

# إطار تقييم المشاريع الحضرية

دراسات معيارية في التحول الحضري

أكتوبر 2024

هذا التقرير صادر من هيئة فنون العمارة والتصميم. كل الشكر والتقدير إلى كل من Arup و Aeon Strategy على خدماتهم ودعمهم في إعداد هذا التقرير.

لمزيد من المعلومات، يرجى إرسال بريد إلكتروني إلى  
ADC\_UT@moc.gov.sa

أكتوبر 2024

AEON

7575 شارع أحمد الغزاوي،  
الرياض 12334 - 2673،  
المملكة العربية السعودية

aeonstrategy.com

ARUP

13 شارع فيتزروي  
لندن W1T 4BQ،  
المملكة المتحدة

arup.com

  
هيئة فنون العمارة والتصميم  
Architecture and Design Commission

طريق الملك فيصل، الدرعية  
صندوق بريد رقم: 3424، الرياض 13711،  
المملكة العربية السعودية

www.archdesign.moc.gov.sa

120	6 المواضيع الدارجة
124	7 قائمة المصطلحات
128	8 الملحقات
130	8.1 حالات دراسية عالمية: القائمة الطويلة
132	دراسة Queen Elizabeth Olympic Park
133	دراسة Al Azhar Park
134	دراسة Setas de Sevilla
135	دراسة FLOW
136	دراسة Passeig de St Joan
137	دراسة Somerset House Courtyard
138	دراسة What If? Vacant Lots
139	دراسة The 606
140	دراسة Downtown Container Park
141	دراسة A'Beckett Urban Square
142	دراسة Dalston Space Making
143	دراسة Teleki Square
144	8.2 نموذج تقييم المستخدم وملاحظاته
154	8.3 نموذج تقييم الجهة

6	1 نظرة عامة على مبادرة التحول الحضري
8	1.1 الموازنة مع الجهود الوطنية
14	2 منظومة التحول الحضري
16	2.1 عناصر منظومة التحول الحضري
22	3 معايير التقييم
24	3.1 تطوير المعايير
28	3.2 القيم والأسس
38	3.3 آلية تقييم التحول الحضري
40	4 الملاحظات الحضرية
42	4.1 تحديد الأماكن العامة في المملكة العربية السعودية
46	4.2 تحديد الجهات السعودية
48	4.3 تنوع المدن السعودية
50	4.4 الفرص في المدن السعودية
58	4.5 التحديات في المدن السعودية
66	5 الدراسات المعيارية: حالات دراسية عالمية
68	5.1 حالات دراسية عالمية مختارة
70	5.2 كيفية قراءة الحالات الدراسية
72	دراسة The Strand Aldwych
80	دراسة Comune di Milano
88	دراسة Eccleston Yards
96	دراسة The Underline
104	دراسة Mesa Arts Center
112	دراسة Granary Square

# 1 نظرة عامة على مبادرة التحول الحضري

ما هي مبادرة التحول الحضري؟

التحول الحضري هي مبادرة أطلقتها هيئة فنون العمارة والتصميم لتوجيه عملية تحويل و تفعيل الأماكن العامة في المملكة العربية السعودية، يوضح هذا الفصل المبادرة وارتباطها بالسياسات والبرامج ذات الصلة.

## 1.1 المواءمة مع الجهود الوطنية



يظهر المشروع التابع لروشن "سدره" نقلة نوعية في الطريقة التي يتم بها تطوير المدن في المملكة العربية السعودية ضمن إطار رؤية 2030.

## رؤية 2030

تتمتع هيئة فنون العمارة والتصميم بفرصة فريدة لوضع تخصصات العمارة والتصميم في أدوار قيادية لتوفير أماكن عامة عالية الجودة من خلال إعداد أدلة واضحة تتبعها الهيئات، مع إمكاناتها في ربط الأشخاص والمكان بجودة التصميم، بالإضافة إلى نشر واسع النطاق لعوائد التفكير التصميمي الشامل على جميع المستويات.

سيساهم تحويل الأماكن العامة في تسريع التحولات الوطنية ودفع عجلة التطور من خلال جمع المجتمعات وتعزيز نمط حياة جديد، ستشجع هذه المساحات على تبني أسلوب حياة أكثر صحة وأكثر ترابطاً بالفن والثقافة، حيث تشكل الديناميكيات الاجتماعية جزءاً من هوية النسيج الحضري، مما يساهم في تعزيز السياحة وجذب المواهب، كما ستوفر هذه المساحات الهواء النقي والمساحات الخضراء لتلبية احتياجات المجتمع المتزايدة.

في الآونة الأخيرة، تم تطوير العديد من الوثائق الإرشادية والأدلة التوجيهية على مستوى الجهات الحكومية و مبادرات المشاريع في المملكة العربية السعودية. هناك حاجة ماسة لتسريع تنفيذ التغيير الإيجابي الذي يجسد التوجهات التصميمية التي تدعمها الاستراتيجيات الحالية. تشارك عدة وزارات وهيئات سعودية حالياً في عملية التنفيذ، ومن هنا يأتي دور هيئة فنون العمارة والتصميم ليكون مكملاً وداعماً، مما يتيح بناء شراكات فعالة ومثمرة.

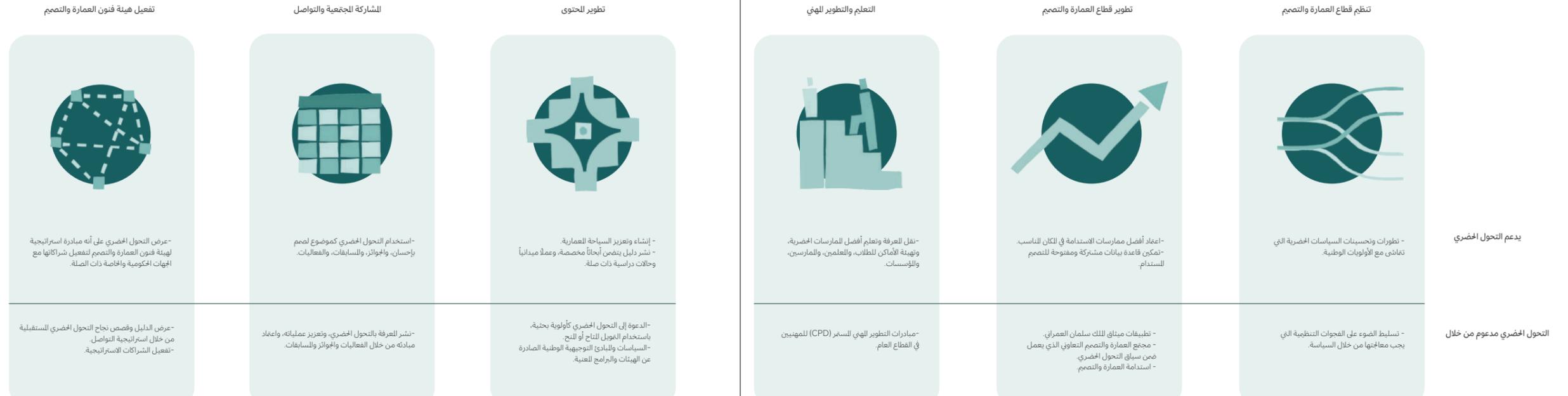
**مستنيرين برؤية 2030، تمر المملكة العربية السعودية بلحظة مهمة في تاريخها حيث تشهد تغييرات كبيرة تمتد إلى جميع جوانب الحياة، بما في ذلك الجوانب الاجتماعية، والثقافية، والسياحية، والطاقة، والأعمال التجارية وغيرها. تنعكس هذه التغييرات على البيئة المبنية، وخاصةً الأماكن العامة.**

## هيئة فنون العمارة والتصميم

حددت هيئة فنون العمارة والتصميم ستة أهداف استراتيجية لتوجيهها نحو تحقيق الرؤية الشاملة والنتائج المرجوة لدعم التميز في منظومة العمارة والتصميم داخل المملكة العربية السعودية:

سيتم تحقيق الأهداف الاستراتيجية من خلال البرامج والمبادرات الاستراتيجية الستة الموضحة في الرسم البياني أدناه. تندرج مبادرة التحول الحضري ضمن تطوير قطاع العمارة والتصميم، إلا أنها ترتبط بالبرامج والمبادرات الاستراتيجية الأخرى من خلال نظام دعم.

1. تطوير القطاع.
2. المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي.
3. تنمية المواهب.
4. التقدير العالمي.
5. تحقيق الاستدامة.
6. مجتمع الابتكار.



يدعم التحول الحضري

التحول الحضري مدعوم من خلال

## ميثاق الملك سلمان العمراني

في عام 2021، أطلقت هيئة فنون العمارة والتصميم ميثاق الملك سلمان العمراني (KSCAU)، يعد هذا الميثاق بمثابة أساس استراتيجي للتوسع الحضري ومستقبل العمارة والتصميم في المملكة؛ حيث يسمد الميثاق إلهامه من أفضل المباني والمساحات الحضرية في المملكة العربية السعودية، ضمن سعيه إلى إبراز جوهر "العمارة السلمانية".

تمتلك المملكة العربية السعودية تنوعاً واسعاً في التعبيرات المحلية الإقليمية، ويهدف الميثاق إلى الإشادة بالمواقع الفريدة للمملكة والاحتفاء بها من خلال الاستلهاً من عدة مناطق جغرافية لخلق تصاميم حديثة مع احتفاظها بهويتها الأصيلة وسياقها المكاني.

توضح كل منطقة كيف أن تاريخها المعماري فريد من نوعه بالنسبة للمكان، وغالباً ما تشكل هذه المجتمعات من خلال الظروف المحلية مثل المناخ، والتحديات التكنولوجية، والمواد، وتأثير المكان، والاقتصاد، والتعبير الاجتماعي والثقافي والديني من خلال بنية العمارة، والأشكال، والزخارف التي تعكس الاحتياجات للمظهر المادي، وروح وتطلعات السكان المحليين.

تأسست مبادرة التحول الحضري على قيم الميثاق مع التركيز على الأماكن العامة والعمران عالي الجودة.

## الأكواد والإرشادات التصميمية الجديدة في المملكة العربية السعودية

تماشياً مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030، تعمل الجهات الحكومية مثل مركز دعم هيئات التطوير ووزارة البلديات والإسكان بنشاط على إطار تنظيمي يشمل مجموعة متكاملة من إرشادات التصميم الوطنية والإقليمية، وتتراوح هذه الإرشادات من المبادئ التوجيهية المرتبطة بالمواضيع الوطنية الموحدة إلى الإرشادات الفنية الأكثر تفصيلاً للمكان العام والتصميم المعماري.

تعمل وزارة البلديات والإسكان أيضاً مع 17 أمانة لتحويل وتفعيل المكان العام في المدن السعودية من خلال برنامج التحول الحضري الطموح، يندرج تحت مظلة هذا البرنامج العديد من التدخلات الحضرية على مستويات مختلفة، بما في ذلك الشوارع والمساحات والمساحات التي من شأنها أن تؤدي إلى تحول سلوكي في أنماط الحياة الحضرية.

بعد التوافق والتنسيق الواضح أمراً مهماً بين جميع الجهات الحكومية لضمان تكامل الجهود والوصول إلى نتائج أكثر نجاحاً في المجال الحضري.



# 2 منظومة التحول الحضري

يتطلب التحول الحضري مشاركة وتعاون عناصر القوى المتعددة التي تشكل المدينة، مثل السياسة، الاقتصاد، والمجتمع، يوضح هذا الفصل منظومة التحول الحضري، ويحدد العناصر الرئيسية لتطوير مشاريع تحول حضري ناجحة.

## 2.1 عناصر منظومة التحول الحضري

هناك العديد من مسارات ومصادر التحول الحضري، سواء كانت بلدية حكومية، أو دليل إرشادي، أو مشروع تطوير جيد الموارد، تتكون منظومة التحول الحضري من ثلاثة عناصر وهي الأدلة، الجهات، والمشاريع.

تحديد الإرشادات



## الجهات

تشير مبادرة التحول الحضري إلى خمسة أنواع رئيسية من الجهات المسؤولة عن تنفيذ التحول الحضري في المدن. تشمل هذه الجهات الشراكات بين القطاعين الحكومي والخاص (PPP) والشركات التطويرية، حيث تتعاون لتوحيد الموارد والخبرات من كلا الجانبين. يتولى القطاع الحكومي، ممثلاً بالحكومات المحلية، مسؤولية التخطيط ووضع اللوائح وتطوير البنية التحتية، بينما يقود القطاع الخاص، مثل مطوري العقارات، جهود الابتكار والاستثمار. تسهم مراكز تحسين الأعمال (BIDs) في تطوير مناطق حضرية محددة من خلال جمع الشركات المحلية ومالكي العقارات، كما تلعب المؤسسات والمنظمات غير الربحية دوراً في دعم الاستدامة وتعزيز المشاركة المجتمعية.

مراقبة وتقييم المشاريع



## المشاريع

يشمل التحول الحضري أنواعاً مختلفة من المشاريع ضمن فئات التجديد، التطوير الجديد، إعادة الاستخدام، البنية التحتية، والتفعيل المؤقت، وتؤدي هذه المشاريع دوراً حيوياً في تفعيل المناطق المتدهورة، خلق مساحات جديدة، الحفاظ على التراث المعماري، تحسين البنية التحتية، وتفعيل التجارب الحضرية المؤقتة. تحقق الجهود المذكورة سعي المدن لتعزيز حيويتها، وشموليتها، واستدامتها المستقبلية

## الأدلة

أدلة التحول الحضري هي أدلة شاملة لتخطيط وتنفيذ مشاريع التحول الحضري، حيث تعمل على ضمان الاتساق والكفاءة ونقل المعرفة بين أصحاب المصلحة، توفر الأدلة إرشادات موحدة وأدوات متكيفة مع السياقات المحلية، ومعززة للاستدامة والمشاركة المجتمعية. ومن خلال تشجيع أفضل الممارسات، تتمكن الأدلة من خلق مدن شاملة، ومرنة، وعالية الجودة لمواجهة التحديات المستقبلية.



توجه الأدلة الإرشادية جودة الساحات

## أنواع الجهات



## 01 الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص / شركات التطوير

تتضمن شراكات القطاع الحكومي والخاص التعاون بين جهة حكومية وشركة خاصة لتمويل وبناء وتشغيل المشاريع. يمكن هذا التمويل من إنهاء المشروع في وقت قصير أو تسريع العملية.



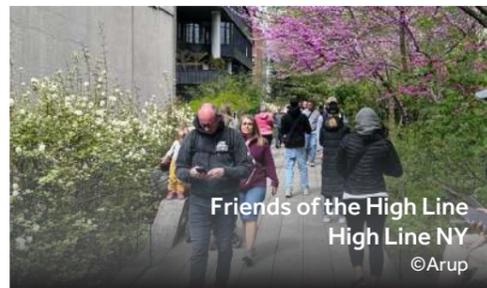
## 02 القطاع الحكومي

يشير القطاع الحكومي إلى الجهات التي تديرها الحكومة بهدف تقديم خدمات للسكان والمجتمعات، بما في ذلك توفير الأماكن العامة وصيانتها، ويتم تمويل هذه الخدمات من خلال الضرائب. في المملكة تدرج الوزارات والأمانات ضمن هذه الفئة.



## 03 القطاع الخاص

القطاع الخاص هو جزء من الاقتصاد الذي يديره الأفراد والشركات، بما في ذلك الشركات الربحية التي لا تملكها أو تديرها الحكومة، غالباً ما تنتمي الأماكن العامة إلى مشاريع تطويرية، أو مشاريع إعادة التطوير. وبمجرد الانتهاء من البناء، في بعض الأحيان، يتم تسليم المشروع إلى القطاع الحكومي أو مركز تحسين الأعمال أو مؤسسة للإشراف على المدى الطويل، ويقوم المطورون من القطاع الخاص بهذا الدور في المملكة العربية السعودية.



## 04 مركز تحسين الأعمال / اتحاد الشركات

مركز تحسين الأعمال هي منطقة محددة يتم فيها فرض رسوم إضافية على جميع دافعي الضرائب التجاريين بالإضافة إلى فاتورة ضرائب الأعمال. تُستخدم هذه الرسوم لتمويل مشاريع تعود بالنفع على الشركات وأصحاب المصلحة في المنطقة المحلية (غير شائعة في المملكة العربية السعودية).



## 05 المؤسسات غير الربحية

المؤسسات غير الربحية هي منظمات تم إنشاؤها لغرض آخر غير تحقيق الربح، وهي مصممة عادةً لتحسين مجتمعاتها من خلال تسهيل التبرعات والمنح في البرامج، و قد تستعين بمصادر خارجية لإدارة وصيانة الأماكن العامة. تُعفى هذه المنظمات من الضرائب، كما يتم الاستفادة من فائض ميزانيتها السنوي من خلال استخدامه لخدمة أعضاء المنظمة والمجتمع الذي تخدمه.

## أنواع المشاريع



## 01 إعادة الاستخدام

تغيير استخدام مساحة معينة، ويعتبر بمثابة تدخل حضري تجريبي.



## 02 التفعيل المؤقت

مرحلة مؤقتة من التطوير تعمل على تفعيل الموقع لفترة من الوقت قبل تطويره إلى مرحلة نهائية أكثر استدامة.



## 03 البنية التحتية

البنية التحتية الجديدة أو غير المستغلة، والتي يتم إعادة استخدامها لتحقيق أقصى قدر من الفرص والفوائد للمجتمع على نطاق واسع.



## 04 تطوير جديد

أماكن عامة ضمن مخطط تطوير أوسع تلي احتياجات المجتمعات الجديدة أو الحالية.



## 05 التجديد

تحسينات في المجال العام تساعد في إحياء المناطق التي تعاني من التدهور الاقتصادي أو الاجتماعي، لصالح المجتمعات الجديدة والحالية.



## أنواع الأدلة

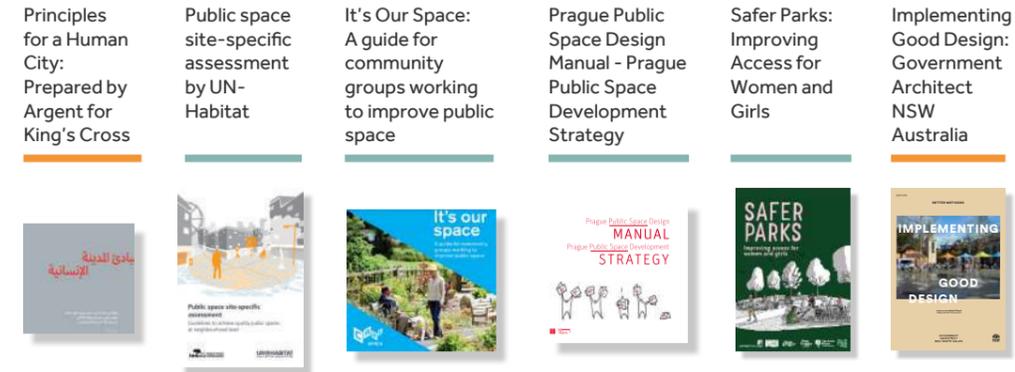
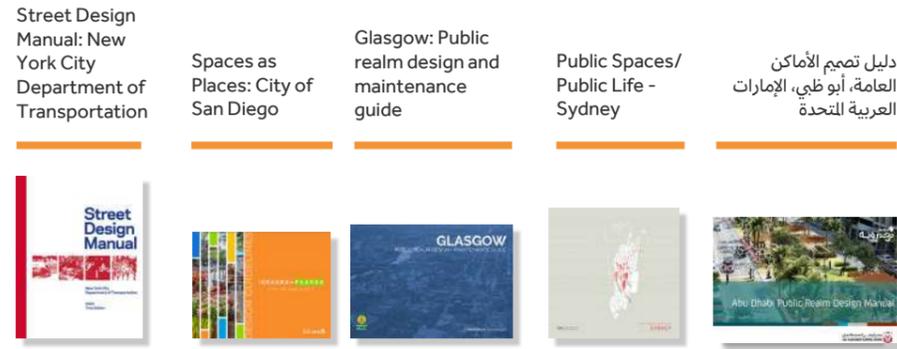
إن تحديد نطاق الموارد الحالية المتوفرة يوفر مرئيات قيّمة لتطوير نطاق دليل التحول الحضري ومدى ارتباطه المباشر بالمشاريع الوطنية. يعتبر هذا المخطط التحليلي ضروريًا لفهم مدى التوجهات الحالية وتأثيرها على القرارات المتعلقة بجهود التحول الحضري.

يوضح المخطط أدناه مجموعة مختارة من الأدلة والإرشادات العالمية والسعودية المتوفرة حالياً والمتعلقة بالتحول الحضري. يتم تصنيف هذه الأدلة على طول المحور الأفقي، بدءاً من المبادئ العامة، وحتى أكواد التصميم التفصيلية، يوضح هذا المخطط التحليلي المشهد الحالي للموارد المتاحة.

المفتاح

المستوى العالمي

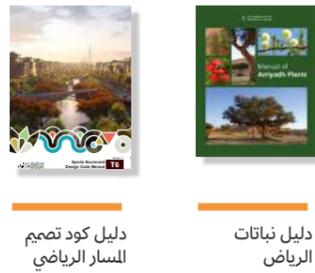
المستوى المحلي



أدلة عالمية

مفصلة  
تفاصيل التصميم  
المتطلبات  
المعايير

عامة  
المبادئ  
الإرشاد  
تحديد الرؤية



دليل كود تصميم  
النصار الرياضي

دليل نباتات  
الرياض



دليل المدن العربية  
للإدماج الحضري

الدليل الإرشادي  
الوطني للتصميم  
الحضري

دليل تجارب المدينة  
المنورة

دليل تصميم المجال  
العام الوطني

ميثاق الملك سلمان  
العمراني

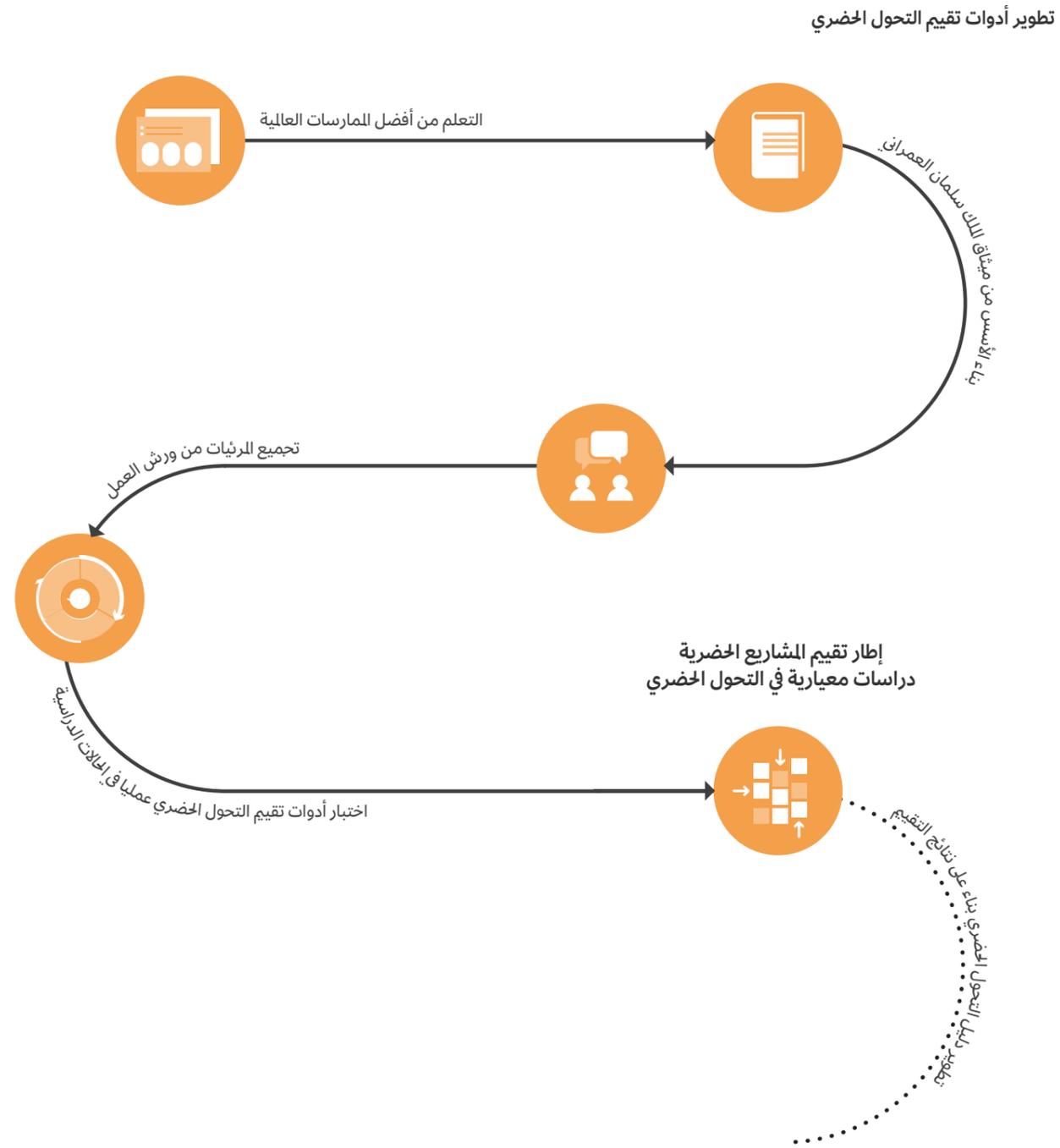
أدلة سعودية

# 3 معايير التقييم

## تقييم الأماكن العامة

حددت منظومة التحول الحضري الجهات المسؤولة عن إنشاء الأماكن العامة وتفعيلها. ومن أجل ضمان أن تكون هذه الأماكن على أعلى مستوى من الجودة، فإن الخطوة الأساسية التالية هي تحديد مكونات أو صفات الأماكن العامة الناجحة. يقدم هذا الفصل معايير التقييم كأداة لتقييم قيمة وتأثير الأماكن العامة الحالية والمحولة، إذ يمكن استخدامها كأساس لتقييم الظروف الحالية أو نقل التحول الحضري عالي الجودة من مرحلة الرؤية إلى التنفيذ.

## 3.1 تطوير المعايير



تستند أدوات تقييم التحول الحضري على أفضل الممارسات العالمية والقيم المحلية، تهدف هذه الأدوات إلى تقييم الأماكن العامة الحالية ورؤية مبادرات التحول الحضري؛ إذ تم اختبار الأدوات عملياً في الأماكن العامة في المملكة العربية السعودية وعالمياً.

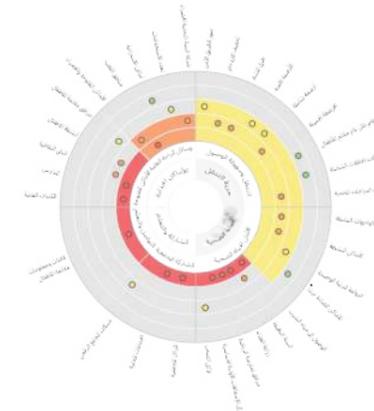
## أفضل الممارسات العالمية

تُستخدم العديد من أدوات تقييم الأماكن العامة حول العالم، حيث يتضمن كل منها مجموعة من المعايير لقياس النجاح، مثل الراحة والتفاعل الاجتماعي والصحة. تغطي هذه المعايير كلاً من جودة المساحات والتجارب من خلال تقييمات نوعية وكمية.

تم تصميم بعض هذه الأدوات للاستخدام المجتمعي، بينما يستهدف بعضها الآخر المتخصصين والممارسين. وقد تم دراسة هذه الأدوات واستخلاص الدروس من كل منها للمساهمة في تطوير عجلة تقييم التحول الحضري.



بروجكت فور بابلوك سببسييز



## Urban Childhoods

تقيس أداة التقييم هذه، المطورة من شركة ARUP، العناصر الأساسية للمساحات الشاملة للأطفال والشباب (في هذه الحالة في بلفاست، أيرلندا الشمالية) بما في ذلك التنقل، والسلامة، والرفاهية، والمشاركة المجتمعية، والراحة.

## Project for Public Spaces

منظمة مقرها نيويورك تدعو إلى إنشاء أماكن عامة مدعومة من المجتمع. تحدد أداة (The Project for Public Spaces) النجاح من خلال التفاعل الاجتماعي، والاستخدام، والوصول، والراحة.



## Better Places Matrix

تقيس القيم، المعدة من مركز "Policy Exchange" في المملكة المتحدة، جودة تصميم الأماكن، حيث يتم إعطاء الدرجة الإجمالية للخصائص المكانية والاجتماعية والاقتصادية والنفسية للمكان.

## قيم ميثاق الملك سلمان العمراني

يوجه ميثاق الملك سلمان سعي المملكة العربية السعودية لتحقيق التميز في التصميم عبر المنظومة المتنوعة للعمارة والتصميم، تم تجسيد كل قيمة من قيم الميثاق في معايير التقييم، مما يضمن تضمينها في أجندة التحول الحضري.

يشجع الميثاق المصممين على دراسة وفهم وترجمة ودمج الصفات الأساسية للتاريخ الشامل لمنطقة معينة خلال الفترة الزمنية الحالية، وتفسير ذلك بما يتناسب مع الأجيال القادمة، ومن هذا المنطلق، تم تقييم التحول الحضري.

تتحد القيم في ثلاثة مجموعات، حيث تم تشكيل المقاييس بناءً على كيفية تجسيد هذه القيم ضمن بيئة العمارة والتصميم في المملكة العربية السعودية.

<p><b>محورية الإنسان</b></p> <p>تمثل في تقاطعاتنا مع الجوانب المحسوسة وتلك غير المحسوسة في البيئة العمرانية، على نحو ينشئ ذاكرة طويلة الأمد لماضيها وحاضرنا ومستقبلنا، من خلال تجربتنا الحسية لمكان ما.</p>	<p><b>الاستمرارية</b></p> <p>الجمع في هذا المكان بين القديم والحديث من خلال هوية ثقافية مقروعة غير جامدة، سعياً إلى إنشاء تجانس عبر الزمان، وبين المشروع المقترح "المادي" و"المكان" الذي سيظهر فيه.</p>	<p><b>الأصالة</b></p> <p>وجود منطق تصميم أو أسلوب تفكير محسوس، يسعى إلى إنشاء فضاءات حضرية وتكوينات معمارية تنمي وجدانياً ومادياً للمكان.</p>
<p><b>الاستدامة</b></p> <p>الممارسة الواعية للإشراف والحماية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية القابلة للقياس في اتخاذ القرارات والأهداف العمرانية الاستراتيجية.</p>	<p><b>الابتكار</b></p> <p>التعود الواعي على استكشاف التطور الطبيعي وحرية الإبداع، من أجل إعادة تخيل بيئتنا المبنية بطرق جديدة، تلبية حاجاتنا الحاضرة واستقرار حاجاتنا في المستقبل على أساس تلك الاستدامة.</p>	<p><b>ملاءمة العيش</b></p> <p>المتابعة النشطة لتحسين جودة الحياة، بواسطة إنشاء بيئة آمنة وجذابة ومتجانسة اجتماعياً، وصحية، ومريحة، وفي تناول كل السكان.</p>



## UN-Habitat Global Public Space Programme

إرشادات لتحقيق جودة المساحات العامة على مستوى الأحياء، لدعم الأهداف 11 من أهداف التنمية المستدامة (SDG). تُمكن الأداة السكان والممارسين من تقييم الأماكن العامة.

## 3.2 القيم والأسس

## قيم ميثاق الملك سلمان العمراني

الأصالة



الاستمرارية



محورية الإنسان



ملاءمة العيش



الابتكار



الاستدامة



## الأهداف

## الاستمرارية الثقافية

## المحورية المجتمعية

## الأماكن المستدامة

## الاستمرارية الثقافية

توضح هذه الفئة كيف يمكن لتصميم وتفعيل الأماكن العامة أن يعبر عن سياقها المحلي بحكايتها لقصص حول قيمها وهويتها.

يشير النجاح في هذه الفئة إلى العناصر المادية لتاريخ المكان ومستقبله، تسهم هذه الأماكن العامة بدور إيجابي في تنمية المهارات وتعزيز الاقتصاد المحلي، مع الاحتفاء بالأصول التاريخية وخلق أماكن نابضة بالحياة يحتفي بها الجميع، وتتسم بالإبداع وتعزيز الفنون المحلية.

## المحورية المجتمعية

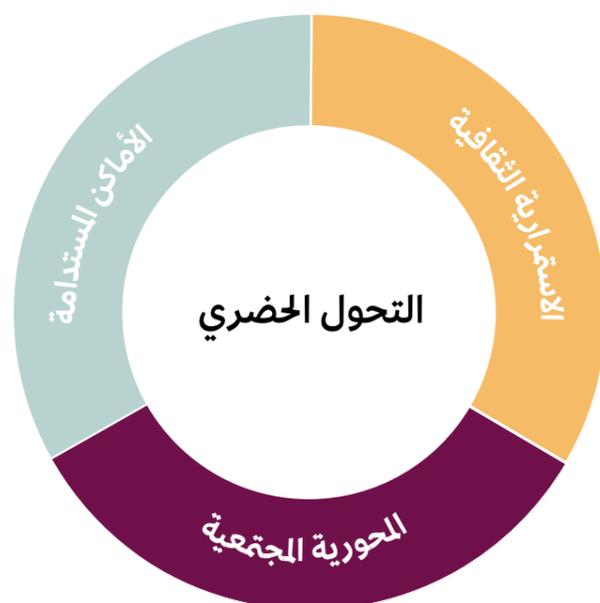
توضح هذه الفئة كيف يمكن للأماكن العامة أن تعزز نوعية الحياة وتثري رفاهية الفرد من خلال تجارب حسية متنوعة تلامس الروح وتُنعش الحواس.

يشير النجاح في هذه الفئة إلى ضمان أن تؤتي هذه الأماكن ثمارها، يجب أن تكون الأولوية القصوى فيها للأمان والراحة وأن تكون متاحة للجميع دون تمييز، فهذا من شأنه خلق شعور بالانتماء والترحيب، مما يسمح للجميع بإيجاد أو خلق مساحاتهم الخاصة التي تُشعرهم بالراحة والانتماء. إن تحقيق هذه الشروط هو السبيل الأمثل لبناء أماكن يرغب الجميع في ارتيادها والعودة إليها بانتظام.

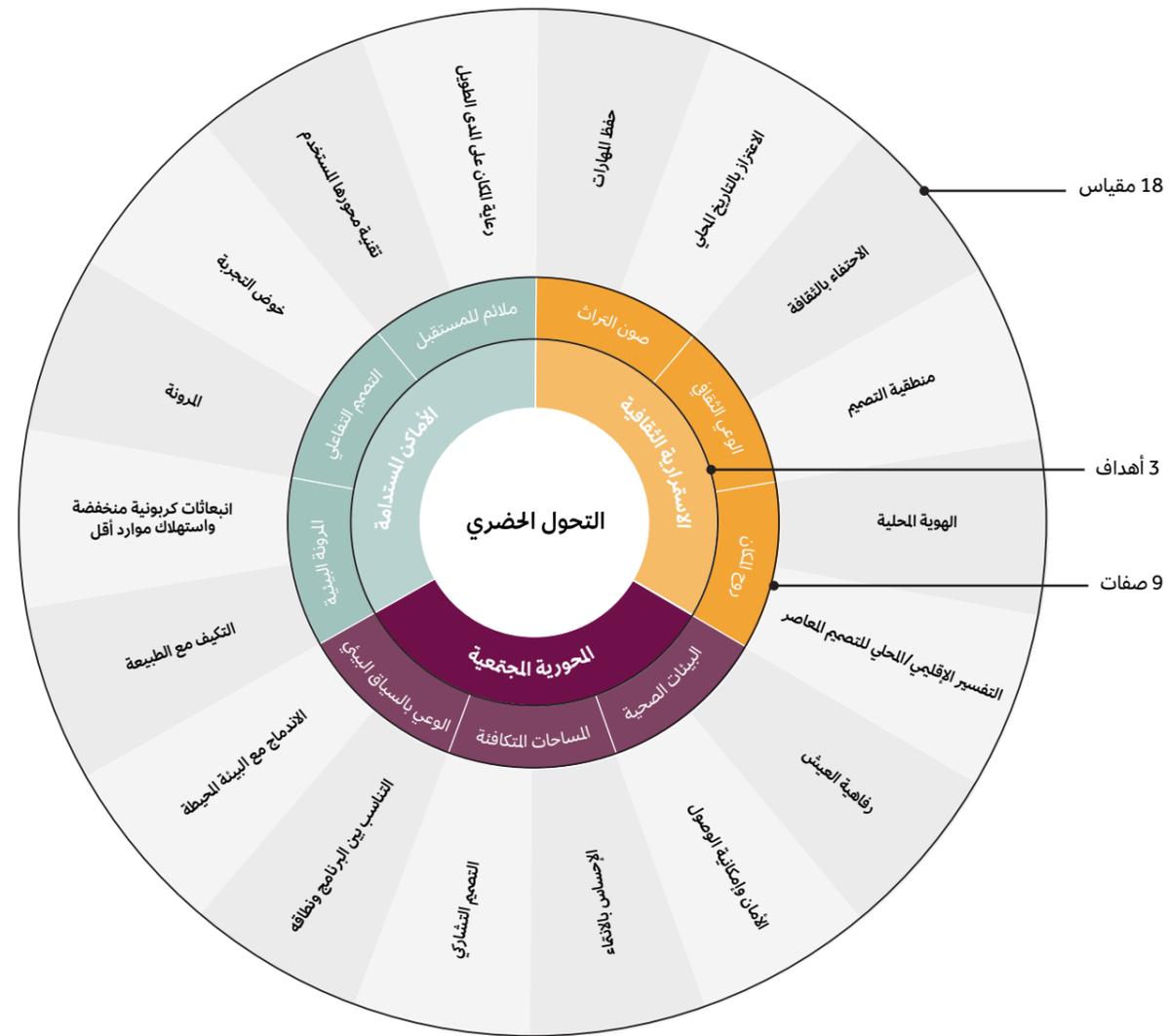
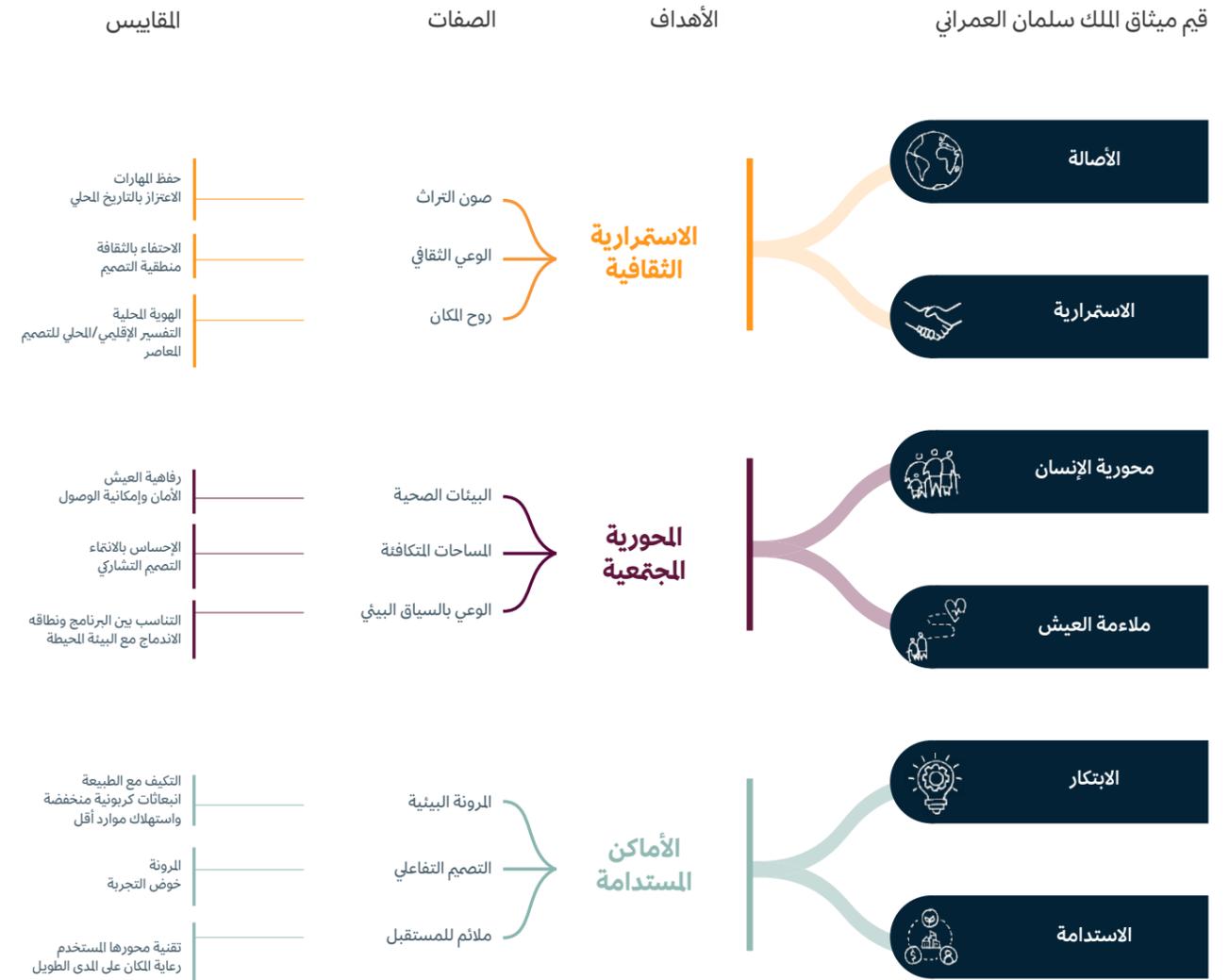
## الأماكن المستدامة

توضح هذه الفئة كيف يمكن للأماكن العامة أن تؤدي دوراً مهماً في بناء مدن تتجاوب بمرونة مع التغيرات المناخية، وذلك من خلال دمج حلول اجتماعية واقتصادية وبيئية محورها الإنسان والبيئة.

يشير النجاح في هذه الفئة إلى الاستفادة من التقنيات المعتمدة والتقليدية على حدٍ سواء، بهدف الحد من الانبعاثات الكربونية. يُمثل هذا النهج خطوة هامة نحو تحويل كل مكان عام إلى مصدر إلهام للجميع ليعيشوا حياة أكثر استدامة.



قيم ميثاق الملك سلمان العمراني



إطار تقييم التحول الحضري المطور

## 1 حفظ المهارات

دعم المجتمعات المحلية في تنمية المهارات والحرف اليدوية والمعرفة التقليدية ونقلها.



استخدام المواد المحلية وتقنيات النحت اليدوي على واجهة المبنى.

## 2 الاعتراز بالتاريخ المحلي

إضافة عناصر وبني وروايات من عبق الماضي لتعزيز الشعور بالاستمرارية.



بناء معبد روماني قديم داخل المقر الرئيسي للشركة ليتمكن العامة من زيارته.

## 3 الاحتفاء بالثقافة

إضافة العناصر والرموز والتقاليد الثقافية المهمة للمنطقة وسكانها.



مساحة مصممة للمجتمع مزينة بالجداريات التي صنعها المجتمع المحلي.

## 4 منطقية التصميم

يعد هذا النهج ضماناً لجعل جميع جوانب التصميم هادفة وتتماشى مع أهداف المشروع.



توسيع مشاريع البنية التحتية المحلية لتشمل مبادرات الأماكن العامة من خلال التصميم التشاركي.

## 5 الهوية المحلية

تعكس صفات وشخصية وتطلعات المجتمعات المحلية.



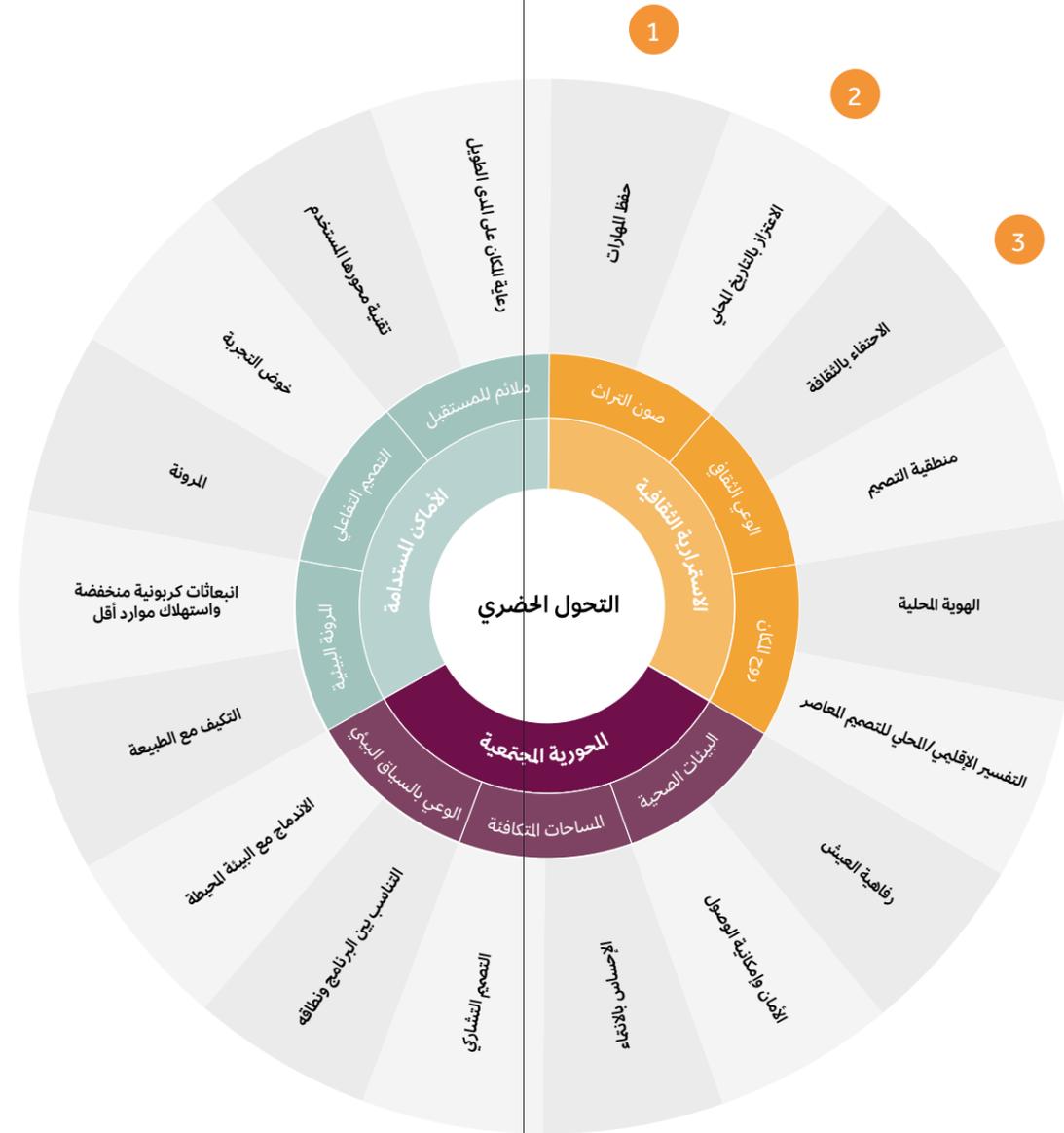
موسيقيون يعزفون على زاوية الشارع ليستمتع المارة بعزفهم.

## 6 التفسير الإقليمي/المحلي للتصميم المعاصر

يفسر التصميم التقليدي والثقافي المحلي بطريقة معاصرة.



استخدام التكنولوجيا لتقديم تفسير معاصر للفكرة التقليدية



## المحورية المجتمعية

## 7 رفاهية العيش

دعم سلوكيات الحياة النشطة وتحسين الصحة البدنية والنفسية للمستخدمين.



Bar Elias, Lebanon  
©Catalytic action

يوفر الملعب الذي يتم تجميعه ونقله بسهولة مساحات للعب في مخيمات اللاجئين.

## 8 الأمان وإمكانية الوصول

توفير أماكن شاملة وآمنة متاحة لجميع الأفراد بغض النظر عن العمر أو القدرة.



Nova Icaria Beach, Spain  
© Emma

ضمان إمكانية الوصول للجميع من خلال توفير ممرات خشبية وكراسي متحركة مخصصة ورجال إنقاذ.

## 9 الإحساس بالانتماء

تحويل الفراغات إلى أماكن عامة تعزز شعور مستخدميها بالفخر الجماعي والانتماء والمسؤولية.



Spot 4MKE, USA  
©Project for Public Spaces

زيادة الاستخدام من خلال إشراك المجتمع خلال الإنشاء.

## 10 التصميم التشاركي

إتاحة الفرصة للمجتمعات المحلية للتعبير عن احتياجاتهم وتطلعاتهم وتجاربهم.



Ebury Edge, UK  
© Jan Kattein Architects

استشارة السكان المحليين وإشراكهم في بناء المشروع.

## 11 التناسب بين البرنامج ونطاقه

التركيز على احتياجات الفرد وخلق تناغم بين المباني والبنية التحتية والطبيعة.



Yi Pei Square, Hong Kong  
© Design Trust Futures Studio

تعمل الحدائق الصغيرة على تفعيل الأحياء، وجذب الناس إلى المتاجر القريبة.

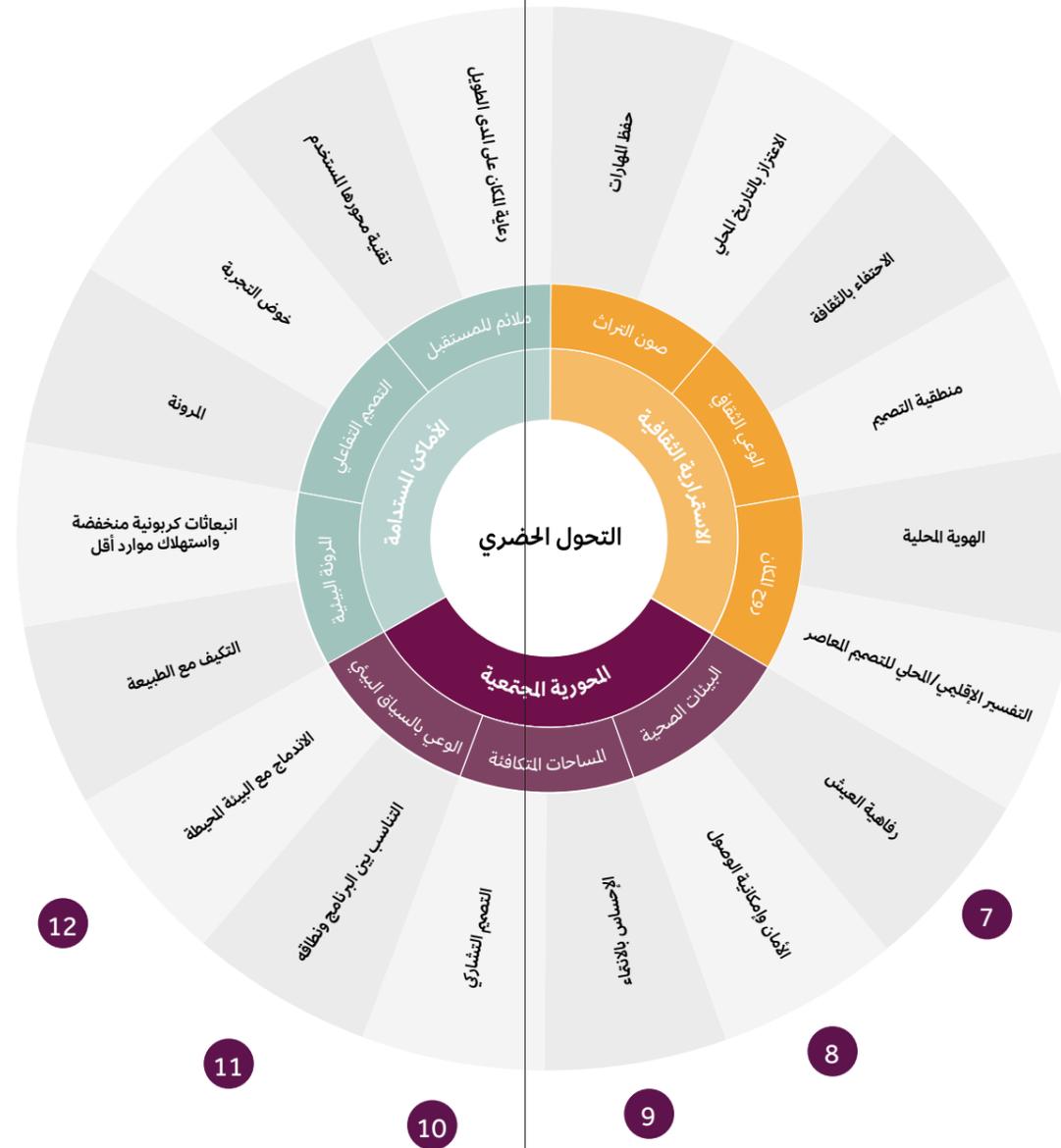
## 12 الاندماج مع البيئة المحيطة

ارتباط الأماكن العامة بالسياق البيئي والاجتماعي والاقتصادي والمكاني المحيط، بما في ذلك البنية التحتية والمجتمعات المحلية.



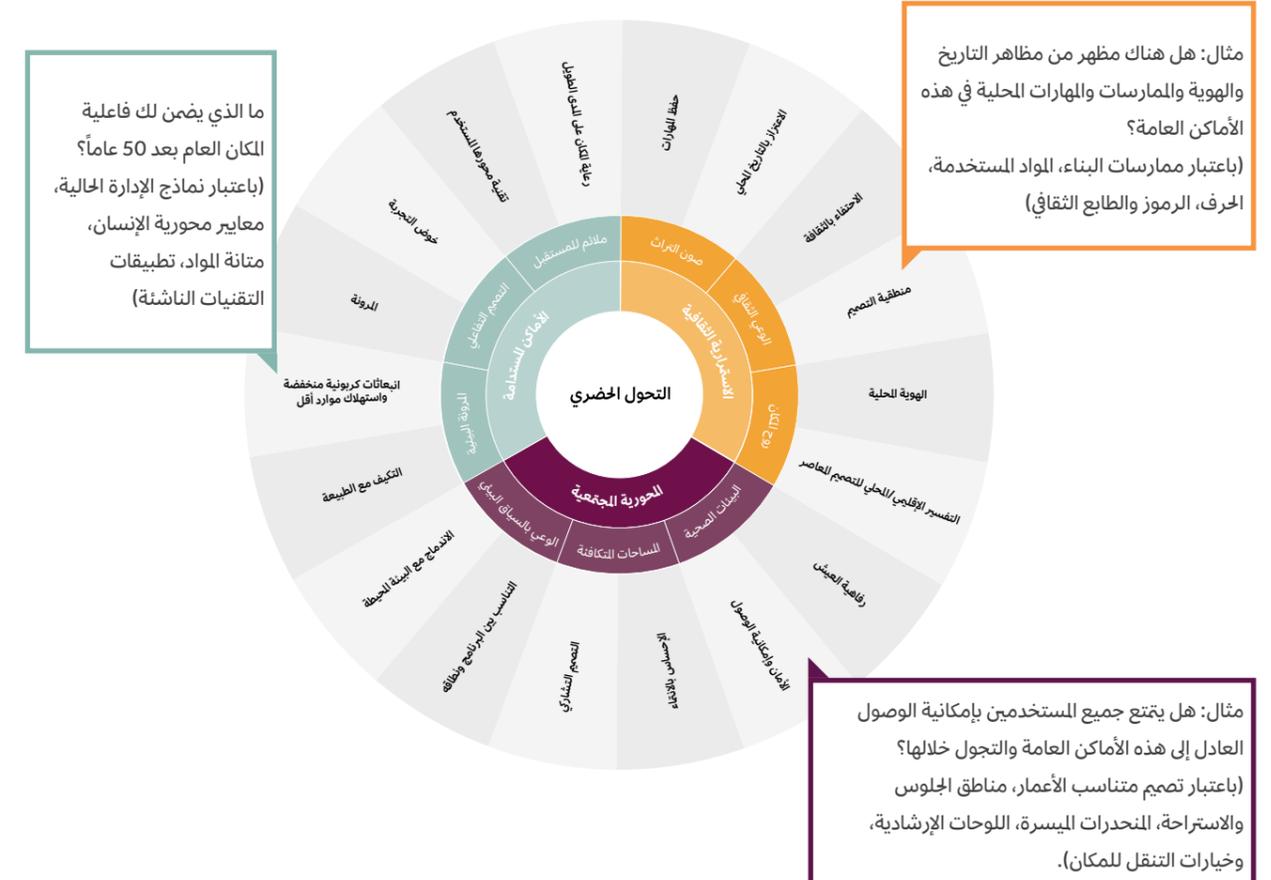
Central Park, USA  
© Shutterstock

حديقة متصلة جيداً يمكن الوصول إليها عبر محطات مترو أنفاق متعددة وعلى مسافة قريبة من مناطق متنوعة.





### 3.3 آلية تقييم التحول الحضري



عجلة تقييم التحول الحضري والتوجيهات ذات الصلة

#### 01 عجلة تقييم التحول الحضري

- يمكن تقييم التحول الحضري حسب فئات رئيسية بناءً على القيم الأساسية لميثاق الملك سلمان العمراني::
- الاستراتيجية الثقافية.
  - المحورية المجتمعية.
  - الأماكن المستدامة

تنقسم كل فئة إلى ستة صفات، تغطي نطاقاً واسعاً من معايير وخبرات الأماكن العامة الجيدة.

#### 02 تقييم المستخدم و ملاحظاته

بالتوازي مع التقييم السابق، يقدم نموذج المستخدم استفسارات نوعية وكمية لبناء صورة أكثر شمولاً للتجربة الحضرية من منظور المستخدم، مع التركيز على:

- ملاحظات المستخدم - تقييم كيفية استخدام المساحات ومن يقوم بها، ومتى يتفاعل الأشخاص مع المكان.
- مقابلات المستخدمين - إثراء عدسة المراقبة من خلال مقابلات قصيرة تكشف عن القيمة والعوائق المحتملة للمستخدمين.

الرجوع للملحق صفحة 144 نموذج تقييم المستخدم وملاحظاته

#### 03 تقييم الجهة

يمكن لجهات متعددة أن تحقق التحول الحضري، ونظراً لتفاوت القدرات بينها، يسعى تقييم الجهة إلى فهم الجهة وطموحاتها وتحدياتها المحلية؛ مما يفيد في تصميم دليل التحول الحضري القادم وكتابة محتواه.

يغطي التقييم مواضيع مثل:

- العملية - التخطيط والمشاركة المجتمعية والتنفيذ.
- التصميم - الأولويات والصيانة.
- الصحة ورفاهية العيش.
- الاستدامة والتخفيف من آثار تغير المناخ (بما في ذلك التنوع البيولوجي).

الرجوع للملحق صفحة 154 نموذج تقييم الجهة.

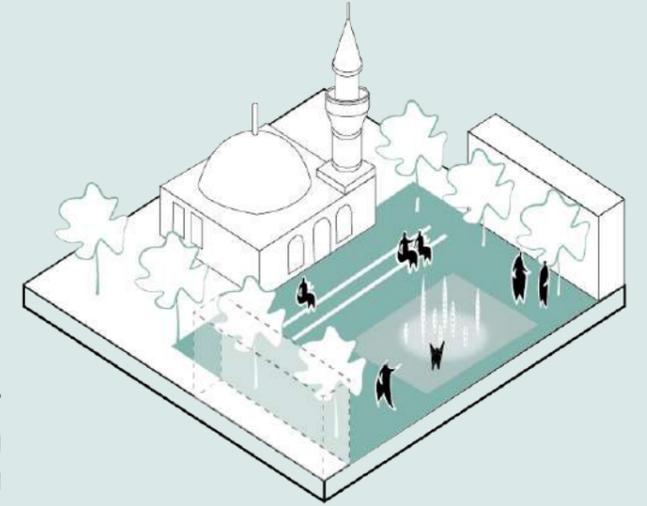
## 4 الملاحظات الحضرية

سُطبّق معايير التقييم السابقة على الأماكن العامة في المدن السعودية. ومن المهم، بالتالي، فهم المساحات الحالية، واستخدامها، وسياقها الاجتماعي والاقتصادي والمكاني الأوسع. وغالبًا ما يكون هذا السياق مرتبطًا بنمو وتغييرات سريعة، مما يتيح فرصًا وتحديات، وفي الوقت نفسه، من الضروري مراعاة التوجهات والمبادرات الحالية التي يمكن أن تستفيد منها منهجية التحول الحضري.

## 4.1 تعريف الأماكن العامة في المملكة العربية السعودية

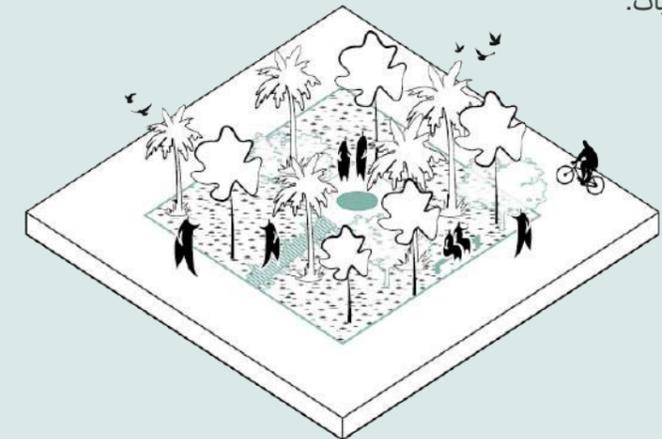
### 1. الساحات والميادين العامة

المساحات الحضرية التي غالباً ما ترتبط بالمباني المدنية أو الواجهات الرئيسية، تتكون بشكل أساسي من الأسطح الصلبة لتوفير المرونة واستضافة الفعاليات والتجمعات.



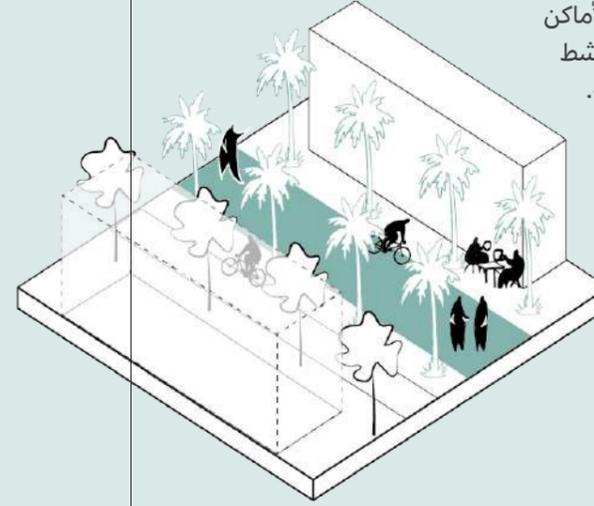
### 3. المتنزهات والحدائق

مساحة حضرية مزروعة بالأشجار والشجيرات، مما يوفر الاتصال بالطبيعة، ومصممة لدعم الأنشطة الترفيهية مثل التنزه، بالإضافة إلى المساحات النشطة لتناول الطعام في الهواء الطلق واللعب والفعاليات.



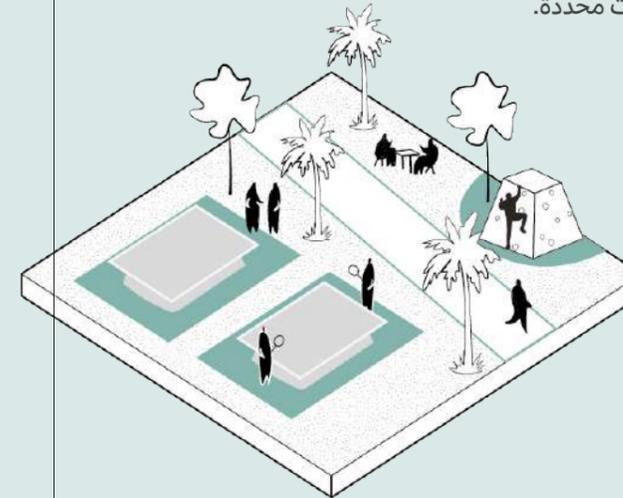
### 2. الشوارع وممرات المشاة

الشبكات الخطية المترابطة في الأماكن العامة التي ترحب بالتنقل النشط واستضافة الفعاليات الموسمية.



### 4. أماكن الألعاب والرياضة

المساحات المصممة لدعم الأنشطة والبطولات الرياضية التي تتطلب ملاعب ذات أبعاد معينة واستادات ومعدات محددة.



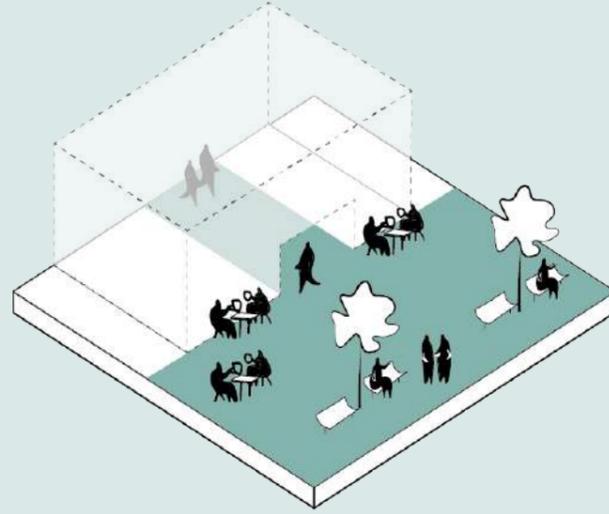
### 5. الأماكن الطبيعية المفتوحة

مساحة خارجية كبيرة تحركها تشكيلات الطبيعية مثل الوديان والجبال والشواطئ. غالباً ما تكون ذات طابع تميز غالباً بأصالتها البرية، وتقدم حلولاً طبيعية التشكيل.

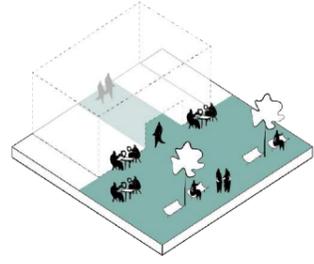


### 6. الأماكن العامة الداخلية

المكتبات العامة والمتاحف ومحطات القطار والأسواق الداخلية وأي مبانٍ أو مرافق مدنية أخرى عامة ومفتوحة للجميع، ويمكن أن تشمل أيضاً المساحات المجتمعية شبه العامة مثل "الديوانيات" حيث يوجد مستوى عالٍ من النفاذية بين الأماكن الداخلية والخارجية.



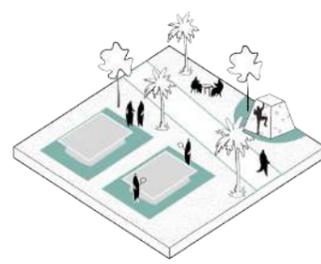
من أجل تطبيق معايير التقييم، من المهم أن نحدد بوضوح ما هي أنواع الأماكن العامة في السياق الحضري السعودي، حيث توفر الرسوم التوضيحية في هذه الصفحة أنواع الأماكن العامة التي يركز عليها هذا التقرير والمبادرة.



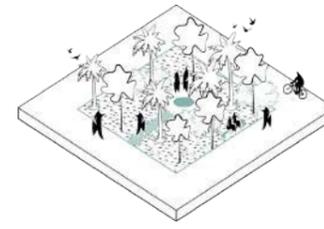
6. الأماكن العامة الداخلية



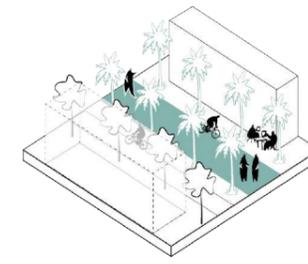
5. الأماكن الطبيعية المفتوحة



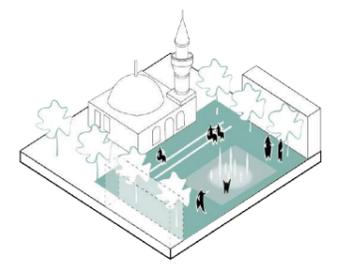
4. أماكن الألعاب و الرياضة



3. المتنزهات والحدائق



2. الشوارع وممرات المشاة



1. الساحات والميادين العامة



محطة قطار



شاطئ



ملعب



حديقة الحي



أرصفة



أفنية

صغيرة



مكتبة



وادي



ملعب رياضي



حديقة المنطقة



ممشى مظلل



ساحة الحي

متوسطة



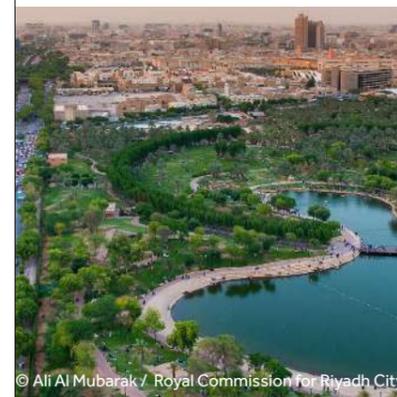
سوق



محمية طبيعية



مركز رياضي



حديقة المدينة



الكورنيش

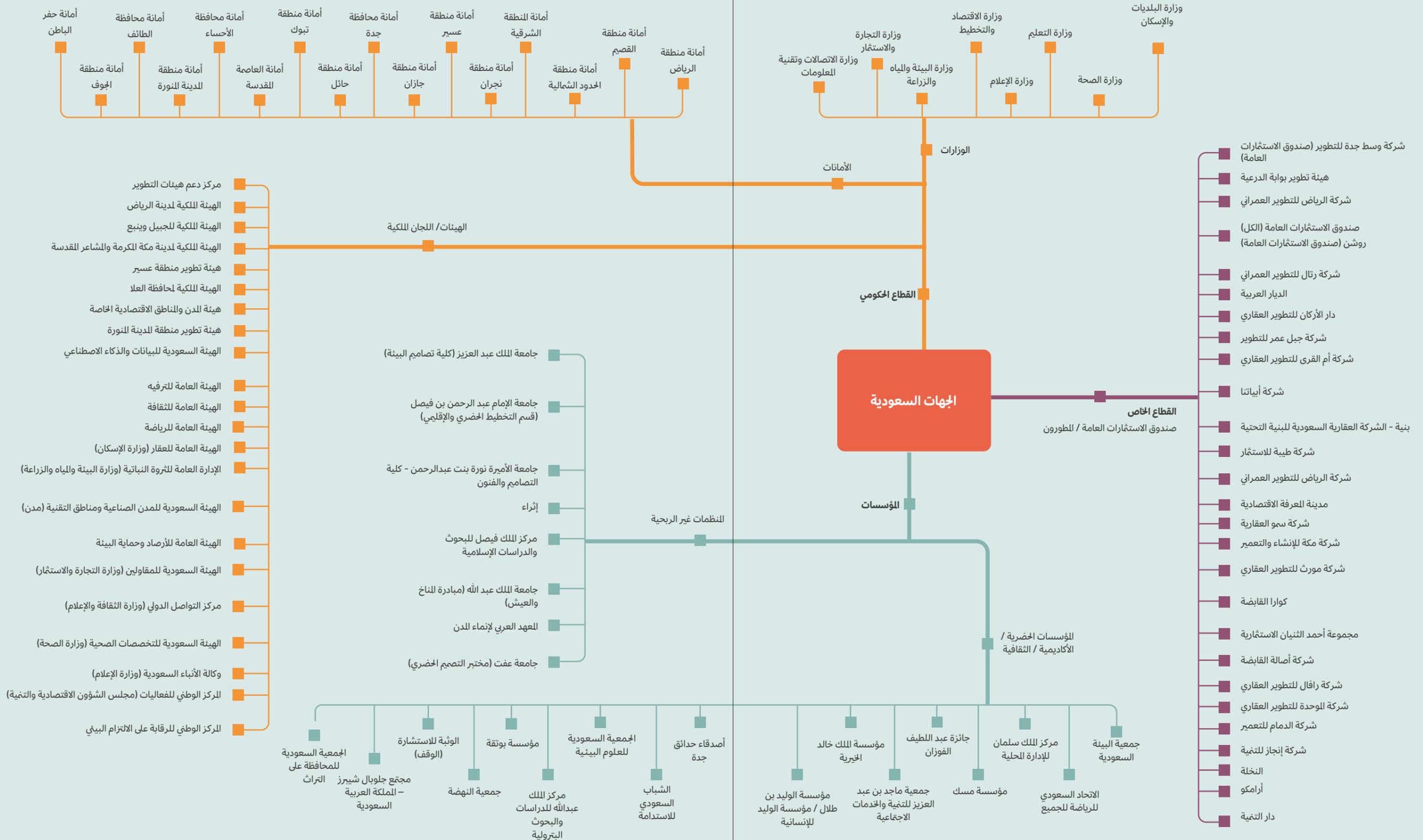


ساحة معلم

كبيرة

## 4.2 تعريف الجهات السعودية

قائمة طويلة بالجهات ذات الصلة بالتحول الحضري

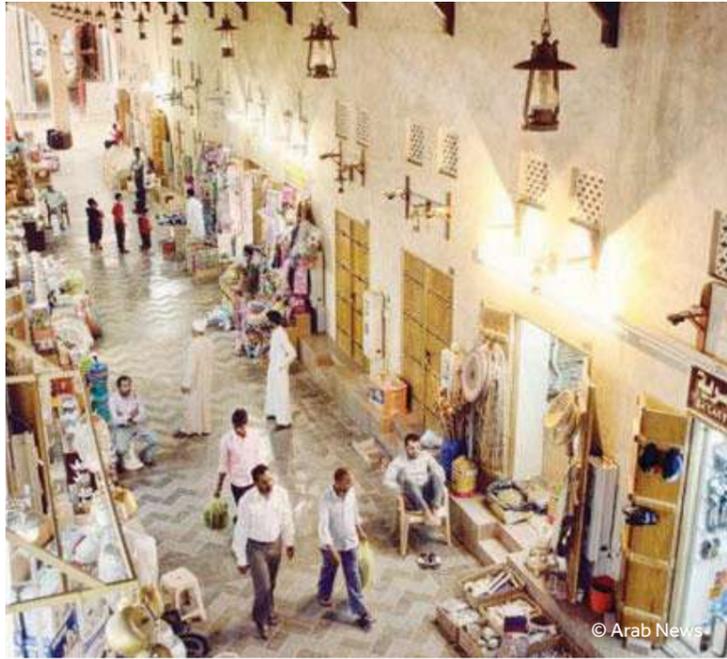
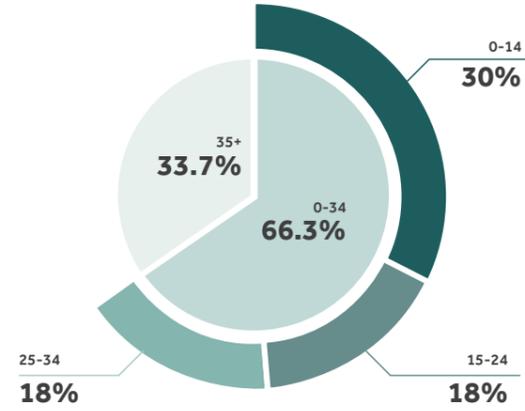


## المجتمعات

تتمتع المملكة العربية السعودية بتنوع سكاني غني في فئاته العمرية، وأعراقه، وطبقاته الاجتماعية والاقتصادية.

نسبة الشباب والأطفال من سكان السعودية 2021

المصدر: تقديرات عدد السكان منتصف عام 2021م، الهيئة العامة للإحصاء، 2021م



## 4.3 تنوع المدن السعودية

### المناخ

تتميز المملكة العربية السعودية بمناخ جاف، إلا أن هناك فروقاً في المناخ من منطقة إلى أخرى، حيث تختلف مستويات الرطوبة، نسب هطول الأمطار، وأنماط الطقس، كما تختلف جيولوجية المدن الجبلية عن الساحلية أو الواحات.

### الثقافة

سكان الريف  
16%

تختلف المناطق في السعودية في ثقافتها وتقاليدها، حيث تتمتع كل منطقة بتاريخ غني وفريد من نوعه يمثل أنماط الحياة الحضرية والريفية في مدن اليوم؛ بما في ذلك الصناعات التي يعملون فيها، والأطعمة التي يتناولونها، والفنون المحلية ومواد البناء.



سكان الأماكن الحضرية  
84%

المصدر: stats.gov.sa

## 4.4 الفرص في المدن السعودية

### نظرة عامة على الفرص

يتزايد الوعي سريعاً بين المواطنين والجهات الحكومية حول قيمة تحسين المدن والأماكن العامة، إذ تعطي السياسة الوطنية والاستثمار العام الأولوية لـ "أنسنة المدن" وتحويل المدن المصممة للسيارات ومنعدمة الهوية لتصبح مرحة بالمشي، مستدامة، ومتفردة، حيث تكتسب المشاركة المجتمعية والتشاركية الشاملة زخماً وشيوعاً محلياً؛ وإن لم تكن مطلباً بعد.

هناك إدراك متزايد في المملكة العربية السعودية بأن تغير المناخ، جنباً إلى جنب مع النمو السكاني المتوقع في المنطقة؛ سيتطلب تحولاً في الطريقة التي تتطور بها المدن السعودية خلال العقود الأخيرة.

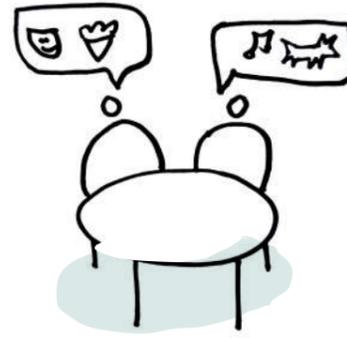
ويعد مشروع قطار الرياض مثلاً إيجابياً لهذا التحول، سيجتاز القطار على التغييرات السلوكية مع مرور الوقت، وسيختار الناس الاستمتاع براحة التنقل العام عوضاً عن سياراتهم. تظهر أهمية ذلك نظراً لتزايد عدد العاملين، وبالتالي زيادة في التنقلات وفقاً لزيادة عدد النساء العاملات، وفي الواقع، فإن حقيقة تواجد النساء بشكل متزايد في وسط المدينة والمناطق التجارية يؤثر أيضاً على الطريقة التي يتم بها تصميم الأماكن العامة.

وهناك تركيز ملحوظ وجديد على الصحة واللياقة البدنية والرفاهية، حيث صارت جزءاً من الحياة اليومية؛ مما أدى إلى ضرورة إنشاء مساحات ووجهات عامة جديدة.

ومع تطوير مناطق جديدة في المدن وتكثيف المناطق القائمة، فإن تطبيق التفاعلات المؤقتة يعتبر وسيلة تساعد على اختبار الاستخدامات طويلة المدى وتشجع على الأنشطة غير المعتمدة على السيارات. وحالياً هناك أكشاك صغيرة وبسطات في التقليد المحلي تتواجد في الساحات المركزية والمنتزهات.

### 01

### الرغبة في تطبيق التصميم التشاركي



### 02

### تزايد مبادرات أنسنة المدن



### 03

### النمو الحضري السريع



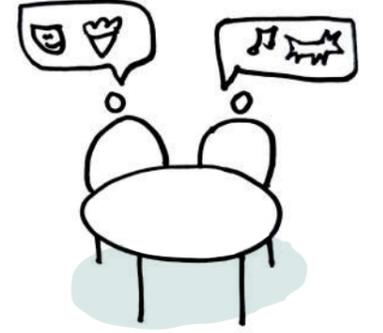
الفرص الحضرية الرئيسية في المملكة العربية السعودية

## الفرص الرئيسية في المدن السعودية

01

## الرغبة في تطبيق التصميم التشاركي

في السنوات الأخيرة، أصبحت الجهات المعنية تسهّل جلسات التصميم التشاركي مع المجتمعات المحلية لتصميم الأماكن العامة، رغم عدم وجود متطلبات رسمية للمشاركة في عملية التخطيط. يعكس ذلك اهتمام القطاع الحكومي الواضح بالاستماع إلى وفهم احتياجات المجتمع في الأماكن العامة. كما يبرز رغبة المجتمعات المحلية القوية في المشاركة الفعالة في تشكيل أحيائها ومدنها.



© Eastern Province Municipality



© Riyadh Municipality



© Eastern Province Municipality

تتضمن أمثلة جلسات المشاركة المجتمعية المختلفة التي أُقيمت في المملكة العربية السعودية على مدار السنوات القليلة الماضية ورشة عمل لتخطيط شبكات الدراجات في المنطقة الشرقية نظمتها أمانة المنطقة الشرقية، وورشة عمل لتصميم حديقة جديدة في الرياض، نظمتها مركز الإدارة المحلية.



© Center for Local Governance

## الفرص الرئيسية في المدن السعودية

02

## تزايد مبادرات أنسنة المدن

هناك حركة قوية ومستمرة حول محورية الانسان في المدن، وهو ما يعرف في المملكة العربية السعودية بمصطلح "أنسنة المدن"، ويدعو إلى تصميم الشوارع والمدن للناس بدلاً من السيارات، وذلك من خلال توسيع الأرصفة وتوفير الأشجار للظل والأحياء القابلة للمشبي، تعود جذور انطلاق المبادرة رسمياً إلى التسعينيات بقيادة أمين منطقة الرياض السابق، الدكتور عبد العزيز بن عياف، والتي تتنامى الآن ضمن إطار رؤية 2030، يظهر ذلك في نقاشات مجالس الشورى، مقالات الصحف، وحسابات وسائل التواصل الاجتماعي، والنقاشات غير الرسمية في المجالس.



جائزة الأمير عبدالعزيز بن عياف  
PRINCE ABDULAZIZ BIN AYYAF

لأنسنة المدن  
CITY HUMANIZATION AWARD

"ولكن الواقع أننا في غمرة  
انشغالنا بالتنمية الشاملة  
والسريعة، فقدنا دون أن ندرك  
بعضاً مما تتطلبه المدينة من  
اعتبارات لإنسانها، فالأنسنة هي  
تعزيز للبعد الإنساني في المدن  
من خلال توفير مرافق وفعاليات  
تجعل الحياة فيها أكثر جاذبية  
ورعاية وإنسانية".

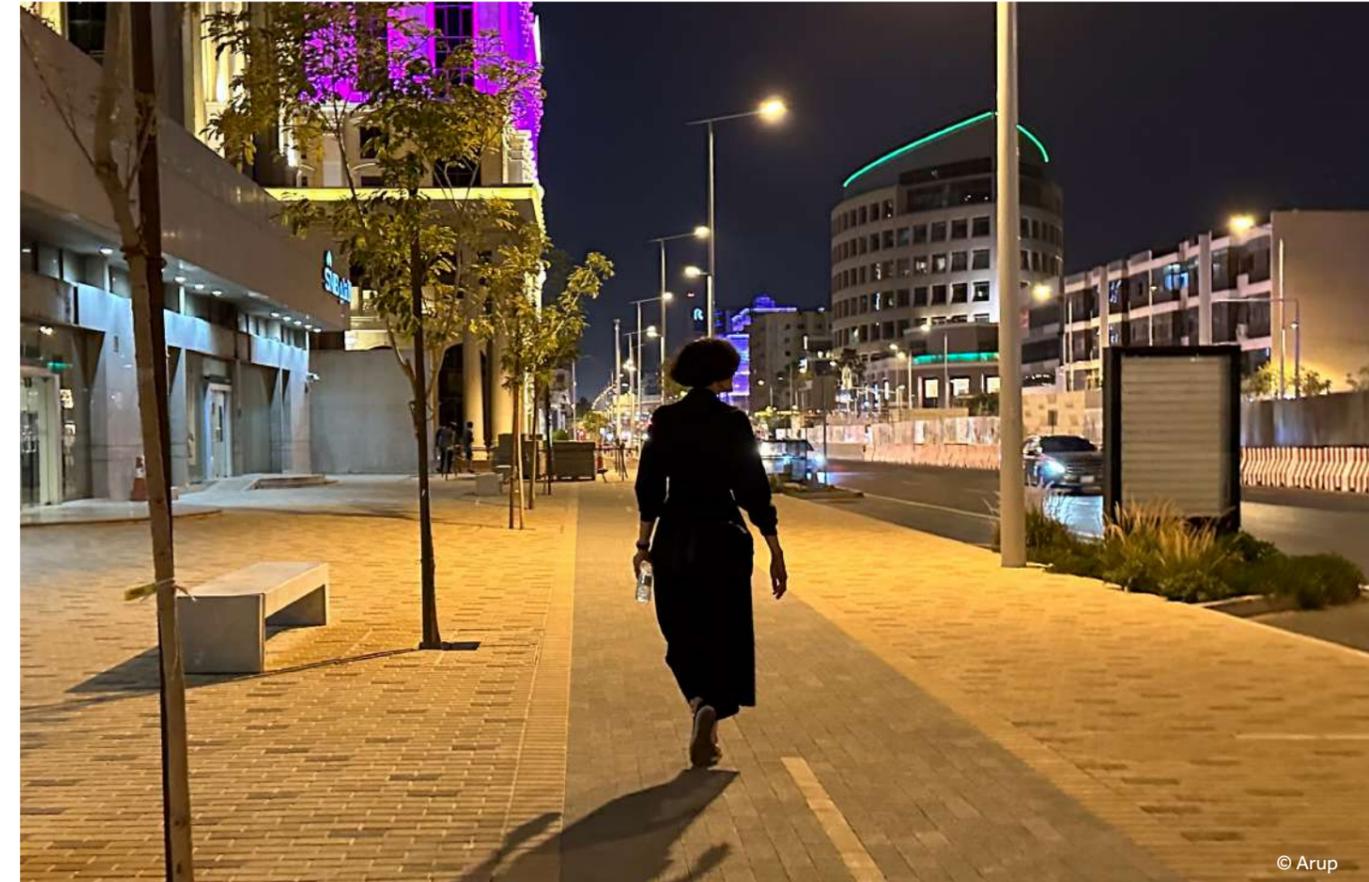
- أمين منطقة الرياض السابق الدكتور  
عبد العزيز بن عياف في كتابه "تعزيز البعد  
الإنساني في العمل البلدي" 2017



© أروب

© Riyadh Municipality

تشجيع "أنسنة المدن" من خلال مبادرات نوعية، تتضمن جائزة، ومؤتمر، وصورة لسوق الرياض الأسبوعي  
"بسطة الرياض" لتعزيز أنسنة المناطق الحضرية.



© Arup

تُظهر التطورات في الأماكن العامة في منطقة العليا بالرياض الجهود المستمرة لإضفاء الطابع الإنساني على المدينة من خلال إنشاء شبكات مريحة للمشاة.



© RCRC

"إن سرعة وتنوع التطوير مذهلة، ولا شك أن هناك زيادة كبيرة في نمو السياحة مع فتح العديد من الواجهات أبوابها بدءًا من عام 2024/2025".

- أريبيان بزنس 2023



© ROSHN

تظهر الصورة أعلاه تصورات للمشاريع الكبيرة القادمة في المملكة العربية السعودية والتي تشمل مشاريع حديقة الملك سلمان وروشن وغيرها.

## الفرص الرئيسية في المدن السعودية

03

### النمو الحضري السريع

تشهد المدن السعودية طفرة في الاستثمار والنمو الحضري، حيث تُظهر التطورات العامة والخاصة في مجالات الإسكان والسياحة وتجارة التجزئة أن هناك العديد من الفرص لإحداث تحول في الأماكن العامة، إذ توجد مشاريع كبرى أبرزها مشروع مترو الرياض، والذي سيساهم في توفير نمط جديد للتنقل، بالإضافة إلى افتتاح أحياء جديدة، وضمن هذا النمو، تتجلى الفرص الآن لتحديد الجودة والنجاح في الأماكن العامة المستقبلية.



© Construction Week Saudi

## 4.5 التحديات في المدن السعودية

### نظرة عامة على التحديات

نمت المدن السعودية خلال العقود الأخيرة بشكل ملحوظ، حيث تم بناء مؤسسات جديدة ومشاريع سكنية وتجارية على نمط شبكي واسع تحده طرق متعددة عالية السرعة.

والنتيجة هي أن البيئة الحضرية تعاني من هيمنة السيارات، مما أثر سلباً على الشكل الحضري، وبالتالي على صحة ورفاهية السكان، والأهم من ذلك، إلحاق الضرر بالاستدامة البيئية.

لا تزال أمثلة العمران السعودي التقليدي واضحة في مراكز المدن، حيث تتميز بكونها ذاتية التبريد وذات مقياس بشري وتصلح للمشي ونشطة وتعبر عن الهوية المحلية. باختصار، يحقق العمران التقليدي العديد من الصفات المرغوبة في جميع الأماكن العامة، لكن يبدو أن العديد من الدروس التي يمكن أن تقدمها هذه المراكز التاريخية قد تم تجاهلها إلى حد كبير، يجب على المدن استيعاب أنماط حياة القرن الواحد والعشرين، ومع ذلك، وعلى مستوى عالمي، نلاحظ أننا في حالات كثيرة أنشأنا بيئات لا تلبي الصفات التي يجب تحقيقها في مدننا وأحيائنا.

تؤدي النقاط الثلاث الموضحة في الصفحة التالية إلى خلق بيئات تعزز أنماط حياة وسلوكيات غير مستدامة، و غير مناسبة لرفاهية الأفراد أو للكرة الأرضية. ومع ارتفاع درجات الحرارة بشكل متزايد، فإن نقص الظل والأسطح الصلبة المكشوفة المسببة للجزر حرارية تشكل مصدر قلق.

ومن الواضح أن "ميثاق الملك سلمان العمراني"، كما تمت الإشارة إليه سابقاً في هذا التقرير ودمجه في معايير التقييم، يدعو إلى إنشاء نسيج حضري يتباين بشكل جلي مع الزحف العمراني الواضح في جميع أنحاء المملكة اليوم.

### 01 فقدان الهوية المكانية



### 02 الاعتماد التام على السيارات



### 03 بيئة عمرانية طاردة



التحديات الحضرية الرئيسية في المملكة العربية السعودية



© Arup



© Arup



© Hamza - Flickr

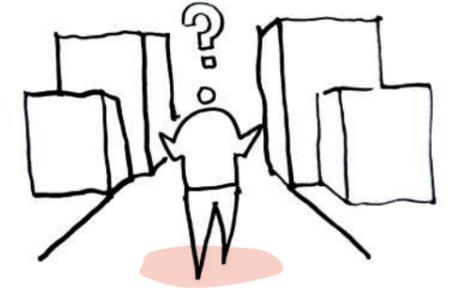
توضع الصور أعلاه صورة جوية لمدينة الرياض، تُظهر الانتشار العمراني المتجانس، مقسومًا إلى مناطق واسعة من البنية التحتية للطرق. و نقص في الميزات التي توفر هوية في شوارع الرياض.

## التحديات الرئيسية في المدن السعودية

01

### فقدان الهوية المكانية

تخلق الطرق الواسعة و المربعات التجارية أو المؤسسية الكبيرة المحيطة بيئة يمكن أن تكون موجودة في أي مكان، حيث تفتقر إلى الهوية المحلية أو الفريدة. علاوة على ذلك، فإن الاماكن العامة محدودة في هويتها وطابعها، وتميل إلى أن تكون أماكن سلبية، وغالبًا ما تتشابه مع بعضها البعض. كما أن هناك أمثلة محدودة على جهود صنع المكان وبرامج تصميم الفضاءات التي تهدف إلى خلق أماكن عامة فريدة.



© Arup

© Arup



© Shutterstock



© Arup

تظهر الصور أعلاه هيمنة الطرق السريعة على مناطق واسعة من الرياض، وتخدم السيارات وتظهر أيضاً ازدحام مروري في اليوم الوطني السعودي. وأنه لا فائدة من مواقف السيارات التي لا نهاية لها وغير المنفذة للفعاليات في خارج أيام الفعاليات.



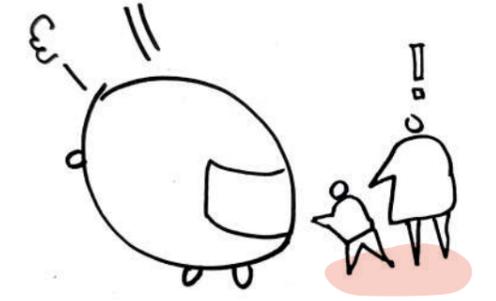
© Al-Riyadh newspaper

## التحديات الرئيسية في المدن السعودية

02

### الاعتماد التام على السيارات

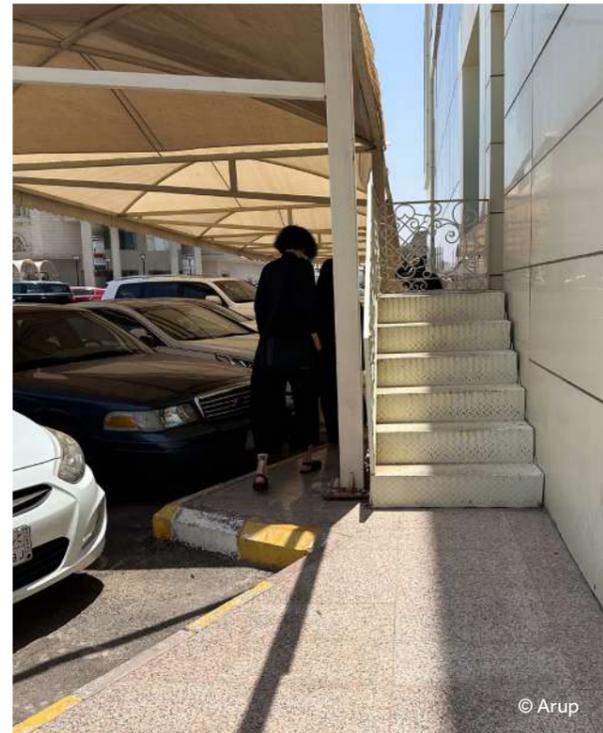
إن التطوير المعاصر للمدن السعودية يلبي احتياجات السائق، وليس المشاة. يفرض التطور مترامي الأطراف الاعتماد على استخدام السيارة للتنقل بين الوجهات، لا يعد ذلك منصفاً ولا مستداماً، وتتفاقم الحالة بانعدام وسائل النقل العام وخيارات التنقل النشط في معظم المدن حتى الآن.



© Al Khobar Municipality



© Buro Happold



© Arup



© Arup

تظهر الصور حدائق حضرية في السعودية لا تحتوي على وسائل راحة مظلة. وطرق كبيرة الحجم، مع مواقف مظلة للسيارات، ولكن مساحة صغيرة للمشاة.

## التحديات الرئيسية في المدن السعودية

03

### بيئة عمرانية طاردة

تُعتبر الشوارع والمساحات بين المباني غير ملائمة للمشاة. فالمسافات الكبيرة بين الواجهات، ونقص الظل، والتعرض لظروف البيئة القاسية، بالإضافة إلى غياب البنية التحتية للمشاة والدراجات، تجعل من الصعب على الأفراد قضاء الوقت في الأماكن العامة خلال النهار أو التنقل بوسائل أخرى غير السيارة.



© Jeddah Municipality

# 5 الدراسات المعيارية: حالات دراسية عالمية

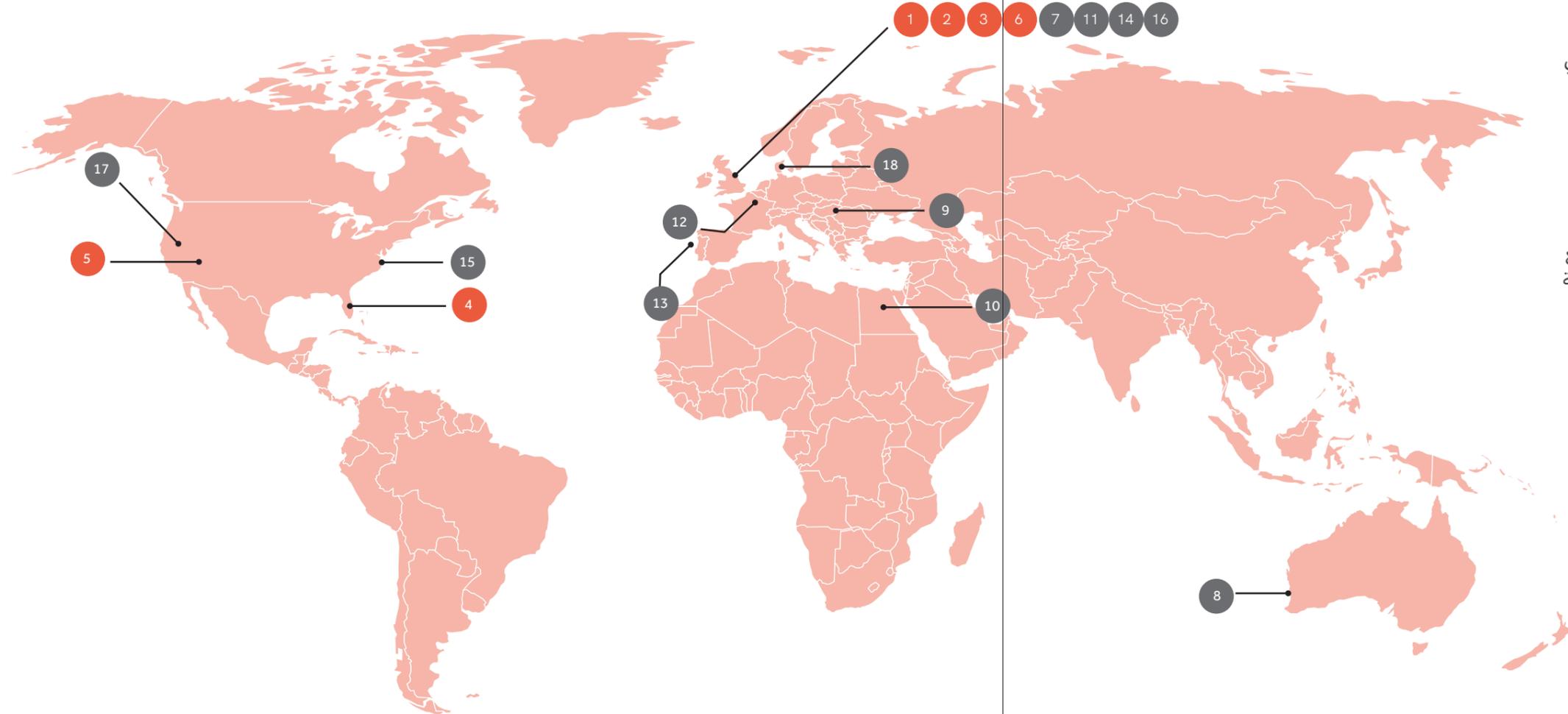
أفضل الممارسات في التحول الحضري

تمت دراسة ست حالات عالمية لإختبار معايير التقييم بشكل أعمق واستنباط الدروس من المعايير العالمية. كما ساعدت هذه المجموعة من الحالات الدراسية في إجراء اختبارات إضافية لإطار تقييم التحول الحضري الموضح في الفصل الثالث.

## 5.1 حالات دراسية عالمية مختارة

كجزء من تحليل أفضل الممارسات العالمية، تم اختيار ست حالات دراسية بعناية تعرض أنواعاً مختلفة من مشاريع التحول الحضري والجهات المختلفة المسؤولة عن تنفيذها بنجاح، ومن خلال البحث والفحص الدقيق، تم تشكيل تصورات قيمة من المشاريع الناجحة حول العالم.

تم تحديد أساليب فعالة، ودروس قيمة، وحلول مبتكرة أثبتت نجاحها في سياقات حضرية متنوعة. وقد استعرض التحليل الأدوار والمساهمات المختلفة للجهات المعنية في تنفيذ هذه المشاريع التحولية، كما قدمت هذه المجموعة الشاملة من الدراسات الستة مخزوناً غنياً من المعرفة، مما ساهم في اتخاذ قرارات مستنيرة واعتماد أفضل الممارسات في جهود التحول الحضري المستقبلية، وتعزيز الشمولية والاستدامة ونجاح المشاريع بشكل عام.



## القائمة الطويلة (الملحقات)

- |   |   |
|---|---|
| 13. دراسة Community Kitchen in Terras da Costa, Costa de Caparica, Portugal | 7. دراسة Queen Elizabeth Olympic Park, London, UK |
| 14. دراسة What If? Vacant Lots, London, UK                                  | 8. دراسة Yagan Square, Perth, Australia           |
| 15. دراسة The High Line, New York, USA                                      | 9. دراسة Teleki Square, Budapest, Hungary         |
| 16. دراسة Pop Brixton, London, UK   | 10. دراسة Al Azhar Park, Cairo, Egypt             |
| 17. دراسة Downtown Las Vegas, USA   | 11. دراسة Somerset House, London, UK              |
| 18. دراسة Superkilen, Copenhagen  | 12. دراسة FLOW, Brussels, Belgium                 |

## حالات دراسية مختارة

1. دراسة The Strand Aldwych, London, UK
2. دراسة Comune Di Milano, Milan, Italy
3. دراسة Eccleston Yards, London, UK
4. دراسة The Underline, Miami, USA
5. دراسة Mesa Arts Centre, Mesa, USA
6. دراسة Granary Square - King's Cross, London, UK





إعادة الاستخدام  
الحالة الدراسية 1



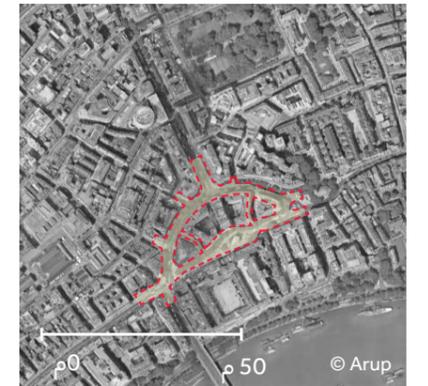
Mickey L.F. Lee ©

دراسة

The Strand Aldwych

### وصف المشروع

يعد The Strand Aldwych موطناً للمؤسسات الثقافية والتعليمية والإبداعية، فضلاً عن العديد من الشركات، وكلها محاطة بأحياء سكنية عريقة، يهدف المشروع إلى تحويل شارع ذا ستراند من شارع ملوث ومزدحم بحركة المرور، إلى وجهة نشطة تركز على المشاة وتربط الأحياء المحيطة ببعضها، وقد أدى التصميم إلى إنشاء مساحة عامة جديدة صديقة للمشاة والدراجات، وتتميز بممرات مشاة واسعة ومناطق ذات بيئة عمرانية ومساحات للجلوس، وقد تم تحقيق التحول الناجح من خلال الجهود التعاونية، وإشراك السلطة المحلية وأكثر من 70 من أصحاب المصلحة المحليين، الذين شاركوا بنشاط في التصميم المشترك وتشكيل الوجهة الجديدة.



### الموقع

لندن، المملكة المتحدة

### الجهة

مجلس مدينة وستمنستر  
مركز تحسين الأعمال في نورث بانك،

### نوع الجهة

القطاع الحكومي، مركز تحسين الأعمال

### المناخ

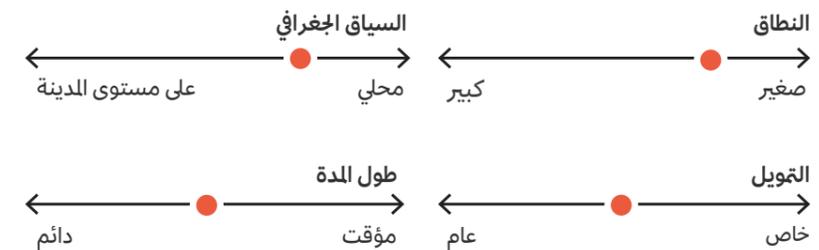
معتدل

### رعاية المكان

مركز تحسين الأعمال في نورث بانك

### الحجم

صغير - 0.7 هكتار



### مميزات المشروع

- 01 مثال ناجح للشركات والمؤسسات التي تعمل معاً لتحسين الأماكن العامة.
- 02 تحويل المنطقة من شارع مزدحم وملوث إلى منطقة صحية للمشاة.
- 03 التفعيل المؤقت لاختبار الاستراتيجيات وتحديد التصميم الدائم طويل المدى.
- 04 تخلق الزراعة المحلية والموسمية قيمة للحياة البرية المحلية والتنوع البيولوجي.

### الدروس المستفادة من المشروع

- 01 تضمنت إعادة التصميم المؤقتة مساحات مفتوحة وواسعة تشبه شارعاً كبيراً في بعض المناطق. يمكن استخدام صناديق الزراعة والعناصر الفنية المتحركة لإضفاء معيار صديق متحور حول الإنسان.

### مميزات الجهة

- 01 تشجيع التعاون المثالي داخل وبين المؤسسات الثقافية والتعليمية والشركات الصغيرة والمتوسطة والطلاب، مما يتيح إجراء أبحاث عالية المستوى وتحقيق الابتكار وتقديم عرض عام

### الدروس المستفادة من الجهة

- 01 كان من الممكن أن يعمل مركز تحسين الأعمال المسؤول عن مشروع إعادة التطوير بشكل وثيق مع الموردين والمصممين المحليين لضمان استخدام المهارات والمواد المحلية في التصميم
- 02 كانت المدة الزمنية للمشروع طويلة جداً، بدءاً من التفكير وحتى الموافقة على التخطيط واختبار التفعيلات المؤقتة في الموقع، تقع المخاطرة هنا بعدم ملاءمة التصميم للاحتياجات المتغيرة مع مرور الوقت.

### قبل التدخل



© Shutterstock

### بعد التدخل



© Arup

تركيب التصميم المؤقت لعمل التحسينات الدائمة طويلة المدى.

إعادة الاستخدام: إغلاق وتحويل طريق مزدحم إلى مساحة عامة جديدة رئيسية



## تقييم المشروع

## نظرة عامة على المشروع

يعد مشروع التحويل "The Strand Aldwych" بمثابة مثال رئيسي على إعادة استخدام البنية التحتية الحضرية لإنشاء مساحة اجتماعية نابضة بالحياة تفيد السكان والبيئة على حد سواء، حيث أعاد تصور شارع ملوث سابقاً وتهيمن عليه حركة المرور في وسط لندن، لإنشاء وجهة نابضة بالحياة تركز على المشاة وترتبط بالأحياء المحلية وتنسج معاً المعالم التاريخية والشركات المحلية والمؤسسات الثقافية والتعليمية في مركز مجتمعي مترابط، وتسمح تدخلات التصميم المؤقتة بالقدرة على التكيف وتساعد على ضمان استجابة حالتها الدائمة المستقبلية لاحتياجات المجتمع، كما أن المشاركة النشطة مع السلطة المحلية وأصحاب المصلحة تعطي الأولوية للشمولية وتعزز الشعور بالانتماء والفخر بين مجتمعها، وبشكل عام، يعرض المشروع تجديداً حضرياً ناجحاً، مما يثري التجربة الحضرية ويعزز الاستدامة.

## تقييم المشروع

- **الاستمرارية الثقافية** - في حين يدمج المشروع الثقافة والتراث المحلي بنجاح باعتبار إلى عدة معالم مثل كنيسة كينجز كوليديج، وسومرست هاوس، وكينجز كوليديج، فإن المساحة العامة تفتقر إلى السرد الواضح أو الهوية المميزة، ويمكن أن يعزى ذلك إلى حالتها الحالية المتطورة والعبارة والتي تؤثر على اختيارها للمواد وجودة أساس التصميم والتنفيذ.
- **المحورية المجتمعية** - أدخل المشروع تحسينات كبيرة على المنطقة من خلال تقليل حركة مرور السيارات وتنفيذ البنية

## العلاقة بالتحويل الحضري

يتجه العالم نحو تطبيق تحويل البنية التحتية الحضرية إلى أماكن عامة، ومع معاناة المدن السعودية من الشوارع الواسعة وندرّة الموارد والضغوط للحد من آثار الكربون، فإن إعادة تحديد غرض الشوارع الحالية التي تهيمن عليها السيارات توفر حلاً قابلاً للتطبيق لإثراء الحياة الحضرية دون الاستهلاك المفرط للمواد والموارد الجديدة.

إن تبني هذا التحويل نحو إعادة الاستخدام التكيفي للبنية التحتية الحضرية يُظهر نهجاً مستداماً ومدروساً للتخطيط والتنمية الحضرية، ويؤدي إلى توفير مساحات أكثر مرونة وأقل انبعاثاً للكربون يمكن أن تخدم احتياجات المجتمع.

التحتية للمشاة وركوب الدراجات، مما أدى إلى تعزيز الربط بالأحياء المحيطة، وأكدت الدراسات المرورية تعزيز الحركة وتقليل أوقات التنقل وتحسين السلامة بعد تغيير تدفقات حركة المرور، وقد شارك أصحاب المصلحة الرئيسيون بنشاط في الدعوة إلى بيئة أكثر صحة تشجع التنقل النشط، وتحسن نوعية الهواء، وتزيد المساحات الخضراء. أدى هذا النهج التعاوني إلى إنشاء مساحات تدمج بسلاسة الأصول الثقافية والتعليمية الغنية بالمنطقة وعرض الأعمال، ويظهر تكامل الموقع مع مساحة أوسع باعتباره المقياس الأفضل أداءً، يليه مباشرة كونه مساحة متساوية وبيئة صحية، وبشكل عام، أدى التحويل إلى تنشيط المنطقة وإنشاء وجهة نابضة بالحياة تتمحور حول الإنسان.

- **الأماكن المستدامة** - من خلال إعادة استخدام الشارع الحالي، نجح المشروع في تحقيق تخفيضات كبيرة في انبعاثات الكربون واستهلاك الموارد بالإضافة إلى تحسين التنوع البيولوجي، ومن خلال التجارب والمراقبة الحاضرة للمراقبة، تمت ملاحظة سلوك المستخدم والتفاعلات المؤقتة بعناية، وتعمل هذه العملية على تمكين المجتمعات والجهات المحلية من من خلال عكس بيانات العالم الواقعي لتعزيز التصميم النهائي، وكان التعاون بين الشركاء أمراً حاسماً لنجاح المشروع، والذي تم تسهيله من خلال إنشاء مركز تحسين الأعمال، وقد لعب هذا التعاون دوراً رئيسياً في ضمان رعاية المكان على المدى الطويل وأدى إلى تغييرات إيجابية في حيوية المشروع وإنتاجيته وإبداعه، والتي انعكست إيجاباً على اقتصاد المنطقة.



The Strand-Aldwych landscape  
© Arup



## ملخص التقييم

## المقاييس ذات الأداء العالي

- انبعاثات كربونية منخفضة و استهلاك موارد أقل
- رعاية المكان على المدى الطويل
- الاندماج مع البيئة المحيطة
- الاحتفاء بالثقافة
- رفاهية العيش
- الأمان وإمكانية الوصول
- التصميم التشاركي
- التناسب بين البرنامج ونطاقه
- التكيف مع الطبيعة
- المرونة
- خوض التجربة

## المقاييس التي تحتاج إلى تحسين

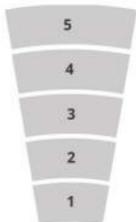
- الاعتزاز بالتاريخ المحلي
- الهوية المحلية
- تقنية محورها المستخدم

## المقاييس ذات الأداء الضعيف

- تقنية محورها المستخدم
- حفظ المهارات
- منطقية التصميم
- التفسير الإقليمي/المحلي للتصميم المعاصر



الأفضل أداءً



الأقل أداءً



## تقييم الجهة: مركز تحسين الأعمال

## نظرة عامة على الجهة

مجلس مشروع The Strand Aldwych، الذي يتألف من مجلس مدينة وستمنستر (WCC)، ومركز تحسين الأعمال في نورث بانك وأصحاب المصلحة الرئيسيين. قام بتكليف "Publica" لتطوير رؤية حول الأماكن العامة لـ Aldwych، والتي ستنشئ إطاراً متكاملًا وشاملاً لتحويل هذا الجزء المهم من ويست إنند.

وقد تم تطويره بالشراكة مع أصحاب المصلحة المحليين بما في ذلك مركز تحسين الأعمال في نورث بانك وكينجز كوليديج لندن، وكلية لندن للاقتصاد، وسومرست هاوس تراست وسانت ماري لو ستراند، ومعهد كورتولد.

## تقييم الجهة

• **العملية:** قاد المشروع مجلس مدينة وستمنستر لإنشاء "التفكير الإبداعي" من خلال عملية تعاونية (أي ورش عمل الرؤية) مع الشركات القائمة ومجموعات أصحاب المصلحة والمؤسسات لتحقيق تفعيل وإدارة أفضل لهذه المساحة الجديدة، وقد تشكل مجلس الإدارة لتوفير الإشراف الاستراتيجي والاتفاق على أهداف ونتائج المشروع، كما تتألف مجموعات أصحاب المصلحة من المواطنين المحليين والمستشارين الثقافيين ومجموعات البرمجة والعمليات الذين شاركوا طوال العملية لضمان دمج وجهات النظر هذه في تطوير التصميم. وقد تلقت الاستشارة العامة 1,424 رداً على الخيارات الثلاثة التي طرحها فريق التصميم الفائز بقيادة شركة إل دي أيه ديزاين.

• **التصميم:** عمليتان فكريتان متوازيتان حول البرمجة والتصميم

تتداخل مع الجوانب العملية للهندسة ودراسات المرور وإمكانية التسليم مما يؤدي إلى إنشاء عملية تصميم فريدة للتصميم المفاهيمي للمساحة العامة في ستراند ألدويتش، وقد اختار مجلس مدينة وستمنستر شركة إل دي أيه ديزاين لتكون استشاري البيئة العمرانية لهذا المخطط، وأطلقت نورث بانك عملية لإشراك الفنانين في تطوير التصميم في "ذا ستراند ألدويتش"، تهدف هذه العملية إلى جمع الخبرات خارج النطاق الفني للمشروع والمساهمة في هوية وثقافة الحي الجديد في المراحل المبكرة من التصميم.

• **نموذج التمويل:** أدار مجلس مدينة وستمنستر مشروع البناء هذا الذي تبلغ قيمته 22 مليون جنيه إسترليني ومدته خمس سنوات، كما أبرم المجلس اتفاقية تعاون إداري بالشراكة مع مركز تحسين الأعمال في نورث بانك وكينجز كوليديج لندن، وكان الغرض من هذه الاتفاقية هو التعاون وتقديم الدعم للمجلس في إدارة الترتيبات والتكاليف المرتبطة بها المتعلقة باستثمار رأس المال والأعمال المنجزة في ستراند.

• **رعاية المكان:** نظراً لرعاية المكان الذي يقدمها مركز تحسين الأعمال، تتم صيانة المشروع بشكل جيد وإدارته بكفاءة، وقد حقق مركز تحسين الأعمال في نورث بانك بالشراكة مع مجلس مدينة وستمنستر تقديراً كبيراً لعملهم في تحويل هذه المساحة، حيث فاز المشروع "بجائزة العمدة للمو الجيد" وجائزة تخطيط الأعمال في لندن عن "أفضل مشروع تراثي أو ثقافي"، كما حصل أيضاً على جائزة "أفضل مشروع للتخطيط المستدام".



(Skate the Strand) هو حديقة تزلج مؤقتة مجانية، وقد كانت بداية التحول في منطقة ستراند ألدويتش © Westminster City Council

## العلاقة بالتحول الحضري

يمثل المشروع شهادة على التعاون الناجح والتنمية الحضرية المدروسة، مما يخلق بيئة ترحيبية ترتقي بالتجربة الشاملة للمقيمين والزوار والشركات على حد سواء، وعلى الرغم من أن المملكة العربية السعودية ليس لها أسبقية في مراكز تحسين الأعمال، فإن هذا النوع من الجهات يمكن أن يكون مراكز ذا صلة وقيمة لبعض الأحياء التي تتمركز فيها شركات كبيرة وأصحاب الأراضي في المدن السعودية.





إعادة الاستخدام  
الحالة الدراسية 2



# دراسة Comune di Milano

© City of Milan

## وصف المشروع

تلقت مدينة ميلانو لثناء التناؤ لتحويلها 23,225 متراً مربعاً من مواقف السيارات السطحية إلى سلسلة من الأماكن العامة الديناميكية في جميع أنحاء المدينة.

بدأ المشروع في عام 2018، عندما بدأت عملية إعادة تصميم واسعة النطاق للمساحات العامة في ميلانو، وفي حل بسيط ولكنه مدهل، تم التركيز على تحويل مواقف السيارات إلى ساحات عامة، خاصة في الأحياء التي لا تحتوي على مساحات خضراء كافية، ويهدف المشروع إلى تعزيز الأماكن العامة وتحويل مناطق وقوف السيارات إلى أماكن تجمع حيوية، وتوسيع مناطق المشاة، وتعزيز أشكال التنقل المستدامة لإفادة البيئة وتحسين نوعية الحياة في المدينة.



توزيع مشروع كومونيه دي ميلانو في جميع أنحاء المدينة.

## الموقع

لندن، المملكة المتحدة

## الجهة

مدينة ميلانو (بالتعاون مع بلومبرج أسوشيتيس ومبادرة تصميم المدن العالية)

## نوع الجهة

الشراكة العامة

## المناخ

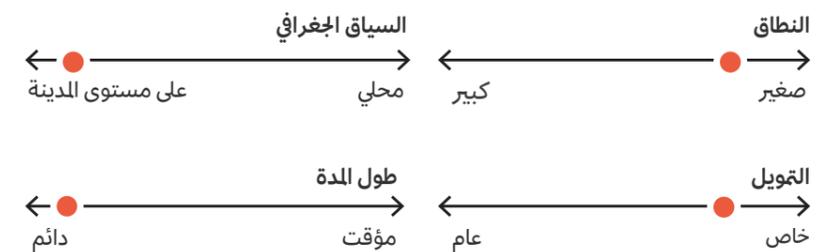
معتدل

## رعاية المكان

العمل التطوعي بالمدينة والمجتمع

## الحجم

متنوع



## الدروس المستفادة من المشروع

01 لم تحقق المشاريع تحسينات كبيرة على التنوع البيولوجي المحلي أو أظهرت استجابة للظواهر الجوية القاسية، وهو مجال يحتاج إلى تحسين في المستقبل.



## مميزات المشروع

01 تعد إعادة الاستخدام التكييفي بسيطة وسريعة واقتصادية لاختبار الحلول التجريبية لدعم اتخاذ القرارات المستقبلية بشأن الحلول الدائمة.

02 مشاركة مجتمعية عالية خلال عملية التصميم والتنفيذ.

03 استخدام الطلاء والألوان لخلق هوية محلية.



## الدروس المستفادة من الجهة

01 لا تزال المدينة مسؤولة إلى حد كبير عن تفعيل الفعاليات وصيانة الأماكن العامة، حيث يستغرق تسليم المسؤولية إلى أصحاب المصلحة المحليين وقتاً.



## مميزات الجهة

01 أمضت مدينة ميلانو 6 أشهر في التعرف على منهجيات تخطيط المدن التكتيكي وتنفيذها.

02 شكّلت المدينة فريق تصميم داخلي لإدارة وتشغيل هذه المشاريع.

03 تحولت مدينة ميلانو من دور تنفيذ المشاريع إلى تسهيلها لأصحاب المصلحة المحليين.

بعد التدخل

قبل التدخل



تقاطع طريق سبوليتو/ طريق فينيني بعد تحويل المساحة،

تقاطع طريق سبوليتو/ طريق فينيني قبل تنفيذ الإجراءات التكتيكية



## تقييم المشروع

## نظرة عامة على المشروع

تعد مدينة ميلانو مثالاً ناجحاً لإعادة تشييد الشوارع التي تعطي الأولوية للناس من خلال تعزيز الروابط المجتمعية القوية، وجعل الأحياء أكثر مرونة وربط الأشخاص بالأعمال التجارية المحلية ووسائل النقل، أدت إعادة استخدام بلدية ميلانو لمناطق وقوف السيارات في جميع أنحاء المدينة لجعل الأحياء أكثر قابلية للعيش، وأكثر صحة، وخالية من السيارات، وقد تم تحقيق ذلك من خلال إنشاء مسارات جديدة للدراجات، وتدخلات لتخفيف حركة المرور، واستعادة المساحات العامة من خلال توسيع وتنشيط الفضاءات الحضرية الحاملة الحالية.

## تقييم المشروع

• **الاستمرارية الثقافية:** حصل المشروع على درجات عالية في تعزيز الروح العالية للمكان، لكن لم يقدم المشروع مساحة فريدة تحترم التاريخ المحلي، حيث تجسد المخططات احتفاء معاصراً بالثقافة ولكنها لا تشير إلى الماضي، وعلى الرغم من وجود جهد لتمكين المجتمعات المحلية من تطبيق مهاراتهم وحرفهم التقليدية، إلا أن هذا الأمر محدود نظراً لأن عملية التحقق طويلة ومعقدة بسبب لوائح الصحة والسلامة.

• **المحورية المجتمعية:** كان مجال التقييم هذا هو الأفضل أداءً، حيث سجل أعلى النتائج من النتائج في جميع المجالات المتعلقة بالبيئات الصحية والمساحات المتكافئة والارتباط القوي بسياقه، وتعمل المبادرة حضرياً بشكل جيد للتواصل مع السياق الأوسع من خلال إنشاء شبكات للمشاة والدراجات التي تربط الأماكن العامة عبر الأحياء، كما تعمل المشاركة المجتمعية والعملية التشاركية العالية على تحسين جميع القيم المتعلقة بتعزيز شعور أقوى بالانتماء والتماسك الاجتماعي والمساحات الشاملة والأمانة التي يسهل التنقل فيها.

• **الأماكن المستدامة:** يشجع المشروع على إجراء تجارب جذرية تستجيب لسياقه وتكيف معه، كما يوفر نموذج "التعلم بالممارسة" مساحات عامة غير مكلفة وسريعة ومرنة تساعد على توضيح التدخلات الدائمة والمقاومة للمستقبل بشكل تدريجي، ولقد أدت النتائج البيئية إلى خفض آثار الكربون، وأصبحت المساحات أكثر برودة وأكثر اخضراراً وأقل تلوثاً بعوادم السيارات وتشجع التنقل المستدام.



تم تحويل منطقة وقوف السيارات السابقة في طريق فال لاجارينا إلى مساحة عامة جديدة.

© City of Milan public space

## العلاقة بالتحول الحضري

تعد كومونيه دي ميلانو نموذجية في نهجها تجاه المشاركة المجتمعية والعملية التشاركية، وفي حين أن المشاريع التجريبية الأولية كانت من الأعلى إلى الأسفل للاختبار وتجربة المنهجية وإظهار القيمة لأصحاب المصلحة المحليين، فإن المشروع الآن يبدأ من الأسفل إلى الأعلى حيث يجتمع أصحاب المصلحة معاً لتطوير الأفكار التي تسهلها المدينة عبر تنفيذها. إن تشكيل هذه المساحات الفريدة هو انعكاس للمجتمع الذي يعزز لاشعورياً إحساساً أقوى بالانتماء وزيادة التماسك الاجتماعي والسلامة وسهولة التنقل والشمولية لهذه المساحات، وقد تم تسليم حوالي 40 مشروعاً بنجاح في جميع أنحاء ميلانو منذ عام 2018، مما يوفر حالياً مساحات مفتوحة جديدة يسهل التنقل فيها لواحد من كل اثنين من سكان ميلانو.



## ملخص التقييم

## المقاييس ذات الأداء العالي

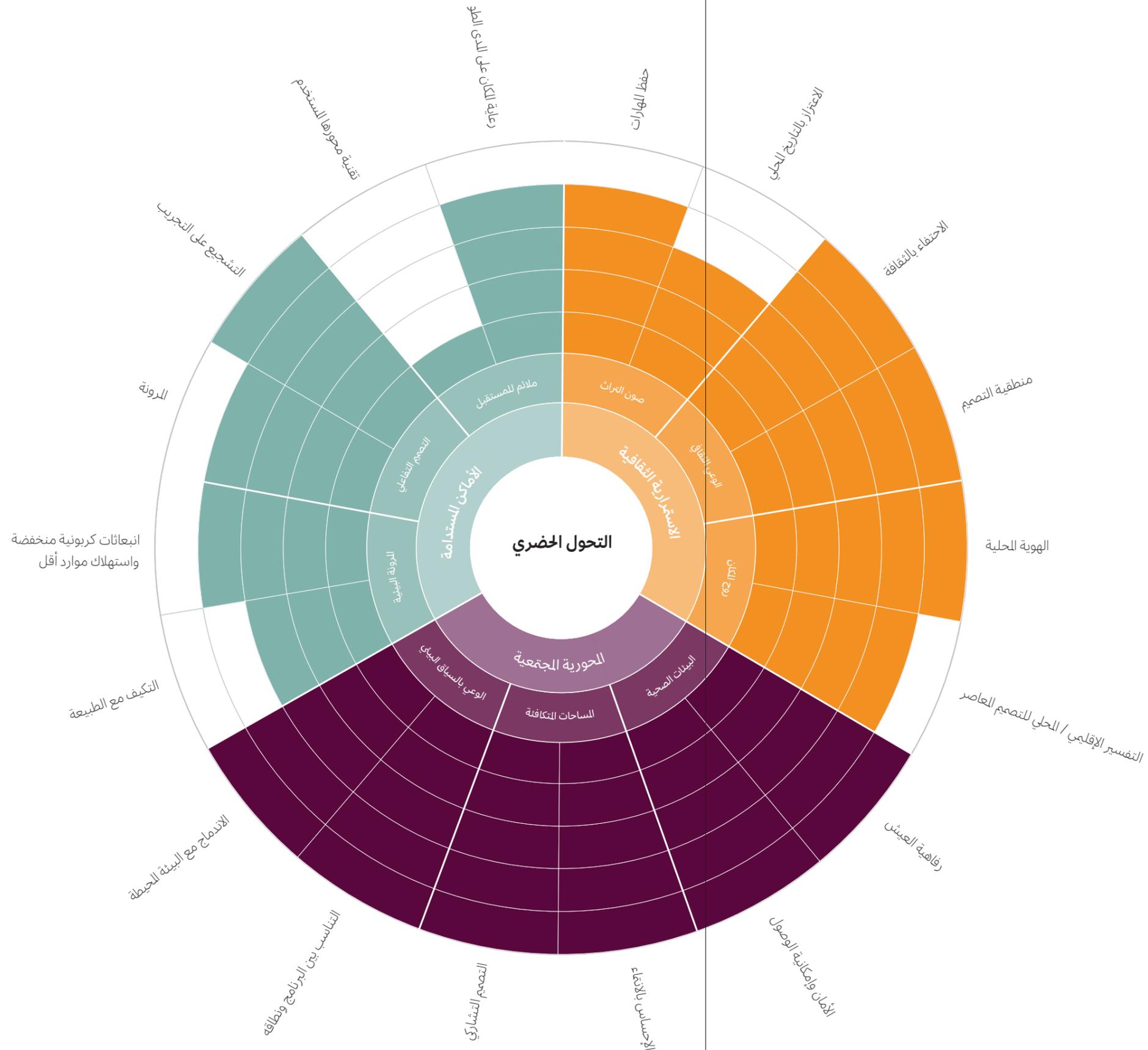
- الحفاظ على المهارات
- الاحتفاء بالثقافة
- أساس منطقي واضح للتصميم
- الهوية المحلية
- التصميم الإقليمي / المحلي المعاصر
- الترويج للرفاهية
- الأمن والشمول
- الشعور بالانتماء
- المشاركة والعملية التشاركية
- النطاق والبرنامج المناسب
- تكامل بمنطقة أوسع
- منخفض الانبعاثات الكربونية وانخفاض استهلاك الموارد
- قابلية التكيف
- التشجيع على التجريب
- رعاية المكان على المدى الطويل

## المقاييس التي تحتاج إلى تحسين

- احترام التاريخ المحلي
- صديق للبيئة

## المقاييس ذات الأداء الضعيف

- تكنولوجيا تركز على المستخدم





## تقييم الجهة: حكومي

## نظرة عامة على الجهة

كومونيه دي ميلانو هو برنامج لمدينة ميلانو تم تطويره بواسطة أجنيزيا موبيليتا أمببانتى تيريتوريو (AMAT)، وهو مثال على الشراكة العامة بالتعاون مع بلومبرج أسوشيتيس ومبادرة تصميم المدن العالمية التي قدمت الخبرة الفنية، وقد أمضت المدينة ستة أشهر في التعلم عن العمران التكتيكي، وقامت الآن بتشكيل فريق تصميم مخصص لإدارة وتشغيل المشاريع من هذا النوع، وارتفع عدد فريق التصميم إلى 15 شخصاً مسؤولاً عن تقييمات الأماكن العامة، وتصميم المفاهيم، والمشاركة المجتمعية، والتيسير والتنفيذ خلال مراحل مختلفة، بما في ذلك التفعيل المؤقت وحتى التدخلات الدائمة.

## تقييم الجهة

• **العملية:** في البداية حددت المدينة عدداً قليلاً من المواقع حول المدينة التي تضم الأحياء المحرومة والمفتقرة إلى إمكانية التنقل إلى مساحات مفتوحة عالية الجودة، وقد أدى اختيار نهج العمل التنازلي إلى إطلاق البرنامج وإتاحة الفرصة للتعلم واختبار المنهجية والتحقق من صحتها مع أصحاب المصلحة المحليين. واليوم، تطلق المدينة دعوات لتقديم مقترحات لأصحاب المصلحة المحليين المنظمين ذاتياً للتعامل مع المدينة بملخصاتهم وأفكارهم الخاصة بمساحتهم المحلية، ثم تقوم المدينة بعد ذلك بتسهيل عملية مكونة من خمس خطوات للمشاركة في إنشاء المساحات بشكل تعاوني.

• **التصميم:** تتكون العملية من خمس مراحل رئيسية بمجرد قبول المدينة للمقترحات المقدمة من أصحاب المصلحة المحليين، وتبدأ عملية تحويل الأماكن العامة بمرحلة التحليل والتصميم، حيث يتم تقييم أنماط حركة المشاة وركوب الدراجات والمركبات

بشكل شامل، ويتم أخذ عوامل التصميم الحضري في الاعتبار مثل الظل ومستويات الضوضاء والاستخدامات الحالية، وتتبع ذلك مرحلة الاختبار التكتيكي، حيث تأخذ الساحة شكلها مع إعادة تصميم اللافتات وتجهيزات الشوارع والنباتات، مما يجعلها تنبض بالحياة في غضون أسابيع قليلة، وبعد ذلك، تتم مراقبة استخدام الساحة عن كثب، ودراسة تدفقات حركة المرور وإجراء استبيان المستخدمين، تحدد البيانات التي تم جمعها من الاختبار والرصد مرحلة التصميم الدائمة النهائية، وتعمل على توجيه إنشاء الأماكن العامة، وأخيراً، يتم تنفيذ المشروع باستخدام مواد متينة مما يمثل اكتمال عملية التحول.

• **نموذج التمويل:** توفر المدينة الدعم الفني وتكلفة توفير عناصر التفعيل مثل التجهيزات الحضرية الأساسية مثل صناديق الزراعة والمقاعد وطاولات الزهرة وطاولات كرة الطاولة، ولم تكن للمشاريع التجريبية الأولية أي ميزانية فمعظم الطلاء والنباتات وعناصر التفعيل الأخرى إما تم إعادة استخدامها لأغراض أخرى أو تبرع بها أصحاب المصلحة المحليين، كما لا يوجد حالياً أي تخصيص محدد للميزانية، ولكن تم الوصول إلى مساهمات مالية صغيرة من ميزانيات الصيانة من إدارات المدينة الأخرى للتخضير الحضري وأعمال الشوارع.

• **رعاية المكان:** "اتفاقية التعاون" هي اتفاقية مكتوبة تحدد من خلالها مدينة ميلانو والمقيمون النشطون تنظيم الصيانة والإدارة المشتركة وتجديد الأماكن العامة، وهذا يعزز التعاون مع الإدارة لتنفيذ البرامج التي تتناول إدارة وصيانة وتحسين وتفعيل مختلف أشكال الأماكن المشتركة الحضرية.



توفر المساحات أماكن للجلوس ومناطق للعب وتأجير الدراجات وترحب بجميع الأجيال.  
© City of Milan

## العلاقة بالتحول الحضري

يجسد مشروع كومونيه دي ميلانو العمران التكتيكي والتصميم التشاركي في تحويل الأماكن العامة في جميع أنحاء المدينة، ويؤكد على المشاركة المجتمعية، والقرارات المستندة إلى البيانات، والتمويل المرن، ورعاية المكان التعاونية، ويقدم مرنّيات قيمة للتحول الحضري للمدن السعودية، بالإضافة إلى ذلك، يقدم برنامج بلومبرج الذي دعم مدينة ميلانو نموذجاً قد ترغب هيئة فنون العمارة والتصميم في محاكاته كنموذج ودليل لمشاريع التحول الحضري.



© City of Milan



### الدروس المستفادة من المشروع

- 01 هناك خطر من أن يفقد التطوير المستقبلي الدائم طابعه المحلي الفريد وشعوره بالانتماء للمجتمع



### مميزات المشروع

- 01 التكيف الإنتاجي للمساحة غير المستغلة
- 02 توفير مساحة، سلسلة ترحيبية من الغرف الخارجية داخل منطقة تهيمن عليها حركة الحافلات
- 03 توفر الوقت لاختبار الأفكار، وتوحيد الآراء، والاستجابة لمتطلبات وأولويات المجتمع التنامية



### الدروس المستفادة من الجهة

- 01 مشروع مؤقت مدته 10 سنوات وهو جزء من خطة أوسع لإعادة تطوير المنطقة، وهناك خطر من أن عملية إعادة التطوير طويلة المدى هذه ليست واضحة للمجتمع المحلي.



### مميزات الجهة

- 01 نموذج مالي وإشرافي مثالي لإدارة وتنسيق وتفعيل المكان.
- 02 مشاركة واسعة النطاق مع المجتمع المحلي وبرنامج إشراف مستمر لضمان صيانتته وديمومته



التفعيل المؤقت  
الحالة الدراسية 3

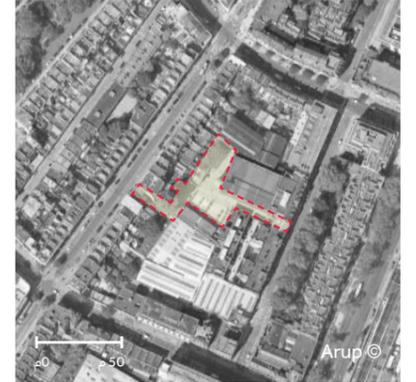
# دراسة Eccleston Yards

© Grosvenor

### وصف المشروع

قامت Eccleston Yards بإعادة تفعيل موقف سيارات مهجور وغير مستغل وموقع محطة كهرباء إكليستون بليس بعناية وتحويل ذلك إلى مركز شعبي للأعمال المستقلة ومركز رجال الأعمال والمواهب الإبداعية من خلال إنشاء ساحة عامة جديدة وروابط جديدة للمشاة مع الشوارع المجاورة.

تضمن المشروع عملية تشارك ومشاركة مجتمعية واسعة النطاق للمشاركة في إنشاء مكان ذي طابع فريد يلبي متطلبات الحياة اليومية لأصحاب المصلحة المحليين المحيطين. المشروع مؤقت وسيتم الانتهاء منه تدريجياً بعد الاستخدام الدائم في المستقبل القريب.



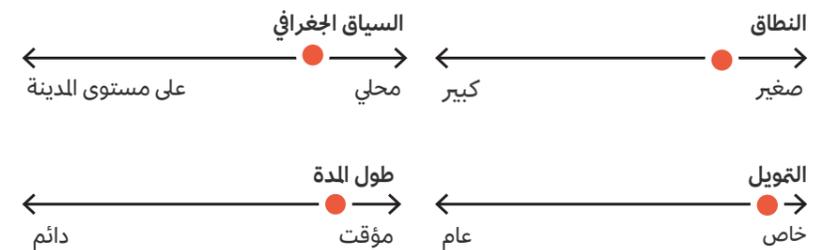
© Grosvenor

تمت إعادة تطوير الساحة من ساحة خدمات إلى مركز مؤقت للعمل المشترك والإبداعي في عام 2018.



© Arup

كان إكليستون ياردز في السابق موقعاً لمحطة كهرباء إكليستون بليس، التي زودت منطقة مايفير وبلجرافيا بالكهرباء لأول مرة في عام 1891.





استوديوهات اللياقة البدنية المحلية في الهواء الطلق مثل البوحا بساحة إكليستون ياردز.  
© The parent

### العلاقة بالتحول الحضري

لقد أدى التفعيل المؤقت والتكتيكي في إكليستون ياردز إلى تقليل الامتداد العمراني والتنمية غير الفعالة، كما يتناسب المشروع بسلاسة مع الاستراتيجيات الأوسع للتغيير المخطط له، مع التكيف مع السياق الحضري سريع التطور، وتسمح مدة المشروع الزمنية باختبار الأفكار، وبناء الإجماع، والاستجابة لمتطلبات وأولويات المجتمع المتطورة، وباعتبارها أداة فعالة للتجديد الحضري خلال أوقات التغيير الكبير، توفر إكليستون ياردز أساساً آمناً لدعم المجتمعات وتلبية احتياجاتها مع المساهمة في التنمية المستدامة وصحة المنطقة المحلية.



يختفي المشروع ببلاط الجدران باللونين الأبيض والأخضر من ماضيه الصناعي السابق.  
© Arup

## تقييم المشروع

### نظرة عامة على المشروع

يعد إكليستون ياردز أحد مشاريع التحول الحضري للتفعيل المؤقت والذي قام مؤقتاً بترجمة وتفعيل سلسلة من المباني الشاغرة وغير المستغلة وكذلك الساحة. ومن خلال احتضان أفضل ممارسات التفعيل المؤقت، فإنه يحفز التحول الحضري ضمن مشاريع التجديد الكبرى، وحالياً، في عامها السابع من الخطة العشرية، تجسد هذه المبادرة تفعيل المساحات التي لم تكن مستغلة سابقاً، وتحتفي المشاركة المجتمعية والحساسية في ترميم المباني التاريخية بالثقافة المحلية وتقدم هوية فريدة من نوعها، تركز جروسفينور جروب على الاستدامة وتقليل الانبعاثات والنفايات وتشجيع إعادة الاستخدام، وتشمل المشاريع قياس آثار الكربون، والتسميد، وزيادة إعادة التدوير، ومن خلال التركيز على التنوع البيولوجي والحد من نفايات التعبئة والتغليف، يعد إكليستون ياردز بمثابة شهادة على التجديد الحضري الناجح من خلال اتباع نهج مدروس.

• **الأماكن المستدامة:** يسعى مجتمع إكليستون ياردز بنشاط إلى تنفيذ مبادرات الاستدامة للحد من تأثيره البيئي. فهو يقلل الانبعاثات، ويحسن كفاءة استخدام الطاقة، ويدير النفايات بفعالية، كما يساعد اعتماد مواد مستدامة وتشجيع إعادة الاستخدام على تقليل النفايات، وتشمل المشاريع المنفذة قياس آثار الكربون للأعمال، والحد من هدر الطعام، وتعزيز معدلات إعادة التدوير، ودعم النقل النشط بمرافق الدراجات. يعطي المجتمع الأولوية لحملة التوعية، والاقتصاد الدائري، والتنوع البيولوجي، والقيمة المستخلصة من مخلفات النفايات. كما تدعم الجهود المبذولة لزيادة إعادة تدوير أكواب القهوة ذات الاستخدام الواحد التزام غروسفينور تجاه تعزيز مجتمع أكثر استدامة وصدقة للبيئة.

### تقييم المشروع

- **الاستمرارية الثقافية:** سجل إكليستون ياردز درجات عالية في القيم المرتبطة بروح المكان وأعلى من المتوسط في الوعي الثقافي واحترام التاريخ المحلي، وقد عزز تطوير إكليستون ياردز في لندن مساحة فريدة وواعية ثقافياً في المجتمع من خلال الحفاظ على التراث المحلي، والتواصل مع السكان وأصحاب المصلحة، والاحتفاء بالأصول الثقافية المتنوعة، ويمزج المشروع بسلاسة بين العناصر التاريخية والتصميم المعاصر، مما يعكس تاريخ المجتمع ويخلق شعوراً بالاستمرارية، ومن خلال احتضان الثقافة المحلية والاحتفال بها، أصبح التطوير مركزاً نابضاً بالحياة يعزز هوية المجتمع واعتزازه.
- **المحورية المجتمعية:** لقد كان هذا الموضوع هو الأفضل أداءً



التفعيل المؤقت  
الحالة الدراسية 3

## ملخص التقييم

### المقاييس ذات الأداء العالي

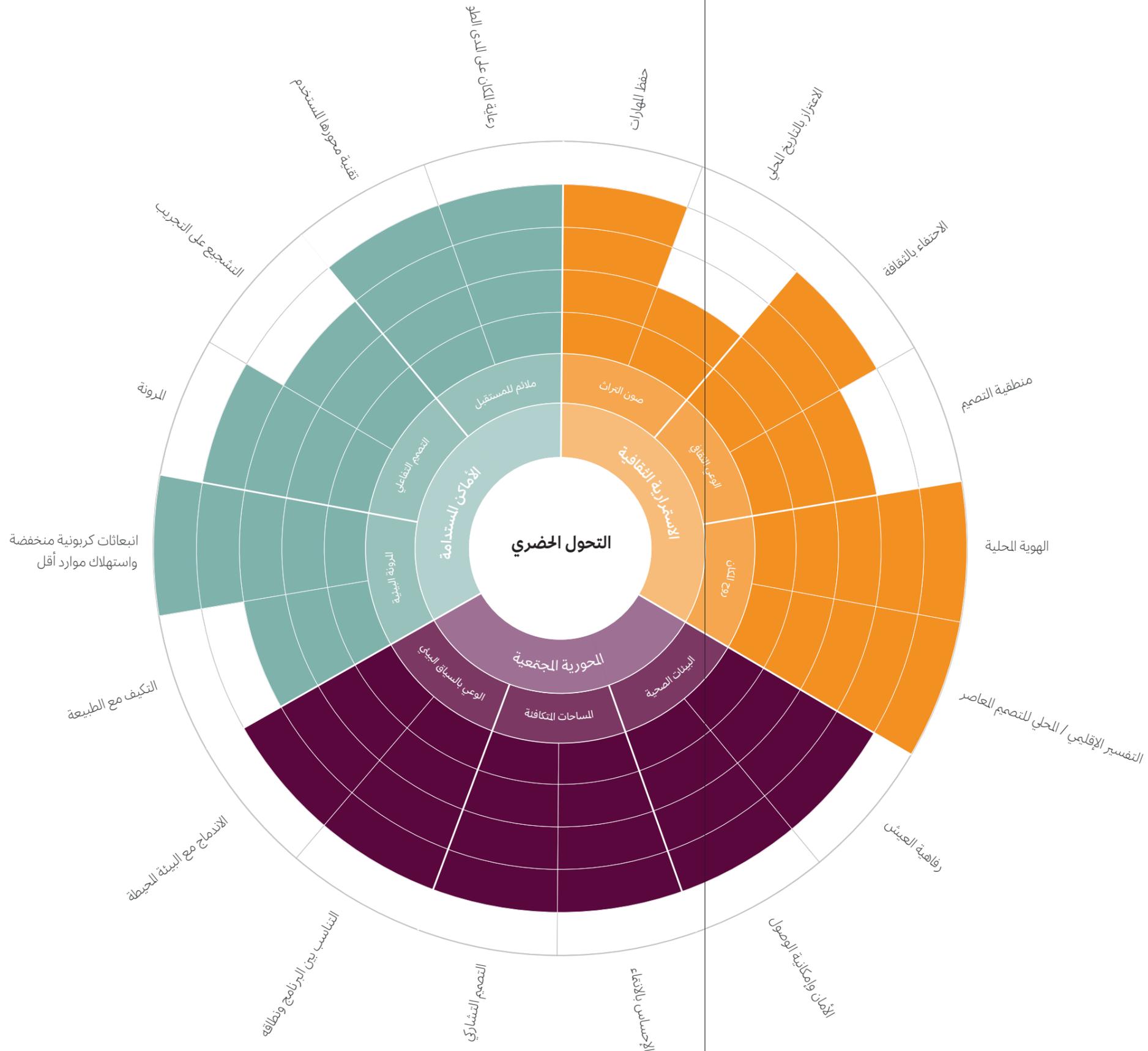
- الهوية المحلية
- التفسير الإقليمي/المحلي للتصميم المعاصر
- حفظ المهارات
- الاحتفاء بالثقافة
- انبعاثات كربونية منخفضة واستهلاك موارد أقل
- المرونة
- رعاية المكان على المدى الطويل
- تقنية محورها المستخدم
- الاندماج مع البيئة المحيطة
- التناسب بين البرنامج ونطاقه
- الإحساس بالانتماء
- الأمان وإمكانية الوصول
- رفاهية العيش

### المقاييس التي تحتاج إلى تحسين

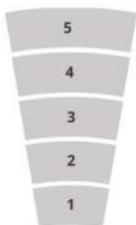
- مبرر واضح للتصميم
- المشاركة والعملية التشاركية
- صديق للبيئة
- احترام التاريخ المحلي

### المقاييس ذات الأداء الضعيف

- لا يوجد



الأفضل أداءً



الأقل أداءً



## تقييم الجهة: خاص

## نظرة عامة على الجهة

جروسفينور هي شركة عقارية عالمية مرموقة يعود تاريخها إلى ما قبل 340 عاماً، وهي متخصصة في الاستثمارات المباشرة في المملكة المتحدة وأمريكا الشمالية، بينما تتعاون مع شركات العقارات المحلية في جميع أنحاء العالم، وتركز على الاستدامة لتعزيز المساحات الحضرية والرفاهية، لا سيما في قطاعي العقارات في المملكة المتحدة وأمريكا الشمالية، ويدعم قسم الاستثمارات العقارية المتنوعة الشركاء المحليين ذوي التفكير المماثل من خلال المشاريع المشتركة وصناديق الاستثمار، مما يعزز العروض العقاري عبر المناطق، ويضمن هذا النهج الاستراتيجي الالتزام المستمر بالمبادرات الحضرية التحويلية، ويقدم المطورون من القطاع الخاص مثل جروسفينور القدرة المالية والكفاءة والابتكار والخبرة وإمكانات الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص، والتي يمكن أن تساهم بشكل جماعي في التنمية الحضرية الناجحة والموجهة نحو المجتمع، و باعتبارها واحدة من أقدم "العقارات العظيمة" في وسط لندن، تمتلك جروسفينور مساحة كبيرة تبلغ 300 فداناً من الأراضي للملك الحر بما في ذلك 100 فدان من مايفير و 200 فدان من بلجرافيا. إكليستون ياردز عبارة عن مجموعة من المباني والمساحات المفتوحة التي تم تجديدها وإعادة استخدامها بشكل استراتيجي، والتي تؤدي الآن دوراً مهماً في بلجرافيا بينما تلبى طموح جروسفينور في توفير أماكن رائعة للناس للعيش والعمل والزيارة.

## تقييم الجهة

• **العملية:** جروسفينور هي المالك منذ فترة طويلة لسلسلة من ستة عقارات تراثية توظف ساحة مركزية غير مستغلة بشكل كافي مع إمكانية الوصول المحدودة، وقد تمت إدارة هذه الأصول ورعايتها بمعرفة فريق إدارة الأصول في جروسفينور، مع التركيز على إدارة الإيجار الاستباقية والصيانة الشاملة للمباني، وفي داخل

المباني، تمت مزامنة 16 عقد إيجار نشط وترتيبات الإيجار لتأمين المالك من تأمين الحيازة الشاغرة ولتأمين إعادة تطوير الأصول، وكانت هذه الاستراتيجية الواضحة خطوة حيوية وهامة نحو تنفيذ المشروع، وكانت متوافقة بشكل وثيق مع رؤية التحول الأوسع للأحياء التي أثرت بشكل كبير على العمر المتوقع لإكليستون ياردز، وقامت شركة جروسفينور بتكليف خدمات التصميم بشكل مباشر من خلال علاقات راسخة مع العديد من الاستشاريين، وقد أدى تقييم اللجنة التنفيذية والتدقيق الداخلي الصارم إلى وضع مخصصات مالية للدراسات التي دعمت جدوى المشروع. وعلى وجه التحديد، قدمت مشاركة شركة أروب مرثيات أعمق من خلال تجميع الأفكار، بما في ذلك دراسة "ما قبل الانهيار" التي سلطت الضوء على المخاطر المحتملة، وتم بناء المخطط اللاحق من هذا المنطلق إلى جانب المشاورات العامة المستمرة مع أصحاب المصلحة الرئيسيين في الحي، كما تم تسليم المشروع بنجاح حيث أسفر عن مكان قريب من الناس، يحظى بإقبال كبير، ومفعماً بالحماس.

• **التصميم:** كان موجز الجهة هو إعادة تقديم إكليستون ياردز ليصبح مرادفاً لنشاط ريادة الأعمال والصحة من خلال مكان عام عالي الجودة وسهل التنقل فيه ومرن ويخضع لإشراف مُدار واستباقي، وقد أدى هذا التوافق الاستراتيجي إلى تصنيفها كاستراتيجية استخدام متوسطة المدى بعمر افتراضي يتراوح بين 7 و 10 سنوات، تهدف إلى تعزيز نمو الإيرادات وإعادة تحديد الطابع المميز للمنطقة.

• **نموذج التمويل:** كان النموذج المالي المستخدم للمشروع مبتكراً. حيث حُصص جزء من برنامج استثماري بقيمة مليار جنيه إسترليني لمنطقة بلجرافيا، واعتمدت الخطة فقط على دخل الإيجار لسداد تكاليف التجديد الاستراتيجية في غضون سبع سنوات، بما يتماشى مع البداية المتوقعة لتطوير الأحياء الأكبر، وقد أدى ذلك إلى تحديد تكلفة للقدم المربع للتطوير، وهي أقل بشكل ملحوظ من التكلفة المعتادة لشركة جروسفينور بالنسبة لأصولها الأخرى في بلجرافيا، وجاء تمويل المشروع من مصادر داخلية.

• **رعاية المكان:** يتولى فريق إدارة الأصول في جروسفينور مسؤولية إدارة المساحة وصيانتها، فمنذ البداية، تم تعيين مدير مكان مخصص حيث أصبح أول مبنى تم تجديده جاهزاً للإشغال، ويشرف هذا الفرد على علاقات المستأجرين والمشاركة وينسق برنامج نشاط لجذب الزوار إلى الوجهة، كما يستضيف المكان العديد من الفعاليات، مثل العروض في الهواء الطلق وسوق المواد الغذائية واستوديوهات اللياقة البدنية في الهواء الطلق.



شاحات الطعام المتنقلة والأكشاك في ساحة إكليستون ياردز في يوم صيفي في لندن.  
© Grosvenor

## العلاقة بالتحول الحضري

إن دور مجموعة جروسفينور في تقديم إكليستون ياردز بنجاح يسلط الضوء على فوائد المطورين من القطاع الخاص الذين يقودون التحول الحضري، وتقدم الجهات الخاصة مزايا متميزة تعزز من تماسك الرؤية معاً بشكل متماسك وتوفر الموارد في مساحات مصممة جيداً وتم صيانتها، ومع ذلك، تتبدى مخاطر محتملة، ففي حين أن مثل هذا النهج يمكن أن يؤدي إلى مجالات حيوية، فإن الافتقار إلى الملكية العامة والسيطرة يثير المخاوف بشأن الشمولية والوصول، وتعتمد إدارة المساحة العامة على روح المطور، مما قد يختلف عن مصالح المجتمع، وقد تؤدي هذه الديناميكية إلى تقييد الإدارة غير الرسمية ومشاركة المواطنين، ويمثل تحقيق التوازن بين الاستثمار الخاص والشمول العام تحدياً، مما يؤكد ضرورة تحقيق توازن حكيم في مساعي التفعيل الحضري في المستقبل.



## الدروس المستفادة من المشروع

- 01 مكن "ذا أندرلاين" السكان المحليين من تجديد المساحات الحضرية وإعادة تصور علاقتهم بالأراضي العامة



## مميزات المشروع

- 01 توفير خيارات تنقل نشط أكثر أماناً للمشاة وراكبي الدراجات
- 02 يمكن أن تؤثر البنية التحتية بشكل إيجابي على البيئات الحضرية بما يتجاوز استخدامها المقصود. وتعد المساحات الخطية المصممة لتكون طرقاً ووجهات مثلاً على هذه المرونة.
- 03 قدم مشروع "ذا أندرلاين" أكثر من 1000 فرصة عمل أثناء عملية الإنشاء وأكثر من 400 وظيفة دائمة أثناء عمليات تشغيل الحديقة



## الدروس المستفادة من الجهة

- 01 إن الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص عبارة عن نماذج معقدة توفر الكثير من الفوائد ولكنها تتطلب وقتاً لإنشائها.



## مميزات الجهة

- 01 الموارد المشتركة لتمويل المناطق الحضرية من خلال الجمع بين الموارد العامة والخاصة، مما يتيح التمويل بما يتجاوز قدرة القطاع الحكومي. عرض لكيفية عمل الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص بشكل جيد عندما تتحد تكنولوجيا وابتكارات القطاع الخاص مع حوافز القطاع الحكومي لإكمال المشاريع ذات النتائج المرغوبة.



البنية التحتية:  
الحالة الدراسية 4



# دراسة The Underline

© The Underline

## وصف المشروع

ذا أندرلاين هو مشروع طموح يتضمن التعاون بين الجهات الحكومية والخاصة لتطوير 120 فدانا من الأراضي المملوكة لمقاطعة ميامي ديد ومدينة ميامي ومدينة كورال جابلز.

وتهدف المبادرة إلى إنشاء حديقة حضرية رائعة بطول 16 كيلومتراً أسفل نظام مترو السكك الحديدية في ميامي، مع التركيز على تشجيع التنقل الإقليمي وتعزيز التنوع والثقافة والتعلم مدى الحياة، ويسعى المشروع إلى تحقيق ذلك من خلال مسارات حضرية مبتكرة وبرامج جذابة، وإقامة روابط بين الناس وبيئتهم لإنشاء مجتمع آمن وصحي ومنصف ومستدام.



Arup ©

## الموقع

ميامي، الولايات المتحدة الأمريكية  
الجهة  
مقاطعة ميامي ديد  
نوع الجهة  
شراكة بين القطاع العام والخاص  
الناخ  
قاحلة - رطبة  
رعاية المكان  
مقاطعة ميامي ديد وفريبنز أوف  
ذا أندرلاين  
الحجم  
كبير جداً - 48.5 هكتار

بعد التدخل



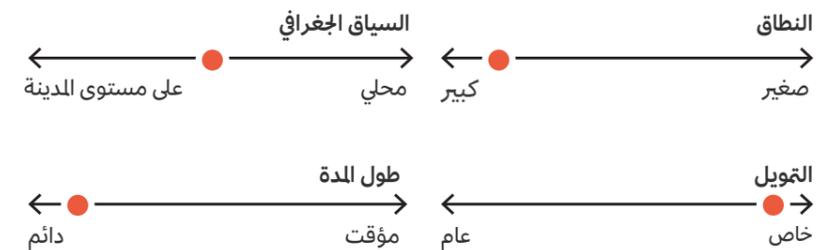
© The Underline

قبل التدخل



© The Underline

يعمل مشروع "ذا أندرلاين" على تحويل الأرض الواقعة أسفل خط مترو ميامي إلى حديقة خطية بطول 16 كيلومتراً ومساراً حضرياً ووجهة فنية عامة.





## تقييم المشروع

## نظرة عامة على المشروع

يعد مشروع "ذا أندراين" أكثر من مجرد مساحة في الحي؛ فهو يمثل إعادة تصور للحدايق المجتمعية، وتعزيز الروابط والوحدة بين الناس، وبمجرد تحقيقه بالكامل، فإن نطاقه الكبير سيحدث ثورة في الطريقة التي يتحرك بها سكان المدينة ويتفاعلون مع بعضهم البعض ويستمتعون بالأنشطة الترفيهية، ومع التحضر الذي يجعل المدن أكثر كثافة والمساحات المتاحة نادرة، ارتفع الطلب على مثل هذه الأماكن. يعد ذا أندراين مثلاً ساطعاً لكيفية تحسين البنية التحتية الحالية وغير المستخدمة وغير المرغوب فيها داخل المدينة، وتحويلها إلى أصول قيمة للجمهور على نطاق أوسع، ومن خلال كسر الحواجز وتوفير مساحات ووظائف حضرية متنوعة، يسعى هذا المشروع إلى تحسين نوعية الحياة الشاملة للمجتمع الذي يخدمه.

## تقييم المشروع

• **الاستمرارية الثقافية:** تفوق مشروع ذا أندراين في جميع المقاييس المرتبطة بأهداف الوعي الثقافي وروح المكان، حيث يتماشى المشروع بشكل جيد مع أهدافه المثلثة في تحويل المساحة تحت خط السكك الحديدية المرتفع لإعطاء الأولوية لسلامة المشاة وراكبي الدراجات، وإنشاء أكثر من 100 فدان من المساحات المفتوحة مع المواطن الطبيعية المستعادة، وتنفيذ أسس تصميم واضحة من خلال جهود المشاركة المجتمعية القوية التي يشارك فيها السكان في عملية تصميم الأماكن المجتمعية، ليحتفي المشروع بالثقافة المحلية، كما احترام المشروع التاريخ المحلي من خلال دمج ميزات البيئة العمرانية مع أهمية التراث ودعم الهوية المحلية من خلال المشاركة المجتمعية، ومع ذلك، لم يكن هناك دليل مهم على أنه دمج عناصر ذات معنى وروايات من الماضي لتعزيز الشعور بالاستمرارية، بغض النظر عن إعادة تحديد غرض البنية التحتية للسكك الحديدية، وفي

حين أن التفاصيل المتعلقة بالحفاظ على المهارات المحلية محدودة، فإن وجود سوق المزارعين المتنوع والمنتجات الموسمية والحرف اليدوية والأعمال الفنية والمنتجات من مصادر محلية والفعاليات والمنشآت الفنية يدعم استمرارية المهارات التقليدية والحرف اليدوية والمعرفة، مما يساهم في نجاح المشروع الشامل.

• **المحورية المجتمعية:** ومن خلال أهداف البيئات الصحية والمساحات المتكافئة والسياق، سجل المشروع أعلى مستوى من الأداء، حيث تقدم الحديقة مجموعة متنوعة من البرامج المجتمعية، بما في ذلك المنشآت الفنية العامة الدورية، ودروس الفن المجانية للبالغين والأطفال، ومبادرات الصحة والعافية، وتهدف إلى ربط الأحياء وتوفير مساحات مميزة لمختلف احتياجات المجتمع، ومع التركيز على تعزيز نمط الحياة الصحي، توفر الحديقة ميزات ترفيهية وفرصاً للعمل التطوعي، وبشكل عام، فهي ترضى مجتمعاً شاملاً ومشاركاً بخطة استراتيجية للتخمية العادلة.

• **الأماكن المستدامة:** يمتلك مشروع "ذا أندراين" خطة رئيسية شاملة للتكنولوجيا، تتضمن العديد من المبادرات التكنولوجية مثل الإنترنت المجاني والجولات الافتراضية وتطبيقات الهاتف المحمول التعليمية، ويركز المشروع على الاستدامة والتنوع البيولوجي، وذلك باستخدام البنية التحتية الخضراء والنباتات المحلية والطاقة المتجددة مثل تشغيل الساحة بالطاقة الشمسية، كما يتميز أيضاً بمساحات مؤقتة للفعاليات والمنشآت الفنية، مما يعكس تصميماً مقاوماً للمناخ مع تقليل الأسطح الصلبة. الهدف العام من المشروع هو إنشاء مساحة حضرية نابضة بالحياة وصديقة للبيئة، تجمع بين التكنولوجيا والطبيعة لإثراء تجربة المجتمع.



حدث البستنة المجتمعية، (Day in the dirt).  
© The Underline

## العلاقة بالتحول الحضري

باختصار، يعرض مشروع ذا أندراين حلاً مبتكراً لإعادة ربط الأحياء المقسمة ويوضح كيف يمكن للبنية التحتية الحضرية أن تحول المساحات المهملة إلى مناطق نابضة بالحياة تتمحور حول الناس، لتصبح عجائب معمارية، وأيقونات ثقافية، ومناطق جذب سياحي، وتعمل كحلقات وصل مادية واجتماعية.

يمكن لمبادرة التحول الحضري أن تستمد الإلهام من هذا النهج، كما أن إعادة تصور المساحات غير المستغلة مثل الأنفاق، وهي مساحات مشتركة في المدن السعودية والتي غالباً ما يُنظر إليها على أنها مهجورة وغير آمنة، يمكنها إطلاق العنان للقيمة الحضرية.



الحفل الموسيقي (Black art celebration) خلال المساء.  
© The Underline



## ملخص التقييم

## المقاييس ذات الأداء العالي

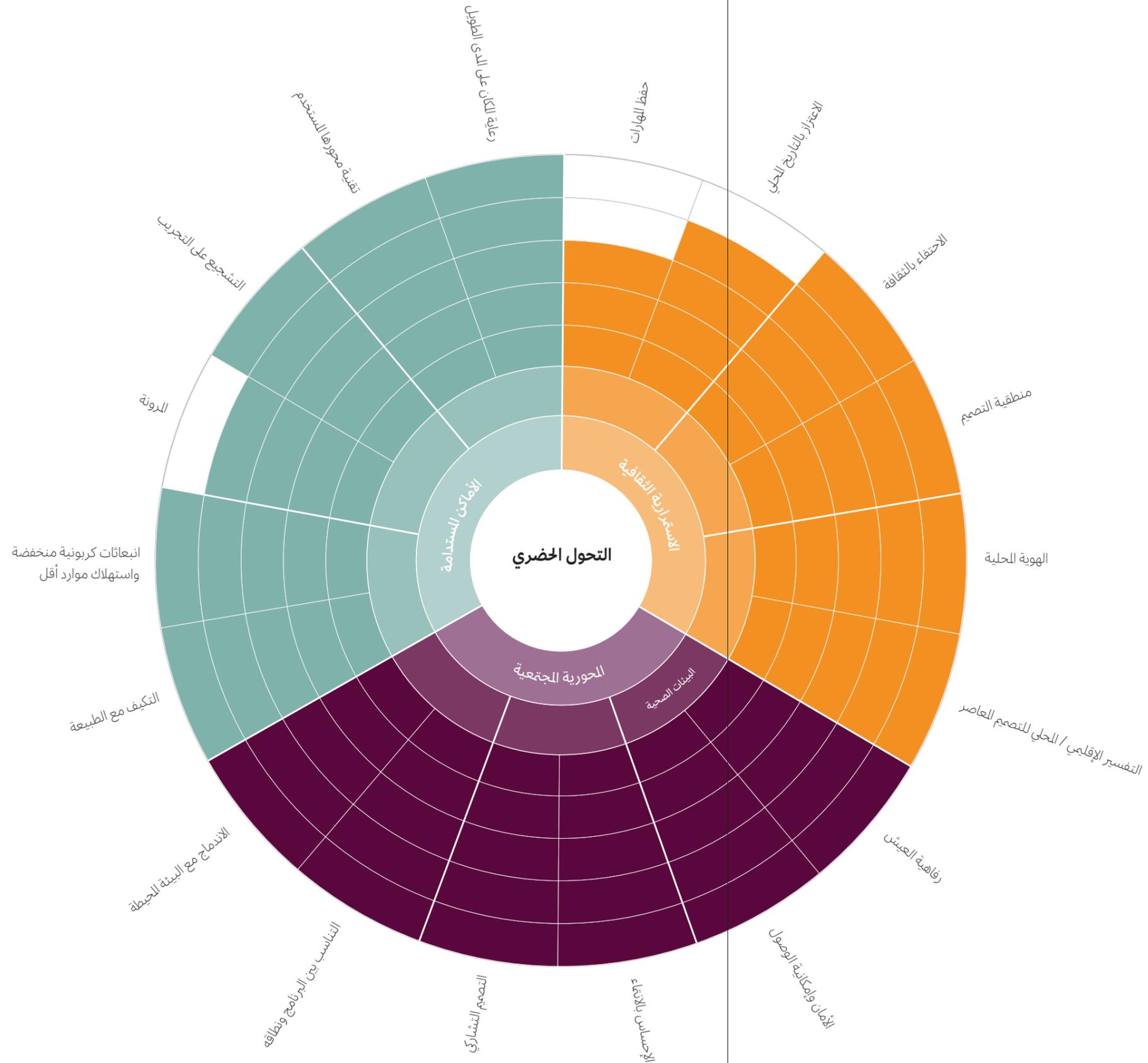
- الاعتزاز بالتاريخ المحلي
- منطقية التصميم
- الهوية المحلية
- الاحتفاء بالثقافة
- التفسير الإقليمي/المحلي للتصميم المعاصر
- رفاهية العيش
- الأمان وإمكانية الوصول
- الإحساس بالانتماء
- التصميم التشاركي
- التناسب بين البرنامج ونطاقه
- الاندماج مع البيئة المحيطة
- انبعاثات كربونية منخفضة واستهلاك موارد أقل
- المرونة
- خوض التجربة
- تقنية محورها المستخدم
- رعاية المكان على المدى الطويل

## المقاييس التي تحتاج إلى تحسين

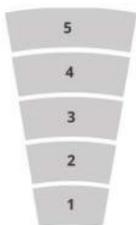
- حفظ المهارات

## المقاييس ذات الأداء الضعيف

- لا يوجد



الأفضل أداءً



الأقل أداءً



## تقييم الهيئة: شراكة بين القطاع الحكومي والخاص

### نظرة عامة على الجهة

"ذا أندراين" عبارة عن شراكة بين القطاع الحكومي والخاص بين وزارة النقل والأشغال العامة، وإدارة الحدائق والترفيه والمساحات المفتوحة، وفريندز أوف ذا أندراين، ومدينة ميامي، ومدينة كورال جابلز، وتتضمن الشراكات بين القطاعين الحكومي والخاص التعاون بين وكالة حكومية وشركة من القطاع الخاص يمكن استخدامها لتمويل وبناء وتشغيل المشاريع، مثل شبكات النقل العام والمتنزهات ومراكز المؤتمرات. إن تمويل مشروع من خلال شراكة بين القطاع الحكومي والخاص يمكن أن يسمح بإكمال المشروع في وقت أقرب أو يجعله ممكناً في المقام الأول، ويشارك الشريك من القطاع الخاص في تصميم المشروع واستكماله وتنفيذه وتمويله، بينما يركز الشريك من القطاع الحكومي على تحديد ومراقبة الالتزام بالأهداف، وتنطوي الشراكات بين القطاع الحكومي والخاص على مخاطر لكلا الشريكين، بما في ذلك مخاطر البناء والطلب، والجمهور العام، فيما يتعلق بالمساءلة واحتمال الفساد وأنشطة البحث عن الربح.

### تقييم الجهة

• **العملية:** نشأت الفكرة في ذهن أحد السكان المحليين، ففي البداية ركزت المدينة على مجموعة مختارة من المواقع حول الأحياء المحرومة في المدينة والتي تفتقر إلى إمكانية الوصول إلى مساحات مفتوحة عالية الجودة، وقد أدى الاختيار من أعلى إلى أسفل إلى إطلاق البرنامج وأتاح الفرصة للتعلم واختبار النهجية والتحقق من صحتها بالتعاون مع أصحاب المصلحة المحليين، واليوم، تطلق المدينة دعوات لتقديم مقترحات لأصحاب المصلحة المحليين المنظمين ذاتياً للتعامل مع المدينة بملخصاتهم وأفكارهم الخاصة بمساحتهم المحلية، ثم تقوم المدينة بعد ذلك بتسهيل عملية مكونة من 5 خطوات لإنشاء مساحات مشتركة بالتعاون مع المجتمعات المحلية.

• **التصميم:** تم تصميم ذا أندراين بواسطة فيلد أوبريشنز، وهو نفس استوديو البيئة العمرانية الذي صمم هاي لاين في نيويورك، وكانت بريكل باكارد هي المرحلة الأولى من مشروع ذا أندراين، وتقع في الجزء الشمالي الأقصى، أما المرحلة الثالثة فهي قيد التصميم، كان من المتوقع أن يبدأ البناء في أواخر عام 2023.

• **نموذج التمويل:** يأتي تمويل بناء المشروع بين القطاع الحكومي والخاص من مجموعة من المساهمات الفيدرالية والولاية والمحلية والخاصة، والتي تصل قيمتها إلى أكثر من 140 مليون دولار أمريكي لجميع المراحل الثلاث من مشروع "ذا أندراين"، وقد تم تأمين تمويل البناء لجميع المراحل بنجاح، كما تشرف على العمليات المستمرة والصيانة والبرمجة والفن منظمة ذا أندراين مانجمنت، المعروفة أيضاً باسم كونسيرفانسي، بدعم مالي من المصادر العامة والخاصة، وتتعامل فريندز أوف ذا أندراين مع التمويل الخاص للبرامج والفنون، بينما تتقاسم مقاطعة ميامي ديد ومنظمة فريندز مسؤوليات العمليات وتكاليف الصيانة.

• **رعاية المكان:** فريندز أوف ذا أندراين هي منظمة غير ربحية 501C3 تدعو إلى تحويل الأراضي غير المستغلة أسفل خط المترو في ميامي إلى حديقة بطول 10 أميال ومسار حضري ولوحة فنية للتعبير الفني لإنشاء مجتمع أكثر أماناً وصحة وتواصلًا وتنقلًا وتفاعلاً، وتتقدم بطلب للحصول على المنح، وتدير التبرعات، وتحافظ على المساحة وتروج للحديقة، كما أنها تضمن وجود برمجة مستمرة.



مسرح (The Underline)، بائية ميامي.  
© The Underline

### العلاقة بالتحول الحضري

يمكن لمشاريع التحول الحضري أن تتعلم ثلاثة دروس حاسمة من مزايا الشراكات بين القطاع الحكومي والخاص. أولاً، يؤدي التجميع التعاوني للموارد من القطاع الحكومي والخاص إلى تسهيل تمويل المبادرات الموسعة التي تتجاوز القدرات الفردية. ثانياً، يؤدي توزيع المخاطر ضمن الشراكات إلى تعزيز الإدارة الفعالة للمخاطر، مما يخفف العبء عن كل طرف. وأخيراً، فإن مشاركة القطاع الخاص تقدم خبرات متخصصة، وتعزز الحلول المبتكرة للتحديات الحضرية المعقدة.



The Underline ©



# دراسة Mesa Arts Centre

© Martha Schwartz Partners

## وصف المشروع

يعد مركز ميسا للفنون أكبر مجمع للفنون في الصحراء الجنوبية الغربية، وحافزاً لإعادة التطوير الحضري واعتزاز المجتمع بهويته، ويضم المركز أربعة مسارح، ومنشأة لتعليم الفنون تضم 12 استوديو، ومتحفاً للفن المعاصر، تتركز جميعها حول واحة ذات بيئة عمرانية خلابة، مما يخلق مجمعاً ثقافياً متنوعاً وشاملاً.

التصميم مستوحى من عناصر الصحراء المحيطة، والمكان الذي يتداخل فيه التفاعل الغني بين الظلال المتداخلة والأشجار والمظلات المعمارية في بيئة رائعة وجذابة.



## الموقع

ميسا، الولايات المتحدة الأمريكية

## الجهة

مدينة ميسا / مركز ميسا للفنون

## نوع الجهة

مؤسسة / منظمة غير ربحية

## المناخ

جاف

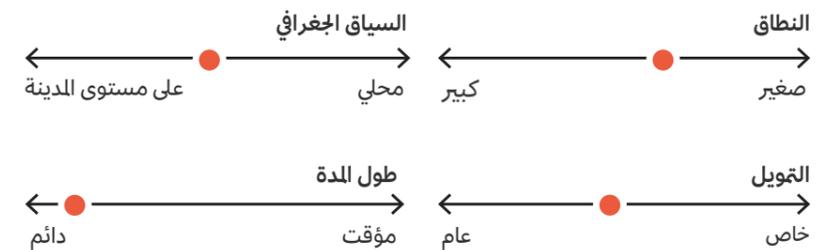
## رعاية المكان

مركز ميسا للفنون

مؤسسة

## الحجم

متوسط - 2.8 هكتار



## الصور المرجعية



© Martha Schwartz Partners

تهتم البيئة العمرانية بشدة بإنشاء مساحات عامة مستدامة.



© Martha Schwartz Partners

تعمل المساحات المفتوحة على إقامة روابط مع السياق الأوسع



## الدروس المستفادة من المشروع

**01** استلهم التصميم من العديد من الميزات الطبيعية مثل "الممرات المائية" ليصبح موقعاً أكثر استدامة، ولكن كان هناك نقص في المهارات اللازمة لبناء ممر مائي يضمن نجاح هذه الميزات وعدم توقفها.



## مميزات المشروع

**01** يمثل المركز ولادة جديدة لميسا، حيث تلعب الفنون دوراً مركزياً في تحوله

**02** يتميز مركز ميسا للفنون بتصميمه الفريد وأهميته المعمارية

**03** يؤكد التصميم على إمكانية الوصول وأداء الوظيفة والاستدامة



## الدروس المستفادة من الجهة

**01** يشكل التمويل المعتمد على المتبرعين مخاطر على المشروع وتحدياً في تكرار هذا النموذج مرة أخرى.



## مميزات الجهة

**01** يمكن لجهة واحدة أن تحافظ على الاتساق في التصميم والصيانة والعمليات، مما يوفر هوية متماسكة ويمكن التعرف عليها للمساحة العامة

**02** يوضح قيمة التعاون الفعال بين المجتمع والعميل وفريق التصميم في تحديد هوية وسط مدينة ميسا



## تقييم المشروع

## نظرة عامة على المشروع

كان الغرض من إنشاء (Mesa Arts Center) في وسط مدينة ميسا ليكون جزءاً من جهد أكبر لتفعيل المدينة، فمنذ عقود مضت، كانت ميسا تتباهى بوسط المدينة المزدهر الذي يضم العديد من الشركات والمعالم السياحية، ولكن التوسع في الضواحي بعد الحرب العالمية الثانية تسبب في تراجع مركز المدينة، ومع انتقال الناس إلى الضواحي المزدهرة حديثاً، عانت الشركات في وسط المدينة، مما أدى إلى تحول ثقافي وتغير في السمعة، وقد تم وضع مركز ميسا للفنون في موقع استراتيجي بالقرب من محطة السكك الحديدية الخفيفة لجذب الناس إلى المدينة. إن وجود المركز لا يهين على المنطقة المحيطة فحسب، بل يؤثر أيضاً على تصور ما ينبغي أن تكون عليه مدينة ميسا، مما يشجع على التركيز المتجدد على النشاط والحياة الحضرية.

## تقييم المشروع

• **الاستمرارية الثقافية:** يعد تصميم البيئة العمرانية والمباني في مركز ميسا للفنون فريداً من نوعه، مما يجعله سمة بارزة لبيئة وسط المدينة ويوفر هوية محلية جديدة. يعزز تميزه السياق ويمتدح بانسجام مع البيئة المحيطة، وعلى الرغم من عدم وجود تاريخ محلي مهم يؤثر على التصميم، إلا أن المركز يجمع بنجاح بين المرجع التاريخي واتجاهات التحضر المعاصرة، مما يميزه عن المدن الأخرى التي تهين عليها مشاريع التطوير الشاهقة. شارك المقاولون المحليون في عملية البناء، لكن بعض تطبيقات الهندسة المتجاوبة للمناخ على طول المر المائي واجهت تحديات بسبب نقص المهارات أو الوعي بشأن آثار تغير المناخ.

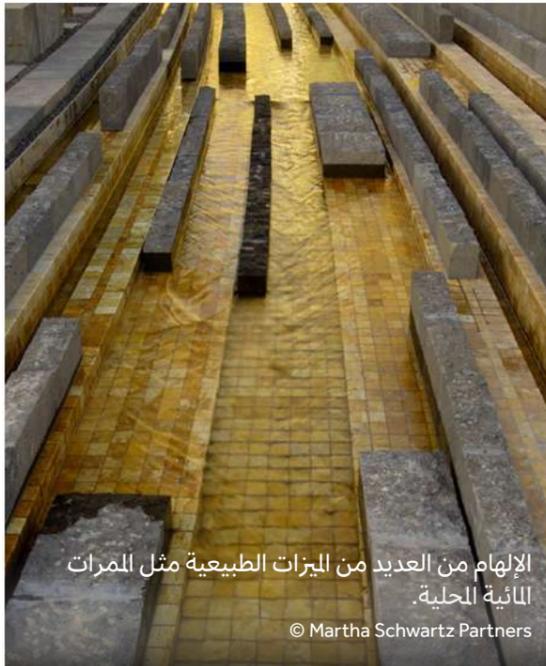
• **المحورية المجتمعية:** تميز مركز ميسا للفنون في جميع الجوانب، بما في ذلك احترام سياقه والمساحات التكافئة والبيئات

الصحية، وخلافاً للعديد من التطورات واسعة النطاق، شارك أصحاب المصلحة المحليون بنشاط خلال عملية التصميم المبكر، حيث يواصل المركز إعطاء الأولوية لمشاركة المجتمع، والشعور بالانتماء، والبرامج المتنوعة، وتعزيز الجو الشامل. غرس هذا التجديد في قلب وسط المدينة إحساساً قوياً بالمكان في ميسا، حيث يتميز التصميم المعتمد للمركز بمدخل وممرات وألواح ملونة جذابة، مما يخلق تجربة فنية وثقافية غامرة، وتمثل مهمتها في تشجيع الزوار على استكشاف واحتضان العروض الفنية داخل المجمع، مما يضمن إمكانية وصول الجميع إليها.

• **الأماكن المستدامة:** حقق مركز ميسا للفنون الاستدامة من خلال التصميم سريع الاستجابة، المستوحى من العناصر الطبيعية مثل الممرات المائية والأودية الصحراوية، وهو يشتمل على العديد من الميزات المستدامة، بما في ذلك الجدران السمكية، والتظليل الشمسي، ونظام مائي يشبه الممرات المائية الجنوبية الغربية، بالإضافة إلى ذلك، تساهم البيئة العمرانية قليلة الري، والحد من تأثير الجزر الحرارية، والحصاد السلي للمياه، واستخدام المواد المعاد تدويرها في جعل المركز صديقاً للبيئة. إن تأثير المركز على الفنون والإنفاق المتعلق بالثقافة يجذب الزوار، مما يفيد الاقتصاد المحلي، كما توفر المساحات المفتوحة خيارات مكانية، وتشجع على التجريب والأنشطة العفوية، وعلاوة على ذلك، يعمل تصميم الموقع على تعزيز التنوع البيولوجي من خلال استعادة 35% من المنطقة بغطاء أرضي قابل للاختراق ونباتات محلية.

## العلاقة بالتحول الحضري

يعد مركز ميسا للفنون مثلاً رئيسياً لكيفية عمل الفن والمكان والمجتمع على إعادة استثمار وتفعيل وسط المدينة المتدهور. تتشابه المدن في المملكة العربية السعودية وأريزونا في مناخاتها القاحلة، لذا يمكن ذلك من تطبيق رؤى قيمة حول الاستدامة وراحة الإنسان.



الإلهام من العديد من الميزات الطبيعية مثل الممرات المائية المحلية.

© Martha Schwartz Partners



## ملخص التقييم

## المقاييس ذات الأداء العالي

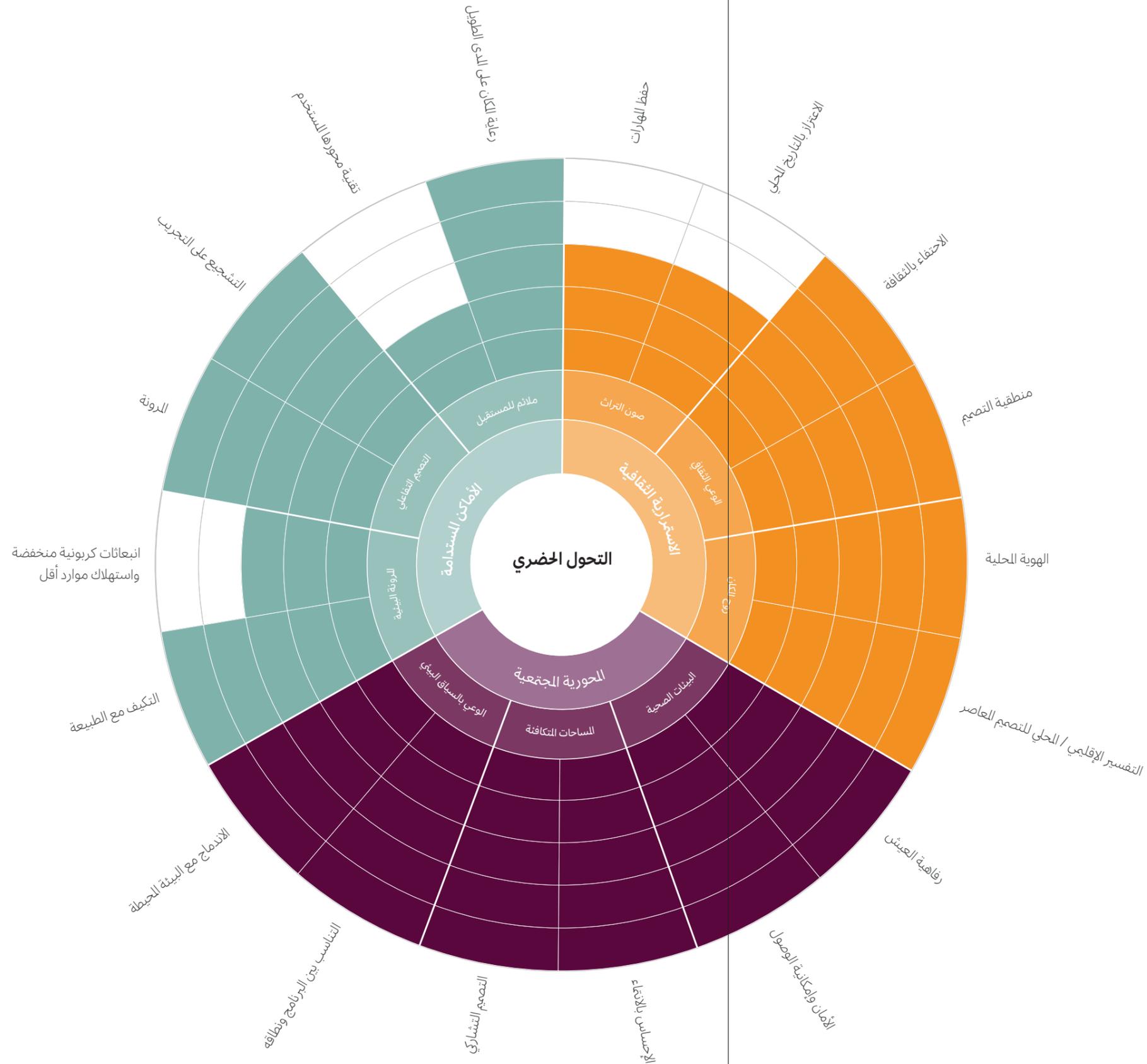
- الاحتفاء بالثقافة
- منطقية التصميم
- الهوية المحلية
- الاندماج مع البيئة المحيطة
- التناسب بين البرنامج ونطاقه
- التصميم التشاركي
- الإحساس بالانتماء

## المقاييس التي تحتاج إلى تحسين

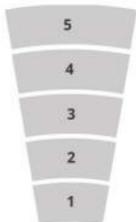
- التفسير الإقليمي/المحلي للتصميم المعاصر
- رعاية المكان على المدى الطويل
- المرونة
- الاعتزاز بالتاريخ المحلي
- زيادة التنوع البيولوجي

## المقاييس ذات الأداء الضعيف

- تقنية محورها المستخدم



الأفضل أداءً



الأقل أداءً



## تقييم الجهة: مؤسسة

## نظرة عامة على الجهة

يعد مركز ميسا للفنون مثلاً للجهة المؤسسية التي كانت مسؤولة عن متابعة عملية شراء وإعداد التصميم حتى تنفيذ المشروع، كما يوضح مركز ميسا للفنون النهج الذي يؤدي إلى الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية على المدى الطويل.

## تقييم الجهة

• **العملية:** نظمت المدينة عملية مزيدة تضمن مشاركة الزائدين المؤهلين فقط، مع الالتزام أيضاً بمتطلبات المشتريات المقيدة للولاية، وقد شاركت خمس وعشرون مجموعة من أصحاب المصلحة بنشاط في تشكيل التصميم، وإنتاج الإرشادات التي وجهت جهود التخطيط الرئيسي بالتعاون مع العميل وفريق التصميم، وكان الموجز هو إنشاء نواة نابضة بالحياة بصرياً واجتماعياً من شأنها أن تعمل على تحول وسط المدينة. زاد تفاعل المركز مع المجتمع بشكل ملحوظ في السنوات الأحد عشر الماضية، حيث انتقل من التفاعلات المحدودة للمشاركة المجتمعية إلى ديناميكية مزدهرة من البرامج والمهرجانات والدورات الدراسية المصممة لمنح سكان المدينة شعور بملكية مركز ميسا للفنون.

• **التصميم:** تمت دعوة مارثا شوارتز وشركائه للانضمام إلى الفريق كمهندسين للبيئة العمرانية، كما تم تطوير مفهوم "الجيود" المركزي، مما يوفر مظهراً خارجياً متيناً ومساحة داخلية سحرية، وقد أنشأ هذا الهيكل كثافة حضرية وتميزاً مكانياً، مع "ممشى الظل" كمتنزه كبير يعرض أنماط ظلال مبهرة ويخلق واحة رائعة في البيئة العمرانية الصحراوية، ويتوازي ممشى الظل مع "الممرات المائية"، وهي مسطح مائي يستمتع زواره بالراحة من شدة ضوء الشمس وحرارتها

والسلامة من زحام السيارات ومساحات يمكن الوصول إليها ليستمتع بها الناس، وقد ضم فريق المشروع العميل ومهندسي البيئة العمرانية و المعماريين و المهندسين الانشائيين والميكانيكيين والمدنيين ومجموعة مراقبة المجتمع ومديري البناء والمقاولين.

• **نموذج التمويل:** في عام 1998 أصدرت المدينة سندات جودة الحياة للمساعدة في دفع تكاليف المركز، وفي عام 2000 ترك العمدة واين براون منصبه، لكنه استمر مع زوجته في تمويل المشروع بشكل خاص من خلال حملات جمع التبرعات، وقد جمعوا في النهاية 4.5 مليون دولار من تمويل القطاع الخاص، وكانت ميزانية البناء تعاني من عجز بسبب العدد الكبير من أصحاب المصلحة ذوي الأهداف المختلفة والنظام الأساسي للولاية الذي يتطلب الاختيار من خلال عطاءات منخفضة فقط، ولكن تكامل المشروع تمكن من البقاء محمياً، ومن عام 2000 إلى عام 2005، ارتفع التأثير الاقتصادي المحلي للفنون والثقافة من 18.1 مليون دولار إلى أكثر من 47.57 مليون دولار، وفي غضون خمس سنوات، زاد الإنفاق المتعلق بالفعاليات من الزوار خارج مقاطعة ماريكوبا بمقدار عشرة أضعاف.

• **رعاية المكان:** يتولى فريق إدارة مركز ميسا صيانة الأماكن العامة، ويتولى سكان المدينة التفعيل مثل البرامج والمهرجانات والدورات الدراسية التي تعطي إحساساً بالانتماء لمركز ميسا للفنون.



منظر المزرعات الأصلية بالقرب من الدخل  
© Ryan Associates Landscape Architecture

## العلاقة بالتحول الحضري

إن مسار مركز ميسا للفنون لتحديد هوية وسط مدينة ميسا من خلال التفعيل الاقتصادي والثقافي جنباً إلى جنب مع تصميم البيئة العمرانية يجسد التعاون الناجح بين المجتمع والعميل وفريق التصميم. إن وجود جهة واحدة مسؤولة عن تجديد الأماكن العامة يمكن أن يؤدي إلى تبسيط عملية صنع القرار، وضمان المساءلة، وتوفير رؤية متسقة، ومع ذلك، من المهم ملاحظة أنه قد يؤدي أيضاً إلى محدودية الإبداع، وانخفاض المشاركة المجتمعية، واحتمال اتخاذ قرارات متحيزة، ولتحقيق التوازن، فإن إشراك مختلف أصحاب المصلحة وتعزيز المشاركة المجتمعية يمكن أن يؤدي إلى مشاريع تجديد أكثر شمولاً وابتكاراً ومدفوعة بالمجتمع.



© Ryan Associates Landscape Architecture



التجديد  
الحالة الدراسية 6



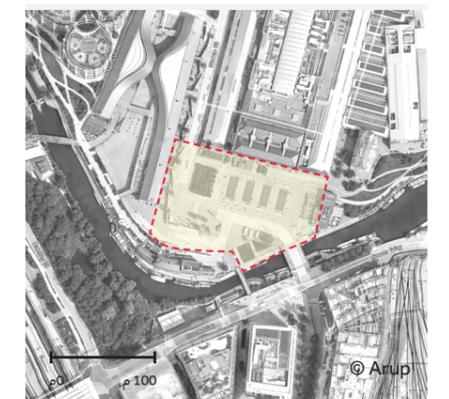
## دراسة Granary Square

© Arup

### وصف المشروع

تعد كينجز كروس واحدة من أكبر وأنجح عمليات إعادة التطوير في المملكة المتحدة، فعلى مدى السنوات العشرين الماضية، تم تحويل وتجديد موقع صناعي غير مستغل إلى شوارع وساحات ومنتزهات ومنازل ومتاجر ومكاتب ومعارض ومطاعم ومدارس جديدة، بل وحتى جامعة.

إحدى الأماكن العامة الرئيسية داخل كينجز كروس هي ساحة غراناري سكوير، التي تواجهها مدرسة فنية تقع في مبنى صناعي في الشمال وقناة في الجنوب. إنها المساحة المميزة التي يواجهها الزوار أثناء سيرهم في المنطقة من محطة القطار، حيث توفر للزوار بستاناً من أشجار الظل ومقاعد طويلة ونوافيراً ترحب بالجميع.



© Arup

### الموقع

لندن

### الجهة

شراكة كينجز كروس سنترال المحدودة - ريلاند أرجنت

### نوع الجهة

مطور خاص

### المناخ

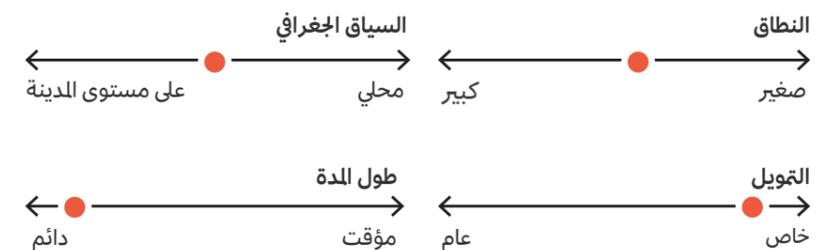
معتدل

### رعاية المكان

إدارة أرجنت الداخلية والمقاولين من الباطن

### الحجم

كبير جداً - 27 هكتاراً



### مميزات المشروع

01 مثال ناجح للتحويل الحضري من خلال تصميم الأماكن العامة والتراث.

02 الالتزام بالمباني صافية الانبعاثات الكربونية وأهداف الاستدامة العالية.

03 أدت مجاورتها لوسط سانت مارتنز إلى إنشاء مساحة مفعمة بالحياة ويمكن الوصول إليها مع وسائل راحة متنوعة للترفيه والثقافة والتعليم، مما أدى إلى اقتصاد نابض بالحياة ليلاً ونهاراً.



### الدروس المستفادة من المشروع

01 تعد ساحة غراناري سكوير حالة فريدة كجزء من المخطط الرئيسي لكينجز كروس الأكبر، وتعد الساحة مثلاً ناجحاً في منطقة ذات طلب مرتفع تقع في نقطة نقل لن تتمكن العديد من المشاريع من مقارنتها.



### مميزات الجهة

01 يمكن لمطور واحد يتمتع برؤية وموارد واضحة أن يؤدي إلى إنشاء مساحات جيدة التصميم والصيانة؛ ويمكن للمطور اختيار فريق التصميم حسب ما يراه مناسباً.

02 يمكن للتمويل الخاص أن يفتح ويحول الأراضي التي كان يتعذر الوصول إليها في السابق إلى مشاريع تطوير نابضة بالحياة ومتعددة الاستخدامات.



### الدروس المستفادة من الجهة

01 ويثير الافتقار إلى الملكية العامة والرقابة مخاوف بشأن الشمولية والوصول.

02 قد يكون تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة والعامة أمراً معقداً، مما يستلزم عمليات تصميم وأنظمة إدارة واضحة لتجنب الصراعات وحماية حقوق المواطنين.

بعد التدخل

قبل التدخل



© Arup



© Arup

نافورة ساحة غراناري سكوير وعرض الإضاءة الحالي.

گراناري، كينجز كروس، ساحة البضائع، كامدن، لندن 1989



## تقييم المشروع

## نظرة عامة على المشروع

تم تطوير ساحة غراناري سكوير بواسطة أرجنت، وهو مطور خاص، فهي تستوعب بعناية السلوكيات الاجتماعية والاقتصادية المتطورة، وتمزج بين عناصر ذات مستوى بشري وخيارات متنوعة، مما يوفر مساحة متنوعة ناجحة، ويجمع المشروع بين التاريخ والحداثة مما يخلق حياً ذا هوية ثقافية مميزة، كما تساهم الساحة النابضة بالحياة، التي توفر وسائل راحة متنوعة، في اقتصاد حيوي ليلاً ونهاراً. ومع ذلك، فإن الساحة لا تستفيد من جمعية السكان مثل الأجزاء الأخرى من كينجز كروس، لذلك تميل إلى الافتقار إلى الشعور القوي بالانتماء، من جانب آخر، يسمح الوصول المحدود للمركبات بإقامة فعاليات مختلفة، مما يعزز بيئة صحية وديناميكية. إن تفاني شركة كينجز كروس للتطوير في الالتزام بالبياني صافية الانبعاثات الكربونية أو صفرية الكربون وأهداف الاستدامة أمر جدير بالثناء.

## تقييم المشروع

• **الاستمرارية الثقافية:** يتفوق هذا المشروع في جميع المقاييس، حيث يسلط الضوء على أهمية دمج التاريخ والطبيعة لإنشاء حي فريد من نوعه، وقد أدت عملية إعادة التطوير إلى الحفاظ على المباني التاريخية وترميمها بدقة مثل ساحة غراناري ومكتب الفحم وساحة البضائع، مما يزيد من سحر المنطقة، وقد أدت تحويل غراناري إلى وسط سانت مارتينز، مما يعزز الهوية الثقافية، ويضيف الاحتفاظ بالعناصر الصناعية مثل مسارات السكك الحديدية والأراضي أهمية تاريخية. يتميز "ذا سكوير" بتصميم معاصر يشير إلى التاريخ، بما في ذلك النوافير التي تشيد بماضيه المائي، وبشكل عام، تعزز هذه المساحة الديناميكية والجذابة التفاعلات الاجتماعية وتحتضن المجتمع المحلي.

• **المحورية المجتمعية:** يعد مشروع تطوير كينجز كروس، وخاصة ساحة غراناري سكوير مساحة مفعمة بالحياة ويمكن الوصول إليها مع وسائل راحة متنوعة للبيع بالتجزئة والترفيه والثقافة والتعليم، مما يشجع على اقتصاد نابض بالحياة ليلاً ونهاراً، ومع ذلك، تفتقر الساحة إلى إحساس قوي بالانتماء بسبب طبيعتها العابرة والسياحية، كما تستفيد أجزاء من المشروع من جمعيات السكان، مما يعزز الشعور بالانتماء، وتستضيف الأماكن العامة المخصصة للمشاة والخالية من حركة المرور في الساحة العديد من الفعاليات الفنية والثقافية المجانية، مما يعرض تنوعاً مميزاً على مدار العام، ومع ذلك، ينظمها المطور مما يثير التساؤل حول مدى حقيقة كون الأحداث والمساحات عامة، وبشكل عام، يحدد المشروع أهدافاً طموحة في مجالات الصحة والرفاهية والارتباط بالطبيعة والتنوع والشمول.

• **الأماكن المستدامة:** تتمثل أهداف كينجز كروس للاستدامة في تحقيق مستوى صفري من الكربون عن طريق استخدام الطاقة المتجددة، وتحسين كفاءة استخدام الطاقة، وتعويض الانبعاثات، وتهدف الساحة إلى أن تكون خالية من النفايات عن طريق تقليل الاستهلاك وتحسين البنية التحتية للنفايات، كما يقومون أيضاً بمراقبة استهلاك الطاقة والمياه، وتعزيز كفاءة الموارد، وتشجيع التنقل منخفض الكربون والمشترية المستدامة، وتركز على تعظيم الترابط مع المنظومات الطبيعية من خلال مراقبة التنوع البيولوجي، وتحسين البيئة، وإشراك الناس في المشاريع القائمة على الطبيعة بالتعاون مع منظمات الحياة البرية المحلية ومبادرات البنية التحتية الخضراء، ومع ذلك، فإن هذه الجهود محدودة بالكثافة الحضرية.



عروض أفلام مجانية في الهواء الطلق على القناة خلال أشهر الصيف.  
© Arup

## العلاقة بالتحول الحضري

يتم الاحتفال بساحة غراناري سكوير في كينجز كروس لدمجها الناجح بين تصميم الأماكن العامة والتراث، ويمكن تطبيق الدروس المستفادة من هذا المشروع على مشاريع التجديد الأخرى، ومع ذلك، فإن قرب الموقع من منطقة الأعمال الناشئة وعقدة النقل المزدهمة للغاية جعله قابلاً للتطبيق تجارياً، ويحتاج إلى تدخل عام أقل، وتواجه مشاريع التجديد في لندن مخاطر أقل بسبب ارتفاع الطلب على المساحات التجارية والسكنية، في حين تتطلب المشاريع في المناطق ذات الطلب المنخفض المزيد من التمويل العام حيث يصعب جذب التمويل الخاص.



## ملخص التقييم

## المقاييس ذات الأداء العالي

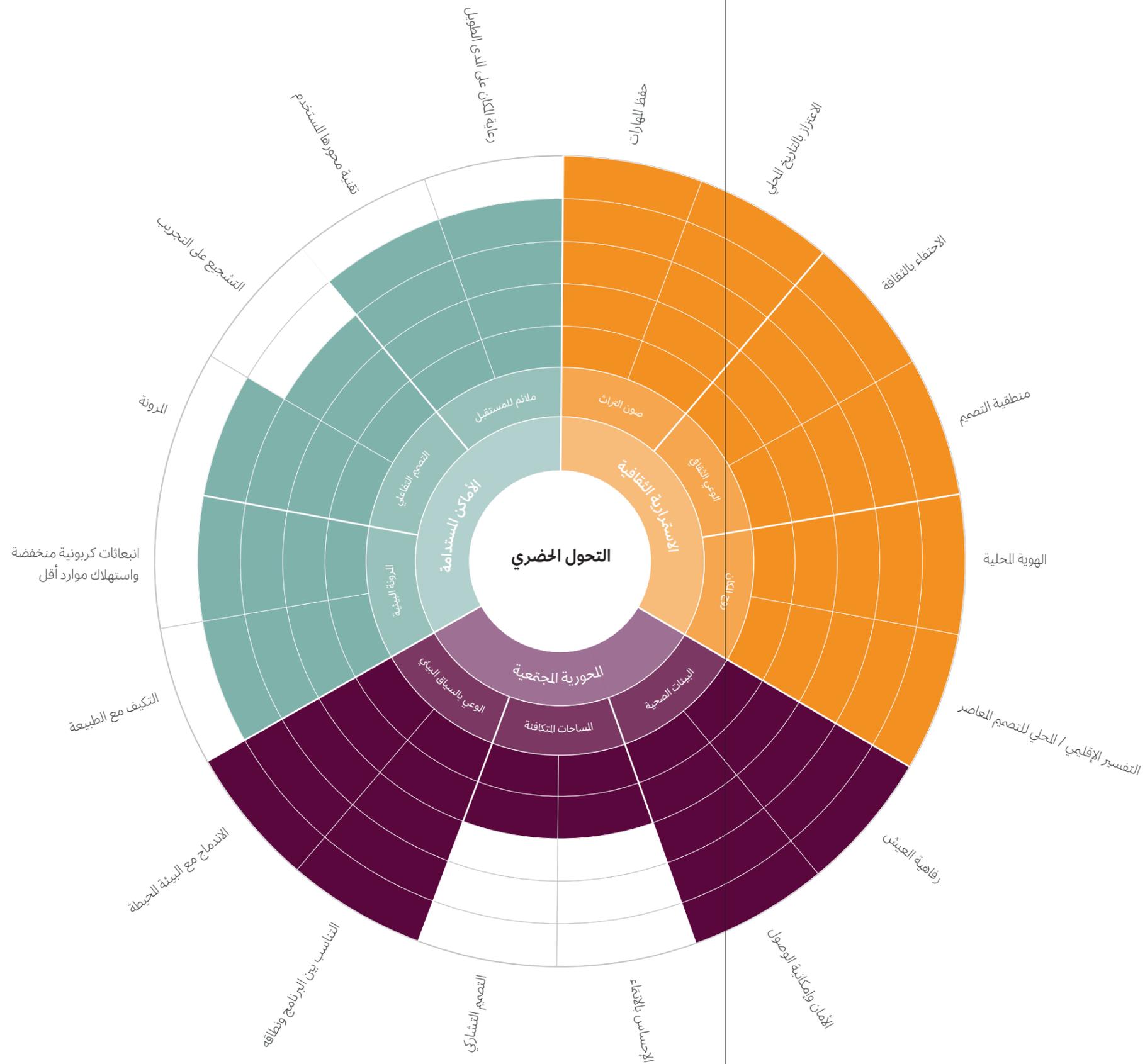
- حفظ المهارات
- الاعتزاز بالتاريخ المحلي
- الاحتفاء بالثقافة
- منطقية التصميم
- الهوية المحلية
- التفسير الإقليمي/المحلي للتصميم المعاصر
- رفاهية العيش
- الأمان وإمكانية الوصول
- التناسب بين البرنامج ونطاقه
- الاندماج مع البيئة المحيطة
- التكيف مع الطبيعة
- انبعاثات كربونية منخفضة و استهلاك موارد أقل
- المرونة
- رعاية المكان على المدى الطويل

## المقاييس التي تحتاج إلى تحسين

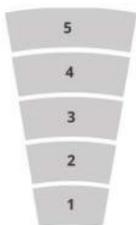
- زيادة التنوع البيولوجي

## المقاييس ذات الأداء الضعيف

- الإحساس بالانتماء
- تقنية محورها المستخدم
- التصميم التشاركي



الأفضل أداءً



الأقل أداءً



## تقييم الجهة: خاص

## نظرة عامة على الجهة

يعد الانتشار المتزايد للمساحات العامة المملوكة للقطاع الخاص (POPS) في المملكة المتحدة بمثابة استجابة للقيود المالية التي تواجهها السلطات المحلية، والجدير بالذكر أن كينجز كروس هو مثال على مشروع ممول من القطاع الخاص نجح في تسهيل تطوير وصيانة هذه المساحات، وفي حين تقاوم بعض المدن السيطرة الخاصة، فإن مدناً أخرى تتصارع مع الحفاظ على الأماكن العامة، مما يؤدي إلى جاذبية التنمية الخاصة كخيار قابل للتطبيق.

## تقييم الهيئة

• **العملية:** بدأ المشروع بعد سنوات من الدراسات المكثفة والتشاور مع المجتمع المحلي والحكومة وأصحاب المصلحة الآخرين، وشكل هذا العمل الأساس لرؤية التطوير - مبادئ المدينة إنسانية، والتي تطور منها المخطط الرئيسي، وكان الهدف الرئيسي هو إنشاء روابط اقتصادية واجتماعية ومادية قوية بين المشروع والمنطقة المحلية، مع التركيز على الاستدامة والمشاركة المجتمعية، وقد ركزت عملية التخطيط التعاوني مع مجلس كامدن على تصميم المنطقة التراثية المركزية في ساحة غراناري سكوير والتي تتوافق مع النهج القابل للتكيف للمخطط الرئيسي الأوسع لكينجز كروس.

• **التصميم:** تقع ساحة غراناري سكوير في قلب المخطط الرئيسي لكينجز كروس، وقد تم تصورها لتكون قلباً نشطاً ومساحة لجميع أنواع الأشخاص للتجمع والتفاعل، وكانت رؤية المطور هي إنشاء منطقة عامة ديناميكية يمكن الوصول إليها في قلب المشروع، حيث تعمل كنقطة محورية، فهي تربط الأشخاص الذين يعبرون القناة عبر شارع للمشاة من كينجز كروس - سانت بانكراس إلى الجنوب، وتوجههم إلى الشمال والشرق، كما تتميز الساحة المربعة التي تبلغ مساحتها 8000 متر مربع بمقاعد حجرية منخفضة

ونوافير مصممة وتجهيزات بسيطة للشوارع، مما يوفر إطلاقات واسعة، تم تصميم الساحة من قبل مهندسي تاونسند لاندسكيب أركتيكتس، فيما تم تصميم وبناء النوافير بواسطة ذا فاونتن ورك شوب وتصميم الإضاءة بواسطة سبيرز + ميغور.

• **نموذج التمويل:** تعد أهمية الحصول على قيمة الأرض واستخدام آليات التمويل لإنشاء تعليقات إيجابية أمراً ضرورياً للتنمية المستدامة للأحياء، وتعد دراسة كينجز كروس نموذجاً مثالياً، حيث تستخدم مجموعة من أدوات تمويل تحصيل القيمة القائمة على الضرائب والقائمة على التنمية لتحقيق هذا الهدف بنجاح.

• **رعاية المكان:** يضمن فريق الأصول التابع لشركة أرجنت إعداد التقارير والمراقبة الفعالة للميدان، ويتم التعاقد على الإدارة اليومية مع شركة سافيلز، التي توظف شركاء خدمة في مجالات الأمن والبيئة العمرانية وغيرها، كما يتعامل فريق في الموقع مع التنظيف وإعادة التدوير وتموله رسوم الخدمة العقارية، ويعمل الأمن المتعاقد عليه من الباطن على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع، ويراقب بواسطة كاميرات المراقبة، ويتولى كينجز كروس قيادة الفعاليات وتفعيلها.

## العلاقة بالتحول الحضري

إن نموذج ملكية الأراضي الخاصة المعتمد في ساحة غراناري سكوير له مزايا وعيوب عندما يتعلق الأمر بإدارة المساحات المخصصة للعامة، فمن ناحية، وجود مطور واحد يتمتع برؤية وموارد واضحة يمكن أن يؤدي إلى مساحات جيدة التصميم والصيانة، ومع ذلك، فإن الافتقار إلى الملكية العامة والرقابة يثير مخاوف بشأن الشمولية والوصول، وتعتمد إدارة الأماكن العامة على روح المالك ومواقفه، والتي قد لا تتماشى دائماً مع مصالح المجتمع ككل، وقد يحد هذا النموذج من فرص الإدارة غير الرسمية ومشاركة المواطنين في تشكيل المساحة، وفي حين أدى ذلك إلى إنشاء منطقة حيوية وجذابة، إلا أنه يجب تعلم الدروس لتحقيق التوازن بين الاستئجار الخاص وضمان تلبية الأماكن العامة لاحتياجات جميع المواطنين في مشاريع التجديد المستقبلية.

مبادئ المدينة  
الإنسانية

وثيقة من إعداد أرخت سانت جورج. التطور المختار  
لكينجز كروس سنترال، وملاك الأراضي،  
لندن والسكك الحديدية الغازية وإكسل

يناير 2001  
الطبعة 3

دليل إرشادي أعده المطور في بداية المخطط الرئيسي لكينجز كروس لتوجيه عملية تطوير المشروع ورؤيته.

## 6 المواضع الدارجة

قدم تقرير إطار تقييم المشاريع الحضرية نظرة عامة جيدة على أنواع الأماكن العامة السعودية والعالمية وطريقة دقيقة لقياس أدائها. كما أجرى تقييماً للجهات القادرة على تأدية دور في تحقيق التحول الحضري. والأهم من ذلك، حدد التقرير الموضوعات التي ستركز عليها هيئة فنون العمارة والتصميم من أجل دعم الجهات.

## المواضيع الدارجة لدليل التحول الحضري

بعد دراسة وتقييم الوضع الحالي للتحول الحضري في المملكة العربية السعودية، هناك فرصة واضحة لهيئة فنون العمارة والتصميم لتأدية دور هادف في تحويل الأماكن العامة بنجاح.

يتزايد الوعي بسرعة بين المواطنين والجهات الحكومية حول قيمة تحسين المدن والأماكن العامة، وتعطي السياسة الوطنية والاستثمار العام الأولوية لـ "أنسنة المدن" وتحويل المدن الموجهة نحو السيارات لتصبح قابلة للمشبي ومستدامة وفريدة من نوعها، كما تكتسب المشاركة المجتمعية والمشاركة الشاملة زخماً أكبر وشيوعاً أوسع نطاقاً وإن لم تكن مطلباً بعد.

تنشط العديد من الجهات في منظومة للتحول الحضري، حيث يؤدي كل منها دوراً مختلفاً مثل السياسة والاستثمار والتنفيذ والصيانة والتنشيط والتوعية، بدءاً من مستوى الوزارة وصولاً إلى البلديات المحلية، ومن شركات التطوير العقاري الكبرى إلى المؤسسات المجتمعية غير الربحية، ويعد التنسيق والتواصل الواضح أمراً أساسياً لتقديم دليل هادف يكمل الجهود المتزامنة الحالية ولا ينافسها.

لكي تضيف هيئة فنون العمارة والتصميم قيمة وتؤدي دوراً مهماً في هذه المنظومة، تم تحديد المواضيع الثلاثة التالية كمواضيع رئيسية لدليل التحول الحضري الصادرة عن هيئة فنون العمارة والتصميم:

1. دليل يوجه بنجاح عملية **المشاركة المجتمعية** لتصميم أماكن عامة شاملة.
2. دليل يطرح مبادئ تحقق أماكن متكاملة ومستدامة و**مرنة**.
3. دليل يؤيد نماذج **رعاية المكان** للأماكن العامة، ويحدد النهج المتبع في تصميم الأماكن الناجحة على المدى الطويل في إنشاء مساحات نشطة وحيوية وفريدة من نوعها تتوافق مع مكانها.

# 7 قائمة المصطلحات

## قائمة المصطلحات الرئيسية

### التحول الحضري:

إعادة تصور الأماكن الحضرية لتلبية احتياجات المجتمعات المتنوعة والأجيال القادمة. يجب أن تراعي عملية التحول التي يضطلع بها التصميم أمور السلامة والصحة والرفاهية والظروف البيئية وتأثير التغيير المناخي، ويجب أن تعكس احتياجات جميع أصحاب المصلحة.

### التخية الحضرية:

التطوير المادي لجزء من المدينة والذي يراعي العوامل الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، بحيث ينصب التركيز الرئيسي لتلك التخية على السياسة الاستراتيجية والطابع الحضري إلى جانب استخدام الأراضي.

### الأماكن العامة:

هي أماكن مفتوحة متاحة للعامة. لا يتطلب الاستخدام العام لتلك الأماكن بالضرورة ملكية عامة، إلا أنه يتطلب بشكل أساسي إمكانية استضافة أنشطة وفعاليات ومهام جماعية أخرى متاحة لجميع أفراد المجتمع.

### صناعة الأماكن:

نهج يهدف إلى تخطيط الأماكن العامة وتصميمها وإدارتها والاستفادة من أصول المجتمع المحلي وثقافته وتطلعاته، بهدف إنشاء أماكن عامة تُسهم في تحسين الحياة الحضرية وتحسين الصحة والسعادة والرفاهية.

### التفعيل المؤقت:

تفعيل موقع ما بصورة مؤقتة لفترة زمنية محددة قبل تطويره ليكون أكثر ديمومة. قد يكون هذا الاستخدام المؤقت بمثابة «البذرة» التي تتطور إلى تفعيل أو نشاط دائم طويل الأجل.

### ال مرونة:

قدرة الأفراد والمجتمعات والمؤسسات والشركات والأنظمة داخل مدينة على الصمود والتكيف والنمو في مواجهة التحديات المختلفة، سواء كانت ضغوطاً اقتصادية أو اجتماعية أو حتى كوارث طبيعية.

### رعاية المكان:

الإدارة طويلة الأمد للأماكن العامة، بما في ذلك إدارتها وصيانتها باستمرار وتطوير أنشطة تخدم المجتمع المحلي، ومراعاة احتياجاته المتغيرة وتعزيز حيوية المكان.

### المشاركة المجتمعية:

وهي إشراك المجتمع في تحديد جوانب من مستقبل أحيائهم. توفر أساليب المشاركة المجتمعية المتنوعة فرصة للأفراد للتعبير عن احتياجاتهم وقيمهم وتطلعاتهم لمكان ما.

### الجهة:

منظمة عامة أو خاصة أو غير ربحية مكلفة بتنفيذ مهام حكومية أو مؤسسية أو تجارية، ولها هيكل قوي يحدد دورها ومسؤولياتها.

### شبكة أصحاب المصلحة:

شبكة معقدة ونظام مترابط يعمل أعضاؤه معاً للحفاظ على استقرار النظام، وتحقيق الاستفادة المثلى من المنفعة الجماعية.

## الاختصارات

**ADC** - هيئة فنون العمارة والتصميم

**MOC** - وزارة الثقافة

**UT** - التحول الحضري

**MOMAH** - وزارة البلديات والإسكان

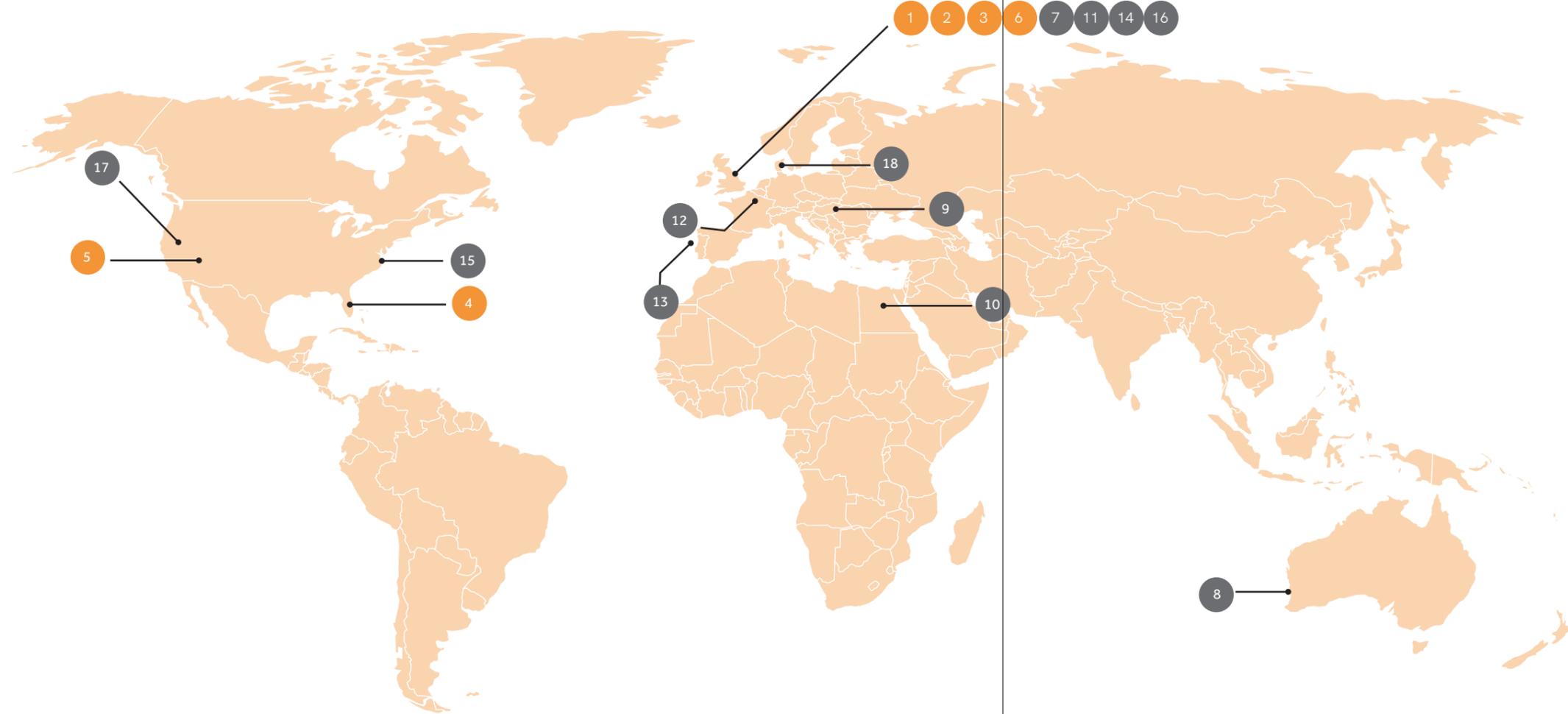
**DASC** - مركز دعم هيئات التطوير

# 8 الملحقَات

## 8.1 حالات دراسية عالمية مختارة

استمرراً في تحليل أفضل الممارسات العالمية، تم تجميع قائمة طويلة وشاملة من الحالات الدراسية التي تتناول مجموعة متنوعة من مشاريع التحول الحضري. لا توسع هذه القائمة فقط نطاق الحالات الدراسية الست الأولى، بل تقدم أيضاً منظوراً أوسع حول الاستراتيجيات المختلفة والجهات المعنية في تنفيذ هذه المشاريع بنجاح.

يهدف تحليل القائمة الطويلة إلى تعزيز الفهم، والاستفادة من مجموعة أوسع من الأساليب الفعالة، وتطوير منهجيات تضمن أن تكون مبادرات التحول الحضري المستقبلية شاملة ومستدامة وناجحة.



## القائمة الطويلة

- |  |   |
|--|---|
| 13. دراسة Somerset House, London, UK                   | 7. دراسة Queen Elizabeth Olympic Park, London, UK |
| 14. دراسة What If? Vacant Lots, London, UK             | 8. دراسة Al Azhar Park, Cairo, Egypt              |
| 15. دراسة The 606, Chicago, USA                        | 9. دراسة Setas de Sevilla, Sevilla, Spain         |
| 16. دراسة Downtown Container Park, Las Vegas, USA      | 10. دراسة FLOW, Brussels, Belgium                 |
| 17. دراسة A'Beckett Urban Square, Melbourne, Australia | 11. دراسة Passeig de St Joan, Barcelona, Spain    |
| 18. دراسة Dalston Space Making, London, UK             | 12. دراسة Somerset House, London, UK              |



## دراسة Al Azhar Park

© Arup

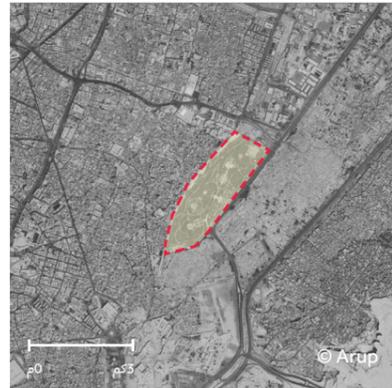


## دراسة Queen Elizabeth Olympic Park

© T. Graham Arup

### وصف المشروع

حديقة الأزهر هي واحة خضراء في واحدة من أكثر مدن العالم كثافة، وكانت في السابق مكباً للنفايات منذ قرون، أما اليوم فتقع الحديقة في قلب القاهرة، ولا توفر فقط فترة راحة من صخب المدينة ولكنها تحتفي أيضاً بالثقافة المصرية، ولم تعمل حدائقها ذات البيئة العمرانية، وهياكلها التاريخية، ومناظرها البانورامية على تحسين النسيج الجمالي للمدينة فحسب، بل ولدت أيضاً فرص عمل وتعليم للمجتمعات المحلية. تعرض حديقة الأزهر كيف يمكن للتجديد الحضري أن يبعث حياة جديدة في المراكز الحضرية، ويربط الماضي بالمستقبل مع تعزيز رفاهية المجتمع.



© Arup

### الموقع

القاهرة، مصر

### الجهة

شبكة الأغا خان للتخية (منظمة غير حكومية)

### المناخ

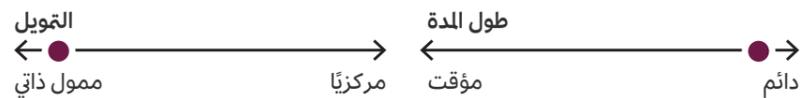
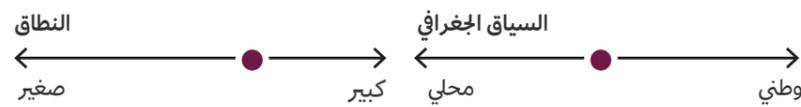
جاف

### رعاية المكان

سيتم تحديده لاحقاً

### الحجم

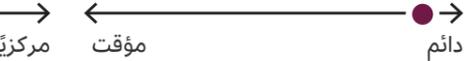
متوسط - 30 هكتار



### السياق الجغرافي

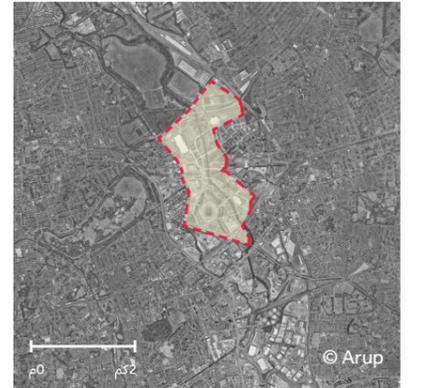


### طول المدة



### وصف المشروع

تم تحويل حديقة الملكة إليزابيث الأولية من أرض صناعية قاحلة، لتعرض قوة البراعة المعمارية والتصميم الحضري ورؤية المجتمع، ويمتد إرث الحديقة إلى ما هو أبعد من دورها في الألعاب الأولمبية الصيفية لعام 2012، حيث يجسد التخية المستدامة والتماك الاجتماعي والتنشيط الاقتصادي، وقد أدت المساحات الخضراء والبنية التحتية والمناطق متعددة الاستخدامات إلى تفعيل الأحياء المحيطة بها، وجذب الاستثمار المستمر، وتعزيز الإبداع، وتشجيع أنماط الحياة النشطة. تقف حديقة الملكة إليزابيث الأولية بمثابة شهادة على مدى قدرة التخطيط الحضري المدروس على تجديد منطقة تتجاوز الأحداث الرياضية الكبيرة، وصياغة نموذج للتحويلات الحضرية المستقبلية في جميع أنحاء العالم.



© Arup

### الموقع

لندن، المملكة المتحدة

### الجهة

شركة لندن ليجاسي ديفيلوبمنت (LLDC)

### المناخ

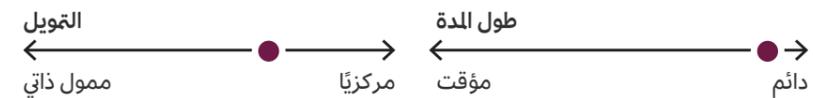
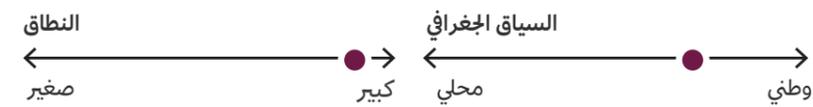
معتدل

### رعاية المكان

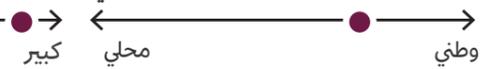
سيتم تحديده لاحقاً

### الحجم

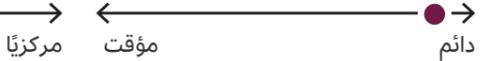
كبير جداً - 360 هكتار



### السياق الجغرافي



### طول المدة





## دراسة FLOW

©Paul Steinbruck

© بول شتاينبروك



## دراسة Setas de Sevilla

© Arup

### وصف المشروع

فلو هو أول حمام سباحة في الهواء الطلق تم بناؤه في بروكسل منذ أكثر من 40 عاماً، حيث يقع المسبح داخل موقع صناعي، ولا يوفر مرافق وأنشطة ترفيهية خارجية مجانية فحسب، بل يعمل أيضاً كحافز لإحياء المجتمع: شارك أكثر من 50 شاباً في بناء وإدارة المسبح، مما أدى إلى خلق شعور قوي بالانتماء في المجتمع المحلي، ومن خلال تقديم مجموعة من الأنشطة غير السباحة، يعمل فلو على إشراك مجموعات سكانية متنوعة، وتعزيز التماسك الاجتماعي والشمولية والرفاهية، وعلاوة على ذلك، فإن نهجها المعياري لإعادة استخدام الإطارات المعدنية والخشب المستصلحة يحافظ على طابع الحي مع تقديم هيكل منحوت ومعاصر متعدد الأغراض.



### الموقع

بروكسل، بلجيكا

### الجهة

بول إذ كول (منظمة غير حكومية)

### النطاق

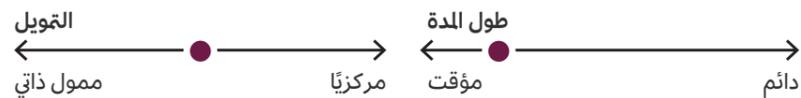
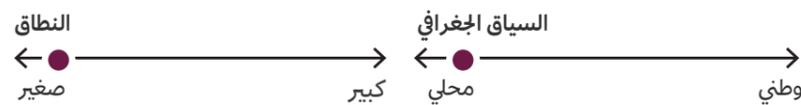
معتدل

### رعاية المكان

بول إذ كول (منظمة غير حكومية) والحكومة المحلية

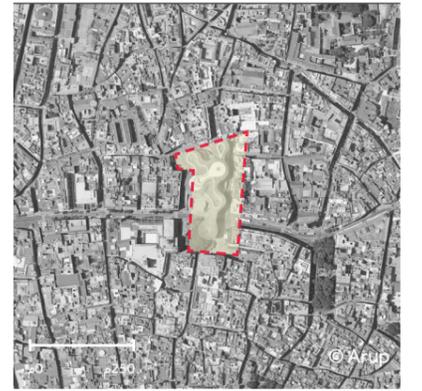
### الحجم

صغير - 0.05 هكتار



### وصف المشروع

يُظهر تجديد ساحة بلازا دي لا إنكارناسيون، من خلال سيتا دي سيفيلا (المعروفة سابقاً باسم متروبول باراسول)، القوة التحويلية للعمارة والبرمجة الثقافية في تفعيل المساحات الحضرية غير المستغلة، ولا يوفر الهيكل الخشبي الضخم والمنحوت الظل والمأوى فحسب، بل يعيد تعريف التفاعل المجتمعي أيضاً. إن تصميمه متعدد الوظائف، الذي يضم سوقاً ومتحفاً وممرات بانورامية، يضح الحيوية في المنطقة ويجذب السكان المحليين والسياح على حدٍ سواء، ومنذ افتتاحه، حفز المشروع النمو الاقتصادي وأثار المشاركة الثقافية: فهو يؤكد على إمكانات التدخلات الحضرية الإبداعية لتفعيل المدن، مع تعزيز الشعور بالانتماء والفخر.



### الموقع

إشبيلية، إسبانيا

### الجهة

مجلس مدينة إشبيلية

### النطاق

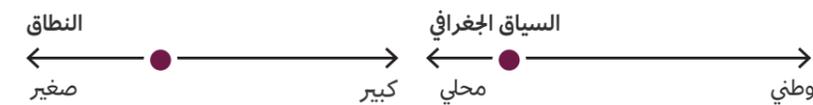
جاف

### رعاية المكان

ساسير (خاص)

### الحجم

صغير - 1.5 هكتار





# دراسة Passeig de St Joan

© Ed Reeve



# دراسة Passeig de St Joan

© Adria Goula

## وصف المشروع

كان في السابق موقف سيارات خاص، وقد تم إعادة تطوير ساحة فناء سومرست هاوس التاريخية في عام 2001 لتصبح مركزاً ثقافياً ديناميكياً في الهواء الطلق يربط بين الماضي والحاضر، في قلب مدينة لندن الصاخبة، ومن خلال الحفاظ على تراثها المعماري مع تفعيل الساحة عبر برنامج موسمي على مدار العام من الأحداث المنبثقة، أصبحت مركزاً نابضاً بالحياة للفن والفعاليات والمشاركة المجتمعية، كما لم يجذب الاستخدام المرن للساحة الصناعات الإبداعية فحسب، بل حفز أيضاً النمو الاقتصادي في المنطقة المحيطة. يجسد هذا الموقع كيف يمكن للتدخلات الحضرية الاستراتيجية البسيطة المقترنة بالبرمجة الخاصة بالموقع أن تعمل على تفعيل المواقع التراثية، وتعزيز الشعور بالانتماء والمجتمع والتعبير الفني.



### الموقع

لندن، المملكة المتحدة

### الجهة

سومرست هاوس تراست  
(مؤسسة خيرية)

### النماخ

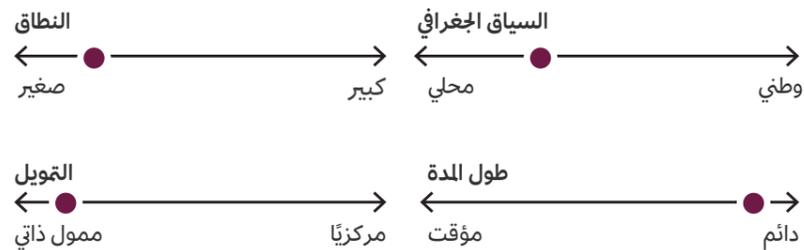
معتدل

### رعاية المكان

سومرست هاوس تراست  
(مؤسسة خيرية)

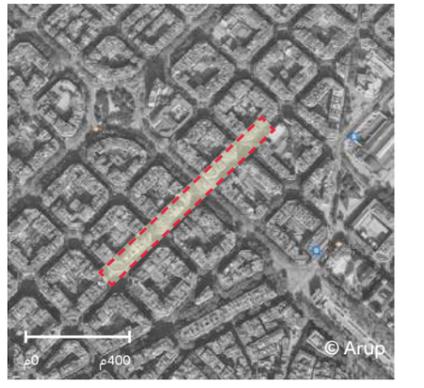
### الحجم

صغير - 0.55 هكتار



## وصف المشروع

كان شارع باسيج دي سانت جوان في السابق طريقاً مزدحماً ومركزاً على السيارات، وقد تم تحويله إلى طريق نابض بالحياة وصيديق للمشاة، تصطف على جانبيه الأشجار الكبيرة، وتنتشر فيه مساحات للعب وتناول الطعام والالتقاء، بالإضافة إلى ممرات ركوب الدراجات المنفصلة، وقد أدت عملية التطوير هذه إلى إعادة تفعيل نسيج الحي، كما لا يشجع الشارع الجديد التنقل الفعال فحسب، بل يعزز أيضاً الشعور بالانتماء للمجتمع والملكية، وقد اجتذبت عملية إعادة التصميم الشركات المحلية والمقيمين والسياح، مما أدى إلى بث حياة اقتصادية جديدة في المنطقة، ويعرض شارع باسيج دي سانت جوان كيف يمكن للتصميم المدروس أن يدمج بسلاسة بين الجماليات والوظائف والمشاركة الاجتماعية من أجل مدينة مزدهرة وصحية ومركزها الإنسان.



### الموقع

برشلونة، إسبانيا

### الجهة

مجلس مدينة برشلونة

### النماخ

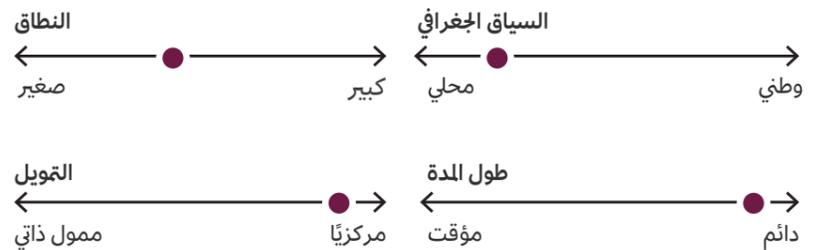
جاف

### رعاية المكان

مجلس مدينة برشلونة

### الحجم

متوسط - 3 هكتار





## دراسة The 606

© Arup



## دراسة What If? Vacant Lots

### وصف المشروع

إن إعادة تطوير خط بلومينغديل في شيكاغو إلى "ذا 606" يجسد التجديد الحضري، فمع تباطؤ حركة القطارات، هدفت المدينة إلى معالجة المساحات الخضراء المحدودة، واقترحت تحويل الخط إلى حديقة، وقد أدت خطة لوغان سكوير أوبن سبيس لعام 2004 إلى تحالف يضم فريبندرز أوف بلومينغديل تريل ومؤسسة تراست فور بابليك لاند، حيث سعى هذا التعاون إلى إنشاء منتزه وممر يربط بين الأحياء، عملت خلاله المشاركة المجتمعية والخبرة حجر أساس في بناء المشروع، مما أدى إلى تصميم "ذا 606" متعدد الوظائف الممتزج بالفن والتاريخ والممرات والمساحات الخضراء، وقد أدت مبادرة العمدة إيمانويل إلى تعزيز الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص، وتعزيز التجديد الحضري وتوفير فرص ترفيهية متنوعة للمقيمين والزوار.



### الموقع

شيكاغو، الولايات المتحدة الأمريكية

### الجهة

مدينة شيكاغو، ومنطقة شيكاغو بارك، وصندوق الأراضي العامة

### نوع الجهة

شراكة القطاع العام والخاص

### المناخ

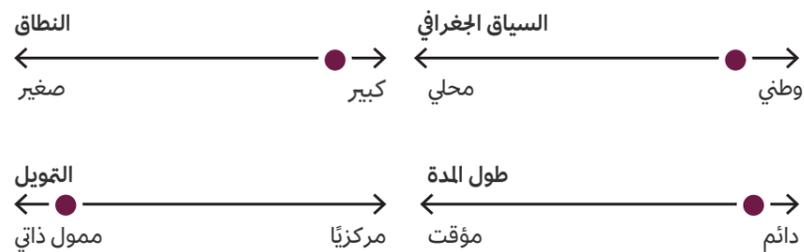
معتدل

### رعاية المكان

منطقة شيكاغو بارك

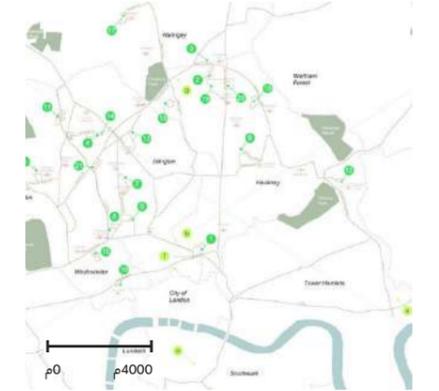
### الحجم

كبير جدًا - 4.3 كم



### وصف المشروع

لندن، وات إف؟ يعرض برنامج "الأراضي الشاغرة"، الذي أطلقته مشاريع وات إف: في عام 2007، فعالية التجديد الحضري، حيث أعادت تفعيل مساحات العقارات السكنية، وأنشأت 21 حديقة مخصصة لتوحيد اللادات الخارجية ومناطق الزراعة والمناطق الاجتماعية، ومن خلال تعزيز المشاركة، عمل المشروع على إحداث التغيير الحضري في المناطق المحرومة، حيث وقد طور برنامج الأراضي الشاغرة مساحة 1.9 فداناً، وأنشأ حدائق، مما دعم العلاقات المجتمعية من خلال حفلات الشواء والتجمعات، بالإضافة إلى توفير أكثر من 880 قطعة أرض، فإن هذا التجديد يحول المناطق النسبية إلى مراكز نمو شاملة، وكدليل على القوة التحويلية، تعيد المبادرة تشكيل البيئة العمرانية الحضرية المهملة إلى مساحات نابضة بالحياة يقودها المجتمع في جميع أنحاء لندن.



### الموقع

لندن، المملكة المتحدة

### الجهة

وات إف وجراوند ورك

### نوع الجهة

منظمة خاصة (وات إف) وغير ربحية (جراوند ورك)

### المناخ

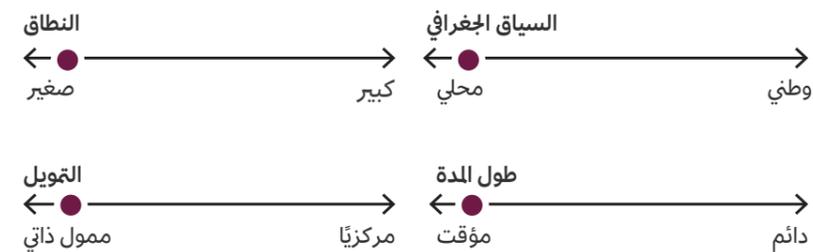
معتدل

### رعاية المكان

متباين - متمحور حول المجتمع في الغالب

### الحجم

صغير - متباين





## دراسة

# A'Beckett Urban Square

© John Gollings



## دراسة

# Downtown Container Park

© Ken Lund

### وصف المشروع

كانت ساحة أبيكيت الحضرية في السابق عبارة عن ساحة انتظار سيارات غير مستغلة بالكامل، وقد تم تحويلها إلى مساحة ترفيهية مؤقتة مزدهرة، وبينما كان الموقع في انتظار إعادة التطوير، قامت جامعة ريميت بتحويله إلى حديقة "منبتقة" بمساحة 2800 متر مربع يمكن للجمهور الوصول إليها، ويجسد التصميم الحضري التكيف، ويضم ملاعب رياضية متعددة الاستخدام، ومقاعد للمتفرجين، وتنس الطاولة، ومرافق للشواء، وخدمة الواي فاي، وتلبي الساحة احتياجات الطلاب وسكان المناطق الحضرية الشباب. إن تصميم الساحة البسيط والمؤثر، والذي يشمل الألوان النابضة بالحياة والأعمال الفنية لأش كيتنغ، يعيد تشكيل المنطقة إلى مرحلة ديناميكية للمشاركة المجتمعية، كما تؤكد الساحة على إمكانية إعادة استخدام المساحات المهملة إلى أماكن عامة نابضة بالحياة، تجسد الحيوية والترفيه والتعبير الفني.



### الموقع

ملبورن، أستراليا

### الجهة

جامعة ريميت - معهد ملبورن الملكي للتكنولوجيا

### نوع الجهة

مؤسسة

### المناخ

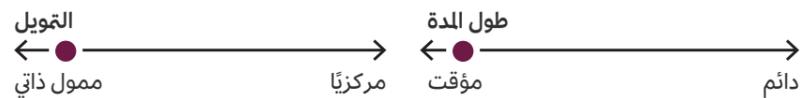
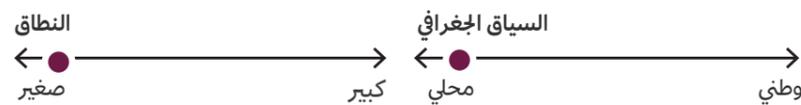
معتدل

### رعاية المكان

جامعة ريميت والمجموعات الطلابية

### الحجم

صغير - 0.28 هكتار



### وصف المشروع

يجسد التحول الذي حدث في داون تاون كونتينر بارك في لاس فيغاس أعجوبة التجديد الحضري، فقد كانت في السابق مجرد مساحة للبيع بالتجزئة، وقد تطورت لتصبح مركزاً مجتمعياً ديناميكياً، يجسد الاستدامة والابتكار، ومن خلال إعادة استخدام حاويات الشحن، يعمل هذا المشروع على تفعيل استخدام المواد المهملة مع تعزيز منظومة حيوية للشركات المحلية والفنانين والفعاليات، كما يشجع تصميم الحديقة التفاعل الاجتماعي، ويعزز الشعور بالانتماء داخل المجتمع، ومن خلال التصميم الدروس وإعادة الاستخدام التكيف، توضح عملية إعادة التطوير كيف يمكن إعادة تنشيط المساحات الحضرية، وتعزيز النمو الاقتصادي وتعزيز هوية المدينة مع إعطاء الأولوية للوعي البيئي والتواصل الحضري.



### الموقع

لاس فيغاس، الولايات المتحدة الأمريكية

### الجهة

دي تي بي بروجكتس

### نوع الجهة

خاص

### المناخ

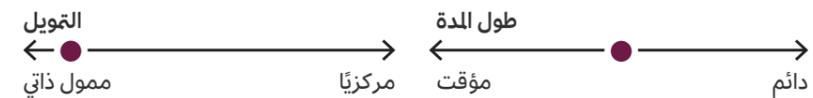
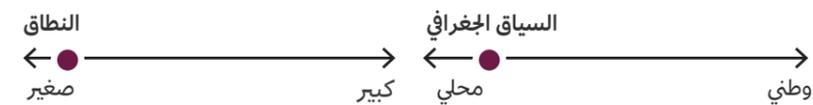
جاف

### رعاية المكان

دي تي بي بروجكتس

### الحجم

صغير - 0.5 هكتار





## دراسة Teleki Square

© Attila Glázer

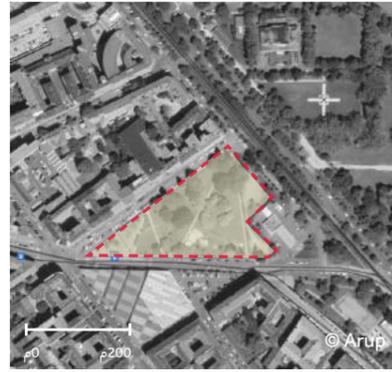


## دراسة Dalston Space Making

© Arup

### وصف المشروع

يقع هذا المشروع في حي متنوع اجتماعياً ولكنه مهمش، وقد أدى إلى تفعيل مساحة مهملة وتحويلها إلى مركز مجتمعي نابض بالحياة، ومن خلال مبادرة يمولها الاتحاد الأوروبي، انطلقت عملية تخطيط شاملة، مما أدى إلى تحويل منطقة كانت قاحلة في السابق إلى مركز حي تشد الحاجة إليه، وبعيداً عن التحول المادي، فقد عزز هذا المسعى الشعور بالانتماء المجتمعي والذي تجسد في تشكيل جمعية تيليكي سكوير المسؤولة عن تفعيل المنطقة، كما لا توفر الساحة التي تم تجديدها فرصاً ترفيهية واجتماعية فحسب، بل تمثل أيضاً منارة للتجديد الحضري التعاوني، مما يوضح كيف يمكن للمشاركة والتصميم الهادفين أن يرفعا البيئات المادية والروح الجماعية.



### الموقع

بودابست، المجر

### الجهة

بلدية جوزيفاروس

### نوع الجهة

حكومي

### النماذج

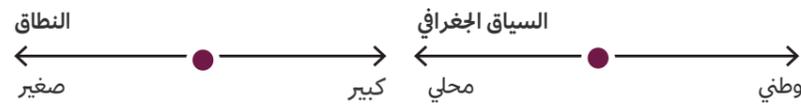
معتدل

### رعاية المكان

بلدية جوزيفاروس

### الحجم

متوسط - 1 هكتار



### وصف المشروع

لقد ابتعد مشروع شركة دالستون لإنشاء المساحات الحضرية عن الأساليب التقليدية لتفعيل العمراني من خلال الاستلham من المجتمع الفني المتنوع في دالستون، وبعيداً عن العمل بملخص محدد مسبقاً، أشرك المشروع المجتمع في تشكيل جوهر المبادرة، وتشمل هذه العملية المتكررة صياغة الموجز، وتمية المشاركة المجتمعية، ورعاية الروابط الشخصية، وتحسين الأفكار من خلال المحادثات المستمرة، ومن خلال دمج الاهتمامات المحلية مع الأهداف الاستراتيجية، يشكل المشروع تأزراً ديناميكياً. يجسد مشروع دالستون لإنشاء المساحات الحضرية تطوراً في التجديد الحضري، مدفوعاً بالاتصالات والبحث العملي وبناء الرؤية التعاونية مع السكان والشركات والمنظمات، مما يؤدي في النهاية إلى إحداث تحول حيوي ومتأصل في المجتمع.



### الموقع

لندن، المملكة المتحدة

### الجهة

دي تي بي بروجكتس

### نوع الجهة

خاص

### النماذج

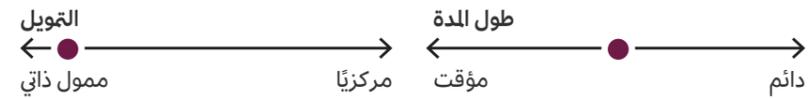
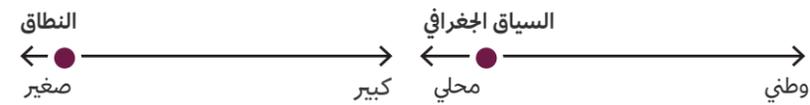
معتدل

### رعاية المكان

دي تي بي بروجكتس

### الحجم

صغير - 0.5 هكتار



## 8.2 نموذج تقييم المستخدم وملاحظاته

## جدول المحتويات

146.....	1. تقييم الموقع.....
148.....	2. ملاحظات المستخدم .....
148.....	2.1 ملاحظة كمية (يرجى وضع دائرة حول تقديراتك التقريبية).....
148.....	2.2 ملاحظة نوعية.....
150.....	3. اعتراضات المستخدم.....
152.....	4. التأمل الذاتي.....
153.....	5. الملحق: التصوير الإثنوغرافي.....
153.....	5.1 إرشادات لالتقاط الصور.....

4. هل تحتوي هذه الأماكن العامة على ميزات تزيد من جودة حياة الشخص؟  
(فكر في الأنشطة ووسائل الراحة الشاملة، والمساحات الجمالية، والأمانة للاستخدام، والتنقل النشط)

5. ما الذي يدلّك على استمرارية استخدام هذا المكان العام بعد 50 عاماً؟  
(فكر في نماذج رعاية المكان الحالية، والمبادئ التي محورها الإنسان، والمواد وتطبيق التقنيات الناشئة)

6. هل هناك ميزات تشير إلى مدى استدامة تصميم و/أو إدارة هذه الأماكن؟ (فكر في استراتيجيات التصميم السليبي وإدارة النفايات والمياه والطاقة والنقل المستدام والمشاركة المجتمعية)

## 1. تقييم الموقع

الطقس

التاريخ والوقت

اسم الموقع

1. هل هناك مظهر من مظاهر التاريخ والهوية والممارسات والمهارات المحلية في هذه الأماكن العامة (فكر في ممارسات البناء والمواد المستخدمة والحرفية والرموز والزخارف الثقافية)

2. هل تم تصميم هذه الأماكن العامة بشكل مدروس بحيث تجتمع الثقافات والمجتمعات المحلية وتتمكن من التعايش مع الآخرين؟ (فكر في أماكن التفعيل المؤقت، والبرامج الثقافية الشاملة، والتعليم المجتمعي، وأماكن للمناسبات الدينية والثقافية)

3. هل يتمتع جميع المستخدمين بإمكانية الوصول إلى هذه الأماكن العامة والتجول خلالها؟ (فكر في التصميم المتكامل حسب العمر، ومناطق الجلوس والراحة، والمنحدرات التي يمكن الوصول إليها، واللافتات واللوحات الإرشادية، وخيارات النقل)

2. ما هي الأشياء أو العناصر التي يتفاعل معها الأشخاص؟

3. كيف تبدو الأجواء؟ كيف تتم التفاعلات بين الأشخاص؟

4. أين يجتمع الأشخاص داخل هذه الأماكن العامة؟

## 2. ملاحظات المستخدم

اسم الموقع

التاريخ والوقت

الطقس

### 2.1 ملاحظة كمية (يرجى وضع دائرة حول تقديراتك التقريبية)

مدى استغلال المكان العام: منخفض متوسط كبير

أنواع الزوار الرئيسيين: الأزواج العائلات المجموعات الزوار المنفردين

الجنس: معظمهم من النساء مختلط معظمهم من الرجال

التقريب بالنسبة المئوية						الأنشطة والتركيبة السكانية
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	٪ النسبة المئوية للجالسين
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	٪ النسبة المئوية للواقفين
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	٪ النسبة المئوية للمشاة
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	النسبة المئوية للأطفال (أقل من 13 عاماً)
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	النسبة المئوية للمراهقين (13-19 سنة)
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	النسبة المئوية للبالغين (20-60 سنة)
0	20-1	40-21	60-41	80-61	100-81	النسبة المئوية لكبار السن (61 عاماً فما فوق)

### 2.2 ملاحظة نوعية

1. ماذا يفعل الأشخاص؟

7. ما الذي تحبه في هذا المكان العام؟

8. ما الذي ستغيره في هذا المكان العام؟

### 3. اعتراضات المستخدم

اسم الموقع التاريخ والوقت الطقس

عرفني بنفسك، وصف المشروع، اطلب 5 دقائق واعتذر عن أي إزعاج

1. هل يمكنك أن تخبرني ماذا تفعل هنا اليوم؟

2. لماذا اخترت زيارة هذا المكان اليوم؟

3. كم من الوقت تخطط للبقاء هنا؟

أقل من ساعة  ساعة واحدة  1-3 ساعات  +3 ساعات

4. في أي أوقات اليوم تستمتع بزيارة هذا المكان؟

الصباح  بعد الظهر  المساء  أي وقت

5. كم مرة تزور هذا المكان في الشهر؟

مرة واحدة شهرياً  2-4 مرات  +5 مرات  أول مرة

أ. ما هي الأماكن العامة المشابهة التي تزورها؟

6. هل تشجع السياح على زيارة هذا المكان؟

نعم  لا  على حسب

## 4. التأمل الذاتي

اسم الموقع

التاريخ والوقت

الطقس

**اكتب انطباعك عن هذا المكان العام. فكر في كيف يجعلك وجودك هنا تشعر وتفكر وتتصرف.**

أثناء الإجابة، ضع باعتبارك تقييم الموقع فيما يتعلق بالثقافة وإمكانية الوصول وإيجاد الطرق والاستدامة والمزيد.

## 5. الملحق: التصوير الإثنوغرافي

## 5.1 إرشادات لالتقاط الصور

الصور الإثنوغرافية تعتبر أدوات قوية تنقل كيفية تفاعل الناس مع بعضهم البعض ومع الأماكن التي يزورونها. تساهم هذه الصور في إثراء أبحاثنا لفهم كيفية تفاعل الأفراد ورغبتهم في التواصل مع مساحاتهم. السلوك الأخلاقي في غاية الأهمية لضمان عدم شعور الزوار بعدم الارتياح أثناء العملية.

1. الحصول على الموافقة: اطلب موافقة من الأفراد أو المجتمعات قبل التقاط صورهم. احترم استقلاليتهم وتأكد من فهمهم لكيفية استخدام الصور.
2. بناء الثقة: أنشئ علاقة مع الأفراد من خلال قضاء الوقت معهم والاستماع إلى قصصهم وإظهار الاهتمام الحقيقي بثقافتهم وحياتهم.
3. فهم السياق الثقافي: تعرف على الممارسات والتقاليد والسياسات الثقافية للمجتمع الذي تقوم بتصويره. يساعدك هذا على التقاط صور تحترم قيمها وتتجنب التحريف.
4. احترام الخصوصية: احترم الحدود واعتبارات الخصوصية. تجنب التطفل على المساحات الشخصية.
5. التعاون والعمل المشترك: قم بإشراك المجتمع في العملية من خلال السماح لهم بالمشاركة بنشاط في رواية القصص وتمثيل ثقافتهم. اطلب آراءهم ووجهات نظرهم لضمان تصوير حقيقي.
6. تجنب الصور النمطية: تجنب تعزيز الصور النمطية في التصوير الفوتوغرافي. التقط مجموعة متنوعة من الأفراد والخبرات والروايات التي تتحدى المفاهيم السبقة وتعزز التفاهم الثقافي.

## 8.3 نموذج تقييم الجهة

## جدول المحتويات

156	.....	<b>1. العملية</b>
156	.....	1.1 التخطيط
157	.....	1.2 المشاركة المجتمعية
157	.....	1.3 التنفيذ
158	.....	<b>2. التصميم</b>
159	.....	<b>3. الهوية والثقافة</b>
159	.....	<b>4. الشؤون المالية</b>
159	.....	4.1 التخطيط
160	.....	4.2 الأثر الاقتصادي
160	.....	<b>5. الاستخدام</b>
160	.....	5.1 الإدارة
161	.....	5.2 الصيانة
161	.....	<b>6. الصحة ورفاهية العيش</b>
162	.....	<b>7. الاستدامة والتخفيف من آثار تغير المناخ</b>
162	.....	7.1 المناخ وتخفيف آثار تغير المناخ
163	.....	7.2 التنوع البيولوجي
164	.....	<b>أسئلة إضافية</b>

**1.2 المشاركة المجتمعية**

1. هل المشاركة المجتمعية جزء من عملية التصميم؟ إذا كانت إجابتك نعم، صف طريقتك في تحقيق ذلك وهل هناك أي إرشادات أو أدلة تصميمية تتبعها؟

2. كيف يمكنك الوصول إلى المجتمع والتواصل معه؟

**1.3 التنفيذ**

1. من يشرف على إدارة المشاريع وتسليمها؟

2. كيف يمكنك التأكد من أداء التنفيذ بمستوى عالٍ من الحرفية؟

**1. العملية****1.1 التخطيط**

1. ما هي رؤيتك ودورك في تقديم الأماكن العامة؟

2. هل تركز على إنشاء أماكن جديدة أو تحسينات على الأماكن الموجودة أم على كليهما؟

3. من يعد موجز المشروع للأماكن العامة الجديدة أو المحسنة؟

4. كيف تحصل أو تعد تصميم الأماكن العامة؟

### 3. الهوية والثقافة

1. كيف تعمل مشاريعك على تعزيز أو ترسيخ القيم الثقافية في الأماكن العامة؟ وهل هناك توجيهات لدمج الثقافة – أو البرمجة الثقافية – في تخطيط المدن؟

2. هل تؤثر الهوية المحلية على تصميماتك؟ إن كانت إيجابتك نعم، كيف؟ يرجى مشاركة الأمثلة.

### 4. الشؤون المالية

#### 4.1 التخطيط

1. من أين يأتي التمويل اللازم لتصميم وتنفيذ مشاريعكم؟

### 2. التصميم

1. ما هي أولوياتك الرئيسية للتصميم؟ هل هي موثقة في مكان ما؟

2. ما هو الدور الذي يؤديه المصممون في هذه العملية؟ وهل هناك تخصصات أخرى تشارك في عملية التصميم؟

3. ما هي وسائل الراحة التي تعطيها الأولوية؟ هل تصمم من أجل السلامة وسهولة الوصول؟

2. هل تخطط للاستخدام العام على مدار 24 ساعة في اليوم طوال الموسم؟

3. هل أنت مسؤول عن برمجة فعاليات وأنشطة معينة؟ أو جاذبية المكان؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟ ما نوع البرامج التي تقوم بها وما مدى تكرار حدوثها؟ ما هي البرامج التي كانت أكثر فعالية؟

## 5.2 الصيانة

1. هل تراقب أداء الأماكن العامة على المدى الطويل؟ أو جاذبية المكان؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟ فما هي المقاييس والأهداف التي تحددها وعلى أي فترات زمنية؟ وكيف (مثل رقمياً، المراقبة في الموقع)؟

## 6. الصحة ورفاهية العيش

1. هل كان لمشاريعك تأثير إيجابي على صحة ورفاهية أصحاب المصلحة المحليين؟ أو جاذبية المكان؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟

## 4.2 الأثر الاقتصادي

1. هل يمكن لأماكنكم العامة ان تكون مفيدة في الترويج للأعمال التجارية المحلية؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟ يرجى تقديم أمثلة ناجحة وغير ناجحة.

2. هل تزيد مشاريعكم من قيمة الأرض أو جاذبية المكان؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟ يرجى تقديم أمثلة ناجحة وغير ناجحة.

## 5. الاستخدام

### 5.1 الإدارة

1. من المسؤول عن إدارة وصيانة الأماكن العامة؟

3. هل تستخدم مقاييس التصميم للتخفيف من التأثيرات البيئية المحتملة لمشروعاتك – مثل آثار الكربون للتسليم والتحسين، والتخلص من النفايات، والطاقة المتجددة/كفاءة الطاقة و/أو اختيار الموارد؟

### 7.2 التنوع البيولوجي

1. هل تهدف مشاريعك إلى تحسين البيئة والتنوع البيولوجي في المنطقة المحلية؟ إن كانت إجابتك نعم، هل يمكنك تقديم أمثلة ناجحة وغير ناجحة؟

2. هل لديك مجموعة من المتطلبات أو أهداف محددة لاستخدام الأراضي حضرياً لاستيفاء متطلبات دمج المساحات الخضراء؟

2. هل تفكر في الأنشطة المخصصة للأشخاص من جميع الأعمار/الأجيال/القدرات؟ يرجى مشاركة بعض الأمثلة.

3. هل لاحظت ملامح انعدام المساواة في الأماكن العامة؟

### 7. الاستدامة والتخفيف من آثار تغير المناخ

#### 7.1 المناخ وتخفيف آثار تغير المناخ

1. هل لديك أهداف تتعلق بالمناخ/ الاستدامة و/أو هل تتبع أي إرشادات دولية مثل أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة؟ ما هو الأثر الذي تم تحقيقه على المشاريع حتى الآن؟

2. هل قمت بتطبيق مبادئ الحماية المستقبلية للتخفيف من تغير المناخ في مشاريعك للأماكن العامة؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟ هل يمكنك تقديم أمثلة ناجحة وغير ناجحة؟

## أسئلة إضافية

- هل تفكر في استراتيجيات لافئات الطريق التي تكون مقروءة لجميع المستخدمين؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟
- هل تأخذ بعين الاعتبار الاستخدامات الموسمية في تصميماتك؟ إن كانت إجابتك نعم، كيف؟ هل يمكنك تقديم أمثلة ناجحة وغير ناجحة؟
- هل تأخذ بعين الاعتبار اعتبارات تصميم المناخ المحلي؟ هل يمكنك تقديم أمثلة ناجحة وغير ناجحة؟
- هل واجهت أي تحديات في استخدام هذه التقنيات في المراقبة والإدارة؟ هل تم التغلب على هذه الأمور؟ إذا كان الأمر كذلك، كيف؟
- كيف تستفيد مشاريعك من التقنية، بما في ذلك الذكاء الاصطناعي، لإنشاء أماكن عامة ذكية وفعالة وآمنة، وما هي المبادئ التوجيهية التشغيلية المعمول بها لصيانتها وإدارتها؟
- ما هي أولوياتك الرئيسية بشكل عام؟ هل تم توثيقها في مكان ما و/أو إصدارها كجزء من الموجز الخاص بأماكن عامة؟
- هل تم استخدام أي نوع من المراقبة الرسمية على الإطلاق؟ ما هي الطريقة التي تعتمد عليها، وكيف يتم إيصالها واستقبالها من وإلى المجتمع.
- هل تربط مشاريعك بطرق المشي وركوب الدراجات؟ يرجى شرح عملية تضمين ذلك في مشاريعك باستخدام الأمثلة.
- هل تشتمل الأماكن العامة على أعمال فنية عامة من صنع فنانيين محليين؟ إن كانت إجابتك نعم، ما هو الدور الذي يلعبه الفن في هذه الأماكن العامة؟
- من له دور آخر في الاهتمام بالأماكن العامة؟ ما هو دورهم؟
- كيف يصنع الناس أماكنهم الخاصة؟
- هل تركز مشاريعك للأماكن العامة على معالجة العيوب الحضرية؟ إن كانت إجابتك نعم، فكيف؟ وهل يمكنك أن تعطيني بعض الأمثلة؟
- هل تدمج مفاهيم وخصائص الاعتبارية للتمدن الحضري في المساحات الاجتماعية لتعزيز الشمولية في المجال الحضري؟

تركت هذه الصفحة خالية قصداً

