



**التخطيط العمراني و الشمولي لمدينة عمان
التحديات و الانجازات و الاستراتيجيات المعمول بها**

**تقديم المهندسه ريماء عوده
دائرة التخطيط الشمولي / أمانة عمان الكبرى**

٢٠٢٢-١٦

مدينة عمان بحدودها الجديدة

Urban Envelope Area
628847646.17 m²

758561737.95 m²

909771468.78 m²

Legend

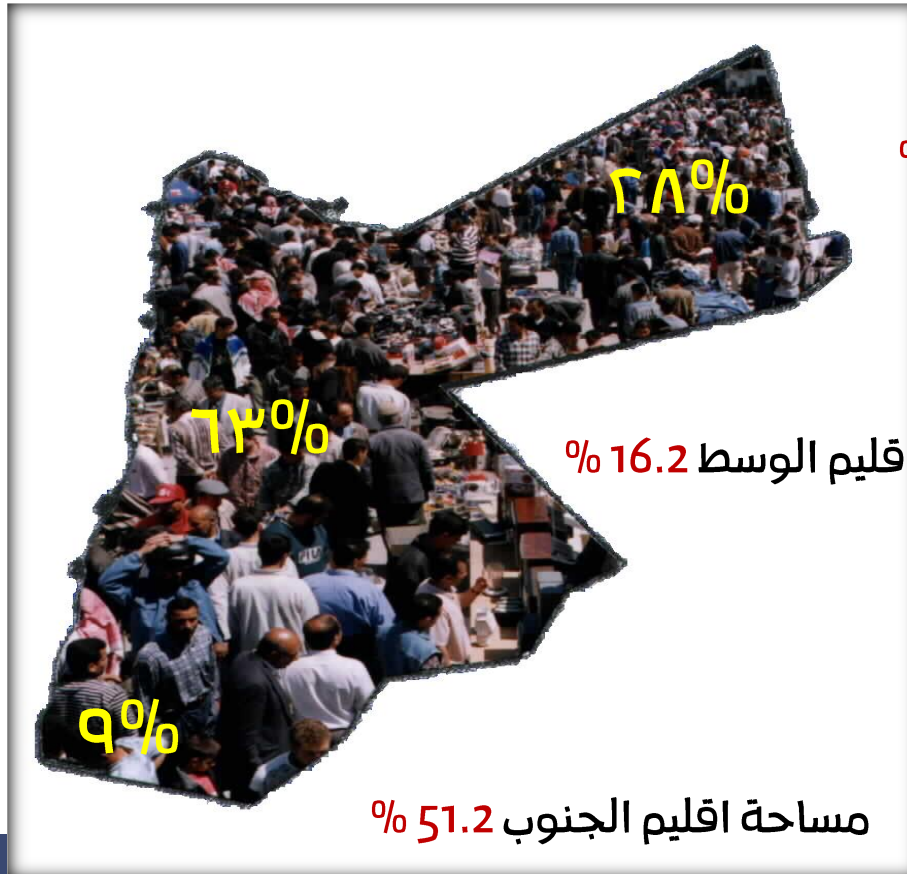
- Urban_Envelope
- New District Boundary
- Old Boundary

بلغت مساحة عمان عام ٢٠١٣ (٨٠٠) كم^٢
في عام ٢٠٢٠ (٧٩٩.٦) كم^٢

التحديات الرئيسية لمدينة عمان

- الامتداد العمراني العشوائي
- الحفاظ على التراث الحضري والموروث الطبيعي للمدينة
- محدودية شبكة الخدمات والبنية التحتية المتوفرة
- غياب منظومة نقل عام شامل ومنظم
- عدم التوافق في استعمالات الأراضي المتجاورة
- التشريعات و الانظمة الناضمة لعمليات التراخيص و البناء و عدم تحديثها .

و تعتبر الزيادة السكانية من أهم المشكلات التي تواجهها عمان ، حيث يعتبر عدد السكان وتوزيعهم الجغرافي وكثافتهم ومستواهم الحضاري والمعيشي عاملا مؤثرا في التخطيط العمراني للمدينة



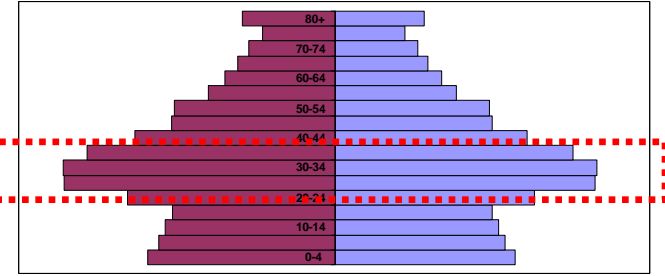
توزيع جغرافي غير متوازن للسكان

عمان - مجتمع فتي -

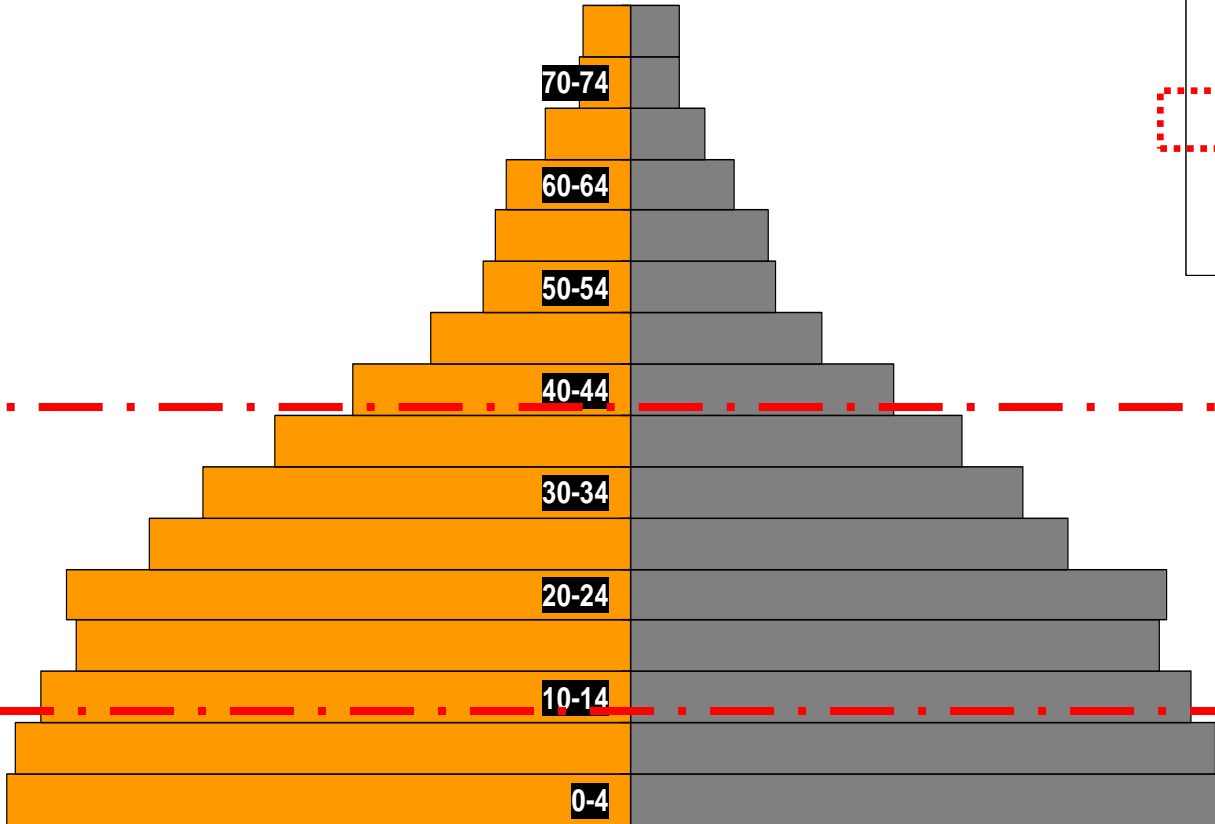
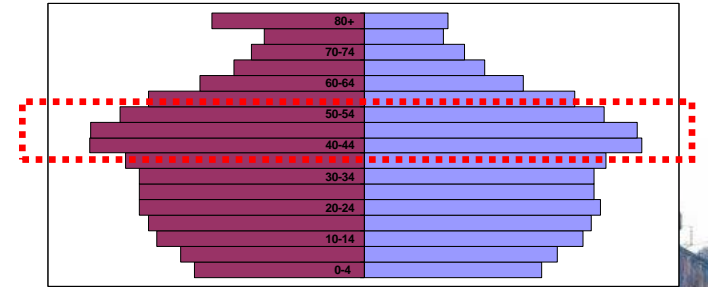
السكان

- عدد السكان لعام ٢٠٠٦ : ٢.٢ مليون نسمة
- عدد السكان لعام ٢٠٢٠ : ٤ مليون نسمة
- عدد السكان لعام ٢٠٢٥ : ٦.٥ مليون نسمة
- نسبة السكان تحت سن ٢٥ : ٥٣%

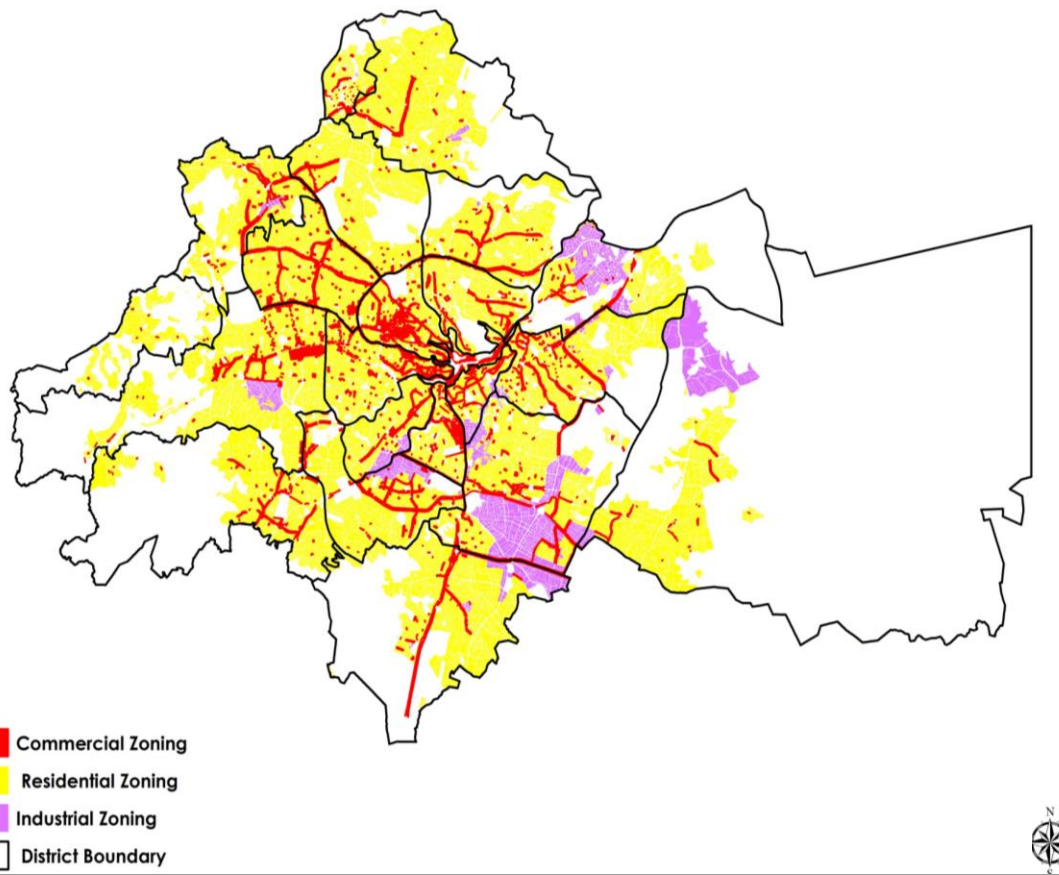
London



Canada



GAM Land use April 2015



| | Area | % |
|------------------------------|--------------|------------|
| Residential | 221.6 | 27.6 |
| Commercial | 17 | 2.1 |
| Industrial | 27.1 | 3.4 |
| Offices | 1.3 | 0.1 |
| Gardens | 7.9 | 1 |
| Public buildings and schools | 5.4 | 0.6 |
| Mixed use | 0.8 | 0.1 |
| Rural | 2.3 | 0.3 |
| Agricultural | 4.7 | 0.6 |
| Cemeteries | 0.4 | 0.05 |
| Special use | 10.9 | 1.3 |
| Green areas | 1.2 | 0.1 |
| Other | 7.4 | 0.9 |
| Streets inside zoned areas | 10.5 | 1.3 |
| Quarries | 10.1 | 1.2 |
| Outside zoned areas | 378.4 | 47 |
| Total Area | 802.5 | 100 |

(by calculation)
Zoned area 424.1

تحديات مستويات التخطيط المؤسسية على المستوى الإداري

التخطيط العمراني المستدام على مستويان مهمان (الأول المستوى الإداري و الثاني على مستوى التطبيق العملي).

تحديات المستوى الأول الإداري كالتالي :

- ❖ وقوع بعض إدارات البلديات في وضعية الانغماس الشديد في التفاصيل في بعض القضايا مما يؤدي إلى ضياع القدرة على رصد وتحديد الصورة الكبيرة ، وهو الأمر الأشد خطورة فيما يتعلق بالنظام التخطيطي بالتحديد، حيث يؤدي هذا الأمر إلى فقدان القدرة على تكوين حالة من الفهم المطلوب الوصول إليه للنظرة المستقبلية للمدينة.
- ❖ التركيز على قطاع معين من قطاعات النظام التخطيطي، بدرجة كبيرة أو بصورة مغالى بها، يؤدي بدوره إلى حدوث نوعاً آخر من أنواع الخلل في النظام. و يؤدي إلى إهمال باقي القطاعات العمرانية الشاملة، بأبعادها المختلفة. .

تحديات مستويات التخطيط المؤسسية على مستوى التطبيق

تحديات المستوى الثاني ، مستوى التطبيق للتخطيط العمراني في المدينة:

- ❖ زحف العمران العشوائي على الأراضي الزراعية الواجب الحفاظ عليها.
- ❖ الكثافة المتزايدة للسكان في المناطق الحضرية والريفية.
- ❖ تدهور البيئة العمرانية وتداخل إستخدامات الأراضي الغير متجانسة بالمدن والقرى.
- ❖ ارتفاع تكاليف إنشاء وتطوير المناطق السكنية والحاجة إلى تطوير آليات لتحفيز القطاعات غير حكومية.
- ❖ عدم التوازن بين العرض والطلب في وحدات الإسكان المتاحة.
- ❖ عدم التوازن في توزيع خدمات الإسكان والمرافق في كافة المناطق.
- ❖ تزايد مشكلات النقل والمرور.
- ❖ عدم تفعيل المشاركة المجتمعية في مجالات التخطيط العمراني بطريقه مؤسسيه .

المبادئ التخطيطية

- تشجيع النمو الحضري المكثف - بهدف الاستفادة القصوى من الخدمات القائمة
- توجيه النمو نحو المناطق القائمة و المخصصة للتوسع ، لتجنب الانتشار العشوائي
- تشجيع الاستعمال المتعدد
- تحسين خدمات النقل العام و تسهيل حركة المشاة
- المحافظة على الاراضي الزراعية – تشجيع الزراعة المحلية
- وضع نظام الموروث الطبيعي - يحمى و يربط الملامح البيئية المهمة
- الحفاظ على التراث الحضاري



اطار عمل التخطيط

مكونات اطار التخطيط

السياسة الوطنية الاجتهاد الوطني

الرؤية والتطلعات

خطة بوالعينة

العموديات

النمو الاقتصادي

القطاعات والفعل العام



مناطق التخطيط

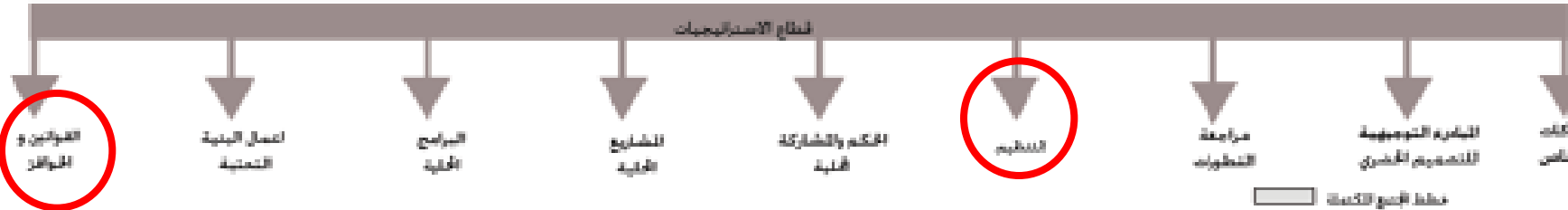


مخططات محلية

| | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| خطة عمان للأجندة العالية | استراتيجية تطوير بعض المقار الرئيسية | سياسة الاستثمار الخارجي | سياسة الأراضي الصناعية |
| القطعة البحثية خارج القطر | مركز عمان التنموي | خطة المنطقة الشرقية الخارجية | تراث عمان/مراصات |
| خطة للمنطقة الشرقية الوسطى | وحدة تراث زهران | التصميم التفصيلي لجزر للقطر | |
| مأكسية البيئة | المقر الجديدة في عمان | دراسات التصميم الحضري في عمان | — بنوع |

أنبات التطبيق

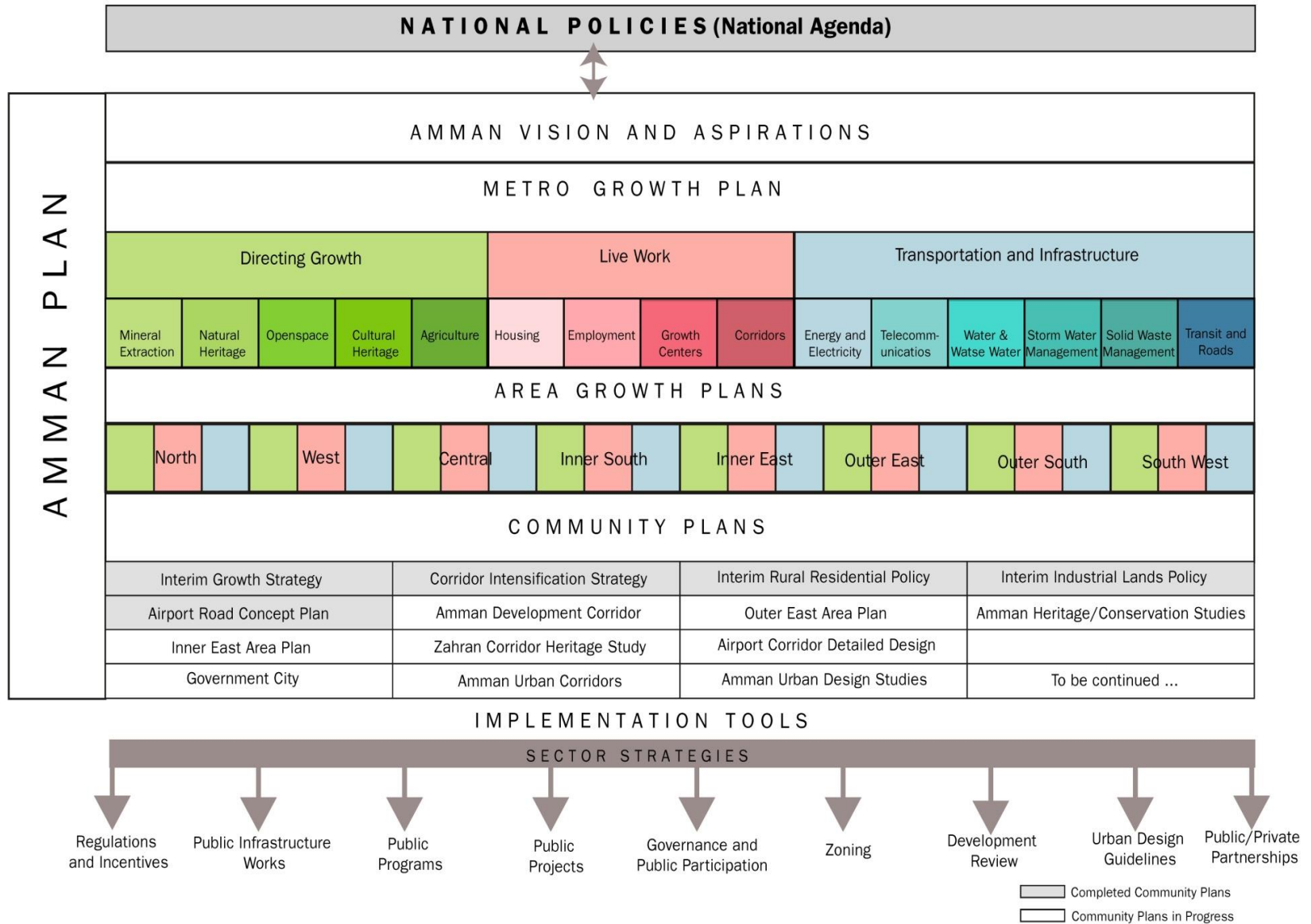
نطاق الاستراتيجيات



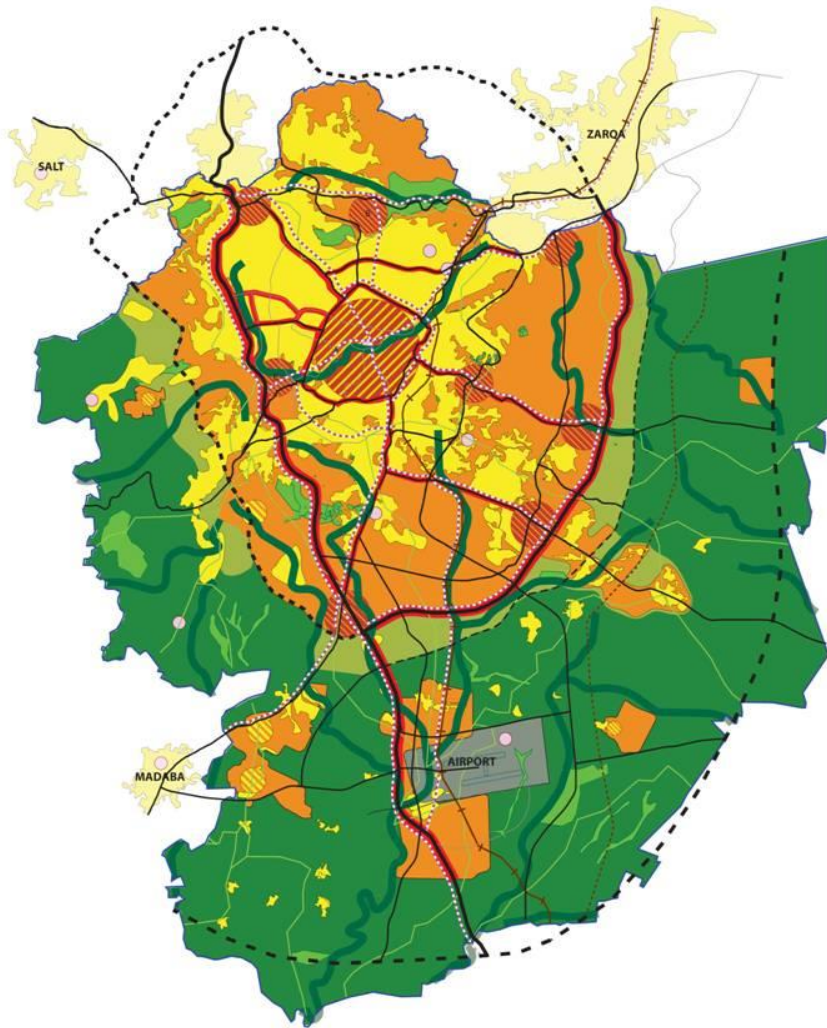
خطة النوع الكمية
خطة النوعية العمل

مخطط عمان

PLANNING FRAMEWORK & COMPONENTS



Fifth Phase : Amman Metropolitan Growth Strategy



LEGEND

- Amman Metropolitan Boundary
- Metropolitan Roads (ADC / Airport)
- Major Urban Roads
- Railway
- - - Metropolitan Transit + Airport
- Natural Heritage System
- Watershed
- Water Course
- Major Public Parks / Open Spaces
- Cultural Heritage
- Built-Up Area + Zarqa / Salt / Madaba
- Greenfields
- ▨ Urban Growth Centres
- Urban Intensification Corridors
- Metropolitan Corridor
- ▨ Rural Growth Centres
- Rural / Urban Fringe
- Rural / Agricultural

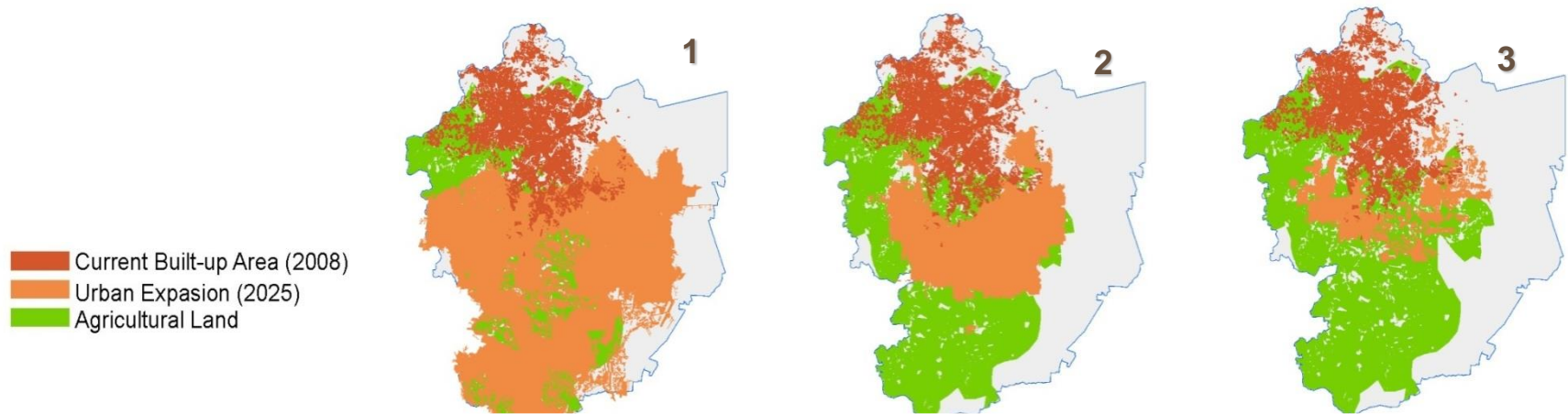
Metro Growth Plan: Principles

MGP Principles

- Encourage **compact urban growth** - efficient use of existing services - **increased transit use** - pedestrian accessibility – affordability to GAM and its residents.
 - Direct growth** to both existing built-up areas and to designated expansion areas
- Promote **mixed land use** - mix of residential & employment uses – reduce automobile dependence
- Promote **public transit & pedestrian** movement - focus transportation policy on moving people & goods rather than moving vehicles
 - Protect and conserve **agricultural** lands – promote food sustainability within Amman.
- Create a “**Natural Heritage System**” that protects and connects important environmental features - with a network of public walking trails & urban parks
 - Conserve the “**Cultural Heritage**” of the City - including Architecture & Antiquities

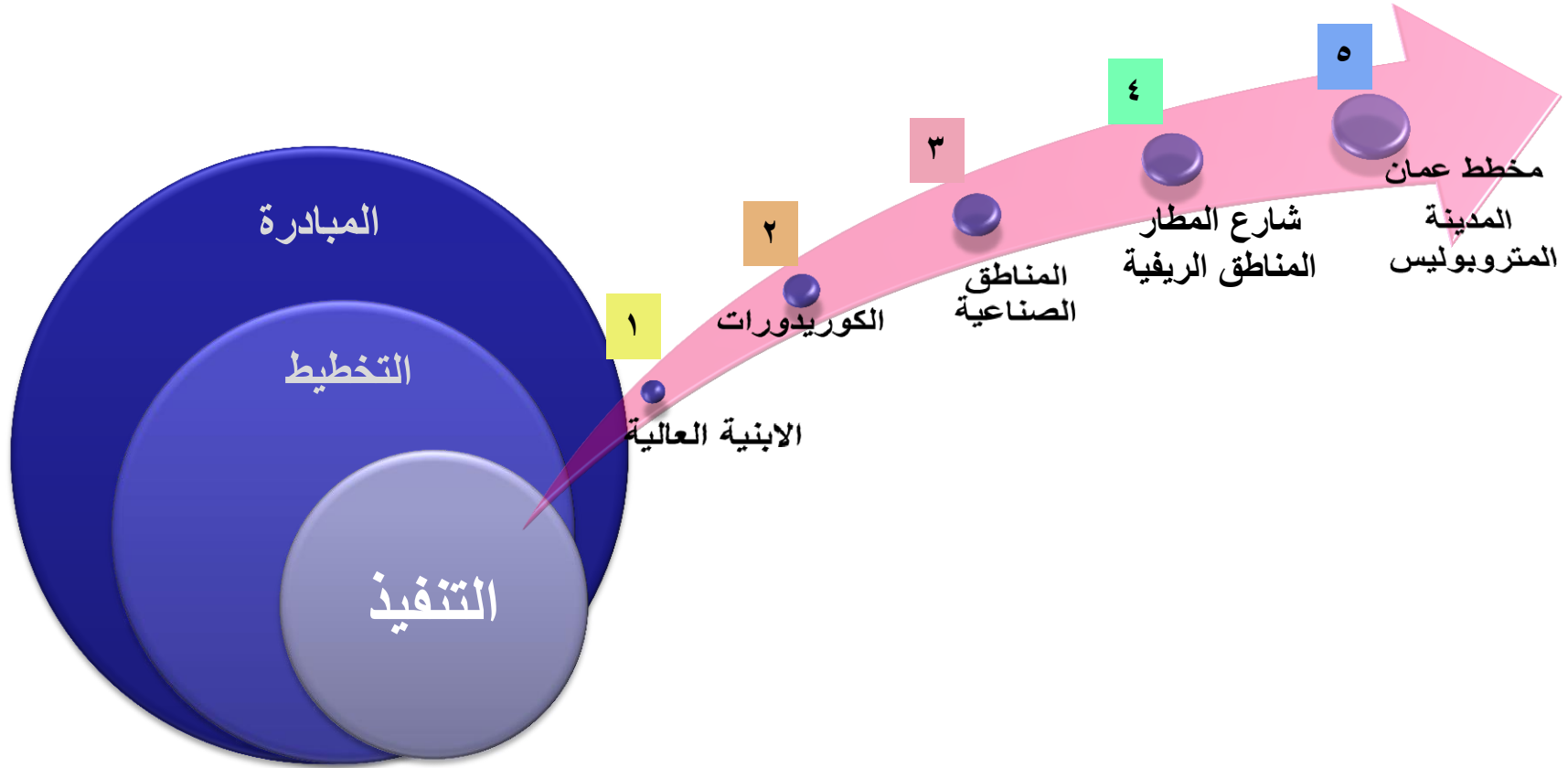


توجهات النمو (سيناريوهات النمو) في المدينة



| | الوضع القائم : توسع حضري | توسع حضري و استغلال الاراضي الخالية | توسع حضري و استغلال الاراضي الخالية و تكثيف عمراني |
|--|--------------------------|-------------------------------------|--|
| الكثافة السكانية (شخص/دونم) | 5 | 10 | 15 |
| الامتداد الحضري (كم٢) | 840 | 340 | 170 |
| الأراضي الزراعية المتأثرة (كم٢) | 474 | 225 | 96 |
| كلفة الطرق والبنية التحتية (مليار دينار) | 3.5 | 1.5 | 1.0 |

مراحل مخطط عمان الشمولي ٢٠٠٧ - ٢٠٠٩



المرحلة الخامسة :مخطط عمان خطة نمو المدينة الكبرى

وثيقة سياسات التخطيط ... والرؤية المستقبلية للمدينة و توجيه نموها تركز على المواطن وتعكس اهداف جميع المعنيين في ظل اطار تنفيذي مبني على المشاركة

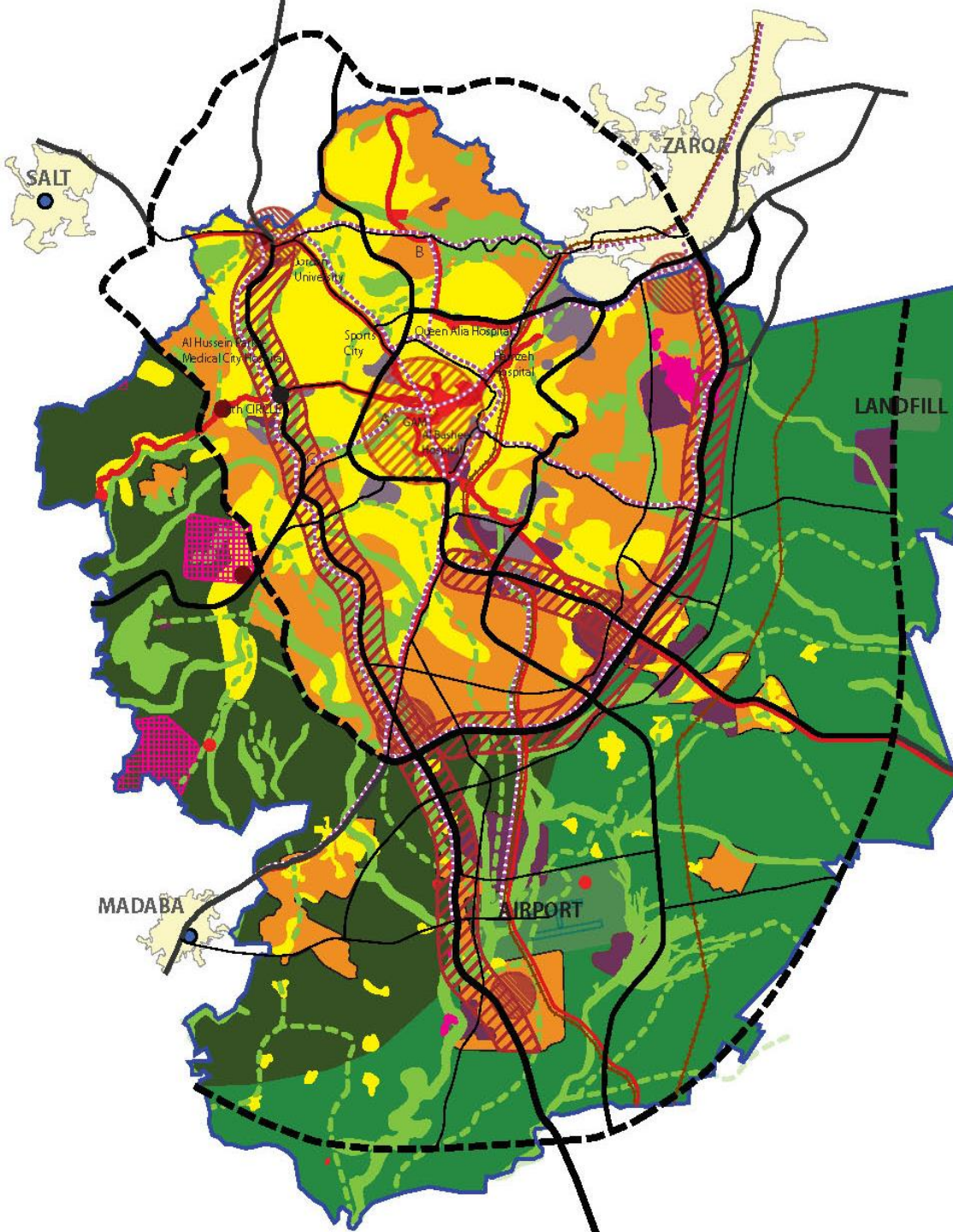
تقرير ملخص

مخطط عمان

نمو المدينة الكبرى

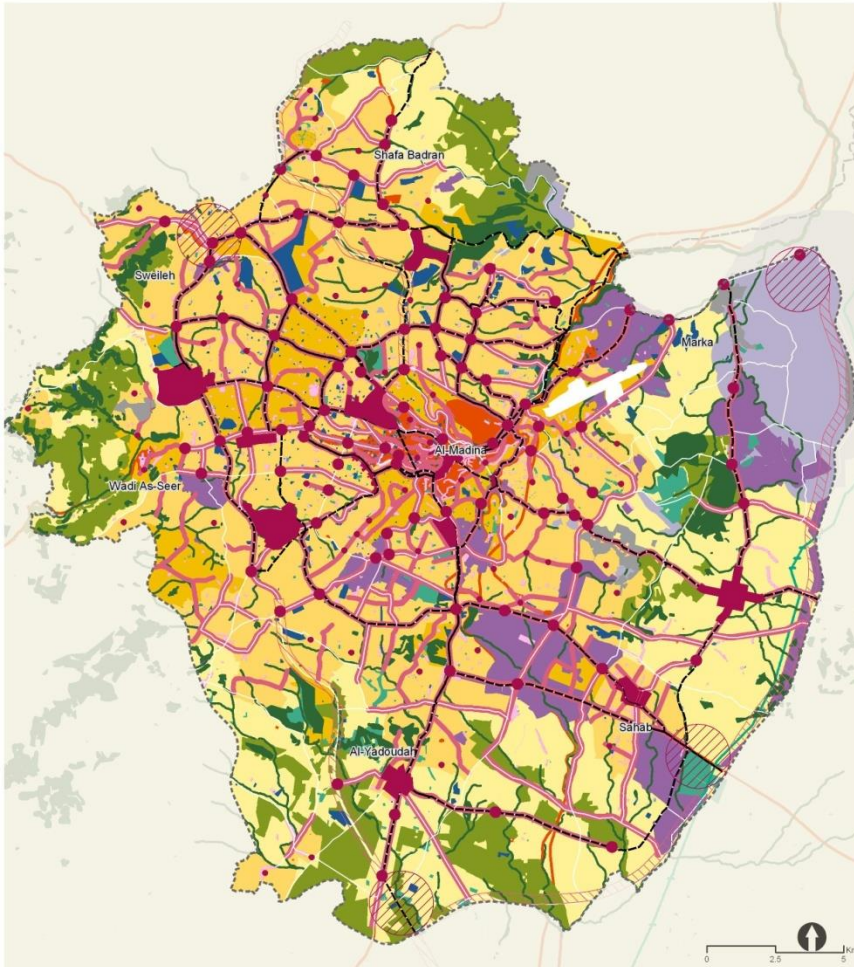
وثيقة مخطط عمان اوجدت نهج تخطيطي مناسب لمدينة عمان لم يكن معمولاً به من قبل .

مخطط نمو المدينة



LEGEND

- Amman Metropolitan Boundary
- Metropolitan Roads (ADC / Airport)
- Major Urban Roads
- Railway
- - - Metropolitan Transit + Airport
- Natural Heritage System
- Watershed
- Water Course
- Major Public Parks / Open Spaces
- Cultural Heritage
- Built-Up Area + Zarqa / Salt / Madaba
- Greenfields
- Urban Growth Centres
- Urban Intensification Corridors
- Metropolitan Corridor
- Rural Growth Centres
- Rural / Urban Fringe
- Rural / Agricultural

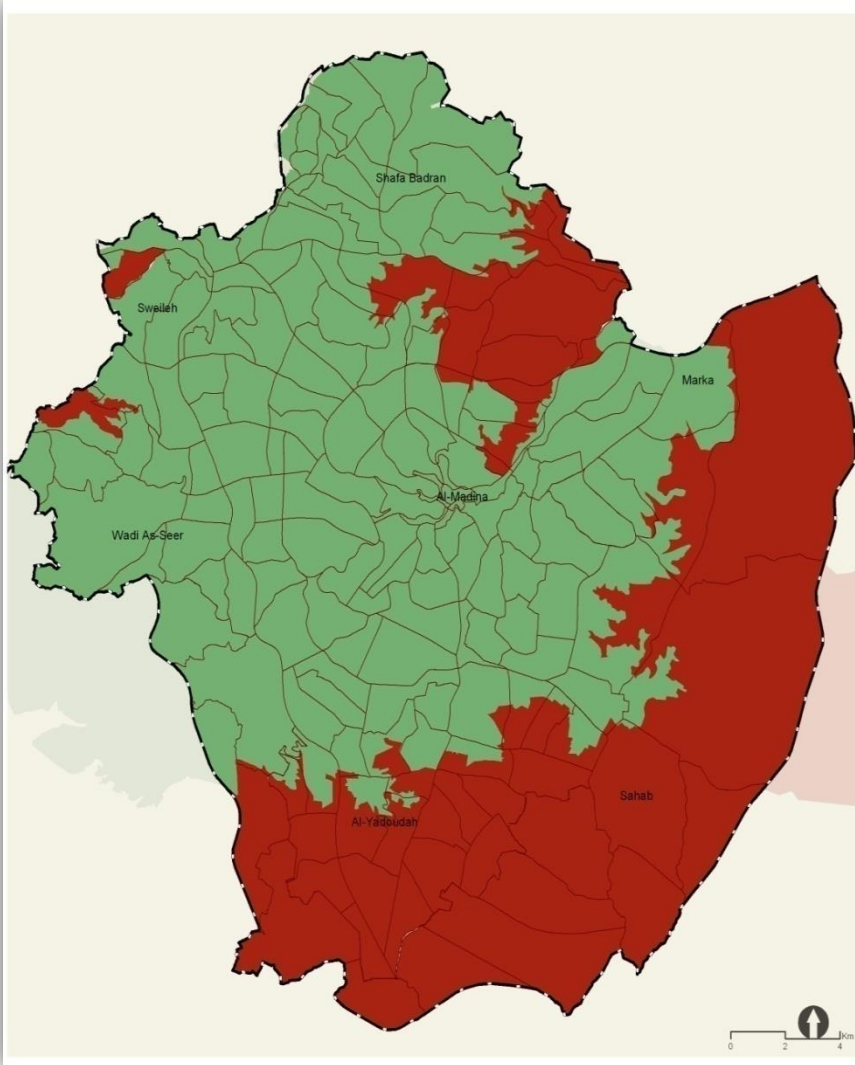


- تطوير إستراتيجية لتنفيذ خطة نمو المدينة ضمن المغلف الحضري تستند على العمل الذي تم إنجازه عام ٢٠٠٩ على مناطق التخطيط الأهداف الرئيسية :

- تمكين امانة عمان و مزودي خدمات البنية التحتية و الإجتماعية من إعداد برامج للتخطيط التفصيلي و لتزويد المدينة بالخدمات ضمن اولويات مدروسة.

- وضع توجيهات وسياسات تفصيلية ومعايير لتحديد إستعمالات الأراضي بما يمكن الأمانة من إتخاذ القرارات المطلوبة بخصوص التصميم طلبات التنظيم و التطوير و المشاريع .

القدرة الإستيعابية لخدمات المياه



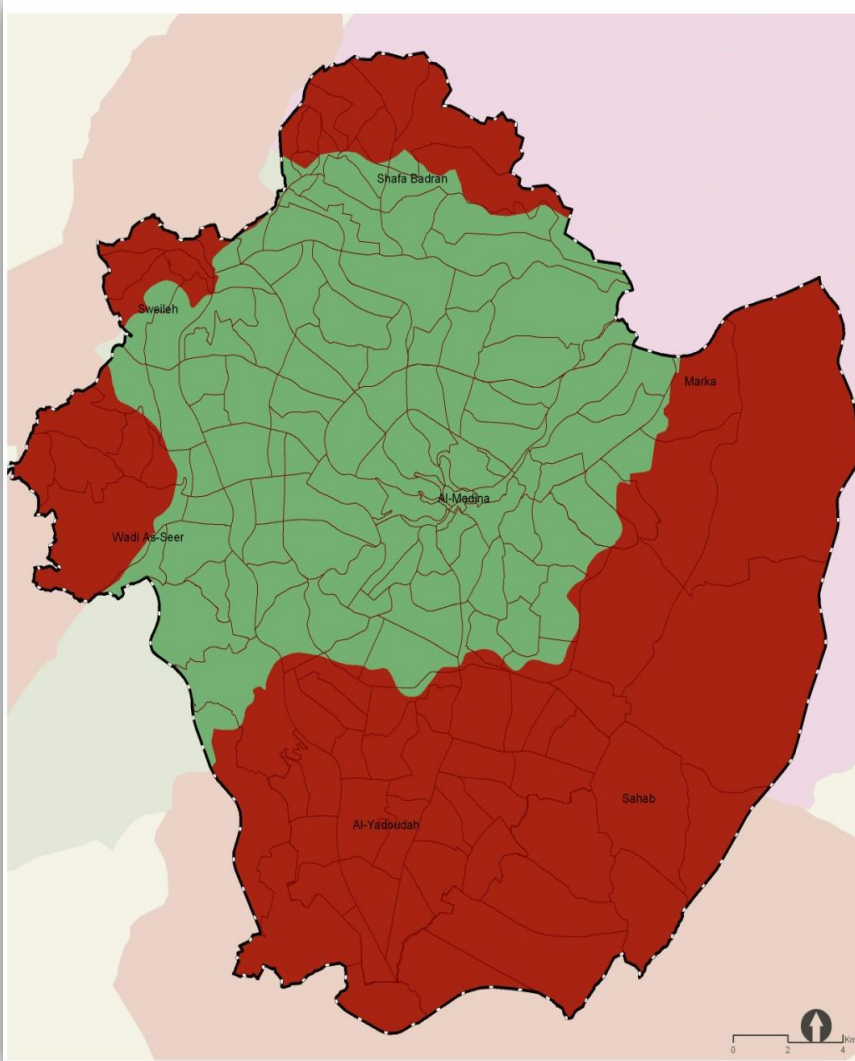
الأحياء ذات القدرة الإستيعابية الغير كافية



الأحياء ذات قدرة استيعابية لاستيعاب النمو



القدرة الإستيعابية لخدمات الصرف الصحي



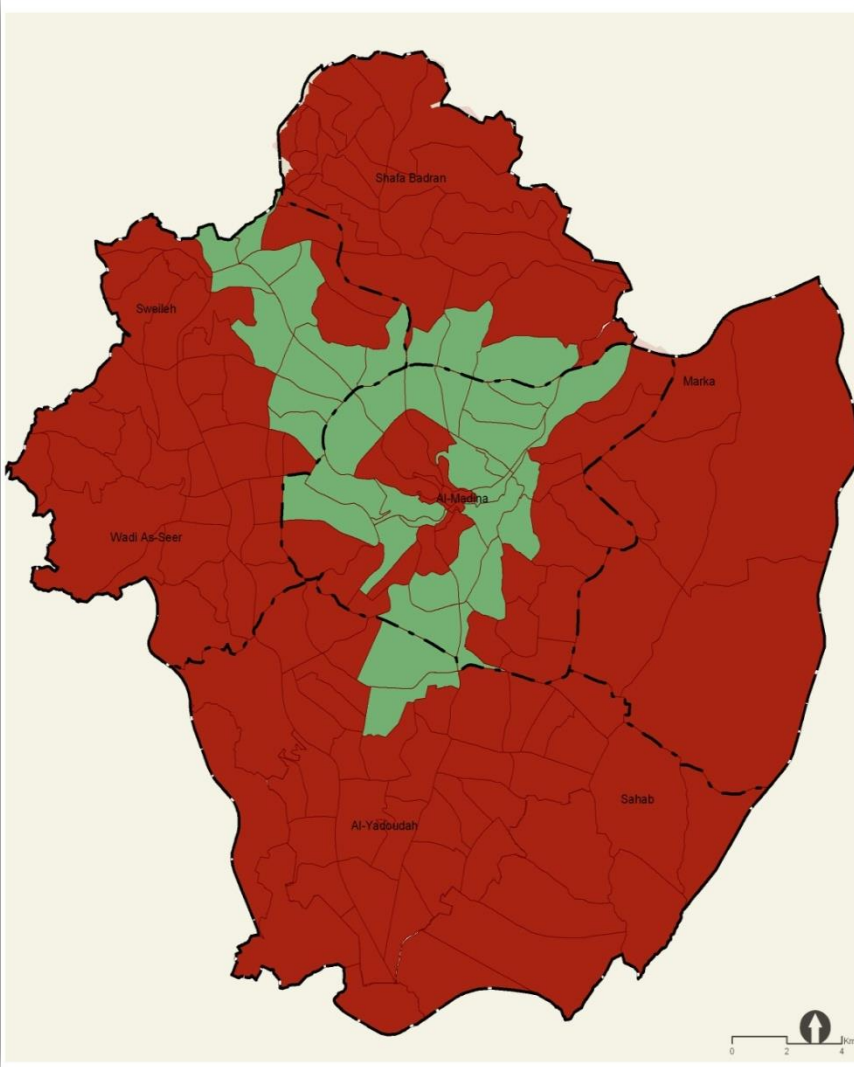
الأحياء ذات القدرة الإستيعابية غير الكافية



الأحياء ذات القدرة الاستيعابية لاستيعاب النمو



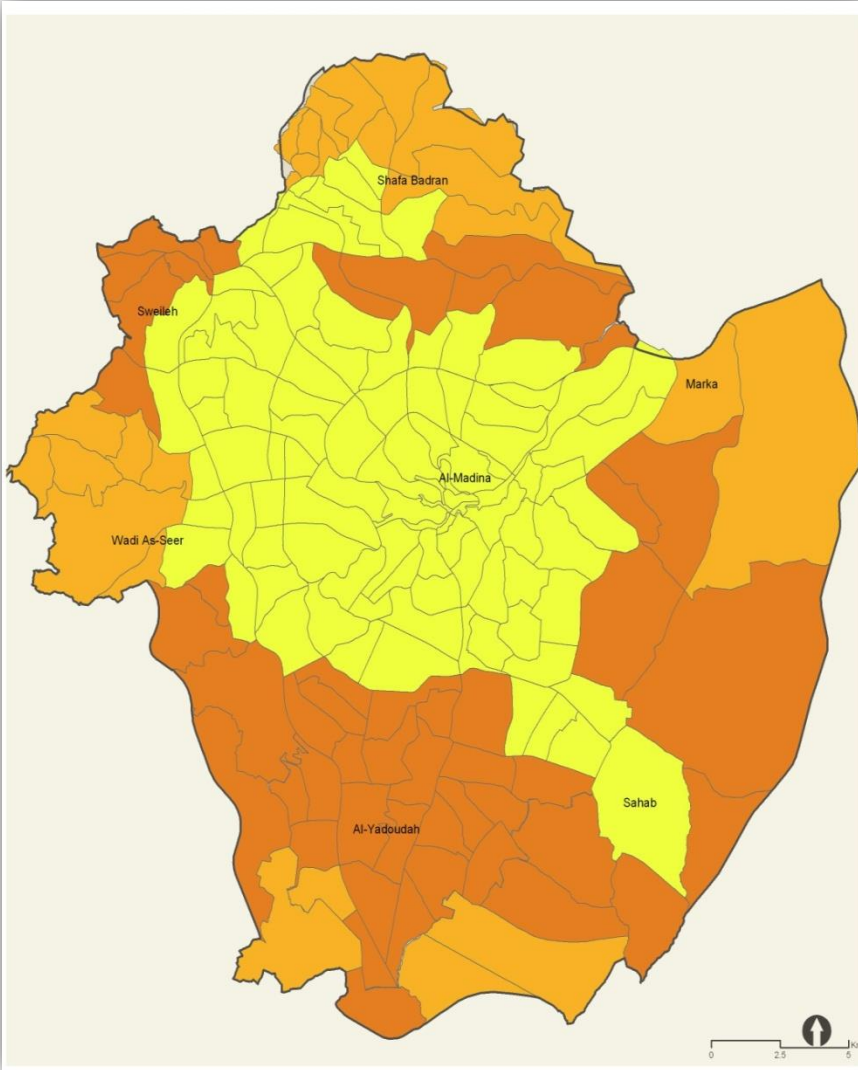
خطوط النقل ذات التردد العالي القريبة المدى



الأحياء الغير مزودة بخطوط النقل ذات التردد العالي القريبة المدى

الأحياء المزودة بخطوط النقل ذات التردد العالي القريبة المدى

المناطق الحضرية داخل المغلف الحضري ذات الأولوية للتطوير
وتركيز الاستثمارات العامة على ثلاث مراحل بين عامي ٢٠١١ و
٢٠٢٥ وما بعدها.



المرحلة الأولى ٢٠١١ - ٢٠١٥



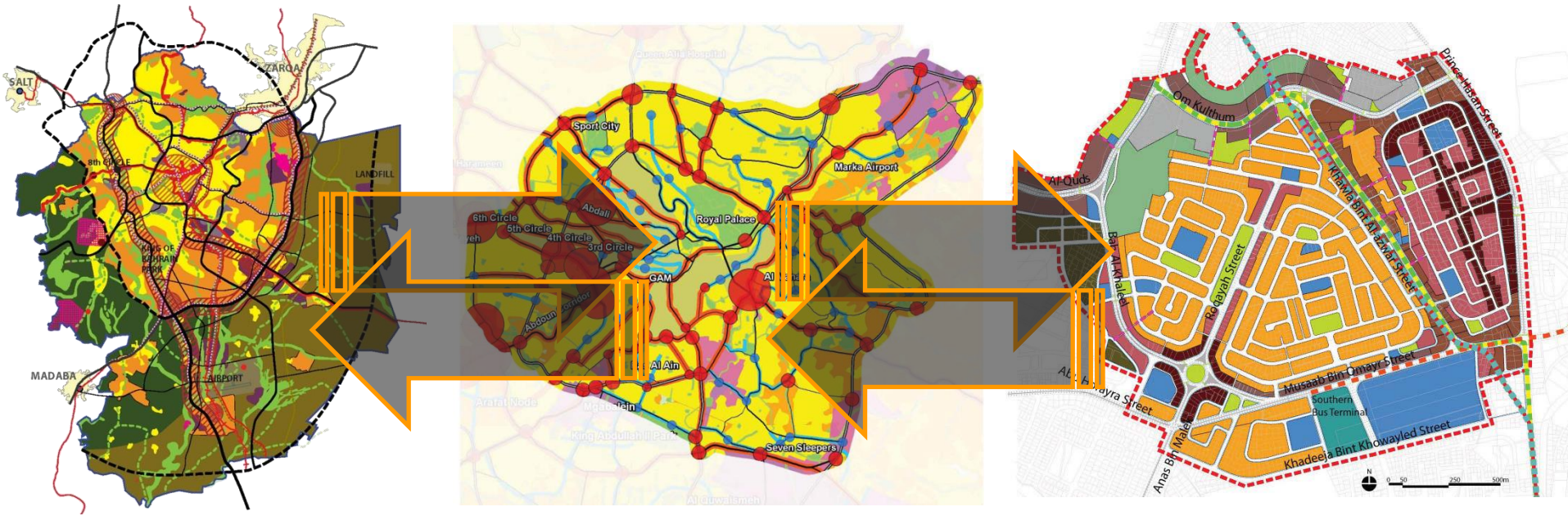
المرحلة الثانية ٢٠١٥ - ٢٠٢٥



المرحلة الثالثة ما بعد ٢٠٢٥



مستويات التخطيط



مستوى المدينة الكبرى

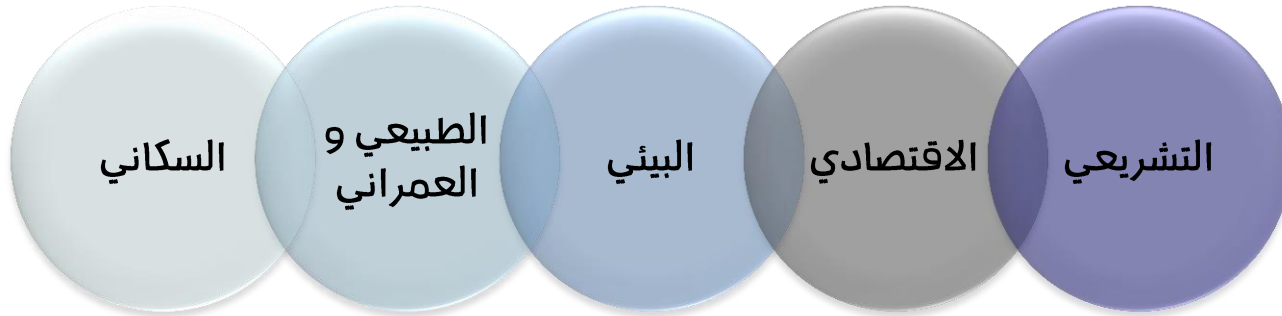
مستوى المناطق

مستوى الأحياء

مرحلة جديدة من التحديات لعمان ...

الضوابط والمعايير لاعتماد سياسات نمو حضري مستدامة

نعمل على مراعاة عدة ضوابط ومعايير عند اعداد المخططات لمدينة عمان و مستندة إلى أسس علمية في تخطيط المدن الجديدة و تراعي أبعاد التخطيط الحضري والمتطلبات الأساسية لتخطيط المدن و اهمها

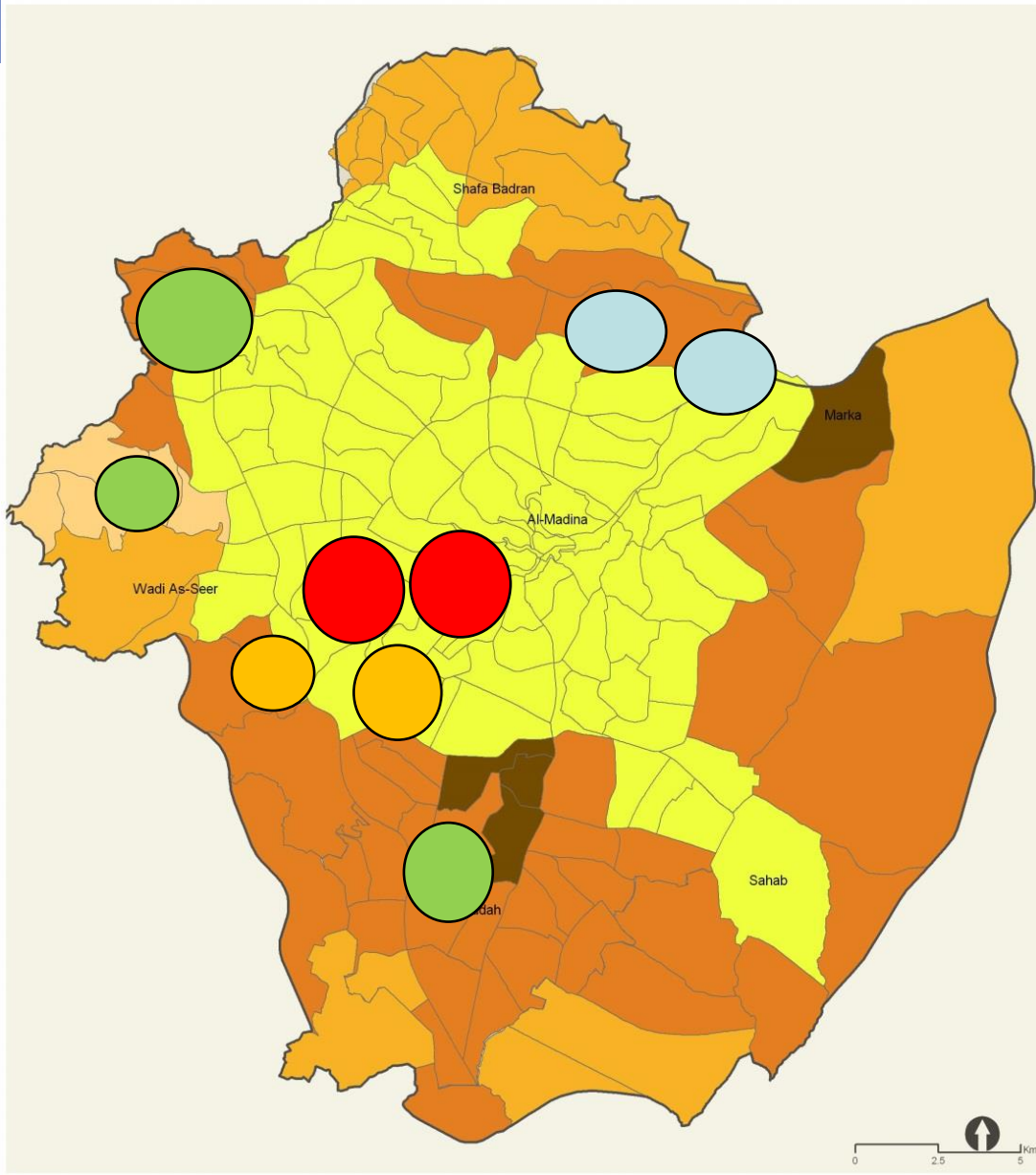


احواض تمت دراستها للتوسع في التنظيم

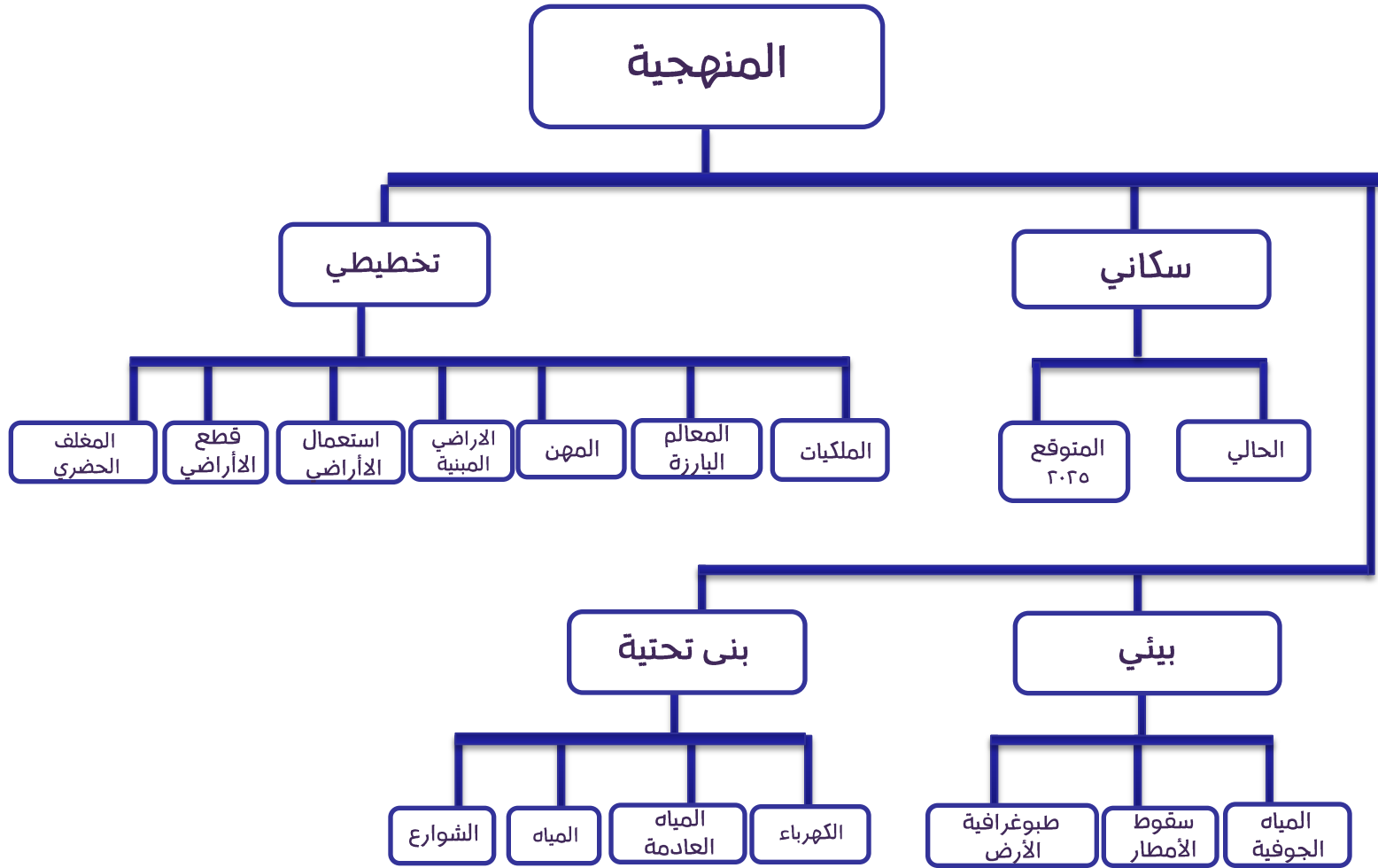
الفكرة التخطيطية

تجميع الفرص و نقاط القوة الموجودة في
المنطقة لتحقيق التنمية في منطقة الدراسة .

تنشيط إعادة الاستثمار في المناطق غير المطورة
لتعزيز نمط التنمية في المنطقة.



- سكن اخضر باحكام خاصة
- سكن متوسط الكثافة باحكام خاصة و اتاحة السكن المتلاصق
- سكن ب , ج بدون محددات
- مناطق الاستثمارات



في مجال البعد البيئي عملنا على دراسة تاهيل المناطق الصناعية :

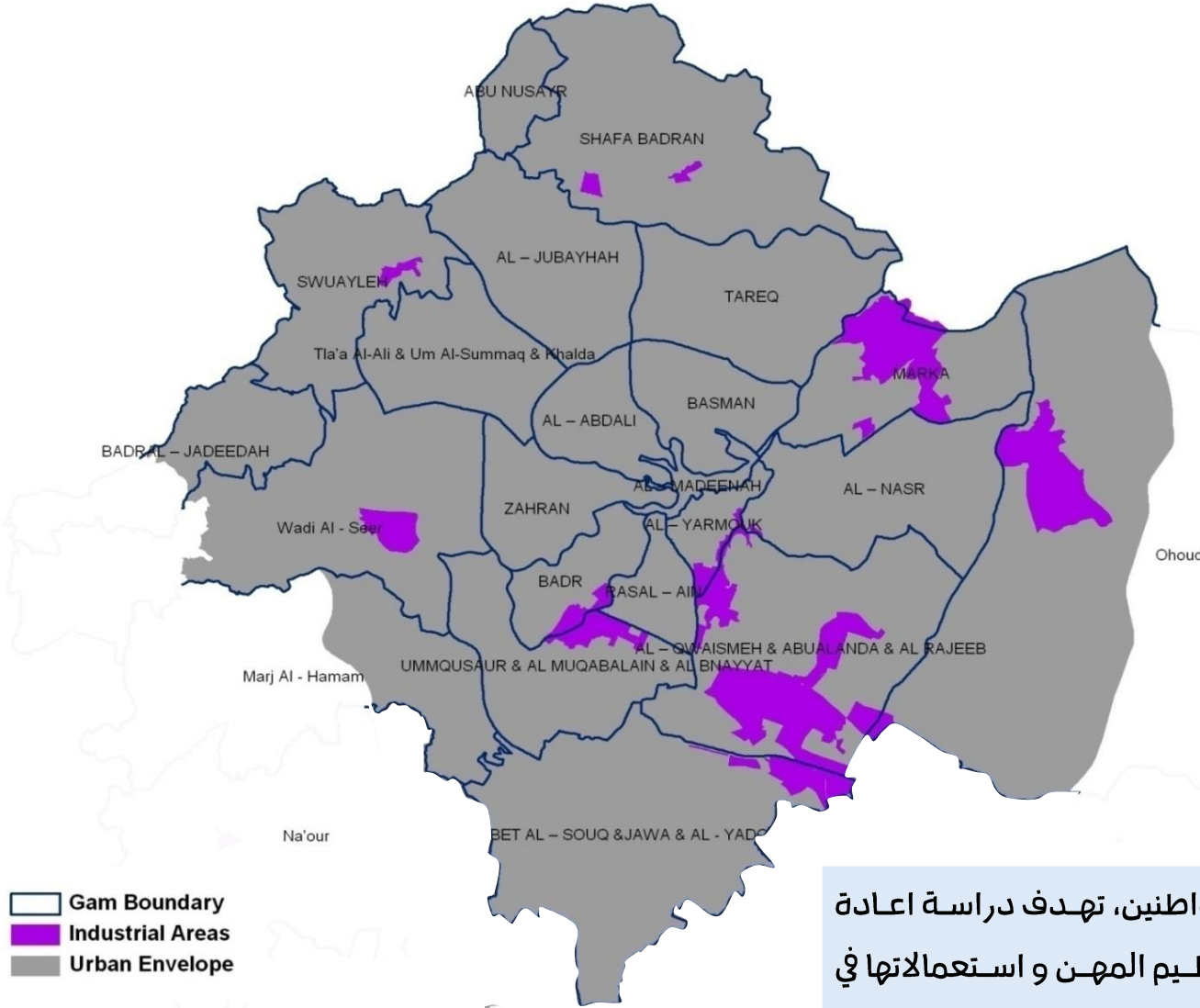
الاسباب الموجبة لدراسة تاهيل المناطق الصناعية :

- الانتشار العشوائي وعدم التنظيم بحاجة لحلول منطقية ومستدامة.
- الدارسة البيئية لتلوث الهواء تشير الى ضرورة التواجد في مناطق يسهل وضع اجهزة مراقبة لنوعية الهواء والتلوث الهوائي المنبعث من الصناعة.
- ضرورة تحسين الوضع البيئي والصحي للقطاع الصناعي مع فرض شروط ملزمة للاستثمارات الجديدة من حيث البيئة والصحة والمكان.
- ضرورة وضع معايير موقع ومناخ وصحة عامة وسلامة مهنية تراعي الديمومة ومصلحة الجميع، المستثمر والعامل والسكان والمنطقة والبيئة.

تأهيل المناطق الصناعية

مواقع الاراضي الصناعية

ضمن مناطق أمانة عمان



حرصا على تامين البيئة الأسلم للمواطنين، تهدف دراسة اعادة التاهيل على المدى القريب الى تنظيم المهن و استعمالاتها في المناطق الصناعية وابقاف العشوائية في انتشارها، وعلى المدى البعيد انجاز التخطيط والتنظيم الأمثل لتداخل استعمالات الاراضي



اعداد مخططات التأهيل للمناطق الصناعية تتضمن

(فئات التصنيف و الاستعمالات، احكام البناء ، و التعليمات) و لسير بالمرحل

القانونية لأخذ موافقات اللجان عليها.

(من ضمن التعليمات واحكام البناء الخاصة لتحسين الوضع العام للمناطق

الصناعية ، اشتراط ٥% من مساحة القطعة مناطق خضراء، إنشاء اسوار، وضع

تعليمات لمناشير الحجر....)

و دراسة اعادة تأهيل المناطق الصناعية في احدى عشرة منطقة ادارية

انتهى العمل في ٢٠١٥ على تأهيل عدد من المناطق الصناعية

ضمن ستة مناطق

(صويلح، وادي السير، بدر، المقابلين، احد، القويسمة)

جاري استكمال العمل في ثلاث مناطق (شفا بدران، ماركا، خريبة السوق)

• **البعد التشريعي** يتمثل في المبادرة في تحديث الانظمة و القوانين الناظمة لعملية التطور العمراني لمدينة عمان .

محددات تطبيق القوانين والانظمة المعمول بها فيما يخص التخطيط العمراني:

- يتم اناحة جميع اراضي المدينة على انها قابلة للتوسع الحضري ودون استثناء ودون مراعاة لاستعمالات الارض التي تتيح منح المدينة فرصة توفير مناطق مفتوحة ومناطق متنزهات ومناطق خدمية اخرى للمواطنين.
- عدم مقدرة هذه القوانين على الموائمة مع هيكلية المخططات المطلوب اعدادها للمدينة وهرميتها كون متطلبات هذه المخططات لا تراعي العديد من النقاط المتعلقة بهيكلية المخطط ومستوياته التخطيطية.
- الاحكام تجيز ايضا عدم مراعاة الاستعمالات المتجاورة غير المتوافقة في المدينة وبدون ايجاد ضوابط ومعايير للاستعمالات المتجاورة غير المتوافقة وعلى سبيل المثال كلاستعمالات الصناعية مجاورة للاراضي السكنية.
- عدم قدرة الاحكام الحالية على تحديد الكثافات السكنية للبناء أي (عدد الوحدات السكنية/ بناء) مما يتيح الى وجود عدد اكبر من الوحدات السكنية في مناطق لا تحتمل البنية التحتية فيها هذه الكثافات و يجب العمل على اعداد تعليمات خاصة بتحديد الكثافات السكنية المقبولة.

كيفية تحقيق التنمية العمرانية المستدامة لمدينة عمان

تنموي

- الحفاظ على الموارد (المواقع الاثرية ،المواقع التراثية ، الاراضي الزراعية، الموروث الطبيعي)
- مواجهة تحديات تطور مدينة عمان
- تجنب الأثر السلبي لاستعمالات الاراضي على البيئة
- تخفيض كلفة خدمات البنى التحتية

مؤسسي

- ايجاد الموارد البشرية:الخبرة التخطيطية
- الأدوات التحليلية:القدرة على استخدام أساليب التحليل المناسبة ووضع المنهجية المناسبة
- مأسسة العملية التخطيطية ، بناء الهيكل التنظيمي و الاداري
- القدرة على مد جسور الوصل مع المجتمع المحلي (Outreach)

تشريعي

- تكوين فهم للجوانب التشريعية المتعلقة بالتخطيط

سياسات امانة عمان المستدامة

في امانة عمان نعمل باتجاه سياسات خطط التحويل العمراني لتحسين قدرات في تخطيط المدن و ما يخدم تحقيق التنمية المستدامة و كالاتي :

- ❖ تحديث التشريعات و انظمة البناء و مثال عليه حوافز الابنية الخضراء التي اقرت كتعليمات من قبل مجلس امانة عمان
- ❖ استخدام الفضاءات العمرانية لأغراض الإنتاج و خصوصا في اعمال الحصاد الطاقوي
- ❖ اعتماد النظم العمرانية ذات التسلسل الهرمي المتدرج بحيث تحقق الوصول الى الخدمات و المرافق العامة اعتمادا على الحركة الذاتية و استخدام وسائل النقل التقليدية للتنقلات المحدودة، و ذلك باعتماد اسس جديد عند تخطيط المتجاورات السكنية و ذلك باقتراح المناطق التجارية و الفراغات العامة بالمواقع المناسبة قبل ان يتم فتح المنطقة للتنظيم و يوجد اكثر من مثال على ذلك (منطقة ام العقارب، منطقة المدينة)
- ❖ اعتماد سياسات التكتيف العمراني العمودي و متعدد الاستعمال في المدينة لتقليل كلفة التوسع الافقي العالية .
- ❖ و من اهم الامور العمل على وضع استراتيجيات نقل ضمن منظومة فعالة لخدمة المدينة .



THE AMMAN CLIMATE PLAN

A VISION FOR 2050 AMMAN

2019 GREATER AMMAN MUNICIPALITY

AMMAN VISION 2050

To transform the city of Amman to become a sustainable, green and livable city that works efficiently to preserve its resources for future generations.

AMMAN PLAN SECTOR GOALS

Within these pillars, measures have been identified across all sectors that will be essential to achieving Amman's 2050 vision. The goals for each sector will drive the actions identified in the following section.



THE ELECTRICITY SOURCE for the city will need to be predominately carbon free in 2050.



NEWLY CONSTRUCTED BUILDINGS will all comply with green building guidelines, and a majority of existing buildings will be renovated to improve energy efficiency.



CITIZEN ENGAGEMENT - a cross-cutting program that includes launching a city-wide awareness program about climate change action and GAM's ongoing efforts.



RENEWABLE ENERGY WILL BE EXPANDED

- Building integrated solar photovoltaics (PVs) will provide residential and commercial buildings with the majority of their energy needs.
- The Greater Amman Municipality will produce its own renewable energy.



SUSTAINABLE MOBILITY

- Public transport will be clean, efficient and widespread.
- A majority of private vehicles and taxis will be electric powered.
- Walking will be a core mode of mobility in the city center.



WASTE

- Waste will be reduced, sorted, composted and recycled.
- Remaining solid waste will be processed in waste to energy sites.



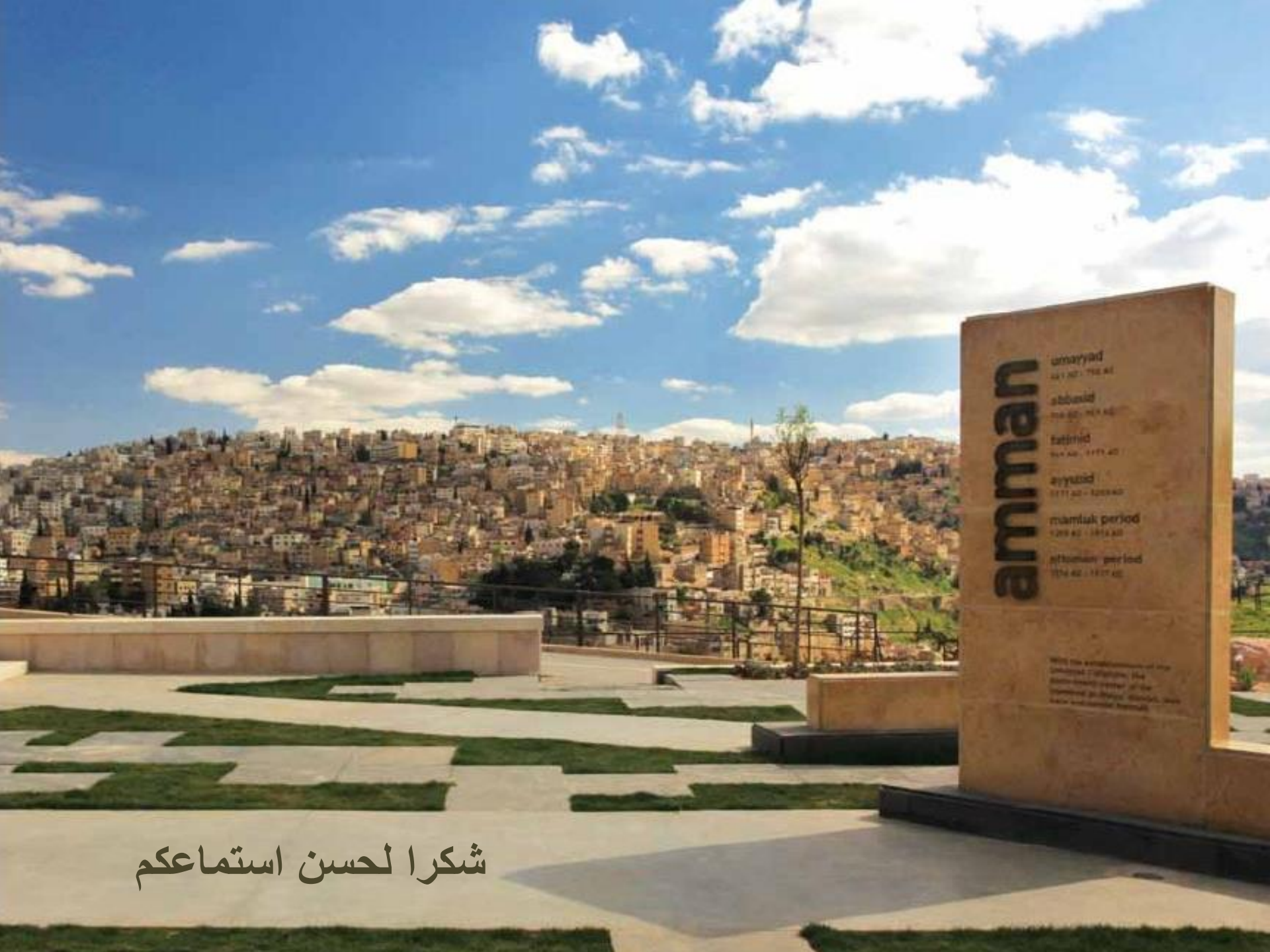
WATER AND WASTE WATER

- Water will be efficiently used.
- Rainwater will be captured and reused.
- Waste water will be effectively treated, with a focus on capturing gases for energy use.



URBAN PLANNING AND LAND USE

- New development areas will be focused on public transit-oriented corridors
- Green spaces, parks and urban forestry will increase, and new building will be focused on underutilized land



amman

umayyad
661 AD - 750 AD
abbasid
750 AD - 1250 AD
tatimid
925 AD - 1171 AD
ayyubid
1171 AD - 1260 AD
mamluk period
1250 AD - 1517 AD
ottoman period
1517 AD - 1917 AD

With the establishment of the
United Nations, the
International Center of the
United Nations, Amman, was
the first to be established.

شكرا لحسن استماعكم