المحاضرة العاشرة

تقييم الوضع الراهن ووضع البدائل التخطيطية

في مشاريع التخرج ذات الصبغة الحضرية

نقاط المحاضرة

1-أهمية تقييم الوضع الراهن.

2-أهمية البدائل التخطيطية.

أ - أهداف البدائل التخطيطية.(4)

ب - أسس صياغة البدائل التخطيطية.(5)

ج - معايير تقييم البدائل التخطيطية.(3)

أولاً -أهمية تقييم الوضع الراهن للمشاريع ذات الصبغة الحضرية:

تعّد خطوة تحليل وتقييم الوضع الراهن في مشاريع التخرج ذات الصبغة الحضرية من الخطوات المهمة التي تتطلب جهداً ووقتاً إضافياً،

وتستدعي قيام الطالب بدراسات و مسوحات ميدانية و استبيانية في بعض الحالات لتشخيص الوضع الراهن وتقييمه.

تكمن أهمية تقييم الوضع الراهن للمشاريع ذات الصبغة الحضرية في النقاط الآتية (5):

1- رصد المشاكل الراهنة في موقع المشروع: عمرانية، طرقية، بيئية، الخ... ومناقشة مسبباتها.

2- بيان الإيجابيات والسلبيات المتعلقة بتوزيع استعمالات الأراضي: الشبكة الطرقية، أنظمة البناء، الأنشطة الاقتصادية، الفراغات الاجتماعية والبيئية...

3- قراءة تأثير المحددات والمؤثرات المختلفة على الوضع الراهن: والتفكير بتحويل التأثيرات الإيجابية إلى فرص وإمكانيات في تطوير وتحسين هذا الوضع، وإزالة التأثيرات السلبية أو تقليصها قدر الإمكان.

4- رصد تأثير الضوابط العمرانية على الصورة البصرية للنسيج العمراني في موقع المشروع المدروس.

5- استخلاص مؤشرات أولية تساعد الطالب في وضع تصور الفكرة التخطيطية للمشروع: والتي يمكن أن تصاغ في بدائل أو سيناريوهات عديدة...

ثانياً -أهمية البدائل التخطيطية للمشاريع ذات الصبغة الحضرية :

يُنظر إلى خطوة وضع البدائل التخطيطية للمشروع الحضري كخطوة مهمة جداً؛ حيث تعتبر البدائل المقترحة أدوات ووسائل تقنية تساعد المخططين في التعبير عن أفكارهم واقتراحاتهم المتعلقة بتحسين الوضع الراهن لموقع أو لمنطقة ما، وفي تحقيق مجموعة من الأهداف والغايات المرتبطة بأهداف خطة أو استراتيجية المشروع.

انطلاقاً من هذه الأهمية، يجب على طالب التخرج بادئ الأمر أن يتعرف على أهداف البدائل التخطيطية. وأسس صياغتها ومقارنتها؛ وذلك ليتمكن من وضع البدائل التخطيطية المحتملة لمشروع تخرجه.

2-1-أهداف البدائل التخطيطية للمشاريع ذات الصبغة الحضرية (4):

يمكن تحديد أهداف البدائل التخطيطية عموماً بما يأتي:

أ- استيعاب استعمالات الأراضي المقترحة: لسد العجز الحالي في مجال الإسكان والخدمات والأنشطة الاقتصادية، ولتوفير الاحتياجات المستقبلية منها.

ب- تحسين الأداء الوظيفي لموقع المشروع من خلال: معالجة المشاكل الراهنة، رفع كفاءة الخدمات وإعادة توزيعها بصورة متوازنة، تحسين الاتصال بين السكن ومراكز الخدمات ووسائط النقل العام ومنظومة الفراغات الاجتماعية والبيئية، تحسين شبكات البنى التحتية...

ج- تحسين الواقع البيئي من خلال معالجة مصادر التلوث البيئي والحد منه: الارتقاء بالبيئة المكانية المتدهورة في المشروع المدروس أو الارتقاء بالأجزاء المتدهورة منها.

د- الاستغلال الأمثل للموارد والإمكانيات المتاحة كالحفاظ على الأراضي الزراعية: والأراضي ذات القيمة المتميزة: الطبيعية أو التاريخية في حال وجودها...

2-2-أسس صياغة البدائل التخطيطية:

تتم صياغة البدائل التخطيطية من ثلاثة عناصر أساسية، هي: شبكة الطرق، التقسيمات أو الوحدات التخطيطية (في حالة المشاريع الحضرية الصغيرة) أو المناطق التخطيطية (في حالة المشاريع الحضرية الكبيرة)، استعمالات الأراضي.

تصاغ البدائل التخطيطية وفق الأسس الآتية (5) :

أ- التعامل مع المسبّبات الجوهرية للمشاكل المختلفة التي يتناولها المشروع.

ب- أسس التقسيم إلى وحدات أو مناطق تخطيطية: التقارب في عدد السكان، التجانس في الخصائص (النسيج العمراني، التركيبة الاجتماعية...)، الحدود الفاصلة بين الوحدات أو المناطق التخطيطية...

ج- أسس شبكة الطرق: التوافق مع شبكة الطرق القائمة، التوافق بين مرتبة الطريق واستعمالات الأراضي الواقعة عليه، التدرج الهرمي للطرق...

د- أسس توزيع استعمالات الأراضي: العلاقات الوظيفية بين الاستعمالات، تناسب الاستعمالات مع قيمة الأراضي وفقاً لقرب الموقع أو بعده عن مركز المدينة، العلاقة مع شبكة الطرق بتقدير حجم الحركة المرورية المتولدة عن الاستعمالات.

هـ - تركيز كل بديل على مدخلٍ (Approach) واحد أساسي:

- **مدخل وظيفي** (الاهتمام بالجانب الوظيفي لاستعمالات الأراضي على حساب بقية الجوانب)،
- **مدخل بيئي** (التركيز على الجانب البيئي)،
- **مدخل اقتصادي** (تركيز البديل على الأنشطة الاقتصادية)،
- **مدخل اجتماعي** (اهتمام البديل بالجوانب الاجتماعية بصورة أكبر من الجوانب الأخرى) ...

يساعد تركيز البديل على مدخلٍ واحد على اجراء المقارنة والمفاضلة بين البدائل المقترحة، وتثقيل النقاط الإيجابية لكل بديل بالنظر إلى درجة تحقيقه للأهداف المطلوبة من المشروع وفق أولوياتها.

يتم رسم البدائل بمقاييس رسم مختلفة بحسب مساحة موقع المشروع؛ حيث يمكن اعتماد مقياس رسم 1/5000 أو 1/10000 مع استخدام "الكودات" اللونية الخاصة باستعمالات الأراضي المتعارف عليها.

2-3-معايير تقييم البدائل التخطيطية:

قد تختلف المرجعيات التخطيطية بعدد ونوعية المعايير الخاصة بتقييم البدائل للمقارنة بينها واعتماد البديل الأنسب، ولكن يمكن تحديد هذه المعايير بما يلي:

أ - إمكانية أو سهولة تنفيذ البديل.

ب - مدى تحقيق الأهداف الخاصة بالمشروع.

ج - الجدوى الاقتصادية للبديل...

يقوم الطالب بتحديد إيجابيات (نقاط القوة) وسلبيات (نقاط الضعف) كل بديل وفق المعايير المذكورة، ومن ثم يقارن ويفاضل بينها لتحديد البديل الأفضل من ناحية تحقيق أهداف المشروع على وجه الخصوص كمعيار ذات أولوية، يليه معيار إمكانية تنفيذ البديل، وأخيراً معيار الجدوى الاقتصادية الذي قد يتطلب من الطالب اللجوء إلى استشارة مختص بالجدوى الاقتصادية للمشاريع الهندسية عموماً...

يشكّل البديل المعتمد أساس المخطط العام (المخطط التنظيمي العام) الذي يتم رسمه عادة بمقاييس 1/1000 أو 1/20000 بحسب مساحة المشروع، ويُفترض بهذا المخطط أن يتوافق مع مكونات البرنامج التخطيطي من جهة، وأن يعكس الأفكار والتوجهات التخطيطية بصورة واضحة من جهةٍ أخرى...