

نحو مبادئ متكاملة لتخطيط وتصميم المنطقة المركزية لمكة المكرمة

عبد المحسن محمود فرحات و طارق علي فدعق

قسم عمارة البيئة و قسم التخطيط الحضري والإقليمي ، مدرسة تصاميم البيئة ، كلية الهندسة
جامعة الملك عبد العزيز ، جدة - المملكة العربية السعودية .

المستخلص . تتناول هذه الدراسة عملية التجديد الحضري بالمنطقة المركزية لمكة المكرمة فتعرض للمشكلات الأساسية ، ثم تحديد الهدف من الدراسة وهو إعطاء مبادئ متكاملة لمواجهة هذه المشكلات ، وبحيث يمكن أن يتجسد في تصميم حضري واع بالطبيعة الفريدة لهذه المنطقة والأبعاد المختلفة المتصلة بها من النواحي الوظيفية ، والثقافية ، والبيئية ، والاجتماعية والاقتصادية . أسلوب البحث يعتمد أساساً على الدراسات الميدانية وتحليل وتقييم الوضع الراهن والدراسات والحلول الأخرى المتاحة لبلورة الإضافة التي يمكن للمبادئ المقترحة تقديمها .

١ . المقدمة

١,١ الخلفية العامة

تحتفظ مكة المكرمة بمكانة خاصة في العالم الإسلامي ، فهي العاصمة المقدسة التي يتوجه إليها روحياً ملايين من المسلمين يومياً ، كما يقوم بزيارتها الملايين سنوياً في موسم الحج بشكل خاص وفي الشهور الأخرى لأداء مناسك العمرة بشكل عام . وعبر التاريخ كان الاستيطان البشري متمحوراً حول المسجد الحرام حيث أن القرب منه مرتبط ارتباطاً بديهياً بالنواحي الروحية أساساً ، والتجارية أيضاً ، كما أنه مرتبط بنوعية التضاريس في المنطقة . فوجود الجبال (كجبل أبي قبيس ، وخدمة ، وقيقعان ، وعمر ، والسبع بنات ، والقلعة ، والناقة) حول منطقة المسجد الحرام من النواحي الجنوبية الشرقية والشمالية الغربية بشكل خاص قد أدى إلى صعوبة في ربط المنطقة الوسطى بأطراف انتشار المدينة ، بالرغم من وجود أكثر من ثلاثين شارعاً أو سكة أو طريقاً موصلاً للمسجد الحرام من المنطقة المحيطة به^[١] . وبالرغم من

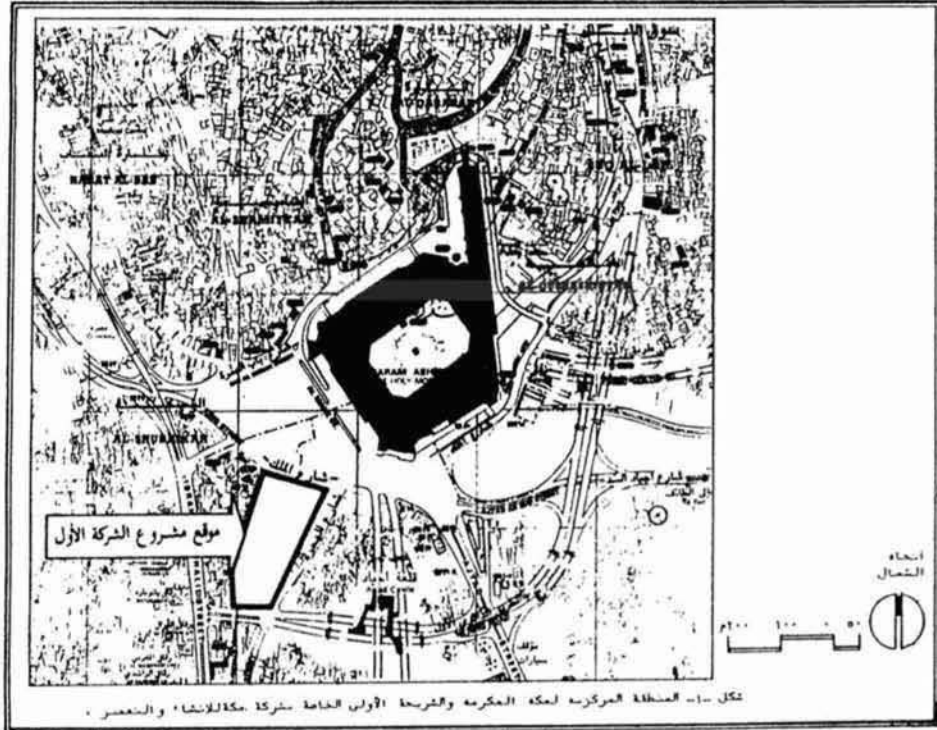
التحسينات الكبيرة نوعاً وكماً التي قامت بها الدولة في شبكة المواصلات ، إلا أن هناك رغبة ملحة وقوية لمجاورة المسجد الحرام للاستعمالات السكنية والتجارية . ولازدياد عدد الحجاج والزائرين للمنطقة عبر السنين فقد ازداد الطلب على كمية ونوعية الاستعمالات المختلفة ، وما تتطلبه من فراغات حول المسجد . أما من ناحية العرض فإن هذه الفراغات المحيطة بالمسجد لا ترقى للمستوى اللائق بمكانة المنطقة فإن نوعية المباني ، وأنواع النسيج العمراني ، وكمية ونوعية الخدمات الأساسية كمواقف السيارات ، والخدمات الصحية ، والأسواق قد وجدت في حاجة إلى التحسين والتوسع حسب ما جاء في دراسة المخطط الشامل للمنطقة^[٢] .

ولتحسين تلك الأوضاع ، فقد قام القطاع الخاص - ممثلاً في شركة مكة للإنشاء والتعمير - بجهود للتجديد الحضري للمنطقة المحيطة بالمسجد ، فبدأت الشركة باختيار شريحة أولى مساحتها حوالي هكتارين لإزالة كامل العمران بها وإعادة إعمارها (شكل ١) وسوف تتركز هذه الدراسة حول هذه المنطقة والشريحة المذكورة أساساً . وقد تكونت الشركة في مكة برأس مال ضخيم يتجاوز البليون ونصف البليون ريالاً ناتج من مساهمات أصحاب الأراضي بقيمة تلك الأراضي في الشريحة ، كما ساهم المواطنون في مساهمة مالية عامة عن طريق المؤسسات المالية بالاكتتاب في أسهم الشركة . وقد وضعت الشركة مسابقتين معماريتين تم بموجبهما اختيار تصميم معماري لإعادة بناء المنطقة المذكورة - أي الشريحة الأولى - بعد هدمها . وقد تم هدم المنطقة كلياً وبدأ العمل في البناء لذلك المشروع الضخم .

١,٢ المشكلات الأساسية والهدف

لقد جاء التجديد الحضري كأداة للارتقاء بأحوال المنطقة من خدمات وأوضاع البناء من النواحي الوظيفية والاقتصادية والجمالية ، وحيث أن التجديد هو عملية هدم مبان واستبدالها بمبان جديدة ذات نوعية أفضل ، فلا بد من دراسة ماهية التجديد الحضري وأهميته وسبل تحسينه كمبدأ وكعملية ذات نواح متعددة للتحسين العام والتطوير . وبعد الاطلاع على بعض التجارب في ذلك الإطار^[٣-٥] - حيث لا توجد سابقة له بهذا المقياس في المملكة العربية السعودية - يتضح أن هناك عدة مشاكل متعلقة بتطبيقه في مكة المكرمة وهي المشكلات الأساسية التي ستعرض لها هذه الدراسة ، والتي ثبت وجودها بشكل واضح في المنطقة المركزية لمكة المكرمة عموماً والشريحة المتعلقة بشركة مكة للإنشاء والتعمير بوجه خاص . ستذكر هذه المشاكل إجمالاً فيما يلي (وسياتي ذكرها بشكل تفصيلي في القسم الثاني الذي يتعرض لتحليل الأوضاع العمرانية الراهنة) :

- التذني الكبير للأوضاع العمرانية بالمنطقة وعدم تناسبها مع قربها للمسجد الحرام بيئياً وبصرياً .
- الاحتياج للتوسع في الخدمات والاستعمالات المطلوبة للمنطقة قرب المسجد الحرام والتي يحتاجها رواد المسجد .



شكل (١) المنطقة المركزية لمكة المكرمة والشريحة الأولى الخاصة بشركة مكة للإنشاء والتعمير .

- العقبات المختلفة التي تقف في طريق التجديد الحضري لتحسين المنطقة من سعر شديد الارتفاع للأرض وتعدد تجزء الملكيات الفردية إلى قطع أراضي تصل إلى حجم شديد الصغر ، بالإضافة إلى ملكيات الأوقاف .

بناءً على المشكلات الأساسية السابقة الذكر ، فقد تم تحديد الهدف الرئيس لهذه الدراسة وهو إعطاء مبادئ متكاملة للتجديد الحضري لكي يواجه ماسبق ذكره من مشاكل . ويمكن تجسيده أيضاً في تصميم حضري واع بالطبيعة الفريدة والحساسة هذه المنطقة والأبعاد المختلفة المتصلة بها من النواحي الوظيفية والثقافية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية . هذا وقد اقترح ألا يكون التركيز على طرح تصميم محدد ومفصل ، وإنما يكون التركيز على المبادئ الأساسية للحل والتي تتميز بالتكامل فيما بينها من ناحية المرونة في التطبيق من ناحية أخرى ، مما يتيح فرصة تحقيقها من خلال أكثر من حل تصميمي حسب الاحتياج .

١،٣ أسلوب البحث

يعتمد هذا البحث بشكل أساسي على دراسة ميدانية في شريحة التجديد الحضري الأولى لشركة مكة للإنشاء والتعمير . وقد قاما الباحثان بهذه الدراسات كجزء من بحث مدعم من كلية الهندسة بجامعة

الملك عبد العزيز بجدة في الفترة ١٤٠٧-١٤٠٩ هجرية^[٦] . واشتملت تلك الدراسة على مسوحات ميدانية شملت أسعار الأراضي ، وملكياتها ، وأوضاع البناء ، وأوضاع الأربطة ، كما شملت تلك الدراسة أيضاً العديد من المقابلات مع المؤيدين والمعتضين على مشروع التجديد الحضري .

ويعتمد البحث أيضاً على مصادر وثائقية تشمل ما قامت به شركة مكة للإنشاء والتعمير - من دراسات حقلية عديدة شملت تحديد مساحات الأراضي وملكياتها واستخداماتها . وقد قامت الشركة أيضاً بإجراء دراسة جدوى اقتصادية للمشروع عام ١٤٠٧ هجرية^[٧] . وهناك أيضاً دراسات رسمية قامت بها شركة دار الهندسة ضمن إطار وضع المخطط الرئيس الشامل لمكة المكرمة^[٨] . وأخيراً وليس آخراً ، فهناك دراسة أكاديمية تناولت وضع التصاميم المقدمة^[٩] . هذا بالإضافة إلى دراسات أخرى عديدة ، وبالطبع مراجع مختلفة وجدت ذات علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالموضوع .

اتباع أسلوب التحليل في هذه الدراسة بشكل أساسي سواءً عند التعرض للوضع الراهن أو للحلول المتاحة ، فبناء على قاعدة المعلومات السابق ذكرها تبدأ هذه الدراسة في القسم الثاني بعرض وتحليل للوضع العمراني الراهن قبل بداية التجديد الحضري من النواحي الفيزيائية والاقتصادية والاجتماعية وما يتعلق بكل ذلك من دراسات وحلول متاحة حالياً تخطيطية وتصميمية . من هذا العرض والتحليل تم عمل مقارنة تقييمية وتحليلية في القسم الثالث بعنوان « تقييم الوضع الراهن والمقترحات المستقبلية » وذلك بناء على نواح وعلاقات اتخذت معياراً للتقييم ، وتم تحديدها في أول ذلك القسم . من كل ماسبق من عرض وتحليل ومقارنة شملت الوضع الراهن والمقترحات المستقبلية وفوارق التقييم التي تم تحديدها ، وأيضاً بناءً على ما أمكن الاستفادة منه من المراجع المتصلة بالموضوع ، تم وضع مبادئ عامة تتميز بالتكامل فيما بينها لعلاج ما سبق تحديده من مشاكل ، ولتحقيق الهدف المنشود من هذه الدراسة ، وذلك في القسم الرابع بعنوان « المبادئ المقترحة لتخطيط وتصميم المنطقة المركزية لمكة المكرمة » . وقد اشتمل هذا القسم أيضاً على تقييم لهذه المبادئ المقترحة باستخدام نفس معايير التقييم السابقة . وقد تم في النهاية إعطاء جدول تقييم مقارن يلخص تقييم الوضع الراهن وكافة المقترحات المستقبلية بما في ذلك المبادئ المقترحة في هذه الدراسة .

٢ . عرض وتحليل للوضع العمراني الراهن بمنطقة التجديد الحضري (الشريحة الخاصة بشركة مكة)

٢,١ استعمال الأراضي وأحجامها وملكياتها

من خلال الدراسات الميدانية التي أجريت اتضح للباحثين أن الاستعمال الغالب للأراضي هو الاستعمال السكني ، وهو يمثل حوالي ٦٥٪ من المجموع البالغ حوالي ١٨٠ قطعة أرض ، في حين أن

الاستعمال التجاري يمثل ٥٪ ، وكان منحصراً في الأدوار الأرضية المطلة على الشوارع المؤدية إلى ساحة الحرم بشكل مباشر ، وأما باقي المساحات فهي للمواصلات (حوالي ٢٨٪) وللإستعمالات الأخرى (حوالي ٢٪) . والجدير بالذكر أن الاستعمال السكني يتداخل مع الاستعمال التجاري ، فمن خلال البحث الميداني اتضح أن غالبية الفراغات السكنية تؤجر خلال المواسم (شهر رمضان المبارك وموسم الحج) [١١] .

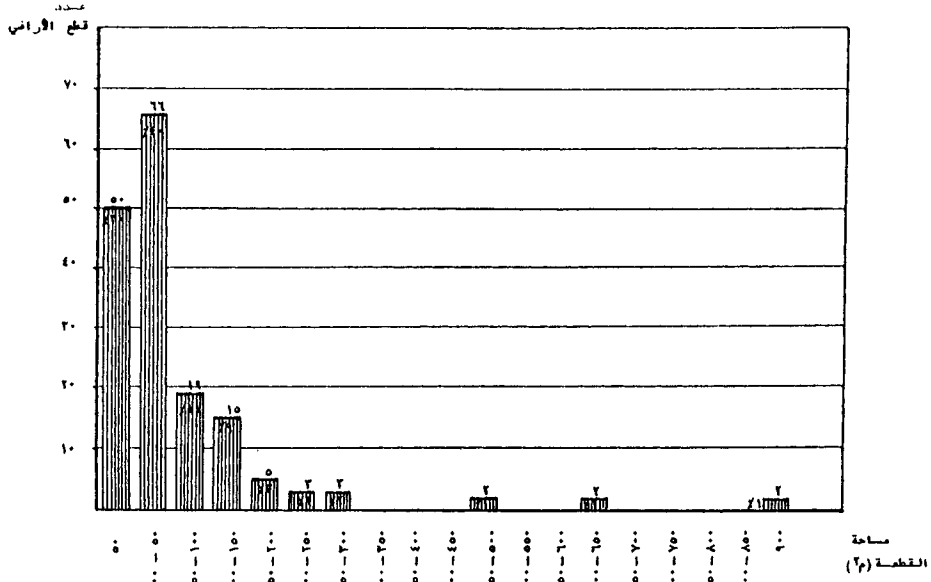
وقد وجد أن مساحات قطع الأراضي صغيرة جداً ، ومعدل مساحتها حوالي ١١٣ متراً مربعاً (شكل ٢) . ومعظم الأراضي في المنطقة (٧٢٪) كانت مساحتها أقل من مائة متراً مربعاً ، ومن جهة أخرى فقد وجد أن ملكية تلك الأراضي موزعة كما هو مبين بجدول (١) فيما يلي [١١] :

جدول (١) أوضاع الملكيات وعدد قطع الأراضي الخاصة بكل منها بالشرمجة الخاصة بشركة مكة .

ملاحظات	عدد قطع الأراضي	أوضاع الملكيات
(منها ١١ قطعة تملكها شركة مكة للإشياء والتعمير و ١٤ قطعة يملكها ورثة مختلفون)	١١٦ قطعة أرض ٥٦ قطعة أرض	ملك للأوقاف ملك للأفراد
	غير محدد	الممارسون للحكر على أراضي الأوقاف

إن تغلب الاستعمال السكني في منطقة التجديد الحضري ليس بالأمر الغريب ، فبرغم أن نظرية توزيع المناطق بين الاستعمالات المختلفة ، والتي تقتضى تغلب الاستعمال التجاري في وسط المدينة - حسب الاستعمال الأعلى والأفضل (highest and best use) أي الاستعمال الذي يحقق أعلى كفاءة اقتصادية - فإن وجود الاستعمال السكني هو في الواقع تأكيد لدور مكة الروحي ، وخصوصاً في وسط المدينة حيث يقع القلب النابض لها . وقد بينت الدراسات الميدانية أن الغالبية العظمى من الملاك والمستأجرين وممارسي الحكر على أراضي الأوقاف يؤجرون وحداتهم السكنية أيام المواسم ، وبالأخص خلال موسم الحج فيصبح الاستعمال السكني في الواقع هو استعمال سكني وتجاري في بعض الأحيان .

ومن ناحية مساحات الأراضي ، فإن واقع مساحات الأراضي الصغيرة له تأثير بالغ الأهمية على إمكانية إعادة تطوير المنطقة ، حيث أن البناء على الملكيات الفردية الصغيرة لن يسمح باستيعاب الكثافات الكبيرة المتوقع استيعابها في منطقة مرغوبة كهذه . أضف إلى ذلك أن النسيج العمراني للمنطقة يكاد أن يكون عشوائياً ويتصف بالشوارع والأرقة والحارات الضيقة المتعرجة . وحسب أنظمة البناء ، فإن الأراضي التي تقع على تلك الممرات الضيقة غير مسموح لها بالارتفاع أكثر من مرة ونصف المرة من عرض الشارع ، ويترتب على ذلك عدم تحقيق كثافات تتناسب مع الطلب على تلك الفراغات فتكون الارتفاعات في الغالب من دورين إلى ثلاثة أدوار أو أربعة .



شكل (٢) مساحات الأراضي في منطقة الشريحة الأولى للتجديد الحضري ويلاحظ أن أغلبها في حدود ٥٠ إلى ١٠٠ متر مربع .

المصدر : شركة مكة للإنشاء والتعمير .

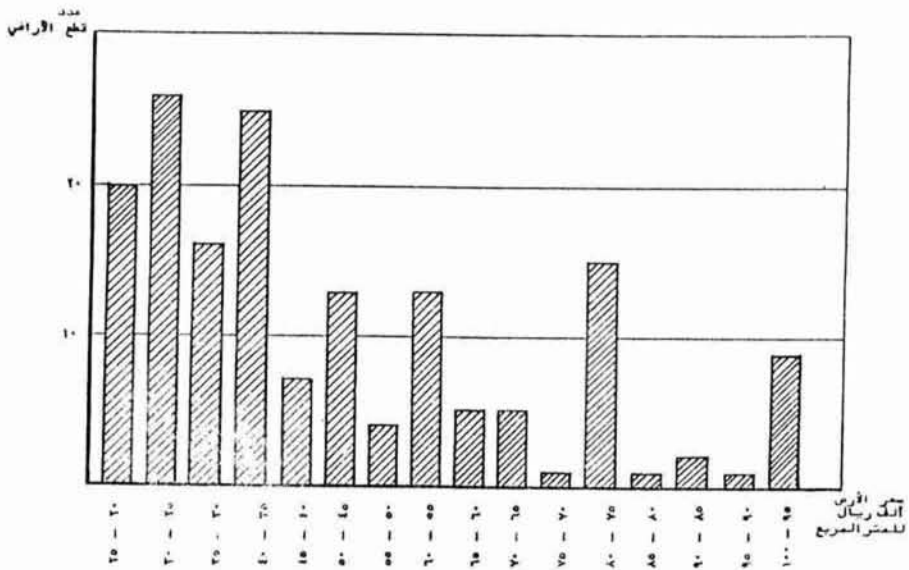
ومن جهة أخرى فقد وجد أن ملكيات الأراضي في الغالبية مملوكة للأوقاف (٦٧٪ من مجموع الملكيات) وربما أدى ذلك لصعوبة اتخاذ القرارات الفردية لتطوير البناء في تلك الحالات ، أولتشعب المسؤولية المتعلقة بإعادة البناء . وقد وجد في الدراسات الميدانية أن أوضاع أراضي الأوقاف كانت في الغالب أقل مستوى من الأراضي المملوكة للأفراد .

ونستطيع القول هنا بأن أحجام ونمط ملكيات الأراضي وصعوبة اتخاذ القرار الجماعي قد ساهمت في عدم المقدرة على الارتقاء بالأوضاع العمرانية للمنطقة .

٢.٢ قيمة الأراضي والكثافة

تراوحت أسعار الأراضي في المنطقة ما بين ٢٠,٠٠٠ إلى ١٠٠,٠٠٠ ريالاً للمتر المربع الواحد حسب بعدها عن المسجد الحرام (شكل ٣) . وقد بُنيت هذه الأسعار على أساس العمل الذي قامت به اللجنة الخاصة بتقديرات قيمة الأراضي ، والتي كُونت رسمياً وكُلفت لتقدير مقدار المساهمات العينية لأصحاب الأراضي في الشريحة الأولى للمشروع .

ومن جهة أخرى فقد وجد أن معدل الكثافة السكانية العامة حوالي ٣٥٤ شخصاً لكل هكتار ، بينما بلغت تقديرات الكثافة الصافية ٨٣٢ شخصاً لكل هكتار . وقد تصل تلك الكثافات إلى أكثر من عشرين مثلاً أثناء المواسم ، حيث يرتفع مثلاً عدد سكان المنطقة المحيطة بالمسجد من ٥٦٠٠٠ شخصاً إلى عدد قد يصل إلى حوالي المليون شخص^(١٢) .



شكل (٣) أسعار الأراضي في منطقة الشريحة الأولى للتجديد الحضري . الجدير بالذكر أن الأسعار للمتر المربع تتراوح بين عشرين إلى مائة ألف ريال ، ومتوسط أسعار قطع الأراضي يبلغ خمسة ملايين وثلاثمائة ألف ريال سعودي . في حين أن نسبة قيمة المباني إلى قيمة الأراضي تبلغ حوالي ٧٪ فقط .
المصدر : شركة مكة للإنشاء والتعمير .

نظراً لرغبة السكان والزائرين في السكن بالقرب من المسجد الحرام ، ونظراً لكون المنطقة المحيطة جبلية ونظراً لأعمال العمران التي شملت توسعة المسجد خلال عقد التسعينات الهجرية ، ولأن تلك التوسعة قد تطلبت ضم الكثير من العقارات المحيطة بالمسجد آنذاك وبالتالي تم نزعها وتعمير أصحابها بمبالغ كبيرة أدت إلى وضع ضغوط كبيرة على أسعار الأراضي التي كانت تقع خلف المنطقة المزروعة . فقد عمد الكثيرون من أصحاب تلك الأراضي إلى إعادة استثمار الأموال التي حصلوا عليها في الأراضي المحيطة بمساحة الحرم مما تسبب في تصعيد أسعار الأراضي بشكناً : المخطط العمراني للمدينة المنورة (١٤٣) .

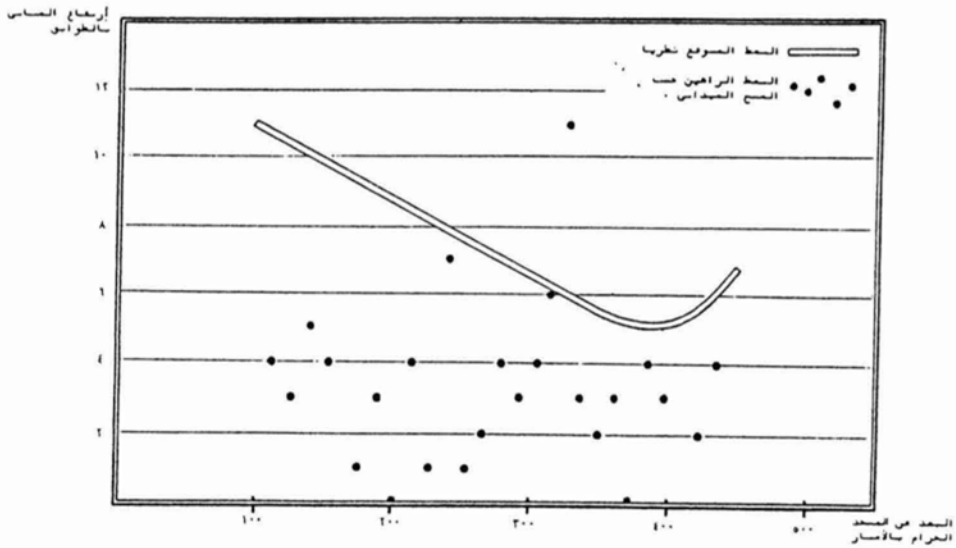
٢,٣ أوضاع وارتفاعات المباني

لقد وجد أن معظم المباني في منطقة الشريحة الأولى في حالة عمرانية دون المتوسط . وقد كان بعضها غير صالح للسكن حسب توجيهات أمانة العاصمة المقدسة . من الأمور المؤسفة أن المباني المتدنية الأوضاع والتي تبلغ نسبتها ٥٨٪ لم تكن مرتبطة بعمرها الزمني مما يدل - حسب ما جاء في المخطط الشامل - على غياب ضوابط التنمية العمرانية ومواصفات البناء وتغلغلت نمو العشوائي . فعلى سبيل المثال فقد وجد أن المباني التي تجاوز عمرها الخمسين عاماً تمثل حوالي ٣٪ من مجموع المباني في مكة المكرمة (١٤٤) .

وقد اتضح أن ارتفاعات المباني في الشريحة الأولى للتجديد الحضري كانت تتراوح بين صفر (أرض غير

مبنية) إلى أحد عشر طابقاً (حالة واحدة فقط) وكان المتوسط هو طابقان ونصف^[١٥]. ولوحظ أيضاً أن الشريحة الأولى تفتقر إلى الكثير من الخدمات والاستعمالات الهامة كالمكاتب، والعيادات، ومساحات الصلاة، والمراحض العامة، ومواقف السيارات. وحسب إحدى التقديرات فإن ثمانين بالمئة من الفراغات المبنية قبل عملية التجديد لم تكن مستخدمة، وأن العائد الاقتصادي على الاستثمار كان حوالي ٢٪ فقط، فيما بلغت نسبة قيمة المباني إلى قيمة الأراضي حوالي ٦٪ فقط وهي نسبة متدنية للغاية، حيث أن هذه النسبة عادة ما تكون أكثر من ١٠٠٪^[١٦].

والنقطة الهام ذكرها هنا هي أن كفاءة استغلال الأراضي، الثمينة جداً، كانت منخفضة للغاية حسب ما انعكس في أوضاع وارتفاعات المباني والكثافة السكانية. وبين شكل (٤) الفارق بين النمط الراهن والنمط المتوقع لارتفاعات المباني حسب الإطار النظري المتعارف عليه في مجال التخطيط الحضري والإقليمي (أي زيادة الارتفاعات لرفع الكثافة كلما ازدادت أسعار الأراضي). وبالنسبة للأسباب المؤدية إلى ذلك فهي قد تكون راجعة لعدم قدرة أو عدم رغبة الملاك في الحصول على التمويل اللازم لإعادة التعمير، أو عدم المعرفة بوسائل تطوير المنطقة، أو تعقيد وتشعب ملكية الأراضي (بين الإرث، والحكر، والبناء على أرض الغير)، أو لصعوبة اتخاذ قرار جماعي للتطوير المشترك وذلك بسبب حجم الأراضي الصغيرة. وهناك أيضاً عامل آخر مهم متداخل مع العوامل المذكورة وهو أنظمة البناء في مدينة مكة المكرمة، والتي تنص على ارتفاع المبنى بمرة ونصف عرض الشارع الذي يقع عليه.



شكل (٤) النمط الراهن والمتوقع نظرياً للعلاقة بين ارتفاع المباني وبعدها عن المسجد الحرام.

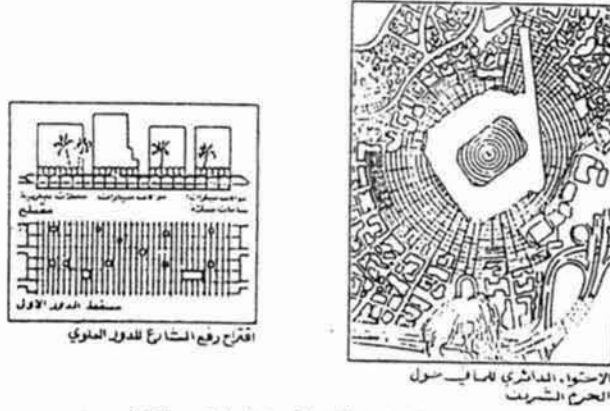
٤, ٢ الأوضاع الراهنة المتصلة بالتصميم الحضري والمقترحات المستقبلية

الأوضاع الراهنة السابق استعراضها (كبيئة مبنية واجتماعية) أنتجت كتلاً معمارية وفراغات حضرية فيها يمكن اعتباره من ناحية التصميم الحضري تكويناً عفويًا وعشوائيًا ومتناقضًا ، وزيادة على ذلك ، غير ملائم لطبيعة هذا المكان ذي الأهمية القصوى . سيتم تقييم هذه النواحي في البند الثالث . ونكتفي هنا بالإشارة إلى أبرز الظواهر وهي اختلاط السيارات بالمشاة دون تنظيم أو تخطيط ملائم وتنوع ارتفاع المباني بشكل عشوائي فردي وغياب وجود فراغات حضرية مصممة ضمن تكوين أشمل ، ولا حتى ممرات هامة مخصصة للمشاة ، وكذلك غياب الكثير من الخدمات المطلوبة في هذا المكان . والأهم من كل ذلك هو عدم وجود أي علاقات تصميمية بين كافة هذه النواحي ، فارتفاع المباني في بعض المواقع - مثلاً - تم دون علاقة مخططة سلفاً بالفراغات الحضرية الناتجة أو المتوقعة ولا بمرور السيارات والمشاة أو توزيع الخدمات المطلوبة .

من المهم هنا ملاحظة أن الوضع الراهن لا يمثل في غالبته العظمى النمط التقليدي والتاريخي للمباني والفراغات والأنشطة . فباستثناء بعض المباني التاريخية القليلة ، ومنها مسجد أبي بكر الصديق رضي الله عنه وإحدى مخارج عين زبيدة (البازان) وبعض المساكن التاريخية ، تُعتبر الغالبية العظمى من المباني حديثة نسبيًا ، وتتميز بالتنوع لدرجة التناقض بين خواص بناء الموقع الواحد المفرد مقارنة بالمواقع الأخرى ، حيث يتراوح الأمر بين مباني مرتفعة الأدوار بجانب مباني ذات دور أو دورين كثير منها يمكن اعتباره عشش .

أما بالنسبة للاقتراحات المستقبلية لتحسين الأوضاع العمرانية في تصميم حضري متكامل فأهمها هو ما تعرض له المخطط الشامل لمكة المكرمة ، حيث كلفت وزارة الشؤون البلدية والقروية شركة استشارية (دار الهندسة) لدراسة الأوضاع العمرانية لمكة المكرمة وإصدار المخطط العام لها . وقد أوصت دراسة تلك الشركة أن يبدأ العمل بالتجديد الحضري لعدة مناطق بمكة ، ومنها المنطقة المحيطة بالحرم المكي الشريف ، حيث الأوضاع المعمارية غير المرضية من الناحية التنظيمية للفراغات ومن ناحية نوعية المباني . وقد جاء في تلك التوصيات أن يكون البناء متوسط الكثافة ، بحيث لا يتعدى الارتفاع سبعة طوابق في الحزام المحيط بالمسجد وخمسة عشر طابقاً في المناطق التالية الخارجية . ومن جهة أخرى فقد وضع الاستشاريون تصميمًا حضريًا يشتمل على ساحة مفتوحة محيطة بالحرم يتراوح بعدها عن مبنى المسجد من مائة إلى ثلاثمائة وخمسون مترًا ، على أن تقوم المباني على أعمدة لترك الدور الأرضي ليصبح امتدادًا لساحات الحرم أثناء المواسم . هذا وقد نادى الاقتراح المقدم بضرورة توجيه المباني نحو القبلة (شكل ٥) .

الاقتراح المستقبلي الثاني لتحسين الأوضاع العمرانية بالمنطقة المركزية بمكة المكرمة هو مشروع شركة مكة للإنشاء والتعمير للمنطقة الموضحة في الشكل (١) ، ومساحة تلك المنطقة حوالي هكتارين ، وهي تمثل الشريحة الأولى لمشروع تعمير كامل المنطقة المحيطة بالحرم المكي الشريف . وقد وضعت الشركة



شكل (٥) ملخص لتوصيات دراسة المخطط العام لمكة المكرمة المتعلقة بمنطقة التجديد .

المصدر : وزارة الشؤون البلدية والقروية ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة - التقرير النهائي (١٤٠٦هـ) .

معاييراً تصميمية طُرحت في مسابقتين لاختيار أفضل تصميم ، وقد فازت في المسابقة الأولى مجموعتين استشاريتين بمشروعين مختلفين . وقد أعيدت المسابقة مرة ثانية بعد مرور حوالي عام ، حيث فازت مجموعة استشارية ثالثة بمشروع جديد . وقد تراوحت ارتفاعات المباني في المشروعات المختلفة بين ٩ إلى ١٦ طابقاً قرب المسجد الحرام و ٢١ إلى ٢٩ طابقاً في الجهة البعيدة عنه مع وجود فراغ مركزي بين المباني المرتفعة . كما تراوح مقدار النزول تحت الأرض بأدوار بدروم بين ٢ إلى ٤ طوابق (شكل ٦) .



شكل (٦) مشروع شركة مكة للإنشاء والتعمير (مجموعة درويش - المملكة العربية السعودية) .

٢,٥ النواحي التنظيمية

تتم عملية تنظيم التنمية العمرانية عن طريق أمانة العاصمة المقدسة ، والتي يُمثلها على مستوى المنطقة المعنية بلدية الحرم . تنفذ الأمانة التوجيهات والتعميمات التي تصدر من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية ، التي تساهم في إصدار الأنظمة الخاصة بالتنمية العمرانية . ولا توجد جهة مختصة داخل الأمانة لمراقبة أو التحكم في نوعية التجديد أو في تنسيقه .

وقد قامت شركة مكة للإنشاء والتعمير بجهود مكثفة لوضع التصور المبدئي لمشروع التجديد من الناحية الاقتصادية ثم المعمارية ، فوضعت المعايير التصميمية ثم طرحت مسابقتين معماريتين كما ذكر مسبقاً . وقد قُدرت تكاليف الإنشاء بحوالي خمسمائة مليون ريالاً ، في حين قُدرت قيمة العقارات بحوالي ألف مليون ريالاً ، وقد التزم المؤسسون بتغطية ٦٠٪ من التكاليف الإنشائية على أن تطرح الأربعون بالمئة في مساهمة عامة عند تأسيس الشركة .

٣ . تقييم الوضع الراهن والمقترحات المستقبلية

في هذا القسم من الدراسة سيتم أولاً عرض وتعريف للنواحي والعلاقات التي اتخذت معاييراً للتقييم . ثم باستخدام هذه المعايير سيتم تقييم مميزات وعيوب الوضع العمراني الراهن والمقترحات المستقبلية للمنطقة المركزية بمكة المكرمة ، وتشمل التصميم الحضري التابع للمخطط العام لمكة المكرمة والمشروعات المعمارية لشركة مكة للإنشاء والتعمير .

٣,١ معايير التقييم

٣,١١ العلاقة بالخواص الثقافية والاجتماعية من حيث الوعي بهذه الخواص والاستجابة لها وتحسينها في البيئة المبنية .

٣,١٢ العلاقة بالبيئة الطبيعية من حيث حمايتها والحفاظ عليها والتكامل معها مادياً وبصرياً وعدم تشويهها .

٣,١٣ استراتيجية التطوير الحضري من ناحية تقسيم خطة التطوير بشكل إجمالي وكيفية القيام بهذه الخطة والعلاقة بين الخطة ككل وأجزائها المختلفة .

٣,١٤ التشكيل الحضري الناتج ككتل وفراغات تجسد كافة النواحي السابقة في الأبعاد الثلاثة في تصميم حضري متكامل .

٣,١٥ الكفاءة الاقتصادية للمستثمر ولدور الدولة في المنطقة وللمستخدم العادي ، من حيث مدى العائد على المستثمر ومدى العبء الاقتصادي الواقع على الدولة ومدى استفادة المستخدم العادي من ناحية توفر الخدمات المطلوبة وتكلفتها .

٣, ١٦ الجهود التنظيمي المطلوب في النواحي التصميمية والتشريعية والتنفيذية لتحقيق التخطيط والتصميم المعين .

٣, ١٧ توافر الخدمات والاستعمالات المطلوبة للمنطقة كمًا ونوعًا ومدى قربها من المسجد الحرام .

٣, ٢ تقسيم الوضع الراهن

٣, ٢١ علاقة الوضع الراهن بالخواص الثقافية والاجتماعية تتميز بالعضوية التي تصل كثيراً لحد العشوائية ، وذلك لتغلب تأثير الدافع الاقتصادي الفردي لمالك ومستخدم العقار ونقص إمكانية التنظيم المحكم من جانب البلديات من جهة ، وكذلك عدم وجود فرصة حقيقية لظهور تأثير القيم المشتركة في البيئة المبنية من جهة أخرى . يلاحظ هنا ما ذكر من قبل في بند (٤, ٢) من أن الوضع العمراني الراهن لا يمثل في غالبيته النمط التقليدي والتاريخي للمباني والفراغات والأنشطة .

٣, ٢٢ علاقة الوضع الراهن بالبيئة الطبيعية تكاد تكون غائبة مع خفة الوطأ عليها مادياً وبصرياً ، باستثناء بعض المباني المرتفعة في الشريحة الخاصة بشركة مكة . يلاحظ هنا أيضاً أن هذا الوضع الراهن يختلف اختلافاً كبيراً عن وضع المباني التقليدية تاريخياً ، حيث كانت تنسجم مع التشكيل الطبوغرافي للمنطقة وتعبر عنه من خلال نسيج عمراني متصل محدود الارتفاع ومحدود التفاوت في الارتفاعات مع تأكيد قسم التلال والجبال .

٣, ٢٣ لا توجد استراتيجية للتطوير الحضري وإنما يتم التطوير (إن تم) بشكل متجزئ وموضعي وفردي حسب الظروف والدوافع الاقتصادية أساساً لمالك العقار ، مع ما يصاحب ذلك من انخفاض الكفاءة الاقتصادية فردياً وجماعياً وعدم تكامل استعمالات الأراضي الناتجة .

٣, ٢٤ التشكيل الحضري الناتج ككتل وفراغات في الوضع الراهن هو تجسيد لما سبق ذكره ، وبالتالي يتميز بالعضوية والعشوائية التي تجمع بين شوارع ضيقة ومباني ذات ارتفاعات قليلة (بعضها يمكن اعتباره عشش) ومباني مرتفعة وجديدة نسبياً حوالي عشرة أدوار . التشكيل الحالي جاء نتيجة التدخل بشكل عشوائي ومتطفل من نظام مرور السيارات على النظام الأصلي للمنطقة المبنى على حركة المشاة علاوة على التطفلات الفردية والخارجة عن النظام التقليدي في الماضي . وعموماً تعتبر أبرز خواص التشكيل الحضري هي التدهور في الأحوال العمرانية بشكل إجمالي .

٣, ٢٥ الكفاءة الاقتصادية بالنسبة للمستثمر تعتبر منخفضة ، وذلك لانخفاض كفاءة استخدام الأرض أفقياً (الملكيات الصغيرة والشوارع الضيقة التي تحتل جزءاً كبيراً من الأرض الممكن بنائها) ورأسياً (بمحدودية الارتفاع نتيجة محدودية عرض الشارع) ونوعياً (بغياب التنظيم المطلوب والاستعمالات المكتملة مثل انتظار السيارات) . وبالنسبة لدور الدولة في المنطقة ، فالكفاءة الاقتصادية تعتبر منخفضة لاستمرار وجود أعباء اقتصادية كبيرة عليها ، من حيث الحاجة لتوسعة المسجد الحرام وتهيئة الساحات حوله وكل

ذلك دون مشاركة من المستثمرين للأراضي المحيطة . وأما بالنسبة للمستخدم العادي فإن انخفاض الكفاءة الاقتصادية للمستثمر (نتيجة نقص كفاءة استخدام المكان) ستؤدي إلى محاولة ذلك المستثمر تعويض ذلك في الإيجار للمتر المربع الواحد ، حيث أن الكثافة البنائية (المرادفة لفعالية استغلال الأرض) منخفضة ، مما يعني للمستخدم العادي في التحليل النهائي سلعة وخدمة أعلى سعراً .

٣,٢٦ المجهود التنظيمي المطلوب في النواحي التصميمية والتشريعية والتنفيذية والمطلوب لمجرد الحفاظ على الوضع الراهن يُعتبر شديد البساطة من جهة وشديد الجمود من جهة أخرى ، وذلك على عكس المطلوب للوصول للوضع المرغوب . فكل ما هناك ، فقط مجموعة من قوانين البناء الشديدة التبسيط التي تتعرض أساساً للمبنى المفرد (تحديد ارتفاعه بالنسبة لعرض الشارع مثلاً) دون وجود إطار أشمل وأكبر يربط ذلك بتخطيط المدينة والتصميم الحضري لمركزها .

٣,٢٧ هناك نقص كبير في توافر الخدمات والاستعمالات المطلوبة للمنطقة ، ومنها السكنية والفندقية والتجارية شاملة المطاعم حسب الدراسات الميدانية التي أجريت خلال هذا البحث ، كما دعمت هذه النتائج دراسة ميدانية مستفيضة قامت بها شركة مكة للإنشاء والتعمير . هذه الخدمات والاستعمالات مطلوب التوسع فيها وإعطاء نوعيات أكثر جودة من المتوفرة حالياً .

٣,٣ تقييم التصميم الحضري التابع للمخطط العام لمكة المكرمة

٣,٣١ يُعتبر التصميم الحضري المذكور إيجابياً في مجموعته ، وذلك في علاقته بالخواص الثقافية والاجتماعية خاصة في النقاط التالية :

- المحاولة الجادة والواعية لمعالجة مشكلة مكة المكرمة في كونها غنية بعناصر عمرانية وأماكن تاريخية عظيمة الإمكانيات إلا أنها لا تشكل معاً عناصر بارزة في الشخصية المرئية للمدينة (وهو تشخيص سليم تماماً) .
- التصدي لنواح أساسية مطلوبة بشدة مثل الصلاة في أماكن ممتدة من المسجد الحرام ووضع حدود لارتفاعات المباني وأحجامها .

أما النقاط التي وجدت قابلة للتحسين في العلاقة المذكورة فهي كالتالي :

- الارتفاع الزائد عن الملائم للمباني القريبة من المسجد الحرام (أطول من ارتفاع المسجد ذاته) وكذلك البعيدة عنه (أطول من نصف ارتفاع المآذن) .
- عدم أخذ مشكلة المفترشين في الاعتبار عند وضع تصميم المساحات المحيطة بالمسجد الحرام ، وخاصة تلك المساحات تحت المباني ، أي أن ذلك الوضع سيولد مشاكل متمثلة في زيادة أعداد المفترشين في المناطق المظللة المقترحة .

٣,٣٢ يُعتبر التصميم الحضري المقترح إيجابياً في علاقته بالبيئة الطبيعية خاصة في حساسيته نحو تشكيل البيئة الطبيعية ، ومحاولة حماية بعض قمم الجبال وكذلك محاولة إيجاد تكامل بصري بين المسجد الحرام والمحتوى الطبيعي والعمراي له . وأما النقطة التي وجدت قابلة للتحسين فهي عدم التعرض لأهم مشكلة ، وهي تحديد العمق أسفل الأرض سواءً بأدوار بدروم أو بأساسات لمبان عالية ، وذلك لحماية المياه الجوفية لزمن .

٣,٣٣ بالنسبة لاستراتيجية التطوير الحضري تميز التصميم الحضري التابع للمخطط العام لمكة المكرمة بنقطة هامة هنا ، وهي تأكيده على أهمية التطوير الحضري للمنطقة المركزية على مراحل ، بحيث تتشكل كل مرحلة من قطاع إشعاعي من قرب المسجد الحرام كمرکز إلى الخط الدائري الأول كمحيط خارجي وتجنب جعل مراحل التطوير الحضري كحلقات ، بدءاً من القرية للمسجد وانتهاء بالبعيدة عنه ، لأنه في الحالة الأولى يمكن التعامل بواقعية مع سعر الأرض المتوسط لكامل القطاع ثم توزيع ارتفاعات المباني بما يحقق العلاقات التصميمية والتخطيطية المطلوبة (مبان منخفضة قرب المسجد الحرام وترداد ارتفاعا كلما ابتعدت عنه) ، بينما في الحالة الثانية سيفرض سعر الأرض في كل حلقة ارتفاعات على عكس المطلوب (الارتفاع الأعلى في الحلقة الأقرب من المسجد) وهذه تعتبر ناحية إيجابية وشديدة الأهمية في استراتيجية التطوير الحضري . نقطة التميز الثانية هنا هي إتاحة فرص التطوير بالتناسق إلى حد ما بين الموضع الجزئي والمحتوى الأكبر .

أما النقطة التي وجدت قابلة للتحسين فهي قصور اقتراح ضم القطع الصغيرة لقطع أكبر في التعرض لاحتتمالات معالجة مشروعات كبيرة ذات عناصر متعددة مثل مشروع شركة مكة للإنشاء والتعمير ، حيث يتطلب ذلك مجهوداً تنظيمياً في غاية الصعوبة لتجميع تلك الأراضي المختلفة الأحجام لوجود الاحتمال الكبير لاختلاف وجهات نظر وحوافز ملاك تلك الأراضي .

٣,٣٤ الناحية الإيجابية الأساسية الخاصة بالتشكيل الحضري الناتج ، ككتل وفراغات ، هنا هي وضع مبادئ جيدة للتصميم الحضري ، مثل النظام الهندسي الأساسي الموجه نحو القبلة وما نتج عنه من تشكيل حضري ، يعطي الخلفية المناسبة للمسجد الحرام خاصة المساحة المخصصة فقط للمشاة مع وجود حلول مناسبة لنظام المرور عمومًا .

أما النقد الناتج عن ذلك فهو جمود تطبيق النظام الهندسي الأساسي الموجه نحو القبلة ، فبالرغم من إقراره تماماً كمبدأ ، إلا أن تطبيقه المقترح لا يراعي الكثير من الشوارع المحيطة بالمسجد وأماكن البوابات الصغيرة للمسجد .

٣,٣٥ الكفاءة الاقتصادية عمومًا للتصميم الحضري التابع للمخطط العام تُعتبر أعلى بوضوح من الوضع الراهن ، إلا أنها لم تبلغ حدها الأمثل نتيجة عدم استغلال ساحة المشاة (بالتصميم المناسب) في

البعد الثالث ، حيث كان من الممكن مد أجزاء كبيرة من الطابقيين المخصصين للاستخدامات العامة في التصميم الحضري المذكور تحت وفوق ساحة المشاة ، بما لا يؤثر سلباً على وظيفتها ، وبما يعطي انتفاعاً اقتصادياً كبيراً يمكن من خلاله « تبادل المنفعة » بين الدولة والمستثمر لصالح الاثنين ومعهم المستخدم العادي أيضاً .

٣, ٣٦ الجهود التنظيمي المطلوب في النواحي التصميمية والتشريعية والتنفيذية يُعتبر هنا كبيراً ، وقد تم التعرض له بمعقولية في التصميم الحضري التابع للمخطط العام .

٣, ٣٧ تم توفير الخدمات والاستعمالات المطلوبة للمنطقة بوضوح وكفاءة في التصميم الحضري المذكور .

٣, ٤ تقييم مشروعات التجديد الحضري المعمارية لشركة مكة للإنشاء والتعمير

٣, ٤١ علاقة المشروعات المذكورة بالخواص الثقافية والاجتماعية تُعتبر عموماً قابلة للنقد ، فبالرغم من أن كل المشروعات المعمارية كانت داعية بالحاجة لتدرج ارتفاعات المباني نزولاً نحو المسجد الحرام ، إلا أن المتطلبات الزائدة للبرنامج أدت إلى زيادة ارتفاع المباني المواجهة للمسجد الحرام عن ارتفاعه ذاته ، وزيادة ارتفاع المباني البعيدة إلى حوالي نفس ارتفاع المآذن مما يؤدي إلى فقدان المئذنة لوظيفتها البصرية كعلامة مميزة (landmark) للمدينة ككل ، مما لا يعطي المسجد بآذنه المكانة اللائقة بهما . الاستجابة الأساسية للخواص الثقافية والاجتماعية انحصرت عموماً في التعبير التجميلي في الواجهات من خلال عناصر معمارية تفصيلية تعكس أشكالاً مناظرة في التراث المعماري الإسلامي . الارتفاع الزائد للمباني المشار إليه أدى أيضاً لفقدان الاحساس بالمقياس الإنساني وهو مما يعتبر من أهم الخواص للتراث المعماري الإسلامي ، كما تم تجاهل كافة المباني والمواقع التاريخية وهُدِّمت بالكامل ضمن الشريحة الخاصة بشركة مكة ، مما يهدد كافة التراث التاريخي المبني بالمنطقة المركزية بمكة المكرمة إذا استمر التطوير الحضري على هذا المنوال .

٣, ٤٢ أما فيما يختص بالعلاقة بالبيئة الطبيعية فإن أكثر نقاط النقد حرجاً ، والتي تنطبق على كل المشروعات هي النزول تحت مستوى الأرض الطبيعي بأدوار البدروم والأساسات نزولاً زائداً عن الملائم ، مما قد يعرض طبقة المياه الجوفية لزمزم للخطر ، حيث أن طبيعتها كنظام للمياه الجوفية السارية في الشقوق الصخرية الكثيرة التفرع والانتشار يجعلها شديدة الحساسية . إضافة إلى ذلك فإن التشكيل الكلي لكتل المباني عموماً يُعارض بدلاً من أن يُساند التشكيل الطبيعي للمحتوى الفراغي الكبير الذي يحوى المسجد الحرام في وسطه والتلال والجبال في محيطه الخارجي ، وذلك على الرغم من تدرج ارتفاعات المباني في كل المشروعات المقدمة ، وذلك نتيجة الارتفاع المبالغ فيه للمباني سواءً في حدها الأدنى أو الأقصى .

٣, ٤٣ الناحية الإيجابية التي أتبع هنا هي استراتيجية التطوير الحضري للمنطقة المركزية لمكة المكرمة على مراحل ، بحيث تتشكل كل مرحلة (ومنها المرحلة الأولى التي يتناولها مشروع شركة مكة) من قطاع

إشعاعي ، كما هو مذكور ضمن استراتيجية التطوير الحضري للمخطط العام لمكة المكرمة ، بند (٤ ، ٢) ، بما في ذلك من إيجابيات . إلا أن النقد الرئيس هنا هو في التناقض بين مقياس التطوير الحضري المتبع ومقياس التصميم والتخطيط المصاحبين له . ففي حين تُعتبر استراتيجية التطوير الحضري لشركة مكة هي التطوير الشمولي (بالجملة) في مقياس الشريحة أو القطاع الخاص بها من المنطقة المركزية ، نجد أن ذلك التطوير يُعتبر متجزئاً وفردياً بوضع مقياس القطاع ضمن المقياس الأكبر للمنطقة المركزية ككل ، وذلك لغياب العلاقات التخطيطية والتصميمية بين المقياسين وإمكانات تقسيم التطوير سلفاً لمراحل متعددة ومحددة بوضوح .

٣ ، ٤٤ فيما يتعلق بالتشكيل الحضري الناتج ككتل وفراغات هناك نواح تستحق النقد ، فبالرغم من الكفاءة المهنية العالية للتصميمات المعمارية المُقدّمة كمشروع معماري في حد ذاته ، نجد هناك نواحي قصور كبيرة عند النظر للمشروع ككتل وفراغات ضمن المحتوى الأكبر ، أي كتصميم حضري ناتج . فالنقد الأساسي هنا هو أن المشروع عُمِّل كمشروع معماري قائم بذاته إلى حد كبير ومحصور ضمن حدود موقعه ، وليس كجزء من تكوين حضري أكبر ، وذلك ما تتطلبه طبيعة المنطقة المركزية المحيطة بالمسجد الحرام . وقد اتضح ذلك في تخصيص طابق كامل ضمن المشروع للصلاة مما يزيد التكلفة وارتفاع المباني بدون داع ، والأهم من ذلك هو أن هذا الحل يُغفل إمكانات الاستفادة من ساحة المشاة أمام المسجد الحرام وإمكاناتها التصميمية لاحتواء مستعملي المشروع وغيرهم كمشغلين دون إضافة عبء ازدحام ، بل تعظيم قدرتها الاستيعابية كميّاً ، ودورها النوعي كامتداد عضوي للمسجد الحرام وفراغ مطلوب للمدينة . أيضاً لم تكن هناك محاولة لربط الدور الأرضي في قطاع شركة مكة بما يجاوره من قطاعات ، وذلك من خلال أروقه وبواكي تعطي الإطار المناسب للمسجد الحرام ، وذلك نتيجة انحصار التصميم ضمن حدود الموقع . هذا علاوة على الارتفاعات الزائدة عن المناسب والسابق ذكرها في البند الأول .

٣ ، ٤٥ تم تحقيق كفاءة اقتصادية عالية للمستثمر من خلال تحقيق أقصى استخدام للأرض أفقياً ورأسياً ونوعياً ، وذلك كنتيجة اقتصادية تابعة لسعر الأرض الزائد الارتفاع من ناحية ، وللتقيّد بالبناء داخل حدود الموقع كأى مشروع معماري معتاد من ناحية أخرى . بالتالي لم يعد هناك مفر من الارتفاع الزائد بل والمفرط للمباني ، مما سيؤدي لارتفاع التكلفة الإنشائية للمتر المسطح من المباني .

أما بالنسبة لدور الدولة ، فالكفاءة الاقتصادية تُعتبر منخفضة لعدم وجود ما يخفف الأعباء الاقتصادية الملقاة عليها من إيجاد امتداد للمسجد الحرام وبناء وصيانة ساحة المشاة وما يتبعها من خدمات . وبالنسبة للمستخدم العادي فإن ارتفاع قيمة التكلفة للمنشآت سيتبعه ارتفاع إيجارات المعارض والغرف الفندقية والشقق السكنية والمكاتب ، وبالتالي ارتفاع سعر السلعة أو الخدمة التي سيحصل عليها مما يعني انخفاض الكفاءة الاقتصادية بالنسبة له .

٣, ٤٦ الجهود التنظيمي المطلوب في النواحي التصميمية والتشريعية والتنفيذية هنا يُعتبر أبسط نسبياً بالمقارنة بالحلول الأخرى ، وذلك لانحصار التصميم والتنفيذ داخل حدود الموقع وعدم وجود تبادلات متوازنة في المنفعة بين الشركة والدولة تنعكس في صورة قرارات تصميمية وتشريعية وتنفيذية ، إنما ينحصر الأمر كله في حصول الشركة على إذن البناء من أمانة العاصمة المقدسة كأى مشروع معماري آخر مع اعطاء اعتبارات خاصة لارتفاعات البناء ونواحي الأمن الخاصة بالحريق وخلافه المصاحبة لذلك الارتفاع .

٣, ٤٧ سيتمكن المشروع المذكور من توفير العديد من الخدمات والاستعمالات المطلوبة للمنطقة المركزية بمكة المكرمة من فنادق ومساكن ومعارض تجارية وأماكن انتظار سيارات ، إلا أنه يلاحظ أن هذه الاستعمالات والخدمات ستكون في الغالب في متناول الشرائح العليا لدخل الفرد ، وذلك نتيجة ارتفاع التكلفة بالنسبة للمشروع ككل كما ذُكر في النقطة قبل السابقة .

٤ . المبادئ المقترحة لتخطيط وتصميم المنطقة المركزية لمكة المكرمة

سيتم هنا تناول المبادئ الأساسية المقترحة للتخطيط والتصميم في المنطقة المركزية لمكة المكرمة للوصول لأوضاع أفضل في النواحي الوظيفية والثقافية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية ، وذلك دون التقيد بتصميم محدد جامد ، حيث تتيح هذه المبادئ داخل نطاق حدودها حرية حركة في التخطيط والتصميم غير قليلة . هذه المبادئ هي كالتالي :

٤, ١ الاستمرارية بين المسجد الحرام ومدينة مكة المكرمة

مكة المكرمة داخل الحدود الشرعية تُعتبر كلها حرماً وليس المسجد الحرام فقط هو الحرم . بالتالي يجب تخطيط وتصميم كامل المدينة (داخل الحدود الشرعية) ، وبالذات داخل المنطقة المركزية كاستمرار للمسجد الحرام ، بحيث يمكن استمرار صفوف المصلين (خاصة أوقات الذروة) من داخل المسجد الحرام إلى خارجه في الساحات المحيطة به والشوارع المتفرعة عنها بشكل مخطط ومصمم بطريقة مناسبة . بناء على ما تقدم يجب أولاً تخصيص هذه الساحات ومعظم الشوارع المذكورة للمشاة . بمعنى أدق ، كامل المنطقة داخل الخط الدائري الأول يجب تخصيصها للمشاة باستثناء المتطلبات الضرورية لممر السيارات (وفي أضيق الحدود) ، مثل بعض الشوارع غير المستمرة (dead-end streets) والشوارع الحلقية (loops) الصغيرة التي تتيح إمكانية الترخيم ، الاستجابة للطوارئ (وذلك مانص عليه المخطط العام للمدينة) . تخصيص هذه الفراغات للمشاة هو الخطوة الأولى وليس الأخيرة . فلكي تؤدي هذه الفراغات دورها كامتداد للمسجد الحرام يجب تصميم أرضياتها والعناصر الرأسية بها بطريقة تؤكد اتجاه القبلة وتساعد على انتظام صفوف المصلين ، كما يجب أن تُعطي ولو جزئياً إمكانية التظليل وإمكانية التقسيم لفراغات أصغر ذات مقياس إنساني ضمن الفراغ الكبير (شكل ٧) .

من الناحية المقابلة فمكة المكرمة لها متطلبات أي مدينة من خدمات وأنشطة حضرية ، ومن الواجب استيفاء هذه المتطلبات خاصة في المنطقة المركزية التي يحتاج فيها مستخدمو المسجد الحرام إلى المزيد من مختلف الخدمات والأنشطة الحضرية التجارية والسكنية والفندقية وغيرها . يمكن استيفاء هذه المتطلبات داخل المنطقة المركزية دون إخلال بالناحية السابقة الذكر ، والخاصة باستمرار إمكانية الصلاة ، وذلك بتخطيط تصميم تندمج فيه الوظائف الأساسية الدينية والحضرية بشكل يراعى الوضع القديم تاريخياً للمسجد الحرام ، حيث كان المسجد بمثابة القلب من المدينة في تكوين عضوي مستمر . فالمسعى - مثلاً - كان شارعاً تجارياً ينتمي للمدينة في نفس الوقت^[١٧] . يمكن حالياً إيجاد المرادف العصري لذلك دون التضحية بالمتطلبات الحديثة للمرور وغيره من خلال التصميم المتعدد المستويات المبنية والوعى بأفضلية استمرار الأنشطة الحضرية ، وبالذات التجارية إلى جدران المسجد الحرام ذاته ، حيث يتم بذلك تجسيد الاستمرارية بين الدين والحياة اليومية ، والتي هي من الخصائص القوية للإسلام (شكل ٧) .

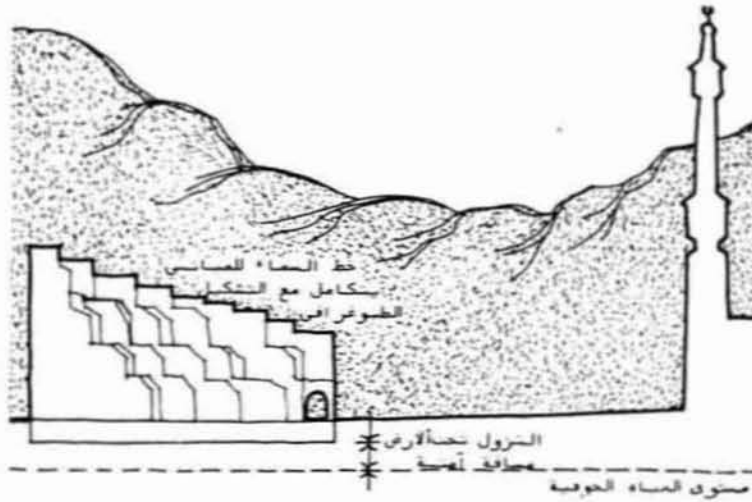


شكل (٧) الاستمرارية بين المسجد الحرام ومدينة مكة المكرمة في الوظيفتين الدينية والحضرية .

٤,٢ الأهمية الكبرى للحفاظ على عناصر البيئة الطبيعية لمكة المكرمة وانسجام البيئة المبنية معها

تشكيل البيئة الطبيعية لمكة المكرمة من جبال ووديان وتربة ومياه جوفية هو من صنع الله سبحانه وتعالى ، الذي كان اختياره لهذا المكان بهذا الشكل ليكون موقعاً لبيته المعظم أكرم بقعة على وجه الأرض . إزاء هذا الاختيار وإزاء القواعد الشرعية الأكثر صرامة في هذا المكان والناصة على الحفاظ على الزرع وعدم إزعاج الحيوانات البرية في هذا المكان وغيرها من النصوص الشرعية^[١٨] ، يكون من الأهمية الكبرى أن ندرك دورنا بدقة كمستأمنين على هذا المكان من الله سبحانه وتعالى وللأجيال القادمة . فالواجب علينا ألا نسمح بأي بناء يمكن أن يؤثر سلباً على المياه الجوفية لزمزم المباركة (من ناحية عدد أدوار البدروم وعمق الأساسات تحت الأرض) ، ولا نسمح أيضاً بالبناء الذي يشوه التشكيل الطبوغرافي الذي اختاره الله

سبحانه . بل الواجب أن يكون البناء بطريقة تتكامل مع هذا التشكيل الطبوغرافي وتؤكدته وتثريه ، وذلك من خلال توزيع ارتفاعات المباني وعلاقاتها الفراغية ببعض في نسيج عمراني متصل يشكل المرافق العصري للبناء تاريخياً في مكة المكرمة^[١٩] (شكل ٨) .



شكل (٨) حماية عناصر البيئة الطبيعية لمكة المكرمة وتكامل البيئة المبنية معها .

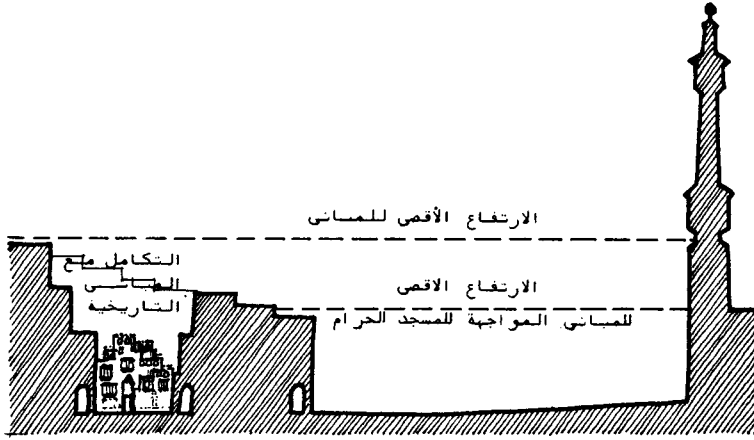
٤,٣ إعطاء التوقير المناسب للمسجد الحرام والحفاظ على التراث المبني والتكامل معها

التوقير المناسب للمسجد الحرام دون بدع أو مغالاة مطلوب منا كمسلمين « ذلك ومن يعظم شعائر الله فإنها من تقوى القلوب » صدق الله العظيم^[٢٠] . يُقترح هنا ألا تتجاوز ارتفاعات المباني المحيطة بالمسجد الحرام والمطلّة عليه مباشرة ارتفاع مبنى المسجد ذاته . يمكن بعد هذه الحلقة الأولى من المباني أن تزداد ارتفاعات المباني بتدرج موزع نحو الخارج ، بحيث لا تتجاوز الارتفاعات القصوى للمباني نصف ارتفاع المآذن . بهذه الطريقة يبقى للمسجد الحرام توقيره وببقي للمآذن دورها كعلامات مميزة للمدينة ككل .

للحفاظ على الشخصية المميزة لمكة المكرمة ولربط العصر الحالي بالأبعاد التاريخية لها ، من المهم الحفاظ على أي تراث تاريخي مبني كمسجد أبي بكر الصديق وصهاريج مياه عين زبيدة ، وكذلك المباني السكنية التاريخية الهامة . المباني الجديدة يجب أن تحتوى ما تقدم وتتكامل معه في النواحي البصرية والتكوينات الفراغية (شكل ٩) .

٤,٤ التطوير الحضري بالتناسق بين الموضع الجزئي والمحتوى الأكبر كخلفية ضمن تكوين عضوي

لتجنب مشاكل التطوير الحضري المتجزئ والفردى من ناحية ، ومشاكل التطوير الحضري الشمولي

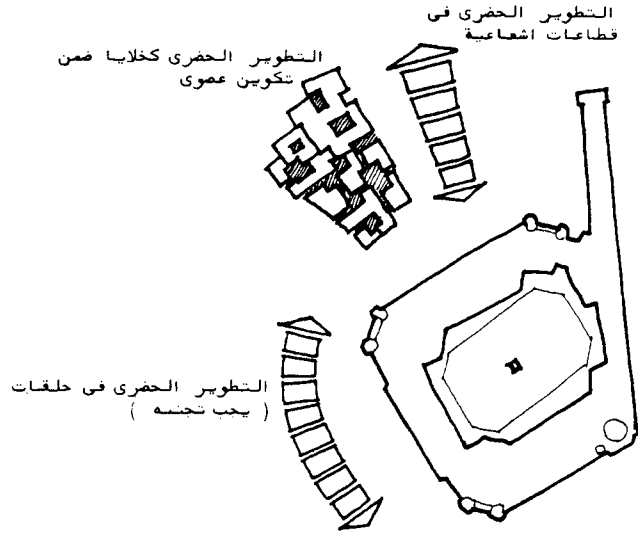


شكل (٩) التوفير المناسب للمسجد الحرام والحفاظ على التراث المبنى والتكامل معها .

بالجملة من ناحية أخرى ، يُقترح هنا تقسيم التطوير الحضري إلى أجزاء صغيرة (خلايا) ضمن التخطيط العام المتكامل للمنطقة ككل^[٢١] . بذلك يمكن الشروع في التطوير الحضري من خلال أجزاء صغيرة نسبياً من البيئة المبنية (كل منها عبارة عن عدة مبان تحيط ببناء مثلاً) وتشمل أنشطة الترميم والتجديد وإعادة البناء . بالتالي تكون التكلفة الاقتصادية والتغيرات المطلوبة في البيئة المبنية محدودة من جهة ، وتكون القرارات التصميمية أكثر استجابة للتميزات الموضعية لكل خلية (كالتطوُّغرافيا والمباني والمواقع التاريخية . . . إلخ) . في نفس الوقت هذه الخلايا الصغيرة نسبياً والقائمة بذاتها كوحدات متكاملة تؤدي إلى تكوين كلي متجانس ومخطط سلفاً ، ويتناسب مع الاعتبارات الكلية والجامعة للمنطقة المركزية ولمدينة مكة المكرمة ككل (كتوزيع الاستعمالات والارتفاعات والفراغات والنواحي المتعلقة بالمرور للسيارات والمشاة) . هذا والموصى به هنا اتباع توصية المخطط العام في تقسيم المنطقة المركزية لقطاعات إشعاعية تشكل في هذا المقترح المقياس المتوسط بين المنطقة المركزية ككل والخلايا العديدة التي يحتويها هذا القطاع (شكل ١٠) .

٤,٥ رفع الكفاءة الاقتصادية من خلال « التبادل المحكوم للمنفعة » بين الدولة والمستثمر والانعكاس الإيجابي على المستخدم

يمكن للدولة من خلال أمانة العاصمة المقدسة والجهات المختصة أن تسمح للمستثمر في عملية التجديد الحضري أن يبني فوق الشوارع مباني جسرية ، وأن يبني تحت الشوارع وتحت الساحات طابق أو طابقين تحت الأرض مع التهوية المناسبة من خلال أفنية تتيح أيضاً وضوح وسهولة الحركة . كل ذلك بالطبع كأجزاء محددة ضمن تخطيط وتصميم شامل للمنطقة المركزية . بهذا يمكن للمستثمر أن يبني في الواقع خارج حدود موقعة (ولكن بطريقة محكمة ومحددة) بحيث يحصل على مساحات مبنية أكثر ، وبالتالي



شكل (١٠) استراتيجية التطوير الحضري - قطاعات إشعاعية وخلايا ضمن تكوين عضوي .

عائداً أكبر لاستثماره . مقابل ذلك يُطلب من ذلك المستثمر تخصيص جزء من المساحة المكتسبة للخدمات المطلوبة بجانب المسجد الحرام ، مثل أماكن الوضوء والمراحيض وأماكن النظافة ، وكذلك إنشاء وصيانة كافة العناصر المطلوبة للساحات المحيطة بالمسجد الحرام . هذا بالإضافة إلى التكاليف الإضافية التي سيتحملها المستثمر مقابل الحفاظ على المباني والمواقع التاريخية وتحديد الارتفاعات . هذا التبادل يجب أن يكون محسوباً بعدالة للطرفين بحيث يحقق للمستثمر في النهاية عائداً أكبر ، ويحقق للدولة وفراً كبيراً في التكلفة المبدئية والمستمرة للخدمات في المنطقة والساحات المحيطة بالمسجد الحرام المصممة أيضاً للصلاة ، والتي تغني عن الحاجة لبناء امتداد للمسجد الحرام . هذا التبادل المحكوم للمنفعة بين الدولة والمستثمر سينعكس على المستخدم العادي في صورة سلعة وخدمة أقل سعراً نظراً لانخفاض التكلفة للمستثمر وإكثار المساحات المبنية بجانب المسجد الحرام التي تحوى الأنشطة التجارية والخدمات المطلوبة ، دون الإضرار بالفراغات والساحات المطلوبة نتيجة تعدد المناسب المبنية في هذه الساحات (شكل ١١) .

٤,٦ مبادئ للإطار التنظيمي للتجديد الحضري المنشود

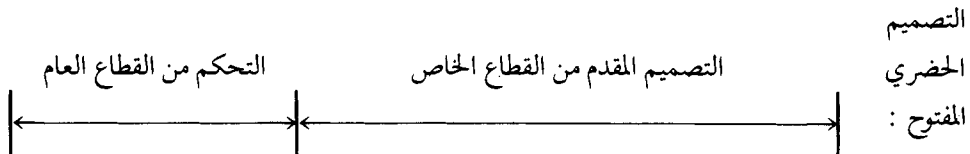
أثير في النقاط السابقة موضوع هام جداً وجوهري بالنسبة للتجديد الحضري ، وهو تنسيق الجهود بين الدولة (القطاع العام) والمستثمر (القطاع الخاص) فلكل منهما التزامات تجاه إعادة تطوير المنطقة ، إلا أن بعض الأمور يصعب إلزام القطاع الخاص بها ، كمسئولية وضع الإطار الشامل التخطيطي والتصميمي للمنطقة شاملاً عناصر البيئة الطبيعية . ومن جهة أخرى فهناك دور حيوي للقطاع الخاص في التطوير الحضري . لوضع النقاط على الحروف تجاه تحديد الإطار التنظيمي نجد أن هناك ثلاثة مستويات مختلفة في إجراءات التجديد الحضري وهي كالتالي :

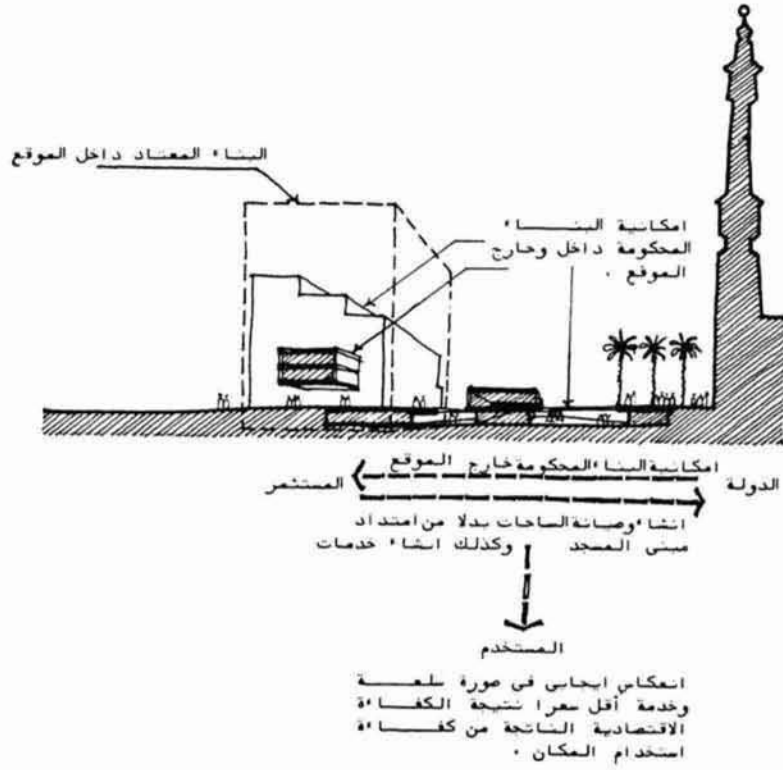


وتزداد مسؤوليات القطاع الخاص في مستوى التصميم المعماري في حين تكون المسؤولية الأساسية للقطاع العام في مستوى المخطط الشامل ، فعلى سبيل المثال لا الحصر يتمثل دور القطاع العام في الاهتمام بالنواحي التالية :

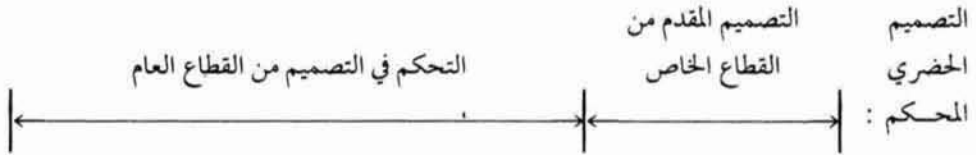
- أ - تحديث دراسات المخطط الشامل .
- ب - تحديد التصميم الحضري بشكل يتناسب مع أهمية وطبيعة المنطقة .
- ج - تحديد ضوابط التطوير على أن تكون تلك الضوابط معقولة ومرنة ، بها في ذلك تحديد الارتفاعات في المنطقة المحيطة بالمسجد الحرام .

وأما بالنسبة لمستوى التصميم الحضري (وهو المستوى الأساسي الذي تتناوله هذه الدراسة) فإن المسؤولية الأولى تقع على عاتق القطاع العام ، وهناك عدة خيارات متاحة لتحديد إطار التصميم الحضري لخصتها في الخيارين التاليين^[٢٢] :





شكل (١١) التبادل المحكوم للمنفعة بين الدولة والمستثمر والانعكاس الإيجابي على المستخدم .



والملاحظ أن في التصميم الحضري المفتوح تُعطي الأهمية الكبرى « لعملية التصميم » على أن يُراعى القطاع الخاص ضوابطاً من التصميم الحضري متعلقة « بالنتائج » المتوقعة من التصميم المعماري ، في حين نجد أن في التصميم المحكم تُعطي الأهمية الكبرى « لنتائج التصميم الحضري » الذي يلزم الممارسين باتباعه بطريقة أكثر جهوداً ، شاملاً ذلك استعمال الأراضي والارتفاعات والردودات ، وطبيعة مواد البناء ، . . . إلخ . ولا يوجد حل بسيط يعطي اختياراً حاسماً بين هذين الخيارين ، فالمطلوب حقيقة هو السعي للحل الوسط أي إيجاد اتزان بين دور القطاع الخاص ودور القطاع العام . وفي التجديد الحضري في مكة هناك حاجة ملحة للقطاع والتنظيم من القطاع العام وليس التحكم الجامد ، وذلك بالتالي سيوفر على الدولة اعتمادات كبيرة يمكن توجيهها لأولويات أخرى .

جدول (٢) معايير التقسيم وتطبيقها المقارن على الحلول المتاحة .

المسؤول المقترح		المسؤول المقترح		
التخطيط والتصميم المقترح	المشروعات المماراة لشركة مكة	التصميم الحضري الناتج للمخطط العام	الوضع الراهن	معايير التقسيم
الوعي بالناحيات الثقافية والاجتماعية بالاستجابة للاحتياجات والتعبير عن الحواص .	تجاهل الحواص الشقافية والاجتماعية مع التعبير التحميلي عنها .	الوعي بالحواص الشقافية والاجتماعية والاستجابة لمعظها .	عفوية العلاقة بالحواص الثقافية والاجتماعية .	١ - العلاقة بالحواص الثقافية والاجتماعية .
الوعي بحواص البيئة الطبيعية وحساسية التعامل معها مادياً وصرحاً .	تجاهل البيئة الطبيعية مع شدة الروطاط عليها مادياً وصرحاً .	الوعي بحواص البيئة الطبيعية وحساسية التعامل مع معظها .	تجاهل البيئة الطبيعية مع خفة الروطاط عليها مادياً وصرحاً .	٢ - العلاقة بالبيئة الطبيعية .
التطور بالتناسق بين الموضوع الجزيئي كخلفية ضمن المحتوى الاكبر .	التطوير الشمولي بالجملة (على مقياس الشريحة من المنطقة المركزية) والتطوير المنجزاً (على مقياس المنطقة المركزية كل) .	أهمية تقسيم التطوير الحضري لقطاعات إسمية ووجود تنسيق بين الموضوع الجزيئي والمحتوى الاكبر .	التطوير المنجزاً موقفاً ووردياً .	٣ - استراتيجيات التطوير الحضري .
حساسية التصميم الحضري لتغيرات المنطقة المركزية وعلاقتها بالمحتوى الاكبر .	غياب أو وجود وقصور التصميم الحضري وعدم حساسيته لتغيرات المنطقة المركزية وعلاقتها بالمحتوى الاكبر .	حساسية التصميم الحضري لمعظم تغيرات المنطقة المركزية وعلاقتها بالمحتوى الاكبر .	غياب أو عشوائية التصميم الحضري .	٤ - التشكيل الحضري الناتج ككتل وفرعات .
أقصى ارتفاع للكفاءة الاقتصادية بتحقيق أنسب وأكفا استخدام للأرض أيقياً ورأسياً نوعياً داخل وخارج حدود الموقع من خلال تبادل المنفعة مع الدولة .	ارتفاع الكفاءة الاقتصادية بتحقيق أقصى استخدام للأرض أيقياً ورأسياً نوعياً داخل الموقع .	الكفاءة الاقتصادية تعتبر متوسطة بالنسبة للمستثمر .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لانخفاض استخدام الأرض أيقياً ورأسياً نوعياً .	٥ - الكفاءة الاقتصادية ، ١ ، للمستثمر .

المسؤول المقترح		المشروعات العمالية لشركة مكة		التصميم المقترح	
معايير التقييم	الوضع الراهن	التصميم المقترح التابع للمخطط العام	المشروعات العمالية لشركة مكة	التخطيط والتصميم المقترح	الارتفاع الاقتصادية
٥، ٢ - لاور الدولة في المنطقة .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لوجود أعباء اقتصادية كبيرة .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لوجود أعباء اقتصادية كبيرة .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لوجود أعباء اقتصادية كبيرة .	ارتفاع الكفاءة الاقتصادية لتخفيف أعباء الدولة من خلال «تبادل المنفعة» مع المستثمر .	ارتفاع الكفاءة الاقتصادية لتخفيف أعباء الدولة من خلال «تبادل المنفعة» مع المستثمر .
٥، ٣ - المستخدم العمادي .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لمحاولة المستثمر تحقيق أقصى ربح تعويضاً عن الاستخدام الضعيف للمكان .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لمحاولة المستثمر تحقيق ربح أكبر تعويضاً عن الكفاءة الزائدة الارتفاع للأرض .	انخفاض الكفاءة الاقتصادية لمحاولة المستثمر تحقيق ربح أكبر تعويضاً عن الكفاءة الزائدة الارتفاع للأرض .	ارتفاع الكفاءة الاقتصادية كنتيجة لارتفاع كفاءة استخدام الأرض .	ارتفاع الكفاءة الاقتصادية كنتيجة لارتفاع كفاءة استخدام الأرض .
٦ - الجهود التنظيمية المطلوب في الشراحي التصميمية والتشريعية والتنفيذية .	جهود تنفيذ البساطة .	جهود كبير .	جهود بسيط نسبياً .	أقصى جهود متطلب .	أقصى جهود متطلب .
٧ - توازن الخدمات المطلوبة والاستعمالات المطلوبة للمنطقة .	نقص كبير في الخدمات والاستعمالات المطلوبة كمنطقة زونياً .	توازن الخدمات والاستعمالات المطلوبة كمنطقة زونياً .	توازن الخدمات والاستعمالات المطلوبة كمنطقة زونياً .	توازن الخدمات والاستعمالات المطلوبة كمنطقة زونياً .	توازن الخدمات والاستعمالات المطلوبة كمنطقة زونياً .

٤,٧ تقييم المباديء المقترحة في هذه الدراسة لتخطيط وتصميم المنطقة المركزية بمكة المكرمة سيتم هنا تقييم المباديء التخطيطية والتصميمية المقترحة في هذه الدراسة بتطبيق نفس معايير التقييم المذكورة في البند (١, ٣) وذلك لتثبيت عوامل المقارنة مع ماسبق . ولتلخيص كافة نقاط المقارنة وتوضيح الإضافة المرجوة للمباديء المقترحة في هذه الدراسة تم إعطاء جدول تقييم مقارن (جدول ٢) ، حيث يشمل الوضع الراهن وكافة المقترحات المستقبلية بها في ذلك المباديء المقترحة في هذه الدراسة . فيما يلي سيتم مناقشة نقاط التقييم المختلفة .

٤,٧١ هناك محاولة جادة لتجسيد العلاقة بالخواص الثقافية والاجتماعية من خلال إيجاد الاستمرارية بين المسجد الحرام ومدينة مكة المكرمة ، كإمكانية أداء الصلاة في صفوف مستمرة من المسجد للمدينة ، وكأنشطة حضرية من المدينة للمسجد . يُضاف إلى ذلك محاولة إعطاء التوفير المناسب للمسجد الحرام من خلال تحديد وتدرج الارتفاعات انتساباً لارتفاع مبنى المسجد وارتفاع المآذن ، وكذلك الحفاظ على المباني والمواقع التاريخية والتكامل معها بصرياً وفراعياً .

٤,٧٢ العلاقة بالبيئة الطبيعية تُعتبر هنا إيجابية بوضوح ، وأهم عناصرها حماية المياه الجوفية من نزول المباني وأساساتها تحت الأرض بشكل قد يضرها ، وحماية التشكيل الطبوغرافي والتكامل معه وتأكيد منع تشويهه من خلال توزيع ارتفاعات المباني في نسيج عمراني مناسب .

٤,٧٣ استراتيجية التطوير الحضري تتميز بمحاولة الوصول لتوازن بين احتياجات الموضع الجزئي واحتياجات المحتوى الأكبر للمنطقة ككل . بناء على ذلك يتيح الحل إمكانية الشروع في التطوير في وحدات صغيرة نسبياً ، بما يصاحب ذلك من تكاليف مبدئية أقل ومرونة في الحل تستجيب للاحتياجات المتنوعة موضعياً ، وفي نفس الوقت تندرج هذه الوحدات ضمن تخطيط شامل ومتكامل للمنطقة ككل مع وجود القطاعات الإشعاعية كمقياس متوسط .

٤,٧٤ بتطبيق المباديء المقترحة للتخطيط والتصميم فيما تقدم يمكن تصور وجود حساسية وتنوع في التشكيل الحضري الناتج ككتل وفراغات مما يستجيب لتنوعات المنطقة الموضعية والكلية . هذه الاستجابة تتجسد في الأبعاد الثلاثة في شكل كتل وفراغات موزعة بشكل متناسق ومنسجم مع طبيعة المنطقة وبؤرتها المسجد الحرام من جهة ، ومحتواها الخاص بالتشكيل الطبوغرافي من جهة أخرى ، مع احترام وتكامل مع ماتشملة هذه المنطقة من مبان ومواقع تاريخية واحتياجات مرور ، . . . إلخ .

٤,٧٥ تُعتبر الكفاءة الاقتصادية للمستثمر ولدور الدولة في المنطقة والمستخدم العادي هنا مرتفعة كنتيجة للتبادل المحكوم للمنفعة ، الذي يُتيح للمستثمر البناء بطريقة محكومة ومحددة خارج حدود الموقع مما يعطيه عائداً استثمارياً أكبر (أو بالأحرى تكلفة أقل للمتر المسطح المبني) ويزيد من المساحة المبنية بجانب

المسجد الحرام دون الإضرار بالفراغات المطلوبة ، بالتالي ينعكس ذلك إيجابياً على المستخدم العادي في صورة سلعة وخدمة أقل سعراً . في نفس الوقت توفر الدولة الاعتمادات التي كانت ستنتف في بناء امتداد للمسجد الحرام والخدمات المطلوبة المحيطة به بما في ذلك التكلفة المبدئية والمستمرة للمساحات المحيطة بالحرم .

٤,٧٦ يبلغ المجهود التنظيمي المطلوب في النواحي التصميمية والتشريعية أقصى قدر له في المبادئ التخطيطية والتصميمية المقترحة وبشكل أكبر بكثير من كافة الحلول السابقة . فالتخطيط الشامل والمتكامل للمنطقة المركزية يجب أن يسبق بداية التطوير الحضري لها ، بحيث يُحدد الإطار العام للخلايا المكونة له ويعطيها قدرًا مناسباً من مرونة التصميم ضمن محدداته . هذا الإطار التخطيطي والتصميمي يجب أن يترجم إلى تشريعات مرنة للبناء في حدود ارتفاعات معينة وفراغات واستعمالات محددة تتيح إمكانية التبادل المحكوم للمنفعة مع وجود إمكانية الإشراف لكافة مراحل التجديدات الحضرية والتصميمية والتنفيذية .

٤,٧٧ تُتيح المبادئ المقترحة للتخطيط والتصميم توفير الخدمات والاستعمالات المطلوبة للمنطقة بشكل واضح مع تميزه بإناحة أقصى إمكانية لاقتراب هذه الخدمات والأنشطة المطلوبة للمنطقة من المسجد الحرام من خلال المستويات المبنية المتعددة .

الخلاصة

- مكة المكرمة كلها حرم والمسجد الحرام هو بؤرتها ويجب وجود استمرارية بين الاثنين ، سواء كوظيفة دينية أو كأنشطة حضرية مع إعطاء أولوية لحركة المشاة داخل الخط الدائري الأول .
- يجب إعطاء أهمية كبرى للحفاظ على عناصر البيئة الطبيعية لمكة المكرمة التي استأمننا الله (سبحانه) عليها ، وأهم ما في ذلك هو حماية الطبقة الحاملة للمياه الجوفية لزمزم واحترام التشكيل الطبوغرافي للمدينة ، خاصة المنطقة المحيطة بالمسجد الحرام .
- يجب إعطاء التوفير المناسب للمسجد الحرام (دون مغالاة) ، وذلك بالتحكم في ارتفاعات المباني المحيطة به ، كما يجب الحفاظ على التراث المبنى لمكة المكرمة ومراعاة التكامل معه في المباني الجديدة .
- من الخطأ بمكان الشروع في التصميم ثم البناء لمشروع معماري ضخم في أكرم بقعة على وجه الأرض دون وجود تصميم حضري متكامل وملزم (ضمن المخطط العام للمدينة) . فمن الواجب وجود هذا التصميم الحضري الذي يحقق ما سبق ذكره ، وفي نفس الوقت يُعطي إطاراً عاماً مرناً يتيح التنسيق بين الموضع الجزئي والمحتوى الأكبر للمنطقة المركزية لمكة المكرمة . ولتحقيق ذلك يجب توفير القنوات والجهد التنظيمية المناسبة ، سواء داخل المؤسسات والجهات التنظيمية القائمة أو بالإضافة إليها .

- يمكن التغلب على كثير من العقبات الاقتصادية القائمة في طريق التطوير الحضري المأمول بإعلاء الكفاءة الاقتصادية في استغلال المكان (في حدود ما سبق ذكره) عن طريق التصميم الحضري الذي يتيح التبادل المحكوم للمنفعة بين المستثمر والدولة والمستخدم العادي لما فيه خيرهم جميعاً .

المراجع

- [١] الصالح ، ناصر ، الوظيفة الدينية وأثرها على التركيب الداخلي واستخدامات الأرض بمدينة مكة المكرمة ، مجلة جامعة أم القرى للبحوث العلمية . السنة الأولى (١٤٠٩هـ) .
- [٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة - التقرير النهائي ، وكالة الوزارة لتخطيط المدن . إعداد دار الهندسة والتصميم والاستشارات الفنية ذو القعدة ص (٤٢-٤٨) (١٤٠٦هـ) .
- [٣] Anderson, M., The Federal Bulldozer, in: J. Wilson, (ed.), *Urban Renewal: The Record and the Controversy*, Cambridge, MA., MIT Press (1967)
- [٤] Mills, E., Economic Analysis of Urban Land Use Controls, in: P. Mieskowski and M. Strazhein, (ed.), *Current Issues in Urban Economics*, Baltimore, U.S.A., Johns Hopkins (1979).
- [٥] Rothenberg, J., *Economics Evaluation of Urban Renewal*, Washington, DC., The Brookings Institution (1967).
- [٦] فدعق ، طارق علي وفرحات ، عبد المحسن ، تحديات التجديد الحضري في المنطقة المحيطة بالحرم المكي الشريف ، بحث مدعم من كلية الهندسة بجامعة الملك عبد العزيز بجدة ٤٠٧/٩٩ ، ص (٤٢-٤٨) (١٤٠٩هـ) .
- [٧] كابلي ، وديع ، دراسة الجدوى الاقتصادية ، شركة مكة للإنشاء والتعمير ، مكة المكرمة ، (١٤٠٦هـ) .
- [٨] وزارة الشؤون البلدية والقروية (مرجع سابق) .
- [٩] Sendi, M., *Urban Development in Makkah: Urban Design and Development Guidelines for the Central Area*, M. Arch., University of Kansas (1968).
- [١٠] فدعق ، طارق علي وفرحات ، عبد المحسن ، (مرجع سابق) ص (٤٢) .
- [١١] كابلي ، وديع ، (مرجع سابق) ص (٦-١٢) .
- [١٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، (مرجع سابق) ص (٤٢-٤٨) .
- [١٣] كابل ، وديع ، (مرجع سابق) ص (٣-٧) .
- [١٤] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، (مرجع سابق) ص (٤٢-٤٨) .
- [١٥] فدعق ، طارق علي وفرحات ، عبد المحسن ، (مرجع سابق) ص (٣٠) .
- [١٦] كابلي ، وديع ، (مرجع سابق) ص (٦) .
- [١٧] Rasch, B., *The Tent Cities of the Haj*, Stuttgart: Institute for Leichte Flachentragwerke and Bodo Rasch, p. 212 (1980).
- [١٨] Lewellyn, O., *Pilgrim Accommodation on the Mountain Slopes of Mina*, Makkah: Haj Research Center, Ummulqura Univ., p. 6 (1975) (unpublished).
- [١٩] Fadan, Y., Traditional Houses of Makkah, The Influence of Socio-Cultural Themes Upon Arab Muslim Dwellings, *Islamic Architecture and Urbanism Proceedings*, pp. 295-315 (1980).
- [٢٠] سورة الحج (الآية ٣٢) .
- [٢١] Alexander, C., Silverstein, M., Angel, S., Lshikawa, S. and Abrams, D., *The Oregon Experiment*, N.Y., U.S.A., Oxford Univ. Press, p. 67 (1975).
- [٢٢] Montgomery, R., Improving the Design Process in Urban Renewal, in: J.Q. Wilson, (ed.), *Urban Renewal: The Record and the Controversy*, Cambridge, MA., USA, MIT Press (1967).

Towards Integrated Principles for the Planning and Design of the Central Area of Holy Makkah

ABDUL MOHSEN, M. FARAHAT and TAREK A. FADAAK
*Landscape Architecture Dept. and Urban & Regional Planning Dept.
SED / Faculty of Engineering, King Abdulaziz University
Jeddah, Saudi Arabia.*

ABSTRACT This study is concerned with the process of urban renewal of the central area of Holy Makkah. It overviews principle problems of renewal and then it delineates the goal of the study which is the provision of integrated principles to deal with renewal problems. These principles can then be embodied in an urban renewal design which is sensitive to the unique attributes of the area and the different dimensions related to it such as functional, cultural, environmental, social, and economic ones.

The Study methodology relies basically on field studies and the analysis, and evaluation of the existing conditions. It also explores solutions to crystallize the contribution that the suggested principles could contribute.