مجموعة طلال أبو غزالة

إتحـــاد
المستـشارين

هندسة
و بيئة
جعفر ملوقات
معماريون
خدمات
إستشارية

تقييـم الوصلة المقترحة

مابين شارع الملكة نور ومشروع العبدلي الاستثماري

التقـــرير الفـــني

٢٠٠٦/١١/٢٢

شركاء في بناء عالم يتجدد

قائمة المحتويات

١- تمهيد ٣
٢- المقترح المقدم من المستثمر ٥
٢-١ السلبيات على الوضع المروري: ٦
٢-١ السلبيات في التصميم الهندسي: ٦
٢-٣ كلفة الإنشاء: ٧
٣- البديل المقترح من المجموعة ٧
٤- المرفقات ٩

١- تمهيد

نجحت مجموعة طلال أبو غزالة "تاجو" وعلى مدى أكثر من ثلاثة عقود في تقديم خدماتها ومحافظة على مهنية عالية من خلال فروعها الاثنين والخمسون داخل وخارج العالم العربي متيحة بذلك فرص عمل لعدد كبير من العاملين في قطاع المحاسبة والاستشارات والملكية الفكرية والخدمات القانونية وتقنية المعلومات متوجة ذلك بتقنية التدريب والتعليم المستمر وبالتالي التعليم الأكاديمي.

وحرصاً من المجموعة على متابعة رسالتها الهادفة في المجتمع والمساهمة في تطوير القدرات المهنية والتعليمية للأجيال القادمة، عمدت إلى تطوير ذلك من خلال مشاركتها في جامعة Cambridge وبالتالي الاستثمار في المبنيين المطلين على شارع الملكة نور مع المباشرة في المبنى الثالث والرابع استكمالاً لمخططها في أعمال التطوير للجامعة بحيث غدت هذه الجامعة مركز حضاري ثقافي يعمل به عدد لا يستهان به من الموظفين والمدرسين يعيلون عدد كبير من الأسر من ناحية ويساهم في تطوير عجلة الاقتصاد الوطني إضافة إلى كونه مصدر عمله صعبة ترفد الخزينة والاقتصاد الوطني من ناحية أخرى.

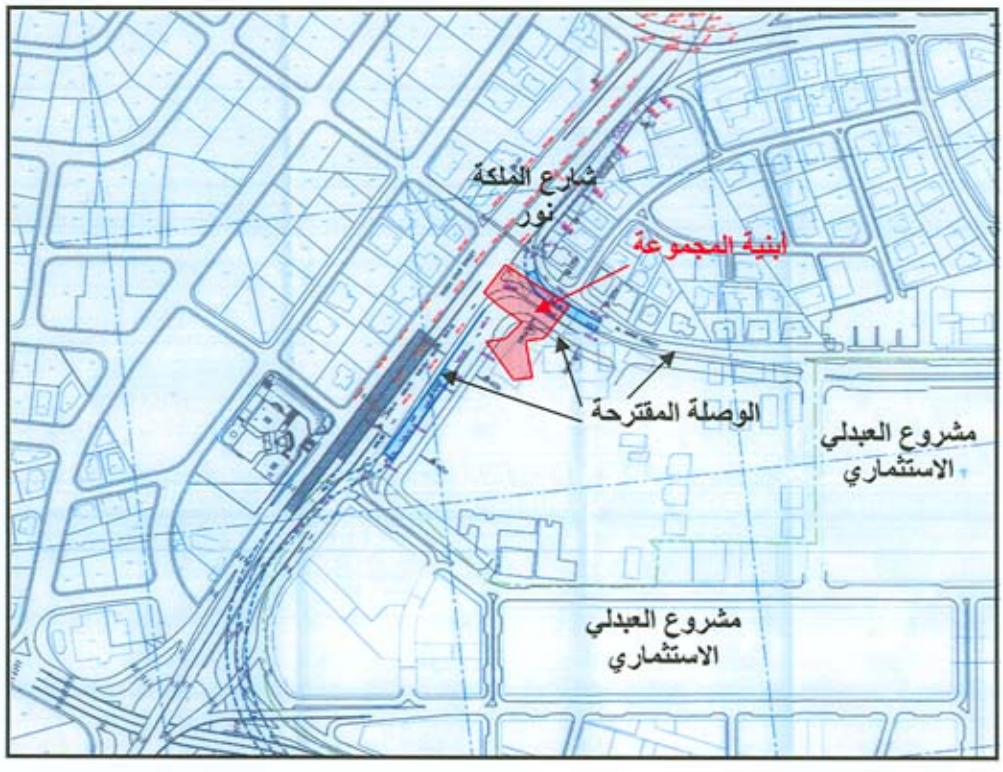
مما لا شك فيه أن مشروع تطوير منطقة العبدلي لصالح الفريق المستثمر لهذا المشروع بأطرافه المختلفة (شركة العبدلي للاستثمار والتطوير) سيعود على المدينة بالعديد من الايجابيات وان حوى بعض السلبيات التي تقتضي الضرورة أن يتم معالجتها والتخفيف من أثرها على الأطراف المتعددة ذات العلاقة Stake Holders وهو الأمر الذي استشعره المسؤولين وتم الطلب من المستثمر العامل على المشروع مراعاته فيما يحتم الأخذ بعين الاعتبار بمصالح الجميع خاصة أن المشروع استثماري ذا بعد اقتصادي وان كان لا يحمل سمة المصلحة العامة الواردة ضمن القوانين المعمول بها في المملكة.

من الواضح أن المخطط المقدم من المستثمر لم يراعي ذلك وبالتالي تقدم بمخططات هيكلية للطرقات لم تراعي أصحاب العلاقة الأخرى في الموقع Stake Holders مما اضطر أمانة عمان إبلاغ مجموعة طلال أبو غزالة بتاريخ ٢٠٠٥/٦/٥ التوقف عن متابعة التنفيذ في الأبنية المرخصة من قبلها كون الموقع والمخطط العام للمنطقة قد وضع قيد الدراسة وطلب إلى المجموعة ما يلي:

- المنع عن استكمال البناء ومتابعة الإنشاء.
- المنع عن التصرف بالأبنية والعقارات والممتلكات أو بيعها.

هذا وقد امتثلت المجموعة لهذا الطلب وان كان ولغاية تاريخه لم يتم إبلاغ المجموعة بالنتائج النهائية لهذه الدراسة.

قامت المجموعة بمراجعة الدوائر المعنية بالدراسة في أمانة عمان وقد تم تزويد المجموعة بالمخطط التالي الذي يشير إلى المقترح المقدم من المستثمر لتطوير شبكة الطرق في الموقع.



لدى دراسة المقترح تبين للمجموعة أن المقترح يعمل إلى إلغاء موقع المجموعة كليا بهدم الأبنية القائمة أو قيد الإنشاء دون أي مبررات لذلك الأمر الذي حذا بهم لمراجعة أمانة عمان حيث وعد عطوفة أمين عمان مشكورا بأن الأمانة على استعداد لدراسة أي مقترحات أو بديل فني تعديلي على ذلك المقترح المقدم من المستثمر ويمكن من خلاله تفادي الأبنية الخاصة بالمجموعة، حيث سيؤخذ به عند الموافقة عليه والعمل به وعليه فقد قامت مجموعة طلال أبو غزالة بتكليف شركة اتحاد المستشارين بدراسة المقترح المقدم من المستثمر لغاية تقديم بدائل ممكنة له.

٢- المقترح المقدم من المستثمر

المقترح المقدم من المستثمر وكما هو مبين في الشكل التالي يربط بين شارع الأمين وشارع الملكة نور. تتألف الوصلة من مدخلين إلي مشروع العبدلي الاستثماري الأول علي مستوى الأرض (مدخل ١) والثاني عبر نفق متفرع من نفق المخابرات (نفق ١)، وكذلك مخرجين الأول على مستوى الأرض (مخرج ١) والثاني عبر نفق يلتقي مع نفق الصناعة (نفق ٢).

باستعراض ودراسة المقترح المقدم من المستثمر نجد أن الغاية له هو إيجاد طريق محاذي للمشروع يخدم الموقع، علماً أن هذا المقترح يحمل السلبيات التالية والتي يمكن تدوينها على النحو التالي:

٢-١ السلبيات على الوضع المروري:

باستعراض الحل المقدم من المستثمر يلاحظ أن المقصود هو استحداث تقاطع جديد يخدم المرور القاصد والمغادر من والى الموقع إلا أن ذلك أغفل ما يلي:

- لم يتم تحقيق الحد الأدنى المطلوب مرورياً لإضافة تقاطع جديد ما بين تقاطع وزارة الصناعة وموقع المخابرات السابقة Junction Warranty .

- لم يتم التحقق من خلال استخدام دراسة المنشأ والمقصد لحجم الطلب من والى الموقع من خلال دوار الداخلية أو منطقة الشميساني وعليه وفي حال كان هناك طلب فيجب أن يتم الأخذ بعين الاعتبار إمكانية استخدام الإدارة المرورية Traffic Management لأجل الوصول إلى الموقع للقاصدين إليه من خلال أكثر من مدخل للموقع حسب المفهوم المروري المعتمد.

- لم يتم التحقق من حجم المستخدمين لوسائط النقل العام والقاصدين للموقع المستثمر لغاية تخفيف حجم المرور من خلال Modal Split وبيان حجم المركبات القاصدة في ساعات الذروة لأجل قياس الأثر المروري لذلك.

وعليه فان تحقيق حركات الدوران والالتفاف من كافة الاتجاهات إلى الموقع من هذا التقاطع يصبح غاية غير ممكن تحقيقها دون استخدام الإدارة المرورية وإلغاء بعض حركات الدوران خاصة أن التقاطع سيكون على الطريق الدائري المحوري الرئيسي في المدينة ويجب مراعاة أن ذلك سيخلق أزمة ستتفاقم خلال السنوات القادمة ولا بد من استخدام النموذج الرياضي لدى الأمانة Visum لأجل التأكد من ذلك.

٢-١ السلبيات في التصميم الهندسي:

من ناحية التصميم الهندسي تبين أن التصميم المقترح يعاني من التالي:

١) تم استخدام منحنيات ذات إنصاف أقطار صغيرة، وخاصة نفق (٢) حيث نصف القطر لا يتعدى (٣٠ متر).

٢) تم استخدام ميول رأسية عالية في التصميم تصل إلى ٩,٥%.

٣) مدى الرؤية الأفقية قصير للغاية على التقاطع (٣٠متر تقريبا)، كما أن النفق (١) المتفرع من نفق المخابرات يبدأ بمنحنى على شكل حرف (S). مما يؤثر سلبا على مستوى الأمان.

٢-٣ كلفة الإنشاء:

إن كلفة الإنشاء باستخدام نفقين لتامين كافة الحركات المطلوبة ستكون مرتفعة.

٣- البديل المقترح من المجموعة

حرصاً من اتحاد المستشارين على التقدم بحلول مقبولة وتراعي الغاية المنشودة من التكليف فقد عمدت الشركة إلى الاتصال بأمانة عمان / دائرة الدراسات بتاريخ ٢٠٠٦/١١/١٣حيث قامت الأمانة مشكورة بتزويدنا بالرفع المساحي للموقع كما تم الاتصال بالمستشار للمستثمر السادة Liseco حيث تم تزويدنا بالرفع المساحي فقط دون أي حلول معدلة أو تحديث للمقترح المقدم والذي تم استعراضه سابقاً.

قام الجهاز الفني للشركة بدراسة التقاطع وتبين لديهم انه من الممكن تحقيق الأنسب دون ضرر أو أضرار. وذلك باقتراح التقاطع الموضح في الشكل التالي وهو عبارة عن تقاطع

على مستوى الارض يربط شارع الامين بشارع الملكة نور ونفق واحد يربط نفق المخابرات بشارع الامين وبذلك تم تامين جميع الحركات المرورية على النحو التالي:

أولا: السير القادم من المشروع متجها إلى شارع الملكة نور:

١) (خارج نفق الصناعة) عن طريق شارع الأمين.
٢) (داخل نفق الصناعة) عبر التقاطع المقترح.

ثانيا: السير القادم من شارع الملكة نور متجها إلى المشروع:

١) (خارج نفق المخابرات) عبر التقاطع المقترح.
٢) (داخل نفق المخابرات) عبر النفق المقترح وذلك بتغير موقعه – الخط المتقطع على الشكل.

- **<u>مزايا هذا البديل:</u>**

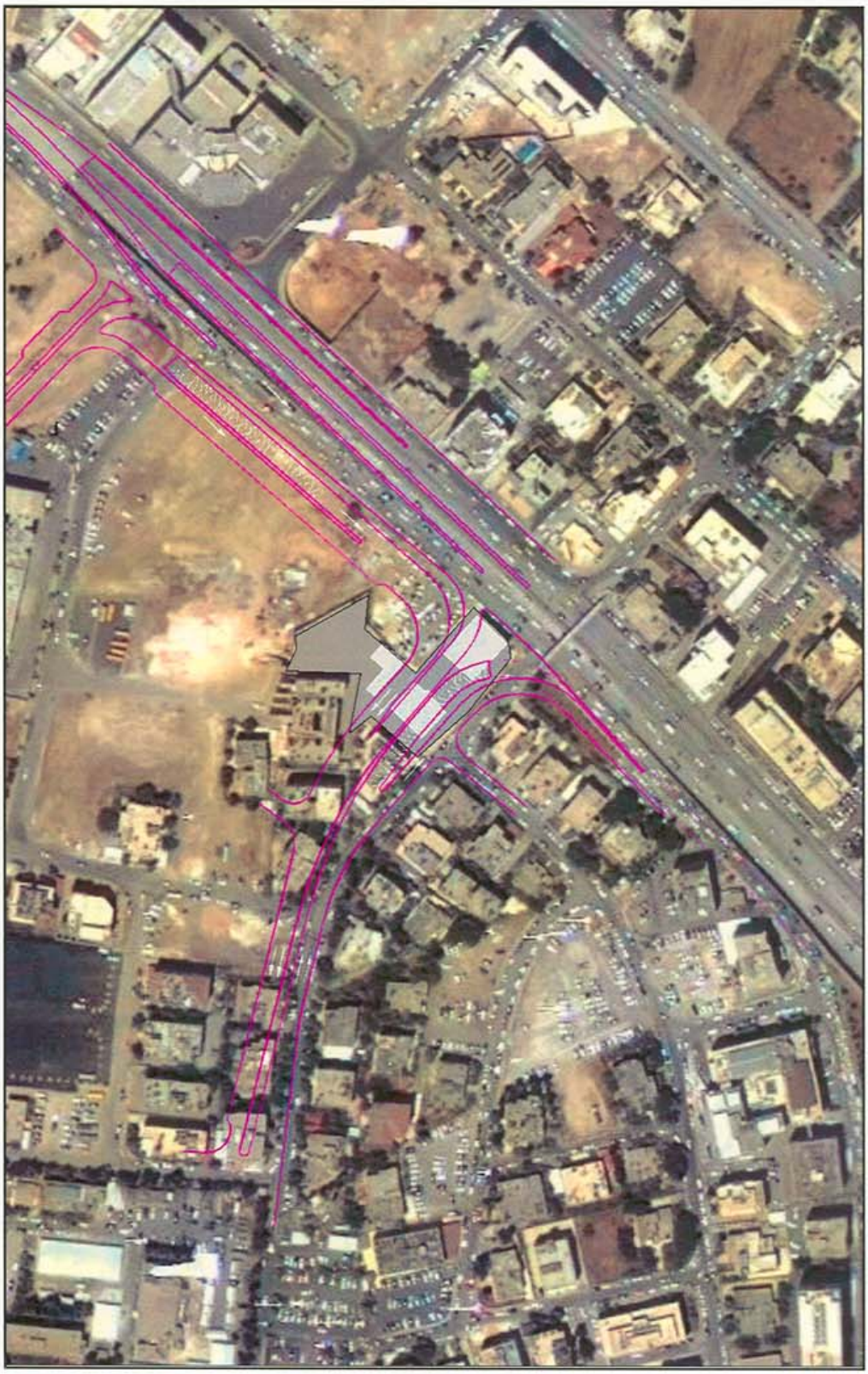
١) تم إلغاء النفق الخارج من شارع الأمين. مما يترتب عليه تقليل كلفة الإنشاء.

٢) تحسين أنصاف الأقطار ومدى الرؤية الأفقية لجميع المنحنيات في هذا البديل مما يعطي مستوى أداء أفضل للتقاطع إضافة لرفع مستوى الأمان.

٣) المباني المراد هدمها أقل كثير في هذا البديل مما يترتب عليه كلفة استملاك أقل.

٤- المرفقات

الشكل (١): الوصلة المقترحة



الشكل (٢): البديل المقترح