



خطة إدارة التنمية الحضرية

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض



المحتويات

١٣		مقدمة
١٥		مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
١٥		منهجية العمل
١٦		التقارير والنواتج
١٩		استراتيجية التطوير الحضري
٢٦		نطاق التقرير وأهدافه
٢٧		استراتيجية التطوير الحضري
٢٧		المقدمة
٢٧		القضايا الحضرية واقتصاديات المدن
٢٨		القضايا التي يجب أن تتناولها استراتيجية الإدارة الحضرية
٢٨		تبعات الممارسات الإدارية السابقة لمدينة الرياض
٢٩		الإدارة الحضرية وتحقيق الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض
٣٠		عناصر الإدارة الحضرية
٣٠		التشريعات والأنظمة
٣١		وسائل التمويل
٣١		البرامج التنفيذية
٣١		الهياكل التنظيمية
٣١		السياسات الحضرية
٣٢		الإجراءات الخاصة بإدارة التطوير الحضري
٣٢		استراتيجية الإدارة الحضرية لعشرة ونصف مليون نسمة
٣٥		القسم الأول: الهياكل التنظيمية
٣٥		١-١ التسلسل الهرمي لاتخاذ القرار
٣٦		٢-١ المسؤولية عن التخطيط الشامل لاستعمالات وتطوير الأراضي والتسويق
٣٦		١-٢-١ خلفية
٣٦		٢-٢-١ الوضع الراهن
٣٦		١-٢-٢-١ المستوى الوطني
٣٨		٢-٢-٢-١ المستوى الإقليمي
٣٩		٣-٢-٢-١ مستوى مدينة الرياض الكبرى
٤٢		٤-٢-٢-١ التخطيط المحلي
٤٢		٣-١ مختصر الوضع الراهن
٤٣		١-٣-١ التداخل في السياسات
٤٣		٢-٣-١ مخططات الأراضي والأنظمة

٤٣	الاقتراحات	٤-١
٤٣	المستوى الوطني	١-٤-١
٤٤	المستوى الإقليمي	٢-٤-١
٤٥	مستوى مدينة الرياض الكبرى	٣-٤-١
٤٧	المستوى المحلي	٤-٤-١
٤٧	إدارة وتخطيط الضواحي الجديدة	٥-٤-١
٤٩	نظام تسجيل الأراضي	٥-١
٥٠	إدارة البيئة	٦-١
٥٠	الحكومة المركزية - المسؤوليات	١-٦-١
٥١	الجهات المشاركة بمدينة الرياض	٢-٦-١
٥١	الأنشطة الحالية	٣-٦-١
٥٢	الأنشطة المقترحة	٤-٦-١
٥٢	الموارد الطبيعية والصناعية	٥-٦-١
٥٣	التلوث	٦-٦-١
٥٣	صحة البيئة	٧-٦-١
٥٤	الموافقة على أعمال التطوير (تقويم التأثيرات البيئية)	٨-٦-١
٥٤	التعليم والتوعية	٩-٦-١
٥٤	الإدارة	١٠-٦-١
٥٥	الهيكل المقترح وتحويل الصلاحيات	١-١٠-٦-١
٥٥	توضيح المسؤوليات	٢-١٠-٦-١
٥٦	اقتراح تأسيس إدارة البيئة	٣-١٠-٦-١
٥٦	إدارة المياه	٧-١
٥٦	مصادر المياه في المدينة	١-٧-١
٥٧	الوضع الراهن للجهات المسؤولة عن المياه في المدينة	٢-٧-١
٥٨	الوضع المقترح لإدارة المياه في المدينة	٣-٧-١
٥٩	إدارة التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض	٨-١
٥٩	استراتيجية التنمية الاقتصادية	١-٨-١
٦٠	المؤسسات / الجهات المسؤولة عن التنفيذ	٢-٨-١
٦١	الهيكل التنظيمي المقترح	٣-٨-١
٦٢	التأثيرات الوطنية	٤-٨-١
٦٢	الجهات الحكومية ذات العلاقة المباشرة بالتنمية الاقتصادية لمدينة الرياض	١-٤-٨-١
٦٤	التأثيرات المحلية	٢-٤-٨-١
٦٦	إدارة المناطق المفتوحة (الترفيهية)	٩-١
٦٦	المقدمة	١-٩-١
٦٦	الوضع الراهن للجهات ذات العلاقة بالمناطق المفتوحة	٢-٩-١

٦٧	الاقتراح	٣-٩-١
٦٧	المنتزهات والمناطق المفتوحة الرئيسة في المدينة	٤-٩-١
٦٨	مهام الجهات المختلفة عن المناطق المفتوحة	٥-٩-١
٦٩	الخدمات العامة	١٠-١
٦٩	الوضع الراهن	١-١٠-١
٧٠	إدارة قطاع النقل بالرياض	١١-١
٧٠	تخطيط الطرق	١-١١-١
٧٠	الوضع الراهن	١-١-١١-١
٧٠	سلبات الوضع الراهن	٢-١-١١-١
٧٠	الإجراءات المقترحة	٣-١-١١-١
٧١	النقل العام	٢-١١-١
٧١	الوضع الراهن	١-٢-١١-١
٧١	سلبات الوضع الراهن	٢-٢-١١-١
٧١	الاقتراح	٣-٢-١١-١
٧١	الإدارة المروية وتخطيط النقل	٣-١١-١
٧١	الوضع الراهن	١-٣-١١-١
٧٢	سلبات الوضع الراهن	٢-٣-١١-١
٧٢	الاقتراح	٣-٣-١١-١
٧٢	النطاق الإداري للجهات المعنية بخدمة المدينة	١٢-١
٧٢	الوضع الراهن	١-١٢-١
٧٢	السلبات	٢-١٢-١
٧٣	الاقتراح	٣-١٢-١
٧٧	تطوير المهارات والموارد البشرية	١٣-١
٧٩	القسم الثاني: إطار السياسة التخطيطية (نظام التخطيط)	
٧٩	القضايا الرئيسة من دراسة المرحلة الأولى	١-٢
٨٠	سياسات التخطيط الحضري	٢-٢
٨٠	الوضع الراهن	١-٢-٢
٨١	الاقتراح	٢-٢-٢
٨١	غرض وشكل السياسات الحضرية	٣-٢-٢
٨١	المسؤوليات	٤-٢-٢
٨٢	المخطط الهيكلي للمدينة	٣-٢
٨٢	الوضع الراهن	١-٣-٢
٨٢	الاقتراح	٢-٣-٢
٨٢	الغرض والشكل المضمون	٣-٣-٢
٨٣	المسؤولية (الاعتماد والتعديل والمراجعة)	٤-٣-٢

٨٤	خطة التنفيذ لمدة عشر سنوات	٤-٢
٨٤	الوضع الراهن	١-٤-٢
٨٤	الاقتراح	٢-٤-٢
٨٧	المسؤوليات	٣-٤-٢
٨٨	المخططات الهيكلية المحلية	٥-٢
٨٨	الوضع الراهن	١-٥-٢
٨٨	الاقتراح	٢-٥-٢
٨٩	الغرض	٣-٥-٢
٨٩	الاقتراح	٤-٥-٢
٩٠	الشكل والمضمون	٥-٥-٢
٩٠	المسؤولية	٦-٥-٢
٩٠	القواعد الإرشادية للتخطيط والتصميم الحضري	٦-٢
٩٠	الوضع الراهن	١-٦-٢
٩١	الاقتراح	٢-٦-٢
٩٢	الشكل والمضمون	٣-٦-٢
٩٢	المسؤولية	٤-٦-٢
٩٣	أنظمة استعمالات الأراضي	٧-٢
٩٣	الوضع الراهن	١-٧-٢
٩٣	الاقتراح	٢-٧-٢
٩٤	المسؤولية	٣-٧-٢
٩٤	الإجراءات الإدارية	٨-٢
٩٥	القسم الثالث: الأنظمة التخطيطية والبيئية	
٩٥	موجز الأنظمة التخطيطية الحالية	١-٣
٩٥	المرحلة الأولى من النطاق العمراني	١-١-٣
٩٦	المرحلة الثانية من النطاق العمراني	٢-١-٣
٩٦	منطقة حماية البيئة	٣-١-٣
٩٧	متطلبات الرخص الحالية	٤-١-٣
٩٧	النواقص في نظام التخطيط الحالي	٢-٣
٩٩	الطرق الجديدة لإدارة التنمية	٣-٣
٩٩	المرونة مقابل اليقين	١-٣-٣
٩٩	التأكيد على تنفيذ السياسات التخطيطية	٢-٣-٣
١٠٠	رخصة التخطيط (آلية التنفيذ)	٣-٣-٣
١٠٠	الأحوال التي تنطبق عليها رخصة التخطيط	٤-٣-٣
١٠١	تتسيق التطوير	٤-٣

١٠١	الالتزام بالمخطط الهيكلي المحلي المعتمد	١-٤-٣
١٠٢	تطوير الأراضي على مراحل مع توفير المرافق العامة	٢-١-٤-٣
١٠٢	أنظمة تقسيم المناطق بمدينة الرياض	٢-٤-٣
١٠٢	مخطط تقسيمات المناطق	١-٢-٤-٣
١٠٣	ضوابط تقسيمات المناطق	٢-٢-٤-٣
١٠٤	أنظمة تقسيمات المناطق والسياسات الحضرية	٣-٤-٣
١٠٤	محتوى السياسات الحضرية	١-٣-٤-٣
١٠٥	تنفيذ السياسات المعتمدة	٢-٣-٤-٣
١٠٥	تعديل وتوثيق السياسات الحضرية	٣-٣-٤-٣
١٠٥	القواعد الإرشادية للتصميم الحضري	٤-٤-٣
١٠٧	القسم الرابع: تمويل وتوفير الموارد المالية للتطوير الحضري	
١٠٧	المقدمة	١-٤
١٠٧	مهمة تدبير الموارد المالية	٢-٤
١١٣	دور الحكومة	٣-٤
١١٤	إقامة سوق أكثر تنافسية للاستثمارات الخاصة	١-٣-٤
١١٤	تمويل الحكومة للمرافق العامة	٢-٣-٤
١١٤	الإيرادات العامة	١-٢-٣-٤
١١٥	الاقتراض / القروض	٢-٢-٣-٤
١١٦	مساهمات المطورين	٣-٢-٣-٤
١١٨	الرسوم	٤-٢-٣-٤
١١٩	زيادة فعالية توفير الخدمات داخل الحكومة	٥-٢-٣-٤
١٢٠	اشتراك القطاع العام/ القطاع الخاص في عملية التطوير الحضري	٤-٤
١٢٠	أسس ترتيبات المشاركة	١-٤-٤
١٢٠	الطرق البديلة لمشاركة القطاعين العام والخاص	٢-٤-٤
١٢٠	نموذج المشتري/مقدم الخدمات	١-٢-٤-٤
١٢١	التعاقد أو تدبير الموارد	٢-٢-٤-٤
١٢١	التأجير/الامتياز	٣-٢-٤-٤
١٢٢	برنامج البناء والتملك والتشغيل (BOO) وبرنامج البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية (BOOT)	٤-٢-٤-٤
١٢٢	المشروعات المشتركة	٥-٢-٤-٤
١٢٥	الخصخصة	٥-٤
١٢٧	متابعة خصخصة المرافق العامة بمدينة الرياض	١-٥-٤
١٢٧	الخطوات الرئيسية نحو الخصخصة	٢-٥-٤
١٢٧	الموافقة على الأنظمة	١-٢-٥-٤
١٢٧	تنفيذ العمليات الوظيفية على أسس تجارية	٢-٢-٥-٤

١٢٨	الخصخصة	٣-٢-٥-٤
١٢٨	مرحلة التطوير وفرض رسوم على المرافق العامة	٦-٤
١٣٠	تمويل الإسكان	٧-٤
١٣١	الطرق الجديدة للإسكان	١-٧-٤
١٣٢	مشاركة القطاع الخاص في تمويل المناطق المفتوحة (الترويحية)	٨-٤
١٣٣	استراتيجية التنمية وميزانية التطوير الحضري	٩-٤
١٣٣	ملاحم ميزانية الرياض	١-٩-٤
١٣٤	الاقتراح	٢-٩-٤
١٣٥	القسم الخامس : الإجراءات الإدارية	
١٣٦	اعتماد التعديلات على نظام التخطيط	١-٥
١٣٦	البدء بالتعديلات على نظام التخطيط	١-١-٥
١٣٨	المبررات لتعديل نظام التخطيط	٢-١-٥
١٣٨	صياغة المخطط	٣-١-٥
١٣٨	التشاور (التنسيق مع الجهات ذات العلاقة)	٤-١-٥
١٣٨	مراجعة وإقرار (أو رفض) التعديلات	٥-١-٥
١٤٠	طلب رخص التخطيط ودراسته واتخاذ القرارات اللازمة بشأنه	٢-٥
١٤٠	حماية الاستعمالات الحالية وحقوق التطوير	١-٢-٥
١٤٠	رخص التخطيط (استعمال وتطوير وتخطيط الأراضي والتراث والبيئة)	٢-٢-٥
١٤١	إجراءات التقييم	٣-٢-٥
١٤٤	القيود الزمنية على إنجاز معاملات رخص التخطيط	٤-٢-٥
١٤٤	الاستئناف ضد قرارات التخطيط	٥-٢-٥
١٤٥	فرض التنفيذ	٦-٢-٥
١٤٥	مراقبة ومراجعة وتحديث نظام التخطيط	٣-٥
١٤٥	إدارة المعلومات الحالية	١-٣-٥
١٤٦	المراقبة والمراجعة	٢-٣-٥
١٤٩	فرض الالتزام بالأنظمة	٤-٥
١٤٩	الالتزام بالتشريعات	١-٤-٥
١٤٩	تنفيذ الأنظمة التخطيطية (الضوابط)	٢-٤-٥
١٥٠	مشاركة السكان	٥-٥
١٥٢	التعليم والتوعية	٦-٥
١٥٣	القسم السادس: النظام التشريعي	
١٥٣	خلفية	١-٦
١٥٣	الوضع الراهن	١-١-٦

١٥٣	الدليل للمراجعة التشريعية	٢-١-٦
١٥٤	الإطار التشريعي المقترح (الملاحق الرئيسية)	٢-٦
١٥٤	العناصر الأساسية للتشريع	٣-٦
١٥٤	محتويات النظام التخطيطي والبيئي المتكامل	١-٣-٦
١٥٥	تفاصيل نظام التخطيط	٢-٣-٦
١٥٦	هدف وتأثير نظام التخطيط	٣-٣-٦
١٥٧	الجهات المسؤولة عن نظام التخطيط	٤-٣-٦
١٥٧	إدارة نظام التخطيط المقترح	٤-٦
١٥٧	العلاقة بين المخططات والسياسات	١-٤-٦
١٥٧	نطاق نظام التخطيط	٢-٤-٦
١٥٨	المتطلبات التفصيلية لتسجيل نظام المخططات	٣-٤-٦
١٥٩	ملحق سياسات الإدارة الحضرية	
١٦١	سياسات الإدارة الحضرية	١
١٦١	تطوير التشريعات الحالية	١-١
١٦٢	تحديد جهة واحدة مسؤولة عن اتخاذ القرارات التخطيطية	٢-١
١٦٣	توضيح أدوار ومسؤوليات وحدود الجهات الرئيسة المشاركة في عملية التنمية	٣-١
١٦٤	توفير الموارد المناسبة للجهات المعنية	٤-١
١٦٤	إطار متكامل للسياسات التخطيطية	٥-١
١٦٦	تطوير الأنظمة المتعلقة بالتنمية الحضرية	٦-١
١٦٧	الإجراءات الإدارية	٧-١
١٦٧	التمويل والموارد	٨-١

جدول الأشكال والنماذج

المقدمة	
الشكل ١-١ الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض	١٩
القسم الأول	
الشكل ٢-١ المخطط الهيكلي المقترح لمدينة الرياض ١٤٤٢ هـ	أ٢٢
الشكل ٢ حدود مناطق الإشراف	أ٤٦
الشكل ٣ حدود مناطق البلديات المقترحة	ب٤٦
الشكل ٤ النطاق الإداري الحالي (مراكز الشرطة - البلديات الفرعية - الدفاع المدني - المياه - الكهرباء - الهاتف)	٧٥
القسم الرابع	
الشكل ٤-١ أنماط الصرف للمرافق العامة خلال الخطة الخمسية عام ١٤١٠ هـ إلى عام ١٤١٥ هـ	١٠٨
نموذج تخصيص قطاع الكهرباء	١٢٦
مثال على الامتياز	١٢٤
نموذج لتخصيص قطاع المياه	١٢٦
القسم الخامس	
الشكل ٥-٢ عملية تعديل نظام التخطيط	١٣٩
الشكل ٥-٣ إجراءات رخصة التخطيط	١٤٢
الشكل ٥-٤ المراقبة والمراجعة والتحديث	١٤٧
الشكل ٥-٥ تنفيذ الأنظمة	١٥١

قائمة الجداول

	القسم الرابع
١٠٩	الجدول ١-٤ التكاليف المقدرة لكل مرحلة من مراحل التنمية ١٤١٧ هـ - ١٤٤٢ هـ
	القسم الخامس
١٣٧	الجدول ١-٥ إعداد وتعديل نظام التخطيط
١٤١	الجدول ٣-٥ الجهات المسؤولة عن إصدار الرخصة

مقدمة

مدينة الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية، وواحدة من أسرع مدن العالم نمواً حيث يبلغ عدد سكانها حوالي أربعة ملايين ونصف المليون نسمة وتجاوز معدل النمو السكاني ٨٪ سنوياً. وتشير التوقعات إلى أن عدد السكان يمكن أن يصل إلى ما يقارب ١٧ مليون نسمة في عام ١٤٤٢ هـ إذا ما استمرت نسبة النمو الحالية. فيما بنيت توقعات المخطط الاستراتيجي على عدد سكان يصل ١٠,٥ مليون نسمة في عام ١٤٤٢ هـ. حيث افترض انخفاض معدل النمو سنوياً حتى يصل إلى نسبة النمو الطبيعي في نهاية الفترة. وذلك نتيجة تناقص معدل الهجرة. وسيعتمد ذلك على نجاح الخطط الوطنية الموضوعة لتنمية المناطق الأخرى والحد من الهجرة إلى المدن الكبرى وعلى الأخص مدينة الرياض. وتتولى الجهات الوطنية مسؤولية تنفيذ تلك الخطط على المستوى الوطني.

وتصل مساحة المناطق المطورة في المدينة حالياً حوالي ٩٥٠ كيلومتراً مربعاً. فيما يقدر نطاقها العمراني المقترح حتى عام ١٤٤٢ هـ بحوالي ٢١٣٠ كيلومتراً مربعاً، ويعكس ذلك التوسع الكبير الذي تشهده المدينة لتصبح ضمن أكبر ثلاث مناطق حضرية في المملكة، وحاضرة من حواضر العالم البارزة.

إن هذا النمو المستقبلي تطلب وضع مخطط استراتيجي شامل يواكب النمو السريع ويحقق احتياجات المدينة، ويكون مظلة رئيسية للدراسات والخطط والأفكار والتصورات المتعلقة بتطوير وتنمية مدينة الرياض مستقبلاً. ولقد اضطلعت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بذلك من منطلق مسؤوليتها عن التخطيط والتطوير الشامل للمدينة.

وتبعاً لذلك قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتوجيه نحو إعداد المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض لكي يتم تناول التنمية المستقبلية للرياض بالدراسة في حدود المنطقة الحضرية التي تقع ضمن نطاق مسؤولياتها وهي المناطق الواقعة داخل حدود حماية التنمية.

مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

تبنت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إعداد المخطط الاستراتيجي لمدينة الرياض الذي يهدف إلى قيادة وتوجيه التنمية المستقبلية بمدينة الرياض، وذلك من خلال تقويم الوضع الراهن للمدينة ثم وضع بدائل استراتيجية للتطوير الحضري، ويتبع ذلك وضع خطة تنفيذية لهذه الاستراتيجية.

وقد قسم العمل في المخطط الاستراتيجي الشامل إلى ثلاث مراحل رئيسية:

المرحلة الأولى : مراجعة وتقويم الوضع الراهن للمدينة وتحديد التبعات المتوقعة لهذا النمو على حاضر المدينة ومستقبلها، ووضع وصياغة رؤية مستقبلية للمدينة للخمسين سنة القادمة وذلك من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم في المدينة، وحصر المشكلات والقضايا الحرجة التي تعاني منها المدينة في مجالات التنمية المختلفة، وتعريف الإمكانيات والفرص المتاحة لتطويرها.

المرحلة الثانية : إجراء الدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والتطوير، وتحديد أهداف التطوير لكل قطاع، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف وتقويمها ودراسة تكلفة كل منها، والخروج بالاقترح الأمثل للإطار الاستراتيجي لمدينة الرياض، ومن ثم وضع المخططات الهيكلية العامة والتفصيلية للمدينة. وشملت المرحلة الثانية الأجزاء التالية:

- ❖ **الجزء الأول :** الجزء التمهيدي حيث تم في هذا الجزء صياغة الأهداف والغايات وتحديد المعايير التخطيطية والتوقعات السكانية والاقتصادية بالإضافة إلى المحددات البيئية التي ينبغي مراعاتها.
 - ❖ **الجزء الثاني :** وضع البدائل الاستراتيجية وهو الجزء الرئيس من المرحلة الثانية حيث تم وضع الخيارات وتقويمها على المستوى القطاعي وعلى مستوى المدينة بأكملها، مع التوصية بالبدل الاستراتيجي المفضل للتطوير الحضري.
 - ❖ **الجزء الثالث :** إعداد الإطار الاستراتيجي وهو الجزء النهائي من المرحلة الثانية حيث تم وضع استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض بصورة نهائية بما في ذلك مخطط هيكلية للمدينة بالإضافة إلى السياسات الحضرية وخطة الإدارة الحضرية مع أمثلة من المخططات الهيكلية المحلية.
- المرحلة الثالثة :** وضع آليات لتنفيذ الاستراتيجية والمخططات الهيكلية، من خلال السياسات والبرامج والضوابط والأنظمة.

منهجية العمل

قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بتبني منهجية متميزة في هذا المشروع تقوم على زيادة قنوات الاتصال والتشاور مع جميع الجهات ذات العلاقة وسكان المدينة في العملية التخطيطية لتنمية مدينة الرياض في المستقبل.

وقد استند العمل في هذا المشروع على منهج عمل يعتمد على ما يلي :

أولاً : المعلومات الحديثة والمتنوعة المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المدينة سواء ما يتوفر منها لدى الهيئة أو لدى الجهات الحكومية الأخرى.

ثانياً : الاعتماد على الكوادر الوطنية مع زيادة صقلها بالتدريب، سواء على رأس العمل أو في مؤسسات علمية ومهنية داخل المملكة وخارجها للاستفادة في مجالات التخطيط الاستراتيجي، وكذلك الاستفادة من الخبرات المحلية من خارج الهيئة، من القطاعات الحكومية والأكاديمية والأهلية، والاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية التي سبق لها ممارسة التخطيط الاستراتيجي.

ثالثاً : الاطلاع على نماذج مختارة من خبرات بعض المدن العالمية في مجال التخطيط الاستراتيجي والاستفادة من التقنيات المستخدمة في هذه المدن.

رابعاً : تشكيل لجان متابعة وتنسيق على مستويات مختلفة تمثل جميع الجهات ذات العلاقة بجوانب عمل هذا المخطط :

- ❖ لجنة التنسيق والمتابعة : المنبثقة من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- ❖ لجنة الإشراف : وتتكون هذه اللجنة من أعضاء يمثلون الإدارات المختلفة في الهيئة وتتولى هذه اللجنة المتابعة والتنسيق لأعمال المخطط.
- ❖ اللجنة الفنية : وتتكون من ممثلي الأجهزة الحكومية ذات العلاقة.
- ❖ اللجنة الاستشارية : تتكون هذه اللجنة من عدد من الخبراء السعوديين في مختلف التخصصات ذات العلاقة بالمخطط الاستراتيجي ، وتقوم هذه اللجنة بتقديم المشورة المهنية في جميع التخصصات المختلفة للفرق العاملة في المخطط الاستراتيجي.

خامساً : المناقشة والتشاور مع جميع الجهات والفئات ذات العلاقة وقد تم ذلك من خلال :

- ❖ حلقات النقاش وورش العمل حيث جرى خلال المراحل المختلفة للمشروع عقد حلقات نقاش وورش عمل لمراجعة وتقويم كل مرحلة من مراحل العمل وتبادل الأفكار والآراء حولها ، ولقد تم في هذه الحلقات والورش دعوة عدد كبير من المختصين في المجالات المهنية المختلفة من الجهات الحكومية والقطاع الخاص وبعض فئات المجتمع وكذلك الأكاديميين والمهنيين المتخصصين من داخل المملكة وخارجها .
- ❖ عرض نواتج العمل على الجهات ذات العلاقة ومناقشة وعرض نواتج كل مرحلة واستطلاع مختلف وجهات النظر.
- ❖ مشاركة السكان في العملية التخطيطية عن طريق الآتي:
 - مراجعة ومناقشة الاقتراحات والطروحات الواردة من مختلف الأفراد ومن ذلك ما يتم طرحه عبر وسائل الإعلام المختلفة.
 - مشاركة بعض فئات المجتمع في حلقات النقاش العامة.
 - استطلاع آراء السكان بكافة مستوياتهم تجاه مختلف القضايا الحضرية عن طريق المسوحات الميدانية.

التقارير والنواتج

بلغت نواتج دراسات المرحلة الأولى والتي تم من خلالها التعرف على الوضع الراهن عشرين تقريراً على النحو التالي:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ١- الخصائص الاجتماعية لمدينة الرياض | ١٣- الإطار الإقليمي |
| ٢- المنظور الاقتصادي | ١٤- الإنسان والعمران |
| ٣- استعمالات الأراضي | ١٥- مواصفات نظام المعلومات |
| ٤- الشكل والهيكل العمراني | ١٦- علاقة نظام المعلومات الحضرية بمتطلبات الاستراتيجية الحضرية |
| ٥- تحديد مناطق الدراسات التفصيلية | ١٧- الرياض : رؤية مستقبلية |
| ٦- الإسكان | ١٨- الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم العمران |
| ٧- التطوير الصناعي | ١٩- الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية |
| ٨- الموارد البيئية | ٢٠- التقرير النهائي للمرحلة الأولى |
| ٩- الخدمات العامة | |
| ١٠- المناطق المفتوحة | |
| ١١- المرافق العامة | |
| ١٢- النقل والمواصلات | |

كما شملت نواتج المرحلة الثانية والثالثة على التقارير النهائية للمخطط الاستراتيجي الشامل والتي بنيت على استراتيجية التطوير الحضري التي وضعت في المرحلة الثانية وتم اعتمادها من قبل مقام الهيئة في اجتماعها الأول عام ١٤٢١هـ، وتتكون من الاستراتيجيات القطاعية، والمخطط الهيكلي، وخطة إدارة التنمية الحضرية، والمخططات الهيكلية المحلية وتشمل التقارير النهائية ما يلي:

١٣-١ استراتيجية التنمية الاقتصادية

١٣-٢ استراتيجية البيئة

١٣-٣ استراتيجية النقل

١٣-٤ استراتيجية المرافق العامة

١٣-٥ استراتيجية الإسكان

١٣-٦ استراتيجية الخدمات العامة

١٣-٧ المخطط الهيكلي العام

١٣-٨ مخطط استعمالات الأراضي

١٣-٩ أنظمة استعمال وتطوير الأراضي

١٣-١٠ المخططات الهيكلية المحلية

١٣-١١ خطة إدارة التنمية الحضرية

١٣-١٢ التقرير الشامل

١٣-١٣ ملخص موجز

استراتيجية التطوير الحضري

الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض

خلال المرحلة الأولى من المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض تم تحديد الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض، حيث تهدف هذه الرؤية إلى وضع إطار ودليل إرشادي لعمل التخطيط الاستراتيجي في المستقبل. وتعكس هذه الرؤية الرغبات والآمال بطريقة واضحة، كما تعكس التطلع لمستقبل يكون امتداداً للمستوى الحضري والمعيشي الذي تشهده المدينة وسكانها.

- جرى تحديد مفهوم الرؤية المستقبلية على هيئة عناصر تعطي تصوراً عاماً لمدينة الرياض في المستقبل (٢٥-٥٠ سنة) وتعتمد على: "تحقيق مبدأ الاستدامة في تنمية وبناء مدينة المستقبل في ظل مبادئ الدين الإسلامي الحنيف، وتجسد مفهوم علاقة الإنسان بخالقه عز وجل (الخلافة في الأرض) وكذلك علاقة الإنسان بالإنسان وعلاقته بالطبيعة".
- وترتكز عناصر الرؤية المستقبلية الأولية لمدينة الرياض على الأسس التالية:
- ❖ الرياض عاصمة المملكة العربية السعودية تعكس الدور الفعلي لعاصمة المملكة العربية السعودية، باعتبارها أرض الرسالة المحمدية والحرمين الشريفين، و مركزاً دولياً ووطنياً للوظائف السياسية والثقافية والتاريخية.
 - ❖ الرياض مدينة إنسانية تحقق الرغبات الإنسانية الحميدة والعيش الرغيد، والذي ينعكس في بيئة تعطي الأولوية للإنسان وتحقق للسكان السلامة والأمن وتشجع العلاقات الاجتماعية الحميدة.
 - ❖ الرياض واحة معاصرة رائدة في التكيف مع البيئة الصحراوية، من خلال تطوير التقنية المناسبة وتطبيقها لعمل نموذج بيئي وقاعدة لتصدير هذه التقنية إلى مختلف أنحاء العالم.
 - ❖ الرياض مركز مالي وتجاري نشط ومنافس دولي متكامل مع الدور الوظيفي والسياسي على المستوى الوطني والإقليمي.
 - ❖ الرياض مركز إشعاع ثقافي وعلمي رائد في الخدمات التعليمية والصحية وتمثل مركزاً للمعرفة ذا دور قيادي في الأبحاث العلمية والتقنية مع التركيز على مجالات الطاقة والدراسات الصحراوية.
 - ❖ الرياض مدينة جميلة تتمثل في شكل عمراني متوافق مع الحياة الاجتماعية والثقافية ومركز للثقافة والفنون الإسلامية العريقة.



شكل ١-١ الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض

عناصر استراتيجية التطوير الحضري

أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض وتتكون الاستراتيجية من ثلاث عناصر رئيسية هي :

- ❖ الاستراتيجيات القطاعية.
- ❖ المخطط الهيكلي.
- ❖ خطة الإدارة الحضرية.

أولاً : الاستراتيجيات القطاعية

وتتضمن الاستراتيجيات التي تتناول القطاعات التنموية وهي خمس قطاعات:

١- إستراتيجية التنمية الاقتصادية :

- ترتكز استراتيجية التنمية الاقتصادية على تنوع وزيادة مصادر دخل المدينة والحد من تسربات الدخل وذلك من خلال:
- ❖ تحديد إدارة للتنمية الاقتصادية .
- ❖ تنوع القاعدة الاقتصادية وذلك من خلال تحديد القطاعات ذات الأهمية الاستراتيجية في بناء القاعدة التصديرية لمدينة الرياض ومنها:
- الصناعة عالية التقنية .
- تقنية المعلومات والاتصالات .
- الخدمات الصحية والتعليمية .
- الخدمات الترويحية والسياحية
- ❖ تقليل الاعتماد على الإنفاق الحكومي .
- ❖ زيادة وتعزيز الميزة التنافسية للمدينة، و توفير المرافق والخدمات في المدينة ورفع مستواها .
- ❖ تطوير وتوفير فرص وظيفية للقوى العاملة السعودية وذلك من خلال إيجاد مراكز تدريب للشباب تؤهلهم لاكتساب المهارات الأساسية.

٢- الاستراتيجية البيئية :

- ترتكز استراتيجية البيئة على تطبيق مبدأ الاستدامة البيئية في إدارة موارد البيئة وذلك من خلال :
- ❖ تحديد مسؤولية إدارة البيئة وحمايتها من خلال إيجاد جهاز محلي يتولى مسؤولية مراقبة الوضع البيئي في المدينة وتنسيق جميع الشؤون البيئية في الجهات المختلفة.
- ❖ المحافظة على الموارد البيئية الطبيعية وخاصة مصادر المياه والمحافظة على العناصر التاريخية وتحسينها واستغلالها .
- ❖ تفعيل استراتيجية وادي حنيفة من خلال تحديثها ووضع خطة تنفيذية لها .
- ❖ التحكم في التلوث من مصادر المختلفة ووضع خطة إصلاح بيئي لمنطقة جنوب المدينة.
- ❖ المراقبة المستمرة لمستويات جودة البيئة في المدينة (الهواء، المياه، المناطق الطبيعية، الضوضاء).
- ❖ إجراء التقييم البيئي لمشاريع التنمية.
- ❖ منع ردم الأودية والشعاب ورمي المخلفات فيها، و حمايتها من نشاطات التعدين ونقل التربة.
- ❖ توفير المناطق المفتوحة وإيجاد روابط بينها.

٣- إستراتيجية المرافق العامة :

ترتكز استراتيجية المرافق العامة على رفع مستوى المرافق العامة لتحقيق الاستدامة عن طريق التمويل والإدارة المثلى وذلك من خلال:

- ❖ استكمال المرافق العامة وسد العجز القائم حالياً وخاصة في مرفق الصرف الصحي، وذلك بوضع برنامج تنفيذي يحدد الأولويات.
- ❖ تطبيق مبدأ إدارة الموارد على جميع المرافق العامة بما يتضمن ترشيد الاستهلاك وإعادة التدوير.
- ❖ إيجاد تباين في أسعار المياه يؤدي إلى حفر استعمال المياه المعالجة.
- ❖ إنشاء محطات لامركزية لمعالجة مياه الصرف الصحي وتوزيعها عبر شبكات مستقلة.
- ❖ إشراك القطاع الخاص في إدارة المياه.

٤- إستراتيجية النقل :

ترتكز استراتيجية النقل على تطوير نظام نقل مستديم يفي بمتطلبات التنقل في المدينة ويساهم في توجيه التطوير الحضري وذلك من خلال:

- ❖ تطوير شبكة الطرق ورفع أداؤها وتحديد أولويات تطويرها
- ❖ تطوير مرافق النقل الأخرى في المدينة.
- ❖ وضع برنامج إدارة مرورية شامل.
- ❖ تطوير وتفعيل نظام النقل العام في المدينة وذلك بإنشاء مشروع تجريبي - كخطوة أولى - يعنى بتطوير وتشغيل نظام نقل عام متطور على أحد محاور المدينة أو في إحدى مناطقها.
- ❖ تطوير آليات التمويل والاستثمار في نظام النقل، مع دعم مشاركة القطاع الخاص في إدارة واستثمار عناصر نظام النقل المختلفة.
- ❖ تطوير وتفعيل الهياكل المؤسسية والكوادر البشرية والإمكانيات التقنية اللازمة.

٥ - استراتيجية البيئة السكنية:

تركزت الاستراتيجية على تحسين البيئة المبنية وتوفير الاحتياجات الأساسية لجميع فئات المجتمع وذلك من خلال:

- ❖ توفير الخدمات العامة والأنشطة التجارية المحلية اللازمة لسكان الأحياء.
- ❖ وضع برامج لتحسين مستوى التصميم العمراني للشوارع والأماكن العامة ووضع مقاييس تصميمية وقواعد إرشادية لتخطيط الأحياء السكنية الجديدة.
- ❖ تحسين مخططات الأراضي الحالية غير المطورة
- ❖ توفير التنوع في المساكن داخل الأحياء والمخططات الجديدة
- ❖ تحفيز وتدعيم مشاركة السكان في تخطيط أحيائهم السكنية وصيانتها.
- ❖ تطوير آليات لتمويل الإسكان في المدينة.

٦- استراتيجية الخدمات العامة :

ترتكز استراتيجية الخدمات العامة على رفع مستوى الخدمات العامة بالمدينة من خلال :

- ❖ التوزيع المتوازن للخدمات العامة من خلال ربطه بالاحتياج والمحافظة على الأراضي المخصصة للخدمات العامة ضمن مخططات الأراضي الجديدة .

- ❖ تطبيق المعايير التخطيطية المتعلقة بالخدمات العامة .
- ❖ استكمال الخدمات العامة وسد العجز القائم حالياً من خلال وضع خطة تنفيذية تحدد مناطق العجز في المناطق المبنية ومتطلبات واحتياجات المدينة المستقبلية من الخدمات العامة .

ثانياً : المخطط الهيكلي:

- ❖ يغطي المخطط الهيكلي الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية بمساحة تتجاوز ٥٠٠٠ كم^٢ ويغطي احتياجات ما يقارب ١٠,٥ مليون نسمة بحلول عام ١٤٤٢هـ .
 - ❖ يعكس المخطط الجوانب المكانية والوظيفية للسياسات الحضرية المقترحة.
 - ❖ يحدد المخطط توزيع استعمالات الأراضي الرئيسية والأنشطة ومراكز العمل و نظام النقل و شبكات المرافق العامة و المتطلبات البيئية والمناطق المفتوحة.
 - ❖ كما يعنى المخطط بوضع الخطوط الإرشادية التي تقود التنمية الحضرية المستقبلية بجميع جوانبها على مستوى المدينة.
- شكل (١-٢) .

أبرز عناصر المخطط الهيكلي :

١-المراكز الحضرية الفرعية:

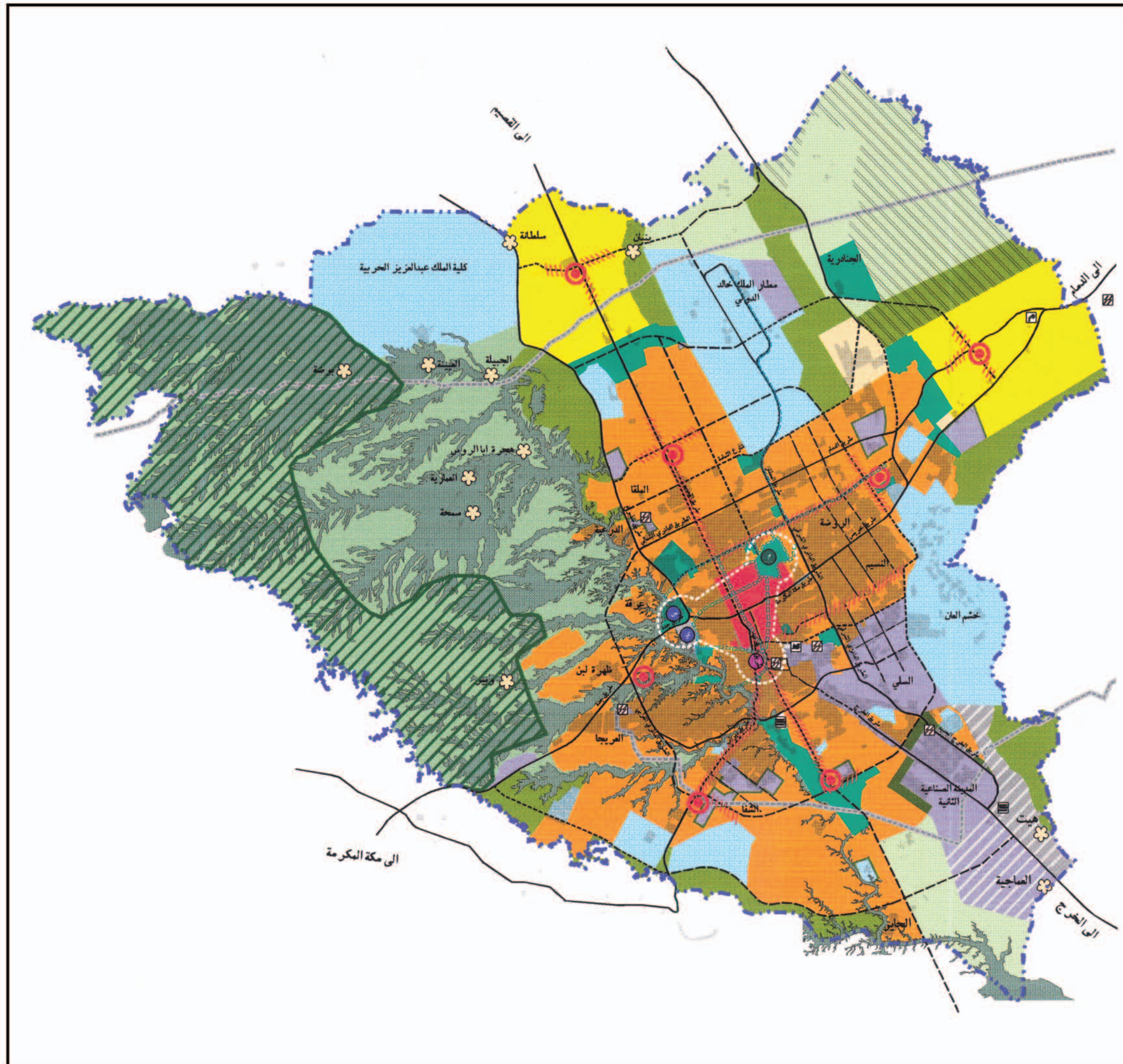
تهدف المراكز الحضرية الفرعية إلى إيجاد نظام متعدد المراكز لمساندة المركز الحالي للمدينة ولخدمة المناطق الحضرية الجديدة بحيث :

- ❖ تتوفر فيها الأنشطة والخدمات ومراكز العمل .
- ❖ تختلف في المساحة والأنشطة حسب الموقع وعدد سكان المنطقة .
- ❖ تدعم توجهات الإدارة الحضرية نحو اللامركزية المكانية .

٢- أعصاب الأنشطة:

من أهم خصائص أعصاب الأنشطة:

- ❖ أنها تربط بعض المراكز الفرعية بمركز المدينة.
- ❖ تكون على امتداد بعض الطرق الرئيسية القائمة
- ❖ يوجد بها استعمالات مختلطة وأنشطة خدمية ذات كثافات متوسطة.
- ❖ أنها توفر الفرصة لنجاح النقل العام .



٣- المدينة المركزية :

يهدف تحديد منطقة المدينة المركزية إلى إيجاد منطقة ذات هوية واضحة تجسد دور المدينة باعتبارها عاصمة للمملكة. والمنطقة المركزية تتكون من عدة عناصر رئيسية سيتم تقوية الروابط بين هذه العناصر وإيجاد التكامل بينها، و تشمل هذه العناصر كل من :

- ❖ مركز المدينة والمنطقة التاريخية
- ❖ المنتزه العام في المطار القديم
- ❖ منطقة الديوان الملكي وحي السفارات
- ❖ المناطق المحصورة ومنها العصب المركزي.

٤- الضواحي الجديدة:

إيجاد ضاحيتين جديدتين في الشمال والشرق وذلك بهدف :

- أ. توفير مرونة للاستراتيجية لمواجهة أية احتمالات مستقبلية في النمو السكاني بحيث يمكن الاستغناء عنها في نهاية فترة المخطط في حال عدم بلوغ السكان العدد المتوقع.
- ب. تطبيق أنماط تخطيطية جديدة في هاتين الضاحيتين وذلك عن طريق إعداد مخطط هيكلي محلي لكل منها واعتماده قبل البدء بالتطوير .

٥- شبكة الطرق:

وتمثل شبكة الطرق عنصراً رئيسياً في المخطط الهيكلي وقد تم وضع الشبكة على مستويات مختلفة، وقد اشتملت الشبكة المقترحة على الآتي:

- ❖ شبكة الطرق الرئيسية القائمة
- ❖ رفع مستوى بعض الطرق القائمة
- ❖ شبكة طرق جديدة

٦- المناطق الصناعية :

وفيما يخص المناطق الصناعية تم تحديدها في المخطط الهيكلي وفقاً لما يلي:

- ❖ احتواء الصناعات التقليدية ضمن الجزء الجنوبي الشرقي من المدينة.
- ❖ إيجاد مناطق جديدة للصناعات الخفيفة والخدمية في أنحاء متفرقة من المدينة
- ❖ توسعة منطقة الصناعات عالية التقنية في مطار الملك خالد الدولي وتطويرها إلى منطقة صناعات ذات أهمية إقليمية وإعطائها وضع منطقة حرة.
- ❖ إيجاد مناطق للأعمال والتجارة بالمدخلين الغربي والشرقي للمدينة.
- ❖ استغلال الأراضي المخصصة لأنشطة التخزين والمستودعات في منطقة السلي.

٧- المناطق الفاصلة :

تم تخصيص مناطق فاصلة تكون بمثابة فاصل واضح المعالم بين المدينة والضواحي الجديدة، كما تم تخصيص مساحات من المناطق الفاصلة في جنوب المدينة لاستعمالات الخدمات الرئيسية والأنشطة ذات الكثافات المنخفضة مثل الجامعات والمستشفيات والأندية الرياضية.

وتعتبر مناطق متفرقة داخل المدينة وحولها وتم تخصيصها لأغراض الترويج والمحافظة على المناطق الطبيعية في المدينة، وتشمل مستويات عدة:

أ - مناطق تقع داخل المدينة وهي:

- ❖ وادي حنيفة.
 - ❖ المناطق التاريخية في الدرعية.
 - ❖ منتزه الرياض العام (المطار القديم).
 - ❖ الساحات والميادين الرئيسة في المدينة (مثل ساحات قصر الحكم ومركز الملك عبد العزيز التاريخي وحي السفارات).
- ب - مناطق للاستعمالات الترويحية والتخييم والمنتزهات الطبيعية:

- ❖ الكتبان الرملية شرق مطار الملك خالد (الجنادرية).
- ❖ المناطق المفتوحة بين طريق صلبوخ ووادي حنيفة.
- ❖ المناطق المطلة على وادي لحا.

٩- الكثافات السكانية :

تم إجراء بعض التعديلات على الوضع الراهن ورفع الكثافات في بعض المناطق وذلك :

- ❖ لاحتواء عدد السكان المتوقع ضمن الحدود المقترحة .
- ❖ للحد من الانتشار الأفقي للمدينة والاستخدام الأمثل للخدمات والمرافق العامة.
- ❖ تتركز الكثافات في منطقة وسط المدينة وحول المراكز الفرعية وأعصاب الأنشطة.
- ❖ هذا وستحدد الدراسات التفصيلية اللاحقة التوزيع الأمثل للكثافات في تلك المناطق.

١٠- المناطق الواقعة خارج المنطقة الحضرية :

تبلغ مساحتها حوالي ٢٣٤٠ كم^٢ وستخصص للأغراض غير الحضرية خلال فترة المخطط وتشمل هذه المناطق:

- ❖ القرى والهجر.
- ❖ المناطق الحكومية.
- ❖ الاستعمالات الزراعية والريفية.
- ❖ المناطق المحمية (جبال طويق، حقول آبار المياه).
- ❖ المناطق الصناعية المستقبلية ومنشآت المرافق العامة.

ثالثاً: خطة الإدارة الحضرية

اقترحت خطة الإدارة الحضرية إجراء بعض التعديلات على الهياكل التنظيمية للأجهزة الإدارية في مدينة الرياض، وذلك لزيادة فاعلية التنسيق وعملية اتخاذ القرار الخاصة بالتنمية. وتحدد هذه الخطة دور ومسؤوليات الأجهزة المسؤولة عن التخطيط الحضري، وكذلك مساهمة القطاع الخاص في التنمية الحضرية. ولتحقيق ذلك ركزت خطة الإدارة الحضرية على ما يلي:

أ- الهياكل التنظيمية

مراجعة الهياكل التنظيمية المسؤولة عن إدارة النمو والتطوير المستقبلي لمدينة الرياض والتسلسل الهرمي لاتخاذ القرارات التخطيطية، وتحديد أنسب مستوى للتعامل مع وظائف ومسؤوليات الإدارة الحضرية، وتحسين التنسيق بين تلك الجهات المختلفة ومعالجة التداخل والازدواجية في المسؤوليات بين الجهات المسؤولة عن التخطيط في مدينة الرياض.

وقد تم في هذا المجال :

- ❖ تحديد التسلسل الهرمي لاتخاذ القرارات التخطيطية، ومسؤوليات الإدارة الحضرية للجهات المعنية فيما يتعلق بمدينة الرياض.
- ❖ دعم اللامركزية عن طريق التفويض التدريجي للمسؤوليات إلى مستويات إدارية مناسبة.
- ❖ معالجة التداخل والازدواجية في المسؤوليات على النحو التالي:
- ❖ يتولى مجلس منطقة الرياض متابعة إعداد وتنفيذ مخطط إقليمي شامل لمنطقة الرياض على أن يتكامل هذا المخطط مع الاستراتيجية العمرانية الوطنية ، والمخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض .
- ❖ تتولى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المسؤولية الشاملة عن تخطيط المنطقة الحضرية (الواقعة داخل حدود حماية التنمية) ويشمل ذلك القرى والهجر الواقعة فيها.
- ❖ تتولى كل من أمانة مدينة الرياض والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض إعداد السياسات المحلية وإدارة وتنفيذ سياسات وضوابط التنمية المعتمدة من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وذلك ضمن المناطق التي تشرف عليها كل من الجهتين داخل حدود حماية التنمية.

ب- النظام التشريعي:

ويتضمن مسؤوليات الجهات الرئيسية المشاركة في قطاعات التخطيط والتطوير والبيئة والمياه والنقل والقطاعات الأخرى ذات العلاقة، كما يتضمن إطار السياسة التخطيطية وإجراءات تنفيذها ومتطلبات تقويم المشروعات من النواحي البيئية والحركة المرورية.

ج- الإجراءات الإدارية:

وتشمل الإجراءات الإدارية اللازمة لكل من :

- ❖ اعتماد وتحديث المخطط الهيكلي للمدينة ، المخططات الهيكلية المحلية ، السياسات ، الأنظمة التخطيطية ، البرامج التخطيطية، القواعد الإرشادية للتصميم والتخطيط الحضري.
- ❖ إجراءات التقديم على رخصة التخطيط لاستعمال وتطوير وتقسيم الأراضي والموافقة عليها.
- ❖ مراجعة وتقويم وتحديث إطار السياسة التخطيطية .
- ❖ الغرامات .
- ❖ مشاركة السكان في العملية التخطيطية .
- ❖ تعليم وتوعية السكان .

د- أنظمة وضوابط تقسيمات المناطق (الأنظمة التخطيطية):

تتضمن أنظمة وضوابط تقسيمات المناطق أنظمة تخطيطية وبيئية جديدة لكامل منطقة حدود المخطط الاستراتيجي وآليات تنفيذية لضبط تقسيم وتطوير واستعمال الأراضي.

هـ- إطار السياسة التخطيطية:

ويتضمن وضع إطار للسياسة التخطيطية لتوجيه وتنظيم التنمية الحضرية والتنمية المرحلية لمدينة الرياض بطريقة منسقة ومعالجة القضايا الحضرية ذات الأهمية حسب الأولوية ووفقاً للميزانيات المعتمدة.

و- تمويل التنمية الحضرية:

ويتضمن وضع وسائل لتمويل التنمية الحضرية بمشاركة القطاعين الحكومي والخاص وتنفيذ وإدارة استراتيجية التنمية الحضرية.

نطاق التقرير وأهدافه

صيغت نواتج مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض على شكل تقارير متعددة كما ذكر في بداية هذا الفصل، وذلك لمراحل المشروع المختلفة. وقد حظيت خطة إدارة التنمية الحضرية بتقرير يحدد الوضع الراهن والقضايا الحرجة والفرص والمحددات والتوجهات المستقبلية في هذا المجال، وهذا التقرير "خطة إدارة التنمية الحضرية" ويعد مراجع أساسي لمعرفة الوضع الراهن بالتفصيل.

يعنى هذا التقرير باستراتيجية إدارة التنمية الحضرية وما تضمنته من سياسات ومقترحات محددة وبرنامج تنفيذي. ويقدم هذا التقرير في البداية ملخص عن مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض ومنهجيته واستراتيجية التطوير الحضري وهي الناتج الرئيسي لهذا المشروع. كما يتناول هذا التقرير أيضاً ملخص عن الوضع الراهن للإدارة الحضرية في المدينة، ثم يقدم استراتيجية خطة إدارة التنمية الحضرية بمنظور شامل يليها السياسات الواردة والأهداف والغايات لتحقيق هذه الإستراتيجية والإجراءات المطلوبة لتحقيق تلك السياسات. ومن ثم يتناول التقرير الاقتراحات اللازمة لتنفيذ هذه السياسات وكذا البرامج التنفيذية.

استراتيجية التطوير الحضري

مقدمة

تحتاج الإدارة الحضرية في مدينة الرياض إلى التطوير المستمر لتواكب التوسع السريع والتغيرات المتوقعة حدوثها خلال الخمس وعشرين سنة القادمة وما بعدها. ويؤكد ذلك القضايا الحرجة الواردة لاحقاً والتي تم تحديدها من خلال دراسات المخطط الاستراتيجي الشامل، والتي وضعت الخطوط الرئيسية للاقتراحات الخاصة بالإدارة الحضرية والتوصيات الواردة بهذا التقرير.

وتهدف الإدارة الحضرية إلى تأسيس ترتيبات إدارية ونظم جديدة لتطبيق استراتيجية منسقة للنمو المستقبلي لمدينة الرياض، وذلك من خلال التخطيط المتكامل، وتوفير المرافق العامة، واتخاذ القرارات بطريقة اللامركزية، ومشاركة القطاع الخاص، وتوفير استدامة استعمال الأراضي ومقترحات التنمية مع مشاركة السكان.

وتتمثل الغايات الرئيسية للإدارة الحضرية فيما يلي:

- ❖ توجيه أنماط النمو المستقبلي المرغوب للمدينة
- ❖ تحديد الجدوى الاقتصادية لتوفير المرافق والخدمات العامة
- ❖ المحافظة على جودة البيئة السكنية وتعزيزها
- ❖ تحقيق الفوائد الاقتصادية للسكان
- ❖ تحقيق الاستدامة وقابلية العيش بالمدينة.

ويوصي التقرير باتباع الخطوات التالية لتحقيق هذه الأهداف والغايات :

- ❖ تطوير الهياكل التنظيمية لتوفير نطاق عمل مطور لإدارة التوسع العمراني والتنمية الحضرية.
- ❖ تطوير التشريعات الحالية ووضع تشريعات جديدة تتعلق بالتخطيط والبيئة لتسهيل مهام الهياكل التنظيمية المطورة ومشاركة القطاع الخاص .
- ❖ تحديد خطة عمل واضحة توفر إطار واضح للسياسات لتسهيل أعمال متخذي القرار.
- ❖ وضع أنظمة تخطيطية جديدة لتنفيذ السياسات التخطيطية.
- ❖ التعاون والتنسيق الجيد بين القطاعات الحكومية (القطاع العام) وبين القطاع الخاص لتمويل التنمية الحضرية، و الاقتراحات الخاصة بكيفية توفير التمويل اللازم للتنمية الحضرية .
- ❖ إجراءات تخطيطية واضحة .

القضايا الحضرية واقتصاديات المدن :

ينبغي وضع استراتيجية الإدارة الحضرية لمستقبل مدينة الرياض ضمن إطار التغييرات التي تحدث بالمملكة والعالم والتي ستؤثر حتماً على المدينة. إن الإدارة الجيدة غير ممكنة التحقيق إلا إذا كانت هناك علاقات جيدة وناجحة ومتوازنة بين الجهات الحكومية والقطاع الخاص. ونظراً للخطوات السريعة للتطوير الحضري فإن الإجهاد على المرافق العامة الذي تصنعه الزيادة السكانية، وعوالة الاقتصاد العالمي، والحاجة إلى إدارة فعالة للمدن، قد حظيت بأهمية متزايدة. وهناك إقرار متزايد من قبل الحكومات بدور اقتصاديات المدن وتطوير البلاد، حيث تقوم منافسة متزايدة بين المدن في الاقتصاد العالمي لاجتذاب الاستثمارات الخارجية، وقد أدى ذلك إلى أمرين رئيسيين:

أولهما: الانتقال نحو تفويض أكبر للمسؤولية من المستوى الوطني إلى مستوى المدن والبلديات المحلية، على سبيل المثال أعطت برامج اللامركزية في العديد من الدول الأسبوعية الحكومات المحلية مسؤولية الإدارة، بما في ذلك المسؤولية عن تزويد المرافق

العامّة المناسبة وضمان تحقيق الحد الأدنى من الخدمة للسكان. لذلك يلقي مبدأ العولمة دعماً باعتباره مبدأً إرشادياً لدعم فكرة التخلي عن السلطات إلى المستويات المحلية في صنع القرار، وهذا يعني في الواقع وضع المسؤولية عن اتخاذ القرار قريبة قدر الإمكان من أولئك الناس الذين يتأثرون بها مباشرة. أما الأمر الثاني فيرتبط بالأمر الأول، من خلال مشاركة القطاع الخاص في توفير المرافق العامة والتي عادةً تمويل من قبل الحكومة وذلك للتخفيف عن كاهل ميزانية الدولة، ويتم تحقيق ربح للقطاع الخاص عن طريق بيع هذه الخدمات أو إعطاء امتيازات، وهذا بالتأكيد أحد الحوافز الرئيسية. إلا أن هناك أمر آخر ينشأ من نظرية اختيار السكان وهي أن الذين يرغبون في استعمال خدمة يجب أن يكون لهم الحق في ذلك على أن يتم الدفع مقابل الخدمة التي يستفيدون منها. وبعبارة أخرى ستؤثر قراراتهم الخاصة بالإففاق على صيغة وجودة الخدمات. وهذه الطريقة في تفويض الصلاحيات للمستهلكين ذات حدود مماثلة لمبدأ العولمة، حيث أنها تضع صلاحية اتخاذ القرارات في أيدي أولئك الذين يستفيدون من الخدمة أو يستعملونها. لذلك لا بد من النظر إلى هاتين الميزتين المتغيرتين لأنماط الإدارة كإطار لتطوير مبادئ الإدارة الحضرية لمدينة الرياض.

حددت هيئة المستوطنات البشرية التابعة للأمم المتحدة مقومات للإدارة الحضرية الجيدة، والتي منها:

- ❖ الإحساس بالمسؤولية من قبل المسؤولين الرسميين وموظفي الدولة الذين يجب أن تخدم عملياتهم السكان في نهاية الأمر.
- ❖ شفافية الإجراءات والعمليات وقرارات الاستثمار والعقود .
- ❖ المشاركة الواسعة للسكان في تحديد بعض السياسات والأنظمة .
- ❖ استناد الإدارة الجيدة إلى السياسات والأنظمة.

القضايا التي يجب أن تتناولها استراتيجية الإدارة الحضرية

- تشتمل القضايا الرئيسية التي يجب تناولها لتحسين الإدارة لمدينة الرياض على ما يلي :
- ❖ تؤدي الإدارة المركزية لعمليات التطوير الحضري إلى عدم اتخاذ القرار الفعال على مستوى المدينة والمستوى المحلي بالرياض.
 - ❖ عدم اتخاذ قرارات متكاملة ومنسقة، فضلاً عن تداخل مسؤوليات الجهات الحكومية الرئيسية، وعدم تحديد الأولويات بطريقة مناسبة طبقاً للموارد المتوفرة، (مثلاً يتوفر الصرف الصحي لحوالي ٥٠٪ من سكان المدينة فقط).
 - ❖ افتقار الأنظمة التخطيطية الحالية إلى أنظمة بيئية لتقويم التأثيرات البيئية على سبيل المثال تقويم التأثيرات البيئية لمشروعات التطوير .
 - ❖ افتقار مدينة الرياض إلى سياسات حضرية شاملة لاتخاذ القرار الفعال حول التطوير المستقبلي للمدينة.
 - ❖ الاعتماد على الإنفاق الحكومي في تمويل المرافق والخدمات العامة في ظل تناقص الموارد العامة للدولة .
 - ❖ عدم الالتزام التام بتنفيذ السياسات وعدم وجود مراجعة وتقويم فعال بدرجة كافية.
 - ❖ غياب مشاركة السكان في عملية اتخاذ القرارات فيما يتعلق بالتطوير المستقبلي للمدينة والتي ربما لا تلبى احتياجات ورغبات السكان .

تبعات الممارسات الإدارية السابقة لمدينة الرياض

تم تقسيم آلاف الهكتارات من الأراضي داخل المرحلة الثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية بدون وجود مخطط

هيكلي للمدينة يوضح احتياجات المدينة المستقبلية مما نتج عن ذلك ما يلي :

- ❖ إعاقاة التطوير السليم والمنظم والمستدام للمدينة .
- ❖ مسؤوليات مالية ضخمة على الحكومة لتوفير الطرق والتجهيزات الأساسية والخدمات العامة.
- ❖ تأثيرات واسعة للتطوير على البيئة وبشكل خاص على موارد الرياض الطبيعية، مثل وادي حنيفة والأودية الفرعية واستنزاف موارد المياه الجوفية غير المتجددة.
- ❖ استثمارات متباينة غير منسقة في النقل والخدمات والمرافق العامة مما نتج عنه حدوث عجز في المرافق العامة خصوصاً في توفير شبكة الصرف الصحي.
- ❖ عرض متناقص للإسكان الميسر لتلبية احتياجات السكان من ذوي الدخل المنخفض .
- ❖ وجود بيئة غير آمنة للمشاة على الشوارع التجارية والسكنية بمدينة الرياض .
- ❖ شكل عمراني يفتقر إلى التنوع والتميز والحيوية و لم يعد يعكس التصاميم الحضارية والتراثية لمدينة الرياض، كما أنه لا يتيح الفرص للتفاعل والتواصل بين السكان .
- ❖ اختلال مكاني في توزيع فرص التوظيف والخدمات العامة الرئيسية.

الإدارة الحضرية وتحقيق الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض

تشمل الإدارة الحضرية مجموعة من العمليات والهيكل التنظيمية لتحقيق الرؤية المستقبلية الشاملة للمدينة . وتشمل ما يلي :

- ❖ التخطيط المتكامل الموجه إلى تلبية الرؤية المستقبلية الشاملة (مثل تخطيط النقل والمرافق العامة والخدمات والبيئة والتنمية الاقتصادية) ويجب تفويض المسؤولية عن هذا العمل متى أمكن إلى جهة واحدة باعتبارها جهة رئيسية مسؤولة عن النتائج الاستراتيجية الرئيسية للتطوير المستقبلي .
- ❖ الأطر الرئيسية والاستراتيجية لتوفير الإرشاد والتوجيه الواضح للتطوير واتخاذ القرارات الرئيسية وإدارة المدينة ، وتشمل:

- التخطيط الاستراتيجي للتنمية في المدينة على أعلى مستوى لمتخذي القرار
- إعداد المخطط الهيكلي للرياض الكبرى لتوفير التوزيع المناسب لاستعمالات الأراضي خلال الخمس وعشرين سنة القادمة.
- وضع مخطط هيكلي للتنمية على المستوى المتوسط (مدته عشرة سنوات) يتضمن برامج لتنفيذ الاستراتيجية المطلوبة.
- ❖ مجموعة من السياسات والضوابط والقواعد الإرشادية لمراقبة استعمالات وتطوير الأراضي والبناء عليها تستند على أسس واضحة تتميز بالآتي :
- عملية ومختصرة ووثيقة الصلة .
- غير تفصيلية أكثر مما ينبغي، إلا إذا استلزم الأمر ذلك (مثلاً في تعريف استعمالات الأراضي المفصلة وحماية التراث أو القيم البيئية)
- تمكن من تقويم تأثير استعمالات أو تطوير الأراضي مقابل السياسات والأنظمة الموضوعية .
- مرنة وقابلة للتنفيذ .
- تأخذ في الاعتبار حقوق الاستعمال الحالية وتضمن حماية الممتلكات والاستثمارات العامة .
- تسمح بتقديم الاعتراضات والالتماسات متى يكون ذلك موضوعياً .
- تضمن الصحة والرفاهية والسلامة العامة .

- ❖ توفير منسق للمرافق العامة في المواعيد المحددة وبطريقة تحقق فعالية التكلفة لتلبية احتياجات تطوير المدينة طبقاً لتسلسل زمني متفق عليه ومصمم ومبرمج لتلبية احتياجات المدينة.
- ❖ توفير الاعتمادات اللازمة لتوفير المرافق العامة والخدمات العامة من أنسب المصادر مثلاً من خلال تمويل مشترك من قبل القطاعين العام والخاص لتلبية الأهداف السياسية المحددة وسد الفجوات في الأموال العامة وتوفير عائد مناسب على الاستثمار كما يمكن الأخذ في الاعتبار إدخال مساهمات مناسبة ومنصفة من المطورين.
- ❖ الإدارة المستمرة للمرافق العامة عن طريق مراقبة حالتها مقابل مجموعة متفق عليها من مقاييس الأداء بالنسبة لعمرها المتوقع وكذلك ضمان توفير تمويل مناسب للصيانة المنتظمة لشبكات المرافق العامة، علاوة على تطوير مرافق عامة جديدة .
- ❖ الوصول إلى المعلومات والبيانات المناسبة وذات العلاقة لتحليل ومراقبة الاتجاهات والتغيرات على أنماط النمو والحاجة والطلب والسلوك المتوقع، وهو شيء أساسي لضمان تحديث المخططات وتكامل التخطيط الاستراتيجي الشامل والإدارة الحضرية وكذلك تزويد أصحاب القرار باستمرار بالمعلومات المستحدثة .

عناصر الإدارة الحضرية

إن العناصر التالية التي سوف يتم التطرق إليها تعتبر من الوسائل الرئيسة في إدارة قطاعات التنمية الحضرية .

❖ التشريعات والأنظمة .

يعتبر نظام التشريعات والأنظمة والمراسيم الملكية والقرارات الإدارية أساسية لإدارة المدينة، حيث تقر الحكومات التشريعات والأنظمة من أجل الآتي:

- مراقبة وضبط استعمالات الأراضي .
- تحديد حقوق التطوير .
- مراقبة تطوير المباني .
- إدارة البيئة .
- مراقبة حركة المرور والنقل .
- تنظيم عملية توفير المرافق العامة .

وحيثما توجد تشريعات محدودة ومتى تكون فرص تطبيق التشريعات والأنظمة غير صارمة، طبقاً لدراسات المرحلة الأولى، فإن طبيعة تطور المدينة ربما يكون مختلفاً جداً عما تعتزمه الحكومة ويتوقعه السكان ، وتحدد استراتيجية الإدارة الحضرية أن التشريعات تحتاج إلى أن تكون أكثر شمولية وتتضمن أحكاماً أكثر بخصوص الالتزام إذا ما أريد تطوير مدينة المستقبل وفق لما هو مخطط له و على وجه الخصوص فيما يتعلق بالتخطيط والبيئة وبالتالي يجب أن تحدد التشريعات التخطيطية والبيئية بوضوح وظائف ومسؤوليات الجهات المسؤولة عن التخطيط فيما يتعلق بأمور مهمة مثل وضع المخططات والسياسات والموافقة والتنفيذ والمراقبة وفرض التطبيق .

هذا ويمثل نظام توجيه عملية التطوير الذي يحكم أعمال التطوير بالمدينة وإدارتها أحد العناصر المهمة للنظام وربما يكون نظام التطوير غير مرن مثل النظام الذي يطبق بوجه عام بمدينة الرياض في الوقت الحاضر، ومن ناحية أخرى ربما يكون النظام أكثر توجيهاً بالأداء من خلال تحديد النتائج اللازم تحقيقها ولكن بدون تفصيل كافة الطرق الممكنة لتحقيق تلك النتائج والتي ربما ينتج عنها تنمية أكثر تنوعاً وأكثر مرونة وملائمة وجاذبة عن طرق تطبيق النظام الذي يستند إلى الأداء .

لقد أوضحت دراسات مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل بأن الأنظمة الجديدة بحاجة أيضاً إلى الأخذ بعين الاعتبار إدارة عناصر أخرى رئيسية من عملية التطوير الحضري فمثلاً يلزم نظام جديد لإدارة المناطق المفتوحة الحضرية المقترحة والتنمية الاقتصادية وتسهيل قيام القطاع الخاص بتمويل المرافق العامة وتسهيل إدارة الحركة المرورية وتوفير نقل عام للمدينة.

❖ وسائل التمويل

تستطيع الحكومة الحصول على دخل من الاستثمارات التي تقوم بها في التطوير الحضري عن طريق تحصيل رسوم وفرض غرامات بسبب عدم الالتزام بالأنظمة وعن طريق رفع الرسوم وتحديد الأسعار التي يحصل عليها القطاع الخاص أو عن طريق وسائل أخرى .

إن الوسائل المالية مهمة لضمان توفر المصادر والدخل المناسب، إما من القطاع العام أو القطاع الخاص للقيام بالاستثمارات اللازمة في نمو وتطوير المدينة. ونظراً لقيام القطاع العام وهو المهيمن في التمويل بتوفير المرافق والخدمات العامة والطرق في المدينة فإن نقص الموارد الحكومية يعني عدم توفر مبالغ كافية لمواكبة الاستثمارات اللازمة لاستيعاب نمو المدينة بطريقة مستدامة أو بالطريقة التي تحقق المدينة الجميلة .

وهناك وسائل أخرى متاحة حيث تعتبر السياسات الضريبية وتطبيق مبدأ قيام المستخدم بالدفع مقابل الخدمة والغرامات في عدم اتباع الأنظمة في الكثير من البلدان مؤثرات رئيسية على التطوير الحضري.

❖ البرامج التنفيذية

تعتبر الأولويات التي تضعها الحكومة على برامج إنفاقها أداة محدودة التأثير على شكل وهيئة التطوير الحضري وسيحدد الإطار الاستراتيجي لمدينة الرياض مجموعة من السياسات والمخططات والبرامج التنفيذية التي ستحدد الأولويات في وضع برامج الأنفاق على المدينة في المستقبل.

❖ الهياكل التنظيمية

للهاكل التنظيمية تأثير على التنمية ولهذا تحتاج هذه الهياكل التنظيمية إلى مراجعة باعتبارها عنصراً مهماً من استراتيجية التطوير الحضري ، ومع ذلك يجب الإقرار بأن ثمة وقتاً طويلاً سيستمر قبل تنفيذ التغيير المؤسسي، ولهذا السبب تحتاج عملية التغيير إلى البدء بها كمسألة أولوية.

تقوم الحكومة بتطوير وتشغيل العديد من العناصر الرئيسية التي تشكل المدينة خصوصاً المرافق والخدمات العامة، وربما تتم خصخصة بعض الوظائف في المستقبل اتباعاً لسياسة الحكومة لتشجيع مشاركة أكبر من قبل القطاع الخاص في عملية التنمية والاقتصاد وكذلك للسعي وراء تحقيق فعالية أكبر في استخدام الموارد .

وبالنسبة لمسؤوليات معينة فربما يكون بالإمكان أيضاً تعديل ترتيبات مؤسسية لتحقيق تنسيق أكبر بين الجهات الحكومية، وحينما يوجد نظام يتضمن قيام عدة جهات بتناول نواحي التطوير الحضري مثل التخطيط وتزويد المياه والصرف الصحي والطرق وتصريف السيول وتوفير الكهرباء والهاتف كل منها له مخططاته وموارده ومسؤولياته الخاصة به فسيكون من الضروري جداً اتخاذ إجراء تنسيق فعال ضمن إطار مخطط استراتيجي قوي.

❖ السياسات الحضرية

يمكن إعداد السياسات حول قضايا التطوير الحضري على أعلى مستويات الحكومة، من خلال المراسيم الملكية أو قرارات مجلس الوزراء أو وزارة الشؤون البلدية والقروية أو الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أو أمانة مدينة الرياض واتخاذ القرارات التي تحدد سياسة تطوير المدينة، وقد تتراوح تلك السياسات من منح الأراضي إلى سياسات تفصيلية لتطوير المناطق الرئيسية

بالمدينة مثل قصر الحكم ومركز الملك عبد العزيز التاريخي وحي السفارات .
كما يمكن للأمانة أن تضع أنظمة تخطيط معينة تطبق على المدينة بأكملها في حين قد يكون للبلديات الفرعية صلاحية معالجة وتسوية قضايا الحارات المحلية .

ويمكن أن يكون اتخاذ القرارات مركزياً بدرجة عالية مع تقرير كافة التفاصيل على مستويات حكومية رفيعة المستوى أو يمكن تفويض تلك الصلاحيات وجعلها لا مركزية مع تفويض صلاحية وضع السياسات والقرارات وتنفيذها من المستويات الحكومية العليا إلى المستويات المحلية .

إن اختيار المستوى الحكومي الذي يتم عنده وضع سياسات خاصة على أفضل نحو وحيث تقع المسؤولية عن تنفيذها هو مسألة اختيار ، وسيستند ذلك الاختيار إلى وجهة نظر الحكومة حول طبيعة المجتمع بوجه عام ، وفي حالة المدينة حول الطريقة لتحقيق الأهداف المقبولة للمدينة على أفضل نحو .

يعتبر التنوع في اختيار البيئات السكنية هدف رئيسي، وقد تكون إحدى الطرق لتحقيق ذلك إعطاء صلاحيات أكبر للبلديات الفرعية لاعتماد مقومات البناء ضمن قواعد إرشادية عامة ولكن غير مفصلة يتم تطبيقها على المنطقة الواقعة تحت إشرافها ، كما يجوز للبلديات الفرعية أن تتحمل المسؤولية عن تخطيط وإنشاء المنتزهات المحلية ضمن إطار مخطط هيكلي محلي معتمد لمنطقة ما أو الموافقة على المباني السكنية والتجارية المحلية .

وبالنسبة للموافقة على مشروعات التطوير التي تعدى أهميتها النطاق المحلي مثل مراكز التسوق أو المشاريع السكنية فإنها قد تكون من مسؤولية الأمانة في حين تظل الموافقة على المشروعات الكبرى من مسؤولية الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، ويمكن أن يخلق هذا النظام مرونة أكبر واختيار أكثر تنوعاً في التطوير ولهذا يلبي بعض نواحي الرؤية المستقبلية ويلبي احتياجات السكان وتطلعاتهم .

تستخدم الحكومة السياسة كبيان واضح لتوقعاتها وربما تكون السياسات التي تطبقها الحكومة على المدينة محدودة أو مفصلة . وربما يضمن إطار تخطيطي استراتيجي يحدد الخطط والمخططات المطلوبة عند كل مستوى حكومي والذي ستكون الجهات الحكومية مسؤولة عنه بحيث يحقق إدارة أفضل لتطوير المدينة على المدى الطويل ومن ثم إتاحة فرصة لتحقيق تنمية مستدامة أكبر مما يتيح نظام تخطيطي محدود لتنظيم استعمالات الأراضي على نطاق المدينة ومخططات المشروعات الخاصة .

إن السياسات تساعد على تحديد كيفية تنفيذ البرامج على سبيل المثال تساعد سياسة عدم تنفيذ المزيد من مخططات الأراضي وتطويرها بدون توفير المرافق العامة على تركيز الأنفاق الحكومي على برامج توفير المرافق العامة في المدينة

❖ الإجراءات الخاصة بإدارة التطوير الحضري

تعتبر الإجراءات التي تم وضعها لإعداد وتعديل المخططات والأنظمة الخاصة بالمدينة مهمة وإذا كانت تلك الإجراءات غير رسمية فسوف يكون من الصعب ضمان مشاركة السكان في تطويرها وتغييرها بطرق عادلة ومنصفة أما إذا كانت أكثر رسمية وتبني إجراءات واضحة ومفهومة جيداً أمام مشاركة السكان وتفهمهم يتم تحقيق نتائج أكثر أنصافاً وعدلاً .

❖ استراتيجية الإدارة الحضرية لعشرة ونصف مليون نسمة

يجب أن تكون الترتيبات الإدارية اللازمة لمدينة يصل عدد سكانها إلى حوالي ١٠,٥ مليون نسمة مختلفة كثيراً عن تلك الموجودة الآن ، وتعتبر أكثر الطرق المرغوبة تجاه تحقيق ترتيبات إدارة حضرية فعالة هو التنفيذ التدريجي وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالهيكل التنظيمية . وستنتج تلك التغيرات تحقيق تحسينات فورية على ترتيبات إدارة حضرية جيدة تتميز بدرجة متزايدة ومتواصلة من إعداد سياسات تكفل تحقيق الرؤية المستقبلية والغايات والأهداف لمدينة الرياض .

ولهذا يمكن إيجاز استراتيجية الإدارة الحضرية لمدينة الرياض على أنها تنقل المسؤولية عن إدارة المدينة من المستوى الوطني

إلى المستوى المحلي وتوجيهها نحو تحقيق ملائمة المخططات والسياسات الخاصة بالمدينة مع ميزانية التطوير الحضري لمدينة الرياض المرتبطة بالتطوير المحلي للمدينة والتوفير المرحلي لمنشآت النقل والمرافق والخدمات العامة . وستوفر ترتيبات الإدارة الحضرية الجديدة مجالاً متكاملًا وأكثر فعالية للنقل واستعمالات الأراضي والمرافق العامة والتمويل الحضري .

لقد تم تطوير استراتيجية الإدارة الحضرية لمدينة الرياض على أساس العناصر السابقة. كما يمكن تلخيصها على النحو التالي:

- ❖ إيجاد تدرج هرمي واضح للإدارة البلدية للمناطق والأحياء السكنية بالمدينة بحيث يمكن جعل الإدارة واتخاذ القرار أمران قريبان للسكان المعنيين بالخدمة. ويتطلب ذلك تفويض المسؤوليات بصورة تدريجية لبعض النواحي الإدارية بالمدينة من المستوى الوطني إلى مستوى المدينة وحتى المستويات الإدارية المحلية ، وذلك اعتماداً على مدى أهمية تلك النواحي الإدارية المراد تفويضها وتوفير الموارد البشرية المدربة .
- ❖ إتاحة الفرصة للمزيد من التنسيق بين الجهات الوطنية ، والإقليمية ، والمدينة من أجل إيجاد قدر أكبر من التنسيق والتعاون بينها لإدارة القضايا الكثيرة والمعقدة.
- ❖ السعي لإيجاد المزيد من التنسيق بين القطاعين العام والخاص مع العمل على زيادة دور القطاع الخاص في توفير المرافق والخدمات العامة. ويتطلب ذلك توضيح الأدوار المناطة بكل من القطاع العام والخاص لتأمين استثمار متوازن في جميع نواحي التنمية بالمدينة.
- ❖ إعداد خطط وبرامج لتنسيق التنمية في مختلف المستويات وعلى فترات زمنية مختلفة.
- ❖ إيجاد تكامل وتنسيق أكثر فاعلية للتخطيط الاقتصادي ، والنقل ، واستعمالات الأراضي، والمرافق العامة والتخطيط البيئي ، والتمويل للتنمية الحضرية. ويمكن تسهيل ذلك بعمل الآتي:
- وضع نطاق إداري موحد لجميع الجهات المشاركة في عملية التنمية الحضرية.
- إعداد برنامج لتطوير الأراضي على مراحل وربط اعتماد مشاريع التنمية الحضرية بالنظام التخطيطي المعتمد، والخاص بتجهيز المرافق العامة والخدمات في حدود الميزانية المعتمدة للتنمية الحضرية بمدينة الرياض.
- إعداد ميزانية شاملة لمدينة الرياض من أجل تسهيل الإدارة المالية لعملية التنمية الحضرية بصورة أفضل.
- تطوير تشريعات مفصلة وأكثر فاعلية وعلى وجه الخصوص في المجالات المتعلقة بالتخطيط والقضايا البيئية، وذلك لتحديد المسؤوليات وتبعاتها بوضوح على جميع الجهات المشاركة في عملية التنمية الحضرية.
- تبني الأسلوب الإداري الذي يقوم على أساس " تطبيق السياسات " من أجل تحقيق الأهداف ، والغايات ، والرؤية المستقبلية لمدينة الرياض.
- تأسيس نظام أكثر فاعلية في المراقبة والمراجعة والتطبيق لقياس الأداء في السياسات الحضرية مقابل الاتجاهات العامة في التنمية الحضرية.
- تعزيز كل الفرص الممكنة من أجل مشاركة السكان في العملية التخطيطية، وعلى أن يرافق ذلك برنامج مستمر للتوعية والتثقيف للسكان وحثهم للمشاركة في التخطيط من أجل مستقبل أفضل لمدينتهم.

ستكون استراتيجية التنمية الحضرية برنامجاً مستمراً للتطبيق والمراجعة. كما تشتمل الأقسام التالية من هذا التقرير على مقترحات وإجراءات تمت التوصية بها لتطبيق الاستراتيجية. ونشير بأن المقترحات والإجراءات التي تمت التوصية بتطبيقها إما كجزء من المرحلة الثالثة لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل أو مستمرة إلى ما بعد المرحلة الثالثة.

القسم الأول : الهياكل التنظيمية

حددت دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الطريقة المركزية المتبعة في إدارة نمو وتطوير مدينة الرياض، حيث يشارك عدد من الجهات الحكومية على المستوى الوطني في إعداد وتنفيذ السياسات والاستراتيجيات والأنظمة التخطيطية.

وفيما يلي مختصر القضايا الرئيسية التي حددتها دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي فيما يتعلق بالإدارة الحضرية على النحو التالي :

- ❖ ضعف التنسيق وعدم وضوح الأدوار والمسؤوليات مما أدى إلى تداخل الصلاحيات بين الجهات المختلفة وهذا يعيق الإدارة الحضرية الفعالة وبشكل خاص التخطيط وتنسيق أعمال التطوير والبيئة وإدارة المياه والمناطق المفتوحة والتنمية الاقتصادية.
- ❖ عدم وجود نطاق إداري موحد للجهات الرئيسية المسؤولة عن الإدارة الحضرية والتطوير الحضري مما أدى إلى ضعف في التنسيق وعدم متابعة النمو العمراني بشكل مستمر وصعوبة الحصول على معلومات دقيقة وموحدة.
- ❖ نظام تسجيل الأراضي بطيء ومربك ويحد من فعالية اتخاذ القرارات بشأن التخطيط.
- ❖ الموارد البشرية المتاحة للقيام بعملية التخطيط دون المستوى المطلوب بشكل كبير من ناحية طاقة القوى العاملة، وسيؤدي انعدام وجود قوى عاملة مؤهلة ومجهزة بالشكل المناسب إلى حدوث تأخير وتدني في نوعية الأداء واتخاذ قرارات مكلفة.

إن نتائج الاستمرار بالترتيبات الحالية سيؤدي إلى الإرباك وضعف التنسيق بين الجهات الحكومية والسكان والاستخدام غير الفعال للموارد المحدودة. سيتناول هذا القسم من التقرير القضايا السالفة الذكر ويحدد إطار الهياكل التنظيمية المعدلة لمدينة الرياض استناداً إلى مبدأ تفويض المسؤوليات عن التطوير المستقبلي للرياض إلى أنسب مستوى من اتخاذ القرار.

١ - ١ التسلسل الهرمي لاتخاذ القرار :

يمثل التعديل التنظيمي ناحية حساسة سياسياً من نواحي الإدارة الحضرية، لذلك سيكون من الأفضل دعم الترتيبات الحالية عن طريق تحقيق ممارسات أكثر فعالية وتنسيق محسن مع زيادة الفعالية الشاملة للجهات الرسمية بدلاً من أن يتم ذلك عن طريق إيجاد ترتيبات جديدة يمكن أن يحد من عملها عدم وجود خبرة سابقة، وفي حالات معينة، عندما يتم اقتراح وظائف جديدة مثل تعزيز التنمية الاقتصادية للمدينة فإنه يلزم إنشاء إدارات جديدة ضمن الجهات القائمة وقد حددت دراسات مشروع المخطط الاستراتيجي عدد من وظائف الإدارة الحضرية التي لا تتم إدارتها حالياً بشكل فعال.

وحتى تتمكن الهياكل التنظيمية الحالية من العمل بفعالية أكبر بالرياض فإنه لا بد من معالجة التداخل والازدواجية في المسؤوليات بين الجهات المسؤولة عن التخطيط في مدينة الرياض وفي بعض الحالات يستلزم الأمر إعادة الهيكلة لتسهيل تنفيذ سياسة الدولة في إشراك القطاع الخاص بعملية التنمية خصوصاً فيما يتعلق بتوفير المرافق العامة .

وفي جميع الحالات ستكون هنالك حاجة إلى عملية تعزيز الطاقات المتوفرة لدى الجهات الحكومية لضمان إمكانية إدارة مسؤولياتها الجديدة بصورة فعالة مع توافر المستوى المناسب من المهارات والموارد لدى القطاعين العام والخاص، وهذا يتعلق بالقضية الأكثر أهمية وهي تمويل وتوفير الموارد لعملية التطوير الحضري والتي سيتم مناقشتها في القسم الرابع من هذا التقرير .

تهدف الهياكل التنظيمية المقترحة إلى توفير إطار للإدارة الحكومية الفعالة وذات الكفاءة لمدينة الرياض، وتتراوح تلك الترتيبات من الإبقاء على الوضع الراهن الذي يتميز بالمركزية إلى التفويض التدريجي للمسؤوليات إلى مستويات إدارية قريبة للسكان المراد خدمتهم مثل مجلس منطقة الرياض و الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض و الأمانة و البلديات الفرعية المعاد تنظيمها.

وعند النظر في أنواع الهياكل التنظيمية اللازمة لإدارة النمو والتطوير المستقبلي لمدينة الرياض تمت دراسة التسلسل الهرمي لاتخاذ القرارات و تعيين أنسب مستوى للتعامل مع وظائف ومسؤوليات الإدارة الحضرية ذات العلاقة على:

- ❖ المستوى الوطني.
- ❖ المستوى الإقليمي
- ❖ مستوى مدينه الرياض الكبرى
- ❖ المستوى المحلي (بلديات المناطق)

إن الهياكل التنظيمية المقترحة بهذا القسم تفصل الوظائف والمسؤوليات التي اعتبرت واجبة التطبيق بالنسبة لكل مستوى في التسلسل الهرمي من المسؤولية واتخاذ القرارات .

١ - ٢ المسؤولية عن التخطيط الشامل لاستثمارات وتطوير الأراضي والتنسيق :

١ - ٢ - ١ خلفية :

مر تخطيط وتطوير استثمارات الأراضي بالملكة بتاريخ طويل نسبياً بدأ باعتماد قانون بلدية مكة والبلديات في عام ١٣٥٧هـ وقانون الطرق والمباني عام ١٣٦١ هـ والذي استلزم إعداد مخططات للمدينة العاصمة والمدن الرئيسة والقرى الأخرى بالملكة. ومنذ ذلك الحين تم سن قوانين جديدة مثل نظام البلديات والقرى (١٣٩٧ هـ) ، كما تم إقرار مراسيم جديدة لمجلس الوزراء الموقر مثل القرار رقم ٧١٧ (١٣٩٤ هـ) الذي أنشئت بموجبه الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. وخلال هذا التاريخ الطويل من المتوقع حدوث تداخل خلال تلك الفترة بين أدوار ومسؤوليات الجهات المسؤولة على كافة مستويات التسلسل الهرمي للتخطيط فيما يتعلق بتخطيط واستعمال وتطوير الأراضي بالرياض.

١ - ٢ - ٢ الوضع الراهن

١ - ٢ - ٢ - ١ المستوى الوطني

أ) - إطار التخطيط الاقتصادي الوطني :

استحدثت وزارة التخطيط بموجب المرسوم الملكي رقم ٢٣٦/أ في عام ١٣٩٥ هـ ، وهذه الوزارة مسؤولة عن تحديد الأهداف الاجتماعية - الاقتصادية الوطنية والإقليمية كما أنها مسؤولة عن إعداد خطط التنمية الوطنية الخمسية .وتوفر الخطط الخمسية خطوطاً إرشادية على المستوى الوطني لجميع القطاعات ويتم تنفيذ الخطط الخمسية من قبل الجهات الحكومية المعنية . وقد قامت الوزارة بإعداد ستة خطط للتنمية حققت إنجازات كبيرة ، وتشمل مسؤوليات وزارة التخطيط الآتي :-

- ❖ وضع تقرير اقتصادي دوري عن المملكة يتضمن تحليلاً لاقتصادها ويبين مدي التقدم الذي أحرز في التنمية الاقتصادية وما يتوقع لها من تطورات .
- ❖ وضع خطط التنمية الاقتصادية الخمسية التي يتطلب تنفيذها موافقة مجلس الوزراء .
- ❖ تقدير أجمالي للمبالغ اللازمة لتنفيذ خطط التنمية التي يوافق عليها مجلس الوزراء .
- ❖ وضع الدراسات الاقتصادية اللازمة في الأمور التي تتطلب ذلك وتقديم توصياتها التي تنتهي إليها .

- ❖ القيام بالأعمال الإحصائية في المجالات الاجتماعية والاقتصادية
- ❖ التعاون مع الوزارات والأجهزة المستقلة في شؤون التخطيط المتعلقة بها .
- ❖ تقديم المشورة الفنية بأمر من الملك .

ب) - التخطيط المكاني العمراني :

وزارة الشؤون البلدية والقروية :

تم تأسيس وزارة الشؤون البلدية والقروية في عام ١٣٩٥ هـ لتحل محل وكالة وزارة الداخلية للشؤون البلدية التي سبق لها أن تولت الشؤون البلدية ، وتتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية مسؤولية تنفيذ التخطيط العمراني بوجه عام في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، لقد قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية منذ تأسيسها دوراً قيادياً في عملية التطوير الحضري في مدينة الرياض وباقي مدن المملكة. وتتكون الوزارة من أربعة وكالات هي:

- ❖ وكالة الوزارة للشؤون القروية
- ❖ وكالة الوزارة للشؤون الفنية
- ❖ وكالة الوزارة لشؤون التخطيط والبرامج
- ❖ وكالة الوزارة لتخطيط المدن

وتشمل المهام الرئيسية لوكالة الوزارة لتخطيط المدن :

- ❖ القيام بالدراسات وأعمال المسح المتعلقة بالإسكان والتطوير الحضري في الأقاليم والمدن .
- ❖ إعداد دراسات التنمية والمخططات التفصيلية للأقاليم والمدن طبقاً لمخططاتها الرئيسية.
- ❖ إعداد برامج تنفيذ المخطط الرئيسي طبقاً لأهداف الخطط الخمسية للتنمية .
- ❖ إعداد خطط التنمية وصياغة السياسات العامة للتنمية بالتعاون مع وزارة التخطيط .
- ❖ مراجعة واعتماد المخططات التفصيلية للمدن ضمن الإطار الكلي للمخططات الرئيسية.
- ❖ تنسيق كافة مشاريع التنمية العمرانية على المستوى الوزاري بين الجهات المختلفة .
- ❖ القيام بالإشراف على المسح الجوي وإعداد الخرائط المساحية للبلديات .
- ❖ إعداد الأنظمة للتخطيط العمراني وتنقيحها .
- ❖ دمج التخطيط الاجتماعي الاقتصادي والعمراني مع التقيد بأهداف الخطة الخمسية للتنمية .
- ❖ متابعة وتنفيذ أنظمة التخطيط العمراني للتأكد من تطبيقها .
- ❖ تنسيق مشاريع التنمية الحضرية مع برامج المرافق والخدمات العامة .
- ❖ مراجعة تقسيم الأراضي للمدن ومطابقتها مع الأنظمة .
- ❖ تزويد المسؤولين على المستوى الإقليمي والمحلي بالمعونات الفنية .

وتحتفظ وزارة الشؤون البلدية والقروية ضمن منطقة النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية بالرياض بصلاحيات إعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي الحكومية (المنح) . حيث تم اعتماد عدة مخططات حكومية (منح) داخل المرحلة الأولى من النطاق العمراني (حي الحمراء) ، وداخل منطقة حماية التنمية (الضاحية النموذجية) بالرغم من عدم وجود مخطط هيكلي لهذه المنطقة. ومن الجدير بالذكر عدم وجود أي مطلب من وزارة الشؤون البلدية والقروية لتنسيق هذا النشاط المهم مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أو الجهات الأخرى والتي قد يطلب منها توفير المرافق والخدمات العامة لهذه المخططات.

وتتداخل هذه الصلاحية مع الأمانة التي تتولى أيضاً مسؤولية إعداد واعتماد مخططات الأراضي الجديدة الواقعة ضمن نطاق اختصاصها. حيث فوضت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أمانة مدينة الرياض بصلاحية إعداد واعتماد تقسيمات الأراضي العامة والخاصة .

وتقوم وزارة الزراعة والمياه بالإضافة إلى مسؤولياتها العديدة عن تزويد المياه في جميع أنحاء المملكة بمسؤولية اعتماد مخططات الأراضي الزراعية، وقد تم تخطيط قطع كبيرة من الأراضي بوادي حنيفة (العمرية) وتقسمها إلى قطع صغيرة (استراحات) تبلغ مساحتها ٢٠٠٠ متر مربع. وتقرض هذه المخططات الآن قيوداً صارمة على بيئة الوادي وعلى النمو المستقبلي السليم والمنظم لمدينة الرياض.

كذلك تتولى وزارة الصناعة والكهرباء بالإضافة إلى مسؤولياتها الوطنية عن تزويد الطاقة الكهربائية لجميع أنحاء المملكة المسؤولية عن تخطيط وتطوير كافة استعمالات وتطوير الأراضي بمنطقتين صناعيتين بمدينة الرياض وهو ما لا يشكل تداخلاً في المسؤولية نظراً لعدم وجود أية جهة أخرى تتولى مسؤوليات تخطيطية بتلك المجالات. إلا أن القضية المطروحة هي انعدام تكامل تخطيط المدن الصناعية مع بعض مناطق الرياض، إن من الأهمية أن تشارك الجهة المسؤولة عن تخطيط الرياض في تخطيط وتطوير هاتين المنطقتين المهمتين من مدينة الرياض. بينما تقوم وزارة المواصلات بتخطيط وتنفيذ الطرق الرئيسية بمدينة الرياض بدون وجود مخطط هيكلي عام للمدينة.

١-٢-٢ المستوى الإقليمي

التخطيط الإقليمي :

المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية :

أنشأت وزارة الشؤون البلدية والقروية ومديريات للشؤون البلدية والقروية في بعض مناطق المملكة يكون مرجعها مديرية المنطقة التي ستكون مسؤولة عن خدمات الوزارة الفنية والبلدية والشؤون القروية وإدارة الأراضي والأمور الإدارية والمالية، وتتولى المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض كافة وظائف التخطيط في إقليم منطقة الرياض ، وتشرف حالياً على القرى الواقعة في الجزء الغربي من مدينة الرياض (داخل منطقة حماية التنمية) مثل العمرية والعينة. ومن مهام المديرية :

- ❖ المساعدة في إعداد المخططات الرئيسية والمخططات التنفيذية والمخططات التفصيلية في المناطق التي تشرف عليها.
- ❖ تجميع البيانات والقيام بأعمال المسح المتعلقة باستعمالات الأراضي والأعمال الأخرى.
- ❖ إعداد الخطط الخاصة بتقسيم الأراضي والمخططات التفصيلية لمناطق التطوير الجديدة .
- ❖ تقديم المشورة والمساعدة الفنية للبلديات المحلية في مجال تخطيط المدن .
- ❖ اعتماد المخططات التفصيلية لكل بلدية ضمن الإطار العام للمخططات الرئيسية التابعة لها.
- ❖ المساعدة في استملاك الأراضي للاستعمال العام .

تمثل المديرية مكتباً إقليمياً لوزارة الشؤون البلدية والقروية وتقوم بتنفيذ مسؤوليات تلك الوزارة بمنطقة الرياض، مما يوجد تداخلاً مع وظائف مجلس منطقة الرياض ، وتمتد مجالات مسؤولياتها إلى بعض القرى والمستوطنات ضمن منطقة حماية التنمية والتي تشمل بلدية الدرعية ، مما يوجد تداخلاً مع الأمانة فيما يتعلق بالنطاق الإداري (بلدية الدرعية) هذا قد يثير منازعات محتملة في تخطيط تلك المناطق مستقبلاً.

مجلس منطقة الرياض :

صدر المرسوم الملكي رقم أ / ٢١ وتاريخ ٢٠/٣/١٤١٤هـ والذي حدد نظام ومسؤوليات المجالس في المملكة العربية السعودية وتنص

المادة السابعة من النظام على التالي:

المادة السابعة :

يتولى أمير كل منطقة إدارتها طبقاً للسياسة العامة للدولة ووفقاً لأحكام هذا النظام وغيره من الأنظمة واللوائح وعليه بصفة خاصة .

- العمل على تطوير المنطقة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً .
 - العمل على تنمية الخدمات العامة في المنطقة ورفع كفاءتها .
 - إدارة المحافظات والمراكز ومراقبة أعمال محافظي المحافظات ورؤساء المراكز والتأكد من كفاءتهم في القيام بواجباتهم .
- كما تنص المادة الثالثة والعشرون على ما يلي :

- يختص مجلس المنطقة بدراسة كل ما من شأنه رفع مستوى الخدمات في المنطقة على وجه الخصوص ما يلي: -
- أ - تحديد احتياجات المنطقة ، واقتراح إدراجها في خطة التنمية للدولة .
 - ب - تحديد المشاريع النافعة حسب أولويتها واقتراح اعتمادها في ميزانية الدولة السنوية .
 - ج - دراسة المخططات التنفيذية لمدن وقرى المنطقة ، ومتابعة تنفيذها بعد اعتمادها .
 - د - متابعة تنفيذ ما يخص المنطقة من خطة التنمية والموازنة والتنسيق في ذلك .

لقد تم تشكيل مجلس منطقة الرياض كجزء من إعادة تنظيم الحدود الإقليمية في جميع أنحاء المملكة. وما يزال دوره في طور النشوء ومع أن لهذا المجلس موارد محدودة، ألا أن مسؤولياته تشمل إعداد وتنفيذ مخطط إقليمي لمنطقة الرياض، وتنفيذ الاستراتيجية العمرانية الوطنية عند اعتمادها. وتحقيق تكامل وتوافق بين المخطط الإقليمي والإطار الاستراتيجي لمدينة الرياض ويضمن أن أعمال التطوير بالمنطقة لن تلحق الضرر بفرص النمو المستقبلي لعاصمة المملكة.

ومع تطور دور مجلس المنطقة في المستقبل سوف يقوم بدور مكمل لدور الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض عن طريق وضع سياسات وقواعد إرشادية تنسجم مع الخطط والاستراتيجيات والسياسات الخاصة بالنمو المستقبلي لمدينة الرياض.

١ - ٢ - ٣ مستوى مدينة الرياض الكبرى

تخطيط مدينة الرياض الكبرى :

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض :

❖ تم تأسيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في عام ١٣٩٤هـ بقرار من مجلس الوزراء المؤقر رقم ٧١٧ في ٢٨-٢٩/٥/١٣٩٤هـ والذي قرر أن تكون الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض السلطة التخطيطية والتطويرية للمدينة.

كما نص القرار على أن يصدر وزير الداخلية قراراً يتضمن قواعد عمل الهيئة ولوائحها التنفيذية كما نص على أنه تم إبلاغ قرار مجلس الوزراء هذا لكافة الوزارات والمصالح الحكومية في مدينة الرياض للعمل بموجبه في مراحل التخطيط والدراسة والتنفيذ.

وعملأً بأحكام المادة (٢) من قرار مجلس الوزراء المؤقر رقم ٧١٧ التي منحت سمو وزير الداخلية صلاحية إصدار قرار بقواعد عمل الهيئة ولوائحها التنفيذية أصدر وزير الداخلية القرار رقم ٤/٢١٢ وتاريخ ١٣٩٥/١/٢٠هـ مشتملاً على مهام الهيئة وصلاحياتها ولوائحها التنفيذية بناء على قرار مجلس الوزراء رقم ٧١٧ على النحو التالي :

المادة الأولى

١ - يوكل إلى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المهام التالية :

أ - رسم السياسة العليا لتطوير مدينة الرياض .

- ب - إقرار اللوائح الخاصة بتنفيذ الأسس الواردة بمخطط المدينة الشاملة وتقريره.
- ج - إقرار خطط التنمية للمدينة ضمن برامج محددة لكافة الوزارات والمصالح الحكومية والمؤسسات العامة والمؤسسات الخاصة ذات النفع العام .
- د - إقرار البرامج الزمنية لتطبيق المخطط بما يتفق مع خطط التنمية والتطوير والاعتمادات المالية الموجودة.
- هـ - إقرار برامج الخدمات ومتطلباتها المالية .
- و - إقرار المساحات التي تقتطع مجاناً للشوارع والمرافق من الأراضي المقسمة ضمن الحدود الواردة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ وتاريخ ١٢/١١/١٣٩٢هـ.
- ز - إقرار كيفية مساهمة القطاع الخاص في تنفيذ برامج تنمية المدينة والاستفادة من الإمكانيات والخبرات السعودية وغير السعودية في هذا المجال.
- ح - إقرار تنفيذ المخطط من قبل أمانة مدينة الرياض .
- ط - اقتراح تعديل المخطط وتطويره كلما دعت الحاجة .
- ٢ - للهيئة العليا تفويض أمانة مدينة الرياض بعض مهامها المحددة بالبند الأول من هذه المادة.
- ٣ - لا يحق رصد أية اعتمادات لمشاريع تنمية مدينة الرياض في الميزانية قبل إقرارها من الهيئة العليا .

يلحق بهذا قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٩ وتاريخ ١٢/٨/١٣٩٨هـ والذي أناط بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مهام المجلس البلدي وسلطاته ، وقرار مجلس الوزراء رقم ٢٢١ وتاريخ ١٤٠٣/٩/٢هـ الذي أكد على أن الهيئة العليا هي السلطة المختصة بالتخطيط في مدينة الرياض وإنشاء مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة لتمكينها من ممارسة سلطاتها وأداء مهامها . ونص القرار على استمرار المركز في تولي مسؤولية المشاريع التطويرية المتكاملة بالمدينة بالإضافة إلى القيام بأعمال التخطيط والدراسات . كما نص القرار على نقل ما تبقى من مسؤوليات تخطيطية لدى الأمانة ليكون التخطيط مباشرة تحت إشراف الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأولى واجباتها .

كذلك قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧ الصادر في ١٤٠٢/٢/١١هـ والذي جعل الهيئة العليا هي سلطة التنسيق بين مشاريع التجهيزات الأساسية في المدينة ووضع برامجها وتنفيذها .

كما أن الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مخولة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بشأن تنفيذ المخطط (أنظمة المباني واستعمال الأراضي) ولهذا الغرض يجوز لها تعيين لجنة استشارية مكونة من قاضي شرعي تسميه وزارة العدل ومستشار قانوني من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومهندس من الأمانة .

أوكلت إلى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤوليات واسعة النطاق عن إعداد واعتماد السياسة التخطيطية ومخططات التنمية لمدينة الرياض . ومن مسؤولياتها الرئيسية تنفيذ إطار سياسة تخطيطية متكاملة لمدينة الرياض الكبرى . وكجزء من هذه المهمة قامت بدراسة النطاق العمراني ووضعت السياسات والأنظمة للتطوير بتلك المناطق على أساس خطط خمسية وتم اعتماده من مجلس الوزراء بالقرار رقم ١٧٥ في ١٨/٩/١٤٠٩هـ في خطوة مهمة لتوجيه نمو المدينة .

تشمل السياسات التي أقرتها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض سياسة النطاق العمراني لمدينة الرياض وسياسة وادي حنيفة وسياسة العصب المركزي وتأثيرات المشروعات الرئيسية على حركة المرور وسياسات أخرى تتعلق بأمور التراث والبيئة . كما تقوم بإعداد خطط التنسيق بين المرافق العامة .

تطورت مهام وصلاحيات الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض منذ إنشائها تبعاً للتغيرات التنموية التي شهدتها المدينة، إلا أن ذلك لم يمس الدور الرئيسي للهيئة كجهاز مسؤول عن تنمية وتطوير المدينة في مجالات تنموية مختلفة. ويتضح مما سبق أن

الهيئة تستمد صلاحيات من عدد من القرارات السامية، التي تجعلها الجهة المسؤولة عن تنمية المدينة فهي السلطة التخطيطية والتنسيقية فيها بالإضافة إلى سلطاتها التطويرية والتنفيذية، وبناء على ذلك وبحكم ارتباطها بسمو أمير منطقة الرياض تتمتع باستقلالية تامة وموقع مركزي متميز يمكنها من التعامل بتوازن مع الأجهزة المعنية المشاركة في تنمية المدينة في إطار رؤية أوضح لاحتياجات المدينة الحضارة والمستقبلية وعلى أساس من المعرفة.

تتمتع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض باستقلالية تامة حيث لم ينص أي من القرارات الخاصة بإنشائها أو تحديد مهامها وصلاحياتها على ارتباطها بأي جهة أخرى، إلا فيما يتعلق بقيامها بمهام المجلس البلدي، ويتم الرفع للجهات العليا في كل ما يخص الهيئة من اعتمادات مالية أو الموافقة على مشروعات جديدة أو إعادة تشكيل مجلسها وغير ذلك عن طريق صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض ورئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إلا في الحالات التي يرى سموه لأسباب عملية وتنسيقية الرفع عنها عن طريق وزراء الأجهزة ذات العلاقة.

لقد أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الحاجة إلى استراتيجية لمدينة الرياض واتخذت القرار بوضع استراتيجية تنمية طويلة الأجل لمدينة الرياض من أجل تنسيق التطوير الحضري والاستثمار في المرافق العامة. إلا أن الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مقيدة الصلاحيات بعدد من الطرق في تنفيذ مسؤولياتها بصورة فعالة، وبشكل خاص :

- ❖ إن بعض الجهات الرئيسية الأخرى الممثلة بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تقوم بتنفيذ خططها الخاصة بها ضمن مدينة الرياض بدون نظره شاملة و متكاملة عن طريق الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- ❖ تتولى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤوليات عن أمور الميزانية المتعلقة بالتطوير الحضري للمدينة، إلا أنها لا تتمتع بصلاحيات تخصيص الأموال بين مختلف القطاعات. وهذه الصلاحية متوفرة لدى وزارة المالية التي تقوم بتنفيذ كافة أعمال التمويل عن طريق ميزانية المملكة.
- ❖ أن لديها موارد مالية وفنية محدودة للتعامل مع تلك المجموعة الواسعة جداً من المسؤوليات المخولة للهيئة العليا.
- ❖ تتمتع الهيئة العليا الميزانية المستقلة حيث تأتي ميزانيتها ضمن البابين الثالث والرابع في ميزانية أمانة مدينة الرياض مما يحد من استقلالية الهيئة ومرونتها.

أمانة مدينة الرياض :

ترتبط أمانة مدينة الرياض بوزارة الشؤون البلدية والقروية ، وحدد المرسوم الملكي رقم م/٥ وتاريخ ١٣٩٧/٢/٢١هـ المتعلق بنظام البلديات والقرى المسؤوليات الرئيسية للأمانة فيما يتعلق بالتخطيط العمراني وهي :

- تنظيم وتنسيق البلدة وفق مخطط تنظيمي معتمد من الجهات المختصة .
- الترخيص بإقامة الإنشاءات والأبنية وجميع التمديدات العامة والخاصة ومراقبتها
- المحافظة على مظهر ونظافة البلدة وإنشاء الحدائق والساحات والمنتزهات وأماكن السياحة العامة وتنظيمها وإدارتها بطريق مباشر أو غير مباشر ومراقبتها
- وقاية الصحة البيئية العامة داخل المدينة .
- تنظيم النقل الداخلي وتحديد أجوره بالاتفاق مع الجهات المختصة .
- نزع ملكيات العقارات للمنفعة العامة .
- تحديد واستيفاء رسوم وعوائد البلدية والغرامات والجزاءات التي تقع على المخالفين لأنظمتها .
- حماية الأبنية الأثرية بالتعاون مع الجهات المختصة .

- تشجيع النشاط الثقافي والرياضي والاجتماعي والمساهمة فيه بالتعاون مع الجهات المعنية .
- منع وإزالة التعدي على أملاكها الخاصة والأملاك العامة الخاضعة لسلطتها.
- ووفقاً لأحكام نظام البلديات والقرى فإن الموارد البلدية لتوفير مصاريف التشغيل اللازمة للأمانة تتألف من العناصر التالية :
- الرسوم البلدية المباشرة التي تجبها البلدية على العقارات أو المنقولة .
- الغرامات على المخالفات البلدية .
- إيرادات أموال البلدية العقارية أو المنقولة .
- ما قد يعرض من الرسوم بأنظمة خاصة لتأمين نفقات استثنائية طارئة .
- حصة البلديات من الرسوم غير مباشرة التي تخصصها الدولة للبلديات وتجبها لصالحها
- الإعانات والمخصصات التي تعتمد عليها الدولة للبلدية .
- الوصايا والهبات .
- الموارد الأخرى التي يؤذن بها

وبشكل عام تتولى الأمانة مجموعة واسعة من المسؤوليات البلدية التي تشمل الآتي :

- ❖ تنفيذ الخطط والسياسات من خلال تطبيق ضوابط التنمية (يشمل هذه اعتماد فسوحات البناء ومخططات تقسيمات الأراضي).
- ❖ التنسيق مع الجهات الأخرى .
- ❖ اعتماد التغييرات على استعمالات الأراضي بالمخطط الرئيسي السابق بموجب الصلاحيات المخولة لها من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (بموجب قرار الهيئة الرابع في اجتماعها الثالث لعام ١٤٠٠ هـ)
- ❖ إدارة الأراضي والممتلكات عن طريق :
 - تنفيذ منح الأراضي.
 - المحافظة على سجلات رسمية للأراضي.
 - تخطيط وتطوير الأراضي المملوكة لها.
- ❖ تنفيذ الطرق.
- ❖ جمع النفايات.
- ❖ تصريف مياه السيول.
- ❖ تنفيذ المتنزهات والمناطق الترفيهية.

١ - ٢ - ٤ التخطيط المحلي :

تقوم البلديات الفرعية المرتبطة بأمانة مدينة الرياض والبالغ عددها ١٥ بلدية فرعية (بدون حي السفارات والدرعية) بدور ثانوي في عملية التخطيط ، وبعضها يتولى إدارة نواحي ضبط التنمية فيما يتعلق بأمور ثانوية مثل فسوحات البناء (بلديتي العريجات والروضة). كما تتولى بعض المسؤوليات التنفيذية. وتقدم البلديات الفرعية تقاريرها مباشرة إلى الأمانة.

١ - ٣ مختصر الوضع الراهن

إن المسؤوليات عن سياسة التخطيط وإعداد وتطبيق الأنظمة المتعلقة بمخططات الأراضي موزعة بين جهات عديدة وعلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للتخطيط مما ستكون له نتائج خطيرة على التطوير السليم والمستدام لمدينة الرياض ، وسنلخص بأدناه تلك النتائج:

١ - ٣ - ١ التداخل في السياسات :

منح مجلس الوزراء كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤوليات عن وضع السياسات التخطيطية، حيث تتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية المسؤولية عن إعداد السياسات للمدن والقرى على مستوى المملكة، في حين تتولى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤولية تطوير المدينة. وقد أدى هذا الوضع إلى اعتماد سياسات متداخلة مثل سياسة النطاق العمراني، حيث قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض التي تعمل بموجب الصلاحيات المخولة إليها بمراجعة منتظمة لسياسة النطاق العمراني، بإعداد واعتماد سياسة النطاق العمراني على فترات كل منها خمس سنوات. أما وزارة الشؤون البلدية والقروية فقد قامت في نفس الوقت بمراجعة واعتماد سياسة النطاق العمراني لكافة المدن الرئيسية بالمملكة بما فيها مدينة الرياض. وقد اختلفت سياسة النطاق العمراني التي اعتمدتها وزارة الشؤون البلدية والقروية لمدينة الرياض عن السياسة التي اعتمدتها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وستؤدي التأثيرات الضمنية لوجود جهتين تقومان بإعداد سياسات متعارضة للتطوير المستقبلي لمدينة الرياض إلى إرباك وسوء فهم بالنسبة للجهات المسؤولة عن تنفيذ تخطيط المرافق العامة وكذلك سوء الفهم بالنسبة للمطورين مما سيكون له إمكانية إحداث تأثيرات معاكسة على التطوير الصحيح للمدينة.

١ - ٣ - ٢ مخططات الأراضي والأنظمة :

تتولى حالياً أربع جهات المسؤولية عن إعداد واعتماد مخططات الأراضي والأنظمة التي تحتويها بمدينة الرياض، وهي وزارة الشؤون البلدية والقروية بالنسبة لمخططات الأراضي الحكومية (المنح) ووزارة الزراعة والمياه بالنسبة لمخططات الأراضي الزراعية ووزارة الصناعة والكهرباء بالنسبة للمخططات بالمدن الصناعية. وأمانة مدينة الرياض بالنسبة للمخططات الحكومية (المنح) والخاصة.

وكنتيجة لهذا التداخل في المسؤوليات تم تخطيط وتقسيم مساحات كبيرة من الأراضي داخل المرحلة الثانية ومناطق حماية التنمية في غياب مخطط هيكلي شامل للمدينة وبدون إعطاء الاعتبار للنتائج الاقتصادية أو البيئية للتخطيط المستقبلي للمدينة.

١ - ٤ - ١ الاقتراحات:

١ - ٤ - ١ المستوى الوطني :

وزارة التخطيط :

سوف تواصل تقديم الخطط الاقتصادية للمملكة عن طريق إعداد وتنفيذ خطط التنمية الخمسية، وتحقيق تكامل بين التخطيط الاقتصادي على المستوى الوطني وتخطيط وتطوير مدينة الرياض من خلال تطوير البرنامج التخطيطي لخمس سنوات الذي تضعه وزارة التخطيط عن طريق الآتي: -

❖ دمج عملية تخطيط الرياض (والمدن والقرى الأخرى بالمملكة) في خطط التنمية الخمسية للمملكة، وتكون هذه مسؤولية مشتركة لوزارة الشؤون البلدية والقروية والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والجهات ذات العلاقة بالتنسيق مع وزارة التخطيط.

❖ الربط المباشر للمخططات التنفيذية مثل مشروعات المرافق العامة الرئيسة والمشروعات الحكومية الكبيرة المقترحة لمدينة الرياض الكبرى (والمدن الرئيسية والقرى الأخرى) بالخطط الخمسية.

❖ إدخال مقاييس الأداء في الخطط الخمسية للتمكن من وضع التقديرات حول ما إذا كانت الأهداف قد تحققت وتقرير التعديلات التي يمكن طلب أجراءها على تخطيط مدينة الرياض.

❖ إدخال التغييرات المتناظرة بعدئذ في مخططات مدينة الرياض والمخططات التنفيذية لجهات القطاع ذات العلاقة .

وزارة الشؤون البلدية والقروية :

نظراً للنمو السكاني السريع في المملكة والمشاركة المحتملة للقطاع الخاص في توفير المرافق والخدمات العامة بشكل كبير ولقيام مجالس المناطق بالمملكة وتنفيذ الاستراتيجية العمرانية الوطنية فإن مسؤوليات وزارة الشؤون البلدية والقروية سوف تشمل التالي: -

❖ تنسيق تخطيط وتطوير المدن والقرى بالمملكة على المستوى الوطني طبقاً للإطار الشامل المحدد في الاستراتيجية العمرانية الوطنية. وسيشمل ذلك التنسيق مع وزارة الإسكان حول أمور تتعلق بمواصفات البناء (قانون البناء) المطبقة بالمملكة.

❖ إعداد السياسات الوطنية والقواعد الإرشادية والتقارير الفنية لمساعدة المدن والقرى في القيام بمسؤولياتها عن التخطيط الخاص بها. وقد يشمل ذلك إجراءات بخصوص إعداد مخططات هيكلية ومواصفات قياسية لقانون البناء. وتعزيز دورها التنسيقي على مستوى المملكة وتحقيق نتائج أكثر استدامة وفعالية على المستوى الإقليمي، وهو ما سيتم تحقيقه عن طريق إعداد معايير (تخطيطية وفنية) وطنية وتشريعات وقواعد إرشادية وتعزيز الطرق التخطيطية المستدامة لتخطيط المدن.

❖ اعتماد المخططات الهيكلية الإقليمية بالمملكة لضمان توافقها مع الاستراتيجية العمرانية الوطنية. على سبيل المثال يقوم مجلس منطقة الرياض بإعداد المخطط الإقليمي، بينما ستكون وزارة الشؤون البلدية والقروية الجهة المسؤولة عن اعتماد المخطط المذكور قبل تقديمه إلى مجلس الوزراء.

❖ مواصلة تحمل المسؤولية عن مراجعة مقترحات تخطيط الأراضي الخاصة والحكومية للمدن والقرى بالمملكة التي لا تتوافر لها الموارد والإمكانات المناسبة، على أن تكون تلك المخططات متوافقة مع المخططات الهيكلية المعتمدة والمخططات الهيكلية المحلية ذات العلاقة.

❖ تطوير البرامج اللازمة لخدمات المجمعات القروية خارج حدود منطقة حماية التنمية ومع التركيز على التخطيط الوطني والإقليمي سوف تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بدور وطني أكثر فعالية في حالة تخفيض مشاركتها في عملية التخطيط التفصيلي للمدن.

١ - ٤ - ٢ المستوى الإقليمي :

مجلس منطقة الرياض :

يتولى مجلس المنطقة المسؤوليات التي أوكلت إليه بموجب مرسوم ملكي عن التخطيط الشامل لمنطقة الرياض، بما في ذلك إعداد مخطط التنمية الإقليمي لمنطقة الرياض .

الاقتراح :

يقوم مجلس المنطقة باعتماد كافة الأنشطة التي تتم بالمنطقة من قبل المديرية ومنها المخطط الإقليمي لمنطقة الرياض . وستقدم المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض المساعدة الفنية لمجلس المنطقة.

❖ يقوم مجلس المنطقة بتطبيق السياسات الخاصة بالمناطق الواقعة خارج حدود حماية التنمية لمدينة الرياض الكبرى للحد من أعمال التطوير بالمناطق المجاورة من جراء المضاربة في مخططات الأراضي وأعمال التطوير غير الحضري.

❖ تقوم المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية أيضاً بتنسيق مخططات مجلس المنطقة لضمان توافقها وإدخالها في مخططات التنمية الخمسية للمملكة.

١ - ٤ - ٣ مستوى مدينة الرياض الكبرى :

يستلزم تخطيط المنطقة الحضرية تمييزاً واضحاً بين المسؤوليات لتجنب قضية التداخل والازدواجية. وتهدف المقترحات التالية إلى تحقيق ذلك وتوضيح التمييز بين " السياسة التخطيطية " التي ستقوم بها أساساً الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض " وتنفيذ التخطيط " الذي ستقوم به بصفة أساسية الأمانة (والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية للأراضي الواقعة تحت إشرافها) والبلديات الفرعية المعاد تشكيلها.

الاقتراح :

١- الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض :

تتولى الهيئة العليا مسؤولية شاملة عن سياسة التخطيط الحضري بما في ذلك اعتماد " نظام التخطيط " (المخطط الهيكلية للمدينة وسياسات التخطيط الحضري وانظمه استعمالات الأراضي والمخططات الهيكلية المحلية بما فيها المخططات الهيكلية المحلية للمناطق والمخططات التنفيذية وبرامج التطوير المحلي للأراضي وتوفير المرافق العامة) . ويتضمن القسم ٢ من هذا التقرير وصفاً مفصلاً لنظام التخطيط.

وهناك ناحية مهمة لمسؤولياتها عن التخطيط الحضري وهي إدارة عملية تخطيط وتطوير " الضواحي الجديدة " المقترحة في المخطط الهيكلية للمدينة (ضاحية الوسيح وضاحية سلطنة) .

أما الوظائف المرتبطة بتطبيق سياسة التخطيط الحضري فسوف تشمل:

- ❖ إعداد واعتماد وإجراء التعديلات على السياسات الحضرية والمخطط الهيكلية للمدينة وأنظمة تقسيم المناطق (أنظمة البناء واستعمالات وتقسيم الأراضي) وبرامج التنمية لعشر سنوات والمخططات المحلية للمناطق ذات الأهمية التي تحددها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والقواعد الإرشادية للتصميم الحضري.
- ❖ نسيق أعمال التخطيط التي تقوم بها الجهات الرئيسية المشاركة في عملية التطوير الحضري عن طريق طلب تطابق المخططات والبرامج مع " نظام التخطيط " المعتمد (سيشمل ذلك تخطيط الشبكة الكاملة للمرافق العامة وتخطيط النقل والتخطيط البيئي بالتشاور مع الجهات ذات العلاقة وضمن قواعد إرشادية سياسية على المستويين الوطني والإقليمي).
- ❖ تنسيق ميزانية التطوير الحضري لمدينة الرياض.
- ❖ تكامل واعتماد المشروعات الرئيسية طبقاً لميزانية التطور الحضري لمدينة الرياض (لن يتم اعتماد المشروعات إلا إذا كانت متلائمة مع الميزانية الحضرية ومطابقة للمخططات الهيكلية المعتمدة ذات العلاقة) .
- ❖ إعداد واعتماد وتنفيذ وإدارة عملية التنسيق بين المرافق العامة وبرنامج الخمس سنوات للتطوير المحلي للأراضي.
- ❖ المراقبة والمراجعة الشاملة لسياسة التخطيط الحضري .
- ❖ التعليم والتوعية للسكان والتشاور معهم حول الأمور المتعلقة بتخطيط المدينة .
- ❖ اعتماد وسيلة لمشاركة القطاع الخاص في برامج التنمية .
- ❖ تطوير المشاريع التي تحتاجها المدينة.
- ❖ إدارة عملية تخطيط وتطوير " الضواحي الجديدة " المقترحة في المخطط الهيكلية للمدينة (ضاحية الوسيح وضاحية سلطنة) .

اللجان الفرعية:

للهيئة العليا الصلاحيات بتكوين لجان فرعية، لذلك نقترح تحديد لجان فرعية للموضوعات التالية:

- ❖ التنسيق بين مشروعات المرافق العامة والخدمات و المشروعات الرئيسية العامة والخاصة ورفع التوصيات للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- ❖ مراجعة المشروعات الرئيسية العامة والخاصة (المساجد ، المدارس ، المراكز التجارية ، الصناعية .. الخ) والتي تبلغ مساحة الأراضي بها نحو عشرة آلاف متر مربع أو أكثر، وذلك فيما يتعلق بالتصميم العمراني والتأثيرات البيئية والحركة المرورية وتقديم التوصيات إلى الهيئة العليا.
- ❖ النظر إلى الالتماسات المتعلقة بأمور التخطيط مثل مخالفة نظام التخطيط والشكاوي المقدمة ضد مقترحات التخطيط التي قد تؤثر على السكان. وقد تنظر اللجنة في أمور تتعلق بسوء تفسير النظام، مثلاً بين الأمانة والجهات الأخرى أو بين الأمانة والقطاع الخاص. وستضم تلك اللجنة مندوبين عن الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ووزارة العدل والأمانة والمديرية (ضمن مجالات اختصاصاتها) واختصاصيين فنيين يمكن الاستعانة بهم من وقت لآخر وفقاً لطبيعة القضية التي سيتم النظر فيها.
- ❖ مراجعة حدود حماية التنمية وتقديم التوصيات للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- ❖ تقديم التوصيات حول إنشاء نظام لتسجيل الأراضي والممتلكات العقارية يستند إلى نظام المعلومات الجغرافية.

٢) أمانة مدينة الرياض :

ستكون الأمانة و(المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض مسؤولياتها) مسؤولة عن التنفيذ الشامل لسياسة التخطيط الحضري ونظام المخططات، وبشكل أساسي عن طريق تفصيل السياسات إلى مخططات تنمية، وعن طريق عملية مراقبة التنمية. وستشمل المسؤوليات الجديدة لأمانة مدينة الرياض (والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية) المتعلقة بالتنفيذ ما يلي: -

- ❖ إعداد المخططات الهيكلية المحلية بالتنسيق مع الهيئة العليا والجهات ذات العلاقة .
- ❖ إعداد سياسات التخطيط المحلي (مثلاً السياسات المتعلقة باستعمالات أراضي معينة مثل المقاهي وقصور الأفراح وما شابه ذلك ، أو مناطق سياسات تتعلق بأمور مثل ارتدادات المباني ونسبة البناء) .
- ❖ تقديم التوصيات إلى الهيئة العليا لإقرار التعديلات على المخطط الهيكلي للمدينة .
- ❖ أن تكون الجهة المسؤولة عن إعداد واعتماد كافة أنواع رخص تخطيط الأراضي (الخاصة والعامة بما فيها أراضي المنح) التي تتوافق مع مخطط هيكلي محلي معتمد .
- ❖ تنفيذ الخطط والسياسات عن طريق عملية إصدار رخص التخطيط .
- ❖ أن تكون الجهة المسؤولة عن إصدار رخص التخطيط لذلك الجزء من المنطقة الحضرية الواقع تحت إشرافها طبقاً لأنظمه استعمالات الأراضي ، بخلاف " المناطق المختارة " المحددة بأنها ذات أهمية حضرية.
- ❖ أن تستمر في كونها الجهة المسؤولة عن إصدار رخص البناء



الهيئة العامة لتطوير
الرياض

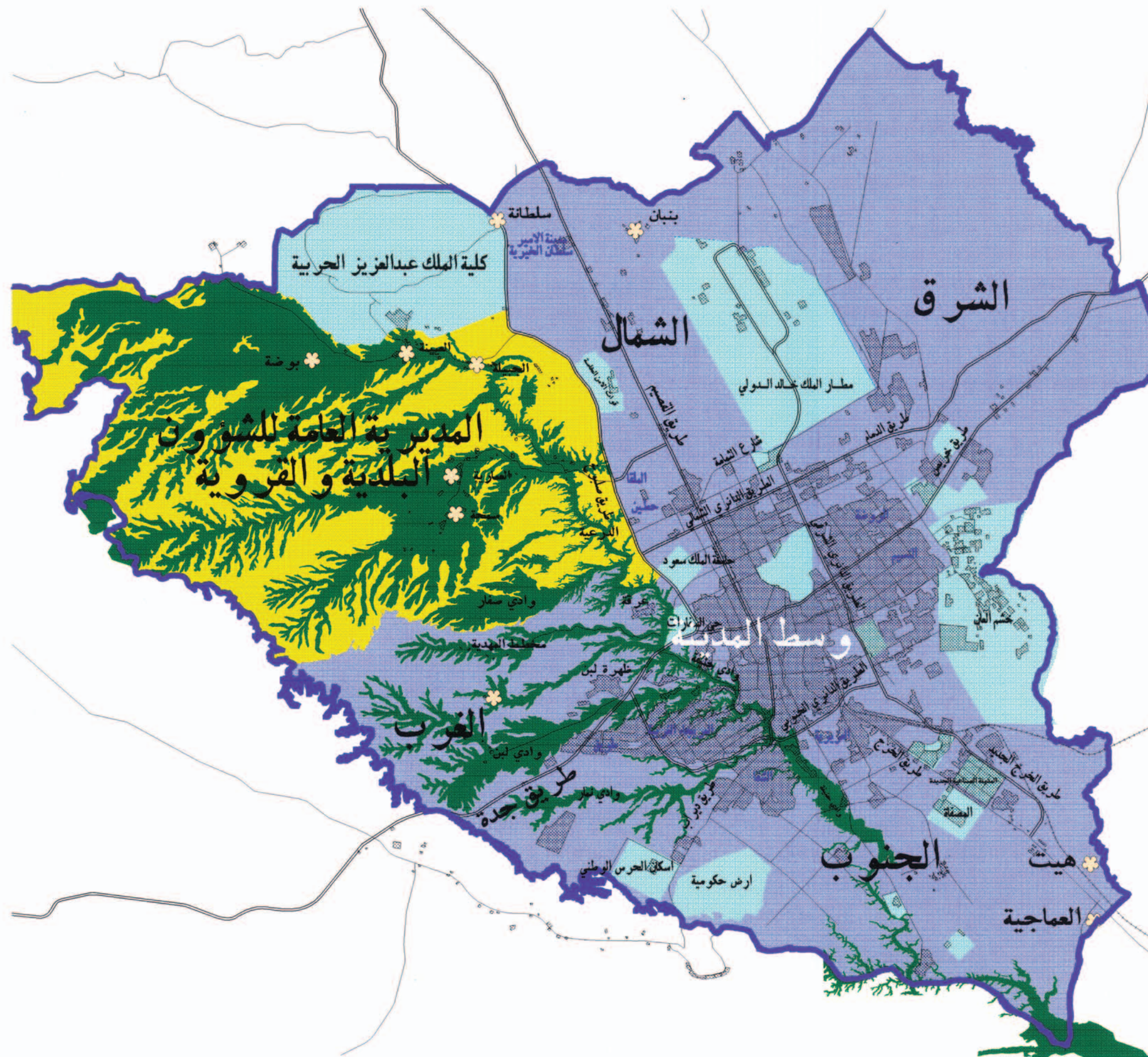
HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)

المنطقة الواقعة تحت إشراف الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

المناطق الواقعة تحت إشراف أمانة مدينة الرياض

المناطق الواقعة تحت إشراف المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية



حدود مناطق الإشراف

٢ ٤ ٦ ٨ ١٠



التاريخ

مصادر المعلومات

Figure 2

الشكل ٢



الهيئة العامة
لتطوير مدينة الرياض

HIGH COMMISSION FOR THE DEVELOPMENT OF ARRIYADH

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض
Metropolitan Development Strategy for Arriyadh (MEDSTAR)



حدود مناطق البلديات المقترحة

0 2 4 6 8 10



التاريخ

مصادر المعلومات

Figure 3

الشكل ٣

١ - ٤ - ٤ المستوى المحلي (بلديات المناطق التي تخدم ما بين مليون إلى مليونين نسمة)

سيتم رفع مستوى المسؤوليات التخطيطية تدريجياً على المستوى المحلي، مما يعني أنه سيتم تحويل وظائف تخطيطية وتنموية أكثر إلى بلديات فرعية محلية أكبر مع توافر المصادر اللازمة ومع توسع خبراتها ومهاراتها.

الاقتراح :

مع توسع المدينة وزيادة عدد السكان سوف يتم تكليف البلديات الأكبر والمعاد تشكيلها (بلديات المناطق) (أنظر الخريطة المرفقة) بمسؤوليات تخطيطية وتنموية جديدة وذلك عند تلبية معايير معينة تتعلق بأمور مثل القدرة وتوفير الموارد اللازمة. ومن المتوقع عند تشكيل بلديات المناطق الجديدة أن تتولى مسؤوليات عن الآتي:

- تقديم التوصيات إلى الأمانة (عندما تكون مسؤولة عن اتخاذ قرارات مثل إعداد المخططات الهيكلية المحلية) أو عن القضايا الحضرية التي تهم مدينة الرياض الكبرى وحول التغييرات المقترحة على إطار السياسة الحضرية، بما في ذلك المخطط الهيكل للمدينة والسياسات الحضرية والمخططات الهيكلية المحلية ليتم رفعها إلى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
- التنسيق بين الجهات المسؤولة عن مشروعات المرافق والخدمات العامة .
- إعداد مخططات تقسيم الأراضي .
- إصدار رخص التخطيط بالنسبة للأمور المحلية وغيرها بما يتوافق مع مخطط هيكل محلي معتمد وأنظمة استعمالات الأراضي.
- إعداد خطط وبرامج للمنطقة التي تشرف عليها .
- إصدار الفسوحات مثل فصح البناء وتوصيلات الماء والكهرباء والهاتف .
- فرض تنفيذ التخطيط .
- إعداد سياسات التخطيط المحلي مثل وضع سياسات وبرامج تعالج قضايا النقل والمرور والسلامة على المستوى المحلي من خلال إدارة الهندسة المرورية وتخطيط النقل في هذه البلديات.

١ - ٤ - ٥ إدارة وتخطيط الضواحي الجديدة :

حدد المخطط الهيكل للمدينة منطقتين في شمال وشرق الرياض وهما سلطانه والوسيع على التوالي كضواحي جديدة. وكلتا الضاحيتين بعيدتين حالياً عن مناطق التطوير الحضري الحالية وقد ظلتا غير مخططتين بنسبة كبيرة. والتي من المتوقع أن تستوعب حوالي ١ مليون نسمة (ضاحية سلطانه - شمال مدينة الرياض) و ٨٨٠ ألف نسمة (ضاحية الوسيع - شرق مدينة الرياض) .

تتولى أمانة مدينة الرياض في الوقت الحاضر المسؤولية الرئيسية عن تخطيط وإدارة تلك المناطق. وإذا استمرت الطريقة المتبعة في إدارة المخططات فسوف تتعدى مخططات الأراضي في نهاية المطاف على تلك المناطق مع عدم وجود أية مرافق عامة وبدون الرجوع إلى تخطيط المنطقة الحضرية الأوسع.

ولهذا ستتاح الفرصة لاتباع طريق جديدة ومختلفة لإدارة وتخطيط النمو والتطوير المستقبلي لهاتين الضاحيتين. لذا لا بد من جعل كل واحدة من هاتين الضاحيتين موضوع ترتيبات خاصة للتخطيط الهيكل وإدارة التطوير، مع مراعاة أهميتها من الناحيتين الحضرية والوطنية.

الاقترح :

نقترح أن تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بإعداد واعتماد السياسات التخطيطية والمخططات الهيكلية المحلية والمخططات التنفيذية والقواعد الإرشادية للتصميم الحضري ومخططات تنظيم استعمالات الأراضي بطريقة شاملة ومنسقة للضاحيتين ، مما سيضمن تخطيط الضاحيتين المذكورتين كضواحي مستقلة لهما خصائصهما الخاصة بهما. كما يمكن للقطاع الخاص أن يشارك بهذا المشروع فمثلاً يمكن للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أن تشرك شركات متحدة من القطاع الخاص لتنفيذ بعض أو كل تلك المهام.

١-٥ نظام تسجيل الأراضي :

الوضع الراهن :

كجزء من مراجعة وتقويم النظام الحضري فإن النظام الحالي لسجلات ملكية الأراضي، بما في ذلك تسجيل ملكيات الأراضي وتسجيل مخططات الأراضي الجديدة وإصدار صكوك الملكية وما يتعلق بها من أمور بحاجة إلى تطوير. إن استمرار المنازعات العديدة حول الأراضي مضيعة للوقت ومكلفة، وبوجه عام تسف ثقة الناس بهذه العنصر المهم من نظام التطوير الحضري. وهذه المشكلة موجودة بمدن أخرى بالمملكة. وبوجود سجلات أراضي كاملة ودقيقة ستقل المنازعات حول الأراضي وستنتهي في آخر المطاف.

ينشأ عن نظام تسجيل ملكية الأراضي والعقار غير الفعال عدد من النتائج المهمة الأخرى (تداخل ملكية الأراضي). ومن بين تلك النتائج الموقوتات أمام الجهات الرئيسية ذات العلاقة بالتخطيط للقيام بمسؤولياتها والتي تشمل الآتي:

❖ حيازة الأراضي للأغراض العامة مثل المدارس والخدمات الصحية وغيرها.

❖ إعادة هيكلة الأراضي الحالية المخططة بشكل غير مناسب.

إن كتابة العدل تتعامل فقط مع النواحي القانونية لتسجيل الأراضي بما يتفق مع دور كاتب العدل. وحتى يتم القيام بالتخطيط الفعال سيكون تعريف حدود الملكية هو الأمر الأهم، وكذلك اسم مالك أو ملاك الأراضي وهذه أمور مطلوبة لأغراض التخطيط. وهذه المعلومات تتعلق بصفة أساسية بالأمانة. إلا أنه في حالة إعادة هيكلة مخططات الأراضي الحالية فسيكون من الضروري توفر سجلات الملكية للأراضي بحيث تكون دقيقة ويمكن الحصول عليها.

الاقتراح :

ستكون هناك حاجة عاجلة لإيجاد حل شامل لهذه القضية، ويتوفر خياران محتملان لذلك، أولهما توسعة دور كاتب العدل ليشمل المسؤوليات الموسعة المطلوبة. أما الخيار الثاني فهو تشكيل لجنة مشتركة للنظر في قضية تسجيل الأراضي وصكوك ملكيتها بالكامل، (وهذا الخيار هو المفضل).

ولهذا السبب نقترح تشكيل لجنة مراجعة تسجيل الأراضي لفحص المشكلة والتوصيات بالحلول المناسبة وسيكون الغرض من هذه اللجنة كما يلي :

❖ التوصية بوضع نظام فعال ودقيق ومبسط لتسجيل ملكية الأراضي. ومن المتوقع أن ينصب جزء من التوصيات على تأسيس إدارة لتسجيل ملكية الأراضي تكون مستقلة عن كاتب العدل وتتمتع بالمسؤولية القانونية الأخرى.

❖ تأسيس نظام معلومات جغرافية حول ملكية الأراضي بالرياض على أن يكون معدلاً ومحسناً ويعمل بالحاسب الآلي ويسهل الوصول إليه.

❖ وستقدم لجنة مراجعة تسجيل الأراضي تقاريرها إلى الهيئة العليا وستشمل مسؤولياتها الرئيسية ما يلي :

- توثيق نظام تسجيل الأراضي الحالي بالتفصيل، بما في ذلك إدارة كافة صكوك ملكية الأراضي وملكية المباني.

- تحديد عيوب النظام الحالي.

- الاتصال باللجان الأخرى التي قد تراجع نظام تسجيل الأراضي بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

- تشكيل مجموعات عمل أو لجان فرعية تضم فنيين مجربين وخبراء آخرين لإعداد تقارير فنية مفصلة ووضع

التوصيات لدراساتها واتخاذ قرار بشأنها من قبل لجنة مراجعة تسجيل الأراضي.

- إعداد التوصيات حول إدخال نظام جديد لتسجيل الأراضي.

وسوف تضم عضوية لجنة مراجعة تسجيل الأراضي من الجهات الحكومية التالية: -

❖ أمانة منطقة الرياض.

❖ وزارة العدل.

❖ وزارة الشؤون البلدية والقروية.

❖ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

❖ الأمانة (الإدارة العامة للأراضي والممتلكات).

وستكون النتائج الرئيسية لاجتماعات لجنة مراجعة تسجيل الأراضي إعداد تقرير حول الوضع الراهن ووضع التوصيات حول الحاجة إلى تشكيل إدارة مستقلة لتسجيل الأراضي من عدمها .

١ - ٦ إدارة البيئة

مقدمة :

يعتبر إدخال الاهتمامات والمسؤوليات البيئية في الهياكل التنظيمية الحكومية المركزية والمحلية حديثاً نسبياً ، فقد أدخل العديد من الوزارات القضايا البيئية في خططها وعملياتها إلا أن الجهود ركزت في أفضل نواحيها على المجالات التي تهمها مباشرة فقط وليس على القضايا البيئية الأوسع، ونتيجة لذلك أصبحت هنالك تداخلات رقابية بالنسبة لبعض القضايا وفجوات بالنسبة للآخرى ولهذا يبدو الوضع الحالي المتعلق بالضوابط والمسؤوليات البيئية غير متوافقة ومربكة وغير فعالة بدرجات متفاوتة .

إلا أن مع التركيز القوي للإطار الاستراتيجي لمدينة الرياض على تحقيق التنمية المستدامة سيكون من الضروري تحديد مسؤوليات وصلاحيات واضحة للمؤسسات الرسمية مع وضع الهدف المنشود نصب أعينها بقوة حيث لن يكون بالإمكان عندئذ أي إرباك حول ما تعينه الاستدامة في التطبيق العملي وكيف سيتم تحقيق هذا العنصر الرئيسي من الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض .

الوضع الراهن

١ - ٦ - ١ الحكومة المركزية - المسؤوليات :

اللجنة التنفيذية العليا للبيئة هي اللجنة الوزارية للبيئة والتي يرأسها صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع والطيران والمفتش العام. أما الوزارات الممثلة بهذه اللجنة فهي :

١. وزارة الزراعة المياه .

٢. وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٣. وزارة الصناعة والكهرباء .

٤. وزارة الصحة .

٥. وزارة البترول والثروة المعدنية .

٦. وزارة الخارجية .

٧. وزارة الداخلية .

٨. وزارة المالية والاقتصاد الوطني .

كما تتمثل الجهات التالية باللجنة المذكورة :

١ - مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقولوجيا .

٢ - مصلحة الأرصاد وحماية البيئة .

٣ - الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها .

إن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة هي إحدى الإدارات الفرعية لوزارة الدفاع وهي الجهة الرئيسية التي تتولى إصدارات القواعد الإرشادية والأنظمة التي تغطي الحماية البيئية وتنسيق أنشطة المراقبة البيئية من قبل الجهات الأخرى . إلا أن مصلحة الأرصاد تعتبر إدارة بيئية بدون سلطة تنفيذية ولهذا تعتبر قدراتها على التنفيذ محدودة .

لقد أسست معظم الوزارات الممثلة في اللجنة الوزارية للبيئة إدارة بيئية إلا أن كل وزارة أو جهة تقوم عموماً بوضع خططها ومشروعاتها الخاصة بها وتحصل على الموافقة عليها عن طريق مجلس الوزراء .

١ - ٦ - ٢ الجهات المشاركة بمدينة الرياض :

فيما يلي الوزارات أو الجهات المشاركة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالقضايا البيئية بمدينة الرياض :

- ❖ وزارة البترول والثروة المعدنية (عمليات التعدين واستخراج الحجارة ووضع خطط الإصلاح أو إغلاق تلك المحاجر) .
- ❖ وزارة الشؤون البلدية والقروية (إدارة النفايات الصلبة والقضايا الصحية) .
- ❖ أمانة مدينة الرياض (المنتزهات والحدائق) .
- ❖ وزارة الزراعة والمياه (تزويد المياه والمياه الأرضية وتنقية المياه) .
- ❖ مصلحة المياه والصرف الصحي (جمع وإعادة استعمال مياه الصرف الصحي) .
- ❖ وزارة الصحة (السلامة الكيميائية وحالات الطوارئ والعمليات الخطرة) .
- ❖ مصلحة الأرصاد وحماية البيئة (مراقبة نوعية الانبعاثات في الهواء ومياه الصرف الصحي والمياه الجارية) .
- ❖ وزارة الصناعة والكهرباء (نوعية الهواء والنفايات الصلبة ومياه الصرف الصحي الناجمة عن محطات الطاقة الكهربائية والمناطق الصناعية جنوب مدينة الرياض) .
- ❖ وزارة الدفاع والطيران (تشغيل قاعدة الرياض الجوية) .
- ❖ مطار الملك خالد الدولي (تشغيل جميع نواحي المطار الدولي) .
- ❖ الحرس الوطني (تشغيل منطقة خشم العان - مثلاً التصريف) .
- ❖ الشركة السعودية الموحدة للكهرباء (تصميم وتشغيل محطات الطاقة بما في ذلك مقاييس الانبعاثات وضبط النفايات) .
- ❖ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (الحياة الفطرية ومناطق المشاهدة وقضايا التلوث) .

١ - ٦ - ٣ الأنشطة الحالية :

لم يتم حتى الآن على مستوى الحكومة المركزية أو على المستوى المحلي وضع وتنسيق برامج واسعة النطاق وشاملة تغطي مجموعة كاملة من القضايا البيئية ومع ذلك قامت الوزارات التالية ببعض الأعمال المهمة والمعزولة :

- ❖ وزارة الزراعة والمياه (خطة المياه الوطنية) .
- ❖ وزارة البترول والثروة المعدنية (البرنامج الوطني لتطوير الثروات المعدنية غير النفطية) .
- ❖ وزارة الصناعة والكهرباء (برنامج المحافظة على الطاقة بالرياض والمملكة) .
- ❖ وتتركز تلك الخطط على مجالات السلطة التقليدية ولا تنطوي على أي تنسيق تفصيلي مع الوزارات أو الجهات الأخرى .

- ❖ مصلحة الأرصاد وحماية البيئة (تقييم أحمال التلوث) .
- ❖ وزارة الشؤون البلدية والقروية (إعداد قانون لتطوير الأراضي يحدد المناطق البيئية / مناطق المحافظة تمنع فيها الاستعمالات الأخرى للأراضي) ، وقد أنشأت أقساماً للبيئة تتناول قضايا النفايات الصلبة والصحة العامة .
- ❖ أما على المستوى المحلي بالرياض فقد قامت الجهات التالية أيضاً بدراسات وأعمال إضافية .
- ❖ الأمانة (تنفيذ الضوابط التي وضعتها وزارة الشؤون البلدية والقروية) وقد تم تأسيس أقسام بيئية تركز على الآتي :
 - القضايا الصحية .
 - إدارة النفايات .
 - المنتزهات والحدائق .
 - القضايا التاريخية والثقافية .
- ❖ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (برامج بيئية وتشمل الآتي) :
 - تقييم التأثيرات البيئية .
 - مراقبة الجودة البيئية (وتطوير قاعدة معلومات) .
 - مسح التلوث (دعم الأعمال الأولية التي تقوم بها مصلحة الأرصاد وحماية البيئة) .
 - برامج إدارة القطاعات المختلفة (التربة ، الهواء ، الماء ، النفايات) .
 - كما قامت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أيضاً بإعداد استراتيجية تغطي الاستعمال والحماية المستقبلية لوادي حنيفة . كما بدأت بتنفيذ عدة خطط قصيرة ومتوسطة وطويلة المدى تستند إلى هذه الاستراتيجية

١ - ٦ - ٤ الأنشطة المقترحة :

تشمل مراقبة وتعزيز البيئة ست قضايا رئيسية هي :

- ١- حماية واستعمال الموارد (الطبيعية والصناعية) .
- ٢- مراقبة التلوث .
- ٣- صحة البيئة .
- ٤- الموافقة على أعمال التطوير (تقييم التأثيرات البيئية) .
- ٥- التعليم والتوعية .
- ٦- الإدارة والمراقبة .

١ - ٦ - ٥ الموارد الطبيعية والصناعية :

تؤثر الموارد الطبيعية والصناعية على التطوير وحتى تتلافى التأثيرات لا بد من طريقتين رئيسيتين هما :

- حماية موارد التنمية التي لا تعوض (مثلاً الحياة الفطرية ومناطق المشاهدة الطبيعية والمواقع التاريخية والثقافية والتربة الزراعية ... الخ) .
- حماية أعمال التطوير ذاتها في المناطق البيئية التي بها مشاكل (مثلاً التربة غير المستقرة والمناطق المعرضة للغمر بمياه السيول والمنحدرات الشديدة ... الخ) لقد تم إعداد خرائط توضح طبيعة وحجم الموارد المتوفرة بمدينة الرياض الكبرى والتي سيكون لها تأثير كبير على التنمية وتشترك عدة جهات بدرجات متفاوتة في إدارة تلك الموارد على النحو التالي :

❖ الحياة الفطرية ومناطق المشاهدة الطبيعية - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، وزارة الزراعة والمياه ، الهيئة

الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها.

❖ المواقع التاريخية والثقافية - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، أمانة مدينة الرياض، وزارة المعارف (الآثار) .

❖ الأراضي الزراعية - وزارة الزراعة والمياه.

❖ المعادن ومواد البناء - وزارة البترول والثروة المعدنية.

❖ المناطق المعرضة للغمر بمياه السيول - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، أمانة مدينة الرياض .

❖ المياه الأرضية - وزارة الزراعة والمياه ، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

الاقتراح :

نظراً للعنصر التخطيطي القوي المشارك في حماية كل من الموارد والتنمية فإننا نقترح تفويض الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بمراقبة كافة الموارد بمدينة الرياض الكبرى والمناطق المحيطة بها، وذلك بصورة مباشرة أو غير مباشرة عن طريق التنسيق بين الجهات المعنية.

١ - ٦ - ٦ التلوث

يمثل التلوث عنصر تأثير متغير ويعد أحد نتائج التصميم أو الصيانة أو المراقبة الإدارية الرديئة وفيما يلي مصادر التلوث الرئيسية بمدينة الرياض :

❖ مياه الصرف الصحي التي تتسرب إلى باطن الأرض .

❖ النفايات الصناعية والنفايات الصلبة التي تلوث الأرض والمياه الأرضية.

❖ تسرب المواد الهيدروكربونية من محطات الوقود وورش الصيانة.

❖ الانبعاثات من السيارات والمصانع.

❖ نفايات المزارع (مبيدات الحشرات والمخصبات) التي يتم تصريفها في وادي حنيفة.

❖ ولهذا يلزم توضيح قضايا الغرامات على المخالفات وكذلك قضايا إصلاح المناطق التي تدهورت حالتها.

لذلك قامت عدة جهات بمعالجة قضايا التلوث إلا أنه لم يتم تحديد أية سلطة ومصادر شاملة واضحة (موظفون ، معدات، تدريب ... الخ) .

الاقتراح :

نظراً لعنصر الإدارة اليومية القوي المشارك في مراقبة التلوث فإننا نقترح تفويض أمانة مدينة الرياض والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية على المناطق الواقعة تحت إشرافها بمراقبة جميع نواحي التلوث (أي الهواء ، الماء ، الضجيج ... الخ) بمدينة الرياض الكبرى والمناطق المحيطة بها، وذلك بصورة مباشرة وغير مباشرة عن طريق التنسيق مع الجهات الأخرى.

١ - ٦ - ٧ صحة البيئة :

تتركز قضايا صحة البيئة بشكل رئيسي على صحة الفرد والجماعة وعلى أسباب انتشار أي من الأوبئة أو الأمراض وتتراوح من ناحية المنتجات من مراقبة تغليب المواد الغذائية أو التخلص منها (مثلاً المسالخ ومنافذ بيع المواد الغذائية ... الخ) إلى مراقبة المياه المتصرفة والنفايات الصلبة.

أما من ناحية الناس فإنها تتراوح من الأحوال بمكان العمل (مثلاً المصانع ، والمدارس ، ودراجة الحرارة ، والغبار ، والضجيج ... الخ) إلى الأحوال بالمناطق السكنية .

الاقتراح :

تدرج قضايا صحة البيئة تقليدياً تحت مراقبة وزارة الصحة والهيئات الطبية ولهذا نقترح استمرار هذا الوضع أي مراقبة مباشرة من قبل وزارة الصحة وإدارتها محلياً من قبل أمانة مدينة الرياض ولكن بشرط القيام بالتنسيق الوثيق للاستنتاجات والإجراءات المطلوبة عن طريق "إدارة البيئة المقترحة" حسبما يكون ذلك ملائماً .

١ - ٦ - ٨ الموافقة على أعمال التطوير (تقويم التأثيرات البيئية) :

تشكل مراقبة أعمال التطوير الجديدة مطلباً رئيسياً لتقليل وتجنب حدوث أي تدهور بيئي آخر لا ضرورة له ، وقد قامت مصلحة الأرصاد الجوية وحماية البيئة بوضع القواعد الإرشادية والأنظمة الأساسية التي تشمل استخدام تقويم التأثيرات البيئية لمراقبة أعمال التطوير إلا أنه لم يتم في الوقت الحاضر تطبيق تلك القواعد والأنظمة ولا يتوفر للمصلحة أية موارد أو موظفين أو تدريب لتنفيذ الأنظمة .

الاقتراح :

نقترح وضع نظام مفصل وتحديد عملية الموافقة لضبط كافة أشكال التطوير المهمة من قبل القطاع العام والقطاع الخاص ، علماً بأن عملية الموافقة على تقويم التأثيرات البيئية تشكل منطقياً جزءاً من عملية الموافقة على التخطيط ، ولهذا يجب أن تتولى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تنسيق مشروعات التطوير الحكومية ومراقبة مشروعات القطاع الخاص بمدينة الرياض الكبرى .

١ - ٦ - ٩ التعليم والتوعية :

يعتبر التعليم والتوعية أمران أساسيان على المستوى الحكومي الرسمي والعام بالنسبة لتخفيف التأثيرات البيئية والحد من تدهور الأوضاع البيئية . وقد بذلت جهود من قبل بعض الجهات مثلاً تدريب موظفي القطاع العام وبرامج حول المحافظة على المياه وكتابة مقالات ومناقشات من قبل الصحافة كما تم وضع برامج توعية .

الاقتراح :

نقترح أن تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بوضع برنامج طويل الأجل لتوعية المجتمع ويغطي أيضاً الاشتراك المنسق للقطاع الخاص (وعلى وجه الخصوص وسائل الإعلام أي التلفزيون والصحف والمدارس والشركات) على أن يكون هذا البرنامج مستمراً ويخضع لتعديلات مستمرة لتلبية الظروف المتغيرة . وستتم إدارة مثل تلك البرامج المتغيرة على نحو أفضل من قبل مجموعة البحث والتخطيط التي تعمل في بيئات تتعرض للتغير المستمر .

ونوصي بأن تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بتنسيق ومراقبة برامج وأنشطة التعليم والتوعية بمدينة الرياض الكبرى .

١ - ٦ - ١٠ الإدارة :

يشمل مراجعة وتقويم كافة الأنشطة البيئية وتنفيذ السياسات وقاعدة المعلومات والأنظمة والإدارة والتطبيق (التي قامت بها الحكومة والجهات التابعة لها لمراقبة وتعزيز البيئة كما تشمل على وجه الخصوص وضع وتنفيذ برامج الإدارة البيئية (أي التدقيق السنوي لأداء واحتياجات الجهة الحكومية) وتقويمها وتوصياتها بخصوص تحسين الإجراءات والعمليات.

الاقتراح :

يمكن القيام بمراجعة الأداء والمسؤوليات من قبل الجهات الحكومية المشاركة في الأنشطة البيئية على أعلى المستويات ولهذا نقترح تنفيذ كافة أعمال التدقيق تحت إشراف " إدارة البيئة المقترحة " .

١ - ٦ - ١٠ - ١ الهيكل المقترح وتحويل الصلاحيات :

أولت المسؤولية عن البيئة إلى عدة جهات حكومية إلا أن ثمة تداخلات بين الأنشطة والمسؤوليات في بعض المجالات ،ولهذا تتضمن المقترحات المتعلقة بالتنسيق المستقبلي ومراقبة البيئة ما يلي :

❖ توضيح المسؤوليات وقابلية التنفيذ (أي الموظفون والمصادر ... الخ)

❖ تأسيس إدارة بيئية لتتولى تنسيق ومراقبة العمل .

ولتجنب الإرباك يجب إدخال التغيرات الواردة أعلاه على أساس انتقالي ، ونقترح بهذا الصدد أن يتم توضيح المسؤوليات كمطلب مباشر في المرحلة الأولى على أن يتيح ذلك تأسيس إدارة بيئية (على الأقل في عام ٢٠٠٥ م)

١ - ٦ - ١٠ - ٢ توضيح المسؤوليات :

إن الإطار العام المقترح للمسؤوليات التي تغطي مختلف قضايا البيئة وهو مماثل جداً للوضع الحالي ويتمثل الهدف الأساسي في توضيح مجالات المسؤولية الحالية حتى يتم إيجاد نظام وهيكل تنظيمي جديد لإدارة البيئة وحمايتها وسيتم النظر في التوضيح من النواحي التالية :

❖ نوع " القضية البيئية " التي ستتم مراقبتها (أي الموارد وأعمال التطوير الجديدة عن طريق الموافقة على تقويم التأثيرات البيئية النوعية، التلوث ... الخ) .

❖ نوع " المراقبة الوظيفية " التي ستؤخذ في الاعتبار (أي السياسة ، الأنظمة ، جمع المعلومات ، الإدارة ، التطبيق ... الخ) .

وتنقسم القضايا البيئية إلى ثلاثة فئات أساسية كما يلي :

❖ الحماية البيئية : وتشمل الموارد والموافقات على تقويم التأثيرات البيئية والنوعية وتشمل هذه القضايا جميعها التخطيط أو تقويم الخيارات وتناسب على أفضل نحو المراقبة من قبل الجهات التي تستند إلى التخطيط (مثل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض) .

❖ مراقبة التلوث : وتشمل قضايا التلوث والإدارة وهذه القضايا قابلة للتقدير أو محددة بحكم طبيعتها ويتم توجيهها لمراقبتها من قبل مجموعات تتعامل مع قضايا مبرمجة بشكل كبير ويمكن التنبؤ بها وتعمل يومياً .

❖ صحة البيئة : وتشمل قضايا الصحة المتعلقة بالطعام ونواتج النفايات وأحوال العمل والمعيشة ويتم التعامل مع هذه القضايا تقليدياً من قبل السلطات الصحية أي وزارة الصحة وأمانة مدينة الرياض من ناحية تحديد المواصفات والضوابط كما أنها تؤثر على البيئة الأوسع من ناحية تحديد الأحوال والاتجاهات والاحتياجات المستقبلية العامة .

و تتراوح وظائف المراقبة من وضع السياسات والأنظمة إلى التدقيق ومراجعة أنشطة وحماية وتقويم ومراقبة البيئة كالتالي:

❖ يتم وضع السياسات والأنظمة على أفضل نحو من قبل جهة رئيسية توكل إليها المسؤولية عن قضية معينة (مثلاً الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها ووزارة الزراعة والمياه بالنسبة لمقاييس الماء ... الخ) ومع أن الوظيفتين مختلفتان إلا أنه تم تجميعهما معاً نظراً لأنهما تحددان اتجاه وتفاصيل كافة الضوابط البيئية وبالتالي الوضع المستقبلي للبيئة أو الأنظمة فإنها حسب العادة غالباً ما يتم تفويضها لصياغتها (سواء كلياً أو جزئياً) على مستوى السلطة المحلية.

❖ جمع المعلومات والإدارة والتطبيق وهي عبارة عن أنشطة فعالة ويتم تناولها على أحسن وجه على المستوى المحلي حيث يتواجد الموظفون والموارد الأخرى بصفة دائمة ويمكن تحديد الأنشطة بالتفصيل ولهذا يتم تفويضها بسهولة نسبية إلا أن المطلب المهم بالنسبة للتنفيذ الفعال هو " سلطة التنفيذ " .

❖ يجب أن يكون تدقيق (ومراجعة) الضوابط البيئية من مسؤولية أعلى سلطة (إدارة البيئة) على أن يتم تنفيذها على

نحو مستقل عن أية أنشطة تشغيلية . إن أعمال التدقيق تشكل سجلاً رسمياً للأحوال البيئية واتجاهاتها وفعالية الضوابط كما تشكل الأساس لمراجعة المقاييس وفعالية الضوابط وتعتبر المراجعات التدقيقية والتوصيات مهمة للغاية حيث إنها توفر القواعد الإرشادية والتوجيه لمراقبة البيئة وتعزيزها في المستقبل .

١ - ٦ - ١٠ - ٣ اقتراح تأسيس إدارة البيئة :

نقترح تأسيس إدارة للبيئة بحيث تتمتع بمستويات مناسبة من الصلاحيات والمسؤوليات لتنسيق ومراقبة كافة النواحي البيئية بالنسبة لمدينة الرياض الكبرى وتتمثل الوظيفة الرئيسية للإدارة المذكورة في ضمان الآتي :

- ❖ ضمان حماية وتعزيز المناطق الحساسة وذات القيمة .
 - ❖ إبقاء مستويات التلوث ضمن الحدود الدنيا .
 - ❖ إخضاع مشروعات التطوير الجديدة للتقويم البيئي .
 - ❖ وجود التزامات طويلة الأجل ببرامج التعليم والتوعية البيئية .
 - ❖ تدقيق الأمور السالفة الذكر سنوياً لضمان توافق مستويات الأداء والمسؤوليات مع الأهداف البيئية التي سبق توضيحها .
- وهناك خيارات أساسية لتشكيل سلطة البيئة يمكن أن تقع تحت سيطرة الجهات التالية :

الخيار الأول : مصلحة الأرصاد وحماية البيئة : سوف تعمل إدارة البيئة كمكتب محلي لمصلحة الأرصاد وبهذه الطريقة تحل جميع المشاكل الحالية المتعلقة بتطبيق المقاييس والضوابط . وستكون إدارة البيئة مستقلة عن كل من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض اللتين ستحصر أنشطتهما البيئية بالتدقيق .

الخيار الثاني : اللجنة الوزارية للبيئة : سوف تعمل إدارة البيئة كمكتب محلي للجنة الوزارية للبيئة وإذا تم رفع مستوى اللجنة الوزارية للبيئة إلى مستوى وزارة بيئة فإن إدارة البيئة قد تتحول إلى وضع مكتب وزارة محلي أو إقليمي وبمستويات ملائمة من السلطة وكما هو الحال مع خيار مصلحة الأرصاد فإن إدارة البيئة ستعمل بصورة مستقلة .

١ - ٧ إدارة المياه

مقدمة :

تستهلك مدينة الرياض في الوقت الحالي حوالي ١٢٠٠٠٠٠ متر مكعب من المياه يوميا الجزء الأكبر منه من مياه البحر المحلاة والباقي من المياه الجوفية وسوف تزيد هذه الكمية في المستقبل وذلك حسب ما تم توقعه ضمن المخطط الاستراتيجي إلى حوالي ٣٠٠٠٠٠٠ متر مكعب في اليوم ويتطلب توفير هذه الكميات زيادة مصادر المياه وتنوعها بشكل يضمن استمراريتها .

١ - ٧ - ١ مصادر المياه في المدينة :

- (١) مياه البحر المحلاة : تغطي حوالي ٧٠٪ من استهلاك مياه الشرب في المدينة في الوقت الحاضر .
- (٢) المياه الجوفية : تغطي الجزء المتبقي من استهلاك مياه الشرب في المدينة .
- (٣) مياه الصرف الصحي المعالجة : يستغل جزء منها بشكل رئيس في الاستخدامات الزراعية والري وبعض الاستخدامات الصناعية .
- (٤) مياه السيول : تعد كمية مياه السيول قليلة بشكل عام (حوالي ٨٨ ملم سنوياً) ولم يستغل هذا المصدر عدا ما توفره بعض السدود في وادي حنيفة من تغذية لمنسوب المياه في الوادي . كما لم يتوفر بعد النظام المتكامل لتصريف السيول والاستفادة منها .

١ - ٧ - ٢ الوضع الراهن للجهات المسؤولة عن المياه في المدينة:

تتولى العديد من الجهات مسؤولية المياه في المدينة وفيما يلي وصف موجز لمهام تلك الجهات :

مصلحة المياه والصرف الصحي بمنطقة الرياض

ترتبط إدارياً بوزارة الشؤون البلدية والقروية ويتولى رئاسة المصلحة أمير منطقة الرياض

وتقوم مصلحة المياه والصرف الصحي بالمهام التالية :

- ❖ رسم وتنفيذ خطة إدارة وتشغيل مياه الشرب والصرف الصحي .
- ❖ إنشاء وتشغيل وصيانة شبكات مياه الشرب ومحطات تنقية المياه .
- ❖ تشغيل وصيانة حقول آبار إنتاج المياه ،
- ❖ تنفيذ شبكات ومحطات معالجة مياه الصرف الصحي في المدينة وجميع ما يتعلق بها من مرافق وخدمات .
- ❖ جمع ومعالجة مياه الصرف الصحي .

وزارة الزراعة والمياه:

تتولى وزارة الزراعة والمياه مسؤولية المهام التالية :

- ❖ إدارة وتنمية موارد المياه بما في ذلك دراسات المياه الجوفية وتنفيذ مشاريع إنتاج المياه وخطوط النقل الرئيسة وربطها بالشبكة الرئيسة في المدينة.
- ❖ إنشاء وإدارة السدود المائية في وادي حنيفة وتوفير مياه الري للمزارع في الوادي عن طريق شبكة الري من مياه الصرف الصحي المعالجة .
- ❖ حفر الآبار والتصريح بذلك في كافة أنحاء المدينة.

المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة:

وتقوم المؤسسة بالمهام التالية :-

- ❖ إنتاج ونقل مياه البحر المحلاة إلى المدينة وتخطيط وتصميم وإنشاء وتشغيل محطات تحلية المياه .

أمانة مدينة الرياض :

تتولى الأمانة المهام التالية :

- ❖ تنفيذ وصيانة شبكات تصريف السيول في المنطقة الحضرية وعمليات ري المناطق الخضراء في المدينة.

الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض :

تتولى الهيئة المهام التالية :

- ❖ دراسة وتنفيذ شبكات صرف المياه الأرضية في العديد من الأحياء .
- ❖ صيانة وتشغيل مشروع صرف المياه الأرضية في الجزء الجنوبي من طريق الملك فهد.
- ❖ إدارة مرافق المياه والصرف الصحي ومياه الري وصرف السيول داخل حي السفارات.

جهات حكومية أخرى :

تتولى عدد من الجهات الحكومية مسؤوليات مختلفة فيما يتعلق بالمياه حيث تتولى وزارة المواصلات مسؤولية إنشاء وصيانة

شبكات صرف السيول في بعض الطرق الرئيسية في المدينة التابعة لها. كما يتولى الحرس الوطني ووزارة الدفاع والطيران ووزارة الداخلية ووزارة الصناعة والكهرباء وإدارة مطار الملك خالد الدولي وجامعة الملك سعود وجامعة الأمام مسؤوليات إدارة المياه والصرف الصحي داخل المجمعات والأراضي التي تتبع لكل جهة في أنحاء المدينة المختلفة. إضافة إلى ما سبق تتولى بعض الجهات العامة والخاصة مسؤوليات مختلفة في إدارة المياه داخل مجمعات ومنشآت خاصة في المدينة .

إن العمل في مثل هذه الطريقة أدى إلى تشتت الجهود وتداخل في المسؤوليات بين الجهات ذات العلاقة بالمياه ولن يؤدي إلى تحقيق الهدف المنشود المتمثل في إدارة هذا المورد الثمين بشكل فعال، وسوف تتطلب الإستراتيجية المستقبلية للمدينة إجراء بعض التغييرات في الممارسات الحالية لإدارة المياه في المدينة وتوحيد الجهود.

ويتمثل مفتاح تحقيق أهداف الاستراتيجية المفضلة للتطوير الحضري في توفير المياه لكافة أنواع المستخدمين وبنوعيات وكميات موثوقة وسيتم تحقيق ذلك على أفضل وجه بوجود جهة محلية واحدة تتولى مسؤولية إدارة المياه بشكل متكامل.

١ - ٧ - ٣ الوضع المقترح لإدارة المياه في المدينة :

إدارة المياه بمدينة الرياض :

ستكون هنالك حاجة اتخاذ خطوات وإجراءات واضحة من قبل الجهات الحالية المشاركة في إدارة المياه. وذلك بالتنازل عن العديد من الأعمال والمهام إلى إدارة المياه بمدينة الرياض والتي سوف تتولى جميع خدمات إدارة المياه في المدينة سوف تنحصر مسؤولياتها في التالي إضافة إلى الأعمال الإدارية والنظامية :

- ❖ دراسات تقدير الاحتياجات المائية للمدينة في المستقبل.
- ❖ إنتاج المياه من المكونات الجوفية بالتنسيق مع وزارة الزراعة والمياه .
- ❖ المشاركة مع المؤسسة العامة لتحلية المياه المالحة في دراسة ووضع السياسات اللازمة لتنفيذ مشاريع تحلية المياه ونقلها.
- ❖ تنفيذ شبكات ومحطات معالجة مياه الشرب وما يتبعها من مرافق وخدمات في المدينة.
- ❖ رسم وتنفيذ خطة الصرف الصحي وتنفيذ جميع المرافق والخدمات المتعلقة.
- ❖ مواصلة برامج معالجة ارتفاع منسوب المياه الأرضية واستغلالها.
- ❖ المشاركة مع أمانة مدينة الرياض ووزارة المواصلات في وضع خطة صرف السيول في المدينة بما يوفر الاستفادة منها كمصدر.
- ❖ المشاركة مع وزارة الزراعة والمياه والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض للاستفادة من المياه المتوفرة في وادي حنيفة بما في ذلك مياه السدود.
- ❖ رسم وتنفيذ الخطط اللازمة للإفادة من المياه المعالجة داخل المدينة أيا كان مصدرها وخاصة مياه الصرف الصحي والمياه الأرضية المصروفة من المدينة وتنفيذ الشبكات وجميع المرافق اللازمة لذلك.
- ❖ المشاركة في تحديد أسعار المياه في المدينة بأنواعها المختلفة.
- ❖ التنسيق مع إدارة البيئة المقترحة بشكل مستمر بما يكفل استغلال هذا المورد ومراقبة وتطبيق الأنظمة اللازمة لمنع تلوث المياه.

كما أن التنظيم الإداري للإدارة الحضرية للمدينة في المستقبل سيتطلب من اداره المياه بمدينة الرياض السير بموجب هذا التقسيم وإيجاد فروع في البلديات المقترحة لمناطق المدينة المختلفة.

وزارة الزراعة والمياه :

ستظل مسؤولية الوزارة في ما يلي:

- ❖ إجراء الدراسات وإيجاد مصادر للمياه وخاصة المياه الجوفية والمياه السطحية ومياه السدود والتنسيق مع إدارة مياه الرياض للاستفادة من تلك المصادر .
- ❖ مسؤولية مياه الري الزراعي في المدينة وخاصة وادي حنيفة.
- ❖ وضع السياسات العامة المتعلقة بالمياه على مستوى المملكة.

أمانة مدينة الرياض :

تتولى الأمانة بالتنسيق مع إدارة المياه مسؤولية :

- ❖ دراسة وتنفيذ شبكات تصريف السيول في المنطقة الحضرية بما يوفر الاستفادة من مياه السيول.
- ❖ تتولى الأمانة تشغيل مشاريع الري داخل المناطق المفتوحة.

المؤسسة العامة لتحلية المياه :

ستستمر المؤسسة في توفير المياه المحلاة من البحر عند حدود المدينة وذلك وفق الخطط الموضوعة بمشاركة إدارة المياه بمدينة الرياض.

٨ - إدارة التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض

١ - ٨ - ١ استراتيجية التنمية الاقتصادية تشتمل على ثلاث عناصر رئيسية هي :

تنويع الاقتصاد :

يستند هذا العنصر إلى الحاجة إلى تنويع القاعدة الاقتصادية للمدينة وتقليل الاعتماد على الحكومة والقطاعات النفطية، حيث يمثل حجم القطاع الحكومي واعتماد القوى العاملة السعودية على الوظائف التي توفرها الدولة نقاط ضعف رئيسية في اقتصاد الرياض. حيث تعني قيود التمويل الحكومية التي جلبها تدهور إيرادات الدولة بسبب انخفاض أسعار النفط والقيود على الإنتاج أنه لن يكون بالإمكان الإبقاء على معدلات النمو السابقة في الوظائف الحكومية. وقد يكون من الضروري تخفيض حجم هذا القطاع. ونظراً للأسباب السالفة الذكر فإنه لا بد من تخفيض الاعتماد على قطاع النفط وتطوير مبادرات جديدة من قبل القطاع الخاص.

رفع مستوى الكفاءة الاقتصادية:

تعتمد التنمية الاقتصادية على قوة المزايا التنافسية للمدينة، والتي بدورها تتطلب توفر الآتي (١) قوى عاملة نشطة ذات مهارات عالية وجيدة التدريب تتوافق مع متطلبات سوق العمل، (٢) وجود أنظمة واضحة وفعالة ومؤسسات تنظيمية ذات كفاءة عالية، (٣) توفير كافة المرافق العامة والخدمات عالية الجودة وفي مواعيدها المحددة، و (٤) التطوير والاستخدام الأمثل للمزايا التنافسية التي تتيحها موارد المدينة ومنطقتها وكذلك تطوير سوق رأسمال مفتوح.

توظيف العمالة السعودية :

تحتاج مشاركة القوى العاملة السعودية في سوق العمل زيادتها وتوسعتها في مجال الحصول على الوظائف. وهذا أمر مهم على وجه الخصوص إذا أخذنا في الاعتبار العوائق التي تحد من نمو القطاع الحكومي وسياسات تقليص الأنفاق. حيث تتطلب زيادة

مشاركة القوى العاملة السعودية إلى التدريب المناسب، وبرامج لتطوير مكان العمل، وحث السعوديين بقبول العمل في المجالات والوظائف التي يشغلها الوافدين حالياً. حيث أن الجزء الأكبر في هذا العنصر يتمثل في تطوير الوظائف للقوى العاملة السعودية الشابة والمتنامية بسرعة.

١ - ٨ - ٢ المؤسسات/الجهات المسؤولة عن التنفيذ :

حددت استراتيجية التنمية الاقتصادية الحاجة إلى تشكيل عدد من الإدارات والتنظيمات الجديدة كإحدى الطرق الكفيلة بإحداث التغييرات اللازمة في اقتصاد المدينة، حيث تتولى هذه التنظيمات مسؤولية تنفيذ استراتيجية التنمية الاقتصادية، وعن إدارة مختلف برامج التنمية. وتشمل تلك التنظيمات الآتي:

إدارة التنمية الاقتصادية :

سوف تعمل تحت إشراف السلطة التي تتولى مسؤولية " استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض " / الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. وستتولى " إدارة التنمية الاقتصادية " مسؤولية تنفيذ استراتيجية التنمية الاقتصادية. وبالإضافة إلى تلك الإدارة هناك حاجة إلى تشكيل عدة وحدات إدارية لتنفيذ البرامج والإجراءات المحددة الموضحة في استراتيجية التنمية الاقتصادية. وتشمل تلك الوحدات ما يلي:

١- وحدة المشاريع الرئيسية:-

لتعزيز وتسهيل واجتذاب الاستثمارات بتلك (السياحية، الصحية، التعليمية، التقنية، التحويلية، المعلومات والاتصالات، الخدمات المالية) علاوة على القيام بالتسويق العام لمدينة الرياض.

٢- وحدة الروابط الصناعية والتجارية:

لإدارة المعارض التجارية بانتظام والتي من خلالها تتاح الفرصة للموردين المحليين الالتقاء بالمنتجين المحليين والتقدم بطلباتهم للحصول على العقود التي يصدرها أصحاب الصناعات التي تتركز بالمدينة.

٣- وحدة المشاريع المشتركة:

يكون من مهامها الرئيسية التنسيق والترتيب مع أصحاب الأراضي ومطوري الأراضي بغرض تكوين مشاريع مشتركة بينهم مثل تطوير المناطق الصناعية بالمحور الغربي والشرقي (المقترح)، و تطوير وتصميم مناطق صناعية وتجارية وتوفير المرافق العامة للأراضي.

٤- وحدات البحوث والدراسات:

يقترح أن تعمل هذه الوحدات على أساس مردود تجاري بحيث يكون لها نوع من الترتيبات باستخدام التجهيزات بمراكز الأبحاث والجامعات التقنية لرسملة الآتي:

- ❖ برامج الأبحاث في تقنية البيئة الصحراوية والأنظمة الإدارية
- ❖ الأبحاث العامة في جميع المجالات.

٥- وحدات لمساندة (حضانة) الأعمال:

ستتم إقامة هذه المشروعات للمساعدة في إنشاء وتطوير وحضن الأعمال وإعداد برامج تدريب في موقع العمل.

٦- مجلس الصناعات المترابطة:

ستكون مسئولية هذا المجلس في إعداد خطط تنموية ثلاثم الفرض والمعوقات المحددة التي تواجه كل صناعة بهدف تطوير مجموعات قوية من تلك القطاعات الصناعية بمدينة الرياض.

٧- شركات تطوير المناطق المفتوحة:

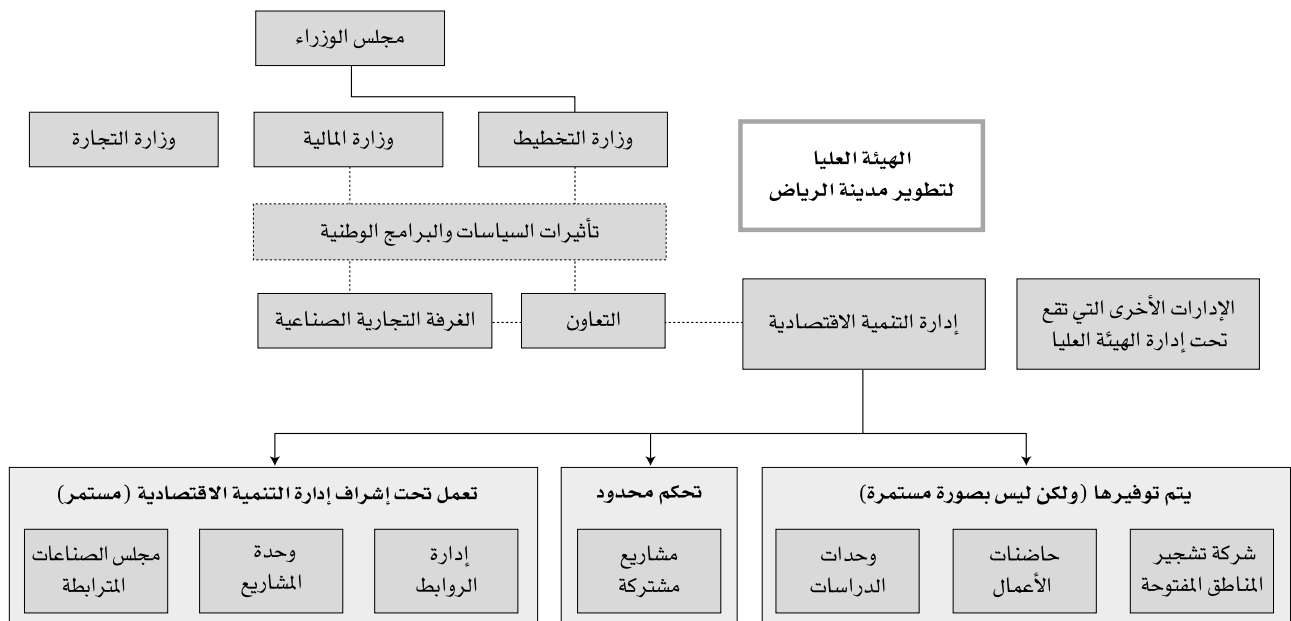
يقترح أن تأسس شركة بمجلس إدارة من المجتمع يتم تمويلها على أساس المناصفة عن طريق عقود عمل بين رجال الأعمال المحليين والدولة لإصلاح المناطق البيئية التي تدهورت حالتها وإعادة المواقع التراثية إلى سابق عهدها. وتطوير المناطق المفتوحة مثل وادي حنيفة والمناطق المقترحة في المخطط الهيكلي.

وبقدر ما يتعلق الأمر بمسؤولية ومشاركة "إدارة التنمية الاقتصادية للمدينة" فإنه لن يتم التعاون مع كل تلك الوحدات بنفس الطريقة، حيث سيتم تشغيل بعضها كجزء من "إدارة التنمية الاقتصادية للمدينة". في حين أن الوحدات الأخرى سوف يكون دورها مقتصر على تقديم التسهيلات والتجهيزات المهمة والتشكيل والتنظيم المطلوب لتأسيس المؤسسات المطلوبة. كذلك تحتاج الهياكل التنظيمية المقترحة لتنفيذ "استراتيجية التنمية الاقتصادية" إلى التأمل والأخذ في الاعتبار العوامل الخارجية التي تؤثر على التنمية الاقتصادية في المدينة مثل السياسات والبرامج الوطنية والمحلية والتي تقوم بإدارتها جهات أخرى.

١ - ٨ - ٣ الهيكل التنظيمي المقترح :

وفقاً لما سبق ذكره فإن "إدارة التنمية الاقتصادية بالرياض" ستكون مطالبة أمام الجهة المسؤولة عن تطوير مدينة الرياض (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض) فضلاً على تحملها مسؤولية تنسيق أنشطتها مع السياسات الوطنية والإقليمية الخاصة بالتنمية الاقتصادية.

أما مسئوليتها الرئيسية هي تنفيذ استراتيجية التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض ، وستكون الوحدات الأخرى المحددة أعلاه بمثابة وحدات فرعية لإدارة التنمية الاقتصادية بالرياض وتحمل المسؤولية عن برامج وإجراءات معينة. والشكل المرفق يوضح الهيكل التنظيمي المقترح .



١ - ٨ - ٤ التأثيرات الوطنية :

سيتم تنفيذ استراتيجية التنمية الاقتصادية ضمن إطار السياسات والبرامج الوطنية والمحلية الخاصة بالتنمية الاقتصادية ، فعلى المستوى الوطني وزارة المالية والاقتصاد الوطني ووزارة التخطيط ، في حين أن الجهات الوطنية الأخرى التي سيكون لها سياسات وبرامج يحتمل أن تؤثر على التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض تشمل وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الصناعة والكهرباء ووزارة المواصلات ووزارة المعارف.

١-٨-٤-١ الجهات الحكومية ذات العلاقة المباشرة بالتنمية الاقتصادية لمدينة الرياض :

وزارة التخطيط :

تعني وزارة التخطيط بالآتي:

- ❖ وضع تقرير اقتصادي دوري عن المملكة يتضمن تحليلاً لاقتصادها ويبين مدى التقدم الذي أحرز في التنمية الاقتصادية وما يتوقع لها من تطورات .
- ❖ وضع خطط التنمية الاقتصادية الخمسية التي يتطلب تنفيذها موافقة مجلس الوزراء .
- ❖ تقدير أجمالي للمبالغ اللازمة لتنفيذ خطط التنمية التي يوافق عليها مجلس الوزراء .
- ❖ وضع الدراسات الاقتصادية اللازمة في الأمور التي تتطلب ذلك وتقديم توصياتها التي تنتهي إليها .
- ❖ القيام بالأعمال الإحصائية في المجالات الاجتماعية والاقتصادية
- ❖ التعاون مع الوزارات والأجهزة المستقلة في شئون التخطيط المتعلقة بها .
- ❖ تقديم المشورة الفنية بأمر من الملك .

وزارة المالية والاقتصاد الوطني :

تقوم في الوقت الحاضر بالمهام والاختصاصات التالية :

- ❖ مراقبة تنفيذ السياسة الاقتصادية والمالية للدولة .
- ❖ إعداد الميزانية العامة للدولة ومناقشتها مع الأجهزة الحكومية .
- ❖ وضع وتنفيذ السياسة النقدية والمصرفية وضبط قيمة الريال السعودي .
- ❖ الإشراف على أقفال الإيرادات والمصروفات السنوية للدولة .
- ❖ القيام برقابة ما قبل الصرف على الأعمال المالية بالأجهزة الحكومية.
- ❖ تحصيل الرسوم الجمركية على الواردات .
- ❖ متابعة ودراسة مستوى واتجاهات النشاط الاقتصادي في مختلف القطاعات واقتراح ما يؤدي إلى تطويره .
- ❖ الإشراف على سياسة تمويل النشاط الاقتصادي من خلال القروض التي تقدمها صناديق التمويل الحكومية والبرامج الاقراضية والدعم المالي المقدم من الدولة لمختلف الأغراض.
- ❖ إدارة العلاقات الاقتصادية الخارجية للمملكة وتمثيلها في المنظمات الاقتصادية الدولية
- ❖ وضع المواصفات اللازمة لتأمين المواد اللازمة للأجهزة الحكومية .
- ❖ الإشراف على أملاك الدولة والمحافظة عليها والتصرف فيها بالبيع أو الشراء أو التأجير وتقدير قيمة العقارات المطلوب شرائها أو استئجارها للأجهزة الحكومية.

وزارة الصناعة والكهرباء :

ترأس وزارة الصناعة والكهرباء عدد من المؤسسات المستقلة مثل الدار السعودية للاستشارات، المؤسسة العامة للكهرباء، الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك).

وتتكون الوزارة من ثلاثة وكالات وزارة هي: وكالة الوزارة للشؤون المالية، وكالة الوزارة للشؤون الصناعية، وكالة الوزارة لشؤون الكهرباء.

يرأس وكيل الوزارة للشؤون الصناعية الإدارات التالية:

❖ لجنة استثمار المال الأجنبي.

❖ إدارة تشجيع وحماية الصناعات الوطنية.

❖ إدارة الأراضي الصناعية.

❖ إدارة الرخص الصناعية.

❖ الإدارة الهندسية والمشروعات .

❖ إدارة الإحصاء الصناعي.

يرأس وكيل الوزارة لشؤون الكهرباء الإدارات الرئيسية التالية :

❖ إدارة المراقبة الفنية لشركات الكهرباء.

❖ إدارة المراقبة المالية لشركات الكهرباء.

❖ إدارة الدراسات .

حددت اختصاصات وزارة الصناعة والكهرباء بعد إنشائها على النحو التالي :

❖ العمل على تحقيق نمو مضطرد للصناعة وانتشارها في المملكة .

❖ تهيئة المناخ الصناعي الضروري في المملكة مما يشجع ويوفر الحماية الضرورية لإرسائها ودعم وتحقيق أهداف الخطط والسياسات الصناعية المرسومة

❖ تحقيق السياسة والخطط لكهرباء مناطق المملكة لمواجهة الاحتياج في مجال التصنيع والتنمية الاقتصادية والاجتماعية .

❖ تأمين تنظيم فعال للخدمات الكهربائية فيما يتعلق بتوليد ونقل وتوزيع الطاقة الكهربائية في مجال التصنيع والتنمية الاقتصادية والاجتماعية .

❖ تأمين تنظيم فعال للخدمات الكهربائية فيما يتعلق بتوليد ونقل وتوزيع الطاقة الكهربائية بموجب مواصفات قياسية .

وزارة الشؤون البلدية والقروية :

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بمسؤوليات ومهام كبيرة تتعلق بالأشراف والتخطيط والتطوير للخدمة البلدية والقروية منها .

❖ التخطيط العمراني لمدن المملكة وما يتطلبه ذلك من توفير الطرق والتجهيزات الأساسية،

❖ إدارة الخدمات اللازمة للحفاظ على نظافة وصحة البيئة وتحسين المدن وتجميلها،

❖ صيانة التجهيزات الأساسية،

❖ تطوير المناطق القروية الواقعة خارج نطاق صلاحيات البلديات.

❖ القيام بالأبحاث والدراسات الهادفة إلى تطوير خدمات البلديات .

❖ تطوير إدارات الوزارة من أجل القيام بهذه المسؤوليات .

الجهات ذات العلاقة غير المباشرة في التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض :

١- وزارة المعارف :

- ❖ تتعلق اختصاصات وزارة المعارف بشؤون التعليم العام وبالنواحي الثقافية ، ومن اختصاصات الوزارة في هذه المجالات ما يلي :
- ❖ الإشراف على شؤون التعليم العام في المملكة والعمل على تطويره باستثناء تعليم البنات حيث تشرف عليه (الرئاسة العامة لتعليم البنات) والتعليم التابع لبعض الأجهزة الأخرى مثل (القطاعات العسكرية) .
- ❖ الإشراف على التعليم الخاص وإنشاء المعاهد المتعلقة به .
- ❖ تشجيع تعليم الكبار ، وإنشاء المدارس الخاصة بهم .
- ❖ المشاركة في المعارض والمؤتمرات التي تقام في خارج المملكة في مجال الثقافة
- ❖ رعاية شؤون الآثار والمتاحف،
- ❖ إقامة النشاطات والمعسكرات الكشفية.

٢- وزارة الصحة :

- تعمل وزارة الصحة بالإضافة للأجهزة الحكومية الأخرى التي توجد بها خدمة طبية على تقديم الرعاية الصحية للمواطنين وفي هذا المجال تختص وزارة الصحة بما يلي :
- ❖ تقديم الخدمة العلاجية للمواطنين عن طريق المستشفيات والمستوصفات والمراكز الصحية التي أنشأتها الوزارة في كافة المناطق.
- ❖ تطوير الخدمات الصحية والعلاجية والقوى العاملة بها .
- ❖ اتخاذ الإجراءات اللازمة للوقاية من الأمراض والأوبئة ومكافحتها إن وجدت .

٣- وزارة المواصلات :

اختصاص وزارة المواصلات كما يلي :

- ❖ إنشاء وصيانة وتشغيل الطرق والجسور بين المدن والقرى والمناطق في مختلف أنحاء المملكة .
- ❖ الإسهام في إنشاء وصيانة الطرق الدائرية والجسور والطرق الرئيسية داخل المدن الكبيرة .
- ❖ الإشراف على النقل العام البري والبحري .
- ❖ إعداد البحوث الفنية والاقتصادية لقطاعات النقل.
- ❖ إعداد الإحصائيات اللازمة لوسائل النقل المختلفة داخل المملكة.

١ - ٨ - ٤ - ٢ التأثيرات المحلية :

- تحتاج البرامج التعاونية على المستوى المحلي إلى تطويرها بمشاركة غرف التجارة والصناعة نظراً لأن هذه الجهة تقوم الآن وسوف تستمر في القيام بدور رئيسي في التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض.
- أما وحدة الأبحاث والدراسات بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وهي الجهة المسؤولة عن برنامج التنمية الاقتصادية فسوف تصبح الذراع الرئيسي لإدارة التنمية الاقتصادية لمدينة الرياض وتحافظ على برنامج الأبحاث الخاص بها تمشياً مع متطلبات الاستراتيجية ويشمل البرنامج المذكور ما يلي :
- ❖ دراسة المتطلبات المكانية واحتياجات الشركات من الاستثمارات ضمن مختلف القطاعات المحددة بالاستراتيجية.
- ❖ دراسة جدوى إقامة منطقة تجارة حرة بمطار الملك خالد الدولي .

- ❖ إعداد تحليل لمدخلات / مخرجات اقتصاد مدينة الرياض.
- ❖ القيام بإحصاء الواردات لتجديد المنتجات والخدمات بالإضافة إلى كمياتها وقيمتها والتي يتم شراؤها من خارج اقتصاد الرياض.
- ❖ دراسة أسواق الاستثمار العام ورأس المال المشترك بمدينة الرياض لتحديد معوقات وفرص الاستثمار.
- ❖ دراسة جدوى قدرة الأجانب على الاستثمار في الممتلكات والأنشطة التجارية والصناعية بمدينة الرياض.
- ❖ دراسة تأثير إدخال الحدود الزمنية للأنظمة لضمان مراجعتها بصورة منتظمة.
- ❖ دراسة دور النساء والفرص المتاحة لهن في مكان العمل والفوائد التي يمكن أن يجلبنها للاقتصاد.
- ❖ مراقبة السياسات والبرامج الوطنية المتعلقة بالتنمية الاقتصادية.

التنمية الاقتصادية وضوابط استعمال الأراضي :

إن نظام التخطيط الذي تتم بموجبه التنمية الاقتصادية مهم وسيحتاج نظام التخطيط إلى وضعه ضمن إطار مجموعتين يحتمل أن تكونا مختلفتين عن أهداف تطوير مدينة الرياض ، تتمثل إحداها في إيجاد مدينة تتميز بمرافق وخدمات عامة عالية الجودة ومراقبة التنمية والتلوث غير المسيطر عليهما وإدخال نظام تسعير ملائم للمرافق العامة والأراضي لأغراض التنمية وستحتاج تلك الأهداف إلى وضع مجموعة من الأنظمة الجديدة التي سيكون كثير منها صعب القبول لدى رجال الأعمال والسكان نظراً لأنها ستحتاج إلى تغييرات رئيسية على الطريقة التي تتم بها الأشياء الآن. وسيكون من الضروري وضع برنامج تعليم وتوعية رئيسي يتناول تلك القضايا وغيرها التي تتعلق بجعل الرياض مدينة أفضل .

وعلى كل حال إذا كانت الضوابط التخطيطية المفروضة على أنشطة البيع بالتجزئة والتنمية التجارية الصناعية صارمة جداً ، فربما لا تتحقق الفرص الاقتصادية. وهنا يكمن اللغز السياسي المحير وتعم عقيدة عدم وجود ضوابط على التنمية " على تفكير الكثير من المدافعين على التنمية الاقتصادية وستكون مقولة " دع السوق يقرر " هي العقيدة التي يعملون بموجبها. إلا أن هذه لغة منمقة وتنطوي على مغالطة وخطرة. إن استدامة الاقتصاد لفترة طويلة الأمد وبالتالي استدامة المدينة سيعتمد على أكثر من تنمية اقتصادية. فإذا لم تكن المدينة ووظائفها مختلفة أو إذا لم تعتمد المدينة على خصائصها المميزة وتطور نقاط الجذب التي تعزز من جودة حياة سكانها وزائريها فسوف تعاني من ذلك وستدهور حالتها.

وهكذا تحتاج أنظمة التخطيط والتنمية إلى جعلها تستهدف تطوير بيئة عالية الجودة ومدينة جذابة ، ولكن يجب في الوقت نفسه وضعها بحيث لا تحد من التنمية الاقتصادية على نحو غير ضروري. إن الشكل النظامي الذي يستند إلى تحديد الأداء المطلوب لاستعمالات الأراضي وعمليات تطوير الأراضي بدلاً من الوصف التفصيلي والمتعب لما يمكن أو لا يمكن عمله في مناطق محددة ومناطق سياسية ربما يكون أكثر احتمالاً في التوفيق بين الأهداف المتنافسة المحددة أعلاه.

وفي الوقت نفسه ستكون عملية إدارة النظام والتغييرات مهمة ومن الضروري اتباع طريقة تسهيلية بأوقات مضمونة لاتخاذ القرارات ، ويجب أن يكون لدى المطورين اليقين ، حول ما يمكنهم أو لا يمكنهم عمله، ولكن ليس حول الوقت الذي سيستغرقه اتخاذ القرار لذا يجب أن نكون مستعدين للمناقشة وتقديم المساعدة وواضحين بخصوص ما هو متوقع من المطور وأن نكون سريعين ولكن حذرين في اتخاذ القرارات وهذه هي الفلسفة التي يجب أن تأخذ بها الجهات المسؤولة عن إدارة نظام التخطيط بالرياض.

١ - ٩ إدارة المناطق المفتوحة (الترفيهية)

١ - ٩ - ١ مقدمة :

يعد تشتت مسؤولية إدارة المناطق المفتوحة وغياب التنسيق فيما بين الجهات ذات العلاقة وذلك لعدم وجود جهة تتولى هذا التنسيق أحد أهم الأسباب التي أدت إلى نقص واضح في توفر المناطق المفتوحة وخاصة داخل المنطقة الحضرية وعدم استغلال الأراضي التي تتوفر فيها مقومات المناطق المفتوحة. كما أدى ذلك إلى إهمال المناطق المفتوحة ضمن الأنظمة التخطيطية للأحياء السكنية حيث لم يراعى توزيع وتوفير المناطق المفتوحة في تلك الأحياء بما يوفر الخدمات الترفيهية للسكان ويوفر المحافظة على المناطق الطبيعية في تلك الأحياء. (وخير مثال لذلك هو المناطق التي تم تخصيصها كمناطق مفتوحة على الضفة الشرقية من وادي حنيفة في المخططات السابقة (مخطط ست) أما خارج المناطق الحضرية فقد قامت بعض الجهات بحماية بعض المناطق المطورة مثل منتزه سعد الوطني وكذا التي لم تطور بعد كمنتزه الثمامة ومنتزه الرياض العام والمنتزهات الطبيعية في الحيسية والروضات المحمية.

١ - ٩ - ٢ الوضع الراهن للجهات ذات العلاقة بالمناطق المفتوحة :

نظرا لتعدد الأغراض التي توفرها المناطق المفتوحة فإن المسؤوليات تتوزع بين العديد من الجهات كالتالي:

الجهة	
الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	وادي حنيفة، منتزه الثمامة البري. (إستراتيجية وادي حنيفة والبرنامج التنفيذي للاستراتيجية)، (برنامج المياه الأرضية)
أمانة مدينة الرياض	إدارة الحدائق والتجميل و النظافة العامة و تحديد و تنفيذ خطط استعمالات الأراضي
وزارة الزراعة والمياه	إدارة و تنمية و حماية المراعي والغابات و المنتزهات الوطنية والسدود.
وزارة البترول والثروة المعدنية	الثروة المعدنية: تحديد مواقعها و استخراجها و إعادة تأهيلها
الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها	دراسات الحياة الفطرية وإدارة المحميات الفطرية
إدارة مطار الملك خالد الدولي	المناطق المفتوحة داخل المطار
وزارة الصناعة والكهرباء	المناطق العازلة للمدن الصناعية
وزارة الدفاع والطيران	موقع منتزه الرياض العام في المطار القديم
الحرس الوطني	الأودية المارة بمنطقة خشم العان
قوات الأمن الخاصة - وزارة الداخلية	الأودية المارة في موقع قوات الأمن الخاصة بطريق صلبوخ
وكالة المتاحف والآثار	دراسة وإدارة المناطق التاريخية والأثرية.

١ - ٩ - ٣ الاقتراح :

يمكن تلخيص القضايا الأساسية المتعلقة بإدارة المناطق المفتوحة في مدينة الرياض فيما يلي:

١- عدم وجود جهة معنية بتنسيق وإدارة المناطق المفتوحة.

٢- ضعف التنسيق وعدم وضوح الصلاحيات بين الجهات ذات العلاقة بالمناطق المفتوحة.

وللتغلب على هذه المشاكل فإنه يُقترح أن تحدد أو تكلف جهة إدارية محلية تتولى مسئولية تنسيق المناطق المفتوحة. وقد أشار إلى ذلك أيضا مخطط شركة ست والدراسات الأخرى حول المناطق المفتوحة العامة ، على أن تقوم هذه الجهة بتنسيق جهود المؤسسات والجهات الأخرى في تطوير والاستفادة من المناطق المفتوحة وفق خطة شاملة. وتتولى تلك الجهة أيضا تخطيط وتنسيق إدارة شبكة المناطق المفتوحة على مستوى مدينة الرياض الكبرى. بينما تبقى الاستعمالات والأنشطة ضمن مسؤولية الجهات المحددة بحيث تتولى تنفيذ تلك الخطة الشاملة.

لذلك يقترح بأن تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالدور التخطيطي والتنسيقي بين الجهات المختلفة لإدارة المناطق المفتوحة في مدينة الرياض وذلك استنادا إلى قرار مجلس الوزراء الموقر أن تكون الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض السلطة التخطيطية والتطويرية للمدينة وذلك بقراره رقم ٧١٧ في ٢٩/٥/١٣٩٤ هـ .

لذلك فإنه يمكن للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض القيام بجميع أعمال تنسيق المناطق المفتوحة في المدينة والتنسيق مع الجهات المختلفة المعنية ومتابعة التمشي بالسياسات الموضوعية بهذا الخصوص. وخاصة التنسيق مع إدارة البيئة المقترحة. كما تقوم الهيئة بالتنسيق مع الجهات الحكومية الأخرى لدراسة إمكانية الاستفادة من بعض الأراضي الموجودة ضمن ملكيات تلك الجهات كمناطق مفتوحة عامة وذلك على غرار المقترح المتعلق بالمنطقة الجنوبية الشرقية من مطار الملك خالد الدولي.

١ - ٩ - ٤ المنتزهات والمناطق المفتوحة الرئيسية في المدينة :

وادي حنيفة :

يتم تطوير النظام الترويجي المفتوح حسب ما ورد في إستراتيجية وادي حنيفة من قبل الجهات المختلفة ذات العلاقة بالوادي وذلك على النحو التالي مع إعطاء دور أكبر للقطاع الخاص في هذا التطوير:

- ❖ تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بإعداد الدراسات ووضع السياسات المتعلقة بتطوير الوادي وروافده وتجديد المعلومات ووضع الخطط التنفيذية بمشاركة الجهات ذات العلاقة.
- ❖ تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بتنسيق الإجراءات والمشاركة في تنفيذ بعض المشاريع الترويحية الرئيسية في الوادي. كما تقوم بتنسيق مداخل وطريق الوادي والطرق الفرعية.
- ❖ تقوم الجهات الحكومية ذات العلاقة بالوادي بتنفيذ عدد من الإجراءات التنفيذية حسب حدود مسؤولية تلك الجهات .
- ❖ تقوم الأمانة بإدارة التطوير في الجزء الممتد من حدود الدرعية حتى الحابر وذلك بتطبيق السياسات الواردة في الاستراتيجية وتنفيذ الإجراءات الواردة في الاستراتيجية وتطبيق توصيات اللجان المشكلة لوقف تدهور الوادي. وغيرها من الإجراءات التي تقوم بها الأمانة بحكم اختصاصها بعمليات المراقبة والنظافة والطرق وتنسيق خطوط المرافق وحماية مجاري السيول وتطوير بعض الجيوب الترويحية في الوادي.
- ❖ تقوم المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض بحكم مسؤولياتها عن الجزء الشمالي من الوادي داخل حدود التنمية بإدارة التطوير في هذا الجزء وفق السياسات الواردة في الاستراتيجية وما أوصت به اللجان المختلفة في الوادي (أنظر الخريطة) حدود محافظة الدرعية.

ب - منتزه الثمامة :

تقوم لجنة الإشراف على إدارة المنتزه والتي تتكون من صاحب السمو الملكي أمير منطقة الرياض ورئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمين مدينة الرياض ووكيل وزارة المالية ووكيل وزارة الزراعة وأمين عام الهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها وعضو الهيئة العليا ورئيس مركز المشاريع والتخطيط بالهيئة والمشكلة بالأمر السامي رقم ٨/٢٠٣٢ وتاريخ ١٠/٢٢/١٤٠٣ هـ والأمر السامي رقم ٤/١١٤٢٠ وتاريخ ١٢/٨/١٤٠٩ هـ بمسؤولية إدارة المنتزه. فيما تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالإشراف على المشاريع المتعلقة بالمنتزه وفق قرار اللجنة نفسها.

ج - منتزه الرياض العام :

تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بتخطيط وتصميم المنتزه وإنشائه بالتنسيق مع أمانة مدينة الرياض وذلك كجزء من عملية تخطيط المطار القديم التي أوكلت للهيئة بموجب الأمر السامي ٨/٢٣٦٠ في ١٩/١٢/١٤٠٣ هـ وستقوم أمانة مدينة الرياض بإدارته وتشغيله

د - المناطق المفتوحة في مطار الملك خالد الدولي :

تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتنسيق مع الرئاسة العامة للطيران المدني بشأن تخصيص الموقع المقترح جنوب شرق المطار كمناطق مفتوحة وتحديد الطرق الملائمة لاستغلاله لهذا الغرض بما لا يتعارض مع استعمالات المطار.

هـ - المناطق التاريخية والأثرية :

تقوم وكالة المتاحف والآثار بموجب نظام الآثار رقم م/٦ وتاريخ ٢٦/٢/١٣٩٨ هـ بمسؤولية إدارة المواقع التاريخية والأثرية وخاصة المواقع التاريخية في الدرعية وعلى ضفاف وادي حنيفة. ووضع البرامج اللازمة لاستغلالها بالتنسيق مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وفق خطة شاملة لتطوير واستغلال المناطق التاريخية والأثرية .

١ - ٩ - ٥ مهام الجهات المختلفة عن المناطق المفتوحة على النحو التالي :

أ - وزارة الزراعة والمياه :

تقوم الوزارة على حماية وإدارة مناطق المراعي والغابات بموجب نظام المراعي والغابات ولوائحه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٢ وتاريخ ٣/٥/١٣٩٨ هـ. ويشمل ذلك الروضات والمراعي المحمية أو المزمع حمايتها والمناطق مثل شعيب الحيسية. كما تقوم الوزارة بإدارة منتزه سعد الوطني.

تتولى الوزارة أيضا مسؤولية السدود الواقعة في وادي حنيفة وتنسيق الاستفادة من هذه السدود لأغراض الترفيه وتطوير المناطق المفتوحة مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والجهات ذات العلاقة

ب - أمانة مدينة الرياض والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية :

تقوم أمانة مدينة الرياض والمديرية بمسؤولية إدارة وتشغيل الحدائق والساحات والمنتزهات والمناطق المفتوحة داخل المنطقة الحضرية التي تشرف عليها بما في ذلك الشعب والأودية المقترح حمايتها لصرف السيول واستغلالها للأغراض الترفيهية. وكذلك الجزء الواقع تحت مسؤولية الأمانة والمديرية من وادي حنيفة.

وكذلك المناطق العازلة مثل المناطق المحيطة بالمناطق الصناعية وحرم الخطوط الرئيسية للمرافق العامة مثل الممرات التي تمر عبرها خطوط أنابيب البترول والغاز وخطوط نقل الطاقة وغيرها بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن تلك المرافق.

ج) - إدارة البيئة :

تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتنسيق الكامل مع إدارة البيئة في المدينة والهيئة الوطنية لحماية الحياة الفطرية وإنمائها بخصوص المناطق الطبيعية ومحميات الحياة الفطرية لوضع الطرق المناسبة لاستغلالها.

د) - الجهات الأخرى :

تقوم الهيئة العليا لمدينة الرياض بمسؤولية تنسيق الاستفادة من المناطق المفتوحة ضمن المناطق التي تقع تحت مسؤوليات الجهات الأخرى مثل مطار الملك خالد وخشم العان والقوات الخاصة في طريق صلبوخ.

هـ) - القطاع الخاص :

وفقا للمخطط العام للمناطق المفتوحة سوف يقوم القطاع الخاص بالاستثمار في الأراضي العامة أو الخاصة لتطويرها كمناطق مفتوحة بالتنسيق مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وفقا للنظام المتبع لمشاركة القطاع الخاص في تطوير الأراضي العامة.

١ - ١٠ الخدمات العامة

١ - ١٠ - ١ الوضع الراهن :

تتولى الجهات التالية مسؤولية توفير الخدمات العامة لسكان المدينة على النحو التالي:

وزارة الشؤون الإسلامية

تصميم وإنشاء وصيانة المساجد .

وزارة المعارف :

تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة الخدمات التعليمية للبنين .

الرئاسة العامة لتعليم البنات :

تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة الخدمات التعليمية للبنات .

وزارة الصحة :

تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة المستشفيات والمراكز الصحية الحكومية.

وزارة الداخلية :

تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة منشآت السلامة (الشرطة والإطفاء) .

الرئاسة العامة لرعاية الشباب :

تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة المنشآت الرياضية .

الاقتراح

يشترك القطاع الخاص حالياً في تطوير بعض الخدمات العامة مثل مدارس البنات، ومع زيادة مشاركة القطاع الخاص في

تطوير تلك الخدمات في المستقبل (٥٠٪ من مباني الخدمات العامة تقع في مباني مستأجرة، إضافة إلى عدم توفر أراضي مملوكة لتلك الجهات). سوف تكون مسؤولية تلك الجهات وضع المقاييس والأنظمة وإدارتها ومراقبتها إضافة إلى قيام هذه الجهات بوضع الخطط والبرامج لتوفير هذه الخدمات بالمدينة بالتنسيق مع الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

١ - ١١ إدارة قطاع النقل بالرياض

تنقسم جوانب الإدارة الحضرية المتعلقة بقطاع النقل إلى الأقسام التالية:

١. تخطيط الطرق

٢. إدارة النقل العام أو النقل الجماعي

٣. الإدارة المرورية وتخطيط النقل

وسوف تتم مناقشة هذه الجوانب في الفقرات القادمة كل على حدة.

١-١١-١ تخطيط الطرق:

١-١١-١-١ الوضع الراهن

تقوم ثلاث جهات رئيسية بتخطيط وتشبيد وصيانة الطرق بمدينة الرياض:

❖ أمانة مدينة الرياض: الطرق المحلية والتجميعية داخل الأحياء والطرق الشريانية.

❖ وزارة المواصلات: الطرق السريعة، والطرق الدائرية.

❖ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض: الجزء الجنوبي من طريق الملك فهد، والطرق الخاصة ببعض المشاريع التي قامت عليها الهيئة، مثل حي السفارات، وسكن وزارة الخارجية، وقصر الحكم، ومركز الملك عبد العزيز التاريخي.

١-١١-٢ سبلات الوضع الراهن

تم وضع خطة شاملة لتطوير الطرق في مخطط ست في عام ١٣٩٧ هـ، ولكن مع مرور الوقت أخذ التطوير الحضري بالرياض شكلاً مختلفاً كثيراً عن ذلك المخطط في بعض المناطق، مما أدى إلى غياب إطار التخطيط الحضري لتخطيط الطرق بالرياض، ولذلك أصبح تخطيط الطرق في معزل عن أهداف التنمية الحضرية طويلة الأمد.

١-١١-٣ الإجراءات المقترحة

يوفر مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل الفرصة لتوحيد الجهود في ما يتعلق بتخطيط الطرق الرئيسية بالرياض، لوجود مخطط هيكلي كمرجع لعملية تخطيط الطرق الجديدة وما يتسم هذا المخطط من مراعاة التنمية الحضرية المنشودة وتوقيت هذه التنمية، مع القابلية على التغيير والتعديل في ظل مستجدات تنمية واقتصادية وقواعد مالية.

لذا يقترح أن يكون المخطط الهيكلي وثيقة مرجعية أساسية لتنظيم تخطيط وتشبيد الطرق الرئيسية بمدينة الرياض، بحيث لا يتم تخطيط أو تشبيد أي طريق شرياني أو طريق سريع أو طريق رئيسي من نوع آخر إلا من خلال المخطط الهيكلي، مع الاستمرار في مسؤولية تشبيد وصيانة الطرق على النحو المتبع حالياً.

وسيتضمن استخدام المخطط الهيكلي بالشكل المذكور إدخال العوامل الآتية في عملية تخطيط الطرق:

❖ تقويم الأثر المتوقع من إضافة أي عنصر لشبكة الطرق الرئيسية على التطوير الحضري وخاصة في دعم خطة التطوير المرحلي للأراضي المتضمن بالمخطط الاستراتيجي الشامل.

❖ تقويم عوامل الكفاءة الاقتصادية والمالية والآثار البيئية والاجتماعية عند تقويم إنشاء الطرق وتحديد المسار والمواصفات الهندسية له وذلك باستخدام كل مصادر المعلومات المتوفرة عند الجهات المختصة من قواعد بيانات ومسوحات وتوقعات مستقبلية.

١-١١-٢ النقل العام

١-١١-٢-١ الوضع الراهن

تعتبر وزارة المواصلات الجهة المسؤولة عن الإشراف على النقل العام بالمملكة، وذلك بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٧٧٩ وتاريخ ٩٧/٢/١٣ هـ والذي منح التزام النقل العام الجماعي للركاب على أن لا تزيد عن خمسة عشر عاماً ويجوز تجديدها أو تمديدتها لمدة مماثلة بقرار من مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المواصلات. وتقوم كل من الشركة السعودية للنقل الجماعي (سابكو) وعدد من أصحاب الحافلات الصغيرة بتوفير خدمات النقل العام داخل مدينة الرياض.

١-١١-٢-٢ سلبات الوضع الراهن

تعمل سابكو كشركة ربحية منذ عدد من السنوات، مما أدى إلى تخفيض نشاطها داخل المدن لقلّة الإيراد وصعوبة الحصول على أرباح مقارنة بالنقل بين المدن، الأمر الذي نتج عنه انخفاض في مستوى الخدمة المقدمة للركاب، وكذلك يعتبر مستوى خدمة الحافلات الخاصة منخفضاً، كما هو واضح في العدد المحدود من الخطوط والخدمة غير المنتظمة والمركبات غير المريحة إلى غير ذلك من العوامل، ونتيجة لذلك تدنى معدل الإركاب السنوي للنقل العام في الآونة الأخيرة بدرجة كبيرة وأصبح النقل العام وسيلة لا يستخدمها إلا المضطر من الذين لا يملكون سيارات خاصة.

١-١١-٢-٣ الاقتراح

يقترح تفعيل إدارة النقل العام بالرياض ويكون لها ميزانية خاصة تحقق القيادة القوية وتتمتع بالقدرة على إدارة نظام نقل جماعي محسن بدرجة عالية بمدينة الرياض، وبعد ذلك يمكن النظر في استقلالية هذه الإدارة مستقبلاً. وسيكون من بين المسؤوليات الرئيسية التي ستوكل إلى تلك الإدارة تخطيط وتنفيذ نقل عام عالي الجودة لتحسين الحركة بوجه عام، علاوة على خدمة شرائح سكانية ذات طلب خاص على التنقل مثل نقل الطلاب والموظفين بالحافلات، وكذلك الأشكال الأخرى للنقل الجماعي مثل خدمة كبار السن أو المرضى. وسيشمل هذا أيضاً خدمة الأحياء السكنية التي تقل فيها معدلات ملكية السيارات، حيث ينظر إلى مثل تلك الخدمات كخدمات اجتماعية، ولا تكون اعتبارات التكلفة والإيرادات العامل الحاسم في توفيرها.

وسيسمح تحرير هذه الإدارة من قيود الاعتبارات الربحية الضيقة من الاهتمام بقضايا التنقل على النطاق الواسع والذي يشمل الأهداف المذكورة في الفقرة السابقة، إلا أن الفاعلية المالية والاقتصادية في خدمات النقل العام سيكون من أهم غايات هذا الإدارة. وسيكون إشراك القطاع الخاص في توفير الخدمات من أهم الإجراءات المتبعة من أجل تحقيق هذه الغاية وفقاً لمراقبة من قبل الإدارة لتضمن تحقيق مؤشرات الأداء المختلفة

١-١١-٣ الإدارة المرورية وتخطيط النقل

١-١١-٣-١ الوضع الراهن

يطبق بمدينة الرياض عدد محدود من إجراءات الإدارة المرورية، مثل تنسيق الإشارات الضوئية على بعض الطرق الشريانية مثل طريق الملك عبد العزيز وشارع العليا وسد بعض مداخل الطرق السريعة في أوقات الازدحام الشديد. وتقوم على تطبيقها الدوريات الأمنية (الشرطة).

وتقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بإجراء الكثير من الدراسات الخاصة بتخطيط النقل وهندسة المرور وإدارته، كما تقوم أمانة مدينة الرياض والدوريات الأمنية (الشرطة) بتطبيق توصيات عدد من هذه الدراسات بالإضافة لإجراء دراسات بنفسها.

١-١١-٣-٢ سلبيات الوضع الراهن

يساهم تطبيق هذه الإجراءات في رفع كفاءة تشغيل شبكة الطرق، إلا أن التطبيق لا يتم بالصورة المثلى وبالتالي لا تنتج عنه الفائدة القصوى. كما أن هنالك العديد من إجراءات الإدارة المرورية غير مطبقة بالرياض حالياً. كما يشاهد غياب إنجاز مهمات الهندسة المرورية على المستوى المحلي بالمدينة، مثل تنظيم وقوف السيارات ومعالجة مواقع الحوادث المتكررة، والاستجابة لمتطلبات واهتمامات سكان الأحياء.

١-١١-٣-٣ الاقتراح

- ❖ يقترح رفع القدرات الفنية القائمة على تطبيق تلك الإجراءات والنظر في تحويل بعض المسؤوليات من جهة إلى أخرى (ومثال ذلك نقل مسؤولية توقيت الإشارات المرورية من الشرطة لأمانة مدينة الرياض حسب بلديات المناطق المقترحة).
- ❖ يقترح المخطط الاستراتيجي الشامل تطبيق عدداً من السياسات والإجراءات الخاصة بالإدارة المرورية (مثل تطوير برنامج شامل لإدارة مواقف السيارات) وتطبيق أنظمة النقل الذكية (مثل توفير نظام معلومات السائقين المتقدم)، ويعتبر تحديد عدد ومؤهلات الذين سيقومون بتطبيق هذه السياسات والإجراءات وإيجاد جهة توظيفهم والإطار المؤسسي المناسب داخل تلك الجهات من الخطوات الأساسية لنجاح السياسات المقترحة.
- ❖ يقترح إنشاء إدارة للهندسة المرورية وتخطيط النقل داخل بلديات المناطق المقترحة بحيث تقوم بوضع برنامج يعالج قضايا النقل والمرور والسلامة المرورية على المستوى المحلي.
- ❖ زيادة القدرات الفنية للجهات العاملة في مجال النقل بالرياض وإنتاج المزيد من الدراسات ووضع البرنامج التطبيقية. وستكون هناك حاجة متزايدة للتنسيق بين هذه البرامج للحصول على القدر الأكبر من الفوائد ولتجنب تطبيق إجراءات تتعارض نتائج تطبيق أحدها مع فوائد تطبيق الأخرى، لذلك يوصي بإنشطة دور التنسيق للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض في ما يتعلق بإجراءات تخطيط النقل بما في ذلك إجراءات إدارة الطلب على التنقل وذلك في إطار العمل المشترك بينها وبين الجهات الأخرى مع تطوير الكوادر الفنية على كل المستويات.

١ - ١٢ النطاق الإداري للجهات المعنية بخدمة المدينة :

١ - ١٢ - ١ الوضع الراهن :

تعمل الأمانة والجهات الحكومية الأخرى المشاركة بعملية التنمية بمدينة الرياض في الوقت الحاضر، ضمن نطاق جغرافي وإداري مختلف، فمثلاً معظم الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مثل المياه، والكهرباء، والهاتف والخدمات العامة مثل الصحة والتعليم والشرطة والدفاع المدني والبلديات الفرعية لها نطاق جغرافي وإداري مختلف عن بعضها البعض (انظر الخريطة). وهذه الاختلافات تعمل ضد الإدارة الفعالة للمدينة حالياً ومستقبلاً عند ازدياد عدد سكان مدينة الرياض بمقدار ثلاثة أضعاف على مدى السنوات الخمس والعشرين القادمة.

١ - ١٢ - ٢ السلبيات :

ما لم يتم إجراء تعديلات أو تغييرات على النطاق الإداري للجهات الرسمية لتحقيق درجة من التوافق والتكامل فإن من المتوقع حدوث التأثيرات الضمنية التالية :-

- ❖ سيكون من الصعب إدارة مدينة يتزايد عدد سكانها بشكل كبير وفي ظل اختلاف النطاق الإداري.
- ❖ الصعوبة المتزايدة في التنسيق بين جهات المرافق والخدمات العامة.

- ❖ صعوبة تعرف السكان على النطاق الإداري للجهات المعنية مما يقلل من مشاركتهم في العملية التخطيطية.
- ❖ صعوبة مراقبة النمو والتطور الشامل للمدينة من قبل الأجهزة المعنية.

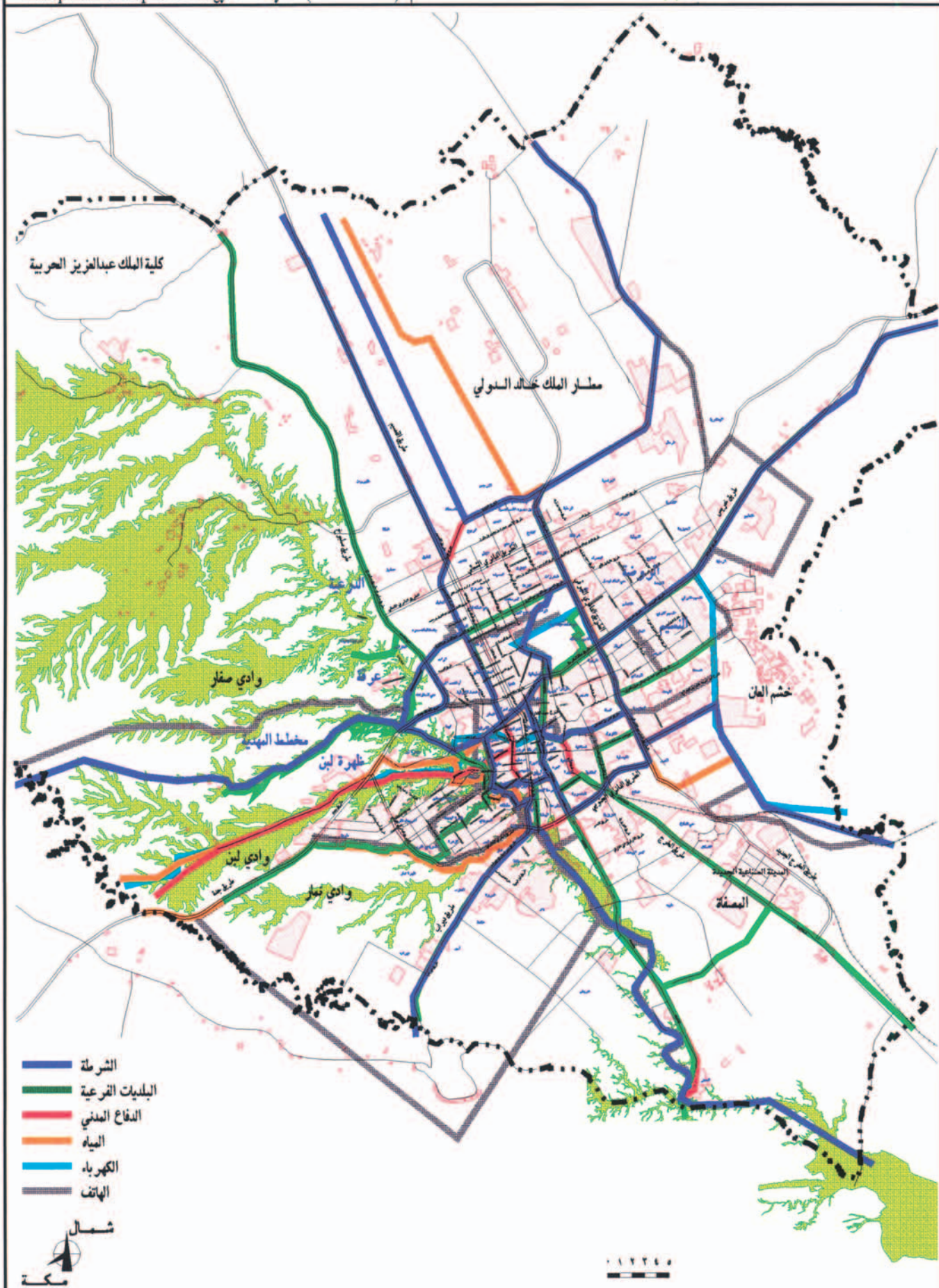
١ - ١٢ - ٣ الاقتراح :

من الضروري أن يكون هنالك نطاق إداري متناسق و يرتبط بالوظائف والمهام التي تقوم بها الجهات ذات العلاقة، ومتفق عليها بين جميع الجهات المشاركة في عملية التنمية والذي سوف يساعد على تحقيق التكامل والتوازن في برامج التنمية على مستوى المدينة ويسهل عملية مراقبة وتنفيذ سياسات التنمية وقياس مدى نجاح الجهود المبذولة من مختلف الجهات المشاركة في تنميته المدينة وحتى يمكن معالجة هذه القضية المهمة فإننا نقترح الآتي :-

- ❖ تقسيم المدينة إلى عدد محدود من المناطق الإدارية (ستة مناطق إدارية) .
- ❖ أن تقوم الأمانة و الجهات الحكومية المعنية المشاركة في عملية التطوير الحضري بعمل مكاتب ضمن كل منطقة إدارية جديدة وإعداد برنامج ميزانية لمراقبة التنفيذ التدريجي لهذا الهدف (داخل المراكز الحضرية الفرعية) .
- ❖ لتسهيل المراقبة والتنسيق وخدمة السكان المحليين على أفضل وجه يقترح أن يكون تنفيذ كافة مسؤوليات وأنشطة الجهات ذات العلاقة مثل إدارة المياه والكهرباء والاتصالات تحت سقف واحد بمقر بلدية المنطقة لعلاقتها المباشرة بالسكان.
- ❖ أن يكون هناك مندوب عن كل جهة من الجهات ذات العلاقة يعمل بمكتب بلدية المنطقة على أن يكون مفوضاً بصلاحيات اتخاذ القرارات نيابة عن الجهة التي يمثلها ضمن حدود المنطقة. وبهذه الطريقة يمكن التعامل على هذا المستوى مع كافة أمور التطوير الحضري ضمن بلدية المنطقة.

وتوضح الخريطة المرفقة مثالا لحدود المناطق الإدارية المقترحة وقد تم اختيار الحدود بعد مراعاة الآتي :

- ❖ النطاق الإداري للبلديات الفرعية .
 - ❖ المقومات الجغرافية الرئيسية مثل التضاريس أو الطرق الرئيسية .
 - ❖ الطاقة الاستيعابية المتوقعة للسكان ضمن نطاق ١,٥ إلى ٢ مليون نسمة .
- وستكون هذه العملية إحدى التغييرات التدريجية التي ستتم بمرور الوقت طبقاً لحاجة ونمو المدينة. لذلك نقترح وضع نطاق إداري موحد للجهات المشاركة في عملية التنمية تتناسب مع حدود تقسيمات المناطق المقترحة في المستقبل. وسيحتاج النطاق الإداري الحالي بين المديرية والأمانة إلى تحديده في وقت مبكر كجزء من هذه العملية (تشرف المديرية على محافظة الدرعية) .



Data Source:

مصادر المعلومات

التوزيع

النطاق الإداري الحالي (مراكز الشركة - البلديات الفرعية - الدفاع المدني - المياه - الكهرباء - الهاتف)

Figure 4

شكل ٤

١ - ١٣ تطوير المهارات والموارد البشرية :

يعتمد تنفيذ استراتيجية الإدارة الحضرية المقترحة جزئياً على الإصلاحات المؤسسية التدريجية المقترحة سابقاً ولكنه يعتمد جزئياً أيضاً على مدى تزويد الجهات ذات العلاقة بدرجة كافية بالمهارات الفنية والإدارية والخبرة اللازمة لتمكينها من القيام بمسؤولياتها التي سبق التنويه عنها.

حددت دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي ، كإحدى العقبات الحرجة بان الموارد المتاحة للجهات المسؤولة عن التخطيط بمدينة الرياض تقل كثيراً عن موارد تلك الجهات التي تضطلع بمسؤوليات ومهام مماثلة بمدن من نفس الحجم في مختلف أنحاء العالم. وقد قدر بأن حوالي ٧٥ من الموظفين المهنيين في كل من الأمانة والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض يديرون في الوقت الحاضر عملية التخطيط الحضري بمدينة الرياض. بما في ذلك إعداد وتعديل المخططات ووضع ضوابط التنمية وإصدار الرخص ومراقبة ومراجعة وتنفيذ الخطط. أما في مدينة ملبورن بأستراليا التي يقرب عدد سكانها ٣,٥ مليون نسمة فيعمل بها حوالي ٢٥٠ مهنياً بتلك الأنشطة لدى الجهات العامة. وهناك عدد مماثل من المخططين المهنيين يعملون لدى القطاع الخاص.

من الواضح أن هناك حاجة إلى برنامج منظم متفق عليه لتعزيز القدرات بكافة القطاعات الرئيسية لضمان توفر جميع هذه المصادر المهمة عند ما تتولى تلك الجهات المسؤوليات الجديدة (وهذا ما أوصت به خطة التنمية السابعة بشكل عام) .
إن التحدي الذي يواجهه إدارة النظام الحالي في قدرته على الاستمرار بتلك الموارد المحدودة حتى تاريخه، لذلك من الضروري معالجة قضية التكلفة وبناء القدرات وتطوير المهارات وزيادة القاعدة الفنية فوراً.

الاقتراح :

نقترح دراسة متطلبات القوى العاملة من ناحية الموارد الفنية والإدارية اللازمة لتنفيذ كافة العناصر التخطيطية والقطاعية وذلك كجزء من مراجعة الهياكل التنظيمية.

القسم الثاني : إطار السياسة التخطيطية (نظام التخطيط)

❖ التخطيط الاستراتيجي لمدينة الرياض عبارة عن طريقة نظامية لوضع إطار لاتخاذ القرارات والإجراءات التي توجه نمو وتطور مدينة الرياض، ويحافظ التخطيط الاستراتيجي على استغلال الموارد النادرة بصورة فعالة وفاعلة تجاه تحقيق الرؤية المستقبلية والأهداف الاجتماعية والبيئية للمدينة. ومن الأهمية أن تتطوي عملية التخطيط الاستراتيجي على مشاركة السكان مع صانعي القرارات والمجموعات ذات الاهتمام بالتنمية وجهات القطاعات الرئيسية والجهات المسؤولة عن تنفيذها.

يشير إطار السياسة التخطيطية إلى نظام المخططات والسياسات المستمدة من عملية التخطيط الاستراتيجي. ولإدارة المدينة فكافة المخططات والبرامج المتعلقة باستعمال وتطوير الأراضي يجب أن تشغل جزءاً من الإطار السياسي لتوجيه عملية اتخاذ القرارات حول النمو والتطور المنسق للمدينة.

ونظراً لقيام الجهات الأخرى لقطاعات التنمية بالتخطيط وإعداد المخططات التي تتفاعل مع تخطيط استعمالات الأراضي (مثل التخطيط الاقتصادي وتخطيط النقل والمرافق العامة والخدمات العامة). فقد تم إدخال المخططات والبرامج التي تقوم بها تلك الجهات في التخطيط الشامل لاستراتيجية تطوير مدينة الرياض.

٢-١ القضايا الرئيسية من دراسة المرحلة الأولى :

تم تحديد القضايا الرئيسية المرتبطة بإطار السياسة التخطيطية الحالية للرياض في دراسات المرحلة الأولى لمشروع المخطط الاستراتيجي، (والتي سوف نتطرق لها بالتفصيل ونضع المقترحات اللازمة لحلها) :

❖ تفتقر مدينة الرياض إلى بيان واضح للسياسات الحضرية تشمل على رؤية مستقبلية للمدينة مع الأهداف والغايات التخطيطية وأسس التطوير وإجراءات التنفيذ.

❖ لقد تم اعتماد بعض السياسات المهمة مثل سياسة النطاق العمراني وسياسة وادي حنيفة وسياسة العصب المركزي ، إلا أن بعض تلك السياسات لم يتم تنفيذها بصورة فعالة، وبشكل خاص سياسة النطاق العمراني التي هي أهم سياسة لتوجيه نمو المدينة الشامل بصورة منسقة.

❖ غياب أية متطلبات بخصوص إعداد مخطط هيكل للمدينة وضواحيها ومراجعته باستمرار.

❖ غياب أية متطلبات بخصوص إعداد مخططات هيكلية محلية ومراجعتها باستمرار لكي:

- تعطي تعريفاً للمخطط الهيكلي للمدينة .

- توجيه التطوير في مناطق النمو الجديدة وغيرها من المناطق بالمدينة والتي تم تخصيصها للتطوير أو لإعادة التطوير بأكثر شمولية.

- توجيه مقترحات التخطيط والتطوير التي تتوافق مع المخطط الهيكلي للمدينة .

❖ الحاجة إلى أنظمة تخطيط وتنظيم استعمالات الأراضي لمدينة الرياض الكبرى بأكملها تكون موجهة نحو تنفيذ السياسات .

❖ إن نظام التخطيط الحالي (ست) ومخطط تنظيم استعمالات الأراضي مفصلة أكثر مما ينبغي وغير مرنة مع أنها مستندات تخطيطية يقصد بها توجيه عملية تطوير المدينة على مدى ٢٥ عاماً ، كما لا يتضمن نظام ست أي مطلب لتنفيذ

السياسات (لم تربط الأنظمة بالسياسات) ولا ينطبق على منطقة النطاق العمراني ، ولم يتم تحديث هذا النظام ليأخذ في الاعتبار سياسة النطاق العمراني والسياسات المعتمدة ولا يشير إلى الحاجة إلى تلبية القواعد الإرشادية للتصميم الحضري.

- ❖ لا توجد أية قواعد إرشادية للتصميم الحضري لتوجيه التصميم (مثل تقسيمات الأراضي والمشاريع) وتحدد خاصية أعمال التطوير المقترحة للمدينة والمحافظة على الخصوصية وخدمة المعاقين وكبار السن.
 - ❖ عدم وجود برامج شاملة والتي من ضمنها التطوير المحلي للأراضي والذي يرتبط بتوفير المرافق العامة حيث لم تكن سياسة النطاق العمراني فعالة في ضبط التطوير المحلي للأراضي مع توفير المرافق العامة .
- وبناء على ذلك تم اقتراح نظام للتخطيط لمعالجة تلك القضايا يتكون من :

- ❖ السياسات الحضرية.
- ❖ المخطط الهيكلي للمدينة .
- ❖ خطه تنفيذيه لمدة ١٠ سنوات .
- ❖ المخططات المحلية .
- ❖ القواعد الارشادية للتخطيط والتصميم الحضري.
- ❖ انظمه استعمالات الأراضي .

وفيما يلي وصفا لهذا النظام ومقارنته بالوضع الراهن والمقترحات الخاصة لكل عنصر من هذا النظام:

٢ - ٢ سياسات التخطيط الحضري :

يوجد في الوقت الحاضر عدد محدود، ولكن مجموعة واسعة من السياسات التي تؤثر على استعمال وتطوير الأراضي بمدينة الرياض والتي أقرها مجلس الوزراء الموقر ووزارة الشؤون البلدية والقروية والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض . أما الجهات الأخرى المسؤولة عن قطاعات التنمية المختلفة بما فيها تلك المسؤولة عن إدارة المياه والكهرباء والنقل فإن لها سياسات معتمدة تتعلق بمجالات نشاطاتها والتي لها أيضاً بعض العلاقة بالتخطيط والتطوير .

٢ - ٢ - ١ الوضع الراهن :

فيما يلي القضايا التي تحتاج تناولها فيما يتعلق بالسياسات الحضرية:

- ❖ السياسات الحالية لا تتناول عدداً من النواحي المهمة المتصلة بإدارة التطوير الحضري، إذ لا توجد على وجه الخصوص أية سياسات شاملة فيما يتعلق بأمور الإسكان والمحافظة على الطاقة وإدارة النفايات والمناطق المفتوحة والترفيه والتراث والاستراحات والبيئة من ناحية ضبط التلوث وإدارة الموارد.
- ❖ تدخل بعض السياسات الحالية مثل سياسة النطاق العمراني التي أقرتها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية لمدن وقرى المملكة بما فيها مدينة الرياض.
- ❖ عدم تلقي السياسات الدعم الفعال عن طريق التخطيط والأنظمة لضمان تنفيذها.
- ❖ لا توجد جهة أو إدارة واحدة مسؤولة عن جمع وتخزين وتصنيف كافة السياسات المعتمدة، كما أن السياسات موزعة بين العديد من الجهات التي تتولى المسؤولية عن إعدادها واعتمادها، وهذا يعني بأن أفراد المجتمع ، أصحاب الأراضي والمطورين سيلاقون صعوبة بالغة في التعرف بأنفسهم على كافة السياسات التي قد تؤثر على أراضيهم.
- ❖ بدون مجموعة من السياسات الحضرية المتكاملة المتعلقة بكافة نواحي النمو والتطوير الحضري فإنه لن يكون بالإمكان التعامل مع مشاكل النمو الحالية وإدارتها بفاعلية. وينطبق هذا بشكل خاص على الآتي:

- تطوير الأراضي البيضاء المخططة بالمرحلة الأولى والموصولة حالياً بالمرافق العامة.
- معالجة العجز في المرافق والخدمات العامة .
- ربط التطوير المحلي الحضري للأراضي بتوفير المرافق العامة.
- التجديد العمراني.

٢ - ٢ - ٢ الاقتراح :

يمكن معالجة القضايا السالفة الذكر بشكل فعال فقط في حالة وضع مجموعة شاملة من السياسات الحضرية وما يتعلق بها وتحديثها باستمرار بالتنسيق بين الجهات ذات العلاقة المشاركة في التطوير الحضري لمدينة الرياض.

تم إعداد مجموعة من السياسات الحضرية لمدينة الرياض (انظر تقرير السياسات الحضرية رقم ٢-٣) . وقد تم تقسيم تلك السياسات إلى أربع فئات ويجري تطبيقها على مستويات مختلفة وهي :

- ❖ **السياسات الحضرية** وتشمل سياسات النطاق العمراني (حسبما تم تعديلها) والإسكان والمناطق المفتوحة واستغلال الأراضي البيضاء والتجديد العمراني واستعمالات الأراضي.
- ❖ **سياسات المناطق** وتشمل سياسات وادي حنيفة والعصب المركزي ومنطقة الدرعية والدحو التراثيتين والقرى والحياة الفطرية وآبار المياه ومناطق ارتفاع منسوب المياه الأرضية والاستراحات والأراضي الواقعة خارج منطقة حماية التنمية.
- ❖ **سياسات القطاعات المختلفة** وتشمل الاقتصاد والمرافق العامة والبيئة والنقل والادارة الحضرية.

وسيتم تقديم تلك السياسات التي تشمل السياسات الحالية المعتمدة بشرط تعديلها متى يكون ذلك ملائماً، وذلك بعد انتهاء رفعها إلى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض لإقرارها. وبعد ذلك ستكون الهيئة العليا والجهات الأخرى ذات العلاقة مسؤولة عن مراقبة ومراجعة تلك السياسات بصفة مستمرة. ويحدد (القسم ٦ من هذا التقرير) الإجراءات الخاصة بمراجعة وتعديل وإقرار السياسات. ويلاحظ بأن مراجعة وإقرار السياسات ستكون من مسؤولية مختلف الجهات وفقاً لمستوى السياسة. كما يحدد (القسم ١) الجهات المسؤولة عن إعداد وإقرار السياسات على مختلف المستويات.

وحتى يمكن إعطاء السياسات وضعاً قانونياً فاعلاً فسوف تخول التشريعات التخطيطية والبيئية ذات العلاقة الجهات المعنية بالصلاحيات اللازمة لتنفيذ وفرض تطبيق السياسات الحضرية المعتمدة.

٢-٢-٣ غرض وشكل السياسات الحضرية :

سيتم تنفيذ السياسات الحضرية التي تم تحديدها في تقرير السياسات الحضرية كجزء من نظام التخطيط لمدينة الرياض. ولهذا السبب سيكون لكل واحدة من السياسات الحضرية المعتمدة العناصر الأساسية التالية :

- رقم السياسة .
- الجهة المسؤولة عن إعدادها .
- معلومات وخلفية عن هذه السياسة .
- بيان السياسة .
- تاريخ الموافقة عليها واسم الجهة التي اعتمدها.

٢ - ٢ - ٤ المسؤوليات :

ستتولى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المسؤولية الشاملة عن تنسيق وإقرار جميع السياسات المؤثرة على نمو وتطور المدينة والتي سوف تشكل جزءاً من " السياسات الحضرية المعتمدة " .

٢-٣ المخطط الهيكلي للمدينة :

٢-٣-١ الوضع الراهن :

لا يوجد للرياض في الوقت الحاضر أي مخطط هيكلي لتوجيه عملية النمو والتطوير بمنطقة المرحلة الثانية ومنطقة حماية التنمية. فقد تم استخدام المخطط الرئيس لشركة ست كأساس لتحديد مناطق التطوير فقط بالنسبة لمنطقة المرحلة الأولى من النطاق العمراني.

أما فيما يتعلق بالمرحلة الثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية فقد تم تخطيط مساحات شاسعة من الأراضي داخل المرحلة الثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية بدون إعطاء أي اعتبار للتطوير السليم والمستدام لمنطقة مدينة الرياض الكبرى. ومن النواحي الأكثر أهمية أنه تم إعداد تلك المخططات بدون أي توفير للمرافق العامة وبدون أي تخطيط لأي من الخدمات العامة الرئيسة ومراكز التوظيف والمناطق المفتوحة، مما يترتب عليه التزامات مالية ضخمة على الحكومة في المستقبل لتوفير شبكات المرافق العامة الرئيسة اللازمة للسكان والخدمات العامة الرئيسة والطرق.

٢-٣-٢ الاقتراح :

تم إعداد مخطط هيكلي للمدينة لحدود المنطقة الحضرية بكاملها، وذلك كجزء من (الخطوة ٣-١) من المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي. وسيكون هذا المخطط بمثابة المستند الرئيس لتوجيه نمو وتطوير المدينة في المستقبل. وهو أحد المستندات الرئيسة الأربعة للإطار الاستراتيجي لمدينة الرياض. (بجانب السياسات والمخططات الهيكلية المحلية والإدارة الحضرية) .

وسوف يحدد المخطط الهيكلي للمدينة خصائص مدينة الرياض في المستقبل، وستشمل المنطقة التي يغطيها المخطط المذكور المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية حسبما تم تحديدها بقرار مجلس الوزراء رقم ١٧٥. كما سيربط المدينة بالمناطق الواقعة خارج منطقة حماية التنمية التي تم تحديدها كجزء من دراسات مشروع المخطط الهيكلي الاستراتيجي باعتبار أن لها تأثيراً على نمو وتطوير المدينة في المستقبل. وحتى يمكن إعطاء المخطط الهيكلي للمدينة وضعاً قانونياً فعالاً فسوف تخول التشريعات التخطيطية والبيئية الجهات المعنية بالصلاحيات اللازمة لتنفيذ وفرض تطبيق المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة الرياض.

٢-٣-٣ الغرض والشكل والمضمون :

يقصد بالمخطط الهيكلي للمدينة أن يوضح الشكل والهيكل العمراني المتوقع للمدينة في المستقبل وملامحها الرئيسة والفرضيات الرئيسة والتوقعات التي توضح مقياس وطبيعة تطوير المدينة، وسترتبط بأمور مثل :

- ❖ استعمالات الأراضي والشكل والهيكل العمراني .
- ❖ توزيع السكان والأنشطة .
- ❖ تحديد شبكات النقل والمرافق العامة .
- ❖ توزيع الخدمات العامة .
- ❖ طراز المساكن وأفضليات السكان .
- ❖ تحديد المتطلبات البيئية .
- ❖ متطلبات المناطق المفتوحة .
- ❖ مرحلية وتسلسل عملية التطوير .

كما يوفر المخطط الهيكلي للمدينة أيضاً الإطار اللازم للأعداد المتواصل والمتسلسل للمخططات الهيكلية المحلية الأكثر تفصيلاً.

ينقسم المخطط الهيكلي الذي تم إعداده كجزء من تقرير (٢ - ١) للمرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي المعلن "المخطط الهيكلي لمدينة الرياض الكبرى" إلى جزئين: التقرير ومخطط المدينة وقد تم تحديد تقرير المخطط الهيكلي للمدينة تحت العناوين التالية:

- ❖ الإطار الإقليمي .
- ❖ المخطط الهيكلي للمدينة .
- ❖ تطوير الأحياء السكنية .
- ❖ التنمية والتطور الاقتصادي .
- ❖ البيئة .
- ❖ النقل .
- ❖ شبكات المرافق العامة وإدارة عملية التطوير .
- ❖ الخلاصة .

وبالنسبة لمخطط المدينة فقط تم توضيحه في الخريطة المرفقة، حيث تعرف المصطلحات ما يلي:

- ❖ المناطق السكنية
- ❖ مناطق نشاط قطاع الخدمات
- ❖ مناطق نشاط القطاعات الصناعية
- ❖ مناطق الخدمات العامة الرئيسية
- ❖ مناطق الاستعمالات الخاصة (استعمالات حكومية)
- ❖ منطقة الوسط
- ❖ النقل
- ❖ المرافق العامة
- ❖ المناطق البيئية المحجوزة
- ❖ المناطق المحجوزة للتطوير الحضري

٢ - ٣ - ٤ المسؤولية (الاعتماد والتعديل والمراجعة) :

يجب إقرار المخطط الهيكلي للمدينة من قبل الهيئة العليا على أن يتم تحديثه باستمرار على أساس الحاجة التي تنشأ من عمليات المراقبة والمراجعة والتعديل. كما يجب أن تعتمد الهيئة العليا أي تعديل على المخطط، كما يحق للأمانة أو أي من الجهات الأخرى المشاركة في عملية التطوير الحضري أن توصي الهيئة بالموافقة على التغييرات المقترحة. وكذلك يجب مراجعة المخطط الهيكلي مرة على الأقل كل خمس سنوات ولكن يمكن تعديله بين الحين والآخر من قبل الهيئة العليا إذا وجدت المبرر لذلك. وسوف تستمر الجهات ذات العلاقة بالمشاركة في عملية التطوير الحضري ولعب دور رئيسي في عملية المراجعة المستمرة. إضافة إلى ذلك سيطلب منها وضع استراتيجيات مفصلة وسياسات وخطط تكمل نظام التخطيط لمدينة الرياض وتجعله نافذ المفعول. ويجب أن يكون المخطط العام لتنظيم استعمالات الأراضي بالمدينة متوافقاً مع المخطط الهيكلي للمدينة.

٢ - ٤ خطة التنفيذ لمدة عشر سنوات :

لتنفيذ السياسات التخطيطية المعتمدة يتطلب تطبيق عدد من البرامج التنفيذية والتي تحدد الإجراءات التي يجب اتخاذها في قضايا بيئية محددة. وعلى أساس هذه البرنامج سيتم تحديد الميزانية وتنسيقها وكذلك المواعيد وتسلسل الأنشطة. كما ستشتمل خطة التنفيذ لمدة عشرة سنوات على أمور تتعلق بالإسكان والخدمات العامة، والشؤون الفنية المتعلقة بالتنفيذ والنقل. ويجب مراجعة هذه الخطة بصورة منتظمة وتنسيقها مع الخطة الخمسية للتنمية.

٢-٤-١ الوضع الراهن :

تتعلق إحدى مسؤوليات الهيئة العليا بإعداد برامج مشروعات التخطيط والتطوير المهمة بمدينة الرياض. وتشمل بعض البرامج الحالية ما يلي :-

- ❖ التوفير والتطوير المحلي للمرافق العامة بالمدينة .
- ❖ برامج للتطوير المحلي للأراضي للأغراض الحضرية وفقاً لسياسة النطاق العمراني .
- ❖ برامج لتجديد وإعادة تطوير المناطق الحضرية المحددة مثل منطقة قصر الحكم .
- ❖ برامج للمناطق الثقافية والتاريخية مثل الدرعية ومركز الملك عبد العزيز التاريخي.
- ❖ برامج لتخفيض مناسب المياه الأرضية المرتفعة.
- ❖ برنامج وادي حنيفة.
- ❖ برنامج التحكم في التلوث.

لقد حددت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض العجز في توفير المرافق العامة بمنطقة المرحلة الأولى باعتبارها أهم القضايا الحرجة، ولهذا يعتبر هذا البرنامج واحد من أهم البرامج لمدينة الرياض، إلا أنه لم يحقق غايته المنشودة. وقد حدث هذا بشكل رئيسي كنتيجة للقيود على الميزانية في الآونة الأخيرة وكذلك لعدم الالتزام من جانب الجهات المعنية التي تشكل جزءاً من البرنامج. فمثلاً تم تزويد بعض المناطق التي لم تكن مدرجة في البرنامج بالخدمات خارج المرحلة الأولى. تتميز نوعية المرافق العامة الحالية بالقصور والافتقار إلى البرامج الفعالة لمعالجة أوجه النقص والقصور. كما أن برنامج التطوير المحلي للأراضي الذي قصد به أن يكون حجر الزاوية في سياسة النطاق العمراني، أي ليربط التطور المحلي للأراضي بتوفير المرافق العامة لم يستطع تلبية أهدافه المرجوة لنفس الأسباب السابقة بالإضافة إلى اعتماد مخططات أراضي بدون توفير المرافق العامة.

٢ - ٤ - ٢ الاقتراح :

سيكون برنامج التخطيط جزءاً من إطار السياسات التخطيطية. وسيتم إعداد برامج التخطيط حسب الأولويات لمناطق التطوير بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة بالمرافق العامة والخدمات. وسيؤكد ذلك على أن السياسات الحضرية يتم تطبيقها وفقاً للميزانيات المعتمدة والخطط والجدول الزمني. كما يمثل هذا النشاط آلية مهمة لوضع الأولويات بين جميع القطاعات المشاركة في عملية التنمية الحضرية. وستشمل البرامج المهمة المطلوب إعدادها كجزء من أعمال المرحلة الثالثة بمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل والمقترح تضمينها في الخطة التنفيذية لمدة عشرة سنوات التالي:-

١- الدراسات :-

- ❖ برنامج التوعية والتثقيف للسكان: سيتم السعي لتوعية السكان وتثقيفهم عن نواتج المرحلة الثانية لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل عن طريق ورش العمل والندوات والتقديم والعروض العامة والنشرات، وكذلك الحصول على مقترحات وآراء السكان حول القضايا الرئيسية لكي يتم تناولها في الإعداد للخطة التنفيذية العشرية.

- ❖ **برنامج تطوير الأراضي على مراحل :** سيتم من خلال الإطار العملي للخطة التنفيذية إعداد برنامج لتطوير الأراضي على مراحل للاستثمار في تجهيز المرافق العامة. وستحدد الخطة المناطق المراد تطويرها وتزويدها بالمرافق خلال فترة خمسة سنوات في مختلف أنحاء المدينة، كما أن الخطة سيتم تحديثها كل عام. وتشتمل على مناطق في نطاق المدينة الحالية والتي تحتاج إلى التزويد بالمرافق أو التي تخضع للتجديد العمراني وكذلك مناطق النمو الجديدة. وسيكون من الضروري تفعيل عملية الإدارة السنوية للقرارات حول التنمية على مراحل، وذلك باستخدام البرنامج الخماسي، من أجل تحويل نماذج التكلفة في مراحل التنمية والمرافق العامة الواردة بهذا التقرير إلى الواقع المعاش والملموس تجاوباً مع الظروف المتغيرة.
- ❖ **دراسة النقل العام:** إعداد دراسة مختصرة وتحديد متطلبات مشروع مراجعة شاملة لإمكانات النقل العام واحتمالاتها بمدينة الرياض. وقد تحتاج مثل هذه الدراسة إلى عامين من أجل إكمالها، ومن ثم تضمينها في مقترحات المخطط الهيكلي. وستشمل دراسات مكثفة للنظم والتقنيات البديلة، والطلب على النقل العام والمفاهيم الثقافية ذات العلاقة بهذه الخدمة.
- ❖ **تصميم مشروع عرض للنقل العام:** سيقترح مشروع عرض للنقل العام في خطة التنفيذ العشرية وعلى أن يبدأ العمل بأقرب وقت عملي ممكن (للمناطق العامة والتي يتم استخدامها بكثافة من قبل السكان السعوديين وباستخدام وسائل النقل الحديثة على امتداد طرق مختارة، مثل طريق العليا العام، أو نقل الطلاب والطالبات) سيتم استغلال هذا المشروع بالعرض للمواطنين السعوديين عن الفوائد التي يمكن جنيها من استخدام نظم النقل العام الحديثة.
- ❖ **مواقف السيارات:** هناك حاجة ماسة إلى تضمين دراسة رئيسية في إدارة مواقف السيارات في مختلف أنحاء مدينة الرياض في الخطة التنفيذية العشرية. ولا تعد مشكلة مواقف السيارات تقتصر على إمكانية الوصول إلى المنشآت والمرافق، بل إن الإدارة الضعيفة لمواقف السيارات تمنع التطوير المناسب لبيئة الشارع بالمدينة. وبالإضافة إلى ذلك فإن رسوم مواقف السيارات في العديد من المدن تعد مصدراً مهماً في إيرادات البلدية والتي يمكن بدورها أن تساهم في تحسين الطرق والخدمات الأخرى وتطوير القوى البشرية.
- ❖ **تحسينات لإدارة المرور:** سيتم عمل مراجعة لإجراءات إدارة المرور، بما في ذلك برنامج الإدارة الشاملة للإشارات الضوئية والتي تدخل فيها تدريجياً التقنيات اللازمة للتشغيل الأمثل للإشارات الضوئية بالمدينة. وستكون وزارة المواصلات وأمانة مدينة الرياض هما الجهتين المشاركتين بصورة رئيسية في برنامج التحسينات.
- ❖ **استراتيجية المياه القائمة على إدارة إعادة تدوير المياه وتجميعها:** يتطلب عمل المزيد من التطوير في التصميم والتكاليف والتمويل لنظم تجميع وإعادة تدوير المياه بمدينة الرياض. وسيركز هذا العمل بوجه خاص على الترشيد في استهلاك المياه وإعادة استخدامها. ويعد التعاون مع مصلحة المياه والصرف الصحي بالرياض أمراً ضرورياً، حيث قد يكون لهم الدور القيادي في هذا العمل. ويتصف هذا المشروع بصفة الاستمرار ولكن يجب البدء فيه كجزء من خطة التنفيذ العشرية.
- ❖ **استراتيجية إدارة النفايات:** سيتم إعداد دراسة مختصرة لاستراتيجية إدارة النفايات بالمدينة والتي قد يحتاج إكمالها لمدة عامين، ولقد نجم عن الإدارة الضعيفة جداً للنفايات الصلبة والأخرى بالمدينة في الوقت الحاضر أضرار بيئية وصحية وإزعاج للسكان. وتحتاج جميع هذه القضايا إلى الدراسة الشاملة لتكوين نظام إدارة نفايات متكامل.
- ❖ **استراتيجية المناطق الحضرية المفتوحة:** يتم تكامل هذه الاستراتيجية مع الخطة التنفيذية العشرية كمرحلة أولى من مراحل برنامج تنمية المناطق المفتوحة.
- ❖ **تمويل المناطق المفتوحة:** تعد المناطق المفتوحة من المعالم الرئيسة للإطار الاستراتيجي. ويحتاج الأمر لعمل دراسة تفصيلية لتحديد كيف يمكن إنشاء المناطق المفتوحة وحيازة الأراضي المطلوبة وكذلك توفير التمويل الضروري لبدء

- تطوير المناطق المفتوحة وتشغيلها. وتعد دراسة التصميم للمناطق المفتوحة جزءاً من خطة التنفيذ العشرية.
- ❖ **تشريعات التخطيط والإجراءات:** إعداد مسودة للتشريعات، والسياسات والإجراءات لإدارة نظام التخطيط والتنمية.
 - ❖ **الأنظمة التخطيطية:** تم تضمين مسودة الأنظمة التخطيطية في هذا التقرير وسيتم إكماله بعد التشاور مع الجهات المختصة. وسيتم ذلك على وجه الخصوص مع أمانة مدينة الرياض، ووزارة الشؤون البلدية والقروية، والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية، ووزارة الزراعة - وأيضاً مع القطاع الخاص والسكان.
 - ❖ **إصلاح الهيكل التنظيمي:** سيتم القيام بالمزيد من التطوير للمقترحات الخاصة بإصلاح الهيكل التنظيمي وتحديد المسؤوليات وتجهيز الموارد وتفويض السلطات. وسيشمل ذلك مراجعة الحدود الإدارية للقطاع العام ومسؤوليات الجهات المختصة في إدارة التنمية الحضرية.
 - ❖ **مشاركة القطاع الخاص:** عمل تحليل شامل لنطاق ومنهجية مشاركة القطاع الخاص في التمويل والتجهيز للمرافق العامة وتطوير الأراضي بمدينة الرياض.
 - ❖ **داسة سوق البيع بالتجزئة:** سيكون جزءاً من خطة التنفيذ العشرية عمل مراجعة شاملة للطلب والعرض للمحلات التجارية بالرياض وتجهيزاتها المستقبلية في الإطار العملي لسلسلة المراكز والمراكز الفرعية الموضحة بالمخطط الهيكلي للمدينة.
 - ❖ **دراسة سوق الترفيه والتنزه:** لكي يتم تناول موضوع البطالة بين الشباب يعد قطاع الترفيه والتنزه قطاعاً واعداً بالنمو للاستثمار وإيجاد فرص التوظيف، فهذا المجال يخدم قطاع سوق الشباب ويوفر الوظائف لهم. لذلك من المطلوب إعداد دراسة للنظر في الفرص الموجودة بالسوق والمشروعات المحتملة التي قد تؤدي إلى استثمارات جديدة ووظائف للشباب السعودي.
 - ❖ **مراجعة تطوير المنطقة المحصورة بين شارع العروبة شمالاً والطريق الدائري الشمالي جنوباً:** مراجعة التجربة التي أدت إلى تغيير السياسات للسماح بتشديد مباني تزيد ارتفاعاتها عن ٣٠ دوراً في هذه المنطقة والموافقة على الأبراج الضخمة الحالية، بحيث تتم الاستفادة من درس تغيير السياسات وعملية الموافقة على مشروعات التنمية في المستقبل.
- ## ٢ - المخططات الهيكلية والمخطط الإجرائية : -
- ❖ نوضح بأدناه المناطق الرئيسة التي يؤدي عمل التخطيط فيها إلى إعداد مخططات هيكلية محلية ومخطط إجرائية وتعد ضرورية أثناء إعداد خطة التنفيذ العشرية :
 - ❖ المخططات الهيكلية العامة للمناطق الإدارية المقترحة من أجل توضيح نظام التخطيط المفصل وللتنسيق بين التطوير والمخططات.
 - ❖ المتنزه المركزي (والمقترح في المطار القديم): يحتاج المتنزه المركزي لإعداد مخطط هيكلي محسن وخطة إجرائية لموقع المطار القديم لتحديد الخطوات الإرشادية في التطوير وأسس التمويل للشروع في تنفيذ المتنزه المركزي.
 - ❖ المنطقة التاريخية بالمدينة: يقترح قيام أمانة مدينة الرياض بالشروع الفوري في إعداد مخطط هيكلي محلي للمنطقة القديمة من المدينة، بما يتوافق مع الأولويات التي أشير إليها في التقرير ٣ - ٤ المخططات الهيكلية المحلية التصورية.
 - ❖ المنطقة الواقعة بين المركز التاريخي والعصب التجاري المركزي : تمر المنطقة الواقعة بين طريق مكة والمنطقة القديمة على امتداد طريق العليا بالمدينة بمرحلة تنمية انتقالية كما ورد في التقرير ٣ - ٤ المخططات الهيكلية المحلية ويتطلب الأمر العمل العاجل بهذه المنطقة.
 - ❖ الدرعية: وزارة الشؤون البلدية والقروية على وشك القيام بإعداد المخطط الهيكلي المحلي والخطة الإجرائية للدرعية ويحتاج ذلك إلى الربط مع المخطط الهيكلي. ويتطلب الأمر التنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية من خلال لجنة الإشراف لبرنامج تطوير الدرعية.

❖ مخطط هيكلي وخطة إجرائية للمرتفعات الصخرية الجنوبية: تحتاج المناطق المقترحة للترفيه والتزهر على امتداد المرتفعات الصخرية الجنوبية والمطلة على وادي لحا والمشار إليها في المخطط الهيكلي إلى إعداد دراسة فورية ومفصلة تحدد الخطوات الإرشادية للتخطيط والمشروعات التي يمكن القيام بها بمشاركة القطاع الخاص.

٣ - مشروعات هامة : -

يقترح الإطار الاستراتيجي عددا من المشروعات الهامة لإظهار الأساليب الجديدة في إدارة التنمية أو استخدام تقنيات جديدة لمعالجة مشاكل معينة أو استغلال فرص تنمية بمدينة الرياض.

فتصميم ثلاثة مشاريع من هذا النوع سيتم تناولها بتفاصيل أكثر كجزء من إعداد خطة التنفيذ العشرية لتحديد المبادئ والأساليب والتكاليف وإعداد الإطار العملي للتنفيذ الفوري. ويعتمد ذلك على توافر الاعتمادات المالية والمصروفات الرأسمالية لتنفيذ المشروع بعد الانتهاء من عمل التصميم مباشرة .

وتشمل المشروعات للتصميم كجزء من خطة التنفيذ العشرية ما يلي : -

❖ مشروع معالجة المياه ومياه الصرف: سيتم إعداد التصميمات للعرض لمحطة " تعدين المياه " ، في شكل محطة معالجة مياه صغيرة تقوم بتعدين المياه الأرضية المستخرجة أو مياه الصرف الصحي للتزويد بالمياه لأغراض الري والتنسيق والتجميل في المناطق القريبة. وسيكون ذلك امتداداً للتجارب الحالية بمدينة الرياض في إعادة استخدام المياه في نطاق أعم وأشمل (بدلاً من اقتصارها على المشروعات الكبرى في الوقت الحالي).

❖ تجديد الأحياء السكنية: إعداد مشروع للتجديد الكامل لحي سكني قائم من خلال التخطيط والاستثمار في الأراضي العامة والشوارع وبالتعاون التام مع ملاك الأراضي والسكان ورجال الأعمال والممثلين للجهات الأخرى بالمدينة، وسيساعد ذلك في إبراز الطرق الجديدة في الإدارة ومشاركة الجهات المحلية. كما أن تصميم مثل هذا المشروع سيبدأ كجزء من خطة التنفيذ العشرية.

❖ تحسين بيئة الشوارع: تصميم عرض مماثل لما سبق، لتوضيح كيفية تحسين بيئة الشوارع التجارية الرئيسة كأمر له الأولوية (مثل شارع الثلاثين أو العليا العام ، طريق الأمير عبد الله بن عبد العزيز) . كما تعد البيئة غير الملائمة للشوارع التجارية من القضايا الهامة لتحسين نوعية الحياة بمدينة الرياض وتناول هذا الموضوع بالبحث يعد أساسياً لمستقبل المدينة.

لذلك يقترح أن تكون تلك البرامج لها صفة التعاون بين الحكومة والقطاع الخاص والسكان ما أمكن ذلك، ومع قيام الدولة بتقديم جزء من التمويل بدلاً من التمويل الكامل للمشروعات.

ويتوقع بمرور الزمن أن تحدث مثل هذه البرامج التأثير على مفاهيم السكان حول بيئتهم التي يعيشون فيها والمقاييس التي يعدونها مقبولة في التنمية والتطوير واستخدام التصميم والتقنية الحديثة في إدارة النمو الحضري والتجديد.

إنه من الصعب النظر في جميع نواحي التنمية التي تحتاج إلى العناية العاجلة بالمدينة خلال إعداد خطة التنفيذ العشرية ، وذلك بسبب أن بعض المشروعات الكبيرة والمبادرات التخطيطية تحتاج إلى فترات زمنية أطول للقيام بها أو قد تحتاج إلى مصروفات كبيرة، وستحتاج إلى التناول في عمل مستمر في نطاق خطة التنفيذ نفسها. وقد يشمل ذلك مشروعات إضافية مثل إعادة هيكلة المخططات السكنية، وتنسيق وتجميل الأودية، والإجراءات المبدئية لتنفيذ نظام المناطق المفتوحة والكثير غير ذلك .

وسيكون من مهام خطة التنفيذ العشرية تحديد الفترات الزمنية لمثل تلك المبادرات والإطار العملي والأولويات لتمويلها.

٢ - ٤ - ٣ المسؤوليات :

سيقوم برنامج التخطيط على أساس برنامج تنفيذ لمدة خمسة سنوات بحيث يكون متوافقاً مع الخطة الوطنية الخمسية بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة التخطيط لتوفير الربط الهام مع الخطط الإقليمية والوطنية.

ستقوم الهيئة العليا لمدينة الرياض بإعداد برنامج التخطيط ومراجعته ومن ثم اعتماده . كما ستقوم الهيئة العليا بوضع الأولويات بالتنسيق مع أمانة مدينة الرياض والجهات الأخرى ذات العلاقة والمشاركة في تجهيز المرافق والخدمات العامة، وتحسين المناطق وأية جهات أخرى ذات علاقة بالمشاريع الأساسية وستقوم الجهات ذات الاختصاص بتنفيذ برامج التخطيط وفقاً لطبيعة المشروعات المراد تنفيذها.

٢- ٥ المخططات الهيكلية المحلية :

٢- ٥- ١ الوضع الراهن :

لقد أدى عدم وجود المخططات الهيكلية المحلية لمدينة الرياض إلى قيام التنمية والتخطيط بدون ضوابط فعالة. وتم تخطيط الأراضي والتنمية وتوفير المرافق العامة كل حالة على حدة دون الاعتبار لتطوير المناطق المجاورة أو لكامل المنطقة الحضرية. ولقد أدى ذلك إلى استباق عملية تقسيم الأراضي لعملية التخطيط والتنمية. ونجد أن أنظمة ست تحدد فقط المتطلبات الأساسية لتصميم مناطق المرحلة الأولى. وكانت هذه الطريقة قادرة على استيعاب التوسع السريع للمدينة في المرحلة الأولى بصورة مبدئية، ولكن نتج عن ذلك إيجاد مدينة ذات شوارع هندسية التقسيم ومخططات مساكن متماثلة و تصميمات عمرانية غير مبتكرة تقتصر إلى التنوع أو الهوية المميزة أو الشكل العمراني الخاص بمنطقة الرياض. أما النطاق العمراني بالمرحلة الثانية، فلم تكن هناك لوائح تنظيمية على الإطلاق لإرشاد وتوجيه التنمية. ولم يطلب إعداد مخططات هيكلية محلية. وكانت أمانة مدينة الرياض تتولى مسؤولية إدارة هذه المناطق على أساس إدارة كل حالة حسب ظروفها وبتطبيق متطلبات متماثلة لمتطلبات المرحلة الأولى. وكنتيجة لذلك فقد تكررت مواجهة قضايا المخططات والتنمية في المرحلة الثانية بنفس الطريقة التي حدثت في المرحلة الأولى. لقد طبقت في المخططات بالمرحلة الثانية نفس النمط السابق بالمرحلة الأولى من حيث تقسيم الأراضي واستعمالاتها ، وارتدادات المباني، وتغطية الموقع، وارتفاعات المباني ونسب المساحات المبنية. ولقد نتج عن ذلك أيضاً كثير من الحالات التي تم فيها تخصيص الأراضي للخدمات العامة مثل الدفاع المدني، والمراكز الصحية، ومكاتب البريد والشرطة تفوق الحاجة أو كان الحجز لها في مواقع غير مناسبة. وبالإضافة إلى ذلك افترقت المرحلة الثانية لأية أنظمة تخطيطية. ونتج عن ذلك تأثيرات بيئية واضحة حتى اليوم مثل وضع المخططات وتطوير الأراضي في الأودية والمجاري الطبيعية للمياه.

٢- ٥- ٢ الاقتراح :

لكي يتم تناول تلك الممارسات السابقة بالدراسة فقد اقترح بأن تتم الموافقة على المخططات وتطوير الأراضي في المستقبل فقط بعد إعداد مخطط هيكلية محلي والمصادقة عليه للمنطقة المعنية. وسيصبح المخطط الهيكلية المحلي بهذه الطريقة من أهم الأدوات لتنظيم استعمالات الأراضي والتنمية في المستقبل. وسيكون المخطط الهيكلية المحلي على مستويين:

❖ المخططات الهيكلية المحلية للمناطق :

تتطبق مثل هذه المخططات على المناطق الكبيرة مثل الضواحي المقترحة " الجديدة " . وكذلك على " المناطق المختارة " الأخرى التي تحددها الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، مثل وادي حنيفة، أو المرتفعات الصخرية بطويق، أو العصب التجاري المركزي. وتكون المخططات الهيكلية المحلية للمناطق بمقاس رسم ١: ٢٥٠٠٠ أو أكثر وسيتم إعدادها واعتمادها من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

❖ المخططات الهيكلية المحلية :

تشتمل مثل هذه المخططات على تفاصيل واسعة، ويتم إعدادها عادة بمقاس رسم ١: ٥٠٠٠ ، ١: ١٠٠٠٠ اعتماداً على طبيعة الدراسات التي سيشملها. كما أن الحدود الفعلية للمخطط يتم تحديدها وفقاً لامتداد حركة المرور والتأثيرات البيئية التي قد

تشأ عن التنمية المقترحة في نطاق المخطط. سيتم إعداد المخططات المحلية من قبل الأمانة أو المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية (حسب المناطق الخاضعة لإشرافها) وتقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض باعتمادها.

٢ - ٥ - ٣ الغرض:

تعتبر المخططات الهيكلية المحلية أدوات لتنفيذ المخطط الهيكلي لمدينة الرياض وآلية للتسيق بين الجهات المختلفة. وتحتوي على أهداف وغايات محلية، وسياسات وخطوات إرشادية لتوجيه التنمية الخاصة والعامة. وتوفر أساساً للعلاقات المتبادلة بين الجهات الحكومية والمصالح المختلفة لاتخاذ القرارات حول المشاريع العامة، (على سبيل المثال تسيق المرافق والخدمات العامة للمدينة). وتهيأ الأسس السليمة لمراجعة واعتماد المشاريع الخاصة الواقعة داخل نطاق المخطط الهيكلي المحلي. وستكون المخططات الهيكلية المحلية عملية مستمرة لتوجيه النمو والتطوير المستقبلي لمدينة الرياض. ويمكن إعداد مثل هذه المخططات لمناطق تعاني من ضغوط التنمية، أو لمناطق تمر بمرحلة انتقالية أو يمكن إعدادها لتناول قضايا تنمية معينة. على سبيل المثال يمكن تطبيق المخططات الهيكلية المحلية في الحالات التالية:

- ❖ المناطق المطورة الحالية، مثل المنطقة القديمة بوسط المدينة والتي تعاني من الضغوط للتنمية والتجديد.
- ❖ لتناول القضايا ذات العلاقة بالتغيرات في استعمالات الأراضي والتأثيرات المحتملة على المرافق العامة، حركة المرور ومواقف السيارات كما هو الحال في منطقة الملز في الوقت الحاضر.
- ❖ المناطق المطورة جزئياً مثل العصب المركزي من أجل التوافق بين التطوير الجديد والقديم.
- ❖ من أجل تسيق الربط بين شبكات المرافق العامة والنقل في مناطق النمو الجديدة.
- ❖ استيعاب التنمية في المناطق الحساسة بيئياً.
- ❖ تناول قضايا التنمية المحددة مثل تصميم الشوارع التجارية والسكنية.
- ❖ التجديد الحضري للمناطق القديمة مثل منطقة الناصرية وأم الحمام.
- ❖ مناطق التطوير السكني.
- ❖ المناطق المفتوحة.
- ❖ المناطق المحيطة بالمطار.
- ❖ المنطقة المركزية للأعمال.
- ❖ المناطق ذات الأهمية الحضارية والتاريخية.
- ❖ مناطق النمو الجديد.
- ❖ مناطق آبار المياه.
- ❖ الأودية والأودية الفرعية والشعاب.

٢ - ٥ - ٤ الاقتراح:

لمعالجة تلك الممارسات السابقة يقترح السماح بأعمال تخطيط وتطوير الأراضي في المستقبل فقط في حالة إعداد مخطط هيكلي واعتماده للمنطقة المعنية وبهذه الطريقة سيكون المخطط الهيكلي المحلي أحد أهم الأدوات لتنظيم استعمالات الأراضي وتطويرها في المستقبل، كما هو الحال مع المخطط الهيكلي للمدينة وسياسات التخطيط الحضري. تعتبر المخططات الهيكلية المحلية بمثابة آلية مهمة لتنفيذ استراتيجية التطوير الحضري، كما أن عليها أن تعالج نواتج ومتطلبات معينة وتوفر تفصيل أكثر لإتاحة الفرصة الكاملة للتطوير وإعداد مخططات وبرامج تنفيذية. هذا ويوفر تقرير المخطط الهيكلي المحلي (٣-٤) الذي تم إعداده كجزء من المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل معلومات مفصلة حول إعداد

وإجراءات ومحتويات المخططات الهيكلية المحلية. إضافة لذلك يتضمن التقرير مخططين هيكليين محليين تصوريين وعدة حالات دراسة. ولإعطاء وضع قانوني فعال لاعتماد المخططات الهيكلية المحلية فسوف تخول التشريعات والأنظمة التخطيطية والبيئية الجهات ذات العلاقة بالصلاحيات اللازمة لتنفيذ وفرض تطبيق " المخطط الهيكلي المحلي " المعتمد.

٢-٥-٥ الشكل والمضمون :

استناداً إلى مساحة وطبيعة المنطقة سيشمل المخطط الهيكلي المحلي ما يلي: -

- ❖ رسوم بيانية
- ❖ مخططات تصويرية
- ❖ مخططات معمارية
- ❖ مخططات تطوير ومقاطع عرضية
- ❖ صور توضيحية أخرى

يتضمن التقرير الخطوة (٣ - ٤) المعنون " التصميم التصوري للمخططات الهيكلية المحلية " من المرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي تفاصيل تتعلق بشكل ومضمون المخططات الهيكلية المحلية

٢-٥-٦ المسؤولية :

ستكون الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤولة عن إعداد المخططات الهيكلية المحلية للمناطق التي تختارها ضمن المنطقة الحضرية وستكون هذه المناطق ذات أهمية خاصة مثل منطقة الوسط والعصب المركزي والمناطق ذات الأهمية التاريخية والبيئية.. أما أمانة مدينة الرياض والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية (حسب المناطق الواقعة تحت إشرافها) فستكون مسؤولة عن إعداد المخططات الهيكلية المحلية الأخرى بخلاف المناطق المختارة وفقاً لامتداد حركة المرور والتأثيرات البيئية التي قد تنشأ عن التنمية المقترحة في نطاق المخطط، كما يمكن للقطاع الخاص أن يقوم بإعداد مخططات هيكلية محلية محددة. سوف يقضي نظام استعمالات الأراضي بعدم السماح بأية أعمال تخطيط وتطوير للأراضي بالمرحلة الثانية من النطاق العمراني أو بالأراضي البيضاء غير المخططة بمنطقة المرحلة الأولى من النطاق العمراني إلا إذا كان اقتراح التطوير أو التخطيط متوافقاً مع مخطط هيكلي محلي معتمد والذي سيكون جزءاً لا يتجزأ من نظام التخطيط .

٢-٦ القواعد الإرشادية للتخطيط والتصميم الحضري :

تعتبر القواعد الإرشادية للتخطيط والتصميم الحضري أدوات مهمة لتعزيز وتشجيع أعمال التطوير المنظم جيداً ويعتبر نظام التخطيط بالرياض به قصور من هذه الناحية، وحالياً لا يتم تطبيق أية قواعد إرشادية وضوابط عامة للتخطيط والتصميم الحضري لتوجيه تصميم الأمور التي تتعلق بخاصية الحارة السكنية وتصميم الموقع وتشجيريه وتجميله وتحقيق فعالية الطاقة ونمط ارتفاعات المباني والخصوصية ومواقف السيارات. وهناك فقط بضعة أمثلة تمثل مستوى مرتفعاً لتفصيل التصميم الحضري، مثل حي السفارات وإسكان وزارة الخارجية ومتحف الملك عبد العزيز ومنطقة إسكان جامعة الملك سعود. فعلى سبيل المثال من أهداف نظام حي السفارات تحقيق نمط معماري تتم مراعاته و يكون مكماً لمبادئ التصميم المعماري التقليدي للمنطقة، وهناك مبدأ آخر وهو تحقيق منطقة مشاة وترفيه متوافقة مع تطبيق حلول معمارية جيدة كحماية الخصوصية.

٢-٦-١ الوضع الراهن :

تم إعطاء القليل جداً من الاهتمام لأمور التصميم الحضري في تخطيط وتطوير المدينة ، فمثلاً:

- ❖ يتم تطوير قطع أراضي فردية تشمل مشروعات تطوير سكنية وتجارية لا تعطي الاعتبار المناسب للآتي:
 - حماية الخصوصية والإطلال على المناطق الخاصة
 - حركة المشاة وراحتهم
 - مواقع وتصميم لوحات الإعلان
 - تنسيق توصيلات المرافق العامة مثل المياه والصرف الصحي والكهرباء والهاتف بقطعة الأرض قبل أن يقام عليها المبنى
- ❖ متطلبات مواقف السيارات بما في ذلك المواصفات القياسية والتصميم والتخطيط والمداخل وتوجيه مناطق الوقوف دون المستويات العالمية
- ❖ المشروعات الرئيسية (أرجع للقسم ٣ لتعريف المشروع الرئيسي) والاستعمالات التي تشغل حيزاً واسعاً مثل المدارس والمباني الحكومية والمساجد والمتنزهات والحدائق والمستشفيات والمباني التجارية الكبيرة والمؤسسات الصناعية يتم تطويرها غالباً بمواقع بارزة مع إعطاء اعتبارات قليلة للتصميم والتشجير والتجميل والأمور ذات العلاقة مثل مواقف السيارات والتأثيرات البيئية.
- ❖ مشروعات التطوير الجديدة بالمناطق التاريخية القديمة مثل الدرعية ومنفوحة القديمة لم تأخذ في الاعتبار الخصائص والقيم التاريخية للمباني القائمة.
- ❖ تكرار تصميم وتقسيم مخططات الأراضي بدون مراعاة الشكل الطبيعي للأراضي خصوصاً الوديان وطبوغرافية سطح الأرض وحركة المرور والمشاة والربط بالأراضي المجاورة والتوجيه حسب الشمس وذلك يمثل ناحية سلبية كان لها تأثير مهم في جميع أنحاء مدينة الرياض.

٢-٦-٢ الاقتراح :

- يمكن معالجة القضايا السالفة الذكر بصورة فعالة فيما لو تم إدخال القواعد الإرشادية للتصميم الحضري في عمليات الموافقة على التطوير. وتقتصر استراتيجية الإدارة الحضرية (كجزء من المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي) وضع قواعد إرشادية للتصميم الحضري يتم تطبيقها في جميع الأحوال التالية:
- ❖ بالنسبة لكافة مقترحات التطوير الجديدة التي تقام على قطع أرض مفردة يجب إظهار كافة توصيلات المرافق العامة بما فيها الماء والصرف الصحي والكهرباء والهاتف على المخطط قبل البناء .
 - ❖ كافة الطرق الرئيسية الحالية والمقترحة .
 - ❖ كافة مقترحات التطوير السكني العالي الكثافة والمتوسط الكثافة، بخلاف المشروعات الرئيسية
 - ❖ كافة المشروعات الرئيسية (السكني، التجاري، الصناعي، الصحي، الديني، التعليمي، الترفيهي...) والتي تزيد مساحتها عن ١٠,٠٠٠ متر مربع.
 - ❖ "المناطق المختارة" ذات الأهمية بالنسبة للمدينة مثل العصب المركزي ووادي حنيفة والمناطق التراثية .
 - ❖ كافة مخططات الأراضي الجديدة .
- لقد تمت دراسة بعض القضايا السالفة الذكر بمزيد من التفصيل في (التقرير ٣ - ٤) " التصميم التصوري للمخططات الهيكلية المحلية".
- ولإعطاء وضع قانوني فعال لاعتماد القواعد الإرشادية للتصميم الحضري فإن القوانين والأنظمة التخطيطية ستخول الجهات المعنية بالصلاحيات اللازمة لتنفيذ وفرض تطبيق تلك القواعد الإرشادية.

٢ - ٦ - ٣ الشكل والمضمون :

سوف تحدد القواعد الإرشادية للتصميم الحضري كافة الأمور التي ستتأثر والتي ستخضع لمراقبتها. وسوف تشمل تلك القواعد الإرشادية العناصر الرئيسية التالية:

- ❖ تحليل الموقع : يجب أن يشكل هذا التحليل الجزء الأولي من القواعد الإرشادية للتصميم الحضري، وسوف يتطلب القيام بتحليل للموقع قبل إمكانية البدء بأية أعمال تصميم وتطوير، على أن يشترط تحليل الموقع بأن تراعي في عملية التصميم الأحوال المحيطة بما فيها أي استعمال وتطوير الأراضي.
- ❖ عناصر التصميم : قد تشمل عناصر التصميم الآتي " استناداً إلى طبيعة الاستعمال أو التطوير المقترح " :
 - الكثافة.
 - المرافق العامة (الشبكات ومحطات توزيع الكهرباء).
 - بيئة الحارة السكنية.
 - تصميم الموقع أو تشجيريه وتجميله مثل الإنارة والأرصفة.
 - النمط العام للبناء مثل الواجهات والارتدادات وحجم البناء وارتفاعات المباني.
 - اللوحات الدعائية والإعلانية.
 - الخصوصية.
 - متطلبات المشاة وتجهيزات المعاقين.
 - مواقف السيارات ومداخل السيارات.
 - المناطق المفتوحة الخاصة.
 - خدمات الموقع مثل جمع النفايات وإعادة تدويرها وصناديق النفايات.
- ❖ الأهداف: هذه عبارة عن بيانات تحدد النتيجة المطلوبة لكل عنصر يتم تحقيقه في مشروعات التطوير المكتملة
- ❖ معايير التصميم ، تتيح هذه المعايير تقرير ما إذا كان قد تم تلبية الأهداف وسوف ينظر في كل مشروع تطوير بالمقارنة مع كافة المعايير استناداً إلى الظروف الخاصة
- ❖ اقتراحات التصميم: ستتم تكملة بعض المعايير باقتراحات تصاميم توفر أفكار حول كيفية إمكانية تناول المعايير

٢ - ٦ - ٤ المسؤولية :

ستقوم الهيئة العليا بإعداد واعتماد القواعد الإرشادية المقترحة للتصميم الحضري، والتي سيتم إعدادها خلال المرحلة الثالثة من المشروع بالتعاون مع الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة والمكاتب المهنية المتخصصة والجمعية السعودية للعلوم والعمران.

أما في الأوضاع التي تنطبق فيها القواعد الإرشادية أو تكون مطلوبة فإن قانون تنظيم استعمالات الأراضي سوف يقضي بضرورة الحصول على رخص تخطيط للتطوير وسوف لن يتم إصدار رخصة بتقسيم وتطوير الأراضي إلا إذا كان الاقتراح متمشياً مع القواعد الإرشادية للتصميم الحضري.

كما يجب أن تشير كافة المخططات الهيكلية المحلية إلى الحاجة إلى ضرورة مراعاة القواعد الإرشادية للتصميم الحضري والالتزام بها.

٢ - ٧ أنظمه استعمالات الأراضي :

تعتبر انظمه استعمالات الأراضي الأداة المهمة لضبط استعمالات وتطوير وتخطيط الأراضي. كما ينص على الملامح والمقومات التي يجب استيعابها بمناطق الاستعمال الواسعة للأراضي كاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمناطق المفتوحة والاستعمال العامة للأراضي وغيرها من الاستعمالات.

تطبق انظمه استعمالات الأراضي عادة على مقترحات التطوير الخاصة والعامة. وحتى يمكنها أداء دورها فسوف يتم إدارتها من قبل أمانة مدينة الرياض (والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية للمناطق الواقعة تحت إشرافها) واعتمادها من قبل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، علماً بأن هذا النظام يوفر وسيلة لتنفيذ السياسة التخطيطية.

تتكون انظمه استعمالات الأراضي عادة من متطلبات تفصيلية لتوجيه وضبط أمور مثل:

- ❖ أنواع استعمالات الأراضي
- ❖ كثافة التطوير
- ❖ مواقع وارتفاعات المباني
- ❖ متطلبات مواقف السيارات بالنسبة لاستعمالات الأراضي المختلفة
- ❖ الإجراءات الكفيلة بمعالجة التأثيرات البيئية
- ❖ البيئة والتراث

٢ - ٧ - ١ الوضع الراهن :

تم إعداد أنظمه استعمالات الأراضي النافذة المفعول حالياً كجزء من المخطط الرئيس السابق (مخطط ست) ، إلا أنه لم يعتمد بصفة رسمية. كما لم يتم تعديله ليتناول الظروف المتغيرة بالمدينة. كما أن هذا النظام يغطي جزء من منطقة النطاق العمراني بوجه عام (المرحلة الأولى) ، كما لا يوجد نظام لتنظيم استعمالات الأراضي يغطي منطقة المرحلة الثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية.

تتمثل المهمة في النظام الحالي بالنسبة لمناطق استعمالات الأراضي في أنه لا تشير إلى السياسات التخطيطية المعتمدة، ويفتقر النظام الحالي إلى العديد من العناصر التي توجد عادة في نظام التطوير مثل:

- ❖ أهداف المنطقة.
- ❖ استعمالات الأراضي المسموح بها.
- ❖ متطلبات تخطيط الأراضي.
- ❖ متطلبات التطوير.
- ❖ المتطلبات الخاصة بالنسبة للمناطق التي تعتبر مهمة لأسباب بيئية و تاريخية.

٢ - ٧ - ٢ الاقتراح :

تم إعداد أنظمه لاستعمالات الأراضي لمنطقة النطاق العمراني بأكملها بما فيها منطقة حماية التنمية وذلك كجزء من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل، (وقد تم تحديد تفاصيل هذا النظام في القسم ٣ من هذا التقرير). ومن المهم الملاحظة هنا بأن الأنظمة الجديدة تؤثر على الاستعمالات القانونية وأعمال التطوير الحالية للأراضي. وكمسألة مبدأ فإن النظام الحالي (ست) سيظل بوجه عام يطبق على المناطق التي يشملها، إلا أنه سيتم إدخال حوافز لتشجيع التصميم والتطوير الأفضل وتحقيق نتائج تخطيط شاملة ومحسنة.

كما ستربط أنظمه استعمالات الأراضي الجديدة مع سياسات التخطيط الحضري، وسوف يتطلب مراعاة كافة استعمالات وتطوير وتخطيط الأراضي المقترحة لأية سياسات تخطيط حضري ذات علاقة يمكن أن يؤثر عليها الاقتراح. ولإعطاء وضع قانوني فعال لاعتماد أنظمة استعمالات الأراضي فإن التشريعات التخطيطية والبيئية ذات العلاقة ستخول الجهات المعنية بالصلاحيات اللازمة لتنفيذ وفرض تطبيق ذلك النظام . وسنتناول في القسم ٣ من هذا التقرير تفاصيل الأنظمة المقترحة.

٢ - ٧ - ٣ المسؤولية :

جرى بحث المسؤوليات عن أمور تتعلق بأنظمة استعمالات الأراضي أثناء المناقشات السابقة المتعلقة بالهيكل التنظيمية. ستكون الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مسؤولة عن إعداد واعتماد وتعديل أنظمة استعمالات الأراضي بالرياض بينما ستكون أمانة مدينة الرياض (والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية على المناطق الواقعة تحت إشرافها) مسؤولة عن تنفيذه من خلال عملية رخص التخطيط والبناء، حيث سيطلب الحصول على رخص التخطيط في حالات معينة (والتي تم تحديدها في القسمين ٣ وه من هذا التقرير). ويجب أن تكون أنظمه استعمالات الأراضي متماشية مع المقاييس والأنظمة الوطنية عند إعدادها من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية وإقرارها من قبل مجلس الوزراء. كذلك ستكون الجهات الأخرى مسؤولة عن إدخال متطلباتها ضمن عملية استصدار رخص التخطيط.

٢-٨ الإجراءات الإدارية

سوف يتم التطرق لها بالتفصيل في القسم الخامس

القسم الثالث: الأنظمة التخطيطية والبيئية

تشكل الأنظمة التخطيطية والبيئية جزءاً من مجموعة كاملة من التشريعات الثانوية أو التابعة التي اعتمدتها مختلف الأجهزة التنفيذية للحكومة والتي تكون واجبة التطبيق بموجب القانون. علماً بأن مدى وتفصيل وإدارة الأنظمة تمثل دليلاً وتوجيه لعملية اتخاذ القرار السياسي ونوعية الإدارة.

تعتبر الأنظمة التخطيطية والبيئية عنصراً أساسياً من نظام الإدارة الحضرية، فهي تنظم استعمالات وتطوير وتخطيط الأراضي وتشكل إحدى الآليات الرئيسة لتنفيذ إطار السياسة التخطيطية، بما في ذلك الاستراتيجيات الحضرية وبيانات السياسات التخطيطية والمخططات الهيكلية للمدينة والمخططات الهيكلية المحلية والمخططات التنفيذية والقواعد الإرشادية للتخطيط والتصميم الحضري.

يتناول هذا القسم من التقرير بصفة أساسية الأنظمة المصاحبة لإدارة التطوير وتخطيط واستعمالات الأراضي وحماية البيئة. وتعتبر المسودة المقترحة للأنظمة بمثابة عامل أساسي لتنفيذ استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض، وتتناول على نحو مهم النواقص التي حددتها دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

٣- ١ موجز الأنظمة التخطيطية الحالية :

تختلف أنظمة التخطيط الحالية بالرياض بين المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية كالتالي:

٣- ١ - ١ المرحلة الأولى من النطاق العمراني :

تخضع المرحلة الأولى للضوابط المشمولة في أنظمة المخطط الرئيسي العام الثاني لمدينة الرياض الذي أعدته شركة ست انترناشونال. وعلى الرغم من أن النظام لم يعتمد رسمياً إلا أن الأمانة ظلت تقوم بتطبيقه بدون تغيير منذ أكثر من عشرين سنة وتبعاً لذلك أصبح نظاماً مطبقاً لعدم وجود أي نظام آخر.

تتوافق حدود النظام بوجه عام مع المرحلة الأولى من النطاق العمراني، حيث تم تحديد ٨٠ فئة لتنظيم استعمالات الأراضي وتم في كل منطقة تحديد استعمالات الأراضي المسموح بها كما هو الحال مع متطلبات ارتفاعات وارتدادات البناء ونسبة تغطية الموقع ومساحة الأدوار ومتطلبات مواقف السيارات. ويسمح باستعمالات أو تطوير الأراضي التي تتماشى مع النظام. اقترح المخطط الرئيسي الثاني إقامة مباني تجارية على طول واجهات بعض الشوارع الرئيسة ثم أدخلت الأمانة بعد ذلك سياسة واسعة على الرياض بكاملها يسمح بإقامة المباني التجارية والاستعمالات المختلطة على كافة الطرق بعرض ٣٠ م أو أكبر.

وهناك كثير من النواقص في هذا النظام والمقاييس التي يشتمل عليها، بما في ذلك عدم وجود أي مطلب بخصوص تقويم التأثيرات البيئية بالنسبة للمشروعات الرئيسية وغياب أية ضوابط على المناطق التراثية والمناطق الحساسة بيئياً وتأثيرات حركة المرور.

يتم في الوقت الحاضر ضبط أمور مثل مواقع وارتفاعات المباني على قطع الأراضي المخططة بموجب رخص البناء الصادرة من الأمانة. إلا أنه لا يتم طلب أية رخصة تخطيط لاستعمال أو تطوير الأراضي. أما التخطيط للتطوير المنتظم للأراضي وضبط حركة المرور والسيطرة على التأثيرات البيئية للتطوير فهذا العنصر الأساسي الهام من النظام غير متوافر. وبالنسبة لأمر ترتبط بتخطيط الأراضي البيضاء داخل هذه المرحلة فإن سياسة النطاق العمراني تتطلب تخطيطها لربط شبكة المرافق العامة الرئيسية بأنحاء المدينة وكذلك ربطها بالطرق المجاورة.

٣ - ١ - ٢ المرحلة الثانية من النطاق العمراني :

لا يتوفر أي نظام رسمي ضمن منطقة المرحلة الثانية من النطاق العمراني، إلا أن قانون الطرق والمباني لعام ١٣٦٠ هـ ونظام البلديات والقرى لعام ١٣٩٦ هـ يفوضان معاً الأمانة في إصدار رخص البناء بصفة عامة. تعتبر سياسة النطاق العمراني حسبما حددها مجلس الوزراء بالقرار رقم ١٧٥ " السياسة الرئيسة التي تؤثر على الأراضي ، حيث تحظر هذه السياسة تخطيط الأراضي وتطويرها " إلى أن يأتي ذلك التاريخ الذي يتم فيه وضع الضوابط والقواعد الإرشادية التخطيطية اللازمة، ويستثنى من ذلك :

- إذا قام مالك الأرض بتوفير شبكة الماء والكهرباء والهاتف والطرق المرصوفة وفقاً للمقاييس المعتمدة.

لقد حددت سياسة النطاق العمراني من تخطيط وتطوير أراضي منطقة المرحلة الثانية من النطاق العمراني دون أن تقيد ذلك ، حيث تم اعتماد مخططات أراضي ضمن المرحلة الثانية بعد إقرار تلك السياسة بدون أن تكون مزودة بالمرافق اللازمة. إن وضع " استعمالات الأراضي " بالنسبة للأراضي الواقعة ضمن هذه المنطقة إما أنها بيضاء غير مخططة أو أنها مخططة ولكنها غير مطورة على نطاق واسع، كما أن مخططات الأراضي أما أنها اعتمدت كمخططات أراضي (منح) أو أنه جرى اعتمادها كمخططات أراض خاصة.

وفي كلتا الحالتين فإن تخصيص استعمالات الأراضي بالنسبة لكافة القطع الموضحة على المخطط يتم وفقاً لما حددته الأمانة وقت اعتماد ذلك المخطط. كما تم تسجيل ضوابط أخرى تتعلق بتطوير الأراضي على المخطط مثل إرتدادات البناء وارتفاعات المباني وقد تم تسجيل استعمالات الأراضي وشروط التطوير على المخطط.

وكما هو الحال بمنطقة المرحلة الثانية من النطاق العمراني فإنه يسمح بالاستعمالات التجارية والمختلطة على واجهات جميع الطرق التي يبلغ عرضها ٣٠ متراً فأكثر، وليس هناك أي مطلب يقضي بعمل تقويم بيئي أو تقويم حركة المرور بالنسبة لتطوير الأراضي بالمرحلة الثانية.

وكما هو الحال بالمرحلة الأولى فإن أموراً مثل مواقع وارتفاعات المباني وارتدادها على قطع الأراضي المخططة يتم ضبطها بموجب الرخص الصادرة عن الأمانة. إلا أنه لا يتم طلب أية رخص للتخطيط أو لاستعمال أو لتطوير الأراضي. أما التخطيط المنتظم للأراضي وضبط حركة المرور والسيطرة على التأثيرات البيئية للتطوير فلا يتوفر في هذا النظام.

٣ - ١ - ٣ منطقة حماية التنمية :

لا يتوفر أي نظام تخطيط " رسمي " ضمن منطقة حماية التنمية " إلا أن قانون الطرق والمباني لعام ١٣٦٠ هـ ونظام البلديات والقرى لعام ١٣٩٦ هـ وهما يخولان معاً الأمانة في إصدار رخص البناء بصفة عامة.

تتطبق ثلاث سياسات رئيسية على الأراضي الواقعة بمنطقة حماية التنمية ، وهي " سياسة النطاق العمراني " التي أقرها مجلس الوزراء بقراره رقم ١٧٥ وسياسة وادي حنيفة التي أقرتها الهيئة العليا في عام ١٤١٤ " وسياسات منطقة حماية البيئة " التي اعتمدها الهيئة في عام ١٤١٣ هـ.

❖ تمنع سياسة النطاق العمراني تخطيط وتطوير الأراضي الواقعة بمنطقة حماية التنمية إلى أن يحين ذلك الوقت الذي يتم فيه وضع ضوابط وقواعد إرشادية تخطيطية.

❖ تنقسم " سياسات مناطق حماية التنمية " التي أقرتها الهيئة العليا إلى أربع مناطق منفصلة، حيث تم ضمن كل منطقة تحديد مساحة من الأرض لإقامة مجموعة من الاستعمالات المستقبلية تشمل الآتي :-

- زراعية ومنطقة محجوزة ، واستعمالات ترفيهية في الشمال الشرقي.
- استعمالات حضرية مستقبلية ، ومنطقة محجوزة في الشمال الغربي للتطور المستقبلي.

- استعمالات زراعية ومنطقة محجوزة (منطقة عازلة) غرب الأراضي المخصصة للمشروعات والصناعات الرئيسية في الجنوب الشرقي للتطوير المستقبلي.

- تحجز للمشروعات والصناعات الرئيسة في الجنوب الشرقي

ويلاحظ عدم وجود آليات رسمية واضحة لتنفيذ السياسات السالفة الذكر، فمثلاً لا يوجد أي مطلب بخصوص الحصول على رخص لاستعمال أو تطوير الأراضي، ونتيجة لذلك لا يتم إجراء أي تقويم حول نوعية مشروع التطوير المقترح. أما فيما يتعلق برخص البناء، فإن المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية بمنطقة الرياض تتحمل المسؤولية عن إصدار رخص البناء وتحديد النطاق العمراني للمنطقة الواقعة تحت إشرافها بمنطقة حماية التنمية، بينما تتولى الهيئة العليا المسؤولية عن اعتماد مشروعات التطوير بمنطقة وادي حنيفة.

وهناك أربع جهات تتمتع بصلاحيات إصدار رخص تخطيط الأراضي بمنطقة حماية التنمية، وهي أمانة مدينة الرياض ووزارة الشؤون البلدية والقروية والمديرية العامة للشؤون البلدية والقروية ووزارة الزراعة والمياه (بالنسبة لمخططات الأراضي الزراعية). و يلاحظ عدم تطبيق أية معايير صارمة على تعريف مخططات الأراضي الزراعية، وقد اعتمدت وزارة الزراعة مؤخراً قطع أراض تصل مساحة القطعة حوالي ٢٠٠٠ م^٢ تشمل مساحات شاسعة من الأراضي بمنطقة وادي حنيفة (العمارية) كاستراحات، وكذلك قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية باعتماد مخططات حكومية (منح) بمساحات كبيرة تصل إلى أكثر من ١٠ كم^٢ داخل هذه المنطقة .

٣ - ١ - ٤ متطلبات الرخص الحالية :

كما هو الحال بالمرحلتين الأولى والثانية فإن أموراً مثل مواقع وارتفاعات المباني على قطع الأراضي المخططة يتم ضبطها بموجب رخص المباني الصادرة عن الأمانة. إلا أنه لا يتم طلب رخصة تخطيط لاستعمال أو تطوير الأراضي. أما التخطيط المنتظم للأراضي وضبط حركة المرور والسيطرة على التأثيرات البيئية للتطوير فلا يتوفر بهذا النظام . وعلى الرغم من الشروط التي تتضمنها هاتان السياستان المهمتان فقد استمر اعتماد مخططات الأراضي بوضعها المخالف لتلك السياسات، بسبب الاستفادة من وجود ثغرات في السياسات أو عن طريق الحصول على موافقات من وزارة الزراعة والمياه (مثال ذلك العمارية) التي تتمتع بصلاحيات اعتماد " مخططات الأراضي الزراعية " .

٣ - ٢ النواقص في نظام التخطيط الحالي :

يعتبر نظام التخطيط الحالي (المخطط الرئيسي الثاني) بمثابة مجموعة قديمة وإرشادية من الضوابط التي أخفقت في إتاحة الإدارة الفعالة لعملية التطوير واستعمالات وتخطيط الأراضي بمدينة الرياض، فالنظام على سبيل المثال:

- ❖ ينطبق فقط على جزء من النطاق العمراني التي تشكل منطقة المرحلة الأولى، ولا توجد ضوابط تنمية معتمدة لبقية أراضي المرحلة الثانية ومنطقة حماية التنمية.
- ❖ لا يقدم نظام التخطيط الحالي أية آليات لتنفيذ السياسات التخطيطية .
- ❖ لا يتطلب إعداد مخططات هيكلية محلية قبل تنفيذ مقترحات التخطيط والتطوير الرئيسة للأراضي.
- ❖ لا يتم ربط تطوير الأراضي على مراحل مع توفير المرافق العامة الرئيسية .
- ❖ لا يقدم أية ضوابط خاصة لاستعمالات وتطوير الأراضي بالمناطق الخاصة، بما فيها المناطق الحساسة بيئياً مثل منطقة وادي حنيفة أو المناطق التي تتعرض لارتفاع منسوب المياه الأرضية أو الشعاب الفرعية.
- ❖ لا يتيح حماية المباني أو المناطق ذات الأهمية التاريخية أو الثقافية بمدينة الرياض
- ❖ لا يتضمن أية حوافز لإعادة هيكلة مخططات الأراضي المعتمدة الحالية غير المناسبة كتلك التي تشمل الشعاب وخطوط التصريف الرئيسة.

- ❖ لا يتضمن أية حوافز لتشجيع نتائج التخطيط الإيجابي والتصميم الحضري الجيد.
 - ❖ لا يتطلب الحصول على رخص تخطيط لاستعمال أو تطوير أو تقسيم الأراضي .
 - ❖ المواصفات القياسية لمواقف السيارات المشمولة بالنظام دون المستويات العالمية المعترف بها بكثير، خصوصاً تلك المتعلقة بالمباني المختلطة الاستعمالات .
- وقد نتج عن تطبيق النظام الحالي ما يلي :

(أ) مخططات تقسيمات الأراضي :

- ❖ كثافة تطوير سكني منخفضة وهو استعمال غير كفء للمرافق العامة وخدمات السكان .
- ❖ تم تخطيط الوديان والوديان الفرعية وفي كثير من الحالات تم البناء عليها في أحياء كثيرة مثل الشفاء ، ضاحية العريجات ، ظهرة البديعة . وقد أعاققت هذه الأعمال التصريف الطبيعي لمياه السيول.
- ❖ تم اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي بدون إعطاء الاعتبار لطبوغرافية الأرض وقربها من المنحدرات الشديدة مثل المخططات الواقعة في ظهرة لبن وضاحية العريجات وحي الحزم ، مع أن النظام يستلزم تقديم خرائط كتتورية توضيحية يسترشد بها مع الطلبات ونتج عن ذلك ما يلي:
- صعوبة توفير المرافق وتوفير السلامة والأمن.
- نهاية الطرق عند حافة الوديان.

ب- الاستعمالات العامة للأراضي والخدمات العامة :

- ❖ الأراضي المخصصة للخدمات العامة داخل الأحياء السكنية مثل مراكز الشرطة والدفاع المدني ليست في المواقع الصحيحة ولا تستند إلى احتياجات السكان.
- ❖ لم تكن الجهات الرسمية دائماً في وضع يمكنها من حيازة الأراضي ونتيجة لذلك كانت مقراتها في مباني سكنية (حوالى ٥٠% من مباني الخدمات العامة تقع في مباني مستأجرة).
- ❖ إعادة تطوير المناطق الواقعة بوسط المدينة يضع ضغطاً على الخدمات الحالية وعلى طاقة استيعاب الشوارع الصغيرة لحركة المرور.
- ❖ نقص شديد في مواقف السيارات على طول العديد من الشوارع التجارية بالرياض (ومما سهل هذا المستوى المنخفض لمعايير مواقف السيارات من إقامة المباني التجارية)

ج (مشاكل التنفيذ والتطبيق :

- ❖ تعدت المباني التجارية على بعض المناطق السكنية مثل الملز والسليمانية بدون دراسات لتأثيراتها المحتملة على أمور مثل المرافق العامة وحركة المرور وقضايا التصميم ، كما تعدت بعض الاستعمالات مثل الاستراحات على بعض المناطق السكنية في المدينة.
- ❖ ظلت بالمرحلة الأولى أراضي بيضاء بمساحات كبيرة بدون تخطيط أو تطوير، ولا يتم فرض أية رسوم على أصحاب الأراضي لتركهم أراضيهم بدون تطوير مما أثر على التنمية المنتظمة وأدى ذلك الى تشتت العمران وارتفاع تكلفة إيصال المرافق العامة .

٣-٣ الطرق الجديدة لإدارة التنمية :

يختلف نظام مراقبة التنمية من حيث الشكل والمضمون والتأثيرات بين مدينة وأخرى وبين مختلف الأقطار أيضا ، فبينما النظام موجه نحو ضبط الاستعمالات وتطوير وتخطيط الأراضي ، فإن من الممكن أن يكون إرشادياً كما هو الحال في الوقت الحاضر بمدينة الرياض ، أو يمكن أن يكون أكثر توجيهاً بالأداء ويحدد النتائج التي يجب تحقيقها ، ولكنه لا يتناول بالتفصيل كافة الطرق الممكنة لتحقيق تلك النتائج.

لقد انتقلت المبادرات الأخيرة في إدارة التنمية في بلدان مثل استراليا والمملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية إلى طرق أكثر مرونة ، حيث تم توجيهها بصورة أكثر نحو تنفيذ السياسة التخطيطية ، بدلاً من استنادها إلى فرض تطبيق النظام غير المرن ، وكانت النتيجة تحقيق تنوع أكثر في الشكل العمراني ومرونة أكبر في استيعاب الأفكار ، وعلى نحو أكثر أهمية وتحقيق تجاوب أكثر للتغيرات.

وعند التحول إلى نظام أكثر استناداً إلى الأداء بالنسبة لإدارة عملية تطوير المدينة ، سيظل من المهم المحافظة على التوازن الدقيق بين الحاجة إلى " اليقين " - التي تمثل أحد الاعتبارات الأساسية بالنسبة للمطورين مقابل الإبقاء على " المرونة " التي هي مهمة بالنسبة لصانعي القرار الذين يطلب منهم الاستجابة للتغيرات.

٣ - ٣ - ١ المرونة مقابل اليقين :

ربما تكون هناك حاجة لضوابط إرشادية تفصيلية بالمناطق التي تكون فيها ضغوط التنمية كثيفة أو متى تكون نتائج استعمالات الأراضي وكذلك التصميم العمراني على جانب من الأهمية ، كما هو الحال بالمنطقة المحددة لإظهار شكل العاصمة المقترح. و للمناطق الخاصة مثل المناطق ذات الأهمية التاريخية أو المناطق التي بها معوقات بيئية خاصة فهي حالات تتعلق بتصميم الموضوع حيث يستلزم الأمر وجود ضوابط مفصلة ومحددة تماماً (إلا أن مثل تلك الضوابط الإرشادية غير مطلوبة بالنسبة لمنطقة حضرية بكاملها).

أما في بقية أنحاء المدينة فإنه بالإمكان إتاحة مرونة أكبر في إدارة وتخطيط التنمية ، فمثلاً يمكن إتاحة اختيار أكبر حول أنواع استعمالات الأراضي التي يمكن السماح بها بمناطق معينة ، علماً بأن الضوابط المرنة تمكن من تناول مقترحات التطوير على أساس مزاياها الفردية والتأثيرات المحتملة ومعالجتها كجزء من عملية التقييم .

تتمثل إحدى الملامح المهمة للطريقة المرنة في إدارة التنمية في إدخال التخطيط والتطوير المفصل للمدينة في عملية التخطيط الهيكلي المحلي ، وهذا يعني تخطيطاً مفصلاً يتعلق بأمور مثل أرتدادات وارتفاعات المباني ، أما القواعد الإرشادية لتصميم المباني فسيتم تحديده عند ما تكون الأرض جاهزة للتطوير .

تتطوي طريقة التنفيذ التي تستند إلى الأداء على مستويات أعلى من الموضوعية ، ولهذا تستلزم إدارة النظام مدخلات مهنية تقدمها مجموعة من ذوي التخصصات المهنية لضمان تحقيق نتائج عالية الجودة.

٣ - ٣ - ٢ التأكيد على تنفيذ السياسات التخطيطية :

تقترح مسودة خطة الإدارة الحضرية طرقة أكثر مرونة وتجاوباً لإدارة استعمالات وتطوير الأراضي عن طريق إعداد نظام تخطيط جديد والتدرج المرحلي في التخلص من نظام المخطط الرئيسي الثاني الحالي.

سيكون النظام الجديد موجهاً بالسياسة ، وسيتم التأكيد على تنفيذ سياسات التخطيط الحضري في النظام المقترح باعتباره الآلية الوحيدة لتوجيه عملية التطوير الحضري ، وستصبح رخصة التخطيط الأداة الكفيلة بتنفيذ الأنظمة ، وستشكل الاستراتيجية الحضرية وسياسات التخطيط الحضري والمخططات الهيكلية والمخططات التنفيذية والقواعد الإرشادية للتصميم الحضري ، جميعها جزءاً لا يتجزأ من النظام الجديد.

الحوافز :

سيتم إدخال نظام حوافز ومكافآت في النظام الجديد تشجع على تحقيق نتائج جيدة للتخطيط والتطوير. و سيتم تطبيق تلك الحوافز في الحالات التالية:

- ❖ تلبية المشروع لكافة معايير التخطيط والتصميم المقترحة في القواعد الإرشادية التخطيطية
- ❖ تضمين مقترحات إعادة هيكلة مخططات الأراضي المعتمدة منطقة مفتوحة إضافية وتحسين لوسائل الراحة والترفيه.
- ❖ تضمين تصميمات مخططات الأراضي شبكات طرق المشاة مع طرق دخول لمراكز الأحياء السكنية.
- ❖ المحافظة على الطاقة في تصميم الأحياء السكنية والمساكن .
- ❖ إدخال برامج إعادة التدوير والممارسات البيئية في تخطيط وتصميم الأحياء السكنية.
- ❖ إتاحة زيادة الكثافات السكنية في المناطق السكنية التقليدية التي يهددها التحول إلى استعمالات أخرى وذلك لتمكين الاستعمالات السكنية من المنافسة مع الاستعمالات التجارية والمستودعات ، على سبيل المثال منح مكافآت كثافة لإعادة التطوير السكني للحارات التقليدية مثل المزل والسليمانية والمناطق السكنية الداخلية الأخرى والتي جرى تحويلها الى مقرات للمؤسسات بالرغم من توفر جميع المرافق العامة.
- ❖ وقد تشمل المكافآت على تحقيق النتائج السالفة الذكر ما يلي :
- مكافآت كثافة (مثلاً زيادة ٠.٢٪ من القطع الإضافية بمنطقة التطوير الحضري رقم ١) عند إعادة هيكلة تقسيمات الأراضي المعتمدة .
- زيادة نسبة مساحة المسطح أو الأدوار المسوح بها ونسبة تغطية الموقع أو الأرض .
- كثافة سكنية أعلى على الشوارع عرض ٠.٣ م فأكثر لتشجيع استعمالات سكنية أكثر وإتاحة فرص أكثر للاستعمالات السكنية لكي تنافس الاستعمالات التجارية .

٣ - ٣ - ٣ رخصة التخطيط (آلية التنفيذ) :

سيتم إدخال رخصة التخطيط كجزء من خطة الإدارة الحضرية وستكون رخص التخطيط بمثابة حجر الزاوية في نظام توجيه التنمية وسيكون الهدف من رخصة التخطيط إتاحة الفرصة لمراجعة تأثيرات حركة المرور والتأثيرات البيئية المحتملة للاستعمالات أو مشروعات التطوير المقترحة قبل تنفيذها وستطلب رخصة التخطيط لأي اقتراح يتعلق بالآتي: -

- ❖ استعمالات الأراضي ، وتشمل الاستعمال المقترح للغرض الذي من أجله يتم تطوير الأرض
- ❖ تطوير الأراضي ، ويشمل إنشاء المباني وهدم المباني وتنفيذ الأعمال وتقسيم ودمج الأراضي وتحديد مواقع المباني على الأرض (الإرتدادات) وعرض اللوحات الإرشادية والاعلانية .

٣ - ٣ - ٤ الأحوال التي تنطبق عليها رخصة التخطيط :

بموجب لوائح تنظيم استعمالات الأراضي يطلب الحصول على رخصة التخطيط قبل إمكانية استعمال الأراضي أو تطويرها أو تخطيطها إذا انطبق واحد أو أكثر من الظروف التالية:

- ❖ المشروعات الرئيسة ضمن حدود مدينة الرياض الكبرى (يرجى الرجوع إلى تعريف المشروعات الرئيسة) وذلك لعمل التقويمات البيئية وتأثير الحركة المرورية وتطبيق مبادئ التصميم العمراني .
- ❖ استعمال أو تطوير الأراضي بالمرحلة الثانية أو منطقة حماية التنمية، ويشمل ذلك:
- الأراضي البيضاء غير المخططة .
- الأراضي البيضاء المخططة غير المطورة .

- ❖ عند تخطيط الأراضي الواقعة ضمن المرحلة الأولى.
 - ❖ تطوير الأراضي في المخططات المعتمدة وذلك في حالة إذا رغب أصحاب الأراضي أو المطورون في الاستفادة من حوافز تشجيع التطوير العالي الكثافة (ولا تطلب رخصة التخطيط إذا ما رغب المطور تطبيق نظام المخطط الرئيسي الثاني أو الأنظمة التي تحملها تلك المخططات) .
 - ❖ التطوير في المناطق التي تم تحديدها في تقرير السياسات الحضرية رقم ٣-٢ لمشروع المخطط الاستراتيجي بأنها تخضع لسياسات التطوير الخاصة .
 - ❖ الاستعمال والتطوير في المناطق المحددة في لوائح تنظيم استعمالات الأراضي التي تخضع لضوابط خاصة مثل:
 - منطقة المعوقات البيئية التي تحددها الجهات ذات العلاقة .
 - المواقع ذات الأهمية التاريخية والثقافية .
 - ❖ الاستعمال أو التطوير المحدد على أنه " استعمالات خاصة " ضمن لوائح تنظيم استعمالات الأراضي مثل محطات البنزين والبنوك ومحلات الغاز والمقاهي.
- سوف يصبح طلب الحصول على رخصة التخطيط آلية مهمة لتنفيذ السياسات التخطيطية وتحقيق الحماية للمناطق الخاصة التي سبق تحديدها أو التي تم الإقرار بأنها تشكل جزءاً من الدراسات الخاصة بمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- كذلك لا يطلب الحصول على رخصة تخطيط من أجل مواصلة استعمالات أو أعمال تطوير حالية نظامية للأراضي.
- وسيظل طلب الحصول على رخص البناء من الجهة المسؤولة ذات العلاقة قائماً. وعندما تكون رخصة التخطيط مطلوبة لن يكون بالإمكان منح رخصة بناء إلا بعد منح رخصة التخطيط أولاً.

تعريف المشروع الرئيسي : هو مشروع التطوير الذي يلبي واحداً أو أكثر من المعايير التالية:

- ❖ أن يكون المشروع المقترح مشروعاً سكنياً أو تجارياً أو صناعياً ويقوم على موقع تبلغ مساحته ١٠,٠٠٠ متر مربع أو أكثر و/ أو تتجاوز مساحة الأدوار الإجمالية ١٥,٠٠٠ م^٢ ، ويكون له تأثير ملموس على الحركة المرورية أو البيئة أو الشكل العمراني
- ❖ أن يكون المشروع المقترح مشروع مرافق عامة وخدمات عامة رئيسية لخدمة المدينة مثل محطة لتنقية مياه الصرف الصحي أو منشآت اتصالات أو ما شابه ذلك .

٣-٤ تنسيق التطوير:

تتولى الهيئة العليا في الوقت الحاضر المسؤولية عن تنسيق مشروعات وأنشطة الجهات الرئيسية المشاركة في توفير المرافق العامة ، وقد استمدت صلاحياتها بهذا الشأن من القرارات الصادرة عن مجلس الوزراء .

وهذه طريقة مهمة لتنسيق التطوير الحضري بمفهوم أنه ستكون هنالك جهة واحدة تتولى المسؤولية عن تنسيق أنشطة كافة الجهات الأخرى ذات العلاقة. ولا توجد غالباً، كما هو الحال بمدينة الرياض ، أنظمة بهذا الشأن تلزم الجهات الرئيسية بتلبية متطلبات جهة التنسيق ، وهذا يعني أن محاولات تنسيق أعمال التطوير قد حققت فقط أقل قدر من النجاح .

لذلك سوف يشمل النظام آليتين رئيسيتين موجّهتين تحديداً لضمان تنفيذ استعمالات وتطوير وتخطيط الأراضي بطريقة منسقة في المستقبل وبما يتفق مع توفير الطرق والمرافق والخدمات العامة، وهما :

٣-٤-١ الالتزام بالمخطط الهيكلي المحلي المعتمد :

- ❖ تحتاج الأراضي غير المخططة بالمرحلة الأولى إلى مخطط هيكلي محلي قبل إصدار رخصة التخطيط لاستعمال وتطوير الأراضي وذلك لضمان أخذ المرافق العامة والطرق وأمور التصميم في الاعتبار.

❖ بالنسبة للمرحلة الثانية من النطاق العمراني ومناطق حماية التنمية: -

- الأراضي المخططة والواقعة خارج مرحلة النمو المعتمدة: يتطلب الاستعمال والتطوير الحصول على رخصة تخطيط .
- الأراضي غير المخططة : يستلزم إعداد مخطط هيكل محلي لاستخدام وتطوير الأراضي ورخصة تخطيط لاستعمال وتطوير الأراضي.

٣-٤-٢ تطوير الأراضي على مراحل مع توفير المرافق العامة

وضع برنامج لتطوير الأراضي على مراحل مع توفير المرافق العامة لفترة خمس سنوات بحيث يتجدد سنوياً، يوضح البرنامج المناطق المخدومة والمناطق المقترح خدمتها خلال الخطة على أن يراجع سنوياً للتحقق من تحقيق البرنامج أهدافه. وسوف يتم تنفيذ هذا البرنامج كجزء من سياسة النطاق العمراني بالتنسيق مع الجهات المعنية.

٣-٤-٢ أنظمة تقسيم المناطق بمدينة الرياض:

ستكون أنظمة تقسيمات المناطق بمثابة إحدى آليات المراقبة المهمة اللازمة لتنفيذ الرؤية المستقبلية والأهداف والغايات لمدينة الرياض. وحتى يتم ذلك سيتضمن النظام أحكاماً تتعلق بالاستعمال والتطوير على الأراضي الواقعة ضمن مناطق المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية، وسيحل هذا النظام محل الأنظمة والسياسات الحالية التي تنطبق على المناطق المذكورة وتنقسم أنظمة تقسيمات المناطق إلى جزأين :

١- مخطط تقسيمات المناطق الذي يحدد الأماكن الفراغية لمناطق استعمال الأراضي والضوابط الخاصة.

٢- أنظمة تقسيمات المناطق.

ويوضح مخطط تقسيمات المناطق الآتي:

أ - مناطق الاستعمالات العامة للأراضي.

ب- مناطق الضوابط الخاصة.

كما تم تقسيم أنظمة تقسيمات المناطق إلى ثلاثة أجزاء:

١. الأنظمة المتعلقة باستعمالات الأراضي.

٢. الضوابط الخاصة التي تحدد متطلبات المناطق الخاصة.

٣. الإجراءات الإدارية التي تحدد المتطلبات والإجراءات التي ينبغي اتباعها لتنفيذ الأنظمة.

يجب أن تلتزم أية رخصة تخطيط لقطعة أرض معينة بالشروط المحددة بأنظمة تخطيط المناطق المذكورة أعلاه في نظام تقسيم المناطق.

أما الأراضي الواقعة خارج منطقة حماية التنمية فسوف تخضع لسياسات خاصة يقوم على تطبيقها مجلس منطقة الرياض أو المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية.

٣-٤-١ مخطط تقسيمات المناطق:

يعتبر هذا المخطط بمثابة خريطة تشمل المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني ومنطقة حماية التنمية بالرياض، كما أنه يقسم منطقة التخطيط إلى مناطق استعمالات أراضي مختلفة حسب الاستعمال المقترح لتلك الأراضي مثل (سكني أو تجاري أو صناعي أو ترفيهي ومناطق مفتوحة...)

ويتكون مخطط تقسيمات المناطق من ٢٩ خريطة بمقياس رسم ١: ٥٠,٠٠٠ في صورة أطلس خرائط وسيشكل النظام المذكور جزءاً لا يتجزأ من نظام التخطيط.

٣ - ٤ - ٢ - ضوابط تقسيمات المناطق

تتكون ضوابط تقسيمات المناطق من أنظمة مكتوبة تحدد الشروط ذات العلاقة بكل منطقة استعمالات أراضي موضحة على مخطط تقسيمات المناطق. وتطبق تلك الضوابط على المرحلتين الأولى والثانية ومنطقة حماية التنمية بكاملها. وتتضمن ضوابط تقسيمات المناطق وصفاً لمناطق استعمالات الأراضي المختلفة الموضحة على المخطط العام لتقسيم المناطق والأحكام الخاصة بكل منطقة.

وهناك ملاحظة مهمة يلزم تأكيدها في تطبيق النظام الجديد المقترح ، وهي:

❖ احترام جميع المخططات المعتمدة بما فيها الأنظمة التي تحتويها ، ولكن إذا رغب ملاك الأراضي أو المطورون الاستفادة من حوافز التطوير فسوف يطلب منهم الحصول على رخص تخطيط مع تطبيق القواعد الإرشادية للتصميم العمراني . كما أنه سيتم تطبيق متطلبات الحصول على رخص التخطيط بالنسبة لتقسيمات الأراضي الجديدة والمشاريع الحضرية الرئيسية والبناء والهدم في المناطق المحددة كمناطق بيئية أو تراثية أو تاريخية. وسوف نحدد بأدناه وصف لكل منطقة استعمالات أراضي جري تحديدها في نظام تقسيمات المناطق. أما ضوابط تنظيم الاستعمالات لكل منطقة فقد تم تحديدها في الملحق الخاص بأنظمة تقسيم المناطق.

❖ اسم المنطقة

يعكس اسم المنطقة استعمال الأراضي السائد بالنسبة للمنطقة التي تشملها مع الإشارة إلى المكان الذي تنطبق عليه عموماً. مثلاً يجب تسمية منطقة سكنية مقترحة "منطقة سكنية" وإذا تم اقتراح أكثر من منطقة سكنية فإنه يجب تمييزها بإضافة رقم أو حرف ، مثلاً " المنطقة السكنية ٢".

ويمكن تفصيل ذلك بصورة أكثر عن طريق إضافة معنى بين قوسين ، مثلاً منطقة سكنية (منطقة استعمالات مختلطة).

❖ الغرض من المنطقة

يجب أن يحدد الغرض من المنطقة وأهدافها ويوضح تلك الأهداف مثلاً قد تشمل المنطقة السكنية:

- إتاحة التطوير السكني بكثافات تتراوح من منخفضة إلى متوسطة
- تنفيذ سياسات معينة مثل (سياسة النطاق العمراني ، التصميم العمراني ...)

❖ استعمالات الأراضي السائدة (ورخص التخطيط)

سيحدد هذا القسم استعمالات الأراضي السائدة في المنطقة وسيتم تحديد استعمالات الأراضي في جدول على النحو التالي :

- الاستعمالات التي لا تحتاج إلى رخصة تخطيط (المسموحة).
- الاستعمالات التي تحتاج إلى رخصة تخطيط .
- الاستعمالات الممنوعة .

❖ الضوابط الخاصة المتعلقة بالمنطقة

سوف يشير هذا القسم إلى أمور مثل:

- الحاجة إلى الالتزام بالسياسات التخطيطية الحضرية والمحلية المعتمدة .
- الحاجة إلى الالتزام بالمخططات الهيكلية المحلية المعتمدة قبل البدء بأعمال التطوير .
- مواقف السيارات .
- لوحات الإعلانات .

❖ متطلبات التطوير

ستتناول متطلبات التطوير أموراً مثل نسبة تغطية الأرض بالمباني، معامل مساحة الأدوار ، ارتفاع المباني والارتدادات الخ.

- متطلبات تقسيم الأراضي :-

تتناول متطلبات تقسيم الأراضي الحاجة إلى الالتزام بالمخططات الهيكلية المحلية ، مراحل تطوير الأراضي ، القواعد الإرشادية للتصميم العمراني ، عرض الشوارع ، الأماكن المحجوزة للخدمات العامة الخ.

❖ الضوابط الخاصة

يتيح هذا القسم من نظام تقسيم المناطق تطبيق ضوابط خاصة متى تتوافر الظروف داخل حدود منطقة ما أو أكثر من منطقة واحدة، مثلاً :

- المناطق الحساسة بيئياً مثل الأراضي المعرضة لمياه السيول وارتفاع منسوب المياه الأرضية ومناطق المنحدرات الشديدة والمناطق المعرضة لمستويات ضوضاء عالية الواقعة بالقرب من المطارات أو الطرق الشريانية الرئيسة أو ملوثات هواء بمعدلات مرتفعة أو حقول الآبار.
- المناطق ذات الأهمية التاريخية أو الثقافية مثل الدرعية والدحو سيتم إدخال ضوابط خاصة بهذا القسم تحت عناوين خاصة مثل

- متطلبات تقويم التأثيرات البيئية.

- الأحكام المتعلقة بالمخططات الهيكلية المحلية وبرامج التطوير المرحلي للأراضي وتنسيق المرافق العامة.

- المشروعات الرئيسية.

- مواقف السيارات.

- اللوحات الإعلانية.

هذا وسوف تطلب رخصة التخطيط بهذه المناطق لجميع استعمالات وتطوير الأراضي. وقد يتم تطبيق شروط خاصة على مشروع التطوير، استناداً إلى طبيعة وموقع ذلك المشروع.

وقد تم إدخال مخطط مناطق الضوابط الخاصة في الأطلس الذي يشكل جزءاً من خطة إدارة التنمية الحضرية .

❖ مواقف السيارات

نظراً للمشاكل المهمة المتعلقة بالمواصفات القياسية لمواقف السيارات وإلى توفير مواقف في كافة أنحاء المدينة فإننا نوصي بإعداد استراتيجية لمواقف السيارات للمنطقة الحضرية بأكملها وذلك كجزء من المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل.

٣ - ٤ - ٣ أنظمة تقسيمات المناطق والسياسات الحضرية :

يحدد هذا القسم من نظام التخطيط السياسات التي اعتمدها الهيئة العليا (أو أية جهة حكومية أخرى لها علاقة) والتي يجب أن تؤخذ في الحسبان ويتم تنفيذها من قبل الجهة المسؤولة عن إدارة ضوابط التنمية. هذا ويتضمن تقرير (٣ - ٢) للمرحلة الثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي "السياسات الحضرية" التي سيتم إدخالها في أنظمة تقسيمات المناطق بعد اعتمادها.

٣ - ٤ - ٣ ١ محتوى السياسات الحضرية :

سوف تشمل سياسات التخطيط الحضري المعتمدة المستندات التالية :

❖ استراتيجية التخطيط الحضري لمدينة الرياض .

❖ سياسات التخطيط الحضري (بما فيها السياسات القطاعية والمرافق العامة ، والبيئة ، والطرق وغيرها والمكانية الناشئة

عن مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل) .

- ❖ المخططات الهيكلية (بما فيها مخططات المدينة أو المنطقة أو المحلية) .
- ❖ المخططات التنفيذية .
- ❖ برامج التخطيط (مثلاً برامج التطوير المرحلي للأراضي وتوفير المرافق العامة) .
- ❖ القواعد الإرشادية التخطيطية (بما فيها قواعد التصميم الحضري والتراث والبيئة)

فهرسة السياسات

لتسهيل الرجوع والتنفيذ سيكون لكل سياسة تخطيط حضري معتمدة أو مخطط أو برنامج أو قواعد إرشادية تخطيطية معتمدة رقم وعنوان للتعريف ، فمثلاً تصبح السياسة التخطيطية المعتمدة لوادي حنيفة (السياسة ١ - وادي حنيفة) (السياسة العمرانية المكانية) ، على أن يشار على الأقل إلى كل سياسة برقم تعريفها ومسماتها وتاريخ اعتمادها. ويجوز استناداً إلى نطاق ومحتوى سياسة التخطيط الحضري اختصاره أو حتى إدخال المستند بكامله في السياسات الحضرية من نظام التخطيط. وسيتم حفظ وصيانة هذا المستند بإدارة نظام المخططات بالهيئة العليا (يرجى الرجوع إلى التشريع - القسم ٦) .

٣ - ٤ - ٢ تنفيذ السياسات المعتمدة:

توفر سياسات التخطيط الحضري التوجيه اللازم للجهة المسؤولة المعنية عند دراسة طلبات اصدار رخصة التخطيط أو عند دراسة إجراء تعديلات وإعادة تنظيم استعمالات الأراضي على مخطط استعمالات الأراضي. وبهذه الطريقة تصبح عناصر الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض نافذة المفعول.

كذلك توفر السياسات إطاراً للتخطيط المكاني واتخاذ القرارات من قبل الجهة المسؤولة والجهات الرئيسة الأخرى ذات العلاقة.

وكوسيلة لضمان اتخاذ القرارات المتكاملة يجب أن تضع الجهة المسؤولة وأية جهة معنية أخرى في اعتبارها السياسات المعتمدة وتقوم بإنفاذ السياسات التخطيطية التي تنطبق على القضايا التي هي قيد الدراسة. وعند أخذ تلك السياسات في الاعتبار فإنه يتوقع بأن الجهة المسؤولة سوف تسعى لدمج مجموعة السياسات المتعلقة بالقضايا التي سيتم تحديدها والموازنة بين الأهداف المتضاربة لصالح السكان والتنمية المستدامة.

٣ - ٤ - ٣ تعديل وتوثيق السياسات الحضرية :

من المتوقع تعديل سياسات التخطيط الحضري بمضي الوقت لتعكس الاحتياجات المتغيرة للسكان ، على أن يتم تسجيل أي تعديل للسياسة التي اعتمدها الهيئة العليا أو أية جهة معنية أخرى ، فضلاً عن توثيق السياسات الحضرية وتحديثها كمسألة قانونية. وقد أشير إلى ذلك بمزيد من التفصيل في أقسام التشريعات والإجراءات الإدارية.

٣ - ٤ - ٤ القواعد الإرشادية للتصميم الحضري :

توفر القواعد الإرشادية للتصميم الحضري معلومات حول أمور تحتاج إلى أخذها في الحسبان عند إعداد طلبات الحصول على رخص تخطيط لاستعمال وتقسيم وتطوير الأراضي.

ويجوز تطبيق القواعد الإرشادية للتصميم الحضري على استعمالات معينة أو على مناطق محددة. وستشكل تلك القواعد جزءاً من نظام التخطيط والتي ستشمل الآتي :

أ) قواعد إرشادية للتصميم الحضري :

ستحدد هذه القواعد المعايير الخاصة بتصميم مجموعة من مشروعات التطوير لتشمل التطوير السكني المتوسط الكثافة.

وستمكن تلبية معايير التصميم من تنفيذ مشروعات تطوير عالية الكثافة أو مكافآت كثافة يتم منحها كجزء من الحوافز المقدمة لقاء تحقيق نتائج تصميم جيدة، وقد يتم تطبيق هذه القواعد على المدينة بأكملها.

ب) قواعد إرشادية للمناطق التراثية :

توفر هذه القواعد الإرشادية معلومات وأساليب للمحافظة على المباني التاريخية وإعادة التطوير في مناطق محددة بأنها ذات أهمية تاريخية أو ثقافية.

ج) قواعد إرشادية للبيئة :

توفر هذه القواعد الإرشادية معلومات وأساليب لتطوير الأراضي بالمناطق الحساسة بيئياً. وستقدم التوجيهات اللازمة حول استعمال وحماية المقومات والموارد بطريقة مستدامة بيئياً ، كما توفر المعلومات الكفيلة بالتمكين من عمل تقييم سليم للاستعمال المقترح أو المشروع الذي سيتم تنفيذه.

القسم الرابع : تمويل وتوفير الموارد المالية للتطوير الحضري

٤-١ مقدمة :

كانت القضية الرئيسية التي تم تحديدها في دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي فيما يتعلق بالتمويل وتوفير الموارد المالية للتطوير الحضري ، هي :

يعتمد تمويل المرافق العامة وأنظمة النقل والخدمات العامة على الإنفاق الحكومي ، وهذا غير قابل للاستدامة من الناحية الاقتصادية خلال الفترة التي تتناقص فيها المخصصات المالية الحكومية.

وإذا أخذنا الاتجاه العالمي نحو الخصخصة وسياسة الحكومة الثابتة تجاه تحقيق مشاركة أكبر من قبل القطاع الخاص في عملية التطوير الحضري بالمملكة خصوصاً في توفير المرافق والخدمات العامة ، فسيكون من المهم أن تحدد الاستراتيجية الفرص المتاحة للقطاع الخاص للمشاركة بهذه المجالات والأنشطة بمدينة الرياض .

يبحث هذا القسم من التقرير المبادئ والطرق لتمويل التطوير الحضري في المستقبل ويتناول دور الحكومة في التمويل وطرق إشراك القطاع الخاص والإمكانية المتاحة للخصخصة والطرق الكفيلة بذلك . ونماذج التمويل البديلة وأمثلة للفرص المتاحة للقطاع الخاص لتمويل الخدمات بالقطاعات الرئيسية بالرياض والخطوات التي تضع سياسة الدولة موضع التنفيذ .

وكما يتناول أيضاً سياسات معينة للتمويل وتدير الموارد المالية اللازمة للتنمية وما يتبع ذلك من أهمية وضع ميزانية للتطوير الحضري للمدينة بالنسبة للقطاع الحكومي .

٤-٢ مهمة تدبير الموارد المالية :

يتم تمويل معظم أعمال التطوير الحضري من قبل القطاع الخاص ، وذلك لأن أفراد هذا القطاع يقومون بإنشاء معظم المباني بما فيها الإسكان . وتلعب الحكومة بوجه عام دوراً لتوفير مجموعة من المرافق والخدمات العامة التي لم ينظر إليها من الناحية التقليدية ، كمجالات ملائمة للاستثمار من قبل القطاع الخاص. (١)

أما الأسباب التي جعلت الحكومة تنهك في تدبير الموارد المالية للتطوير الحضري ، خصوصاً المرافق العامة ، فهي أن معظم الخدمات التي كان يتم تزويدها في السابق عن طريق تلك الاستثمارات (تزويد الماء والصرف الصحي، وإيصال الكهرباء ، والطرق وغيرها) ظلت بمثابة خدمات عامة .

ويعود هذا عادة إلى أنها احتكارات طبيعية (إمدادات المياه على سبيل المثال) ، وتوقعات السكان حول تزويد خدمات مجانية أو أنه لا توجد أية وسيلة واضحة لا يجاد سوق تنافسي في خدمات كهذه (الطرق على سبيل المثال) .

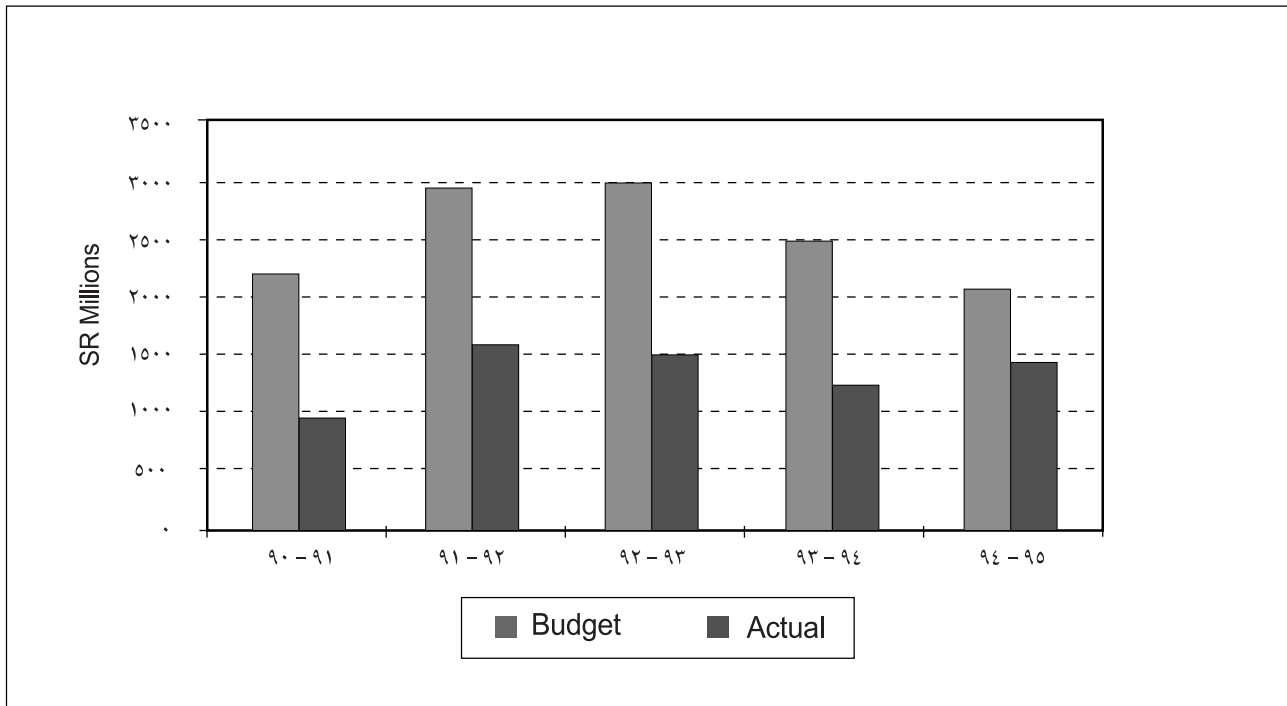
لقد ظلت الحكومة من الناحية التقليدية الجهة التي تقوم بتوفير المرافق والخدمات العامة الحضرية وإضافة لذلك تعتبر الحكومة المالك الرئيسي للأراضي بالمملكة مع أن معظم الأراضي المخصصة للتطوير الحضري في المستقبل بالرياض انتقلت من ملكية الدولة إلى ملكية القطاع الخاص.

وضعت الجهات الحكومية مصروفات مقترحة خلال الفترة من عام ١٤١٠هـ إلى عام ١٤١٥ هـ ميزانية تتراوح ما بين ٢ بليون و ٣ بلايين ريال كمصروفات رأسمالية سنوية على خدمات المرافق العامة الرئيسية بالمدينة ، وهي تزويد الماء ، والكهرباء ، والهاتف، والطرق ، والصرف الصحي ، وتصريف مياه السيول والأمطار (الشكل ٤-١) ، وكانت المصروفات الفعلية أقل إلى

(١) تؤخذ المرافق العامة على أنها تعني تلك المرافق المادية التي توفر خدمات فريدة وأساسية لإنتاج سلع وخدمات أخرى تدعم النشاط الاقتصادي ، وبهذا المفهوم تشمل المرافق العامة "شبكات الكهرباء والغاز وشبكات النقل البري والبحري والجوي وخطوط السكة الحديدية وشبكات الاتصالات والمرافق العامة الحضرية مثل المياه والصرف الصحي" .

حد ما وتتراوح ما بين بليون وبلين ونصف ريال سنوياً، حيث بلغ إجمالي المصروفات المقترحة من قبل الأجهزة المعنية بالمرافق العامة لتوفيرها في مدينة الرياض خلال الخطة الخمسية (من عام ١٤١٠هـ إلى عام ١٤١٥هـ) حوالي ١٣٩٠٧ مليون ريال ، إلا أنه لم يتم صرف إلا ٦،٦٩٢،١٣١ ريال أي ما يعادل ٤٨،١٪ من المصروفات المقترحة.

الشكل ٤ - ١ : يوضح اللون الأزرق المبالغ المقترحة في الخطة الخمسية لأجهزة المرافق العامة، (المياه ، الكهرباء ، الهاتف ، الصرف الصحي ، تصريف السيول ، الطرق) واللون الآخر المصروفات الفعلية



أنماط الصرف للمرافق العامة خلال الخطة الخمسية من عام ١٤١٠هـ إلى عام ١٤١٥هـ
ملاحظة : هذه ليست صورة كاملة لمصروفات الحكومة على المرافق العامة بالرياض ، إذ أنها لا تشمل المصروفات على الأعمال الأساسية مثل محطات الكهرباء ومحطات التحلية أو المنشآت الأخرى مثل خطوط النقل الرئيسية للمدينة ، وخطوط توزيع الكهرباء التي تعتبر بنود مرافق عامة وطنية حتى وإن كان غرضها الوحيد أو الرئيسي خدمة مدينة الرياض ، وهي لا تشمل مصروفات التشغيل والصيانة حسبما يمكن تحديده من واقع هذه البيانات

الجدول ٤-١ : التكاليف المقدرة لكل مرحلة من مراحل التنمية ١٤١٧ هـ - ١٤٤٢ هـ

الاستراتيجية الحضرية - التكاليف				
إجمالي تكاليف المرافق العامة (بملايين الريالات) (معدل الحسم ٥٪)				
١٤٢٢ - ١٤١٧	١٤٢٢ - ١٤٢٧	١٤٢٧ - ١٤٣٢	١٤٣٢ - ١٤٣٧	١٤٣٧ - ١٤٤٢
المياه	١٦٠٢٦٩	٧٠٩١٢	٩٠٦١٤	١٠٠٢٨
الصرف الصحي	٧٠٥٢٠	٤٠٩٣٧	٦٠٢٤٢	٦٠٦٧٨
اعادة تدوير المياه	٨٠١٢٣	٥٠٣٥١	٥٠٨٥١	٦٠٦٦٢
تصريف مياه السيول	٨٥٤٥٠	١٠٩١٨	١٠٣٩٩	١٠٤٨٥
الطرق	٢٠٣٢٢	٧٠٧١١	٩٠٩٦٠	١٠٥٣٢
الكهرباء	١٥٩٨٢	٢٩٠٨٤	٣٩٠٤٩	٥٠٣٢٤
النفائيات الصلبة	٢٠٨٠٦	٣٠٥٥٣	٤٠٧٤١	٦٠٣٦٢
إجمالي التكاليف	٥٣٠٨٧٩	٦١٠٢٢٩	٧٧٠٢٥٩	٩٢٠٠٣٧
المصروفات التراكمية				
١٤٢٢ - ١٤١٧	١٤٢٢ - ١٤٢٧	١٤٢٧ - ١٤٣٢	١٤٣٢ - ١٤٣٧	١٤٣٧ - ١٤٤٢
المياه	١٦٠٢٦٩	٢٤٠١٨١	٣٣٠٧٩٦	٤٣٠٨٢٤
الصرف الصحي	٧٠٥٢٠	١٢٠٤٥٨	١٨٠٧٠٠	٢٥٠٣٧٨
إعادة تدوير المياه	٨٠١٢٣	١٣٠٤٧٤	١٩٠٣٢٦	٢٥٠٩٨٨
تصريف مياه السيول	٨٥٤٥٠	٢٠٧٧٢	٤٠١٧٢	٥٠٦٥٧
الطرق	٢٠٣٢٢	١٠٠٣٣	١٩٠٩٩٤	٣٠٥٣٦
الكهرباء	١٥٩٨٢	٤٥٠٨٢٧	٨٥٠٢٧٦	١٣٥٦٠١
النفائيات الصلبة	٢٠٨٠٦	٦٠٣٦٠٤	١١٠٢٠٢	١٧٠٤٦٤
إجمالي تكاليف المرافق العامة	٥٣٠٨٧٩	١١٥٠١٨	١٩٢٠٣٦٧	٢٨٤٠٥٢٠

المصدر : تحليل مشروع المخطط الاستراتيجي - أنظر أيضاً التقرير ١-٣ " المخطط الهيكلي للمدينة " قسم المرافق العامة وإدارة التنمية .

ملاحظة : يقدم الجدول تقديرات لكافة تكاليف المرافق والخدمات العامة المصاحبة لتطوير المدينة، وهذا يعني شمولها جميع المرافق الرئيسية مثل محطات التحلية على الساحل وخطوط الأنابيب الموصلة إلى المدينة ومحطات الكهرباء ومحطات تقنية المياه ومحطات معالجة مياه الصرف الصحي ، والتي تم تقدير تكاليفها الرأسمالية وتكاليف تشغيلها وصيانتها . فمثلاً تشمل تكاليف توليد الكهرباء التكاليف التقديرية للوقود المستخدم في ذلك ، كما تم إدخال تكاليف محطة التحلية الجديدة في الجبيل كجزء من تكاليف إمداد المياه ومحطة معالجة مياه الصرف الصحي الثانية بالرياض ومجموعة من محطات تجميع المياه خلال فترة السنوات الخمس الأولى من ١٤١٧ حتى ١٤٢٢ هـ وهو ما يفسر السبب الذي بدت من أجله تلك التكاليف مرتفعة في ذلك الوقت . لذا سيكون من الضروري وضع ميزانية صحيحة للمدينة تأخذ في الاعتبار المصروفات السابقة على نفس الأساس الموضح في الجدول.

ويوضح الجدول ٤-١ حجم المصروفات التقديرية التي يحتمل الحاجة إليها على مدى السنوات العشرين إلى الخمس وعشرون سنة القادمة لتمويل المصروفات الرأسمالية والتشغيلية على المرافق العامة بالرياض . ويشمل تقديرات مستقبلية لكافة المصروفات المصاحبة للمرافق والخدمات العامة اللازمة لتطوير المدينة ، بما في ذلك الأعمال الرئيسية الموجودة بأماكن أخرى بالملكة مثل محطة التحلية في الجبيل وخط أنابيب نقل المياه الجديد من الساحل إلى الرياض . كما يتضمن تكاليف التشغيل والصيانة واستبدال الأصول.

إن من الضروري رسم صورة كاملة للمصروفات الحكومية على المرافق والخدمات العامة بمدينة الرياض بمساعدة وزارة المالية. وإذا لم يتم ذلك فإن كافة أرقام المصروفات الحكومية بمدينة الرياض ستظل منخفضة علمياً وستبدو كافة التقديرات المستقبلية المقترحة للمصروفات في الإطار الاستراتيجي مرتفعة جداً ، وهذه ليست هي الحالة .

وعلى الرغم من ذلك فإن المستوى الموضح للمصروفات للمرافق العامة (من عام ١٤١٠ - ١٤١٥ هـ) مع المصروفات الأخرى التي لا تبدو في الرسم البياني (٤-١) ، لا تزال غير كافية للحيلولة دون تفاقم العجز الكبير في توفير المرافق بالمدينة ، باستثناء الطرق . حيث يمثل الصرف الصحي أشد حالات العجز ، كما يعاني توفير الكهرباء والاتصالات من مشاكل عجز أيضاً . وسيصبح توفير المياه قضية حرجية مع زيادة عدد السكان.

تشمل التكلفة التقديرية الواردة في الجدول مصروفات رأسمالية ومخصصات لاستبدال الموجودات وتكاليف التشغيل . إن التكاليف الرأسمالية تتراوح ما بين ٦٠٪ من إجمالي تكلفة توفير المياه والكهرباء و ٧٥٪ من إجمالي تكلفة توفير الصرف الصحي وتقنية مياه و الطرق استناداً إلى طبيعة الخدمة - فتوليد الكهرباء يحرق الوقود على سبيل المثال مما يزيد من تكاليف التشغيل .

كذلك يفترض الجدول بأن التكاليف تتناول حالات القصور في أنظمة المرافق الحالية في السنوات الأولى من البرنامج والتغلب على حالات العجز في توفير المرافق، بالإضافة إلى توفير المرافق العامة للمناطق الجديدة الجاري تطويرها .

لربط تكلفة تطوير المرافق العامة مع الميزانية الخاصة بمرافق المدينة ، ينبغي إعداد مجموعة من التوضيحات والتقديرات لتحديد التكلفة الفعلية المطلوبة لتغطية تكلفة هذه المرافق.

في الفترة ما بين ١٤١٠-١٤١٥ هـ، بلغ متوسط الميزانية السنوية للمرافق العامة حوالي ٢٠٦ بليون ريال، بينما بلغ متوسط الصرف الفعلي في نفس الفترة حوالي ١٥٥ بليون ر.س، أو ما بين ١ بليون و ١٧٠ بليون ريال.

وكما هو موضح في الجدول ٤-١ فإن تكلفة المرافق العامة ل ١٠٥٠ مليون نسمة تقدر بحوالي ٢٨٤ بليون ريال،، مما يعني أن التكلفة المتوقعة ستكون ١٥ بليون ريال سنوياً لمدة الخمس وعشرون سنة القادمة، أو ٢٠٥ ألف ريال لكل وحدة سكنية يتم تشييدها حتى عام ١٤٤٢ هـ .

قد يعتقد البعض من النظرة الأولى أن ميزانية المرافق العامة ينبغي أن تزيد عشرة أضعاف سنوياً من ١٥٥ بليون إلى ١٥ بليون ريال، ولكن سيكون هذا اعتقاد خاطئ حيث أن هذه الأرقام تتضمن تكلفة عناصر مختلفة. ولمقارنة التكلفة المتوقعة، فإنه من

الضروري القيام بعمليات حسابية أخرى مع الوضع في الاعتبار الآتي:

- ❖ مبلغ الـ ٢٨٤ مليون ريال المطلوبة في الخمس وعشرون سنة المقبلة (أو الـ ١٥ مليون ريال المطلوبة سنويا) تتضمن كل الأعمال المطلوبة مثل تكلفة محطات تحلية المياه ومحطات معالجة مياه الصرف الصحي، تكلفة مد خطوط الأنابيب بين المدن ومحطات توليد الكهرباء وخطوط نقلها وكل الطرق الرئيسية (الطرق الحرة) . وتتضمن أيضا تكاليف التشغيل والصيانة خلال الخمس وعشرون سنة القادمة ، ولهذا فينبغي اعتبار هذه التكلفة هي التكلفة الكلية لكل المرافق العامة .
- ❖ أما التكلفة السنوية التي تبلغ ٥٠٩ مليون ريال فهي التي تتعلق فقط بتكلفة المرافق العامة الخاصة فقط بالمدينة نفسها ولا يدخل فيها تكلفة الأعمال الرئيسية وتكلفة التشغيل والصيانة، كما لا يدخل فيها تكلفة إنشاء الطرق.

ويجدر الإشارة هنا إلى أن الأرقام الموضحة بأعلاه هي أرقام تقديرية، حيث أنه لا توجد معلومات كافية عن التكلفة الإجمالية للمرافق المختلفة، أو تقسيمها طبقا للأعمال الرئيسية للمرافق وتكلفة التشغيل والصيانة. كما أنه لا توجد أيضا معلومات تحدد قيمة الاستثمارات التي توفرها الدولة.

وعلى أية حال فإنه ينبغي اعتبار التقديرات الموضحة في الجداول أرقام ٨٠٨ و ٨٠٥ (تقرير رقم ٣-١) والجدول ٤-١ (تقرير رقم ٣-٢) كتقديرات جيدة تم إعدادها عن طريق خبراء مؤهلون وذلك بالتعاون مع الجهات الخاصة بالمرافق ذات العلاقة. ولإمكانية عقد مقارنة بين التكلفة الكلية لكل المرافق وبين تكلفة المرافق العامة الخاصة بالمدينة، ينبغي حذف بعض عناصر التكلفة من التكلفة الكلية للمرافق والتي تبلغ ٢٨٤ مليون ريال. فإذا تم حذف تكلفة التشغيل والصيانة فسوف تبلغ تكلفة المرافق للمدينة حوالي ٢٤٨ مليون ريال، وإذا حذفنا إضافة إلى ذلك تكلفة الأعمال الرئيسية التي تقدر قيمتها بحوالي ٤٠٪، فستتخفص تكلفة المرافق للمدينة إلى ١٤٨ مليون ريال أي ما يعادل ٥٠٩ مليون ريال في السنة، ويكون نصيب الوحدة السكنية الجديدة من تكلفة المرافق للمدينة ٨٠٠ و ٨٠٠ ريال في السنة (١٤٨ مليون ريال ÷ ١٨٧٠ و ١٨٧٠ وحدة سكنية) .

ومما سبق ذكره فإن متوسط الصرف الفعلي السنوي على المرافق العامة للمدينة في الوقت الراهن يبلغ أقل من ١٥٠ مليون ريال (لا يدخل فيها تكلفة إنشاء الطرق) . وهذا يعني أنه ينبغي زيادة ميزانية المرافق العامة للمدينة بثلاث أضعاف الميزانية الحالية على الأقل إن لم يكن أكثر لتوفير المرافق العامة للمدينة بصورة مرضية للسكان والقضاء على العجز المتزايد فيها.

وهذه الأرقام تؤكد أهمية موضوع المرافق العامة، حتى وإن كانت الأرقام التقديرية ليست دائما دقيقة، إلا أنها تشير بكل وضوح إلى أنها أكبر بكثير من المخصص لتمويل توفير المرافق.

وينبغي البحث عن مصادر أخرى لتمويل توفير المرافق العامة بما في مساهمة مطوري الأراضي.

وتجدر هنا الإشارة إلى أن:

- ❖ أن التكلفة الكلية لكل المرافق في مدينة الرياض خلال الخمس وعشرون سنة القادمة ستكون حوالي ٤٠٠ مليون ريال أو ١٥٠ مليون ريال سنويا، أو ٢٠٥ و ٢٠٥ ريال لكل وحدة سكنية جديدة سيتم تشييدها وتزويدها بالمرافق العامة.
- ❖ ستكون تكلفة المرافق العامة في مدينة الرياض لنفس الفترة حوالي ١٥٠ مليون ريال أو ٩٠ و ٩٠ مليون ريال سنويا، أو ٨٠ و ٨٠ ريال لكل وحدة سكنية جديدة.

لتوفير الاعتمادات المطلوبة للمرافق العامة للمدينة فإنه ينبغي زيادة الاعتمادات المخصصة للمرافق بنسبة ١٠٠ ٪ ، على أن يقوم مطوري الأراضي بالمساهمة بمبلغ يتراوح ما بين ٣٠ و ٤٠٠ ريال عن كل قطعة أرض أو بواقع ٦٠ ريال لكل متر مربع.

ولكي نضمن توفير مستوى مناسب من المياه والكهرباء لسكان مدينة الرياض وللصناعات فإنه ينبغي زيادة الاعتمادات المخصصة للصرف على المرافق العامة بنسبة كبيرة.

الاقتراح :

يجب القيام بمراجعة للمصروفات الحكومية السابقة على كافة نواحي المرافق والخدمات العامة بمدينة الرياض للحصول على صورة واضحة قدر الإمكان حول المستويات الفعلية للمصروفات ، على أن تشكل مثل هذه الدراسة جزءاً من وضع ميزانية للرياض تستند إلى التقديرات المتقدمة لمتطلبات المصروفات المستقبلية المحددة في الإطار الاستراتيجي ، خصوصاً في التقرير ١-٣ " المخطط الهيكلي للمدينة " .

إن مسألة كيفية تمويل أعمال التطوير المستقبلي مسألة مهمة حيث قامت الحكومة مؤخراً بخصخصة الاتصالات السعودية وتدرس إمكانية خصخصة الكهرباء والماء ، ولا يتضح فوراً بأن هذا سيكون الحل لموضوع الطلب الرئيسي على المخصصات المالية التي ستواجه المدينة مع نموها السريع على مدى العقدين القادمين. ويعود هذا إلى الصعوبات الاقتصادية والصعوبات الأخرى في تزويد خدمات يتلقى المستهلك إعانات هائلة مثل إمداد المياه والكهرباء ، ووضع أنظمة تسعيرة تستند إلى أسس تجارية ، علماً بأن المواطنين السعوديين يعتبرون توفر المرافق بتكلفة منخفضة إحدى مزايا وحقوق المواطنة ، ولهذا يمثل تغيير هذا النظام والتوقع من المستهلكين أن يدفعوا تكلفة الخدمات التي يستعملونها بالكامل ، بما في ذلك أرباح الجهة التي تقوم بتزويد تلك الخدمات مهمة صعبة للغاية . وعلى الرغم من ذلك فإنها إحدى المشاكل التي يجب على الحكومة مواجهتها ، حتى بدون الخصخصة ، إذا كان لها أن تلبى الاحتياجات التمويلية اللازمة لتطوير المدينة .

ترتفع النفقات الرأسمالية مع انتشار المدينة الذي يأتي بدوره من الزيادة السكانية والحاجة إلى أراضي حضرية جديدة للإسكان والاستعمالات الأخرى وإلى مرافق عامة لخدمة تلك المناطق الجديدة . وعند إضافتها إلى البرنامج للتغلب على حالات العجز فإن إجمالي الاعتمادات المالية المطلوبة سيكون كبير جداً بالفعل .

لقد تم تصميم المخطط الهيكلي للمدينة للإبقاء على المتطلبات من الاعتمادات المالية ضمن الحد الأدنى وذلك عن طريق سياسات فرض القيود على التوسع العمراني وزيادة كثافات التطوير وتطوير الأراضي البيضاء داخل الأحياء المزودة بخدمات المرافق العامة كأولوية وكذلك اتخاذ إجراءات للمحافظة على الموارد لتخفيض الطلب على الخدمات مثل تزويد مياه الشرب وتوليد الطاقة الكهربائية . ويتضمن التقرير ١-٣ " المخطط الهيكلي للمدينة " تفاصيل أكثر حول هذا الموضوع .

يبدو بوضوح أن المدينة ستواجه مستوى من الاحتياجات التمويلية تتجاوز تماماً مستوى تمويل الحكومة مؤخراً ، حتى مع اتخاذ تلك الإجراءات لهذا يجب معالجة الفجوة الحاصلة وإلا فإن وضع المدينة كمنطقة حضرية سيتأثر بشكل كبير ، وستؤثر حالات الإخفاق الوظيفي وانعدام الخدمات بها بصورة متزايدة على قدرة المدينة على توليد نمو اقتصادي يكفي للإبقاء على توفر الوظائف ومداخل الأسر .

إن تطوير المرافق العامة أمر جوهري بالنسبة لمستقبل مدينة الرياض ولا بد من إيجاد المبالغ المالية اللازمة لتوفيرها إذا ما أريد للمدينة أن تكون مستدامة ، والأسئلة التي يمكن إثارتها بهذا الخصوص هي أين وكيف سيتم ذلك ؟

لذلك نقترح أن تعمل الحكومة على قيام القطاع الخاص بتمويل الخدمات الحضرية متى كان ذلك مناسباً ، وعليها أن تستفيد من كافة الأساليب المتاحة للقيام بذلك ، والتي ستعرض لاحقاً في هذا التقرير . كما يلزم معرفة أن إشراك القطاع الخاص بشكل فعال سيرفع تكلفة الخدمات للمستهلكين إلى مستويات أكثر تجارية ، وسيكون هنالك حاجة لتعويض المجموعات ذات الدخل المنخفض .

إضافة لاتخاذ خطوات فعالة لضمان أن شركات الأعمال التي تعمل في تطوير الأراضي للاستعمالات الحضرية ستقوم بدفع تكاليف المرافق العامة التي تم تزويدها لخدمة تلك الأراضي .

إن من شأن هذه السياسات وما يتصل بها من إستراتيجيات أن تمكن من تلبية الطلب على المصروفات اللازمة للمرافق العامة ، ومع ذلك يجب القيام خلال المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي بمراجعة لأساليب التمويل ودراسة الإيرادات المحتملة لتغطية وموازنة المصروفات .

حتى لو زادت مشاركة القطاع الخاص بشكل كبير في تمويل وتطوير المرافق العامة بالرياض ، إلا أنه سيكون للحكومة مسؤولية رئيسية مستمرة تجاه ضمان التزويد المناسب والفعال للمرافق العامة والخدمات . ومن المحتمل أن تصبح مسؤولية الحكومة في كثير من النواحي أكثر تعقيداً وإلحاحاً إذا لم تقم مباشرة بتمويل الخدمات ، ومن الضروري تنظيم مشاركة القطاع الخاص . وسيتم لاحقاً بحث الشراكة بين القطاعين العام والخاص ، وهذه أمور ملحة وتتطلب مهارات فائقة وقدرات عالية ومهارات إدارية ممتازة داخل الحكومة .

ومن المهام الرئيسية الأخرى التنسيق بين أنشطة القطاعين العام والخاص لضمان تزويد المرافق في المواعيد المحددة وفقاً لمستويات مناسبة وضمن برنامج محدد .

لا يوجد في واقع الأمر أي خطأ في قيام الحكومة بتمويل المرافق العامة إلا أنه يتوقع من القطاع الخاص في حقبة يشهد فيها الضغط على الحكومات في جميع أنحاء العالم من أجل تخفيض مستويات الضرائب ومصروفات وديون القطاع العام ، أن يلعب دوراً مهماً متزايداً في توفير المرافق العامة وملكيته . وهناك عدد من العوامل يدعم هذا الاتجاه نحو مشاركة القطاع الخاص ، من بينها :

- ❖ القيود المالية المفروضة على الميزانيات العامة بما في ذلك الرغبة في تخفيض ديون القطاع العام .
 - ❖ وجهة نظر تفيد بأن الأسواق تخصص الموارد بفعالية أكثر مما تخصصه الحكومات ، ولهذا يجب أن تكون للحكومات مشاركة أقل في قرارات تخصيص الموارد .
 - ❖ الافتراض بأن القطاع الخاص سيقوم بتقديم المرافق والخدمات بفعالية أكثر مما تستطيع الحكومات عندما تعمل شركات القطاع الخاص في سوق تنافسي .
 - ❖ الابتكارات في التقنيات والسياسات التي زادت من قدرات القطاع الخاص على التقديم والمنافسة .
 - ❖ هياكل تعاقدية محسنة تتيح مشاركة القطاع الخاص .
- تقوم سياسة الحكومة الثابتة الآن ، وفقاً لما حددته خطة التنمية الاقتصادية الخمسية السادسة وفي أهداف الخطة السابعة ، على إتاحة المجال للقطاع الخاص ليلعب دوراً موسعاً في تطوير المملكة .
- يشكل الربح الدافع الرئيسي لنشاط القطاع الخاص ، ويتمثل الهدف من قيام القطاع الخاص بالاستثمار في المرافق العامة والخدمات في توليد أرباح تماثل على الأقل تلك التي يمكن الحصول عليها بمجالات أخرى من مجالات النشاط الاقتصادي وبمستويات مماثلة من مخاطر الاستثمار
- إن الأرباح هي الفرق بين الإيرادات والتكاليف ، وحتى يتم تحقيق الأرباح يجب على الشركات أن تعمل باستمرار لرفع إيراداتها لتتجاوز التكاليف ومن الناحية الأخرى تخفيض التكاليف لما دون مبلغ الإيرادات .
- لقد اتضح من خلال التجربة بأن البائع له منافسون عديدون وبالتالي يجب أن تكون إدارته للتكلفة فعالة جداً وأن تكون أسعاره تنافسية إذا ما أراد أن يحقق ربحاً ويظل في السوق . وبالمقابل نادراً ما تواجه الشركات التي تقدم الخدمات منافسة مباشرة وربما تم بذل قدر كبير من الجهد الفعلي والسياسي والجهد النظامي على نطاق عالمي لإيجاد طرق جديدة لجذب الاستثمارات الخاصة إلى مجالات مثل المرافق العامة وفي الوقت نفسه إيجاد أسواق تنافسية بشكل حقيقي .
- ليس من الواضح أبداً أن تلك الجهود كانت ناجحة مع أنه تم الآن تحديد أمثلة لأفضل الممارسات العملية .
- إلا أنه بالنظر إلى كثرة مجالات المرافق العامة وما يتصل بها من خدمات فإن الاستثمار يتكون من احتكاكات طبيعية ، كما أن مجال استغلال القدرة الاحتكارية من قبل القطاع الخاص مرتفع جداً في الواقع ، علماً بأن الشركات الخاصة التي تبقى على احتكاكات طبيعية لا تخضع للمنافسة ويمكنها زيادة أرباحها عن طريق رفع الأسعار لزيادة إيراداتها وتخفيض التكاليف (عن طريق مستويات منخفضة للخدمة أو لصيانة الأنظمة أو الاستثمارات الرأسمالية) .

وستظل الحكومات مسؤولة عن ضمان أن الخدمات التي يقدمها القطاع الخاص بتلك المجالات ستكون من نوعية ملائمة وبأسعار فعالة مع هوامش ربح تتناسب مع مستوى المخاطرة ومأمونة وموثوقة ويتم الإبقاء عليها للمستقبل .
إن هذا يعنى حتماً بأن الحكومات التي تشترك القطاع الخاص في تمويل وملكية المرافق العامة والخدمات الحضرية يجب أن تطور وظائف نظامية ورقابية جديدة وقوية جداً لتوجيه دور القطاع الخاص .

١-٣-٤ إقامة سوق أكثر تنافسية للاستثمارات الخاصة :

يتضح من دراسات المرحلتين الأولى والثانية من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل بأن تعزيز التطوير الحضري من قبل القطاع المالي تعيقه عدم وجود سوق مالي تنافسي . وقد يتم تعزيز سوق أكثر تنافسية عن طريق توفير حرية أكبر للوصول إلى الأصول ، فمثلاً :

❖ قيام البنوك بعرض مجموعة أوسع من المنتجات التحويلية المتوافقة مع الشريعة الإسلامية بما فيها ، على سبيل المثال ، خيار التمويل بالمربحة أو التأجير المنتهي بالتمليك . ويمكن للمؤسسة المالية أن تمويل إنشاء المساكن والخدمات العامة الأخرى (مثل الدفاع المدني ، الشرطة) على أن يدفع المالك بعدئذ الأجرة إلى المؤسسة على مدى فترة يتفق عليها ، على أن تعادل تلك الأجرة المبلغ الإجمالي الذي يوفر للمؤسسة عائداً مجزياً ، ولن يتم نقل الملكية فعلياً إلا بعد تسديد كامل المبلغ .

❖ إيجاد صناديق تمويل تعاونية يمكن أن يستثمر بها المواطنون السعوديون وتديرها الحكومة أو القطاع الخاص ، على أن تقوم تلك التعاونيات بدمج الأموال وتحديد الفائدة على المستثمرين والاستثمار في المرافق والخدمات العامة .
يجب على الحكومة أيضاً أن تضع الأحكام القانونية والمصرفية والمالية وغيرها من الأحكام التي سيتم تطبيقها على المستثمرين من القطاع الخاص في الخدمات الحضرية ومن ثم عليها أن تطبق تلك الأنظمة ، وهذه ليست مهمات سهلة ، فالابتعاد عن تمويل الخدمات الحضرية لا يبعد الحكومات عن مهمة توفير الخدمات الحضرية .

ربما تساعد إتاحة حصول الشركات الحكومية على مبالغ الاستثمار عن طريق إصدار السندات أو المستندات المالية الأخرى على إبقاء مدخرات المواطنين السعوديين داخل المملكة للمساعدة في تمويل المرافق العامة ، مما سيفيد الاقتصاد ككل .
إن تسهيل وصول القطاع الخاص والجهة الحكومية إلى أسواق المال العالمية بشروط تجارية عادية سيكون أمراً ضرورياً إذا استلزم الأمر الحصول على مستويات التمويل المطلوبة للمدينة .

ستكون المسؤولية العامة الصحيحة للشركات الحكومية وشركات القطاع الخاص أساسية لأي إصلاح للأسواق المالية مما يستلزم أيضاً فرض عقوبات لضمان معاقبة الشركات والإدارات التي تتصرف خارج نطاق القانون على الوجه الصحيح . لذا يجب على الحكومة أن تدير وتنظم جميع هذه العمليات وأن تضمن وضع القاعدة القانونية السليمة لتنفيذها .

٢-٣-٤ تمويل الحكومة للمرافق العامة :

كما ذكرنا في بداية هذا القسم لا يوجد في واقع الأمر أي خطأ في استمرار الحكومة بتمويل وإدارة الخدمات الحضرية بنفسها ، ومع ذلك يعتمد الكثير على كيفية عمل ذلك .

١-٢-٣-٤ الإيرادات العامة :

تستطيع الحكومات تدبير مبالغ الاستثمارات الحضرية من الإيرادات العامة مثلما تفعل الدولة في الوقت الحاضر ، والصعوبة الأساسية لهذه الطريقة هي أنه مع ارتفاع الطلب على الاستثمارات في المرافق العامة ولذا يجب إما تخصيص نصيب أكبر من الإيرادات لهذه الأغراض أو زيادة الإيرادات لمواجهة الطلب المتزايد على المصروفات.

ومع كون اقتصاد المملكة يعتمد بهذا الشكل على إيرادات النفط ومع تقلب أسعار النفط عالمياً فإنه لا يوجد مجال واسع أمام المملكة لإدارة إيراداتها استجابة لارتفاع الطلب على المصروفات ، بدون إيجاد مصادر جديدة للإيرادات. تم اتخاذ عدة خطوات في السنوات الأخيرة نحو زيادة مصادر الإيرادات الحكومية بالمملكة، ومن الأمثلة على ذلك ، ما تم مؤخراً من فرض رسوم مغادرة بمطار الملك خالد الدولي ، كما تعتبر زيادة أسعار وقود السيارات في أوائل عام ١٩٩٩ مثلاً آخر على ذلك . وإذا تم الأخذ بالمقترحات الواردة لاحقاً بهذا القسم فسوف تستمر الحكومة في مساهمتها بتمويل المرافق العامة من الإيرادات العامة ولكن كدفعات إعانات مالية بشكل رئيسي ، وهذه إما ستكون في صورة دفعات التزامات خدمات عامة للسكان لمزودي المرافق العامة من القطاع الخاص أو كإعانات مالية موجهة للفئات ذات الدخل المنخفض غير القادرة على دفع أسعار السوق بالكامل عن الخدمات ، وسيتم بحث تلك القضايا لاحقاً .

٤-٣-٢ الاقتراض / القروض :

يمكن للحكومات أيضاً اقتراض الأموال إما محلياً أو من أسواق المال العالمية لتلبية احتياجاتها من رأس المال اللازم للاستثمار في المرافق العامة والذي يتم في الموارد التي تدوم عادة لفترة طويلة جداً . فمثلاً تستطيع أنظمة الصرف الصحي وشبكات تزويد المياه أن تستمر مماثلة لعدة عقود ، وهناك الكثير من أنظمة الصرف الصحي أنشئت ولا تزال تعمل بفعالية في هذه الأيام مع الصيانة المناسبة والتحسين التكنولوجي وإعادة الاستثمار المماثل . إن حقيقة كون الموارد تعيش طويلاً يثير جدلاً أساسياً لدعم الاقتراض من أجل الاستثمار بتلك الموارد مسألة المساواة بين الأجيال المتعاقبة وحيثما يستمر العمر الفعال للموارد . وبالتالي الخدمات التي تقدمها ، لأكثر من ٣٠ أو ٥٠ أو ٧٥ سنة فأكثر فسيكون هناك أكثر من جيل واحد من السكان يستفيد من استعمال تلك الموارد . وفي حالة تمويل الأصول أولاً من الإيرادات الحكومية الحالية على سبيل المثال فعندها سيكون الجيل الحاضر هو الذي يدفع التكلفة الكاملة للأصول التي ستستخدمها الأجيال القادمة بدون أن تسهم في تلك التكلفة .

إن الاقتراض من أجل توفير الأصول وإعادة دفع مبالغ الاقتراض على مدي فترة زمنية طويلة (٣٠ سنة أو أكثر) ثم إعادة تمويل تلك الأصول للاستبدال أو رفع المستوى التقني وحتى صيانتها يمكن أن تضمن بأن الأجيال القادمة ستدفع حصتها العادلة .

وحيث أن الحكومات تستطيع عادة اقتراض الأموال بأسعار فائدة أقل من تلك التي يدفعها القطاع الخاص ، لهذا سيصبح اقتراض القطاع العام للاستثمار في المرافق العامة استراتيجية معقولة جداً للحكومات خصوصاً إذا كانت المستويات الكلية للدين العام منخفضة .

يمكن أن يأخذ الاقتراض أشكالاً عديدة في الأسواق المالية في الوقت الحاضر من سندات مالية مبيعة إلى المستثمرين الفرديين إلى خطوط ائتمانية تضمنها اتحادات بنوك.

وعموماً يتعين على الحكومات أن تقتض متى لا يحتمل للاستثمار أن يجذب الأموال الخاصة بسهولة وحيث توجد عائدات مضمونة تعادل على الأقل التكلفة الرئيسية لمبالغ تسديد القروض وتكون الخدمات ضرورية في صالح السكان ، وأفضل مثال على ذلك بالرياض هو العجز في الاستثمارات في الصرف الصحي .

الاقتراح :

يقترح أن تقتض الحكومة لتغطية تكاليف سد العجز في الصرف الصحي بالمناطق المبنية الحالية من الرياض (المرحلة الأولى من النطاق العمراني) . وقد يأخذ الاقتراض شكل سندات صادرة محلياً أو بالأسواق العالمية أو قروض مباشرة من البنوك . ويمكن للحكومة أن تضمن تسديد القروض مع توليد الإيرادات من رسوم شبكة الصرف الصحي (التي ستكون إجبارية في

صالح الصحة العامة) والرسوم التي يدفعها المستخدم التي تغطي جزءاً من رأس المال ، علاوة على تكاليف التشغيل . وسيتم دفع الإعانات المالية للأسر المنخفضة الدخل من الإيرادات الحكومية، وذلك لموازنة تكاليف التوصيل والرسوم التي يدفعها المستخدم .

٤-٣-٢-٣ مساهمات المطورين :

يحصل الأفراد أو المؤسسات التي تعمل حالياً في مجال تخطيط الأراضي للأغراض الحضرية على أرباح كبيرة بالرياض ، ويعود هذا إلى أن التزامهم بتوفير المرافق للملكيات الجديدة التي يقيمونها قليلة جداً . إن سياسة النطاق العمراني تميز بين المرحلة الأولى والمرحلة الثانية من النطاق العمراني ، حيث وافقت الحكومة على أن تدفع تكاليف المرافق العامة للمناطق الواقعة بالمرحلة الأولى .

أما في المناطق الواقعة خارج المرحلة الأولى ولكنها داخل المرحلة الثانية فإن مطوري الأراضي معنيون بالدفع عن بعض المرافق ولكن ليس كافة المرافق العامة ، وقد تجنب كثير من المطورين التزاماتهم .

إن نظام مساهمة المطور بموجب السياسات الحالية لا يعمل جيداً بدرجة تكفي لإعفاء الحكومة من التزامها بالدفع عن المرافق العامة ، حيث متوسط تكلفة المرافق العامة يبلغ حوالي (٢٠٥٠٠٠ ريال) لكل وحدة سكنية جديدة بالمدينة ، بما في ذلك الأعمال الرئيسية للمرافق العامة بدون الخدمات العامة (انظر القسم ٨ - التقرير ٣-١ المخطط الهيكلي للمدينة) وفي حالة استبعاد الأعمال الرئيسية للمرافق العامة سيظل متوسط تكلفة المرافق العامة للمدينة حوالي (٨٠٠٠٠ ريال) لكل وحدة سكنية .

إن عدم إدخال المرافق العامة في سعر الأراضي ستكون له تبعات خطيرة بالنسبة للدولة . فإذا اعتبرنا أن هنالك حوالي ٧٠٠٠٠ وحدة سكنية مطلوبة سنوياً على مدى السنوات الخمس والعشرين القادمة ، على أساس التوقعات السكانية البالغة ١٠,٥ مليون نسمة فإن التزام الحكومة بالتمويل ستزيد لتصل الى حوالي ١٥ بليون ريال سنوياً في حالة عدم إدخال تكاليف المرافق العامة في تطوير وبيع الأراضي .

وهناك طريقة أخرى يمكن التنويه عنها وهي أن مساهمات المطورين يمكن أن تولد جزء كبير من المبالغ اللازمة لتوفير المرافق الخاصة بالمدينة كما هو موضح في هذا القسم . ومن الممكن تحقيق هذه النتيجة عن طريق تطبيق سياسة جدية تضمن بأن المطورين سيدفعون عن المرافق العامة وبأنه سيسمح لهم ببيع الأراضي المخططة والمقسمة عندما يقومون بذلك .

إن مثل هذا المطلب لن يوفر فقط رأسمال رئيسي لتطوير المدينة وإنما سيوفر أيضاً وظائف للسعوديين في إدارة ومراقبة عملية التطوير الحضري . وهي نتيجة يحتاج إليها كثيراً في الأوقات التي ترتفع فيها البطالة بين العاملين السعوديين .

تستطيع الحكومة تقديم الإعانات للمجموعات ذات الدخل المنخفض عن طريق قيامها بنفسها بتدبير الموارد المالية اللازمة للمرافق العامة . في مناطق أراضي المنح أو بالدخول في تضامن كما سنوضحه لاحقاً وتقديم المنح للأراضي المخدومة بالكامل تحت شروط صارمة تمنع بيع أراضي المنح على أساس المضاربة في الأسعار .

إن قيام المطورين، بمن فيهم جهات القطاع العام التي تقدم أراضي المنح، بتوفير قطع أراض مخدومة بالكامل بدلاً من توفير أراض بيضاء بالصحراء بدون تزويدها بالمرافق يمثل تحسناً مهماً لسياسة النطاق العمراني الحالية .

والواقع أن بعض المطورين يتعاملون بالفعل بجدية مع تلك السياسة ويقومون بتزويد الكهرباء والطرق والهاتف والمياه وإنارة الشوارع لبعض مخططات الأراضي ، إلا أن الحاجة تدعو إلى المزيد من الالتزام بتلك السياسة .

ولعل من الخطوات المهمة أن تشترط السياسة عدم بيع الأراضي إلا بعد صدور شهادة من الجهات الحكومية المعنية تصادق بموجبها بأن المرافق المطلوبة موجودة بالفعل ويمكن ربطها بالأراضي التي سيتم بيعها ، على أن يطبق هذا الشرط على أراضي المنح وعلى أراضي القطاع الخاص .

وسيكون لهذا التطبيق الإضافي للسياسة تأثير للحد من المضاربات في الأراضي ، حيث لن يسمح للمطورين بتخصيص الأموال

لتطوير مخططات الأراضي البعيدة عن ضواحي المدينة المأهولة لبيعها في سوق المضاربات على الأراضي ، حيث يحتمل أن تكون المخاطرة عالية . مرة أخرى يجب على الحكومة أن تلعب دوراً قيادياً بهذه العمليات ، سيما وأن مطوري الأراضي يريدون تخطيط وتطوير أراضيهم وفقاً لتقييمهم لعرض السوق ولا يريدون بالضرورة الانتظار لحين توفر المرافق الأساسية والخدمات بالمناطق الخاصة بهم .

يقصد ببرنامج السنوات الخمس المقترح للتطوير المحلي للأراضي (تمت مناقشته أيضاً في القسم ٦-٧ من التقرير ٣-١ " المخطط الهيكلي للمدينة) ربط الموافقة على تخطيط وتطوير الأراضي بتوفير المرافق العامة الرئيسية ، على أن لا تتم الموافقة على أعمال تطوير بمنطقة ما لم يكون بالإمكان تزويدها على سبيل المثال بخدمات الصرف الصحي الرئيسية (سواء كان تمويلها من قبل القطاع العام أو القطاع الخاص ، أو خدمات إعادة تدوير الماء خلال السنوات الخمس التالية) .

وبالنسبة لمشروع التطوير الذي يمكن تزويده بكافة المرافق خلال فترة الخمس سنوات فسوف تتم الموافقة عليه . وسيقوم المطور عندئذ بإنشاء المرافق العامة المطلوبة داخل المشروع وربطها بخطوط المرافق الرئيسية التي يتم تزويدها ، وذلك لربط مشروعه بشبكات المرافق العامة للمدينة ، وهذا " تطوير داخل المرحلة " .

وعندما لا يكون هناك إمكانية لربط المشروع بخطوط المرافق الرئيسية خلال فترة السنوات الخمس فسيكون هنالك خياران ، أولهما احتمالية عدم السماح بتطوير الأراضي أو إمكانية تأجيل الموافقة حتى فترة لاحقة ضمن فترة برنامج التطوير المحلي للأراضي عند توفر المرافق العامة الرئيسية ، وثانيهما احتمالية إعطاء المطور الموافقة على المشروع في عملية التطوير إذا وافق على الدفع عن خطوط المرافق الرئيسية اللازمة لمشروعه وعن تركيبها علاوة على تمديد خطوط التوزيع داخل مشروعه ، وهو ما قد يعني دفع تكلفة خطوط الصرف الصحي من المدينة إلى المشروع وتكلفة طاقة التنقية الإضافية لمياه الصرف الصحي بالمحطة ذات العلاقة ، وقد يعني بدلاً من ذلك قيام المطور بتركيب محطة تنقية مياه صحية مكثفة ذاتياً ونظام إعادة تدوير المياه داخل المشروع والذي قد يتم ربطه لاحقاً بشبكة المدينة عندما تصل خطوط الخدمات الرئيسية إلى تلك المنطقة وهذه هي الوسيلة لإدارة التطوير خارج المرحلة .

تتولى الحكومة المسؤولية عن اتخاذ تلك القرارات وإدارة العملية وضمان صحتها لضمان عدم تخطيط وبيع الأراضي الحضرية بدون توفر وعمل المرافق العامة الضرورية .

أما عمل خلاف ذلك فسوف يعني أن نظام مساهمات المطورين سيستمر غير فعال وسيتمتع على الحكومة في نهاية المطاف توفير المبالغ اللازمة للمرافق العامة ، وسيكون استمرار العجز مع كافة تأثيراته الاقتصادية والبيئية الضارة أمراً لا مفر منه .

الاقتراح :

نقترح توضيح التزامات الأفراد أو المطورون أو المؤسسات التي تقوم بتخطيط الأراضي لأغراض حضرية بدفع تكلفة توفير المرافق العامة لخدمة الممتلكات التي يوجد بها . واستناداً إلى وضع ملكية الأراضي وحقوق التطوير الحالية بتلك المناطق فإن المبدأ العام الذي يجب اتباعه عند فرض رسوم على المرافق العامة سيكون قيام مخططي / مطوري الأراضي بالدفع عن الآتي :

- ❖ خطوط الصرف الصحي الرئيسية بالأراضي التي يقومون بتطويرها مع جميع شبكات الأنابيب ومع المساهمة في تخطيط وتصميم خطوط الصرف الصحي الرئيسية التي ترتبط بمحطات التنقية ومحطات التنقية ذاتها ، على أساس القطعة الواحدة .

- ❖ خطوط المياه الرئيسية بالأراضي التي يقومون بتطويرها ، جميع شبكات الأنابيب مع المساهمة في تصميم والتخطيط على أساس القطعة الواحدة .

- ❖ خطوط المياه المعالجة الرئيسية بالأراضي التي يقومون بتطويرها وجميع شبكات الأنابيب مع المساهمة في التخطيط والتصميم على أساس القطعة الواحدة .

- ❖ خطوط ومحطات توزيع الطاقة الكهربائية بالأراضي التي يقومون بتطويرها وجميع شبكات الكهرباء مع مساهمة في التخطيط والتصميم على أساس القطعة الواحدة .
- ❖ إنشاء جميع الطرق وفقاً لتصميم مناسب ، بما في ذلك اتخاذ إجراءات لتحسين الطابع البصري للشوارع بالمناطق التي يقومون بتطويرها وتمديد خطوط تصريف مياه السيول والإمطار وتوفير وإنارة الشوارع .
- ❖ حفر خنادق تمديدات مشتركة للمرافق العامة وفق الأسس والمعايير المتبعة في الدول المتقدمة في هذا المجال يمكن تمديد خدمات أخرى بها مثل كابلات الهاتف
- ❖ مواقع الخدمات العامة وفقاً للمواصفات المتفق عليها وبمواقع محددة على المخطط الهيكلي المحلي لتلك المنطقة .
- ❖ المساهمة بالمال أو بالأراضي لنظام المناطق المفتوحة للمدينة .

٤-٣-٢-٤ الرسوم :

تشكل زيادة الرسوم التي يدفعها المستخدم لقاء الخدمات إلى مستويات تغطي التكاليف التشغيلية مع السعي لاسترداد المصروفات الرأسمالية استراتيجية اتبعتها معظم الحكومات في السنوات الأخيرة عندما تكون هي الجهات التي تقدم خدمات المرافق العامة مباشرة . وبالرغم من وجود مقاومة واضحة من قبل السكان لمثل تلك الزيادات ، خصوصاً بين المجموعة ذات الدخل المنخفض ، إلا أنه تم إيجاد طرق لوضع العديد من الخدمات الحكومية على أسس تجارية أكثر . إضافة لذلك تقوم معظم الحكومات خصوصاً الحكومات على مستوى البلدية بجلب مجموعة واسعة من الرسوم والضرائب على الممتلكات والدخل من الأعمال وعلى المساكن لتغطية التكاليف التشغيلية لتزويد الخدمات ، وفي بعض الحالات لتغطية دفعات تسديد التكلفة الرأسمالية .

إلا أن تلك الممارسات ليست شائعة حتى الآن بالمملكة، وكما بحثناه سابقاً بهذا التقرير فإن هذا الوضع ليس مستداماً .

الاقتراح :

نقترح قيام الحكومة بدراسة جدية لا مكانية تحصيل رسوم على الممتلكات التي ستدفع للخدمات التي تصل لتلك الممتلكات وتشجيع تطوير الأراضي البيضاء الحالية المزودة بالمرافق العامة والمساهمة في الخدمات الحضرية التي توفر الراحة والمتعة وتحسن وترفع من قيم الممتلكات مثل نظام المناطق المفتوحة بالمدينة وتوفر إجراءات لإدارة وتحسين البيئة . ورسوم التخلص من النفايات الصلبة ومواقف السيارات .

أما في المناطق ذات التجديد العمراني فربما يتم فرض رسوم خاصة على الممتلكات التي تستفيد من برنامج التجديد للتمكن من تقاسم التكاليف بين الحكومة وأصحاب الأملاك الذين ستزداد قيمة ممتلكاتهم كنتيجة للاستثمارات في التجديد العمراني .

وتشمل الأمثلة على الرسوم المحتملة ما يلي :

- ❖ **مواقف سيارات - رسوم مالية بالنسبة للوقوف على الشارع خصوصاً بالمناطق التي يرتفع فيها الطلب على الوقوف والمناطق المزدحمة مثل وسط المدينة وشارع العليا العام.**
- ❖ **الرسوم البلدية - الرسوم التي تجبي على كل عقار (وخاصة التجارية منها) لتغطية تكلفة الخدمات البلدية مثل تنظيف الشوارع وصيانة الأشجار وصيانة الطرق والخدمات الأخرى .**
- ❖ **رسوم المناطق المفتوحة - وهي مساهمة من أصحاب الممتلكات لقاء تطوير وصيانة المناطق المفتوحة العامة .**
- ❖ **رسوم الأسواق - وهذه رسوم معينة لقاء تشغيل مثل أسواق المواشي التجارية ، والأنشطة المماثلة التي تخلف وراءها تأثيرات بيئية.**
- ❖ **رسوم لإعادة تقسيم قطع الأراضي أو دمج القطع داخل المخططات المعتمدة.**

٤-٣-٥ زيادة فعالية توفير الخدمات داخل الحكومة :

هناك طريق آخر أمام الحكومة لتسلكه، وهو محاولة تحقيق تخفيضات في تكلفة تزويد الخدمات الحضرية والمرافق العامة عن طريق زيادة فعالية وإنتاجية الجهات المسؤولة .

وتمثل الطريقة المتبعة الأكثر شيوعاً في تحويل الجهات الحكومية المسؤولة عن الخدمات إلى مؤسسات عامة - لجعل الجهة المقدمة للخدمات جهة مستقلة لها إدارتها ومجلس إدارتها الخاص بها وتعمل كشركة تمتلكها الدولة. ومثل هذه الشركات قد لا تكون تجارية بالكامل في سنواتها الأولى نظراً لأنها ربما لا تكون في وضع تحقق معه الأرباح . وبدلاً من ذلك قد تعمل بمعونة مالية من الحكومة ولكنها ستدار في جميع النواحي الأخرى كشركة أعمال ، وتعتبر شركات النقل العام أمثلة جيدة على ذلك . تستطيع الحكومة من خلال تطبيق أساليب إدارة الأعمال بهذه الطريقة أن تعمل على تقديم الخدمات بفعالية أكثر وبطريقة تجارية أكثر مع اتخاذ خطوات فعالة لتخفيض التكاليف وزيادة الإيرادات ومن ثم استرداد قدر أكثر من التكلفة الإجمالية لتزويد الميزانية - وبالتالي يتم تخفيض مستويات الإعانة الحكومية المطلوبة .

أما الخطوة التالية فتتمثل في إدارة عملياتها على أسس تجارية الهدف منها تحقيق أرباح ودفع حصص الأرباح إلى الجهات التي تمتلكها الدولة على فرض أسعار لقاء خدماتها التي تشمل التكلفة وتولد الأرباح في الوقت الذي تقوم فيه أيضاً بتخفيض التكاليف .

قد تضع الحكومات قيوداً على الأسعار وتحدد مستوى ثابتاً من حصص الأرباح التي ستدفعها كل سنة ، ولهذا تجبرها على العمل على أساس تجاري لتخفيض التكاليف وتصبح فعالة بصورة متزايدة في تقديم الخدمات . وتقدم شركة الطيران وشركة الاتصالات التي تمتلكها الدولة أمثلة جديدة على عملية إدارة الخدمات التي تقدمها الدولة على أسس تجارية .

وكجزء من الخطوات الكفيلة بتحويل الجهات الحكومية التي تقدم الخدمات إلى مؤسسات عامة أو مؤسسات تعمل على أسس تجارية ، فقد توافق الحكومات أيضاً على السماح لمؤسساتها العامة باقتراض الأموال إما من الحكومة ذاتها أو من الأسواق المالية لتلبية متطلباتها لرأس المال تماماً بنفس الطريقة التي تقتض بها شركات الأعمال (مع أن ذلك يتم بتدقيق حكومي أكثر)

الاقتراح :

- ❖ ضرورة هيكلة تلك الجهات الحكومية المسؤولة عن توفير المرافق العامة داخل الرياض بمجرد أن يصبح ذلك عملياً لتصبح شركات تمتلكها الحكومة على أن يتم تطبيق مثل تلك الترتيبات في قطاع الماء والكهرباء والنقل العام وتطوير وإدارة المنتزهات وإدارة النفايات الصلبة وربما إدارة مواقف السيارات .
- ❖ وعندما تتم هيكلتها كشركات فإن على تلك الجهات ان تقوم بإعداد سجل مستحدث للأصول الموجودة يستند إلى المبادئ الحديثة لإدارة الأصول وتقييم تلك الأصول العائدة لها ،
- ❖ أن تقوم بعدئذ كما هو متوقع منها بتحديد مستوى الإيرادات اللازمة لتوليد نسبة عائد مناسبة على رأس المال المستثمر بتلك الأصول وصيانتها أو استبدالها وتغطية تكاليفها التشغيلية الأخرى .
- ❖ بعد ذلك قد تضع الحكومة مستويات للرسوم والأجور لقاء الخدمات المقدمة وفقاً لما يمكن تحقيقه سياسياً وتقدم إعانات مالية تشغيلية إذا لزم الأمر إلى الشركات لتغطية الفرق بين إيراداتها ومصروفاتها ،
- ❖ وقد تتبع في وقت مناسب إدارة تلك الجهات على أسس تجارية بالكامل وتطلب من تلك الجهات زيادة فعاليتها وتخفيض التكاليف وزيادة الإيرادات إلى النقطة التي تقوم عندها بتقديم عمليات مربحة وتدفع حصص الأرباح لحملة الاسهم وهي الحكومة. وسيكون بالإمكان في مثل هذا الوقت اتخاذ قرار حول استمرار ملكية الدولة لتلك الشركات.

٤-٤ اشتراك القطاع العام / القطاع الخاص في عملية التطوير الحضري :

٤-٤-١ أسس ترتيبات المشاركة :

على الرغم من الإقرار بأن زيادة مشاركة القطاع الخاص في المرافق العامة يمكن أن تحفز النشاط والنمو الاقتصادي ، إلى أن ثمة عدداً من المعلومات الرئيسية بحاجة إلى حل لضمان العمل والمشاركة الفعالة من قبل القطاع الخاص . وبهذا المفهوم يمكن للحكومات أن تلعب دوراً مشاركاً مهماً عن طريق تخفيف القيود متى يكون ذلك مناسباً ووضع الأطر القانونية والنظامية المناسبة وتقديم حوافز واقعية للقطاع الخاص ليشترك في توفير المرافق العامة والخدمات الأخرى . توحى الخبرات العالمية الأخيرة ، خصوصاً بمنطقة آسيا ، بوجود أدوار مختلفة ولكن مكملية للقطاعين العام والخاص فيما يتعلق بتوفير المرافق العامة وملكيته ، فمثلاً توحى الأدلة من الخبرة الآسيوية الأخيرة بأن القطاع الخاص أقدر على الآتي :-

❖ تقدير احتياجات السوق .

❖ تنمية الموارد اللازمة بما فيها المبالغ اللازمة للاستثمارات الضرورية .

❖ تحديد المخاطر والتعامل معها .

❖ تقديم المهارات والأداء الإداري الحديث .

❖ تحسين فعالية وكفاءة الأداء .

وبدلاً من توفير المرافق العامة في جميع الحالات يمكن للحكومات أن تشارك بفعالية أكثر في عملية تزويد المرافق العامة عن طريق الآتي :

❖ وضع أطر سياسية واضحة لنشاط القطاع الخاص .

❖ تطوير وتنفيذ عمليات تخطيطية واضحة ومترابطة بالإضافة إلى ترتيبات نظامية وقانونية واضحة وفعالة .

❖ البدء بإصلاحات في قطاع المرافق العامة لتحسين التنافس والوضوح وكسب دعم السكان .

❖ ضمان تحقيق المرافق العامة العائدة للقطاع الخاص لأهدافها الاجتماعية عن طريق دفع الالتزامات بخدمة السكان والتي هي بمثابة إعانات مالية حكومية تريد الحكومة تقديمها إلى فئات معينة من المستهلكين مثل الكبار في السن والعائلات المنخفضة الدخل

إن للحكومة دوراً مهماً تلعبه فيما يتعلق بالالتزامات خدمة السكان ، إذ أنها لا تستطيع أن تتوقع من القطاع الخاص تحمل مسؤوليات الرعاية الاجتماعية وتقديم الإعانات لمجموعة معينة من المستهلكين من إيرادات الشركة . وعلى الحكومة أن تحلل تكلفة كافة الإعانات أما أن تدفع تلك التكلفة مباشرة إلى المستهلكين لتمكنهم من دفع سعر السوق بكامل لقاء الخدمات أو أن تدفع مبلغاً إلى الشركة المعنية لتغطية التكلفة التي تكبدتها الشركة عن أية معونات تم تقديمها .

ويجب دفع الإعانات المالية من الإيرادات العامة ولهذا ستكون دفعات واضحة ويمكن مراقبة هدفها ومستواها بسهولة .

٤-٤-٢ الطرق البديلة لمشاركة القطاعين العام والخاص :

يعتبر إدخال القطاع الخاص في شراكه مع القطاع العام إحدى الوسائل الرئيسية لتمويل التطوير الحضري . وبينما تظل الحكومة مسؤولة عن تقديم الخدمات ، وقد تكون بالفعل المالك الحقيقي في النهاية ، سيكون بإمكانها الدخول في مجموعة واسعة من ترتيبات المشاركة التي تستجلب أموال وخبرة القطاع الخاص إلى عملية تطوير وإدارة المرافق العامة والخدمات . وتتوفر بدائل عديدة لخصخصة المرافق العامة ، وتشمل تلك البدائل ما يلي :

٤-٤-٢-١ نموذج المشتري / مقدم الخدمات :

يمكن تطبيق نموذج "المشتري / مقدم الخدمات" لتسهيل عملية وضع الميزانية وتشجيع التقديم الفعال للخدمات (على سبيل

المثال لتلك التي تم تطويرها مؤخراً لمدينة بريسبين في استراليا) ، وبموجب هذا النموذج ستقوم الجهات المشترية مثل الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أو أمانة مدينة الرياض بوضع الأطر النظامية والسياسية والتسعيرية .

سيضمن مقدمو الخدمات (المياه ، الكهرباء ، الهاتف وغيرها) تقديم الخدمات المطلوبة بأكثر الطرق الممكنة فاعلية وكفاءة ، ويمكن أن يكون القطاع الخاص هو المزود الرئيسي للخدمات مع أنه سيظل الاحتمال قائماً بالنسبة للجهات الحكومية لتقديم الخدمات أيضاً بموجب هذا النموذج (سواء تم تحويلها إلى شركات تجارية أم لا) .

وستقوم بموجب هذا النموذج جهة واحدة أو أكثر (وزارة المالية) بالاحتفاظ بالميزانيات التشغيلية والرأسمالية الخاصة بالمرافق العامة والخدمات بالمدينة ، علاوة على استلام الإيرادات .

بعد ذلك تقوم كل جهة مشترية بالتفاوض حول اتفاقية امتياز مشاركة مع الجهات التي تقوم بتقديم المرافق العامة والخدمات (عامة أو خاصة) تحدد مستويات الخدمة وشروط الدفع وأهداف الأداء وتحديد أسعار الخدمات والمسائل التعاقدية ذات الصلة (بما في ذلك الشروط التي قد يتم بموجبها إلغاء العقود) .

وبهذه الطريقة ستكون كافة التكاليف التشغيلية والرأسمالية والإيرادات المتعلقة بالرياض واضحة تماماً وتوفر الدافع لاكتساب الفعالية ، ويلقي الضوء على الحاجة إلى إيجاد إيرادات إضافية عن طريق تحميل المستخدم أو إشراك القطاع الخاص في تطوير المدينة .

٤-٢-٢ التعاقد أو تدبير الموارد :

يتضمن ذلك التعاقد مع القطاع الخاص للقيام بعمليات تشغيل وصيانة معينة لفترة محددة على أن تظل القرارات الخاصة بالاستثمار في المرافق العامة في يد القطاع العام وتشمل الأمثلة على ذلك ما يلي :

- ❖ التعاقد على خدمات الحافلات مع المؤسسات الخاصة على أن تظل ملكية الأصول في يد القطاع العام مع تدفق الإيرادات ، علماً بأنه لن يتم تحويل المخاطر إلى المقاول بوجود الحد الأدنى من الحوافز لعمليات التحسين .
- ❖ يمكن أن يؤدي التخلي عن تشغيل شبكة كهرباء الجهد العالي والتوسعات التخطيطية إلى التخلي عن الإنشاء أو الصيانة مما ينتج عنه مكاسب فعلية كبيرة .
- ❖ في قطاع إدارة المياه يمكن التعاقد مع شركة إدارة مياه لتقديم خدمات معينة مثل تقديم المشورة وتخطيط المواقع وإدارة الموقع ... الخ . ويمكن أن يكون التعويض عن تلك الخدمات إما على أساس الوقت أو مبلغ مقطوع بالإضافة إلى التكلفة أو على أساس أتعاب ثابتة .

ومتى يتم طرح عقود خدمات ربما يكون من الطبيعي غير مربحة (خدمة الحافلات بالمدينة مثلاً) . فإن العطاءات المقدمة للحصول على تلك العقود يمكن أن تستند إلى أقل مستوى من الإعانة يتوقعه أصحاب العطاءات ، وبالتالي تجبر على تحقيق فعالية النظام .

أما التعويض المادي عن الخدمات التعاقدية فيمكن أن يكون إما على أساس الوقت أو أن يكون في صورة مبلغ مقطوع بالإضافة إلى التكلفة أو على أساس أتعاب ثابتة .

٤-٢-٣ التأجير / الامتياز :

يتضمن ذلك قيام القطاع الخاص بالدفع للحكومة لقاء حقوق التشغيل مع التقبل التام للمخاطر التجارية ، وستمتلك الحكومة الأصول الثابتة بينما يقوم القطاع الخاص بمهام التشغيل والصيانة ، ويتم في العادة إبرام عقود تأجير / امتياز لفترات زمنية محددة ، وذلك للتمكين من تحقيق عائدات على الاستثمارات الخاصة ، فمثلاً :

يختلف مثال الحافلات المشار إليه سابقاً من حيث أن المستأجر سيتلقى العائدات المتدفقة من الأجرة وتمويل رأس المال العامل

وامتلاك وتمويل الأصول القصيرة الأجل ، بينما تحتفظ الحكومة بملكية الحافلات وتدفع لها نسبة متفق عليها من الإيرادات أو يدفع لها مبلغ مقطوع ، وربما لا يزال هناك احتمال لطلب دفع إعانة مالية للجهة التي تقوم بالتشغيل .

في مثال المياه المشار إليه سابقاً تكون كافة الشبكات والمحطات ملكاً للدولة بينما القطاع الخاص يكون على عاتقه بالتشغيل والصيانة وعمل استثمارات رأسمالية جديدة للمدة التي سبق تحديدها ، وهي على سبيل المثال ١٥ إلى ٢٠ سنة ، علماً بأن عقود الإيجار تحمل في طياتها عادة حوافز تشجع جهاز التشغيل من القطاع الخاص على الآتي:

❖ تحديث ملفات الزبائن وتنفيذ إجراءات تحصيل فعالة لتحسين نسبة التحصيل من الزبائن بمن فيهم الدوائر الحكومية.

❖ تنفيذ سياسة تجارية صارمة تهدف إلى جذب زبائن أكثر لتوسعة قاعدة الإيرادات .

❖ تخفيض التكاليف التشغيلية لزيادة الأرباح .

٤-٢-٤-٤ برنامج البناء والتملك والتشغيل (BOO) وبرنامج البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية (BOOT) :

تم استخدام هذا البرنامج على نطاق واسع في مجال إدارة مياه الشرب ومياه الصرف الصحي لاستبدال شبكات المرافق العامة القديمة وتعزيز شبكات المرافق العامة القائمة ورفع المستويات الصحية والبيئية وزيادة الفعالية أو احتواء الدين العام . ويختلف برنامج البناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية عن برنامج البناء والتملك والتشغيل ، في أن ملكية الأصول هي التي ستؤدي إلى نقل الملكية إلى القطاع العام بعد انقضاء الفترة المتفق عليها .

كذلك تقوم الشركة في برامج البناء والتملك والتشغيل والبناء والتملك والتشغيل ونقل الملكية بامتلاك وإدارة وتأهيل الأصول لمدة محدد ، على أن تتحمل الشركة الخاصة المخاطر التجارية

كما تتحدد الدفعات بموجب عقد وتدفع من قبل الحكومة ، وعادة ما تكون مدة العقد ٣٠ سنة في بعض الظروف ، ولكن مع كون الحكومة في وضع تنهي فيه العقد إذا أخفقت مؤسسة القطاع الخاص في الأداء وفقاً للمواصفات والمقاييس المحددة أو وفقاً للمتطلبات الأخرى .

٤-٢-٤-٥ المشروعات المشتركة :

يسهم كلا القطاعين العام والخاص في تلك المشروعات ، مع استخدام خبرات وتمويل القطاع الخاص لإنشاء المرافق العامة التابعة للقطاع العام الذي يحتفظ بالسيطرة الكاملة ويضمن معالجة القضايا غير التجارية (مثلاً الاجتماعية والبيئية .. الخ).

إن الشركات التضامنية أكثر شيوعاً في مجال تطوير الأراضي والإسكان خصوصاً بالنسبة للعائلات ذات الدخل المنخفض ، ويمكن للحكومة على سبيل المثال أن تقدم الأرض للشركة التضامنية (التي ستكون عادة ذات ملكية مشتركة) بينما يقدم القطاع الخاص رأس المال اللازم للتطوير ، ويمكن للقطاع الخاص أن يأخذ في المقابل أرباحاً مالية في حين يمكن للحكومة أن تأخذ من قطع الأراضي المطورة أو الإسكان لتقديمها إلى العائلات ذات الدخل المنخفض على أساس الإعانة .

الاقتراح :

بناء على الخبرات العالمية تتوفر أمثلة عديدة توضح نجاح مشاركة القطاع الخاص في عمليات التطوير الحضري التي كانت تعتبر من الناحية التقليدية تحت سيطرة القطاع العام . وتشمل بعض الاقتراحات الخاصة بالرياض ما يلي:

شبكة الكهرباء : يمكن تقديم امتيازات لقطاعات مختلفة من المدينة لتمديد شبكات الكهرباء بمنطقة جغرافية محددة ، وسيتم بيع حقوق الامتياز بموجب مناقصة مما يزود الحكومة بمصدر لرأس المال لاستثمارات أخرى . وستقوم الجهات صاحبة الامتياز بشراء الكهرباء من محطة توليد طاقة كهربائية واحدة أو أكثر والتي قد تكون حكومية أو خاصة . وستقوم الجهة صاحبة الامتياز

بدفع رسوم لقاء تقديم الكهرباء لكل منطقة امتياز عن طريق شبكة خطوط الضغط العالي الرئيسية . وستحتفظ الجهة صاحبة الامتياز بالكهرباء ضمن منطقة الامتياز بموجب الأسعار والشروط التي تحددها جهة حكومية ومنظمة لذلك وسوف يسمح لها بالحصول على ربح مناسب في الوقت الذي يطلب فيه منها تطوير وصيانة الأصول الثابتة والخدمات وفقاً للمواصفات المتفق عليها.

خدمات المياه : تدعو الحكومة القطاع الخاص للأعراب عن اهتمامه بتزويد خدمات المياه لمناطق امتياز محددة في المدينة بنفس الطريقة التي يتم تزويد الكهرباء ، على أن تشمل تلك الخدمات ما يلي :

- ❖ شراء المياه الخام (من مصادر المياه الأرضية والمصادر الأخرى) بموجب رخصة صادرة عن وزارة الزراعة والمياه .
- ❖ ضخ وتنقية وتوفير المياه الأرضية كمياه غير معالجة لتنقيتها وبيعها .
- ❖ معالجة المياه الخام وفقاً لمستويات مياه شرب متفق عليها لتوزيعها على المستهلكين.
- ❖ تنقية المياه الخام والمياه المعاد تزويدها وفقاً لمستويات مياه شرب أولاية مستويات أخرى متفق عليها لتوزيعها على المستهلكين .
- ❖ توزيع المياه على المستهلكين عن طريق شبكة أنابيب .
- ❖ جمع المياه من المباني والممتلكات في صورة مياه تصريف أو مجاري أو في صور أخرى وتنقية تلك المياه لإزالة الملوثات واستعادة المياه إلى مستوى متفق عليه لإعادة تزويدها أو لاستعمالها لأغراض أخرى متفق عليها .
- ❖ إدارة أنظمة مياه السيول والأمطار وأنظمة التصريف الأخرى وفقاً لمستويات متفق عليها من مخاطر الفيضانات .
- ❖ إدارة إمدادات المياه الأرضية وفقاً لمستويات كمية ونوعية متفق عليه .
- ❖ بيع المياه المعالجة للمستخدمين بالمناطق الواقعة خارج منطقة التوزيع المباشر (باستخدام أما شبكات أنابيب توزيع أو تزويدها في جداول وإلى الطبقات الصخرية)
- ❖ تزويد المياه لأغراض بيئية (بخلاف الري) .

سيتم تمويل الخدمات من الرسوم التي يدفعها المستخدمون لإمدادات المياه ، وسوف يستند فرض الرسوم على كمية المياه التي يتم تزويدها لكل مستخدم مُقيسة عند نقطة البيع / التزويد . وسيتم الاتفاق على الأسعار سنوياً مع وزارة الزراعة والمياه ومع مصلحة المياه والصرف الصحي بمنطقة الرياض ، وسوف يمنح حق تشغيل خدمات المياه على أساس أعلى عطاء يتم تقديمه تجاوب مع الدعوة إلى المناقصة ، وكذلك على أساس الدليل على مقدرة صاحب العطاء على تلبية الشروط المحددة في المناقصة.

كما سيتطلب أيضاً إيداع ضمان حسن أداء بنسبة ١٠٪ من قيمة العطاء زيادة على العطاء ذاته وسيتم دفع كامل قيمة العطاء وقت توقيع عقد تنفيذ الخدمات ، وستكون الرسوم السنوية لقاء شراء المياه من الحكومة واجبة الدفع وسوف تشكل دعوة أولى لتسديد الدفعات من قبل صاحب العطاء الفائز ، وسيتم تجنب الإفخاف في دفع تلك الرسوم مصادرة حق تزويد الخدمات . سيقوم صاحب العطاء الفائز بإنشاء وامتلاك وتشغيل كافة أنظمة المرافق العامة والمنشآت اللازمة لتزويد الخدمات المطلوبة ، وستكون مدة رخصة تزويد الخدمات ٢٠ سنة على سبيل المثال ، سيكون لصاحب العطاء في نهايتها الحق في عرض أي من أو جميع منشآته وأصوله للبيع وستكون للحكومة الحق الأول في شراء أي من أو جميع تلك المنشآت والأصول ويمكنها إعادة بيعها إلى مورد خدمات آخر بالمنطقة

الشركات التضامنية لتطوير الأراضي :

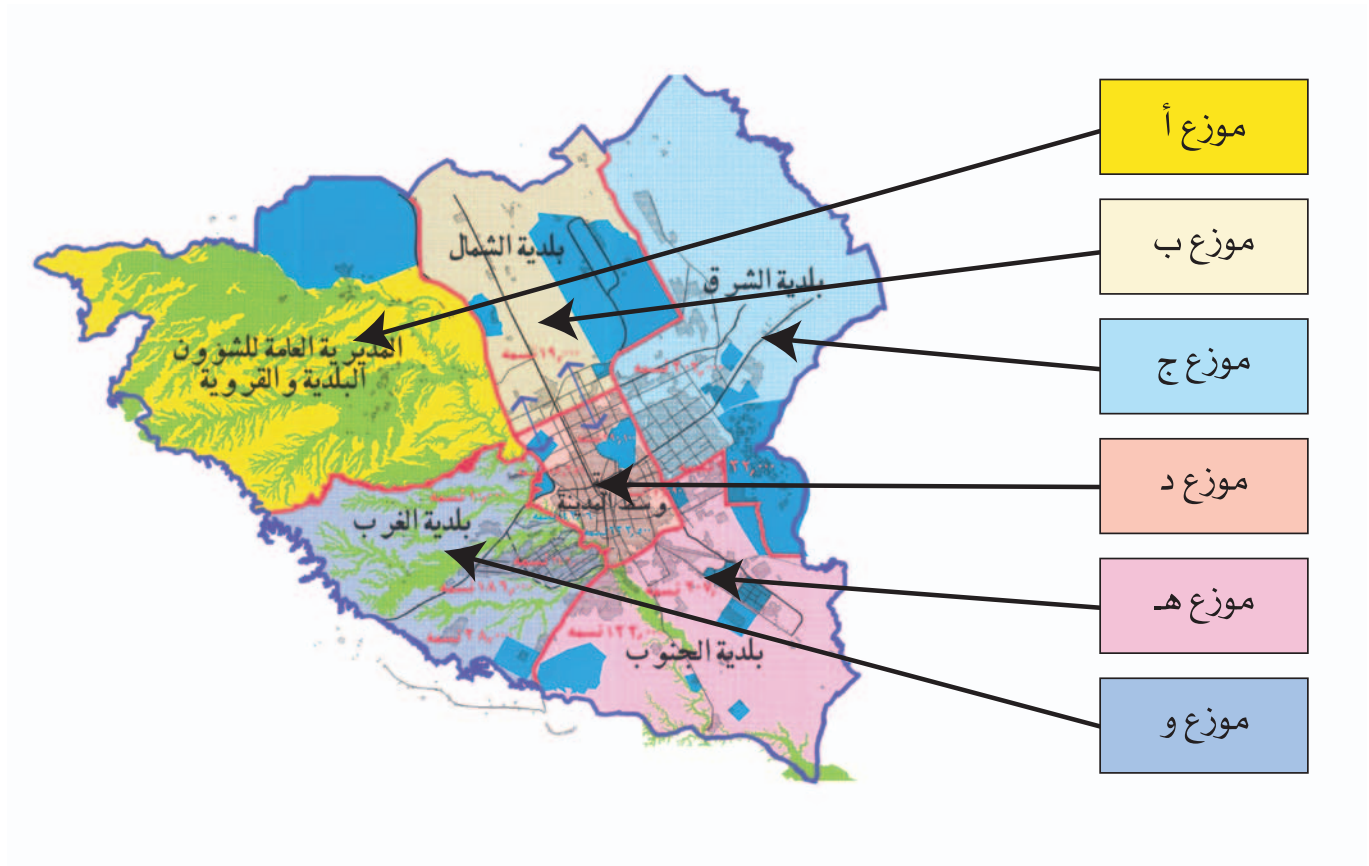
تستطيع الأمانة بدلاً من تقديم أراضي منح مخططة ولكن غير مخدومة بالمرافق العامة أن تؤسس شركة تضامنية مع أحد المطورين الذي سيقوم بتمويل توفير المرافق العامة مقابل الحصول على أرض مجاناً . وسيقوم المطور بعدئذ ببيع حصة متفق

عليها من الأرض في السوق المفتوح وستحتفظ الأمانة بحصة متفق عليها لتقديمها كأراضي منح بشروط تمنع بيعها في سوق المضاربات .

الشركات التضامنية للتجديد العمراني :

يمكن اتباع طريقة مماثلة بالنسبة لمساحات كبيرة من الأراضي أو المباني التي تمتلكها الدولة بالمنطقة المبنية الحالية وتستطيع الحكومة تقديم العقار كأحد أصول الشركة التضامنية ، وسيقوم القطاع الخاص بتقديم رأس المال اللازم للتطوير ويحصل على ربح مالي بعد التطوير وفقاً لخطة متفق عليها . ويجوز للحكومة أن تحصل على أرباح مالية أو تحتفظ بالمساكن أو الممتلكات الأخرى في مشروع التطوير الجديد لتقديمها إلى العائلات ذات الدخل المنخفض .

مثال على الامتياز



تطوي الخصخصة الكاملة للخدمات على بيع القطاع العام لحصته المملوكة له في مشروعات عامة إلى القطاع الخاص ، ويشتمل بيع الملكية كلاً من الأصول الداخلة في العملية وحق امتلاك وتشغيل الخدمات .

وبدلاً من أن تكون الحكومة المالك والمشغل تصبح الحكومة المنظم (دور مهم جداً) وصانعة سياسة فيما يتعلق بالخدمات المخصصة. يقوم القطاع الخاص بالتشغيل بفعالية أكثر عندما تكون هناك منافسة قوية ، حيث تخدم المنافسة في إبقاء الأسعار عند مستويات مقبولة .

إن من الصعب جداً ، حسبما اكتشفته كثير من الحكومات ، إيجاد منافسة حقيقية ومفتوحة في كثير من الخدمات الحضرية نظراً لأن العديد من تلك الخدمات تمثل احتكارات طبيعية (تنقية المياه ، معالجة مياه الصرف الصحي وخدمات التوزيع بالنسبة للجزء الأعظم منها ، وكذلك الطرق) ولا يستطيع المستهلك تلك الخدمات ببساطة أن يختاروا مزود خدمات مختلف إذا كانوا غير راضين بالأسعار أو الخدمات بالطريقة التي يستطيعونها ، على سبيل المثال الشركات التي تقدم خدمات اتصالات نقالة .

ولهذا تستلزم خطوة الخصخصة الكاملة أخذها بعناية ، وعلى الحكومات أن تتأكد من أن نتائجها سوف تفيد السكان ولا تقدم ببساطة فرصة لتحقيق أرباح زائدة من قبل الشركات الخاصة التي تمارس صلاحيات احتكارية .

وعند خصخصة الوظائف الحكومية فإنها تباع عادة على أساس عطاءات عامة تتضمن المواصفات التفصيلية التي تم تحديدها بتلك العطاءات من حيث كيفية تنظيم الخدمات وكيف سيتم إدارة المنافسة والالتزامات المحددة للمالكيين الجدد وعوامل أخرى كثيرة أيضاً .

يحتاج الإعداد للخصخصة قدراً كبيراً من العمل الذي ينطوي على مهارة فنية عالية ، مع قدر كبير مماثل يستلزم إشراف الحكومة على أنظمة الخدمات المخصصة فهي ببساطة ليست قضية " تركها للسوق " .

قامت حكومة المملكة العربية السعودية بخصخصة الاتصالات السعودية وترخص لمقدمي الخدمات المتنافسين بالدخول إلى سوق الاتصالات . وهناك مجال لقيام القطاع الخاص بامتلاك وتشغيل منشآت متميزة مثل محطات التحلية ومحطات توليد الطاقة الكهربائية ومنشآت تحصيل الرسوم على استخدام الطرق والمطارات وخطوط سكة الحديد والمستشفيات والعديد من المنشآت الأخرى التي تمتلكها الحكومة في الوقت الحاضر .

ومتى تكون الخدمات مخصصة بالكامل فإن الشركة الخاصة تمتلك وتدير وتصون وتطور الأصول وتحمل المخاطر . وربما تباع الحكومة الأصول بموجب شروط تضمن حقوق ومزايا معينة للشركة الخاصة لتخفيض مخاطر التغيرات السياسية في المستقبل ، فمثلاً حينما يتم فرض رسوم على استخدام الطرق فإن عقد البيع ربما يشترط التزام الحكومة بعدم السماح بجباية رسوم من قبل شركة منافسة بنفس المنطقة لمدة ٢٠ عاماً .

ويتم عادة تنظيم الخدمات المخصصة بموجب قوانين خاصة حيث لا يحتمل وجود أية منافسة مباشرة وتقوم بتنفيذها جهة نظامية مستقلة (حكومية) تقوم بتحديد والإشراف على الآتي :

❖ الأسعار / التعرفة .

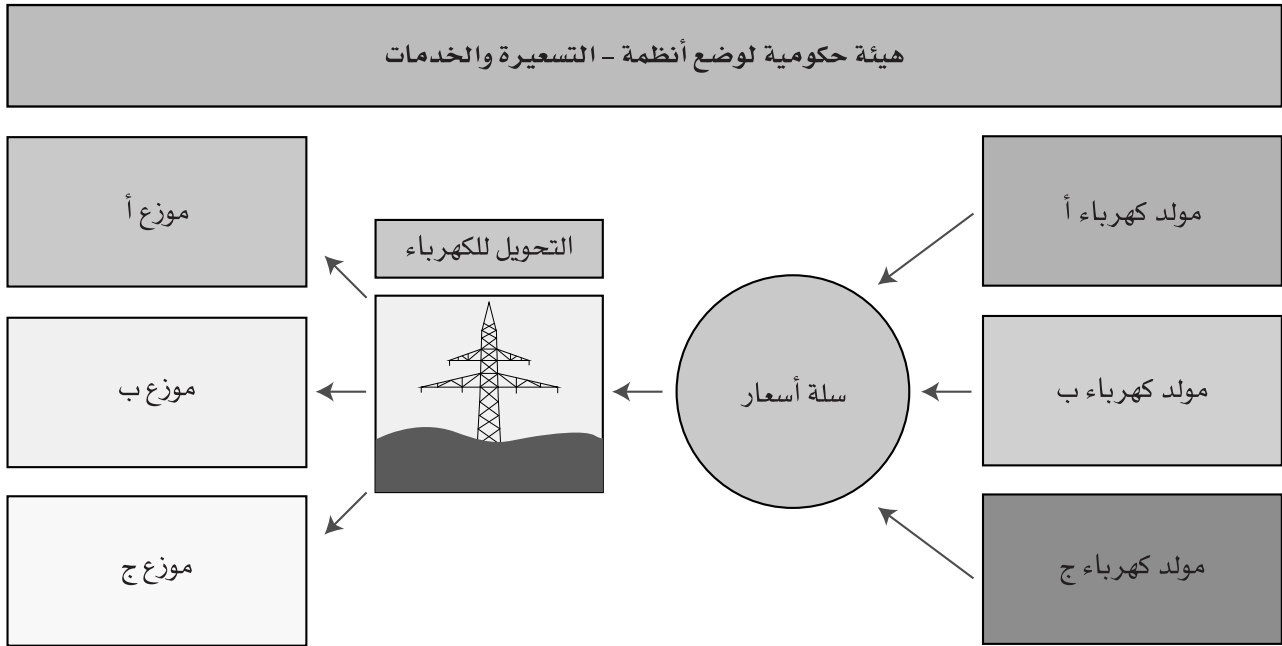
❖ الجودة النوعية .

❖ الأداء .

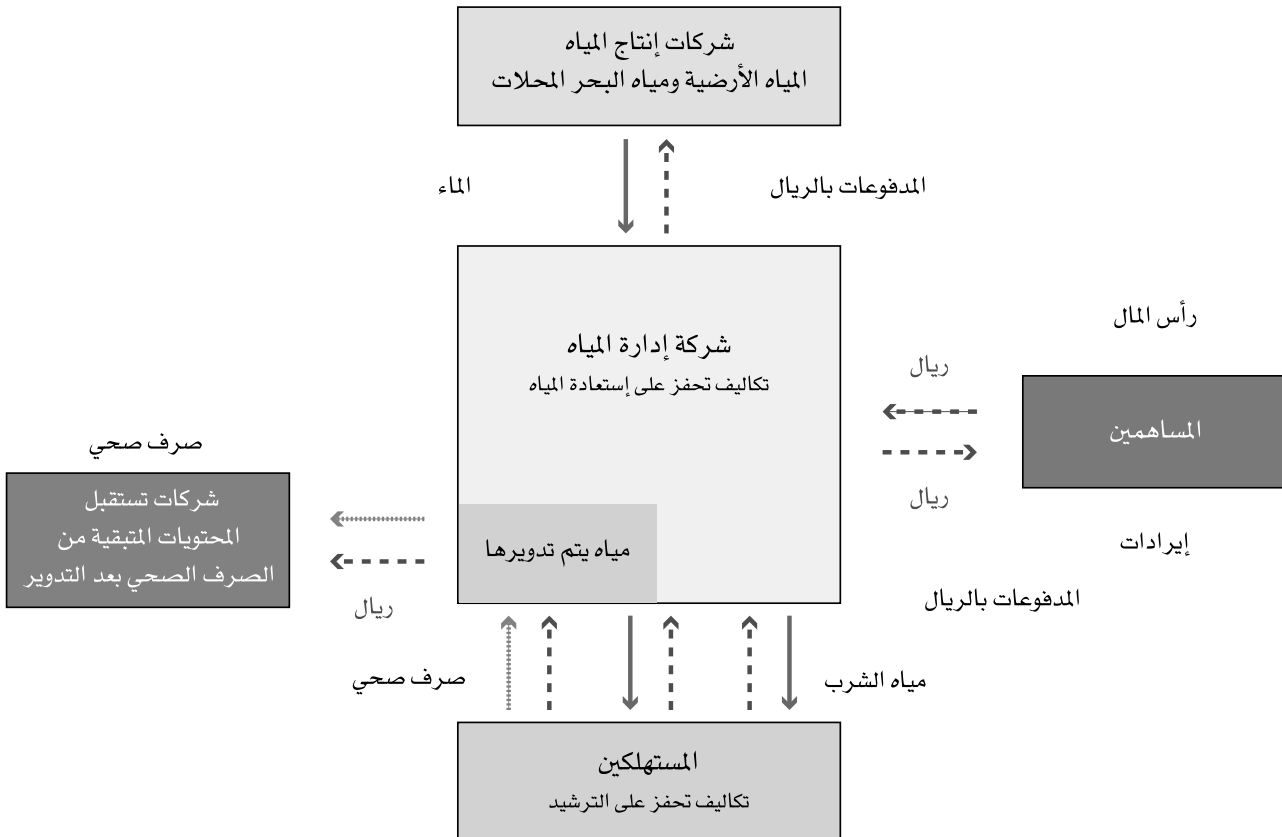
وربما يتم إخضاع الشركات الخاصة بموجب تلك القوانين إلى غرامات مالية ضخمة إذا لم تقم بأداء مهامها وفقاً للالتزامات والمواصفات القياسية التي تفرضها الجهة المنظمة.

ويتم الدفع عن تلك الخدمات على أساس الرسوم المفروضة على المستهلك التي تجبها الشركات الخاصة ، وستكون مدة خدمة القطاع الخاص غير محددة .

نموذج تخصيص قطاع الكهرباء



نموذج لتخصيص قطاع المياه



٤-٥-١ متابعة خصخصة المرافق العامة بمدينة الرياض :

تشمل القضايا التي تستلزم دراستها لدى متابعة اشتراك القطاع الخاص في توفير المرافق العامة ما يلي :

- ❖ الحاجة إلى ضمان توفر بيانات دقيقة حول التكاليف والإيرادات ، علماً بأن ثمة عامل مخاطرة في حالة عدم توفر بيانات مناسبة وصحيحة حول التكاليف والإيرادات بالنسبة لأي من المرافق العامة ، خصوصاً إذا كانت الخصخصة هي الهدف المنشود ، إذ أن عدم توفر المعلومات المناسبة سوف يعنى عادة أن الخدمات والأصول قد بيعت بخسبم يعتبر منافساً من قبل القطاع الخاص فيما يتعلق بالمخاطر الناجمة عن عدم توفر المعرفة والمعلومات .
 - ❖ النظر في تحويل كافة المخاطر إلى القطاع الخاص على أنه أمر ضروري إذا كان للقطاع العام أن يستفيد تماماً من مشاركة القطاع الخاص . وإذا ظلت الحكومة بأية طريقة هي الممول الذي يتم اللجوء إليه آخر المطاف لتمويل الخدمات إذا أخفقت الشركة الخاصة فسوف تظل في واقع الأمر هي المالك لتلك الخدمات .
- سوف تؤثر الخصخصة على سلوك المستهلك نظراً لأن الجهة التي تقوم بالتشغيل ستحدد عادة أسعار الخدمات بما يضمن الاسترداد التام للتكاليف مضافاً إليها عنصر الربح ، وهو ما يعني عادة فرض أسعار أعلى من تلك التي تحصل عليها الحكومة وستؤثر على الطلب . وهناك فرصة لعدم جعل تلك الأسعار عالية بشكل غير مقبول ، وفي هذه الحالة ستحتاج الحكومة إلى أن تقرر ما إذا كان صرف إعانات مالية لبعض المستهلكين سيكون مناسباً أم لا . وستكون الفوائد واضحة في مستوى الإعانات المقدمة ويمكن بدلاً من ذلك تخفيض مستويات الخدمات إلى تكاليف أقل وبالتالي فرض أسعار أقل .
- يتم الإعراب عن الاهتمام بتعويم ملكية الشركات لكافة أفراد المجتمع السعودي عن طريق الأسهم . فقد كانت الاستراتيجيات المماثلة ناجحة عالمياً ، وعلى سبيل المثال كان أحدث تطبيق لتلك الاستراتيجية في استراليا عندما بيعت نسبة ٤٩٪ من شركة الاتصالات العملاقة تيلسترا (TELSTRA) التي تمتلكها الدولة بالأسهم مع حجز أقل عدد من الأسهم لعامة السكان . كما تم أيضاً تعويم البنوك والمؤسسات المالية الأخرى التي تمتلكها الدولة بنجاح ، إلا أن مفتاح نجاح المشروعات المشتركة كان حقيقة أن الجميع كانوا يعملون كشركات تعمل على أساس تجاري وكشفوا عن معلومات مالية كاملة مع معلومات أخرى .

٤-٥-٢ الخطوات الرئيسية نحو الخصخصة :

يجب تلبية اثنين من المتطلبات المهمة في الطريق إلى الخصخصة الكاملة للوظائف الحكومية الحالية وهما :

٤-٥-٢-١ الموافقة على الأنظمة :

لا بد من وجود تشريعات وأنظمة لضمان إمكانية تقديم عملية الخصخصة ، حيث تلزم تلك الأنظمة للآتي :

- ❖ تحديد الآليات القانونية للتمكين من تحويل " ملكية " رأس المال إلى إحدى جهات القطاع الخاص .
- ❖ إنشاء مكتب " منظم عام " تكون وظيفته مراقبة التكاليف وضمان جودة ومستويات الخدمة وتلبية المقاييس المطلوبة ، وسيكون مكتب المنظم العام ممثلاً لكافة القطاعات من حيث أن تلك المسؤوليات ستطبق على كافة القطاعات ، بما فيها الماء والطاقة والنقل ، وكذلك الوظائف التقليدية للقطاع العام .

٤-٥-٢-٢ تنفيذ العمليات الوظيفية على أسس تجارية :

تحديد كامل التكاليف والإيرادات والأصول والمطلوبات العائدة للخدمة التي تنفذ في الحكومة والمقترح خصخصتها ، وسيكون هذا ضرورياً إذا كان للأسواق المالية أن تقدم الأموال للقطاع الخاص لشراء وتشغيل الخدمات ، وسيطلب من الأسواق المالية القيام بدراسات دقيقة يتوقع أن تستند إلى معلومات كاملة حول الأصول وعمليات الخدمة التي سيتم بيعها . يعتبر تحويل المخاطر إلى مؤسسات القطاع الخاص أمر جوهرياً إذا ما أراد القطاع العام أن يستفيد بالكامل من مشاركة القطاع الخاص .

يتم بيع الكيان الذي يتم تحويله إلى مؤسسة تجارية إلى القطاع الخاص ، وستتم هذه عادة من خلال عملية مناقصة عامة. وستشمل معايير الاختبار أموراً مثل السعر ونوعية الخدمة المعروضة ومستوى الالتزام بخدمة السكان المطلوب من الحكومة ودرجة الاحتكار التي ستنتج عن ذلك.

الاقتراح :

يجب القيام بدراسة خاصة لمجال متطلبات خصخصة الخدمات الحضرية التي تقدمها الحكومة بمدينة الرياض ، على أن تأخذ مثل تلك الدراسة في الاعتبار ليس فقط النواحي التجارية للخصخصة وإنما أيضاً تأثيرها على تحقيق استراتيجيات التنمية الرئيسية للمدينة ، مثل معالجة وإعادة تدوير المياه . كما يجب أن تحدد الدراسة المذكورة التشريعات والترتيبات النظامية المطلوبة بكل مجال مقترح من الخصخصة ، وأن تحدد أيضاً الأساس لأي بيع والنصوص والشروط التي يجب أن تضعها الحكومة.

٤-٦ مرحلة التطوير وفرض رسوم على المرافق العامة :

تمثل مرحلة التطوير أحد الملامح الرئيسية للمخطط الهيكلي للمدينة حسبما تم تحديدها بالقسم ٢ من التقرير ٢-١ "المخطط الهيكلي للمدينة" وذلك لضمان الاستثمار الفعال والمجدي اقتصادياً في المرافق العامة ، وكذلك لمراقبة الانتشار العمراني غير المنظم.

من الأهداف المهمة للتطوير المرحلي للأراضي لغرض التطوير الحضري هو تحقيق توازن معقول بين الطلب على الأراضي المطورة وتزويد الخدمات والمرافق العامة في الوقت المناسب . فمثلاً في حالة توفر القليل جداً من الأراضي للتطوير الحضري فإن مخاطرة تضخم أسعار الأراضي ستكون مرتفعة ، ومن جهة أخرى إذا تم تخصيص مساحات واسعة من الأراضي للتطوير فإن تكلفة تزويد المرافق والخدمات العامة المطلوبة ستكون مرتفعة جداً على أساس نصيب الفرد الواحد . ولهذا يلزم التأكد حول مكان التطوير المحتمل ودمجه بمضي الوقت خصوصاً عندما يتم ربط مبالغ كبيرة من رأس المال الثابت في توفير المرافق والخدمات العامة .

لقد كانت سياسة النطاق العمراني التي أقرها مجلس الوزراء بالقرار رقم ١٧٥ والتي تم تطبيقها على كافة مدن وقرى المملكة ، المحاولة الأولى لتنظيم عملية تزويد المرافق العامة مع التطوير المتوقع للمدينة . وقد أثبتت سياسة النطاق العمراني بأنها طريقة واسعة جداً للتطوير المرحلي الذي أخفق في تحقيق المستوى المطلوب من التنسيق بين التخلي عن الأراضي الحضرية لتطويرها وتزويد الخدمات والمرافق العامة .

ولتعديل سياسة النطاق العمراني وتحسين عملية التطوير المرحلي يقترح الإطار الاستراتيجي للمدينة إعداد خطة تنفيذية مدتها ١٠ سنوات وبرنامج تطوير مرحلي للأراضي مدته ٥ سنوات وذلك كجزء من المرحلة الثالثة من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل (التقرير ٢-١) "المخطط الهيكلي للمدينة" . ستقدم الخطة التنفيذية البالغة مدتها ١٠ سنوات تصوراً حول العقد القادم من التنمية في الفترة التي يغطيها المخطط وقدرها ٢٥ سنة .

وسيتضمن هذا الإطار إعداد برنامج لخمس سنوات للتطوير المرحلي للأراضي باعتباره برنامجاً ثابت المدة تتم مراجعته سنوياً ويقدم سنة واحدة (تطوير مرحلي سنوياً على أساس برنامج الخمس سنوات) حتى يغطي بشكل ثابت ومستمر فترة خمس سنوات . وسيحدد كافة مساحات الأراضي المقرر تخطيطها وتقسيمها وسيكون قادراً على تزويدها بالمرافق العامة ، وبالخدمات الضرورية الأخرى خلال أية فترة خمس سنوات محددة .

يقترح أن تتم كافة أعمال التطوير الحضري مستقبلاً حسب التسلسل المرحلي مع وضع برنامج للتطوير المرحلي في برنامج الخمس سنوات للتطوير المرحلي للأراضي. وستعتمد الموافقة على التطوير عادة على المنطقة المقترحة تطويرها التي تم إدخالها في برنامج التطوير المرحلي للأراضي .

أما أعمال التطوير خارج نطاق التطوير المرحلي للأراضي غير المشمولة في برنامج الخمس سنوات للتطوير المرحلي للأراضي فسوف لن يتم منعها ، وبدلاً من ذلك سيطلب من المطورين تحمل كافة تكاليف المرافق العامة بما فيها تكاليف تمديد خطوط المرافق الرئيسية إلى أراضيهم وتوفير أية أعمال رئيسية وخدمات أخرى يحتاج إليها ، بما فيها الخدمات العامة كما نقتح أن يطلب من المطور القيام بعمل مخطط هيكلي محلي شامل لإيضاح كيفية دمج التطوير مع أعمال التطوير المستقبلي بمدينة الرياض وضمان معالجة أية تأثيرات مقترحة على التطوير المستقبلي لمدينة الرياض بصورة مرضية . وستعتمد الموافقة على التطوير على الموافقة على المخططات الهيكلية المحلية (التقرير ٣-٤ المخططات الهيكلية المحلية التصورية ، والتقرير ٣-٢ السياسات الحضرية) .

الاقتراح

(أ) : فرض رسوم مرافق عامة على التطوير المرحلي :-

من بين الشروط الأساسية المهمة لمشاركة القطاع الخاص في تزويد المرافق العامة هو أن يدفع مستخدمو تلك المرافق لقاء تزويدها . وهو ما يوفر مناخاً اقتصادياً للقطاع الخاص للانتقال إلى سوق المرافق العامة .
أن فرض رسوم المرافق العامة عبارة عن آلية لتمويل إنشائها من قبل مستخدميها وتعني تشجع في الوقت نفسه طريقة متكاملة لاتخاذ قرار حول دمج المرافق العامة واستعمالات وتطوير الأراضي . وسيتم تطبيق الرسوم على أولئك المستخدمين النهائيين الذين يمكن تحديدهم بسهولة .

وسيتم تقسيم الرسوم المفروضة على التطوير المرحلي إلى ثلاث فئات مختلفة استناداً إلى الحقوق والتوقعات الحالية للفئات المختلفة بالمجتمع وهي :

- ❖ أراضي المنح ضمن المرحلة الأولى من النطاق العمراني تتحمل الحكومة المسؤولية عن تزويد المرافق العامة الكاملة لكافة أراضي المنح الحكومية التي تم تخطيطها واعتمادها قبل إقرار هذه السياسة.
- ❖ الأراضي غير المخططة ضمن المرحلتين الأولى والثانية من النطاق العمراني يتحمل المطور المسؤولية عن دفع كافة تكاليف تزويد المرافق العامة للأراضي غير المخططة . كما سيطلب من المطور أيضاً الإسهام في تكاليف الخدمات العامة .
- ❖ الأراضي المخططة ضمن المرحلة الثانية : يتحمل المطور تكلفة تزويد المرافق العامة للأراضي المخططة والتي لم يتم تطويرها بعد ولكن تم بيعها إلى ملاك فرديين. ومن الممكن تحميل المشتري تلك التكاليف عند نقطة البيع .

(ب) : فرض رسوم مرافق عامة على أعمال التطوير غير المقررة ضمن مراحل التنمية

نقترح إجراء تعديلات على سياسات القرار رقم ١٧٥ بحيث يشير إلى مناطق إضافية يمكن إعلانها بموجب الاستراتيجية بأنها مناطق خارجة عن نطاق التطوير ، علماً بأن السياسة المطبقة بتلك المناطق هي عدم تزويد المرافق العامة إلا على نفقة المطورين وفقاً لما سبق إيضاحه .

- ❖ يطلب من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إعلان مناطق التطوير المرحلي وغير المرحلي ضمن أطر زمنية محددة .
- ❖ يطلب من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إعداد برامج لتمويل إنشاء المرافق العامة ، بالنسبة لمناطق التطوير المرحلي ، وذلك بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عنها ، وتهدف تلك البرامج إلى توفير خيار للملاك الأراضي لتمويل إنشاء المرافق العامة عن طريق دفعات مع مرور الوقت بدلاً من المساهمة في رأس المال في جميع الحالات .

❖ تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض قبل أي تخطيط أو تطوير للأراضي بتنظيم الأراضي وما حولها لتقرير مدى الحاجة إلى برنامج لإعادة هيكلة تلك الأراضي . ويمكن للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أن تعلن بأن الأراضي تحتاج إلى إعادة هيكلة إذا لم يتوافق أي مخطط معتمد حالي بشكل أساسي مع مبادئ التخطيط المحددة في المخطط الهيكلي للمدينة .

و يجب إعطاء اعتبار خاص للتصميم والتصريف وإدارة المرور وطوبوغرافية الأراضي وهيكله استعمال الأراضي وستقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وأمانة مدينة الرياض بناء على طلب مقدم من غالبية أصحاب الأراضي بمنطقة معينة بإعداد برنامج لإعادة هيكلة المخططات المعتمدة غير المطورة.

٤-٧ تمويل الإسكان :

يشارك كل من القطاع العام والقطاع الخاص في سوق الإسكان بالرياض حيث يقوم القطاع العام بذلك بطريقتين رئيسيتين هما :

- ❖ تقوم وزارة الإسكان والأشغال العامة ببناء المجمعات السكنية للأسر ذات الدخل المنخفض مثل مجمع الإسكان العاجل على طريق المعذر إلا أن هذا النشاط تضاعف بشكل كبير في السنوات الأخيرة .
- ❖ يشارك صندوق التنمية العقاري في السوق عن طريق تقديم قروض تصل إلى ٢٠٠,٠٠٠ ريال للمواطنين السعوديين الذين يبنون مساكن لهم لأول مرة . وقد شهدت السنوات الأخيرة قوائم انتظار طويلة من المتقدمين للحصول على القروض من صندوق التنمية العقاري وحدثت حالات تأخير زادت مدتها على ١٠ سنوات من أجل الحصول على تلك المبالغ .

كذلك يشارك القطاع الخاص في سوق الإسكان بطريقتين رئيسيتين هما :

- ❖ يقوم أفراد القطاع الخاص ببناء مساكنهم عن طريق التعاقدات الخاصة ، ويتم تمويلها عادة من المدخرات الخاصة أو عن طريق القروض المقدمة من صندوق التنمية العقاري إذا توفرت .
 - ❖ يقوم المطورون من القطاع الخاص ببناء مسكن واحد أو أكثر ومن ثم يبيعون تلك المساكن إلى المواطنين الأفراد ويستطيع المواطنون الحصول على مبالغ مالية من صندوق التنمية العقاري تصل إلى ٢٠٠,٠٠٠ ريال للمساهمة في شراء تلك المساكن ويمثل هذا في الوقت الحاضر نسبة ضئيلة فقط من سوق الإسكان .
- وتجدر الملاحظة بأنه يوجد خارج المصادر السالفة الذكر فرص محدودة جداً للمواطنين السعوديين للحصول على الأموال الخاصة من البنوك أو المؤسسات الأخرى لغرض بناء المساكن، ويمثل هذا قيوداً صارمة على سوق الإسكان للقطاع الخاص .

الاقتراح :

يوصي مخطط الإدارة الحضرية كهدف شامل بأن :

التطوير المتكامل لقطاع الإسكان بما في ذلك التمويل والتطوير طبقاً للشريعة الإسلامية من أجل تعزيز فعالية وكفاءة التمويل الحكومي . وقد يشمل هذا الإعانات المالية لتشجيع القطاع الخاص في الإسهام والمشاركة في التمويل وعملية التنمية وتقديم إسكان ميسر لكافة فئات المجتمع .

وعند تحرير سوق الإسكان فإنه لا بد من أخذ المعايير التالية في الاعتبار:

- ❖ حجم المدخرات الخاصة الموجودة لتمويل إنشاء المساكن .
- ❖ عدد المساكن التي قام القطاع الخاص بتمويلها مقارنة بالتمويل الذاتي .
- ❖ عدد الأسر ذات الدخل المنخفض التي تستفيد من الإعانات المالية مقارنة بالعدد الإجمالي .

- ❖ مستوى أسعار الأراضي وحجم الخدمات .
- ❖ عدد مخططات أراضي المنح التي اعتمدت .

٤-٧-١ الطرق الجديدة للإسكان :

تشجيع استمرار المشاركة من قبل القطاع الخاص والقطاع العام في تطوير قطاع تمويل الإسكان مثل شركة الرياض للتعمير والتأمينات الاجتماعية .

- ❖ القطاع الخاص ممثلاً بالبنوك التجارية على المدى القصير وبنوك ومؤسسات التمويل على المدى الطويل .
- ❖ وضع تشريعات وأنظمة تستند إلى الشريعة الإسلامية لتحكم معاملات تمويل الإسكان بحيث تكون واضحة لجميع الأطراف من أجل إتاحة مشاركة أقوى من قبل القطاع الخاص وضمان حقوق الجميع .
- ❖ تمكين المؤسسات المالية من رهن الممتلكات مقابل القروض التي تقدمها وذلك ضمن إطار ضوابط الشريعة وتنفيذ ذلك من قبل الحكومة .
- ❖ تشجيع زيادة المدخرات الخاصة على أساس الشريعة بوجه عام وتخصيص جزء كبير منها لتمويل مشاريع الإسكان .
- ❖ تشجيع الجمعيات الخيرية على تطوير الإسكان للأسر الفقيرة والأفراد الفقراء أيضاً كإسكان خيري يهدف في النهاية إلى التملك .
- ❖ تفعيل دور صندوق التنمية العقاري في الإسكان وجعله أكثر فاعلية وتوجيهه لخدمة الفئات ذات الدخل المنخفض من خلال:

أ - أن تستند القروض الممنوحة من صندوق التنمية العقاري إلى الاسترداد التام للتكاليف بدون أية تخفيضات

ب- أن يعطي صندوق التنمية العقاري الأولوية للأسر ذات الدخل المنخفض .

ج- ضرورة تمكين الأسر ذات الدخل المنخفض التي كانت قد حصلت على قروض من صندوق التنمية العقاري من الحصول على قروض بصيانة المساكن .

د- تفعيل السياسات التمويلية لصندوق التنمية العقاري التي تشير إلى إمكانية منح أمانة مدينة الرياض مبالغ مالية لإنشاء وإعادة تطوير وتجديد وترميم الأحياء للأغراض السكنية .

هـ- ضرورة تقديم صندوق التنمية العقاري قروضاً طويلة الأجل لأمانة مدينة الرياض لتقوم بالتطوير الجزئي لأراضي المنح (مثلاً تزويد المرافق العامة والخدمات فقط) واسترجاع كامل التكاليف على أقساط طويلة الأجل من المواطنين الذين منحوا القروض .

ضرورة توفير قروض لاستثمار المطورين من القطاع الخاص من أجل التطوير الجزئي للأحياء السكنية أو للتطوير الكامل الذي يشمل المرافق العامة والخدمات العامة والإسكان .

وإعادة النظر في الطريقة المتبعة في تقديم أراضي المنح بحيث لا يتم توزيع تلك الأراضي بدون توفير المرافق العامة التي سيتم استرداد تكلفتها من المواطنين المعنيين .

وعندما تقوم الحكومة في مرحلة لاحقة بشراء وتطوير بعض الأراضي (في مثل هذه الحالة ستشمل التكاليف المستردة تكلفة الأراضي فقط وبدون أية أرباح) حتى يمكن تحقيق التوازن في أسعار الأراضي وإيجاد المنافسة للقطاع الخاص لتحسين أدائه وتقديم المساعدات المالية للفئات ذات الدخل المنخفض ولتحقيق هذا الهدف فإنه يشترط الآتي :

١- منح المواطنين الأراضي فقط لإنشاء مساكن لهم حسبما هو مطبق حالياً ، ضمن منطقة تم تزويدها بكامل المرافق العامة على أن يتم استرداد التكلفة بكاملها .

٢- ضرورة أن تكون المنحة مصحوبة بآلية تمويل إسكانية حتى يتم إنجاز إجراءات المنح فقط بعد تحديد وإنهاء الإجراءات

الأولية اللازمة لتمويل بناء المساكن ، سواء ، كان مثل هذا التمويل من قبل صندوق التنمية العقاري أو من قبل مؤسسات التمويل الخاصة.

- ٣- ضرورة البدء بأعمال الإنشاء خلال سنة واحدة من تاريخ استلام قطعة الأرض الممنوحة وإلا فإنه سيتم سحبها .
- ٤- ضرورة الانتهاء من أعمال الإنشاء في غضون سنتين من تاريخ المباشرة بالعمل وإلا فإنه سيتم فرض غرامة تأخير مناسبة .
- ٥- في حالة بيع المسكن خلال السنوات الخمس الأولى بعد تاريخ الانتهاء من الإنشاء سيكون على المالك أن يدفع ، على سبيل المثال، ما لا يقل عن ٤٠٪ من القيمة السوقية للأرض إذا كانت المنحة ضمن الأراضي الحكومية . أما إذا كانت الأرض الممنوحة إحدى القطع التي تم شراؤها للتطوير من قبل الحكومة وإعادة بيعها بسعر التكلفة فعندئذ ينبغي فرض دفع نسبة مثلاً لا تقل عن ١٥٪ من القيمة السوقية للأرض .

٤ - ٨ مشاركة القطاع الخاص في تمويل المناطق المفتوحة (الترويحية) :

لضمان إمكانية تطوير المناطق المفتوحة وتوفير خدماتها لسكان المدينة بشكل مستدام فإن هناك حاجة ماسة لتفعيل دور القطاع الخاص بشكل أكبر لتوفير التمويل اللازم لتطوير وتشغيل المناطق المفتوحة سواء على الأراضي العامة أو الخاصة وذلك على أساس تجاري لتحقيق الأرباح والعوائد اللازمة لاستمرار تطوير هذه المناطق للقيام بدورها في خدمة سكان المدينة والمحافظة على بيئتها. ويقترح أن يتم التمويل على النحو التالي :

١ - وادي حنيفة :

أولاً : إعطاء القطاع الخاص دور مهم في تطوير النظام الترويحي المفتوح المقترح في وادي حنيفة وذلك في الأراضي العامة بحيث يتم :

- ❖ تخصيص المواقع المناسبة في الوادي بما فيها نقاط الاستقطاب.
 - ❖ يقوم القطاع الخاص بتطوير الموقع وتشغيله واستثماره على أساس تجاري
 - ❖ تؤول ملكية الموقع بعد فترة زمنية معينة إلى الدولة.
- ثانياً: أما بالنسبة للأراضي الخاصة فيتم حفر الملاك لتطوير تلك المواقع وفق المخطط الشامل. ويمكن أن تشمل تلك الحوافز:
- ❖ توفير مياه الري .
 - ❖ تحسين الوصول إلى ذلك الموقع .
 - ❖ تقديم الاستشارات الفنية بخصوص الاستخدام المناسب وتنسيق الموقع والنباتات وغيرها .

٢- المناطق الأخرى :

أولاً : إعطاء القطاع الخاص دور رئيس في تطوير المناطق المفتوحة الواقعة في الأراضي العامة بحيث يتم:

- ❖ تحديد المواقع بشكل تفصيلي.
 - ❖ يقوم القطاع الخاص بتطوير الموقع وتشغيله واستثماره على أساس تجاري.
 - ❖ تؤول ملكية الموقع بعد فترة زمنية معينة إلى الدولة.
- ويمكن تطبيق أي وسائل أخرى لإشراك القطاع الخاص في تطوير واستثمار المناطق المفتوحة ضمن الأراضي العامة على سبيل المثال تم تخصيص عدة حداث داخل الأحياء السكنية وبمساحة لا تقل عن ٨٠٠٠ متر مربع لكل حديقة، ومعظمها لم يطور بعد

بالرغم من اكتمال تطوير الحي السكني، فلو تم تحويل هذه الحدائق إلى مراكز ثقافية واجتماعية ورياضية بضوابط معينة تشترك فيها (الأمانة ، الرئاسة العامة لرعاية الشباب، وزارة المعارف ، الرئاسة العامة لتعليم البنات) من خلال قيام المستثمر بتطوير تلك المراكز وجعلها متنفس لسكان الحي خاصة أن معظم سكان المدينة من فئة الشباب وبحاجة إلى مثل هذه الخدمات، إضافة إلى أن الحدائق تستهلك كمية كبيرة من المياه، وبهذه الطريقة سوف نقلل من انتشار الاستراحات داخل الأحياء السكنية ونطور معظم الأراضي المخصصة للحدائق والمملوكة لأمانة مدينة الرياض ونوفر خدمة للسكان هم بحاجة إليها.

ثانياً: أما بالنسبة للأراضي الخاصة فيتم حجز الملاك لتطوير تلك المواقع وفق المخطط الشامل. ويمكن ان تشمل تلك الحوافز:

- ❖ توفير مياه الري .
- ❖ تحسين الوصول إلى ذلك الموقع .
- ❖ تقديم الاستشارات الفنية بخصوص الاستخدام المناسب وتنسيق الموقع والنباتات وغيرها .

٤-٩ استراتيجية التنمية وميزانية التطوير الحضري :-

هناك حاجة لوجود رابط قوي بين الاستراتيجية والميزانية ويمثل التخطيط المالي عنصراً جوهرياً في تنفيذ استراتيجية التنمية، وسيكون من غير الممكن الحصول على تعاون فعال من جانب القطاع الخاص إذا لم تكن هناك ميزانية واضحة وبرنامج مالي واضح يبين أين ومتى ومن سيتحمل تكلفة المرافق العامة والخدمات التي سيتم تزويدها.

إن برنامج الخمس سنوات للتطوير المحلي للأراضي هو أهم برنامج في تحقيق التنسيق والتعاون ولكن يجب أن تكون هناك ميزانية توفر الإطار لذلك البرنامج .

وتعتبر ميزانية التطوير الحضري العنصر الرئيسي في القيام بالتخطيط المالي لعملية التطوير الحضري ، وبالتالي يجب إقامة روابط بين تكاليف تنفيذ الإجراءات الموصى بها في الاستراتيجية والمبالغ المالية المخصصة لمشروعات التطوير الحضري بمدينة الرياض .

إن معلومات الميزانية المتعلقة بمقدار الدخل المستلم ومبالغ الإنفاق ضرورية للتمكن من الإدارة المالية السليمة للتطوير الحضري لمدينة الرياض . يتمثل المفتاح لتحقيق هذا الهدف في وضع الميزانية المفصلة سلفاً للمدينة تتبعها مراقبة المصروفات والنتائج مقابل التوقعات مع مضي الزمن

أن مثل تلك الخطوات ستكون ضرورية في الوقت الذي تظل فيه الحكومة مسؤولة عن تمويل المرافق والخدمات العامة . وحتى عندما يصبح القطاع الخاص أكثر مشاركة فإن وضع الميزانية سيكون ضرورياً لتوفير التقديرات لمستوى الاستثمارات الخاصة اللازمة للمدينة.

٤-٩-١ ملامح ميزانية الرياض :

ينبغي أن يكون لميزانية التطوير الحضري لمدينة الرياض الملامح التالية :

- ❖ ملائمة مع برامج تطوير الرياض .
- ❖ متوقعة لعشر سنوات قادمة على الأقل على أساس متواصل ولكن يفضل ٢٥ سنة تمشياً مع المخطط الاستراتيجي الشامل.
- ❖ مرتبطة بشكل واضح بالاستراتيجيات المطبقة ليس فقط للتطوير الحضري للمدينة وإنما أيضاً لكافة الإيرادات التشغيلية والأنشطة الرئيسية الأخرى ، ومن الضروري أن تحتوي خطط تنفيذ الاستراتيجيات أهداف أداء مالية وغير مالية للتمكن من تنفيذ المراقبة (أي تحديد مؤشرات الأداء الرئيسية لتقييم النجاح على أساس متواصل) .

- ❖ مطورة مع استراتيجية طويلة الأمد لسد العجز الحالي وتحقيق فائض .
 - ❖ مراقبة على أساس شهري متواصل للتحقق فيما إذا كانت المصروفات قد ظلت متوافقة مع التوقعات.
 - ❖ يتم مراجعتها بصورة منتظمة (مثلاً كل ثلاث أشهر) للتمكن من تحديد أولويات المصروفات والتوقعات وإبطائها أو تأجيلها أو ربما تسريعها .
 - ❖ ثابتة في مجموعها (إذا زادت التكاليف عما هو متوقع أو هبطت الإيرادات لما دون التوقعات فإنه يجب إيجاد تعويض للوفورات من أي بند آخر من الميزانية الكلية) .
- وهناك ناحية مهمة أخرى لميزانية التطوير الحضري وهي قدرتها على توقع الوضع المالي للمدينة على امتداد فترة التخطيط (٢٥ سنة) وستحتوي الميزانية الطويلة الأجل كشفاً بالمجموعة الكاملة للمؤشرات المالية الواردة في الميزانية (مثلاً البيانات التشغيلية والتدفقات النقدية وبيان الميزانية ومصادر واستخدامات رأس المال ... الخ) علاوة على حساب المؤشرات/ النسب المالية الرئيسية .

٤-٩-٢ الاقتراح :

لتسهيل التخطيط المتقدم لمشروع المخطط الاستراتيجي يوصى بعمل نموذج لمدة ٢٥ سنة لمدينة الرياض يتضمن كافة تدفقات رأس المال والمصروفات والإيرادات من كل جهة تلعب دوراً بالمدينة . وهذا هو الأهم نظراً لأنه يوضح ما إذا كان بالإمكان تغطية التكاليف التقديرية للتطوير الحضري من تدفقات الإيرادات المتوقعة ، علماً بأن الميزانية ستكون بحاجة إلى تحديث منتظم (سنوي مثلاً) .

وسيكون بالإمكان بعدئذ تحديد الفجوة بين المصروفات والإيرادات وتحليل الاتجاه السائد للتحقق مما إذا كان العجز يسود تدريجياً عاماً بعد عام . وإذا ثبت أن هذا هو الحال فإن الأمر يستلزم إدخال استراتيجيات ليعكس ذلك الاتجاه ، على أن تكون الميزانية المتوازنة هدفاً مستمراً . فإذا زادت تكلفة تنفيذ أحد المشاريع خلال مدة سنة أو تناقصت الإيرادات فعندئذ لابد من إيجاد وسيلة لموازنة الوفورات من مشاريع أخرى أو تأجيل موعد إنجاز المشاريع إلى السنة المالية التالية أو لما بعد ذلك .

ويجب أن تكشف المشروعات الرئيسية تكاليف التشغيل والصيانة المستمرة التي يجب تغطيتها عند اكتمال المشروع . بعد ذلك يتم إدخال التكاليف ضمن التوقعات للعشرين سنة . وإذا أشار النموذج إلى ضعف إمكانية الاستمرارية المالية للمدينة على المدى الطويل. فعندئذ هنا يمكن اتخاذ إجراء إصلاحي الآن بدلاً من أن تصبح المشكلة واضحة بعد أن يكون قد فات الأوان لاتخاذ أي قرار .

القسم الخامس: الإجراءات الإدارية

يحدد هذا القسم من نظام التخطيط إجراءات مراقبة التنمية الخاصة بالتنفيذ ، وأحكاما تتعلق بالاستعمالات الحالية والقواعد الإرشادية لاتخاذ القرارات وإحالة الطلبات والإعفاءات من النظام وتعريف المصطلحات وأمورا أخرى تتعلق بتلك الإجراءات . وتشمل القضايا الرئيسية المتعلقة بالإجراءات الإدارية للتخطيط الحضري والتي تم تحديدها في دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل ما يلي:

- ❖ عدم وجود إجراءات واضحة للسلطة المسؤولة عن التنفيذ للأخذ بعين الاعتبار السياسات التخطيطية المعتمدة قبل اتخاذ القرارات حول طلبات تخطيط الأراضي حال دون التنفيذ الفعال للسياسات .
- ❖ نظراً لأن العمليات النظامية الحضرية تتم من قبل عدد من الجهات المستقلة فهناك ضعف في التنسيق وتبادل المعلومات بين كافة الجهات ذات العلاقة.
- ❖ إن تطبيق النظام الحضري غير فعال، فمع أنه يتم بوجه عام تطبيق ضوابط البناء إلا أن هناك انعدام في التطبيق فيما يتعلق بتنفيذ السياسات التخطيطية ، وتعتبر سياسة النطاق العمراني مثلاً جيداً لذلك. لذا تلزم مراجعة إجراءات التطبيق وتخصيص الموارد المناسبة لضمان تنفيذها.
- ❖ لا توجد أية إجراءات محددة لتعديل النظام الحالي بحيث يأخذ في الحسبان الظروف المتغيرة. فقد شكلت اللجنة المفوضة بناء على قرار الهيئة العليا لتغيير استعمالات الأراضي المعنية، كما أن قراراتها لا تسجل على مخططات تنظيم استعمالات الأراضي للرجوع إليها بسهولة عند الحاجة .
- ❖ يتم العمل بأنظمة إدارة المعلومات المتعلقة بالعمليات التخطيطية بصورة غير مرضية فالبيانات والمعلومات التي تتوفر بالأمانة أو بمكاتب الجهات الرئيسية ذات العلاقة حول نمو وتطور المدينة لا تتوفر بسهولة وليست متكاملة أو ذات إسناد متبادل مع المعلومات لدى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. ويتلقى نظام المعلومات الحضري التابع للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض معلومات معينة عن مخططات تقسيمات الأراضي المعتمدة ولكنه يتلقى القليل من المعلومات الأخرى ذات العلاقة بعملية التطوير .
- ❖ تؤثر صعوبة الحصول على المعلومات بالأنظمة الحضرية على فعالية عمليات التطوير التي يقوم بها القطاع الخاص .
- ❖ صعوبة مراقبة اتجاهات التطوير الحضري نتيجة ضعف في إدارة المعلومات.
- ❖ لا توجد أية إجراءات واضحة للتعرف على اهتمامات السكان حول القرارات الصادرة الخاصة بأعمال التخطيط أو الموافقة على أعمال التطوير أو على التغييرات على النظام ، مما يؤدي غالباً إلى حدوث منازعات بعد الانتهاء من أعمال التطوير.
- ❖ غياب مشاركة السكان في اتخاذ القرارات مما يعني أن التطوير المستقبلي للمدينة ربما لا يلبي بالضرورة احتياجات السكان.

يحدد هذا الفصل من التقرير الأنظمة والإجراءات المقترحة لإدارة وتنفيذ إطار السياسة التخطيطية (ونظام التخطيط) الذي حدده فريق مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل لتوجيه النمو والتطوير المستقبلي لمدينة الرياض. أما الإجراءات التخطيطية والإدارية الرئيسية التي جرت مناقشتها فهي تلك المصاحبة للآتي :

- ١-٥ - اعتماد التعديلات على نظام التخطيط .
- ٥-٢ - طلب رخصة التخطيط ودراسته واتخاذ القرارات اللازمة بشأنه .
- ٥-٣ - مراقبة ومراجعة وتحديث نظام التخطيط .

٥ - ٤ - فرض غرامة على عدم الالتزام بالأنظمة .

٥ - ٦ - مشاركة السكان .

٥ - ٧ - التعليم والتوعية .

سوف تتولى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض المسؤولية الشاملة عن الاعتماد الرسمي للإطار الاستراتيجي لتطوير مدينة الرياض، بما في ذلك نظام التخطيط. وكجزء من عملية الاعتماد ستؤخذ في الاعتبار كافة الملاحظات والتقديمات المعروضة بعد التشاور مع الجهات ذات العلاقة والمجموعات الرئيسية المهتمة بعملية التطوير والتنمية. وستحتاج السياسات والخطط التي يحتمل أن تكون لها تأثيرات وعلاقة تتعدى مدينة الرياض إلى اعتمادها على مستويات إدارية أعلى، فمثلاً سيتم التوصية بالسياسات التي تطبق على مستوى المملكة إلى مجلس الوزراء لإقرارها. وستتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية المسؤولية عن أمور ذات علاقة على مستوى المملكة.

٥ - ١ - اعتماد التعديلات على نظام التخطيط :

يشتمل نظام التخطيط على السياسات التخطيطية والمخطط الهيكلي للمدينة والمخططات الهيكلية المحلية والمخططات التنفيذية ونظام تقسيم المناطق والقواعد الإرشادية للتخطيط. وسوف تحتفظ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض باعتبارها الجهة المسؤولة عن التخطيط الشامل لمدينة الرياض الكبرى بصلاحيات لإعداد واعتماد نظام التخطيط وإقرار السياسات التي ترى بأنها ذات أهمية للمدينة . ويقدم القسم ١ من هذا التقرير الجهات التي ستتولى المسؤولية عن وضع السياسة التخطيطية وعن إعداد واعتماد التعديلات على نظام التخطيط. وسوف تتبع التعديلات مجموعة من العمليات ستتنص عليها الأنظمة وقد تم إيضاحها في الشكل ٥ - ١ . لأن أي تعديل لنظام التخطيط سوف يؤدي في نهاية المطاف إلى تغيير الطريقة التي يتم بموجبها استعمال الأرض وتطويرها وقد تتأثر حقوق السكان وتوقعاتهم حول مستقبل المدينة.

٥ - ١ - ١ - البدء بالتعديلات على نظام التخطيط :

يوضح الجدول ٥ - ١ إمكانية البدء بعملية تعديل نظام التخطيط إما من قبل الجهة المسؤولة عن التخطيط أو من قبل صاحب الأرض . ومن المتوقع أن تبدأ الجهات المسؤولة عن التخطيط ، سواء كانت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أو الأمانة أو البلدية الفرعية أو المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية باقتراح معظم التعديلات على نظام التخطيط ومن المحتمل أن تستند التعديلات المقترحة إلى نتائج المراقبة المنتظمة لنظام التخطيط من قبل تلك الجهات. ويجوز أن يطلب أصحاب الأرض أو من يمثلهم من الجهات المسؤولة عن التخطيط تعديل جزء أو جميع نظام التخطيط ، إلا أنه سيطلب من مقدم الطلب إجراء مناقشات أولية مع الجهة المسؤولة عن التخطيط لتحديد المعلومات المساندة المطلوب تقديمها لدعم الطلب .

الجدول ٥ - ١ إعداد وتعديل نظام التخطيط

المسؤوليات								نظام التخطيط
البلديات المحلية +	المديرية العامة للشؤون البلدية والقروية +	الجهات العامة	البلدية الفرعية	الأمانة	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض	مجلس منطقة الرياض	وزارة الشؤون البلدية والقروية	
								الاستراتيجية الحضرية
								السياسات
							إعداد واعتماد	الوطنية ×
	إعداد				إعداد	اعتماد		الإقليمية×
	إعداد			إعداد	إعداد واعتماد			المدينة
إعداد	إعداد		إعداد	إعداد				المحلية
								المخطط الهيكل
	إعداد			إعداد	إعداد واعتماد			المدينة ×
					إعداد واعتماد			خاص
	إعداد			إعداد	اعتماد			محلي
								المخطط التنفيذي
	إعداد			إعداد	إعداد واعتماد			المنطقة
					إعداد واعتماد			خاص
إعداد	إعداد		إعداد	إعداد	اعتماد			محلي
					إعداد واعتماد			مخطط تنظيم استعمالات الأراضي
					إعداد واعتماد			برامج التنمية
					إعداد واعتماد			مرحلة التنمية
	إعداد			إعداد	إعداد واعتماد			القواعد الإرشادية التخطيطية

إعداد مسؤولية عامة عن الإعداد وتعديل عناصر نظام التخطيط (يجوز للجهات الأخرى إعداد التعديلات بشرط موافقة الهيئة العليا على ذلك)

اعتماد مسؤولية عامة عن اعتماد و/ أو إقرار عناصر نظام التخطيط

× يتم إقرارها من قبل مجلس الوزراء

للمناطق الواقعة تحت إشرافها +

٥ - ١ - ٢ المبررات لتعديل نظام التخطيط :

يجب تبرير طلب التعديل المقترح على نظام التخطيط على أسس تخطيطية وبيئية ومن الأهم أن يوضح طلب تعديل نظام التخطيط بوضوح بأن الاقتراح يتوافق مع الاستراتيجية الحضرية ومع كافة السياسات الأخرى ذات العلاقة. ولتحقيق ذلك سيطلب إعداد تقرير توضيحي من قبل صاحب الاقتراح لإظهار كيفية توافق الاقتراح مع الاستراتيجية الحضرية والسياسات ذات العلاقة ، على أن يتضمن التقرير أموراً تتعلق بالآتي: -

- أسباب وخلفية سبب التعديل .
- الإطار الاستراتيجي .
- التأثيرات المحتملة على البيئة والنقل والاقتصاد والمرافق العامة والخدمات العامة .
- الإجراءات المقترحة لمعالجة أية تأثيرات يتم تحديدها .

وإذا لم يكن الاقتراح متوافقاً مع الاستراتيجية الحضرية والسياسات المعتمدة فإنه سيتم رفض الطلب . إن أية مراجعة للاستراتيجية والسياسات يجب أن تتبع العملية الموصوفة بهذا القسم من التقرير مع عدم أخذ التعديل المقترح لنظام التخطيط في الاعتبار إلا بعد الانتهاء من عملية المراجعة.

٥ - ١ - ٣ صياغة المخطط:

إذا وافقت الجهات المسؤولة عن التخطيط على إعداد تعديل نظام التخطيط سواء من قبلها أو بناء على طلب من صاحب الأرض أو من أي شخص آخر فسوف يتم إعداد المستندات ذات العلاقة في صورة مخططات وسياسات والمستندات القانونية المتعلقة بها. وستشمل تلك المستندات ما يلي :

- تقرير توضيحي .
- صور من المستندات القانونية توضح كيفية ضرورة تعديل المخططات والسياسات .
- إشعار التعديل يوضح طبيعة التعديل وأين يمكن معاينته على أن تحال تلك الملاحظة إلى كافة الجهات ذات العلاقة وإلى الجهات المهتمة بالتنمية ولأي شخص يتأثر بذلك.

٥ - ١ - ٤ التشاور (التنسيق مع الجهات ذات العلاقة) :

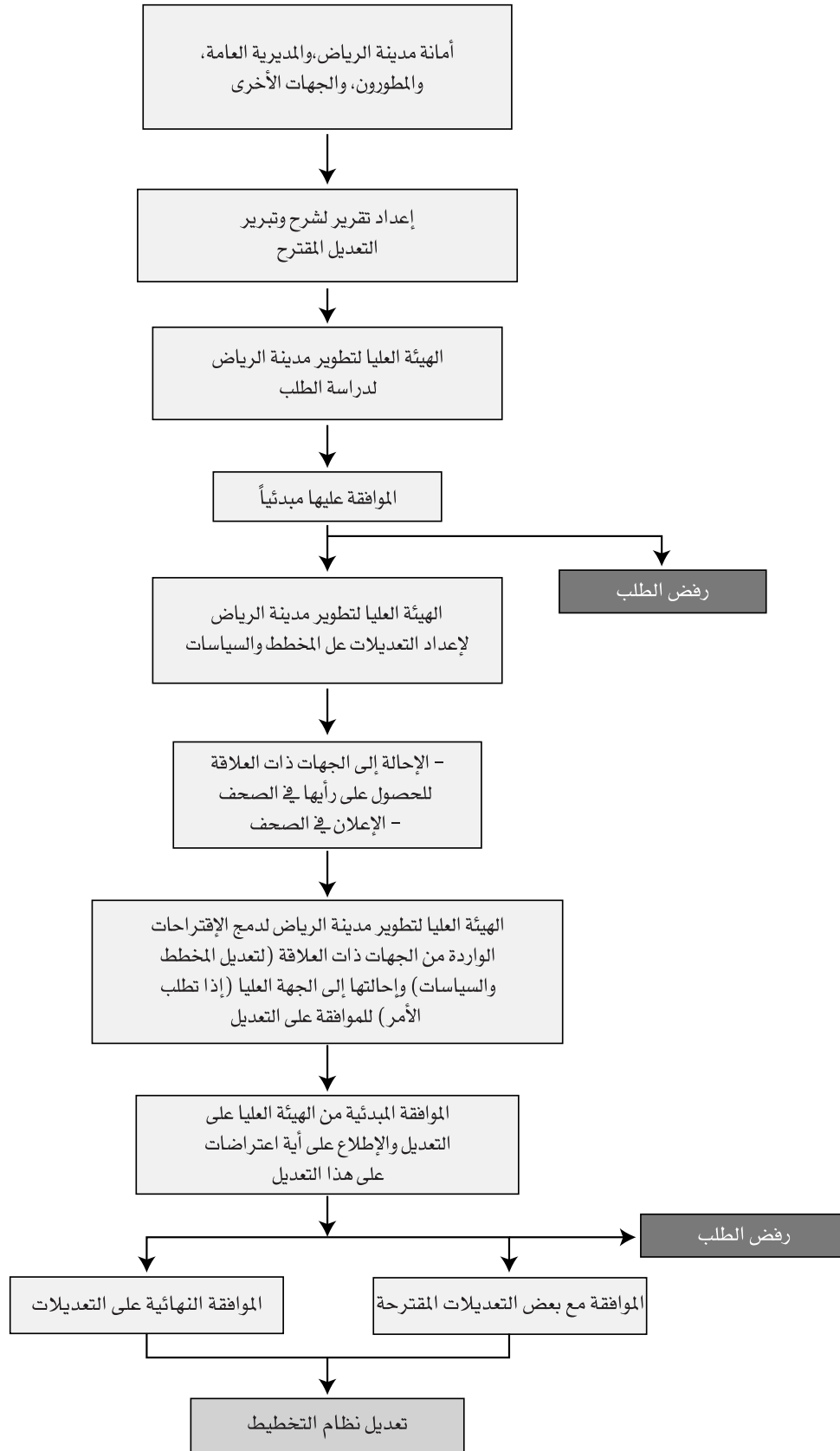
سيكون من المهم أن يطلب التشاور مع كافة الجهات ذات العلاقة والمهتمين بعملية التنمية والأشخاص الآخرين الذين قد تكون لهم مصلحة بأي اقتراح لتعديل نظام التخطيط. وسيتم نشر صور من أية تعديلات مقترحة في الصحف ، على أن يحدد الإشعار الفترة الزمنية اللازمة للتقديم وإلى أين سيتم توجيه ذلك التقديم. وستحدد الهيئة العليا الاستفسارات لدراساتها وإعداد تقرير حول كافة التقديمات المعروضة.

٥-١-٥ مراجعة وإقرار (أو رفض) التعديلات :

بعد مرحلة التشاور تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بدراسة كافة التقديمات فإذا أن تقرر التعديل بعد تضمينه التعديلات الناجمة من عملية التشاور عليه أو أن تتخلى عنه (شكل ٥-٢) .

يجوز للهيئة العليا أن تتبنى أو تعدل أو ترفض التعديل ويجب نشر قرارها في الصحف مع توفير صور من المستندات المعتمدة للسكان بمكاتب الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والأمانة والبلديات الفرعية وبالأماكن الأخرى ذات العلاقة. وستكون هنالك إدارة مستقلة ضمن الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض تتولى المسؤولية عن إدارة نظام التخطيط وتسجيل كافة التعديلات المعتمدة، وقد تم تناول هذا الموضوع بالقسم ٢ من هذا التقرير.

الشكل ٥-٢: عملية تعديل نظام التخطيط



٥-٢ طلب رخص التخطيط ودراسته واتخاذ القرارات اللازمة بشأنه :

٥ - ٢ - ١ حماية الاستعمالات الحالية وحقوق التطوير :

لن يؤثر نظام التخطيط الجديد على استمرارية أية استعمالات أراضي نظامية، وبعبارة أخرى سيسمح باستمرار كافة استعمالات وتطوير الأراضي الموجودة بصفة نظامية والتي استمرت قبل الموافقة على النظام الجديد مثلما كانت في السابق، وسوف تخضع فقط التغييرات المقترحة على الاستعمالات الحالية لنظام تنظيم استعمالات الأراضي.

٥ - ٢ - ٢ رخص التخطيط (استعمال وتطوير وتخطيط الأراضي والتراث والبيئة) :

سوف تكون رخص التخطيط بمثابة الأداة الرئيسية لضبط استعمال وتطوير وتخطيط الأراضي، ومستنداً يفيد بأن استعمالات أو أعمال تطوير معينة قد يتم على قطعة محددة من الأرض، وستحدد الأنظمة التخطيطية الظروف التي ينبغي أن يتم بموجبها الحصول على رخص التخطيط على سبيل المثال :-

- ❖ مشروعات التطوير الرئيسية تتطلب إعداد تقويم للتأثيرات البيئية وحركة المرور وتقديمه كجزء عند طلب الرخصة لتطوير الأرض، مثل المجمع التجاري الكبير الجديد على طراز "يورمارشيه" القائم قريباً من منطقة سكنية.
- ❖ يطلب تقديم رخصة تراث بالنسبة لأي تغيير أو هدم للمباني أو الإنشاءات التي تم تصنيفها بأنها ذات أهمية تاريخية أو تقع بمناطق تم تصنيفها على أنها ذات أهمية تاريخية وثقافية خاصة، والهدف من ذلك ضمان الحفاظ على الأرصدة التاريخية والثقافية للمدينة ولهذا تعتبر عملية إصدار الرخصة بمثابة إجراء وقائي يمكن من تحديد عملية تقويم تلك الأمور.

يطلب الحصول دائماً على رخصة البناء من الأمانة أو المديرية (حسب المناطق الواقعة تحت إشرافها)، إلا أنه سيتم تعديل النظام لضمان أنه سيتناول فقط أمور الصحة والسلامة مثل مقاييس الإنشاء والتמידات الكهربائية وتمديدات السباكة. أما الأمور الأخرى مثل ارتدادات وارتفاعات المباني فسوف يتم ضبطها في المستقبل بموجب رخصة التخطيط، علماً بأنه لن يكون بالإمكان منح رخصة بناء إلا بعد منح رخصة التخطيط أولاً.

تنسيق متطلبات الجهات ذات العلاقة :

سوف تحل رخصة التخطيط محل كافة الرخص والتصاريح الأخرى لاستعمال أو تطوير الأراضي وستكون رخصة التخطيط بمثابة الوثيقة الشاملة. ولضمان تضمين مصالح ومتطلبات الجميع في رخصة التخطيط فسوف يتم البدء بتنفيذ نظام الإحالات إلى الجهات الأخرى التي ينبغي تضمين شروطها ومتطلباتها في الشروط الواردة بأية رخصة تخطيط على سبيل المثال :

- تلزم إحالة الطلبات المتعلقة بمحطات تعبئة الوقود إلى وزارة المواصلات والدفاع المدني ووزارة الداخلية (إدارة المرور).
- ستتم إحالة أي طلب لهدم مبنى تاريخي إلى إدارة الآثار .

وسيتتم إدخال أية متطلبات للجهات ذات العلاقة كشرط في رخصة التخطيط ، هذا ويوضح الجدول ٥ - ٢ الجهات المسؤولة المقترحة والشروط التي سيتم بموجبها منح الرخصة.. وسوف يشار إلى الجهات التي يجب أن تحال إليها الطلبات ، مثل إدارة الدفاع المدني (في حالات محطات تعبئة الوقود) على أنها " جهات الإحالة"

جهة الإحالة:

سيكون هذا هو المصطلح الذي سيطلق على جهات مثل الدفاع المدني الذي سيكون له متطلبات خاصة بالنسبة لفئات معينة من طلبات التخطيط وستكون الجهة المسؤولة عن التنفيذ ملزمة بتنفيذ الشروط التي تطلبها جهة الإحالة (أنظر الجدول) .

الجدول ٣-٥ الجهات المسؤولة عن إصدار الرخصة

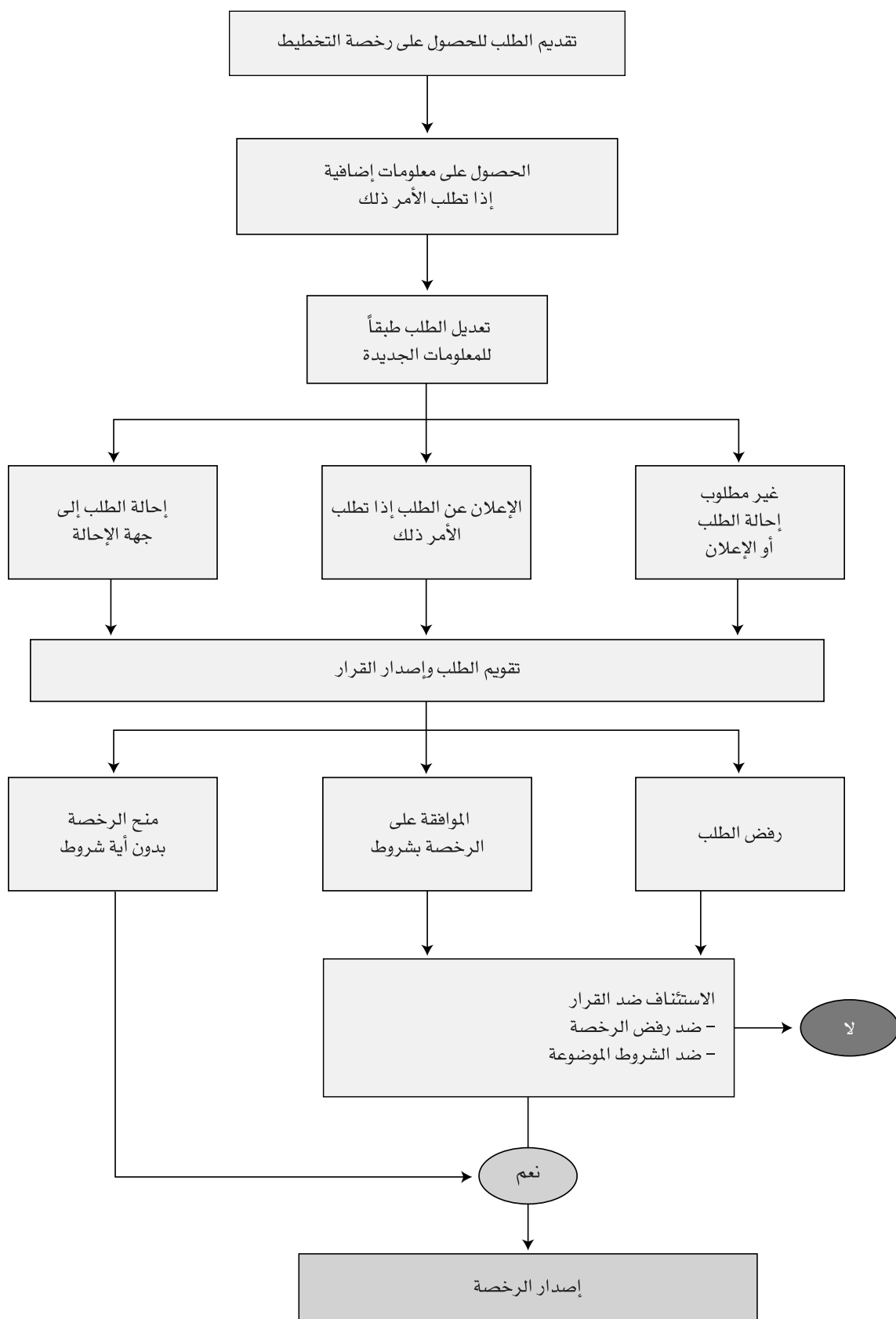
الجهة المسؤولة	مخططات الأراضي "تقسيمات الأراضي"	الوحدات السكنية (المقامة على قطع أرض تقل مساحتها عن ١٠٠٠م ^٢)	الوحدات السكنية (المقامة على قطع أرض كبيرة)	المشروعات الرئيسية ١٠٠٠٠ م مربع أو أكبر	الاستعمال وأعمال التطوير بالمناطق المختارة	تطبيق استعمال وتطوير وتقسيم الأراضي في المنطقة الواقعة تحت إشراف المديرية
البلدية الفرعية		❖❖				
الأمانة	❖❖		❖❖			
الهيئة العليا				❖❖ لجنة	❖❖	
المديرية						❖❖

❖ عن طريق لجنة مراجعة وتقويم المشروعات الرئيسية المرتبطة بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض .

٥ - ٢ - ٣ إجراءات التقويم :

سيتم تحديد الإجراءات التدريجية الواضحة الخاصة بتقويم رخص التخطيط لتسهيل عملية الموافقة على التطوير ، ويوضح الشكل ٣-٥ الإجراءات العامة التي يطلب من الجهة المسؤولة عن التنفيذ أن تتبعها قبل أن تقرر إذا كانت ستصدر رخصة التخطيط أم لا.

الشكل ٥-٣ : إجراءات رخصة التخطيط



تقديم الطلب :

يبين الشكل ٥-٣ بأن العملية تبدأ بتقديم نموذج طلب مدون به كافة المعلومات ذات العلاقة إلى مكتب الجهة المسؤولة عن التنفيذ (الأمانة ، المديرية العامة للشئون البلدية والقروية) ، إلا أنه يلزم دائماً إجراء مشاورات أولية غير رسمية مع تلك الجهة، مما يوفر فرصة للمطور لمعرفة الإجراءات ومتطلبات الجهة المسؤولة وعلى وجه الخصوص السياسات والمخططات، مثل المخططات الهيكلية المحلية والقواعد الإرشادية التي يجب الالتزام بها. ويجب أن يكون نموذج الطلب مصحوباً بكافة المعلومات المساندة الإضافية ذات العلاقة لتمكين الجهة المسؤولة عن اتخاذ القرار اللازم وسيعتمد مستوى التفصيل على نطاق وتعميد الاستعمال أو التطوير المقترح للأرض. وبالنسبة للمشروعات الكبرى يجب أن يكون الطلب مصحوباً بتقرير حول تقييم التأثيرات البيئية وحركة المرور يقوم بإعداده اختصاصي مؤهل (أو مكتب مهني مرخص) .

المعلومات الإضافية المطلوبة حول الطلب :

إن القرار الأول الذي يطلب من الجهة المسؤولة عن التنفيذ اتخاذه هو ما إذا كانت تتوفر المعلومات الكافية لاتخاذ قرار حول الطلب أم لا. وإذا لم تتوفر فإن الجهة المسؤولة ستحتاج إلى تحديد تلك المعلومات الإضافية التي تحتاجها، مثلاً هل بمقدور الجهة المسؤولة أن تحدد التأثيرات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للاقتراح.

إحالة الطلب إلى الجهات الأخرى ذات العلاقة (الإحالة) :

سوف تقرر الجهة المسؤولة عن التنفيذ بعد ذلك إن كان ثمة ضرورة لإحالة الطلب إلى جهة الإحالة حسب ما ذكر سابقاً. ويتمثل الغرض من هذه الخطوة في ضمان حماية مصالح الجهات الرئيسية الأخرى ذات العلاقة مثل (الدفاع المدني ، وزارة المواصلات، الإمارة) ويجب أن يتضمن قرار الجهة المسؤولة أية ملاحظات تبديها جهة الإحالة فمثلاً إذا طلبت إدارة الدفاع المدني عزل مباني معينة مقترحة عن المباني المجاورة فإن مثل هذا الطلب يجب أن يشكل شرطاً لاستصدار الرخصة.

الإشعارات حول طلبات استعمال وتطوير الأراضي :

يطلب إرسال إشعارات لإبلاغ الأطراف الذين يحتمل أن يتأثروا بالاستعمال أو التطوير الجديد المقترح للأراضي ، والغرض من هذا الإجراء ضمان تمكين أي شخص قد يتأثر من جراء ذلك من تحديد كيف يكون ذلك وإتاحة الفرصة لحل المنازعات قبل البدء بعملية التطوير بدلاً من إتاحتها بعد التطوير عندما يكون قد فات الأوان في أغلب الأحيان. وإذا رأت الجهة المسؤولة أن طلب استصدار رخصة التخطيط سوف تسبب في إلحاق ضرر مادي لأي شخص أو جهة فسوف تطلب من صاحب الطلب بأشعار أولئك الأشخاص أو الجهات، وكذلك إشعار جميع أصحاب الأراضي المجاورة، إلا إذا رأت الجهة المسؤولة بأنه لن يسبب أي ضرر مادي ، ومع هذا يتعين في جميع الحالات نشر إعلان حول الأرض المعنية يفيد بماهية الطلب وأين تمكن معاينته. وأي شخص يعتقد بأنه ربما يعاني من ضرر مادي كنتيجة لعمل التطوير المقترح سيعطى الفرصة لتقديم ملاحظاته إلى السلطة المسؤولة قبل إصدار قرارها بشأن الطلب.

تقويم الطلب من الجهة المسؤولة :

سوف يطلب من الجهة المسؤولة دراسة كافة الأمور قبل اتخاذ قرارها بشأن الطلب وتتضمن تلك الأمور التي يجب أن تؤخذ في الحسبان من قبل الجهة المسؤولة ما يلي :

- ملكية الأرض .
- الأوضاع الراهنة للموقع .
- الملاءمة مع استعمالات الأراضي المجاورة .
- كافة سياسات تخطيط واستعمالات وتطوير الأراضي ذات العلاقة .
- الالتزام بالقواعد الإرشادية التخطيطية المعتمدة .
- نطاق التطوير .
- الالتزام بتنظيم استعمالات الأراضي .
- التأثيرات البيئية المحتملة .

قرار الجهة المسؤولة عن الطلب (موافقة / موافقة مشروطة / رفض) :

عند اتخاذ الجهة المسؤولة قرارها حول الطلب يجب عليها أن تضع في اعتبارها كافة الأمور والمعلومات التي سبق أن قدمت إليها ومن ثم تتخذ قرارها حول الطلب بطريقة عادلة ومنصفة ، كما سيطلب منها أخذ الأمور التالية في الاعتبار:

- كافة الاعتراضات والتقديمات التي استلمتها مثل الملاحظات المقدمة من أصحاب الأراضي المجاورة .
- أية قرارات أو ملاحظات تصلها من جهة الإحالة .
- أية تأثيرات مهمة على البيئة .
- أية تأثيرات اجتماعية اقتصادية مهمة .
- أي مخطط استراتيجي أو سياسة أو مخطط أو قواعد إرشادية ذات علاقة يتكون منها نظام التخطيط .

وبعد دراسة كافة الأمور سيكون أمام الجهة المسؤولة أن تختار واحداً من بين ثلاثة خيارات هي:

- ١- اتخاذ قرار بمنح الرخصة بدون شروط .
- ٢- اتخاذ قرار بمنح الرخصة بشروط .
- ٣- اتخاذ قرار برفض الطلب .

٥ - ٢ - ٤ القيود الزمنية على إنجاز معاملات رخص التخطيط :

إن الهدف من وضع القيود الزمنية بالنسبة لمختلف الخطوات التي تتضمنها عملية طلب الرخصة هو ضمان أن عملية التطوير لن تتأخر بشكل لا ضرورة له. وسيتم تحديد القيود الزمنية بالنسبة لكافة الخطوات التي تنطوي عليها تلك العملية. أما المبدأ الذي يجب أخذه في الاعتبار فهو أنه إذا لم يتم اتخاذ الإجراء خلال المدة المنصوص عليها فإن القرار أو النتيجة يجب أن تكون في صالح مقدم الطلب، وبعبارة أخرى إذا لم تقدم جهة الإحالة ردها بشأن الطلب خلال المدة المطلوبة فسوف يعتبر بأنه لا توجد لتلك الجهة أية اعتراضات أو شروط .

٥ - ٢ - ٥ الاستئناف ضد قرارات التخطيط :

يتمثل الهدف في تضمين أحكام استئناف بالنسبة للأشخاص الذين يتأثرون بالتخطيط في ضمان أن تكون عادلة وغير متحيزة ويتم التعامل معها بإنصاف قبل تكبد أية مصروفات باهظة على أعمال التطوير، وسوف تقوم لجنة الاستئناف بمناقشة ومراجعة هذه القضايا، وقد تنشأ استئنافات بمقتضى الظروف التالية:

- ❖ في حالة رفض الرخصة وتوفر الرغبة لدى مقدم الطلب في الاستئناف ضد الرفض.
- ❖ إذا كانت الرخصة مقترنة بشرط أو شروط وتوفرت لدى مقدم الطلب الرغبة في الاستئناف ضد الشرط أو الشروط .

٥ - ٢ - ٦ فرض التنفيذ :

تم إعداد نظام التخطيط لتنظيم عملية التطوير حتى يمكن تحقيق الاستراتيجيات والسياسات والمخططات، وكما هو الحال في كافة القوانين والأنظمة الأخرى، فإنه سيكون نافذ المفعول في حالة تنفيذ متطلباته، وستتولى الجهة المسؤولة المسؤولية عن فرض تطبيق هذا النظام والذي سيحدث عند ما يكون هنالك انتهاك واضح للقانون أو النظام أو الشروط المفروضة على رخصة التخطيط، والذي ينتج عنه ضرر للمجتمع. وينبغي أن ينصب التأكيد الرئيسي على فرض التطبيق على تحقيق الالتزام بالنظام بدلاً من مقاضاة المخالفين.

٥ - ٣ مراقبة ومراجعة وتحديث نظام التخطيط :

عند تطوير مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل تم تقديم عدد كبير من الافتراضات حول المستقبل التركيبة السكانية المتوقعة والاقتصاد والتوظيف والبيئة والموارد واتجاهات النقل واتجاهات استعمال تطوير الأراضي، وهكذا. ومع ذلك يتغير جدول أعمال القضايا الاستراتيجية بشكل دائم وستطرأ ظروف غير متوقعة مع مضي الوقت بحيث أن الوضع الحقيقي سيختلف عن الفرضية الأصلية، ولهذا ستتم مراجعة وتعديل الاستراتيجية تدريجياً على أساس الحاجة وذلك لتأخذ في الحسبان القضايا والظروف الجديدة، على أن تكون عملية المراجعة قوية وتستند إلى إجراءات استراتيجية مقبولة. يتمثل أحد المبادئ الأساسية لمشروع المخطط الاستراتيجي الشامل في تنفيذ عملية تخطيط استراتيجية مستمرة. ونظراً لضعف وجود عمليات المراقبة والمراجعة أدى ذلك إلى خلل في تنفيذ المخططين الرئيسيين لمدينة الرياض. وستكون مواصلة مراجعة ومقارنة الإنجازات الفعلية مع أهداف استراتيجية التطوير الحضري من بين المسؤوليات المهمة للإدارة الحضرية. تمثل مراقبة ومراجعة اتجاهات التطوير الحضري عملية لقياس أداء وفعالية الاستراتيجية مقابل الأهداف والغايات والافتراضات التي بنيت على أساسها استراتيجية المدينة. وكما هو الحال مع أنظمة التخطيط العالمية الأخرى التي يتم تطبيقها بنجاح، ستتولى الهيئة العليا :

أ) المسؤولية القانونية عن مراقبة ومراجعة اتجاهات التطوير الحضري بمدينة الرياض،

ب) تحديث الإطار الاستراتيجي ونظام المخططات على أساس نتائج عملية المراجعة.

وإذا لم يتم الالتزام بالسياسات والمخططات فستكون هنالك حاجة للقيام بإجراء علاجي، فمثلاً تحتاج السياسات والمخططات والأنظمة إلى فرض تنفيذها أو أنه ستكون هنالك حاجة لمراجعة السياسات والمخططات والأنظمة ذات العلاقة، وتعديلها إذا تبين بأنها ضعيفة. وقد جرى بحث إجراءات فرض تطبيق ومراجعة الاستراتيجية على حدة في هذا الفصل من التقرير.

٥ - ٣ - ١ إدارة المعلومات الحالية :

يتوفر لدى أمانة مدينة الرياض والهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والجهات التخطيطية الأخرى كم هائل من المعلومات التي توضح أموراً تتعلق بالنظام الحضري مثل قطع الأراضي وأنواع استعمالات الأراضي وملكية الأراضي والبيئة ومعدل أنشطة البناء وحالة البيئة وتوفر المرافق والخدمات العامة.. الخ. وتتباين بين مختلف الجهات الرسمية جودة وفعالية استرجاع المعلومات المخزنة والإدارة الشاملة لتلك المعلومات. فعلى سبيل المثال يتم تسجيل غالبية المعلومات المتعلقة بمسائل ضبط التنمية يدوياً بالأمانة بينما تحتفظ الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض على سبيل المثال بمعلومات هائلة حول استعمالات الأراضي بالرياض والتي يتم تسجيل معظمها في صورة رقمية (قامت الهيئة بإجراء ثلاثة مسوحات لاستعمالات الأراضي على نطاق مدينة الرياض خلال الأعوام ١٩٨٦، ١٩٩١، ١٩٩٦م).

إن المعلومات التي تتوفر لدى الجهات التخطيطية التي تتولى إدارة عملية التطوير الحضري تعطي مؤشراً واضحاً لاستعمالات الأراضي الحالية الفعلية. إن الأنظمة التخطيطية تؤدي إلى التكامل بين سياسات الجهات الحكومية وعمليات إصدار الرخص

ومعلومات استعمالات الأراضي، كما توفر أداة يتم بموجبها جمع المعلومات حول استعمالات الأراضي وإيجادها لأغراض استراتيجية.

٥ - ٣ - ٢ المراقبة والمراجعة :

يلاحظ بأن ثمة حاجة لوضع آليات لمراقبة جميع عناصر القطاعات التخطيطية ذات العلاقة ، أي الاقتصاد والبيئة والمناطق المفتوحة واستعمالات الأراضي والإسكان والنقل والمرافق العامة والخدمات العامة والافتراضات الدقيقة حول المستقبل التي تحتاج على وجه الخصوص إلى مراقبة ومراجعة دورية.

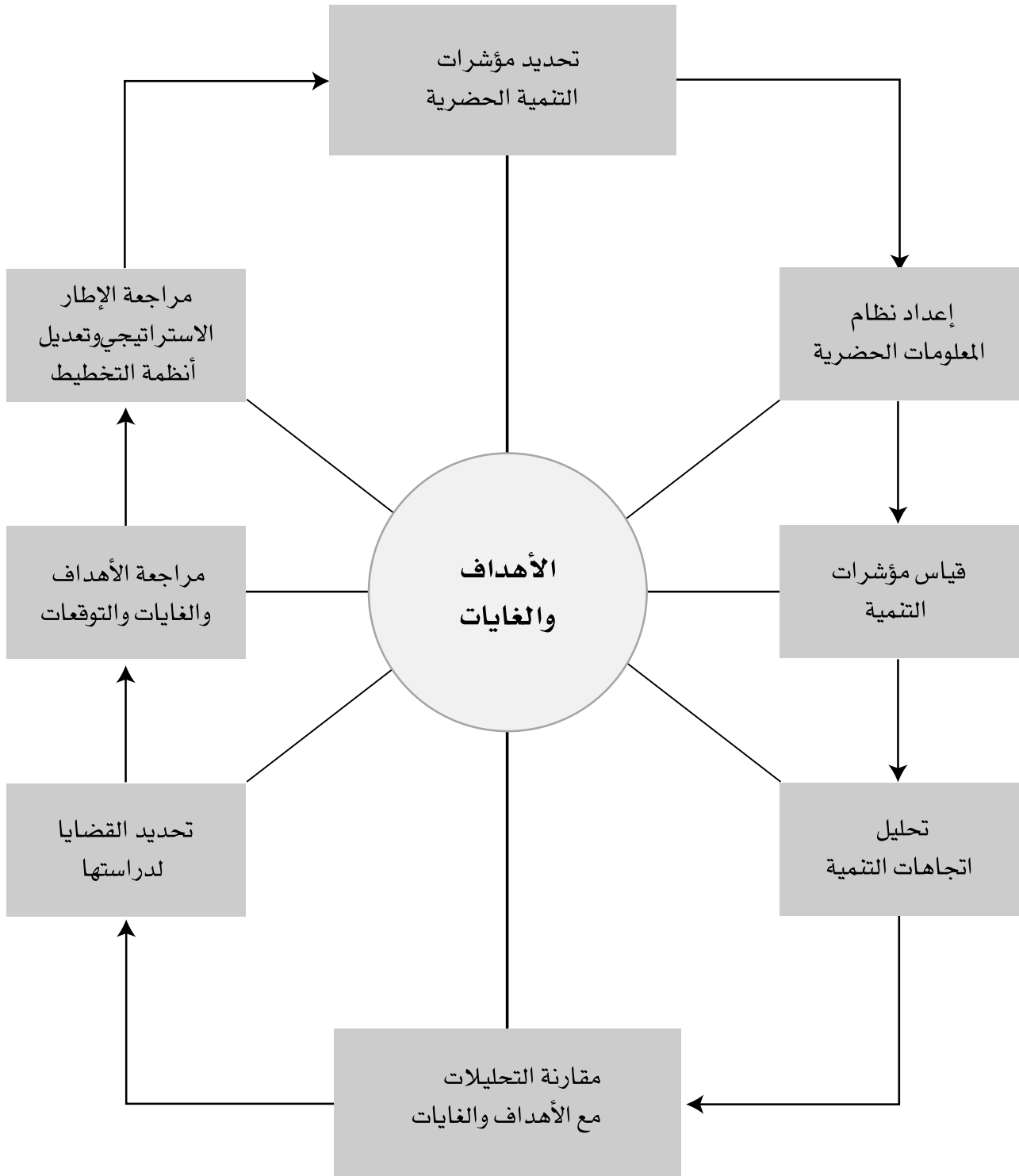
هذا ويوضح الشكل ٥-٤ بأدناه إجراءات المراقبة والمراجعة العامة المقترحة لمدينة الرياض، حيث هناك عملية مراجعة من ثماني خطوات تدور حول التحديث المستمر للمعلومات والبيانات حول مؤشرات التطوير الحضري الرئيسية. وسيكون بالإمكان قياس أداء الاستراتيجية عن طريق عملية قياس المؤشرات وتحليل النتائج وتحديد القضايا الحرجة، وهذه أداة مهمة تساعد على اتخاذ القرارات بشأن استراتيجيات التحديث وسنبحث فيما يلي تلك الخطوات الثماني .

١- تحديد مؤشرات التطوير الحضري :

يمكن تصنيف مؤشرات الأداء الرئيسية المستخدمة في قياس اتجاهات النمو والتطور الحضري بحسب القطاعات مثل استعمالات الأراضي والتنمية الاقتصادية والبيئة والنقل .. الخ. وفيما يلي بعض مؤشرات الأداء النموذجية التي يمكن استخدامها لقياس اتجاهات استعمال وتطوير الأراضي:

- ❖ مساحات الأراضي المخططة الواقعة خارج مرحلة النمو المعتمدة :
- ❖ يوفر هذا المؤشر معلومات حول الأراضي المحجوزة خارج النطاق العمراني لاستيعاب التطوير الحضري في المستقبل.
- ❖ عدد الطلبات المقدمة لتخطيط الأراضي الواقعة خارج مرحلة النمو المعتمدة :
- ❖ يوفر هذا مؤشراً لدرجة الضغط لتطوير الأراضي خارج سياسة النطاق العمراني وما يتصل بها من برامج للتطوير المحلي للأراضي.
- ❖ مراكز العمل و أماكن تركيز السكان ضمن حدود المخطط الهيكلي :
- ❖ يوفر هذا فرصة لترسيخ العلاقة المشتركة بين أماكن العمل والمعيشة أو السكن .
- ❖ مساحة الأراضي البيضاء المخططة ضمن النطاق العمراني :
- ❖ توفر مراقبة تخطيط الأراضي البيضاء مؤشراً على توفر الأراضي للتطوير الحضري ومعدل الاستهلاك ، وهو ما تمثل معلومات داعمة مفيدة عند مقارنتها مع المعلومات حول الموافقة على المساكن.
- ❖ نسبة الزيادة السنوية في المساحة المطورة من الأراضي البيضاء :
- ❖ يعطي هذا مؤشراً لمعدل استغلال الأراضي الحضرية. وعند مقارنته بالمؤشرات الأخرى مثل توفر الأراضي بمناطق خارج النطاق العمراني فإن ذلك سوف يساهم في عمل قرارات مدروسة حول فعالية مناطق النمو.
- ❖ مساحة الأراضي السكنية غير المطورة وعلاقتها بالطلب على المساكن :
- ❖ هذا مؤشر آخر لمعدلات النمو. وعند قياسه مقابل الافتراضات الأصلية حول المتطلبات التقديرية من الوحدات السكنية فسوف يكون بالإمكان تحديد ما إذا كانت الأراضي التي تم تقسيمها للتطوير السكني كافية أم لا.
- ❖ معلومات حول الموافقة على البناء مثل الموافقات على تطوير الأراضي (بحسب عدد الرخص والمنطقة) :
- ❖ هذا مؤشر لمعدلات التطوير والمواقع المفضلة بالنسبة لمختلف أنواع استعمالات الأراضي. مما يساعد على توفير مقياس لنجاح افتراضات استعمالات الأراضي الأصلية المرتبطة بتخصيص مناطق استعمالات الأراضي الرئيسية.

الشكل ٥-٤ المراقبة والمراجعة والتحديث



- ❖ التغييرات في استعمالات الأراضي والتعديلات على الأنظمة التخطيطية :
- هذا مؤشراً آخر لنجاح مخططات الأراضي الأصلية حول استعمالات الأراضي المتوقعة في المستقبل.
- ❖ الجودة الواضحة لتصميم المدينة
- ❖ مدى توفر الدراسات والأبحاث الموجهة لدراسة خصائص مدينة الرياض كمدينة إسلامية رائدة.

٢- تأسيس قاعدة بيانات للمعلومات الحضرية :

تحتاج البيانات والمعلومات التي يتم الحصول عليها من مراقبة مؤشرات التطوير إلى أن يكون الوصول إليها سهلاً من قبل كافة المتخصصين ذوي العلاقة والمهتمين الرئيسيين والمشاركين بعملية التطوير الحضري، وتعتبر الأمانة المصدر الرئيسي للبيانات المتعلقة بالموافقات على التطوير وتخطيط الأراضي ، ومع ذلك فإن تلك البيانات هي في صورة سجلات بشكل رئيسي. أما في الوقت الحاضر فتتوفر أنظمة بيانات رقمية أو إلكترونية محدودة فقط بمدينة الرياض ، وبوجه عام يصعب الوصول إلى تلك البيانات ولا تتوفر للسكان.

وتتوفر لدى إدارة المعلومات الحضرية بالهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أنظمة بيانات ومعلومات تغطي التطوير الحضري والقطاعات الأخرى، وستتم توسعته ليشمل كافة مؤشرات التطوير الرئيسية وربط الجهات ذات العلاقة بشبكة معلومات مع إدارة المعلومات الحضرية بالهيئة.

٣- قياس مؤشرات التنمية :

سيتم قياس مؤشرات التنمية من أجل متابعة الوضع الحقيقي مقابل تلك الفرضيات الأصلية التي استند إليها الإطار الاستراتيجي، فمثلاً ضمن منطقة تطوير مرحلي معتمدة للأراضي يوفر سجل متوسط مساحات قطع الأراضي بالمخططات السكنية الجديدة بالمقارنة مع متوسط الموافقات على المساكن ، وهذا يوفر معلومات حول معدل استعمال وتوفر الأراضي المقسمة سكنياً. وفي حالة تجاوز الفرضيات الأصلية فإنها توحى بأنه قد تكون هنالك حاجة للتطوير المرحلي لأراضي سكنية إضافية وبأن مخطط تنظيم استعمالات الأراضي ومخطط التطوير المرحلي للأراضي ربما يحتاجان إلى تعديل.

٤- تحليل الاتجاهات :

سوف تحتاج كل من الاتجاهات المكانية والقطاعية إلى تحليل فمثلاً معدلات استعمال الأراضي لأغراض مختلفة.

٥- مقارنة نتائج التحليل مقابل الأهداف والغايات والفرضيات :

كما هو الحال مع نتائج التحليل هناك حاجة إلى تقويم هذه النتائج مقابل الأهداف والغايات والفرضيات التي استند إليها الإطار الاستراتيجي في الأصل.

٦- تحديد القضايا الرئيسية :

يشكل اختيار القضايا الرئيسية جزءاً مهماً من عملية المراجعة كما حدث عندما تم إعداد الإطار الاستراتيجي. وقد تم تبني أسلوب تحليل نقاط القوة والضعف والفرص والسلبيات أو المعوقات كطريقة تحليل لتحديد القضايا الرئيسية، حيث يفحص هذا الأسلوب نقاط القوة ونقاط الضعف والفرص والسلبيات. إن المراجعة تحتاج إلى اختيار عدد محدود من القضايا ذات الأولوية القصوى لدراساتها أو إدارتها. وقد ترتبط تلك القضايا بأمور متنوعة كتطوير غير مقرر لمناطق مقارنة بالفرضيات الأصلية أو كالاستخدام الأقل من المتوقع في وسائل النقل العام أو الاستمرار في الاعتماد على القطاع العام في تمويل المرافق والخدمات العامة.

٧- مراجعة الأهداف والغايات والافتراضات :

تم تحديد الأهداف والغايات لتوجيه عملية التطوير الحضري، وسيتم فحصها كجزء من علمية المراجعة والمراقبة ، حيث يجري إدخال المزيد من التعديلات على الغايات التي ستستخدم كأساس لقياس تحقيق الأهداف وإيجاد تغيير أقوى ، كجزء من هذه العملية.

٨- مراجعة الإطار الاستراتيجي وتعديل نظام التخطيط :

ستوضع نتائج عملية المراجعة والمراقبة في صورة تقرير وتوصيات إلى الهيئة العليا تتعلق بأداء الإطار الاستراتيجي مقابل الأهداف والغايات والافتراضات الأصلية وسيشمل التقرير التعديلات الموصى بإجرائها على نظام التخطيط التي تهدف إلى معالجة القضايا الرئيسية التي تم تحديدها ، على أن تلحق بتقرير المراجعة والمراقبة كافة التعديلات المقترحة على المخططات والسياسات وأية مخططات وسياسات جديدة مقترحة.

يجب أن تكون هنالك مراجعة منتظمة للإطار الاستراتيجي. وبالإضافة لذلك يجب أن تكون هناك مراجعة رسمية كل خمس سنوات لتتلاءم مع خطة التنمية الخمسية.

وسوف تسهل الترتيبات الإدارية الجديدة (تقسيم المدينة إلى مناطق إدارية) لجميع الجهات المشاركة في عملية التنمية مراقبة ومراجعة اتجاهات التنمية. وسيكون من مسؤوليات بلديات المناطق تنسيق المعلومات المقدمة من مختلف الجهات المسؤولة عن مختلف قطاعات التنمية وتوفير الاتصال المباشر بالهيئة العليا وبقاعدة المعلومات الحضرية التابعة لها. كما يجب توفير تلك المعلومات بوجه عام عن طريق وسائل إلكترونية أخرى أو عن طريق شبكة الانترنت.

٥ - ٤ فرض الالتزام بالأنظمة :

سوف يتم تنفيذ إجراءات التطوير الحضري على مستويين ، المستوى الأول الرئيسي يشمل مسؤوليات الجهات التخطيطية ذات العلاقة عن إدارة وتنفيذ الأنظمة والتشريعات المسؤولة عنها بشكل فعال وتشمل تلك الجهات الهيئة العليا التي تتولى مسؤوليات مهمة عن اعتماد نظام المخططات أو الجهات التخطيطية ذات العلاقة التي تتولى مسؤوليات عن إعداد التعديلات على نظام المخططات أو جهات الإحالة التي تسهم في إدارة نظام المخططات.

أما المستوى الثاني فيتعلق بإجراءات التنفيذ التي تقوم بها الجهات المسؤولة في التعامل مع موضوع عدم الالتزام بالأنظمة من قبل أصحاب الأراضي والمستثمرين.

٥ - ٤ - ١ الالتزام بالتشريعات :

سوف تشمل التشريعات التخطيطية والبيئة الجديدة أحكاماً تطلب من الجهات التخطيطية إدارة وتنفيذ أية توجيهات أو أوامر تصدرها بصورة فعالة وتنفيذ أهداف نظام التخطيط والالتزام بالنظام المذكور. وإذا لم تقم السلطة المعنية بتنفيذ مسؤولياتها وفقاً للأنظمة أو بتصرف خارج نطاق صلاحياتها فعندئذ سيكون لمجلس الوزراء الذي هو المفوض بالمسؤوليات في المقام الأول الخيار في سحب تلك الصلاحيات وإعادة توزيعها على جهة أو جهات أخرى. وقد تكشف عملية المراقبة والمراجعة المستمرة لنظام التخطيط عن النواقص والعيوب في الأنظمة التخطيطية.

٥ - ٤ - ٢ تنفيذ الأنظمة التخطيطية (الضوابط)

تشكل الأنظمة التخطيطية أداة مهمة لتنفيذ نظام المخططات وهذا النظام ثانوي أو تابع لنظام التخطيط والبيئة الموحد، و سيكون فعالاً فقط في حالة إدارته وتنفيذه على الوجه الصحيح وفقاً لما تم إضاحه وسيكون من مسؤولية الأمانة (و المديرية) والبلديات الفرعية تنفيذ نظام التخطيط.

هذا ويوضح الشكل ٥-٥ بأدناه الخطوات الرئيسة لتنفيذ الأنظمة التخطيطية والتي تشمل:

- أعمال تدقيق ومعاينة منتظمة
- أعمال مراقبة منتظمة للرخص من قبل شخص مسؤول مفوض بالتنفيذ
- متابعة الشكاوي حول عدم الالتزام بالأنظمة التخطيطية
- تسجيل طبيعة أية مخالفة تتم ملاحظتها بدقة
- إرسال إشعارات المخالفات في حالة حدوثها
- فرض تنفيذ الأحكام الواردة في إشعار المخالفة إذا لم يتم إبداء سبب وجيه للمخالفة
- إذا لم تتم إزالة المخالفة أو عدم الالتزام في نهاية الأمر فسوف يكون للجهة المسؤولة صلاحية مقاضاة المخالف وطلب إعادة الأرض أو البناء إلى وضعه السابق.
- سيحتاج إنشاء نظام تنفيذ فعال لمدينة الرياض إلى إصلاح تشريعي ونظامي ، وتم التعامل مع هذه الأمور بصورة مستقلة في أقسام أخرى من هذا التقرير ، ويمكن القول باختصار :-
- أن التشريعات التخطيطية والبيئة ستحدد بوضوح صلاحيات ومهام الجهات المسؤولة.
- إن الأنظمة التخطيطية سوف تحدد الخطوات الواجب اتخاذها في حالات حدوث المخالفات بما في ذلك فرض الغرامات على المخالفين .
- إن البلديات الفرعية ستعطي الصلاحيات والمصادر اللازمة لتنفيذ التخطيط .

٥ - ٥ مشاركة السكان :

يعتمد التنفيذ الناجح للعملية التخطيطية على كونها مفهومة ومقبولة من المهتمين الرئيسيين بعملية التنمية مثل أصحاب الأراضي والمطورين والفنيين العاملين لدى الجهة المعنية الذين يديرون النظام التخطيطي ، أو الأشخاص الذين يتأثرون بها مثل عامة الناس والأفراد ، إذ أن التخطيط يراقب من خلال عمليات المشاركة السكانية ويأخذ في الحسبان وجهات نظر السكان في السياسات التخطيطية وخطط التنمية الاستراتيجية.

ومع تزايد تعقيد المشاكل وزيادة أعداد المنازعات حول مسائل التخطيط الحضري وزيادة عدد السكان ستكون هناك حاجة إلى مشاركة السكان بطريقة نظامية للتمكن من إيجاد تمثيل أكبر للسكان من خلال :

- ❖ توفير الفرص لعدد أكبر من السكان لتقديم مرئياتهم حول أمور التخطيط والتطوير الحضري.
 - ❖ تخفيف العبء عن صانعي القرار الرئيسيين من الاستماع إلى المنازعات وتركيز وقتهم في أمور أكثر أهمية .
- لذا نوصي بتأسيس وحدات إدارية خاصة بكل جهة تتولى المسؤوليات الخاصة بتسهيل ومتابعة طلبات السكان وتنفيذ القرارات بشأنها.

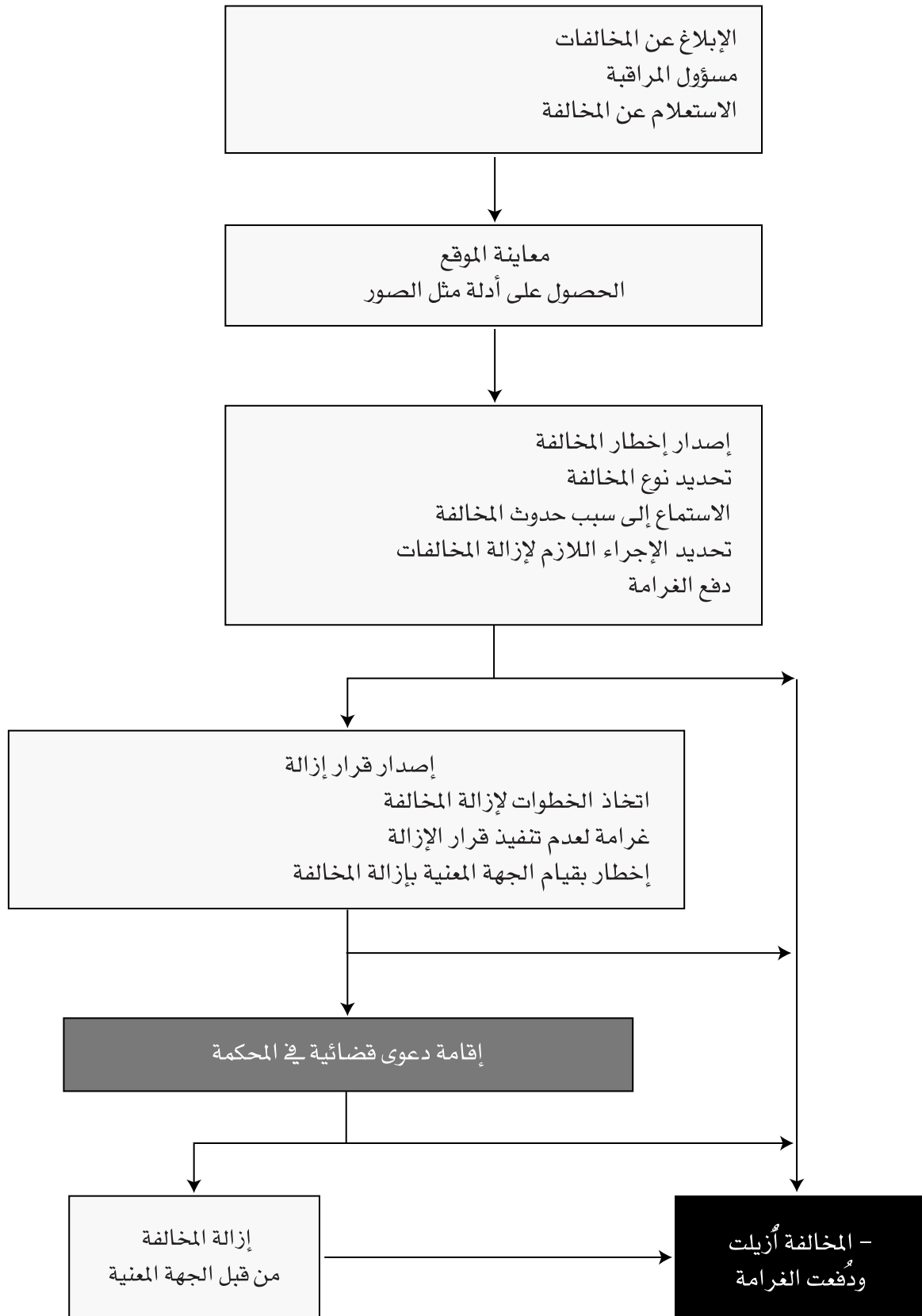
وقد تتم هذه الطريقة الجديدة من خلال مشاركة السكان على جميع مستويات الإدارة الحكومية (الوطنية والإقليمية وعلى مستوى مدينة الرياض الكبرى وكذلك على المستوى المحلي).

وعلى المستوى الوطني يمكن لأعضاء مجلس الشورى أن يضعوا برامج محددة لعقد ندوات واجتماعات بصورة منتظمة مع ممثلين عن السكان لمناقشة الأفكار أو القضايا التي قد تكون لديهم على ذلك المستوى.

وعلى المستوى الإقليمي يمكن للجان مجلس المنطقة أن تعقد أيضا ندوات واجتماعات مع ممثلين عن السكان لمناقشة أمور ذات طبيعة إقليمية.

وعلى مستوى مدينة الرياض الكبرى سيكون من المهم أن يسمح للأشخاص المهتمين أو الجهات المهتمة للتعبير عن اهتمامهم بعملية وضع المخطط وتعديله كما هو موضح سابقا .

الشكل ٥-٥ : تنفيذ الأنظمة



حيث يساعد صانعي القرار على أن يكونوا على إطلاع على التأثيرات الاجتماعية المحتملة قبل اتخاذ قرار حول طلب التطوير. ويوفر الضمانات للسكان بأنهم سيعطون إشعاراً مسبقاً حول أي مشروع تطوير يمكن أن يكون له تأثير على طبيعة حياتهم. مما يؤدي إلى تجنب إحداث قلق عام وقيام منازعات قانونية مكلفة تكون مصحوبة عادة بتطورات مؤثرة بعد حدوثها عند ما يكون المشروع قد بنى أو طور.

وأخيراً وهو الأهم سيتم وضع نظام للاستئناف لتسوية المنازعات المتعلقة بالآتي:

(أ) المقترحات بتعديل نظام المخططات و (ب) المظالم المتعلقة بالمقترحات بخصوص استعمال وتطوير الأراضي بموجب نظام رخص التخطيط. وسوف يستند نظام الاستئناف إلى الصلاحيات الحالية الممنوحة للهيئة العليا لسماع الشكاوي، ونوصي تقديم الاستفسارات لدى الأعضاء الممثلين للسكان والاختصاصيين الذين قد تختلف تخصصاتهم وفقاً لطبيعة الشكوى التي تتم مناقشتها ، على سبيل المثال قد يكون من المهم تعيين مهندس لديه خبرة تصميم شبكة المرافق العامة للاشتراك في مناقشة استفسارات حول الآثار المحتملة لمشروع كبير على طاقة شبكة الصرف الصحي الموجودة. وسوف تقلل الإجراءات الموضحة أعلاه (بخصوص مشاركة السكان في العمليات التخطيطية المهمة، وإعداد التعديلات حسب النظام ودراسة طلبات الحصول على الرخص) من المنازعات وتضمن بأن المخططات ستلي بشكل أفضل احتياجات السكان الذين قصد بها خدمتهم.

كما أن تقسيم المدينة إلى مناطق إدارية لجميع الجهات المشاركة في عملية التنمية سوف تسهل مشاركة السكان في الأمور التي سبق التنويه عنها أعلاه بشكل كبير إضافة إلى ومراجعة التنمية وتقويمها .

٥ - ٦ التعليم والتوعية

تعتبر فعالية مشاركة السكان وتأثيرهم بشكل كبير دليلاً على مستوى وعي السكان بالقضايا المتصلة بعملية التطوير الحضري وستحدد التشريعات التخطيطية والبيئة الموحدة بالتفصيل مسؤوليات الجهات الرسمية مثل الهيئة العليا والأمانة والجهات المرتبطة بها لتوعية وإبلاغ السكان حول أمور تتعلق بتطوير مدينتهم. وسيتم القيام بحملات تعليم وتوعية عن طريق المدارس والمطبوعات والتلفاز والشبكات الالكترونية بما فيها شبكة الأنترنت حول أمور تتصل بالتنمية المستدامة للمدينة وكيف يمكن للسكان أن يشاركوا في تحقيق الرؤية المستقبلية.

القسم السادس: النظام التشريعي

٦ - ١ خلفية :

يشير الإطار التشريعي إلى كافة القوانين والتشريعات التي أقرها مجلس الوزراء الموقر وتقوم على تنفيذها الجهات الحكومية الرئيسية، حيث تقوم تلك الجهات ضمن هذا الإطار القانوني بإعداد الأنظمة اللازمة لتنفيذ القوانين. ومن المهم أن الإطار القانوني يعطي تعريفاً كافياً للمسؤوليات الملقاة على عاتق تلك الجهات. أما الأنظمة الأساسية المتعلقة بالتخطيط والبيئة فيجب أن تشمل على الأقل الأمور التالية: -

- أهداف الأنظمة .
- مسؤوليات الجهات ذات العلاقة في عملية التنمية .
- السياسات والخطط المطلوب تنفيذها .
- كيفية تنفيذ عمليات التخطيط (الإجراءات الإدارية) المهمة مثل :
 - ❖ الموافقة والتعديل على نظام التخطيط .
 - ❖ إصدار الرخص .
 - ❖ رسوم الخدمة .
 - ❖ إجراءات فرض التطبيق .
 - ❖ المراجعة والتقويم .

٦-١-١ الوضع الراهن :

حددت دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي الشامل بأنه حتى مع وجود إطار تشريعي واسع إلا أن ثمة عدداً من النواقص الرئيسية في الإطار التشريعي الحالي المتعلقة بالتخطيط والبيئة تلقي الضوء على الحاجة إلى المراجعة، فعلى سبيل المثال:

- ❖ التشريعات والقوانين الأساسية بحاجة إلى تطوير لتواكب المتغيرات المستجدة، فقانون الطرق والمباني لعام ١٩٤١م لا يزال قيد التنفيذ ولم يتم تعديله لاحقاً، وبالمثل قانون البلديات والقرى لعام ١٩٧٦م الذي لم يتم تحديثه منذ إقراره قبل أكثر من ٢٠ سنة.
- ❖ لم يتم تعريف أو تحديد نظام التخطيط (السياسات / المخططات الهيكلية، البرامج) الذي سيتم تنفيذه، كما أن أنظمة التخطيط لا توفر إطاراً سياسياً لتخطيط وإدارة مدينة الرياض فعلى سبيل المثال:
 - إعداد السياسات الحضرية .
 - إعداد المخطط الهيكل للمدينة أو المخططات الهيكلية المحلية .
 - الموافقة على الإعداد وتعديل نظام التخطيط وتنظيم استعمالات الأراضي .
- ❖ غياب تشريعات شاملة تتعلق بحماية البيئة وتقويم تأثيرات التطوير على البيئة .

٦-١-٢ الدليل للمراجعة التشريعية :

يوفر هذا القسم من التقرير أساساً لمراجعة التشريعات الحالية ويقدم دليلاً موجهاً لإعداد تشريع جديد أو تعديل التشريعات الحالية، ومن الممكن أن تكون نتيجة أو نتائج المراجعة التشريعية إما أ) تشريعاً جديداً يشمل الأقسام ذات العلاقة من تشريع سابق معمول به حالياً ب) تعديلات وإضافات إلى التشريعات الحالية.

يعتبر البديل الأول ، وهو إدخال تشريع جديد يشمل الأجزاء ذات العلاقة من التشريعات الحالية وإلغاء الباقي هو الأكثر فعالية. إلا أن القرار يتعلق بكيفية إدخال التغييرات التشريعية المقترحة في التشريع الحالي وستقع في نهاية المطاف على عاتق صائغي التشريعات بالدولة والذين يتولون المسؤولية عن إعداد التشريعات الجديدة لإقرارها من قبل مجلس الوزراء.

٦ - ٢ الإطار التشريعي المقترح (الملاح الرئيسية) :

يشمل الإطار التشريعي المقترح بعض الأمور التي تتسجم مع التشريع الحالي، إلا أن الأجزاء الأخرى التي تتطلب تقويم التأثيرات البيئية وحماية التراث أو التشاور مع السكان، تعتبر جديدة على الرياض.

الملاح الرئيسية للتشريع المقترح ما يلي:

- ❖ دمج كافة نواحي الأنظمة التخطيطية والبيئية والتراثية في تشريع واحد بصفة أساسية.
- ❖ تحديد مسؤوليات واضحة على كافة المستويات في التسلسل الهرمي التخطيطي للجهات الرئيسية المشاركة في قطاعات التخطيط والتطوير والبيئة والتراث والقطاعات الأخرى ذات العلاقة.
- ❖ وضع إطار سياسة تخطيطية يتم تنفيذها من قبل الجهات المسؤولة وسيشمل ذلك إدارة سياسات التخطيط الحضري المعتمدة عن طريق إعداد مخطط هيكلي للمدينة ومخططات هيكلية محلية وضوابط لتنظيم استعمالات الأراضي وقواعد إرشادية للتصميم الحضري وبرامج تخطيطية.
- ❖ تحديد متطلبات تقويم التأثيرات البيئية بما في ذلك تقويم تأثيرات حركة المرور بالنسبة للمشروعات الرئيسية وحماية التراث الثقافي والتاريخي لمدينة الرياض.
- ❖ إدخال متطلبات الحصول على رخص التخطيط لاستعمال وتطوير وتخطيط الأراضي وفق ما نصت عليه أنظمه استعمالات الأراضي.
- ❖ وضع الإجراءات لتنفيذ إطار السياسة التخطيطية التي تشمل الآتي :
 - اعتماد وتعديل إطار السياسة التخطيطية .
 - عملية تقديم طلب الرخصة والموافقة عليها .
 - آليات التنسيق بين مختلف الجهات المسؤولة .
 - المراقبة والمراجعة وفرض التنفيذ .

٦ - ٣ العناصر الأساسية للتشريع :

نظراً لأن الإطار التشريعي يقترح تكامل تخطيط استعمالات الأراضي والتخطيط البيئي وتخطيط النقل والمحافظة على التراث فسيكون من المناسب أن يشار إليه كنظام تخطيطي متكامل .

٦ - ٣ - ١ محتويات النظام التخطيطي والبيئي المتكامل :

يجب أن تشمل العناصر الرئيسية للنظام التخطيطي والبيئي المتكامل ما يلي :

- ❖ الغرض من التشريع
- ❖ تعريف المصطلحات
- ❖ نظام التخطيط :-
 - وصف نظام التخطيط .
 - ما الذي يوفره نظام التخطيط .
 - الجهات المسؤولة .

- إجراءات تعديل نظام التخطيط .
- الرخص والإجراءات .
- ❖ إدارة الأراضي والممتلكات .
- حجز الأراضي للأغراض العامة .
- التعويض عن الأضرار .
- ❖ فرض التطبيق والدعاوى القانونية .
- ❖ العقوبات .
- ❖ اللجان الاستشارية .
- ❖ الإدارة

ويعتبر نظام التخطيط بمثابة حجر الزاوية الذي سيقوم عليه التشريع المقترح. وسيكون تركيز البحث حول التشريعات الوارد بأدناه على تفاصيل نظام التخطيط المقترح لمدينة الرياض.

٦ - ٣ - ٢ تفاصيل نظام التخطيط :

نظام التخطيط يتكون من مستندات تخطيطية كالسياسات التخطيطية والخطط الاستراتيجية والمخططات الهيكلية والمخططات التنفيذية وما شابه ذلك، وربما يختلف محتوى ومستوى التفصيل في نظام التخطيط وفقاً لطبيعة المنطقة والإقليم الذي يتأثر به أو لطبيعة أو تعقيد القضايا التي ستتم معالجتها. وقد كشفت دراسات المرحلة الأولى من مشروع المخطط الاستراتيجي عن غياب نظام تخطيط محدد لمدينة الرياض ويحدد القسم ٢ (الإطار التخطيطي السياسي المقترح لمدينة الرياض ونظام المخططات اللازم إدارتها).

يتكون نظام التخطيط المقترح لمدينة الرياض من أربعة عناصر أساسية مهمة يدور حولها التشريع المقترح وهي :

- ❖ استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض .
- ❖ المخطط الهيكلي للمدينة .
- ❖ خطة تنفيذية لمدة ١٠ سنوات .
- ❖ المخططات الهيكلية المحلية .

استراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض :

- تقييم الأوضاع الراهنة .
- بيان الأهداف والغايات .
- مفهوم الرؤية المستقبلية .
- المخطط الهيكلي العام .
- الإطار الإقليمي .
- بيان السياسات والإجراءات التي سيتم اتخاذها .

المخطط الهيكلي للمدينة :

- بيانات السياسات التخطيطية للمدينة .
- مخطط استعمالات الأراضي الحالية .
- رسم بياني للفرص والمعوقات .
- الخطة المقترحة لهيكلية استعمالات الأراضي على مدى ٢٥ سنة .

- خريطة وقوانين التنظيم العام لاستعمالات الأراضي .

خطة تنمية لمدة ١٠ سنوات:

- برنامج تطوير كافة قطاعات التطوير الحضري .

- مرحلية التطوير والمرافق العامة .

- خطط إعادة تطوير وتحسين المناطق .

- الميزانية .

المخططات الهيكلية المحلية:

يتكون المخطط الهيكل المحلي من الآتي :

- مخططات استعمالات الأراضي الحالية .

- رسوم بيانية للفرص والمعوقات .

- خطط تنمية .

- مخططات تنفيذية .

- مخططات تفصيلية لتنظيم استعمالات الأراضي .

(يتضمن القسم ٢ من هذا التقرير وصفاً لنظام التخطيط الذي يعتبر جوهر الاستراتيجية .)

٣-٣-٦ هدف وتأثير نظام التخطيط :

هدف نظام التخطيط :

يجب أن يحدد التشريع بوضوح الهدف أو الغرض من نظام التخطيط فمثلاً قد يكون الهدف من نظام التخطيط إعطاء الأثر القانوني وتنفيذ الأهداف والغايات الرئيسة لاستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض وإعداد مخططات للتطوير المنتظم لمنطقة محددة ضمن إطار زمني محدود، على أن يحدد نظام التخطيط المبادئ والسياسات التخطيطية لتنفيذ الغاية المنشودة.

ولغرض تنفيذ الغاية المنشودة من التخطيط والمبادئ والسياسات المصاحبة له فربما يحدد التشريع ما هي الأمور التي يمكن إدخالها في التخطيط .

تأثير المخطط :

من المهم في التشريع أن يحدد الجهة الملزمة بأحكام التخطيط ذي العلاقة ويجب أن يشير هذا الجزء من التشريع أيضاً إلى تأثير كافة العناصر الأساسية الأخرى للخطة (أو المخطط) ، بما في ذلك:

- تأثير التغيرات على الخطة (أو المخطط) .

- الأماكن التراثية .

- الأحوال البيئية .

- أوضاع النقل وحركة المرور .

- أوضاع المرافق العامة .

استمرار نظام التخطيط والتغييرات عليه :

عند اعتماد نظام التخطيط يجب أن يظل ساري المفعول - وفقاً لأية تغييرات تمت الموافقة عليها طبقاً للتشريع. ويجب أن يحدد التشريع كذلك الجهات المسؤولة عن إعداد واعتماد التعديلات أو التغييرات على نظام التخطيط. وعندما يتم اقتراح تغييرات على نظام التخطيط يجب أن يحدد التشريع أيضاً ماهية المشاورات الواجب أجراؤها مع الجهات المعنية وممثلين عن السكان.

ومن المهم أن يحدد التشريع أيضاً كيف سيكون قرار الجهة المسؤولة إما بالموافقة أو سحب الطلب أو تعديل التغييرات أو تأجيل الدراسة.

٦-٣-٤ الجهات المسؤولة عن نظام التخطيط :

يحدد هذا القسم من التشريعات الجهات المسؤولة عن اعتماد نظام التخطيط أو عن اعتماد أية تغييرات على نظام التخطيط أو عن اعتماد أي جزء من نظام التخطيط ، (حدد القسم ٢) الهياكل التنظيمية بالتفصيل ومسؤوليات الجهات ذات العلاقة المشاركة في عملية التخطيط والتطوير الحضري.

٦-٤ إدارة نظام التخطيط المقترح :

من المهم إدخال نظام تخطيط رسمي في الإطار التشريعي. وتعتبر المخططات المعتمدة ذات قيمة من وجهة النظر المتعلقة بتكلفة العمل الذي تجسده وكذلك بسبب أهمية اعتمادها بصفة رسمية. وحيث أن المخططات قد تتعرض للتلف والضياع والتعديلات .. الخ. والتي قد تسبب النزاع القانوني لهذا يجب أن يضمن نظام التخطيط ما يلي :

- تسجيل وصيانة المخططات المعتمدة .
- سهولة توفر المخططات للمعانية من قبل السكان أثناء ساعات الدوام الرسمي الاعتيادية .
- عدم وضع أية مخططات بخلاف المخططات المعتمدة في التنفيذ .
- عدم وجود ازدواجية في المخططات تؤدي إلى إرباك وانعدام الدقة .
- تجنب حدوث منازعات حول ازدواجية المخططات والسياسات عند الاستئناف بالمحكمة .
- توافق المقاييس والألوان والرموز .
- توافق نمط الرسوم البيانية في إعداد المخططات الرئيسة التي تقتضيها التشريعات .
- تخزين المخططات لمنع تلفها والمحافظة عليها .
- وضع الأسس التي ينبغي أن يتم بموجبها تطوير وصيانة نظام المخططات .

٦-٤-١ العلاقة بين المخططات والسياسات :

بما أن جميع السياسات موضحة على المخططات لهذا :

- ❖ يتطلب تسجيل المخططات والاحتفاظ بها تسجيل والاحتفاظ بالسياسات المرافقة لها.
- ❖ يستلزم التغيير في السياسة إجراء تغيير على المخطط العام للمدينة .

٦-٤-٢ نطاق نظام التخطيط :

- ❖ سوف يتحدد النطاق الجغرافي لنظام التخطيط من قبل المنطقة الجغرافية المشمولة باستراتيجية التطوير الحضري لمدينة الرياض وبالمخطط الهيكلي للمدينة، وكدليل لذلك:
- ❖ يجب أن يشمل نظام التخطيط كافة الأراضي حتى حدود المنطقة الحضرية وأن يمتد لما وراء تلك المنطقة ليشمل المنطقة الخاضعة للمخطط الهيكلي الإقليمي.
- ❖ يجب أن يسجل النطاق الإداري لنظام التخطيط جميع المخططات التي تتطلبها التشريعات ويزودها برقم تسجيل مميز.
- ❖ يجب أن يسجل كافة خطط التنمية التي تنفذها الهيئة العليا .
- ❖ يجب أن يسجل كذلك كافة المخططات الهيكلية المحلية .

- ❖ يجب أن يسجل أيضا كافة المخططات الأخرى التي تقرر الهيئة العليا أو مجلس الوزراء والمخططات المحلية والسياسات المحلية التي تقرها الأمانة .
- ❖ أي مخطط أو رسم بياني يستخدم بانتظام لأغراض التقديم، مثل:
 - الزيادة السكانية .
 - الحدود الإدارية .
 - الرسوم البيانية للجهات ذات العلاقة .
 - أية مخططات أو رسوم أخرى .
 - أية سياسة تخطيطية معتمدة .

٦-٤-٣ المتطلبات التفصيلية لتسجيل نظام المخططات :

- ❖ يجب على نظام المخططات:
 - أن يتلقى بصفة رسمية مخططاً معتمداً .
 - أن يضع رقماً للمخطط .
 - أن يسجل العنوان ونوع المخطط (مثلاً مخطط هيكلي محلي) - ومقياس الرسم وتاريخ الموافقة .
 - ❖ يجب أن يكون نظام التخطيط تحت إدارة جهة واحدة مسؤولة تحمل أسم " إدارة نظام التخطيط " والتي يجب أن يتوفر لديها الموظفون والمعدات اللازمة لتنفيذ المهمة .
 - ❖ إعداد فهرس لكافة المخططات المسجلة التي سيتم الإبقاء عليها حتى تاريخه عند تسجيل مخطط جديد معتمد ، على أن يتوفر هذا الفهرس إما في نسخة ورقية أو في الكمبيوتر أو شبكة الإنترنت.
 - ❖ أن يقوم بوضع قواعد قياسية لإعداد تلك المخططات التي تتطلبها التشريعات وتوزيع تلك القواعد على كافة الجهات المشاركة في إعداد تلك المخططات.
 - ❖ أن تحدد التسجيل اللازم وآليات التخزين لتلبية احتياجات نظام المخططات.
- وعند تسجيل المخطط فإنه :
- يجب تخزينه بشكل مأمون وبطريقة يسهل معها الوصول إليه .
 - يجب تصويره و/ أو تسجيله مع تخزين هذا السجل المطابق للأصل بموقع مفصول لضمان عدم حدوث تلف لتلك المخططات.

المخططات التي يتم تسجيلها :

- ❖ يجب أن تتوافق مع عدد من المتطلبات مثل :
 - مقياس الرسم الذي يتطلبه التشريع بالنسبة لتلك الفئة من المخططات مثل:
- ❖ يجب أن تكون ألوان / أو رموز استعمال الأراضي .. الخ قياسية وتتوافق مع متطلبات نظام المخططات .
- ❖ يجب أن يكون التظليل ووسائل الرسم البياني الأخرى قياسية وتتوافق مع متطلبات نظام المخطط .

ملحق

سياسات الإدارة الحضرية

سياسات الإدارة الحضرية

١- سياسات الإدارة الحضرية :

الهدف : تحقيق ترتيبات إدارية جديدة لتنفيذ إستراتيجية منسقة لتنمية وتطوير مدينة الرياض في المستقبل من خلال التخطيط المتكامل وتوفير المرافق والخدمات العامة وتقييم ملائمة استعمالات الأراضي ومقترحات التطوير مع مشاركة السكان ومساهمة القطاع الخاص

١-١ تطوير التشريعات الحالية

خلفية : تفتقر الأنظمة الحالية المتعلقة بالتخطيط والبيئة والتراث إلى عدم وضوح المسؤوليات والإجراءات المتعلقة بالتنفيذ وعدم ملاءمتها للأهداف والغايات التي تحقق الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض حيث تحتاج الى تطوير لتواكب المتغيرات المستجدة.

الغاية : تطوير الأنظمة الحالية لإدارة التنمية الحضرية بما ينسجم مع الشريعة الإسلامية.

مؤشر الأداء :

❖ مدى ملائمة وفعالية الأنظمة الحالية لتنفيذ هذه الاستراتيجية

السياسة تنص سياسة الهيئة العليا على :	الإجراءات	فترة التنفيذ/ وضع الإجراء حاليا	الجهة المسؤولة
١-١-١ : تحديد ومعالجة النواقص في الأنظمة التخطيطية والبيئية الحالية والتي قد تكون أحد معوقات تحقيق الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض والأهداف والغايات	١- تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بالتشاور مع الجهات الرئيسة المسؤولة لتحديد التشريعات التي قد تحتاج إلى تعديل لضمان إمكانية تنفيذ مسؤولياتها بصورة فعالة	قصيرة / إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، أمانة مدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، مصلحة الأرصاد وحماية البيئة، وزارة العدل وجهات أخرى.
	٢- وضع برنامج استشارات مع المجموعات الرئيسة المهتمة بعملية التنمية والبيئة بما في ذلك رجال الأعمال والسكان لتحديد المعوقات في الأنظمة ومتابعة اهتماماتهم بما ينسجم مع الرؤية المستقبلية لمدينة الرياض .	قصيرة / إجراء مطبق جزئيا	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض الغرفة التجارية

١-٢ : ينبغي أن تتضمن الأنظمة الرئيسية المتعلقة بالتخطيط والبيئة وضع مسؤوليات وإجراءات واضحة للتنفيذ	١- تطوير الأنظمة التخطيطية والبيئية الحالية واعتماد أنظمة متطورة.	قصيرة /إجراء مطبق جزئيا	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة، وزارة الشؤون البلدية والقروية، مصلحة الأرصاد وحماية البيئة، وزارة العدل، وجهات أخرى.
---	---	-------------------------	--

٢-١ تحديد جهة واحدة مسؤولة عن اتخاذ القرارات التخطيطية

خلفية : إن عدم وضوح ووجود صلاحيات وسلطات واضحة أدى إلى وجود ازدواجية وتداخل في المسؤوليات التخطيطية والتنفيذية في المدينة. ويتطلب وضع المدينة في المستقبل وضوح السلطة للجهات المختلفة المسؤولة عن التخطيط الحضري وتمكينها من ممارسة مهامها المنوطة بها وفقا للمهام الموضحة في خطة الإدارة الحضرية للمدينة.

الغاية : سلطة واضحة لاتخاذ القرارات والمسؤولية عن الإدارة الحضرية من قبل الجهات الرئيسية ذات العلاقة ، وتفويضها المسؤولية لاتخاذ القرارات.

مؤشر الأداء :

❖ مدى ملائمة مستوى اتخاذ القرار في الجهات المختلفة لأهمية القرار وأثره على التنمية المستقبلية للمدينة.

السياسة تنص سياسة الهيئة العليا على :	الإجراءات	فترة التنفيذ/وضع الإجراء حاليا	الجهة المسؤولة
١-٢-١ : تحديد وتفويض المهام ذات العلاقة بالتخطيط الحضري لمدينة الرياض الكبرى إلى الجهات المسؤولة المناسبة.	١- تقوم الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بتحديد الجهات المسؤولة في الأمور المتعلقة ب: البيئة. التنمية الاقتصادية. الإسكان والتخطيط الاجتماعي. النقل إدارة المياه. تقسيمات الأراضي العامة والخاصة.	قصيرة /إجراء جديد	الجهات المسؤولة، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الأمانة، وجهات أخرى.
٢-٢-١ : يجب إدارة تنفيذ ضوابط التنمية بالنسبة للأمور ذات الأهمية المحلية على المستوى المحلي.	١- يتم تحويل صلاحيات ومسؤوليات متزايدة بشكل تدريجي إلى البلديات الفرعية المحلية، بناء على توفر الموارد (سواء الفنية أو البشرية المدربة) وبناءً على مقدرتهم على إدارة المسؤوليات الموكلة لهم بكفاءة من خلال المنجزات التي يتم تحقيقها في مناطقهم.	قصيرة / إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة، البلديات الفرعية.

٣-١ توضيح أدوار ومسؤوليات وحدود الجهات الرئيسية المشاركة في عملية التنمية

خلفية : تعاني الأنظمة الحالية المتعلقة بالتنمية من الازدواجية ووجود العديد من الجهات المشاركة في عملية التخطيط والتنفيذ وتداخل المسؤوليات وازدواجيتها وضعف التنسيق وعدم وضوح الأدوار والمسؤوليات بينها ، وعدم وجود حدود جغرافية وإدارية موحدة لجميع الجهات المشاركة في عملية التنمية .

الغاية : تحديد الأدوار والمسؤوليات لمختلف الجهات المشاركة في عملية التنمية بهدف الحصول على الالتزام القوي بالرؤية المستقبلية لمدينة الرياض ، وضمان أن الجهات الرئيسية تعمل بطريقة فعالة ومنسقة.

مؤشر الأداء :

- ❖ وجود جهة قيادية لتنسيق الأنشطة التخطيطية.
- ❖ وضوح الأدوار والمسؤوليات وملاءمتها لضمان التخطيط المنسق والفعال وتوفير المرافق والخدمات العامة.

الغاية : وضع حدود جغرافية وإدارية موحدة لجميع الجهات ذات العلاقة المشاركة في الإدارة والتطوير الحضري، لتسهيل التخطيط والتنسيق وجمع المعلومات وتوفير المرافق والخدمات العامة.

مؤشر الأداء :

- ❖ تطابق مجال ونطاق عمل ومسؤوليات الجهات الرئيسة بوجه عام مع الحدود الجغرافية التي يتم إقرارها.

السياسة تنص سياسة الهيئة العليا على :	الإجراءات	فترة التنفيذ/وضع الإجراء حالياً	الجهة المسؤولة
١-٣-١ : أن تكون أدوار ومسؤوليات الجهات الرئيسة والجهات المسؤولة الأخرى المشاركة في عملية التنمية الحضريّة مفهومة بوضوح مع تجنب ازدواجية اتخاذ القرار .	١- قيام الهيئة العليا بتوجيه كافة الجهات الرئيسة المشاركة حالياً في عملية التنمية الحضريّة إلى تقديم تقارير عن مسؤولياتها وأدوارها في غضون إطار زمني محدد.	قصيرة / إجراء جديد	الهيئة العليا مع كافة الجهات الرئيسة
١-٣-٢: أن يتوفر لمدينة الرياض نظام تسجيل الأراضي مرتبط بنظام للمعلومات الجغرافية (GIS).	١- مراجعة تسجيل الأراضي عن طريق إدارة تسجيل الأراضي والممتلكات بالأمانة وكتابة العدل وتقديم التوصية بالتحسينات اللازمة على نظام تسجيل الأراضي	قصيرة متوسطة/ إجراء مطبق جزئياً	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الأمانة، وزارة العدل.
١-٣-٣ : أن تشترك الجهات الرئيسة خصوصاً تلك المرتبطة بتقديم المرافق والخدمات العامة للسكان بحدود إدارية وجغرافية مشتركة.	١- يجب تعديل الحدود الإدارية والجغرافية حيثما كان ذلك مناسباً للجهات المشاركة في عملية التنمية.	مستمرة / إجراء جديد	جميع الجهات

١-٤ توفير الموارد المناسبة للجهات المعنية

خلفية : تفتقر الجهات المعنية الى عدم وجود عدد كافٍ من ذوى المهارات الفنية من المتدربين والموارد اللازمة لتخطيط وإدارة المدينة بشكل فعال مقارنة بالمدن الأخرى الأصغر حجماً والأقل مكانه، على سبيل المثال في مدينة ملبورن بأستراليا والتي عدد سكانها ومساحتها مقارنة لمدينة الرياض حيث يعمل بها نحو ٣٠٠ مخطط في إدارة ضبط التنمية في الحكومة المحلية في المدينة مقارنة بمدينة الرياض التي لا يتجاوز عدد المخططين العاملين بها ٧٥ مخطط.

الغاية : توفير مهارات مناسبة وملائمة وموارد بشرية وفنية بالجهات الرئيسة ذات العلاقة لتنفيذ مهامها بفعالية ومهنية.

مؤشر الأداء :

- ❖ نسبة الموظفين الأكفاء مهنياً القائمين على تشغيل نظام الإدارة الحضرية.
- ❖ تحديد ما إذا كانت الأنظمة تعمل بالحاسب الآلي ومرتبطة بقاعدة المعلومات وتستند إلى نظام المعلومات الحضرية.
- ❖ الوقت اللازم لإنجاز العمليات والمهام.
- ❖ درجة النقص أو العجز إن وجد.
- ❖ مستوى اتخاذ القرار.

السياسة	الإجراءات	فترة التنفيذ/وضع الإجراء حالياً	الجهة المسؤولة
١-٤-١ : توفير الموارد اللازمة من مهارات بشرية ومعدات فنية لدى الجهات الرئيسة للتمكن من تقديم الخدمات بصورة فعالة.	١- بناء على توصيات تقارير الجهات الرئيسة، يتم إجراء مراجعة للتنظيم والإدارة لضمان ملائمة الهيكل الإداري والموارد المهنية والفنية للقيام بمسؤولياتها التخطيطية الموسعة بصورة فعالة. ٢- ربط جميع الجهات الرئيسة والجهات الأخرى ذات العلاقة والمشاركة في عملية التنمية بمدينة الرياض بقاعدة معلومات إلكترونية مركزية تراقب المعلومات حول نمو وتطور المدينة.	مستمرة / إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض والجهات الرئيسة.
	١- تبني برامج التأهيل والتدريب القوى العاملة لتمكينهم بالقيام بالمسؤوليات المناط بهم في مجالاتهم الجديدة.	مستمرة / إجراء مطبق جزئياً	الجهات الرئيسة

١-٥ إطار متكامل للسياسات التخطيطية

خلفية : تفتقر مدينة الرياض ، خلافاً لمدن العالم الأخرى، إلى بيان واضح للسياسة التخطيطية للمدينة لتوجيه عملية التنمية ووضع تصوراً للمدينة وللأهداف التخطيطية ومعالجة مختلف قضايا التنمية مثل :-

- إدارة المياه وتوزيعها .
- حماية البيئة (إدارة النفايات ، التلوث.....)

- التصميم الحضري.
- الإسكان.
- التجديد الحضري.
- حماية المواقع والمباني التاريخية والتراثية.
- النقل العام والإدارة المرورية مثل تدهور أوضاع السلامة على الطرق وتقليل الاعتماد على السيارة الخاصة كوسيلة للنقل داخل المدن .
- تطوير الأراضي على مراحل وتنفيذ التجهيزات الأساسية والخدمات العامة .
- سياسة تطوير وسط المدينة.
- قواعد إرشادية تخطيطية تغطي بعض المواضيع مثل التصميم الحضري والطابع البصري للشوارع والتراث والتخطيط الهيكلي لضمان التنمية المنتظمة والتنسيق الفعال لتقسيمات الأراضي.

الغاية : تخطيط متكامل موجه نحو تلبية الرؤية المستقبلية الشاملة لمدينة الرياض عن طريق تنسيق التنمية الاقتصادية واستثمارات الأراضي والتصميم الحضري والنقل والتراث وتوفير المرافق والخدمات العامة .

إطار تخطيطي إستراتيجي شامل يتلاءم مع ميزانيات المدينة والإدارة المالية.

الوصول إلى المعلومات والبيانات ذات العلاقة اللازمة لإدارة المدينة .

مؤشر الأداء :

- ❖ وجود جهة قيادية لتنسيق الأنشطة التخطيطية.
- ❖ مدى معالجة القضايا السياسية والمتطلبات السياسية.
- ❖ مدى تحقيق الرؤية المستقبلية.

السياسة	تنص سياسة الهيئة العليا على :	الإجراءات	فترة التنفيذ/ وضع الإجراء حاليا	الجهة المسؤولة
١-٥-١: تبني إطار سياسة تخطيطية متكاملة لمدينة الرياض	١- تحديد إطار للتخطيط الإستراتيجي المتكامل لمدينة الرياض يتبناه الهيئة العليا كأساس تتطابق مع كافة أعمال التنمية والتطوير المستقبلي للمدينة	حالا / إجراء مطبق جزئيا	الجهات الرئيسة، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية.	
١-٥-٢: أن تتم كافة أعمال تخطيط وتقسيم الأراضي واستثمارات الأراضي وتطويرها وفقاً للإطار المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض وبما ينسجم معه.	١- إعطاء الهيئة العليا توجيهاتها إلى الجهة المسؤولة والجهات الأخرى المشاركة في عملية التنمية بضرورة مطابقة كافة الأعمال والمشاريع المستقبلية لإطار المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض.	عند اعتماد المشروع/ إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية. والجهات الأخرى المشاركة في عملية التنمية .	
١-٥-٣: أن يتطابق إطار المخطط الإستراتيجي المتكامل لمدينة الرياض مع أي مخطط معتمد لمنطقة الرياض.	١- ضرورة إحالة التغيرات المقترحة على المخطط الإستراتيجي لمدينة الرياض إلى مجلس المنطقة لمراجعته وإبداء الملاحظات عليه ضمن إطار زمني محدد، وذلك لضمان عدم معارضتها لسياسات منطقة الرياض.	مستمرة / إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، مجلس المنطقة.	

٦-١ تطوير الأنظمة المتعلقة بالتنمية الحضرية

الغاية : وضع وتطوير سياسات وأنظمة ومبادئ وقواعد إرشادية ملائمة وعملية لتقييم ومراقبة استعمالات وتطوير وتخطيط وتقسيم الأراضي وفقاً للخطط المعتمدة .

مؤشر الأداء :

- ❖ تبني وتطبيق أنظمته تستند إلى الأداء لتقييم تأثيرات التنمية .
- ❖ فعالية الأنظمة الحالية لتنفيذ محور التنمية .
- ❖ تحديد جهاز متابعة تنفيذ واقتراح تعديل الأنظمة التخطيطية.

السياسة تنص سياسة الهيئة العليا على :	الإجراءات	فترة التنفيذ/ وضع الإجراء حاليا	الجهة المسؤولة
١-٦-١ : وضع مخطط هيكلي لمدينة الرياض الكبرى يشتمل على أنظمة استعمال وتطوير وتقسيم الأراضي.	١- وضع أنظمة تخطيطية جديدة بحيث تشكل جزءاً من إطار السياسة التخطيطية المتكامل لمدينة الرياض. ٢- إخضاع المدن والقرى الواقعة ضمن منطقة حماية التنمية للمتطلبات التي تقضيها الأنظمة التخطيطية الجديدة . ٣- يجب التنسيق بين الهيئة العليا ووزارة الشؤون البلدية والقروية لتحويل مسؤولية التخطيط والتنمية للقرى والهجر الواقعة داخل حدود حماية التنمية إلى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.	حالياً / إجراء جديد	وزارة الشؤون البلدية والقروية، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة.
٢-٦-١ : وضع ضوابط خاصة لاستعمال الأراضي في المناطق المتاخمة لحدود منطقة حماية التنمية.	١- سيتم تحديد تلك المناطق في مخطط منطقة الرياض.	قصيرة/ إجراء مطبق جزئياً	وزارة الشؤون البلدية والقروية، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة.
٢-٦-١ : إخضاع جميع المشاريع الكبرى والتطوير الرئيسي لإجراءات " قياس وتحليل أثر هذه المشاريع من الناحية التخطيطية والبيئية على المناطق المحيطة بها".	١- تطوير أنظمة تخطيطية وبيئية للمشاريع الرئيسة الكبرى		وزارة الشؤون البلدية والقروية، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة. مصلحة الأرصاد وحماية البيئة
٤-٦-١ : حماية المناطق ذات الأهمية التاريخية والثقافية.	١- تطوير أنظمة تخطيطية وبيئية للمناطق التاريخية والثقافية	إجراء مطبق جزئياً	وزارة الشؤون البلدية والقروية، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة. وزارة المعارف
٥-٦-١ : أن تلتزم الأنظمة التخطيطية والبيئية بتطبيق السياسات التخطيطية على جميع المستويات من مستوى المدينة الكبرى إلى مستوى السياسات التخطيطية المحلية.	١- وضع أنظمة تخطيطية وبيئية لتنفيذ الاستراتيجية الشاملة لمدينة الرياض .	أجراء جديد	وزارة الشؤون البلدية والقروية، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الأمانة. مصلحة الأرصاد وحماية البيئة

خلفية : تعاني المدينة من عدم وجود أية متطلبات رسمية للجهات المسؤولة عن التخطيط والتنفيذ لتأخذ في الاعتبار السياسات التخطيطية الحالية أو طبيعة استعمالات الأراضي المحيطة أو البيئة أو خصائص المنطقة عندما تتصل إلى اتخاذ قرار ، كذلك تتم إدارة عمليات التطوير بطريقة مركزية على سبيل المثال تقوم البلديات الفرعية بدور ثانوي في عملية التنمية واتخاذ القرارات التخطيطية ، كذلك لا يتضمن النظام الحالي آية متطلبات للتقييم البيئي والتصميم الحضري لمقترحات التطوير المتعلقة بالمشاريع الحضرية الرئيسية مثل (التجاري، الصناعي، السكني، التعليمي، الصحي،.....).

الغاية : وضع إجراءات إدارية فعالة لإعداد واعتماد ومراجعة ومراقبة وتنفيذ وتطبيق الأنظمة والسياسات والمشاريع الحضرية الرئيسية.

مؤشر الأداء :

- ❖ فعالية وسهولة الوصول إليه لإدارة المعلومات وصكوك الأراضي.
- ❖ وجود إجراءات وطرق فعالة لإعداد الخطط والتنفيذ وفرض التطبيق.
- ❖ الوعي والدعم من المجتمع للإستراتيجية المفضلة.

السياسة	الإجراءات	فترة التنفيذ/وضع الإجراء حاليا	الجهة المسؤولة
١-٧-١ : أن يتم تطبيق وإدارة أنظمة التخطيط، والبيئة، والنقل، والمحافظة على التراث، بدقة وفعالية وفي إطار زمني محدد.	١-مراجعة إجراءات التراخيص المتعلقة بهذه الأنشطة.	قصيرة/ إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الأمانة.
٢-٧-١ : أن تكون الأنظمة المتعلقة بالتخطيط وإجراءات التنمية الحضرية واضحة للتنفيذ.	١- سوف يتم إعداد معايير للإجراءات فيما يتعلق بالرخص ومراقبة التنمية والتنفيذ وتحديد الوقت المطلوب لهذه الإجراءات.	قصيرة/ إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الأمانة.
٣-٧-١ : أن يتم التشاور مع السكان حول القضايا التخطيطية المهمة.	١- تضمين إجراءات التشاور مع المجتمع في التخطيط ومقترحات التطوير في الأنظمة التخطيطية.	قصيرة - مستمرة/ إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض وجهات أخرى.

٨-١ التمويل والموارد

خلفية : تعتمد التنمية الحضرية في مدينة الرياض بشدة على التمويل الحكومي مع عدم الانسجام بين الخطط والميزانيات لضمان تلبية المصروفات لاحتياجات المدينة ذات الأولوية ، وعدم وجود آليات لمشاركة القطاع الخاص في عملية التنمية.

الغاية : وضع الترتيبات المالية المناسبة لتمويل المرافق والخدمات العامة ، مع جذب استثمارات القطاع الخاص.

مؤشر الأداء :

- ❖ مقدار العجز الحالي في تغطية المرافق العامة والخدمات.
- ❖ تكلفة المرافق والخدمات ونسبتها من التكلفة الحقيقية.
- ❖ مدى مشاركة القطاع الخاص وحجم استثماراته في المرافق والخدمات العامة.
- ❖ مدى التوازن في التمويل في ما بين مساهمات القطاع العام والخاص.

السياسة	الإجراءات	فترة التنفيذ/وضع الإجراء حاليا	الجهة المسؤولة
١-٨-١ : أن يقوم القطاع الخاص بدور شريك مع الجهات القيادية عن التخطيط لتوفير المرافق والخدمات العامة.	١- من خلال الإستراتيجية يتم إعداد وتحديد طرق لجذب استثمارات القطاع الخاص في تنمية المدينة. وسوف تقوم الإستراتيجية بتحليل النماذج المطبقة في الدول الأخرى والطرق المبتكرة الحديثة التي يمكن الاستفادة منها في تطبيق نموذج لمدينة الرياض.	قصيرة/ إجراء جديد	الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وزارة المالية، الأجهزة الأخرى