



منظمة المدن العربية
المعهد العربي لإنماء المدن

مدن الأسوار والأبراج (قطاع الإسكان في الخليج)
المجتمعات السكنية الرأسية المغلقة - حالة البحرين

د. على عبد الرؤوف

المصدر

ندوة التنمية الحضرية بين النظرية والتجارب العملية
٢٤ - ٢٦ مايو ٢٠١٠م، مدينة مراكش / المملكة المغربية
سجل البحوث و أوراق العمل

جميع الحقوق محفوظة للمعهد العربي لإنماء المدن

مدن الأسوار والأبراج (قطاع الإسكان في الخليج) المجتمعات السكنية الرأسية المغلقة - حالة البحرين

د. على عبد الرؤوف
أستاذ العمارة والتصميم العمراني - جامعة قطر

ملخص البحث

في العقد الأخير نما قطاع الإسكان في المدن الخليجية نمواً غير مسبوقاً بسبب تدفق العمالة الأجنبية بمختلف مستوياتها من مختلف بقاع العالم لحجز فرص للعمل في أكثر مدن العالم معدلاً للتنمية مثل دبي والرياض والدوحة والمنامة. والبحث يطرح قضية المجتمعات المغلقة Gated Communities وهو تعبير يصف مشروعات إسكانية تعتمد على خلق مجتمع سكاني مستقل Self-Contained ومنفصل له شخصيته وهويته المتميزة ، وعلى المستوى التطويري فلا يوجد إجماع على مفهوم المجتمعات المغلقة وعن صفاتها وملامحها التي تختلف من ثقافة إلى أخرى ومن بلد إلى آخر. والتعريف الأكثر دلالة واقتراباً من وصف هذه المجتمعات هو أنها " مناطق خاصة يحظر وينظم الدخول إليها بحيث يتواجد داخلها القاطنون المنتمون ويبقى خارجها المتطفلون اللانتمون ". والواقع أن المجتمعات المغلقة أو المجتمعات السكنية الحدائقية Compounds كما تسمى في نطاق عالماًنا العربي أصبحت اتجاه مؤثر وفاعل في سوق الإسكان في دول العالم بشقيه المتقدم والنامي ، كما أنها بالتبعية أثرت تأثيراً جوهرياً في البيئة العمرانية بإبعادها المختلفة. وقد ظهر التوجه نحو نموذج تنمية المجتمعات المغلقة في الدول العربية وخاصة دول الخليج في نهايات الثمانينيات وبداية التسعينيات ، وساعدت الطفرة الاقتصادية وظهور شرائح اجتماعية جديدة ذات متطلبات عمرانية وإسكانية مختلفة بالإضافة إلى زيادة عدد الوافدين من الأجانب بسبب التوجهات الاستثمارية الإقليمية إلى انتشار هذا النمط التتموي.

وفي إطار التصنيف العام للمجتمعات المغلقة يمكن لنا أن نرصد نموذجين رئيسيين أولهما هو المجتمعات المغلقة الأفقية Horizontal Gated Communities أو مدن الفيلات المغلقة Gated Villa Towns وهو النمط الأكثر شيوعاً ، وثانيهما هو المجتمعات المغلقة الرأسية Vertical Gated Communities أو الأبراج المغلقة Gated Towers وهو النمط الذي ظهر في العقد الأخير وهو محور تركيز هذه الورقة البحثية التي تهدف إلى فحص وتحليل ظاهرة المجتمعات المغلقة الرأسية في العالم العربي بصفة عامة وفي منطقة الخليج بصفة خاصة وتقييم نتائج انتشار هذه النوعية من المشروعات على البيئة العمرانية.

وقد تم اختيار منطقة "الجفير" الجديدة وهي واحدة من أهم مناطق الاستثمار السكني في البحرين كمنطقة دراسة حالة حيث جمعت المعلومات من أطراف المنظومة البنائية المؤثرة في الصياغة النهائية لهذه المشروعات عن طريق مقابلات عميقة واستمارات استطلاع رأي مع كل من المستثمرين والمعماريين ومسؤولي البلديات والسكان. ويهدف البحث إلى محاولة صياغة منظومة من المعايير والمفاهيم التي تقن وتعيد تعريف مبادئ تخطيط وتصميم الأحياء السكنية التي تحتوي على المجتمعات الرأسية المغلقة بما يؤكد هويتها ويؤثر إيجابياً على تفاعل السكان الجماعي وإحساسهم بالانتماء.