المحاضرة رقم (9)

النظرية الجديدة لتنمية المدن الجديدة

***الإشكالية:**

1- المثافقه والتبعية الفكرية – الشجاعة فى تأكيد الواقع العربى فى مواجهة المد الغربى.

2- التواصل المستمر بين الأصالة والمعاصرة الحضارية.

4- المرجعية الغربية الغالبة للمرجعية الإسلامية العربية.

3- الموائمة بين المحلية والعالمية.

4- إلى متى يستمر الإستيراد ومتى يتم التصدير الفكرى (خبرة الطلبة الانجليز).

***البحث عن النظرية:**

1- خلال المتابعة المستمرة والتقييم للتجارب التخطيطية الغربية والمحلية.

2- خلال التحرر من الأسر الذى تفرضه النظرية الغربية – مراجعتها وتقييمها.

3- خلال المرجعية الإسلامية فى القرآن الكريم والسنة المحمدية فى بناء المجتمعات.

4- خلال مراجعة وتقييم العملية التعليمية والدراسية (المعمارى المخطط/ الإجتماعى المخطط).

5-خلال الفكر المتجدد.. المتجرد.

***قواعد النظرية:**

1- فى المجتمعات القادرة على البناء والتعمير بجهودها الذاتية.

2- فى الإستيطان البشرى المتوازن إقتصاديا وإجتماعيا ثم عمرانيا.

3- فى إدارة التنمية المتواصلة والمشاركة الشعبية.

4- فى متابعة النمو العضوى للكيانات العمرانية العربية.

5- فى تحويل محاور الحركة الجاذبة للنشاط البشرى إلى محاور الحركة الفاصلة بين المجاورات.

***آليات النظرية:**

1- الخلية العمرانية المتنامية التى تستوعب وحدة الجوار أو وحدة الخدمات المحلية والمركزية.

2- بناء الإنسان بالتوالى مع بناء العمران فى عملية واحدة تتكامل قيها المستويات.

3- التعبير عن الحرية الجماعية والحرية الفردية فى تفسير الطابع العمرانى.

4- تحديد الأسلوب لإتخاذ القرار بين التوجيه المركزى والإستقلالية المحلية.

5- الإعتماد على المرحلية المتكاملة على مدى البناء الإجتماعى العمرانى.

الإتجاه نحو النظرية الجديدة:

بدأ الإتجاة 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 للاغراض السكنية بحيث تحتل المساحات الأكبر المحيط الخارجى للمنطقة السكنية مطلة بذلك على شرايين الحركة الرئيسية حول المنطقة ومصرح لها بالأرتفاع الأكبر . وتحتل المساحات الأصغر المناطق الداخلية التي تقل فيها الارتفاعات تدريجيا إلى أن تصل إلى حدها الأصغر عند مركز الخدمات، ثم يقوم القطاع الخاص بعد ذلك بإستملاك هذه القسائم بهدف البناء عليها عندما تتوفر لدى أعضائه القدرات المالية. وهنا تختلف هذه القدرات من مالك إلى آخر، الأمر الذي ينعكس بالتالي على القدر الذي يشيده من أدوار البناء المسموح بها فى كل قسيمة، وتختلف معدلات التنفيذ بإختلاف توفر القدرات المالية للملاك، الأمر الذي ينعكس بالتالي 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 الذي يساعد على تفكك الهيكل العمراني للمنطقة السكنية وبالتالي تدهور طرقها ومرافقها التي لاتستغل بطاقتها الكلية خاصة فى المراحل الأولى لعمليات البناء والتعمير وتفقد المنطقة السكنية بذلك قوامها المعماري والعمراني وتتعرض استعمالات المباني فيها للتحولات كنتيجة طبيعية لأسلوب تخطيطها فالعمارات الأكثر ارتفاعا والتي تبنى على المحيط الخارجي للمنطقة السكنية ما تلبث أن تتحول أدوارها الأرضية إلى محلات تجارية وخدمية على جانبي شرايين الحركة الرئيسية المحيطة بالمنطقة.. الأمر الذي يتسبب فى تحول هذه الشرايين من كونها حدودا فاصلة بين المناطق السكنية إلى كونها محاور جامعة للخدمات المركزية للمنطقتين المتجاورتين تقف على جوانبها السيارات وتحتل وظيفة الطريق الذي صمم من أجلها وتصبح بمثابة القصبة الرئيسية للحى التي تجمع على جانبيها نصف المنطقة السكنية التي تقف على جانب ونصف المنطقة السكنية التي على الجانب الآخر . ويفقد مركز الخدمات المخطط له فى قلب كل منطقة وظيفته. هذا بالإضافة إلى ماتسببه هذه الأوضاع التخطيطية المقلوبة إلى زيادة فى قيمة الاراضى على المحيط الخارجى للمنطقة السكنية وتقل تدريجيا حتى مركز الخدمات، مع ما يتبع ذلك من زيادة الكثافة السكنية على المحيط الخارجي للمنطقة وتقل حتى تصل إلى أقل نسبة لها حول مركز الخدمات. وهكذا ينقلب التوجه التخطيطي لتعمير المنطقة السكنية، الأمر الذي استدعى البحث عن منظور آخر لتحقيق أهداف التنمية العمرانية على أساس الواقع التنفيذي أو العملي الذي يتناسب مع المقومات العمرانية المحلية للمجتمعات العمرانية الجديدة. والتطور الأخر هنا يختلف اختلافا جذريا عن هذا النمط التقليدي الذي تم تطبيقه فى التخطيط المناطق السكنية الجديدة. بل ربما يأخذ هذا الاتجاه المعاكس تماما.. بمعنى زيادة الكثافة البنائية فى الداخل وخفضها تدريجيا حتى المحيط الخارجي للمنطقة وتحديد القصبة المحورية التي 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 المركزي مع قيمتها على المحيط الخارجي ، وبذلك تحتفظ الشرايين الذي عرض على مسئول عن المشروع والذي أتاح الفرصة لتقديم البديل الجديد للمشروع ثم تضمينه هذا البديل وفى ضوء تحليل هذا المنهج التطبيقي المقترح وصفة المخططات العمرانية التي تتطلبها

كل مرحلة. وذلك بعكس المنهج التقليدي الذي يتم فيه وضع المخطط العام ثم تقسيمه إلى مراحل تنفيذية. وبهذا المنطق يتقدم وضع الامكاينة التنفيذية عن وضع مراحل المخطط العمراني نفسه حتى يكون قابلا للتنفيذ.والفكر التخطيطي بذلك لا يعتمد على نتائج الدراسات الاجتماعية والاقتصادية التي عادة ما تبنى على معادلات رقمية محددة يصعب تحقيقها فى الواقع، فالواقع هنا متغير بتغير الزمان وبتغير متخذ القرار. كما هو متغير بتغير المعطيات الاقتصادية والاجتماعية التي يصعب التكهن بها، وهذه الحقيقة هي إحدى المعطيات التي ظهرت من التقدم العملي لحركة التنمية العمرانية للمدن والتجمعات السكنية الجديدة.

قد يستمر الجدل العلمي بين المنهجين المطروحين، المنهج الأول الذي يؤيد ضرورة وضع المخطط العام الذي 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 انجلترا وفرنسا على سبيل المثال، الأمر الذي لم يحقق أهدافه المرسومة وأدى إلى البحث عن أسلوب آخر يسمح بقدر من المرونة فى التعديل فى ضوء المتغيرات التي تطرأ على عملية التنمية العمرانية كما حدث فى مدينة ميلتون كينز الجديدة.والمنهج التالي المطروح فى النظرية الجديدة والمؤيد لضرورة وضع الخطوات التنفيذية التي يمكن تحقيقها بالتنظيم الادارى لجهاز التنمية على مدى مراحل بنائه أو تكوينه ثم وضع المخططات العمرانية التي تتلاءم مع هذه الخطوات التنفيذية . والهدف هنا هو تقديم وضع منهج إدارة التنمية واقتصادياتها عن المنهج التخطيط العمراني أو بمعنى آخر وضع منهج التخطيط العمراني على أساس منهج إدارة التنمية واقتصادياتها تأكيدا لواقعية التخطيط أو توثيقا للربط بين النظرية والواقع، الأمر الذي لم يتحقق على مدى الممارسات الطويلة للتخطيط العمراني. أو أن هناك منهجا آخر يمكنه أن يوائم بين المنهجين المتضادين، الأمر الذي يجعل من هذا التضاد المنهجي أمر يصعب تحقيقه. ويستمر التأكيد على المنهج الذي يسعى إلى بناء النظرية من خلال الواقع ولا تفرض عليه، هذه هي بدايات النظرية الجديدة.

وتأكيد لنفس النهج الفكري فان النظرية الجديدة تعتمد فى أساسياتها أيضا على نتائج تجارب التنمية العمرانية التي 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 ايجابية فالحركة العمرانية لهذه التجارب ترتبط ارتباطا عضويا بحركة المجتمع التي يتفاعل بها مؤكدا الصفة العضوية للمدينة الأمر الذي لم تتداركه النظرية التقليدية وهذا ما يعطى النظرية الجديدة بعدها المحلى فهي وان كانت عامة فى منهجها فهي خاصة بالمكان الذي تطبق فيه وهى بذلك تتبع من واقع الممارسة على نطاق العام للفكر التخطيطي والنطاق المحلى المرتبط بخصوصيات المكان اجتماعيا وعمرانيا وقد كان ذلك من عناصر التعامل مع النظرية الجديدة من خلال التجربة بسلبياتها وايجابياتها عند وضع التصور المنهجي لأسلوب التنمية العمرانية للتجمع السكنى الجديد رقم (1) شرق القاهرة والذي اعتمدت نظريته على عاملين أساسيين : الأول فى استخلاص الظواهر الاجتماعية العمرانية الواقعية لعدد من مشروعات التنمية العمرانية السابقة سواء تمت من خلال أجهزة رسمية أو بطرق غير رسمية والتي تؤكد خصوصية المكان والثاني فى وضع التصور الأقرب للمراحل الواقعية التي يمكن أن تتم فى إطارها عملية التنمية العمرانية بأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والتي توضح المنهج العام للنظرية الجديدة التي تستكمل بعد ذلك بالبناء الاجتماعي الاسلامى للمجتمع الجديد من بداية عملية الاستيطان حتى اكتماله، قال تعالى " والله جعل لكم

الأرض بساطاً لتسلكوا منها سبلاً فجاجا " (سورة نوح آية 19-20) وقال أمرهم شورى بينهم ومما رزقناهم ينفقون "(سورة الشورى آية 38).

الحركة العضوية للتنمية العمرانية أساس للنظرية:

تتم الخطوات العلمية للتنمية العمرانية للمدينة الجديدة بعد مجموعة من الدراسات المتكاملة التي تحدد الموقع فى إطار التخطيط الاقليمى والمقومات المتوفرة للتنمية العمرانية مع المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجديد دون أن يكون محددا لوضع المخطط التقليدي الاستيطاني 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 الوحدات أكبر وهكذا على طول الشرايين الرئيسية التي تتفرغ منها الشرايين الفرعية مع حركة النمو العضوي للمجتمع السكنى الجديد الذي يواجه الحركة الطبيعية للاستيطان البشرى الذي يتوفر فيه الإسكان حسب الطلب والخدمات الخاصة أولا ثم الخدمات العامة بعد ذلك . وبهذا المفهوم يمكن تصور الحركة العضوية للتنمية العمرانية على الوجه التالي :

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 مباني الخدمات التجارية والإدارية على أن يمهد الطريق الذي يربط مركز المدينة بالشريان الاقليمى، ثم يتم تشجيره وتنسيقه بالاتساع المناسب بجزيرته الوسطى بحيث يمثل عنصرا هاما لجذب الحركة إلى مركز المدينة ويساعد ذلك على إنشاء بعض المشروعات الجاذبة عند نقطة التقائه بالطريق الاقليمى 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 العضوي للمدينة كمل يوضح فيما بعد.

2- يتم تحديد مساحات خاصة بالاستثمار السكنى التجاري الادارى حول المنطقة المركزية مع تحديد التسهيلات التي يمكن أن تمنح للمستثمرين سواء بالنسبة لأسعار الاراضى والمرافق 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 الارتقاء بالمستوى التنظيمي والادارى لإستقبال أفراد المجتمع وإعلامهم بمزايا الاستيطان أو الاستثمار فى التجمع الجديد مع إعطاء مميزات خاصة للرواد الأوائل من المستوطنين أو المستثمرين. وهنا يمكن اسكان العاملين فى ادارة المشروع (الشركة) فهم الأولى بالرعاية مع توفير وسائل الاعاشة

اليومية لهم ووسائل النقل لابنائهم الى المدارس خارج المدينة حتى يتم بناء المراحل الأولى للمدارس مع النمو العضوى للمدينة وعندما يصل عدد المستوطنين الى الحجم المناسب يدفع الى ضرورة انشاء المدارس وذلك فى اطار النظرية التنموية.

3- عندما تبدأ الطلائع الأولى للسكان الجدد فى استيطان توفر لهم المرافق الخاصة بالنسبة للصرف الصحى او الامداد بالمياه حتى يصل عدد المستوطنين الى الحجم الذى يتطلب انشاء المرحلة الأولى من شبكات المرافق العامة باعتبار ان الطريق الرئيسى الموصل الى 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 الى الجانب الآخر من مركزالمدينة. وسوف تستقطب حركة المرور على الطريق الرئيسى فى المراحل الأولى لتنمية الحركة التجارية تحت المبانى السكنية أوالإدارية 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 الى ان تصل كثافة النشاط التجارى على جوانب هذه المحاور الى الحد الذى يتعارض مع حركة المرور. فى هذه الحالة يمكن توجيه جزء من المرور خارج الاجزاء المتأثرة بهذه الظاهرة فى الطريق الرئيسي أو الطرق الفرعية وتخصيص هذه الاجزاء لحركة المشاه مع تحديد حركة المرور فيها الى أن يتم منع المرور فيها بعد ذلك وتتحول بالتالي الى طرق للمشاه يتم تنسيقها بالاسلوب المناسب . وهكذا كلما امتدت حركة العمران على جوانب الطرق الرئيسية أو الفرعية وزادت كثافة النشاط التجارى والادارى فيها يتم توجيه المرور خارجها جزئيا ثم كليا وتحويل الأجزاء المتأثرة بهذه الظاهرة الى مسارات لحركة المشاه جزئيا ثم كليا. وهكذا تتحول محاور حركة المرور تدريجيا الى حركة للمشاه، وتتجه حركة المرور الى مسارات جديدة يضعف فيها استقطابها للانشطة التجارية كظاهرة طبيعية للمدينة. ومع هذا التحول تمتد شبكات المرافق العامة على طول حركة المرور المؤقتة التى تتحول بعد ذلك الى 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 تصل 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 العناصرفى شكل متكامل مستعينا بذلك بمرفق البناء الذى يبدأ علمه مع بداية أعمال البناء والتعمير. ويرتبط مركز المدينة الجديدة بشريان حركة رئيسى لايلبث هو الآخر أن يتحول الى مسار للمشاه بنفس طبيعة التحول التى تطرأ على الطريق الرئيسى الذى يصل الى مركز المدينة.

5- يتم التنسيق بين عمليات البناء والتشييد وعمليات الإستيطان بحيث تستوعب الوحدات السكنية الأفواج الواردة للعمل أو الإقامة وذلك فى ضوء الإختيارات المسبقة التى تحدد نوعيات الإسكان ونوعيات العمل . سواء فى قطاع الخدمات التي 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 وإستخدام البرامج المناسبة فى الحاسبات الآلية لهذا الغرض سواء بالنسبة لتسجيل الرغبات والكميات وإعداد المخططات والتصميمات أو فى برمجة وإدارة المشروعات والإستثمارات أو فى الدراسات الإقتصادية والإجتماعية 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 الذي لايتأتى إلا فى صيغة الشركات المساهمة التى تسعى الى الإستثمار كمل تسعى الى التعمير فى إطار الإستراتيجية العمرانية للدولة. ويعتبر هذا الجهاز من ناحية أخرى بمثابة جهاز للإستقبال يهدف الى توطين الفائض السكانى من المدن المزدحمة بالسكان ويوفر لهم كل مقومات الإستيطان البشرى.كما يمكنه الإتصال والتنسيق والتعامل مع أجهزة الارسال التى تسعى الى الإرتقاء بالأحياء المزدحمة فى المدن القديمة. الأمر الذى يتطلب جهدا أكبر فى التنظيم والإدارة وإلا فقدت النظرية مضمونها العملى.

7- تتم أعمال التنمية الإجتماعية للسكان من خلال عملية التنمية العمرانية من بداية التعمير الى 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 االتثقيف والتعليم الأساسى كما يبدأ دوره أيضا فى تقديم الخدمات الصحية للمستوطنين وبذلك يشعر الإنسان الوافد بالعناية والرعاية التى قد تمتد كذلك الى الرعاية الإجتماعية 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 الى تأكيد حقوق الجوار فى الخلايا السكنية التى تضم كل منها أربعين جارا فى الجهات الأربع . ويمكن

لجهاز ادارة التنمية العمرانية احياء دور المحتسب فى ادارة الشئون البلدية للخلية السكنية أو للمجاورة السكنية . ويدخل فى البناء الإجتماعى للمستوطنين المبادىء الإسلامية التى تدعو إلى النظام والنظافة وإحترام الوقت وتقدير العمل والعناية بالطرق ورعاية الشجر ورعاية حقوق الجوار بالنسبة لخصوصية المسكن وتطبيق المبدأ الاسلامى " لا ضرر ولا ضرار " فى العلاقات البنائية، الأمر الذى يتطلب وضع لوائح جديدة لتنظيم المباني، مع الأخذ فى الإعتبار الخصوصية والعوامل البيئية والاستئجارية للمكان بما يتناسب مع المساحات المختلفة لأراضى البناء،ويمكن لجهاز المدينة أن يضع النظام الخاص بتقسيم الأراضي 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 الارض مرهونة بإقامة المبنى، فالبيع والبناء لمن سبق.وهى نفس الظاهرة المطبقة فى الواقع فى مناطق الإسكان العشوائى غير الرسمى . هذا مع الإحتفاظ بحدود الإرتفاعات كقاعدة عامة فى الخلية أو المجاورة السكنية دون النظر لسعة الشوارع وإن كان من الأجدى إستثماريا أن تزيد الارتفاعات على طول الشارع التجارى الذى يمثل قصبه 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 بمغنى آخر المنهج الذى يبنى النظرية من خلال الواقع المستخلص من التجارب العملية.