

تطور طرق إجراءات اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض

أحمد عبد الكريم سليمان العليط

قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

(قدم للنشر في ٢٧/٨/١٤٢٣هـ؛ قبل النشر في ٦/١٠/١٤٢٤هـ)

ملخص البحث. تتلخص عملية تقسيمات الأراضي في الطريقة التي يتم فيها تحويل الأرض الكبيرة الخام إلى قطع أراضٍ صغيرة قابلة للتطوير والتعمير وما يرتبط بها من تغيير في أنماط الملكية (خاصة، عامة، شبه عامة، شبه خاصة) وهذه العملية لا بد لها من تنظيم واضح مدعومة بإجراءات ومعايير ومعدلات واضحة؛ وذلك لمنع أي فرصة لإساءة عملية التقسيم. ولا شك أن أي إساءة مرتبطة بعملية تقسيمات الأراضي ستؤدي إلى نتائج سلبية على المدى البعيد في تراكم الأعباء والمشكلات المختلفة على المجتمع.

يتطرق هذا البحث إلى دراسة مراحل تطور طرق إجراءات اعتماد تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض وتحليلها، منذ اعتماد أول مخطط ارشادي لمدينة الرياض عام ١٣٩٣هـ / ١٩٧٣م وحتى الوقت الحالي؛ وذلك لمعرفة تلك المراحل والأسس التي بنيت عليها إجراءاتها وتحديد تأثيراتها على مستوى جودة مخططات تقسيمات الأراضي والتي بدورها تؤثر على شكل العمران في المدينة.

يهدف البحث إلى تحليل تلك المراحل من أجل الوصول إلى توصيات يمكن الاستفادة منها في تحسين مستوى تقسيمات الأراضي المستقبلية بمدينة الرياض خاصة ومدن المملكة عامة.

ومن أجل تحقيق هذه الأهداف فقد اعتمد البحث في الدراسة والتحليل على الدراسات السابقة المتعلقة بعمران مدينة الرياض وعلى المعلومات التي تم الحصول عليها من سكرتارية لجنة التخطيط بأمانة مدينة الرياض. وقد صنف البحث تطور إجراءات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض إلى فترتين رئيسيتين حيث شملت الفترة الأولى من عام ١٣٩٣هـ إلى عام ١٤١٧هـ (١٩٧٣-١٩٩٧م) والفترة الثانية من عام ١٤١٨هـ إلى الوقت الحاضر (١٩٩٨- الوقت الحاضر) معتمداً على نوعية المتغيرات في الإجراءات والأنظمة والمعايير التخطيطية علماً بأن البحث لن يتطرق إلى تقييم المعايير والمعدلات التخطيطية بل إنما سيتعامل معها كمتطلبات ضمن إجراءات الاعتماد.

خلص البحث من الدراسة والتحليل إلى مجموعة من التوصيات لتطوير أسلوب القيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي مع أهمية القيام على تقييم الأداء الوظيفي والإداري لما تم تحقيقه في الفترة الثانية في مجال تقسيمات الأراضي وطرح التجربة للاستفادة منها في تطوير عملية القيام على إعداد المخططات في مناطق ومدن المملكة الأخرى.

مقدمة

يمكن تعريف عملية تقسيم الأراضي بأنها "الطريقة التي يتم فيها تحويل الأراضي الكبيرة إلى قطع أرض صغيرة قابلة للتطوير والتعمير". تعتبر عملية تقسيم الأراضي - كأسلوب أمثل لاستغلال الأراضي وإعمارها - متعارف عليها وممارسة منذ العصور القديمة ونرى مثل هذه الممارسة لدى المصريين واليونانيين والرومان لدى تخطيطهم لمدينتهم والقطع الزراعية المجاورة لها. وفي الغالب كان الاهتمام لديهم موجهاً لتأمين النواحي الصحية والأمن والمصلحة العامة ويمكن استقراء ذلك في التوجيه الجيد للمباني وتأمين مجاري الصرف الصحي وتوفير المياه وتخصيص المسطحات الترفيهية وتحديد قوانين لتنظيم عروض الشوارع وغيرها من التنظيمات التي اتصفت بالحاجة إلى تنظيم المشكلات التي كان لها تأثير كبير على المجتمعات العمرانية [١، ص ١٣] وقد بدأت عملية تقسيمات الأراضي في الولايات المتحدة الأمريكية منذ قدوم المستوطنين الأوائل حيث خططت

معظم المستوطنات الأولى الأمريكية بأنماط وأنظمة اصطحبها المستوطنون من الأرض الأم.

ثم تلا ذلك إضافة وتطوير أنظمة وقوانين لتقسيمات الأرض حتى أصبحت أنظمة التقسيم الأداة الضرورية عند المخططين الرسميين في أمريكا منذ عام ١٩٢٨م [١، ص ١٤٢] عندما نشرت الحكومة الفيدرالية قانون لتخطيط المدينة النموذجي (The Standard City Planning Enabling Act).

ليس هذا فقط بل حولت المدينة المسؤولة الرئيسية لإدارة أنظمة التقسيم من مسئولين محليين (مثل المهندس ومساح البلدية ومشرف جباية الضرائب والمالية) إلى هيئة التخطيط. ففي إحصائية سنة ١٩٣٤م تبين أن ٤٢٥ مدينة أمريكية فوضت هيئاتها التخطيطية للمشاركة في أنظمة التقسيم بشمولية وأصبحت جزء من برنامجها التخطيطي [٢].

إن أنظمة التقسيم في الولايات المتحدة الأمريكية عبارة عن قوانين محلية للتحكم وتقييم عملية تحويل أرض غير مستصلحة إلى مواقع صالحة للبناء وعادة يتم تنفيذ ذلك من خلال إجراءات الموافقة على مخطط معين. ولا يسمح للمستثمر بتقسيم أرضه على الواقع إلا بعد موافقة هيئة إدارية عامة على التصميم أو التقسيم المقترح. ويعتمد موافقة الهيئة على مدى التزام المخطط المقترح لمعايير وأنظمة التقسيم.

ومن أنظمة التقسيم على سبيل المثال ملاءمة الشوارع الجديدة مع الشوارع القائمة والمقترحة في المخطط الرئيسي للمدينة وتأمين فراغات ملائمة ومناسبة لحركة المرور وسهولة وصول آليات الإطفاء وتأمين الخدمات العامة مثل الخدمات الترفيهية والتعليمية وتأمين الإنارة والتهوية وتجنب ازدحام السكان بما في ذلك الحد الأدنى لعروض

ومساحات قطع الأراضي وتحديد أبعاد كل قطعة أرض (تلافاً للخصومات) ومنع تطوير مناطق معرضه لكميات كبيرة من مياه السيول والأمطار.

وهناك مجموعة من الخطوات الإجرائية من أجل إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي في الولايات المتحدة الأمريكية [٢] ويمكن تلخيصها في الآتي:

١- تقديم مخططات مفصلة للتقسيم المقترح مع مخطط الموقع العام للعرض على هيئة التخطيط لمناقشة وتعديله حتى يتم إقراره ويعتبر الإقرار هنا مبدئياً.

٢- يبدأ المستثمر بتطبيق المخطط على الواقع من خلال تمهيد الشوارع وتركيب أنظمة البنية التحتية المختلفة مثل الكهرباء والماء وغيرها من البنية التحتية.

٣- تقديم المخططات النهائية وتشمل:

أ) المخطط الهندسي موضعاً عليه تفاصيل إنشاء ومواقع البنية التحتية والأرصفة حسب التطبيق على الواقع. والهدف من هذا المخطط إعطاء الموظف المسئول والأقسام الإدارية الأخرى التي لها صلة بعملية التقسيم سجل دائم بمواقع وأحجام وتصميم البنية التحتية؛ وذلك لمتابعتها في أعمال الصيانة والتمديدات المستقبلية.

ب) مخطط التسجيل ويبين عليه معلومات تتعلق بسندات الملكية للعقارات (مثل المعالم التي تشير إلى حدود الأرض والشوارع والعقارات المحيطة وخطوط الارتدادات وأرقام العقارات والمعلومات الهندسية الكافية لإنشاء أي خط على الأرض والأبعاد والزوايا ونقاط الارتكاز وغيرها) ويكون موثقاً من قبل مكتب تسجيل الملكيات العقارية.

٤- تسجيل وتوثيق المخطط النهائي وبعدها يستطيع المستثمر بيع الأرض

والتعمير.

حيث إن عملية تقسيمات الأراضي هي الآلية التي تقود الفكرة العامة للمخطط للتطبيق وجعلها حقيقة فلا بد أن تكون هذه العملية (أي عملية تقسيمات الأراضي) مرتبطة بأنظمة وقوانين وإجراءات واضحة لعدم إيجاد أي فرصة لإساءة استخدام عملية التقسيم.

ولا شك أن أي إساءة لاستخدام عملية التقسيم تؤدي إلى نتائج سلبية على المدى البعيد في تراكم الأعباء والمشكلات المختلفة على المجتمع. لذا فإن الحذر من النتائج السلبية في تقسيمات الأراضي تعتبر مبررات قوية تدعو الهيئات التخطيطية لضبط عملية التقسيم. ومن هذا المنطلق فإن المملكة العربية السعودية تولي عملية تنظيم وتقنين عملية تقسيمات الأراضي أهمية كبيرة في جميع مناطق المملكة.

مدينة الرياض (عاصمة المملكة العربية السعودية) أحد أهم مدن المملكة ومن كبرياتها مرت بمراحل وتجارب عديدة في مجال تقسيمات الأراضي منذ توحيد المملكة عام ١٣٥١هـ/ ١٩٣٢م حتى وقتنا الحاضر. هذه التجارب تستحق الدراسة والتحليل للاستفادة منها في إثراء الخبرة العلمية والعملية في المملكة العربية السعودية. لذا فإن هذا البحث يهدف إلى دراسة وتحليل مراحل تطور إجراءات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض منذ عام ١٣٩٣ هـ / ١٩٧٣م وهو تاريخ اعتماد أول مخطط إرشادي للمدينة حتى الوقت الحاضر (أي أن البحث يناقش مراحل تطور إجراءات تقسيمات الأراضي في ظل وجود مخطط إرشادي للمدينة)؛ وذلك لمعرفة تلك المراحل والأسس التي بنيت عليها إجراءاتها والأنظمة والمعايير التخطيطية المرتبطة بها، علماً بأن البحث لن يتطرق إلى تقييم المعايير والمعدلات التخطيطية بل سيتعامل معها كأحد متطلبات الاعتماد وتحديد تأثيراتها على مستوى جودة مخططات تقسيمات الأراضي كما يهدف البحث للوصول إلى توصيات يمكن الاستفادة منها في تقسيمات الأراضي المستقبلية.

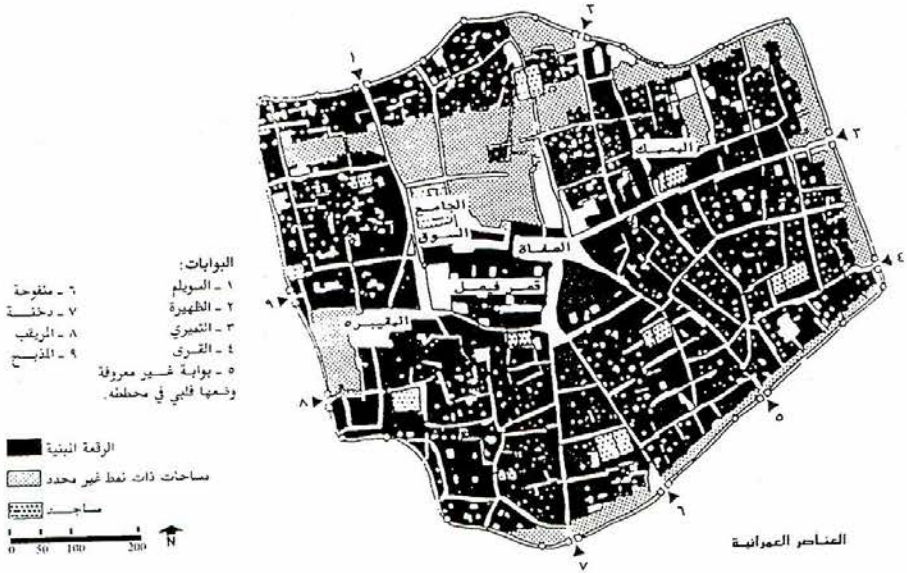
لقد اعتمد البحث في الدراسة والتحليل على الدراسات السابقة وعلى المعلومات الحديثة التي تم الحصول عليها من سكرتارية لجنة التخطيط بأمانة مدينة الرياض معتمداً على الأساليب الكمية والكيفية في تحليل المعلومات.

ويحتوي البحث على جزأين رئيسين. الأول يتعلق بنشأة مدينة الرياض عمرانياً وتطورها والجزء الثاني يتعلق بتطور إجراءات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض. الجزء الثاني ينقسم إلى ثلاثة أقسام أساسية. القسم الأول والثاني يتطرقان إلى دراسة وتحليل تجربتين مرت بهما مدينة الرياض. التجربة الأولى وهي التي شملت الفترة من بداية اعتماد المخطط الإرشادي الأول لمدينة الرياض عام ١٣٩٣هـ/١٩٧٣م وحتى نهاية عام ١٤١٧هـ/نهاية إبريل ١٩٩٧م. بينما التجربة الثانية فشملت الفترة من بداية عام ١٤١٨هـ/بداية مايو ١٩٩٧م حتى الوقت الحاضر. أما القسم الثالث فيتطرق إلى الخلاصة وتوصيات البحث.

فيما يلي سوف يتم دراسة نشأة وتطور مدينة الرياض عمرانياً وتحليلها.

نشأة وتطور مدينة الرياض عمرانياً

لقد نشأت مدينة الرياض في القرن الثاني عشر الهجري. والرياض عبارة عن واحة بنيت على سهل واسع ومرتفع بالقرب من وادي حنيفة وكانت كغيرها من مدن نجد التقليدية تنمو بشكل تدريجي وعضوي محاطة بالأسوار وكانت نسبة النمو العمراني قليلة ففي عام ١٣٤١هـ/١٩٢٢م كان طول المدينة حوالي ١١٢٥م من الشمال إلى الجنوب وعرضها حوالي ٧٥٠م من الشرق إلى الغرب ومساحتها أقل من كيلو متر مربع وأن عدد سكانها في عام ١٣٤٩هـ/١٩٣٠م يتراوح بين ٢٧٠٠٠ إلى ٣٠٠٠٠ نسمة (الشكل رقم ١) [٣، ص ٧].



الشكل رقم (١). النمط العمراني التقليدي لمدينة الرياض عام ١٣٤٩هـ.

المصدر: مرجع رقم [٣، ص ١٤].

نتيجة لوجود الملك عبد العزيز في مدينة الرياض واختيارها عاصمة المملكة فقد تدفق المواطنون من الأقاليم والبادي إلى مدينة الرياض طلباً للاستقرار والعمل والرزق مما أدى إلى ازدياد عدد سكان المدينة وازدحامها بشكل سريع. ولا شك فإن الزيادة الكبيرة في تعداد السكان أدت إلى الخروج والبناء خارج أسوار المدينة. وكان الملك عبد العزيز أول من خرج حيث شرع في بناء قصره في البديعة ثم ما لبث البعض أن حذوا حذو الملك وتعتبر هذه المرحلة الأولى للبناء خارج الأسوار [٤] حيث يبعد قصر البديعة حوالي سبعة كيلومترات عن مدينة الرياض [٣].

في عام ١٣٥٧هـ / ١٩٣٨م تم إنشاء مجمع المربع على بعد كيلومترين من شمال وسط المدينة القديمة والذي يحتوي على القصر الملكي وعددٍ من القصور والمسكن للملك

عبد العزيز وأبنائه وحاشيته بالإضافة إلى الأبنية الإدارية. وبعده تم إنشاء عدة قصور لأنجال الملك عبد العزيز في حي الفوطة (يلاحظ أن المربع والفوطة لا تختلف من حيث النمط العمراني عن المدينة التقليدية في الرياض إلا أن المربع والفوطة تتميز في ضخامة الحجم العام والبرنامج الإنشائي مقارنة بوسط مدينة الرياض التقليدي [٥]). كما نمت أحياء جديدة انتقالية عرفت بالحلل يقطنها عائلات تربطهم أصول قبلية أو إقليمية (مثل حلة القصمان) لاحتواء المهاجرين إلى مدينة الرياض [٦].

من المهم ذكره أنه في عام ١٣٥٧هـ / ١٩٣٨م (أثناء إنشاء مجمع المربع) صدر نظام أمانة العاصمة والبلديات، الذي يعتبر بداية مفهوم تخطيط المدن، حيث حدد فيه مسؤولية البلديات وخولها وضع الأنظمة العمرانية ونظم تحديد المناطق واشتراطات البناء بالإضافة إلى مراقبة التطوير العمراني وحماية المساحات العامة وتوسعة الشوارع وإيجاد أماكن مفتوحة للعامة كما أعطيت صلاحية تطوير ضوابط التنمية وتحديد نطاق كل مدينة بحدود العمران [٦]. ثم تبع نظام أمانة العاصمة والبلديات صدور نظام الطرق والمباني عام ١٣٦١هـ / ١٩٤٢م الذي فيه يعتبر أن تقسيمات الأراضي الأداة الرئيسية في تخطيط المدن (سوف يتم مناقشة هذا النظام بشكل مفصل لاحقاً).

في عام ١٣٧٢هـ / ١٩٥٢م تم افتتاح المطار القديم [٧] وفي عام ١٣٧٣هـ / ١٩٥٣م تم توسيع وإعادة بناء الناصرية كمجمع ملكي في عهد الملك سعود وكذلك نقل الدوائر الحكومية من مكة المكرمة إلى الرياض والذي تطلب إنشاء مباني ومقرات للوزارات على الطريق المؤدي إلى المطار القديم شمال مركز مدينة الرياض وكذلك إنشاء حي المزر لإسكان موظفي الدولة. وقد اتبع في تخطيط كل من الناصرية وحي المزر نظام التخطيط الشبكي المتعامد [٥]. ولا شك فإن افتتاح المطار القديم وتخطيط

وتنفيذ كل من الناصرية وحي المزر كان له الأثر الكبير والواضح على مد مساحة المدينة في الاتجاه الشمالي والشمال الشرقي والغربي لمدينة الرياض .

نظراً لاتساع رقعة مدينة الرياض فقد تم إعداد مخططات إرشادية للمدينة عن طريق الزيارات الميدانية والاستطلاعية المباشرة حتى عام ١٣٨٣ هـ / ١٩٦٤ م حيث تم التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة لعمل التصوير الجوي والخرائط المساحية لـ ٤٣ مدينة [٧]. في عام ١٣٨٨ هـ / ١٩٦٨ م تم تعاقد وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات مع الشركة الاستشارية اليونانية (دوكسيادس) لإعداد مخطط إرشادي لمدينة الرياض حتى عام ١٤٢٠ هـ / ٢٠٠٠ م وذلك لتوجيه نمو المناطق الحضرية ، ويعتبر هذا تحول جديد في مفهوم التخطيط العمراني حيث التحول من مرحلة توفير الخدمات وحل المشكلات الأنية ومد الرقعة العمرانية عبر تقسيمات اراضي متناثرة إلى مرحلة إعداد خطط عمرانية شاملة [٦]. وقد تم إقرار المخطط الإرشادي لمدينة الرياض عام ١٣٩٣ هـ / ١٩٧٣ م (الشكل رقم ٢) حيث تبنى المخطط النمط الشبكي من خلال وضع شبكة مربعات تمتد من الشمال إلى الجنوب ومن الشرق إلى الغرب. كل مربع من هذه الشبكة عبارة عن حي أبعاده ٢ كم × ٢ كم. وهكذا فقد اعتبر المخطط الإرشادي أن النظام الشبكي هو أفضل الأنماط التخطيطية لمدينة الرياض.

هذا الاتجاه يبدو أنه كان متأثراً بما كان يجري في تخطيط الجيل الثالث والأخير من المدن الجديدة في بريطانيا مثل تخطيط ميلتون كينز (Milton Keynes) والتي نفذت في نهاية الستينات في بريطانيا.

وقد أعد مخطط دوكسيادس لمدينة الرياض ليغطي مساحة قدرها ٣٠٤ كم خلال

عشرين عاماً [٦].



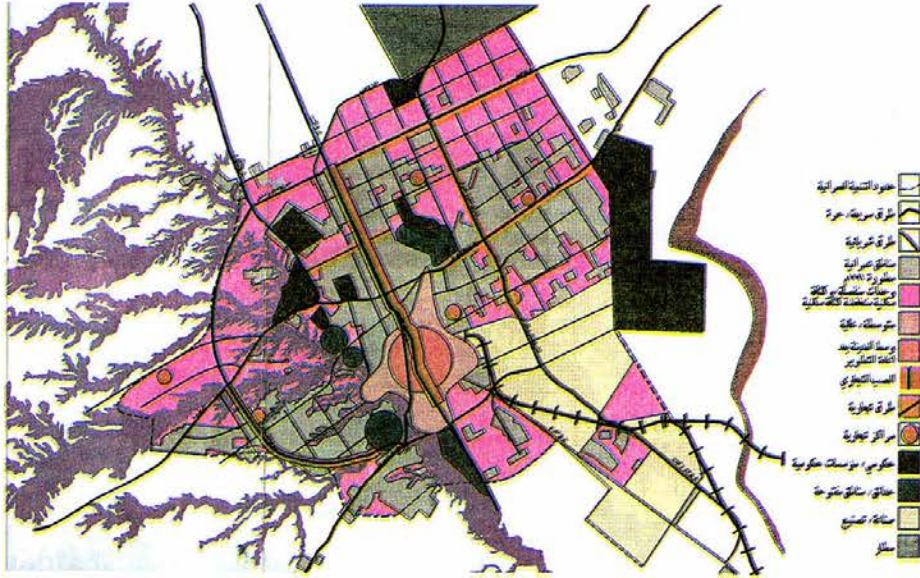
الشكل رقم (٢). المخطط الرئيسي الأول (مخطط دو كسيادس - عام ١٣٩٣هـ).

المصدر: مرجع رقم [٨، ص ٨].

في تاريخ ١٣٩٤/٥/٢٨هـ الموافق ١٩٧٤/٦/١٩م صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٧١٧ بإنشاء الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض لتتولى الإشراف على تنفيذ مخطط المدينة. كما تم إنشاء وزارة الشؤون البلدية والقروية في منتصف عام ١٣٩٥ هـ / ١٩٧٥م لتتولى مهمة شؤون البلديات •

ولا شك أن الزيادة الكبيرة التي حدثت في الإنفاق الحكومي نتيجة للطفرة الاقتصادية التي شهدتها المملكة خصوصاً بعد عام ١٣٩٥هـ / ١٩٧٥م مع ندرة الكفاءات التخطيطية التابعة لمخطط المدينة أدت إلى نمو المدينة بشكل سريع وعشوائي خارج حدود المخطط الإرشادي الذي وضعه الاستشاري دو كسيادس مما تطلب إلى إيجاد مخطط ثانٍ لمدينة الرياض حيث تعاقدت وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط

المدن مع شركة ست انترناشونال للقيام بمراجعة مخطط دو كسيادس وإعداد مخططات تنفيذية ودراسات تنموية لمدينة الرياض. وقد اكتمل العمل في المخطط الثاني عام ١٤٠١ هـ/١٩٨١ م وفيه حاول الاستشاري الاعتماد بشكل كبير على فكرة المخطط الرئيسي الأول للمدينة (الشكل رقم ٣).



الشكل رقم (٣). المخطط الرئيسي الثاني (مخطط ست انترناشونال - عام ١٣٩٧ هـ).

المصدر: مرجع رقم [٨، ص ٧].

وفي عام ١٤٠٣ هـ/١٩٨٣ م تم إنشاء مركز المشاريع والتخطيط كجهاز تنفيذي يرتبط مباشرة بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ويكلف بعملية التخطيط بمفهومه الشامل في رسم وتوجيه الصور المستقبلية للمدينة وتطورها وتولي الإشراف على المشاريع الكبرى في المدينة.

ونظراً لسرعة نمو المدن في جميع مناطق المملكة وخصوصاً مدينة الرياض فقد أقر مجلس الوزراء برقم ١٧٥ وتاريخ ١٨/٩/١٤٠٩هـ (الموافق ٢٤/٩/١٩٨٩م) بالموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني والوثائق المتعلقة به للمدن السعودية للعشرين عاماً التالية ومن خلال ذلك خضع تخطيط المدينة لضوابط معينة داخل كل مرحلة من مراحل النطاق العمراني.

وفي شهر ذو القعدة من العام ١٤١٦هـ/١٩٩٥م بدأ العمل في وضع المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض من قبل مركز المشاريع والتخطيط والعمل به لا يزال جارياً حتى الوقت الحاضر.

إذاً منذ أن تم توحيد المملكة وحتى الوقت الحاضر وفي ظل الازدهار الاقتصادي والتطورات التقنية والاستقرار السياسي والأمني للمملكة فقد اتسعت الرقعة العمرانية لمدينة الرياض بشكل كبير حيث تمثل مدينة الرياض حالياً حوالي ٢٠٠ ضعف مساحة المدينة القديمة المسورة (الشكل رقم ٤) [٩، ص ١٩٢]. وقد خضعت مدينة الرياض إلى توجيهين أساسيين في التخطيط الحضري. التوجه الأول منذ عام ١٣٤٩هـ/١٩٣٠م وحتى عام ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م حيث كان التركيز على تنظيم النمو العمراني للمدينة والتأكيد على توفير الخدمات ومعالجة المشكلات الأنية بينما التوجه الثاني ظهر بعد عام ١٣٨٨هـ/١٩٦٨م (وهو بداية التعاقد مع شركة دو كسيادس لإعداد مخطط ارشادي لمدينة الرياض) حيث فيه تم اتخاذ توجه إعداد الخطط الحضرية المستقبلية للمدينة بناء على تقييم ودراسة الأوضاع الراهنة.



الشكل رقم (٤). مراحل النمو العمراني لمدينة الرياض حتى عام ١٤٢١هـ.

المصدر: مرجع رقم [١٠، ص ٣٠].

بعد أن تمت مناقشة نشأة وتطور مدينة الرياض عمرانياً فيما يلي سوف نركز الدراسة والتحليل على ما يتعلق بتطور إجراءات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض منذ اعتماد المخطط الإرشادي الأول للمدينة .

تطور إجراءات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض

فيما يتعلق بمراحل تطور إجراءات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض ، سوف يركز البحث في الدراسة التحليلية على الفترة منذ أن تم اعتماد المخطط الإرشادي الأول لمدينة الرياض عام ١٣٩٣هـ / ١٩٧٣م وحتى الوقت الحاضر؛ (وذلك نظراً لعدم توفر المعلومات الكافية عن مخططات تقسيمات الأراضي قبل هذه الفترة كما أن هذه الفترة هي التي تم فيها التوجه نحو إعداد الخطط الحضريّة كما ذكر سابقاً). في خلال هذه الفترة مرت مدينة الرياض بتجربتين مختلفتين في مجال إعداد مخططات تقسيمات الأراضي. وتلك التجربتين تمثل مفهوم المركزية واللامركزية في اتخاذ القرارات المتعلقة بالقيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي في المملكة العربية السعودية.

التجربة الأولى وهي التي شملت الفترة من عام ١٣٩٣هـ / ١٩٧٣م وحتى نهاية عام ١٤١٧هـ / نهاية أبريل ١٩٩٧م. أما التجربة الثانية فشملت الفترة من بداية عام ١٤١٨هـ / بداية مايو ١٩٩٧م حتى وقتنا الحاضر.

فيما يلي سوف نقوم بدراسة تحليلية لكل من التجربتين بشكل مستقل من أجل الوصول إلى النتائج والتوصيات لهذا البحث.

تقسيمات الأراضي خلال الفترة الأولى

الفترة الأولى تبدأ منذ بداية اعتماد المخطط الإرشادي عام ١٣٩٣هـ / ١٩٧٣م وحتى نهاية عام ١٤١٧هـ / نهاية ابريل ١٩٩٧م تشمل هذه الفترة مرحلتين أساسيتين الأولى تمثل المرحلة منذ اعتماد المخطط الإرشادي الأول لمدينة الرياض عام ١٣٩٣هـ / ١٩٧٣م وحتى نهاية عام ١٣٩٩هـ / نهاية نوفمبر ١٩٧٩م أما المرحلة الثانية فتمثل من بداية عام ١٤٠٠هـ / ديسمبر ١٩٧٩م وحتى نهاية عام ١٤١٧هـ / نهاية ابريل

١٩٩٧م وقد تم تحديد المرحلتين بناءً على ثلاثة عوامل مهمة. العامل الأول أن المرحلة الأولى هي التي شهدت فيها مدينة الرياض توسعاً عمرانياً كبيراً جداً وغير طبيعي تخطي حدود المخطط الإرشادي الأول حيث تم فيها اعتماد أعداد كبيرة من مخططات تقسيمات الأراضي والتي سوف تناقش لاحقاً.

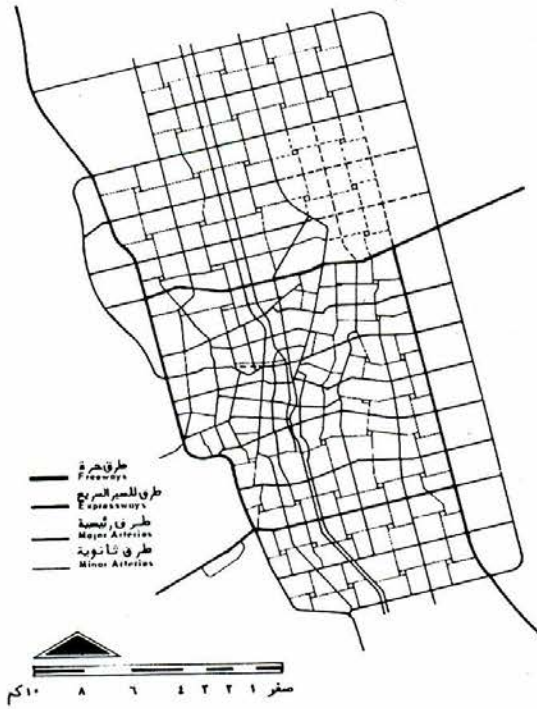
أما العامل الثاني أن المرحلة الثانية تمثل اعتدال معدل اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي (إلى حد ما) وكذلك وجود مخطط إرشادي معدل للمدينة والذي أعده مكتب ست انترناشونال. أما العامل الثالث فهو لتحديد المرحلة الفاصلة بين إنجازات القرن الهجري الماضي وبين القرن الهجري الجديد وذلك للاستفادة منها في الدراسات والأبحاث المستقبلية.

فيما يلي سوف نتطرق إلى الأسس التي تم من خلالها إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي لهذه الفترة.

كما ذكرنا سابقاً فقد أصبح المخطط الإرشادي الذي وضعه المكتب الاستشاري دو كسيادس هو المخطط الأساسي الذي تم من خلاله تحديد المخططات الهيكلية المحلية للأجزاء المتفرقة بمدينة الرياض.

النظام الشبكي المتعامد هو النظام الذي يوقع حدود الأحياء المختلفة وخطوط الشبكة هي التي تحدد الشوارع الرئيسية على مستوى المدينة. ونمو المدينة عمانياً متمشياً مع الامتداد الطبيعي لهذه الشبكة (الشكل رقم ٥).

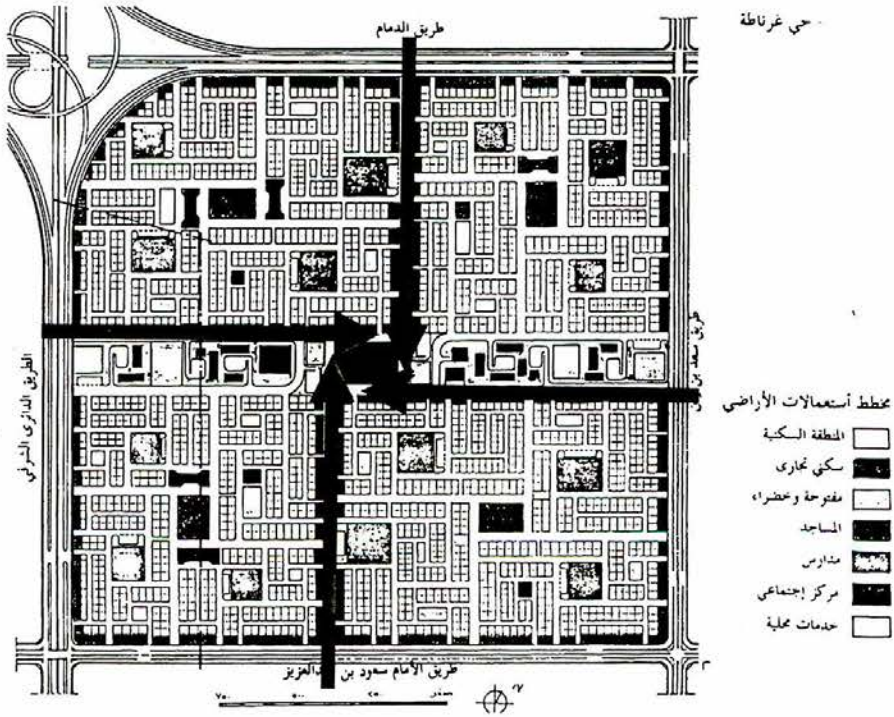
أما فيما يتعلق بالمخطط الهيكل العام لكل حي فقد اتبع نظام المفروكة والتي من خلالها تقسم المربع الأساسي لوحده الحي إلى أربعة مستطيلات كل مستطيل يمثل مجاورة سكنية ويتمركز في وسط الحي الخدمات المشتركة للمجاورات الأربعة.



الشكل رقم (٥). الامتداد العمراني الشبكي لمدينة الرياض حيث يوضح الامتداد الطبيعي لشبكة المربعات مع التأكيد على نمط المفروكة كأساس لتقسيم كل مربع.

المصدر: مرجع رقم [٥، ص ١٦٠].

وتعتبر خطوط المفروكة هي الشوارع الرئيسية لكل حي وأن الاستخدام الرئيسي للقطع الواقعة على هذه الشوارع عبارة عن استخدام مختلط. أما ما يتعلق بتقسيمات الأراضي لكل مجاورة سكنية فلم يحدد المخطط الإرشادي أسلوباً معيناً لذلك إلا إنه حدد الكثافة السكانية بخمسين شخص لكل هكتار وأن ارتفاع المباني لا يزيد عن دورين (الشكل رقم ٦).



الشكل رقم (٦). نموذج تفصيلي لوحدة تخطيطية على مستوى المدينة (يوضح استخدام نمط المفروكة في التقسيم جميع اجزاء الحي).

المصدر: مرجع رقم [١٢].

وبهذا يمكن القول أن المخطط الإرشادي قد حدد عدد سكان كل حي بحوالي عشرين ألف نسمة وأن عدد السكان لكل مجاورة سكنية حوالي خمسة آلاف نسمة (وهذا قد يكون متأثراً بوحدة المجاورة السكنية التي حددها كليرنس بيرى Clarence Perry عام ١٩٢٩م).

ومن هنا فقد أصبحت عملية تقسيم أراضي المجاورات السكنية في مدينة الرياض غير محدده في المخطط الإرشادي حيث تركت مسؤولية إعداد واعتماد مخططات تقسيمات

الأراضي من مهام وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات حتى تم إنشاء وزارة الشؤون البلدية والقروية وعندها أصبح معظم مخططات تقسيمات الأراضي يتم إعدادها من قبل مكاتب مساحة معظمها تابعة لإدارة ملاك الأراضي (ويستثنى من ذلك بعض المخططات القليلة التي تم إعدادها من قبل وكالة تخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية أو من قبل مركز المشاريع التابع للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض). وبعد ذلك تقوم الأمانة بمراجعة المخططات وتقومها بناءً على ما جاء في نظام الطرق والمباني عدا هذا لا يوجد أنظمة ومعدلات ومعايير واضحة وإنما تتم تقويم الكثير من المخططات بشكل فردي اعتماداً على الخبرات السابقة.

أما بخصوص نظام الطرق والمباني فقد صدر عام ١٣٦١هـ / ١٩٤٢م، حيث شمل عمليات التخطيط العمراني أنظمة المباني والطرق، واستخدامات المناطق وفيه يعتبر هذا النظام أن تقسيم الأراضي الأداة الرئيسية في تخطيط استعمالات الأراضي [١١، ص ١٧٨].

ولقد تم تعديل المادة ٢١ والمادة ٢٣ في بنود هذا النظام بما يناسب التغيرات المستمرة وذلك في قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ وتاريخ ١٢/١١/١٣٩٢هـ. كما ذكرنا فقد احتوى نظام الطرق والمباني العديد من البنود وفيما يلي سوف نلخص محتوى ثلاث مواد من النظام والتي تؤثر بشكل مباشر على مخططات تقسيمات الأراضي.

الفقرة (د) من المادة ٢١ المعدلة تتضمن أن يراعى مخطط التقسيم أن تكون الشوارع والطرق متناسقة مع الشوارع والطرق المجاورة ومتفقة في اتساعها مع أحكام المادة ٢٣.

وفي الفقرة (هـ) من نفس المادة تتضمن أن لا يعوض مالك الأرض عما يخصص للخدمة أرضه الخاضعة للتقسيم مما يقطع منها عند التقسيم للشوارع والطرق والحدائق والمساحات العامة إذا لم يتجاوز ما خصص لها (٣٣٪) من كامل مساحة الأرض المقسمة. أما الفقرة (أ) من المادة ٢٣ فقد حددت أن لا تقل الشوارع التي تفتح أو تصمم حديثاً عن:

١٥ متراً للشوارع الرئيسية.

١٢ متراً للشوارع الثانوية في المدن الكبيرة.

١٠ أمتار للطرق الثانوية في المدن الصغيرة.

٦ أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الكبيرة

٥ أمتار للطرق الفرعية والأزقة في المدن الصغيرة.

وأن تعتبر الطرق الفرعية والأزقة ممرات للمشاة.

والفقرة (ب) من المادة ٢٨ تحدد أن لا يكون مقياس واجهة القطعة عرضاً على أي شارع أقل من ثلث طول القطعة مقياساً طويلاً على ذلك الشارع ويجب أن لا يكون بأي حال من الأحوال أقل من تسعة أمتار طويلاً.

إذا الفقرات توضح أهمية تكامل الطرق والشوارع مع المعتمد سابقاً وأن النسبة التخطيطية المقتطعة للشوارع وبعض الخدمات ٣٣٪ من مساحة الأرض وأن نسبة عرض القطعة إلى طولها ٣:١ ولا يقل عرض القطعة عن ٩ أمتار والالتزام بالحد الأدنى لعروض الشوارع الرئيسية والثانوية والفرعية. يلاحظ من خلال تحديد عروض الشوارع والطرق والأزقة هو لتأكيد التدرج الهرمي للشوارع والطرق مبنياً على كثافة الحركة والاستخدام داخل الأحياء في المدن.

وصدر الأمر السامي رقم ٤/ب/١٦٣٩١ في تاريخ ١٥/٧/١٣٩٩ هـ الموافق ١٠/٦/١٩٧٩ م بالموافقة على رفع النسبة التخطيطية المقتطعة من الأراضي الخاصة من ٣٣٪ إلى ٤٠٪ على أن تشمل أراضي بعض الخدمات مثل المساجد بالإضافة إلى الشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة.

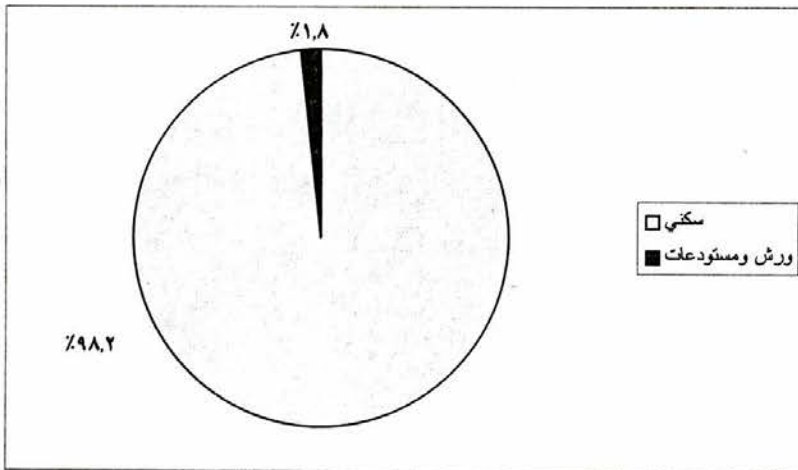
رفع النسبة التخطيطية المقتطعة من ٣٣٪ إلى ٤٠٪ لم يتم تطبيقه إلا في المخططات الواقعة ضمن المرحلة الثانية من النطاق العمراني (والتي بدأ اعتماد المخططات فيها منذ عام ١٤١٩ هـ/١٩٩٨ م كما سيأتي لاحقاً) بينما استمر اعتماد المخططات المرحلة الأولى من النطاق العمراني باعتبار أن النسبة التخطيطية المقتطعة ٣٣٪ شاملة للمساجد والشوارع والطرق والساحات العامة والحدائق. أي تم إضافة المساجد ضمن النسبة التخطيطية المقتطعة.

بعد التطرق إلى نظام الطرق والمباني وما تم عليه من تعديلات يمكن العودة إلى الاستمرار في دراسة إجراءات إعداد واعتماد المخططات.

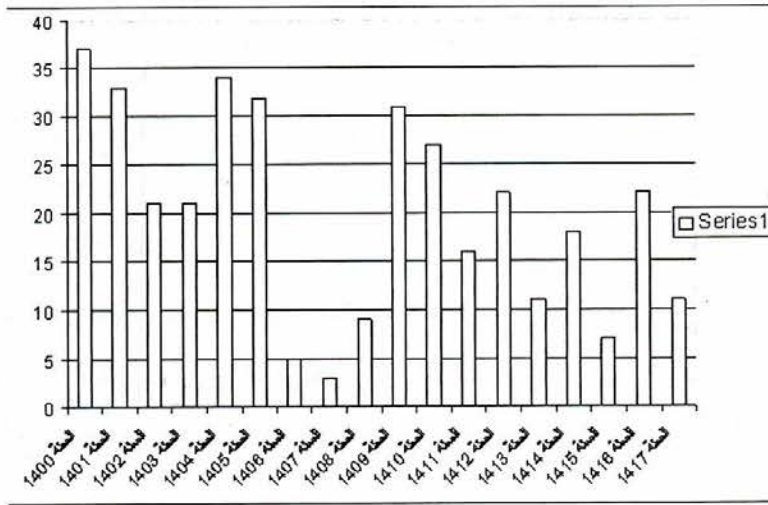
بعد أن تتم عملية تقييم مخطط التقسيم والموافقة عليه من قبل الأمانة تقوم الأمانة برفع المعاملة إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية للتوجيه بما يلزم نحو اعتمادها من الأمانة حسب ما تنص عليه التعاميم الصادرة من وزير الشؤون البلدية والقروية برقم ٧٣/ب في ٢٨/٣/١٤٠٤ هـ الموافق ١/١/١٩٨٤ م ورقم ٧٤٧/ص ز في ١٦/٧/١٤١٢ هـ الموافق ٢٠/١/١٩٩٢ م ورقم ٤٥/ص ز وتاريخ ١٢/١/١٤١٣ هـ الموافق ١٢/٧/١٩٩٢ م المتعلقة بهذا الموضوع والتي جعلت الوزارة نقطة مركزية للتوجيه في استكمال قرارات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي على مستوى المملكة. ومن هنا أصبح هناك ازدواجية في الأعمال الإجرائية بين أمانة مدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية.

أما ما يتعلق بعدد مخططات تقسيمات الأراضي التي تم اعتمادها في الفترة الأولى حسب كل مرحلة ما يلي:

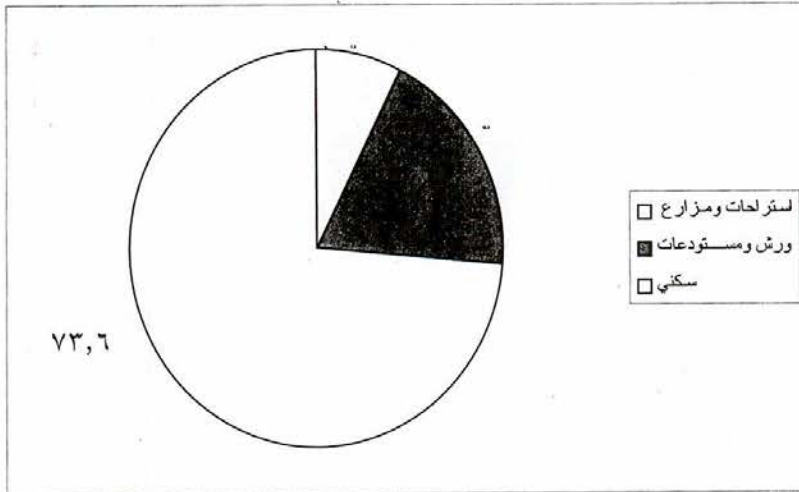
تم اعتماد في المرحلة الأولى من الفترة الأولى (أي من عام ١٣٩٣هـ/١٩٧٣م إلى نهاية عام ١٣٩٩هـ/نهاية نوفمبر ١٩٧٩م) حوالي ٢٧٦ مخططاً أي بمعدل ٣٩,٤ مخططاً سنوياً تشمل ٢٧١ مخططاً للاستخدام السكني (حيث يمثل حوالي ٩٨,٢٪ من مجموع المخططات المعتمدة) وخمس مخططات للاستخدام الورش والمستودعات (حوالي ١,٨٪ من مجموعة المخططات المعتمدة) (الشكل رقم ٧). بينما نجد أن عدد المخططات التي تم اعتمادها في المرحلة الثانية من الفترة الأولى (أي من بداية عام ١٤٠٠هـ/بداية سبتمبر ١٩٧٩م إلى نهاية عام ١٤١٧هـ/نهاية أبريل ١٩٩٧م) حوالي ٣٦٠ مخططاً أي بمعدل ٢٠ مخططاً سنوياً (الشكل رقم ٨)، وتشمل هذه المخططات على ٢٦٥ مخططاً سكنياً (حوالي ٧٣,٦٪ من مجموع المخططات) و ٦٨ مخططاً للورش والمستودعات (تمثل حوالي ١٨,٩٪ من مجموع المخططات) و ٢٧ مخططاً عبارة عن مخططات استراحات (وتمثل حوالي ٧,٥٪ من مجموع المخططات) (الشكل رقم ٩).



الشكل رقم (٧). نسبة المخططات المعتمدة حسب الاستخدام من عام ١٣٩٣هـ إلى عام ١٣٩٩هـ.



الشكل رقم (٨). عدد المخططات المعتمدة سنوياً من عام ١٤٠٠هـ إلى عام ١٤١٧هـ حيث تمثل المرحلة الثانية من الفترة الأولى.



الشكل رقم (٩). نسبة المخططات المعتمدة حسب الاستخدام من عام ١٤٠٠هـ إلى عام ١٤١٧هـ .

أما ما يتعلق بأسلوب ونمط تقسيمات الأراضي فلم يكن هناك اختلاف بين ما تم اعتماده في المرحلة الأولى وما تم اعتماده في المرحلة الثانية في الفترة الأولى.

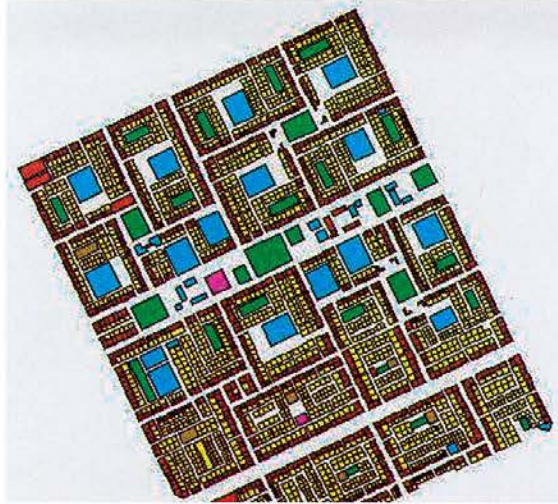
معظم المخططات عبارة عن بلوكات متعامدة ومفصولة عن بعضها البعض يقود ترتيبها خطوط الحركة التي تشكل إما على شبكة من الخطوط المتعامدة والمتقاطعة أو بتكرار شكل المفروكة (الذي اقترحه دو كسيادس لتقسيم الحي) في جميع أنواع التدرج الهرمي للتجمعات السكنية حتى أصبح هذا النمط مألوفاً لكل من المستخدمين والمستثمرين على حد سواء. إلا أن المشكلات الكثيرة الناتجة عن تقسيمات الأراضي أصبحت هاجس كل مواطن ومسؤول وأصبح هناك إجماع كبير بين المواطنين والمسؤولين والأكاديميين وبعض المستثمرين على ضرورة إعادة النظر في نمط تقسيمات الأراضي من أجل رفع مستوى تخطيط الأحياء والوصول إلى بيئات سكنية ملائمة. ومن أجل تحقيق هذا فقد قامت وكالة تخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية بتكليف فريق عمل للقيام بدراسة ميدانية تم فيها تحديد أهم المشكلات التخطيطية والاجتماعية والأمنية والاقتصادية التي تعاني منها الأحياء السكنية خلال الثلاثين سنة الماضية [١٣، ص ٢٢] وبناءً على هذه الدراسة تم تحديد سبع مشكلات رئيسية وهي كما يلي:

- ١- كثرة حوادث السيارات؛ نتيجة لكثرة التقاطعات المتعامدة.
- ٢- غياب التدرج الوظيفي لشبكة الشوارع.
- ٣- غياب التدرج الفراغي داخل الأحياء.
- ٤- ارتفاع نسبة أطوال الشوارع.
- ٥- غياب الإحساس بالمسؤولية داخل الأحياء.
- ٦- سهولة دخول الغرباء للحي (لكثرة المداخل والمخارج).
- ٧- ارتفاع نسبة الأراضي العامة مما يزيد من تكلفة الصيانة والنفقات المستمرة.

كما أن هذه المشكلات تم مناقشتها مع المهتمين بتخطيط الأحياء السكنية سواء في الجامعات السعودية أو الدولية بالإضافة إلى إشراك المهتمين من القطاعين العام والخاص من خلال حلقتي نقاش من أجل تحديد بعض التصورات ووضع الأهداف والسياسات والاعتبارات التخطيطية والتصميمية للأحياء السكنية [١٣، ص ٢٢]. أما المشكلات الأخرى المتعلقة بمخططات هذه الفترة، فإن الخدمات العامة (المدارس، المساجد... إلخ) تعتبر غير كافية حيث تتراوح نسبتها في المخططات الخاصة المعتمدة ما بين ٣٪ إلى ٤٪ من المساحات الكلية [١٤، ص ٢٥] ويتم توزيع الخدمات بطريقة عشوائية حيث يتم وضع عدد من القطع المتفرقة والمختلفة في المساحات (أحياناً) ويكتب على كل منها نوع الخدمة بشكل عام مثل كتابة مرفق تعليمي دون تحديد ما إذا كان للذكور أو الإناث ودون تحديد نوع الخدمة التعليمية هل هي روضة، ابتدائي، متوسط أو ثانوي.

وفي بعض الأحيان تدمج خدمتين أو أكثر في أرض واحدة مثل كتابة مسجد وحديقة وفي كثير من الأحيان تترك الخدمة غير محده نهائياً حيث يكفي بكتابة مرفق حكومي لذا يصبح هناك إشكالية فيما بعد اعتماد المخطط في كيفية تحديد الخدمات المطلوبة وكيف يتم توزيعها علاوة على ما ينتج من زيادة في المساحة العامة نتيجة لتقسيم المرفق الحكومي وهكذا.

كما أن الكثير من المخططات المعتمدة في مواقع مختلفة من مدينة الرياض ما هي إلا مخططات متشابهة بل قد تكون منسوخة بعضها من بعضها دون أدنى اعتبار للسكان وللخصائص الطبيعية للموقع مما أدى إلى رتابة شديدة في التشكيل العمراني وفقدان الهوية العمرانية لكل منطقة وموقع. الأشكال أرقام (١٠-١٣) نماذج من المخططات المعتمدة والمنفذة في هذه الفترة.



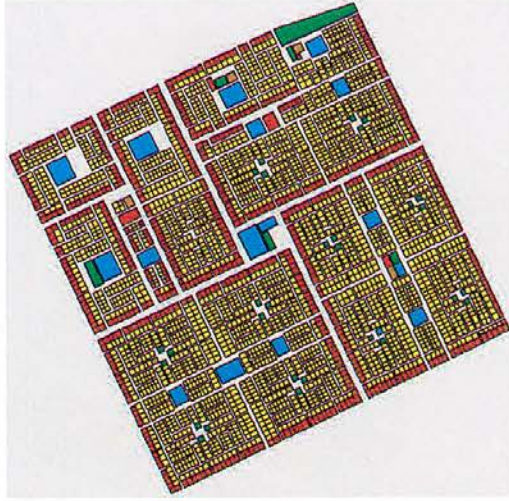
الشكل رقم (١٠). استعمالات الأراضي لحي العقيق حيث يوضح الاستخدام المتكرر لنمط المفروكة والخطوط المتعامدة.

المصدر: مرجع رقم [١٢].

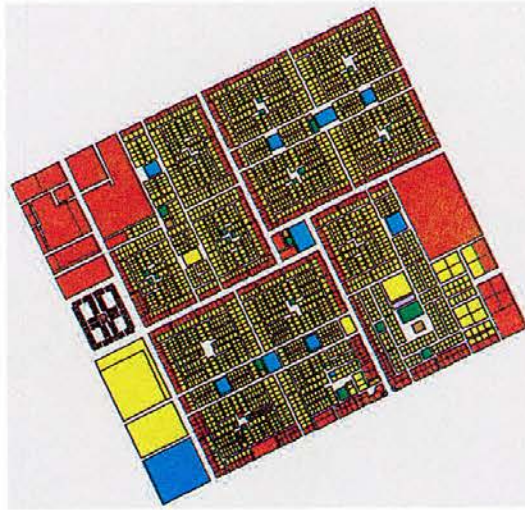


الشكل رقم (١١). استعمالات الأراضي لحي الخمدية موضحاً نمط المفروكة والاستخدام التجاري على خطوط الحركة الرئيسية.

المصدر: مرجع رقم [١٢].



الشكل رقم (١٢). استعمالات الأراضي لحي المصيف حيث يوضح استخدام نمط المفروكة في التقسيم.
المصدر: مرجع رقم [١٢].

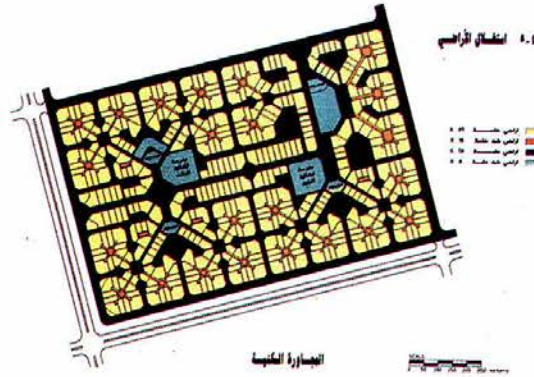


الشكل رقم (١٣). استعمالات الأراضي لحي الملك فهد حيث يوضح التشابه الكبير بين نمط التقسيم في هذا الحي والأحياء الأخرى المعتمدة في هذه الفترة مثل العقيق والمصيف.

ومن المهم ذكره أن وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط المدن قامت بالتعاون مع بعض المكاتب الهندسية والاستشارية بإعداد مخططات تقسيمات أراضي لإحياء سكنية تحت مسمى (الأحياء النموذجية) والتي تبنت مخططاتها فكرة حركة المشاة والشوارع المغلقة (الشكلان رقما ١٤ و ١٥) إلا أن مثل هذه المخططات طرحت للنقاش من خلال الجرائد المحلية وكان هناك اختلافا في الرأي بين مؤيد ومتحفظ وكان التحفظ من بعض الأكاديمين وأصحاب الاختصاص والصحفيين على هذه المخططات أن الأماكن المغلقة قد تكون غير آمنة وغير مناسبة اجتماعياً بالإضافة إلى أن هناك شكوكاً من قبل النخبة في المجتمع حول قدرة الفراغات المغلقة على خلق بيئة جيدة وآمنة [١٥ ، ص ٤٠].

كما أن هناك خوفاً من عملية التكرار المستمر لمثل هذه المخططات قد يأخذنا من مشكلة تكرار المخططات الشبكية ونمط المفروكة إلى مشكلة تكرار نمط الأحياء ذات التجمعات المغلقة والتي لا يمكن أن تكون مناسبة لكل مكان حيث إن لكل مجتمع ولكل منطقة ولكل موقع خصائصه وطبيعته التي يجب أن تراعى.

أما المؤيدين فإنهم يعتبرون أن هذه المخططات جيدة لارتباطها بتقاليد المسلمين كما أنها تساعد على الأمن. كما لوحظ أنها لم تجد إقبالا من المستثمرين والعقارين؛ نظراً لأن قيمة الأرض تقليدياً تعتمد على عدد وعروض الشوارع التي تحيط بالقطعة لذا فإن أسعار الأراضي في المخططات ذات النهايات المغلقة سوف تكون أرخص من أسعار الأراضي في الأنماط الأخرى [١٥ ، ص ٤٠].



الشكل رقم (١٤). يوضح أحد النماذج التي قامت بإعدادها وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط المدن بالتعاون مع مكتب النعيم للاستشارات الهندسية حيث يوضح فصل حركة المشاة عن الآليات.

المصدر: مرجع رقم [١٤، ص ٧٣].



الشكل رقم (١٥). يوضح أحد النماذج التي قامت بإعدادها وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط المدن بالتعاون مع مكتب البيئة للاستشارات الهندسية حيث يوضح استخدام البرح المغلقة و ممرات المشاة الطولية في وسط المجاورة.

المصدر: مرجع رقم [١٦، ص ٣-٢٥].

تقسيمات الأراضي خلال الفترة الثانية

الفترة الثانية تعتبر منذ بداية عام ١٤١٨هـ /بداية مايو ١٩٩٧م وحتى نهاية الشهر السادس من عام ١٤٢٢هـ /سبتمبر ٢٠٠١م (وهو بداية إعداد هذا البحث). الأسباب التي دعت إلى تحديد هذه الفترة وفصلها عن الفترة الأولى ناتج من عدة متغيرات أحدثت مؤثرات قوية على مسار أسلوب إعداد مخططات تقسيمات الأراضي وهذه المتغيرات تشمل:

- ١- تشكيل لجنة التخطيط بأمانة مدينة الرياض.
- ٢- تفويض أمانة مدينة الرياض بالقيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي.
- ٣- إعداد مخططات تقسيمات الأراضي من قبل مكاتب استشارية وهندسية متخصصة.

وفيما يلي سوف نتطرق إلى هذه المتغيرات بشكل مفصل

١- لجنة التخطيط

تلافياً لأي تباين أو ازدواجية بين ما تقوم به أمانة مدينة الرياض من دراسات تتعلق بالمخططات العامة أو الخاصة وبين ما يجري من قبل الاستشاري المكلف من قبل مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ونظراً لأهمية ما تنطوي عليه عملية تخطيط الأراضي الكبيرة من التزامات مالية باهظة تتمثل في توفير الخدمات والمرافق من قبل القطاعات الحكومية المختلفة فقد اصدر معالي أمين مدينة الرياض قراره رقم ١/٧١٣١ وتاريخ ١٤/٦/١٤١٧هـ الموافق ٢٦/١٠/١٩٩٦م بتشكيل لجنة التخطيط. وتتلخص مهمة هذه اللجنة بالنظر إلى جميع الطلبات المتعلقة بتخطيط الأراضي من الناحية الفنية والتطبيقية وإقرار ما يلزم بشأنها.

وقد حدد القرار أعضاء اللجنة كما يلي:

- | | |
|---|----------------|
| ١ - أمين مدينة الرياض | رئيساً. |
| ٢ - وكيل الأمين للتعمير والمشاريع | نائباً وعضواً. |
| ٣ - مدير عام التخطيط العمراني | مشرفاً وعضواً. |
| ٤ - مدير إدارة المساحة والمخططات | عضواً. |
| ٥ - رئيس قسم التخطيط | عضواً. |
| ٦ - مستشارين متعاونين من أساتذة الجامعة | عضواً. |

ثم بعد ذلك تم ضم أعضاء من اللجنة العقارية (كممثلين عن ملاك الأراضي) وبعض المكاتب الاستشارية (كممثلين عن القطاع المهني) بناء على توجيه أمين مدينة الرياض؛ وذلك لأهمية مشاركتهم في العملية التخطيطية وخاصة ممن لديهم خبرة في مشاريع مخططات تقسيمات الأراضي.

ومن أجل ضبط عملية تقسيمات الأراضي ولابتعاد عن النواحي الشخصية قدر الإمكان في عملية اتخاذ القرارات التخطيطية المتعلقة بتقسيمات الأراضي حددت اللجنة مجموعة من الإجراءات والأنظمة والتوجهات والمحددات والقرارات التي تستند إليها في مناقشة المشاريع وهي:

- ١- وضع دليل إجراءات واعتماد تقسيمات الأراضي.
- ٢- تحديد البرامج التطويرية وتوجهات الأمانة في تقسيمات الأراضي.
- ٣- تحديد المعايير والمعدلات التخطيطية للخدمات العامة.
- ٤- شبكة الطرق والاستخدامات الرئيسية لمخطط المدينة العام.
- ٥- المخططات المعتمدة وشبكة الشوارع والخدمات المحيطة بالموقع.

٦- نظام الطرق والمباني المعدل للمخططات الواقعة في المرحلة الأولى من النطاق

العمراني.

٧- قرار أمين مدينة الرياض رقم ٩٤٥١ في ١٩/٨/١٤١٩ هـ الموافق

١٩٩٩/١٢/٨ م (للمخططات الواقعة في المرحلة الثانية من النطاق العمراني) حيث يحدد

أن النسبة التخطيطية المقتطعة للشوارع والحدائق والمرات والساحات والمساجد وباقي

الخدمات لا تقل عن ٤٠٪ من المساحة الإجمالية للمشروع ويتم التنازل عنها لأمانة مدينة

الرياض وأن ينهي المالك (قبل اعتماد المخطط بشكل نهائي) أعمال السفلتة للشوارع

والطرق والمواقف لكامل المخطط. وأن يتم إعداد المخططات من قبل مكتب هندسي

متخصص.

حيث سبق التطرق للنقاط الأربعة الأخيرة ، فيما يلي سوف نتطرق للنقاط الثلاثة

الأولى:

١- دليل إجراءات واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي [١٧] يشمل العديد

من الإجراءات منها إجراء إثبات الملكية وإجراءات تحديد علاقة الأرض بمراحل النطاق

العمراني والموافقة على البدء في تخطيط الأرض. عند الموافقة على تخطيط الأرض من قبل

الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالأمانة يطلب من المالك بتخطيط أرضه من قبل مكتب

هندسي متخصص بالتصميم والتخطيط العمراني ومؤهل لدى الأمانة ، وليس من خلال

مكاتب مساحة كما كان معمول به في الفترة الأولى. ويحدد هذا الدليل الأعمال المناطة

بالمكاتب الهندسية والاستشارية لإعداد تقسيمات الأراضي ومنها أعمال الرفع المساحي

للأرض وتحديد خطوط الكنتور وربط الموقع بالمخطط الهيكلي للمدينة والمنطقة المحيطة به

ثم بعد ذلك يأتي إجراء إعداد الفكرة التخطيطية الأولية للأرض ويشمل ذلك تقديم

الخرائط المتعلقة بالتحليل الطبيعي للموقع وتحديد بدائل الاستخدامات المناسبة لكل جزء

من الأرض وكذلك تحديد الفكرة التخطيطية المناسبة للموقع مرفقة بمداول توضح مساحات ونسب الاستخدامات الأساسية. بعد ذلك تتم عملية مناقشة الفكرة المبدئية (الأولية) من قبل لجنة التخطيط بالأمانة وإبداء الملاحظات حولها. بعد الموافقة على الفكرة المبدئية (الأولية) من قبل اللجنة يتم إعداد محضر لجنة التخطيط الرسمي لاعتماد الفكرة المبدئية حيث بعدها يطلب من المكتب الاستشاري أو الهندسي إعداد المخططات التفصيلية المرتبطة بالتطبيق على الواقع. وبعدها يتم إصدار قرار بتطبيق المخطط على الطبيعة. وعند التطبيق على الطبيعة دون ظهور عوائق على الأرض يتم تبتير الأرض من قبل الملاك على الطبيعة وبعدها يتم التنسيق مع الجهات ذات العلاقة مثل الشركة السعودية الموحدة للكهرباء ووزارة المواصلات والإدارة العامة للدراسات والتصاميم بالأمانة وكذلك إدارة التسمية والترقيم. بعد استيفاء كامل المعلومات من الجهات ذات العلاقة يتم الاعتماد النهائي للمخطط.

٢- دليل البرامج التطويرية وتوجيهات الأمانة [١٨] فيشمل على العديد من

النقاط من أهمها التوجهات التي تؤثر على تقسيمات الأراضي ومنها:

أ) مواقع الخدمات الدينية (المساجد المحلية والجوامع) بحيث يكون المسجد علامة بارزة ورمزاً للحي ومكان توجيه وجذب لمداخل المجاورات بالإضافة إلى تشجيع وضع بعض الجوامع على الشوارع الرئيسية للمدينة وذلك من أجل إبراز الهوية الإسلامية للمدينة وكذلك إعطاء الفرصة للمارة وعابري الطريق من الصلاة شرط ألا يتم الإخلال بنطاق الخدمة لسكان الحي.

ب) الحدائق: تشجيع دمج الأنشطة الترفيهية المختلفة على مستوى المجاورة وذلك لتوفير ساحات خضراء كبيرة تشجع على الاستخدام من قبل

السكان ولتسهيل عملية الصيانة والمراقبة المستمرة عليها بالإضافة إلى المساعدة على خلق مناطق جيدة للمشبي في كل حي.

(ج) الاستخدامات التجارية: التوجه نحو الاستخدامات التجارية يقضي بالتغيير التدريجي للعرف السائد بأن الشوارع التجارية هي ذات العروض من ٣٠م فأكثر والعمل على التقيد بالمعدل المثالي لكل فرد من المساحة التجارية ومراعاة الحد من امتداد النشاط التجاري بشكل طولي على الشوارع الرئيسية ودفعه لأن يتمركز حول ساحات وميادين تجارية مع أهمية فصل الاستخدامات التجارية عن الاستخدامات السكنية.

(د) احترام الأودية والشعاب ، وذلك بعدم منع تدفق مياه السيول أو البناء على مساراتها.

(هـ) الأنماط التخطيطية: ويتيح هذا التوجه إلى تشجيع المكاتب الهندسية والاستشارية على تطبيق الأنماط التخطيطية والآليات المختلفة التي من خلالها يتم تحقيق الأهداف المنشودة (الاجتماعية والأمنية والاقتصادية والبيئية.. إلخ) لإثراء التجربة والخبرات المحلية ورفع روح التنافس بين المكاتب الاستشارية والهندسية المختلفة.

٣- الضوابط والمعايير التخطيطية [١٩] فتشتمل على المعايير والمعدلات المتعلقة بالخدمات العامة للأحياء السكنية مثل الخدمات الدينية والتعليمية والترفيهية والصحية والاجتماعية والثقافية ومراكز الخدمات البريدية والأمنية ومراكز الدفاع المدني وقد شمل هذا الكتيب الاعتبارات المطلوبة لموقع كل خدمة مع توضيح معدل نصيب كل فرد من السكان فيها والنسبة التخطيطية، والحد الأقصى لعدد السكان المطلوب لكل خدمة والحجم السكاني المطلوب لها بالإضافة إلى تحديد نطاق الخدمة المطلوب لكل نوع من الخدمات المختلفة.

منهجية لجنة التخطيط في مناقشة المشاريع: تقوم منهجية اللجنة في مناقشة

ومتابعة المشاريع على ثلاثة محاور أساسية وهي:

١- العمل المكتبي.

٢- العرض المباشر من قبل المكتب الهندسي أو الاستشاري.

٣- متابعة المشاريع ألياً حتى الاعتماد النهائي من خلال سكرتارية لجنة

التخطيط.

تقوم اللجنة بمناقشة الأفكار المطروحة من قبل المكتب الهندسي أو الاستشاري بخطوتين مترابطتين. الأولى عن طريق المراجعة المكتبية والثانية عن طريق العرض المباشر من قبل المكتب الهندسي أو الاستشاري، وتتم المراجعة المكتبية من قبل اللجنة قبل العرض المباشر من قبل المكتب وذلك بثلاثة أيام أو أكثر. والهدف من هذا هو تحديد ما إذا كان المكتب الاستشاري مستوفي المتطلبات للعرض من عدمه وكذلك لإبداء الملاحظات النظامية التي يمكن للمكتب تعديلها قبل العرض؛ وذلك حرصاً على الإسراع في إنجاز المشروع. إما العرض المباشر من قبل المكتب الهندسي أو الاستشاري فقد حدد له جلسات خاصة مسائية (غالباً مساء كل يوم اثنين من كل أسبوع) لإعطاء الفرصة للمكتب بتوضيح توجهاته التخطيطية والإبداعية وكذلك توضيح العوائق المرتبطة بالمشروع لمناقشة اللجنة فيها للتوصل إلى حلول مناسبة بالإضافة إلى توضيح ما إذا كان هناك إخلالاً بالأنظمة والضوابط والمعايير والتوجهات التخطيطية المطلوبة في الفكرة المقدمة. ويتم في كل مناقشة تدوين الملاحظات الأساسية رسمياً لاعتمادها كمرجع للمناقشات التالية حتى يتم اعتماد الفكرة المبدئية من قبل اللجنة. وفي خلال الفترة السابقة فقد كان معدل عدد مناقشات اللجنة للمشروع الواحد حوالي أربع جلسات علماً بأن اللجنة قد حددت سبع جلسات مناقشة كحد أقصى للمشروع الواحد بعدها يتم إيقاف المكتب الهندسي أو

الاستشاري إذا لم يتوصل إلى حل ملائم ويكتب محضر خاص بذلك مع إبلاغ المالك بذلك رسمياً.

وكذلك فقد وضع الحد الأقصى لعدد المشاريع التي يمكن أن تعد من قبل المكتب الاستشاري أو الهندسي بثلاثة مشاريع في آن واحد ولا يستطيع تقديم المشروع الرابع إلى بعد اعتماد أحد المشاريع الثلاثة وهكذا والهدف من ذلك ؛ لإعطاء فرص لأكبر قدر ممكن من المكاتب الهندسية والاستشارية بمزاولة المهنة ؛ وذلك للتنافس وعدم الاحتكار بالإضافة إلى الإسراع في إنجاز أكبر قدر ممكن من الطلبات المقدمة للتخطيط.

أما ما يتعلق بمتابعة المشاريع فإنه يتم عن طريق سكرتارية لجنة التخطيط وذلك من خلال متابعة المشاريع آلياً منذ تقديم طلب التخطيط من قبل المالك حتى رقم وتاريخ الاعتماد النهائي للمشروع. والمتابعة الآلية (باستخدام الحاسب الآلي) تبدأ بتحديد المعلومات المتعلقة بالمالك واسم الحي الواقع فيه أرض المشروع ومرحلة النطاق العمراني والاستخدام الرئيسي للموقع والمساحة ثم المعلومات المتعلقة بطلب التخطيط وإثبات الملكية والخطابات المتعلقة بها وتواريخها ثم المعلومات المتعلقة بالمكتب الاستشاري وعنوانه ووسائل الاتصال به ثم يلي ذلك تحدد تواريخ المناقشات التي تمت بين لجنة التخطيط والمكتب الاستشاري ثم يلي ذلك المعلومات المتعلقة بالمخاطبات بين الأمانة والجهات ذات العلاقة محدداً فيها أرقامها وتواريخها وينتهي جدول المتابعة الآلية برقم وتاريخ اعتماد المخطط نهائياً. ولا شك فإن المتابعة الآلية للمشاريع تتيح الفرصة للمسؤولين في الأمانة لمتابعة سير لجنة التخطيط وكذلك إتاحة الفرصة للملاك والمستثمرين لمعرفة سير عمل المكاتب الهندسية والاستشارية المكلفة بإعداد تقسيمات أراضيهم. كما أنها تتيح الفرصة لتحديد الجهات التي قد تكون سبب في تأخير اعتماد المخطط للمتابعة ومعرفة الأسباب.

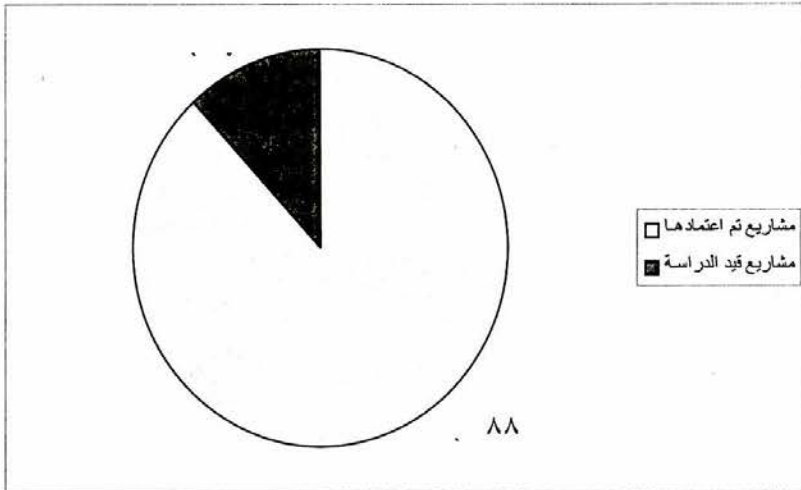
٢- تفويض أمانة مدينة الرياض بالقيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي

من أجل تلافي التداخلات والازدواجية في الكثير من الأعمال الإجرائية بين الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية فقد شكلت لجنة لاقتراح الأسلوب الأمثل لتلافي هذه التداخلات والازدواجية بناءً على اقتراح من صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض وفي ١٤١٨/٣/٣ هـ الموافق ١٩٩٧/٧/٧ م تم إصدار البرقية الخطية رقم ٦/١٣٩٧/٢/٣ من صاحب السمو أمير منطقة الرياض ورئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض متضمنة قراره بتأييد وتطبيق ما جاء بمحضر اللجنة والمشار فيها لخطاب معالي وزير الشؤون البلدية والقروية في ١٤١٨/٣/١ هـ الموافق ١٩٩٧/٧/٥ م المؤيد لما جاء في المحضر. ويشمل المحضر في أحد بنوده الاتفاق على تفويض الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أمانة مدينة الرياض بالقيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي للاستخدام الخاص والعام. ولا شك فإن مثل هذا التفويض خلق مسؤولية كبيرة أمام أمانة مدينة الرياض للرقى بمستوى وكفاءة مخططات تقسيمات الأراضي.

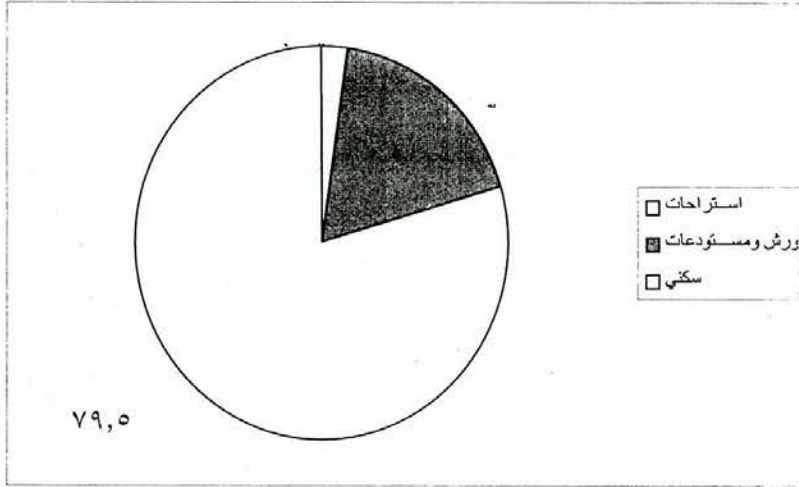
وبعد التطرق إلى تشكيل لجنة التخطيط وتفويض الأمانة للقيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي التي تعد من قبل مكاتب هندسية واستشارية متخصصة فيما يلي سوف يتم مناقشة منجزات هذه الفترة فيما يتعلق بتقسيمات الأراضي.

لقد بلغ عدد مخططات تقسيمات الأراضي التي استكملت الإجراءات النظامية والقانونية من أجل البدء في عملية التخطيط والاعتماد حوالي ١٠٠ مخطط. تم اعتماد ٥١ مخططاً اعتماداً نهائياً (أي يمثل ٥١% من مجموع المخططات)، وتم اعتماد ٣٧ مخططاً

اعتماداً مبدئياً من اللجنة (أي ما يمثل ٣٧٪ من مجموع المخططات)، وسوف تعتمد بشكل نهائي بعد استكمال إجراءات التطبيق على الطبيعة ومخاطبة الجهات المعنية. إما باقي المخططات والتي بلغ عددها ١٢ مخططاً (والتي تمثل حوالي ١٢٪ من مجموع المخططات). فلا تزال قيد الدراسة لدى لجنة التخطيط (الشكل رقم ١٦). وهذا يدل على أن المعدل السنوي لعدد المخططات المعتمدة نهائياً ومبدئياً في هذه الفترة حوالي ١٩,٥ مخططاً سنوياً وتشمل تلك المخططات المعتمدة (سواء معتمدة نهائياً أو مبدئياً) تنوعاً في الاستخدامات، فإما أن تكون سكنية حيث يبلغ عدد المخططات السكنية حوالي ٧٠ مخططاً (تمثل ٧٩,٥٪ من مجموع المخططات المعتمدة)، ومخططات ورش ومستودعات حوالي ١٦ مخططاً (تمثل ١٨,٢٪ من مجموع المخططات المعتمدة)، بينما يبلغ عدد مخططات الاستراحات حوالي مخططين (تمثل ٢,٣٪ من مجموع المخططات) (الشكل رقم ١٧).



الشكل رقم (١٦). نسبة المخططات المعتمدة والمخططات قيد الدراسة خلال الفترة من عام ١٤١٨هـ إلى الشهر السادس من عام ١٤٢٢هـ .



الشكل رقم (١٧). نسبة المخططات المعتمدة حسب الاستخدام من عام ١٤١٨هـ إلى الشهر السادس من عام ١٤٢٢هـ

توضح الأشكال أرقام من (١٨-٢٣) نماذج من المخططات المعتمدة من لجنة التخطيط ويلاحظ الاختلاف فيما بينها من حيث نمط التشكيل والتخطيط مع اشتراكها في مجموعة من السمات مثل وضوح المعالم التي تحدد كل تجمع سكني (الجيرة المحلية) والتي تتمركز حول خدمات محلية مشتركة مثل المسجد المحلي الذي وضع حسب نطاق خدمة يسهل من خلاله الوصول إلى المسجد سيراً على الأقدام دون التعرض إلى مخاطر الآليات. كما أن مساجد الجمعة وضعت؛ لتخدم التجمع السكني مع وضع بعضها على شوارع رئيسية؛ لإبراز الهوية الإسلامية للمدينة كما يمكن ملاحظة ظهور ممرات المشاة المستمرة والتي لم تكن موجودة في مخططات الفترة الأولى.

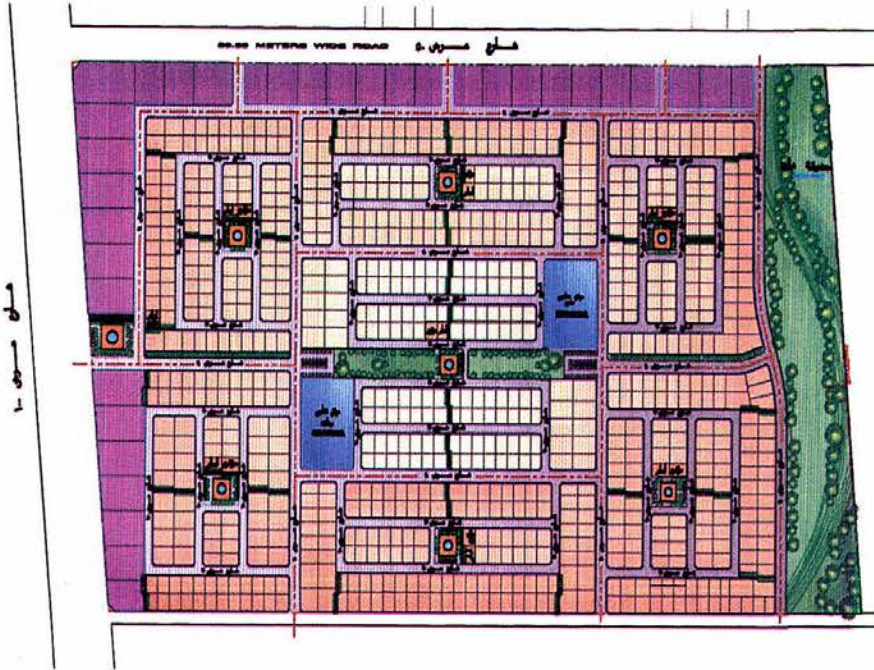
كما يلاحظ وجود حدائق كبيرة في قلب كل مجاورة سكنية والتي لا شك بأنها سوف تكون عاملاً جمالياً وترفيهياً مما سيساعد على زيادة استخدام السكان لها عوضاً عن بحث السكان عن حدائق في أحياء أخرى، والتي سوف تزيد من الإحساس بالانتماء والارتباط بين البيئة العمرانية المحلية والسكان.

أما ما يتعلق بالشوارع فيلاحظ أن مداخل ومخارج كل مجاورة ومجموعة سكنية أصبحت محددة وذات تدرج هرمي واضح والتي سوف تحد من المرور العابر لحركة الآليات. كما يلاحظ انخفاض نسبة الشوارع في المخططات. وأن نسبة الخدمات العامة (مثل المساجد والحدائق والمدارس وغيرها) أكبر مما كان متوفراً في مخططات الفترة الأولى حيث تتراوح نسبتها في مخططات الفترة الثانية من ٨٪ إلى ١٢٪ من مساحة المشروع، وتم توزيعها حسب نطاقات خدمة محددة. أما ما يتعلق بالتصميم العمراني للفراغات المحيطة بمواقع الخدمات بدأت تأخذ بعداً آخرًا من الاهتمام وخاصة في المساط الأفقية إلا أن البعد الثالث في التشكيل ووضع الضوابط لها لا يزال في حالت ضعف وذلك ناتج لعدم وجود معايير وأسس تضبط عملية التصميم العمراني بشكل عام.

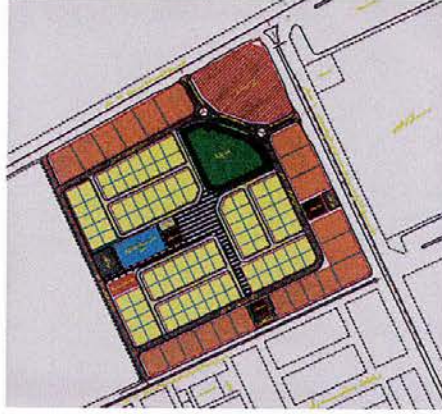
أما ما يتعلق بارتباط المخططات بطبيعة الأرض والمناطق المحيطة فلاشك أن ما تم اعتماده في هذه الفترة أفضل تكاملاً مع الطبيعة مما تم اعتماده في الفترة الأولى.

نظراً لعدم وجود دراسات سابقة تتعلق بتقييم مخرجات الفترة الثانية كما لم يتم استخدام تلك المخططات على أرض الواقع من قبل السكان؛ (وذلك نظراً لحدثة اعتمادهما) فإن ماتم ذكره من مزايا معطيات الفترة الثانية مبني على خلفية الباحث العلمية والعملية ومعرفته في تقسيم أحياء مدينة الرياض وتركيبها ولا يلغي بعض السلبيات

والمشكلات التي يمكن أن تنتج مستقبلاً. لذا فإن من المهم من الناحية العلمية التأكد على أهمية دراسة المخططات المعتمدة في الفترة الثانية ومتابعتها وتقييمها بعد الاستخدام (كما تم عمله من قبل وكالة تخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية عندما تم تشكيل فريق عمل للقيام بدراسة ميدانية للأحياء المعتمدة في الفترة الأولى) وتطويرها للوصول إلى درجة أفضل مما هي عليه لتحقيق الأهداف المنشودة للوصول إلى بيئة عمرانية متميزة. ولا شك فإن دراسة وتقييم معطيات الفترة الثانية مجال خصب للأبحاث العلمية المستقبلية.



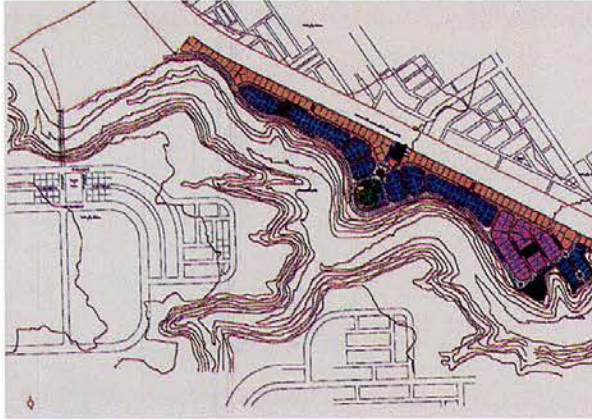
الشكل رقم (١٨). الفكرة النهائية للمخطط الذي تم اعتماده من قبل لجنة التخطيط حيث يوضح فكرة تمرکز كل جيرة حول مسجد محلي وكذلك تجميع الحدائق في وسط المجاورة وربط الأنشطة من خلال ممرات المشاة. المصدر: مرجع رقم [٢٠].



الشكل رقم (١٩). نموذج من المخططات التي تم اعتمادها من قبل لجنة التخطيط حيث يوضح استخدام الساحات وممرات المشاة وتمركز الخدمات والحدائق حولها للمساعدة على الاستخدام المكثف لحركة المشاة المجاورة.
المصدر: مرجع رقم [٢٠].

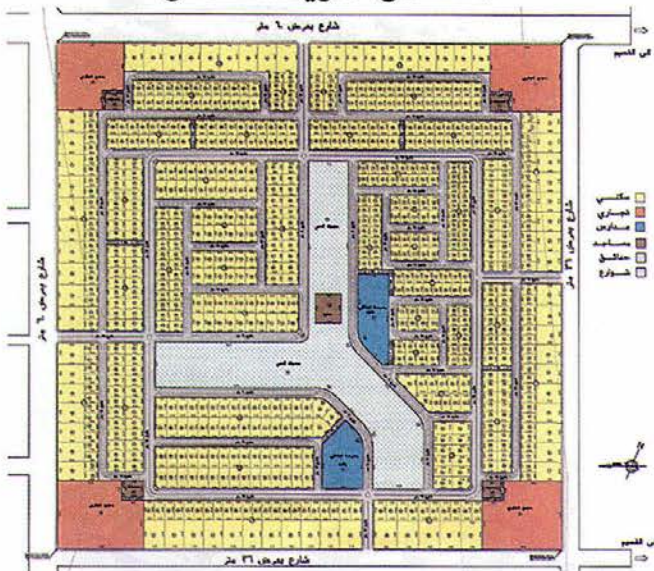


الشكل رقم (٢٠). نموذج من المخططات التي تم اعتمادها من قبل لجنة التخطيط (الخالدية - حي الواحة) وفيه يتضح التوجه نحو استخدام الممرات المستقلة والمتراصة لحركة المشاة واستخدام نمط الشوارع الحلقية لحركة الآليات.
المصدر: مرجع رقم [٢١].



الشكل رقم (٢١٠). نموذج من المخططات التي تم اعتمادها من قبل لجنة التخطيط ويتضح تكامل فكرة التقسيم مع الشكل الطبيعي للموقع.
المصدر: مرجع رقم [٢٠].

تلال الرياض



الشكل رقم (٢٢). نموذج من المخططات التي تم اعتمادها من قبل لجنة التخطيط حيث يوضح تجميع الحدائق في وسط المجاورة ووضع الخدمات التجارية في الأركان الخارجية للمجاورة.

المصدر: مرجع رقم [٢٠].



الشكل رقم (٢٣). نموذج من المخططات التي تم اعتمادها من قبل لجنة التخطيط يوضح محاولات وضع الحلول التصميمية للفراغات المحيطة بالخدمات ووضع بعض الضوابط العمرانية للمشروع. المصدر: مرجع رقم [٢٠].

الخلاصة والتوصيات

مرت مدينة الرياض بمراحل وتجارب عديدة في مجال تقسيمات الأراضي منذ توحيد المملكة حتى الوقت الحاضر. ولا شك فإن عملية تقسيمات الأراضي تعتبر الآلية التي تقود الفكرة العامة للمخطط للتطبيق وجعلها حقيقة. ومن أجل منع أي فرصة لإساءة عملية التقسيم فلا بد من تنظيمات واضحة مدعومه بإجراءات ومعايير ومعدلات واضحة. لذا فإن البحث قد ناقش مراحل تطور إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي منذ عام ١٣٩٣هـ/١٩٧٣م (بداية اعتماد المخطط الإرشادي الأول لمدينة الرياض) وحتى نهاية شهر جمادى الأولى من عام ١٤٢٢ / سبتمبر ٢٠٠١م (وهو

بداية اعداد هذا البحث). وقد تم تقسيم هذه المدة إلى فترتين رئيسيتين معتمداً على نوعية المتغيرات في الإجراءات والأنظمة المتعلقة بتقسيمات الأراضي .

الفترة الأولى من عام ١٣٩٣هـ / ١٩٧٣م وحتى نهاية عام ١٤١٧هـ / نهاية ابريل ١٩٩٧م بينما الفترة الثانية من بداية عام ١٤١٨هـ / بداية مايو ١٩٩٧م حتى شهر جمادى الأولى من عام ١٤٢٢ / سبتمبر ٢٠٠١م . وقد اعتمد البحث على الدراسات السابقة وعلى المعلومات الحديثة التي تم الحصول عليها من أمانة مدينة الرياض . وقد تم استخدام الأساليب الكمية والكيفية في تحليل المعلومات ، ويمكن تلخيص نتائج الدراسة بما يلي :

أولاً: الفترة الأولى: وفي هذه الفترة يتم إعداد معظم المخططات من قبل مكاتب مساحة معتمدة على نظام الطرق والمباني ويتم تقييم هذه المخططات بشكل فردي مع عدم وجود أنظمة ومعايير ومعدلات واضحة كما لا توجد منهجية واضحة لمناقشة المخططات. بعد إقرار المخطط من قبل الأمانة يتم مخاطبة وزارة الشؤون البلدية والقروية من أجل إصدار قرار الموافقة على الاعتماد وهذا يتطلب دراسة المخططات من قبل الجهة المختصة في الوزارة. وهذا يعني وجود نوع من الازدواجية في إجراءات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي.

قد تم اعتماد حوالي ٢٧٦ مخططاً أي بمعدل ٣٩,٤ مخطط سنوي في المرحلة الأولى من الفترة الأولى منها ٩٨,٢٪ مخططات سكنية و ١,٨٪ مخططات مستودعات وورش. بينما تم اعتماد حوالي ٣٦٠ مخططاً في المرحلة الثانية من الفترة الأولى أي بمعدل ٢٠ مخططاً سنوياً منها ٧٣,٦٪ مخططات سكنية و ١٨,٩٪ مخططات ورش ومستودعات و ٧,٥٪ مخططات استراحات .

وقد تبين من خلال الدراسات السابقة أن هناك العديد من المشكلات التخطيطية والاجتماعية والأمنية والاقتصادية تعاني منها الأحياء السكنية التي تم اعتمادها في تلك الفترة.

ثانياً: الفترة الثانية: في هذه الفترة يتم إعداد المخططات من قبل مكاتب استشارية وهندسية متخصصة معتمدة على نظام الطرق والمباني للمخططات الواقعة في المرحلة الأولى من النطاق العمراني وعلى قرار أمين مدينة الرياض رقم ٩٤٥١ للمخططات الواقعة في المرحلة الثانية من النطاق العمراني .

ويتم تقييم المخططات جماعياً من خلال لجنة التخطيط مع وجود ممثلين فيها عن القطاع الأكاديمي واللجنة العقارية (كممثل عن الملاك) والمكاتب الاستشارية .
ويقود عملية التقييم إجراءات وبرامج تطويرية وتوجهات محددة بالإضافة إلى وجود معايير ومعدلات تخطيطية واضحة للخدمات العامة. كما تتم عملية مناقشة المخططات من خلال منهجية واضحة خاصة بلجنة التخطيط.

بعد إقرار المخطط من قبل لجنة التخطيط يتم إعداد محضر خاص بالمخطط لاعتماده من قبل أمين مدينة الرياض. وهذا يعني أن الاعتماد النهائي من مسؤولية أمانة مدينة الرياض دون الحاجة إلى الرفع إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية .

وفي هذه الفترة قد تم اعتماد حوالي ٨٨ مخططاً أي بمعدل ١٩,٥ مخطط سنوي، منها حوالي ٧٩,٥٪ مخططات سكنية وحوالي ١٨,٢٪ مخططات للورش والمستودعات و٢,٣٪ مخططات استراحات .

وقد اتسمت المخططات المعتمدة في هذه الفترة بمعالجة الكثير من السلبيات الناتجة عن معطيات الفترة الأولى حيث وضوح التدرج الهرمي لشبكة الشوارع مع تعدد الأنماط المستخدمة في التقسيم مع قلة التقاطعات . كل جيره تتمركز حول مسجد محلي مع ظهور ممرات المشاة واستقلاليتها بالإضافة إلى تكامل الكثير من المخططات مع طبيعة الأرض . وقد تميزت مخططات هذه الفترة بتمركز الحدائق الكبيرة وسط المجاورات للتشجيع على استخدامها من قبل السكان بالإضافة إلى وجود بعض مساجد الجمعة في الشوارع الرئيسية

للمدينة من أجل إبراز الهوية الإسلامية للمدينة دون الإخلال بنطاق الخدمة. كما أن بعض المخططات تتمتع بتجميع الخدمة التجارية على شكل مراكز عوضاً عن الامتداد الشريطي داخل الأحياء كما أنه يتم تحديد نوعية كل خدمة في المخطط بشكل واضح . وفي الختام يمكن القول أن معطيات الفترة الثانية الجيدة والتميزة في مجال تقسيمات الأراضي مقارنة بمعطيات الفترة الأولى دلالة على التطور النوعي في أسلوب إعداد مخططات تقسيمات الأراضي. ومن المؤثرات على تقنين عملية تقسيمات الأراضي والرفع من جودتها في الفترة الثانية يمكن تلخيصها بما يلي:

- ١- تشكيل لجنة التخطيط والاعتماد على القرار الجماعي عوضاً عن القرار الفردي المعمول به سابقاً في اتخاذ القرارات المتعلقة بعملية تقسيم الأراضي.
- ٢- إتاحة الفرص للفئات ذات العلاقة بالعملية التخطيطية (مثل الجهات الأكاديمية والمهنية واللجنة العقارية كممثل عن الملاك) بالمشاركة في اتخاذ القرارات والتطوير.
- ٣- تفويض الأمانة بالقيام على إعداد مخططات تقسيمات الأراضي ساعد على الشعور بالمسؤولية والتنافس في مستوى الجودة في تقسيمات الأراضي مع باقي مدن المملكة.
- ٤- وضوح وشفافية المعايير والأنظمة والتوجهات التخطيطية والإجراءات والتي أدت إلى ارتياح الملاك والمكاتب الاستشارية بعدالة التقييم.
- ٥- توجيه مهمة إعداد مخططات تقسيمات الأراضي للمكاتب الاستشارية والهندسية المتخصصة والمؤهلة (عوضاً عن الجهات غير المتخصصة المعمول به سابقاً) أدى إلى التنافس ورفع مستوى المهارات الفنية في المجالات التخطيطية والتصميمية والتي تؤدي إلى الارتقاء في مستوى المهن التخصصية في مدينة الرياض.

- ومن هنا فقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات من أجل المساهمة في التطوير المستمر لمستقبل تقسيمات الأراضي. وهذه التوصيات تشمل:
- ١- أهمية الاستفادة من تجربة أمانة مدينة الرياض؛ وذلك بتشجيع تكوين لجان تخطيطية متعددة في جميع أمانات ومديريات التخطيط في المملكة على أن تدعم بالكوادر والمهارات المتخصصة.
 - ٢- أهمية تطبيق مبدأ اللامركزية في القيام على إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي في مناطق المملكة لإعطاء خصوصية التخطيط لكل منطقة والرفع من مستوى تقسيمات الأراضي.
 - ٣- أهمية إعداد مخططات تقسيمات الأراضي بجميع مناطق المملكة من قبل مكاتب استشارية وهندسية متخصصة علمياً وفنياً في هذا المجال.
 - ٤- أهمية تقييم أداء لجنة التخطيط ودورها في القيام على إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي بأمانة مدينة الرياض.
 - ٥- تشجيع الملاك من لديهم مخططات معتمدة مبدئياً قبل إنشاء لجنة التخطيط والتي لم يتم تطبيقها على الواقع بإعادة التخطيط من أجل المنافسة والحصول على مردود مادي أفضل وسرعة التسويق بالإضافة إلى تقديم مخططات ملائمة للمجتمع.
 - ٦- أهمية متابعة المخططات الجديدة في مدينة الرياض بعد التنفيذ من أجل تقييم أسس ومعطيات الفترة الثانية ونتائجها.
 - ٧- أهمية إيجاد معايير ومعدلات مرادفة للأنظمة والمعايير المستخدمة في تقسيمات الأراضي السكنية لتشمل بقية الاستخدامات الأخرى (مثل الصناعي والترفيهي).

- ٨- أهمية الانتقال إلى وضع أسس للتصميم العمراني والضوابط العمرانية وتطبيقها في مخططات تقسيمات الأراضي من أجل الرقي بمستوى وجودة العمران.
- ٩- أهمية إيجاد معايير وأنظمة تساعد على تحسين الأحياء القائمة لمواكبة التوجهات والاحتياجات الحديثة لكي تتمشى مع التطور الإيجابي من أجل المساعدة على استقرار السكان في الأحياء القائمة بالمدينة.

المراجع

- [١] Listokin, David and Walker, Carol. *The subdivision and Site Plan Handbook*. U.S.A: The Center For Urban Policy Research; 1990.
- [٢] Goodman, William and Freund, Eric. *Principles of Urban Planning*. Washington, D.C. U.S.A: International City Managers' Association; 1968.
- [٣] الحصين، محمد عبد الرحمن. البنية العمرانية لمدينة الرياض: في النصف الأول من القرن الرابع عشر الهجري، الرياض: ١٤١٧هـ.
- [٤] آل زلفة، محمد عبد الله. "الرياض العاصمة". مجلة أمانة مدينة الرياض، العدد الأول، أمانة مدينة الرياض، (١٩٩٩م).
- [٥] الهدلول، صالح علي. المدينة العربية الإسلامية: أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية. الرياض: ١٩٩٤م.
- [٦] المبارك، فيصل عبدالعزيز. التخطيط والتنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية: البداية واستمرارية المسيرة خلال عهد خادم الحرمين الشريفين. الرياض: جامعة الملك سعود، ١٤٢٤هـ.
- [٧] النعيم، عبد الله علي. إدارة المدن الكبرى: تجربة مدينة الرياض. الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية، ١٤١٥هـ.
- [٨] الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. "المخطط الاستراتيجي لتطوير مدينة الرياض - المرحلة الثانية: السياسات الحضرية". المجلد رقم ٢، الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، (١٤٢٠هـ).

- [٩] أمانة مدينة الرياض. الرياض: التاريخ والتطور. الرياض: أمانة مدينة الرياض، ١٤١٩هـ.
- [١٠] أمانة مدينة الرياض. "الرياض. إنجازات تنموية شاملة". مجلة مدينة الرياض، العدد السادس عشر، أمانة مدينة الرياض، (١٤٢١هـ).
- [١١] وزارة الشؤون البلدية والقروية. عرائس الصحراء: قصة التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، ١٤١٩هـ.
- [١٢] وحدة المعلومات الجغرافية، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، أمانة مدينة الرياض. الرياض.
- [١٣] الحضريري، عبدالعزيز عبدالله. في ندوة الثلاثاء: "تقله في مفاهيم التخطيط". جريدة الرياض. العدد ٩٨٣٦. (الأول من محرم ١٤١٦ هـ الموافق ٣٠ مايو ١٩٩٥م).
- [١٤] النعيم للاستشارات العمرانية. تخطيط حي سكني نموذجي بمدينة الرياض. الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، ١٤١٤هـ.
- [١٥] Eben Saleh, M.A. "Planning for Security of Space in The Traditional and Contemporary Community: The Experience of Saudi Arabia". *Environments*. Vol. 24, No.2. (1996).
- [١٦] البيئة للاستشارات الهندسية، تخطيط عمراني نموذجي لحي سكني، المخطط الإرشادي والمخطط التفصيلي. رقم المشروع ٢٢٩، الرياض: وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، ١٤١٤هـ.
- [١٧] أمانة مدينة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع. دليل إجراءات وإعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي. الرياض: أمانة مدينة الرياض، ١٤٢١هـ.
- [١٨] أمانة مدينة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع. البرامج التطويرية في مجال التخطيط العمراني. الرياض: أمانة مدينة الرياض، ١٤٢١هـ.
- [١٩] أمانة مدينة الرياض، وكالة التعمير والمشاريع. الضوابط والمعايير التخطيطية لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي. الرياض: أمانة مدينة الرياض، ١٤٢١هـ.
- [٢٠] سكرتارية لجنة التخطيط، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، أمانة مدينة الرياض. الرياض.
- [٢١] مجموعة خالد عمر البلطان العقارية. الرياض.

The Development Process of the Approval Methods of Land Subdivision Plans in Riyadh City

Ahmed Abdelkarim Al-Olet

*Department of Urban Planning,
College of Architecture and Planning*

(Received 27/8/1423H ; accepted for publication 6/10/1424H.)

Abstract. The process of land subdivision can be summarized in such away that a large size raw land can be divided into smaller parcels, which can be developed and constructed. This includes the various types of ownership (private, semiprivate, public, and semipublic).

This process shall be regulated and supported by standards to avoid any abuse of the rules and regulations, and subsequently avoiding negative implications on the society at large.

This study aims at examining and analyzing the development process of the approval methods of land subdivision in the city of Riyadh from the time of authorizing the first master plan for the city of Riyadh in 1393 H. (1973 G.) until now. This will enable professionals to learn the fundamentals of the process stages since establishment. This will enhance the ability of knowing the impact on the quality of land subdivision and urban form of the city, and to formulate a set of recommendations for the betterment of land subdivision process in the city of Riyadh.

The prime objective of this research is to analyze the development process of the approval methods of land subdivision to alleviate the future land subdivision projects for Riyadh in particular and for the kingdom in general.

The methodology of this research was based on previous information furnished by Municipality of Riyadh. The researcher divided the information into two categories, the first, covered the period prior to the formation of the planning committee (1393 to 1417 H.) (1973 to 1997 G.), and the second, after the formation of the committee (1418 H. to present) (1998 G. to present). The researcher realized primarily on the types of changes in the rules, regulations, standards and planning process but did not, however, involve the evaluation of planning regulations and standards used in the approval process of land sub-division.

The researcher concluded with a set of recommendations to develop the approval methods of land subdivision plans. This comes as an enhancement to the functional as well as the administrative evaluation for what has been accomplished in the second period for the sake of optimizing the benefit for the Kingdom at large.