

تطوير



الهيئة العامة
لتطوير مدينة الرياض

ISSUE 53
2008

المجلد ٥٣
١٤٢٩

مناطق التطوير السكني الشامل ..

مرونة في أنظمة البناء تثمر مشاريع عمرانية مميزة



تحديث المخطط الاستراتيجي الشامل ..

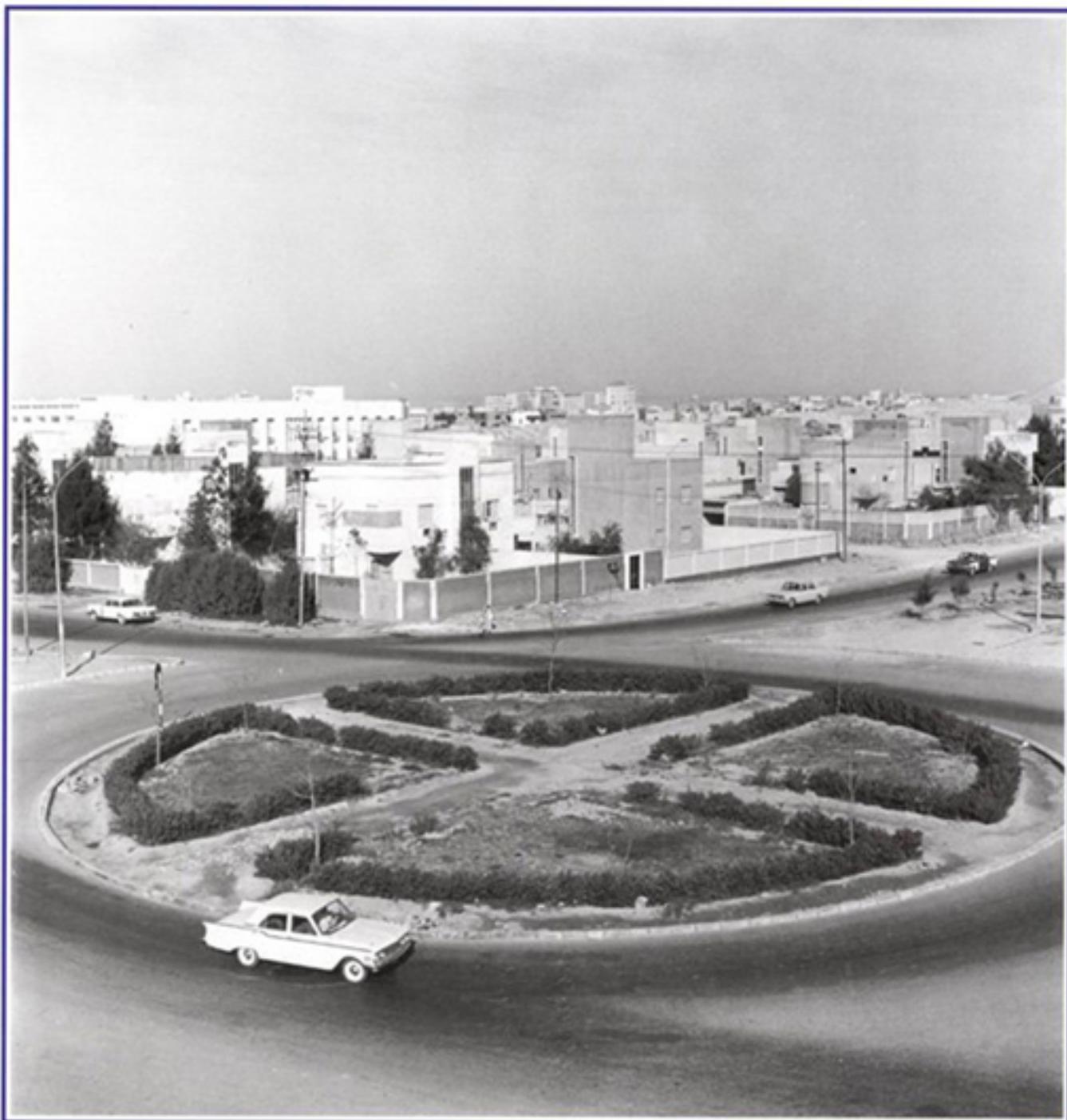
تقويم للبرامج ومراعاة للمستجدات وتحديد للمتطلبات

قاعدة المعلومات الجغرافية لوادي حنيفة ..

نظم متطورة وسرعة في الأداء

استخدام النمطية في تصميم عناصر السكن ..

تحكم في الجودة وخفض للتكلفة وتيسير للصيانة



١٣٨٤هـ

ميدان بمدينة الرياض في مطلع الثمانينات الهجرية وتبدو في الصورة منطقة سكنية مكتملة التخطيط.

يسمح بإعادة النشر مع الإشارة للمصدر

ذاكرة الرياض

التصميم والإنتاج الفني:
الطارق
at tariq
www.atariq.com
هاتف: +966 1 4555520
فاكس: +966 1 4538333

رقم الإيداع ١١٢١ / ١١ ردمد ٧٠٩ - ١٣٩٤
المراسلات: مدير عام الدراسات والمعلومات بالهيئة
ص.ب. ٩٤٥٠١ - الرياض ١١٦١٤ - المملكة العربية السعودية
هاتف ٤٨٢٢٣٣١ فاكس ٤٨٢٩٣٣١
P.O.Box. 94501 - Arriyadh 11614
Kingdom of Saudia Arabia
Tel. 4823331 Fax. 4829331

مجلة دورية فصلية تصدر عن
الهيئة العامة للتطوير
للطوير بمدينة الرياض
Published by
Arriyadh Development
Authority

تطوير
Tatweer
tatweer@arriyadh.net

www.arriyadh.com

بسم الله الرحمن الرحيم



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

تبني المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض الذي قامت الهيئة على وضعه واعتمده في عام ١٤٢٤هـ؛ مناهج عمل جديدة في أعداده تمثلت في: صيغ التواصل بين الشركاء العاملين في المشروع، والجهاز القائم بالمهمة، وفي عناصر المخطط، وخصائصه المختلفة، وفي تطوير المشاريع التنفيذية المنبثقة منه، وفي استفادته من التجارب السابقة، والمرونة والاستجابة للتغيرات التي يتمتع بها.

إحدى صور هذه المناهج تجسدت في التحديث المستمر الدوري لمواكبة النمو الديناميكي الذي تشهده المدينة، واستيعاب المستجدات التي طرأت عليها، وهو الأمر الذي من شأنه تقوية عناصر المخطط، وتحقيق تطابقها مع واقع المدينة الجديد.

وقد تجلت هذه المنهجيات التي اتبعتها الهيئة في وضع المخطط في أشكال متنوعة من النواتج شملت: اعتماد مستويات تخطيطية متعددة من خلال رؤية مستقبلية لخمس سنوات، ومخطط هيكل للمدينة، وسياسات قطاعية لخمس وعشرين سنة، وخطة تنفيذية لكل عشر سنوات.

ولعل من أبرز الخصائص التي تميز بها المخطط: رصد الدائم لواقع المدينة، وتقييمه نتائج البرامج التطويرية، وإتاحته الفرصة للشركاء العاملين في المدينة لمواءمة عناصر المخطط بالبرامج الخاصة لهذه المؤسسات، إضافة إلى تشكل جهاز متخصص ضمن الهيئة يباشر مختلف مهام العملية التخطيطية في المدينة والمنطقة بأكملها.

كل هذه المقومات تجعل عملية تحديث المخطط إجراء متاحاً يمتاز بالفاعلية، من حيث: سرعة الاستجابة وكفاءتها، وحصر عملية التحديث في نطاقها المباشر دون الحاجة إلى إعادة بناء الخطط الاستراتيجية بشكل كامل، وعدم التأثير على المشاريع التنفيذية القائمة.

فقد شهدت الرياض منذ إقرار المخطط الاستراتيجي الشامل تحولات كبيرة، من أبرزها: تفعيل سياسة النمو الحضري المتوازن على المستوى الوطني، وهو الأمر الذي سيكون له الأثر الكبير في خفض معدلات الهجرة الداخلية لمدينة الرياض، حيث تشير التوقعات الحالية نتيجة لذلك إلى عدم تجاوز النمو السكاني لمدينة الرياض سبعة ملايين نسمة، بعد أن كانت تقدر بما يزيد على عشرة ملايين نسمة ضمن النطاق الزمني للمخطط.

كما ستؤثر المستجدات الاقتصادية بشكل كبير في الخصائص السكانية والاجتماعية للمدينة، وهو ما يستدعي إعادة النظر في سياسات الإسكان، وتصميم الأحياء السكنية، فضلاً عن أثرها على اقتصاد المدينة من حيث تقدم بعض القطاعات الاقتصادية، والحاجة إلى مواكبة متطلباتها الحضرية، كقطاع التجارة المالية الذي يشهد توسعاً مضطرباً.

وقد بدأت الهيئة عملية تحديث المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وتستمر لمدة تسعة أشهر، ويؤمل - بمشيئة الله - أن تغطي القطاعات والمجالات كافة التي تناولها المخطط، بما يجعله أكثر فاعلية في استيعاب المتغيرات، ويجعله أكثر قدرة على توظيفها لصالح المدينة ما أمكن، وتحقيق رؤيتها المستقبلية - بإذن الله.



أقرها اجتماع الهيئة الثالث واجتماع لجنة المشاريع والتخطيط العليا

خطة لتوفير الخدمات في المدينة وشبكات للمياه الأرضية في ء أحياء وإدارة لوادي حنيقة

تشكل مدينة الرياض حالياً ورشة عمل كبرى لمشاريع تنموية تتوزع في مختلف المجالات الحضرية والاقتصادية والبيئية ومشاريع النقل، ستنعكس - بمشيئة الله - بالمزيد من الرفاهية ورغد العيش الكريم لسكان المدينة في القريب المنظور.

الاجتماع الثالث للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض للعام الحالي واجتماع اللجنة التنفيذية العليا للمشاريع والتخطيط لمدينة الرياض برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز؛ جسد هذا الواقع، حيث أقر ترسية وتنفيذ شبكات للمياه الأرضية في أحياء الصحافة والربيع والواحة وطويق والفواز، وأقر استثمارات للقطاع الخاص في تطوير ٤ مناطق سكنية جديدة تستوعب ١٤٢ ألف نسمة، وأصدر التراخيص لإقامة ٦ فنادق جديدة، وناقش برامج تطوير طريق الملك عبد الله، ومشروع التأهيل البيئي لوادي حنيقة، وبرنامج تحسين الوضع البيئي والحضري في جنوب الرياض، في الوقت الذي أقر فيه عقد مشروع ترميم قصر الحمراء في مركز الملك عبد العزيز التاريخي، وعقد تنفيذ مشروع النظام الإرشادي في حي السفارات.

أخبار

٢٣١ كم تمديدات للمياه الأرضية

أعدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض برنامجاً علاجياً شاملاً لمشكلة ارتفاع منسوب المياه الأرضية في عدد من أحياء مدينة الرياض، الذي شكل إحدى القضايا الحرجة بيئياً واقتصادياً. ونظراً لخطورة المشكلة وتشعب أسبابها وأبعادها، فقد تبنت الهيئة برنامجاً للسيطرة على المشكلة ومعالجة آثارها، بدءاً من إجراء دراسات شاملة لتحديد أسباب المشكلة ومصادرها، ووضع برنامجٍ علاجي شاملٍ لها.

وعلى ضوء نتائج هذه الدراسات، جرى تحديد المصادر المسببة لهذه الظاهرة، والمتمثلة في التسربات من شبكات مياه الشرب العامة والخاصة، والتسربات من خزانات الصرف الصحي، وفائض مياه الري، كما تعدُّ طبيعة التربة ذات الخصائص المختلفة في قطاعات مدينة الرياض عاملاً مهماً في تفاقم المشكلة.

ويأخذ البرنامج العلاجي عدة اتجاهات رئيسية في العلاج، ويضع جملة من القواعد والأنظمة التي تساهم في علاج هذه المشكلة، ويشمل تنفيذ عدد من الإجراءات، في الوقت الذي تجري فيه عملية تقييم مستمرة للبرنامج، وتوضع الخطط المستقبلية للبرنامج بما يتلاءم وحجم المشكلة ومواقع انتشارها.

وقد قسّم البرنامج العلاجي المدينة إلى ثلاثة أقسام رئيسية بحسب تكويناتها الجيولوجية، ووضع علاجاً ملائماً لكل قسم من هذه الأقسام، كما أخذ البرنامج أربعة اتجاهات رئيسية للعلاج، هي:

- ١- التحكم في المصادر المغذية للمياه الأرضية.
- ٢- خفض منسوب المياه الأرضية إلى مستويات آمنة.
- ٣- الوقاية من الآثار الناجمة عن المشكلة.
- ٤- المراقبة المستمرة للمشكلة.

وامتداداً للمشاريع التي تم تنفيذها ضمن البرنامج العلاجي للمشكلة، وافقت الهيئة في اجتماعها الثالث للعام الحالي على ترسية تنفيذ أعمال مشروع تنفيذ شبكات تخفيض منسوب المياه الأرضية في أحياء الصحافة، والربيع، والواحة، وطويق، والفواز، التي يبلغ طول الشبكات فيها ٣٦ كم، على شركة الفهد للتجارة والصناعة والمقاولات، بمبلغ إجمالي قدره (٥٧٦,٣١٥,٣٩٠ ريالاً) تسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وستة وسبعون ألفاً وثلاثمائة وخمسة عشر ريالاً

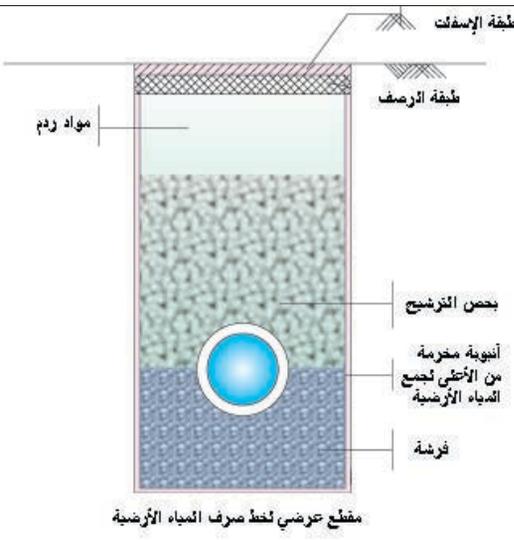
ومدة تنفيذ قدرها (١٢) شهراً.

ومنذ بدء تنفيذ البرنامج تم تنفيذ شبكات يزيد طولها على ٢٣١ كم شملت معظم الأحياء المتضررة في مدينة الرياض، كما تم تنفيذ ١٧١٥ مصيدة سيول، فيما يجري حالياً تنفيذ الشبكات في أحياء النفل والفلاح والازدهار والتعاون وأجزاء من أحياء الصحافة وطويق بطول قدره ٥١ كم، ومن المتوقع إنجازها - إن شاء الله - نهاية العام الحالي ١٤٢٩هـ.

كما يجري العمل حالياً في تنفيذ شبكات خفض منسوب المياه الأرضية في أجزاء من أحياء الربيع والغدير والواحة وطويق بطول ٢٤ كم، وكذلك في أحياء الربيع والمغزرات وبدر والتي يبلغ طول الشبكات فيها نحو ١٤ كم، ومن المتوقع إنجازها - بإذن الله - في بداية العام القادم ١٤٣٠هـ.

وفي الوقت نفسه تقوم الهيئة بمراقبة وضع المياه الأرضية في مناطق

شرق الرياض التي تتسم تربتها بحساسيتها العالية للرطوبة، ويجري التنسيق بين الهيئة وأمانة منطقة الرياض والمديرية العامة للمياه في منطقة الرياض حول معالجة وضع المياه وصرفها في هذه المناطق.





فنادق جديدة في الرياض

في الوقت الذي تشهد فيه مدينة الرياض زيادة في الطلب على الوحدات الفندقية، مع بروز محدودية القدرة الاستيعابية للفنادق القائمة حالياً في المدينة؛ استشعرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الحاجة إلى ضرورة زيادة الخدمات الفندقية في مدينة الرياض لمواجهة الطلب المتنامي عليها، حيث شهدت المدينة خلال السنوات الماضية تزايداً في الفعاليات والمؤتمرات السياسية والمهنية والعلمية والاقتصادية، في الوقت الذي تشهد فيه تزايداً في أعداد الزوار من خارجها لمختلف الأغراض، وهو ما أدى إلى زيادة كبيرة في الطلب على الخدمات الفندقية بمختلف أنواعها.

لإنشاء ٤٢ فندقاً جديداً من مختلف الفئات، منها ١٠ فنادق تحت الإنشاء حالياً، و٤ فنادق حصلت على رخص البناء، و١٠ فنادق تحت الإجراءات النهائية لإصدار رخص البناء لها، والباقي في مراحل التخطيط والتصميم المختلفة. ويتوقع خلال الفترة المقبلة، إصدار تراخيص أخرى لفنادق جديدة في المدينة، وهو الأمر الذي سيكون له بالغ الأثر في استيعاب الزيادة الكبيرة في الطلب على الخدمات الفندقية في مدينة الرياض، وتلبية احتياجاتها الراهنة والمستقبلية في هذا القطاع الحيوي.

واستمراراً لهذه الجهود، أقرت الهيئة في اجتماعها إقامة ستة فنادق جديدة في مناطق مختلفة من مدينة الرياض، وهي: منطقة العصب المركزي بين طريق الملك فهد وشارع العليا (شمال طريق مكة)، وحي الصحافة على طريق الثمامة، وحي الوادي على طريق عثمان بن عفان، وحي الغدير على الطريق الدائري الشمالي، وحي المروج على الطريق الدائري الشمالي، وحي الهدا على طريق جدة السريع.

وفي ضوء ذلك قامت الهيئة بإجراء دراسة حول واقع القطاع الفندقي في مدينة الرياض والعوائق التي تحد من نموه وسبل تطوير هذا القطاع، بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة بقطاع الخدمات الفندقية في المدينة. وقد توصلت هذه الدراسة إلى جملة من التوصيات اتخذت الهيئة بموجبها عدداً من القرارات التي تهدف إلى تحسين بيئة الاستثمار في القطاع الفندقي، وجذب الاستثمارات لها، وإعطاء استثماراته استثناءات في أنظمة التخطيط والبناء.

وقد أثمرت هذه الجهود - بفضل الله - عن زيادة التراخيص الصادرة لإنشاء فنادق جديدة في المدينة؛ فقد وافقت الهيئة خلال الفترة من عام ١٤٢٧هـ إلى عام ١٤٢٩هـ على طلبات





مناطق سكنية متكاملة المرافق

- المنطقة السكنية الثانية: تقع في منطقة الملقا غرب طريق الملك خالد على أرض تبلغ مساحتها ٢٢٦,٠٠٠ م^٢، تتضمن استخدامات سكنية وتجارية ومناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة. وسيجري تطوير هذه المنطقة بأسلوب التطوير الشامل الذي يتضمن تطوير كامل المشروع بما في ذلك الجوانب المتعلقة بالإدارة والتشغيل والصيانة. وسوف تستوعب هذه المنطقة بعد تطويرها نحو ٣٢,٠٠٠ نسمة.

- المنطقة السكنية الثالثة: تقع في حي الرمال شرق مطار الملك خالد الدولي على مساحة ٣,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع، وتتضمن استعمالات سكنية وتجارية ومناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة. وسيجري تطوير هذه المنطقة بأسلوب التطوير الشامل الذي يتضمن تطوير كامل المشروع بما في ذلك الجوانب المتعلقة بالإدارة والتشغيل والصيانة. وسوف تستوعب هذه المنطقة بعد تطويرها نحو ٢٣,٠٠٠ نسمة.

- المنطقة السكنية الرابعة: تقع في حي العريحاء على طريق جدة السريع على مساحة ٧١٠,٨٠٠ متر مربع، وتتضمن استعمالات سكنية وتجارية وفندق، بالإضافة إلى الخدمات العامة والمناطق المفتوحة والمنتزهات. وسيجري تطوير هذه المنطقة بأسلوب التطوير الشامل الذي يتضمن تطوير كامل المشروع بما في ذلك الجوانب المتعلقة بالإدارة والتشغيل والصيانة. وسوف تستوعب هذه المنطقة بعد تطويرها نحو ٥٣,٠٠٠ نسمة.

كما أقر الاجتماع الموافقة على إقامة منشآت صحية ومكتبية تتضمن: إقامة مستشفى في حي الخليج، ومبنى طبي إداري في حي النخيل، وإقامة مبانٍ مكتبية في كل من أحياء: الملز على شارع الأحساء، والسليمانية على شارع المعذر، ومبنى مكتبي ثالث في حي السليمانية على شارع المعذر، ومبنى كلية السياحة والفندقة في حي صلاح الدين.

رسخ المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض مفهومه لمهمة التخطيط الشامل للمدينة في جوانب متعددة، من بينها: إقراره لمشاريع المناطق السكنية المتكاملة وفقاً لمفهوم (التطوير الشامل) في المدينة للمساهمة في سد الفجوة بين معدلات العرض والطلب في توفر الوحدات السكنية في المدينة.

فقد وضع المخطط الاستراتيجي قاعدة تخطيطية استراتيجية تستوعب جميع العوامل المؤثرة في نمو المدينة، بما ينظم التنمية المستقبلية فيها، ويضبط جميع العوامل المؤثرة في نموها، فيما تركز استراتيجية الإسكان - وهي أحد نواتج المخطط - على تحسين البيئة المبنية وتوفير الاحتياجات الأساسية لجميع فئات المجتمع.

وتماشياً مع أهداف وتوجهات المخطط الاستراتيجي، أفرت الهيئة تطوير أنظمة البناء في عدد من مناطق المدينة بما يساهم في رفع المستوى العمراني لهذه المناطق، وإضفاء عديد من المزايا الإيجابية للمدينة، واستيعاب مستجدات التنمية المستقبلية، وتشجيع الاستثمار فيها.

وفي هذا الصدد وافقت الهيئة على إقامة مناطق سكنية متكاملة المرافق على النحو التالي:

- المنطقة السكنية الأولى: تقع في حي إشبيلية (تقاطع طريق الملك عبدالله مع شارع الشيخ جابر الصباح) على مساحة تزيد على نصف مليون متر مربع، وتتضمن استخدامات سكنية وتجارية ومكتبية وفندقية، بالإضافة إلى مركز إداري. وسيجري تطوير هذه المنطقة بأسلوب التطوير الشامل الذي يتضمن تطوير كامل المشروع بما في ذلك الجوانب المتعلقة بالإدارة والتشغيل والصيانة. وسوف تستوعب هذه المنطقة بعد تطويرها نحو ٢٤,٠٠٠ نسمة.

نظام إرشادي لحي السفارات

وامتداداً لسعي الهيئة نحو تطوير حي السفارات بوصفه حياً نموذجياً لإيواء السفارات والهيئات الإقليمية والدولية يشتمل على مرافق حضرية تقدم نموذجاً ثقافياً وعمرانياً وبيئياً، ويكون حلقة في سلسلة النمو الحضري لمدينة الرياض في سكانه وتخطيطه ومنشآته وخدماته؛ وافقت الهيئة على ترسية عقد تنفيذ مشروع النظام الإرشادي في حي السفارات على مؤسسة السلام للصناعة والتجارة بمبلغ إجمالي قدره (١٣,٨٢٣,٦٠٠) ريال ومدة تنفيذ قدرها (١٢) شهراً. ويشتمل هذا النظام على نظام إرشادي ومروري متكامل لحي السفارات، بالإضافة إلى نظام لترقيم المباني والمرافق داخل الحي. يشار إلى أن حي السفارات يعكس جوانب ثقافية على مستوى

إعادة تأهيل قصر الحمراء

وضمن برنامجها لتطوير مركز الملك عبد العزيز التاريخي، وافق الاجتماع على ترسية تنفيذ أعمال التصميم لمشروع ترميم وإعادة تأهيل قصر الحمراء في المركز وتصميم تجهيزاته المتحفية، على أحد المكاتب الاستشارية العالمية بمبلغ إجمالي قدره (١٦,٢٨١,٠٠٠ ريال)، وهو ما من شأنه تعزيز دور المركز بوصفه قلباً حضارياً ينبض بالثقافة وسط مدينة الرياض، ينعم بفوائده جميع سكان المدينة على اختلاف مستوياتهم الثقافية واختلاف أعمارهم.

خطة لتوفير الخدمات في المدينة

يجري العمل حالياً على إعداد الخطة التنسيقية لتوفير الخدمات العامة في مدينة الرياض، والتي تعنى بتجميع وتحديث وتصنيف المعلومات الخاصة بالأوضاع الراهنة للخدمات العامة، والتي تشمل المساجد والخدمات التعليمية والصحية والثقافية وغيرها من الخدمات، وعمل التحليلات اللازمة لتقييم تلك الأوضاع على مستوى المدينة والأحياء السكنية، وتحديد الاحتياجات والمواقع المناسبة، ووضع البرنامج التنفيذي اللازم، وذلك في إطار استراتيجية الخدمات العامة، ومراحل النمو الواردة

في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وتتولى لجنة فنية من الجهات ذات العلاقة متابعة هذه الخطة.



المدينة تمثلت ببناء مركز ثقافي وقصر تقام فيه المؤتمرات والندوات والمعارض المتخصصة والنشاطات الاجتماعية، كما عكست مبانيه الرئيسية الطراز المعماري المحلي، وتم تنسيق المواقع في الحي بصيغ تتلاءم مع بيئة المنطقة الطبيعية، إضافة إلى مراعاة النواحي البيئية المتمثلة في تخصيص مناطق مفتوحة وتكثيف التشجير واستغلال البيئة الطبيعية لتكوين عوازل وحماية من الملوثات البيئية الناتجة عن الحركة المرورية.

وقد أشرفت الهيئة على استقطاب الاستثمارات في مجالات الإسكان والخدمات في الحي، وتتولى أعمال الإدارة الحضرية في الحي وتشغيله وصيانته، والإشراف على استكمال مراحل تطويره المستمرة.

٥٢٠ ألف سيارة في طريق الملك عبدالله

وفي جانب آخر من المدينة، بدئ العمل في تطوير طريق الملك عبدالله الذي يمثل واحداً من أهم المحاور في مدينة الرياض. وتغطي المرحلة الأولى التي يجري العمل فيها حالياً الجزء الواقع من غرب طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول إلى شرق طريق الملك عبدالعزيز.

ويرتكز تصميم المشروع على تحقيق مجموعة من الأهداف، منها: تحويله إلى طريق حر الحركة للسيارات، وزيادة الطاقة الاستيعابية للطريق من ١٩٠,٠٠٠ سيارة في الوقت الحاضر إلى ٥٢٠,٠٠٠ سيارة يومياً بعد إنشائه، وتطوير بيئته العمرانية والاقتصادية بما يتلاءم مع دوره بوصفه

عصب نشاط رئيسي على مستوى المدينة، وتهيئة الطريق لاستيعاب خط القطار الكهربائي والمحطات الخاصة به مستقبلاً، وكذلك استيعاب أنظمة الإدارة المرورية التقنية المتقدمة.

يشتمل نطاق العمل في مشروع تطوير طريق الملك عبدالله على عدد من العناصر الرئيسية، هي:

- إنشاء ثلاثة مسارات للطريق الرئيسي وعدة مسارات لطرق الخدمة في كل اتجاه، مع زيادة عددها عند التقاطعات والمداخل والمخارج من الطريق الرئيسي وإليه، إلى جانب مسار بعرض ١٠ أمتار وسط الطريق الرئيسي لاستيعاب خط القطار الكهربائي المزمع إنشاؤه مستقبلاً.
- تنفيذ ثلاثة أنفاق طول كل منها ١٨٥ متراً عند تقاطع الطريق مع كل من طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز (الأول)، وشارع التخصصي، وطريق الملك عبدالعزيز، ونفق مغلق بطول ٧٠٠م من غرب طريق الملك فهد حتى شرق شارع العليا. وستحتوي المنطقة فوق هذا النفق طرق خدمة ومسطحات خضراء ومناطق مفتوحة وساحات سيجري استخدامها مستقبلاً لمحطة القطار الرئيسية.
- إنشاء جسور للمشاة وشبكات الخدمات الخاصة بالطريق من كهرباء ومياه، وتصريف سيول، وإنارة، وأنظمة للسلامة في الأنفاق، ونظام الإدارة المرورية، ونظام المراقبة والتحكم، والنظام التوجيهي والإرشادي، إلى جانب أعمال الزراعة والرصف وتنسيق المواقع؛ حيث تم

الحرص على تكثيف الزراعة والتشجير على كامل الطريق للتقليل من التلوث البيئي الناجم عن انبعاث غاز أول أكسيد الكربون من المركبات المستخدمة للطريق.

• تحويل وإعادة إنشاء شبكات المرافق العامة المغذية للأحياء المحيطة بالطريق وتشمل: الكهرباء والمياه وتصريف السيول والصرف الصحي والاتصالات.

• تجهيز الطريق لتشغيل نظم الإدارة المرورية التقنية المتقدمة. وقد وضعت التوجهات العامة لتطبيق هذا الجانب من أجل الاستفادة القصوى من الطاقة الاستيعابية للطريق، ورفع مستوى السلامة المرورية عليه، وذلك باستخدام اللوحات الإرشادية المرورية المتغيرة، ووضع نظام إشارات متكامل على طول طرق الخدمة، ومراقبة الحركة المرورية عند التقاطعات وعلى امتداد الطريق بواسطة كاميرات المراقبة، ونظام التحكم بالمداخل والمخارج، وتطبيق نظام إدارة وتوفير المواقع.

وقد تم - بحمد الله - الانتهاء من تحويل الخدمات والمرافق العامة في تقاطع طريق الملك عبدالله مع طريق التخصصي، كما تم تنفيذ التحويلات المرورية لهذا التقاطع بما يتوافق مع أسلوب تنفيذ النفق الرئيسي فيه، ويُقلل الأثر على الحركة المرورية والتجارية المجاورة. وسيلي ذلك البدء في تحويل الخدمات في تقاطع طريق الملك عبدالعزيز مع طريق الملك عبدالله. فيما يجري العمل حالياً على إعداد التصاميم النهائية ووثائق التنفيذ من طريق الملك عبدالعزيز غرباً حتى الدائري الشرقي الثاني (طريق الشيخ جابر)، ومن المتوقع إنهاؤها وطرح المشروع في منافسة للتنفيذ خلال الأربعة أشهر القادمة.

إنهاء مرحلتين من وادي حنيفة عام ١٤٣٠ هـ

يتواصل العمل الآن في تنفيذ مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة، وادي حنيفة الذي يعد من أهم المعالم الطبيعية في مدينة الرياض، إذ يخترقها من أقصى الشمال إلى أقصى الجنوب بطول ١٢٠ كم، ويتفرع منه ٤٠ وادياً في اتجاهي الشرق والغرب، ويصرف إليه يومياً نحو ٧٠٠ ألف متر مكعب من المياه، ويحتضن ما يقارب نصف مليون نخلة.

ويمتد نطاق العمل في مشروع التأهيل البيئي للوادي من طريق العمارية شمالاً إلى منطقة البحيرات جنوب الحابر بطول نحو ٨٠ كم، ويشتمل على عدّة أعمال، منها: تنظيف الوادي، وتهذيب مجاري السيول وإعادة توضعها الطبيعي، وإنشاء قنوات للمياه دائمة الجريان، وردم الحفر القائمة في الأراضي العامّة من الوادي وروافده، وتحسين حركة المرور بإنشاء الطرق المحلية لخدمة أصحاب المزارع ومرتادي الوادي، وحماية الجسور القائمة، وتحويل خطوط الخدمات التي تعترض مسار قنوات المياه، وإنشاء ممرات للمشاة، وزراعة وتشجير بطن الوادي بالنباتات الطبيعية في أجزاء من الوادي، وخدمة منطقة الوادي بشبكة متكاملة للإنارة ونظام إرشادي شامل.

كما تضمن نطاق العمل الاستفادة من المياه المتدفقة في الوادي والمصروفة من المدينة، حيث سيجري ترقية تلك المياه باستخدام نظام المعالجة الحيوية، وكذلك تقديم الخدمات المناسبة لمرتادي وقاطني الوادي وجعله متنفساً طبيعياً على مستوى كامل المدينة، وتشمل: إقامة مصليات، وتوفير مواقف للسيارات، ودورات مياه عامة، وتأهيل المناطق البيئية الواقعة في الأراضي الحكومية وتجهيزها للاستثمار من قِبَل القطاع الخاص بما يلائم منطقة الوادي.

ومن المتوقع - إن شاء الله - إنهاء كامل أعمال المرحلتين الأولى والثانية الواقعة من شمال طريق العمارية إلى سد الحابر جنوباً في الربع الأول من العام القادم ١٤٣٠ هـ.

أما المرحلة الثالثة، فتهدف إلى تطوير الوادي عبر استغلال مقوماته البيئية والطبيعية للأغراض الترويحية، والزراعية، والسياحية. وسيكون للقطاع الخاص دور رئيسي في هذه المرحلة من خلال استثماراته في القطاعات الواردة في المرحلتين السابقتين، وهو الأمر الذي من شأنه تحويل الوادي - بمشيئة الله - إلى واحد من أهم المرافق الطبيعية والترويحية والسياحية، وأهم مصدر للمياه المعالجة في المدينة.

إدارة لوادي حنيفة

ويجري حالياً تكوين إدارة لوادي حنيفة يكون من أبرز مهامها: تفعيل آليات المراقبة في الوادي لتفادي مسببات التدهور البيئي للوادي، والتنسيق بين المؤسسات والجهات التي لها علاقة بالوادي، وتطوير السياسات لتطبيق الضوابط البيئية في برامج التطوير المتنوعة والضوابط والسياسات الخاصة باستعمالات الأراضي والمرافق العامة، ومتابعة تطبيق خطة إدارة المياه في الوادي، بالإضافة إلى إكمال مشروع التأهيل البيئي في مناطق بحيرات الحابر والأودية الرافدة، ومراقبة المحميات الطبيعية، كما سيكون من مهام هذه الإدارة جذب



الاستثمارات في مجالات إعادة استخدام المياه والمجالات الزراعية والسياحية والترويحية.

وقد تم توقيع عقد أعمال التشغيل والصيانة والنظافة للجزء الواقع بين سد وادي حنيفة وسد الحابر، فيما يجري حالياً التجهيز للطرح في منافسة أعمال التشغيل والصيانة والنظافة للجزء الواقع بين طريق العمارة وسد وادي حنيفة.

تأهيل بحيرات الحابر

وفي الإطار ذاته يجري العمل أيضاً في إعداد خطة التأهيل البيئي لمنطقة بحيرات الحابر والمناطق المحيطة بها والتي تعدّ المصب النهائي للمياه المصروفة إلى الوادي، حيث تشمل الدراسة جمع وتحليل المعلومات وإعداد مخطط هيكلي واقتصادي للمنطقة أخذاً في الحسبان مصادر المياه واستعمالات الأراضي والبيئة والنقل والخدمات والمؤشرات الاقتصادية الأولية المتوفرة والفرص الاستثمارية المتاحة في المنطقة، ووضع تصور شامل لها والخروج بتوجه مستقبلي لتطوير المنطقة وتهيئتها للاستثمار من قِبَل القطاع الخاص.



خطة لإدارة مصادر المياه

كما تم إعداد نطاق العمل للتأهيل البيئي للأودية الرافدة لوادي حنيفة، حيث يجري حالياً التجهيز لطرحها في منافسة للتنفيذ. وضمن خطة إدارة مصادر المياه في الوادي الواردة في المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة، يجري حالياً وضع تصور لمخطط شامل لإعادة استخدام المياه وتحديد مسارات الخطوط المستقبلية، مع الأخذ بالحسبان مصادر المياه ومحطات المعالجة الحالية والمستقبلية، وكذلك تحديد الاحتياجات الحضرية والزراعية والصناعية من مياه الري وغير ذلك من الاحتياجات التي تتطلبها المدينة وما حولها والمشاريع المخطط لها أو المعتمدة، ومن ثم تحقيق الاستفادة الكاملة من مياه الصرف المعالجة حالياً ومستقبلاً.

تحسين وضع جنوب الرياض

وضعت الهيئة برنامجاً لتحسين البيئة الحضرية في منطقة جنوب الرياض، يهدف إلى إيجاد بيئة حضرية مناسبة ومراجعة وتحسين مخطط استعمالات الأراضي والمخطط القطاعية لجنوب الرياض. ويتضمن البرنامج: تحديد المواقع المتضررة، ووضع الإجراءات اللازمة لمعالجة المناطق والأحياء المتضررة في المنطقة، ووضع الإجراءات اللازمة لمعالجة الوضع البيئي في جنوب المدينة، وتحديد مسؤوليات الجهات المختلفة لتنفيذ تلك الإجراءات والجدول الزمني للتنفيذ، وكذلك دراسة الاستعمالات الحالية ومراجعة مخطط استعمالات الأراضي للمنطقة وإجراء التعديلات اللازمة بناء على الدراسات البيئية، ومن المتوقع استكمال الدراسات الخاصة بهذا البرنامج خلال العام القادم ١٤٣٠هـ - إن شاء الله.





فرص استثمارية في مراكز فرعية تستوعب مليون نسمة عام ٢٠٢٥هـ

الفرص الاستثمارية في المراكز الفرعية في مدينة الرياض التي ستقام في جهات مدينة الرياض الأربع، أصبحت متاحة أمام المستثمرين والمطورين والملاك لتقديم مبادراتهم للاستثمار في تطوير تلك المراكز، وذلك بعد إقرار اجتماع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الرابع لعام ١٤٢٩هـ برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز الإجراءات الخاصة بهذه الفرص الاستثمارية التي تشمل نشاطات إدارية واقتصادية وترويجية وثقافية مع ما يرافقها من كثافات سكانية عالية.

الاجتماع الذي عقد في مقر الهيئة في حي السفارات، أقر جملة من المشروعات الأخرى شملت: الخطة الخمسية الثانية لتطوير شبكة الطرق في مدينة الرياض، ونتائج التعداد المروري في مدينة الرياض، ومجموعة من الطلبات المقدمة من القطاع الخاص لإقامة مشاريع خاصة، ومشاريع طرق و٦ فنادق جديدة في مدينة الرياض، إلى جانب إقامة منطقة سكنية متكاملة المرافق في منطقة الملحق بمساحة ٣ مليون م٢، وإقامة مستشفى خاص في حي الريان، ومستشفى أطفال خاص في حي الواحة.

خطة تطوير شبكة الطرق

على ثلاثة محاور رئيسية في المدينة، فيما تم الانتهاء من إعداد التصاميم الهندسية والمواصفات الفنية للمرحلة الأولى من شبكة القطار الكهربائي، ويجري حالياً إعداد وثائق التنفيذ لهذه المرحلة.

٤- وضع المعايير الكفيلة بتحقيق التكامل بين توزيع استخدامات الأراضي والأنشطة الحضرية المختلفة، وتطوير عناصر نظام النقل بشكل يساعد على ترشيد استخدام هذا النظام وتقصير مسافات التنقل وتقليل عدد الرحلات.

٥- دراسة اقتصاديات النقل في مدينة الرياض بهدف تقويم بدائل تمويل واستثمار عناصر نظام النقل المختلفة في المدينة بغية التقليل من الاعتماد على الدعم الحكومي وزيادة الاعتماد على تمويل القطاع الخاص، مع الحرص على رفع كفاءة الأداء.

٦- تطوير وتفعيل الهياكل الإدارية والكوادر البشرية والإمكانيات التقنية القادرة على إدارة نظام النقل في المدينة، وتقويم أدائه باستمرار، وتوصيف الإجراءات الكفيلة بتطوير وتحديث هذا النظام بما يتلاءم مع متطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في المدينة.

وقد بدأ العمل في تنفيذ بعض عناصر هذه الخطة، فيما سيبدأ العمل تباعاً وعلى مراحل في تنفيذ بقية عناصر هذه الخطة.

شهد سير العمل في أعمال السنة الأولى من الخطة الخمسية الثانية لتطوير شبكة الطرق في مدينة الرياض؛ تطوراً ملموساً في تنفيذ عناصر الخطة التي تتضمن ٢٢ مشروعاً، منها ٢٢ مشروعاً تحت التنفيذ و١١ مشروعاً تحت التصميم أو الدراسة.

فقد أقر اجتماع الهيئة الرابع عناصر السنة الثانية من الخطة الخمسية (١٤٢٩ - ١٤٣٠هـ) التي تشمل ١٧ مشروعاً.

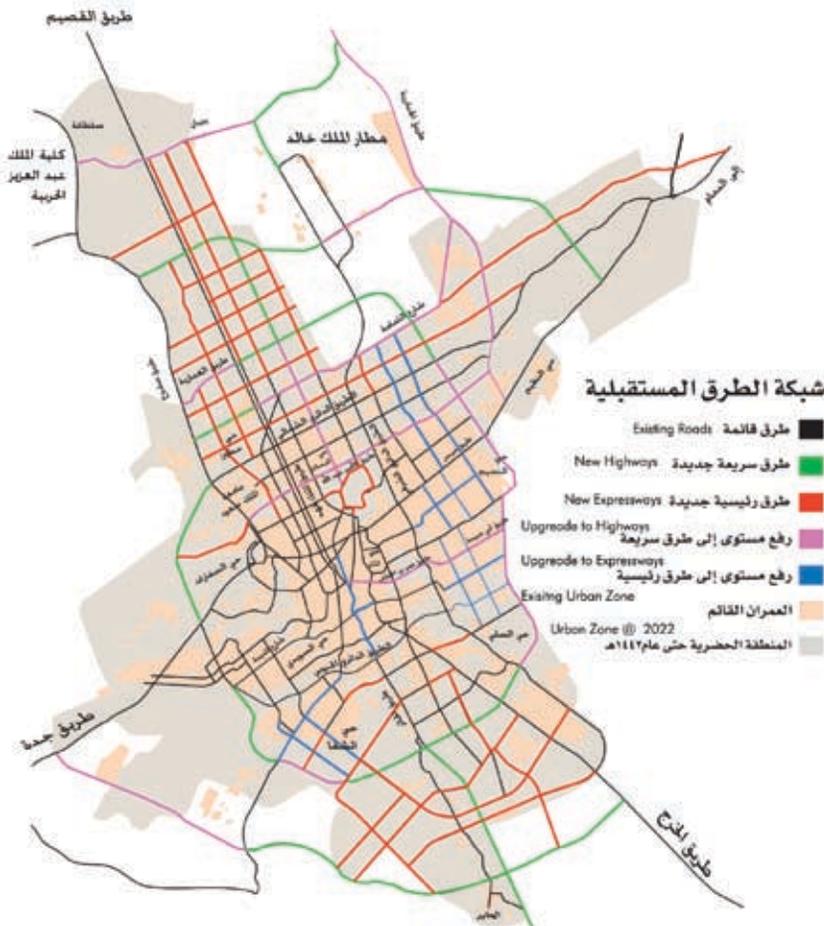
وتشكل الخطة الخمسية الثانية لتطوير شبكة الطرق بمدينة الرياض، أحد عناصر «الخطة الشاملة لتطوير نظام النقل في المدينة» التي أقرتها الهيئة، وتهدف إلى توفير سبل التنقل الآمن واليسير من خلال تطوير نظام نقل مستديم يفي بمتطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في المدينة، ويسهم في توجيه التطوير الحضري خلال العشرين عاماً القادمة.

وترمي الخطة إلى تطوير نظام نقل مستديم يفي بمتطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في المدينة حتى عام ١٤٤٥هـ - بمشيئة الله - عبر ستة محاور رئيسية، تضم:

١- خطة تطوير شبكة الطرق المستقبلية: التي تم تجزئتها إلى خطط خمسية، تشمل: شبكة الطرق الحالية من خلال رفع كفاءة العناصر القائمة فيها، وإضافة عناصر جديدة، وتحديد أولويات التطوير في ظل استراتيجية التطوير الشامل للمدينة. وقد بدأ العمل بتنفيذ هذه الخطة عام ١٤٢٢هـ، حيث تم الانتهاء من تنفيذ الخطة الخمسية الأولى، وبدء العمل بتنفيذ الخطة الخمسية الثانية.

٢- الخطة الشاملة للإدارة المرورية، وتعنى برفع كفاءة تشغيل نظام النقل، ورفع مستوى السلامة المرورية على شبكة الطرق، وتوظيف التقنيات الحديثة المناسبة لرفع كفاءة الأداء. وتشتمل هذه الخطة على ٦٠ مشروعاً موزعة على سنوات الخطة العشرين. وقد بدأ العمل على تنفيذ المرحلة الأولى من هذه الخطة.

٣- الخطة الشاملة للنقل العام، وتتضمن تنفيذ عدد من شبكات النقل العام باستخدام الحافلات بأنواعها المختلفة والقطارات الكهربائية. وقد بدأ العمل على تنفيذ المرحلة الأولى من هذه الخطة، إذ يجري حالياً تصميم نظام للحافلات





٣ جهات تشارك في التنفيذ

ويشارك في تنفيذ برامج الخطة الخمسية الثانية لتطوير شبكة الطرق في مدينة الرياض الجهات الثلاث المكونة للجنة النقل في مدينة الرياض التي شكلتها الهيئة بعضوية كل من: أمانة منطقة الرياض، ووزارة النقل، حيث يجري تبادل العمل في تنفيذ مشاريع النقل في المدينة بين هذه الجهات الثلاث، وفقاً لمتطلبات المشاريع في الجوانب الحضرية والتخطيطية والإنشائية، وبما يتناسب مع قدرات وإمكانات كل من شركاء العمل في اللجنة.

وتهدف خطة تطوير شبكة الطرق المستقبلية إلى رفع مستوى شبكة الطرق القائمة وتحسينها واستحداث عناصر جديدة، وتتضمن هذه الخطة: تنفيذ شبكات طرق بطول ٣٠٠ كيلومتر من الطرق السريعة، وتنفيذ نحو ٤٥٠ كيلومتر من الطرق الرئيسية والشريانية، إضافة إلى تنفيذ ٤٠ تقاطعاً حراً، و٥٠ تقاطعاً بمستويات منفصلة.

وقد تم الانتهاء من الخطة الخمسية الأولى التي انتهت في عام ١٤٢٧هـ، فيما يجري العمل حالياً على تنفيذ الخطة الخمسية الثانية للفترة من عام ١٤٢٨ إلى ١٤٣٢هـ، وتتضمن ٣٣ عنصراً، من بينها: تنفيذ شبكة الطرق داخل مطار الرياض القديم، تطوير طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز، تطوير كل من شارع العليا وشارع البطحاء وشارع التخصصي وطريق الملك عبدالعزيز، استكمال الطريق الدائري الثاني، ودراسة تنفيذ الطريق الدائري الثالث.

العناصر التي تحت التنفيذ أو مطروحة للتنفيذ هذا العام ١٤٢٨ / ١٤٢٩ هـ	
الجهة	العنصر
وزارة النقل	١ تنفيذ الأعمال التكميلية لامتداد الضلع الجنوبي من (مخرج ١٨) حتى يلتقي بطريق خريص
	٢ مشروع تحسين تقاطع رقم ٦-٧ على الطريق الدائري الشمالي
	٣ تنفيذ امتداد الطريق الدائري الشرقي الجديد ابتداءً من التقائه بالطريق الدائري الجنوبي حتى يلتقي بطريق الخرج
	٤ - تحسين تقاطع (٥) بالضلع الشمالي لطريق الرياض الدائري
	٥ - تنفيذ تقاطع لخدمة المنطقة الصناعية في الجهة الشمالية من الضلع الجنوبي من الطريق الدائري في الرياض
	٦ - تنفيذ تقاطعين لمشروع امتداد الضلع الجنوبي لطريق الرياض الدائري (تنفيذ تقاطعين هارون الرشيد / إسطنبول)
	٧ - تقاطع خريص مع امتداد الضلع الجنوبي الشرقي
	٨ تصميم طريق جديد يربط بين طريق القصيم وامتداد طريق الجنادرية شمال مطار الملك خالد الدولي
	٩ تنفيذ تقاطع جديد على الطريق الدائري الجنوبي بين تقاطعي ١٨ و ١٩ تم تغيير اسم المشروع إلى (تقاطع لخدمة المنطقة الصناعية في الجهة الشمالية من الضلع الجنوبي من الطريق الدائري في الرياض)
أمانة منطقة الرياض	١٠ تحسين مستوى طريق الشيخ جابر الصباح من طريق خريص حتى طريق الدمام السريع بطول (٨) كم
	١١ استكمال الطريق الدائري بالرياض (الضلع الشمالي الغربي) بطول ١٣ كم
	١٢ رفع الكفاءة التشغيلية لشارع خالد بن الوليد من تقاطعه مع طريق الدمام السريع إلى تقاطعه مع شارع أبي جعفر المنصور
	١٣ تحسين طريق الإمام عبد الله بن سعود بن عبدالعزيز
	١٤ دراسة تحسين شارع الصحراء حتى التقائه بامتداد طريق الأرقم بن أبي الأرقم
	١٥ تحسين طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي من تقاطعه مع طريق الملك عبد الله وحتى تقاطعه مع طريق الإمام عبد الله بن سعود
	١٦ إنشاء نفق تقاطع طريقي أبو بكر الصديق والإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد
	١٧ إنشاء نفق تقاطع طريق ديراب مع طريق الإمام مسلم وشارع الخليل بن أحمد
	١٨ إنشاء نفق تقاطع طريق ديراب مع شارع الترمذي والمشي ابن حارثة
	١٩ تصميم وتنفيذ نفق تقاطع طريق ديراب مع مدخلي حي الحزم والمرورة
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	٢٠ تحسين طريق الإمام سعود بن محمد بن مقرن من طريق صلبوخ حتى الدائري الشرقي
	٢١ تحسين وتطوير طريق الإمام مسلم
	٢٢ رفع مستوى طريق الملك عبد الله بن عبدالعزيز إلى طريق سريع من طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول حتى طريق الملك عبدالعزيز

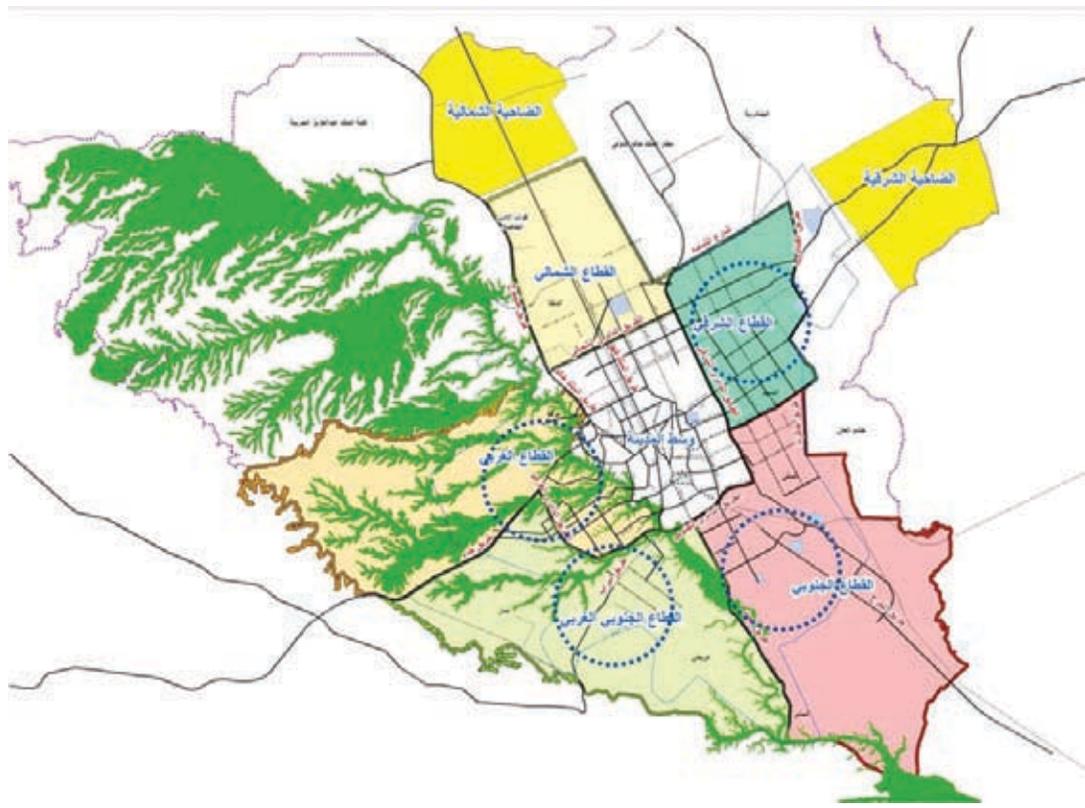
العناصر التي تحت التصميم أو الدراسة هذا العام (١٤٢٨/١٤٢٩هـ)		
الجهة	العنصر	
أمانة منطقة الرياض	دراسة تحسين تعديل المداخل والمخارج والجزر الجانبية والتقاطعات على طريق الملك فهد وإدارة المحور بأنظمة النقل الذكي (من ميدان الجزائر جنوباً وحتى طريق أنس بن مالك شمالاً)	١
	تصميم ودراسة امتداد طريق الأمير مشعل بن عبدالعزيز حتى التقائه بالطريق الدائري الغربي بوصفه طريقاً شريانياً رئيسياً	٢
	تحسين طريق النصر من طريق الخرج القديم وحتى الطريق الدائري الشرقي الجديد بطول ٩ كلم ومن طريق الحائر من تقاطعه مع شارع الترمذي وشارع الخليل بن أحمد حتى يتقاطع مع شارع آل طياش	٣
	تحسين طريق هارون الرشيد، من طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول شمالاً حتى التقائه بطريق الخرج الجديد جنوباً	٤
	دراسة إمكانية مد طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول جنوباً حتى التقائه بالطريق الدائري الجنوبي عن طريق عائشة بنت أبي بكر	٥
	دراسة وتصميم محور طريق المدينة المنورة	٦
	تصميم شبكة الطرق داخل أرض مطار الرياض القديم	٧
	تطوير طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز بوصفه محوراً متميزاً، وبحث إمكانية زيادة حرم الطريق إلى ١٠٠ متر	٨
	تحسين وتطوير شارع العليا وشارع البطحاء وشارع التخصصي بوصفها محاور شمال جنوب مساندة لطريق الملك فهد	٩
	تحسين وتطوير شارع الأمير سلمان بن عبدالعزيز (مخرج ١٧) من شارع هارون الرشيد إلى طريق الخرج	١٠
	دراسة الحركة المرورية لمحور شارع الملك فيصل - شارع البطحاء	١١

ومن المؤمل - بمشيئة الله - أن تعود عناصر هذه الخطة على شبكة الطرق في المدينة بجملة من الفوائد في مقدمتها: الحد من مشاكل الازدحام التي تشهدها بعض عناصر الشبكة حالياً، حيث يقدر أن تستوعب شبكة الطرق المستقبلية بعد اكتمالها ضعف الطاقة الاستيعابية الحالية لتصل إلى أكثر من ١١ مليون رحلة يومياً، إلى جانب المساهمة في تيسير الحركة والتنقل بين أجزاء المدينة المختلفة، وتعزيز الأنشطة الاقتصادية، وتشجيع التطوير العمراني داخل الكتلة العمرانية القائمة، وربط المناطق الجديدة.

العناصر المقترحة للتصميم أو التنفيذ خلال السنة المالية الثانية (١٤٢٩ / ١٤٣٠هـ) من الخطة الخمسية الثانية (١٤٢٨-١٤٣٢هـ)		
الجهة	عناصر الخطة الخمسية الثانية (١٤٢٨-١٤٣٢هـ)	
وزارة النقل	تحسين طريق الخرج القديم من الدائري الجنوبي إلى طريق الأرقم بن أبي الأرقم	١
أمانة منطقة الرياض	تحسين تقاطع طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد مع الدائري الشرقي (مخرج ٩)	٢
	تحسين شارع الأمير عبد العزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب)	٣
	دراسة وتنفيذ جسر تقاطع طريق العزيزية مع الطريق الدائري الجنوبي وطريق علي بن أبي طالب	٤
	تحسين شارع عبد الرحمن الناصر	٥
	تحسين شارع عبد الرحمن بن عوف حتى طريق أبي عبيدة بن الجراح	٦
	تحسين شارع سلمان الفارسي شمال طريق خريص وحتى طريق عقبة بن نافع، وربطه بشوارع الصحابة، وتحسين امتداده جنوباً شارع حسان بن ثابت حتى تقاطعه مع طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول	٧
	تحسين شارع الإمام عبدالعزيز بن محمد بن سعود (العصارات)	٨
	دراسة رفع الكفاءة التشغيلية لطريق الملك عبدالعزيز	٩
	دراسة رفع الكفاءة التشغيلية لطريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول من طريق الملك خالد جنوباً حتى شارع الأمير سعود بن محمد بن مقرن شمالاً	١٠
	دراسة تحسين تعديل المداخل والمخارج والجزر الجانبية والتقاطعات على طريق مكة المكرمة وطريق خريص	١١
	دراسة وتصميم رفع مستوى طريق أبي عبيدة بن الجراح وطريق عمر بن الخطاب وطريق علي بن محمد بن عبد الوهاب إلى طريق سريع، وصولاً إلى شارع الوشم	١٢
	دراسة تحسين شارع الحلة (العوز)، وشارع أبي أيوب الأنصاري بوصفهما رداً لشارع طارق بن زياد	١٣
	تنفيذ تحسين طريق النصر من طريق الخرج القديم وحتى الطريق الدائري الشرقي الجديد بطول ٩ كلم، ومن طريق الحائر من تقاطعه مع شارع الترمذي وشارع الخليل بن أحمد حتى يتقاطع مع شارع آل طياش	١٤
	تنفيذ تحسين طريق هارون الرشيد من طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول شمالاً حتى التقائه بطريق الخرج الجديد جنوباً	١٥
	دراسة شبكة الطرق في منطقة مطار الملك خالد الدولي	١٦
	تنفيذ شبكة الطرق في محيط قاعدة الرياض الجوية (طريق العروبة - وطريق أبو بكر الصديق)	١٧

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتنسيق مع: وزارة النقل، أمانة منطقة الرياض، والرئاسة العامة للطيران المدني

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض



مساندة مركز المدينة

وتمثل هذه المراكز أحد أهم العناصر ضمن المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، الذي تضمن إقامة مراكز فرعية في مناطق المدينة المختلفة تحقيقاً لمبدأ غير المركزية، وقد أُستند إلى تحقيق عدد من الأهداف، أهمها:

- مساندة مركز المدينة الحالي في وسط المدينة.
- دعم توجه الإدارة الحضرية نحو غير المركزية.
- توفير الأنشطة والخدمات

- للمناطق الحضرية الجديدة البعيدة عن وسط المدينة.
- توفير فرص وظيفية جديدة في قطاعات المدينة المختلفة.
- تعزيز استخدام النقل العام نظراً لتركيز الأنشطة في المراكز وكونها نقاط استقطاب رئيسي تتوفر لها أفضل الإمكانيات بالنسبة لوسائل النقل في جميع الاتجاهات.
- خفض معدل الرحلات المرورية إلى وسط المدينة.
- تحسين البيئة الحضرية، بشكل عام من خلال نموذج عالي الكفاءة والتنوع في تخطيط تلك المراكز.
- تعزيز مشاركة القطاعين الحكومي والخاص في عملية التطوير الحضرية، وذلك عن طريق التخطيط المسبق لمواقع تلك المراكز وتوفير المرافق العامة لها والمشاركة في بنائها وتطويرها.
- إعطاء هوية مميزة لأجزاء المدينة المختلفة.

رؤية مستقبلية للمراكز

تتمثل عناصر الرؤية المستقبلية للمراكز الفرعية فيما يلي:

- مراكز جديدة مختلطة الاستعمالات.
- أنشطة واستخدامات متعددة.
- بيئة آمنة وجذابة للسكن.
- أجواء مهيأة لمزاولة الأعمال التجارية.
- أشكال متنوعة من وسائل الترفيه والمرح.
- حاضنات لمؤسسة تعليمية متخصصة.
- مزج بين تقاليد البناء المحلية وأنظمة البناء الحديثة.
- مراعاة للاعتبارات البيئية.
- بنية تحتية متكاملة لوسائل النقل كافة.
- جدوى اقتصادية عالية.

فرص استثمارية كبرى

الإجراءات الخاصة بالفرص الاستثمارية المتعلقة بالمراكز الفرعية في مدينة الرياض؛ جرى إقرارها في اجتماع الهيئة الرابع، والتي على ضوءها سيجري طرح هذه الفرص الاستثمارية أمام المستثمرين والمطورين والملاك من أجل تقديم مبادراتهم للاستثمار في تطوير تلك المراكز.

وكانت الهيئة قد اعتمدت مبدأ التحول في التخطيط المستقبلي للمدينة من النمط الأحادي المركزي، إلى النمط غير المركزي، وذلك من خلال إنشاء مراكز فرعية تكون بمنزلة مناطق عمرانية ذات أنشطة وخدمات متنوعة، يصل قطرها نحو ٢٠ كيلومتر، وتحتضن معظم وظائف القطاعين العام والخاص، بما يشمل مختلف المراكز الإدارية والحكومية، والأنشطة الاقتصادية، والخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والثقافية والترفيهية.

وقررت الهيئة طرح مواقع المراكز الفرعية في منافسة عامة وفق معايير وضوابط تخطيطية تحقق الرؤية والأهداف الموضوعية لهذه المراكز. وتتميز هذه الضوابط بالمرونة لتتلاءم ورغبات المطورين ومتطلباتهم.

وسيخدم كل مركز من المراكز الفرعية منطقة يصل عدد سكانها ما بين ٦٠٠ ألف نسمة إلى المليون نسمة بحلول عام ١٤٤٥هـ. وستشمل نشاطات إدارية واقتصادية وترويحية وثقافية، مع ما يرافقها من كثافات سكانية عالية، حيث ستضم مقرات الشركات والمؤسسات والبنوك، ومراكز للتسوق، ومركز إداري يضم فروع الإدارات الحكومية والوزارات، ومواقع للمستشفيات، وكليات التعليم العالي، والمكتبات العامة، والأندية الرياضية، والمتنزهات العامة، ومحطات القطارات، وغيرها من الأنشطة.

حد أدنى من الضوابط

وبوصف المراكز الفرعية تمثل مناطق تطوير خاصة في المدينة؛ فقد تم إعداد ضوابط وتنظيمات عامة للمراكز بما يحقق الرؤية والأهداف الموضوعية للمراكز في إطار المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، وتمثل تلك الضوابط الحد الأدنى الذي يجب الالتزام به عند تقسيم وتخطيط الأراضي الواقعة ضمن مواقع تلك المراكز المعتمدة.

وتتميز هذه الضوابط بالمرونة وقابليتها للمراجعة والتعديل، بحيث تكون مستجيبة لقوى السوق ورغبات المطورين، وهو ما يوفر الفرصة لنجاح عملية تطوير المراكز.

واشتملت الضوابط التخطيطية للمراكز الفرعية على تحديد الاشتراطات الخاصة باستعمالات الأراضي، وكثافات التطوير، وارتفاعات المباني، بالإضافة إلى المبادئ والإرشادات المتعلقة بالتخطيط والتصميم العمراني للمراكز الفرعية.

تعداد مروري دوري

تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض منذ عام ١٤٠٧هـ برصد دوري لخصائص الحركة المرورية على شبكة الطرق في مدينة الرياض، ويشمل ذلك: قياس حجم الحركة المرورية، ومتوسط سرعة السير، وتحديد ساعات الذروة وغيرها، وذلك بهدف دعم الدراسات التخطيطية والمشاريع بشكل عام، ودراسات ومشاريع تطوير نظام النقل في المدينة بشكل خاص.

وخلال اجتماع الهيئة الرابع، جرى عرض لنتائج التعداد المروري في مدينة الرياض الذي قامت به الهيئة مؤخراً، حيث خلصت التعدادات المرورية للعامين الماضيين إلى عدد من النتائج والمؤشرات، أبرزها:

- استمرار نمو الحركة المرورية على معظم عناصر شبكة الطرق داخل مدينة الرياض، حيث بلغ معدل هذا النمو ٧-٨٪ سنوياً خلال العامين ١٤٢٧-١٤٢٨هـ.
- ازدياد حجم الحركة المرورية اليومية على المداخل الرئيسية للمدينة من ٢٢٨ ألف سيارة في عام ١٤٢٥هـ إلى ٢٧٣ ألف سيارة في عام ١٤٢٨هـ، بنسبة زيادة تصل إلى ٢٠٪ خلال هذه الفترة.
- امتداد فترة الذروة المرورية على عدد من ساعات اليوم، حيث تبدأ ساعات الذروة الصباحية الساعة ٦,٣٠ صباحاً وتستمر لمدة ساعتين، بينما تبدأ فترة الذروة المسائية الساعة ٤,٣٠ عصرًا وتمتد لمدة ٦ ساعات متواصلة على معظم الطرق الرئيسية في المدينة.
- انخفاض متوسط سرعة السير على معظم الشوارع الرئيسية داخل المدينة، حيث وصل متوسط السرعة على

طريق الملك فهد في بعض أجزائه إلى ١٨ كلم/الساعة، وعلى طريق مكة المكرمة ٢٢ كلم/الساعة أثناء ساعات الذروة.

بالرغم من الانخفاض الملحوظ لمتوسط سرعة المسير على الطرق الرئيسية في المدينة بشكل عام، إلا أن هذا المتوسط بقي عالياً على بعض الطرق الرئيسية التي تشهد حجم حركة مرورية قليل نسبياً، حيث بلغ متوسط سرعة المسير على طريق الملك خالد، الجزء الواقع شمال الضلع الدائري الشمالي نحو ١٣٠ كلم/الساعة.

طلبات من القطاع الخاص

وقد وافقت الهيئة في هذا الاجتماع على مجموعة من الطلبات المقدمة من القطاع الخاص لإقامة مشاريع خاصة مختلفة، تشمل:

- إقامة منطقة سكنية متكاملة المرافق على طريق الملك خالد شمال غرب مدينة الرياض في منطقة الملقا، ضمن نطاق بلدية محافظة الدرعية بمساحة ٣,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع، حيث يشتمل المشروع على تطوير سكني يتمثل في فلل وشقق سكنية واستعمالات مختلطة وخدمات عامة، فيما تبلغ مساحة الخدمات العامة والمناطق المفتوحة والمنتزهات والطرق أكثر من ٥٠٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- إقامة مستشفى على طريق خريص في حي الريان.
- إقامة مستشفى أطفال على طريق الملك عبدالله في حي الواحة.
- إقامة فندق على طريق الملك عبدالله في حي المغربات.
- إقامة فندق على تقاطع شارع جرير مع شارع الإحساء في حي الملز.
- إقامة فندق على طريق عثمان بن عفان في حي الواحة.
- إقامة فندق على الطريق الدائري الشرقي في حي قرطبة.
- إقامة فندق في العصب المركزي للمدينة شمال طريق المعذر وجنوب طريق مكة المكرمة في حي العليا.
- إقامة فندق على طريق التخصصي في حي الرحمانية.
- إقامة مجمع تجاري مكتبي على الطريق الدائري الشرقي في حي الازدهار.
- إقامة مقر لمركز الملك عبدالعزيز للحوار الوطني على الطريق الدائري الشمالي في حي النفل.



تحديث المخطط الاستراتيجي.. تقويم للبرامج ومراعاة للمستجدات وتحديد للمتطلبات

عقدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ورشة عمل لبحث تحديث المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض الذي وضعته الهيئة، وتقويم ومراجعة البرامج والمشاريع التنفيذية في المخطط، مع مراعاة مستجدات التنمية والتوقعات السكانية والاقتصادية وانعكاسها على الخطط الموضوعية، إلى جانب تحديد المتطلبات من الاستعمالات والأنشطة المختلفة والبرامج التنفيذية اللازمة للتنمية المستقبلية لمدينة الرياض.

وكان المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض قد أقر من قبل الهيئة برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز رئيس الهيئة منذ عام ١٤٢٤هـ، ومنذ ذلك الوقت انطلق البرنامج التنفيذي للمخطط، الذي يعد إطاراً تنظيمياً وتخطيطياً وتنفيذياً للجهات العاملة في المدينة، وهو ينظم العمل المشترك، ويخطط للمستقبل، ويوفر لسكاني المدينة الخدمات، ويرفع من مستوى العيش في المدينة.

المخطط الاستراتيجي

أداة لقياس المتطلبات والنواتج

تتمثل أهم المكتسبات التي حققتها مدينة الرياض من نواتج المخطط الإستراتيجي الشامل، في تشكيل المخطط أرضية مشتركة للجهات العاملة في المدينة التخطيطية منها والتنفيذية، وتأميره للعمل وتوحيده للجهود وتوظيفها التوظيف الأمثل، إلى جانب كون المخطط أصبح بمثابة أداة لقيادة المدينة لتقييم ما تحقق، وما هو مطلوب في حاضر ومستقبل المدينة، ويضع الآليات والمتطلبات التي تتحقق من خلالها هذه البرامج، فهو بمنزلة أداة لقياس المتطلبات والنواتج.

وتأتي ورشة عمل تحديث المخطط ضمن مشروع واسع لتحديث وتقويم ما أنجز من مشاريع ضمن المخطط في ضوء المستجدات التي طرأت على المدينة، سواء فيما يتعلق بتركيبة السكان، أو في الجوانب الاقتصادية والخدماتية؛ للخروج بنظرة جديدة للمخطط، وهو ما يؤكد أن المخطط غير جامد بل متجدد ومواكب للمتغيرات، ويتمتع بمرونة عالية ويتفاعل مع الظروف المتغيرة في المدينة، ويؤطر عمل وحياة سكانها نحو الأفضل - بمشيئة الله.

مستجدات سياسية واقتصادية

ووسط مشاركة واسعة من ممثلي الوزارات والأمانات والأجهزة الخدمية في المدينة والأكاديميين والمهتمين بقضايا التخطيط وفريق العمل لدى الهيئة والخبراء؛ ناقش المشاركون في الورشة التي عقدت في قصر الثقافة في حي السفارات في الخامس والعشرين من جمادى الآخرة الماضي، القضايا الاستراتيجية التي تواجه مدينة الرياض خلال العشرين سنة القادمة، حيث

تركز النقاش حول مراجعة السياسات والخطة المعتمدة من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ضمن نواتج المخطط الاستراتيجي الشامل، وإيضاح ما تم تنفيذه من تلك السياسات، والإنجازات التي تحققت، والعوائق التي حالت دون تحقيق بعض أهداف وبرامج المخطط، فضلاً عن الصعوبات التي واجهت المرحلة التنفيذية للمخطط، وسبل معالجتها.

كما استعرضت ورشة العمل المستجدات السياسية والاقتصادية والاجتماعية، وانعكاساتها على الخطة الموضوعية لتنمية المدينة، حيث جرى تحديد القضايا الاستراتيجية والتحديات التي ينبغي التصدي لها ومعالجتها أثناء عملية التحديث التي تمثل أحد الأهداف الرئيسية عقد هذه الورشة.



٩ أشهر للتحديث

وفي بداية جلسة العمل، جرى استعراض أهداف مشروع تحديث المخطط، ومنهجية العمل المتبعة في عملية التحديث، وسير العمل في البرنامج التنفيذي للمخطط، وأبرز القضايا التي تعاني منها المدينة، والمستجدات التي يجري مراعاتها في تجديد المخطط، والتغيرات التي طرأت على المدينة بعد الانتهاء من وضع المخطط، بما في ذلك انخفاض معدل النمو السكاني، من خلال التوجه نحو تقليل الهجرة بإحداث هجرة معاكسة للمدن الأخرى في المنطقة عبر برامج عمل تتماشى مع توجهات كلٍّ من «الاستراتيجية العمرانية الوطنية» للمملكة والمخطط الاستراتيجي الإقليمي لمنطقة الرياض. ومن المؤمل أن تشهد الرياض خلال السنوات المقبلة هجرة معاكسة إلى مراكز النمو في المنطقة، بعد توفير مسببات الهجرة إلى مدينة الرياض في تلك المراكز.

كما تم استعراض تصاعد النمو الاقتصادي في المدينة، وازدهار الاستثمارات الحكومية فيها، إضافة إلى تطوير النظم البلدية والتغيرات السياسية المتمثلة في ظهور المجالس البلدية، وتعزيز المشاركة المجتمعية، والاتجاه نحو استخدام مفهوم التطوير الشامل للأحياء السكنية.

ومن بين التغيرات التي طرأت على المدينة خلال الأعوام الخمسة الماضية، زيادة الطلب على المباني المرتفعة، وتسارع أنشطة تعزيز البيئة الإنسانية في المدينة، واستمرار تأثير ملكية الأراضي على أنشطة التطوير.

وعلى ضوء ذلك تتلخص منهجية العمل في مشروع تحديث المخطط الاستراتيجي الشامل في الاستفادة من التجربة الأولى في وضع المخطط، مع تقليص السلبات والاستفادة من الأفكار الجديدة، والمراجعة المركزة لأهم مخرجات المخطط، حيث ستستغرق أعمال مشروع التحديث تسعة أشهر - بمشيئة الله - ويتوقع أن تنتهي خلال شهر ربيع الأول من عام ١٤٣٠هـ.

٤ جلسات عمل

وقد اشتملت ورشة العمل على أربع جلسات، تناولت الجلسة الأولى «الإطار الوطني الإقليمي» للمخطط، قدمت خلالها ورقة عمل عن «التخطيط الإقليمي وسياسات التنمية في المملكة ومنطقة الرياض»، وورقة عمل عن «التوقعات السكانية للمملكة وكل من منطقة الرياض ومدينة الرياض»، وورقة عمل عن «التغيرات الاقتصادية وتأثيرها على مدينة الرياض».

أما الجلسة الثانية فتناولت القضايا العمرانية والبيئية

والاجتماعية في المخطط الاستراتيجي، حيث قدمت خلالها ورقة عمل حول «المخطط الهيكلي لمدينة الرياض واتجاهات التنمية»، بعدها قدمت ورقة عمل عن «التنمية البيئية المستدامة لمدينة الرياض»، وقدمت ورقة عمل عن «التنمية المحلية والاجتماعية لمدينة الرياض».

وناقشت الجلسة الثالثة للورشة قضايا النقل والمرافق العامة في المدينة، إذ استعرضت ورقة عمل بعنوان «النقل والتحديات المستقبلية»، وعرضت ورقة عمل حول «توفير المرافق العامة والتحديات المستقبلية».

مرجعية تنظيمية للمدينة

ويعد المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض بمنزلة مرجع استراتيجي ينظم التنمية المستقبلية للمدينة، ويضبط جميع العوامل المؤثرة في نموها، من خلال مرجعية تنظيمية، ومخططات هيكلية، وسياسات حضرية، وخطة إدارة حضرية، تمثل في مجموعها برنامج العمل المشترك لجميع المؤسسات العاملة في المدينة، ومرجعية استراتيجية لجميع البرامج التنفيذية لهذه المؤسسات، بغية توجيه جميع فعاليات النمو في المدينة نحو رؤية مستقبلية محددة.

ويتضمن المخطط وضع رؤية مستقبلية للخمسين عاماً القادمة للعاصمة السعودية، وصياغة إطار استراتيجي للعشرين سنة القادمة لقيادة التنمية الحضرية في جميع قطاعاتها من تخطيط حضري واقتصاد وإسكان وبيئة ومرافق عامة ونقل وسياسات حضرية وإدارة حضرية، إضافة إلى وضع خطط تنفيذية للعشر سنوات القادمة.

ويعمل المخطط على تعزيز قنوات الاتصال والتنسيق بين جميع الجهات ذات العلاقة من القطاعين العام والخاص والسكان في العملية التخطيطية للمدينة في المستقبل، ويرتكز في تكوينه على المعلومات الحديثة والميدانية المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المدينة، وذلك بالاستفادة من التجارب الحديثة في مجال التخطيط الاستراتيجي والتقنيات الحديثة في هذا المجال في أشهر المدن في العالم.

بدائل للتطوير

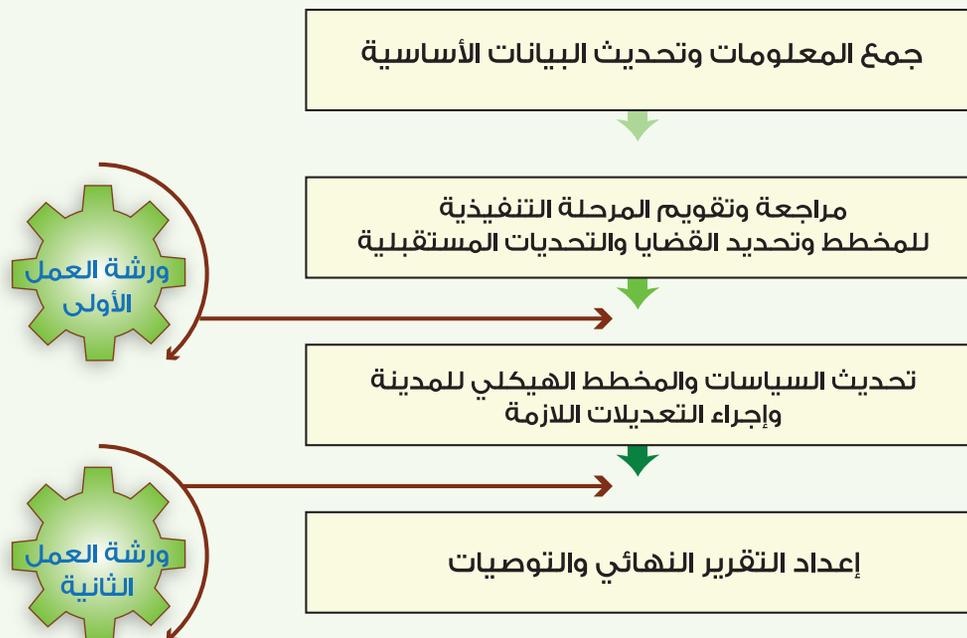
وقد عني «مخطط الرياض الاستراتيجي» بمراجعة وتقييم الوضع الراهن للمدينة وتحديد التبعات المتوقعة لنموها والمشكلات والقضايا الحرجة التي تعاني منها في مجالات التنمية المختلفة، وذلك عبر إجراء الدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير وتحديد

المكونات الرئيسية للمخطط الاستراتيجي



البرنامج الزمني ومنهجية العمل في التحديث

خطوات العمل:



يتوقع أن يستغرق العمل نحو تسعة أشهر وينتهي
-بمشيئة الله - في شهر ربيع الأول عام ١٤٣٠هـ.

منهجية الحوار والنقاش

ويأتي انعقاد ورشة عمل مشروع تحديث المخطط الاستراتيجي الشامل امتداداً لمنهجية عمل هيئة تطوير الرياض في العمل التخطيطي، التي تجعل من التخطيط والتطوير الشامل لجميع قضايا التنمية الحضرية في المنطقة عملية مستمرة تتخذ من المناقشة والتشاور مع جميع الجهات والفئات ذات العلاقة بجوانب عمل هذا المخطط، أحد المبادئ الأساسية في منهجيتها في العمل، إضافة إلى تكوين قواعد من المعلومات الحديثة والمتنوعة المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المنطقة، والاعتماد على الكوادر الوطنية، مع زيادة صقلها بالتدريب على رأس العمل، والاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية، والاطلاع على نماذج مختارة من الخبرات العالمية في التخطيط.

وشارك في ورشة العمل ممثلون من كل من: أمانة منطقة الرياض، ووزارات: الشؤون البلدية والقروية، والاقتصاد والتخطيط، والمالية، والنقل، والمديرية العامة للمياه في منطقة الرياض، وهيئة الاتصالات وتقنية المعلومات، والغرفة التجارية الصناعية في الرياض، والمؤسسة العامة للتدريب التقني والتعليم المهني، والمديرية العامة للجوازات، وشرطة منطقة الرياض، وجامعة الملك سعود، وهيئة المدن الصناعية ومناطق التقنية، وأعضاء المجلس البلدي؛ وممثلون للقطاع الخاص.

واختتمت ورشة العمل نشاطها بحوار مفتوح تناول مقترحات المشاركين وفريق العمل في المخطط حول مستجدات التنمية في المدينة حالياً ومستقبلاً في القطاعات السكانية والاقتصادية والاجتماعية والإدارية والأمنية كافة، في جوانب النظم والتشريعات، وسبل انعكاس هذه المستجدات على المخطط الموضوع، وقد أتاحت الهيئة نافذة دائمة لتلقي الأفكار بشأن تحديث المخطط من خلال موقع الهيئة على الإنترنت:

www.arriyadh.com

أهداف التطوير لكل قطاع وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف ودراسة تكلفة كل منها.

وتشمل التقارير النهائية للمخطط استراتيجيات كل من: التنمية الاقتصادية، البيئة، النقل والمواصلات، المرافق، الإسكان، الخدمات العامة، استعمالات الأراضي وأنظمة تطويرها، المخطط الهيكلي وفروعه المحلية. وبدء العمل في البرنامج التنفيذي للمخطط.

ونتج عن مخطط الرياض الاستراتيجي بناء نظام متطور للمعلومات الحضرية يجري من خلاله جمع وتحديث وتحليل جميع المعلومات المتعلقة بالمدينة، ليكون رافداً وسنداً لأعمال التخطيط ولما تتخذه الهيئة من قرارات وما ترسمه من سياسات بشأن تنمية المدينة، كما أنتج كوادرات وطنية متخصصة في مختلف جوانب التخطيط التنموي وبناء المشروعات الحضرية، إضافة إلى ما اكتسبته الهيئة من خبرة متراكمة في تنمية وتطوير المدينة عبر ما يزيد على ربع قرن من تاريخها.

برامج تنفيذية

وقد أنجز المخطط عبر ثلاث مراحل عمل أساسية أسهمت في تطوير مضامينها جميع المؤسسات المعنية بتطوير المدينة، وسكان المدينة أنفسهم، وسيظل العمل في المخطط برنامج عمل متواصل، حيث تتولى الهيئة تحويل مضامينه وهياكله الأساسية إلى برامج عمل تنفيذية استراتيجية على مستوى المدينة في شتى القطاعات، والقيام بمتابعة وتنسيق تنفيذ المؤسسات العاملة في المدينة لبرامجها التنفيذية.

ومن أبرز الخطط التنفيذية للمخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض:

- الخطة المستقبلية لشبكة الطرق في مدينة الرياض.
- خطة الإدارة المرورية.
- خطة النقل العام.
- برنامج تطوير طريق طريق الملك عبد الله.
- مركز الملك عبد الله المالي.
- مدينة تقنية المعلومات والاتصالات.
- مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة.
- برنامج تطوير الدرعية التاريخية.
- الضواحي الجديدة.
- المراكز الفرعية.
- المخطط الحضري السياحي لمنطقة الثمامة.

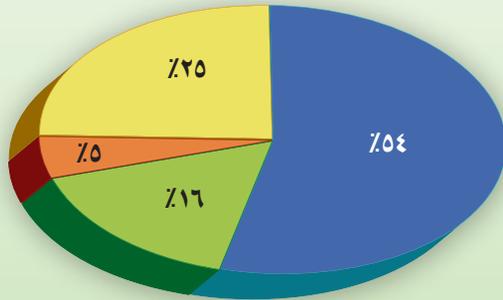
البرنامج التنفيذي للمخطط:

يجري العمل على تنفيذ المخطط من خلال البرنامج التنفيذي الذي يتضمن ٥٨ برنامجاً تنفيذياً

الإدارة الحضرية ٦ برامج	البيئة ٧ برامج	الإسكان ٥ برامج	الاقتصاد ٥ برامج	الخدمات والمرافق ٦ برامج	النقل ١٢ برنامجاً	التنمية العمرانية ١٤ برنامجاً
<ul style="list-style-type: none"> برنامج الإدارة الحضرية. برنامج تمويل التنمية الحضرية. وضع قواعد إرشادية لضوابط التنمية. مراقبة اتجاهات التنمية الحضرية وتقييمها. خطة التشغيل. تطوير أنظمة البناء. قواعد المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض. 	<ul style="list-style-type: none"> برنامج تطوير وادي خفيفة. مشروع تطوير منتزه الثمامة. برنامج تحسين البيئة بمنطقة جنوب مدينة الرياض. دراسة الإطار المؤسسي لإدارة البيئة. وضع نظام للإدارة المتكاملة للنفائات البلدية الصلبة والخطرة. حماية الموارد البيئية الطبيعية. برنامج تطوير المناطق المستوحاة والتاريخية والأثرية واستغلالها. 	<ul style="list-style-type: none"> دراسة الطلب المستقبلي على المساكن. خطة التطوير والتمويل الإسكاني. خطة الإسكان الميسر والمستدام. إصدار الدليل الإرشادي الميسر لتصميم وبناء المساكن الحديث. إصدار دليل المالك لتصميم وتنفيذ المسكن. 	<ul style="list-style-type: none"> برنامج تطوير القطاع المالي. برنامج تطوير وتنمية القطاع السياحي في مدينة الرياض. برنامج تطوير تقنية المعلومات والاتصالات في مدينة الرياض. برنامج تطوير القطاعات والصناعات للقواعد ذات المزايا التنافسية. برنامج حاضنات الأعمال بمنطقة التجارة الحرة بمطار الملك خالد. مبادرة إنشاء المناطق الاقتصادية عند مداخل المدينة. 	<ul style="list-style-type: none"> خطة المرافق العامة. خطة الخدمات العامة. مراقبة ودعم تنفيذ المخطط الاستراتيجي للصراف الصحي. مراقبة ودعم تنفيذ استراتيجية المياه. خطة إعادة استعمال مياه الصرف المعالجة. دعم خطة احتياجات المدينة للكهرباء. 	<ul style="list-style-type: none"> خطة تطوير شبكة الطرق المستقبلية بمدينة الرياض. الخطة الشاملة للإدارة المرورية بمدينة الرياض. الخطة الشاملة لتطوير نظام النقل العام بمدينة الرياض. مشروع النقل العام - المرحلة الأولى. برنامج تكامل استعمالات الأراضي مع تخطيط النقل. استخدام أنظمة النقل بمدينة الرياض. دراسة سياسات توفير وإدارة العوائق بمدينة الرياض. التنظيمات المؤسسية للنقل اقتصاديات النقل. دليل المواصفات الهندسية لعناصر شبكة الطرق بمدينة الرياض. مختبر تخطيط النقل. تحديث دراسة تطوير شارع البطحاء في ضوء نتائج المخطط الاستراتيجي (مرتبط ببرنامج النقل العام). 	<ul style="list-style-type: none"> خطة تطوير أعصاب الأنشطة (لمحاور). برنامج تطوير الدرعية. المخططات الهيكلية للمراكز الفرعية. مخطط هيكل تفصيلي لمنطقة وسط المدينة. مخطط ميكانيكي لكل من الضاحيتين الجديدتين. المخطط الهيكل المحلي للمناطق الصناعية. المخططات الهيكلية المحلية لأعصاب الأنشطة. دعم تنفيذ المخطط الهيكلي لمحافظة الدرعية. خطة التنمية المرحلية للأراضي. برنامج تحسين الشوارع الرئيسية. دراسة توزيع الأنشطة التجارية في المدينة. تحديث مخطط استعمالات الأراضي. إعداد ضوابط إرشادية للتصميم العمراني. تطوير المعايير التخطيطية.

سير العمل في البرنامج التنفيذي للمخطط الاستراتيجي

تقويم حجم الإنجاز في البرنامج التنفيذي:

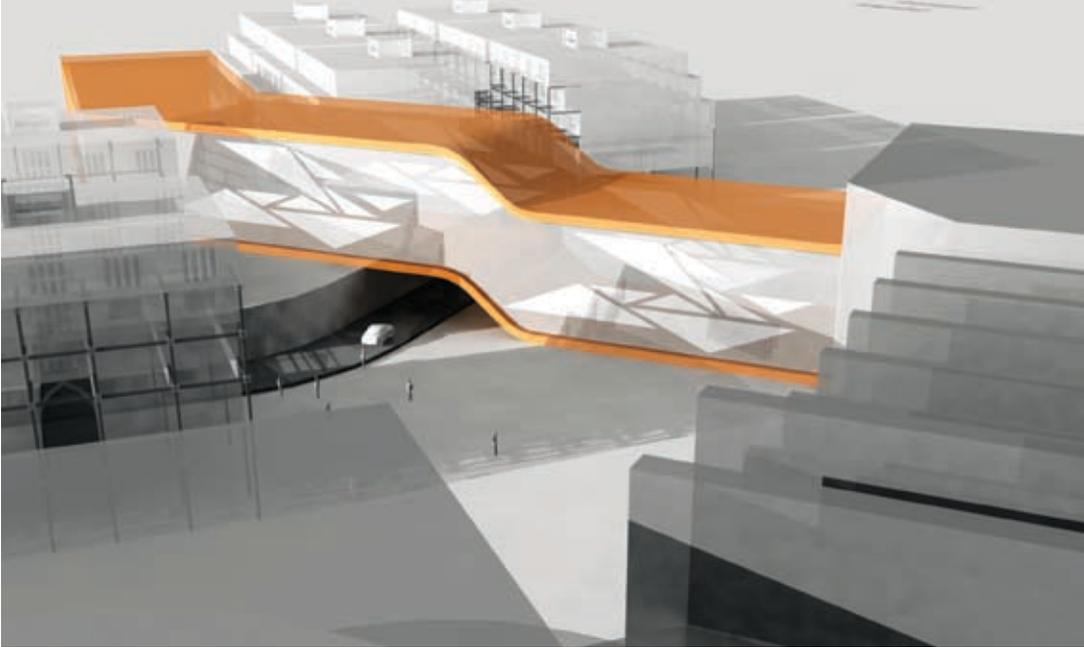


مهام منجزة 54%

مهام مطروحة ضمن هذه السنة 25%

مهام ذات طبيعة مستمرة 16%

مهام لم يتم إنجازها 5%



استخدام النمطية في تصميم عناصر المسكن .. تحكم في الجودة وخفض للتكلفة وتيسير للصيانة

أعدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتعاون مع معهد الملك عبد الله للبحوث والدراسات الاستشارية دراسة بعنوان (استحداث النمطية في إنتاج عناصر المسكن) تهدف إلى تحفيز سوق البناء وتوجيهه إلى إنتاج واستخدام المكونات المعيارية المنمطة في المباني السكنية، بما يتوافق مع احتياجات الأسرة وتلبية متطلباتها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

وتوصلت الدراسة إلى أن إنتاج المكونات والعناصر والوحدات المعيارية واستخدامها في بيئة متحكم فيها له كثير من الإيجابيات، تشمل التحكم في الجودة، وخفض التكلفة، وضبط المواصفات القياسية، وسهولة الصيانة، وتوافر قطع الغيار.

فإنتاج المكونات المعيارية المنمطة يساعد المصانع على استخدام عمالة مدربة ومتخصصة يمكنها أن تتحكم في الجودة، وتجنب العيوب الصناعية، وزيادة العمر الافتراضي للمنتج، وخفض التكلفة خلال مراحل الإنتاج بالجملة.

كما تساعد المالك والمصمم في التحكم في الجودة والسعر، وضبط المواصفات القياسية، وسهولة الصيانة واستبدال التالف، مع توفير قطع الغيار، في الوقت الذي تيسر فيه على المقاول المنفذ أعمال التجميع والتركيب، وتعيّنه على سرعة التنفيذ، إضافة إلى مساهمتها في التقليل من نسبة الهدر في استخدام المواد.

إنتاج المساكن بدون معايير

منذ أن بدأ الإنسان في استخدام الطوب في البناء كوحدات معمارية مقيسة حتى الآن؛ لا تزال صناعة البناء في تطور مستمر، وطرائق البناء تتجدد وتتطور باستخدام النظم والمواد الحديثة.

والياً تستخدم كثير من العناصر، والمكونات، والوحدات الأساسية والمنتجة معيارياً في المباني السكنية في المملكة، ولكن دون ضوابط تحدد شروطاً للالتزام بمبدأ «المعايرة السليمة».

لذا فإن مبدأ الإنتاج الخاص والعام لعناصر ومكونات كل مسكن على حدة - من نوافذ، وأبواب، وأثاث، مطابخ، وخلافه - بأبعاد ومواصفات مختلفة لكل مسكن؛ مكلف جداً، كما أن الجودة النوعية للمنتج لا ترقى إلى المستوى المطلوب.

تحكم في الجودة وخفض التكلفة

من هذه المنطلق فإن إنتاج المكونات والعناصر والوحدات المعيارية واستخدامها في بيئة متحكم فيها له كثير من الإيجابيات، والتي من ضمنها: التحكم في الجودة، وخفض التكلفة، وضبط المواصفات القياسية، وسهولة الصيانة، وتوافر قطع الغيار... إلخ.

لذا تسعى هذه الدراسة إلى تحفيز السوق وتوجيهه إلى إنتاج واستخدام المكونات المعيارية المنمطة في المباني السكنية، ولكن دون التأثير على متطلبات التصميم والتشكيل الفراغي

للمسكن بما يتوافق مع احتياجات الأسرة وتلبية متطلباتها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، دون أن يعني ذلك فرض أنموذج واحد متكرر لتصميم أو مظهر المسكن من الداخل أو الخارج.

أهمية تنميط إنتاج مكونات المسكن

وتهدف دراسة (استحداث النمطية في إنتاج عناصر المسكن) إلى إعداد دليل توضيحي يعمل على:

١- توضيح أهمية تنميط إنتاج عناصر ومكونات المسكن ما يحقق - بمشيئة الله - كلاً من: خفض تكلفة الإنتاج، ورفع جودة المنتج النوعية، ووفرة المنتجات في السوق، وتعود اليد العاملة على التنفيذ، وتوفير الأجزاء والقطع اللازمة للصيانة باستمرار.

٢- تحديد العناصر والمكونات والأجزاء التي يفضل تنميطها.

٣- تحديد الجهات التي يجب أن تساهم في عملية وضع الأسس التي يجب أن تقوم عليها عملية التنميط وتشجع قطاع صناعة البناء على تبنيها ومن ثم الإشراف عليها.

ولتحقيق هذه الأهداف قسمت الدراسة إلى خمسة أبواب، وتناقش العناصر التالية:

الباب الأول: أسس إنتاج مكونات المسكن المعيارية، والعوامل الأساسية المساهمة في إنتاجها بطريقة منمطة، وبجودة عالية تحقق الوظيفة المطلوبة للعنصر، وتكون سهلة التركيب والصيانة. الباب الثاني: يبحث في إيجابيات المكونات المعيارية المنمطة



على سرعة التنفيذ، إضافة إلى مساهمتها في التقليل من نسبة الهدر في استخدام المواد.

مؤثرات في صناعة البناء

ترتبط صناعة البناء ارتباطاً وثيقاً بمجموعة من العوامل التقنية والبيئية والاقتصادية والإدارية، إضافة إلى تنوع وظائف المباني وأنواعها، واحتياجات المستخدمين، وظروف الموقع، والنظريات التصميمية الموجهة لها.

حيث يتم تصميم المباني غالباً بواسطة أشخاص غير أولئك الذين ينفذونها، مع تعدد الحرفيين والمهنيين المشاركين في التنفيذ، وتحدث في كثير من الأحيان مشاكل تنشأ من عدم التنسيق عند تجميع ووصل عناصر المبنى ومكوناته مع بعضها، وهو ما يتطلب أن يكون تصنيع العناصر والمكونات بصورة مرنة تتلاءم مع بقية عناصر ومكونات المبنى الأخرى.

مشاركة المعمارين في وضع المعايير

من المتوقع زيادة حجم البناء والتشييد في المستقبل ليس فقط في حجم المشروعات الفردية ولكن كذلك بالنسبة

لبرامج الأعمال الكبيرة للمطورين والمستثمرين العقاريين والمؤسسات التجارية الكبرى ومشاريع الإسكان العامة والإسكان التموي، وهذا يتطلب من المعمارين المشاركة بجد في مجال صناعة البناء، وذلك لتحديد العناصر والمكونات المعيارية المناسبة للمباني السكنية وتصميمها، ووضع الأسس والمعايير

القياسية لتنفيذها، وصولاً إلى تأسيس نظام للتمهيط يلبي احتياجات المستخدمين من حيث الأداء والجودة والتكلفة، في الوقت الذي يشجع فيه المنتجين على تبني إنتاج المكونات المعيارية المنمطة وتوفيرها في الأسواق بشكل ثابت ومستمر.

من حيث كفاءة الأداء، وخفض التكلفة، والوفرة والفوائد المتوقعة استخدامها.

الباب الثالث: يعرف المعايير والضوابط المؤثرة في تصميم المكونات المعيارية المنمطة، وتأثيرها على عملية الإنتاج والتجميع وملاءمتها للمباني السكنية.

الباب الرابع: يوضح الفرق بين التمهيط الكامل للوحدة السكنية، وبين تمهيط العناصر والمكونات التي يمكن استخدامها.

أما الباب الخامس والأخير فيحدد المؤسسات والهيئات الهندسية والمهنية الحكومية الخاصة ذات العلاقة بوضع واعتماد مراقبة تنفيذ القوانين واللوائح الفنية الخاصة بالأنظمة والتشريعات الهندسية.

مكاسب للمقاول والمالك والمصمم

إن إنتاج المكونات المعيارية المنمطة في بيئة متحكم بها يمنح عدداً من الإيجابيات، من بينها: مساعدة مصانع مكونات البناء على استخدام عمالة مدربة ومتخصصة يمكنها أن تتحكم في الجودة، وتجنب العيوب الصناعية، وزيادة العمر الافتراضي للمنتج، وخفض التكلفة خلال مراحل الإنتاج بالجملة.



أما المالك والمصمم فإن إنتاج العناصر والمكونات المعيارية يؤدي إلى التحكم في الجودة والسعر، وضبط المواصفات القياسية، وسهولة الصيانة واستبدال التالف، مع توفر قطع الغيار.

كما تيسر للمقاول المنفذ أعمال التجميع والتركيب، وتعيينه



محاور: التوصيف والتبسيط والتقييس

ما تحتاج هذه المواد إلى فحص في المختبر للتأكد من صفتها وجودتها وملاءمتها.

- مواد منتجة ومصنعة خارج الموقع، مثل: المنتجات المعدنية، والبلاستيكية، والإسفلت، والزجاج، ومنتجات الأخشاب، والخرسانة والدهانات، وهذه المواد يمكن تقييمها وقبولها واعتمادها عبر اعتبارات كثيرة.

■ المحور الثاني: (التبسيط)، ويتحقق التبسيط من خلال البعد عن التعقيد، فعملية التصميم والتصنيع المبنية على استخدام نظام (مديولي) وتساعد في الارتقاء بالجودة، وتيسر من عملية تجميع وتركيب العناصر والمكونات في الموقع، حيث لا يتطلب ذلك مهارة فنية عالية في مرحلة التنفيذ.

ويهدف التبسيط بصورة رئيسة إلى التقليل من تعدد وتنوع النماذج المختلفة للسلعة الواحدة؛ لما في ذلك من الحد من تكلفة الإنتاج وزيادة حجم المنتجات.

■ المحور الثالث: (التقييس)، وهو يؤثر في جميع مناحي الحياة اليومية للأفراد والمؤسسات مهما كان نشاطها، لذا يعد أداءه مهماً وأساسياً للنجاح في مجال الصناعة والتجارة، وهو كذلك العنصر الأهم لخفض تكلفة الإنتاج. ويعد التقييس بمنزلة «وثيقة مواصفات فنية وإدارية» تحمل في طياتها بياناً محدداً ورسمياً للمعايير الضرورية للتأكيد على جودة المواد والمنتج، وملاءمته للغرض الذي يصنع من أجله.

وللتقييس أهداف كبيرة ومهمة، من أهمها:

- 1- التوفير الشامل في الجهد الإنساني، وفي استهلاك المواد، والطاقة لإنتاج وتبادل السلع.

ولتحقيق هذا الهدف تتكامل وتتداخل ثلاثة محاور رئيسية لإنجاح تصميم وإنتاج العناصر والمكونات المعيارية المنمطة وتيسير استخدامها في إنشاء الوحدات السكنية، وقد حددت الدراسة هذه المحاور فيما يلي:

■ المحور الأول: (التوصيف) فهو يوفر توصيفاً للمكونات من المعلومات الفنية التي تعرف متطلبات الوظيفة للمكون، ونسب الأداء والشكل والحجم ونوع المواد المستخدمة في إنتاج المكون، وهذه الصفات تساعد المصمم والصانع في إنتاج المكونات معيارياً.

والمطلوبات الوظيفية للمكون هي الوظائف التي يجب أن توفرها مكونات المسكن للإيفاء باحتياجات المستخدمين. وينقسم محور التوصيف بدوره إلى أربعة عناصر هي:

1- الصفات الوظيفية، وتعرف بأنها الخواص التي يجب توافرها في مكونات المسكن للإيفاء باحتياجات المستخدمين النفسية والعضوية والاجتماعية والاقتصادية.

2- صفة الأداء، حيث يتأثر مستوى الأداء بالمفاضلة بين البدائل المختلفة لبعض أنواع المدخلات المستخدمة في إنتاج المكون على بعضه الآخر.

3- صفة الاستخدام، وكلمة المستخدم هنا (User) لا تعني فقط شاغل المبنى أو السكان الدائمين وزوارهم، بل تشمل عمال الصيانة والنظافة، وأطرافاً آخرين لهم علاقة بالمبنى.

4- صفة المواد، تقسم المواد إلى نوعين:

- مواد تكون في الموقع وتصنع فيه؛ كالتراب، والحجارة، وغالباً

- ٢- حماية المستهلك بتوفير أنواع ثابتة من السلع والخدمات.
- ٣- توفير السلامة والحفاظ على الصحة وعلى حياة الإنسان.

متغيرات في صناعة البناء

يكنم التفرّد في صناعة البناء والتشييد في التباين والتنوع في الحلول التصميمية للمباني؛ خاصة السكنية منها، والمتغيرات الكثيرة المؤثرة عليها. ومن أهم هذه المتغيرات: ارتفاع مستوى المعيشة الذي غير من نمط حياة واحتياجات المستخدمين وتطلعاتهم. إضافة إلى «التخمة» القائمة في سوق البناء من كثرة المواد والمنتجات الحديثة البديلة لتلك المتعارف عليها، وتراجع المواد التقليدية الشائعة الاستخدام في السابق مضحة



المجال لهذه المنتجات المصنعة.

لذا كان من الضروري الاهتمام بتصميم المسكن بمفهوم يستوعب استخدام المواد والمكونات الحديثة ووسائل البناء الجديدة. وهذا يعني عدم تبني الهياكل والأشكال القديمة للاستخدامات الجديدة، بل إيجاد لغة جديدة تتناسب معها.

ويكون ذلك بتصميم مكونات تهتم بجودة الأداء، وتجنب التعقيدات غير الضرورية، وتتسم ببساطة التصميم ويسر التصنيع. وهذا يقلل من مخاطر الأخطاء والتكلفة الإضافية.

وهذه الإيجابيات هي التي تسهل عملية التركيب والتجميع والصيانة التي لا تحتاج إلى عمالة عالية المهارة، إضافة إلى الفوائد الناجمة عن خفض التكلفة، وتلبية احتياجات المستخدمين ونيل رضاهم، بما يحقق الاستفادة من هذه الإيجابيات لكل من المستخدم والصانع (المنتج)، والمصمم، والمنفذ (المقاول) في آن واحد.

معايير وضوابط النمطية

تعرف المعايير بأنها (الأسس المرجعية لقياس القرارات والحكم عليها)، بينما تعمل الضوابط على (حفظ وتقنين مستوى المعايير، بتطبيق التشريعات، ولوائح البناء، ومستوى الجودة).

ويعرف إنتاج أنظمة المباني بأنه (تكامل عناصر المبنى ومكوناته في عملية كاملة، تستفيد من المنتجات المصنعة وفق معايير وضوابط محدودة باستخدام وسائل النقل والمناولة وتقنيات التجميع الحديثة).

ويتكون المبنى من عدد من الأنظمة التي يجب أن تتوافق وتتكامل مع بعضها عند التجميع.

وتشمل هذه الأنظمة: (النظام المعماري، والنظام الإنشائي، والنظام الميكانيكي، والنظام الكهربائي).

كما أن المعايير والضوابط المؤثرة في تصميم مكونات المباني السكنية وإنتاجها تشمل معايير تصميمية، ومعايير بيئية، ومعايير اقتصادية.

أما الضوابط فقسمتها الدراسة إلى نوعين رئيسيين هما: الضوابط الإنتاجية وتعنى بأسس إنتاج المكونات ووسائل صناعتها، أما الضوابط الإدارية فتعنى بالتشريعات واللوائح التي تضمن ضبط مستوى جودة المنتج، ومدى تطابقه مع المعايير المحددة للإنتاج أولاً والاستخدام لاحقاً.

تنميط المساكن واختلاف الأذواق

هناك فرق بين فكرة التوحيد (التميط) القياسي لكامل الوحدة السكنية، وبين التوحيد القياسي (التميط) لعناصرها ومكوناتها.

فالتوحيد القياسي لكامل الوحدة السكنية يعني تطابق الوحدات السكنية في الفراغات الداخلية وفي كل العناصر والمكونات وفي الشكل الخارجي، وهذا قد يحقق بالفعل أهداف عملية التمييط في خفض الكلفة وسرعة الإنشاء وغيرها، لكنه يفتر إلى التوافق مع الرغبات المختلفة للسكان، حيث لا يمكن أن يعيش مجموعة من الناس مع اختلاف عاداتهم وتقاليدهم وأساليبهم في المعيشة في مساكن متطابقة تماماً.

أما التوحيد القياسي (التميط) لعناصر ومكونات الوحدة السكنية فيعني تشابه الوحدات السكنية في العناصر والمكونات مع وجود الاختلافات الكثيرة التي تلبى الرغبات الملحة والمختلفة للمستخدمين، وفقاً لتنوع واختلاف أساليب الحياة المعيشية، وما تحتاجه الضرورة الوظيفية والاجتماعية من التميز في بعض مكونات المسكن؛ كحجم الفراغات والشكل الخارجي والمكونات الداخلية.

تجارب للتميط الموحد

وقد أثبتت التجارب السابقة في تميط الوحدات السكنية بالكامل في كثير من الدول التي أخذت بها الأسلوب عدم جدوى هذا الأسلوب، فقد لجأ المستخدمون إلى عمل تعديلات في مكونات الوحدة لتلبية الرغبات الشخصية المختلفة، بل لقد لجأ بعضهم إلى تغييرات كبيرة في محاولة لتمييز الوحدة السكنية المتطابقة مع المساكن الأخرى بأساليب تقتصها اللمسات المعمارية الجميلة والمتوافقة، وهو ما أدى إلى تحول بعض المواقع السكنية المنفذة بأسلوب تميط الوحدات السكنية الموحد إلى مواقع ملوثة بصرياً من الناحية المعمارية والبصرية.

ومن جانب آخر فقد حدث هجر للسكنى في بعض المواقع السكنية المنفذة بهذا الأسلوب نتيجة لعدم رغبة الناس في السكن في هذه المساكن المتطابقة.

وخلصت الدراسة إلى أن التوجه نحو تميط عناصر ومكونات الوحدة السكنية قد يكون الأفضل في هذا الاتجاه؛ لما يحققه من أهداف أساسية مرتبطة بعملية التمييط، مثل: خفض التكلفة، ورفع الجودة، والوفرة، والاستبدال، وكفاءة الأداء، بجانب أنه يحقق الأهداف الأخرى الخاصة، مثل: توافق الوحدة السكنية مع الرغبات المختلفة للمستخدمين، وتحقيق التنوع الجمالي والبصري في المواقع السكنية.

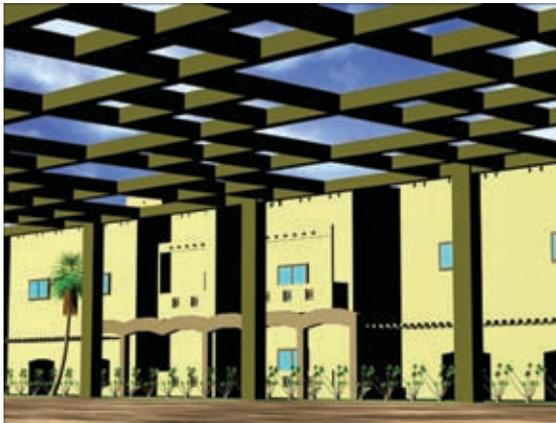
عناصر المسكن القابلة للتميط

يمكن تصنيف العناصر والمكونات المعيارية التي يمكن تميطها في الوحدة السكنية فيما يلي:

- المكونات الإنشائية؛ ك(الأعمدة، والكمرات، والبلاطات، والحوائط، والأسس).
- وحدات البناء الصغيرة؛ ك(الطوب، والبلوكات، والألواح،...).
- المكونات المعمارية؛ (القواطع، والأبواب، والشبابيك، والأدراج،...).
- الأنظمة الهندسية؛ ك(الأجهزة الصحية، والمياه، والتكييف، والإنارة...).

بناء الأفراد وغياب المطورين

يسبب أسلوب وعملية البناء القائمة حالياً في المملكة في عدم انتشار المكونات المعيارية المنمطة في صناعة البناء، حيث تتم معظم عمليات بناء المساكن عن طريق الأفراد الذين يتعاملون مع مقاولين من مستويات متدنية، وورش ومصانع تنتج عناصر ومركبات مبان ذات جودة منخفضة وغير مقيسة. ويتم هذا في غياب - أو على الأقل ندرة - المطورين الذين



يقومون بشراء الأرض وتخطيطها وبناء وحدات سكنية وتوفيرها للملاك بأقساط ميسرة، كما هي الحال في معظم الدول المتقدمة.

٣ أدوار لتطوير قطاع البناء

طرحت الدراسة لعلاج ظاهرة البناء بوساطة الأفراد وغياب المطورين؛ أربعة عناصر رئيسية هي:

- العنصر الأول: ينحصر في تقديم وبيع الأراضي، وذلك من خلال إعادة النظر في انتقال الملكيات.
- العنصر الثاني: يتعلق بقطاع المقاولات، الذي دعت الدراسة إلى إعادة تنظيمه بحيث يحد من المقاولين غير المرخص لهم والعمالة السائبة.
- العنصر الثالث: مرتبط بقطاع التجارة والصناعة، الذي أوصت الدراسة فيه بالحد من استيراد مواد ومستلزمات البناء متدنية الجودة، وغير المقيسة، وتنظيم القطاع الصناعي الخاص بالبناء، وذلك للحد من الورش والمصانع الصغيرة التي تنتج وحدات ومركبات

غير مقيسة وورديّة.

- إلى جانب الأدوار المناطة بالهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس التي تعد وتصدر المواصفات القياسية، والهيئة السعودية للمهندسين التي تتولى تنظيم ممارسة الاستشارات الهندسية، والمؤسسات التعليمية التي تعنى بإعداد المهندس المؤهل.



توصيات الدراسة

القياسية لوحادات مواد البناء وقطاعاتها المصنعة مسبقاً.

٧- يراعى عند تصميم المكونات أن تكون قابلة للتصنيع، مع الأخذ في الحسبان الاشتراطات المؤثرة في عملية الإنتاج، وعمل التعديلات المطلوبة لجعل عملية الإنتاج والتجميع سهلة، على أن يتم ذلك دون حدوث تغير جوهري في صفة أداء المكون أو مستوى جودته.

٨- العناية بتطبيق كود البناء المعتمد، واللوائح والاشتراطات المتعلقة بتنظيم البناء، والموصفات التي يجب توافرها في المكونات النمطية لملاءمة الظروف البيئية ومتطلبات المستخدمين وسلامتهم.

٩- أن تقوم الهيئات والمؤسسات المعنية بقطاعات العمران والمباني في المملكة؛ بتبني مبدأ استخدام المكونات المعيارية النمطية في تصميم وتنفيذ المساكن، من خلال الدراسات والبحوث التطبيقية، وإقامة ورش العمل والندوات، التي تعمل على استمرار صياغة الأسس والمعايير الموجهة إلى تبني المكونات النمطية في مباني الوحدات السكنية من قبل المكاتب الاستشارية، والمطورين، والمقاولين.

١٠- وضع نظام عام تتفق عليه جميع الهيئات والمؤسسات ذات العلاقة في المملكة، يعمل على تشجيع عملية تمهيط أكبر عدد من عناصر ومكونات مباني الوحدات السكنية، حتى ينتشر المفهوم بين الناس ويتفاعلوا معه.

١١- العناية بتنظيم القطاع الصناعي وتشجيعه على إنتاج المكونات المعيارية النمطية، والحد من استيراد المواد ومستلزمات البناء ذات الجودة المتدنية وغير المقيسة.

خلصت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات التي تهدف إلى تطوير مفهوم تصميم وإنتاج المكونات المعيارية، والاستفادة منها في مجال التطبيقات العملية لتنفيذ مباني الوحدات السكنية في المملكة، وشملت هذه التوصيات:

١- توجيه المهندسين المعماريين إلى تصميم الوحدة السكنية باستخدام (مديول تصميمي) يتوافق مع الأنظمة المتعارف عليها عالمياً؛ للاستفادة من المكونات المصنعة من مصادر مختلفة دون الحاجة إلى إجراء معالجات إضافية خاصة.

٢- تجنب التنوع غير الضروري للمكونات، والتخلص من الصفات التصميمية التي تسبب مشكلات عند تجميع المكونات وتركيبها.

٣- يلزم عند تحديد أنواع المواد الرئيسية ومواد العزل، ومواد إنهاء السطح والمكملات (الإكسسوارات)، وطرق التجميع والتركيب؛ مراعاة عوامل البيئة الخارجية، والعوامل التي من صنع الإنسان مثل: (التلوث والضوضاء)، وعوامل البيئة الداخلية المتأثرة بالعوامل الخارجية وسلوكيات المستخدمين.

٤- التأكد من كون المكونات المعيارية المستخدمة مطابقة للمواصفات، وأن يقدم الصانع ما يثبت أن المكونات المنتجة قد اجتازت الاختبارات المطلوبة للسلامة، والأمان، ومقاومة الحريق، والمتانة. إضافة إلى العناية بتحديد وإيضاح البيانات التحذيرية الخاصة بالأحمال، أو بمخاطر التعرض لأي عوامل بيئية تؤثر على المواد الأساسية، أو على مواد الإنهاء، أو على المكملات (الإكسسوارات)، أو على وسائط التثبيت.

٥- العمل على تشجيع المهندسين والمعماريين، على تحديد العناصر والمكونات المعيارية النمطية المناسبة للمباني السكنية، والعناية عند تصميمها بأن تكون ملائمة للبيئة، وتلبي احتياجات المستخدمين من حيث الأداء والجودة والتكلفة الاقتصادية وسهولة الصيانة.

٦- يلزم عند تصميم المكونات النمطية مراعاة استخدام (مديول) يتوافق مع الأبعاد





قاعدة المعلومات الجغرافية لوادي حنيفة.. دعم للقرار وسرعة في المعلومة ودقة في الأداء

امتداداً لنهجها في الاستفادة من مجالات تكنولوجيا المعلومات كافة، وتسخيرها في مجالات التنمية والتطوير؛ أنشأت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض «قاعدة للمعلومات الجغرافية لوادي حنيفة والمعلومات البيئية»؛ لتساهم في دعم اتخاذ القرار البيئي، وتيسير الوصول إلى المعلومات والبيانات ومخرجات الدراسات البيئية المختلفة التي تشكلت لدى الهيئة عن وادي حنيفة بشكل خاص والمدينة بشكل عام، والمساهمة في أعمال المتابعة والرصد للمتغيرات والتحديات في الوادي، وذلك عبر استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية GIS وبرامج تشغيل وتصفح قواعد المعلومات. وتشكل «قاعدة المعلومات الجغرافية لوادي حنيفة والمعلومات البيئية» إحدى أذرع نظام المعلومات الحضرية الذي أسسته الهيئة منذ بدايات إنشائها، وتعمل على تطويره باستمرار، والذي يتم من خلاله جمع وتحديث وتحليل جميع المعلومات المتعلقة بالمدينة؛ ليكون رافداً وسندا لأعمال التخطيط ولما تتخذه الهيئة من قرارات وما ترسمه من سياسات بشأن تنمية المدينة.

بيئة

يمثل وادي حنيفة أحد أهم المعالم الطبيعية في مدينة الرياض، إذ يخترقها من أقصى الشمال إلى أقصى الجنوب بطول ١٢٠ كم، ويتفرع منه ٤٠ وادياً في اتجاهي الشرق والغرب، ويصرف إليه يومياً نحو ٧٠٠ ألف متر مكعب من المياه، ويحتضن ما يقارب نصف مليون نخلة.

وقد عانى الوادي خلال العقود الماضية من تدهور كبير في بيئته الطبيعية، بسبب الأنشطة والأعمال المناقضة لبيئته الطبيعية، وتداخل عمل عديد من الجهات فيه وضعف التنسيق فيما بينها، وعدم وجود رؤية واضحة لمستقبل الوادي، وخطط محددة لحماية وتطويره وإدارته.

وقد تبنت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض برنامجاً تطويرياً للوادي اشتمل على ثلاث مراحل:

- المرحلة الأولى تهدف إلى وقف التدهور البيئي، عن طريق إخلائه من جميع الأنشطة المخلّة لبيئته، مثل: الأنشطة الصناعية، وأنشطة نقل التربة، وحركة المرور الكثيفة، والتعدي على الملكيات العامة، ورمي مخلفات البناء والنفايات بأنواعها المختلفة، وصرف المياه الملوثة، واختلال مناسيبه التي أدت إلى تكوين المستنقعات والبحيرات الآسنة الملوثة، فضلاً عن إنشاء شبكات المرافق العامة والجسور بشكل عشوائي يفتقر إلى التنظيم والتنسيق، وهو الأمر الذي حول الوادي إلى بيئة ملوثة تهدد المدينة وصحة سكانها، وقد قطعت هذه المرحلة شوطاً كبيراً - بحمد الله - والهيئة مستمرة في إنجاز هذه المرحلة المهمة.

- أما المرحلة الثانية فتهدف إلى إعادة التأهيل البيئي للوادي عن طريق مخطط شامل للوادي أعدته الهيئة، اشتمل على خطة لمصادر المياه وصرفها، وخطة لاستعمالات الأراضي، وخطط لشبكات المرافق العامة والطرق، وإجراءات لمنع التعديات، وأنظمة للبناء والتطوير، وضوابط للأنشطة والأعمال في الوادي.

ويجري حالياً تنفيذ هذه المرحلة عبر مشاريع إنشائية بقيمة تتجاوز ٥٩٠ مليون ريال، لتنظيم صرف المياه وتنقيتها، وإعادة استعمالها، وتحسين شبكات الطرق والمرافق العامة، ونقاط الاتصال بين المدينة والوادي، إضافة إلى أعمال تأهيل وتطوير الوادي بهدف تقديم الخدمات المناسبة لمرتديه وقاطنيه وجعله متنفساً طبيعياً على مستوى المدينة.

وتتضمن أعمال هذه المرحلة، التشجير والزراعة في بطن الوادي الرئيسي، وإنشاء ممرات المشاة ومواقف السيارات

والإنارة، ونظام إرشادي لتوجيه المرتادين وتعريفهم بما يحتويه الوادي من معالم وخدمات، وتأهيل المناطق البيئية الواقعة في الأراضي الحكومية، وتجهيزها للاستثمار من قبل القطاع الخاص، إلى جانب تنفيذ الإجراءات والضوابط الهادفة إلى حماية الوادي، وتأهيله بيئياً، وأعمال المراقبة، والإدارة الحضريّة لكامل الوادي وروافده البالغة نحو ٤٠ وادياً.

- أما المرحلة الثالثة، فتهدف إلى تطوير الوادي عبر استغلال مقوماته البيئية والطبيعية للأغراض الترويحية والزراعية، والسياحية، وسيكون للقطاع الخاص دور رئيسي في هذه المرحلة من خلال استثماراته في القطاعات الواردة في المرحلتين السابقتين، الأمر الذي من شأنه تحويل الوادي - بمشيئة الله - إلى واحد من أهم المرافق الطبيعية والترويحية والسياحية، وأهم مصدر للمياه المعالجة في المدينة.

دراسات ومعلومات حديثة

أحد نواتج مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة تمثلت في الدراسات والمعلومات التي جرى إعدادها وتحديثها طوال الفترة التي أشرفت خلالها الهيئة على الوادي، وهو الأمر الذي شكل قاعدة وافرة من المعلومات والبيانات التي تساعد في إدارة أعمال الوادي أثناء مراحل التطوير الثلاث وما بعدها، وتوفر أساساً صلباً لرؤية الوادي المستقبلية، ودراسة الخيارات المختلفة في تطوير الوادي.

ومن شأن هذه الدراسات والمعلومات البيئية، أن تشكل قاعدة ومنطلقاً يستند إليها في إجراء دراسات لمشاريع تنفيذية مرتبطة بالوادي أو تتعلق بالمدينة بشكل عام، تجربها الهيئة أو الجهات الحكومية الأخرى.

وتشمل هذه الدراسات والمعلومات الجوانب: الجيولوجية والهيدروجيولوجية، ودراسات التربة بخصائصها المختلفة، وعناصر المناخ، ومعلومات مناسيب المياه الأرضية لسنوات طويلة، ومعلومات جودة الهواء، والماء، والنفايات في المدينة.



تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية

وفي ظل التطورات المتلاحقة في مجالات تكنولوجيا المعلومات، ومساهمتها في الإسراع بالتنمية وتطوير المجتمع؛ تزايد استخدام تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) بوصفها إحدى الأدوات الحديثة التي تحقق طفرة في توظيف استخدام المعلومات لصالح قضايا التنمية، وأحد الأذرع الرئيسية للوصول إلى تطبيق مفهوم الحكومة الإلكترونية.

فقد أصبحت نظم المعلومات الجغرافية من الوسائل الرئيسية التي تساعد القطاعات المختلفة الحكومية منها والخاصة في إدارة الموارد الطبيعية والبيئية، حيث تعمل على جمع ومعالجة البيانات المكانية والوصفية الخاصة بالعناصر الجغرافية المختلفة، ومن ثم يجري حفظها وتخزينها لتكون جاهزة للاسترجاع والعرض والتحليل بصورة سهلة وميسرة.

أنظمة المعلومات الحضرية

من هذا المنطلق، بادرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض منذ تأسيسها بإنشاء وبناء نظام متطور للمعلومات الحضرية يجري من خلاله جمع وتحديث وتحليل جميع المعلومات المتعلقة في المدينة، ليكون رافداً وسندا لأعمال التخطيط، ولما تتخذها الهيئة من قرارات وما ترسمه من سياسات بشأن تنمية المدينة.

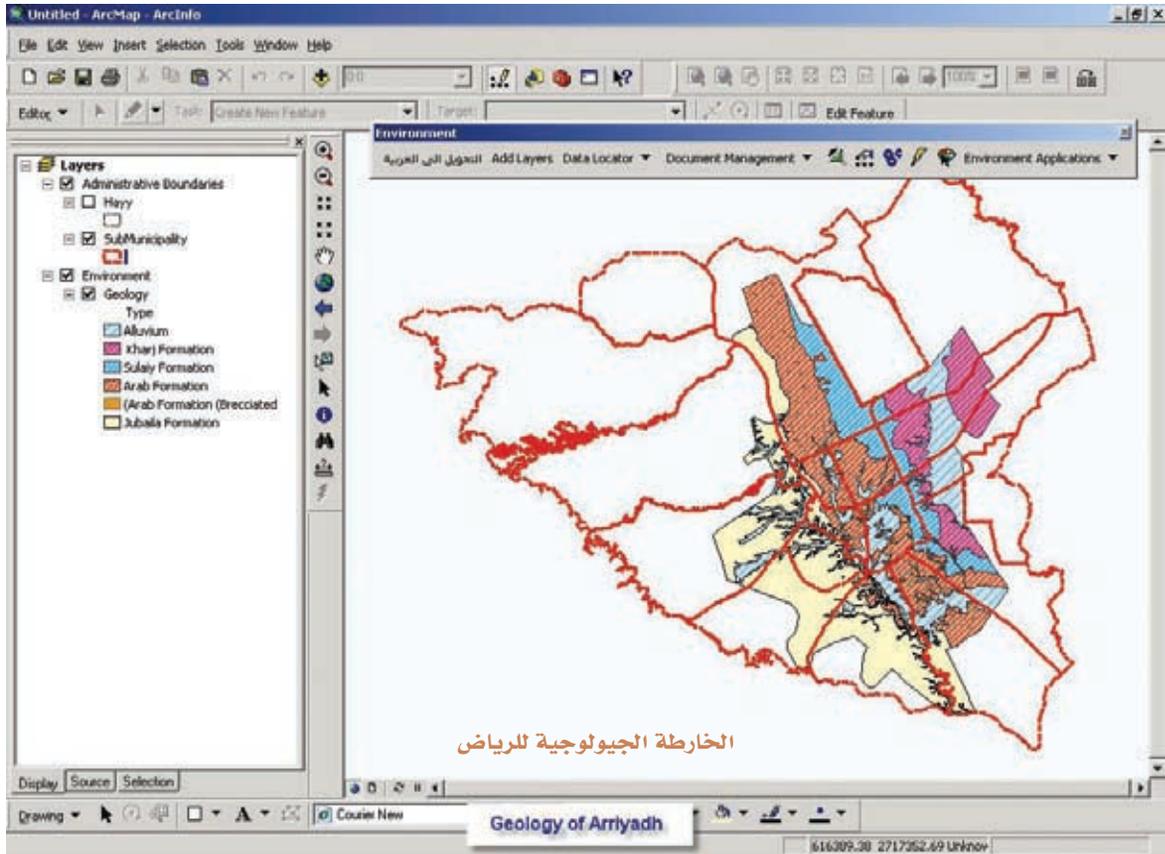
خريطة أساس موحدة

وضمن نظام المعلومات الحضرية الذي أنشأته الهيئة، أعدت أول خريطة أساسية رقمية موحدة لمدينة الرياض، من شأنها ترشيد التكاليف في مشروعات القطاعين العام والخاص، وتوحيد (خرائط الأساس) التي تمتد من خلالها المرافق الأساسية في أحياء المدينة، إلى جانب مساهمتها في تسهيل عمليات تبادل المعلومات المختلفة على مستوى المدينة بين الأجهزة المختلفة.

قاعدة للمعلومات الجغرافية

وفي هذا الإطار، بنت الهيئة قاعدة للمعلومات الجغرافية لوادي حنيفة والمعلومات البيئية وخرائط أساس لوادي حنيفة، لتكونا بمنزلة الخطوة الأولى في بناء نظام فعال للمراقبة، ودعم اتخاذ القرار البيئي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

فمن شأن هذه القاعدة المعلوماتية، توفير صور متنوعة من المعلومات والبيانات البيئية في الجوانب: (الطبيعية، والبيولوجية، ودراسات الهواء، والمياه.. وغيرها)، بسرعة ويسر للمعنيين في الأجهزة المختلفة ومتخذي القرار، إضافة



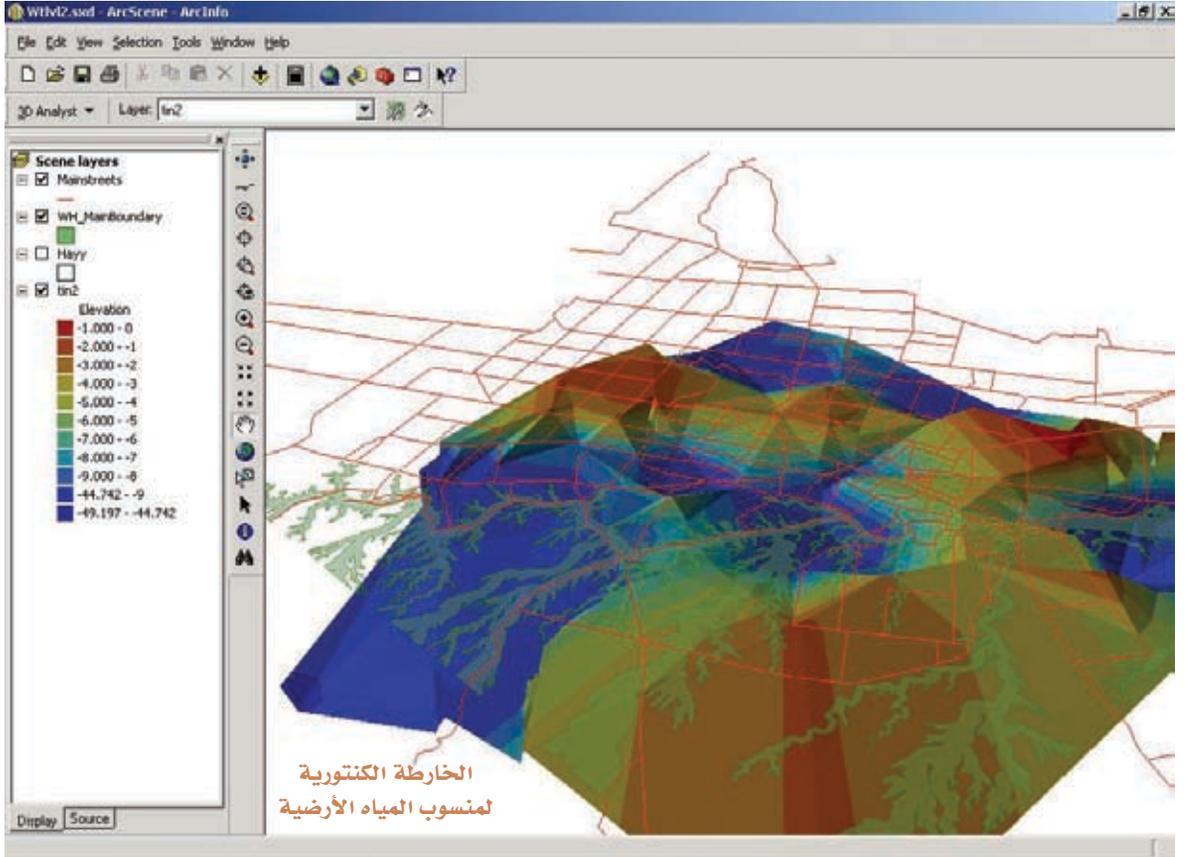


إلى أعمال المتابعة والرصد للمتغيرات والتعديلات في الوادي، والوصول إلى مخرجات الدراسات المختلفة، وذلك عبر استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية (GIS) وبرامج تشغيل وتصفح قواعد المعلومات.

طبقات معلومات وبيانات القاعدة

تشمل معلومات وبيانات «قاعدة المعلومات الجغرافية لوادي حنيفة والمعلومات البيئية» كلاً من العناصر التالية:

- المناخ.
- الجيولوجيا.
- الهيدرولوجيا.
- التربة.
- التضاريس.
- عناصر جودة الهواء.
- النفايات.
- معلومات منسوب المياه الأرضية.
- معلومات نوعية المياه الأرضية والسطحية.
- معلومات المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة.
- مكثبات الصور.



خارطة الأساس لوادي حنيفة

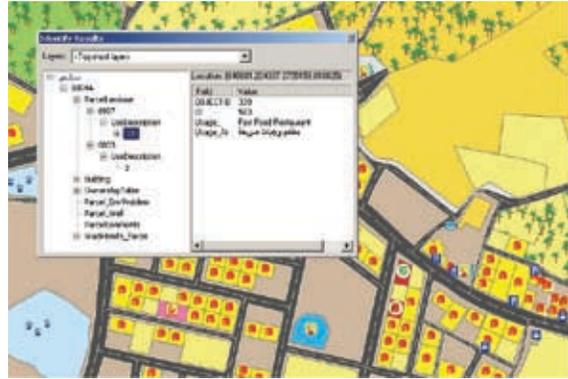
وضعت الهيئة ضمن مشروع قاعدة المعلومات الجغرافية، خارطة أساس لوادي حنيفة بهدف تحقيق عدد من النواتج التي من أهمها:

- تأكيد لحدود قطع الأراضي ضمن حدود الوادي في خارطة الأساس الرقمية الموحدة لمدينة الرياض.
- تأكيد وتحديث استعمالات الأراضي في بعض قطع الأراضي ضمن حدود الوادي في خارطة الأساس الرقمية الموحدة لمدينة الرياض.

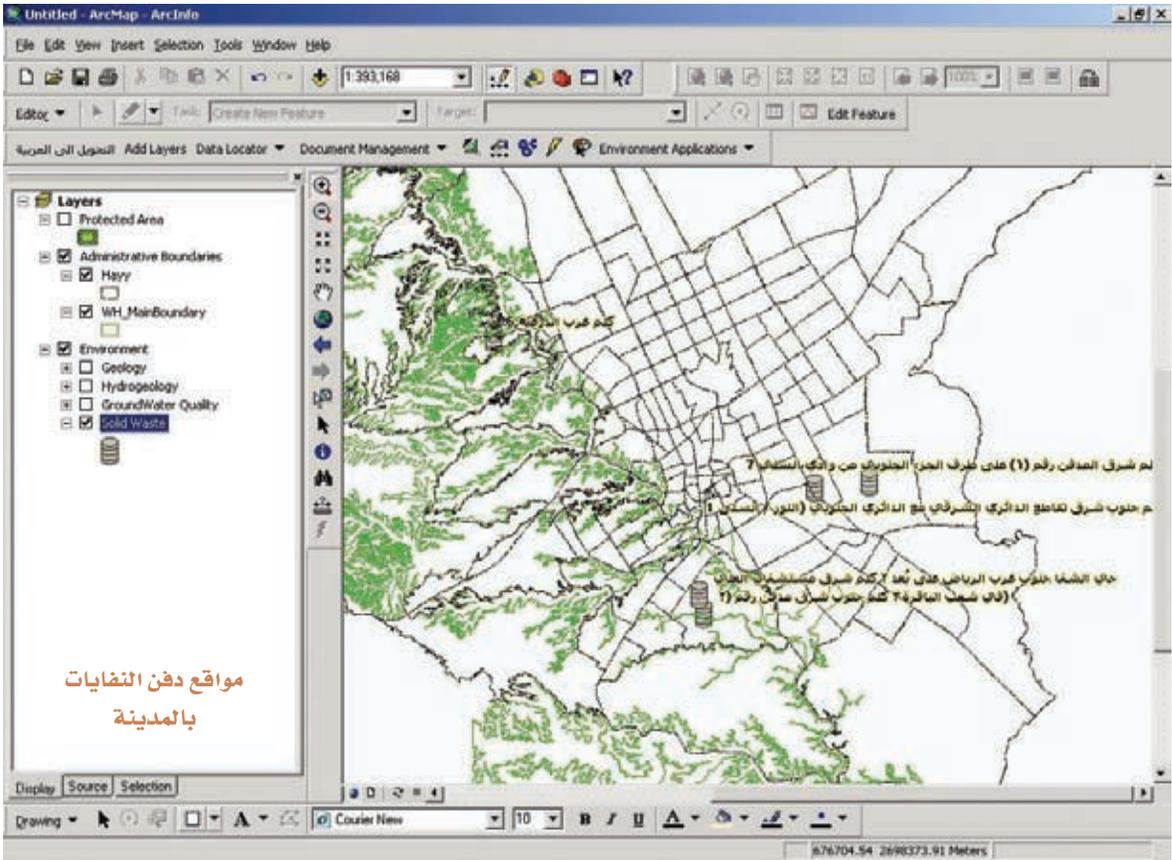
- تحديث التعديلات لبعض قطع الأراضي على حرم مجرى السيول في الوادي.

- إضافة التفاصيل لخارطة الأساس عن ملاك الأراضي ضمن حدود الوادي.
- إضافة المخططات المعتمدة ضمن حدود الوادي.

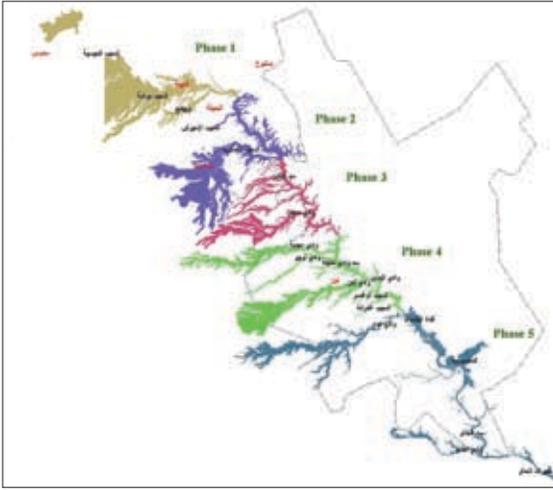
- إضافة مسميات الشوارع ببعض المناطق في الوادي.



نواتج المسح الميداني والمساحي



منهجية عمل الخارطة



حدود مراحل المسح في الوادي

وقد اتبعت الهيئة منهجية عمل في إعدادها لخارطة الأساس لوادي حنيفة، ومن ثم تحديث الخارطة عبر الرفع المساحي، حيث جرى الأخذ في الحسبان لكل من العناصر التالية:

- المسح الميداني لحدود قطع الأراضي الواقعة ضمن منطقة الرفع المساحي.
- بلغت المسافة الطولية لمنطقة الرفع المساحي ١٢٠ كلم.
- بلغت مساحة منطقة الرفع المساحي ٣٠٠ كلم^٢.
- جرى استعمال تقنية الرفع المساحي المعتمدة على نظم التحديد الكوني (GPS) في المناطق المكشوفة.
- جرى استعمال تقنيات الرفع المساحي الهندسي

التقليدية في المناطق التي يستحيل التقاط إشارات الأقمار الصناعية فيها.

وقد اعتمد تحديث خارطة الأساس لوادي حنيفة على عدد من البيانات والمعلومات الأساسية، شملت:

- مخططات التصوير الجوي الرقمية.
- صور الأقمار الصناعية الملونة عالية الدقة.
- خارطة الأساس الرقمية الموحدة لمدينة الرياض المنتجة حديثاً في الهيئة.
- الخرائط المنتجة من الرفع المساحي الذي تم خلال مشروع تأهيل وادي حنيفة.
- نواتج الرفع المساحي الذي تم ضمن مشروع خارطة الأساس للوادي لتغطية المناطق الحضرية غير المرفوعة مساحياً.
- نتائج مسح استعمالات الأراضي الأخير الذي أنجزته الهيئة في عام ١٤٢٤هـ، وغطى جميع الأراضي داخل الرياض بما فيها منطقة وادي حنيفة.
- نتائج مسوحات التعديلات على الأراضي في الوادي.
- عدد من مخططات اللجان التي شكلت للنظر في الوادي.





مناطق التطوير السكني الشامل.. مرونة في الأنظمة تثمر مشاريع عمرانية مميزة

أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أخيراً جملة من الطلبات التي تقدمت بها شركات للتطوير العقاري لإنشاء مناطق سكنية متكاملة في مدينة الرياض وفقاً لمفهوم (التطوير الشامل)، في كل من أحياء (أشبيلية، والملقا، والرمال، والعريجات).

وجاء إقرار الهيئة للمشاريع بعد مراجعة وتقويم الطلبات في ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمدينة، والانعكاسات المتوقعة لهذه المشاريع على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة.

وتشمل المناطق السكنية الجديدة، إلى جانب الاستعمال الرئيسي المتمثل في الاستخدام السكني، استعمالات تجارية ومكتبية وفندقية، وإدارية ومناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات وخدمات عامة

ويتولى مطورو المناطق السكنية الجديدة تطوير كامل المشاريع، بما في ذلك الجوانب المتعلقة بالإدارة والتشغيل والصيانة.

تطوير عمراني

مشروع شركة دار الأركان في حي الملقا

وافقت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على الطلب الذي تقدمت به شركة دار الأركان بطلب لتخطيط أرضها الواقعة شمال غرب مدينة الرياض في منطقة الملقا ضمن نطاق بلدية محافظة الدرعية بمساحة ٥,٠٥٩,٠٠٠ متر مربع.

نوعيات مختلفة من الإسكان

وتشتمل فكرة المشروع التخطيطية على تخطيط منطقة كبيرة في شمال غرب مدينة الرياض تضم نوعيات مختلفة من الإسكان (فلل وشقق سكنية) ومراكز تجارية لخدمة السكان، وكذلك توفير الخدمات العامة المطلوبة من حدائق ومناطق مفتوحة ومدارس ومساجد، مع مراعاة ما ورد في المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة من هذا المشروع على البيئة المحيطة وعلى المدينة بشكل عام؛ من النواحي العمرانية والكثافات السكانية، والجوانب البيئية، والاقتصادية والاجتماعية، والتأثيرات المتوقعة على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة.

واشتملت الضوابط على أن لا تقل النسبة العامة المقترحة للتخطيط من إجمالي مساحة المشروع عن ٥٢٪ لصالح الخدمات والمرافق العامة والطرق والساحات والحدائق والمناطق المفتوحة، مقابل ٤٧٪ لصالح التطوير العمراني، ولا تتجاوز إجمالي مساحات البناء الكلية للمشروع عن نحو خمسة ملايين متر مربع، بمعامل بناء بواقع (١) لكامل المشروع. وتتوزع النسبة التخطيطية لاستعمالات الأراضي في المشروع وفق النسب التالية:

سكني	تجاري	خدمات عامة	مناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة	الطرق والمرافق العامة
٤٠٪	٧٪	٩٪	٢٢٪	٢١٪
٤٧٪		٥٢٪		

ارتفاع ١٥ دوراً للمباني

كما وافقت الهيئة على إجراء تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة للمنطقة، بما يسمح بارتفاع المباني على طريق الملك خالد بعد أقصى يبلغ أربعة أدوار ونسبة تغطية ٤٠٪. فيما تم حصر المباني المرتفعة في المنطقة المركزية

من المشروع بمساحة ١٤٦,٢٣٩٠,٠٠٠ متر مربع، وبارتفاع لا يزيد عن ١٥ دوراً، وبما يتكامل مع المشروع المعتمد من الجهة الشمالية. وهذه الارتفاعات لن تؤثر على المناطق المحيطة بوصفها تقع داخل المشروع وستظل المناطق الواقعة على أطراف المشروع ذات ارتفاعات منخفضة (دوران) وبشكل ينسجم مع المناطق المحيطة.

ارتدادات وجسور للأودية

وفيما يتعلق بالارتدادات جرى إقرار وضع منطقة فاصلة بين طريق الملك خالد والمباني المطلة عليه بواقع ٥٠ متراً، ووضع ارتداد على جميع حواف الأودية بما لا يقل عن ٥٠ متراً يتم تشجيرها وتنسيقها وتخصيصها بوصفها حرماً للأودية. كما اشتملت ضوابط البناء في المشروع على عمل جسور على الشوارع التي تمر فوق الأودية للسماح بمرور مياه السيول دون السماح بدقتها، وتولي المطور مسؤولية تنسيق المواقع بالنسبة للأودية الموجودة داخل المخطط بما يضيف نواح جمالية ولا يعيق سريان مياه السيول، ومراعاة عدم إجراء أية تعديلات على الحواف الطبيعية لتلك الأودية.

تنفيذ كامل البنية التحتية

سيشمل المشروع توفير المتطلبات من الخدمات الدينية التعليمية والصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات المطلوبة لعدد السكان المتوقع داخل المشروع، وذلك حسب المعايير التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور، إلى جانب تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل: السفلة والإنارة والتشجير والرصف، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف



وتضمنت ضوابط المشروع في ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة؛ تخصيص نسبة مخصصة للمباني السكنية (الشقق) بما لا يتجاوز ٢٠٪ من إجمالي المساحة المخصصة للاستخدام السكني في المشروع، فيما يشمل الباقي قلل سكنية وتاون هاوس (مبانٍ متلاصقة).

كما جرى إجراء تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة في المنطقة، بحيث يسمح بالحد الأقصى للارتفاعات للمباني السكنية (الشقق) بعشرة أدوار، وبدورين للفلل السكنية، وثلاثة أدوار للوحدات السكنية المتلاصقة، بينما سمح بارتفاع محدد للمبنى التجاري على طريق الملك خالد يصل إلى أربعة أدوار.

وسيجري حصر المباني المرتفعة (أعلى من ثلاثة أدوار) في المنطقة المركزية للمشروع وهذه الارتفاعات لن تؤثر على المناطق المحيطة بوصفها تقع داخل المشروع، وستظل المناطق الواقعة على أطراف المشروع ذات ارتفاعات منخفضة (دوران إلى ثلاثة أدوار)، وبشكل ينسجم مع المناطق المحيطة.



خدمات دينية وتعليمية وصحية

وسيتوفر في المشروع المتطلبات من الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات المطلوبة لعدد السكان المتوقع داخل المشروع، وذلك حسب المعايير التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور. كما سيجري تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع، والتي تشمل المواقف السفلية والإنارة والتشجير والرصف، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول، وتنفيذ المحطات اللازمة، وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق أحدث المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك أنفاق المرافق الموحدة.

ويلتزم المطور بالتطوير الشامل لكامل المشروع بما يشمل مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، على أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ثماني سنوات من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع.

الصحي وتصريف السيول، وتنفيذ المحطات اللازمة، وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق أحدث المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك أنفاق المرافق الموحدة، بما يشمل توفير المتطلبات اللازمة من المواقف وفق المعايير المعتمدة في المخطط الاستراتيجي الشامل. ووفقاً لمفهوم التطوير الشامل، سيتولى المطور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، على أن يتم تقديم خطة متكاملة لإدارة المشروع وتنفيذه، على أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ٨ سنوات من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع.

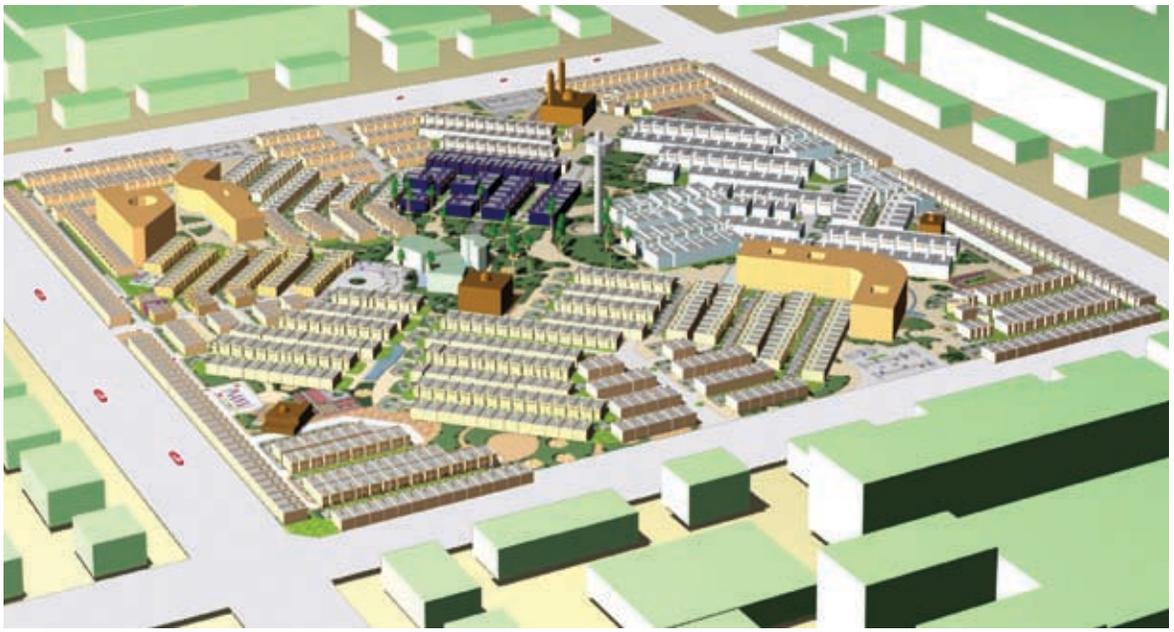
مشروع شركة «تعمير» في حي الملقا

كما أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الطلب الذي تقدمت به شركة تعمير القابضة للاستثمار للموافقة على تخطيط وتطوير أرضها الواقعة في منطقة الملقا غرب طريق الملك خالد وضمن نطاق بلدية محافظة الدرعية والبالغ مساحتها ٢,٢ مليون متر مربع. وسيجري حصر التطوير في المناطق الطبيعية المستوية وبمسافة مناسبة عن الأودية والشعاب لحمايتها بيئياً.

وتشتمل الفكرة التخطيطية للمشروع على تخطيط مناطق سكنية بأسلوب التطوير الشامل للأحياء النموذجية المتكاملة. ويتوقع أن يستوعب هذا المشروع نحو ٢٢ ألف نسمة بكثافة سكانية عامة تصل إلى ١٤٤ شخصاً في الهكتار، ويحتوي على ١٤,٢٥٢ وحدة سكنية منها ٦٨٢ فيلا بنسبة ٤,٧٪، و٧٦٢ وحدة سكنية متلاصقة بنسبة ٥,٣٪، و١٢٨٠٧ شقق سكنية بنسبة ٨,٨٩٪.

ويغلب على نمط التطوير للمشروع الكثافة البنائية المرتفعة. ويعدُّ استعمال الأراضي السكني هو الاستعمال الرئيسي في المشروع بنسبة ٤٠٪، مع ما يرافقه من استعمالات تجارية بنسبة ٧٪، وكذلك مناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة بنسبة ٢٢٪، إلى جانب ٢٠٪ للخدمات العامة والطرق والمرافق العامة، بحيث لا تقل النسبة العامة المقطعة للتخطيط من إجمالي مساحة المشروع عن ٥٢٪ لصالح الخدمات والمرافق العامة والطرق والساحات والحدائق والمناطق المفتوحة، و٤٧٪ للتطوير العمراني.

سكني	تجاري	خدمات عامة	مناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة	الطرق والمرافق العامة
٤٠٪	٧٪	٩٪	٢٣٪	٢١٪
٤٧٪			٥٢٪	



مشروع شركة «السعدان» في إشبيلية

أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الطلب الذي تقدمت به مجموعة السعدان للموافقة على تخطيط وتطوير أرضها الواقعة شرق مدينة الرياض على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز في حي إشبيلية والبالغ مساحتها ٥٧٢, ٥٢٤ متراً مربعاً، في ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة من هذا المشروع على البيئة المحيطة وعلى المدينة بشكل عام، وذلك من النواحي العمرانية والكثافات السكانية، والجوانب البيئية، والاقتصادية والاجتماعية، والتأثيرات المتوقعة على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة.

ويحتوي المشروع على ٦٩٢٤ وحدة سكنية جميعها تمثل شقق سكنية. ويتوقع أن يستوعب نحو ٦٢٠, ٣٤ نسمة على افتراض متوسط عدد الأشخاص في الوحدة السكنية ٥ أشخاص/ وحدة سكنية.

وقد اشتملت ضوابط المشروع على أن يكون «الاستعمال المختلط» هو استعمال الأراضي الرئيسي للمشروع، إلى جانب ما يرافقه من استعمالات سكنية ومكتبية وفندقية، فيما حددت النسبة العامة المقتطعة للتخطيط من إجمالي مساحة المشروع بما لا يقل عن ٦٥٪ لصالح الخدمات العامة والبلدية والطرق والمساحات والحدائق والمناطق المفتوحة، والنسبة المتبقية والبالغة ٣٥٪ خصصت للتطوير العمراني، فيما لا يزيد إجمالي مساحة البناء الكلية للمشروع عن ٢٣١, ٩٦٢ م^٢، ومعامل البناء (٨, ١). وقد خصص ضمن المشروع موقعاً للمركز الإداري.

أنظمة ارتفاعات مرنة

وفيما يتعلق بارتفاعات المباني، فقد أقرت الهيئة إجراء تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة للمنطقة بما يسمح بارتفاعات للأراضي الواقعة في المشروع على طريق

الملك عبدالله بن عبدالعزيز بمعدل (دور أرضي + ٩ طوابق) وذلك للاستعمال الفندقية والشقق الفندقية فقط، وارتفاع (دور أرضي + ٥ طوابق) للاستعمال المكتبي فقط، فيما سمح للارتفاع المركز التجاري الواقع على طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز بـ (دور أرضي + ٢ طوابق)، وتدرج الارتفاعات في المنطقة المركزية من المشروع من (دور أرضي + ٥ أدوار) إلى (دور أرضي + ٧ أدوار) وذلك للاستعمال السكني (شقق سكنية) فقط.

تطوير كامل للخدمات

وسيجري في المشروع توفير المتطلبات من الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والترفيهية وغيرها، لعدد السكان المتوقع داخل المشروع، وذلك حسب المعايير التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور.

أنفاق للمرافق الموحدة

كما يتم تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول، وتنفيذ المحطات اللازمة، وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك تشييد أنفاق موحدة للمرافق.

٥ سنوات للتنفيذ

وسيتوفر في المشروع المتطلبات اللازمة من المواقف وفق المعايير المعتمدة في المخطط الاستراتيجي الشامل، كما يلتزم المطور بالتطوير الشامل لكامل المشروع وأن يتولى مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، على أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ٥ سنوات من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع.

مشروع شركة «أريز» في حي الرمال

أفرت الهيئة الطلب الذي تقدمت به شركة أريز العربية المحدودة للموافقة على تخطيط وتطوير أرضها البالغ مساحتها بمساحة ٣,٠٠٠,٠٠٠ متر مربع والواقعة في حي الرمال إلى الشرق من مطار الملك خالد الدولي بمسافة تمتد نحو ٧٠٠ م.

واشتملت فكرة المشروع التخطيطية على تخطيط منطقة كبيرة في شمال شرق مدينة الرياض تضم نوعيات مختلفة من الإسكان (فل وشقق) يتوقع أن تستوعب ٢٣,٥٠٠ ألف نسمة بكثافة سكانية عامه تصل إلى ٧٨ شخصاً في الهكتار، إضافة إلى مركز تجاري ومركز طبي لخدمة السكان، مع توفير الخدمات العامة المطلوبة من حدائق ومناطق مفتوحة ومدارس ومساجد،

وفي ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة من هذا المشروع على البيئة المحيطة وعلى المدينة بشكل عام وذلك من النواحي العمرانية، والكثافات السكانية، والجوانب البيئية، والاقتصادية والاجتماعية، والتأثيرات المتوقعة على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة؛ جرى السماح بتعديل استعمال أرض المشروع من استراحات إلى استعمال سكني، وعده الاستعمال الرئيسي مع ما يرافقه من استعمالات تجارية وخدمات عامة وذلك وفق النسب التالية كحد أقصى من المساحة الإجمالية للمشروع:

سكني	تجاري	خدمات عامة	مناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة	الطرق والمرافق العامة
٤٠%	٧%	٩%	٢٣%	٢١%
٤٧%		٥٣%		

بحيث لا تقل النسبة العامة المقطعة للتخطيط من إجمالي مساحة المشروع عن ٥٣% لصالح الخدمات العامة والبلدية

والمرافق العامة والطرق والساحات والحدائق والمناطق، المفتوحة ونسبة ٤٧% للتطوير العمراني.

كما جرت الموافقة على إجراء تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة للمنطقة على النحو التالي:

- تسعة أدوار لارتفاع العمائر السكنية (الشقق).
- دوران لارتفاع المبنى التجاري.
- أربعة أدوار لارتفاع مبنى المركز الطبي.
- تحصر المباني المرتفعة (العمائر السكنية) وبارتفاع من ٣ أدوار إلى ٩ أدوار في المنطقة المركزية للمشروع، وهذه الارتفاعات لن تؤثر على المناطق المحيطة بوصفها تقع داخل المشروع، على أن تظل المناطق الواقعة على أطراف المشروع ذات ارتفاعات منخفضة (دوران) وبشكل ينسجم مع المناطق المحيطة.
- الحد الأقصى لارتفاعات المباني على الطرق المحيطة دوران، ماعدا المركز الطبي أربعة أدوار.

وسيشتمل المشروع على المتطلبات من الخدمات الدينية، التعليمية والصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات المطلوبة لعدد السكان المتوقع داخل المشروع، وذلك حسب المعايير التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور، كما ستنفذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل مواقف والسفلة والإنارة والتشجير والرصف، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول، وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق أحدث المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك أنفاق المرافق الموحدة.

وسيلتزم المطور بالتطوير الشامل لكامل المشروع إلى جانب مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، على أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ٦ سنوات من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع حسب الجدول الزمني المقدم من الشركة.



مشروع شركة «اليمامة» في العريجا

وافقت الهيئة على طلب شركة اليمامة للموافقة على تخطيط وتطوير أرضها الواقعة جنوب شرق مدينة الرياض في حي العريجا على طريق جدة السريع بمساحة ٧١٠,٧٨٨ متراً مربعاً. في ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة من هذا المشروع على البيئة المحيطة وعلى المدينة بشكل عام، وذلك من النواحي العمرانية والكثافات السكانية، والجوانب البيئية، والاقتصادية والاجتماعية، والتأثيرات المتوقعة على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة.

كثافة بنائية مرتفعة

وتطلق فكرة المشروع التخطيطية من تطوير مجموعة من الوحدات السكنية بمساحات صغيرة لخدمة المناطق الغربية من المدينة يغلب على نمطها التطويري الكثافة البنائية المرتفعة، حيث يقدر عدد السكان المتوقع في المشروع بنحو ٣٦٠, ٥٣ ألف نسمة بكثافة سكانية عامة تصل إلى ٧٥١ شخصاً في الهكتار. وقد خصص المشروع ٢٦٪ للاستعمال السكني والفندقي، و٤٪ للاستعمال التجاري، بينما خصص المشروع ٧٠٪ لاستعمالات الخدمات العامة والمناطق المفتوحة والمنتزهات والطرق والمرافق العامة.

خدمات عامة و مناطق مفتوحة ومنتزهات و طرق ومرافق عامة	تجاري	سكني وفندق
٧٠ ٪	٤ ٪	٢٦ ٪
		٢٠ ٪

فندق بارتفاع ١٢ دوراً

أما ارتفاعات المباني في المشروع، فقد أقرت الهيئة إجراء

تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة للمنطقة بما يسمح للمشروع بارتفاع للعمائر السكنية (الشقق) يبلغ عشرة أدوار، بحيث تتدرج هذه الارتفاعات من ٤ أدوار إلى ١٠ أدوار من جميع جهات المشروع (ماعدا جهة وادي لبن) حتى لا تؤثر على المناطق المحيطة.

كما جرت الموافقة على ارتفاع للفندق ضمن المشروع بواقع ١٢ دوراً، وحد أقصى لارتفاع المبني التجاري يبلغ دورين.

وسيخصص ضمن المشروع ارتداد يفصل المباني عن طريق جدة السريع بما لا يقل عن ٤٠ متراً تخصص للمناطق المفتوحة والمشجرة ومواقف سيارات، كما توضع منطقة عازلة لحماية حافة وادي لبن بمقدار ٥٠ متراً، تتضمن مناطق مفتوحة ومشجرة وممرات مشاة.

٨ سنوات للمشروع

يتوفر المشروع على المتطلبات كافة من الخدمات الدنيية والتعليمية والصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات المطلوبة لعدد السكان المتوقع داخل المشروع، وذلك حسب المعايير التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور. كما تنفذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل المواقف السفلية والإنارة والتشجير والرصف، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول، وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق أحدث المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك أنفاق المرافق الموحدة.

وبدوره يلتزم المطور بالتطوير الشامل لكامل المشروع وأن يتولى مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، على أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ٨ سنوات من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع.



مشروع شركة «ليمت ليس» في حي الملقا

وافقت الهيئة على الطلب الذي تقدمت به شركة «ليمت ليس» إحدى شركات دبي القابضة، لتخطيط وتطوير (مشروع الوصيل) على الأرض الواقعة في منطقة الملقا شمال غرب مدينة الرياض وضمن نطاق بلدية الدرعية، البالغ مساحتها ١٤ كيلو متر مربع والواقعة غرب طريق صلبوخ.

وجرت الموافقة على المشروع بعد دراسة الطلب من قبل المخصين في أمانة منطقة الرياض ومركز المشاريع والتخطيط من الجوانب كافة، في ضوء المخطط الاستراتيجي

٤٠٪ للاستعمال السكني

وشملت الاعتبارات والضوابط التخطيطية العامة للمشروع فيما يتعلق باستعمالات الأراضي؛ عدّ الاستعمالات السكنية بمنزلة الاستعمال الرئيسي للمشروع مع ما يرافقها من استعمالات مكتنية وتجارية، وذلك وفق النسب التالية كحد أقصى من المساحة الإجمالية للمشروع:

سكني	تجاري ومكتبي	خدمات عامة	مناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة	الطرق والمرافق العامة
٤٠٪	٧٪	٩٪	٢٢٪	٢١٪

كما شملت الضوابط أن لا تقل النسبة العامة المقطعة للتخطيط من إجمالي مساحة المشروع عن ٥٢٪ لصالح الخدمات والمرافق العامة والطرق والساحات والحدائق والمناطق المفتوحة، وفقاً لمعامل البناء الإجمالي لكامل المشروع والذي يبلغ (١) بحيث لا تتجاوز إجمالي مساحات البناء الكلية للمشروع عن ١٤ مليون متر مربع.

أما فيما يتعلق بارتفاعات المباني، فقد جرت الموافقة على إجراء تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة للمنطقة بحيث يسمح بالحد الأقصى لعدد الأدوار بالنسبة للعمائر السكنية (الشقق) والفنادق إلى ٢٥ دوراً، والمباني التجارية والمكتنية إلى ٤ أدوار، شريطة الالتزام بمعامل البناء ونسبة التغطية المحددة لكل نوع في الجدول أعلاه.

وسيجري ضمن المشروع حصر المباني المرتفعة في المنطقة المركزية للمشروع، بحيث لن تؤثر هذه الارتفاعات على المناطق المحيطة بوصفها تقع داخل المشروع، وستظل المناطق الواقعة على أطراف المشروع ذات ارتفاعات منخفضة (دوران) وبشكل ينسجم من المناطق المحيطة، فيما لا تتجاوز ارتفاعات المباني على طريق صلبوخ ٤ أدوار، مع وضع منطقة فاصلة بين هذا الطريق والمباني المطلة عليه.

استيعاب ٢١٠ ألف نسمة

يتوقع أن يبلغ عدد السكان ضمن هذا المشروع نحو ٢١٠ ألف نسمة، وبكثافة سكانية تصل إلى ١٥٠ شخصاً في الهكتار، وسيراعى تحقيق التوازن في أنواع المساكن والتي تشمل الشقق، والوحدات المتلاصقة، والفلل، والقصور، وذلك بنسب متجانسة لإعطاء خيارات متنوعة للسكان وفق المتطلبات الاجتماعية والاقتصادية. وستضمن المشروع توفير المتطلبات من الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات المطلوبة لعدد السكان المتوقع داخل المشروع، وذلك حسب المعايير



الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة من هذا المشروع على البيئة المحيطة وعلى المدينة بشكل عام، وذلك من النواحي العمرانية والكثافات السكانية، والجوانب البيئية والاقتصادية والاجتماعية، والتأثيرات المتوقعة على النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة.

٧٠ ألف وحدة سكنية

ويحتوي المشروع على استخدامات سكنية وتجارية ومكتنية وفنادق، إضافة إلى مناطق مفتوحة وخدمات عامة تشمل مدارس ومستشفيات وجامعة، إلى جانب ٧٠ ألف وحدة سكنية. يتوقع أن يستوعب نحو ٢٥٥ ألف نسمة تصل مساحتها المبنية إلى نحو ١٤ مليون متر مربع.

وتشتمل فكرة المشروع التخطيطية على تخطيط مناطق سكنية بأسلوب خاص يعتمد مبدأ التطوير الشامل لأحياء نموذجية متكاملة، وهو ما تطلب استثناءات وتعديلات في الأنظمة المعتمدة لتخطيط منطقة الملقا من ناحية الكثافات وارتفاعات البناء وضوابط التطوير.



النقل والمرور والخدمات والمرافق العامة والرفع إلى الهيئة بما يتم التوصل إليه لاتخاذ ما تراه مناسباً.

ويشتمل المشروع على تطوير سكني يتمثل في فلل ودبلكسات وشقق سكنية واستعمالات مختلطة وخدمات عامة، وينقسم المشروع إلى ٣ مناطق رئيسية حسب الاستعمالات كالتالي:

- المنطقة السكنية: تضم ٦ مجمعات سكنية تشتمل على فلل سكنية ودوبلكسات وشقق سكنية بعدد ١٢٧١ فيلا وبارتفاع دورين، تمثل ٨٤,٢٥ ٪ من إجمالي مساحة المشروع.
- منطقة مختلطة الاستعمال: تضم مركزاً تجارياً وفنادق وشققاً فندقية، ومجموعة من المياني المكتبية على طريق الملك خالد وملعباً للجولف ضمن منطقة الوادي ونادياً للفروسية، وحديقة ألعاب مائية.
- الخدمات العامة: وتضم مدارس عالمية، ومستشفى، وخدمات عامة، وثلاثة مساجد.

وسيتم تنفيذ المشروع خلال ٦ سنوات طبقاً للجدول الزمني المقدم من قبل الشركة.

وجرت الموافقة على المشروع وفق عدد من الضوابط، تشمل فيما يتعلق باستعمالات الأراضي والنسبة التخطيطية: الالتزام باستعمالات الأراضي المخصصة لهذه المنطقة وهي الاستعمالات السكنية بوصفها الاستعمال الرئيسي مع ما يرافقه من استعمالات تجارية ومكتبية وذلك وفق النسب التالية بوصف ذلك حد أقصى من المساحة الإجمالية للمشروع:

مناطق مفتوحة ومنتزهات وساحات عامة وطرق ومرافق العامة	خدمات عامة	تجاري ومكتبي	سكني
٤٤ ٪	٩ ٪	٧ ٪	٤٠ ٪
٥٢ ٪			٤٧ ٪

التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور، كما سيجري تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول، وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك أنفاق المرافق الموحدة، إضافة إلى توفير المتطلبات اللازمة من المواقف وفق المعايير المعتمدة في المخطط الاستراتيجي الشامل.

إدارة المشروع

وسيتولى المطور مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، ووضع خطة متكاملة لإدارة المشروع وتنفيذه، ويتوقع أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ١٠ سنوات من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع.

مشروع شركة فواز الحكير وشركاه في حي الملقا

وافقت الهيئة على الطلب الذي تقدمت به شركة فواز الحكير وشركاه للتطوير الشامل للأرض المملوكة للشركة والواقعة شمال غرب مدينة الرياض في منطقة الملقا ضمن نطاق بلدية محافظة الدرعية بمساحة ٣,٠٠٠,٠٠٠ م^٢، بعد مراجعة وتقويم الطلب في ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والضوابط التخطيطية المعتمدة للمنطقة، والانعكاسات المتوقعة من هذا المشروع على البيئة المحيطة وعلى المدينة بشكل عام وذلك من النواحي العمرانية والكثافات السكانية، والجوانب البيئية، والاقتصادية والاجتماعية والتأثيرات المتوقعة على

وشملت الضوابط أن لا تقل النسبة العامة المقطعة للتخطيط من إجمالي مساحة المشروع عن ٥٣٪ لصالح الخدمات والمرافق العامة والطرق والساحات والحدائق والمناطق المفتوحة، و٤٧٪ للتطوير العمراني.

كما جرت الموافقة على إجراء تعديلات على الأنظمة الخاصة بارتفاعات المباني المعتمدة للمشروع على النحو التالي:

- الحد الأقصى لارتفاع المباني المكتبية على طريق الملك خالد ٤ أدوار ونسبة تغطية ٤٠٪، والفلل السكنية داخل المشروع بارتفاع دورين.
- يتم حصر المباني المرتفعة في المنطقة المركزية من المشروع وبارتفاع لا يزيد عن ١٠ أدوار، وهذه الارتفاعات لن تؤثر على المناطق المحيطة بوصفها تقع داخل المشروع وستظل المناطق الواقعة على أطراف المشروع ذات ارتفاعات منخفضة (بارتفاع دورين)، وبشكل ينسجم مع المناطق المحيطة.

وسيتضمن المشروع إنشاء عمل جسور على الشوارع التي تمر فوق الأودية للسماح بمرور مياه السيول دون دفتها، ويولى المالك مسؤولية تسقيع المواقع بالنسبة للأودية الموجودة داخل المخطط بما يضيف نواحي جمالية ولا يعيق سريان مياه السيول، ومراعاة عدم إجراء أية تعديلات على الحواف الطبيعية لتلك الأودية، إضافة إلى توفير المتطلبات من الخدمات الدينية التعليمية والصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات المطلوبة لعدد السكان المتوقع داخل المشروع وذلك حسب المعايير التخطيطية المعتمدة، ويتم تطويرها بالكامل من قبل المطور. وتفيد كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع التي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول، وتفيد المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات المعتمدة من الجهات المعنية ووفق أحدث المواصفات والتقنيات الحديثة بما في ذلك أنفاق المرافق الموحدة.

كما يلتزم المطور بالتطوير الشامل لكامل المشروع، وتولي مسؤولية إدارة وتشغيل وصيانة المشروع بشكل كامل ومستمر، على أن يكتمل إنشاء كامل المشروع خلال ٦ سنوات، وذلك حسب البرنامج الزمني المقدم من الشركة، من تاريخ اعتماد الفكرة النهائية للمشروع.

ضوابط المخطط الاستراتيجي

وانطلقت الهيئة في إقرارها لمشاريع المناطق السكنية المتكاملة وفقاً لمفهوم (التطوير الشامل) في ضوء المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض الذي رسخت من خلاله الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مفهومها لمهمة التخطيط

الشامل للمدينة.

فقد وضع المخطط الاستراتيجي قاعدة تخطيطية استراتيجية تستوعب جميع العوامل المؤثرة في نمو المدينة، الحضرية، والعمرانية، والبيئية، والاقتصادية، والاجتماعية، والثقافية، وقضايا النقل، والإسكان، والخدمات والمرافق العامة؛ ضمن إطار استراتيجي تكاملي بعيد المدى يضبط أداء هذه العوامل، وفق رؤية شاملة، وبرامج محددة، وآليات عمل تنفيذية فاعلة، وخطط تنفيذية تكاملية لجميع القطاعات العاملة في المدينة.

استراتيجية للإسكان

وتعد «استراتيجية الإسكان» أحد نواتج المخطط الاستراتيجي الشامل، والتي ركزت على تحسين البيئة المبنية وتوفير الاحتياجات الأساسية لجميع فئات المجتمع من خلال توفير الخدمات العامة والأنشطة التجارية المحلية اللازمة لسكان الأحياء، ووضع برنامج لتحسين مستوى التصميم العمراني للشوارع والأماكن العامة، ووضع مقاييس تصميمية وقواعد إرشادية لتخطيط الأحياء السكنية الجديدة، وتحسين مخططات الأراضي الحالية غير المطورة، وتوفير التنوع في المساكن داخل الأحياء والمخططات الجديدة، وتحفيز وتدعيم مشاركة السكان في تخطيط أحيائهم السكنية وصيانتها وتطوير آليات لتمويل الإسكان في المدينة.

مرونة في أنظمة البناء

وتماشياً مع الأهداف والتوجهات الواردة في المخطط الاستراتيجي، أقرت الهيئة تطوير أنظمة البناء في عدد من مناطق المدينة بما يساهم في رفع المستوى العمراني لهذه المناطق، وإضفاء عديد من المزايا الإيجابية لمدينة الرياض في قطاعات مختلفة، بما يحسن من صورة المدينة وهويتها بوصفها عاصمة للمملكة، إلى جانب تحقيق رغبات المستثمرين نحو إقامة مشاريع ومبان متميزة، وإعطائهم مرونة كبيرة في التعامل مع الارتفاعات العالية، وتطوير مشاريع عمرانية ومعمارية رفيعة تمثل إضافة عمرانية واقتصادية حقيقية إلى بنية المدينة. وتجري الهيئة باستمرار مراجعة لأنظمة البناء لتطويرها على مستوى المدينة، استجابة لمتطلبات التنمية العمرانية والاقتصادية، ورغبة في تحقيق الكفاءة في استغلال الأراضي، وتشجيعاً للاستثمار في مدينة الرياض، والحد من الانتشار الأفقي للمدينة.

وتنظر دراسات ضوابط البناء المطورة إلى أجزاء المدينة كافة بمرونة عالية في التعامل مع الارتفاعات وزيادة الكثافات، بما يساهم في استيعاب مستجدات التنمية المستقبلية، وتشجيع الاستثمار في مدينة الرياض، وتحسين الشكل والهيكل العمراني في المدينة، وزيادة مساحات الفراغات العمرانية المفتوحة في المدينة.



مركز الملك عبد العزيز التاريخي

إصابات حوادث السيارات البليغة في مدينة الرياض

١٥٥٥ إصابة في عام ١٤٢٥هـ

١٤٠٨ إصابة في عام ١٤٢٦هـ

١٢٦٧ إصابة في عام ١٤٢٧هـ

١١٧٨ إصابة في عام ١٤٢٨هـ

