

التخطيط في مدن ناشئة: تجربة وسيرة أستاذ جامعي

خالد بن سكيت السكيت

أستاذ بقسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، الرياض، المملكة

العربية السعودية

kalskait@ksu.edu.sa

قدم للنشر في ٨ / ٩ / ١٤٤٠ هـ؛ وقبل للنشر في ٢٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

١. المقدمة.

تتحدث هذه الورقة عن تجربة أستاذ جامعي من قسم التخطيط العمراني بجامعة الملك سعود في التعليم والبحث والممارسة التخطيطية في المدن السعودية. بدأت هذه التجربة من التحاق المؤلف بكلية الهندسة، قسم العمارة في عام ١٤٠٠ هجرية وتخرجه فيها عام ١٤٠٥ هجرية، وقد شملت فترة الدراسة العديد من الأعمال التطبيقية كان من أهمها التدريب الصيفي مع شركة دوميز الفرنسية التي كانت آنذاك تنشئ مشروع إسكان الحرس الوطني في خشم العان بمدينة الرياض. وبعد حصول المؤلف على درجة الدكتوراه في عام ١٤١٤ هجرية بدأت أعمال التدريس والبحث والممارسة متزامنة. وتم إنجاز العديد من الأبحاث العلمية المحكمة وتدريس العديد من المواد في مرحلة البكالوريوس والماجستير وتصميم وتخطيط العديد من المشاريع. كما أنه قام بتأسيس برنامج الماجستير في التطوير العقاري والجمعية السعودية لعلوم العقار في جامعة الملك سعود.

٢. المسار الأكاديمي والعلمي

حصل المؤلف على درجة البكالوريوس من كلية العمارة والتخطيط في عام ١٩٨٥، وعلى درجة الماجستير في تخطيط المدن في عام ١٩٨٨-١٩٨٩ من معهد جورجيا التكنولوجي، ودرجة الدكتوراه من جامعة بريتش كولومبيا في كندا في عام ١٩٩٣ - ١٩٩٤، وتم تعيينه على مرتبة أستاذ مساعد في شعبان لعام ١٤١٤ هجرية. أنجز العديد من البحوث المحكمة في تلك الفترة وكان منها بحث مع بروفيسور مايكل ماكدونال و د. مازن حسونه من جامعة ساوثثامون في بريطانيا عن تأثير تصميم القطاع العرضي للطريق على الإيجارات وأسعار الأراضي المجاورة. وفي عام ١٤١٩ هجرية حصل المؤلف على درجة أستاذ مشارك بعد إنجاز البحوث المطلوبة للترقية. وبعد ذلك الوقت تم إنجاز العديد من البحوث ومنها دراسة عن نزول وتهالك القيمة العقارية للوحدات السكنية بعد استعمالها وتم ذلك في المؤتمر الهندسي السادس الذي عقد في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. وفي رمضان في عام ١٤٢٥ هجرية تم ترقية المؤلف إلى درجة أستاذ (بروفيسور) وهي أول درجة أستاذية في التخطيط تمنح لعضو هيئة تدريس من أقسام التخطيط العمراني على مستوى المملكة لمن لديه بكالوريوس في العمارة والتخطيط^١.

٣. رئاسة قسم التخطيط

وفي عام ١٤٢٨ أسندت إلى المؤلف رئاسة قسم التخطيط وكانت الرؤية واضحة جداً وهي يجب أن يتم تطوير الخطط الدراسية بناءً على مرييات خريجي البرامج واحتياجات سوق العمل، كما تقدم بعدة مبادرات أهمها تطوير الخطة الدراسية، وتأسيس برامج جديدة في مرحلة الماجستير، وتأسيس الجمعية السعودية لعلوم العقار، وترجمة الكتب المرجعية في حقل التخطيط العمراني.

٤. تطوير الخطط الدراسية

خلال السنة الأولى من توليه رئاسة قسم التخطيط العمراني تم البدء والإعداد لتعديل الخطة الدراسية على مستوى البكالوريوس واستحداث ماجستير التطوير العقاري وماجستير التصميم العمراني. وكان الهدف ربط التخطيط العمراني بالعلوم التصميمية ليكون امتداداً منطقياً للتوجه العام في كلية العمارة والتخطيط... فالتخطيط العمراني الذي يدرس في كليات العمارة يفترض أن يكون منطلقاً من مبادئ تصميمية عمرانية مع اعتبار الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والسياسية في العملية التخطيطية. وقد تم عمل مسوحات خريجي القسم على مستوى البكالوريوس في تلك الحقبة للاستفادة من مريياتهم في هذا الشأن، وتم تعديل خطة البكالوريوس في الغالب على ذلك الأساس وحسب توافقات أعضاء هيئة التدريس

(١) في تخصص العمارة كان أ. د. طارق السليمان هو أول من حصل على درجة الأستاذية في العمارة من أقسام العمارة في المملكة العربية السعودية قبل تلك الفترة بعقد من الزمن تقريباً.

مع اعتبار وجهات النظر المتعددة في القسم. وفي هذه الخطة تم اشتراك قسيمي العمارة والتخطيط في السنوات الأولى لدعم توجه الكلية بأن يكون التخطيط فيزيقياً (أي تصميمياً وليس اجتماعياً أو اقتصادياً في مرحلة البكالوريوس) لكن لم تتحقق إضافة الأستوديوهات والمواد التقنية المذكورة أعلاه باستثناء نظم المعلومات الجغرافية والذي تم تضمينه في الخطة. وبعد مرور عشر سنوات على تلك الخطة فقد يكون من المناسب تقييمها وتطويرها بما يتوافق مع متطلبات السوق وفرص العمل المتوفرة.

ومنذ أن أسس المؤلف برنامج ماجستير التطوير العقاري اتضح بجلاء أهمية هذا البرنامج من خلال الإقبال الكبير عليه حتى أصبح وبلا منافس تقريباً أكثر برامج الدراسات العليا إقبالاً من قبل الطلاب في كلية العمارة والتخطيط. وقد تأسس البرنامج في عام ٢٠٠٨ وخرج العديد من الطلاب الذين تبوؤوا مواقع مهمة في سوق العمل. ويرى المؤلف أهمية تحويل هذا البرنامج إلى قسم مستقل أو برنامج مشترك مع كلية إدارة الأعمال ليكون على مستوى الجامعة ويواصل مسيرته في النجاح. إن فترة الحضانه التي قضاها البرنامج في قسم التخطيط العمراني وقدرها حوالي ١٠ سنوات كانت كافية لمعالجة وتطوير البرنامج وإعداده ليكون برنامجاً مستقلاً ومميزاً على مستوى الجامعة خاصة أنه لا يوجد له برنامج مماثل في المملكة العربية السعودية.

بالقسم... وكان المؤلف يرى أهمية إضافة أستوديوهات في المساحة الهندسية ونظم المعلومات الجغرافية والكود العمراني بحيث يكون برنامج البكالوريوس تقنياً ما أمكن مع تقليل مواد العلوم الإنسانية قدر المستطاع. حيث كان يرى وبالتجربة أن أول ما يقوم به مخطط الأرض عند إعداد مخططات تقسيمات الأراضي هو عملية الرفع المساحي لمعرفة طبوغرافية الأرض وتحديد حدودها ومن ثم تخطيطها بناء على مظاهرها الطبيعية.

كان صاحب هذه المقالة على قناعة بأن الطالب القادم من الثانوية العامة إلى السنوات الأولى في كلية العمارة والتخطيط يجب أن يأخذ جرعات تقنية في العلوم العمرانية والهندسية حيث إنه قابل للتشكيل وقادر على التأقلم العلمي بسهولة وكان يرى أن مواد العلوم الإنسانية بما فيها العلوم الاجتماعية والاقتصادية يجب أن تكون في السنوات الأخيرة أو في مرحلة الماجستير بعد أن يكون الطالب قد تمكن من العلم التقني والتطبيقي في مرحلة البكالوريوس. ولكن وكما هو معروف فإن الخطة الدراسية في أي قسم علمي هي حصيلة توافقات بين أعضاء هيئة التدريس، وعليه فإنها يجب أن تعكس وجهة نظر جميع أعضاء هيئة التدريس في القسم ولذلك لم تجد فكرة أستوديوهات المساحة طريقها إلى النور في الخطة الجديدة.. وعليه فقد ظهرت الخطة بعد موافقة القسم عليها بشكلها الحالي

الكتب التخطيطية القيمة حسب تبرع زملاء للقيام بذلك.

وتم بحمد الله ترجمة اثني عشر كتاباً كما هو موضح بالصور أعلاه. وقد ساهم المؤلف أيضاً بالترجمة وتولى رئاسة فريق العمل لترجمة مرجع التصميم العمراني لمحاوّر النقل العامل الذي أعده مكتب البرت شير الألماني للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وهذا الدليل يقع في ٢٥٠ صفحة يغلب عليه الطابع الفني والأشكال والرسومات الفنية:

٥. مبادرة ترجمة الكتب المهمة في التخطيط العمراني

وبناءً على ما لمسه المؤلف من الطلاب، خلال فترة رئاسته للقسم والتي استمرت لمدة ثلاث سنوات، من الصعوبات التي يواجهونها في المراجع المعدة باللغة الإنجليزية؛ فقد اقترح ترجمة المراجع الأساسية في التخطيط العمراني وطلب من زملائه أعضاء هيئة التدريس تحقيق ذلك... وقد تعاونت نسبة جيدة من زملاء القسم في ذلك التوجه وأبلوا بلاءً حسناً في هذا المجال. في البداية كانت الفكرة ترجمة حوالي ١٤ كتاباً من



الشكل رقم (١). الكتب التي تبني بعض أعضاء هيئة التدريس ترجمتها خلال فترة تولي المؤلف رئاسة قسم التخطيط.

٧. تأسيس الجمعية السعودية لعلوم العقار

في عام ١٩٩٩ (وخلال منحة تدريبيه سيتم التعرض لها لاحقاً) زار المؤلف جامعة واشنطن والتقى المؤلف بالبروفيسور جورج رالف وهو مطور سابق وأستاذ بجامعة واشنطن في سياتل، كلية عمارة البيئة، ويدرس مادة مراحل التطوير العقاري وقد حضرها المؤلف معه. وفي عام ٢٠١٦ تم تكريم رالف في جامعة واشنطن حين بلغ عمره الثمانين عاماً وتقاعد. وقد كان توافقاً جيداً فالمؤلف كان مهتماً جداً بالتطوير العقاري ويراه امتداداً للتخطيط العمراني وتؤكد ذلك أكثر بعد زيارته وإقامته في سياتل والتحاقه بجامعة واشنطن خلال تلك المنحة التدريبيه. وعند عودته لقسم التخطيط العمراني بدأ المؤلف في جدول رقم (١). قائمة بالكتب في تخصصات التخطيط والتصميم العمراني التي تمت ترجمتها.

٦. الدليل الإرشادي للتصميم العمراني لمدينة الرياض - محاور النقل العام: الطرق والشوارع الرئيسية

METRO URBAN DESIGN & STREETSCAPE MANUAL

وهذا الدليل متوفر حالياً باللغة العربية على موقع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ويمكن تحميله مباشرة... وقد تم عرضه على قسم التخطيط ليكون مرجعاً في المواد الدراسية ذات العلاقة. وعليه يصبح ما تم ترجمته نتيجة لمبادرة الترجمة ١٣ مؤلفاً نسأل الله أن ينفع بها طلاب العلم ويجعلها في موازين حسنات من قاموا بتلك الترجمة كصدقة جارية في الدنيا والآخرة.

الكتاب	المترجم
التصميم العمراني: الشوارع والساحات اللائحة القائمة على الأشكال: دليل للمخططين والمصممين العمرانيين وللبلديات والمطورين	أ.د. طاهر عبد الحميد الدرغ
كتاب تقييم التأثير البيئي للمشاريع	د. ناصر أبو عنزة ومحمد عربيات
استراتيجيات التخطيط والتصميم لتحقيق الاستدامة والربح على مستوى العمران. Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit: Pragmatic sustainable design on building and urban scales.	د. زياد علم الدين
تطوير الأرض (الإصدار العاشر) Land Development (Tenth Edition)	د. زياد علم الدين
تخطيط استخدام الأراضي الحضرية Urban Land Use Planning	د. محمد البراهيم
التصميم العمراني: الطريقة والتقنيات Urban Design: method and techniques	د. إبراهيم بلوز
السياسات الحضرية الجديدة	د. سمير الوتار
النقل لضواحي المدن: ما بعد عصر السيارة	د. سامي الديبكي
التصميم العمراني	أ.د. حازم عويس
Basic Methods of Policy Analysis & Planning	د. مزيد التراكوي

Homburg / Editorial Board. وكان أيضاً محكماً في الجامعة الماليزية للدراسات التصميمية والعمرانية. وكان أيضاً عضواً في مجلس الدراسات العليا بجامعة الملك سعود وعضواً في اللجنة التأسيسية لتأسيس كلية الهندسة في جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. بالإضافة إلى العديد من المواقع الأخرى والتي قد لا يتسع المجال في هذه الورقة للتطرق لها جميعاً.

والمؤلف يؤمن بأن العلوم التطبيقية والتجريبية بما في ذلك حقل التخطيط العمراني قد يصعب تدريسها وتعليمها للطلاب بدون صقلهم بالتجربة العملية والممارسة المهنية. فكيف يمكن لأستاذ أن يعلم صنعة أو مهنة أو فناً لم يمارسه أبداً في حياته؟... لقد كان هناك تجارب مختلفة للأساتذة للممارسة المقيدة لبعضهم حتى الحد الأدنى من متطلبات الممارسة، وبعضهم توغل في ذلك، بينما كان جل اهتمام بعضهم في البحث العلمي والتدريس وإضافة مؤلفات وكتب ذات قيمة عالية للمكتبة العربية... أما تجربة المؤلف فهي تؤكد ضرورة وجود ما لا يقل عن ١٠٪ من أعضاء هيئة التدريس ممن جمعوا بين التدريس والبحث والممارسة... أما الحكم على جودة أعضاء هيئة التدريس فيحكمه إنتاجهم العلمي ومساهماتهم في تطوير المجتمع ورأي طلابهم الذين درسوا معهم وخبروهم عن قرب. وهؤلاء الطلاب هم أفضل من يحكم على مدى الاستفادة من تلك التجارب.

لقد درس العديد من الطلاب المميزين

العمل على تأسيس الجمعية السعودية لعلوم العقار وتحقق ذلك بعد حوالي سبع سنوات من عودته ومتابعته لتأسيس الجمعية. لقد كانت الفكرة تقوم على مثلث حقل علوم العقار: برنامج علمي لتخريج طلاب التطوير العقاري، وجمعية مهنية تجمعهم بعد التخرج وكذلك المهتمين بتلك الصناعة، ومركز دراسات عقارية يقرأ السوق ويتنبأ بمعطياته للتعامل معها بفعالية. وقد تحقق ركننا المثلث الأولان لكن لم تتم الموافقات على تأسيس مركز الدراسات العقارية.

لقد حصلت الفرصة للمؤلف أن يكون باحثاً زائراً مع مركز تخطيط المدن في جامعة تورنتو في صيف ثلاث سنوات متتالية ٢٠٠٩، ٢٠١٠ و٢٠١١، كما قام وكباحث زائر قبل ذلك بزيارة جامعة أريزونا وجامعة ساوثمبتون خلال الصيف أيضاً وذلك ضمن ضوابط الاتصال العلمي حسب أنظمة جامعة الملك سعود. وقد ساهمت تلك الرحلات والزيارات في التعرف إلى ما لدى الآخرين ومحاوله الاستفادة من تلك التجارب محلياً.

واستمرت مهام المؤلف الأكاديمية حيث تولى رئاسة هيئة التحرير لمجلة كلية العمارة والتخطيط لفترتين متتاليتين انتهت بنهاية عام ١٤٤٠ هجرية. كما كان المؤلف أيضاً عضواً في المحررين في الدوريات العقارية التي تصدرها مطابع جامعة أكسفورد وهمبرغ Oxford Series

/ New Series on Real Estate from Oxford and

السريعة غير مناسب تخطيطياً ويساهم في ازدحام الحركة المرورية على تلك الشرايين المهمة، لكن كان ذلك التوجه يتعارض مع رؤية جهاز تخطيط المدينة والمستثمرين الذي دفعوا مبالغ كبيرة لشراء أراضٍ على تلك الطرق ويريدون أن يستفيدوا من الأرض قدر المستطاع. نعم لقد ازدادت أسعار الأراضي على الطرق السريعة التي سمح فيها بارتفاعات مفتوحة... لكن بعد بناء تلك الأبراج وازدحام تلك الطرق بدأت تنخفض أسعار تلك الأراضي حيث وصلت في بعض الحالات إلى النصف تقريباً خلال السنوات الماضية.

وبعد إدارة المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض حصل الباحث على منحة الهيوبرت همفري الأمريكية في عام ١٩٩٨ ميلادي، وكانت هناك منحتان واحدة للرجال وأخرى للسيدات على مستوى المملكة، وقد تمكن المؤلف من الفوز بالمنحة المخصصة للرجال وتم الحصول عليها. وكانت الجامعة المستضيفة هي جامعة واشنطن بسياتل. وفي هذه المنحة حصل للمؤلف فرص جيدة للاحتكاك والتعامل مع المهنيين الأمريكيين في هذا المجال حيث تدرّب مع الويرهاوسر الأمريكية في مشروع سنوكولمي ريدج في شرق مدينة سياتل الأمريكية وهو مشروع مكون من ٢٠٠٠ وحدة سكنية ومركز صناعي ومنطقة تجارية ونادي غولف، وكان مدير المشروع في ذلك الوقت السيد جيمس نايرغ. وعمل المؤلف أيضاً مع مكتب أندريه دويني في كنت لاند بفرجينيا.

مع المؤلف وتبوؤاً مواقع مميزة سواء في القطاع العام أو الخاص. وما زال المؤلف يسعد بزياراتهم المستمرة له. هؤلاء الشباب المميزون استطاعوا انجاز العديد من المشاريع الاستثمارية والتخطيطية والبعض الآخر استطاع اقناع الجهات التخطيطية بتبني رؤى وتوجهات بعض ما تم طرحه في هذه الورقة مثل تبني فكرة الكود اللواتحي Form Based Code في مدينة الرياض.

٨. المجال المهني

تولى المؤلف في بداية حياته المهنية في عام ١٩٩٦ إدارة المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض (استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض)، وكان رأي المؤلف في ذلك الوقت أن التخطيط العمراني في العالم النامي يجب أن يركز على الجوانب الفنية ويقنن البيئة العمرانية جيداً بمواصفات قابلة للتنفيذ ويقلل الاكثار من دراسات السياسات التخطيطية... بحيث يتم تقليل الاجتهاد الفردي في تفسير الأنظمة العمرانية قدر المستطاع... وتكون تلك الأنظمة قادرة على توقع المنتج النهائي العمراني... لأن تلك الطريقة هي الوسيلة المثلى لنقل المجتمع نحو نماذج مدن العالم الأول... لكن التقنين وتطبيق كود عمراني دقيق ومفصل في مجتمع نامٍ ليس أمراً سهلاً أو مقبولاً اجتماعياً لأسباب عديدة لا يتسع المجال لعرضها في هذه الورقة. فعلى سبيل المثال كان المؤلف يرى أن وجود الأبراج (المباني العالية الارتفاع) على الطريق

٩ . مشاريع المخططات السكنية

كانت ممارسة المهنة تهم المؤلف كثيراً لأنه كان وما زال يؤمن بأن الخط بين العلم والممارسة يجب ألا ينقطع بل يجب أن يتم تقويته لتظهر فائدتهما للمجتمع . وقد قمنا بتخطيط مشاريع عديدة مثل: حي تلال الرياض والذي يعتبر الآن المثال التقليدي للأحياء الحديثة ومساحته مليون متر مربع .

ولقد تم البدء في تخطيط هذا الحي في عام ٢٠٠١ ميلادي حيث كان يؤمن بأن الحي السكني يجب أن تتوفر فيه عدة شروط: (١): أن يكون له حدود واضحة تعرفه وتميزه عما جاوره، (٢): مركز واضح ذو نشاطات جاذبة، (٣): أن يغلب عليه الاستخدام السكني، (٤): أن تتوفر فيه شبكة من الطرق الآمنة للمشاة لتحقيق التواصل الاجتماعي . وفي هذا الحي تم تحديد أركان

وسافر مع أندريه ودويني ومجموعته لولاية ميتشيجان الأمريكية للمشاركة في مشروع هناك حيث تم إنجاز ورشة العمل الخاصة بالكود اللوائح والتي تسمى بالتشارية خلال عدة أيام . وكانت هاتان التجربتان مفيدتين جداً حيث بدأت تشكل ملامح أهمية ممارسة المهنة التخطيطية لربط العلم بالعمل والممارسة المهنية وتقوية الخط الرابط بينهما .

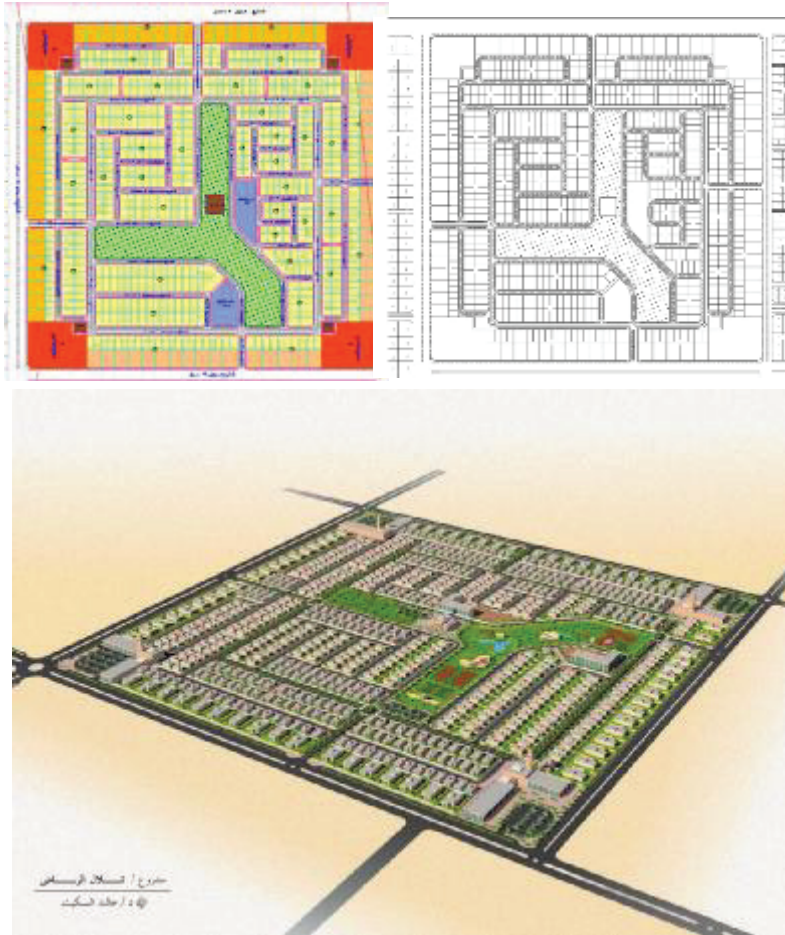
كما عمل المؤلف ولفترة قصيرة في إدارة التخطيط العمراني في مدينة سياتل الأمريكية، وعين عن قرب طريقة اعتماد المخططات وتقسيمات الأراضي، وكان مما يمكن ملاحظته أن اعتماد المخططات تسير وفق ضوابط واضحة ومحددة وفي وقت مناسب . لكن لا ينتهي الأمر هنا بل يتم متابعة المخطط أثناء التنفيذ على الطبيعة والتحقق من موافاته لجميع المواصفات المطلوبة .



الشكل رقم (٢) . المؤلف أثناء عمله بمشروع سنوكولومي ريدج في أمريكا .

وقد اكتمل الحي الآن وأصبح إلى حد كبير يحقق الفكرة التخطيطية التي تم وضعها قبل حوالي عقدين من الزمن... وعلى الرغم من الصعوبات العديدة التي واجهت تخطيط وتنفيذ تلك الفكرة، إلا أن النتيجة النهائية كانت مرضية إلى حد كبير وحققت المطلوب... وأثبت بعض الدراسات الحديثة مستوى الرضا العالي لسكان الحي فيه. وقد وضع كود لوائح حي Form Based Code لهذا الحي ولكن لم يتم العمل به مع أنه كان مبسطاً جداً لكن المجتمع المحلي والسوق العقارية في ذلك الوقت لم تكن مستعدة

الحي لتكون في شكل ساحات تجارية بمساحات كبيرة مع عدم السماح بالنشاطات التجارية في الأماكن الأخرى بالحي... ويمكن ومن مركز الحي الوصول إلى أي نقطة فيه في حدود ٥ إلى ٧ دقائق... وتم وضع المساجد المحلية الأربعة في الأركان الداخلية للساحة التجارية لتكون حلقة الوصل بين المنطقة السكنية والساحة التجارية بحيث كل من أراد الذهاب للتسوق سيأخذه الطريق إلى المسجد أولاً، وهو ما يسهل أداء فروض الصلوات ويجعل تلك الممرات أكثر أمناً للمشاة خاصة من النساء والأطفال.



الشكل رقم (٣). حي تلال الرياض.

والرياضة تمثل غذاء الجسم، والأماكن العامة كأرصفتة المشاة والحدائق والساحات العامة تحقق غذاء العلاقة الاجتماعية. وكل ذلك لا يكفي لبناء الحي السكني المتكامل فعلياً ما لم تكن هناك أنظمة واشترطات عمرانية تحفظ ما تم تخطيطه دون تغيير الكثافات السكنية أو الاستخدامات العمرانية وهما أكبر عائقين ساهما في تهالك واكتظاظ الأحياء السكنية. فبناء على التجربة المحلية فإن مخالفة أنظمة البناء (مثل بناء عدة وحدات سكنية على الأرض مع أن الفسح مخصص لوحدة واحدة فقط) أو التعدي على خصوصية المجاورين (مثل فتح شبائك أو شرفات عليا تكشف المجاورين) يلغي تماماً رغبة بناء العلاقات الاجتماعية بين الجيران. ولذا فإن فكرة الحي في مجتمعنا ما زالت في طور النمو حتى تظهر أنظمة عمرانية تمنع المخالفات التي تؤدي إلى فقدان بناء العلاقات الاجتماعية بين السكان. ونأمل أن يأتي يوم يجوز لأي ساكن في الحي مقاضاة أي مخالف لنظام البناء والتخطيط في الحي الذي يقطنه، فالتجربة أثبتت أن النظام البلدي لوحده لم يتمكن من ذلك. ومن الحلول الآنية التي قد تساهم في الحفاظ على مكتسبات الأحياء في الوقت الراهن هو تطوير نظام الغرامة المستمرة المتزايدة على أي مخالفة تؤدي إلى خلخلة العلاقة الاجتماعية بين السكان بحيث لا تزول هذه الغرامة حتى تزول المخالفة مهما طال زمنها.

له... أما الآن وبعد عقدين من الزمن تقريباً فقد تبنت الهيئة العليا لتطوير الرياض وضع كود لوائح حي لأحياء ومناطق مختلفة في مدينة الرياض حيث يشارك المؤلف معهم حالياً ضمن الفريق المسؤول عن تطوير ذلك الكود.

وبعد ذلك مباشرة قام المؤلف بتخطيط حي الرحاب والذي يشغل مساحة تقارب مليون وستمائة ألف متر مربع... لكن تم تنفيذ فقط الجزء الأوسط من الحي وهو بمساحة تعادل تقريباً ٦٥٠,٠٠٠ متر مربع وهي تحقق فكرة الحي المتكامل أيضاً. لقد كان تخطيط حي الرحاب (رياض الخزامى سابقاً) امتداداً لتخطيط حي تلال الرياض، إلا أنه في هذه التجربة تم تخصيص مساحة أصغر للحي السكني الرئيسي بحيث تكون مسافة المشي من المركز إلى الأركان في حدود خمس دقائق. وقد تم تنفيذ هذا الحي ويسكن فيه العديد من الناس وبعض زملاء المؤلف. لقد كانت فكرة الحي مثل سابقتها في حي تلال الرياض تهتم ببناء الإنسان... حيث يرى من سبق من الحكماء والفلاسفة أن الحي السكني لن يحقق بناء الإنسان حتى تتوافر فيه أربعة أماكن: مكان مخصص لغذاء الروح، ومكان لغذاء العقل، ومكان لغذاء الجسم، ومكان لبناء العلاقة الاجتماعية.

وقد تم تحقيق تلك الأركان الأربعة في مخطط كلا الحيين: فالمسجد يمثل غذاء الروح ومركز الحي، والمكتبة تمثل غذاء العقل،



الشكل رقم (٤). حي الرحاب (رياض الخزامى سابقاً).

وقتها (٢٠٠٢-٢٠٠٤). وبعد انتهاء إعاره المؤلف لشركة «دلة» ومع تغيرات السوق ورغبة الملاك في تقليص مساحة المشروع تم إعداد مخطط مشابه على مساحة ٣ ملايين متر تولاها م. عبد العزيز درويش رحمه الله وتم تنفيذ المشروع في شمال مدينة الرياض.

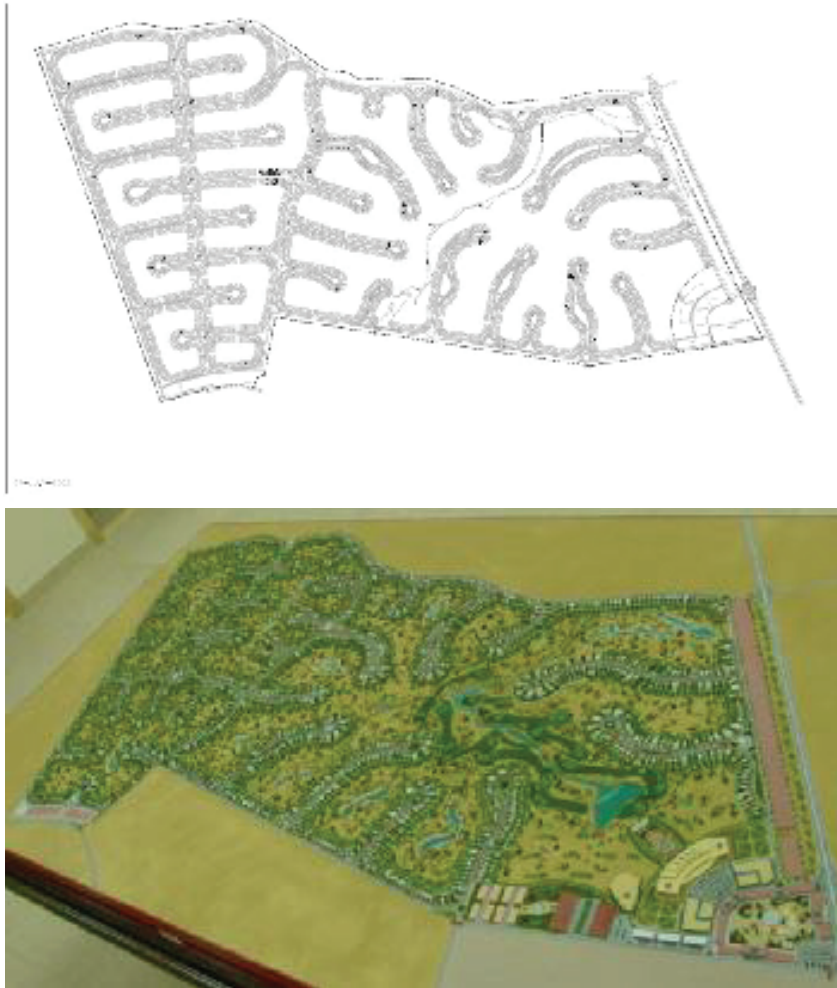
وأثناء التعامل مع ملاك تلال الرياض والرحاب والعمل مع شركة «دلة» العقارية ومع المطورين العقاريين اتضح أهمية تطوير برامج

١٠- استمرارية العمل المهني

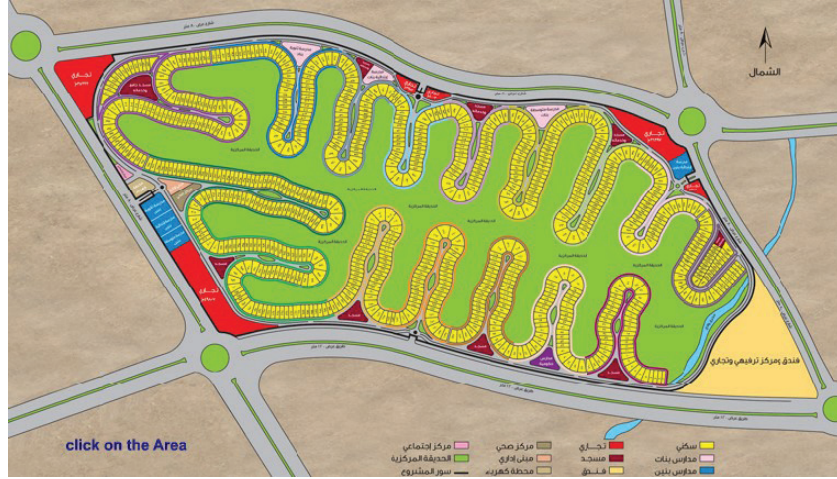
وبعد تلك الفترة تمت إعاره المؤلف لشركة «دلة» ليكون كبير المخططين ومستشار الاستشار العقاري بشركة دلة للتنمية العقارية والسياحية، حيث كان قائد الفريق التخطيطي لمشروع درة الرياض، وتم وضع الفكرة الأولى للمشروع على مساحة قدرها ١٠ ملايين متر مربع لمنتجع درة الرياض، وتم إنجاز مجسم مميز للمشروع وعرض على أمين مدينة الرياض في

مؤيد لأن يكون العقار ضمن برامج القسم، ومن يرى أن يكون في قسم آخر، ولكن تكونت أغلبية تؤيد اقتراح المؤلف وتم تأسيس الجمعية السعودية لعلوم العقار في عام ١٤٢٨-١٤٢٩ هجرية. ومن ثم تم تأسيس برنامج الماجستير في التطوير العقاري، ولم تتم الموافقة على مركز الدراسات العقارية لأسباب قد تكون مالية في ذلك الوقت. ومنذ ذلك الوقت بدأت تزداد العلاقة في أعمالنا بين التخطيط والتطوير العقاري وتطورت توجهاتنا في ذلك المجال.

العقار في جامعة الملك سعود لكاتب هذه المقالة، فأعد واقترح لائحة الجمعية السعودية لعلوم العقار، وبرنامج الماجستير في التطوير العقاري، ومركزاً للدراسات العقارية في عام ١٤٢٥ هجرية، وذلك لإيمانه القوي بأن حقل التخطيط العمراني وعلوم إدارة الأعمال هما الأقرب بين جميع التخصصات للتطوير العقاري، كما أن التطوير العقاري يتأثر كثيراً بالقوانين والأنظمة التخطيطية التي تسنها المدن. وقد كانت هناك رؤية مختلفة في قسم التخطيط العمراني ما بين



الشكل رقم (٥). مشروع درة الرياض: الفكرة الأولى التي صممها المؤلف على عشرة ملايين متر مربع.



الشكل رقم (٦). مشروع درة الرياض: الفكرة النهائية التي تم تنفيذها على مساحة ثلاثة ملايين متر مربع وقام بها م. عبد العزيز درويش رحمه الله (وهو أحد المماريين السعوديين الذين لهم أعمال مميزة).

وتكثيف المناطق الخضراء، ولكن لم يتحقق ذلك للأسباب المذكورة سابقاً. وقد كان لتلك المشاريع أعلاه وعلى الأخص تلال الرياض تأثير واضح على ما ظهر من بعدها من مخططات، لكن في بعض الأحيان كان التأثير يتمثل في شكل الحي وليس مضمون الفكرة التخطيطية التي بني عليها. فهناك مخططات ظهرت وبها حديقة وسطية لكنها لا تعكس طبوغرافية الأرض ولا تحقق أهداف الحي السكني.

وبعد ذلك تم تخطيط مشروع حي النخيل بمكة المكرمة حيث كان ضمن منطقة الحرم بمكة المكرمة وكان شاملاً لجبال وأودية، وقد تمت مراعاة الطبوغرافية الطبيعية قدر المستطاع...

وكانت الفكرة أيضاً تتبنى تجنب المرور العابر للمناطق السكنية قدر المستطاع. وقد تم تقسيم المخطط إلى ثلاثة أجزاء بسبب طبيعة الأرض وبسبب مرور طريق شرياني رئيسي في

١١- استمرارية تخطيط الأحياء السكنية

تم تكليف المؤلف بتخطيط حي الملقا تقاطع طريق الملك خالد مع طريق الملك سلمان) وهو بمساحة ثلاثة ملايين متر مربع. وكان ذلك الموقع يتميز بطبوغرافية وتضاريس مختلفة عما سبقه من مواقع. وقد بذل في تخطيط ذلك الحي جهداً كبيراً ليحقق حلم الحي الحدائقي المتناغم مع الطبيعة، لكن طبيعة أسعار العقار في مدينة الرياض في ذلك الوقت ساهمت في أن يتم بيع المخطط بعد ظهور الفكرة مباشرة ولم يتم الاستمرار في مراحل اعتماد وتنفيذ المخطط. ومن الطبيعي لأي مطور عقاري يحمل على عاتقه الوفاء بالتزامات مع المساهمين في المشروع أن يبيع المشروع متى ما حقق العائد المرجو منه بغض النظر عن مراحل اعتماده. وقد كان الأمل أن يغير مخطط حي الملقا الفكر التخطيطي في المدينة من خلال احترام الطبيعة

قلب المخطط... وتم تنفيذه وبدأ البيع فيه قبل سنوات عديدة. كاستثمار لبلدية بريدة في أرض تعود لها.

بنيت فكرة المشروع على الوضع السابق لسوق المشية في بريدة، وبعد دراسته جيداً تم اقتراح فكرة جديدة تقوم على أساس حراجين كبيرين أحدهما للإبل والآخر للأبقار والأغنام، بحيث تطل جميع الحظائر على ساحة كلا الحراجين وهو ما يجعل أصحاب الحظائر على علم بما يحدث في الحراج كل في مجاله. ويظهر في

١٢. المشاريع الخدمية

مارس المؤلف العمل التخطيطي باستخداماته المختلفة حيث قام بتخطيط العديد من المشاريع الخدمية مثل سوق الأنعام في القصيم بمساحة في حدود المليون متر مربع



الشكل رقم (٧). حي الملقا.



الشكل رقم (٨). مخطط النخيل في مكة المكرمة.

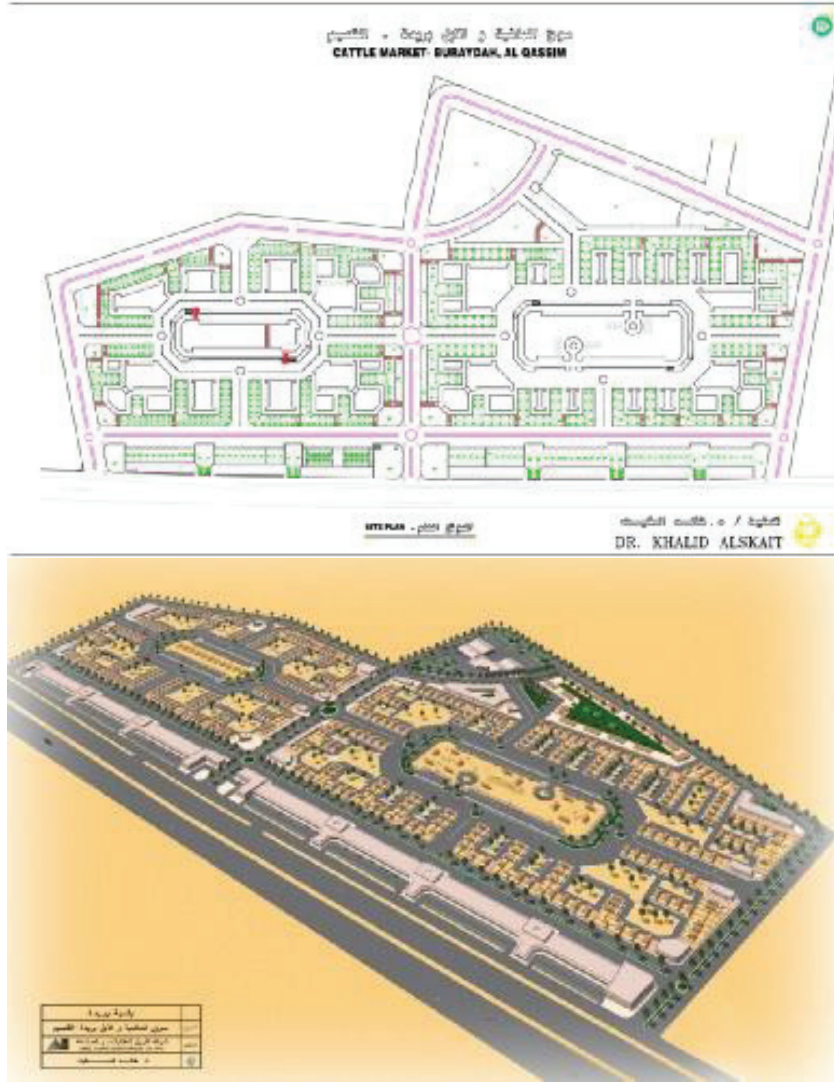
وليس له أي مصالح في مدينتهم فإنهم يتقبلون منه وجهات النظر بأريحية أكثر من المستثمر والمسؤول أحياناً.

ومن المشاريع الخدمية التي كان المأمول أن ترى النور هو مشروع حراج بن قاسم في مدينة الرياض حيث تم تكليف المؤلف من قبل أحد المستثمرين بوضع المخطط العام للدخول في منافسة للأرض التابعة لأمانة مدينة الرياض، وقد بنيت الفكرة على مركز رئيسي للحراج ضمن مظلة كبيرة تحيط بها محلات ومتاجر الحراج المختلفة.

ولم يظفر المشروع بالفوز بالمنافسة حيث

المنظور الحراج الأكبر وهو حراج الإبل وحوله حظائرها. وفي الجزء العلوي الأيسر يظهر حراج المواشي وحوله حظائره. وقد تم تنفيذ المشروع بالكامل وهو يعتبر من الأمثلة التي يرجع لها في تخطيط هذا النوع من المشاريع.

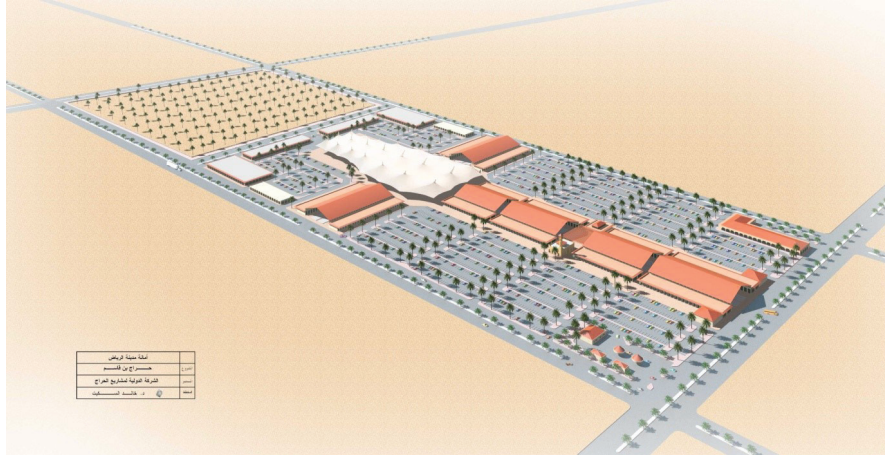
وقد كان أمين منطقة القصيم في ذلك الوقت وفريقه الفني حريصين جداً على توفير كل المتطلبات والمساعدة في كل المعلومات لتحقيق ذلك المخطط. وقد حضر المؤلف اجتماعات مع أمين القصيم وأعضاء المجلس البلدي لمناقشة الرؤى التخطيطية... وقد كان لهذه التجربة تأثير على صناع القرار، فأعضاء المجالس عندما يأتيهم مهني متخصص في مجاله ومن مدينة أخرى



الشكل رقم (٩). مشروع الأنعام في مدينة بريدة، في القصيم.

الفكرة التصميمية تقوم على خيمة مركزية كبيرة تلتقي فيها تلك المحاور بما فيها من محلات ومتاجر بحيث يخصص أوقات معينة في الأسبوع لأصحاب تلك المتاجر بالحراج على البضائع يرغبون في بيعها والتخلص منها، كما أن البضائع القادمة من خارج الحراج يمكن أن تصل مباشرة إلى خيمة الحراج والتحريج عليها هناك بيسر وسهولة.

إن معايير الاختيار ليست مبنية فقط على الفكرة التصميمية بل أيضاً على سعر استئجار الأرض الذي سيدفعه المستثمر والعوائد المتوقعة من المشروع... لقد كان هذا المشروع مبنياً على فكرة بسيطة حيث يسهل الوصول بالسيارة من خلال المواقف المحيطة إلى أي مكان في هذه الحراج لانزال الركاب او البضائع، كما أن المشروع يتكون من ثلاثة محاور رئيسية بها محلات ومتاجر. وكانت



الشكل رقم (١٠). حراج بن قاسم.

قدم مكافأة إضافية حيث إن المشروع تم بيعه - بعد ظهور الفكرة التخطيطية - وهو في مراحل التخطيط وهو ما ساهم في تحقيق ربح جيد له. لكن وبخروج المستثمر الأصلي المفهوم للفكرة التخطيطية وعودة المشروع للجهاز البلدي المعني لإكماله لم يظهر المخطط بالشكل المأمول على الأقل لمصمم هذا المشروع.

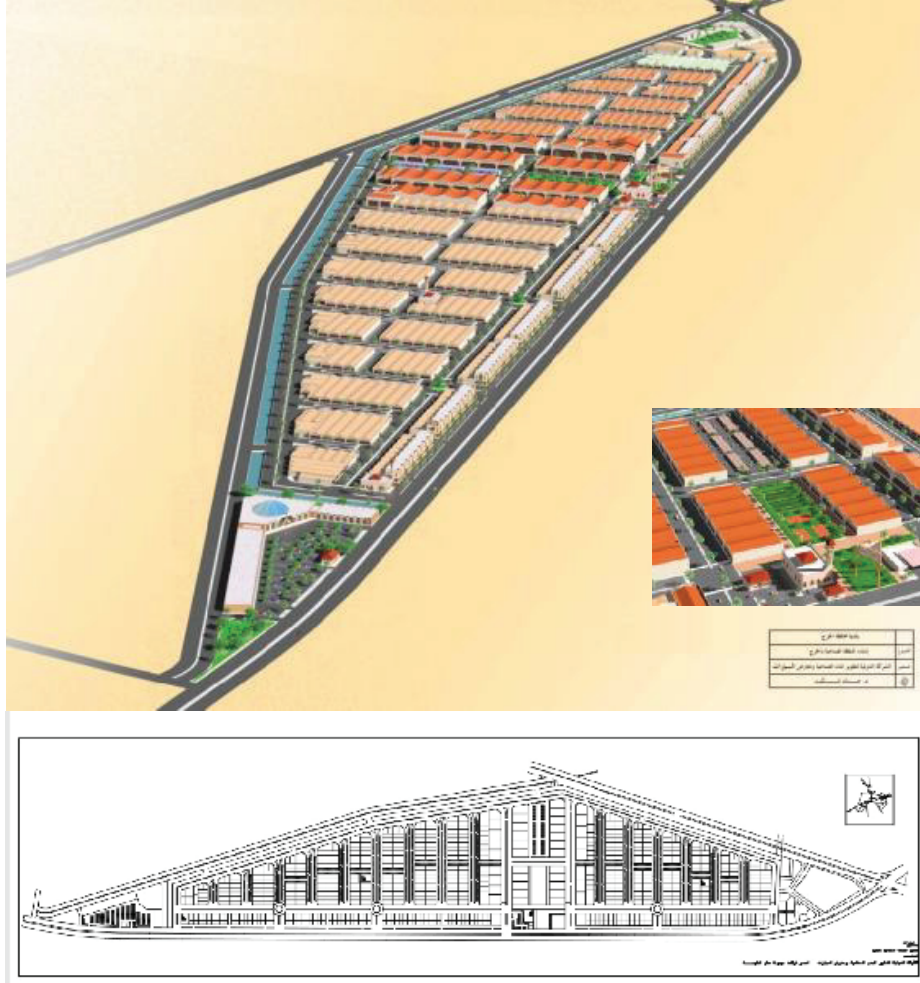
كانت المشاريع تأخذ وقتاً طويلاً لاعتماد الفكرة التخطيطية ولكن وبعد ذلك يترك المشروع لينشأ حسب ما تتهيأ من ظروف... ولو أن الأوقات التي كانت تستهلك في مناقشة الأفكار التخطيطية تم تركيزها في تنفيذ ومتابعة تلك المشاريع لكانت النتائج أفضل بكثير مما هي عليه.

مخطط ضاحية القصيم

وبعد ذلك تم اختيار المؤلف ليقوم بتخطيط ضاحية القصيم وهي بمساحة في حدود

ولم تقتصر المشاريع الخدمية على ما سبق فقد امتدت إلى تخطيط منطقة صناعية في مدينة الحرج. إن صناعية الحرج من المشاريع التخطيطية التي تم تخطيطها وتنفيذها على أرض الواقع، ولكن ونظراً لتغير المستثمرين لم تظهر الصناعية كما تم تصميمها تماماً عكس الحال مع سوق الأنعام في القصيم، وقد يكون أحد الأسباب وكما تم ذكره سابقاً حرص مسؤولي البلدية في الحالة الأولى على المتابعة والتنفيذ والعودة للمؤلف كمصمم للمشروع كمخطط في أي مقترحات إضافية للمخطط حتى تم اكتماله.

لقد تم تصميم هذه المنطقة الصناعية لتشجيع العمال على العمل فيها حيث تم إضافة ملاعب ومناطق راحة لهم بحيث يصبح العمل ممتعاً قدر المستطاع... فهذه المدن الصناعية والتي تشغلها عمالة من خارج البلاد بحاجة إلى توفير أماكن رياضية وترفيه لمن يعمل فيها وما لم تكن مهياً لذلك فإنها لن تحقق أهدافها. وقد كان المستثمر سعيداً جداً بهذه المخطط لدرجة أنه



الشكل رقم (١١). صناعية الخرج.

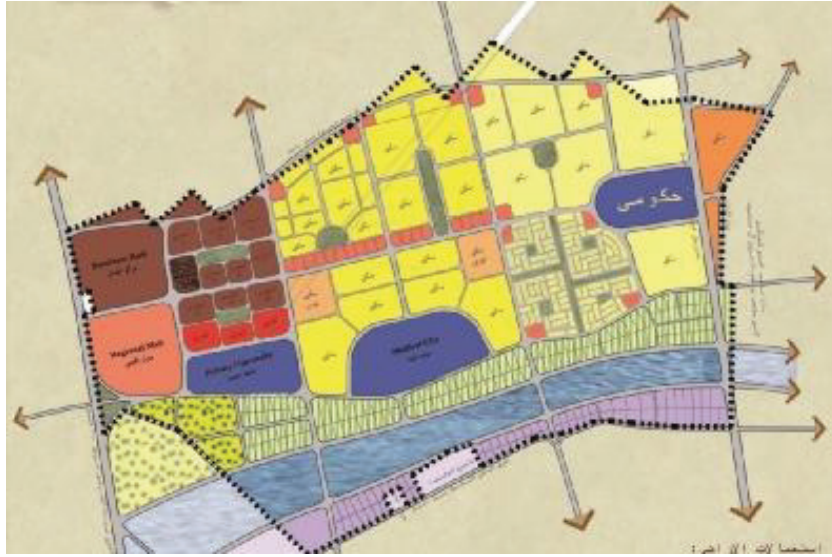
تناسب فئات مختلفة من السكان. وتركت بعض القطع الكبيرة في حالة رغبة مستثمر ما بمخطط مختلف... وحظيت الفكرة بموافقة ممثل المالك... لكنها لم يتم تحويلها للاعتقاد بانتظار إنهاء إجراءات أخرى.

ضاحية شمال مطار الملك خالد الدولي

وقبل عامين تقريباً تم تكليف المؤلف بوضع المخطط العام لمشروع ضاحية الرياض

٣٠ مليون متر مربع، وتعتبر مدينة صغيرة حيث إنها تحوي مناطق سكنية وتجارية وجامعة ومراكز تسوق كبرى. وقد مثل هذا المشروع نقلة كبيرة في حجم العمل.

وفي هذا المشروع كانت الفكرة إعداد مخطط عام للموقع بأكمله ثم مخططات تفصيلية لعدة أحياء سكنية واعتمادها مع المخطط العام في الوقت نفسه. وقد تم وضع مخططات للأحياء الداخلية بأفكار مختلفة تحقق توجهات معينة



الشكل رقم (١٢). ضاحية القصيم.

بذل كل الجهد للخروج بمدينة عصرية تحترم البيئة الصحراوية وتوفر شبكة مشاة كبيرة جداً لم تتوفر في أي مدن سابقة في المملكة. وحين التقاء المؤلف بمالك المشروع تم اقتراح ان ياخذ المشروع اسم المؤلف ليكون "سكيت ستي" مقابل التفاوض في تكلفة التخطيط وإيماناً منه بأن المصمم سيبدل جهداً أكبر إن كان المشروع سيحمل اسمه وكان اتفاقاً حيباً وليس ملزماً لمالك المشروع وتم تغيير الاسم لاحقاً وإنتاج فيديو محاكاة للمشروع.

الشمالية وهي بمساحة ٦٦ مليون متر مربع. ويحد موقع المشروع من الجنوب سور مطار الملك خالد الدولي، وشمالاً أراضٍ خاصة، وغرباً منتزه الملك سلمان، وشرقاً مزرعة الملك فهد والملك عبد الله رحمهما الله. ويمر في منتصف الموقع خطوط الغاز بمحور شرقي غربي. كما يمر بالموقع خط قطار الشمال بمحور شمالي غربي - جنوبي شرقي وكذلك وادي بن بنان بمحور شمالي جنوبي. لقد تم تخطيط هذه المدينة بطريقة تعكس كل خبرات المؤلف السابقة وتم

يستطيع النزول وركوب المترو والتوجه نحو محطة القطار لينطلق إلى مدن المملكة الأخرى دون الحاجة للسيارة الخاصة. وهذا يمثل حلاً وسطاً لوضع قائم.. لكن الحل الأمثل هو أن يتوجه قطار الشمال ليلتقي مع مترو الرياض بالقرب من صالة المطار نفسها بحيث من ينزل من المطار يستطيع التوجه نحو المدينة بالمترو أو بالقطار نحو مدن المملكة الأخرى.

أما الجزء الجنوبي من المدينة فتم تخصيصه لحي طبيعي يحده وادي بنبان من الغرب ومزرعة الملك عبد الله رحمه الله من الشرق وخط الغاز

وكانت تراود المؤلف دائماً فكرة المدينة الفاضلة التي تحقق احتياجات العصر وقيم المجتمع وتحافظ على البيئة الطبيعية، وفي هذا المشروع تم الاجتهاد قدر المستطاع لتحقيقها. حيث تم تخصيص الجزء الشمالي من المدينة (شمال خط أنابيب الغاز) لأحياء حديثة وجامعة ومناطق ترفيه ومدينة صناعية عصرية. ومن أفكار هذه المشروع تمديد مترو الرياض ليلتقي مع قطار الشمال في محطة قطار كبرى تبعد عن مطار الملك خالد الدولي بضع كيلومترات وترتبط المطار بمحطة القطار من خلال خط المترو. لقد كانت الفكرة تدعم أن من يأتي للرياض جواً



الشكل رقم (١٣). ضاحية شمال الرياض (سكيت سيتي).



الشكل رقم (١٤). منظور لضاحية شمال مطار الملك خالد الدولي.

الناس خاصة في المجال التخطيطي وهذا قد يكون من أهم ماتعلمة واستفاد منه المؤلف في هذه التجارب.

١٣. المشاريع المعمارية

تم تكليف المؤلف في عام ٢٠١٠ بتصميم نادي إسكان أعضاء هيئة التدريس بجامعة الملك سعود والنادي الخاص بمنسوبي الجامعة. وقد تم تطوير مخطط يتماشى مع الطبيعة القائمة في الموقع من مرتفعات ومنخفضات. كما تم تصميم نادٍ متكامل على مساحة ٤٠ ألف متر مربع يشتمل على احتياجات أعضاء هيئة التدريس الحاليين والمتقاعدين. حيث إنه يوفر صالات رياضية ومكتبة للاطلاع والقراءة وعبادة صحية. لكن كانت الجامعة في تلك الفترة تود إنجاز أعمالها بسرعة كبيرة جداً وكانت وكالة

من الشمال. وقد استغرق إعداد هذا المخطط حوالي سنة من العمل المتواصل ووافق الملاك على الفكرة وعرضت على معالي الأمين... لكنها توقفت لأسباب خارجة عن التخطيط العمراني.

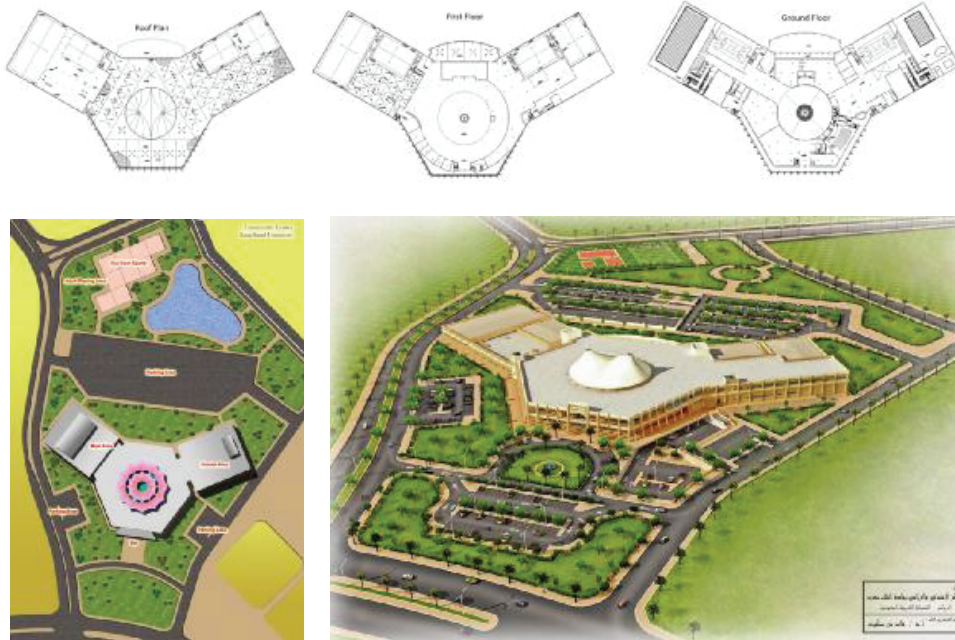
لقد قام المؤلف بتخطيط ما يقرب من مائة مليون متر مربع - وعرض في هذه الورقة أبرز مشاريعه - والتي تعلم منها الكثير وما زال يتعلم، وعلى الرغم من أن ما نفذ من تلك المخططات لا يزيد عن ٢٠٪ منها إلا أن الخبرة المكتسبة والارتباط المباشر بين العلم والممارسة؛ والتخطيط العمراني والتطوير العقاري، تأصل قوياً لديه. وقد حاول - وما يزال - ومن خلال برنامج التطوير العقاري والذي أسسه قبل حوالي عشر سنوات أن يحقق ذلك التأصيل. إن ربط العلم بالممارسة هو أساس تحويل العلم النظري إلى علم تطبيقي تظهر آثاره على حياة

سيارات أمام وخلف المبنى. لقد كان الهدف من هذا المشروع مكافأة أعضاء هيئة التدريس ممن خدموا الجامعة بمكان يجمعهم ويستمتعون فيه. بحيث يستطيع ذلك العضو الذهاب مع عائلته إلى مكان واحد ضمن أرض الجامعة ويمارس فيه ما يحافظ على صحته وعلاقاته الاجتماعية بكل يسر وسهولة حتى بعد تقاعده وانقطاعه عن التدريس... لكن للأسف لم يرى المشروع النور بسبب بيروقراطية التكنولوجيا.

وأثناء عضوية المؤلف في مجلس إدارة الشركة العقارية تم تكليفه بالإشراف على بعض المشاريع... وقد كان مشروع الفيلات السكنية بحي السفارات متعثراً لأسباب عديدة ليس في

الجامعة لإدارة المشاريع تأخذ وقتها في مراجعة الأعمال... وكانت النتيجة أن تم تحويل المشروع لجهة أخرى في الجامعة بسبب بطء الإدارة المعنية باعتماد المشروع ولم يتم التنفيذ... وخسر منسوبي الجامعة نادياً مميّزاً.

كان النادي يتكون من جناحين رئيسيين أحدهما للرجال والآخر للنساء يربطهما مبنى سداسي توجد به الخدمات المشتركة لكلا الجنسين بخدمات مستقلة ومشتركة. وكانت الفكرة شبه النهائية أن يحتوي الموقع على بحيرة صناعية خلفية حولها ممشى انسيابي ومناطق خضراء تحيط بالمبنى من كل اتجاه. لكن تم تعديل ذلك واستبداله بملاعب تنس ومواقف



الشكل رقم (١٥). نادي أعضاء هيئة التدريس في جامعة الملك سعود.

يتضح في أعلى الشكل من اليمين إلى اليسار مسقط الدور الأرضي ثم الدور الأول ثم مخطط السطح، والصورة السفلى في اليسار توضح المخطط العام للمشروع كفكرة عامة، أما الصورة الكبيرة على اليمين فهي توضح المنظور النهائي بعد إجراء جميع التعديلات على المساقط والمخطط العام.

العقارية أيضاً... حصل المؤلف على الموافقة ل يتم تنفيذ المشرييات جميعها بالطريقة التي اقترحها. وتم تكليفه بإعادة تصميم العماير الحادية والعشرين من جديد والخروج بـ ٦٨ شقة سكنية متنوعة الأحجام حسب قطعة الأرض وأنظمة البناء السائدة في الحي. وتم ذلك والله الحمد ووافقت عليه هيئة تطوير الرياض وتم تنفيذه وتم الحرص في التصميم على أن تكون صالات المعيشة تفتح على شبايك خارجية. كما تم تعديل جميع المشرييات كما هو مقترح في الصورة أدناه. وكانت تلك الأعمال تندرج تحت عمله كمستشار مع الشركة ودون أي تكاليف استشارية إضافية باستثناء تكاليف إعداد الرسومات التنفيذية المتكاملة للمشروع فقط.

وصمم المؤلف جميع العماير السكنية وكانت واجهات تلك العماير بنفس طريقة تصميم واجهة منزله ونفس الحجر والألوان. وتمت دعوة الفريق الاستشاري والمقاول ليرى تلك الواجهات منفذة على الطبيعة بما في ذلك شكل المشربية وألوان المباني وعلاقتها بحجر الرياض المستخدم في واجهة البيت. وبعد ذلك ترك المؤلف المشروع لأعمال أخرى ولديه القناعة بأن التصميم المرسوم والشكل المنفذ على الطبيعة سيتم إعادة إنتاجه تماماً في حي السفارات وأن فرصة الاختلاف ستكون قليلة. وبعد التنفيذ حدثت اختلافات بين الواجهات التي صممها والتي تم تنفيذها. وقد يكون ذلك بسبب ظروف التنفيذ والتي أدت إلى اجتهادات

هذه الورقة المجال لمناقشتها. تولى المؤلف هذا المشروع وتم حل المشكلة مع المقاول الأساسي ودفع ما عليه من غرامات وخرج من المشروع. لقد كان مقاولاً جيداً متمكناً في بناء الأبراج السكنية ذات الارتفاع العالي لكن تكليفه ببناء ما يقرب من ٣٠٠ فيلا سكنية بارتفاع دورين كان تحدياً لم يكن مستعداً له ولم يكن موفقاً فيه. اوصى المؤلف الشركة باختيار مقاولين آخرين لإنجاز العمل وتم ذلك والله الحمد والفضل وأنجز المشروع وتم تسليمه. لكن بقي ٢١ عمارة سكنية تحتوي العديد من الوحدات السكنية التي لم يتم ترسيتهما بعد. وبعد الاطلاع على التصاميم وجد المؤلف أن معظم صالات الجلوس في تلك الشقق تطل على مناوور داخلية وتم اقناع مسؤولي الشركة بإعادة تصاميم تلك العماير بأكملها وقد تم ذلك.

كانت الموافقة على التصاميم السابقة تتضمن مشرييات على معظم النوافذ. وكانت تلك المشرييات تغطي الشباك بأكمله حيث تبدو الغرف وفي وضوح النهار قاتمة وتفقد الإضاءة الطبيعية ولا بد من تشغيل المصابيح الكهربائية لتبدو الغرفة مضيئة. وقد حاول المؤلف إقناع مسؤولي الشركة والهيئة بالتخلي عن ذلك وإعادة تصميم المشرييات وكانت الطريقة الأمثل أن يبني مثلاً ليروه على الطبيعة ليقتنعوا وفعلاً تم تنفيذ ذلك في بيته الخاص كما في الصورة أدناه. وبعد زيارة مدير حي السفارات للبيت الجديد ليرى شكل المشربية المقترحة وزيارة مسؤولي الشركة



الشكل رقم (١٦). المشربية المغلقة والمشربية المفتوحة.

فكرة المشربية القديمة المعتمدة (الصورة اليمنى) والمشربية المقترحة التي نفذها المؤلف في بيته (الصورة اليسرى).



الشكل رقم (١٧).

يوضح الشكل المنتج النهائي لعماير حي السفارات. حيث حدثت تغييرات بسيطة ولم يتم الالتزام بالتصميم بدقة أثناء التنفيذ لكنها كانت مؤثرة في الشكل النهائي: فقد تم إضافة كورنيش باللون البني على مستوى كل دور وتم تغيير الألوان وكانت أفتح قليلاً من ألوان التصاميم (والألوان الفاتحة جداً ليست مناسبة في الطبيعة الصحراوية ذات الشمس المشعة) كما أن المشربية تم تقصير ذراعيها فانتهدت قبل الوصول إلى جلسة الشباك. وبصفة عامة فإن التصاميم الجديدة لاقت استحسان مسؤولي الشركة العقارية كما أنها كانت مناسبة للسوق وتم تأجير نصفها تقريباً بعد انتهاء المشروع بأشهر قليلة فقط.

لكن وكما ذكر سابقاً لم يتم التوجه نحو تنفيذ المشروع بينما استمرت فكرة البناء بالمواد الطبيعية تلازم المؤلف وقرر بناء نموذج في مزرعته في بنبان. وقد كانت المزرعة عبارة عن أرض صحراوية جرداء فوضع لها مخططاً عاماً بالاستناد إلى مبادئ الزراعة الطبيعية المستدامة Per-maculture وخلال ٥ سنوات تحولت هذه القطعة الصحراوية إلى غابة صغيرة كما في الأشكال أدناه. وخلال خمس سنوات (كما في الشكل أدناه ومن أعلى اليسار إلى اليمين ومع حركة عقارب الساعة) تطورت الأرض من صحراء جرداء إلى غابة صغيرة أقرب ما تكون إلى واحة في قلب الصحراء... بجهود بسيط واستهلاك قليل من الماء. وكانت فكرة استزراع الأرض قد بنيت على وضع مخطط عام واضح والالتزام به واستخدام

الاستشاري والمقاول المنفذ... وكان أهم درس يمكن الاستفادة منه هنا أن المصمم يجب أن يشرف على مشروعه إن أراد أن يخرج بنفس التصميم منفذاً على الطبيعة.

١٤ . البناء بالمواد الطبيعية

كان بناء حي متكامل أو ضاحية متكاملة بالمواد الطبيعية بما يتناسب مع البيئة الصحراوية حلماً يراود المؤلف دائماً... وأثناء تخطيط ضاحية الرياض الشمالية وضع في رؤيته الخاصة الجزء الجنوبي من المشروع ليكون حياً طبيعياً متكاملًا... فهذا الجزء مستقل تماماً حيث يحده سور المطار من الغرب ومزرعة الملك عبد الله من الشرق وخط الغاز وأنايب النفط من الشمال كما هو موضح بالشكل أدناه.



الشكل رقم (١٨).

العزیز للعلوم والتقنية وما زالت براءة الاختراع تحت الإجراءات حتى إعداد هذه الورقة.

لقد كان المؤلف في معظم رحلاته خلال العطلة الصيفية يخططها للالتقاء بالعلماء والخبراء في المجالات ذات الاهتمام المشترك. ففي صيف السنوات الماضية تم الالتقاء بكويتتن برانش في أريزونا وهو من خبراء البناء بالتربة المضغوطة المثبتة بالإسمنت، وتم الالتقاء أيضاً بالبروفيسور بلجي في إستنبول وهي أيضاً خبيرة في استخدام الجبس في تثبيت التربة المدكوكة، كما تم لقاء بروفيسور قيرمونت منكه في ألمانيا وهو أحد المراجع العالمية في استخدام المواد الطينية في البناء، وتم لقاء مارتن راوخ في النمسا وهو أحد الرواد والمشهورين على مستوى العالم في البناء بالتربة المدكوكة باستخدام مواد طبيعية فقط. وقد كان في جميع تلك الزيارات يقرأ قليلاً عن الشخص الذي ينوي مقابلته أو يقرأ أحدث كتبه قبل

الأشجار المحلية قدر المستطاع واستخدام المياه بأقل كمية ممكنة وتجنب النجيلة (الثيل) تماماً في هذه المزرعة لأنها تستهلك كميات كبيرة من المياه دون فائدة مجدية.

ومن أهم الدروس التي يمكن الاستفادة منها في إنشاء هذه المزرعة أن الاطلاع والبحث في المجال المعني والتخطيط والصبر قد يؤدي إلى نتيجة كبيرة أكثر مما يتوقع الإنسان مع جهد قليل واستثمار قليل من المال والوقت.

١٥. بناء البيت الطبيعي في المزرعة

في عام ٢٠١٧ قام المؤلف ببناء بيت طبيعي من المواد الطبيعية بالتربة المدكوكة Rammed Earth وهو وحسب المعلومات الحالية أول بيت يبنى في المملكة بالتربة الطبيعية والمثبت بمواد طبيعية أيضاً. وتم أيضاً استخلاص مادة عازلة من المزرعة نفسها وتسجيلها في مدينة الملك عبد



الشكل رقم (١٩). تحول الأرض من صحراء إلى غابة صغيرة خلال ٥ سنوات.



الشكل رقم (٢٠). البيت المبني بالتربة الطبيعية Rammed Earth Home.

لتحقيق التوجه بأكمله - إذا كانت المؤشرات لا تدعم ذلك - بل إن تنفيذ جزء منه خير من ألا ينفذ أي شيء منه أو كما يقول المثل: ما لا يدرك كله لا يترك جله.

لقائه، وكانت النتيجة إيجابية في جميع الحالات حيث يشعر المضيف بالراحة عندما يأتيه زائر يتحدث معه بلغة واهتمام مشترك.

١٦. الخاتمة

ومن الدروس والعبر التي خرج بها المؤلف وينصح بها مهني الأجيال القادمة أن نعلم جيداً أن ما يمكن التعارف عليه أنه هو الصواب تخطيطياً قد يصعب تطبيقه ما لم يتم إقناع جميع المؤثرين خاصة في القطاع العقاري والقطاع البلدي. لذا قد يكون دوماً من الأفضل التنازل في بعض الجوانب وعدم السعي



الشكل رقم (٢٢). البروفيسور منكه، وأ.د. خالد أمام القبّة الطينية التي بناها البروفيسور منكه في كاسل في ألمانيا في القرن الماضي.



الشكل رقم (٢١). أ.د. خالد ومارتن راوخ في حديقة أستوديو راوخ بالنمسا.

١٧. المراجع

السكيت، خالد « تقييم التخطيط والتصميم الحضري لشارع تبوك بمدينة الرياض باستخدام مبادئ الكود العمراني اللوائح » مجلة العمارة والتخطيط، المجلد ٣١، يناير ٢٠١٩.

Alskait,k. Impact s of Increasing Building Density on Urban Roads: The Case of Riyadh Paper Presented in Track 9 (Spatial Policis And Land Use Planning) at the 3rd World Planning Schools Congress, Perth (WA), 4-8 July 2011

السكيت، خالد، الدغيشم عبد العزيز « العمل العقاري والحاجة لتقنيته وتطويره في المملكة العربية السعودية » مجلة جامعة الملك سعود، ٢١م، العمارة والتخطيط (١) ص ص ٣٧-٥٢ الرياض، ٢٠٠٩.

السكيت، خالد، الدغيشم عبد العزيز « العمل والتعليم العقاري بين المملكة وبعض الدول المتقدمة » مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية (جامعة الكويت) العدد ١٣٣ ابريل ٢٠٠٩.

السكيت، خالد. « الأمن والأمان في الحي السكني » مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية (جامعة الكويت) العدد ١١٩ رمضان ١٤٢٦، أكتوبر ٢٠٠٥

السكيت، خالد والمحميد، أحمد. « التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية:

ومن أهم ما تم التوصل إليه بتلك التجارب أن المدن لدينا لا تسير بالاتجاه الصحيح فيما يتعلق بالتخطيط العمراني وتخطيط الأحياء السكنية. فلم تتمكن مدنها حتى الآن من البناء على التجارب الجيدة وتكرارها بشكل أفضل فيما يأتي بعدها من مشاريع تخطيطية. فعلى سبيل المثال: ظهر حي تلال الرياض منذ عشرين عاماً وحتى الآن يعتبر هذا الحي من أفضل أحياء مدينة الرياض. وكان من المفترض أن تكون جميع الأحياء التي ظهرت بعده أفضل منه حيث إن هناك تجربة قائمة يمكن القياس عليها وتطويرها ولكن وللأسف لم يحدث ذلك. وهذا أمر غير صحي فالمنطق والعقلانية التخطيطية يفترضان في المجتمعات المدنية المتطورة أن يكون كل ما يأتي بعد أفضل مما عمل سابقاً، فيتم بناء التجارب على ما سبقها وتكون النتائج دوماً أفضل. وبمعنى آخر لو كنا نسير على المسار الصواب تخطيطياً لكانت الأحياء الجديدة أفضل بكثير من تلال الرياض لكن وللأسف الشديد لم يحدث ذلك.

إن المزج بين الخلفية المعمارية والتصميمية في درجة البكالوريوس والخلفية التخطيطية في درجة الماجستير والدكتوراه ساهمت كثيراً في تمكين صاحب هذه السيرة من إنجاز جميع تلك الأعمال وتأسيس البرامج والمبادرات. فالخلفية العلمية المتنوعة توسع مدارك ورؤى الأكاديمي والمهني وتساعد على الممارسة في مجالات متنوعة ومتعددة وهو ما يساهم في صقل وبناء الخبرة العلمية والعملية.

السكيت، خالد. «خصائص مزاوي رياضة المشي في الشوارع الاستثمارية بمدينة الرياض» مجلة جامعة الملك سعود، م ١٤، العمارة والتخطيط، ص ص ٥٣-٧٤، الرياض (١٤٢٢هـ / ٢٠٠٢).

Alskait, K. "The Riyadh City Center: Lessons to be Learned", King Saud Journal, 1998.

خالد السكيت، «دور العقلانية المركزية في التخطيط العمراني العربي» مجلة جامعة أم القرى ١٩٩٨.

خالد السكيت، «مفهوم التخطيط في العالم العربي في ضوء فلسفة التخطيط الغربية». مجلة جامعة الملك عبد العزيز ١٩٩٨.

Khalid Alskait, Michael McDonald and Mazen Hassounah "The Impact of urban Arterial Cross Section on Abutting Property Values and Rents" Transport Policy , January 1997.

١٨ . المشاريع والدراسات التخطيطية

رئيس الفريق التخطيطي للمشاريع التالية:

مخطط ضاحية المحمدية (٦٦ مليون متر مربع) تم الانتهاء من المخطط العام.

مخطط ضاحية شرق القصيم (٣٠ مليون متر مربع) تم الانتهاء من المخطط العام.

مخطط طريق ارض الرس والبائع (٣٠٠ الف متر مربع) انتهى التخطيط.

مشروع تعديل وتطوير الفكرة التخطيطية لمخطط تالا (مليون متر مربع).

حالة تطبيقية لمدينة الرياض (مقبولة للنشر في مجلة جامعة الملك سعود، العمارة والتخطيط، المجلد الثامن عشر للمجلة، (١٤٢٥، ٢٠٠٥)

Alskait, K. & Hamid, G. "Shura and Decentralization: Urgently Needed Planning Tools in Arab Countries" مجلة العمارة والتخطيط، جامعة بيروت العربية، المجلد الخامس عشر، العدد الثاني، ٢٠٠٣.

السكيت، خالد. «دور الحي السكني في بناء المجتمع بجميع فئاته: تفعيل روح المشاركة والإنتهاء للأطفال» Architectural & Planning Journal, Volume 15, Issue1, January 2003:33-50.

Alskait, K. "Planning Reforms in the Arab World: A Theoretical Model" النشرة العلمية المحكمة لكلية التخطيط الإقليمي والعمراني جامعة القاهرة. النشرة العلمية لبحوث العمران ، العدد الرابع، ٢٠٠٤.

Alskait, K. "Subdivision Planning in Riyadh: Problems & Remedies" Emirates Journal for Engineering Research , 8 (2), 39-50 (2003).

السكيت، خالد. «تهالك القيمة العقارية للمباني السكنية في أحياء مدينة الرياض: الأسباب والحلول. المؤتمر الهندسي السادس في جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، مجلد ١ ص ٤٩-٦٠ (شوال ١٤٢٣).

- مشروع مدينة التمور بريدة (١٦٠٠٠٠ متر مربع) جاري تنفيذه.
- مشروع حي النخيل (٥٣٥٠٠٠ متر مربع) مكة المكرمة ... تم اعتياده وينفذ.
- حي تلال الرياض (المساحة ١,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع) ... تم التنفيذ.
- حي الرحاب - سابقاً: رياض الخزامى (المساحة حوالي ٧٠٠,٠٠٠ متر مربع) ... تم التنفيذ.
- مشروع سوق الإبل بريدة (المساحة حوالي ٨٠٠,٠٠٠ متر مربع) ... تم التنفيذ.
- مشروع صناعية الخرج (المساحة حوالي ٨٥٠,٠٠٠ متر مربع) تم التنفيذ.
- اعداد دراسة سوق الوحدات السكنية بمدينة الرياض للشركة السعودية للتطوير العقاري (٢٠٠٩)
- اعداد دراسة تقويمية لمشروع سكني في منطقة الثمامة في مدينة الرياض (٢٠٠٩).
- اعداد دراسة الرؤية المستقبلية والاشتراطات المرجعية لتطوير ضواحي بنبان والوسيع والحائر؛ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (٢٠٠٤).
- اعداد دليل ارشادات تطوير الساحات التجارية؛ بلدية الدرعية (٢٠٠٤).
- اعداد دليل ارشادات وضوابط اللوحات الاعلانية ؛ بلدية الدرعية (٢٠٠٤).

Brief Article (Non-Refereed)**Planning in Emerging Cities: A Short Biography of A Professor****Khalid Alskait***College of Arch. & Planning, King Saud University**kalskait@ksu.edu.sa*

Received 13/5/2019 ; accepted for publication 29/5/2019

Abstract. This paper discusses a biography and experiments of an architect/ planner professor from department of urban planning at King Saud University. It covers his teaching, research, and projects. It started when he joined the college of engineering, department of architecture at King Saud University in 1980. He graduated in 1985 with a Bachelor of Architecture and planning from King Saud University. In 1988 he obtained a Master of Science, Department of City Planning, Georgia Institute of Technology. In 1993-94 he obtained Doctor of Philosophy, School of Community & Regional Planning, The University of British Columbia. Then he came back to King Saud university and started his academic and professional career. He also established the Master of Real Estate Development and the Saudi Association of Real Estate Sciences in King Saud University.