

بعض مشاكل المدينة السعودية المعاصرة

- * مقدمة ..
- * المشكلة الأولى : النمو السريع والعشوائي للمدينة ..
- * المشكلة الثانية : تهديد الطابع والتراث التخطيطي والمعماري المحلي ..
- * المشكلة الثالثة : نقص الادوات الأساسية اللازمة لانجاز التخطيط العمراني ..
- * المشكلة الرابعة : توفير الخدمات والمرافق العامة بالمدن ..

بعض مشاكل المدينة السعودية المعاصرة

مقدمة :

مع الازدهار الاقتصادي والانطلاقة الحضارية التي شهدتها مدن وقرى المملكة ، كان من الطبيعي أن تبرز بعض المشاكل والصعاب والعقبات أمام تنفيذ الخطط الطموحة . وقد بذلت الجهود الصادقة للتغلب على أوجه القصور لدفع عجلة التطور والنمو إلى الامام وتحقيق الاهداف المرجوة . ولا يعاب على الإنسان تعرضه للصعاب والمشاكل - أو حتى الوقوع في الخطأ - طالما أنه يخرج من ذلك بدروس وخبرات تعمل على تصحيح المسار والوصول للهدف المنشود . وقد تعرضت المدينة السعودية في غمرة طفرة النمو والانطلاقة الحضارية إلى العديد من تلك المشاكل والصعاب ، كما برزت بها بعض المشكلات التي لم تكن موجودة نظراً لارتفاع مستوى المعيشة وتغير احتياجات ومتطلبات السكان .

ومن أبرز المشاكل التي واجهتها المدن السعودية اعمال النمو العشوائي والتطور السريع ، كما أن مشروعات الخدمات والطرق واصلاح البيئة قد أدت إلى تهديد التراث المعماري والتخطيطي المحلي للمدينة السعودية . ومع التوسع الكبير الذي شهدته المدينة السعودية كان من الطبيعي أن تحدث بعض الاختناقات في الاسكان والخدمات الاساسية ، وقد ساعد النقص في الكوادر الفنية التي تقوم على تنفيذ المشروعات ، على أن تبرز مشكلة نقص المرافق الأساسية .

ولا تكمن أهمية دراسة مشاكل المدينة السعودية المعاصرة في مجرد استعراض لمرحلة تاريخية أو بحث بعض المشكلات التي قد تتصف في رأي البعض بالمحلية ، ولكن تكمن تلك الأهمية في الدروس والتتائج المستفادة لدفع عجلة التنمية وتطوير العملية التخطيطية على الصعيد المحلي ، وما تمثله تلك الدروس والخبرات من أهمية للآخرين الذين قد يواجهون تلك المشاكل والعقبات ، أو قد يمرون بمثل تلك الظروف التي تعرضت لها المدينة السعودية . لذلك فإن استعراض تلك المشكلات ووسائل حلها سيكون وسيلة لايجاد نوع من تبادل الخبرات والمعرفة بين المتخصصين في مجالات تخطيط وتطوير المدن على المستويين المحلي والعالمي .

وفي الصفحات التالية سيتم استعراض بعض أبرز المشاكل التي واجهتها وتواجهها المدينة السعودية مع استعراض الاسباب التي أدت إلى المشكلة والوسائل التي اتبعت لحلها أو الوسائل المقترحة لمقابلة تلك المشكلة ووضع الحلول لها .

المشكلة الأولى : النمو السريع والعشوائي للمدينة :

تعتبر مشكلة النمو السريع والعشوائي للمدينة من أبرز المشاكل التي واجهتها أو تواجهها مدن وقرى المملكة وعلى وجه الخصوص المدن الكبرى والمدن ذات الأهمية الخاصة . وكان ذلك النمو العمراني وليد النمو الاقتصادي الذي شهدته المملكة ، وقد كان من قبل وليد الاستقرار السياسي والاجتماعي بشبه الجزيرة العربية بعد توحيدها في ظل المملكة العربية السعودية .

وتتميز الزيادة السكانية للمدن بمصادر ثلاثة :

المصدر الأول ... الزيادة الطبيعية للسكان المقيمين بالمدينة وهي لا تمثل المصدر الرئيسي للزيادة السكانية بالمدن وخصوصا في المدن الكبرى من المملكة .

المصدر الثاني ... الهجرة الداخلية للسكان : ولها دور كبير في زيادة السكان بالمدن الرئيسية على مستوى كافة مناطق المملكة . وكان لحركة السكان الداخلية بغرض الاستيطان في مدن أو مناطق أخرى الفضل الأكبر في ظهور أو نمو بعض المدن بالمملكة وعلى وجه الخصوص الدمام والخبر والخفجي وغيرها من المدن التي ارتبط ظهورها بالبتروول ، هذا علاوة على مدينة الرياض .

المصدر الثالث ... استقدام الأيدي العاملة والخبرات الأجنبية : وبالطبع فقد تركزت تلك الأعداد السكانية الكبيرة في المدن الرئيسية ومراكز الثروة والخدمات بالمملكة .

وقد نتج عن النمو العمراني السريع أو الغير منظم لمعظم المدن بالمملكة اختلاط كبير في استعمالات الأراضي بالمدينة وعدم وضوح صفة مميزة لتلك الاستعمالات ، وقد انعكس ذلك الخلط فظهر واضحا في تزايد حدة مشكلة المرور داخل المدينة (شكل ٥ - ١) وفي قصور خدماتها المركزية عن تأدية وظيفتها من حيث موقعها ونوعها وكمها . وترجع أيضا ظاهرة خلخلة المدن (شكل ٥ - ٢) وعدم اكتمال استغلال معظم الأراضي الواقعة داخل الحدود المفروضة لكتلتها العمرانية الرئيسية إلى ذلك النمو العشوائي غير المنظم ، والذي نتجت عنه مشاكل كبرى نحو تزويد المدينة بالخدمات والمرافق الضرورية وضياع الجهود المبذولة وعدم الانتفاع الفعلي بها . ومن الظواهر التي برزت بالمدينة نتيجة لذلك النمو السريع أو الغير منظم ظاهرة التباين الكبير في الكثافات السكانية بالمدينة . فعلى الرغم من الانخفاض الملحوظ في الكثافة الاجمالية للمدينة ، نجد أنه توجد مناطق داخل حدود المدينة ذات كثافة سكانية شديدة الارتفاع ، ومناطق أخرى ذات كثافة



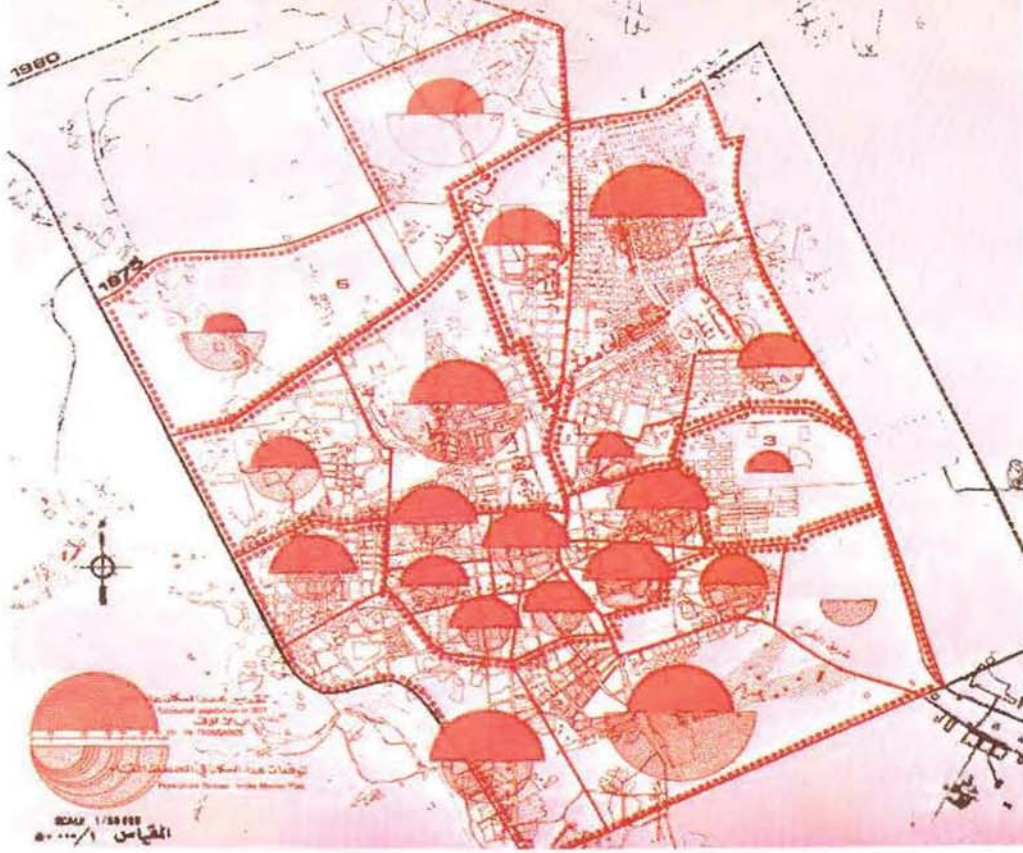
(شكل ٥ - ١)
الرياض - تزامن المرور



(شكل ٥ - ٢)
الخبير - التخلخل العمراني

سكانية شديدة الانخفاض (شكل ٥ - ٣). ويعكس هذا التباين الكبير في الكثافات السكانية بين ارتفاع وانخفاض كبيرين مدى التباين الكبير في مستوى المعيشة واختلاف الظروف البيئية والصحية داخل نطاق المدينة الواحدة.

السكان عام ١٩٧٧ بكل قطاع بالمقارنة مع توقعات المخطط العام
POPULATION IN 1977 BY SECTOR COMPARED WITH THE MASTER PLAN FORECASTS



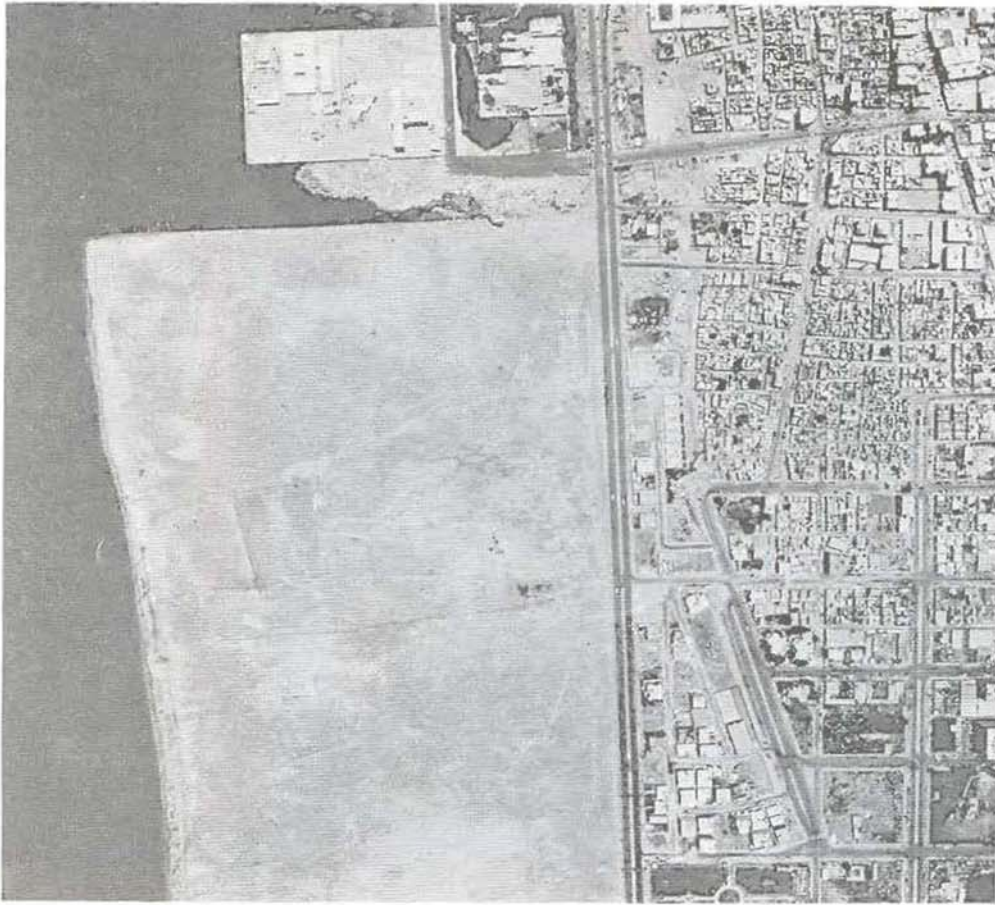
(شكل ٥ - ٣)
 الرياض - الكثافة السكانية

وقد اتصف أغلب النمو العمراني في أول الأمر بالسرعة والعشوائية ، إذ تحكمه التصرفات الفردية ويفتقر إلى النظرة الشمولية ، وكان ذلك في ظل غياب مخططات عامة للمدن ، حيث كان التخطيط في ذلك الوقت - إن وجد - لا يخرج عن كونه وضع خطوط للتنظيم . ومع الدخول في مرحلة إعداد المخططات الرئيسية للمدن بالمملكة ظهرت المشاكل المرتبطة ببطء معدلات إعداد هذه المخططات بالنسبة لمعدلات النمو السريع لتلك المدن ، وكذلك جمود المخططات العامة الذي تعارض بشكل جوهري مع المرونة اللازمة للمدن ، من ديناميكية نشطة النمو ومتزايدة الطلبات ، وهذا ما أدى إلى ضرورة إجراء العديد من التعديلات بالمخططات العامة ، لكي تتجاوب مع الاحتياجات الملحة للمدينة وأوضاعها المستجدة .

وقد واجه تنفيذ المخططات العامة للمدن عدة مشاكل أبرزها التعديلات التي حدثت على المخططات العامة للمدن ، ومن أبرز تلك التعديلات أعمال تقسيم الأراضي والانشاءات خارج حدود المخطط ، تلك الأعمال التي كانت توجهها بشكل أساسي أعمال الاتجار والمضاربة في أسعار الأراضي ، وكذلك الارتفاع المتزايد في أسعار الأراضي الواقعة داخل

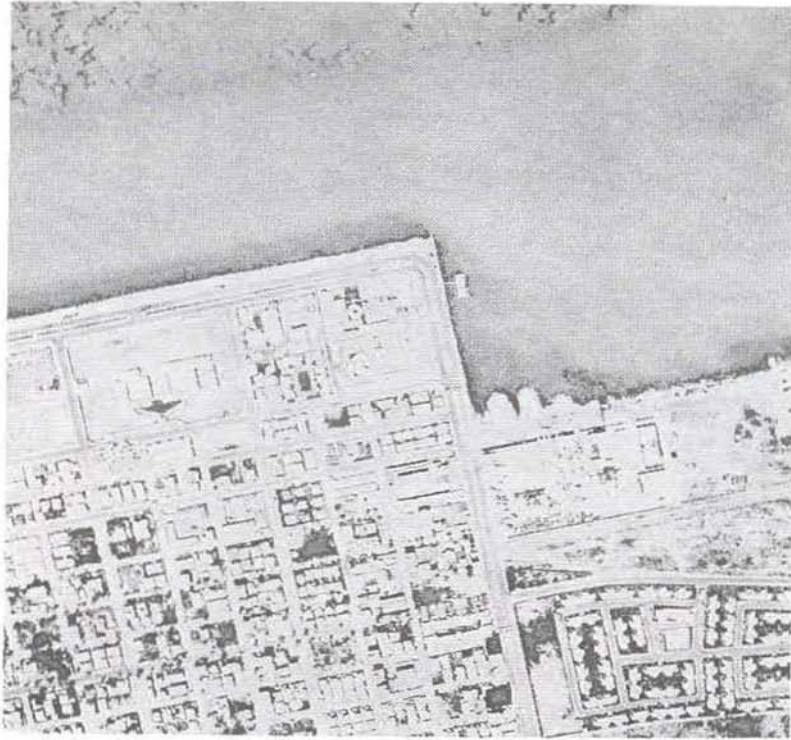
حدود مخططات المدن ، حيث أصبح مبلغ الخمسمائة ريالاً يمثل رقماً متواضعاً لسعر المتر داخل مدينة كالرياض مثلاً بينما قفز سعر المتر داخل حدود المنطقة التجارية المركزية القديمة للرياض لكي يتراوح بين ١٥٠٠٠ إلى ٢٥٠٠٠ ريالاً للمتر الواحد بما قد يكون عليه من منشآت قديمة ليست ذات قيمة . واختلف شكل المشكلة في المدن الساحلية كمدن الدمام والخبر والقطيف بالمنطقة الشرقية حيث تم توجيه النمو العمراني الجديد إلى مناطق يتم ردمها في البحر بدلاً من البناء على اليابسة للارتفاع الغير طبيعي في أسعار أراضي اليابسة الواقعة بها ، بحيث أصبح من الأوفر اقتصادياً تحمل تكاليف ردم البحر ومشاكل البناء على تلك الأرض المردومة ، واستغلالها لأغراض النمو العمراني ، وهذا على سبيل المثال لا الحصر (شكل ٥ - ٤) .

وعموماً فقد توسعت المدن بأعمال تقسيم الأراضي خارج حدود المخططات العامة لها توسعاً وهمياً ، بحيث بلغت في بعض الأحيان مساحة الأراضي المقسمة $2\frac{1}{2}$ مرة لمساحة إجمالي المخطط العام للمدينة ذاتها كما هو الحال بمدينة الرياض (شكل ٥ - ٥) .

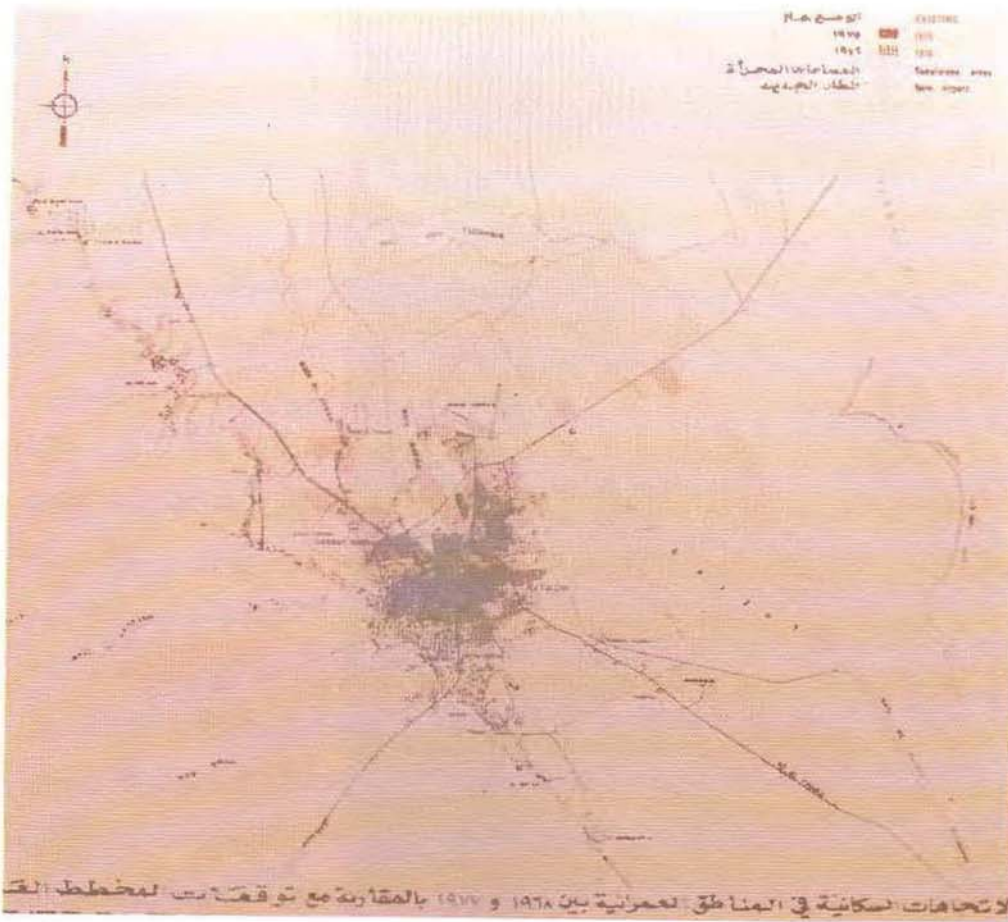


(شكل ٥ - ٤)

أ - الدمام - أراضي الردم



ب- الخير - أراضي الردم



(شكل ٥ - ٥)
 الرياض - المدينة الحالية
 والأراضي المقسمة

بل وقد توسعت أعمال تقسيم الأراضي لبعض المدن الصغرى بحيث أصبحت تمثل اليوم حوالي ٤ مرات المخطط الإرشادي المعتمد للمدينة كما هو الحال بمدينة حفر الباطن مثلاً . ومن الجدير بالذكر أن مساحات أراضي التقسيم لهذه المدينة يمكنها استيعاب ٤١١٠٠٠ نسمة وهو ما يمثل ٢٦ مرة لعدد السكان الفعلي لها عام ١٣٩٩ هـ (١٩٧٩ م) ، وتحقيق ذلك يحتاج إلى ٦٥ سنة تقريباً بافتراض معدل تزايد سكاني سنوي - مبالغ فيه - ٥ % .

وقد تزايدت المشاكل الجانبية الناتجة عن النمو السريع العشوائي أو النمو خارج حدود المخطط العام للمدينة لكي تبرز واضحة في نقطتين رئيسيتين :

النقطة الأولى : ظهور مناطق سكنية غير مزودة بالخدمات الأساسية اللازمة للحياة الطبيعية ، وكان ذلك بالطبع نتيجة إنشاء المساكن خارج حدود مخططات المدن على أراضي التقسيم الجديدة وقبل أن يتم تزويد تلك المناطق بشبكات الطرق والمرافق الأساسية كالمياه والمجاري والكهرباء والتليفون ، أو قبل أن تدرج لها المبالغ اللازمة لتنفيذ المدارس بأنواعها والأسواق التجارية والمساجد والخدمات الأخرى الأساسية ، أو قبل أن توضع في الاعتبار لتغطيتها بالخدمات الأساسية للصحة العامة كجمع القمامة أو إنشاء المستوصفات العلاجية والوقائية أو إنشاء مراكز الدفاع المدني والشرطة ، وغير ذلك من المنشآت الحيوية الضرورية للحياة الطبيعية المستقرة لمجتمع السكان (شكل ٥ - ٦) . وكان طبيعياً أن ينتج عن مثل هذا الوضع انخفاض عام في مستوى البيئة السكنية والحياة في مثل هذه المناطق وتحميل الأجهزة الحكومية أعباء إضافية في الإشراف وتقديم الخدمات الضرورية .



(شكل ٥ - ٦)

أ- الخبر - مناطق غير مخطومة



ب- الرياض - مناطق غير
مخدومة

والنقطة الثانية : استنزاف الموارد المتاحة وتحميل الأجهزة الحكومية أعباء إضافية . وكما سبق ذكره ، فقد نتج عن اعمال النمو الغير منظم خارج نطاق المخططات العامة للمدن ظهور أحياء سكنية غير مزودة بالخدمات الأساسية للحياة ، فإذا وضعنا في الاعتبار أن مثل هذه الأحياء السكنية تتصف بعدم التركيز العمراني وخلخلة المنشآت وبعد تلك الأحياء عن الكتلة العمرانية الرئيسية للمدينة لبرزت لنا مشكلة تزويد هذه الأحياء بالخدمات الأساسية والاشراف الضروري من الأجهزة الحكومية المعنية . فكثيراً ما أضطرت تلك الأجهزة إلى مد شبكات من المرافق الأساسية كالمياه والكهرباء - مثلاً - إلى تلك الأحياء ، تلك الشبكات التي تحتاج إلى أن تعبر مسافات طويلة غير مأهولة لكي تصل إلى مجتمع سكني أقل بكثير من الكثافة اللازمة للتشغيل الاقتصادي لهذه الشبكات ، وهذا ما ينتج عنه ارتفاع تكاليف التشييد والتشغيل لتلك الشبكات الاضافية كانت غير مدرجة غالباً في أي خطة من الخطط بعيدة المدى الموضوعه لتلك الأجهزة

الحكومية ، ويعتبر هذا العمل في حد ذاته استنزافاً للموارد المتاحة وتحميلاً للأجهزة الفنية والإدارية أعباء غير محسوبة أو متوقعة ، كما أنه يؤدي بدون شك إلى انخفاض في مستوى أداء الخدمات إلى تلك المناطق السكنية النائية .
ولحل مشكلة أعمال تقسيم الأراضي والاتجار والمضاربة بها في المناطق الواقعة خارج حدود مخططات المدن برزت عدة اجتهادات أهمها :

(أ) - عدم السماح بأي أعمال تقسيم للأراضي خارج حدود المخططات العامة للمدن . وهو ما يعطي علاجاً للمشكلة حيث أن عدم تقسيم الأراضي خارج المدن يعني تلقائياً عدم امكانية الإنشاء والتشييد أيضاً .

(ب) - السماح بأعمال التقسيم خارج حدود المدينة والسماح أيضاً بالبناء ، على أن يوضع على المخططات تنبيه بعدم تقيد الحكومة بتزويد تلك المناطق بأي نوع من الخدمات الأساسية أو الاشراف قبل تاريخ محدد يوضع على المخطط ، وهو التاريخ المرتبط بمخطط تمديد الخدمات الأساسية إلى تلك المناطق الجديدة . ولكن مثل هذا الحل تبرز عيوبه في أنه لا يتمشى مع أهداف الحكومة في إيجاد حياة كريمة لمجتمع السكان بتزويدهم بالخدمات الأساسية اللازمة للحياة والتي يتعارض معها السماح بإنشاء أحياء سكنية مع العلم مسبقاً بأنها لن تزود بأي خدمات أساسية. خصوصاً وأن التصرفات الفردية المطلقة لا يجب السماح لها بتشويه الصورة الحضارية لمدينة المملكة ومن ثم ضياع الجهود التي تبذل في هذا الخصوص .

(ج) - برز الحل الجذري لهذه المشكلة في قرار مجلس الوزراء عام ١٣٩٧ هـ (١٩٧٧ م) والخاص بتحديد النطاق العمراني للمدن ، حيث نص القرار على وجوب ما يلي :

١ . تحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة كما توضحه المخططات العامة لتلك المدن على أن تقسم مدة النمو العمراني إلى مراحل تتطابق مع الخطط الخمسية للدولة .

٢ . يعتمد مخطط تحديد نطاق المدينة من مجلس الوزراء بناء على توصية سمو وزير الشؤون البلدية والقروية .

ويمثل هذا القرار أول محاولة للربط بين الخطة العمرانية للمدن مع خطط التنمية الاقتصادية للمملكة ، وذلك مما ييسر أعمال التنسيق بين مشاريع الوزارات المختلفة بالمملكة . كما أنه سيحل كافة مشاكل النمو العمراني الغير منظم للمدينة ، إذ لن يسمح بأي أعمال إنشائية خارج هذا النطاق إلا إذا كانت تلك الأعمال الإنشائية في صورة مشروعات مستقلة متكاملة وعلى أن يتم ربطها بأقرب شبكة للمدينة .

المشكلة الثانية :
تهديد الطابع
والتراث التخطيطي
والمعماري المحلي :

تتميز المدن العربية الإسلامية القديمة - ومنها المدينة السعودية - بوجود طابع خاص لها يظهر في صفات مميزة نابعة من دينها وعمدة جذورها عبر تراثها وبيئتها الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية . هذا الطابع يظهر شخصية تلك المدينة ويميزها عن سواها من المدن غير العربية الإسلامية . ولا يظهر هذا الطابع فقط في مجرد طرز معمارية أو صفات إنشائية أو أنماط تخطيطية ، ولكن يظهر أيضا في نمط الحياة اليومية للسكان وتصرفاتهم الفردية والجماعية ونشاطهم الاجتماعي والاقتصادي (شكل ٥ - ٧) .

وتبرز أهمية المحافظة على الطابع والتراث المحلي والمناطق والمنشآت القديمة والتاريخية من المدن السعودية في أهمية ربط الاجيال بجذورها القديمة ليكون ذلك دافعا إلى التقدم والمحافظة على الشخصية المميزة للإنسان العربي السعودي المسلم من التلاشي . كما أن المحافظة على تلك المناطق القديمة وإحياء تراثها القديم لا يعني مجرد المحافظة على بعض المنشآت أو المباني القديمة ، ولكنه يعني المحافظة على جزء من تاريخنا العربي الإسلامي ككل . وعليه فيجب اعتبار محاولة الحفاظ على المناطق القديمة التاريخية من المدينة السعودية وكذلك إحياء التراث والطابع التخطيطي والمعماري المحلي على أنه موضوع ذو أهمية خاصة .

وقد تعرض الطابع والتراث التخطيطي والمعماري المحلي بالمدينة السعودية للكثير من الاضرار ، حيث أزيلت أحياء كاملة وهدمت مبان كانت تتميز بطابعها المعماري والإنشائي المحلي العريق وبرزت طرز وأشكال معمارية بعيدة كل البعد عن الواقع وعن التراث والبيئة المحلية . وكان ذلك نتيجة لعوامل عدة يبرز أهمها في احتياجات التنمية بالمدين ، والتصرفات الفردية والاتجاه إلى النقل والتقليد . . ومن ثم صدر في أوائل عام ١٤٠١ هـ قرار مجلس الوزراء يلزم الجهات المعنية بضرورة المحافظة على المعالم التاريخية والمدن والأحياء القديمة ، وعدم إزالتها والحرص على تفادي الإضرار بها عند التخطيط .

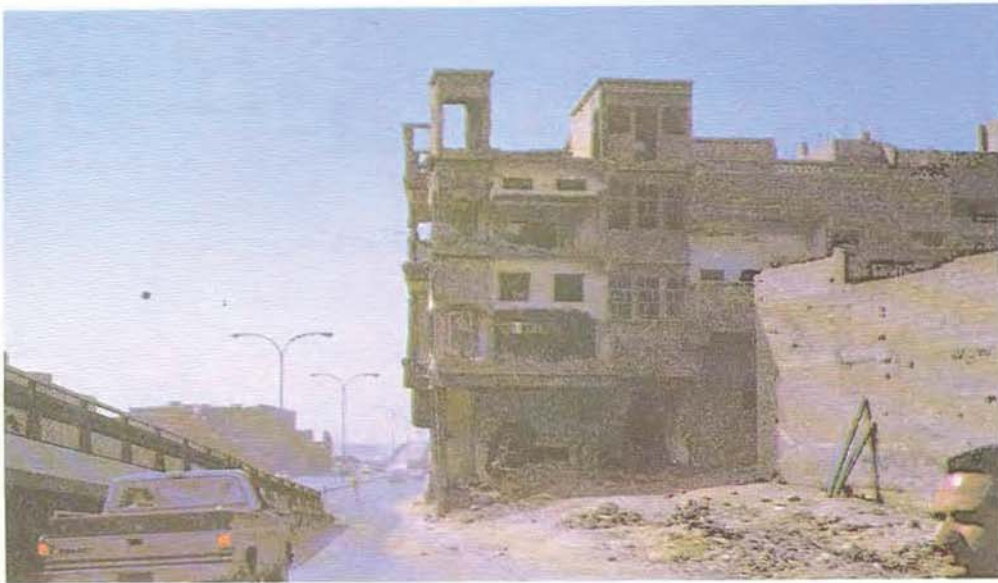


(شكل ٥ - ٧)
الرياض - التراث المحلي

احتياجات التنمية بالمدين :

مع دخول المدينة السعودية في مرحلة التقدم والازدهار الحضاري ظهرت الحاجة إلى تزويد الكتلة العمرانية القائمة بالمدينة السعودية بالاحتياجات الأساسية من مرافق عامة كشبكات الطرق والمجاري والمياه والكهرباء ، وكمشآت الخدمات الأساسية كالمدارس والأسواق التجارية والمستوصفات مثلاً ، كما ظهرت الحاجة إلى توفير البيئة الصحية الملائمة للسكان عن طريق إيجاد متنفسات للمدن في صورة فراغات حضارية وميادين فسيحة . . الخ . ولادخال هذه المرافق والخدمات داخل الكتلة العمرانية للمدينة كان لا بد من التضحية ببعض المنشآت القائمة - كثر ذلك أو قل - حسب ظروف كل منطقة ، وهو مبدأ غير مرفوض طالما أن مثل هذه الأعمال تكون في أضيق نطاق ممكن بما تستوجبه النواحي الفنية اللازمة لحسن التنفيذ والأداء . ولكن ما هو غير مقبول أن يتم الاسراف في اعمال نزع الملكية وإزالة المنشآت القائمة وتدمير النسيج العمراني للمدينة بما يذخر به من منشآت ذات قيمة معمارية وفنية وبما يذخر به من أممات تخطيطية عربية إسلامية أصيلة نابعة من البيئة والمجتمع . ومن ثم يجب الإبقاء على المباني الكافية لحياء التراث التاريخي والحضاري لتلك المناطق .

وبما هو جدير بالملاحظة أن تدمير النسيج العمراني للمدينة لا يعني مجرد الأضرار بالتكوين الطبيعي للمدينة ، ولكنه يتعدى ذلك إلى الأضرار بالهيكل الاجتماعي والترابط العائلي والأسرى والعلاقات الإنسانية التي كانت قائمة بين مجتمع السكان . أضف إلى ذلك ، أن تلك الأعمال قد أدت إلى إيجاد صورة بصرية رديئة للشوارع والممرات انعكست على الصورة الشاملة للمدينة (٥ - ٨) . كما ساهمت بشكل مباشر في تفاقم أزمة الاسكان بالمدين وفي تزايد مشاكل الطلب على الأيدي العاملة ومواد البناء ، بالإضافة إلى الارتفاع الغير طبيعي في أسعار أراضي البناء داخل المدين .



(شكل ٥ - ٨)
الرياض - تدمير النسيج العمراني
للمدينة

التصرفات الفردية :

وقد ساهمت التصرفات الفردية في تدمير جزء كبير من تراث المدينة المعماري والتخطيطي القائم . وكان يحكم تلك التصرفات النظرة المادية إلى الأمور . وعليه فقد تم إزالة العديد من المنشآت ذات القيمة المعمارية الخاصة لتفسح مكانها لعبارات سكنية شاهقة الارتفاع . كما ظهرت في الأحياء القديمة من المدينة أو على أطرافها العمارات السكنية والمنشآت الأخرى التي تتنافر مع ما هو قائم فعلا سواء من ناحية الشكل أو الحجم أو الطراز المعماري أو اللون (شكل ٥ - ٩) . ولم يقتصر الأمر على ذلك بل أضر أيضاً بالحياة الخاصة للأسر التي تعيش في تلك المساكن القديمة ذات الاحواش ، حيث أصبحت مكشوفة للناظرين من أعلى العمارات السكنية . وقد تضاعف بجانب تلك المنشآت الجديدة العديد من المنشآت الأثرية والقديمة ، بل تعدت ذلك لتطغى بأحجامها الكبيرة على المكانة التي كان يحتلها المسجد في التكوين العام القديم للمدينة العربية الإسلامية ، وهو ما يجب أن يوضع في الاعتبار عند تخطيط أو إعادة تخطيط المدينة السعودية .



(شكل ٥ - ٩)
الرياض - العمارات الحديثة تحتل
مكان المنشآت ذات الطابع المحلي
المميز .

وكما ساهمت التصرفات الفردية في تدمير جزء كبير من تراث المدينة المعماري والتخطيطي القائم ، ساهمت كذلك - وعن طريق أعمال النقل والتقليد الغير واعية وعدم وجود وعي معماري وتخطيطي - في إفساد الصورة العامة للمدينة ، فظهرت منشآت بل وأحياء «جديدة» بالمدن ، بعيدة كل البعد عن توفير الذوق الفني الرفيع وعن أن تكون بيئة سكنية مناسبة ، حيث اتصفت المنشآت بهبوط مستواها المعماري سواء من ناحية التصميم الخارجي أو الداخلي أو من ناحية المواد المستعملة ومستوى التنفيذ والتشطيب وغير ذلك من النواحي الفنية الأخرى . كما أن بعضها لم يتوفر فيه أقل الاحتياجات الصحية

المطلوب توفيرها كالاحتياجات اللازمة للتهوية والإنارة المناسبة للوحدات السكنية ، ويوجد الكثير من مثل ذلك . ولم يقتصر الإفساد على أحياء مستحدثة فقط ، ولكنه تعداها إلى أحياء قائمة تتميز بالرقى والذوق الفني الرفيع بحيث أصبح واضحاً نوع من التباين الشديد بين القصور والفيلات التي تتميز بالمستوى الرفيع من التصميم والتنفيذ واستعمال المواد الممتازة ، وبين تلك المساكن التي تتميز بالمستوى الهابط من كافة النواحي المعمارية والفنية .

ولا يعتبر موضوع المنشآت الرديئة بالأحياء الجديدة بالمدن مجرد موضوع يرتبط بالذوق العام أو الجوانب الفنية فقط ، ولكنه يتعداه إلى إهدار الثروات والموارد المتاحة في ما لا ينفع ، بل وما كان نفعه أقل بكثير من ضرره ، خصوصاً وإذا علمنا أن أغلب تلك المنشآت يتم تمويلها من الحكومة من خلال صندوق التنمية العقارية ، ذلك التمويل الذي تتحمل الدولة فيه عبئاً كبيراً إذ يمثل جزءاً لا يستهان به من المصروفات العامة . كما أنها تتحمل توفير ودعم معظم مواد البناء ، وكذلك تبذل الجهد الكبير في توفير الأيدي العاملة سواء من المواطنين السعوديين أو عن طريق استقدامها من خارج البلاد مما يمثل أعباءاً ومصاريفاً إضافية على الدولة . وكل هذه الموارد والأعباء لا يجب أن تهدر بسهولة وتضيع في منشآت هابطة القيمة فنياً ومعماريًا وصحياً ، وعاجزة عن أن تعكس الوجه الحضاري المشرق المطلوب للمملكة .

لا يعني ما سبق دعوة للتخلف وعدم الأخذ بسبل التقدم والرفاهية للسكان وعدم إعطاء المدينة السعودية الصورة الحديثة المشرقة التي تتناسب مع المكانة التي تحتلها المملكة ولكنه دعوة إلى الأخذ بالسييلين معا ألا وهما إضفاء الطابع الحضاري على المدينة مع المحافظة على الطابع والتراث المحلي من الاندثار ، وحماية المدينة من المستويات المعمارية الهابطة . ويمكن أن يتأتى ذلك عن ثلاث طرق :

المحافظة على الطابع والتراث المحلي المعماري والتخطيطي :
وحماية وجه المدينة الحديثة من المستويات المعمارية الهابطة :

الأول : المحافظة على المنشآت ذات الطابع الخاص المميز بالمدينة واعتبارها ثروة قومية يجب المحافظة عليها من الاندثار .

والثاني : إحياء الطابع الحضاري القديم للمدينة العربية السعودية الإسلامية .
والثالث : حماية وجه المدينة الحديثة من المستويات المعمارية الهابطة .

ففي المجال الأول ، يمكن أن يتم اختيار المنشآت أو حتى الأحياء التي تتميز بالطابع والتراث المحلي والمحافظة عليها من التخريب والتداعي واعتبارها مناطق محمية داخل المدن وأن تكفل لها كافة السبل لذلك ، مع ادخال الوسائل الصحية والخدمات الأساسية إلى داخل تلك الأحياء أو المنشآت ، ودون أن يشكل ذلك أي ضرر على التكوين المعماري أو التخطيطي أو الهيكل الاجتماعي القائم . ويمكن أن تقوم الجهات

المعنية بنزع ملكية تلك المناطق أو المنشآت حتى تكون لها اليد المطلقة في المحافظة عليها وتوفير كافة السبل اللازمة . وكبدل آخر يمكن أن تقوم الجهات المعنية بدفع تعويض مناسب للملاك مقابل القيود التي توضع على حرية استغلال أملاكهم بالإزالة أو التغيير لحماية تلك المناطق أو المنشآت ، وجعلها متحفاً مفتوحاً للتاريخ الحضاري والتراث المحلي للإنسان العربي السعودي المسلم ومجالاً للفخر والاعتزاز للأجيال المقبلة ووسيلة للمحافظة على نموذج لحقبة من حقب التطور التاريخي الذي مرت به المدينة شبه الجزيرة العربية . وما هو جدير بالذكر أن هناك العديد من الدول التي تأخذ بسبل المحافظة على جزء من تاريخها الحضاري ، وقد نفذت العديد من المشروعات من أجل ذلك .

أما بالنسبة للمجال الثاني ، والخاص بإحياء الطابع الحضاري والتراث القديم للمدينة العربية السعودية الإسلامية فقد بذلت الجهات المعنية بالتخطيط بالملكة العديد من الجهود الرامية إلى ذلك الهدف . وبرزت أهم تلك الجهود فيما يلي :

١ . المحافظة على الدور الرئيسي الذي يقوم به المسجد في المدينة الإسلامية . حيث تم تزويد كافة المناطق السكنية بالمساجد المحلية ، والمساجد الجامعة اللازمة والتي يمكن الوصول إليها بسهولة وسر . كما أقيمت المساجد في مواقع تضمن إبراز عنصر المسجد في التخطيط والتكوين الفراغي للمدينة ، كرمز معبر عن الدين الإسلامي وما له من مكانة كبرى في تسيير سبل الحياة اليومية للمدينة وللهيئة التي يحتلها المسجد في نفس الإنسان المسلم (شكل ٥ - ١٠) .

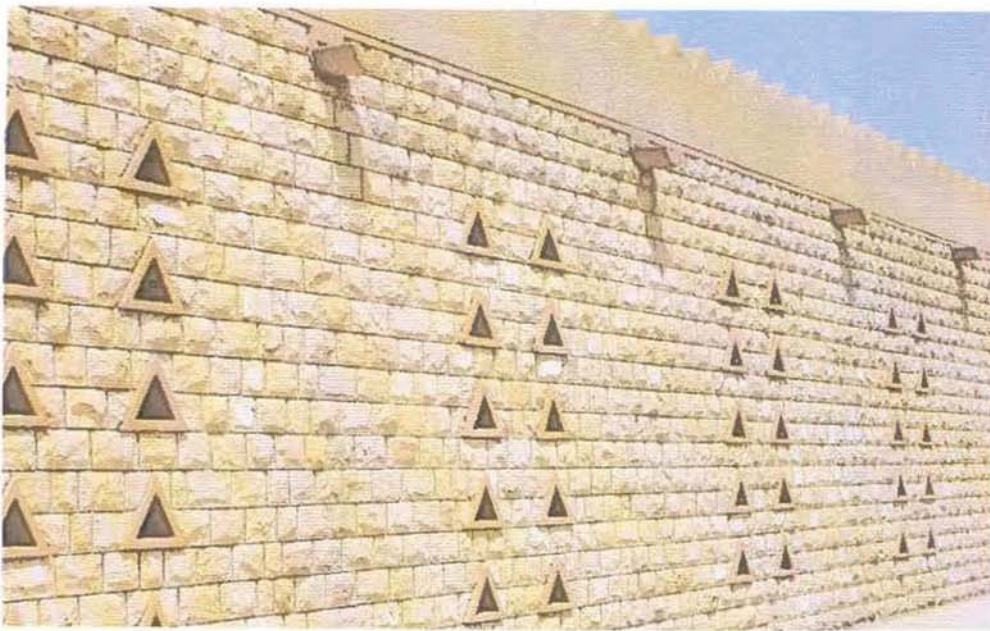


(شكل ٥ - ١٠)
الرياض - المسجد عنصر رئيسي
بالمدينة

٢ . بذل محاولات جادة وصادقة لحياء التراث المعماري القديم للمدينة السعودية عند تصميم وإنشاء المباني الحديثة . وفي هذا المجال تم الاتجاه إلى اختزال الثوابت المعمارية والوظائف التي كانت تقوم بها المنشآت القديمة ، بحيث تم توفير هذه الثوابت في المنشآت الحديثة مع إضفاء اللمسة الفنية اللازمة لإبراز الأشكال المعمارية ومواد البناء المحلية (شكل ٥ - ١١) .



(شكل ٥ - ١١)
الرياض - مبنى مجمع وزارة
الشئون البلدية والقروية



ب

وفي المجال الثالث ، وهو الخاص بحماية وجه المدينة السعودية الحديثة من المستويات
المعمارية الهابطة ، فسيكون من المهم بمكان تكريس الجهود ضد عوامل الأفساد المختلفة
التي تتعارض مع الجهود الرامية نحو إيجاد مدينة عصرية صحية ، ولأن من أبرز الأسباب
التي أدت إلى هذه المشكلة افتقاد الفرد العادي للوعي الفني والتخطيطي والمعماري مما
يستوجب هنا محاولة رفع مستوى هذا الوعي عند الأفراد ، وفي نفس الوقت حماية الموارد
المحلية المتاحة من الضياع والاستنزاف فيما لا يوجد منه جدوى حقيقية . وقد يمكن حل
هذه المشكلة في التوسع في المشروعات المتكاملة للإسكان التي تقوم بها الوزارات أو
الهيئات الحكومية أو المؤسسات الاجتماعية أو الأفراد ، حيث يمكن لهؤلاء الاستعانة
بالمختصين والخبراء لوضع التصميم والرسومات الهندسية ، فيما لهم من موارد وامكانيات
يمكنهم الاستعانة بأحدث الوسائل التكنولوجية والعلمية في تنفيذ المشروعات وسرعة
إنجازها وتزويدها بما تحتاجه من خدمات ومرافق أساسية ، وبهذا يمكن القول بأن ظهور
العديد من تلك المشروعات المميزة أمام العيان للفرد العادي سيكون - في كفه أو
جزئه - بمثابة نموذج جيد جدير بأن يحتذى حذوه بعد أن يعتاد عليه ويرى فيه قياً
جديدة كانت خافية عنه . أضف إلى ذلك فان مثل هذه المشروعات المتكاملة للإسكان
ستكون بمثابة وسيلة للمحافظة على الموارد المتاحة سواء كانت في صورة أموال أو مواد أو
أيدي عاملة أو أراضي .

في ظل قبول هذا المبدأ السابق قد تظهر أهمية قيام صندوق التنمية العقارية بدوره الكامل
المرسوم له في التعاون مع البلديات في تنفيذ مشروعات كبرى لاعادة إنشاء وتخطيط
المناطق المركزية من المدينة أو أجزاء منتقاة من الأحياء السكنية بها . ويمكن كذلك أن
يحدد دور جديد لنظام منح قطع البناء للمواطنين من ذوي الدخل المحدود ، فبدلاً من أن
يحصل المواطن على الأرض من وزارة الشؤون البلدية والقروية وعلى الأموال اللازمة من
صندوق التنمية العقارية - وأن يقوم هو بالتصميم والانشاء مع ما صاحب ذلك من
سلبيات سبق عرضها - فإنه يمكن دمج هذه الأعمال في عمل واحد ، وبحيث يُمنح ذو
الدخل المحدود مسكناً كاملاً في ظل مشروع متكامل للإسكان نتاج مساهمة كل من وزارة
الشؤون البلدية والقروية بالأرض وصندوق التنمية العقارية بالأموال ، على أن تقوم جهة
قادرة على إنشاء هذا المشروع المتكامل مثل وزارة الأشغال العامة والإسكان أو الشركة
السعودية العقارية مثلاً بالتنفيذ والإشراف والتسليم .

المشكلة الثالثة :
نقص الأدوات
الأساسية اللازمة
لانجاز التخطيط
العمراني :

عندما بدئ في أعمال التخطيط العمراني بالمملكة برزت مشكلات وعقبات في طريق الإعداد والتنفيذ ، وكان من ضمن هذه المشكلات عدم وجود الأدوات الأساسية اللازمة لذلك والتي بدونها يصعب بل ويستحيل أحيانا إعداد تخطيط عمراني بمعناه الصحيح . . . وقد برز نقص هذه الأدوات الأساسية واضحا في ثلاثة عناصر هامة هي :

(أ) - نقص الكوادر المحلية الفنية القادرة على القيام بالأعمال التخطيطية اللازمة سواء للمناطق أو للمدن أو للقرى .

(ب) - عدم توفر المعلومات الأساسية كالأحصائيات والخرائط والبيانات ، وعلى وجه الخصوص المتعلقة بالسكان أو بمدن وقرى المملكة .

(ج) - عدم وجود المعدلات التخطيطية واللوائح والقوانين التي يمكن على أساسها إعداد وتنظيم الاعمال التنفيذية للتخطيط العمراني .

أولا : نقص الكوادر اقليمية الفنية :

مع أول البدء في اعمال التخطيط العمراني بالمملكة ظهرت مشكلة عدم توفر الكوادر المحلية الفنية القادرة على القيام بالأعمال التخطيطية اللازمة سواء للمناطق أو للمدن أو للقرى بالمملكة . وحيث ان إعداد وتدريب هذه الكوادر الفنية يحتاج إلى وقت طويل بين إنشاء المعاهد والجامعات وتخرج دفعات فنية منها ، ومن ثم يبدأ تدريبها في الحياة العملية لكي تتمرس على أداء مهامها وتكتسب الخبرة العملية والمهارة لتكون قادرة على القيام بدورها على الوجه الأكمل ، فقد برزت أهمية تعويض هذا النقص بالاستعانة بالخبرة من خارج حدود المملكة مرحليا إلى حين إعداد الكوادر المحلية . ومن الجدير بالذكر أن المملكة ما زالت - وعلى الرغم من الجهود الكبرى التي بذلت وتبذل في سبيل إعداد الكوادر الفنية - تعتمد بشكل كبير على الخبرة الأجنبية ، ولا يرجع ذلك إلى تقصير في الجهود المبذولة في إعداد الفني السعودي في مجال التخطيط والعمارة ، ولكن يرجع بشكل كبير إلى الطفرة والانطلاقة الحضارية التي تشهدها البلاد في كافة المجالات والتي تنعكس بشكل رئيسي في تزايد اعمال التخطيط والعمارة بالمدن والقرى ، وهو ما يعني بالتالي تزايد الطلب على الخبرات الفنية والتي لا تستطيع الوسائل المحلية توفيرها . كما أن بعض الاعمال تحتاج إلى خبرات وتخصصات دقيقة ومميزة لا تتوفر كثيراً لمعظم دول العالم والتي تكاد تكون حكراً على بعض دول أوروبا وأمريكا .

ويهدف توفير الخبرات الفنية المحلية اللازمة ، فقد انشئت الاقسام المتخصصة في جامعات المملكة سواء بجامعة الرياض أو جامعة الملك عبد العزيز بجدة ، أو جامعة البترول والمعادن بالظهران ، كما تم أخيراً إنشاء كلية متخصصة في العمارة والتخطيط في إطار جامعة الملك فيصل بالمنطقة الشرقية . وتم كذلك إرسال البعثات إلى الدول المتقدمة في مجالات التخطيط والعمارة سواء للحصول على الدرجات العلمية أو لحضور الدورات

التدريبية المتخصصة . وحيث أن الاعمال الفنية تستلزم وجود فريق متكامل من المهندسين والمساعدين الفنيين في المجالات المختلفة ، فقد انشئت معاهد لإعداد المساعدين الفنيين في كل من الرياض والأحساء وأبها .
وقد سار توفير الخبرات الفنية المحلية في خط مواز من استقدام الخبرات الفنية من الدول الأخرى ، وقد أخذ ذلك عدة صور وأشكال مثل :

(أ) - التعاقد الشخصي وهو أساسا من البلدان العربية والإسلامية ، حيث يتم التعاقد مع المهندسين وغيرهم من الفنيين للعمل في كافة المجالات التي يحتاجها العمل اليومي في المجالين التصميمي والتنفيذي . وقد وجهت هذه الخبرات للعمل في البلديات وفروعها وإدارات التخطيط بالمناطق المختلفة بالمملكة .

(ب) - التعاقد مع شركات عالمية للقيام بالاعمال الكبرى التي تحتاج إلى خبرات وتخصصات متقدمة ، حيث تركزت أعمالهم على إعداد مخططات المدن الرئيسية والمناطق بالمملكة . وقد مر التعاقد مع الشركات العالمية بمرحلتين متميزتين . . في المرحلة الأولى كان يتم التعاقد مع الشركة بحيث تقوم الشركة بصفقتها المستقلة بإعداد المخططات والدراسات في صورة عمل محدد تنجزه بأجهزتها الفنية سواء داخل أو خارج المملكة ، وكثيراً ما كانت تتم هذه الأعمال بمعزل عن الكوادر السعودية ، وبالتالي فإن مثل هذا النظام كان لا يضمن استمرارية العمل ، ولا يعمل على تدريب الكفاءات المحلية تمهيداً لاحتلالها مستقبلاً محل الخبرات المستوردة . أضف إلى ذلك فإنه كان لا يساعد على تأسيس إدارات فنية محلية مجهزة التجهيز اللازم لاداء الأعمال الفنية المختلفة . . ولكن وفي المرحلة الثانية ، تم تدارك تلك السلبيات بحيث أصبح من ضمن أهداف إعداد المخططات التنفيذية للمدن الرئيسية بالمملكة ، تأسيس وتجهيز إدارات محلية فنية وتدريبها على القيام بكافة الأعمال التخطيطية والإدارية ، تمهيداً لقيامها باداء تلك الأعمال مستقبلاً دون الحاجة إلى الاستعانة بدرجة كبيرة بالخبرات الأجنبية المتخصصة ، وفي هذه المرحلة فإن الشركة الاستشارية لا تعمل بصورة مستقلة عن باقي الأجهزة الحكومية ولكنها تعمل كفريق عمل داخل إدارة تخطيط المدينة أو المنطقة .

(ج) - الاستعانة بالخبراء ، وكان الهدف من الاستعانة بالخبراء المتخصصين توفير الاشراف والرقابة من جهة الحكومة على أعمال الشركات الاستشارية القائمة على إعداد المخططات التنفيذية للمدن هذا من ناحية ، ومن ناحية

ثانية إعداد الدراسات والقيام بالأعمال الفنية العالية التي تحتاجها وزارة الشؤون البلدية والقروية من خلال إدارتها المركزية المختلفة . وفي هذا المجال تم التعاقد الشخصي مع بعض الخبراء المتخصصين ، وقام تعاون وثيق مع هيئة الأمم المتحدة . حيث برز مشروع هيئة الأمم المتحدة للتخطيط العمراني بالتعاون مع وزارة الشؤون البلدية والقروية .

ثانيا : عدم توفر المعلومات الأساسية :

وحيث أنه لا يمكن إعداد أي مخططات سواء للمدن أو للقرى أو للمناطق بدون توفر المعلومات الأساسية كالأحصائيات والخرائط والبيانات المختلفة ، وعلى وجه الخصوص تلك المرتبطة بتحديد الهيكل الاجتماعي أو السكاني أو الاقتصادي أو العمراني ، فقد برزت مشكلة عدم توفر تلك المعلومات الأساسية عقبه كبرى أمام إعداد المخططات وساعد على تفاقمها إتساع رقعة المملكة وتباين خصائص مناطقها المختلفة .

ففي مجال البيانات الاحصائية ، كان عدم توفر تعداد شامل للسكان يمثل مشكلة كبرى أمام حساب أحجام التجمعات السكنية وحساب معدلات نموها وتحليل أسبابه ومصادره . وكذلك تحديد أنواع الخدمات المختلفة وأحجامها وعددها ، بالإضافة إلى عدم المقدرة على حساب القوى العاملة وتحديد حجم التوظيف وأوجه الانفاق مثلا . وفي أول الأمر اعتمد تحديد هذه البيانات الاحصائية على التقدير الشخصي في صورة تقديرات عشوائية غير مبنية على أسس علمية مدروسة كسؤال الأهالي عن ظنهم في عدد سكان مدينتهم أو قريتهم ، أو تقدير هذا العدد بعد زيارة ميدانية مثلا . بعد ذلك تم الاعتماد على دراسات إحصائية بالعينة مدروسة على أسس علمية سليمة بحيث تبلغ قيمة العينة حوالي ٥ ٪ من تقدير عدد السكان بمحل الدراسة . وبالطبع فقد كانت تلك الأرقام أصح من التقديرات العشوائية السابقة إلا أنه لا يمكن الادعاء بأنها كانت صحيحة ١٠٠ ٪ لأنها مجرد عينة عشوائية من السكان تتفاوت دقة بياناتها النهائية على مدى التوفيق في اختيارها .

ويظهر نتائج أول تعداد رسمي شامل لسكان المملكة الذي عمل عام ١٣٩٤ هـ (١٩٧٤) تم حل جزء كبير من مشكلة نقص البيانات الاحصائية حيث أمكن الحصول على بيانات سكانية شاملة عن المملكة ، طبق في جمعها وتحليلها وإظهارها أحدث الوسائل العلمية والفنية . ولكن ما زال الحصول على توقعات السكان المستقبلية - مثلا - يمثل مشكلة أساسية لأن بيانا إحصائياً واحداً لا يعطي إمكانية حساب تلك التوقعات .

ومما يسرّ توفير البيانات الإحصائية المختلفة المتعلقة بكافة قطاعات النشاط بالمملكة النشرات الدورية التي تصدرها مصلحة الإحصاءات العامة وكذلك النشرات المتخصصة

التي تصدر عن الوزارات والهيئات الحكومية الأخرى ، إلا أنه يلزم الإشارة إلى أن أغلب تلك البيانات الإحصائية لم تجمع أساساً لاستعمالها في أغراض التخطيط العمراني ، مما يستلزم القيام ببعض الدراسات الميدانية الخاصة بالأعمال الإحصائية والتحليلات الإضافية لاستكمال البيانات أو لتكييفها بالشكل الذي يتلاءم واحتياجات التخطيط العمراني .

وفي مجال الخرائط المساحية أو الجوية - وهي التي لا يمكن إعداد أي مخططات للمدن أو للقرى أو للمناطق بدونها - فقد شكل عدم توفر تلك الخرائط عقبة أساسية أمام أعمال التخطيط العمراني . وفي أول الأمر اعتمد إعداد المخططات على خرائط المساحة الأرضية ، وقد كان إعدادها يستوجب مجهوداً كبيراً ويضيع الكثير من الوقت ويفتقد إلى الدقة المطلوبة . وقد ساعدت الصور الجوية التي أعدت أساساً لأعمال التنقيب عن الثروات الطبيعية من معادن وبتروول ، أو شق بعض الشرايين الحيوية على مستوى المملكة ، على توفير مادة أساسية تصلح للاستفادة منها في أعمال التخطيط العمراني ، إلا أن مثل هذه الصور الجوية كانت محدودة للغاية ولا تغطي سوى جزء يسير من مناطق التنمية العمرانية للمملكة . وقد أعد بعد ذلك تصوير جوي للمدن الرئيسية ولبعض المناطق المختارة بالمملكة لاستخدامه في أعمال التخطيط العمراني ، وقد تم تجديد هذه المخططات الجوية أكثر من مرة ، كان آخرها عام ١٣٩٧ هـ (١٩٧٧ م) . كما يجري حالياً إعداد خرائط جوية حديثة لمدن وقرى ومناطق المملكة طبقاً للاحتياجات المتزايدة لأعمال التخطيط العمراني بالمملكة .

ويشير الكلام السابق إلى الأهمية الكبرى التي تحتلها المعلومات الأساسية لإعداد المخططات العمرانية ، وهو ما يثير موضوع أهمية المحافظة عليها من الضياع أو النسيان ، وكذلك أهمية وضعها في صورة مغطية موحدة لكافة مدن ومناطق المملكة بحيث يسهل بشكل كامل تجميعها أو تبادلها ، كما يثير أيضاً أهمية تبادل المعلومات بين القطاعات الحكومية المختلفة . وفي هذا المجال فقد تبنت وزارة الشؤون البلدية والقروية فكرة إنشاء مركز البيانات التخطيطية ليخدم بشكل مباشر أعمال التخطيط العمراني ويتبادل كافة البيانات المتعلقة بالمملكة مع الوزارات والهيئات الحكومية الأخرى من خلال نظام الكتروني متقدم يخزن المعلومات والخرائط والصور والبيانات المختلفة .

ثالثاً : عدم توفر اللوائح والقوانين والمعدلات التخطيطية :

وقد برزت هذه المشكلة من منطلق أنه لا يمكن أن تكون هناك عملية تخطيط بدون توفر اللوائح والقوانين والمعدلات التي تنظم وتحكم إعداده وتنفيذه وإدارته . وفي مجال اللوائح المنظمة فقد وضعت وزارة الشؤون البلدية والقروية اللوائح والنظم التي تحكم أوجه النشاط الأساسي للوزارة ، كأعمال تقسيم الأراضي ووضع وإنشاء الأسواق والمسالخ ..

الخ ، إلا انه لا يوجد هناك قانون شامل ينظم أعمال التخطيط العمراني والعمارة . وقد وضعت وزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة في وكالة تخطيط المدن مسودة مشروع لقانون التخطيط العمراني وبحيث يمكن ، بعد بلورتها ومراجعتها ومن ثم اصدار هذا القانون ، أن يكون الدعامة الرئيسية في إعداد وتنظيم وتنفيذ وإدارة المخططات العمرانية المختلفة .

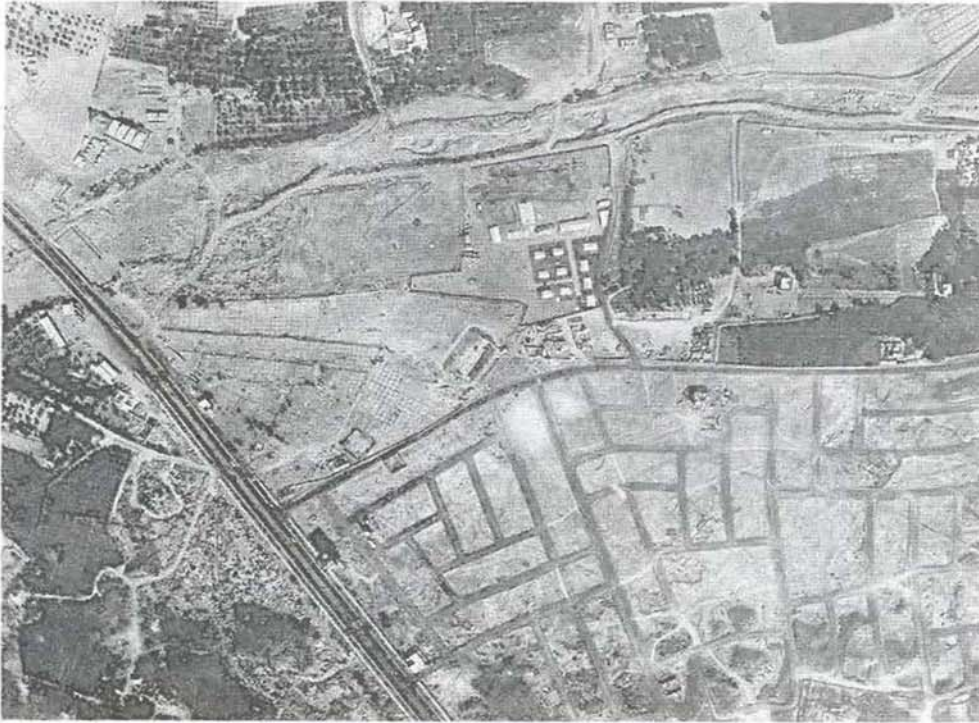
وفي مجال المعدلات التخطيطية ، فقد برزت مشكلة عدم توفر أي معدلات منبثقة عن الواقع المحلي تصلح لتكون أساساً لأعمال التخطيط العمراني . وفي أول الأمر اعتمد تحديد المعدلات التخطيطية على الحدس والتقدير الشخصي والخبرة المحدودة للفرد ، وكثيراً ما كانت تلك المعدلات بعيدة عن الواقع بل ومتضاربة في بعض الأحيان . ومع بداية فترة إعداد المخططات العامة للمدن بواسطة الشركات الاستشارية ، قام كل استشاري بتحديد معدلاته التخطيطية التي سيقوم على أساسها بإعداد المخططات ، وعلى الرغم من أن تلك المعدلات كانت نسبياً أصح من سابقتها إلا أنها كانت تحتوي على الكثير من أوجه القصور والنقص ، حيث أن كل استشاري قد استعمل «معدلاته» الخاصة به والناבעة عن اعتقاده الخاص أو بيئته الغربية . وكثيراً ما كانت تلك المعدلات بعيدة عن مقابلة احتياجات السكان وفهم للواقع والبيئة المحلية بما تحويه من خصائص اجتماعية واقتصادية وعمرانية مميزة . فقد لوحظ عند تحديد المعدلات الخاصة بالحد الأقصى لخدمة المساجد داخل المدن أن حدد بعض الاستشاريين ذلك المدى بالنطاق الذي يمكن أن يبلغه صوت المؤذن باستعمال مكبر الصوت !! وهو بالطبع شيء لا يمكن عملياً حسابه أو تقديره لأنه يعتمد على أمور معنوية ، كما أنه يعني عدم فهم لوظيفة المسجد في المجتمع والمدينة الإسلامية ، وعدم المام بأبسط قواعد العبادات في الدين الإسلامي . وفي حالات أخرى حدد الاستشاري نسباً مبالغاً فيها بالنسبة للتعليم الثانوي للبنات ولم يضع في الاعتبار العوامل الاجتماعية أو الاقتصادية أو البيئية المحلية السائدة . وعند تحديد الكثافات السكانية للمدن اعتمد الاستشاري على تحديد رقم واحد للكثافة بدون التفريق بين المدن الكبرى والمدن الصغرى أو بين المدن الواقعة في أرض صحراوية منبسطة والمدن المحصورة داخل الأراضي الزراعية المنتجة . وهذا على سبيل المثال لا الحصر .

وفي ظل الحاجة الماسة إلى ذلك ، تم وضع مقترحات للمعدلات التخطيطية لبعض الخدمات الرئيسية بالمدن الكبرى والمدن الصغرى والقرى . . وقد اعتمد في تحديد تلك المعدلات على الواقع المحلي وامكانيات التنفيذ والتطبيق وخطط المملكة الخمسية والمخطط التفصيلية للقطاعات الحكومية الأخرى . ومن المعلوم أنه لا يوجد معدل صالح لكل زمان ، ولذلك فقد اعتمد عند تحديد هذه المعدلات - وهي الأولى من نوعها بالمملكة - بأنها للتطبيق خلال الخمس سنوات التالية ، على أن يتم مراجعتها وتصحيحها طبقاً لخبرات التطبيق ومن واقع الجديد من المتغيرات الطارئة .

المشكلة الرابعة :
توفير الخدمات
 والمرافق العامة
بالمدين :

كان تزويد المدينة بخدماتها ومرافقها الأساسية من أبرز المشاكل التي واجهتها الهيئات القائمة على التخطيط والمرافق والاسكان بالمملكة . ففي ظل ضغوط عديدة من تزايد احتياجات التنمية بالمدين والنمو السريع الذي تتعرض له بالإضافة إلى عوامل الوقت ونقص البيانات والكوادر الفنية كان على هذه الهيئات واجب القيام بعملها وتوفير كافة الخدمات والمرافق للمدين ، وبالطبع فقد برزت في مجالات التطبيق العملي مشاكل عديدة أمكن التغلب على بعضها ، وتم الاستفادة من البعض الآخر لدفع عجلة تنمية المدينة إلى الأمام .

وكان للنمو السريع والعشوائي وخلخلة المدينة – والذي سبق عرضه – دوره الكبير في تزايد حدة مشكلة توفير الخدمات والمرافق الأساسية للمدين ، إذ كان من الصعب بمكان التنبؤ مسبقاً باتجاهات النمو العمراني وحجمه وكثافته ، بحيث يمكن أن يوضع في الحسبان عند وضع برامج الخدمات والمرافق تحديد أحجام وأنواع المشروعات اللازمة للنمو الجديد للمدينة ، ويمكن القول بأن اتجاهات النمو العمراني للمدينة كانت تسير في طريق لا تتماشى معه اتجاهات تنفيذ وإنشاء مشاريع الخدمات والمرافق العامة بالمدين . كل ذلك أدى إلى ظهور أحياء سكنية جديدة تفتقر إلى الحد الأدنى اللازم من الخدمات والمرافق ، كما أنه يمثل أيضاً ضياعاً للموارد والمجهود والوقت المبذولين (شكل ٥ - ١٣) .



(شكل ٥ - ١٣)

أ- للمدينة المنورة - مناطق غير
مأهولة مزودة بالمرافق .



ب- الخبر - مناطق مأهولة غير مزودة بالمرافق الضرورية .

ومن ضمن الأسباب التي أدت إلى إبراز مشكلة تنفيذ شبكات المرافق العامة داخل المدن أو تنفيذ بعض الشبكات - بضغط تحمل ثقل كثيراً عن ظروف الوضع الراهن أو المستقبل القريب - نقص البيانات الأساسية التي يمكن على أساسها تصميم الشبكة . فقد كان لنقص البيانات السكانية التفصيلية بالمدينة سبيء الأثر على تصميم الشبكات حيث اعتمد هذا التصميم على تقديرات عشوائية وافترضية لأعداد السكان وكثافتهم السكانية ، وكثيراً ما ظهر فيما بعد أن هذه التقديرات قد جانبها التوفيق وأن الواقع يفوق كثيراً تلك التقديرات ، مما استوجب ضرورة إعادة الدراسة أو ظهور الحاجة إلى تنفيذ شبكة مساعدة مثلاً . وفي نفس هذا المجال كان للنمو الغير محكم للمدن دوره أيضاً في تفاقم حدة مشاكل المرافق العامة داخلها ، وعلى الأخص في تلك المناطق التي تم إنشاء الشبكات فيها وتعرضت بشكل كبير للاستثناءات في الارتفاعات أو في درجة اشغال الأرض مما أوجد ضغوطاً كبرى على تلك الشبكات المنفذة وعجل بظهور مشكلة المرافق العامة داخل المدينة .

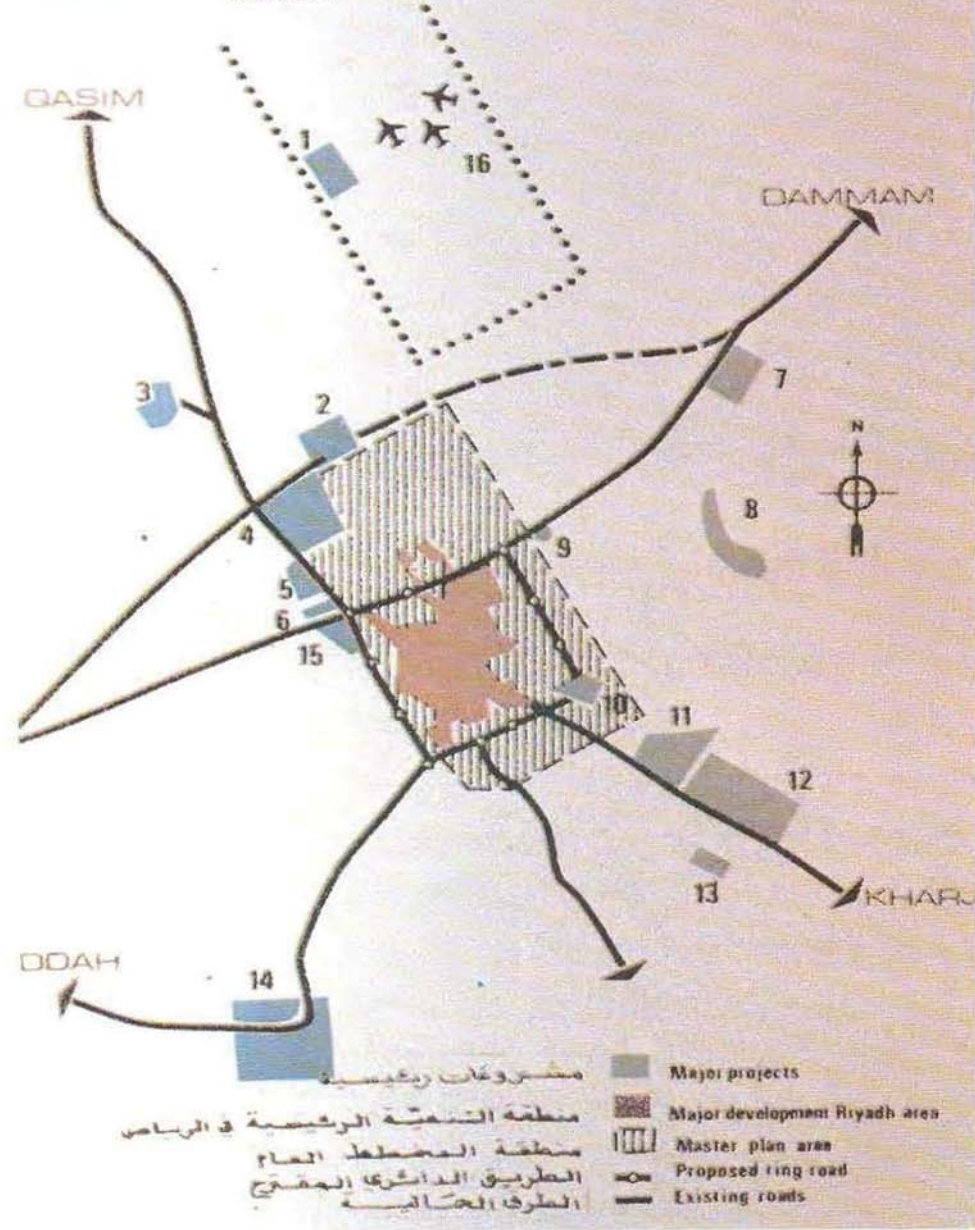
وكان لبطء تنفيذ نزع الملكية في بعض الأحيان دور كبير في تأخير تنفيذ شبكات المرافق وتزويد الأحياء بالخدمات الأساسية ، إذ كان يستلزم أولاً اعتماد ميزانية نزع الملكية للمسارات أو المواقع المطلوبة وبعد إتمام تنفيذ إجراءات نزع الملكية يتم بعد ذلك في ميزانية تالية اعتماد ميزانية تنفيذ المشروع مما كان يحتاج إلى وقت وإجراءات طويلة وبالتالي يتعطل التنفيذ ، بل وتزايد مصاريف إنشاء المشروع نتيجة لتزايد التكلفة مع مرور الوقت ، أو للارتفاع الكبير في أسعار الأراضي لسبب أو لآخر ، مما كان له الأثر السيء على بعض المشروعات بل وأحياناً أدى إلى عدم إنجازها كمشروعات الطرق أو الحدائق على سبيل المثال .

وكان لتضارب تنفيذ مشروعات المرافق داخل المدن وعدم التنسيق بينها أثره السيء على سرعة الانجاز وكفاءته ، حيث يؤدي إلى تعطيل بعض المصالح وعدم سرعة الاستفادة من هذه الشبكات . . وكثيراً ما أدى تنفيذ بعض الشبكات الجديدة إلى إفساد شبكات أخرى قائمة وما ينتج عن ذلك من أضرار مالية وازعاج للمواطنين بالاضافة إلى عدم المقدرة على الوفاء بالتزامات الخطط الموضوعية .

وقد بذلت الجهود للتغلب على السلبيات والعقبات السابق ذكرها ، وكانت بعض هذه الجهود تتصف بعدم الشمولية ، إذ كانت مجرد إيجاد حل مؤقت لمشكلة عرضت في موقع محدد ، ولكن بجانب ذلك كانت هناك أفكار أخرى مطروحة لوضع الحلول الجذرية والشاملة لتلك المشكلات ، ومن أبرز تلك الجهود ظهور أهمية دور التنسيق بين المشروعات المختلفة على مستوى المدن ، بحيث انشئت إدارة خاصة بالتنسيق في وزارة الشؤون البلدية والقروية - كجزء من إدارات وكالة الوزارة لتخطيط المدن - تقوم بأعمال التنسيق بين المشروعات المختلفة ، وتدفع للأمام أعمال تغطية المدينة بالخدمات والمرافق الأساسية طبقاً لخطط خمسية موضوعة للمدينة ومرتبطة بالخطط الخمسية للوزارات والهيئات الأخرى في النطاق الأكبر للخطة الخمسية للمملكة ، وهذا بالطبع يعتمد بشكل رئيسي على توفر مخطط يحدد نطاق المدينة موزعاً على مراحل خمسية تتماشى في توقيتها مع مراحل الخطط الخمسية للمملكة .

وسيعمل كذلك التوسع في تنفيذ المشروعات المتكاملة للاسكان أو مشروعات الاسكان الواقعة في إطار مشروعات كبرى - سواء انتاجية أو خدمات - على توفير مواقع سكنية تتميز بتكاملها من كافة الوجوه ، بحيث تتوفر فيها المساكن ومنشآت الخدمة العامة وشبكات الطرق والمنافع العامة . وحيث أن هذه المشروعات سيتم اقامتها بصورة متكاملة ومرة واحدة فإن ذلك يعني ضمان تنفيذ كامل المشروع بمكوناته المختلفة ، وضمان عدم بدء تشغيله قبل استكمال كافة نواحيه . ومثل هذه المشروعات المتكاملة ستكون وسيلة لتخفيف العبء الواقع على أجهزة التنسيق والأجهزة الأخرى القائمة على تنفيذ شبكات المرافق العامة والخدمات (شكل ٥ - ١٤) .

- | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1 - مجتمع المطار | 1 Airport community | 9 - المقر الرئيسي للحرس الوطني | 9 National guard HQ |
| 2 - الجامعة الإسلامية | 2 Islamic University | 10 - مصنع الإسمنت | 10 Quarry cement factory |
| 3 - الدرعية | 3 Al Dar'iyah | 11 - مشروع الإسكان | 11 Housing project |
| 4 - جامعة الرياض | 4 University of Riyadh | 12 - المنطقة الصناعية | 12 Industrial area |
| 5 - الحي الدبلوماسي | 5 Diplomatic quarters | 13 - مصفاة النفط | 13 Oil refinery |
| 6 - المنطقة الحكومية | 6 Government area | 14 - حديقة ديوان | 14 Dirab park |
| 7 - مركز تدريب الحرس الوطني | 7 General security training centre | 15 - المدينة الرياضية | 15 Sports' city |
| 8 - معسكر تدريب الحرس الوطني | 8 National guard camp at Khushmaliab | 16 - مطار الرياض الدولي الجديد | 16 New Riyadh international airport |



(شكل ٥ - ١٤)
 الرياض - مواقع بعض
 المشروعات الكبرى

مدينة الرياض كنموذج للمدينة السعودية

- * موقع المدينة ...
- * أهمية المدينة ...
- * التطور التاريخي للمدينة ...
- * الهيكل العام لمدينة الرياض ...
- * شبكة الطرق ...
- * الأنشطة الادارية والحكومية ...
- * الاستعمال التجاري ...
- * المساجد بمدينة الرياض ...
- * الاستعمال السكني ...
- * السكان ...
- * الكثافات السكانية ...
- * أسعار الأراضي ...
- * المخطط الرئيسي لمدينة الرياض ...
- * نطاق مدينة الرياض ...

مدينة الرياض كنموذج للمدينة السعودية

موقع المدينة :

تقع مدينة الرياض في قلب شبه الجزيرة العربية بالمنطقة الوسطى من المملكة ، وتبعد عن ساحل البحر الأحمر حوالي ١٠٠٠ كم وعن الخليج العربي حوالي ٣٠٠ كم . وترتفع عن سطح البحر بحوالي ٦٦٤ متراً . وتقع الرياض على هضبة رسوبية منبسطة ولكن لا يوجد بسطحها مرتفعات أو منخفضات مميزة . ويحد الهضبة من الشمال الغربي ومن الجنوب الغربي والغرب مجموعة من الوديان التي تتفاوت في عمقها وعرضها وأهمها وادي حنيفة ووادي العيسان ، أما من الشرق فتتحد الأراض تدريجياً وبشكل منبسط حتى تصل بعد حوالي ١٠ كم إلى التلال الرملية الصغيرة المكونة لحزام الدهناء الرمي .

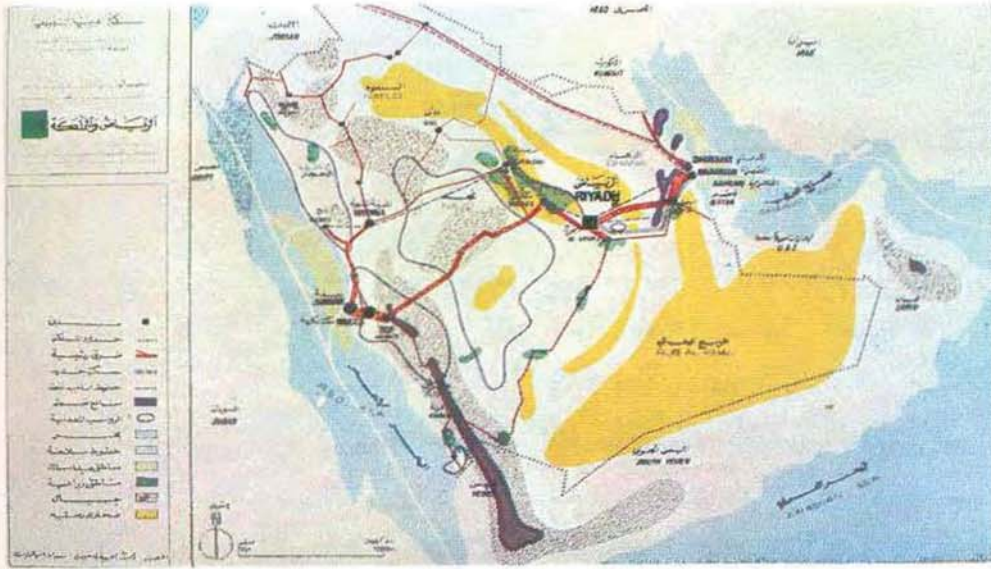
ويتميز جو الرياض بأنه عموماً حار جاف ، ولكن تتباين فيه درجات الحرارة بين الشتاء والصيف حيث تصل الدرجة القصوى في بعض الأحيان إلى ٥ درجات في فصل الشتاء وإلى ٤٥ درجة في فصل الصيف ، كما أن هناك تفاوتاً كبيراً بين درجات الحرارة في الليل والنهار ، ويعتبر المطر فيها قليلاً بالنسبة لباقي مناطق المملكة . . وتتراوح الرياح السائدة بين جنوبية / شرقية وشمالية شرقية ، وعندما تهب الرياح فانها تثير الأتربة وذلك بسبب موقع مدينة الرياض وسط منطقة صحراوية . . كما تواجه المنطقة نقص المياه اللازمة لمدينة كبرى كالرياض .

ويقع في الشمال الغربي من مدينة الرياض الأراضي الزراعية الموجودة بالدريعية والقرى الأخرى الصغرى الواقعة عندها ، وقد تلاشت تقريباً الأراضي الزراعية وأراضي النخيل التي كانت موجودة قديماً بالمدينة أمام زحف النمو العمراني .

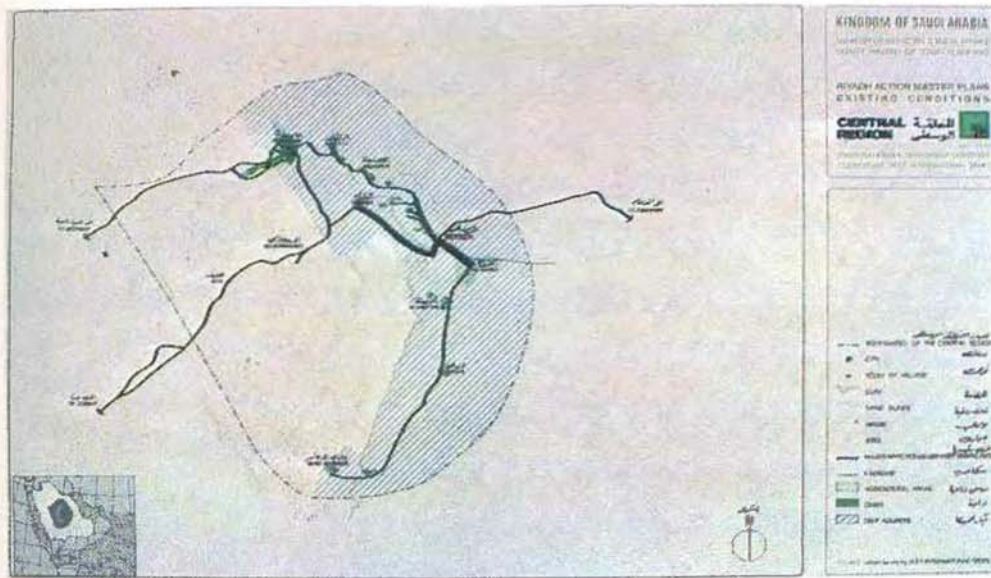
أهمية المدينة :

تستمد الرياض أهميتها من كونها عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتعتبر أحد المراكز الإدارية والعسكرية والثقافية والصناعية الرئيسية بالمملكة . . ويساعد موقع الرياض على إعطائها أهمية خاصة كنقطة تلاقٍ لوسائل النقل الجوية والبرية وسواء على المستوى المحلي أو الدولي . ويمتد النفوذ العام لمدينة الرياض لكي يشمل كامل أنحاء المملكة ، إلا أن

تأثيرها المباشر يمتد لما يزيد عن ١٠٠ كم حيث تعتمد المواقع السكنية الواقعة في هذا النطاق سواء مدن أو قرى على الاستفادة من الخدمات الأساسية الموجودة بالمدينة . ومما يزيد من أهمية مدينة الرياض وجود مدينة الدرعية في ضواحيها والتي كانت عاصمة الدولة السعودية الأولى (شكل ٦ - ١) و (شكل ٦ - ٢) .



(شكل ٦ - ١)
الرياض والمملكة



(شكل ٦ - ٢)
المنطقة الوسطى من المملكة

أبرز التاريخ المعاصر مدينة الرياض كعاصمة للمملكة العربية السعودية كثمرة لتوحيد المملكة . ولكن يرجع الموقع الذي تشغله الرياض اليوم إلى ما قبل ظهور الإسلام حيث

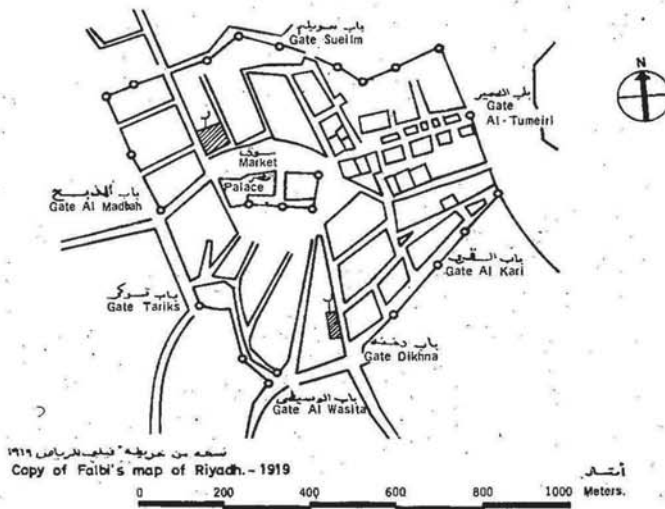
التطور التاريخي
للمدينة^(١) :

(١) لمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع إلى الفصل الثاني من هذا الكتاب .

كان يقع في هذه النواحي قديماً مدينة «حجر»^(١) حاضرة اليمامة ، وقد بدأ أول ظهور لاسم الرياض في القرن الثالث عشر الهجري . إن أقدم المنشآت القائمة بها اليوم هو « المصمك » الذي بني عام ١٢٨٢هـ (١٨٦٥ م) والذي - ونجاح الملك عبد العزيز في فتحه - كان بمثابة اللبنة الأولى في صرح إنشاء المملكة العربية السعودية .

وبعد استيلاء الملك عبد العزيز على الرياض - وفي عام ١٣٢٠هـ (١٩٠٢ م) - شرع في إحاطتها بسور من الطوب اللبن لحمايتها من الأعداء وقد استغرق بناؤه ٤٠ يوماً (شكل ٦ - ٣) . وكان يوجد في هذا السور خمسة أبواب هي ، الباب الشرقي باب « الثميري » نسبة إلى رجل من أهل حريملاء قتل عند هذا الباب في عهد قيام الدولة السعودية في دورها الأول ، الباب الشمالي باب « آل سويلم » وهو منسوب إلى أسرة معروفة كانت تسكن عند هذا الباب ، الباب الجنوبي باب « دخنة » نسبة إلى بئر كان في ذلك المكان ، الباب الغربي باب « المذبح » نسبة إلى أن الجزارين كانوا يذبحون الإبل والبقر والغنم خارجه وينقلون ذبائحهم إلى داخل المدينة عن طريقه . ثم الباب الجنوبي الغربي باب « الشميسي » وهو منسوب إلى محلة من المحلات كانت قائمة عنده خارج المدينة . . وقد تركت أسماء هذه الأبواب بصماتها بارزة على أسماء بعض شوارع وميادين وأحياء الرياض الحديثة حيث نجد شوارع الثميري وآل سويلم والشميسي القديم والشميسي الجديد ، كما نجد ميدان دخنة ، وذلك في المواقع التي كانت عندها هذه الأبواب قديماً .

الرياض في سنة ١٩١٩م
RIYADH IN 1919 A.D.



(شكل ٦ - ٣)
الرياض عام ١٣٣٧هـ (١٩١٩م)

(٢) حمد الجاسر: مدينة الرياض عبر أطوار التاريخ ص ١٢٤ ، ١٣٨٦هـ (١٩٦٦م) .

وفي منتصف القرن الثالث عشر الهجري توسعت مدينة الرياض خارج أسوارها وتزايد عدد سكانها ، فانثى في أول الأمر قصر المربع في شمال المدينة حيث كان مقراً وسكناً للملك عبد العزيز وما زال هذا القصر قائماً إلى يومنا هذا بجي المربع والذي سمي باسم القصر . . أما المهالك فقد سكنوا بالجهة الشرقية من المدينة والتي تعرف اليوم باسم « الحلة » . وفي الشمال الشرقي للمدينة سكن أهل « القصيم » حيث تسمى المنطقة اليوم « حلة القصمان » .

وبعد أن فقد سور المدينة أهمية ودواعي وجوده تمت إزالته في عام ١٣٧٠هـ (١٩٥٠ م) . وقد توسعت مدينة الرياض إلى الغرب ثم إلى الشرق وأخيراً إلى الشمال خصوصاً بعد أن تم إنشاء المطار والطريق الموصل إليه والذي أصبح محور نمو عمراني نشط يوجه امتداد المدينة (شكل ٦ - ٤) .



(شكل ٦ - ٤)
التطور التاريخي لمدينة الرياض

يتميز الهيكل العام لاستعمالات الأراضي لمدينة الرياض (جدول ٦ - ١) بوجود نوع من التجمعات المتميزة لاستعمالات الأراضي ، فنجد أن الاستعمال الصناعي يتمركز في الجزء الجنوبي الشرقي للمدينة والاستعمال الحكومي يتمركز على محور شمالي / جنوبي رئيسي وعلى محور شرقي / غربي . وتتمركز الأنشطة التجارية والاقتصادية الرئيسية في المنطقة المركزية للمدينة ، وإن كان يوجد تمركز ثانوي تجاري آخر في شمال شرق المدينة بجي

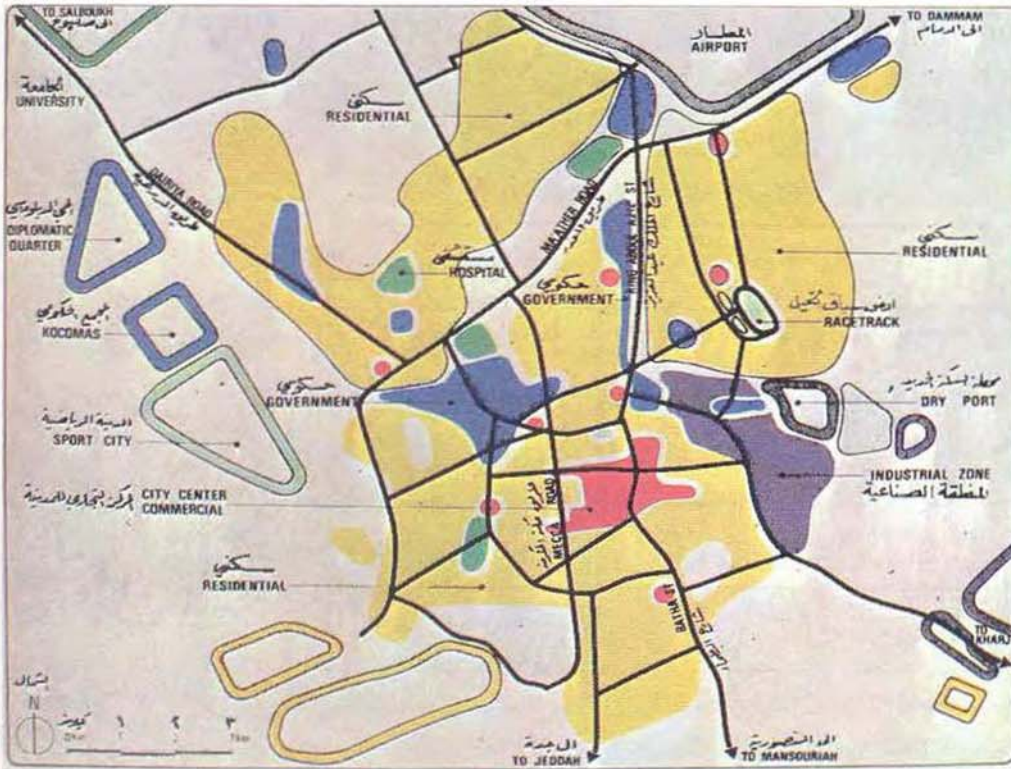
الهيكل العام لمدينة الرياض: (٣)

(٣) كافة البيانات الإحصائية الواردة وحتى نهاية استعراض مدينة الرياض قد تم أخذها من التقارير المختلفة المتعلقة بالخطط الرئيسية التنفيذي لمدينة الرياض إعداد ست انترناشيونال / سيدس لحساب وزارة الشؤون البلدية والقروية / وكالة الوزارة لتخطيط المدن ..

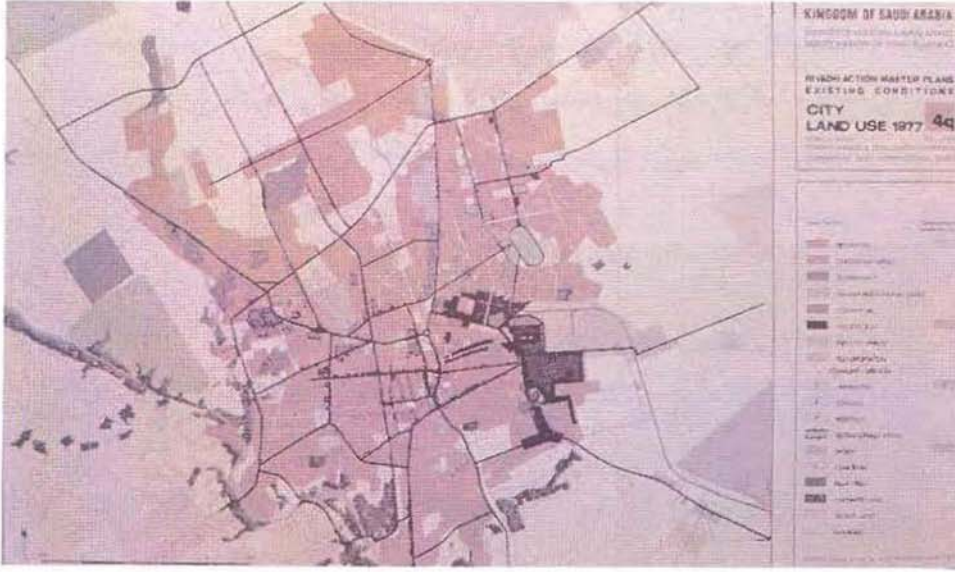
(جدول ٦ - ١)
 وضع استعمالات الأراضي بمدينة الرياض
 في عام ١٣٩٨ هـ

اجمالي منطقة الرياض %	كم ^٢	خارج المدينة		داخل المدينة		استعمال الأراضي
		%	كم ^٢	%	كم ^٢	
١٤,٨	١٠٢,٠٠	٢٠,٣	٤٢,٠٠	٨٢,٢	٦٠,٠٠	سكني
٠,٥	٣,١٠	٠,٨	١,٦٠	٢,١	١,٥٠	حكومي
١٣,٩	٩٦,٣٠	٤٥,٩	٩٤,٨٠	٢,١	١,٥٠	دفاع
٠,١	٠,٨٠	—	—	١,١	٠,٨٠	تجاري
١,١	٧,٤٠	١,٨	٣,٨٠	٤,٩	٣,٦٠	صناعي
٢,٥	١٧,٢٠	٧,٦	١٥,٦٠	٢,٢	١,٦٠	تعليمي
١,٠	٦,٨٠	٢,٧	٥,٦٠	١,٦	١,٢٠	رياضي
٠,١	٠,٨٠	—	—	١,١	٠,٨٠	مقابر
٠,٣	٢,٠٠	—	—	٢,٧	٢,٠٠	مستشفيات
				١٠٠	٧٣,٠٠	اجمالي
٥,٩	٤١,٠٠	١٩,٩	٤١,٠٠			مشروعات إسكان
٠,٣	٢,١٠	١,٠	٢,١٠			مناطق وعرة
				١٠٠	٢٠٦,٥٠	اجمالي خارج المدينة
٤,٦	٣١,٨٠					طرق
٣٧,٥	٢٥٩,٠٠					أراضي مقسمة
١٧,٤	١٢٠,٠٠					أراضي غير مقسمة
١٠٠	٦٩٠,٠٠					اجمالي الرياض
	٢٥٠,٠٠					المطار الجديد

الملز . أما الأنشطة الرياضية والترفيهية فتتمركز في شمال شرق المدينة بالملز ، وأما المناطق الخضراء فتقع غرب وجنوب المدينة . وإن كان هذا التوزيع المتخصص للاستعمالات المركزية والرئيسية للمدينة تظهر ميزته في الحد من مشكلة الخلط في استعمالات الأراضي داخل المدينة ووجود صفات عمرانية مميزة للهيكل العمراني للمدينة ، إلا أنه يتسبب في إيجاد مشكلة للمرور وخصوصا في ساعات الذروة على المحاور الرئيسية المختلفة للمدينة مما يبرز مشكلة تخطيطية كبرى يلزم حلها ، كما أنه يظهر عدم توازن في توزيع الاستعمالات الرئيسية بالمدينة (شكل ٦ - ٥) و (شكل ٦ - ٦)



(شكل ٦ - ٥)
 الهيكل العام لاستعمالات الأراضي



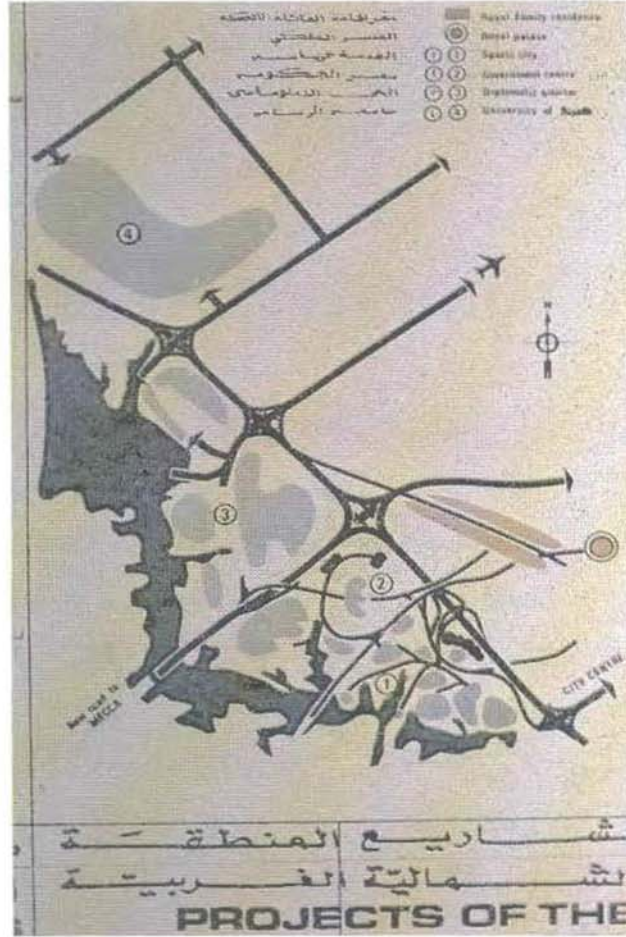
(شكل ٦ - ٦).
الوضع الراهن لاستعمالات
الأراضي

شبكة الطرق :

بحكم موقع مدينة الرياض في منطقة متوسطة من المملكة نجد أن الطرق القومية الرئيسية التي تربط بين مناطق المملكة الشرقية والغربية والوسطى لا بد وأن تعبر المدينة مما يسبب أعباء إضافية على شبكة الطرق المحلية بسبب هذا المرور العابر لها، وتوجد مشكلة تخطيطية يجب وضعها في الاعتبار عند دراسة النمو المستقبل للمدينة. إذ ترتبط مدينة الرياض بالمنطقة الشرقية بواسطة طريق خريص الذي يأخذ الاتجاه الشمالي الشرقي، ويمثل حداً للكثلة العمرانية الرئيسية الحالية للمدينة. كما ترتبط بمنطقة القصيم وبالمدينة المنورة بواسطة طريق صلبوخ (طريق الدرعية) الذي يأخذ الاتجاه الشمالي الغربي. كما ترتبط بالخرج بواسطة طريق رئيسي يأخذ الاتجاه الجنوبي الشرقي وترتبط بالمنطقة الغربية من المملكة بواسطة طريق شمالي جنوبي. مثل هذه الطرق الرئيسية أصبحت محاوراً نشطة للنمو العمراني للمدينة سواء كان هذا النمو في صورة مجهودات فردية متمثلة في بعض المباني السكنية أو التجارية أو الصناعية أو كان في صورة مشروعات كبرى متكاملة تقوم بها جهات حكومية أو هيئات عامة (شكل ٦ - ٧).

أما شبكة الطرق الرئيسية بمدينة الرياض فتتكون من شرايين رئيسية تعبر المدينة من الشمال إلى الجنوب مثل شارع الملك عبد العزيز (شارع البطحاء وشارع المطار)، ويربط هذا الشريان الرئيسي مطار الرياض الدولي بوسط المدينة. وتتمركز على الجزء المعروف باسم البطحاء من هذا الشارع أنشطة تجارية بينما تتمركز على الجزء المعروف منه باسم شارع المطار الوزارات والمباني الإدارية وبعض الأنشطة الاقتصادية. ويعتبر شارع الملك عبد العزيز من أنشط الشوارع في حركة المرور وكثافته، ومن ثم يعتبر تقاطعاته واحداً من مصادر تلوث البيئة داخل المدينة. أما شارع الملك فيصل وهو المعروف باسم شارع

الوزير فيسير موازياً لجزء من شارع البطحاء ويمثل شارعاً تجارياً رئيسياً نشطاً بالمدينة ، ويتعرض أيضاً هذا الشارع لحركة مرور كثيفة للغاية نظراً لأهميته الكبرى سواء لخدمة المرور على مستوى المدينة أو كشارع تجاري رئيسي يمثل عصب المنطقة المركزية لها .



(شكل ٦ - ٧)
الطرق الرئيسية كمحاور للمسوحات الكبرى بمدينة الرياض

أما شارع الإمام فيصل بن تركي (الخزان) ، وشارع النمامة (الجامعة والوشم) وشارع الناصرية ، وشارع الشحيبي الجديد ، فتأخذ الاتجاه الشرقي الغربي وهي نشطة المرور بدرجات متفاوتة ، كما أنه يظهر على جانبيها العديد من الأنشطة التجارية والإدارية ويزداد تركز الأنشطة كلما اقتربنا من المنطقة المركزية للمدينة .
أما شارعا المعذر ومكة المكرمة فهما بالإضافة إلى خدمة المرور المحلي للمدينة ، يقومان بخدمة المرور العابر وتزداد حدة المرور على هذين الشارعين في موسم الحج حيث يعتبر هذان الشارعان معبراً رئيسياً لحجاج البر القادمين من مدن المنطقة الشرقية ومن الدول الواقعة شرقي المملكة .

وتتعرض مدينة الرياض إلى مشاكل مرورية عديدة وخصوصاً عند تقاطعات الشوارع الرئيسية مما دفع إلى توسعة بعض الشوارع القائمة وإنشاء الكباري العلوية والتقاطعات الحرة ، ودفع كذلك إلى البحث في انشاء طريق دائري يحيط بالكتلة العمرانية الرئيسية للمدينة . وسيتم انشاء شبكة طرق لتحويل المرور القومي العابر إلى أطراف المدينة وسيلة لتخفيف العبء الواقع على شبكة الطرق الداخلية بها .

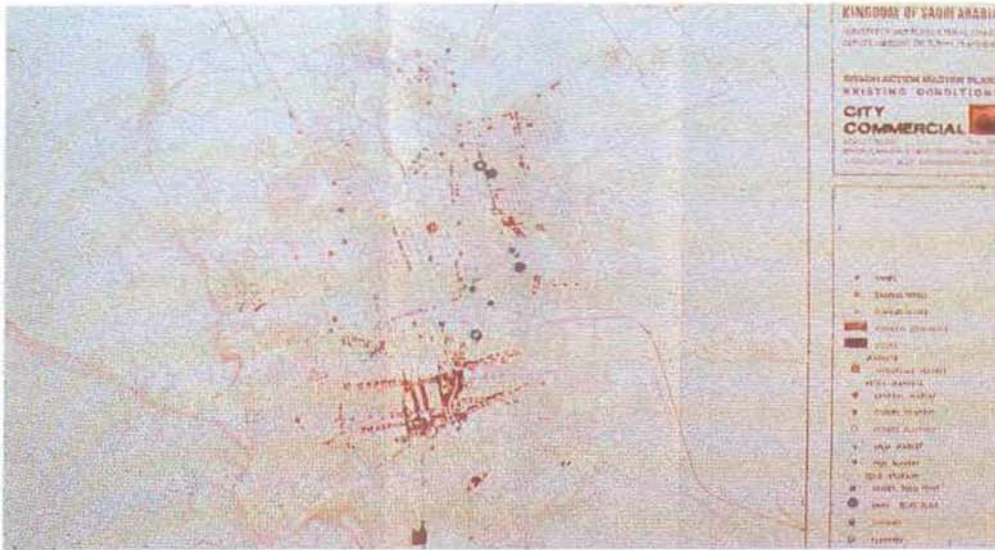
الأنشطة الادارية والحكومية :

يعتبر النشاط الاداري والحكومي واحداً من الصفات المميزة للأنشطة بمدينة الرياض ، وللتدليل على ذلك فقد أظهر المسح الاجتماعي الاقتصادي للرياض الذي أعد عام ١٣٩٧ هـ (١٩٧٧ م) إنه يوجد بالمدينة ٧٠٠٠٠٠ وظيفة ترتبط بالقطاع الحكومي العام وهو ما يمثل ٤١٪ من إجمالي عدد الوظائف بالقطاع العام بالمملكة . ويتنظر أن تتزايد مستقبلاً الأنشطة الحكومية بالرياض وذلك بعد نقل وزارة الخارجية والسفارات والهيئات الدولية من جدة إلى الرياض ، وبعد انشاء مجمع الدواوين الحكومية والديوان الملكي وديوان مجلس الوزراء ومجلس الشورى على الأرض المخصصة لذلك في غرب الناصرية . ويتصف الاستعمال الحكومي بالمركز على محورين واضحين ، ويمتد الأول من الشمال إلى الجنوب على طول شارع المطار ، أما الثاني فيمتد من الشرق إلى الغرب على طول شوارع الجامعة والوشم والناصرية والتلفزيون . ويشغل الاستعمال الحكومي ١,٥٠ كم^٢ من مساحة الكتلة العمرانية للمدينة (شكل ٦ - ٨) .



(شكل ٦ - ٨)
الإستعمال الحكومي

الاستعمال التجاري : يتمركز الاستعمال التجاري في المنطقة المركزية لمدينة الرياض حيث تتشعب منها محلات تجارية على طول جانبي الطرق الرئيسية الموصلة إلى مركز المدينة ، ويقل تركيز هذه المحلات التجارية كلما بعدنا عن هذه المنطقة . ويوجد أيضاً استعمال حكومي مركزي آخر يعتبر نواة لمركز فرعي على مستوى المدينة بحي الملز على طول شارع جرير والشوارع المحيطة به (شكل ٦ - ٩) . هذا بالإضافة إلى النواة التجارية المركزية الجديدة التي بدأت في الظهور بحي العليا على طول الشارع الرئيسي بالحي .



(شكل ٦ - ٩)
الإستعمال التجاري

وتتميز المنطقة المركزية بوجود عدة تجمعات تجارية لها شخصية وصفات مميزة هي :
١ - المركز التجاري الحديث للمدينة ، ويقع على طول شارع الملك فيصل بالمنطقة المحصورة بينه وبين شارع البطحاء وعلى طول شارع الثميري ، ويشمل منطقة السوق .

٢ - منطقة الديرة والمقبرة ، وتقع عند منطقة قصر الحكم والجامع الكبير ، وتمثل السوق القديم للمدينة الذي يعمل في تجارة الملابس والذهب والمواد الغذائية والكماليات والعطور ويقع عنده كذلك سوق الخضار واللحوم المركزي . وتتميز هذه المنطقة بشخصيتها المميزة التي تظهر الأسواق بالمدينة العربية القديمة ، وتتجمع الأنشطة التجارية حول ممرات للمشاة وذلك في صورة تجمعات نوعية تخصصية . ويمثل الجامع الكبير والمساجد الأخرى بالمنطقة نواة التجمع التجاري بها ، وذلك على العكس من المركز التجاري الحديث للمدينة الذي تمثل فيه الشوارع وتقاطعاتها المحاور التي تتجمع حولها الأنشطة التجارية .

٣ - منطقة سوق البطحاء (أو الكويتية) وهو يقع شرق شارع البطحاء ويعمل أساساً في الملابس والأدوات الكمالية وإن كانت هذه المنطقة حديثة نسبياً إلا أنها أيضاً تتكون من مجموعة من ممرات المشاة التي تتجمع حولها الأنشطة التجارية ويبرز بها أيضاً المسجد كعنصر قائم إلا أنه لا يمثل النواة التي تتجمع حولها الأنشطة التجارية .

ويبلغ عدد المحلات التجارية بالمدينة ١٠٧٧٧ محلاً (جدول ٦ - ٢) ، ومساحتها ٤٣٣٤٦٠ م^٢ بمتوسط ٤٠,٢ م^٢ للمحل الواحد ، ويقع ٤٩,٢٪ منها بالمنطقة المركزية للمدينة وتفرعاتها (جدول ٦ - ٣) . ويبلغ نصيب السكان الواحد من مساحة المحلات التجارية ٠,٧٢ متراً مربعاً ، كما يقوم المحل الواحد على توفير الخدمة التجارية لكل ٦٤,٣ من سكان المدينة ويعطينا ذلك معدلاً يقدر بحوالي ١٥,٥ محلاً تجارياً لكل ١٠٠٠ من السكان بالمدينة .

(جدول ٦ - ٢)

توزيع المحلات التجارية بالمناطق التجارية بالمدينة ككل حسب النشاط الاقتصادي

مسلسل	نوع النشاط	عدد	النسبة المئوية
١	المواد الغذائية	٢٦٥٦	١٨,٧٦
٢	الأدوات والأجهزة المنزلية ، المفروشات ، مواد البناء ... الخ .	١٢٦٩	١٨,٤٧
٣	الملبوسات ، آلات التصوير والساعات ، الذهب ، أدوية ، كتب ، أدوات رياضية ... الخ .	٢٨١٨	١٤,٢٣
٤	حلاقة ، مغسلة ، اصلاح أحذية ... الخ .	٦٦٥	٣,٥١
٥	مكاتب طيران وصيارفة وعقارية ، بنوك ، مخازن ، أنشطة أخرى متفرقة .	٣٣٦٩	٤٥,٠٣
	اجمالي	١٠٧٧٧	١٠٠

(جدول ٦ - ٣)

توزيع المحلات التجارية بالمنطقة المركزية

مساحة المنطقة التجارية (م ^٢)	١٦٠٦٠٠	(م ^٢)
عدد المحلات التجارية	٥٤٠٠	محل
عدد المحلات التجارية لكل ١٠٠٠ نسمة	٨	محل
عدد الأسر لكل محل تجاري	١٨,٥	اسرة
متوسط مساحة المحل (م ^٢)	٢٩,٨	(م ^٢)

ويلاحظ أن المنطقة المركزية تتعرض إلى مشكلة مرور كبرى ، فحيث تضاعف سكان المدينة خلال العشر سنوات الماضية فإنه لم تحدث سوى تغيرات طفيفة في المنطقة المركزية لمقابلة تلك الزيادة ، فالشوارع ظلت إلى حد كبير كما هي بينما زادت مساحة مواقف السيارات بنسبة حوالي ٤٠٪ عما كانت عليه ، ولكن هذه الزيادة بالطبع لا تتماشى مع الزيادة السكانية والتزايد في معدل امتلاك السيارات الخاصة . وعموماً - كمعدل للمنطقة المركزية - يوجد ٤٠ مكان وقوف سيارة لكل هكتار من مساحة المنطقة المركزية ويعتبر هذا معدلاً منخفضاً للغاية بالمقارنة بالمعدل الأوروبي الذي يتراوح بين ٦٠ إلى ٨٠ مكان وقوف سيارة لكل هكتار واحد من مساحة المنطقة المركزية ، ويمكن أن يتحسن هذا المعدل بمدينة الرياض مع التوسع في استخدام وسائل النقل الجماعي .

المساجد بمدينة الرياض :

بلغ عدد المساجد بمدينة الرياض عام ١٣٩٨ هـ (١٩٧٨ م) حوالي ٣٢٠ مسجداً مقابل عدد من السكان يبلغ حوالي ٨٠٠٠٠٠ نسمة وهو ما يعطينا متوسط حوالي ٢٥٠٠ نسمة للمسجد الواحد ، ويلاحظ أنه بين عام ١٣٨٨ هـ (١٩٦٨ م) وعام ١٣٩٨ هـ (١٩٧٨ م) وعلى الرغم من أن عدد السكان قد تضاعف خلال هذه الفترة إلا أن عدد المساجد قد زاد من ٢٧٥ إلى ٣٢٠ وذلك بمعدل ١٦,٤٪ فقط .

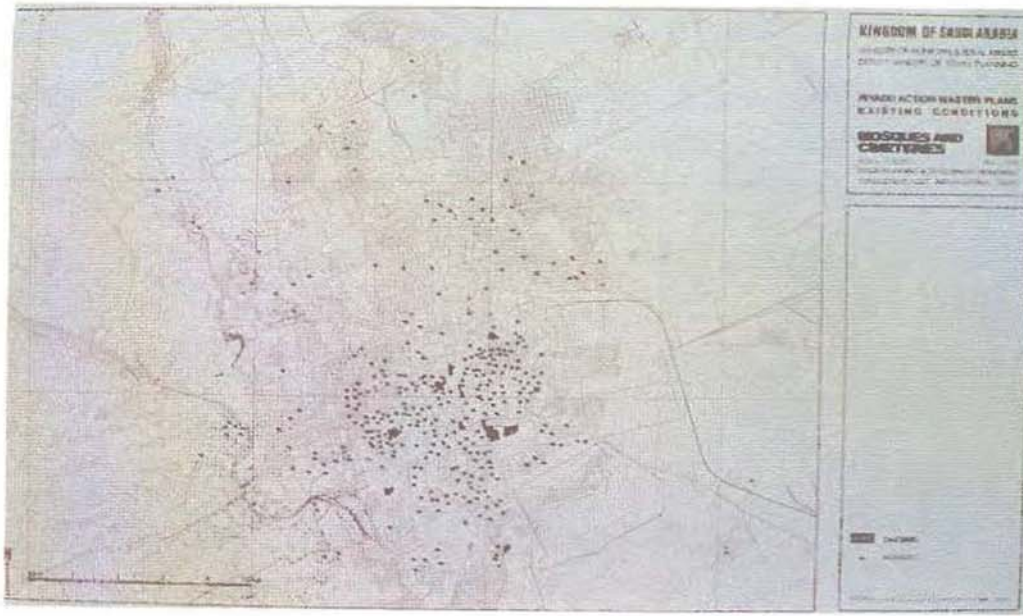
ويلاحظ أن المساجد تتوزع بشكل غير متجانس على مستوى المدينة ككل ، ففي المنطقة القديمة من المدينة نجد أن المساجد تصل إلى أعلى تركيز لها ، ويقل ذلك تدريجياً كلما بعدنا عنها ، كما يقل أيضاً كلما كان الحي السكني حديث الإنشاء (جدول ٦ - ٤) (شكل ٦ - ١٠) .

جدول (٦ - ٤)

بعض مؤشرات توزيع المساجد بمدينة الرياض

٢٠	البيان	البلدة القديمة	حي الملز	حي السليمانية
١	المساحة المخدمه بالمسجد (كم ^٢)	٠,٥٢	٠,٣٥	١,٥٠
٢	المسافة بين المسجدين : أدنى (م)	٥٠	٣٠٠	١٠٠٠
	أقصى (م)	٣٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
٣	عدد السكان المخدمين بالمسجد (نسمة)	١١٠٠	٢٤٠٠	٧٥٠٠

وعموماً ينتظر أن تتحسن المعدلات المبينة بالجدول على ضوء مخططات تقسيم الأراضي التي تحجز المواقع المناسبة للمساجد بأنواعها بكل مخطط وذلك على ضوء المعدلات التخطيطية الموضوعه .



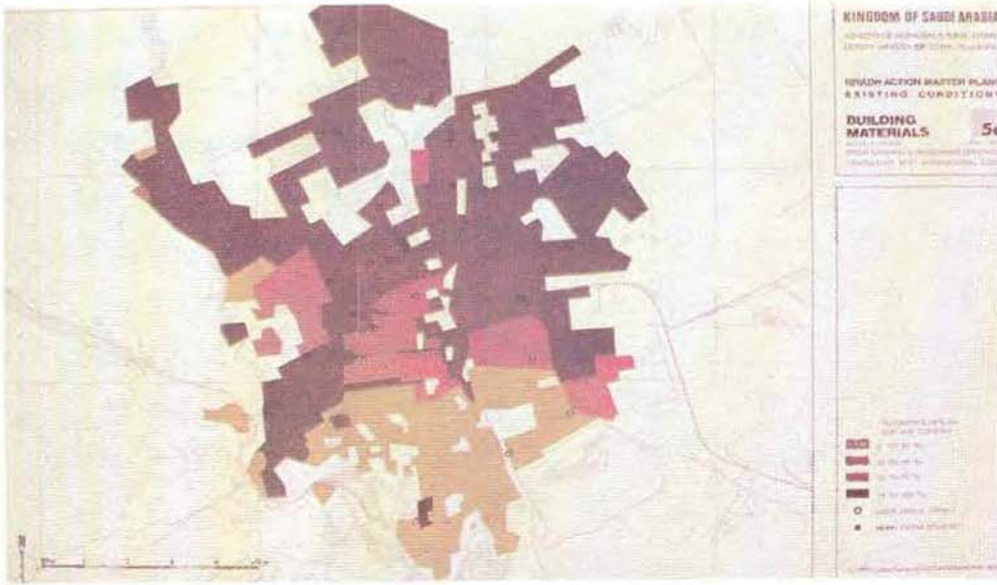
(شكل ٦ - ١٠)
مواقع المساجد بمدينة الرياض

الاستعمال السكني :

تقسم الأنشطة الحكومية الكتلة العمرانية للمدينة إلى ثلاثة أقسام رئيسية سكنية . . القسم الأول ويقع في الجزء الشمالي الشرقي للمدينة وأهم أحيائه المنزل ، والقسم الثاني يقع في الشمال الغربي للمدينة وتقع به أحياء السليمانية وحي الوزارات والعليا والمربع ، أما القسم الثالث فهو ما يقع عند المنطقة المركزية للمدينة وجنوبها وبه أحياء العدل ومنفوحة والصناعية وهي تمثل الأحياء القديمة لمدينة الرياض . ويبلغ إجمالي مساحة الجزء السكني من الكتلة العمرانية الرئيسية للمدينة حوالي ٦٠ كم مربع وهو ما يمثل ٨٢,٢٪ من مساحتها (شكل ٦ - ١١) ، (شكل ٦ - ١٢) ، (شكل ٦ - ١٣) .



(شكل ٦ - ١١)
الإستعمال السكني بمدينة الرياض



(شكل ٦ - ١٢)
مواد البناء



(شكل ٦ - ١٣)
أعمار المباني

وتنقسم الوحدات السكنية إلى أربعة أقسام رئيسية تشمل القصور ومساكن العائلات وإسكان كثيف ، وصنادق وعشش . وتشمل مساكن العائلات المساكن التي بنيت في الأحياء المخططة والمنشأة حديثاً بالملز والعليا والسليمانية مثلاً ، أما مناطق الإسكان الكثيفة فهي ذات الدور الواحد وكذلك منطقة وسط المدينة والتي تتميز بوجود عدد كبير من العمارات السكنية .

وتعتبر الصنادق والعشش - وهي عبارة عن مساكن تبنى من خشب الصنادق والصفائح والمواد المشابهة - ظاهرة ملفتة للنظر بمدن المملكة ومن بينها مدينة الرياض ، وتؤدي إلى

تشويه صورتها الحضارية وهو ما يجب العمل على وضع الحلول السريعة له . وقد نشأت هذه الظاهرة أساساً بسبب النزوح إلى مدينة الرياض بغرض العمل والتكسب ، وساعد على ذلك مشكلة الإسكان وارتفاع الأيجارات وارتفاع أسعار الأراضي بالإضافة إلى اعتبارها وسيلة سهلة للحصول على مسكن بدون مقابل حيث أنه يبني على أرض الغير كما أنه لا يحتاج إلى ترخيص أو مواد بناء مكلفة ، وعموماً فهي ظاهرة يجب وضع حلول جذرية لها . ويلاحظ أن هذه الصنادق والعشش توجد في صورة مجمعة بالقرب من مراكز الأعمال والصناعة وعلى الأطراف البعيدة للمنطقة المركزية للمدينة وأكبرها ما هو موجود خلف حي الوزارات وعند المنطقة الصناعية على طريق الخرج .

جدول (٦ - ٥)

توزيع المساحة السكنية حسب نوع الاستعمال

النسبة المئوية إلى إجمالي السكن	المساحة بالكيلومتر المربع	٢٠
٩,١	٥,٥٠	١ القصور
٥٨,٥	٣٥,٢٠	٢ مساكن عائلات
٢٩,١	١٧,٥٠	٣ إسكان كثيف
٣,٣	٢,٠٠	٤ صنادق وعشش
١٠٠	٦٠٢٠	إجمالي

وبلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية بمدينة الرياض عام ١٣٩٧ هـ (١٩٧٧ م) ١٠٦٣٠٠ وحدة سكنية بمتوسط حوالي ٥,٦ فرداً للمسكن الواحد ، وبلغ متوسط عدد الغرف بالوحدة السكنية الواحدة ٤,٣ غرفة ، بمتوسط معدل تراحم ١,٥ فرداً للغرفة الواحدة شاملاً غرفة المعيشة ، ويتفاوت معدل التراحم للغرفة حسب نوع الإسكان حيث يبلغ ١,١ فرداً للغرفة في الفيلات والمسكن الحديثة ، بينما يبلغ ٢,١ فرداً للغرفة في الصنادق والعشش ، و ١,٦ فرداً للغرفة في العمارات السكنية ، و ١,٥ فرداً للغرفة في المناطق السكنية . . وتمثل الوحدات السكنية التي يزيد عدد غرفها عن ٦ فأكثر ٢٥٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية بمدينة الرياض يتلوها الوحدات السكنية التي يبلغ حجمها ٤ غرف حيث تمثل ٢٠,٣٪ . (جدول ٦ - ٦) .

جدول (٦ - ٦)
توزيع الوحدات السكنية حسب أحجامها عام ١٣٩٧ هـ
(١٩٧٧ م)

عدد الغرف	%
١	١٢,٨
٢	٩,٧
٣	١٩,١
٤	٢٠,٣
٥	١٣,١
٦ فأكثر	٢٥,٠
الاجمالي	١٠٠

السكان :

تطور عدد سكان مدينة الرياض من ١٩٠٠٠ نسمة عام ١٣٥٤ هـ (١٩١٥ م) إلى حوالي ٨٠٠٠٠٠ نسمة عام ١٣٩٨ هـ (١٩٧٨ م) ، و ينتظر أن يتزايد عددهم ١,٣٥٠,٠٠٠ نسمة في عام ١٤٠٥ هـ (١٩٨٥ م) كما ينتظر أن يبلغ تعداد السكان عام ١٤٢٠ هـ (١٩٩٩ م) إلى ٢٥٠٠٠٠٠ نسمة .

وقد نما سكان مدينة الرياض بمعدلات نمو متفاوتة أثرت فيها الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السائدة . ف منذ فتح الرياض وخلال فترة توحيد المملكة كان معدل النمو السكاني لمدينة الرياض بسيطاً للغاية لم يتعدى ١,٥ ٪ سنوياً ، وهو أقل من معدل النمو السكاني للمدينة في الفترة من عام ١٣٤٩ هـ (١٩٣٠ م) إلى عام ١٣٦٥ هـ (١٩٤٥ م) والذي زاد ليصبح بين ٥ ٪ إلى ٦ ٪ سنوياً . وفي خلال الفترة التالية لذلك وحتى عام ١٣٧٥ هـ (١٩٥٥ م) زاد معدل النمو إلى ٨ ٪ سنوياً وهذا يعني وجود تزايد كبير في أعداد السكان المهاجرين إلى مدينة الرياض من خارجها أو المقيمين فيها من خارج المملكة . وقد قفز معدل النمو السكاني إلى حوالي ١٠ ٪ سنوياً في الفترة من بعد عام ١٣٩٠ هـ (١٩٧٠ م) .

وينقسم سكان مدينة الرياض إلى ثلاث مجموعات أساسية . . المجموعة الأولى السكان الدائمون - وهم السكان السعوديون - الذين يمثلون نسبة ٦٤ ٪ من إجمالي مجموع سكان المدينة ويتزايدون بمعدل ٧ ٪ سنوياً . . المجموعة الثانية السكان المؤقتون - وهم السكان غير السعوديين - ويمثلون نسبة ٢٦ ٪ من إجمالي مجموع السكان ويتزايدون بمعدل ١٧ ٪ سنوياً . . وأما المجموعة الثالثة فهم السكان العابرون ، ويمثلون نسبة ١٠ ٪ من إجمالي

عدد السكان وبتزايدون بمعدل يصل إلى حوالي ١٦٪ سنوياً . والسكان العابرون هم الذين لا يقيمون بالمدينة ويشملون الجنود بالمعسكرات ، وسكان المدن الجامعية ، ونزلاء الفنادق ، ونزلاء المستشفيات والضيوف الغير مقيمين وغيرهم . ويمثل السعوديون نصف هذه المجموعة . . ويمثل سكان المجموعة الثانية والمجموعة الثالثة في السنوات ١٣٨٠ هـ (١٩٦٠ م) ، ١٣٨٨ هـ (١٩٦٨ م) ، ١٣٩٨ هـ (١٩٧٧ م) على التوالي نسبة ١٤٪ ، ٢٠٪ ، ٣٦٪ من إجمالي مجموع السكان بالمدينة .

ومن دراسة الهرم السكاني للسكان الدائمين (السعوديين) بالمدينة نجد أن توزيع السكان حسب فئات السن يعكس حداثة مجتمع المدينة ، فنجد أن السكان الذين تقل أعمارهم عن ٢٠ سنة يمثلون نسبة ٦٣,٣٪ (حسب جدول توزيع السكان الوارد بمجلد المسح الاجتماعي الاقتصادي ص ١٢٠) من إجمالي مجموع السكان بالمدينة للجنسين ، بينما يمثل السكان الذين تتراوح أعمارهم بين ٢٠ - ٥٤ سنة نسبة ٣٥,٣٪ من إجمالي السكان بالمدينة للجنسين ، أما السكان الذين يزيد عمرهم عن ٥٥ سنة فيمثلون ١,٤٪ فقط من إجمالي سكان المدينة للجنسين . ويبلغ معدل الجنسين ١٣٧^(٤) وذلك لاجمالي سكان المدينة ، ولا يقل هذا المعدل عن ١٠٤ في أي مرحلة من مراحل توزيع الأعمار بالهرم السكاني إلا في مرحلة العمر ٦٤ سنة فما فوق حيث يبلغ الرقم ٦٨ أي أن الإناث في هذه المرحلة يزيدون عن الذكور .

أما الهرم السكاني للسكان المؤقتين (الأجانب) فهو يختلف بصورة أخرى ويجري تحليله من خلال النشاط الاقتصادي والعمري بالمملكة . وعموماً يلاحظ أن أعداد الذكور في مرحلة العمل والإنتاج تتزايد بشكل ملحوظ عن أعداد الإناث وعن أعداد الذكور في مرحلة الطفولة والشيخوخة . وقد تطور توزيع السكان حسب فئات السن والنوع وبحسب المراحل الاقتصادية للمملكة ، ففي الفترة بين عامي ١٣٨٨ هـ (١٩٦٨ م) ، ١٣٩٤ هـ (١٩٧٤ م) زادت فئة السن من ١٥ - ٢٠ سنة لكي تمثل ٢٥٪ من إجمالي عدد السكان ، وكان ذلك ناجماً عن أعمال الإنشاء والتعمير التي استتبعته الخطة الخمسية الثانية للمملكة ، وكان العمال اليمنيون يمثلون أغلبية هذه الفئة . ولكن مع استحداث وسائل الميكنة في البناء والتشييد - تلك الوسائل التي تم اللجوء إليها لحل مشاكل الإسكان والخدمات بالمدينة - تم استيراد الأيدي العاملة المدربة والماهرة من خارج المملكة ، وقد أدى هذا إلى تزايد نسبي وملحوظ في فئة السن للذكور من ٣٥ - ٦٥ سنة ومن ١٥ - ٣٥ سنة كما لوحظ تناقص في أعداد الإناث بوجه عام . وعموماً فقد أصبح معدل الجنسين للسكان الأجانب عام ١٣٩٧ هـ (١٩٧٧ م) ٣٨٧ بعد أن كان في عام ١٣٨٨ هـ (١٩٦٨ م) ٢٧٨ .

(٤) معدل الجنسين هو معدل الذكور إلى الإناث . ويمثل نصيب كل ١٠٠ أنثى من الذكور . .

الكثافات السكانية : تتباين الكثافات السكانية بالمدينة بشكل رئيسي تبعاً لنوع الإسكان وارتفاعات المباني ، فبينما نجد أنها تصل إلى أقل من ٥٠ فرد/ هكتار في المناطق المختلطة حديثاً والغير كاملة النمو بالمدينة كأحياء العليا والسليمانية ، فإنها تقفز إلى ما يزيد عن ٤٠٠ فرد/ هكتار في المنطقة المركزية من المدينة وفي بعض المحاور الأخرى مثل شارع الشميسي وشارع الناصرية وشارع الخزان . ومع التوسع الملحوظ في إنشاء العمارات السكنية العالية في المنطقة المركزية للمدينة ، فقد يقفز ذلك بالكثافة السكانية في بعض أنحاء المنطقة المركزية لكي تصل إلى ١٥٠٠ فرد/ هكتار . أما الأحياء القديمة من المدينة ذات البناء العربي فتتراوح الكثافة فيها من ٣٠٠ إلى ٤٠٠ فرد/ للهكتار ويرجع هذا بشكل رئيسي إلى تكتل المباني وانعدام الفراغات العامة بينها بالإضافة إلى كبر حجم الأسرة الواحدة . وتصل الكثافة السكانية في مناطق العيش والصنادق إلى ٢٠٠ فرد/ هكتار وهو ما يزيد من حجم مشكلة الإسكان في هذه الصنادق والعيش لانعدام البيئة السكنية الصحية اللازم توافرها ، وأما في الأحياء السكنية الجديدة كالمز مثلاً ، فإن الكثافات السكانية تصل فيها ما بين ٦٠ إلى ١٠٠ فرداً/ هكتار .

ومن دراسة التغيرات التي حدثت في مدينة الرياض بين أعوام ١٣٨٨ هـ (١٩٦٨ م) و ١٣٩٨ هـ (١٩٧٨ م) نجد أنه على الرغم من أن سكان المدينة قد زادوا من ٣٠٠,٠٠٠ نسمة إلى ٨٠٠,٠٠٠ نسمة ، وهو ما يمثل زيادة قدرها ٣,١٠٪ ، إلا أنه لم يؤد إلى زيادة في الكثافة الإجمالية للمدينة^(٥) بل على العكس فقد انخفضت من ١٠٠ فرد/ هكتار إلى ٤٧ فرد/ هكتار وذلك بنسبة ١١٢,٧٪ . ويرجع هذا إلى أن مساحة الكتلة المبنية للمدينة زادت من ٣,٠٠٠ هكتاراً إلى ١٧,٠٠٠ هكتاراً بنسبة زيادة ٤٦٦,٦٪ ، هذا بالإضافة إلى حوالي ٣٠,٠٠٠ هكتاراً تم ادخالها تحت مشاريع التقسيم .

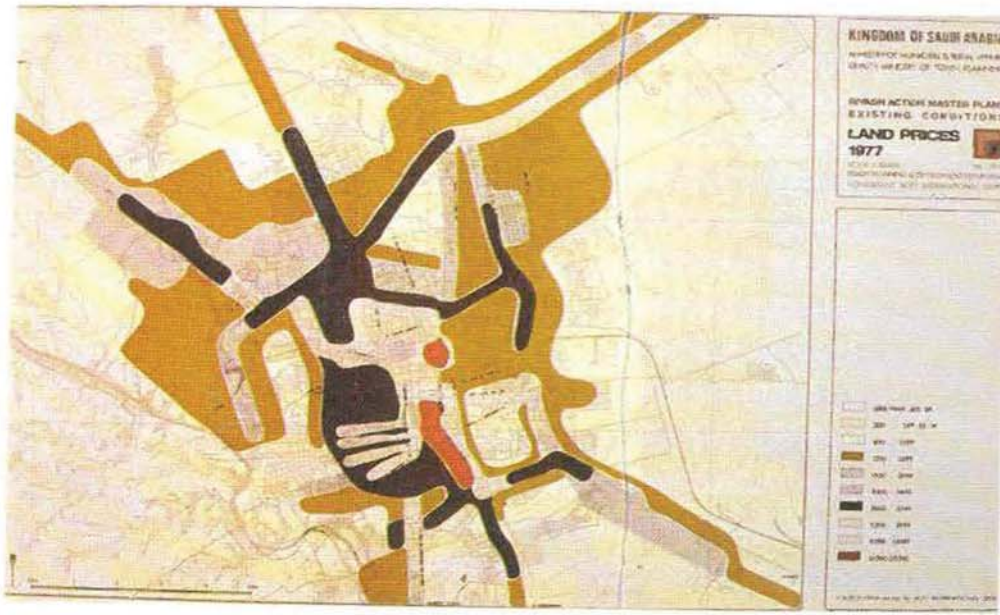
أسعار الأراضي :

من دراسة أسعار الأراضي^(٦) بمدينة الرياض يتضح أن الهيكل العام لتوزيع أسعار الأراضي بالمدينة يتمشى مع الهيكل العام لاستعمالات الأراضي بها . حيث نجد أن أعلى أسعار الأراضي تتطابق مع مناطق الاستعمال المركزي بالمدينة (شكل ٦ - ١٤) ، وتنخفض الأسعار تدريجياً كلما ابتعدنا عن المنطقة المركزية بها .

(٥) الكثافة الإجمالية للمدينة : إجمالي عدد السكان
المنطقة المبنية للمدينة

والمنطقة المبنية تشمل فقط المناطق التي تصل نسبة التعمير فيها إلى ٣٠٪ أو أكثر من مساحتها .

(٦) أسعار الأراضي عام ٩٧هـ (٧٧م) وقد تم جمعها من المكاتب العقارية بالمدينة ومن واقع أعمال نزع الملكية وعموماً فلا يوجد سجل رسمي يبين أسعار الأراضي بالمدينة وتطورها .



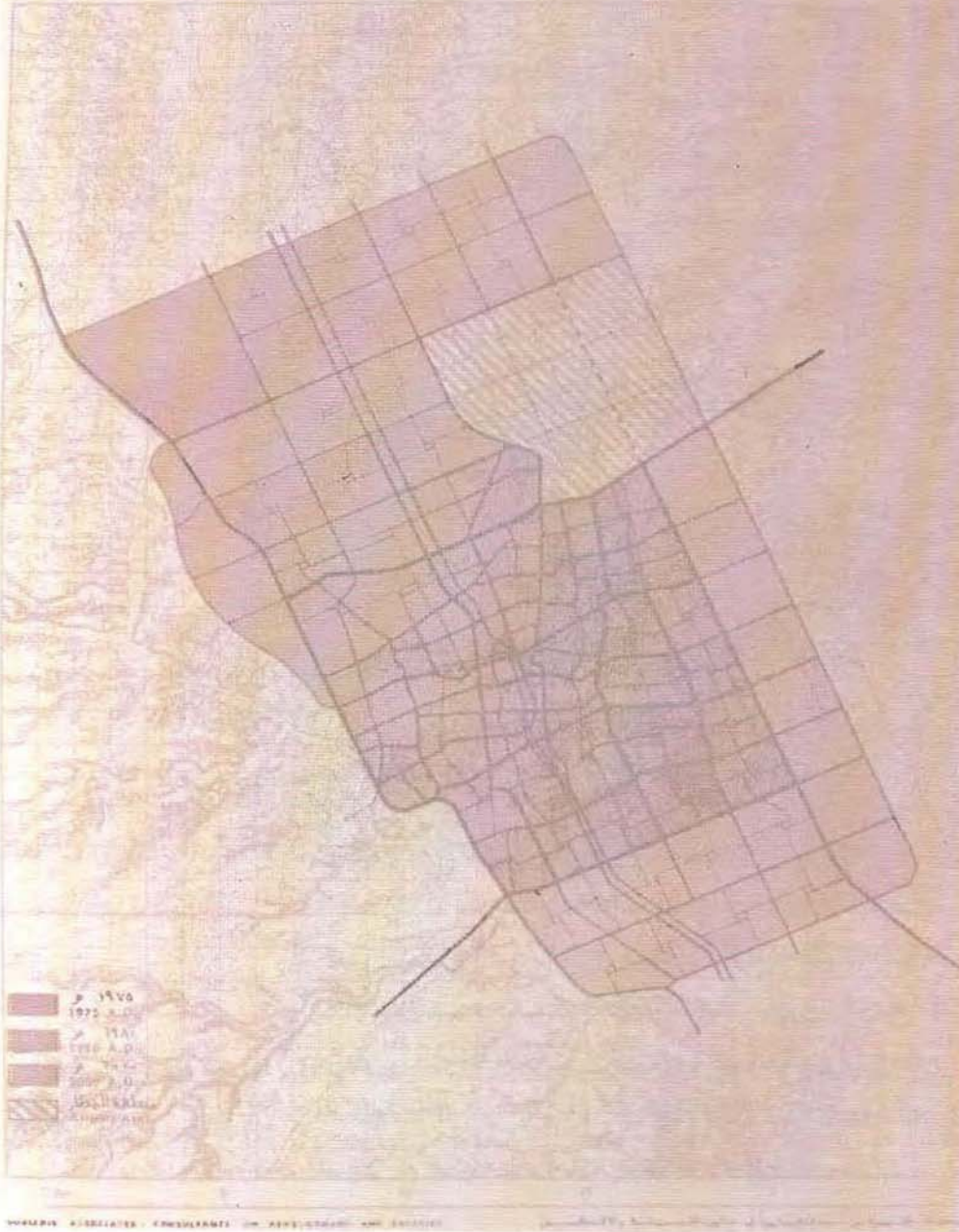
(شكل ٦ - ١٤)
أسعار الأراضي بمدينة الرياض

ويلاحظ أن أسعار الأراضي على المحور الشمالي / الجنوبي للمدينة أعلى منها على المحور الشرقي / الغربي للمدينة وهذا يعكس إلى حد كبير حساسية أسعار الأراضي تجاه احتمالات النمو المتوقع للمدينة الذي يأخذ غالباً الاتجاه الشمالي . وترتبط أسعار الأراضي إلى حد كبير بارتفاعات المباني المسموح بها في المناطق المختلفة .

وبدراسة أسعار الأراضي في عامي ١٣٨٨هـ (١٩٦٨ م) ، ١٣٩٧هـ (١٩٧٧ م) نجد الفارق الشاسع والطفرة الكبرى التي حدثت في أسعار الأراضي . ومن أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك الخطة الخمسية الثانية للتنمية بالمملكة تلك الخطة الطموحة التي بلغ حجم الاستثمارات فيها إلى ٥٠٠٠ مليون ريال للفترة بين أعوام ١٣٩٥هـ (١٩٨٥ م) ، ١٤٠٠هـ (١٩٨٠ م) ، وبالطبع فالرياض كعاصمة للمملكة كان لا بد لها من أن تستقبل نصيباً أكبر من تلك الاستثمارات في شتى الميادين .

وكان لاعتماد المخطط الرئيسي للرياض (شكل ٦ - ١٥) ، وذلك عام ١٣٩٤هـ (١٩٧٤ م) أثره الكبير على أسعار أراضي البناء حيث تم شراء كافة الأراضي التي يشملها المخطط الرئيسي والبالغة مساحتها ٣٠٠٠ هكتاراً ، والتي تشمل كافة احتياجات الأراضي للمدينة طبقاً للمخطط حتى عام ١٤٢٠هـ (٢٠٠٠ م) (شكل ٦ - ١٦) . وهذا ما دفع الآخرين فيما بعد إلى شراء أراضي واقعة خارج المخطط الرئيسي للمدينة وإلى ازدياد حدة المضاربات على الأراضي ومن ثم دفع إلى ارتفاع أسعار الأراضي الواقعة خارج المخطط الرئيسي للمدينة . وقد بلغت المساحة الاجمالية للأراضي للمدينة في ظل الوضع الجديد ٧٠,٠٠٠ هكتاراً لعام ١٤١٠هـ ، بينما لا تزيد المنطقة المبنية فيها عن ١٠ هكتار فقط .

مراحل التنمية (1975, 1980, 2000)
STAGES OF DEVELOPMENT (1975, 1980, 2000)



(شكل ٦ - ١٦)
مراحل تنفيذ المخطط

وعلى الرغم من أن المساحة المبنية للمدينة قد زادت بنسبة ١٤٤٪ وأن سكان المدينة قد زادوا بنسبة ١٣٣٪ إلا أن مساحة المنطقة المركزية للمدينة لم تزد، وبالتالي فقد أدى هذا الوضع إلى أن تقفز أسعار الأراضي في المنطقة المركزية لتزيد من ١٥ إلى ٢٥ مرة عما كانت عليه من عشر سنوات (جدول ٦ - ٧).

(جدول ٦ - ٧)

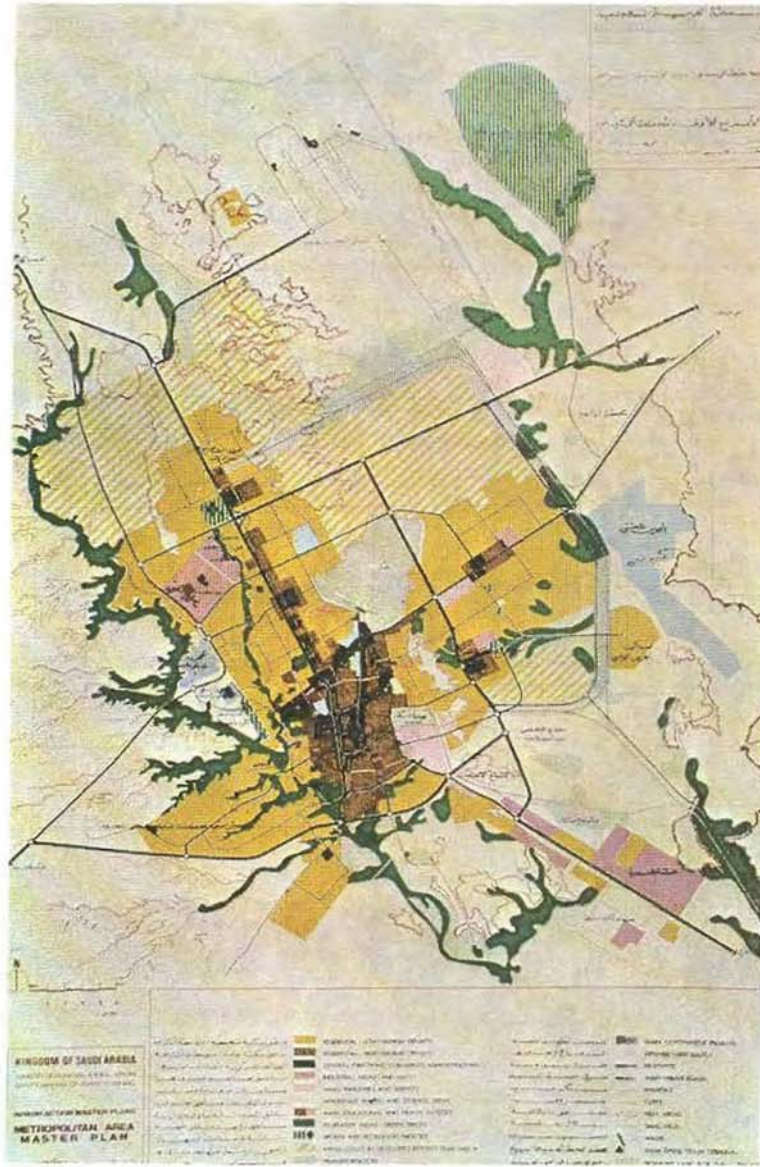
التغيير في أسعار الأراضي في بعض أحياء مدينة الرياض
في الفترة من عام ١٣٨٦هـ إلى عام ١٣٩٧هـ (١٩٦٦م إلى ١٩٧٧م)

معدل الزيادة	متوسط السعر ريال/ للمتر المربع		الحي
	عام ١٣٩٧هـ (١٩٧٧م)	عام ١٣٨٦هـ (١٩٦٦م)	
٦١٢٠٪	٢٥٥٠	٤١	الناصرية
٤٦٥٨٪	٢٠٤٦	٤٣	البدية
١١٧١٣٪	١٥٣٥	١٣	العليا والسليمانية
٨٤٩٪	١١٦٦	١٢٣	الوزارات
٨٩٤٤٪	١٨٠٨	٢٠	المعذر
٣٩٤١٪	١٩٨٠	٤٩	الملز
١٣٣٨٪	١٠٩٦٠	٢٥٠٠	الديرة
٤٣٨٨٪	١٧٩٥	٤٠	منفوحة

يغطي المخطط الرئيسي لمدينة الرياض - في عام ١٤١٠هـ (١٩٨٩م) (شكل ٦ - ١٧) - مساحة اجمالية قدرها ٧٠,٠٠٠ هكتاراً مربعاً وذلك لعدد من السكان يقدر بحوالي ١,٦٦٠,٠٠٠ نسمة .. وقد حسبت المساحة الافقية للمخطط على أساس ثلاث كثافات سكانية . الكثافة الاجمالية الأولى وتتراوح ما بين ٢٩٠ إلى ٢٢٠ شخص / هكتار وذلك للقطاعات المركزية في المدينة ، ومن ١٠٥ إلى ٧٠ شخص / هكتار للقطاعات الواقعة بالقرب من القطاعات المركزية من المدينة ، ومن ٦٥ إلى ٤٠ شخص / هكتار لقطاعات المدينة التجارية .

ونظراً للدور المتزايد لمدينة الرياض على المستوى القومي والدولي ، فمن المتوقع أن تتزايد فرص الاستخدام فيها ، ويقدر عدد الوظائف حتى عام ١٤١٠هـ (١٩٨٩م) بحوالي ٤٦٧٠٠٠ وظيفة ، أي بزيادة قدرها مرتين ونصف عما هو ميسر في الوقت الحالي ومعظم هذه الزيادة في قطاعات الخدمات بما في ذلك الدفاع والنقل والمرافق .

المخطط الرئيسي
لمدينة الرياض :



(شكل ٦ - ١٧)
المخطط الرئيسي لمدينة الرياض
حتى عام ١٤٢٠ هـ (١٩٩٩ م)

ومع تزايد فرص العمل ثم تزايد عدد السكان بالتالي ، فإنه من المنتظر أن يتزايد الطلب على الوحدات السكنية ، وهو ما يستدعي تشييد ٢٠,٠٠٠ وحدة سكنية سنويا في الفترة بين عامي ١٤٠٠ هـ (١٩٧٩ م) و ١٤٠٥ هـ (١٩٨٤ م) و ٢٣٠٠٠ وحدة سكنية سنويا في الفترة ما بين ١٤٠٥ هـ (١٩٨٤ م) و ١٤١٠ هـ (١٩٨٩ م) .
ومن المتوقع أن يزيد نصيب الفرد من المساحة العامة للمدينة عام ١٤١٠ هـ بمعدل ٤٥٪ وأن تزيد المساحة السكنية بها بمعدل ٢٧٧,٧٪ وأن تزيد المساحة الغير سكنية بمعدل ٣٥٠٪ (جدول ٦ - ٨) .

(جدول ٦ - ٨)

استعمالات الأرض الحالية والمستقبلية (بالمهكتار)

النسبة المئوية	المتطلبات عام ١٤١٠ هـ	الوضع الراهن عام ١٤٠٠ هـ	نوعية الاستعمال
			الاستعمالات السكنية
% ١٣٣	١٧٥٠٠	٧٥٠٠	- مناطق سكنية تامة البناء
% ١٠٠٠	١٦٥٠٠	١٥٠٠	- مناطق سكنية قيد البناء
% ٢٧٧,٧	٣٤٠٠٠	٩٠٠٠	اجمالي الاستعمالات السكنية
			الاستعمالات غير السكنية
% ٧٠٠	١٢٠٠	١٥٠	- حكومي
% ٤٢٦,٣	١٠٠٠	١٩٠	- أعمال وتجارة (بالجملة)
% ١٧٨٠	٤٧٠٠	٢٥٠	- صناعة
% ١٩٠٠	٤٠٠٠	٢٠٠	- تخزين
% ٨١٣	٢١٠٠	٢٣٠	- تعليم
% ٣٠٠	٢٤٠	٦٠	- دينسي
% ١٠٨٠,٧	٢٣٦٠	١٤٠	- رياضة وترفيه
% ٢٧٥	٣٠٠	٨٠	- مقابر
% ١٠٠	٥٠٠	٢٥٠	- مستشفيات
% ١٥٠٠ -	٢٠٠	٣٢٠٠	- نقل
% ٤٧٧,٤	١٧٩٠٠	٣١٠٠	- طرق
-	١١٠٠	-	- عمر المرافق
% ١٦٦,٦	٤٠٠	١٥٠	- دفاع
% ٣٥٠	٣٦٠٠٠	٨٠٠٠	اجمالي الاستعمالات غير السكنية
% ٣١١,٧	٧٠٠٠٠	١٧٠٠٠	الاجمالي العام لمساحة المدينة
% ١٣٠	٢٥١٠	٢٢٢٠	نصيب الفرد من المساحة العامة للمدينة (م)

نطاق مدينة الرياض : للربط بين المخطط الاقتصادي للتنمية بالملكة مع المخطط العمراني للمدن بها ، فقد تم الاتجاه إلى تحديد نطاق للمدن بحيث تقسم المساحة العمرانية للمدينة إلى أقسام تتواءم مع المخطط الخمسية للتنمية بالملكة ، بحيث يتم توفير كافة المرافق العامة والاجتماعية - المخطط لها في مراحل التنمية الحضارية - للمدينة خلال فترات المخطط الخمسية للمملكة ، وهو ما سيشجع على نمو المدينة ضمن الحدود المقررة لكل فترة خمسية (جدول ٦ - ٩) . ويدعو إلى التراجع عن تقسيم الأراضي فيما وراء هذه الحدود ، حيث لن يسمح للبناء خارج هذه الحدود إلا في صورة مشروعات متكاملة الخدمات والمرافق طبقاً للمعايير والمستويات الموضوعه من قبل الحكومة (شكل ٦ - ١٨) .

(جدول ٦ - ٩)

عدد السكان ومساحات المناطق الحضرية التي ستجري خدمتها في الرياض
خلال المخطط الخمسية للتنمية بالملكة

السنة (٥) (م)	عدد السكان «نسمة»	المناطق الحضرية التي ستجري خدمتها (بالهكتار)				عدد السكان «نسمة»	النسبة المئوية
		المساحة الاجمالية التقريبية «هكتار»	المساحة التي سيتم توفير خدماتها بواسطة الدوائر الحكومية «هكتار»	مشروعات خاصة «هكتار»	ضواحي «هكتار»		
١٣٩٨ هـ (١٩٧٧ م)	٨٠٠,٠٠٠	١٧٠٠٠	١٥٨٠٠	٢٠٠	١٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٤٤٪
١٤٠٥ هـ (١٩٨٤ م)	١,٣٥٠,٠٠٠	٥٣٠٠٠	٤٥٠٠٠	٦٠٠٠	٢٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٦٠٪
١٤١٠ هـ (١٩٨٩ م)	١,٦٦٠,٠٠٠	٧٠٠٠٠	٥٨٠٠٠	٥٥٠٠	٣٥٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	٧٤٪
١٤١٥ هـ (١٩٩٤ م)	٢,١٢٥,٠٠٠	٧٨٥	٧٥٠	-	٣٥	١,٨٥٠,٠٠٠	٨٧٪
١٤٢٠ هـ (١٩٩٩ م)	٢,٥٠٠,٠٠٠	٩٠٠	٩٠٠	-	-	٢,٤٠٠,٠٠٠	٩٢٪

ومن الجدول السابق نلاحظ ما يأتي :

(أ) - بلغ عدد سكان الرياض سنة ١٣٩٨ هـ (١٩٧٧ م) حوالي ٨٠٠,٠٠٠ نسمة ، وبلغت مساحة المنطقة الحضرية حوالي ١٧٠٠٠ هكتاراً بينما بلغت نسبة عدد السكان المتوفر لهم كافة الخدمات الاساسية حوالي ٤٤٪ من اجمالي عدد السكان الكلي .



(شكل ٦ - ١٨)
 نطاق مدينة الرياض طبقاً لمراحل
 الخطط الخمسية للتنمية بالمملكة

(ب) - من المتوقع أن يبلغ عدد السكان سنة ١٤٠٥ هـ (١٩٨٤ م) حوالي ١,٣٥٠,٠٠٠ نسمة وأن تزداد مساحة المنطقة الحضرية إلى حوالي ٥٣٠٠٠ هكتاراً، كما يتوقع أن تزداد نسبة السكان المخدمين بكافة المرافق إلى ٦٠٪ من إجمالي عدد السكان الكلي .

(ج) - ومنتظر أن يصل عدد سكان مدينة الرياض سنة ١٤١٠ هـ (١٩٨٩ م) إلى حوالي ١,٦٦٠,٠٠٠ نسمة كما تزداد مساحة المنطقة الحضرية إلى حوالي ٧٠٠٠٠ هكتاراً وأن تصل نسبة سكان المنطقة المخدمة بكافة المرافق إلى ٧٤٪ من إجمالي عدد السكان الكلي .

وقد تم احتساب متطلبات الاسكان لمدينة الرياض خلال مراحل التنمية المختلفة (جدول ٦ - ١٠) مع الأخذ في الاعتبار توفير المساكن للزيادة السكانية في كل مرحلة من مراحل التنمية فضلا عن السكان النازحين .

(جدول ٦ - ١٠)

متطلبات الاسكان بمدينة الرياض خلال مراحل التنمية المختلفة

الفترة الزمنية	مجموع الوحدات السكنية المطلوبة تقريبا
١٣٩٨ - ١٤٠٥ هـ (١٩٧٧ - ١٩٨٤ م)	١٠٥,٠٠٠ وحدة سكنية
١٤٠٥ - ١٤١٠ هـ (١٩٨٤ - ١٩٨٩ م)	٤٢,٦٠٠ وحدة سكنية