نحو نظرية جديدة فى تنمية المجتمعات الجديدة

د / عبد الباقي إبراهيم
كبير خبراء الأمم المتحدة للتخطيط العمراني سابقا

الإتجاه نحو النظرية الجديدة :

بدأ الإتجاه الأول نحو النظرية الجديدة فى السبعينات عند مراجعة المخططات التفصيلية لمناطق الإمتدادات العمرانية لبعض المدن السعودية حيث كانت تطبق أنماط تقليدية لتقسيم الاراضى تتمثل فى مناطق سكنية جديدة تحيطها شرايين الحركة الرئيسية الفاصلة بين المناطق وتتخللها شرايين الحركة الفرعية الداخلية ثم شرايين الحركة الثانوية مكونة شكل "المفروكة" يتوسطها مركز الحى الذى يضم المسجد والخدمات التجارية والإدارية والصحية وتم تقسيم الأراضى للأغراض السكنية بحيث تحتل المساحات الأكبر المحيط الخارجى للمنطقة السكنية مطلة بذلك على شرايين الحركة الرئيسية حول المنطقة ومصرح لها بالإرتفاع الأكبر . وتحتل المساحات الأصغر المناطق الداخلية التى تقل فيها الإرتفاعات تدريجيا إلى أن تصل إلى حدها الأصغر عند مركز الخدمات ، ثم يقوم القطاع الخاص بعد ذلك باستملاك هذه القسائم بهدف البناء عليها عندما تتوفر لدى أعضائه القدرات المالية . وهنا تختلف هذه القدرات من مالك إلى آخر ، الأمر الذى ينعكس بالتالى على القدر الذى يشيده من أدوار البناء المسموح بها فى كل قسيمة , وتختلف معدلات التنفيذ بإختلاف توفر القدرات المالية للملاك , الأمر الذى ينعكس بالتالى على الأوضاع العمرانية للمنطقة السكنية فتبنى بعض القسائم كاملة الأدوار ويبقى البعض منها ذا عدد متغير من الأدوار وكذلك البعض الآخر فضاء دون استغلال الأمر الذى يساعد على تفكك الهيكل العمرانى للمنطقة السكنية وبالتالى تدهور طرقها ومرافقها التى لا تستغل بطاقاتها الكلية خاصة فى المراحل الأولى لعمليات البناء والتعمير وتفقد المنطقة السكنية بذلك قوامها المعمارى والعمرانى وتتعرض استعمالات المبانى فيها للتحولات كنتيجة طبيعية لاسلوب تخطيطها فالعمارات الأكثر إرتفاعا والتى تبنى على المحيط الخارجى للمنطقة السكنية ما تلبث أن تتحول أدوارها الأرضية إلى محلات تجارية وخدمية على جانبى شرايين الحركة الرئيسية المحيطة بالمنطقة .. الأمر الذى يتسبب فى تحول هذه الشرايين من كونها حدودا فاصلة بين المناطق السكنية إلى كونها محاور جامعة للخدمات المركزية للمنطقتين المتجاورتين تقف على جوانبها السيارات وتختل وظيفة الطريق الذى صمم من أجلها وتصبح بمثابة القصبة الرئيسية للحى التى تجمع على جانبيها نصف المنطقة السكنية التى تقف على جانب ونصف المنطقة السكنية التى على الجانب

الاخر. ويفقد مركز الخدمات المخطط له في قلب كل منطقة وظيفته. هذا بالاضافة الى ما تسببه هذه الاوضاع التخطيطية المقلوبة الي زيادة في قيمة الأراضي علي المحيط الخارجي للمنطقة السكنية وتقل تدريجيا حتي مركز الخدمات، مع ما يتبع ذلك من زيادة الكثافة السكانية علي المحيط الخارجي للمنطقة وتقل حتي تصل الي اقل نسبة لها حول مركز الخدمات. وهكذا ينقلب التوجه التخطيطي لتعمير المنطقة السكنية، الامر الذي استدعي البحث عن منظور آخر لتحقيق أهداف التنمية العمرانية على أساس الواقع التنفيذى أو العملى الذى يتناسب مع المقومات العمرانية المحلية للمجتمعات العمرانية الجديدة . والتطور الآخر هنا يختلف إختلافا جذريا عن هذا النمط التقليدى الذى تم تطبيقه فى تخطيط المناطق السكنية الجديدة . بل ربما يأخذ هذا الإتجاه المعاكس تماما .. بمعنى زيادة الكثافة البنائية فى الداخل وخفضها تدريجيا حتى المحيط الخارجى للمنطقة وتحديد القصبة المحورية التى تقسم المنطقة إلى قسمين كمركز للأنشطة التجارية والإدارية والخدمية وتحديد حركة السيارة فيها كعامل لجذب الأنشطة المختلفة وذلك حتى يمكن تخصيصها بعد ذلك للمشاه . من هنا يمكن إيجاد التوازن فى قيمة الأرض على المحور المركزى مع قيمتها على المحيط الخارجى , وبذلك تحتفظ الشرايين الرئيسية التى تحيط بالمنطقة بوظائفها المرورية كفاصل بين المناطق وليس مجمعة لها وما يترتب على ذلك من إقلال من تأثير التلوث البيئى الناتج عن حركة المرور السريعة على الأطراف الخارجية للمناطق السكنية .

من هذه التجربة فى متابعة المخططات العمرانية التى انتقلت من الغرب إلى المدينة العربية ثم تحليلها وتقويمها واثبات عدم ملائمتها للمدينة العربية ثم محاولة وضع البدائل المناسبة لها . من هذه التجربة كانت البداية للبحث عن النظرية الجديدة وما قد يعتريها من العقبات التطبيقية التى ترتبط بالنظم الإدارية والمالية السائدة من ناحية واسلوب إتخاذ القرار بشأنها من ناحية أخرى . هنا برزت أهمية الجوانب التصميمية أو التخطيطية . واستمر البحث عن العديد من التجارب العالمية فى التنمية العمرانية سواء فى الدول التى كانت تحكمها الشمولية أو الدول التى تحكمها الرأسمالية المطلقة فلم يوجد فى أى منها ما يحقق مقتضيات الأوضاع المحلية للمدينة العربية , وكان لابد من البحث عن مصادر أخرى من مصادر العلم والمعرفة فلم يكن هناك أفضل من منهج التوسطية والتعاليم والقيم الحضارية الإسلامية كأساس لتوجيه البحث عن النظرية الجديدة فى إطار المحددات البيئية المحلية للمكان .

وعلى الجانب الآخر من الصورة ومن خلال مشاريع تطبيق المخططات العمرانية على المناطق القديمة والتى تبدأ بشق الطرق الجديدة .. حيث أن التخطيط عادة ما يهمه انسياب حركة السيارات أكثر ما يهمه تأمين حركة المشاه . وشبكة الطرق فى كثير من الأحيان تصمم دون إعتبار للنسيج الاجتماعى العمرانى للمناطق السكنية القديمة والتى تكونت على مر العصور واستقرت مقوماتها الاجتماعية ومكوناتها العمرانية . والطريق الجديد الذى يجذب حركة السيارات يجذب معه حركة التعمير فترفع على

جانبيه العمارات السكنية أولا ثم ما تلبث أن تتحول أدوارها الأرضية إلى الأنشطة التجارية وأدوارها العليا إلى الأنشطة الإدارية وهكذا تتحول الشوارع الجديدة من شرايين للأنشطة المحلية الجديدة ليتحوصل حولها المجتمع على مدى آخر من الزمن بعد أن فقد المجتمع القديم مقوماته الاجتماعية العمرانية التى قطعت بشبكة الطرق الجديدة . وهكذا يتحرك جسم المدينة بطريقة عضوية كلما أصابه عارض حتى يلتئم هيكله الاجتماعى العمرانى ليتحرك من إتجاه آخر . هذه الحركة العضوية للمدينة تجعلها مثل الكائن الحى الذى يتأقلم مع التغيرات التى تطرأ عليه فى حركة عضوية على مدى الزمن . من هنا كانت البداية للبحث عن النظرية التى تعالج هذا الكائن الحى أثناء حركته العضوية سواء كان قائما فى بيئة معينة يحتاج إلى العلاج والإرتقاء أو كان بذرة فى تربة جديدة تحتاج إلى السقيا المستمرة والعناية الدائمة حتى تتضح وتثمر وتصبح قادرة على مقاومة الظروف البيئية والإقتصادية والسياسية ويصبح مفهوم التنمية العمرانية هنا هو عناية مستمرة للمجتمعات الجديدة حتى تصل إلى قوامها الحضرى المتكامل وتستطيع أن تسير أمورها بنفسها حتى تتدخل الدورة الجديدة التى تحتاج فيها إلى العناية المستمرة كغيرها من المجتمعات الجديدة . والتنمية العمرانية بذلك تصبح حركة مستمرة تدفعها أجهزة قائمة قادرة فى حدود اللوائح والتشريعات التى تحكم نمو المدينة . ويأخذ التخطيط العمرانى بذلك إتجاها آخر ليس فى رسم المخططات العامة التى عجزت عن مواجهة المستقبل بقدر ما هو تصميم لاسلوب إدارة وتنظيم وتوجيه الحركة العمرانية على المدى الزمنى عناية بالمجتمعات القائمة ورعاية للمجتمعات الجديدة حتى يستقر قوامها . من هنا بدأت تتبلور النظرية الجديدة .

التجربة التطبيقية والنظرية التخطيطية :

استمر التعامل مع النظرية الجديدة فى مراحلها الأولى من خلال الممارسة العملية لموضع المخططات العمرانية وكان من أهم المشروعات التى تم دراستها فى إطار المنطق الجديد للنظرية هو تخطيط التجمع السكنى رقم (1) شرق القاهرة الذى تم إعداده فى منتصف الثمانينات . فلم يكن المدخل التخطيطى هو العمل على إعداد مخطط عام للمجتمع السكنى بقدر ما هو تصميم المنهج العلمى للتنمية العمرانية مع وضع الهيكل التنظيمى لإدارة التنمية العمرانية كعملية مستمرة . من هنا بدأ الصراع الفكرى بين ما ورد فى نطاق العمل الذى أعد لهذا الغرض الذى ورد فى البديل الذى عرض على المسئول عن المشروع والذى أتاح الفرصة لتقديم البديل الجديد للمشروع ثم تضمينه هذا البديل وفى ضوء تحليل هذا المنهج التطبيقى المقترح وصفت المخططات العمرانية التى تتطلبها كل مرحلة . وذلك بعكس المنهج التقليدى الذى يتم فيه وضع المخطط العام ثم تقسيمه إلى مراحل تنفيذية . وبهذا المنطق يتقدم وضع الإمكانية التنفيذية عن وضع مراحل المخطط العمرانى نفسه حتى يكون قابلا للتنفيذ . والفكر التخطيطى

بذلك لا يعتمد على نتائج الدراسات الاجتماعية والاقتصادية التى عادة ما تبن على معادلات رقمية محددة يصعب تحقيقها فى الواقع , فالواقع هنا متغير بتغير الزمان وبتغير متخذ القرار . كما هو متغير بتغير المعطيات الاقتصادية والاجتماعية التى يصعب التكهن بها , وهذه الحقيقة هى إحدى المعطيات التى ظهرت من التقدم العلمى لحركة التنمية العمرانية للمدن والتجمعات السكنية الجديدة .

قد يستمر الجدل العلمى بين المنهجين المطروحين , المنهج الأول الذى يؤيد ضرورة وضع المخطط العام الذى يحدد مستقبل المدينة الجديدة على مدى قد يصل إلى خمسة وعشرين عاما , ثم تقسيم هذا المخطط إلى مراحل تنفيذية تتولى تنفيذها إدارة تنمية المدينة كما سبق وطبق فى المدن الجديدة فى إنجلترا وفرنسا على سبيل المثال , الأمر الذى لم يحقق أهدافه المرسومة وأدى إلى البحث عن اسلوب آخر يسمح بقدر من المرونة فى التعديل فى ضوء المتغيرات التى تطرأ على عملية التنمية العمرانية كما حدث فى مدينة ميلتون كينز الجديدة . والمنهج التالى المطروح فى النظرية الجديدة والمؤيد لضرورة وضع الخطوات التنفيذية التى يمكن تحقيقها بالتنظيم الإدارى لجهاز التنمية على مدى مراحل بنائه أو تكوينه ثم وضع المخططات العمرانية التى تتلائم مع هذه الخطوات التنفيذية . والهدف هنا هو تقديم وضع منهج إدارة التنمية واقتصادياتها عن منهج التخطيط العمرانى أو بمعنى آخر وضع منهج التخطيط العمرانى على أساس منهج إدارة التنمية واقتصادياتها تأكيدا لواقعية التخطيط أو توثيقا للربط بين النظرية والواقع , الأمر الذى لم يتحقق على مدى الممارسات الطويلة للتخطيط العمرانى . أو أن هناك منهجا آخر يمكنه أن يوائم بين المنهجين المتضادين , الأمر الذى يجعل من هذا التضاد المنهجى أمر يصعب تحقيقه . ويستمر التأكيد على المنهج الذى يسعى إلى بناء النظرية من خلال الواقع ولا تفرض عليه , هذه هى بدايات النظرية الجديدة .

وتأكيدا لنفس المنهج الفكرى فإن النظرية الجديدة تعتمد فى أساسياتها أيضا على نتائج تجارب التنمية العمرانية التى تمت فى المكان حتى تصبح النظرية بذلك مرتبطة ارتباطا كاملا بالواقع المحلى سواء تمت هذه التنمية العمرانية بواسطة الأجهزة الرسمية أو بالوسائل غير الرسمية وسواء كانت هذه النتائج سلبية أو إيجابية فالحركة العمرانية لهذه التجارب ترتبط ارتباطا عضويا بحركة المجتمع التى يتفاعل بها مؤكدا الصفة العضوية للمدينة الأمر الذى لم تتداركه النظرية التقليدية وهذا ما يعطى النظرية الجديدة بعدها المحلى فهى وان كانت عامة فى منهجها فهى خاصة بالمكان الذى تطبق فيه وهى بذلك تنبع من واقع الممارسة على النطاق العام للفكر التخطيطى والنطاق المحلى المرتبط بخصوصيات المكان اجتماعيا وعمرانيا وقد كان ذلك من عناصر التعامل مع النظرية الجديدة من خلال التجربة بسلبياتها وايجابياتها عند وضع التصور المنهجى لاسلوب التنمية العمرانية للتجمع السكنى الجديد رقم (1) شرق

القاهرة والذى اعتمدت نظريته على عاملين أساسيين : الأول فى إسخلاص الظواهر الاجتماعية العمرانية الواقعية لعدد من مشروعات التنمية العمرانية السابقة سواء تمت من خلال أجهزة رسمية أو بطرق غير رسمية والتى تؤكد خصوصية المكان والثانى فى وضع التصور الأقرب للمراحل الواقعية التى يمكن أن تتم فى إطارها عملية التنمية العمرانية بأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والتى توضح المنهج العام للنظرية الجديدة التى تستكمل بعد ذلك بالبناء الاجتماعى الإسلامى للمجتمع الجديد من بداية عملية الاستيطان حتى اكتماله , قال تعالى " والله جعل لكم الأرض بساطا* لتسلكوا منها سبلا فجاجا* " (سورة نوح آية 19 – 20) وقال " ... وأمرهم شورى بينهم ومما رزقناهم ينفقون* " (سورة الشورى آية 38) .

الحركة العضوية للتنمية العمرانية أساس للنظرية :

تتم الخطوات العملية للتنمية العمرانية للمدينة الجديدة بعد مجموعة من الدراسات المتكاملة التى تحدد الموقع فى إطار التخطيط الإقليمى والمقومات المتوفرة للتنمية العمرانية مع المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجديد دون أن يكون محددا لوضع المخطط التقليدى الاستيطانى ومراحله التنفيذية ولكن لتكوين دليل لوضع الخطوات العملية للتنمية العمرانية كعملية مستمرة تحكمها الأسس التنظيمية والإدارية وكحركة عضوية تحكمها طبيعة النمو وخصائصها وما تحتاجه من عناية ورعاية تختلف فى طبيعتها من بدايتها كبذرة ثم كنبتة ثم كشجرة حتى تصل إلى تكوينها كشجرة تعطى ثمارها . وذلك من خلال نظام خاص تتكاثر فيه الخلايا ثم تتجمع فى وحدات أكبر وهكذا على طول الشرايين الرئيسية التى تتفرع منها الشرايين الفرعية مع حركة النمو العضوى للمجتمع السكنى الجديد الذى يواجه الحركة الطبيعية للاستيطان البشرى الذى يتوفر فيه الإسكان حسب الطلب والخدمات الخاصة أولا ثم الخدمات العامة بعد ذلك . وبهذا المفهوم يمكن تصور الحركة العضوية للتنمية العمرانية على الوجه التالى :

1 – يحدد موقع البذرة الأولى للتنمية العمرانية فى مركز الأرض المخصصة للمجتمع الجديد بعد تسويتها وتحديد ملامحها الطبوغرافية ثم تبدأ الخطوات الأولى للتعمير حول الساحة الرئيسية بإنشاء إدارة المشروع وما يتصل بها من قاعات للاستقبال والمعرض الخاص بالتنمية العمرانية من ناحية والمسجد وما يتصل به من خدمات من ناحية أخرى . هذا بخلاف مجمع مبانى الخدمات التجارية والإدارية على أن يمهد الطريق الذى يربط مركز المدينة بالشريان الإقليمى , ثم يتم تشجيره بالإتساع المناسب بجزيرته الوسطى بحيث يمثل عنصرا هاما لجذب الحركة إلى مركز المدينة ويساعد ذلك على إنشاء بعض المشروعات الجاذبة عند نقطة إلتقائه بالطريق الإقليمى لتأكيد المدخل الجديد إلى المنطقة المركزية على أن يتحمل

الطريق الجديد الشبكة المؤقتة للكهرباء والماء القادرة على خدمة المراحل الأولى للتنمية العمرانية وذلك فى إطار منهج النمو العضوى للمدينة كما يوضح فيما بعد .

2 - يتم تحديد مساحات خاصة بالإستثمار السكنى التجارى الإدارى حول المنطقة المركزية مع تحديد التسهيلات التى يمكن أن تمنح للمستثمرين سواء بالنسبة لأسعار الأراضى أو المرافق أو الخدمات أو الضرائب والجمارك , ثم يتم الإعلان عن ذلك بكل وسائل الإعلام المختلفة فى إطار مصدر عام مجسم للمدينة موضحا مقوماتها التنموية . كما تعد برامج خاصة للزيارات المجانية لمركز المدينة مع توفير بعض وسائل الترويح والترفيه والتسويق نهارا أو ليلا وتنظيم المهرجانات العامة فى الساحة المركزية أو حولها وذلك بهدف جذب الحركة إلى موقع المدينة الجديدة وزيادة معدلات التردد عليها من قبل المواطنين من مختلف الفئات للتعرف على المكان وزيارة قاعة العرض المعدة بوسائل الإظهار والإبهار المرئية والمسموعة مع العمل على الإرتقاء بالمستوى التنظيمى والإدارى لإستقبال أفراد المجتمع وإعلامهم بمزايا الاستيطان أو الإستثمار فى التجمع الجديد مع إعطاء مميزات خاصة للرواد الأوائل من المستوطنين أو المستثمرين . وهنا يمكن إسكان العاملين فى إدارة المشروع (الشركة) فهم الأولى بالرعاية مع توفير وسائل الإعاشة اليومية لهم ووسائل النقل لأبنائهم إلى المدارس خارج المدينة حتى يتم بناء المراحل الأولى للمدارس مع النمو العضوى للمدينة وعندما يصل عدد المستوطنين إلى الحجم المناسب يدفع إلى ضرورة إنشاء المدارس وذلك فى إطار النظرية التنموية .

3 - عندما تبدأ الطلائع الأولى للسكان الجدد فى الاستيطان توفر لهم المرافق الخاصة بالنسبة للصرف الصحى أو الإمداد بالمياه حتى يصل عدد المستوطنين إلى الحجم الذى يتطلب إنشاء المرحلة الأولى من شبكات المرافق العامة بإعتبار أن الطريق الرئيسى الموصل إلى مركز التجمع السكنى الجديد هو بمثابة الحبل السرى الذى يغذى المدينة . ومع زيادة الطلب على الاستيطان يتم توفير النماذج الخاصة للمبانى الخاصة أو الاستثمارية التى يتم بناؤها على طول الأفرع الجديدة لحركة المرور المتفرعة من الطريق الرئيسى الذى يمتد هو بدوره إلى الجانب الآخر من مركز المدينة . وسوف تستقطب حركة المرور على الطريق الرئيسى فى المراحل الأولى لتنمية الحركة التجارية تحت المبانى السكنية أو الإدارية على جانبيه من ناحية المركز ثم تستقطب حركة المرور على الطرق الفرعية بعد ذلك نسبة أخرى من الحركة التجارية الفرعية . هذا فى الوقت الذى تستمر فيه ساحة المركز الرئيسى تستعمل للمرور المغذى لمناطق التعمير الأولى إلى أن تصل كثافة النشاط التجارى على جوانب

هذه المحاور إلى الحد الذى يتعارض مع حركة المرور . فى هذه الحالة يمكن توجيه جزء من المرور خارج الأجزاء المتأثرة بهذه الظاهرة فى الطريق الرئيسى أو الطرق الفرعية وتخصيص هذه الأجزاء لحركة المشاه مع تحديد حركة المرور فيها إلى أن يتم منع المرور فيها بعد ذلك وتتحول بالتالى إلى طرق للمشاه يتم تنسيقها بالاسلوب المناسب . وهكذا كلما امتدت حركة العمران على جوانب الطرق الرئيسية أو الفرعية وزادت كثافة النشاط التجارى والإدارى فيها يتم توجيه المرور خارجها جزئيا ثم كليا وتحويل الأجزاء المتأثرة بهذه الظاهرة إلى مسارات لحركة المشاه جزئيا ثم كليا . وهكذا تتحول محاور حركة المرور تدريجيا إلى حركة للمشاه , وتتجه حركة المرور إلى مسارات جديدة يضعف فيها إستقطابها للأنشطة التجارية كظاهرة طبيعية للمدينة . ومع هذا التحول تمتد شبكات المرافق العامة على طول حركة المرور المؤقتة التى تتحول بعد ذلك إلى مسارات للمشاه وبذلك تصبح شبكة المرافق العامة تحت مسارات المشاه حيث يسهل صيانتها وتشغيلها وتبنى مسارات المرور الجديدة بما يتناسب مع الغرض المرورى فقط .

4 - تنظيم النمو العضوى للتجمع الجديد خلال شبكة منتظمة من الخلايا السكنية تسمى وحدات الجوار التى تضم كل منها أربعين جارا فى الإتجاهات الأربعة – (إشارة إلى الحديث النبوى الشريف) بهذا المفهوم – فتضم هذه الوحدات حوالى 800 نسمة تمثل حجم الحارة فى المدينة القديمة على مساحة قدرها حوالى 4 أفدنة طولها 180م وعرضها 90م , وتنظم هذه الخلايا فى صفوف وتتفرع تدريجيا من الطرق الفرعية تباعا وتتكاثر عليها حتى يصل عددها إلى ست خلايا مكونة مجاورة سكنية . وتمتد كل خلية على جانبى طريق خاص بها يفتح من ناحية على الطريق الفرعى الذى يجذب النشاط التجارى للمجاورة السكنية ويفتح من ناحية أخرى على شريط الخدمات الموازى للطريق الفرعى وهو يحتل المساحة التى تمتد موازية للإمتداد العمرانى للخلايا السكنية ليستوعب الخدمات التعليمية والإجتماعية والترفيهية التى تنمو هى الأخرى من خلال تصميماتها المعمارية مع النمو العمرانى للخلايا السكنية . وينظم هذه الحركة المستمرة جهاز التنمية العمرانية للمدينة , والذى يضع البرامج التنفيذية للطرق والبنية الأساسية ومبانى الإسكان والخدمات وينسق بينها بحيث تتحرك كل هذه العناصر فى شكل متكامل مستعينا بذلك بمرفق البناء الذى يبدأ عمله مع بداية أعمال البناء والتعمير . ويرتبط مركز المدينة الجديدة بشريان حركة رئيسى لا يلبث هو الآخر أن يتحول إلى مسار للمشاه بنفس طبيعة التحول التى تطرأ على الطريق الرئيسى الذى يصل إلى مركز المدينة .

5 - يتم تنسيق بين عمليات البناء والتشييد وعمليات الاستيطان بحيث تستوعب الوحدات السكنية الأفواج الواردة للعمل أو الإقامة وذلك فى ضوء الاختيارات المسبقة التى تحدد نوعيات الإسكان ونوعيات العمل . سواء فى قطاع الخدمات التى تشيد تباعا أو فى قطاع الإنتاج الذى توفره المنطقة الصناعية التى تم تنميتها أيضا مع النمو العضوى للمدينة فى شكل خلايا للصناعات النوعية . وهنا يقوم مرفق البناء بدور رئيسى فى مد عمليات البناء والتشييد بالعناصر المعمارية والتجهيزات الفنية ومواد البناء مع التدريب على التشغيل الذاتى للمواطنين الراغبين فى المساهمة بالجهود الذاتية للبناء .

6 - يتم التعامل مع عمليات التنمية العمرانية للمجتمع الجديد بأحدث الوسائل والنظم الإدارية واستخدام البرامج المناسبة فى الحاسبات الآلية لهذا الغرض سواء بالنسبة لتسجيل الرغبات والكميات وإعداد المخططات والتصميمات أو فى برمجة وإدارة المشروعات والاستثمارات أو فى الدراسات الاقتصادية والاجتماعية كل ذلك فى ضوء قاعدة وافية من البيانات والمعلومات خاصة وأن التنمية العمرانية كعملية مستمرة تعتمد فى أساسها على تنظيم وإدارة العمليات أكثر منها على إعداد الدراسات والمخططات البعيدة الأجل . وفى هذا الإطار تتحدد الصيغة القانونية والإدارية لجهاز التنمية العمرانية, كجهاز له كل الصلاحيات الفنية والإدارية والمالية ، الأمر الذى لا يتأتى إلا فى صيغة الشركات المساهمة التى تسعى إلى الاستثمار كما تسعى إلى التعمير فى إطار الاستراتيجية العمرانية للدولة . ويعتبر هذا الجهاز من ناحية أخرى بمثابة جهاز للاستقبال يهدف إلى توطين الفائض السكانى من المدن المزدحمة بالسكان ويوفر لهم كل مقومات الاستيطان البشرى . كما يمكنه الاتصال والتنسيق والتعامل مع أجهزة الإرسال التى تسعى إلى الإرتقاء بالأحياء المزدحمة فى المدن القديمة . الأمر الذى يتطلب جهدا أكبر فى التنظيم والإدارة وإلا فقدت النظرية مضمونها العملى .

7 - تتم أعمال التنمية الاجتماعية للسكان من خلال عملية التنمية العمرانية من بداية التعمير إلى نهايته وهنا تظهر الأهمية التطبيقية لممارسة القيم والسلوكيات الإسلامية حيث أن بناء المجتمع الجديد لا يقتصر فقط على عمليات البناء وتشييده ولكنه فى نفس الوقت يتضمن بناء الإنسان الوافد بداية بحسن الإستقبال والترحاب وتقديم كل الخدمات وتسهيل كل المعاملات بإعتبار أن الدين المعاملة وهذا ما يجب أن يعامل به الوافد الجديد . ويبدأ المسجد دوره فى التثقيف والتعليم الأساسى كما يبدأ دوره أيضا فى تقديم الخدمات الصحية للمستوطنين وبذلك يشعر الإنسان الوافد بالعناية والرعاية التى قد تمتد كذلك الى الرعاية الاجتماعية وتنظيم أساليب التعاون فى البناء والتكافل فى الحياة حتى تظهر الدعوة الإسلامية هنا فى واقعها الملموس أكثر منها فى الوعظ والإرشاد . وتمتد هذه الدعوة هنا إلى تأكيد حقوق الجوار فى الخلايا السكنية

التى تضم كل منها أربعين جارا فى الجهات الأربع . ويمكن لجهاز إدارة التنمية العمرانية أحياء دور المحتسب فى إدارة الشئون البلدية للخلية السكنية أو للمجاورة السكنية. ويدخل فى البناء الاجتماعى للمستوطنين المبادئ الإسلامية التى تدعو إلى النظام والنظافة واحترام الوقت وتقدير العمل والعناية بالطرق ورعاية الشجر ورعاية حقوق الجوار بالنسبة لخصوصية المسكن وتطبيق المبدأ الإسلامى "لا ضرر ولا ضرار" فى العلاقات البنائية, الأمر الذى يتطلب وضع لوائح جديدة لتنظيم المبانى , مع الأخذ فى الإعتبار الخصوصية والعوامل البيئية والاستئجارية للمكان بما يتناسب مع المساحات المختلفة لأراضى البناء , ويمكن لجهاز المدينة أن يضع النظام الخاص بتقسيم الأراضى بحيث يسمح للمستثمر أو راغب البناء من مستويات الدخل المختلفة أن يقتص ما يشاء من مساحة تتناسب مع قدراته الشرائية وتعهده الملزم بالبناء فى فترة محدودة وذلك تبعا لنظام تقسيم وتوزيع الأراضى وبذلك تبقى ملكية الأرض مرهونة بإقامة المبنى , فالبيع والبناء لمن سبق . وهى نفس الظاهرة المطبقة فى الواقع فى مناطق الإسكان العشوائى غير الرسمى . هذا مع الاحتفاظ بحدود الارتفاعات كقاعدة عامة فى الخلية أو المجاورة السكنية دون النظر لسعة الشوارع وان كان من الأجدى استثماريا أن تزيد الإرتفاعات على طول الشارع التجارى الذى يمثل قصبة الخلية أو المجاورة السكنية وهو نفس الشارع الذى يبدأ بتحمل حركة المرور حتى يتشبع بالنشاط التجارى ثم يتحول تدريجيا إلى شارع للمشاه بعد ذلك . وتقل الإرتفاعات على الطرق الخلفية التى تتحول إليها حركة المرور فيما بعد وتمثل الفواصل بين الخلايا أو المجاورات السكنية . وهو المنهج الذى يربط النظرية بالواقع أو بمعنى آخر المنهج الذى يبنى النظرية من خلال الواقع المستخلص من التجارب العملية .

ملخص البحث :

ظهرت الخطوط الأولى للنظرية الجديدة للتنمية العمرانية من واقع الممارسات الطويلة فى حقل التخطيط العمرانى سواء أثناء توجيه التنمية العمرانية للمدن السعودية فى مشروع للأمم المتحدة اختزلت فيه الأدوار التى كانت تقوم بها الشركات الاستثمارية فى وضع المخططات الإقليمية والعامة للمدن الرئيسية وإنتهاء دورها بإنشاء إدارات محلية للتخطيط والتنمية العمرانية هدفها التعامل مع النشاط الجارى من ناحية ووضع برامج التنمية الاقتصادية الاجتماعية العمرانية للمدن من ناحية أخرى وذلك فى الإطار الزمنى للخطط الخمسية للدولة , الأمر الذى يسهل معه تحقيق الهدف من تكامل الخطط الاقتصادية الاجتماعية فى البعد المكانى المحلى والإقليمى . ومن خلال هذه الممارسة الطويلة فى مجال التنمية العمرانية والتى كانت تهدف أساسا إلى ربط النظرية التخطيطية بالواقع التنفيذى من خلال الأجهزة المحلية التى لها صفة الاستمرار والاستقرار مع تقلص دور المكاتب الاستشارية إلا فى حدود

توفير التخصصات والخبرات النادرة فى إطار الهيكل التنظيمى و الإدارى لأجهزة التخطيط المحلى . من هنا بدأ البعد الإدارى والتنظيمى يأخذ الأولوية فى توجيه عمليات التنمية العمرانية وانقلب الفكر التخطيطى بذلك مع وضع المخططات العامة للمدن لتنتظر الأجهزة التى تستطيع تنفيذها أو تحقيق أهدافها إلى وضع الهياكل الإدارية والتنظيمية لأجهزة التخطيط المحلى التى يمكنها التعامل مع النشاط الجارى على المدى العاجل والنشاط المتوقع على المدى القصير للخطط الخمسية والنشاط المتوقع على المدى الزمنى الطويل الأمر الذى يستدعى وضع المخططات العمرانية التى تتناسب مع القدرات التنفيذية للأجهزة المحلية والتطلعات السياسية للمجالس المحلية فى نفس الوقت حتى لا تبعد أهداف التنمية العمرانية عن الأهداف السياسية لمتخذي القرار . من هنا بدأ التفكير فى وضع النظرية العلمية التطبيقية التى تحقق هذا الهدف وتتعامل مع المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية . وكان لابد من التجربة التطبيقية لتثبيت النظرية أو إثباتها كما كان لابد من مراجعة النظريات السابقة خاصة فى بناء المدن الجديدة حتى يمكن تأصيل النظرية الجديدة كمنطلق جديد فى الفكر التخطيطى . وإذا كانت النظرية كما وصفها الخبراء الاوليون قابلة للتطبيق فى كل المجتمعات المتقدمة أو النامية إلا أن قواعدها الأساسية تختلف باختلاف المكان والزمان فالنظرية فى أساسياتها تبعث من الواقع ولا تفرض عليه فهى بذلك تعتبر وليدة الواقع الاقتصادى والاجتماعى والسياسى والبيئى لكل مجتمع , وبدأت التجربة التطبيقية فى مشروع التنمية العمرانية للتجمع السكنى رقم (1) (250.000 نسمة) شرق مدينة القاهرة فى جمهورية مصر العربية . هنا بدأ التعامل مع هذا المشروع من منطلق التجارب المحلية فى مجال البناء والتعمير كمرجع أساسى للنظرية دون الارتكان إلى أى مرجع آخر خارج هذا النطاق وان كان التعامل مع كل النظريات السابقة وتحليلها وتنوعها واثبات قصورها عن التعامل مع الواقع هو الدافع الأساسى للبحث عن النظرية الجديدة .

وإذا كان الغرب قد استطاع من خلال تجاربه أن يضع نظرياته التخطيطية فلا أقل من أن يقدم الفكر العربى نظريته من خلال تجاربه لأن لكل مكان مقوماته وخصائصه ولكل مكان تجاربه التى تعتبر القاعدة التى تبنى عليه نظريته .