

نظير



الهيئة العامة
لتطوير مدينة الرياض

ISSUE 62
2010

العدد ٦٢
١٤٣١ هـ



مواصلًا حصد الجوائز العالمية بعد أقل من عام على افتتاحه

وادي حنيفة يفوز بجائزة أغاخان للعمارة ٢٠١٠

هيئة تطوير الرياض تفوز بجائزة الإنجاز
للتعاملات الإلكترونية الحكومية

دراسة ترصد ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان بالرياض



١٣٦٨هـ

محطة الاتصالات اللاسلكية التي كانت تعرف بـ (برج البرقية) في الرياض، والذي جرى إنشاؤها عام ١٣٥٠هـ.

ذاكرة الرياض

يسمح بإعادة النشر مع الإشارة إلى المصدر

التصميم والإنتاج الفني:

الطريق
at tariq
COMMUNICATIONS
هاتف: +966 1 4555520
فاكس: +966 1 4538533

رقم الإيداع ١٤/٠١٢٤ ردمد ٧٠٩-١٣١٩ ISSN 1319-709
المراسلات: مدير عام الدراسات والمعلومات بالهيئة
ص.ب. ٩٤٥٠١ - الرياض ١١٦١٤ - المملكة العربية السعودية
هاتف ٤٨٨٣٣٣١ فاكس ٤٨٢٩٣٣١
P.O.Box. 94501 - Arriyadh 11614
Kingdom of Saudia Arabia
Tel. 4883331 Fax. 4829331

مجلة دورية فصلية تصدر عن

الهيئة العامة
لتطوير مدينة الرياض
Published by
Arriyadh Development
Authority

نطویر
Tatweer
tatweer@arriyadh.net

www.arriyadh.com

بسم الله الرحمن الرحيم



عبد اللطيف بن عبد الملك آل الشيخ
عضو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
رئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة

امتدت تجربة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في تطوير العاصمة، إلى كافة النواحي التخطيطية والعمرانية والاقتصادية والثقافية والبيئية والمعلوماتية، بما يتناسب مع مكانة الرياض التي غدت بفضل الله، حاضرة من حواضر العالم البارزة، تتمتع بتوسع عمرانها وازدهار اقتصادها ونمو خدماتها ومرافقها، فضلاً عن كونها مركزاً سياسياً وإدارياً ومالياً قيادياً في المملكة.

وتوفر الهيئة لجميع الجهات العاملة في المدينة، أرضية مشتركة في مجال التخطيط والمعلومات تنطلق منها جميع الأعمال، بما يسهم في التنسيق فيما بينها، ويسد الثغرات، ويعالج السلبات، ويواجه القضايا الحرجة التي تشعب أسبابها، ولا يستوعب نطاق مسؤولية جهة بعينها متطلبات علاجها.

فمنذ تأسيسها قبل ٣٦ عاماً، برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز، حفظه الله، عمّقت الهيئة مفهوماً للتكامل فيما بينها وبين الجهات العاملة في المدينة، بما تجاوز مجرد تبادل المعلومات والتنسيق الزمني والمكاني بين الأعمال والأنشطة والمشاريع، إلى العمل وفق رؤية موحدة وبرامج عمل شاملة، تُحدد أدوار الجميع، وتسهم في ترشيد جهودهم، وزيادة كفاءة أعمالهم، حتى تحقق للمدينة بفضل الله، تشكيل منظومة متكاملة من الأجهزة الحكومية والأهلية، تتسم بالتجانس والتعاقد، وتشارك في المسؤولية التضامنية عن تطوير المدينة. وكان من ثمار هذه التكامل، تشكيل مرجعية موحدة لخطط المدينة التنفيذية التفصيلية بما يستوعب متطلباتها ويتفاعل مع ظروفها ويتكيف مع متغيراتها، ويحقق قدراً عالياً من التناغم والانسجام بين مشاريعها، وحمايتها لمواردها المختلفة، الأمر الذي زاد من فاعلية برامجها ومشاريعها بما يتجاوز تلبية احتياجات سكانها الراهنة، إلى الحفاظ على حقوق أجيالها في المستقبل بمشيئة الله.



مواصلًا حصد الجوائز العالمية بعد أقل من عام على افتتاحه

وادي حنيفة يفوز بجائزة آغا خان للعمارة ٢٠١٠

فازت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، بجائزة آغا خان العالمية للعمارة لعام ٢٠١٠م، عبر مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة في مدينة الرياض، وتسلم صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبد العزيز رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، صباح الأحد ٢٩ ذو الحجة ١٤٣١هـ، الجائزة، وذلك خلال استقبال سموه في مكتبه بقصر الحكم، المهندس عبد اللطيف بن عبد الملك آل الشيخ عضو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض رئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة.

وأقيم الحفل الرسمي للجائزة برعاية صاحب السمو الشيخ حمد بن خليفة آل ثاني أمير دولة قطر، في متحف الفن الإسلامي في العاصمة القطرية الدوحة، في مساء الأربعاء ١٨ ذو الحجة ١٤٣١هـ، حيث تسلم عضو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض رئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة الجائزة التي مثلت اعترافاً وتأكيداً من مؤسسة مهنية دولية على أهمية المشروع ونجاح تجربته.

جوائز

بيئة بديلة للتنمية الحضرية

تصدر مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة في مدينة الرياض، المشاريع الخمسة الفائزة بجائزة آغا خان للعمارة، التي تم اختيارها من قبل هيئة مستقلة للمحكمين لدورة الجائزة لعام ٢٠١٠م، وقد تم انتقاء المشاريع الفائزة من بين ٤٠١ مشروع حول العالم تم ترشيحها للجائزة.

وكشفت هيئة المحكمين في الجائزة، عن حصول الوادي على الإجماع من بين المشاريع الخمسة الفائزة، وكان العنصر الرئيسي في اختيار هذه المشاريع، التحقق من هويتها وتعددية وظائفها، وتقاطعها ضمن هذا العالم الذي تزداد فيه بشكل مضطرد العولمة، وتمتعها برؤى ثاقبة، تنعكس على أدوارها المهمة في تحسين نوعية البيئة المبنية.

ونوهت هيئة التحكيم في الجائزة، إلى أن مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة في مدينة الرياض، نجح عبر التخطيط الحساس الواعي للقيم الاجتماعية، والحلول الإبداعية الطبيعية التي تراعي البنية التحتية، في تحويل ظاهرة طبيعية كبرى، من مكان خطير يعج بالنفايات ويمثل ندبة في وجه العاصمة، إلى بيئة بديلة للتنمية الحضرية.

تنوع بيولوجي حيوي

وأعلنت لجنة التحكيم عن منحها الجائزة للمشروع، تقديراً لرؤيته وإصراره على تحقيق البيئة المستدامة، من خلال

استخدامه للمناظر الطبيعية كبنية تحتية بيئية، ونجاحه في استعادة وتعزيز قدرة الأنظمة الطبيعية على تقديم خدمات متعددة من بينها تنظيف المياه الملوثة، وتخفيف القوى الطبيعية للفيضانات، ليوفر في نهاية الأمر مؤثلاً للتنوع البيولوجي الحيوي، ويخلق فرصاً لممارسة نشاطات ترفيهية وثقافية وجمالية.

وكانت جائزة الآغا العالمية للعمارة، قد تأسست عام ١٣٩٧هـ (١٩٧٧م)، بهدف تشجيع الأفكار الرائدة في مجال العمارة المبنية التي تنجح في التصدي لاحتياجات وطموحات المجتمعات وتسهم في تحسين نوعية الحياة بشكل عام. وتتشكل هيئة المحكمين للجائزة، من تسعة أعضاء تعينهم لجنة التوجيه لكل دورة من دورات الجائزة التي تقام كل ثلاث سنوات. وتمنح الجائزة لمشاريع البناء ذات التميز العمراني التي تؤثر على البيئة المبنية حولها، سواء كانت من المشاريع المتوسطة أو الصغيرة أو الكبرى. كما تشجع تخطيط المشاريع على المستويات المحلية والإقليمية، مثل المشاريع القائمة في النقل والبنى التحتية، وتطوير هندسة المناظر في المجتمعات الريفية، ومبادرات الإسكان، والمنشآت الصناعية وأماكن العمل، والتجمعات التعليمية والصحية، والبلدات الحديثة، ومشاريع الحفاظ على المناطق الحضرية، وإعادة استخدام المواقع والمنشآت.



وتطوير مستدام لمواردها البيئية النادرة بما يضمن بمشيئة الله، رفاه العيش لأجيال الحاضر، ويحافظ على حقوق الأجيال في المستقبل.

أكبر متنزه طبيعي في الرياض

ويعتبر مشروع التأهيل البيئي الشامل لوادي حنيفة، بمثابة القاعدة الأساس الذي تُبنى عليه بقية المشاريع التطويرية التنفيذية الحكومية والاستثمارية التي تضمنتها خطة الهيئة الاستراتيجية الشاملة لتطوير وادي حنيفة، ليشكل في نهاية الأمر، أكبر متنزه طبيعي يحيط بمعظم أحياء المدينة وضواحيها، ومنطقة جذب واعدة بالفرص الاستثمارية. ويعمل المشروع على محورين أساسيين:

- **يرمي الأول** إلى إعادة وادي حنيفة إلى وضعه الطبيعي كمصرف لمياه الأمطار والسيول وللمياه دائمة الجريان الواردة إلى الوادي من عدة مصادر من المدينة، وجعل بيئته الطبيعية خالية من الملوثات والمعوقات التي تحول دون إطلاق آليات التعويض الطبيعية في الوادي، وازدهار بيئته النباتية والحيوانية، وإعادة تنسيق المرافق والخدمات القائمة بحيث تتناسب مع بيئته.
 - **يعمل المحور الثاني** على توظيف الوادي بعد تأهيله ليكون أحد المناطق المفتوحة المتاحة لسكان المدينة، الملائمة للتنزه الخلوي من خلال إضافة الطرق الملائمة والممرات وبعض التجهيزات الضرورية.
- وأثمر مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة، عن تحسين بيئة الوادي وإعادته إلى وضعه الطبيعي، وإيجاد مصدر إستراتيجي للمياه المنقاة للاستخدامات الزراعية والصناعية، وبالتالي الاستفادة من موارد الوادي الطبيعية، وجذب الاستثمارات من القطاعين الخاص والعام في مجالات الزراعة والسياحة والترفيه.



رؤية ورعاية ودعم

ويعد مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة نموذجاً من المنجزات التنموية الكبرى التي شهدتها المملكة بقيادة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز أيده الله، وسمو ولي عهد الأمين وسمو النائب الثاني حفظهما الله، ويمثل أحد ثمار الرؤية الثاقبة والرعاية والدعم والمتابعة من قبل صاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن عبدالعزيز رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وصاحب السمو الملكي الأمير سطاتم بن عبد العزيز نائب رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض حفظهما الله، للنهوض بمدينة الرياض، وأحد صور عناية الهيئة الدائمة بالموارد البيئية وتطويرها.

كما يعبر فوز المشروع بهذه الجائزة المهنية، عما وصلت إليه مدينة الرياض من تقدم في مجال الاعتناء بالبيئة الطبيعية،





مصرف دائم للمياه

وكانت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، قد انطلقت من تبنيها لمشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة، من منطلق الأهمية الكبيرة والقيمة الإستراتيجية للوادي، وما واكب الازدهار والنمو العمراني والاقتصادي الذي شهدته مدينة الرياض خلال العقود الماضية من نشوء ظواهر سلبية أخذت في التراكم على الوادي، تمثلت في اختلال مناسيب المياه فيه، وتكوّن الحفر في جوانبه، وتوسع الأحياء السكنية في شعابه، فضلاً عن تراكم المخلفات والنفايات في أرجائه، وظهور عدد من الأنشطة الصناعية الملوثة لمياهه.

وعلى ضوء ذلك، بادرت الهيئة بتبني جملة من الإجراءات والتنظيمات التي تهدف إلى إيقاف المصادر الرئيسية للتدهور في بيئة وادي حنيفة، توجت بوضع مخطط شامل لتطوير وادي حنيفة وتنفيذ مشروع التأهيل البيئي يهدف إلى إعادة الوادي إلى وضعة الطبيعي كمصرف لمياه الأمطار والسيول، وجعل بيئته الطبيعية خالية من الملوثات والمعوقات، وتوظيفه ليكون أحد المناطق المفتوحة المتاحة لسكان المدينة.

نظم معالجة طبيعي

ويشتمل مشروع التأهيل البيئي الذي يمتد من شمال طريق العمارة حتى الحابر جنوباً بطول ٨٠ كيلومتراً، على جملة من الأعمال، من بينها تسوية مجاري المياه، وفق ثلاثة مستويات وهي: مستوى المياه دائمة الجريان عبر قناة مفتوحة للمياه بطول ٥٧ كيلومتراً، ومستوى السيول الموسمية التي تجري في الوادي في مواسم الأمطار، والمستوى الثالث الذي يختص بالفيضانات التي تحدث في الدورات المناخية.

كما تبني المشروع آلية جديدة لمعالجة المياه الجارية في الوادي، تستند إلى نظام معالجة طبيعي غير كيميائي، يلائم بيئة الوادي، حيث سيتمكن هذا النظام من الاستفادة من المياه المصروفة إلى الوادي على مدار العام، عن طريق معالجتها وإعادة استخدامها بشكل آمن في الأغراض الزراعية والصناعية والحضرية، وقد تم ضمن هذا النظام إنشاء محطة للمعالجة الحيوية للمياه تبلغ مساحتها أكثر من ١٠٠ ألف متر مربع، تمتاز بقدرتها العالية على المعالجة لاحتوائها على عدد كبير من الهدرات والخلايا وأنظمة التهوية الكهربائية للمياه.

متطلبات بيئية حساسة

تضمن المشروع إعادة تنسيق المرافق العامة في محيط الوادي، لتحسين وضعها بما يتلائم ووضعه الجديد ومتطلباته البيئية الحساسة، عن طريق تحويل جميع خطوط المرافق الهوائية إلى خطوط أرضية وتحديد منطقة ممتدة بطول الوادي، تكون ممراً لخطوط المرافق المحلية المارة عبر بطن الوادي. كما جرى إنشاء طريق للسيارات بطول ٤٣ كيلو متراً ابتداء من سدّ العلب في الدرعية شمالاً إلى طريق المنصورية، وإنشاء ٢٢ جسراً ومعبراً عند تقاطع الطريق مع قنوات المياه، فيما تمتد ممرات المشاة بطول ٥٤ كيلو متراً، في أبرز المناطق البيئية المتوفرة على طول الوادي، وجرى ضمن المشروع غرس آلاف الأشجار الصحراوية في بطن الوادي مثل الطلح والسمر والأثل، كما تم غرس آلاف النخيل والشجيرات المناسبة لبيئة الوادي.

وإعادة استعمال المياه المصروفة وتوظيفها في تنمية الوادي والأغراض الزراعية واحتياجات المدينة.

مخزون استراتيجي من المياه

ويتمثل أحد عناصر خطة إدارة موارد المياه في الوادي، في برنامج مراقبة تدفق المياه ونوعيتها، حيث تقدر كميات المياه التي ستصل إلى وادي حنيفة عام ١٤٤٠هـ بنحو مليوني متر مكعب في اليوم وفقاً لدراسات الهيئة، وهو ما يساهم في تأمين مصدر ومخزون استراتيجي من المياه بالقرب من المدينة يقدر حجمه بنحو مليون متر من المياه يومياً، للاستفادة منه في الأغراض الصناعية والحضرية داخل المدينة وأثناء الأزمات. كما دعم المشروع الأنشطة الزراعية في معظم أجزاء الوادي من خلال قصر استعمالات الأراضي على هذا النشاط، واعتماد



مناطق التصنيف البيئي باعتبار بعض أجزاء الوادي محميات طبيعية، نظراً لما تحويه من حياة فطرية نادرة، حيث جرى تحديد ثلاث مناطق محمية في منطقة الوادي، تشمل:

- **محمية وادي الحيسية** التي تقع في أعالي وادي الحيسية جنوب منطقة سدوس وتبلغ مساحتها ١٣٠ كيلو متراً مربعاً.
- **محمية أعالي وادي لبن** وتقع في الأجزاء العليا من وادي لبن وتبلغ مساحتها ١٥٠ كيلو متراً.
- **محمية جنوب الحابر** وتقع جنوب بلدة الحابر وتبلغ مساحتها نحو ٣٠ كيلو متراً مربعاً.

وفي الجانب الترفيهي، تضمن المشروع إنشاء خمس متنزهات مفتوحة ضمت: متنزه سد العلب، ومتنزه سد وادي حنيفة، ومتنزه السد الحجري، ومتنزه بحيرة المصانع، ومتنزه بحيرة الجزعة، وقد زودت جميعها بالمرافق العامة الضرورية. وتضمن المشروع أيضاً، خطة لإدارة موارد المياه في الوادي لتحسين نوعية المياه، وتحسين تدفقها، والتوسع في إعادة استعمالها، لخدمة المدينة والوادي، إلى جانب إعادة الميزان المائي في وادي حنيفة إلى وضعة الطبيعي، ليقوم بدوره الرئيس كمصرف لمياه السيول، وتأمين أخطار السيول والتلوث الوباي،

تجانس مع الطبيعة

تضمنت الخطة الشاملة لتطوير الوادي، وضع أنظمة بناء تلائم بيئته العمرانية التاريخية ذات الطابع العمراني المميز، شملت تنظيمات إدارية في مجال الملكيات الخاصة، وضوابط عمرانية لتطوير المواقع التاريخية في الوادي، ومعايير لأعمال الصيانة المباشرة لأعمال التشجير والتنسيق، وفرص الرعاية للوادي، والمشاركة الطوعية من قبل الأفراد والمؤسسات.

وفي ذات الإطار، وضعت تصاميم ومواصفات لأسوار المزارع القائمة، وبخاصة الأجزاء الظاهرة لمرتادي الوادي، أو المشرفة على بطن الوادي لتحقيق التجانس المطلوب بين عناصر الوادي الطبيعية، كما وضعت ضوابط بيئية توفر الأسس اللازمة للتجدد البيئي وصحة البيئة ونوعية الحياة في وادي حنيفة، لمراقبة وتقييم تأثير التطوير وتلوث الماء والهواء والتربة على البيئة، إضافة إلى زيادة الوعي والثقافة البيئية لدى السكان.

فرص للاستثمار

وبهدف تنظيم برامج التطوير الممكنة التي تستثمر إمكانات الوادي وفق قدراته في السياحة والزراعة والتطوير العمراني الحضري والثقافي، وضعت الهيئة ضوابط ومحددات للتصميم في عملية التطوير لكامل استعمالات الأراضي المصرح بها ضمن حدود وادي حنيفة، بما يتيح للقطاعين الحكومي والخاص، المساهمة في تطوير الموارد البيئية والتراثية والترويحية والمائية في الوادي وفق معايير محددة.

وقد توقعت دراسات الهيئة، أن يجتذب مشروع تأهيل وادي حنيفة، استثمارات من القطاعين الخاص والعام تقدر بـ ٢ مليار ريال في مجالات الزراعة والسياحة والترفيه، وقد أعدت حقائق استثمارية للمشاريع الترويحية المزمع طرحها للقطاع الخاص في الوادي، فضلاً عما يساهم فيه المشروع من رفع للقيمة الحضرية للأحياء المحيطة بالوادي بشكل خاص، والمدينة بشكل عام.





التي اتسم بها المشروع. وقد طلبت لجنة التنمية المستدامة في الأمم المتحدة عرض المشروع في مقر الأمم المتحدة في نيويورك، وقد قام فريق من الهيئة بعرضه في نيويورك.

الجائزة العالمية للمجتمعات الحيوية ٢٠٠٧

كما فاز مشروع الوادي بالمركز الثاني والجائزة الذهبية في جانب المشاريع البيئية في جائزة مؤسسة الجائزة العالمية للمجتمعات الحيوية في لندن ببريطانيا لعام ٢٠٠٧م، من بين مئات المدن من كافة أنحاء العالم.

وتركز هذه الجائزة على إدارة البيئة وإنشاء مجتمعات نشطة مفعمة بالحياة، وتهدف إلى تطوير ونشر التجارب الناجحة في العالم، وتشجيع نهج أفضل أساليب الممارسة والإبداع والقيادة الرائدة لتحسين نوعية حياة السكان في المجتمعات.

وتمنح الجائزة من قبل مؤسسة الجائزة العالمية للمجتمعات الحيوية، وهي مؤسسة غير ربحية تأسست عام ١٩٩٧م وتتخذ من مدينة لندن بالملكة المتحدة مقراً لها، وتعمل برعاية برنامج الأمم المتحدة للبيئة UNEP، وتترشح للجائزة المشاريع المنجزة أو التي قيد الإنجاز التابعة للقطاعين العام أو الخاص.

وكان قد رشح لمسابقة الجائزة أكثر من ٢٦٠ مدينة من كافة أنحاء العالم، ترشح منها للمنافسة النهائية في حفل المدن ٣٩ مدينة، كما رشح في حفل المشاريع بشقيها البيئي والإنشائي ١٦٠ مشروعاً، ترشح منها للمنافسة النهائية على الفوز بالجائزة ٢٩ مشروعاً.

٣ جوائز عالمية تلتقي في وادي حنيفة

حققت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، عبر مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة، ثلاثة جوائز عالمية منذ أن كان المشروع مخططاً حتى أصبح واقعاً يحتضن مدينة الرياض من شمالها إلى جنوبها بطول يمتد إلى ٨٠ كيلو متراً.

فإلى جانب جائز الأغا العالمية لعام ٢٠١٠م التي فاز بها الوادي أخيراً، حقق الوادي جائزة من واحدة من كبرى المراكز المتخصصة في المياه في العالم عام ٢٠٠٣، وحقق جائزة عالمية أخرى من مؤسسة عالمية مختصة في العناية بالمجتمعات الحيوية في لندن ٢٠٠٧، ضمن عدد من برامج التطوير التي تبنتها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض التي حصدت جوائز عالمية.



جائزة مركز المياه ٢٠٠٣

نال المخطط الشامل لتطوير وادي حنيفة، اهتمام وإعجاب كثير من الخبراء والمختصين في مختلف دول العالم عام ١٤٢٣هـ، مما أهله للحصول على جائزة مركز المياه بواشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية كأفضل خطة لتطوير مصادر المياه على مستوى العالم لعام ٢٠٠٣م، من بين ٧٥ مشروعاً قدمت من ٢١ دولة.

وقد تم عرض مخطط تطوير الوادي، في المؤتمر السنوي لمركز المياه الذي عقد في مونتريال بكندا حينها، حيث اعتبرت لجنة التحكيم المكونة من عدد من الخبراء يمثلون مختلف دول العالم، «أن هذا المشروع يمثل بادرة رائدة في المخططات الشاملة»، كما وصف المخطط بأنه «مشروع عالمي يضع معايير عالمية جديدة».

كما أثنى في المؤتمر على الرؤية المستقبلية والدقة المتناهية

جائزة آغا خان ٢٠١٠



وأخيراً فاز مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة في مدينة الرياض، بجائزة آغا خان العالمية للعمارة لعام ٢٠١٠م، متصدراً، المشاريع الخمسة الفائزة بجائزة آغا خان حول العالم، حيث تفرد المشروع بإجماع الهيئة المستقلة للمحكمين لدورة الجائزة في عام ٢٠١٠م فيما فازت المشاريع الأربعة الأخرى بالأغلبية، وقد تم انتقاء هذه المشاريع الفائزة من بين ٤٠١ مشروع تم ترشيحها للجائزة. وتشكل هيئة

المحكمين للجائزة، من تسعة أعضاء تعينهم لجنة التوجيه لكل دورة من دورات الجائزة التي تقام كل ثلاث سنوات. وجاء في قرار هيئة تحكيم الجائزة: «أن مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة في مدينة الرياض، نجح عبر التخطيط الحساس الواعي للقيم الاجتماعية، والحلول الإبداعية الطبيعية التي تراعي البنية التحتية، في تحويل ظاهرة طبيعية كبرى، من مكان خطير يعج بالنفايات ويمثل ندبة في وجه العاصمة، إلى بيئة بديلة للتنمية الحضرية، وعلى ضوء ذلك قررت لجنة التحكيم منح الجائزة للمشروع، تقديراً لرؤيته وإصراره على تحقيق

البيئة المستدامة، من خلال استخدامه للمناظر الطبيعية كبنية تحتية بيئية، ونجاحه في استعادة وتعزيز قدرة الأنظمة الطبيعية على تقديم خدمات متعددة من بينها تنظيف المياه الملوثة، وتخفيف القوى الطبيعية للفيضانات، ليوثر في نهاية الأمر مؤثلاً للتنوع البيولوجي الحيوي، ويخلق فرصاً لممارسة نشاطات ترفيهية وثقافية وجمالية». ومضى على تأسيس جائزة آغا خان العالمية للعمارة، ٣٥ عاماً شجعت خلالها الأفكار الرائدة في مجال العمارة المبنية التي تتجح في التصدي لاحتياجات وطموحات المجتمعات وتسهم في تحسين نوعية الحياة بشكل عام.





أقرت خلال اجتماعي لجنتي النقل والسلامة المرورية الرياض: ١٢٠٪ زيادة في الطرق السريعة و١٠٠٪ في الطرق الشريانية الجديدة

في ظل إستراتيجية تطوير شامل للمدينة، وضعت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، خطة تنفيذية مرحلية لتطوير شبكة الطرق، وأخرى شاملة لتطوير النقل العام في المدينة الرياض، تمثلان أحد نواتج المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض.

عناصر هاتين الخطتين، كانت محل بحث اجتماع اللجنة العليا للنقل بمدينة الرياض برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير سطاتم بن عبدالعزيز نائب رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، في مساء أمس الأول الاثنين ١٧ ذو القعدة ١٤٣١هـ بمقر الهيئة بحي السفارات،

الاجتماع، استعرض كلاً من الخطة التنفيذية المرحلية لتطوير شبكة الطرق، والخطة الشاملة لتطوير النقل العام في المدينة الرياض، والخطة الشاملة لإدارة المرورية، والعمل على تحقيق التكامل بين تخطيط استخدامات الأراضي وتخطيط النقل بالمدينة، وقضايا اقتصاديات النقل، ومحور تطوير وتفعيل الهياكل الإدارية ورفع كفاءة التنظيمات المؤسسية لكل الجهات العاملة على تطوير نظام النقل.

أخبار

طرق سريعة ودائرية جديدة

يجري العمل حالياً في مدينة الرياض، على تنفيذ عناصر الخطة الشاملة للنقل بمدينة الرياض بعيدة المدى، والتي من بين عناصرها، العمل على رفع كفاءة بعض العناصر القائمة من الطرق، وإضافة عناصر جديدة وتحديد أولويات التطوير في ظل إستراتيجية التطوير الشامل للمدينة، إلى جانب وضع خطة تنفيذية مرحلية لتطوير شبكة الطرق.

ويبلغ إجمالي أطوال الطرق السريعة الجديدة في هذه الخطة نحو ٥٤٨ كيلو متراً مقارنة مع ٢٤٨ كيلو متراً إجمالياً أطوال الطرق السريعة القائمة عند إقرار هذه الخطة، أي بزيادة (١٢٠٪). كما يبلغ مجموع أطوال الطرق الشريانية الرئيسية في الخطة الجديدة ٨٩٩ كيلو متراً، مقارنة مع ٤٤٩ كيلو متراً طرق شريانية رئيسية قائمة آنذاك، أي بزيادة (١٠٠٪).

كما تتضمن شبكة الطرق المستقبلية إنشاء عدد من الطرق الدائرية الجديدة مثل الطريق الدائري الثاني والطريق الدائري الثالث، وكذلك إنشاء ورفع مستوى مجموعة من الطرق السريعة والشريانية.

ويجري العمل على تنفيذ عناصر خطة شبكة الطرق المستقبلية بمدينة الرياض بالتنسيق بين الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة منطقة الرياض ووزارة النقل.

وقد تم الانتهاء من تنفيذ الخطة الخمسية الأولى (١٤٢٢-١٤٢٧هـ) من الخطة الشاملة، ويجري حالياً تنفيذ الخطة الخمسية الثانية (١٤٢٨-١٤٣٢هـ) ومن أبرز المشروعات التي تم إنجازها ضمن هذه الخطة:

- تنفيذ الضلع الشمالي الغربي من الطريق الدائري.
 - إنشاء نفق تقاطع طريقي أبي بكر الصديق (رضي الله عنه) والإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد.
 - تحسين وتطوير طريق الإمام مسلم بحي الشفاء.
 - تنفيذ امتداد شارع حمزة بن عبد المطلب (رضي الله عنه) فوق وادي نمار (جسر على وادي نمار).
 - إنشاء تقاطعين عند بوابتي الحرس الوطني بالرياض ضمن أعمال الطريق الدائري الشرقي الثاني.
 - تنفيذ استكمال ازدواج مخرج بنبان حتى طريق الرياض - حريملاء بطول ٤,٣ كيلو مترات.
 - تنفيذ استكمال طريق ديارب حتى طريق الرياض/ الطائف بطول ٢٢ كيلو متراً.
 - تنفيذ الأعمال التكميلية لامتداد الضلع الجنوبي من (مخرج ١٨) حتى يلتقي بطريق خريص.
- كما يجري عدد من العناصر ضمن تنفيذ الخطة الخمسية الأولى حالياً وتشمل:



شبكة الطرق المستقبلية

الرقم	المشروع	الجهة المسؤولة وسير العمل
١	تطوير طريق الملك عبد الله من طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز (الأول) حتى طريق الملك عبدالعزيز	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تحت التنفيذ
٢	تنفيذ امتداد طريق أبي بكر الصديق (رضي الله عنه) وطريق العروبة عبر قاعدة الرياض الجوية	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تحت التنفيذ
٣	تطوير طريق الملك عبد الله (شرق) من طريق الملك عبدالعزيز حتى تقاطعه مع شارع خالد بن الوليد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تم توقيع عقد التنفيذ
٤	تنفيذ جسر طريق الملك عبدالعزيز عند تقاطعه مع طريق الملك عبد الله	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تم توقيع عقد التنفيذ
٥	تنفيذ جسر طريق أبي بكر الصديق (رضي الله عنه) عند تقاطعه مع طريق الملك عبد الله	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تحت الترسية
٦	رفع الكفاءة التشغيلية لشارع خالد بن الوليد (رضي الله عنه) من تقاطعه مع طريق الدمام السريع إلى تقاطعه مع شارع أبي جعفر المنصور	أمانة منطقة الرياض سُلم الموقع للمقاول
٧	تحسين طريق الإمام عبد الله بن سعود بن عبدالعزيز	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
٨	تحسين طريق الشيخ حسن بن حسين بن علي من تقاطع طريق الملك عبد الله وحتى تقاطعه مع طريق الإمام عبد الله بن سعود	أمانة منطقة الرياض انتهت الدراسة وسيطرح للتنفيذ
٩	إنشاء نفق تقاطع طريق ديارب مع طريق الإمام مسلم وشارع الخليل بن احمد	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٠	إنشاء نفق تقاطع طريق ديارب مع شارعي الترمذي والمنتى بن حارثة	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١١	تصميم وتنفيذ نفق تقاطع طريق ديارب مع مدخلي حي الحزم والمروة	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٢	تحسين طريق الإمام سعود بن محمد بن مقرن من طريق صبلوخ حتى الدائري الشرقي	أمانة منطقة الرياض مطروح للتنفيذ
١٣	تنفيذ وتحسين الشريط التجاري (المرحلة الثانية)	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٤	تنفيذ وتحسين الشريط التجاري (المرحلة الأولى)	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٥	تحسين شارع أبي الجموح الأنصاري	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٦	تحسين وتطوير طريق الملك عبدالعزيز (من طريق الإمام سعود بن فيصل إلى طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز)	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٧	تحسين وتطوير طريق عثمان بن عفان (رضي الله عنه) (من طريق الثمامة إلى طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز)	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٨	تحسين وتطوير طريق أبي بكر الصديق (رضي الله عنه) (من الطريق الدائري الشمالي إلى طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز)	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ
١٩	دراسة تحسين انسيابية الحركة المرورية وتطوير البيئة العمرانية على الشوارع الرئيسية في منطقة البطحاء بمدينة الرياض	أمانة منطقة الرياض تحت الدراسة
٢٠	تنفيذ تحسين شارع خالد بن الوليد (رضي الله عنه) من طريق الملك عبد الله إلى طريق الثمامة	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات توقيع العقد للتنفيذ
٢١	تنفيذ تحسين وتطوير ميدان بيروت	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات توقيع العقد للتنفيذ
٢٢	تنفيذ تحسين وتطوير طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول من الدائري الشمالي إلى طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز .	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات توقيع العقد للتنفيذ
٢٣	تحسين تقاطع طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد مع الدائري الشرقي (مخرج ٩) ودراسة تقاطع هذا الطريق مع طريق التخصصي وطلب اعتماده للتنفيذ	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات الترسية
٢٤	تحسين شارع حسان بن ثابت (رضي الله عنه) من طريق خريص وحتى تقاطعه مع طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول .	أمانة منطقة الرياض تحت التنفيذ حالياً

الرقم	المشروع	الجهة المسؤولة وسير العمل
٢٥	تنفيذ نفق عند تقاطع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول مع طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات الترسية
٢٦	تنفيذ تحسين طريق العزيزية من طريق الفتح إلى طريق الياقوت	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات الترسية
٢٧	تنفيذ تحسين وتطوير طريقي الصحراء وابن تيمية	أمانة منطقة الرياض تحت إجراءات الترسية
٢٨	تنفيذ نفق عند تقاطع طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول مع شارع هارون الرشيد .	أمانة منطقة الرياض مطروح للتنفيذ حالياً
٢٩	تنفيذ نفق عند تقاطع طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن الأول مع شارع الإمام الشافعي	أمانة منطقة الرياض مطروح للتنفيذ حالياً
٣٠	تنفيذ توحيد اتجاه الحركة المرورية على شارعي المثنى بن حارثة والترمذي	أمانة منطقة الرياض سلم الموقع للمقاول
٣١	تنفيذ تحسين وتطوير طريق الإمام سعود بن فيصل من طريق الملك عبد العزيز إلى طريق صلبوخ .	أمانة منطقة الرياض منتهية التصميم وسيطرح للتنفيذ
٣٢	الطرق الثانوية بمدينة الرياض المجموعة الأولى وتشمل: امتداد الضلع الجنوبي لطريق الرياض الدائري شرقاً باتجاه خشم العان مع التقاطعات (تقاطعات وطرق خدمة) طريق الرياض الدائري تقاطع رقم (٦) حر الحركة. طريق الرياض الدائري تقاطع رقم (٧) حر الحركة. الضلع الشرقي الخارجي من الطريق الدائري من طريق خريص وحتى تقاطع طريق الخرج مع وصلة الدائري الجنوبي (٢٠) كيلو متراً.	وزارة النقل تحت التنفيذ
٣٣	الطرق الثانوية بمدينة الرياض المجموعة الثالثة وتشمل: - استكمال أعمال الضلع الشرقي الخارجي من الطريق الدائري من طريق خريص وحتى تقاطع طريق الخرج مع وصلة الدائري الجنوبي مع طريق الخدمة وتقاطع بطول (٤,٢) كيلو مترات. - استكمال الأعمال التكميلية لامتداد الضلع الجنوبي الشرقي حتى التقاطع مع طريق خريص (تقاطع إسطنبول + تقاطع هارون الرشيد + طريق خدمة) استكمال طريق مزارع أويبر بالمهدية (١٤) كيلو متراً.	وزارة النقل تم ترسية المشروع
٣٤	الأعمال التكميلية لطريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز (أعمال التصريف السطحي والإنارة والسياج)	وزارة النقل تم ترسية المشروع
٣٥	ازدواج وتحسين الطريق الذي يبدأ من تقاطع طريق الرياض/القصيم السريع حتى دوار خزام (١٤) كيلو متراً مع التقاطعات (المرحلة الأولى)	وزارة النقل تم ترسية المشروع
٣٦	تنفيذ المداخل والمخارج المؤدية إلى جامعة الملك سعود الصحية بالحرس الوطني.	وزارة النقل تحت التنفيذ
٣٧	تحسين تقاطع رقم (٢) و (١٧) بالضلع الشرقي والشمالي.	وزارة النقل تحت التنفيذ
٣٨	الطرق الثانوية بمنطقة الرياض وتشمل: استكمال الضلع الجنوبي الشرقي من خشم العان حتى التقاطع مع طريق خريص (تقاطعات وطرق خدمة)	وزارة النقل تحت التنفيذ
٣٩	تنفيذ الطرق الرئيسية بمنطقة الرياض : طريق مزدوج يربط طريق الرياض/القصيم بطريق الثمامة مع التقاطع (٢٧) كيلو متراً. تحسين طريق الشيخ جابر من طريق خريص وحتى طريق الدمام السريع (٨) كيلو مترات.	وزارة النقل تحت التنفيذ
٤٠	تنفيذ طرق رئيسية بمنطقة الرياض وتشمل : - تحسين تقاطع (٥) بالضلع الشمالي لطريق الرياض الدائري - تقاطع لخدمة المنطقة الصناعية في الجهة الشمالية من الضلع الجنوبي من الطريق الدائري بالرياض - تنفيذ تقاطعين لمشروع امتداد الضلع الجنوبي لطريق الرياض الدائري (تنفيذ تقاطعي هارون الرشيد/إسطنبول) - الطريق المؤدي إلى ملهم من طريق الرياض/القصيم السريع مع التقاطع بطول (٤) كيلو مترات. - تقاطع خريص مع امتداد الضلع الجنوبي الشرقي	وزارة النقل تحت التنفيذ
٤١	تنفيذ طريق الأمير سلمان بن عبدالعزيز بطول (١٥) كيلو متراً.	وزارة النقل تحت التنفيذ



إنهاء كافة تصاميم النقل العام

وفيما يتعلق بمحور النقل العام، أنهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إعداد الخطة الشاملة لتطوير النقل العام بمدينة الرياض، كما تم إنجاز كافة التصاميم الهندسية والمواصفات لمشروع شبكة الحافلات والمرحلة الأولى من القطار الكهربائي.

وتتضمن خطة تطوير المرحلة الأولى من نظام النقل العام بمدينة الرياض، عنصرين رئيسيين، هما إنشاء قطار كهربائي على كل من محوري طريق الملك عبد الله بطول إجمالي يبلغ ٤٢ كيلو متراً، إلى جانب إنشاء شبكة متكاملة للحافلات تغطي كامل المدينة.

ويمتد محور القطار على طريق الملك عبد الله، بطول ١٧ كيلو متراً من طريق الملك خالد غرباً حتى طريق خالد بن الوليد شرقاً ويضم ١١ محطة، ويمثل هذا المحور عصب الأنشطة الحضرية باتجاه شرق-غرب، ويخدم جميع الأنشطة المطلة على طريق الملك عبد الله وخاصة الأنشطة ذات الجذب المروري العالي، كما يتمتع طريق الملك عبد الله وامتداده شرقاً بحرم واسع تم تخصيص جزء منه لمسار ومرافق النقل العام.

أما محور شارع العليا - البطحاء، فيمتد من الطريق الدائري الشمالي إلى الطريق الدائري الجنوبي عند مركز النقل العام، بطول ٢٥ كيلو متراً، ويضم ٢١ محطة. وسوف يربط هذا المحور مركز الملك عبد الله المالي شمال المدينة بوسط المدينة وجنوبها ويخدم هذا المحور عصب الأنشطة الحضرية الرئيسي بالمدينة ويمر بجوار منشآت وأنشطة ذات جذب مروري عال، كما أن هذا المسار يعتبر من الطرق الريفية لطريق الملك فهد مما سيؤدي إلى مساندة هذا الطريق في توفير الانتقال بين شمال المدينة وجنوبها.

أما الخطة الشاملة للنقل بالحافلات، فتضمنت عدداً من شبكات الحافلات المتكاملة التي تغطي كامل المدينة وتوفر سبل التنقل الآمن واليسير لجميع فئات المجتمع، كما توفر هذه الشبكة التكامل مع القطار الكهربائي حيث يشترك عدد من الخطوط الرئيسية والخطوط المغذية للحافلات مع القطار الكهربائي بمحطات مشتركة. تضم هذه الشبكات:

الشبكة المحورية: وهي شبكة مسارات الحافلات عالية السعة وتستخدم الحافلات ذات المسار المخصص يبلغ مجموع أطوالها ٢٢٢ كيلو متراً.

الشبكات الدائرية: وهي شبكات الغرض منها توفير الحركة حول وسط المدينة، وتضم مسارات متوسطة السعة، وتستخدم فيها الحافلات ذات المسار المخصص أو الحافلات العادية.

يبلغ مجموع أطوالها ١٠٥ كيلو مترات.

الشبكة الثانوية: تضم الشبكات الثانوية مسارات متوسطة إلى منخفضة السعة، تكون الحافلات العادية التقنية المفضلة للاستخدام على تلك المسارات وتغطي كامل أحياء المدينة، ويبلغ مجموع أطوال هذه المسارات ٢٨٠ كيلو متراً.

الشبكة المحلية: توفر شبكة النقل العام المحلية على الطرق التجميعية للأحياء والمجاورات السكنية الانتقال المباشر لجميع فئات السكان إلى المحطات الرئيسية للشبكات الأخرى.

وقد استكملت الهيئة العليا للتصاميم الهندسية والمواصفات الفنية ووثائق التنفيذ لمشروع القطار الكهربائي ومشروع الخطة الشاملة للنقل بالحافلات تمهيداً للبدء في تنفيذ المشروعين فور اعتماد الميزانية اللازمة لهما.

مشاريع إدارة الحركة المرورية

وفي جانب الإدارة المرورية، أعدت الهيئة بالتنسيق مع أمانة منطقة الرياض ووزارة النقل وإدارة مرور منطقة الرياض، خطة شاملة للإدارة المرورية، تمثل المظلة الشاملة لجميع مشاريع إدارة الحركة المرورية بالمدينة. وتضمنت هذه الخطة بعيدة المدى ثمانية برامج إدارة مرورية رئيسية، تتجزأ هذه البرامج إلى أكثر من ٦٠ مشروعاً تنفيذياً، وتتكون البرامج الثمانية من:

- برنامج معالجة مواقع الاختناقات المرورية على شبكة الطرق
- برنامج توظيف التقنيات المرورية الحديثة
- برنامج توفير وإدارة المواقف
- برنامج تحسين وتطوير محاور النقل الرئيسية بالمدينة
- برنامج رفع كفاءة وأداء الطرق السريعة
- برنامج الإدارة المرورية لمناطق الأنشطة الحضرية
- برنامج تطبيق أنظمة الضبط المروري
- برنامج رفع أداء الهياكل المؤسسية المشاركة في تطبيق البرامج المذكورة أعلاه

بدائل لتمويل عناصر النقل

يتضمن العمل في اقتصاديات النقل، تطوير بدائل لتمويل واستثمار عناصر نظام النقل المختلفة بالمدينة لتحقيق الاستدامة المالية، ولبحث جدوى وسبل مشاركة القطاع الخاص في تمويل واستثمار تلك العناصر، كما يتضمن العمل أيضاً إعداد خطة تنفيذية لتطبيق البدائل الأنسب لتمويل واستثمار عناصر النقل، ووضع الإجراءات اللازمة لترشيد استخدام نظام النقل بالمدينة.

ومن المؤمل أن يؤدي ذلك إلى توفير كبير في تكاليف إنشاء وتشغيل وصيانة البنية التحتية لهذا النظام وإعداد خطة تنفيذية لوضع الإجراءات اللازمة لترشيد النقل موضع التنفيذ. وتقوم الهيئة العليا حالياً بتطوير ضوابط تنظيمية ومرورية، لدعم مشاريع النقل العام، كما يجري حالياً العمل على دراسة عدد من التجارب العالمية، في كيفية مشاركة القطاع الخاص وتذليل العقبات أمام دخوله في تنفيذ وإدارة مشاريع النقل مثل أنظمة النقل الذكية، وإدارة المواقف، ومحطات النقل العام وغير ذلك من المجالات.

رفع كفاءة الجهات المعنية بالنقل

يهدف العمل في محور التنظيمات المؤسسية والكوادر البشرية والتقنية، إلى تطوير وتفعيل الهياكل الإدارية ورفع كفاءة التنظيمات المؤسسية لكل الجهات العاملة على تطوير نظام النقل، إلى جانب تقويم دور ومسؤولية الجهات الرئيسية المعنية بتخطيط وتصميم وتشغيل وإدارة وتشغيل نظام النقل في المدينة باستمرار، ووضع آلية للتنسيق بين تلك الجهات وتقليل التداخلات وازدواج الصلاحيات بينهم.

كما يهتم هذا المحور برفع قدرة الكوادر البشرية العاملة على نظام النقل، وتزويدهم بالإمكانيات التقنية، وتطوير برامج لتدريبهم وتأهيلهم مهنيًا لتكفيهم من الاستمرار في تقويم أداء نظام النقل وتوصيف الحلول المناسبة، التي تساعدهم في إدارة هذا النظام والقدرة على تقويم أدائه باستمرار.

ويتضمن العمل في هذا المحور أيضاً توصيف الإجراءات الكفيلة بتطوير وتحديث هذا النظام بما يتلاءم مع متطلبات التنقل القائمة والمتوقعة بالمدينة، والتماشي مع المستجدات التقنية، وتبني أحدث الأنظمة والسياسات التشريعية المناسبة لمدينة الرياض.

وكانت اللجنة العليا للنقل قد تشكلت بناءً على توجيه الأمير سلمان بن عبدالعزيز رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، لتعنى بمتابعة تنفيذ قرارات الهيئة العليا، والإشراف على وضع وتنفيذ الخطط المتعلقة بالنقل في مدينة الرياض.

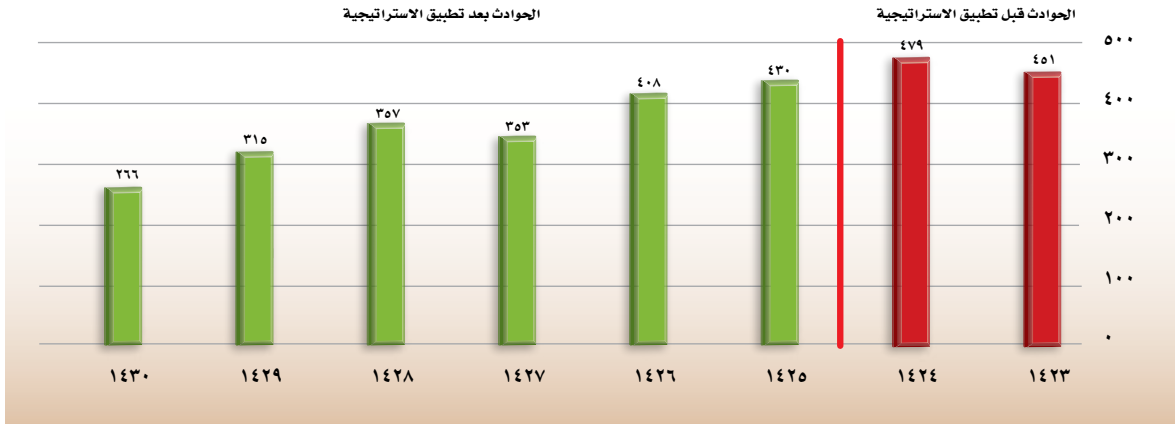
مزج قضايا النقل باستخدامات الأراضي

أما محور تكامل تخطيط النقل واستخدامات الأراضي بالمدينة، فيهدف إلى تقليل عدد الرحلات المتولدة وتقليل المسافات المقطوعة والساعات المنقضية على الطرق، الأمر الذي يؤثر بشكل فاعل جداً في تخفيف الازدحام المروري، وتقليل التلوث الناتج عن حركة المرور، إضافة إلى العمل على توظيف نظام النقل كموجه للنمو الحضري بالمدينة.

وقد تضمن المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، إقامة خمسة مراكز فرعية موزعة على قطاعات المدينة المختلفة، وإقامة ضاحيتين جديدتين في شمال وشرق مدينة الرياض، وتقوية أعصاب الأنشطة، إضافة إلى المراكز الإدارية الـ ١٥، حيث ستساهم هذه المراكز والأعصاب في إيجاد مناطق تحتوي على جميع الأجهزة الخدمية والأنشطة التجارية التي يحتاج إليها المواطنون، وسيكون لها تأثير إيجابي على أنماط الرحلات اليومية بين أماكن السكن والعمل، وتقليل مسافات التنقل وتقليل عدد الرحلات، كما ستعزز استخدام النقل العام كونها تمثل نقاط جذب واستقطاب رئيسية.

وقد أنهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، دراسة ثلاثة من أعصاب الأنشطة في المدينة، وهي طريق الملك عبدالله، وشارع العليا - البطحاء، وطريق الأمير سلمان بن عبد العزيز، فيما تقوم الهيئة حالياً على دراسة عصبي أنشطة آخرين، وهما طريق الأمير سعد بن عبد الرحمن وطريق ديراب.

الحوادث الوفيات من عام ١٤٢٣هـ حتى عام ١٤٣٠هـ



مراحل تطبيق ساهر

وقد وقف الاجتماع على الجهود التي تقوم بها وزارة الداخلية ممثلة بمرور منطقة الرياض، في مشروع ضبط المخالفات المرورية آلياً (ساهر)، من خلال الاطلاع على نتائج سير العمل في المرحلة الأولى والثانية من المشروع، واطلعت اللجنة على نتائج الإحصائيات الأخيرة للنظام، التي تشير إلى التغير الإيجابي في سلوك السائقين، وزيادة معدل الضبط المروري على شبكة الطرق في المدينة.

معالجة المواقع الخطرة

وبدورها تنفذ أمانة منطقة الرياض ووزارة النقل مجموعة من الأعمال في مجال إصلاح المواقع الخطرة بالمدينة، حيث تم تنفيذ عدد من المشاريع المتخصصة في مجال الهندسة المرورية، من بينها مشاريع خاصة بتحديد وعلاج الطرق والمواقع التي تكثر فيها الحوادث الخطرة، وسيساهم تنفيذ هذه المشاريع ووضع التعديلات الهندسية اللازمة لها، بمشيئة الله في الحد من الحوادث في عدد من الطرق والتقاطعات الخطرة.

غرفة عمليات لطوارئ الصحة

من جانبها تتولى وزارة الصحة، مجموعة من المهام في إطار إستراتيجية السلامة المرورية، حيث يتم حالياً وضع الإجراءات اللازمة لتأسيس غرفة عمليات خاصة بالطوارئ في مدينة الرياض، سيكون الهدف منها، التنسيق بين غرفة العمليات بهيئة الهلال الأحمر، والمستشفيات المتاحة لاستقبال الضحايا، داخل مدينة الرياض كمرحلة أولى والمستشفيات خارج مدينة الرياض كمرحلة ثانية.

كما تعمل وزارة الصحة خلال الفترة القادمة، على مشروع

اللجنة العليا للسلامة المرورية

بمدينة الرياض

وفي الإطار ذاته، استعرضت اللجنة العليا للسلامة المرورية بمدينة الرياض برئاسة الأمير سبطام بن عبدالعزيز، مساء الاثنين ١٧ ذو القعدة ١٤٣١هـ، عدد من القضايا الرئيسية المتعلقة بسير العمل في المهام الموكلة للجهات المعنية بالسلامة المرورية في مدينة الرياض خلال السنة الأولى (١٤٣٠هـ) من الخطة الخمسية الثانية للسلامة المرورية (١٤٣٠هـ - ١٤٣٤هـ)، التي تضمنت مشاريع ذات علاقة بإدارة الحوادث المرورية على مستوى مدينة الرياض، وأخرى على مستوى المنطقة، إضافة إلى مشاريع الضبط المروري، وتوظيف التقنيات الحديثة لرفع مستوى السلامة المرورية، ومشاريع خاصة بالهندسة المرورية والتوعية والإعلام.

مواقع الحوادث على الطرق السريعة

مشروع تحديد مواقع الحوادث المرورية على الطرق السريعة بمنطقة الرياض، الذي تقوم به الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتعاون مع القوة الخاصة لأمن الطرق بمنطقة الرياض، ومرور منطقة الرياض، ووزارة النقل، يمثل أحد عناصر الخطة الخمسية الثانية للسلامة المرورية، ويهدف إلى تحديد مواقع الحوادث المرورية على الطرق السريعة في منطقة الرياض، باستخدام إحداثيات المواقع الجغرافية، حيث يركز المشروع على سرعة وصول وتبادل معلومات الحوادث بين القطاعات المعنية المشاركة، بالإضافة إلى هيئة الهلال الأحمر السعودي، والإدارة العامة للدفاع المدني بمنطقة الرياض لضمان سرعة الاستجابة والتعامل مع الحوادث بالسرعة الكافية. وسيشتمل هذا البرنامج على تفاصيل ومعلومات شاملة تتضمن أسباب الحوادث، والمواقع، وتفاصيل الضحايا، كالعمر، والجنسية ونوع الإصابة وغيرها.

خاص لإدارة الأسرة بالمستشفيات في مدينة الرياض، الذي سيساهم في تأسيس نظام معلومات لحالة الأسرة، يمكن من التعرف على وضع الأسرة في المستشفيات وأقسام الطوارئ وغرف العمليات ومدى توفرها لاستقبال الحالات الطارئة، وسيكون لهذين المشروعين إن شاء الله، دور كبير في سرعة توجيه مركبات الإسعاف إلى المستشفيات المتاحة لاستقبال ضحايا الحوادث المرورية، وستضمن توفير أسرة لحالات الحوادث المرورية.

توعية مرورية في المساجد

أما وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، فتتولى عدداً من الأعمال في مجال التوعية والإرشاد، حيث قامت الوزارة خلال الفترة الماضية، بالمساهمة في نشر التوعية المرورية، من خلال تزويد الدعاة والخطباء، بأهم المعلومات المتعلقة بالحوادث المرورية ومسبباتها، والنتائج المترتبة عليها، سواء حوادث الوفيات أو الإصابات الخطرة، وذلك بهدف نشر هذه المعلومات الاستفادة منها في مجال الوعظ والتوعية بمخاطر التهور، والإرشاد بسبل السلامة المرورية، وتأكيد أهميتها في المجتمع.

وفي الإطار ذاته تقدم وزارة الثقافة والإعلام، جهوداً في مجال الإعلام والتوعية، وبشكل خاص فيما يتعلق بالحملات الإعلامية المرادفة لتطبيق مشروع ضبط المخالفات المرورية آلياً (ساهر)، حيث قامت الوزارة بتوظيف مختلف وسائلها الإعلامية من قنوات إذاعية وتلفزيونية، لدعم حملة مشروع ضبط المخالفات المرورية آلياً (ساهر)، في مختلف الوسائل الإعلامية. كما قامت الوزارة ببث عدد من البرامج التوعوية المتنوعة حول الحوادث المرورية، وأهمية التقيد بالأنظمة المرورية.

انخفاض تجاوز السرعة النظامية

قد انعكست آثار ونتائج المشاريع والبرامج التي تم تنفيذها خلال السنوات الماضية ضمن إستراتيجية السلامة المرورية لمدينة الرياض بفضل الله، على مستوى السلامة

على الطرق، حيث أظهرت نتائج مسوحات السرعة على الطرق الرئيسية بالمدينة، انخفاض معدلات تجاوز السرعة النظامية عليها.

ومن بين أهم نتائج تطبيق الخطة الإستراتيجية للسلامة المرورية، حدوث انخفاض في معدلات الوفيات والإصابات الخطرة في مدينة الرياض، حيث كان عدد حوادث الوفيات في عام ١٤٢٥هـ قد بلغ حوالي ٤٣٠ حالة، وعدد حوادث الإصابات نحو ١,٥٥٥ حالة إصابة خطيرة وذلك قبل تطبيق الإستراتيجية، وبعد ست سنوات من تطبيق الخطة التنفيذية لاستراتيجية السلامة المرورية، حدث ولله الحمد، انخفاض كبير في أعداد الوفيات والإصابات الخطرة، حيث بلغت حوادث الوفيات خلال عام ١٤٣٠هـ نحو ٢٦٦ حالة وفاة، و ٨٤٥ حالة إصابة خطيرة، في الوقت الذي زاد فيه عدد المركبات في المدينة، وازدادت معه عدد الرحلات اليومية خلال نفس الفترة.

وستشهد الخطة الخمسية الثانية من الإستراتيجية، عدداً من البرامج والمهام والإجراءات التي ستساهم إن شاء الله، في استمرار رفع مستوى السلامة المرورية على الطرق، وتحسين مستوى الإدارة المرورية، وسلامة عملية النقل بمدينة الرياض.

وخلال الاجتماع، قدم نائب مدير مرور منطقة الرياض عرضاً عن نتائج تطبيق المرحلة الأولى من مشروع ضبط المخالفات المرورية آلياً (ساهر)، على شبكة الطرق بالمدينة، وسير العمل في المرحلة الثانية من المشروع، وبشكل خاص دور المشروع في نظام الإدارة المرورية، وما يشمله من نظم كاميرات مراقبة الحركة المرورية، ونظم اللوحات الإرشادية الإلكترونية على الطرق. ومن المتوقع أن يكون لهذا المشروع دور كبير في رصد المخالفات، وزيادة عوامل الأمن والسلامة بالمدينة.

كما وافق الاجتماع على تأسيس برنامج معالجة المواقع الخطرة في مدينة الرياض، يقوم عليه فريق عمل مكون من الهيئة العليا لتطوير منطقة الرياض، وأمانة منطقة الرياض، ووزارة النقل، ومرور منطقة الرياض، بهدف المراجعة الدورية للمواقع الخطرة في مدينة الرياض، وتحديد الأولويات من ناحية التنفيذ.

معدل انخفاض متوسط السرعة في طريق الملك عبد الله بين عامي ١٤٢٧ و ١٤٣١هـ

المسح	السرعة المحددة	نسبة المركبات التي تتجاوز حد السرعة	متوسط السرعة	أعلى سرعة تم رصدها
١٤٢٧هـ	٩٠	٤٠٪	٩٣	١٤٨
١٤٢٨هـ	٩٠	٢٤٪	٨٦	١٣٢
١٤٣٠هـ	٩٠	١٩٪	١٠٠,٨	١٧٠
١٤٣١هـ / ٧/٤	٩٠	٧٪	٧٨	١٥٨



وسط منافسة مع عدد من الجهات الحكومية وشبه الحكومية موقع خرائط الرياض يتوج بجائزة الإنجاز للتعاملات الإلكترونية الحكومية

ضمن سعيها لجعل مدينة الرياض مركز إشعاع معرفي رائد، عملت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، على النهوض بقطاع الاتصالات وتقنية المعلومات في المدينة، عبر تعزيز المحتوى المعلوماتي لديها، وتقديم مختلف الخدمات والمعلومات لسكان المدينة و زائريها إلكترونيا، وهو ما أثمر عن تحقيق مواقع الهيئة الإلكترونية جوائز مهنية وطنية، تضاف إلى الجائزة الأكبر المتمثلة في تحقيق رضا المستخدمين لهذه المواقع وتلبية متطلباتهم.

وفي هذا الإطار، نالت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، «جائزة الإنجاز للتعاملات الإلكترونية الحكومية» - (الإنجاز) في دورتها الأولى في فرع (تقديم خدمة أفضل لأفراد المجتمع)، التي تنظمها وزارة الاتصالات وتقنية المعلومات، وسط منافسة من عدد من الجهات الحكومية وشبه الحكومية. وذلك عن موقع خرائط الرياض www.arriyadhmap.com التابع للهيئة.

وشهد حفل تسليم الجائزة، الذي أقيم برعاية كريمة من لدن خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز، أيده الله، بالتزامن مع المؤتمر الوطني الثاني للتعاملات الإلكترونية، تكريم الهيئة على الفوز بهذه الجائزة، وذلك في مساء الأحد ١٧ شوال ١٤٣١هـ، بقاعة المملكة في فندق الفورسيزونز بالرياض.

جوائز

فقد حرصت الهيئة منذ تأسيسها على التوظيف الأمثل لتقنيات المعلومات لمواكبة التطور التكنولوجي، عبر استخدام أنظمة إلكترونية حديثة تسهل وتسرع نقل المعلومات، لرفد سكان الرياض وزوارها في داخل المدينة وخارجها بأكثر المعلومات حداثة ودقة عن مدينتهم، حتى احتلت مواقع الهيئة على شبكة الإنترنت - بفضل الله، مراكز متقدمة في محركات البحث، وحظيت بتفاعل كبير من قبل الزائرين والمستخدمين لخدماتها ومكوناتها، ونالت على إثر ذلك العديد من الجوائز المحلية والدولية، أحدثها هذه الجائزة الثمينة التي فازت بها الهيئة في دورتها الأولى في فرع (تقديم خدمة أفضل لأفراد المجتمع).

جاء فوز الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، بـ «جائزة الإنجاز للتعاملات الإلكترونية الحكومية»، التي أعلنها خلال المؤتمر الوطني الثاني للتعاملات الإلكترونية، انعكاساً لمواكبة مدينة الرياض للتطورات الحديثة في مختلف الجوانب التقنية علاوة على الجوانب العمرانية والخدماتية والاقتصادية والبيئية وغيرها.

فقد أصبحت مدينة الرياض بفضل الله، من أسرع المدن في المنطقة استقطاباً للتقنية، وبدأت التحول إلى مصاف المدن العصرية التي تتوفر فيها خدمات الاتصال لجميع الأفراد وقطاعات الأعمال، سواء في المنازل أو في مختلف الأماكن العامة.



ويعد موقع خرائط الرياض، بمثابة دليل جغرافي مفصل لمدينة الرياض، يعرض خرائط تفاعلية تعتمد على أنظمة برمجية متطورة تعرف بـ «أنظمة المعلومات الجغرافية GIS»، يقدم معلومات وصفية ومكانية محدثة على خرائط تفاعلية بأسلوب عصري يجمع بين الدقة والسرعة، وسهولة الاستخدام. وإلى جانب تميز الموقع بجودة خرائطه وحدائه صورته الفضائية المصاحبة، وسرعته العالية، فإنه يتمتع بقاعدة بيانات حديثة وغنية عن قطاعات الخدمات في مدينة الرياض، تضم: الفنادق، المطاعم، المراكز التجارية، المنشآت الصحية وغيرها، حيث

وينسجم هذا التطور التقني الذي يشهده مجتمع المدينة، مع الرؤية المستقبلية التي رسمتها الهيئة للمدينة، والتي كان أحد عناصرها «تحويل مدينة الرياض إلى مركز إشعاع ثقافي وعلمي رائد، ومركز للمعرفة في الأبحاث العلمية والتقنية». وكان فوز موقع خرائط الرياض بالجائزة، ثمرة من ثمار عناية الهيئة بتطوير قطاع الاتصالات وتقنية المعلومات في المدينة، وتتويجا لجهودها ومبادراتها في تعزيز المحتوى المعلوماتي لديها، وتقديمها مختلف الخدمات والمعلومات لسكان المدينة وزائريها إلكترونياً.

والصور، فضلاً عن خيار استعراض الخدمات المتاحة حسب التصنيف ضمن قاعدة بيانات غنية يتم تحديثها باستمرار. ولتسهيل تكرار عملية استخدام الموقع، بإمكان الزائر تحديد موقع منزله أو مكتبه أو متجره على الخريطة؛ ليقوم الموقع بحفظه وتسجيله، ومن ثم عرض الخدمات القريبة منه بعد ذلك؛ كالفنادق، والمدارس، والمستشفيات، وغيرها.

وضمن سعيه لتوسيع قاعدة بياناته وتحديثها، يتيح الموقع لأصحاب الخدمات والأنشطة ومختلف الجهات العاملة في المدينة، إضافة معلومات منشأتهم في قاعدة بيانات الموقع مجاناً، وربط هذه المعلومات بخريطة المدينة، في الوقت الذي تمت فيه زيادة سرعة الموقع وإضافة أحدث الصور الفضائية لمدينة الرياض، وبعض الأدوات كمسطرة القياس والعدسة المكبرة، وخيارات الحفظ والطباعة والإرسال عبر البريد الإلكتروني وغيرها.

وكانت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، قد دأبت على الدوام، على إجراء عمليات تطوير وتحديث لكافة مواقعها على شبكة الإنترنت، ابتداءً بالموقع الرسمي لمدينة الرياض على شبكة الإنترنت www.arriyadh.com وموقع الهيئة الرسمي www.ada.gov.sa وموقع خرائط مدينة الرياض www.arriyadhmap.com وموقع مدينة الرياض باللغة الإنجليزية www.arriyadh.com/Eng بما يتواءم مع متطلبات وتطلعات مستخدميها وزائريها، وما يتماشى مع أهمية مدينة الرياض كعاصمة للمملكة العربية السعودية، وانطلاقاً من خدمة سكان وزوار مدينة الرياض عبر توفير أكثر المعلومات حداثة ودقة عن مدينتهم، وبما يتماشى مع طبيعة وسائل التقنية المتسارعة في التطور والتحديث. وشملت عمليات التحديث والتطوير، مختلف أركانها ومحتوياتها



يتيح تحديد مواقع هذه الخدمات على الخريطة، ويقدم بياناتها الخاصة، التي تشمل: الوصف، العنوان، معلومات الاتصال، والصور وغيرها.

ويتيح الموقع مستويات عدة لعرض الخرائط الرقمية، وصور الأقمار الاصطناعية التي يخترنها، وذلك ابتداءً من خريطة منطقة الرياض، فمدينة الرياض، ثم البلديات فالأحياء، وصولاً إلى مستوى الطرق والشوارع، وأخيراً المنازل، كما يتيح استعراض خرائط مفصلة لأي حي من أحياء المدينة مباشرة من خلال اختيار اسم الحي من القائمة.

كما يقدم موقع خرائط الرياض، «خدمة اتجاهات القيادة» التي تتيح للزوار التعرف على الخيارات المتاحة للقيادة للوصول بين أي خدمتين أو شارعين أو نقطتين على الخريطة، مع شرح تفصيلي للاتجاهات، وحساب دقيق للمسافة المقطوعة، فيما تقدم الخريطة الملاحة المتطورة فرصة البحث عن أي شارع أو معلم داخل المدينة، أو البحث عن أي خدمة داخل المدينة أو داخل منطقة معينة، وتحديد موقعها على الخريطة، والحصول على معلومات تفصيلية عنها كالعنوان والوصف ورقم الهاتف



أفضل وأسهل للأفراد وقطاع الأعمال، من خلال القيام بالتحول من البيئة التقليدية في تقديم الخدمات إلى البيئة الإلكترونية. كما تعمل الجائزة على نشر ثقافة "أفضل المعايير والممارسات العالمية" وتشجيع الجهات الحكومية على تبني تلك المعايير في تقديم خدماتها الإلكترونية. وللجائزة خمسة فروع، هي: (تقديم خدمة أفضل لأفراد المجتمع، التعاون بين الجهات الحكومية لتقديم خدمات أفضل، تعزيز الاقتصاد الوطني، الريادة الإلكترونية، المساهمة في تقليص الفجوة الإلكترونية. الحلول الإلكترونية، والإسهام الإلكتروني).

لتتواءم مع متطلبات وتطلعات مستخدميها وزائريها، كان آخرها التحديث الشامل الذي خضعت له هذه المواقع في أشكالها ومحتواها، لتتطلق في صورتها الجديدة، وتستوعب كما وافراً من الخدمات والعناصر والمعلومات التي تهم زائريها، سواء كانوا من سكان المدينة أو من خارجها أو من خارج المملكة. يشار إلى أن جائزة الإنجاز للتعاملات الإلكترونية الحكومية، تعتبر إحدى آليات التشجيع والتحفيز للجهات الحكومية، ووسيلة لتقدير ومكافأة الجهود التي تبذلها هذه الجهات تنفيذاً لتوجيهات القيادة نحو تفعيل البيئة الإلكترونية، وتقديم خدمات





تقدير الاحتياج المستقبلي من الخدمات حتى ١٤٥٠هـ

خطة تنسيقية لرفع مستوى وكفاءة الخدمات العامة في الرياض

يمتد تأثير الخطة التنسيقية لتوفير الخدمات العامة في الرياض، إلى كل سكان المدينة كونها تسعى إلى رفع كفاءة ومستوى الخدمات المقدمة للسكان عبر تحديد مستوى توفر هذه الخدمات، وتقدير الاحتياج المستقبلي للمدينة منها، ومن ثم وضع خطة تنسيقية لتوفير الخدمات، وتلبية الاحتياجات الحالية والمتوقعة.

وقد أنهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالاشتراك مع الجهات المقدمة للخدمات العام في المدينة، وضع البرنامج التنفيذي للخطة والمعايير الحالية والمقترحة لتحديد الاحتياجات من الخدمات العامة، وتقدير الاحتياجات المستقبلية للمدينة من هذه الخدمات حتى عام ١٤٥٠هـ.

تخطيط حضري

رفع مستوى الخدمات

أنهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، مراحل إعداد الخطة التيسيقية لتوفير الخدمات العامة في مدينة الرياض، والتي تهدف إلى رفع مستوى الخدمات العامة في المدينة وسد العجز فيها من خلال:

- توزيع السكان على الأحياء على مدى ٢٠ عاماً.
- تحديد مستوى توفر الخدمات وتقدير الاحتياج المستقبلي للمدينة من الخدمات العامة.
- وضع خطة تيسيقية لتوفير الخدمات، وتلبية الاحتياجات الحالية والمتوقعة حتى عام ١٤٥٠هـ.
- إنشاء قاعدة بيانات تشمل كافة الخدمات العامة من ناحية مواقعها ومساحاتها وكافة الأراضي المملوكة والمخططة.

عمل فني مشترك

وتعتمد الهيئة في وضعها للخطة، منهج عمل يعتمد بشكل رئيسي على مشاركة الجهات الحكومية ذات العلاقة، من خلال لجنة فنية تم تشكيلها لهذا الغرض تضم في عضويتها ١٥ عضواً من ممثلي الجهات الحكومية الخدمية المعنية، تقوم بممارسة أعمالها من خلال توفير المعلومات اللازمة وعقد الاجتماعات

وورش العمل لمناقشة النتائج والتوصيات المقترحة.

وتتوزع الجهات المشاركة في الخطة، بين مختلف القطاعات المعنية بالخدمات في المدينة، لتشمل القطاع الديني، والتعليمي، والصحي، والأمني والترفيهي، وقطاعات التدريب والبريد والرياضة.

مراحل العمل في الخطة

تعددت مراحل العمل في الخطة، إلى عدة مراحل شملت:

- **المرحلة التحضيرية:** استعراض مصادر البيانات.
- **المرحلة الأولى:** جمع المعلومات والمسح الميداني.
- **المرحلة الثانية:** تقييم الوضع الراهن ووضع المعايير وتحديد الاحتياجات الحالية والمستقبلية.
- **المرحلة الثالثة:** الخطة التنفيذية لتوفير الخدمات العامة.
- **المنتج النهائي:** إعداد تقرير شامل وملخص تنفيذي يغطي مخرجات المراحل الأربع للخطة، وإصدار مجلد البيانات التفصيلية للبلديات الفرعية والأحياء، وإطلاق قاعدة بيانات تشمل المعلومات المكانية والوصفية للخدمات العلامة.

النطاق الجغرافي للمسح





خريطة مكانية للخدمات

تعد الخطة التسيقية لتوفير الخدمات العامة في الرياض، مشروعاً رئيسياً ومهماً لمدينة الرياض، لكونها تمس بشكل مباشر مستوى وجودة الحياة لسكان المدينة، حيث من المؤمل أن تساهم نتائج وتوصيات هذه الخطة - بمشيئة الله، في رفع كفاءة ومستوى الخدمات المقدمة لسكان المدينة، لكونها تمثل الخريطة المكانية لمواقع الخدمات العامة، وقاعدة للبيانات الخاصة بتلك الخدمات، سواء الحالية منها أو المستقبلية، وتعد أحد النواتج الرئيسية التي تستفيد منها الجهات الحكومية التي تقوم على توفير تلك الخدمات لسكان المدينة.

قاعدة تخطيطية إستراتيجية

وتمثل هذه الخطة أحد البرامج التنفيذية للمخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض الذي أعدته الهيئة، حيث يعتبر قطاع الخدمات العامة أحد القطاعات الرئيسية التي يتضمنها هذا المخطط الذي يعد بمثابة قاعدة تخطيطية إستراتيجية تستوعب جميع العوامل المؤثرة في نمو المدينة، ضمن إطار إستراتيجي تكاملي بعيد المدى، والذي أعد ليكون مرجعاً إستراتيجياً ينظم التنمية المستقبلية للمدينة، ويضبط جميع العوامل المؤثرة في نموها، من خلال مرجعية تنظيمية، ومخططات هيكلية، وسياسات حضرية، وخطة إدارة حضرية.

وقد نتج عن هذا المخطط رؤية للمدينة لـ ٥٠ عاماً المقبلة، وإطار إستراتيجي يتكون من خطط وسياسات للتنمية لـ ٢٥ عاماً المقبلة، وبرنامج تنفيذي لـ ١٠ سنوات يشمل على ٥٨ برنامجاً تنفيذياً ذا طبيعة إستراتيجية في مجالات تنمية محددة، تتقاسم تنفيذها جميع الجهات العاملة في المدينة كل حسب تخصصه، في الوقت الذي يتمتع فيه هذا المخطط بنظرة قائمة على التجدد والمرونة ومواكب المتغيرات، والتفاعل مع الظروف المتغيرة في المدينة.

وفي الوقت الذي يعمل فيه «المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض» على تعزيز قنوات الاتصال والتسيق بين جميع الجهات العاملة في المدينة من القطاعين العام والخاص والسكان وإشراكهم في العملية التخطيطية لمستقبل مدينتهم، يركز المخطط في تكوينه على المعلومات الحديثة والميدانية المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة، بالاستفادة من التجارب الحديثة في مجال التخطيط الإستراتيجي، والتقنيات الحديثة في هذا المجال المتبعة في أشهر المدن بالعالم.

كما شكلت معلومات وبيانات مخطط الرياض الإستراتيجي، نواة نظام المعلومات الحضرية لمدينة الرياض، الذي طورته الهيئة، ليكون رافداً وسنداً لأعمال التخطيط الحالية والمستقبلية، ومرجعاً لما تتخذه الهيئة من قرارات وما ترسمه من سياسات بشأن تنمية المدينة.

ومؤخراً كشفت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، عن إنجاز نسبة تزيد على ٦٥ ٪ من البرامج التنفيذية التي وضعها المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض على أرض الواقع، بما في ذلك المشاريع الإستراتيجية في جميع المجالات التطويرية، في حين تمثل النسبة المتبقية البالغة ٣٥ ٪ مشاريع أخرى في مراحل التنفيذ، أو مشاريع وصلت مراحل متقدمة من التخطيط، أو بلغت شوطاً كبيراً من التطوير والتخطيط العام.

غير أن من بين أهم المكتسبات التي حققتها مدينة الرياض من مخططها الإستراتيجي، تشكيلة أرضية مشتركة للجهات العاملة في المدينة التخطيطية منها والتنفيذية، وتأطيره للعمل وتوحيده للجهود وتوظيفها التوظيف الأمثل، إلى جانب كون المخطط أصبح بمثابة أداة لقيادة المدينة لتقييم ما تحقق، وما هو مطلوب في حاضر ومستقبل المدينة، ووضع الآليات والمتطلبات التي تتحقق من خلالها هذه البرامج، فهو بمثابة أداة لقياس المتطلبات والناتج.

مستوى توفّر الخدمات التعليمية لعام ١٤٣٠ هـ

إجمالي عدد الخدمات التعليمية

العناصر	العدد	مجموع الطلاب
رياض الأطفال	١٣٩	١٤١٩٥
ابتدائي حكومي وأهلي (بنين ، بنات)	١٠٥٢	٣٨٩٨٠٦
متوسط حكومي وأهلي (بنين ، بنات)	٦٠٤	١٨٧١٣٥
ثانوي حكومي وأهلي (بنين ، بنات)	٣٨٣	١٥٢٣٥٤
الجامعات الحكومية والأهلية	١٠	١٣٥٤٥٣
الكليات	٧٣	
معاهد التدريب المهني والتفني	٥٣	١٦٤٧٨
الإجمالي	٢٣١٤	٨٩٥,٤٢١

مستوى توفّر الخدمات الصحية لعام ١٤٣٠ هـ

الخدمات الصحية

العناصر	العدد	حكومي			أهلي			المجموع
		مستشفى عام	مستشفى تخصصي	مركز رعاية / أولية / مستوصف	مستشفى عام	مستشفى تخصصي	مركز رعاية / أولية / مستوصف	
العدد	7	١4	6٥	86	21	3	204	314
عدد الأسرة	446٥	4332	١777	9974	3086	322	2711	١6093
عدد الأطباء	١77٥	3٥79	645	5599	١579	2١8	2076	9472
عدد الممرضين	7370	3985	١811	١3٥66	5٢64	405	28٥8	2٥543

■ **المستشفيات التخصصية:** هي تلك المستشفيات التي تقدم الخدمات العلاجية والوقائية في تخصص معين (الأطفال، الولادة، العيون، النفسية، الصدرية، إصابات) ويبلغ عددها ٧ .

■ **إضافة إلى المستشفيات العسكرية** التي تقدم الخدمة لفئة معينة من السكان وهم العسكريين ويبلغ عددها ٧ .

مستوى توفّر خدمات التدريب المهني والتفني لعام ١٤٣٠ هـ

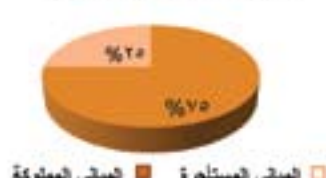
معاهد التدريب المهني والتفني

معاهد التدريب المهني	العدد	معاهد التدريب المهني والحرفي			معاهد التدريب المهني والحرفي الحكومية			الإجمالي
		بنات	بنين	مجموع	بنات	بنين	مجموع	
العدد	١	١	١	٢	١	١	٢	٤
ملاك	٥	١	١	٢	١	١	٢	١٩
مستلزم	١	٠	١	١	٢	١٧	١٩	٣٨

معاهد التدريب المهني الأهلية



معاهد التدريب المهني الحكومية



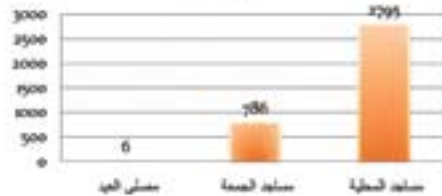
محتوى توفر الخدمات الدينية لعام ١٤٣٠ هـ

الخدمات الدينية



العناصر	مساجد سطحية	مساجد الصفة	مبنى العيد	المجموع
عدد المساجد	2795	786	6	3587
عدد المباني الحديثة	145	122	-	267
عدد المباني الصفة	1945	545	-	2490
عدد المباني العاتقة مرصية	214	85	-	300
المباني التي تحولت إلى حد	117	64	-	179
عدد المباني العاتقة غير متوفرة	3	-	-	3

المساجد



محتوى توفر الخدمات الأمنية لعام ١٤٣٠ هـ

الخدمات الأمنية



العناصر	القوة المدنية	مراكز الشرطة	مراكز المرور	المجموع
الحد	34	34	14	82
المباني الملوكة	25	3	9	37
المباني المستأجرة	9	38	5	45



محتوى توفر الخدمات البريدية لعام ١٤٣٠ هـ

مراكز البريد

مراكز البريد المركزية الرئيسية : هي المراكز التي تقدم الخدمة البريدية في صورة استلام وتسليم الخطابات والطرود والرسائل ونقلها إلى المناطق المختلفة وتقدم كافة الخدمات البريدية .
مراكز البريد المحلية : هي مراكز تقدم خدمة الحصول على صناديق البريد وتضم تلك المراكز عدداً من الصناديق البريدية برسوم سنوية .

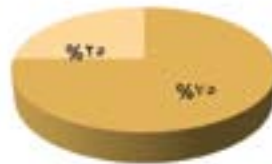
العناصر	مراكز البريد		المجموع
	مراكز البريد المحلية	مراكز البريد الرئيسية	
عدد المراكز	15	3	18
عدد المباني المملوكة	1	1	2
عدد المباني المستأجرة	2	0	2
عدد المباني غير متوفرة	13	1	14
عدد المباني الحديثة	2	0	2
عدد المباني الجديدة	4	0	4
عدد المباني العاتقة مرصية	1	1	2
عدد المباني العاتقة غير متوفرة	9	1	10

مستوى توفير الخدمات الرعاية الاجتماعية لعام ١٤٢٠ هـ

مراكز ومكاتب الرعاية الاجتماعية

هي المراكز الاجتماعية الحكومية التابعة لوزارة الشؤون الاجتماعية والتي تعنى بتقديم خدمات الرعاية والتنمية الاجتماعية كإعانة الأيتام والمسننة الاجتماعية ورعاية المعاقين والمسنين وخدمات الضمان الاجتماعي ومراكز توجيه فئات الأحداث والمراكز الموجودة بمدينة الرياض هي :

- ١- مركز التأهيل الشامل للمعاقين .
- ٢- دار التربية الاجتماعية .
- ٣- مؤسسة رعاية الفتيات .
- ٤- دار العضلة الاجتماعية .
- ٥- دار التوجيه الاجتماعي .
- ٦- دار الرعاية الاجتماعية للمسنات
- ٧- مؤسسة التربية التنويعية .
- ٨- دار الملاحظة الاجتماعية .
- ٩- مكتب مقاطعة التسول
- ١٠- مركز التنمية الاجتماعية (الرياض)
- ١١- مركز التنمية الاجتماعية (الفرعية)
- ١٢- مكتب الضمان الاجتماعي .



المبنى الرئيسي
المبنى الفرعي

الخصر	العدد
عدد المركز	12
عدد المباني المملوكة	6
عدد المباني المستأجرة	2
عدد المباني غير مملوكة الملكية	4
عدد المباني الحديثة	4
عدد المباني الجديدة	7
عدد المباني حائلها مريحة	1

مستوى توفير الخدمات الثقافية لعام ١٤٢٠ هـ

المراكز الثقافية

هي المراكز الكبيرة التي تقدم خدمات ونشاطات ثقافية وأدبية وفكرية على مستوى مدينة الرياض وتهدف إلى خدمة السكان والإثراء بملفهم كالمكتبات والمراكز الثقافية .



المراكز الثقافية :

- ١- مركز الملك فهد الثقافي
- ٢- مركز الأمير فيصل بن فهد الثقافي
- ٣- مركز سعود الفيصلين الخوري للتراث والثقافة
- ٤- المركز الثقافي النسائي

النسبة السنوية	العدد	المساحة (م ^٢)	النسبة السنوية
٧٠%	١٢	٦٢٦٦٠	٧٠%
٣٠%	٤	٢٦٧١٩	٣٠%
١٠٠%	١٦	٨٩٣٧٩	١٠٠%

مكتبات
مركز ثقافي
مجموع الخدمات الثقافية

مستوى توفير الخدمات الترويحية لعام ١٤٢٠ هـ

الخدمات الترويحية

تم تصنيفها وفقاً لتصنيف أمانة منطقة الرياض على النحو التالي :



الخصر	العدد	المساحة (م ^٢)
ملاعب الأطفال	٦٥٠	١٢٥٢١٠
مناطق التخييم	٢٧٠	٢١٠٢٢١٠
مناطق الترفيه العامة	٢٥	٢١٠٢٢١٠
ملاعب الرياضة	٨٧	٢١٠٢٢١٠
ملاعب الترفيه	٢٧	٢١٠٢٢١٠
مناطق الترفيه العامة	١٧	٢١٠٢٢١٠
مناطق الترفيه العامة	٢٧	٢١٠٢٢١٠
مناطق الترفيه العامة	٧	٢١٠٢٢١٠
مناطق الترفيه العامة	٧	٢١٠٢٢١٠
مناطق الترفيه العامة	٧	٢١٠٢٢١٠

مناطق الترفيه العامة : تقدم هذه المناطق عدة قطاعات من أحياء المدينة، ويطلق إليها الزائرون من مواقع مختلفة، وتكون مساحتها كبيرة نسبياً، ويوجد بها مساحات من المسطحات الخضراء والمنشآت المائية مثل التوازي والطاوع وأماكن الاستراحتات والملاعب الرياضية وتشمل : أندية رياضية - إستادات - مناطق تجمعات رياضية أخرى - مضمار سباق - ملاعب جدارية كرة قدم دائمة .

المساحات المائية : مناطق ترفيهية للأطفال والشباب داخل نطاق الحي السكني تقدم مع رياضة المشي ، وملاعب متعددة للممارسة كرة القدم واليد والطائرة والسلة وشعب للأطفال الصغار وأماكن مجهزة لجلوس كبار السن والتهاب بالأحذية إلى مسطحات خضراء.



ضمن دراسة حديثة عن واقع ومستقبل الإسكان في المدينة

رصد لميزات العرض والطلب في سوق الإسكان بالرياض

أنهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، إعداد دراسة حديثة عن واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، تهدف إلى تسليط الضوء على العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي وتأجير المساكن، ومعرفة نسبة التغير فيهما خلال السنوات الثلاث السابقة.

وشملت الدراسة، استطلاع آراء المطورين حول سوق الإسكان في مدينة الرياض، وتطور أسعار الأراضي السكنية في المدينة، ورصد تكلفة إيجار الوحدات السكنية، وتحليل مقدرة الإنفاق على امتلاك المسكن بين السكان، وصولاً إلى استقراء مستقبل الإسكان في مدينة الرياض.

دراسات

نقلة في قطاع الإسكان

حققت تجربة الإسكان في مدينة الرياض، نقلة كمية ونوعية واضحة، بالرغم مما شهدته من معدلات نمو سكاني كبيرة تزيد نسبتها على ٨٠٪، فاقت معظم المعدلات العالمية بين عامي ١٤٠٧هـ و١٤١٧هـ، واستمرت في التوسع والنمو إلى أن بلغ مساحة نطاقها العمراني حتى حدود حماية التنمية أكثر من ٥٣٠٠ كيلو متر مربع حالياً، في حين بلغ عدد سكانها ٤,٩ ملايين نسمة.

غير أن مدينة الرياض، لم تتعرض لأيِّ أزمات إسكانية حادة حتى الآن، وتحقق ذلك بفضل الله، ثم ببرامج الدعم الحكومي المنبثقة من توجهات الخطط الخمسية، التي أكدت وباستمرار على تمكين الأسر من الحصول على المسكن الصحي والملائم، والمتوافق مع مقدراتها المالية.

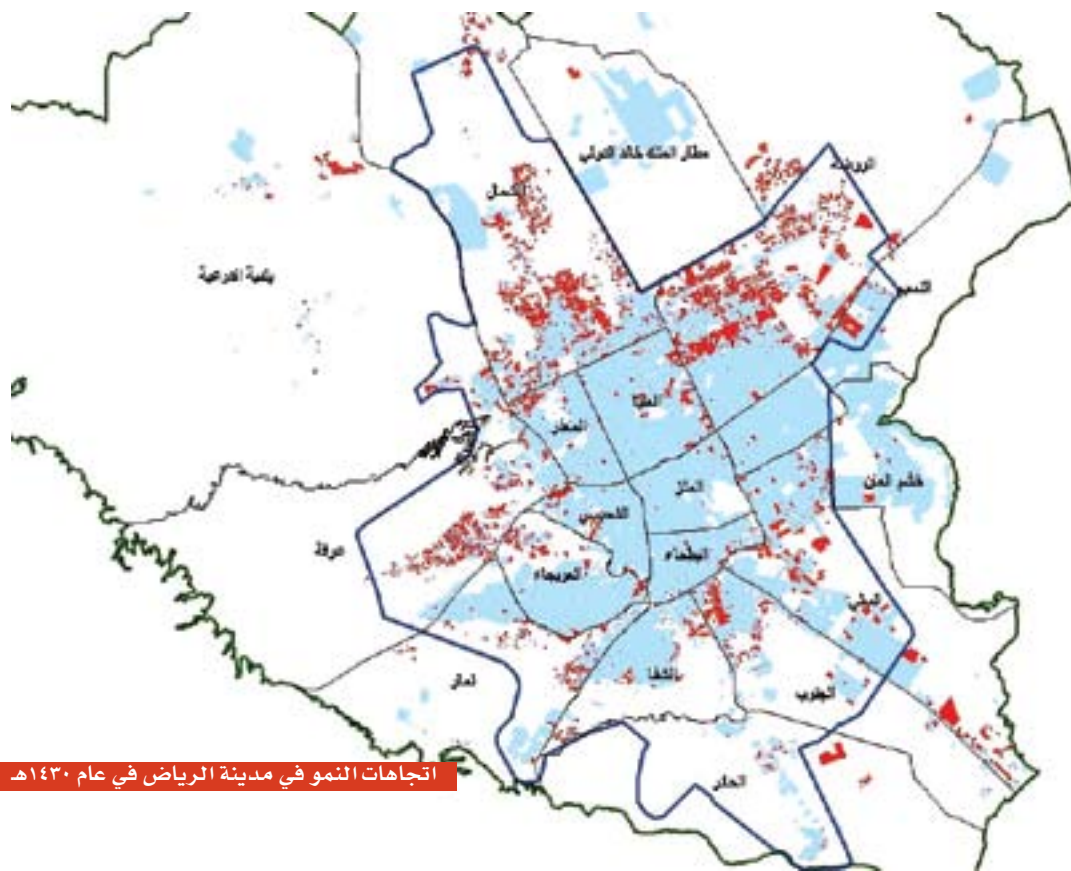
فقد تحققت لمدينة الرياض إنجازات إسكانية متميزة من خلال برنامج منح الأراضي السكنية، وقروض صندوق التنمية العقارية، وتفاعل أجهزة التخطيط العام للمدينة في إعداد المخططات التي تلبي متطلبات النمو الإسكاني المتتابع والسريع، ومشاركة القطاع الخاص في توفير التطوير الإسكاني وتوفير المشاريع الإسكانية، وشهدت تطوراً ونهضة تنموية وإنجازات عمرانية واسعة.

الإسكاني الشامل ينفذها القطاع الخاص توفر أكثر من ١٠٥ آلاف وحدة سكنية تستهدف في الغالب ذوي الدخل المرتفعة والمتوسطة.

ميزان العرض والطلب

في المقابل، لم تسلم مدينة الرياض كغيرها من مدن العالم الكبرى، من اختلال ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان بين الحين والآخر، خصوصاً بالنسبة لسوق المساكن الميسرة المتوافقة مع إمكانيات السكان ذوي الدخل المنخفضة والمنخفضة المتوسطة.

ففي الوقت الذي يبلغ فيه عدد الأسر في مدينة الرياض ٧٨٧ ألف أسرة، ويبلغ متوسط حجم الأسرة (٦,٢ فرد/أسرة)، ويتوقع أن يتقلص ليصل إلى قرابة (٥,٧ فرد/أسرة) في عام ١٤٥٠هـ، يستمر عدد سكان مدينة الرياض في النمو، ومعدلات تَكُونُ الأسر الجديدة فيها، تنمو بوتيرة جيدة تبلغ متوسط نسبتها قرابة ٢٠,٧٤٪ سنوياً، خصوصاً أن غالبية سكان المدينة من شريحة الشباب وصغار السن، حيث أن أعمار أكثر من ٥٠٪ من السكان تحت الـ ٢٠ سنة، لذا من المتوقع أن تحتاج الرياض إلى قرابة ٣٠ ألف وحدة سكنية سنوياً في المتوسط حتى عام ١٤٥٠هـ لتلبية الطلب المتزايد على المساكن.



اتجاهات النمو في مدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ

الأراضي، تؤثر على تكلفة إيجار الوحدات السكنية (مثل: تكلفة مواد البناء، والعمالة، وعدم مرونة تنظيمات البناء، وغيرها).

مساحات ميدانية

اعتمدت الهيئة في إجراءاتها لدراسة واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، على مسح ميداني لأسعار الأراضي السكنية وتكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض أنجز في نهاية عام ١٤٢٠هـ، لعينة عشوائية مكونة من ٥٠٠ مكتب عقاري، من المكاتب العقارية الكبيرة والمتوسطة الحجم، موزعة على أحياء مدينة الرياض جميعها.

كما تمت الاستعانة بدراسة (واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض المنشورة في عام ١٤٢٨هـ)، وملخص (دراسة التطور العمراني لاستعمالات الأراضي بمدينة الرياض في عام ١٤٢٠هـ باستخدام تقنية الاستشعار عن بُعد)، والملخص التنفيذي لمراجعة وتحديث (المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض لعام ١٤٢٠هـ)، إلى جانب عدد من الدراسات والتقارير الفنية المنبثقة عن المسوحات الميدانية السابقة.

كما استطلعت الدراسة آراء ٢٨ مطوراً من المطورين العاملين في التطوير الإسكاني في مدينة الرياض، وذلك بغرض تلمس واقع الإسكان في مدينة الرياض من وجهة نظر العاملين في السوق، والاستفسار منهم عن ميزان العرض والطلب فيه.

هذا فيما يخص المستقبل، أم في الوقت الحاضر، فتحتضن فيه المدينة وحدات سكنية يبلغ عددها ٨٣١ ألف وحدة سكنية، يصل نسبة الشاغر منها إلى ٥,٢٪، وفي ذلك مؤشر على ما يحافظ على التوازن النسبي بين العرض والطلب، حيث إن هذه النسبة تسهل عملية تحسين الوحدات القديمة، وتمنح السكان الفرصة للانتقال من مسكن إلى آخر.

تكلفة الأرض

تمثل تكلفة الأرض، أحد أهم العوامل الرئيسية المؤثرة في مقدرة الأسرة على امتلاك المسكن، وقد رصدت (دراسة واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض)، تفاوتاً كبيراً بين أسعار الأراضي السكنية في المناطق المختلفة من مدينة الرياض.

حيث يبلغ متوسط تكلفة الأراضي السكنية على الشوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) مبلغ ١٠٠٢ ريال لكل متر مربع، فيما يتراوح متوسط الأسعار لقطع الأراضي السكنية جميعها من ١٨٤٤ إلى ٤٨٩ ريالاً لكل متر مربع، حسب التوزيع الجغرافي للأحياء التابعة للبلديات الفرعية في مدينة الرياض.

كما أكدت الدراسة وجود تأثير ارتفاع تكلفة الأراضي السكنية على تكلفة الحصول على المسكن وامتلاكه، حيث أظهرت الدراسة أن قيمة الأرض تشكل في المتوسط قرابة نصف تكلفة المسكن المستقل الصغير من نوع الفيلات.

وأظهرت الدراسة أن هناك عوامل أخرى، بالإضافة إلى أسعار



آراء المطورين

وتتكون الدراسة من خمسة أجزاء: يعرض (الجزء الأول) آراء المطورين العاملين في التطوير الإسكاني في مدينة الرياض، وانطباعاتهم حول سوق الإسكان في المدينة، بهدف تلمس واقع الإسكان من خلال ممارستهم في التطوير الإسكاني، والتعرف إلى ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، والأسباب التي قد تؤدي إلى الإحجام عن الاستثمار في القطاع الإسكاني، إلى جانب تقديم تصور أولي عن الوضع القائم من وجهة نظر المجتمع، بما يساهم في استنتاج جملة من المؤشرات المهمة لتوجيه الدراسات اللازمة لتحديد مكان من الضعف أو الخلل، وكذلك صياغة الاستراتيجيات المحققة للتوازن بين العرض والطلب في سوق الإسكان بما يحقق متطلبات الأسر ضمن حدود إمكانياتهم.

وقد أظهرت نتائج الاستطلاع، إجماع ٧١ في المائة من المطورين المشاركين، على أن مستوى توفر المساكن المعروضة - بشكل عام - في سوق الإسكان بمدينة الرياض، أقل من حجم الطلب. وتشير هذه النتائج عند مقارنتها مع انطباعات المطورين في عام ١٤٢٧هـ إلى تحسن نسبي في انطباعاتهم تجاه ميزان العرض والطلب بالنسبة للوحدات السكنية المعروضة للبيع أو للإيجار وإن كان التحسن أفضل نحو سوق الإيجارات. وقد كان ارتفاع أسعار الأراضي، السبب الأول للحد من التوجه إلى الاستثمار في قطاع الإسكان، أما السبب الثاني فتمثل في

ضعف القوة الشرائية لدى الأسر، وعدم توفر التمويل الميسر لشراء المساكن، وأتى ارتفاع أسعار مواد البناء في المرتبة الثالثة، فيما حلت تنظيمات البناء واشتراطاته وعدم مرونتها في الترتيب الرابع، أما السبب الخامس فيرجع إلى التأخر في إقرار (مشروع الرهن العقاري) وتطبيقه. كما تم اعتبار نقص العمالة المدربة وارتفاع أجورها في الخانة السادسة للترتيب، مع الإشارة إلى نقص المقاولين المؤهلين، وقد جاء نقص قطع الأراضي السكنية المخدومة في المرتبة السابعة ضمن الأسباب التي تؤدي إلى إحجام المستثمرين عن الاستثمار في قطاع الإسكان، أما صعوبة تحصيل الإيجارات السكنية فقد حلت في المرتبة الثامنة بوصفها سبباً للإحجام عن الاستثمار في قطاع الإسكان، وجاءت تأثيرات الأزمة الاقتصادية العالمية وصعوبة توفير السيولة المالية أو الحصول على التمويل لتقع في الترتيب التاسع للأسباب، وحلت إغراءات الاستثمار في القطاعات الأخرى في آخر القائمة بأقل نسبة من التأثير، على الرغم من أنها كانت السبب الثاني ضمن قائمة المطورين في عام ١٤٢٧هـ. كما أظهرت نتائج استطلاع آراء المطورين، أن متوسط سعر الأرض السكنية في مدينة الرياض - من وجهة نظرهم - يبلغ نحو ٩٧٣ ريالاً للمتر المربع في عام ١٤٢٠هـ، وأن أسعار الأراضي السكنية، ارتفعت خلال عام بمتوسط يصل إلى قرابة ٢٠٪.



إجراء للتخطيط العمراني، وكذلك تلك التي غير قابلة للتطوير (من: الأودية الفيضانية، وحواف الجبال، والمناطق الوعرة).

مساحة الأراضي المطورة وغير المطورة في مدينة الرياض في عامي (١٤٢٥ و ١٤٣٠هـ).			
التصنيف	١٤٢٥هـ (كم ^٢)	١٤٣٠هـ (كم ^٢)	نسبة التغير
الأراضي المطورة	٥٧٧	٧٤٩,٦	٢٩,٨٪
الطرق	٤٦٦	٤٦٩,٤	٠,٧٪
الأراضي غير المطورة (البيضاء)	٤٣٤٠	٤١٦٤	٤٪
إجمالي المساحة	٥٣٨٣	٥٣٨٣	—
	١٠٠٪	١٠٠٪	

أسعار الأراضي السكنية

تصنف أسعار الأراضي في مدينة الرياض حسب عرض الشارع الذي تقع عليه وخصائصها حيث يؤثر هذا التصنيف على أسعارها السوقية، فتوجد هناك أراضٍ تقع على شوارع (٣٠ متراً فأكثر- أو ما يسمى بالشوارع التجارية). وتتميز هذه الأراضي بأن استعمالاتها تشتمل على استعمالات تجارية وإدارية وأراض ذات استعمال إسكاني مختلط، كما توجد أراضٍ تقع على شوارع بعروض أقل، وتخصص هذه الأراضي للاستعمالات السكنية فقط.

وناقشت الدراسة أسعار جميع الأراضي السكنية في مدينة الرياض في عام ١٤٣٠هـ، وألقت الضوء بشكل تفصيلي على أسعار الأراضي السكنية التي تقع على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل)، نظراً لكونها تعدّ الأراضي المستهدفة بشكل أكبر لإقامة المباني السكنية.

وأظهرت الدراسة، أن المتوسط العام لأسعار الأراضي السكنية في مدينة الرياض على الشوارع جميعها، بلغ نحو ١٠٣١ ريالاً للمتر المربع، أما المتوسط العام لسعر المتر المربع للأراضي السكنية التي تقع على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) فقد بلغ نحو ١٠٠٢ ريالاً للمتر المربع، وبذلك فقد بلغت نسبة الزيادة السنوية لأسعار الأراضي في مدينة الرياض بين عامي ١٤٢٩هـ و ١٤٣٠هـ نحو ١٤,٢٪، بزيادة قدرها ١٢٨ ريالاً للمتر المربع.

مؤثرات على الأسعار

تمت دراسة متوسط أسعار الأراضي السكنية على مستوى البلديات الفرعية لمدينة الرياض، وذلك للتعرف إلى قيمة أسعار الأراضي السكنية في الأحياء التابعة لكل بلدية فرعية، لتحديد علاقة أسعار الأراضي بالتوزيع الجغرافي في مدينة الرياض.

وأشارت النتائج إلى أن متوسط تكلفة تنفيذ المباني السكنية في مدينة الرياض، يصل إلى نحو ١١٢٠ ريالاً للمتر المربع، وأن تكاليف تنفيذ المباني السكنية قد زادت بنسبة تتراوح بين ١٠ و ٢٥ في المائة عمّا كانت عليه قبل عام.

الأراضي المطورة

(الجزء الثاني) من الدراسة، ناقش نمو المنطقة العمرانية في مدينة الرياض، والتغيرات التي طرأت في مساحة الأراضي المطورة وغير المطورة في المدينة، وتطرق إلى أسعار الأراضي السكنية والعوامل المؤثرة فيها، وتضمن عرضاً لأسعار الأراضي السكنية بحسب البلديات الفرعية في مدينة الرياض، وبحسب الخصائص المختلفة لقطع الأراضي السكنية، وعمل على تحديد نسبة التغير خلال الأعوام الثلاثة الماضية، والتعرف من خلال التحليلات الإحصائية، إلى العوامل المؤثرة على الأسعار، والنسبة المئوية لتأثير كل عامل على سعر الأرض.

ونوهت الدراسة إلى استمرار النمو السريع للمنطقة العمرانية في مدينة الرياض خصوصاً في الأطراف، كما أظهرت ارتفاعاً في مساحة الأراضي المطورة بين عامي (١٤٢٥ و ١٤٣٠هـ) بمقدار (١٧٦ كيلومتراً مربعاً)، أي: بمعدل زيادة بلغت ١٦,٨٪.

كما أشارت إلى أن معظم النمو العمراني لمدينة الرياض، يتركز في أطراف المدينة وخاصة الاتجاهين الشمالي الشرقي والشمالي، وأن النسبة العظمى من التغير في استعمالات الأراضي تمت على الأراضي البيضاء بمساحة بلغت ١٦٥ كيلومتراً مربعاً. ويشكل الاستعمال السكني أكبر نسبة نمو في الاستعمالات من حيث المساحة بنسبة بلغت ٢٩٪.

وقد أظهرت الدراسة أن مساحة الأراضي المطورة في مدينة الرياض تبلغ نحو ٧٤٩ كيلومتراً مربعاً، وتشكل ٦١٪ من إجمالي المساحة المطورة، ولا تشمل هذه المساحة الطرق بأنواعها والتي تبلغ نسبتها ٢٩٪ من إجمالي المساحة المطورة. (المساحة المطورة هي: المساحة التي تمت إقامة بناء عليها حسب نوع الاستعمال بما فيها الطرق).

ويحتل الاستعمال السكني أكبر مساحة من المناطق المطورة بنسبة تبلغ ٢٩٪، وبزيادة مقدارها ٣٥ كيلومتراً مربعاً عمّا كان عليه في عام ١٤٢٥هـ.

الأراضي البيضاء

تشكل الأراضي البيضاء (أو الأراضي غير المطورة) الجزء الأكبر من مساحة المدينة حتى حدود حماية التنمية بنسبة تصل إلى ٧٧ في المائة، تمثل المخزون الاستراتيجي العمراني للمدينة.

والأراضي البيضاء أو غير المطورة هي التي تم تخطيطها إلى أجزاء صغيرة بشوارع معبدة وغير معبدة، والتي لم يتم عليها أي

وكشفت الدراسة أن أعلى متوسط لأسعار الأراضي السكنية، يوجد في الأحياء التابعة للبلديات الفرعية الواقعة في شمال الرياض ووسطها (وتشمل: بلدية المعذر، وبلدية العليا، وبلدية الشمال، وبلدية الملز، والبطحاء).

أما أقل متوسط لأسعار الأراضي السكنية، فيوجد في الأحياء التابعة لبلديات الجنوب وبعض بلديات الغرب في مدينة الرياض (وتشمل: بلدية منفوحة، بلدية الجنوب، وبلدية عتيقة، وبلدية عرقة).

كما أظهرت النتائج تأثير سعر المتر المربع للأراضي السكنية بوقوعها على شارع واحد أو شارعين بعرض (شوارع أقل من ٢٠ متراً)، فمتوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد، يقل عن متوسط سعر المتر المربع للأراضي السكنية الواقعة على شارعين بمبلغ ١٥٨ ريالاً للمتر المربع، ويزيد بنسبة ١٦,٦٪ عن متوسط أسعار الأراضي السكنية الواقعة على شارع واحد.

كما يؤثر عرض الشارع الذي تقع عليه قطع الأراضي، تأثيراً إيجابياً على سعرها، ويتأثر سعر قطعة الأرض السكنية بحسب توجيهها إلى الجهات الأصلية، وقد وجد أن أعلى متوسط لأسعار الأراضي، هي للأراضي التي توجيهها شرقي، ثم تليها ذات التوجيه الجنوبي، بينما تنخفض قيمة الأراضي السكنية التي يكون توجيهها جهة الغرب.

توافر الخدمات

وقد أثر توافر مقومات التنمية العمرانية والبنية التحتية على سعر المتر المربع للأراضي السكنية، فقد أظهر التحليل أن أهم العوامل المؤثرة على متوسط سعر المتر المربع، هي سبعة عناصر أساسية تشمل: (الكهرباء، والمياه، والصرف الصحي، وسفلة الطرق، والأرصعة، وإنارة الطرق، والتشجير)، فتوافر هذه العناصر يؤثر بشكل مباشر على قيمة الأرض السكنية. وقد أظهرت نتائج التحليل الإحصائي لبيانات توافر مقومات التنمية وعناصر البنية التحتية أن الأراضي السكنية التي يتوافر بها جميع العناصر الأساسية للبنية التحتية يبلغ متوسط سعر المتر المربع لها ١١٩٩ ريالاً للمتر المربع بزيادة قدرها ١٨٢

ريالاً للمتر المربع من المتوسط العام لسعر الأراضي السكنية الواقعة على شوارع (٢٠م فأقل) في مدينة الرياض.

بينما كان سعر الأرض السكنية التي لا يتوافر بها إلا الكهرباء وشوارعها مسفلتة فقط هو الأقل، حيث بلغ متوسط سعر مترها المربع ٥٨٩ ريالاً للمتر المربع، وهي بذلك تقل بقرابة ٤٢٨ ريالاً للمتر المربع عن المتوسط العام لسعر المتر المربع للأراضي السكنية في مدينة الرياض.

وقد بلغ متوسط سعر الأراضي التي يتوافر بها الكهرباء والمياه والطرق المسفلتة والمضادة قرابة ٩٠٠ ريال للمتر المربع. ولقياس قوة تأثير كل مرفق من مرافق البنية التحتية على قيمة المتر المربع من الأراضي السكنية، تم تحليل البيانات لاستنتاج هذه التأثيرات وقياس قوة كل عنصر منها، حيث ظهر أن أهم العوامل المؤثرة على متوسط سعر المتر المربع، هي الكهرباء والمياه، بزيادة في متوسط سعر المتر المربع بواقع ٢٠٥ ريالاً للأراضي المتوفرة فيها هاتان الخدمتان، أي: بنسبة زيادة تقدر بـ ١٨٪ من متوسط السعر.

كما أثر توافر الصرف الصحي على سعر المتر المربع للأراضي السكنية بنسبة زيادة تبلغ ١٥٪، عن متوسط سعر المتر للأراضي التي لا يوجد بها صرف صحي، وظهر من التحليل أن توفر الإنارة تضيق زيادة إلى متوسط سعر الأرض مقدارها تمثل ما نسبته ٩٪ من القيمة.

نمو الوحدات السكنية

أظهرت الدراسة زيادة في عدد الوحدات السكنية في مدينة الرياض خلال الفترة من (١٤٢٧ إلى ١٤٣٠هـ)، لتصل في عام ١٤٣٠هـ إلى ٨٣١ ألف وحدة سكنية، بنسبة نمو بلغت قرابة ١١٪ عن عام ١٤٢٧هـ.

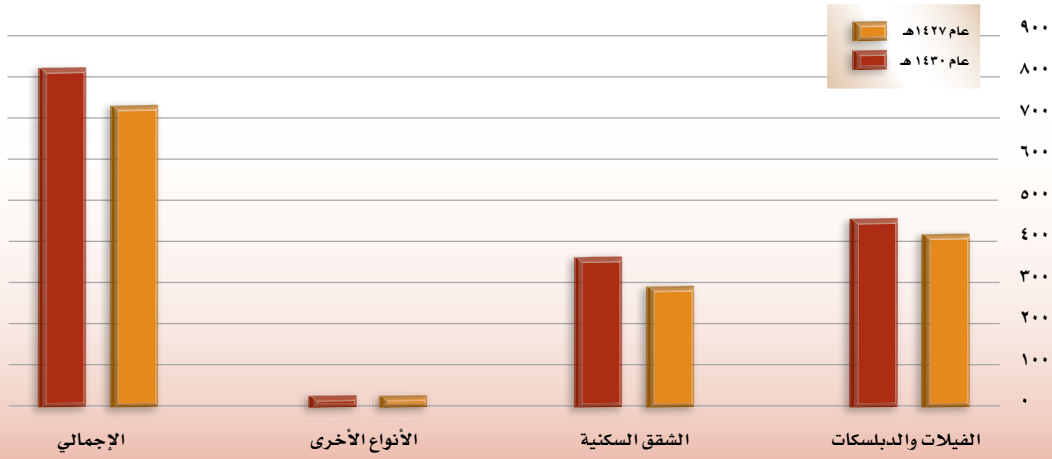
وقد احتلت الوحدات السكنية من نوع الشقق، أعلى نسبة زيادة بنسبة وصلت إلى ٢٤٪، وأصبحت الوحدات السكنية من نوع الشقق تمثل ما نسبته ٤١٪ من إجمالي عدد الوحدات في مدينة الرياض.

أما نسبة الزيادة في عدد الفيلات والدبلكسات فقد بلغت ٨٪، وتمثل ما نسبته تقريباً ٥٥٪ من إجمال عدد الوحدات السكنية

عدد الوحدات السكنية ومعدل نموها			
نوع الوحدة السكنية	في عام ١٤٢٧هـ		نسبة التغير
	العدد بالآلاف	في عام ١٤٣٠هـ	
الفيلات والدبلكسات	٤٢١	٤٥٥	٨,١٪
الشقق	٢٩٥	٣٤١	١٥,٦٪
السكنية الأنواع الأخرى	٣٣	٣٤	٣,٠٪
الإجمالي	٧٤٩	٨٣١	١٠,٩٪
	١٠٠٪	١٠٠٪	

تأثير عناصر البنية التحتية على سعر المتر المربع للأراضي السكنية		
العناصر المؤثرة في متوسط سعر المتر المربع	قيمة التأثير (ريال/٢م)	نسبة تأثير العنصر في متوسط سعر الأرض السكنية
الكهرباء والمياه	٢٠٥	١٨٪
الصرف الصحي	١٧٩	١٥٪
الإنارة	١٠٤	٩٪
متوسط سعر الأرض بدون مرافق	٦٨١	٥٨٪

معدل نمو الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٧ و ١٤٣٠هـ) بالآلاف



الوحدات السكنية في مدينة الرياض بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ) بنسبة بلغت قرابة ٤,٨٪، كما وجد تفاوت واضح في تكلفة إيجار الوحدات السكنية على مستوى الأحياء، فأعلى متوسط تكلفة إيجار سنوي للوحدات السكنية، وجد في الأحياء التابعة لبلدية المعذر، وبلغ ٤٨,٠٥٢ ريالاً، بينما وجد أقل متوسط تكلفة للإيجار في الأحياء التابعة لبلدية عتيقة، وقد بلغ ٢١,٥٦٧ ريالاً.

كما أظهرت الدراسة أن أعلى متوسط تكلفة للإيجارات، كان للوحدات السكنية (من نوع الفيلات) وبلغ ٦٢,٠٩٣ ريالاً، وأن أقل متوسط للإيجارات سجلته الوحدات السكنية من نوع الشقق، وقد بلغ ١٩,٠٤٥ ريالاً.

وقد أظهرت نتائج متوسط تكلفة إيجار الوحدات السكنية بمدينة الرياض، أن إيجار الوحدة السكنية يزيد بمقدار ٣٤ ريالاً مع زيادة مساحة تلك الوحدة بمقدار متر مربع واحد، بينما يزيد المتوسط بمقدار ٤٤٠٩ ريالاً مع زيادة عدد الغرف بمقدار (غرفة واحدة)، وينخفض الإيجار السنوي للوحدة السكنية بمقدار ٣٢٣٤ ريالاً مع تقادم عمر المبنى السكني لمرحلة

في المدينة. وقد تركز الاستعمال السكني بشكل كبير في بلدية الروضة وبلدية الملز والبطحاء، حيث تم رصد قرابة ٧١٠٠ مبنى تحت الإنشاء معظمها مبان سكنية، ويبلغ صافي الكثافة العمرانية ٣٨ وحدة سكنية للهكتار الواحد (١٠ آلاف متر مربع) على مستوى مدينة الرياض.

معدلاً إيجارات المساكن

ناقش (الجزء الثالث) من الدراسة، تكلفة إيجار الوحدات السكنية في مدينة الرياض، وتوصل إلى تحديد متوسط لتكلفة الوحدات السكنية حسب النوع (فيلا، دبلوكس، شقه، وغيرها) في مختلف الأحياء السكنية التابعة للبلديات الفرعية بمدينة الرياض بحسب الخصائص المختلفة لها، إضافة إلى تحديد نسبة التغير خلال الأعوام الثلاثة الماضية، والتعرف من خلال التحليلات الإحصائية إلى جميع العوامل المؤثرة على تكلفة الإيجار، والنسبة المئوية لتأثير كل عامل بشكل منفرد على التكلفة.

وقد أظهرت نتائج الدراسة، زيادة في متوسط تكلفة إيجار

إيجارات الوحدات السكنية وتكلفة إيجار المتر المربع فيها بين عامي (١٤٢٩ و ١٤٣٠هـ) وعامي (١٤٢٧-١٤٣٠هـ)

نوع الوحدة السكنية	متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية (ريال)		نسبة التغير (%)	متوسط تكلفة الإيجار السنوي للوحدة السكنية (ريال)		نسبة التغير (%)
	١٤٢٩ هـ	١٤٣٠ هـ		١٤٢٩ هـ	١٤٣٠ هـ	
فيلا	٥٩٣٨٤	٦٢٠٩٣	٤,٦	١٣٦	١٤٢	٤,٤
دوبلكس	٤٢٧٠٨	٤٥٧١٧	٧	١٤٠	١٥٠	٦,٦
دور في فيلا	٢٩٦٣١	٣٠٩٢٣	٤,٤	٧٤	٧٧	٤,٢
دور في دوبلكس	٢٦٩١٦	٢٨٣٧٧	٥,٤	٩٣	٩٨	٥,١
شقة سكنية	١٨٢١٧	١٩٠٤٥	٤,٥	١٤٦	١٥٣	٤,٣
المتوسط العام لجميع الوحدات	٣٠٦٣٢	٣٢٠٩١	٤,٨	١١١	١١٦	٤,٥

تأثير الخصائص على التغيير في الإيجار السنوي للوحدة السكنية			
الخصائص	الفئة لكل عامل	قيمة التغير (ريال سعودي)	القيمة المؤثرة / متوسط الإيجار السنوي (%)
المساحة	متر مربع واحد	٣٤	٠,١١
عدد الغرف	غرفة واحدة	٤٤٠٩	١٣,٧٤
عمر المبنى	أقل من سنة - من سنة إلى ٥ سنوات - من ٥ سنوات إلى ١٠ سنوات - أكثر من ١٠ سنوات	٣٢٣٤	١٠,١
حالة المبنى	ممتازة - جيدة - مرضية	٤٤٤٦	١٣,٨٥

تجزأتها، وتبلغ مساحة الأراضي (٦٥٤ متر مربع ÷ ٢ = ٣٢٧ متر مربع)، وهي تماثل متوسط مساحة قطع الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) في مدينة الرياض (حسب نتائج المسح الميداني للمكاتب العقارية بمدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ).

كما تم افتراض أن مساحة مبنى الفيلا تبلغ (٣٢٠ متراً مربعاً)، أي: مساحة بناء دورين (حسبما تسمح به الارتدادات في تنظيمات البناء)، وقد تم تحديد مبلغ ١٠٠٢ ريال للمتر المربع بوصفه متوسط سعر المتر المربع من الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل)، وذلك بناء أيضاً على نتائج المسح الميداني للمكاتب، وتم تحديد مبلغ ١١٢٠ ريالاً للمتر المربع بوصفه سعر تنفيذ المتر المربع من مباني الوحدات السكنية (محملاً عليه الأسوار والخزانات) بناء على تقديرات عدد من المطورين العاملين بالتطوير الإسكاني في مدينة الرياض في شهر ذي الحجة من عام ١٤٣٠هـ، مع إضافة ٢٠٪ إلى إجمالي التكلفة لتغطي تكاليف التطوير وأرباح المطور.

وقد تبين على أساس المساحات والأسعار السابقة، أن تكلفة الوحدة السكنية المستقلة الصغيرة من نوع الفيلا تبلغ نحو ٨٢٠ ألف ريال، ولكن أكثر ما يلفت الانتباه في دراسة التكلفة التبريرية لوحدة سكنية مستقلة صغيرة في مدينة الرياض أن سعر الأراضي أصبح يشكل قرابة نصف تكلفة المسكن.

الإنفاق على تملك المسكن

أظهرت النتائج أن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من نوع الفيلا الصغيرة المقامة على نصف متوسط مساحة الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) من دون أن يؤثر ذلك على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى. فبالنظر إلى تكلفة الوحدة السكنية المستقلة الصغيرة من نوع الفيلا الصغيرة التي تبلغ نحو ٨٢٠ ألف ريال، ومع الافتراض بأن الأسرة الراغبة في امتلاك وحدة سكنية صغيرة من نوع

واحدة من المراحل التالية: (سنة أو أقل)، (أكثر من سنة إلى ٥ سنوات)، (أكثر من ٥ سنوات)، (أكثر من ١٠ سنوات).

معدلات تملك المساكن

لم تتعرض مدينة الرياض لنقص حاد في الوحدات السكنية أو لأزمات إسكانية، فقد تمتعت خلال السنوات الماضية بفائض يزيد وينقص من المساكن الشاغرة، ويظهر تأثيره بشكل واضح على ميزان العرض والطلب في سوق الإسكان، وقد بلغ فائض الوحدات السكنية بمدينة الرياض في عام ١٤٢٣هـ قرابة ٥,٣٪.

وأظهرت الدراسة، أن الزيادة الأكبر في نوع الوحدات السكنية بين عامي (١٤٢٥هـ و١٤٣٠هـ) كانت في الوحدات السكنية من نوع الشقق، وعلى الرغم من زيادة تملك المواطنين لشققهم السكنية بعد صدور (نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها) في عام ١٤٢٣هـ، إلا أن زيادة معدلات نمو الشقق السكنية قد يكون مؤشراً على انخفاض معدلات تملك الأسر السعودية لمساكنهم وزيادة معدلات المستأجرين، وهو بلا شك مؤشر على ضعف قدرة الأسر السعودية من الحصول على الوحدات السكنية وامتلاكها.

وتمثل الأسر المستأجرة، بالإضافة إلى الأسر التي تعيش ضمن أسر ممتدة، والأسر المتوقع تكونها حديثاً، القوة الشرائية المؤثرة على الطلب في سوق الإسكان متى ما توفرت لها الإمكانيات المالية أو التمويل المناسب.

تكلفة المسكن الصغير

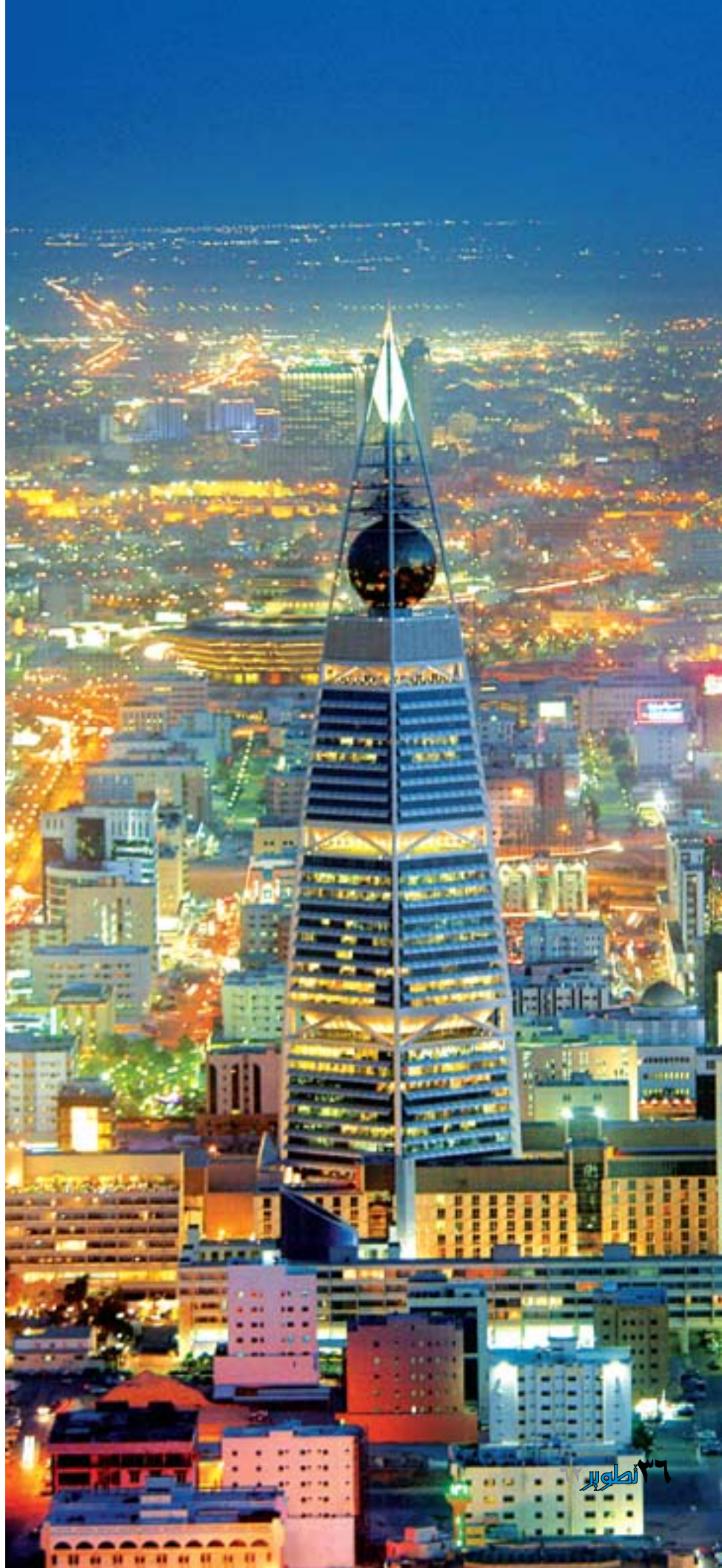
ناقش (الجزء الرابع) من الدراسة، المقدرة المالية للأسر المستأجرة في مدينة الرياض على امتلاك مسكن مستقل، وللتعرف إلى مقدرة الأسر السعودية المستأجرة في مدينة الرياض على امتلاك المسكن، تم احتساب متوسط تكلفة امتلاك وحدة سكنية مستقلة (فيلا صغيرة)، بافتراض أن المسكن من نوع الفيلا مقام على نصف قطعة أرض تمت

الفيلات ستحصل على تمويل مماثل لـ (برنامج مساكن) المقدم من المؤسسة العامة للتقاعد لمدة ٢٥ عاماً، على أن تدفع الأسرة ١٠٪ من قيمة الوحدة بوصفها دفعة مقدمة، وبأقساط شهرية تمثل ٢٣٪ من إجمالي دخل الأسرة الشهري، فإن دخلها السنوي في هذه الحالة يجب أن لا يقل عن ١٧١ ألف ريال سنوياً. ولكون متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة لمسكنها، لا يمكنها من امتلاك المسكن، حيث إن قيمة الأقساط الشهرية ستصل إلى ٤٩،٧٪ من متوسط دخلها، وهذه النسبة تفوق النسب العالمية للإنفاق على السكن - الذي يبلغ ٣٢،٢٪ - فإذا اضطرت الأسرة إلى اقتطاع ٤٩،٧٪ من متوسط دخلها للإنفاق على السكن، فإن نسبة إنفاقها على الضروريات المعيشية الأخرى ستتأثر بشكل سلبي.

تمويل القطاع الخاص

ولتحديد مقدار تكلفة المسكن الذي يمكن أن تمتلكه الأسرة السعودية المستأجرة في الوقت الراهن، ناقشت الدراسة حجم التمويل الذي يمكن أن تحصل عليه الأسرة من القطاع الخاص، متى ما أتاحت لها الفرصة، على أساس مقدار دخلها السنوي. وتم احتساب القرض على أساس أن قيمة القسط تبلغ ٢٣٪ من إجمالي دخل الأسرة، حسب متوسط دخل الأسرة في عام ١٤٢٥هـ (بعد إضافة ١٥٪ زيادة الرواتب، و١٥٪ بدل غلاء معيشة إلى متوسط الدخل) وتم احتساب قيمة القسط الشهري للتمويل باستخدام طريقة تمويل (برنامج مساكن) المقدم من قبل المؤسسة العامة للتقاعد. وقد أظهرت النتائج أن قيمة القرض الذي تستطيع أن تحصل عليه الأسر المستأجرة السعودية يبلغ ٤٩١،٨٠٠ ريال، إذا ما تم دفع مبلغ ٢١٣٠ ريالاً بوصفه أقساطاً شهرية، وستبلغ قيمة المسكن الذي يمكن أن تحصل عليه ٥٤٠،٩٨٠ ريالاً.

وعلى أساس القيمة الافتراضية للقروض التي يمكن أن تحصل عليها الأسر السعودية المستأجرة، تم احتساب مساحة قطعة



الأرض السكنية، ومساحة المباني لوحدة سكنية مستقلة، وتبين أن الأسر السعودية المستأجرة، تستطيع أن تمتلك وحدة سكنية مساحتها ٢٠٩ أمتار مربعة فقط، وتقع على قطعة أرض مساحتها لا تزيد على ٢١٦ متراً مربعاً.

تطوير سياسات الإسكان

وتظهر النتائج السابقة أن متوسط دخل الأسر السعودية المستأجرة من الأجور والرواتب لا يمكنها من الإنفاق على امتلاك وحدة سكنية من نوع الفيلات الصغيرة المقامة على نصف متوسط مساحة الأراضي السكنية الواقعة على شوارع بعرض (٢٠ متراً فأقل) من دون أن يؤثر ذلك على جوانب الإنفاق الضرورية الأخرى، فهذه النتائج تظهر الحاجة الماسة إلى النظر بشكل جدي وعملي في سياسات الإسكان واستراتيجياته، من أجل الوفاء باحتياجات المرحلة الإسكانية المقبلة بمساكن ميسرة حسب المحددات الراهنة والمتوقعة، وأوصت الدراسة بتوجيه هذه السياسات والاستراتيجيات المستقبلية إلى ما يلي:

- طرح آليات وبرامج وتنظيمات تدفع بسوق الإسكان إلى توفير مساكن مستقلة تتراوح قيمتها بين (٢٥٠ و ٥٠٠ ألف ريال)، والتركيز على قضايا (مثل: تعديل تنظيمات البناء

واشترطاته بما يسمح بإنشاء مساكن صغيرة ومستقلة تتوافق تكلفتها مع مقدرة الأسر المالية) حتى تتحقق توجهات الدولة في تمكين المواطنين من الحصول على المسكن الملائم، وزيادة معدلات التملك.

- تطوير نماذج إسكانية بديلة للفيلات والدوبلكسات وتبنيها لتحقيق احتياجات الأسر السعودية، مع العناية بخفض التكاليف.
- دفع القطاع الخاص إلى المشاركة والمساهمة بشكل فعال في عمليات تمويل مشاريع الإسكان الميسر وتطويرها.
- العمل على استمرار الدعم الحكومي، من خلال برنامج مَنح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقارية، وبرامج الإسكان الشعبي، وخصوصاً للأسر ذات الدخل المنخفضة.

مستقبل الإسكان في المدينة

الجزء الخامس والأخير من الدراسة، تناول موضوع مستقبل الإسكان في مدينة الرياض من خلال: توجهات الإسكان في (المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض)، وتقديرات النمو السكاني المتوقع حتى عام ١٤٥٠هـ، وكذلك حجم الطلب المستقبلي على الإسكان وأنواعه.



السكنية وإعادة صياغتها لترتبط بخصائص الإسكان الناتج عنها من ناحية النوع والكم والتكلفة، لتوافق متوسط دخول المواطنين وإمكانياتهم المالية.

كما أوصت الدراسة لضمان مراقبة تطبيق سياسات الإسكان ومراجعتها، تشكيل لجنة للإسكان على مستوى مدينة الرياض، تضم ممثلين من الجهات والقطاعات الحكومية والخاصة ذات العلاقة (التشريعية منها والتنظيمية والتنفيذية والتمويلية)، بحيث تتابع قياس وضع الإسكان بالمدينة وتضع الخطط والبرامج المرحلية له.

٨,٣ ملايين نسمة عام ١٤٥٠هـ

أظهرت نتائج الدراسة، أن عدد سكان مدينة الرياض، تضاعف أكثر من ١٠ مرات خلال العقود الثلاثة الماضية، ومن المتوقع أن يصل إلى قرابة (٨,٣ ملايين نسمة) بحلول عام ١٤٥٠هـ.

ومن خصائص التنمية المستقبلية للإسكان بمدينة الرياض، أنها تتأثر بالنمو السكاني وبالتراجع في حجم الأسرة، حيث ينتج عن هذين العاملين زيادة كبيرة في عدد الأسر الجديدة، التي تتطلب في المتوسط توفيراً (٣٠ ألف وحدة سكنية سنوياً)، خصوصاً أن التركيبة العمرية الشابة تُعدُّ أحد أهم الملامح المستقبلية لسكان مدينة الرياض، حيث تبلغ نسبة من تقل أعمارهم عن ٢٠ سنة أكثر من ٥٠٪ من السكان، لذا فإنه من المتوقع أن تتأثر التركيبة السكانية للمدينة ولعدة سنوات قادمة بالشباب الذين هم في بداية تشكيل أسر جديدة، وهو الأمر الذي سيؤدي إلى تشكيل أسر بمعدلات مرتفعة.

وحسب التوقعات الإحصائية فإن عدد الأسر في عام ١٤٥٠هـ سيصل إلى قرابة (١,٤ مليون أسرة)، وسيزداد الطلب على الوحدات السكنية بمعدلات كبيرة قد تفوق معدلات الزيادة السكانية.

كما أظهرت النتائج أن الطلب سوف يزداد في المستقبل على المساكن ذات الحجم الأصغر، نظراً لصغر حجم الأسر

وقد اتضح من الدراسة، أن الزيادة السكانية وتشكيل الأسر الجديدة سيدفع بعملية نمو المدينة بمعدلات سريعة نتيجة للحاجة إلى مناطق سكنية جديدة.

كما يتوقع أن يساهم (المخطط الهيكلي المقترح للمدينة) في زيادة الطاقة الاستيعابية للمساكن في المدينة، من خلال زيادة فاعلية استعمالات الأراضي عن طريق مجموعة من الضوابط والحوافز الجديدة.

فقد تبني المخطط الاستراتيجي مجموعة من السياسات المستقبلية للإسكان، تهدف إلى تطوير آلية لتوفير المساكن وتمويلها والخدمة الحضرية في أطر زمنية مرحلية، وبأقل تكلفة ممكنة، ولفئات المجتمع جميعها، من خلال اقتراح مجموعة من الآليات والضوابط.

فمدينة الرياض تستحوذ على رصيد ضخم من الأراضي السكنية المخططة والتي لم يتم تطويرها بعد والتي تفي بالاحتياجات اللازمة على مدى الـ ٢٠ سنة القادمة، وتوفر المخططات المعتمدة قطع أراضٍ سكنية بمتوسط مساحة (٧٦٥ متراً مربعاً)، إلا أنه واقعياً هناك إعادة لتقسيم هذه الأراضي لقطع أصغر تتواءم مع الطلب المرتفع على الأحجام الصغيرة.

ونظراً لانخفاض كثافات المخططات المعتمدة والأبعاد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية فيقترح المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض السماح بإعادة تخطيط هذه المخططات، بحيث يمكن أن تتنوع وتتضاعف فيها الوحدات السكنية، ولتحقيق ذلك يوصي بما يلي:

- السماح بإعادة تخطيط وتنظيم الأحياء السكنية المعتمدة لرفع طاقتها وأدائها بالنسبة للاستخدام والسلامة والأمان والخصوصية والترفيه.
- توجيه المخططات المستقبلية غير المعتمدة لتوفير نسبة من الطلب الإسكاني المرتفع لذوي الدخل المنخفض والمحدود.
- وضع الأنظمة والإجراءات والتحفيز المطلوب لتخطيط مواقع الشقق وأحجامها وتصميمها لتوفر نسبة من الطلب لإسكان الأسر متوسطة الحجم والأسر الثنائية المنخفضة ومنخفضة الدخل.
- تشجيع وتحفيز إعادة تخطيط الأحياء المعتمدة، وإيجاد معايير تهدف إلى التنوع والتيسير والاستدامة.
- يكون معدل مسطح مساحة قطع الأراضي في المخطط المعتمد في حالة التقسيم (٢٠٠-٤٠٠ متر مربع) للفيلات والدوبلكسات بدلاً من (٦٥٠ متراً مربعاً)، وفي الأراضي غير المخططة (٢٩٨ متراً مربعاً) بدلاً من (٧٦٥ متراً مربعاً).
- أهمية إيجاد معايير لتصميم الشقق السكنية، بحيث تتناسب اجتماعياً وبيئياً مع احتياجات المجتمع السعودي.
- مراجعة تنظيمات بناء المساكن واشتراطات المخططات

توقعات النمو السكاني لمدينة الرياض		
العام الهجري	الإجمالي	السكان جميعهم (بالآلاف)
		العدد بعد استبعاد المؤمن لهم السكن من قبل رب العمل باستثناء الخدم الذين يعملون بالمساكن
١٤٣٠هـ	٤,٨٧٩	٤,٤٧١
١٤٣٥هـ	٥,٥٨٣	٥,١١٧
١٤٤٠هـ	٦,٣٨٩	٥,٨٥٥
١٤٤٥هـ	٧,٣١٢	٦,٧٠١
١٤٥٠هـ	٨,٣٦٨	٧,٦٦٩



الرقمية) التي أصدرتها الهيئة، وقاعدة بيانات وصفية تمثل جميع البيانات التي جمعت من المسح الميداني لإيجارات الوحدات السكنية وأسعار الأراضي في مدينة الرياض، موزعة على مستوى الأحياء التابعة للبلديات الفرعية.

وقد بني الأطلس المعلوماتي بشكل متكامل مع نظم المعلومات الجغرافية داخل بيئة برنامج ArcGIS، ونظراً لكونه يعكس إسقاط بيانات ونتائج المسح الميداني على الخرائط الرقمية، فهو بذلك يساهم أيضاً في عمليات تحديث بيانات الإسكان للدراسات المستقبلية، وتحليلها مع أي بيانات أخرى بما يساهم في دعم أعمال اتخاذ القرارات، وتصميم السيناريوهات المستقبلية، وإنتاج التقارير الفنية.

المتكونة حديثاً، ولقابلية تحوّل العديد من الأسر الممتدة إلى أسر مفردة متى ما تهيأت لها الإمكانيات للحصول على وحدة سكنية مستقلة، وهو ما يتطلب تقديم بدائل إسكانية بحلول مبدعة توفر مساكن تستوعب الزيادة في عدد جميع الأسر، وتلبي مختلف رغباتهم ومتطلباتهم ضمن مقدراتهم المالية، والعمل على تعديل تنظيمات البناء واشتراطاته بما يحقق إمكانية تطبيق البدائل الإسكانية المقترحة.

أطلس معلوماتي

يصاحب دراسة واقع ومستقبل الإسكان في مدينة الرياض، (أطلس معلوماتي) متكامل يشمل مجموعة من الخرائط التفاعلية المرتبطة بقاعدة بيانات مكانية (خريطة الرياض



يشكل آخر الأحياء الأثرية القائمة ضمن سور الرياض القديم

تحويل حي الدحو إلى مركز جذب للأنشطة التراثية

أنهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، إعداد المرجع التصميمي المتكامل لمشروع تطوير حي الدحو في وسط مدينة الرياض، الذي يهدف إلى ترميم وإعادة تأهيل الحي من أجل المحافظة على التراث المعماري المتبقي للمدينة في هذا الحي، وتحويله إلى مركز جذب للأنشطة التراثية والتجارية.

تطوير عمراني

نمط عمراني تقليدي

يقع مشروع إعادة تأهيل حي الدحو، ضمن منطقة قصر الحكم في وسط مدينة الرياض، في المنطقة الواقعة جنوب شارع الثميري، وشمال شارع طارق بن زياد، وشرق شارع الشيخ محمد بن إبراهيم آل الشيخ.

ويعتبر هذا الحي من أواخر ما تبقى من الأحياء القديمة والتراثية ضمن أسوار مدينة الرياض القديمة، ويعكس الحي بتكوينه القائم النمط العمراني السائد في المدينة آنذاك، كما يتميز بوقوعه ضمن المنطقة التي كانت تمثل مركز الأنشطة السياسية والاجتماعية والاقتصادية بالمدينة.

ويشتمل المشروع على تطوير نظام البناء في الحي، وإنشاء بنية تحتية جديدة، ورصف الشوارع وممرات المشاة والساحات العامة، إضافة إلى إعادة بناء بعض مباني الحي المتهدمة، وتعديل واجهات المباني الحديثة لتتماشى مع روح البناء التقليدي في المنطقة، إضافة إلى إقامة مبنى حديث متعدد الطوابق للمكاتب ومحلات تجارية ومواقف للسيارات.

ويعد حي الدحو من أهم أحياء مدينة الرياض القديمة، لما له من أهمية تاريخية وعمرانية، وما يتميز به من محافظته على نسيجه العمراني، وطابعه المميز بالعمارة المحلية، إلى جانب كون معالمه لا تزال صامدة أمام عوامل التطور والتغيير التي نالت من الأحياء المجاورة، فبقى نسيجه مترابطاً، ومفرداته المعمارية النجدية شاخصة للزائرين.

ومن بين مميزات حي الدحو، ما يعكسه نمطه المعماري من حياة اجتماعية، وعادات وتقاليد كانت سائدة في السابق، حيث وظفت الهندسة المعمارية لتتكيف مع المبادئ الدينية للمنطقة، في الوقت الذي ساهمت فيه متطلبات الحياة الاجتماعية والاقتصادية في تلك الفترة في تشكيل النمط المعماري لهذه الهندسة.

برنامج تطوير شامل

ومن بين ما يتميز به حي الدحو من مقومات ومزايا، وقوعه ضمن منطقة تقع في مركز المدينة، وتزخر بالأنشطة السياسية والاجتماعية والاقتصادية، تعرف بـ «منطقة قصر الحكم» والتي تعد بمثابة النواة التي انطلقت منها المدينة، والتي خضعت لبرنامج تطوير شامل تبنته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض للتأكيد على دور المنطقة كمركز إداري وثقافي وتجاري لمدينة الرياض، وذلك من خلال رفع المستوى العمراني لهذه المنطقة، وتحسين مظهرها وتسهيل الوصول إليها، وتعزيزها بالخدمات والمرافق العامة، والمحافظة على العناصر والمواقع التراثية والتاريخية فيها، وتهيئة المقار الملائمة للأنشطة الدينية والرسومية والإدارية التي تتخذ من هذه المنطقة مقراً لها. وقد تضمنت منهجية الهيئة في هذا البرنامج، الاتجاه نحو التجديد والتحسين العمراني وليس إعادة البناء للمنطقة، والمرحلية في التطوير ليشمل الأحياء القديمة في وسط المدينة.





خدمات	سكني	مبنى مواقف	ثقافي	تجاري
مقهى	محال تجارية	مسجد	مطاعم	ممر داخلي





معالم تراثية وثقافية

اتجهت الهيئة نحو إعطاء حي الدحو أولوية في أعمال تطوير المنطقة، للحفاظ عليه وحمايته من الاندثار، والإبقاء على معالمه وتراثه الثقافي ليكون رمزاً لتاريخ المدينة أمام الأجيال الشابة والمقبلة، ومركزاً حضرياً حيوياً للرياض، وإضافة نوعية للمواقع السياحية الزاخرة بالأنشطة والخدمات في المنطقة. ويشتمل المشروع، الذي يسير على ضوء خطة تطوير شاملة للمنطقة، على تجديد كامل للحي، مع الإبقاء على هويته ومعالمها المعمارية والعمرانية، وتأسيس بنية تحتية جديدة على مستوى عال من المقاييس، تتميز بكونها سهلة الوصول للزوار والمرتادين عبر الشوارع وممرات المشاة، وتتوفر على جميع الخدمات والساحات العامة والفراغات المفتوحة التي تخدم المستخدمين، وتقدم مواقع متنوعة ومناسبة للحركة والتجمع.

ترميم بالمواد التقليدية

كما سيتم ضمن المشروع، إعادة بناء بعض مباني الحي المباني المهتمة أو غير الصالحة إنشائياً، مع الإبقاء على حجم وتكوين وتركيب كل مبنى، واستخدام المواد التقليدية في أعمال إعادة البناء والترميم، وتهيئة هذه المباني وظيفياً لتقديم خدمات جديدة مختلفة للمنطقة، إلى جانب تعديل واجهات المباني الحديثة القائمة في الحي لتتماشى مع روح المنطقة، وطريقة البناء التقليدية فيها.

وسيتضمن المشروع، إنشاء مبنى حديث متعدد الطوابق والاستعمالات يضم مواقف للسيارات لخدمة المشروع والمنطقة ككل، إضافة تخصيص أدوار من المبنى لاستعمالات المكاتب والمحلات التجارية.

نزل سياحية

ويمتد المشروع ليشمل ترميم المساجد الواقعة ضمن حدود الحي، وفق الطراز التقليدي الذي كانت عليه قبل الترميم، مع استخدام مواد حديثة في أعمال التهيئة والتأهيل لهذه المساجد، فضلاً عن ترميم مجموعة من المباني الطينية لإعادة تأهيلها وتهيئتها وظيفياً لإتاحة استخدامها كنزل سياحية أو مساكن، مع تزويد جميع هذه المباني بالخدمات الأساسية، وإحاطتها بالمرافق الحيوية كالمطاعم والأسواق والمقاهي والممرات الرئيسية والمداخل الخاصة بالسيارات والمشاة، ليشكل الحي في نهاية الأمر نموذجاً حياً لمشاريع تطوير وتأهيل الأحياء القديمة في المدن.





استراتيجية السلامة المرورية

حوادث الوفيات من عام ١٤٢٣هـ حتى عام ١٤٣٠هـ



اللجنة العليا للسلامة المرورية بمدينة الرياض