

قدم تصورات قابلة للتنفيذ ودعا إلى فتح ساحات الحرم بعمق ٥٠٠ متر

## الأحمدي يطرح ٨ مقترحات لتطوير المنطقة المركزية

ماجد المقضي - مكة المكرمة

قدم رجل الأعمال يوسف بن عوض الأحمدي حزمة من الدراسات والأفكار لتطوير مكة المكرمة وبالأخص المنطقة المركزية ودعا إلى أن يتم توسعة الساحات المحيطة بالمسجد الحرام لـ ٥٠٠ متر لكي تتوفر فيها مساحات شاسعة اقتفاء بقرار خادم الحرمين الشريفين القاضي بتوسعة الساحات الشمالية بالمسجد الحرام من خلال إزالة أكثر من ألف عقار ، مشيدا بما تحظى به مكة المكرمة من اهتمام كبير وعناية فائقة من قبل ولاة الأمر في هذه البلاد المباركة منذ عهد الملك المؤسس عبد العزيز بن عبد الرحمن آل سعود برحمه الله ثم سار على نهجه أبناؤه البررة الملوك سعود فيصل وخالد وفهد ورحمهم الله حتى العهد الزاهر عهد خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز حفظه الله الذي واصل المسيرة والاهتمام بهذه المدينة المقدسة وما المشاريع الأخيرة بتوسعة الساحات الشمالية الغربية للحرم المكي الشريف وتوسعة المسعى الجديدة والمشروعات العملاقة لأوقاف الحرم إلا خير دليل على هذا الاهتمام الكبير الذي يوليه رعاه الله لهذه الأماكن المقدسة.

هذه التوسعات التي تتواكب مع الزيادة المطردة في أعداد الحجاج والمعتمرين والتي تقابلها محدودية في الطاقة الاستيعابية للمنطقة المركزية ووجود نقص في طرق المشاة واختناقات مرورية وانعدام لوسائل النقل المتطور وجزء كبير من العشوائيات ضمن النسيج العمراني للمنطقة المركزية مشيدا بما تقوم به حكومة خادم الحرمين الشريفين من جهود لتنفيذ هذه المشاريع العملاقة.

المقترحات والخطط المستقبلية لتطوير المنطقة المركزية التي قدمها الأحمدي تهدف لتلبية احتياجات المنطقة الفريدة من نوعها ومواكبة المتغيرات لترفع من قدرتها الاستيعابية وبلورة أوجه التعاون بين القطاعين العام والخاص قدر المستطاع لتطوير شامل ومستقبلي حول المسجد الحرام يعطي الأولوية للتوقير والإحترام الروحاني لمكانة وهيبة المسجد الحرام.

وجود طرق رئيسية وعددها ثمانية طرق ومرفق صورة توضح هذه الطرق التي هي موجودة على الطبيعة وجميعها موصلة إلى المنطقة المركزية ولتفتح طرق جديدة وطرق مشاة ووسائل نقل متطورة بمعايير عالمية إضافة لوجود مجموعة كبيرة من المباني المستهلكة وذات الطاقة الاستيعابية المحدودة وغير القادرة على مواجهة الزيادة المطردة في أعداد الحجاج والمعتمرين كل هذا يجعل من إعادة تأهيل هذه المناطق وتطويرها من جديد أمرا ملحا لا يمكن الاستغناء عنه تحت أي ظرف من الظروف لمواجهة تحديات كبرى متمثلة في زيادة أعداد الحجاج والمعتمرين والارتقاء بمستوى خدمتهم وتوفير كافة وسائل الراحة لهم.

مشروع توسعة الساحات الشمالية التي أمر بها خادم الحرمين الشريفين والتي تقدر مساحتها الإجمالية بـ ٣٠٠ ألف متر مربع تقريبا وهي توسعة تاريخية يشار إليها بالبنان ونسال الله سبحانه وتعالى أن يشيخ وينجح بها المسلمون، وهناك مناطق للتوسعة التي نقتربها وهي من الجهة الشرقية والجنوبية والغربية ولها من الأهمية الشيء الكثير، حيث إن توسعة المسعى المباركة التي أمر بها خادم الحرمين الشريفين لابد أن يواكبها توسعة من الجهة الشرقية لتكتمل الدائرة، وأما الجهة الغربية الشمالية فهي ولله الحمد تطابق الفكرة المقترحة ليكتمل محيط الدائرة من تلك الجهة،

وأما الجهة الجنوبية الغربية فيوجد بها مشاريع تحت الإنشاء فمخطاها على المثل العام وحفاظا على حقوق الشركات وسامحيها في المستقبل القريب والبعيد فنقترح إيقاف البناء داخل محيط هذه الدائرة من جميع الجهات المذكورة لتعطي ساحة الحرم تكاملا والقترح من جميع الجهات وتحسبا لأي توسعة مستقبلية للحرم المكي الشريف وإنما فرصة مناسبة للتفكير في دراسة جدواها وذلك لخلق توازن مع التوسعة الشمالية المباركة وحتى لا يتم التركيز الشديد على الساحة الشمالية مستقبلًا مما سيرفضها لمخاطر التكدس بمعنى أن تكون الطاقة الاستيعابية لجميع الساحات متقاربة لحد ما حتى تكون الحجرة انسيابية قدر المستطاع في الدخول والخروج والوقوف والمساحات والدوران والتفعل في أرجائهما من جميع الاتجاهات خصوصا في المواسم مع عدم إغفال النظرة المستقبلية والزيايدة المضطربة في أعداد الحجاج فنقترح أن يكون محيطها طريقا دائريا أول نقتح من تحتها طرق مشاة للعبور بين جانبي الطريق) مع إعطاء المشاريع الضخمة الداخلية المقامة (عمرا افتراضيا) المحددة الدراسات التي تتماشى مع وقتنا الحاضر وتواكب تغيراته المستقبلية.

## المقترح الثاني

يهدف هذا المقترح تنظيم عدل الشركات التي حصلت على امتياز تطويري في المنطقة المركزية أن تقوم كل شركة متخصصة بدراسة المساحة المخصصة لها من قبل الهيئة العامة الجهة المنظمة لعملهم حتى يؤخذ في الحسبان مشاريع البنية التحتية والخدمية (وأخص بالذكر مواقع خاصة لشركة الهجرية لا يقل مساحه كل موقع عن عشرة آلاف متر مربع خارج المنطقة المركزية) إضافة للرافق للحاضر ولا بد من مراعاة استيعاب كل ذلك للعامه ومتغيرات المستقبل من طرق وأنفاق وشاعية وفرعية ذات قدرة استيعابية كبيرة بها إمكانية عمل وسائل نقل متطورة وطرق مشاة مكشوفة وأنفاق مشاة لكس حاجز الجبال الفاصلة بين المنطقة المركزية الأولى والثانية المقترحة التي هي خلف الجبال والتي تبعد عن الحرم المكي الشريف مسافة كيلو متر واحد وتتلخص الفكرة في أن تقوم كل شركة بتنفيذ مشروعها الخاص حسب راسديها وتخصصها وحسب طبيعة الأرض المراد تطويرها ونقترح أن يكون التنفيذ مقسما على مراحل مدروسة بما لا يقلل من القدرة على استيعاب كم الزائرين أثناء وقت التنفيذ بشكل عام وحتى يتم إيجاد وبناء وحدات سكنية بديلة لطاقتي المنطقة المركزية المزورة

عقاراتهم. أيضا نقتح أن تكون المباني بنظما ارتفاعا متدرج تنازليا باتجاه الحرم وذلك للتقليل من الكتل الخرسانية بالقرب من الحرم وإبعاد الكثافة السكانية قليلا وحتى تكبير الإطلالة على الحرم بالإضافة لتوفير توعية مناسبة للحرم وساحاته أيضا القترح يهدف إلى إيجاد منطقة مركزية ثانية بل مناطق مركزية متعددة لأننا سئلنا الوصوف إلى الغاية والهدف الأسمى الكعبة المشرفة عندما أوجدنا طرقا إشعاعية فيها جميع الوسائل الخدمية والمرافق العامة وأقصد بذلك القطارات وطرق المشاة (وتنفيذ هذه الطرق الشعاعية بتخطيط مستقبلية يصل إلى امتداد ٢٠ كيلو مترا تنطلق من المنطقة المركزية) لايعترض هذه الطرق أي مشروع مستقبلية وفي عام ٢٠٢٨م ووضع هذه الطرق في المخطط الهيكلي لمكة المكرمة لحفاظ على مستقبل تنفيذ هذه الطرق حسب خطط التنمية في ذلك الوقت.

## طرق مستقبلية

بخصوص حجج الاستحكام فمن وجهة نظري وباختصار اقترح عمل كروي تخطيطي منظم يرايه من الكعبة المشرفة لمسافة (٢٠) كيلومتر من جميع الاتجاهات وإصدار مخطط تنظيمي على مساحة كل قطعة مليون متر مربع وطرحها في مناقسة عامة للمطورين على درجات وعلى أوقات زمنية. فمثلا يطرح في عام ١٤٢٩هـ مساحة ٢٠ مليون متر مربع من جميع الاتجاهات على أن تسلم كل شركة أو مطور من هذه المساحة قطعة واحدة بمساحة مليون متر مربع ويعطى ما نسبته ٢٠% إلى ٥٠% حسب دراسة الجدوى للمستثمر والدولة وبهذه الطريقة ستوزع الأراضي لذوي الدخل المحدود بسرعة وهذا من شأنه أن يحد من الاعتداءات على أصلاك الدولة ويعطي مستخدمي هذه الأراضي القناعة في استخدامها استراحت أو قطعا سكنية حسب قرب الأرض أو بعدها عن التنمية ويعطي تصورا واضحا وثابتا للطريق والتنمية المستقبلية ولن نلضبط إلى نزع ملكيات لعل طرق أو مرافق عامة وخدمات أو متنزهات وحدائق في المستقبل وهذا التخطيط موجود في مدينة الرياض و الفكرة التي اطرحها لهذه المساحات أن توزع بطريقة تكون كافية لاحتياجات المساكن في منطقة مكة المكرمة لما أن هذا الاقتراح من الممكن تطبيقه على المدن الخلال الرئيسية (مكة المكرمة، جدة، الطائف) وهذه المنح لا تقل عن ٢٥٠٠ متر لذوي الدخل المحدود، وبالتالي ستمد من الاعتداءات على أراضي الدولة لأنه

سيكون هناك إكتفاء ذاتي للمواطن له وأسرتة يتوارثه جيلا بعد جيل للمستقبل القريب والبعيد واقترح سرعة تنفيذ هذه المساحات الشاعية بإيجاد شركات تطول كل مربع على حدة بما يتوافق مع متطلبات كل فترة ومواكبة تغيراتها التكنولوجية ثم يطور جزء آخر بعد ذلك حسب الحاجة وهكذا. تكون انطلاقا هذه الفكرة من مكة مدينة كبرى واتصالها بالشوارع الرئيسية، حيث المعتاد أن يصدر أمر بفتح طريق كمثل طريق كوبري بريمان باتجاه الشرق إلى الرياض (منطقة المويه) هذا الطريق تم اعتماد جزء منه يبدأ من كوبري بريمان في الطريق الدائري الشرقي بجدة كمرحلة أولى وينتهي في طريق مكة - المدينة السريع بطول ٢٨كم، عندما تم تصميم هذا الجزء لم يؤخذ في الحسبان أن الأرض التي يمر بها هي أرض حكومية فلم يتم التخطيط مسبقا لمستقبل شرايح الأراضي على جوانب الطريق بل ترك الاعتداءات وعمل المزارع الوحيدة، وتبدد معاينة الدولة في إزالة هذه التعديلات أما لو تم تسليم هذا الجزء للمتعهد إلى شركة تطور الأراضي التي تظل على هذا الطريق لعل لميربات (كل مربع مساحته اكم مربع) لوجدنا المنافسة الشريفة لتطوير هذا الطريق بدون أن تدفع الدولة أي تكاليف وبذلك يكون هناك ٢٨ مليون متر مربع على كل جانب من الطريق وبالمقابل يكون عندنا ٦٦ مليون متر مربع وبالإمكان زيادة عمق كل شريحة ١٢٢ مليون متر مربع علما أن من له ملكية في هذا الطريق لا تتعدى ٥ مليون متر مربع فقط من المساحة الكلية المزعم تطويرها وستعطي تلك الأرض منحا لذوي الدخل المحدود على هذا الطريق تكفي للمتقدمين لطلب المنح في مكة المكرمة وجدة بدون استثناء وبدون عناء، لذا اقترح هذه الفكرة وتطبيقها على جميع الطرق الرئيسية التي تعترض الدولة فتحها حتى نحافظ على الأراضي التي تظل على هذه الطرق المستقبلية والتجاري فتحها.

## المقترح الرابع

أولا: كيف تطور المنطقة العشوائية تطوير المنطقة العشوائية بمنطقة مكة المكرمة والمراحل التي لابد منها لجعل المنطقة العشوائية تتطور خلال أربعة وعشرين شهرا والتي تتراوح مساحتها بين ١٠٠ ألف و ٥٠٠ ألف متر مربع

## المرحلة الأولى

تكوين لجنة من ملاك المنطقة العشوائية ومن الهيئة العليا ومن المحكمة الكبرى ومن كتابة العدل ومن الأمانات ومن وزارة التجارة،

تخفيض سعر متر الأرض في المنطقة المركزية إلى النصف وأيضا الاستفادة من الأراضي البور وهي التي لا تبعد عن الحرم المكي الشريف إلا بضع كيلو مترات ولن يكون هناك حاجة بعد هذا المقترح لإسكان ذوي الدخل المحدود إلى مدة مائة عام بإذن الله تعالى وأيضا تكون قد جعلنا المشاريع الاستثمارية الخاصة والعامة أطول عمرا بهذا نكون قد منعتنا أي اعتداء على أراضي الدولة بتسهيّلنا تلك عامة المواطنين بأسعار مرضية ومعقولة فإذا وجدت الكفاية فسلكون القناعة وبهذا ستكون بإذن الله تعالى قد طرحنا ما لدينا لأصحاب القرار وننتقل لشعار أميرنا المحبوب نحو العالم الأول بتطوير الإنسان والمكان وبين رجل الأعمال يوسف الأحمدي أن هذه الاقتراحات لا تعدو كونها وجهات نظر تحتل الحظا أو الصواب وقابلة لأي تعديل أو ملاحظة أو انتقاد وأسأل الله العليّ القدير أن يكون ما اقترحنه نافعاً لبلد الله الحرام ومرضياً لتطلعات قيادتنا الرشيدة وعلى رأسها خادم الحرمين الشريفين وسمو ولي عهده الأمين يحفظهم الله ويسدد خطاهم وأن يوفقهم لكل ما فيه خير وصلاح لهذا البلد الكريم وهذه البقعة المباركة وأخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

## المقترح الثامن

مقترح طريق مرادف لطريق جدة السريع من مطار الملك عبدالعزيز إلى مكة المكرمة يختصر المسافة إلى ٧٠ كيلومتراً أي اختصار حوالي ٢٥ كيلو متراً، الطواف ولبلة ٢٧ رمضان وأسبابها وحلولها) المشكلة هي المعاناة الشديدة التي يعانيها الطائفون في هذه الليلة الأسباب: السبب الأول: الصلاة في صحة الطواف من عامة الناس والتصديق على الطائفين. السبب الثاني: منطقة بداية الطواف هي نهايته وتمثل في ضيق هذا المكان، حيث إن المسافة من الحجر الأسود إلى العلامة الخضراء (اللمية الخضراء) أقل مسافة من جميع الجهات للكعبة. ومن أبرز الحلول:

الحل الأول: يقتضي إزالة الحرم العثماني من باب الملك عبدالعزيز إلى اللمية الخضراء وقبل الإزالة وضع رصمة وجبان شبيهة بالحرم العثماني في الخلف تكون بذلك لم تغير من شكل الحرم العثماني وقد رفعت مقترحاً خاصاً بهذه النقطة إلى رئيس شؤون الحرمين الشيخ صالح بن حميد حينذاك أي قبل حوالي ٨ سنوات ولكنني فوجئت بإزالة الحرم العثماني الذي أصبح الآن مكان مياه زمزم الحل الثاني: لا بد من ربط صحن الطواف بالبدروم وهذه الفكرة سوف تعطي توسعة لصحن الطواف وتسهّل الدخول والخروج للصحن وهذا أيضاً يقتضي إزالة الدرج الذي يفصل بين البدروم والصحن. الحل الثالث: تثبيت مرور خاص للمشاة للحرم بكامل موفقيه سواء كانوا مدنيين أو عسكريين وتكون فرق المشاة ٥٠٠ متر من الكعبة الشرقية وبمقاطعات مدروسة ومن خارج الحرم أيضاً عن طريق سيور متحركة وبهذا سنحصل على توجيه الطائفين إلى بداية الطواف في المكان الصحيح وأيضا توجيه المسلمين للدخول والخروج من وإلى الحرم الشريف وهذا سيق وإن اقترحه أيضاً من حوالي ٨ سنوات. وأشار يوسف الأحمدي أن فوائد وإيجابيات هذا المقترح تتلخص في الآتي:

هذه اللجنة تقوم بعمل منافسة بين الشركات المطورة مقابل نسبة للشركة المطورة تتراوح بين ٢٠٪ إلى ٣٠٪ من الأرباح بعد خصم جميع تكلفة المشروع ويشتمل على مراحل بدأ من المعروف في الوقت الحاضر بحق الامتياز للشركات المطورة

- دراسة الجدوى الاقتصادية  
- تقدير المقارنات من قبل اللجنة ويكون بأمر من إمارة المنطقة المراد تطويرها.  
- الرفع المساحي  
- الهدم والتخطيط  
- البنية التحتية  
- إصدار صك شامل للمنطقة العشوائية المراد تطويرها باسم شركة مساهمة مغلقة للملاك مع المطور الذي تخذاره اللجنة التخفيفية بعد المنافسة وبعد ما يعرف هذا المطور بإمكانياته ويتقوم المطور بوضع تأمين ١٠٪ من قيمة المشروع لضمان سرعة إنجاز المشروع في المدة المحددة، ثم عمل كروكي تنظيمي للمنطقة المراد تطويرها مستوفية لجميع متطلبات العصر و طرح المخطط لتلبيح أو الاستثمار على أن يأخذ المطور ما نسبته ٢٥٪ أو حسب الجدوى الاقتصادية بلا ضرر ولا ضرار ومن ثم تحويلها لشركة مساهمة عامة إذا رغب الأطراف بذلك لهدف التطوير الشامل واقترح تدخل البنوك ومهافظ الاستثمار في هذه المشاريع بكل قوة لقلّة مخاطر هذه المشاريع ولما تتمتع به من مصداقية لأنها تحت مظلة الهيئة العليا

المقترح الخامس:

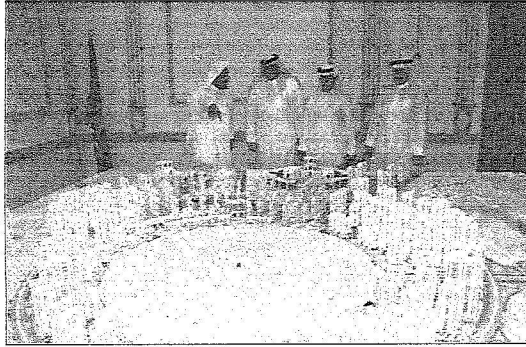
لا بد من دراسة أنفاق المشاة في المنطقة المركزية لتكون مكتملة الخدمات بيئياً ومراعاة جميع وسائل السلامة بها وتكون جميع طرق المشاة بنظام خط إشعاعي باتجاه الكعبة المشرفة لتحقيق الاستفادة منها وقت الشدّة عند إقامة الصلاة حيث أن طول كل نفق في المنطقة المركزية لا يقل عن كيلو متر.

## المقترح السادس

تطرح جميع الطرق الشعاعية لشركات مساهمة تنفذ هذه الطرق بنفس فكرة تطوير المناطق العشوائية، حيث إن المثال مطبق على طريق الملك عبد العزيز الموازي والتي أخذت امتيازها شركة أم القرى.

## المقترح السابع

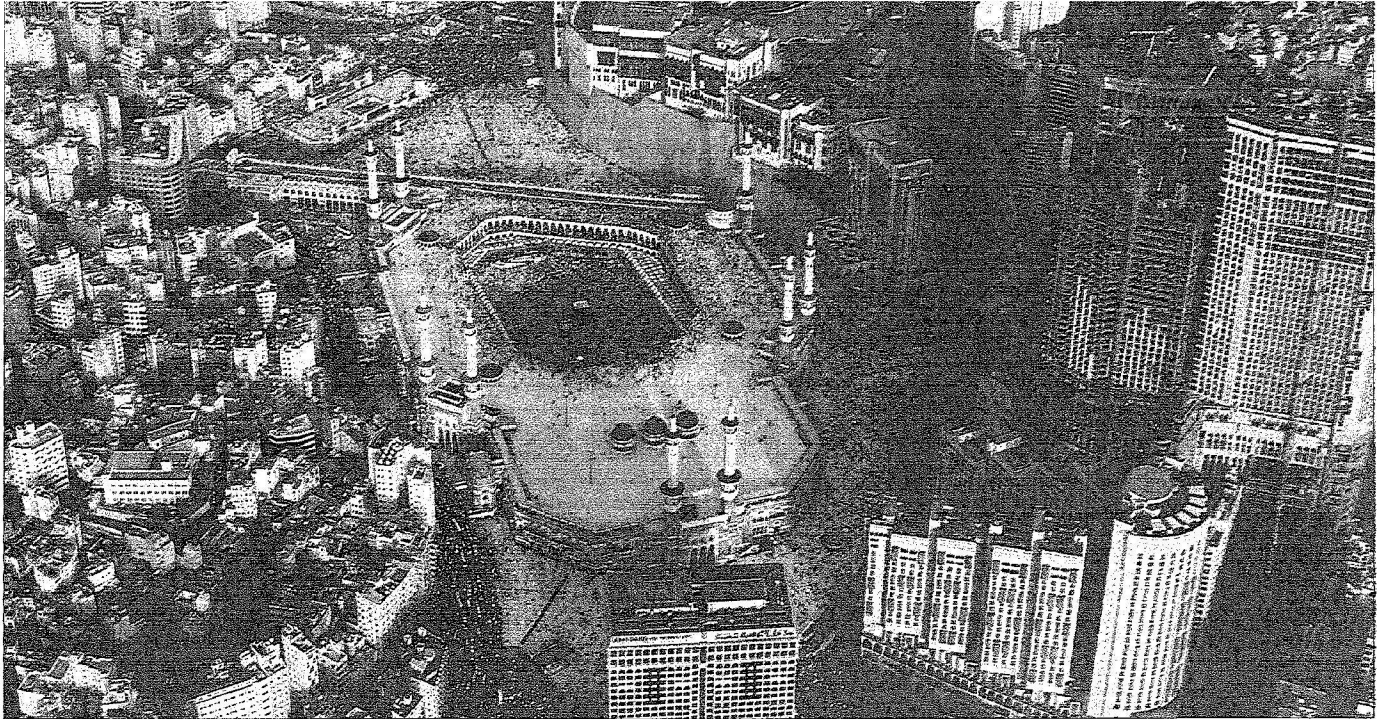
مقترح طريق الحدود الشرعية لمكة المكرمة وهذا المقترح عبارة عن طريق يحيط مكة المكرمة على حدودها الشرعية وهي حدود الحرم حتى توضح المعالم الشرعية للحل والحرم.



..ويشرح مقترحه لمشروع تطوير المنطقة المركزية



الاحمدي يتحدث للزميل ماجد الفضلي في مكتبه في مكة



(أرشيفية - عكاظ)

خطط ودراسات للقضاء على الزحام في مركزية مكة المكرمة