

2.0 الأساس

البيان التصوري الشامل
لمحة عن التحديات
التصور البيئي
التصور الثقافي
المبادئ

مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
ABU DHABI URBAN PLANNING COUNCIL



2.1 البيان التصوري الشامل



تسج العين تاريخها العريق وتقدمه بإطار معاصر.

لدى مدينة العين الخيار في تحديد كيفية وزمان النمو لتلبية متطلبات سكانها على مدار الربع القادم من القرن. وتركز هذه الخطة على تلبية هذه الاحتياجات من خلال تحقيق وتأسيس نموذج دولي لتنمية مستدامة رفيعة المستوى – أي تنمية مستدامة يتم فيها اختيار جميع القرارات من خلال معايير بيئية واجتماعية واقتصادية. هذا المنهج الشامل هو أساس خطة إطار الهيكل العمراني التي يتمثل الهدف منها فيما يلي:

- حماية ودعم الموارد الطبيعية والتراث الثقافي لمدينة العين.
- المحافظة والعناية بالزراعة بما يمنح العين مستوى مميزاً في المنطقة والعالم.
- العمل على إحداث التكامل بين الطبيعة والإنسان.
- زيادة النمو الاقتصادي والموارد المالية بطريقة حكيمة وواعية.

وهناك وصف مفصل للعناصر التي تشكل الأساس البيئي والثقافي للخطة وذلك في القسمين 2.3 و2.4

كما يتم عرض مجموعة من المبادئ الإرشادية في القسم 2.5 والتي تستخدم لتقييم وتحديد وتكوين الخطط والمشروعات التي تتماشى مع النمو الناتج. كما أن هذه المبادئ وإن كانت تصورية إلا أنها عملية لضمان الفاعلية المستمرة للخطة. ومن الجوانب التي يتم التركيز عليها ما يلي:

- الإبقاء والحفاظ على المحيط الطبيعي الفريد الذي تتميز به مدينة العين التي تقع وسط الجبال والكتبان الرملية والوديان والسهول الحصوية.
- الحاجة إلى عمل تصميم يتسم بالتروي والوعي للشكل العام للمدينة وخاصة الشوارع.
- دور البرنامج المناسب لاستخدام الأراضي في دعم وترسيخ الهوية الثقافية الفريدة للعين كمدينة حضرية.

2.2 لمحة عن التحديات

من أجل ضمان تحقيق أهداف خطة إطار الهيكل العمراني "خطة العين 2030"، يجب تجسيد المبادئ التالية لحماية المدينة:

- حماية المياه الجوفية وتعزيز جودتها
 - المحافظة على المعالم والمناطق الطبيعية والزراعية
 - الوقاية من البنية التحتية سريعة الانتشار من خلال التنمية منخفضة الكثافة
 - الوقاية من الركود والإهمال المحتمل لمركز المدينة
- كما يجب أن تراعي الخطة ضمان ما يلي في المدينة:
- الحد من الازدحام المروري وتوفير مواقف كافية للسيارات وخيارات بديلة للتنقل
 - توفير مجموعة من خيارات السكنية تتناسب مع كافة المستويات وتلبي احتياجات سكان مدينة العين



المواد الناتجة عن مكيفات الهواء تلوث الجو.

ويجب أن تتضمن الخطة ما يلزم لحماية المدينة من ضياع الترابط القائم في الشكل العمراني الكلي، ومنع ما يلي على وجه الخصوص:

- الزيادة المفرطة في المشاريع التجارية
- ضياع الطابع المعماري الحالي واستبداله بطابع معماري جديد أقل جودة
- محاولات زيادة ارتفاعات المباني عن الارتفاع المسموح به وهو طابق أرضي + أربعة طوابق
- قلة المساحات الظليلة وسبل الراحة في الأماكن العامة
- إدخال أنظمة طرق جديدة محدودة المداخل
- نقص خيارات النقل والمواصلات.



تعتبر السيارات من أكثر وسائل النقل المستخدمة في العين.



تصاميم المدينة لا تحمي من الشمس.

2.3 التصور البيئي



يساعد وادي جبل حفيت على توفير بيئة مناخية متنوعة تشمل 95% من التنوع الحيوي للمنطقة الشرقية.

هناك ثلاثة عناصر أساسية تحكم الجانب البيئي والحياتي للهيكل العمراني لمدينة العين:

- موقع المدينة عند نقطة التقاء الجبال بالسهول الحصوية والكثبان الرملية.
- الأودية التي تنتشر في مركزها وتمنحها شكلها المميز.
- الأفلاج والواحات التي تشكل مظاهر حضارية تاريخية

وتتميز خطة إطار الهيكل العمراني بالخصائص التالية:

- الجمع بين الاعتبارات البيئية والاجتماعية والاقتصادية في جميع عمليات اتخاذ القرار.
- تبني مبدأ احترازي يعتمد على المعرفة العلمية والتقنيات النظيفة.
- ضمان الحفاظ على الإنتاجية والتنوع والسلامة البيئية من خلال التسمية المستدامة.
- زيادة الوعي البيئي والشعور بالمسؤولية.



ستتم المحافظة على هوية العين الحدائقية من خلال رعاية متواصلة.

وتتميز خطة إطار الهيكل العمراني بالخصائص التالية:

- إقامة شبكة شاملة من المناطق المحمية تعتمد على معايير بيئية وتراثية صارمة
- مراعاة الاعتبارات البيئية في جميع تخطيطات استخدام الأراضي.
- تشجيع إقامة مؤسسات للتعليم البيئي.
- اقتراح إزالة بعض المشاريع التطويرية الحالية وعدم دعم التطويرات الجديدة التي لا تكون هذه الأهداف جزءاً منها.
- اقتراح إجراءات محددة موجهة للتعمير والامتداد العمراني بما في ذلك:
 - وضع حدود التنمية العمرانية.
 - فصل المناطق المهمة والمناطق غير المستهدفة بالتطوير.
 - منع تقسيم البيئات الطبيعية.

الأساس

خطة العين 2030

خطة إطار الهيكل العمراني



ستتم حماية جبل حفيت كحديقة وطنية.

تدعم خطة إطار الهيكل العمراني ممارسات البناء المستدامة في ذلك:

- تخطيط وتطوير المواقع.
- هندسة المناظر الطبيعية.
- استخدام مواد متطورة.
- الحفاظ على المياه وأعمال الحصاد واستصلاح الأراضي.
- الكفاءة الحرارية وكفاءة الطاقة.
- زيادة الجودة البيئية الداخلية.
- وجود مباني تتوافق مع تاريخ المنطقة.

2.4 التصور الثقافي



واحة العين: صورة مبدعة ثقافية.

التراث: تعتبر مدينة العين بمثابة الروح لإمارة أبوظبي ومنبع تراثها الثقافي وحكمتها القديمة. ولا شك أن سجل الحضارة الذي يمتد لآلاف السنين يعد جزءاً لا يتجزأ من طرز البناء في المدينة. بل إن الواحات نفسها، التي هي العامل المميز للمدينة، تعتبر مناظر طبيعية ثقافية نشأت من خلال نظام الري القديم "الأفلاج".

ومع التطور السريع الذي تشهده دولة الإمارات العربية المتحدة، تزداد أهمية التراث التراثي الموجود في الطرز المعمارية للأبنية بمدينة العين. فهذا التراث يحمي ثقافة وقيم الإماراتيين الأصيلة للمضي قدماً في الخطط التوسعية. ومن الأهداف الأساسية لخطة إطار الهيكل العمراني توفير الحماية لمواقع وبيئات التراث حتى يتسنى للأجيال القادمة التي ستعيش على أرض الإمارات الاستفادة دروس الماضي.

نمط الحياة: إن أهمية مدينة العين في الحياة الثقافية لدولة الإمارات العربية المتحدة أمر نلاحظه في كل جانب من جوانب هذه الحياة. فعلى مدار أجيال عدة، كانت تقضي قبائل أبوظبي مدة محددة من كل سنة في صيد الأسماك واللؤلؤ، ومدة أخرى في زراعة البلح ورعي الجمال في الواحات الصحراوية. وتعد العين أهم هذه الواحات على الإطلاق، وتعد سماتها الزراعية السائدة شيئاً يستحق الاحتفاء به والحفاظ عليه. وتشكل العين جزءاً هاماً في حياة الإماراتيين الذين يأتون إلى هنا من أبوظبي ودبي في



تمثل الواحة هوية العين الزراعية التقليدية.

عطلات نهاية الأسبوع وأثناء فصل الصيف. ولا زالت المدينة تحتفظ بحيويتها الجميلة ذات الإيقاع الهادئ وهي المميزات التي تتبع مما تضيفه الواحات والمزارع على المدينة وتجعلها حديقة غناء ذات نسيم عليل بالإضافة إلى طبيعة سكان العين الذين يتميزون بالكرم والهدوء.

العائلات: نشهر عائلات العين بالوحدة والتماسك الأسري، حيث تمثل العائلة أساس النشاط الاجتماعي والدعم المتبادل. فالأخوة والأخوات من كل جيل يرغبون بعد الزواج وتكوين أسرهم الخاصة في العيش في مجموعات وعلى مقربة من أفراد العائلة الآخرين. والأطفال هم محور حياة الأسر. والهيكل المقترح للمدينة في خطة إطار الهيكل العمراني مشتق من الوحدة الأساسية للعائلات الممتدة التي يعيش أفرادها معاً - أو الفريج. ويتم من خلال الخطة تطبيق هذه الصيغة العمرانية على مختلف الظروف بدءاً من القرى والتجمعات الفرعية التي تقع على ضواحي العمران والتي تتميز بقلّة الكثافة السكانية وانتهاءً بمراكز المدن المحلية وممرات العبور عالية الكثافة. والخطة تأخذ بعين الاعتبار حجم وطبيعة هذه العائلات بشكل يتماشى مع الحياة العصرية كما أنها تستخدم ذلك كأساس لبناء وتطوير المدينة.

المسجد: تعد العين من المدن الملتزمة بعقيدتها الدينية الراسخة والتي يحرص الجميع على تطبيق شعائرها. والصلاة من الممارسات المحورية في الحياة اليومية لأهل المدينة. لذا تنتشر المساجد بكثرة في العين وعلى خلاف المدن الإماراتية الأخرى شامخة بمناراتها العالية التي تسطع في سماءها نظراً لطبيعة مبانيها التي لا تتجاوز الأربعة طوابق. وتراعي خطة إطار الهيكل العمراني الأنماط المعيشية التي يتميز بها المجتمع الإسلامي وتدعو من خلال القوانين والإرشادات التي وضعتها إلى عدم تجاوز حد البناء عن ارتفاع الأربعة طوابق لتحافظ على الصورة الجمالية لمدينة العين ولتجعل منها مدينة عربية فريدة من نوعها.

هذه هي الأفكار التي تم استقاؤها من خلال أخذ آراء سكان المدينة وهي الأفكار التي شكلت خطة إطار الهيكل العمراني "العين 2030".

2.5 المبادئ



تسعى الخطة لإقامة نقل ميسر ونشط ما بين السوق والواحة لتقريبها من التجمعات البشرية.

روح مدينة العين

تعتبر العين روح إمارة أبوظبي وتنبع هذه الروح من هذا المنظر الفريد الذي يلتقي فيه جبل حفيت بالواحات الغناء والصحراء الرائعة والتي التقت جميعها لتقاوم الزحف العمراني المتواصل طوال 8000 عام. وهي الآن تمثل كلاً من التقاليد البدوية القديمة والطموحات العصرية للإمارة.

المبادئ الهامة

المدينة بكونها واحدة

سوف تصبح مدينة العين تعبيراً معاصراً عن مدينة الواحات الصحراوية الصحية التي تقوم على تقاليد إدارة المياه والزراعة بينما تقوم بتوسيع الدور الذي تقوم به الواحة في الإطار العمراني.

طبيعة الحياة ذات الجودة العالية

سوف تحتفظ العين بما تتميز به من جودة عالية للحياة الصحراوية كمكان للراحة والاستجمام، وذلك من خلال نمو يخضع للرصد والسيطرة ويحافظ على سمة المباني المنخفضة والمساحات الواسعة والحدائق وأنماط الحياة التقليدية.

البيئة الطبيعية المحمية

سيتم قياس وتشكيل مدينة العين طبقاً لبيئتها الطبيعية الفريدة التي تتمثل في الصحراء الهشة المعرضة للخطر والبيئات الجبلية وموارد المياه المتناقصة بشكل متزايد، كما أن مدينة العين سوف تقوم باحترام وحماية تلك البيئة.

المدينة الحضارية

تقوم العين بتجسيد دورها كمصدر التأسيس بالإمارة من خلال حماية أصولها التاريخية ومناظرها الطبيعية الحضارية الدقيقة وتراثها النبيل.

المجتمع العربي

إن طراز البناء الحضري والبنية التحتية المجاورة والحدائق العامة بمدينة العين سوف يقوم بتدعيم القيم العربية للإمارة ورفاهيتها الاجتماعية وحضارتها.

التنمية الاقتصادية

سيتم توجيه التنمية الاقتصادية للعين عن طريق الصناعات الموجودة بالفعل والتعليم العالي وصناعات الرعاية الصحية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم الخطة بدعم السياحة البيئية والحضارية والصناعات القائمة على التكنولوجيا الحديثة والوسائط المتعددة.

المبادئ الرئيسية

الهيكل العمراني

لاستيعاب النمو المستقبلي، سوف يتم التوسع في مدينة العين وفق محاور خطية من مركز المدينة ذي الكثافة العالية، وسوف يتم تركيز هذا النمو على ممرات العبور. ويمكن السماح بعمل توسع محدود للمنطقة العمرانية الحالية بعد دراسة أي آثار بيئية تتجم عن ذلك.

وسوف يتمثل العمود الفقري للهيكل العمراني لمدينة العين في المجاورات السكنية ومركز المدينة الذي سيشهد صحوة من جديد.

كما سيتم حماية طبيعة مدينة العين كمدينة واحة في بيئة هشة من خلال حزام يحيط بالمدينة على شكل حديقة صحراوية، بحيث يشمل هذا الحزام جبل حفيت والوديان والمواقع الأثرية.

وسيتم كذلك الحفاظ على طبيعة مدينة العين كمدينة تتميز بارتفاعات منخفضة للمباني حيث سيكون الحد الأقصى للارتفاعات هو 20 متراً، ويتم التعبير عن ذلك بشكل مبنى من طابق أرضي ثم عدد من الأدوار بحد أقصى أربعة أدوار (بما في ذلك الميزانين والسقيفة والملحقات المعمارية والأماكن الميكانيكية)، ويتم تسمية ذلك قانون الارتفاعات أرضي+أربعة طوابق.

وسوف يتم هيكلة المدينة بحيث تتوفر شبكة من الأماكن المفتوحة والتي سوف تربط الصحراء والوديان والمزارع وجبل حفيت والأصول التاريخية والثقافية والطبيعية للمدينة.

وبالنسبة لأنماط الحياة التقليدية السائدة في مدينة العين والتي تظهر في نمط تطوير الأبنية ذات الاستخدام المتعدد، فسوف يتم الحفاظ على هذه الأنماط وتحسينها.

وسوف يتم إدخال عدد من الشوارع المتصلة فيما بينها بالاتساع المناسب والتي توفر المساحات لخطط العمران المستقبلية وذلك من أجل الفصل بين المجموعات الكبيرة من الأبنية وزيادة خيارات النقل.

ولأن جميع الرحلات تبدأ وتنتهي بالسير على القدمين، فسوف تكون تجربة السير على القدمين مريحة وآمنة قدر الإمكان، مع توفر نظام للممرات الظليلة تربط المراكز الكبرى في المدينة ويتم فيها استخدام وسائل الراحة للمشاة كاستراتيجية تصميم إرشادية.

وللحد من الازدحام وإيجاد شوارع صديقة للمشاة، سوف تتوفر العديد من خيارات النقل بما في ذلك أماكن العبور عالية الجودة.

هذا بالإضافة إلى شبكة من الأماكن العامة المفتوحة والتي تربط الأصول التاريخية والثقافية والطبيعية لمدينة العين.

كما سيتم حماية والاحتفاء بالمزارع التي تتخلل الهيكل العمراني في العين باعتبارها عنصراً مميزاً للمدينة.

القيادة البيئية

سوف يتم حماية واحترام البيئات المتنوعة بيولوجياً للجبل والواحات والصحراء والوديان.

وسيتم تصميم الواحات والوديان وأطراف المزارع بطريقة حساسة بحيث تندمج جميعها في المدينة.

كما سيتم إقامة حزام صحراوي وجبلي مستدام ومحمي حول مدينة العين، وسيتم استغلال هذا الحزام كحديقة قومية وسيخضع لإدارة من لجنة حكومية.

هذا بالإضافة إلى زيادة كفاءة الموارد وزيادة الشعور بالراحة لدى ساكني المدينة في هذا المناخ الجاف، وذلك من خلال التصميم العمراني البيئي المستدام.

وعلاوة على ذلك، سوف تظهر الخواص المرئية والمتاحة ذات الاستدامة مظاهر الحماية البيئية التي لها جذور تاريخية وثقافية قوية في التاريخ الإماراتي لهذه المدينة الواحية الصحراوية القيمة.

كما سيتم إدخال البنية التحتية المركزية الخاصة بالطاقة والمياه والصرف الصحي والنفايات لزيادة كفاءة استخدام الموارد. وسيتم كذلك الحد من الاعتماد على المركبات الخاصة من خلال تحديد الكثافات المناسبة والاستخدام المتعدد للأراضي وتوجيه السائرين وتنظيم عملية الطلب على النقل.

إدارة المياه

يتم اقتراح رؤية طويلة المدى لإعادة مناطق تخزين المياه في العين والتي عانت من انخفاض في مستويات المياه إلى حالتها الأصلية، مع حمايتها من التلوث في نفس الوقت.

كما سيتم على الفور استعادة الحالة الطبيعية التي كانت عليها الواحات الموجودة في العين وذلك من خلال إعادة إدخال الأنظمة البيئية التقليدية للنخيل وأشجار الفواكه والمحاصيل المورقة.

وبمرور الوقت، سوف يتم استعادة نظام الأفلاج الأصلي المعتمد على الجاذبية لتوصيل المياه إلى الواحات.

وسوف يتم تشكيل لجنة للإشراف على عملية إعادة إحياء الواحات من خلال العمل المشترك، وكذلك للإشراف على جهود الحفاظ على المزارع.

وفي جميع أنحاء العين، سوف يتم استخدام أشجار ونباتات ومناظر طبيعية مناسبة تتحمل الجفاف للحفاظ على المياه مع توفير الظل والجو العليل في مدينة العين. كما سيتم إقامة أنظمة لإعادة تدوير وإعادة استخدام المياه في مختلف أنحاء مدينة العين، وخاصة في الري الزراعات.

وفي داخل مدينة العين، سوف يتم وضع وسائل الحصول على المياه في الأماكن التي يمكن الوصول إليها في الحدائق الظليلة وأماكن التنزه والميادين العامة، بدلاً من وضعها على طرق سير المركبات.

وسيتم وضع حدود وجداول مناسبة لاستخدام المياه في أغراض تصميم المناظر الطبيعية والري الزراعي.

كما ستوضع قوانين خاصة بالمحافظة على المياه وكيفية استخدامها.

حياة حضرية فريدة

سوف يتم توزيع مراكز منشآت تجمع الأفراد في الأماكن السكنية المختلفة مثل المساجد وأماكن التجمع ومراكز الترفيه والتسوق في جميع أنحاء المناطق السكنية بحيث تكون على مسافة قريبة يمكن قطعها سيراً على الأقدام.

كما سيتم توفير مجموعة من خيارات الإسكان المناسبة تلبية للاحتياجات لدى مختلف شرائح ساكني مدينة العين بما في ذلك العائلات الإماراتية الكبيرة ومختلف الأسر الوافدة والعمال الزائرين.

وسيتم كذلك إعادة إنشاء وإحياء السمة التقليدية لمركز المدينة والمتمثلة في الأنماط ذات التفاصيل الدقيقة للطرق العامة. علاوة على ما سبق، سوف يتم وضع طرق ابتكارية للتظليل والحد من حرارة الجو العام في العين.

الهوية والطابع الأصيل

سوف يتم تنمية الهيكل العمراني في إطار احترام المظاهر الطبيعية المميزة لمدينة العين والمتمثلة في الجبل والواحات والصحراء. كما سيراعى في التصميم والطراز المعماري عالي الجودة في مدينة العين التقاليد الثقافية والمحيط الطبيعي المميز للمدينة.

هذا بالإضافة إلى أنه سيتم إقامة قصور ومتاحف وأماكن مدنية هامة للاحتفال والتذكير بدور مدينة العين باعتبارها المصدر المؤسس للإمارة.

كما ستتم المحافظة على الأصول الطبيعية والتاريخية والأثرية والثقافية والدينية باعتبارها عناصر هامة من عناصر الهيكل العمراني.

وفوق ما سبق، سوف يتم تعزيز والاحتفال بالتقاليد والثقافة الأسرية الفريدة التي تتميز بها مدينة العين.

كما ستحتفظ المدينة بالسمة التي تتميز بها وهي الأبنية المنخفضة حيث تبلغ الارتفاعات بحد أقصى 20 متراً في المناطق المركزية والأماكن التي تنتشر بها الأبنية ذات الاستخدام المتعدد، وأقل من ذلك في الأماكن الأخرى.

وسوف تحتفظ مدينة العين بمزارعها الرائعة كمثال مشرق على الزراعة الحضرية الناجحة في القرن الحادي والعشرين.

التنمية الثقافية والاجتماعية والاقتصادية

سوف يتم إقامة وتوزيع المنشآت الاجتماعية والترفيهية والمجتمعية التي تلبى الاحتياجات الأساسية والمتغيرة لمختلف شرائح سكان مدينة العين من المواطنين والوافدين وذلك في كافة أنحاء المدينة. وسوف تبرز الجوانب الثقافية لمختلف شرائح سكان العين شخصية المدينة.

كما أن الشكل العمراني لمدينة العين سوف يسهل من نمو قطاعي الرعاية الصحية والتعليم العالي والذين يتميزان بمستوى عالٍ من الجودة، هذا بالإضافة إلى القطاع الناشئ المتمثل في السياحة الثقافية والبيئية.

وسوف تركز استراتيجية التنمية الاقتصادية لمدينة العين على الاحتفاظ بجودة الحياة العالية في المدينة وتقاليدها ومقصد لممارسة الزراعة الصحراوية.

وأخيراً سوف يتم مراعاة إدارة واحات مدينة العين العديدة، التي تعد قلب وكيان المدينة، وذلك بدقة شديدة والعمل على استعادتها لمكانتها كجزء حيوي من الشكل العام للمدينة.

