

## [ العمران الجديد: نهج لمستقبل المدن السعودية في إطار رؤية 2030 - دراسة حالة ]

[إعداد الباحث: أ.د / خالد محمود سامي حسن سيد]

قسم العمارة الإسلامية - كلية الهندسة والعمارة الإسلامية - جامعة أم القرى

### ملخص البحث:

تعد حركة العمران الجديد واحدة من أكثر حركات التخطيط تأثيرًا منذ أواخر القرن العشرين. وتكمن أهميتها فيما يسمى "التخطيط التقليدي الجديد" حيث مجموعة المبادئ التي تهدف إلى استعادة رونق كل من التصميم الحضري والقيم الاجتماعية للأحياء السكنية، من خلال الحد من استخدام السيارة مع التركيز على المشي والدراجات الهوائية من خلال تشجيع الحياة المجتمعية بكل ما فيها من خدمات وفرص العمل على مسافات متقاربة. وتقودنا أفكار التخطيط والمشاريع الناجحة للعمران الجديد إلى السعي وراء ظروف معيشية أفضل ولعل من أهم مبادئ التصميم التي تتبناها هي جعل شوارع الأحياء أكثر جاذبية بحيث تدعو إلى التفاعل الاجتماعي بين السكان؛ وإجراء اتصالية أفضل للمشاة بين الأحياء السكنية والمناطق التجارية.

تهدف هذه الورقة البحثية إلى استكشاف اتجاه التحضر الجديد ومبادئه الأساسية، من أجل المساعدة في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة في مشاريع التنمية الحضرية المستقبلية في المملكة العربية السعودية في إطار رؤية 2030، وتجنب المشاكل الناجمة عن استخدام الأساليب والنظريات التقليدية للتخطيط الحضري. تستعرض الورقة البحثية أولاً بعض المفاهيم الأساسية المتعلقة بحركة العمران الجديدة، بعد ذلك استعرضت التجربة الرائدة لأول مجتمع سكني جديد يطبق مفهوم العمران الجديد في الولايات المتحدة الأمريكية، ومن ثم طبقت هذه الأسس على إحدى المدن السعودية ذات الحركة العمرانية المتسارعة وهي المدينة المنورة، واختتمت بعرض لنتائج البحث وطرح مقترحات حول إمكانيات وفرص التخطيط العمراني للمدينة المنورة بصفة خاصة ومدن المملكة العربية السعودية بصفة عامة.

**الكلمات المفتاحية:** التنمية العمرانية، اتجاه العمران الجديد، المجتمع السكني، المدينة المنورة، المفاهيم الأساسية للعمران، المدن المستدامة

### Abstract:

Since the late twentieth century, the New Urbanism movement has been one of the most prominent planning movements. Its importance lies in the so-called "new traditional planning", where a set of principles aims to restore the luster of both urban design and the social values of residential neighborhoods, by reducing the use of the car with an emphasis on walking and bicycles, and by encouraging community life with all its services and job opportunities. at close distances. Planning ideas and successful projects for the new urbanization led us to seek better living conditions. Perhaps one of the most important design principles it adopts is to make neighborhood streets more attractive to invite social interaction among residents and better pedestrian connectivity between residential neighborhoods and commercial areas.

This research paper aims to explore the new urbanization trend and the basis for its adoption, to help achieve sustainable urban development, avoid future problems resulting from the use of different methods and theories of current urban planning, and explore its possibilities within the framework of Vision 2030, to apply the principles of new urbanization trends in urban development projects future in Saudi Arabia.

This research paper first reviews some basic concepts related to the new urban movement, then the research paper reviewed the pioneering experience of the first new residential community that applies the concept of new urbanization, and then these foundations were applied to Medina, and concluded with a presentation of the research results and proposals about the possibilities and opportunities of urban planning for the Medina in particular and the cities of the Kingdom of Saudi Arabia in general.

### المقدمة:

جاء اعتماد الاستراتيجية العمرانية الوطنية للمملكة العربية السعودية عام 2000 م لتحقيق الهدف الاستراتيجي للدولة وهو تحقيق تنمية عمرانية متوازنة بين مناطق المملكة في المدى البعيد، والتقليل من الفوارق والتباينات في مستويات التنمية بين المناطق والتي كانت من نتاج التطورات التنموية المتواصلة خلال العقود الثلاث الماضية منذ بداية السبعينيات من القرن الماضي، وحددت الاستراتيجية ضرورة توجيه التنمية في المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية بعيداً عن مناطق النمو السريع والمراكز الحضرية الكبرى، واتباع سياسة مراكز النمو بدرجاتها المختلفة المحلية والإقليمية والوطنية كآلية لتحقيق ذلك. ونظراً لاتساع مساحة المملكة ومع تحسن الأوضاع الاقتصادية للمملكة ازدادت معدلات التنمية العمرانية للمدن والقرى بشكل كبير، وقد أدت هذه الفجوة إلى ظهور بعض المشاكل مثل تبعثر العمران وعشوائية توزيع المناطق العمرانية وازدواج الخدمات في أحياء وقصورها في أحياء أخرى. وهنا تظهر مشكلة البحث الأولى وهي متعلقة بأسلوب التخطيط الحضري الحالي. (وزارة الشؤون البلدية والقروية 'اللوائح والإشرافات - أولويات التنمية العمرانية - دليل العمل).

هذا الأمر أكد على ضرورة إعداد دراسة استراتيجية للتنمية العمرانية لكل منطقة من مناطق المملكة كأحد آليات تفعيل الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة ووضعها موضع التنفيذ، وللمحد من المشاكل والآثار السلبية والذي يسعى إلى تحقيق التنمية في مناطق المملكة وفقاً للتحضر السريع، واستقطاب المدن الكبرى للسكان والأنشطة.

وهنا يأتي تساؤل هذه الورقة البحثية الرئيس عن كيفية التحكم في التنمية العمرانية بالمدينة المنورة كمثال للمدن السعودية ذات الحركة العمرانية المتسارعة، والتساؤل الثاني هل تطبيق اتجاه العمران الجديد يساعد على التحكم في عمران المدن السعودية؟ ومن هذا المنطلق يستعرض الباحث أحد الأساليب الجديدة في التخطيط العمراني

وهو "العمران الجديد" (New Urbanism)، وهي حركة ظهرت بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 1996، ومنذ ذلك الحين نمت لتصبح حركة رائدة تشجع على التوسع الحضري المنظم، والتنمية الموجهة والاستدامة الحضرية. وقد بدأت مبادئ هذه الحركة في الانتشار في عدد من دول العالم على مدى العقود القليلة الماضية وهي تضم مجموعة مبادئ تخطيطية على مستوى المدينة وتصل إلى مستوى البلوك السكني وهذه المبادئ تخلق بيئة صحية وأكثر قابلية للعيش للمجتمع السكني وتزيد من الخدمات الحضرية داخل الحي السكني بالإضافة إلى العديد من السياسات والمبادئ التخطيطية التي تؤثر على مؤشرات التنمية العمرانية. إن اتجاه العمران الجديد هو اتجاه تصميمي في التخطيط ويكاد يكون أقرب إلى الإيديولوجيا منه إلى النظرية.

التعريفات

"العمران الجديد"

هي حركة بدأت في الولايات المتحدة عام 1991 للمهندسين المعماريين والمخططين: بيتر كالثورب وأندريس دواني وإليزابيث بلاتر زيبيرك ومايكل كوربيت وستيفانوس بوليزويديس ودانييل سولومون وإليزابيث مول أوهني (Peter Calthorpe, Andres Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, Michael Corbett, Stefanos Polyzoides, Daniel Solomon and Elizabeth Moule Awahnee)، ومن ثم لاقت رواجاً في الكثير من مدن العالم على مدى العقود القليلة الماضية. العمران الجديد يشجع على إنشاء واستعادة مجتمعات متنوعة، قابلة للمشى، حيوية، ومتعددة الاستخدامات تتكون من نفس مكونات التنمية التقليدية ولكن يتم تخطيطها بطريقة أكثر تكاملاً في شكل مجتمعات كاملة. وهي تحتوي على مساكن وأماكن عمل ومتاجر وترفيه ومدارس وحدائق ومنشآت مدنية ضرورية للحياة اليومية للسكان، وكل ذلك على مسافة قريبة من بعضها البعض. يشجع العمران الجديد على زيادة استخدام القطارات والسكك الحديدية الخفيفة الصديقة للبيئة، بدلاً من المزيد من الطرق السريعة والشوارع المكتظة بالسيارات.

<https://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism>

هناك العديد من المبادئ والعناصر الرئيسية التي يتم تضمينها في مفهوم "العمران الجديد" حيث يتم تضمين التخطيط والتطوير العقاري جنباً إلى جنب مع تخطيط الحكومة المحلية للأحياء.

تم تحديد هذه المبادئ من خلال ميثاق تم تطويره بين عامي 1993 و 1996 من قبل مجموعة واسعة من المهندسين المعماريين والمخططين والمطورين العقاريين. وقد تم التصديق عليه في المؤتمر السنوي الرابع الذي ترعاه CNU (Congress of New Urbanism)، في عام 1996.

وتغطي مبادئ العمران الجديد ثلاث مستويات تخطيطية: <https://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism>

## 1. المنطقة:

يجب أن تتضمن المدن والبلدات مجموعة واسعة من الاستخدامات العامة والخاصة لدعم الاقتصاد الإقليمي الذي يفيد السكان من جميع مستويات الدخل. كما ينبغي توزيع المساكن ميسرة التكلفة في جميع أنحاء المنطقة لتتناسب مع فرص العمل ولتجنب تركيزات الفقر.

## 2. الحي والمجاورة السكنية:

داخل الأحياء، يمكن لمجموعة متنوعة من أنواع المساكن ومستويات الأسعار أن تجذب السكان من مختلف الأعمار والخلفيات الاجتماعية والتفاعل معاً مما يعزز الروابط الشخصية والاجتماعية للمجتمع.

## 3. البلوك والشارع والمبنى:

تتمثل المهمة الأساسية لجميع مشاريع التصميم الحضري وتنسيق المواقع في جعل الشوارع والأماكن العامة كأماكن جاذبة للاستخدام المشترك.

كما تتداخل أهداف حركة "العمران الجديد" بشكل كبير مع النمو الذكي للمدن. كان مؤسسي "مؤتمر العمران الجديد" جميعهم من المهندسين المعماريين والمخططين، بينما نتجت شبكة "النمو الذكي" عن جهد مشترك عام 1996 من قبل وكالة حماية البيئة الأمريكية والعديد من المنظمات غير الربحية والمنظمات الحكومية. ونتيجة لذلك، يميل "النمو الذكي" إلى أن يكون أكثر توجهاً نحو تحديد سياسات النمو للمدن في القرن الواحد والعشرون، بينما يميل "العمران الجديد" إلى أن يكون مدفوعاً بالتصميم الحضري. (Fulton, W., 1996)

## "تصنيف المناطق"

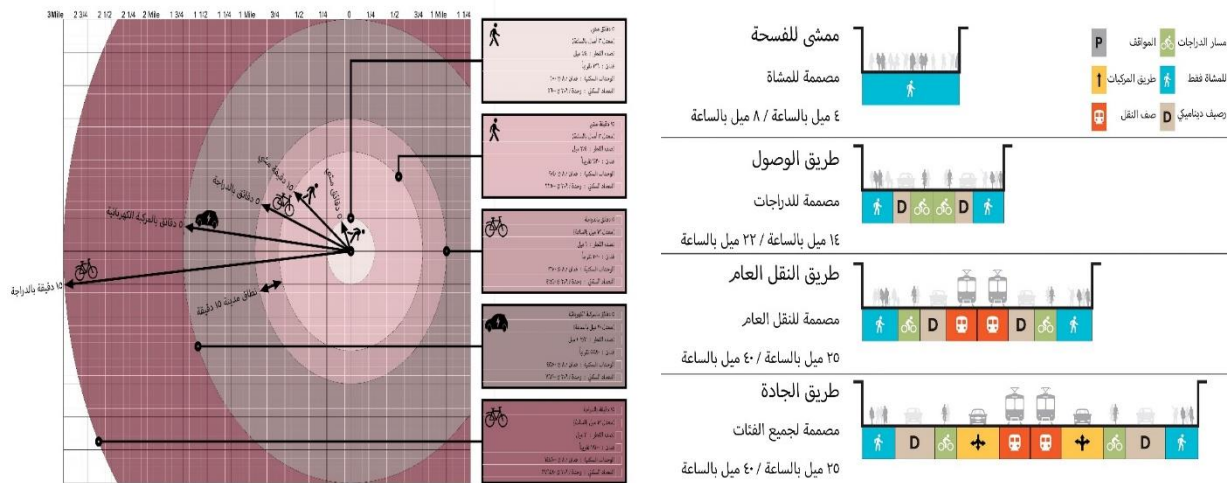
هو مقطع عرضي جغرافي لمنطقة محددة يستخدم لكشف التسلسل البيئي. فبالنسبة للبيئات التي يشغلها الإنسان، يمكن استخدام "تصنيف المناطق" لتحديد مجموعة من المستوطنات البشرية التي تختلف حسب مستواها وكثافتها في الطابع الحضري وهي سلسلة متصلة تتواصل بين الريف والحضر. هذا النطاق البيئي هو الأساس لتنظيم مكونات البيئة الحضرية: البناء، وقطع الأراضي، واستخدام الأراضي، والشارع، وجميع العناصر المادية الأخرى للمستوطنات البشرية. ([www.dpz.com/Initiatives/Transect](http://www.dpz.com/Initiatives/Transect))

## المفاهيم الأساسية في "العمران الجديد"

على مدى العقدين الماضيين، أصبحت المفاهيم الأساسية للعمران الجديد رائجة بشكل متزايد كنظرية تخطيطية قابلة للتطبيق، وقد أثارت اهتماماً بحثياً كبيراً في العديد من الدول الغربية. وفيما يلي بعض المفاهيم الأساسية للعمران الجديد: (Grant, J., Bohdanow, S., 2006)

1. **قابلية المشي:** من العوامل الرئيسية التي يقوم عليها "العمران الجديد" إنشاء مجتمعات وأحياء قابلة للمشى. يجب أن يكون لدى المجتمعات جميع الاحتياجات الأساسية ومعظم المرافق والبنية التحتية اللازمة على مسافة قريبة من المناطق السكنية في المجتمع. المفهوم الأساسي هو أن السكان يجب أن يكونوا قادرين على المشي للعمل؛ المشي إلى المدرسة أو المحال التجارية ومعظم الاحتياجات اليومية يجب أن تكون على مسافة قريبة من المنازل السكنية. هناك قاعدة عامة لمبدأ إمكانية المشي في "العمران الجديد" وهي أنه يجب أن يكون كل شيء في المجتمع على بعد 10 دقائق سيراً على الأقدام.

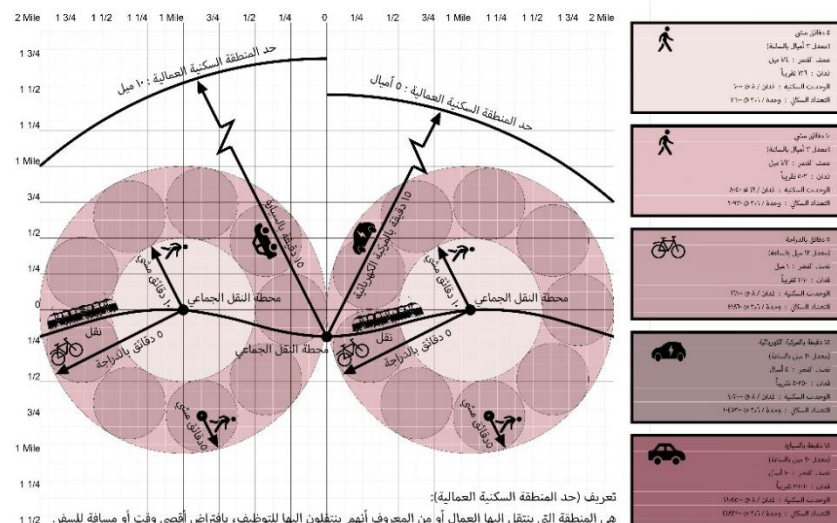
2. **الاتصالية:** تلعب الاتصالية دوراً مهماً في "العمران الجديد" حيث إن المفهوم الأساسي هو الترابط بين استعمالات الأراضي المختلفة. هذا يعني أنه يجب أن تكون هناك سلسلة من الشوارع والطرق المترابطة، لتحقيق التنقل الذكي من خلال سهولة الحركة والاتصالية والوصول بوسائل مستدامة متعددة للرحلات المحلية ومتصلة جيداً بالشبكات الإقليمية ومتصلة بشبكة الانترنت. (ICT Integrated) بالإضافة إلى وجود شبكة متكاملة من مسارات المشاة والدراجات. وأنواع الطرق في العمران الجديد كالتالي:



شكل (2) قابلية المشي

شكل (1) أنواع الطرق في العمران الجديد  
المصدر: الباحث بتصريف

3. **هيكل الحي:** أن الحي السكني هو الوحدة الأساسية في تشكيل وتنمية المدينة المعاصرة، ومن هذا المنطلق يستند العمران الجديد على أهمية وجود أحياء سكنية متضامه وصديقة للمشاة ذات استعمال مختلط ومحددة الهوية والتي تشجع السكان على تحمل مسؤولية الحفاظ عليها وتطورها وتبلي احتياجاتهم على أساس التكامل في الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والحضرية. ان هيكل الأحياء العمرانية الجديدة هو أن هناك مركزاً محدداً وحوافاً محددة للأحياء. هذا يعني أنه في وسط الحي الذي يبعد 10 دقائق سيراً على الأقدام عن الحواف يوجد في المنطقة الوسطى، مؤسسات البيع بالتجزئة والمباني الحكومية ومراكز النقل وغيرها من المؤسسات التجارية التي يمكن الوصول إليها بسهولة على مسافة قريبة من حواف الحي المخطط بموجب هذا المفهوم ضمن مقياس أنساني. وتعتبر تنمية الأحياء السكنية التقليدية عنصراً أساسياً في مفهوم العمران الجديد. (Carmona-etal, 2003, p. 117)



شكل (3) هيكل الحي

المصدر: الباحث بتصريف

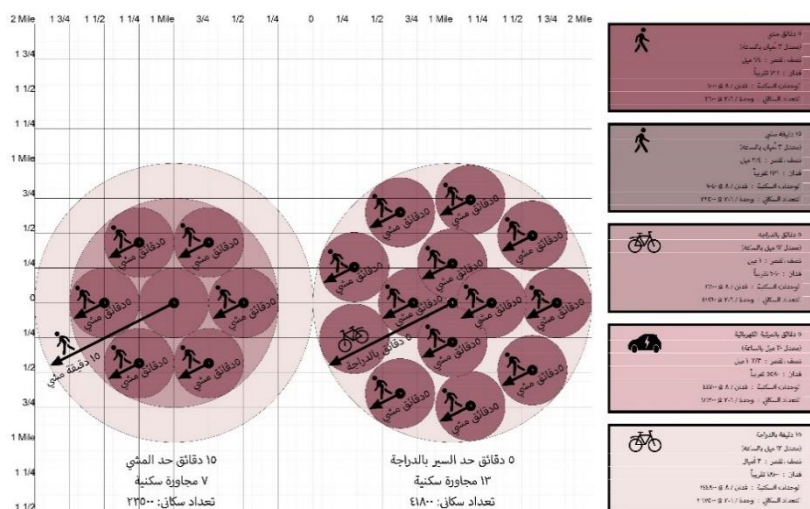
4. **التنوع:** يمنح "العمران الجديد" الكثير من الأهمية لمجموعة متنوعة من السكان الذين يعيشون في حي واحد. هذا يعني أنه يجب أن يكون هناك أحياء ومجتمعات من جميع الأعمار ومستويات الدخل والخلفية العرقية والثقافات. وتُدعم حركة "العمران الجديد" مفهوم الجوار وهو التفاعل بين السكان اللذين يعيشون بجوار بعضهم البعض أو في نفس المربع السكني.

5. **كثافة السكان:** تشكل الكثافة عاملاً حاسماً عند قياس التأثير البيئي للتنمية، لأنها تؤثر على استهلاك الأراضي، واستخدام السيارات، ووسائل النقل. إن كثافة السكان داخل مجتمع "العمران الجديد" عالية. المباني والمحلات التجارية والمدارس والمناطق السكنية على مسافة قريبة من بعضها البعض حيث المجتمع يعيش في منطقة أصغر وكثافة السكان داخل تلك المنطقة عالية. وبمقارنة العمران الجديد مع التخطيط التقليدي لعدة مئات من المشاريع التي تم قياسها، فإن الكثافة الصافية في التخطيط التقليدي تقع عادة في نطاق أربع إلى سبع وحدات/فدان. صافي كثافات العمران الجديدة تنخفض عادة في نطاق 15 إلى 30 وحدة / فدان - أي حوالي أربعة أضعاف أعلى في المتوسط. (STEUTEVILLE, R., 2001).

6. **الهدف لتحسين نوعية الحياة:** الهدف العام من "العمران الجديد" هو تحسين نوعية الحياة للسكان في المجتمعات والأحياء، بطريقة تجعل السكان يشعرون بالراحة ويكون المظهر العام للحي جميلاً. (Talen, E., 2013)

7. **التنمية الحضرية الصديقة للبيئة:** في القرن الحادي والعشرين، فإن كون المدينة صديقة للبيئة ليس مجرد مفهوم عصري ولكن حماية البيئة أمر مهم جداً اليوم لدرجة أنه بدون الاستدامة البيئية فإن بقاء الإنسان سيكون في خطر في المستقبل. ان مفهوم المشي حيث تقع معظم الحاجات البشرية والكثير من الرغبات في مسافة 15 دقيقة سيرا على الأقدام مع الحد من استخدام السيارات ومرافق النقل الملوثة للبيئة هو في حد ذاته مساهمة في حماية البيئة. في مفهوم التنمية في العمران الجديد يجب أن توفر الأحياء المستدامة الجديدة أو في مشاريع إعادة التطوير مجموعة متنوعة من الاستخدامات التجارية والإدارية والتعليمية بالإضافة إلى أنماط وأحجام وأسعار الإسكان. يجب توفير الأرصفة والممرات والشوارع المتصلة بمحطات النقل ذات المسارات المترابطة التي تضمن خيارات التنقل وتساعد على تقليل التلوث عن طريق تقليل رحلات المركبات.

شكل (4) التنمية العمرانية الصديقة للبيئة



المصدر: الباحث بتصريف

### مميزات "العمران الجديد" (www.Newurbanism.Org)

هناك العديد من المميزات للمدينة، وللمقيمين، والأعمال التجارية في "العمران الجديد". إذا كان كل شيء على مسافة قريبة للمقيمين، فمن السهل جدًا العيش في مثل هذا الحي.

#### مميزات للمقيمين:

- جودة حياة أعلى
- أماكن أفضل للعيش والعمل واللعب
- تقليل الازدحام المروري وقيادة أقل
- نمط حياة أكثر صحة مع مزيد من المشي وضغط عصبي أقل.
- القرب من الشارع الرئيسي لتجارة التجزئة والخدمات العامة.
- القرب من مسارات الدراجات والمتنزهات والطبيعة.
- إحساس أفضل بالمكان وهوية المجتمع.
- المزيد من المساحات المفتوحة للاستمتاع والتي ستظل مفتوحة.
- استخدام أكثر كفاءة لأموال الضرائب مع إنفاق أقل على توزيع الأموال على المرافق والطرق.
- مزيد من الحرية والاستقلال للأطفال وكبار السن، كذلك في القدرة على الحصول على الوظائف والترفيه والخدمات دون الحاجة إلى سيارة.

#### مميزات للشركات والأعمال

- زيادة المبيعات بسبب ازدياد حركة السير على الأقدام وتقليل إنفاق السكان على السيارات ووقودها.
- المزيد من الأرباح نتيجة الإنفاق الأقل على الإعلانات واللافات الكبيرة.
- نمط حياة أفضل من خلال العيش فوق المتجر في وحدات العمل المباشر - يوفر التنقل المجهد والمكلف.
- وفورات الحجم في التسويق بسبب القرب الشديد والتعاون مع الشركات المحلية الأخرى.
- توفر المساحات الصغيرة التي تعزز حضارة الأعمال المحلية الناشئة.
- انخفاض الإيجارات بسبب المساحات الصغيرة وصغر مواقف السيارات.

#### مميزات للمطورين

- المزيد من الدخل المحتمل من الاستخدام المختلط عالي الكثافة للمشاريع بسبب توفر المساحة القابلة للتأجير.
- المزيد من المبيعات لكل وارتفاع قيم العقارات وأسعار البيع.
- موافقات أسرع للتراخيص في المجتمعات التي اعتمدت مبادئ النمو الذكية مما أدى إلى توفير التكلفة / الوقت.
- حاجة أقل لمواقف السيارات بسبب مزيج من المساكن والاستخدامات التجارية على مسافة قريبة من بعضها البعض.
- تأثير أقل على الطرق / حركة المرور ، مما يؤدي إلى انخفاض الانبعاثات الكربونية.

- انخفاض تكلفة المرافق بسبب الطبيعة المدمجة لل عمران الجديد في التصميم .

#### "تصنيف المناطق"

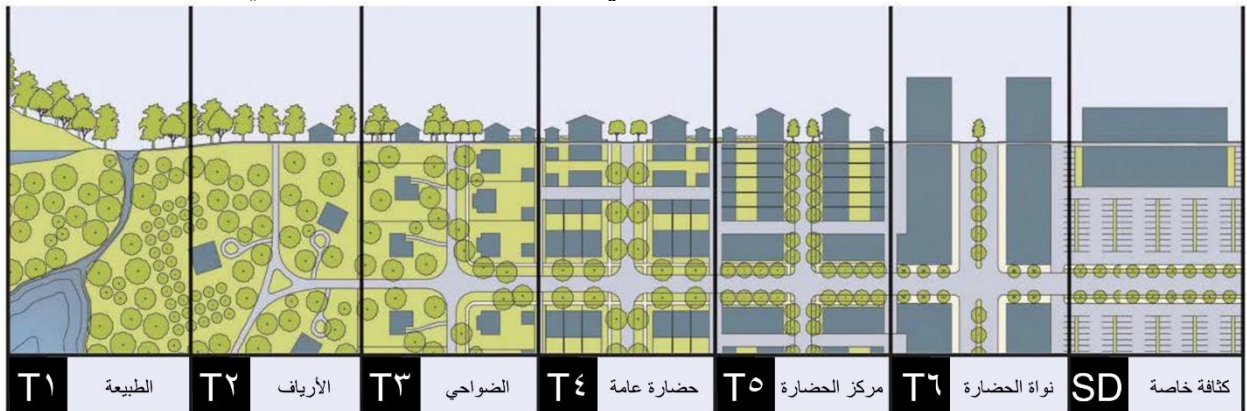
"تصنيف المناطق" هي أداة تخطيط رئيسة توجه موضع وشكل المباني وعلاقتها بالمواقع الطبيعية، وتخصص الاستخدامات والكثافات، وتفصل بشكل مناسب أنواع الأشجار وأعمدة الإضاءة للطرق العامة. يتم تضمين نموذج تصنيف المناطق، الموضح أدناه وتقسيمها إلى ست مناطق، الملقبة بـ "مناطق T"، حيث المناطق T الأعلى (5T) والأكثر عمرانا وكثافة وجذبا للأنشطة الاقتصادية بينما تنخفض إلى المناطق المتاخمة الطبيعية والزراعية وغير المستغلة (2T و 1T). (The Urban Transect | DPZ Initiatives).

#### "تصنيف المناطق " و" العمران الجديد "

يعمل "تصنيف المناطق" من خلال تخصيص العناصر التي تشكل المستوطنات البشرية إلى المواقع الجغرافية المناسبة. على سبيل المثال، قد تتكون المستوطنات البشرية في المناطق الريفية من شوارع ضيقة وفراغات مفتوحة، بينما من المرجح أن تتكون المستوطنات البشرية الأكثر حضرية من مباني متعددة الطوابق وساحات عامة واستعمالات متنوعة. وبناءً على ذلك، يعمل هذا "التخصيص" الجغرافي المناسب على دمج الأنظمة الطبيعية والحضرية بشكل أفضل لأنه يتم تعريف أحدهما بالترادف مع الآخر.

يسعى "تصنيف المناطق" إلى تصحيح الاختلاط غير المناسب للعناصر الريفية والحضرية المعروفة باسم الزحف العمراني. حيث لا توجد رغبة في نوع معين من التنمية الحضرية كما يحدث أخطاء ويزيل "تصنيف المناطق" على سبيل المثال دمج التحضر مع الريف وإنشاء أبراج إدارية في الأرياف. أو خلاف ذلك "إضفاء الطابع الريفي على المناطق الحضرية وتخصيص مساحة مفتوحة خالية وغير محددة في النواة الحضرية. لذلك، يعتمد النمط الحضري الموصوف، نظريًا، على إيجاد التوازن المناسب بين البيئات الطبيعية والبيئية التي من صنع الإنسان على طول الطريق من الريف إلى الحضر.

في الطبيعة، يكون تسلسل المستوطنات متواصلًا، ولكن في البيئات البشرية، يجب تقسيم الاستمرارية من الريف إلى الحضر في البداية إلى فئات منفصلة. وهذا ما يمليه شرط أن المستوطنات البشرية تناسب نهجنا الحالي لتنظيم الأراضي أو تقسيم المناطق. بمعنى آخر، يمكن كتابة رموز التنسيقات المألوفة تمامًا استنادًا إلى تصنيف المناطق. لتوضيح هذا بشكل أكثر دقة، يتم تقديم رسم تخطيطي لتسميات تصنيف المناطق في الشكل رقم 5.



الشكل (5) رسم تخطيطي لتسميات تصنيف المناطق

المصدر: الباحث عن (Duany, A., Talen, E., 2002)

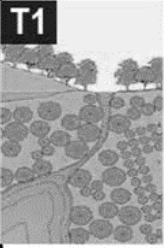
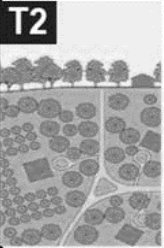
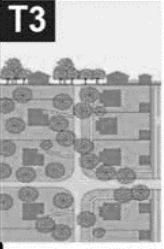
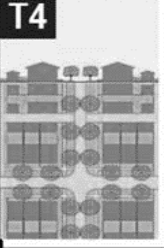
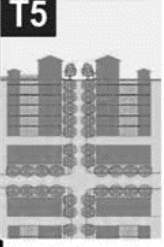
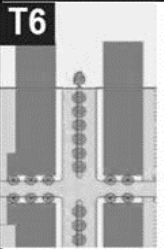
يتم تجزئة سلسلة العبور العرضية من خلال تقسيمها إلى ست مناطق مختلفة: محمية ريفية (1T)، محمية ريفية (2T)، شبه حضرية (3T)، حضري عام (4T)، مركز حضري (5T)، وحضر الأساسية (6T). في حين أن هذه الفئات تعمل بشكل جيد.

إن نهج تصنيف المناطق هو في الأساس مسألة إيجاد توزيع مكاني مناسب للعناصر التي تشكل المجتمع العمراني، حيث يجب أن تكون الاستعمالات الريفية موجودة في المواقع الريفية، بينما يجب أن تكون الاستعمالات الحضرية موجودة في داخل المجتمع العمراني. كما ينبغي النظر إلى أداة تصنيف المناطق على أنها طريقة لتطبيق المبادئ الحضرية الجيدة والتي تعتبر الأساس للمجتمعات المستدامة.

(Duany, A., Talen, E., (2002))

**جدول (1) أوصاف الطابع الحضري لكل منطقة**

المصدر: الباحث عن: [www.dpz.com/Initiatives/Transect](http://www.dpz.com/Initiatives/Transect) & [www.transect.org](http://www.transect.org)

| الطبيعة T-1                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | الطابع العام: المناظر الطبيعية مع بعض الاستخدامات الزراعية                                                                                                                                              |
|                                                                                     | وضع المبنى: لا ينطبق                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                     | أنواع الواجهة: لا ينطبق                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | ارتفاع المبنى: لا ينطبق                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | نوع المساحة المدنية: الحدائق ، الطرق الخضراء                                                                                                                                                            |
| الأرياف T-2                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
|    | الطابع العام: زراعي في المقام الأول مع الغابات والأراضي الرطبة والمباني المتناثرة                                                                                                                       |
|                                                                                     | وضع المبنى: ارتدادات متغيرة                                                                                                                                                                             |
|                                                                                     | أنواع الواجهة: لا ينطبق                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | ارتفاع المبنى: 1- إلى 2 طوابق                                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | نوع المساحة المدنية: الحدائق ، الطرق الخضراء                                                                                                                                                            |
| الضاحية T-3                                                                         |                                                                                                                                                                                                         |
|   | الطابع العام: مروج ومساحات خضراء محاطة بمنازل منفصلة للعائلة الواحدة ؛ المشاة في بعض الأحيان                                                                                                            |
|                                                                                     | وضع المبنى: ارتدادات وفئات كبيرة ومتغيرة في الفضاء الأمامي والجانب                                                                                                                                      |
|                                                                                     | أنواع الواجهة: الشرفات والأسوار وزراعة الأشجار الطبيعية                                                                                                                                                 |
|                                                                                     | ارتفاع المبنى: 1- إلى 2 طوابق                                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | نوع المساحة المدنية: الحدائق ، الطرق الخضراء                                                                                                                                                            |
| الحضارة العامة T-4                                                                  |                                                                                                                                                                                                         |
|  | الطابع العام: مزيج من المنازل وتاون هاوس والمباني السكنية الصغيرة ذات النشاط التجاري المتناثر ؛ التوازن بين المناظر الطبيعية والمباني ؛ وجود المشاة                                                     |
|                                                                                     | وضع المبنى: ارتدادات ضحلة إلى الوسط الأمامي والجانب                                                                                                                                                     |
|                                                                                     | أنواع الواجهة: الشرفات والأسوار والأبواب                                                                                                                                                                |
|                                                                                     | ارتفاع المبنى: 2- إلى 3 طوابق مع عدد قليل من المباني ذات الاستخدام المختلط الأطول                                                                                                                       |
|                                                                                     | نوع المساحة المدنية: الساحات ، والخضار                                                                                                                                                                  |
| مركز الحضارة T-5                                                                    |                                                                                                                                                                                                         |
|  | الطابع العام: متاجر مختلطة مع تاون هاوس ، منازل سكنية أكبر ، مكاتب ، مكان عمل ومباني مدنية ؛ المباني الملحقة في الغالب ؛ الأشجار ضمن حق المرور العام ؛ نشاط كبير للمشاة                                 |
|                                                                                     | وضع المبنى: الارتدادات الضحلة أو لا شيء ، المباني الموجهة لشارع تحديد جدار الشارع                                                                                                                       |
|                                                                                     | أنواع الواجهة: السقوف ، واجهات المحلات والمعارض                                                                                                                                                         |
|                                                                                     | ارتفاع المبنى: 2- إلى 5 طوابق مع بعض الاختلاف                                                                                                                                                           |
|                                                                                     | نوع المساحة المدنية: الحدائق ، البلازا والساحات ، المناظر الطبيعية المتوسطة                                                                                                                             |
| ثوة الحضارة T-6                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |
|  | الطابع العام: متوسطة إلى عالية الكثافة الاستخدامات والمباني والترفيه والاستخدامات المدنية والثقافية. المباني الملحقة التي تشكل جدار شارع مستمر ؛ الأشجار ضمن حق المرور العام ؛ أعلى نشاط للمشاة والعبور |
|                                                                                     | وضع المبنى: الارتدادات الضحلة أو لا شيء ؛ المباني الموجهة نحو الشارع ، وتحديد جدار الشارع                                                                                                               |
|                                                                                     | أنواع الواجهة: الأسطح ، ساحات الأبواب ، الواجهات الأمامية ، واجهات المحلات ،                                                                                                                            |
|                                                                                     | ارتفاع المبنى: 4 طوابق إلى ناطحات السحاب مع عدد قليل من المباني القصيرة                                                                                                                                 |
|                                                                                     | نوع المساحة المدنية: الحدائق والبلازا والساحات. المناظر الطبيعية المتوسطة                                                                                                                               |

## الكود الذكي (سمارت كود)

هو نموذج مرسوم موحد لتنمية الأراضي للتخطيط والتصميم الحضري. تم تطوير هذا البرنامج في الأصل من قبل Andres Duany & Elizabeth Plater Zyberk & Company (DPZ) وهو عبارة عن نموذج تخطيط مستند إلى مناطق وقسم إلى مناطق يعتمد على التحليل البيئي. ويتناول جميع مستويات التخطيط، من المنطقة إلى المجتمع إلى الكتلة والبناء. القالب مخصص للمعايرة المحلية لمدينتك أو حيك. باعتباره كود قائماً على النموذج، يحافظ الكود الذكي على المستوطنات صغيرة الحجم والأراضي الريفية مفتوحة، ويقوم حرفياً بإصلاح الأنماط المتزامية الأطراف في تقسيم المناطق المنفصلة. (Pinnell, P., 2009)

### مبادئ "الكود الذكي (سمارت كود)" (www.smartcodecentral.org)

- يستخدم نوعاً من فئات المناطق التي تتراوح بشكل منظم من البرية إلى القلب الحضري.
- يمكن ويؤهل أنماط مجتمع العمران الجديد التي تشمل تطوير الأراضي المجمعة (CLD)، وتطوير الجوار التقليدي (TND)، وتنمية المركز الإقليمي (RCD)، والتنمية الموجهة نحو العبور (TOD).
- يدمج نطاق الاهتمام بالتخطيط من المنطقة من خلال نطاق المجتمع، وصولاً إلى المجموعة الفردية، وإذا رغبت في ذلك، عناصرها المعمارية.
- يدمج عملية التصميم عبر التخصصات المهنية.
- يدمج أساليب حماية البيئة والحفاظ على الفضاء المفتوح ومراقبة جودة المياه.
- يدمج التقسيمات الفرعية والأشغال العامة ونقل حقوق التنمية (TDR).
- يوفر مجموعة من فئات التقسيم المشتركة للمجتمعات الجديدة وامتداد المناطق الحضرية الحالية.
- متوافق مع معايير الهندسة المعمارية والبيئية واللافتات والإضاءة والحد من المخاطر وقابلية الزيارة.
- يحدد تكافؤ العملية للمناطق الحضرية القائمة والجديدة.
- يدمج بروتوكولات لإعداد ومعالجة الخطط.
- يشجع على كفاءة الموافقات الإدارية عند الاقتضاء، بدلاً من قرار جلسة استماع عامة.
- يشجع على نتائج محددة من خلال الحوافز وليس من خلال المنع.
- تحدد المعايير بشكل أساسي (حسب النطاق) لتقليل الحاجة إلى التباينات.
- يزيد بشكل عام من نطاق الخيارات مقارنة بالخيارات المسموح بها بواسطة رموز المناطق التقليدية.

علاقة "العمران الجديد" بكل من "تصنيف المناطق" و "الكود الذكي" الكود الذكي (Smart Code) هو كود قائم على النموذج الذي يدمج مبادئ النمو الذكي والعمران الجديد. إنه قانون تطوير موحد، يعالج التنمية الحضرية على جميع مستويات التصميم، من التخطيط الإقليمي وصولاً إلى لافتات المبني.

ويعتمد الكود الذكي على تقسيم المدينة من الريف إلى الحضر بدلاً من تقسيم المناطق ذات الاستخدام المنفصل، وبالتالي قادر على دمج مجموعة كاملة من البيئات. ويعتبر الكود الذكي مفيداً لأي شخص يفكر في مشروع أو مدينة أو منطقة. حتى الآن (أوائل عام 2021)، قامت أكثر من 100 بلدية ومقاطعة أمريكية بمعايرة الكود الذكي، مع 25 عملية تبني والعديد غيرها قيد المعالجة. هذه الأرقام لا تشمل عشرات من مشاريع المطورين الخاصة.

يقول مؤيدون العمران الجديد، إذا طُبق الكود الذي بشكل صحيح، فإن المخطط يسمح للمخططين بتعيين منطقة القطع لأي مكان ثم استخدام القطعة لتحديد العناصر المناسبة لتلك المنطقة. "من خلال الفهم الكامل للمقطع، يستطيع المخططون تحديد الكثافات الحضرية المختلفة التي تبدو وتشعر بأنها مناسبة لمواقعهم".

وكما يشير الجدول التالي للخطوط الرئيسية للكود الذي في إطار المادة (2) من الكود والتي توضح كيف تحدد الخطط الإقليمية القطاعات المفتوحة المخصصة للأراضي المفتوحة وقطاعات النمو المخصصة للتطوير وإعادة التطوير، كما تحدد أنواع الوحدات المجتمعية التي تنتمي إلى كل قطاع.

بينما تنص المادة (3) على متطلبات المجتمعات الجديدة ، بما في ذلك مناطق المقطع التي يتألف منها كل نوع (Transect Zones). اما المادة (4) فتركز على متطلبات ملء الفراغات السكنية للمناطق المتحضرة بالفعل (Infill Development).

جدول (2) الخطوط الرئيسية للكود الذكي  
المصدر: Smart Code Booklet V9.2 بتصريف الباحث

| المادة 5                | المادة 3 والمادة 4                          | المادة 2                                   |                  |
|-------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|
| خطوط بناء المباني       | خطوط نطاق المجتمع<br>ب. وحدة المجتمع        | خطوط النطاق الإقليمي<br>أ. القطاع الإقليمي |                  |
| ج - مناطق المقطع العرضي |                                             |                                            |                  |
| T1 منطقة طبيعية         | لا يوجد                                     | 01 محفوظة: قطاع مفتوح                      | الأراضي المفتوحة |
| T2 منطقة ريفية          | لا يوجد                                     | 02 محجوز: قطاع مفتوح                       |                  |
| T2 منطقة ريفية          |                                             | G1 محدد: قطاع النمو                        |                  |
| T3 منطقة الضاحية        | CLD تطوير الأرض العقودية                    |                                            |                  |
| T4 منطقة الحضرية العامة |                                             |                                            |                  |
| T2 منطقة ريفية          |                                             |                                            |                  |
| T3 منطقة الضاحية        | CLD تطوير الأرض العقودية                    |                                            |                  |
| T4 منطقة الحضرية العامة |                                             | G2 خاضع للسيطرة: قطاع النمو                |                  |
| T3 منطقة الضاحية        |                                             |                                            |                  |
| T4 منطقة الحضرية العامة | TND تطوير المجاورة السكنية التقليدية        |                                            | تطوير جديد       |
| T5 منطقة مركز المدينة   |                                             |                                            |                  |
| T3 منطقة الضاحية        |                                             |                                            |                  |
| T4 منطقة الحضرية العامة | TND تطوير المجاورة السكنية التقليدية        |                                            |                  |
| T5 منطقة مركز المدينة   |                                             | G3 مقصود: قطاع النمو                       |                  |
| T4 منطقة الحضرية العامة |                                             |                                            |                  |
| T5 منطقة مركز الحضرية   | RCD تطوير المركز الإقليمي                   |                                            |                  |
| T6 منطقة نواة الحضارة   |                                             |                                            |                  |
| T3 منطقة الضاحية        |                                             |                                            |                  |
| T4 منطقة الحضرية العامة | infill TND تطوير المجاورة السكنية التقليدية |                                            |                  |
| T5 منطقة مركز المدينة   |                                             | G4 حشو: قطاع النمو                         | النتيجة الحالية  |
| T4 منطقة الحضرية العامة |                                             |                                            |                  |
| T5 منطقة مركز الحضارة   | infill RCD تطوير المركز الإقليمي            |                                            |                  |
| T6 منطقة نواة الحضارة   |                                             |                                            |                  |
| CB مبنى مدني            |                                             |                                            |                  |
| CS الفضاء المدني        |                                             |                                            | أخرى             |
|                         | SD مناطق خاصة                               |                                            |                  |

أمثلة على " العمران الجديد "

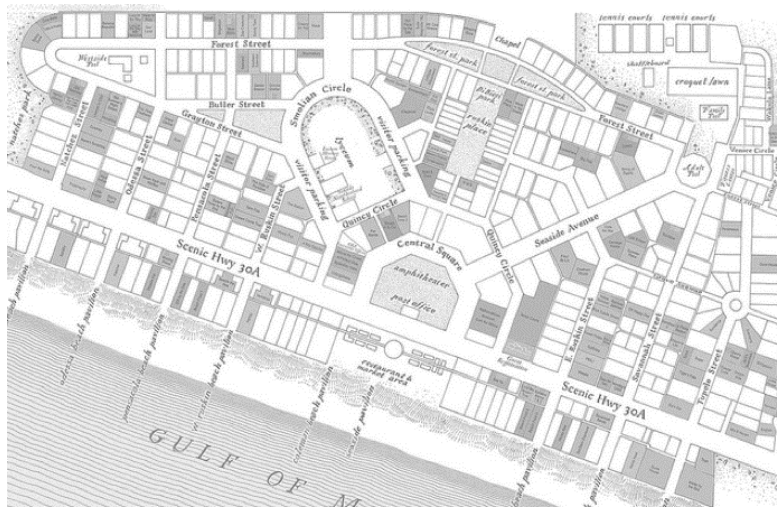
هناك العديد من الأحياء في المدن والبلدان في مختلف أنحاء العالم التي تبنت مفهوم "العمران الجديد". يوجد في أستراليا وكندا والولايات المتحدة وأوروبا وبعض البلدان في آسيا أحياء ذات طابع حضري جديد كمفهوم أساسي للعمران الجديد. وستتناول الورقة البحثية مثال لتجربة رائدة لاستخلاص النتائج والدروس المستفادة والتي يمكن تطبيقها في المدن السعودية.

## مشاريع العمران الجديدة الناجحة في أمريكا

### مدينة سيسايد (Seaside city) في فلوريدا الأمريكية

المجتمع الأول الذي تم تصميمه وتطويره على أساس العمران الجديد كان مدينة سيسايد، والتي تقع على شاطئ البحر في فلوريدا بانهاندل في مقاطعة والتون، بين بنما سيتي بيتش وديستين. صمم المهندسان المعماريان Andres Duany و Elizabeth Plater-Zyberk هذه المدينة في عام 1979. الآن، تعرف سيسايد (Seaside) بأنها رمز العمران الجديد وتشتهر بهندستها المعمارية والأماكن العامة وجودة الشوارع. وهي مصممة لتستوعب 2000 شخص، وتتناقض وظائفها المتنوعة مع المقياس ووظيفة البلدة الصغيرة التقليدية الأمريكية منذ عشرينيات القرن الماضي. هناك 350 مسكن عائلي و 300 مجموعة من المباني الأخرى، بما في ذلك الشقق، والفنادق، إلخ. تشمل المرافق العامة الرئيسية مدرسة، مبنى صغير متعدد الوظائف، سوق مفتوح وملعب تنس ومسرح ومكتب بريد صغير.

تضيف أفكار التخطيط والتصميم المبتكرة للمنطقة الساحلية محتوى جديداً للتنمية والتخطيط الحضري في الولايات المتحدة. ففكرة التخطيط الرئيسية هي السماح لجميع السكان بالقرب من الشاطئ، ولا يقتصر فقط على بعض المساكن الواقعة بالقرب من الشاطئ. جميع الشوارع تؤدي في النهاية إلى الشاطئ أو المركز المجتمعي، وتم تطوير جميع المساكن الخاصة والشقق والمرافق التجارية على طول الساحل.



شكل (6) مدينة سيسايد - فلوريدا

<https://urbanhotblog.wordpress.com/2018/03/11/struggles-of-the-new-urbanist-community-seaside-florida/>

ملخص المشاكل التي تم حلها بتجربة مجتمع سيسايد - فلوريدا الأمريكية عن طريق تطبيق العمران الجديد هي كالتالي:

[\(https://urbanhotblog.wordpress.com/2018/03/11/struggles-of-the-new-urbanist-community-seaside-florida/\)](https://urbanhotblog.wordpress.com/2018/03/11/struggles-of-the-new-urbanist-community-seaside-florida/)

1. حل الاختناقات المرورية عن طريق عمل طرق للمشاة بين مباني متقاربة وضيقة مظلمة ومصممة جيداً قابلة للمشى وأكثر أماناً وجمالاً وممتعة وعن طريق ضغط المساحات المفتوحة وتقليل الأميال المقطوعة.
2. منع الزحف العمراني عن طريق الاستخدام المختلط للأراضي وتشغيل وسط المدينة بنفس الطريقة التي يعمل بها مركز التسوق
3. إعادة إحياء وسط المدينة المهمل حيث تم إعادة تطويره وتحويله إلى وسيلة راحة لجذب السكان وعمل أسواق ومطاعم وإعادة ترميم الأماكن التاريخية
4. إزالة التدهور البيئي واستغلال المساحات المفتوحة على شكل حدائق صغيرة في جميع أنحاء المجتمع
5. تغيير المظهر العام الذي اتصف بالقبح الشديد عن طريق إنشاء حدائق مصممة جيداً وتقسيم المجتمع إلى قطاعات حضرية مختلفة وعمل رموز تصميمية مخصصة لكل منطقة حضرية ونقل الاستخدام الصناعي بنهاية المطاف خارج المجتمع السكني.

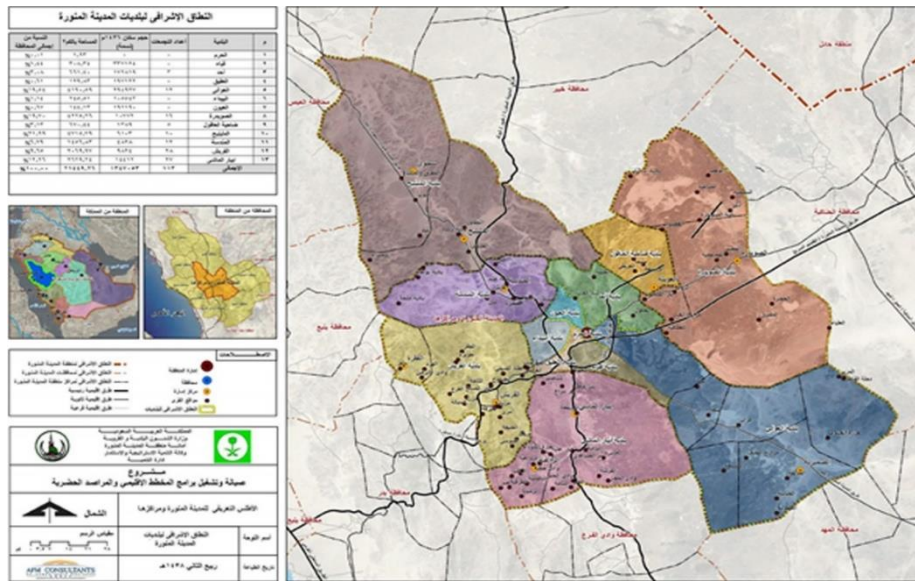
وقد حقق العمران الجديد نجاحات كبيرة مع كل من المطورين الخاصين والمسؤولين الحكوميين، حيث تدرك ولاية فلوريدا الأثر السلبي للامتداد الأفقي وتبحث عن طرق لبناء أماكن أكثر جاذبية وقابلة للعيش ومستدامة بيئياً. وقد نتج عن ذلك أن بعض الحكومات المحلية في ولاية فلوريدا تعمل على إعادة صياغة قوانينها لتشجيع أو حتى تطوير وتنمية مناطق حضرية جديدة، ومنح المطورين حوافز للبناء وفقاً لمبادئ العمران الجديد.

المدينة المنورة - السعودية:

تصنف الاستراتيجية العمرانية الوطنية المدينة المنورة كمركز للنمو الوطني، وهي تحتل المرتبة الرابعة من حيث التجمعات الحضرية في المملكة بعد الرياض وجدة ومكة المكرمة، ومن المتوقع أن تشهد المدينة نمواً ملحوظاً خلال العقود القادمة حتى عام 2040 م. (الرؤية العمرانية الشاملة للمدينة المنورة، 2019).

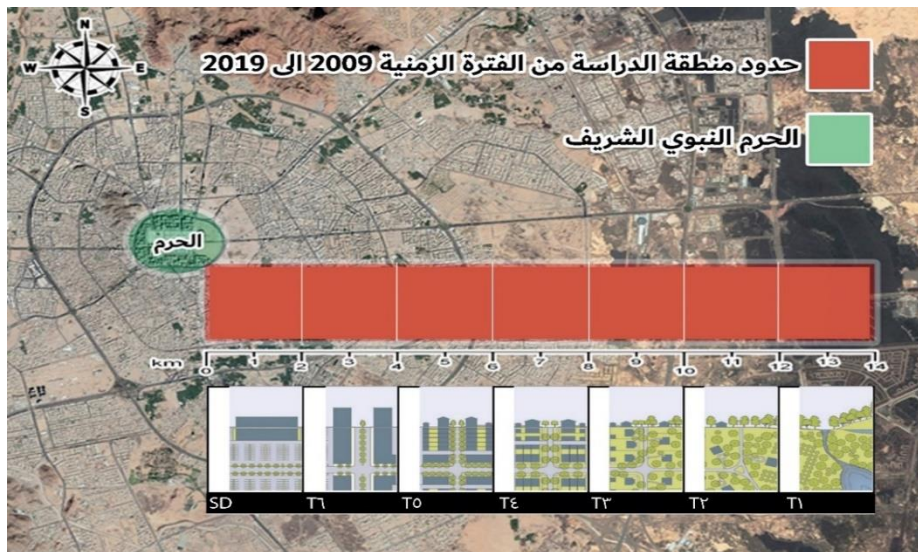
تمثل الرؤية المستقبلية للتطوير الشامل للمدينة المنورة الأساس الذي تنطلق منه مبادئ المخطط والمخططات القطاعية والسياسات والاستراتيجيات التي يعتمد عليها. وتتكون الرؤية المستقبلية من عدد من العناصر من أهمها احترام قدسية المسجد النبوي الشريف والخصائص البيئية الطبيعية للمدينة المنورة وتوفير الخدمات والمرافق والاستعمالات التي تلبي احتياجات السكان والزوار على حد سواء. حدود نموذج الدراسة هو المدينة المنورة ابتداءً من مركزها الحضري وانتهاءً عند خارج الحدود الحضرية (المنطقة الطبيعية) عن طريق تقسيم خارطتها العمرانية الحضرية لعام 2009 م وعام 2019 م إلى سبعة مناطق مكونة من 7 مربعات والتغطية الجغرافية لكل مربع تغطي مساحة 2 كلم × 2 كلم. أي 400 هكتار. وتقوم المبادئ التخطيطية العامة للمخطط الشامل بترجمة الرؤية المستقبلية إلى عدد من الموجهات لجوانب التخطيط المختلفة. وتتمثل أهم المبادئ في توفير احتياجات توسعة المسجد النبوي الشريف ومتطلبات الأعداد المتزايدة من الزوار وفي توفير الكم والنوع المناسبين من الفراغات العامة وفي التخطيط البيئي المستدام وتحسين البيئة التحتية والخدمات وتوفير بيئة عمرانية صحية وضمان الأمن والسلامة بها. ويعني المخطط الشامل بتحقيق مبادئ التوازن والشمولية بين تطوير كل من المنطقة المركزية (التي

تشمل المسجد النبوي الشريف وساحاته والمنطقة المساندة المحيطة به) والمنطقة العمرانية الحضرية والبيئية المشتملة على الأحياء السكنية والخدمات والمرافق ومناطق البيئة الطبيعية عبر الأبعاد الجغرافية للمدينة المنورة. تم اختيار نموذج الدراسة ضمن نطاق المنطقة المركزية وحتى الحد الريفي للمدينة المنورة من الجهة الشرقية سوف يتم تحليل مفردات التخطيط الحالي واستعراض النتائج، ثم مقارنتها بالعمارة الجديد وعمل جدول يوضح الفروقات التخطيطية.



شكل (7) يوضح حدود المدينة المنورة

المصدر: (هيئة تطوير المدينة المنورة، 2019) بتصرف الباحث

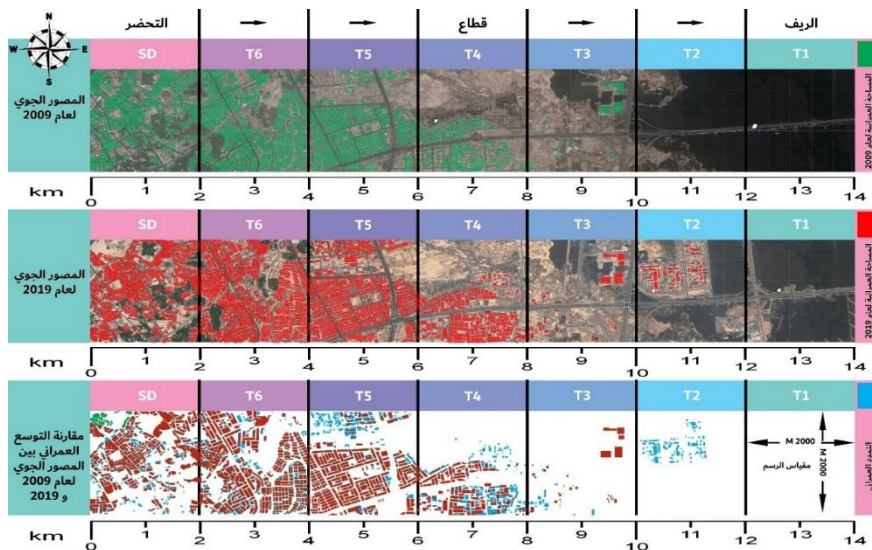


شكل (8) المنطقة الحمراء هي الحدود الحضرية - الريفية للمدينة المنورة وهي حدود الدراسة

المصدر: المصور الجوي من جوجل إيرث للمدينة المنورة لعام 2009 وعام 2019 بتصرف الباحث

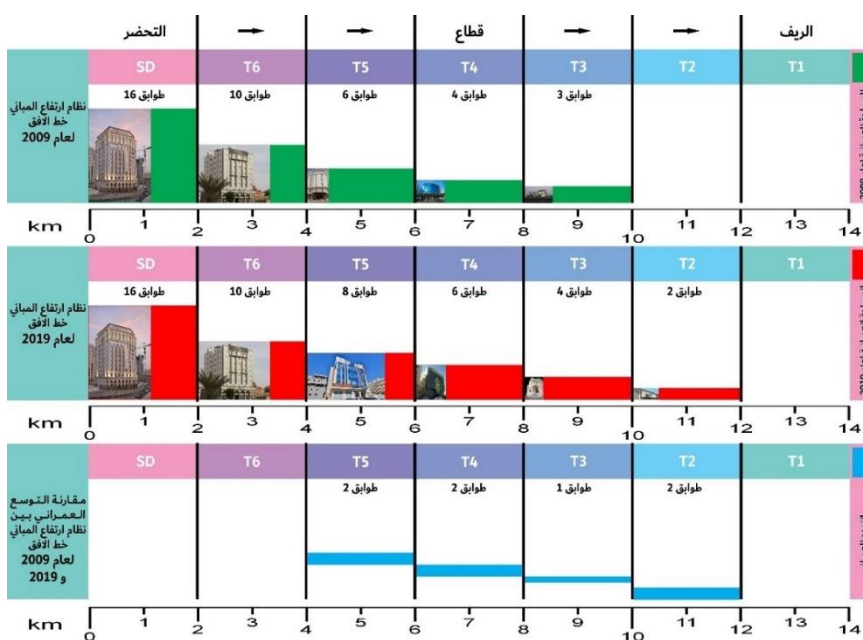
### تحليل نموذج الدراسة:

وبالنظر الى الشكل (9) الذي يوضح المساحة العمرانية لشرق المدينة المنورة لعام 2009 وحتى عام 2019 ويحصر التمدد العمراني بين هذه المساحتين ومن هذا الشكل تظهر مشكلة التنمية العمرانية البطيئة حيث يصل متوسط نسبة التنمية العمرانية في المدينة المنورة 2009 الى 2019 هذا القطاع لفترة عشر سنوات الى 5% وهذا المعدل منخفض جدا اذا ما تم مقارنته بالتنمية العمرانية بمدينة الرياض والذي بلغ في نفس الفترة الى 80% . وبالنسبة للتوسع العمراني الرأسي فاذا ما تم مقارنة اشتراطات امانة المدينة المنورة للارتفاعات لعام 2009 وعام 2019 فإننا نجد الزيادة في منطقة مركز المدينة SD، T6 لم تتغير وتمت الزيادة طابقين لكل من T5، T4، T2 وطابق واحد لمنطقة T3 والشكل (10) يوضح ذلك:



شكل (9) يوضح مقارنة التوسع  
العمراني في شرق المدينة المنورة  
بين عام 2009 وعام 2019

المصدر: جوجل إيرث لعام 2009  
وعام 2019 بتصريف الباحث

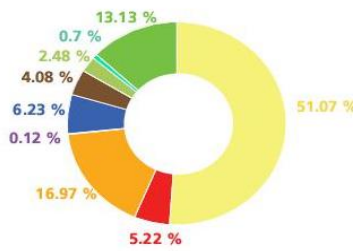


شكل (10) مقارنة الارتفاعات في  
شرق المدينة المنورة بين عام  
2009 وعام 2019

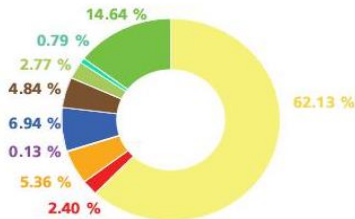
المصدر: اشتراطات الأمانة  
لارتفاعات المباني لعام 2009  
وعام 2019 بتصريف الباحث

وبناء على ما تم استعراضه يمكن الخروج بعدد من النقاط منها:

- 1- تقل الوظيفة الكاملة تدريجياً كلما ابتعدنا عن مركز المدينة باتجاه المناطق الزراعية (خارج المدينة) كما يتم تجاهل البيئة الحضرية المحيطة بها.
- 2- يلاحظ الزحف العمراني وكبر النطاق السكني وصعوبة الوصول إلى الخدمات الحضرية بالنسبة للمشاة حيث نجد ذلك واضحاً بعدد من الأحياء حيث الخدمات الحضرية مجتمعة بالقرب من الطريق الرئيسي وتقل تدريجياً على حدود الحي لتصبح شبه معدومة كما نجد صعوبة لحركة المشاة لتباعد أطراف الحي.
- 3- الهيكل التنظيمي لتخطيط المدينة المنورة غير متناسق والأحياء لا تحتوي على تسلسل هرمي واضح حيث نجد مجاورة سكنية يختلف تخطيطها عن المجاورة السكنية الملاصقة لها بنفس الحي ونجد صعوبة في تحديد تدرج الشوارع الرئيسية وكذلك المداخل والمخارج لاختلاف أحجام الهيكل العمراني وهو ما يمكن تداركه بتطبيق مبادئ العمران الجديد حيث التسلسل الهرمي يبدأ من الحي ويقل تدريجياً إلى الكتل ومنها إلى الممرات.
- 4- بالنسبة إلى الأماكن والفراغات العامة فإن الساحات وممرات المشاة والحدائق تعتبر قليلة حيث صعوبة توفير ذلك في الأحياء القديمة والعشوائية.
- 5- بالنسبة للاستخدام المختلط نجد مساحات كبيرة مخصصة للإسكان دون توفير الخدمات الحضرية على مسافات قريبة لكامل السكان داخل الحي.
- 6- تصميم الطرق داخل أغلب المدن السعودية معد للسيارات ويفتقر بشدة إلى اتصال جيد للمشاة وتوفير أماكن سير مظلة ومحمية وأمنة كما يفتقر إلى وجود مسارات مخصصة للدراجات واختلاف تصميم الأرصفة يعمل على خلق مشاكل لممرات المشاة داخل الأحياء وبعض الشوارع التجارية.
- 7- مساحات الطرق يعتبر كبير جداً حيث نجد مساحات الطرق ثلثي مساحات الإسكان وأغلب الطرق معدة لعبور السيارات ولا يلائم حجم الكثافة السكانية ويعتبر عدد الأميال المقطوعة كبير جداً مقارنة بمبادئ العمران الجديد.
- 8- بالنسبة لأبعاد الكتل السكنية نجدها كبيرة حيث المسافة بين طريقتين رئيسيتين من 600 إلى 800 متر
- 9- نمط الكتل يعتمد على الترتيب في صفوف مما يضيف على الحي طابع الرتابة ويتجاهل الأفنية الداخلية.
- 10- هناك حاجة ماسة لوضع إطار تشريعي لتحقيق نمط مناسب للمشاركة الشعبية في صنع القرار التخطيطي.
- 11- يلاحظ الاحتياج الملح للنظر في التوجهات التنموية في المدينة المنورة من أجل عكس الاتجاه الحالي في النمو غير المتوازن وأنماط التنمية.

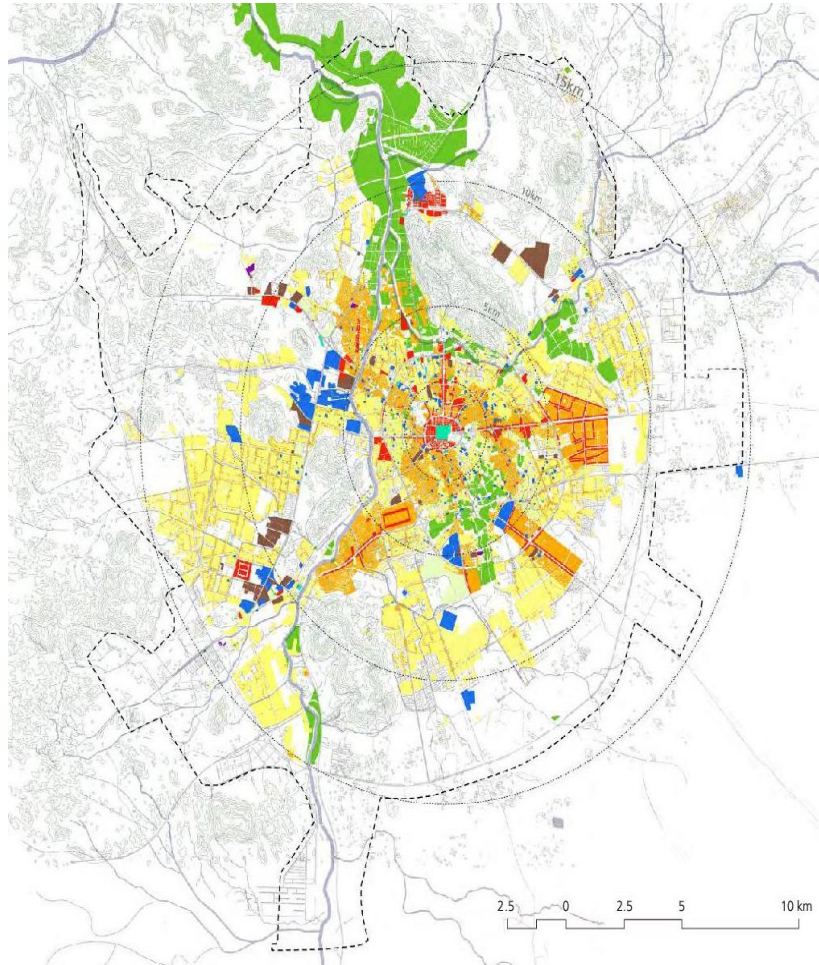


الرؤية المستقبلية



استعمالات الأراضي الحالية

- سكنية
- تجارية
- استعمالات متعددة
- خدمات ومرافق عامة
- حكومية
- المساحات المفتوحة
- مساجد
- زراعية



شكل (11) مخطط استعمالات الأراضي المقترحة - المدينة المنورة 2040

المصدر: (الرؤية العمرانية الشاملة للمدينة المنورة حتى عام 2040 - (2019)

خلاصة مبادئ العمران الجديد ومقارنتها بالوضع الراهن في المدينة المنورة  
جدول (4) مقارنة تصميم الكتلة للعمران الجديد والتخطيط الحالي بالمدينة المنورة - بتصرف الباحث

NEW URBANISM THEORY-NEW PERSPECTIVE OF URBAN DESIGN, CAO, 2011, p69

THE CHARTER OF THE NEW URBANISM OF THE FOURTH CONGRESS FOR THE NEW URBANISM  
(CNU IV), CHARLESTON, SOUTH CAROLINA, 1996

| المدينة المنورة                                                                                    | تصميم المجتمع في العمران الجديد                                                             |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| • تحدد بنية الطرق الحضرية نطاق المنطقة السكنية؛ المسافة المعقولة بين طريقين رئيسيين هي 600-800 متر | • نطاق التحكم في الطول 183 متر، المحيط هو 549 متر                                           | الكتلة       |
| • النمط الأكثر شيوعاً في المجتمع والمنطقة هو ترتيب المباني بدقة في صفوف                            | • شدد على مفهوم الحي، المغلقة في الفناء من قبل<br>• بناء. المساحة الداخلية هي مساحة النشاط. | نظام التخطيط |

جدول (5) مقارنة مبادئ العمران الجديد والتخطيط الحالي بالمدينة المنورة - بتصرف الباحث

NEW URBANISM THEORY-NEW PERSPECTIVE OF URBAN DESIGN, CAO, 2011, p69

THE CHARTER OF THE NEW URBANISM OF THE FOURTH CONGRESS FOR THE NEW URBANISM  
(CNU IV), CHARLESTON, SOUTH CAROLINA, 1996

| المدينة المنورة                                                                                                                                                  | تصميم المجتمع في العمران الجديد                                                                                                       |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| • خدمات كل مجتمع بشكل منفصل<br>• تكامل الوظيفة لكل مجتمع، وعدم النظر على المقياس الإقليمي                                                                        | • إنشاء خدمات على المستوى الإقليمي<br>• الربط الجيد بين الخدمات العامة ووسائل النقل المستدامة.                                        | المستوى الإقليمي |
| • مقياس قائم على هيكل تدرج هرمي لشبكة الطرق الحضرية. وبالتالي المسافة بين الطرق الحضرية عموماً 400 متر، وبالتالي فإن مساحة المنطقة السكنية عادة أكثر من 10 هكتار | • مقياس الحي 16-18 هكتار، ونصف قطر لا يزيد عن 0.4 كم، ضمان 3 دقائق المشي إلى الحديقة، 5 دقائق سيرا على الأقدام إلى وسط المربع السكني. | نطاق الخدمة      |
| • مجتمع سكني، حي، مجموعة سكنية                                                                                                                                   | • حي، كتله، بلوك                                                                                                                      | الهيكل التنظيمي  |
| • عدم وجود مركز حضري ومركز مجتمعي                                                                                                                                | • يتكون مركز المجتمع عادة من الساحة العامة والمتنزهات                                                                                 | الأماكن العامة   |
| • المجتمع والمنطقة مغلقة نسبياً. اتخاذ مجموعة متنوعة من التقنيات لفصل                                                                                            | • اتصال جيد مع استعمالات الأراضي المختلفة عن طريق وسائل النقل العام المستدام                                                          | الاتصالية        |

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                               |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| الداخل والخارج واستخدام السيارة<br>ضروري للتنقل بين أجزاء المدينة.                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                               |                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>الوظيفة داخل المجتمع السكني هي واحدة نسبيا - سكني مع بعض الخدمات التجارية اليومية.</li> </ul>                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>متداخل مع نصف قطر مسافة السير على الأقدام، وإنشاء المتاجر والخدمات والمساحات الخضراء والمدرسة ومركز النشاط الاجتماعي.</li> </ul>                       | الاستخدام المختلط             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>البناء المعاصر في اغلب الاحياء بعيدا عن المسجد النبوي يتجاهل الحفاظ على الهوية المعمارية والطابع المحلي.</li> <li>الزحف العمراني على الأطراف أدى الى عدم احترام البيئة الطبيعية.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>التخطيط والتصميم يتحدان مع الهوية والطابع المحلي.</li> <li>استمرار الهوية المحلية والثقافة والأسلوب المعماري، وتعزيز شعور السكان بالانتماء.</li> </ul> | الهوية والطابع المحلي للمجتمع |

جدول (6) مقارنة شبكة المرور وتصميم مساحة الطريق للعمران الجديد والتخطيط الحالي بالمدينة المنورة -  
بتصرف الباحث

NEW URBANISM THEORY-NEW PERSPECTIVE OF URBAN DESIGN, CAO, 2011, p69

THE CHARTER OF THE NEW URBANISM OF THE FOURTH CONGRESS FOR THE NEW URBANISM (CNU IV),  
CHARLESTON, SOUTH CAROLINA, 1996

| المدينة المنورة                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | تصميم المجتمع في العمران الجديد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• الطريق هو الناقل المروري للسيارات فقط.</li> <li>• عدم توافر الممرات المخصصة للمشاة</li> <li>• الأولوية دائما لحركة السيارات.</li> <li>• فصل السيارات والمشاة في طريق مختلف.</li> <li>• سوء توزيع الخدمات أدى الى ان عدد الأميال المقطوعة أكبر مقارنة بالعمران الجديد.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• تدعوا نظرية العمران الجديد إلى المشي والنقل العام المستدام، وهي ضد فكرة الطرق المتشعبة، بنمط الطريق الشبكي</li> <li>• الأولوية دائما لحركة المشاة.</li> <li>• تم تخفيض سرعة السيارات، وتطوير تنسيق المواقع للفراغات العمرانية والحفاظ على المناظر الطبيعية.</li> <li>• وضع السكان والخدمات في نطاق مدمج أدى الى تقليل عدد الأميال المقطوعة</li> </ul> | <p>تنظيم حركة المرور</p> <p>تصميم الطريق</p> |

## الخاتمة

في السنوات الأخيرة، أصبح العمران الجديد واحد من أكثر حركات التخطيط تأثيراً منذ أواخر القرن العشرين.

في العديد من البلدان من أجل تلبية الطلب المتنوع في سوق الإسكان، وبناء بيئة معيشية أفضل.

في هذه الورقة، وبعد دراسة وتحليل نظرية العمران الجديد، إلى جانب خلفيتها ومبادئها التي اقترحت مفهوم التخطيط المتضافر لتكامل المناطق السكنية والتي غيرت مفهوم الأحياء المغلقة، حيث يخطط المجتمع السكني من النطاق الحضري الأكبر. وفي الوقت نفسه اقترحت أساليب تصميم محددة من أجل حل المشاكل العمرانية القائمة. تتعلق أساليب التصميم هذه بالعديد من الجوانب والتي تشمل: حدود المناطق السكنية؛ نطاق المجتمع السكني؛ وتنوع أنماط البناء السكني؛ وظائف مجتمعية متنوعة؛ الحيز العام؛ أنماط المرور والاستخدام الرشيد للبيئة الطبيعية وحمايتها. ويعكس مقترح التصميم النهائي الوضع المثالي للمجتمع السكني.

وتدرك الورقة البحثية أن التخطيط الحضري في السعودية ينبغي ألا يكون مجرد اعداد مخطط عام أو عملية تصميم حضري لحي ما، فهناك العديد من المشاكل المستمدة من مفاهيم التخطيط التقليدي والمجتمع الذي يتطور بسرعة كبيرة. لقد أستخدم التخطيط الحضري في السعودية بعض نظريات التخطيط التقليدية لسنوات عديدة، والتي ولدت مشاكل حضرية أكثر خطورة مثل التنمية السريعة للعديد من المدن وعدم الاتزان الحضري وعدم المساواة في الخدمات الحضرية. لذا يجب أن يكون مفهومنا للتخطيط هو التحول الإيجابي، يجب أن نكون أكثر اهتماماً باتجاه تفكير "العمران الجديد" وحل المشاكل الحضرية.

لقد أتاحت دراسة الحالة فرصة لدراسة كيف يمكن للعمران الجديد أن يؤثر على سياسة التخطيط ويغير الشكل المبني داخل المنطقة والحي بمرور الوقت، وكيف يمكن تكيف النهج الحضري الجديد نفسه مع أهداف التخطيط

المتغيرة، ديناميكيات السوق، ورؤية الجهات الفاعلة الرئيسة. كما توضح دراسة الحالة كيف يمكن تعميم المبادئ الحضرية الجديدة لتطوير المجتمعات القائمة لتكون أكثر اندماجا ومستدامة.

### المراجع:

الهذلول، صالح، (1998)، التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية، دار السهن - الرياض.  
المخطط الشامل للمدينة المنورة، (2019)، هيئة تطوير المدينة المنورة.  
الرؤية العمرانية الشاملة للمدينة المنورة، (2019)، وزارة الشؤون البلدية والقروية وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل).

Briney, A., (2019), New Urbanism is Taking City Planning to a New Level.

<https://www.thoughtco.com/new-urbanism-urban-planning-design-movement-1435790>

Carmona, M., Heath, T., Tiesdell, S., (2003), Public Spaces Urban Spaces - The Dimensions of Urban Design, Oxford, Architectural Press.

Duany, A., Falk, B., (2020), Transect urbanism: readings in human ecology, Novato, California, ORO Editions

Duany, A., Speck, J., Lydon, M., (2010), The smart growth manual, McGraw-Hill, New York

Duany, A., Talen, E., (2002), Making the Good Easy: the Smart Code Alternative, Urban Law Journal, Vol. 29, No. 4.

Fulton, W., B., (1996), The New Urbanism: Hope Or Hype for American Communities? Lincoln Institute of Land Policy, the University of Michigan.

Grant, J., (2005), Planning the Good Community: New Urbanism in Theory and Practice, Routledge; 1st edition.

Grant, J., Bohdanow, S., (2008), New urbanism developments in Canada: a survey, Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability, Online Publication.

Harvey, D., (2018), The New Urbanism and the Communitarian Trap, Harvard Design Magazine, Cambridge, MA

[www.thoughtco.com/new-urbanism-urban-planning-design-movement-1435790](http://www.thoughtco.com/new-urbanism-urban-planning-design-movement-1435790)

Jieyong, C., (2011) New Urbanism theory: New perspective of urban design. Nanjing: Nanjing Southeast University.

Katz, P., (1994) The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. McGraw-hill.

Pinnell, P., (2009), Smart Code, New Urban News Publications.

SEASIDE, (2018), Seaside Official Website, [www.seasidefl.com](http://www.seasidefl.com)

Steuteville, R., (2001), New Urbanism, sprawl, and density,

[www.cnu.org/publicsquare/new-urbanism-sprawl-and-density](http://www.cnu.org/publicsquare/new-urbanism-sprawl-and-density)

Steuteville, R., Langdon, P., (2006), New Urbanism: Comprehensive Report & Best Practices Guide, Third Edition Paperback.

Talen, E., (Author), Congress for the New Urbanism, (2013), Charter of the New Urbanism, McGraw Hill; 2nd Edition.

The Urban Transect, (2020), [www.dpz.com/Initiatives/Transec](http://www.dpz.com/Initiatives/Transec)

[www.cnu.org/resources/what-new-urbanism](http://www.cnu.org/resources/what-new-urbanism)

[www.newurbanism.org](http://www.newurbanism.org)

[www.smartcodecentral.org](http://www.smartcodecentral.org)