

التجمعات السكنية الجديدة حول مدينة جدة (شرح عملية التطوير)

وليد عبدالله عبدالعال

قسم التخطيط الحضري والإقليمي ، مدرسة تصاميم البيئة ،
كلية الهندسة ، جامعة الملك عبدالعزيز ، جدة - المملكة العربية السعودية

المستخلص . تم عرض وتحليل تجربة المدن الجديدة حول مدينة جدة بشرح عملية تطوير كل من مدينتي السعودية وبحرة ، ومناقشة محاسن ومشاكل التجمعات السكنية حول مدينة جدة ، باعتبارهما مثالان للدراسة ، للتباين الواضح من غرض إقامتهما ، وكذلك الفرق الواضح في كلتا المدينتين من حيث توافر الخدمات .

يعتمد أسلوب الدراسة على جمع المعلومات المتعلقة بهاتين المدينتين من جهات الاختصاص ، مثلا الخطوط السعودية وأمانة العاصمة المقدسة . كما تتطلب الدراسة جمع معلومات عن الأوضاع الراهنة لهاتين المدينتين ، من حيث الوضع العمراني ووجود الخدمات العامة ، مثل الكهرباء والماء والصرف الصحي ، لخصر المشاكل المرتبطة بكل مدينة . تم بعد ذلك عملية تحليل المعلومات لمعرفة الأسس التي يمكننا بواسطتها اتخاذ الاقتراحات المناسبة لتحسين الأوضاع الراهنة .

١ . المقدمة

يوجد حول مدينة جدة العديد من التجمعات السكنية الجديدة ، والتي ترتبط بمدينة جدة ارتباطا وثيقا . ولقد أخذت هذه التجمعات السكنية أشكالا مختلفة ، فمنها ما يمثل مدينة صغيرة في حد ذاته نظراً لكبر أعداد السكان ، مثل مدينة بحرة ومدينة السعودية ، وكذلك منها ما يمثل مجاورة سكنية صغيرة . ولقد ارتبط ظهور هذه التجمعات السكنية حول مدينة جدة بزيادة الطلب على

الذي صاحب التطور الاقتصادي الهائل للمملكة العربية السعودية وما تمتعت وتمتع به المملكة من أمن واستقرار ، كل ذلك أدى إلى ازدياد الهجرة إلى المدن السعودية سواءً من الداخل أو الخارج . هذا الازدياد الهائل في الطلب على الإسكان حدا بالدولة إلى وضع سياسات إسكانية لكي تلبى احتياجات الطلب على الإسكان ، ومن هذه السياسات على سبيل المثال :

- ١ - إنشاء صندوق التنمية العقاري لتمويل مشاريع الإسكان الاستثمارية والخاصة .
- ٢ - منح الأراضي للمواطنين .
- ٣ - إنشاء مشاريع الإسكان العامة .
- ٤ - اعتماد مخططات الأراضي الخاصة داخل المدن وحوها لتوفير الأراضي الصالحة للبناء - مثل مدينة بجرة .
- ٥ - إنشاء مدن صناعية متكاملة مثل الجبيل وينبع .

بالإضافة إلى هذه السياسات كانت هناك سياسات خاصة للإسكان في قطاعات حكومية مختلفة ، حيث وضعت هذه القطاعات برامجاً مختلفة لإسكان أفرادها في مدن عديدة من المملكة ، مثل ما قامت به مؤسسة الخطوط السعودية ببناء مدينة السعودية لإسكان منسوبيها . وكذلك كانت هناك سياسات خاصة لتوطين البادية مثل توطين المجاهدين في بجرة المجاهدين .

والهدف من هذا البحث هو شرح عملية تطوير مدينتين مختلفتين ، هما مدينة بجرة ومدينة السعودية ، نظراً للتباين في السياسات المتبعة لتطوير كل منهما . فمدينة بجرة مثلاً تحتوي على منطقتين متميزتين هما بجرة وبجرة المجاهدين ، تمت كل منهما باتباع سياسة مختلفة ، مما نتج عنه تجمع إسكاني جديد في كل من هاتين المنطقتين ، ساهم في بنائه كل من القطاع العام والقطاع الخاص بمشاركة مختلفة لكل منهما . أما المثال الثاني ، مدينة السعودية ، فقد أنشئت لغرض واضح وهو إنشاء مدينة إسكان منسوبي الخطوط السعودية .

ولتحقيق هدف هذه الدراسة المذكورة آنفاً ، كان من الواجب وضع أسلوب علمي للدراسة يمكن من خلاله شرح عملية التطوير لكل من مدينة بجرة ومدينة السعودية . والجدير بالذكر أن اختيار كل من بجرة ومدينة السعودية ليس بهدف المقارنة بينهما لعدم التكافؤ بينهما ، بل إن السبب في اختيارهما يرجع إلى أخذ مثالين مختلفين لشرح عملية التطوير لتقديم المزيد عن هذه العملية ، لما يساعد في وضع السياسات المستقبلية المتعلقة بالمدن الجديدة أو في توسع المدن الحالية .

٢. أسلوب الدراسة

إن عملية تحويل أي أرض فضاء إلى منطقة عمرانية هي عملية ديناميكية لأن التغيير لا يحدث

على الفور ، بل يتطلب بعضا من الوقت ، وتبدأ عملية التحويل حينما يعتبر موقع الأرض مناسباً لاستعمال ما ، وتكتمل عملية التطوير عندما تنتهي التغييرات الضرورية في استعمال الأرض وبنائها استعداداً لشغلها . ولا يمكن درج خطوات متتابعة لشرح عملية تطوير أي أرض أو أي مجمع سكني نظرا لاختلاف الظروف بين موقع وآخر ، لذلك كان من المهم البحث عن طريقة أخرى لدراسة عملية التطوير .

وتوجد عدة نماذج لدراسة عملية تنمية الأراضي ، والتي تشرح إلى حد ما الطرق التي تتم بها تنمية الأراضي ، ويمكن تلخيصها فيما يلي^[١] :

١ - نماذج التوازن : وهي التي تعتبر أن عملية التنمية تُبنى على مؤشرات اقتصادية عن الطلب الحقيقي في السوق ، والتي تنعكس في الإيجار والتحصيل من الاستثمارات العقارية^[٢] .

٢ - نماذج تسلسل الأحداث : وهي التي تركز على ترتيب المراحل في عملية التنمية ، وهناك النموذج التقليدي كالتالي^[٣] .

- التقييم

- التجهيز .

- التنفيذ

- العرض للبيع أو الإيجار

كما توجد نماذج أكثر تطوراً وتفصيلاً عن عملية التنمية^[٤] ، إلا أن مثل هذه النماذج تختلف من بيئة لأخرى وفق عمليات السوق والأنظمة المرعية .

٣ - نماذج المشاركين : وهي تركز على دور المشاركين في عملية التنمية ، والتي طورت في الأصل من قِبل بعض الأكاديميين لوصف عملية تنمية الأراضي ، مثل دور مالك الأرض^[٥] ودور المطور^[٦] وغيرها . ومثل هذه النماذج تعتمد على درجة التعقيد في عملية التنمية واختلاف المصالح والغايات لدى المشاركين في عملية تنمية الأراضي ، وهي تُظهر الحاجة إلى تحليل منفصل بين المساهمين في هذه العملية .

٤ - نماذج بنائية : وتركز على القوى المؤثرة في ترتيب العلاقات المتعلقة بعملية تنمية الأراضي ، والتي تؤثر في تحركها وفق نطاق حضري وسياسي واقتصادي . ومثل هذه النماذج أتت لنتبع عن النماذج السابقة ، ولكنها أخفقت في شرح عملية التنمية بصورة واضحة لتركيزها على التعميم وإغفال التفصيل اللازم لشرح عملية تنمية الأراضي^[٧] .

من هنا كانت الحاجة إلى تطوير نموذج خاص بهذه الدراسة يأخذ بمحاسن النماذج السابقة ، خصوصا وأن هناك القليل من الإسهامات عن عملية تنمية الأراضي بالمملكة .

ويتضح من السرد السابق والنماذج المعرفة أن عملية التطوير تكمن في قرارات مختلفة للمشاركين في عملية التطوير تبنى على اعتبارات كثيرة . ومن المفيد جدا تعريف هذه الاعتبارات ، لأنه من خلال تفاعل هذه الاعتبارات تم لدينا عملية التطوير ، والتي تختلف في بحرة عنها في مدينة السعودية ، لأن المشاركين في عملية تطوير مدينة بحرة كثيرون جدًا ، يشملون أفرادًا وجماعات ذوا غايات وأهداف مختلفة ، بينما في مدينة السعودية فإن المطور هي مؤسسة واحدة وهدفها واحد .

لذلك فإن أسلوب الدراسة لهذا البحث يعتمد على تحديد الاعتبارات التي تؤثر في قرارات عملية التطوير ، ومن ثم تحليلها ورؤية تفاعلها مع بعض ، وماذا يمكن أن ينتج عن هذا التفاعل كنتاج لعملية تطوير كل من مدينة بحرة ومدينة السعودية ، وذلك على حسب أهداف المطورين في كل من هاتين المدينتين ، وعلى حسب خصائص الموقع لكل منهما ، وعلى العوامل الخارجية التي لا يمكن للمطور أن يتحكم بها ، مثل سوق الإسكان وسوق الأراضي والسياسات التخطيطية للأراضي الموضوعه من قبل القطاع العام . لذلك فإن أسلوب الدراسة في هذا البحث يتركز على دراسة تفاعل العناصر الآتية :

١ - العوامل الخارجية ، والتي تشمل :

أ - سوق الإسكان والأراضي

ب - سياسات التخطيط لتطوير الأراضي

٢ - خصائص المشاركين في عملية التطوير في كل من المدينتين (بحرة ومدينة السعودية) .

٣ - خصائص الموقع : حيث يوضع في الاعتبار معرفة خصائص الموقع لكل مدينة بالنسبة

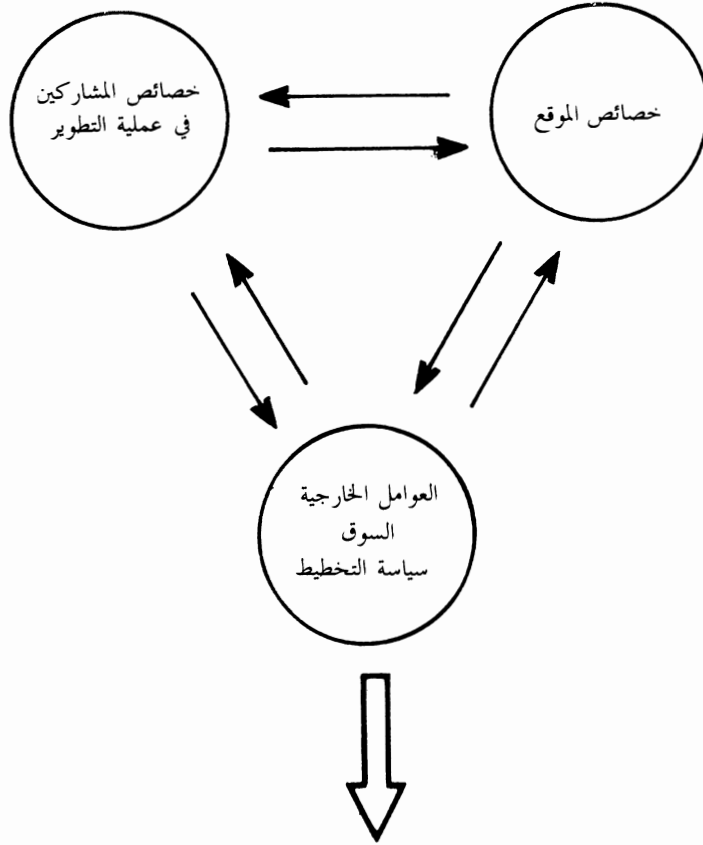
للطرق والخدمات والخصائص الطبيعية إن وجدت .

فبدراسة وتحليل تفاعل هذه العناصر يمكن لنا أن نشرح عملية التطوير لكل مدينة (شكل ١) . ولتحقيق هذا الهدف كان من الواجب جمع المعلومات اللازمة ، والتي اشتملت على زيارات ميدانية لكل مدينة ، والالتقاء بالمسؤولين في كل منهما للتعرف على خصائص كل منهما وكل ما يتعلق بالعناصر الثلاثة المذكورة سابقاً . وكذلك فقد جُمعت بعض المعلومات من الوثائق المتعلقة بكل مدينة والمعدة من قبل الاستشاريين المختصين .

٢,١ مدينة بحرة.

٢,١,١ الموقع وخلفية عامة

تقع مدينة بحرة ضمن منطقة مكة المكرمة التخطيطية ، وتضم بحرة منطقتين ، هما بحرة وبحرة الجاهدين . وتمثل هاتين المنطقتين مدينتين شريطيتين تمتد كل منهما على طريق مكة المكرمة - جدة القديم تبعد عن مكة المكرمة بين ٣٠ و ٤٠ كم غربا وبين ٣٠ و ٤٠ كم شرق مدينة جدة



القرارات المتعلقة بعملية تطوير المنطقة الحضرية

شكل ١. عملية التطوير لأية منطقة حضرية

(شكل ٢) . وبحرة هي قرية قديمة ، حيث اعتمد اقتصادها في السابق على الزراعة وتربية الماشية ، نظراً لوفرة المياه في وادي فاطمة . وقد نمت هذه القرية إلى أن أصبحت الآن مدينة صغيرة تضم أنشطة تجارية وصناعية وإدارية . ويقع إلى الغرب من بحرة على بعد ٣ كم تقريبا المنطقة الثانية من مدينة بحرة وهي بحرة المجاهدين ، وهي مدينة أقرب حدائث من منطقة بحرة القديمة . وتم تأسيس بحرة المجاهدين عام ١٣٧٣ هـ لإسكان المجاهدين الأوائل الذين ساهموا في توحيد المملكة العربية السعودية في عهد الملك عبد العزيز رحمه الله . وقد تم اختيار موقع بحرة الجديدة لإسكان المجاهدين نظراً لوفرة الأراضي ولقربه من خط مياه العريزية . ومنذ ذلك الوقت أخذت منطقة بحرة المجاهدين في النمو نظراً لاستيطان أعداد كبيرة من السكان بها .

وتشكل كل من بحرة وبحرة المجاهدين أكبر مركزا للتجمع القروي بمنطقة مكة المكرمة التخطيطية ، ويتمتع هذا التجمع القروي بأهمية جيدة ، حيث إنه يقع على المسار الوحيد المتاح لمركبات النقل الثقيل والجرارات التي تعمل بين مدينة جدة والطائف والأقاليم الشرقية والوسطى ، مما يكسبها دوراً هاماً كمركز للعديد من المطاعم والمقاهي ومحطات الوقود . وترتبط بحرة وبحرة المجاهدين بصفة رئيسة بمدينة جدة أكثر من ارتباطها بمكة المكرمة ، حيث أفادت الدراسة التخطيطية لمنطقة مكة المكرمة بأن ٩١٪ من جميع السلع ترد إليها من جدة ، كما أن ٥٠٪ من رحلات الأفراد التي تنطلق منها تقصد مدينة جدة^[٨]. ويتميز تجمع بحرة بكونه مركز خدمات للمناطق الريفية الواقعة إلى الشمال الغربي والجنوب الغربي من منطقة مكة المكرمة التخطيطية .

٢,١,٢ السكان والنشاط الاقتصادي

يبلغ عدد سكان التجمع القروي لبحرة حوالي ١٤,٥٠٠ نسمة^[٩] يسكن حوالي ٥,١٠٠ نسمة في بحرة ، والباقي (أكثر من ٩,٠٠٠ نسمة) في بحرة المجاهدين . ولقد زاد عدد السكان في كل من بحرة وبحرة المجاهدين زيادة كبيرة خلال العقد الماضي نتيجة للهجرة الداخلية على عكس القرى الأخرى في منطقة مكة المكرمة ، وذلك نتيجة لتزايد عدد الوافدين إلى بحرة المجاهدين وتدفق المزيد من العمالة للعمل في بحرة لكونها مركزاً للأقاليم الريفية المجاورة ، حيث يعمل حوالي ٨٣٪ من إجمالي الأيدي العاملة في قطاع الخدمات ، ويعتبر الحرس الوطني أكثر مستخدميها^[١٠] ويضم النشاط الصناعي حوالي ٦٪ ، وهذه النسبة تتركز في مصنعين كبيرين للطوب . وترتبط نسبة كبيرة من الأيدي العاملة الباقية كتجار وسائقين لنقل البضائع عبر التجمع القروي .

٢,١,٣ عملية تطوير مدينة بحرة

يناقش هذا الجزء عملية تطوير مدينة بحرة وبحرة المجاهدين لكون سياسة التطوير متشابهة إلى حد ما في كلتا المدينتين ، ومن ثم نستعرض نتائج التنمية في كل منهما . ويعتمد هذا الجزء على شرح العناصر الثلاثة المشار إليها ضمن أسلوب الدراسة ومدى تفاعل هذه العناصر ، لكونها الاعتبارات المهمة التي تؤثر على عملية التنمية .

أولاً : السياسة التخطيطية . تشكل سياسات التخطيط الأساس الذي تم في ضوئه عملية التنمية ، ويدخل في هذا الإطار الأنظمة السارية التي ترتبط بتنمية الأراضي ضمن مدينة بحرة ، وكيفية تطبيقها إدارياً . لذلك كان من المهم جدا التطرق إلى الهيكل الإداري لمدينة بحرة كنقطة بداية لفهم الإطار العام لعملية التنمية في هذه المدينة ، ومن ثم تتطرق إلى السياسات التخطيطية المطبقة في مدينة بحرة .

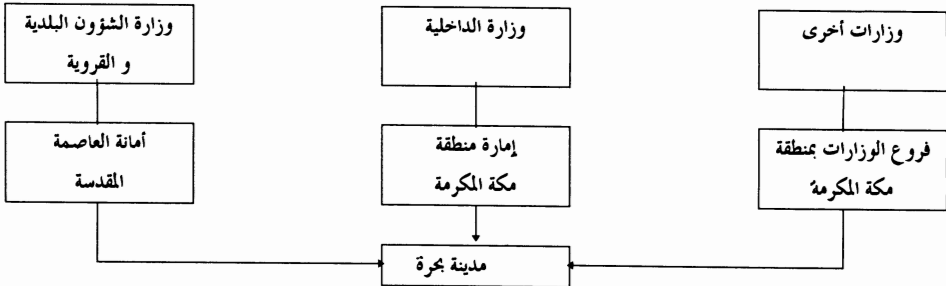
أ - الهيكل الإداري لمدينة بحرة . يوجد في كل من بحرة وبحرة المجاهدين إمارتين منفصلتين تتبعان إمارة مكة المكرمة ، وتشرف هذه الإمارة وفروعها على النشاطات المختلف للجهات الحكومية في مناطقها بالتنسيق مع المكاتب الفرعية والمحلية للوزارات والمؤسسات الحكومية المختصة (شكل ٣) . وبالنسبة للخدمات البلدية ، فتقوم بها بلدية بحرة التابعة لأمانة العاصمة المقدسة ، وتشمل بلدية بحرة مدينة بحرة وبحرة المجاهدين . وتتولى بلدية بحرة مسؤولية الإشراف على شبكة الطرق المحلية ، وكذلك تنظيم منح تراخيص الإنشاء للمباني والمساكن ، والإشراف على توفير الخدمات البيئية وصحة البيئة . وأما بالنسبة لخدمات المرافق العامة مثل الماء وتصريف مياه السيول والخدمات الأخرى ، مثل الصحة والتعليم والبرق والبريد والهاتف ، فلها تدرُّج هرمي خاص بها . ولا يشترط أن يكون المكتب الفرعي تابعا لمنطقة مكة المكرمة ، بل توجد اختلافات في التعريف الجغرافي للمناطق الإقليمية من وزارة لأخرى ، وبالرغم من الارتباط الإداري بمكة المكرمة ، فإن الارتباط التجاري والعمل مع مدينة جدة أكبر بكثير كما أشير سابقًا .

ب - السياسات الأخرى . تقوم عملية التنمية في مدينة بحرة وبحرة المجاهدين على أساس سياسات تخطيطية تركز على ضبط استعمالات الأراضي وتنميتها ، ومن أهمها ما يلي :

١ - إحياء الأراضي . تعتبر المملكة العربية السعودية الشريعة الإسلامية هي قاعدتها التشريعية في كل المجالات . ولما كان الإحياء أحد الطرق الشرعية لتملك الأراضي^[١٢] ، لذلك فقد كان بإمكان سكان المنطقة تملك الأراضي عن طريق الإحياء الشرعي ، وذلك ببناء مساكن خاصة بهم وشغلها لإكمال عملية الإحياء ، إلا أن عملية الإحياء هذه تقوم بصورة عشوائية نتج عنها بنية عمرانية غير منتظمة إلى حد ما .

٢ - مخططات تقسيم الأراضي . تُعتبر هذه الطريقة أحد الطرق الرئيسة التي يتم بموجبها تحويل الأراضي البيضاء إلى أراضي عمرانية صالحة للبناء . وترتكز أنظمة اعتماد المخططات على تخصيص نسبة لا تقل عن ٣٣٪ من الأراضي للمنافع العامة وإحداث توازن في استعمالات الأراضي المخططة . ويعتمد اعتماد أي مخطط لتقسيم الأراضي على معايير تخطيطية تهدف إلى إنشاء مخططات منظمة .

٣ - تصاريح الإنشاء . تُشرف بلدية بحرة على عملية إنشاء المباني والمساكن وتنظيمها ، عن طريق إصدار تصاريح البناء ، وبذلك يقع على عاتق البلدية تنظيم عملية البناء والتطوير ، إلا أن افتقار المنطقة إلى مخطط إرشادي قبل سنة ١٤٠٦ هـ ، أدى إلى صعوبة عملية التنظيم هذه ، نظرًا لعدم وجود تصور مستقبلي لمدينة بحرة . ومن بين المسؤوليات الأخرى لبلدية بحرة ، هي ملاحظة التعديلات والتجاوزات التي تحدث في مجال التنمية غير المصرح بها من قبل البلدية ، سواءً كان ذلك على الأراضي الخاصة أو العامة . غير أنه قد حصلت بعض التجاوزات وأقيمت مساكن على مناطق مملوكة .



شكل ٣. الهيكل الإداري لمنطقة الدراسة

المصدر : المرجع رقم [١١]

٤ - قروض صندوق التنمية العقارية . يقدم صندوق التنمية العقارية قروضاً طويلة الأجل ومعفية الفائدة لمساعدة سكان المنطقة في بناء مساكن خاصة بهم . ويفرض الصندوق معايير معمارية في سبيل تحسين مستوى المساكن .

٥ - المخطط الإرشادي . تم إعداد أول مخطط إرشادي للمنطقة في عام ١٤٠٦ هـ ضمن الإطار الذي اقترحه المخطط الإقليمي لمنطقة مكة المكرمة التخطيطية . وركز المخطط الإرشادي على تحديد الاستراتيجيات الكافية لمدينة بحرة ، لكونها مركز تجمع قروي . وكذلك يجدد المخطط والمعايير الخاصة بالتنمية .

٦ - توفير الخدمات . تقوم الجهات المختصة بتوفير الخدمات اللازمة بناءً على ما تحتاجه المنطقة . وتعمل هذه الجهات المختصة بصورة منفصلة عن بعضها البعض ، مما يترتب عليه تعذر تحديد أولويات لتنمية المنطقة ، مما يترتب عليه انتشار المناطق المعمورة في جهات مختلفة بشكل قد يسيء إلى النسيج العمراني .

٧ - الإعمار الحكومي . تقوم الجهات الحكومية المختصة بشراء وامتلاك الأراضي من أجل المنفعة العامة ، مثل بناء المدارس والمساجد والمستشفيات ... إلخ . وتمثل هذه السياسات في مجملها الأساس الذي تقوم عليه عملية التنمية لمدينة بحرة ، ويمكن القول بأن الدولة قدمت حوافز عديدة لتعمير المنطقة ، منها الإحياء وتوفير قروض صندوق التنمية العقارية . وتميز هذه السياسة بتقليل القيود على المواطنين ومساعدتهم على بناء مساكنهم ، مما أدى إلى انتشار المناطق العمرانية في عدة مناطق من مدينة بحرة .

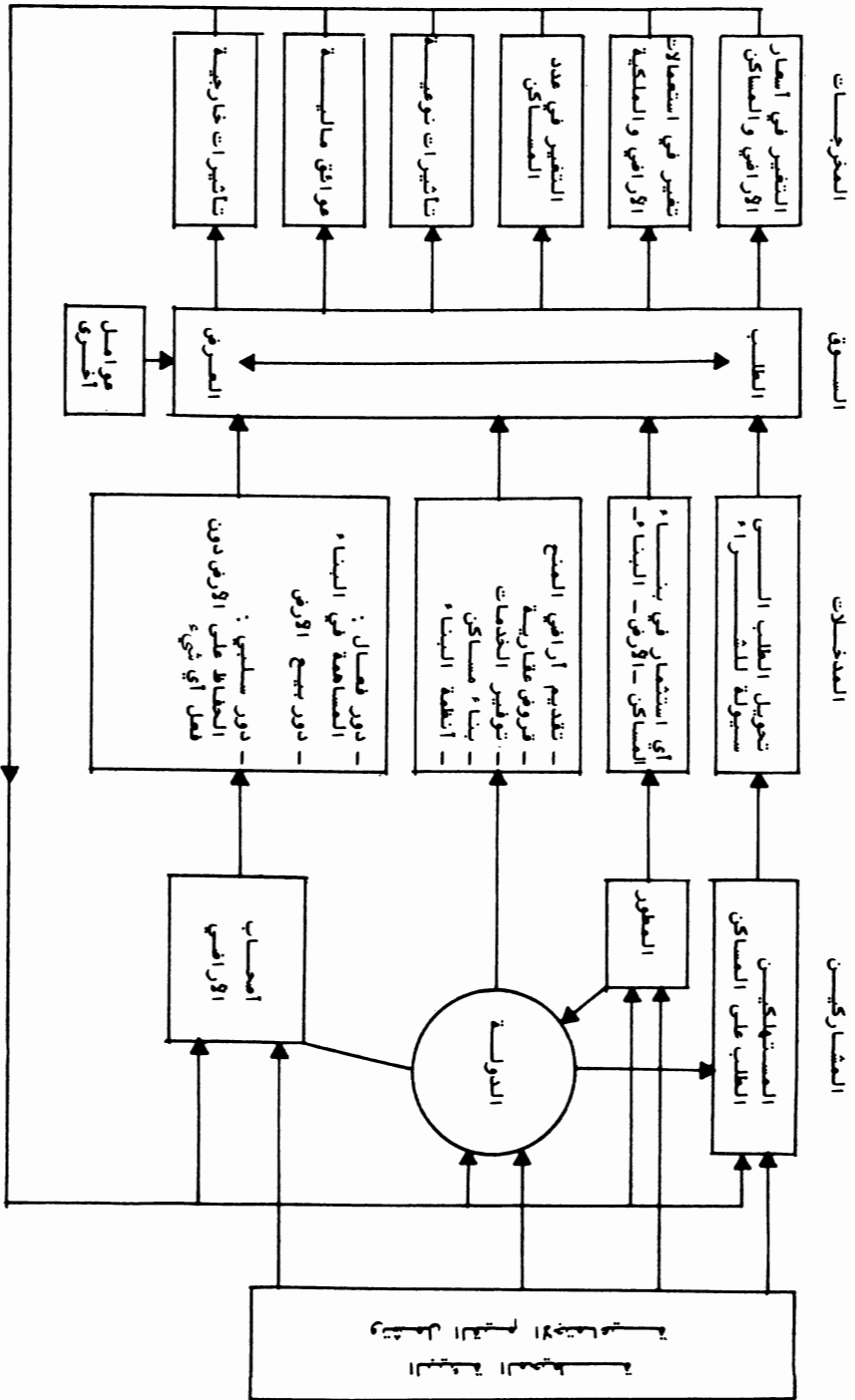
ثانياً : سوق الإسكان والأراضي . كما ذكر سابقاً كان هناك طلب على الإسكان في كل من بحرة وبحرة المجاهدين ، نظرًا لثبوتهما السكان الطبيعي والهجرة الداخلية إلى هاتين المنطقتين ، وخصوصاً

توطين المجاهدين ، مما ساهم في ازدياد الطلب على السكن في هاتين المنطقتين . وفي نفس الوقت ساهمت وفرة الأراضي في المنطقة على زيادة الهجرة إليها وزيادة الطلب على الإسكان .

وقد شهدت المنطقة ازديادًا في أسعار الأراضي خلال الفترة ١٣٩٤هـ إلى ١٤٠٤هـ ، إلا أن ذلك لم يحد من نشاط التنمية نظرًا لوفرة الأراضي بأسعار متفاوتة ، وكذلك إمكانية الإحياء للمناطق غير المملوكة . وقد انخفضت أسعار الأراضي خلال السنوات الأربع الماضية ، وصاحبه ارتفاع في عدد قطع الأراضي المسورة والمباني الخالية^[١٣] . وتشير العوامل السابقة بأنه لا توجد في منطقة بحرة وبحرة المجاهدين أي مشكلة جوهرية تتعلق بمدى توفر الأراضي اللازمة لأغراض التنمية ، ومع ذلك فإن التأثير الحقيقي لهذا السوق يجب أن يكون وفق الدور الذي يلعبه المشاركون في هذا السوق والتأثيرات الناتجة عنه . وقد عمد العديد من الدارسين لوضع نماذج مختلفة عن الإطار الذي يعمل فيه سوق الأراضي والإسكان مثل المراجع [١٤] و [١٥] و [١٦] ، وقلما وجدت الإسهامات العربية في هذا المضمار . ومعظم النماذج السابقة تعتمد على التحليلات الاقتصادية ، ولدراسات إقليمية تختلف عن نوعية الدراسة التي نحن بصدددها ، مما دفع بالتفكير لتطوير نموذج خاص بهذه الدراسة لتسهيل عملية التحليل ، كما هو موضح في الشكل ٤ والذي يعتمد على دور المشاركين في سوق الأراضي عن طريق المدخلات والمخرجات . وسوف يوضح الجزء التالي الدور الخاص بكل مشارك .

ثالثاً : خصائص المشاركين في عملية التنمية . تشمل عملية التنمية العديد من المشاركين ، ومن أهمهم : الدولة ، المطورون ، وأصحاب الأراضي . وتبدأ عملية التطوير عندما يقرر أحد هؤلاء المشاركين بداية التنمية .

أ - الدولة . تقوم الدولة بدور المنظم الرئيس لعملية التنمية ، فتأخذ على عاتقها عملية التنظيم والتحكم في عملية التنمية لما يهدف للمصلحة العامة ، فتقوم بالعديد من الوظائف ، أهمها توفير الخدمات العامة والمرافق العامة ، حيث تتوافر في كل من بحرة وبحرة المجاهدين شبكات المياه والكهرباء . وقد أدى توافر هذه المرافق بالإضافة إلى العديد من الخدمات الأخرى ، مثل المدارس والمستوصفات والمساجد وخدمات البريد والهاتف وغيرها إلى تحسن عام في مستوى المعيشة ، مما دفع المزيد من الأسر المهاجرة إلى الاستقرار . ورغم أن الاستثمارات العامة قد ساهمت في توفير هذه الخدمات ، فقد بقيت بعض الأمور معلقة . فبالرغم من أن الأوضاع الحالية تمثل تحسناً جوهرياً مقارنة بالظروف السابقة ، إلا أن هناك مجال واسع لتحسين بعض مكونات شبكات التوزيع للمرافق العامة ، وتوسيعها لخدمة المناطق غير الخدمية . والجدير بالذكر أن توفير الخدمات والمرافق العامة في بحرة وبحرة المجاهدين ، وكذلك إحداث شبكة طرق محلية ، أدى إلى تحويل كثير من الأراضي الريفية إلى أراضي صالحة للعمران ، مما ساهم في بنائها . إلا أن افتقار المنطقة إلى مخطط إرشادي في السنوات الماضية (ما قبل ١٤٠٦هـ) أدى إلى انتشار العمران بطريقة غير منظمة ، مما جعل عملية توفير

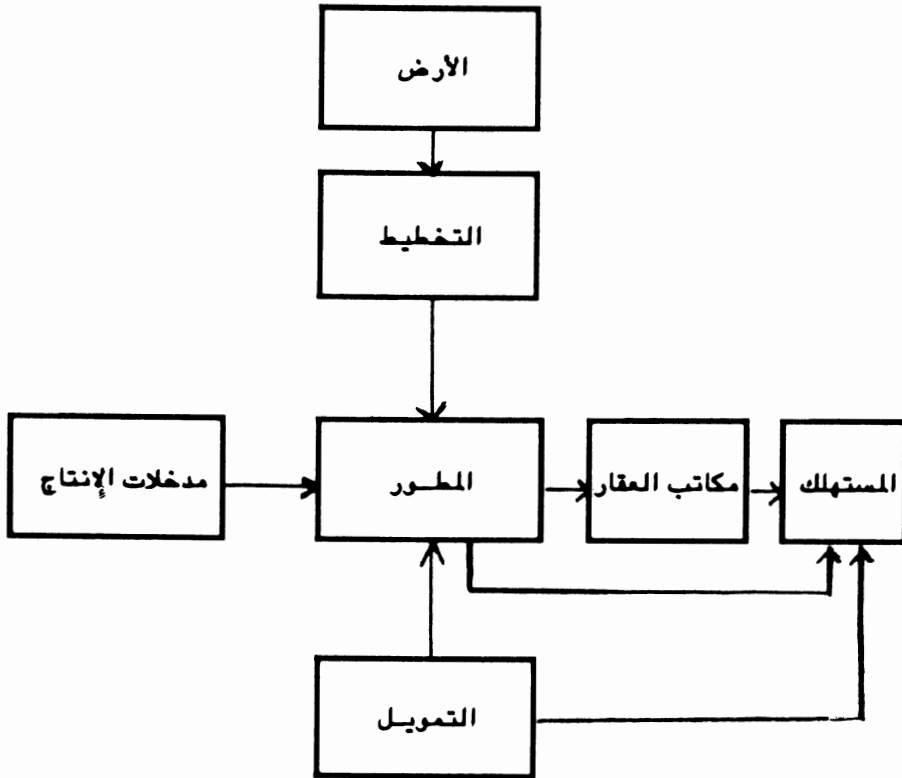


شكل ٤. نموذج الإطار العام لسوق الإسكان والأراضي

المصدر: مطور من نموذج Trerens and Hees (1991)، المرجع رقم [١٧]

الخدمات باهظة التكاليف . ومن الوظائف الأخرى التي تقوم بها الدولة توفير قروض صندوق التنمية العقارية ، التي ساعدت الكثير من الأسر على بناء مساكن خاصة، وذلك بتمويلها لهم بقروض طويلة الأجل ومعفية الفائدة . لذلك فقد كان دور الدولة إيجابيا ، وتدخلها في عملية التنمية كان للحفاظ على المصلحة العامة وتقديم احتياجات السكان ، مما أدى إلى تيسير عملية التنمية ، وتمكين المطور وصاحب الأرض من الاستفادة من الخدمات المبذولة .

ب - دور المطور : المطور هو الفرد أو الجماعة التي تقوم فعلا بتطوير الأراضي . ويمكن تلخيص دور المطور كما هو موضح في شكل ٥ حيث يقوم بالاستفادة من عدة عناصر للإسهام في عملية تنمية الأرض . فهناك عدة عوامل تؤثر على دوره ، أهمها الأرض - مجال الدراسة - ووضعها بالنسبة للتخطيط ، ومن ثم التمويل اللازم للتطوير وعوامل الإنتاج الأخرى ، والتي تتفاعل فيما بينها لتؤهل المطور للقيام بتطوير الأرض ، ومن ثم عرض منتجاته في السوق عن طريق مكاتب العقار أو



شكل ٥. دور المطور في تنمية الأراضي

المصدر : المرجع رقم [١٨] .

مباشرة إلى المستهلكين . ويختلف مطوروا الأرض وفق تعاملهم في السوق ، فهناك المطور الذي يبيع العقار ، والذي يؤجر ، والذي يبني لنفسه . ويعتمد نشاط المطور على قراره في شراء الأرض لتطويرها . وفي مدينة بحرة وبحرة المجاهدين لا يوجد مطور واد بل أفرادا كثيرين يقومون بعملية التنمية العمرانية ، ومعظم المطورين يقومون بعملية بناء مساكن ، والقليل منهم يقوم ببناء أماكن تجارية . حيث توجد ٨ مؤسسات صناعية في بحرة و ٢٠ في بحرة المجاهدين ، وكذلك ٨٥ مؤسسة تجارية و ٩١ في بحرة المجاهدين ، بينما توجد حوالي ٢١٣٨ قطعة سكنية في بحرة وبحرة المجاهدين . وغالبية مطوري المساكن يعمرونها ليقوموا عليها ، حيث تشكل المباني السكنية التي يقطنها المالك ٦٧,٦٪ من إجمالي عدد المساكن في بحرة وبحرة المجاهدين ، بينما تبلغ البيوت المؤجرة حوالي نصف هذه النسبة ٣١٪ . ومعظم المطورين قاموا بتطوير أراضيهم عن طريق الإحياء ، والقليل قام بشراء أراضي لتطويرها ، نظرا لتوفر أراضي الإحياء^[١٩] . ولا يوجد في أي من بحرة وبحرة المجاهدين مطورون يقومون بتطوير مساحات كبيرة، حيث إن متوسط مساحة القطعة هو ٢٥٩٤ م^٢ والوسيط هو ٣٧٤ م^٢ ، كما هو موضح في جدول ١ .

جدول ١. توزيع الأراضي السكنية وفقا لمساحتها في بحرة وبحرة المجاهدين .

| مساحة القطعة | | النسبة المئوية | | | | | | عدد قطع الأراضي |
|---------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------|---------|-----------------|
| | | أقل من ٢٥٠ م ^٢ | ٢٥١ - ٧٥٠ م ^٢ | ٧٥١ - ١٠٠٠ م ^٢ | أكثر من ١٠٠٠ م ^٢ | الإجمالي | المتوسط | |
| ٢٣٧٤ م ^٢ | ٢٥٩٤ م ^٢ | ٢٧,٨ | ٤٥,٦ | ١٥,٠ | ٤,٨ | ٦,٨ | ١٠٠٪ | ٢٠٩١ |

المصدر : مرجع رقم [٢٠] ص ١٠ .

وينحصر دور المطور في تطوير أرضه ، بينما تقوم الدولة بتوصيل الخدمات إلى المباني المطورة والقيام بتنظيم البنية العمرانية للمنطقة ، وذلك بإصدار تراخيص البناء ، إلا أن تطور كثير من الأراضي عن طريق الإحياء أدى إلى ظهور مناطق عشوائية وغير منظمة ، مما يسبب صعوبة في إيصال المرافق العامة إليها .

ج - دور أصحاب الأراضي : صاحب الأرض هو مالك الأرض الذي لا يقوم بعملية التطوير ، مما يميزه عن دور المطور الذي يقوم فعلا بتطوير الأرض . ويمكن امتلاك الأرض بعدة طرق ، منها الشراء والإرث والإحياء . ويمكن لصاحب الأرض لعب دورًا مهمًا في عملية تنمية الأرض ، إذ إن تخصيص أي أرض للتنمية بموجب المخططات المحلية لا يعني توفر هذه الأرض للتنمية ، لأن ذلك يعود للمالك ، فإما أن يبيعهها أو أن يعمرها أو أن يحتفظ بها ، مما يحتم التفريق بين

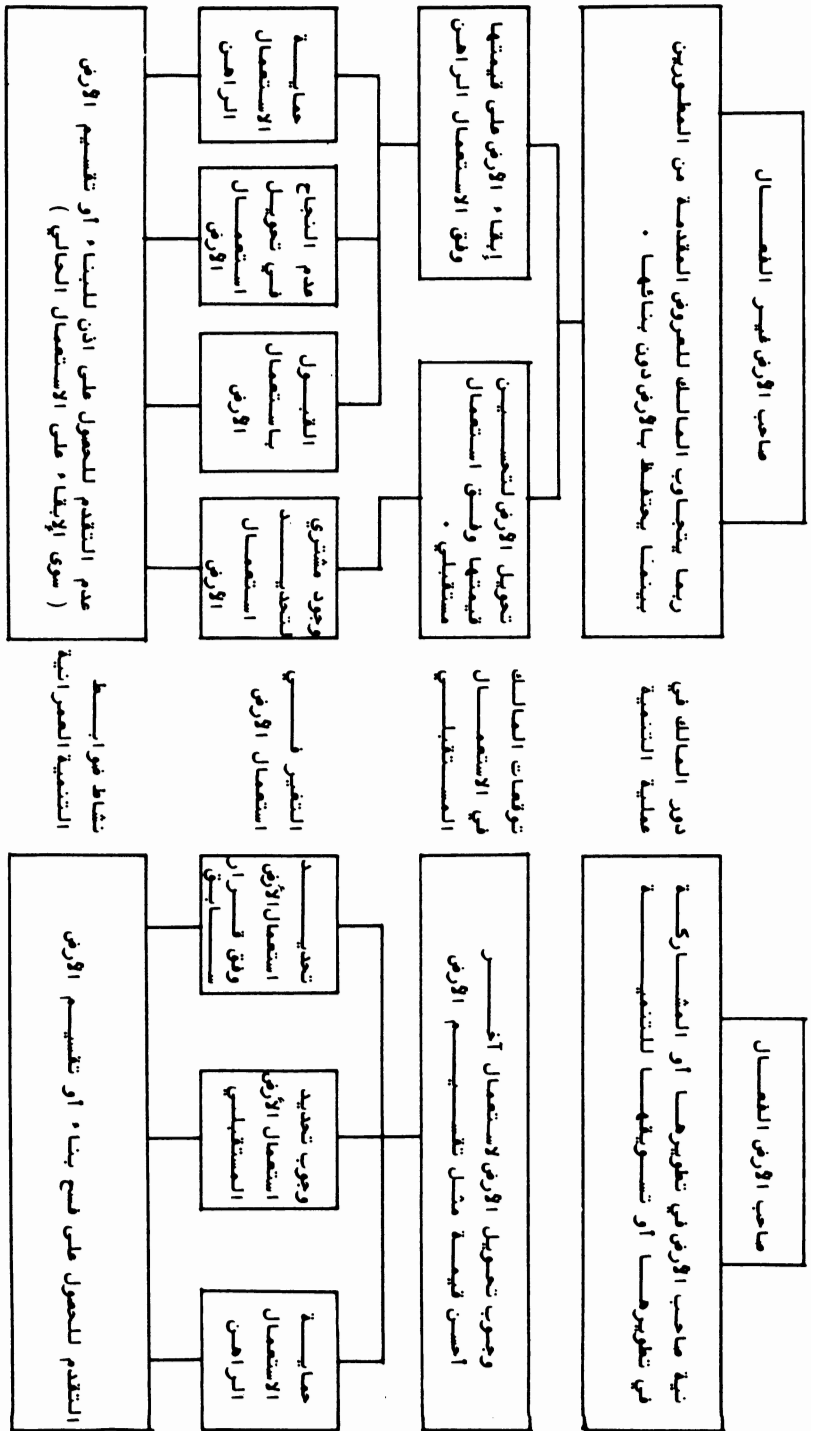
تخصيص الأرض للتنمية وتوفيرها للمطورين [٢١ و ٢٢] ، لذلك يجب فهم الدور الذي يلعبه مالك الأرض في عملية التنمية ، وقد تم وضع نموذج يوضح الإطار العام لذلك (شكل ٦) . وينقسم ملاك الأراضي إلى نوعين إما مالك فعال أو مالك غير فعال ، وهناك خيارات عديدة توضح دور كل منهما في عملية التنمية . فالمالك الفعال هو الذي يسعى إلى تحويل استعمال الأرض لتحسين قيمتها ، مثلاً في الحصول على تصريح لتقسيم الأرض - إن كانت كبيرة - أو تحويل استعمالها من ريفي إلى عمراني بالحصول على تصريح للبناء مثلاً . ويُقي الكثيرون من أصحاب الأراضي أراضيهم بصورة غير مأهولة ، إما لعجزهم عن تطويرها ، أو لعدم رغبتهم في التطوير . وتشير دراسات المخطط الإرشادي لمنطقة مكة المكرمة أن الهجرة الخارجية هي أحد الأسباب التي أدت إلى ظهور أعداد كبيرة من قطع الأراضي الفضاء . وعلى الرغم من وجود هجرة داخلية إلى بحرة وبحرة المجاهدين ، فإن السكان الجدد يقومون ببناء مساكنهم عادة في أراضٍ جديدة ، عن طريق إحيائها ويتجمعون وفقاً لمستوياتهم الاجتماعية والثقافية . وتشير دراسة المخطط الإرشادي إلى أن عملية انتقال الأراضي ما بين المهاجرين والقادمين الجدد قليلة ، لأن المهاجرين عادة لا يتمسكون بأراضيهم في مواطنهم الأصلية التي مازالت لهم علاقة اجتماعية قوية بها . ولا يعد هذا السبب الوحيد بل إن أصحاب الأراضي يبقونها بدون استخدام لأسباب متعددة منها المضاربة في سوق الأراضي ، أو اعتبار الأرض كمصدر استثمار طويل الأجل تزيد في قيمتها مع مرور الزمن ، أو إلى تطويرها مستقبلياً [٢٤] . كما أن عدم وجود ضوابط لتنمية الأراضي الفضاء شجع أصحاب الأراضي على تمسكهم بأراضيهم ، مما ساعد على قيام تنميات عشوائية ومجزأة ، مما يجعل توصيل الخدمات إليها مكلف جداً .

والقليل من أصحاب الأراضي يساهم في عملية التنمية عن طريق تقسيم الأرض وعرضها للبيع ، حيث يوجد مخطط كبير في مدينة بحرة يحتوي على ١٠,٠٠٠ قطعة ، وهو ما يسمى بحرة الجديدة ، وآخر في بحرة المجاهدين يشمل ٥٠٠ قطعة أرض . إلا أن عملية التنمية في هذين المخططين ظلت ضئيلة جداً ، كما سيوضح في الجزء التالي . والجدير بالذكر أن متوسط مساحة قطع الأراضي غير المأهولة أكبر بكثير من الأراضي السكنية ، حيث يبلغ ١٤٣١ م^٢ والوسيط ٥٨٢ م^٢ (جدول ٢) ، بينما كان في الأراضي السكنية ٥٩٤ م^٢ و ٣٧٤ م^٢ على التوالي .

ويختلف مدى تأثير عملية التنمية هذه على نمو كل من بحرة وبحرة المجاهدين ، والذي سوف يتم شرحه في الجزء التالي .

رابعاً : آثار عملية التنمية على نمو المنطقة العمرانية

يتضح مما سبق ذكره أن عملية التنمية في بحرة وبحرة المجاهدين قامت بدون الارتكاز على مخطط إرشادي وتصور مستقبلي لنمو المنطقة ، مما جعل دور التنظيم الذي تقوم به بلدية بحرة عملية



شكل ٦. نشاط ملاك الأراضي في عملية التنمية

المصدر : المرجع رقم [٢٣١]

جدول ٢. توزيع الأراضي الفضاء وفقا لمساحتها في بحرة وبحرة المجاهدين .

| مساحة القطعة | | النسبة المئوية للتوزيع | | | | | | عدد قطع الأراضي |
|--------------|--------|------------------------|-------------------|------|------|------|-----------------|-----------------|
| المتوسط | الوسيط | الإجمالي | أكثر من ٢م١٠٠٠ | ٧٥١- | ٥٠١- | ٢٥١- | أقل من ٢م٢٥٠ | |
| ١٤٣١ | ٥٨٣ | %١٠٠ | ٢٨,٥ | ٩,٨ | ١٧,٥ | ٣٠,٠ | ١٤,٢ | ١٧٨٩ |

المصدر : مرجع رقم [٢٥] ص ١٠ .

غير بسيطة . كما أن دور المطورين قد انحصر في تطوير الأراضي بصورة انفرادية ، مما جعل البنية العمرانية مترامية وضعيفة الاتصال ومنتشرة ، نتيجة لتمسك أصحاب الأراضي بأراضيهم وعدم تطويرها . كما أن عملية النمو المنظم باستخدام مخططات تقسيم الأراضي لم تؤد الغرض المنشود منها ، نظراً لأن التقسيم الكبير في مدينة بحرة ، وهو ما يعرف ببحرة الجديدة قد بدأ به قبل أكثر من عشرة سنوات على مساحة ٧٠٠ هكتار ، ويضم ما يقارب ١٠,٠٠٠ قطعة ، إلا أن التأخيرات التي حدثت عند حصول التصريح وعدم تكامل الخدمات في هذا المخطط أدت إلى إعاقة أعمال البناء في هذا المخطط . لذلك فقد انحصرت عملية التنمية في بناء الأراضي غير المنظمة ، سواءً عن طريق الإحياء أو شراء الأراضي وإعمارها ، مما له آثار مختلفة على استعمالات الأراضي في الإسكان والمرافق العامة في المنطقة ، والتي سوف نناقشها فيما يلي :

أ - نمط النمو العمراني : لقد انعكست آثار عملية التنمية الحضرية في كل من بحرة وبحرة المجاهدين وما صاحبها من نمو اقتصادي مرموق ، وزيادة سريعة في عدد السكان ، وفي دخول الأفراد على الشكل العمراني لهاتين المدينتين . وظهر هذا التغير في البنية العمرانية في شكل تنمية حضرية سريعة ومجزأة في أغلبها ومنتشرة على مساحات متفاوتة ، وتم إحداث تغيير في استعمالات الأراضي ، حيث تغطي الرقعة العمرانية حالياً لبحرة وبحرة المجاهدين حوالي ٦٠٠ هكتار ، ويشغل الاستخدام السكاني ما يزيد عن نصف المناطق المبنية ، بينما تغطي المناطق الصناعية حوالي ٢٠٪ من الرقعة العمرانية ، وذلك لوجود مصنعين كبيرين للطوب . ومن أهم معالم النمط العمراني للمنطقة ، هو وجود الأراضي الفضاء والمخصصة للاستخدام السكني ، والتي تبلغ مساحتها حوالي أربعة أضعاف مساحة الاستخدام السكني الحالي ، كما هو موضح في الجدول ٣ الذي يشمل جميع الأراضي التي سوف يحتويها المخطط الإرشادي لبحرة ، سواء كانت أراضٍ مطورة ، أو تم تخصيصها للتنمية ، أو أراضٍ زراعية ، أو أراضٍ فضاء .

جدول ٠٣ . الاستعمالات الراهنة للأراضي في مركز تجمع بحرة القروي .

| نوعية استعمال الأراضي | المساحة (هكتار) | النسبة المئوية الجزئية * | ملاحظات ومضمون |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| الرقعة العمرانية | | | |
| - إسكان | ٢٨٧ | ٤٨ | طرق فرعية ، مباني خالية ، مباني تحت الإنشاء . |
| - إداري | ٢٩ | ٥ | خدمات إدارية ، حكومية ، عسكرية . |
| - اجتماعي | ١٤ | ٢ | تعليم ، صحة ، مستوصف . |
| - تجاري | ٢٦ | ٤ | تجارة تجزئة ، تجارة جملة ، خدمة سيارات . |
| - صناعي | ١١٠ | ١٨ | صناعة خفيفة وثقيلة ، صناعة التشييد . |
| - نقل ومرافق | ١٣٢ | ٢٢ | طرق رئيسة ، سقائف ، محطات فرعية ، ... إلخ . |
| - ترفيه | - | - | |
| إجمالي فرعي | ٥٩٨ | ١٠٠٪ (١٦) * | |
| الأراضي خارج الرقعة العمرانية | | | |
| - قطع أراضي خالية | ٣٠٥ | ١٠ | قطع أراضي مسورة في تقسيمات غير معتمدة . |
| - أراضي مقسمة | ٧٧٩ | ٢٥ | معتمدة رسمياً . |
| - زراعة | ٣٠٧ | ١٠ | مزارع وحقول وزراعات تحت الاستخدام . |
| - الباقي | ١٧٦١ | ٥٦ | بقية الأراضي الأخرى . |
| الإجمالي الجزئي | ٣١٥٢ | ١٠٠٪ (٨٤) ** | |
| الإجمالي | ٣٧٥٠ | | |

* قد لا يكون المجموع ١٠٠٪ بسبب التدوير .

** النسبة المئوية من المجموع الكلي في مركز التجمع القروي .

المصدر : مرجع رقم [٢٦] ص ٦١ .

ولقد اتخذ نمو التركيب العمراني لكل من بحرة وبحرة المجاهدين نمط خطي يمتد على طول جانبي طريق مكة - جدة القديم . وتقع جميع الاستعمالات الرئيسية غير السكنية على جانبي الطريق ، في حين تنتشر المناطق السكنية بصورة عشوائية في مناطق داخلية تسودها الأراضي

الفضاء . ومن أهم المعالم ، وجود بحرة الجديدة التي تحتوي على عدد كبيرة من الأراضي المقسمة تفوق احتياجات المنطقة الحالية ، حيث يعادل عدد قطع الأراضي المقسمة خمسة أضعاف عدد قطع الأراضي المبنية حالياً ، مما يجعل عملية بناء كامل المدينة (بحرة الجديدة) أمراً يتطلب الدراسة ، وهذا العدد الكبير من الأراضي المقسمة وغير المبنية يمثل في الواقع عرضاً لاحتياجات مستقبلية طويلة الأجل ومتغيرة في نفس الوقت . فعلى سبيل المثال نجد أن مخطط التقسيم الحالي لبحرة الجديدة قد روعي فيه معايير التخطيط الحالية ، والتي من المحتمل أن تتغير مستقبلاً نظراً لتطور المعايير عبر الزمن ، وذلك مما ينتج عن تطور التقنية والتحسين المستمر لمعايير الإسكان ... الخ . لذلك فإن مخطط التقسيم الكبير يشكل عرضاً لحاجة مستقبلية سابقة لأوانها ، إلا أنه يمثل نمطاً جديداً للتنمية أكثر تنظيمياً من المستوطنات السكانية الموجودة حالياً .

ب - الإسكان والكثافة السكانية : يوضح المسح الذي قام به الاستشاري دار الهندسة^[١٩] في عام ١٤٠٦ هـ أن هناك حوالي ٢٥٠٢ وحدة سكنية مأهولة في بحرة وبحرة المجاهدين ، وتتكون معظم المساكن في المنطقة من البيوت التقليدية المستقلة ، والتي تشكل ٨٩٪ من إجمالي الوحدات . وتتكون هذه البيوت من طابق واحد يشملها فناء مسور . كما يوجد العديد من الفيلات والمباني المتعددة الطوابق . إلا أن الشيء المميز هو أن غالبية المباني السكنية (٩٤٪) تفتن عائلته واحدة فقط . كما يلاحظ أن حوالي ٨٤٪ من هذه المباني حالتها مرضية أو جيدة ، بينما ١٤٪ في حالة سيئة ، ويقع الباقي ٢٪ في عداد الأكواخ والعشش .

وتتميز المنطقة بكثافة سكانية منخفضة ، نظراً لاحتوائها على الكثير من الأراضي الفضاء ، حيث إن الكثافة السكانية الفعلية الصافية في بحرة وبحرة المجاهدين هي ٥٨٪ (بدون قطع الأراضي الحالية) . أما إذا أدخلنا قطع الأراضي الفضاء ، فإن الكثافة تنخفض إلى أقل من نصف هذه النسبة وتكون ٢٨٪ وهي كثافة منخفضة جداً . وتعتبر الكثافة السكانية من العوامل المهمة في عملية التنمية ، حيث إنها تشكل عاملاً مؤثراً في إيجاد الطلب المستقبلي على الأراضي الحضرية . وتشكل الأراضي الحالية حالياً سواءً المقسمة أو غير المقسمة ، مساحات كبيرة قادرة على استيعاب أضعاف عدد السكان الحالي ، مما يشير إلى أهمية تنظيمها في الوقت الراهن لتلبية الاحتياجات المستقبلية .

ج - المرافق العامة

١ - المياه : تقوم الدولة بإيصال خدمات المرافق العامة ، ومن ضمنها المياه إلى المساكن نفسها ، محتملة بذلك إنشاء الشبكة الرئيسية للمدينة ، كما هو موضح في الشكل ٤ . وبما أن الطابع السائد للتركيب الحضري للمنطقة هو الانتشار غير المنظم ووجود الأراضي الفضاء ، فإن ذلك يعني أن عملية توفير المرافق العامة سوف تكون مكلفة إلى حد ما ، لأن الشبكة سوف تخدم مناطق متناثرة ، مما

يستهلك عددًا كبيرًا من الأنابيب والمواسير والجهد الكبير لبنائها ، مما قد يسبب في إعاقة الإمداد . والجدير بالذكر أن شبكة المياه الحالية لبحرة وبحرة المجاهدين تغطي حوالي ٦٠ إلى ٦٥٪ من المباني السكنية . وتتكون الشبكة حاليًا من أنابيب خدمة ذات أقطار صغيرة (١٠ مم إلى ٧٥ مم) متصلة بالأنابيب الرئيسية بوساطة صنابير . ولقد استخدم هذا النوع من الأنابيب نتيجة لعدم وجود التخطيط للاحتياجات المستقبلية ، نظرًا للافتقار إلى مخطط عام في السنوات الماضية ، والتي شهدت نموًا كبيرًا وسريعًا . وعادة ما تقام المباني في أماكن ليس بها خدمات أو مرافق بصورة منفصلة عن المناطق المجاورة ، وسرعان ما تصبح هذه المناطق المبنية أمرًا واقعيًا وبطالبا سكانها بالخدمات ، لذلك فإن توفير الخدمات يتبع النمو العمراني بدلاً من أن يكون مخططاً له مسبقاً ، وذلك كرد فعل طبيعي لسرعة النمو وتوافر الموارد اللازمة لتوفير الخدمات .

٢ - الصرف الصحي : لا يوجد في أي من بحرة وبحرة المجاهدين شبكة للصرف الصحي ، حيث يعتمد تصريف الصرف الصحي على خزانات أرضية للتجميع وتسريب بعض ما تحتويه إلى باطن الأرض ، مما قد يؤثر على المياه الجوفية ، والتي تشكل المصدر الأساسي للمياه ، سواء للأغراض السكنية أو الزراعية ، لأن الخزانات الحالية غالباً ما تترك دون صيانة ولا تتم عملية تفريغها بصورة منتظمة ، مما نتج عنه تأثيرات سلبية على البيئة .

٣ - الكهرباء : يتم توزيع الكهرباء على المباني المقامة حالياً عن طريق شبكة الكهرباء ، وتعتمد أساساً على خطوط هوائية تقوم بتغذية محطات محولات فرعية معظمها مركب على أعمدة . وتغطي الشبكة الحالية كافة أنحاء بحرة وبحرة المجاهدين . وقد تم مؤخراً إنشاء بعض أجزاء من الشبكة باستخدام كابلات مدفونة ، نظراً لقلّة تكلفتها عن الكابلات الهوائية ، وكذلك لكونها مؤمنة أفضل من الكابلات الهوائية . وتجدر الإشارة إلى أن ما ذكر سابقاً عن تكاليف إمداد أنابيب المياه إلى مناطق منتشرة ينطبق إلى حد كبير على إمداد الكهرباء ، لكونها مكلفة إذا ما قورنت بتوفير الشبكة لمنطقة متضامنة ومتصلة . وتشمل هذه الأمور الخدمات الأخرى مثل الهاتف . كما أن عملية جمع النفايات الصلبة يكون مكلفاً ، لحاجة المنطقة إلى عدد كبير من العمال والأدوات اللازمة لخدمة مناطق العمران المجزأة والمنفصلة .

٢,٢ مدينة السعودية

٢,٢,١ خلفية عامة

تقع مدينة السعودية في شمال مدينة جدة ، وتعتبر مجمع سكني كبير تملكه الخطوط السعودية . وقد بني هذا المجمع في عام ١٩٧٦ م واكتمل بناؤه في سنة ١٩٧٩ م ليوفر مساكن لأفراد الخطوط السعودية بدلاً من استئجار مساكن متفرقة في مدينة جدة . ويوجد في المشروع حوالي ٣٣٧٧ وحدة

سكنية لإسكان ما يقارب ٩,٠٠٠ شخص . وتختلف مدينة السعودية عن كل من مدينة بحرة وبحرة المجاهدين لكونها مدينة أنشئت من قبل الخطوط السعودية لشغل وظيفة واضحة ، وهي إسكان بعض منسوبي الخطوط السعودية . وتتشابه مدينة السعودية مع بحرة لكونها أحد التجمعات السكنية حول مدينة جدة إلا أن إدارتها تعود إلى الخطوط السعودية وليس لأمانة مدينة جدة .

٢,٢,٢ عملية تطوير مدينة السعودية

يناقش هذا الجزء عملية تطوير مدينة السعودية والتي تختلف اختلافاً تاماً عن عملية التطوير في بحرة ، لأن الغرض من الدراسة هو شرح عملية تطوير المدن الجديدة . وبالرغم من التفاوت في عملية التطوير ، فإن أسلوب الدراسة يبقى مماثلاً هنا لما اتبع في مدينة بحرة ، إلا أن المشاركين في عملية التطوير يختلفون عن ما ذكر في مدينة بحرة ، نظراً لأن المطور هو مالك الأرض ، لذلك تنحصر الدراسة في التركيز على دور المطور .

٢,٢,٣ السياسات التخطيطية

لا توجد حالياً في مدينة جدة سياسة تخطيطية معينة ، وخاصة لتطوير المجمعات السكنية مثل مدينة السعودية ، حيث إن المخطط الإرشادي لمدينة جدة لا يشمل على أنظمة متعلقة بهذا الموضوع ، ولكن توجد هناك أنظمة خاصة بمخططات تقسيم الأراضي وتطبيقها الأمانة على المجمعات السكنية . وبغض النظر عن الفرق بين المجمعات السكنية ومخططات تقسيم الأراضي (حيث من الأولى أن يطور المالك أرضه بينما تباع قطع الأراضي في المخططات) إلا أن الإجراءات والشروط يجب أن يراعيها مطوروا المجمعات السكنية ، والتي تشمل الآتي :

١ - أن لا تغير المخططات أو المجمعات السكنية التنمية في المنطقة ، وأن لا تحدث تغيرات بارزة في منطقة متجانسة الاستعمالات .

٢ - عدم إحداث الأخطار المهددة للبيئة كالأبخرة والضجيج والدخان والمواد الصلبة أو السائلة .. إلخ .

٣ - عدم وجود مخاطر اجتماعية قد تحدث الضرر لنهج الحياة الإسلامية .

٤ - أن لا ترفع من قيمة الأراضي المجاورة .

٥ - أن لا تتجاوز برامج ومقترحات إدارة التخطيط في أمانة مدينة جدة ، بما في ذلك

استعمالات الأراضي .

ولقد اهتم مطوروا مدينة السعودية بهذه الشروط مع اهتمام كبير في ناحية نوعية المساكن ونوعية مناطق الترفيه الداخلية ، حيث أن هذه الشروط لم تشكل عوائق تخطيطية بالنسبة للمشروع . وبالإضافة إلى هذه الشروط توجد هناك معايير فنية تتحكم في شكل المخططات ونسب توزيع

استعمالات الأراضي .. إلخ ، وبالتالي فهناك صعوبة في تطبيق مقاييس مخططات تقسيم الأراضي على المجمعات السكنية للفرق الواضح في وظيفة كل منهما ، فالمجمعات السكنية تشكل مجتمعات مغلقة ومساحة الوحدات السكنية فيها تختلف عن ماهو موجود في المخططات ، نظراً لتعدد الوحدات المطلوبة في المجمعات . ولكن لا يمنع هذا من وجود ضوابط تكفل تحسين الهيكل العام للمجمع السكني وصيانة النسب المطلوبة لاستعمالات الأراضي حسب الكثافة المقررة .

٢,٢,٤ سوق الإسكان وسوق الأراضي

تزامن إنشاء مدينة السعودية بطلب عالٍ على الإسكان في مدينة جدة ، نتيجة لازدياد عدد الوافدين إليها ، سواءً من داخل المملكة أو من خارجها . وفي نفس الوقت كان العرض في سوق الإسكان يزيد لتلبية احتياجات الطلب الذي صاحبه ارتفاع في تكلفة المعيشة ، وكذلك ارتفاع في أسعار الأراضي ، كما تزامن مع ذلك النمو والتطور السريع للخطوط السعودية وتزايد مستخدميها ، الأمر الذي تطلب إنشاء مدينة السعودية وشجع الخطوط السعودية على الاستثمار في هذا المشروع كونها تضمن إسمه بمنسوبيها ، لأن المشروع انحصر لسد طلب الخطوط وليس طلب السوق المتقلب ، حيث إن السوق حالياً يشكل فائضاً في الإسكان مع استقرار الطلب ، مما أدى إلى انخفاض واضح في تكلفة السكن . ولكن هذا الانخفاض لا يؤثر بصورة مباشرة على مشروع السعودية لكون المستهلكين من موظفي الخطوط ، وليست العامة التي تستهلك من سوق الإسكان .

أما بالنسبة لسوق الأراضي ، فقد بُني المشروع في عام ١٩٧٦م إلى الشمال من مدينة جدة ، في منطقة لم تكن معمورة من قبل ، وكانت أسعار الأراضي بها منخفضة ، كما أن الأراضي كانت متوافرة بمساحات كبيرة تساعد على إنشاء مشروع كبير مثل مدينة السعودية . فكان لذين السببين تبرير منطقي لاختيار هذا الموقع ، إلا أن أسعار الأراضي لا تبقى على ماهي عليه فتتأثر بالمحيط الذي حولها ، فعند الحاجة إلى التوسع وعدم كفاية الأراضي الحالية ، قد يضطر المطور إلى شراء الأراضي المحيطة بأسعار مرتفعة أو التوسع في مكان آخر .

٢,٢,٥ خصائص الموقع

لم تكن هناك خصائص هامة للموقع تميزه وتجعله هدفاً لاستعمالات معينة في المشاريع الاستثمارية ، إلا أن سعر الأراضي كان منخفضاً لكون المنطقة في ذلك الوقت (١٩٧٦) بعيدة عن المناطق المعمورة ، وعدم تكامل شبكة الطرق بشكلها الحالي والجيد . وكذلك توافر المساحة الكبيرة التي ساعدت على قيام المشروع ، وكذلك قربها إلى البحر ساهم في توفر المياه بعد تحليتها . وماعدا ذلك فإن الموقع يعتبر موقعا عاديا مع وجود ما يشابهه في الميزات السابقة إلى حد ما ، وإن كان يتميز

بوقوعه على شارع الكورنيش الذي يوصله بوسط المدينة وكذلك بالمطار الدولي . كما أن الموقع لا يتميز بمعالم طوبوغرافية مميزة قد تفرض نمطا معيناً في المجمعات السكنية ، ولكن كان من الممكن إقامة أي مشروع عليه . فالمواقع القريبة منه مستخدمة لعدة أغراض منها مشروع التحلية وغيره .

٢,٢,٦ دور المطور

يختلف المطور هنا عن ما سبق شرحه عن المطورين في بحرة ، وذلك لكونه مطوراً واحداً يهدف لإنشاء مشروع ذي هدف محدد بخلاف التعدد والاختلاف في دور وهدف ووظائف المطورين في بحرة . ولقد قام المطور هنا بعمل جميع الوظائف الخاصة بعملية التنمية . فقد عملت دراسة للمشروع ، ومن ثم الشروع في وضع الخطط للتصميم . والجدير بالذكر أن المطور قام ببناء المساكن وتوفير المرافق العامة ، فقد أنشئت شبكة المياه وشبكة الصرف الصحي ، والكهرباء ، والتليفونات ، .. إلخ ، مما يجعل المشروع مدينة متكاملة إلى حد ما ، وتقلل من احتياجاتها إلى المناطق الخارجية . ونستنتج من ذلك أن أهداف المطور بعيدة عن تحصيل كسب مادي ، وهي في الواقع تركز على إنشاء مدينة تستوعب موظفي الخطوط بخصائصهم المتعددة .

ولا يقف دور المطور أي مؤسسة الخطوط السعودية على إنشاء المدينة فقط ، بل إن دورها يمتد ليشمل إشغال المساكن المقامة وإدارة وتشغيل وصيانة المرافق العامة ، والإشراف على الأنشطة التجارية الموجودة . ويقوم بهذه الوظائف جميعها قسم مختص بمؤسسة الخطوط السعودية ، هو إدارة الإسكان (خدمات الجاليات) ، والتي تهدف إلى تقديم أفضل الخدمات لكافة سكان المدينة (مدينة السعودية) ، التي تشرف عليها لجعل بيئة المعيشة داخل المدينة أفضل ما يمكن . ولتحقيق هذا الهدف ولاستمرار السعي نحو الأفضل ، دأبت الخطوط على مشاركة السكان الإيجابية عن طريق عنصرين هامين هما :

أ - تعريف الساكن بما له وبما عليه من واجبات ومسؤوليات .

ب - تشجيع السكان على تقديم المقترحات التي تساهم في تحسين الخدمات الموجودة .

وبناء على ذلك وضعت الخطوط السعودية بعض الأنظمة الداخلية لإدارة المدينة ، تضمن لها تحقيق هدفها .

٢,٢,٧ آثار المشروع على نمو مدينة جدة

تختلف آثار المشروع هنا عن ما ذكر عن مدينة بحرة وبحرة المجاهدين نتيجة للاختلاف الواضح في عملية التطوير ، حيث إن مدينة السعودية تعتبر مدينة متكاملة أنشئت داخل سور يفصلها عن جميع ما جاورها إلا الطرق المؤدية إليها . وتوفر المدينة كافة الخدمات والمرافق العامة ولا ترتبط

بالمرافق العامة لمدينة جدة (عدا خطوط الهاتف) ، لأنها تحتوي على محطة منفصلة لتحلية مياه البحر لإمداد السكان بمياه الشرب ، كذلك محطة لتوليد الطاقة ، ومحطة لمعالجة مياه الصرف الصحي . ونتيجة لذلك ، فإن توفير هذه الخدمات وغيرها من قبل المطور قد وفر على الاستثمارات العامة للجهات المختصة تقديم وصيانة مثل هذه المرافق والخدمات . كما أن كون مدينة السعودية مسورة يجعلها خارج نطاق عمل شركة النظافة إلا جمع المخلفات من الخارج . كما أن تسوير مدينة السعودية حدد من نموها واتساعها إلا عن طريق تطوير الأراضي الداخلية وزيادة الكثافة الداخلية ، أو عن طريق شراء الأراضي المجاورة إذا لزم الأمر . وحيث إن مدينة السعودية تشغل جزءاً من أطراف مدينة جدة ، ونتيجة لإنشائها تحسنت أسعار الأراضي في المنطقة المجاورة ، وذلك لإقامة الطرق التي تربط بشبكة الطرق لمدينة جدة ، وكذلك توفر خدمات الهاتف ، مما ساهم في إعمار المنطقة المجاورة بصورة منفصلة ، مما يؤثر على استمرارية النسيج العمراني لمدينة جدة .

٣. الخاتمة والتوصيات

اهتمت الدراسة بشرح عملية تطوير المناطق الحضرية لما لها من أهمية في أخذ القرارات المتعلقة بنمو المناطق الحضرية . وعرضت الدراسة تجربة مدينتين مرتبطتان بمدينة جدة ، إلا إن إدارتهما لا تتبع أمانة مدينة جدة . فمثلا مدينة بحرة وبحرة المجاهدين تدرج تحت إدارة أمانة العاصمة المقدسة ، فيما تقوم الجهات المختصة الأخرى بتقديم خدماتها عن طريق الفروع المحلية ، والتي تختلف من وزارة إلى أخرى . أما مدينة السعودية فإدارتها تتبع الخطوط السعودية ، لكون هذه المدينة منفصلة عن النسيج العمراني لمدينة جدة ، حيث إنها مسورة ومستقلة بخدماتها وغير مرتبطة بالبيئة المجاورة لها إلى حد ما . أما عملية التطوير في كل من بحرة والسعودية فقد أظهرت تجربتين مختلفتين ، مما له آثار مختلفة على نمو المناطق الحضرية المجاورة لكل منهما . فقد اعتمدت عملية التنمية في مدينة بحرة على الكثير من المشاركين باختلاف غاياتهم وأهدافهم في عملية التطوير ، فمثلا دأبت الدولة على الحفاظ على المصلحة العامة وتنظيم البنية العمرانية وتوفير الخدمات إلى المناطق المعمورة . وكذلك اهتمت الدولة بمعالجة تنظيم مدينة بحرة ، وذلك بوضع المخطط الإرشادي لها في عام ١٤٠٦ هـ . أما دور القطاع الخاص فقد كان مختلفا ، حيث إن هجرة السكان إلى المنطقة قد زاد من عملية البناء ، سواء كان ذلك عن طريق إحياء الأراضي أو شرائها . إلا أن تقسيم الأراضي المعمورة لم يكن يتصف بطابع منظم ، وفقا لمعايير تخطيطية ، مما نشأ عنه نسيج عمراني مفكك ، وجزءاً منتشر في مساحات واسعة . كما كان دور أصحاب الأراضي غير فعال في عملية التنمية ، خصوصا أولئك الذين لم يقوموا بعملية البناء أو بيع أراضيهم للغير ، مما أساء إلى استمرارية النسيج العمراني . كل ذلك أدى بشكل أو بآخر إلى تميز المنطقة الحضرية لبحرة بطابع الانتشار غير المنظم ، مما يشكل عبئا على الاستثمارات

العامة لزيادة تكاليف توفير الخدمات والمرافق العامة لمثل هذه المناطق . كما أن تنمية الأراضي بواسطة مخططات معتمدة في بحرة (مثل بحرة الجديدة) لم يتم الاستفادة منها نظرًا لتأخر اعتماد المخطط لغرض تحسين هيكله ووفقا لمعايير التخطيط . نتيجة لذلك فإنه من الواجب وضع بعض الضوابط لتنمية الأراضي في بحرة منها :

١ - التمنطق : يعتبر التمنطق من أهم الضوابط المستخدمة في تنظيم عملية تطوير الأراضي ، وذلك لتحديد استعمالات الأراضي وفق خطة مدروسة . ومن أهم وظائف التمنطق هو تحديد النطاق العمراني للمنطقة المراد تخطيطها ، وحيث إن الطابع السائد للتنمية في مدينة بحرة وبحرة المجاهدين هو الانتشار غير المنتظم . فللحد من هذه الظاهرة ، يجب تحديد النطاق العمراني للمنطقة واحتواء النمو في نطاق يكفل توفر الأراضي بما يوافق الطلب الحالي والمستقبلي ، للمحافظة على عدم ارتفاع أسعار الأراضي بشكل يحد من تنميتها . بذلك يكون بالإمكان احتواء النمو ضمن نطاق يسهل فيه توفير الخدمات ويساعد على تضامن المنطقة الحضرية .

٢ - تقسيم الأراضي : أحد المعالم للتقسيم الحالي لقطع الأراضي المبنية والحالية (ما عدا بحرة الجديدة) هو عدم التنظيم . لذلك فمن الضروري وضع ضوابط جديدة تكفل إعادة تنظيم هذه الأراضي باستخدام معايير تخطيطية تراعي خصائص السكان واحتياجاتهم .

٣ - المرافق العامة : تقوم الدولة بتوفير هذه المرافق وتوصيلها إلى المباني ذاتها بدفع رسوم رمزية من قبل السكان ، حيث إن مشاركة القطاع الخاص في هذا المجال ضئيلة جدًا . وحيث إن أحد أهداف تحسين عملية التطوير هو استخدام معايير تقسيم الأراضي ، فإنه من الممكن تكليف مالكي الأراضي الذين يريدون تقسيمها بتوفير الشبكة المحلية للمخطط ، وتقوم الجهات المختصة بتوصيلها بالشبكة الرئيسية ، مما يشجع على تنمية مثل هذه المخططات في حين اعتمادها .

٤ - التنسيق بين الجهات المختصة : يشمل الهيكل الإداري الحالي لمدينة بحرة العديد من الأجهزة الحكومية التي تقوم بواجبات مختلفة . وللإستفادة التامة من خدمات هذه الجهات المختصة يجب مضاعفة التنسيق بينها وتحديد أولويات التنمية المطلوبة ، مثل تحديد المناطق المراد تطويرها ، وتوفير الخدمات لها لتشجيع تعميمها . كذلك فإن التنسيق يشكل العنصر الأساسي في تنفيذ أي مخطط إرشادي . وحيث إن المخطط الإرشادي للمنطقة قد وضع في عام ١٤٠٦ هـ ، لذلك فمن الممكن تنفيذ أهدافه عن طريق التنسيق بين الأجهزة المختصة . ومن الأمور المهمة في التنسيق هو جمع المعلومات والمتابعة المستمرة للتغيير الذي تشهده المنطقة الحضرية ، لكي يتسنى اتخاذ القرارات اللازمة . لذلك فإنه من المستحسن إنشاء قاعدة أساسية للمعلومات . وحيث إن مدينة بحرة تشكل جزءًا من منطقة مكة التخطيطية ، فإنه من المستحسن إنشاء قاعدة معلومات ضمن هذا الإطار .

والجدير بالذكر أن هذه الاقتراحات لا تمثل خطة كاملة للتطوير بل تقدم العناصر المهمة التي يمكن الارتكاز عليها في سبيل تنمية المدن الجديدة .

أما فيما يتعلق بمدينة السعودية فهو يمثل تجربة مستقلة لإعمار منطقة محدودة لغرض محدد . وهي لا تشكل في حد ذاتها المثال الوحيد في مدينة جدة ، بل إن هناك العشرات مثل هذه المدينة ، مثل مشروع الحرس الوطني ، وسكن جامعة الملك عبد العزيز ، وكذلك هناك مشاريع مماثلة للقطاع الخاص . ولا يمكن وضع اقتراحات خاصة بمشروع واحد ، بل يجب تقديم الاقتراحات في إطار يشمل جميع المشاريع المماثلة . لذلك فإنه من المفيد التعرف على المزيد من خصائص التجمعات السكنية الجديدة في مدينة جدة ، مثل إجراء دراسة عن الآثار المستقبلية لهذه التجمعات السكنية الكبيرة على نمو وتطور مدينة جدة . كما أنه من المستحسن تحديد بعض الاتجاهات لتنظيم توزيع هذه التجمعات السكنية في المناطق الحضرية ، لأنها عادة ما تشكل نواة لتطوير المناطق المجاورة لها .

- [١] Healey, P., Models of the development process: A review, *Journal of Property Research*, 8: 219-238 (1991).
- [٢] Cheshire, P. and Sheppards, S., British planning policy and access to housing: Some empirical estimates, *Urban Studies*, 26(5): 469-85 (1989).
- [٣] Cadman, D. and Grove, A.L., *Property Development*, Spon, London (1978).
- [٤] Goodchild, R. and Munton, R., *Development and the Landowner*, Allen and Unwin, London (1985).
- [٥] ———, *ibid.*
- [٦] Bryant, C.R., Russworm, L.H. and McLellan, A.G., *The City's Countryside*, Longman, London (1982).
- [٧] Ambrose, P., *Whatever Happened to Planning?*, Methuen, London (1986).
- [٨] وزارة الشؤون البلدية والقروية : مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة ، المخطط الإقليمي للتنمية الشاملة لمنطقة مكة المكرمة التخطيطية ، تقرير رقم ٣ (١٤٠٥هـ)
- [٩] المرجع السابق .
- [١٠] ——— ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة ، الأوضاع الراهنة ، نموذج استعمالات الأراضي ونوع النشاط عليها ، تقرير ٢ ، جزء ٥ (١٤٠٥هـ) .
- [١١] ——— ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة ، التقرير رقم (١) (١٤٠٥هـ) .
- [١٢] ——— ، الأنظمة واللوائح والتعليمات ، الجزء الثالث (١٣٩٥هـ) .
- [١٣] ——— ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة ، المخططات الرئيسية الإرشادية لمراكز التجمعات القروية ، التقرير رقم ٥ (١٤٠٦هـ) .
- [١٤] Strassmann, P., Housing Market Interventions and Mobility, An International Comparison, *Urban Studies*, 28(5): 759-72 (1991).
- [١٥] Kirwan, R.M. and Martin, D.B., Some notes on housing markets models for urban planning, *Environment and Planning*, 3: 243-252 (1971).

- Ireneus, L.M. and Hees, V.**, The Italian Housing Markets, *Urban Studies*, **28**(1): 15-40 (1991). [١٦]
- Ireneus, L.M. and Hees, V.**, The Italian Housing Markets, *Urban Studies*, **28**(1): 15-40 (1991). [١٧]
- Drewett, R.**, The Developers: Decision processes, in: **P. Hall et al.** (eds.), *The Containment of Urban England*, Allen and Unwin, London (1973). [١٨]
- [١٩] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة ، المخططات الرئيسية الإرشادية لمراكز التجمعات القروية ، التقرير رقم ٥ (١٤٠٦هـ).
- [٢٠] المرجع السابق .
- Adams, C.D., Baum, A.E. and MacGregor, B.D.**, The availability of land for inner city development: A case study of inner Manchester, *Urban Studies*, **25**(1): 62-76 (1988). [٢١]
- Hooper, A.**, Land availability studies and private house building, in: **S. Barrett and P. Healey** (eds.), *Land Policy: Problems and Alternatives*, Ch. 6 Aldershor, Grower (1985). [٢٢]
- Adams, C.D. and May, H.G.**, Active and passive behaviour in land ownership, *Urban Studies*, **25**(5): 687-705 (1991). [٢٣]
- Lincoln Institute of Land Policy**, *Land Policy in Developing Countries*, Lincoln Institute of Land Policy, U.S.A. (1984). [٢٤]
- [٢٥] وزارة الشؤون البلدية والقروية ، مخطط التنمية الشامل لمنطقة مكة المكرمة ، المخططات الرئيسية الإرشادية لمراكز التجمعات القروية ، التقرير رقم ٥ (١٤٠٦هـ).
- [٢٦] المرجع السابق .

New Housing Settlements around Jeddah (Examination of the Development Process)

WALEAD ABDULLAH ABDUAAL

*Department of Urban & Regional Planning, School of Environmental Design
Faculty of Engineering, King Abdulaziz University
Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia*

ABSTRACT. New towns experience around the city of Jeddah were analysed by explaining the development process of Saudia town and new Bahra development. These two examples were selected for the differences that they bear in their purpose of development and their resultant urban fabric and structure. Necessary data was gathered from various sources to furnish the discussion on existing conditions and related analysis. Models of the development process are first discussed to establish a framework for this study.