دليل

المحافظة على التراث العمراني والبيئة الطبيعية في المناطق الحضرية

صفـر ١٤٤١هـ - أكتوبر ٢٠١٩م

بسم الله الرحمن الرحيم
مجلس التعاون لدول الخليج العربية

بسم الله الرحمن الرحيم

فهرس المحتويات

الفصل الأول:	**٦**
- مقدمة الفصل الأول: المحافظة على التراث العمراني.	**٧**
- المصطلحات العلمية	٨
- الهدف من الدليل	١٠
١- التراث العمراني وأهمية الحفاظ عليه	**١٢**
١-١ مفهوم التراث العمراني	١٢
١-٢ التراث العمراني بالمملكة	١٢
١-٣ أهمية التراث العمراني والحفاظ عليه	١٨
١-٤ أسباب تدهور التراث العمراني	١٩
٢- مستويات الحفاظ على التراث العمراني	**٢٠**
٣- كيفية الحفاظ على مناطق التراث العمراني	**٢١**
٣-١ معايير تحديد أولويات مناطق التراث العمراني	٢١
٣-٢ رصد الوضع الراهن للمنطقة	**٢٣**
٣-٣ دراسات الوضع الراهن للمنطقة	٢٥
٤- التحليل العام	**٣٢**
٤-١ المحددات والمشكلات	٣٢
٤-٢ الإمكانات	٣٢
٤-٣ أهداف الحفاظ على منطقة الدراسة	٣٤
٥- بدائل الحفاظ على المنطقة التراثية وتقييمها واختيار البديل الأمثل	**٣٦**
٦- اعتماد الحل المقترح للحفاظ على المنطقة	**٣٦**
٧- نماذج لمشروعات الحفاظ على مناطق التراث العمراني	**٣٧**
٧-١ تطوير الدرعية التاريخية	٣٧
٧-٢ تطوير منطقة قصر الحكم بالرياض	٣٨
٨- كيفية الحفاظ على مباني التراث العمراني	**٣٨**
٩- معايير تحديد أولويات مباني التراث العمراني	**٣٩**
١٠- أنواع مباني التراث العمراني	**٣٩**
١١- - توثيق مباني التراث العمراني	**٤٢**
١١-١ الهيكل التنظيمي لعملية التوثيق	٤٢
١١-٢ مجالات عملية التوثيق	٤٣
١١-٣ الوسائل المستخدمة في عملية التوثيق	٤٥
١١-٤ تكوين قاعدة البيانات	٤
١٢- تحليل الوضع الراهن للمبنى التراثي	**٤٦**
١٢-١ تحديد المشكلات	٤٦
١٢-١ تحديد الإمكانات	٤٧
١٣- أسس الحفاظ على مباني التراث العمراني	**٤٨**

فهرس المحتويات

١٤- مقترح الحفاظ على المبنى التراثي	**٤٩**
١-١٤ مخططات الموقع العام للمبنى	٤٩
٢-١٤ المخططات المعمارية	٤٩
٣-١٤ المخططات الإنشائية	٤٩
٤-١٤ مخططات التفاصيل الإنشائية والمعمارية	٤٩
٥-١٤ مخططات الخدمات	٥٠
٦-١٤ مجسم الوضع النهائي	٥٠
١٥- سياسات التعامل مع التراث العمراني	**٥٠**
١٦- آليات تنفيذ مشروعات الحفاظ على التراث العمراني	**٥٠**
الفصل الثاني: المحافظة على البيئة الطبيعية في المناطق الحضرية.	**٥٢**
١- مقدمة الفصل الثاني	٥٣
٢- أهمية المحافظة على المناطق الطبيعية في المناطق الحضرية	**٥٥**
١-٢: وقف التدهور البيئي نتيجة الزحف العمراني	٥٥
٢-٢: استخدام المناطق المحيطة بالمدن كحزام أخضر	**٥٦**
٣-٢: المحافظة على الموارد الطبيعية الثابتة والموارد المتجددة	٥٧
٤-٢: وضع مخطط تنظيمي لاستعمالات الأراضي	**٥٧**
٥-٢: وضع نظام ترويحي مفتوح للسكان	٥٨
٦-٢: وضع خطة وبرنامج تنفيذي	٥٩
٧-٢: مشاركة القطاع الخاص في التنفيذ والاستثمار	٥٩
٣- بعض الاستعمالات الحضرية الاقليمية المسموح إنشاؤها في المناطق المحيطة بالمدن	**٦٠**
١-٣: النطاق العمراني وعلاقته بالكتلة العمرانية وما يحيط بها	٦٠
٢-٣: أنواع الإستعمالات المسموح انشاؤها خارج النطاق العمراني	٦١
٤- دور المناطق الطبيعية وذات الحساسية البيئية	**٦٢**
١-٤: الجزر ذات الطبيعة البكر	٦٢
٢-٤: مجاري السيول والأودية	٦٢
٣-٤: المناطق الجبلية	٦٣
٤-٤: المحميات الطبيعية	٦٣
٥-٤: الغابات	٦٤
٥- مراحل وضع برنامج وخطة شاملة لحماية وإعادة تأهيل المناطق الطبيعية	**٦٥**
١-٥: دراسة الوضع الراهن وتأثير توسع المدن عليها	٦٥
٢-٥: الإمكانات والمحددات	٦٥
٣-٥: تقييم الأثر البيئي	٦٥
٤-٥: اختيار الاستراتيجية الملائمة للمنطقة (الطبيعية)	٦٥
٥-٥: بدائل التطوير والتأهيل والحماية	٦٦
٦-٥: وضع المخطط الشامل للتطوير	٦٦

الفصل الأول:

المحافظة على التراث العمراني

مقدمة الفصل الأول:

يعتبر التراث العمراني شاهداً حياً على أصالة وعراقة العمران وارتباطه الوثيق بالبيئة المحلية والعادات والتقاليد المتوارثة وهذا التراث يعبر بصدق عن الإرث الأدبي والثقافي والاجتماعي والحضاري ويعكس عمق التفاعل الايجابي مع الظروف البيئية ومواد البناء المحلية في كل منطقة من مناطق المملكة، ولما كان التراث العمراني بهذه الأهمية فقد سعت كثير من الدول وفي مقدمتها المملكة إلى إعادة إحياء هذا التراث لقناعتها بأنه لا تقاس نهضة الشعوب بما وصلت إليه من تطور عمراني وحضاري فحسب وإنما أيضاً بحفاظها على تراثها العمراني والثقافي، والجزيرة العربية بصفة عامة والمملكة العربية السعودية بصفة خاصة أرض الحضارات ومهد الرسالات وقد من الله عليها بأن جعلها مهبط للوحي وأنعم عليها بالحرمين الشريفين، كما تزخر المملكة بتراث عمراني وثقافي متميز ساهمت في بناءه أجيال متعاقبة في مختلف أرجاء المملكة ومن أهم ما يميز هذا التراث تأثره بالحضارة الإسلامية الزاهرة التي تعاقبت على هذه البلاد ولقد مرت المملكة بفترة أطلق عليها (الطفرة الاقتصادية) وفيها تحققت منجزات تنموية ضخمة في جميع المجالات ومنها المجال العمراني الذي شهد نمواً سريعاً، ومع مسيرة التقدم والاهتمام بتوفير المسكن الحديث للمواطنين وتخطيط الأراضي في القرى والمدن تم هجر المناطق والمباني التقليدية إلى المخططات والمباني الحديثة وبمرور الزمن تعرضت هذه المناطق والمباني التقليدية إلى الخراب والانهيار وأصبحت تمثل تهديداً حقيقياً أوشك أن يقطع صلتنا بماضينا وتراثنا الحضاري العريق، وهنا تعالت الأصوات وتضافرت الجهود الوطنية منادية بإنقاذ هذا الإرث الوطني من خلال الهيئات والمنظمات الحكومية والأهلية ومشاركات المواطنين المخلصين ويأتي هذا العمل مكملاً لتلك الجهود المبذولة للحفاظ على تراثنا العمراني الوطني تحقيقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠ بالاهتمام بالتراث العمراني والمحافظة عليه.

المفاهيم والمصطلحات:

الأثر العمراني:

هو المبني الذي يعكس أهمية خاصة دينية، حضارية ، تاريخية أو معمارية كالمساجد والأبراج القديمة والقصور والأسوار.

القرى التقليدية:

هي تلك القرى القديمة التي مازالت تحتفظ بعناصرها وسماتها التقليدية ولم تتداخل مع العمران الحديث.

الأحياء القديمة:

هي تلك المناطق القديمة بداخل المدن والتي اختلط بها العمران الحديث مثال ذلك الأحياء القديمة بالمدينة المنورة وجده.

إعادة التوظيف للمباني (إعادة التأهيل):

هي عملية إعادة استخدام العقار وتهيئته للاستخدام الجديد بهدف تحقيق عائد اقتصادي.

التدهور العمراني:

نوع من الإهمال والتردي يصيب منطقة عمرانية ويساهم في تحويلها إلى منطقة غير صالحة للسكن ما لم تتخذ إجراءات التطوير أو إعادة التأهيل.

التوثيق والتسجيل:

ويعني تسجيل كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالمباني التراثية بهدف الرجوع إليها عند إجراء عملية الحفاظ.

الحماية (المحافظة):

تكون للمناطق التاريخية أو الأثرية وتختص بالمباني بعينها أو بالبيئة العمرانية العامة كما تتسع لكي تشمل حماية الهيكل والنشاط الاجتماعي والاقتصادي وكذلك حماية الصورة البصرية العامة جنباً إلى جنب مع الهيكل العمراني.

الحفاظ على المناطق التقليدية:

هي عملية حماية ووقاية الأبنية التاريخية والتراثية التي تعرضت لأضرار طمست معالمها الأصلية وفق أساليب عملية متطورة وهو أسلوب مناسب للتعامل مع المناطق السكنية التراثية والتي يراد إسباغ طابع مميز عليها.

التجديد العمراني:

يتم اللجوء إليه في المناطق التاريخية لإصلاح وتجديد المساكن والمرافق والطرق والخدمات وقد يشمل فتح شوارع جديدة أو تحويل شوارع قائمة إلى ممرات مشاه كما يشمل أعمال تصميم وتنسيق الساحات العامة والميادين والحدائق.

الإحلال في المناطق التقيلدية:

ارتبطت هذة السياسة بالمناطق المركزية للمدن التاريخية حيث تم التركيزعلي إزالة المباني المتدهورة مع ضعف الاهتمام بالقيمة التاريخية والثقافية للمباني.

الارتقاء بالمنطقة التقيلدية:

هو سياسة تهدف للحفاظ على الكتلة العمرانية والتراث الحضاري بالمناطق التاريخية كسياسة التجديد إلا أنه يتميز عنه في الاهتمام بتنمية الجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان فهي سياسة تنمية شاملة.

الترميم:

ترتبط بالمباني ذات الطابع المميز والتاريخي أو الأثري وترتبط بشكل أكبر بتعامل الأثريين دون المعماريين لأنها تختص بأعمال الواجهات والتشطيبات الخارجية للمباني التي تحتاج لترميم لتعاد إلى شكلها الأصلي.

مشاركة المواطنين:

وهي مدى فاعلية دور المواطنين في برامج الحفاظ على تراثهم العمراني.

مشاركة الحكومة:

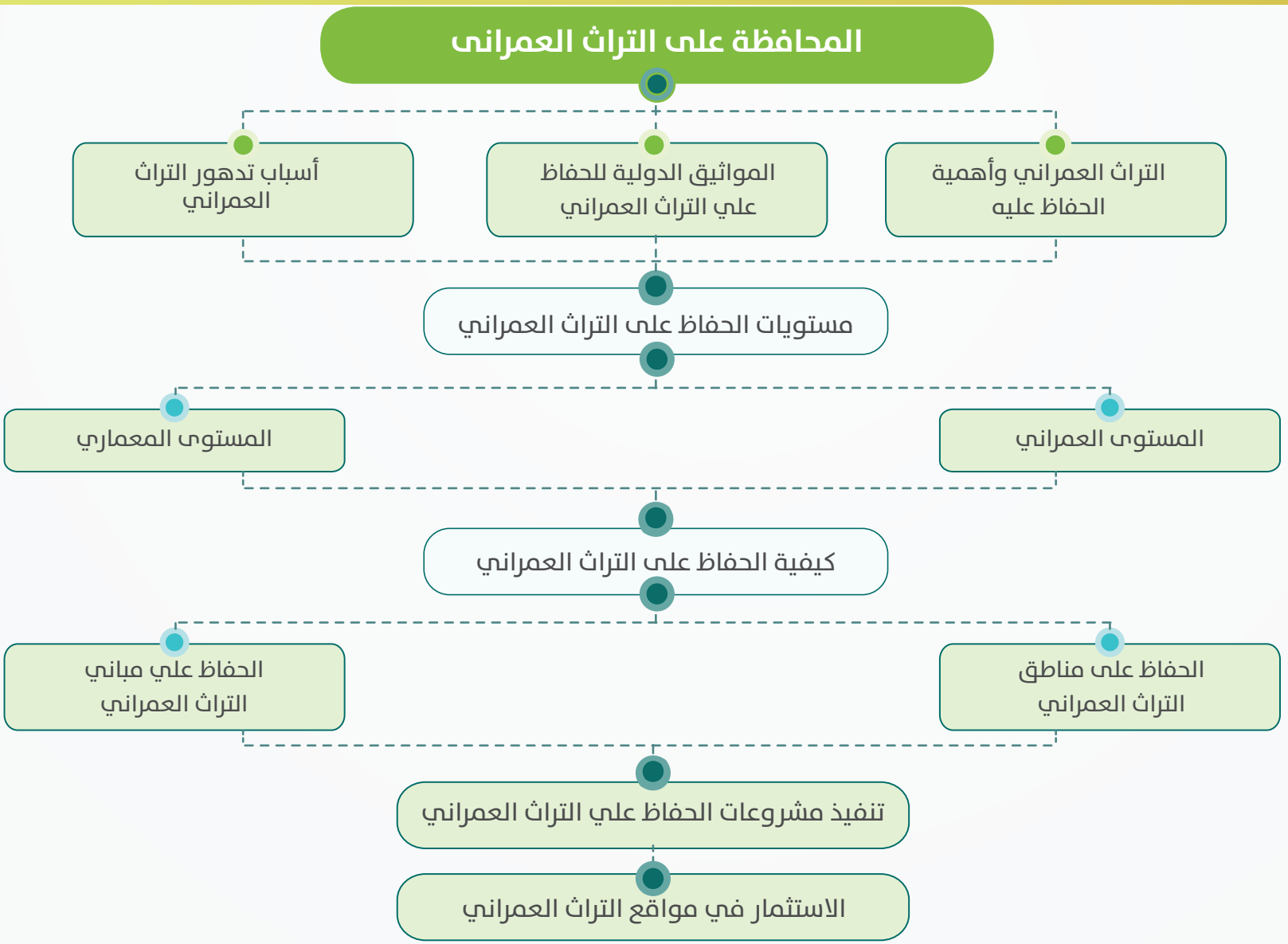
وهي ما تقوم به الحكومة من مشاركة في برامج الحفاظ سواء كانت المشاركة متمثلة في إصدار أنظمة وتشريعات أو إدارة أو تمويل.

مشاركة القطاع الخاص:

وهي ما يمكن أن تقدمه الشركات والمؤسسات الخاصة من دعم لبرامج الحفاظ على التراث العمراني.

الهدف من المحافظة على التراث العمراني:

يهدف الدليل إلى وضع مجموعة من الخطوط العملية المتسلسلة والمبسطة التي تعين مهندس الأمانات والبلديات على القيام بمهمة الحفاظ على التراث العمراني الوطني بالمملكة وذلك من خلال القيام بالمهام المحددة لذلك.


المحافظة على التراث العمرانى
التراث العمراني وأهمية الحفاظ عليه
المواثيق الدولية للحفاظ علي التراث العمراني
أسباب تدهور التراث العمراني
مستويات الحفاظ على التراث العمراني
المستوى العمراني
المستوى المعماري
كيفية الحفاظ على التراث العمراني
الحفاظ على مناطق التراث العمراني
الحفاظ علي مباني التراث العمراني
تنفيذ مشروعات الحفاظ علي التراث العمراني
الاستثمار في مواقع التراث العمراني

١- التراث العمراني وأهمية الحفاظ عليه

١-١مفهوم التراث العمراني:

التراث العمراني هو الجانب المادي من التراث الحضاري ويمثل ذاكرة الأمة بكل ما فيها من أحداث تمت على مر التاريخ وتأثرت بالظروف الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والبيئية ويعكس عمق التفاعل الايجابي للإنسان مع البيئة المحيطة.

١-٢ التراث العمراني بالمملكة:

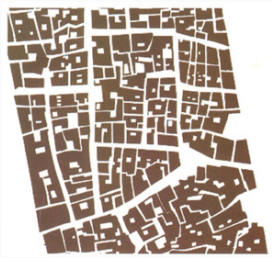
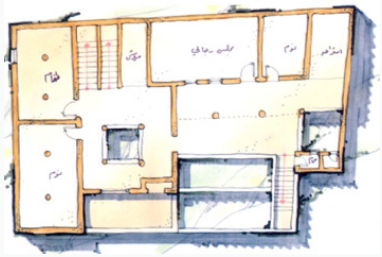
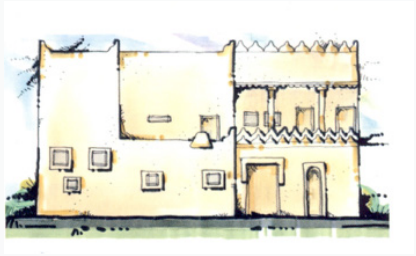
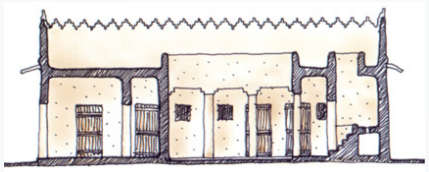
تزخر المملكة العربية السعودية بثروة من التراث العمراني المنتشر في جميع أرجاء المملكة والمتنوع فمنه ما يرجع إلى أحداث في الأمم السابقة مثل مدائن صالح بالعلا والأخدود بنجران، ومنه ما يرجع إلى الحضارة الإسلامية مثل الحرم النبوي بالمدينة المنورة بالإضافة إلى التراث العمراني المتعلق بالعهد الحديث.

١-٢-١ أهداف دليل برنامج التراث العمراني:

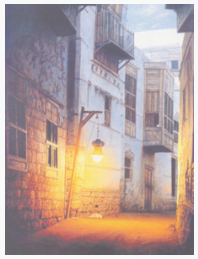
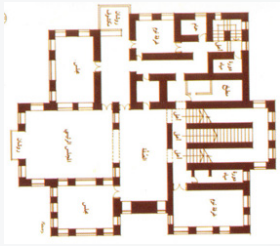
١. إيجاد قاعدة سليمة لدراسات الحفاظ.
٢. تسهيل مهمة اتخاذ القرار الصحيح حيال الحفاظ أو الإزالة.
٣. التمهيد لوضع الأسس التي يمكن من خلالها الحفاظ على مناطق التراث.
٤. الوصول إلى تقييم شامل للأنماط التقليدية ووضع الخطوط الإرشادية لعمليات التصميم العمراني.
٥. التأكيد على أهمية التراث من خلال إشراك البلديات في هذه العملية.
٦. توجيه وسائل الإعلام إلى أهمية التراث العمراني والحفاظ عليه.

١-٢-٢ نماذج التراث العمراني بالمملكة:

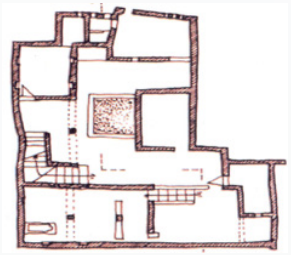
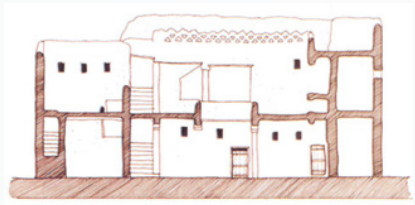
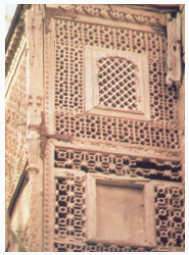
تم تقسيم المملكة إلى خمس مناطق دراسية (وسط، شمال، جنوب، شرق وغرب) ، كما هو موضح بالأشكال التالية:

نماذج التراث العمراني في وسط المملكة	
النسيج العمراني	
التصميم المعماري	 
التفاصيل	

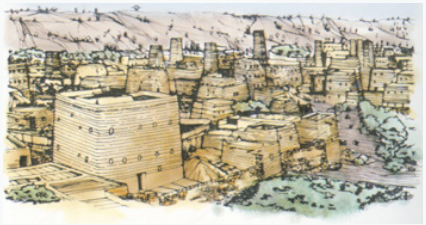
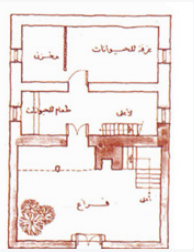
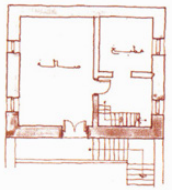
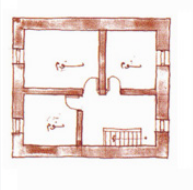
نماذج التراث العمراني في غرب المملكة

النسيج العمراني		
التصميم المعماري		
التفاصيل		

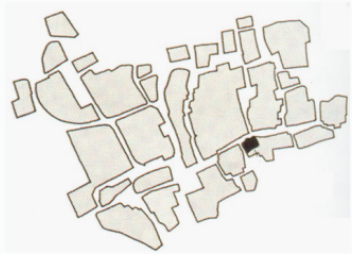
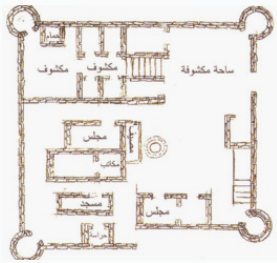
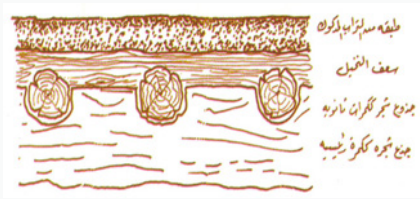
نماذج التراث العمراني في شرق المملكة

النسيج العمراني		
التصميم المعماري		
التفاصيل		

نماذج التراث العمراني في جنوب المملكة

النسيج العمراني	
التصميم المعماري	  
التفاصيل	

نماذج التراث العمراني في شمال المملكة

النسيج العمراني		
التصميم المعماري		
التفاصيل		

١-٣ أهمية التراث العمراني والحفاظ عليه:

التراث العمراني لا يعني فقط المعالم والمواقع الأثرية والمدن التاريخية بل يشمل أيضاً كافة العناصر الأخرى المكونة له في مجالات العلوم والأدب والفنون والحرف التقليدية وكذلك القيم الاجتماعية كما يشمل المعالم والمواقع الطبيعية ذات القيمة والمحافظة على التراث العمراني وتظهر أهميتها في الجوانب التالية:

١-٣-١ كمورد اقتصادي:

- العائد الاقتصادي الناتج عن استثمار مواقع التراث العمراني في مجالات شتى دون الإخلال بقيمتها الأصلية.
- استخدام مواقع التراث العمراني لتكون مقراً لإنتاج وعرض الحرف والصناعات التقليدية.
- الاستثمار في إنتاج مواد البناء المحلية التي أصبحت مطلباً لكثير من المواطنين والمستخدمة في عملية الصيانة والترميم.

١-٣-٢ كأساس لتنمية المجتمع المحلي:

- إعادة الحياة للموقع وإيجاد وظائف لشريحة من المجتمع في أعمال البناء والإدارة والتشغيل.
- فتح أنشطة تنموية جديدة أمام سكان المنطقة (محلات تجارية، مطاعم - هدايا ..... الخ).
- زيادة دخول سكان المنطقة نتيجة لبيع المنتجات المختلفة على زوار تلك المنطقة التراثية.
- توطين مزيد من الخدمات بالمنطقة وتعم فائدتها على المجتمع المحلي ومن الأمثلة الناجحة والتي آتت ثمارها في هذا المجال بلدة رجال المع في عسير.

١-٣-٣ كمورد سياحي:

يعد التراث واحد من أهم عناصر السياحة الثقافية والعالمية ليس لزيارته والإطلاع عليه كصورة من الماضي فحسب وإنما لقدرته على استيعاب عدد من الأنشطة التي فقدتها المدن الحديثة ويحن إليها الكثير، وبذلك

أصبحت مناطق التراث جزءاً مكملاً لحلقة الاقتصاد والترفيه في المدن الحديثة.

١-٣-٤ كأساس للمحافظة على الثقافة المحلية والهوية العمرانية:

التراث العمراني يعتبر شاهداً لما كان يعيشه الآباء والأجداد من حضارة ويعكس ثقافتهم التي كانوا يعيشونها وتكيفهم البيئي وهو رمز لتطور الإنسان عبر التاريخ ويعبر عن القدرات التي وصل إليها في التكيف مع بيئته المحيطة، كما انه شاهد محسوس على التجربة العمرانية التي مر بها الإنسان بإبرازها للمعاني والقيم والهوية العمرانية وبذلك فهو بمثابة النموذج المرجعي لكل أمة تريد أن تحافظ على هويتها الحضارية.

١-٤ أسباب تدهور التراث العمراني:

١-٤-١ العوامل الطبيعية:

تتعدد العوامل الطبيعية التي تلعب دوراً كبيراً في تدهور المناطق والمباني التقليدية) وفيما يلي أهم هذه العوامل:

- الرياح والعواصف.
- الأمطار والسيول.
- التفاوت الكبير في درجات الحرارة بين الليل والنهار وبين فصول السنة.
- اختلاف منسوب مياه الرشح للمياه الجوفية.
- عوامل التلف البيولوجي (النباتات- حشرات- حيوانات).

١-٤-٢ العوامل البشرية:

- هجرة السكان للمباني التقليدية بسبب التغير في الظروف الاجتماعية والثقافية واحتياج الإنسان إلى مباني حديثه بها كافة الاحتياجات الحديثة.

- دخول السيارة وما أحدثته من تغير جذري في النسيج العمراني.
- غياب التنظيم الإداري.

١-٤-٣ العوامل الاقتصادية:

- ضعف الاستثمار في مجالات التراث العمراني.
- ندرة دراسات الجدوى الاقتصادية لمشروعات التراث العمراني.

٢- مستويات الحفاظ على التراث العمراني:

تنقسم مستويات الحفاظ على التراث العمراني إلى مستويين ولكل مستوى منهجيته الخاصة به في عملية الحفاظ سواء كان في مرحلة الدراسات أو مقترحات الحفاظ أو السياسات المتبعة في عملية الحفاظ.

المستوى العمراني: الحفاظ على مناطق التراث العمراني

أ- الأحياء القديمة بالمدن ويقصد بها تلك الأحياء التي تشكل جزءاً من المدن المعاصرة التي انتشر فيها العمران الحديث مثال لذلك الأحياء القديمة بمدن الرياض ومكة المكرمة والمدينة المنورة وجدة.

ب- القرى التقليدية ويقصد بها أي قرية قديمة مازالت تحتفظ بعناصرها ومسمياتها التقليدية الرئيسية بصورة متكاملة ولم تتداخل مع العمراني الحديث ومن أمثلتها قرية الخبراء بمنطقة القصيم.

المستوى المعماري: الحفاظ على مباني التراث المعماري

ويقصد به أي مبنى (أثر) داخل حدود العمران أو خارجها ويعكس أهمية خاصة دينية، حضارية، تاريخية أو معمارية كالمباني السكنية القديمة أو الأبراج القديمة أو القصور أو الأسوار أو المساجد.

٣- كيفية الحفاظ على مناطق التراث العمراني:

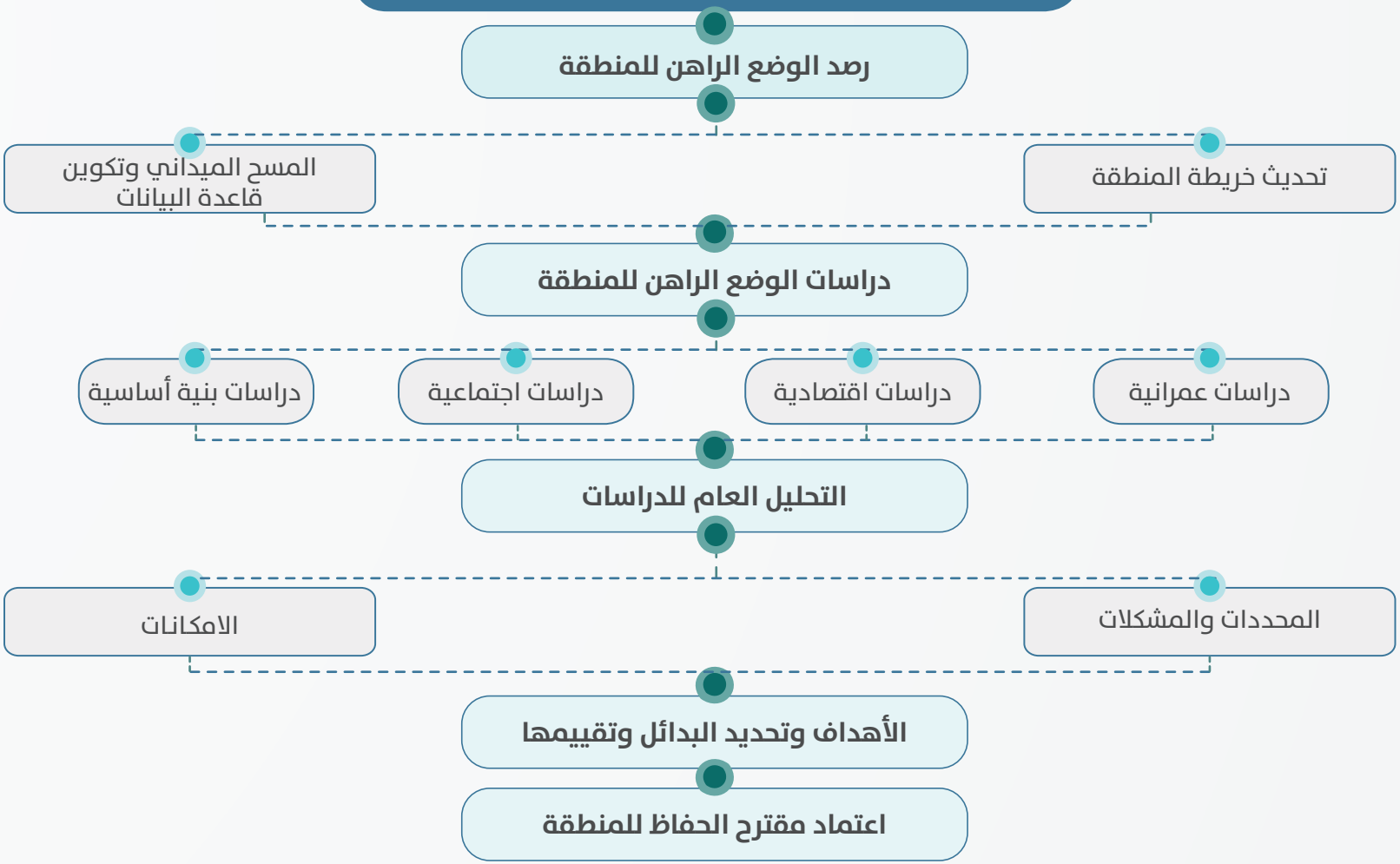
الحفاظ على مناطق التراث العمراني (الأحياء – القرى التقليدية) يتم وفق مجموعة من الخطوات والإجراءات ومن الممكن أن تتم عملية الحفاظ كعملية مستقلة عن العملية التخطيطية بشكل عام مع الأخذ في الاعتبار توصيات المخطط حيال هذه المناطق.

١-٣ معايير تحديد اولويات مناطق التراث العمراني:

يتم تحديد أولويات مناطق التراث العمراني بداخل المدينة أو المناطق والتي يجب الحفاظ عليها ويتم ذلك بناءاً على استخدام مجموعة من المعايير كالآتي:

- عمر المنطقة.
- الأهمية التاريخية.
- حالة المنطقة (نسبة الهدم).
- الطابع العمراني (النسيج العمراني – الكتل والفراغات .. إلخ)
- الطابع المعماري وتفاصيل المباني.
- إمكانية الإستثمار.
- رغبة السكان تجاه الحفاظ.

كيفية الحفاظ علي مناطق التراث العمراني



٣-٢ رصد الوضع الراهن للمنطقة:

٣-٢-١ تحديث خريطة المنطقة:

إن تحديث خريطة الأساس للمنطقة من أولى الخطوات في عملية الحفاظ ويتم التحديث وفقاً للخطوات التالية:

- تجميع الخرائط المساحية المتاحة بمقياس رسم مناسب ١/٥٠٠ أو ١/ ١٠٠٠ سواء كانت في صورة رقمية أو ورقية.
- تحويل الخرائط إلى صورة رقمية باستخدام البرامج المتخصصة وإدخالها على الحاسب الآلي وربطها بالإحداثيات الحقيقية للمملكة.
- مقارنة الخرائط بصورة الأقمار الصناعية الحديثة للمنطقة.
- رفع بعض المعالم الأساسية من الطبيعة لتنسيب الخرائط المنتجة من صور الأقمار الصناعية لها وذلك لرفع مستوى دقة الرسم.
- إنتاج خريطة أساس تحتوي على كافة البيانات (المباني- شبكة الطرق- المعالم الطبيعية).

٣-٢-٢ المسح الميداني وتكوين قاعدة المعلومات:

تعتبر هذه المهمة من أهم الخطوات الأساسية التي يقوم عليها عملية الحفاظ لأي منطقة حيث تعتبر ترجمة لنشاط الإنسان بها، وعلى قدر دقة البيانات وشموليتها يتوقف مستوى دقة الحفاظ على المناطق التراثية.

أ- الهيكل التنظيمي لعملية المسح:

يشتمل الهيكل التنظيمي لعملية المسح على خمسة مجموعات عمل كالآتي:

١- جامعي المعلومات: القيام بأعمال المسح من الطبيعة وتدقيق الحصر بالمكتب ويتم الاعتماد على المهندسين والمساحين المدربين.

٢- وحدة التصوير الفوتوغرافي: تقوم بتصوير جميع المنشآت بالطبيعة بواسطة آلة تصوير رقمية لتخزين الصور ضمن من خلال قاعدة البيانات.

٣- المشرفين: القيام بالإشراف على عملية المسح والتأكيد من دقة العمل ومراجعة استمارات المسح على الطبيعة عن طريق اختيار عينة عشوائية من كل منطقة ومراجعة استمارات المسح والتأكد من مطابقتها للخرائط.

٤- وحدة التفريغ: القيام بتفريغ المعلومات من استمارات المسح إلى خرائط لكل قطعة أرض طبقاً للترقيم المتفق عليه.

٥- وحدة الحاسب الآلي: إدخال وتخزين كافة البيانات بقاعدة البيانات والتي يتم تصميمها بإحدى البرامج المخصصة لذلك حيث تعتبر هذه القاعدة هي الأساس لتطبيق نظم المعلومات الجغرافية للمنطقة.

ب- خطوات المسح الميداني:

- يتم تصميم استمارة للمسح الميداني تشتمل على كافة البيانات.

- يتم تقسيم المنطقة الأساسية إلى مناطق عمل (مناطق فرعية) على خرائط بمقاييس رسم ١/١٠٠٠ لتسهيل عملية المسح الميداني.

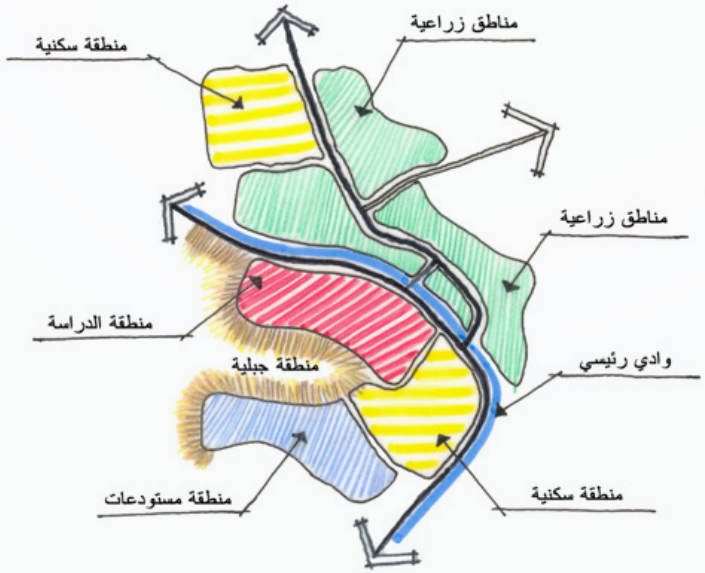
- بداخل المناطق الفرعية يتم التقسيم إلى قطع (بلوكات) كل قطعة (بلوك) له رقم معين وبداخل تلك القطع (البلوكات).

٣-٣ دراسات الوضع الراهن للمنطقة:

٣-٣-١ الدراسات العمرانية:

أ. الموقع وعلاقته بالمناطق المحيطة:

يتم دراسة موقع المنطقة التراثية من خلال دراسة الموقع وما حوله من استخدامات (طبيعية-عمرانية) وطرق الوصول إليه كما هو موضح بالشكل وتحديد المداخل الأساسية للمنطقة والعلاقات بالمناطق المحيطة.



شكل يوضح دراسة الموقع وعلاقته بالمناطق المحيطة

ب- دراسة التطور التاريخي

يتم دراسة التطور التاريخي للمنطقة من خلال فترات زمنية ثابتة بهدف التعرف على التطورات التي طرأت على المنطقة من الناحية العمرانية وتطور الأنشطة بها ومحاولة تفسير ذلك التطور ومدى تأثيره على برنامج الحفاظ المقترح للمنطقة.

ج- دراسة الهيكل العمراني للمنطقة التراثية

تهدف دراسة الهيكل العمراني إلى التعرف على الخصائص العمرانية للمنطقة والتكوين الشكلي والوظيفي والاستخدامات المتجانسة والغير متجانسة ومواقع الأراضي الفضاء التي يمكن استغلالها بالإضافة إلى معرفة اتجاهات وعناصر جذب النمو العمراني وأهم العوائق الطبيعية بمنطقة الدراسة ويتم دراسة الهيكل العمراني من خلال العناصر التالية:

- استعمالات الأراضي.
- حالات المباني.
- ارتفاعات المباني.
- طرق ومواد الإنشاء.
- حالة البنية الأساسية.
- الغطاء النباتي.
- التجمعات الشجرية.
- الطابع العام للنسيج العمراني والكتل والفراغات.

د- الدراسة البصرية

من الدراسات الهامة للمناطق التراثية والتي تساهم بقوة في تأكيد الطابع العمراني للمنطقة وتأكيد الصورة البصرية عند وضع مقترح الحفاظ بهدف تأكيد الصورة الذهنية لدى سكان وزوار المنطقة لسهولة التعرف على هذه المنطقة,ويتم إنتاج هذه الدراسة في صورة خريطة تسمى (الصورة البصرية).

- العلامات المميزة:

وهي مجموعة العناصر المميزة بصرياً والتي تستقر في أذهان الزوار السكان والتي من خلالها يمكن التعرف على المنطقة أو أجزاء بداخلها وهي أما مبنى (مسجد- سوق تجاري- مسكن .... الخ) أو رمز (

مآذن – برج-عمل تشكيلي.... الخ) وتنقسم إلى علامات مميزة رئيسية وعلامات ثانوية.

- المسارات :

ويقصد بها المسارات المستخدمة للمشاة والتي تحتوي على أنشطة معينة تجعلها دائماً في حالة استخدام بالإضافة إلى ارتباطها بمداخل المنطقة الرئيسية وتنقسم إلى مسارات رئيسية ومسارات ثانوية.

- نقاط التجمع:

ويقصد بها تلك الفراغات (الساحات) التي تتوسط المنطقة ولابد أن تكون مرتبطة بنشاط معين (تجاري- إداري- ترفيهي - ديني) أو مرتبطة بمباني ذات استخدام خاص ويتم تصنيفها إلى نقاط تجمع رئيسية وثانوية.

- البوابات:

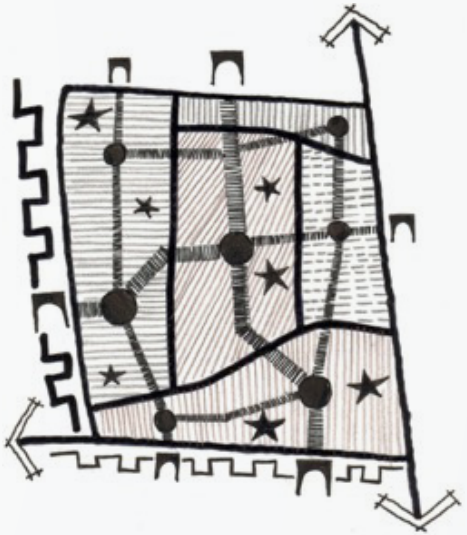
وهي نقاط الدخول الرئيسية للمنطقة من خلال المسارات ويتم تصنيفها إلى بوابات ثانوية.

- الأحياء:

وهي المناطق الفرعية المتجانسة عمرانياً واجتماعياً بداخل المنطقة الرئيسية وتحتوي المنطقة على أكثر من حي بداخلها.

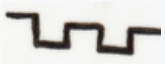
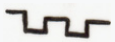
- الحدود:

وهي حدود المنطقة وإما أن تكون طبيعة (جبال – وديان ..... الخ) أو تكون صناعية مثل طرق رئيسية وتصنف إلى حدود رئيسية وثانوية.



العناصر البصرية	الرمز في الخريطة البصرية		مثال توضيحي
	رئيسي	ثانوي	
علامات مميزة		مسارات	نقاط تجميع
بوابات		حدود	احياء

العناصر البصرية	الرمز في الخريطة البصرية		مثال توضيحي
	رئيسي	ثانوي	
العلامات المميزة Land Marks			
المسارات Paths			
نقطة التجمع Nodes			
البوابات Gates			

العناصر البصرية	الرمز في الخريطة البصرية		مثال توضيحي
	رئيسي	ثانوي	
الحدود Edges			
الأحياء Districts			

هـ- تحديد المباني ذات القيمة وملكياتها

من خلال عملية المسح الميداني يتم تحديد وتصنيف المباني ذات القيمة التاريخية والتي يمكن تحديد بعض منها لإجراء عمليات الحفاظ عليها طبقاً لبرنامج الحفاظ على المباني التراثية ومن أمثلة هذه المباني (المساجد- القصور-منازل التجار-الخدمات-مباني عامة..... الخ) ويتم تحديد ملكية هذة المباني(حكومية – خاصة - أوقاف).

٢-٣-٣ الدراسات الاقتصادية للمنطقة التراثية:

أ- دراسة الأنشطة بالمنطقة

ويقصد بها الأنشطة التي تتميز بها المنطقة سواء كانت متعلقة بالحرف التراثية (المشغولات المعدنية – صناعات خشبية – صناعات الخزف).

ب- أسعار الأراضي بالمنطقة التراثية:

من الدراسات الهامة في المناطق التراثية حيث يتم على أساسها تقدير التعويضات عن الملكيات الخاصة التي قد تستخدم في تطوير المنطقة بالإضافة إلى أنها إحدى الدارسات الهامة في تحديد جدوى إنشاء المشروعات الاستثمارية ضمن برنامج تطوير المنطقة وفيها يتم تقسيم المنطقة إلى مناطق تفصيلية أصغر يتم تحديد أسعار الأراضي لكل منطقة على حده.

٣-٣-٣ الدراسات الاجتماعية للمنطقة التراثية:

الاهتمام بالجانب السكاني والاجتماعي من الجوانب الهامة التي تساعد على إنجاح برامج الحفاظ على التراث العمراني بالمناطق القديمة ولاسيما دراسة بعض خصائص سكان المنطقة بهدف التعريف على طبيعة السكان وتحديد متطلباتهم وما يناسبهم من برامج التنمية المحلية وتتم الدراسة من خلال بعض العناصر المتمثلة في:

- دراسة عدد سكان المنطقة ومتوسط حجم الأسرة.
- دراسة مستوى دخل الأسرة.
- دراسة النشاط الاقتصادي للسكان.

٤-٣-٣ دراسات البنية الأساسية للمنطقة التراثية:

أ- دراسة شبكة الطرق بالمنطقة ولاسيما تدرجها وعرضها وحالتها ومدى إمكانية توسعتها أوالتعديل فيها مع دراسة أماكن الانتظار العامة والخاصة ومدى كفايتها.

ب- دراسة شبكة المشاة بالمنطقة من خلال عروضها ومدى تعارضها مع الطرق وحالتها ومدى إمكانية تطويرها وتحسينها.

جـ- دراسة مدى تأثير المرافق بالمنطقة (مياه – صرف صحي – كهرباء – اتصالات) ومدى إمكانية تطويرها دون الإضرار بحالة المنطقة التراثية.

٤- التحليل العام:

التحليل العام للدراسات السابقة من الخطوات الهامة التي تسبق مرحلة وضع بدائل مقترحات الحفاظ للمنطقة والتي تهدف إلى رصد المحددات والمشكلات والإمكانات بالمنطقة بهدف الاستفادة منها عند دفع بدائل مقترحات الحفاظ .

٤-١ المحددات والمشكلات:

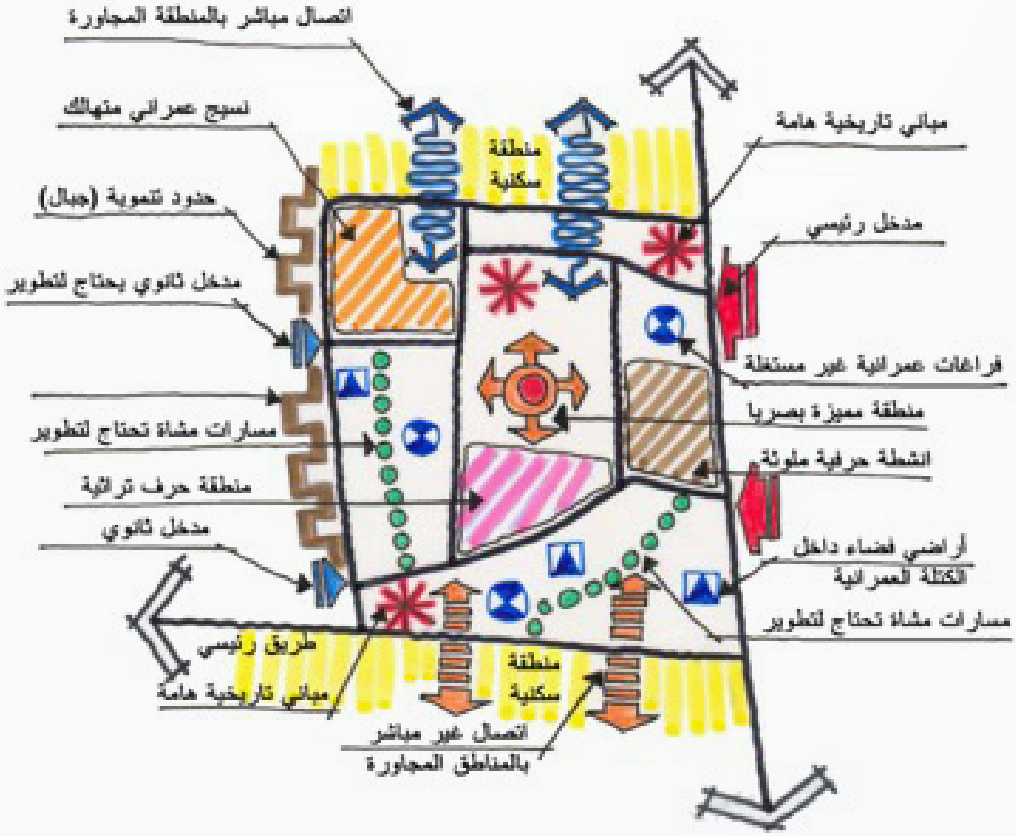
يتم رصد المحددات والمشكلات والإمكانات بمنطقة الدراسة وتحديدها تحديداً تاماً مع محاولة وضع مجموعة من مؤشرات الحلول ونعرض فيما يلي بعض نماذج للمحددات والمشكلات.

- عدم وضوح المداخل الرئيسية للمنطقة.
- شبكة المشاة الرئيسية غير واضحة وتقتصر إلى الرصف والتظليل.
- نقص في مواقف السيارات.
- منطقة مزارع نخيل يحظر الامتداد العمراني عليها.
- طريق رئيسي يمثل حد بصري ووظيفي.
- فراغات وساحات غير مستغلة وظيفياً.
- مجموعة من المباني الآيلة للسقوط.
- أنشطة حرفية مصدر للتلوث السمعي والبصرى.

٤-٢ الإمكانات:

- أراضي فضاء غير مستغلة داخل الكتلة العمرانية.
- منطقة مرتفعة متميزة بصرياً.

- مباني ذات قيمة تاريخية يجب الحفاظ عليها.
- مداخل مميزة بصرياً يجب تأكيدها.
- منطقة ذات نسيج عمراني متميز.
- مسارات مشاة مميزة في الواجهات والتفاصيل.
- منطقة حرف تراثية يجب تنميتها.



شكل يوضح التحليل العام للدراسات

٤-٣ أهداف الحفاظ على منطقة الدراسة:

وضع الأهداف هي الخطوة الأولى في عملية الحفاظ على المنطقة وهي بمثابة معايير التقييم التي من خلالها يتم تقييم البدائل المقترحة للحفاظ على المنطقة وتنقسم الأهداف إلى ثلاث مستويات كالآتي:

٤-٣-١ الأهداف التخطيطية:

- تحقيق التكامل والتوافق بين الأنشطة المقترحة والقائمة.
- التوافق مع الخصائص الطبيعية للموقع.
- إمكانية التقسيم إلى مناطق عمل تفصيلية.
- إمكانية ومرونة التنمية المرحلية.
- تحقيق التكامل والتوافق مع الاستعمالات المحيطة.
- بساطة ووضوح التكوين العام.

٤-٣-٢ أهداف التصميم العمراني:

- الحفاظ على النسيج العمراني ولاسيما المباني التاريخية والمسارات والفراغات مع التقليل من استحداث طرق جديدة.
- تميز التكوين والتشكيل البصري للمنطقة.
- بساطة ووضوح شبكة مسارات المشاة وتوفير عناصر الفرش اللازمة.
- تأكيد الطابع العمراني للمنطقة (الطراز – الواجهات – الألوان..... الخ).
- الحفاظ على المباني ذات القيمة بالعمل على صيانتها وترميمها مع الإبقاء على معالمها التاريخية القديمة.
- التكامل مع حدود ونوعيات ملكيات الأراضي.

٤-٣-٣ أهداف شبكة الطرق ومسارات المشاة:

- تأكيد المداخل وسهولة الاتصال بالشبكة المحيطة
- التدرج الهرمي لشبكة الطرق الداخلية.
- توفير مواقف السيارات اللازمة وطرق تخديم.
- الإقلال من استحداث طرق داخلية حافظاً على النسيج العمراني.
- ارتباط شبكة المشاة الرئيسية بالفراغات والمناطق الخضراء والعناصر البصرية.
- تحقيق الأمن السلامة لشبكة المشاة.
- بساطة ووضوح شبكة المشاة.

٤-٣-٤ الأهداف الاجتماعية والاقتصادية:

- التوافق مع المفاهيم الاجتماعية والدينية.
- توفير الخدمات اللازمة لسكان المنطقة.
- الحفاظ على الحرف التراثية التقليدية وتنميتها.
- الكفاءة والجدوى الاقتصادية لمراحل المشروع.
- الحفاظ على سكان المنطقة الأصليين.

٥- بدائل الحفاظ على المنطقة التراثية وتقييمها واختيار البديل الأمثل:

بناءاً على الأهداف التي تم وضعها للحفاظ على المنطقة وطبقاً للمحددات والمشكلات وامكانات الموقع يتم صياغة مجموعة البدائل المقترحة للمحافظة على المنطقة ويجب أن تقسم هذه البدائل بمجموعة السمات كالآتي :

- الواقعية والقابلية للتنفيذ.
- أن تكون نابعة من الأهداف ومحققة لها بدرجة معينة.
- الاتفاق مع المعدلات والمعايير.

يتم تقييم البدائل بناءاً على الأهداف المقترحة للحفاظ ويتم اختيار البديل الأمثل ليكون هو مقترح الحفاظ و يتم عمل بديل توفيقي يجمع بين مميزات البدائل ويكون هو الحل المقترح.

٦- اعتماد الحل المقترح للحفاظ على المنطقة :

- تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة وممثلي المجتمع المدني والقطاع الخاص.
- يتم تدوين الملاحظات من كافة الجهات ثم القيام بعمل التعديلات اللازمة وإعداد مقترح الحفاظ في صورته النهائية المعتمدة .

٧- نماذج لمشروعات الحفاظ على مناطق التراث العمراني:

١-٧ تطوير الدرعية التاريخية:

- تطل بلدة الدرعية على وادي حنيفة كما هو موضح بالشكل وتقديراً لأهميتها التاريخية باعتبارها عاصمة الدولة السعودية الأولى ونظراً لاحتوائها على كثير من العناصر التراثية ذات الأهمية الوطنية فقد صدرت الموافقة على البرامج المقترحة للتطوير عام ١٤١٩هـ.
- قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على المحافظة على النسيج العمراني للمنطقة التاريخية وإعادة توظيفه بما يخدم الأنشطة المختلفة وتوفير مقومات التنمية الثقافية والاجتماعية والاقتصادية بالمنطقة وإلى تشجيع الاعتماد على الخبرات المحلية في التنمية الاقتصادية وتشجيع استعمالات القطاع الخاص في المشاركة في التنمية العمرانية.

وتنقسم منطقة التطوير إلى سبع مناطق رئيسية تتميز كل منها بخصائص عمرانية وأنشطة معينة وهي:

١- المنطقة التاريخية.

٢- المنطقة الثقافية.

٣- المنطقة المركزية.

٤- المنطقة السكنية.

٥- منطقة المزارع الترفيهية.

٦- منطقة وادي حنيفة.

٧- المنطقة الأثرية.

٢-٧ تطوير منطقة قصر الحكم بالرياض:

يمثل مشروع تطوير منطقة قصر الحكم نجاحاً بارزاً في إبراز ملامح الماضي العريق في ثوب عصري ملائم حيث كان حقاً على أبناء هذا البلد أن تحظى منطقة قصر الحكم التي تمثل نواة مدينة الرياض ومنطقة ملحمة تأسيس المملكة بما يليق بمكانتها البارزة من عناية واهتمام يعبر عن وفاء الأبناء لمكانة الآباء وقد قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بإعادة الحيوية والنشاط لوسط العاصمة ليستمر في أداء دوره كمركز سياسي وإداري رئيسي لها ومن أهم مكونات المشروع العناصر التالية:

١- قصر الحكم.

٢- ميدان العدل.

٣- جامع الإمام تركي بن عبد الله.

٤- سوق الديرة.

٥- ساحة المصمك.

٦- سور المدينة القديم وبواباته التاريخية.

٨- كيفية الحفاظ على مباني التراث العمراني:

الحفاظ على مباني التراث العمراني نعني به وقاية الأبنية التاريخية والتراثية المميزة والحفاظ عليها من الأضرار التي تلحق بها من خلال مجموعة من الخطوات العملية ووفق الأساليب العملية المتطورة بهدف إعادة تأهيلها لوظيفة تحقق لها التجدد والاستمرارية.

٩- معايير تحديد أولويات مباني التراث العمراني:

تهدف هذه الدراسات إلى تحديد أولويات الحفاظ على مباني التراث العمراني، ويتم ذلك بناءً على وضع مجموعة من المعايير هي كالتالي:

- عمر المبنى.
- وظيفة المبنى الأساسية
- أهمية المبنى من الناحية التاريخية والعمرانية.
- حالة المبنى (نسبة التهدم).
- التصميم المعماري لفراغات المبنى.
- التفاصيل والنقوش المعمارية.
- الطابع المعماري للمبنى.
- إمكانية الإستثمار للمبنى.
- رغبة المالك تجاه الحفاظ على المبنى.

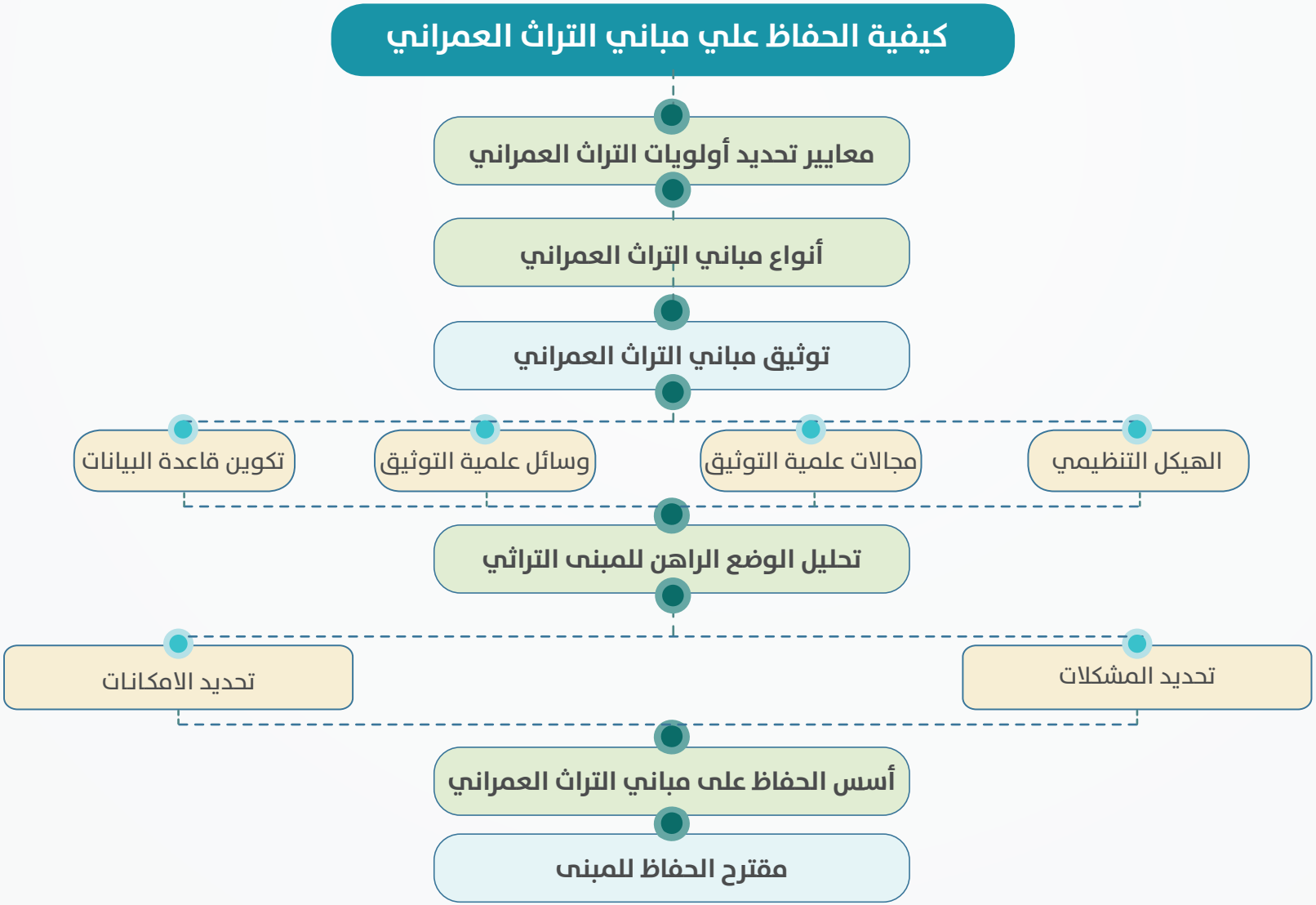
ويأخذ كل معيار وزناً نسبياً خاصاً به (طبقاً للهدف من الحفاظ) بحيث يكون التقييم النهائي للمبنى طبقاً لمجموع النقاط الحاصل عليها، ثم يتم تصنيف المبنى إلى فئات أولى وثانية وثالثة طبقاً للنقاط.

١٠- أنواع مباني التراث العمراني:

يمكن تصنيف مباني التراث التي يتم إجراء عمليات الحفاظ لها إلى عدة أنواع كالآتي:

- المنازل السكنية ذات القيمة التاريخية
- القصور الكبيرة.

- المساجد.
- منازل التجار.
- الأسواق.
- المباني العامة الأسوار والأبراج والقلاع.


كيفية الحفاظ علي مباني التراث العمراني
معايير تحديد أولويات التراث العمراني
أنواع مباني التراث العمراني
توثيق مباني التراث العمراني
الهيكل التنظيمي
مجالات علمية التوثيق
وسائل علمية التوثيق
تكوين قاعدة البيانات
تحليل الوضع الراهن للمبنى التراثي
تحديد المشكلات
تحديد الامكانات
أسس الحفاظ على مباني التراث العمراني
مقترح الحفاظ للمبنى

١١- توثيق مباني التراث العمراني:

التوثيق هو أولى الخطوات الهامة في الحفاظ على مباني التراث العمراني, ويعنى تسجيل كافة المعلومات والبيانات الخاصة بالمباني التراثية بهدف الرجوع إليها عند إجراء عملية الحفاظ , و على قدر دقة البيانات يتوقف مستوى دقة الحفاظ على المباني.

وتهدف عملية توثيق المباني إلى الآتي:

- توفير قاعدة البيانات التي تمكن الباحثين والمخططين وراسمي السياسات من اتخاذ قرارات سليمة تتعلق بعملية الحفاظ .
- تأصيل القيم الحضارية من مباني المدينة التاريخية بهدف الاستفادة منها للمدينة المعاصرة في إظهار التراث الحضاري للعمارة.

١١-١ الهيكل التنظيمي لعملية التوثيق:

ينقسم الهيكل التنظيمي لعملية التوثيق إلى خمس مجموعات رئيسية كالآتي:

أ- جامعي المعلومات

القيام بأعمال التوثيق من الطبيعة وتدقيق الحصر بالمكتب ويتم الاعتماد على المهندسين والمساحين المتخصصين المدربين.

ب- وحدة التصوير الفوتوغرافي

تقوم بتصوير جميع أجزاء المبنى وتفاصيله المعمارية والإنشائية بواسطة آله تصوير رقمية لتخزين الصور ضمن مدخلات قاعدة البيانات.

ج - المشرفون

القيام بالإشراف على عملية التوثيق (المسح) والتأكد من دقة العمل ومراجعة استمارات التوثيق على الطبيعية .

د- وحدة التفريغ

القيام بتفريغ المعلومات والبيانات من استمارات التوثيق وتصنيفها وتجهيزها لقاعدة البيانات طبقاً للأسلوب المتفق عليه.

هـ- وحدة الحاسب الآلي

إدخال وتخزين كافة البيانات والتي يتم تصميمها بإحدى البرامج المخصصة لذلك حيث يتم الاعتماد على هذه القاعدة في تطبيق نظم المعلومات الجغرافية للمبنى.

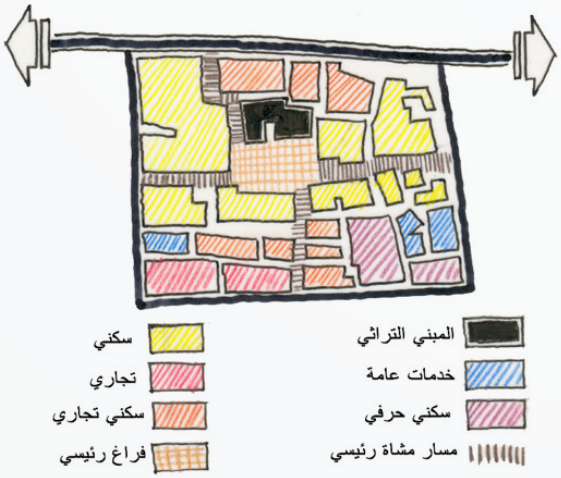
٢-١١ مجالات عملية التوثيق:

يتم إجراء عملية توثيق المبنى التراثي في إطار خمس مجالات رئيسية يحتوي كل منها على مجموعة من العناصر التي يتم دراستها:

أ-البيئة المحيطة بالمبنى

عمرانياً: يتم دراسة البيئة العمرانية المحيطة بالمبنى من خلال دراسة موقع المبنى في المنطقة وطرق الوصول إليه وعلاقته بمسارات المشاة الرئيسية واستعمالات المباني المحيطة مع دراسة عناصر تنسيق المواقع المحيطة بالمبنى (التشجير – الأرضيات - الفرش).

اجتماعياً واقتصادياً: يتم دراسة النشاط الاقتصادي لسكان المنطقة المحيطة بالمبنى وأسعار الأراضي بالمنطقة مع دراسة المستوى الثقافي للسكان ومدى إدراك أهمية المبنى التراثية.



شكل يوضح البيئة المحيطة بالمبنى

ب-التطور التاريخي للمبنى التراثي

- دراسة تاريخ إنشاء المبنى والأحداث التاريخية التي مرت به ومراحل البناء وتكاليفه واستعمالاته قديماً وكذلك معرفة زوار المبنى وجمع ما كتب قديماً وحديثاً عن المبنى.
- رصد وتوثيق كافة الإضافات والتجديدات – إن وجدت – ونوعيتها وتاريخها ومعرفة أسبابها.

ج- التوثيق المعماري للمبنى التراثي

يتم التوثيق المعماري للمبنى من خلال توثيق العناصر التالية:

- المساقط الأفقية لكل المبنى وتشمل الأدوار والأسطح وميول الأمطار.
- الواجهات الخارجية والداخلية بالإضافة إلى الشرفات.
- القطاعات الطولية والعرضية والمناسيب.
- الأفنية والفراغات الداخلية.
- التفاصيل المعمارية والزخارف.
- التشطيبات المعمارية ومواد النهو (الإكساء).
- تحليل علاقات الفراغات واستخدامها.

د- التوثيق الإنشائي للمبنى التراثي

يتم التوثيق الإنشائي للمبنى من خلال توثيق العناصر التالية:

- النظام الإنشائي وطريقة الإنشاء.
- مواد البناء المستخدمة.
- العناصر الإنشائية (أساسات – الجسور – أعمدة ..... الخ).

- القطاعات الطولية والعرضية.
- التفاصيل الإنشائية.
- فحوصات وجسات للتربة.
- التحاليل العملية والاختيارات المطلوبة لمواد الإنشاء (الملوحة – الترسبات – الإجهاد .. إلخ).
- المرافق (كهرباء – مياه- صرف صحي.... الخ).

هـ- توثيق حالة المبنى التراثي واستخدامه

وهي عبارة عن وصف عام للمبنى من خلال تسجيل الاستخدام الحالي للمبنى والحالة الإنشائية (متدهورة – متوسط – جيد) ويتم تحديد الحالة الإنشائية للمبنى بناءً على مجموعة من المعايير يتم وضعها من قبل المختصين، بالإضافة إلى الهدف من إنشاء المبنى والقيمة المعمارية والتاريخية للمبنى.

٣-١١ الوسائل المستخدمة في عملية التوثيق:

هناك مجموعة من الوسائل المتعددة التي يمكن استخدامها في عملية التوثيق وتختلف هذه الوسائل حسب المجالات وعناصر التوثيق المختلفة ومن الممكن أن يحتوى المجال الواحد على أكثر من وسيلة للتوثيق.

٤-١١ تكوين قاعدة البيانات:

قاعدة البيانات إحدى المراحل الهامة في عملية التوثيق والحفاظ وتهدف إلى تسجيل كافة البيانات والمعلومات بصورها المختلفة للاستفادة منها في عمليات الحفاظ مع إمكانية تحديث وتعديل تلك البيانات مستقبلاً وفقاً لما يطرأ على المبنى من تطوير كما يمكن الاستفادة من قاعدة البيانات في استخدام برامج نظم المعلومات الجغرافيةGIS عند القيام بعمليات تحليل للبيانات.

١٢- تحليل الوضع الراهن للمبنى التراثي:

بعد الانتهاء من عملية توثيق كافة بيانات الوضع الراهن للمبنى وبالاستعانة بقاعدة البيانات والبرامج المخصصة لذلك يمكن تحليل تلك البيانات وتحديد كلاً من المشكلات المختلفة التي يعاني منها المبنى والامكانات المتاحة.

١-١٢ تحديد المشكلات:

تنقسم المشكلات التي يمكن أن يعاني منها المبنى التراثي إلى عدة مستويات موضحة كالتالي بالأمثلة وليست على سبيل الحصر:

أ- مشكلات البيئة المحيطة بالمبنى

- تهالك النسيج العمراني المحيط بالمبنى.
- صعوبة الوصول للمبنى.
- عدم ارتباط المبنى بطرق خدمة أو مسارات مشاه رئيسية.
- تواجد استعمالات محيطة تؤثر سلباً على المبنى ولا تتناسب مع أهميته.
- صعوبة إدراك المبنى بصرياً.
- عدم إدراك سكان المنطقة لقيمة المبنى وأهميته التراثية.

ب- مشكلات معمارية

- وجود إضافات بالواجهات غير مدروسة ولا تتناسب مع قيمة المباني التراثية.
- تسرب الرطوبة إلى الواجهات وتساقط أجزاء منها.

- تلاشي بعض الزخارف المعمارية.
- تغير ألوان الدهانات الداخلية والخارجية.
- تهالك في الأرضيات والحوائط الداخلية.
- وجود إضافات أو تعديلات للفراغات الداخلية أو التصميم المعماري للمبنى.

ج- مشكلات إنشائية

- تسرب المياه إلى الأساسات.
- وجود بعض الشروخ في الجسور.
- تهالك في مواسير الصرف الصحي والمياه.
- وجود فواصل بين أجزاء المبنى الإنشائية.
- وجود تعديلات استخدم فيها مواد بناء غريبة وغير متجانسة مع المواد الأصلية للمبنى.

د- مشكلات استخدام المبنى

وهي المشكلات الناتجة عن استخدام المبنى استخدام غير مناسب لقيمته التراثية والتي قد ينتج عنها بعض الأضرار المعمارية والإنشائية تؤثر على سلامة المبنى.

٢-١٢ تحديد الامكانات:

الامكانات التي يمكن أن تتواجد بمباني التراث العمراني التراثية متعددة ومختلفة ومن أمثلة تلك الامكانات ما يلي:

- الموقع المميز للمبنى داخل المنطقة.

- ارتباط المبنى بشبكة المشاة الرئيسية.
- المبنى يمثل عملاً مميزاً في التصميم المعماري والتفاصيل.
- إمكانية استخدام المبنى كموقع سياحي.
- ارتباط المبنى بساحة رئيسية خارجية.
- سهولة التخديم على المبنى.
- سلامة الهيكل الإنشائي للمبنى.
- الزخارف والتشطيبات بحالة جيدة.

١٣- أسس الحفاظ على مباني التراث العمراني:

- إزالة جميع الأعمال المستحدثة من مباني وأرضيات وأسقف وشبابيك وخلافه وإعادة المباني إلى حالتها الأصلية.
- ترميم جميع أجزاء المباني من أساسات وحوائط و لياسات (أعمال الكساء) وشروخ رأسية و أفقية وأرضيات بجميع الأدوار والأسطح وإصلاح جميع عناصر المباني ومعالجتها ضد العوامل الخارجية والداخلية.
- إعادة تأهيل وتوظيف المباني والموقع المحيط بها وذلك طبقاً للتصور النهائي وما يحتاجه من خدمات للزوار من دورات للمياه وشبكة إنارة داخلية وشبكة إنذار ضد الحريق وشبكة هاتف وخلافه.
- تنسيق الموقع العام من الداخل والخارج بأرضيات وأماكن جلوس للزوار وإضافة إلى أكشاك حراسة للموقع ومواقف للسيارات وأماكن زراعة خارجية من أشجار النخيل وخلافه.
- إعداد لوحات تعريفية وإعلامية للزوار عن المباني والموقع العام من الداخل والخارج.
- أعمال الصيانة للمباني والموقع العام التي تضمن استمرارية الأداء الجيد لجميع الخدمات من أعمال صحية وكهربائية وزراعية وخلافه والمحافظة على نظافة الموقع والصيانة الدائمة للأعمال المنفذة بالمباني والموقع العام.

١٤- مقترح الحفاظ على المبنى التراثي:

يتكون مقترح الحفاظ للمبنى من ستة مجموعات كل مجموعة مكونة من عدة عناصر يجب أن تقوم كمستندات رئيسية لمقترح الحفاظ وهي كالتالي:

١-١٤ مخططات الموقع العام للمبنى:

وتشمل خريطة مساحية للمنطقة موضح بها موقع المبنى بالمنطقة ومخططات تنسيق الموقع العام الذي يشمل الطرق وأماكن جلوس الزوار وأماكن الزراعة والأرضيات الحجرية واللوحات الإعلامية والتعريفية والإنارة الخارجية.

٢-١٤ المخططات المعمارية:

وتشمل المساقط الأفقية للمبنى للأدوار و الأسطح ومسقط أفقي لميول الأمطار والواجهات الخارجية والداخلية المناسيب وجداول بمواد النهو المعمارية وجداول الأبواب والشبابيك والأسقف.

٣-١٤ المخططات الإنشائية:

وتشمل المساقط الافقية للنظام الإنشائي والعناصر الإنشائية (أساسات- جسور– أعمده... الخ) والقطاعات الطولية والعرضية مع توقيع الأبعاد الداخلية والخارجية والمناسبة وتحديد مواد البناء المستخدمة.

٤-١٤ مخططات التفاصيل المعمارية والإنشائية:

وتشمل جميع التفاصيل من أرضيات وأسقف وسلالم وأبواب وشبابيك ومداخل وخلافه وكذلك الأشكال المعمارية من شرفات وزخارف ونقوش ويوقع عليها توقيع الأبعاد الداخلية والخارجية والمناسيب.

١٤-٥ مخططات الخدمات:

وتشمل مخططات شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والهاتف والإنذار ضد الحريق والتكييف وخلافه موضحاً عليها جميع تفاصيل هذه الشبكات الرئيسية الخارجية

١٤-٦ مجسم للوضع النهائي:

يجب أن يظهر المجسم كافة التفاصيل للمبنى والموقع العام بمقياس رسم مناسب مع كتابة جميع البيانات.

١٥- سياسات التعامل مع التراث العمراني:

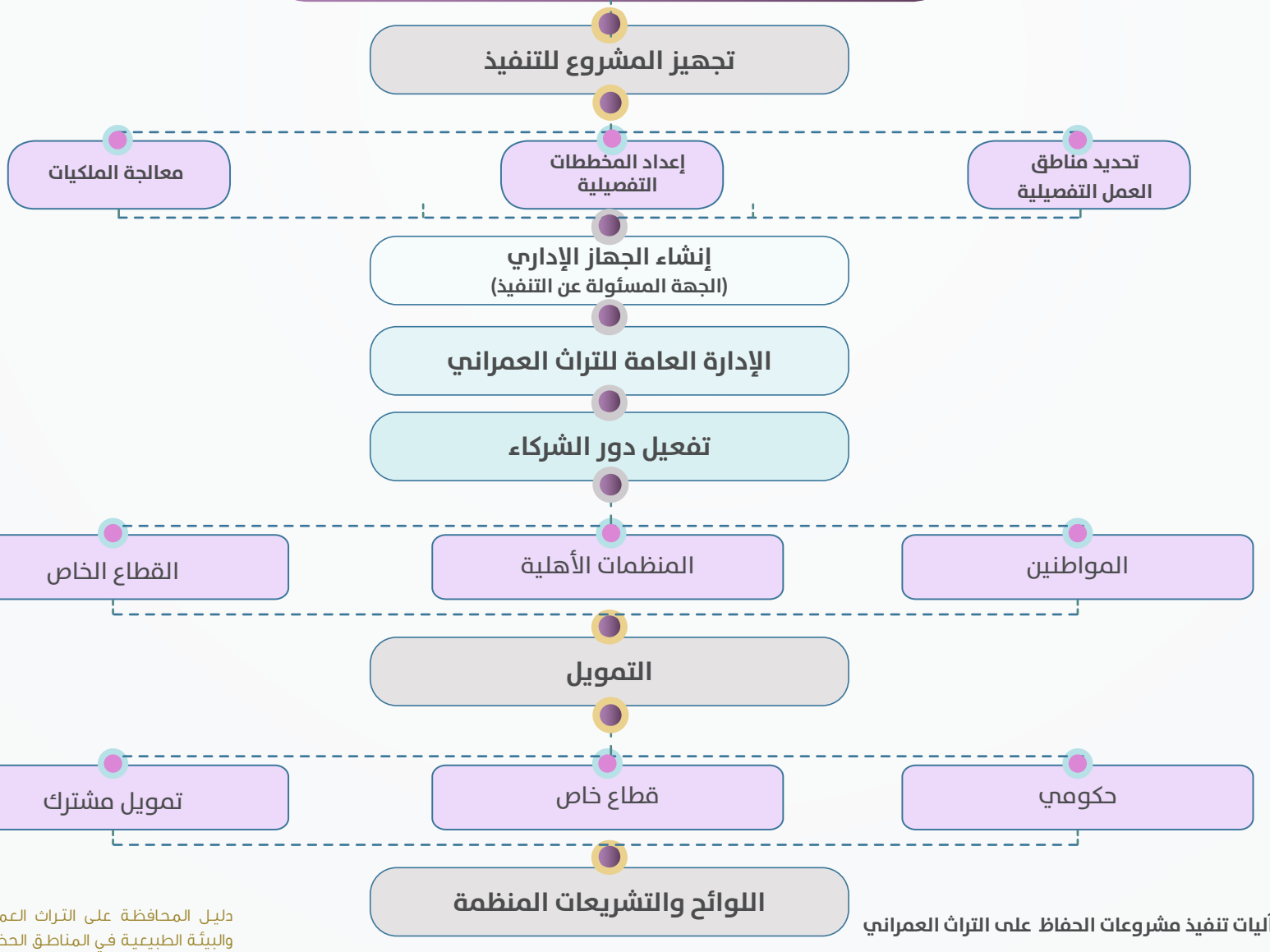
تتعاون وزارة الشؤون البلدية والقروية مع الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني وفق نظام الآثار والمتاحف والتراث العمراني الصادر بالأمر السامي الكريم رقم م/٣ وتاريخ ١٤٣٦/١/٩هـ.

١٦- آليات تنفيذ مشروعات الحفاظ على التراث العمراني:

تعتبر مرحلة التنفيذ من أهم مراحل عملية الحفاظ على التراث العمراني حسب الشكل الموضح حيث يتم تحويل مشروع الحفاظ من مجرد مخططات معتمدة إلى مشاريع منفذه على أرض الواقع وهي من العمليات الصعبة نظراً لكونها تتم بواسطة جهات مختلفة ومتعددة, وتنقسم آليات تنفيذ مشروعات الحفاظ على التراث العمراني إلى خمسة آليات يتم شرح كل منها بالتفصيل على حده.

- تجهيز المشروعات للتنفيذ.
- إنشاء الجهاز الإداري (الجهة المسئولة عن التنفيذ).
- تفعيل دور الشركاء.
- طرق التمويل المقترحة.
- التشريعات والقوانين المنظمة.

آليات تنفيذ مشروعات الحفاظ على التراث العمراني



الفصل الثاني:

المحافظة على البيئة الطبيعية في المناطق الحضرية

مقدمة الفصل الثاني:

البيئة الطبيعية في المناطق الحضرية والتي تشمل أيضاً المناطق المحيطة بالمدن وهي الأراضي الفضاء التي يشكلها حد حماية التنمية، وهي الأراضي الفضاء المفتوحة والتي تفصل الحدود الطبيعية بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية.

وهذه المناطق تخضع لضوابط الاستخدامات والأنشطة الحضرية الاقليمية حصرياً والتي تخدم المدن والريف معا، وهي تشكل فاصلا بين المجتمعات الريفية والحضرية وعلاوة على ذلك يمكن استخدامها كمساحات ومناطق مفتوحة وكفاصل لتغيير أنماط النمو الحضري والحد من التوسع العمراني. وتستخدم هذه المناطق كالأحزمة الخضراء المحمية بشكل دائم، كما تستخدم بشكل كبير للحد من النمو الحضري للمدن، ويساعد بذلك على ملء تقسيمات الأراضي المخططة الفضاء والشاغرة والمتاحة للتنمية داخل النسيج العمراني للمدن، كما يمكن أن يساعد ذلك على زيادة الكثافات البنائية المنخفضة إلى كثافات أكثر كفاءة وإقتصاداً في استهلاك الأرض والبنية التحتية وإحكاما لأنماط مدمجة يمكن استخدامها داخل نسيج المدن لتلبية احتياجات النمو، بدلا من تحويل الأراضي المفتوحة للاستخدامات الحضرية، فإن أنماط أكثر كثافة واستعمالات مدمجة تكون أكثر كفاءة وأقل استهلاكا للأرض بالمقارنة مع نمط الانتشار الممتد والأقل كثافة، وبالإضافة إلى ذلك يمكن أن توفر منطقة الحزام الأخضر ميزة جذب ، وكبوابة ترفيهية لسكان المدن ومجتمع الاقليم. في الوقت نفسه، يمكن أن يشكل الحزام الأخضر رابط فعلي واتصال للصورة البصرية بين أحياء المدن من خلال ممرات ومساحات خطية مفتوحة ، ويمكن للحزام أن يسهل الوصول بين المناطق من خلال مسارات المشاة على الأقدام أو الدراجات ومسارات اللياقة البدنية.

وتتعرض المناطق المحيطة بالمدن وهي الأراضي ذات الموارد الطبيعية كالغابات وأشجار المنجروف في المياه والسبخات والمحميات لموائل الحياة البرية إلى التهديد بالتلوث أو الاستنزاف من قبل الانسان وتوسع المدن وهذه الأراضي في مواردها الطبيعية يمكن للدولة القيام بعدد من الوظائف المفيدة للمجتمع، اثنتان من هذه المناطق الحرجة هي أراضي السبخات والرطبة، والمحميات كموائل وموطن للحياة البرية، ولها وظائف مهمة، بما في ذلك:

وتوفر مناطق الحياة البرية والموائل الفرص الترفيهية كا الصيد، والتصوير الفوتوغرافي. وفي كثير من بيئات المجتمعات الحية والحياة البرية تجذب المتخصصين والباحثين عن هذه المناطق المفتوحة الذين يساهمون بشكل كبير في دعم الاقتصاد المحلي.

كما يمكن أن تساعد المجموعات النباتية في فلترة الهواء الملوث، وتآكل التربة، ولها تأثير كبير في اعتدال المناخ، مثل المساهمة في تخفيض درجة الحرارة وتخفيف حِدة / سرعة الرياح.

تؤدي التنمية والنشاط البشري إلى تغير مناطق كثيرة من الطبيعية وتؤدي إلى زيادة في «قائمة الأنواع المهددة بالانقراض، كما أن زيادة معدل فقدان الموائل يعتبر أكبر تهديد للحياة البرية وحتى أكثر تهديداً من سلوكيات الصيد، والتلوث، أو غيرها من التهديدات.

٢- أهمية المحافظة على المناطق المحيطة بالمدن

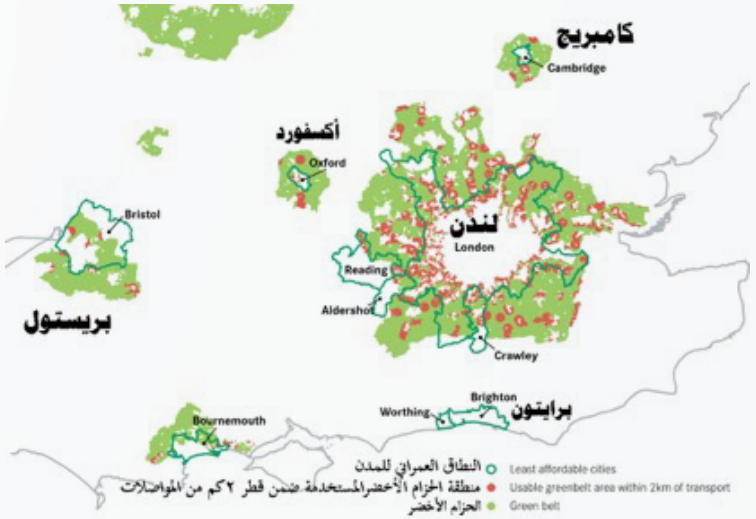
٢-١: وقف التدهور البيئي نتيجة الزحف العمراني

الزحف العمراني هو تحول استخدام الأراضي واستغلال الأراضي المحيطة بالمدن لتحقيق تمدد القرى والمدن، فمشكلة الزحف العمراني على الأراضي المحيطة بالمدن مشكلة عالمية.

وكذلك تلعب وسائل المواصلات دوراً مهماً في زحف العمران على الأراضي المحيطة بالمدن من خلال شق الطرق وإقامة المصانع والمنشآت والأنشطة التجارية على جوانب هذه الطرق، بالإضافة إلى دور العامل السلوكي والمتمثل في رغبة السكان بالسكن في الضواحي خارج المدن.

٢-٢: استخدام المناطق المحيطة بالمدن كحزام أخضر

يرتبط الحزام الأخضر بالطرق الرئيسية ويمكن أن يكون رابطاً بين أقاليم أومتنزهات أو حزاماً واقياً لعزل المناطق العمرانية في المدينة عن مصادر الضوضاء والتلوث، كما يعمل الحزام كمصد للرياح.



الأحزمة الخضراء حول المدن البريطانية

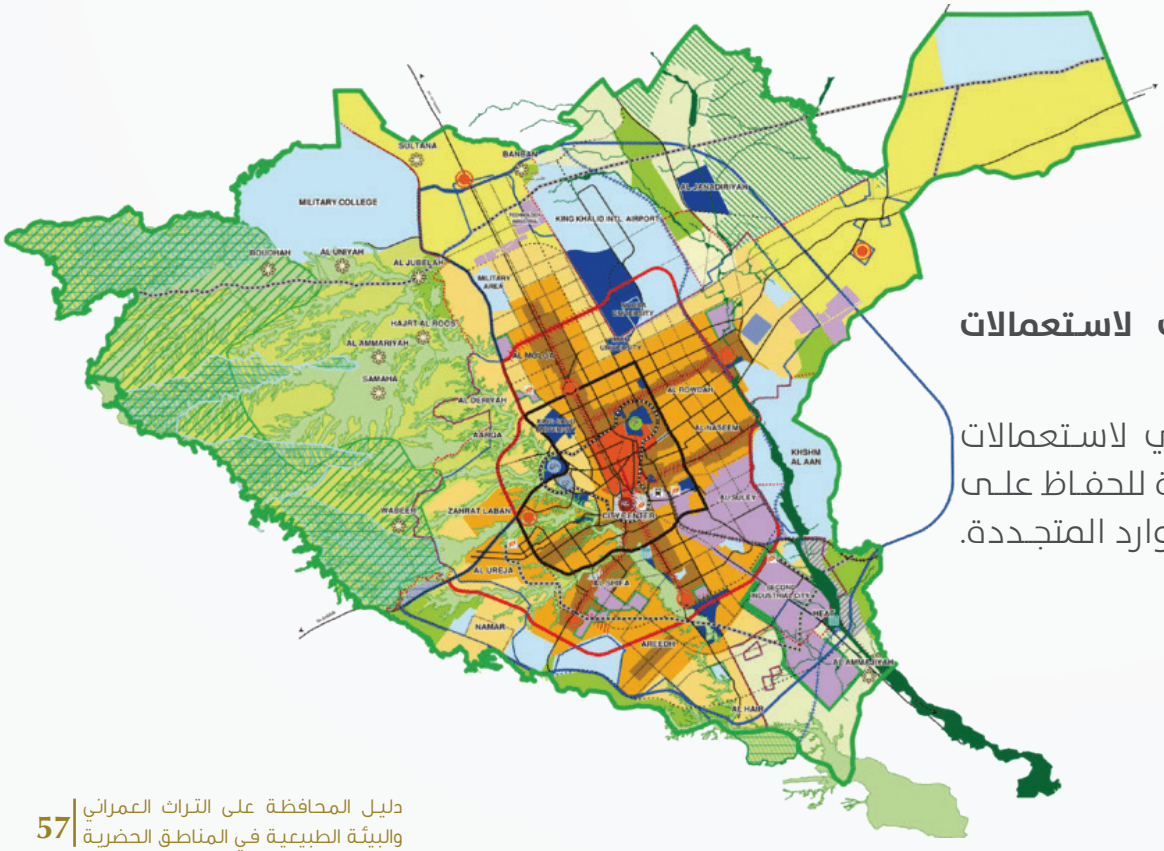
الحزام الأخضر حول مدينة (فيتوريا جاستن) شمال اسبانيا

الحزام الأخضر حول مدينة لندن

٢-٣: المحافظة على الموارد الطبيعية الثابتة والموارد المتجددة

الموارد الطبيعية هي العناصر التي أوجدها الله سبحانه وتعالى لتيسير حياة الإنسان، مثل الغطاء النباتي، والماء، والنفط ومشتقاته، ويجب الحفاظ عليها بأنظمة رادعة منها على سبيل المثال:

- وضع نظام لرعي المواشي.
- منع صيد نوع معين من الحيوانات في حال كان أحد أنواع الحيوانات معرض للانقراض.
- وضع عقوبات رادعة على كل من يقوم بتدمير الغطاء النباتي.



٢-٤: وضع مخطط تنظيمي لاستعمالات الأراضي

يتم وضع مخطط تنظيمي لاستعمالات الأراضي للمناطق الطبيعية للحفاظ على الموارد الثابتة وإنماء الموارد المتجددة.

٢-٥: وضع نظام ترويحي مفتوح للسكان

ويتم من خلاله تهيئة المناطق الطبيعية كمناطق ترويحية مفتوحة جاذبة بمشاركة القطاع الخاص، مثال على ذلك ما تم عمله من قبل هيئة تطوير مدينة الرياض، بتطوير وادي حنيفة.

٦-٢: وضع خطة وبرنامج تنفيذي

يتم إعداد خطة وبرنامج تنفيذي وفق منهجية عمل واضحة، وصياغة التوجهات المستقبلية في كافة قطاعات التنمية، وذلك بالتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة والالتقاء بالمسئولين والأهالي في محافظات المنطقة، والأخذ بعين الاعتبار كافة الخطط والاستراتيجيات الوطنية والمحلية، ومن أبرزها الاستراتيجية العمرانية.

٧-٢: مشاركة القطاع الخاص في التنفيذ والاستثمار

تشجيع القطاع الخاص يتطلب فتح أبواب المشاريع لهذا القطاع وتزويده بأفكار لمشروعات يمكنه إدارتها لسنوات معينة ثم تؤول بعد ذلك ملكيتها للدولة، فالعديد من دول العالم تعمل بهذا النظام حيث يكون العائد سريعا ويغطي التكلفة خلال سنوات قليلة.

وهناك عدة أنماط لاستثمار المناطق الطبيعية لمناطق ترويحية جاذبة للسكان:

أولا: أسلوب الإيجار

يتلخص هذا الأسلوب في قيام شركة بإستئجار أحد المرافق التي تمتلكها الحكومة وتتولى مسؤولية إدارتها اليومية، ويقوم المستأجر بتمويل راس المال وسد النقص في الأصول الثابته وتحتفظ الجهة المالكة بملكية الأصول الثابتة الحالية والمستقبلية، وعادة تتراوح فترة التأجير بين (٥-١٠) سنوات حسب نوع المشروع إذ قد تزيد المدة لتصل إلى أكثر من عشرين سنة.

ثانياً : الامتياز:

ويتضمن هذا النمط أو الأسلوب جميع مظاهر عقد الإيجار إضافة إلى تمويل الأصول الثابتة ويتخذ هذا النمط أحد الأساليب التالية:

- **البناء والتشغيل والتحويل:**

  يتضمن ثلاث مراحل متتابعة، البناء والتشييد وتشغيل المشروع وتحويله إلى الدولة في نهاية المطاف.

- **البناء والتملك والتشغيل والنقل:**

  ويعد هذا النوع أحد أنماط التخصيص الكاملة للقطاع الخاص.

- **البناء والتملك والتشغيل:**

  ويعتبر هذا النوع تملك المشروع مرحلياً وتأجيره تمويلياً للغير ومن ثم إعادة تحويل الملكية إلى الدولة في نهاية مدة الإمتياز.

- **البناء والتملك والتأجير وتحويل الملكية:**

  حيث يتم بناء المشروع وامتلاكه مرحلياً وتأجيره تمويلياً للغير، ومن ثم تحول إعادة الملكية إلى الدولة في نهاية مدة الامتياز.

- **البناء والإيجار والتحويل:**

  يقوم المشروع على قابليته للتأجير سواء كان إيجاراً سنوياً قابلاً للتجديد أو طول فترة الامتياز.

٣: بعض الاستعمالات الحضرية الاقليمية المسموح بإنشائها في المناطق المحيطة بالمدن:

٣-١: النطاق العمراني وعلاقته بالكتلة العمرانية وما يحيط بها

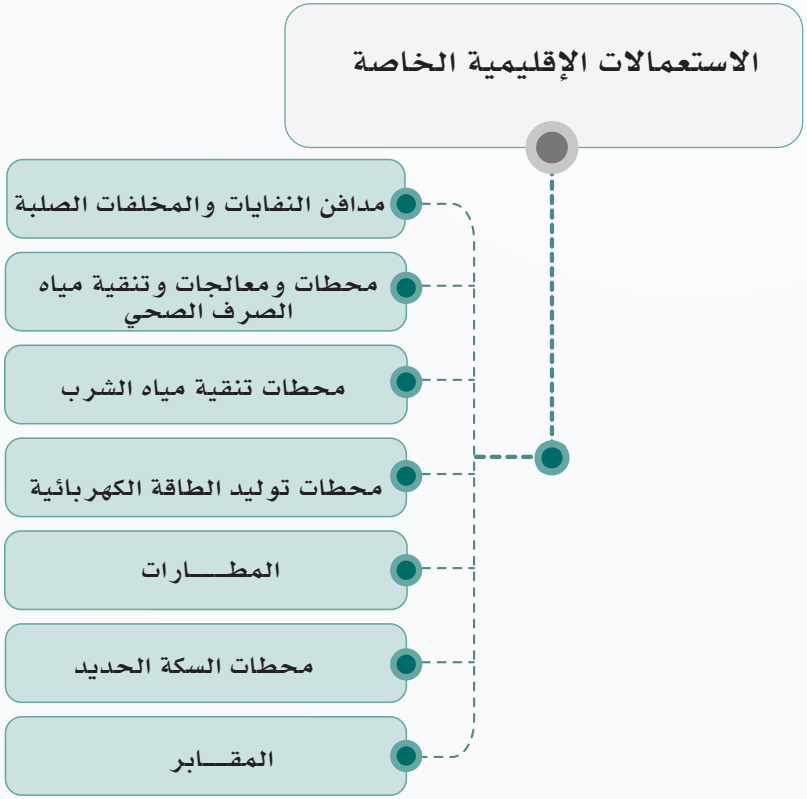
إعتمدت إدارات التخطيط في معظم مدن العالم (النطاق العمراني) الذي يحيط بالكتلة العمرانية للمدن وهدفه الأساسي هو ضبط التنمية العمرانية وتوجيهها التوجيه الصحيح ولاسيما في المستقبل، ومن أهداف النطاق العمراني للمدن:

- تشجيع تنمية الأراضى البيضاء داخل الكتلة العمرانية لتحقيق الاستفادة القصوى من الأراضي المتاحة وشبكات المرافق والخدمات العامة بما يحقق ترشيد الإنفاق.
- الحد من الزحف العمرانى على المناطق المحيطة بالمدن و ذات المردود الاقتصادية مثل المناطق الزراعية والنخيل المثمرة، والمناطق ذات بيئة طبيعة متميزة (كوادي حنيفة في منطقة الرياض) كمتنفس للمدن ...وغيرها.
- الحفاظ على البيئة من خلال التوزيع الملائم وحماية المناطق ذات الطبيعية الخاصة من النمو العمراني من وديان وغابات وخلافه.

- ضبط وإدارة النمو العمرانى فى نطاق مكاني محدد لتحقيق أهداف التنمية ورفع كفاءة استخدام الأرض وحماية البيئة والسيطرة الأمنية.
- توجيه التنمية الحضرية فى حدود نطاق عمرانى مرحلي يحقق ترابط النسيج العمراني والاجتماعي والحد من ظاهرة النمو العشوائي.
- وضوح أولويات التنمية فى المناطق المختلفة وبالتالي الإسهام فى رفع كفاءة وفعالية إدارة التنمية العمرانية للمدن.
- الحفاظ على المناطق المفتوحة المحيطة بالمدن ذات البيئة الطبيعة المتميزة، وكذلك حماية الرقعة الزراعية المتاخمة للكتلة العمرانية فى بعض المراكز الحضرية وكذلك المناطق التاريخية والأثرية والمناطق ذات الطابع البيئي الخاص.

٢-٣: أنواع الإستعمالات المسموح بإنشائها خارج النطاق العمراني:

وضعت إدارات التخطيط أدلة وأسس ومعايير وضوابط لنوع الاستعمالات الحضرية الاقليمية المسموح بإنشائها خارج النطاق العمراني للمدن، والتي تخدم نطاق المدينة الأكبر مع المدن التابعة لها، مع شروط اختيار مواقع تلك الاستعمالات الإقليمية الخاصة والتي تم حصرها من خلال مجموعة من الاستعمالات بلغ عددها سبعة كما هو موضح بالشكل:



وتؤثر هذه الاستعمالات تأثيراً واضحاً على البيئة بوجه عام وعلى الاستعمالات المحيطة بالمدينة بوجه خاص لذا كان من الأهمية حصر تلك الاستعمالات وتحديد المواقع الملائمة لها.

٤- دور المناطق الطبيعية ذات الحساسية البيئية

٤-١: الجزر ذات الطبيعة البكر:

إما بالمحافظة عليها كمحمية بالكامل، أو استخدام جزء منها لعمل مناطق سياحية وفنادق.

٤-٢: مجاري السيول والأودية:

عدم التعدي عليها أو البناء بها، ويلزم عمل حمى حول مجاري السيول والأودية واستخدامها كمناطق ترفيهية مفتوحة.

٤-٣: المناطق الجبلية.

عدم التعدي عليها بالهدم والتكسير مما يتسبب بمشاكل بالمناطق السكنية مستقبلاً عند هطول الأمطار، أو سقوط الصخور على المنازل.

٤-٤: المحميات الطبيعية:

المحافظة على بعض الحيوانات المهددة بالانقراض وعمل محميات لها، أو محميات لحماية الغطاء النباتي.

٤ -٥: الغابات:

إيقاف الزحف العمراني عليها، وعدم قطع الأشجار وسن قوانين لمنع الاحتطاب الجائر.

٥-مراحل وضع برنامج وخطة شاملة لحماية وإعادة تأهيل المناطق الطبيعية المحيطة بالمدن:

٥-١: دراسة الوضع الراهن وتأثير توسع المدن عليها

يتم دراسة الوضع الراهن للمدن وتوسعها، والمحافظة على المناطق المحيطة بها كالأودية والمحميات الفطرية، والغابات، والمناطق الخضراء المفتوحة، والمناطق ذات الطبيعة الجبلية، والمناطق التاريخية ويتم أخذها بالاعتبار بالمحافظة عليها عند توسيع المدن.

٥-٢: الإمكانات والمحددات

يتم استغلال الإمكانات الموجودة بالاستفادة منها وعدم التأثير على المحددات باستنفادها، كالمياه الجوفية مثلاً، وبذلك يتم الاستفادة من مياه الأمطار بعمل مدرجات للمياه تبطيء مجراها ليتم وصولها للمياه الجوفية.

٥-٣: تقييم الأثر البيئي

يتم عمل دراسة للمشروع لتحديد الآثار المحتملة أو الناجمة عن المشروع، لمنع الآثار السلبية وتحقيق المردودات الإيجابية.

٥-٤: اختيار الاستراتيجية الملائمة للمنطقة (الطبيعية)

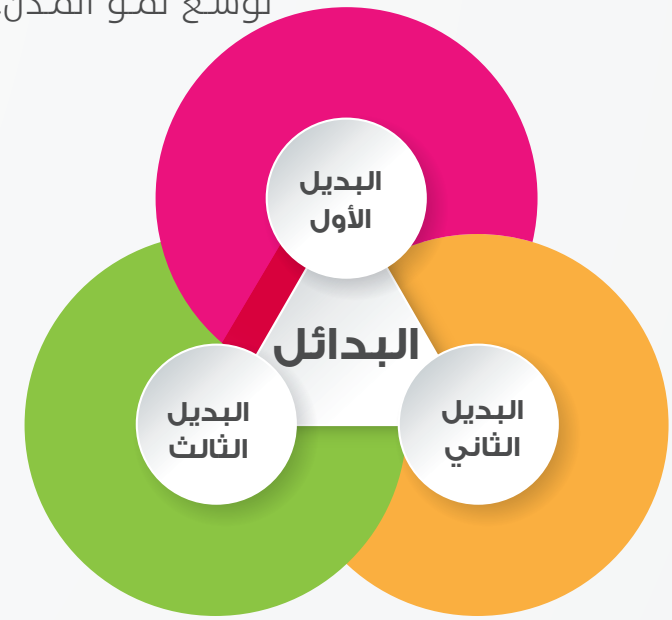
يتم وضع استراتيجية ملائمة للمناطق الطبيعية للعمل بها لكل منطقة وكيفية حمايتها وتطويرها واستغلالها الاستغلال الأمثل بمشاركة القطاع الخاص، وهناك مناطق عديدة:

- الجزر.
- الأودية.
- المحميات الطبيعية.
- الشواطئ والسواحل .. إلخ.

٥-٥: بدائل التطوير والتأهيل والحماية

في أي عملية تخطيطية يتم وضع عدة بدائل ليتم اختيار البديل الأمثل بعد ذلك.

وقبل وضع البدائل يجب دراسة إمكانيات ومحددات الأراضي المحيطة بالمدن ، فهناك الكثير من العوامل المؤثرة على تلك المناطق المحيطة بالمدن ، من أهمها نمو المدينة واتخاذ قرارات تحديد إتجاه نمو المدينة وتوسعها ، والتي تتطلب إعادة تحديث حدود النطاق العمرانى المستقبلي وفهم العوامل المختلفة التى يمكن أن تؤثر على قوة الدفع لنمو المدينة (حجم المدينة ومعدله الزمني واتجاهه)، ويشمل ذلك العوامل المؤثرة على توسع نمو المدن.



٦-٥: وضع المخطط الشامل للتطوير

بعد اختيار البديل الأمثل بمشاركة الجهات ذات العلاقة يتم إعداد المخطط الشامل لتطوير منطقة الدراسة.

إن منهج إدارة الحياة البرية لوحدها لن يحمي مجموعة متنوعة من النباتات والأنواع الحيوانية بدون اتخاذ تدابير تكميلية للحفاظ على احتياطي المناطق المفتوحة كحماية للموائل بشكل كافي.

" الحياة البرية توفر الفرص الترفيهية ليستمتع بها الناس "

* بعض الصور مصدرها مجلة تطوير الرياض.

دليل

المحافظة على التراث العمراني والبيئة الطبيعية في المناطق الحضرية

صفـر ١٤٤١هـ - أكتوبر ٢٠١٩م