

المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم العالي
جامعة الملك سعود
كلية العمارة والتخطيط
قسم التخطيط العمراني



تقييم منخططات التنمية للمدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض

المجموعة وحريلاء

Evaluation of Development Plans for Small and Medium Towns in Riyadh Region: Al Majmaa and Huraymila.

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات درجة ماجستير العلوم في التخطيط العمراني

إعداد

المهندس / محمد صالح عبد اللطيف عامر

إشراف

الدكتور/ طاهر عبد الحميد محمد الدرع

الرياض

١٤٣٧ هـ / ٢٠١٦ م

إجازة

تقييم مخططات التنمية للمدن الصغيرة والمتوسطة
بمنطقة الرياض : المجمع حريملاء

Evaluation of Development Plans for Small and Medium Towns in Riyadh Region: Al Majmaa and Huraymila.

إعداد

المهندس/ محمد صالح عبد اللطيف عامر

نوقشت هذه الرسالة بتاريخ ١٤٣٧/٠٨/١٢ هـ الموافق ٢٠١٦/٥/١٩ م وتم إجازتها

التوقيع

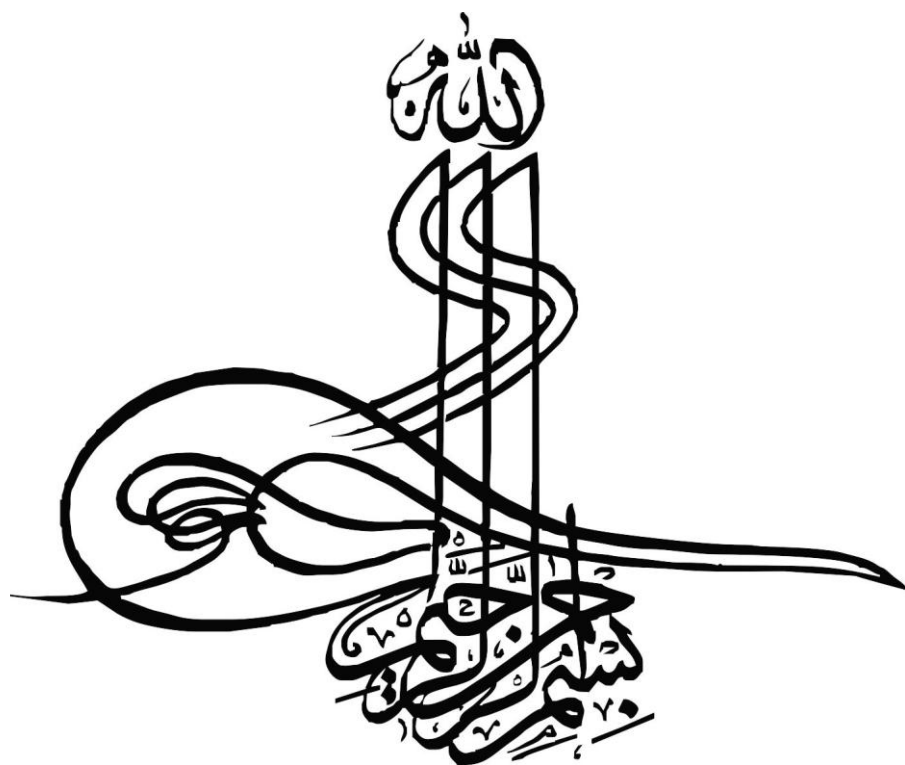


أعضاء اللجنة

د/ طاهر عبد الحميد محمد الدرع (المشرف الرئيسي)

أ. د / عبد الله محمد العابد (عضواً)

د / صالح بن علي الهدلول (عضواً)



﴿هُوَ أَنشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا - هود، آية ٦١﴾

شكر وتقدير

أشكر الله سبحانه وتعالى وأحمده على توفيقى بإتمام البحث والله الحمد من قبل ومن بعد.
وأنتقم بالشكر والعرفان إلى سعادة الدكتور الفاضل / **طاهر عبد الحميد محمد الدرع**، لما قدمه لي من علم وجهد ونصح واهتمام ؛ منذ التحاقى ببرنامج الماجستير عامة ، وخلال مسيرة البحث خاصة حيث كان لي خير معلم وأستاذ .

وكما أتقدم بالشكر الجزيل لسعادة الدكتور / **صالح بن علي المذلول** ، لما أولاه من عناية وتوجيه؛ حيث إنه لم يبخل بجهده ، أو وقت في سبيل إثراء هذا البحث .
وأخص بالشكر أيضا سعادة الأستاذ الدكتور / **محمد الله محمد العابد** ، على ما قدمه لي من نصح ودعم معنوي ونقد بناء للعمل على هذا البحث منذ بدايته .
كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل من أسهم في تقديم يد العون لإنجاز هذا البحث .

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى أقرب الناس إلى قلبي من وسعتني رحمتها صغيراً ، وأسعدتني
صحبتها كبيراً، والدي العزيز، ووالدتي الغالية ، تقديراً واعتزازاً بهم، أمد الله
في عمرهما، وبارك لي فيهم على ما قدموه لي من دعم معنوي ونفسي ومادي .

إلى من شجعتني على مواصلة مسيرتي العلمية والمتخصصة في التخطيط
العمراني زوجتي الغالية م / دعاء عادل مرعي لما تحملته معي من مشقة أثناء
رحلة إعداد البحث، وما زالت ، وابنتي الحبيبة سلمى .

إلى أخواني الأعزاء لتشجيعهم ودعمهم لي لإتمام هذا البحث .

إلى الأستاذي العزيز أ.د / أحمد علي سليم البهنساوي - أستاذ التخطيط
العمراني بجامعة الأزهر الشريف- واستشاري التخطيط العمراني بالمملكة العربية
السعودية، لما قدمه لي من تشجيع المستمر ونصائح قيمة في حياتي العملية
والعلمية .

ملخص الرسالة :

قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية بدور كبير في تنمية المدن الصغيرة، والمتوسطة بالمملكة العربية السعودية، وأعدت لها العديد من المخططات التنموية . وعلى الرغم من أن عملية التقييم تلعب دوراً كبيراً في هذه المخططات، إلا أنها قد غابت عند إجراء هذه العملية . وتتم عملية التقييم من أجل قياس مدى تحقيق المخطط لأهدافه، والوقوف على الإيجابيات والسلبيات أيضاً الناتجة من عملية التنفيذ. لذا فإن عملية التقييم موجودة في جميع مراحل العملية التخطيطية . فنجدها قبل العملية التخطيطية، وأثناء العملية التخطيطية، وبعد الانتهاء من العملية التخطيطية. واعتمدت منهجية التقييم في الرسالة على مراجعة الوثائق، ومقابلة الخبراء، والزيارات الميدانية لهذه المدن، وأيضاً تحديد معايير أساسية يمكن من خلالها إجراء عملية التقييم الكمي للمخططات من خلال معرفة مدى تحقيقها للأهداف المعده سلفاً. وتم إجراء الدراسة على مدينتين من مدن منطقة الرياض، إحداهما متوسطة: وهي مدينة المجمع، وأخرى صغيرة: وهي مدينة حريملاء . وخلصت الدراسة إلى المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة قد حققت بعض أهدافها، وهو توفير أراضٍ للتنمية المستقبلية، ولكنها عجزت عن تحقيق بعض الأهداف الحيوية، وهي ضبط عملية النمو في هذه المدن، وتلبية رغبات المجتمع المحلي في أنظمة بنائية مناسبة. لذا فقد أوصت الدراسة بالتقييم المستمر للعملية التخطيطية، وإعداد الكوادر الفنية في كل مدينة لمتابعة عملية التقييم .

Abstract:

The Ministry of Municipal and Rural Affairs gives a considerable attention to develop the small and medium-sized cities in the Kingdom of Saudi Arabia and prepares a several kinds of development plans. Although, the evaluation process plays an important role in these plans, but they may have been missed during these plans creation.

The evaluation process takes place in order to measure the achievement of the planned objectives and stand on the pros and cons of resulting from the implementation process as well. Thus, the evaluation process is presenting in all stages of the planning process. It can be run pre planning, during planning and after planning process. The valuation methodology adopted in this research to review documents and interview experts and field visits to the case study cities.

Furthermore, to determine the basic criteria by which to conduct quantitative evaluations of the development plans process by knowing how to achieve the goals that have been prepared in advance. The survey was conducted on the two cities from the Riyadh region cities, one is medium called al-Majmaa city and the other one is a small city called Huraymila.

In conclusion, the research revealed that, the development plans of small and medium-sized cities achieved some of the goals as long as providing of lands for the future development, but it failed to achieve some vital goals which control the growth process in these cities and to meet the local community wishes at an appropriate buildings regulations.

The study has recommended continuing the evaluation of the planning process and training the technical staff in each city to follow the evaluation process.

فهرس المحتويات

١	الفصل الأول : الإطار العام للبحث والدراسة
٢	١- مقدمة
٦	١-١ مشكلة الدراسة:
٧	٢-١ أهداف الدراسة:
٧	٣-١ أهمية الدراسة :
٨	٤-١ منهجية الدراسة :
٩	٥-١ حدود الدراسة :
١١	٦-١ تساؤلات الدراسة :
١١	٧-١ فرضيات الدراسة:
١١	٨-١ هيكلية الدراسة :
١٤	الفصل الثاني : الإطار النظري للدراسة
١٥	أولاً : مفهوم التخطيط والمخططات التنموية
١٥	١-٢ مفهوم التخطيط
١٥	٢-١-٢-١ تعريف التخطيط
١٦	٢-١-٢-٢ أنواع التخطيط :
١٧	٣-١-٢ مفهوم المدينة :
١٨	٤-١-٢ مفهوم التنمية.
١٨	٥-١-٢ مفهوم تنمية المدينة :
٢٠	ثانياً : تقييم المخططات التنموية
٢٠	٢-٢ مقدمة التقييم:
٢١	١-٢-٢ مفهوم تقييم المخططات :
٢٢	٢-٢-٢ أهمية تقييم المخططات :
٢٣	٣-٢-٢ أنواع التقييم :
٢٣	٤-٢-٢ متى تتم عملية التقييم ؟
٢٤	٥-٢-٢ أساليب تقييم المخططات التنموية :
٢٥	٦-٢-٢ الترتيب بين الأساليب المتبعة لتقييم المخططات التنموية :
٢٦	٧-٢-٢ التقييم في برنامج الأمم المتحدة الإنمائي :
٣٠	٨-٢-٢ تقييم المخطط التنموي :
٣١	١-٨-٢-٢ خطوات تقييم المخططات التنموية :
٣٢	٢-٨-٢-٢ نموذج لجدول تقييم المخططات التنموية :
٣٣	٣-٨-٢-٢ معايير أساسية لتقييم المخططات التنموية :

٣٤	ثالثاً : مفهوم المدن الصغيرة والمتوسطة :
٣٥	١-٣-٢ دور المدن الصغيرة والمتوسطة في التنمية الإقليمية .
٣٦	٢-٣-٢ فلسفة تصنيف واختيار المدن الصغيرة و المتوسطة :
٣٩	٣-٣-٢ المقصود بالمدن الصغيرة و المتوسطة في البحث :
٤١	الفصل الثالث : التجارب العالمية في مجال تخطيط وتقييم و تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة
٤٢	التجارب العالمية في تخطيط وتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة :
٤٢	مقدمة :
٤٣	١- التجربة الأمريكية: كمثل للدول المتقدمة في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة
٤٣	المخطط الشامل لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بولاية تكساس
٤٣	١-٣ مقدمة
٤٤	٢-١-٣ التخطيط الاستراتيجي الشامل
٤٤	٣-١-٣ المنهجية المتبعة في المخطط الاستراتيجي الشامل لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة :
٤٧	٤-١-٣ الهيكل التنظيمي للمخطط الاستراتيجي لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة وكيفية تطبيقه :
٤٩	٥-١-٣ البيانات والإجراءات المطلوبة لتطوير المخطط الاستراتيجي الشامل :
٥١	٢- تجربة أيرلندا: كمثل للدول الأوروبية في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة
٥١	المخطط المحلي لمدينة (جورت) بأيرلندا.
٥١	٢-٣ مقدمة :
٥٢	١-٢-٣ أهمية المخطط المحلي لمدينة جورت :
٥٢	٢-٢-٣ خطوات إعداد المخطط المحلي لمدينة جورت :
٥٤	٣-٢-٣ الاعتبارات لإعداد المخطط المحلي لمدينة جورت:
٥٥	٤-٢-٣ استراتيجية التنمية المقترحة لمدينة جورت :
٥٦	٥-٢-٣ مخطط استعمالات الأراضي لمدينة جورت :
٥٧	٣- تجربة نيوزيلاندا : كمثل للدول المتقدمة في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة
٥٧	المخطط الهيكلي لتنمية مدينة تيوكوا.
٥٧	٣-٣ مقدمة
٥٨	١-٣-٣ الغرض من إعداد المخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا :
٥٨	٢-٣-٣ الفوائد الأساسية للمخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا :
٥٩	٣-٣-٣ خطوات إعداد المخطط الهيكلي للمدينة :
٥٩	٤-٣-٣ القضايا الرئيسية للمخطط الهيكلي:
٦٠	٥-٣-٣ الرؤية التنموية لمدينة تيوكوا :
٦٠	٦-٣-٣ خيارات التنمية للمخطط الهيكلي :
٦٢	٧-٣-٣ الفكرة التخطيطية للمخطط الهيكلي :
٦٣	٨-٣-٣ المخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا :
٦٥	٩-٣-٣ تنفيذ الاستراتيجية :

٦٥	١٠-٣-٣ الرصد والتقييم :
٦٦	٤- التجربة المصرية: كمثل للدول العربية في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة.
٦٦	المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المرغة (كمدينة متوسطة)
٦٦	٤-٣ مقدمة :
٦٧	١-٤-٣ المنظور الإقليمي لمدينة المراغة :
٦٧	٢-٤-٣ أهمية المدينة بالمحافظة
٦٩	٣-٤-٣ الرؤية المستقبلية لمدينة المراغة :
٦٩	٤-٤-٣ الغاية والأهداف الرئيسية للرؤية :
٧٠	٥-٤-٣ المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة
٧٣	٦-٤-٣ مخرجات المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة :
٧٣	٧-٤-٣ إطار عمل المخطط الاستراتيجي للمدينة :
٧٥	٨-٤-٣ الرصد والتقييم :
٧٥	٥-٣ الدروس المستفادة من التجارب العالمية في تقييم مخططات تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة :
٧٨	٦-٣ خلاصة التجارب العالمية :
٧٩	الفصل الرابع : منهجية تقييم المخططات التنموية
٨٠	٤- المقدمة :
٨٠	١-٤ الأسئلة البحثية :
٨١	٢-٤ منهج دراسة الحالة
٨٢	٣-٤ منهج اختيار العينات
٨٣	٤-٤ مراحل الدراسة التطبيقية:
٨٥	٥-٤ الأدوات البحثية لمنهج دراسة الحالة
٨٧	٦-٤ التعريف بمدن الحالة الدراسية :
٩٤	الفصل الخامس: تقييم المخططات التنموية لمدينتي المجمع و حرملاء
٩٥	مقدمة :
٩٥	١-٥ تقييم دراسات النطاق العمراني المعتمدة ١٤٠٩ هـ :
٩٦	١-١-٥ الدراسات العمرانية والاجتماعية
١٠٣	٢-١-٥ اتجاهات الامتداد المستقبلي :
١٠٤	٣-١-٥ خلاصة تقييم دراسة النطاق العمراني ١٤٠٩ هـ :
١٠٥	٢-٥ تقييم دراسة المخطط الهيكلي المعتمدة ١٤١٦ هـ لمدينة المجمع :
١٠٨	٣-٥ تقييم دراسة تحديث النطاق العمراني لمدينة المجمع ومدينة حرملاء :
١٠٨	١-٣-٥ المرحلة الأولى للنطاق العمراني حتى عام ١٤٣٥ هـ وضوابطها :
١٠٩	١-١-٣-٥ ضوابط المرحلة الأولى حتى عام ١٤٣٥ هـ :
١١٠	٢-٣-٥ المرحلة الثانية للنطاق العمراني بين عامي ١٤٣٥ - ١٤٥٠ هـ وضوابطها :
١١٠	١-٢-٣-٥ ضوابط المرحلة الثانية الموضحة باللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني :

- ١١١ ٣-٣-٥ حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠ هـ :
- ١١٢ ٤-٣-٥ حدود حماية التنمية :
- ١١٣ ٥-٣-٥ خلاصة تقييم دراسة تحديث النطاق العمراني ١٤٢٨ هـ :
- ١١٥ ٤-٥-٤ تقييم المخططات الإرشادية المعدة ١٤٣٢ هـ :
- ١١٥ ١-٤-٥ الدراسات العمرانية :-
- ١١٥ ١-١-٤-٥ استعمالات الأراضي الحالية داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠ هـ :
- ١١٩ ٢-١-٤-٥ تقييم استعمالات الأراضي للمدينتين داخل حدود النطاق العمراني ١٤٥٠ هـ
- ١١٩ ٣-١-٤-٥ استعمالات الأراضي داخل الكتلة العمرانية
- ١٢٨ ٤-١-٤-٥ تقييم استعمالات الأراضي للمدينتين داخل حدود الكتلة العمرانية.
- ١٣٠ ٢-٤-٥ التشريعات العمرانية :
- ١٣٤ ٣-٢-٤-٥ تقييم أنظمة البناء المعمول بها في مدينة المجمعة و مدينة حريملاء :
- ١٣٥ ٣-٤-٥ الدراسة السكانية :
- ١٣٨ ٤-٣-٤-٥ تقييم و تحليل الدراسة السكانية :
- ١٣٩ ٤-٤-٥ الدراسة الاقتصادية :
- ١٣٩ ١-٤-٤-٥ الأنشطة الاقتصادية.
- ١٤١ ٢-٤-٤-٥ المحفزات الاقتصادية في المدينة
- ١٤٣ ٥-٤-٥ استعمالات الأراضي وشبكة الطرق بالمخطط الإرشادي :
- ١٤٦ ٦-٤-٥ تقييم استعمالات الأراضي بالمخطط الإرشادي
- ١٤٧ ٧-٤-٥ الأنظمة والاشتراطات البنائية المقترحة بالمخطط الإرشادي :
- ١٥٨ ٨-٤-٥ تقييم الأنظمة والاشتراطات التخطيطية للمدينتين داخل حدود النطاق العمراني ١٤٥٠ هـ
- ١٦٥ **الفصل السادس : النتائج والتوصيات**
- ١٦٦ ١-٦ نتائج البحث :
- ١٦٩ ٢-٦ التوصيات المقترحة :
- ١٧١ **٤-٦ المراجع**
- ١٧١ أولاً / المصادر والمراجع العربية:
- ١٧٤ ثانياً / المراجع الأجنبية:

قائمة الأشكال :

- الشكل (١ - ١) الحدود المكانية لمنطقة الرياض ١٠
- الشكل (١ - ٢) خطوات تقييم المخطط العام لمدينة شوزهو Xuzhou بالصين . ٣١
- الشكل (١ - ٣) المنهجية التفصيلية لاعداد المخطط الشامل ٤٤
- الشكل (٢ - ٣) اعتبارات إعداد المخطط المحلي لمدينة جورت ٥٤
- الشكل (٣ - ٤) مخطط استعمالات المناطق لمدينة جورت ٥٦
- الشكل (٣ - ٥) موقع مدينة تيوكوا بالنسبة للإقليم ٥٧
- الشكل (٣ - ٦) استعمالات المناطق الحالية في المدينة ٥٨
- الشكل (٣ - ٩) الفكرة التخطيطية لمدينة تيوكوا ٦٢
- الشكل (٣ - ١٠) استعمالات المناطق بالمخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا ٦٣
- الشكل (٣ - ١١) الأهداف العامة لتحقيق الرؤية ٦٤
- الشكل (٣ - ١٢) منهجية العمل في المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة ١٠٧
- الشكل (٣ - ١٣) المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المراغة ٧١
- الشكل (٤ - ١) الموقع الجغرافي لمدينة المجمع في منطقة الرياض ٨٨
- الشكل (٤ - ٢) اتصال مدينة المجمع بالتجمعات العمرانية لمحافظة المجمع ٩٠
- الشكل (٤ - ٣) الموقع الجغرافي لمدينة حريملاء في منطقة الرياض ٩٢
- الشكل (٤ - ٤) اتصال مدينة حريملاء بالتجمعات العمرانية لمحافظة حريملاء ٩٣
- الشكل (٥ - ١) النطاق العمراني لمدينة المجمع ١٤١٥ هـ و ١٤٢٥ هـ والمعتمد في ١٤٠٩ هـ ١٠٧
- الشكل (٥ - ٢) النطاق العمراني لمدينة حريملاء ١٤١٥ هـ و ١٤٢٥ هـ والمعتمد في ١٤٠٩ هـ ١٠٧
- الشكل (٥ - ٣) المخطط الهيكلي لمدينة المجمع والمعتمد في ١٤١٦ هـ ١٠٧
- الشكل (٥ - ٤) حدود ومراحل النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ هـ لمدينة المجمع ١١٢
- الشكل (٥ - ٥) حدود ومراحل النطاق العمراني لمدينة حريملاء حتى عام ١٤٥٠ هـ ١١٣
- الشكل (٥ - ٦) حدود وأسماء الأحياء العمرانية في مدينة المجمع ١٢٠
- الشكل (٥ - ٧) استعمالات الأراضي الحالية داخل الكتلة العمرانية في المجمع ١٢٢
- الشكل (٥ - ٨) نسب استعمالات الأراضي داخل الكتلة العمرانية الحالية في مدينة المجمع ١٢٤
- الشكل (٥ - ٩) حدود وأسماء الأحياء العمرانية في مدينة حريملاء ١٢٤
- الشكل (٥ - ١٠) استعمالات الأراضي الحالية داخل الكتلة العمرانية ١٢٥
- الشكل (٥ - ١١) نسب استعمالات الأراضي الحالية داخل الكتلة العمرانية لمدينة حريملاء ١٢٦
- الشكل (٥ - ١٢) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المطبقة في مدينة المجمع ١٣٢
- الشكل (٥ - ١٣) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المطبقة في مدينة حريملاء ١٣٤
- الشكل (٥ - ١٤) استعمالات الأراضي المقترحة بالمخطط الإرشادي لمدينة المجمع ١٤٥
- الشكل (٥ - ١٥) استعمالات الأراضي المقترحة بالمخطط الإرشادي لمدينة حريملاء ١٤٦
- الشكل (٥ - ١٦) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية، والبنائية للاستعمالات السكنية في مناطق وشوارع المجمع ١٥٠
- الشكل (٥ - ١٧) الأنظمة والاشتراطات البنائية للمناطق السكنية في المخطط الإرشادي لمدينة حريملاء ١٥١
- الشكل (٥ - ١٨) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة المجمع ١٥٥
- الشكل (٥ - ١٩) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة حريملاء ١٥٧

قائمة الجداول :

- الجدول (٢ - ١) طرق جمع المعلومات المستخدمة في تقييم برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ٢٧
- الجدول (٢ - ٢) عوامل تقييم المخطط التنموي ٣٠
- الجدول (٢ - ٣) ملخص تقييم أهداف المخطط العام لمدينة شوزهو Xuzhou الصينية (١٩٩٥ - ٢٠١٠) م..... ٣٢
- الجدول (٣ - ١) عناصر التقييم بالوضع الراهن للمدينة ٤٥
- الجدول (٣ - ٢) خطوات إعداد المخطط المحلي لمدينة جورت ٥٢
- الجدول (٣ - ٣) المحاور الرئيسية لتحقيق رؤية المخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا ٦١
- الجدول (٣ - ٤) الفئات الحجمية السكانية لمدن محافظة سوهاج ٦٨
- الجدول (٣ - ٥) إطار العمل للمخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة ٧٣
- الجدول (٣ - ٦) الدروس المستفادة من التجارب العالمية ٧٧
- الجدول (٥ - ١) يوضح المساحة الحالية والمقترحة لمدينتي المجمع وحرملاء ٩٧
- الجدول (٥ - ٢) استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة لمدينة المجمع ومدينة حرملاء ٩٨
- الجدول (٥ - ٣) الهيكل العمراني لمدينتي المجمع وحرملاء ٩٩
- الجدول (٥ - ٤) الوضع الراهن والمقترح لشبكة الطرق لمدينتي المجمع وحرملاء ١٠١
- الجدول (٥ - ٥) الخدمات الحالية والمقترحة لمدينة المجمع ومدينة حرملاء ١٠٢
- الجدول (٥ - ٦) مساحات ونسب مراحل التنمية العمرانية ١١١
- الجدول (٥ - ٧) استعمالات الأراضي داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠ هـ لمدينتي المجمع وحرملاء ١١٨
- الجدول (٥ - ٨) مساحات ونسب استعمالات الأراضي عام ١٤٣٢ هـ داخل الكتلة العمرانية للمجمع وحرملاء ١٢٧
- الجدول (٥ - ٩) مساحات ونسب استعمالات الأراضي بالمخطط الإرشادي لمدينة المجمع ١٤٤
- الجدول (٥ - ١٠) مساحات ونسب استعمالات الأراضي بالمخطط الإرشادي لمدينة حرملاء ١٤٥
- الجدول (٥ - ١١) استعمالات الأراضي السكنية ونسب البناء وعدد الأدوار بمناطق وشوارع مدينة المجمع ١٤٩
- الجدول (٥ - ١٢) استعمالات الأراضي السكنية ونسب البناء وعدد الأدوار بمناطق وشوارع مدينة حرملاء ١٥١
- الجدول (٥ - ١٣) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة المجمع ١٥٤
- الجدول (٥ - ١٤) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة حرملاء ، ١٥٦
- الجدول (٥ - ١٥) ملخص تقييم المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض ١٦٠

الملخص التنفيذي :

يعتبر تقييم المخططات التنموية، للمدن الصغيرة والمتوسطة، من أهم الأدوات التي تساهم في تنمية هذه المدن، مما يساعدها على تحقيق التنمية المتوازنة في الإقليم، والتي تطمح غالبية الدول لتحقيقها لتخفيف العبء عن المدن الكبرى، وحل مشكلاتها القائمة. وقد أكدت المملكة العربية السعودية في الاستراتيجية التنموية للمملكة على تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة، وتشجيعها لتلعب دورها المنوط بها في عملية التنمية. وكانت المخططات التنموية هي الخطوة الأولى لتنفيذ أهداف الاستراتيجية. وقد لوحظ أنه في كثير من الحالات تعجز هذه المخططات عن تحقيق الهدف المنشود الذي صيغت من أجله، فيتم العمل على إعداد مخططات جديدة وبديلة، من دون دراسة تقييمية للمخططات السابقة وبحث أسباب عدم تحقيق أهدافها. ولهذا فإنه من الضروري إجراء عملية التقييم للمخططات قبل الانطلاق في طرح مخططات تنموية جديدة، حتى لا يتكرر الخطأ ذاته مع كل عملية تخطيطية. كما أنه إذا أردنا أن يكون هناك مصداقية للتخطيط العمراني ك تخصص، أو مهنة، يجب أن تكون معايير التقييم هي المحكم الحقيقي لفاعلية المخطط، ومدى تأثيره. وجاءت الرسالة لتقوم بعملية التقييم للمساهمة الفعالة في نجاح عملية التخطيط ككل. وللتقييم نوعان أساسيان. الأول: التقييم التكويني (**Formative Evaluation**) وهذا النوع من التقييم يحدث في المراحل الأولى لعملية التخطيط. والثاني: التقييم الختامي (**Summative Evaluation**) وهو تلخيص التغيرات الناتجة عن مخطط معين، أو برنامج محدد. كما تتم عملية التقييم أثناء ثلاث مراحل أساسية لإعداد المخططات. الأولى : التقييم المسبق، ويحدث أثناء الإعداد للمخطط، عند اختيار بديل تنموي، أو حل لمشكلة معينة من عدة بدائل، أو عدة حلول. الثانية: التقييم المستمر، ويحدث دائماً عند تنفيذ المخطط . الثالثة: التقييم اللاحق، ويحدث بعد الانتهاء من تنفيذ المخطط، للتحقق إلى أي مدى حقق المخطط النتائج المرجوة

منه. كما أنه لا يخرج هذا التقييم عن الثلاثة أساليب التالية : الأسلوب العقلاني (Rational Approach)، والأسلوب التواصلية (Communicative Approach)، وأخيراً، الأسلوب التكاملية الواقعية (Pragmatic Integrative). وترتبط هذه الأساليب بشكل وثيق مع تطور نظرية التخطيط، وتعكس الجدل القائم حول أفضل الطرق لتقييم المخططات وعملية تنفيذها ومخرجات عملية التخطيط. وقد ذهب البعض إلى أنه يجب تبليغ نتائج العملية التقييمية لجميع الجهات المعنية بالعملية التخطيطية، سواء كانوا مواطنين، أو مطورين، أو إعلاميين، أو صنّاع قرار، والجمهور على السواء. حيث إن عملية التقييم هي خلاصة ما قامت به الحكومة، ممثلة في الوزارات، والبلديات من خطط ومبادرات للتنمية .

وتكمن المشكلة البحثية في تقييم هذه المخططات التنموية، وتحديداً العملية التخطيطية في ضوء التجارب العالمية التي سبقتنا في هذا المجال. واتبع البحث الأساليب العلمية المتنوعة لتحقيق أهدافه الرئيسية، والفرعية، والأجابة على التساؤلات. فكان المنهج البحثي الاستقرائي، والمنهج الوصفي التحليلي، هما الأسلوبان اللذين تم الاعتماد عليهما، كما كان لأدوات البحث العلمي دورٌ فعّالٌ حيث تم استخدام الملاحظة، من خلال الزيارة الميدانية لمدينة المجمع، ومدينة حريملاء، ومقابلة الخبراء ومراجعة التجارب العالمية، وكان لها الأثر الكبير في إزالة الغموض، ووضوح الرؤيا للباحث . ونظراً لقلّة المراجع العربية في مجال التقييم، استقر البحث في الإطار النظري للدراسة، لمعايير التقييم الرئيسية، وقام بتحليل التجارب العالمية للوقوف على عناصر التقييم الأساسية الواجب توافرها في أي مخطط تنموي ناجح. ومن خلال دراسة التجارب العالمية وجد أن مدينة المراغة في التجربة المصرية تعاني من المشكلات الاقتصادية والحضرية، وجاءت التجربة لمحاولة الدفع بمشروعات وآليات لحل هذه المشاكل في إطار مخطط استراتيجي، يعمل على تنمية المدينة وتهيئة

بيئة عمرانية مناسبة لسكانها. وكان التقييم عنصراً بارزاً أوصى به المخطط، للتأكد من مدى تحقيق المخطط للأهداف. كما أن مدينة (تيوكوا بنيوزيلاند) ا رفعت شعاراً: " كل مدينة يجب أن يكون لها مخططها التنموي ، فالمدينة بدون مخطط تنموي واضح لا تعرف إلى أين تذهب، ولا كيف تنمو ". وكان المخطط الهيكلي هو الأسلوب المتبع من قبل المدينة لتنظيم النمو المتوقع إلى عام ٢٠٤٥ م. واعتمد المخطط على جمع المعلومات القطاعية، وتقييمها للوصول للقضايا الرئيسية، ليضع بعدها الخيارات التنموية المقترحة. وبالنسبة للمخطط الشامل (بولاية تكساس) في التجربة الأمريكية فقد ركز على تحديد الخطوات الإجرائية، والهياكل الإدارية، والتنفيذية، وتعريف بالمجموعات المشاركة من قبل المجتمع المحلي لإعداد المخطط وتنفيذه، للوصول لرفع جودة الحياة لسكان المدينة، وتحقيق رؤيتهم الخاصة بمدينتهم. وظهر اهتمام المخطط بالتقييم في مرحلة دراسات الوضع الراهن. وبدراسة مدينة (جورت بأيرلندا) وجد أن المخطط المحلي تبنى جميع الدراسات السابقة، والتشريعات المنظمة على مستوى الدولة، والمنطقة، والمدينة، وأكد على دراسة تقييم الأثر البيئي للمخطط قبل اعتماده .

وبناءً على ما سبق، تم تقييم المخططات التنموية لمدينة المجمع، ومدينة حريملاء، من خلال أهدافها و المعايير المستخلصة من الدراسات النظرية، والعناصر الفعالة المستنبطة من دراسة المخططات التنموية في التجارب العالمية. وتوصلت الدراسة إلي أن تقييم المخططات التنموية من أهم الخطوات التي تؤدي إلى مراقبة وضبط عملية التنمية. كما تعاملت المخططات التنموية مع المدن الصغيرة والمتوسطة بطريقة واحدة دون ظهور أي فوارق في صياغة المخطط لكل مدينة ، في حين كان المرجو منها صياغة رؤية عمرانية، واقتصادية واضحة لكل مدينة يتم اتباعها في جميع المخططات اللاحقة، وصياغة أهداف ومشروعات تنموية لتحقيقها. و أمكن التعرف على دور

وفاعلية المشاركة الشعبية في عمل المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة في التجارب العالمية، وكذلك الخطوات التي بدأتها المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض، وتشجيع دور المجالس البلدية. و من خلال التجارب العالمية نجد أن المشاركة الشعبية في مخططات التنمية للمدن الصغيرة والمتوسطة، بمنطقة الرياض، تحتاج لتوسيع قاعدة الفاعلين لتشمل جميعات المجتمع المحلي، والسكان بكافة الأعمار والأعراق، وخاصة الشباب من الجنسين. كما اعتمدت مخططات التنمية للمدن الصغيرة والمتوسطة، بمنطقة الرياض، على توفير الخدمات العامة والحكومية في كل المدن بشكل منظم، على اعتبار أنها وسيلة لتشجيع نمو المدينة، ولكن لم يظهر في هذه المخططات العامل الأقوى في التنمية، وهو المشروعات الاقتصادية والمولد الرئيسي للوظائف. ويظهر، من خلال البحث، أن المدن الصغيرة والمتوسطة تخضع لأنظمة واشتراطات بنائية مشابهة دون الأخذ في الاعتبار الدور الذي تلعبه كل مدينة، والكثافات السكانية على المحاور، وحجم السكان. وأخيراً، بدأت المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض ، في ظل مخططاتها التنموية، في تحقيق قدر من الدور الموكل إليها للتنمية، ولكن يبقى أمامها الكثير لتؤديه في تنمية منطقة الرياض، من خلال صياغة مخططات تنموية ذات أهداف واضحة يتم تقييمها بشكل مستمر . وأوصت الدراسة بضرورة إدراج عملية تقييم المخططات كعنصر أساسي في دراسات التخطيط العمراني ، و تفعيل تقييم المخططات على جميع مستويات التخطيط المتبعة لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة ، وأخيراً رصد ومتابعة وتقييم المخططات كل خمس سنوات على الأقل، والتأكد من نسبة تحقيق الأهداف في كل مرحلة .

الفصل الأول : الإطار العام للبحث والدراسة

١ - مقدمة

تتناول هذه الدراسة تجربة المملكة العربية السعودية في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة . و تعتبر المخططات التنموية (Development Plans) المتعلقة بتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة (Small & Medium Towns) أحد أبرز القضايا التي ظهرت على الساحة في القرن الحادي والعشرين؛ نظرا لما وصلت إليه المدن الرئيسية في المملكة من تضخم في معدلات النمو، مقارنة بالمدن الصغيرة والمتوسطة التي تدور في فلكها .

فقد أدت التغيرات الاقتصادية والاجتماعية، التي طرأت على المملكة العربية السعودية منذ النصف الثاني من القرن الهجري الماضي (الثلاثينيات الميلادية) إلى حركة تحضر واسعة وسريعة شملت مختلف أنحاء البلاد، مما أدى إلى تغيرات في نمط توزيع السكان، ففي عام ١٣٧٠هـ لم يكن مستوى التحضر يتجاوز ١٦ % من مجموع سكان المملكة، إلا أنه منذ عام ١٣٩٠ هـ -تاريخ البدء في تنفيذ أول خطة خمسية للتنمية - تزايدت معدلات التحضر لتصل إلى نحو ٤٩ % عام ١٣٩٤ هـ ، وخلال فترة تنفيذ خطة التنمية الخمسية الثانية (١٣٩٥ - ١٤٠٠) هـ، التي شهدت طفرة عمرانية واقتصادية هائلة جذبت نسبة كبيرة من سكان الريف نحو المدن والمراكز الحضرية الكبرى، وقفزت نسبة التحضر لتصل مع نهاية القرن الرابع عشر الهجري إلى أكثر من ثلثي مجموع السكان، وكشفت نتائج تعداد السكان لعام ١٤١٣ هـ أن نسبة التحضر بلغت نحو ٧٧ % ، أما على مستوى منطقة الرياض فقد بلغت نسبة التحضر في عام ١٣٩٤ هـ حوالي ٦١,٠١ % وارتفعت لتصل في عام ١٤١٣ هـ إلى ٨٨,٩٢ % ، وتظهر عملية التحضر في منطقة الرياض أسرع منها في المناطق الرئيسية الأخرى.(وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ١٤٢١ هـ) .

وتأتي منطقة الرياض كأكبر منطقة من حيث المساحة بعد المنطقة الشرقية، وتعتبر ثاني أكبر منطقة

من حيث عدد السكان بعد منطقة مكة المكرمة، وتتميز بوجود عاصمة المملكة بها وتستقطب معظم الأنشطة الإنتاجية والخدمية، ويعتبر محور الخرج - الرياض - الزلفي - والمجمعة من أكثر المناطق نمواً في المنطقة، بينما يعتبر الجزء الغربي من أقل المناطق نمواً، حيث لم توجه إليها برامج تنموية مدروسة، وكذلك لم يتم استثمار الإمكانيات الطبيعية في هذه الأجزاء، وكذلك يعتبر الجزء الشرقي من المنطقة فقيراً، حيث لم يتم الاستفادة من الإمكانيات الطبيعية في أجزاء كبيرة من المنطقة بشكل يساعد على التنمية في المستقبل، بينما يتميز الجزء الشمالي من المنطقة بتنمية أفضل، وإن كانت هذه التنمية تمت بشكل غير مدروس ، وتحتاج إلى إعادة تنظيم لعملية التنمية.

ومما تتسم به منطقة الرياض هو اتساع مساحتها الجغرافية، والتي تشمل على العديد من محددات وإمكانيات التنمية العمرانية. وقد تم إجمالها في الآتي :

- تضخم مدينة الرياض، واستقطابها للسكان والأنشطة أدى إلى التباين الشديد في توزيع السكان بصورة متوازنة على المساحة الكبيرة للمنطقة.

- التفاوت الكبير بين مستوى الخدمات في مدينة الرياض وباقي مدن المنطقة.

- الهجرة من المدن الصغيرة والمتوسطة والقرى والبادية إلى مدينة الرياض.

- التوسع المطرد في مساحة الكتلة العمرانية لمدينة الرياض؛ مما يزيد من المشكلات العمرانية

والبيئية والمشاكل المتعلقة بنقص الخدمات، وما يترتب على ذلك من ارتفاع التكلفة

الاقتصادية لمشروعات البنية الأساسية والمرافق العامة.

- عدم التوازن في توزيع أحجام التجمعات العمرانية في المنطقة (النسق العمراني) ، واتساع

الفارق الكبير بين عدد سكان مدينة الرياض، ومدينة الخرج ثاني أكبر مدينة في المنطقة.

- الاختلاف الكبير بين معدلات التحضر (نسبة سكان الحضر) و بين محافظات المنطقة.

- التفاوت الكبير بين المحافظات من حيث الكثافات السكانية، وفقاً لتوزيع التجمعات العمرانية.
- اختلاف الأنماط العمرانية بين محافظات المنطقة والقرى المرتبطة بمسارات الأودية والهجر والبادية.

وقد أظهرت الدراسات العمرانية أنه لا يوجد تسلسل هرمي للمراكز الحضرية بمنطقة الرياض ، حيث تستقطب مدينة الرياض حوالي ٨٠% من إجمالي سكان المنطقة وذلك على حساب المدن الصغيرة والمتوسطة والقرى المجاورة مما يؤدي إلى العديد من المشاكل من أهمها:-

زيادة الاختلال في التوازن الحضري، وضعف العلاقات الوظيفية، والإنتاجية بين المراكز الحضرية والمناطق الريفية، وصعوبة استغلال الموارد الطبيعية المنتشرة بالمنطقة؛ نتيجة ضعف القاعدة الاقتصادية والبنية الأساسية بالمدن الصغيرة والمتوسطة، وعدم قدرة هذه المدن على توفير حجم سوق مناسب، وزيادة التباين بين مختلف أجزاء منطقة الرياض؛ نتيجة استمرار نزوح السكان من المناطق الريفية إلى مدينة الرياض، زيادة تكاليف التنمية بمدينة الرياض؛ نتيجة انخفاض الكثافات السكانية، وزيادة تكاليف إنشاء المرافق والخدمات العامة، وزيادة أطوال الطرق؛ نتيجة التوسع الأفقي، مع ترك مساحات كبيرة من الأراضي البيضاء المخدومة بالمرافق، والخدمات والطرق؛ مما يؤدي إلى العديد من المشاكل العمرانية والبيئية بالعاصمة. (وكالة الأمانة لشؤون بلديات منطقة الرياض ، ١٤٣٣ هـ).

من هنا ظهرت أهمية تحسين نمط الاستيطان بمنطقة الرياض، بما يسمح بنشر التنمية في المحاور العمرانية المرتبطة بمدينة الرياض، من خلال تدعيم مراكز النمو المقترحة بالمدن الصغيرة والمتوسطة الواقعة على محاور التنمية بمنطقة الرياض، والتي تتميز بوجود فرص وإمكانيات التنمية

فيها ، ومن أهم هذه المحاور العمرانية ما يلي :

- محور التنمية الرئيسي، الممتد من مدينة الرياض شمالاً حتى مدينة بريدة بمنطقة القصيم وحتى مدينة الخرج جنوباً ، ويشتمل هذا المحور على مجموعة من المدن الصغيرة والمتوسطة، التي يمكن تنميتها كمراكز للنمو، ومن أهمها (الزلفي - الغاط - المجمع - روضة سدير - جلال - تمير - العينه والجيلة - ثادق - حريملاء).
 - محور التنمية الثانوي، الممتد من مدينة الرياض جنوباً حتى وادي الدواسر، ويشتمل على مجموعة من المدن الصغيرة والمتوسطة التي يمكن تنميتها كمراكز للنمو ومن أهمها (الخرج - حوطة بني تميم - الأفلاج - السليل - وادي الدواسر).
 - محور التنمية الثانوي، الممتد بين مدينة الرياض غرباً وحتى حدود منطقة مكة المكرمة ، ويشتمل على مجموعة من المدن الصغيرة والمتوسطة التي يمكن تنميتها كمراكز للنمو، ومن أهمها (المزاحمية - ضرما - القويعة - شقراء - الدوامي - ساجر - عفيف).
 - محور التنمية الثانوي، المتجه جهة الشمال الشرقي إلى مدينة الدمام بالمنطقة الشرقية.
 - محور التنمية الثانوي، المتجه شرقاً إلى مدينة الهفوف بالمنطقة الشرقية.
- وبهدف تدعيم محاور التنمية المرتبطة بمنطقة الرياض وتطوير المدن الصغيرة، والمتوسطة الواقعة على امتداد محاور التنمية كمراكز نمو وطنية وإقليمية ومحلية ، قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتنسيق مع الوزارات الأخرى بتنفيذ مجموعة من المخططات التنموية.(وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ١٤٢٠ هـ).

ومما سبق يتبين لنا أهمية موضوع البحث؛ حيث جاءت الدراسة بعد أن قامت الجهات الحكومية، بالمملكة العربية السعودية، بتبني سياسات المخططات التنموية لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة، باعتبارها العصب الرئيسي في التنمية الإقليمية جنباً إلى جنب المراكز الحضرية الرئيسية الكبرى.

١-١ مشكلة الدراسة:

تعاني منطقة الرياض من الزيادة المطردة لسكان الحضر، والناجئة عن معدلات الزيادة الطبيعية المرتفعة، وتيار الهجرة المستمر من المناطق الريفية إلى الحضر، وكذلك التوزيع غير المتوازن لهؤلاء السكان على المستقرات الحضرية الموجودة . وتعتبر ظاهرة التمركز السكاني في مدينة الرياض من أهم الخصائص المميزة للنسق الحضري في المنطقة، حيث تؤثر بشدة على توازن التنمية، والتي يمتد أثرها على الأبعاد المكانية للخطط التنموية، من خلال استحوادها على الحجم الأكبر من الاستثمارات والأنشطة والخدمات ، (عبد السلام ، ١٩٨٩ م) .

وبعد أن اتبعت وزارة الشؤون البلدية والقروية نهجا واضحا في تنمية منطقة الرياض، من خلال توجيه التنمية المباشرة للمدن الصغيرة والمتوسطة، كأحد الأساليب العلمية المتبعة في التنمية الإقليمية وذلك لتحقيق الأهداف الآتية:

الحد من نزوح السكان إلى مدينة الرياض؛ مما يؤدي إلى توازن النمط الحضري، و التنمية الريفية والإيناء الإقليمي؛ وذلك لما تمثله المدن الصغيرة والمتوسطة من توفير الأنشطة والخدمات للمناطق الريفية المحيطة بها، و تكوين وحدات متكاملة المرافق والخدمات، لخدمة البيئة المحيطة، وإيجاد بيئة حضرية تقل فيها مشاكل مدينة الرياض، ويتوفر فيها ما ينقص الريف من خدمات، و تحقيق دور اقتصادي، عن طريق تقوية القاعدة الاقتصادية لتلك المدن؛ مما يؤدي إلى توفير فرص وظيفية جديدة فيها، وأخيراً، تحقيق الانتشار المكاني الامثل من خلال التوسع الأفقي بواسطة المدن

الصغيرة والمتوسطة، الأمر الذي سيساعد على تحقيق العدالة في التوزيع الجغرافي للمدن، من خلال المخططات التنموية المختلفة لهذه المدن .

ومما سبق تتبلور المشكلة البحثية في أهمية دور المدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض وما يعول عليها في القضاء على المشكلات سالفة الذكر ، حيث إنه تم تفعيل هذا الدور من خلال النهج الذي اتبعته الجهات المعنية بتطوير وتنمية منطقة الرياض. وتأتي هذه الدراسة للتعرف على كيفية تعامل المخططات التنموية مع هذه المدن، حيث إن هناك عدة مخططات وضعت لتنمية هذه المدن بدءاً من النطاق العمراني، والمخطط الهيكلي، ثم تحديث النطاق العمراني، وأخيراً المخطط الإرشادي. وقد تم وضع هذه المخططات دون إجراء عملية تقييم للمخططات السابقة، وبالتالي عدم معرفة مدى كفاءة أي مخطط في تأديته للمهام التي وضع من أجلها . وتعكف هذه الدراسة على تقييم هذه المخططات، وتحديد العملية التخطيطية في ضوء التجارب العالمية التي سبقتنا في هذه المجال .

٢-١ أهداف الدراسة:

• الهدف الرئيسي : دراسة وتقييم المخططات التنموية التي استهدفت المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض.

• الأهداف الفرعية :

- الوصول إلى أفضل المعايير اللازمة لتقييم التنمية في المدن الصغيرة والمتوسطة .
- الوقوف على التجارب العالمية لتقييم المخططات وتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة.

٣-١ أهمية الدراسة :

تتمتع منطقة الرياض بالكثير من الثروات والمقومات التنموية، التي لم تستغل بطريقة فعالة لتنمية المستقرات العمرانية بها فيما مضى، مع أن الدولة قد أخذت على عاتقها منذ العقدين الماضيين

توجيه التنمية لكل المدن والقرى والهجر، واتخاذ كل السبل التي تحقق الرفاهية للمواطن والمقيم على حد سواء. وقد برز دور وزارة الشؤون البلدية والقروية والجهات المعنية بالتنمية، في منطقة الرياض، في تنفيذ مجموعة من المخططات التنموية (المخططات الهيكلية - النطاق العمراني - أولويات التنمية - المخطط الشامل) لمدن منطقة الرياض ، ومن هنا تظهر أهمية الدراسة في :

- تقييم هذه المخططات بشكل علمي حيث، أن هذا التقييم المستمر يعتبر من أهم عوامل النجاح لهذه المخططات من خلال الوقوف على الخطوات الإجرائية التي اتبعتها هذه المخططات لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض .

- أسلوب الدراسة البحثي يلقي الضوء على المدن الصغيرة والمتوسطة بصفة مباشرة لأهمية هذه المدن في التنمية العمرانية وما تلعبه من دور إقليمي كبير حيث وجد فيها مخطوط القرن الحادي والعشرين العلاج الأمثل لمعظم أمراض المدن الكبرى التي ألمت فيها من جراء الهجرة وتركز التنمية والنمو العشوائي.

١-٤ منهجية الدراسة :

تعتمد الدراسة على منهجية متكاملة، تجيب بها على تساؤلات البحث وتقدر على إختبار فرضياته لتحقيق أهداف البحث الرئيسية .

• المنهج الاستقرائي : وهو متعلق بالدراسات النظرية، والمفاهيم المتعلقة بالمخططات التنموية والمنهجيات المتبعة في التنمية العمرانية، والأدبيات المتعلقة بالمدن الصغيرة والمتوسطة للوصول إلى معايير يتم من خلالها تحديد المدن الصغيرة والمتوسطة، التي ستجرى عليها الدراسة .

• المنهج الوصفي التحليلي :

يرتكز دوره الرئيسي في الوصف الدقيق لمراحل تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض، وتحليل المخططات المعتمدة لهذه المدن، ومن ثم تقييمها من خلال معايير يتم تحديدها مسبقاً، للحكم على مدى فعالية المخطط التنموي، ومدى تحقيقه لأهدافه.

١-٥ حدود الدراسة :

- الحدود المكانية : تقع منطقة الرياض في وسط المملكة العربية السعودية ما بين درجات الطول ٤٢٠٠ و ٤٨١٧ شرقاً، ودرجات العرض ١٩٠٠ و ٢٧٤٥ شمالاً، ويحدها من الشمال منطقة القصيم، ومن الشرق المنطقة الشرقية، ومن الجنوب منطقة نجران وأجزاء من المنطقة الشرقية، ومن الغرب منطقة مكة المكرمة ومنطقة عسير والمدينة المنورة، كما هو موضح في الشكل رقم (١ - ١) .

الشكل (١ - ١) الحدود المكانية لمنطقة الرياض



المصدر : وزارة الشؤون البلدية والقروية. (١٤٢١). استراتيجية التنمية العمرانية لمنطقة الرياض. ص١-٤.

- الحدود الموضوعية : تتمثل في التعرف على المنهجيات المتبعة في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة، بمنطقة الرياض (المنطقة الوسطى) و تقييم المخططات المنبثقة من هذه المنهجية في ضوء مدخلات ومخرجات هذه المخططات .
- الحدود الزمانية : تبدأ الحدود الزمانية مع اعتماد النطاق العمراني (١٤٠٩) هـ، إلى الوقت الحالي (١٤٣٥) هـ

٦-١ تساؤلات الدراسة :

تتطرق الدراسة لمجموعة من التساؤلات، تسعى للإجابة عليها، لتحقيق أهداف البحث، وتحديد مساره بشكل دقيق ، تتمثل في مجموعة من الأسئلة :

- كيف تعاملت المخططات التنموية مع المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض؟
- هل حققت المدن الصغيرة والمتوسطة الدور المنشود منها في التنمية ؟

٧-١ فرضيات الدراسة:

هناك فرضيتان أساسيتان (Hypothesis) لهذه الدراسة:

- تمتلك المدن الصغيرة والمتوسطة مقومات تنموية كبيرة، تجعلها مرشحة لتقوم بدور نشط في إعادة التوازن للنسق الحضري في منطقة الرياض .
- تقييم المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة، يعمل على زيادة كفاءة هذه المخططات والمساهمة في تحقيق أهدافها .

٨-١ هيكلية الدراسة :

الفصل الأول : الإطار العام للدراسة ويشمل: تحديد المشكلة ، حدود الدراسة ،أهمية الدراسة ، أهداف الدراسة ، تساؤلات الدراسة ،فرضيات الدراسة ، منهجية الدراسة وأخيرا هيكلية الدراسة .

الفصل الثاني : الإطار النظري للدراسة .

• مفهوم المخططات التنموية

تشتمل على ماهية المخططات، وتوضيح مفهوم التنمية المقصودة في مجال البحث، وصولاً إلى المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة، بمنطقة الرياض .

• مفهوم التقييم

وفيه يتم توضيح مفاهيم تقييم المخططات التنموية، وأهمية عملية التقييم، ومتى تتم عملية التقييم هذه؟ والمدخل المتبعة في التقييم، ومعايير تقييم المخططات التنموية، ونموذج لعملية تقييم مخطط عمراني.

• مفهوم المدن الصغيرة والمتوسطة

تتضمن اضطرابات المفاهيم والمعايير في تصنيف المدن الصغيرة والمتوسطة عامة ، وأهداف تنميتها والتعرف على المدن الصغيرة والمتوسطة، بمنطقة الرياض، والمعايير المتبعة في تصنيف المدن الصغيرة والمتوسطة .

الفصل الثالث: دراسة التجارب العالمية في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة.

- تجربة الولايات المتحدة الأمريكية .
- تجربة أيرلندا .
- تجربة نيوزيلاندا .
- تجربة جمهورية مصر العربية .

الفصل الرابع: المنهجية المتبعة لإعداد الدراسة .

المناهج العلمية المتبعة لإعداد الدراسة وأدوات البحث المستخدمة، وكيفية اختيار المدن المحلية محل الدراسة .

الفصل الخامس: تقييم المخططات التنموية لمدينة المجمعة ومدينة حريملاء.

- تقييم النطاق العمراني ١٤٠٩ هـ.

- تقييم المخطط الهيكلي ١٤١٦ هـ .
- تقييم تحديث النطاق العمراني ١٤٢٨ هـ .
- تقييم المخطط الإرشادي ١٤٣٢ هـ .

الفصل السادس :

- نتائج وتوصيات الدراسة .

الفصل الثاني : الإطار النظري للدراسة

أولاً : مفهوم التخطيط والمخططات التنموية .

ثانياً : تقييم المخططات التنموية .

ثالثاً : مفهوم المدن الصغيرة والمتوسطة .

أولاً : مفهوم التخطيط والمخططات التنموية

٢-١ مفهوم التخطيط :

ترى (الوكيل ،٢٠٠٦ م) أن اهتمامات الناس تختلف تبعاً لاختلاف الزمان والمكان. كما تختلف باختلاف طبيعة السكان أنفسهم فما يشكل مطلباً هاماً وحيوياً في حياة مجتمع ما قد لا يكون كذلك بالنسبة لمجتمع آخر . وكلما تعددت واختلقت الاهتمامات، كلما ازدادت المشكلات. هنا يأتي دور التخطيط في تحسين المجتمع من مشاكل كثيرة، قد يسهل وجودها في غيابه .

٢-١-١ تعريف التخطيط

أول من استعمل مصطلح " تخطيط " هم علماء الاقتصاد قبل مائتي عام، من خلال معالجة النمو الاقتصادي. وقد تعددت التعريفات لنفس الكلمة ، فالتخطيط: هو أسلوب في التنظيم، يهدف إلى استخدام الموارد على أفضل وجه ممكن؛ لأهداف محددة، ولفترة معينة . وهو أيضاً تقديم الحلول أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية، أو المتوقعة للمجتمع، ووضع التصور لإمكانيات النمو المرشد في المستقبل آخذاً في الاعتبار الموارد، والإمكانيات المادية، أو الطبيعية المتاحة والمستقبلية . وهو كذلك محاولة توجيه وتنظيم الأمور ووضع سياسة، لها وفق خطة منظمة للوصول إلى أهداف محددة في أوقات محددة ، أي أن التخطيط للمستقبل يهدف إلى وضع أفضل، على أن يكون ذلك ممكناً تحقيقه بالإمكانيات، والموارد المتاحة، أو المستقبلية، سواء كانت بشرية، أو طبيعية. وينبغي أن يكون التخطيط شاملاً ومستمرًا ومرناً ، أي يمكن تعديله بحسب تغير الظروف . وهو وضع خطة؛ لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين، لمنطقة جغرافية ما، وفي مدى زمني محدد، آخذاً في الاعتبار الماضي، والحاضر، والمستقبل .

ويمكن الخروج من هذه التعريفات بتعريف شامل لمصطلح التخطيط، بأنه الأسلوب العلمي الذي يهدف إلى تقديم الحلول، أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية، أو المتوقعة للمجتمع، وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة ، خلال فترة زمنية محددة ، تأخذ في الاعتبار الإمكانيات، والموارد، كذلك المحددات الحالية، أو المستقبلية، سواء كانت بشرية أو طبيعية. كما يجب أن يكون شاملاً ومرناً ومستمرًا؛ حيث يمكن تعديل مساره، حسبما يستجد من الظروف .

٢-١-٢ أنواع التخطيط :

من أهم صفات التخطيط: أن يكون شاملاً ، معنى ذلك، أن يشمل مجالات التنمية المختلفة في المجتمع التي تهدف إلى رفع مستوى معيشة الفرد، وجودة الحياة التي يعيشها، بأبعادها الاقتصادية، والاجتماعية، والعمرانية، والبيئية . فهي - إذاً - تمثل أربعة أنواع أساسية : التخطيط الاقتصادي، و التخطيط الاجتماعي، و التخطيط العمراني، وأخيراً، التخطيط البيئي. والذي يهتما في مجال البحث هو التخطيط العمراني .

يقوم التخطيط العمراني بدور الإطار المادي، الذي يحتوي كلاً من: التخطيط الاجتماعي، والاقتصادي. فتحقيق الأهداف الاقتصادية يتطلب التوطين الجغرافي السليم للمشروعات المطلوبة بما تستلزمه من مباني، وخدمات، وتجمعات سكنية، تستوعب العاملين بتلك المشروعات، و شبكة طرق ومواصلات، تربط بين الأجزاء المختلفة، وشبكة بنية أساسية: من كهرباء، و طاقة، واتصالات، ومياه وصرف، وغيرها .

ولم تخرج التعريفات التي قدمها الخبراء عما سبق ذكره حيث :

يرى تشرشل (١٩٤٥م) H.Churchill أن التخطيط العمراني يعني تخطيط استعمالات الأراضي Land use Planning. أي، توزيع المناطق المكونة للهيكـل الوظيفي للمدينة ، كما يعني، تحقيق وتنسيق الأهداف الاجتماعية المشتركة لسكانها.

ويرى جودريتز (١٩٥٧م) Goderitz أن التخطيط العمراني: هو إيجاد نوع من الارتباط المقبول بين توزيع مناطق السكن، ومناطق العمل، والترفيه، والثقافة، والمرور في المدينة، بالإضافة إلى توفير الأمان، والمتطلبات الاجتماعية، والاقتصادية، والصحية، والجمالية ومتطلبات الأمان للسكان. مما سبق يمكن الخروج بالتعريف الشامل للتخطيط العمراني بأنه يقوم بتنظيم وتنسيق استعمالات الأراضي، بحيث لا يحدث تعارض فيما بينهما مما يؤدي إلى تأثيرات سلبية ، تخطيط شبكات الطرق بغرض الوصول إلى شبكة اقتصادية سهلة وسريعة ، تخطيط موقع الضواحي والمدن الجديدة، و تحسين البيئة بشكل عام، والبيئة العمرانية بشكل خاص .

٢-١-٣ مفهوم المدينة :

هناك تفاوت كبير في التعريفات المستخدمة من بلد لآخر، ومن فترة لأخرى؛ وهو أحد القضايا العديدة المرتبطة بالدراسات المقارنة في مجال التحضر، بين البلدان في الأزمان المختلفة . ويقدم هاولي (١٩٧١م) Hawley تحديدا واضحا وبليغا لمفهوم المدينة، وهي: " مساحة من الأراضي المحددة إداريا ذات استقرار سكاني كثيف نسبيا، يكسب السكان المقيمون عليها عيشهم من مزاولتهم لأنشطة متنوعة خارج القطاع الزراعي، مما لا يتيح لها الاكتفاء الذاتي؛ ولهذا يكون استمرار بقائها مرهونا بتكافلها مع السكان المقيمين في أماكن أخرى، والذين يزاولون أنشطة تكميلية مختلفة " .

٢-١-٤ مفهوم التنمية (Development) :

برز مفهوم التنمية بصورة أساسية منذ الحرب العالمية الثانية في علم الاقتصاد حيث استخدم للدلالة على عملية إحداث مجموعة من التغيرات الجذرية في مجتمع معين، بهدف إكساب ذلك المجتمع القدرة على التطور الذاتي المستمر، بمعدل يضمن التحسن المتزايد في نوعية الحياة لكل أفراد. وتطور مفهوم التنمية لاحقاً ليرتبط بالعديد من الحقول المعرفية؛ فأصبح هناك التنمية الثقافية التي تسعى لرفع مستوى الثقافة في المجتمع، كذلك التنمية الاجتماعية التي تهدف إلى تطوير التفاعلات المجتمعية بين أطراف المجتمع، ثم استحداث مفهوم التنمية البشرية الذي يهتم بدعم قدرات الفرد، وقياس مستوى معيشتة وتحسين أوضاعه في المجتمع ، الوكيل (٢٠٠٦ م).

ويعرف إبراهيم (١٩٨٢ م) التنمية بأنها: " انبثاق ونمو كل الإمكانيات والطاقات في كيان معين، بشكل كامل ومتوازن، سواء كان هذا الكيان فرداً، أو جماعةً، أو مجتمعاً ". وبشكل أوضح، يمكن تعريف التنمية بأنها محاولة استخدام كافة الموارد والإمكانيات المتاحة والممكنة، من إمكانيات طبيعية، واقتصادية، وبشرية، بصورة تستهدف الرفاهية للإنسان، في المحيط الحيوي الذي يعيش فيه.

ولكي تنجح عملية التنمية يجب أن تتم في إطار خطة شاملة مبنية على أساس التكامل، بين أشكال التنمية الثلاثة، وهي التنمية الاقتصادية، والتنمية الاجتماعية، والتنمية العمرانية .

٢-١-٥ مفهوم تنمية المدينة :

كلمة تنمية في الانكليزية (Development)، وهي حاصل تداخل مصطلحين، هما النمو، والتغيير (Change، Growth) حيث أن الأول (Growth) يرتبط بمفهوم النمو أو الإنماء، في حين يرتبط الثاني (Change) بمفهوم التغيير والتحول ، والتغيير في الجوانب الحضرية يشتمل على متغيرات

متعددة منها الطبيعية، والثقافية، والاجتماعية، والاقتصادية بشكل يسهم في مفهوم التنمية كمصطلح. المعموري (٢٠٠٩ م).

اعتمدت الدراسات التخطيطية، والحضرية للمدن، مفهوم التنمية في إطار واسع، وقد أسهمت مؤسسات ومنظمات في وضع تعريف واضح ومحدد لذلك، حيث تعرف تنمية المدينة بأنه، عمل مخطط فعلي لتحسين و رفع قيمة الساكنين، وعمل رؤية واضحة للمدينة، تهدف إلى تحسين سياسة وإدارة المدينة من خلال خلق فرص للاستثمار، وتكثيف الخدمات بصوره نظامية، بغية التقليل من ظاهرة الفقر الحضري.

ويرى الباحثون والمهتمون بنمو المدن بييري و كاسردا (١٩٧٧م) Berry & Kasarda بأن نموذج التوزيع الهرمي المتوازن من أهم عوامل دفع التنمية الاقتصادية، أما نموذج المدينة المسيطرة والذي تسوده مدينة واحدة مسيطرة، أو عدد محدود من المدن الكبيرة، وعدد من المدن الصغيرة والقرى واختفاء فعلي للمدن ذات الأحجام المتوسطة، فهو ضار بالتنمية. ومرد ذلك أن النموذج الهرمي المتوازن للمدن يقلل تكلفة التبادل السلعي والخدمي، زمانياً ومكانياً، بين الوحدات المتكافئة . في حين يعمل نموذج المدينة المسيطرة على النقيض من ذلك؛ إذ يعكس وجود ازدواجية حادة في البنى الثقافية والاقتصادية بين القطاع المستحدث لبعض المدن الكبرى، والقطاع الريفي المتخلف . وبعبارة صريحة: ينظر إلى نموذج التوزيع الهرمي المتوازن للمدن على أنه النموذج الذي تكون فيه المدن بمثابة الأدوات المحركة للمناطق الفرعية المتخصصة ضمن اقتصاد الحيز الوطني ككل ، أما نموذج المدينة المسيطر فيؤدي إلى ظهور ازدواجية في الاقتصاد، تتفوق فيه المدن المسيطرة من حيث الأهمية على عدد كبير من المدن الأصغر حجماً، فتصبح عالية على الاقتصاد الوطني .

ثانيا : تقييم المخططات التنموية

٢-٢ مقدمة التقييم:

تقوم السلطات التي تتولى إدارة المدينة، بإعداد مخططات عمرانية، لتوجيه تنمية المدينة والتحكم فيها وفي عملية نموها، وتوسعها وتوجيه الموارد. إلا أنه في كثير من الحالات تعجز هذه المخططات عن تحقيق الهدف المنشود التي صيغت من أجله، فيتم العمل على إعداد مخططات جديدة وبديلة من دون دراسة تقييمية مستفيضة للمخططات السابقة، وبحث أسلوب عدم تحقيقها لأهدافها المرجوة . وهذا ما حدى بالباحث لوريان (٢٠١٠ م) Laurian إلى القول أن كثيراً ما يتم توجيه النقد للعملية التخطيطية، على أنها مكلفة جداً، ومعقدة التنظيم، وغالباً ما يكون مآلها الفشل، حيث تعجز عن إحداث التغيير المنشود . وإلى هذا ذهب الباحث ميلارد بول (٢٠١٠ م) Millard-Ball حين قال، فيما يبدو له، أن المخططات التنموية التي يتم إعدادها - غالباً - ما تكون محدودة المنفعة، ولا تكاد فوائدها تبدو واضحة للمجتمع المحلي، وللمعنيين بالعملية التخطيطية. ولهذا فإنه من الضرورة بمكان إجراء عملية التقييم للمخططات قبل الانطلاق في طرح مخططات تنموية جديدة، حتى نبحث في الأسباب والعوامل التي جعلت المخططات التنموية السابقة لا تحقق أهدافها التي وضعت من أجلها، وحتى لا يتكرر الخطأ ذاته مع كل عملية تخطيطية .

ويبدو أن عملية التقييم أحد أهم الجوانب المهملة والمغيبية في العملية التخطيطية، حيث إن الكثير من المدن تقوم بإعداد المخططات تلو المخططات دون أن تكلف نفسها عناء إجراء تقييم للمخططات السابقة، قبل الإنطلاق في المخططات الجديدة؛ وهذا ما يؤدي، عادة، لتكرار نفس الأخطاء، وتوريث نفس عناصر القصور من مخطط لآخر، وإلى هذا يشير أوليفيرا وبينهو (٢٠١١م) Oliveira& Pinh حين يدعيان أن تقييم المخططات أمرٌ غير مكتشف وغير

مطروق حتى الآن . وقد أكد كل من سيزون (٢٠٠٣ م) Seasons ، خاكي (٢٠٠٣ م) Khakee ، الكسندر (٢٠٠٦ م) Alexander لوريان (٢٠١٠ م) Laurian هذا الإهمال لجانب تقييم المخططات من خلال رصدهما للعمليات التخطيطية على مدار الخمس عشرة سنة الماضية .

٢-٢-١ مفهوم تقييم المخططات :

وقد أولى الباحثون اهتماماً بالغاً لتوضيح مفهوم التقييم؛ حتى يتسنى التعامل معه بدون تداخل في المفاهيم، أو تعقيد لهذه الفكرة. وفي هذا الإطار يرى باتون (٢٠٠٨ م) Patton أن جوهر تقييم المخططات هو تقييم للعملية التخطيطية، ولنتائجها في نفس الوقت. وتتمثل عملية التقييم في الجمع المنهجي، والمنظم للمعلومات المتعلقة بالمخطط، والأنشطة والنتائج المتمخضة عنه، وإصدار أحكام بخصوص مدى كفاءة هذا المخطط، ومدى فاعليته في تحقيق الأهداف المنشودة. وكما يرى شوينارد (٢٠١٣ م) Chouinard ، كوزينز (٢٠١٤ م) Cousins، أنه يتم تبليغ نتائج العملية التقييمية لجميع الجهات المعنية بالعملية التخطيطية، سواء كانوا مواطنين، أو مطورين، أو إعلاميين أو صناعات قرار، والجمهور على السواء. حيث إن عملية التقييم هي خلاصة ما قامت به الحكومة، ممثلة في الوزارات والبلديات، من خطط ومبادرات للتنمية .

أما (لوريان ، وزملائه ، ٢٠١٠ م) فيضع معايير واضحة، ومؤشرات محددة ينبغي أن يخضع لها تقييم العملية التخطيطية ونتائجها .

ويرى (الكسندر، ٢٠١١ م) أن تقييم المخططات هو " تقييم للمخرجات والنتائج المحددة سلفاً لتحديد إلى أي درجة نجح المخطط أو فشل". ويقصد بالمخططات أنها ناتج عملية التخطيط وهي وثائق تتضمن السياسات طويلة المدى التي توفر الأساس المنطقي العقلاني و القانوني والسياسي بجانب برامج تنموية، وإدارة المجتمع، وصولاً إلى أنماط توطين السكان في فترة زمنية، تتراوح بين

(٢٠-٣٠) عاماً بركي و جودتشوك (٢٠٠٦م) Berke & Godschalk . كما يجب أن تقدم المخططات محل التقييم، الحقائق، والأهداف، والسياسات الضرورية، لترجمة التنمية المستقبلية من مجرد رؤية المجتمع إلى تنمية واقعية ملموسة ومحسوسة .

وترى (الوكيل ، ٢٠٠٦) أن للتقييم عدة أوجه تنتج عن الغرض الذي يتم من أجله، فهو إما :

يقيس فعالية مخطط جاري في تحقيق أهدافه المرحلية، أو النهائية، أو يحكم على مشروع أو شيء بأنه جيد، أو رديء، وأخيراً، تحسين الأداء في العمليات الجارية بالمخطط .

٢-٢-٢ أهمية تقييم المخططات :

تعتبر عملية التقييم من أهم العمليات التخطيطية للعمل على زيادة شرعية المخططات، وتحسين عملية صنع القرار، وتعزيز التعلم المستمر. ويرى الكسندر و فالودي (١٩٨٩م) Alexander & Faludi، إذا أردنا أن يكون هناك مصداقية للتخطيط العمراني كتخصص، أو مهنة، يجب أن تكون معايير التقييم هي المحكم الحقيقي لفاعلية المخطط ومدى تأثيره . كما أن المخططين على وجه الخصوص في البلديات، والوزارات، والجهات الحكومية، في حاجة ماسة إلى إظهار القيمة المضافة لجهودهم المبذولة في عمل المخططات، ومدى استخدامهم للمال العام، في تعزيز الصالح العام (أوليفيرا و بينهو ،٢٠١٠،٢٠١١ م) . كما أن عملية التقييم في حد ذاتها ممكن أن تكون بمثابة مصدر للمعلومات؛ من خلال دراسة المخططين للدراسات السابقة، واختبار الاستراتيجيات السابقة للحصول على نتائج واضحة، كيف أدت المبادرات الحالية أو السابقة إلى هذه النتائج؟ ومدى تطابق هذه الاستراتيجيات مع واقعهم؟ ولتحديد الدروس التي يمكن استخدامها لتوجيه المخططات في الوقت الحاضر أو في المستقبل (فالودي ،٢٠٠٠ و روبرتس ،٢٠٠٦م) .

٣-٢-٢ أنواع التقييم :

هناك نوعان من التقييم يتم استخدامهم؛ لتعزيز دور المساءلة، وتحسين دور الإدارة المحلية .

١-٣-٢-٢ التقييم التكويني Formative Evaluation :

(وايس Weiss ، ١٩٩٨ م؛ ماكديفيد وهاوثورن ، ٢٠٠٦ م McDavid & Hawthorn) إن هذا النوع من التقييم يحدث في المراحل الأولى لعملية التخطيط، ويوفر المرجعية والوسائل المطلوبة و المشورة اللازمة، لتنفيذ عناصر المخطط، ويعمل على زيادة فرص تحقيق مخرجات العملية التخطيطية .

٢-٣-٢-٢ التقييم الختامي Summative Evaluation :

ويعرفه (كوزينز Cousins ، ٢٠١٤ م) بأنه تلخيص التغيرات الناتجة عن سياسة معينة، أو برنامج محدد. ويساعد على تحديد ما إذا كانت النتائج المرصودة تتماشى مع النتائج المرجوة بشكل وثيق أم لا.

٤-٢-٢ متى تتم عملية التقييم ؟

تتم عملية التقييم أثناء ثلاث مراحل أساسية لإعداد المخططات . الأولى: التقييم المسبق، ويحدث أثناء الإعداد للمخطط، عند اختيار بديل تنموي أو حل لمشكلة معينة من عدة بدائل، أو عدة حلول . الثانية: التقييم المستمر، ويحدث دائماً عند تنفيذ المخطط . والثالثة: التقييم اللاحق، ويحدث بعد الإنهاء من تنفيذ المخطط، للتحقق إلى أي مدى حقق المخطط النتائج المرجوة منه (خاكي ، ٢٠٠٠م و أوليفيرا و بينهو ٢٠١٠ م) .

٥-٢-٢ أساليب تقييم المخططات التنموية :

يوجد ثلاثة أساليب عامة متبعة لعملية التقييم: الأسلوب العقلاني (**Rational Approach**)، والأسلوب التواصلي (**Communicative Approach**)، والأسلوب التكاملي الواقعي (**Pragmatic Integrative**). وترتبط هذه الأساليب بشكل وثيق مع تطور نظرية التخطيط، وتعكس الجدل القائم حول أفضل الطرق لتقييم المخططات، وعملية تنفيذها، ومخرجات عملية التخطيط. (خاكي، ٢٠٠٣، والكسندر، ٢٠٠٦، و خاكي وآخرون، ٢٠٠٨، و لوريان، ٢٠١٠، و أوليفيرا و بينهو ٢٠١٠ م).

١-٥-٢-٢ الأسلوب العقلاني في عملية التقييم:

يركز الأسلوب العقلاني على الروابط المباشرة بين المخططات الورقية والتنمية الفعلية (لوريان، ٢٠٠٤م). ويفترض أن هناك روابط مباشرة سببية ملحوظة، بين أهداف التخطيط و العملية التخطيطية والمخرجات. (لوريان، ٢٠١٠م).

ويتم الحكم على نجاح المخطط من عدمه، من قبل درجة التوافق بين نتائج المخطط على أرض الواقع، والسياسات التخطيطية ومدى تعزيز الأهداف، من خلال أدوات التنفيذ المتاحة (الكسندر، ٢٠٠٦، و اوليفيرا و بينهو ٢٠١٠م). ومن النقد الموجه للأسلوب العقلاني، بسبب التحديات المرتبطة بإمكانية تحديد المشاكل التخطيطية بشكل وافٍ، وتحديد علاقة سببية مباشرة، بين أهداف المخطط والنتائج على أرض الواقع، ومدى التحديد الكمي للأهداف، بطريقة تسهل عملية القياس. وعلى الرغم من هذه الانتقادات يستمر الأسلوب العقلاني في توجيه عملية تقييم الممارسات التخطيطية.

٢-٥-٢ الأسلوب التواصلي في عملية التقييم :

يتعامل مع عملية التخطيط على أنها إطار عمل، يهدف للوصول إلى حالة من الإجماع وصنع القرار (فالودي، ٢٠٠٠ و الكسندر، ٢٠٠٦م). يركز هذا الأسلوب في المقام الأول على عملية التخطيط في حد ذاتها، و يعتبر المخطط المرشد للتنمية المستقبلية أكثر منها اللوحات الورقية، التي تركز بشكل صارم على أهداف وغايات (لوريان وأخرون، ٢٠٠٤ و ٢٠١٠ م). ويتم الحكم على المخطط بالنجاح إذا تم استخدامه أثناء عملية صنع القرار، بغض النظر عن ما إذا كانت النتائج الفعلية مطابقة لأهداف المخطط (الكسندر، ٢٠٠٦). ويشمل هذا اختبار مدى الاعتماد على المخطط في المفاوضات وإلى أي مدى يرجع إليه أصحاب المصلحة والمنتفعين؟ وهل يساعد المخطط على توضيح الخيارات المتاحة؟ (فالودي، ٢٠٠٠م). ويوجه كثير من الانتقادات إلى الأسلوب التواصلي في الممارسات التخطيطية، خاصة، أنه يؤثر على عملية التقييم (الكسندر، ٢٠٠٦م). كما أن هذا الأسلوب تكاليفه المادية باهظة، و يستغرق كثير من الوقت.

٢-٥-٣ الأسلوب التكاملي الواقعي في عملية التقييم :

وحدثنا هناك تحول إلى هذا الأسلوب ويقوم على أن اعتماد مفردة واحدة من مفردات العملية التخطيطية في عملية التخطيط، هو أمر غير ممكن عملياً؛ نظراً لتعقيد المشكلات التخطيطية . (ليشفيد، ٢٠٠١ و بالساس، ٢٠١٢م).

٢-٢-٦ الترويج بين الأساليب المتبعة لتقييم المخططات التنموية :

اعتماداً على السياق السابق فإن الأسلوب العقلاني قد يكون مطلوباً، بينما في حالات أخرى يكون الأسلوب التواصلي أكثر ملاءمة (فالودي، ٢٠٠٦ و فالنزويلا و سوريا، ٢٠١٣م).

من المهم النظر للغرض ووظيفة المخططات المراد تقييمها فإذا كان الغرض من المخططات هو التنفيذ على أرض الواقع، فالأسلوب التواصلي هو المرجح لهذه العملية. أما إذا كان الغرض من

المخططات هو وضع القرارات المنفذة لاحقاً في إطار متكامل، فالأسلوب العقلاني هو الأنسب لهذه العملية (الكسندر، ٢٠٠٦م).

ويتوقع لعملية التقييم أن تكون عنصراً فعالاً للوزارات المعنية، والأمانات والبلديات؛ نظراً للمخاوف الواسعة النطاق، وللإحساس بالمسؤولية والحاجة للشفافية، وتحديد قيمة المال اللازم للعملية التخطيطية (لوريان و شو، ٢٠٠٨م). ويرى (كريستينسين، ٢٠١٥م) أن المخططين النموذجيين يهتمون بعملية التخطيط، والمخرجات على حد سواء .

وعلى الرغم من المزايا الواضحة للتقييم، فهي ليست منتشرة الاستخدام (أوليفيرا، ٢٠١٠م). كما يرى (هوك، ٢٠٠٢م) أن المخططين المهرة نادر ما يقومون بتقييم المخططات، التي يقومون عليها ويتخوفون من القيام بها، وإذا فعلوها فلا يقومون بها بنفس الروح والمهارة والجهد المبذول لعملية التخطيط في حد ذاتها .

٢-٢-٧ التقييم في برنامج الأمم المتحدة الإنمائي :

التقييم مهم بالنسبة إلى برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، للتقدم باتجاه تنمية بشرية مطردة. فمن خلال استخراج "الأدلة الملموسة" والمعلومات الموضوعية، يمكن التقييم المدراء من اتخاذ قرارات واعية، ومن التخطيط بأبعاد استراتيجية. إن نجاح برنامج الأمم المتحدة الإنمائي يعتمد، جزئياً، على قدرته وشركائه على القيام بتقييم دقيق، واستخدامه لاتخاذ قرارات قائمة على الأدلة. ويحتاج تنفيذ التقييم واستخدامه إلى موارد بشرية ومالية كافية، وإلى فهم سليم للتقييم، والأهم من ذلك، إلى ثقافة التركيز على النتائج، والتعلم، والاستعلام، واتخاذ قرارات تقوم على الأدلة.

و الجدول التالي رقم (٢ - ١) يوضح الطرق الشائعة لجمع المعلومات المستخدمة في تقييم برنامج الأمم المتحدة الإنمائي.

الجدول (٢ - ١) طرق جمع المعلومات المستخدمة في تقييم برنامج الأمم المتحدة الإنمائي

الطريقة	الوصف	المزايا	الصعوبات
أنظمة الرصد والتقييم	تستخدم مؤشرات الأداء لقياس مقدار الإنجاز، ولاسيما النتائج الفعلية قياساً على النتائج المتوقعة.	يمكن أن تكون طريقة موثوقة، وتستحق تكاليفها، لتقييم التقدم على طريق تحقيق النتائج والمُخرجات.	تعتمد على أنظمة رصد وتقييم، قابلة للتطبيق أرست مؤشرات وأهداف أساسية، وجمعت بيانات موثوقة تتعلق بالأهداف مع الزمن.
الوثائق والتقارير الموجودة	الوثائق الموجودة تشمل المعلومات الكمية والوصفية عن المشروع ومُخرجاته ونتائجه،	قليلة التكاليف	يمكن أن يكون من الصعب تفسير الأدلة الموثقة، وتحليلها للرد على الأسئلة. من الصعب التأكد من موثوقية وصلاحيّة البيانات.
الاستبيانات	تقدم مناهج معيارية للحصول على معلومات عن طيف واسع من المواضيع، ومن عدد كبير يشمل مختلف الأطراف المعنية (عادة باستخدام تقنيات أخذ العينات) للحصول على معلومات عن مواقفهم، ومعتقداتهم، وآرائهم،	جيدة لجمع معلومات وصفية عن طيف واسع من المواضيع بسرعة وبكلفة منخفضة نسبياً. سهلة التحليل. تطمس هوية المستجيبين	التقارير ذاتية الإعداد يمكن أن تكون منحازة. المعلومات قد تعطي صورة عامة ولكنها تفتقد إلى العمق. قد لا تقدم معلومات كافية عن الظروف. تخضع لتحيز في اختيار العينات.

		ومفاهيمهم، ومستوى قناعتهم ..الخ، المتعلقة بالعمليات والمدخلات	
يمكن أن تستهلك الكثير من الوقت. يمكن أن يكون تحليلها صعباً. قد تكون مكلفة. يمكن أن يؤثر من يقوم بإجراء المقابلة على أجوبة الشخص.	تسهل الحصول على معلومات أشمل وأوسع وأعمق، عن موضوع ما.	تتطلب أجوبة من شخص لشخص على أسئلة محددة مسبقاً، مصممة للحصول على معلومات عميقة عن انطباعات، أو تجارب الشخص، أو للتوسع في إجاباتهم المقدمة على الاستبيانات والاستطلاعات.	المقابلات
قد يكون من الصعب تصنيف أو تفسير السلوكيات الملاحظة. يمكن أن تكون مكلفة. خاضعة للتحيز في اختيار الموقع.	تمكن من رؤية عمليات البرنامج كما تجري في الواقع. تمكن من التكيف مع الأحداث حال حدوثها	تستدعي استخدام صيغة الملاحظة المفصلة لتسجيل معلومات دقيقة ميدانية عن كيفية عمل البرنامج للأنشطة الجارية والعمليات، والمناقشات، والتفاعلات الاجتماعية، والنتائج المرئية كما تلاحظ مباشرة في سياق المشروع	الملاحظة الميدانية
يمكن أن يكون من الصعب تحليل الإجابات. تحتاج إلى مسهل متمرس.	طريقة سريعة وموثوقة للحصول على انطباعات عامة من مختلف	تتم مقابلة مجموعة صغيرة معاً؛ من أجل معرفة عميقة لما يتعلق بالأطراف المعنية	المقابلات الجماعية

<p>قد يكون من الصعب جدولتها.</p>	<p>الأطراف المعنية. طريقة فعالة للحصول على درجة عالية من الاتساع والعمق في المعلومات خلال وقت قصير.</p>	<p>من حيث الآراء، أو وجهات النظر المتشابهة أو المختلفة، أو الآراء بشأن مشروع أو سياسة إنمائية، إضافة إلى معلومات عن سلوكياتهم، وفهمهم وإدراكهم لمشروع ما، أو لجمع معلومات عن التغيرات الملموسة، وغير الملموسة الناجمة عن مشروع معين.</p>	
<p>تخضع لتحيز في اختيار العينات. لا بد من بعض الوسائل للتحقق من المعلومات، أو إثباتها .</p>	<p>يمكن أن تقدم فهماً لطبيعة المشاكل، وأن تعطي توصيات بحلول. يمكن أن تقدم وجهات نظر مختلفة حول قضية واحدة أو عدة قضايا.</p>	<p>مقابلات شاملة، غالباً، شخص لشخص، مع عدد كبير من الأطراف المعنية الذين لديهم معلومات مباشرة عن عمليات المشروع وظروفه. يمكن لخبراء المجتمع هؤلاء أن يقدموا معرفة وفهم خاص للمشاكل وأن يوصوا بحلول.</p>	<p>المبلغين الرئيسيين</p>
<p>كلفة الاستشارة والنفقات المتعلقة بها إن وجدت. يجب ضمان النزاهة وغياب نزاعات المصالح.</p>	<p>تعزز الدقة. يمكن أن تخدم كمصدر (خبير) إضافي للمعلومات يمكن أن</p>	<p>مراجعة دقيقة، أو مجموعة مرجعية، مكونة من خبراء خارجيين لتقديم مدخلات إلى مواضيع فنية</p>	<p>هيئة الخبراء</p>

	يزيد في تعميق الفهم. يمكن أن تتحقق من أو تقييم الدليل على المعلومات والنتائج في مجال معين.	أو غيرها من المواضيع التي يغطيها التقييم.	
تتطلب الكثير من الوقت والموارد غير المتوفرة عادة لمهمات التقييم. قد يكون من الصعب تحليلها .	تفيد في استكشاف شامل للعوامل التي تساهم في المخرجات والنتائج.	تشمل دراسة شاملة من خلال مقارنة الحالات للحصول على معلومات معمقة بالهدف؛ من أجل فهم كامل للديناميكيات العملية، والأنشطة والمخرجات، والنتائج والتفاعلات المتعلقة .	دراسة حالات

المصدر: برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، " دليل تخطيط ورصد وتقييم نتائج التنمية " - ٢٠٠٦ - ص ١٧٧

٢-٢-٨ تقييم المخطط التنموي :

الجدول التالي رقم (٢-٢) يوضح عوامل تقييم المخطط التنموي .

الجدول (٢ - ٢) عوامل تقييم المخطط التنموي

الوصف	تقييم المخطط التنموي
التركيز	بشكل عام على المدخلات والأنشطة والمخرجات (إذا وكيف سلم المخطط مخرجات ضمن قطاع معين، أو منطقة جغرافية؟ وإذا ما حدثت نتائج مباشرة ويمكن إسنادها إلى المخطط) .
المجال	خاص بأهداف ومدخلات ومخرجات وأنشطة المخطط .
الغرض	يقوم المخطط لتحسين التنفيذ، وإعادة توجيه المخططات المستقبلية في المنطقة نفسها، أو دراسة توسيع المشروعات .

المصدر: برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، " دليل تخطيط ورصد وتقييم نتائج التنمية " - ٢٠٠٦ - ص ١٣٧

٢-٨-١ خطوات تقييم المخططات التنموية :

يوجد العديد من المراحل لتقييم المخططات التنموية والشكل (٢-١) مثال يوضح الخطوات المتبعة لتقييم المخططات ، شين (٢٠٠٩ م) Chen .

الشكل (٢ - ١) خطوات تقييم المخطط العام لمدينة شوزهو Xuzhou بالصين .



٢-٨-٢-٢ نموذج لجدول تقييم المخططات التنموية :

الجدول رقم (٢ - ٣) يوضح ملخص لتقييم المخطط العام لإحدى مدن الصين

الجدول (٢ - ٣) ملخص تقييم أهداف المخطط العام لمدينة شوزهو Xuzhou الصينية (١٩٩٥ - ٢٠١٠) م.

المؤشرات	عناصر التقييم	ملخص التقييم
غايات تكوين المدينة	رؤية المدينة	لابد من بذل مجهود أكثر لاستكمال وضبط وظائف المدينة وتوضيح وضع المدينة كمرکز في ظل السياسات الإقليمية .
	السكان	تم عمل المخطط في ظل سياسات قانون التخطيط العمراني، والتي تهدف إلى فرض رقابة صارمة على النمو في المدن الكبرى، وتوجيه النمو إلى المدن الصغيرة والمتوسطة، في حين تم تعديل هذه السياسة في وقت لاحق إلى التنمية المتزنة في كل المدن على السواء، من قبل مجلس الدولة في عام ٢٠٠٠ م؛ ولهذا فحجم المدينة يحتاج إلى تعديل وانسجام مع السياسة الجديدة المستحدثة.
	المناطق الحضرية	تغير التوزيع السكاني في مناطق المدينة؛ نتيجة للتوسع الحضري، والتطور في وسائل النقل؛ ولهذا فإن المناطق الحضرية تحتاج للتعديل والتحسين .
غايات تحقيق التنمية المجتمعية	نسبة قطاع الخدمات	يجب أن يتركز قطاع الخدمات في مركز المدينة ليلبي معايير التنمية الإقليمية. ومع ذلك كمركز مدينة تاريخية تحتوي الكثير من الآثار، والتي مازالت مدفونة تحته، فإنها تحتاج إلى الحفاظ عليها، وفقا لقانون التاريخ الوطني . فإن تلك الآثار تحد من إعادة تنشيط وسط المدينة .
	النقل	التركيز على النقل العام غير كاف.

النظام البيئي	التركيز على التنمية البيئية غير كاف.
اتجاه النمو العمراني	اتخذ المخطط الأخير للمدينة خطة واسعة، لتنفيذ سياسات التنمية، والتي كانت تحدد اتجاه التنمية ناحية الشرق والجنوب الغربي . وعلى هذا فإن المنطقة الصناعية المخططة اتجاه الغرب هو عكس الاتجاه الرئيسي للمدينة، ويجب حل مشكلة التضارب في التنمية الناتجة عن هذا المخطط .
الشكل الحضري	لا يمتلك المخطط الأراضي الكافية للخدمات العامة، ونتيجة لهذا فإن التجهيز للمشروعات الكبرى غير فعال، وبعض هذه المشروعات تعمل خلافا لسياسات حماية البيئة، وبعضها قائم في حالة مزرية، وبالتالي هناك حاجة إلى ضبط أوجه القصور واختيار مواقع المشاريع الكبرى .
استعمالات الأراضي	المرافق العامة
	التركيز على النقل العام غير كاف
	المناطق التاريخية
	هناك تضارب بين الحفاظ على المناطق التاريخية والتنمية داخل المدينة .

٢-٢-٨-٣ معايير أساسية لتقييم المخططات التنموية :

بالإضافة إلى ما سبق، فقد ذكرت (الوكيل ، ٢٠٠٦) بأن التقييم ينبغي أن يتم من خلال معايير، يتم تحديدها مسبقاً للحكم على مدى فعالية أداء المخطط التنموي، وتحقيقه لأهدافه، و بالنسبة للمشروعات العمرانية لا تخرج تلك المعايير عن ست مجموعات هي : المعايير الاقتصادية، والمعايير العمرانية والمعايير البيئية، والمعايير الاجتماعية ومعايير البنية الأساسية، والمعايير الخاصة بالنقل . وقد تختلف طبيعة تلك المعايير من مشروع لآخر طبقاً لنوعيته، وإن كانت تحتفظ بنفس المسميات.

ثالثا : مفهوم المدن الصغيرة والمتوسطة :

ليس هناك اتفاق بين الحكومات، أو الباحثين، فيما يتعلق بتعريف المدن الصغيرة والمتوسطة ، أو حتى في أسلوب تعريف هذه المدن، وخاصة على المستوى الدولي. فعلى الرغم من أن أكثر المعايير شيوعا في تحديد المدن الصغيرة والمتوسطة هو حجم السكان، إلا أنه غير كافٍ، وخاصة في المقارنة بين الدول. حيث إن الوصول إلى تعريف محدد يجب أن يكون من خلال عدة معايير مثل: الحجم، الوظيفة، التوزيع المكاني ، الوظائف الإدارية والخدمية لهذه المدن، و النسق الحضري الذي تقع في اطاره علاقتها السياسية والاقتصادية . فعلى سبيل المثال فإن أكثر المراكز الحضرية التي تضم ٢٥٠ ألف نسمة أو أكثر في الصين، أو الهند، أو البرازيل، أو المكسيك، تقوم بدور صغير نسبيا في الإنتاج القومي ، في حين أنها في البلدان الأصغر والأقل اكتظاظاً بالسكان، قد تمثل المدن من هذا الحجم أهم مركز حضري في مجال التنمية الوطنية. وهكذا. فإنه لا يصح استخدام فئة أو فئتين من حجم السكان كتعريف للمدن الصغيرة والمتوسطة على المستوى العالمي، ولكنه قد يكون من الأنسب أن يكون التعريف محددا على المستوى القومي، (وهذا أمر قابل للتغير مع مرور الزمن أيضا) ، وذلك لاختلاف المدى التي تقع المدن الصغيرة والمتوسطة فيه، في النسق العمراني من دولة إلى أخرى حيث إن ذلك يعتمد أساسا على نمط توزيع المستقرات الحضرية، ومستويات التنمية والهيكل الاقتصادي لهذه الدول (عبد السلام ، ١٩٨٩ م) . كما يختلف مفهوم المدينة الصغيرة والمتوسطة في أوروبا عنها في العالم العربي، بل يختلف هذا المفهوم من دولة إلى أخرى، كما يختلف من عصر إلى عصر داخل الدولة الواحدة ونتيجة لهذا الاختلاف لم تحدد حتى الآن وبدقة معايير ثابتة متفق عليها من الجميع، يمكن اتخاذها مقياسا للتمييز بين ما يطلق عليه مدينة صغيرة وما يمكن وصفه مدينة متوسطة، أو يحكم عليها بأنها مدينة كبرى. إلا أن القاسم

المشترك الأعظم بين كل النظريات التي حاولت تقسيم المدينة هو حجمها أو وزنها السكاني .

٢-٣-١ دور المدن الصغيرة والمتوسطة في التنمية الإقليمية .

يرى (الخصيري ، ٢٠٠٤) أن المدن الصغيرة والمتوسطة يمكن أن تسهم بصورة فعالة في إنجاز استراتيجيات التنمية الإقليمية ، ففي السبعينيات من القرن العشرين أخذت بلدان عديدة باستراتيجيات التنمية الإقليمية كأداة لتحقيق توزيع عادل للموارد، لتضمن تنفيذ برنامج لتوطين السكان والأنشطة في المناطق المختلفة، من خلال تدعيم دور المدن الصغيرة والمتوسطة، وفق التدرج الهرمي للمدن . ويمكن وصف التنمية المدفوعة بالمدن الصغيرة والمتوسطة الحجم، على أنها استكمال للتنمية أوجه النقص والقصور وسد الفجوات في المنظومة الحضرية، كي تتم مزايا التنمية بصورة أسرع حيزاً جغرافياً أكبر . ويعني تدعيم دور المدن الصغيرة والمتوسطة الحجم أداء ثلاث وظائف بكفاءة جيدة وهي :

تنمية هذه المدن في حد ذاتها تمثل تطبيقاً عملياً لمبدأ اللامركزية ، و نشر فوائد التنمية في المناطق الواقعة ضمن نطاق تأثيرها ، و تعزيز القدرات الداخلية للمدن الصغيرة والمتوسطة وتمكينها من الاحتفاظ بسواعد سكانها، بل وجذب السكان إليها، بما يخفف حدة الهجرة المتتالية من الأرياف إلى المدن الكبرى .

وقد قام مركز الأمم المتحدة للتنمية الإقليمية في ناجويا باليابان في منتصف العام ١٩٨١ م، بمشروع بحثي لمدة سنتين عن دور المدن الصغيرة والمتوسطة الحجم في التنمية الوطنية، حيث ورد في مذكرة المشروع ما نصه " أن المدن الصغيرة والمتوسطة لديها القدرة على استيعاب جزء من الهجرة الإجمالية إلى المدن ، ولكن نظراً لانخفاض حجم الاستثمارات الوطنية فيها من مرافق، وخدمات، وصناعة، وأنشطة أخرى، تبقى الآمال محدودة نسبياً حيال قدرة المدن الصغيرة

والمتوسطة على تخفيف الضغوط السكانية عن كاهل المدن الكبرى، في العديد من البلدان النامية
" ماثور (١٩٨٢م) Mathur .

فالمدن الصغيرة والمتوسطة تعتبر مراكز للخدمات العامة والخاصة، فضلاً عن الخدمات المحلية والإقليمية، وتساهم في الإنتاج المعرفي والابتكار والبنية التحتية. و غالباً ما تلعب دوراً محورياً في الاقتصاديات الإقليمية؛ حيث إنها تشكل اللبنة الأساسية للمناطق الحضرية، وتضفي الطابع وتميزه إلى أهم المناظر الطبيعية الإقليمية. فقد قيل أن نموها وتنمية بنيتها في أوروبا الغربية يشكل النظام الحضري الأكثر توازناً في العالم.

وتتمثل الملامح العامة للمدن الصغيرة، ولا سيما، المتوسطة الحجم في المقياس البشري، وصلاحيه العيش، والعيش المشترك في أحيائها، والطابع التاريخي بها في نواح كثيرة، تشكل المثل الأعلى للعمارة المستدامة. وأن من الضروري تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة لتجنب هجرة السكان الريفيين والانجراف في المناطق الحضرية، التي لا غنى عنها للتنمية الإقليمية المتوازنة، وتماسك واستدامة المدن الأوروبية ، هاهان (٢٠١١م) Hahn .

٢-٣-٢ فلسفة تصنيف واختيار المدن الصغيرة والمتوسطة :

تعانى كثير من الدول وبخاصة في العالم النامي من تحيز في التوزيع المكاني للتنمية لصالح العواصم وذلك بسبب نظمها ذات المركزية الشديدة ، ولذلك فإن اتساع فجوة التنمية يتناسب مع موقع التجمع العمراني في السلم الحضري، بحيث تنال المدن الأصغر حجماً حصة أقل من ثمار التنمية ، فتعاني بالتالي من تدهور في نوعية الحياة . ولا بد من إدراك حقيقة أن التكامل المكاني يزداد وينمو من خلال تقوية حلقات الاقتصاد . وأهم هذه الحلقات هي شبكات الأسواق ، وحركة البضائع ، وحركة المواد الأولية ، ومواد الإنتاج المتوسطة ، وأشكال الاستهلاك والتسويق ، وهي حلقات الإنتاج في أنشطة التجارة التصنيع بين

المراكز الحضرية.

ويعتمد تحليل التنمية المكانية أساساً على فرضية تعتبر أن المكان يؤثر في العمليات الأساسية التي تجرى في المجتمع ، كما تعتبر انعكاساً لها . فهذه العمليات: كالهجرة، والتوسع العمراني، والتصنيع، وغيرها، تفترض وجود بعد مكاني بطريقتين، أولاً: لأنها تحدد المكان، فهي تشكل هيكل التفاعل الإنساني في المكان، من خلال شبكات النقل ونمو المدن إدارياً وحضارياً وتوزيع السلطة السياسية وتطور اقتصاد المكان، ومن ناحية أخرى، فإن تنظيمها المكاني يتأثر ويتبلور بواسطة الإطار المكاني القائم .

وفي هذا الإطار فإن المدن الصغيرة و المتوسطة، هي مجتمعات لكثير من الأنشطة الاجتماعية ونقاط الإتصال الخاصة بالمناطق الريفية القريبة منها ، فبالإضافة إلى الدور الاقتصادي الواضح الذي تؤديه للسوق ، فإنها تؤدي أيضاً دوراً اجتماعياً مهماً، حيث يلتقى سكان إقليمها العمراني ويستخدمون خدماتها الاجتماعية.

ونجد أنه من الصعب على أى باحث وضع تعريف عام للمدن الصغيرة و المتوسطة ، لذلك فإن الدراسات التي تناولت المدن ركزت على فكرة العلاقة بين حجم المدينة الرئيسية، وأهميتها، وموقعها من توزيع باقى المدن . وتتعلق فكرة علاقة الحجم بالأهمية من إعطاء موقع للمدن ضمن التسلسل، قياساً على عدد السكان ، حيث يتناسب حجم السكان فى أى مدينة تناسباً عكسياً مع موقع المدينة فى هذا التسلسل . ونجد أن عدد السكان الراهنين لمعظم المدن الكبيرة مثل: لندن، ولوس أنجلوس، وبومباى، يتفاوت بعدة ملايين من الأشخاص بين سنة وأخرى، فهي تمتد مكانياً لتتصل بتجمعات صغيرة أخرى ، وفى كثير من البلدان يمكن أن تمتد حدود المناطق المتروبوليتانية لتشمل المناطق الحضرية ذات السكان الناشطين اقتصادياً ، وكثير من المحللين يعتبرون أن نظام المدينة الرئيسية يغلب فى المراحل الأولى من التوسع العمرانى ،

ولكن بعد تطور الاقتصاد القومى تصبح صورة التجمعات الحضرية على شكل علاقة الحجم بالأهمية (الأمم المتحدة ، ١٩٨٠م).

وتستخدم عدة معايير فى تصنيف المدن ، أهمها: يرتكز على عدد السكان؛ لأن من السهل قياسه، وكثيرا ما يتم تصنيف المدن بناءً على موقعها ضمن التسلسل الحضري للدولة ، فأكثرها سكانا تسمى المدن الكبرى ، وما يقع فى الطرف الآخر من التدرج يسمى بالمدينة الصغرى، وما هو فى وسط هذا التدرج تسمى بالمدينة المتوسطة . ويتوقف حجم هذه المدن المتوسطة على بقية أحجام المدن التى يشملها التدرج الحجمى لباقي مدن الدولة، فقد نجد فى بعض الدول ذات التعدادات السكانية القليلة أن المدن ذات الحجم السكانى ١٠٠ ألف نسمة تعتبر من المدن الكبرى أو المتوسطة، بينما نجد فى الدول ذات التضخم السكانى أن مثل هذه المدن قد تصنف من المدن الصغرى. ويجادل أبو كاسان و جيمس (١٩٧٤م) Atnodirono & James بأن الوظائف فى المدن المتوسطة لا بد وأن تتشابه ، ولا بد أن يكون هناك اتصال بين المدن المتوسطة ، وأن تكون خدماتهم بمثابة قنوات لتدفق البضائع والخدمات ، ويعرض لدراستهم فى كل من ماليزيا و إندونيسيا كمثال للدول النامية لتعريف تدفق السلطة

أى إن السلطة تتدفق من المدينة المركزية إلى المدن الأصغر عبر المدن المتوسطة رغم أن تحديد المتوسط فى الخدمات هو موضوع ليس سهلاً، حيث يتطلب العديد من التحليلات لكثير من البيانات التى قليلا ما تتوافر كما ذكرنا سالفاً. فنعود لتحديد المدن المتوسطة عن طريق التعداد السكانى ، والمعلومات السكانية يمكن أن تعطى دلالة كبيرة لتحديد المدن المتوسطة؛ لأن هناك ترابط وثيق بين حجم المدينة وبين ثقلها الخدمى ، وذلك يعطى مؤشراً جيداً للمدن التى يمكن دراستها كمدن وسطى، وبصفة عامة، فإن هناك مدلولات متعارف عليها بأن المدينة المتروبوليتانية هى مدينة ضخمة ، عادة هى عاصمة الدولة أو المدن الرئيسية فيها ، أما المدينة المتوسطة فهى مركز متوسط و يتراوح عددها بين ١٠٠ ألف نسمة إلى

٢,٥ مليون نسمة ، أما المدن الصغيرة فهي مراكز ريفية حضرية ويختلف تعدادها تبعاً لتركيبة الدولة الحضرية، ولكنها بصفة عامة أقل من ١٠٠ ألف نسمة .

وقد يستبعد هذا التعريف للمدن المتوسطة في بعض الدول النامية بعضاً من المدن الصغيرة التي يمكن اعتبارها مراكز حضرية ثانوية ، ولها بالفعل مقومات المدن المتوسطة ، إلا أن هذا التصنيف يضم معظم ما تهتمنا دراسته من مدن.

ويختلف الحد الأعلى للمدن المتوسطة، أيضاً، لأن في الدول التي تعاني من التضخم الحضري قد يرتفع عدد السكان في المدينة الأولى إلى أكثر من ١٠ ملايين نسمة، وفيها نجد المدينة الثانية قد يصل تعدادها إلى أكثر من ٣ ملايين نسمة ، وبذلك يرتفع الحد الأعلى للمدن - المتوسطة أيضاً بينما في الدول التي لا تتجاوز فيها المدينة الأولى ١ - ٢ مليون نسمة نجد أنه بالتالي يقل الحد الأعلى لحجوم المدن المتوسطة فيها.

٢-٣-٣ المقصود بالمدن الصغيرة و المتوسطة في البحث :

الشائع في تعريف المدينة المتوسطة والصغيرة، هو عن طريق حجم السكان فقط ، وهذا لا يعطي مؤشراً دقيقاً؛ حيث أن كلاً من حجم السكان وحجم المدينة وتوزيع السكان والعمالة كلها تتضافر لتشكيل هيكل استعمالات الأراضي وصفاتها، وعلاقتها بالمدن التي حولها ، فلا بد من أن نأخذ في الاعتبار كل هذه المفردات، حتى يمكن أن نصل إلى تحديد واضح وأسلوب دقيق . وفي كل التعريفات يكون من المتوقع للمدينة المتوسطة أن تقوم بوظيفة مركزية، سواءً إقتصادياً، أو اجتماعياً، لخدمة سكان المدن . ونجد أن السلطة تنتقل من المدينة المركزية إلى المدن الصغيرة، عبر المدن المتوسطة ، وبالرغم من أن تحديد المتوسط في الخدمات ليس بالشيء السهل ، حيث يتطلب العديد من الدراسات والتحليلات لبيانات من النادر توافرها في الدول النامية، بصفة خاصة، حول وظائف المدن وتحركات السكان ومصادر

الدخل ، وعادة ما تتراجع هذه التحليلات أمام نقص البيانات وتعود لتحديد المدن المتوسطة عن طريق التعداد السكاني.

وإذا درسنا العلاقات الوظيفية بين المركز الحضري والتابع الريفية لتحديد الارتباطات الإقليمية والتفاعلات فيما بينها، وانعكاسها على محيط البيئة المبنية الحضرية (المنطقة التي شهدت التحول في الاستعمالات من أراضي زراعية إلى هياكل مدنية)، أى، أن ندرس بداية التخصص الوظيفي للمدينة والناتج عن توطين الخدمات الحضرية لمنطقة النفوذ ، وكذلك الارتباط بين حجم السكان والتخصص الوظيفي، والمستوى الإداري الحالي للمدن ، فيمكن أن نصل إلى تعريف للمدن المتوسطة والصغيرة ، وقد اتضحت سمات المدن الحالية، من خلال المقارنات، وبخاصة التصنيف الحجمي والوظيفي ، ووجد أن هناك ثلاث فئات للمدن : الأولى: تتسم بتركيز حضارى كبير، وهي المدينة الأولى أو المليونية. والثانية: تتسم ببداية التركيز في الأنشطة الخدمية، والإدارية، وهي المدينة المتوسطة. أما الثالثة: فهي المدن الصغرى التي تفتقر إلى الأنشطة الحضرية. (كامل ، ٢٠٠١م).

الفصل الثالث :

التجارب العالمية في مجال تخطيط وتقييم و تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة

١-٣ تجربة الولايات المتحدة الأمريكية

٢-٣ تجربة أيرلندا

٣-٣ تجربة نيوزيلاندا

٤-٣ تجربة جمهورية مصر العربية

التجارب العالمية في تخطيط وتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة :

مقدمة :

في هذا الجزء تعرض الدراسة أربعة أمثلة من المدن الصغيرة والمتوسطة، في دول أجنبية وعربية في مجال تقييم مخططات المدن الصغيرة والمتوسطة، أولهما: التجربة الأمريكية كمثال لتجربة الدول المتقدمة والناجحة في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة. وتمثلت في تجربة ولاية تكساس والتي وضعت إطاراً عاماً للمخطط الشامل، يسمح لكل مدينة بتطبيقه والاستفادة من جوانبه الفنية والهيكل الادارية اللازمة لتنفيذه، بمشاركة المجتمع المحلي، وركزت على أهمية تقييم المخطط كل خمس سنوات. أما المثال الثاني: يتناول تجربة أيرلندا المتمثلة في المخطط المحلي لمدينة جورت والمتمثلة في تقييم المخططات السابقة قبل وضع المخطط المحلي الجديد، وقبل اعتماده يظهر التقييم في دراسة الأثر البيئي للمخطط قبل تنفيذه . أما المثال الثالث: فهو لمدينة تيوكوا من نيوزيلاندا، وهي دولة من الدول المتقدمة ، وقد اعتمدت مقاطعة واكاتو المخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا في عام ٢٠١٤ م وقد لعب التقييم دوراً أساسياً في إعداد المخطط . وكان الهدف من المخطط هو التعامل مع الزيادة السكانية المستقبلية، والنمو العمراني المتوقع للمدينة في الثلاثين عاماً القادم . والمثال الرابع: لتجربة من دولة عربية أفريقية من دول العالم النامي، الذي مازال يعاني المشكلات الاقتصادية والاجتماعية وهي جمهورية مصر العربية: وتعرض فيها مثلاً واضحاً لعملية تقييم المخطط الاستراتيجي في تنمية مدينة متوسطة، وهي مدينة المراغة، ضمن برنامج الأمم المتحدة لتنمية المستوطنات البشرية وانتهت من إعداد المخطط في عام ٢٠١١م، وكان الهدف الرئيسي للمخط هو تقييم المشكلات الحضرية القائمة، ووضع حلول للتعامل معها، ثم تهيئة المدينة للنمو العمراني المتوقع وصياغة أهداف يمكن قياسها وتقييم نتائجها.

١ - التجربة الأمريكية كمثال للدول المتقدمة في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة

المخطط الشامل لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بولاية تكساس

١-٣ مقدمة

لعبت الزيادة السكانية السريعة لعدد سكان المدن الصغيرة والمتوسطة في العقد الماضي، إلى التغير المستمر في خصائص هذه المدن الواقعة في ولاية تكساس . وشهدت المدن الصغيرة ذات ١٠ آلاف نسمة نمواً سريعاً في عدد السكان، يصل إلى ٢٧ % في الفترة من ١٩٧٠ م إلى ١٩٨٠ . وأشار مركز المعلومات بولاية تكساس أن غالبية المدن الصغيرة تحت ١٠٠٠٠٠ نسمة استمرت في الزيادة السكانية في الفترة من ١٩٩٠م، حتى ١٩٩٧ م. حيث إن ٩٢٥ مدينة صغيرة ومتوسطة من إجمالي ١٠١٥ مدينة، شهدت نمواً بمتوسط ١٦%، في نفس ذات الوقت التي فقدت فيه المدن المتبقية الكثير من السكان . وتشير التقديرات أن هذه الزيادة ستستمر في السنوات القادمة بشكل ملحوظ . - Office of rural community affairs.(2002).

٣-١-١ أسلوب التعامل مع النمو السكاني في المدن الصغيرة والمتوسطة :

في مواجهة النمو المتزايد غير المخطط في المدن الصغيرة والمتوسطة وما يترتب عليه من مشاكل متعددة، اتجهت هذه المدن للبحث عن أفضل السبل لمسايرة هذا التطور السريع دون المساس بجودة الحياة التي تعتبر من أهم خصائص العيش في هذه المدن . واعتمدت هذه المدن على النمو المستدام باعتباره المنهج المتداول في جميع الدوائر التخطيطية.

واعتبر المخطط الاستراتيجي الشامل أحد أهم السبل لتحقيق النمو المستدام، الذي يساعد المدن الصغيرة والمتوسطة في كفاحها للحفاظ على طابعها المميز، مع التمتع بالمميزات الإيجابية المكتسبة من النمو المنظم . كما أنه يساعد المدن التي تنمو بشكل بطيء أو ينعدم فيها النمو تماماً .

٣-١-٢ التخطيط الاستراتيجي الشامل : هي تلك العملية التي تقوم المدينة بموجبها بتقييم وضعها الراهن وما تتوفر عليه من موارد، ثم تحدد ما تصبو إليه من تطلعات، وما تطمح له من أهداف، لتقرر بعدها الأسلوب الأنسب لبلوغ هذه التطلعات، وتحقيق تلك الأهداف ، و أخيراً، العمل على تنفيذ ما تم اتخاذه من قرارات .

٣-١-٣ المنهجية المتبعة في المخطط الاستراتيجي الشامل لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة : هي مجموعة من الخطوات والإجراءات المتبعة للتنمية، كما هو موضح في الشكل رقم (٣-١) .

الشكل (٣ - ١) المنهجية التفصيلية لاعداد المخطط الشامل



٣-١-٣-١ الوضع الراهن للمدينة :

قبل البدء في تخطيط المدينة، سواء كانت صغيرة أو متوسطة، يجب أن يكون هناك تقييم شامل للوضع القائم للمدينة . ويمكن أخذ هذه المعلومات من خلال السكان المحليين، والرفع العمراني للمدينة، ورصد وتقييم الوضع العمراني، والاجتماعي، والاقتصادي، والبيئي، ودراسة النقل والمرور كما هو موضح في الجدول التالي رقم (٣ - ١) .

الجدول (٣ - ١) عناصر التقييم بالوضع الراهن للمدينة

خريطة الأساس	الاقتصاد	السكان	البيئة الطبيعية	استعمالات الأراضي الراهنة	حركة المرور	الإسكان	الخدمات العامة
• حدود النطاق العمراني • الطرق الرئيسية والشوارع • أسماء الطرق • التقسيمات الإدارية • حدود الملكية • مجاري الأودية • خطوط التنظيم • شبكات الري • الخدمات العامة الرئيسية والفرعية	• القاعدة الاقتصادية • التنوع الاقتصادي • دخل الأسرة • الوظائف • والحرف • قوة العمل • البطالة	• اجمالي السكان • الاتجاهات • الماضية للنمو • التوزيع طبقا للعمر والجنس • الزيادة الطبيعية • معدل المواليد • والوفيات • الهجرة • التنبؤ بحجم السكان	• المناخ • المعادن • الحياة النباتية • الحياة البرية • المياه السطحية • تصريف المياه • المياه الجوفية • التربة	• السكني • التجاري • الصناعي • العام والشبه العام • الترفيهي • الطرق • والشوارع • السكك الحديدية • الأراضي البيضاء	• الطرق السريعة • الشوارع • خدمات الأتوبيس • مسارات الشاحنات • محطات السكك الحديدية	• حالة المساكن (جيدة - متوسطة - متهدمة) • نوعية المسكن (أسرة واحدة - منزل - مصنع - منزل متنقل) • أعداد المنازل	• المرافق العامة (مياه - صرف صحي - كهرباء - غاز) • الخدمات الإدارية (البلدية - مكتب بريد) • الخدمات الصحية (مستشفيات - عيادات) • التعليم (مدارس - مكاتب) • المطارات • المدافن الصحية

تحتاج عملية الرفع العمراني، وتجميع البيانات الاقتصادية، والبيئية، والاجتماعية، وغيرها من البيانات إلى جهد شاق، يجب أن يتحقق وفق معايير مهنية منضبطة للوصول لنتائج علمية صحيحة، يمكن البناء عليها وتحليلها والتنبؤ بما سيكون في كل قطاع وفق معايير مدروسة ووضع الاستراتيجيات التنموية . لذا يجب عقد ورش ونوات واجتماعات من قبل المختصين للشباب المتطوعين في هذه العملية، أو موظفي الإدارات المختلفة في البلدية . ويكون رئيس البلدية هو المسؤول عن النواحي الإدارية للفريق، ويقوم المكتب الاستشاري، أو الخبراء بشرح وتحديد المهام المطلوبة بكل عملية .

٣-١-٢-٣ الأهداف والغايات من المخطط الاستراتيجي :

تحتاج تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة لتحديد أهداف عامة، يتم تحقيقها من خلال مشروعات محددة، وموضوعية، تعكس احتياجات ومتطلبات المجتمع المحلي . تأتي هذه العملية بعد جمع وتحليل وتقييم البيانات، من خلال جلسات نقاش عامة، ومفتوحة، أو من خلال عمل استبيان

للسكان المحليين . والهدف من المشاركة الشعبية، هو الوصول إلى توافق حول الرؤية التنموية للمدينة تضمن تحقيق المصالح لكافة السكان دون تحيز لأصحاب النفوذ، أو المصالح الخاصة. كما تعمل المشاركة على رفع الهمه و روح العمل الجماعي ، حيث إن كثيراً من المشروعات يمكن تنفيذها، من خلال التبرعات دون اللجوء إلى أموال دافعي الضرائب في الميزانية العامة للبلدية .

- المخطط الشامل

يجمع المخطط الشامل، للمدن الصغيرة والمتوسطة، بين الأهداف والرؤية العامة للمدينة، والمقومات الخاصة الموجودة بها . كما يقوم السكان، والمسؤولون بدور كبير على السواء، في تقييم الاحتياجات أثناء عملية تطوير صياغة الرؤية والأهداف .

يتضمن المخطط الشامل على قطاعات أساسية، تشمل الأهداف، والرؤية ، والوضع الراهن للمدينة ، ومخطط استعمالات الأراضي، ومخطط المرافق العامة، كما أنه من الممكن أن يشتمل على بعض المخططات الخاصة، كمخططات الحفاظ على المناطق التاريخية - مخطط تنمية مركز المدينة - وأخيراً، استراتيجية التنفيذ والرصد والتقييم .

يعتبر المخطط الشامل المرجع الرئيسي، والدليل الجامع لسياسات مجلس المدينة، بشأن استعمالات الأراضي، تمديد المرافق العامة، تطوير شبكات الطرق، تحديد اتجاهات النمو العمراني وقضايا التنمية المختلفة.

- تنفيذ وتقييم المخطط

خطوات تنفيذ وتقييم المخطط، هي الأكثر أهمية على الإطلاق في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة . حيث إنه ما لم تكن هناك خطة واضحة يمكن تحويلها لاستراتيجية للعمل بها وتقييم مدى تحقيق أهدافها، يصبح المخطط ضرباً من العبث.

٣-١-٤ الهيكل التنظيمي للمخطط الاستراتيجي لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة وكيفية تطبيقه :
للعمل على تطبيق المخطط التنموي، للمدن الصغيرة والمتوسطة، لا بد من إدارات تنظيمية تعمل على تنفيذه ومراقبته وتقييمه . كما أنه ليس هناك هيكل موحد مضمون مناسب، يمكن تطبيقه على كل المدن، لتحقيق جودة التطبيق والتقييم، إلا أن الإدارات التالية تعتبر نموذجاً أساسياً أثبتت نجاحها ويُنصح بتوفيرها في كل مدينة .

٣-١-٤-١ مجلس المدينة :

وهو الجهة المنتخبة من قبل السكان المحليين، حيث إنه صاحب الكلمة النهائية لصياغة واعتماد السياسات والاستراتيجيات الخاصة بتنمية المجتمع. ويعتبر دعم مجلس المدينة ضروري للأداء الفعال للمخط الشامل.

٣-١-٤-٢ لجنة التخطيط وتقسيم المناطق :

هي لجنة تتكون من السكان المحليين المتطوعين، يتم تعيينهم من قبل مجلس المدينة، تعمل على صياغة توصيات السياسات التخطيطية لمجلس المدينة . يوكل إليها مهمات عدة منها عقد جلسات الاستماع والنقاش العام أثناء المشاركة الشعبية، وتشرف على إعداد المخطط الشامل بكل مراحله.

٣-١-٤-٣ المشاركة الشعبية والمجتمع المدني :

تلعب المشاركة الشعبية دوراً مهماً في تخطيط المدن الصغيرة والمتوسطة، حيث إنها تضمن مساهمة السكان المحليين في اتخاذ القرار مما يضيف دعماً سياسياً لعملية التخطيط . يصبح لدى سكان المدن الصغيرة والمتوسطة اهتماماً بالتخطيط حينما يتم مشاركتهم في وضع المخططات التنموية وتقييمها، والتي تهدف بالأساس، لحل المشاكل التي يلمسونها داخل أحيائهم . فمثلاً: النقص في العرض على الوحدات السكنية، وزيادة الطلب عليها داخل الحي الواحد؛ مما يثير احتقان

السكان و يجعلهم يضجرون من هذه المشكلة. وعند مشاركتهم من قبل البلدية في وضع المخططات التنموية، ويرون آلية حل المشكلات داخل المخطط الاستراتيجي يصبح لديهم اهتماماً كبيراً بعملية التخطيط .

٣-١-٤-٤ تعيين لجنة معنية بالتخطيط

يقرر مجلس المدينة بدء برنامج المخطط الشامل، ويعين شخصاً مسؤولاً عن تطوير المشروع . وإذا لم تكن المدينة لديها لجنة معنية بالتخطيط، يجب على المجلس أن يصدر قانوناً بتشكيل هذه اللجنة وانتخاب أعضائها .

٣-١-٤-٥ مكتب التخطيط بالمدينة

يقوم مكتب التخطيط في متابعة دراسات مخطط تنمية المدينة صغيرة كانت أو متوسطة ومتابعة المعلومات باستمرار، وإنشاء قواعد المعلومات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، وإنتاج الخرائط والمخططات اللازمة لتنفيذ المخطط الشامل .

٣-١-٤-٦ استشاري التخطيط

لا تمتلك العديد من المدن الصغيرة والمتوسطة الخبرات الفنية اللازمة لإتمام عمليات المخطط الشامل . وغالبا ما تحتاج إلى المساعدة من خبراء استشاريين، عند الوصول إلى مراحل فنية أكثر تفصيلا . لذا يقوم مجلس المدينة باختيار استشاري التخطيط للقيام بدوره في دراسة المياه والصرف وتحليل الاقتصاد، وغيره من الدراسات . يشترط في استشاري التخطيط أن يكون لديه أعمال سابقة لمشروعات مشابهة في تخطيط المدن عامة، والمدن الصغيرة والمتوسطة خاصة . على أن تكون الأعباء المالية للاستشاري في متناول ميزانية المدينة .

٣-١-٤-٧ المجلس القضائي وفض المنازعات:

يقوم المجلس بالنظر في التشريعات المنظمة للعمران بالمخطط الشامل، ومن سلطته اعتماد استثناءات خاصة لبعض مناطق المدينة، كما أنه يقوم بالنظر في المخالفات الناتجة عند تطبيق المخطط الشامل .

٣-١-٤-٨ إعداد المخطط التنموي الشامل للمدينة:

في هذه المرحلة تكون كل المهام الرئيسية قد تم إنجازها، والاتفاق عليها بشكل تام . ويترك الأمر، برمته، للجنة التخطيط بالبلدية، واستشاري التخطيط، لترجمة الأهداف والرؤية إلى مقترحات ومشروعات محددة، تتماشى مع تحليل الوضع الراهن، و احتياجات السكان المحليين، للوصول للمخط في صورته شبه النهائية، و يعرض على السكان المحليين للمرة الأخيرة للمشاورة والتعليق، ثم يتم الانتهاء من التعديلات المتفق عليها في الاجتماع وعرضه على مجلس المدينة المنتخب، للاعتماد في جلسة علنية . وأخيراً، إصدار مرسوم بقانون لإعطاء الصفة القانونية للمخطط.

٣-١-٥ البيانات والإجراءات المطلوبة لتطوير المخطط الاستراتيجي الشامل :

تحتاج عملية تخطيط المدن، الصغيرة والمتوسطة، إلى جمع المعلومات بشكل موسع، لجميع القطاعات للوصول إلى مخطط شامل تنموي متكامل . يمكن حصر هذه المعلومات في الآتي :

٣-١-٥-١ خريطة الأساس واستعمالات الأراضي :

نظراً لأن المخطط الشامل يتعامل مع العناصر المادية للمدينة، كما أن الرسوم البيانية مهمة، أيضاً، فإن الخرائط يجب أن تشمل كل هذه البيانات من استعمالات الأراضي الحالية، والمستقبلية، ومواقع الخدمات الحالية، والمقترحة وشبكات الطرق ومسارات النقل، أيضاً، وغيرها من البيانات المهمة لإتمام عملية التخطيط .

٣-١-٥-٢ البيانات السكانية

تحديد خصائص، وعدد، وتوزيع السكان، مهم جداً دراسته بشكل دقيق في تخطيط المدن الصغيرة والمتوسطة، حيث إنه يدعم المخطط بالتنبؤ بعدد الخدمات المقترحة: كالمدارس، والمتنزهات والخدمات الصحية، و تحديد أنسب المواقع لها، كما أنه يحدد الوقت المناسب لإقامتها، ومن ثم الوصول للمساحات اللازم إضافتها للحيز العمراني لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة .

٣-١-٥-٣ البيانات الاقتصادية

تلعب دقة، وصحة، وتنوع المعلومات الاقتصادية، دوراً رئيسياً في عملية إعداد المخطط الشامل . حيث إن المدن الصغيرة والمتوسطة، التي تعتمد على صناعة واحدة فقط، معرضة للركود الاقتصادي في أي لحظة . لذا يهتم المخطط الشامل بدراسة الوضع الاقتصادي الراهن بشكل مفصل، لوضع استراتيجية اقتصادية مميزة مبنية على الموارد الحالية، تعمل على تنوع القاعدة الاقتصادية للمدينة لينتج عنها توفير الوظائف المستقبلية كما وكيفا . حيث إن توفير فرص العمل سواء في القطاع الخاص، أو الحكومي، من أهم عناصر جذب السكان وضمان استمرار بقائهم في هذه المدن، دون اللجوء إلى الهجرة الداخلية للمدن الكبرى وما ينتج عنه من مشاكل جمه .

٣-١-٥-٤ الثروات الطبيعية

تمثل المياه الجوفية، والمياه السطحية، والبيانات الجيولوجية، والغطاء النباتي، والمعادن، وغيرها من الثروات الطبيعية، دوراً فاعلاً في تحديد استراتيجية استعمالات الأراضي المقترحة وحل المشاكل العمرانية الحالية كمعرفة أسباب تصدع المباني، أو الأحياء التي غمرتها المياه، أو تلوث مياه الشرب الناتج عن تداخل وصول مياه الصرف إلى شبكات المياه الجوفية .

٢- تجربة (أيرلندا) كمثال للدول الأوروبية في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة المخطط المحلي لمدينة (جورت) بأيرلندا.

٢-٣ مقدمة :

ذكر في المخطط المحلي لمدينة جورت (٢٠١٣ م) Gort Local Area Plan أن جورت: هي مدينة صغيرة ذات عدد سكاني يقدر ب ٢٦٤٤ نسمة طبقا لتعداد ٢٠١١م، تقع في جنوب مقاطعة جالواي غرب أيرلندا، في الشمال مباشرة مع حدود مقاطعة كلير وتمر بها شبكة طرق سريعة قوية تربطها بالمقاطعات المجاورة ، وموقعها المتميز هذا يجعلها متصلة بمعظم البلدات، والمناطق السياحية ، وقد تم تطوير معظم البنية الأساسية للمدينة، كما ورد في المخطط المحلي المعتمد لها ٢٠٠٦ - ٢٠١٢ م .

و يدخل المخطط حيز التنفيذ من تاريخ اعتماده، من قبل الأعضاء المنتخبين في مجلس مقاطعة جالواي، ويمتد تأثيره على مدى الست سنوات المقبلة .

والتنفيذ الناجح للمخطط سيكون له تأثير إيجابي على المدينة، وضمان أنها تتطور بطريقة مستدامة مع الأخذ في الاعتبار تنفيذ خطة التنمية للمقاطعة المعتمدة ٢٠٠٩م - ٢٠١٥م، وخطة التنمية اللاحقة ٢٠١٥م - ٢٠٢١م .

وقد تم عرض المخطط على مجلس مقاطعة جالواي، لتوفير إطار قانوني لتنفيذ هذا المخطط والنمو المستقبلي. حيث إن المخطط قام على تطوير وتحسين السياسات، والأهداف الواردة في خطة التنمية الإقليمية، ومراعاة متطلبات المجتمع المحلي، ومقدمي الخدمات، وأصحاب المصالح الآخرين .

٣-٢-١ أهمية المخطط المحلي لمدينة جورت :

تتمثل أهمية المخطط المحلي، في وضع مخطط لاستخدامات الأراضي في المقام الأول، ويهدف كذلك لوضع استراتيجية تطوير شاملة خلال الفترة من ٢٠١٣م - ٢٠١٩م، وتوجيه التنمية المستقبلية للمدينة بطريقة مستدامة ومنصفة، وإبلاغ الجمهور والمجتمع المحلي وأصحاب المصلحة والمطورين العقاريين بشأن سياسات وأهداف تطوير المدينة بما في ذلك الأحكام المتعلقة لاستخدام الأراضي، والمرافق، والنقل، والبنية التحتية، والتصميم الحضري، والتراث والبيئة .

٣-٢-٢ خطوات إعداد المخطط المحلي لمدينة جورت :

لإجراء المخطط تم اعتماد مجموعة من الخطوات، كما هو موضح في الجدول التالي رقم (٣-٢)

الجدول (٣-٢) خطوات إعداد المخطط المحلي لمدينة جورت :

المرحلة	المهام
المرحلة الأولى	المقدمة والتمهيد للمدينة ١- التعريف بالمدينة. ٢- المخطط المحلي. ٣- المشاركون في المخطط والاعتبارات الواجب مراعاتها.
المرحلة الثانية	الرؤية الاستراتيجية واستراتيجية التنمية ١- صياغة الرؤية التنموية. ٢- تحديد استراتيجيات التنمية.

<p>سياسات التنمية والأهداف والمبادئ التوجيهية</p> <p>١- إدارة استخدامات الأراضي.</p> <p>٢- الإسكان.</p> <p>٣- التنمية المجتمعية .</p> <p>٤- التنمية الاقتصادية.</p> <p>٥- البنية الأساسية المرتبطة بالنقل.</p> <p>٦- المرافق والبنية الأساسية البيئية.</p> <p>٧- التصميم الحضري وتجميل الشوارع.</p> <p>٨- المباني التاريخية .</p> <p>٩- التراث الطبيعي والتنوع البيولوجي.</p>	<p>المرحلة الثالثة</p>
<p>لوحات المخطط المحلي</p> <p>١- لوحات استعمال الأراضي.</p> <p>٢- لوحة الأهداف المحددة.</p> <p>٣- إدارة مخاطر السيول.</p>	<p>المرحلة الرابعة</p>

٣-٢-٣ الاعتبارات لإعداد المخطط المحلي لمدينة جورت: كما هو موضح في الشكل (٢-٣).

الشكل (٢-٣) اعتبارات إعداد المخطط المحلي لمدينة جورت

المشاركة الشعبية

- الاهتمام بالمشاكل، والقضايا التي أثرت من قبل المجتمع المحلي وأصحاب المصلحة .

السياق التشريعي

- مراعاة كل التشريعات والقوانين المنظمة في أيرلندا ولاسيما التنظيمات الوطنية، وقوانين التنمية، والتخطيط العمراني، ولوائح التنفيذ وقانون الآثار الوطنية، والمسؤولية البيئية، وتنظيم المياه الجوفية .

سياق المخطط الاستراتيجي

- التعامل مع المخططات الوطنية والسياسات والمبادئ التوجيهية، وعلى وجه الخصوص استراتيجية التنمية الوطنية لأيرلندا ١٩٩٧ م. وخط التنمية الوطنية ٢٠٠٧ م. والاستراتيجية العمرانية الوطنية ٢٠٠٢ م - ٢٠٢٠ م.

سياق المخطط المحلي

- الالتزام بدراسات المخطط المحلي، والاستراتيجيات المعتمدة سلفاً، ومخطط التنوع البيولوجي، ومخطط المقاطعة للتراث ٢٠١٠ م - ٢٠١٦ م . ودراسات النقل ٢٠٠٢ م . وتطوير السياحة والرؤية الاستراتيجية للمقاطعة، للعمل معاً وتشكيل المستقبل، والتنمية الاجتماعية والثقافية على السواء .

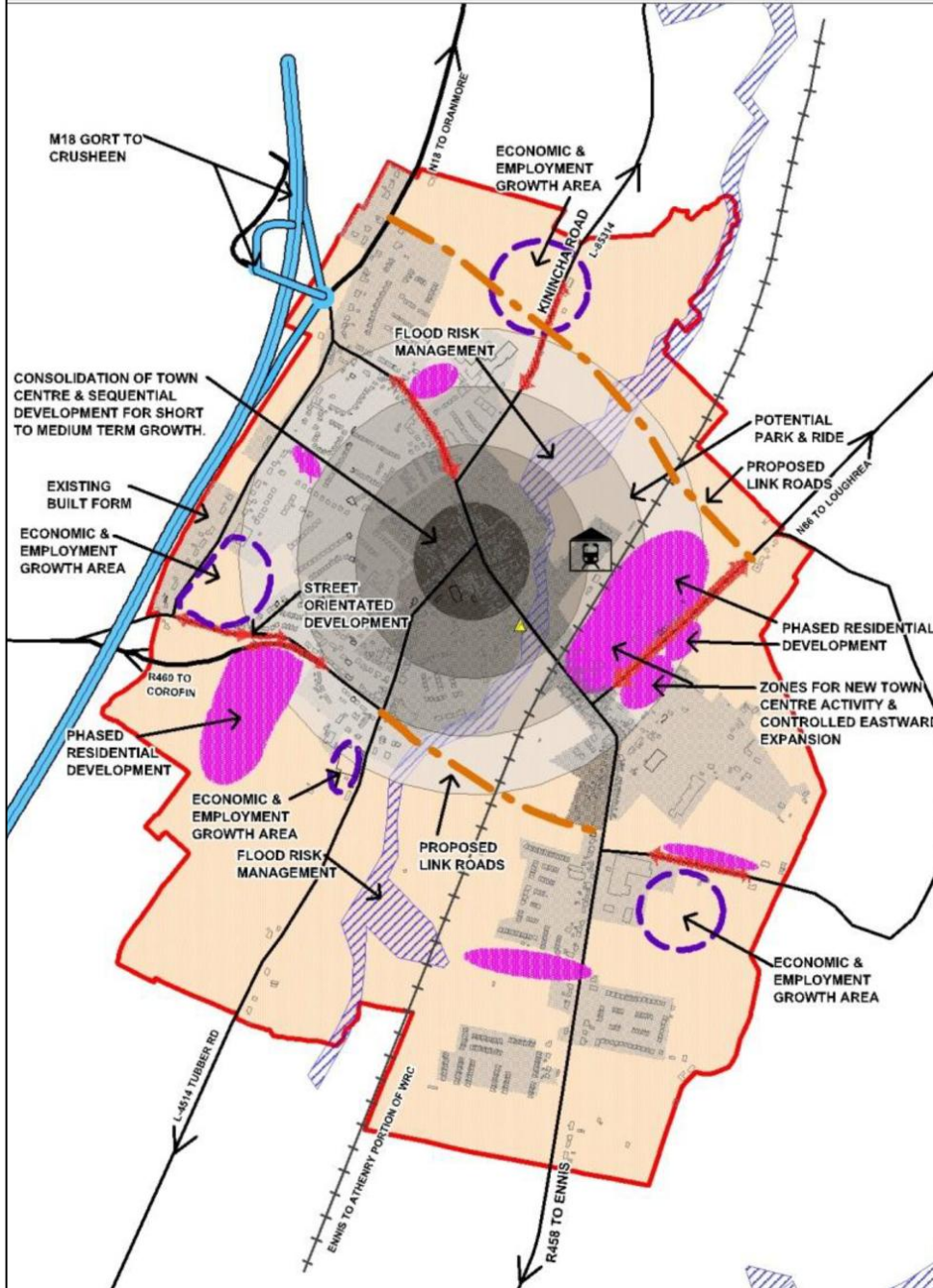
التقييم البيئي

- وجب مراعاة دراسة تقييم الأثر البيئي للمخطط المحلي المقترح، ومخاطر الفيضانات على مستوى المقاطعة .

٣-٢-٤ استراتيجية التنمية المقترحة لمدينة جورت :

اعتمدت الخطة المقترحة مجموعة من الاستراتيجيات التنموية الناتجة، من تقييم البدائل التخطيطية والتي تم مناقشتها مع السكان المحليين، والوصول لاستراتيجية التنمية للمدينة كما تظهر في الشكل التالي رقم (٣ - ٣) .

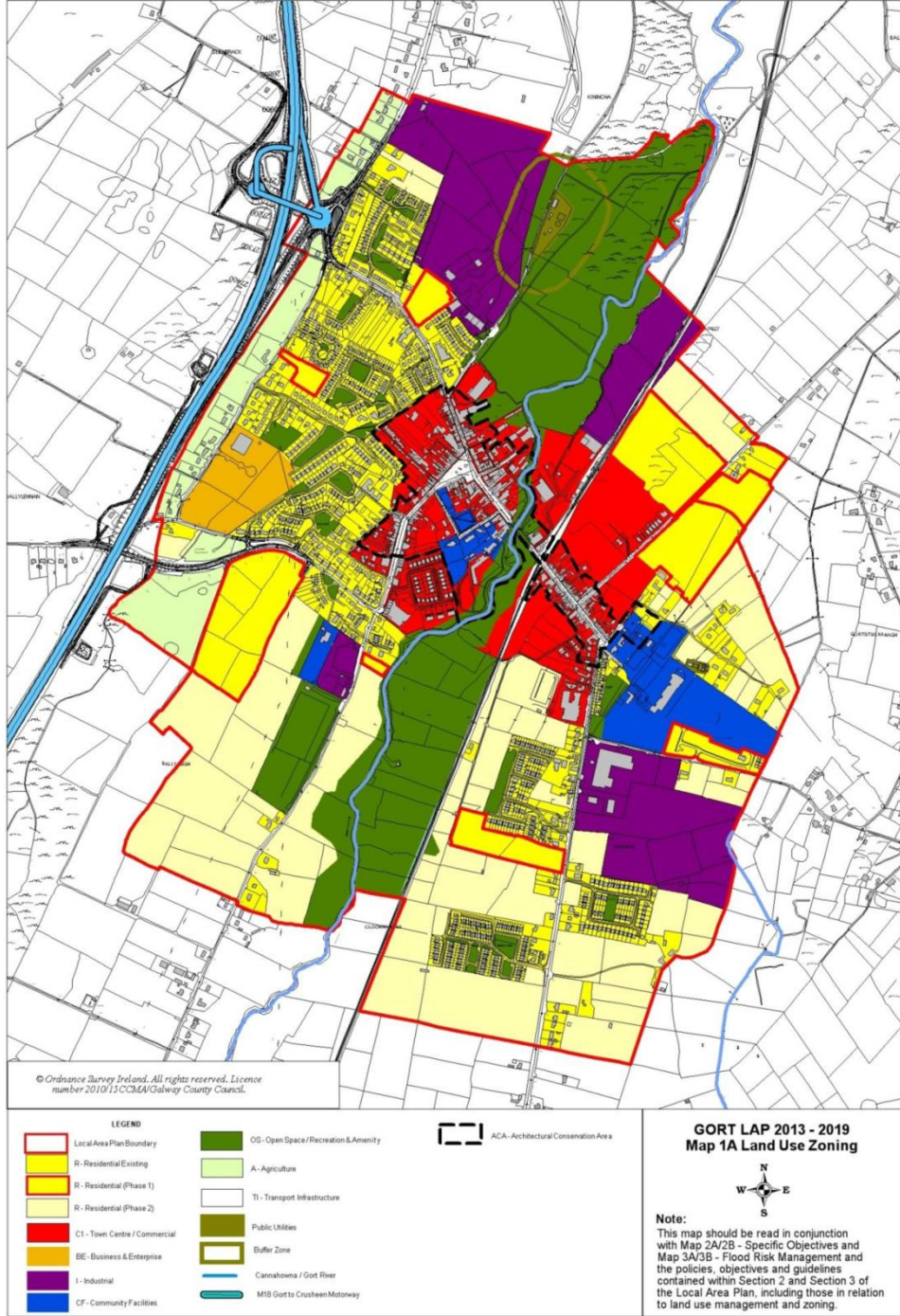
الشكل (٣-٣) استراتيجية التنمية المقترحة لمدينة جورت.



٥-٢-٣ مخطط استعمالات الأراضي لمدينة جورت :

يتضمن المخطط حدود النطاق العمراني واستعمالات المناطق داخل النطاق العمراني، كما هو موضح في الشكل رقم (٣ - ٤).

الشكل (٣-٤) مخطط استعمالات المناطق لمدينة جورت.

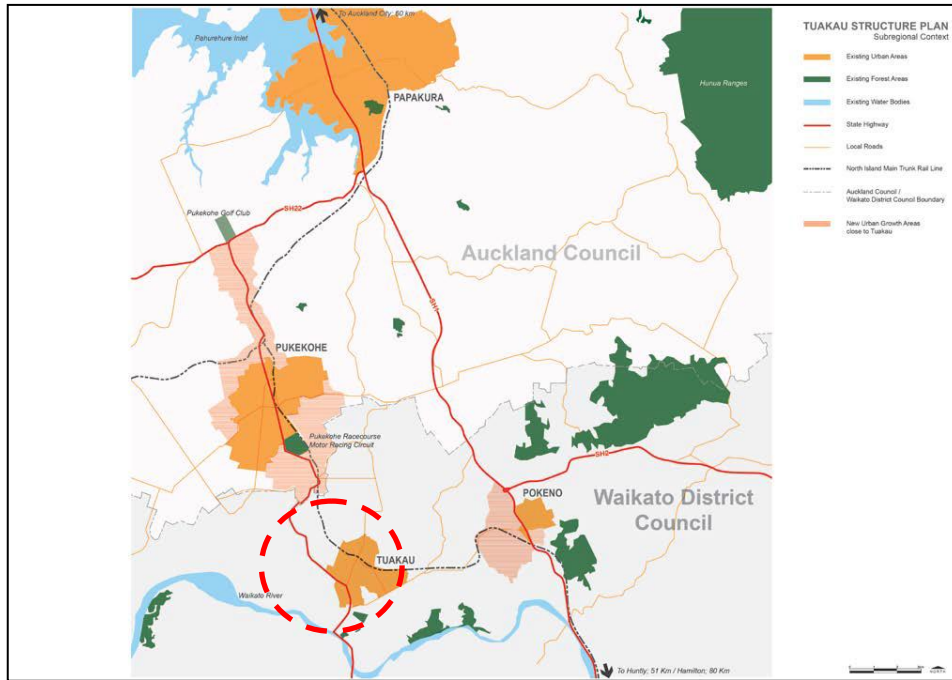


٣- تجربة (نيوزيلاندا) كمثال للدول المتقدمة في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة المخطط الهيكلي لتنمية مدينة تيوكوا.

٣-٣ مقدمة :

يعتبر المخطط الهيكلي، لمدينة تيوكوا، بمثابة المرشد لتنمية المدينة في الثلاثين سنة القادمة . حيث يعكس المخطط الهيكلي رؤية المجتمع المحلي للحفاظ على هوية المدينة الفردية والشخصية للتواصل في الإزدهار كمدينة نابضة بالحياة، مع استيعاب النمو المتوقع في عدد السكان، والنمو العمراني إلى عام ٢٠٤٥ م. . Tuakau Structure Waikato District Council. (٢٠١٤ م) .
تعتبر مدينة تيوكوا مدينة خدمية صغيرة، تحتل موقع استراتيجي في الشمال من نهر وايكاتو، وحوالي أربعة كيلو مترات جنوب الحدود الإقليمية لجنوب أوكلاند. كما هو موضح في الشكل التالي رقم (٣ - ٥).

الشكل (٣ - ٥) موقع مدينة تيوكوا بالنسبة للإقليم .



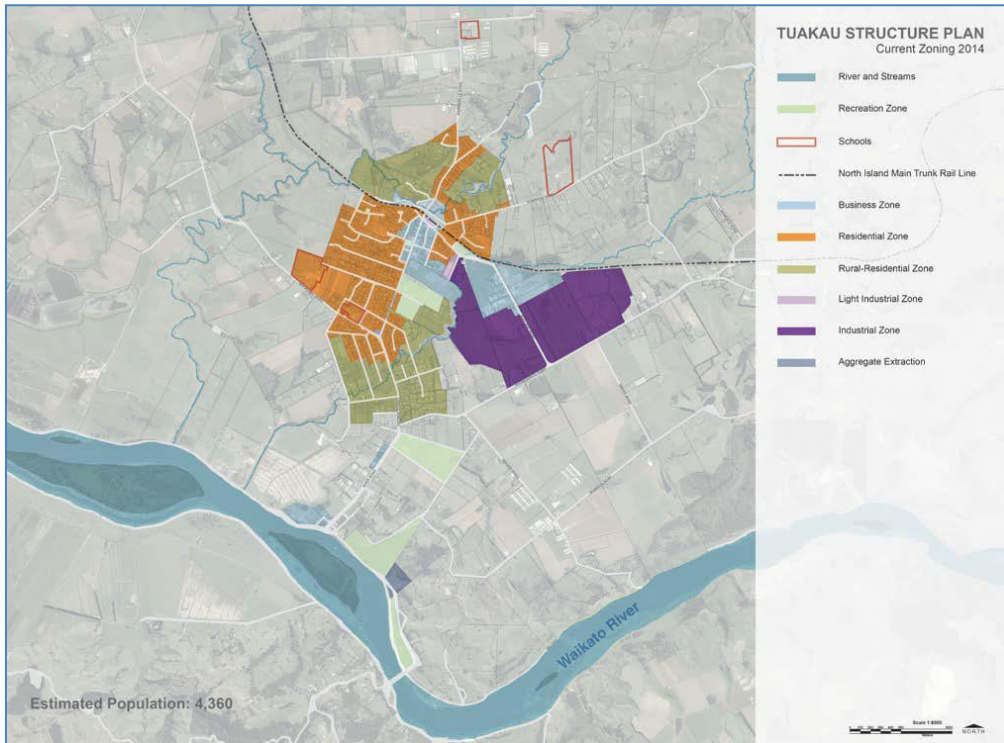
٣-٣-١ الغرض من إعداد المخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا :

دعت الحاجة إلى خطة استراتيجية، وإطار عمل واضح، للاستخدامات الأراضي المستقبلية، والمناطق المفتوحة، وشبكات المرافق العامة، والخدمات، والنقل، للجوء إلى المخطط الهيكلي كأداة لتنمية المدينة وفق خطة زمنية محددة ومنهجية عمل واضحة .

٣-٣-٢ الفوائد الأساسية للمخطط الهيكلي لمدينة تيوكوا :

- تقييم الوقت المناسب، لضم الأراضي للتنمية داخل الحيز العمراني .
- دمج قيم المجتمع، وتطلعاته لمستقبل المدينة في الخطة التنموية .
- تحديد، وإقرار المعايير التنموية المتفق عليها، والحد من التداخل في استعمالات الأراضي .
- توجيه ملاك الأراضي، ومجلس المدينة بالاستعمالات المقترحة، واتجاهات التنمية بالمدينة .
- تقييم أكثر كفاءة لاعتماد المخططات التقسيمية، وباقي عناصر استعمالات الأراضي .

الشكل (٣ - ٦) استعمالات المناطق الحالية في المدينة.



٣-٣-٣ خطوات إعداد المخطط الهيكلي للمدينة :

- تقييم الدراسات السابقة : تقييم و مراجعة الدراسات والتقارير السابقة على المستوى الإقليمي والمستوى المحلي .
- الرؤية : تعتبر العامل المحوري في المخطط؛ حيث يتم فيها الانخراط مع المجتمع المحلي لمعرفة قضاياهم، والاستماع إلى توقعاتهم، وتحديد أولوياتهم نحو تطوير مدينتهم .
- الأستشاريون المتخصصون : يعتبر الأستشاريون مصدراً رئيسياً للمعلومات؛ حيث يتم مراجعة النتائج التي توصل إليها عدد من المستشارين المكلفين من مجلس منطقة واكاتو، و توفير تقييمات الخبراء في عدد من المواضيع المتخصصة .

٣-٣-٤ القضايا الرئيسية للمخطط الهيكلي:

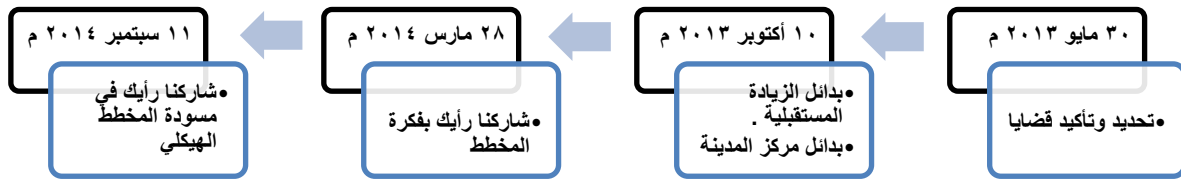
- تجميع الأنشطة الصناعية في المنطقة الصناعية القائمة .
- تحديث شبكات الصرف الصحي، والمياه، بالمدينة وتوسيعها لتشمل المناطق الجديدة.
- مخطط لشبكة الطرق يعمل على تكاملها، واتصال بعضها ببعض .
- التأكيد على الحدائق، والمناطق المفتوحة، وربطها بأجزاء المدينة، وحمايتها من التعدي.
- تحسين نوعية البيئة السكنية في المدينة .
- تسجيل وتطوير الأجزاء التاريخية في المدينة .
- إعادة ربط المدينة بنهر واكاتو .
- الحفاظ على الأراضي الزراعية الجيدة، وحمايتها من التقسيم، وتحويلها لأنشطة مختلفة .

٣-٥- الرؤية التنموية لمدينة تيوكوا :

تم تجميع الرؤية من خلال عملية تشاور تكرارية، من قبل فريق التخطيط، والمجتمع المحلي وأصحاب المصلحة؛ حيث إنهم اللاعبون الأساسيون في إعداد المخطط الهيكلي .

استغرقت عملية التشاور الفترة من منتصف العام ٢٠١٣م إلى ما قبل نهاية العام، من خلال سلسلة من الاجتماعات، والمقابلات، وتحديد أيام مفتوحة للمناقشات العامة، و ورش عمل، نتج عنها اشتباك في الرؤى، تم الفصل فيها، بتحديد القضايا، ثم يليها خيارات التنمية، وأخيراً، الوصول إلى الخطة المرجحة للتنمية المستقبلية قبل نهاية العام ٢٠١٤م والشكل رقم (٣ - ٧) يوضح العملية التكرارية للمشاركة المجتمعية فترة إعداد المخطط.

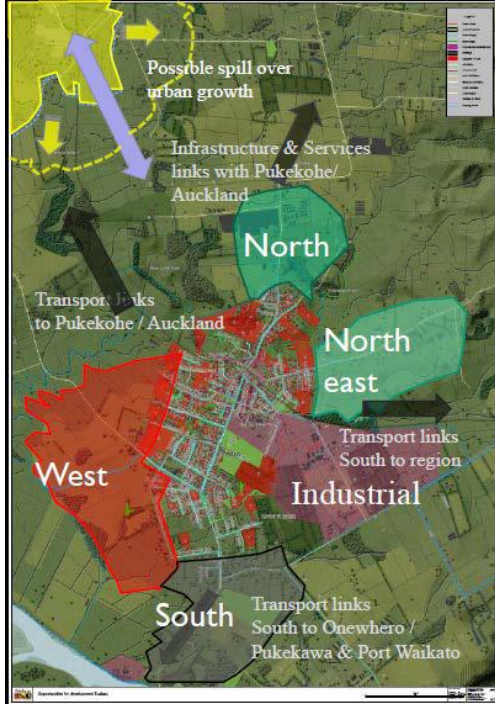
الشكل (٣ - ٧) العملية التكرارية للمشاركة المجتمعية



٣-٦- خيارات التنمية للمخطط الهيكلي :

أكدت ورش العمل على الطموحات الرئيسية للمجتمع المحلي، من أجل مستقبل أفضل، وعمل المشاركون بشكل تفاعلي على تحديد استخدامات المدينة، ومعرفة ما يجب أن يكون عليه الامتداد المستقبلي. كما يظهر في الشكل (٣ - ٨) .

الشكل (٣ - ٨) عملية المشاركة الشعبية وبعض مخرجاتها



تم صياغة الخيارات التنموية، والأفكار التخطيطية في أربعة محاور رئيسية، لتحقيق الرؤية، نتجت من النقاش المستمر، لينتج عنها مجموعة محاور فرعية كما هو مبين في الجدول رقم (٣ - ٣) :

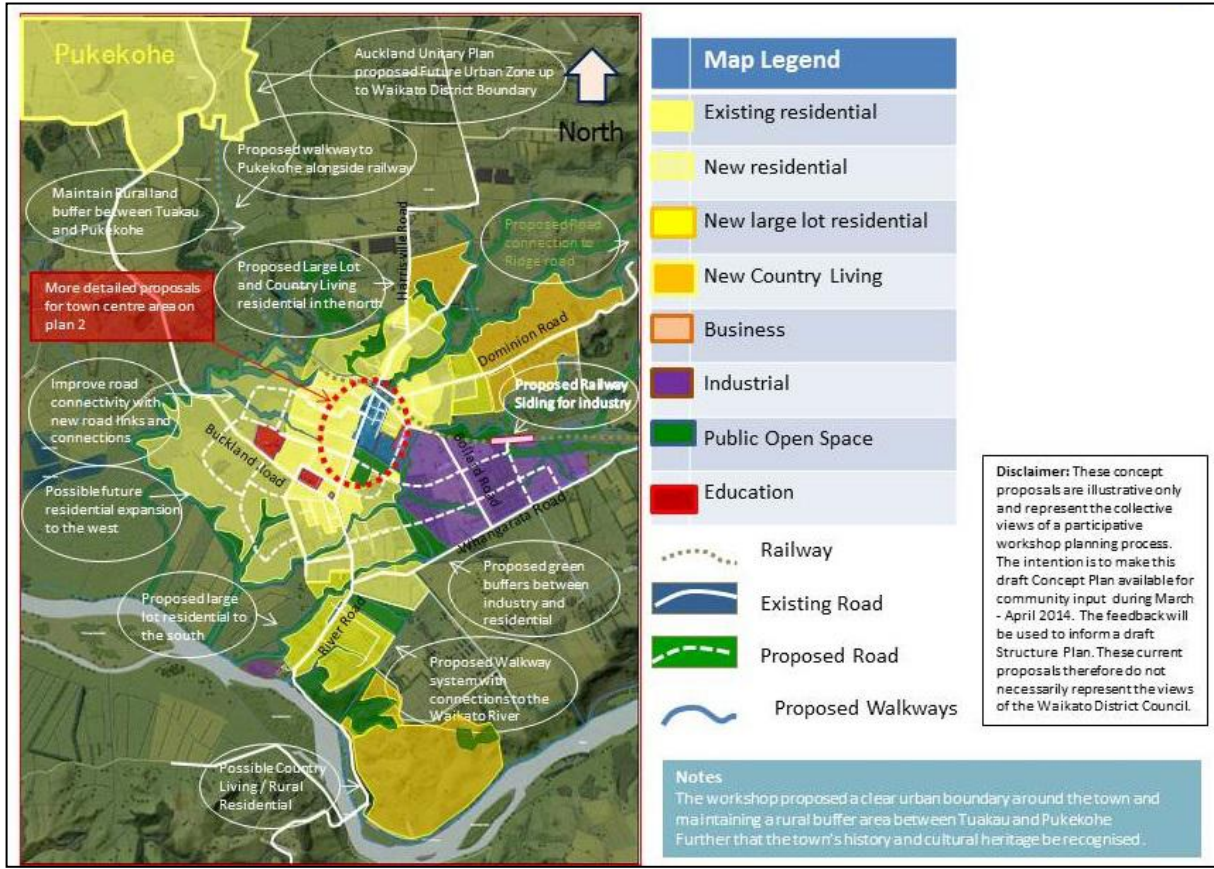
الجدول (٣ - ٣) المحاور الرئيسية لتحقيق رؤية المخطط الهيكلي لمدينة تيوكا

مركز المدينة هو النقطة المحورية	الفصل بين المناطق السكنية والصناعية	الاتصال الجيد لشبكة الطرق والمحاور	تنمية مخططة جيداً
<ul style="list-style-type: none"> • تصميم سنترال بارك كنقطة محورية . • التركيز على مركز مدينة نابض بالحياة . • المزج بين الخدمات التجارية والاجتماعية . • سهولة وصول المشاة للمركز . • حافظ على هوية المدينة 	<ul style="list-style-type: none"> • الفصل بين المناطق السكنية والصناعية، والصناعية للتقليل من الآثار السلبية الناتجة عن الانبعاثات الصناعية . 	<ul style="list-style-type: none"> • ربط المناطق السكنية بالمدارس، والخدمات العامة . • تعزيز مفهوم المشاة • ربط محاور المدينة بالنهر . • الربط بالطريق السريع. 	<ul style="list-style-type: none"> • تنوع الخيارات المعيشية • توجيه التنمية السكنية للجنوب، والغرب، والشمال • الحفاظ على تضام المدينة . • توفير البنية التحتية والخدمات إلى المناطق الجديدة .

٧-٣-٣ الفكرة التخطيطية للمخطط الهيكلي :

تبنت الفكرة التخطيطية الخطوط الخارجية لإطار العمل في تنمية المدينة على مدى الثلاثين سنة القادمة، لاستيعاب ما يقرب من ٥ آلاف نسمة بحلول عام ٢٠٤٦ م . كما هو متوقع من مجلس المقاطعة في نموذج السكان المقترح للمدن كما هو موضح في اشكل رقم (٣ - ٩) .

الشكل (٩-٣) الفكرة التخطيطية لمدينة تيوكوا .



تشمل العناصر الأساسية للفكرة التخطيطية على الآتي :

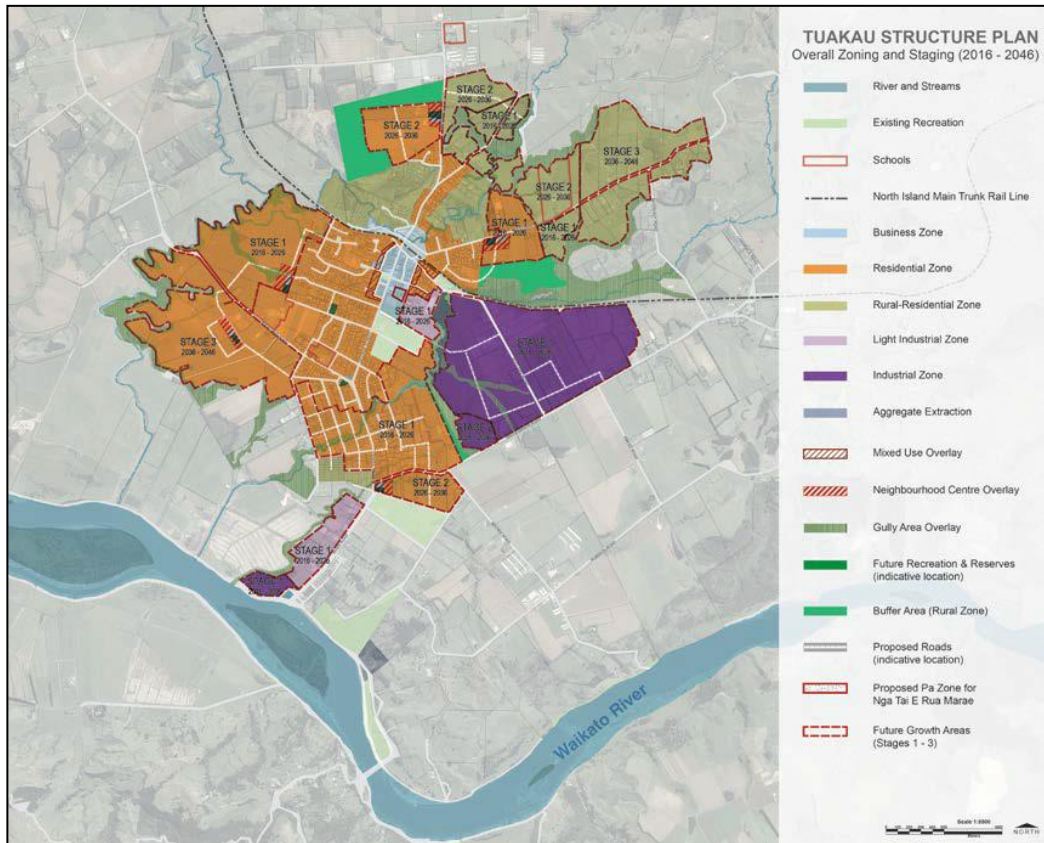
- ترسيم حدود نطاق عمراني واضح يستوعب النمو المتوقع لعام ٢٠٤٦ م .
- السماح بضم أراضٍ جديدة للتنمية بناحية الشمال والغرب والجنوب .
- تحديد هوية مراكز خدمات الأحياء، لتقديم الخدمات في مناطق التنمية الجديدة.

- توفير أراضٍ للأنشطة التجارية بجميع أنحاء وسط المدينة لاستيعاب النمو المتوقع .
- تصميم وصلات للطرق الرئيسية القائمة بالطرق الجديدة؛ لتحسين إمكانية الوصول .
- ربط مسارات المشاة مع المناطق والساحات المقترحة والقائمة، بالإضافة إلى الحدائق .
- عدم تخصيص أراضٍ بمساحات كبيرة للنشاط الصناعي؛ حيث إن هناك مساحة واسعة مخصصة للأنشطة الصناعية شرق المدينة، وفيها مساحات شاسعة غير مستغلة إلى الآن .

٣-٣-٨ المخطط الهيكلي لمدينة تيوكاوا :

تم اعتماد خمسة أهداف عامة لتحقيق الرؤية كما هو موضح في الشكل (٣-١١) . و يندرج تحت كل هدف عدد من العناصر لدعم سياسات العمل، وتحقيق الهدف . والشكل التالي رقم (٣-١٠) يوضح استعمالات المناطق بالمخطط الهيكلي .

الشكل (٣-١٠) استعمالات المناطق بالمخطط الهيكلي لمدينة تيوكاوا.



الهوية والوضوح:

- تصميم بوابات رئيسية، لتحديد مدخل المدينة على الطريق الرئيسي.
- وضوح الحدود الخارجية للمدينة، تميز المناطق العمرانية عن المناطق الريفية المحيطة بها .
- تصميم العلامات المميزة داخل طرقات المدينة تساعد على بناء هوية فريدة من نوعها والإحساس بالمكان .

التكامل والاتصال:

- توسعة شبكة الطرق، لتسهيل إمكانية الوصول وربط أطراف المدينة بمركزها .
- تصميم شبكة الطرق طبقا للمعايير، مع الإلتزام بالتدرج الهرمي في كل أجزاء المدينة .

التنوع والمرونة:

- دمج التنوع في تدرج الطرق، واستعمالات الأراضي، لتحقيق الاستفادة القصوي من الأراضي حول مركز المدينة، والتدرج في الارتفاعات من منطقة الوسط إلى الأطراف .

الاستدامة:

- وجود نمط طرق شبكي يدعم النسيج الحضري المدمج، ويمكن من مد شبكات مرافق فعالة ومستدامة .
- دمج مسارات تصريف مياه الأمطار مع الحدائق، لتوفير شبكة من المساحات الخضراء المفتوحة والمتنزهات لتحسين التنوع البيولوجي .

إدارة النمو:

- من خلال تنمية تعمل على تمكين أفضل للامتداد، والنمو، والتقليل من الآثار المدمرة للنمو العشوائي للمدينة .

٣-٣-٩ تنفيذ الاستراتيجية :

بعد الإنتهاء من المخطط والموافقة عليه من اللجنة الفنية، ومجلس المدينة، والسكان المحليين، يتم تقديمه للجنة قانونية، لتعديل التشريعات السابقة، واعتماد التشريعات المقترحة في عمليات التطوير لتتماشى مع الخطة طويلة المدى للمجلس، وغيرها من استراتيجيات التنفيذ الرئيسية .

و يقود القطاع الخاص والمطورين التنمية السكنية، والصناعية بجانب مجلس المدينة. حيث يقوم المجلس بفرض ضرائب مساهمات التطوير، والتي يمول منها نفقات البنية التحتية والمرافق.

٣-٣-١٠ الرصد والتقييم :

يقوم المجلس بتقييم المخطط الهيكلي كل خمس سنوات ورصد المتغيرات في المخطط الناتجة عن الظروف المتغيرة، واستعراض أشمل كل عشر سنوات، للتأكد من سلامة التنفيذ. ويمكن إدخال بعض التعديلات لتصحيح الأخطاء المذكورة في تقرير التقييم، دون تغيير في الأهداف العامة للمخطط .

٤- التجربة المصرية كمثل للدول العربية في تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة. المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المرغة (كمدينة متوسطة)

٣-٤ مقدمة :

أدى ارتفاع معدلات النمو السكاني في مصر مع ثبات المساحة المأهولة بالسكان، إلى ظهور مشاكل عديدة يعاني منها العمران المصري، حالياً، الأمر الذي يجعله يؤثر سلباً على العمليات التنموية المختلفة .

وقد ساهمت الزيادة العمرانية السريعة، في المناطق العشوائية غير المخططة، في ظهور العديد من المشاكل البيئية والعمرانية، والاجتماعية، والأقتصادية في المدن المصرية، مع تفاقم العديد من المشاكل الإدارية الناتجة عن ضعف قدرة الإدارات الحكومية، سواء المركزية منها، أو المحلية. فضلاً عن تدهور البيئة العمرانية، وتعارض استعمالات الأراضي و انتشار الفقر.

وبناءً على ذلك، قام برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بإدارة مشروع المخطط الاستراتيجي لخمسين مدينة صغيرة ومتوسطة بدعم من الهيئة العامة للتخطيط العمراني، التي تتبنى منهج التخطيط الاستراتيجي، لوضع رؤية مستقبلية متكاملة لتنمية المدينة، تهدف في الأساس إلى تحقيق التنمية المستدامة للمدينة، وضمان الخروج باستراتيجية عملية قابلة للتطبيق، يشارك في وضعها كافة الجهات المعنية وشركاء التنمية في المدينة. (مؤئل الأمم المتحدة، ٢٠١١م).

٣-٤-١ المنظور الإقليمي لمدينة المراغة :

محافظة سوهاج: هي إحدى المحافظات الخمسة المكونة لإقليم جنوب الصعيد، بجانب كل من محافظات أسوان - البحر الأحمر - قنا- الأقصر. وتقع محافظة سوهاج شمال إقليم جنوب الصعيد ويحدها شمالا محافظة أسيوط وجنوبا محافظة قنا، والبحر الأحمر شرقا، والوادي الجديد غربا. وتعتبر المحافظة الثالثة في الإقليم، من حيث المساحة والأولى من حيث عدد السكان.

تبلغ مساحة محافظة سوهاج ١١٠٢٢ كم ٢ بمايعادل ٢,٦٢ مليون فدان تمثل ٥,٣ من جملة مساحة اقليم جنوب الصعيد، ويصل عدد سكانها إلى حوالي ٣,٧١٥ مليون نسمة، يمثلون ٤٤,١ % من جملة سكان الإقليم ونسبة ٤,٩ % من جملة سكان الجمهورية عام ٢٠٠٦م، وتقع عاصمة محافظة سوهاج في منتصف المسافة، تقريبا، (بين القاهرة وأسوان) وتبعد عن القاهرة مسافة ٤٦٧ كم وعن أسوان ٤١٢ كم.

٣-٤-٢ أهمية المدينة بالمحافظة

يوضح الجدول رقم (٣ - ٤) الفئات الحجمية السكانية لمدن محافظة سوهاج ، حيث يتضح أن مدينة المراغة تقع في المرتبة الثالثة بالنسبة لمدن المحافظة من حيث عدد السكان (وذلك طبقا للنتائج الأولية لتعداد سكان ٢٠٠٦) ، حيث تقع في الفئة من ٢٥ الى ٥٠ الف نسمة.

الجدول (٣ - ٤) الفئات الحجمية السكانية لمدن محافظة سوهاج

المدن المتواجدة بالمحافظة	عدد مدن المحافظة	الفئات الحجمية
_____	_____	٢٥٠ ألف - مليون
سوهاج	١	٢٥٠ ألف - ١٠٠ ألف
أخميم - جرجا - طهطا - طما - المناشأة	٥	٥٠ ألف - ١٠٠ ألف
المراغة - البلينا - جهينة	٣	٢٥ ألف - ٥٠ ألف
ساقلتة - دار السلام	٢	١٠ ألف - ٢٥ ألف
سوهاج الجديدة	٢	أقل من ١٠ آلاف
_____	١٢	الأجمالي

المصدر: الهيئة العامة للتخطيط العمراني، استراتيجيية التنمية العمرانية لمحافظة سوهاج، ٢٠٠٦

ومن خلال المؤشرات العمرانية للتخطيط الإقليمي لمحافظة سوهاج نستنتج أن :

مدينة المراغة من المدن المركزية بالمحافظة، كما أنها ذات رتبة متوسطة على مستوى إقليم جنوب الصعيد ، وهي غير مصنفة من ناحية الوظيفة، و أن مدينة المراغة تعتبر مركزا للخدمات على مستوى المركز؛ حيث تلعب دور المركز التجاري بالنسبة للوحدات الريفية التابعة .

وفي هذه الدراسة قام مستشارو برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بعمل مسح ميداني لمدينة المراغة لجمع المعلومات الخاصة بالقطاع الحضري، والإدارة الحضرية، وعمل تقييم للمقابلات التي عقدت في المدينة في يوليو ٢٠٠٧م حتى فبراير ٢٠٠٨م، وأيضا بيانات المأوى والعشوائيات، والاقتصاد المحلي، والفقر الحضري والخدمات الحضرية الأساسية. كما قاموا بتقييم قطاعات الحكم الحضري، من حيث التنظيم المؤسسي، والإطار التنظيمي، وتعبئه الموارد، وقضايا الفئات المهمشة والبيئه الحضرية.

لعمل التقييم الشامل للمدينة تم اشراك المجتمع المحلي من خلال :

- تشكيل مجموعات عمل في عدد من التخصصات المختلفة يمثل فيها جميع هذه الجهات.
- تقسيم الأطراف ذات الصلة بمدينة المراغة إلى المجموعات ، وقد تم مقابلة تلك الفئات كلاً على حدة، من خلال عدة لقاءات وزيارات للمدينة .
- حرص فريق العمل على استبيان أكبر عدد ممكن من تلك المجموعات، كي يتسنى المشاركة العريضة للمجتمع.
- إشراك الأطراف منذ البداية في مرحلة جمع البيانات، وعملية التقييم، والتعرف على رؤاهم المختلفة نحو مستقبل المدينة.

٣-٤-٣ الرؤية المستقبلية لمدينة المراغة :

وقد نتج عن هذه اللقاءات مع المجتمع المدني، تحديد الرؤية الخاصة بمدينة المراغة، و اتفق كافة شركاء التنمية خلال استشارات المدينة التي عقدت في نوفمبر ٢٠٠٧م على الرؤية التالية لمدينة المراغة:

"المراغة مدينة ذات شخصية منافسة خدميا واقتصاديا"

٣-٤-٤ الغاية والأهداف الرئيسية للرؤية :

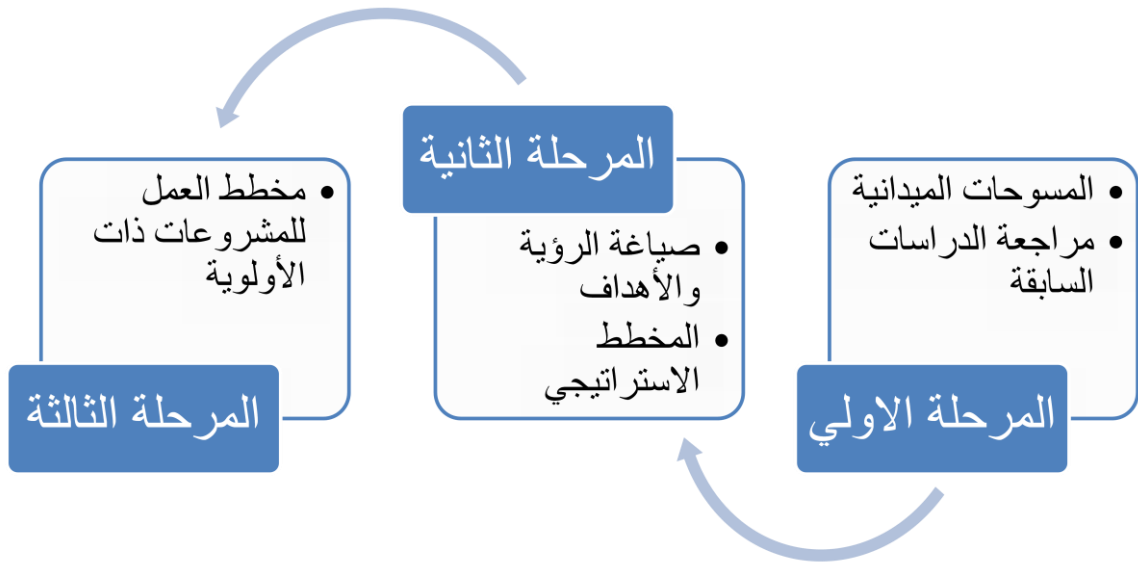
- تنظيم العمران في المدينة، بهدف الارتقاء بظروف السكن، والارتقاء بالمناطق المتدهورة، و العشوائية.
- تحسين البيئة العمرانية في المدينة، و تقليل التلوث، و خلق بيئة نظيفة .
- الارتقاء بشبكة الطرق الداخلية، مع ضرورة تحسين الاتصال بقرى المركز .
- رفع مستوى الخدمات التعليمية بالمراحل المختلفة ، رفع مستوى الخدمات الصحية ، و تنشيط التعليم الزراعي و الفني .

- التنمية البشرية للفئات البشري الحالي و المستقبلي من خلال خلق فرص عمل و دفع عجلة التنمية الاقتصادية، من خلال تحسين ظروف العمل بالزراعة.

٣-٤-٥ المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة

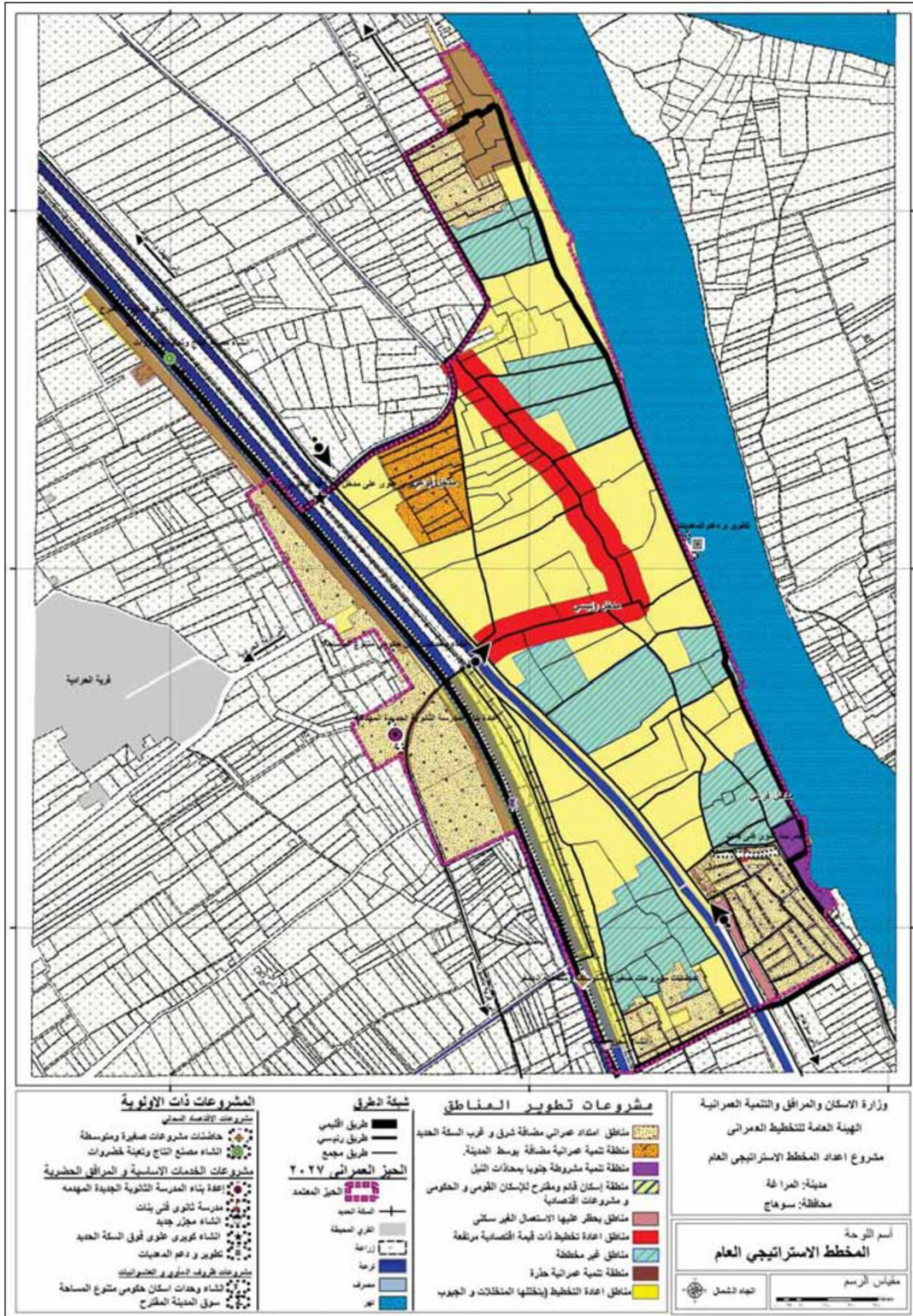
يعتمد بناء رؤية التنمية الاستراتيجية لمدينة المراغة، على تعظيم الاستفادة من مقومات وإمكانيات المدينة، بفكر الاستدامة، دون إهدار لتلك المقومات، إضافة إلى علاج أوجه القصور والمشكلات القائمة في بعض قطاعات التنمية فيها، بما يمكنها من المشاركة في دفع عجلة التنمية كما هو موضح في الشكل التالي رقم (٣ - ١٢) . والشكل رقم (٣ - ١٣) يوضح المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المراغة .

الشكل (٣ - ١٢) منهجية العمل في المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة



منهجية العمل بالمخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة

الشكل (٣-١٣) المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المراغة



رؤية المدينة: المراغة مدينة ذات شخصية منافسة خدميا واقتصاديا
المساهمة في تحقيق التنمية الشاملة و المتزنة على المستويات المحلية والإقليمية، من خلال استغلال مواردها المحلية الطبيعية والبشرية بكفاءة، الربط العمراني والتكامل الاقتصادي مع جميع انحاء إقليمها، الاكتفاء الذاتي خدميا، وتطوير قطاع الزراعة والصناعات المرتبطة لتحقيق فائض للتصدير، وزيادة فرص العمل ومستويات الدخل وزيادة الناتج المحلي.

الخط الاستراتيجي

الرابع

تنشيط الحركة الاقتصادية القائمة على الموارد المحلية وبالأخص الزراعة مع الاستغلال المستدام لجميع الموارد الطبيعية بالمدينة و ما حولها

الأهداف المحققة

رفع مستوى الخدمات التعليمية بالمراحل المختلفة
رفع مستوى الخدمات الصحية و تنشيط التعليم الزراعي و الفني

المشروعات ذات

الأولوية

- إنشاء مصنع انتاج وتعبئة خضروات و تعبئة وتغليف مواد غذائية كشركة مساهمة يشارك فيها الشباب ورجال الأعمال
- حاضنات الأعمال والتكنولوجيا للمشروعات الصغيرة والمتناهية
- تطوير مركز المعلومات وربطه بالقرى
- حل النزاع القائم وتوطين الباعة الجائلين في المحلات المنشأة حديثاً
- توسيع الحيز العمراني للمدينة ووضع واعتماد إستراتيجيات بنائية
- تحسين الانتقال بين شطرى المدينة الشرقي والغربي
- تدعيم الانتقال بين مدينة المراغة وجزيرة الشورانية
- نقل المواقع
- إنشاء مركز تدريب تحويلى (صنعة - حرفة - تعليم حاسب الي) وبناء قدرات وتنمية مهارات.
- إعداد و تنفيذ دورات تدريبية للمرأة والشباب العاطلين في مجالات المشروعات الزراعية والصناعات القائمة عليها .

الخط الاستراتيجي

الثالث

تحسين مستوى معيشة الفرد بشريا من خلال تحقيق الاكتفاء الذاتي فى الخدمات التعليمية المختلفة و الصحية والترفيهية مع مد هذه الخدمات لخدمة قرى المركز

الأهداف المحققة

1. التنمية البشرية للفائض البشرى الحالي و المستقبلى من خلال خلق فرص عمل
2. دفع عجلة التنمية الاقتصادية من خلال تحسين ظروف العمل بالزراعة

المشروعات ذات الأولوية

- إنشاء مدرسة ثانوية فنية للنبات بمدينة المراغة بسيالة اقصاص
- إعادة بناء المدرسة الثانوية الجديدة بمدينة المراغة
- إعادة بناء مدرسة محمد عبد المطلب الابتدائية
- تحسين الانتقال بين شطرى المدينة الشرقي والغربي
- تدعيم الانتقال بين مدينة المراغة وجزيرة الشورانية
- توسيع الحيز العمراني للمدينة
- إعادة بناء مدرسة السكة الحديد الأبتدائية بالضياع بمدينة المراغة
- دعم مستوصف المختار الخيري بالنزلة بالأجهزة الطبية .
- افتتاح وحدة العناية المركزة بمدينة المراغة و توفير الأخصائيين
- توفير محرقه للمخلفات الطبية الخطرة بإحدى المستشفيات بالمدينة

الخط الاستراتيجي

الثاني

اتزان عمراني نحو الشرق و الغرب مع ضرورة الربط العمراني بجميع انحاء المركز من خلال طرق النقل و المواصلات المختلف

الأهداف المحققة

- الارتقاء بشبكة الطرق الداخلية
- تحسين الاتصال بقرى المركز و بجزيرة الشورانية

المشروعات ذات

الأولوية

- تحسين الانتقال بين شطرى المدينة الشرقي والغربي
- تدعيم الانتقال بين مدينة المراغة وجزيرة الشورانية
- نقل الشواذر والباعة الجائلين إلى سوق المدينة المقترح
- حل النزاع القائم وتوطين الباعة الجائلين في المحلات المنشأة حديثاً
- توسيع الحيز العمراني للمدينة ووضع واعتماد إستراتيجيات بنائية
- نقل موقف بني هلال إلى الاتجاه القبلى أو البحرى.

الخط الاستراتيجي الأول

الارتقاء بالبيئة العمرانية من خلال تطوير المناطق المتدهورة و العشوائية و المدينة ككل من خلال تنظيم وتحسين مستوى البيئة العمرانية، تأمين الحيازة، توفير الإسكان بالإضافة تاي تقليل حدة التلوث البيئي بالمدينة

الأهداف المحققة

1. تنظيم العمران بالمدينة
2. الارتقاء بظروف السكن بالمناطق المتدهورة و العشوائية
3. تحسين البيئة العمرانية بالمدينة و تقليل حدة التلوث و خلق بيئة نظيفة

المشروعات ذات

الأولوية

- نقل الشواذر والباعة الجائلين إلى سوق المدينة
- إنشاء وحدات إسكان حكومي متنوع المساحة
- تطوير مركز المعلومات وربطه بالقرى
- حل النزاع القائم وتوطين الباعة الجائلين في المحلات المنشأة حديثاً
- توسيع الحيز العمراني للمدينة
- نقل المواقع
- تدعيم الإدارات التنفيذية بالمركز بأجهزة الحاسب والأجهزة المساحية
- تحسين منظومة المخلفات الصلبة مع توفير معدات جديدة
- توفير محرقه للمخلفات الطبية الخطرة
- توفير عدد 4 سيارة كسح مخلفات الصرف الصحي
- استكمال مشروع الصرف

٣-٤-٦ مخرجات المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة :

٣-٤-٦-١ استعمالات الأراضي المقترحة لسنة الهدف :

وتشمل الاستعمالات الرئيسية (سكني - سكني مختلط - تجاري - خدمي - مرافق -)

٣-٤-٦-٢ الحيز العمراني المقترح :

وتم تحديده بناءً على الدراسات الديموجرافية، والعمرانية للمخطط لاستيعاب الزيادة السكانية للمدينة

وتخصيص أراضٍ جديدة للخدمات، والمشروعات التنموية المقترحة .

٣-٤-٦-٣ اللاشتراطات التخطيطية والبنائية :

وفيه تم وضع الضوابط، والاشتراطات، واللوائح البنائية لكافة المناطق العمرانية داخل المخطط

الاستراتيجي .

٣-٤-٧ إطار عمل المخطط الاستراتيجي للمدينة :

إطار العمل للمدينة يحدد الخطوط الاستراتيجية ضمن رؤية المدينة، و الأهداف الرئيسية، و

المؤشرات، و أخيراً، مصدر قياس هذه الأهداف. كما هو موضح في الجدول التالي رقم (٣-٥) .

الجدول (٣ - ٥) إطار عمل المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة

الهدف (الغاية الرئيسية)

رؤية المدينة: المراغة مدينة ذات شخصية منافسة خدمياً و اقتصادياً

المساهمة في تحقيق التنمية الشاملة، والمتكاملة، والمستدامة على المستويات المحلية والإقليمية، من خلال

استغلال مواردها المحلية الطبيعية، والبشرية بكفاءة، والربط العمراني، والتكامل الاقتصادي، مع جميع أنحاء

إقليمها، والاكتفاء الذاتي خدمياً، وتطوير قطاع الزراعة والصناعات المرتبطة، لتحقيق فائض التصدير، وزيادة

فرص العمل ومستويات الدخل، وزيادة الناتج المحلي.

الخط الاستراتيجي: الارتقاء بالبيئة العمرانية، من خلال الارتقاء العمراني للمدينة، و تقليل حدة التلوث البيئي في المدينة

<u>الأهداف</u>	<u>المؤشر</u>	<u>مصدر القياس :</u>
<p>الارتقاء بمستوى المعيشى بالمناطق المتدهورة و العشوائية و بالمدينة عامة من خلال :</p> <ol style="list-style-type: none"> تنظيم وتحسين مستوى البيئة العمرانية. تأمين الحيازة. توفير وحدات إسكان للفئات الأولى بالرعاية والفقيرة ومتوسطة الدخل. توفير وحدات سكنية مع فرص عمل جديدة. تحسين إدارة العمران بالمدينة. تحسين البيئة العمرانية بالمدينة و تقليل حدة التلوث و خلق بيئة نظيفة. 	<p>مؤشر ١: مدى تنفيذ الإجراءات التنفيذية</p> <p>مؤشر ٢: مؤشرات الإسكان: عدد الوحدات/ ألف نسمة، عدد الوحدات المنتجة/ ألف نسمة، نسبة الإسكان المتدهور، العجز فى الوحدات، متوسط عدد الغرف./ متوسط مسطح الوحدة السكنية، حالات الوحدات السكنية أسعار الأراضي، نسبة الإيجار (متر مسطح)/ الدخل، نسبة سعر التملك (متر مسطح)/ الدخل، الوحدات المنتجة من كل من القطاع الحكومى والقطاع الخاص.</p> <p>مؤشر ٣ : مدى رضى شركاء التنمية عن المشروعات بعد التنفيذ.</p> <p>مؤشر ٤: عدد الوحدات السكنية التى تم تأمين حيازتها</p>	<p>١. استبيان شركاء التنمية عن تنفيذ الإجراءات التنفيذية.</p> <p>٢. زيارة ميدانية لموقع المشروع وتوثيق فوتوغرافى لمراحل تنفيذه</p> <p>٣. مسح ميدانى شامل بأسلوب العينة وتوثيق فوتوغرافى.</p> <p>٤. بيانات من مصادر المعلومات الثانوية: الوحدة المحلية، الضرائب العقارية، الجهاز المركزى للإحصاء.</p> <p>٥. استبيان شركاء التنمية عن مستوى الرضى عن المشروع بعد تنفيذه.</p> <p>٦. استبيان شركاء التنمية عن أداء الوحدة المحلية: سرعة إصدار التراخيص، تجاوب مع المشكلات المحلية، سرعة ضبط وإيقاف مخالفات البناء والتخطيط العمرانى.</p>
<p>مؤشر ٥: انعدام الشكوى من تلوث مياة نهر النيل، و خاصة من أهالي نجع الحاكم، ونجع خليفة، من إلقاء المخلفات السائلة والصلبة من السلخانة الحالية، وتقليل حدة الروائح الكريهة بها.</p>	<p>مؤشر ٥: انعدام الشكوى من تلوث مياة نهر النيل، و خاصة من أهالي نجع الحاكم، ونجع خليفة، من إلقاء المخلفات السائلة والصلبة من السلخانة الحالية، وتقليل حدة الروائح الكريهة بها.</p>	<p>٧. استمارات الإقصاء للتعرف على التحسن فى خدمات إدارة المخلفات الصلبة .</p>
<p>مؤشر ٦: حرق ما يزيد على ٨٠ % من المخلفات الطبية الخطرة حرقا آمنا.</p>	<p>مؤشر ٦: حرق ما يزيد على ٨٠ % من المخلفات الطبية الخطرة حرقا آمنا.</p>	<p>٨. تقارير مجلس المدينة عن عدد طالبي خدمات الكسح</p> <p>٩. تقارير مجلس المدينة للتحسن فى جودة المياه .</p> <p>١٠. انعدام الشكوى من تلوث المياه والهواء.</p>

١١. التصوير الجوى أو الفتوغرافى.	مكان مناسب في الأراضي الصحراوية مؤشر ٨: تحسين البيئة من خلال نقل الباعة الجائلين من الشوارع الرئيسية في المدينة (شارعي عبدالمنعم رياض و الجلاء) إلى موقعهم المقترح بغرب المدينة .	
----------------------------------	---	--

٣-٤-٨ الرصد والتقييم :

انتهى المخطط الاستراتيجي لمدينة المراغة بوضع الخطط الاستراتيجية؛ بحيث يتم تحقيقها من خلال مجموعة من الأهداف يندرج تحتها مؤشرات محددة، يتم رصدها أثناء فترات التنفيذ ويمكن من خلالها تقييم المخطط، ومدى تحقيق أهدافه بوضوح ومعرفة هل يسير المخطط في نفس معدل التنمية المطلوب والمستهدف، أم أن المخطط يحيد عن الخط الاستراتيجي الموضوع له ؟

٣-٥ الدروس المستفادة من التجارب العالمية فى تقييم مخططات تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة :
بعد عرض مناهج مختلفه ومتنوعة من المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة حول العالم نجد أن هناك بعض النقاط التي تستحق أن نتوقف عندها؛ حتى تكون بمثابة تجارب عملية يمكن الاستفادة منها في عملية التقييم .

فقد جاءت التجربة الأمريكية لتضع إطار عمل للمخطط الشامل من قبل الولاية، وتعمل المدن المعنية على تطبيقه ، وركزت التجربة على تحديد الخطوات الإجرائية، والهياكل الإدارية والتنفيذية، والتعريف بالمجموعات المشاركة من المجتمع المحلي، لإعداد المخطط وتنفيذه، للوصول إلى رفع جودة الحياة لسكان المدينة، وتحقيق رؤيتهم الخاصة لمدينتهم وظهر اهتمام المخطط بالتقييم في مرحلة دراسات الوضع الراهن - التقييم ما قبل العملية التخطيطية - .

وكما يظهر في تجربة أيرلندا فإن المخطط المحلي لمدينة جورت تبني جميع الدراسات السابقة والتشريعات المنظمة على مستوى الدولة، والمنطقة، والمدينة، وأكد على دراسة تقييم الأثر البيئي للمخطط - التقييم أثناء العملية التخطيطية - قبل الاعتماد النهائي. وتظهر المشاركة الشعبية في أهداف المخطط، والمؤثرة في وضع الرؤية العامة للمخطط التنموي. وتم صياغة استراتيجية تحقق الأهداف المنشودة، ومن ثم وضع مخطط استعمالات الأراضي للمدينة .

وقد تمثلت تجربة نيوزيلاندا في: وضع مخطط هيكلية لمدينة تيوكوا تحت شعار: " كل مدينة يجب أن يكون لها مخططها التنموي ، فالمدينة بدون مخطط تنموي واضح، لا تعرف إلى أين تذهب، ولا كيف تنمو " لذا كان المخطط الهيكلي هو الأسلوب المتبع من قبل المدينة؛ لتنظيم النمو المتوقع إلى عام ٢٠٤٥ م. واعتمد المخطط على جمع المعلومات القطاعية وتقييمها، - التقييم قبل العملية التخطيطية - للوصول إلى القضايا الرئيسية، ليضع بعدها الخيارات التنموية المقترحة، ومناقشتها مع السكان، في ضوء الرؤيا المقترحة، واختيار بديل مرجح يعمل على تحقيق مجموعة من الأهداف الرئيسية تعتبر هي الدعائم الرئيسية للمخطط الهيكلي وأكد المخطط على أهمية التقييم والرصد كل خمس سنوات بعد إعداد المخطط - التقييم بعد الانتهاء من العملية التخطيطية - .

وأخيراً، كما يظهر في التجربة المصرية المتمثلة في مدينة المراغة نجد أن المدينة تعاني من المشكلات الاقتصادية والحضرية. وجاءت التجربة كمحاولة للدفع بمشروعات وآليات لحل هذه المشاكل في إطار مخطط استراتيجي، يعمل على تنمية المدينة، وتهيئة بيئة عمرانية مناسبة لسكانها وكان التقييم عنصراً بارزاً أوصى به المخطط، للتأكد من مدى تحقيق المخطط للأهداف المرجوه منه . - التقييم بعد الإنتهاء من العملية التخطيطية - . الجدول التالي رقم (٦ - ٣) يوضح الدروس المستفادة من التجارب السابقة .

الجدول (٣ - ٦) الدروس المستفادة من التجارب العالمية

التجربة العناصر	التجربة الأمريكية	تجربة أيرلندا	تجربة نيوزيلاندا	التجربة المصرية
وقت التقييم	قبل العملية التخطيطية	أثناء العملية التخطيطية	بعد الانتهاء من العملية التخطيطية	بعد الانتهاء من العملية التخطيطية
أسلوب التقييم	تقييم الوضع الراهن الناتج عن العمليات التخطيطية السابقة من خلال تقييم جميع الدراسات القطاعية المتعلقة بالمخطط .	تقييم الأثر البيئي الناتج عن المقترحات التنموية بالمخطط قبل البدء في إجراءات الاعتماد.	رصد وتقييم المتغيرات الناتجة عن الظروف المتغيرة كل خمس سنوات أثناء تنفيذ المخطط واستعراض أشمل كل عشر سنوات.	تقييم مدى تحقيق المخطط لأهدافه من خلال قياس المؤشرات الممعنية بكل مشروع تنموي.
المسؤول عن عملية التقييم	١- السكان المحليين ٢- مجلس المدينة ٣- استشاري التخطيط	١- مجلس المدينة ٢- استشاري التخطيط العمراني	١- مجلس المدينة ٢- استشاري التخطيط العمراني.	١- مجلس المدينة ٢- استشاري التخطيط العمراني ٣- القطاع الخاص ٤- القيادات الشعبية
العناصر الأساسية لتقييم	١- صياغة الرؤية	١- صياغة الرؤية	١- صياغة الرؤية	١- صياغة الرؤية

المخططات التنموية	٢- تحديد الأهداف	٢- المشاركة الشعبية	٢- وضوح الأهداف	٢- وضوح الأهداف
	٣- الدراسات القطاعية	٣- أهداف محدده	٣- دراسات القطاعية	٣- صياغة مشروعات يمكن قياسها
	٤- المشاركة الشعبية	٤- دراسات قطاعية	٤- تحديد الأراضي	٤- تحديد الممولين
	٥- تحديد الأدوار	٥- الخطط المستقبلية	٥- اللازمة للتنمية بدقة	٥- المشاركة الشعبية
	٦- تحديد الممولين	٦- عملية التقييم	٥- المشاركة الشعبية	٦- الدراسات القطاعية
	٧- عملية التقييم		٦- عملية التقييم	٧- عملية التقييم

٦-٣ خلاصة التجارب العالمية :

في هذا الفصل تم مناقشة مجموعة من المخططات التنموية المختلفة، والمستخدمه في مناطق متنوعة من العالم، والتي تهدف لتقييم المخططات، وتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة، من خلال طريقة تجميع البيانات اللازمة للمخططات التنموية، وتوضيح الدور الذي يلعبه المجتمع المحلي للوصول إلى الرؤية، ومن ثم البدء في إعداد المخططات، وصولاً إلى اعتماد المخططات وتنفيذها . وفي نهاية الفصل تم ذكر الدروس المستفادة من هذه التجارب.

الفصل الرابع : منهجية تقييم المخططات التنموية

٤- المقدمة :

يتناول هذا الفصل المناهج البحثية المستخدمة في البحث، للإجابة على أسئلة البحث وتحقيق أهدافه، ويستعرض المنهج الاستقرائي، والمنهج الوصفي التحليلي المستخدم في الدراسة النظرية للبحث. ثم يوضح بشكل أكثر تفصيلاً منهج دراسة الحالة، والمستخدم في الدراسة التطبيقية لمدينة المجمع ومدينة حريملاء ، وهو المنهج الرئيسي للبحث، ويوضح أسباب اختيار هذا المنهج وخطواته وأدواته المختلفة ، وطرق جمع المعلومات به ، وتحليل البيانات للوصول إلى النتائج . كما يوضح كذلك المحدد المكاني الخاص بالبحث، والذي يجعل نتائج هذا البحث موضوعية وصادقة ضمن إطارها .

٤-١ الأسئلة البحثية :

قام الباحث بطرح عدد من الأسئلة في مقدمة البحث، و اعتمد مناهج بحثية محددة؛ من أجل الإجابة على هذه الأسئلة، وتحقيق أهداف البحث، وكان الهدف الرئيسي للبحث : تقييم ودراسة المخططات التنموية، التي استهدفت المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض. وللوصول لهذا الهدف تم الاعتماد على المنهج الاستقرائي: وهو المنهج المعتمد على جمع البيانات حول ظواهر معينة للتوصل إلى علاقات كلية (Merriam , 1998)؛ وذلك من أجل معرفة أفضل الممارسات التخطيطية لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة في الدول المتقدمة، وطرق التقييم المتبعة . حيث أوضحت الدراسة أنه بعد أن بدأت فكرة التركيز على تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة، وكونها اللاعب الرئيسي في تنمية الإقليم، ظهرت العديد من الأساليب التخطيطية، لتقوم بتنظيم عملية التنمية، وأكثرها شيوعاً هو المخطط الشامل، كما في أمريكا، والمخطط الاستراتيجي في المدن العربية، والمخطط الهيكلي والمحلي، كما تتبناه بعض الدول الأوروبية. وقد أجمعوا على أهمية

دور المشاركة الشعبية في إعداد هذه المخططات . ثم بعد ذلك تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي المعتمد على: عرض البيانات ثم تحليلها، ومقارنتها، وتفسيرها، للوصول لاستنتاجات محددة (بن قاسم ،٢٠٠٨)، والوصول للهدف الثاني والثالث المتمثل في دراسة المخططات التنموية التي استهدفت المدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض ثم التعرف على الأساليب العالمية المستحدثة لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة والوصول لآلية تقييم المدن محل الدراسة.

وكانت الدراسة التطبيقية لمدينتي المجمع، وحريلاء، بهدف التعرف على المخططات التنموية المتبعة لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض، والإجابة على السؤال الرئيسي للبحث : كيف تعاملت المخططات التنموية مع المدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض ؟

٤-٢ منهج دراسة الحالة

يعرف منهج دراسة الحالة بأنه المنهج المعتمد على دراسة حالة معينة، بهدف جمع معلومات متعمقة عنها (Schutt, 1996)، وهو مفيد في إعطاء معلومات لا يمكن الحصول عليها بأساليب أخرى (Rowley, 2002) ومنهج دراسة الحالة يكون مناسباً للاستخدام عندما يكون تركيز البحث على ظاهرة معاصرة ضمن سياق الحياة الواقعي (Yin, 1994) ، كذلك فإنه يفضل استخدامه عندما تكون هناك رغبة في دراسة حالة تحتوي على العديد من المتغيرات، والعوامل المرتبطة مع بعضها البعض وحينما تكون هذه العوامل والمتغيرات يمكن ملاحظتها (Fidel, 1984)، وبالتالي فإن منهج دراسة الحالة يكون مناسباً للإجابة على السؤال الثاني للبحث

وهو : هل حققت المدن الصغيرة والمتوسطة الدور المنشود منها في التنمية ؟

٤-٣ منهج اختيار العينات .

٤-٣-١ المستوى الإدارى :

يمثل الدور الإدارى للمدينة أهمية كبيرة حيث يمثل مؤشراً على اتساع نفوذها، وتنقسم المدن من حيث المستوى الإدارى إلى :

- عواصم المناطق أو المدن الرئيسية .

- عواصم المحافظات أو المدن المركزية (صغيرة - متوسطة).

- توابع إدارية أو مدن ليس لها دور إدارى .

ولأن الدراسة أساساً تختص بدراسة المدن الصغيرة والمتوسطة ، ولا يوجد ما يطلق عليه مدن صغيرة ومتوسطة في المستوي الأول، عواصم المناطق ، حيث إنها تظهر بوضوح على مستوى عواصم المحافظات، أو المدن المركزية، وما تحتها فى المستوى الإدارى ، ولذلك فسوف تركز الدراسة على هذه المدن (عواصم المحافظات أو المدن المركزية) حتى يمكن تقييم مخططاتها التنموية .

٤-٣-٢ الموقع الجغرافى :

تختلف ملامح المدن باختلاف العوامل الجغرافية ، ومن الأهمية بمكان أن يوضع فى الحسبان عند اختيار العينة :

الموقع الجغرافى للمدينة، والارتباط بمحاور الحركة الرئيسية، و البعد عن أقرب مركز إقليمى وموقع المدينة بالنسبة لإقليمها .

٤-٣-٣ حجم السكان :

استبعدت من الدراسة مدينة الرياض؛ حيث إنها تنفرد بثقل إقليمي قوى، وأيضاً، لها ثقل قومي ودولي ولا يمكن أن تتخذ كمقياس تبنى عليه الدراسة، أو تعمم منها النتائج الخاصة بتقييم المخططات التنموية؛ حيث إنها تعتبر حاله خاصة منفردة في تخطيطها ودراساتها ، ولكن عنت الدراسة بدراسة المدن ذات عدد سكاني أقل من ٢٠٠٠٠٠ نسمة باعتبارها تمثل المدن الصغيرة، وما بين ٢٠٠٠٠٠ إلى ١٠٠ ألف نسمة؛ حيث وجد أن هذه الفئة من المدن التي تعتبر متوسطة بين أحجام المدن في منطقة الرياض، ولها فعالية في مجال التفاعل الإقليمي بين بعضها البعض .

٤-٣-٤ القاعدة الاقتصادية :

تؤثر القاعدة الاقتصادية للمدن على دورها الإقليمي ، وقامت الاستراتيجية العمرانية بتصنيف مدن منطقة الرياض إلى فئات ورتب، طبقاً لمجموعة من العناصر منها الدور الوظيفي التي تلعبه المدينة والنشاط السائد فيها، سواء خدمي، أو زراعي، أو صناعي، أو تجاري.

٤-٣-٥ الخصائص العمرانية :

حيث تلعب التراكيب العمرانية للمدينة دوراً حيوياً في معدلات النمو العمراني للمدن، واتجاهات هذا النمو وما أحدثه من أثر في العملية التخطيطية للمدينة .

٤-٤ مراحل الدراسة التطبيقية:

٤-٤-١ اختيار المدن محل الدراسة :

طبقاً للمعايير السابق ذكرها، ومعرفة الظروف العمرانية لكل مدينة، وعلاقتها الإقليمية تم اختيار مدينة المجمع كنموذج لمدينة متوسطة، ومدينة حريملاء كنموذج لمدينة صغيرة .

كما أنه تم اختيار المدينتين نظراً لتوافر المخططات التنموية لهما و تشابه خصائصهما مع باقي مدن المنطقة؛ حيث يمكن تعميم نتائج البحث على باقي المدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض .

٤-٤-٢ نوع دراسة الحالة :

أوضحت الدراسات أن هناك العديد من أنواع دراسة الحالة مثل: دراسة الحالة التفسيرية ، ودراسة الحالة الوصفية، ودراسة الحالة المتعددة، ودراسة الحالة المتعمقة ، ودراسة الحالة الاستكشافية . (Baxter & Susan,2008) . ودراسة الحالة الوصفية، هو النوع المستخدم في هذا البحث، وهو النوع الخاص بوصف أوضاع معينة ضمن حالة الدراسة؛ حيث يتم فيها وصف المخططات التنموية للمدن.

٤-٤-٣ عدد حالات الدراسة :

على الباحث أن يقرر هل أخذ المعلومات من حالة دراسية واحدة كاف، أم من الأفضل أن يتم استخدام حالات متعددة للدراسة ؟ (Baxter & Susan,2008) فنظراً لأن مدينة المجمع مثال لمدن منطقة الرياض المتوسطة الحجم، ومدينة حريملاء مثال للمدن الصغيرة؛ ونظراً لأن هذا النوع منتشر على مستوى منطقة الرياض، ونتيجة لتشابه الخصائص العمرانية والتراكيب الاقتصادية، والعمرانية، على مستوى هذه المدن، فإن حالة دراسة واحدة لكل نموذج ستكون مناسبة للدراسة، وإعطاء مؤشرات عن مدى نجاح المخططات التنموية على أرض الواقع بمدينة (المجمع و حريملاء)، كذلك نظراً لأن هناك عدد كبير من الدراسات سيتم بحثها في كل مدينة، فإن دراسة أكثر من حالة سيكون من الصعب إجراؤها بالنسبة للدراسة الفردية للباحث، وبذلك يكون دراسة الحالة المفردة هو النوع المناسب والمستخدم في هذا البحث.

٤-٥ الأدوات البحثية لمنهج دراسة الحالة .

٤-٥-١ الملاحظة المباشرة : المصاحبة للزيارات الميدانية التي قام بها الباحث .

الملاحظة الميدانية: تعطي قيمة للبحث الوصفي، حيث يتم خلالها التحقق على الطبيعة من المعلومات الواردة في اللوحات والدراسات، وجمع المزيد من المعلومات عن التنمية الفعلية، وتكوين صورة ذهنية لدى الباحث عن المدينة وخصائصها تساعده على عملية التقييم .

٤-٥-٢ مقابلة الخبراء :

مقابلة هادفة يقوم فيها الباحث بسؤال مجموعة من الأسئلة لشخص آخر؛ بهدف جمع معلومات حول موضوع معين يتم بحثه" (Frey & Oishi ، ١٩٩٥)، ولقد اختار الباحث أسلوب المقابلات؛ لأنها من أهم أدوات جمع المعلومات (Jensen & Jankowski ، ١٩٩١)، حيث تستخدم المقابلات في كل من الأبحاث الكمية والكيفية. وتم الاعتماد على المقابلات شبه المنظمة والتي يتم فيها مناقشة مجموعة من النقاط المحددة مسبقا بواسطة الباحث مع الاحتفاظ بقدر من المرونة، بحيث يمكن الخروج، قليلاً، عن النقاط المحددة، لتوضيح نقاط أخرى تتصل بالموضوع بشكل أكثر تفصيلاً (Yin ، ١٩٩٤). وبالنسبة لاختيار نوعية الأسئلة وجد أن هناك العديد من أنواع الأسئلة تختلف على حسب نوعية الإجابة المرغوب في الحصول عليها . ولكن في هذا البحث تم استخدام السؤال ذو النهاية المفتوحة؛ لما يتيح هذا النوع للمجيب حرية، ينتج عنها غزارة في المعلومات. وبذلك يتم إعطاء الحرية لمجموعة من الخبراء للاستفاضة في المعلومات، وتوضيح رؤيتهم بشكل واضح، حتى يتمكن الباحث من تجميع قدرٍ وافٍ من الآراء حول دراسات النطاق العمراني، وكيف نشأت، والأسباب التي دعت إلى إعداد المخطط الهيكلي؟ وكيف تم اعداده، والتعرف على الطرق المتبعة

في اعتماد المخططات، واستعمالات الأراضي داخل المدن قبل اعتماد المخطط الهيكلي؟. وفكرة المخطط الإرشادي للمدن وآلية تطبيقه على المدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض .

الاعتبارات الأخلاقية في إجراء المقابلات : تشمل الاعتبارات الأخلاقية في هذه الدراسة الموافقة المسبقة من المشاركين والسرية. والموافقة المسبقة هنا تعني: أن الباحث يفصح عن نواياه للمشاركين حتى يتمكنوا من اتخاذ قرارات واعية فيما يتعلق بالمشاركة . و لجمع المعلومات وإجراء المقابلات مع الخبراء قام الباحث بطلب تحديد موعد مسبق مع الخبراء، كل على حدة. وشرح ماهية الموضوع المراد مناقشته، أثناء طلب تحديد الموعد حتى يتمكن الخبير من اتخاذ القرار وتجهيز المعلومات اللازمة في حال المشاركة، ويفضل أن لا يفصح عن أسماء الخبراء والمسؤولين المشاركين؛ نظراً لحساسية مواقعهم ومناصبهم .

٤-٥-٣ الوثائق : تشمل جميع الدراسات التخطيطية، والخرائط المساحية، والمصورات

الفضائية المعتمدة. وتمثلت الوثائق المستخدمة لإجراء الدراسة في المخططات الآتية :-

- النطاق العمراني لمدينة المجمع المعتمد في ١٤٠٩ هـ .
- النطاق العمراني لمدينة حريملاء المعتمد في ١٤٠٩ هـ .
- المخطط الهيكلي لمدينة المجمع المعتمد في ١٤١٦ هـ .
- تحديث النطاق العمراني لمدينة المجمع والمعتمد في ١٤٢٨ .
- تحديث النطاق العمراني لمدينة حريملاء والمعتمد في ١٤٢٨ .
- المسودة النهائية للمخطط الإرشادي لمدينة المجمع والمعدة في ١٤٣٢ هـ.
- المسودة النهائية للمخطط الإرشادي لمدينة حريملاء والمعدة في ١٤٣٢ هـ.

٤-٥-٤ البحوث المكتبية :

تم تنفيذها من زاويتين، أولهما: تهدف للتعرف على سير عملية المخططات التنموية، وكيفية إجرائها في المخططات التنموية المتبعة، لتنمية المدن الصغيرة، والمتوسطة، بالتجارب العالمية ؟ وثانيهما: للوقوف على الدلائل، والمتغيرات في كل مخطط تنموي للمجمعة وحريلاء، محل الدراسة، ومقارنتهما ببعض، وإجراء تقييم موضوعي للوقوف على المميزات، وأوجه القصور في كل مخطط تنموي .

٤-٦-٤ التعريف بمدن الحالة الدراسية :

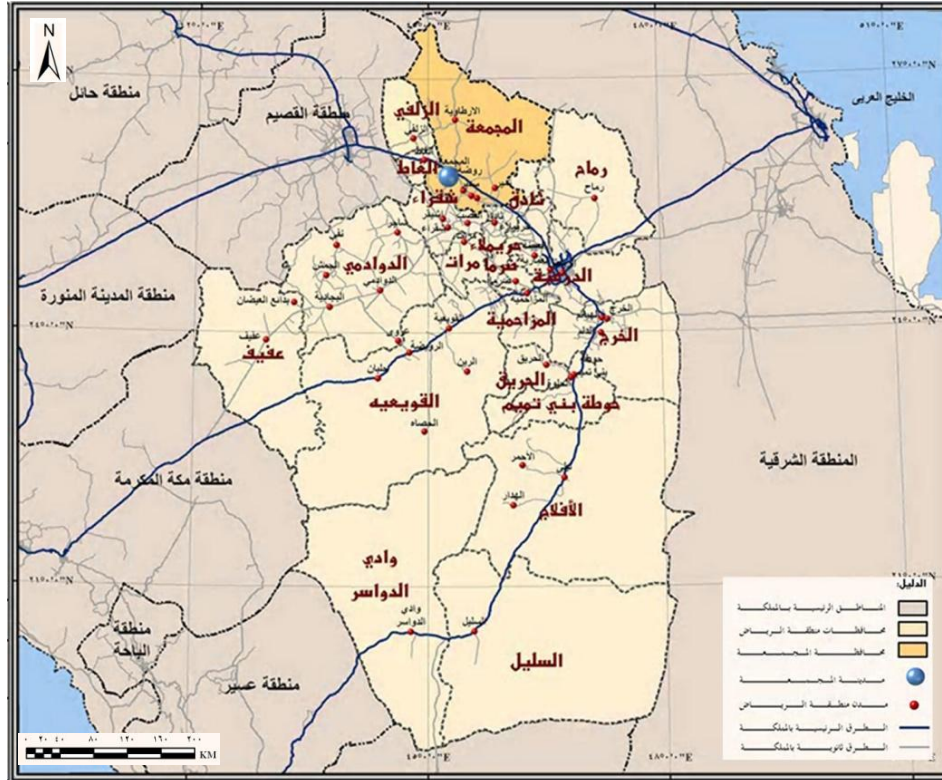
٤-٦-١ مدينة المجمعة (نموذج مدينة متوسطة) :

نشأت مدينة المجمعة كتجمع عمراني صغير لبعض البدو من سكان المنطقة عام ٨٢٠هـ، على يد عبد الله بن مزيد الشمري، حيث تم حفر بئر وتجمع الناس حولها، ومن هنا جاء مسمى المجمعة. ونشأت المدينة من خلال كتلة عمرانية ذات نسيج عمراني تقليدي متجانس، من مباني طينية وشوارع ضيقة، متمثلة في الكتلة العمرانية للبلدة القديمة، التي كان يحيط بها سور ضخم مزود بست بوابات، يتم إغلاقها عند غروب الشمس، وتبدأ المراقبة من برج المرقب الواقع على جبل منيخ ، ثم حدث نمو حديث ومنظم شرق الكتلة العمرانية القديمة، وتميز النمو العمراني الحديث بالنسيج الشبكي والشوارع الواسعة والمباني الخرسانية الحديثة، وتوفير الخدمات العامة وشبكات المرافق العامة، بعد ذلك أخذت التنمية العمرانية تتجه مع مسار المحور الشمالي، طريق الملك عبد الله، و متجهة مع مسار المحور الجنوبي الشرقي، طريق الملك فهد، الذي يربط طريق الملك عبد الله بطريق (الرياض - القصيم) متخذة نمط التخطيط التريبيعي؛ حيث الطرق المتوازية والمتعامدة.

٤-٦-١-١ الموقع الجغرافي لمدينة المجمععة :

تقع مدينة المجمععة شمال غرب مدينة الرياض كما هو موضح في الشكل رقم (٤ - ١) على دائرة عرض ٢٦ درجة، وخط طول ٤٥ درجة وتبعد حوالي ١٧٥ كم من مدينة الرياض، على طريق (الرياض - القصيم) مباشرة، في منطقة شبه مستوية، على سفح جبال طويق، ويحدها شمالاً وغرباً بعض المرتفعات الجبلية، ويحدها غرباً بعض الأودية والمزارع، ويحدها جنوباً طريق (الرياض - القصيم). ويرجع أهمية موقعها، نظراً، لوفرة المياه الجوفية فيها، وكونها منطقة زراعية هامة، بالإضافة إلى وقوعها على ملتقى طرق وطنية هامة كطريق: (الرياض - القصيم)، وطريق (الرياض - الكويت)، وإلى كونها المركز الإداري الرئيسي لمنطقة سدير، وعاصمة محافظة المجمععة .

الشكل (٤ - ١) الموقع الجغرافي لمدينة المجمععة في منطقة الرياض.



٤-٦-١-٢-٤ وظيفة مدينة المجمع في إطار محافظة المجمع ومنطقة الرياض :

بعد صدور نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي رقم أ/٩٢ في ٢٧/٨/١٤١٢هـ المعدل بالأمر الملكي رقم أ/٢١ بتاريخ ٣٠/٣/١٤١٤هـ، أصبحت مدينة المجمع عاصمة لمحافظة المجمع والتي تعتبر إحدى محافظات الفئة (أ) ضمن محافظات منطقة الرياض ، ومدينة المجمع هي إحدى أهم المدن الست في محافظة المجمع، وتضم معظم الخدمات الحكومية، والإدارية اللازمة لخدمة سكان المدينة، وسكان محافظة المجمع. وقد تأثرت وظيفة المدينة بوضعها الإقليمي باعتبارها عاصمة لمحافظة المجمع .

٤-٦-١-٣-٤ دور المدينة الإقليمي وفق توجهات خطط التنمية الوطنية والإقليمية :

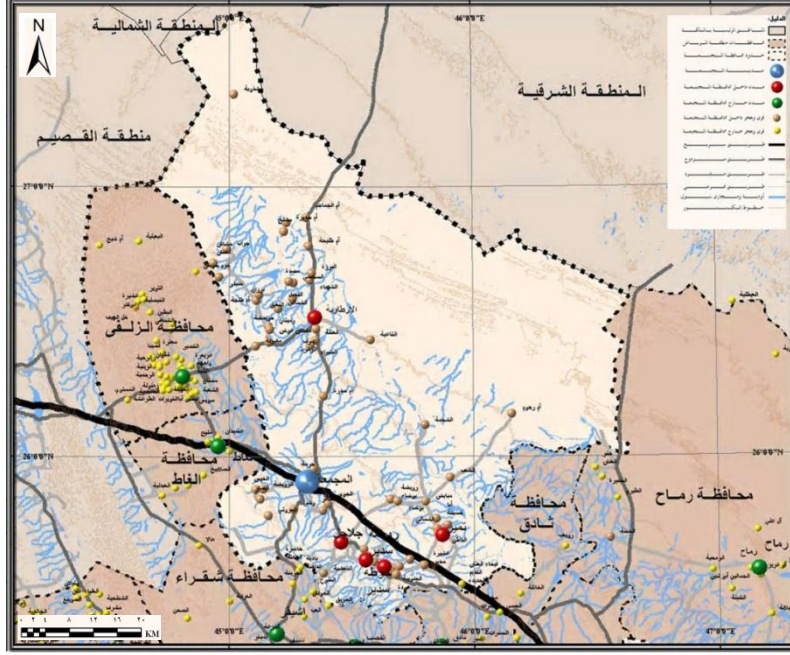
في الاستراتيجية العمرانية الوطنية تم إعطاء مدينة المجمع دوراً مميزاً؛ باعتبارها إحدى مراكز النمو الوطني، في الحيز المكاني لمحور التنمية القائم بين الرياض والقصيم وحائل. وفي إطار المخطط الاستراتيجي الإقليمي لمنطقة الرياض، الذي تعده الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتعاون مع أمانة منطقة الرياض تم تصنيف مدينة المجمع، بالاشتراك مع مدينتي الزلفي والعاظ، باعتبارهم معاً مثلث حضري (مركز نمو وطني) ، (الهيئة العليا لتطوير الرياض، ٢٩٤١هـ).

٤-٦-١-٤ ارتباط المدينة بالتجمعات العمرانية المجاورة :

ترتبط مدينة المجمع بالتجمعات العمرانية المجاورة لها، من خلال طريق (الرياض - القصيم) بالإضافة إلى الطرق المباشرة التي تربطها بمدن (جلاجل - الأراطوية - العاظ - شقراء)، كما هو موضح في الشكل رقم (٤ - ٢) و ترتبط مدينة المجمع بباقي القرى والهجر التي تخدمها بلدية

محافظة المجمععة، وعددها ١٢ قرية وهجره، من خلال شبكة الطرق الفرعية الموجودة داخل محافظة المجمععة. وهذه القرى والهجر هي (الجوى - الحائر - الخيس - الرويضة - الشحمة - العمار - الغروثي - القاعية - أم رجوم - أم سدره - حرمه - وشي)،.

الشكل (٤ - ٢) اتصال مدينة المجمععة بالتجمعات العمرانية لمحافظة المجمععة



٤-٦-٢ مدينة حريملاء (نموذج مدينة صغيرة) :

يعود تاريخ نشأة مدينة حريملاء إلى حوالي عام ١٠٤٥هـ، وتعتبر حريملاء، وما جاورها، جزءاً من منطقة اليمامة. وأطلق عليها هذا الاسم لوجود كثير من شجر الحرمل بها ، وكانت المدينة قديماً محاطة بسور قديم مدعم بأبراج حماية، تعرف باسم، سور أبو ريشه. وفي عهد الإمام سعود بن عبد العزيز بن محمد، تم بناء سور حول المدينة سمي سور بن قاسم.

وقد نشأت مدينة حريملاء كتجمع عمراني صغير في منطقة زراعية، من خلال كتلة عمرانية ذات نسيج عمراني تقليدي متجانس، من مباني طينية، وشوارع ضيقة، متمثلة في الكتلة العمرانية للبلدة

القديمة ، ثم حدث نمو حديث ومنظم شرق الكتلة العمرانية القديمة، وذلك بشكل شريطي. وتميز النمو العمراني الحديث بالنسيج الشبكي، والشوارع الواسعة، والمباني الخرسانية الحديثة، وتوفير الخدمات، وشبكات المرافق العامة .

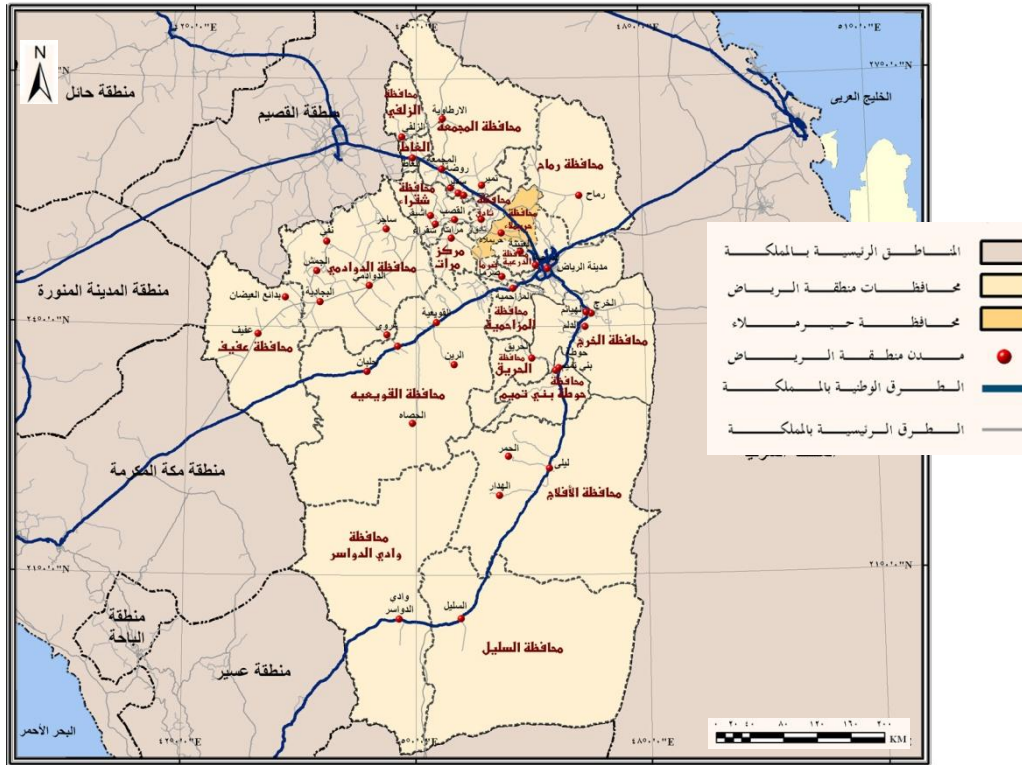
٤-٦-٢-١ الموقع الجغرافي لمدينة حريملاء :

تقع مدينة حريملاء على دائرة عرض ٢٥ درجة و ٨ دقائق، وخط طول ٤٦ درجة و ٨ دقائق. وتبعد حوالي ٩٠ كم من مدينة الرياض، على طريق (الرياض - القصب - شقراء)، كما هو موضح في الشكل رقم (٤ - ٣)، وتقع شمال غرب مدينة الرياض في وادي حريملاء، وتحيط بها الجبال من الجهة الشمالية والجنوبية. ويرجع أهمية موقعها، نظراً، لوفرة المياه بها وكونها منطقة زراعية قديمة .

٤-٦-٢-٢ وظيفة مدينة حريملاء في إطار محافظة حريملاء ومنطقة الرياض :

بعد صدور نظام المناطق الصادر بالأمر الملكي رقم أ/ ٩٢ في ٢٧/٨/١٤١٢هـ، المعدل بالأمر الملكي رقم أ/ ٢١ بتاريخ ٣٠ / ٣ / ١٤١٤ هـ، أصبحت مدينة حريملاء عاصمة لمحافظة حريملاء والتي تعتبر إحدى محافظات الفئة (ب)، ضمن محافظات منطقة الرياض، التي يصل عددها إلى تسعة عشر محافظة. ومدينة حريملاء هي المدينة الوحيدة في محافظة حريملاء، وتضم معظم الخدمات الحكومية والإدارية اللازمة لخدمة سكان المدينة، ومحافظة حريملاء. وقد تأثرت وظيفة المدينة بوضعها الإقليمي؛ باعتبارها عاصمة لمحافظة حريملاء، ولمدينة حريملاء دور هام في خدمة القرى التابعة لها، وهي: (ملهم - القرينة - البرة - غيانة - دقلة - العويند - حليفه - صلبوخ).

الشكل (٤ - ٣) الموقع الجغرافي لمدينة حريملاء في منطقة الرياض.



٤-٦-٢-٣ دور المدينة الإقليمية وفق توجهات خطط التنمية الوطنية والإقليمية :

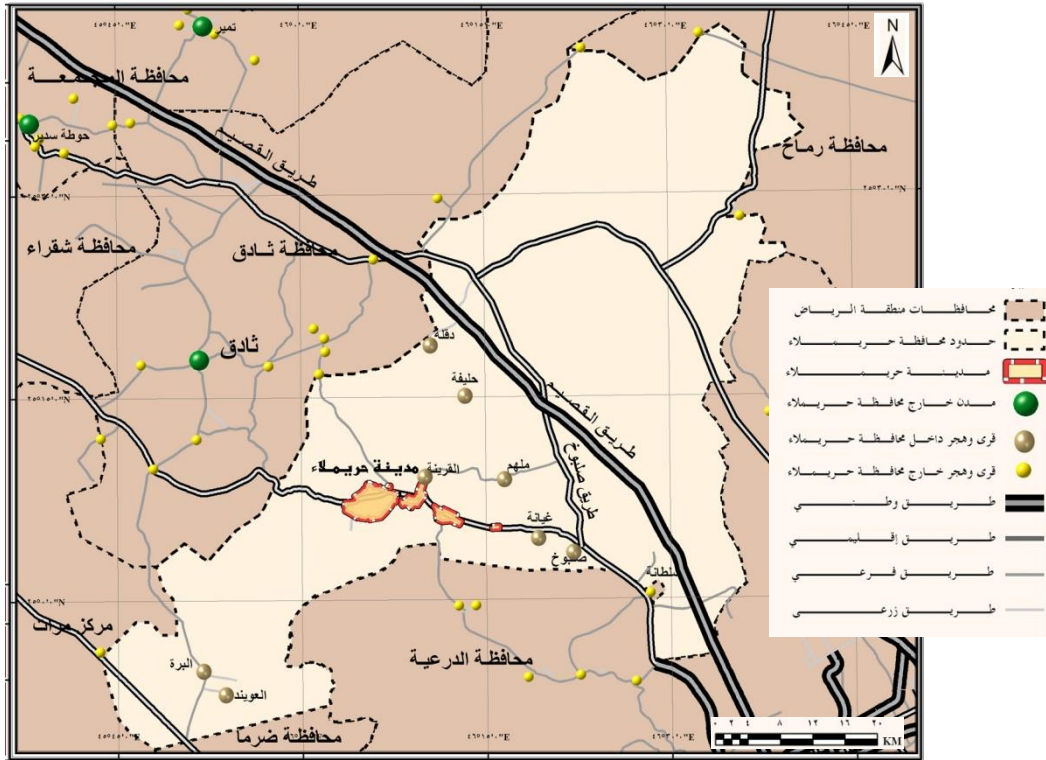
من أهم خطط التنمية الوطنية المؤثرة على التجمعات العمرانية الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة عام ١٤٢١ هـ، والتي تم بناؤها على أساس وجود محاور تنمية مكانية مرتبطة بمراكز نمو ذات مستويات متعددة (مراكز النمو الوطنية والإقليمية والمحلية)؛ وذلك بهدف تحقيق تنمية عمرانية متوازنة، وتوجيه التنمية بعيداً عن مناطق النمو السريع إلى المدن المتوسطة والصغيرة ، وتحقيق التكامل بين المناطق الحضرية، والريفية، وتنسيق جهود التنمية القطاعية بمناطق المملكة. وفي الاستراتيجية العمرانية الوطنية، تم إعطاء مدينة حريملاء دوراً مميزاً كأحدى مراكز النمو المحلي في الحيز المكاني لمحور التنمية، القائم بين الرياض والقصيم وحائل.

وفي إطار المخطط الاستراتيجي لمنطقة الرياض، الذي تعده الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالاشتراك مع أمانة منطقة الرياض، تم تصنيف مدينة حريملاء ضمن مراكز النمو المحلية المحددة بالمخطط الاستراتيجي لمنطقة الرياض .

٤-٦-٤-٤ ارتباط المدينة بالتجمعات العمرانية المجاورة :

ترتبط مدينة حريملاء بالتجمعات العمرانية المجاورة لها، من خلال طريق صلبوخ الإقليمي، الذي يربطها بمدينة الرياض (طريق الرياض - القصب - شقراء)، كما هو موضح في الشكل (٤-٤)، وترتبط مدينة حريملاء بباقي مدن محافظات منطقة الرياض، من خلال شبكة الطرق الوطنية والإقليمية، التي تربط مدينة الرياض بباقي مدن منطقة الرياض مثل: (طريق الرياض - مكة المكرمة ، طريق الرياض - القصيم ، طريق الرياض - وادي الدواسر) .

الشكل (٤ - ٤) اتصال مدينة حريملاء بالتجمعات العمرانية لمحافظة حريملاء.



الفصل الخامس :تقييم المخططات التنموية لمدينتي
المجمعة و حریملاء

١-٥ النطاق العمـــــراني ١٤٠٩ هـ

٢-٥ المخطط الهيكلـــــي ١٤١٦ هـ

٣-٥ تحديث النطاق العمراني ١٤٢٨ هـ

٤-٥ المخطط الإرشـــــادي ١٤٣٢ هـ

مقدمة :

يتناول هذا الفصل دراسة مخططات مدينتي الحالة الدراسية، وتحليل نتائج هذه الدراسة، وتقييم المخططات المتعاقبة التي عرفتها مدينة المجمع ومدينة حريملاء . والجدير بالذكر، أن المدينتين شهدتا عدة مخططات تنموية بدءاً من النطاق العمراني، ومروراً بالمخطط الهيكلي، ثم تحديث النطاق العمراني، وأخيراً، المخطط الإرشادي . وستتطرق الدراسة في البداية إلى وصف موجز لكل دراسة داخل المخطط، وكيفية تطبيقه في كل مدينة، مدعوماً بالجدول واللوحات، وتحليل هذه المخططات، لتنتهي بتقديم تقييم لمدى فاعلية هذا المخطط، ومدى ترابط خطواته الإجرائية - العملية التخطيطية - وإمكانية تحقيق أهدافه المرجوة .

١-٥ تقييم دراسات النطاق العمراني المعتمدة ١٤٠٩ هـ :

اعتمدت مدن المملكة في بداية نشأتها على الأصالة الفطرية، واتسم مظهرها بالبساطة، وتأثرت بالظروف المناخية، والاجتماعية السائدة . ونظرا للنمو الاقتصادي الكبير الذي شهدته المملكة في نماء المدن بشكل سريع فقد نتجت عنه بعض المشكلات الحضرية، والتي استوجبت حلا سريعا قبل استفحالها، تمثلت هذه المشكلات في النمو السريع غير المخطط، وتضخم المدن وامتدادها بصورة أفقية مع وجود مساحات كبيرة من الأراضي البيضاء غير المنماه .

ورغم أن الدولة قد حرصت على تأمين المرافق العامة، وتوفير سائر الخدمات للمواطنين، أينما كانوا، وتحملت في سبيل ذلك أعباءاً مالية كبيرة؛ إلا أن سرعة النمو العمراني وظهور مناطق سكنية مبعثرة في شتى أرجاء المدن، تسبب في زيادة الضغط على شبكات المرافق العامة، وعدم قدرتها على ملاحقة وتغطية كافة المناطق بسائر الخدمات والمرافق العامة .

من أجل ذلك، وسعياً من الدولة في توفير سبل الراحة لمواطنيها، كان لابد من وضع ضوابط محددة للحد من هذا الإنتشار السريع والزحف العمراني الهائل للمدن، عن طريق تحديد النطاق العمراني لها وتوجيه التنمية بما يتواءم مع كل مدينة واحتياجات السكان؛ لذلك صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٣ وتاريخ ١٤٠٦/١/٩ هـ، القاضي بتكليف وزارة الشؤون البلدية والقروية بتحديد النطاق العمراني للمدن للعشرين عاما القادمة على أن تقسم مدة النمو العمراني إلى مراحل تتطابق مع الخطط الخمسية للدولة، ثم ترفع كافة الدراسات إلى المجلس، خلال سنتين من تاريخ صدور القرار لاعتمادها.

تم تشكيل مجموعات عمل فرعية، من الأمانات والمديريات العامة للوزارة، والبلديات، للاسترشاد بدليل العمل المنجز من قبل الوزارة. ولتفعيل هذا القرار من قبل بلديات منطقة الرياض فقد قامت بلدية المجمع، وبلدية حريملاء، بعمل مسح ميداني للتعرف على الوضع الراهن للمدينة، وما طرأ عليها من تغيرات خلال فترة النمو السابقة.

١-١-٥ الدراسات العمرانية والاجتماعية ١-١-٥-١ بالنسبة لمدينة المجمع :

تبلغ المساحة الإجمالية الحالية للمدينة ٧٠٠ هكتارا، وتصل هذه المساحة إلى ٣٤٠٠ هكتار، في ١٤١٥ هـ و ٧٨٠٠ هكتار بحلول عام ١٤٢٥ هـ، كما هو موضح في الجدول التالي رقم (١-٥). وقد عدد السكان عام ١٤٠٧ هـ بحوالي ٢١٠٠٠ نسمة بكثافة إجمالية ٣٠ نسمة/هكتار. كما يعمل معظم سكان المدينة في الزراعة، والتجارة، والوظائف الحكومية.

٥-١-١-٢ بالنسبة لمدينة حريملاء :

تبلغ المساحة الإجمالية الحالية للمدينة ٤٧٠ هكتارا، وتصل هذه المساحة إلى ٤٠٠ هكتارا في ١٤١٥ هـ و ٥٥٨ هكتارا في ١٤٢٥ هـ، كما هو موضح في الجدول (٥-١). وقد عدد السكان عام ١٤٠٧ هـ بحوالي ٥٥٠٠ نسمة، وتبلغ الكثافة الإجمالية للسكان ١٢ نسمة/هكتار.

الجدول (٥ - ١) يوضح المساحة الحالية والمقترحة لمدينتي المجمع و حريملاء

مدينة حريملاء		مدينة المجمع		الأعوام
النسبة %	المساحة الإجمالية بالهكتار	النسبة %	المساحة الإجمالية بالهكتار	
١٠٠	٤٧٠	١٠٠	٧٠٠	١٤٠٧
٨٥,١	٤٠٠	٤٨٥,٧	٣٤٠٠	١٤١٥
١١٨,٧	٥٥٨	١١١٤,٣	٧٨٠٠	١٤٢٥

ويلاحظ من الجدول أعلاه زيادة المساحة الإجمالية لمدينة المجمع بنسبة ٤٨٥,٧% في العام ١٤١٥ هـ، بينما في حريملاء انخفضت المساحة الإجمالية للمدينة، لتصل إلى ٨٥,١% داخل حدود النطاق العمراني في نفس العام. واستمرت الزيادة في المساحة الإجمالية لمدينة المجمع حيث بلغت ١١١٤,٣% في العام ١٤٢٥ هـ مقارنة بالعام ١٤٠٧ هـ. ونجد أن حريملاء بحلول العام ١٤٢٥ هـ، زادت المساحة لتصل نسبتها إلى ١١٨,٧% مقارنة بالمساحة الإجمالية ١٤٠٧ هـ.

والجدول رقم (٥-٢) يوضح نتائج المسوحات الميدانية التي أجريت لاستعمالات الأراضي للمدينتين وهي كما يلي:

الجدول (٥ - ٢) استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة لمدينة المجمع ومدينة حريملاء .

بيانات مدينة حريملاء						بيانات مدينة المجمع						
المطلوب لعام ١٤٢٥هـ		المطلوب لعام ١٤١٥هـ		الأوضاع الراهنة		المطلوب لعام ١٤٢٥هـ		المطلوب لعام ١٤١٥هـ		الأوضاع الراهنة		
نسبة	1415	نسبة	1415	نسبة	هكتار	نسبة	1425	نسبة	1415	نسبة	هكتار	النشاط
4.8	٢٧	5.0	٢٠	10.8	٥١	2.4	107	2.0	67	17.9	125	سكني
0.5	٣	0.5	٢	0.1	٠,٧	0.1	5	0.4	12	3.6	25	تجاري
0.6	٣,٥	0.4	١,٥	0.1	٠,٥	0.5	24	0.4	15	3.3	23	مختلط (سكني تجاري)
0.8	٤,٥	0.4	١,٥	0.0	٠,٢	0.8	35	5.3	180	0.7	5	صناعي
1.2	٦,٩٥	2.1	٨,٥٧	5.3	٢٤,٧٣	0.4	18	0.5	17.75	11.1	77.94	حكومي
1.5	٨,١٤	1.6	٦,٣	6.4	٣٠	1.1	50	9.4	320	7.1	50	مرافق عامة
0.0	٠	0.0	٠	0.0	٠	8.0	350	11.8	400	0.0	0	زراعي
0.0	٠	0.0	٠	0.2	١	0.0	0	0.0	0	0.1	1	مناطق أثرية
0.3	١,٥	0.2	١	4.3	٢٠	0.1	6	1.9	65	5.7	40	مساحات مفتوحة
0.0	٠	0.0	٠	0.0	٠	17.0	750	10.3	350	0.0	0	مناطق مقيدة التنمية
90.2	٥٠٣,٤١	89.8	٣٥٩,٤	72.7	٣٤٢	69.4	3055	58.0	1973.3	50.4	353	محجوزة للتنمية
100.0	558	100.0	400.27	100.0	470.13	100.0	4400	100.0	3400.05	100.0	699.94	المجموع

من الجدول السابق يظهر الزيادة الكبيرة في نسبة الأراضي المحجوزة للتنمية، في كل من مدينة المجمع، ومدينة حريملاء، وتزداد في كل مرحلة من مراحل النطاق العمراني ، فنجد في مدينة المجمع في عام ١٤٠٧ هـ، كانت ٥٠,٤ % ووصلت في عام ١٤١٥ هـ إلى ٥٨ % من مساحة الحيز في ذلك العام، ونمت المساحة لتصل نسبتها ٦٩,٤ % من مساحة النطاق في عام ١٤٢٥ هـ. بينما في مدينة حريملاء بلغت مساحة الأراضي المحجوزة للتنمية نسبة ٧٢,٧ % في العام ١٤٠٧ هـ. بينما زادت لتصل ٨٩,٩ % في عام ١٤١٥ هـ، واستقرت بالقرب من هذه النسبة في العام ١٤٢٥ هـ حيث وصلت ٩٠,٢ % .

الجدول (٥ - ٣) الهيكل العمراني لمدينتي المجمع وحريملاء

عدد الطوابق	حالة المباني	النسبة %	عدد القطع الفضاء	النسبة %	عدد القطع المبنية	عدد القطع الإجمالية	المساحة هكتار	بيان الكثافة	المدينة
٢	جيدة	٤١,٦	١٤٢٦	٥٨,٤	٢٠٠٥	٣٤٣١	٤٨٣	كثافة مرتفعة	المجمع
١	جيدة	٦٨,٩	١٠٦٠	٣١,١	٤٧٩	١٥٣٩	٢١٠	كثافة متوسطة	
١	رديئة	٦٦,٢	١٠٩٠	٣٣,٨	٥٥٦	١٦٤٦	١٦٦	كثافة منخفضة	
—	—	٥٤,١	٣٥٧٦	٤٥,٩	٣٠٤٠	٦٦١٦	٨٥٩	المجموع	
٢	جيدة	٣٥,٧	١٨٣	٦٤,٣	٣٣٠	٥١٣	٤١	كثافة مرتفعة	حريملاء
٢	جيدة	٥٥,١	٤١٠	٤٤,٩	٣٣٤	٧٤٤	٨٧	كثافة متوسطة	
٢	جيدة	٩١,٢	١٥٥٥	٨,٨	١٥٠	١٧٠٥	٢١٦	كثافة منخفضة	
—	—	٧٢,٥	٢١٤٨	٢٧,٥	٨١٤	٢٩٦٢		المجموع	

الجدول رقم (٥-٣) يوضح الهيكل العمراني للمدينتين، وقد ظهر جليا الوفرة في قطع الأراضي الفضاء في كل من المدينتين، حيث بلغ عدد قطع الأراضي الفضاء ذات الكثافة المرتفعة في مدينة

المجمعة ما نسبته ٤١,٦ % من إجمالي عدد القطع لذات الكثافة ، كما نجد، أيضاً، في حريملاء أن المساحة وصلت إلى ٣٥,٧ % لذات الأراضي .

• النسيج العمراني

وفي مدينة المجمعة تسود المباني الجيدة معظم الحالات، وتشكل نسبة ٧٦%، تليها المباني الرديئة ونسبتها ١٧%، أما المباني المتوسطة فنسبتها ٧% فقط. كما تمثل المباني ذات الطابقين نسبة ٥١%، تليها المباني ذات الطابق الواحد ونسبتها ٤٩%، أما المباني ذات الثلاثة طوابق فأكثر فنسبتها ١% فقط.

ونجد في مدينة حريملاء تسود المباني الجيدة معظم الحالات، وتمثل نسبتها ٩٠%، تليها المباني المتوسطة ونسبتها ٩%، أما المباني الرديئة فتبلغ نسبتها ١%.

تسود المباني ذات الطابقين معظم ارتفاعات المباني في المدينة، وتمثل نسبتها ٧٥%، تليها المباني ذات الطابق الواحد التي تمثل ٢٥%.

ويظهر من خلال دراسة النسيج العمراني أن المباني الجيدة في حريملاء تصل نسبتها ٩٠ % من مباني المدينة، بينما في مدينة المجمعة تبلغ ٧٥ % فقط .

• الطرق:

يوضح الجدول التالي رقم (٥-٤) كافة البيانات المستخلصة من المسوحات الميدانية لشبكة الطرق بالمدينتين وذلك لتوضيح تدرجها وحالاتها.

الجدول (٥ - ٤) الوضع الراهن والمقترح لشبكة الطرق لمدينتي المجمعه وحريملاء.

مطلوب ١٤٢٥ هـ		مطلوب ١٤١٥ هـ		الأوضاع الراهنة				اجمالي الأطوال كم	عرض الطريق	البيان المدينة
مزلت كم غير مزلت كم	مزلت كم غير مزلت كم	مزلت كم غير مزلت كم	مزلت كم غير مزلت كم	مرصوف كم	مزلت كم غير مزلت كم	مزلت كم غير مزلت كم				
-	-	-	-	-	٠,٧٥	-	٢,٢	٢,٢	أكثر من ٤٠	المجمعة
-	-	-	-	١٩	٦٣	٩٥	٤٨	١٤٣	٤٠-٢٠	
-	-	-	-	٥,٨	٥١	٥٨١	٤٤	٦٢٥	٢٠-١٠	
-	-	-	-	١,٢	١,٧	١٠	٦	١٦	أقل من ١٠	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	أكثر من ٤٠	حريملاء
-	-	-	-	١٣	٦,٣	٢٦	٢٣	٤٩	٤٠-٢٠	
-	-	-	-	-	١٤	٢٣	١٨	٤٢	٢٠-١٠	
-	-	-	-	-	١	-	١	١	أقل من ١٠	

يظهر من خلال الجدول أعلاه أن شبكة الطرق في المدينتين مكتملة وتكفي للنمو العمراني

المستقبلي حتى عام ١٤٢٥ هـ .

الجدول (٥ - ٥) الخدمات الحالية والمقترحة لمدينة المجمع ومدينة حريملاء .

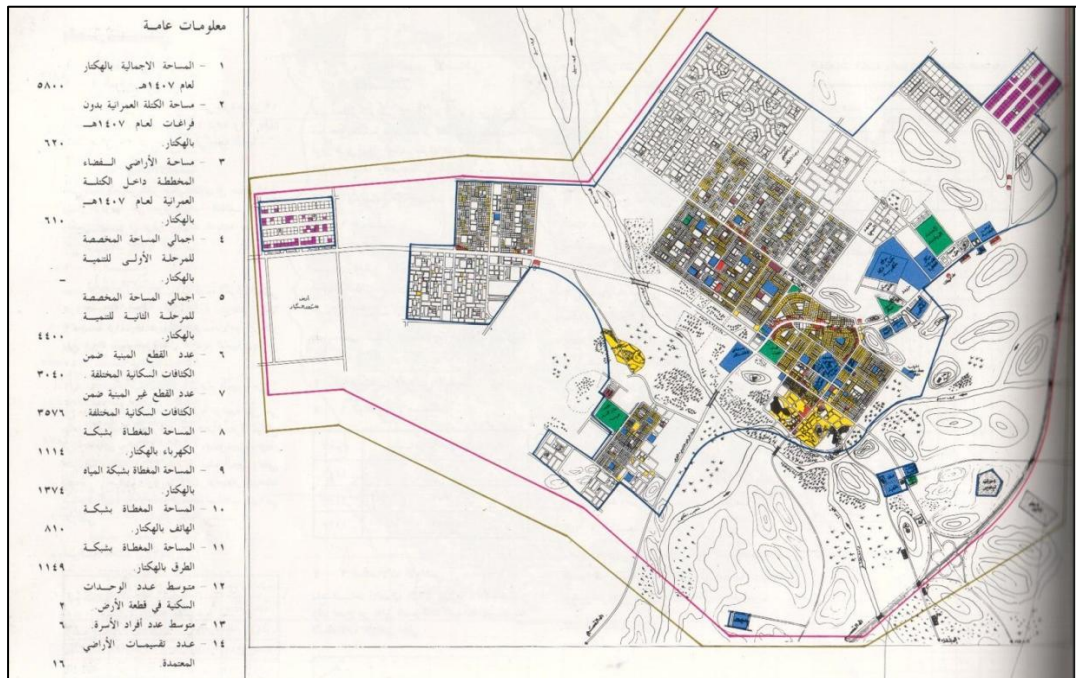
الخدمات العامة لمدينة حريملاء								الخدمات العامة لمدينة المجمع								الخدمات
مطلوب ل ١٤٢٥		مطلوب ل ١٤١٥		الوضع ل ١٤٠٧				مطلوب ل ١٤٢٥		مطلوب ل ١٤١٥		الوضع ل ١٤٠٧				
مساحة هكتار	عدد	مساحة هكتار	عدد	م ٢/نسمة	مستأجر	مساحة هكتار	عدد	مساحة هكتار	عدد	مساحة هكتار	عدد	م ٢/نسمة	مستأجر	مساحة هكتار	عدد	
																التعليمية
٠,٣	3	0.5	5	-	-	-	-	1.6	8	2.6	13	-	-	-	-	روضة
0.5	1	0.5	1	1.1	-	0.6	2	1.5	3	0.5	1	4.7	1	9.8	9	ابتدائي بنات
1	2	0.5	1	3.5	-	1.9	2	1.5	3	0.5	1	5.2	2	11	9	ابتدائي بنين
0.9	1	0.9	1	0.27	-	0.15	1	0.9	1	1.8	2	16	-	3.5	3	م. بنات
0.9	1	0.9	1	1.4	-	0.77	1	0.9	1	1.8	2	20	1	4.2	3	م. بنين
-	-	-	-	1.8	-	1	1	1.5	1	-	-	6.2	-	13	1	ثانوي بنات
-	-	-	-	0.98	-	0.54	1	1.5	1	-	-	0.6	-	1.3	1	ثانوي بنين
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.2	-	4.2	3	معاهد
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	جامعات
																الصحية
0.15	1	-	-	-	-	-	-	0.5	1	0.15	1	1.7	-	3.6	4	مستوصف
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.42	-	0.9	1	إسعاف
-	-	-	-	18	1	10	2	-	-	-	-	0.47	-	1	2	مستشفى
																الدينية
2	10	1	5	4.4	-	2.4	48	1.6	8	3.4	17	1.1	-	2.3	38	مسجد
1.2	3	0.8	2	0.4	-	0.2	2	0.8	2	2	5	0.8	-	1.7	8	جامع
-	-	0.22	-	0.58	-	0.32	1	1.5	-	1	-	0.3	-	0.64	3	مصلى العيد

من الجدول السابق رقم (٥-٥) يتضح أن دراسة النطاق العمراني قد أبدت اهتماماً بدراسة الخدمات العامة، حيث حصرت البيانات التفصيلية لكل خدمة، وتطرقت لنصيب الفرد واعتمدت مجموعة من الخدمات اللازمة لنمو مدينة المجمع، ومدينة حريملاء، في المرحلتين الأولى والثانية للنطاق العمراني .

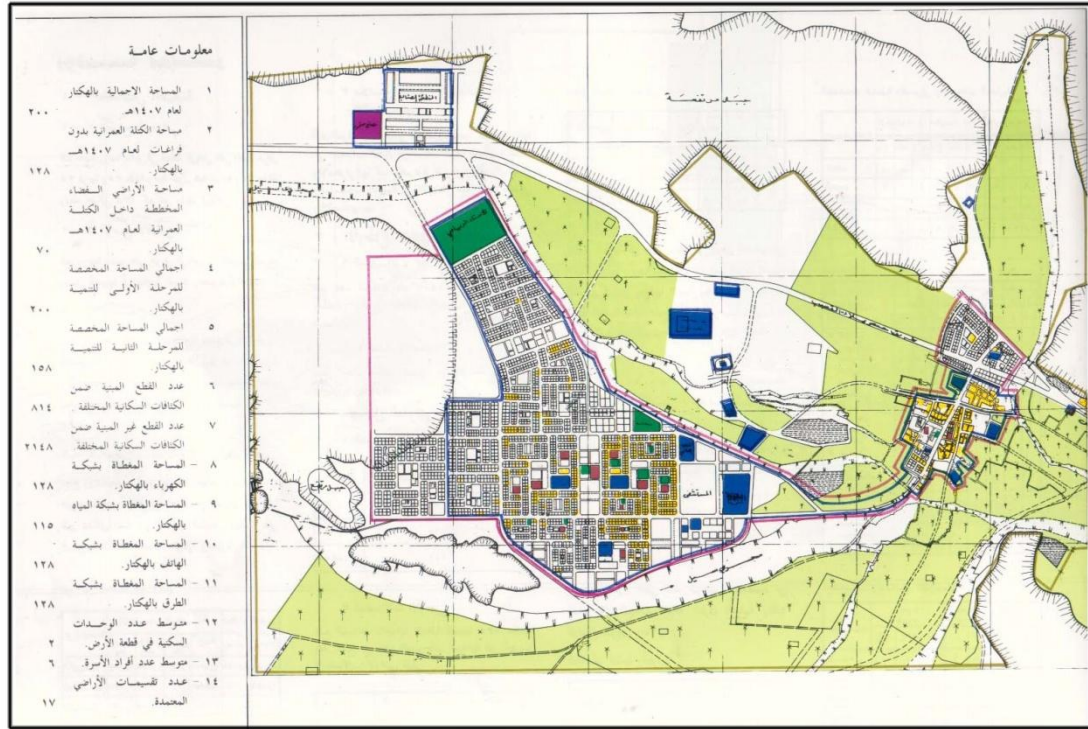
٥-١-٢ اتجاهات الامتداد المستقبلي :

تؤكد الاستراتيجية المستقبلية لمدينة المجمع على توجيه التنمية العمرانية خلال المرحلة المقبلة في الاتجاه الشرقي والشمال، كما هو موضح في الشكل رقم (٥-١)، لتوافر الأراضي الحكومية الصالحة للتخطيط، ولوجود عوائق في الجهات الأخرى . بينما في مدينة حريملاء فإن الاستراتيجية المستقبلية تؤكد على توجيه التنمية العمرانية خلال المرحلة المقبلة في الاتجاه الجنوبي الغربي، والاتجاه الغربي كما هو موضح في الشكل رقم (٥-٢)، لتوفر الأراضي الحكومية الصالحة للتخطيط، ووجود عوائق طبيعية في الجهات الأخرى.

الشكل (٥ - ١) النطاق العمراني لمدينة المجمع ١٤١٥ هـ و ١٤٢٥ هـ والمعتمد في ١٤٠٩ هـ.



الشكل (٥- ٢) النطاق العمراني لمدينة حريملاء ١٤١٥ هـ و ١٤٢٥ هـ والمعتمد في ١٤٠٩ هـ



٥-١-٣ خلاصة تقييم دراسة النطاق العمراني ١٤٠٩ هـ:

بالنظر لدراسة النطاق العمراني لمدينة المجمع، نجد أن عدد السكان المتوقع للمدينة عام ١٤٠٧ هـ يصل إلى ٢١٠٠٠ نسمة، بكثافة إجمالية ٣٠ شخص / هكتار، حيث قدرت مساحة المدينة ب ٧٠٠ هكتار آن ذاك . وبناءً على هذه الدراسات اقترحت الدراسة أن تكون المساحة الإجمالية للنطاق العمراني ٣٤٠٠ هكتار في عام ١٤١٥ هـ، أي، بعد ٥ سنوات من تاريخ اعتماد المخطط سوف يتضاعف حجم المدينة ما يعادل ٤ مرات، دون أن تذكر الدراسة سبب هذه الزيادة، وما يبررها على الرغم من توافر أراضٍ بيضاء مخططة، تزيد نسبتها عن ٤١% للكثافة المرتفعة، و ٦٦% للكثافة المتوسطة، و ٦٨% للكثافة المنخفضة. فإذا كان الهدف من النطاق العمراني هو ضبط التنمية، فلماذا يتم إضافة ٢٧٠٠ هكتار للمدينة في خمس سنوات؟ ويتضاعف النطاق العمراني ليصل عام ١٤٢٥ هـ إلى ٧٨٠٠ هكتار . وقد ظهر أسلوب دراسة النطاق العمراني في

التجارب العالمية بأن يتم اضافة الأراضي اللازمة فقط للمشروعات الخدمية، والسكنية، والصناعية، وغيرها، طبقاً لمتطلبات كل دراسة إلى الكتلة العمرانية القائمة، وتوقيع حدوداً للنطاق العمراني دون زيادة أو نقصان . بينما في مدينة حريملاء نجد أن عدد السكان ١٤٠٧ هـ، ٥٥٠٠ نسمة، بكثافة ١٢ شخص/الهكتار وقدرت المساحة الإجمالية ب ٤٧٠ هكتار، ويكون النطاق العمراني لعام ١٤١٥ هـ ٤٠٠ هكتار فقط، أي، بتقليل ٧٠ هكتار من المساحة الحالية؛ نظراً لصغر حجم الكثافة الحالية، وعدم حاجة المدينة لإضافة أراضٍ جديدة. ويصل النطاق إلى ٥٨٨ هكتار في عام ١٤٢٥ هـ. وهذا يدل على توافق الهدف من النطاق العمراني والنمو في مدينة حريملاء .

أعطت دراسة النطاق العمراني ١٤٠٩ هـ. في مدينة المجمع، ومدينة حريملاء، أهتماماً كبيراً لدراسة الخدمات والمرافق، وهذا يعظم من دور المدينتين، ويشجع على التنمية في كل منهما. كما يظهر في جدول الخدمات العامة والمرافق .

٢-٥ تقييم دراسة المخطط الهيكلي المعتمدة ١٤١٦ هـ لمدينة المجمع :

اعتمدت دراسة المخطط الهيكلي، لمدينة المجمع، على المعلومات المستخدمة لإعداد دراسة النطاق العمراني المعتمد في ١٤٠٩ هـ، ولم تكن هناك أي دراسة عمرانية جديدة تخدم القائمين على إعداد المخطط الهيكلي غير بيانات النطاق العمراني .

شكلت لجنة لإعداد المخطط الهيكلي من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية مع الشؤون الفنية في بلدية المجمع، لعمل مخطط ينظم استعمالات الأراضي، وشبكة الطرق القائمة، والمقترحة في المدينة يطلق عليها مخطط هيكلي. كما هو موضح في الشكل رقم (٥-٣)، يمكن الرجوع إليه من قبل البلدية لاعتماد المخططات، ووضع الخطط المستقبلية لعمل البلدية .

تم جمع المخططات الموجودة والمعتمدة لدى البلدية، وتوقيعها على مصور جوي، واقتراح الاستعمالات والطرق عليها، حيث تكون هذه لوحة أساس. ونظراً لضعف دقة المصورات الجوية في ذلك الحين، وعدم وجود رفع مساحي متكامل للمدينة، ظهرت لوحة المخطط الهيكلي ببعض الإشكاليات، إذا ما قورنت باللوحات الحديثة للمدينة في يومنا هذا، ولكنها كانت كافية للغرض التي تمت من أجله في ذلك الوقت . وبذلت وزارة الشؤون البلدية والقروية بإداراتها وخبرائها الجهد الأكبر بعد ذلك لتحديث المخطط وتسليمه لبلدية المجمع بعد الاعتماد. بينما مدينة حريملاء لم يتم اعتماد مخطط هيكلي لها .

ويتم تقييم المخطط الهيكلي لمدينة المجمع - حيث اهتمت وزارة الشؤون البلدية والقروية بتنميتها كمرحلة أولية، ضمن مجموعة من المدن المختارة على مستوى المملكة، ولم يتم البدء في المرحلة الثانية، والتي كانت تشمل المدن الصغيرة؛ لذا لم يتم اعتماد مخطط هيكلي لمدينة حريملاء - بمقارنة مفهوم المخطط الهيكلي لمدينة المجمع، و مفهوم المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة (تيوكوا). في التجارب العالمية نجد أن هناك اختلافات كبيرة بين مفهوم المخطط الهيكلي في كلتا الدراستين . حيث نجد أن مخطط المجمع غاب عنه وضع الرؤية الأساسية للمدينة وهي الخطوة الأولى لإعداد المخطط الهيكلي، كما أن المخطط الهيكلي لمدينة (تيوكوا) كان يطمح إلى دمج قيم المجتمع في الخطة التنموية ، تحديد المعايير التنموية المتفق عليها، دراسة وتقييم الوقت المناسب لضم الأراضي للتنمية داخل الحيز العمراني، طبقاً لاحتياجات كل مرحلة، وهذا ما اختلف فيه المخطط الهيكلي للمجمع مع المخطط الهيكلي (لتيوكوا) . بينما نجد أن المخططين اتفقا في تحقيق هدفين أساسيين أيضاً وهما: الحد من التداخل في استعمالات الأراضي، و تصميم شبكة طرق قوية تربط أجزاء المدينة ببعضها البعض .

٥-٣ تقييم دراسة تحديث النطاق العمراني لمدينة المجمع ومدينة حريملاء :

يؤثر تحديد مراحل التنمية العمرانية، وحدود النطاق العمراني على تكاليف التنمية، ومدى إمكانية توفير المرافق، والخدمات العامة، وعلى تحقيق رغبات المواطنين، بإعطائهم فرصة لتنمية أراضيهم الخاصة ، وعلى الرغم من رغبة الملاك في عدم تحديد حدوداً للنطاق العمراني، ومراحلاً للتنمية العمرانية، حتى يمكنهم استثمار أراضيهم ، إلا أن ذلك يسبب مشاكل كبيرة في توصيل المرافق وإنشاء الخدمات العامة وتشغيلها، كما يشكل عبئاً كبيراً على الأجهزة البلدية، وعلى أجهزة المرافق والخدمات العامة، وأجهزة الأمن والدفاع المدني، بالإضافة إلى ما ينتج عن ذلك من وجود مساحات كبيرة من الأراضي المخططة غير المستغلة، وفراغات كبيرة داخل منطقة التطوير العمراني للمدينة وما يسببه ذلك من مشاكل بيئية للمدينة.

وقد اهتمت دراسة تحديث النطاق العمراني عند تحديد حدود ومراحل التنمية العمرانية مراعاة الاستفادة القصوى من الأراضي المخططة غير المستغلة داخل المنطقة العمرانية، وعلى أطرافها. مع مراعاة كفاءة تشغيل منشآت الخدمات العامة، وشبكات المرافق العامة، بما يحقق الفاعلية الاقتصادية لتشغيل هذه المنشآت والشبكات، والحد من النمو العمراني المنتشر للمدينة، ووضوح الهيكل العمراني للمدينة ، و أن تشمل كل مرحلة على كافة الاستعمالات، والأنشطة اللازمة للمدينة مع إمكانية السماح بتنمية الأراضي الواقعة في المرحلة الثانية، في إطار شروط والتزامات خاصة يتم الالتزام بها من قبل ملاك الأراضي المطلوب تخطيطها.

٥-٣-١ المرحلة الأولى للنطاق العمراني حتى عام ١٤٣٥هـ وضوابطها :

تشتمل المرحلة الأولى للتنمية العمرانية، لمدينتي المجمع وحريملاء، على المناطق الواقعة ضمن حدود المرحلة الأولى للنطاق العمراني الذي تم اعتماده بقرار مجلس الوزراء، الموقر، رقم

١٥٧ وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨هـ والموضحة حدودها بالخرائط التنفيذية للنطاق العمراني. وتبلغ مساحة الأراضي الواقعة ضمن حدود المرحلة الأولى، للنطاق العمراني لمدينة المجمع، حوالي ١١٨٩٤,٨٧ هكتاراً. كما تبلغ مساحة الأراضي الواقعة ضمن حدود المرحلة الأولى للنطاق العمراني لمدينة حريملاء حوالي ٢٢٩٢,٨٤ هكتاراً. وتضم المرحلة الأولى: الأحياء العمرانية القائمة، بالإضافة إلى مخططات معتمدة، أو تحت الاعتماد غير مطورة وأراضٍ فضاء غير مخططة ومساحات كبيرة من الأودية، والمناطق المفتوحة، وبعض المناطق ذات التضاريس الحادة والمزارع والاستراحات القائمة حول الأودية والشعاب .

٥-٣-١- ضوابط المرحلة الأولى حتى عام ١٤٣٥هـ :

يطبق على هذه المرحلة ضوابط واشتراطات المرحلة الأولى الموضحة باللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني لمدن، وقرى المملكة، حتى عام ١٤٥٠هـ، الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ١١٧٦٩ وتاريخ ١٧/٢/١٤٢٩هـ ، وذلك باعتبار أن مدينة المجمع مصنفة كمركز نمو وطني، وبما أن مدينة حريملاء مصنفة ضمن المدن المحددة كمراكز نمو محلية؛ وبذلك يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة، بحيث يقوم مالك المخطط بزفلة وورصف وإنارة الشوارع، و تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف قبل الاعتماد النهائي للمخطط .

وبتقييم نطاق المرحلة الأولى للنطاق العمراني ١٤٣٥ هـ، نجد أن في مدينة المجمع وصلت مساحة الأراضي داخل النطاق ١١٨٩٤,٨٧ هكتاراً، في حين أن مساحة النطاق ١٤٢٥ هـ، كانت ٧٨٠٠ هكتاراً، أي تم إضافة ما يزيد عن ٥٠ % من مساحة النطاق السابق في غضون عشر سنوات. أما في حريملاء فبلغت مساحة الأراضي داخل النطاق ١٤٣٥ هـ ٢٢٩٢,٨٤ هكتاراً ،

بينما كانت ٥٥٨ هكتاراً في عام ١٤٢٥ هـ؛ مما يعني أن الكتلة سوف تتضاعف ما يقرب من ٤٠٠ % في عشر سنوات .

٥-٣-٢ المرحلة الثانية للنطاق العمراني بين عامي ١٤٣٥ - ١٤٥٠ هـ وضوابطها :

تبلغ مساحة الأراضي الواقعة ضمن حدود المرحلة الثانية للنطاق العمراني لمدينة المجمع، حوالي ١٥١٨,٢٩ هكتاراً وتقع معظمها شمال وغرب المرحلة الأولى للنطاق العمراني. بينما في حريملاء فتبلغ مساحة الأراضي الواقعة ضمن حدود المرحلة الثانية للنطاق العمراني لمدينة حريملاء حوالي ٩١٤,٨١ هكتاراً، وتقع غرب وشرق الكتلة العمرانية الحالية للمدينة على طريق الملك عبد العزيز.

٥-٣-١ ضوابط المرحلة الثانية الموضحة باللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني :

وتوضح ضوابط المرحلة الثانية للنطاق العمراني بين عامي (١٤٣٥-١٤٥٠هـ)، باللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني لمدن وقرى المملكة حتى عام ١٤٥٠هـ، أنه لا يسمح بتخطيط الأراضي الواقعة في هذه المرحلة قبل حلولها زمنياً، إلا وفقاً للضوابط التي تتناسب مع وضع مدينة المجمع، وبالتالي، يسمح فقط باعتماد المخططات المطورة بنسبة إنشاء لا تقل عن ٥٠ % لمباني المخطط، ومباني الخدمات العامة، والخدمات البلدية، بالإضافة إلى قيام المالك بزفلة الشوارع، و تمديد شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي، وتصريف السيول. وبالنسبة لمدينة حريملاء يسمح فقط باعتماد المخططات في حالة قيام المالك بزفلة الشوارع، وتمديد شبكة الكهرباء، و تمديد شبكة المياه في حال وجود خطوط شبكة أو مصدر.

٥-٣-٣ حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ :

تم تحديد حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ، لمدينتي المجمعنة وحرملاء، والذي يحتوي على المرحلة الأولى للتنمية العمرانية حتى عام ١٤٣٥هـ، والمرحلة الثانية للتنمية العمرانية بين عامي (١٤٣٥ - ١٤٥٠هـ)، وفق ما جاء في الجدول التالي (٥-٦)، والخرائط التنفيذية للنطاق العمراني. والشكل رقم (٥ - ٤) يوضح حدود ومراحل النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ، لمدينة المجمعنة والشكل رقم (٥ - ٥) يوضح حدود ومراحل النطاق العمراني لمدينة حرملاء حتى عام ١٤٥٠هـ .

الجدول (٥ - ٦) مساحات ونسب مراحل التنمية العمرانية

مدينة حرملاء		مدينة المجمعنة		مراحل التنمية العمرانية
النسبة (%)	المساحة / هكتار	النسبة (%)	المساحة / هكتار	
٧١,٦٥%	٢٢٩٢,٨٤	٨٨,٦٨%	١١٨٩٤,٨٧	المرحلة الأولى حتى عام ١٤٣٥هـ
٢٨,٣٥%	٩١٤,٨١	١١,٣٢%	١٥١٨,٢٩	المرحلة الثانية من عام ١٤٣٥هـ حتى عام ١٤٥٠هـ
١٠٠%	٣٢٠٧,٦٥	١٠٠%	١٣٤١٣,١٦	حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ

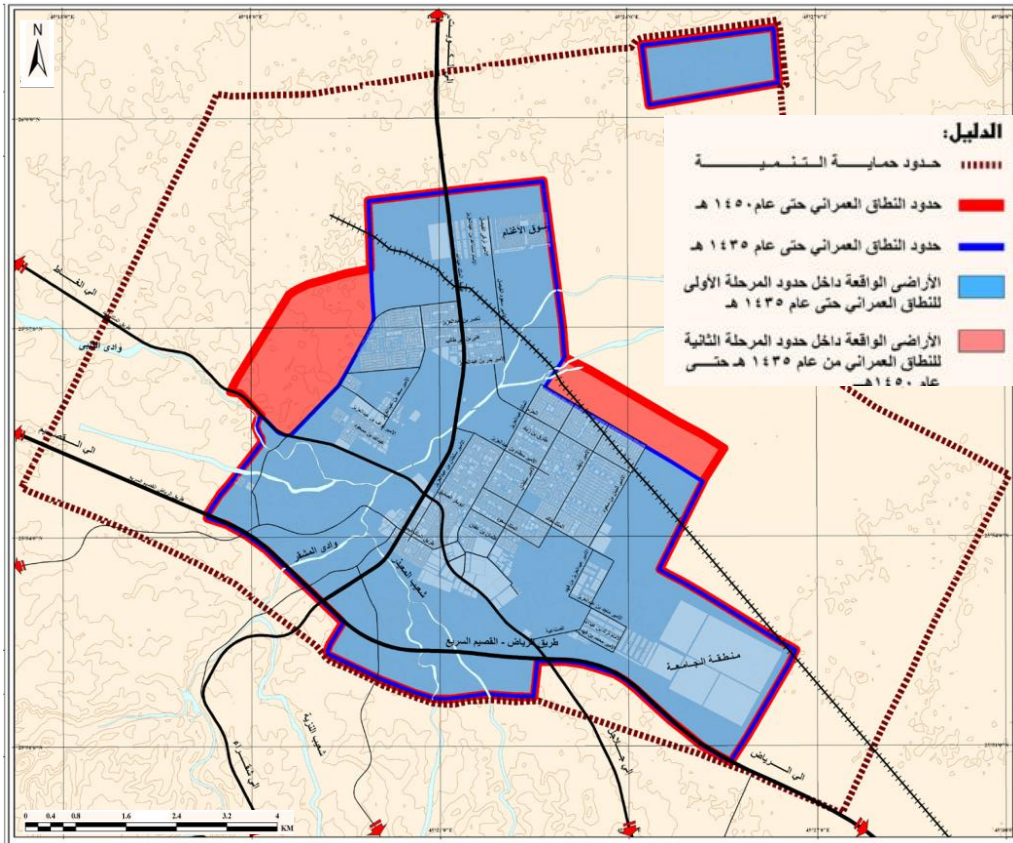
في الجدول أعلاه يظهر التركيز الشديد في ضم أراضٍ للتنمية، في كل من المدينتين، حيث يتم إضافة ٨٨,٦٨% من مساحة النطاق العمراني ١٤٥٠هـ، للمرحلة الأولى فقط وأيضا في حرملاء تم إضافة ٧١,٦٥% في نفس المدة .

٥-٣-٤ حدود حماية التنمية :

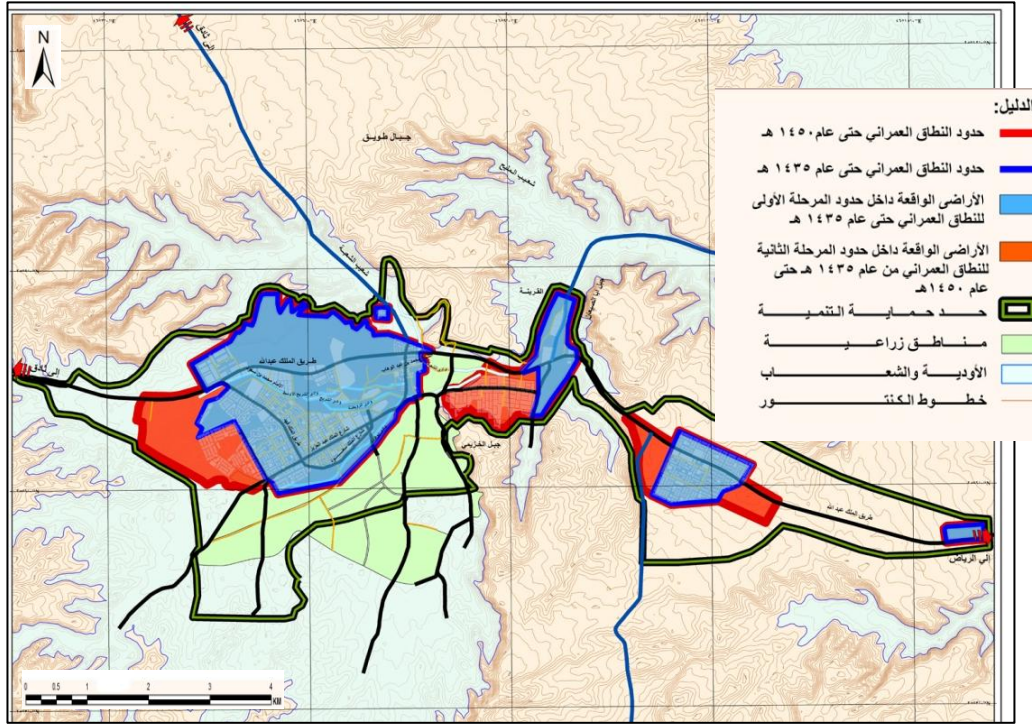
حدود حماية التنمية هي الحدود الموضحة بالخرائط التنفيذية للنطاق العمراني، والتي تضم داخلها المرحلة الأولى، والثانية للتنمية العمرانية، بالإضافة إلى مرحلة حماية التنمية التي تضم أراضي محجوزة للتنمية المستقبلية، يتم النظر في تميمتها بعد عام ١٤٥٠هـ.

وتصل مساحة الأراضي الواقعة داخل مرحلة حماية التنمية لمدينة المجمععة إلى حوالي ١٩٦٢٤,٢٣ هكتاراً ، كما يصل إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية لمدينة المجمععة، إلى حوالي ٣٣٠٣٧,٣٩ هكتاراً . و تصل مساحة الأراضي الواقعة داخل مرحلة حماية التنمية لمدينة حريملاء إلى حوالي ٤٢٨٥,٥٩ هكتاراً ، و إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية لمدينة حريملاء إلى حوالي ٧٤٩٣,٢٤ هكتاراً .

الشكل (٥ - ٤) حدود ومراحل النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ لمدينة المجمععة .



الشكل (٥ - ٥) حدود ومراحل النطاق العمراني لمدينة حريملاء حتى عام ١٤٥٠ هـ.



٥-٣-٥ خلاصة تقييم دراسة تحديث النطاق العمراني ١٤٢٨ هـ :

تم الحفاظ على مفهوم النطاق العمراني، والتأكيد على فكرته العامة، حين اعتمدت وزارة الشؤون البلدية والقروية عام ١٤٢٨ هـ، تحديث النطاق المعتمد عام ١٤٠٩ هـ . ولكنها بدأت في وضع أهداف نصب عينها، تعالج المشاكل التي ظهرت بعد تنفيذ النطاق العمراني ١٤٠٩ هـ .

في تحديث النطاق العمراني لمدينة المجمع، ومدينة حريملاء، عملت الوزارة على مراعاة كفاءة تشغيل منشآت الخدمات العامة، وشبكات المرافق، بما يحقق الكفاءة الاقتصادية ، وضع اشتراطات عمرانية لكل مرحلة، مع السماح بتنمية الأراضي الواقعة بين المرحلتين، ولكن باشتراطات خاصة. بمراجعة النطاق العمراني للمجمعة ١٤٢٥ هـ، نجد أن مساحة ٧٨٠٠ هكتاراً، بينما نجد أن النطاق العمراني ١٤٣٥ هـ، تصل مساحته إلى ١١٨٩٤,٨٧ هكتاراً. بإضافة ٤٠٠٠ هكتار للكتلة العمرانية للمدينة تسمح لها بالنمو في ١٠ سنين مما يعني إضافة ٥٠ % من مساحة المدينة

١٤٢٥ هـ . وهنا تظهر الحاجة الملحة لعملية التقييم . كان من الأولى أن يتم تقييم النطاق السابق كما تمت الإشارة إليه في الإطار النظري للرسالة، بأن عمل تقييم للمخططات السابقة من أولى وأهم الخطوات لبداية مخطط تنموي جديد؛ ولكن هذه الخطوة لم تظهر في تجربة تحديث النطاق .

أما في مدينة حريملاء والتي تمت عملية تخطيط النطاق العمراني فيها عام ١٤٠٩ هـ، أسلوباً عقلائياً بأضافة أراضٍ للتنمية، تتناسب مع حجم الكتلة لعدد السكان والخدمات ، فقد اختلف الأمر هنا في تحديد النطاق العمراني ١٤٣٥ هـ، حيث كانت المساحة ٥٥٨ هكتاراً عام ١٤٢٥ هـ ووصلت إلى ٢٢٩٢,٨٤ هكتاراً عام ١٤٣٥ هـ .

ظهر حد حماية التنمية في هذه الدراسة، وهو ما يمثل إضافة جديدة للدراسة، يعمل على حماية الأراضي خارج النطاق العمراني، من وضع اليد عليها واستغلالها في تنمية غير مدروسة، تضر المدينة أكثر مما تخدمها . وأعطى الفرصة لتنمية هذه الأراضي بالمشاريع الإقليمية أو العامة التي تخدم كافة المجتمع .

٥- ٤ تقييم المخططات الإرشادية المعدة ١٤٣٢ هـ :

يتم مراجعة، وتقييم المخططات الإرشادية والتي تم إعدادها من قبل وكالة أمانة منطقة الرياض لشؤون بلديات المنطقة .

٥-٤-١ الدراسات العمرانية :-

وتتناول الدراسات العمرانية وهيكل استعمالات الأراضي الحالي، والأنظمة البنائية المطبقة حالياً بالمدينتين .

٥-٤-١-١ استعمالات الأراضي الحالية داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠ هـ :

بالنسبة لمدينة المجمعة

تصل مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني، لعام ١٤٥٠هـ، إلى حوالي ١٣٤١٣,١٦ هكتاراً، وهذه المنطقة تحتوي على الكتلة العمرانية الحالية ومساحات من الأراضي عبارة عن مخططات معتمدة اعتماداً ابتدائياً، أو نهائياً، و جاري تطويرها ، بالإضافة إلى الأراضي الفضاء المحصورة بين المناطق العمرانية، والتي لم يتم تخطيطها بعد، والمنطقة الصناعية ومنطقة الجامعة وسوق الأغنام والأودية ومجاري السيول، والأراضي الزراعية الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ، وهذه الاستعمالات يوضحها الجدول رقم (٥ - ٧) .

ويقصد بالكتلة العمرانية للمدينة المناطق التي يوجد بها تنمية عمرانية، وشبكات طرق وخدمات عامة ومرافق منفذة، وتحتوى على بعض قطع الأراضي الفضاء المخططة، التي تقع وسط المناطق العمرانية ، وتصل مساحة الكتلة العمرانية للمدينة حتى عام ١٤٣٢هـ، إلى حوالي ١٠٤٢,٦٠ هكتاراً، تمثل حوالي ٧,٧٧%، من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. والمخططات المعتمدة المطورة، والتي تحتوي على تنمية عمرانية بمعدلات صغيرة

جداً ، وتصل مساحتها إلى حوالي ٣٠٧,٢٧ هكتاراً، تمثل حوالي ٢,٢٩ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ .

أما المخططات المعتمدة اعتماداً ابتدائياً، أو نهائياً، الجاري تطويرها ، فتصل مساحتها إلى حوالي ٧٧١,٩٥ هكتاراً، تمثل حوالي ٥,٧٦ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. وتصل مساحة المخططات المعتمدة، غير المطور، إلى حوالي ٦٨٠,٨٤ هكتاراً، تمثل حوالي ٥,٠٨ %، من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. وتمثل الأراضي الفضاء غير المخططة، والمحصورة بين الكتلة العمرانية للمدينة أو خارجها، والواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ ، وتصل مساحتها إلى حوالي ٩٠١٢,٣٥ هكتاراً حوالي ٦٧,١٩ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ، وبعض هذه الأراضي عبارة عن منحدرات جبلية واقعة غرب المدينة.

و منطقة الجامعة هي منطقة مخصصة لإنشاء جامعة بالمجمعة، على مساحة تقدر بحوالي ٦٢٩,٧ هكتاراً، تمثل حوالي ٤,٦٩ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ.

وتبلغ مساحة الأراضي الزراعية الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ ، حوالي ٤٣٠,١٠ هكتاراً، تمثل حوالي ٣,٢١ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. بالإضافة إلى المخططات الصناعية، وعددها ثلاث مخططات للورش والمستودعات، أحدهما يقع شمال المدينة والمخططان الآخران يقعان جنوب شرق المدينة، وتصل مساحة المخططات الصناعية إلى حوالي ٢٢٥,٩٩ هكتاراً، تمثل ١,٦٨ % من إجمالي مساحة

الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني للمدينة حتى عام ١٤٥٠هـ، ويقع سوق الأغنام في منطقة شمال المدينة، مخصصة لإنشاء سوق لبيع الأغنام بمساحة حوالي ١٤٣,١٧ هكتاراً تمثل حوالي ١,٠٧ %، من مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ.

بالنسبة لمدينة حريملاء

تصل مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ، إلى حوالي ٣٢٠٧,٦٥ هكتاراً، وهذه الاستعمالات يوضحها الجدول رقم (٥ - ٧) .

وتصل مساحة الكتلة العمرانية للمدينة حتى عام ١٤٣١هـ، إلى حوالي ٥٢٢,٧٥ هكتاراً، تمثل حوالي ١٦,٣ %، من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. وتصل مساحة المخططات المعتمدة اعتماداً ابتدائياً أو نهائياً الجاري تطويرها ، إلى حوالي ٩٢١,٣ هكتاراً، تمثل حوالي ٢٨,٧٢ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ .

وتصل مساحة الأراضي الفضاء غير المخططة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ، إلى حوالي ١٦٥٥,٢ هكتاراً، تمثل حوالي ٥١,٦ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. وتضم المناطق المفتوحة أجزاء من الأودية، والشعاب حول المدينة والأراضي الزراعية الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. وتصل مساحة المناطق المفتوحة إلى حوالي ١٠٨,٤ هكتاراً، تمثل حوالي ٣,٣٨ % من مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ.

الجدول (٥ - ٧) استعمالات الأراضي داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠ هـ لمدينتي المجمعنة وحريلاء

مدينة حريلاء		مدينة المجمعنة		الاستعمال
النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
٪ ١٦,٣	٥٥٢,٧٥	٪ ٧,٧٧	١٠٤٢,٦٠	الكتلة العمرانية للمدينة عام ١٤٣٢هـ
—	—	٪ ٢,٢٩	٣٠٧,٢٧	المخططات المعتمدة المطوره
٪ ٢٨,٧٢	٩٢١,٣	٪ ٥,٧٦	٧٧١,٩٥	المخططات المعتمدة الجاري تطويرها
—	—	٪ ٥,٠٨	٦٨٠,٨٤	المخططات المعتمدة غير المطورة
—	—	٪ ٤,٦٩	٦٢٩,٧	منطقة الجامعة
—	—	٪ ١,٦٨	٢٢٥,٩٩	المناطق الصناعية
—	—	٪ ١,٠٧	١٤٣,١٧	سوق الأغنام
٪ ٥١,٦	١٦٥٥,٢	٪ ٦٧,١٩	٩٠١٢,٣٥	الأراضي الفضاء غير المخططة
٪ ٣,٣٨	١٠٨,٤	٪ ٤,٤٧	٥٩٩,٢٩	الأودية ومجاري السيول
٪ ١٠٠	٣٢٠٧,٦٥	٪ ١٠٠	١٣٤١٣,١٦	الإجمالي داخل حدود النطاق لعام ١٤٥٠هـ

المصدر : المخطط الإرشادي لمدينة حريلاء ومدينة المجمعنة . ١٤٣٢ هـ

من الجدول أعلاه يلاحظ أن مساحة المخططات المعتمدة الجاري تطويرها وقت إعداد المخطط، تزيد عن مساحة الكتلة العمرانية لمدينة حريلاء، حيث بلغت ٢٨,٧٢ % . بالنسبة للمجمعنة نجد مجموع المخططات المعتمدة، والجاري تطويرها، تزيد نسبتها عن نسبة الكتلة العمرانية للمدينة .

٥-٤-١-٢ تقييم استعمالات الأراضي للمدينتين داخل حدود النطاق العمراني ١٤٥٠ هـ .

نمت مدينة المجمع، ومدينة حريملاء، في ظل التشريعات المنظمة للنطاق العمراني ١٤٠٩ هـ، والمخطط الهيكلي ١٤١٦ هـ . نتج عن هذه المخططات انتشار الكتلة العمرانية للمدينتين بشكل كبير، وشجع على الأمتداد الأفقي، حيث نلاحظ في مدينة المجمع وحريملاء أن نسبة الكتلة العمرانية داخل النطاق العمراني تمثل ٧,٧٧ % و ١٦,٣ % على الترتيب من مساحة النطاق العمراني لكل منهما، وهي نسبة ضئيلة جداً، مقارنة بالتنمية المنشودة. تليها نسبة الأراضي الفضاء غير المخططة ٦٧,١٩ % و ٥١,٦ %، على الترتيب. وهناك مخزون من المخططات الجاري تطويرها، تبلغ نسبتها ٥,٧٦ % و ٢٨,٧٢ % من مساحة النطاق العمراني. ويظهر من خلال التحليل أن معدل التنمية في حريملاء أكبر بكثير منه في المجمع .

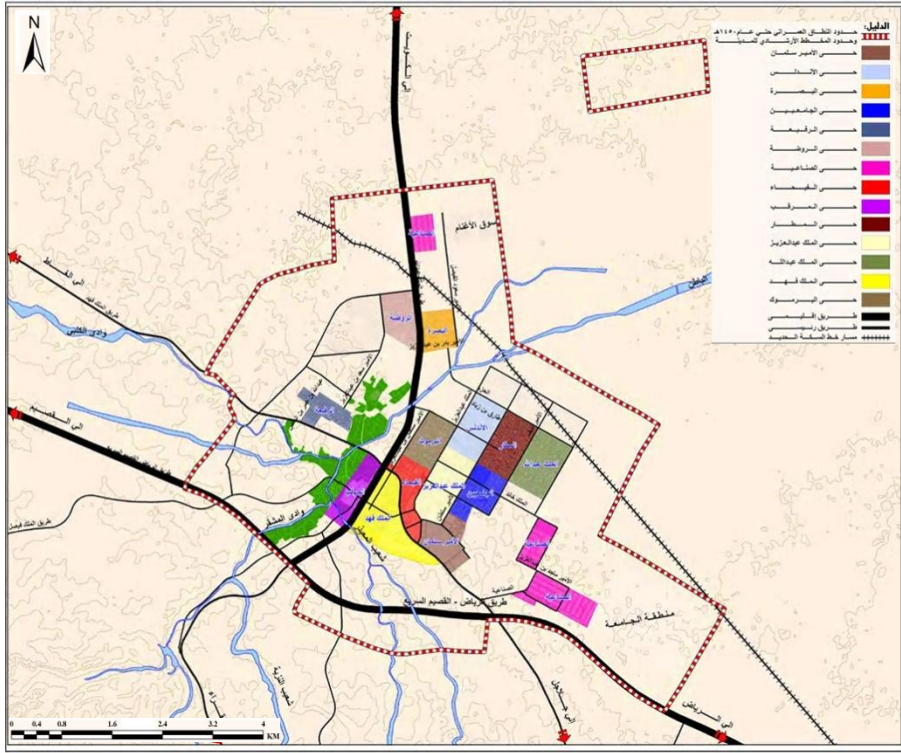
٥-٤-١-٣ استعمالات الأراضي داخل الكتلة العمرانية .

بالنسبة لمدينة المجمع :

تتكون الكتلة العمرانية للمدينة من أحياء وسط المدينة هي: (اليرموك - الفيحاء - الملك فهد - الملك عبد العزيز - الأندلس) وحي البصرة شمال المدينة، وحي الرفيعة غرب المدينة، كما هو موضح في الشكل رقم (٥-٦).

وتتركز معظم التنمية العمرانية في الأحياء الواقعة وسط المدينة، في المنطقة الواقعة شرق طريق (الرياض - الكويت)، والذي يسمى داخل المدينة بطريق الملك عبد الله، وتحدها من الغرب الأراضي الزراعية الواقعة غرب المدينة، مع وجود تنمية عمرانية أقل في الأحياء الواقعة شرق المدينة (المطار - الجامعيين - الملك عبد الله) ، وتوجد تنمية عمرانية بمعدلات صغيرة في باقي أحياء المدينة.

الشكل (٥ - ٦) حدود وأسماء الأحياء العمرانية في مدينة المجمعة.

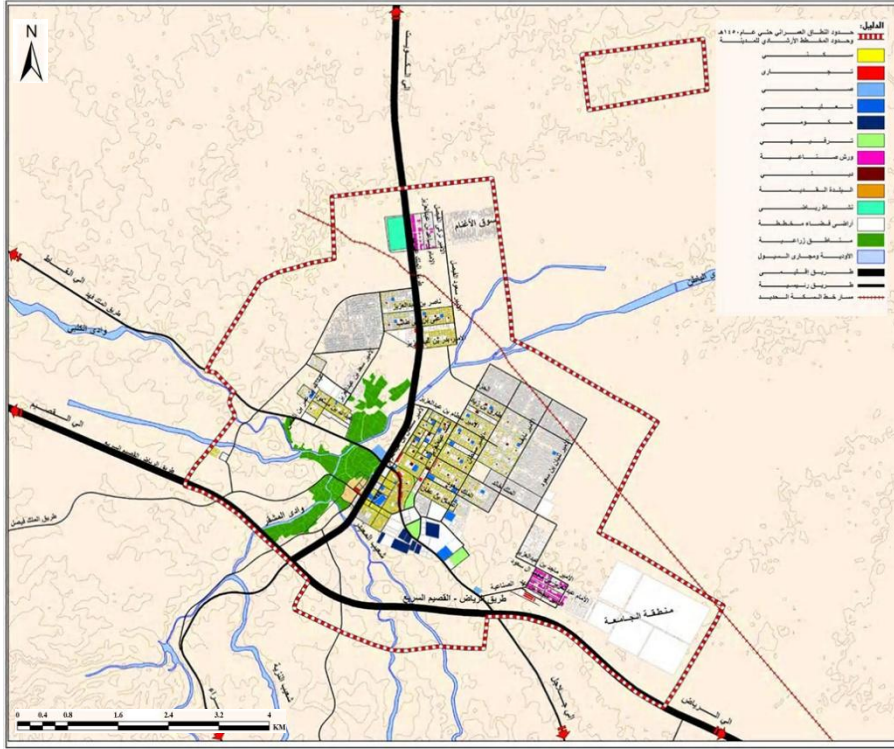


وتتركز الاستعمالات التجارية بشكل شريطي مختلطة بالاستعمال السكني على الطرق الرئيسية بالمدينة مثل طرق (الملك عبد الله - الملك فهد - الملك عبد العزيز - الأمير سلطان بن عبد العزيز - الملك سعود - الأمير سطاتم بن عبد العزيز - الأمير نايف بن عبد العزيز)، وبالإضافة إلى بعض الشوارع التي توجد بها بعض الأنشطة التجارية البسيطة ، وتبلغ مساحة الاستعمالات التجارية الصافية بدون السكني التجاري على مستوى المدينة، حوالي: ١٧,٣٥ هكتاراً ، وفي الشوارع التجارية توجد مباني مختلطة، حيث تتركز معظم الأنشطة التجارية في الدور الأرضي من المباني التجارية السكنية الواقعة على الشوارع التجارية.

وتتركز الصناعات الحرفية في المخططات الصناعية الواقعة شمال وجنوب شرق المدينة، وتصل مساحة المخططات الصناعية إلى حوالي: ٢٥٥,٩٩ هكتاراً، وتضم هذه المناطق ورش حرفية لتشكيل المعادن، والحدادة، والألومنيوم، والنجارة، وإصلاح السيارات، ويبلغ عدد قطع الأراضي

المستغلة فيها حوالي: ١٧٥ قطعة أرض، بينما قطع الأراضي غير المستغلة يصل عددها إلى حوالي: ٣٧٥ قطعة أرض فضاء غير مستغلة . والمباني بهذه المنطقة عبارة عن منشآت معدنية، ويخدم المنطقة الواقعة جنوب شرق المدينة شارع الصناعية الذي يربطها بطريق الملك فهد (مدخل المدينة من طريق الرياض - القصيم) ، وتوجد بالمدينة بعض محلات الحرف اليدوية الخاصة بالإصلاحات المنزلية، وصيانة الأجهزة منتشرة في أحياء المدينة المختلفة . وتتوزع مباني الخدمات العامة والحكومية على محاور الطرق الرئيسية، وفي منطقة مخصصة للخدمات العامة والحكومية تقع جنوب المدينة في حي الأمير سلمان، حيث تبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في الخدمات العامة والحكومية حوالي: ٦٦,٧٤ هكتاراً ، وتتركز مباني الخدمات العامة والحكومية في منطقة مركز المدينة الرئيسي، الواقع جنوب المدينة، مع وجود بعض مباني الخدمات العامة، خاصة الخدمات التعليمية في داخل الأحياء السكنية . ويوجد بمدينة المجمع كافة أنواع الخدمات العامة من مدارس، ومساجد، ومراكز صحية، وإدارات حكومية، بالإضافة إلى وجود مستشفى عام لخدمة سكان المدينة ومحافظة المجمع كما هو موضح في الشكل رقم (٥-٧).

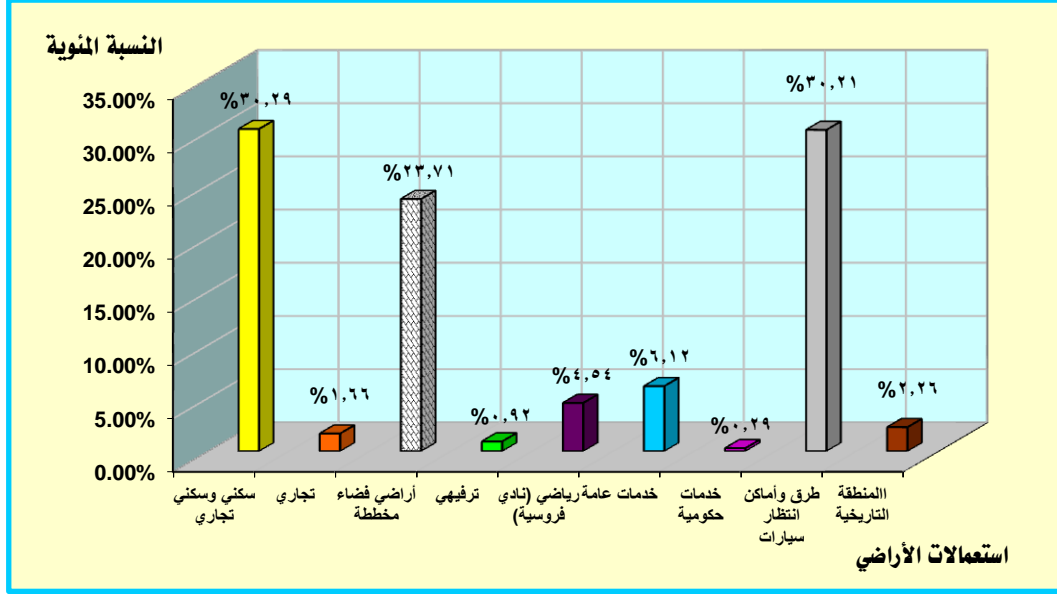
الشكل (٥- ٧) استعمالات الأراضي الحالية داخل الكتلة العمرانية في المجمع.



يتنوع نمط الإسكان في مدينة المجمع، حيث تعتبر الفيلات هي النمط السكني الأكثر انتشاراً في المدينة ، كما توجد العمارات السكنية في الشوارع الرئيسية التجارية، حيث تشغل المباني التجارية الدور الأرضي، والشقق السكنية الدور الأول، وأحياناً، الدور الثاني ، وتبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في الاستعمال السكني أو السكني التجاري على مستوى المدينة حوالي: ٣١٥,٧٧ هكتاراً. وتبلغ مساحة الأراضي الفضاء المخططة داخل الكتلة العمرانية للمدينة حوالي: ٢٤٧,٢١ هكتاراً ويصل عددها إلى حوالي: ١٧٥٥ قطعة أرض فضاء مخططة ، وتنتشر الأراضي الفضاء المخططة بصورة كبيرة في الأحياء الواقعة شرق المدينة.

وتخدم الكتلة العمرانية للمدينة شبكة جيدة من الطرق تبلغ مساحتها حوالي: ٣١٥,٠١ هكتاراً، وهي عبارة عن طرق رئيسية، وتجميعية، ومحلية، بالإضافة إلى الأماكن المخصصة لانتظار السيارات .

الشكل (٥ - ٨) نسب استعمالات الأراضي داخل الكتلة العمرانية الحالية في مدينة المجمعة



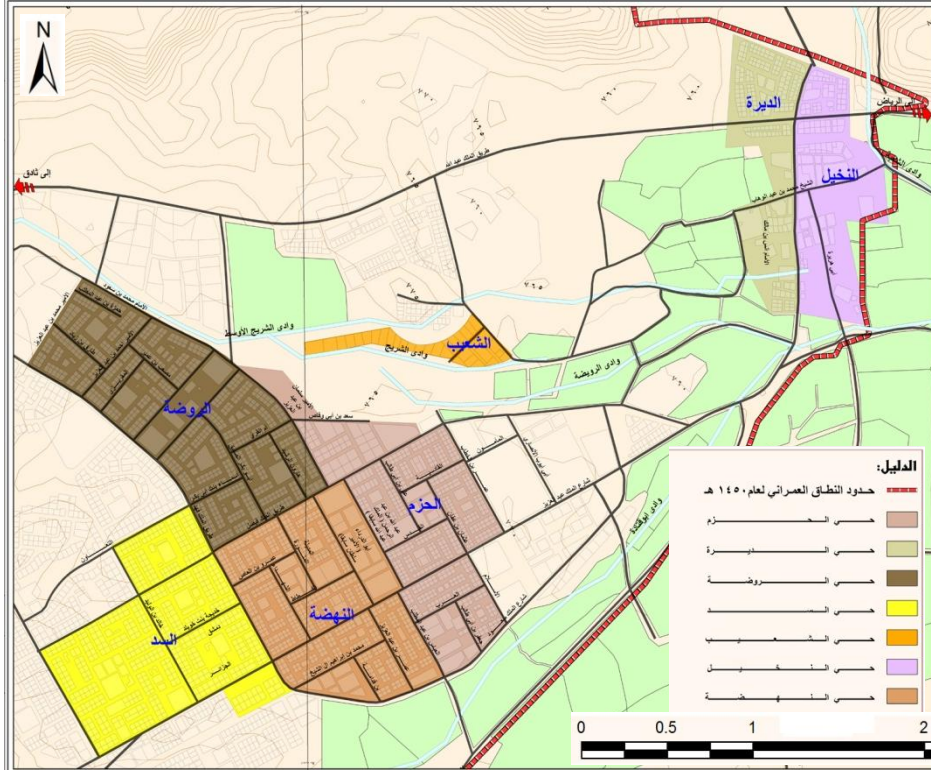
من الشكل أعلاه رقم (٥ - ٨) يظهر أن الاستعمال السكني يحتل النسبة الأكبر في المدينة، بنسبة ٣٠,٢٩ %، يعقبه الطرق وأماكن الانتظار بنسبة ٣٠,٢١ % .

بالنسبة لمدينة حريملاء :

تتكون الكتلة العمرانية للمدينة من أحياء النهضة، والروضة، والحزم، والسد، كما هو موضح في الشكل رقم (٥ - ٩) ، والكتلة العمرانية للمدينة: عبارة عن مناطق عمرانية متجمعة مكانياً، ماعدا أحياء النخيل، والديرة، التي تفصلها أراضي فضاء غير مخططة، واستراحات زراعية عن باقي أحياء المدينة التي يوجد فيها معظم سكان المدينة.

وتتركز معظم التنمية العمرانية في أحياء الحزم، والنهضة، والروضة، شمال طريق الملك عبد العزيز وذلك في المنطقة المحصورة بين المناطق الجبلية شمالاً، والأراضي الزراعية جنوباً ، مع وجود تنمية عمرانية أقل في أحياء النخيل والديرة، التي تقع شرق الكتلة العمرانية للمدينة، وفي حي السد الذي يقع غرب المدينة ، وتوجد تنمية عمرانية بمعدلات صغيرة في باقي أحياء المدينة .

الشكل (٥ - ٩) حدود وأسماء الأحياء العمرانية في مدينة حريملاء.

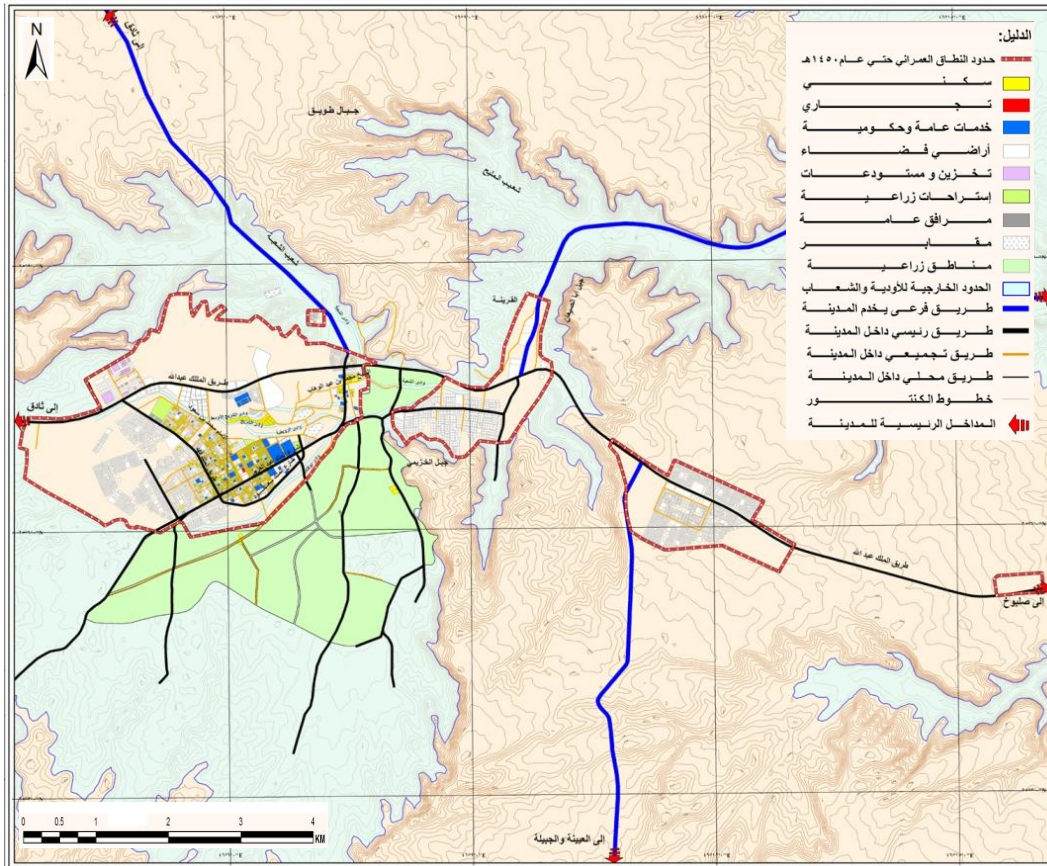


وتتركز الاستعمالات التجارية بشكل شريطي مختلطة بالاستعمال السكني على الطرق الرئيسية في المدينة مثل طرق (الملك عبد العزيز - الملك فهد - خالد بن الوليد - الملك عبد الله) وبالإضافة إلى بعض الشوارع التي توجد فيها بعض الأنشطة التجارية البسيطة، كما هو موضح في الشكل رقم (٥ - ١٠) ، وتبلغ مساحة الاستعمالات المختلطة (التجارية السكنية) على مستوى المدينة حوالي: ١,٢٨ هكتار ، ومعظم الأنشطة التجارية تتركز في الدور الأرضي من المباني الواقعة على الشوارع التجارية ، ويوجد بالمدينة بعض الأراضي مستخدمة للاستعمال التجاري، فقط ، كما توجد بالمدينة بعض الأنشطة التجارية، عبارة عن مخازن ومستودعات للمواد الغذائية ومواد البناء. وتتركز الصناعات الحرفية في المنطقة الصناعية، وهي عبارة عن مخطط معتمدة للنشاط الصناعي الحرفي يقع شمال غرب المدينة، وتصل مساحة الأراضي المستخدمة كورش حرفية إلى

حوالي: ١٢,٧٦ هكتاراً، وهي عبارة عن ورش حرفية لتشكيل المعادن، والحدادة، والألومنيوم، والنجارة، وإصلاح السيارات، والمباني في هذه المنطقة عبارة عن منشآت معدنية، وهذه المنطقة تقع على طريق الملك عبد الله ، وتوجد في المدينة بعض محلات الحرف اليدوية الخاصة بالإصلاحات المنزلية وصيانة الأجهزة منتشرة في أحياء المدينة المختلفة .

وتتوزع مباني الخدمات العامة والحكومية على أحياء المدينة، حيث تبلغ مساحة أراضي الخدمات العامة والحكومية حوالي: ٣٥,٩٤ هكتاراً ، وتتركز مباني الخدمات العامة والحكومية في حي الحزم مع وجود بعض مباني الخدمات العامة البسيطة في أحياء (السد - النهضة - الروضة) ، ويوجد في مدينة حريملاء كافة أنواع الخدمات العامة؛ من مدارس، ومساجد، ومراكز صحية، وإدارات حكومية، بالإضافة إلى وجود مستشفى عام لخدمة سكان المدينة ومحافظة حريملاء.

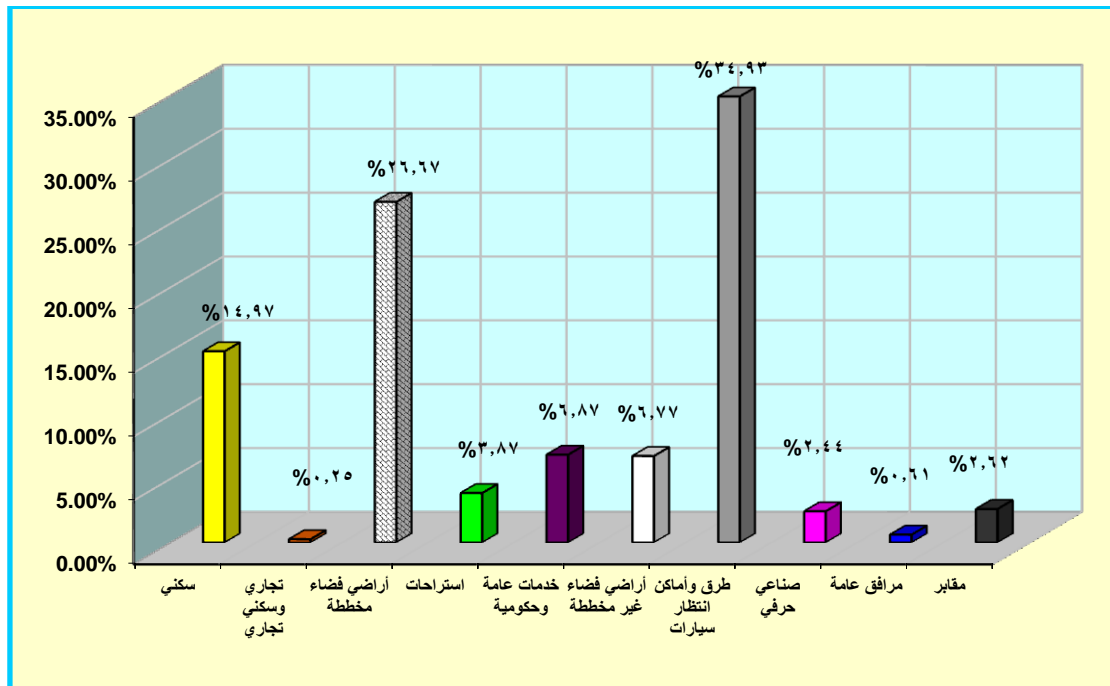
الشكل (٥ - ١٠) استعمالات الأراضي الحالية داخل الكتلة العمرانية.



ويتنوع نمط الإسكان في مدينة حرملاء، حيث تعتبر الفيلات هي النمط السكني الأكثر انتشاراً في المدينة ، كما توجد العمارات السكنية في الشوارع الرئيسية التجارية، حيث تشغل المباني التجارية الدور الأرضي، والشقق السكنية الدور الأول. وتبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في الاستعمال السكني على مستوى المدينة حوالي: ٧٨,٢٣ هكتاراً ، وتنتشر الاستراحات في حي الديرة، وتبلغ مساحة الأراضي المستخدمة في الاستراحات المنفذة حوالي: ٢٠,٢٥ هكتاراً. وتبلغ مساحة الأراضي الفضاء المخططة داخل الكتلة العمرانية للمدينة حوالي: ١٣٩,٤٤ هكتاراً، وتنتشر الأراضي الفضاء المخططة بصورة كبيرة في حي السد وحي الروضة.

وتخدم الكتلة العمرانية للمدينة شبكة جيدة من الطرق، تبلغ مساحتها حوالي: ١٨٢,٦ هكتاراً، وهي عبارة عن طرق رئيسية، وتجميعية، ومحلية، بالإضافة إلى الأماكن المخصصة لانتظار السيارات. كما تصل مساحة الأراضي المخصصة للمرافق العامة داخل الكتلة العمرانية إلى حوالي: ٣,٢ هكتار .

الشكل (٥ - ١١) نسب استعمالات الأراضي داخل الكتلة العمرانية الحالية لمدينة حرملاء



ومن الشكل السابق رقم (٥-١١) يتضح أن نسبة الطرق وأماكن الانتظار تحتل النسبة الأعلى في

المدينة، حيث تصل إلى ٣٤,٩٣%، تليها الأراضي الفضاء لنسبة ٢٦,٦٧% .

الجدول (٥-٨) مساحات ونسب استعمالات الأراضي عام ١٤٣٢ هـ داخل الكتلة العمرانية للمجمعة وحريملاء

مدينة حريملاء		مدينة المجمعة		الاستعمال
النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	النسبة المئوية	المساحة بالهكتار	
١٥,٢٢%	٧٩,٥١	٣٠,٢٩%	٣١٥,٧٧	سكني وسكني تجاري
-----	-----	١,٦٦%	١٧,٣٥	تجاري
٢٦,٦٧%	١٣٩,٤٤	٢٣,٧١%	٢٤٧,٢١	أراضي فضاء مخططة
٦,٧٧%	٣٥,٣٧	-----	-----	أراضي فضاء غير مخططة
-----	-----	٠,٩٢%	٩,٥٧	ترفيهي
-----	-----	٤,٥٤%	٤٧,٣٥	رياضي (نادي فروسية)
٦,٨٧%	٣٥,٩٤	٦,٤١%	٦٦,٧٤	خدمات عامة وحكومية
٢,٤٤%	١٢,٧٦	-----	-----	صناعي حرفي
٣٤,٩٣%	١٨٢,٦	٣٠,٢١%	٣١٥,٠١	طرق وأماكن انتظار سيارات
٣,٨٧%	٢٠,٢٥	-----	-----	استراحات
٠,٦١%	٣,٢	-----	-----	مرافق عامة
٢,٦٢%	١٣,٦٨	-----	-----	مقابر
-----	-----	٢,٢٦%	٢٣,٦	المنطقة التاريخية
١٠٠%	٥٢٢,٧٥	١٠٠%	١٠٤٢,٦	الإجمالي

٥-٤-١-٤ تقييم استعمالات الأراضي للمدينتين داخل حدود الكتلة العمرانية.

يتضح من الجدول السابق رقم (٥-٨) أن الاستعمال السكني، والسكني تجاري، في المجموعة تصل نسبته إلى ٣٠,٢٩%، من مساحة الكتلة العمرانية للمدينة، بينما في مدينة حريملاء تصل النسبة إلى ١٥,٢٢%، من مساحة الكتلة. وهذا له دلالة واضحة على أن معدلات النمو في المجموعة باعتبارها مدينة متوسطة أكبر بكثير من مدينة حريملاء. على العكس في نسبة الأراضي الفضاء المخططة نجدها في المجموعة، وحريملاء، بنسبة ٢٣,٧١% و ٢٦,٦٧%، على الترتيب وهذا لكثرة اعتماد المخططات السكنية داخل النطاق العمراني دون مراعاة العرض والطلب، حيث أن هذه الأراضي الفضاء المخططة متصلة بجميع الخدمات والمرافق، وغير مستغلة في أي أنشطة، مما يشكل عبئاً على البلدية، ولا يعود بالنفع إلا على أصحاب الأراضي، حيث تزيد أسعار هذه الأراضي بعد توصيل شبكات المرافق إليها. ويؤكد هذا، أيضاً، نسبة الطرق، ومواقف السيارات في مدينة حريملاء التي بلغت ٣٤,٩٣%، من نسبة الكتلة العمرانية، ما يزيد عن ضعف الاستعمال السكني والسكني تجاري معاً. كما أنه لا يوجد نشاط صناعي أو حرفي داخل الكتلة العمرانية في مدينة المجموعة؛ حيث أن المخطط الهيكلي المعتمد ١٤١٦ هـ، عمل على تخطيط المناطق الصناعية خارج الكتلة العمرانية، وقد نمت المدينة والتزمت بما جاء بالمخطط. أما في مدينة حريملاء فنجد أن المنطقة الحرفية ملاصقة للكتلة العمرانية؛ حيث إنها تقع في الشمال الشرقي للمدينة، و لم يتم دراسة اختيار الموقع، حيث كان الأفضل جعلها أبعد ما تكون عن الكتلة، نظراً لما تسببه من ضوضاء وتلوث سمعي وبصري.

ومن خرائط استعمالات الأراضي لمدينتي المجموعة، وحريملاء، يوجد شبكة طرق قوية، ومتنوعة، تم إنشاؤها على مدار السنوات الماضية، بناءً على ما اقترحه المخطط الهيكلي لمدينة المجموعة،

ونمو شبكة الطرق في حريملاء، مما جعل إمكانية الوصول إلى أي منهما، سهلة وميسرة، وكان لنمو هذه الطرق الأثر الكبير في تكوين شكل المدينة وتمددتها، ففي مدينة المجمع يظهر طريق (الرياض - الكويت) يخترق المدينة، وتنمو الأحياء السكنية بجوار الطريق وتكونت كثير من الخدمات على هذا الطريق، مما أثر على شكل المدينة، ونموها ودورها الإقليمي، أيضاً، لما لهذا الطريق من دور في التنمية الوطنية ، بينما طريق (الرياض - القصيم) كان عنصر جذب للخدمات الإقليمية؛ مثل: منطقة الجامعة، والمنطقة الصناعية، وتم ربط المجمع بالمدن المحيطة بها، كمدينة الغاط ومدينة الزلفي بشبكة طرق رئيسية، عملت على تنوع المداخل والمخارج للمدينة، والترابط القوي بين هذه المدن . وتميزت المجمع بوجود طريق سكة حديد جديدة ومحطة للركاب، والبضائع، بهدف التأكيد على دور المدينة، وربط حركة الركاب والبضائع بباقي مدن المملكة. كما أنه وما يلاحظ في حريملاء الدور الذي يلعبه كلا من: طريق الملك عبد الله، وطريق الملك عبد العزيز، حيث عملا على تحديد الكتلة العمرانية داخلهما، والحد من النمو العمراني غير المخطط خارجهما، وظهرت المنطقة الصناعية ومنطقة الكليات على طريق الملك عبد الله الرئيسي للتخفيف من الإزدحام المروري داخل المدينة؛ لما تسببه هذه الاستعمالات من تكديس، ومشاكل مرورية، وهذا أعطى ميزة نسبية للمدينة حافظت بها على الهدوء المطلوب للأحياء السكنية ، كما أدت الطرق الفرعية إلى ربط الأحياء بشكل جيد، حيث يعمل على سهولة الوصول من أي حي سكني، والخروج من المداخل الرئيسية للمدينة دون الحاجة لاختراق الأحياء الأخرى.

كما تعامل المخطط الإرشادي مع الوضع الراهن للاسكان في المدينتين بشكل غير مفصل، حيث ذكر النمط السائد فقط، دون التعرض إلى دراسة العرض والطلب على الإسكان والمساحات الحالية.

٥-٤-٢ التشريعات العمرانية :

تعرض الدراسة بتحديد التشريعات المطبقة بالمناطق السكنية والمحاور التجارية .

٥-٤-٢-١ التشريعات العمرانية في المناطق السكنية :

من أهم الأنظمة البنائية المطبقة في المناطق السكنية (فيلات) داخل أحياء المدينتين، أن نسبة البناء المسموح بها ٦٠ %، من مساحة الأراضي. و تتكون المباني من فيلات دورين (أرضي + أول) بالإضافة إلى ملحق علوي، على مساحة لا تزيد عن ٥٠ %، من مساحة السطح في جميع أحياء المدينة مع السماح بالارتدادات الأمامية، بعمق لا يقل عن ١/٥ عرض الشارع، بحد أقصى ٦ أمتار ، الارتدادات الجانبية، والخلفية لا تقل عن مترين صافيين. كما أن ارتفاع المبنى لا يزيد عن ٨,٤٠ متراً مقاساً من منسوب سطح الطريق أمام منتصف المبنى. ومساحة الملاحق العلوية لا تزيد عن ٥٠ %، من مساحة السطح ومساحة الملاحق الأرضية، والمبنى الرئيسي لا يزيد عن ٦٠ %، من إجمالي مساحة الأرض ، والفتحات للملحق العلوي تكون على السطح أو المناور، ولا يسمح بعمل فتحات على الجار أو على الشارع.

ويسمح لمدينة المجمع، فقط، بإنشاء عمارات سكنية. على الشوارع المحددة كما في الشكل (٥-١٢) بارتفاع ثلاثة أدوار وملحق على مساحة ٥٠ %، من مساحة السطح ونسبة البناء ٦٠ %، مع وجود ارتداد أمامي ١/٥ عرض الشارع بحد أقصى ٦ أمتار وارتداد جانبي وخلفي متران.

٥-٤-٢-٢ التشريعات العمرانية المطبقة بالمحاور التجارية :

بالنسبة لمدينة المجمع

١- المحاور التجارية على طريق الملك عبد الله وطريق الملك فهد كما هو موضح

في الشكل رقم (٥-١٢) يتم تطبيق الأنظمة البنائية الآتية :

يسمح بالاستعمالات المختلطة (سكني - تجاري - إداري) في صورة عمارات سكنية تجارية

مختلطة بارتفاع ثلاثة أدوار، بالإضافة إلى ملحق على مساحة لا تزيد عن ٥٠ %، من مساحة السطح. ونسبة بناء لا تزيد عن ٦٠%، من مساحة الأرض. الارتداد الأمامي لا يقل عن ٦ أمتار ويستخدم لانتظار السيارات، والارتداد الجانبي والخلفي لا يقل عن مترين .

٢- الشوارع التجارية الموضحة في الشكل (٥-١٢) يتم تطبيق الأنظمة البنائية الآتية :

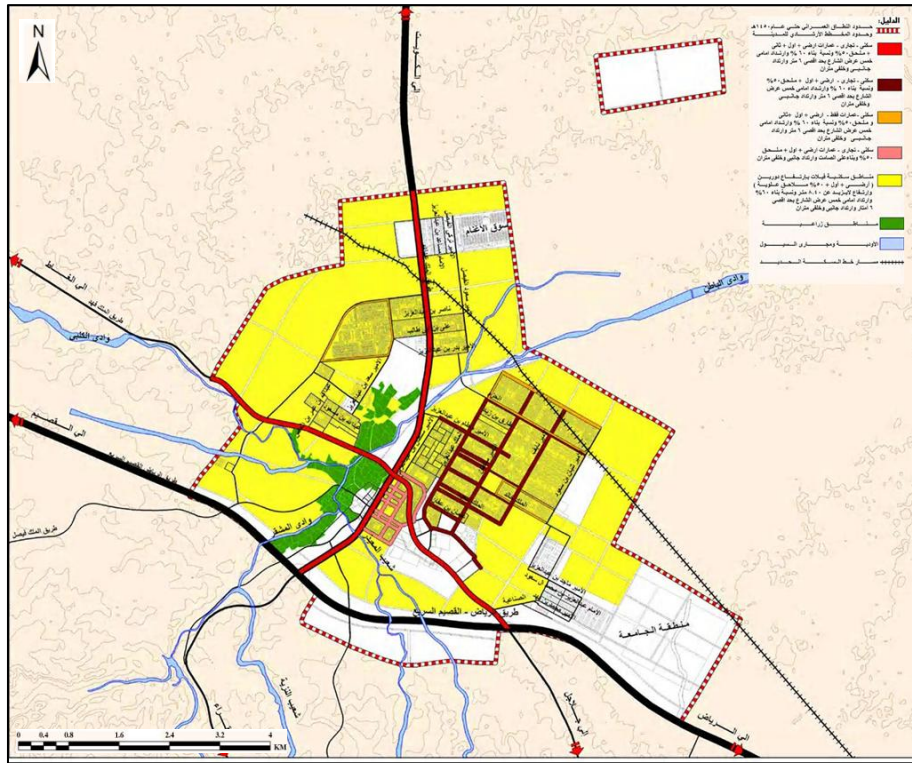
مباني تجارية سكنية مختلطة، عمارات بارتفاع دورين (أرضي + أول) و ملحق علوي على مساحة لا تزيد عن ٥٠ %، من مساحة السطح. كما أن ارتفاع المبنى لا يزيد عن ٨,٤ أمتار ونسبة البناء ٦٠ %، من مساحة الأرض. والارتداد الأمامي ١/٢ عرض الشارع، بحد أقصى ٦ أمتار وارتدادها جانبي وخلفي متران.

٣- الشوارع التجارية الواقعة بحي الملك فهد التي يتم البناء فيها على الصامت

والموضحة في الشكل رقم (٥ - ١٢) يتم تطبيق الأنظمة البنائية الآتية :

مباني تجارية سكنية مختلطة عمارات بارتفاع دورين (أرضي + أول)، ملحق علوي على مساحة لا تزيد عن ٥٠ %، من مساحة السطح . كما أن ارتفاع المبنى لا يزيد عن ٨,٤ أمتار ونسبة البناء ١٠٠ %، من مساحة الأرض (البناء على الصامت)، لا توجد ارتدادات أمامية أو خلفية أو جانبية.

الشكل (١٢-٥) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المطبقة في مدينة المجمعة



بالنسبة لمدينة حرملاء :

١- المحاور التجارية على طرق (الملك عبد العزيز - الملك فهد - الملك عبد الله -

الملك سعود - خالد بن الوليد) الموضحة في الشكل رقم (٥ - ١٣) ومن أهم

الأنظمة البنائية المطبقة بالمحاور التجارية ما يلي :

يسمح بالاستعمالات المختلطة (سكني - تجاري - إداري)، في صورة عمارات سكنية تجارية

بارتفاع دورين (أرضي + أول)، بالإضافة إلى ملحقات خدمات على مساحة لا تزيد عن ١٠%،

من مساحة السطح، وذلك بارتفاع لا يزيد عن ٨,٤ أمتار، ونسبة بناء لا تزيد عن ٦٠% من مساحة

الأرض. والارتداد الأمامي لا يقل عن ٦ أمتار، ويستخدم لانتظار السيارات، والارتداد الجانبي

والخلفي لا يقل عن مترين.

٢- بالمحور التجاري على جزء من مدخل طريق الملك عبد العزيز الموضح في

الشكل رقم (٥ - ١٣) يتم تطبيق الأنظمة البنائية الآتية :

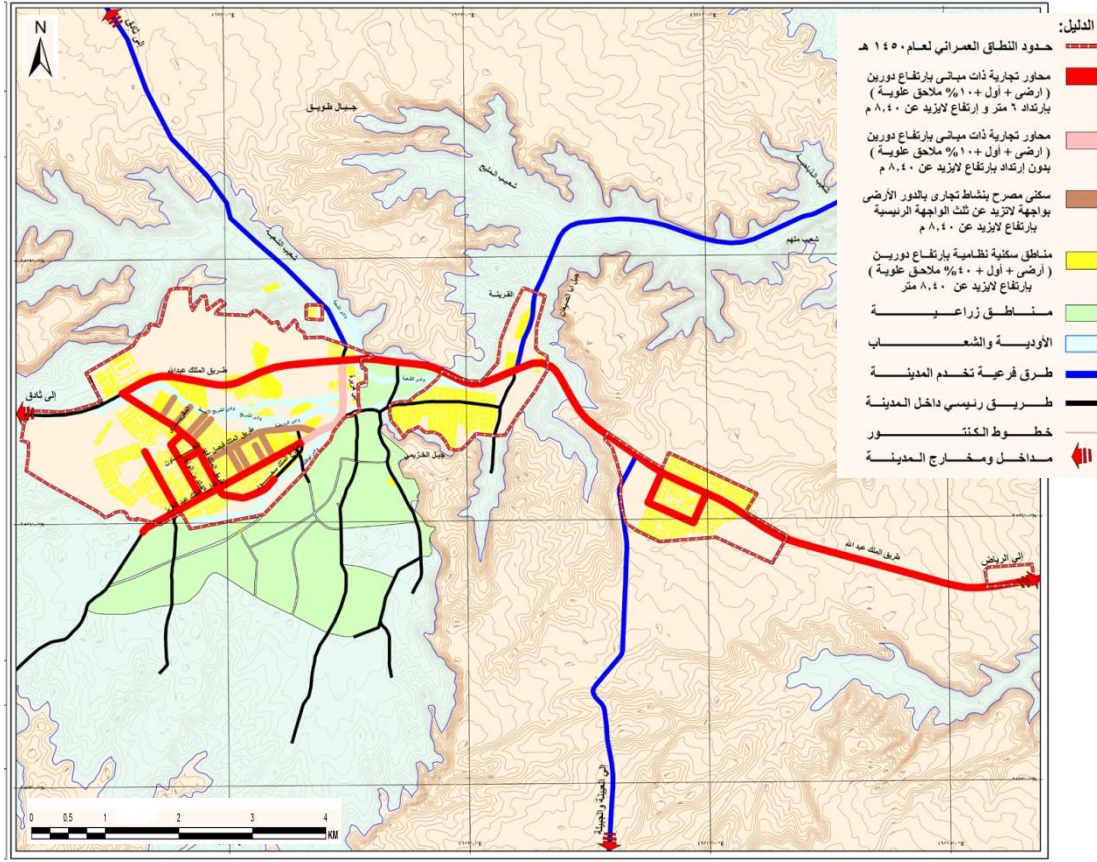
مباني تجارية سكنية مختلطة، عمارات بارتفاع دورين (أرضي + أول) بالإضافة إلى ملحق علوي على مساحة لا تزيد عن ١٠%، من مساحة السطح وارتفاع المبنى لا يزيد عن ٨,٤ أمتار ونسبة البناء ١٠٠ %، من مساحة الأرض بدون ارتدادات أمامية، أو جانبية، أو خلفية، نظراً لأنها منطقة قديمة ومساحات قطع الأراضي صغيرة جداً.

٣- على طريق الملك فيصل، والشوارع الفرعية الموضحة في الشكل رقم (٥ - ١٣) يتم

تطبيق الأنظمة البنائية الآتية :

يسمح بالاستعمال السكني، مع التصريح بالنشاط التجاري بالدور الأرضي، فقط، بواجهة لا تزيد عن ثلث واجهة المبنى ، وارتفاع المبنى دوران (أرضي + أول) بالإضافة إلى ملحق علوي على مساحة لا تزيد عن ١٠% من مساحة السطح بارتفاع لا يزيد عن ٨,٤ أمتار ونسبة بناء لا تزيد عن ٦٠% من مساحة الأرض.

الشكل (١٣-٥) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المطبقة في مدينة حريملاء



٥-٢-٣ تقييم أنظمة البناء المعمول بها في مدينة المجمعة و مدينة حريملاء :

ظلت ارتفاعات المباني، والأنظمة البنائية المعمول بها منذ بداية المخططات التنموية إلى وقت إعداد المخطط الإرشادي، على نفس النهج، ولم يطرأ عليها أي تغيير يذكر . كما أن هناك تشابه كبير في الأنظمة بين المدينتين، ولم يلاحظ أي اختلاف جوهري يميز المدينة المتوسطة عن المدينة الصغيرة من حيث ارتفاعات المباني على المحاور الرئيسية، أو المحاور التجارية، ولا المباني السكنية، حيث يغلب ارتفاع الدورين، وملحق ٥٠%، للمباني السكنية داخل الأحياء في الحالتين، و أيضاً، لم يكن هناك اشتراطات للمناطق (Zoning) حيث إن المخطط الهيكلي لم يقترح مركزاً رئيسياً أو مراكز ثانوية، يمكن إعطاء اشتراطات خاصة لها . كما يظهر في لوحات الأنظمة للمدينتين التقارب الشديد

في المحاور التجارية وخاصة الثانوية منها؛ لأن الاشتراط القائم يسمح بإعطاء الاستعمال التجاري للمباني الواقعة على الشوارع بعرض ٣٠ متراً فأكثر، دون اشتراط مسافات بينيه فاصلة بينها.

٥-٤-٣ الدراسة السكانية :

تتناول دراسة تطور نمو السكان، ومعدلات نموهم، وخصائصهم، وعدد السكان المتوقع لكل مدينة في عام ١٤٥٠هـ.

٥-٤-٣-١ تطور نمو السكان ومعدلات نموهم :

كان عدد سكان مدينة المجمعة في التعداد العام للسكان عام ١٣٩٤هـ حوالي: ٦٨٢٧ نسمة، وفي التعداد العام للسكان عام ١٤١٣هـ، ارتفع عدد السكان إلى حوالي: ٢٩٥٢٠ نسمة ، وفي التعداد العام للسكان عام ١٤٢٥هـ ارتفع عدد سكان مدينة المجمعة إلى حوالي: ٣٩٨٧٥ نسمة ، وفي التعداد العام للسكان عام ١٤٣١هـ، ارتفع عدد سكان المدينة إلى حوالي ٤٧٧٤٣ نسمة.

بينما كان عدد سكان مدينة حريملاء في التعداد العام للسكان عام ١٣٩٤هـ، حوالي: ٣٨٦٩ نسمة وفي التعداد العام للسكان عام ١٤١٣هـ، ارتفع عدد السكان إلى حوالي: ٦٦٣٢ نسمة ، وفي التعداد العام للسكان عام ١٤٢٥هـ، ارتفع عدد سكان مدينة حريملاء إلى حوالي: ٨٤٥٨ نسمة ، وفي التعداد العام للسكان عام ١٤٣١هـ، ارتفع عدد سكان المدينة إلى حوالي ٩٦٩٦ نسمة.

٥-٤-٣-٢ خصائص السكان :

يمثل عدد سكان مدينة المجمعة حوالي: ٦٨,٩٠ % من إجمالي سكان محافظة المجمعة، البالغ عددهم ٦٩٢٩٤ نسمة وفق التعداد العام للسكان عام ١٤٣١هـ. ويقدر عدد السكان السعوديين في مدينة المجمعة عام ١٤٣١هـ إلى حوالي: ٣٥٦٧٨ نسمة يمثلون حوالي: ٧٤,٧٣ %، من إجمالي

عدد سكان المدينة. بينما وصل عدد السكان غير السعوديين في مدينة المجمعة عام ١٤٣١هـ، إلى حوالي: ١٢٠٦٥ نسمة يمثلون حوالي ٢٥,٢٧%، من إجمالي عدد سكان المدينة .

ويمثل عدد السكان السعوديين الذكور حوالي: ٥٠,٧١%، من إجمالي السكان السعوديين عام ١٤٣١هـ. ويمثل عدد السكان الذكور من غير السعوديين حوالي: ٧٤,٣٢%، من إجمالي السكان غير السعوديين عام ١٤٣١هـ، ويرجع ذلك إلى أن معظم العمالة الوافدة تأتي للعمل بدون أسرهم. يمثل عدد سكان مدينة المجمعة من الذكور عام ١٤٣١هـ، حوالي ٥٦,٦٧%، من إجمالي عدد سكان المدينة.

بينما في مدينة حريملاء فيمثل عدد سكانها حوالي: ٦٣,٢٧% من إجمالي سكان محافظة حريملاء البالغ عددهم ١٥٣٢٤ نسمة، وفق التعداد العام للسكان عام ١٤٣١هـ. كما يقدر عدد السكان السعوديين في مدينة حريملاء عام ١٤٣١هـ، إلى حوالي ٦٤٨٨ نسمة يمثلون حوالي: ٦٦,٩١% من إجمالي عدد سكان المدينة. وعدد السكان غير السعوديين بمدينة حريملاء عام ١٤٣١هـ، إلى حوالي: ٣٢٠٨ نسمة يمثلون حوالي ٣٣,٠٩%، من إجمالي عدد سكان المدينة.

يمثل عدد السكان السعوديين الذكور حوالي: ٥١,٥٣%، من إجمالي السكان السعوديين عام ١٤٣١هـ. ويمثل عدد السكان الذكور من غير السعوديين حوالي: ٧٣,٣٥%، من إجمالي السكان غير السعوديين عام ١٤٣١هـ، ويرجع ذلك إلى أن معظم العمالة الوافدة تأتي للعمل بدون أسرهم. وعدد سكان مدينة حريملاء من الذكور عام ١٤٣١هـ، حوالي: ٥٨,٧٥%، من إجمالي عدد سكان المدينة.

٥-٤-٣-٣ عدد السكان المتوقع عام ١٤٥٠هـ :

معدل النمو السكاني السنوي المتوقع لمدينة المجمع خلال الفترة من ١٤٣٥هـ، وحتى ١٤٥٠هـ، يقدر بحوالي ٣,١% سنوياً، وتم حساب تقديرات النمو السكاني للسكان وحساب احتياجاتها المستقبلية من الأراضي للتنمية العمرانية على هذا الأساس .

والتوقعات المستقبلية لنمو السكان في مدينة المجمع يجب أن تأخذ في اعتبارها حدوث زيادة نسبية في حجم الهجرة الداخلية، وزيادة العمالة الأجنبية في المدينة، نتيجة مشروعات تطوير المدينة، والبدء في إنشاء المدينة الصناعية بسدير، وزيادة الأنشطة الترفيهية، والترفيهية، بالإضافة إلى مشروعات التطوير السكني الجديدة. لكن ينبغي مراعاة التغييرات الاجتماعية التي تحدث مع الوقت في العادات، والتقاليد، والاتجاه المتزايد نحو الأسر صغيرة الحجم، والتغيير النسبي في مستوى التعليم والثقافة، مما يساهم في انخفاض متوقع في معدلات الزيادة الطبيعية للسكان.

وفق دراسات النطاق العمراني من المتوقع ارتفاع معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة من عام ١٤٣٥هـ، حتى عام ١٤٥٠هـ، إلى ٣,١%، سنوياً وبناءً على هذه المعدلات سيتم تقدير عدد سكان المدينة حتى عام ١٤٥٠هـ.

عدد سكان مدينة المجمع بناءً على التعداد العام للسكان عام ١٤٣١هـ، = ٤٧٧٤٣ نسمة.

عدد سكان مدينة المجمع المتوقع عام ١٤٥٠هـ = ٨٣٣٠٧ نسمة.

ووفق دراسات النطاق العمراني لمدينة حريملاء، من المتوقع ارتفاع معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة من عام ١٤٣٥هـ حتى عام ١٤٥٠هـ، إلى ٣,١%، سنوياً وبناءً على هذه المعدلات سيتم تقدير عدد سكان المدينة حتى عام ١٤٥٠هـ.

عدد سكان مدينة حريملاء بناءً على تعداد السكان عام ١٤٣١هـ = ٩٦٩٦ نسمة.

عدد سكان مدينة حريملاء المتوقع عام ١٤٥٠هـ = ١٦٥٩٠ نسمة.

٥-٤-٣-٤- تقييم وتحليل الدراسة السكانية :

وصل معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة من عام ١٣٩٤هـ، إلى عام ١٤١٣هـ، إلى حوالي: ٨,٠٠ % سنوياً؛ ويرجع ذلك إلى الطفرة الاقتصادية، وزيادة معدلات الهجرة من القرى إلى المدن خلال هذه الفترة، وتخطيط مساحات كبيرة من الأراضي في المدينة نتيجة رخص الأراضي نسبياً في مدينة المجمعة. وبعد صدور نظام المناطق عام ١٤١٢هـ والذي أعطى استقلالية لمدينة المجمعة وحولها إلى عاصمة لمحافظة المجمعة، انخفض معدل النمو السكاني السنوي في مدينة المجمعة خلال الفترة من عام ١٤١٣هـ، إلى عام ١٤٢٥هـ إلى حوالي: ٢,٥ % سنوياً، ثم ارتفع معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة من عام ١٤٢٥هـ، إلى عام ١٤٣١هـ إلى حوالي: ٣,٠٠ % سنوياً، وربما يرجع السبب في ذلك إلى البدء في إنشاء المدينة الصناعية بسدير، ومنطقة الجامعة التي تقع جنوب شرق المدينة. كما وصل معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة من عام ١٣٩٤هـ إلى عام ١٤١٣هـ، إلى حوالي: ٢,٩ % سنوياً؛ ويرجع ذلك إلى الطفرة الاقتصادية خلال هذه الفترة وتخطيط مساحات كبيرة من الأراضي في بالمدينة نتيجة انخفاض أسعار الأراضي نسبياً في مدينة حريملاء ، وبعد صدور نظام المناطق عام ١٤١٢هـ، والذي أعطى استقلالية لمدينة حريملاء وحولها إلى عاصمة لمحافظة حريملاء ، انخفض معدل النمو السكاني السنوي في مدينة حريملاء خلال الفترة من عام ١٤١٣هـ، إلى عام ١٤٣١هـ إلى حوالي: ٢,١ % سنوياً. صحب هذا النمو في سكان المدينتين نمواً ملحوظاً في الخدمات العامة التعليمية، والصحية، والترفيهية، والدينية.

وبمقارنة الدراسة السكانية، والعمرانية في المدينتين، نلاحظ الفجوة الكبيرة في تقدير التنمية عند وضع حدود النطاق العمراني والنمو السكاني، فمع انخفاض معدل النمو من ٨% إلى ٢,٥% في مدينة المجمع ومن ٢,٩% إلى ٢,١% في مدينة حريملاء، لم نجد أثراً لهذا في الحد من اعتماد المخططات السكنية، أو تقليص الأراضي المقدرة للتنمية المستقبلية في المدينتين على السواء .

٥-٤-٤-٤-٥ الدراسة الاقتصادية :

يتم دراسة الأنشطة الاقتصادية كالزراعية، والصناعية، والتجارية وغيرها .

٥-٤-٤-٥-١ الأنشطة الاقتصادية

تأثر النشاط الاقتصادي في كل من المدينتين بظروفها الطبيعية، ووجود الأودية والشعاب حول الكتلة العمرانية وموقعها الجغرافي، ومن الطرق الرئيسية المحيطة بكل منهما ، وكذلك بالدور الإقليمي للمدينة باعتبارها عاصمة لمحافظة ومركز الخدمات الرئيسي بها .

٥-٤-٤-٥-١-١ التجارة :

تنتشر الأنشطة التجارية بالشوارع الرئيسية في المدينتين، حيث توجد هذه الأنشطة في مباني مستقلة أو تشغل الدور الأرضي من العمارات السكنية.

٥-٤-٤-٥-٢ الصناعة :

لا يوجد بأي من المدينتين أي نشاط صناعي تحويلي، أو صناعات ثقيلة، نظراً، ويرجع هذا في المجمع لوجود موقع مخصص لإنشاء مدينة صناعية جديدة بسدير، يقع جنوب شرق المدينة. أما في حريملاء فيرجع هذا، نظراً للريفة في المحافظة على البيئة الطبيعية الجميلة في المدينة ، بالإضافة إلى قربها من مدينة الرياض، كما توجد بمدينة المجمع منطقتان للصناعات الحرفية، والورش الصغيرة تقع إحداهما في الجزء الواقع جنوب شرق المدينة بالقرب من منطقة الجامعة،

ويخدمها شارع الصناعية المتفرع من طريق الملك فهد، والمنطقة الثانية تقع شمال المدينة ، وتبلغ مساحة مناطق الورش الحرفية حوالي: ٢٢٥,٩٩ هكتاراً ، وتحتوي على ٥٥٠ قطعة أرض مخططة تضم حوالي ١٧٥ ورشة حرفية، تعمل في حرف إصلاح السيارات، وتشكيل المعادن مثل الحدادة وصناعات الألومنيوم، والنجارة، وغيرها من الحرف مع وجود حوالي: ٣٧٥ قطعة أرض فضاء غير مستغلة مخصصة للأنشطة الحرفية، والمستودعات، في هذه المناطق. وفي حريملاء توجد منطقة للصناعات الحرفية والورش الصغيرة تقع على طريق الملك عبد الله شمال غرب المدينة، وتبلغ مساحة الورش الحرفية بها حوالي ١٢,٧٦ هكتاراً .

٥-٤-١-٣ الزراعة :

تنتشر الأراضي الزراعية في كل من المدينتين، حيث توجد في مدينة المجمع غرب وجنوب الكتلة العمرانية للمدينة مما يعطي لها طابعها البيئي المميز، وتبلغ مساحة الأراضي الزراعية الواقعة داخل حدود النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ، لمدينة المجمع، حوالي: ٤٣٠,١٠ هكتاراً، تمثل حوالي: ٣,٢١ % من إجمالي مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ. بينما في مدينة حريملاء تنتشر الأراضي الزراعية جنوب وشرق الكتلة العمرانية للمدينة، وتبلغ مساحة الأراضي الزراعية الواقعة داخل حدود النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ لمدينة حريملاء، حوالي: ٣٢,٥ هكتاراً تمثل حوالي ١,٠٢ %، من إجمالي المساحة الواقعة داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ ، بالإضافة إلى الأراضي الزراعية الواقعة شرق وجنوب الكتلة العمرانية للمدينة، والتي تقدر مساحتها بحوالي: ٦٧٥ هكتاراً ، وبذلك يصل إجمالي مساحة الأراضي الزراعية حول مدينة حريملاء إلى حوالي: ٧٠٧ هكتاراً .

وتستخدم مياه الآبار في ري الأراضي الزراعية باستخدام وسائل الري بالغمر، أو الري بالتنقيط، ويقوم فرع وزارة الزراعة بمدينة المجمعة بخدمة المزارعين، ومربي الماشية في الأراضي الزراعية التابعة لكل منهما ، ومن أهم المزروعات بالمدينة: النخيل، وأشجار الفاكهة، والحمضيات ، بالإضافة إلى الخضراوات في الحقول المكشوفة، أو البيوت المحمية و،أيضاً، زراعة الأعلاف.

٥-٤-٤-١-٤ التشييد والبناء :

يقوم هذا النشاط بدور كبير في مجال التنمية العمرانية، من خلال تنفيذ الإسكان ورصف الطرق وإنشاء المزارع والاستراحات ، ومعظم العاملين بهذا النشاط من العمالة الوافدة، نظراً لما تشهده المدينتان من تنمية عمرانية كبيرة في المخططات السكنية، ومن المتوقع إنشاء العديد من مشروعات الأنشطة الترفيهية بالمدينة ، لذا فإن هذا النشاط سيكون له دوراً كبيراً في المرحلة القادمة.

٥-٤-٤-٢ المحفزات الاقتصادية في المدينة .

بالنسبة لمدينة المجمعة :

تمتلك المدينة العديد من المحفزات الاقتصادية، نظراً لما تملكه من مقومات زراعية وبيئية، بالإضافة إلى موقعها المتميز على طريق (الرياض - القصيم) مباشرة. ويمكن لهذه المحفزات أن تساهم في تنمية المدينة، ومن أهم هذه المحفزات الاقتصادية ما يلي :-

الأراضي الزراعية، والتي تصل مساحتها داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ، إلى حوالي: ٤٣٠,١٠ هكتاراً، وتساهم الأراضي الزراعية في توفير فرص العمل للسكان، وجزء من هذه الأراضي عبارة عن استراحات زراعية خاصة، وجزء منها عبارة عن مزارع ، ويمكن لهذه المزارع والاستراحات المساهمة في التنمية السياحية، من خلال السماح للزوار بدخولها مقابل أجر معين، وقضاء وقت في الاستمتاع بالبيئة الريفية، مع توفير وسائل الراحة للزوار. وأيضا الأودية

والشعاب المارة داخل الكتلة العمرانية للمدينة، مثل: أودية (الكلبي - المشقر - الباطن)، حيث يمكن استخدام بعض المواقع الجميلة حول الأودية في إقامة بعض مشروعات الأنشطة الترويحية، مثل: (ملاعب الأطفال - مطاعم - كافتريات - حدائق)، كما يمكن الاستفادة من الأراضي المحيطة بالأودية والشعاب في تنمية النشاط السياحي والترفيهي في المدينة. كما أن مراكز الخدمات والأنشطة التي سيتم تحديدها بالمخطط الإرشادي للمدينة، حيث يمكن إنشاء بعض المراكز المتخصصة في أنشطة تجارية معينة، مما يساهم في جذب بعض سكان محافظة المجمع للتسوق من المراكز التجارية في مدينة المجمع. وتضم مدينة المجمع مراكز الخدمات التعليمية، والصحية، المتقدمة كالجامعة والمستشفى العام، بالإضافة إلى الخدمات الحكومية، والإدارية، التي تخدم سكان محافظة المجمع، وذلك باعتبارها المركز الإداري، والحكومي الرئيسي، وعاصمة المحافظة، مما يعطي لها دوراً كبيراً في توفير الخدمات الإقليمية.

بالنسبة لمدينة حريملاء :

تمتلك مدينة حريملاء العديد من المحفزات الاقتصادية، نظراً لما تملكه من مقومات زراعية وبيئية بالإضافة إلى موقعها المتميز شمال غرب مدينة الرياض على بعد حوالي: ٩٠ كم. ويمكن لهذه المحفزات أن تساهم في تنمية المدينة، ومن أهم هذه المحفزات الاقتصادية ما يلي :-

الأراضي الزراعية والتي تصل مساحتها داخل حدود النطاق العمراني لعام ١٤٥٠هـ إلى حوالي: ٣٢,٧ هكتاراً، بالإضافة إلى الأراضي الزراعية الواقعة حول المدينة، وخارج النطاق العمراني، والتي تصل مساحتها إلى حوالي: ٦٧٥ هكتاراً، وتساهم الأراضي الزراعية في توفير فرص العمل للسكان، ويمكن التركيز على أنواع معينة من الزراعات التي يمكن تصديرها لمدينة الرياض، مثل: زراعات الخضر، والفاكهة، والزهور. كما يمكن لهذه المزارع والاستراحات المساهمة في التنمية

السياحية من خلال السماح للزوار بدخولها مقابل أجر معين، وقضاء وقت في الاستمتاع بالبيئة الريفية مع توفير وسائل الراحة للزوار. وأيضاً، الأودية والشعاب المارة داخل الكتلة العمرانية للمدينة والواقعة في أماكن مجاورة للمدينة، حيث يمكن استخدام بعض المواقع الجميلة بالأودية في إقامة بعض مشروعات الأنشطة الترويحية، مثل: (ملاعب الأطفال - مطاعم - كافتريات - حدائق) كما يمكن الاستفادة من وجود غابة الشعيب الواقعة أقصى جنوب غرب المدينة، التي تعتبر إحدى المنتزهات الطبيعية، مما يساهم في تنمية النشاط السياحي والترفيهي بالمدينة.

ويعتبر النشاط السياحي، والترفيهي، والنشاط الزراعي، والنشاط التجاري، من أهم القطاعات الاقتصادية الجاذبة للاستثمارات، والقادرة على توفير المزيد من فرص العمل والتي تتناسب مع إمكانيات مدينة حريملاء.

٥-٤-٥ استعمالات الأراضي وشبكة الطرق بالمخطط الإرشادي :

يحدد المخطط الإرشادي للمدينة شكل التنمية العمرانية على المدى الطويل، في إطار الدور الإقليمي للمدينة، ويوضح أسلوب ارتباط المدينة بالتجمعات العمرانية، والأنشطة الاقتصادية المحيطة بكل مدينة ، كما يوضح استعمالات الأراضي، وشبكة الطرق، ومواقع الخدمات العامة القائمة، واحتياجات المدينة المستقبلية، من الخدمات العامة وكذلك أنظمة وإشترطات البناء في المدينة داخل حدود النطاق العمراني المعتمد للمدينة حتى عام ١٤٥٠هـ.

تم تحديد استعمالات الأراضي داخل حدود نطاق المخطط الإرشادي لكل من المجمع، وحريملاء، وهي نفسها حدود النطاق العمراني المعتمد للمدينة حتى عام ١٤٥٠هـ، بناءً على المخطط الهيكلي ، وقد قام المخطط بإضافة بعض التعديلات على استعمالات الأراضي بالمخطط الهيكلي،

مثل: تحديد مركز المدينة الرئيسي، ومراكز الخدمات الثانوية، بما يتناسب مع الاستعمالات المستجدة

في المدينة ورؤية الأجهزة الفنية في البلدية، والمجلس البلدي وحاجة المدينة إلى مواقع للأنشطة .

وكانت مساحة الأراضي الواقعة داخل حدود نطاق المخطط الإرشادي لمدينة المجمع حوالي

١٣٤١٣,١٦ هكتاراً، كما هو موضح في الجدول (٥-٩) والشكل رقم (٥-١٤)، وتصل مساحة

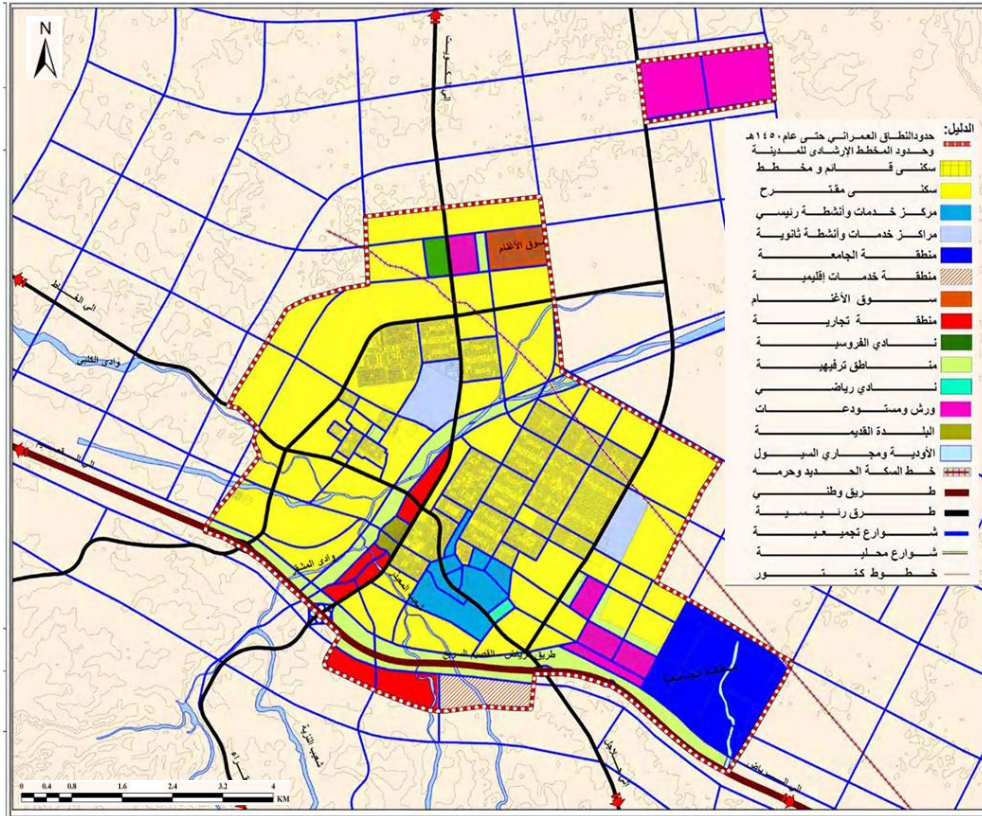
الأراضي الواقعة داخل حدود نطاق المخطط الإرشادي لمدينة حريملاء إلى حوالي ٣٢٠٧,٦٥

هكتار، كما هو موضح في الجدول (٥-١٠) والشكل رقم (٥-١٥).

الجدول (٥-٩) مساحات ونسب استعمالات الأراضي بالمخطط الإرشادي لمدينة المجمع

النسبة المئوية		المساحة بالهكتار		الاستعمال	
١٢,٣٥ %	٤٤,٥٢ %	١٦٥٦,٧٤	٥٩٧١,٣١	قائمة أو مخططة	مناطق سكنية
٣٢,١٧ %		٤٣١٤,٥٧		مقترحة	
٢,٩١ %		٣٩٠,٢٢		مركز الخدمات الرئيسي	
٢,٥٩ %		٣٤٧,٣٢		مراكز الخدمات والأنشطة الثانوية	
٢,٩١ %		٣٩٠,٠٦		تجاري	
١,٣٨ %		١٨٤,٨١		خدمات إقليمية	
٦,٢٧ %		٨٤٠,٩٤		منطقة الجامعة	
٦,١٢ %		٨٢٠,٥٤		ورش حرفية ومدينة صناعية	
٠,١٥ %		٢٠,٣٩		نادي رياضي	
٠,٤٥ %		٦٠,٣٣		نادي الفروسية	
١,٥٢ %		٢٠٤,٣٤		الأودية والشعاب	
٨,٢٨ %		١١١٠,٧١		مناطق ترفيهية	
٠,٣٦ %		٤٨,٧٥		البلدة القديمة	
١,١٩ %		١٥٩,٠٨		سوق الأغنام	
٢١,٣٥ %		٢٨٦٤,٣٥		شبكة الطرق والشوارع	
١٠٠ %		١٣٤١٣,١٦		الإجمالي	

الشكل (٥ - ١٤) استعمالات الأراضي المقترحة بالمخطط الإرشادي لمدينة المجمع

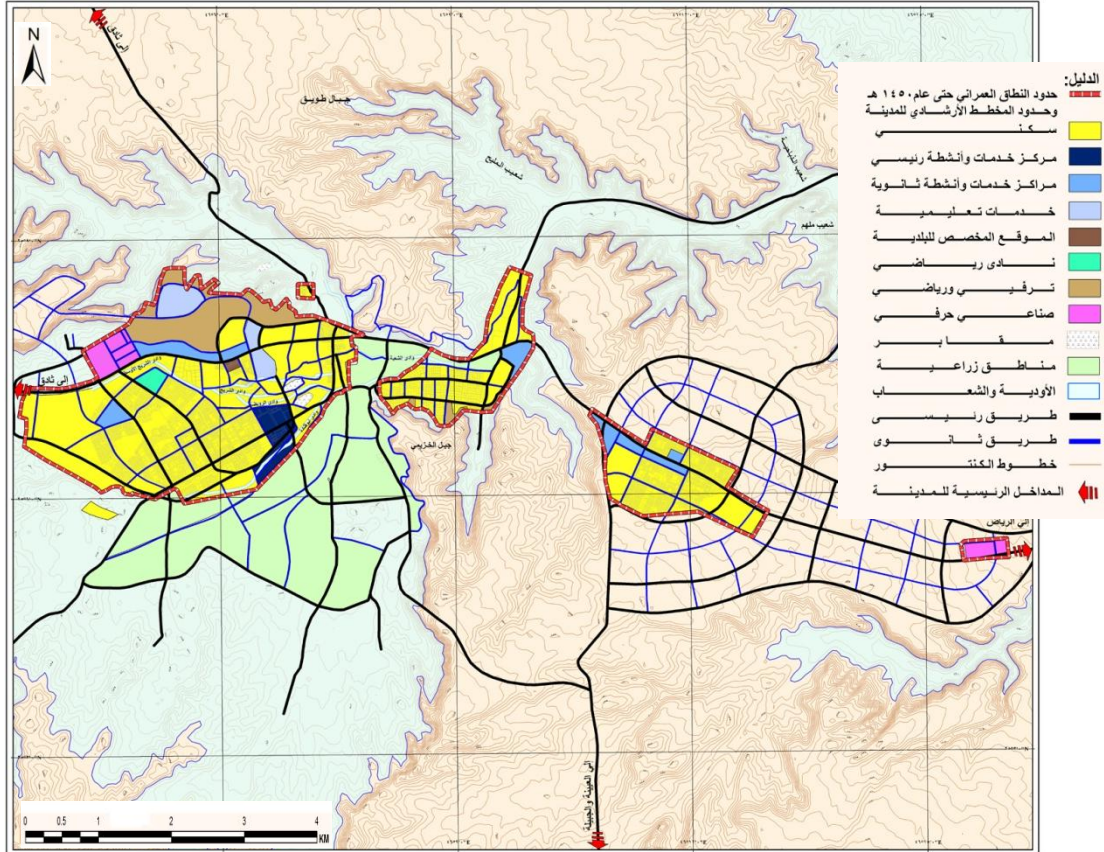


الجدول (٥ - ١٠) مساحات ونسب استعمالات الأراضي بالمخطط الإرشادي لمدينة حريملاء

النسبة المئوية		المساحة بالهكتار		الاستعمال	
٢٣,٥٦ %	٤٣,٢٤ %	٧٥٥,٦٤	١٣٨٧,٠٤	قائمة أو مخططة	مناطق سكنية
١٩,٦٨ %		٦٣١,٤		مقترحة	
٢,١٥ %		٦٨,٩٨		مركز الخدمات والأنشطة الرئيسي	
٤,٨٥ %		١٥٥,٧		مراكز الخدمات والأنشطة الثانوية	
٠,٢ %		٦,٤٥		خدمات حكومية (مقر البلدية)	
٢,٩٧ %		٩٥,٤		خدمات تعليمية	
٢,٧٩ %		٨٩,٤٧		منطقة ورش حرفية	
٠,٦٣ %		٢٠,١٣		نادي رياضي	
٢,٣٧ %		٧٥,٩		الأودية والشعاب	
٨,٩٨ %		٢٨٧,٩١		ترفيه رياضي	
٠,٥٥ %		١٧,٥٥		مقابر	
١,٠١ %		٣٢,٥		زراعي	
٣٠,٢٦ %		٩٧٠,٦٢		شبكة الطرق والشوارع	
١٠٠ %		٣٢٠٧,٦٥		الإجمالي	

من الجدول السابق يتضح أن الاستعمال السكني بالمخطط الإرشادي في مدينة حريملاء، تصل نسبته إلى ٤٣,٢ % من إجمالي مساحة الاستعمالات، يليه شبكة الطرق والشوارع بنسبة ٣٠,٢٦ %، ثم النشاط الترفيهي الرياضي بنسبة ٩ % .

الشكل (٥ - ١٥) استعمالات الأراضي المقترحة بالمخطط الإرشادي لمدينة حريملاء.



٥-٤-٦ تقييم استعمالات الأراضي بالمخطط الإرشادي .

تعامل المخطط الإرشادي في مدينة المجمع، ومدينة حريملاء، مع المخطط الهيكلي على أنه مرن قابل للتعديل في بعض الاستعمالات، بموافقة الأجهزة الفنية في البلدية والمجلس البلدي، وحاجة المدينة إلى مواقع للأنشطة المختلفة، وتجاهل تمدد الكتلة بشكل كبير على الأراضي، والمخزون الهائل من قطع الأراضي المخصصة للاستعمال السكني، والمتصلة بالمرافق والتي تزيد مساحتها عن الاستعمال السكني القائم في المدينتين، بحيث إنه استمر في توثيق باقي الأراضي الفضاء غير

المخططة داخل النطاق العمراني، ١٤٥٠هـ، دون أي توصية بوقف اعتماد المخططات السكنية عليها بحجة أنها معتمدة داخل المخطط الهيكلي ١٤١٦هـ. ومن الملاحظ في التجارب العالمية وخاصة تجربة نيوزيلاندا التركيز على مفهوم إدارة النمو، من خلال تنمية تعمل على تمكين أفضل للامتداد والنمو، والتقليل من الآثار المدمرة للنمو العشوائي للمدينة.

٥-٤-٧ الأنظمة والاشتراطات البنائية المقترحة بالمخطط الإرشادي :

اقترح المخطط الإرشادي إجراء تعديل في الأنظمة، والاشتراطات التخطيطية، والبنائية في ضوء استعمالات الأراضي المقترحة، وتوزيع مراكز الخدمات والأنشطة الرئيسية، والثانوية، ومواقع محاور الأنشطة الرئيسية، والثانوية في المدينة، واعتمد تحديد الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة بكل من المدينتين على الأسس الآتية :-

تدرج ارتفاعات المباني من منطقة وسط المدينة إلى أطرافها، بحيث تكون منطقة مركز المدينة الرئيسي أكبر مناطق المدينة ارتفاعاً. والتأكيد على وضوح مراكز الخدمات والأنشطة الثانوية بحيث تكون ارتفاعات المباني فيها أكبر من الأحياء السكنية المجاورة لها. والعمل على وضوح محاور الأنشطة الرئيسية، والثانوية، بحيث تكون ارتفاعات المباني على جانبي الطرق الرئيسية التي تمثل محاور للأنشطة أكبر مما حولها، بما يساهم في تأكيد المظهر العمراني للمدينة.

تدرج الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي بمناطق المدينة، بحيث يقل الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي في أحياء وسط المدينة، نظراً لارتفاع أسعار الأراضي، بها ويزيد الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي كلما اتجهنا بعيداً عن منطقة وسط المدينة، حيث تنخفض أسعار الأراضي نسبياً. كما يتم تطبيق نظام الارتداد قبل نظام نسبة البناء لأن نظام الارتدادات يتعلق بحقوق الجيران. ويتم

تقسيم مناطق الارتفاعات المختلفة بما يتناسب مع حدود الأحياء المعتمدة بمشروع التسمية والترقيم بقدر الإمكان.

إمكانية تطبيق معيار معامل مسطح البناء ^(١) بمركز المدينة الرئيسي، ومراكز الخدمات والأنشطة الثانوية، والفرعية، وكذلك بمحاور الأنشطة الرئيسية والثانوية وذلك على قطع الأراضي ذات المساحات الكبيرة (٢٠٠٠م^٢ فأكثر) ، وكذلك بمناطق التنمية الخاصة، ومناطق المشروعات المتميزة التي توافق عليها البلدية والتي تصل مساحتها إلى ٥٠٠٠ م^٢ فأكثر. وتوفير ملاحق علوية على الجزء الخلفي من سطح المبنى بنسبة لا تزيد عن ٥٠ %، من مساحة السطح. وضرورة توفير أماكن كافية لانتظار السيارات بقطع الأراضي التجارية، أو المختلطة بمراكز الخدمات، والأنشطة، وبمحاور الأنشطة الرئيسية، والثانوية، داخل حدود قطعة الأرض، بما يتناسب مع معدلات توفير أماكن انتظار السيارات، بحيث يتم تخطيط هذه الأماكن وفق معدلات معايير تخطيط أماكن انتظار السيارات.

في المباني التجارية السكنية أو المختلطة الواقعة في مركز المدينة الرئيسي، أو على محاور الأنشطة الرئيسية والثانوية، يمكن البناء على حد الجار في الطابق الأرضي التجاري، فقط، على الجزء الأمامي من المبنى بعمق لا يزيد عن ١٠ أمتار، مع الالتزام بالارتدادات النظامية بالجزء الخلفي من المبنى وبالأدوار المتكررة، مع عدم الإخلال بنسبة البناء القصوى المحددة بنظام البناء. وضرورة احترام مسارات الأودية والشعاب عند إعداد المخططات التفصيلية باعتبارها مصرفاً طبيعياً لمياه الأمطار والسيول، وعدم منح أي ترخيص بناء لأرض تقع داخل الأودية والشعاب.

(١) معامل مسطح البناء (FAR) : هو عبارة عن إجمالي مساحة مسطحات أدوار المبنى مقسوماً على إجمالي مساحة الأرض.

٥-٤-٧-١ الأنظمة البنائية للمباني السكنية بمناطق وطرق المدينة :

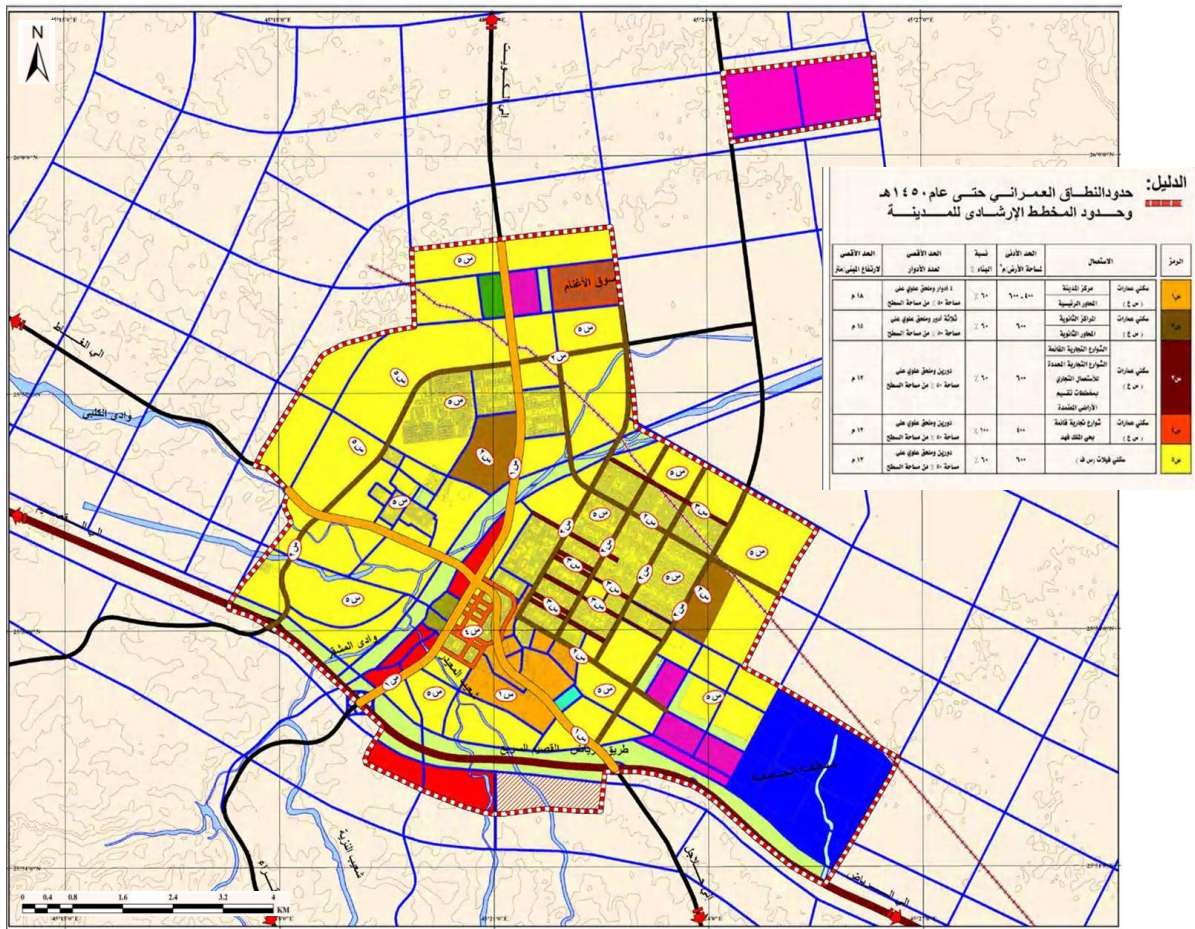
بالنسبة لمدينة المجمع

تم تحديد الأنظمة، والاشتراطات التخطيطية، والبنائية للمباني السكنية بمناطق وشوارع مدينة المجمع في إطار دراسة الأوضاع الراهنة، ومراجعة المجلس البلدي فيها. كما هو موضح في الشكل رقم (٥ - ١٦) التي توضح الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية للاستعمالات السكنية في مناطق وشوارع مدينة المجمع ويوضحها الجدول (٥-١١)

الجدول (٥ - ١١) استعمالات الأراضي السكنية ونسب البناء وعدد الأدوار في مناطق وشوارع مدينة المجمع

الرمز	الاستعمال	الحد الأدنى لمساحة الأرض/م ^٢	نسبة البناء %	الحد الأقصى لعدد الأدوار	الحد الأقصى لارتفاع المبنى/م
س١	سكني عمارات	٦٠٠ - ٤٠٠	٦٠ %	٤ أدوار وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٨ م
	مركز المدينة				
س٢	سكني عمارات	٦٠٠	٦٠ %	ثلاثة أدوار وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٥ م
	المحاور الرئيسية				
س٣	سكني عمارات	٦٠٠	٦٠ %	دورين وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٢ م
	المحاور الثانوية				
س٤	سكني عمارات	٤٠٠	١٠٠ %	دورين وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٢ م
	الشوارع التجارية القائمة				
س٥	سكني عمارات	٦٠٠	٦٠ %	دورين وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٢ م
	شوارع تجارية قائمة بجي الملك فهد				
س٥	سكني فيلات (س ف)	٦٠٠	٦٠ %	دورين وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٢ م

الشكل (٥ - ١٦) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية، والبنائية للاستعمالات السكنية في مناطق وشوارع المجموعة



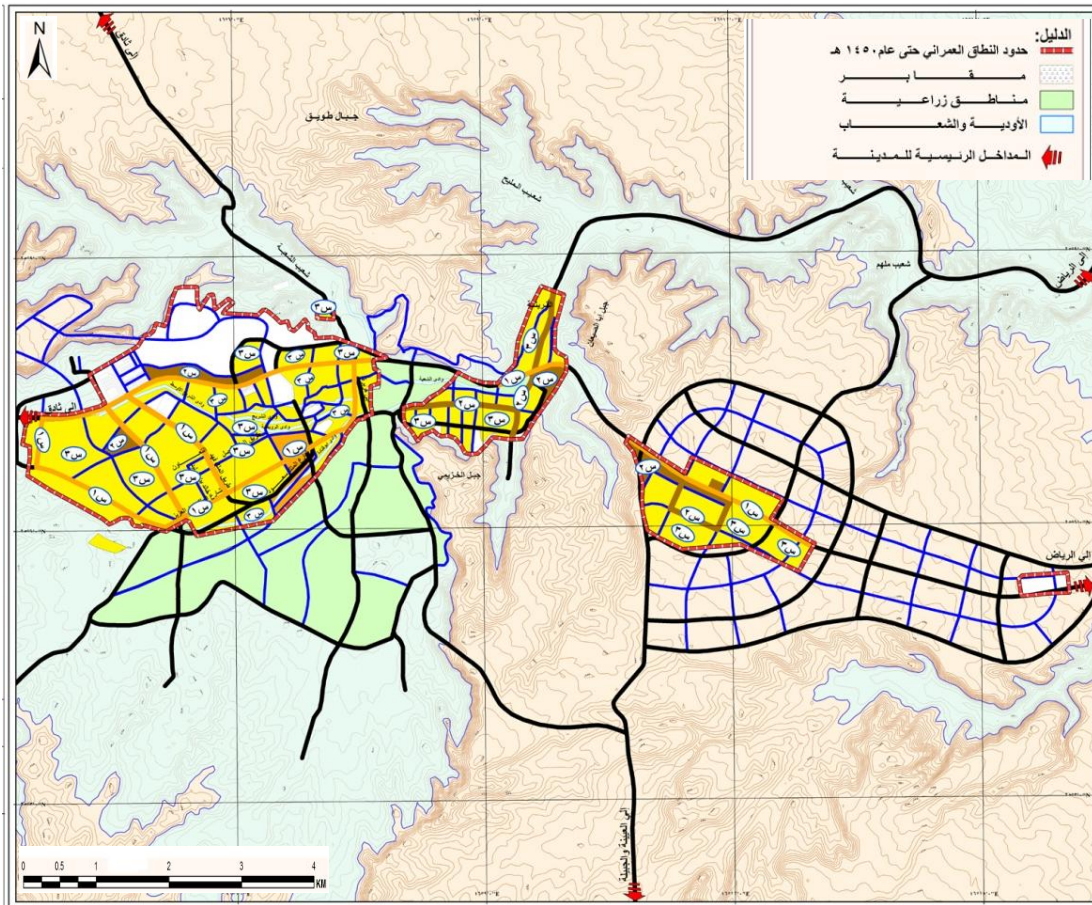
بالنسبة لمدينة حرملاء

تم تحديد الأنظمة، والاشتراطات التخطيطية، والبنائية للمباني السكنية، في مناطق وشوارع مدينة حرملاء، كما هو موضح في الشكل رقم (٥ - ١٧) والجدول (٥ - ١٢) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية للاستعمالات السكنية في مناطق وشوارع مدينة حرملاء .

الجدول (٥ - ١٢) استعمالات الأراضي السكنية ونسب البناء وعدد الأدوار بمناطق وشوارع مدينة حريملاء

الرمز	الاستعمال	الحد الأدنى لمساحة الأرض/م ^٢	نسبة البناء %	الحد الأقصى لعدد الأدوار	الحد الأقصى لارتفاع المبنى/متر
س١	سكني عمارات (س ع)	٦٠٠	٦٠ %	٣ أدوار وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٥ م
	مركز المدينة المحاور الرئيسية				
س٢	سكني عمارات (س ع)	٦٠٠	٦٠ %	دورين وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٢ م
	المراكز الثانوية المحاور الثانوية				
س٣	سكني فيلات (س ف)	٦٠٠	٦٠ %	دورين وملحق علوي على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	١٢ م

الشكل (٥ - ١٧) الأنظمة والاشتراطات البنائية للمناطق السكنية في المخطط الإرشادي لمدينة حريملاء.



٥-٤-٧-٢ الأنظمة البنائية للأنشطة التجارية والخدمية بمحاور الأنشطة الرئيسية والثانوية :

في إطار دراسة الوضع الراهن لمحاور الأنشطة الحالية، وارتفاعات المباني عليها ودورها في توفير أنشطة تجارية وإدارية وخدمية ، وبناءً على مقترحات المخطط الإرشادي للمدينة تم تحديد محاور الأنشطة الرئيسية، والثانوية، والشوارع التجارية، وفق الأسس الآتية :-

أولاً : محاور الخدمات والأنشطة الرئيسية :

تم اختيار محاور الخدمات والأنشطة الرئيسية بما يحقق ما يلي :-

أن يكون من محاور حركة المرور الرئيسية المستمرة سواء بالطرق القائمة أو المقترحة بالمخطط الإرشادي. و تربط شرق المدينة بغربها أو شمالها بجنوبها. ويخدم المحور الرئيسي عدداً من أحياء المدينة. و يكون من الشوارع التجارية الرئيسية القائمة على مستوى المدينة، أو بمركز المدينة. وأخيراً أن يكون للطريق دور مؤثر في ربط واتصال أحياء المدينة بمركز المدينة، أو بالاستعمالات الرئيسية على مستوى المدينة.

ثانياً : محاور الخدمات والأنشطة الثانوية :

تم اختيار محاور الخدمات والأنشطة الثانوية بما يحقق ما يلي :

أن يكون من الطرق الرئيسية، أو التجميعية القائمة، أو المقترحة بالمخطط الإرشادي للمدينة. و يكون للطريق دور مؤثر في ربط مراكز الخدمات، والأنشطة الثانوية والفرعية على مستوى المدينة. و الطريق من الشوارع التجارية على مستوى المدينة. ويكون للطريق دور في اتصال أحياء المدينة بمحاور الخدمات والأنشطة الرئيسية.

ثالثاً : الشوارع التجارية :

هي الشوارع المسموح فيها بالنشاط التجاري، وغير مصنفة كمحاور خدمات وأنشطة رئيسية أو ثانوية، يصل عرضها إلى ثلاثين متراً فأكثر في جميع مناطق المدينة

٣-٧-٤-٥ مناطق التنمية الخاصة :

مناطق يتم تحديدها من قبل البلدية ويتم دراستها كمشروع متكامل، شاملاً دراسة استعمالات الأراضي والطرق وحركة المرور، وأماكن انتظار السيارات والمرافق العامة ، وتتميز بوجود مرونة في تحديد ضوابط التنمية وأنظمة البناء وفق ما تراه البلدية .

٤-٧-٤-٥ مناطق المشروعات المتميزة :

هي مناطق تقع في مركز المدينة الرئيسي، أو في مراكز الخدمات والأنشطة الثانوية أو على جانبي محاور الأنشطة الرئيسية والثانوية المحددة سابقاً، أو بالمحور التجاري وسط المدينة، أو بالمناطق المطلة على الأودية والشعاب المارة بالمدينة بمساحات كبيرة تصل إلى (خمسة آلاف متر مربع فأكثر)، يتم تشجيع المستثمرين من قبل البلدية على تنميتها في مشروعات متميزة تخدم المدينة من خلال حوافز تشجيعية، وأنظمة بناء محفزة من حيث تنويع الاستعمالات والسماح بزيادة الارتفاعات لأي عدد من الأدوار في إطار معامل مسطح البناء ^(٢) بمقدار (٢,٥) بشرط موافقة البلدية.

ومن أمثلة هذه المشروعات المتميزة ما يلي :-

المجمعات التجارية الكبرى، و المشروعات السياحية والترفيهية، والمستشفيات العامة، أو الخاصة و مجمعات المدارس، ومراكز التدريب والتأهيل، والكليات الجامعية، والمباني الإدارية المكتبية والأسواق المركزية، و الفنادق، وأي مشروعات أخرى تراها البلدية ذات أهمية كبيرة للمدينة.

(٢) معامل مسطح البناء (FAR) : هو عبارة عن إجمالي مساحة مسطحات أدوار المبنى مقسوماً على إجمالي مساحة الأرض.

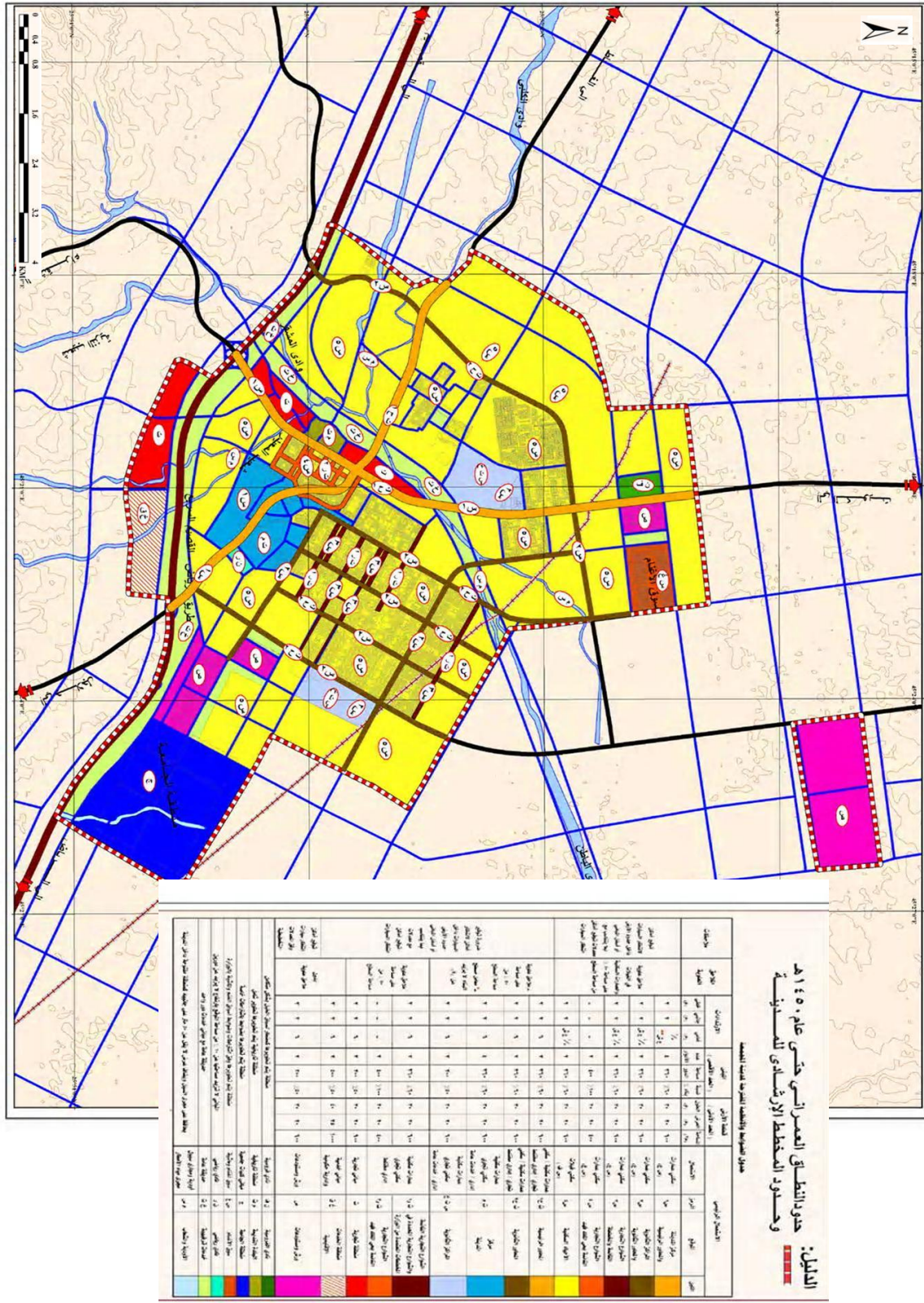
الجدول (٥ - ١٣) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة المجمعة

ملاحظات	الملاحق العلوية	الارتدادات			المبنى (الحد الأقصى)			قطعة الأرض (الحد الأدنى)			الاستعمال الرئيسي			
		خفي (٥)	جانبي (٥)	امامي (٥)	عدد الدور	مساحة الدور	نسبة بناء %	الطول (٥)	العرض (٥)	المساحة (٢٥)	الاستعمال	الرمز	الموقع	اللون
		(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)	(٥)
توفير أماكن لانتظار السيارات داخل حدود الأرض أو أسفل المباني بما يتناسب مع معدلات توفير أماكن انتظار السيارات	ملاحق علوية في الفيلات والعمارات السكنية على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	٢	٢	١/٥ ع ش **	٤	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	سكني عمارات (س ع)	س١	مركز المدينة والمحاور الرئيسية	
		٢	٢	١/٥ ع ش	٣	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	سكني عمارات (س ع)	س٢	المراكز الثانوية والمحاور الثانوية	
		٢	٢	١/٥ ع ش	٢	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	سكني عمارات (س ع)	س٣	الشوارع التجارية القائمة والمخططة	
		-	-	-	٢	٤٠٠	٪١٠٠	٢٠	٢٠	٤٠٠	سكني عمارات (س ع)	س٤	الشوارع التجارية القائمة بحي الملك فهد	
		٢	٢	١/٥ ع ش	٢	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	سكني فيلات (س ف)	س٥	الأحياء السكنية	
ضرورة توفير أماكن لانتظار السيارات داخل حدود الأرض أو أسفل المباني بما يتناسب مع معدلات توفير أماكن انتظار السيارات	ملاحق علوية على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	٢	٢	٦	٣	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية / سكني تجاري / اداري مختلط	ت ح ١	المحاور الرئيسية	
		٢	٢	٦	٢	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية / سكني تجاري / اداري مختلط	ت ح ٢	المحاور الثانوية	
		٢	٢	٦	٤	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية سكني تجاري اداري / خدمات عامة	ت م	مركز المدينة	
		٢	٢	٦	٣	٣٠٠	٪٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية سكني تجاري اداري / خدمات عامة	س ت ح	المراكز الثانوية	
	ملاحق علوية على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	٢	٢	٦	٢	٣٦٠	٪٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية سكني تجاري	ت ر١	الشوارع التجارية القائمة والشوارع التجارية المحددة في المخططات المعتمدة من الوزارة	
		-	-	-	٢	٤٠٠	٪١٠٠	٢٠	٢٠	٤٠٠	اداري مختلط	ت ر٢	الشوارع التجارية القائمة بحي الملك فهد	
		٢	٢	٦	٣	٣٠٠	٪٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	مباني تجارية	ت	منطقة تجارية	
		٣	٣	٦	٣	٥٠٠	٪٥٠	٤٠	٢٥	١٠٠٠	مباني خدمية وادارية حكومية	خ ق	منطقة الخدمات الإقليمية	
		٣	٣	٦	٢	٣٠٠	٪٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	ورش ومستودعات	ص	ورش ومستودعات	
		٣	٣	٦	٢	٣٠٠	٪٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	ورش ومستودعات	ص	ورش ومستودعات	
توفير أماكن انتظار سيارات وفق المعدلات التخطيطية	بدون ملاحق علوية	٣	٣	٦	٢	٣٠٠	٪٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	ورش ومستودعات	ص	ورش ومستودعات	
منطقة يتم تطويرها كمضمار لسباق الخيل بشكل متكامل											نادي فرسية	ن ف	نادي الفروسية	
منطقة تاريخية يتم تطويرها تطوير شامل											منطقة تاريخية	م ت	البلدة القديمة	
منطقة يتم تطويرها بضوابط اشتراطات خاصة											مباني كليات جامعية	ج	منطقة الجامعة	
منطقة يتم تطويرها وفق اشتراطات وضوابط أسواق الغنم والماشية بالوزارة											سوق أغنام وماشية	س غ	سوق الأغنام	
المباني لا تزيد مساحتها عن ١٠ % من مساحة الموقع بارتفاع لا يزيد عن دورين											نادي رياضي	ن ر	نادي رياضي	
حديقة عامة مع مباني خدمات دور واحد											حديقة عامة	خ ت	خدمات ترفيهية	
يحافظ على مجرى السيل ويضاف عرض لا يقل عن ٥٠ متر على جانبيه كمنطقة مفتوحة داخل المدينة											أودية ومجاري سيول مجرى مياه الأمطار	م س	الأودية والشعاب	

* معامل مسطح البناء (FAR) : هو عبارة عن إجمالي مساحة مسطحات ادوار المبنى مقسوماً على إجمالي مساحة الأرض.
 ** ١/٥ عرض الشارع بعد أقصى ٦ أمتار.

- يسمح بزيادة ارتفاعات المباني على قطع الأراضي الكبيرة (٢٠٠٠ م^٢ فأكثر) بمراكز الخدمات والأنشطة الرئيسية والثانوية وكذلك بمحاور الأنشطة الرئيسية والثانوية بما لا يتعارض مع معامل مسطح البناء بحيث لا يزيد معامل مسطح البناء عن (٢) بصفة عامة ولا يزيد معامل مسطح البناء في مناطق المشروعات المتميزة ومناطق التنمية الخاصة التي تحددها البلدية عن (٢.٥).
- عند اختلاف عدد الأدوار للمباني على جانبي الشارع الواحد نتيجة اختلاف مناطق الارتفاعات يطبق عدد الأدوار الأكبر على جانبي الشارع.

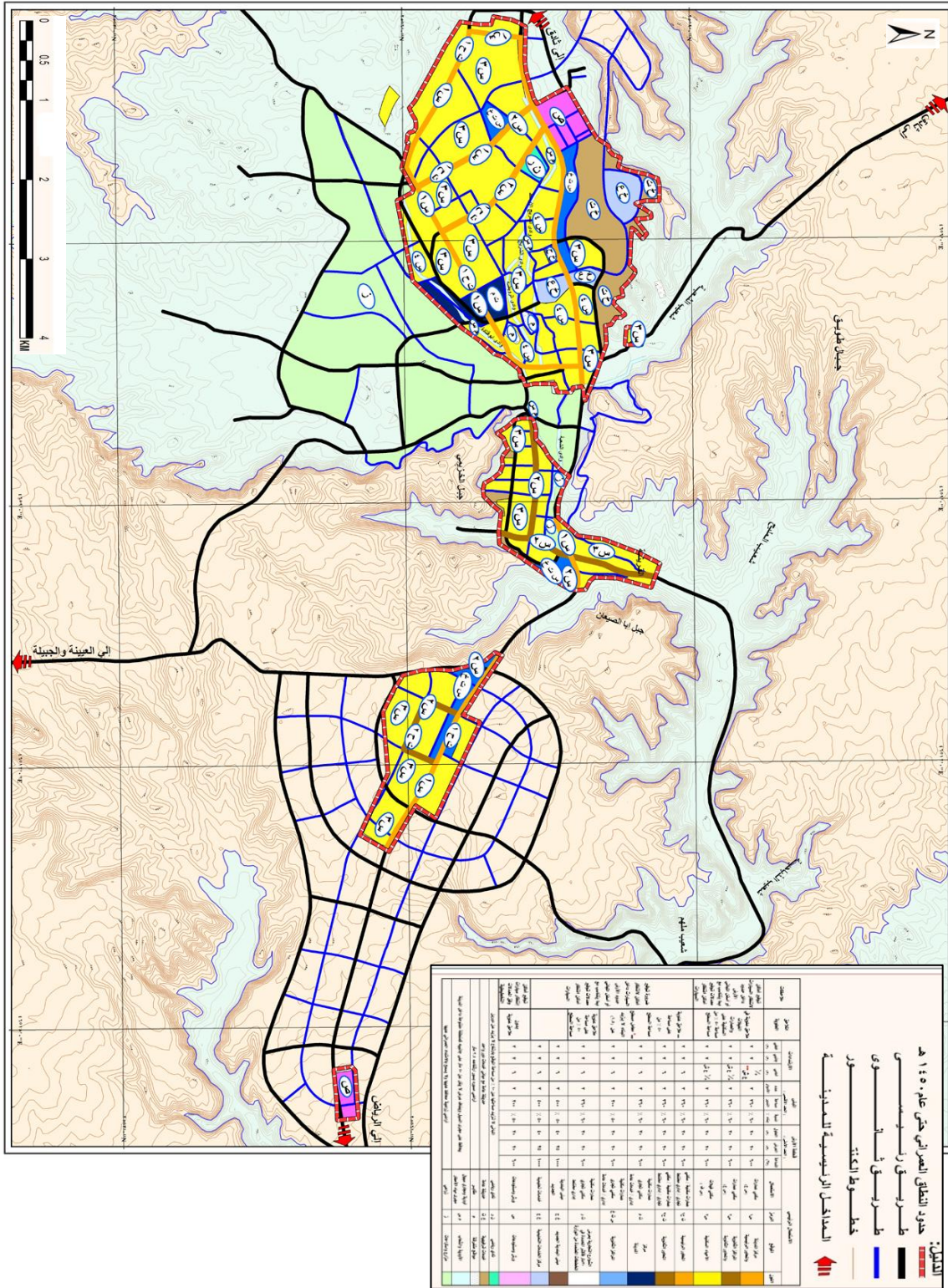
الشكل (٥ - ١٨) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة المجمع



الجدول (٥ - ١٤) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة حريلاء ،

ملاحظات	الملاحق العلوية	الارتدادات			المبنى (الحد الأقصى)			قطعة الأرض (الحد الأدنى)			الاستعمال الرئيسي			
		خفي (م)	جانبي (م)	أمامي (م)	عدد الدور الأدوار	مساحة الدور	نسبة بناء %	الطول (م)	العرض (م)	المساحة (م ^٢)	الاستعمال	الرمز	الموقع	اللون
توفير أماكن لانتظار السيارات داخل حدود الأرض أو أسفل المباني بما يتناسب مع معدلات توفير أماكن انتظار السيارات	ملاحق علوية في الضيلات والعمارات السكنية على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح	٢	٢	١/٥ ع ش	٢	٣٦٠	% ٦٠	٢٠	٢٠	٦٠٠	سكني عمارات (س ع)	١س	مركز المدينة والمحاور الرئيسية	
		٢	٢	١/٥ ع ش	٢	٣٦٠	% ٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	سكني عمارات (س ع)	٢س	المراكز الثانوية والمحاور الثانوية	
		٢	٢	١/٥ ع ش	٢	٣٦٠	% ٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	سكني فيلات (س ف)	٣س	الأحياء السكنية	
ضرورة توفير أماكن لانتظار السيارات داخل حدود الأرض أو أسفل المباني بما يتناسب مع معدلات توفير أماكن انتظار السيارات	ملاحق علوية على مساحة ٥٠ % من مساحة السطح * معامل مسطح البناء لا يزيد عن (١.٥)	٢	٢	٦	٢	٣٦٠	% ٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية / سكني تجاري / إداري مختلط	ت ح ١	المحاور الرئيسية	
		٢	٢	٦	٢	٣٦٠	% ٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية / سكني تجاري / إداري مختلط	ت ح ٢	المحاور الثانوية	
		٢	٢	٦	٢	٣٦٠	% ٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية سكني تجاري إداري / خدمات عامة	ت م	مركز المدينة	
		٢	٢	٦	٢	٣٠٠	% ٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية سكني تجاري إداري / خدمات عامة	س ت خ	المراكز الثانوية	
		٢	٢	٦	٢	٣٦٠	% ٦٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	عمارات سكنية سكني تجاري إداري مختلط	ت ر	الشوارع التجارية بعرض ٣٠متر فأكثر المحددة في المخططات المعتمدة من الوزارة	
		٢	٢	٦	٢	٥٠٠	% ٥٠	٤٠	٢٥	١٠٠٠	مبنى البلدية الجديد	خ ح	مبنى البلدية الجديد	
توفير أماكن انتظار سيارات وفق المعدلات التخطيطية	بدون ملاحق علوية	٢	٢	٦	٢	٥٠٠	% ٥٠	٤٠	٢٥	١٠٠٠	خدمات تعليمية	خ ع	مركز الخدمات التعليمية	
		٢	٢	٦	٢	٣٠٠	% ٥٠	٣٠	٢٠	٦٠٠	ورش ومستودعات	ص	ورش ومستودعات	
المباني لا تزيد مساحتها عن ١٠ % من مساحة الموقع بارتفاع لا يزيد عن دورين											نادي رياضي	ن ر	نادي رياضي	
حديقة عامة مع مباني خدمات دور واحد											حديقة عامة	خ ت	خدمات ترفيهية	
أراضي مسورة بسور ارتفاعه ٢.٥ متر											مقابر	م	مواقع متفرقة	
يحافظ على مجرى السيل ويضاف عرض لا يقل عن ٥٠ متر على جانبيه كممنطقة مفتوحة داخل المدينة											أودية ومجاري سيول مجري مياه الأمطار	م س	الأودية والشعاب	
أراضي زراعية محافظة عليها ولا يسمح بالامتداد العمراني عليها											زراعي	ز	مزارع واستراحات	

الشكل (٥ - ١٩) الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينة حريملاء.



٥-٤-٨ تقييم الأنظمة والاشتراطات التخطيطية للمدينتين داخل حدود النطاق العمراني ١٤٥٠ هـ .

بتحليل الأنظمة والاشتراطات التخطيطية والبنائية المقترحة لمدينتي المجمع وحرملاء، نجد أن المخطط الإرشادي في كل منها بدأ في معالجة الأنظمة البنائية المطبقة في الوضع الراهن، والخروج بأنظمة جديدة تعمل على تشجيع المشروعات الاستثمارية التنموية وتحريرها من قيود الارتفاعات الدورين والثلاثة المطبقة في المدينة سابقا بكل مناطق المدينة بالتنسيق مع المجلس البلدي بالمدينتين، وبدأ في تقسيم الاستعمال السكني إلى مناطق معينة ومحددة ووضع استراتيجية خاصة منطقية تعمل على تدرج الارتفاعات والتنوع بين العمارات، والفيلات السكنية. كما لم يتجاهل حقوق الجيران والتي قد تتأثر بهذه الارتفاعات، بدأ بالتوصية بتطبيق الارتداد قبل تطبيق نسبة البناء مع الالتزام بعدم وقوع ضرر على الجار. كذلك سمح بمعامل نسبة البناء، لتشجيع تطوير الأراضي الصغيرة وضمها معاً، وإقامة مشروعات عليها ذات طابع مميز، واستخدام نسبة معامل البناء في المشروع. وهذه ميزة عادة لم تكن موجودة غير في المدن الكبرى، ويعتبر اقتراح هذه الميزة في المدن الصغيرة والمتوسطة عامل جذب كبير لكثير من المشروعات .

تعامل المخطط الإرشادي مع المحاور التجارية في المدينتين بتمييز المحاور الرئيسية، عن الثانوية عن الشوارع التجارية، في الارتفاعات وأنظمة البناء، والاستعمال، أيضاً، حيث أنه حافظ على الارتفاع بدورين للنشاط التجاري في الشوارع التجارية داخل الأحياء، لتقليل التكدس المروري الناتج عن النشاط التجاري وسمح بزيادة الأدوار على المحاور الرئيسية؛ لجذب المشروعات الحيوية خارج الحي السكني، وتوفير محاور حركة جيدة تخدم هذه الأنشطة التجارية، وتوفير عائد مادي، أيضاً، يخفف من عبء الزيادة في أسعار الأراضي على المحاور التجارية الرئيسية، حيث إنها عادة تكون ذات أسعار مرتفعة .

مشجعة للارتفاعات في مركز المدينة الرئيسي، والمراكز الثانوية داخل الأحياء، لخلق صورة بصرية مميزة للمراكز تختلف عن باقي الاستعمالات .

والجدول التالي رقم (٥-١٥) يوضح ملخص تقييم المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض .

الجدول (٥ - ١٥) ملخص تقييم المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض

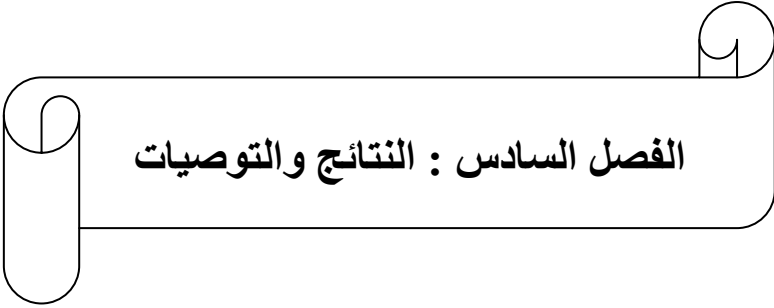
عناصر التقييم	التقييم النوعي للعناصر
<p style="text-align: center;">الدراسات التخطيطية</p> <p style="text-align: center;">العناصر العمرانية</p>	<p>النمو العمراني</p>
	<p>الخدمات العامة</p>
	<p>المناطق التاريخية</p>
	<p>جودة الحياة</p>
<p>عمل النطاق العمراني على تشجيع النمو، والامتداد العمراني للمدن الصغيرة والمتوسطة في منطقة الرياض دون الأخذ في الاعتبار الآثار الناتجة عن النمو الأفقي للمدن، والذي يكبد البلديات أموالاً كثيرة لمد شبكات المرافق وتمهيد الطرق .</p>	<p>تبنت المخططات المتعاقبة على المدن الصغيرة، والمتوسطة في منطقة الرياض، دراسة الخدمات بشكل مفصل، حيث ظهرت على مستوى النطاق العمراني، والمخطط الهيكلية والمخطط الإرشادي . كما ظهر دور البلديات في إنشاء هذه الخدمات في كل من المدينتين محل الدراسة .</p>
<p>لم تلق المناطق التاريخية الاهتمام الكافي للتطوير في ضوء المخططات المتعاقبة، غير أن المخططات لم تنوه لها إلا بالتوصيات فقط . في حين أن المناطق التاريخية كان المتوقع لها أن يكون لها مخططات تفصيلية منظمة للتعامل معها وتطويرها .</p>	<p>ظهر مصطلح جودة الحياة في العشر سنوات الأخيرة، من خلال رفع كفاءة الخدمات وغيرها من عناصر التصميم العمراني، التي يجب أن تدمج مع المخططات العمراني، وبالطبع غابت هذه</p>

		التوصيات عن المخططات محل الدراسة، نظرا لتنفيذ معظمها منذ وقت بعيد نسبيا .
	مركز المدينة	ظهر الاهتمام بمركز المدينة في توصيات المخطط الإرشادي، والأنظمة البنائية فيه دون وضع مخطط تفصيلي للمركز، موضح به استعمالات الأراضي والأنظمة على الأرض .
	استعمالات الأراضي داخل الأحياء	تعاملت المخططات التنموية مع الأراضي داخل الأحياء باعتبارها سكنية، جميعها، دون توضيح لمراكز للأحياء القائمة، والأحياء الجديدة . كما ظهر أن نمو المدينة يتم من خلال إضافة مخططات جديدة بعدها يتم وضع حدود للأحياء .
	الأنظمة والأشترطات	اهتمت المخططات التنموية بوضع أنظمة واشترطات لكافة الاستعمالات والمحاور لكافة المدينة، بشكل موضح ومفسر لكل نظام . ويؤخذ عليها تجاهل اشترطات المناطق (Zoning) .
الجوانب الاقتصادية	القاعدة الاقتصادية	تم دراسة نوعية الأنشطة ومساحتها بشكل مفصل، ولكن كان ينبغي أن يتم التأكيد على الأنشطة السائدة والمتوقع أن تشكل قاعدة اقتصادية للمدينة، يمكن تطويرها وتبنيها كقاعدة اقتصادية .
	حجم الوظائف	على كافة أنواع المخططات التنموية لم يتم التطرق لحجم ونوعية الوظائف الحالية، والمتوقعة، ونوعية العمالة، هل هم من السكان المحليين أم هن المقيمين؟ وكيفية خلق وظائف جديدة تخدم السكان؟ .

		لم تعط المخططات التنموية، لأسعار الأراضي في المدن الصغيرة والمتوسطة، أي أولوية وتركت الأسعار يحكمها العرض والطلب في المدينة .	أسعار الأراضي
	الجوانب البيئية	اهتمت المخططات التنموية بالمدن الصغيرة، والمتوسطة، بالحفاظ على الأراضي الزراعية وعدم الاعتداء عليها .	الأراضي الزراعية
		تظهر حدود الأودية في كل المخططات التنموية، وهذا يدل على مدى احترام المخططات لهذه الأودية وقد أعطى المخطط الإرشادي لها دوراً في خدمة المدينة، من خلال إقامة بعض الأنشطة الترفيهية والترويحية عليها .	الأودية
		لم يكن هناك نظام لجمع وإدارة للمخلفات على مستوى المدن الصغيرة والمتوسطة .	إدارة وجمع المخلفات
	البنية التحتية	لم تظهر دراسة شبكات المرافق على لوحات المخططات التنموية، باستثناء دراسة النطاق العمراني ١٤٠٩ هـ، فقد أعطت أهمية لها وذكرتها بجدول يوضح المساحات المتصلة بالمرافق بكافة أنواعها .	شبكات المرافق
	النقل والمرور	لم تعط المخططات أولوية لشبكات النقل العام على مستوى المدن الصغيرة والمتوسطة .	خطوط النقل العام ومحطات النقل

<p>تحتاج دراسات الإسكان لمزيد من التفصيل، من حيث العرض والطلب على الوحدات السكنية، من حيث المساحة والنوع (فيلات - شقق) وكيفية تمويل شراء السكن .</p>	<p>دراسات الإسكان</p>			
<p>هناك تداخل في الأدوار نتج عن عدم تحديد الأدوار اللازمة لتنفيذ أهداف المخطط؛ مما نتج عنه تكفل الحكومة بتنفيذ معظم المشروعات التنموية والخدمات وغيرها للمشروعات العمرانية الخاصة، وينتفع بها القطاع الخاص. لذا ينبغي أن يحدد المخطط من البداية دور كل من المنتفعين بالمخطط .</p>	<p>دور المجتمع المحلي - دور أصحاب المصلحة</p>	<p>تحديد مسؤولية التنفيذ</p>	<p>العمليات الإجرائية</p>	
<p>تحتاج المخططات التنموية لوضع أهداف يحققها مشروعات، وآليات تنفيذ تتناسب مع الخطة الخمسية للدولة .</p>	<p>تكامل المخطط مع الخطط الخمسية للدولة</p>			
<p>تمثلت المشاركة الشعبية في المجلس البلدي وهذه خطوة جيدة كبدائية لتفعيل المشاركة، ولكنها تحتاج لمجهود أكبر لنصل للمشاركة الكاملة لكل فئات المجتمع.</p>	<p>المشاركة الشعبية</p>			
<p>تحتاج المشروعات التنموية لتحديد جهات التمويل، ورفع العبء عن كاهل البلديات في الإنفاق على جميع المشروعات، ويصبح المخطط التنموي وسيلة لتحقيق التنمية، ومصدر دخل، أيضاً، للبلدية يصرف على المشروعات الخدمية الضرورية، فقط، والتي ينتفع بها الجميع وليست فئة دون أخرى .</p>	<p>تمويل المشروعات</p>			

السمات الضرورية	تطوير رؤية للمستقبل	صياغة الرؤية	لم تظهر الرؤية على أي مستوى تخطيطي من المستويات التي تم تقييمها . وتعتبر الرؤية من أهم الأولويات في المخطط حيث تضع الرؤية في بداية المشروع بمشاركة كافة القطاعات، وبناءً عليها يتم وضع الخطة .
	صياغة أهداف واضحة	تحديد الأهداف	صياغة الأهداف في المخططات التنموية تحتاج إلى تحديدها بطريقة يمكن قياسها وتسهيل التحقق من تنفيذها على مدى الفترة الزمنية للمخطط .



الفصل السادس : النتائج والتوصيات

٦-١ نتائج البحث :

ناقشت الرسالة، في الفصول السابقة، مجموعة من الموضوعات المتعلقة بتقييم المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة، بهدف أن تجيب عن تساؤلات الدراسة، من حيث "كيف تعاملت المخططات التنموية مع المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض ؟ " وذلك من خلال دراسة وتقييم جميع المخططات التنموية التي تعاملت مع المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض، أو " هل تمت المخططات التنموية بصورة كافية تعمل على تأدية هذه المدن الدور المطلوب منها في عملية التنمية، أم تحتاج لمزيد من التطوير في العملية التخطيطية ؟" من خلال التعرف على المخططات لتجارب عالمية مختلفة لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة في العديد من الدول، والوقوف على هذه التجارب وذكر أهم ما يميز كل تجربة عن الأخرى .

وقد توصلت الدراسة إلى أن المدن الصغيرة والمتوسطة في دول العالم، ينبغي التعامل معها بشكل مستقل، يعمل على تنميتها وتشجيعها على القيام بدورها التنموي في الإقليم، ورفع مستوى المعيشة فيها من خلال صياغة مخططات تنموية، يختلف تسميتها من دولة إلى أخرى، تعمل على تحقيق الأهداف السابقة . وأيضاً تم استنتاج الآتي من خلال دراسة التجارب العالمية :

- المخططات التنموية هي الخطوة الأولى على طريق تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة .
- تقييم المخططات التنموية من أهم الخطوات، التي تؤدي إلى مراقبة وضبط عملية التنمية .
- معظم الدول تتجه إلى توكيل مجالس المدن بعمل مخططاتهم التنموية، بطريقة غير مركزية ويكون دور الجهات العليا استشارياً أو داعماً فقط .
- تسعى المخططات التنموية، عموماً، للخروج بمشروعات، وأهداف يمكن قياسها و ينبغي تحقيقها على فترات متتالية ومدروسة .

- وضوح الرؤية ومشاركة المجتمع المحلي من أهم الأدوات الفعالة لبناء مخطط تنموي ناجح.

كما توصلت الدراسة عند تقييم المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض إلى ما يلي :

- سعت وزارة الشؤون البلدية والقروية منذ أكثر من ثلاثين عاما إلى تحقيق التنمية في المدن الصغيرة والمتوسطة، وعملت على البدء في دراسة النطاق العمراني، كأداة للتحكم في التنمية يهدف إلى تنظيم النمو وتحديد على مرحلتين من ١٤٠٩ هـ، إلى ١٤٢٥ هـ . كان لهذا النطاق دور كبير في تشجيع النمو في المدن الصغيرة والمتوسطة، في فترة الطفرة الاقتصادية للمملكة . ولكن سرعان ما قل هذا النمو بعد استقرار الوضع الاقتصادي وانتهاء ما يسمى بالطفرة الاقتصادية .

- تبع النطاق العمراني دراسة للمخط الهيكلية عملت على صياغة استعمالات أراضٍ وشبكة الطرق المقترحة للمدن المتوسطة، ولم يعتمد المخطط الهيكلية للمدن الصغيرة .

- اعتماد تحديث النطاق العمراني للمدن الصغيرة والمتوسطة، حتي عام ١٤٥٠ هـ . يعمل على مرحلتين، أيضاً، ١٤٣٥ هـ كمرحلة أولى، و ١٤٥٠ هـ كمرحلة ثانية، يعقبهم حد حماية التنمية للمدينة، يعمل على الحفاظ على الأراضي المحيطة للمدينة من التعدي عليها ووضع اليد .

- ظهر المخطط الإرشادي بعد اعتماد تحديث النطاق العمراني، كفكرة لمخطط متكامل، يعمل على استعمالات الأراضي والاشتراطات، والأنظمة، والضوابط، لجميع قطع الأراضي

والمحاور الرئيسية والثانوية في المدينة، ويعد هذا أول مخطط تنموي يتناول كل هذه المتغيرات للمدينة .

- يستنتج من النقيض أن المخططات التنموية تعاملت مع المدن الصغيرة والمتوسطة بطريقة واحدة، دون ظهور أي فوارق في صياغة المخطط لكل مدينة ، في حين كان المرجو منها صياغة رؤية عمرانية واقتصادية واضحة، يتم اتباعها في جميع المخططات اللاحقة وصياغة أهداف ومشروعات تنموية لتحقيقها .

- اهتمت المخططات التنموية، للمدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض، على توفير الخدمات العامة والحكومية في كل المدن بشكل منظم، على اعتبار أنها وسيلة لتشجيع نمو المدينة، ولكن لم يظهر في هذه المخططات العامل الأقوي في التنمية، وهو المشروعات الاقتصادية والمولدة للوظائف في هذه المدينة . وهكذا يمكن أن يكون نتيجة لتجاهل هذه المخططات دراسة الوضع الاقتصادي الراهن للمدينة، بشكل مفصل، من حيث المقومات الاقتصادية وحجم الوظائف في كل قطاع . لذا كان من الأولى دمج الاقتصاد الحضري مع التنمية العمرانية في المخططات التنموية .

- أمكن التعرف على دور وفاعلية المشاركة الشعبية في عمل المخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة في التجارب العالمية، والخطوات التي بدأتها المخططات التنموية في المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض، وتشجيع دور المجالس البلدية. ولكن من خلال التجارب العالمية فإن المشاركة الشعبية تحتاج لتوسيع قاعدة الفاعلين لتشمل جمعيات المجتمع المحلي، والسكان بكافة الأعمار، والأعراق، وخاصة الشباب من الجنسين .

- تخضع المدن الصغيرة والمتوسطة لأنظمة واشتراطات بنائية مشابهة، دون الأخذ في الاعتبار الدور الذي تلعبه كل مدينة، والكثافات السكانية على المحاور وحجم السكان .
- بدأت المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض، في ظل مخططاتها التنموية في تحقيق قدر من الدور الموكل إليها للتنمية، ولكن يبقى أمامها الكثير لتؤديه في تنمية منطقة الرياض من خلال صياغة مخططات تنموية عصرية .
- ومن خلال الدراسة يمكن تعميم هذه النتائج على جميع المدن الصغيرة والمتوسطة بمنطقة الرياض .

٦-٢ التوصيات المقترحة :

من خلال الدراسة السابقة، والتقييم، يقترح البحث مجموعة من التوصيات على النحو التالي :

٦-٢-١ دور الجامعات والجهات التعليمية :

- ضرورة إدراج عملية تقييم المخططات كعنصر أساسي في دراسات التخطيط العمراني .
- عقد ورش عمل وندوات لشرح دور المشاركة الشعبية في العملية التخطيطية .
- تشجيع الطلاب على التدريب في البلديات في الإجازة الصيفية، للمشاركة في العملية التخطيطية في هذه البلديات ودمج الواقع العملي مع التجربة العلمية .

٦-٢-٢ دور البلديات والوزارات المعنية :

- تفعيل تقييم المخططات على جميع مستويات التخطيط المتبعة لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة
- اتباع اللامركزية في العملية التخطيطية، باسناد المشروعات التخطيطية للبلديات .

- تدريب العاملين بالقطاع البلدي على إعداد المخططات التنموية بكافة أنواعها، وإجراء عمليات التقييم لما يتم وضعه من مخططات .
- عقد ورش عمل للمجالس البلدية للتوعية بأهمية تقييم المخططات، وكيفية إعدادها وتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة في اتخاذ القرارات التخطيطية .
- دمج الاقتصاد الحضري مع التخطيط الحضري في التنمية العمرانية للمدن الصغيرة والمتوسطة، وتقييم الأداء الاقتصادي للمخططات من خلال دراسة مدى تحقق الأهداف الاقتصادية التي أوردتها المخطط في بداية الخطة .
- رصد ومتابعة وتقييم المخططات كل خمس سنوات، على الأقل، والتأكد من نسبة تحقيق الأهداف في كل مرحلة .
- عدم الانطلاق في وضع مخططات جديدة قبل تقييم لما سبقه من مخططات .

٦-٣ توصيات بدراسات أخرى :

بنهاية البحث يقترح الباحث مجموعة من الدراسات، لتستكمل هذا البحث المتواضع. ويمكن صياغة هذه الدراسات المقترحة فيما يلي:

- تقييم الأثر البيئي للمخططات التنموية للمدن الصغيرة والمتوسطة .
- نحو صياغة إطار عمل لتنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بالمملكة .
- تقييم نتائج المخططات التنموية بكافة أنواعها للمدن الصغيرة والمتوسطة بعد التنفيذ ؟
- العلاقة بين المخططات التنموية والتنمية العمرانية وأيهما يشكل الآخر .
- تقييم أثر التشريعات المنظمة للعمران في تشكيل المدن الصغيرة والمتوسطة .
- تقييم دور المجتمع المدني في (صياغة - تفعيل - تنفيذ - تقييم) العملية التخطيطية ؟

٦-٤ المراجع

أولا / المصادر والمراجع العربية:

- إبراهيم ،سعد الدين (١٩٨٢م). "التنمية في مصر"، الكتاب الثاني للتنمية الريفية، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة.
- الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (مؤئل الأمم المتحدة) (٢٠١١ م). "المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المراغة"، جمهورية مصر العربية.
- الخضيرى ، عبد العزيز بن عبد الله (٢٠٠٤ م). " التنمية المتوازنة والمستدامة في المملكة العربية السعودية " الرياض .
- المعموري ،حمزة سلمان(٢٠٠٩ م). "استراتيجية تنمية المدينة على وفق الأقطاب الأكثر تأثيرا "، بحث منشور ، المجلة العراقية للهندسة الميكانيكية وهندسة المواد، العراق . ص١٧٤.
- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢٩ هـ). "المخطط الاستراتيجي لمنطقة الرياض"، ورقة عمل استعمالات الأراضي الإقليمية وتصنيف المراكز .
- الهيئة العليا لتطوير منطقة الرياض. (١٤٣٣ هـ). "المخطط الإقليمي لمنطقة الرياض " - ملخص وبرنامج تنفيذي - الرياض .
- الوكيل ، شفق. (٢٠٠٦م). "التخطيط العمراني مبادئ -أسس-تطبيقات "، الجزء الأول، القاهرة.
- بن قاسم، وجيه (٢٠٠٨) " دور المناهج في تنمية قيم المواطنة الصالحة "، ندوة منهج التربية البدنية مثلا دور التربية البدنية في تعزيز المواطنة الصالحة،الرياض، كلية التربية البدنية والرياضة، الرياض .

- جامع ، محمد نبيل (٢٠١٠ م). " علم الاجتماع الريفي والتنمية الريفية"، الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة.
- عبد السلام ، فيصل عبد المقصود (١٩٨٩م). " المدن الثانوية كمحدد وأساس لصياغة خطة قومية حضرية في مصر " ، رسالة دكتوراة ، قسم العمارة ،كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- علي،عصام الدين محمد (٢٠٠٦ م). "تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بصعيد مصر، المشكلات والإمكانات المتاحة"، مجلة جامعة الملك سعود، فرع العمارة والتخطيط، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- فراج ،رمضان محمود (٢٠٠١ م). دراسة أساليب تنمية المدن الصغيرة والمتوسطة بصعيد مصر، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة أسيوط،.
- فرحات ،باهر اسماعيل (٢٠٠٦م). "تأثير لامركزية الإدارة على التنمية العمرانية في مصر " ، رسالة دكتوراة ،قسم التخطيط العمراني،كلية الهندسة، جامعة عين شمس . القاهرة .
- كامل ، مها سامي(٢٠٠١ م). "منهج لتأثير العناصر الإقليمية بالمدن المتوسطة على توجيه النمو العمراني"، رسالة دكتوراة، كلية التخطيط الأقليمي والعمراني ، جامعة القاهرة.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٠٩ هـ) - "دراسات النطاق العمراني لمدينة المجمع" . الرياض .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٠٩ هـ) - "دراسات النطاق العمراني لمدينة حريملاء" . الرياض .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤١٦ هـ) . "المخطط الهيكل لمدينة المجمع" . الرياض .

- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٢٠هـ). "الاستراتيجية العمرانية الوطنية" ، كتيب التحليل الفني ، الرياض.

- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٢١ هـ). "استراتيجية التنمية العمرانية لمنطقة الرياض" .

- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٢٨ هـ) - "دراسات النطاق العمراني لمدينة المجمعة" .
الرياض .

- وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٢٨ هـ) - "دراسات النطاق العمراني لمدينة حريملاء" .
الرياض .

- Abukasan Atnodirono & James Osborn,(1974). “Services and Development in Five Indonesian Middle Cities”, Institute of Technology, Center for Regional and Urban Studies.
- Alexander, E. R., & Faludi, A. (1989) Planning and plan implementation: Notes on evaluation criteria, Environment and Planning B: Planning and Design, vol. 16, pp. 127–140.
- Alexander, E. R. (2006). Evolution and status: "Where is planning-evaluation today and how did it get here?" in: E. R. Alexander (Ed) Evaluation in Planning: Evolution and Prospects, pp. 3–16.
- Alexander, E. R. (2011). Evaluating planning: "What is successful planning and (how) can we measure it?": in: A. Hull, E. R. Alexander, A. Khakee & J. Woltjer (Eds) Evaluation for Participation and Sustainability in Planning, pp. 32–46 (New York: Routledge).
- Balsas, C. (2012)." What about plan evaluation?" Integrating Evaluation in Urban Planning Studios' Pedagogy, Planning Practice & Research, vol. 27(4), pp. 475–494.
- Baxter, Pamela & Susan Jack.(2008). "Qualitative Case Study Methodology: Study Design and Implementation for Novice Researchers", The Qualitative Report vol. 13 (4), pp. 544-559.
- Berke, P. R., Godschalk, D. R., & Kaiser, E. J. (2006)."Urban Land Use Planning", 5th ed. (Chicago, IL: UIC).
- Berry B , & Kasarda J D. (1977) ." Contemporary Urban Ecology" Macmillan. New Yourk .
- Chen, Xiaoyan (2009). "Monitoring and Evaluation in China’s Urban Planning System": A Case Study of Xuzhou, Global Report on Human Settlements.

- Chouinard, J. A. (2013). "The case for participatory evaluation in an era of accountability", *American Journal of Evaluation*, vol.34 (2), pp. 237–253.
- Christensen, K. S. (2015). "Both process and outcome are essential to planning", *Journal of Planning Education and Research*, 35(2), pp. 188–198.
- Cousins, J. B., Goh, S. C., Elliott, C., Aubry, T., & Gilbert, N. (2014). "Government and voluntary sector differences in organizational capacity to do and use evaluation", *Evaluation and Program Planning*, vol.44 (Complete), pp. 1–13.
- Faludi, A. (2000). "The performance of spatial planning", *Planning Practice and Research*, vol. 15(4), pp. 299–318.
- Fidel, Raya .(1984). "The Case Study Method: A Case Study", *Library and Information Science Research, An International Journal*, v6 n3 p273-288.
- Frey, J.H & S.M.Oishi. (1995): " How to Conduct Interviews by Telephone and in Person". London: Sage.
- Galway County Council. (2013). "Gort Local Area Plan ".Ireland.
- Hahn, Johannes, (2011). "Cities of tomorrow - Challenges, visions, ways forward –Luxembourg": European Commission Directorate General for Regional Policy. P4.
- Hawley A H.(1971). " Urban Society " , Wiley , New Yourk .
- Hoch, C. (2002). "Evaluating plans pragmatically", *Planning Theory*, vol.1 (1), pp. 53–75.
- Jensen, Klaus B & Nicholas.W. Jankowski (1991): "Handbook of Qualitative Methodologies for Mass Communication Research". London: Routledge.

- Khakee, A. (2000). "Reading plans as an exercise in evaluation", *Evaluation*, vol. 6(2), pp. 119–136.
- Khakee, A. (2003) "The emerging gap between evaluation research and practice", *Evaluation*, vol. 9(3), pp. 340–352.
- Khakee, A., Hull, A., Miller, D., & Woltjer, J. (2008). "Introduction: New principles in planning evaluation", in: A. Khakee, A. Hull, D. Miller, & J. Woltjer (Eds) *New Principles in Planning Evaluation*, pp. 1–13 (Burlington, VT: Ashgate).
- Laurian, L., Crawford, J., Day, M., Kouwenhoven, P., Mason, G., Ericksen, N., & Beattie, L. (2010). "Evaluating the outcomes of plans: Theory, practice, and methodology", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 37(4), pp. 740–757.
- Laurian, L., Day, M., Berke, P., Ericksen, N., Backhurst, M., Crawford, J., & Dixon, J. (2004). "Evaluating plan implementation": A conformance-based methodology, *Journal of the American Planning Association*, vol. 70 (4), pp. 471–480.
- Laurian, L., & Shaw, M. (2008). "Evaluation of public participation: The practices of certified planners", *Journal of Planning Education and Research*, vol. 28(3), pp. 293–309.
- Lichfield, N. (2001). "Where do we go from here?" in: H. Voogd (Ed) *Recent Developments in Evaluation*, pp. 7–15 (Groningen: Geopress).
- Mathur, O.P. (1982). "The Role of Small Cities in National Development Re-Examined in: *Small Cities and National Development*, United Nations Center for Regional Development, Nagoya, Japan.
- McDavid, J. C., & Hawthorn, L. R. L. (2006). "Performance Evaluation & Performance Measurement": *An Introduction to Practice*, 1st ed. (Thousand Oaks, CA: Sage).

- Merriam, S. (1998). "Qualitative research and case study": Applications in education. San Francisco: Jossey-Bass Publishers.
- Millard-Ball, A. (2012). "The limits of planning: Casual impacts of city climate action plans", *Journal of Planning Education and Research*, vol 33(1), pp. 5–19.
- Ministry of Urban Affairs & Employment, (1995). "Integrated Development of Small and Medium Towns", New Delhi.
- Office of rural community affairs . (2002). " Comprehensive Planning For Small Texas Cities", Texas.
- Oliveira, V., & Pinho, P. (2010a). " Evaluation in urban planning: Advances and prospects", *Journal of Planning Literature*, vol. 24(4), pp. 343–361.
- Oliveira, V., & Pinho, P. (2011) ."Bridging the gap between planning evaluation and programme evaluation": The contribution of the PPR methodology, *Evaluation*, vol 17(3), pp. 293–307.
- Owusu, G. (2011). "Small Towns and Decentralized Development in Ghana: A Strategy for Dispersed Urbanization?" (a publication by the Royal Academy of Overseas Sciences of Belgium / UN-Habitat, forthcoming.
- Patton, M. Q. (2008). "Utilization-Focused Evaluation", 4th ed. (Thousand Oaks, CA: Sage).
- Roberts, P. (2006). " Evaluating regional sustainable development: Approaches, methods and the politics of analysis", *Journal of Environmental Planning and Management*, vol.49(4), pp. 515–532.
- Rowley, Jennifer.(2002). "Using Case Study In Research", *Management Research News*, V 25, (1).
- Schutt, R. (1996). "Investigating the social Work": the process and practice of Research Thousand Oaks. CA: Pine Forge Press.

- Seasons, M. (2003)." Monitoring and evaluation in municipal planning": Considering the realities, *Journal of the American Planning Association*, vol. 69(4), pp. 430–440.
- Soria, J. A., & Valenzuela, L. M. (2013)." A method for the evaluation of metropolitan planning": Application to the context in Spain, *European Planning Studies*, vol. 21(6), pp. 944–966.
- Spasic, Nenad, and Jasna Petric. (2006)."The role and development perspectives of small towns in Central Serbia." *Spatium*.
- Tuakau structure Waikato district council , (2014) New Zealand.
- United Nations, (1980). "Patterns of Urban & Rural Population Growth", *Development of International Economic & Social Affairs*, New York.
- Weiss, C. (1998). "Evaluation", 2nd ed. (Upper Saddle River, NJ: Prentice-Hall).
- Yin, Robert K (1994)."Case Study Research: Design and Methods", California, SAGE publication.