

1.0 مقدمة

مقدمة

بيان النوايا

المشروع

السياق الإيكولوجي

مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
ABU DHABI URBAN PLANNING COUNCIL



1.1 مقدمة



إن مدينة أبوظبي هي عاصمة إمارة أبوظبي والعاصمة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة - وهي دولة ذات سيادة تتألف من سبع إمارات وتقع على أطراف الخليج العربي. تعتبر أبوظبي أكبر إمارة، وهي مقر للحكومة الاتحادية، علماً بأن عاصمتها، مدينة أبوظبي، هي أكبر مدن الإمارة.

تقع مدينة أبوظبي على مفترق طرق، وقد أستوطنها البشر منذ منتصف القرن الثامن عشر الميلادي حين اتخذوها ومارسوا فيها أنشطة الصيد واستخراج اللؤلؤ (الغوص). وقد ازدادت أهمية المدينة في منتصف القرن العشرين بعد اكتشاف النفط وإقامة دولة الإمارات العربية المتحدة عام 1971. وما زالت المدينة تشهد منذ ذلك الحين نمواً متواصلاً وهي تعرف حالياً بأنها مدينة وادعة وأمنة وتوفر كافة وسائل الراحة لسكانها الذي يزيد عددهم عن نصف مليون نسمة.

لقد حققت أبوظبي مؤخراً نمواً سريعاً وامتزايدياً بعدما سمحت الإجراءات بالملكية الخاصة للأراضي وبعد أن زاد اهتمام الدوائر الاستثمارية في مختلف أرجاء العالم بدولة الإمارات العربية المتحدة كدولة تتميز بالأمن وكرم الضيافة. وبالرغم من أهمية تحقيق نمو جديد لتعزيز طموحات حكومة أبوظبي، إلا أنه يجب إنجاز ذلك بصورة موجهة ومنسقة ومستدامة.

وتعكس خطة إطار عمل الهيكل العمراني ”خطة أبوظبي 2030“ صورة وافية عن مستقبل مدينة أبوظبي كمجتمع يتميز بالاستدامة البيئية والاجتماعية والاقتصادية وأيضاً كعاصمة وطنية للدولة. وتوفر الخطة الوسائل الكفيلة لضمان النمو واستغلال الفرص الاقتصادية المتوفرة بدون التعرض لمميزات المدينة، مع إضافة عناصر جديدة تمكنها من أن تصبح من أكبر المدن في العالم.

1.2 بيان النوايا



أدت الخطة العامة السابقة لمدينة أبوظبي والتي تم إعدادها في أواخر الثمانينات أغراضها في خدمة المدينة أثناء فترة النمو المقررة. لقد تم الوصول الآن للحدود المبدئية لتلك الخطة بحيث باتت لا تتمكن من استيعاب أي أشكال أو أنماط أخرى من التطوير العمراني التي تعين المدينة على السير قدماً في نهضتها.

وفي إطار المساعي الرامية لتحقيق الرؤية السديدة لصاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة وحاكم أبوظبي حفظه الله، واستناراً برؤية المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، ومن واقع التطور المتواصل لمدينة أبوظبي كعاصمة للدولة، تحتاج المدينة حالياً إلى مخطط شامل لتوجيه النمو المستقبلي ولتمهيد الطريق لإعداد الخطط التفصيلية للعديد من المناطق وكذلك اللوائح العامة لمشاريع التطوير.

لا شك بأن إعداد خطة شاملة سيستغرق عدة سنوات من العمل الفني المعقد والمتواصل. وفي غضون ذلك، توفر خطة إطار عمل الهيكل العمراني الحالية رؤية يتم استخدامها من قبل جميع الأطراف المعنية بعملية التطوير المستقبلي في أبوظبي.

تحمل خطة إطار عمل الهيكل العمراني توجهاً واضحاً ووصفاً مستفيضاً لنمو أبوظبي. لقد تم إعداد الخطة في زمن وجيز لأنها لا تتناول النمو بالتفصيل فحسب بل تقدم أيضاً صيغة لإطار العمل البيئي والبنية العمرانية لاستخدام الأراضي والنقل والمواصلات والمساحات العامة المفتوحة إضافة إلى أشكال البناء والترتيبات الخاصة بالعاصمة الوطنية. كما تلقي



الخطة الضوء على "مربعات المباني" التي ستبرز من خلالها البنية العمرانية بصورة منطوية بمرور الزمن. وتبدأ الخطة بخارطة طريق للمبادئ ثم تتبلور إلى مجموعة شاملة من السياسات مقابل العناصر الرئيسية لتنمية المجتمع. وستعمل الخطة على ترسيخ مفهوم "العاصمة العمرانية" بحيث يتكامل مع مفاهيم العاصمة المالية والاجتماعية الموجودة فعلاً.

ويتمدد هدف خطة إطار عمل الهيكل العمراني إلى العام 2030 حين يتوقع أن يصل عدد السكان إلى أكثر من 3 ملايين نسمة. وتم تصميم هذه الخطة لتتوافق مع أي زيادة محتملة في عدد السكان تصل لخمس ملايين نسمة أو أكثر. ولا تنحصر الخطة بالحدود الجغرافية والإدارية الحالية بل تشمل المنطقة العمرانية لأبوظبي بكاملها وهي تضم جميع الأماكن التي يتوقع أن تشهد نمواً في المستقبل. وفي نفس الوقت، لا تطمح الخطة إلى تغطية أرجاء الإمارة حيث تترك لمبادرات العين والمنطقة الغربية مهمة إعداد التصورات لتلك المجتمعات.

بالرغم من أن خطة إطار عمل الهيكل العمراني هي خطة مبدئية تم إنجازها في وقت قصير، إلا أنها تحتوي على تفاصيل كافية عن المرافق الحالية والمستقبلية المطلوب توفيرها بموجب مقترحات التغييرات العمرانية في أبوظبي. وتم تصميم الخطة بحيث يمكن استخدامها للأغراض التالية:

- ستعمل الخطة على تحليل مشاريع التطوير الجديدة لضمان ملاءمتها لاحتياجات سكان أبوظبي، وهي خطة شاملة ومتراصة ومجدية للنمو العمراني وسيتم الاكتفاء بهذه الخطة إلى حين إعداد واعتماد الخطة الشاملة.
- ستقترح الخطة برنامج عمل تفصيلي لتطوير أبوظبي، ينتج عنه خطة شاملة ومجموعة من الخطط الخاصة بالمناطق. وستحدد الخطة اللوائح اللازمة وتوزيع المناطق.
- ستوفر الخطة إضافات مؤقتة للمبادرات الأخرى المطروحة حول شكل المدينة مثل مشاريع البنية التحتية وتحسين خطوط النقل والمواصلات وبرنامج توزيع المساكن ومشاريع التنمية الاقتصادية مثل السياحة.

سيتم تطوير مناطق جديدة أثناء نمو المدينة وتوسعها وإثناء إعداد النوايا والأنماط الخاصة بهذه الخطة. يرجى العلم بأن تسميات المناطق الجديدة هي للاستدلال فحسب وسيتم تحديد الأسماء النهائية بعد الانتهاء من مرحلة التطوير.

1.3 بيانات المشروع

اقتضى إنجاز هذه الخطة إجراء أبحاث صارمة وبذل جهود كبيرة. ورغم أنها تشكل مفهوماً بطبيعتها، فهي تتميز بالمرونة والمقدرة على التطوير، إلا أنها تعكس أيضاً تفهم أوضاع أبوظبي في الوقت الحالي، من حيث الفرص والتحديات. كما تقدم الخطة صورة وافية ومتطورة لما ستصبح عليه المدينة خلال الخمس والعشرين سنة القادمة.

بدأت عملية التخطيط في ديسمبر 2006 بتحليل ومقالات تحضيرية نشرت في كتيب وفي تقارير أخرى. كما تم إعداد الدراسات والمقالات التالية:

- تحليل للوضع الاقتصادي في أبوظبي يحدد القطاعات التي يتعين أن تشهد نمواً اقتصادياً والنمو السكاني الموازي لها مع النمو في سوق العمل والسياحة والعناصر المطلوبة للتوسع. وقد أعد هذا التقرير مجموعة بوسطن الاستشارية (Boston Consulting Group).

- تم إعداد الأهداف التنموية المتجاوبة مع الخطة. وقامت مؤسسة البحوث الاقتصادية (Economic Research Associates). ببلورة تلك الأهداف.

- قامت شركة أروب الهندسية (Arup Engineering) بإعداد مقالة عن البنية التحتية للإمارة وعن الخطط والإستراتيجيات المرتبطة بتشغيل وتنمية تلك البنية، علماً بأن الجهات المعنية بالبنى التحتية في أبوظبي قدمت مساهمات قيمة في هذا المجال.

- لمحة توضيحية عن الواقع البيئي لإمارة أبوظبي تتناول السياسات والخطوات المتقدمة التي تتبناها هيئة البيئة. وقد استرشدت الخطة بتلك السياسات والخطوات.

- لمحة توضيحية عن وضع قطاع النقل والمواصلات والأحوال المرورية في المدينة، شملت استعراضاً للنماذج المرورية للمدينة على الكمبيوتر. كما ساهمت دائرة النقل والمواصلات في الإمارة وبلدية أبوظبي بأراء قيمة في هذا المجال.

- تم أيضاً استعراض الوضع و السياسات الخاصة بمساكن العمال وشمل توصيات قدمتها مؤسسة المناطق (Zones Corp).

- تم إجراء مقابلات مع مختلف شرائح المجتمع في أبوظبي لفهم احتياجاتهم ومعرفة التحديات والفرص. وقد تناولت الخطة تلك التحديات والفرص.

- تم عقد لقاءات مكثفة مع الجهات المطورة للمشاريع العمرانية حيث تم الإطلاع على مشاريعهم التطويرية ومخططاتهم الرئيسية.

- جمع المعلومات عن عادات وتقاليد الاستيطان التاريخية في أبوظبي والإطلاع





على سوابق المشاريع العمرانية في منطقة الخليج وفي العالم العربي، وجرى البحث عن سوابق مماثلة في المناطق الصحراوية في مختلف أنحاء العالم.

- تقييم عام لأشكال البناء الحالية والمناطق المفتوحة وأنماط المشاريع التطويرية في أبوظبي حيث شمل التقييم زيارات ميدانية وتوثيق وتحليل للمعلومات. وقد كانت الزيارات الى العين مفيدة للغاية بالنسبة لهذه الأنماط.

تمت أيضاً دراسة أقوال المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، مؤسس الدولة، وصاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة حاكم أبوظبي حفظه الله، حول رؤية أبوظبي. وقد استلهمت عملية التخطيط بشكل أساسي من تلك الأقوال ومن جلسات التشاور مع سمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي رئيس المجلس التنفيذي.

تم إعداد "خطة أبوظبي 2030" مبدئياً من خلال جلستي عمل عقدتا في فبراير ومارس من عام 2007 تم خلالهما استعراض النتائج المبدئية و الأفكار المتعلقة بالتمو. وقد كانت الجلستان اللتان استغرقتا 4 و6 أيام على التوالي، بمثابة لقاءات مبتكرة ومكثفة ضمت المجموعات التالية: فريق فني من المتخصصين في مجالات التطوير العمراني وصفوة من الخبراء الأكاديميين من مؤسسات خاصة وحكومية في سبع دول ومجموعة من مسؤولي الدوائر الحكومية في أبوظبي ضمت ممثلين عن بلدية أبوظبي وبلدية العين، إضافة إلى مجموعة من الخبراء الأكاديميين والمهنيين من أبوظبي وقيادات المجلس التنفيذي لأبوظبي من أصحاب السمو الشيوخ وكبار المسؤولين. وقد كان لتوجيهات سمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان ومشاركته الفعالة أكبر الأثر في نجاح تلك اللقاءات.

لقد تم توثيق عمل هاتين الجلستين في مجلدين يضمان التقارير الأولية رقم 1 و2. كما تضمنت أعمال التخطيط إعداد إطار عمل بيئي والخروج بعدة طروحات للنمو العمراني ووضع مجموعة من المبادئ لتقييم تلك الطروحات. كما تم إعداد مجموعة من خيارات التنمية ومناقشتها وتقييمها ومن ثم إحالتها إلى أعضاء المجلس التنفيذي للعلم والبحث. وتم من خلال تلك العملية الاتفاق على خيار التنمية المفضل. ولتوفير المواد والعمق المطلوبين لخيارات التنمية، تم تطوير مجموعة من الطروحات المبدئية حول مربعات المباني والأنماط المفضلة للمجتمعات الإماراتية وذلك من خلال عدة طروحات شملت مختلف أنواع القرى والأحياء العمرانية. كما استخدمت مربعات المباني لتوضيح الأنماط الخاصة ببعث النشاط في المناطق الداخلية للمدينة وفي تطوير تصاميم للطرق.

عند تطبيق نماذج "مربع المباني" على خيار النمو المفضل توصلنا الى خطة افتراضية. وتمت مراجعة هذه الخطة الافتراضية استناداً إلى مشاريع التطوير المقترحة بحيث تتوافق بأكبر قدر ممكن مع "المخطط الرئيسي" لخطة إطار عمل الهيكل العمراني. وقد استدعى ذلك عقد جلسة ثالثة من أجل التوفيق بين الخطة وبين مقترحات توسعة المناطق الداخلية للمدينة والمخطط المرتبطة بمدخل وسائل النقل والمواصلات لتلك المناطق وكذلك التركيز على تطوير الجزر القريبة من مركز المدينة. وتم أيضاً ضم المقترحات الحالية لنقل وتوسعة



المناطق الصناعية. وجرى خلال الجلسة تقييم المبادرات الخاصة بتحسين عمليات النقل والمواصلات والتحكم المروري وضمها إلى الخطة. كما تم ضم الخطط المتعلقة باحتياجات الإسكان واحتياجات المنشآت الحكومية ومتطلبات العاصمة ومبادرات التنمية الاقتصادية بما فيها مشروع توسعة المطار.

ويجب الإشادة بإطار العمل البيئي لأنه ظل يساهم في تشكيل الخطة على مختلف مراحلها وكان له أثر ملموس من خلال العمل التكاملي. وفي هذا الإطار تم التوصل لتوافق بين النمو العمراني والاستقرار البيئي وإمكانية تحديث العناصر البيئية.

ولابد من تقدير الجهدين الموازيين اللذين بذلا في إعداد هذه الخطة، تركز الأول على تعديل وتحديث أهداف النمو وتقييم إمكانياته حيث تم ضم جميع القطاعات ذات التطلعات التنموية. أما الجهد الثاني، فقد تمثل في الرقابة المكثفة للأثار المرتبطة بالبنية التحتية. وقد تطلبت الخطة إجراء توسعات وتنوعات ضخمة في البنية التحتية. وحيث أن طبيعة تلك التوسعات وفترات تنفيذها تأتي في فترات تتجاوز بكثير الفترة التي أعدت فيها هذه الخطة المبدئية، فقد بات من الواضح ضرورة توفير إستراتيجية لتطوير البنية التحتية بأسرع وقت ممكن وذلك تمهيداً لتطبيق الجوانب الأخرى من الخطة.



وقد جاءت خطة إطار عمل الهيكل العمراني تتويجاً لكل تلك الجهود. وهذه الخطة، كما يوحي اسمها، هي رؤية واضحة لمستقبل أبوظبي. وهي نتاج لأفكار وتوجهات وأنماط عديدة. فهي ليست بالمشروع التفصيلي المتكامل الذي يتناول كل مجال على حدة، ولكنها صممت بحيث تستخدم في تقييم اقتراحات النمو بصورة عامة وليس كدليل استرشادي لكل مشروع أو موقع على حدة. وأفضل طريقة لاستخدامها تكون بالتنسيق مع التحليلات الخاصة بكل مشروع أو موقع أو خطة حيث يمكن ترجمة توجيهاتها ونواياها إلى شروط خاصة بذلك المشروع أو الموقع أو الخطة.

1.4 السياق الإيكولوجي



تتميز دولة الإمارات العربية المتحدة وعاصمتها أبوظبي بموقع متميز في نقطة التقاطع بين الصحراء والبحر. وتصل درجة الحرارة خلال فصل الشتاء إلى نحو 20 درجة مئوية، بينما تزيد عن 45 درجة مئوية في فصل الصيف، الذي يشهد أيضاً نسبة رطوبة عالية. وينبسط الخليج على السطح العربي كامتداد للقارية ويتميز بضخالة مياهه. ولا يزيد عمق المياه حول أبوظبي عن 10 أمتار ولمسافة 50 كيلومتراً. تهب "الشمال" وهي رياح شمالية غربية على الخليج الضحل مصحوبة بموجات من الحر وأشعة الشمس مما ينتج عنه معدل تبخر عال، وهو ما يجعل الخليج أكثر دفئاً من المحيط الهندي المجاور له وأكثر ملوحة.

إن 85% تقريباً من أراضي أبوظبي هي أراضٍ صحراوية تزينها الكثبان والتلال الرملية الساحرة ضمن سلسلة تمتد على مختلف المستويات من أطراف صحراء الربع الخالي وتنتشر لعشرات الكيلومترات لتتحول إلى مجموعات صغيرة يصل ارتفاع الواحد منها عشرة أمتار ثم تستمر في التناقص حتى تصل مرحلة لا يتجاوز طول الواحد فيها حجم الأصبغ. وتشكل هذه التلال بواسطة الرياح.

تتكون نسبة 7% من الكتلة الأرضية لأبوظبي من "السبخة"، وهو تعبير عربي تبناه العلماء لوصف السهول الملحمة المنخفضة التي تغمرها المياه بين الفينة والأخرى. وعادة ما تنضج أراضي السبخة بالمياه وتكتسي بطبقة ملحمة مما يتسبب في انعدام أي شكل من أشكال الحياة فيها، فيما عدا بعض أنواع البكتيريا الزرقاء. تنتشر السبخات بشكل أساسي في المناطق المحاذية للسواحل، إلا أنها توجد أيضاً في المناطق المنخفضة الواقعة بين التلال وهي تمثل عائقاً رئيسياً أمام عمليات البناء. وفي واقع الأمر فإن 93% من كتلة أراضي الإمارات لا تصلح للسكن.



في مقابل ذلك، نجد أشجار القرم الغنية بالحياة العضوية منتشرة على طول الساحل وتوفر قدراً كبيراً من التنوع الحيوي وتشكل محطة مثالية لكثير من الطيور المهاجرة التي تمر بالدولة أثناء عبورها بين آسيا الوسطى وأفريقيا. وفي حين تشهد معظم مستوطنات القرم في العالم اضمحلالاً في عددها، فإنها تتكاثر في أبوظبي نتيجة لجهود الحماية وبرامج الاستزراع. كما توفر أحواض الأعشاب البحرية مصدراً غذائياً وافراً للعديد من الفصائل المهددة بالإنقراض مثل السلاحف وأبقار البحر، عدا عن كونها تعمل كحاضنة لفقس بيض أسماك الخليج المتناقصة.

تتفرد سواحل أبوظبي بوجود ما يزيد عن 200 جزيرة طبيعية، تشكل بعضها نتيجة لتواء القباب الملحية من فوق سطح الماء. وقد ساهمت التقنيات الحديثة لتحلية المياه في توفير المياه العذبة وأتاحت تعمير تلك الجزر وتطويرها على أسس تجارية. وهناك أيضاً بعض الشعاب المرجانية المتنوعة.

إن هيئة البيئة في أبوظبي هي المسؤولة عن حماية وإدارة البيئة والموارد الطبيعية والحياة البرية وعناصر التنوع الحيوي في إمارة أبوظبي. وتتمركز معظم مبادرات الهيئة حول حماية الحياة البرية ومواجهة التحديات والمراقبة ووضع الأنظمة الخاصة بالحماية البيئية. كما تسعى الهيئة لنشر الوعي البيئي من خلال البرامج التعليمية والتثقيفية.

