

8.0 القوانين والارشادات

مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني
ABU DHABI URBAN PLANNING COUNCIL



- مقدمة
- الجوانب البيئية
- الواحات
- إستخدام الأراضي
- النقل
- المساحات العامة
- التصميم العمراني
- عناصر البناء
- الجوانب الإجتماعي
- البنية التحتية
- التنمية الإقتصادية
- التخطيط المستمر

8.1 مقدمة



تقود المبادئ عملية تشكيل خطة إطار الهيكل العمراني. أما الرسومات فتعبر عن عناصرها وتمثل التوضيح الجغرافي للمبادئ. بينما تركز القوانين والإرشادات على تنفيذ كل من هذه المبادئ والعناصر الخاصة بالخطة. ويعتبر كل قانون بمثابة توجيه يقود الإجراءات. وهناك العديد من التوجيهات المختلفة، فبعضها يعمل على وضع الإرشادات العامة أو ترشيح المعايير المقترحة التي ينبغي اتباعها بناءً على أفضل الممارسات الدولية. والبعض الآخر يحدد المزيد من الإجراءات التي ينبغي اتخاذها بما في ذلك التقارير والدراسات الإضافية وإنشاء البروتوكولات أو الهيئات التنظيمية. وهناك توجيهات أخرى يتمثل دورها في تحديد الممارسات والإجراءات الخاصة التي تهدف إلى تحقيق الجوانب المختلفة للخطة.

وتتصف القوانين والإرشادات بالشمولية فوضعت لتضمن أكبر تغطية ممكنة لكافة جوانب الخطة بما فيها (ولكن لا تقتصر على): الجوانب البيئية، الواحات، استخدام الأراضي، النقل، المساحات العامة (بما في ذلك المزارع)، التصميم العمراني، مجمعات المباني، والجوانب الاجتماعية، والبنية التحتية، والتنمية الاقتصادية، والتخطيط المستمر.

وكرؤية أولية تحدد الاتجاه والإطار التصوري لخطة شاملة وكاملة لمدينة العين، فإن الغرض من إيجاد خطة إطار الهيكل العمراني هو وضع جدول أعمال لمزيد من التخطيط. وهذه القوانين والإرشادات تمثل جدول الأعمال المقصود بالإضافة إلى الإجراءات الفورية التي يمكن اتخاذها.

8.2 الجوانب البيئية

- E-1** اعتبار حماية وتحسين وإصلاح البيئة الطبيعية من العناصر الأساسية في تخطيط العين وتطويرها.
- E-2** إجراء تقييم شامل لتحديد المعايير البيئية وقدرة الكثبان والوديان والواحات والجبال والصحراء على استيعاب النمو الجديد. ومن هذا التقييم يتم تحديد:
- البيئات التي تتمتع بالحماية
 - حدود التطوير العمراني
 - مناطق التطوير المحدود
- E-3** القيام برصد دقيق لجميع الموارد المائية بالعين بما في ذلك (ولكن لا تقتصر على): مياه الأمطار المباشرة ، والمياه المجمعة من صرف مياه الأمطار، والمياه الجوفية، ومياه التحلية، ومياه العمليات الصناعية المعاد تدويرها، والمياه غير الصالحة للشرب والمعاد تكريرها، والمياه السوداء المعاد تكريرها. ويضاف إلى ذلك تنفيذ إجراءات تتعلق بجانب الطلب مثل قياس كميات المياه وتحديد تعرفه التكلفة الفعلية من أجل حماية هذا المورد الحيوي والحفاظ عليه.
- E-4** تعميم السمة التي تضي على العين اسمها - عين الفايضة- في أنحاء العين حتى يتاح لجميع مواطني الإمارات الاستمتاع بها، وتنفيذ الإجراءات الحكومية لحماية وإدارة هذا المورد الصحراوي الهام.
- E-5** التخطيط لتوسع المدينة في الصحراء يكون بناءً على مبادئ الحماية البيئية التي تحافظ على أكثر المناطق البيئية حساسية مع توفير المستوى الملائم من فرص الوصول للبيئة الطبيعية والمستوى المناسب من الاستقرار في المحيط الصحراوي. وينبغي أن يصاحب ذلك عمل تقييم بيئي لتحديد المعايير الخاصة بهذا التوسع.
- E-6** تنفيذ برنامج "استدامة" فيما يتعلق بتصميم وإنشاء المباني والمناطق للتكيف مع البيئة المحلية (مثل مساقط أشعة الشمس، وزراعة النباتات ذات الاستهلاك الاقتصادي للمياه، واستخدام الطاقة الشمسية وما إلى ذلك).
- E-7** استخدام تقنيات البنية التحتية المستدامة لإدارة الطاقة والنفايات والمياه، ووضع استراتيجيات مستدامة لمصادر الطاقة ومياه الصرف.
- E-8** اللجوء إلى الممارسات المستدامة في جميع الأنشطة الصناعية.

E-9 الوصول بمدينة العين لتصبح نموذجاً للأماكن المسؤولة بيئياً من حيث الأبحاث وتطبيق أفضل الممارسات الناشئة والسياحة البيئية والنشاط التجاري البيئي والتعليمي.

E-10 إقامة شبكة من برامج ومنشآت التعليم البيئي في جميع أنحاء العين (مثل المراكز التعليمية والبرامج المدرسية ورحلات المغامرة الصحراوية، والأمثلة الحية والمباني المستدامة، وعرض التطبيقات الحية، الحوافز التي تشجع على خيارات العيش المستدام بما في ذلك النقل العام أو تركيب الخلايا الشمسية).

8.3 الواحة

I جميع الواحات في العين

- O-1** استعادة الطريقة التقليدية المتمثلة في الزراعة البينية لثلاث نطاقات من المحاصيل في الواحة لضمان عدم زوال هذه الاستراتيجية الحيوية.
- O-2** حظر استخدام الأسمدة والمبيدات الصناعية لتشجيع اللجوء إلى الطرق التقليدية للسيطرة الشاملة على الآفات الزراعية.
- O-3** إكمال مجموعة من الإرشادات التصميمية العامة للواحات تسمح بإقامة المباني الثقافية حول الأطراف الخارجية، مع إدخال النباتات بكثافة متدرجة إلى الأطراف التاريخية للواحات.

II خاص بواحة العين

- O-4** إزالة الجدران الخرسانية الخارجية التي تمت إضافتها حديثاً لواحة العين واستبدالها بجدران من الطوب الطيني مصنوعة بالطريقة التقليدية وبالحجم التقليدي.
- O-5** إحاطة واحة العين بمنشآت ثقافية تشمل ساحات صناعة الطوب الطيني التقليدي لضمان الصيانة المستمرة للواحة.
- O-6** تقوية حافة الواحة، وإدخال مباني جديدة وبرامج ثقافية تصور الجوانب الهامة من المحيط الطبيعي والتراث والزراعة التقليدية والطابع الملكي للعين.

8.4 إستخدام الأرض

- L-1** تشكيل وتوجيه معظم النمو بهدف التركيز على المنطقة المركزية، وإنشاء ممرات مدعومة بوسائل النقل ومتعددة الاستخدامات وكثيفة نسبياً على طول الممرين الغربي (شارع خليفة بن زايد) والجنوبي (شارع العين). ويجب أيضاً ربط الأطراف الخارجية لهذه الممرات بالمراكز الجديدة في منطقة عشارج وبقنوب المنطقة الصناعية وتوفير سلسلة من المراكز الأصغر وذات الأحجام المتعددة تناسب محطات النقل المتوقعة ومناطق الجذب وذلك لتوفير خدمات اجتماعية. ويجب إدارة النمو بحيث لا يؤثر على المظهر العام لمنطقة الأعمال المركزية.
- L-2** اعتماد أسلوب نمو يحافظ على نمط الأحياء المنخفضة الكثافة الأمر الذي يفضله الكثير من المواطنين.
- L-3** القيام قبل الشروع في التوسع عند الحافة العمرانية بإعادة استغلال وتطوير المواقع العمرانية ضمن النسيج القائم وعدم التوسع في الحافة العمرانية إلى ما وراء الكثبان وحافة الجبل (باستثناء المناطق التي تم فيها بالفعل تخصيص الأراضي للمواطنين) وذلك للحفاظ على الخصائص الصحراوية التي تمتد إلى داخل المدينة ولاستمرار فرص الوصول السهل للصحراء.
- L-4** إدارة التطويرات الجديدة بحيث تمتد على نطاق واسع من مناطق التجمعات الحالية أو المراكز الجديدة المحددة بما يتفق مع مطالب السوق بدلاً من ظهورها بشكل عشوائي في المنطقة.
- L-5** هيكل المدينة إلى ضواحي سكنية أو مناطق مترابطة ومحددة مع التباين في حجم التطوير والحفاظ على السمة المميزة ومراكز المدينة المحددة.
- L-6** توفير مركز للمنشآت والمرافق والخدمات لكل مربع سكني أو منطقة.
- L-7** إكمال خطة لكل حي سكنية جديد للمواطنين وتخصيص أراضي الإسكان لتعزيز نمط العائلة الممتدة ونمط التوجه الديني للعائلات المواطنة (ارجع إلى عناصر البناء: نموذج الضاحية السكنية للمواطنين).
- L-8** إكمال خطة تطوير شاملة للمدخل والمسار الشريطي الى داخل المدينة.
- L-9** وضع خطة لإعادة إحياء المساحات الموجودة حالياً في المنطقة المركزية وتنفيذ مشاريع تجريبية مماثلة في واحد أو أكثر من المربعات السكنية (انظر القسم 7.4: حي المضيف)، مع تحديد أماكن خاصة مستهدفة بالمشروعات التجريبية النموذجية بالقرب من جامعة العين وفي إحدى الضواحي الجديدة وفي المنطقة المجاورة لمستشفى توام.

L-10 يجب أن تسود الاستخدامات والكثافة السكانية الحالية معظم الأماكن في المدينة حتى يتم إكمال الخطط الجديدة الخاصة بالمناطق وخطط التطوير الشاملة. كما يجب أن تراعي الخطط التطويرية مختلف وسائل النقل.

L-11 دعم تطوير المناطق الخاصة التالية:

- الأطراف الصحراوية
- مداخل ومسارات للمدينة
- منطقة الجامعة
- منطقة المستشفى

L-12 القيام بدراسة صناعية لتحديد الطريقة المناسبة لنقل الأنشطة الصناعية إلى منطقة صناعية جديدة وإيجاد الاستخدامات المحددة التي تجعل المنطقة متعددة الاستخدامات. ويجب أن تحدد الدراسة أجزاء صغيرة داخل المناطق السكنية لإقامة الصناعات التي تخدم المدينة مثل محلات خدمة السيارات والمستودعات الكبيرة.

L-13 إكمال خطة تطوير شاملة للمناطق حول مطار العين وإدارة عملية التطوير حتى يتم الانتهاء من الخطة وذلك للأغراض التالية:

- جعل الاستخدامات الجديدة عبارة عن استخدامات تدعم المطار أو يدعمها المطار (استخدامات صناعية وتجارية)
- تجنب الاستخدامات التي من الممكن أن تتأثر بالمطار وخاصة فيما يتعلق بالضوضاء، وذلك مثل الاستخدامات السكنية
- تجنب الاستخدامات التي تؤثر على المطار
- تجنب الاستخدامات التي تؤثر على حركة المرور للوصول إلى المطار

L-14 اجراء دراسة لتجارة التجزئة لتأكيد تخصيص المحال التجارية حسب قطاع المدينة. وحتى يتم الانتهاء من هذه الدراسة، يجب مراعاة المعايير التالية عند النظر في المقترحات الخاصة بالمحال التجارية:

- إقامة سوق تقليدي للمواشي بالإضافة إلى الأسواق التقليدية التي تتوفر بها الأسماك والخضروات واللحوم والزهور والصناعات الحرفية
- توفير كمية كافية من السلع والخدمات لكل منطقة في المدينة حتى يتم التسوق اليومي بأقل قدر ممكن من التنقل.

- توفير أماكن تسوق في عدد من المراكز التجارية حيث توجد بينها مسافات مناسبة وتوزيع جغرافي يتسم بالنمط المتوازن عبر جميع أجزاء المنطقة، ويجب أن تكون الأولوية في ذلك تجاه الحفاظ على الأسواق التاريخية وإيجاد الاستخدامات التي تدعمها وتتوافق معها بالقرب منها.
- تجنب إقامة المراكز التجارية التي تخدم المنطقة بشكل عشوائي والحد قدر الإمكان من إقامة هذه المراكز في المناطق التي تكون فرص الوصول إليها محدودة.
- باستثناء المراكز التجارية في المناطق وكالاستخدامات الفرعية النشطة في التطويرات ذات الاستخدامات المتعددة، يجب تجنب الشبكات المنفصلة للمحال التجارية واستبدال ذلك بتوجيه المحال التجارية تجاه الشوارع والطرق العامة.

L-15 التنسيق بين تخصيصات استخدام الأراضي ومناطق الاستثمار الخاصة التي تقوم بإنشائها الحكومة من وقت لآخر.

L-16 تجميع مرافق الرعاية الصحية والجامعة الجديدة لتعزيز الأثر المشترك بينها وتسهيل تبادل النشاط المشترك التجاري بينها.

L-17 دعم الحفاظ على الطراز المعماري التراثي وعلى المواقع الثقافية والأثرية مثل المتحف والقصور والحصون.

L-18 دعم الطابع الريفي للمناطق السكنية التي تتخللها المزارع ومناطق الغابات.

L-19 القيام عند تطوير أراضي الجامعة الرئيسية بتحديد الكثافة وتعدد الاستخدامات على طول شارع خليفة بن زايد لتعزيز المركز الرئيسي في منطقة عشارج.

I تعيينات خاصة

L-20 حماية المزارع في العين والحفاظ عليها بوصفها مساحات هامة تشكل جزءاً أساسياً من الهوية الثقافية وأسلوب الحياة في المدينة.

L-21 حماية أراضي القصور لاحتمالات تحولها إلى مساحات عامة.

8.5 النقل

T-1	ضمان التكامل التام بين تخطيط وتطوير استخدام الأراضي وتقديم شبكات النقل متعددة النماذج التي ترتبط بالهيكل العمراني الأكبر.
T-2	إكمال خطة نقل شاملة في جميع أنحاء المدينة في أسرع وقت ممكن للنماذج المتعددة، وإدخال نظام النقل العام السريع، والترتيبات الكاملة لحركة البضائع، والطرق التي تتميز بنمط توزيع دقيق للشوارع ومدخل المركبات.
T-3	توفير مجموعة من خيارات النقل المترابطة فيما بينها كبداية للمركبات (مثل النقل العام السريع والحافلات والدراجات الهوائية وطرق المشاة). فهذا النظام متعدد الطبقات يمكن أن يكون شبكة وظيفية وفعالة يمكن قياسها من خلال العدد الكلي للرحلات الشخصية.
T-4	تصميم وتعديل الأماكن العامة التي يمكن الوصول إليها في شبكات النقل لوضع وترسيخ الأولويات المتعلقة بأماكن المشاة (مثل المربعات السكنية الصغيرة، والأرصفة الواسعة المظللة، والجزر الوسطى بين الشوارع المزدوجة، وأماكن الجلوس المظللة في محطات الحافلات، والشوارع النشطة).
T-5	إبقاء الدورات في الأماكن التي تسمح فيها الكثافات المرورية والتصميم العمراني وذلك للحفاظ على هذا الجزء من الشخصية الفريدة للعين، وتنفيذ إجراءات لزيادة الراحة والأمان للمشاة.
T-6	تجنب توسيع الطرق الحرة والسريعة من خلال توفير شبكة من الشوارع متعددة المسارات المترابطة فيما بينها، ويشمل ذلك: <ul style="list-style-type: none"> • العديد من الشوارع الصغيرة التي تسمح بحركة عابرة وحركة مشاة بدلاً عن الشوارع الكبرى والمربعات السكنية الأكبر. • توفير ممرات عبور المشاة للتقليل من الازدحام ومسافة الانتقال. • توفير كرق متعددة النماذج عند نقاط النقل الرئيسية لزيادة الترابط البيئي في المناطق الأكثر كثافة. • تجنب المنحدرات والطرق المنزلة التي تؤدي إلى السرعة العالية في المناطق العمرانية. • تحسين والاعتماد على شبكات الشوارع القائمة المترابطة فيما بينها بدلاً من إنشاء طريق دائري.
T-7	تجنب غلق أو تحويل الشوارع الحالية إلى شوارع تجارية. فجميع الشوارع الحالية ينبغي أن تظل خاضعة للحق العام في استخدام الطرق.

T-8 توفير شبكة نقل عام مترابطة فيما بينها ومتعددة الطبقات تتكون من:

- نظام باصات داخلي يمكن أن يتطور مع نمو المدينة إلى نظام ترام متعدد الطبقات.
- نظام باصات داخلي داخل منطقة الأعمال المركزية التي تربط المجاورات السكنية بمناطق الخدمة.
- خط القطار السريع إلى مدينة أبوظبي.
- أماكن احتياطية (سطحية وتحت الأرض حسب الحاجة) للتوسعات المستقبلية لشبكة قطار السريع.

وينبغي ضمان وجود نظام باصات في أي مناطق تطويرية جديدة ليضمن ذلك ارتباطها بالأجزاء الأخرى من المدينة.

T-9 تصميم إيجاد شبكة مرور عابرة يستفيد من استخدامها مجموعة متنوعة من الأفراد من كافة مستويات الدخل بما فيهم النساء والسياح.

T-10 تطبيق إجراءات إدارة الطلب على النقل للحد من الضغط المروري في الطرق الرئيسية في جميع أنحاء المدينة.

T-11 إكمال المتطلبات الشاملة لمواقف السيارات و/أو ترتيبات مواقف السيارات بالسوق للمدينة بأكملها مع توفير المواقف المطلوبة في كل موقع أو بقعة تطويرية، سواءً تحت الأرض أو مغطاة حسب المناسب، ومع تخصيص مواقف سطحية مزودة بأجهزة الدفع الآلي على جانب الشوارع للاستخدام العام قصير المدى.

T-12 إكمال خطة شاملة لمواقف السيارات في منطقة الأعمال المركزية وإدارة المواقف لضمان توفرها بشكل كاف وتجنب الازدحام (عن طريق أجهزة الدفع، وتوزيع معايير المواقف، ووضع حدود مدة الاستخدام، وغير ذلك من الإجراءات). كما يمكن استبدال مواقف السيارات السطحية الخاصة بمواقف تحت الأرض أو داخل أماكن خاصة في المناطق كثيفة التطوير وتوفير مواقف مغطاة في الأماكن الأخرى.

T-13 ضمان توفير المسارات المقترحة لحركة البضائع (عن طريق المركبات والسكة الحديدية) للحد من احتمالات الدخول إلى الجزء الداخلي من المدينة وإدارة حركة الشحنات على شبكة الطرق للحد قدر الإمكان من الازدحام في ساعات الذروة وتأثيرها على الضواحي السكنية.

8.6 الساحات العامة المفتوحة

- P-1** لضمان خطة شاملة للمدينة من الحدائق والمساحات العامة مع سلسلة من المساحات المترابطة داخلياً، يجب أن تتضمن التالي:
- الوديان
 - الواحات
 - الكثبان
 - الجبال
 - المزارع
 - الغابات / غابات للوقاية من الرياح
 - حدائق الأحياء السكنية
 - حدائق المدن والمساحات والحدائق المنزلية
 - المواقع التراثية
- P-2** بوصفها قاعدة للخطة، فإنه يتم تطوير مجموعة من المواصفات الخاصة بالحدائق والمساحات العامة والتي تتماشى مع أسلوب الحياة في الإمارات وفي منطقة العين. ويجب أن تحدد هذه المواصفات التسلسل الهرمي ومنطقة الخدمة والمرافق وحجم كل الحدائق العامة وفقاً لأفضل الممارسات الدولية. وهذا يقتضي أن يتم الربط بين مواصفات الحدائق الإقليمية وحدائق المناطق والأحياء والحدائق الصغيرة من خلال برنامج شوارع "خضراء" عامة.
- P-3** إنشاء حزام محميات من الجبال والصحاري يحيط بالمدينة كحديقة وطنية تديرها هيئة حكومية.
- P-4** إنشاء مناطق محميات من الجبال للحفاظ على كل الجبال تحت الملكية العامة وللاحتفاظ بها في حالتها الطبيعية.
- P-5** حماية ضفاف الوديان والحفاظ عليها بوصفها ممرات هامة للمشاة من خلال إبعاد وفصل العمران عن قمة ضفة الوادي.
- P-6** حماية مساحات الحدائق من التطوير الخاص بما في ذلك حدائق المدن التي تشرف عليها البلدية.
- P-7** تخصيص مساحات وحدائق عامة للاستعمال الشعبي مجهزة بوسائل الضيافة بما فيها المظلات والاستعمال المرشد للماء والتنسيق القائم على تقليل استعمال الماء، إضافة إلى المرافق العامة مثل أماكن الصلاة وغيرها من الخدمات العامة. كما يمكن أن تنشئ في هذه المساحات العامة بعض الأنشطة الترفيهية.

- P-8** دمج واحات العين في خطة الحدائق والمساحات العامة بوصفها جزءاً هاماً من الفضاء العام للمدينة، والتأكد من إدارتها بشكل رشيد للحفاظ على هويتها المميزة بوصفها قلب المدينة وروحها.
- P-9** تطوير شبكة متصلة من "الأصابع الخضراء" التي تنشأ عن الواحات وتربط المناطق الخضراء الرئيسية في المدينة. التأكيد أن هذه "الأصابع الخضراء" تعزز مادياً وبصرياً الميزات التاريخية والثقافية والطبيعية لمنطقة العين من خلال طرق مزروعة معدة للمشاة والدراجات.
- P-10** التأكيد على حقوق المرور ونقاط عبور المشاة والمساحات المزروعة للشوارع الداخلية ذات الاستعمالات المتعددة، والمزارع المطورة والحدائق العامة بوصفها عناصر أساسية في شبكة "الأصابع الخضراء" بهدف ضمان اتصالها.
- P-11** في التطوير الخاص يجب وضع إرشادات للتصميم ومتطلبات الموافقة تضمن وجود واجهة مشتركة بين الحيز الخاص والعام وصيانتها الدائمة، إضافة إلى تحديد المساحات المخصصة لكل وحدة.
- P-12** اعتبار ملاعب الجولف عند الإمكان جزءاً أساسياً من التطوير الخاص.
- P-13** تنفيذ تصميم الحدائق باستخدام نباتات من الصحراء المحلية أو مقاومة للجفاف وذلك للحد من احتياجات الري واستهلاك الماء.
- P-14** الترويج للتصميم الصحراوي كبديل مفضل خارج المساحات الخضراء المحددة بوضوح.

8.7 التصميم العمراني

I	الارتفاعات
U-1	الحد الأقصى لارتفاع أي بناء جديد في المدينة هو 20 متراً والذي يتمثل بطابق أرضي تعلوه أربعة طوابق كحد أقصى (بما في ذلك الميزانين والبنتهاس والملاحقات والأمور التقنية) وبذلك لا يزيد ارتفاع البناء الكلي فوق الأرض عن خمسة أدوار باستثناء المساجد.
U-2	وضع خطة "لكامل المدينة" لارتفاعات المباني وتعديلها بشكل مستمر على الأساس الحالي مع ارتفاعات مباني محددة دون 20 متراً بحيث يتم إنجاز خطط التطوير الشاملة وخطط المساحة. كما يجب الإقرار أن بعض المناطق قد تتميز بارتفاع أعظمي أقل من غيرها والذي يمكن تأكيده من خلال خطط كامل المدينة.
II	المنظر
U-3	وضع قائمة بالمنظر العامة الرئيسة (من نقاط يتم تحديدها) للأماكن الطبيعية والكثبان والواحات والجبال والعلامات البارزة والمباني الخاصة والعمل على أن يحافظ التطوير على هذه المناظر العامة دائماً.
U-4	وضع اتفاق لحماية المناظر الخاصة والعمل على أن يحافظ التطوير على المناظر الخاصة ذات الأولوية أو على جزء منها.
III	التأقلم مع المناخ
U-5	إيجاد برنامج لتطوير شوارع تجارية مظلة من الشمال إلى الجنوب في مركز المدينة.
U-6	الزيادة من الأماكن المظلة الباردة والتقليل من الرصف الحار للشوارع في الأماكن العامة والطرق الفرعية، بالإضافة إلى إدارة الأعمال التطويرية للاستفادة من أشعة الشمس والتقليل من الأشعة المنعكسة لتحقيق التأثير المناخي الأفضل.
U-7	تقييم الأساليب وإكمال الإرشادات وتحضير برنامج للزيادة من التبريد الطبيعي للأماكن العامة من خلال زيادة الجهود الخاصة والعامة، والاستفادة من نتائج ندوة أبوظبي للتبريد الطبيعي.
U-8	وضع إرشادات متكاملة تهدف إلى زيادة التبريد الطبيعي للمباني للحد من الضغط على الأنظمة الميكانيكية.

IV	تنظيم الشوارع
U-9	وضع إرشادات وبرنامج لتصميم المدن ووضع تسلسل هرمي لتنسيق الشوارع متصل بإدارة السير وراحة المشاة والاتصالات بين المساحات العامة والترابط البصري وذلك بغية تطوير الأسلوب المتبع في تنظيم الشوارع.
U-10	تنظيم الشوارع بما يزيد من راحة المشاة وسلامتهم مع الحفاظ على الدورات في الأماكن المتاحة.
U-11	وضع نمط دقيق من الطرق العامة لتحقيق أفضل الاستخدام للمشاة والسيارات ضمن الشبكة الأوسع لطرق المسافرين، وتخصيص طرقاً للمشاة فقط في الأماكن المتاحة.
U-12	خفض عرض الممرات في مواقف السيارات، وضع إشارات واضحة لأماكن عبور المشاة، وعند الإمكان استخدام الزوايا البارزة لتقليل مسافة نقطة عبور المشاة وتخفيف سرعة السيارات.
U-13	العمل على زيادة راحة المشاة من خلال تأمين ممرات للمشاة في كل الشوارع (باستثناء الطرق الخاصة) وتزويد الشوارع بأرصنة وأثاث جذاب ومتناسق، إضافة إلى سطوح مستوية آمنة ومقاعد وأماكن مظلة (مثل الأشجار والقناطر والمظلات والمباني المنفصلة والملاجئ المؤقتة)، واستخدام سطوح ذات ألوان فاتحة للتقليل من امتصاص الحرارة، وإضاءة خاصة خاصة للمشاة.
U-14	زرع الأشجار كما يلي:
	<ul style="list-style-type: none"> • التأكيد على الأنواع الصحراوية والمقاومة للجفاف للتقليل من الحاجة إلى الري واستخدام أنماط مختلفة بين المناطق من أجل التمييز وتنوع الأصناف مع الانتباه على اتجاه الشمس وحركتها خلال العام في كل موقع. • تفضيل الزراعة على طول ممرات المشاة بدلاً من المنصفات وسط الشوارع. • الزراعة على مسافات متقاربة لزيادة الظل. • بيئة مناسبة لنمو الأشجار (آبار جيدة أو قطعة أرض متصلة ومزروعة ذات تربة معدة بشكل جيد) • التنظيم وفق أنماط متعددة على طول الشارع إذا أمكن.

U-15 في مناطق التطوير الجديدة واعتماداً على تجديد المساحات الموجودة يجب تقليل المساحات المحجوزة للمنافع العامة إلى الحد الذي يحافظ على فاعليتها، كما يجب وضع ممرات وحقوق المرافق بحيث لا تؤثر سلباً على حيز المشاة، والعمل على زيادة تطوير ممرات المشاة والأشجار فيها مع الحفاظ على حقوق المرور في ممرات المشاة الضيقة.

U-16 الاستفادة من الاختلاف في تقاطع الشوارع ومعايير التصميم لتمييز الشوارع وتسهيل المرور واستخدام المشاة بما فيها:

- شوارع عريضة متعددة الاتجاهات للمواءمة بين حركة السير المحلية والعبارة مع زيادة مناطق المشاة
- أرصفة وأثاث مميز في الشوارع التجارية أو الرئيسية
- طرق ضيقة خاصة بالمشاة فقط

V الطابع

U-17 وضع مجموعة من التصميمات والتوجيهات العمرانية التي يجب توافرها للموافقة على كل أعمال التطوير. ويجب أن تسهم هذه التوجيهات في الحفاظ على الطابع المميز لثقافة العين والمناخ والبيئة المميزة للمدينة.

U-18 تحديد المناطق الحالية أو المتوقعة ذات الطابع المميز في المدينة ووضع التصميمات والتوجيهات العمرانية التي تدعم وتمزج هذا الطابع. وتشمل هذه المناطق الواحات والسوق ومنطقة الجامعة الخ.

U-19 وضع مجموعة من التوجيهات واتفاقات العمل لتعزيز صورة إيجابية عن مدينة العين فيما يتعلق بـ:

- مباني المرافق العامة
- وسائل جمع القمامة
- صيانة المباني
- الجوانب المدنية.

VI التراث

U-20 وضع قائمة بالمواقع التاريخية والأثرية في منطقة العين واعتبار واحات العين مواقع تراثية من منظمة اليونسكو بالتنسيق مع العمل الذي تشرف عليه دائرة أبوظبي للتراث والثقافة.

U-21 وضع سياسة لتوضيح وتعزيز تاريخ الحضور الملكي في العين من حيث القصور والمواقع التاريخية الأخرى.

U-22 الحفاظ على التزام الإمارة بحماية المواقع التاريخية والأثرية الرئيسية وفقاً للمعايير الدولية و بالتنسيق مع العمل الذي تشرف عليه دائرة أبوظبي للتراث والثقافة.

VII مرافق وخدمات البناء

U-23 وضع توجيهات من أجل تحديد مكان قنوات المرافق وفتحات التهوية والمحولات والتدفئة والتكييف وخدمات المرافق الأخرى للتأكد أنها محمية عمرانياً أو مخبأة بحيث لا تتعارض مع الطرق العامة.

U-24 وضع مجموعة من التوجيهات لتغطية أجهزة التقاط البث على سطوح المباني.

VIII تصميمات السلامة

U-25 تحديد مجموعة من التوجيهات لتصميم المباني الآمنة ليسهم التطوير في دعم السمعة الطيبة للعين من حيث الأمان والسلامة.

U-26 وضع توجيهات من أجل إنارة المساحات العامة بما يحقق السلامة والأمن مع تجنب تعدي الضوء على المناطق السكنية المجاورة.

VIX التصميم

U-27 يجب إتباع معايير ثابتة للتصميم العام في كل تطوير جديد على أن تكون هذه المعايير امتداداً للتصميم العام الذي تشتهر به العين مع الحفاظ على التصاميم الفنية للدورات.

X اشارات/علامات وعاوين الطرق

U-28 وضع مجموعة من المبادئ العامة لاشارات وعلامات الطرق بما في ذلك الكبيرة منها. وينبغي أن تلتزم بما يلي:

- أي صورة للمدينة أو دراسات بلدية العين أو قوانينها
- كيف نوجه التطوير للحد من تأثير العلامات مع إعطاء الأولوية لتحديد المواقع وإيجاد الطريق

- كيف نزيل اشارات وعلامات الطرق والإعلانات المخالفة الموجودة

U-29 اتباع نظام بسيط لعناوين الشوارع متطابقاً مع أي صورة للمدينة أو الدراسات لبلدية العين أو قوانينها.

8.8 عناصر البناء

B-1 أثناء إكمال خطط التطوير الشاملة وخطط المناطق لمختلف أرجاء المدينة، يتم الالتزام بمجمعات المباني الآتية كأساس للتطوير:

- إقامة أحياء سكنية نموذجية جديدة للمواطنين وإعادة تكوين أو إعادة تنشيط الأحياء السكنية الحالية.
- تنفيذ عملية تجديد شاملة للمجمعات السكنية في وسط المدينة.

I الأحياء السكنية الخاصة بالمواطنين

B-2 يتم تطبيق الأمور العامة التالية على الأقسام الفرعية للأحياء السكنية الجديدة الخاصة بالمواطنين، وإن أمكن، يتم إعادة تصميم الأحياء السكنية القائمة للمواطنين والتي تم تقسيمها حديثاً ولكن لم يتم إشغالها بعد وكذلك تنشيط الأحياء السكنية المشغولة حالياً:

- وحدة سكنية أو فريج تتألف من مجموعة صغيرة من المساكن وأماكن اجتماعية عامة وملاعب.
- كل مجموعة من الفريج تشتمل على مسجد للسكان وأماكن تجارية وأخرى للعب والترفيه.
- كل مجموعة من الفريج تشتمل على مركز للخدمات والمرافق.

B-3 تخصيص قطع أراضي للمواطنين لتسهيل عملية تمرکز بيوت العائلات.

B-4 السماح بأكثر من وحدة سكنية في قطع أراضي المواطنين مع الحفاظ على خصوصية كل أسرة وتوفير عدد متنوع من خيارات الإسكان (مثل الفيلات المتعددة، مساكن بباحات خلفية ووحدات تطويرية).

B-5 تضمين عنصر الإسكان الخاص بالعائلات في الأحياء السكنية الخاصة بالمواطنين وبالأخص على طول الشوارع التجارية مع توفير عدد من خيارات الإسكان.

B-6 وضع إرشادات عامة للإسكان الخاص بالعائلات في الأحياء السكنية الخاصة بالمواطنين والتي تعمل على زيادة درجة الخصوصية والأمان والإضاءة الطبيعية والتهوية والحد من التعرض لحرارة الشمس، والحد من ارتفاعات المباني للتقليل من الآثار الواقعة على مساكن المواطنين منخفضة الارتفاع.

B-7 وضع إرشادات عامة للأحياء السكنية الخاصة بالمواطنين لإيجاد تواصل بين المساكن والمساحات العامة حيث تتضح معالم الأماكن العامة والخاصة، مع تضمين منهج مستدام لتصميم المناظر الطبيعية واستراتيجيات التصميم للتعامل مع الأمور الخاصة بتكوين المتنزهات والأسوار.

B-8 الحرص في الأحياء السكنية الخاصة بالمواطنين على إنشاء شبكة من المناطق الخضراء التي تضم مسجداً وملعباً وروضة أطفال، ومن الأفضل أن يتم إقامة هذه الشبكة على بعد مسافة لا تزيد عن خمس دقائق سيراً على الأقدام (400 متر) بالنسبة للسكان وأن يتم توفير الأرصفة وطرق المشاة مع وجود ساحة خارجية لكل مسجد.

B-9 توفير شبكة من الطرق التي تكون أولوية المرور بها للمشاة وذلك للوصول إلى مرافق خدمات المجتمع مع توفير الظلال والمعابر الآمنة.

II مراكز الأحياء السكنية

B-10 كجزء من الخطة الشاملة المنتظرة، يتم التأكيد على المعايير التي تحدد مستويات الخدمات الاجتماعية التالية:

- المساجد
- المساحات العامة وأماكن اللعب والمتنزهات
- المدارس وأماكن رعاية الأطفال
- مراكز خدمة المجتمع والمراكز الثقافية ومراكز المرأة والشباب والخدمات الخاصة
- المكتبات
- مكاتب البريد ومحطات الإطفاء والدفاع المدني وأقسام الشرطة

B-11 الحرص في الأحياء السكنية الجديدة والقائمة على تطوير مراكز سكنية متعددة الاستخدام، ويجب إقامة هذه المراكز على طول الشارع السريع الرئيسي بما يخدم تجمع الأفراد ويلبي احتياجات السكان بما فيهم الأطفال والشباب والنساء.

B-12 إلى جانب المحلات التجارية يجب توفير خدمات اجتماعية مثل العيادات الطبية والمدارس والمكتبات ومنشآت الترفيه في أو بالقرب من الشارع الرئيسي.

III إعادة إحياء منطقة الأعمال المركزية

B-13 القيام بإطلاق برنامج لإعادة إحياء المجمعات السكنية وسط المدينة الحالية، والالتزام بمشروع تجريبي واحد على الأقل للوقوف على طريقة التطوير المفصل لهذا البرنامج اتخاذ الإجراءات التالية:

- تكثيف المجمعات وزيادة الكثافة السكنية
- إدخال الشوارع التجارية التي تمتد من الشمال للجنوب
- تجميع أماكن مواقف السيارات تحت الأرض
- نقل أغلبية مواقف السيارات السطحية إلى مواقف متعددة الطوابق (باستثناء المواقف المزودة بأجهزة الدفع في الشوارع) التي تخدم الأغراض التجارية المحلية قصيرة المدة وكذلك أغراض الزيارة.

B-14 عند إعادة تنشيط الحياة من جديد في المجمعات السكنية في منطقة وسط المدينة، ينبغي تطوير شبكة في المجمعات السكنية الداخلية من طرق المشاة المرتبطة بالأماكن والمساحات العامة الفرعية ذات المناظر الطبيعية على طول الشوارع والتي تكون مظلة ويسهل الوصول إليها بشكل تام وتكون مشتملة على المحلات التجارية المحلية (مثل الأسواق والمطاعم والمقاهي) حيث أمكن، ويجب كذلك أن يسهل الوصول إليها من خلال وسائل النقل.

B-15 تطوير وسائل تظليل شديدة التحمل لتحديد الأماكن المخصصة للمشاة في الجزء الداخلي من المدينة، وإيجاد وسائل تظليل تعتمد على الخلايا الضوئية المتكاملة وتحمي من الغبار الذي تحمله الرياح. وينبغي استخدام وسائل التظليل في تقليص شوارع الجزء الداخلي من المدينة مع ترك مساحة كافية تسمح بسلاسة حركة المرور.

B-16 تطوير ثلاثة شوارع تمتد من الشمال إلى الجنوب وتخرج من واحة العين لتخدم المنطقة تجارية والمركزية في وسط المدينة.

B-17 الاستفادة من فرص إعادة تطوير المجمعات السكنية في قلب المدينة لتوفير المرافق والخدمات الاجتماعية المطلوبة.

8.9 الجانب الإجتماعي

I	السكن معتدل التكلفة
S-1	تطوير مجموعة وعدد كاف من أنواع الإسكان معتدل التكلفة لتلبية متطلبات الشرائح السكانية المتنوعة للعين.
II	الخدمات الاجتماعية
S-2	وضع خطة شاملة وبرنامج تنفيذ للخدمات التي يحتاجها المجتمع في الأماكن التي لا تتوفر بها تلك الخدمات (مثل المدارس والرعاية الصحية ورعاية الطفل وخدمات كبار السن) وذلك بالتنسيق مع الهيئات الحكومية المختصة.
III	مساكن للعمال الوافدين
S-3	تطوير قوانين وإرشادات شاملة تهدف إلى تحديد أماكن وحجم المساكن التي سيتم توفيرها للعمال الوافدين مع الأخذ في الاعتبار لاحتياجات أصحاب الأعمال والعاملين، والاتجاهات الاقتصادية ذات المدى القريب والبعيد، وصناعات التشييد والتصنيع.
S-4	في قوانينه الخاصة بالعمال والموارد البشرية، حددت حكومة أبوظبي أهمية تطوير مساكن مخصصة ومعتدلة التكلفة تلي أو تتجاوز المعايير الدولية فيما يتعلق بمساكن العمال الوافدين، بما في ذلك مساحات العيش والمساحات العامة، ومنشآت الترفيه، والصحة والسلامة. وتفرض تطبيق قوانين الحكومة المتعلقة بتوفير المساكن للعمال الوافدين ضمن خطة إطار الهيكل العمراني، الشروط التالية:
	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء المساكن الخاصة بعاملي الخدمة الدائمة (مثل الفنادق والمحلات والأنشطة التجارية) بالقرب من أماكن عملهم، متى أمكن ذلك. • تجنب إيواء عدد كبير من عاملي التصنيع والإنشاءات المؤقتين أو الدائمين في عدد محدود من تجمعات الإقامة بحيث يكون الحد الأقصى لعدد العمال في التجمع الواحد هو 10.000 فرد. • إقامة المساكن الخاصة بالعاملين المؤقتين في قطاع الإنشاءات في أو بالقرب من مواقع الإنشاء الكبيرة مع توفير المرافق والخدمات المناسبة، متى أمكن ذلك. • توفير مراكز مساكن العمال الدائمين في أو بالقرب من المواقع

الإنشائية والتصنيعية مع توفير المرافق والخدمات المناسبة وضمان إمكانية الوصول إلى المناطق التي تنتشر بها الخدمات ووسائل النقل على نطاق أكبر.

- إيواء العاملين في المواقع الإنشائية البعيدة أو العاملين في الصناعات الخدمية أو في المناطق التي تولد عددا كبيرا من فرص العمل في تجمعات عمالية يفضل ألا يزيد الحد الأقصى فيها عن 5000 شخص مع توفير مركز خدمة محلي يقدم مرافق دينية وصحية وترفيهية.
- في حالة تطوير تجمعات عمالية أكبر، يجب إقامتها بالقرب من مواقع العمل طويلة المدى أو على مسارات النقل مع توفير مجموعة كاملة من الخدمات والمرافق (أماكن العبادة، الرعاية الصحية، المحلات، الترفيه، وخدمات الطوارئ).

8.10 البنية التحتية

- I-1** تحديد الأهداف الواضحة التالية في جميع القرارات الخاصة بالبنية التحتية: الدرجة العالية من الشعور بالراحة لدى المستخدم، والمرونة العالية التي يمكن معها استيعاب التوسعات المستقبلية، والاستفادة الفعالة من الموارد الطبيعية، والحد قدر الإمكان من الآثار السلبية على البيئة.
- I-2** الاستفادة من الدمج بين العمليات المستخدمة والخدمات المقدمة للبنية التحتية الخاصة بالنفايات والمياه والطاقة كتوليد الغاز الحيوي والمياه النظيفة من مياه الصرف المعالج.
- I-3** إنشاء قاعدة بيانات لتخطيط البنية التحتية تسهم في تقييم نماذج البنية التحتية المخصصة للمناطق العمرانية ذات كثافات سكانية مختلفة
- I-4** تطوير وتنفيذ ورصد السبل الكفيلة بتلبية المتطلبات الأساسية للتخفيف من وطأة المتطلبات المجتمعية على البنية التحتية من خلال:
- حملات توعية وبرامج تثقيفية
 - إجراءات فنية مثل الصنابير التي تتوقف بالحس الضوئي والري بالتنقيط.
 - تحديد تعرفه معقولة للخدمات الخاصة بالمياه والطاقة والتبريد والصرف الصحي والنفايات
 - عمل نظام تسعير للطاقة النظيفة المستخرجة بعد الاستخدام ويتم بيعها مرة أخرى إلى الشبكة
- I-5** تطبيق نظم ووسائل التبريد الكبيرة "التي تخدم مناطق كبيرة" في مشاريع التطوير التي بها طلب عالي على طاقة التبريد اعتماداً على وحدات تبريد أكبر وأكثر كفاءة، واختبار التقنيات المختلفة للمبردات مثل مبردات الامتصاص والمبردات الكهربائية ذات الكفاءة العالية.
- I-6** استخدام إعادة تدوير المياه من خلال تمرير مياه الشرب في سلسلة من الاستخدامات قبل صرفها إلى باطن الأرض. ويجب معالجة وإعادة تدوير المياه الرمادية والسوداء الناتجة من استخدامات الإستحمام وأحواض غسل الأيدي للاستخدام في المراحيض. كما يجب تنقية معالجة مياه أحواض المطابخ وإعادة تدويرها لاستخدامها في أغراض الري.
- I-7** وضع وتنفيذ إجراءات فعالة لتحسين الوضع الحرج للمياه الجوفية في منطقة العين والتقليل من الطلب على مياه التحلية، ومن هذه الإجراءات: برامج توعية المستهلك، وخفض الطلب على المياه في القطاع الزراعي والانتقال من

نباتات الغابات إلى النباتات التي تستهلك قدرًا أقل من المياه والتي تتميز في نفس الوقت بفوائد إضافية من حيث الحصاد.

I-8 العمل مع الجهات التي تقوم بتزويد الخدمات للتوفيق بين التسهيلات التي تقدمها تلك الجهات وأولويات التصميم العمراني.

I-9 تنفيذ مشروع تجريبي لتوضيح الأساليب المذكورة أعلاه والخاصة بالبنية التحتية المستدامة، وذلك من خلال اختيار مشروع تحت التطوير ليكون بمثابة حالة دراسية.

8.11 التطوير الإقتصادي

- D-1** عند تخصيص الأراضي للتطوير وعند اعتماد هذا التطوير، يتم قياس النمو من خلال التوقعات المستمرة لمطالب السوق من أجل الاستقرار العام.
- D-2** عند اعتماد التطوير، يعود القرار النهائي إلى المتطلبات والتوقعات الخاصة بالمستهلك، وربط متطلبات البنية التحتية وتوفير المرافق الاجتماعية. ويضاف إلى ذلك المزامنة بين اعتمادات التطوير وتسليم البنية التحتية والمرافق حتى تكتمل الخدمات قبل وصول السكان لاستخدامها مع إعداد إستراتيجية لتخصيص الأراضي وضمان الاتساق بينها وبين إستراتيجية للبنية التحتية.
- D-3** عند تخصيص الأراضي للتطوير واعتماد هذا التطوير، يتم جعل الأولوية لقطاعات النمو الرئيسية التي تم اعتبارها ضرورية لتحقيق النشاط الاقتصادي في العين بما في ذلك قطاعات الصحة والتعليم.
- D-4** وضع إستراتيجية تهدف إلى تنمية اقتصاد مدينة العين.

8.12 التخطيط المستمر

- F-1** إعداد إستراتيجية تنفيذ لخطة إطار الهيكل العمراني.
- F-2** إيجاد خطة شاملة لمدينة العين وذلك لتحديد استخدام الأراضي وأدوات التحكم بنماذج البناء الضرورية لتنفيذ خطة إطار الهيكل العمراني، والتي يمكن استخدامها لتأكيد لوازم البنية التحتية واحتياجات الراحة ومطالب النقل.
- F-3** تطوير وتنفيذ مرسوم شامل لتنظيم التطوير العمراني بأسرع وقت ممكن، ويجب على هذا المرسوم أن يكون متوافقاً مع خطة إطار الهيكل العمراني ومع الخطة المستقبلية الشاملة، وكذلك تطوير توجيهات مناسبة لإعطاء التطوير شكلاً معيناً ضمن القوانين.
- F-4** إعداد خطط أكثر تفصيلاً للمنطقة (على سبيل المثال، مناطق التطوير الرئيسية و الممر والقطاع والأحياء والبنى المحليّة والخطط الرئيسية) والتي تتوافق مع خطة إطار الهيكل العمراني لمنطقة العين ومع برنامج التنفيذ.
- F-5** إعداد الخطط والتوجيهات والأنظمة بحيث تكون متوافرة بنسخة مطبوعة وأخرى إلكترونية على الإنترنت بما يشمل المعلومات العامة المتصلة والتعليقات التوضيحية.

