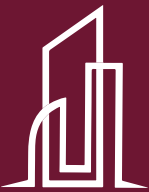
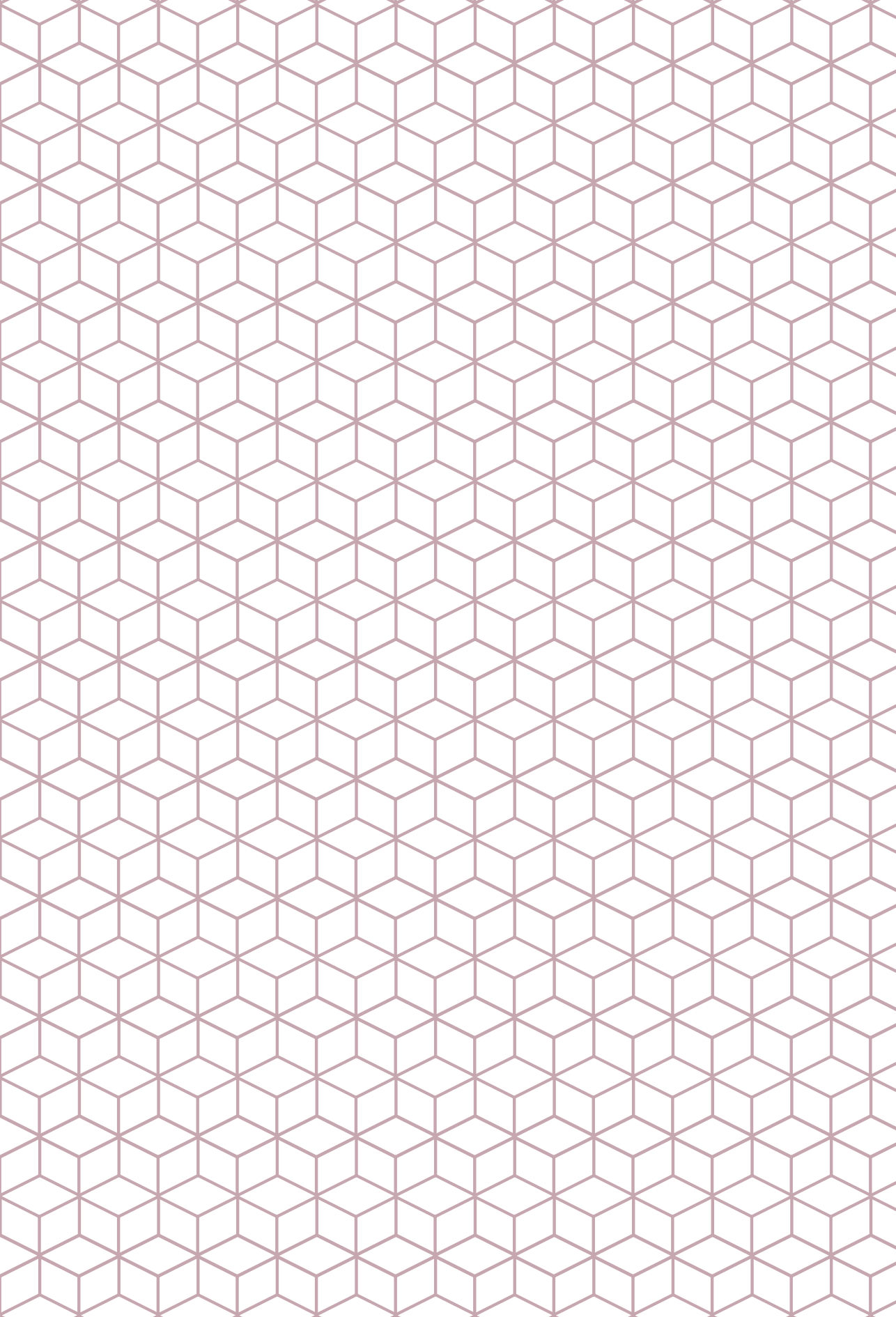
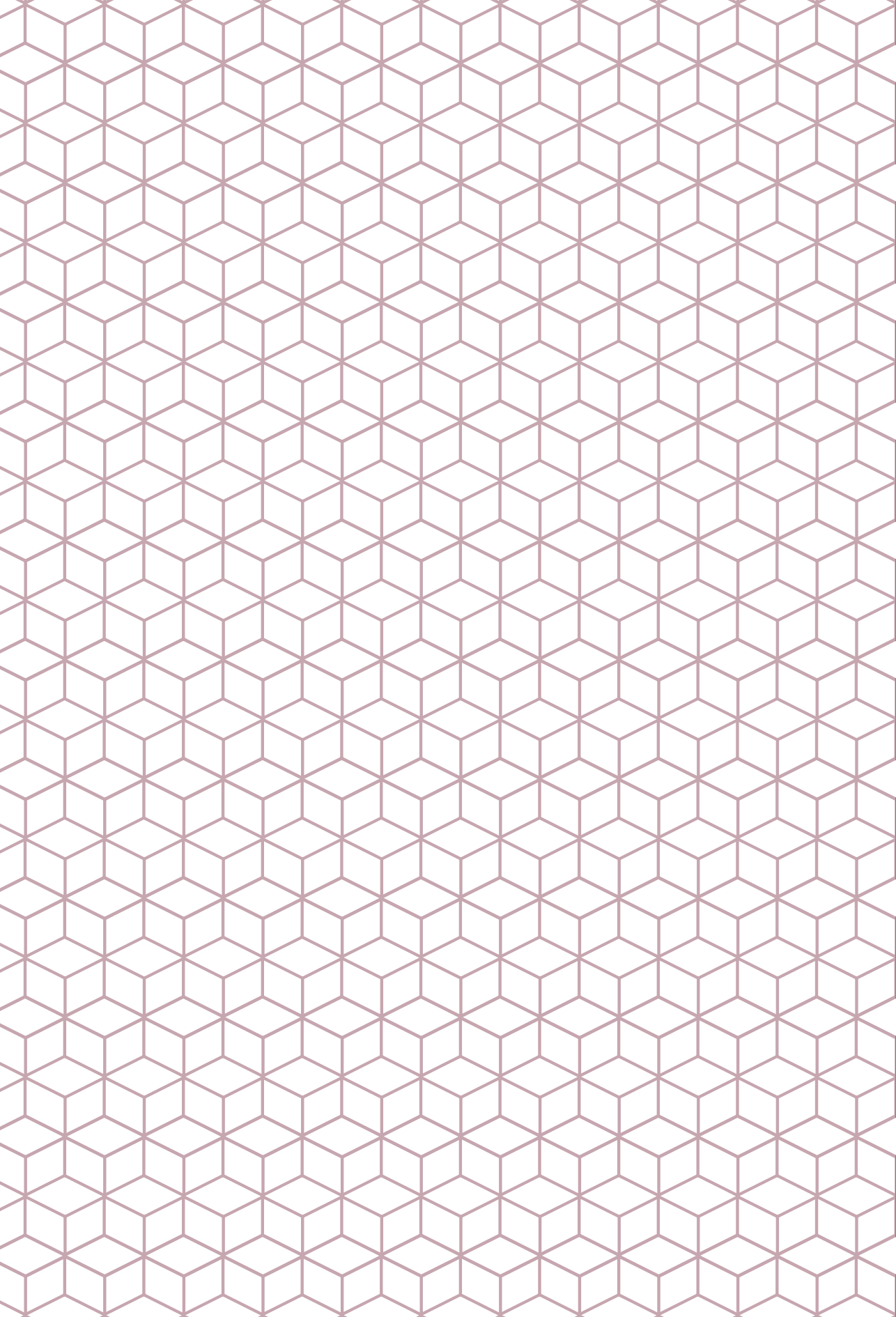


الأنظمة العقارية والتخطيط الحضري والاستدامة والعمل الجماعي

107







٢٤٤٤٢ هـ (ج) الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ،

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
الأنظمة العقارية والتخطيط الحضري والاستدامة والعمل الجماعي.
/ الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - ط ١. - الرياض ، ١٤٤٢ هـ

١٦٩ ص ؛ ..سم

ردمك: ٥-٧-٣٠٣-٩١٤٠٣-٦٠٣-٩٧٨

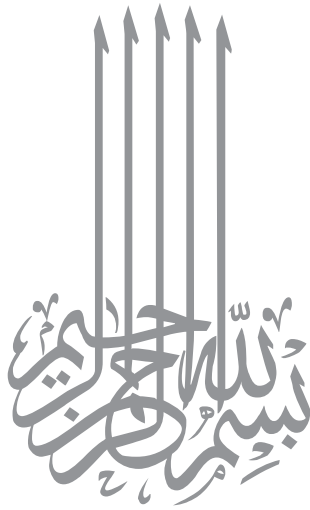
١- العقارات ٢- العقارات - أنظمة و لوائح - السعودية أ.العنوان

١٤٤٢/٣٢٩١

ديوي ٣٣٣،٣٣٧

رقم الإيداع: ١٤٤٢/٣٢٩١

ردمك: ٥-٧-٣٠٣-٩١٤٠٣-٦٠٣-٩٧٨



جميع الحقوق المتعلقة بهذا المنهج محفوظة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، حيث تملك تقييم حقوق نشر كل هذا المنهج أو جزء منه، ولا يجوز إعادة إنتاج أو توزيع أو نقل جزء من هذا المنهج أو كله بأي شكل أو وسيلة، بما في ذلك التصوير أو النسخ أو التسجيل بواسطة الصوت أو الفيديو أو النشر على الانترنت وغيرها من الأساليب الإلكترونية دون الحصول على إذن مكتوب مسبق من تقييم، إلا في حالة الاقتباسات المختصرة الواردة في مراجعات النقاد وغيرها من الاستخدامات غير التجارية المسموح بها بموجب نظام حماية حقوق المؤلف وقوانين حقوق النشر، وتحفظ الهيئة بحقوقها في مقاضاة أي شخص ينتهك هذه الحقوق.

ولا تتحمل الهيئة مسؤولية أي أضرار أو خسائر لأي شخص يتخذ أو يمتنع عن القيام بأي إجراء استناداً على هذا المنهج، ولا تتحمل تقييم مسؤولية دقة المعلومات الواردة في المنهج عند الاقتباس منه أو إعادة ترجمته ونشره، وإلى الحد الذي تسمح به الأنظمة والقوانين فإن تقييم تخلي مسؤوليتها والتزامها من كافة الخسائر أو الأضرار المباشرة وغير المباشرة المترتبة على الأشخاص أو الجهات والمتعلقة بتفسير هذا المنهج أو تطبيقه.

أهداف المنهج

1. أن يطلع المتدرب على الأنظمة العقارية السعودية.
2. أن يفهم المتدرب أسس تخطيط المدن في المملكة العربية السعودية.
3. أن يتعرف على مفهوم الاستدامة.
4. أن يتعرف على ثقافة التنوع والشمول والعمل الجماعي.

محتويات المنهج

- الأنظمة العقارية السعودية
- مبادئ التخطيط الحضري
- الاستدامة
- بناء فرق العمل



10	الوحدة الأولى: الأنظمة العقارية السعودية
12	الفصل الأول: إدارة العقارات في المملكة العربية السعودية
12	1- مقدمة
13	2- نظام الحكم في المملكة العربية السعودية
18	الفصل الثاني: تنظيم الملكية العقارية في المملكة وإجراءات تسجيلها
18	3- تنظيم الملكية وإجراءات تسجيلها
26	الفصل الثالث: الأنظمة واللوائح المتعلقة بالعقار في المملكة العربية السعودية
26	4- نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها
27	5- حقوق المالك في الوحدة العقارية
56	تمارين الوحدة الأولى: الأنظمة العقارية السعودية
60	الوحدة الثانية: مبادئ التخطيط الحضري
62	الفصل الأول: نبذة تاريخية عن التخطيط الحضري
62	1- مقدمة عن التخطيط
63	2- تاريخ نظريات تخطيط المدن
63	3- نظرية المدينة الشريطية
64	4- نظرية نموذج المدينة
66	5- نظرية المجاورة السكنية
76	6- نظرية المقياس الانسانية في تخطيط المدينة

78	الفصل الثاني : مستويات التخطيط الحضري
88	الفصل الثالث : أثر التخطيط والتصميم الحضري
92	الفصل الرابع : استخدامات الأراضي وتأثيرها على قيمة العقار
92	الحالة الدراسية 1
96	الحالة الدراسية 2
102	الحالة الدراسية 3
111	تمارين الوحدة الثانية: مبادئ التخطيط الحضري
116	الوحدة الثالثة: الاستدامة
144	تمارين الوحدة الثالثة: الإستدامة
148	الوحدة الرابعة: ثقافة التنوع والشمول والعمل الجماعي
162	تمارين الوحدة الرابعة: ثقافة التنوع والشمول والعمل الجماعي
164	إجابات التمارين

الوحدة الأولى

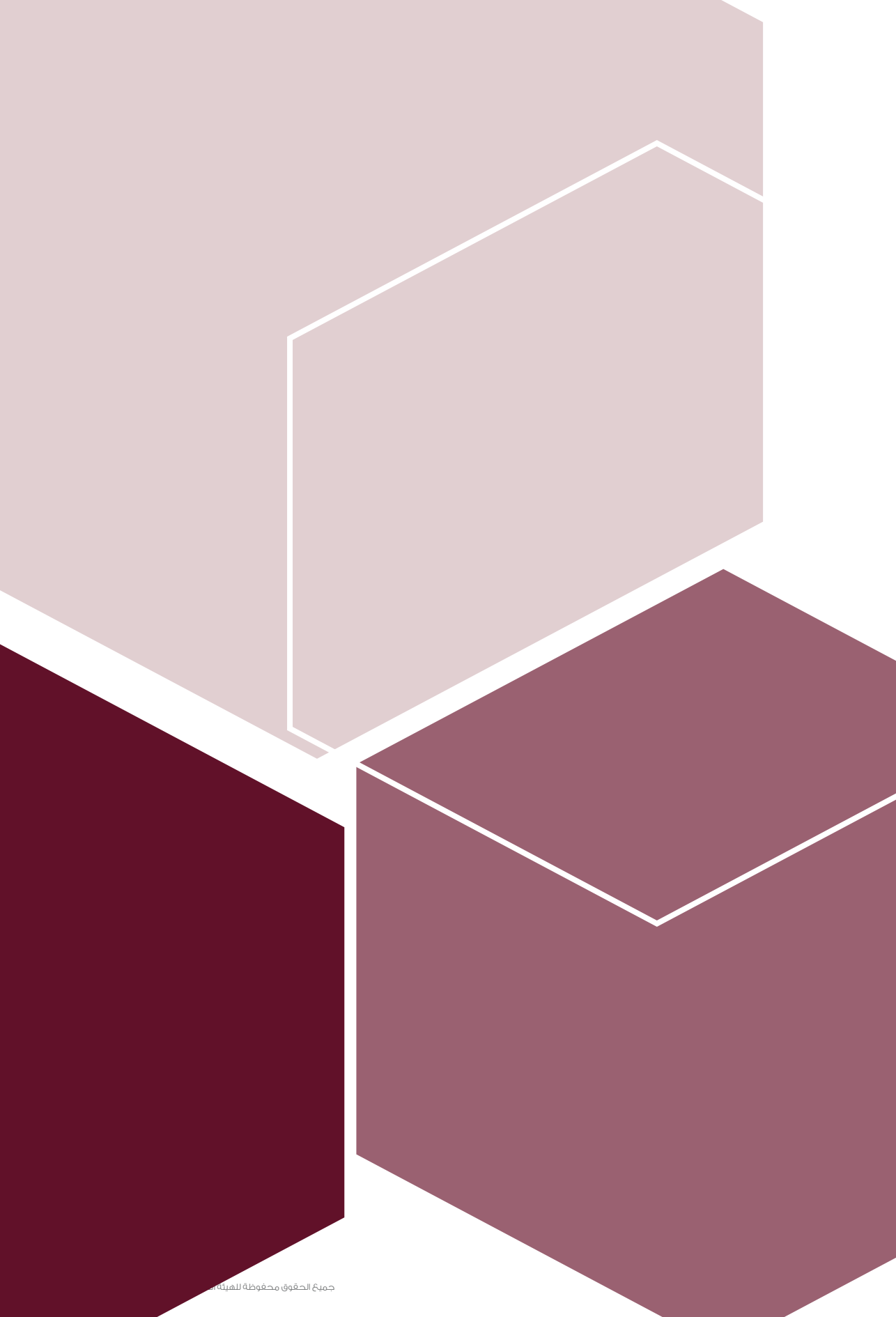
الأنظمة العقارية السعودية

الفصل الأول:

إدارة العقارات في المملكة العربية السعودية

الفصل الثاني:

إجراءات تملك العقارات في المملكة العربية
السعودية



مقدمة في إدارة العقارات في المملكة العربية السعودية

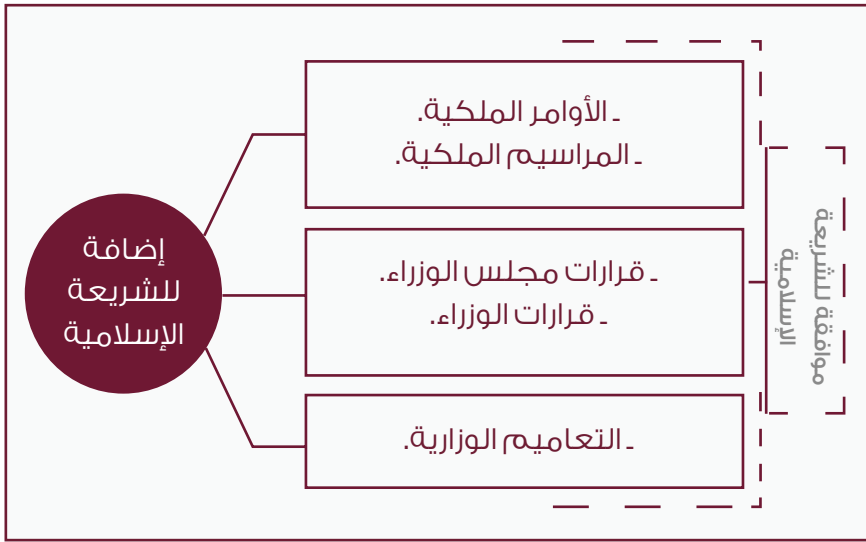
تعد ملكية العقار من الجوانب التي نصت عليها الشريعة الإسلامية. ففي الشريعة الإسلامية، للمالك الحق في التمتع بفوائد الملكية والتصرف بها دون قيود. وقد عيّنت الدولة بهذا الموضوع وأصدرت عدة إجراءات وأنظمة متعلقة بملكية وتصرف العقار، وينص النظام الأساسي للحكم (الصادر بالمرسوم الملكي رقم أ/91 بتاريخ 1412/8/27هـ) على أن للسلطات التنظيمية حق سن الأنظمة واللوائح مع الأخذ في عين الاعتبار هدف جلب المصالح ودرء المفاسد بما يتفق مع الشريعة الإسلامية. وقد نصت المادة الأولى من هذا النظام على أن المملكة العربية السعودية، دولة إسلامية ذات سيادة تامة، دينها الإسلام، ودستورها كتاب الله تعالى وسنة رسوله صلى الله عليه وسلم. ولغتها هي اللغة العربية، وعاصمتها مدينة الرياض. كما أكدت المادة السابعة والستون على السلطة التنظيمية للدولة وفقاً لنظامي مجلس الوزراء ومجلس الشورى. وتنص المادة السابعة والستون على أن تختص السلطة التنظيمية بوضع الأنظمة واللوائح، بما يحقق المصلحة، أو يرفع المفسدة في شؤون الدولة، وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية، وتُمارس اختصاصاتها وفقاً لهذا النظام ونظامي مجلس الوزراء ومجلس الشورى

وتعتبر جميع الأراضي في المملكة العربية السعودية ملك للدولة ما لم تملكها جهة خاصة أو البلدية، ونصت المادة الرابعة عشر أن جميع الثروات التي أودعها الله في باطن الأرض أو في ظاهرها أو في المياه الإقليمية أو في النطاق البري والبحري الذي يمتد إليه اختصاص الدولة، وجميع موارد تلك الثروات ملك للدولة وفقاً لما بينه النظام.

ويبين كذلك النظام وسائل استغلال هذه الثروات وحمايتها وتنميتها لما فيه مصلحة الدولة وأمنها واقتصادها. ولكن حق الملكية تم النص عليه في المادتين السابعة عشر والثامنة عشر من النظام. تنص المادة السابعة عشر أن: الملكية ورأس المال، والعمل مقومات أساسية في الكيان الاقتصادي والاجتماعي للمملكة، وهي حقوق خاصة تؤدي وظيفة اجتماعية وفق الشريعة الإسلامية.

وتنص المادة الثامنة عشر على أن تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يُعوض المالك تعويضاً عادلاً. أما المادة التاسعة عشر فتتضمن على أن تحظر المصادرة العامة للأموال، ولا تكون عقوبة المصادرة الخاصة إلا بحكم قضائي.

وبالنسبة لحقوق ملكية الأراضي والعقارات فقد نصت الأنظمة والتشريعات عليها في نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار (المصادق بالمرسوم الملكي رقم م/15 وتاريخ 1424/3/11هـ) لتنظيم العملية وإجراءاتها.



شكل (1-1): مصادر الأنظمة السعودية

نظام الحكم في المملكة العربية السعودية

1.1

تتكون السلطات في المملكة العربية السعودية من:

أ) السلطة القضائية

وهي السلطة المعنية بتفسير وتطبيق الأنظمة وإمير القضاء السعودي من خلال قناتين:

• محاكم القضاء العامة

• القضاء الإداري "ديوان المظالم"

ب) السلطة التنفيذية

السلطة التنفيذية هي السلطة المسؤولة عن تنفيذ الأنظمة واللوائح، ويشار إليها باسم الحكومة ممثلة بالملك والوزراء تحت قيادته. ويشرح النظام الأساسي للحكم ونظام مجلس الوزراء طبيعة هذه السلطة والمهام التي تتعهد بها.

وتتضمن السلطة التنفيذية ما يلي:

1. ملك المملكة العربية السعودية (رئيس مجلس الوزراء).
2. نواب رئيس مجلس الوزراء والوزراء الأعضاء بمجلس الوزراء، ويعفيهم بأمر ملكي. «المادة 57(أ)».
3. جميع الجهات الرسمية والإدارات الحكومية التابعة للوزارات أو المستقلة عنها.

ج) السلطة التنظيمية

وهي السلطة المعنية بسن الأنظمة الجديدة.

هذه السلطة معروفة باسم السلطة التشريعية في الدول الأخرى، لكن السعودية تفضل مصطلح السلطة التنظيمية.

وهي منحصرة حالياً في مجلس الشورى ومجلس الوزراء.

هناك متخصصون من مختلف التخصصات والخبرات في مجلس الشورى، ويحدد نظام المجلس شروط العضوية ومتطلباتها ومسؤولياتها. وتنص المادة الخامسة عشر من ذلك النظام على أن «ييدي مجلس الشورى الرأي في السياسات العامة للدولة التي تحال إليه من رئيس مجلس الوزراء».

1.2 مناطق المملكة العربية السعودية

تُقسم المملكة إلى 13 منطقة إدارية، وكل منطقة مقسمة إلى عدد من المحافظات، ولكل منطقة أمانة يرأسها أمير المنطقة، وكان يبلغ عدد المحافظات في المملكة 118 محافظةً إلى أن تمت الموافقة سنة 2012م على زيادة عدد المحافظات لتصل بذلك إلى 134 محافظة، وتقسّم المحافظات إلى مراكز.

وتشمل المسؤوليات الأساسية للأمين الحفاظ على الأمن العام والنظام والاستقرار، وضمان الحقوق والحريات الفردية في إطار الشريعة الإسلامية والأنظمة الحكومية.

ولكل بلدية مجلس خاص بها وينتخب ثلثا المجلس عن طريق تصويت شعبي والثلث الباقي يعين عن طريق قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية (المادة 12 من نظام المجالس البلدية).

ونصت المادة الخامسة من نظام البلديات والقرى أنه مع عدم الإخلال بما تقتضيه الأنظمة من اختصاص عام لبعض الإدارات أو المصالح، تقوم البلدية بجميع الأعمال المتعلقة بتنظيم منطقتها وإصلاحها وتجميلها والمحافظة على الصحة والراحة والسلامة العامة.

مناطق المملكة العربية السعودية

المحافظات	المساحة (كم2)	العاصمة	المنطقة
4	103,887	حائل	حائل
11	58,046	بريدة	القصيم
20	404,240	الرياض	الرياض
6	146,072	تبوك	تبوك
7	151,990	المدينة	المدينة المنورة
12	153,128	مكة	مكة المكرمة
7	9,921	الباحة	الباحة
3	111,797	عرعر	الحدود الشمالية
3	100,212	سكاكا	الجوف
14	11,671	جازان	جازان
12	76,693	أبها	عسير
8	149,511	نجران	نجران
11	672,522	الدمام	المنطقة الشرقية
118	2,149,690	الرياض	السعودية

2. مهام الجهات المسؤولة:

تختص بعض الجهات في المملكة بتنظيم وإدارة الأراضي، ويبيّن الجدول أدناه الجهات المسؤولة ومهامها:

2.1 مهام الجهات المسؤولة

تختص بعض الجهات في المملكة بتنظيم وإدارة الأراضي، ويبيّن الجدول أدناه الجهات المسؤولة ومهامها:

م	الجهة المسؤولة	المهام
1	وزارة العدل	- تتعاون وزارة العدل من خلال كتابات العدل مع الشؤون البلدية والقروية لإدارة عملية تسجيل العقارات
2	وزارة الشؤون البلدية والقروية	- تتعاون وزارة العدل من خلال كتابات العدل مع الشؤون البلدية والقروية لإدارة عملية تسجيل العقارات
3	وزارة التجارة والإستثمار	- مسؤولة عن جميع الأنشطة التجارية والصناعية في المملكة
4	الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)	- مسؤولة عن تطوير وإعداد اللوائح للمدن الصناعية
5	الهيئة العامة للإستثمار	- مسؤولة عن منح التراخيص للأجانب لاستثمار الأراضي أو تملكها
6	مؤسسة النقد العربي السعودي	- تحصيل النسبة المفروضة على قيمة العقار المباع من غير السعوديين - الإشراف على المسائل المتعلقة بالتمويل العقاري

الملاحظات:

إجراءات تملك العقارات في المملكة العربية السعودية

تنظيم الملكية وإجراءات تسجيلها

2.0

تُنظم الشريعة الإسلامية جميع جوانب الحياة بما فيها ملكية العقارات والأراضي، ويقع النظام الإسلامي الذي يحكم الأراضي والعقارات والإسكان تحت مظلة «المعاملات»، ولا يخفى أن حماية الملكية هي مقصد من مقاصد الشريعة، حيث أكدت على أهمية احترام حقوق الملكية الشخصية وفي الوقت ذاته وضح للناس أن ملكية ما على الأرض تعود لله سبحانه وتعالى وأن البشر يتمتعون بما أعطاهم الله من الخيرات.

وفي المملكة والدول العربية الأخرى يجب أن تكون الأنظمة والقوانين المتعلقة بالأراضي وفق الشريعة الإسلامية، وحقوق الملكية في الإسلام يجب أن تستخدم بطريقة منتجة ومثمرة. وترتبط ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية باستخدامها، فالشخص الذي يستخدم الأرض له أولوية ملكيتها. والأرض غير المزروعة لا يمكن أن يملكها أو يؤجرها سوى الدولة، كما قال النبي صلى الله عليه وسلم: «من كانت له أرض فليزرعها، فإن لم يستطع وعجز عنها فليمنحها آخاه المسلم ولا يؤجرها إياه» أخرجه مسلم

ولدى المملكة العربية السعودية عدد من الأنظمة المتعلقة بإدارة الأراضي تحت مختلف الوزارات اعتماداً على وظائفها ومسؤولياتها. وفي الملحق قائمة بالأنظمة والقوانين المتعلقة بإدارة الأراضي والعقارات في المملكة العربية السعودية.

2.1 تملك غير السعوديين للعقار

صدر في المملكة العربية السعودية نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره بالمرسوم الملكي م/15 بتاريخ 1421/4/17 هـ وبناءً عليه تم منح غير السعوديين حق تملك واستثمار العقار في المملكة العربية السعودية وفقاً للشروط التالية:

- يجوز للمستثمر غير السعودي المرخص له بمزاولة أي نشاط مهني أو حرفي أو اقتصادي تملك العقار اللازم لمزاولة ذلك النشاط ويشمل العقار اللازم لسكنه وسكن العاملين لديه.
- إذا كان الترخيص المشار إليه يشمل شراء مبان أو أراضٍ لإقامة مبان عليها واستثمارها بالبيع أو التأجير فيجب ألا تقل التكلفة الإجمالية للمشروع أرضاً وبناءً عن ثلاثين مليون ريال ويجوز لمجلس الوزراء تعديل هذا المبلغ، كما يشترط أن يتم استثمار ذلك العقار خلال خمس سنوات من ملكيته. (المادة 1 من النظام).
- يسمح لغير السعوديين ذوي الصفة الطبيعية المقيمين في المملكة إقامة نظامية بتملك العقار لسكنهم الخاص، وذلك بعد الترخيص لهم من وزارة الداخلية. (المادة 2 من النظام).

وتنص المادة الثالثة على أن يجوز - على أساس المعاملة بالمثل - للممثلات الأجنبية المعتمدة بالمملكة بتملك المقر الرسمي ومقر السكن لرئيسها وأعضائها، ويجوز للهيئات الدولية والإقليمية في حدود ما تقضي به الاتفاقيات التي تحكمها تملك المقر الرسمي لها، وذلك كله بشرط الحصول على ترخيص من وزير الخارجية.

- يجوز بموافقة من رئيس مجلس الوزراء - في غير الحالات السابقة - تملك العقار للسكن الخاص. (المادة 4).

ولكن لا يجوز لغير السعودي بأي طريق غير الميراث اكتساب حق الملكية أو حق الارتفاق أو الانتفاع على عقار واقع داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، على أنه يجوز لغير السعودي من المسلمين استئجار العقار داخل حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة. (المادة 5 من النظام).

- وصر في شأن هذه المادة المرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 25 / 9 / 1427 هـ كما يلي:

أولاً: يعاقب غير السعودي الذي يخالف حكم المادة (الخامسة) من نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/15) وتاريخ 17 / 4 / 1427 هـ بما يلي:

- 1- بيع العقار بالمزاد العلني واستيفاء الرسم المحدد نسبته (10%) من أصل قيمة العقار عند بيعه، وفقاً لأحكام المرسوم الملكي رقم (44) وتاريخ 29 / 11 / 1377 هـ.
- 2- حسم ما نسبته (35%) من غير السعودي حلة بيعة العقار من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلى البائع، وتكاليف البناء)، بعد أن تقدرها لجنة مكونة من الإمارة والبلدية، ويعاد إليه المبلغ المتبقي - بعد حسم تلك النسبة - وإذا زاد هذا المبلغ على ما دفعه فتورد الزيادة إلى خزينة الدولة.

ثانياً: يعاقب السعودي الذي يشتري عقاراً في مكة المكرمة أو المدينة المنورة لحساب غير السعودي لغرض السكن الخاص بغرامة تعادل (25%) من مجموع (أصل القيمة التي دفعها إلي البائع، وتكاليف البناء) بعد أن تقدرها اللجنة المنصوص عليها في الفقرة (2) من البند «أولاً» أعلاه.

ثالثاً: تعتمد العقوبات المشار إليها سابقاً بقرار من وزير الداخلية، ويحق لمن صدر ضده قرار بالعقوبة التظلم أمام ديوان المظالم خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه به.

يحظر على كتاب العدل أو أي جهة أخرى مختصة توثيق أي تصرف لا يتفق مع أحكام هذا النظام. (المادة 6).

لا يخل تطبيق أحكام هذا النظام بما يأتي:

- أ- حقوق الملكية التي ترتبت لغير السعوديين بموجب الأنظمة السابقة، ويتعين إعمال أحكام هذا النظام بعد نفاذه عند انتقال ملكية العقار.
- ب- المزايا التي تضمنتها القواعد المنظمة لتملك العقار لمواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- ج- اكتساب حق الملكية أو أي حق عيني أصلي آخر على عقار عن طريق الميراث.
- د- أنظمة وقرارات مجلس الوزراء والأوامر السامية التي تمنح التملك في بعض المواقع. (المادة 7 من النظام).

تملك مواطني الخليج للعقار

2.3

جاء في المرسوم الملكي رقم (م/٢٢) وتاريخ: ٣/٤/١٤٣٢هـ بشأن تنظيم تملك مواطني دول المجلس للعقار في الدول الأعضاء بمجلس التعاون لغرض السكن والاستثمار. تنفيذاً لأحكام المادة الثالثة من الاتفاقية الاقتصادية بين دول المجلس والتي تنص على أن يعامل مواطنو دول المجلس الطبيعيون والاعتباريون في أي من الدول الأعضاء نفس معاملة مواطنيها دون تفریق أو تمييز في مجالات مختلفة، منها حرية تملك العقار. يتم تنظيم تملك العقار لمواطني دول المجلس من الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين في أي دولة عضو لغرض السكن والاستثمار وفقاً للأحكام التالية:

(المادة الأولى):

يُسمح لمواطني دول مجلس التعاون من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين (المملوكين بالكامل لمواطني دول مجلس التعاون) باستئجار وتملك العقارات المبنية والأراضي لغرض السكن أو الاستثمار في أية دولة عضو بإحدى طرق التملك المقررة قانوناً (نظاماً) أو بالوصية أو الميراث، ويعاملون في هذا الشأن معاملة مواطني الدولة التي يقع فيها العقار.

(المادة الثانية):

إذا كان العقار أرضاً فيجب أن يُستكمل بناؤها أو استغلالها خلال أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، وإلا كان للدولة التي يقع فيها العقار حق التصرف بالأرض مع تعويض المالك بنفس ثمنها وقت شرائها أو ثمنها حين بيعها أيهما أقل مع حفظ حقه بالتظلم أمام الجهة المختصة بالدولة، وللدولة أن تمدد المدة المذكورة إذا اقتنعت بأسباب تأخر المالك عن تلك المدة.

(المادة الثالثة):

يجوز للمالك التصرف في العقار المبني في أي وقت، أما إذا كان أرضاً فيجوز التصرف فيها من تاريخ استكمال بنائها أو استغلالها أو مرور أربع سنوات من تاريخ تسجيلها باسمه، ويجوز استثناء التصرف فيها قبل ذلك بشرط الحصول على إذن من الجهة المختصة في الدولة.

(المادة الرابعة):

لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة التي يقع فيها العقار في نزع ملكيته للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل للمالك طبقاً للقوانين (الأنظمة) التي تعامل بها مواطنيها.

كما لا يتعارض هذا التنظيم مع حق الدولة في حصر التملك أو الانتفاع في مناطق أو مواقع معينة، وتستثنى - بناء عليه - العقارات الواقعة داخل مكة المكرمة والمدينة المنورة من أحكام هذا التنظيم.

إجراءات التسجيل

2.4

يتم تسجيل ملكية العقارات في السعودية على شكل صكوك، ويمكن تتبع الملكية من خلال إجراءات التعاقد المختلفة بين البائع والمشتري. يكون السجل العقاري بالتعاون مع وزارة العدل ووزارة الشؤون البلدية والقروية حيث يتم تسجيل جميع حقوق الملكية، بما في ذلك القروض العقارية. حالياً، يتم الاحتفاظ بالسجلات العقارية وإدارتها بواسطة كتاب العدل في دائرة كتابة العدل لدى وزارة العدل. ويختص كتاب العدل بتوثيق العقود وإصدار الصكوك وفق المادة الثانية من لائحة نظام كتاب العدل الصادر بقرار وزير العدل رقم 1/ت/2460.

صدر نظام التسجيل العيني للعقار (المرسوم الملكي رقم 6 بتاريخ 1423/9/2هـ) ليحدد إطار جديد لإجراءات تسجيل العقار، ونصت المادة التاسعة من نظام التسجيل العيني للعقار أنه تتولى كل من وزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة العدل أعمال التسجيل العقاري والتوثيق وفقاً لما يأتي:

1. تقوم الإدارة المختصة بالأراضي والمساحة في وزارة الشؤون البلدية والقروية بحصر الوحدات العقارية، والقيام بالأعمال المساحية، وإعداد الخرائط اللازمة وتحديثها، وتنفيذ نظم معلومات الأراضي. ويصدر وزير الشؤون البلدية والقروية القرارات والتعليمات اللازمة لذلك.

2. تقوم الإدارة المختصة بالسجيل العقاري والتوثيق في وزارة العدل بقبيل وتوثيق الحقوق المتعلقة بالوحدات العقارية الواقعة في دائرة اختصاصها، فإذا كانت الوحدة العقارية واقعة في دائرة اختصاص إدارات متعددة، وجب إجراء القيد في كل منها، ولا يكون للقيد الذي يتم في إحداها أثر إلا بالنسبة للجزء الواقع في دائرة اختصاصها.

- يقيد في السجل العقاري وصف الأرض المحددة، وتتضمن موقعها وحالتها القانونية وبيان ما لها من حقوق وما عليها من التزامات حيث للسك قوة إثبات مطلقة (إلا في حال مخالفتها لمقتضى الأصول الشرعية أو تزويرها).

- لكل قطعة أرض رقم تسلسلي فريد، وينصب التركيز على هوية قطعة الأرض ومصالح الملكية المسجلة.

- هناك مرحلتان في نظام التسجيل الجديد، وهي كالتالي:

1. أعمال القيد الأول

2. مرحلة القيود التالية

إدراج الوحدات العقارية في السجل العقاري لأول مرة بحالتها التي هي عليها، وتخصيص صحيفة لكل منها وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني المادة رقم 1 من (نظام التسجيل العيني)	أعمال القيد الأول
إدراج التصرفات التي ترد على الوحدة العقارية بعد إتمام القيد الأول في السجل العقاري	مرحلة القيود التالية

يجب أن تتضمن الصكوك مجموعة من المعلومات، فيجب على الصك تحديد الوحدة العقارية.

وتشمل معلومات السجل العقاري:

مجموعة الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية، وما له من حقوق وما عليه من التزامات، والتعديلات التي تطرأ عليه تبعاً.

أنواع ملكية الأراضي

2.5

الأراضي إما أن تكون مملوكة للدولة أو للمواطنين. والتي تكون مملوكة للمواطنين لهم طرق ثمانية لامتلاكها وهي: (الميراث - المعاوضات - الهبات - الوصايا - الاقطاع - الغنيمة - إحياء الموات - الصدقات).

ويمكن أن تقسم طرق التملك إلى ثلاثة:

- أ- طرق مرتبطة بالإنسان نفسه وهي المنشئة للملكية ويدخل فيها إحياء الموات والغنيمة.
- ب- طرق مرتبطة بعمل غيره وتسمى الناقله عن الملكية كالبيع والهبة.
- ج- طرق خارجة عن إرادة الإنسان وعن غيرها وسببها خلافة الإنسان لغيره كالإرث والوصية.

4.1 تصنيف استخدامات الأراضي:

يجري عادة تصنيف استخدامات الأراضي على النحو التالي:

- أ) زراعي.
- ب) سكني (كثافة سكنية منخفضة، متوسطة الكثافة السكنية، الكثافة السكنية العالية).
- ج) تجاري (محلات البيع بالتجزئة ومراكز التسوق والفنادق ومباني المكاتب).
- د) صناعي (الصناعات الخفيفة والصناعات المتوسطة والصناعات الثقيلة).
- هـ) أخرى (المطارات، الموانئ، المساحات العامة، المساحات الخضراء، التوسع المكاني).

- تكون الأراضي التي ليس لها مالك ملك للدولة كما نص عليه النظام الأساسي للحكم (م14)، ولهذا بدأت الدولة بعدة إجراءات لمنح مثل هذه الأراضي للاستفادة منها، وهي:
- (1) منح تُصدر بقرار من أمين المنطقة والتي تسمى سابقاً (منح ذوي الدخل المحدود وقد منعت هذه التسمية).
 - (2) منح صريحة تُصدر بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بالنسبة للأراضي السكنية، وبقرار من وزير الزراعة بالنسبة للأراضي الزراعية مبنية على أمر سام ينص فيه على اسم الممنوح ومعلومات المنحة.
 - (3) المنح التي تُصدر من وزارة المالية بموجب أمر سام.

التصرف في أراضي المنح

- أولاً: معاملات منح البلدية والتي تسمى سابقاً (منح الدخل المحدود) والمنح الصريحة الصادرة من البلدية لا بد أن تشمل على:
- (1) خطاب من البلدية أو الأمانة موجه لكتابة العدل لإنهاء إجراءات إفراغ المنحة.
 - (2) أمر المنح أو صورة منه.
 - (3) قرار التخصيص مع تقرير من الحاسب الآلي.
 - (4) كروكي مصدق يُمثل حدود وأطوال ومجموع المساحة الكلية للمنحة.
 - (5) تقرير من الجهة المعنية يؤكد خلو المنحة من الملكية أو أية شوائب أخرى وأن توثيقها يتمشى مع الأوامر والتعليمات.
 - (6) قرار البيع عند وجود زيادة في المساحة عن أمر المنح.

- ثانياً: معاملات المنح الصريحة الصادرة من الزراعة: وهذه نظّم كثير من أحكامها نظام الأراضي البور. توزع وزارة الزراعة الأراضي البور على المؤهلين لاستغلالها طبقاً للقواعد المقررة في هذا النظام، فالأفراد لهم من (5 إلى 20 هكتار)، والشركات والأفراد ذوي المشاريع الزراعية (إلى 400 هكتار). ويجب استثمار الأرض خلال المدة المحددة فيه، وتعتبر الأرض مُستثمرة زراعياً بَرِيٍّ جُزءٍ منها لا يقل عن (25%) من مساحتها خلال المدة المحددة للاستثمار (عادة من سنتين إلى خمس سنوات).
- يكون لمن صدر لصالحه قرار التوزيع حق تملك الأرض وفق قواعد هذا النظام.
 - يجوز بقرار من وزير الزراعة والمياه إلغاء اختصاص من يثبت عجزه عن استثمار الأرض أو عدم جديته في خلال المدة المحددة.
 - ولا بد أن تشمل معاملات منح الزراعة على:

- (1) خطاب من الزراعة موجه لكتابة العدل لإنهاء إجراءات إفراغ المنحة.
- (2) أمر المنح الصادر من وزير الزراعة المبني على موافقة المقام السامي.
- (3) كروكي مصدق يمثل حدود وأطوال ومجموع المساحة الكلية للمنحة.

ثالثاً: معاملات المنح الصريحة الصادرة من وزارة المالية لا بد أن تشمل على:

- (1) حضور الممنوح أو من يمثله بالوكالة الشرعية.
- (2) حضور مندوب المالية المخول بناء على خطاب التكليف وقد يدرج ضمن المعاملة.
- (3) أصل الصك المملوك للدولة.
- (4) الأمر السامي الكريم بالمنح.

- وأما بالنسبة لإجراءات إفراغ المنح فإنها تتم كالتالي:

- (1) بعد ورود المعاملة واكتمال إجراءاتها ومطابقتها للمخطط والبيان المرفق بالمعاملة أو المحفوظ بالإدارة والاطلاع على أمر المنح أو صورته تضبط وتسجل المنح السكنية في ضبط واحد أي أنه ضبط وسجل في آن واحد أما المنح الزراعية فتضبط بضبط خاص بالمنح الزراعية وتسجل بالسجلات كما في الصورة المرفقة.
- (2) حضور مندوب الجهة وإقراره بالمنح والتوقيع.
- (3) حضور الممنوح أو من يمثله ومصادقته في المنح الصريحة دون سواها من المنح.
- (4) الإشارة إلى رقم المنح وتاريخه في الضبط.
- (5) عدم الحاجة إلى الإشهاد.
- (6) ذكر رقم قرار البيع وتاريخه بالضبط.
- (7) يتم نسخ صك للمنحة من واقع الضبط دون تسجيله بالنسبة للمنح السكنية ويكتفى فيها بالضبط عن السجل ويجرى على الضبط ما يجرى على السجل، ويدون عليها ما يفيد ذلك وتحفظ بقسم السجلات، وأما المنح الزراعية فتتسخ من واقع ضبطها ثم تسجل بقسم السجلات.
- (8) يسلم الصك لصاحبه.
- (9) يتم حفظ المعاملة لدى الإدارة مع الإشارة إلى رقم صك المنحة وتاريخه في المعاملة قبل إيداعها.

التصرف بالأراضي الصناعية



تقوم الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية بالتصرف بالأراضي الصناعية، وتعتبر مدن هي المسؤولة عن تطوير المدن الصناعية مع البنية التحتية والخدمات المتكاملة. وعلى الجهة صاحبة المشروع التقدم إلى الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية أو الجهة المفوضة.

يجب أن يحتوي الطلب على:

- 1- صورة من نموذج الطلب.
- 2- رسم صناعي أولي.
- 3- صورة من الرخصة للجهة الصناعية.

- وتمنح المساحة المطلوبة وفقاً لمتطلبات التصنيع والإنتاج للمصنع. ومن المفترض أن تؤخذ التوسعات المستقبلية بعين الاعتبار، إذا كانت مبررة بشكل كاف. تمنح أولوية تأجير الأراضي في المدن الصناعية إلى الصناعات التي تتفق مع التنمية المطلوبة للنهضة الصناعية في المملكة العربية السعودية وفقاً لخطة الخمسية. يتم تخصيص قطع الأراضي للمصانع خارج المدن الصناعية في حالة ضرورة نقلها لتنفيذ توسعات لزيادة الكفاءة، أو تقديم منتجات جديدة وفقاً لتاريخها.

- يجب على المستثمر إنشاء مصنعه على قطعة الأرض المخصصة في المدينة الصناعية وفقاً للعقد مع هيئة المدن الصناعية، أو مع مالك خاص. ويجب أن يلتزم صاحب المصنع بشروط ومتطلبات المدن الصناعية المتعلقة بالبناء والتشغيل والصيانة.

الملاحظات:

الأنظمة واللوائح المتعلقة بال عقار في المملكة العربية السعودية

لدى المملكة العربية السعودية عددٌ من الأنظمة المتعلقة بإدارة الأراضي تحت مختلف الوزارات اعتماداً على وظائفها ومسؤولياتها. وتذكر الملاحق قائمة بالأنظمة واللوائح المتعلقة بال عقار، وسيكتفى بذكر بعضها فيما يلي:

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

3.0

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها (صدر بالمرسوم الملكي رقم 5 بتاريخ 1423/2/11هـ) والهدف من هذا النظام هو توحيد الإجراءات وإدارة الوحدات العقارية الملكية المشتركة.

1- حق البناء:

لكل مالك أن يبني على أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات، ويكون تصرفه في كل أو بعض هذه الوحدات باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى (م 2 من النظام).

2- حق الحصول على صك الملكية:

للمالك فرز وحدة عقارية أو أكثر من صك أرضه بصك مفرز يحدد فيه كافة المعلومات عن موقع الوحدة العقارية ومساحتها ورقمها التسلسلي في البناء والدور (سفل أو علو) ونصابها من الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة في كامل البناء ونصابها من الأجزاء المشتركة التي تقبل القسمة وتقتصر منفعتها على وحدة سكنية أخرى أو أكثر وذلك بعد الحصول على موافقة البلدية المختصة (م 2 من اللائحة).

3- حق التصرف والاستعمال والاستغلال في الوحدة العقارية:

للمالك أن يتصرف في الجزء المفرز له وأن يستعمله ويستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه شريطة ألا يقوم بعمل من شأنه الإضرار بحقوق سائر المالكين (م 4 من اللائحة).

4- حق استعمال وحدة الغير للقيام بالأعمال الضرورية:

إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال حفظاً لسلامة البناء المشترك أو لحسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها وترميمها داخل أي وحدة من هذا البناء فليس لمالكها أو جمعية الملاك معارضة المتضرر في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه على نفقه المباشر فور انتهاء الإصلاحات اللازمة (م 6/5 من النظام).

5- حق التعويض:

• إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء، فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه، أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد فإن لكل مالك من التعويض بقدر نسبة قيمة ما يملكه من البناء
• أما إن كان المنزوع جزءاً مفرزاً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع (م 8 من النظام).

6- حق تغيير استخدام ملكه:

(يحق للمالك تغيير استخدام ملكه بعد الحصول على الموافقة الخطية لجمعية الملاك، وصدور الترخيص اللازم بالموافقة على التعديل من البلدية المختصة) (م 7 من اللائحة).

1- عدم التعسف في استعمال الحق:

ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره (م 6 من النظام).

2- الصيانة والترميم:

على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها، ولو لم ينفع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عموم الأجزاء المشتركة. (م/5 من النظام)
على صاحب السفل القيام بالأعمال والترميمات من العادية لمنع ضرر العلو وسقوطه، وعلى صاحب العلو ألا يحدث في بنائه ما يضر بالسفل وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع ضرر السفل (م/5 من النظام).

3- إزالة الضرر غير المألوف:

وليس للجار أن يرجع على جاره في مزار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعى في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار، وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للأخرى، والغرض الذي خصصت له كل وحدة (م/6 من النظام).

4- تسديد رسوم الخدمات:

على مالك الوحدة أن يقوم بتسديد رسوم خدمات الكهرباء والهاتف، وأي خدمات أخرى غيرها، والخدمات العامة لها حالتان:

الحالة الأولى: أن تكون هذه الخدمة خاصة له، لا يشترك معه غيره.

ويراعى في المباني الجديدة تأمين عداد لكل وحدة سكنية من مفريقي الكهرباء والماء، ويقوم مالك الوحدة بتسديد قيمة رسوم استهلاكه لخدمة وفقاً لعداد وحدته.
ويطبق البند السابق على المباني القائمة قبل صدور هذه اللائحة إذا توفر فيها عداد لكل وحدة.

الحالة الثانية: أن يشترك معه في الخدمة غيره وذلك في حالة عدم تأمين عداد لكل وحدة في المباني القائمة صدور اللائحة يقوم كل مالك بسداد ما يخصه بنسبة استهلاكه من الخدمة وفقاً لما تقرره جمعية الملاك. وتعامل المباني القائمة والمباني الجديدة بموجب البند السابق فيما يخص المرافق التي يتعذر تأمين عدادات مستقلة لجميع وحداتها (م/18 من اللائحة).

حق المالك في الأجزاء المشتركة

3.3

1- حق التصرف في الأجزاء المشتركة مع الأجزاء المفردة:

جاء في اللائحة التنفيذية (م/3) ما يلي (الأجزاء المشتركة في العقار التي لا تقبل القسمة على الملاك لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يمكن مفرزاً، ويشمل التصرف في الجزء المفرد حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة التي لا يمكن قسمتها).

2- حق استعمال الأجزاء المشتركة والانتفاع بها:

نصت (م/5) من اللائحة على أن (لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما خصصت له الانتفاع بها يخصه منها، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك).

3- حق إدارة الأجزاء المشتركة:

يشارك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة المذكورة في (م 4)، وإدارتها وترميمها، كل بقدر ما يملك من البناء (م 1/5 من النظام).

4- حق التعويض:

إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه، أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد، فإن لكل مالك من التعويض بقدر نسبة قيمة ما يملكه من البناء. وأما إن كان المنزوع جزءاً مفرزاً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع (م 8 من النظام).

5- حق تحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة دون أن يغير من تخصيصها:

لأي مالك بعد موافقة جمعية الملاك أن يحسن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من تخصيصها أو ما يلحق الضرر بالآخرين، والموافقة المطلوبة هنا هي موافقة أغلبية الأصوات، فقد جاء في (م 8/15) من اللائحة التنفيذية: مع مراعاة ما ورد في (م 13) تصدر قرارات الجمعية بأغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأرضية بشأن: إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له في العقار وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قرره من الأعمال وكذلك نفقات وتشغيل وصيانة ما استحدث، ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قرره الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل ملكه، ولمن يلحق ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الجمعية بالتعويض. (م 2/5 من النظام).

التزامات المالك في الأجزاء المشتركة

3.4

1- عدم التعسف في استعمال الحق:

فإن على كل مالك وفقاً لهذا النظام ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره (م 6 من النظام).

2- الصيانة والتزيم:

جاء في (م 1/5) من النظام: يشارك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة المذكورة في (م 4)، وإدارتها وترميمها، كل بقدر ما يملك من البناء.

وجاء في اللائحة: أنه يتحمل الملاك نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها كل بنسبة حصة في تلك الأجزاء، أما الأجزاء المشتركة التي تخص بعض الملاك فتوزع النفقات على المنتفعين منهم بحسب نسبة انتفاعهم أو حسب نسبة المساحات المملوكة لهم وفقاً لما تقرره جمعية الملاك (م 8 من اللائحة).

3- عدم التخلي عن الحصة في الأجزاء المشتركة:

ليس لأي مالك وحدة عقارية التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها أو ترميمها (م 4/5 من النظام).

4- منع المالك في أن يتصرف في الأجزاء المشتركة بمعزل عن الطبقة أم الشقة:
الأجزاء المشتركة في العقار التي لا تقبل القسمة على الملاك لا يجوز للمالك أن يتصرف في حصة منها مستقلة عن الجزء الذي يملكه مفرزاً، ويشمل التصرف في الجزء المفرز حصة المتصرف في الأجزاء المشتركة التي لا يمكن قسمتها، سواء كان ذلك ببيعه أو رهنه أو ترتيب حق عيني عليه (م 3 من اللائحة).

تقدير حصص الشركاء

3.5

تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً (م 4/5).
قسمة الحصص الشائعة في البناء المشترك:
للشركاء أن يتقاسموا حصصهم الشائعة في البناء المشترك ويختص كل منهم بوحدة عقارية أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة لطالباها للجوء إلى القضاء (م 3 من النظام).

أ جمعية الملاك

الصفة النظامية لجمعية الملاك: تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية وتكون لها ذمة مالية مستقلة، وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية. (م 2/9 من النظام).

طبيعة القرارات الصادرة من جمعية الملاك: إذا لم يوجد لائحة للإدارة أو خلت من النص على بعض الأمور، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة (م 12).

ب طريقة تكوين جمعية الملاك

جاء في (م 1/9) من النظام:
إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى وحدات عقارية يزيد عددها على عشر، وجاوز عدد ملاكها خمسة، فعلى الملاك أن يكونوا جمعية فيما بينهم، لمصلحة العقار، ويجوز تكوين جمعية فيما بينهم إذا كان عدد هذه الوحدات عشراً فأقل، أو كان الملاك خمسة فأقل).

ج أعضاء جمعية الملاك

1- يعتبر كل مالك وحدة عقارية عضواً في جمعية الملاك، وإن لم ينص النظام وحتى اللائحة بذلك لكنه ظاهر ويفهم من نص (م 5/10) من اللائحة.
إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معاً طبقة أو شقة أو بناء في مجموع أبنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها.

- 2- لكل مالك عدد من الأصوات في جمعية الملاك يتناسب مع حصته في العقار اللائحة (م 1/13).
- 3- إذا كانت حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ماله من أصوات إلى ما يساوي مجموع أصوات باقي الملاك اللائحة (م 2/13).
- 4- لا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلاً عن أكثر من مالك كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساوية لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلاً عن غيره، اللائحة (م 1/14).
- 5- لا يجوز لمدير الجمعية ولا لأحد معاونيه ولا أقربائهم من الدرجة الأولى أن يكونوا وكلاء عن الملاك (اللائحة (م 2/14).
- 6- إذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معا طبقة أو شق أو بناء في مجموع أمنية، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكاً واحداً، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها (اللائحة 5/10).

موارد جمعية الملاك



تتمثل موارد الجمعية (م 3/9) من النظام فيما يلي:

أولاً: اشتراكات الملاك.

ثانياً: المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات الجمعية.

ثالثاً: القروض.

رابعاً: التبرعات والهبات.

خامساً: عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.

وتقوم جمعية الملاك بتحصيل الرسوم والنفقات المترتبة على ملاك ومستثمري الشقق والمحلات التجارية أو يلتزم الملاك والمستثمرون بدفع نصيبهم من الرسوم والنفقات ابتداء من تاريخ استلام الوحدة العقارية ولجمعية الملاك اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على مالك أو مستثمر وذلك بعد مرور (30) يوماً على تاريخ الاستحقاق (م 19) من اللائحة التنفيذية.

اختصاصات جمعية الملاك



1- لجمعية الملاك أن تؤمن مقرأً لها حسب الحاجة إلى ذلك (م 11) من اللائحة.

2- تعتبر جمعية الملاك حارساً على الأجزاء المشتركة، ومسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالملاك أو الغير، ولها الحق في مراجعة الجهات المختلفة ومطالبة المتسبب في الضرر وإزالته (م 12) من اللائحة التنفيذية.

3- تقوم جمعية الملاك بتحصيل الرسوم والنفقات المترتبة على ملاك ومستثمري الشقق والمحلات التجارية أو يلتزم الملاك والمستثمرون بدفع نصيبهم من الرسوم والنفقات ابتداء من تاريخ استلام الوحدة العقارية ولجمعية الملاك اتخاذ كافة الإجراءات الضرورية وبشكل فوري لتحصيل أي رسم مستحق على مالك أو مستثمر وذلك بعد مرور (30) يوماً على تاريخ الاستحقاق (م 19) من اللائحة التنفيذية.

4- حفظ السجلات:

تحتفظ جمعية الملاك بسجلات تدون بها محاضر اجتماعات الجمعية، كما تحتفظ بسجلات ودفاتر حسابات منفصلة للمبالغ المستحق على الملاك، ويحق لكل مالك شقة أو من يفوض طلب فحص السجلات ودفاتر الجلسات الخاصة بتلك المبالغ في فترات معقولة خلال ساعات العمل العادية، (م 20) من اللائحة.

5- الحسابات الختامية والموازنات التخطيطية:

تقوم جمعية الملاك بإعداد الحسابات الختامية واعتمادها من مكتب محاسب قانوني معتمد، وعليها تحديد بداية السنة المالية ونهايتها وتقديم موازنة مقترحة للعام المالي التالي، اللائحة (م 21)

6- الإخطارات:

جميع العناوين والمراسلات والإخطارات والماكينات والبيانات والتقارير التي توجهها جمعية الملاك تكون باللغة العربية وتعتبر قد سلمت حسب الأصول إذا ما تم إرسالها عن طريق البريد المسجل أو الفاكس المؤيد بعلم الوصول من المرسل إليه على العنوان المحدد بعقد البيع أو عن طريق التسليم باليد مقابل إيصال بالاستلام، وفي حالة تغيير عنوان المالك فيجب إخطار جمعية الملاك كتابياً بالعنوان الجديد (م 22) من اللائحة.

7- (كما يحق لجمعية الملاك أن تؤمن مقر لها حسب الحاجة إلى ذلك كما جاء في (م 11) من اللائحة التنفيذية.

و ما يجب فيه الإجماع بجميع الأصوات

تصدر قرارات الجمعية بإجماع أصوات الملاك في شأن:

- 1- التصرفات في جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضرورياً للانتفاع بالعقار وفقاً للتخصيص المتفق عليه، مثل رهن العقار.
- 2- إنشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تملكها ملكية مفرزة بعد موافقة الجهات المختصة على ذلك.

ز ما يجب فيه ثلاثة أرباع أصوات الملاك

لجمعية الملاك أن تضع بموافقة ثلاثة أرباع الملاك لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك، وحسن إدارته. (م 11) من النظام.



مع مراعاة ما ورد في المادة (13) تصدر قرارات الجمعية بأغلبية أصوات الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة بشأن:

- 1- التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفي للموافقة عليها بأغلبية أصوات الحاضرين.
- 2- انتخاب أو عزل مدير الجمعية أو أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة ما ورد في (م 2/15) من النظام.
- 3- التصريح لأحد الملاك بإحداث تعديل في الأجزاء المشتركة.
- 4- عند تغيير أنصبة الملاك في العقار يتم تعديل نسب توزيع النفقات وفقاً لذلك.
- 5- تحديد الأسلوب المناسب لتنفيذ الأعمال التي تفرضها الأنظمة واللوائح.
- 6- تجديد البناء في حالة الهلاك كلياً أو جزئياً بعد إقراره من البلدية المختصة.
- 7- وضع لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته أو تعديله.
- 8- إحداث تعديل أو تغيير أو إضافة في الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها في حدود ما خصص له العقار، وعلى الجمعية في هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع ما قرره من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث. ولا يجوز لأي مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قرره الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل ملكه ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق في مطالبة الجمعية بالتعويض.
- 9- التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة.
- 10- استثمار الأموال العائدة من التأجير وخلافه أو توزيعه بشكل سنوي أو حفظه أو جزء منه احتياطياً.
- 11- جاء في (م 1/16) من النظام: (إذا تضرر البناء بسبب حريق أو غيره فعلى الشركاء أن يلتزموا بتحديدده بما تقررته الجمعية الملاك بالأغلبية المنصوص بها في المادة الثانية عشر ما لم يتفق على خلاف ذلك).



ينتخب مدير الجمعية أغلبية أصوات أعضاء الجمعية جاء في (م 10) من النظام قوله: (تنتخب جمعية الملاك رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، ويتم انتخابه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة، وتكون مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد).

وجاء أيضاً في (م 1/14) يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذها قراراتها، ويعين بالأغلبية المشار إليها في (م 12).

حقوق مدير جمعية الملاك

ي

- 1- المكافأة الخاصة به:
جاء في (م 1/15) من النظام: يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.
- 2- مطالبة أحد الأعضاء بتنفيذ بعض الأعمال:
لكل عضو الحق في أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ ذلك ما لم يوجد نص في لائحة الجمعية يخالفه (م 1/14 من النظام).

التزامات مدير جمعية الملاك

ك

- 1- رئاسة اجتماعات الجمعية.
جاء في (م 10) من النظام: (تنتخب جمعية الملاك رئيسا لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها).
- 2- متابعة قرارات الجمعية.
تنتخب جمعية الملاك رئيسا لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها (م 10 من النظام).
- 3- تنفيذ قرارات الجمعية.
يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذها قراراتها (م 14 من النظام).
- 4- حفظ جميع الأجزاء وحراستها وصيانتها.
على المدير إذا اقتضى الحال أن يقوم بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها (م 14).
- 5- تمثيل الجمعية أمام القضاء والجهات الأخرى.
جاء في (م 14) من النظام: (يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى، وله مقاضاة الملاك).

عزل مدير الجمعية

ل

- يجوز عزل المدير بقرار تتوفر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة. (م 2/15 من النظام).
- إذا لم يوجد لائحة للإدارة أو خلت من النص على بعض الأمور، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك، وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع، وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصبة. (م 12 من النظام).

نظام الرهن العقاري

3.0

تمت الموافقة على نظام الرهن العقاري المسجل بالمرسوم الملكي رقم م/49 وتاريخ 13/8/1433هـ والغرض من هذا النظام هو توحيد إجراءات تقديم قروض الرهن العقاري في المملكة بطريقة متوافقة مع الشريعة الإسلامية.

ملخص هذا النظام

3.1

يقدم هذا النظام إطاراً لموالي الرهن العقاري (من دون أخذ صك الملكية)، وينقسم هذا النظام إلى أربعة أقسام رئيسية:

1. إنشاء وتسجيل الرهن العقاري.
2. حقوق والتزامات الراهن والمرتهن.
3. أثر تسجيل الرهن العقاري.
4. الحالات التي يتم فيها إنهاء الرهن العقاري.

أحكام النظام

3.2

تنص المادة الأولى من هذا النظام على:

1. الرهن العقاري المسجل: عقد يسجل وفق أحكام هذا النظام يكسب به المرتهن (الدائن) حقاً عينياً على عقار معين له سجل، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون.
2. أ - إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فيكون تسجيل الرهن بحسب أحكام ذلك النظام.
ب - يكون تسجيل الرهن على العقار الذي لم يطبق عليه نظام التسجيل العيني للعقار بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصين.
3. لا يسري أثر الرهن العقاري على الغير إلا بتسجيله وفقاً لما ورد في الفقرة (٢) من هذه المادة، ويلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن والتسجيل. وتدخل النفقات - إن دفعها غير الراهن - في دين الرهن ومرتبته ما لم يتفق على غير ذلك

نصت المواد (2،3،4،9) من هذا النظام على شروط عقد الرهن العقاري ف جاء فيها:1. إنشاء وتسجيل الرهن العقاري.

- يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون، وأهلاً للتصرف فيه.
- يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه، أو كفيلاً عينياً يقدم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.
- أنه إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة موثقة من المالك، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة. فإذا لم تصدر هذه الإجازة، فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن.
- يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً، أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.
- يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علمياً نافياً للجهاالة مبيئاً في عقد الرهن نفسه، أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني.
- يجوز رهن منفعة العقار منفصلة عن الأصل، وتأخذ أحكام رهن الأصل وتسجيله.
- يشترط في مقابل الرهن أن يكون ديناً، ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به محددًا، أو عيناً من الأعيان المضمونة على المدين، أو ديناً مآله إلى الوجوب، كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي، على أن يحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون، أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

المادة الحادية عشرة:

1. إذا كان العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، جاز التصرف فيه.
2. إذا لم يكن العقار مسجلاً وفقاً لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون، ما لم يتفق على خلاف ذلك، ووثق ذلك في صكه وسجله.

المادة الثانية عشرة:

1. غلّة العقار المرهون لمالكة ونفقته عليه، وإدارته حق له بما لا يخل بحق المرتهن.
2. لا تكون الغلّة رهناً مع الأصل إلا إن اشترط المرتهن ذلك.
3. يجوز أن يتفق الراهن والمرتهن على استيفاء ما حل من الدين خصماً من غلّة العقار المرهون.

المادة الثالثة عشرة:

يلتزم الراهن بالمحافظة على سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن الاعتراض على جميع ما من شأنه إنقاص قيمة العقار المرهون، أو تعريضه للهلاك، أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، وله الرجوع بالنفقات على الراهن.

المادة الرابعة عشرة:

1. إذا نقصت قيمة العقار المرهون، أو طرأ عليه مانع يمنع المرتهن من استيفاء حقه منه لهلاك أو عيب أو استحراق، وكان ذلك بتعد أو تفريط أو تدليس ممن بيده المرهون (راهناً كان أم حائزاً)؛ فللمرتهن حينئذٍ مطالبته بزيادة الرهن بقدر ما نقص منه، أو بتقديم مرهون مماثل مكان المرهون الفائت ما لم يحل محله مثله، وإلا ألزم من بيده العقار المرهون بسداد الدين وفقاً لمعايير السداد المبكر المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل.

المادة الخامسة عشرة:

1- إذا كان الراهن كفيلاً عينياً، فلا يجوز التنفيذ على ما سوى العقار المرهون من أموال مالكة غير المدين.
2- إذا بيع العقار المرهون المكفول به عينياً، فلمالكه الرجوع على المدين، وليس له ذلك قبل التنفيذ على العقار المرهون.

المادة السادسة عشرة:

إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو العيب، أو تجعله غير كاف للضمان، فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال، واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

3.5 آثار الرهن على المرتهن

3.5

المادة السابعة عشرة:

مع مراعاة أحكام التصرف في الديون، يجوز للمرتهن نقل حقه في استيفاء الدين مع الرهن الضامن له لغيره، ما لم يتفق على خلاف ذلك

المادة الثامنة عشرة:

إذا حل أجل الدين وجب أدائه، فإذا أداه المدين أخذ عقاره المرهون، وإن لم يؤده بيع العقار المرهون بطلب المرتهن، ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه وفقاً لمرتبته شرعاً ونظاماً، فإذا بقي للمرتهن دينٌ حاصل الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين.

3.6 انقضاء الرهن

3.6

المادة السابعة والثلاثون:

1- الرهن تابع للدين، فينفك الرهن بانقضاء جميع الدين الموثق به.
2- إذا كان الدين قد انقضى ثم عاد لأي سبب موجب لبقائه، رجع الرهن كما كان برجوع الدين، دون مساس بالحقوق المكتسبة للآخرين حسني النية، وذلك خلال المدة ما بين انقضاء الدين وعودته.

المادة الثامنة والثلاثون:

- ١ - إذا سدد الدين أو بعضه قبل أجله باتفاق المتعاقدين، أو بحكم العقد، أو النظام، أو القضاء؛ فيحط جزء من الدين طبقاً لمعايير السداد المبكر المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل.
- ٢ - إذا تعثر المدين في السداد وباعت المحكمة العقار المرهون قبل حلول الأجل كله، أمرت بسداد الأقساط الحالية للدائن، وأودع باقي المبلغ في حساب بنكي للمحكمة. وللمدين طلب الإفراج عن المبلغ إذا قام بالسداد المبكر لباقي مديونيته، أو قدم كفالة مصرفية لسداد باقي الدين.

المادة التاسعة والثلاثون:

ينقضي الرهن المسجل ببيع العقار المرهون بيعاً جبرياً وفقاً للنظام، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين وفقاً لمرتبة كل منهم، أو إيداعه في حساب بنكي للمحكمة.

المادة الأربعون:

ينقضي الرهن المسجل باتحاد الذمة، باجتماع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، سواءً أكان بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المرتهن، أم بانتقال حق المرهون إلى الراهن. فإذا زال سبب اتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي، عاد الرهن إلى حالته.

المادة الحادية والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل إذا تنازل المرتهن عنه تنازلاً موثقاً، وله أن يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين.

المادة الثانية والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل بهلاك محلّه، وتراعى أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها في هذا النظام.

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

4.0

المقدمة :

نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار هي عملية تتخذها الجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية العامة للاستحواذ على الأراضي الخاصة. إذا كانت هناك حاجة للأرض لأي استخدام عام أو غرض مفيد للتنمية الاقتصادية في المملكة العربية السعودية.

تم سن نظام ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بالمرسوم الملكي م/15 وتاريخ 1424/3/11هـ لتنظيم العملية وإجرائاتها. إضافة إلى ذلك تم إصدار اللائحة التنفيذية لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار في 1437/2/11هـ.

تنص المادة الثامنة عشر من النظام الأساسي للحكم على أن تكفل الدولة حرية الملكية الخاصة وحرمتها، ولا ينزع من أحد ملكه إلا للمصلحة العامة على أن يُعوض المالك تعويضاً عادلاً.

- يجب أن يكون غرض نزع الملكية للمنفعة العامة.
المادة الأولى: يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع. ولا يجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.

ووفق المادة الثانية: لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد اقتطاعه أو اقتطاع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء.

تم شرح مصطلح «المصلحة العامة» في تعاريف المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار بأنها المرافق والخدمات العامة هي مسارات الطرق والقطارات وشبكات المياه والكهرباء والغاز والبتروك والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول وما شابهها، وكذلك المساجد والمقار التعليمية والصحية والأمنية وما شابهها، التي لا تشملها النسبة النظامية.

وتنطوي عملية نزع الملكية على الإعلان عن الاستحواذ المقصود. فالفقرة الأولى من المادة الرابعة من اللائحة تنص على أن على وزارة الشؤون البلدية والقروية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - بالمواقع المخصصة للاستعمالات العامة في المخططات التي تعتمد، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوماً من تاريخ الاعتماد النهائي للمخطط .

- وتنص المادة الثانية عشر على ما يراعى أن يكون في قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية كما يلي:

1. رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية.
2. الجهة صاحبة المشروع.
3. الغرض من نزع الملكية.
4. المخطط المعتمد للمشروع.
5. دعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزاع ولجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.
6. الطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به.

- بموجب المادة الخامسة من النظام يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من:

1. الوزير المختص
2. رئيس المصلحة الحكومية
3. مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة
4. أو من ينيبونهم

على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وتبلغ البلديات وكتابات العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك. ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً.

- ينشر قرار الموافقة في:

1. الجريدة الرسمية.
2. صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة.

- كما تلصق صورة من الإعلان في:

1. مقر الجهة صاحبة المشروع.
2. مقر المشروع.
3. المحكمة.
4. الإمارة أو المحافظة أو المركز.
5. البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

- تنص الفقرة الأولى من المادة الثالثة عشر على أن تبلغ الجهة صاحبة المشروع مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - المشمولة بالقرار. كما يجب أن يبلغ صاحب المشروع المالك بموعد دخول لجنة الحصر لعقاره.

- تراعي لجنة التقدير السعر السائد وقت وقوف اللجنة على العقار عند نشر القرار (المادة 10).

- وتنص الفقرات 1 و2 من المادة السادسة على ألا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.



بعد التبليغ

- تكون الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الأمارة والبلدية المختصة، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار.

- يضمن في محضر الحصر بيان:

1. نوع العقار.
2. وصفه الإجمالي ومشمولاته من المباني وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض.
3. اسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات.
4. الرفع المساحي الخاص به.

5. إجمالي مساحة العقار الكلية.
6. المساحة المراد نزعها والباقي منها.
7. وأي معلومة ترى الجهة صاحبة المشروع إدراجها

التعويض

4.3

- بموجب المادة السابعة من النظام تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي: خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، تسميهم جهاتهم وهم:

1. مندوب من الجهة صاحبة المشروع.
2. مندوب من وزارة العدل.
3. مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
4. مندوب من وزارة الداخلية.
5. مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني.

إضافة إلى اثنين من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة. ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة، المعروفين بالأمانة. ووفق نظام المقيمين المعتمدين (الصادر بالمرسوم الملكي رقم 43 وتاريخ 1433/7/9هـ) يجب أن يكون الخبراء من المقيمين المعتمدين. (المادة 15 من اللائحة).

- كما تنص الفقرة السادسة من المادة الخامسة عشر على أن كل عضو من أعضاء لجنة التقدير - قبل مباشرة مهماته في اللجنة - تقديم إقرار خطي للجهة صاحبة المشروع يتضمن أنه ليس له أو لزوجته أو لأحد أصحابه أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة - مباشرة أو غير مباشرة - في أي من العقارات المشمولة بعملية نزع الملكية أو المتضررة من تلك العملية.

- وتذكر المادة الثامنة من النظام أن على لجنة التقدير البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع.

- كما في المادة العاشرة تقوم لجنة التقدير بما يلي:

- 1- الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر اللجنة المشار إليها في المادة السادسة.
- 2- تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً، وبناء، وأشجاراً، ومزروعات. وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية:

أ. يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته.

ب. يكون تقدير التعويض على الأشجار على أساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتائجها.

ج. يكون تقدير التعويض عن المزروعات والثمار إذا لم يكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار وفق ما تراه لجنة التقدير.

د. يكون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة بعدمضي سنتين من تاريخ تخصيصها، وفقاً لأحكام هذا النظام.

3- تقدير قيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقتطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمه بعده.

على الجهة صاحبة المشروع قبل مباشرة لجنة التقدير لمهامها بوقت كافٍ؛ إبلاغ مالكي أو شاغلي العقارات - أو من يمثلونهم - بتاريخ ووقت وقوف لجنة التقدير، وذلك من خلال الإعلان على تلك العقارات أو إبلاغهم على عناوينهم المعتمدة، وإذا تعذر ذلك، جاز للجهة صاحبة المشروع استخدام أي وسيلة أخرى ترى مناسبتها. (المادة 14 من اللائحة)

تنص الفقرة الثانية من المادة الرابعة عشر على أن للمالك أو شاغل العقار الحق في رفض أعمال لجنة التقدير. في حالة امتناع مالك أو شاغل العقار محل النزاع أو من يمثله عن تمكين لجنة التقدير من القيام بأعمالها، فعلى اللجنة إعداد محضر بذلك ورفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاتخاذ ما يلزم في هذا الشأن، مع إبلاغ مالك العقار بذلك قبل أن تتخذ الجهة صاحبة المشروع ما يلزم لتطبيق ما نصت عليه المادة (العشرون) من هذه اللائحة على العقار محل النزاع.

وتذكر المادة الخامسة عشر أن الجهة صاحبة المشروع تتولى مهمة تنسيق عمل لجنة التقدير والدعوة إلى اجتماعاتها، ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بأغلبية أصوات الأعضاء. يجب على لجنة التقدير أن:

1- تعد لجنة التقدير محضراً تدون فيه جميع المداولات والقرارات التي تتوصل إليها، وتبين فيه العقارات محل البحث ومشتملاتها، وبيان المبلغ الإجمالي للتعويض، وأسماء الأعضاء المعارضين على التقدير ومقدار ما يرونه من تقدير وسبب اعتراضهم، ويوقعه جميع أعضاء اللجنة.

2- ترفع لجنة التقدير محضرها - فور اكتمال توقيع الأعضاء عليه - إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده. وبعد قرار لجنة التقدير نهائياً في حالة انقضاء ثلاثين يوماً من تاريخه دون اعتراض الجهة صاحبة المشروع، أو وزارة المالية على التقدير، وفي حالة الاعتراض تستكمل الجهة صاحبة المشروع الإجراءات وفقاً للفقرة (3) من المادة (التاسعة) من النظام.

3- عند تعذر تقدير العقارات المراد نزع ملكيتها، فعلى لجنة التقدير إعداد محضر تحدد فيه مدة التأجيل ومسوغاته، ورفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتماده.

تنص المادة السادسة عشر على أن مع مراعاة المعايير والضوابط التي تضعها الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، على لجنة التقدير الأخذ بطريقة أو أكثر من طرق التقدير، على أن توضح في قرار التقدير الطرق التي أخذت بها.

تتعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها. ويجوز لهذه الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير، ويتم ذلك بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة.

- وتكون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير، وتتخذ قرارها بالأغلبية، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى. ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى.

أمور يجب أخذها في عين الاعتبار عند تقدير التعويض

لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد اقتطاعه أو اقتطاع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء ولم يتم إحياءه وقت تخطيط المشروع وفقاً لشروط الإحياء المقررة، على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار.

- إضافة إلى ذلك تحدد المادة الثالثة من النظام والمادة الحادية عشر من اللائحة التفاصيل التي يجب أخذها في الحسبان عند حساب التعويض.

- يستحق مالك الأرض التعويض عما يقتطع لمصلحة التخطيط أو لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية، وفقاً لما يأتي:

أولاً: بالنسبة إلى ما هو واقع داخل حدود حماية التنمية

أ- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها وفق مخطط معتمد، يعوض المالك في جميع الحالات عما يقتطع من ملكه إذا تجاوز الاقتطاع النسبة النظامية.

ب- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لمصلحة طريق رئيس، لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك، إذا كان المقتطع منها في السابق واللاحق لم يتجاوز النسبة النظامية، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاعين السابق واللاحق (10,000 م²) عشرة آلاف متر مربع فأكثر. أو يعوض المالك عن المساحة الناقصة عن (10,000 م²) عشرة آلاف متر مربع.

ج- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها وفق مخطط معتمد منها لمصلحة طريق رئيس، لا يعوّض مالك الأرض عما يقتطع منها بعد ذلك، بشرط أن يكون الباقي من مساحة الأرض بعد الاقتطاع (10,000 م²) عشرة آلاف متر مربع فأكثر. وألا يعوض المالك عن المساحة الناقصة عن (10,000 م²) عشرة آلاف متر مربع.

د- إذا طلب مالك أرض اعتماد مخطط أرضه (الفكرة التخطيطية الأولية الموافق عليها سابقاً)، لا يعرض المالك في جميع الحالات عما يقتطع من ملكه إذا كانت الزيادة في النسبة التخطيطية لمصلحة التخطيط بناء على طلبه.

هـ - إذا طلب مالك القطعة المفروزة من أرض سبق تخطيطها تقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعرض عن ذلك.

و- أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحتها يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها، كما يتم التعويض عن المباني والغرس.

ز- في حالة طلب مالكيها تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعرض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية، كما لا يعرض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

ثانياً: بالنسبة إلى ما هو واقع خارج حدود حماية التنمية

1- الأرض البيضاء (الفضاء) التي لا تزيد مساحتها على (10,000 م²) عشرة آلاف متر مربع تعوض عن الأجزاء المقتطعة والمباني والغراس. ولا يتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية. ما لم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

2- الأرض البيضاء (الفضاء) المملوكة الواقعة خارج حدود التنمية التي تزيد مساحتها على (10,000 م²) عشرة آلاف متر مربع ولم يسبق أخذ النسبة النظامية منها، وممر بها طريق رئيس معتمد؛ فلا يعرض المالك عما يقتطع منها في حدود ما نسبته (١٢%) من مساحتها. وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر. ويعرض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك، وفي حالة تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات (ب، د، هـ) من البند أولاً.

ثالثاً: بالنسبة إلى المدن والمحافظات والمراكز التي ليس لها حدٌ حماية تنمية

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات مراحل حدود حماية التنمية للمدن والقرى والهجر التي ليس لها حدود تنمية، ويتم تنفيذ ما ورد في البندين (أولاً) و (ثانياً) من هذه المادة وفقاً لتلك التعليمات.

- مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة، فإذا تعذر ذلك وكان لا بد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المواصلات حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك.

- وتنص المادة الثانية عشر من النظام على «إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق.» ولكن تنص المادة الثالثة عشر أيضاً على أن يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك.

- إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي:

1- تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المساحة إذا كان الجزء الباقي من الأرض أو البناء أو الغراس قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء.

2- تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء.

3- تقدر قيمة كامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقار بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء. ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه.

- يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه.

الاستحواذ على الملكية

4.6

- تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغلها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء. وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء، على ألا يسلم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة.

- يجوز في الحالات الاستثنائية طلب إخلاء العقار قبل انتهاء الإجراءات ودفع التعويض، ويتم ذلك بقرار من الوزير المختص.

- في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعه من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض ما لم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه. وتقدر أجرة المثل للجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام. تقوم اللجنة التي تم النص عليها في المادة السابعة من هذا النظام بتقدير الإيجار.

- تنص أحكام نظام نزع الملكية وخصوصاً المادة الرابعة عشر على أن يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار.

5.0 وضع اليد المؤقت على العقار

- تم النص على وضع اليد المؤقت على العقار في المادة العشرون من النظام. وتنص على:

1- يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء تعويض عادل لا يقل عن أجره المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام. وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها، أو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه.

2- لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقاً لهذا النظام.

3- لا تجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عنها.

- عند حاجة أي من الجهات الحكومية إلى وضع اليد المؤقت على العقار، يراعى ما يأتي:

1. أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
2. على الجهة الحكومية - قبل وضع اليد المؤقت على العقار - أن تعد محضر وصف وحصص للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقتها مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.
3. يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، وبشرط ألا يقل التعويض عن أجره المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتخذ لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية. (المادة 23 من اللائحة).

- تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات، ولكن إذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيدخل العقار.

- وعلى الجهة صاحبة المشروع عند الرغبة في الاستغناء عن العقار الذي تم وضع اليد المؤقت عليه؛ تبليغ مالكة بذلك قبل إخلائه مدة كافية لا تقل عن (٣٠) يوماً. وذلك بموجب خطاب تعده من نسختين إحداهما تُعطى للمالك أو لورثته في محل إقامته أو عمله والأخرى للجهة صاحبة المشروع.

- عند حاجة أي من الجهات الحكومية إلى وضع اليد المؤقت على العقار، يراعى ما يأتي:

1. أن يصدر قرار وضع اليد المؤقت من قبل صاحب الصلاحية.
2. على الجهة الحكومية - قبل وضع اليد المؤقت على العقار - أن تعد محضر وصف وحصص للعقار المراد وضع اليد عليه، وتسلم صورة منه لأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم؛ وذلك لمطابقتها مع حالة العقار عند انتهاء المدة المحددة لوضع اليد.
3. يتم تقدير التعويض المستحق عن مدة وضع اليد المؤقت على العقار من قبل لجنة التقدير، وبشرط ألا يقل التعويض عن أجره المثل، بالإضافة إلى ما يترتب على ذلك من تكاليف، وتتخذ لجنة التقدير قراراتها بالأغلبية. (المادة 23 من اللائحة).

- يجب أن يشتمل التبليغ:

- 1- اسم الجهة صاحبة المشروع
- 2- موضوع التبليغ
- 3- تاريخه باليوم والشهر
- 4- الاسم الكامل لصاحب العقار محل وضع اليد أو ورثته
- 5- اسم الموظف - أو من في حكمه - الذي قام بالتبليغ والجهة التي يعمل فيها
- 6- توقيع الموظف على نسختي التبليغ



شكل (١): ملخص عملية نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

6.0

المقدمة:

- صدر نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه بالمرسوم الملكي م/61 بتاريخ 1427/9/18هـ، ويهدف هذا النظام إلى توحيد إجراءات استئجار الدولة للعقار وإخلائه.

شروط الاستئجار

6.1

- لا يجوز للجهات الحكومية استئجار العقار إلا لحاجة ماسة له، ويكون الاستئجار في حدود حاجة الجهة الحكومية.

- فيما عدا من تنص الأنظمة على إسكانهم، لا يعد إسكان المنسويين من الحاجات التي تميز الاستئجار. وإذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسويين تتطلب الأنظمة إسكانهم، فلا يجوز أن يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة أو سواها على بدل السكن النقدي للمستفيد وقت الاستئجار أو التجديد.

- يشترط في العقار المستأجر الآتي:

- أ - أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي، ويستثنى من ذلك العقار في المحافظات والمراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي.
- ب- ألا يكون مالك العقار أحد منسوي الجهة المستأجرة.
- ج - أن يلتزم المؤجر بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله على نفقته الخاصة، دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد. وإذا لم يرقم المؤجر بإصلاح عيوب الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره بخطاب رسمي، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمها من الأجرة، وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له.

إجراءات الاستئجار

6.2

أ- تقوم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار بالإعلان على النحو التالي:

- في صحيفتين يوميتين مرتين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً.
 - الإعلان في المراكز بوضع إعلانات في بعض الأماكن العامة عن رغبة الجهة الحكومية في الاستئجار.
- يتضمن الإعلان نوع العقار ومساحته ومواصفاته ومدة الإجارة المطلوبة والغرض الذي سيتم الاستئجار من أجله

ب - تكون الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لجنة من ثلاثة من موظفيها لفحص العروض المقدمة للإيجار واقتراح المناسب منها، من حيث ملاءمته للغرض المطلوب ومن حيث الأجرة المطلوبة. وتثبت اللجنة من سلامة المبنى، ولها أن تستعين بمن تراه لهذا الغرض إذا رأت ضرورة لذلك.

ج - القرارات:

- إذا كانت إجارة

العقار - الذي تقترحه اللجنة المشار إليها في المادة «الخامسة» من هذا النظام - في حدود النسب المقررة في المادة «الخامسة عشرة» من هذا النظام، كان للوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه اعتماد قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام وإبرام عقد الإجارة.

- وإذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترح تزيد على النسب المقررة في النظام، فعلى الجهة الحكومية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - للكشف على العقار وإجازة الإجارة قبل اعتماد الجهة قرار الاستئجار وإبرام العقد.

- تكون إجراءات العقار المراد استئجاره بمائتي ألف ريال فأقل عن طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار

- تكون إجراءات العقار لما زاد على مائتي ألف ريال عن طريق لجنة من الجهة الراغبة في الاستئجار ومندوبين من وزارة المالية لتقدير الأرض والمباني والمحتويات إن وجدت، وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية:

1. (12%) للمدارس والمراكز الأمنية والمستشفيات والمراكز الصحية.

2. (10%) لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى.

3. إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به.

- إذا كانت إجارة العقار - تقوم هيئة الرقابة والتحقيق بإجراء تفتيش دوري على المباني المستأجرة للدولة، للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها، وملاءمتها لحاجة العمل.

مدة الاستئجار

6.3

- ألا تقل مدة عقد الاستئجار عن (سنة) واحدة وألا تزيد على (ثلاث سنوات) قابلة للتجديد أو التمديد.

- أن يُنص في العقد على تجديده تلقائياً ما لم يُبلَّغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل (مئة وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المُجَدَّدة.

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة عن رغبتها في عدم تجديد العقد أو تمديده في الوقت المحدد في عقد الإجارة بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بالرغبة بعدم التجديد. ويجوز للجهة المستأجرة إنهاء العقد وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة الإجارة، إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء أو كان في المكان خطورة.

- لا تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية أو تكاليف إزالتها التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد.
- وتكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي بما في ذلك الآتي:

- أ - اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة، مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات، أو إلغاؤها أو الاستبدال بمكانها غرضاً آخر.
- ب - هدم جدران أو حصول تكسرات أو حفر في أرضيات البناء.
- ج - ردم برك أو مساحات خضراء.
- د - خراب وحدات التكييف، أو حصول تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي.

نظام رسوم الأراضي البيضاء

7.0

المقدمة:

- صدر نظام رسوم الأراضي البيضاء بالمرسوم الملكي رقم 4/م بتاريخ 1437/2/12هـ، ويهدف هذا النظام إلى:
1. زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.
 2. توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.
 3. حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية. (م2).

أحكام النظام

7.2

جاء في المادة الأولى عدة تعريفات لبعض المصطلحات منها:
الأراضي البيضاء: كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.
حدود النطاق العمراني: الخطوط المبينة بخرائط وثائق النطاق العمراني التي توضح مراحل التنمية العمرانية المختلفة، وحد حماية التنمية، وتمثل الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية، واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محددة.

المرافق العامة: شبكات الطرق والمياه والكهرباء والهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.
الخدمات العامة: الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والأمنية ونحوها؛ التي لا تشملها النسبة النظامية للتخطيط

الرسم السنوي

7.3

يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء المملوكة لشخص أو أكثر من ذوي الصفة الطبيعية أو الصفة الاعتبارية غير الحكومية، بنسبة (2.5%) من قيمة الأرض، وتحدد اللائحة معايير تقدير قيمة الأرض والجهة التي تتولى ذلك، على أن تشمل المعايير موقع الأرض، واستخداماتها، ونظم البناء، ومعامل توافر الخدمات العامة فيها ووصول المرافق العامة إليها. (م3).

- على اللائحة أن تحدد ما يلي:

- 1- البرنامج الزمني لتطبيق الرسم بشكل تدريجي.
- 2- معايير تحديد الأراضي التي تخضع لتطبيق الرسم.
- 3- المعايير التي يتوقف عند تحققها تطبيق الرسم.
- 4- الضوابط اللازمة لضمان تطبيق الرسم بعدالة، ومنع التهرب من دفعه.
- 5- آلية تحديد معامل توافر الخدمات العامة للأراضي ووصول المرافق العامة إليها.
- 6- معايير تحديد العوائق التي تحول دون صدور التراخيص والموافقات اللازمة لتطوير الأرض أو بنائها، والتي يعتد بها في تقرير عدم تطبيق الرسم عليها.
- 7- قواعد وإجراءات تحصيل الرسم، وتحديد الجهات المخولة بتحصيله.
- 8- آليات تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه. (م4 من النظام).

المادة الخامسة:

1. على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (سنة) أشهر من تاريخ الإعلان.
2. يبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.

العقوبات

7.4

- يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق.
- تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء على الأقل على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار القرارات اللازمة، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير. (م6،7).

- ممالك الأرض حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبت في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليها، ويعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه. (م8 من النظام).

المادة الحادية عشر:

تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحقة في حساب خاص لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها، وتوفير الخدمات العامة فيها.

لائحة تنظيم المكاتب العقارية

المقدمة:

- وقد صدرت بقرار مجلس الوزراء رقم 334 وتاريخ 1398/3/7هـ.
- المكاتب العقارية التي تتعاطى بيع أو إيجار العقار هي مكاتب تجارية بطبيعتها وخاضعة بالتالي منذ إنشائها للأحكام الواردة في نظام المحكمة التجارية الصادر عام 1350هـ ونظام السجل التجاري الصادر عام 1375هـ.

شروط فتح المكتب العقاري

- لا يجوز فتح أي مكتب عقاري ما لم يكن مسجلاً بالسجل التجاري ويشترط لذلك.
- أ- أن يكون مملوكاً بالكامل لشخص سعودي أو شركة سعودية مملوكة بالكامل للسعوديين وأن يكون مديرة المسؤول سعودي الجنسية.
- ب - أن يكون كل من صاحب المكتب ومديرة المسؤول أن وجد حسن السيرة ولم يسبق أذنته فيما يخل بالشرف والأمانة.
- ج - ألا يكون مالكة أو مديرة المسؤول قد أشهر إفلاسه ما لم يكن اعتباره قد رد إليه.
- د - ألا يزاوّل المكتب العقاري أي نشاط آخر. (م1).

- لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاوّل أي عمل آخر سوى نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري.
- في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.
- لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك.

- لا يجوز لأي مكتب عقاري أن يزاوّل أي عمل آخر سوى نشاطه العقاري المحدد في السجل التجاري.
- في حالة تعدد ملاك المكتب العقاري يعتبر الملاك متضامنين تجاه الغير في الالتزامات الناشئة عن الأعمال التي يقوم بها المكتب.
- لا يجوز لأي مكتب عقاري بيع أو التوسط في بيع أي عقار إلا بعد حيازته على نسخ من وثائق الملكية ويشترط ألا تكون الملكية محل منازعة، ويعتبر المكتب مسؤولاً عن جميع الأضرار التي تلحق البائع أو المشتري نتيجة مخالفته ذلك.

العمولة:

- أ- تحدد عمولة البيع بالاتفاق بين صاحب مكتب العقار والبائع والمشتري، كما يحدد الطرف أو الأطراف التي تتحمل تلك العمولة. وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز مجموع العمولة عن 2.5 من قيمة العقد.
- ب- يحدد عقد الإيجار عمولة المكتب العقاري والطرف الذي يتحملها، ولا يجوز أن تزيد تلك العمولة عن 2.5 من إيجار سنة، حتى لو كان العقد لمدة أطول، أو حتى لو جاز تجددده لمدة أخرى. (م5).

المادة السادسة:

- لا يجوز التصرف في الأموال التي يستلمها المكتب العقاري من المشتريين أو المستأجرين في غير الأغراض المخصصة التي أستلمها من أجلها.

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة الأخرى من عقوبات، يعاقب من يخالف أحكام هذه اللائحة بإحدى العقوبات الآتية:

- 1- الغرامة بما لا يتجاوز خمسة وعشرون ألف ريال.
- 2- قفل المكتب لمدة معينة لا تتجاوز سنة.
- 3- إلغاء ترخيص المكتب نهائياً.

ويصدر بهذه العقوبات قرار من وزير التجارة ويجوز التظلم منه أمام ديوان المظالم في فترة لا تتجاوز ثلاثين يوماً. (م7).

عملية التطوير وضوابطها

9.0

اعترفت المملكة بأهمية وضرورة إقامة نوع من السيطرة على عملية التنمية الحضرية. لذلك أدخلت الحكومة عدة لوائح ومتطلبات قانونية وإدارية وفنية من أجل ضمان أن التنمية الجديدة ستوفر بيئة مستدامة للأجيال الحالية والمستقبلية.

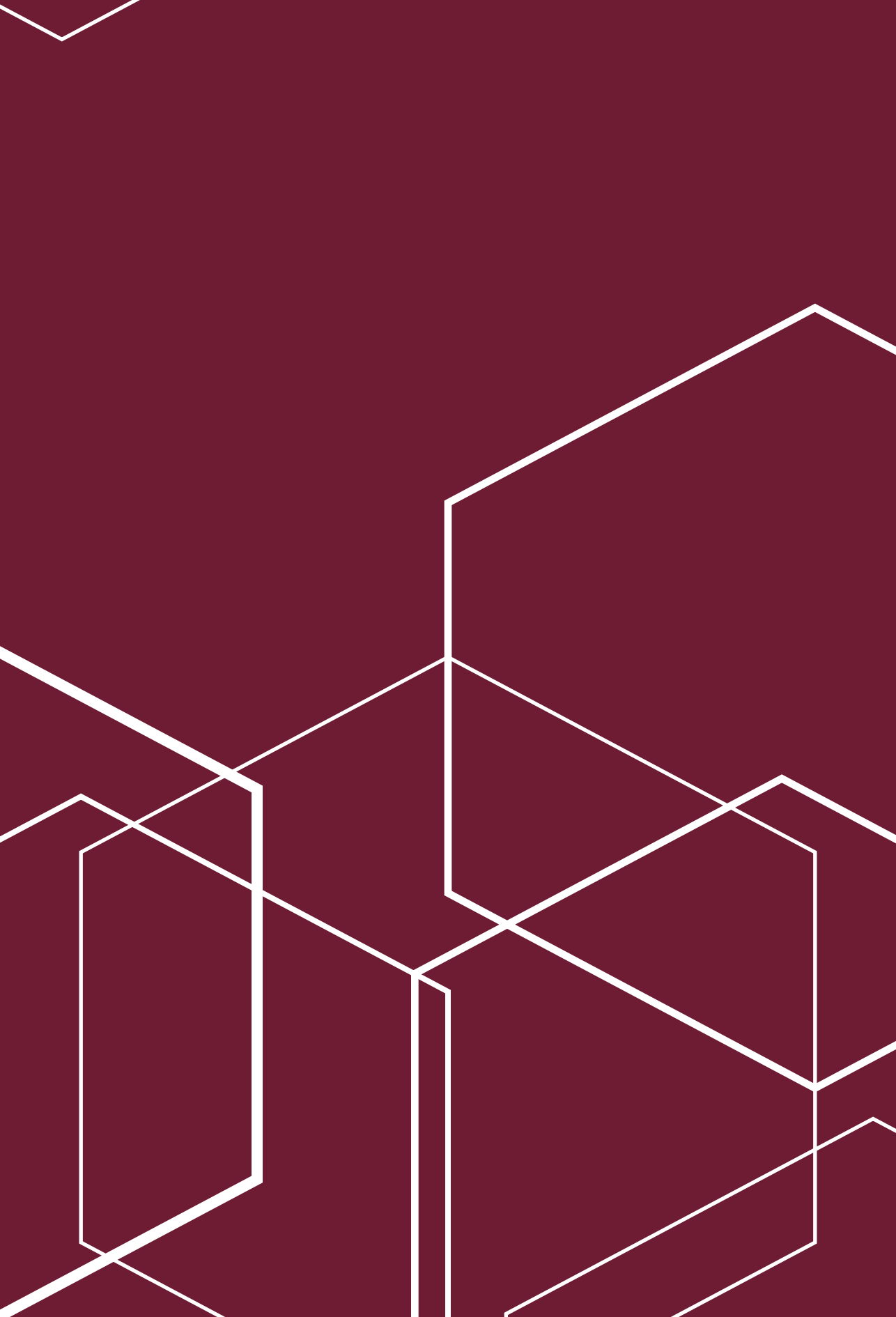
وفيما يلي قائمة لبعض إجراءات وضوابط التنمية في السعودية:

1. كود البناء السعودي - اشتراطات كود البناء السعودي، متطلبات كود البناء السعودي، الدليل العام، دليل للمالك، دليل المصمم الجزء 1، 2، 3، دليل المقاول، نسخة وزارة المياه والكهرباء.
2. لوائح التنمية المحلية المتعلقة بمتطلبات وتنمية السكن.
3. تنظيم الهيئة العامة للإسكان.
4. الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن).
5. دليل معايير واشتراطات بناء المصانع ومنشآت الخدمات المساندة.
6. دليل إجراءات المدن المحددة الحكومية.
7. دليل إجراءات المدن المحددة الخاصة.
8. دليل معايير واشتراطات البناء بالمناطق السكنية بالمدن الصناعية.

الملاحظات:

تمارين الوحدة: الأنظمة العقارية السعودية





اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:

1. المسؤولة عن منح التراخيص للأجانب لاستثمار الأراضي أو تملكها هي:

1. الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)
2. وزارة الاستثمار.
3. مؤسسة النقد العربي السعودي.
4. وزارة العدل

2. إضافة إلى الشريعة الإسلامية، تسن المملكة أنظمة خاصة بها مثل:

1. الأوامر الملكية.
2. المراسيم الملكية.
3. قرارات مجلس الوزراء.
4. جميع ما سبق.

3. جميع الأراضي التي لا تملك ملكية خاصة فهي ملك:

1. للدولة.
2. لعموم المواطنين.
3. للبلدية.
4. لا أحد يملكها.

4. مصادرة الأموال الخاصة حق يصدر من:

1. البلدية.
2. مجلس الوزراء.
3. الأمانة.
4. القضاء.

5. غلة العقار المرهون لمالكه ونفقته عليه، وإدارته حق له بما لا يخل بحق:

1. الراهن.
2. المدين.
3. المرتهن.
4. المالك.

6. الرهن تابع للدين، فينفك الرهن بانقضاء:

1. جميع الدين الموثق به.
2. بعض الدين.
3. أكثر الدين.
4. نصف الدين.

7. من المصلحة العامة كما في اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية ما يلي:

1. مسارات الطرق والقطارات.
2. شبكات المياه والكهرباء والغاز والبتروك.
3. الهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.
4. جميع ما سبق.

8. جاء في (م 10) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها: (تنتخب جمعية الملاك رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، ويتم انتخابه:

1. بالإجماع.
2. بالأغلبية.
3. بثلث الحضور.
4. بالأكثرية.

9. عدد أعضاء لجنة تقدير التعويض:

1. خمسة.
2. ثلاثة.
3. سبعة.
4. خمسة وواحد من المقيمين المعتمدين.

الوحدة الثانية

مبادئ التخطيط الحضري

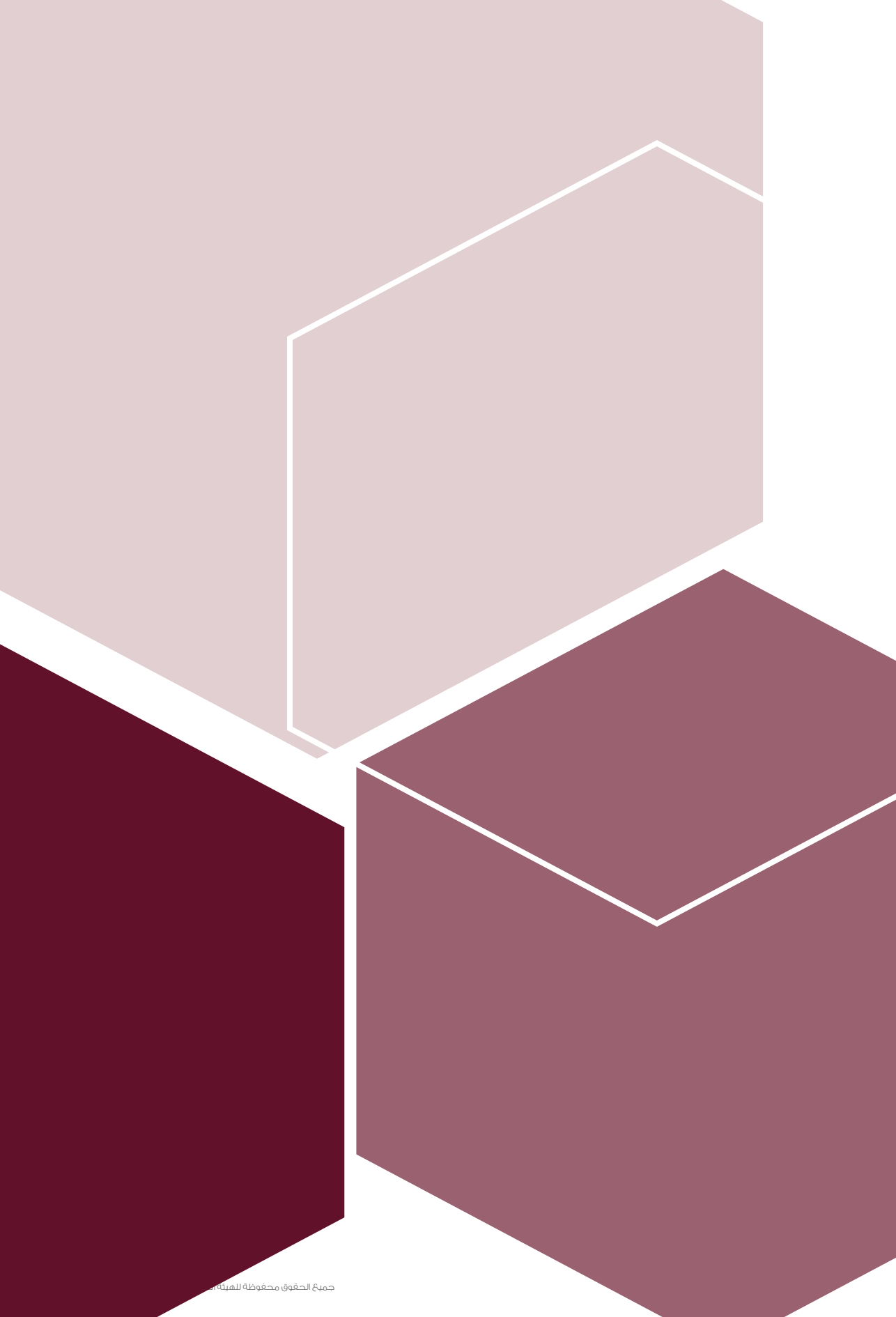
الهدف: أن يتمكن المتدرب في نهاية البرنامج من فهم المبادئ الأساسية للتخطيط الحضري وعلاقته بالجوانب الحياتية الأخرى.

الفصل الأول:
نبذة تاريخية عن التخطيط الحضري



الفصل الثاني:
مستويات التخطيط الحضري





نبذة تاريخية عن التخطيط الحضري

مقدمة

عرف الإنسان التخطيط من عصور قديمة وإن لم يكن بالصورة التي نشاهدها اليوم ونعرفها، وظهرت البوادر الأولى للتخطيط الحضري في سنة 332 قبل الميلاد وذلك في وادي النيل حينما وضعت خطة لمدينة الإسكندرية، وكان تخطيط الشوارع أولى مظاهر تخطيط المدن، يلي ذلك تحديد أماكن السكن وأن يجعل المساكن على شكل أحياء ومجموعات في مناطق محددة من المدينة. ثم تحديد أماكن العمل، وتعتبر هذه العناصر أساس تكوين المدن (السكن وشبكة الطرق وأماكن العمل) يلي ذلك بقية الخدمات الأخرى (المساجد، المستشفيات، المدارس، أماكن الترفيه، وغيرها).

وأصل التخطيط الحضري هو محاولة للإصلاح الاجتماعي، والتي نتجت عن سوء أوضاع الحياة والسكن في المدن في بدايات الثورة الصناعية في أوروبا وذلك في بداية القرن التاسع عشر، وانعكس ذلك في جهود ذات علاقة بالتخطيط مثل ظهور الحركة الترفيهية والتي بدأت في إعداد المتنزهات الواسعة وتطوير الموارد الطبيعية كما انعكس في تخصيص ملاعب وساحات أنشأت في المناطق المزدهمة بالسكان.



يمكن تعريف نظريات تخطيط المدن على أنها مجموعة من النظريات الهندسية والمفاهيم العلمية والتعاريف والعلاقات السلوكية والافتراضات التي تكون مرتبطة بالثورة الصناعية في أوروبا غالباً، والهدف من هذه النظريات تطوير الوسائل والطرق المستخدمة في تخطيط المُدن من أجل إعادة بنائها، أو العمل على بناء مدنٍ جديدةٍ صالحة للعيش الإنساني بعد الانتهاء من تنفيذ مخططاتها على أرض الواقع. واهتمت نظريات تخطيط المُدن في الوصول إلى شكلٍ جديدٍ للمُدن الحديثة، والتي تحوي كافة المباني بأنواعها، والمسكن والمصانع والمرافق العامة والخدمات العامة، وغيرها من الأماكن الأخرى.

المساعدة في تخصيص أنسب الأماكن للسكن مع بيئات العمل العامّة والخاصّة، وكذلك المُساهمة في تخطيط الطرق التي تربط بين الأماكن المختلفة في المُدن، وتوفير كافّة الخدمات العامّة للسكان، كوسائل النقل والمتنزهات والملاعب ومواقف السيارات، وغيرها من مرافق الخدمات العامّة الأخرى.

وسيتّم استعراض أهم نظريات التخطيط الحضري على النحو التالي:

1- نظرية المدينة الشريطية

ترجع هذه النظرية إلى سوريا ماتا 1822م والذي تدور فكرته حول إلغاء الشكل المركزي للمدينة واستبداله بالمدينة الشريطية.

وتتلخص هذه النظرية في إنشاء التجمعات السكنية والمصانع على جانبي طريق محور رئيسي بمثابة العمود الفقري للمدينة يمتد إلى مسافات طويلة ويتفرع منه شوارع فرعية مسدودة النهايات تبنى حولها المساكن وتمتد هذه التجمعات على امتداد الطريق الرئيس الذي يربط المدن ببعضها. وبذلك يتضح لنا أن المدينة الشريطية تستغل المنطقة الريفية المحيطة لمواجهة عمليات التحضر المتوقعة.

وتتميز نظرية المدينة الشريطية لماتا بأربع ميزات وهي:

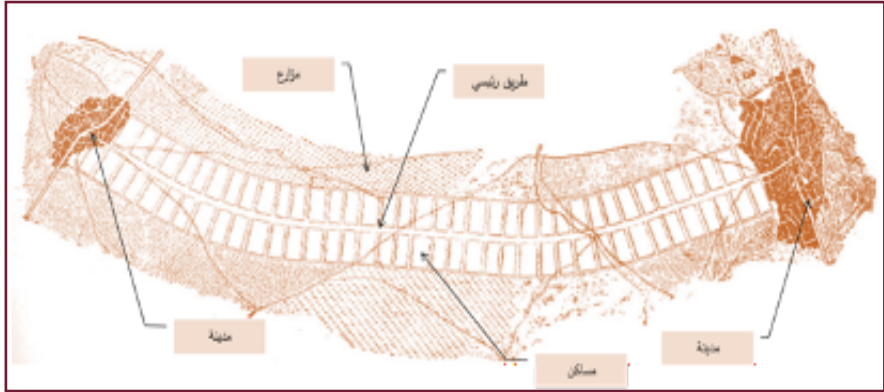
- مميزات صحية من خلال التمتع بالهواء وضوء الشمس والمناطق الخضراء حيث يساعد التصميم على تحقيق تلك العوامل بصورة أفضل.
- مميزات جمالية عن طريق تنسيق المباني في المناطق الخضراء.
- مميزات اقتصادية من خلال علاقة الإسكان بالصناعة والزراعة.
- مميزات اجتماعية من خلال أسلوب الحياة الاجتماعية والتغيرات البيئية.

كذلك أمكن الاستفادة من هذه النظرية فيما بعد في كثير من مخططات المدن ذات المحددات الطولية. وهي المدن التي تقع على محاور حركة تجارية أو مجاري مائية أو سكة حديدية، أو جبال ممتدة طولياً، ويؤخذ على هذه النظرية ما يلي:

- يرتبط تطبيق هذه النظرية بمواقع ذات محدّدات بيئية وعمرانية معينة وإلا فإن تطبيقها يكون مفتعلاً.

- كذلك فإن اعتماد المدينة الشريطية على محور مروري واحد يسبب كثيراً من الازدحامات المرورية خاصة بعد نموها وتطورها، لاسيما ما يسببه هذا النموذج من كثرة تقاطعات الطرق الفرعية مع المحور الرئيسي للمرور.

- تتوزع المراكز التجارية والخدمية بشكل طولي مواز للمدينة مما يصعب معه قيام مراكز وتعتبر مدينة برج العرب الجديدة في جمهورية مصر العربية مثالاً على هذه النظرية.



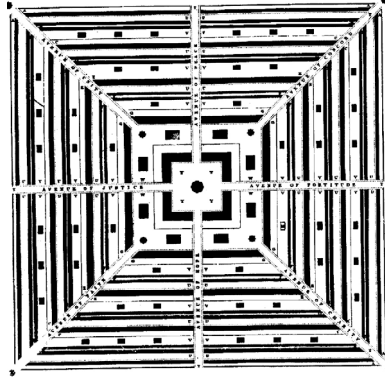
شكل (1-1): نظرية المدينة الشريطية

عدد السكان 30.000	يخترق المدينة شريان مواصلات رئيسي بعرض 50 م	المناطق السكنية تقع بعمق 200 م من حافة الطريق	الخدمات الرئيسية تتوزع على طول الطريق	المصانع تقع على أطراف المدينة بعيداً عن المناطق السكنية

شكل (2-1): خصائص المدن الشريطية

2- نظرية نموذج المدينة

قام جيمس بكنجهام في عام 1849م بوضع نظريته التي افترض فيها أن مساحة المدينة يجب أن تكون حوالي 3 كم² وألا يتعدى عدد سكانها عشرة آلاف نسمة، وأخذ بكنجهام المربع المنتظم شكلاً لمدينته يتوسطه فراغ مربع أيضاً ويحتل وسطه المنطقة المركزية ويكون فيها معلم مميز ومرتفع برج مثلاً. وتقام الخدمات حول هذا الميدان لترسم هي الأخرى مربعاً يحيط بالساحة الرئيسة للمدينة، ثم يلي ذلك مستويات الإسكان المختلفة على شكل حلقات مربعة انظر للشكل (3-1). إلا أن المخطط اقترح أن تتناقص مساحة الوحدة السكنية كلما اتجهنا من مركز المدينة نحو خارجها، وعلل ذلك بأن السكان محدودى الدخل يجب أن يسكنوا في المناطق التي تقع في أطراف المدينة.



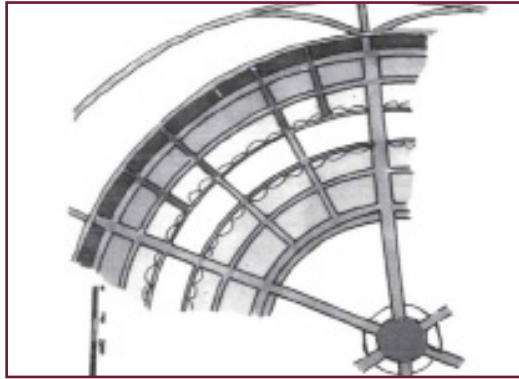
شكل (3-1): نظرية نموذج المدينة جيمس بوكنهام

3- نظرية المدينة الحدائقية:

وفي عام 1898 ظهرت فكرة المدينة الحدائقية لابنزر هوارد الذي أخذ مصطلح المدينة الحدائقية من ألكسندر استيوارت عام 1809م. ولعل هوارد أيضاً قد أخذ الشكل الدائري لمدينته استنباطاً من مدن العصور الوسطى والقديمة.

ولأن المدينة الحدائقية لهوارد تأخذ شكل الدائرة المنتظم فقد تكونت من مجموعة من الحلقات تبدأ بالحلقة الوسطى التي تتمركز بها الخدمات الرئيسة والحدائق العامة والمباني الحكومية والمستشفى، ويحيط بهذه الحلقة أربع حلقات للإسكان تتوسطها حلقة من المناطق المفتوحة التي تنتشر بها المدارس والخدمات الأخرى والحدائق العامة ثم يحيط بهذه الحلقات الأربع حلقة الصناعات والورش، ويحيط بالمدينة من الخارج خط للسكة الحديدية يربطها بالاقليم المحيط أو المدن التوابع.

وتتكون شبكة الطرق في المدينة من مجموعة الطرق الدائرية التي تفصل بين الحلقات المختلفة لاستخدام الأرض بالمدينة ثم ثلاثة أقطار أو محاور تقاطع في وسط المدينة وتقسّمها إلى ستة مناطق متساوية ومتشابهة في جميع استخدامات الأراضي.



شكل (4-1): قطاع تفصيلي لتوضيح شبكة الطرق في المدن الحدائقية

ولقد شاعت هذه النظرية وطبقت في كثير من مدن العالم بطريقة أو أخرى وكانت هي أساس نموذج المدن الجديدة التي طبقت في كثير من مدن العالم كأسلوب لاستيعاب النمو العمراني للمدن المتضخمة وتوجيهه كما حدث حول لندن والقاهرة وباريس وغيرها. الجدير بالذكر أن أول تطبيق عملي لفكرة المدن الحدائقية هي مدينة ليتش وورث (Letchworth) في إنجلترا في حين كان أفضل تطبيق لها هي مدينة هامبستد (Hampstead).



شكل (1-5): نظرية المدينة الحدائقية

نظرية المجاورة السكنية (كلارنس بيرى 1929م)

ظهرت فكرة المجاورة السكنية للمخطط (كلارنس بيرى 1929م) في الربع الأول من القرن العشرين تقريبا وفي وقت غابت فيه الكثير من القيم الاجتماعية الطبيعية في المدن الأمريكية والأوروبية ولذا اهتم بتأكيد وتنشيط هذه القيم الضائعة من خلال توزيعه لاستعمالات الأراضي وتخطيط الحركة كما تعكس فكرته الاهتمامات المتزايدة بالخدمات المتخصصة بالبلديات مثل المدارس والخدمات الصحية والإدارية وغيرها.

وتقوم الفكرة على تجميع المساكن مع بعضها البعض ومع ما يحيط بها بطريقه تعمل على الحد من تأثير المرور الآلي ولذلك فإنه يرى أن المجاورة السكنية تضم المساكن والخدمات (المدرسة الابتدائية، الحدائق، المحلات التجارية) وتلعب تلك الخدمات دورا هاما في تنشيط الحياة الاجتماعية للسكان، وهناك عدة اعتبارات تحكم تخطيط المجاورات السكنية منها:

- o **الحجم:** حيث نصف القطر بين ربع ونصف ميل من المدرسة الابتدائية إلى أبعد نقطة في المجاورة وبالتالي فإن المساحة الكلية سوف يكون لها تأثير على السكان والكثافة السكانية.
- o **الحدود:** وهي شبكة أمن الطرق المحيطة بالموقع تسمح بالمرور العابر من خلالها وتحافظ على استقلالية المجاورة وتميزها.
- o **المناطق المفتوحة:** إذ يلزم تزويد المجاورة السكنية بمسطحات من المناطق المفتوحة بمعدل 10 % من المساحة الكلية.
- o **الخدمات:** تتجمع كلها في المجاورة في حين أن الخدمات ذات المساحات الكبيرة مثل المخازن والمستودعات توضع على الأطراف الخارجية للمجاورة.
- o **نظام الطرق الداخلية:** التي يجب تخطيطها وتصميمها بحيث لا تشجع على المرور العابر مع تخطيط شوارع محليه للمرور الاضطراري داخل المجاورة.

إن المشاكل التي اقترحت من أجلها فكرة المجاورة السكنية هي ما تعانيه المناطق الحضرية من التفكك الاجتماعي واختناقات المرور والمساكن الرديئة وتمثل هذه المشاكل المساوئ الحضرية ، ولذلك لا بد من مواجهتها بتحسين البيئة الطبيعية المحيطة إذ انه من الواضح أن هناك علاقة وثيقة بين البيئة والمجتمع والسلوك الفردي. ولقد حدد الشكل على أساس أنها منطقة سكنية تبلغ مساحتها ميل مربع واحد، أما المدارس والمناطق الترفيهية والمباني العامة فيلزم وضعها بالقرب من المركز، إذ أنها هي التي تشكل المركز ذاته أما المحلات التجارية فتكون على الطرق الشريانية المحيطة بالمجاورة كما تكون المباني بالقرب من حدود المجاورة السكنية شكل (1-).



شكل (1-) نظرية المجاورة السكنية

تعتبر المسافة بين المدرسة والمنزل هي أقوى المحددات للكثافة السكانية. وفي الحقيقة أن هذه الفكرة تعد أوسع الأفكار العمرانية انتشارا في كثير من دول العالم مع تحريرها بما يناسب كل مجتمع بل إنها من أولى النظريات التي عملت على منع المرور الآلي والحماية منه وأصبحت فكره راسخة في أعمال كثير من المخططين.

نظرية المقياس الإنسانية في تخطيط المدينة

قدمت هذه الفكرة من خلال عمل مشترك معماريا وعمرانيا وعرضت على مستوى كبير في سنوات الحرب العالمية الثانية 1944 (سرت 1944م) ولقد أوضح تصوره عن مدينته تلك حيث أعرب أن المقام الأول في المدينة يجب أن يكون للعامل الإنساني ولا يجب أن تسيطر الأهداف الصناعية والاقتصادية على تخطيط المدينة بأي حال من الأحوال إلا أنه يجب مراعاتها عند إعداد التخطيط وتحقيقه، وبهذا المعنى اعتمد (سرت) على فكرة المجاورة السكنية كأساس لتخطيط المدينة، كما رأى أنه من خلال المجاورة السكنية يمكن الحفاظ على الطابع الاجتماعي المنشود والإبقاء عليه في نظريته، حيث افترض أنه على مستوى المجاورة السكنية يمكن تحقيق علاقات اجتماعية بين سكان المجاورة وبالتالي بين سكان المدينة كما يمكن رفع المستوى الثقافي للسكان من خلال الاتصالات المباشرة بينهم كما يزعم، وتتوافق هذه الفكرة إلى حد ما مع فكرة المجاورة الرئيسية (لبري) وهي عبارة عن وحدات متدرجة تقوم كل منها على مجموعة معينة من السكان كأساس اجتماعي يحدد الخواص الأساسية للمدينة ومن ملاحظة الشكل العام لنظريته نجد أنها تقع ضمن مجموعة المدن الشريطية خاصة فيما يتعلق بمعالجة النمو العمراني مستقبلا وإمكاناته.

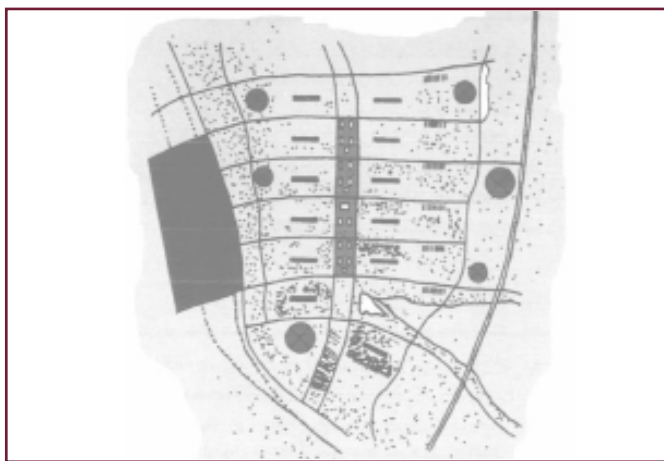
ويتكون الشكل من عدة مجاورات سكنية وضعت حول مركز المدينة كما وضع عدداً آخر من المجاورات حول المركز المدني في أطراف المدينة وفصلت هذه الوحدات جميعها عن خطوط الحركة الرئيسية والمرور بواسطة شريط من المناطق الخضراء كما عزلت المنطقة الصناعية أيضاً عن الإسكان بنفس الشريط الأخضر شكل (1-12).

يعتمد الحجم الأمثل للوحدات كما اقترحه (سرت) بناء على وظيفة الخدمات ومساحتها ومن هنا فإن احتياجات السكان تبدأ بالمدرسة الابتدائية الواحدة كأساس للتجمع على مستوى المجاورة بين 5000 و 10000 نسمة وهناك اعتباران أساسيان لتحديد الكثافة المتوسطة في المدينة المقترحة هما

o السكان بدرجاتهم المتعددة

o مسافة السير إلى الخدمات

ومما يسترعي الانتباه أن (سرت) خصص مساحات إضافية احتياطية لاستيعاب ما يجد من خدمات فنية ليس لها علاقة بحجم السكان وتطوره إلا أنها ترتبط بالتقدم التكنولوجي الذي لا يتوقف. تحوي المدينة عددًا من الأحياء السكنية يكونون معاً حوالي مائة ألف إلى مليون نسمة هم سكان المدينة التي تمثل المراكز الرئيسية للخدمات والمرور والأسواق والإدارة والجامعة والمركز الثقافي والصالات وقاعات الموسيقى والمسرح ومكتبة الحي وهذه المحتويات كلها تشغل منطقته القلب من المدينة حيث يسهل الوصول إليها بكافة وسائل النقل والمواصلات.



شكل (1-) نظرية المقياس الإنسانية في تخطيط المدينة

4- نظرية مدينة الغد:

قدم المعماري والمخطط الفرنسي المشهور (لوكور بوزيه 1922م) هذه النظرية كفكرة جديدة للمدينة الحداثية وتتكون من مجموعة من ناطحات السحاب تمثل منطقة الأعمال المركزية تحيط بها مساحات واسعة من الحدائق وحولها مجموعات من المساكن الأقل ارتفاعاً وحددت مناطق الفيلات خارج المدينة وتتخلل الحدائق جميع هذه المناطق. وصممت هذه المدينة لاستيعاب حوالي ثلاثة ملايين من السكان.

وتحمل فكرة (لوكور بوزيه) في طياتها تذويب الفرق بين المدينة والريف. ورغبة في توفير مساحات أرضية هائلة كان هناك تركيز شديد في مركز المدينة حيث ناطحات السحاب والوظائف والخدمات والأعمال. ويهدف المخطط من وراء ذلك التركيز إلى تقليل الوقت الضائع عند التحرك بينها. أما المناطق السكنية المحيطة بالمركز فيمكن تقسيمها إلى نوعين مناطق سكنية لذوي الدخل المتوسط ومناطق سكنية لذوي الدخل العالي، واستغل الشريط الأخضر في توفير المناطق الترفيهية والحدائق وغيرها في حين تظهر في الأفق مناطق المصانع والمدن الحداثية.



شكل (6-1): نظرية مدينة الغد (لوكور بوزيه 1922م)

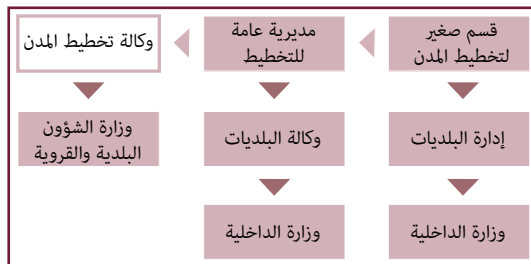
ج- تاريخ التخطيط في المملكة العربية السعودية

على الرغم من أن تاريخ تخطيط المدن في المملكة لم يتجاوز الثلاثين أو الأربعين عاماً حيث بدأ بتخطيط مكة المكرمة وجدة والرياح إلا أن نشاطات التخطيط في ذلك الوقت كانت مقصورة على تلبية بعض متطلبات الخدمات الأساسية لتلك المدن. ثم بعد ذلك أحدثت الأجهزة التخطيطية وطورت لتواكب مشاكل التنمية الحضرية. وقد تطورت هذه الأجهزة من قسم صغير لتخطيط المدن تابع لإدارة البلديات في وزارة الداخلية إلى مديرية عامة لتخطيط المدن ضمن جهاز وكالة البلديات، وكانت هذه المديرية تشرف على سبعة مكاتب إقليمية في المناطق المختلفة بالمملكة. وكانت هذه الإدارات وبالرغم من عدم تكامل أجهزتها الفنية والإدارية تقوم بالإعداد والإشراف والتوجيه وتقديم المشورة والمساعدة الفنية والمتابعة لكافة أعمال تخطيط المدن للبلديات والمناطق الحضرية والقروية ضمن نطاق تغطيتها الإدارية.

ولتحقيق ذلك استعانت الحكومة بجميع الإمكانيات والخبرات المتوفرة محلياً وعالمياً وطورت هذه الأجهزة والمكاتب إلى أن خصص لها وكالة معنية مختصة بتخطيط المدن في وزارة الشؤون البلدية والقروية، ويعكس ذلك الدرجة العالية والأولوية والاهتمام الذي تعطيه الحكومة للتخطيط الحضري لمناطق ومدن المملكة وقراها. شكل (7-1).

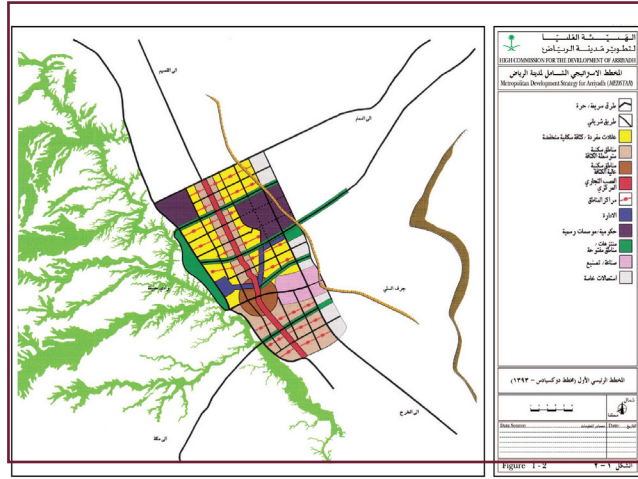
وتضم وكالة الوزارة لتخطيط المدن إدارات عامة متخصصة للدراسات والبحوث والتخطيط المحلي والمساحة والمتابعة التفصيلية والعقارية والتنسيق بين المشروعات.

وتعمل جميع هذه الإدارات على المستوى المركزي الذي يرتبط بإدارات التخطيط الحضري بالمديريات العامة للوزارة بالمناطق المختلفة والمدن الرئيسية والمدن الأخرى المختلفة بالمملكة وتشرف هذه الإدارات على التنمية العمرانية للمناطق والمدن والقرى التي تقع في نطاق خدمتها، وهكذا يرتبط ويتكامل المستوى المحلي للتنفيذ مع المستوى المركزي للتخطيط والتوجيه والإشراف والمتابعة.



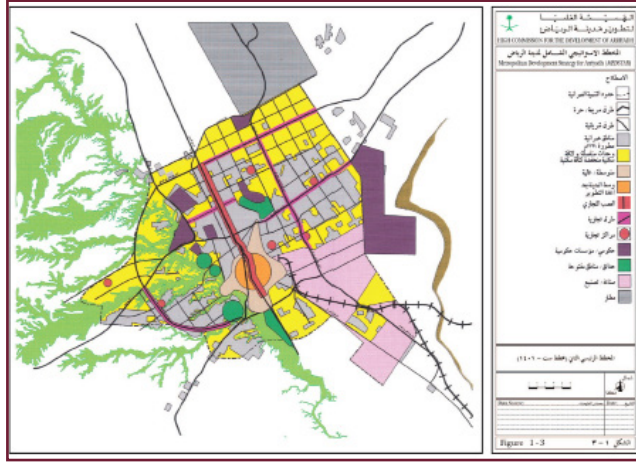
شكل (7-1): تسلسل تطور إدارات التخطيط بالمملكة

4. التجربة السابقة لعملية التخطيط الحضري والتطوير العمراني في مدينة الرياض حتى نهاية الثمانينيات الهجرية (الستينيات الميلادية) لم يكن هناك مخطط ينظم عملية التنمية في مدينة الرياض. وكانت التنمية العمرانية انعكاس مباشر للقرارات الحضرية الرئيسية التي تم اتخاذها في ذلك الحين (الملز، المطار القديم وغيرها). إلا أن الجهات البلدية (التخطيطية) أدركت أهمية وضع ضوابط لعملية التخطيط العمراني والتنمية العمرانية، ففي عام 1394 هـ اعتمد المخطط الرئيسي الأول لمدينة الرياض (مخطط دوكسيادس) شكل (1-8). وقد اعتمدت فكرة هذا المخطط على نمو شريطي محاذ لوادي حنيفة من جهة الغرب وموازي لحوض السلي من جهة الشرق، وكانت الوحدة التخطيطية هي مربعات شبكية بحجم 2x2 كم.



شكل (1-8): المخطط الرئيسي الأول لمدينة الرياض

ولكن الطفرة الاقتصادية التي شهدتها المملكة والزيادة الكبيرة في الإنفاق الحكومي وارتفاع دخل الفرد أدت إلى سرعة التطوير الحضري ووصوله إلى مستويات مرتفعة، مما أدى إلى تجاوز التنمية الحضرية حدود مخطط دوكسيادس قبل نهاية العقد. فقد أدى ارتفاع الطلب على الأراضي إلى مضاربات عقارية نتج عنها تخطيط وتقسيم مساحات كبيرة من الأراضي خارج حدود المخطط، مما دعا الجهات المسؤولة للعمل على المخطط الرئيسي الثاني لمدينة الرياض (مخطط شركة ست) الذي اكتمل العمل فيه عام 1401 هـ شكل (1-9).



شكل (9-1): المخطط الرئيسي الثاني لمدينة الرياض

وقد تبنى المخطط الرئيسي الثاني فكرة المخطط الرئيسي الأول وانطلق منها للسيطرة على المناطق المخططة خارج مخطط دوكسيادس، ولكن في غضون أقل من عقد واحد أيضاً تجاوزت التنمية الحضرية حدود هذا المخطط، مما يعني أن كلا المخططين قد أخفقا في التعامل بفعالية مع محركات التنمية الحضرية في مدينة الرياض. وفي محاولة للحد من المضاربات العقارية والتي سبقت عمليات التطوير الفعلي بسنوات طويلة، تولت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض إعداد دراسات النطاق العمراني لمدينة الرياض التي اعتمدت من مجلس الوزراء بالقرار رقم 175 في عام 1409هـ.

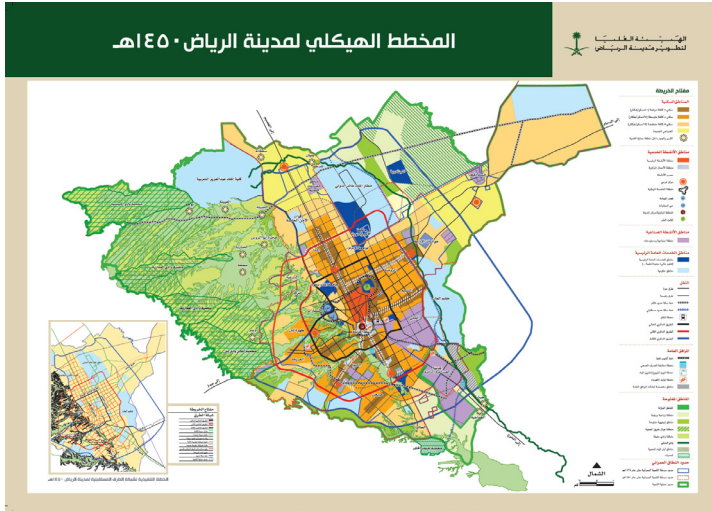
وفي عام 1414هـ اعتمدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض سياسات وضوابط للأراضي الواقعة بين حدود حماية التنمية وحدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني بالإضافة إلى تقسيم المرحلة الثانية من النطاق العمراني

إلى مرحلتين أحدهما لاستيعاب النمو من عام 1415 إلى عام 1420هـ والأخرى لاستيعاب النمو من عام 1420 إلى عام 1425هـ.

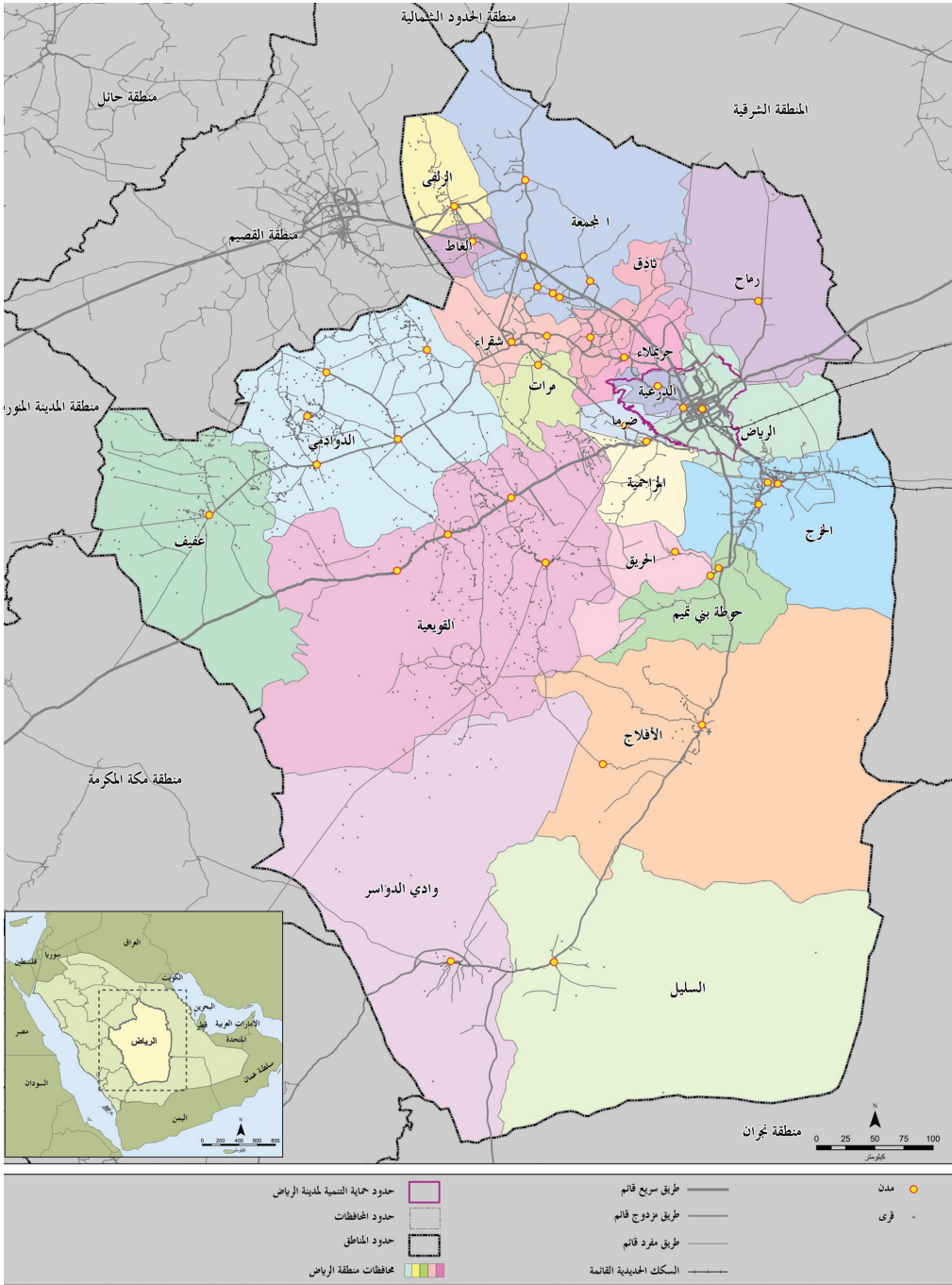
وساعد تطبيق النطاق العمراني في ترشيد النمو العمراني بعيداً عن المركز، وذلك بالحد من الاستمرار في تقسيم الأراضي بالمعدلات السابقة والتي كانت تحدث بدون تزامن مع التطوير الفعلي. ففي نهاية المرحلة الزمنية للنطاق العمراني الأول (1415هـ)، غطت التنمية العمرانية معظم أجزاء المرحلة الأولى من النطاق العمراني والذي تتجاوز مساحته 632 كم²، مع تقلص لنسبة الأراضي الفضاء داخل تلك المرحلة من نحو 50% إلى أقل من 30%. وما زالت العملية التخطيطية في المدينة ترتبط بصورة مباشرة بسياسات النطاق العمراني لخصر التنمية في إطار جغرافي محدد للحد من مشكلة التشتت العمراني للمدينة.

قامت بعد ذلك الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض انطلاقاً من مسؤوليتها نحو التخطيط الشامل بإعداد مخطط إستراتيجي شامل لمدينة الرياض شكل (10-1)، بهدف قيادة وتوجيه التنمية الحضرية ووضع التصورات لمستقبل المدينة ومعالجة مختلف قضايا التنمية.

ومع النمو المتسارع للمدينة، لم تعد هذه المخططات التوجيهية من خلال التجارب السابقة كافية لقياده التنمية بالمدينة، وبعد تأسيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وإسناد مهمة التخطيط في المدينة إليها، اتجهت الهيئة إلى ممارسة التخطيط الإستراتيجي على اعتباره عملية مستمرة لا تقوم على مخططات هيكلية بعيدة المدى وحسب، بل عبر تحويل الخطط الإستراتيجية إلى برامج تنفيذية وتنسيق تنفيذها ومراقبة الأداء والنتائج على أرض الواقع وتقويم التجارب والاستجابة للظروف والمتغيرات والتطوير الدائم للخطة والبرامج. فكان من أبرز أنشطتها في مجال التخطيط الحضري الإستراتيجي هو المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض والمخطط الإقليمي لمنطقة الرياض.



شكل (10-1): المخطط الهيكلي لمدينة الرياض



شكل (11-1) المخطط الإقليمي لمنطقة الرياض / الهيئة العليا لمدينة الرياض

مستويات التخطيط الحضري

تعريف التخطيط



يعرف التخطيط بشكل عام بأنه أسلوب موجه وعمل منضبط يهدف إلى وضع الخطط للاستفادة من كل الطاقات المتاحة من خلال الاستخدام الأمثل للموارد الاقتصادية والبشرية والطبيعية والتوجيه الواعي لها لتحقيق أهداف اجتماعية ضمن إستراتيجية مقررّة وخلال مدة زمنية محددة.

ويبرز على أساس هذا التعريف للتخطيط الشامل مفهوم تخطيط المدن الذي يكرس لدراسة المناطق العمرانية من حيث تطورها وعلاقتها مع بعضها. ويهتم التخطيط الحضري بإعداد خطط حضرية للمدن من حيث توافر أماكن العمل والسكن والخدمات الأساسية الأخرى.

ويعرف التخطيط الحضري أيضاً بأنه الإستراتيجية أو مجموعة من الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات وتوجيه النمو والتوسع للبيئات الحضرية وضبطه بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الضرورية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية والعمرانية.

نظراً لاختلاف وجهات النظر حول تعريف التخطيط الحضري، توجد بعض الخصائص والسمات التي يجب توفرها في أي عملية تخطيط عمراني وهي:

1. أن تشمل عملية التخطيط الحضري على معايير كيفية وكمية وعلى أساسها يكون تخطيط المدينة.
2. أن يعمل على التوازن والتوفيق بين تصورات الجهات ذات العلاقة والعوامل التي تؤثر في المجتمع.
3. أن يحصل التخطيط على دعم الدولة لغرض التأييد أولاً ثم التنفيذ.
4. أن يتضمن شروط الذوق العام والجمال الفني والوظيفة الملائمة للجميع في المجتمع.
5. أن يعكس التوافق بين الماضي والحاضر واحتياجات المستقبل.
6. أن يعكس القيم الاجتماعية والأخلاقية والجمالية والاقتصادية في المجتمع.
7. أن يتضمن قواعد وأسس واضحة لاستعمالات الأرض والانتفاع بها في البيئة العمرانية.

مستويات التخطيط الحضري



ويمثل التخطيط الحضري أحد المجالات المهمة التي ساهمت بشكل مباشر في رسم البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للمدينة ومازالت تساهم في ذلك وتؤثر أنظمة التخطيط والبناء على تلك البيئة. ولتحقيق مستوى جيد من النتائج يجب أن تسير جميع عمليات التخطيط في تناسق وتدرج هرمي دقيق. وللتخطيط مستويات يركز عليها لتحديد أهدافه التي يسعى إلى تحقيقها وهي على النحو التالي:

- التخطيط على المستوى الوطني، ويقوم بدراسة كاملة لموارد الدولة وإمكانياتها الاقتصادية والظروف الاجتماعية والطبيعية لتحديد الأهداف والتطلعات وكيفية الوصول إلى تحقيقها في صورة برامج زمنية تحدد المكان والزمان المناسبين لتحقيق تلك الأهداف. ويتم ذلك لابد من مراجعة مستمرة لمستويات التخطيط الرئيسية.

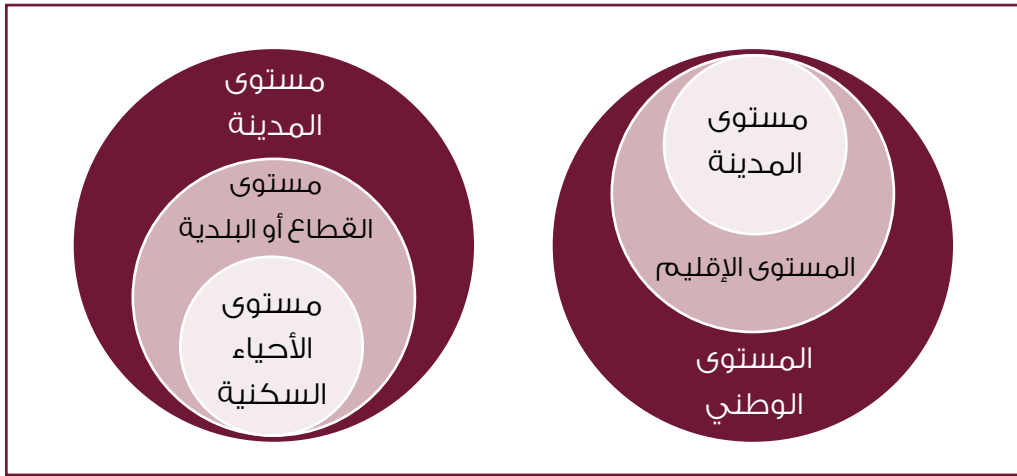
- التخطيط على مستوى الإقليم، ويقوم بدراسة المناطق الإدارية طبيعياً واجتماعياً واقتصادياً لمعرفة المدى الذي يمكن من خلاله تحقيق الأهداف الوطنية في إطار الخطة الشاملة للنهوض بجميع مناطق الدولة. وتبرز أهمية هذا المستوى من التخطيط في العمل على التكامل الطبيعي والاجتماعي والاقتصادي داخل المنطقة وبين المناطق المجاورة، مع رفع مستوى المعيشة وإيجاد التوازن بين مستويات الدخل في كافة مدن المنطقة وقراها، في محاولة لتوجيه الهجرة الداخلية والخارجية. والتحكم بالكثافات السكانية وربطها بالاستخدام المناسب للأراضي.

- التخطيط على مستوى المدينة وهو منظومة متكاملة تبدأ من مستوى التخطيط الإستراتيجي على مستوى المدينة، يلي ذلك مستوى التخطيط والتصميم الحضري للأحياء والمناطق السكنية وصولاً إلى تقسيمات الأراضي.

ويوضح الجدول التالي المستويات التخطيطية في ضوء الممارسات المحلية والعالمية والوطنية:

المستوى	نوع المخطط	مثال من المملكة او الرياض	الملامح العامة
1	الاستراتيجية العمرانية	الاستراتيجية العمرانية الوطنية	يغطي المملكة بأكملها/ سياسات تخطيطية عالية المستوى
2	الاستراتيجية الإقليمية	المخطط الإقليمي لمنطقة الرياض	محافظة أو منطقة جغرافية / سياسات حضرية وبرامج تنموية
3	نظام التخطيط الحضري على مستوى المدينة	المخطط الهيكلي مخطط استعمالات الأراضي	المنطقة الحضرية داخل حماية التنمية/ سياسات وضوابط تخطيطية وتنظيمات البناء
		أنظمة تطوير الأراضي	
القطاع/ البلدية	المخطط الهيكلي المحلي للمنطقة / القطاع مخطط تفصيلي لمناطق العمل/ مخطط رئيسي تفصيلي	خطة تطوير وسط مدينة الرياض منطقة الدرعية التاريخية المركز المالي تطوير المطار القديم	منطقة حضرية تشمل أكثر من حي وذات موقع جغرافي محدد/ سياسات وضوابط وبرامج تنفيذية وموجهات للتصميم الحضري سياسات وضوابط بمقاييس تفصيلية قواعد ارشادية تفصيلية للتصميم الحضري
الحي		مخططات تقسيمات الأراضي بالتفاصيل الكاملة	استعمالات الأراضي وكثافات التطوير، تنظيمات البناء التفصيلية على مستوى قطعة الأرض/ عناصر التصميم الحضري التفصيلي

جدول (1-2) توضيح لمستويات التخطيط



شكل (1-2) مستويات التخطيط الحضري بشكل عام

1.0 التخطيط على المستوى الوطني

1.0

الاستراتيجية العمرانية الوطنية 1421هـ

أعدت وزارة الشؤون البلدية والقروية هذه الدراسة ووافق عليها مجلس الوزراء، وتهدف إلى تحقيق التنمية العمرانية المتوازنة على المدى البعيد بين مناطق المملكة المختلفة وداخل كل منطقة شاملاً بذلك التجمعات الحضرية والريفية.

وتؤكد الاستراتيجية على الأخذ بمحاور التنمية الحضرية كمدخل أكثر شمولية لنشر التنمية العمرانية المتوازنة والتعجيل بتحقيق التكامل بين مختلف مناطق المملكة وذلك لملائمته لظروف المملكة، كما أكدت على تهيئة وتدعيم بعض المدن المتوسطة والصغيرة كمراكز للنمو لتصبح نقاط تركز للتنمية.

استراتيجيات التنمية العمرانية لمناطق المملكة 1425هـ

أعدت هذه الدراسة وزارة الشؤون البلدية والقروية عام 1425هـ لتكون أحد آليات تفعيل الاستراتيجية العمرانية الوطنية ووضعها موضع التنفيذ في إطار العمل بنظام المناطق الصادر من المقام السامي والذي يسعى إلى تحقيق التنمية في مناطق المملكة. ودراسة تحديث إستراتيجية التنمية العمرانية لمنطقة الرياض 2014 - 1435.

2.0 التخطيط على المستوى الإقليمي

2.0

ويمثل الهدف الرئيس للتخطيط على مستوى الإقليم في تناول قضايا التنمية المختلفة بالمنطقة كاملة ليضع لها الحلول المناسبة وفق رؤية مستقبلية للتنمية والتطوير، وتُرسَم من خلال سياسات قطاعية وبرامج ومخططات تطويرية تقود وتوجّه العملية التنموية على مدى السنوات القادمة.

وعملية التخطيط هي عبارة عن خطة إقليمية بعيدة المدى لتحقيق التكامل بين المحافظات والمراكز والقرى بالمنطقة وإيجاد التوازن في التنمية داخلها من حيث توزيع السكان والخدمات ووضع الخطط والبرامج التي تربط بين الخطط الوطنية وتنفيذها على المستويين الإقليمي والمحلي وليكون حلقة الوصل بين التخطيط على المستوى الوطني والتخطيط على مستوى المدينة (المحلي).

منهجية عمل المخطط الإقليمي:

ترتكز منهجية عمل المخطط الإقليمي لمنطقة ما على تحديث معلومات الوضع الراهن وتحليلها ووضع التصورات المستقبلية للمنطقة، وصياغة التوجهات المستقبلية في كافة قطاعات التنمية، وذلك بالتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة وعلى جميع المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية، وفي ضوء كافة الخطط والإستراتيجيات الوطنية والمحلية، ومن أبرزها: الإستراتيجية العمرانية الوطنية والخطط الخمسية للدولة، والمخطط الإستراتيجي الشامل للمدن الرئيسية وغيرها من الخطط العامة التي أُعدت على المستوى الوطني والإقليمي والمحلي، كما يجب أن تشتمل منهجية العمل على العوامل التالية:

منهجية عمل مخطط إقليمي

زيارة القرى والمحافظات	تكوين قاعدة معلومات متكاملة	جمع البيانات والمعلومات	التنسيق مع الجهات المختلفة	الاستعانة بالخبراء والمختصين	الالتقاء بالمسؤولين والمواطنين
------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

شكل (2-2) منهجية عمل المخطط الإقليمي

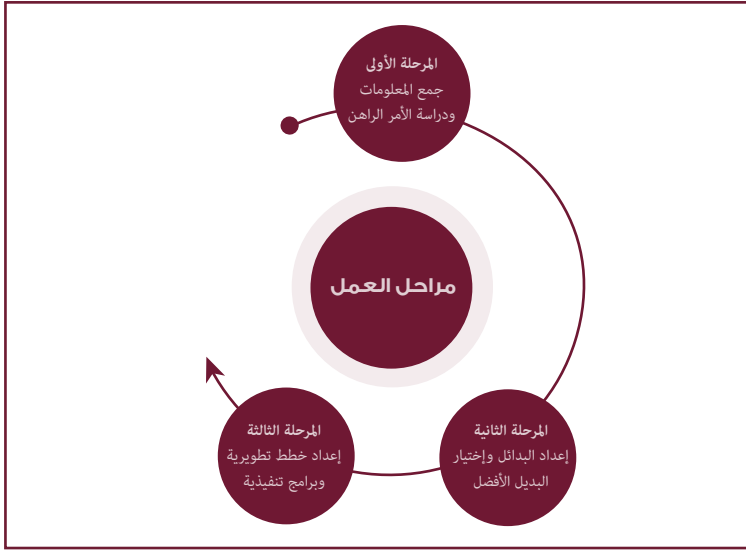
مراحل عمل المخطط الإقليمي

يمر اعداد المخطط الاقليمي بثلاثة مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: يُجمع من خلالها المعلومات ذات العلاقة بالمنطقة وزيارة الجهات الحكومية المختلفة والتعريف بالمشروع ويُحصل على ما لدى تلك الجهات من معلومات مكانية وبيانية لتدرج في نظام معلوماتي إقليمي للمنطقة متكامل يشتمل على خرائط «مكانية» ومعلومات بيانية حديثة، وتحلل تلك المعلومات وتناقش ويشخص الوضع الحالي للمنطقة في جميع القطاعات التنموية والتوجه المستقبلي على مستوى المنطقة، وذلك من خلال عدة قطاعات مثل السكان، وإمكانيات الأراضي الإقليمية والبيئة والاقتصاد والسياحة والمرافق العامة والنقل والتجمعات السكانية والإدارة الإقليمية بالمنطقة؛ لينتج لنا تصور أولي لمستقبل المنطقة أو الإقليم وإيجاد صورة مبدئية لما سيكون عليه المخطط الإقليمي النهائي لاحقاً.

المرحلة الثانية: يتم من خلالها استعراض ومناقشة «التصور الأولي لمستقبل المنطقة أو الإقليم» مع الجهات ذات العلاقة في القطاع العام والخاص، من وزارات وهيئات وطنية وجهات إقليمية وصناديق تمويل وطنية، إضافة إلى محافظات المنطقة ممثلة بالمحافظين ورؤساء بلديات المحافظات ومجالسها المحلية والبلدية وممثلي الأهالي، ويعقد خلال الفترة التشاورية عدد من ورش العمل والندوات. وفي نهاية المرحلة الثانية تصاغ بدائل للتنمية الإقليمية للمنطقة، تمثل وجهات نظر وآراء الجهات المشاركة، وتقيم هذه البدائل ويختار ويطور البديل المفضل للتنمية الإقليمية المستقبلية للمنطقة أو الإقليم يتضمن إستراتيجيات رئيسية تتناول الجوانب السكانية، والاقتصادية، والتنمية العمرانية، والبيئة، والنقل والبنية التحتية، والإدارة الحضرية الإقليمية.

المرحلة الثالثة: تتضمن إعداد خطط تنموية على مستوى المنطقة وأجزائها المختلفة وتحديد متطلبات التجمعات مراكز التنمية المختلفة، إضافةً إلى برنامج تنفيذي للمخطط.



شكل (3-2) مراحل عمل المخطط الاقليمي

التخطيط على مستوى المدينة

3.0

إعداد مخططات المدن (التخطيط الاستراتيجي الشامل للمدينة)

مراحل العمل التخطيطي

يعد تخطيط المدن المستوى الثالث من مستويات التخطيط الحضري ويعرف كذلك بالتخطيط المحلي، ولقد أصبح تخطيط المدن في عصرنا الحاضر ضرورة ملحة لحل مشكلة الكثافة السكانية والناتجة عن هجرة سكان المناطق الريفية للمدن والذي بدوره يتبعه قصور في تلبية متطلبات الإسكان والخدمات والمرافق العامة والازدحام والمشاكل المرورية وغيرها.

وتحت ضغط هذه المشكلات، يحدث نمو عشوائي للمدن وتكون الحاجة ملحة لإعادة تخطيط المدن القائمة أو إنشاء مدن جديدة لتستوعب الكثافة السكانية. ويمكن حصر مراحل إعداد مخططات المدن في ثلاث مراحل رئيسية كالتالي:

- **المرحلة الأولى:** مراجعة الوضع الراهن وتقويمه للمدينة وتحديد التبعات المتوقعة للنمو السكاني والعمراني على حاضر المدينة ومستقبلها، ووضع الرؤية المستقبلية للمدينة وصياغتها للسنوات البعيدة القادمة وذلك من خلال جمع المعلومات المتوفرة عن الوضع القائم، وحصر المشاكل والقضايا الحرجة التي تعاني منها المدينة في مجالات التنمية المختلفة، وتحديد الإمكانيات والفرص المتاحة لتطويرها.

• **المرحلة الثانية:** إجراء الدراسات التفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية والعمرانية، وصياغة الأهداف والغايات وتحديد المعايير التخطيطية والتوقعات السكانية والاقتصادية بالإضافة إلى المحددات البيئية التي ينبغي مراعاتها، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف وتقويمها ودراسة تكلفة كل منها، والخروج بالاقترح والبدائل الأمثل للتطوير العمراني المنشود، ومن ثم وضع المخططات الهيكلية العامة والتفصيلية للمدينة.

• **المرحلة الثالثة:** وضع آليات لتنفيذ خطة التطوير العمراني والمخططات الهيكلية، من خلال السياسات والبرامج والضوابط والأنظمة.

نواتج عمل المخطط الإستراتيجي للمدينة:

تنقسم نواتج أي عملية تخطيطية إلى قسمين رئيسيين هما الإستراتيجيات (الدراسات) والمخططات (الخرائط) وتتضمن الإستراتيجيات القطاعات التنموية في المدينة وتشمل الاقتصاد والبيئة والنقل والمرافق والخدمات العامة والإسكان وترتكز على أهداف محددة تحقق من خلال تطبيق السياسات والإجراءات المتعلقة بكل قطاع. أما المخططات فتعكس الجوانب المكانية والوظيفية للإستراتيجيات والسياسات الحضرية المقترحة. كما يعنى المخطط بوضع الخطوط الإرشادية التي تقود التنمية الحضرية المستقبلية بجميع جوانبها على مستوى المدينة.

وتشمل الدراسات والإستراتيجيات:

- استراتيجية التنمية الاقتصادية.
- الاستراتيجية البيئية.
- استراتيجية المرافق والخدمات العامة.
- استراتيجية النقل.
- استراتيجية الإسكان.
- **النطاق الحضري (Urban Limit):** هو مخطط لتوجيه التنمية العمرانية وضبطها. ويهدف للحد من التشتت العمراني وحصر التنمية في إطار جغرافي محدد.

• **المخطط الهيكلي (Structure Plan):** يحدد توزيع الأنشطة الرئيسية في المدينة وتوزيع الكثافات السكانية ومراكز العمل ونظام النقل وشبكات المرافق العامة والمتطلبات البيئية ويقوم بتحديد وتعزيز وسط المدينة وأعصاب الأنشطة الرئيسية ونقاط الجذب في المدينة وشبكة الطرق وتدرجتها الرئيسية والمناطق الطبيعية والمفتوحة.

• **مخطط استخدامات الأراضي (Land Use):** يحدد هذا المخطط أنواع استعمالات الأراضي الحالية والمستقبلية وأحجامها بما فيها الاستعمالات السكنية والتجارية والخدمات العامة والمرافق العامة والنقل والأنشطة الأخرى الخاصة وتوزيعها مكانياً على مستوى المدينة وتحقيق التوزيع المتوازن لجميع الأنشطة. ويستخدم هذا المخطط كوثيقة ومرجع لعملية التخطيط على المستوى المحلي.

• **مخطط تطوير وتقسيم الأراضي (Zoning):** يحدد هذا المخطط نوع التطوير من حيث الكثافة والارتفاعات والاشتراطات الأخرى المطلوبة للتطوير الذي يحقق حماية الممتلكات والخصوصية ويوفر أعلى قدر من المحافظة على النواحي البيئية والتراثية والعمرانية، كما يشتمل على عدد من الإجراءات والخطوات لنظام رخص البناء وتشجيع التطوير بأسلوب يواكب متطلبات التنمية المختلفة.

• المخططات الهيكلية لأحياء السكنية (Subdivisions): وهي مخططات تفصيلية توضح كيفية تطبيق الأسس والضوابط العامة للمخطط الهيكلي على مستوى الحي السكني، وتغطي تفاصيل ومعلومات وقواعد إرشادية لتطبيقها على مستوى الحي أكثر مما يمكن استخلاصه من المخطط الهيكلي على مستوى المدينة.

4.0 التخطيط على مستوى الحي السكني

مفهوم الحارة أو الحي السكني:

ويعرف الحي السكني بأنه تجمع سكاني يشترك في الخدمات المركزية والتجارية والتعليمية، والتي تكون ضمن مسافة قريبة من بعضها بحيث يعزز التواصل الإجتماعي بين السكان.

بالنسبة للمجاورة السكنية، تقوم فكرتها بشكل أساسي حول إمكانية وصول سكان الحي للمرافق العامة والمدارس والمراكز الصحية والترفيهية والتجارية سيراً على الأقدام دون مشقة. وتهدف إلى تحقيق بيئة سكنية صحية آمنة يمكن لسكان من خلالها المشاركة في الأنشطة الاجتماعية في الحي مع جيرانهم.

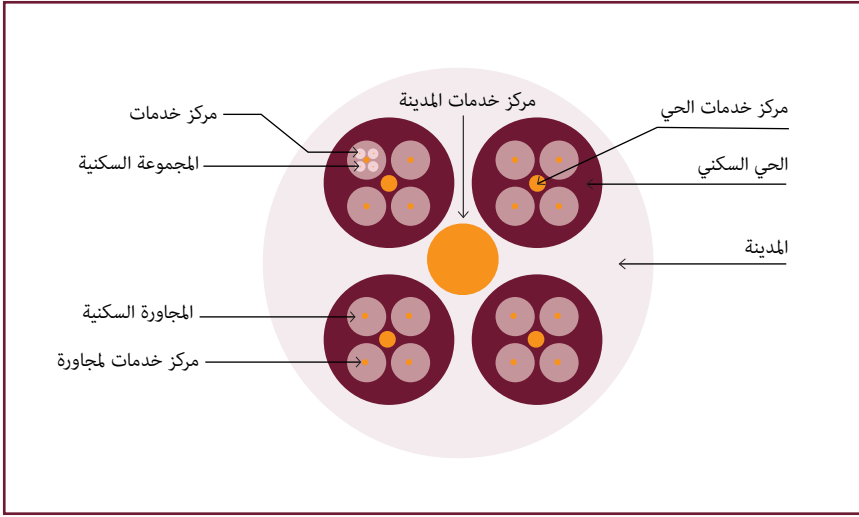
والهدف الأساسي من دراسة الأحياء السكنية وتخطيطها هو تأمين أسلوب حياة أفضل للسكان عن طريق إيجاد مساكن ملائمة وتأمين خدمات ومرافق مناسبة في محيط بيئي مريح وجذاب وآمن من الأخطار بطريقة اقتصادية مناسبة وبأقل تكلفة ممكنة.

والتخطيط الحضري في حد ذاته لا يستطيع تغيير النواحي الاقتصادية والاجتماعية للحي، ولكنه يمثل العنصر الأساسي في دعم النواحي الاقتصادية ويزيد من الترابط الاجتماعي إذا كان بطريقة سليمة ومدروسة، إضافة إلى تأثيره على الخصوصية والسلامة والأمن والنواحي الأخرى.

ومن المعلوم أن أسس التخطيط الحضري ما هي إلا خطوط إرشادية عامة الغرض منها توفير إطار يوضح التطوير المفضل للمناطق السكنية والأحياء القائمة ومخططات الأراضي المعتمدة غير المبنية، كما أنها تتيح المرونة لاستيعاب التغييرات في التوزيع الديموغرافي المستقبلي

الوحدات التخطيطية بالمدينة:

تنقسم الوحدات التخطيطية للمدينة ابتداء من المجموعة السكنية ثم المجاورة السكنية التي تتكون من عدة مجموعات سكنية ثم الحي السكني والذي يتكون من عدة مجاورات سكنية ثم المدينة ككل والتي تتكون من عدة أحياء شكل (1-3)، ويلاحظ أنه في حالة المدن الكبيرة يمكن أن يكون هناك ما يسمى بالقطاع السكني أو البلدية الفرعية الذي يتكون من عدة أحياء سكنية.



شكل (1-3) الوحدات التخطيطية بالمدينة

العناصر الأساسية في تخطيط وتصميم الأحياء السكنية:

هناك عدد من العناصر الأساسية في تخطيط الأحياء السكنية وتصميمها، والتي تعد بمثابة خطوط أساسية لتصميم أي حي سكني، تعالج هذه العناصر العديد من المحاور والمتطلبات الرئيسية للحي السكني، إلا أنها تعتبر الحد الأدنى الذي يجب توفره ضمن أي حي سكني.

• المناطق الطبيعية

يخلط البعض بين المنطقة الطبيعية (كالأودية والجبال) والمنطقة المفتوحة (كالمنتزهات والحدائق)، على الرغم من أن هذين المصطلحين يختلفان على مستوى التخطيط، يقصد بالمناطق الطبيعية بأنها الملامح الطبيعية في موقع الحي السكني والتي يتم المحافظة عليها من ضمن المخطط التخطيطي للحي السكني. وبالرغم من أن المناطق الطبيعية تختلف من منطقة لأخرى حسب موقعها الجغرافي، إلا أنه يمكن رفع نسبة المناطق الطبيعية من خلال إضافتها في التصميم وإيجاد بيئات طبيعية محلية تتماشى مع الظروف المناخية لموقع الحي السكني.

• تنوع استعمالات الأراضي

يعد التنوع في استعمالات الأراضي من أهم السمات والصفات للحي السكني الجيد، ويقصد بالتنوع هو إمكانية ممارسة العديد من الأنشطة داخل الحي، من سكن وترفيه ورياضة وأنشطة اجتماعية وتجارية وغيرها ويعد التنوع معياراً مهماً إذا نُفذ بالشكل المطلوب، إلا أنه قد يكون أحد سلبيات الحي السكني في حال عدم وجود التوازن بين الاستخدامات المختلفة داخل الحي.

• تنوع وسائل النقل

من ميزات أي حي سكني، هو تعدد خيارات النقل وتنوعها، أو ما يُعرف بسهولة الوصول (علم التخطيط بالوصول)، تكمن أهمية التنوع في وسائل النقل في تقليل تكلفة السكن، فتضيف إمكانية الوصول إلى الحي السكني وفق عدد من الخيارات، قيمة إضافية للحي وترابطه مع المحيط. يدخل ضمن هذا المعيار أيضاً توفر مواقف السيارات، والقرب من محطات النقل العام في المدينة، بالإضافة إلى الشوارع الرئيسية والفرعية وممرات المشاة والمسارات الخاصة للدراجات الهوائية.

• الكثافة السكانية

يعتبر هذا المعيار من المعايير المهمة والحرجة في نفس الوقت، والسبب في ذلك أن أي إخلال بتصميم مخطط الكثافة السكانية قد يحول الحي السكني إلى منطقة مكتظة بالسكان، مما يشكل زيادة في الضغط على الخدمات العامة والبنية التحتية، أو يحوله إلى منطقة قليلة السكان والذي يتسبب في هدر في تلك الخدمات والمرافق العامة. ويجب دراسة النمو المستقبلي بشكل جيد لكيلا تظهر مشاكل في توزيع الكثافة السكانية مع مرور السنوات. وهناك العديد من الأحياء السكنية التي بدأت على أنها أحياء جيدة كبيئة سكنية، لكن سرعان ما تحولت مع الزمن إلى أحياء مكتظة سكنياً.

• الحدائق والمساحات العامة

من المهم جداً في الحي السكني مراعاة الجانب الاجتماعي من خلال توفير المساحات الملائمة للنشاطات الجماعية؛ لأن الحدائق والمنتزهات على سبيل المثال توفر فراغاً جيداً للتواصل الاجتماعي بين السكان داخل الحي السكني، ولا يقف الأمر عند المنتزهات بل إن المراكز الاجتماعية كالمكتبات، والمراكز الثقافية، تشكل عناصر فراغية ممتازة لزيادة التفاعل في الأنشطة الاجتماعية.

• تنوع أحجام قطع الأراضي والوحدات السكنية

من مواصفات الحي السكني الجيد، هو تنوع خيارات السكن وفرصه، فلا بد أن يحتوي كل حي سكني على مساكن متعددة تختلف في أشكالها ومساحاتها مثل الفلل والشقق وتتفاوت أسعار هذه المساكن لتكون في متناول الجميع. . بالإضافة إلى ضبط الكثافة السكانية في الحي (المعيار الرابع) من خلال توفير عدد محدد من المساكن حسب كثافة السكان في تلك المنطقة. ويرى بعض المعماريين أن هذا التنوع يساهم أيضاً في إيجاد بيئة معمارية متنوعة من حيث التصاميم والارتفاعات في الحي السكني.

• الأمن الحضري

من المهم جداً تخطيط الأحياء السكنية ضمن إطار سلامة السكان، ويشمل هذا المعيار جانبين، الأول يتعلق بالأمن داخل الحي السكني والتقليل من إمكانيات حدوث جرائم التعدي أو السرقة.. أما الجانب الثاني فيتعلق بأمان وسلامة السكان من حيث الحوادث والإصابات التي يمكن أن تقع داخل الحي كالتقاطعات المرورية، ويدخل في ذلك أيضاً خطة الإخلاء والطوارئ ومكافحة الحرائق.

• التميز والإبداع

يجب أن يكون لكل حي ميزة تميزه عن بقية الأحياء السكنية، فبعض الأحياء تمتاز بمواقعها وأخرى بجمال تصميمها، لكن الأهم هو أن يكون الحي مميزاً من عدة نواحي، تساهم هذه المميزات في جذب السكان إلى الحي، خصوصاً الأحياء السكنية الجديدة، ولذلك يهتم المخططون بهذا الجانب أثناء تصميم الأحياء السكنية الجديدة وتخطيطها.

تلعب خطة النمو والتطور للحي السكني دوراً مهماً كميزة، فعندما يكون الحي بطابع مميز يساهم ذلك في زيادة رغبة السكان للانتقال لهذا الحي السكني، ويستخدم البعض تصاميم معمارية معينة أو مواد تشطيبية محددة كنوع من التميز، وأي كان التوجه فلا بد أن يكون ملائماً للمجتمع المستهدف. عند تصميم مخططات السكنية، يأخذ المخططون بعين الاعتبار جميع المميزات التي يمكن إضافتها في المخططات مثل: الخدمات والموقع والتصميم وذلك لجذب السكان لها.

أثر التخطيط والتصميم الحضري

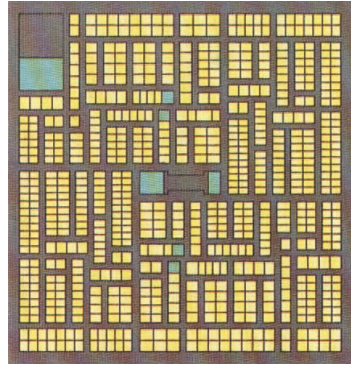
أثر التخطيط الحضري على قيمة العقار

1. تأثير أبعاد قطعة الأرض في تكلفة تطوير المخططات

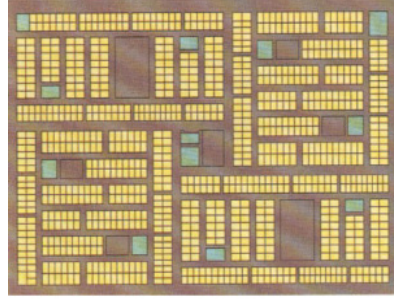
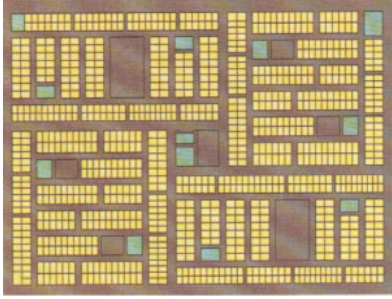
يناقش هذا المفهوم تأثير عرض واجهة الأرض على الشارع وعمقها في خفض تكاليف تطوير البنية التحتية. حيث تستنزف خدمات البنية التحتية قسطاً كبيراً من تكاليف تطوير الأرض السكنية، لذا يلزم الاهتمام بأسلوب تقسيمات الأراضي، وتوزيع القطع وأبعادها، لخفض تكاليف مد الشبكات اللازمة لتوفير البنية التحتية لها. ويعمل تقليل المسافات الطويلة للطرق وشبكات البنية التحتية على خفض تكلفة تطوير الأراضي والمشاريع السكنية وتشغيلها وصيانتها. وتتأثر أطوال الطرق والشبكات التحتية بأبعاد المربع السكني الذي يضم عدة قطع من الأراضي السكنية، وكذلك بنمط المخطط التصميمي والتوزيع العمراني للمربعات السكنية وبشكل قطعة الأرض السكنية وأبعادها. فإذا كانت المربعات السكنية صغيرة تكون الطرق طويلة مما يتسبب في زيادة أطوال شبكات البنية التحتية، ويصبح تنفيذها وتشغيلها وصيانتها أكثر كلفة. وينتج عن المخططات الشبكية المتعامدة شكل (1-4)، شوارع أطول مقارنة بنظائرها من الأنماط الأخرى، كمخطط نظام الحلقات (الحلزوني) شكل (2-4)، أو المخططات ذات طرق السد وهي في الأساس ناتجة عن ظهور السيارة والاعتماد عليها كوسيلة نقل رئيسة.



شكل (2-4) نموذج للمخططات نظام الحلقات (الحلزوني).



شكل (1-4) نموذج للمخططات الشبكية (الشوارع المتعامدة).



شكل (3-4) نموذج لمخططات سكنية متعددة المداخل

2. تأثير ارتفاع الكثافة السكنية في خفض تكلفة الأرض وتكلفة توفير مرافق البنية التحتية

تمثل الكثافات العمرانية عنصراً مهماً في تخطيط المدينة، حيث أن لها دوراً كبيراً في التأثير على اتجاهات النمو العمراني وحجمه، وعلى الطاقات الاستيعابية للطرق والخدمات والمرافق العامة، كما تعتبر من الأمور الرئيسية التي تمس سكان المدينة مباشرةً وتؤثر عليهم من النواحي الاجتماعية والاقتصادية وغيرها.

يمكن رفع الكثافة السكنية بعدة أساليب، إما من خلال تصغير قطع الأراضي السكنية أو زيادة نسبة المساحة المبنية أو زيادة عدد أدوار المباني السكنية أو من خلال توفير مرافق وخدمات تخدم أكبر عدد من الوحدات السكنية. وتساهم الكثافة السكنية بشكل فعال.

3. تأثير مساحة الأرض وابعادها في تكلفة تطوير المباني

من أكثر العوامل التي تؤثر على ارتفاع أسعار المساكن في أغلب المدن الرئيسية هي أسعار الأراضي وتكاليف تطوير البنية التحتية. وتساهم خفض هذه التكاليف في توفير المساكن الميسرة. حيث يصل متوسط قيمة الأرض في المناطق الحضرية إلى ثلث تكلفة المسكن أو أكثر، خصوصاً أنه يلزم حيازة الأرض ودفع قيمتها من البداية، مما يتطلب دفع مبالغ كبيرة تؤثر في رفع التكلفة الأولية للمسكن.

وهما أن نجاح الإسكان الميسر يعتمد على التوفيق بين سعر المسكن والمقدرة المالية للأسر الراغبة في الامتلاك. فيجب أن تتوفر قطع أراضي بمساحات أصغر، ووضع القوانين والأنظمة البديلة التي تدعمها.

تساهم عملية تصغير قطع الأراضي السكنية في تيسير تكلفة المسكن من خلال التوفير في سعر الأرض الخام لكل وحدة، ومن خلال خفض تكلفة تطوير البنية التحتية، وخفض تكلفة صيانة ونظافته وجمع نفاياته في المستقبل، ومن خلال توزيع تكاليف التطوير على عدد أكبر من الوحدات السكنية. بالإضافة إلى أن تصغير قطع الأراضي السكنية سيمنح الدولة من توفير منح الأراضي لعدد أكبر من المواطنين. لذا فإن تصغير مساحة قطعة الأرض السكنية مع صياغة التنظيمات المناسبة سيساهم في تحقيق مبدأ التيسير.

4. تأثير تنظيمات البناء في قيمة العقار

تؤثر تنظيمات البناء، (بشكل كبير)، في قيمة المنتجات العقارية من خلال تحديد نسبة تغطية الأرض المسموح بها، ومعامل البناء المسموح به واشترطات الارتدادات وعدد الأدوار وارتفاع المبنى ونسبة البناء المسموح بها على السطح وفي الأفنية (الملاحق). ويهدف هذا المفهوم إلى مناقشة التنظيمات التي تساهم في:

- o الانتفاع بقطعة الأرض السكنية والاستفادة منها.
- o خفض تكلفة المسكن من خلال رفع الكثافة السكانية، والاستغلال الأمثل لمرفق البنية التحتية والخدمات العامة المتوفرة في الحي.
- o الحد من التوسع الأفقي للمدينة والتخفيف من أعباء تمديد المرفق التحتية وتوفير الخدمات للأحياء الجديدة.
- o الحد من التلوث البيئي الناجم عن كثرة رحلات التنقل لمسافات طويلة بالمركبات.

تغطي تنظيمات البناء بعض الجوانب ذات العلاقة بتخطيط الأحياء فيما يخص تحديد مساحات وأبعاد قطع الأراضي السكنية، بالإضافة إلى نسبة البناء المسموح بها على الأرض، واشترطات الارتدادات، وارتفاع المبنى عن منسوب الشارع، وارتفاع سقف القبو عن منسوب الشارع، ونسبة بناء الملاحق المسموح بها على السطح وفي الأفنية الخارجية

وتهدف تنظيمات البناء إلى تحقيق النفع العام للمدينة وسكانها، من خلال منع الفوضى والعشوائية المعمارية والعمرانية، وضبط التطوير المعماري وفق أنظمة المدينة والمحافظات على الحق العام والخصوصية لسكان المدينة. ويجب تطوير أنظمة البناء بما يتواءم مع التطورات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للمدن، خصوصاً تلك التي تشهد تغيرات كبيرة. بعض سلبات أنظمة البناء:

- o تدفع نسبة البناء المسموح بها الأسرة إلى امتلاك أراض أكبر من احتياجها.
- o تقيّد من حرية المصمم وإمكانية الإبداع المعماري.
- o تحدد المساحة المبنية لكل طابق مما يحد من استغلال الأرض بشكل فاعل.

الملاحظات:

استخدامات الأراضي وتأثيرها على قيمة العقار

استخدامات الأراضي وتأثيرها على قيمة العقار

1- نشأة استخدام الأراضي وتطور تخطيطها

تخطيط استخدام الأراضي من أنواع التخطيط التي مارسها الإنسان منذ أقدم العصور، فقد كان المزارعون يخططون أراضيهم ويقررون ماذا سيزرعون فيها. وكانت تعكس قراراتهم هذه حاجاتهم المختلفة وتتأثر بمستوى معارفهم وخبراتهم عن الأرض ومقدار الكلفة والعمالة الزراعية اللازمة لتحقيق ذلك.

في العصر الحديث تقدر قيمة أي أرض بناءً على خصائصها في ظل السوق الحر لبيع الأراضي الأمر الذي يسمح باستخدام كل قطعة أرض بشكل عشوائي مما ينجم عنه مشاكل عديدة وسلبيات كثيرة مما ألجأ الحكومات والبلديات إلى تنظيم استخدام الأرض حسب مختلف الاستخدامات حلاً لتلك المشكلة، وقد تتغير من وقت لآخر بناءً على اتجاهات النمو والزيادة في الطلب من قبل الإدارة المسؤولة.

2- أهداف تخطيط استخدام الأراضي

- تقدير الحاجات الحالية والمستقبلية للسكان، وقياس قدرة الأرض على توفير هذه الحاجات وإيجاد حلول للمشاكل القائمة والمتوقعة.
- تحديد ووضع الحلول المناسبة للاستخدامات المتنافسة والناجمة عن التضارب بين المصالح الفردية والمصلحة العامة وكذلك بين مصالح الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية.
- تحقيق تخطيط أكثر تقدماً ونجاحاً وملاءماً لحاجات السكان ومشاكلهم.

3- المبادئ الأساسية لتخطيط استخدام الأرض

هناك مبدئين رئيسيين تقوم عليهما عملية تخطيط استخدام الأرض وهما:

مبدأ الاستخدام الأمثل

كل قطعة من الأرض لابد أن تؤدي وظيفة معينة في الاقتصاد الوطني، لذلك تتحدد وظيفة تخطيط استخدام الأرض في تحديد الاستخدام الأمثل لكل قطعة من أراض الإقليم أو الدولة وبما يخدم المصلحة العامة، ونلفت النظر إلى أن الاستخدام الأمثل للأرض ما هو إلا مفهوم نسبي، فما هو استخدام أمثل في إقليم أو في دولة قد لا يكون كذلك في إقليم أو دولة أخرى وهكذا، ولكن الحقيقة التي لا بد أن نقر بها هي أن الاستخدام الأمثل عند مالك الأرض أو مستخدمها يتمثل دائماً في ذلك الاستخدام الذي يحقق أقصى منفعة اقتصادية ممكنة، مع تأكيد التخطيط الحديث المستدام على ذلك شريطة ألا ينجم عن ذلك آثارا اقتصادية واجتماعية وبيئية سلبية أو على الأقل أن تكون هذه الآثار في حدودها الدنيا التي يمكن السيطرة عليها ومعالجتها.

مبدأ تعدد الاستخدام

يلجأ المخططون في كثير من الأحيان إلى تشجيع تعدد استخدامات القطعة الواحدة من الأرض خصوصا في الدول ذات المساحة المحدودة التي تندر فيها الأراضي ذات الخصائص والمواصفات الجيدة والملائمة، فهناك خدمات أساسية لابد من توفيرها حيثما استقر الإنسان أو السكان مثل خدمات الاستجمام والترفيه، وخدمات الدفاع والأمن والتجارة وكلما ازدادت كثافة السكان كلما ازدادت المنافسة بين هذه الاستخدامات المختلفة.

4- مراحل تخطيط استخدام الأرض

يرى ستامب أن عملية تخطيط استخدام الأرض تتكون من ثلاث مراحل رئيسية وهي:

- مرحلة المسح الشامل: تهتم هذه المرحلة بدراسة وتسجيل الوضع القائم لاستخدامات الأرض في المدينة.
- مرحلة التحليل والتفسير: تركز هذه المرحلة على معرفة وفهم الأسباب المسؤولة عن أخطاء استخدام الأرض القائمة بجميع خواصها إلى جانب محاولة معرفة وتحديد اتجاهات النمو والتطور الحالي.
- مرحلة التخطيط: هي مرحلة اتخاذ القرارات والتي تقوم على أساس الوضع الراهن لاستخدامات الأرض والاتجاهات الحالية للنمو.

5- العوامل المؤثرة على استخدامات الأراضي

تتعدد العوامل المحددة لاستخدامات الأرض الحضرية سواء على الصعيد الريفي أو الحضري، ويتحكم في استخدامات الأرض وأنواعها مجموعة من العوامل وهي كالتالي:

• **عامل طبوغرافي:** تميل النشاطات الحضرية إلى اختيار المواقع السهلة القريبة من طرق النقل والمواصلات وذلك تحقيقاً لمبدأ سهولة الوصول إلى هذه النشاطات والاستخدامات، الأمر الذي نجم عنه تحول في أشكال المدن المعاصرة والتي غلب عليها الشكل متعدد الأذرع أو النمط المحوري الذي يتناسب مع خطوط المواصلات البرية المترابطة مع المركز الحضري. وهذا عكس ما كان سائداً في كثير من عصور التاريخ التي كانت فيها الاستخدامات الحضرية تحبذ اختيار المواقع القريبة من الأنهار أو المواقع المرتفعة التي توفر لها الحماية.

• **المنافسة:** يقوم مفهوم المنافسة على مبدأ أنه لا يمكن لنشاطين أن يستغلا نفس الحيز المكاني في نفس الوقت، لذلك يمكن القول إن أماط استخدام الأرض السائدة في المدن وتوزيعها الجغرافي وكذلك كثافة السكان وتوزيعهم الجغرافي تنجم بالدرجة الأولى عن عامل المنافسة بين المجموعات السكانية المختلفة من جهة وبين استخدامات الأرض المختلفة في المدن من جهة أخرى.

• **عامل النقل:** تميل استخدامات الأرض في المناطق الحضرية إلى الامتداد والتحرك باتجاه طرق المواصلات وخطوط النقل، وفي أحيان كثيرة يفرض وجود طرق مواصلات أماط معينة من استخدامات الأرض وبخصائص ومواصفات مميزة. ومن المؤكد أن العديد من أماط استخدام الأرض في المناطق الحضرية لا يمكن أن تنجح وتستمر إلا إذا توفرت طرق المواصلات كما هو الحال في الاستخدام التجاري والصناعي الذي يأخذ في كثير من الأحيان شكل الأشرطة الممتدة على جانبي طرق المواصلات في كثير من المدن.

• **عامل قيمة الأرض:** تتأثر قيمة الأرض في المناطق الحضرية بمجموعة من العوامل من أهمها الكثافة السكانية والموقع وخصائصه وعامل الأفضلية والمنافسة بالنسبة للاستثمار والضرائب ونوع الوظيفة السائدة في المركز الحضري والخصائص الطبوغرافية للأرض، وأخيرا التخطيط الحضري من خلال تحديد مواقع المؤسسات العامة وسعة الشوارع ومناطق التقاطع والمناطق المفتوحة وامتداد الواحات السكنية ونوعيتها.

• **التغير في نمط الاستثمار السائد والمجاور:** يعتبر عامل التغير في نمط الاستثمار السائد أو المجاور من العوامل الهامة المحددة لاستخدامات الأرض في المناطق الحضرية، فالاستخدام السائد في قطعة أرض معينة داخل المدينة وفي وقت محدد قد يصبح غير قادر على الاستمرار في وقت لاحق، الأمر الذي يؤدي إلى اضمحلاله وهجرته إلى مناطق أخرى جديدة تتناسب مع إمكانياته وطموحاته، أما بالنسبة للتغير في الاستخدام المجاور فعادة ما يترتب عليه مجموعة من التغيرات في قيم الأرض و إيجارها و كثافة الحركة و قد ينعكس هذا مرور الزمن على الاستخدامات المحيطة.

• **التقدم التقني:** لا شك أن التقدم التقني يؤثر بشكل كبير في حياة السكان وتوزيع المرافق العامة، فنجد له تأثير على مقدار حركة السكان وتركزهم وتوزيعهم، كذلك فقد جعل التطور التقني في الجانب المعماري جميع مناطق المدينة صالحة للاستثمار الحضري.

• **التجمع أو الفصل:** ويقصد بذلك أن أماط الاستخدام المتشابهة سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية تميل إلى التجمع مع بعضها البعض، فمثلا تتجمع المساكن ذات الخصائص المتشابهة في منطقة معينة أو تقوم الصناعات المتخصصة بإنتاج سلع معينة، أو تميل مجموعة من السلع المتشابهة إلى التجمع في منطقة واحدة والعكس صحيح وهكذا.

الملاحظات:

برنامج تطوير منطقة الظهرية

أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض فكرة التصميم الحضري لتطوير منطقة الظهرية، التي تهدف إلى تحويل حي الظهرية إلى موقع سياحي تراثي يوفر خدمات سكنية وتجارية واستثمارية وترويحية، وبما يتوافق مع قيمته التاريخية والثقافية، حيث تتمتع منطقة الظهرية الواقعة بين منطقة قصر الحكم، ومركز الملك عبد العزيز التاريخي، بجدوى استثمارية عالية بحكم موقعها المركزي، وتوسطها المركز الإداري الرئيسي للمدينة.

وترتكز الفكرة التصميمية الجديدة للمنطقة، على الاحتفاظ بالمقومات المميزة للظهرية سواء كانت ثقافية أو تجارية أو عمرانية، وإدماجها في المحيط الحضري للمدينة عبر تحويلها إلى منطقة جذب على مستوى المدينة تتعدد استعمالاتها بين الاستخدامات التجارية والمكتبية والسكنية والسياحية والثقافية، والربط بين (مركز الملك عبد العزيز التاريخي) و(منطقة قصر الحكم) من خلال مجموعة من الأنشطة الثقافية والسياحية، وإبراز جزء من سور الرياض القديم والمحافظة على معظم النسيج العمراني والمباني التاريخية في المنطقة.

كما تضمنت الفكرة التصميمية الاستفادة من الجهة الشمالية الغربية للمنطقة عند تقاطع شارع الإمام فيصل بن تركي مع طريق الملك فهد، والتي تعد الجهة الأبرز للظهرية بإقامة مبنى فندقي مرتفع ليكون علامة مميزة للمشروع، وربط مشروع النقل العام بالمنطقة عبر إنشاء محطة للنقل العام في أحد أجزائها، إضافة إلى التأكيد على المناطق الخضراء المحاذية لطريق الملك فهد.

وبعد صدور موافقة الهيئة على إعداد (الخطة التنفيذية للبرنامج) التي تشمل: حجم الاستثمار، مراحل التنفيذ، جوانب الإدارة والتشغيل، شرع التألف الذي سبق أن أقرت الهيئة تشكيلة لتطوير المنطقة - والذي يضم عدداً من المؤسسات العامة والشركات العقارية والاستثمارية والمالية بقيادة شركة الرياض للتعمير - شرع بإعداد هذه الخطة.

وتغطي منطقة الظهرية، مساحة قدرها 800 ألف متر مربع، وتعتبر جميع الطرق التي تحيط بها، من الطرق الرئيسية التي تزدهر على جوانبها الاستعمالات التجارية، وتقوم عليها بعض أبرز المراكز التجارية، خصوصاً في شوارع الظهرية، وآل سويلم، والعطائف.



شكل (14-2) منظر تصويري لمنطقة الظهرية



شكل (14-2) الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

الخطة التنفيذية لحماية البيئة بمدينة الرياض

وضعت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، خطة تنفيذية لحماية البيئة بمدينة الرياض، تتضمن أكثر من 50 برنامجاً بيئياً مختلفاً، تغطي خمسة محاور هي (التلوث والنفايات وموارد المياه والموارد الطبيعية والمناطق المفتوحة والحياة الفطرية والإدارة البيئية) وتعمل الهيئة على تنفيذها بمشاركة مختلف الجهات المعنية بالشأن البيئي في المدينة، تحت إشراف «اللجنة العليا لحماية البيئة» برئاسة صاحب السمو الأمير فيصل بن بندر بن عبد العزيز، رئيس الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

وقد اشتملت برامج الخطة في محور التلوث على عناصر من بينها: مراقبة جودة الهواء ومعالجة التلوث البصري والتقويم البيئي لمحطات توليد الطاقة الكهربائية وتطبيق المعايير التخطيطية للحد من تأثيرات للموجات الكهرومغناطيسية وبرنامج التحكم في الضوضاء والحد من آثارها السلبية.

أما في محور النفايات، فتضمنت برامج الخطة على وضع نظام إدارة متكاملة للنفايات على مستوى المدينة، وإعادة تدوير النفايات الصلبة، والتخلص من الزيوت والمشتقات البترولية العادمة، وبرنامج لنظافة البيئة الربية، إضافة إلى برنامج معالجة النفايات الطبية، والاستفادة من الحمأة الناتجة من عمليات معالجة مياه الصرف الصحي، وبرنامج موقع الحاويات، وآخر لتأهيل مدفن النفايات والتخلص من مادة الأسبستوس.

كما اشتملت الخطة في محور موارد المياه، على برامج لحماية مصادر المياه من التلوث، وأخرى لترشيد استهلاك المياه، ومراقبة جودة مياه الشرب، لجمع مياه الصرف الصحي ونقلها ومعالجتها ضمن خطة شاملة لإعادة استخدام مياه الصرف المعالجة، إضافة إلى برنامج الحد من الارتفاع في منسوب المياه الأرضية، وبرنامج إعادة استعمال المياه الرمادية داخل المجمعات.

وبدوره تضمن محور الموارد الطبيعية والمناطق المفتوحة والحياة الفطرية، على برنامج لحماية الأودية والشعاب وتنظيفها واستغلالها، وآخر لمراقبة أسواق الاتجار بالأحياء الفطرية وتطويرها، وبرنامج لحماية استغلال الأراضي الزراعية ذات التربة الجيدة وتنظيمها، ومشروع حدائق الملك عبد الله العالمية، إلى جانب برنامج الساحات البلدية، وبرنامج تشجير الرياض، وبرنامج تطوير كل من روافد وادي حنيفة شكل (2-15)، وبحيرات الحائر ووادي السلي.

واشتمل محور الإدارة البيئية، على برنامج لتعزيز الإعلام والتوعية البيئية، وخطة شاملة لتأهيل الوضع البيئي والحضري في جنوب المدينة.

شبكة الطرق المستقبلية بمدينة الرياض

وضعت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ضمن خطتها الشاملة لتطوير نظام النقل في مدينة الرياض، خطة لشبكة الطرق المستقبلية في المدينة شكل (2-16)، تهدف إلى رفع مستوى شبكة الطرق القائمة، وتحسينها، واستحداث عناصر جديدة.

وقد جرى إقرار هذه الخطة من قبل اللجنة العليا للنقل في مدينة الرياض، وتجزئتها إلى خطط خمسية تنفيذية تشارك في تنفيذها الجهات ذات العلاقة.

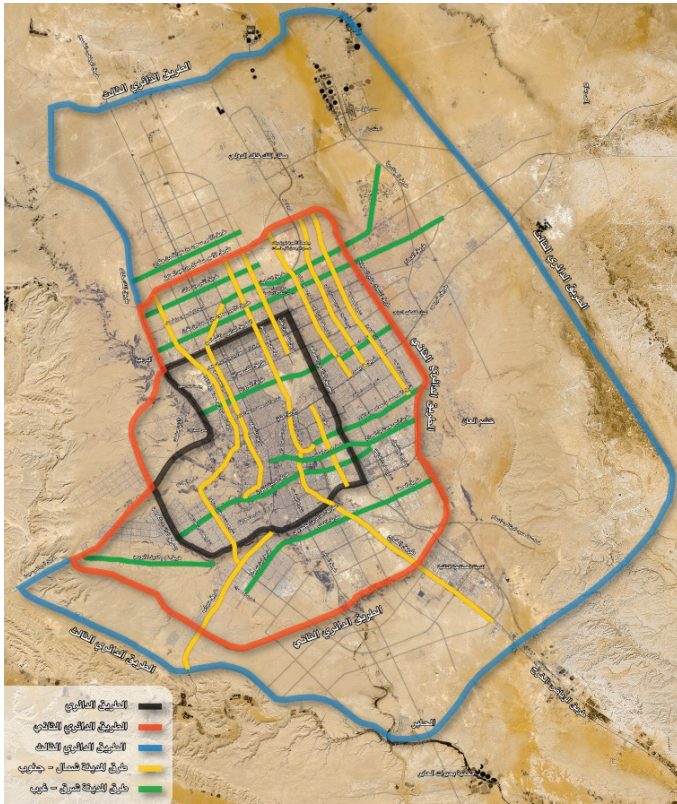
وبفضل الله، انتهت اللجنة من تنفيذ عناصر الخطة الخمسية الأولى (1422-1427هـ) وتضمنت تنفيذ شبكات طرق بطول 300 كم من الطرق السريعة، ونحو 450 كم من الطرق الرئيسية والشريانية، وتنفيذ 40 تقاطعاً حراً، وخمسين تقاطعاً بمستويات منفصلة.

وفي الوقت ذاته، أنهت تنفيذ الخطة الخمسية الثانية (1428-1432هـ) والتي يبلغ إجمالي أطوال طرقها السريعة الجديدة نحو 548 كم، في حين يبلغ مجموع أطوال طرقها الشريانية الرئيسية 899 كم، وتتضمن إنشاء عدد من الطرق الدائرية الجديدة كالطريق الدائري الثاني، والطريق الدائري الثالث، إلى جانب الإنشاء ورفع المستوى لمجموعة من الطرق السريعة والشريانية والثانوية في مختلف أرجاء المدينة.

ويجري العمل حالياً على تنفيذ الخطة الخمسية الثالثة (1433-1438هـ) والتي أفرت الأولويات المحدثة لتنفيذ مشاريع شبكة الطرق فيها بما يواكب ما تشهده المدينة من مشاريع كبرى للقطاعين الحكومي والخاص من شأنها أن تصل برحلات السيارات في المدينة إلى أكثر من 9 ملايين رحلة يومياً وفق الدراسات التي قامت بها الهيئة.

وقد أخذت هذه الخطة في الاعتبار عددا من الجوانب، أهمها: البعد الإستراتيجي للطرق على مستوى المدينة (مثل تنفيذ الطرق الدائرية)، ومواكبة الطرق لاتجاهات نمو المدينة وخدمة الطلب المتوقع على المشاريع الكبرى، إضافة إلى إيجاد طرق رديفة للطرق الرئيسية (مثل طريق الملك فهد، وطريق مكة، والطريق الدائري).

وقد جرى إعطاء الأولوية لتنفيذ 25 مشروعاً من مشاريع خطة تطوير شبكة الطرق المستقبلية بمدينة الرياض، يبلغ مجموع أطوالها 633 كم، تضمنت إنشاء الطريق الدائري الثاني بطول إجمالي يبلغ 107 كم. وتنفيذ الطريق الدائري الثالث بمجموع أطوال تبلغ 180 كم، كما تضمنت تطوير طرق المدينة الرئيسية الأخرى بمجموع أطوال يبلغ 349 كم، ويتولى تنفيذها كل من الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، وأمانة منطقة الرياض، ووزارة النقل.



شكل (16-2) مخطط شبكة الطرق لمدينة الرياض / الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

تجربة مدينة بريدة في صياغة واعداد مخططات المدينة

أعدت مجموعة من الدراسات لمدينة بريدة بهدف توجيه النمو الحضري وضبطه وتعتبر مراجعة الدراسات السابقة ذات أهمية للاستفادة مما توصلت إليه من نتائج وتوصيات وما حققته من أهداف، وتنقسم الدراسات السابقة لمدينة بريدة إلى دراسات على المستوى الوطني والإقليمي ودراسات خاصة بمدينة بريدة (المستوى المحلي).

الاستراتيجية العمرانية الوطنية - 1421هـ

تم تحديد منطقة القصيم ضمن المحاور الآتية:

- محور التنمية الحضرية القائم: الممتد من مدينة الخرج جنوباً إلى مدينة الرياض وشمالاً إلى منطقة القصيم ويتمتع هذا المحور بإمكانات تنموية عالية تتمثل في الأنشطة الصناعية والتجارية والمالية والخدمات المتخصصة والأنشطة الزراعية وشبكة طرق ذات كفاءة عالية.

- محور التنمية المستهدف على المدى المتوسط: حيث سيراعى امتداد محور التنمية القائم حالياً ليمتد للمناطق المجاورة حائل وتبوك ويشمل مدن (حائل - تيماء - تبوك) حتى مدينة حقل على الحدود الشمالية للمملكة مع الأردن وتتمثل أهم إمكانات انتشار التنمية على امتداد هذا المحور في الإمكانيات الزراعية والتعدينية والسياحية.

- محور التنمية المستهدف على المدى الطويل: يمتد من منطقة القصيم إلى حفر الباطن شرقاً وإلى المدينة المنورة غرباً والهادف إلى تدعيم بعض المدن المتوسطة والصغيرة كمراكز للتنمية بالمناطق ذات الكثافات السكانية المنخفضة وذات الطبيعة الطبوغرافية الصعبة، وذلك لتكون نقاط تركيز يتم من خلالها تركيز، تهيئاً المناطق المجاورة من خلالها لتصبح محاور محتملة للتنمية مثل محور التنمية.

- صنفت مدينة بريدة كمركز نمو وطني نظراً لكونها مركزاً إدارياً وتجارياً للمنطقة إلى جانب وظيفتها الزراعية إضافة إلى توفر البنية الأساسية بها من مرافق عامة وخدمات.

المخطط الإقليمي لمنطقة القصيم 1428هـ

أعدت هذه الدراسة بهدف وضع خطة إقليمية لتحقيق الترابط الإقليمي والتوازن العمراني والسكاني من خلال التنمية العمرانية والسكانية والاجتماعية مما يحقق الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والبشرية المتاحة. وأكدت على مراعاة الطبيعة المميزة للنسق العمراني في منطقة القصيم والتي تجمع بين التركز والانتشار العمراني، والتعامل معه في ضوء الازدواجية الحالية ومحاولة توظيفها على المستويين الوطني والإقليمي وذلك من خلال:

- التأكيد على دور التجمع (بريدة/عنيزة) على المستوى الوطني والإقليمي من خلال التركيز على الأنشطة والخدمات ذات السمة الوطنية والإقليمية، من خلال مبدأ التنمية الرأسية الذي يعتمد على الكفاءة والتميز النوعي دون التوسع الكمي والحجمي وذلك في محاولة للحد من النمو السكاني مع الحفاظ على الدور العمراني المطلوب.

- العمل على سرعة تطوير المخططات الهيكلية للتجمعات الحضرية بحيث يتم من خلال هذه العملية ترشيد مسطحات الأراضي المضافة على الأراضي المحيطة بالتجمعات الحضرية وذلك من خلال محورين رئيسيين كالتالي:

_ توجيه النمو بعيداً عن اتجاهات معينة وتشجيعه في اتجاهات أخرى وذلك في ضوء التلاحم العمراني الحالي والمتوقع لبعض التجمعات الحضرية وعلى ذلك فإنه من الضروري التعامل معها ككيان حضري واحد ويتم إعادة دراسة المخطط الهيكلي له كوحدة واحدة وهذه التجمعات هي التجمع العمراني لمدينتي (بريدة/عنيزة).

_ استغلال مناطق بعينها في توطین استعمالات الأراضي المقترحة كالتالي:

- استغلال المنطقة البينية بين مدينتي (بريدة/عنيزة) في أنشطة على المستوى الوطني وخدمات إقليمية متخصصة.
- استغلال المنطقة حول مطار القصيم في أنشطة وخدمات على المستوى الوطني والإقليمي.

دراسات على مستوى المدينة (محلي)

نظراً لكون مدينة بريدة عاصمة الإقليم والمدينة الرئيسية به فقد تم إعداد مجموعة من الدراسات الخاصة بها:

مخطط دوكياداس لمدينة بريدة 1395هـ

أعد هذه الدراسة مؤسسة دوكياداس عام 1395هـ حيث وضع المخطط تصوراً لبنية حضرية تمتد لمسافة محدودة نحو الشمال، وبلغ عدد السكان في عام 1392هـ 50.000 نسمة وتوقع المخطط أن يبلغ عدد السكان عام 1418هـ 117.000 نسمة وشملت حدود مخطط دوكياداس المنطقة المحصورة من طريق النهضة شمالاً وحدود الطريق الدائري الداخلي شرقاً وغرباً وجنوباً، واعتمدت فكرة المخطط على توجيه النمو في اتجاه الشمال مع التأكيد على محور طولي (طريق الملك عبد العزيز) الممتد من الشمال إلى الجنوب كمحور تجاري يقسم المدينة إلى نصفين تتفرع منه محاور عرضية تجارية فرعية مع التركيز على منطقة وسط المدينة كمركز تجاري يمتد إلى اتجاه الشرق حيث المركز الحكومي والمنطقة الخضراء المفتوحة بالإضافة إلى إنشاء مركز حكومي فرعي بالشمال وتتركز المناطق التجارية الرئيسية لتجارة الجملة في الجنوب بالإضافة إلى المنطقة الصناعية.

المخططات الرئيسية الإرشادية للمراكز الحضرية بمنطقة القصيم (نوركونسلت 1405هـ)

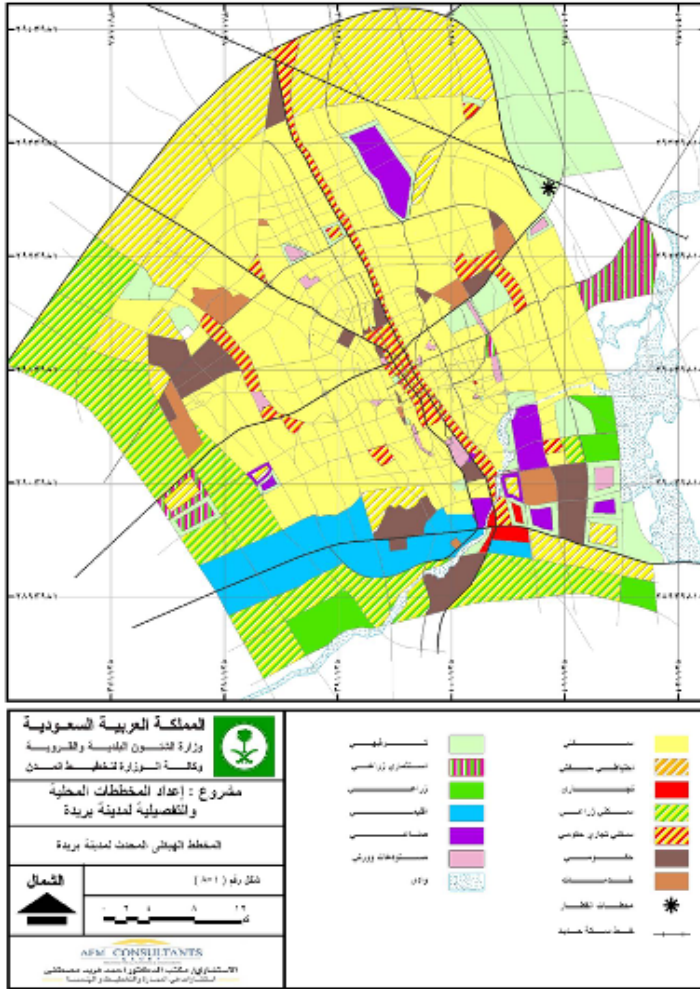
تضمن مخطط التنمية الشامل لمنطقة القصيم عام 1405هـ إعداد مخططات رئيسية إرشادية للمراكز الحضرية ومن ضمنها مدينة بريدة، وكان الغرض الرئيسي من المخطط الإرشادي لمدينة بريدة هو تخطيط المدينة اعتماداً على شبكة طرق متعامدة تقع داخل حدود الطريق الدائري وبذلك شملت حدود المخطط الرئيسي الإرشادي الأجزاء القديمة من المدينة بالإضافة إلى الأراضي المحصورة حتى الطريق الدائري الغربي وحتى طريق حويلان غرباً ومن الجنوب إلى طريق الإمام محمد بن سعود وفي الشمال حتى طريق النهضة.

النطاق الحضري 1407هـ

أعدت هذه الدراسة وزارة الشؤون البلدية والقروية عام 1407هـ واعتمدت الدراسة على كافة البيانات والمعلومات والإحصاءات المتوفرة إضافة إلى إجراء سلسلة من المسوحات الميدانية، وانقسمت دراسة النطاق الحضري لمدينة بريدة إلى عدة مراحل بدأت بمرحلة جمع المعلومات الأساسية فالمسوحات الميدانية فالمرحلة التحليلية ثم انتهت الدراسة بالمرحلة الختامية المتعلقة بتحديد النطاق الحضري لمدينة بريدة وتقسيمه إلى مرحلتين أساسيتين إحداهما تنتهي عام 1415هـ بمساحة 105.1 كم² والثانية 1425هـ بمساحة 53.9 كم²

المخطط الهيكلي المحدث لمدينة بريدة 1428هـ

أكدت هذه الدراسة على المحور الطولي من الجنوب إلى الشمال «الشريحة المحصورة بين طريقي الملك خالد والملك عبدالله في تخصيصها للاستعمالات السكنية التجارية الحكومية كما أكدت على محور عرضي من الشرق إلى الغرب (طريق الرياض - المدينة المنورة) في تخصيصها لمناطق الخدمات الإقليمية، كما خصصت مناطق للاستعمالات الصناعية في أجزاء الجنوبية الشرقية للمدينة والشمالية الشرقية مع إحاطتها بحزام زراعي، كما خصصت مناطق للاستثمار الزراعي على الضلع الجنوبي والغربي للمدينة ووفرت مناطق للاحتياطي السكني في الضلع الشمالي شكل (2-18).



شكل (18-2) المخطط الهيكلي لمدينة بريدة / وزارة الشؤون البلدية والقروية

توزيع المناطق والأحياء السكنية بمدينة بريدة

تعتمد التنمية الحضرية بمدينة بريدة على المخططات التقسيمية للأراضي البيضاء المملوكة للمواطنين والشركات والمطورين ويعتبر دور الدولة محدوداً في هذا المجال، لذلك تلتزم الجهات المطورة للأحياء والمناطق السكنية بتوفير الأنشطة التجارية داخل المناطق بالمراكز (نواة) الخدمية طبقاً لما يلي:

مناطق الأحياء السكنية المتكاملة

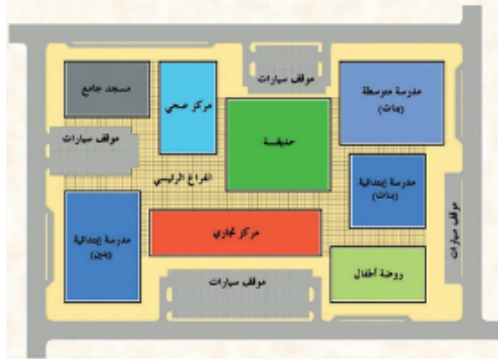
وهي المناطق التي ينميتها المطورون بشكل متكامل كمشروعات استثمارية كبيرة كمناطق فيلات أو عمائر سكنية وفقاً للمخططات المعتمدة من الأمانة، وتضم تلك المناطق الخدمات العامة التي تغطي احتياجات السكان بما فيها النشاط التجاري، مع مراعاة عدم السماح بفتح محال تجارية تطل بشكل مباشر على الطرق العامة، ويراعى في تحديد تلك المساحات ما ورد في برنامج الخدمات من معدلات تخطيطية واسترشاداً بدليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية.

مخططات تقسيم الأراضي

يلتزم أصحاب مخططات تقسيم الأراضي بتوفير المساحات الكافية (للنويات) والمراكز الخدمية وفقا للنسبة المقررة بلوائح تخطيط الأراضي وتقسيمها، ويتيح المخطط التفصيلي مخططات تقسيم الأراضي كمناطق للفيلات أو مناطق عمائر سكنية بارتفاع 4 أدوار كحد أقصى وذلك بالمناطق الجديدة. وبالمخططات التفصيلية وهي المناطق التي تتيح التطوير كفيلات أو مناطق عمائر بما يتناسب مع الموقع العام للمنطقة، كما يراعى في المناطق الجديدة ألا تزيد عروض الشوارع الداخلية عن 28 م، وذلك حتى لا يحدث تعارض مع التعاميم الصادرة من قبل بخصوص الارتفاعات والاستعمالات على الطرق بعرض 30م فأكثر.

مناطق القرى بالنطاق الحضري

يستهدف المخطط التفصيلي لمدينة بريدة تطوير القرى الواقعة داخل النطاق الحضري كقرى متكاملة وذلك بتوفير ما تحتاجه من الخدمات العامة التي تغطي احتياجات السكان بكل قرية، وفيما يخص الضوابط والنظم العمرانية فإن أقصى ارتفاع للمباني هو دورين بالإضافة إلى 50% والاستعمال السكني، مع توفير المركز الخدمي للقرية الذي يضم النشاط التجاري إلى جانب الخدمات العامة الأخرى التي تحتاجها القرية، وفي حالة مرور أحد المحاور الرئيسية داخل القرية من داخلها أو على حدودها فإن القطع الواقعة على هذا المحور تأخذ الضوابط المعمول بها عليه داخل المدينة وتبين الأشكال المرفقة بعض الأفكار لتلك المراكز والنويات الخدمية للأحياء والتجمعات السكنية والقرى المتكاملة التي يسترشد بها المطورين في توفير الاحتياجات للسكان من الخدمات العامة والخدمات التجارية.



شكل (19-2) نموذج تجميع الخدمات العامة والخدمات التجارية في مركز المنطقة السكنية



شكل (20-2) نموذج لتوزيع الخدمات العامة والتجارية داخل المناطق المطورة الجديدة



شكل (21-2) نموذج لتوزيع الخدمات العامة والتجارية داخل المناطق المطورة الجديدة



شكل (22-2) نموذج لتجميع الخدمات التجارية في مجمعات تجارية

تجربة مدينة الرياض في إعداد المخطط الإستراتيجي الشامل للمدينة

المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض

شكل «المخطط الإستراتيجي الشامل»، الذي وضعته الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض أرضية مشتركة للجهات العاملة في المدينة سواء التخطيطية منها والتنفيذية، عبر توحيد جهودها وتوظيفها بالشكل الأمثل، ضمن رؤية بعيدة المدى، تقود التنمية الحضرية المستقبلية في جميع قطاعات المدينة، وترجم إلى برامج تنفيذية ذات طبيعة إستراتيجية، يشترك الجميع في تنفيذها كل حسب تخصصه.

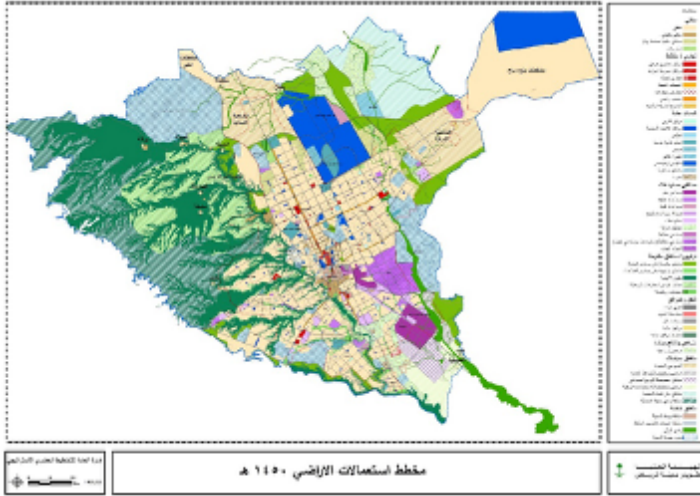
في ظل الاتجاه نحو التوسع العمراني والسكاني الهائل في المدينة، أعدت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض مخطط استراتيجي بعيد المدى لقيادة التنمية الحضرية المستقبلية في الرياض وتوجيهها بالشراكة والتنسيق مع جميع الجهات والفئات ذات العلاقة.

وقد انطلقت الهيئة في إعدادها للمخطط، من تحديد رؤية مستقبلية للمدينة خلال الخمسين عاماً المقبلة، جرى على ضوئها صياغة إطار إستراتيجي للعشرين عاماً المقبلة لقيادة التنمية الحضرية في جميع قطاعاتها من: تخطيط حضري، واقتصاد، وإسكان، وبيئة، ومرافق عامة، ونقل، وسياسات حضرية، وإدارة حضرية، ووضع خطط تنفيذية للسنوات العشر القادمة، اشتملت على 58 برنامجاً تنفيذياً ذا طبيعة إستراتيجية في مجالات تموية محددة، تتولى تنفيذها الهيئة بالتعاون مع بقية الجهات المعنية في المدينة.

وقد ارتكز المخطط في تكوينه، على المعلومات الحديثة والميدانية المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة، مع الاستفادة من التجارب الحديثة في مجال التخطيط الإستراتيجي، والتقنيات الحديثة المتبعة في أشهر المدن بالعالم، في الوقت الذي كوّن فيه قواعد من المعلومات الحديثة والمتنوعة المتعلقة بجميع القطاعات المختلفة في المدينة، واعتمد على الكوادر الوطنية المؤهلة بعد زيادة صقلها بالتدريب على رأس العمل، مساهماً بذلك في تشكيل أول جيل من المخططين السعوديين المتخصصين في مختلف جوانب التخطيط التنموي، دون أن تغفل في هذا الجانب الاستفادة من بيوت الخبرة المحلية والعالمية، والاطلاع على نماذج مختارة من خبرات بعض المدن العالمية.

وأثناء مراحل إعداد المخطط، جرى تقسيم العمل إلى مرحلتين، استغرقت ستة أعوام، اشتملت الأولى على مراجعة الوضع الراهن للمدينة وتقويمه، وتحديد التبعات المتوقعة لنموها، والمشكلات والقضايا الحرجة التي تعاني منها في مجالات التنمية المختلفة. وقد جرى خلال هذه المرحلة إعداد 20 تقريراً مفصلاً في كل من مجالات: الخصائص الاجتماعية، المنظور الاقتصادي، استعمالات الأراضي، الشكل والهيكل العمراني، تحديد مناطق الدراسات التفصيلية، الإسكان، التطوير الصناعي، المصادر البيئية، الخدمات العامة، المناطق المفتوحة، الإطار الإقليمي، المرافق العامة، النقل والمواصلات، الإنسان والعمران، مواصفات نظام المعلومات، الأنظمة والتشريعات الحالية ونظم العمران، الأنظمة التخطيطية المقترحة والهيكل التنظيمية، التقرير النهائي للمرحلة الأولى، والرؤية المستقبلية لمدينة الرياض.

أما المرحلة الثانية، فتضمنت إجراء دراسات تفصيلية عن كل قطاع من قطاعات التنمية الحضرية، وتحديد أهداف التطوير لكل قطاع، وطرح البدائل المتاحة لبلوغ هذه الأهداف، وشملت مخرجاتها، مجموعة من النتائج: إستراتيجية التطوير الحضري، مخطط المدينة الهيكلية، وإستراتيجيات: التنمية الاقتصادية، البيئة، النقل والمواصلات، المرافق، الإسكان، الخدمات العامة، استعمالات الأراضي وأنظمة تطويرها شكل (7-2) / (8-2).



وفور اعتماد التقارير النهائية للمخطط، بدأت الهيئة بالعمل في تطبيق بنود برنامجه التنفيذي بتنسيق ومشاركة مع الجهات التنفيذية المختلفة في القطاعين العام والخاص، فجرى تنفيذ 65 في المائة من مجمل سياسات المخطط، و75 في المائة من البرامج والمشاريع في غضون أقل من عشرة أعوام فقط من وضع المخطط، فيما مثلت النسبة المتبقية، مشاريع في طور التنفيذ، أو التخطيط.

السياسات الحضرية

ومن أبرز النتائج التي حققها المخطط في جانب السياسات الحضرية، مراجعة 383 سياسة وتقويمها، تمثل كافة السياسات الحضرية المعتمدة في المخطط الإستراتيجي، حيث بلغت نسبة السياسات المنفذة أو قيد التنفيذ 65%، تشمل قطاعات التنمية العمرانية بنسبة 82%، والاقتصاد بنسبة 33%، والبيئة بنسبة 64%، والمرافق والخدمات العامة بنسبة 70%، والنقل بنسبة 68%، والإدارة الحضرية بنسبة 72%، فيما يجري الإعداد لتنفيذ بقية السياسات.

التنمية العمرانية

أما في قطاع التنمية العمرانية، فتتمثل أبرز المشاريع المنجزة في: تنفيذ مركز الملك عبد الله المالي، واعتماد المخططات الهيكلية للضاحيتين الشمالية والشرقية، وتنفيذ برنامج تطوير الدرعية التاريخية، وطرح 3 مراكز إدارية للتنفيذ، وتصميم 5 مراكز إدارية أخرى ضمن 15 عشر مركزاً إدارياً يرمع إنشاؤها في المدينة، وإنشاء 35 ساحة بلدية، والبدء في تنفيذ 15 ساحة بلدية أخرى ضمن برنامج يستهدف إنشاء 100 ساحة بلدية في المدينة، وتنفيذ عدد كبير من مشاريع مقار الوزارات والمؤسسات الحكومية والخدمات العامة.

برامج النقل

وفي قطاع النقل، نفذت الخطة الخمسية الأولى (1422-1427هـ) من خطة تطوير شبكة الطرق المستقبلية لمدينة الرياض، وكذلك الخطة الخمسية الثانية (1428-1432هـ). وقد بلغ مجموع ما نفذ خلال هاتين الخطتين الخمستين ما يزيد عن 180 كم من الطرق السريعة والشريانية بالإضافة إلى تنفيذ 11 تقاطعاً رئيسياً حر الحركة.

كما تتولى الهيئة تنفيذ (الخطة الشاملة للنقل العام بمدينة الرياض)، وتشمل تأسيس (مشروع الملك عبد العزيز للنقل العام بمدينة الرياض - القطار والحافلات) الذي يعمل على احتواء متطلبات التنقل القائمة والمتوقعة في المدينة بمشيئة الله، كما وضعت الهيئة (خطة إستراتيجية للسلامة المرورية في مدينة الرياض) وشرعت في تطبيقها، وأعدت (خطة للإدارة المرورية في مدينة الرياض).

البرامج البيئية

وفي قطاع البيئة، تمثلت منجزات المخطط في عدد من المشاريع من بينها:

- البدء في تنفيذ الخطة التنفيذية لحماية البيئة التي تشمل أكثر من 50 برنامجاً ومشروعاً.
- تنفيذ مشروع التأهيل البيئي لوادي حنيفة بطول 80 كم.
- إقرار ثلاث مناطق محمية ضمن منطقة وادي حنيفة تشمل محمية وادي الحيسية، ومحمية أعالي وادي لبن، ومحمية جنوب الحائر.
- تنفيذ 123 مخيماً برياً كمرحلة أولى من المخطط الرئيسي لتطوير متنزه الثمامة.
- إقرار المخطط الحضري السياحي لمنطقة الثمامة، وتخصيص مناطق محمية في منطقة الثمامة (عرق الرثمة وبنبان).

قطاع المرافق العامة

أما في قطاع المرافق العامة، فتعددت برامج المخطط المنجزة، ومن أبرزها: البدء في تنفيذ المخطط الإستراتيجي للمياه. والمخطط الإستراتيجي للصرف الصحي، والبدء في تنفيذ خطة احتياجات المدينة للكهرباء، وتنفيذ الشبكات الخاصة بمعالجة ارتفاع منسوب المياه الأرضية بطول 427 كم.

المشاريع الاقتصادية

وفي الجانب الاقتصادي، شملت برامج المخطط المنجزة: البدء في تنفيذ مشروع مجمع تقنية الاتصالات والمعلومات، والبدء في تنفيذ مشروع وادي الرياض للتقنية، وتنفيذ العديد من المشاريع المكتبية والتجارية والسكنية يصل إجمالي مساحاتها الأرضية إلى 327 كم² في كافة مناطق المدينة، وتنفيذ مناطق صناعية في المدينة تصل مساحتها إلى 23 كم².

الإدارة الحضرية

جرى في قطاع الإدارة الحضرية، إقرار الأنظمة المطورة وضوابط البناء لأجزاء من المدينة، مثل العصب المركزي، وأنظمة البناء لشوارع بعرض 30 م فأكثر، واعتماد 26 مشروعاً للتطوير الشامل والبدء في تنفيذ ستة مشاريع منها، وتشكيل عدد من اللجان العليا للمتابعة والتنسيق في العديد من قضايا التنمية الرئيسية مثل: (اللجنة العليا للنقل، واللجنة العليا لحماية البيئة، واللجنة العليا للسلامة المرورية).

حدد المخطط الإستراتيجي الشامل لمدينة الرياض، ملامح التنمية المستقبلية حتى عام 1450هـ حيث تضمنت نواتج تحديث المخطط، السياسات الحضرية اللازمة في جميع قطاعات التنمية، كما تضمنت البرنامج التنفيذي للمخطط الإستراتيجي الذي يشتمل على 100 برنامج ومشروع تنفيذي وعشرات السياسات التنفيذية، تتوزع على قطاعات التنمية المختلفة.

ومن أبرز عناصر هذا البرنامج التنفيذي: (مشروع الملك عبد العزيز للنقل العام - القطار والحافلات)، تنفيذ الخطط الخمسية الثالثة والرابعة والخامسة من خطة تطوير شبكة الطرق المستقبلية حتى عام 1450هـ تطوير منطقة وسط المدينة، استكمال تنفيذ برنامج تطوير الدرعية التاريخية، استكمال تنفيذ مشاريع التطوير بالواحيتين الجديدتين، استكمال تنفيذ المخطط الرئيسي لمنطقة المشاريع الحيوية المخصصة ضمن أرض مطار الملك خالد الدولي، استكمال تنفيذ الطريقين الدائريين الثاني والثالث، تطوير أعصاب الأنشطة المتبقية.

المخطط الهيكلي

يمثل المخطط الهيكلي العام لمدينة الرياض، المرجع الرئيس لقيادة التنمية بالمدينة، حيث يشتمل على كافة الخطط والسياسات الخاصة بكافة قطاعات التنمية المختلفة، ويعتبر وثيقة تَجْمَع كافة اشتراطات التنمية ومتطلباتها التي يمكن الرجوع والاستناد إليها في تحديد نمط التنمية ونوعها في أي جزء من المدينة حتى عام 1450هـ.

وقد حُدث المخطط الهيكلي لمدينة الرياض، وفقاً للتغيرات التي حدثت منذ اعتماد المخطط الإستراتيجي الشامل، وفقاً لمتطلبات التنمية الحالية والمستقبلية بالمدينة نتيجة لتغير بعض الموجهات ذات العلاقة بالتنمية.

الضواحي الجديدة

تماشياً مع الزيادة المتوقعة في أعداد سكان مدينة الرياض مستقبلاً، ووصولاً إلى إيجاد مناطق جديدة ذات أنماط تخطيطية مميزة، أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، إنشاء ضاحيتين جديدتين في شمال الرياض وشرقها، تتمتعان بالاستقلالية في التنمية الحضرية، وتحطيان بإطار تنفيذي يتميز بالمرونة في استيعاب مستجدات التنمية المستقبلية.

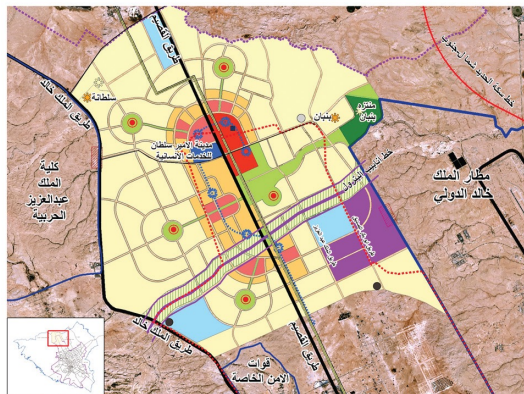
ويحقق إقامة هاتين الضاحيتين، تكوين بيئة عمرانية مستدامة، تتمتع بمستوى عال من الخدمات والإسكان والمرافق العامة، وتنعم بنوع من الاستقلالية في جوانب تطبيق نظم غير مركزية في التنمية الحضرية، إلى جانب تخفيف العبء عن المدينة، وتوفير فرص العمل، وزيادة مساهمة القطاع الخاص في عمليات التنمية.

وامتداداً للنظرة التكاملية للهيئة مع القطاع الخاص، عمدت إلى إسناد تمويل التكاليف لتوفير المرافق العامة في الضاحيتين إلى القطاع الخاص، الذي سيكون بمثابة المالك أو المطور، إضافة إلى تطوير مباني الخدمات العامة من خلال نظام البناء والتأجير ثم نقل الملكية.

وقد أقرت الهيئة المخططات الهيكلية والسياسات والضوابط التخطيطية لكل من الضاحية الشمالية والشرقية، والتي تقع الأولى على مسافة 20 كم تقريباً من تقاطع طريق الملك فهد مع الطريق الدائري الشمالي، وتبلغ مساحتها نحو 200 كم²، ويحدها من الشمال حدود حماية التنمية، ومن الشرق مطار الملك خالد الدولي، ومن الجنوب مسار طريق رئيسي ضمن شبكة الطرق المستقبلية للمدينة، والذي يقع مباشرة شمال قوات الأمن الخاصة، ويحدها من الغرب طريق صلبوخ.

وتتمثل أبرز الملامح الرئيسية للضاحية الشمالية، في تخصيصها منطقة لأنشطة الصناعات التقنية بحيث تشمل الأنشطة المتعلقة بقطاع العلوم والتقنية، وقطاع الأبحاث والمرافق المساندة.

أما الضاحية الشرقية، فنقع شرق مدينة الرياض على مسافة 20 كم من تقاطع الطريق الدائري الشرقي مع الطريق الدائري الشمالي، وتبلغ مساحتها نحو 214 كم²، ويحدها من الجهتين الشرقية والجنوبية حدود حماية التنمية، ومن الغرب حدود المرحلة الثانية من النطاق العمراني وحواف جبال الجبيل. وتتمثل أبرز الملامح الرئيسية للضاحية الشرقية في تخصيصها منطقة للميناء الجاف والمستودعات والخدمات الصناعية في الجزء الشمالي الشرقي من الضاحية، بالقرب من مسار خط سكة الحديد بين مدينتي الرياض والدمام.



شكل (10-2) مخطط الضاحية الشمالية لمدينة الرياض / الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

أنظمة البناء

خلقت المرونة التخطيطية لدى الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بيئة مناسبة لتلبية للاحتياجات العمرانية الملحة في واقع المدينة، في مختلف القطاعات، حيث ركزت على تطوير هذه الأنظمة والاستعمالات بهدف الموازنة بين الاحتياجات العمرانية، وسبل توفير متطلباتها الآنية الملحة، وبين الحفاظ على المدينة العامة، وخدماتها ونسيجها العمراني القائم ومقومات بيئتها الطبيعية فكان لتطوير أنظمة البناء وإكسابها قدراً من المرونة، والجمع بين الحاجة لتطويرها، والحاجة لتنمية موارد اقتصاد المدينة، وفرص العمل الضرورية لسكانها، دور محوري في إطلاق حاضنات عمرانية لأنماط حديثة من الاقتصاد التقني والمعرفي المتقدم، ومن ذلك تأسيس مجمع تقنية المعلومات والاتصالات، ومشروع وادي الرياض للتقنية بجامعة الملك سعود، والمشاريع الكبرى التي يجري تنفيذها في منطقة مطار الملك خالد الدولي، كجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن، وجامعة الأمير نايف للعلوم الأمنية، والمدينة الطبية، إضافة إلى مجمع الدوائر الحكومية، إلى جانب ظهور عدد من المشاريع العمرانية الكبيرة في المدينة، بعد إطلاق الارتفاعات في منطقة العصب المركزي وفق ضوابط محددة، فيما كان لاعتماد تنظيمات بناء مرنة للمشاريع الكبرى التي تزيد مساحتها عن 80 ألف م²، دوراً في اعتماد إنشاء 14 مشروعاً عقارياً متكامل المرافق والخدمات (ضمن مفهوم التطوير الشامل).

كما أسهمت تنظيمات البناء المطورة على الشوارع التي يزيد عرضها عن 40 متراً، في إحداث نقلة عمرانية كبيرة في العقارات المشمولة بهذه التنظيمات.

وقد درجت الهيئة باستمرار على مراجعة أنظمة البناء وتطويرها على مستوى المدينة، والنظر إلى كافة أجزاء المدينة مبرونة عالية في التعامل مع الارتفاعات وزيادة الكثافات، بما يساهم في الاستجابة لمتطلبات التنمية العمرانية والاقتصادية، وتحقيق الكفاءة في استغلال الأراضي، وتشجيع الاستثمار في المدينة، والحد من انتشارها الأفقي، وزيادة مساحات الفراغات العمرانية المفتوحة فيها، وصولاً إلى استيعاب مستجدات التنمية المستقبلية، وتحسين شكل هيكل المدينة العمراني.

برنامج تطوير وسط المدينة

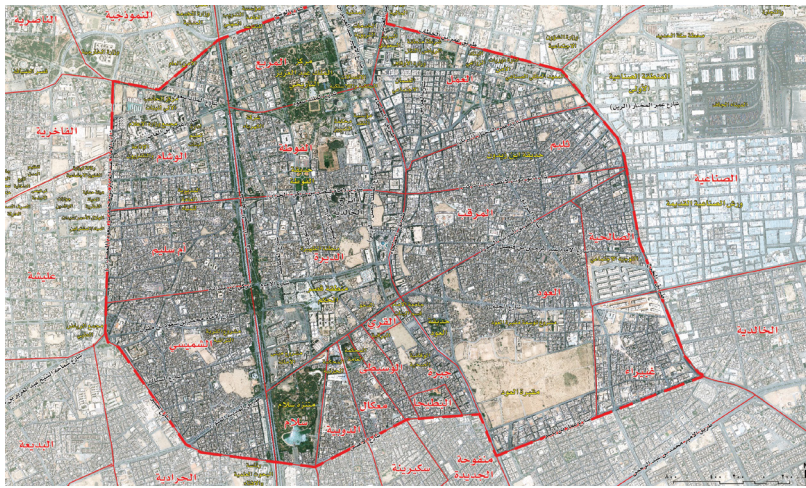
أقرت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، «خطة تطوير وسط المدينة» بهدف تحويل منطقة وسط الرياض إلى مركز تاريخي وإداري واقتصادي وثقافي على المستوى الوطني، واعتبرت الخطة بمثابة برنامج عمل مشترك لكافة الأطراف المعنية بالتطوير في المنطقة، وتعمل الخطة على تحقيق مجموعة من العناصر تشمل:

- o المحافظة على التراث العمراني والثقافي
- o المحافظة على الأنشطة التجارية القائمة وزيادة فرص العمل
- o التنوع في أنماط المساكن
- o تحقيق التوازن الاجتماعي والسكاني
- o التوسع في المناطق المفتوحة
- o تعزيز الأمن الحضري
- o تحسين شبكة الطرق والمرافق العامة في كامل المنطقة

وضمت الخطة التي تشرف على تنفيذها الهيئة، برنامجاً تنفيذياً وزعت مهامه على الجهات المعنية في القطاعين العام والخاص، احتوى على إنشاء «شركة تطوير حكومية» تتولى مسؤولية إدارة المنطقة وتطويرها، وتقوم بتحديد أولويات التطوير، وإعداد المخططات التفصيلية.

في جانب النقل، جرى وضع خطة متكاملة لتطوير منظومة النقل في المنطقة وتشملت تأهيل الطرق المحيطة بالمنطقة لتشكّل طريقاً دائرياً يحيط بكامل المنطقة، واستحداث طرق داخلية جديدة، وتأهيل التقاطعات، وتحسين بيئة حركة المشاة، وتخصيص مواقف للسيارات في كافة أجزاء المنطقة.

وتمتد مسارات (مشروع الملك عبد العزيز للنقل العام بمدينة الرياض - القطار الذي يجري تنفيذه حالياً والحافلات) إلى وسط مدينة الرياض، عبر مرور ثلاثة خطوط رئيسية للقطار تشمل (مسار محور العليا - البطحاء)، و(مسار طريق المدينة المنورة)، و(مسار طريق الملك عبد العزيز)، إضافة إلى مسارات شبكة الحافلات، واحتضان المنطقة لواحدة من محطات القطار الرئيسية عند تقاطع طريق المدينة المنورة مع شارع الملك فيصل.



شكل (12-2) مخطط وسط مدينة الرياض / الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

كما اشتملت الخطة على زيادة نسبة المناطق المفتوحة والحدائق في المنطقة، عبر توفير ساحات عامة ومناطق مفتوحة ترتبط بمحطات النقل العام من خلال ممرات مشاة آمنة، وإضافة مناطق مفتوحة في المنطقة الواقعة إلى الجنوب من مركز الملك عبد العزيز التاريخي، وتمتد حتى منطقة قصر الحكم، على امتداد المسار الثقافي التراثي الذي سيكون أحد مكونات الخطة التنفيذية. كما تضمنت الخطة توسعة متنزه سلام من الجهة الشرقية، وإنشاء حدائق عامة ومحلية تخدم المنطقة والمدينة بشكل عام، وتكثيف التشجير على الطرق والشوارع الرئيسية في المنطقة وتحسين حركة المشاة فيها.

وفي الجانب التراثي والثقافي، ركزت الخطة على اعتبار المنطقة داخل أسوار الرياض القديمة «منطقة ذات ضوابط خاصة»، واستعادة ذاكرة الرياض القديمة عبر المحافظة على المباني التراثية من خلال مشروع تطوير (الظهيرة والدحو)، واستحداث مسار ثقافي -تراثي- سياحي يمتد من مركز الملك عبد العزيز التاريخي شمالاً، وحتى «القرية التراثية» المزمع إنشاؤها في حي الشميسي جنوباً، مروراً بالمعالم التراثية والثقافية والترفيهية في كل من: الظهيرة والدحو ومنطقة قصر الحكم ومتنزه سلام.

وم تغفل الخطة تعزيز الأنشطة التجارية في المنطقة، حيث عززت مناطق الاستعمال المختلط على الشوارع الرئيسية مع تركيز وتكثيف الاستعمال المختلط حول محطات القطار للاستفادة القصوى من النقل العام، واستحداث (العصب الرئيسي للأعمال والسياحة) كمحور جديد للاستعمالات المختلطة والترفيهية بين طريق البطحاء وشارع الملك فيصل، يتضمن تنوعاً في الاستعمالات، وزيادةً في الارتفاعات والكثافة، مع إيجاد منطقة للخدمات السياحية والفنادق الجديدة في وسط المدينة.

كما سيجري وفق الخطة، الاحتفاظ بالنشاط التجاري في منطقة البطحاء مع تحسين الأماكن العامة والممرات والخدمات، وتحديد أنواع النشاط المناسب للبقاء والأنواع التي يفضل نقلها إلى أجزاء أخرى من المنطقة أو المدينة، مع الحفاظ على مواقع الأنشطة التجارية التي تخدم على مستوى المدينة، والتي منها الأنشطة الواقعة على شارع آل سويلم وشارع العطايف.

وفي جانب الخدمات الحكومية، أكدت الخطة على دور المنطقة الرئيسي كمركز إداري للمدينة، وذلك عبر تعزيز هذا الدور من خلال زيادة الاستعمال الحكومي في المنطقة الواقعة إلى الجنوب من قصر الحكم، لتتضمن مقرات للمؤسسات الحكومية التي تواءم في وظائفها كالأجهزة الإدارية والمحاكم، في الوقت الذي سيجري فيه توسيع نطاق الاستعمال الحكومي في المنطقة ليشمل إنشاء مؤسسات إعلامية بالقرب من «مجمع وزارة الثقافة الإعلام» تضم مقر هيئة الإذاعة والتلفزيون، إضافة إلى إنشاء مؤسسات تعليمية وثقافية إلى الشمال والغرب من مركز الملك عبدالعزيز التاريخي، وهو ما من شأنه المساهمة في زيادة فرص العمل للمواطنين في المنطقة، وبالتالي دعم التوجه لجذبهم للعمل والسكن فيها.



شكل (13-2) منظور تصوري لوسط مدينة الرياض / الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض

تمارين الوحدة:

مبادئ التخطيط الحضري



1. ما هي المكونات الرئيسية للمدينة؟

2. ما هو الدافع الرئيسي من نشأة التخطيط العمراني بالعصر الحديث؟

3. اذكر ثلاثة من أهم نظريات التخطيط الحضري؟

4. ما عدد مستويات التخطيط الحضري؟

5. ما هي مخرجات المخطط الإستراتيجي للمدينة؟

6. ما هي الوحدات التخطيطية بالمدينة؟

7. ما هي العناصر الأساسية في تخطيط الأحياء السكنية وتصميمها؟

8. ما هي أبرز مشاكل المخططات السكنية؟

9. ما هي المراحل الأساسية عند إعداد المخططات السكنية واعتمادها؟

10. كيف تؤثر أبعاد المربعات السكنية (البلوكات) وأطوال قطع الأراضي على تكلفة تطوير المخططات؟

11. ما هو السبب الرئيسي لظهور المخططات الشبكية وتوسع المدن وزيادة مساحة الأراضي؟

12. ما هو الهدف من تشريع أنظمة البناء؟

13. هناك مبدئين لتخطيط استخدامات الأراضي اذكرهما؟

الوحدة الثالثة

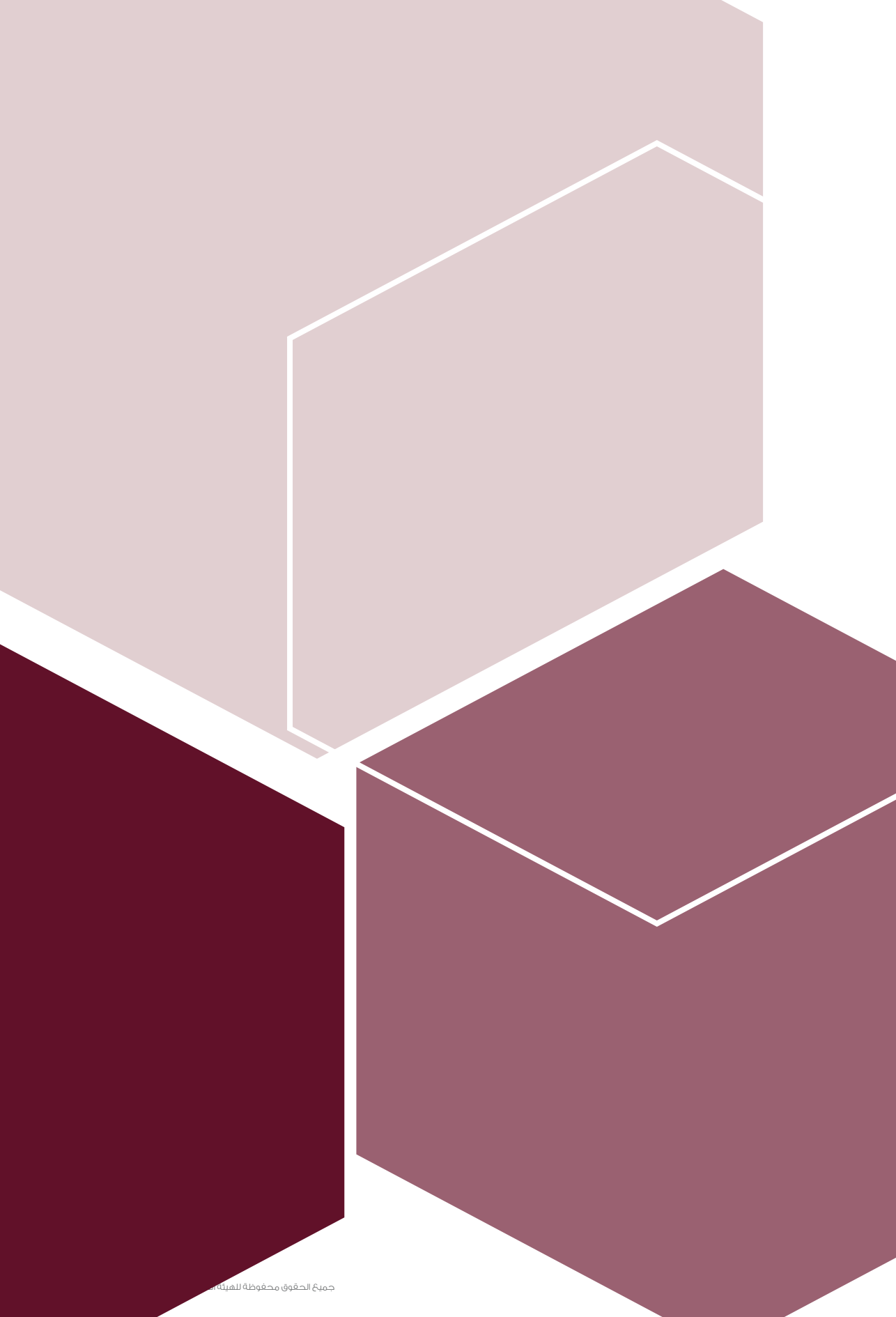
الاستدامة

الهدف:

في نهاية هذه الوحدة سيتعرف المشاركون على مفهوم الاستدامة وما هي المشكلة الأساسية التي نواجهها في تحقيق هذا المفهوم. ويُذكر في هذه الوحدة بداية مشكلة الاحتباس الحراري وكيفية انتشارها والاتفاقات العالمية للحد من انتشار المشكلة كما يتم استعراض المباني المستدامة والخضراء ومعاييرها.

المحتويات:

- تعريف الاستدامة
- بداية المشكلة
- انتشار المشكلة
- الطاقة واستخداماتها
- غازات الاحتباس الحراري
- انبعاثات ثاني أكسيد الكربون
- الاتفاقات العالمية
- المباني المستدامة
- المباني الخضراء والاستدامة في السعودية
- مصادر الطاقة المتجددة
- ص-تأثير المباني الخضراء على التقييم
- الاستثمار في المباني الخضراء



أ الاستدامة:

عرّفت الهيئة العالمية للبيئة والتطوير (WCED) التنمية المستدامة بأنها «التنمية التي تفي بمتطلبات الحاضر دون التأثير على قدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتهم» (1987).

ب البيئة الحضرية أو المبنية:

هي محيط من صنع بشري يشمل مبانٍ وأماكن بناها أو عدلها لخدمته. وتتضمن البيئة المبنية مكونات البنية التحتية مثل إدارة النفايات والطرق وأنظمة نقل المرافق المستخدمة لخدمة المباني. وتنتقل الاستدامة بين الأجيال وخاصة في البيئة الحضرية، حيث أن للمباني تأثيراً على متطلبات واحتياجات أجيال المستقبل¹.

ج المباني الخضراء:

تعرف المباني الخضراء بأنها ممارسة إنشاء المباني واستخدام العمليات المناسبة للبيئة والفعالة في توفير الموارد طوال دورة حياة المبنى بدءاً من تحديد الموقع والتصميم والبناء والتشغيل والصيانة والتجديد إلى الهدم. ويطلق مسمى المباني الخضراء غالباً على المباني المستدامة بيئياً.

د التغير المناخي:

التغير المناخي هو التغير الحاصل في الجو، وقد يكون التغير في كمية هطول الأمطار في السنة أو التغير في المناخ المعتاد لشهرٍ أو فصلٍ ما. ويعتبر تغير مناخ الأرض مثل التغير في درجة حرارة الأرض المعتادة أو التغير في موقع هطول الأمطار والثلوج على الأرض من التغيرات المناخية².

تم التعرف على تأثير مشكلة الاحتباس الحراري من خلال اكتشاف التغير في الكتلة الجليدية في أوائل القرن التاسع عشر حين بدأ التأريخ العلمي رصد تلك الظاهرة مع اختلاف درجة حرارة الطقس.

¹ (Sarkis et al., 2008)

² ما هو التغير المناخي؟ (2014)

الهجرة نتيجة التغيرات المناخية والحضرية

أفاد تقرير ستيرن في عام 2006 عن دراسة في حالة استمرار الأعمال كعادتها (BAU) فإن مخزون غازات الاحتباس الحراري قد يزيد إلى ثلاثة أضعاف في نهاية القرن. وهذا يشير بأن خطر تجاوز 5 درجات مئوية من متوسط درجة الحرارة قد يتغير بنسبة 50% خلال العقود القادمة.

حذر الفريق الدولي المعنى بتغير المناخ (IPCC) أن أخطر تأثير لتغير المناخ قد يكون على المهاجرين الذين هاجروا بسبب الفيضانات الساحلية والجفاف الشديد. ومنذ عام 1990 حتى الآن تغير موقف الفريق الدولي المعنى بتغير المناخ الذي أقر بأن هناك العديد من التفاعلات المعقدة تتوسط اتخاذ قرارات النزوح. وتتأثر المدن حول العالم من استهلاك الطاقة وانبعاثات غازات الاحتباس الحراري، وخصوصا المدن التي يكون فيها تحضرًا مستمرًا مثل دول شرق آسيا وبلدان المحيط الهادي، حيث يحتاج المستهلكون المتحضرون إلى زيادة في الطاقة لارتفاع مستوى معيشتهم والنمو الاقتصادي. وعلى العكس فإن آسيا الجنوبية هي إحدى أقل المناطق تحضرًا ويتوقع أن يزداد نموها الحضري بمعدل 1.75، حيث غيرت دول شرق آسيا ومنها اندونيسيا وماليزيا والفلبين وسنغافورا وتايلاند وفيتنام أنواع الطاقة المستهلكة. على الرغم أن النفط والبنزين سيظلان من أهم مصادر الطاقة لإمدادات الطاقة في جنوب شرق آسيا، إلا أنه من المتوقع أن يرتفع الفحم سريعًا بمعدل يقارب 7.75 للعشرين سنة القادمة في الظروف الطبيعية.

وقد أدى الانتقال من المناطق الريفية إلى المتحضرة لتفاقم معضلة التغير المناخي مما أنتج الاكتظاظ والتلوث وسوء الصرف الصحي الذي دمر البيئة المحيطة. وبالإضافة إلى ميل المتحضرون لزيادة استهلاك الغذاء والطاقة أكثر من الأشخاص الآخرين في المناطق الريفية مما يؤدي إلى قلة الموارد وكذلك إلى زيادة استخدام الوقود الأحفوري الذي يزيد من الاحتباس الحراري ويسهم في التغير المناخي. وعلى سبيل المثال فقد تدمرت العديد من الغابات في بلدان رابطة دول جنوب شرقي آسيا (ومنها: سنغافورا وبروناي وماليزيا وتايلاند والفلبين واندونيسيا وفيتنام ولاوس وكمبوديا وميانمار) مما يسرع من مشكلة تغير المناخ. وهذا بسبب قلة الأشجار مما ينتج قلة الأكسجين، ويؤدي انخفاض الأمطار وزيادة ثاني أكسيد الكربون في الهواء إلى ارتفاع نسبة الرطوبة والحرارة العالمية.

المدن الضخمة

تعتبر المدينة الضخمة مدينةً حضريةً بنسبة سكان تتعدى عشر ملايين نسمة، ويوجد العديد من المدن الضخمة حول العالم بين 20 إلى 30 مدينة في الوقت الحالي، وبنسبة 10% من سكان العالم يسكنون في المدن الضخمة.

الطاقة واستخداماتها

4.0

الطاقة

4.1

تنتج الطاقة من مصادر مثل التربة والفحم الحجري أو الشمس مما يمكن استخدامهم لتوفير الطاقة للضوء والحرارة والآلات وإلخ.

الطلب العالمي

4.2

وتشير الوكالة العالمية للطاقة في عام 2007 بأنه من المتوقع أن تتوسع احتياجات الطاقة من الآن حتى 2030 بنسبة 55% مع زيادة في الطلب من 11.4 مليار طن من النفط إلى 17.7 مليار.

من المتوقع ارتفاع استهلاك الطاقة بين عام 2005 و2030 بنسبة 50% وجزء كبير من الطلب يأتي من الدول المتطورة ويعتبر النفط والغاز والفحم الحجري من أكثر استهلاكات الطاقة الأولية في العالم.

غازات الاحتباس الحراري (GHG)

5.0

وهي تلك المكونات الغازية للغلاف الجوي سواء كانت طبيعية أو بشرية المنشأ والتي تمتص وتنبعث منها الإشعاعات في أطوال موجية محددة ضمن طيف الأشعة الحرارية تحت الحمراء المنبعثة تحت سطح الأرض والغلاف الجوي نفسه والغيوم. وتسبب هذه الخاصية بالاحتباس الحراري.

غازات الاحتباس الحراري هي:

- ثاني أكسيد الكربون (CO2)
- غاز الميثان (CH4)
- غاز أكسيد النيتروز (N2O)
- مركبات الكربون الهيدروفلورية (HFCs)
- مركبات الكربونية الفلورية المشبعة (PFCs)
- وسادس فلوريد الكبريت

يوجد العديد من المصادر للغازات الاحتباس الحراري من مواقع البناء وتشمل التعدين وتصنيع الكيماويات، وبناء الطرق. ويستخدم الأسفلت في بناء الطرق السطحية وايضا يعرف بالقار وهي مادة تتكون من رمل النفط وتخلط مع الماء الدافئ. يعد بخار الماء السبب الرئيسي في الاحتباس الحراري. وذلك لأن البيتومين يقدم تأثيرات إيجابية للزيادة في درجة الحرارة الناتجة من أكسيد الكربون مما يسبب زيادة في بخار الماء في الغلاف الجوي والمزيد من الحرارة ستكون محتبسه مسببه بذلك ارتفاع في درجة الحرارة. ويعتبر التعدين وتصنيع المواد والكيماويات من أعلى المصادر التي تؤثر في تغير المناخ. وأيضاً يعتبر التعدين والصناعة مسؤولاً عن أكثر من 20% من الانبعاثات الغازية في العالم وتستهلك الصناعة ما يقارب 10 إلى 20% من الوقود الأحفوري، ويستهلك الوقود الأحفوري بسبب استخدام المعدات واستغلال معالجة المعادن وتكريرها.

انبعاثات ثاني أكسيد الكربون (البصمة الكربونية)

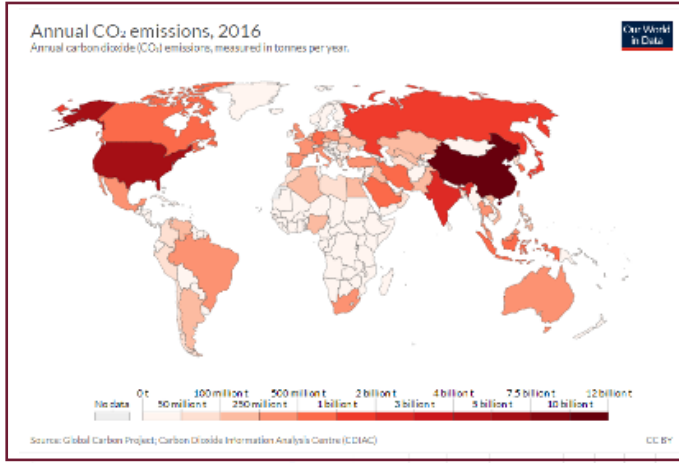
تقيس البصمة الكربونية إجمالي غازات الانحباس الحراري التي تكون بسبب الإنسان أو المنظومة أو الحدث أو المنتج بشكل أو بآخر. يوجد العديد من انبعاثات الانحباس الحراري ومنها بخار الماء والميثان وحمض النيتروز والأوزون والغازات التي من صنع الإنسان ومنها المبردات، كلوروفلوروكربونات (CFCs)، مركبات فلوروكربون المهلجن (HFCs)، مركبات الكربون الهيدروكلورية فلورية (HCFCs)، وغازات مثل سادس فلوريد الكبريت (SF₆).

قياس انبعاثات ثاني أكسيد الكربون

وتقاس البصمة الكربونية بأطنان من مكافئ ثاني أكسيد الكربون والذي يسمح بمقارنة الانبعاثات المختلفة على أساس مطابقة كل وحدة من ثاني أكسيد الكربون، ويقاس مكافئ ثاني أكسيد الكربون بمضاعفة كلا من انبعاثات الاحتباس الحراري الستة على مدى احتمالية حدوث احتباس حراري خلال 100 عام.

مصادر انبعاثات ثاني أكسيد الكربون

ووفقاً للتقرير الصادر عن الانبعاثات العالمية والمساهمة في انبعاثات ثاني أكسيد الكربون التي صدرت عن منظمة عالمنا في البيانات المدونة لريتشي وروز في عام 2017، ومنذ عام 2014 أصبحت انبعاثات ثاني أكسيد الكربون السنوية في البلدان ذات الدخل المحدود والمتوسط من أعلى الانبعاثات في العالم. وتصنف الصين الآن بأنها من أعلى البواعث وتتبعها الولايات المتحدة وأوروبا وروسيا واندونيسيا وبرايزيل واليابان وكندا والمكسيك متتابعين. أياً كان فأن نمو انبعاثات ثاني أكسيد الكربون في البلدان ذو الدخل العالي قد أستقر وتناقص في العقود الأخيرة. تظهر الصورة 1 الانبعاثات الكربونية السنوية لكل بلد.



الصورة: 1

المصدر Our World in Data, 2017

انبعاثات ثاني اكسيد الكربون حسب مصدر الطاقة:

يوجد العديد من الأنواع لمصادر ثاني اكسيد الكربون المرتبطة بالطاقة والإنتاج الصناعي. بمساهمة الانبعاثات الكربونية باختلاف مصادرها من غاز وسائل (مثل الزيت) وصلب (مثل الفحم والكتلة الحيوية) والوهج وإنتاج الإسمنت.

غازات ثاني اكسيد الكربون حسب القطاع:

في عام 2014 حوالي نصف الانبعاثات الغازية في العالم كانت بسبب الكهرباء وإنتاج الحرارة. وساهم قطاعي المواصلات والتصنيع في حوالي 20% منها بينما القطاعات السكنية والتجارية والخدمات العامة حوالي 9% والقطاعات الأخرى بنسبة 1% إلى 2%.

الاتفاقات العالمية:

7.0

باريس، فرنسا 2015

7.1

يعتبر اتخاذ الإجراءات العاجلة حول موضوع المناخ هو الهدف الثالث عشر من الأهداف العالمية للاستدامة والتي تتكون من 17 هدف. وللحديث عن التغير المناخي اعتمدت الدول ومنها المملكة العربية السعودية اتفاقية باريس في 12 ديسمبر 2015 للحد من ارتفاع درجة الحرارة ما لا يقل عن درجتين مئويتين. ويوضح الشكل 2 أدناه أهداف الأمم المتحدة للاستدامة.

أهداف التنمية المستدامة



الصورة:2

المصدر أهداف تطوير الاستدامة (SDG):

كوبنهاجن، الدنمارك 2019

7.2

سعى هذا المؤتمر إلى مواءمة الأهداف المتعلقة بالمناخ وتحفيز العمل من جانب أصحاب المصلحة العالمية والإقليمية والدولية لتحقيق أقصى المنافع المشتركة.

بروتوكول كيوتو، اليابان 1997

7.3

اعتمدت الأمم المتحدة بروتوكول كيوتو فيما يتعلق بالاحتباس الحراري في ديسمبر 2017 في كيوتو، اليابان، ودخل حيز التنفيذ في 16 فبراير 2005. والهدف الأساس لبروتوكول كيوتو هو انبعاثات غازات الاحتباس الحراري.

المباني المستدامة

8.0

مبادئ المباني المستدامة

8.1

هناك ثلاثة أبعاد للاستدامة وهي: علم البيئة، الاقتصاد، الثقافة الاجتماعية. وهي نقاط الانطلاق لوضع المبادئ ومعايير التقييم للاستدامة. البعد البيئي للاستدامة له هدف وقائي أساسي وهو حفظ الموارد من خلال الاستخدام الأمثل لمواد البناء والمنتجات، والحد من استخدام الأراضي، والحفاظ على التنوع الحيوي وتعزيزه، وتقليل استهلاك الطاقة والمياه إلى الحد الأدنى. ويركز البعد الاقتصادي أساساً على متابعة تكاليف المبنى. يصب التركيز على تكاليف دورة الحياة ذات العلاقة بالمبنى والكفاءة الاقتصادية واستقرار القيمة. والبعد الأخير هو بعد الثقافة الاجتماعية الذي يؤثر على هوية كلا من الثقافة والمجتمع إضافة لإحساس الناس بالقيمة.

العلاقة بين البيئة والعقار

8.2

هنالك عدد من المشاكل البيئية التي تحدث بسبب تطورات الأراضي والمساكن خصوصاً عندما لا يكون هناك نظام لحفظ الملكية. وفي الحالات الطبيعية، لن يحمي الملاك أي شيء يدمر ممتلكاتهم مثل المحاصيل. وذلك لأن قيمة الممتلكات تكون أعلى إذا كانت بحالة جيدة. وتعكس قيمتها السوقية اليوم الفوائد التي يمكن تحقيقها في المستقبل، كما يقلل الإهمال من قيمتها بنفس الطريقة.

يشجع وضوح نظام حقوق الملكية الإدارة المسؤولة ويحل الصراعات عبر الموارد المحدودة وتمكين نشطاء البيئة. كما يساعد حق الملكية في الحماية من «المشاعات» التي يمكن أن تسبب استخداماً مبتذلاً للموارد المتاحة. وتؤمن حقوق الملكية حوافز لمالك العقار بأن الموارد طويلة الأمد.

نظام الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED)

البناء المستدام هو نظام إنشاء مباني مراعية للبيئة وفق معيار فعالية استهلاك الطاقة ونظام (ليد) المعترف به دولياً، حيث يقيّم مدى فعالية استهلاك الطاقة ويقاس أثر أي منشأه وإدائها على البيئة. إذا تم تسجيل نقاط أعلى من النقاط المطلوبة فإنه يمنح المبنى كفاءة الطاقة. تم تطوير نظام (ليد) من قبل المجلس الأمريكي للبناء المستدام المعترف به. وتتكون (ليد) من أنظمة تقييم مختلفة وتعتمد على سبعة معايير ومنها: المواقع المستدامة، كفاءة استخدام المياه، الطاقة والغلاف الجوي، المواد والموارد، جودة البيئة الداخلية، التصميم والابتكار، الأولوية الإقليمية، ومن ثم يتم تقييم كل مبنى وفقاً للمعايير المحددة ويعتمد مستوى التقييم على مجموع النقاط التي تحققت. ووفقاً لنظام (ليد) النسخة الثالثة للبناء الجديد والترميم الأساسي، وتوجد أربع مراحل للتقييم وهي من (40-49)، النقاط الفضية (50-59)، النقاط الذهبية (60-69)، النقاط البلاتينية (80 نقطة فأكثر).

طريقة (BREEAM) للمباني المستدامة

وهي طريقة لتقييم الاستدامة لمشاريع التخطيط الرئيسية والبنية التحتية والمباني التي تعطي قيمة للأداء البيئي من البناء الجديد والتجديد اللازم. ويمكن للأطراف الخارجية أن تمنح شهادة BREEAM للاستدامة في المباني الفردية والمجمعات ومشاريع البنية التحتية. وباستخدام طريقة (BREEAM) للتقييم يمكن مقارنة المشاريع وتوفير التأمين للزبائن والمستخدمين. التقييم المطلوب للاجتياز هو جيد، وجيد جداً، وممتاز والمميز يكون موضح بنجمات على شهادة التقييم. ووفقاً لتقرير BRE عن أهداف البناء لعام 2025 فقد تم التصريح بأن المباني التي تقيم بطريقة BREEAM 2011 توفر متوسط نسبة 22.56% في فواتير الطاقة.

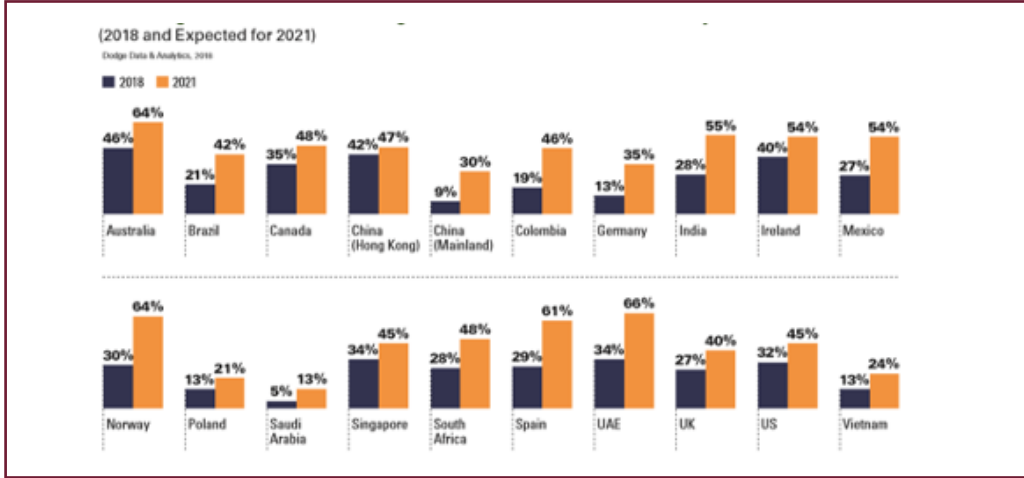
مستدام

خدمة مقدمة من وزارة الإسكان لقياس استدامة المباني باتباع المعايير البيئية مما يزيد من كفاءة المبنى وتحسين جودة الحياة داخل المبنى وتقليل النفايات. للخدمة درجات مختلفة لكل معيار، تُجمع في النهاية لتمنح شهادة مستدام.

وقد اعتمدت الأمم المتحدة 17 هدفاً لتطوير الاستدامة وذلك من خلال مؤتمر الأمم المتحدة الذي عقد في 2015. وتلتزم المملكة العربية السعودية بتنفيذ أهداف التنمية المستدامة وتعطي الأولوية القصوى لهذا المسعى الذي يتسق مع مبادئ المملكة وقانونها. وقد أسندت مهام التنسيق مع الجهات المعنية بشأن ملخص أهداف تطوير الاستدامة إلى وزير الاقتصاد والتخطيط وذلك بأمر ملكي. وتشهد المملكة العربية السعودية تحول عظيم من خلال رؤية المملكة لعام 2030. ويوجد بعض البرامج المتعلقة بتنفيذ الرؤية مثل برنامج التحول الوطني 2020 الذي يوفر ويدعم اندماج أهداف التنمية المستدامة في عملية التخطيط الوطني. إحدى أهم البرامج الرئيسية المتعلقة بتطوير التنمية المستدامة هي جودة الحياة، توفير أفضل معيشة في المملكة للسكان والمغتربين.

- 1- القضاء على الفقر بجميع أشكاله في كل مكان.
- 2- القضاء على الجوع، وتحقيق الأمن الغذائي وتحسين التغذية وتعزيز الزراعة المستدامة.
- 3- تأمين حياة صحية وتعزيز الرفاه للجميع بشتى الفئات العمرية.
- 4- ضمان التعليم الجيد الشامل والعاقل ودعم فرص التعلم مدى الحياة للجميع.
- 5- تحقيق المساواة بين الجنسين وتمكين جميع النساء والفتيات.
- 6- ضمان توافر المياه والصرف الصحي وإدارتها بشكل مستدام.
- 7- ضمان الحصول على الطاقة الحديثة بأسعار معقولة وموثوقة ومستدامة للجميع.
- 8- تعزيز النمو الشامل والمستدام للاقتصاد وتوفير العمل الكامل والمنتج واللائق للجميع.
- 9- بناء هياكل البناء الأساسية مرنة وتعزيز التصنيع الشامل والمستدام وتشجيع الابتكار.
- 10- تخفيض عدم المساواة ضمن وبين الدول
- 11- توفير مدن ومساكن آمنة وعامة ومرنة ومستدامة
- 12- التأكد من الاستهلاك المستدام وأشكال الانتاجية
- 13- أخذ ردة الفعل السريعة لمواجهة تغير المناخ وتأثيره
- 14- الحفاظ على الموارد البحرية، المياه والبحار واستخدامها لتنمية الاستدامة.
- 15- حماية واستعادة النظام البيئي البري وتعزيز استخدام النظام البيئي والادارة المستدامة للغابات ومكافحة التصحر ووقف تدهور الاراضي وعكس اتجاهها ووقف التنوع البيولوجي
- 16- تعزيز مجتمعات سليمة وشاملة للتنمية المستدامة، وتوفير الوصول للعدالة للجميع وبناء مؤسسات فعالة ومسؤولة وشاملة في جميع المجالات.
- 17- تقوية وسائل التنفيذ وتجديد الشراكة العالمية للتنمية المستدامة

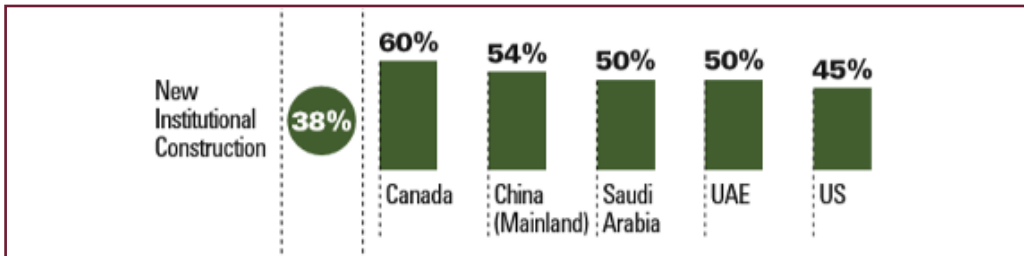
تعتبر نسبة المملكة العربية السعودية من أقل نسب المستجيبين بالقيام بمشاريع البناء المستدام وتقدر بنسبة 5% في الوقت الحالي أو 13% خلال ثلاث سنوات، وهذا بسبب أن نسبة 8% من المستجيبين السعوديين هم أعضاء لمجلس البناء المستدام وأقصى الصعوبات التي تواجهه المطورون هي ارتفاع التكلفة عن البناء الطبيعي. وتوضح الصورة 6 موقع المملكة العربية السعودية بين 20 دولة في عمل مشاريع البناء المستدام.



الصورة 6

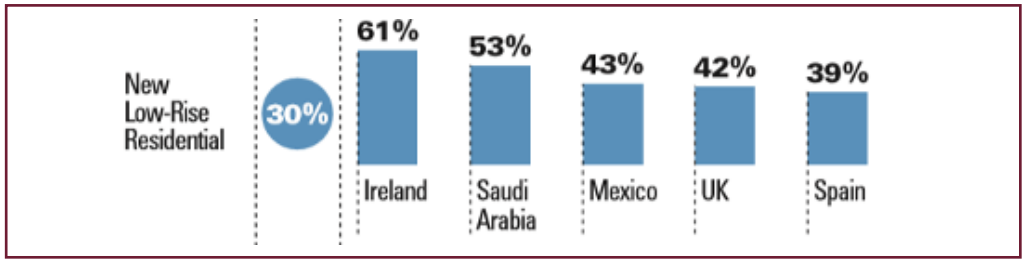
المصدر: التوجهات العالمية للمباني الخضراء 2018

ووفقاً لتقرير البناء المستدام العالمي 2018 فإن هناك قطاعات قد خططت لاعتماد معايير البناء المستدام للسنوات الثلاث المقبلة وتشمل المملكة العربية السعودية في ثلاث قطاعات، وهي بناء المؤسسات الجديدة، والمباني السكنية المنخفضة الارتفاع، والتصاميم التجارية كما هو موضح في الصور 7-8-9 على التوالي.



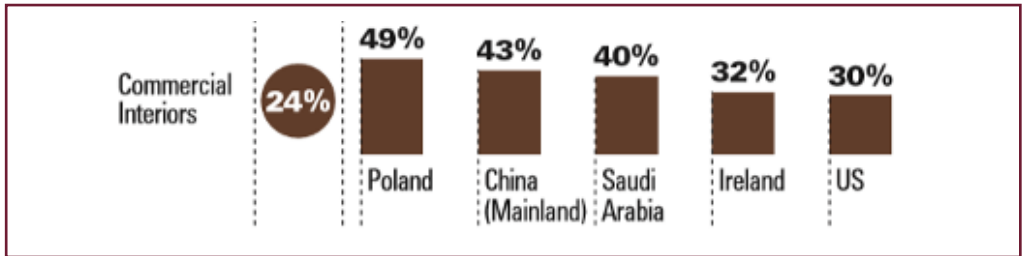
الصورة 7

المصدر: التوجهات العالمية للمباني الخضراء 2018



الصورة 8

المصدر: التوجهات العالمية للمباني الخضراء 2018



الصورة 9

المصدر: التوجهات العالمية للمباني الخضراء 2018

مصادر الطاقة المتجددة

10.0

ويوجد أربع أنواع مختلفة معتمدة للطاقة المتجددة لمشروع الملك عبد الله للطاقة الذرية والمتجددة وهي:

1. الطاقة الشمسية
2. الحرارة الجوفية
3. الرياح
4. تحويل الطاقة

ستساعد الطاقة الشمسية بإنتاج طاقة مجموعها 41 واط في سنة 2032 وستكون أكثر فعالية وارتفاعاً في الطلب في فصل الصيف ويوجد نوعين من الطاقة الشمسية: وهي الطاقة الضوئية والطاقة الشمسية المركزة.

وتتكون الخلايا الكهروضوئية (الطاقة الضوئية) من لوح مربعة والتي تمكن من خلالها تحويل أشعة الشمس إلى طاقة كهربائية وتتميز الطاقة الضوئية بالعديد من المزايا ومنها البساطة والراحة في البناء والمرونة وتاريخ الاستحقاق والربحية. وتعمل الطاقة الشمسية المركزة بواسطة استخدام أجهزة عاكسة لأشعة الشمس إلى أجهزة مستقبلية ومن ثم يتم تحويل الطاقة الشمسية المركزة إلى طاقة حرارية لتوليد الكهرباء باستخدام مولدات كهرباء هوائية.

ويتم استخراج الطاقة الحرارية الجوفية من الحرارة الموجودة في باطن الأرض وعادة ما تكون خالية من الشوائب وآمنة بيئياً وغير متذبذبة ويمكن استخدامها على مدار السنة. وتعتبر الحرارة الجوفية مصدر أساسي لتوليد الطاقة في مختلف البلدان حول العالم، وغالباً تتواجد في الأماكن البركانية مثل نيوزيلندا وآيسلندا يمكن توليد هذا النوع من الطاقة من خلال ثلاث طرق: البخار الجاف وجهاز البخار والدائرة الثنائية.

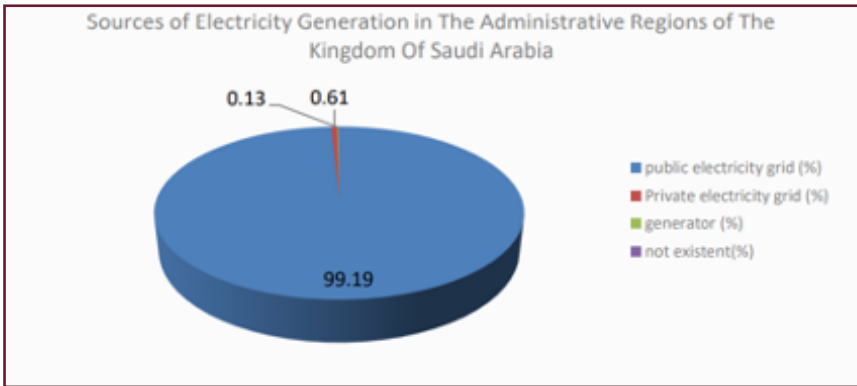
النوع الثالث من مصادر الطاقة المتجددة هي الرياح وتعتبر من المصادر المراعية للبيئة وتستخدم كحل أساسي للتعامل مع مشكلات تغير المناخ. ويتم تركيب مولدات الكهرباء الهوائية في المملكة العربية السعودية على امتداد سواحل البحر الأحمر والخليج العربي، وذلك من قبل مدينة الملك عبد الله للطاقة الذرية والمتجددة التي تهدف بتوليد 9GW من الكهرباء خلال 2032. وتستخدم الطاقة المولدة لتحلية مياه البحر وتحويل المياه المالحة إلى مياه صالحة للشرب.

وأخيراً من المفترض على مدينة الملك عبد الله للطاقة الذرية والمتجددة عند تحويل النفايات إلى طاقة أن تقلل من مطر/طمر النفايات والمشاكل المتعلقة بالتأريض وتلوث الجو. ومن المتوقع لتحويل النفايات إلى طاقة توليد 3GW من الكهرباء من النفايات خلال 2030

الاستهلاك المحلي للطاقة في السعودية

11.0

أجرت الهيئة العامة للإحصاء مسحاً لقياس استهلاك الطاقة للأسر في المملكة العربية السعودية في عام 2017. وتظهر نتائج المسح أن حوالي 99.19% من الأسر تستخدم الكهرباء العامة كما هو موضح في الصورة رقم 10 أدناه.



الصورة 10.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، 2017

وبالنسبة الى أكثر نوع استهلاكاً للطاقة من الأسر في المملكة العربية السعودية فأظهرت نتائج المسح بأن حوالي 92.16% من الأسر تستهلك الغاز للطبخ بينما يستهلك 6.71% الكهرباء كمصدر للوقود في الطبخ.

توصلت نتائج المسح إلى بعض الإحصائيات التي توضح استهلاك الأسر لمصادر الوقود المختلفة. ويستهلك وقود النفط المستخرج من الديزل والغاز النفطي السائل من الكيروسين والغاز بمعدل 1,011,191,458 للقطاع السكني. وبالإضافة، فإن قطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية يستهلك 114.042.51 واط من الكهرباء.

تأثير المباني الخضراء على التقييم

12.0

وفقاً لبيت وجاكسون (2008) يوجد ثلاث طرق لتصنيف البناء على أنه مستدام وتستخدم طريقة المقارنة لتقييم المباني الخضراء حيث يصعب وجود خصائص للمقارنة بالإضافة إلى حقيقة اختلاف تصميم المباني المستدامة والذي يجعل الأمر أكثر صعوبة. ويجب عمل العديد من التعديلات للمباني المستدامة والغير مستدامة أو مع المباني المستدامة التي لديها بعض المميزات.

في طريقة التكلفة يمكن للمقيّم أن يحسب تكلفة الإحلال أو إعادة الإنتاج للمباني الخضراء ومن ثم تقدير تكلفة الإهلاك بينما هناك أشكالاً معينة من الإهلاك المتراكم قد تكون أقل للتحسينات المستدامة من غيرها. وهذا بسبب أن المباني الخضراء مبنية بمواد قليلة الصيانة ولذلك فإن لها حياة اقتصادية أطول.

بالإضافة ينبغي على المقيّم أن يضع بالاعتبار أن المشتري قد لا يرغب بدفع كامل المبلغ لمرافق المباني الخضراء المتواجدة بالفعل في أي مبنى وذلك ما يجعل التعديل ضرورياً. ويوجد عيوب لطريقة التكلفة حين يطبق على البناء المستدام حيث قد يتم تجاهل مزاياه ومميزاته للبناء المستدام وتأثيره على تلك المزايا لقيمة الممتلكات أو الأصول.

والطريقة الثالثة هي أسلوب الدخل والتي يعطي تصور منطقي لتقييم المنشآت التجارية المستدامة. ويحصل انخفاض التكلفة في التصميم المستدامة بسبب تكلفة الطاقة والصيانة والإصلاحات وتكلفة المياه والتأمينات القانونية والذي يؤدي لارتفاع الربح الصافي للتشغيل. وهناك مسألة مشكوك بها عند استخدام هذه الطريقة الا وهو تأثير التصميم المستدام على إيجار السوق والوظائف الشاغرة. وتكون قيمة البيع والإيجار للمساحات الخضراء أعلى من المباني المتعارف عليها. والصعوبة في استخدام هذا الأسلوب هو إيجاد بيانات إيجار السوق وذلك بسبب قلة الاستثمارات في البناء المستدام وتردد مالكي التطوير بمشاركة البيانات المالية وتشير بعض الأفكار بأهمية اعتبار البناء المستدام كفتة شبه متخصصة مثل الفنادق وكورسات الجولف. وفي حالة صعوبة المقارنة في البناء المستدام من الممكن استخدام الأدوات للممتلكات الخاصة.

وفقاً لداركو (2018) فإن البناء المستدام يضيف مزايا للمستخدمين والزوار بسبب انخفاض تكلفة دورة الحياة وتعتبر من أهم مزاياه وفقاً لمجلس المباني الخضراء وعلى سبيل المثال في بولندا حوالي ثلاث أرباع من المستجيبين للاستثمار بالبناء المستدام لاحظوا منافع اجتماعية-اقتصادية ومنها إنتاجية الأيدي العاملة ودعم الاقتصاد المحلي.

تتلخص مزايا المباني الخضراء للمشغّلين والزوار في النقاط التالية:

المزايا لمشغّل العقار:

- انخفاض قيمة المرافق العامة
- تحسين الإنتاجية (قلة تبديل الموظفين والتغيب عن العمل، وزيادة المردود في أمور أخرى)

المزايا للمستثمرين:

- ارتفاع معدلات الإيجار
- انخفاض قيمة المرافق العامة (خاصة في إجمالي عقود الإيجار)
- انخفاض معدلات الإهلاك
- انخفاض الزوال التنظيمي

بالإضافة إلى ذلك، تقدم المباني الخضراء، مردوداً مادياً للمستثمرين وتقلل من مخاطر العقار وذلك لأنها:

- أكثر كفاءة للطاقة
- أكثر فعالية
- أكثر ربحية وقابلية للتسويق
- تحظى بمستويات خدمة أعلى
- تحظى بمستوى تكيف عالي
- تحظى بأرباحية ومستويات رفاهية أكبر لشاغلي العقار
- تحظى بمستويات أقل من المخاطر
- أفضل للبيئة

تساعد أدوات الاستدامة على تقدير متطلبات الطاقة، تكاليف التدفئة، قياس التحسين، الادخارات، درجة الحرارة الداخلية، حالة الراحة. تصميم المبنى الذي هو أحد مفاتيح تحقيق الاستدامة في البيئة المبنية وتعد أنظمة إدارة المباني واحدة من أكثر الأدوات موثوقة في المباني المستدامة. بالإضافة، ويهم تصميم الطرق الجيد في وصول المركبات من مكان لمكان آخر في وقتٍ قصير، ومدى ملاءمة عرض الطرق للحفاظ على انخفاض الازدحام المروري. وأخيراً، كثرة استخدام وسائل النقل العامة.

والكثافة نقطة مهمة لخفض استخدام الطاقة وانبعاثات غازات البيوت الخضراء الفعالة، يتحقق التركيز على تطوير الاستخدام المختلط عندما يكون المجتمع متشكلاً من خدمات غير واضحة مثل التسوق، التعليم، الرعاية الصحية.

المناظر الطبيعية: من المهم استخدام المناظر الطبيعية المحيطة بالمباني لخفض الحرارة وخصوصاً في مراكز المدينة والمناطق المبنية بكثافة.

الأسطح العشبية الخضراء: ضرورة وجود المناظر الطبيعية في المدن المكتظة لكن العائق هو قلة المناطق المفتوحة للنباتات. وهناك طريقة وحيدة لحل هذه المشكلة وهي زيادة المناظر الطبيعية دون الحاجة لإضافة مسطحات أرضية.

بناء من جدار الطين: يبنى الجدار الطيني من أساس لبنة كبناء تقليدي، وتتشكل الشريحة المثبتة بخطوط الجدار. وتنتشر الجدران الطينية بشكل واسع حول العالم وتعتبر مادة طبيعية جداً في البناء. بناء من جدار القش: يبدأ البناء بتشكيل إطار خشبي ثم يعبأ بأعواد القش بين عناصر الإطار المبنى وعلى الإطار الخشبي لتشكيل الجدار. يمكن إعادة استخدام الأعواد وتجديدها.

المبادئ الأساسية لكفاءة الموارد المادية في سلسلة الإمدادات

15.0

عوامل سلسلة الإمدادات

15.1

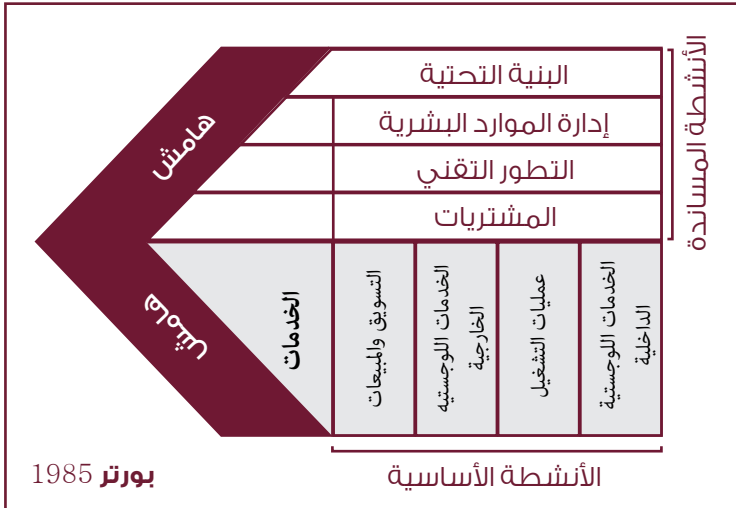
العامل	الاستجابة	الكفاءة
المنتج	قدرة زائدة، تصنيع مرن، دفعات صغيرة متعددة	كفاءة زائدة أقل، تركيز ضيق، مصانع مركزية
المخزون	مستويات عالية من المخزون، نطاق واسع من الأصناف	مستويات منخفضة من المخزون، أصناف أقل
الموقع	شحن متكرر، وسيلة سهلة ومرنة	مواقع مركزية قليلة تخدم مناطق واسعة
النقل	شحن متكرر، وسيلة سهلة ومرنة	شحن أقل، دفعات كبيرة، وسائل أرخص، بطء
المعلومات	جمع ومشاركة البيانات الدقيقة في وقت مناسب	التركيز على تكلفة البيانات

سلسلة القيمة: نموذج بورتر

15.2

وفقا لإطار نموذج مايكل بورتر، هناك نوعان من الأنشطة الرئيسية لسلسلة القيمة:

- أنشطة أساسية
- أنشطة مساندة



الشكل رقم (8) نموذج بورتر

- تساعد على تحليل الأنشطة التي تضيف قيمة والتي لا تضيف قيمة.
- في التخطيط، لا تُضمن العمليات الداخلية للشركة فقط بل الإمدادات من وإلى العملاء.

اعتبارات التصميم في المباني المستدامة

ينبغي أن يعتبر الشراء المستدام المشاكل البيئية، الاجتماعية، الاقتصادية ويمكن أن يطبق ثلاثة مراحل من العمليات:

- _ التدقيق السلبي: تجنب المنتجات والخدمات المعروفة بآثارها السلبية على البيئة والصحة البشرية والسلامة.
- _ التفضيل المستدام: تفضيل المنتجات والخدمات التي يمكن أن تظهر تصديها للآثار السلبية على البيئة والمجتمع والاقتصاد في بعض المناطق.
- _ المشاركة الفعالة: قبول المنتجات والخدمات التي لا يمكن دائماً أن تشتري على أساس التفضيل المستدام وحده، العمل مع الموردين ومقدمي الخدمات لتحسين التفضيل المستدام.

يُظهر الجدول أدناه أنواع المصادر والنظام المطبق لتحقيق الأداء المعزز للطاقة والاستدامة

النوع	النظام	الهدف
شمسية	نور ضوء الشمس	تقليل استهلاك الكهرباء من خلال ضوء الشمس.
	التدفئة الشمسية السلبية	تصنع النوافذ والجدران والأرضيات والأسطح حيث تجمع وتخزن وتطلق الحرارة ونظام توزيع للحرارة بتكلفة بناء قليلة أو قد لا تذكر
	أجهزة التظليل الشمسية	تظليل خارجي. أجهزة تظليل داخلية.
	الكهروضوئية	تحول الطاقة الشمسية إلى طاقة كهربائية. بدون انبعاثات. تكلفة تشغيلية منخفضة أو قليلة.
	نظام الحرارة الشمسية	التركيز على تكلفة البيانات
	المدخنة الشمسية	يشار إليها كمدخنة حرارية تحسن التهوية الطبيعية للمباني باستخدام الحمل الحراري للهواء يسخن بواسطة الطاقة الشمسية السلبية
الرياح/ الهواء	التهوية الطبيعية	ضيق الهواء، ودرجات الحرارة في الهواء الطلق، والرياح وعوامل أخرى
	حزمة التهوية	حركة الهواء لخارج المباني. الفرق في كثافة الهواء من الداخل إلى الخارج تنتج من اختلافات الحرارة أو الرطوبة

تابع الجدول السابق..

النوع	النظام	الهدف
الرياح/ الهواء	التبريد الليلي	تبريد الحرارة الزائدة في الليل. مع بعض الكتل الحرارية، والتهوية الطبيعية.
	توليد توربينات الرياح	يستخدم تحويل الرياح إلى كهرباء.
الجيوحراري	مضخة الحرارة من مصدر الأرض	استخدام الأرض كمصدر للحرارة/ مصرف
المائية	نظام إعادة تدوير المياه	جمع المياه من المصارف، وال دش، والغسيل، وعلاج وتوريد المياه للاستخدامات غير الصالحة للشرب.
	تجميع مياه الأمطار	جمع مياه الأمطار من السقف والموقع، وعلاج وتوريد المياه للاستخدامات غير الصالحة للشرب.
الميكانيكية	التدفئة والتبريد وتكييف الهواء الهجين	الاستفادة من قوى التهوية الطبيعية ولا تستخدم القوى الميكانيكية إلا لعدم كفاية القوى الطبيعية
	إزاحة التهوية	التزويد بالهواء وتوزيعه في الغرفة بالنزوح التصاعدي
	نظام استعادة الطاقة	الطاقة البديلة من عادم تدفقات الهواء استعادة طاقة التهوية

الملاحق 17.0

الملحق 1:

المعيار	الوصف
الشرط الأساسي استدامة المواقع 1: منع التلوث الناجم عن الأعمال الإنشائية	الحد من التلوث الناجم عن الأعمال الإنشائية عن طريق التحكم بتعرية التربة وترسيب المجاري المائية وتطاير الغبار
بند استدامة الموقع 1: اختيار الموقع	لتجنب تطوير المواقع غير المناسبة والحد من الآثار البيئية من مقر المبنى في الموقع
بند استدامة الموقع 2: التنمية والاتصال المجتمعي	توجيه التنمية إلى المناطق الحضرية بالبنية التحتية القائمة، وحماية الحقول الخضراء، والحفاظ على الموائل والموارد الطبيعية
بند استدامة الموقع 3: إعادة تطوير المناطق الملوثة	أعادة تأهيل المواقع المتضررة، حيث يُعقد التلوث البيئي التنمية ويحد من الضغط على الأراضي البور
4.1: النقل البديل- الوصول إلى وسائل النقل العام	لحد من التلوث وآثار تنمية الأراضي من استخدام المركبات

المعيار	الوصف
4.2: النقل البديل- تخزين الدراجات وغرف تغيير الملابس	لحد من التلوث وأثار تنمية الأراضي من المركبات
بند استدامة الموقع 4.3: النقل البديل- المركبات ذات الانبعاثات المنخفضة والموفرة للوقود	لحد من التلوث وأثار تنمية الأراضي من استخدام المركبات
4.4: النقل البديل- سعة المواقف	لحد من التلوث وأثار تنمية الأراضي من استخدام المركبات
5.1: تطوير الموقع- حماية الموطن أو استعادته	المحافظة على المناطق الطبيعية الموجودة واستعادة المناطق المتضررة لتوفير الموطن وتعزيز التنوع الحيوي
5.2: تطوير الموقع - زيادة المساحات المفتوحة	تعزيز التنوع الحيوي من خلال توفير نسبة عالية من المساحة المفتوحة لتنمية ممرات المشاة
بند استدامة الموقع 6.1: تصميم مياه الأمطار- التحكم الكمي	لحد من اختلال علم المياه الطبيعية عن طريق الحد من نفوذ الماء، زيادة التسرب في الموقع، والحد من التلوث أو القضاء عليه وتصريف مياه الأمطار والقضاء على الملوثات
بند استدامة الموقع 6.1: تصميم مياه الأمطار- التحكم الكمي	الحد من التلوث والتحكم في سريان المياه، تصريف مياه الأمطار
بند استدامة الموقع 7.1: أثر الاحتباس الحراري- المناطق المكشوفة	لتقليل الاحتباس الحراري في المناطق المكشوفة لتقليل أثره على موائل الإنسان والحياة البرية
بند استدامة الموقع 8: تقليل التلوث الضوئي	الحد من تأثير أضواء المبنى والموقع للبيئة المحيطة به، والتقليل من التوهج الليلي للضوء، وتحسين الرؤية الليلية، والحد من الوهج وتقليل ،أثار التلوث الضوئي على البيئة
الشرط الأساسي كفاءة المياه 1: خفض استهلاك المياه	رفع كفاءة استخدام المياه داخل المباني للحد من العبء الملقى على إمدادات المياه وشبكات المياه العادمة
بند كفاءة المياه 1: كفاءة استخدام مياه الري	الحد والتقليل من استخدام المياه الصالحة للشرب أو مصادر المياه الطبيعية الأخرى مثل المياه السطحية أو الجوفية الموجودة في موقع المشروع أو بالقرب منه
بند كفاءة المياه 2: ابتكار تقنيات لخفض استهلاك المياه	لحد من إنتاج المياه العادمة والطلب على الماء الصالح للشرب مع زيادة إعادة تغذية المستودع المحلي
بند كفاءة المياه 3: لخفض استهلاك المياه	متابعة رفع كفاءة استخدام المياه داخل المباني للحد من العبء الملقى على إمدادات المياه وشبكات المياه العادمة
الشرط الأساسي للطاقة والغلاف الجوي 1: التخطيط الأساسي لأنظمة الطاقة في المبنى	للتأكد من ثبات إمدادات الطاقة للمشروع وتقييم أدائها وفقاً لمتطلبات مالك المشروع، واستناداً على وثائق التصميم والبناء التي تتضمن منافع التخطيط: خفض استهلاك الطاقة، تقليل تكاليف التشغيل، استدامة اقل للمقاوم، توفير أفضل للبناء، تحسين إنتاجية الشاغلين والتحقق من تطبيق الأنظمة وفقاً لمتطلبات مالك المشروع

المعيار	الوصف
الشرط الأساسي للطاقة والغلاف الجوي 1: الحد الأدنى لأداء الطاقة	تحديد مستوى الحد الأدنى لكفاءة الطاقة للمبنى المقترح والأنظمة الآثار البيئية والاقتصادية المرتبطة بالاستهلاك الزائد للطاقة
الشرط الأساسي للطاقة والغلاف الجوي 3: أساسيات إدارة التبريد	خفض استنزاف طبقة الأوزون في الغلاف الجوي
بند الطاقة والغلاف الجوي 1: تحسين أداء الطاقة	تحقيق الزيادة في مستويات أداء الطاقة لخفض الآثار البيئية والاقتصادية المرتبطة بالاستهلاك الزائد للطاقة
بند الطاقة والغلاف الجوي 2: الطاقة المتجددة في الموقع	تشجيع وتنظيم الزيادة في مستويات إمدادات الطاقة المتجددة الذاتية في الموقع لخفض الآثار البيئية والاقتصادية المرتبطة باستخدام طاقة الوقود الحفري
بند الطاقة والغلاف الجوي 3: دراسة طاقة تشغيل المبنى	بدء عملية التشغيل في وقت مبكر من عملية التصميم وتنفيذ أنشطة إضافية بعد اكتمال التحقق من أداء الأنظمة
بند الطاقة والغلاف الجوي 4: تحسين إدارة التبريد	التقليل من استنزاف طبقة الأوزون بالامتثال ببروتوكول مونتريال والمساهمة المباشرة في خفض التغيرات التي تحدث للمناخ
بند الطاقة والغلاف الجوي 5: القياسات والتدقيق	توفير محاسبة مستمرة للطاقة التي يستهلكها المبنى بمرور الوقت
بند الطاقة والغلاف الجوي 6: الطاقة الخضراء	التشجيع على تطوير واستخدام المصادر الخضراء وتقنية الطاقة المتجددة كأساس لقاعدة تخلو من التلوث
الشرط الأساسي للمواد والموارد 1: تجميع المواد القابلة للتدوير وتخزينها	تسهيل الحد من النفايات التي يولدها شاغلي المبنى والتخلص منها في مكبات النفايات
الشرط الأساسي للمواد والموارد 1.1: إعادة استخدام المبنى - صيانة الجدران والأرضيات والسطح	لتمديد حياة المبنى والحفاظ على الموارد والاحتفاظ بالموارد الثقافية والحد من النفايات والحد من الآثار البيئية للمباني الجديدة من حيث صلتها بتصنيع المواد ونقلها
الشرط الأساسي للمواد والموارد 1.2: إعادة استخدام المبنى - صيانة العناصر الداخلية وغير الإنشائية	لتمديد حياة المبنى والحفاظ على الموارد والاحتفاظ بالموارد الداخلية والحد من النفايات والحد من الآثار البيئية للمباني الجديدة من حيث صلتها بتصنيع المواد ونقلها
بند المواد والموارد 2: إدارة النفايات الإنشائية	تحويل حطام المبنى والهدم والتخلص منها في مكبات النفايات ومرافق الترميد. إعادة توجيه الموارد المستردة والقابلة للتدوير مره أخرى إلى عملية التصنيع والمواد المعاد استخدامها إلى المواقع المناسبة
بند المواد والموارد 3: إعادة استخدام المواد	إعادة استخدام مواد البناء والمنتجات للحد من الطلب على المواد العضوية والحد من النفايات، بالتالي تقليل الآثار المرتبطة باستخراج ومعالجة الموارد العضوية
بند المواد والموارد 4: إعادة تدوير المحتوى	لزيادة الطلب على منتجات البناء التي تتضمن مواد المحتوى المعاد تدويرها، بالتالي تقليل الآثار الناتجة من الاستخراج ومعالجة المواد العضوية

المعيار	الوصف
بند المواد والموارد:5: المواد المحلية	زيادة الطلب على مواد المبنى ومنتجاته المستخرجة والمصنعة داخل الإقليم، مما يدعم استخدام المواد المحلية ويحد من الآثار البيئية الناتجة من وسائل النقل
بند المواد والموارد:6: الطاقة المتجددة بسرعة	لتقليل استخدام المواد الخام المحدودة والمواد المتجددة ذات الدورة الطويلة عن طريق استبدالها بمواد قابلة للتجديد بسرعة
بند المواد والموارد:7: الخشب المعتمد	لتشجيع الإدارة المسؤولة عن الغابات
الشرط الأساسي في جودة البيئة الداخلية 1: الحد الأدنى لاداء جودة الهواء الداخلي	لتحسين جودة الهواء الداخلي في المباني وبالتالي تحسين رفاهية شاغلي العقار
الشرط الأساسي في جودة البيئة الداخلية 2: التحكم البيئي في دخان التبغ	لمنع أو تقليل تعرض شاغلي المبنى، والأسطح الداخلية وأنظمة التهوية لدخان التبغ
بند جودة البيئة الداخلية:1: مراقبة توزيع الهواء الطلق	لتوفير الطاقة على مراقبة نظام التهوية لتعزيز راحة شاغلي المبنى ورفاهتهم
بند جودة البيئة الداخلية:2: زيادة التهوية	زيادة التهوية الخارجية لتحسين جودة الهواء الداخلي تعزيز راحة الركاب ورفاهيتهم وإنتاجيتهم
بند جودة البيئة الداخلية:3.1: خطة إدارة جودة الهواء الداخلي - أثناء البناء	لتقليل مشاكل جودة الهواء الداخلي الناتجة عن عمليات البناء أو التجديد وتعزيز راحة عمال البناء وشاغلي العقار
بند جودة البيئة الداخلية:3.1: خطة إدارة جودة الهواء الداخلي - قبل البناء	لتقليل مشاكل جودة الهواء الداخلي الناتجة عن عمليات البناء أو التجديد وتعزيز راحة عمال البناء وشاغلي العقار
بند جودة البيئة الداخلية:4.1: مواد منخفضة الانبعاثات- والمواد اللاصقة والمواد المانعة للتسرب	لتقليل ملوثات الهواء ذات الروائح الكريهة والمزعجة أو المضرة بسلامة شاغلي المبنى وراحتهم
بند جودة البيئة الداخلية:4.2: مواد منخفضة الانبعاثات- الدهان والطلاء	لتقليل ملوثات الهواء ذات الروائح الكريهة والمزعجة أو المضرة بسلامة شاغلي المبنى وراحتهم
بند جودة البيئة الداخلية:4.3: مواد منخفضة الانبعاثات- أنظمة الأرضيات	لتقليل ملوثات الهواء ذات الروائح الكريهة والمزعجة أو المضرة بسلامة شاغلي المبنى وراحتهم
بند جودة البيئة الداخلية:4.4: مواد منخفضة الانبعاثات- الخشب المركب	لتقليل ملوثات الهواء ذات الروائح الكريهة والمزعجة أو المضرة بسلامة شاغلي المبنى وراحتهم
بند جودة البيئة الداخلية:6.2: إمكانية التحكم بالأنظمة - الراحة الحرارية	لتوفير مستوى عالٍ من التحكم لشاغلي المبنى في نظام الراحة الحرارية سواء للأفراد أو مجموعات في أماكن تجمع مثل الفصول الدراسية أو قاعات المؤتمرات) وتعزيز إنتاجيتهم وراحتهم
بند جودة البيئة الداخلية:7.1: الراحة الحرارية- التصميم	لتوفير بيئة حرارية مريحة تعزز إنتاجية شاغلي المبنى ورفاههم
بند جودة البيئة الداخلية:7.2: الراحة الحرارية - التحقق	لتقييم الراحة الحرارية لشاغلي المبنى مع مرور الوقت

المعيار	الوصف
بند جودة البيئة الداخلية 8.1: الإضاءة النهارية والمناظر الطبيعية- الإضاءة النهارية	لربط المساحات الداخلية والخارجية من خلال ادخال الإضاءة الطبيعية والمناظر الطبيعية للمناطق المشغولة في المبنى
بند جودة البيئة الداخلية 8.2: الإضاءة النهارية والمناظر الطبيعية- المناظر الطبيعية	لربط المساحات الداخلية والخارجية من خلال ادخال الإضاءة الطبيعية والمناظر الطبيعية للمناطق المشغولة في المبنى
بند الابداع التصميمي 1: الابداع في التصميم	تزويد فرق التصميم والمشاريع بفرصة لتحقيق أداء استثنائي فوق المتطلبات المحددة في نظام تصنيف المباني الخضراء والأداء المبتكر في فئات المباني الخضراء التي لم يتم تناولها بشكل خاص بواسطة نظام (LEED Green Building Rating System) تصنيف المباني الخضراء
بند الابداع التصميمي، رقم 2: المهنية المعتمدة في نظام الريادة في تصميمات (LEED الطاقة والبيئة)	لضمان انسيابية LEED لدعم وتشجيع ربط التصميم المطلوب من نظام تطبيع عملية اصدار الشهادات
بند أولوية الإقليم، رقم 1: أولوية الإقليم	توفير الحوافز لتحقيق البنود التي تحدد الأولويات البيئية المحددة جغرافيًا

الملحق 2:

العنصر	المواصفات	المتطلبات
الإدارة	التكليف M1 commissioning	يجب تقديم أدلة حول تكليف الفريق المناسب
	شركة البناء المكلفة M4 considered constructor	يجب تقديم أدلة حول الالتزام بالمعايير ومبادئ إدارة الموقع
	آثار موقع البناء M5 Construction site impacts	يجب تحقيق مبدئين أو أكثر من مبادئ إدارة الموقع
	دليل مستخدم المبنى M12 building user guide	يجب التأكد من أن دليل المستخدم / المستخدم يغطي جميع المعلومات والاستخدامات غير الفنية
الصحة والرفاه	الإضاءة النهارية HW1 daylight	يجب إثبات أن 80% على الأقل من مساحة الطابق تعتمد على الإضاءة النهارية
	الإطلالة الخارجية HW2 view out	يجب أن تبعد جميع المكاتب على الأقل 7 أمتار من النافذة الخارجية
	التحكم بالسطوع HW3 Glare control	قدرة المستخدم على التحكم بنظام السطوع

العنصر	المواصفات	المتطلبات
الصحة والرفاه	الإضاءة عالية التردد HW4 High frequency lighting	تشب كوابح عالية التردد في جميع المصابيح الفلورية والمصابيح الفلورية المدمجة
	مستويات الإضاءة الداخلية والخارجية HW5 Internal and external lighting levels	تحديد مستويات الإضاءة الداخلية والخارجية عند الحاجة وفقاً لمستويات الإضاءة المناسبة
	مستويات الإضاءة الداخلية والخارجية HW5 Internal and external lighting levels	يجب تقسيم الإضاءة في جميع المناطق المشغولة حتى يمكن التحكم بها
	ناطق الإضاءة HW6 Lighting zones	أن تكون جميع النوافذ في المناطق المشغولة قابلة للفتح لتسمح بدخول الهواء الخارجي داخل المبنى
	إمكانية التهوية الطبيعية HW8 Potential for natural ventilation	ألا يكون الهواء الداخلي في المناطق المشغولة من مناطق خارجية ملوثة
	تلوث الهواء الداخلي HW9 Internal air pollution	ألا يكون الهواء الداخلي في المناطق المشغولة من مناطق خارجية ملوثة
	معدلات التهوية HW11 Ventilation rates	أن يحقق المكان المعدل الأدنى من الهواء النقي
	الارتياح الحراري HW14 Thermal comfort	يجب تحقيق خيارات مناسبة ومستويات خدمة ملائمة
	التقسيم الحراري HW15 Thermal zoning	يمكن التحكم بدرجات الحرارة في كل منطقة
	التلوث الميكروبي HW16 Microbial contamination	تقليل خطر نقل التلوث البكتيري عبر الماء أو الهواء
الطاقة	الأداء الصوتي HW17 Acoustic performance	يمكن تصميم المبنى بطريقة تكون فيها مستويات الازعاج داخل المبنى محتملة
	تقليل الانبعاثات الكربونية E1 Reduction of Co2 emissions	حيث يظهر المبنى تحسناً بالنسبة للمئوية فوق المطلوب لانبعاثات ثاني أكسيد الكربون على النحو المبين في لائحة البناء.
	التقسيم الجزئي لاستخدامات الطاقة المستدامة E2 sub-metering of sustainable energy uses	التقسيم الجزئي المباشر لاستخدامات الطاقة داخل المبنى

العنصر	المواصفات	المتطلبات
الطاقة	التقسيم الجزئي للمناطق والايجارات E3 sub-metering of areas\ tenancy	يثبت القياس الفرعي الذي يستخدم في الإيجار أو المناطق داخل المبنى
	الإضاءة الخارجية E4 External lighting	لتحقيق هذا المتطلب، يجب أن تكون 80% من المصابيح الخارجية بكفاءة 100 واط ومفتاح كهربائي تلقائي وحساس بضوء الشمس
	توفر المواصلات العامة T1 Provision of public transport	وصول جيد من وإلى شبكات النقل العام
	نقل ثاني أكسيد الكربون T2 Transport Co2	ويتحقق هذا المتطلب بناء على نقل انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون نتيجة تنقل المستخدمين اليومي من وإلى المبنى
	مرافق لراكبي الدراجات Cyclist facilities	توفر أرفف كافية للدراجات ومرافق استحمام آمنة ومغطاه ومضاهة بشكل جيد
	خطة التنقل T8 Travel Plan	طورت وصممت خطة التنقل لتلبي احتياجات المستخدمين
الماء	استهلاك المياه W1 Water consumption	وتشمل الصنابير ودورات المياه واحواض الاستحمام التي تستهلك كميات ماء أقل من التركيبات ذات المواصفات الاعتيادية
	عداد المياه W2 Water meter	يثبت عداد المياه خارج المبنى بجانب عداد الكهرباء
	كاشف تسرب المياه)W3 Water leak detection	تركيب نظام كاشف للتسرب
	W4 Sanitary supply shut off	كشف الكن قرب اغلاق لإمدادات المياه لجميع الميولة ومرحاض
المواد	المواصفات الرئيسية للمواد MW1 Materials specification-major	أن تكون عناصر المبنى المحددة تصنيف أ كما هو محدد في الدليل الأخضر للمواصفات
	تشطيبات الأرض MW3 Floor finishes	يركب السجاد أو الارضيات في منطقة عرض محدودة من قبل الشاغل أو المستأجر المستقبلي
	إعادة استخدام واجهة المبنى)MW5 Re-use of building façade	إعادة استخدام مالا يقل عن 50% من اجمالي الواجهة (حسب المساحة) و80% على الأقل من الواجهة المعاد استخدامها بكميات كبيرة وتشمل مواد معاد استخدامها داخل الموقع

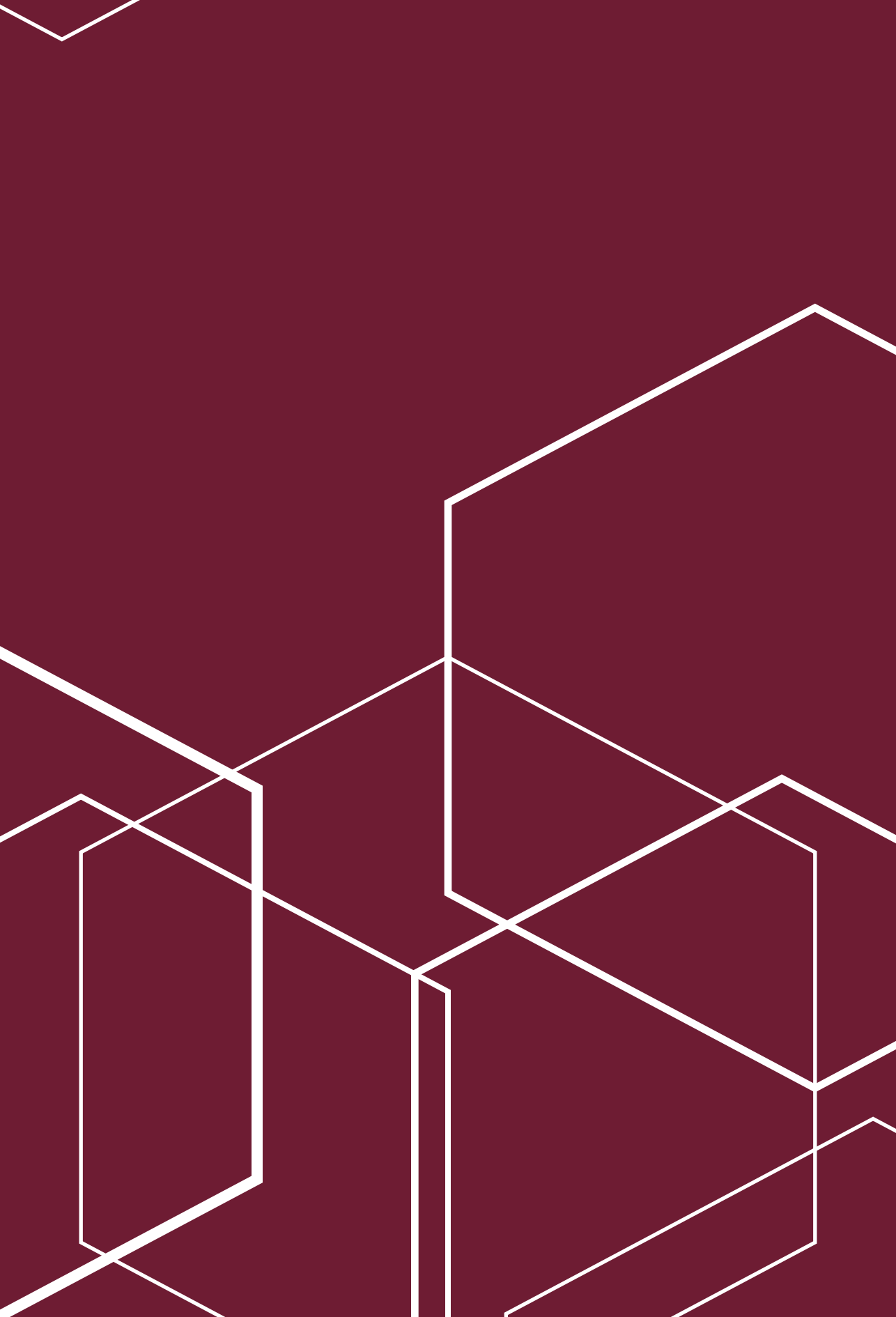
العنصر	المواصفات	المتطلبات
	إعادة استخدام هيكل المبنى MW6 Re-use of building structure	يعيد التصميم 80% على الأقل من الهيكل الأساسي الحالي، وألا يقل حجم الهيكل المعاد تشكيله عن 50% من حجم الهيكل النهائي
	الركام المدور MW7 Recycled aggregates	تحدد الاستخدامات الأساسية للركام والمباني الحجرية المحطمان وبدائل الركام كأحد استخدامات الركام
	مصادر المواد MW8 Responsible sourcing of materials	تعد العناصر المستخدمة في العناصر الانشائية وغير الانشائية
استخدام الأراضي والبيئة	إعادة استخدام الأرض (LE1 Re-use of land)	
	الأراضي الملوثة LE Contaminated land	
	القيمة البيئية للأرض وحماية الخصائص البيئية LE3 Ecological value of land and protection of ecological features	
	تخفيف التأثير البيئي LE4 Mitigating ecological impact	
	تعزيز بيئة الموقع LE5 Enhancing site ecology	
	تأثير طويل المدى على التنوع البيولوجي LE6 Long term impact on biodiversity	
التلوث	P1 Refrigerant GWP- building services	
	منع تسرب المثلج P2 Preventing refrigerant leaks	
	عازل الاحتباس الحراري P4 Insulant GWP	من مواصفات مواد العزل يجب ألا تحتوي على 5 مواد أو أكثر لها قابلية العزل الحراري سواء في تصنيعها أو في تركيبها
	انبعاثات أكسيد النيتروجين من مصادر التدفئة	تعد انبعاثات أكسيد النيتروجين الجافة الناتجة من الطاقة

المتطلبات	المواصفات	العنصر
	مخاطر الطابق P7 Floor risk	
بعض مناطق المعالجات داخل الموقع مثل فصل الزيت وأجهزة الترشيح معرضة لخطر التلوث مثل مساحات تحرك المركبات ومواقف السيارات ومرافق التخلص من النفايات ومرافق التوصيل أو مناطق المصانع	الركام المدور MW7 Recycled aggregates	
	الطاقة المتجددة وذات الانبعاثات القليلة P11 Renewable and low emission energy	
	تقليل تلوث الأضواء الليلية P12 Reduction of night time light pollution	

تمارين الوحدة:

الاستدامة





1. أي مما يلي يمثل تعريف الاستدامة:

- أ. بيئة صحية للقيام بالعمل على أكمل وجه
- ب. التنمية التي تفي بمتطلبات الحاضر المتبقية من الماضي
- ج. التنمية التي تفي بمتطلبات الحاضر دون التأثير على الأجيال القادمة
- د. بيئة الواقع الافتراضي للأجيال القادمة

2. التغير المناخي هو التغير الحاصل في:

- أ. الجو
- ب. كمية هطول الأمطار
- ج. التغير في درجة حرارة الأرض
- د. كل ما سبق صحيح

3. المباني الخضراء هي انشاءات تساعد في تقليل الآثار المترتبة على تلوث البيئة وذلك لأن:

- أ. اللون الأخضر مستخدم فيها بكثرة
- ب. تستخدم في بنائها مواد مناسبة للبيئة وفعالة في توفير الطاقة
- ج. لا يسمح بنائها إلا على الأراضي الزراعية الخضراء
- د. لا ينطبق عليها اساليب التقييم المعروفة

4. تؤثر المدن الضخمة في الاستدامة والبيئة بـ:

- أ. كثافة في الأيدي العاملة
- ب. تحديات في النقل
- ج. التغير المناخي
- د. التنمية الشمولية

5. من غازات الاحتباس الحراري:

- أ. غاز الميثان
- ب. غاز ثاني أكسيد الهيدروجين
- ج. غاز نترات الصوديوم
- د. لا شيء مما سبق

6. من المؤتمرات التي أظهرت جهود مكافحة ظاهرة الاحتباس الحراري:

أ. بروتوكول كيوتو باليابان 1997

ب. كوبنهاجن الدنمارك 2019

ج. باريس عام 2015

د. كل ما سبق صحيح

7. يقاس ثاني أكسيد الكربون بمضاعفة كلا من انبعاثات الاحتباس الحراري الستة على مدى احتمالية حدوث احتباس حراري خلال 100 عام.» تصف العبارة السابقة:

أ. أثر مشكلة الاحتباس العالمي

ب. قياس غازات الاحتباس الحراري في الغلاف الجوي

ج. قياس غازات الاحتباس الحراري المنبعثة داخل المنزل

د. تأثير الغازات الدفينة

8. أي من التالي من عيوب الاستثمار في المباني الخضراء:

أ. ارتفاع معدلات الإيجار

ب. تحسين الإنتاجية

ج. انخفاض قيمة المرافق العامة

د. انخفاض الزوال التنظيمي

9. البصمة الكربونية هي: مضاعفة كلا من انبعاثات الاحتباس الحراري الستة على مدى احتمالية حدوث احتباس حراري خلال

أ. 50 عام

ب. 100 عام

ج. 10 أعوام

د. لا شيء مما سبق

10. مشكلة تقييم المباني الخضراء بالأساليب المعتادة هي:

1. عدم وجود أدلة للمقارنة كافية

2. الإهلاك المتراكم أقل للمباني المستدامة

3. تجاهل مميزات البناء المستدام وتأثيره على قيمة الأصول

أ. (1) فقط

ب. (1) و (2) فقط

ج. (1) و (2) و (3)

د. لا شيء مما سبق

الوحدة الرابعة

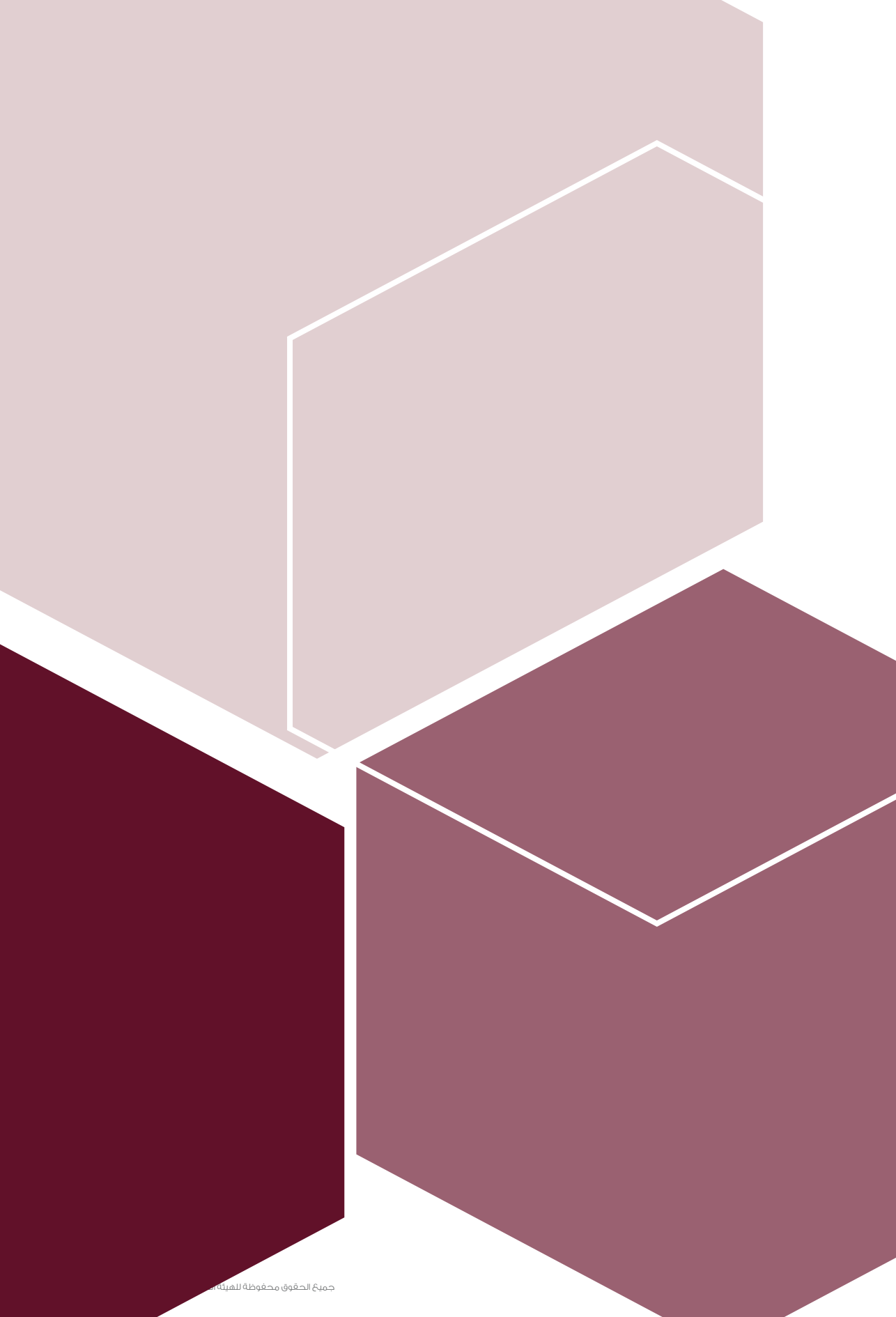
ثقافة التنوع والشمول والعمل الجماعي

الأهداف

في نهاية هذه الوحدة سيتعرف المشاركون على مفهوم بناء الفريق ومبادئ العمل الناجح وما هي الاستراتيجيات التي تحسن تفاعلات الفريق. ويُذكر في هذه الوحدة التزامات التنوع والشمول في بناء الفريق وماهية إدارة سلسلة الإمدادات، والمشاكل المتعلقة بإدارة الموارد البشرية. وسيتعرف أيضا على سلوك القائد الإيجابي والسلبي.

المحتويات:

- مفهوم بناء الفريق
- مبادئ العمل الناجح للفريق
- تفاعلات المجموعة
- السلوك السلبي لقائد الفريق
- السلوك الإيجابي لقائد الفريق
- التزامات التنوع والشمول في بناء الفريق
- إيجابيات العمل الجماعي المتنوع



مفهوم بناء الفريق

1.0

الفريق هو مجموعة من الأشخاص يعملون لأجل هدفٍ مشترك. وتشمل خطوات بناء الفريق ما يلي: الإفصاح عن أهداف الفريق، تحديد عوائق تحقق الأهداف، مواجهة التهديدات المعروفة وتمكين إنجاز الأهداف. وللعمل الجماعي عدة أشكال معتمدة على حجم وطبيعة الفريق. قد يكون هناك عدة عوامل دلالية لبناء الفريق بما في ذلك ردود الفعل المخالفة للمدير، وانخفاض الإنتاجية، والمسار وعدم المشاركة، والشكاوى حول جودة الخدمات، وعدم المبادرة والخيال، والإجراءات الروتينية المستخدمة لحل مشكلة معقدة، أو نزاع أو عداوة بين الموظفين، وعدم فعالية اجتماعات الموظفين. انخفاض المشاركة، وسوء فهم القرارات وعلاقات غير واضحة (فابوهوندا، 2013).

وفقا لنماذج الأعمال الحديثة فإن هيكل الفريق داخل المنظومة ليس كما كان في السابق. ويتقدم العالم الآن في العديد من الاكتشافات العلمية والتنموية التي لم يتنبأ بها حتى العقود الأخيرة من القرن العشرين، كتغيير طريقة أداء المنظمات للبيانات الكبيرة في مجال حصر الممتلكات، والإنترنت، والاستدامة. وأصبحت الأسواق أكثر تجزؤًا وتطورًا. لذلك، سيوجه نموذج التنوع وإدماج إدارة سلسلة الإمدادات في هذا الفصل لتسليط الضوء على مفهوم بناء الفريق الجماعي في هذا السياق.

يركز بناء الفريق على العديد من المهارات: حل المشكلات، أخذ المخاطر المناسبة، وبناء علاقات العمل، والتعاون، والقيادة، والاتصالات، والتفكير الإبداعي، وتحديد القرارات، وتحديد الأهداف، وتطوير المهارات البدنية.

مبادئ العمل الناجح للفريق

2.0

تندرج مهنة المقيمين تحت قطاع الخدمات المهنية. وعلى الرغم من أن ممارسة مهنة التقييم مهيمنة في القطاع الخاص. إلا أن المقيم يمكن أن يكون مستقل أو تابع لشركة ما. لا يزال التزام المقيمين سواء كانوا أفراد مهنيين أو شركات في إطار عمليات تشغيل مكان العمل. وذلك فيما يتعلق بمفاهيم الصحة والسلامة. لذا، تنطبق عوامل تنفيذ مبدأ الصحة والسلامة في العديد من المجالات على الممارسة المهنية في قطاع التقييم. في هذا الجزء، سنسلط الضوء على التزامات المقيمين كجهات مستقلة بمبدأ الصحة والسلامة.

العاطفة

2.1

هل يتشارك الأفراد عاطفياً في عمليات الفريق ويتشجعون أم لا، عن طريق المشاركة في مختلف الأنشطة المعنية.

العملية السلوكية

2.2

تشمل جمع المعلومات وتوزيع الأدوار والمسؤوليات وتحديث المعلومات.

الحالة المعرفية

2.3

مثل وجود فهم مشترك للمشاكل التي تواجه الفريق؛ انعكاس لما تعلمه الأعضاء من تجربتهم

تفاعل المجموعة

3.0

يصف آثار الأدوار والسلوكيات على أفراد المجموعة والمجموعة كاملة. ويسهل معرفة المجموعة ذات تفاعلات إيجابية. يثق أفراد المجموعة ببعضهم البعض ويعملون تجاه قرار جماعي. فيما يتعلق بالإبداع فإن المجموعة ذو التفاعلات الإيجابية يكون إبداعها ضعف المجموعة الاعتيادية.

في المقابل، فإن المجموعة ذات الإبداع الضعيف يعرقل أفرادها أعمال المجموعة. ويتسبب هذا بعدم الوصول لقرار أو اختيار خاطئ لأن المجموعة لم تتمكن من اكتشاف خيارات فعالة.

أسباب ضعف التفاعل في الفريق

3.1

أ ضعف القيادة:

يمكن للفرد ذا السيطرة في المجموعة أن يتولى المسؤولية في كثير من الأحيان إذا كانت المجموعة تفتقر لقائد قوي. مما يؤدي إلى عدم وجود هدف، ومشاكل داخلية، أو التركيز على الأولويات الخاطئة.

ب الإذعان المفرط للسلطة:

يمكن أن يحدث هذا عندما يرغب الناس أن يُنظر إليهم على أنهم متفقيين مع القائد، وبالتالي لا يعبرون عن آرائهم.

ج المنع:

يحدث هذا عندما يعمل أعضاء الفريق بطريقة تعطل سير المعلومات في المجموعة. يمكن للناس اتخاذ الأدوار المعنية مثل المتعدي، والرافض، والمنسحب، والباحث عن الاعتراف والظريف.

ج التفكير الجماعي:

يحدث هذا عندما يرغب أفراد المجموعة على توافق الآراء أكثر من رغبتهم في التوصل إلى القرار الصحيح. يُمنع الناس من إظهار الحلول البديلة بشكل كامل.

د الانتفاع على حساب الآخرين:

حيث يأخذ بعض أعضاء المجموعة المهام السهلة ويجعلون زملائهم يقومون بكل المهام. قد يعمل المنتفعين بكل جدية فيما يخصهم لكن يحدون من مساهماتهم عند العمل في مجموعات وهذا ما يعرف بـ « التبتل الاجتماعي».

د مخاوف التقييم :

يمكن أن تخلق تصورات أعضاء الفريق تفاعل سلبي في المجموعة. يحدث تخوف التقييم عندما يشعر الناس بأن أفراد المجموعة الآخرين يحكمون عليهم بقسوة مفرطة، مما يجعلهم يتراجعون عن آرائهم.

3.2 استراتيجيات لتحسين تفاعلات الفريق

أ معرفة الفريق:

تحتاج كقائد إلى توجيه عملية إعداد المجموعة. لذا، ابدأ بالتعرف على المراحل التي تمر بها المجموعة أثناء إعدادها. ستتمكن من استباق المشاكل التي قد تنشأ، بما في ذلك المشاكل المتعلقة بتفاعلات المجموعة الضعيفة.

ب السرعة في حل المشكلات:

إذا لاحظت أن أحد أعضاء فريقك قد صدر منه سلوكاً يؤثر سلباً على المجموعة، عليك التنبه بسرعة. تقديم ملاحظات توضح تأثير أفعال عضو الفريق وتشجعه على التفكير في كيفية تغيير سلوكه.

ج تحديد الأدوار والمسؤوليات:

يمكن أن تكتسب الفرق التي تفتقر للتركيز أو التوجيه تفاعلات سلبية بسرعة، لأنه يصعب على الأفراد فهم أدوارهم في المجموعة.

د كسر الحواجز:

استخدم تمارين بناء الفريق لمساعدة الجميع على التعرف على بعضهم البعض، خاصة عندما ينضم أفراد جدد إلى المجموعة. هذه التمارين تسهل انضمام الزملاء الجدد في المجموعة وتساعد أيضاً على مكافحة «تأثير البطة السوداء» الذي يحدث عندما ينقلب أعضاء المجموعة ضد شخص ما ويعتبرونه مختلف عنهم.

ه التركيز على الاتصال:

الاتصال الصريح هو أمر أساسي للتفاعلات الممتازة للفريق، لذلك تأكد من أن الجميع يتواصلون بوضوح. قم بتضمين جميع أشكال الاتصال التي تستخدمها مجموعتك - رسائل البريد الإلكتروني والاجتماعات والمستندات المشتركة.

و الانتباه:

الانتباه للعديد من القرارات بالإجماع، لأنها يمكن أن تكون علامة على التفكير الجماعي، وهي ظاهرة تحدث عندما تتجاوز الرغبة في توافق المجموعة رغبة الناس في الحس السليم لتقديم بديل، التمر، أو الانتفاع. إذا كان هناك العديد من القرارات بالإجماع في مجموعتك، ففكر في استكشاف طرق جديدة لتشجيع الأشخاص على مناقشة آراءهم، أو مشاركتها دون الكشف عن هويتهم.

السلوك السلبي لقائد الفريق

4.0

العدواني

4.1

ينتقد كل ما يقال داخل بيئة الفريق، يمكن أن يحجر الأفكار والمفاهيم الجديدة مما يجبط الدافع العام للفريق ومشاركة الأعضاء التالية.

الممتنع

4.2

يرفض تلقائياً وجهات نظر وآراء الآخرين، من ناحية مما يمنع قدرة الفريق على تبادل الأفكار ومناقشة محاسن المفاهيم والأفكار الجديدة.

المنسحب

4.3

يعيق أي مشاركة شخصية ويرفض أن يكون نشيطاً داخل بيئة الفريق.

الباحث عن الاعتراف

4.4

يسعى للفت الانتباه له ومحاولات لكسب الفريق على أفكاره وآرائه وهذا يمكن أن يحد من المدخلات الفردية الأخرى أعضاء الفريق التي تعوق المشاركة الشاملة للفريق والتحفيز

السلوك الإيجابي لقائد الفريق:

5.0

التعاون

5.1

لا ينسب له عمل غيره أو يخفي المعلومات ليكون مميزاً.

النقد البناء

5.2

التعبير عن الرأي دون إصدار حكم.

الحيوية والحماس

5.3

إظهار الحيوية والحماس.

5.4 التعاطف

تعلم كيفية التواصل مع أعضاء الفريق المبني على الاحترام والعلاقات الإيجابية.

5.5 النزاهة

يجب أن تتمتع بالمعايير المهنية والشخصية - كجزء من السلوك.

5.6 الموازنة بين دورَي القيادة والمتابعة

أحياناً لا يحتاج الفريق إلى قائد أو متابع.

6.0 التزامات التنوع والشمول في بناء الفريق:

6.1 القيادة

وتجدر الإشارة على استمرار الجهود الدولية في تجديد مفهوم التنوع والشمول. ووفقاً لمنظمة العمل الدولية (ILO) ليس من العدل معاملة الجميع بنفس المعاملة بالنسبة للممارسة الحديثة. ويستخدم مصطلح المساواة الموضوعية ليعكس مفهوماً مختلفاً للعدالة، وهو يعزز الممارسة الشاملة من خلال معالجة المشاكل المعيارية المتعلقة بالتمثيل الناقص والتهميش في مكان العمل.

وقدم مبدأ المساواة في فرص العمل نقاطاً حيوية في تحديد ثقافة مكان العمل كالتالي ، (1) من الضروري أن تلتزم القيادة بمكان عمل متنوعاً، وشاملاً ومحترماً. (2) ويجب أن يبدأ الالتزام من الرئيس الأعلى للمنظومة نزولاً إلى جميع المستويات. (3) ويجب أن يكون لدى القادة أنظمة قائمة تُحمّل الموظفين المسؤولية لهذا التوقع. (4) ويجب على القادة في المنظومة أن يقدموا رؤية واضحة عن التنوع في بيئة العمل.

وأطلق المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS) في عام 2015 علامة الجودة الشاملة لصاحب العمل (IEQM). يساعد هذا البرنامج أصحاب العمل في القطاع على قياس الملف الوظيفي بناء على المبادئ الأربعة: القيادة والتوظيف والثقافة والتنمية. وهو مجلس مراجعة لجعل العاملين في قطاع العقار ملتزمين بالعمل في بيئات شاملة وموضوعية.

أظهرت الدراسات أن بناء الفريق في سياق التنوع والشمول هو دور كل شخص في المنظومة وسنستعرض في هذا القسم ذلك الدور.

الاتزام بالقيادة:



1. الرسالة والرؤية لهذا الالتزام، يجب على القادة إصدار بيان واضح لعدم قبول التحرش والانتقام والتمييز العنصري في بيئة العمل وعلى جميع الأصعدة.
2. سن سياسة وأهداف التنوع والشمول على جميع مستويات المنظمة.
3. توجيه السلوكيات الإيجابية كنموذج بين أعضاء الفريق.
4. عقد اجتماعات دورية مع المديرين التنفيذيين للتأكد من أنهم على علم بالشكاوى وكيفية حلها بحسب سياسة المنظمة.
5. تقييم وتحليل عوامل الخطر التي قد تهدد باحتمالية وجود المضايقات والانتقام والتمييز العنصري في المنظمة.
6. تقديم التدريب والتأكد من التزام جميع أفراد المنظمة.
7. استحداث منصب رئيس أو مدير مكتب التنوع والشمول لهذا الالتزام.

التزام الموظفين:



1. تجنب التصرفات التي لا تتسق مع الجودة والعدالة والصدقات المقربة. ينبغي على الموظفين الإبلاغ عن أي تصرف منافي لذلك.
2. أن يظهر الموظف روح الود مع من هم أقل في الترتيب الوظيفي ومن هم مهمشين نتيجة للاختلاف الثقافي في العمل. وبذلك يكون ملتزماً بالقدوة الحسنة وسط قرنائهم الذين في دائرة تأثيره.
3. يجب على جميع الموظفين الالتزام بالبرامج التدريبية التي تقدمها المنظمة لمعرفة ثقافة التنوع والشمول في التحيز اللاواعي واختلاف الجنسين في التواصل ومراعاة الفروق الثقافية.

إدارة سلسلة الإمدادات

6.2

يجب أن تكون متطلبات المنظمات متكيفة مع احتياجات العمل في هذه الأيام. ويجب أن تتوافق تحديات أداء الفريق في إدارة سلسلة الإمدادات الحديثة مع البيئات المتغيرة.

أظهرت الدراسات أنه عندما يتكون الفريق من أصحاب مصلحة مختلفين ومن وظائف أو منظمات مختلفة، مثل فريق سلسلة الإمدادات، فإن تضارب المصالح والافتراضات والتوقعات والمعرفة والتصورات قد يعرض فريق العمليات للخطر (شتاخ، 2013).

وتواجه إدارة سلسلة الإمدادات نوعية وكفاءة عملية صنع القرارات داخل فريق العمل المتنوع. يشكل التعقيد هيكل وعمل إدارة سلسلة الإمدادات حالياً، وقد ينشأ صراعاً في حال عدم تنظيم أهداف إدارة سلسلة الإمدادات وثباتها. لذلك، تحتاج الخطة الفعالة لصياغتها. تلخص المعايير التالية المكون السابق:

1. ينبغي تعيين فريق للإشراف على سياسة التنوع والشمول في المنظومة بشكل مستمر، وينبغي على الرئيس الأعلى للمنظومة أن يدعم الفريق.
 2. ويجب على المهمة المحددة أن توجه المجموعات بالأهداف والتعليمات الواضحة والتعليقات إلى جانب نظام لدعم اتخاذ القرارات.
 3. ينبغي أن يدمج جميع أعضاء الفريق، وأن يشاركوا الأفكار، والمعضلات، وأن يشجعوا الحلول المبتكرة والمبرنة لمشاكل التنوع والشمول في بيئة العمل.
 4. ينبغي تمثيل المجموعات المهمشة وغير الممثلة في كل فريق.
- أخيراً، ينبغي أن يندمج موردي الشركة ضمن برنامج فريق التنوع. كما تحتاج الشركة أن تفتح قنوات مختلفة لدعم الاحتياجات لتحقيق خطة طموحة لتوسيع الأعمال أو لتنويع المنتجات.

6.2 إدارة سلسلة الإمدادات

كما ذكرنا سابقاً، أن مفهوم التنوع والشمول أمر ضروري في نماذج تشغيل الشركات اليوم. في الواقع إنه يجلب للشركات الأساليب والحلول المبتكرة. على فريق الموارد البشرية أن يبدأ العملية عند وضع خطة التوظيف. وهناك ثلاثة مشاكل تحتاج لحل داخل إطار العمل:

1. التحيز اللاواعي
2. جمع البيانات
3. التدريب
4. التواصل مع الفريق

أ التحيز اللاواعي:

يحدث عند المقارنة بين مرشحين مؤهلين، حيث تمنح الوظيفة للمرشح الذي عنده تجربه مشابهه أو من نفس العرق ولا يعتمد ذلك على تصور أو تجربة مختلفين. يعد التحيز اللاواعي من الجوانب السلبية للتنوع والشمول في بيئة العمل، يبدأ من طلب وعرض الشواغر الوظيفية. ويحتاج فريق الموارد البشرية أن يتأكد من الالتزام بالمساواة، ويعي قوانين تكافؤ الفرص الوظيفية عند التوظيف. ويجب أن تضع الموارد البشرية معيار واضح للتوظيف، مما يَكُن من تجنب التحيز.

ب جمع البيانات:

جمع البيانات هو المفتاح الرئيسي لإدارة التنوع والشمول الفعالة، من خلال جمع البيانات تتمكن الإدارة من قياس مدى صحة سياسة التنوع والشمول، ومدى التزام الأطراف المعنية وما لذي يحتاجه للتغيير والمشاركة في تحسين تأثير السياسة.

وهناك دور حكيم لإدارة الموارد البشرية في جمع البيانات النوعية والكمية من مختلف المصادر في المنظومة بعض الجوانب هي (أفضل ممارسات التنوع، 2013):

1. مستوى المشاركة في صياغة رؤية التنوع والشمول للشركة.
2. عدد الموظفين غير الممثلين في البرامج الرسمية والذين حصلوا على ترقية.
3. النسبة المئوية لأهداف التنوع التي تتماشى مع أهداف الأعمال الاستراتيجية الرئيسية المرتبطة بأنظمة المكافآت والتعويضات.
4. التمثيل في مجلس الإدارة.
5. التصنيفات العامة للجو والثقافة التنظيمية وأثارها على جميع المجموعات الممثلة.

التدريب:

يعد أحد أفضل الأدوات التي تقدم فيها المنظومة تواصلاً مع موظفيها في جميع المهارات الوظيفية وتزيد من الخبرة. تحتاج إدارة الموارد البشرية في عملية التنوع والشمول لوضع خطة تدريبية فعالة لضمان مشاركة جميع أعضاء الشركة بما في ذلك المجموعات المهمشة ودون الممثل، يجب أن يركز البرنامج التدريبي على ثلاثة مواضيع:

1. مفاهيم التنوع والشمول وتنفيذها.
2. مهارات الاتصال الشاملة.
3. استيفاء التقييم ومخاطر التمييز العنصري.

التواصل داخل فريق العمل:

لا يوجد أي تطبيق ناجح للخطة ما لم تنشأ قناة تواصل فعالة. والاتصالات الرسمية هي الطريقة التي تتطور من خلال المذكرات والرسائل الرسمية والخطابات الإلكترونية والاجتماعات الرسمية وتقييمات أصحاب العمل/ الموظفين. وللتواصل الرسمي طرق من الموظفين إلى وينبغي أن يصل التواصل الرسمي مباشرة للإدارة العليا عندما تكون المشاكل ذات الصلة في التنوع والشمول. يجب أن تدون البلاغات الرسمية بشكل دوري شهرياً أو ربعياً أو بحسب الحاجة. وينبغي أن تعزز البلاغات مؤشرات تعكس الصورة داخل المنظومة، كما يجب الإبلاغ فوراً عن الحالات الاستثنائية مثل التحيز، التمييز العنصري.

إيجابيات تنوع فريق العمل (فوبوهوندا، 2013):

7.0

المنظور

7.1

مدى اندماج الفريق داخل المنظومة ومدى توافق استراتيجية الفريق مع النمط الإجمالي للخطط ونجاح الأهداف، والرسالة، والمبادئ، والرؤية، والقيم.

الولاء

7.2

وتحدد أهداف وتوجهات الرؤية لتشجيع الموظفين، وأيضا يجب أن تعكس القوة الغريزية، والثقافة، والقيم، والمعتقدات وتوجه المنظومة.

المقدرة

7.3

يعلم المشاركون ضرورة اكتساب المعرفة والمهارات والقدرات للتصدي للمشاكل التي من أجلها تكون الفريق أو الوصول لما يلزم. في بعض الحالات، مثل مهارات الاتصال الفعال، حل النزاعات والمشاكل.

التعاقد

7.4

يشمل نطاق المسؤولية المناط بها وتصميم الرسالة، والرؤية، والاستراتيجيات لتحقيق هدف الفريق. بالتالي، يصل الفريق لأهدافه ونتائجه ومساهماته المتوقعة والخط الزمني ووسائل تقييم كلا من نتائج العمل أو العملية التي اتبعها الفريق لتحقيق المهام.

الموارد والسلطة

7.5

ينبغي أن تتوفر الموارد والاستراتيجيات والدعم من خلال مهمة محددة لعضو الفريق. ويساهم وجود جهة معينة لاتخاذ القرارات في العمل بفعالية. وإذا لم تكن هناك جهة مسؤولة، فسيكون عمل الفريق صعب حيث يجب الحصول على موافقات على أفكارهم في كل مرة، لذا يفضل إعطاء التفويض بحدود. كما ينبغي أن يعطى التفويض لأعضاء الفريق تدريجيًا حتى لا يرتبك الفريق بالسلطة الجديدة. وينبغي إعطاء الملاحظات باستمرار حتى يتسنى لأعضاء الفريق معرفة نقاط قوتهم وضعفهم ولكي يشعروا بالتقدير.

التعاون

7.6

يفهم أعضاء الفريق مراحل تطور المجموعة، ودورهم ومسؤولياتهم لتمكينهم من العمل بفعالية على المستوى الشخصي. ينبغي تطبيق القواعد السلوكية في مجالات مثل حل النزاعات واتخاذ القرارات بتوافق الآراء.

7.7 الأتصال

يوضح للفريق أولوية المهام لأعضاء الفريق بالطريقة المناسبة للملاحظات ليكون بناء الفريق فعالاً.

7.8 التحسينات الإبداعية

والتنوع في بناء الفريق يكون حول التغيير والاهتمام بالتغيير الذي يجب أن يعطي قيمة للتفكير الخلاق والحلول الفريدة والأفكار الجديدة

7.9 التوجيه

سيكون التوجيه علامة لإنجازات الفريق، حيث يتحمل أعضاء الفريق المسؤولية. في حال نجاح الفريق في اتخاذ المخاطر المعقولة، ينبغي منحهم التقدير والاعتراف بذلك، ونظام التقدير ينبغي أن يصمم لكلا من الأداء الفردي أو الجماعي. يؤدي منح الموظفين الاعتراف إلى بيئة عمل إيجابية وإنتاجية وتنظيمية ومبتكرة.

7.10 التوافق

يُكّن الفريق المتنوع جيداً بقواعد الشمول الفعالة قادة الفريق من التخطيط للأولويات وتخصيص الموارد، بالإضافة إلى إدارة المهام المرتبة والمنظمة بين الإدارات المتنوعة بشكل متوافق.

7.10 التغيير الثقافي

الثقافة هي البيئة المحيطة دائماً بمكان العمل وهي المؤثر في العلاقات والعمليات، والذي يمكن أن يشكل متعةً في العمل. وتشمل القيم والمعتقدات والافتراضات الأساسية والمواقف والسلوكيات التي تتقاسمها مجموعة من الناس. يؤثر مؤسس المنظمة والمديرين التنفيذيين وغيرهم من الموظفين الإداريين في ثقافة مكان العمل بسبب دورهم في صناعة القرار والتوجه الإستراتيجي.

الملاحظات:

تمارين الوحدة:

ثقافة التنوع والشمول والعمل الجماعي



اختر الإجابة الصحيحة في كل مما يلي:



1. الفريق هو عبارة عن مجموعة من الأشخاص يعملون لأجل:

- أ. هدف مشترك
- ب. تحقيق الهدف
- ج. اتصال الشركة
- د. الإنجاز الشخصي

2. يهتم بناء الفريق بـ:

- أ. مجموعة التركيز والتهميش
- ب. الإجراء المعاكس ضد القادة
- ج. السلوك تجاه منتجات الشركة
- د. لا شيء مما ذكر

3. مفهوم التنوع والشمول هو:

- أ. إيجاد أفضل المواهب التي تناسب الشركة
- ب. تقبل التغيير في مكان العمل
- ج. تطبيق التغيرات في مكان العمل
- د. التأكد على أن الجميع مختلفين

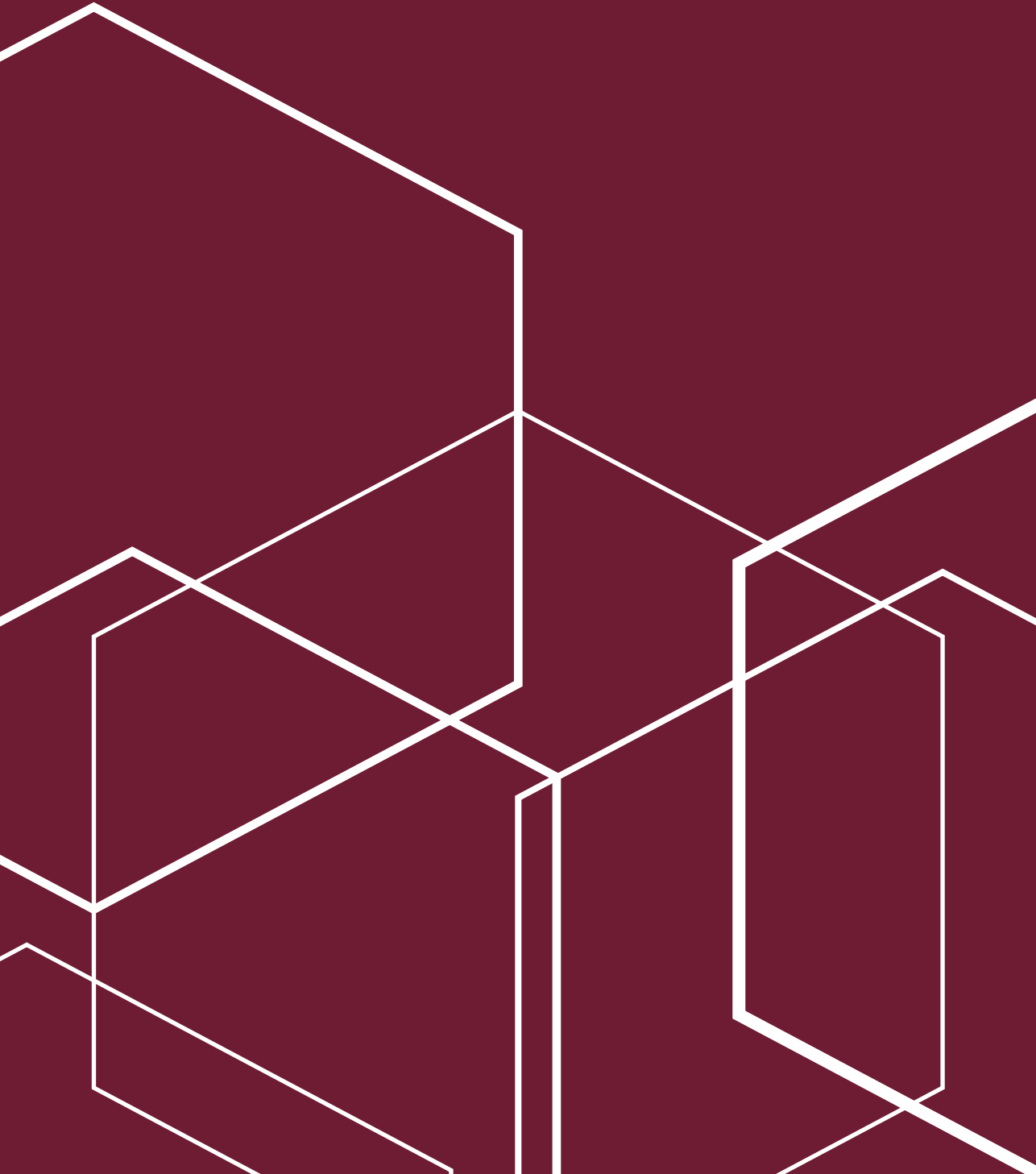
4. أحد أدوار القيادة في التنوع والشمول:

- أ. إرضاء جميع موظفي المنظمة
- ب. تقديم خدمات طويلة الأمد للعملاء
- ج. وضع أهداف وسياسة التنوع والشمول
- د. لا شيء مما ذكر صحيح

5. أحد التزامات الموظفين في التنوع والشمول هو:

- أ. التعرف على أهداف معالجة وظيفة الشركة
- ب. معرفة خطوات تحقيق أقصى درجات التقييم
- ج. الاختلاط مع زملاء العمل ومعرفة ما هو غير مناسب
- د. تجنب السلوك الذي لا يتوافق مع العدالة والزمالة

إجابات التمارين



1. ما هي الجهة المسؤولة عن منح التراخيص للأجانب لاستثمار الأراضي أو تملكها؟

1. الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)

2. وزارة الاستثمار.

3. مؤسسة النقد العربي السعودي.

4. وزارة العدل.

2. إضافة إلى الشريعة الإسلامية، تسن المملكة أنظمة خاصة بها مثل:

1. الأوامر الملكية.

2. المراسيم الملكية.

3. قرارات مجلس الوزراء.

4. جميع ما سبق.

3. جميع الأراضي التي لا تملك ملكية خاصة فهي ملك:

1. للدولة.

2. لعموم المواطنين.

3. للبلدية.

4. لأحد يملكها.

4. مصادرة الأموال الخاصة حق يصدر من:

1. البلدية.

2. مجلس الوزراء.

3. الأمانة.

4. القضاء.

5. غلة العقار المرهون لمالكه ونفقته عليه، وإدارته حق له بما لا يخل بحق:

1. الراهن.

2. المدين.

3. المرتهن.

4. المالك.

6. الرهن تابع للدين، فينفك الرهن بانقضاء:

1. جميع الدين الموثق به.

2. بعض الدين.

3. أكثر الدين.

4. نصف الدين.

7. من المصلحة العامة كما في اللائحة التنفيذية لنظام نزع الملكية ما يلي:

1. مسارات الطرق والقطارات.

2. شبكات المياه والكهرباء والغاز والبتول.

3. الهاتف والصرف الصحي وتصريف السيول.

4. جميع ما سبق.

8. جاء في (م 10) من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها: (تنتخب جمعية الملاك رئيساً لها من بين

أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، ويتم انتخابه:

1. بالإجماع.

2. بالأغلبية.

3. بثلاث الحضور.

4. بالأكثرية.

9. عدد أعضاء لجنة تقدير التعويض:

1. خمسة.

2. ثلاثة.

3. سبعة.

4. خمسة وواحد من المقيمين المعتمدين.

الوحدة الثانية :

مبادئ التخطيط الحضري

1. ما هي المكونات الرئيسية للمدينة؟

- السكن
- شبكة الطرق
- أماكن العمل

2. ما هو الدافع الرئيسي من نشأة التخطيط العمراني بالعصر الحديث؟
محاولة للإصلاح الاجتماعي، والتي نتجت عن سوء أوضاع الحياة والسكن في المدن في بدايات الثورة الصناعية في أوروبا وذلك في بداية القرن التاسع عشر

3. اذكر ثلاثة من أهم نظريات التخطيط الحضري؟

- نظرية المدينة الشريطية (سوريا ماتا 1822م)
- نظرية المدينة الحدائقية (إبنزر هوارد 1898م)
- نظرية مدينة الغد (لوكور بوزيه 1922م)

4. ما عدد مستويات التخطيط الحضري؟

- التخطيط على المستوى الوطني
- التخطيط على مستوى الإقليم
- التخطيط على مستوى المدينة

5. ما هي مخرجات المخطط الإستراتيجي للمدينة؟

- الدراسات والاستراتيجيات:
- استراتيجية التنمية الاقتصادية
- الاستراتيجية البيئية
- استراتيجية المرافق والخدمات العامة
- استراتيجية النقل
- استراتيجية الإسكان
- المخططات (الخرائط):
- النطاق العمراني (Urban Limit)
- المخطط الهيكلي (Structure Plan)
- مخطط استعمالات الأراضي (Land Use)
- مخطط أنظمة تطوير الأراضي (Zoning)
- المخططات الهيكلية للأحياء السكنية (Subdivision)

6. ما هي الوحدات التخطيطية بالمدينة؟
ثم المجاورة السكنية ثم الحي السكنية ثم القطاع او البلدية ثم المدينة

7. ما هي العناصر الأساسية في تخطيط الأحياء السكنية وتصميمها؟

1. المناطق الطبيعية
2. تنوع استعمالات الأراضي
3. تنوع وسائل النقل
4. الكثافة السكانية
5. الحدائق والفراغات العامة
6. تنوع احجام قطع الأراضي والوحدات السكنية
7. الأمن الحضري
8. التميز والابداع

8. ما هي أبرز مشاكل المخططات السكنية؟

- مشاكل تخطيطية وتصميمية
- مشاكل اجتماعية وأمنية
- مشاكل اقتصادية

9. ما هي المراحل الأساسية عند إعداد المخططات السكنية واعتمادها؟

- المرحلة الاولى الاعمال الميدانية
- المرحلة الثانية إعداد المخطط العام
- المرحلة الثالثة تصميم شبكات البنية التحتية واعتمادها من الجهات المختصة
- المرحلة الرابعة الاعتماد النهائي للمخطط

10. كيف تؤثر أبعاد المربعات السكنية (البلوكات) وأطوال قطع الأراضي على تكلفة تطوير المخططات؟
كلما صغر حجم البلوكات تكون الطرق طويلة وبالتالي تزداد أطوال شبكات البنية التحتية، ويصبح تنفيذها وتشغيلها وصيانتها أكثر كلفة.

11. ما هو السبب الرئيسي لظهور المخططات الشبكية وتوسع المدن وزيادة مساحة الأراضي؟
ظهور السيارة والاعتماد عليها كوسيلة نقل أساسية

12. ما هو الهدف من تشريع أنظمة البناء؟

- تهدف تنظيمات البناء إلى تحقيق النفع العام للمدينة وسكانها، من خلال منع الفوضى والعشوائية المعمارية والعمرانية، وضبط التطوير المعماري وفق أنظمة المدينة والمحافظة على الحق العام والخصوصية لسكان المدينة.

13. هناك مبدئين لتخطيط استخدامات الأراضي اذكرهما؟

- مبدأ الاستخدام الأمثل
- مبدأ تعدد الاستخدام

1- أي مما يلي يمثل تعريف الاستدامة:

- أ. بيئة صحية للقيام بالعمل على أكمل وجه
- ب. التنمية التي تفي بمتطلبات الحاضر المتبقية من الماضي
- ج. التنمية التي تفي بمتطلبات الحاضر دون التأثير على الأجيال القادمة
- د. بيئة الواقع الافتراضي للأجيال القادمة

2- التغير المناخي هو التغير الحاصل في:

- أ. الجو
- ب. كمية هطول الأمطار
- ج. التغير في درجة حرارة الأرض
- د. كل ما سبق

3- المباني الخضراء هي انشاءات تساعد في تقليل الآثار المترتبة على تلوث البيئة وذلك لأن:

- أ. اللون الأخضر مستخدم فيها بكثرة
- ب. تستخدم في بنائها مواد مناسبة للبيئة وفعالة في توفير الطاقة
- ج. لا يسمح بنائها إلا على الأراضي الزراعية الخضراء
- د. لا ينطبق عليها اساليب التقييم المعروفة

4- تؤثر المدن الضخمة في الاستدامة والبيئة بـ:

- أ. كثافة في الأيدي العاملة
- ب. تحديات في النقل
- ج. التغير المناخي
- د. التنمية الشمولية

5- من غازات الاحتباس الحراري

- أ. غاز الميثان
- ب. غاز ثاني اكسيد الهيدروجين
- ج. غاز نترات الصوديوم
- د. لا شيء مما سبق

- 6- من المؤتمرات التي أظهرت جهود مكافحة ظاهرة الاحتباس الحراري.
- أ. بروتوكول كيوتو باليابان 1997
ب. كوبنهاجن الدمارك 2019
ج. باريس عام 2015
د. كل ما سبق

- 7- «يقاس ثاني أكسيد الكربون بمضاعفة كلا من انبعاثات الاحتباس الحراري الستة على مدى احتمالية حدوث احتباس حراري خلال 100 عام.» تصف العبارة السابقة:
- أ. أثر مشكلة الاحتباس العالمي.
ب. قياس غازات الاحتباس الحراري في الغلاف الجوي.
ج. قياس غازات الاحتباس الحراري المنبعثة داخل المنزل.
د. تأثير الغازات الدفينة

- 8- أي من التالي من عيوب الاستثمار في المباني الخضراء:
- أ. ارتفاع معدلات الإيجار
ب. تحسين الإنتاجية
ج. انخفاض قيمة المرافق العامة
د. انخفاض الزوال التنظيمي

- 9- البصمة الكربونية هي: مضاعفة كلا من انبعاثات الاحتباس الحراري الستة على مدى احتمالية حدوث احتباس حراري خلال:
- أ. 50 عام
ب. 100 عام
ج. 10 أعوام
د. لا شيء مما سبق

- 10- مشكلة تقييم المباني الخضراء بالأساليب المعتادة هي:
1. عدم وجود أدلة للمقارنة كافية
2. الإهلاك المتراكم أقل للمباني المستدامة
3. تجاهل مميزات البناء المستدام وتأثيره على قيمة الأصول
- أ. (1) فقط
ب. (1) و (2) فقط
ج. (1) و (2) و (3)
د. لا شيء مما سبق

الوحدة الرابعة :

ثقافة التنوع والشمول

والعمل الجماعي

1- الفريق هو عبارة عن مجموعة من الأشخاص يعملون لأجل:

أ. هدف مشترك

ب. تحقيق الهدف

ج. اتصال الشركة

د. الإنجاز الشخصي

2- يهتم بناء الفريق بـ:

أ. مجموعة التركيز والتمهيش

ب. الإجراء المعاكس ضد القادة

ج. السلوك تجاه منتجات الشركة

د. لا شيء مما ذكر

3- مفهوم التنوع والشمول هو:

أ. إيجاد أفضل المواهب التي تناسب الشركة

ب. تقبل التغيير في مكان العمل

ج. تطبيق التغيرات في مكان العمل

د. التأكد على أن الجميع مختلفين

4- أحد أدوار القيادة في التنوع والشمول:

أ. إرضاء جميع موظفي المنظمة

ب. تقديم خدمات طويلة الأمد للعملاء

ج. وضع أهداف وسياسة التنوع والشمول

د. لا شيء مما ذكر صحيح

5- أحد التزامات الموظفين في التنوع والشمول هو:

أ. التعرف على أهداف معالجة وظيفة الشركة

ب. معرفة خطوات تحقيق أقصى درجات التقييم

ج. الاختلاط مع زملاء العمل ومعرفة ما هو غير مناسب

د. تجنب السلوك الذي لا يتوافق مع العدالة والزمالة

المراجع:

- 1 تخطيط المدن أسلوب ومراحل د. عاطف حمزه حسن
- 2 تخطيط المدن في المملكة العربية السعودية م. عمر القاضي / د. حمزه ابراهيم
- 3 مستويات التخطيط العمراني د. عبد الباقي ابراهيم
- 4 نشأة وتطور التصميم العمراني وليام ساندرز / أليكس كريجر
- 5 نظريات تخطيط المدن د. علاء العيشي
- 6 تخطيط المدن السعودية في إطار هويتها العمرانية أ.د. أسامة خليل ابراهيم
- 7 التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن مركز الإنتاج الإعلامي بجامعة الملك عبد العزيز
- 8 المخطط الاستراتيجي الشامل لمدينة الرياض الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض
- 9 المخططات المحلية والتفصيلية لمدينة بريده وزارة الشؤون البلدية والقروية
- 10 التطوير العقاري لتقسيمات الأراضي السكنية د.خالد بن سكيك السكيك
- 11 حساب تكاليف تنفيذ المخططات السكنية المركز الدولي للتعمير والمشاريع
- 12 المجاورة السكنية مؤتمر الازهر الهندسي الدولي التاسع
- 13 التخطيط العمراني المعاصر د. عبير اللحام
- 14 الامن والأمان في الحي السكني د. خالد بن سكيك السكيك

قائمة المراجع:

Bader, N. & Bleischwitz, R. (2009). 'Measuring Urban Greenhouse Gas Emissions: The Challenge of Comparability'. In Harthan, R. & others (eds.) CITIES AND CLIMATE CHANGE. Surveys and Perspectives Integrating Environment and Society (S.A.P.I.EN.S), pp. 1-14, [online] Viewed at: <https://journals.openedition.org/sapiens/854#ndlr> , (Accessed: 19/ 06/2019).

bre (2015) Meeting Construction 2025 Targets: The positive impact of BRE Group products and services. Watford, Herts: BRE Trust. Available at: <https://www.breeam.com/> (Accessed: 20/June/2019).

BBC (2019) Reasons for increase in demand for energy. Available at: <https://www.bbc.com/bitesize/guides/zpmmmp3/revision/1> (Accessed: ed: 17/ May/ 2019).

Carbon Trust (2019) Carbon footprinting guide. Available at: <https://www.carbontrust.com/resources/guides/carbon-footprinting-and-reporting/carbon-footprinting/> (Accessed: ed: 18/ May/ 2019).

Cambridge Dictionary (2019) Meaning of energy source in English. Available at: <https://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/energy-source> , (Accessed: 15/ May/ 2019).

DODGE DATA & ANALYSTICS (2018). WORLD GREEN BUILDING TRENDS 2018, World Green Building Council. [online]. Available at: <https://www.worldgbc.org/news-media/world-green-building-trends-2018-smartmarket-report-publication> Accessed: 20/June/2019).

Falkenbach, H., Lindholm, A. & Scheich, H. (2010). 'Environmental Sustainability: Drivers for the Real Estate Investor', The Journal of Real Estate Literature, 18 .(2), pp. 203- 223

Folberth, G. A., Butler, T. M., Collins, W. J. & Rumbold, S. T. (2014). 'Megacities and climate change- A brief overview', Environmental Pollution, 203 (2015), pp.235- /242, Science Direct [online]. Available at: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0269749114003844> , (Accessed: 23/ May/ 2019).

eral Authority for Statistics, 2017 Household Energy Survey 2017. Available at: <https://www.stats.gov.sa/> (Accessed: ed: 24/ May/ 2019). Saudi Arabia.

Hooper, R. (2013) Effects will become more obvious as Japan's climate changes. Available at: <https://www.japantimes.co.jp/news/2013/07/13/national/science-health/effects-will-become-more-obvious-as-japans-climate-changes/#.XQsbWegzaUI> (Accessed: ed: 11/ May/ 2019).

History of climate change science' (2019). WIKIPEDIA. Available at: https://en.wikipedia.org/wiki/History_of_climate_change_science (Accessed: 20/ June/2019).

Holmes, J. & Capper, G. (no date). 'Climate Change', KA7054: Construction and Sustainable Technologies, Northumbria University Newcastle. Published.

Jackson, C. & Orr, A. (2018). 'Changing priorities in investor decision-making: the sustainability agenda', RICS Research.

King Abdullah City for Atomic and Renewable Energy (2019) Future Energy. Available at: <https://www.energy.gov.sa/en/futureenergy/renewableenergy/pages/garbageenergy.aspx> (Accessed: ed: 24/ May/ 2019).

Laurencine, G., (no date). 'THE CONSTRUCTION INDUSTRY AND CLIMATE CHANGE. TEACHERS' GUIDE', Sustainability for Seychelles. Published.

Raleigh, C., Jordan, L.& Salehyan, I. (2008). Assessing the Impact of Climate Change on Migration and Conflict. Washington, DC: The World Bank. Available at: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/summary?doi=10.1.1.571.2577> (Accessed: 18/ June/2019).

Ritchie, H. & Roser, M. (2017) CO2 and other Greenhouse Gas Emissions. Available at: <https://ourworldindata.org/co2-and-other-greenhouse-gas-emissions> (Accessed: ed: 24/ May/ 2019).

Shamasundari, R. (2017) *Climate change dilemma driven by urbanization*. Available at: <https://theaseanpost.com/article/climate-change-dilemma-driven-urbanisation> (Accessed: ed: 10/ May/ 2019).

Sarkis, J., Meade, L. & Presley, A. (Quaddus, M.A. & Siddique, M.A.B.) (2008). Handbook of Corporate Sustainability: Sustainable development and corporate sustainability: basic issues. Cheltenham, UK. Edward Elgar Publishing Limited.jj

Sustainable Development Goals (2019) CLIMATE & SDGS SYNERGY CONFERENCE. Available at: <https://sustainabledevelopment.un.org/climate-sdgs-synergies2019> (Accessed: 19/ June/2019). jj

United Nations Framework Convention on Climate Change (2008). *KYOTO PROTOCOL REFERENCE MANUAL, ON ACCOUNTING OF EMISSIONS AND ASSIGNED AMOUNT*. Bonn, Germany: United Nations Framework Convention on Climate Change.l

United Nations (1987). Report of the World Commission on Environment and .Development (WCED). United Nations

الملاحظات:

