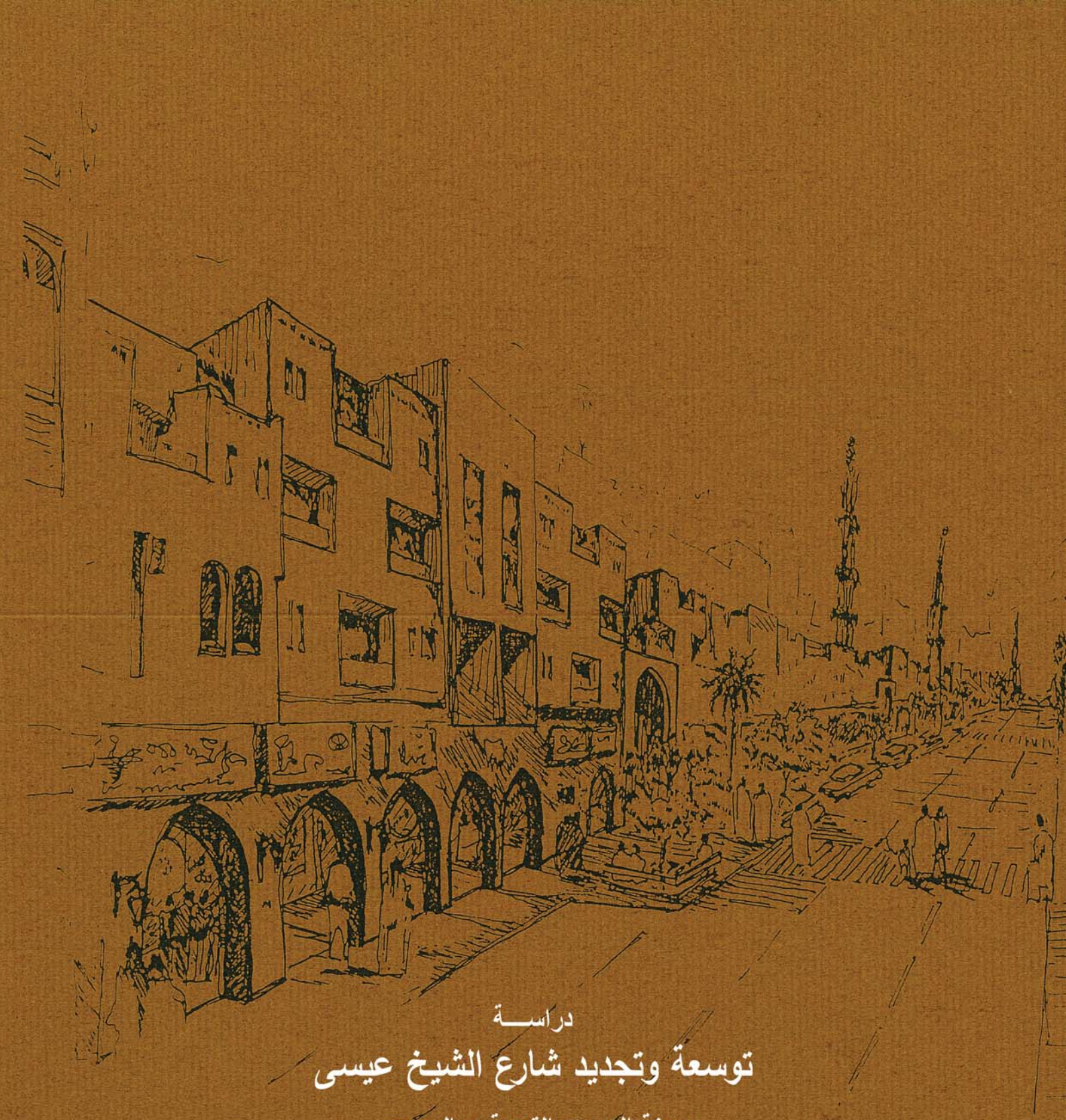


دراســة

توسعة وتجديد شارع الشيخ عيسى

مدينة المحرق القديمة - البحرين

مركز طارق والي العمارة والتراث

دراســـة

توسعة وتجديد شارع الشيخ عيسى

في إطــار

مشروع تطوير مدينة المحرق القديمة – البحرين

المقدم إلى

ادارة التخطيط الطبيعي

وزارة الاسكان

مملكة البحرين

جميع الصور والأشكال لمركز طارق والي العمارة والتراث إلا ما يشار غير ذلك

جميع الحقوق محفوظة

مركز طارق والي العمارة والتراث
شارع قصر الشمع . قرية الفخارين . وحدة رقم 11
مصر القديمة . القاهرة
www.walycenter.org

1987

وزارة الاسكان

ادارة التخطيط الطبيعي

دائرة التجديد الحضرى

مشروع تطوير مدينة المحرق القديمه

توسعة وتجديد شارع الشيخ عيســـــى

انتهت دائرة التجديد الحضرى من الدراسات الخاصه بتوسعة وتجديد شارع الشيخ عيسى ، وتقدم بهذا التقرير المرفق موجـــــز بالدراسات الابتدائيه والنهائيه والشامله البدائل الخاصه بالاستملاك والتعويض وبمراحل تنفيذ المشروع من جهة ، ومن جهة أخرى وضع المقترحات التخطيطيه والتوصيات الخاصه بأنظمه البناء بشارع الشيخ عيسى خاصه وبشوارع مدينة المحرق القديمه كمشـــــروع لتعديل قرار رقم (١٠) لسنة ١٩٨١ الخاص بأعادة تحديد الأشتراطات التنظيميه للتعمير في المناطق المختلفه في الدوله ، خاصة المواد المتعلقه بالمناطق القديمه (مواد رقم (٤) ، (٥) ، (٦) ، (٧) ، (٨) ، (٩)) .

وتقترح الدائره بناءا على الدراسات الخاصه بالشارع وتحليل وتقييم الاحتمالات والبدائل المختلفه مع النظر في السلبيـــــات والايجابيات وامكانات المشروع .. تقترح مايلي ..

أولا – يتم أستملاك الأراضي المستقطعه لتوسعة الشارع فقط بالاضافه الى الأستملاك الكلي للأراضي التي تثبت عدم صلاحيتهـــــا للأنتفاع الخاص أو الأستفاده فيها في الانتفاعات العامه بالشارع وحسب الجداول المرفقه بالتقرير تبين :

مساحة الأراضي الكلية للملكيات ١٥٨١١١ر٩٣ قدما مربعا

مساحة الأرض المستملكه	٦٥٨٩٣ر٦٣	قدما مربعا بنسبة ٤١ر٦٩ ٪
مساحة البناء الكلية للملكيات	١٢٠١٠٣ر٥٥	قدما مربعا
مساحة البناء المستملكه	٨٢٨٦٢ر٧٣	قدما مربعا بنسبة ٦١ر٦٧٪
التكلفه التقديريه الاجماليه للمشروع	٢٤٦٧٩٨٠	دينارا

ثانيا - يتم تنفيذ المشروع على مراحل تبدأ بفتح ثغرات على طول الشارع في نقاط ومناطق محدده كمرحله أولى تتلوها أربعة مراحل لتنفيذ التوسعة بين هذه النقاط ، مفصله هذه المراحل بالتقرير المرفق ..

ثالثا - يبدأ شارع الشيخ عيسى من تقاطعه مع شارع رقم ٣ في جنوب المدينه القديمه حتى شارع ولي العهد في الشمال ،على أن تكون أتجاه حركه المرور الآلي أتجاها واحدا من الجنوب الى الشمال وبعرض كلي للشارع ١٥ مترا تنقسم الى حارتين لحركة السيارات وحاره أنتظار سيارات في جهة واحده من الشارع وتخضع جميعا للمقاييس التاليه ..

حارة حركة السيارات	٣ر٤٠	مترا
حاره انتظار السيارات	٢ر٥٠	مترا
الأرصفه وممرات المشاه المكشوفه	٢ر٨٥	مترا
البوائك وممرات المشاه المسقوفه	٢ر٠٠	مترا

وقد شملت المقترحات التخطيطيه العناصر العمرانيه التكميليه لتصميم الشارع من حيث توقيعها على امتداد الشارع ضمن الا يقاع العام الموائم لذات المدخل التخطيطي .

ومن جهة أخرى يمكن تقسيم الشارع أنتفاعيا فيكون الجزء الجنوبي من تقاطعه مع شارع رقم (٣) حتى شارع الشيخ حمد انتفاع سكني بينمايعتبر الجزء الشمالي من تقاطعه مع شارع الشيخ حمد حتى شارع ولي العهد شمالا انتفاع تجارى ..

رابعا - تقترح دائرة التجديد الحضرى بعض التعديلات والاضافات على قرار رقم (١٠) لسنة ١٩٨١ بالنسبه للأشتراطات التنظيميه للتعمير في المناطق القديمه بمدينة المحرق وتنقسم الى :-

أ - المباني المطله على شوارع تجاريه :

ماده ١ - لايزيد اجمالي مسطح البناء عن ٢٤٠٪ من مساحة الأرض شاملة لجميع أجزاء المبنى بما فيها البروزات والمناور والخدمات والليوان أن وجد ، وعلى الا يزيد عن الارتفاع عن دورين بخلاف دور الميزانين ويمثل ٤٠٪ من مساحة الأرض .

ماده ٢ - يسمح بتجاوز النسبه المذكوره لمسطح البناء لتصل الى ٣٤٠ ٪ من مساحة الأرض في حالة الارتداد بواجهات الدور الأرضي على شكل بوائك للمشاه مسقوفه أو مظلله على ألا يقل عمق هذه البوائك عن مترين وبارتفاع من الداخل لايقل عن ثلاثة أمتار ..

ماده ٣ - تبعا وحالة الشوارع والمناطق العمرانيه وموقعها من المخطط العام للمدينه يكون لوزارة الاسكان الصلاحيه في تحديد تلك الشوارع أو المناطق المرغوب فيها الأرتداد على شكل بوائك .

ماده ٤ - يلتزم الملاك للعمائر المطله على الشارع بأستعمال اللون الأبيض ويسمح لهم بأختيار الألوان المناسبه للعناصر العمرانيه الأخرى بالواجهات .

ماده ٥ – يجب ألايشتمل الواجهات الخارجيه المطله على الشارع على فتحات زجاجيه كبيره ، ويفضل أن تكون عباره عن وحدات ضيقه من الفتحات تتناسب وطبيعة المناخ والبيئه المحيطه ، وفي حالة حتميه استعمال مسطحات كبيره من تلك الفتحات يجب معالجتها بالطرق البيئيه للعماره التقليديه .

ماده ٦ – يسمح بالبناء على حد الأرض في الشوارع التي عرضها عشرة أمتار فأكثر ، وفي حالة وقع البناء علىشارع عرضه أقل من عشرة أمتار فأنه يجب الارتداد الى مسافة تساوى نصف الفرق بين العرض الحالي والعشرة أمتار ، مالم يكن هناك خط بناء معتمد للشارع يتحتم البناء على حده ..

ب – المباني المطله على شوارع سكنيه :

ماده ١ – لايزيد أجمالي سطح البناء عن ٢٠٠٪ من مساحة الأرض شامله لجميع أجزاء المبنى بما فيها البروزات والمناور والخدمات والليوان أن وجد وعلى الايزيد الارتفاع عن دورين بحد أقصى ٨ أمتار وبشرط الايتعدى مره ونصف عرض الشارع مضافا اليه ارتداد من جهة الأرض المطلوب البناء عليها .

ماده ٢ – يلزم الملاك للعمائر المطله على الشارع بأستعمال اللون الأبيض ويسمح لهم بأختيار الألوان المناسبه للعناصر العمرانيه الأخرى بالواجهات .

ماده ٣ – يجب الا تشتمل الواجهات الخارجيه المطله على الشارع على فتحات زجاجيه كبيره ، ويفضل أن تكون عباره عن وحدات ضيقه من الفتحات تتناسب وطبيعه المناخ والبيئه المحيطه ، وفي حالة حتميه استعمال مسطحات كبيره من تلك الفتحات يجب معالجتها بالطرق البيئه للعماره التقليديه .

ماده ٤ – يسمح بالبناءعلى حد الأرض في الشوارع التي عرضها ستة أمتار أو أكثر ، وفي حالة وقوع المباني على شارع عرضه أقل من ستة أمتار فأنه يجب ارتداد الى مسافة تساوى نصف الفرق بين العرض الحالي والستة أمتار مالم يكن هناك خط بناء معتمد للشارع يتحتم البناء على حده .

وزارة الاسكان

ادارة التخطيط الطبيعي

دائرة التجديد الحضرى

مشروع تطوير مدينة المحـــرق القديمـــه

توسعة وتجديـــد شارع الشيـــخ عيســـى

تقوم دائرة التجديد الحضرى بدراسة شامله لشارع الشيخ عيسى الذى يخترق قلب المدينه القديمه من الجنوب الى الشمـــال ، حيث يبدأ جنوبا بتقاطعه مع شارع رقم ٣ ، وينتهي شمالا بتقاطعه مع شارع ولي العهد ، وبذلك يمثل شريان حيوى وأساســـي داخل الكيان العمراني للمدينه القديمه .

ويمكن تقسيم الدراسه التي تقوم بها الدائره الى مرحلتين :

الأولـــى – الدراسه الابتدائيه .

الثانيـــه – الدراسه والتصميمات النهائيه .

أ – الدراسه الابتدائيه : تشمل تقييم وتحليل الامكانات والأحداث المرتبطه بالشارع والملكيات الواقعه على جانبيـــه ، من خلال دراسه بدائل استمـــلاك وتعويض بعض تلك الملكيات أو كلها لتوسعة وتجديد الشارع نفسه ، ومن جهة أخرى دراســـة امكانات ومراحل تنفيذ المشروع بوضع خطه زمنيه مرحليه تتفق والحاله الراهنه والامكانات الواقعه بالشارع ومشكلاته حســـب الأولويات .

ب – الدراسه النهائيه : بناءا على الدراسات السابقه لوضع المقترحات للأستملاك ومراحل تنفيذها ، يمكن وضع التوصيات والتصميمات النهائيه للشارع ولمناطق المجال العمراني الواقعه بالتجمعين الشرقي والغربي للشارع ، كما يمكن تعديل القوانين والتوصيات الخاصه بالبناء بما يتفق وعملية التجديد والمتغيرات المترتبه عليها ..

الدراسات الابتدائيه

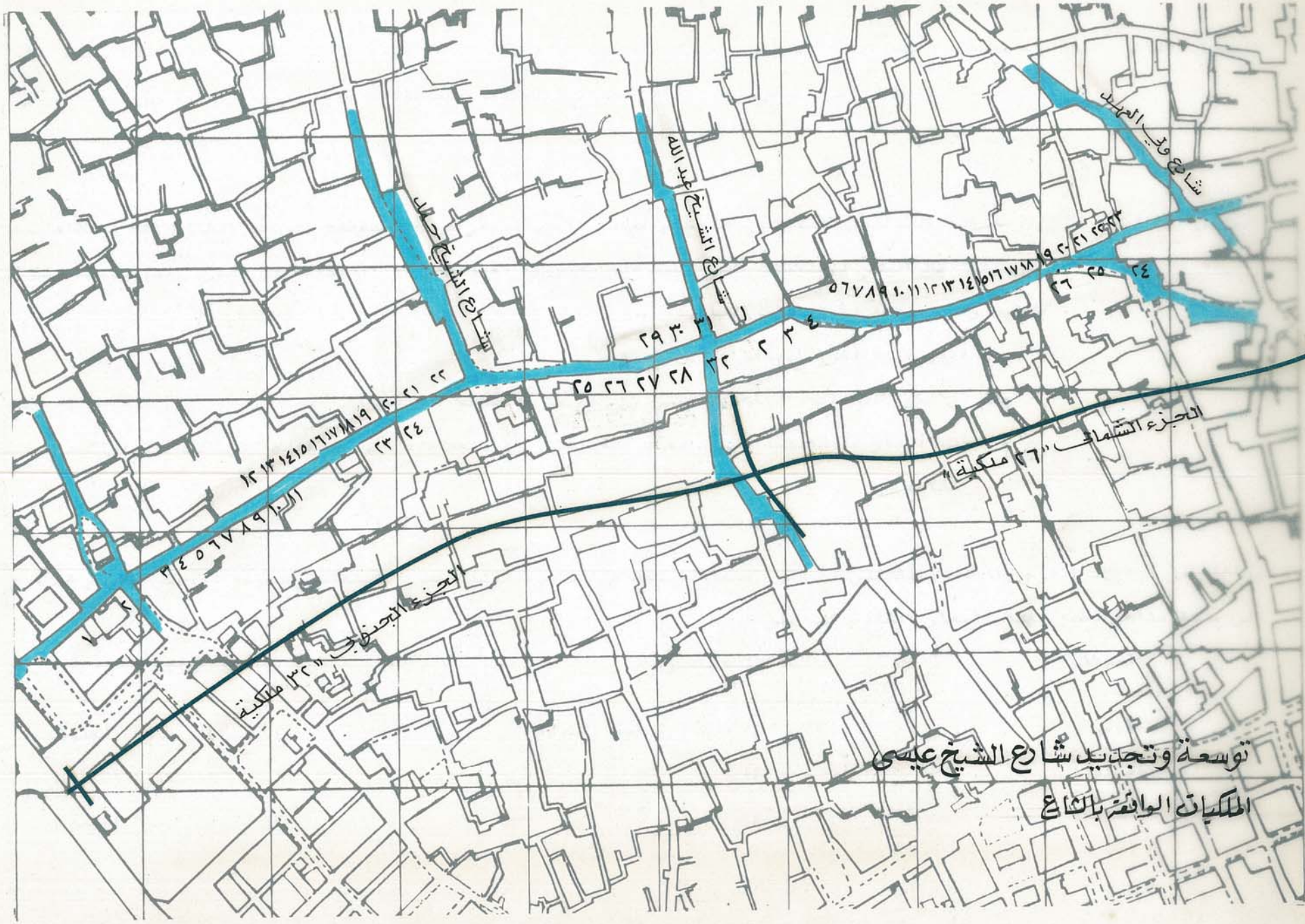
قامت دائرة التجديد الحضرى بتلك الدراسات لتوسعة وتجديد الشارع ، وأنتهت الدائره الى نقاط محدده خاصه ببدائل أستملاك وتعويض الملكيات ، وبمراحل تنفيذ المشروع ..

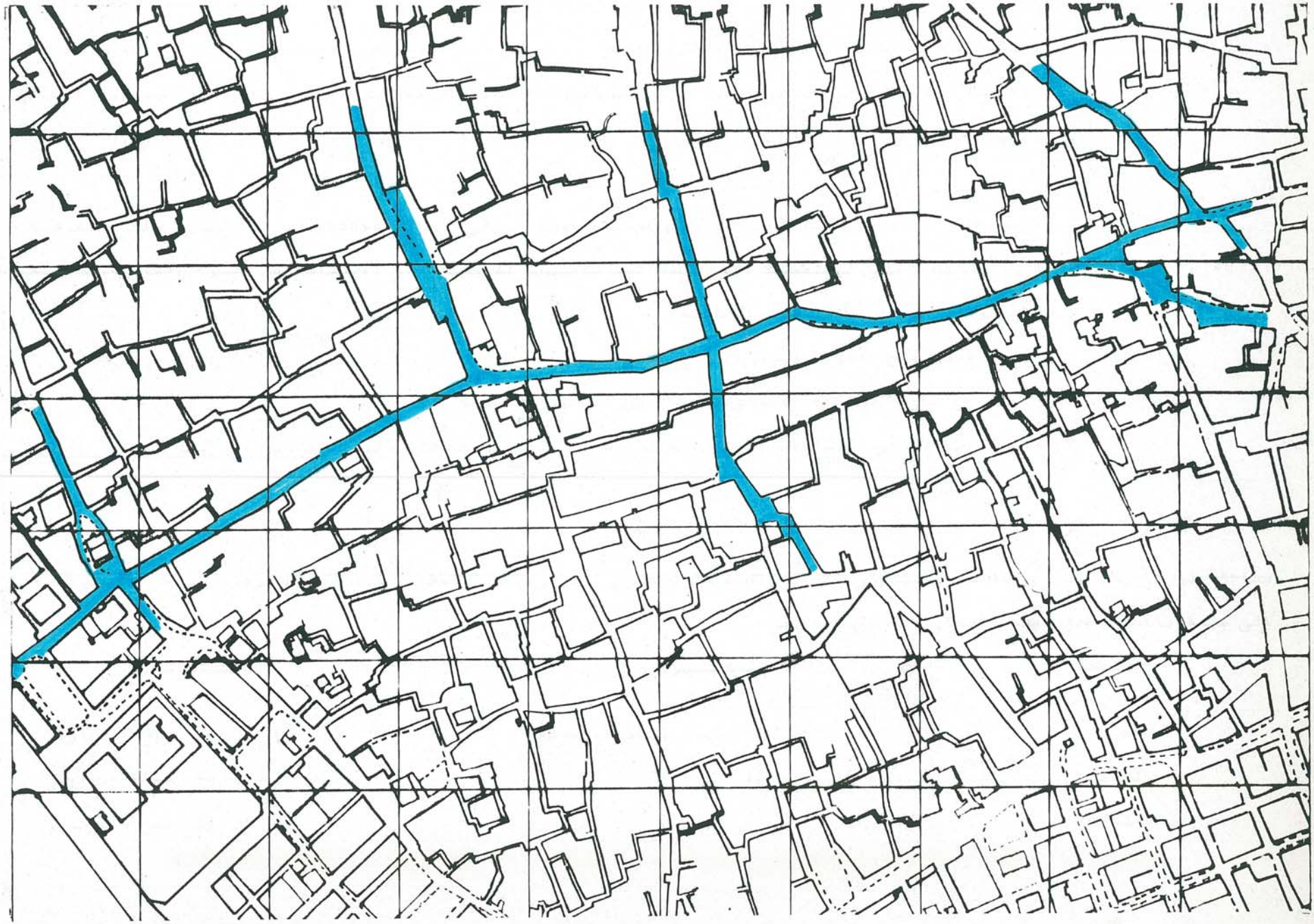
أ – بدائل الأستملاك والتعويض :

يمتد الشارع من تقاطعه مع شارع رقم ٣ جنوبا الى تقاطعه مع شارع ولي العهد شمالا ويشمل ٥٨ ملكيه يقع عليها خط توسعة الشارع لعرض ١٥ مترا ، يقع منها ٣٢ ملكيه في الجزء الجنوبي الذى يمتد من التقاطع مع شارع رقم ٣ جنوبا حتى شارع الشيخ عبدالله شمالا ، بينما يقع في الجزء الشمالي ٢٦ ملكيه تمتد من تقاطع شارع الشيخ عبدالله جنوبا حتى شارع ولي العهد شمالا . وقامت الدائره بمعاينة جميع الأملاك بالتفصيل وأجراء مسح ميداني لكل منها ومطابقته مع الوثائق الخاصه بالملكيه أن وجدت – وتحديد نوعية الأستعمال وحالة البناء والدراسات الأجتماعيه الخاصه بشاغلي أو مستعملي البناء .. كما هو موضح بالجداول المرفقه .

وبناء على هذه الدراسات يمكن تحديد بدائل الأستملاك والتعويض في ثلاث بدائل رئيسيه :

البديل الأول – أستملاك الأراضي المستقطعه نتيجة توسعة الشارع الى ١٥ مترا فقط ، ويشمل ذلك التعويض عن مساحات الأراضي المستقطعه جزئيا من الملكيات بالاضافه الى التعويض عن البناء المتأثر بعملية القطع سواء كليا أو جزئيا حسب دراسة كل حاله منفرده .


شارع ولي العهد
شارع الشيخ عبد الله
شارع الشيخ عيسى
الجزء الشمالي "٢٦ مكبية"
الجزء الجنوبي "٣٢ مكبية"
توسعة وتجديد شارع الشيخ عيسى
المكبات الواقعة بالشارع



البديل الثاني – أستملاك كلى للملكيات المتأثره بعملية القطع ، ويشمل ذلك التعويض عن مساحات الأراضي الكليه للملكيات بالاضافه الى التعويض عن جميع المباني الواقعه بالملكيات سواء المتأثره أو غير المتأثره بعملية القطع .

البديل الثالث – يتوسط هذا البديلين السابقين حيث تتم عملية الأستملاك للأراضي المستقطعه لتوسعه الشارع فقط بالاضافه الى الأستملاك الكلي للملكيات التي تثبت عدم صلاحيتها للأستعمال أو الأستفاده من الجزء الباقي بشكل مناسب والتي تخضع للأشتراطات التاليه ..

* لايقل عمق الجزء الباقي عن ١٨ قدما .
* أن تكون المساحه المقطوعه أكثر من ٧٠٪ من المساحه الكليه .
* الحالات أو الملكيات التي تحتم دراسة الشارع وأستعمالاته الى استغلالها في المرافق أو الخدمات العامه ..

بناءا على دراسات العرض والطلب والتثمين للأراضي المماثله تقترح الدائره ثلاثة أسعار للأستملاك والتعويض . ويمكن تقسيم الشارع الى سبعة مناطق تخضع لهذه الأسعار الثلاثة كما يلي :

المنطقه	السعر	الملكيات
الأولى	١٤ دينار للقدم المربع	١ – ٤ الجزء الجنوبي
الثانيه	١٢	٥ – ١٩ الجزء الجنوبي
الثالثه	١٤	٢٠ – ٢٤ الجزء الجنوبي

المنطقه	السعر	الملكيات
الرابعه	١٦ دينار للقدم المربع	٢٥ – ٣٢ الجزء الجنوبي ١ – ٢ الجزء الشمالي
الخامسه	١٤	٣ – ٤ الجزء الشمالي
السادسه	١٢	٥ – ٢٠ الجزء الشمالي
السابعه	١٤	٢١ – ٢٥ الجزء الشمالي

كذلك تقترح الدائره ثلاثة أسعار لتعويض البناء القائم تبعا وحالة البناء نفسه حيث يمكن أن يكون التثمين كما يلي :

البناء العادى	١٣ دينار للقدم المربع
البناء المتوسط	١٥
البناء الجيد	١٧

كما تقترح الدائره أضافة نسبة ٢٠٪ لقيمة المبلغ المستحق للتعويض والأستملاك للتضرر الواقع بأصحاب ومستعملي تلك الملكيات . ومن جهة أخرى يمكن أن تخضع هذه الأسعار التقديريه والنسب للزياده والنقص تبعا وأسعار السوق المتغيره . ومن المتوقع أن يكون التغيير أن وجد في حدود ٢٠ – ٣٠ ٪ من الأسعار التقديريه ..

ويوضح الجدول التالي الأحصائيات والتكلفه للبدائل الثلاثه السابقه الأشاره اليها ..

التكلفة الاجمالية
البديل الثاني ٤٦ ٢٥١٢١ دينارا
البديل الثالث ٢٤٦٧٩٨٠ دينارا
البديل الأول ٢٢٩٦ ٢٢٢ دينارا
مساحة البناء المستملكة
البديل الثاني المساحة ١٢٠١٠٣,٥٥ قدماً مربعاً نسبة الاستملاك ١٠٠٪
البديل الثالث المساحة ٨٢٨٦٢,٧٣ قدماً مربعاً نسبة الاستملاك ٦٩٪
البديل الأول المساحة ٨٢٣٢٤,٣٨ قدماً مربعاً نسبة الاستملاك ٦٨,٥٪
مساحة الأرض المستملكة
البديل الثاني المساحة ١٥٨١١١,٩٣ قدماً مربعاً نسبة الاستملاك ١٠٠٪
البديل الثالث المساحة ٦٥٨٩٣,٣ قدماً مربعاً نسبة الاستملاك ٤١,٧٪
البديل الأول المساحة ٥٦٠٨٦,١٦ قدماً مربعاً نسبة الاستملاك ٣٥,٥٪

	مساحة الأرض الكليه	مساحة الأرض المستملكه	النسبه المئويه	المبلغ المستحق	النسبه المئويه
البديل الأول	١٥٨١١١ر٩٣	٥٦٠٨٦ر١٦	٣٥ر٥٪	٥٥٦,٥٣٤	٣٤ر٨٪
البديل الثاني	١٥٨١١١ر٩٣	١٥٨١١١ر٩٣	١٠٠٪	٢,١٧٤,٢٣٦	١٠٠٪
البديل الثالث	١٥٨١١١ر٩٣	٦٥٨٩٣ر٦٣	٤١ر٧٪	٨٩٥,٠٥٩	٤١ر٢٪

	مساحة البناء الكليه	مساحة البناء المستملكه	النسبه المئويه	المبلغ المستحق	النسبه المئويه
البديل الأول	١٢٠١٠٣ر٥٥	٨٢٤٢٤ر٣٨	٦٨ر٥٪	١,١٥٦,٩٨٥	٦٨ر٥٪
البديل الثاني	١٢٠١٠٣ر٥٥	١٢٠١٠٣ر٥٥	١٠٠٪	١,٦٧٩,٠٣٢	١٠٠٪
البديل الثالث	١٢٠١٠٣ر٥٥	٨٢٨٦٢ر٧٣	٦٩٪	١,١٦١,٥٩١	٦٩ر٢٪

	اجمالي المبلغ المستحق	النسبه المئويه	٢٠٪ بالاضافه للتضرر	التكلفه الاجماليه	النسبه المئويه
البديل الأول	١,٦١٣,٥١٩	٤٩ر٦٪	٣٢٢,٧٠٤	١,٩٣٦,٢٢٣	٤٩ر٦٪
البديل الثاني	٣,٨٥٣,٢٦٨	١٠٠٪	٧٧٠,٦٥٤	٤,٦٢٣,١٢١	١٠٠٪
البديل الثالث	٢,٠٥٦,٦٥٠	٥٣ر٤٪	٤١١,٣٣٠	٢,٤٤٧,٩٨٠	٥٣ر٤٪

التقييم الذاتي للبدائل الثلاثه :

البديل الأول –

* يؤدى الأستملاك الجزئي للملكيات الواقعه على جانبي الشارع الى انعزال الشارع في حركته وشخصيته وصفاته عن التجمع العمراني وبالتالي يصبح فاصل بين التجمعين الشرقي والغربي للشارع .

* يخلق الأستملاك الجزئي حول الشارع عدد من الفراغات أو الملكيات التي لايمكن استغلالها أو الأنتفاع بها سواء بالشارع أو بالتجمع المحيط ، وتكون هذه مجالا عازلا حول الشارع مما يؤثر على تفاعله مع احتياجات البيئه العمرانيه .

* يحتاج الشارع الى عدد من الفراغات كمناطق خدمات وتجمع لحركتي المشاه والسيارات .. وأستغلالها في بعض الأنتفاعات العامه .

* وبالرغم من الوفر الاقتصادى البسيط عن البديل الثاني حوالي ٤٥٧٩٢٨ دينارا ، الا أنه مع المستقبل القريب وبسبب المشاكل التنفيذيه يظهر العبء الاقتصادى والمادى لهذا البديل .

البديل الثاني –

* يحتوى الشارع في غالبيته على مستعملين وسكان بحرينيين ، ومع الأستملاك الكلي للملكيات تشجع هجرة الأسره البحرينيه من المدينه القديمه مما يتعارض مع السياسه العامه والهدف الأساسي لعملية تجديد وتوسعة الشوارع وتطوير المدينه القديمه .

* منع تفاعل السكان وأهل التجمع العمراني مع الشارع بشكل تلقائي ولكن من خلال محددات ومعايير منظمه لعملية التغيير والتجديد . كما حدث في التجربه السابقه بشارع الشيخ حمد حيث هناك أكثر من رخصه بناء مقدمه للجهات المختصه سواء من الملكيات التي لم يشملها خط التوسعه بالشارع أو من الملكيات التي ظهرت على الشارع بعد التوسعه .

* تغيير الأبعاد التراثيه وشخصية الشارع وهو من أهم الشرايين الحيويه في مدينة المحرق القديمه .

* مع الأستملاك الكلي للملكيات على جانبي الشارع يصبح الشارع خط فصل بين التجمعين الشرقي والغربي بدلا من أن يكون شريان اتصال داخل المدينه القديمه .

* فرض استعمالات وأنتفاعات على الشارع في الملكيات المستملكه على الجانبين وسرعة تغيير الأستعمالات الحاليه يتعارض مع السياسه الموضوعه للتغيير التدريجي والتلقائي للشارع حتى ينمو ضمن الكيان الحي للتجمع وليس في معزل عنه .

* مع وضع الأستملاك الكلي كسياسه عامه لعملية التجديد العمراني نزيد من مشكلة الاسكان بالمدينه القديمه بنقص الوحدات السكنيه بها، بدلا من زيادتها .

* زيادة التكلفه الاقتصاديه الى حوالي الضعف دون أن يكون هناك العائد الاجتماعي أو الاقتصادى أو الطبيعي لهذه الزياده أو الذى يتناسب معها .

* لكن مع هذه العيوب التي يفرضها البديل الثاني هناك فرصه لاعادة دراسه حركة المرور الآلي بالشارع ضمن دراسة حركة واتجاهات المرور في المدينه ككل حاليا ومستقبليا ..

* أعطاء الفرصه بسهوله توسعة وتجديد الشارع في المستقبل البعيد أن لزم الأمر دون فرض تعويضات أو استملاك ملكيات جديده أو الحد من عملية الأستملاك .

البديل الثالث –

* أعطاء الفرصه لمستعملي وساكني الشارع لأستغلال الملكيات المقطوعه والتفاعل من خلالها مع الشارع والتجمع المحيط به مع وجود المحددات أو المعايير التخطيطيه الموائمه .

* المحافظه على الكيان الأجتماعي وعلى تواجد الأسره البحرينيه الى حد ما بالشارع خاصه وكسياسه عامه بالمدينه القديمه .

* أستغلال المناطق المستملكه كليا في الخدمات والمرافق العامه بالاضافه الى خلق نقط تجمع وسكون على طول الشارع .

* المحافظه على كيان الشارع كشريان لأتصال المناطق العمرانيه القديمه بدلا من أن تكون التوسعه سببا في فصل هذه المناطق وتهتك النسيج العمراني والأجتماعي للمدينه .

* أعطاء الفرصه للتغيير التدريجي لأستعمالات الشارع بما يتلائم والأحتياجات المستقبليه للتجمع العمراني وسكانه .

ب - مراحل تنفيذ المشروع :

بناءا على على التجربه السابقه بتنفيذ توسعة وتجديد شارع الشيخ حمد ، أتجهت دائرة التجديد الحضرى الى عرض سياسة مختلفه في تنفيذ مشروع توسعة وتجديد شارع الشيخ عيسى ، بأن تتم عملية التنفيذ على مراحل زمنيه متتاليه ومتعاقبه في خطه محدده بحيث تستغرق عملية التنفيذ في مجموعها نفس المده الزمنيه المقترحه أو المتوقعه في توسعة الشارع في مرحلة واحده وهناك بديلين للتنفيذ المرحلي للمشروع ..

أولا - تقسيم الشارع الى مناطق متتاليه في حركة ثابته من الشمال الى الجنوب أو بالعكس حسبما يتفق وامكانات التنفيذ بالشارع .

ثانيا - فتح ثغرات على طول الشارع وفي النقاط أو المناطق التي تتضخم بها المشاكل أو الاحتياجات الملحه للتوسعه كمرحله أولى يتلوها مراحل متعدده لتنفيذ التوسعه بين هذه النقط تبعا وأولويات وأمكانات المشروع ومشاكله .

قامت دائرة التجديد الحضرى بدراسة البديل الثاني ووضع الخطه المرحليه للتنفيذ بناءا على دراسة وتقييم وتحليل الشارع من مستويات وزوايا مختلفه كل منها على حده ..

(ا) ينقسم الشارع تبعا لحركه المشاه والحركه الآليه وتقاطعهما الى ٣ مناطق رئيسيه - منطقة وسطى ومنطقتين شماليه وجنوبيه ..

المنطقه الوسطى يحددها ..

* التقاطع المحدود للمشاه وقلة مداخل المشاه للتجمع العمراني .
* زيادة كثافة حركة المشاه في الشارع نفسه .
* نقط توزيع الحركه الآليه من شارع الشيخ عيسى للشوارع المتقاطعه معه ..

المنطقتين الشماليه والجنوبيه يحدد كل منهما ..

* قلة حركة المشاه في الشارع نفسه .
* كثرة نقط تقاطع حركة المشاه مع الشارع وزيادة مداخل المشاه للتجمع العمراني .
* تبدأ المنطقه أو تنتهي بنقط تجميع للحركه الآليه من الشوارع المتقاطعه مع الشارع نفسه .

(٢) ينقسم الشارع تبعا للأستعمال والأنتفاع السكني والتجارى الى ثلاث مناطق :

المنطقه الأولـــــى ـ تجاريه ..

* تقع في وسط أو قلب الشارع وبالتالي المدينه القديمه .
* تتميز المنطقه بالانتفاعات والاستعمالات العامه .
* تزحف وتنتشر المنطقه التجاريه في اتجاه الشمال أكثر منها في اتجاه الجنوب نتيجة لحركة المرور الآلي بالشـــــارع في ذات الأتجاه .
* مستعملي المنطقه هذه من الشارع من خارج المجال العمراني للشارع بالتجمع المحيط به .

المنطقه الثانيه ..

* تقع في الجنوب من الشارع .
* يغلب عليها الطابع السكني والأستعمال التجارى محدود وله طبيعة خاصه .
* تتميز المنطقه بالانتفاعات المحليه وأندماج الشارع مع التجمع العمراني المحيط به .

المنطقه الثالثه ..

* تقع في الشمال من الشارع .
* الأستعمال بالشارع والتجمع حوله مختلط بين الطابع السكني والتجارى .
* تزداد حركة الجذب التجارى في أتجاه الشمال من المنطقه .
* مستعملي المنطقه من التجمع العمراني على جانبي الشارع .

(٣) يتصل الشارع بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر بعدد كبير من المباني العامه وخاصه في الجزء الشمالي من الشارع . وتنتشر هذه المباني في الجهه الغربيه أكثر منها في الشرقيه سواء على الشارع نفسه أو في داخل التجمع العمراني المحيط به .

أهم هذه الانتفاعات العامه .. مسجد الجمعه

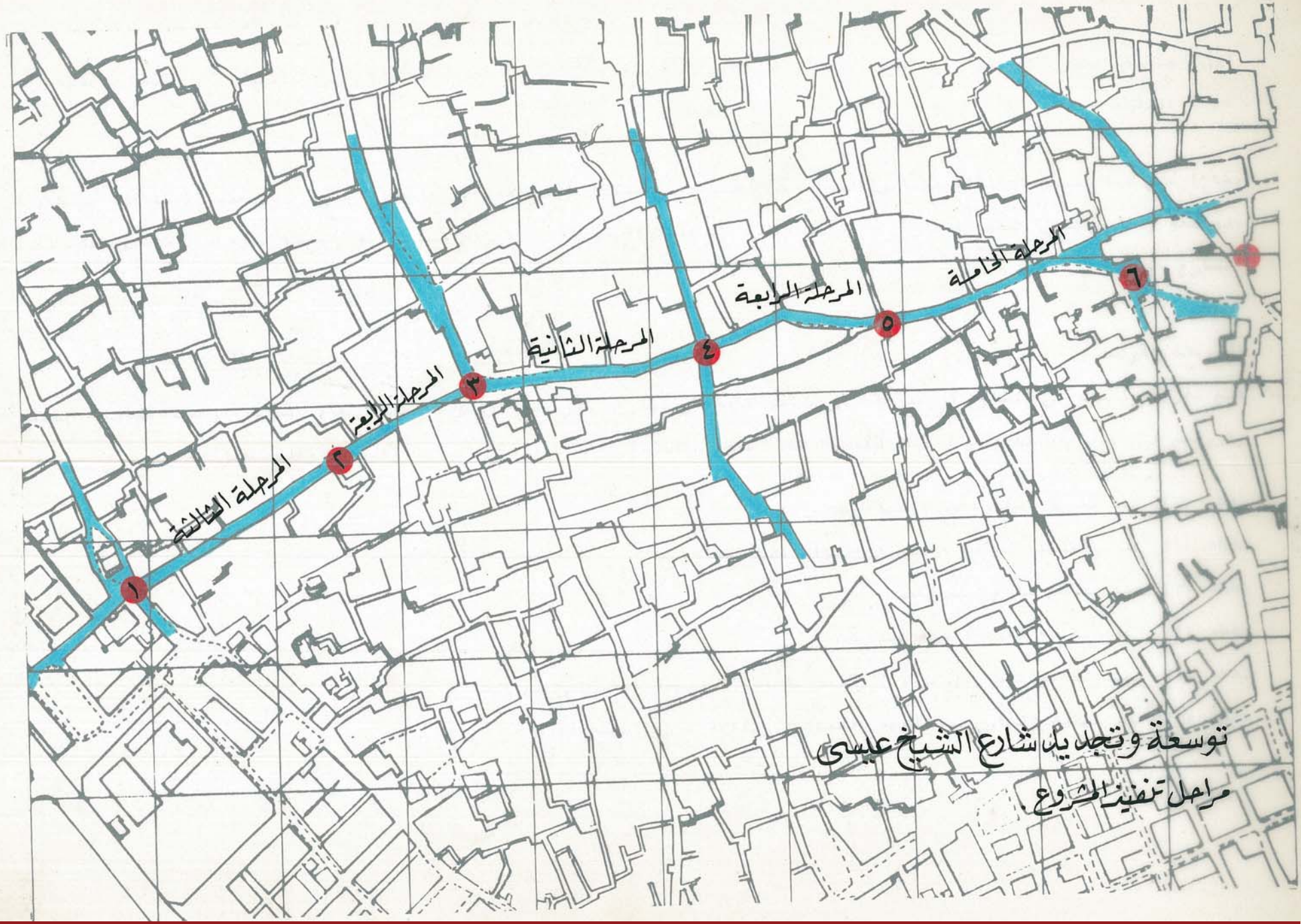
المساجد

المدارس المختلفه

المركز الصحي

المركز الثقافي والحضارى

المباني التاريخيه



توسعة وتجديد شارع الشيخ عيسى

مراحل تنفيذ المشروع

(٤) ينقسم الشارع كما سبق أن أشرنا تبعا وسعر تعويض وأستملاك الأراضي المقترح الى سبعة مناطق تخضع الى الأسعار التقديريه الثلاثه .

بناءا على هذه الدراسات بالاضافه الى الدراسات الأجتماعيه للملكيات الواقعه على جانبي الشارع ، وتحديد المشاكل الرئيسيه الواضحه والتي يعاني منها الشارع .. أنتهت دائرة التجديد الحضرى الى اقتراح خمس مراحل رئيسيه لتنفيذ توسعة وتجديد الشارع ..

المرحله الأولى ..

فتح ثغرات رئيسيه في الشارع في ست نقط أو مناطق هامه في تتدرج زمني حسب أولويات مشاكل هذه المناطق وحسب امكانات الملاك وظروفهم في اعادة تجديد وبناء ملكياتهم .. هكذا يكون التنسيق المتبادل بين المالك والمخطط والمستعمل ..

نقطه (١) عند بداية الشارع من الجهه الجنوبيه .

نقطه (٢) عند المسجد الواقع بالتجمع الشرقي على الشارع .

نقطه (٣) عند تقاطع شارع الشيخ حمد .

نقطه (٤) عند تقاطع شارع الشيخ عبدالله .

نقطه (٥) عند تقاطع شريان الحركه الرئيسي للمشاه بالتجمع العمراني مع الشارع .

نقطه (٦) عند نهاية الشارع من الجهة الشماليه وبداية شارع الشيخ دعيج .

المرحله الثانيه ..

تشمل المنطقه الواقعه بين النقطتين (٣) ، (٤) والواقعه بين شارعي الشيخ حمد والشيخ عبدالله .

المرحله الثالثه ..

تشمل المنطقه الواقعه بين النقطتين (١) ، (٢) والواقعه عند المدخل الجنوبي للشارع مع تقاطعه مع شارع رقم (٣) .

المرحله الرابعه ..

تشمل منطقتين الأولى الأولى الواقعه بين النقطعتين (٢) ، (٣) والثانيه الواقعه بين النقطتين (٤) ، (٥) .

المرحله الخامسه ..

تشمل المنطقه الواقعه بين النقطتين (٥) ، (٦) عند المدخل الشمالي للشارع مع بداية شارع الشيخ دعيج .

	مساحة الأرض المستملكه		مساحة البناء المستهلك		جملة المبلغ المستحق	
المرحله الاولى	٢٦٩٧٠ر٠٢	٤٨ر١٪	٣٠١٠٢ر٥٥	٣٦ر٦٪	٩٤٥٧٣٣	٤١ر٢٪
المرحله الثانيه	٥٩٢٢ر٠٢	١٠ر٦٪	١٠٤٤٢ر٧٧	١٢ر٧٪	٢٨٥٠٢٠	١٢ر٤٪
المرحله الثالثه	٩٠٨٣ر٥٨	١٦ر٢٪	١٥٧٧١ر٩٠	١٩ر٢٪	٤٠٠١١٣	١٧ر٤٪
المرحله الرابعه	٥٢٩٩ر٦٥	٩ر٥ ٪	٩٥٩٩ر١١	١١ر٧٪	٢٦١٦٩٦	١١ر٤٪
المرحله الخامسه	٨٨١٠ر٨٩	١٥ر٦٪	١٦٤٠٨ر٠٥	١٩ر٨٪	٤٠٣٦٦٠	١٧ر٦٪
الاجمالي	٥٦٠٨٦ر١٦	١٠٠ ٪	٨٢٣٢٤ر٣٨	١٠٠ ٪	٢٢٩٦٢٢٢	١٠٠ ٪

" البديل الأول "

الدراسات النهائيه

بناءا على الدراسات النهائيه التي قامت بها الدائره ، والنقاط المحدده التي انتهت اليها بالنسبه لأستملاك وتعويض الملكيات الواقعه على جانبي الشارع ويشملها خط التوسعه ، أو بالنسبه لمراحل تنفيذ المشروع ، انتهت دائرة التجديد الحضرى الى وضع المقترحات التخطيطيه للشارع بعد التوسعه بالاضافه الى اقتراح التوصيات العامه والمتعلقه بالتنظيم وقوانين البناء بشارع الشيخ عيسى خاصة ، وبشوارع مدينة المحرق القديمه عامه والتي يشملها المخطط العام لتطوير المدينه .

أ - المقترحات التخطيطيه للشارع :-

يبدأ شارع الشيخ عيسى من تقاطعه مع شارع رقم ٣ في جنوب المدينه القديمه بعرض كلي ١٥ مترا حتى ينتهي في شمال المدينه بتقاطعه مع شارع ولي العهد .. ويمكن تقسيم الشارع الى جزئين الجنوبي يمتد من شارع رقم ٣ حتى شارع الشيخ عبدالله حيث يبدأ الجزء الشمالي حتى شارع ولي العهد ..

هكذا وبناءا على الدراسات النهائيه للمشروع ضمن المخطط العام لتطوير مدينة المحرق القديمه ، وضعت الدائره تصور أو اقتراحا للتخطيط العام للشارع بحيث يكون اتجاه واحد لحركة المرور الآلي من الجنوب الى الشمال وبعرض كلي ١٥ مترا من حارتين لحركة السيارات وحارة انتظار سيارات في جهة واحده وتخضع المقاسات للعناصر التخطيطيه للحركه بالشارع الى المقاييس التاليه :-

- حاره حركة السيارات ٣ر٤٠ مترا
- مارة انتظار السيارات ٢ر٥ مترا

- الأرصفه وممرات المشاه المكشوفه ٢ر٨٥ مترا
- البوائك وممرات المشاه المسقوفه ٢ر٠٠ مترا

أما المدخل التخطيطي والمعمارى لتصميم الشارع بعد التوسعه يتحدد من خلال فهم حقيقة تكوين وتشكيل الكيان العمراني من شرايين أو خيوط أساسيه من العناصر الماديه تشكل نسيجه ، تعبر هذه الخيوط بشكل مباشر أو غير مباشر للأحداث والأنتفاعات والأنشطه التي يدور من خلالها هذا الكيان ويكتسب بها استمراريته .. ولعل شارع الشيخ عيسى يمثل واحد من أهم الشرايين الحيويه في كيان المدينه القديمه .

قامت دائرة التجديد الحضرى بوضع المقترحات التخطيطيه للشارع بأعتباره يتكون من خيوط حركة تتصل بعضها ببعض عند عقد هي نقط سكون ، وذلك على مستويي الحركه الآليه وحركة المشاه ، ويمكن تصنيف تلك الخيوط والعقد بما يتفق والتقسيمات التي شملتها الدراسات الابتدائيه للشارع ..

ومن جهة أخرى يمكن اعتبار الشارع كشريان اتصال طولي في اتجاه الحركه الطبيعه به ومن خلال الخيوط المشكله له أو اتصال عرضي في الأتجاه المتعاقد على حركته عند العقد أو النقاط الواقعه أو الفاصله بين خيوطه .

وعامة يمكن وضع المقترحات التخطيطيه للشارع على مستويين للحركه أولهما للحركه الآليه ، وثانيهما لحركة المشاه ..

أ - الحركه الآليه ..

يشتمل الشارع على ٣ خيوط للحركه تتصل بعضهابعض أو تبدأ وتنتهي عند أربعة عقد أو فقط سكون ..

١ - عند تقاطع شارع رقم ٣

٢ - عند تقاطع شارع الشيخ حمد

٣ - عند تقاطع شارع الشيخ عبدالله .

٤ ـ عند تقاطع شارع ولي العهد .

ويمكن توصيف خيوط الحركه الاليه أنها ..

ـ حارات الحركه السيارات .

ـ حارات لأنتظار السيارات على أحد جانبي الشارع .

ـ حلقة اتصال بين جنوب وشمال التجمعات العمرانيه بالمدينه .

بينما يمكن توصيف عقد أو نقط السكون الاليه أنها ..

ـ نقط توزيع أو تجميع لحركة السيارات .

ـ نقط مواقف النقل العام والأتوبيسات .

ـ مواقف سيارات الأجره .

ـ أماكن انتظار السيارات .

ـ حلقة اتصال بين شرق وغرب التجمعات العمرانيه بالمدينه .

ب ـ حركة المشاه ..

يتكون الشارع من ستة عقد تصل بين خمسة خيوط رئيسيه لحركة المشاه في الأتجاه الطولي للشارع ..

أما خيوط حركة المشاه هي ..

ـ ممرات المشاه المكشوفه .

ـ بوائك مسقوفه .

ـ حلقة اتصال بين شمال وجنوب التجمعات العمرانيه بالمدينه .

بينما عقد أو نقط سكون هي ..

- مناطق تقاطع وعبور مشاه .
- مناطق مفتوحه وخضراء أو حدائق ومتنزهات عامه أو ..
- خدمات عامه - هاتف عمومي أو صندوق للبريد أو محطة كهرباء فرعيه أو خدمات مياه ومرافق ..
- أماكن جلوس واستراحات ..
- حلقة اتصال بين شرق وغرب التجمعات العمرانيه بالمدينه ..

أما بالنسبه لتصميم العناصر العمرانيه وتوقيعها على امتداد الشارع فهي تخضع من ناحية للأبعاد التقليديه والعناصر العمرانيه في البيئه واللغه النمطيه العمرانيه لهذه البيئه .. ومن ناحية أخرى يمكن تحديد مواقع وأماكن تلك العناصر بمايتفق والمدخل التخطيطي لتصميم الشارع وتكوينه من خيوط وعقد كل حسب الأحتياج الأنساني والأستعمال الأنتفاعي البيئي له .. أى أن كل عنصر من هذه العناصر يتكرر ضمن الايقاع للشارع والموائم له ، وبالتالي يتوالد سيناريو شامل للأنتفاعات والأنشطه والاستعمالات المحليه والخاصه بالتجمع العمراني المحيط أو الشامله والخاصه بالمدينه القديمه ككل ..

وتخضع جميع العناصر العمرانيه في تشكيلاتها على اختلاف أهميتها لهذا المدخل كما يخضع له التشكيل المعمارى للعمائر على جانبي الشارع أو داخل نطاق تأثير الشارع على التجمع العمراني ما أمكن ذلك .

ويمكن تصنيف هذه العناصر بما يتفق وتكوين الشارع من عقد وخيوط كما يلي :-

أ - خيوط الحركه ..

١ - الأشجار والمناطق الخطيه المزروعه على جانبي الشارع .

٢ - حارات انتظار السيارات بالشارع .

٣ ـ العلات المميزه لأماكن انتظار السيارات الخاصه والمواقف العامه للنقل العام و ..

٤ ـ وحدات اضاءة الشارع .

٥ ـ البوائك وممرات المشاه والمواد المستعمله في رصف الشارع و..

ب ـ عقد أو نقط السكون ..

١ ـ البراحات العامه وأماكن انتظار السيارات المجمعه .

٢ ـ المناطق المفتوحه والحدائق العامه .

٣ ـ الاستراحات والمقاعد والنافورات والأسبله ..

٤ ـ مداخل ومخارج التجمعات العمرانيه وتقاطعها مع الشارع .

٥ ـ وحدات الخدمات العامه كالتلفون وصناديق البريد و ..

٦ ـ صناديق القمامه والفضلات ..

٧ ـ مواقف النقل العام والأجره ..

ومن جهة أخرى يمكن تقسيم الشارع انتفاعيا ليكون الجزء الجنوبي منه سكنيا حتى تقاطعه مع شارع الشيخ حمد ، على أن يكون الجزء الشمالي حتى تقاطعه مع شارع ولي العهد تجاريا ..

ب ـ التوصيات المتعلقه بالتنظيم وقانون البناء :

بعد الانتهاء من التصميمات والدراسات النهائيه الخاصه بتوسعة وتجديد شارع الشيخ حمد ، وبعد تقييم التجربه في مراحلها المختلفه أثناء الدراسه والتنفيذ مع النظر في السلبيات والايجابيات للتجربه يمكن الخروج الى توصيات عامه لمشروع تطوير مدينة المحرق القديمه ومايشمله من توسعة وتجديد لعدد من الشوارع الرئيسيه كمرحلة أساسيه لتطوير المدينه القديمه .. وتشتمل التوصيات والاشتراطات التنظيميه بعض الاضافات أو التعديلات المقترحه التي يمكن أدخالها على قرار رقم (١٠) لسنة ١٩٨١

باعادة تحديد الاشتراطات التنظيميه للتعمير في المناطق المختلفه في الدوله والصادر في ١٣ جمادى الأول ١٤٠١هـ الموافق ١٩ مارس ١٩٨١ والمعمول به حاليا ..

ويمكن تصنيف تلك التوصيات الى ..

١ - الاشتراطات التنظيميه للتعمير والارتفاعات .

٢ - الاشتراطات التنظيميه للعناصر العمرانيه .

٣ - الاستعمالات والانتفاعات العامه .

٤ - توصيات عامه .

أولا - الاشتراطات التنظيميه للتعمير والارتفاعات :

أ - الشوارع والمناطق التجاريه ..

١ - لايزيد اجمالي مسطح البناء عن ٢٤٠٪ من مساحة الأرض شاملة لجميع اجزاء المبنى بما فيها البروزات والمناور والخدمات والليوان أن وجد ، على ألا يزيد الارتفاع عن دورين بخلاف دور الميزانين ويمثل ٤٠٪ من مساحة الأرض .

٢ - يسمح بتجاوز النسبه المذكوره لمسطح البناء لتصل الى ٣٤٠٪ من مساحة الأرض في حالة الارتداد بواجهات الدور الأرضي على شكل بوائك للمشاه مسقوفه أو مظلله على ألا يقل عمق هذه البوائك عن مترين وبارتفاع من الداخل لايقل عن ثلاثة أمتار .

٣ - تبعا وحالة الشارع أو المنطقه وموقعها من المخطط العام للمدينه القديمه يمكن تحديد الشوارع والمناطق المرغوب فيها الارتداد دون غيرها ..

ب – الشوارع والمناطق السكنيه ..

١ – لايزيد اجمالي سطح البناء عن ٢٠٠٪ من مساحة الأرض شامله لجميع أجزاء المبنى بما فيها البروزات والمنـــــاور والخدمات والليوان أن وجد ، على الايزيد الارتفاع عن دورين وبحد أقص ثمانية أمتار ..

٢ – يجب الحد من المباني ذات لارتفاعات العاليه والتي لاتتناسب وطبيعة البيئه العمرانيه .

ثانيا – الاشتراطات التنظيميه للعناصر العمرانيه :

القاعده في توسعة وتجديد شوارع المدينه القديمه هي تطوير النسيج العمراني للمدينه القديمه بما يتلائـــم وأحتياجات ومتطلبات العصر الحديث دون أن نفقد الصله الحضاريه للبيئه العمرانيه المتوارثه داخل هـــذا النسيج ، ويلزم هذا وضع بعض المحددات ويمكن أدماجها في النقط التاليه :-

١ – يجب الا تشتمل الواجهات الخارجيه المطله على الشارع على فتحات زجاجيه كبيره ، بينما يفضل أن تكـــون عباره عن وحدات ضيقه من الفتحات تتناسب مع التصميم الداخلي من جهة ومع طبيعة المناخ والبيئـــه من جهة أخرى .. وفي حالة حتميه أو ضرورة استعمال مسطحات كبيره من الفتحات يجب معالجتها بالطـــرق البيئيه التي تخضع للعماره التقليديه .

٢ – يفضل أن تخضع مناطق التشجير والمناطق المزروعه في الشوارع بعد التوسعه أو التجديد لحركة المشـــاه ولنقط عبور أو تقاطع المشاه مع حركة المرور الآلي .

٣ – يجب الألتزام بتوحيد ألوان الواجهات الخارجيه ، بأن يكون اللون الأبيض هو اللون المستعمل مع تحديـــد أمكانيات استعمال الألوان المناسبه للعناصر الرئيسيه بتلك الواجهات .

٤ ـ يفضل استعمال الأرصفه المرتفعه قليلا عن مستوى الطريق مما يساعد على الفصل بين حركتي المرور الالي والمشاه ومن جهة أخرى يجب الأرتفاع بمستوى نقط التقاطع بين الحركتين لضمان الامان وتقليل نسب الحوادث .

٥ ـ يجب أن تتناسب طبيعة ومقاسات وأشكال أرضيات وممرات المشاه المسقوفه والمكشوفه مع المقاييس الأنسانيه وأن تنفق وسرعة وكمية الحركه وأتجاهها بالشارع نفسه .

ثالثا : الاستعمالات والانتفاعات العامه :

الاتجاه العامه هو المحافظه على الطابع الحالي لكل شارع ولكن ضمن المخطط العام لتطوير المدينة القديمه مع أعطاء الفرصه الكامله لأشتراك مستعملي وسكان التجمعات العمرانيه بالمدينه من تغيير التكوين أو التشكيل الأنتفاعي لهذه الشوارع .. ويمكن وضع أطار عام في عدد من النقط ..

١ ـ المحافظه على الطابع التجارى أو السكني للشوارع مادامت لا تتعارض مع المخطط العام لتطوير مدينة المحرق القديمه .

٢ ـ تحدد أماكن أنتظار السيارات الخاصه بالشارع والمواقف العامه على الجانب الأيمن فقط في حالة الشوارع أتجاه واحد للحركه الاليه وعلى الجانبين في حالة الشوارع أتجاهين للحركه الاليه ، وبحيث تقع في خطوط الحركه بين نقط عبور المشاه . ولايتعارض هذا مع وجود مواقف أنتظار محدده بمداخل ومخارج ومسار داخلي منفصل من حركة المرور بالشارع ..

٣ ـ يجب أن تكون خطوط شبكات المرافق العامه أسفل الشارع وفي خطوط مستقيمه ما أمكن ، مع الأخذ في الأعتبار جميع أنماط هذه المرافق الحاليه والمتوقعه وتخضع هذه للأبعاد القياسيه لدى الجهات المعنيه أو المسئوله .

٤ – يجب الفصل الجزئي بين حركتي المرور الآلي والمشاه مع تحديد الأولويه للمشاه ما أمكن من خلال أعادة تصميـــــم.

رابعا : توصيات عامه :

١ – تكوين لجنه خاصه لدراسة العمائر الجديده الواقعه على الشوارع بمدينة المحرق والمطلوب ترخيص بناء لها ، على أن تتـشكل اللجنه مع جميع الجهات المعنيه بالمشروع ويقع ضمن تخصصها التصريح لرخص البناء ..

٢ – تشريع السند القانوني لتحقيق أحياء وتجديد المدينه القديمه ضمن مخطط عام وتفصيلي للموضوعات المرتبطـــه بشكل مباشر أو غير مباشر بالتجديد العمراني .

٣ – تنفيذ بعض المشارع التجريبيه والارشاديه على المستويات المختلفه لعملية أحياء وتجديد المدينه القديمـــه ، وكيفما يتفق والأمكانات المتاحه للجهات المسئوله والمختصه ..

٤ – نشر وعي عام وتعريف بمفهوم التراث العمراني وهو به المحافظه على التراث العمراني للبيئه ذا أهميته علـــى على مختلف المستويات التعليميه والثقافيه والفكريه .