتنسيب الاتصال، وعزل الاستعمالات عن بعضها، والتركيز على المرونة، والقدرة على استيعاب الأنشطة المكثفة. فعلى مستوى الوحدة السكنية هناك دائرة المجاورات السكنية لهذه الوحدة مع بقية الوحدات السكنية، التي تشكل مجموعة سكنية من هذه المساكن، وما يتبعها من فراغ شبه عام، كالمر الموصّل بينها، والمناطق المفتوحة الخاصة بها، وبعض المنشآت الخدمية الخاصة بها كالمسجد الصغير، فيجب في هذا المستوى ظهور قاسم مشترك من الخصوصية، وأن تتمتع بالأمن، والعزل عن المنشآت العامة، وأعصاب الحركة الرئيسة في الحي، وهذه البيئة ستشجع إقامة العلاقات الاجتماعية بين سكان هذه المجموعة السكنية، ويزداد تفاعلهم في الفراغ شبه العام، وتزداد إفاذتهم مما يحتويه من مرافق وخدمات، وهذا ينعكس إيجاباً على شعور السكان بالمسؤولية عن منطقتهم، واهتمامهم بها.

في المقابل يظهر مستوى آخر من العلاقة والاتصال بين المجموعات المجاورة، كالاتصال بين مجموعات الوحدات السكنية ومركز الحي، الذي يشتمل عادة على المنشآت الخدمية العامة لكل سكان الحي، والعلاقة بين هذه العناصر وشبكة الطرق الرئيسة في الحي. ضمن هذا المستوى تبرز أولويات أخرى، كالمرونة، وسهولة الاتصال، وتوفير الأمن، وحماية المشاة من حركة المركبات، وعزل الحركة العامة عن الخصوصية والسكنية التي تتمتع بها المجموعات السكنية، والقابلية لاحتضان تفاعل اجتماعي عام بين سكان الحي في المناسبات، وهو يختلف عن طبيعة التفاعل اليومي على مستوى مجموعات المساكن.

إن تصميم المجاورات السكنية يجب أن يعتبر مبدأً تبادل المنافع بين المجاورات، فيما يحقق فيه التبادل مزيداً من الفاعلية والخدمة، كالدمج بين المناطق المفتوحة للمدارس، ورياض الأطفال، والمناطق المفتوحة وحدائق الحي، وينبغي ألا يؤدي هذا الدمج وتبادل المنافع إلى إهمال الاحتياجات، والوظائف الخاصة، وما تحتاجه من خصوصية، كالعزل بين النشاط الكثيف الذي تشهده الشوارع الرئيسة في الحي، وما يجاورها من وحدات سكنية.

الأنشطة الاجتماعية، حتى ضمن النسيج العمراني السكني الذي لم يتغير استخدامه.

عدة عوامل أدت إلى غياب الهوية السكنية، منها النظام الشبكي للأحياء السكنية، فالشوارع الرئيسية في الحي اجتذبت الأنشطة المختلطة، وبمرور الوقت، وازدهار النشاط التجاري في الحي زادت كثافة الأنشطة التجارية، حتى تغلغت إلى الشوارع الفرعية، كما ساعد تعدد استعمالات الأراضي، وعدم فرض ضوابط دقيقة لاستعمالات الأراضي - خصوصاً السكنية - في تحول المباني السكنية إلى مبان تجارية.

لنجاح الحي السكني في خدمة سكانه، واستيعاب احتياجاتهم داخل الوحدات السكنية، وفي البيئة السكنية يلزم توفر قدر كبير من الخصوصية، والسكنية، ومستوى عالٍ من ضبط استعمالات الأراضي، وتجهيز المرافق والخدمات العامة، ونظراً لكثرة الاشتراطات اللازمة لتحقيق البيئة السكنية الملائمة، فإن النسيج العمراني السكني، وبيئته السكنية يتسم بقدر كبير من الحساسية، وسرعة التأثر بالعوامل الخارجية، وخصوصاً الأنشطة التجارية المختلطة، كما أن تعرض البيئة السكنية للاختراق من قبل الأنشطة الأخرى، يؤدي إلى مضاعفة المشكلة بمرور الوقت. ويدخل الحي السكني في عملية تدهور مستمرة، تنتهي بهجرة ساكنيه إلى أحياء جديدة.

أن كثيراً من ضعف الترابط الاجتماعي الذي تعاني منه الأحياء يرجع إلى عدم ملائمة البيئة خارج الوحدات السكنية للنشاط الاجتماعي، كما أن جودة التخطيط الحضري لهذه الأحياء، وكفاءة تصميم مجاوراتها السكنية، وتوافر مرافقها العامة، يشكل بيئة محفزة للنشاط الاجتماعي.

التفاعل الاجتماعي بين سكان الحي ينحو في الجملة نحو الإيجابية، خصوصاً في ظل سيادة المعتقدات الإسلامية، وسلامة الذوق العام، وهذا التفاعل يعود بالفائدة على الفرد والمجتمع، فالأحياء التي تزداد فيها أواصر التعارف والتفاعل الاجتماعي سجلت معدلات أقل في الجرائم، والحوادث الأمنية، وتفتشي المظاهر السلوكية السلبية.

زيادة التفاعل بين السكان، ورعايته، وترشيده يحد من السلوكيات الشاذة في أوساط المجتمع، وينمي حس المسؤولية بين أفراد المجتمع، وهذا الشعور يؤول إلى أنماط مختلفة من الأداء الجماعي التعاوني في مجالات البر والمعروف، كإعانة الضعيف، وخدمة المحتاج، وصيانة الحي، وحفظ مرافقه، وزيادة درجة الأمن.

الأداء الاجتماعي للسكان، وسلوكهم الحضاري المنضبط هو الضمان الأساسي لازدهار الحي، ودوام جودته السكنية، وعدم تعرضه للتدهور، واستفحال المشاكل، ونزوح ساكنيه، ومن ثم اندثاره.

الهدف

حماية البيئة السكنية للأحياء السكنية، وبلورة ملامحها، وتعزيز ازدهارها

السياسات

- رفع كفاءة توزيع استعمالات الأراضي السكنية، والإنتاجية، والخدمية وغيرها
- تنظيم البيئة السكنية بحيث تحقق الاحتياجات الأساسية في السكن، والنقل، والخدمات
- حماية المناطق السكنية بمناطق خضراء فاصلة عن بقية الاستعمالات
- توفير الخدمات العامة، والأنشطة التجارية المحلية اللازمة لسكان الأحياء السكنية
- توفير التنوع في المساكن داخل الأحياء، وتوفير فرص أكبر للسكان في اختيار مساكنهم
- إشراك السكان من خلال المسؤولية الجماعية عن الحي، والخدمات المشتركة فيه
- إيجاد تفاوت في نسبة التنمية المسموح بها في الأحياء السكنية

النهوض بالأداء الاجتماعي للسكان، والرقى بسلوكهم الحضاري

الهدف

السياسات

- اتباع سياسات تصميم المجاورات السكنية
- تصميم الوحدات السكنية وفق القيم الأصلية للمجتمع، واحتياجاته الاجتماعية والسلوكية المحلية
- استكمال المرافق العامة، والمناطق المفتوحة بكثافة كافية لسكان الحي
- تشجيع السكان على تولي شؤونهم الاجتماعية، وإدارة مناشطهم اليومية في أحيائهم
- تأكيد دور المسجد كمركز للحي السكني، ونقطة التقاء السكان

البيئة السكنية

تعاني كثير من الأحياء السكنية من ضعف الهوية السكنية، ويتمثل ذلك في انتشار الاستعمالات المختلطة، وتغلغلها داخل النسيج العمراني السكني، إلى درجة نزوح السكان من الحي، مع بقاء المساكن وتحويلها إلى أنشطة تجارية مختلطة، كما يسهم في غياب الهوية السكنية من الأحياء السكنية ضعف

الإسكان

قدرة قطاع الإسكان علي توفير احتياجات المدينة من الوحدات السكنية لمقابلة الزيادة المطردة في عدد سكان المدينة، وخصوصاً عدد الأسر الحديثة، يمثل دعامة مهمة للازدهار الحضري للمدينة، واستقرارها الاجتماعي، وضعف هذا القطاع عن توفير احتياجات المدينة الإسكانية يؤدي إلى أزمات حادة في الإسكان.

مدينة الرياض في عقودها الماضية، وواقعها الحالي تشهد استقراراً، وتوازناً بين احتياجات المدينة الإسكانية ونمو عدد سكانها، إلا أن احتياجات المدينة المستقبلية، وخصوصاً الأسر الحديثة التي ستنشأ في المستقبل القريب تستدعي تطوير كل العوامل المؤثرة في الإسكان لتيسير الإسكان، وجعله متاحاً لأسر المستقبل، وضمن قدراتها الاقتصادية المتوقعة.

ويشمل ذلك تطوير أنظمة تقسيم الأراضي، وأنظمة البناء، وابتكار تصاميم معمارية للوحدات السكنية تتسم بترشيد الفراغ، ومواد البناء، وتطوير آليات الإنشاء، وصناعة مواد البناء، وتطوير آليات التمويل، والاستثمار العقاري.

تمويل الإسكان

التمويل أحد العوامل المؤثرة في الإسكان إلا أنه يكتسب أهمية خاصة نظراً لأثره الكبير في بقية العوامل كالتصميم العمراني، والتخطيط، وآليات البناء ومواد الإنشاء، وهو أيضاً العقبة الأساسية التي تحول دون تملك الأسر الحديثة لما تحتاج إليه من مساكن.

معالجة هذا الجانب تنطلق في محورين، الأول: يبحث في آليات خفض التكاليف، من خلال تطوير تصاميم الوحدات السكنية، والتخطيط العمراني الفعال للأحياء، والإفادة من تقنيات البناء الحديثة، وحتى تطوير الجوانب الإجرائية والتنظيمية بما يخدم هدف التمويل والترشيد.

المحور الثاني: يركز على إحداث آليات جديدة للتمويل تتناسب مع القدرات الاقتصادية للأسر، وتتسم بقدر كاف من الجاذبية الاستثمارية اللازمة للنهوض بصناعة العقار، وتطويرها وفق أسس تجارية اقتصادية ناجحة.

تطوير آليات تمويل الإسكان لتتناسب مع قدرات الأسر، واحتياجات السوق، وأحكام الشريعة

الهدف

السياسات

تشجيع التمويل الإسكاني بمشاركة القطاعات العامة والخاصة

استحداث أنظمة تمويل فعالة، تحفظ حقوق جميع الأطراف ضمن الضوابط الشرعية للمعاملات المالية

تطوير ضمانات حفظ حقوق الممولين كالرهن العقاري، والضمان الوظيفي، والجمعيات التعاونية

تشجيع آليات الإيداع، وتوجيهه لتمويل الإسكان

تفعيل دور التمويل الحكومي، وتوجيهه لخدمة ذوي الدخل المنخفض

دعم صندوق التنمية العقارية وتنويع قروضه لتشمل الصيانة، والشراء

تشجيع القطاعات الخاصة على توفير برامج إسكانية لموظفيها، على غرار برامج شركة أرامكو

تشجيع البنوك على تمويل الإسكان على مدد زمنية طويلة، وبشروط ميسرة

تطوير آليات تنظيمية فاعلة لتملك المساكن المتعددة الوحدات كالشقق

تشجيع آليات التأجير المنتهي بالتمليك، وتنظيمها بما يحفظ حقوق الجميع

تشجيع استثمارات القطاع الخاص في بناء الخدمات العامة على الأراضي المخططة

تطوير آليات فعالة لتوفير السكن، والخدمة الحضرية، مرحلياً لجميع فئات المجتمع

الهدف

السياسات

تطوير أنظمة الإسكان من حيث التخطيط والإنتاج والتمويل للتأجير والتمليك

الإفادة من القدرات الاستيعابية الإسكانية للأراضي البيضاء

توجيه برامج الإسكان الميسر للتطبيقات ذات الدخل المحدود والمنخفض

تنسيق مواقع الإسكان الكثيفة بالقرب من مراكز التوظيف والنقل

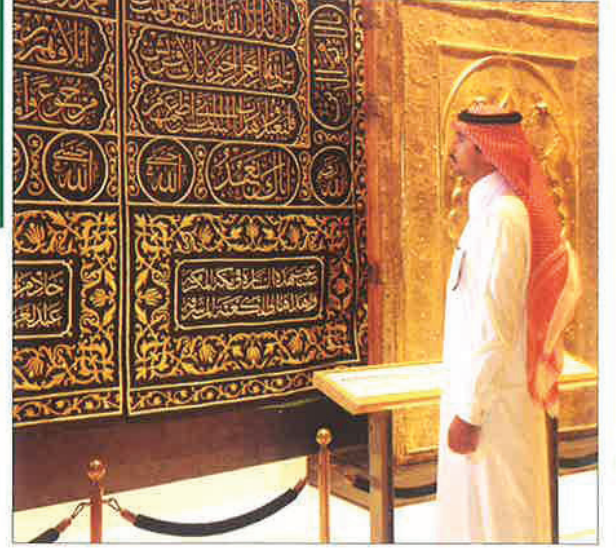
منح أراضي الخدمات العامة في المخططات الجديدة للجهات ذات العلاقة بما يساعد على إنجازها

تطوير الأحياء القديمة، واتخاذ تدابير كافية لإبقاء الاستعمال السكني للأراضي السكنية

اعتماد مخططات الأحياء الجديدة بناء على مرحلية متفق عليها لتوفير المرافق العامة

القاعة الثامنة:

الحج والحرمان الشريفان



قال تعالى : ﴿ وَأَذِّنْ فِي النَّاسِ بِالْحَجِّ يَأْتُوكَ رِجَالًا وَعَلَى كُلِّ ضَامِرٍ يَأْتِينَ مِنْ كُلِّ فَجٍّ عَمِيقٍ ﴾

سورة الحج الآية ٢٧

اصطفى الله عدداً من بقاع الأرض، وخصها بالقدسية والتشريف إلى يوم القيامة، وهي مكة المكرمة، بلد الله الحرام، وفيها البيت العتيق، ومهوى أفئدة الناس، وفيها بُعثَ خاتم الأنبياء والمرسلين، وطيبة الطيبة قاعدة الإسلام، ومهاجر رسوله صلى الله عليه وسلم، والقدس الشريف، أولى القبلتين، ومهد النبوات، وثالث الحرمين الشريفين.

يتسم تاريخ هذه المقدسات بالثراء، ويرجع ذلك إلى الاهتمام البالغ، والعناية الفائقة التي بذلها المسلمون لرعاية هذه المقدسات، حكماً، ومحكومين.

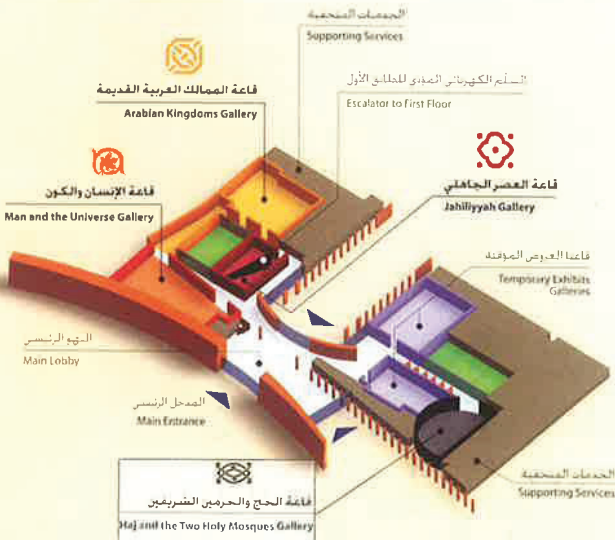
العناية بتاريخ الحرمين الشريفين تشكل آخر مواضيع المتحف الوطني، وأهمها من حيث القيمة

المعنوية، فالحرمان الشريفان منهما تكتسب جزيرة العرب مكانتها، وهذه المكانة تنعكس في الاهتمام البالغ الذي حظيا بها على مر التاريخ، والذي يشكل حاضرها نقلة كبيرة في التطور، وتكامل المرافق، وتنظيم العناية بالحجاج، والزوار، والعمار.

يتمحور موضوع هذه القاعة حول تاريخ الحرمين الشريفين، منذ تأسيسهما، من خلال استعراض لنماذج تاريخية، وأثرية تعكس المحطات المهمة في هذا التاريخ.

مركز الملك عبدالعزيز التاريخي

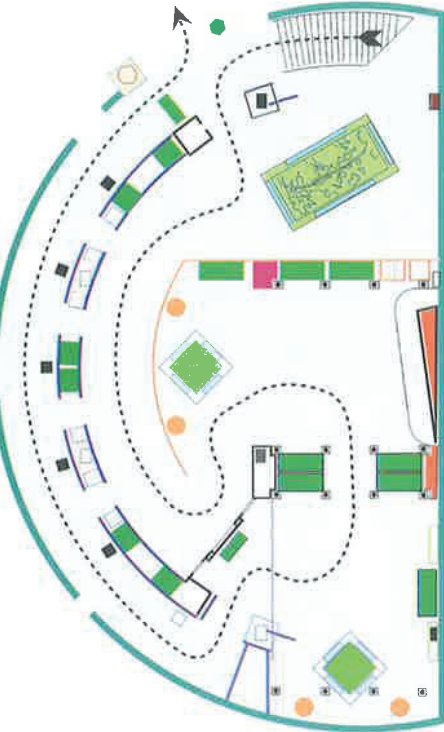
قاعات المتحف الوطني





ثم ينتهي جناح الحرم المدني الشريف إلى ممر دائري يستعرض تاريخ رحلة الحج عبر العصور الإسلامية المتعاقبة، ويعرض عبر لوحاته وموجوداته لأشهر رحلات الحج القديمة، ثم تاريخ الحج في عهد الدولة السعودية الأولى، ويختتم باستعراض جهود الملك عبدالعزيز - رحمه الله - في خدمة الحرمين الشريفين، في تأمين طرق الحج، ورعاية مصالح الحجاج، وتوفير سبل الراحة لهم.

مسلسل معروضات القاعة



- طرق وموانئ الحج البحرية.
- طريق الحج اليماني القديم.
- طريق الحج من الأحساء واليمامة القديم.
- طريق الحج العراقي القديم.
- طريق الحج الشامي القديم.
- طريق الحج المصري القديم.
- تاريخ مكة، والكعبة المشرفة.
- تاريخ كسوة الكعبة المشرفة.
- تاريخ المدينة المنورة، ومسجد النبي ﷺ.
- المراحل المعمارية لبناء الحرمين الشريفين.
- رحلات الحج القديمة.
- أشهر رحلات الحج القديمة قبل القرن السادس الهجري.
- أشهر رحلات الحج القديمة بعد القرن السادس الهجري.
- عمارة الحرمين الشريفين، ورعاية الحجاج في عهد الملك عبدالعزيز.
- عمارة الحرمين الشريفين في عهد خادم الحرمين الشريفين.
- فيلم عن تاريخ مكة، وتوسعات الحرم الشريف.
- فيلم عن تاريخ المدينة، وتوسعات الحرم الشريف.
- فيلم عن تاريخ كسوة الكعبة المشرفة.
- فيلم عن طريق الحج القديمة.

هذه القاعة الأخيرة تمثل تاريخ الحرمين الشريفين ورحلة الحج عبر القرون، وأول ما يظهر في القاعة مجسم لمكة المكرمة والمشاعر المقدسة، يستعرض المشاعر المقدسة، ومناسك الحج.

ثم عبر ممر دائري تُعرض طرق الحج القديمة، من خلال مجسمات وشواهد أثرية لعلامات الطريق، ومواد أثرية خلفها الحجاج، وخرائط لأهم طرق الحج القديمة التي تبدأ بطريق الحج الشامي، ثم طريق الحج العراقي المشهور بدرب زبيدة، ثم طريق الحج المصري، وأخيراً طريق الحج اليمني، بالإضافة إلى موانئ وطرق الحجاج البحرية.

ثم ينتهي الممر إلى جناح الحرم المكي الشريف، والذي يبدأ موضوعه بالمواقيت المكانية، ويتوسط الجناح مجسم للحرم المكي الشريف بعد التوسعة السعودية الثانية، في عهد خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبدالعزيز، وتتنوع المعروضات لتشمل نماذج أثرية وأدوات حديثة لصناعة كسوة الكعبة المشرفة، بالإضافة إلى آثار حجرية ومشغولات نحاسية من عمارات المسجد الحرام القديمة، ويُعرض الجناح نموذجاً لكسوة الكعبة المشرفة،



يتمثل في ستارة الكعبة، بالإضافة إلى أحد أبواب الكعبة الأثرية، ويستعرض الجناح تاريخ مكة المكرمة، والكعبة المشرفة منذ أن أسس قواعدها نبي الله إبراهيم، وابنه إسماعيل عليهما السلام، وتاريخ كسوتها إلى عصرنا الحاضر.

وفي الجناح رواق من مجسمات لأعمدة الحرم المكي الشريف الحديثة، تفصله عن جناح الحرم المدني الشريف، الذي يحوي مجسماً للحرم المدني الشريف بعد التوسعة السعودية الثانية في عهد خادم الحرمين الشريفين، الملك فهد بن عبدالعزيز، كما تحوي خزائن الجناح قطع معمارية ونقوش قديمة من آثار عمارة المسجد القديمة، بالإضافة إلى مصاحف ومخطوطات قديمة، وأنية ومسارح أثرية استخدمت لخدمة عمارة المسجد النبوي الشريف منذ أن أسس قواعده النبي صلى الله عليه وسلم، وعمارته المتعاقبة عبر العصور الإسلامية إلى عصرنا الحديث.

تطوير سوق الزل

تحسينات حديثة

تبرز

الامتيازات القديمة



يعطي مشروع تطوير سوق الزل في منطقة قصر الحكم أنموذجاً للتطوير الحضري والعمراني للمناطق المأهولة العامرة بالنشاط، بما يبقي هذا النشاط العامر ويطوره، ويعالج ما فيه من سلبيات ونقص.

يأتي مشروع تطوير سوق الزل لبنة إضافية إلى المشاريع السابقة في برنامج تطوير منطقة قصر الحكم، والتي تهدف في مجملها إلى رفع المستوى العمراني والحضري للمنطقة، ضمن خصوصية معمارية تراثية، تجعل من منطقة قصر الحكم عنواناً للهوية المعمارية لمدينة الرياض، وتؤكد القيمة المعنوية لعاصمة البلاد، باحتوائها على مقرات الحكم، والإدارة. كقصر الحكم، والأمانة، والمحكمة العامة، وأمانة مدينة الرياض، وجامع الإمام تركي بن عبد الله. وتطوير المنطقة اقتصادياً، بتهيئة البنى التحتية والمرافق اللازمة لاستيعاب الأنشطة التجارية الحديثة، وتطوير الأنشطة التقليدية والتراثية، بما يكسبها القدرة التنافسية، ويحافظ على تميزها الثقافي والتراثي، ما يكون رافداً لدعم السياحة في المدينة عموماً. هذا إضافة إلى تطوير البيئة السكنية في المنطقة، وتوفير ما يحتاجه النشاط الاجتماعي السكاني.

يهدف مشروع تحسين سوق الزل وتطويره إلى الحفاظ على أنشطته التجارية التراثية، التي تأكدت على مدى العقود الماضية من خلال رفع المستوى العمراني والحضري للسوق بما يتوافق مع مستوى منطقة قصر الحكم، ومشاريعها التطويرية، وبما يحفظ الأنشطة القائمة، ويسهم في تأكيد أهميتها، وتميزها على مستوى المدينة، والحفاظ على قيمتها التنافسية التجارية، بالحفاظ على القائم منها، وتطوير بيئة العمل المحيطة به، وإزالة السلبيات القائمة، وتسهيل عوامل جذب المتسوقين والمتزائدين، من ممرات المشاة، ومواقف السيارات، والتجهيزات الخدمية، وجمال البيئة البصرية في الموقع، ليكون السوق إحدى الواجهات السياحية في وسط المدينة.

مشاريع

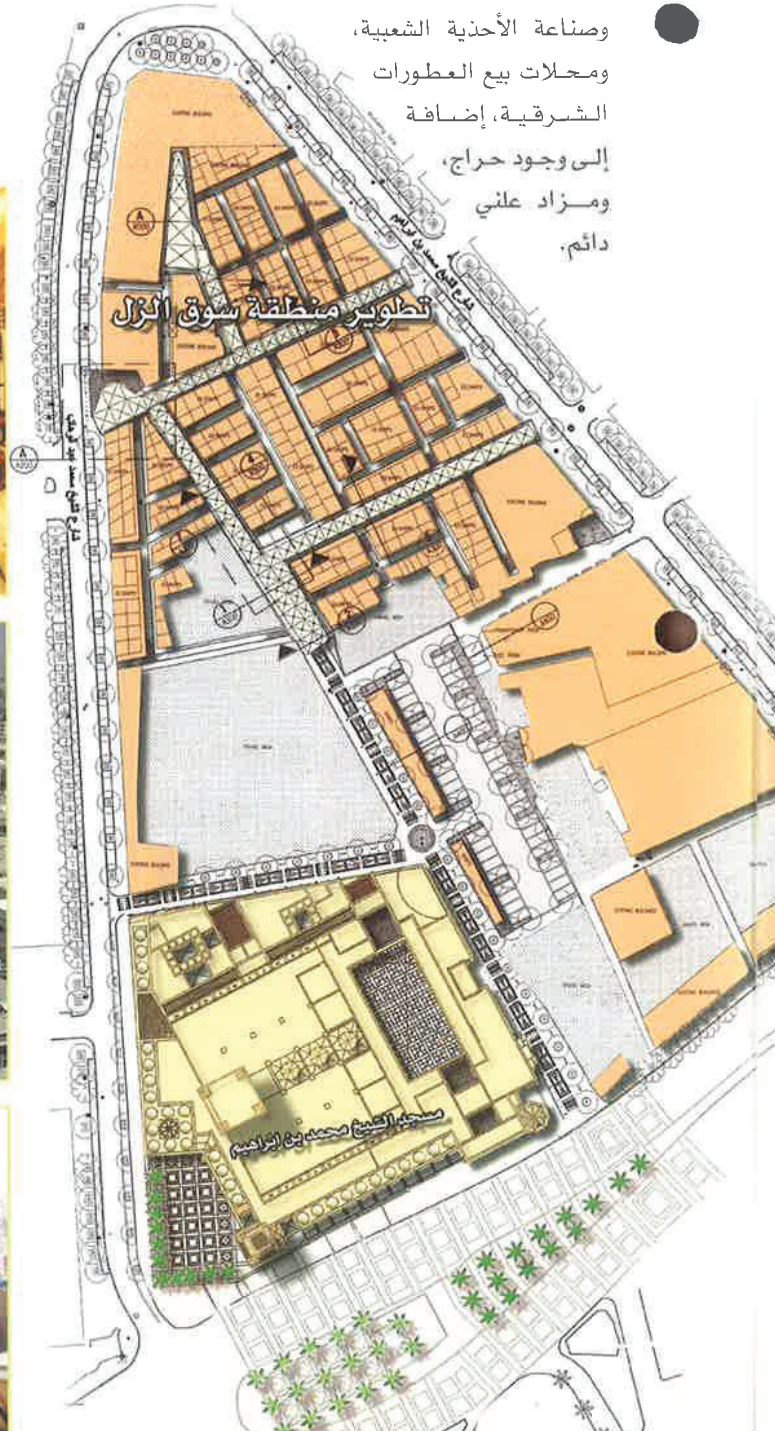
الوضع الراهن

يقع سوق الزل في منطقة قصر الحكم، في وسط المدينة، في المنطقة المحصورة بين شارع طارق بن زياد جنوباً، وشارع الشيخ محمد بن عبد الوهاب غرباً، وشارع الشيخ محمد بن إبراهيم شرقاً، وتبلغ مساحته ٥٨٠، ٢٣٨م.

على مدى العقود الماضية استمر الازدهار التجاري في سوق الزل، وظل محتفظاً بقيمته التجارية إلى الوقت الراهن، حيث يكتسب السوق تميزاً لا يوجد في مكان آخر في مدينة الرياض، إذ أصبح أكبر تجمع لمحلات بيع الملابس والأدوات الرجالية التراثية، والتحف والتراثيات، وصناعة الأحذية الشعبية، ومحلات بيع العطور الشرقية، إضافة إلى وجود حراج، ومزاد علني دائم.

هذا التميز والتفرد في هذه الأنشطة التجارية جعل من السوق مقصداً لزوار المدينة، وخصوصاً السياح الأجانب، فضلاً عن سكان المدينة، ولم يحد ازدهار الأنشطة التجارية من حوله من نشاطه، ونشأت علاقة تكاملية بين نشاط السوق، وما يزدهر في المراكز التجارية المحيطة، كأسواق المعقيلية، والديرة، ومركز الرياض للتعمير.

ومع تكامل برنامج منطقة قصر الحكم كقصر الحكم، والجامع الكبير، والساحات، وشارع الثميري، ومسجد الشيخ محمد بن إبراهيم، والمبنى الجديد للمحكمة الكبرى، ومنتزه سلام ازدادت أهمية السوق وحاجته للتطوير، وتحسين مستواه الحضري. تتلخص أبرز سلبات السوق في المياني الطينية المتهمة، وعدم تنظيم حركة السيارات والمشاة، واستخدام الشبكات الهوائية للهاتف والكهرباء، واختلاف مناسيب ممرات السوق، وعدم تجانسها مع المستوى الحضري المحيط بها.



مشروع التطوير

الشيخ محمد بن إبراهيم والسوق مما سينقل النشاط التجاري إلى المنطقة الجنوبية من السوق وحول المسجد وبالتالي إلى جميع المنطقة. كما ستعمل هذه المحلات على فصل المواقف عن محور المشاة الرئيسي. وسيعمل المشروع على تنظيم مداخل السوق من جهة الشوارع المحيطة، إضافة إلى تأكيد المحور الرئيسي للمشاة القادمين من جهة الجنوب لربط المحكمة العامة ومسجد الشيخ محمد بن إبراهيم بمنطقة قصر الحكم.

يهدف مشروع تطوير سوق الزل إلى رفع المستوى الحضري للسوق، والابقاء على أنشطته التجارية القائمة. ورفع المستوى العمراني للسوق سيشجع الملاك على تطوير عقاراتهم في السوق، وتوسيع نشاطهم التجاري. يشتمل نطاق العمل للمشروع على إزالة بقايا المباني الطينية المتهمة حول منطقة السوق، وإعادة تنظيم البنية التحتية، وتحويل المكشوف منها إلى تحت الأرض، والقيام بأعمال التبييط، والتظليل والإنارة للممرات الداخلية للسوق ذات المحلات التجارية النشطة بحيث توفر إضاءة طبيعية لتلك الممرات. وتنظيم لوحات المحلات التجارية، وذلك بوضع تصاميم موحدة لتلك اللوحات. إضافة إلى تحسين واجهات الممرات الداخلية، وأسقفها، كما يشتمل نطاق العمل على تنظيم مناسيب الممرات، وتنسيقها مع المحلات، ونزع جزء من العقارات وسط المنطقة لتوفير مواقف إضافية للمسجد، وسوق الزل، وإقامة بعض المحلات التجارية في الجزء الغربي من هذه المواقف، وهذه الاجراءات تهدف إلى استمرارية تلك المحلات القائمة على الممر الرابط بين مسجد





الدليل الجغرافي لمدينة الرياض
WWW.ARRIYADHMAP.COM

إضغط هنا



الهيئة العليا
لتطوير مدينة الرياض

ArRiyadh.com

الموقع الرسمي لمدينة الرياض

كلمة سمو رئيس الهيئة العليا
لتطوير مدينة الرياض

كلمة عضو الهيئة ورئيس
مركز المشاريع والتخطيط

البحث

بحث كامل

أبحث

بحث متقدم

شارك برأيك

مركز الملك عبدالعزيز التاريخي

موضوعات سابقة

حالة الطقس

متعد 19/10

المدن العالمية

استفتاء

أزور مركز الملك عبدالعزيز
التاريخي بالدرجة الأولى

للتزهر

لحضور المحاضرات والمعارض

لزيرة المتحف الوطني.

لم أزر المركز

صوت

نتائج الاستفتاء

مدة التصويت

من:

إلى:

شارك في تطوير مدينة الرياض

نزهة الأسبوع

متنزه سلام - حي سلام

وصلات

ندوة الإسكان

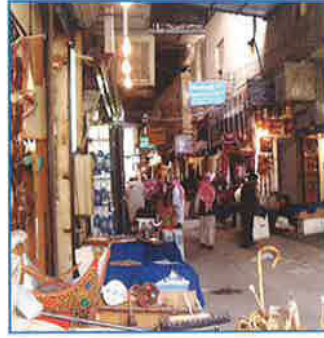
موقع الندوة العربي

موقع الندوة الإنجليزي

هيئة تطوير الرياض تكمل
التصاميم اللازمة لتطوير سوق
(الزل) القديم.

شرعت الهيئة العليا لتطوير مدينة
الرياض في البدء بتطوير سوق الزل بعد
أن تم الانتهاء من إعداد الوثائق التنفيذية
اللازمة لأعمال التصميم العمراني.

التفاصيل



تجمع اقتصادي يضم ٦٠٠ شخصية، يبدأ
أعماله في الرياض غداً
تعقد الغرفة التجارية الصناعية بالرياض غداً ولدة
يومين، ورشة العمل الأولى لمنتدى الرياض الاقتصادي
الثاني الذي تنظمه الغرفة العام القادم.

التفاصيل



توقعي عقد تنفيذ مشروع مدينة الأمير سلمان
للمعارض بكلفة ١٣٤ مليون ريال
وقعت غرفة الرياض وشركة اليمامة للأعمال التجارية
والمقاولات أمس عقداً تقوم بموجبه الأخيرة بتنفيذ
المرحلة الانشائية لمشروع مدينة الأمير سلمان للمعارض.

التفاصيل

الأخبار

الرياضة

الاقتصاد

الأسرة

الصفحة الرئيسية

عن الرياض

الهيئة العليا لتطوير الرياض

بوابة الحكومة الالكترونية

السياحة

التسوق

المال والاقتصاد

العلوم والتكنولوجيا

الصحة

الرياضة

مكتبة الصور

خرائط الرياض

الهيئة العليا لتطوير الرياض

أخبار الهيئة العليا

نشرة تطوير

مطبوعات الهيئة

البحوث والتقارير

أحداث الرياض

أحدث نوع الحدث -

أحداث اليوم (1 حدث)

أحداث الأسبوع (1 حدث)

روثامة الأحداث (هجري)

روثامة الأحداث (ميلادي)

إضافة حدث جديد

سوق الرياض

اختر نوع السلعة

أبحث

إدخال سلعة

تخفيضات الرياض

اختر نوع المتجر

أبحث

إدخال عرض/ تخفيض

دليل الرياض

السياحة

الفنادق

المطاعم

الشقق المفروشة

تأجير السيارات

ملاهي الأطفال

التسوق

المراكز التجارية

المكتبات

المفروشات

معارض السيارات

التعليم

خريطة الموقع | رسالة لإدارة الموقع | اعلن معنا | شكر وتقدير
جميع الحقوق محفوظة، © 2003 - 2001 موقع مدينة الرياض
الهيئة العليا لمدينة الرياض
تصميم وتطوير الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

أمل ١٥ سنة	بدر ٢١ سنة	توكي ٢٠ سنة	ثامر ١٦ سنة
حسين ٢٠ سنة	سعد ٢١ سنة	خالد ٥ سنوات	عبد الرحمن ٢٢ سنة
خالد ١٩ سنة	خالد ١٠ سنوات	عبد العزيز ١٣ سنة	عبد الله ١٢ سنة
علي ٢١ سنة	فهد ١٤ سنة	فيصل ٢٣ سنة	محمد ٢٢ سنة
ممدوح ١ سنوات	نايف ١٨ سنة	هديل ١١ سنة	وفاء ٢٠ سنة

من يحصد زهور الرياض؟

هذه الزهور توفيت في حوادث مرورية
خلال شهري محرم وصفر لعام ١٤٢٥هـ
(المصدر: سجلات إدارة مرور منطقة الرياض)

