

## أولويات التنمية العمرانية دليل العمل

### تمهيد :

بداية من عام 1390 هـ ومع تحسن الأوضاع الاقتصادية للمملكة ازدادت معدلات التنمية العمرانية للمدن والقرى بشكل كبير لا يتناسب مع حجم الأجهزة الفنية والإدارية ، وقد أدت هذه الفجوة إلى ظهور بعض المشاكل مثل تبعثر العمران وعشوائية توزيع المناطق العمرانية وإزدواج الخدمات في أحياء وقصورها في أحياء أخرى ، وغيرها.

ولمواجهة هذه المشاكل بدأت الجهات المختصة بالتخطيط ممثلة في وزارة الشؤون البلدية والقروية في إعداد الدراسات والمشروعات اللازمة لإدارة التنمية العمرانية مثل إستراتيجية التنمية العمرانية الوطنية والمخططات الشاملة ودراسات "تحديد النطاق العمراني" التي تمت على مائة مدينة وصدر بها قرار مجلس الوزراء الموقر رقم 175 في 18/9/1409 هـ ، وقد تضمن هذا القرار الموافقة على تحديد النطاق العمراني وفق بنوده وفقراته ، ومن بينها البند خامسا "تقوم كافة الجهات الحكومية والمؤسسات العامة وسائر القطاعات الأخرى بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لوضع البرامج التنفيذية اللازمة للتنمية في إطار مراحل النطاق العمراني وفق الإحتياجات الفعلية للمدن".

ومن هذا المنطلق قامت الإدارة العامة لتنسيق المشروعات بوزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد مقترحات دراسية لإدارة التنمية العمرانية بالمدن والقرى والتحكم بها والتنسيق بين سائر القطاعات لوضع البرامج التنفيذية ، وقد تم تجربة وإختبار هذه المقترحات على عدد من الحالات الدراسية لمدن ذات خصائص مختلفة.

ونتيجة لهذه التجارب والإختبارات تبين ملائمة تطبيق دراسات أولويات التنمية العمرانية على مدن المملكة لما تنسم به من بساطة ومنهجية علمية وسرعة في الإنجاز.

ويشتمل هذا الكتيب على دليل العمل لدراسات أولويات التنمية العمرانية ويتضمن التالي :

مقدمة

منهجية الدراسة

إعتماد الدراسة

متابعة التنفيذ

تحديث الدراسة

### 1- مقدمة :

#### 1/1 مفهوم الدراسة :

دراسات أولويات التنمية العمرانية عملية تنسيقية تتم بين الأمانات والبلديات من جهة وسائر القطاعات الخدمية من جهة أخرى. وتنتهج الدراسة أسلوب علمي رقمي يؤدي الى ترتيب أحياء المدن وفقا لأولويات التنمية العمرانية ، وبالتالي يتم وضع برنامج تزويد الأحياء بشبكات المرافق والخدمات العامة في إطار الإحتياجات الفعلية وبما يحقق المسار الأمثل للتنمية العمرانية في مناطق ومدن المملكة.

#### 1/2 منطلق الدراسة :

قرار مجلس الوزراء رقم 175 في 18/9/1409 هـ - البند الخامس :

"تقوم كافة الجهات الحكومية والمؤسسات العامة بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع البرامج التنفيذية اللازمة للتنمية في إطار مراحل النطاق العمراني وفق الإحتياجات الفعلية للمدن".

#### 1/3 أهداف الدراسة :

\* تحقيق التنسيق المتكامل بين الأجهزة القطاعية لتنفيذ المشروعات.

\* توجيه التنمية العمرانية.

\* ترشيد تكلفة التنمية العمرانية.

\* الحد من التنمية العمرانية العشوائية.  
\* تدريب الأجهزة المحلية والكوادر الوطنية.

#### 1/4 فكرة الأولويات :

تقسيم المدينة إلى وحدات تخطيطية (أحياء) والمفاضلة بينها باستخدام المعايير السكانية والعمرانية والخدمية والمرافقية للوصول إلى ترتيب الأحياء تنازليا حسب درجة الأولوية في التنمية العمرانية وإعداد جداول تنفيذية تشمل على الأحياء وأولوياتها وإحتياجاتها من الخدمات والمرافق.  
وبالتالي يتم توزيع الميزانيات سنويا عن طريق الجهات المسئولة عن المرافق المختلفة: الكهرباء - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - الطرق - التعليم - الصحة - المساجد ، وفقا لأولويات الأحياء بالجدول النهائية.

#### 2- منهجية الدراسة :

##### 2/1 جمع وتحديث المعلومات :

2/1/1 تحديث مخطط المدينة - خريطة الأساس :

\* إستعمالات الأراضي - الوضع الراهن.

\* تحديد الكتلة العمرانية وتقسيمات الأراضي.

\* تحديث شبكة الطرق.

\* تحديد مراحل التنمية.

\* المعالم الطبيعية (جبال - هضاب - وديان .. الخ).

مقياس الرسم: حسب مساحة المدينة

2/1/2 تحديد أحياء المدينة :

يتم تحديد الأحياء وفقا لمشروع التسمية والترقيم المعتمد أو وفقا للعرف ، وفي حالة وجود أحياء صغيرة لا تتناسب مع مقياس الدراسة يتم ضم كل مجموعة من الأحياء الصغيرة الى بعضها لتشكل حيا واحدا ، وذلك وفقا لمقتضيات الدراسة.

2/1/3 جمع المعلومات (السكانية والعمرانية - المرافق - الخدمات العامة) :

يتم جمع المعلومات على مستوى الأحياء المحددة بالدراسة ، وتشتمل على المعلومات:

#### السكانية والعمرانية :

##### \* السكان :

يتم حصر السكان من خلال التعداد العام المعتمد أو الوسائل غير المباشرة كما يلي:

- مراكز الرعاية الأولية.

- إستنتاج عدد السكان من عدد تلاميذ المرحلة الإبتدائية - بنين وبنات-، والذي يمثل 12% من عدد السكان.

- حصر عدد الوحدات السكنية وضربه في متوسط حجم الأسرة.

- حصر عدادات الكهرباء للوحدات السكنية وضربها في متوسط حجم الاسرة

- توقع عدد السكان من خلال المعادلة التالية:

س = ص (1.035)

حيث :

س = عدد السكان الحالي

ص = عدد السكان سنة التعداد

ن = فرق عدد السنوات بين السنة الحالية وسنة التعداد

**\* الكثافة السكانية :**

يتم إيجاد الكثافة السكانية الصافية بقسمة عدد السكان بالحي على الكتلة المبنية بالحي .

**\* إستعمالات الأراضي الحالية :**

الإستعمالات السكنية والخدمية والصناعية والخدمات العامة ، وغيرها.

**\* مراحل المخطط العمراني :**

تحديد موقع الحي من المراحل التنموية بالمخطط العمراني للمدينة.

**\* الحالة التخطيطية :**

تحديد الحالة التخطيطية للحي (مخطط - عشوائي - أرض بيضاء)،

**\* نوعية التنمية العمرانية (نمط البناء) :**

تحديد نوعية التنمية العمرانية بالحي (مركزة - شبة مركزة - مبعثرة).

**\* نسبة البناء :**

قياس نسبة البناء بالحي (نسبة القطع المبنية الى إجمالي القطع بالحي).

**\* تصاريح البناء :**

حصر تصاريح البناء المستخرجة خلال آخر عام لكل حي لإعطاء مؤشر إتجاه التنمية العمرانية.

**\* حالات المباني :**

حصر حالات المباني بالحي (جيد - متوسط - ردي).

**\* البعد عن مركز المدينة :**

يتم اعتبار مركز المدينة بمثابة النقطة التي تقاس منها مراكز سائر أحياء المدينة ( مركز المدينة والأحياء الملاصقة - قريب - بعيد ).

**\* الطبوغرافيا :**

تحديد طبيعة الحي الطبوغرافية (سهلة - صعبة - وعرة).

#### \* أخرى :

معايير أخرى تخص مدينة دون غيرها وتؤثر على توجهات التنمية بالمدينة وتؤخذ في الإعتبار عند الدراسة بالتنسيق بين خبراء الوزارة والأجهزة الفنية في الأمانات والبلديات.

#### المرافق العامة :

مسح شبكات البنية الأساسية لكل حي من حيث نسبة التغطية وحالة الشبكة وعمرها ومستوى الخدمة (كثيرة الاعطال - تحتاج لرفع كفاءة .. الخ)، وذلك من خلال جهات المرافق التالية:

- \* الكهرباء.
- \* الهاتف.
- \* المياه.
- \* الصرف الصحي.
- \* صرف الأمطار والسيول.
- \* الطرق.

#### الخدمات العامة :

يتم حصر الخدمات الدينية والتعليمية والصحية على مستوى الحي من خلال الجهات المسئولة عن مشاريع الخدمات العامة ويتم تحديد مواقع الخدمات ومستوياتها والمناطق المخدومة وغير المخدومة والخطط المستقبلية ، وذلك للخدمات التالية:

- \* الخدمات الدينية : يتم حصر المساجد و مساحتها وحالتها والأراضي المحجوزة.
  - \* الخدمات التعليمية : يتم حصر المدارس الإبتدائية بنين وبنات .
    - عدد التلاميذ بالمدرسة.
    - عدد الفصول بالمدرسة.
    - الملكية (مستأجرة - حكومية).
    - حالات المباني بالمدرسة.
    - الأراضي المحجوزة.
  - \* الخدمات الصحية : يتم حصر مراكز الرعاية الأولية .
    - الملكية (حكومية - مستأجرة).
    - حالة المبنى.
    - الأراضي المحجوزة.
- هذا ويتم جمع المعلومات وتوقيعها على خريطة الأساس للمدينة ، كما هو موضح بالشكل (2).
- 2/1/4 تحديد المعايير القياسية :
- يتم اختيار المعايير الملائمة وفقا للظروف المحلية للمدينة مما يلي:

#### المعايير السكانية والعمرانية :

السكان الكثافة السكانية مراحل المخطط العمراني الحالة التخطيطية نوعية التنمية نسبة البناء تصاريح البناء حالات المباني البعد عن مركز المدينة الطبوغرافيا أخرى

### المرافق العامة :

شبكة الكهرباء شبكة الهاتف شبكة الصرف الصحي شبكة الطرق شبكة التغذية بالمياه شبكة مياه الأمطار

### الخدمات العامة :

#### 2/2 تحليل المعلومات وحساب نقاط العناصر :

2/2/1 تحليل المعلومات ( السكانية والعمرانية - المرافق - الخدمات العامة ) :

يتم تحليل المعلومات في ضوء المعايير المختارة وتجهيزها بشكل يساعد على حساب النقاط للعناصر المختلفة لأحياء المدينة. أيضا يتم تحديد الإحتياجات الفعلية من المرافق والخدمات العامة وفق المعايير العامة للمملكة.

2/2/2 حساب نقاط العناصر لكل حي :

للمفاضلة بين أحياء المدينة وتحديد أولويات التنمية العمرانية لها يتم حساب نقاط العناصر السكانية والمرافق والخدمات العامة لكل حي على النحو التالي:

### المعايير السكانية والعمرانية :

السكان :

يتم تحديد نقاط العناصر لكل مدينة على حدة وذلك وفقا لعدد أحياء المدينة وحجمها السكاني ، وكذلك وفقا للفروقات السكانية بين الأحياء ، مثال:

أقل من 1000 = 1400 - 1800 = 2

2000 - أقل من 3000 = 3000 - 6000 = 4

6000 - أقل من 8000 = 8000 فأكثر = 6

### الكثافة السكانية (نسمة/ هكتار) :

أقل من 20 = 21 - 40 = 2

40 - 60 = 61 - 80 = 4

80 - 100 = 100 فأكثر = 6

### الحالة التخطيطية :

أرض بيضاء = 0 عشوائي = 1

مخطط = 2

### مراحل المخطط العمراني :

خارج المراحل = 0 مرحلة ثالثة = 1

مرحلة ثانية = 2 مرحلة أولى = 3

### نوعية التنمية العمرانية :

أرض بيضاء = 0 تنمية مبعثرة = 1  
تنمية شبه مركزة = 2 تنمية مركزة = 3

### نسبة البناء :

أرض بيضاء = 10% - 20% = 1  
2 = 40% - 60% = 3  
4 = 80% - 81% = 5

### تصاريح البناء :

1 = 20% - 21  
2 = 40% - 41  
3 = 60% - 61  
4 = 80% - 81

### حالات المباني :

أرض بيضاء = 0 رديئة = 1  
متوسطة = 2 جيدة = 3

### البعد عن مركز المدينة :

بعيد = 1 قريب = 2  
مركز المدينة والأحياء الملاصقة = 3

### الطبوغرافيا :

وعرة = 1 صعبة = 2 سهلة = 3  
ويوضح الجدول التالي نموذج لحساب النقاط لأحد العناصر العمرانية.  
جدول (1) : نموذج - حساب النقاط لأحد العناصر العمرانية

نقاط العناصر	نوعية التنمية العمرانية				الحي
	تنمية مركزة	تنمية شبه مركزة	تنمية مبعثرة	ارض بيضاء	
3	*				أ

2		*			ب
2		*			ج
2		*			د
2		*			هـ
2		*			و
1			*		ز
1			*		ح
0				*	ط

### المرافق العامة :

يتم حساب نقاط العناصر بحسب تغطية كل مرفق على حدة على النحو التالي:

من 1 - 20% = 1 من 21 - 40% = 2

من 41 - 60% = 3 من 61 - 80% = 4

من 81 - 100% = 5

يتم حساب هذه النقاط للمرافق التالية :

الكهرباء الهاتف الماء

صرف مياه الأمطار الصرف الصحي الطرق

هذا ويتم احتساب معامل ضرب (وزن نسبي) لكل مرفق من المرافق الأساسية حسب أهميته، والتي قد تختلف من مدينة الى أخرى ، على النحو التالي:

أهمية أولى = 3 أهمية ثانية = 2 أهمية ثالثة = 1

ويوضح الجدول التالي نموذج لحساب النقاط لأحد عناصر المرافق العامة :

جدول (2) : نموذج - حساب النقاط لأحد عناصر المرافق العامة (التغطية بشبكات المياه)

اجمالي نقاط العناصر	الوزن النسبي	نقاط العناصر	نوعية التنمية العمرانية					الحي
			81-100%	61-80%	41-60%	21-40%	0-20%	
10	2	5	*					أ
8	2	4		*				ب
8	2	4		*				ج
6	2	3			*			د
6	2	3			*			هـ
6	2	3			*			و
4	2	2				*		ز
2	2	1					*	ح

#### الخدمات العامة :

المتوسط العام للخدمات العامة بالمملكة هو المعيار الأساسي لقياس مستوى هذه الخدمات بالحي. يتم حصر الخدمات - المتوفرة منها وغير المتوفرة ومدى كفاية الخدمات للسكان ، على النحو التالي :

#### - الخدمات التعليمية :



المدارس الإبتدائية - بنين وبنات.

- الخدمات الدينية :

المساجد المحلية ، مع إعتبار أن المسجد الجامع مسجدا محليا.

- الخدمات الصحية :

مراكز الرعاية الأولية.

ويتم حساب نقاط العناصر لكل خدمة كالتالي :

غير متوفر = 0 غير متوفر وكافي = 1

(الإعتماد على الأحياء المجاورة)

متوفر وغير كافي = 2 متوفر وكافي = 3

ويتم ضرب نقاط العناصر  $\times 2$  وذلك للأهمية النسبية للخدمات العامة ،

وبالتالي تكون نقاط العناصر كالتالي :

غير متوفر = 0 غير متوفر وكافي = 2

متوفر وغير كافي = 4 متوفر وكافي = 6

ويوضح الجدول التالي نموذج لحساب النقاط لأحد عناصر الخدمات العامة :

جدول (3) : نموذج - حساب النقاط لأحد عناصر الخدمات العامة

نقاط العناصر	نوعية التنمية العمرانية			الحي
	متوفر وكافي	متوفر وغير كافي	غير متوفر وكافي	
3	*			أ
3	*			ب
2		*		ج
1			*	د

1			*		هـ
صفر				*	و
صفر				*	ز
صفر				*	ح

### 2/3 تحديد الأولويات :

2/3/1 ترتيب أولويات الأحياء :

يتم تجميع النقاط للعناصر السكنية والعمرانية والمرافق والخدمات العامة لكافة أحياء المدينة. ويتم ترتيب الأحياء تنازليا لتحديد بالتالي أولويات التنمية العمرانية لأحياء المدينة ، كما هو موضح بالجدول (4 ، 5 ، 6).

2/3/2 إعداد مخطط الأولويات :

يتم إعداد المخطط النهائي للمدينة - بمقياس رسم مناسب - موضحا عليه أولويات تنمية الأحياء وفقا لنتائج الدراسة ، يوضح الشكل (3) نموذج لخريطة أولويات التنمية العمرانية.

2/4 إعداد الجداول التنفيذية :

يتم تحديد الإحتياجات الفعلية من الخدمات الدينية والتعليمية والصحية وذلك للكتلة العمرانية القائمة من خلال المتوفر منها ومدى كفايتها. كذلك يتم حصر الإحتياجات المطلوب تنفيذها من شبكات المرافق العامة لكل حي ، مع تحديد أعداد المواقع في المخططات المعتمدة لكل خدمة ، يوضح الجدولين (6،7) نموذج الجداول التنفيذية.

### 3- اعتماد الدراسة:

3/1 اعتماد نتائج الدراسة :

- يتم عرض الدراسة على وكالة تخطيط المدن.
- يتم تجميع الآراء والتوصيات حول ترتيب الأولويات.
- يتم عرض الدراسة ونتائجها على مجلس المنطقة لإقرارها.
- يتم رفع الدراسة ونتائجها لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية لإعتمادها.

3/2 اعداد التقرير الفني للمدينة :

- يتم اعداد تقرير فني يحتوي على التالي :
- أهداف ومراحل تحديد الأولويات.
- الوضع الإقليمي.
- مرحلة جمع وتحديث المعلومات.
- مرحلة تحديد الأولويات.

### 4- متابعة التنفيذ :

يتم متابعة التنفيذ واعداد تقرير فني عن سير العمل بالمدينة يوضح :

- المراحل المختلفة التي تم انجازها وتدقيق نتائجها بما يخدم أغراض التطبيق.
- المساعدة على حل المشاكل التي تواجه التنفيذ والبحث عن حلول لها.
- اجراء المزيد من الدراسات بالنسبة للمناطق ذات العلاقات المتشابهة أو التي قد تختلف أولوياتها بالنسبة لكل مرفق واعداد بدائل مناسبة لأسلوب تنميتها أو ترتيب أولوياتها.

يتم إعداد الجداول التنفيذية في بداية كل عام وفقا للميزانيات المتاحة وبالتنسيق بين ممثل وزارة الشؤون البلدية والقروية (تنسيق المشروعات) وروساء القطاعات المرفقية والخدمية بالمنطقة أو مندوبيهم ، ويتم اعتماد النتائج بنفس الإجراءات المذكورة بالفقرة 3/1 .

5- تحديث الدراسة :

ترتيب أولويات التنمية يتغير وفق المتغيرات المحلية والإقليمية والوطنية. لذا يجب مراجعة الدراسة وتحديث المعلومات والأولويات سنويا. كذلك يجب مراجعة الدراسة مراجعة دقيقة وإعداد تقرير فني يشرح العناصر السابق ذكرها بالبند (3/2) وذلك كل خمس سنوات.

**جدول (4) : نموذج - تجميع نقاط العناصر العمرانية**

اسم الحي	أ	ب	ج	د	هـ	و
عدد السكان			110595			
المساحات	الإجمالي		680			
	المبنية		330			
	المخططة		214			
	الفضاء		136			

			49			السكان	العناصر العمرانية
			4			الكثافة	
			3			التخطيط	
			3			المراحل	
			3			التنمية	
			3			نسبة البناء	
			3			التصاريح	
			3			المباني	
			صفر				
			71	69	90	نقاط العناصر	

جدول (5) : نموذج - تجميع نقاط عناصر المرافق والخدمات العامة

و	هـ	د	ج	ب	أ	اسم الحي
			110595			عدد السكان

			680			الإجمالي	المساحات
			330			المبنية	
			214			المخططة	
			136			الفضاء	
			15			كهرباء	المرافق العامة
			5			هاتف	
			10			مياه	
			3			صرف صحي	
			2			صرف امطار	
			4			طرق	

			6			تعليمي بنين	الخدمات العامة
			4			تعليمي بنات	
			6			ديني	
			0			صحي	
37	42	47	55	59	65	نقاط العناصر	

جدول (6) : نموذج - تجميع نقاط جميع العناصر وتحديد أولويات التنمية العمرانية لأحياء المدينة

و	هـ	د	ج	ب	أ	اسم الحي	
			110595			عدد السكان	
			680			الإجمالي	المساحات
			330			المبنية	
			214			المخططة	
			136			الفضاء	
			71			نقاط المرافق العامة	

			5			نقاط الخدمات العامة
			37			نقاط العناصر العمرانية
81	93	97	113	114	143	مجموع النقاط

جدول (7) : نموذج - الجدول التنفيذي (الخدمات التعليمية)

و	هـ	د	ج	ب	أ	اسم الحي
			110595			عدد السكان
			680			الإجمالي
			330			المبنية
			214			المخططة
			136			الفضاء

			4854			الطلاب	المدارس الإبتدائية - بنين
			16			الحاجة	
			11			متوفر	
0	1	0	5	0	0	مطلوب	
			0			محجوز	
			4158			الطالبات	المدارس الإبتدائية - بنات
			10			الحاجة	
			8			متوفر	
0	0	0	2	1	0	مطلوب	
			0			محجوز	

جدول (8) : نموذج - تجميع نقاط عناصر المرافق والخدمات العامة

و	هـ	د	ج	ب	أ	اسم الحي
			110595			عدد السكان



			680			الإجمالي	المساحات	مياه
			330			المبنية		
			214			المخططة		
			136			الفضاء		
			330			مغطى	المبني	
80	0	0	0	0	0	الحاجة		
			214			مغطى	اراضي مخططة	
70	80	0	0	0	0	الحاجة		
			136			اراضي بيضاء		

			0			مغطى	المبني	كهرباء	
0	0	80	330	150	200	الحاجة			
			0			مغطى	اراضي		
40	0	0	214	120	80	الحاجة			
			136			اراضي بيضاء			
و	هـ	د	ج	ب	أ	اسم الحي			
			110595			عدد السكان			

			680			الإجمالي	المساحات	صرف صحي
			330			المبنية		
			214			المخططة		
			136			الفضاء		
			125			مغطى	المبني	
0	50	0	205	73	80	الحاجة		
			42			مغطى	اراضي مخططة	
75	80	0	82	0	0	الحاجة		
			0			اراضي بيضاء		

			0			مغطى	المبني	هاتف
0	0	40	330	30	0	الحاجة		
			0			مغطى	اراضي	
70	1	58	214	0	50	الحاجة		
			136			اراضي بيضاء		

يتم اعداد جداول مماثلة لصرف مياه الأمطار والطرق