



وزارة الشؤون
البلدية و القروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs

الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة

أبها



UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

مستقبل المدن السعودية
FUTURE SAUDI CITIES



برنامج مستقبل المدن السعودية الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة أبها

وزارة الشؤون البلدية والقروية ، ١٤٤٠ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

وزارة الشؤون البلدية والقروية
تقرير الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة أبها. / وزارة الشؤون
البلدية والقروية - الرياض ، ١٤٤٠ هـ

ص.٠٠؛ سم

ردمك: ٩٧٨-٦.٣-٨٢٧٩-١٣-٧

١- السعودية - تخطيط المدن ٢- أبها (السعودية) - تخطيط
أ.العنوان

ديوي ٣٠٩,٢٦٢٥٣١٤ ١٤٤٠/٨٢٩٨

رقم الإيداع: ١٤٤٠/٨٢٩٨

ردمك: ٩٧٨-٦.٣-٨٢٧٩-١٣-٧

© ١٩٠٢. وزارة الشؤون البلدية والقروية وبرنامج الأمم المتحدة
للمستوطنات البشرية (الموئل)
جميع الحقوق محفوظة

وزارة الشؤون البلدية والقروية

صندوق بريد: ٩٣٥ - طريق الملك فهد، الرياض، ١١١٣٦

هاتف: ٠٩٦٦١١٤٥٦٩٩٩٩

www.momra.gov.sa

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

(موئل الأمم المتحدة)

صندوق بريد ٣٠٠٣، مكتب البريد العام، نيروبي، كينيا

هاتف: ٢٥٤٠٢٠٧٦٢٣١٢ (المكتب الرئيسي)

www.unhabitat.org



وزارة الشؤون
البلدية و القروية

Ministry of Municipal & Rural Affairs



مستقبل المدن السعودية
FUTURE SAUDI CITIES

UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

إخلاء المسؤولية:

إن التسميات المستخدمة وطريقة عرض المواد الواردة في هذا
المنشور لا تعني التعبير عن أي رأي للأمانة العامة للأمم المتحدة
فيما يتعلق بالوضع القانوني لأي دولة أو إقليم أو مدينة أو منطقة أو
لسلطاتها أو بشأن رسم مناطقها الحدودية، ولا تعبر الآراء الواردة في
هذا المنشور بالضرورة عن آراء برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات
البشرية أو منظمة «سيتيز آلاينز» أو الأمم المتحدة أو الدول الأعضاء
فيها، ويمكن استنساخ مقتطفات دون إذن، بشرط ذكر المصدر.

تم الإعداد بواسطة:

محرري التقرير:

هيرمان بينار
سلفاتوري فوندارو
كوستانزا لمونتيا

المساهمين:

انستازيا ايجناتوفا (مخطط ومصمم حضري)
كوستانزا لمونتيا (محرر المحتوى)
أولريش جورتني (مخطط إقليمي)
آن كلين-أمين (الحوكمة والتشريعات)
صموئيل نجوغونا (الحوكمة والتشريعات)
منصور حلمي (الاقتصاد والتمويل)
جوزيبي تسوريوري (الاقتصاد والتمويل)
إليزابيث جلاس (الاقتصاد والتمويل)
ماريو تافيرا (نظم المعلومات الجغرافية)
سليمان كراني (نظم المعلومات الجغرافية)
فيصل بن سليمان (تدقيق محتوى)

تصميم التقرير:

السيدة/ أميرة الحسن

برنامج مستقبل المدن السعودية هو مشروع تم تنفيذه بشكل
مشترك وتحت إشراف وإدارة وكالة تخطيط المدن بوزارة الشؤون
البلدية والقروية في المملكة العربية السعودية وبرنامج الأمم
المتحدة للمستوطنات البشرية (موئل الأمم المتحدة).

ممثل موئل الأمم المتحدة:

السيد/ روبرت لويس ليتونجتون
الدكتور/ أيمن الحفناوي
السيدة/ مانكا باجاج

أبها
ABHA



برنامج مستقبل المدن السعودية
الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة أبها



| | |
|----|--|
| ٩ | ١- المقدمة..... |
| ١ | ١،١ نبذة عن برنامج مستقبل المدن السعودية..... |
| ١ | ٢،١ جهود المملكة لتحقيق التنمية المستدامة..... |
| ١ | ٣،١ نطاق و أهداف تقرير الرؤية العمرانية الشاملة..... |
| ١ | ١،٣،١ نطاق التقرير..... |
| ١ | ٢،٣،١ أهداف التقرير..... |
| ١٢ | ٤،١ منهجية المدخلات القائمة على الأدلة..... |
| ١٢ | ١،٤،١ نهج المدخلات المعتمدة على الأدلة..... |
| ١٣ | ٢،٤،١ المراجعات..... |
| ١٣ | ٣،٤،١ تقرير تقييم مؤشر الازدهار في المدينة..... |
| ١٥ | ٢- السياق المكاني لمدينة أبها على المستوى الوطني والإقليمي..... |
| ١٦ | ١،٢ دور المنطقة في المملكة العربية السعودية..... |
| ١٦ | ١،١،٢ خلفية تاريخية..... |
| ١٦ | ٢،١،٢ الجغرافيا والموقع..... |
| ١٦ | ٣،١،٢ الخصائص الديموغرافية..... |
| ١٨ | ٤،١،٢ الخلفية الاجتماعية والاقتصادية..... |
| ١٨ | ٥،١،٢ الاتصالية على المستوى الوطني..... |
| ٢٠ | ٢،٢ ديناميكيات وأنماط التنمية الإقليمية..... |
| ٢٠ | ١،٢،٢ التنظيم الإقليمي..... |
| ٢٢ | ٢،٢،٢ الموارد والهياكل الإقليمية..... |
| ٢٦ | ٣،٢ ديناميكيات وهيكل إقليم المدينة..... |
| ٢٦ | ١،٣،٢ العناصر الهيكلية..... |
| ٢٦ | ٢،٣،٢ الروابط والاتصال الوظيفي..... |
| ٢٦ | ٣،٣،٢ الخصائص البيئية لإقليم مدينة أبها الحضرية..... |

| | |
|----|--|
| ٢٩ | ٣- الحوكمة والتمويل البلدي..... |
| ٣ | ١,٣ النطاق التشريعي والمؤسسي..... |
| ٣١ | ٢,٣ الإجراءات والأدوات التنظيمية للمخططات..... |
| ٣١ | ١,٢,٣ مستويات التخطيط العمراني لأبها الحضرية..... |
| ٣١ | ٢,٢,٣ الاستراتيجية العمرانية الوطنية..... |
| ٣١ | ٣,٢,٣ المخطط الإقليمي لمنطقة عسير..... |
| ٣٣ | ٤,٢,٣ المخطط شبه الإقليمي للمحافظات - أبها الحضرية ومراكزها..... |
| ٣٣ | ٥,٢,٣ المخطط الهيكلي لأبها الحضرية..... |
| ٣٣ | ٦,٢,٣ المخطط الإرشادي..... |
| ٣٦ | ٧,٢,٣ حدود حماية التنمية العمرانية والنمو العمراني لأبها..... |
| ٣٧ | ٨,٢,٣ مخططات تقسيم الأراضي..... |
| ٣٨ | ٣,٣ السياق المؤسسي..... |
| ٣٨ | ١,٣,٣ مؤسسات التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية..... |
| ٣٨ | ٢,٣,٣ المستوى الإقليمي - منطقة عسير..... |
| ٣٨ | ٣,٣,٣ المستوى المحلي - أبها الحضرية..... |
| ٣٩ | ٤,٣,٣ المتطلبات التشريعية والمؤسسية..... |
| ٣٩ | ٤,٣ السياق المالي..... |
| ٤ | ١,٤,٣ النظام المالي..... |
| ٤ | ٢,٤,٣ إيرادات البلدية..... |
| ٤٢ | ٣,٤,٣ تمويل تكاليف التشغيل البلدية والأمانات..... |
| ٤٥ | ٤- المدينة الحالية..... |
| ٤٦ | ١,٤ أنماط التنمية..... |
| ٤٦ | ١,١,٤ أنماط التنمية والتطور العمراني في أبها الحضرية..... |
| ٥ | ٢,١,٤ الحدود الإدارية..... |

| | |
|-----------------|--|
| ٥٢..... | ٣،١،٤ الكثافة الحضرية..... |
| ٥٤..... | ٤،١،٤ استعمال الأراضي..... |
| ٥٦..... | ٥،١،٤ الأراضي البيضاء..... |
| ٥٨..... | ٢،٤ عناصر التركيبة العمرانية..... |
| ٥٨..... | ١،٢،٤ البنية التحتية الرئيسة والنقاط المركزية الاقتصادية..... |
| ٦٠..... | ٢،٢،٤ العناصر البيئية والطبوغرافية..... |
| ٦٢..... | ٣،٢،٤ المواقع والمعالم التاريخية في أبها الحضرية..... |
| ٦٤..... | ٤،٢،٤ ديناميكيات السياحة في أبها الحضرية..... |
| ٦٤..... | ٥،٢،٤ المخطط الهيكلي/خطة استعمالات الأراضي..... |
| ٦٥..... | ٦،٢،٤ الحركة وسهولة الوصول..... |
| ٧٠..... | ٧،٢،٤ سيناريوهات الكثافة الحضرية..... |
| ٧٣ | ٥- التشخيص الاستراتيجي..... |
| ٧٤..... | ١،٥ تحديد وتعريف القضايا الرئيسية..... |
| ٧٤..... | ١،١،٥ عدم ترابط واتصال الأراضي مع الكتلة والنسيج العمراني للمدينة..... |
| ٧٤..... | ٢،١،٥ افتقار الهيكل العمراني لملامح التواصل والتجانس والتكامل..... |
| ٧٤..... | ٣،١،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي..... |
| ٧٦..... | ٢،٥ وصف وتحليل القضايا الأساسية في أبها الحضرية..... |
| ٧٦..... | ١،٢،٥ أنماط التنمية والنمو غير المتوازن في أبها الحضرية..... |
| ٧٨..... | ٢،٢،٥ عدم ترابط واتصال الهيكل العمراني لملامح التماسك والتجانس والتكامل..... |
| ٨٠..... | ٣،٢،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي في أبها الحضرية..... |
| ٨٣ | ٦- النظرة المستقبلية..... |
| ٨٤..... | ١،٦ الاستجابات الاستراتيجية..... |

| | |
|-----|--|
| ٨٤ | ١،١،٦ المدينة المدمجة/المتضامنة |
| ٨٤ | ٢،١،٦ المدينة ذات البنية المتصلة |
| ٨٤ | ٣،١،٦ المدينة المقاومة للتحديات |
| ٨٦ | ٢،٦ النماذج المناسبة للتطوير العمراني في أ بها الحضرية |
| ٨٦ | ١،٢،٦ المدينة المدمجة: احتواء التنمية العمرانية في مراكز فرعية جديدة |
| ٨٨ | ٢،٢،٦ المدينة المتصلة: ترابط الهيكل العمراني عبر نظام النقل العام |
| ٩٠ | ٢،٣،٦ المدينة المرنة: إعادة التوازن للمنظومة الاجتماعية والإيكولوجية |
| ٩٢ | ٣،٦ خطة العمل |
| ٩٤ | ٤،٦ السياسات التنفيذية الثلاثة للتطوير الهيكلي |
| ٩٤ | ١،٤،٦ السياسة التنفيذية ١ |
| ٩٦ | ٢،٤،٦ السياسة التنفيذية ٢ |
| ٩٨ | ٣،٤،٦ السياسة التنفيذية ٣ |
| ١٠١ | ٧- التوصيات النهائية: النهج الثلاثي الأبعاد |
| ١٠٢ | ١،٧ التوصيات العمرانية |
| ١٠٢ | ١،١،٧ النظرة الاستراتيجية العمرانية لمنطقة عسير |
| ١٠٢ | ٢،١،٧ نحو أ بها البيئية التراثية، ونظام متعدد المراكز الحضرية |
| ١٠٤ | ٢،٧ التوصيات المؤسسية والتشريعية |
| ١٠٥ | ٣،٧ التوصيات المالية |
| ١٠٩ | ٨- الملاحق |
| ١١٠ | ١،٨ قائمة الأشكال |
| ١١٢ | ١،٨ الصور |
| ١١٢ | ١،٨ المراجع |



© Torsten Matzak



المقدمة

١،١ نبذة عن برنامج مستقبل المدن السعودية

متطور ومحدد للكوارر السعودية استنادا إلى نتائج واستنتاجات نظام التخطيط والتوصيات التي وصل إليها برنامج مستقبل المدن السعودية، وبهذه الطريقة، سوف يستخدم استوديو التخطيط والتصميم الحضري في البرنامج كأداة لتوليد الأدلة وتعزيز القدرات من خلال منهج «التعلم بالممارسة».

٢،١ جهود المملكة لتحقيق التنمية المستدامة

في سعيها لتحقيق التنمية المستدامة لمدينتها، دأبت المملكة عبر مختلف الجهات والأجهزة المعنية، وتماشياً مع مسيرة التحول الطموحة التي تعم كافة أرجاء المملكة، على تطوير استراتيجيات وسياسات وبرامج التنمية العمرانية في كافة المستويات التخطيطية الوطنية والإقليمية والمحلية، كان من نتائجها إعداد استراتيجية عمرانية وطنية واستراتيجيات تنمية إقليمية ومخططات هيكلية تشمل كافة القطاعات بما يسهم في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. ويثمن برنامج مستقبل المدن السعودية هذه الجهود الإيجابية الداعمة لأهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ في تحقيق بيئات عمرانية مستدامة في كافة مناطق المملكة، ويستند إلى الأدوات والمخططات والاستراتيجيات الحالية كجزء من عملية التشخيص والتحليل والتقييم الشاملة، واقتراح التعديلات والتحسينات عند الاقتضاء.

٣،١ نطاق و أهداف تقرير الرؤية العمرانية الشاملة

١،٣،١ نطاق التقرير

يشمل تقرير الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة أبها على العديد من عناصر الاستراتيجية الجديدة لوزارة الشؤون البلدية والقروية، والأسباب الرئيسية التي تم تحديدها في النتائج الأولية، واستعراض ومراجعة الدراسات والمخططات والوثائق الاستراتيجية - مثل الاستراتيجية العمرانية الوطنية، فقد تم الإقرار بانخفاض مستوى التنسيق من قبل المناطق والإدارات والوزارات، باعتبارها نقطة الضعف الرئيسية، وبالتالي، فإن مسألة التكامل الأفقي (القطاعي)، والتكامل الرأسي (المستويات) تمثل تحدياً رئيسياً يهدف برنامج مستقبل المدن السعودية نحو معالجته في المستقبل. تعتمد التوصيات المتعلقة بالسياسات العمرانية تحسين أطر وممارسات التخطيط الحضري على مفهوم متعدد المستويات، ينظر إلى المدينة باعتبارها سلسلة متصلة من النسيج الحضري، تنمو من المجاورة السكنية لتشكّل منطقة المدينة الأوسع، متأثرة بالديناميكيات والاشتراطات واللوائح والأنظمة على المستوى الوطني والمستويات العليا، وهذا يضمن عدم استبعاد أي توصيات تتعلق بالسياسات العمرانية ذات الصلة بهذه المدن سواء عن الدور المتوقع للمدينة في المنطقة الإدارية، أو عن التخطيط الوطني للمدن.

٢،٣،١ أهداف التقرير

يشتمل تقرير الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة أبها على التحليل العمراني التشخيصي للمدينة ومقارنة ذلك التحليل بإطار التنمية المستدامة لمؤئل الأمم المتحدة ورؤية المملكة ٢٠٣٠م، وهو

برنامج مستقبل المدن السعودية عبارة عن برنامج تعاون بين وزارة الشؤون البلدية والقروية وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)، تم تنفيذه بالتعاون الوثيق مع أمانات ١٧ مدينة سعودية رئيسية، تم اختيارها بناءً على أحجامها السكانية المختلفة، وتوزيعها الجغرافي، إلى جانب مجموعة من المعايير المعتمدة على القدرات والإمكانيات الاقتصادية لخلق تنمية إقليمية أكثر توازناً بين مدن المملكة العربية السعودية، وشملت كل من مدينة: الرياض، مكة المكرمة، جدة، الطائف، المدينة المنورة، تبوك، الدمام، القطيف، الأحساء، أبها، نجران، جازان، حائل، عرعر، الباحة، بريدة، سكاكا. ولقد أجريت العديد من المراجعات على مستوى تلك المدن، مع تحليل تفصيلي ومتعمق لخمس مدن باعتبارها تمثل عينة نموذجية للمدن السعودية، حيث نظرت هذه المراجعات في الروابط بين التخطيط الحضري والتخطيط الإقليمي من خلال فحص المدينة داخل منطقتها الفرعية، ودراسة بعض القضايا المحددة على مستوى المجاورات السكنية، وقد تم استخدام بيانات هذه المراجعات، عند الرجوع إلى تقارير مؤشرات ازدهار المدن وعمليات التحقق عبر ورش استوديوهات التخطيط السريع، لاستقراء استنتاجات قوية تستند على الأدلة يعتمد عليها نظام التخطيط ككل.

ومن خلال البحوث التطبيقية، التي ركزت بشدة على الاستنتاجات المعتمدة على الجانب العملي، تم استخدام الأدلة التي تم جمعها لتحديد نقاط القوة والضعف في نظام التخطيط، وفي ممارسات التخطيط المحلية في كل مدينة، واختبار التصاميم والمشاريع التجريبية كطرق لتطبيق الحلول، قبل الانتهاء إلى وضع التوصيات والسياسات.

إن النهج الثلاثي الأبعاد لمؤئل الأمم المتحدة اهتم بالتخطيط المكاني وعلاقته بالأطر التشريعية والمؤسسية، فضلاً عن الآليات المالية، ومن هذا المنظور، تشمل معايير النجاح للتنفيذ المستدام لأي مخطط مكاني العديد من القواعد والأنظمة المرنة والقابلة للتنفيذ، بالإضافة إلى استراتيجية التمويل.

وكمثال عملي على هذا الأسلوب، تم إعداد ثلاثة مشاريع إرشادية محلية تمثل عناصر مهمة لنظام التخطيط المعزز والمحسن، وقد تم تفصيلها بحيث تشمل التصميمات التخطيطية ودراسات الجدوى، والتي يمكن لاحقاً تحويلها إلى مخططات تنفيذية، ومن المتوقع أن تنفذ وزارة الشؤون البلدية والقروية هذه المخططات التنفيذية بالتعاون مع شركاء آخرين في المملكة. لقد تم إنشاء «استوديو التخطيط والتصميم الحضري المشترك التابع لبرنامج مستقبل المدن السعودية» كوسيلة لتعزيز القدرات الذاتية وتطوير الأدوات والوسائل المصممة حسب احتياجات البرنامج، حيث يعمل المختبر، الذي يتألف من خبراء دوليين من مكتب الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في نيروبي (فروع التخطيط والاقتصاد والتشريعات)، إلى جانب موظفين يعملون في المملكة العربية السعودية من مكتب مؤئل الأمم المتحدة بالرياض (اختارتهم وزارة الشؤون البلدية والقروية)، لتعزيز ودعم تبادل المعارف وتطبيقها لطريقة «التعلم بالممارسة»، على هذا النحو، تم إشراك جميع المدن الـ ١٧ في وقت واحد في استراتيجية بناء القدرات التي تتضمن التعليم التأسيسي و«التدريب على رأس العمل» الذي ينتهي في ذروته بتدريب



© Torsten Matzak

منظر لمدينة أبها

المطبقة في التحليل. يقر البرنامج بأن المنهجية، التي تستند إليها التوصيات المتعلقة بالسياسات التي توجه التحسينات والتعديلات في أنظمة التخطيط، يجب أن تكون معتمدة على البيانات، لذلك، تم دمج أساليب مختلفة لتوفير مجموعة الأدلة والبيانات اللازمة لفهم المشاكل أولاً ثم تقييم القضايا وتحديد التوصيات لمختلف المدن. وتتألف العناصر التي تشكل الأسلوب المبني على الأدلة من الآتي:

- (١) مراجعة وثائق ومخططات السياسات العمرانية الحالية؛
- (٢) مؤشرات ازدهار المدن؛
- (٣) التحليل المكاني لنظم المعلومات الجغرافية.

ويتم استخدام جميع هذه العناصر في إطار منهجية تشخيصية متعددة المستويات تشتمل على أدلة وبيانات كمية ونوعية. إن الطريقة المستخدمة لإعداد توصيات السياسات العمرانية المبنية على الأدلة، وتطوير القدرات وإشراك الجهات المعنية في جميع المدن السبع عشرة للوصول إلى الاستنتاجات المطلوبة، قد تم اشتقاقها اعتماداً على نهج الحركة من أعلى إلى أسفل ومن أسفل إلى أعلى، في حين تتقاطع مع جميع مستويات التخطيط. من خلال تحليل كيفية تأثير هيكل العناصر المكانية والقضايا الاجتماعية والبيئية والاقتصادية في بعضها البعض على مستويات مختلفة من التأثير، و تنتقل منهجية التشخيص من المستوى الوطني إلى مستوى المجاورة السكنية، وتتبع أوجه الترابط داخل أنماط التنمية العمرانية في المدينة، وتسعى إلى معرفة الأسباب الكامنة وراءها.

يعتبر بمثابة أداة تفكير توجيهية وتقييمية للتخطيط الحالي والمستقبلي للمدينة، مع تحديد استراتيجية واضحة للتنمية المستدامة المستقبلية للمدينة المعنية. يستند تحديد الاستراتيجية المذكورة أعلاه على إتباع نهج قائم على الأدلة لفهم المشاكل، بناءً على جمع وتحليل كل من البيانات الثانوية والأولية، كما يستخدم تقرير حالة المدينة، كما هو الحال في البرنامج ككل، البيانات التي تم جمعها في إطار مبادرة ازدهار المدن (مؤشرات ازدهار المدن) لتحديد الاتجاهات والتحديات الهامة على مستوى المدينة، ثم يقترن ذلك بمراجعة وثائق التخطيط الحالية، إلى جانب التحليل المكاني متعدد المستويات لنظام المعلومات الجغرافية، لتحديد هذه الاستراتيجية.

٤،١ منهجية المدخلات القائمة على الأدلة

٤،١،١ نهج المدخلات المعتمدة على الأدلة

يؤدي أسلوب التخطيط القائم على الأدلة إلى فهم أعمق لديناميكيات المكانية للمنطقة العمرانية، من خلال جمع البيانات العمرانية المختلفة ومقارنتها مثل التركيبة السكانية والكثافة واستعمالات الأراضي والسمات الطبيعية وتحليل شبكة الطرق وسهولة الحركة. وتظهر البيانات في شكل مؤشرات يمكن مقارنتها بمعايير أفضل لممارسات التنمية العمرانية المستدامة، حيث أنها لا توفر فقط منظورا واضحا للقضايا الإنمائية الرئيسية، ولكنها تحدد أيضا الأثر المتوقع لمقترحات التنمية المستقبلية على المؤشرات



© Quinn the Islander

منظر للجبل الأخضر بأبها

٢٠٤،١ المراجعات

تم إجراء العديد من المراجعات لوثائق ومخططات السياسات الحالية بهدف: (أ) استخراج المعلومات المفيدة لفهم النطاق والمدينة نفسها، و(ب) لمراجعتها وتقييمها من حيث محتواها بناءً على ثلاثة معايير: مدى ملاءمة المحتوى، وتكامل الإجراءات وفعالية النتائج. ولقد ركزت المراجعات على تقييم:

- الاستراتيجية العمرانية الوطنية.
- المخطط الإقليمي لمنطقة عسير.
- المخطط شبه الإقليمي لمنطقة أبها الحضرية
- المخطط الهيكلي، والمخطط الإرشادي لأبها الحضرية

٣٠٤،١ تقرير تقييم مؤشر الازدهار في المدينة

يتكون مؤشر ازدهار المدينة من ستة محاور تساعد في تحديد الأهداف والغايات التي يمكن أن تدعم صياغة السياسات القائمة على الأدلة، بما في ذلك تحديد رؤى المدينة والمخططات طويلة الأجل الطموحة والقابلة للقياس على حد سواء، هذه المحاور هي:

- الإنتاجية الاقتصادية؛
- البنية التحتية؛
- جودة الحياة؛
- المساواة والمشاركة؛
- الاستدامة البيئية؛
- الحكومة والتشريع.

وقد تم اعتبار هذه المحاور كأدلة إرشادية في التقييم المكاني لمدينة أبها، حيث أن هناك عشرة مؤشرات مكانية تفصيلية على مستوى تقرير حالة المدينة ضمن برنامج مستقبل المدن السعودية، ترتبط بالمؤشرات الـ ٧٢ الشاملة لتقييم مؤشرات ازدهار المدن.

٤٠٤،١ التحليل المكاني لنظام المعلومات الجغرافية

يسلط التطبيق المكاني للمؤشرات المذكورة أعلاه الضوء على الأنماط التفصيلية للتنمية الحضرية والتفاعلات والديناميكيات المرتبطة بالحركة والكثافات واستعمالات الأراضي داخل النظام الحضري حيث تساعد هذه العملية على الفهم الديناميكي لنقاط الضعف والقوة في النظام الحضري والقضايا الرئيسية التي يجب معالجتها، كما يمكن تقييم تأثير المقترحات المتعلقة بالتنمية والتطوير في المستقبل وفقاً للمؤشرات نفسها.

مستوى المملكة



مستوى منطقة عسير



منطقة أبها الحضرية



مستوى حاضرة أبها



مستوى مدينة



مستوى المجاورات السكنية بأبها، خميس مشيط وأحد ريفية



المنهجية التشخيصية المتعددة المستويات

السباق المكاني لمدينة أبها على المستوى الوطني والإقليمي



١,٢ دور المنطقة في المملكة العربية السعودية

١,١,٢ خلفية تاريخية

وبسبب ارتفاعها ٢٠٢٠م عن سطح البحر، وإحاطة المسطحات الخضراء بها، تتمتع أبها الحضرية بطقس معتدل. وتسجل أعلى هطول للأمطار مقارنة ببقية مناطق المملكة. ويحوز القطاع الغربي من أبها الحضرية على العديد من الشعاب والحدائق والغابات والتلال الخضراء لمحاذاته متنزه عسير الوطني الذي يشمل مواقع للتخييم ودروب للمشبي والتنزه في الطبيعة وتسلق الجبال. وتبلغ مساحته ٢٠٠٠ هكتار، وهو أول متنزه وطني أنشأ في المملكة، ويتسم مناخ المنطقة المحيطة بأبها الحضرية بالبرودة نسبياً، وانخفاض الحرارة صيفاً. ويبلغ متوسط هطول الأمطار السنوي حوالي ٢٨٠ ملم، يزداد في فصل الربيع وتحديداً في شهري فبراير- أبريل، وصيفا خلال شهري يوليو و أغسطس، ونادراً ما ترتفع درجة الحرارة فوق ٣٥ درجة مئوية، مع متوسط سنوي للحرارة يبلغ ١٩ درجة مئوية على مدار العام.

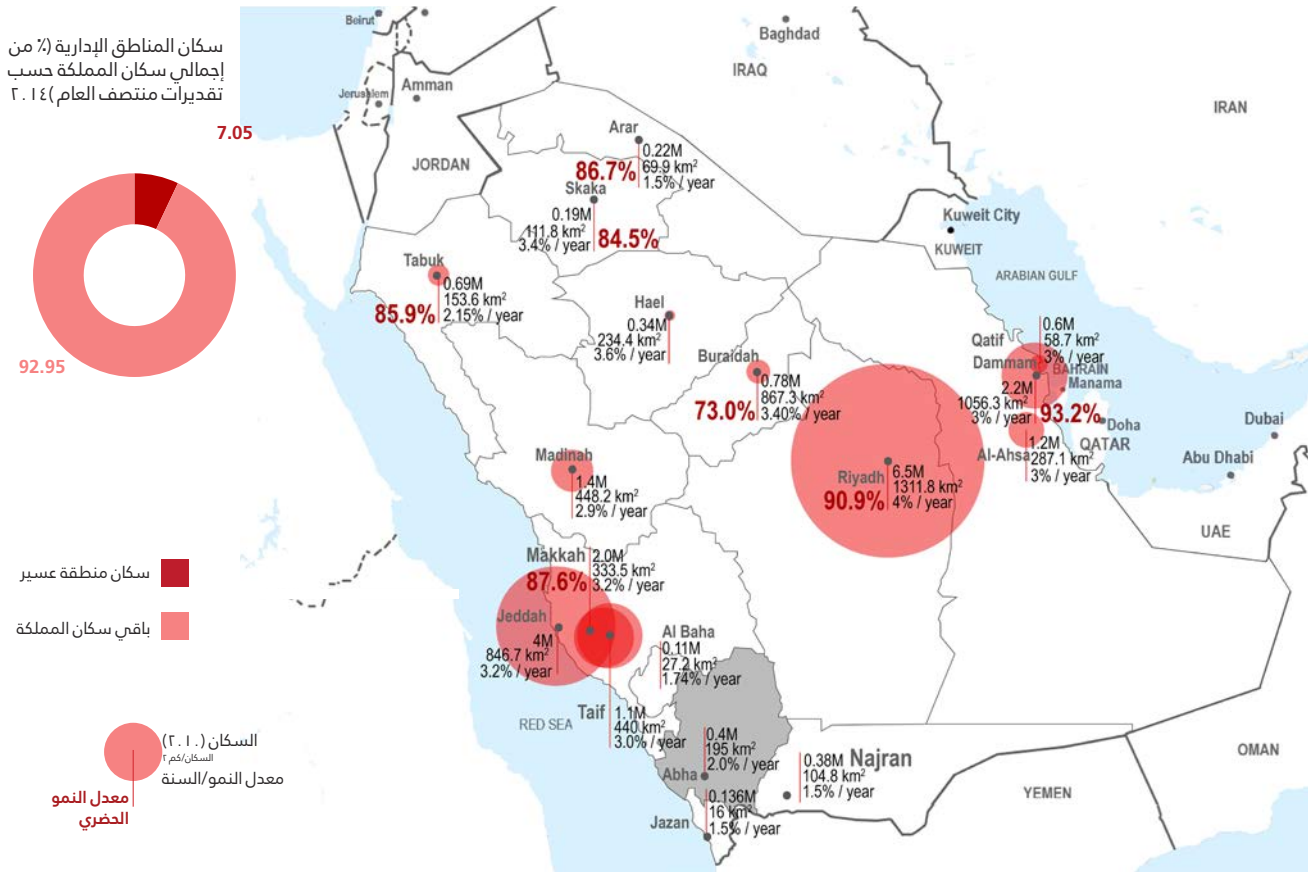
٣,١,٢ الخصائص الديموغرافية

تعتبر مدينة أبها مركزاً حضرياً رئيساً في منطقة عسير، وتشكل مع مدينتي خميس مشيط وأحد رفيدة والمناطق الواقعة بينها "أبها الحضرية". وازداد عدد سكان مدينة أبها بسرعة خلال العقود الأربعة الماضية. من ٣١,٠٠٠ نسمة في عام ١٩٧٤، إلى ١٠٠,٠٠٠ نسمة في عام ١٩٨٦ (تضاعف لأكثر من ثلاث مرات) إلى ١٠٢,٣٢٠ نسمة في

ينسب تطور منطقة عسير تاريخياً لتنوع تضاريسها وطقسها المنعش وهطول الأمطار على مدار فصلين من السنة، حيث شكلت الزراعة في منطقة عسير الأساس عند أهل القرى والحوضر التي نشأت قديماً على ضفاف الأودية الرئيسة نظراً لتوفر المياه والتربة الفيضية الخصبة. تعود نشأة مدينة أبها في أصولها التاريخية، مركزها أبها الحضرية، وتتمتع منطقة أبها الحضرية بمقومات سياحية تراثية ومناخية وطبيعة خلابة تؤهلها لاستقطاب الزوار من الداخل والخارج.

٢,١,٢ الجغرافيا والموقع

تقع منطقة عسير في الجزء الجنوبي الغربي من المملكة العربية السعودية، وتشغل مساحة جغرافية تبلغ ٨١,٠٠٠ كم^٢، وتعتبر مرتفعاتها الجبلية جزءاً من منطقة الدرع العربي، تحدها منطقة جازان من الجنوب الغربي إلى حدود اليمن في الجنوب الشرقي، ومنطقة نجران من الشرق، ومنطقة الرياض من الشرق والشمال الشرقي، ومنطقة مكة المكرمة من الشمال، ومنطقتا الباحة ومكة المكرمة، والبحر الأحمر من الغرب. وتعتبر مدينة أبها الحضرية المركز الإداري وعاصمة منطقة عسير، وتقع في القطاع الجنوبي الغربي منها. وتضم أبها الحضرية أيضاً مدينتي خميس مشيط وأحد رفيدة والمناطق الواقعة بينها، وتبعد ٨٠ كم عن ساحل البحر الأحمر، و ٨٥ كم ناحية الجنوب الغربي من العاصمة الرياض.

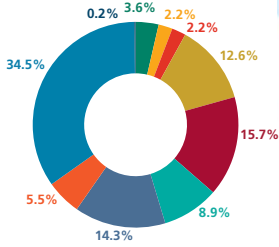


الشكل ١. توزيع السكان ومعدل النمو في المدن والمناطق الحضرية داخل المملكة العربية السعودية



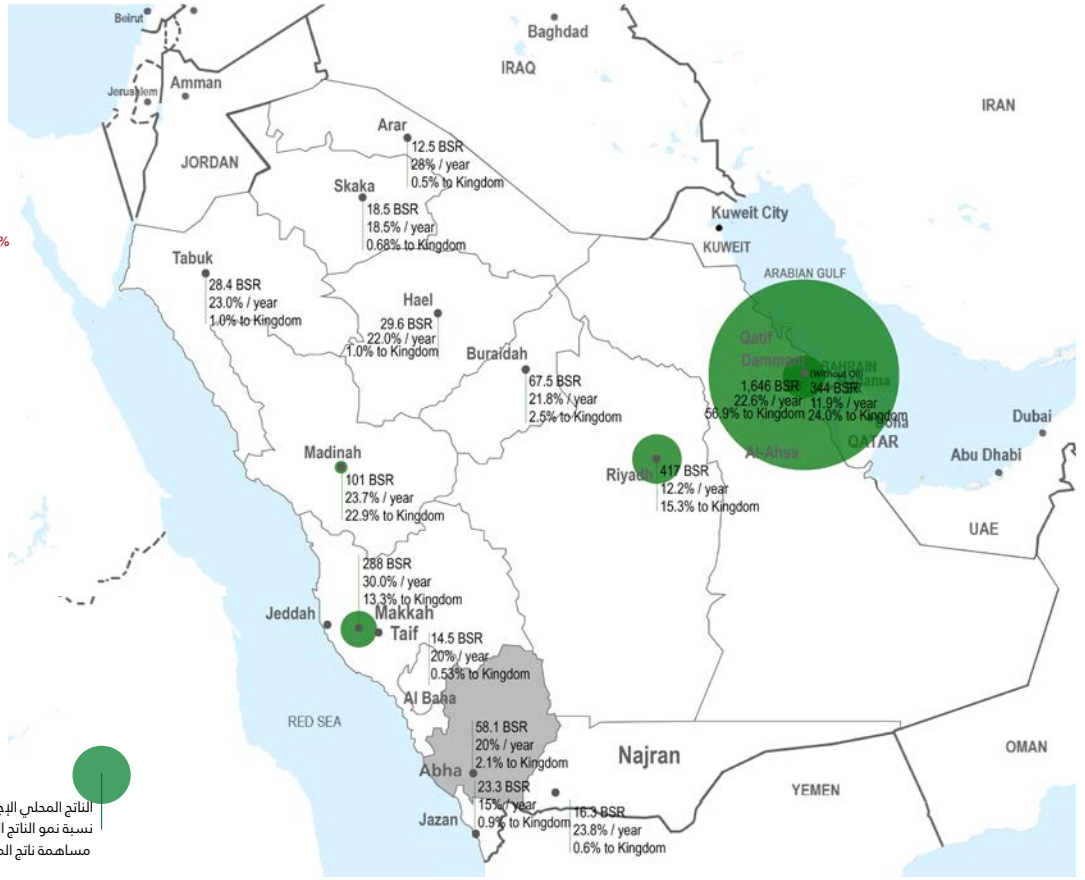
السياق المكاني على المستوى الوطني والإقليمي

Economic sector contribution to GDP in Asir Region (2012)



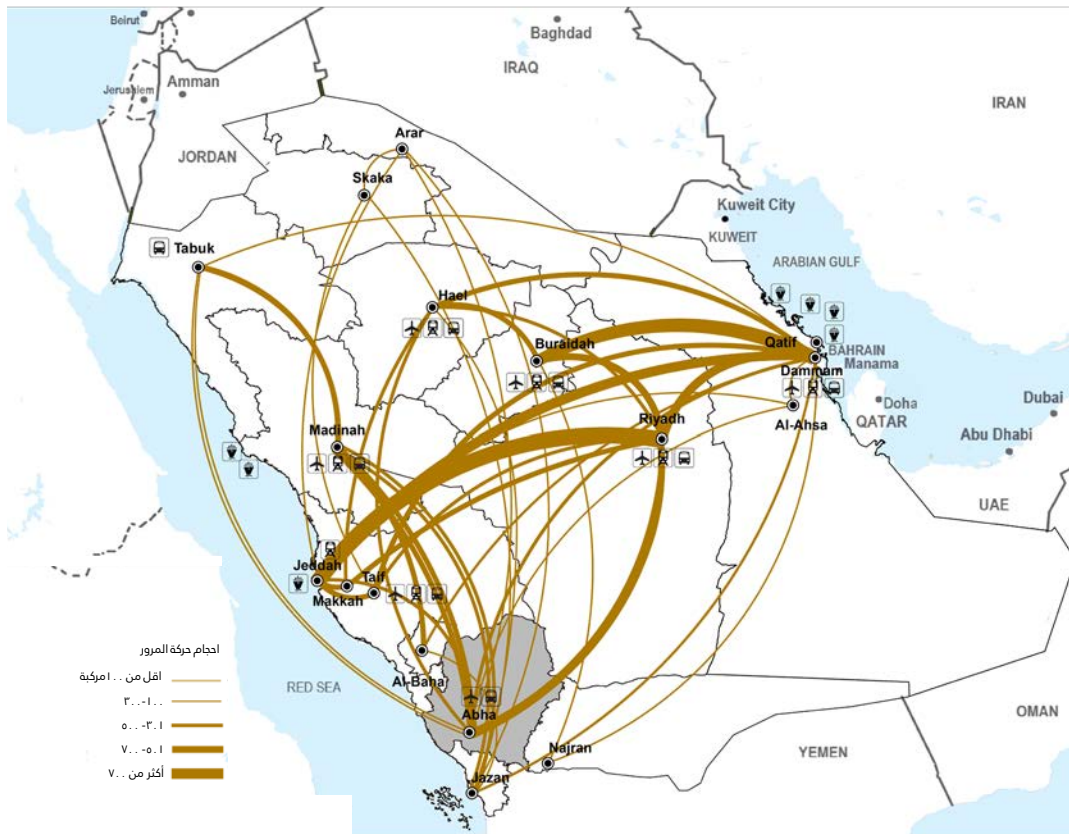
- الصناعة
- الطاقة (كهرباء)
- بناء وتشديد
- تجارة
- نقل
- مالية وعقار
- خدمات اجتماعية
- حكومية
- تعيين
- زراعة

الناتج المحلي الإجمالي للمناطق (٢٠١٢)
نسبة نمو الناتج المحلي الإجمالي/ سنويا
مساهمة ناتج المنطقة في الناتج الوطني الإجمالي



الشكل ٢. مساهمة القطاع الاقتصادي في إجمالي الناتج الإقليمي بمنطقة عسير

- الدمام : مطار الملك فهد الدولي (عدد الركاب: ٩,٥٦٧,٠٠٠)؛
- جدة : مطار الملك عبدالعزيز الدولي (عدد الركاب: ٣,٠٠٠,٠٠٠)؛
- الرياض : مطار الملك خالد الدولي (عدد الركاب: ٢٢,٣٠٠,٠٠٠)؛
- المدينة المنورة : مطار الأمير محمد بن عبدالعزيز الدولي (عدد الركاب: ٦,٥٠٠,٠٠٠)؛
- بريدة : مطار الأمير نايف بن عبدالعزيز الدولي (السعة: ٥٥٠,٠٠٠)؛
- الدمام - يقيق - الرياض القصيم - المجمعة - الرياض مكة المكرمة - جدة - المدينة المنورة
- موانئ الخليج العربي : ميناء الملك عبد العزيز (الدمام) ميناء الملك فهد الصناعي (الجبيل) ميناء الجبيل التجاري ميناء رأس الخير ميناء رأس تنورة
- موانئ البحر الأحمر : ميناء جدة الإسلامي ميناء الملك فهد الصناعي ميناء ينبع التجاري



الشكل ٣. شبكة النقل والطرق والموانئ والمطارات الرئيسية بين مدن المملكة العربية السعودية والموانئ الدولية المحيطة بها

الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة عسير

بلغ الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة عسير ٥٨,١ مليار ريال في عام ٢٠١٢، ما يوازي ٠,٦٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، أو ٤,١٪ من الناتج المحلي الإجمالي خارج قطاع النفط الخام والغاز. وبلغ متوسط معدل النمو السنوي في الناتج المحلي الإجمالي للمنطقة ٢,٠٪ خلال الفترة ٢٠٠٩-٢٠١٢، حيث احتل قطاع التجارة المرتبة الأولى من حيث المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة عسير، بنسبة ١٥,٧٪، يليه قطاع العقار والمال والأعمال بنسبة ١٤,٣٪، قطاع البناء والتشييد بنسبة ١٢,٦٪، قطاع النقل والتخزين والاتصالات بنسبة ٨,٩٪، قطاع الخدمات الاجتماعية والشخصية بنسبة ٥,٥٪، الزراعة بنسبة ٣,٦٪، والصناعة بنسبة ٢,٢٪^(١) وتتنوع القاعدة الاقتصادية لمنطقة عسير، ما زاد من مساهمتها في رفع نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي من ١٨,٠٠٠ ريال إلى ٢٨,٠٠٠ ريال في عام ٢٠١٢.

٤,١,٢ ه، الاتصالية على المستوى الوطني

النقل الجوي

يوجد في منطقة عسير مطاران رئيسان هما مطار أبها الدولي ومطار بيشة الداخلي. يوفران خدمات النقل الجوي للركاب والبضائع داخل المنطقة ويربطانها ببقية أرجاء المملكة، ويعتبر مطار أبها الدولي نقطة دخول وخروج دولية رئيسة توفر خدمات النقل من أبها الحضرية إلى مدن أخرى خارج الحدود السعودية. ويؤكد التقرير الاقتصادي لمنطقة عسير على خدمة النقل الجوي باعتبارها من الركائز الأساسية والحيوية للتنمية الاقتصادية الحالية والمستقبلية في المنطقة. ويؤدي مطار أبها دوراً هاماً في نقل المصطافين من وإلى أبها الحضرية، وتشمل الرحلات المباشرة رحلات إلى الرياض وجدة والظهران.

شبكة الطرق

يعتبر طريق الجنوب الرئيس الطائف- الباحة- أبها - جازان من الطرق الرئيسية الهامة التي تربط منطقة عسير ببقية مناطق المملكة، ويمر بالعديد من التجمعات العمرانية داخلها، نفذ خلال الفترة ١٩٧١-١٩٧٥، بطول ٧٥ كم. وترتبط منطقة أبها الحضرية بالرياض عبر طريق بيشة أو طريق وادي الدواسر. وهناك طريق جدة - جازان الساحلي مروراً بمنطقة عسير، حيث أنجز وأنشئ عام ١٩٧٩. وتوفر شبكة الطرق الثانوية ترابطاً جيداً داخل المنطقة.

عام ١٩٩٢، ثم تضاعف مرة أخرى في عام ٢٠٠٤، ليصل حسب تعداد ٢٠١٠ إلى أكثر من ٢٤٠,٠٠٠ نسمة. ويشير تقرير مؤشر ازدهار المدن لمدينة أبها إلى بلوغ سكان المدينة ٤٢٠,٠٠٠ نسمة بحلول عام ٢٠١٦، ما يوازي ٢١٪ من إجمالي تعداد سكان منطقة عسير. ومع ذلك، تعتبر أبها سكانياً الثانية بعد مدينة خميس مشيط التي تشكل ٢٥,٣٪ من إجمالي سكان منطقة عسير. ويبلغ متوسط حجم الأسرة خمسة أفراد، كما تشكل الشريحة الشبابية الغالبية السكانية، حيث نسبة من هم دون عمر ٢٤ سنة ٤٦٪، ونسبة من هم دون ٣٠ سنة ٥٤٪، و ٤٪ فقط من السكان فوق ٦٥ سنة.^(١)

السكان والهجرة

تشير تقديرات الهيئة العامة لإحصاء إلى أن إجمالي عدد سكان منطقة عسير في ٢٠١٤ بلغ ٢,١٥ مليون نسمة، ما يوازي ٧٪ من إجمالي السكان في المملكة في عام ٢٠١٤ البالغ ٣٠,٨ مليون نسمة. وحسب تعداد ٢٠٠٤، كان عدد سكان منطقة عسير حوالي ١,٦٩ مليون نسمة، ارتفع العدد في عام ٢٠١٠ إلى ١,٩٨ مليون نسمة^(٢). وبين عامي ٢٠٠٤ و ٢٠١٤، شهدت المنطقة معدل نمو سنوي بلغ حوالي ٢,٧٪، وذلك أدنى من معدل النمو السكاني الوطني بالمملكة.

٤,١,٢ الخلفية الاجتماعية والاقتصادية

تعد أبها الحضرية وجهة سياحية رئيسة في المملكة العربية السعودية، جاذبة لإعداد كبيرة من المصطافين إليها للتمتع بطقسها اللطيف، فجوها بارد شتاءً ومعتدل صيفاً، وخصوبة تربتها وغزارة أمطارها وجبالها الخضراء الخلابة تجعلها من بين أكثر المناطق شهرة في جميع أنحاء شبه الجزيرة العربية، ما جعل الدولة والجهات العليا تعمل على تعزيز النشاط السياحي في هذه المنطقة. تتسم مدينتا أبها وخميس مشيط بطابع معماري تقليدي متميز وفريد، منازل مرتفعة لعدة طوابق، مشيدة من الطين والحجر على سفوح التلال أو على ضفاف الأودية لسهولة استخدام مواد الإنشاء الطبيعية والرياح لتنظيم درجة الحرارة في الصيف والشتاء. ومن أبرز المعالم التراثية في مدينة أبها قصر شدا الأثري وقرية المفتاحة التقليدية للفنون التراثية والتشكيلية والحرف اليدوية.

وتستضيف مدينة أبها العديد من الفعاليات مثل المهرجانات الصيفية والفعاليات الرياضية والعروض الموسيقية التقليدية التي تجذب الزوار من جميع أنحاء المملكة، بينما تشتهر خميس مشيط بسوقها الأسبوعي كل خميس. وبسبب الأعداد الكبيرة لمرتادي السوق، راج النشاط التجاري في خميس مشيط كثيراً، إذ تباع في الأسواق المحلية الفواكه والخضراوات والمشغولات اليدوية التقليدية مثل المجوهرات البدوية الفضية المزخرفة والسلال الجميلة التي يقبل عليها الزوار بكثرة ويحرصون على اقتنائها. ويشير تقرير مؤشر ازدهار مدينة أبها إلى انخفاض معدل البطالة نوعاً ما في المدينة إلى ٤,٤٧٪ في عام ٢٠١٦، وارتفاع الدخل الأسري نسبياً بقدرة شرائية تعادل ٣٤,٨٣٥ دولار أمريكي، أي ١٣,٠٠٠ ريال سعودي.



© Imam Khairul Annas

مناظر طبيعية بأبها

٢,٢ ديناميكيات وأنماط التنمية الإقليمية

١,٢,٢ التنظيم الإقليمي

الحدود الإدارية

بالزراعة وتربية المواشي، وهي المصدر الرئيس للمنتجات الزراعية بفضل اتسام المناخ بالاعتدال والثبات بعيداً عن التقلبات الموسمية واليومية. تقليدياً، شكلت الزراعة وما تزال النشاط الاقتصادي الرئيس للسكان المحليين في مجال إنتاج محاصيل الفواكه والخضروات والبن. ويعتبر صيد الأسماك نشاطاً اقتصادياً رئيساً في مراكز الشريط الساحلي شاملة البرك والقحمة.

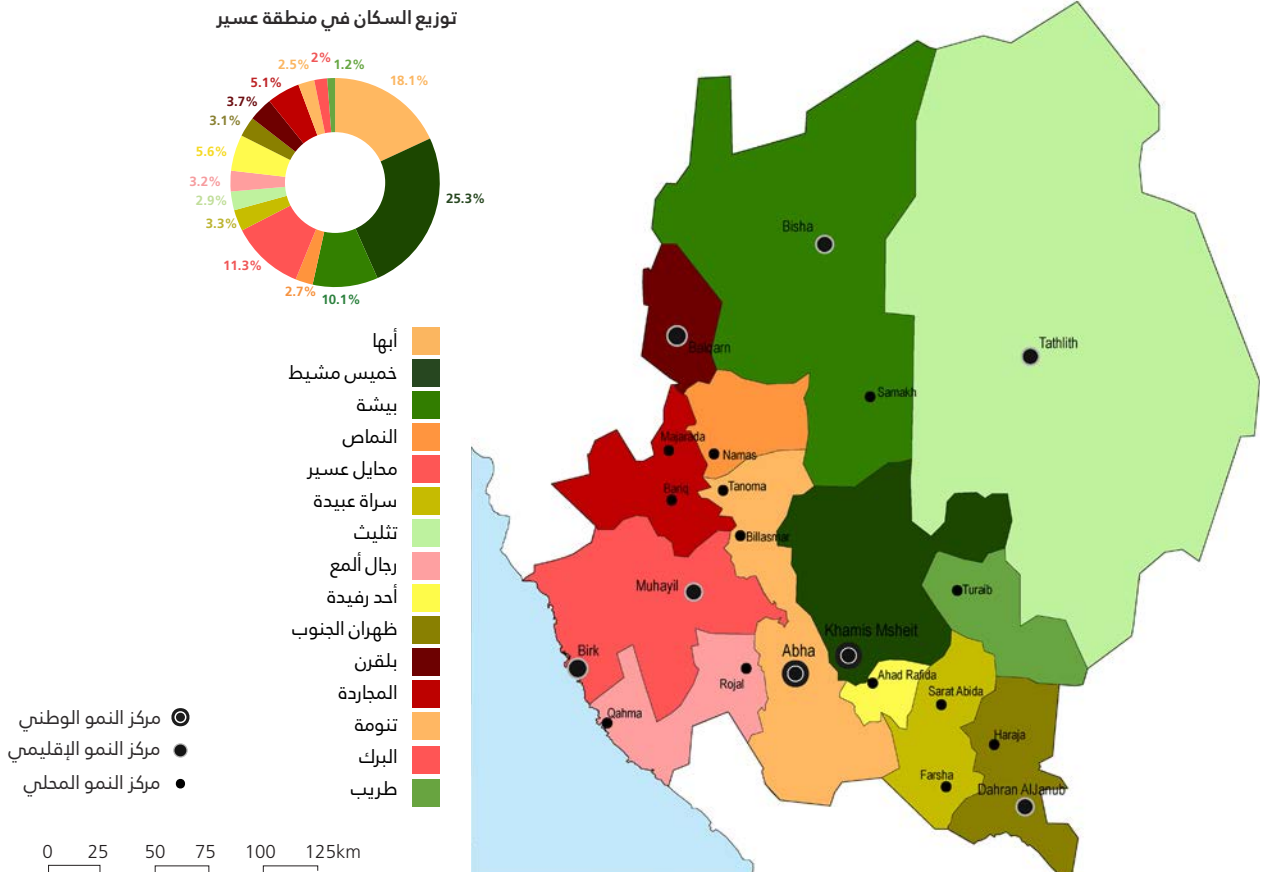
تعد مدينة أبها المركز الرئيس للوظائف الإدارية في منطقة عسير، وإحدى المناطق المحركة للاقتصاد الإقليمي والوطني، فهي واحدة من المناطق التي تدفع للاقتصاد الإقليمي والوطني، انسجماً مع توجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة. وتحصل على معظم إيراداتها من نشاطي السياحة والتجارة. وتعتبر أبها الحضرية مركز نمو وطني، ولها دور حاسم في دعم التنمية في جنوب غرب المملكة. لقد أدت التضاريس الجبلية في المنطقة إلى تطوير أربعة مسارات لتفريك (عربات معلقة) تعتبر من المعالم السياحية البارزة في المنطقة، تصل بين منتجعات ومنتزهات عسير السياحية، منتزهات السود والحبلبة الجبلية، وجبل ذرى "الأخضر" ومنتجع أبها الجديدة على ضفاف بحيرة السد، ويُعد ركوب التلفريك تجربة ممتعة ومثيرة لمحبي المغامرات والاستمتاع بمناظر فائقة الجمال لأبها

تقع منطقة عسير في الجزء الجنوبي الغربي من المملكة العربية السعودية، تحيط بها خمس مناطق إدارية: من الشرق منطقتا الرياض ونجران، ومن الشمال منطقتا مكة المكرمة والرياض، ومن الغرب منطقتا مكة المكرمة والباحة، ومن الجنوب منطقة جازان. وتتكون المنطقة إدارياً من إمارة المنطقة، وخمس عشرة محافظة: أبها، خميس مشيط، بيشة، النماص، محايل عسير، سرة عبيدة، تثليث، رجال ألمع، أحد رفيدة، ظهران الجنوب، بلقرن، المجاردة، تنومة، البرك، وطريب. وتطل المنطقة على البحر الأحمر بساحل يزيد طوله عن ١٤٠ كيلومتراً. ويعد موقعها أحد أهم عناصر التنمية الاقتصادية في المنطقة التي تعتمد على السياحة والزراعة.

المخطط الإقليمي لمنطقة عسير والقطاعات التنموية

يشير المخطط الإقليمي لمنطقة عسير إلى ثلاثة قطاعات إنمائية رئيسة في المنطقة، هي: تهامة عسير، سلسلة جبال السروات (وتشمل أبها الحضرية، وتمارس فيها الأنشطة التعدينية، والسياحية والزراعية)، والهضبة الشرقية "هضبة عسير"، وتشارك بشكل رئيس في مجالات التصنيع والسياحة والأنشطة الخدمائية. وتقدم منطقة أبها الحضرية خدمات تجارية، علاوة على كونها منطقة صناعية. ويشغل قطاع تهامة ربع المساحة الإجمالية لمنطقة عسير، وتشتهر

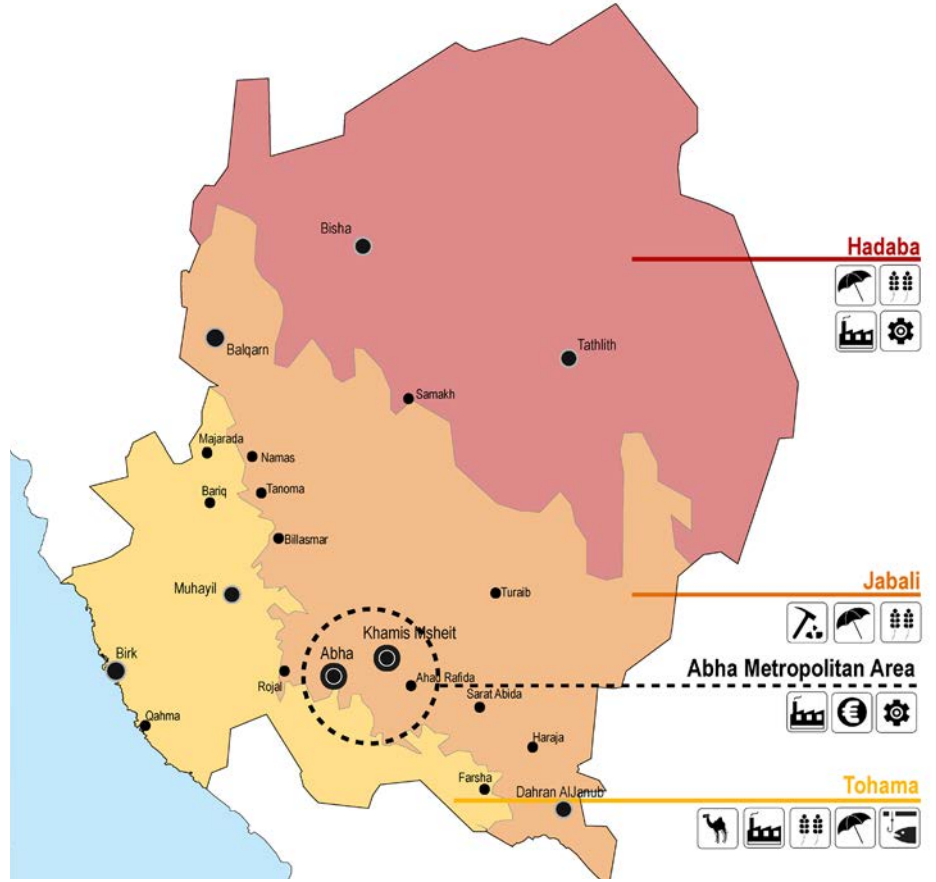
توزيع السكان في منطقة عسير



الشكل ٤. الحدود الإدارية وتوزيع السكان في محافظات منطقة عسير



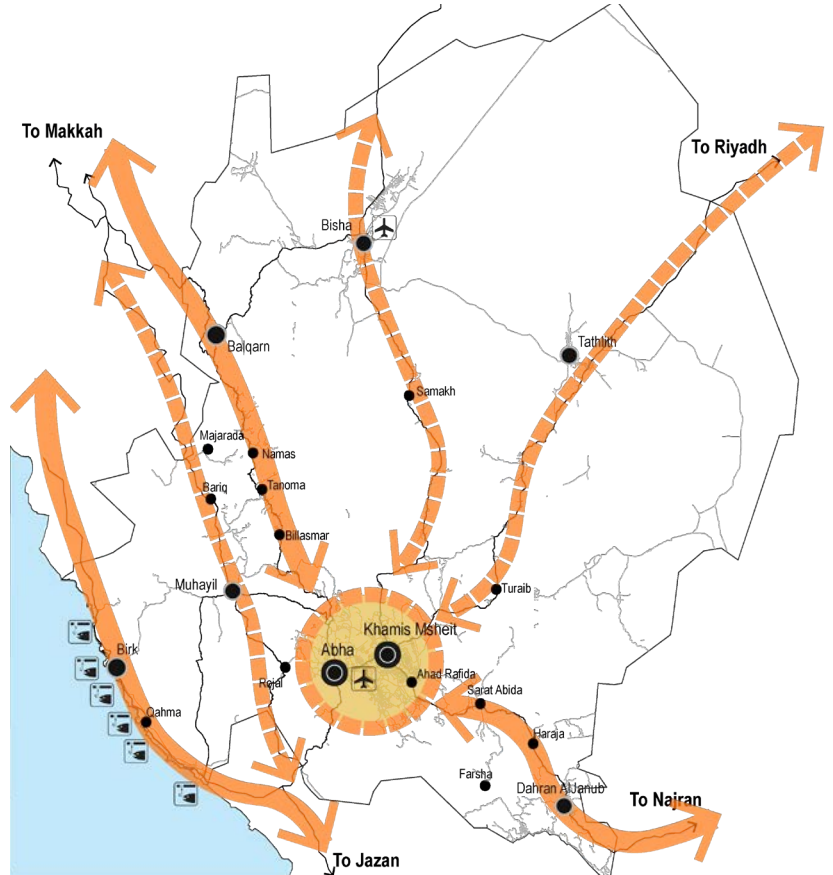
- الخدمات
- أنشطة الصيد
- الزراعة
- الرعي
- السياحة
- تجارية/خدمات
- الأنشطة الصناعية
- أنشطة التعدين
- مركز النمو الوطني
- مركز النمو الإقليمي
- مركز النمو المحلي



0 25 50 75 100 125km

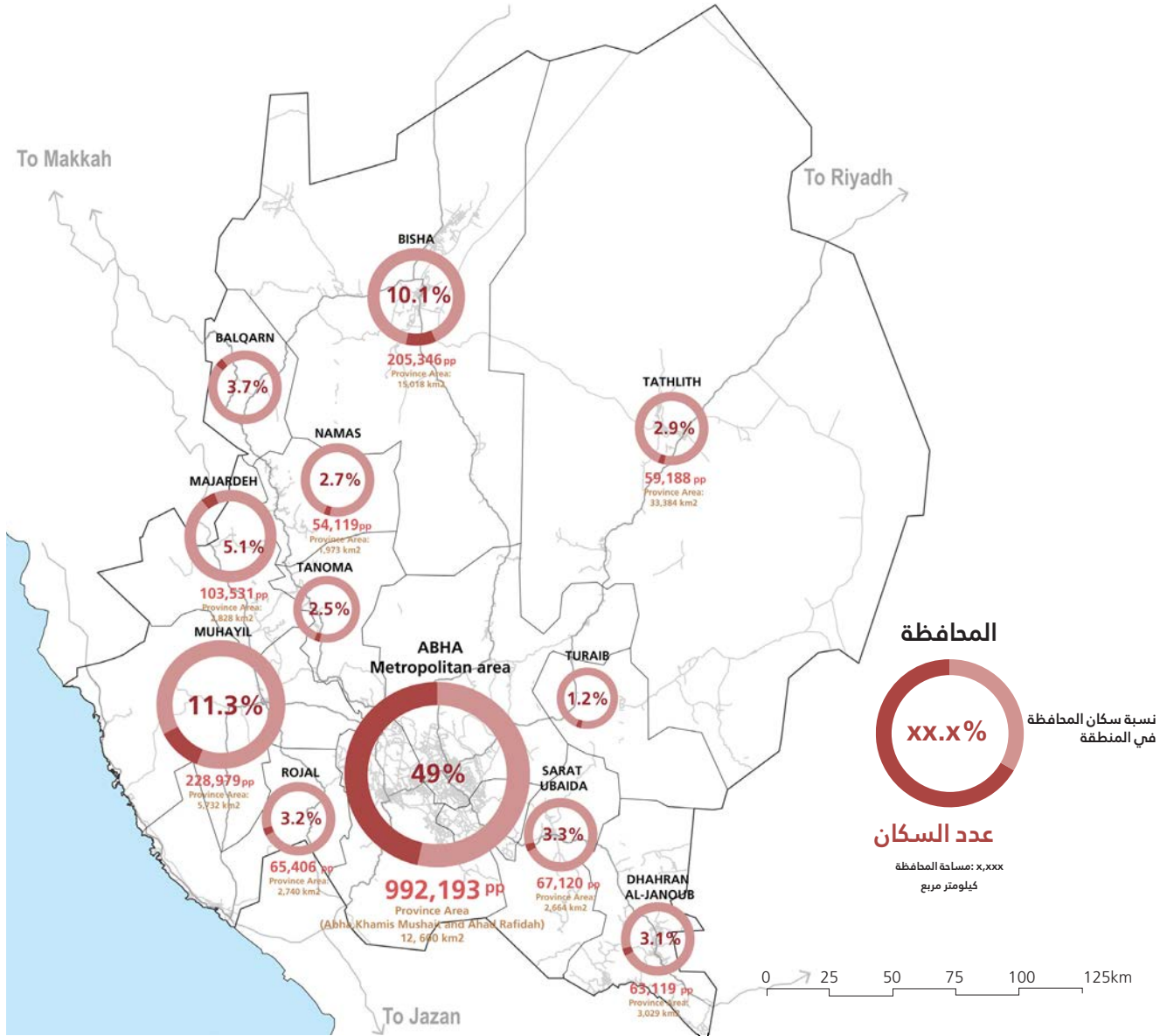
الشكل ٥. قطاعات التنمية الاقتصادية حسب المخطط الإقليمي لمنطقة عسير

- مركز النمو الوطني
- مركز النمو الإقليمي
- مركز النمو المحلي
- محور التنمية الوطنية
- محور التنمية الإقليمية
- حاضرة أبها
- الطرق السريعة
- الطرق الرئيسية
- المطار الحالي
- ميناء الصيد



0 25 50 75 100 125km

الشكل ٦. محاور التنمية حسب المخطط الإقليمي لمنطقة عسير



الشكل ٧. توزيع السكان في المحافظات بمنطقة عسير حسب تعداد ٢٠١٠.

ومدينة الملك عبد الله الاقتصادية، وجدة، ومدينة جازان للصناعات الأساسية والتحويلية في الجنوب. تجدر الإشارة إلى أن موقع قرية رجال المع الحجرية التراثية الواقعة على بعد ٤٥ كم غرب مدينة أبها الحضرية، شكل طريقاً تجارياً وممرّاً طبيعياً (تنموياً مركزياً) على طريق الحج القديم من اليمن إلى مكة المكرمة.

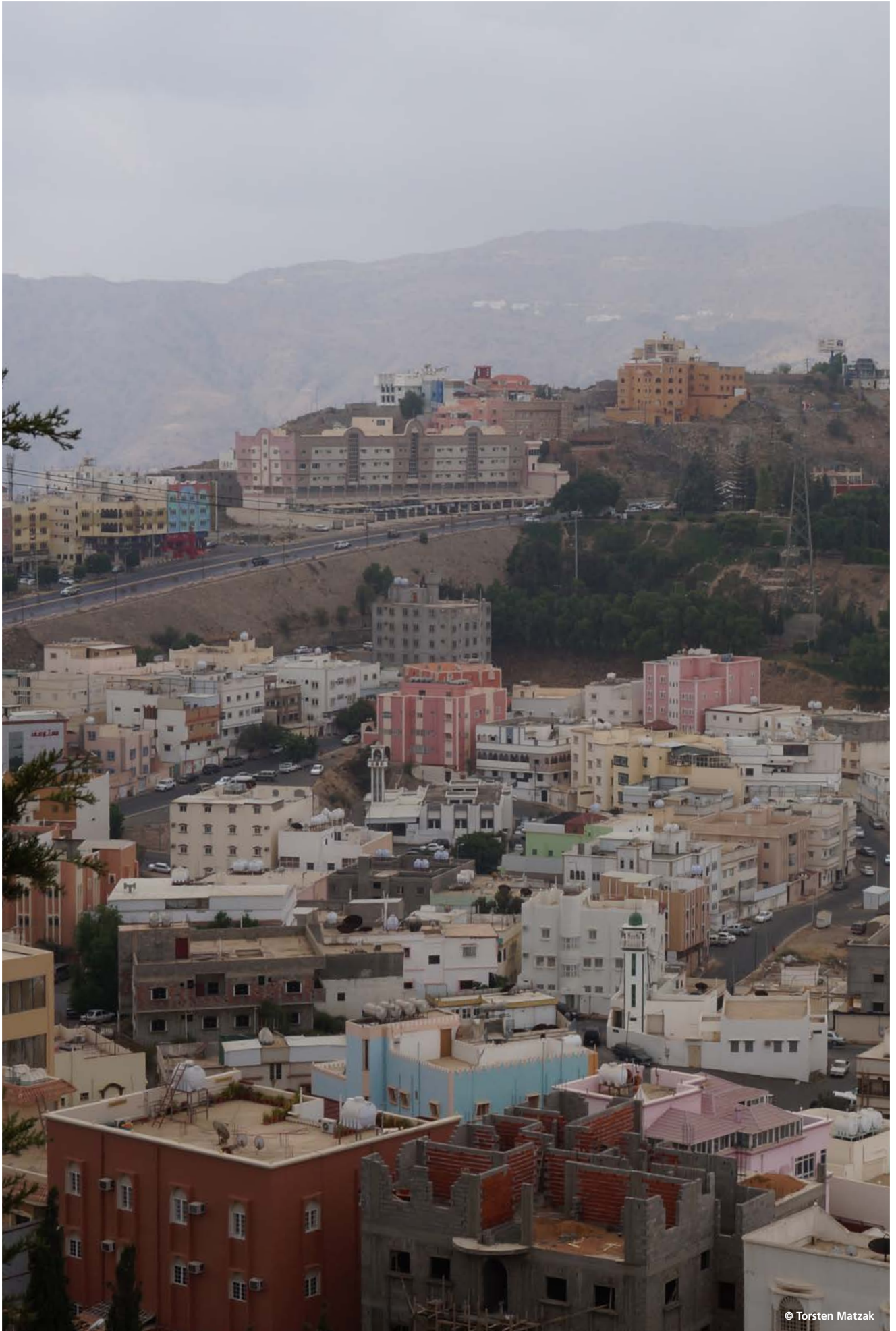
٢,٢,٢ الموارد والهيكل الإقليمية

الحركة والبنية التحتية

يظهر تحليل سهولة التنقل داخل أبها الحضرية إمكانية وصول ٦٠% من السكان تقريباً إلى مدينة أبها عاصمة المنطقة في غضون ١٥ دقيقة بالسيارة، ما يعني في العموم اتساع شبكة طرق المنطقة بترايطية واتصال جيدة نسبياً، وتوافر سبل الوصول إلى الفرص والسلع والخدمات والمرافق في المدن الرئيسية في جميع أنحاء المنطقة. وتسيّر الشركة السعودية للنقل الجماعي "سابتكو"

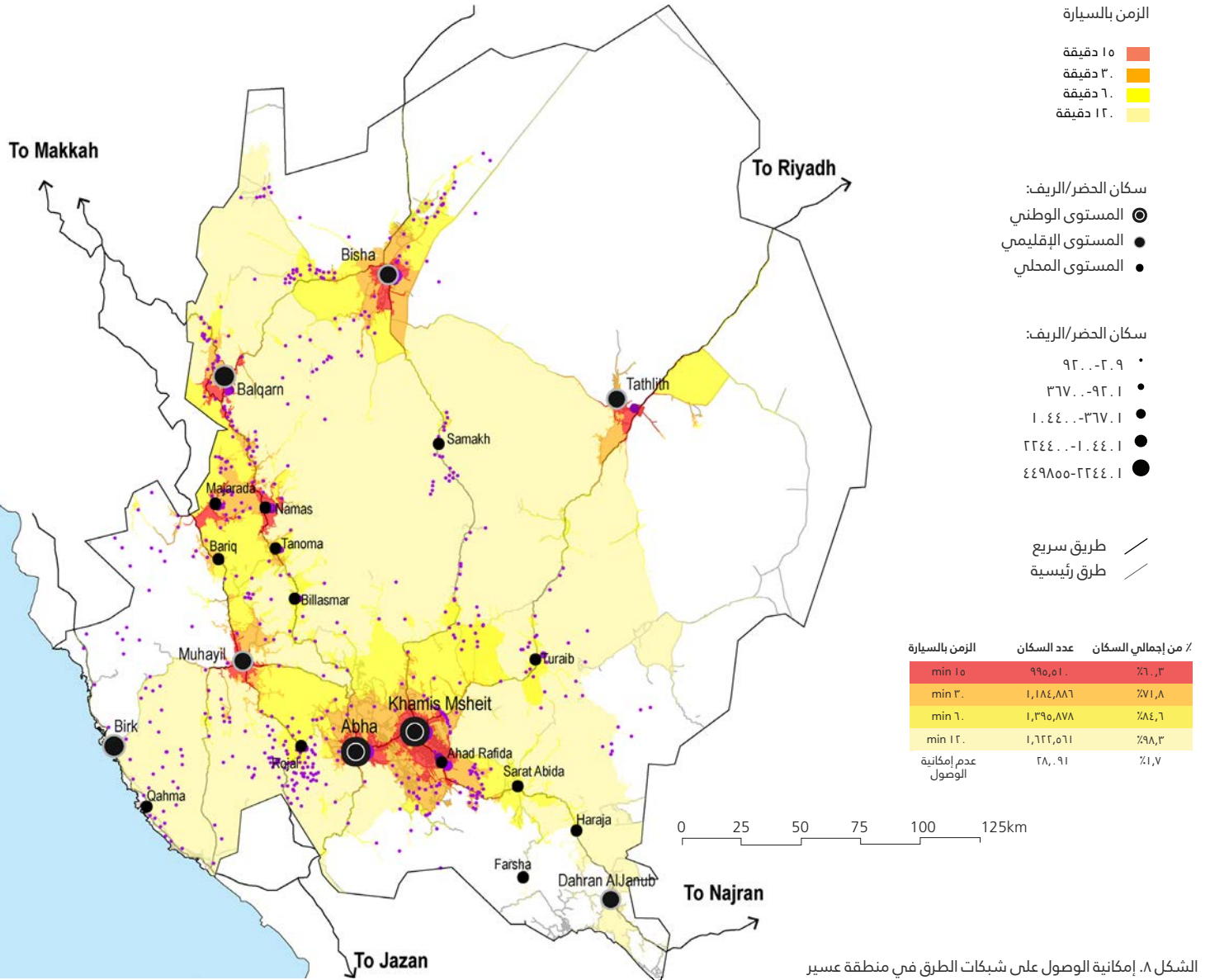
الحضرية وجبالها، مما يجعله معلم جذب رئيس لزائري أبها الحضرية من الداخل والخارج.

يحدد المخطط الإقليمي لمنطقة عسير محوري تنمية هامين، حسب نطاق تأثيرهما، إذ تسهم المدينة بدورا أساسيا في دعم التجمعات السكانية الحضرية والريفية الأخرى من خلال توفير الدعم التجاري والإداري وتوافر الخدمات الإقليمية الرئيسة فيها. وتشكل أبها وخميس مشيط وأحد ريفية "أبها الحضرية"، وهي المنطقة الحضرية الرئيسة الواقعة عند ملتقى محاور تنمية وطنية وإقليمية، إذ يمر محور تنمية وطني رئيس من الشمال إلى الجنوب رابطاً التجمع الإقليمي بمكة المكرمة شمالاً، ونجران جنوباً. وتعمل محاور التنمية الإقليمية على دعم محاور التنمية الوطنية، بالإضافة إلى كونها الرابط بين المدن والتجمعات السكانية الداخلية. وتشكل أبها الحضرية إحدى نقاط التنمية المركزية الوطنية على طول المحور اللوجستي الساحلي الذي يربط المراكز الشمالية مثل مدينة نيوم،



© Torsten Matzak

منظر لمدينة أبها



الموارد الاقتصادية

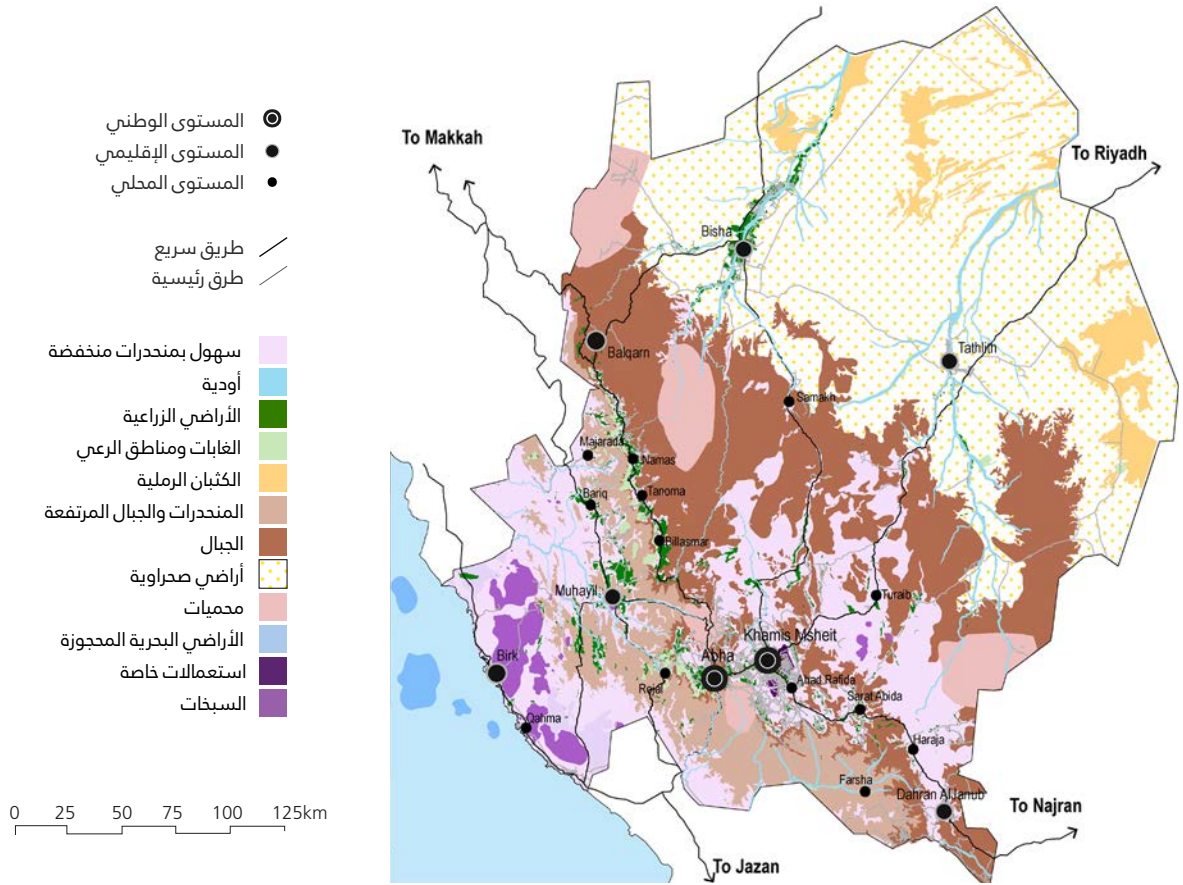
إلى جانب قطاع السياحة، تعتبر صناعة التعدين والمخار إحدى أهم القطاعات الواعدة في منطقة عسير نظراً إلى إمكاناتها الهائلة غير المستغلة، وتوافر المواد الخام، والموارد المعدنية الطبيعية المجدية اقتصادياً، والمحميات الكبيرة، والقدرة على دعم الأعمال الصناعية. ومن بعض الثروات المعدنية المتوفرة كالذهب والفضة في مكن الحجار، والحجر الجيري والجرانيت في جبال شهدان في بيشة، والفلسبار في وادي يبه. هناك أيضاً رواسب النيكل والنحاس والزنك غير المستغلة في الجبال

العناصر البيئية والتجمعات العمرانية

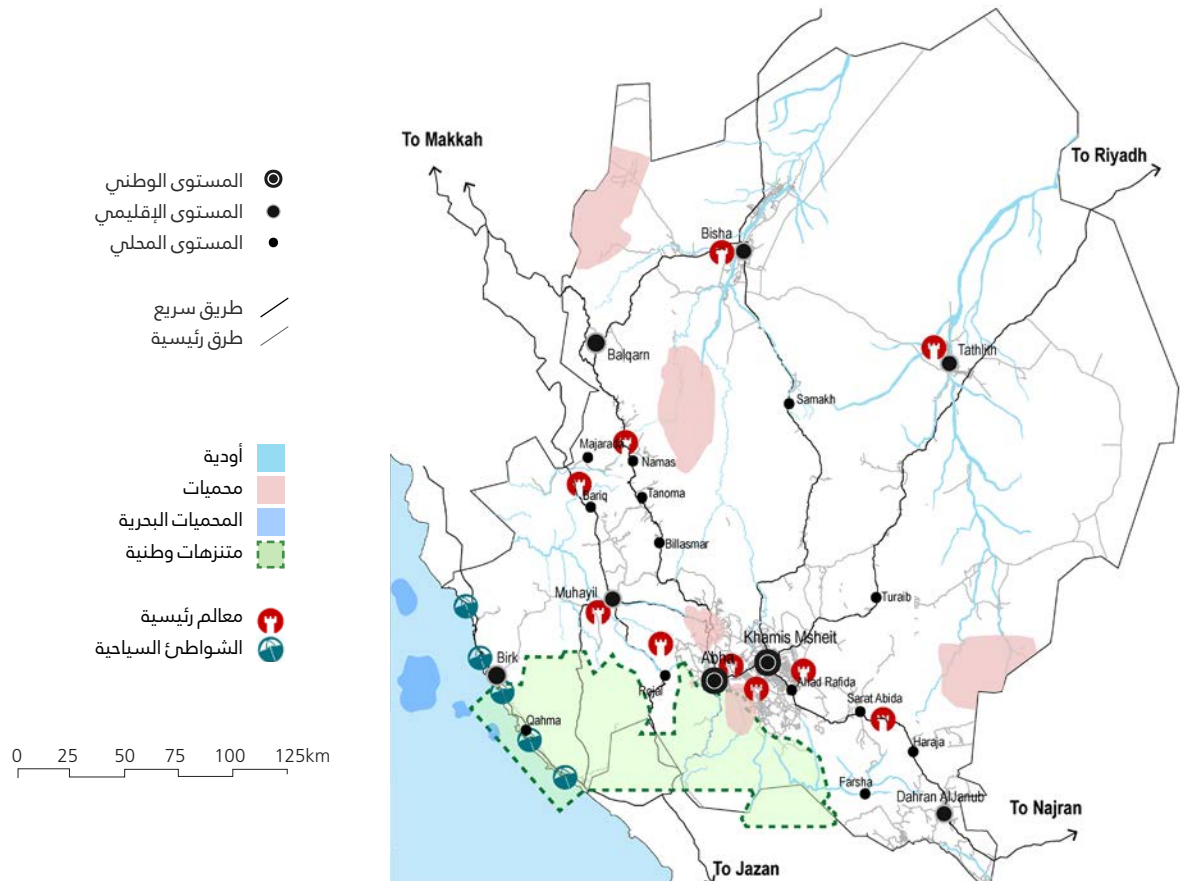
تشكل الصحراء بكثبانها الرملية حوالي ٤٠% من إجمالي مساحة منطقة عسير، وذلك في هضبتها الشمالية، حيث تقع مدينتا تثليث وبيشة. وتعتبر السياحة والزراعة في عسير الأنشطة الرئيسية فيها، تعبرها سلسلة جبال السروات فاصلة مناطق صيد الأسماك

حافلاتها من أبها الحضرية إلى الرياض شرقاً عبر مدينة خميس مشيط، وإلى نجران في الجنوب الشرقي، وإلى مكة المكرمة شمالاً عبر الباحة والطائف، ما يفتح المنطقة على سائر المدن الرئيسية في المملكة.

بلغ إجمالي أطوال الطرق المعبدة ضمن حدود البلديات في منطقة عسير بنهاية عام ٢٠١٢ حوالي ١٥,٦٠٥ كم، تمثل ما نسبته ١٧,١% من إجمالي أطوال الطرق الحضرية في المملكة البالغة ٩١,٠٠٠ كم طولي التي تديرها وزارة الشؤون البلدية والقروية. أما شبكة الطرق السريعة والمزدوجة والمفردة التي تنفذها وزارة النقل وتشرف عليها فبلغت أطوالها ١٦٠٠٠ كم طولي بنهاية عام ٢٠١٢، وفيما يخص وصلات الطرق الزراعية والترايبية الممهدة، فوصلت أطوالها إلى ٢١,٦١٠ كم طولياً.



الشكل ٩. العناصر البيئية في منطقة عسير



الشكل ١٠. ديناميكيات السياحة في حاضرة ابها



والتجارة، وتوفير المياه، لتشكل بمجملها إقليم مدينة أبها الحضرية. والتي تمثل البوتقة الحضرية الرئيسة في إقليم المدينة، يقطنها ٥٠٪ من إجمالي سكان منطقة عسير. وتمتد هذه المنطقة الحضرية جنوباً لتشمل مدينة أحد رفيدة، وشمالاً لتضم مدينة خميس مشيط إليها، بما في ذلك مدينة عسير الصناعية، مما يجعل هذه المنطقة مركزاً متعدد الوظائف، يوسع من منظومته الحضرية ليرتبط وظيفياً مع مدينة محايل الزراعية، والمركزين الساحليين البرك والشقيق الواقعين على محور أبها الحضرية- جدة، حيث توجد محطة تحلية الشقيق التي تزود إقليم عسير بالمياه العذبة على بعد حوالي ١٢٥ كم غرب مدينة أبها الحضرية.

هناك طريق ساحلي رئيس يربط بين أبها الحضرية وجدة، تم تنفيذه في عام ١٩٧٩. كما تسيّر الشركة السعودية للنقل الجماعي (سابتكو) حافلاتها من أبها الحضرية نحو الرياض شرقاً، ونجران جنوباً، والمدينة المنورة شمالاً، ومدن أخرى داخل المملكة.

يقع مطار أبها الدولي بين المدينتين الرئيسيتين أبها وخميس مشيط، وهو المطار الرئيس في المنطقة، مع تسيير رحلات دولية إلى اليمن (صنعاء)، مصر (القاهرة)، قطر (الدوحة)، والإمارات العربية المتحدة (دبي والشارقة)، فضلاً عن الرحلات الداخلية. وقد بدأ العمل بإنشاء المطار في منتصف عام ١٩٧٥، وتم تشغيله في عام ١٩٧٧. وقبل ذلك، كان مطار الملك خالد العسكري، بالقرب من خميس مشيط، يخدم الرحلات الداخلية.

٣,٣,٢ الخصائص البيئية لإقليم مدينة أبها الحضرية

يمتاز مناخ منطقة عسير باعتدال في درجات الحرارة طوال العام، لا سيما في فصل الصيف، خلافاً للصيف الحار في أغلب مناطق المملكة. وتتراوح المعدلات السنوية لهطول الأمطار ما بين ٣٠-٥٠ مم، تصل ذروتها خلال أشهر فبراير، مارس وأبريل، مع زخات مطرية في شهري يوليو وأغسطس. وتتلقى المرتفعات العالية أكبر كمية من الأمطار تقل بالاتجاه شرقاً نحو الهضبة التي ترتفع فيها درجات الحرارة بشكل عام. ويبلغ المعدل السنوي لدرجة الحرارة في إقليم أبها الحضرية ٢١ درجة مئوية في الصيف و ١٥ درجة مئوية في الشتاء، وذلك بتأثير الارتفاع.

على ساحل البحر الأحمر عن المراكز التجارية والزراعية والصناعية الداخلية، أما السهل الساحلي فيمتد مسافة ١٤٠ كم على البحر الأحمر ويشغل ما مساحته ١٠٠ ألف كم^٢. وإلى الغرب من مدينة أبها الحضرية، يمتد متنزه عسير الوطني، أول متنزه فريد من نوعه في المملكة، من جبال عسير حتى ساحل البحر الأحمر، ويغطي ما مساحته ٢٠٠٠ هكتار. وتزرع المحاصيل في الغالب في المدرجات الزراعية على سفوح الجبال الشاهقة.

وقد أدى نمو وتوسع المدينتين الرئيسيتين في المنطقة، وهما أبها وخميس مشيط، إلى نشوء مراكز حضرية أخرى مجاورة أصغر حجماً، ضمن دائرة نصف قطرها ٣٠ كم تقريباً منهما، كمراكز أحد رفيدة والواديين وتندحة والرشدة وغيرها من المراكز الصغيرة. وعموماً، فإن المناطق الواقعة ضمن نصف قطر نطاق تأثير مدينة أبها الحضرية، العاصمة الإقليمية، وبالبالغ ٥٠ كم إلى الشرق والجنوب، قد تحولت إلى تجمعات عمرانية.

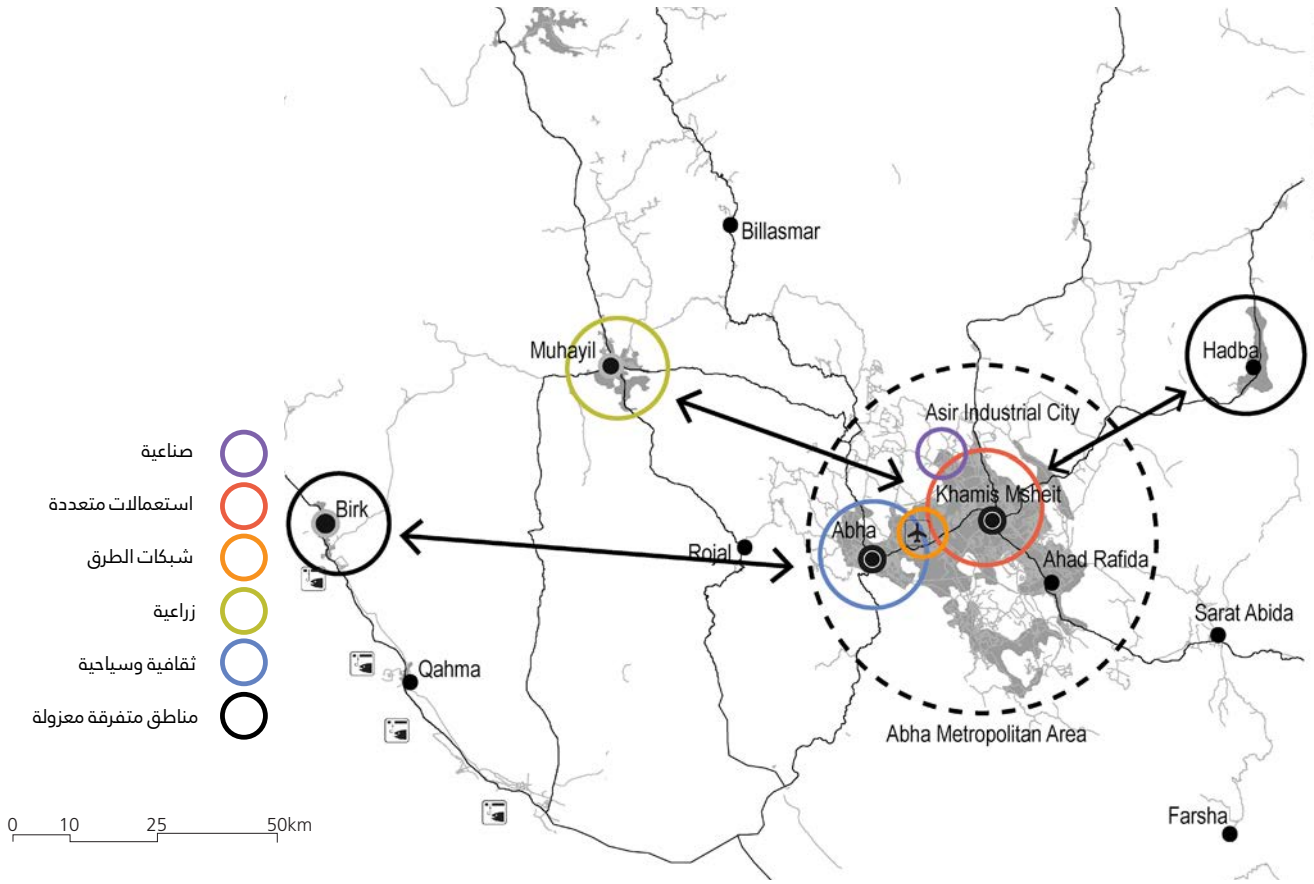
٣,٢ ديناميكيات وهيكل إقليم المدينة

١,٣,٢ العناصر الهيكلية

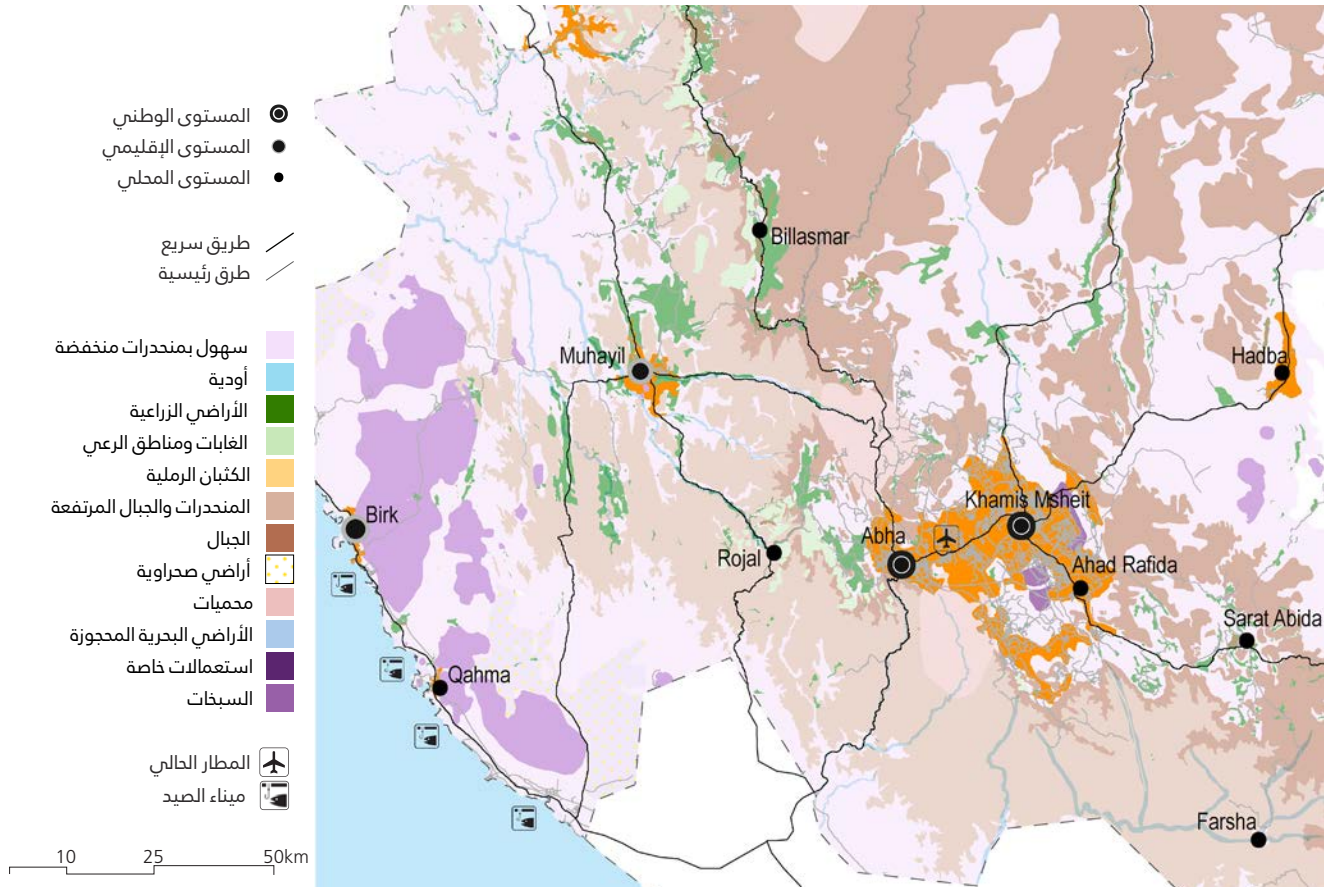
يتمثل التجمع الحضري الرئيس في منطقة عسير بـ أبها الحضرية التي تضم مدن أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة. حيث يشكل هذا التجمع الحضري متعدد الوظائف محور التركيز الرئيسي لاقتصاد منطقة عسير بأكملها، إذ أنه يعمل على تجميع العديد من الوظائف الحضرية مع بعض القطاعات الاقتصادية الناشئة نتيجة وجود قطاعات متوافقة. ومعروف أن أبها الحضرية تمثل وجهة سياحية وثقافية فريدة من نوعها، حيث أثرت السياحة في الكثير من استعمالات الأراضي فيما شملت فيها إقامة الفنادق والشاليهات السياحية، وإنشاء وكالات السياحة والسفر والمكاتب العقارية والمساحات العامة الخضراء مثل الحدائق والمتنزهات المنتشرة في جميع أنحاء أبها الحضرية. كما يتوافر فيها العديد من الأنشطة الاقتصادية مثل المراكز التجارية والتعليمية التي تدعم وظائفها الاقتصادية الرئيسة. وضمن نطاق منطقة أبها الحضرية إلى الشمال من مدينة خميس مشيط توجد مدينة عسير الصناعية، التي تضم عدداً من الصناعات في مختلف المجالات. وتعد مدينة خميس مشيط مركزاً متعدد الوظائف في المجالات التجارية والصناعية والخدمية. وهناك روابط قوية بين محايل الزراعية وأبها الحضرية. وفي العموم، يحوز إقليم أبها الوظيفي على مقومات نمو كبيرة لجذب المزيد من الاستثمارات المحلية والأجنبية في العديد من الأنشطة الاقتصادية المستدامة، كالسياحة والتعدين كما يشير بذلك تقرير عسير الاقتصادي لعام ٢٠١٤.

٢,٣,٢ الروابط والاتصال الوظيفي

تتشارك مدن أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة والتوابع المجاورة في نفس الخدمات ذات الأهمية الإقليمية، من حيث الهجرة السكانية،



الشكل ١١. شبكة مناطق فرص العمل في حاضرة أبها



الشكل ١٢. الموارد البيئية والطبيعية على مستوى حاضرة أبها

الدوكمة والتيمويل البلدي



© Charles Roffey

١,٣ النطاق التشريعي والمؤسسي

المدن غير المخدومة بالبنية التحتية الحضرية الكافية، ثم مستوى التخطيط التفصيلي للتنمية في أبها الحضرية الممثل بمخططات تقسيم الأراضي.

تطبيق أسلوب نظم ولوائح تحديد "تقسيم" المناطق واستعمالات الأراضي في أبها الحضرية لم يكن كافياً لضبط وتيرة التنمية العمرانية في المدينة لعدم مواكبة الأسلوب لديناميكيات عملية التحضر ومتطلباتها، وكذلك الانتقائية في إعداد وتطبيق اشتراطات وتعليمات البناء، مثال ذلك اقتصار دراسات المخطط المحلي عام ١٩٨٨ على مراكز المدن دون غيرها من المناطق الأخرى في المدينة، مما أتاح المجال للتمدد الأفقي في أرجاء أبها الحضرية^(٤) وتعد الاستراتيجية العمرانية الوطنية الوثيقة الوحيدة الموجهة والمنظمة للتنمية، أما بقية الأدوات التخطيطية فمحددة بدلائل أعمال إرشادية إجرائية ليست لها حجية القواعد واللوائح المنظمة. وهذه الأدوات بطبيعتها، لا يمكنها بناء نظام للمساءلة والشفافية النظامية بين الجهات المعنية.

فيما يتصل بالإصلاح المؤسسي، سوف تستفيد أبها الحضرية من اللامركزية المالية والإدارية لتسهيل وحفز الحلول المستقلة والمبتكرة للمشاكل الحضرية والاجتماعية على مستوى الأمانة. وينطوي ذلك على:

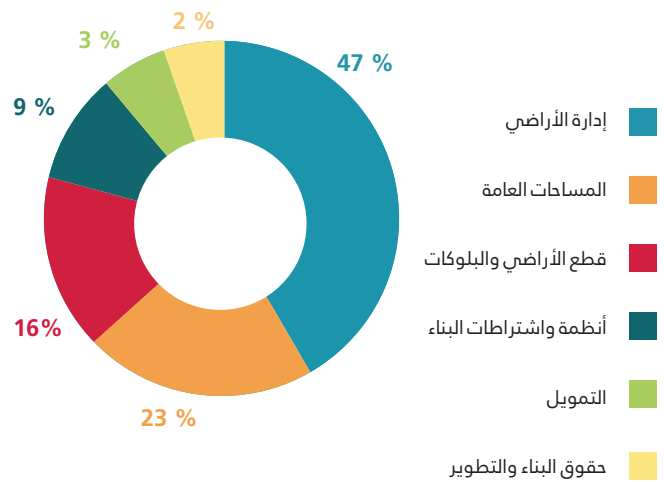
- تفويض مهام صلاحيات التخطيط المحلي من وزارة الشؤون البلدية والقروية إلى أمانة منطقة عسير لتحقيق الاستجابة الفاعلة لاحتياجات المجتمع دون الرجوع للمركز، باعتبارها الأقرب لبلدياتها والأدرى بشؤونها، وهو ما تدعمه الأجنحة الحضرية الجديدة التي تدعو إلى تحويل الصلاحيات للإدارات البلدية للقيام بعمليات التخطيط والتصميم الحضري، وضرورة التنسيق في تنفيذها مع كافة المستويات الحكومية، وكافة الشركاء المعنيين بالتنمية.

- اللامركزية المالية، لتوفير الاستقلال المالي للأمانة وتنمية إيراداتها الذاتية من خلال ضرائب الملكيات والرسوم لتمويل الأنشطة الإنمائية. ويبين نظام رسوم الأراضي البيضاء غير المنمأة في المناطق الحضرية المقر مؤخراً للحد من مضاربات الأراضي ونقص المساكن والتنمية السريعة/غير المنمأة للأراضي، مدى الاستفادة من الآليات التنظيمية في تنمية الإيرادات البلدية لتعزيز التنمية الفاعلة.

- فتح قنوات لكافة شركاء التنمية، بما في ذلك القطاع الخاص والتطوعي وعمامة المجتمع للمشاركة في القرارات المتعلقة بالمشاريع التي تؤثر في مصالحهم وتمس حياتهم.

ومن شأن تكامل الأدوات النازمة للعملية التخطيطية أن يساهم في تحديد ودعم التدخلات التنموية المناسبة والإجراءات البناءة

يستند إطار التشريع العمراني لأبها الحضرية إلى الشريعة الإسلامية، والجهات المخولة بإصدار الأنظمة هي: الملك، مجلس الشورى، مجلس الوزراء ومختلف الوزارات. وتشمل أدوات إصدار الأنظمة: الأمر الملكي، الأمر السامي، المرسوم الملكي، التوجيه الملكي، قرارات مجلس الوزراء، والقرارات الوزارية، وتعمل بتدرج هرمي ناظم لها. وقد بلغ مجموع ما صدر من اللوائح والتعليمات المتصلة بضبط وتوجيه التنمية في أبها الحضرية ٥٠٠ لائحة تخطيطية، غالبيتها في صيغة تعاميم إدارية^(٥) ليست لها حجية القواعد النازمة.



الشكل ١٣: رسم بياني لعدد التشريعات الحضرية في المملكة العربية السعودية وفقاً للمحاور الأساسية لتشريعات التخطيط الحضري (برنامج المؤئل)

تتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية من الناحية التنظيمية مسؤولية شؤون تخطيط المدن بالمملكة. لذلك دور الوزارة هام في ضبط وتوجيه النمو في مدينة أبها الحضرية عبر ذراعها التنفيذي الممثل في أمانة منطقة عسير التي تقتصر ميزانيتها السنوية على الدعم الحكومي، حيث تقوم الحكومة ممثلة بوزارة الشؤون البلدية والقروية برصد المخصصات المالية للأمانة على أساس ميزانية البنود التي يتم من خلالها تحديد أحجام النفقات لتقابلها اعتمادات مالية لكل بند من بنود ميزانية الأمانة.

استند التخطيط لأبها الحضرية للمنهجية المتبعة في إدارة شؤون تخطيط المدن في المملكة التي تتسم بتسلسل العملية التخطيطية من المستوى الأعلى إلى الأدنى: من الاستراتيجية العمرانية الوطنية، التي تمثل الإطار الموجه للسياسات التنموية العامة الحضرية والقروية على المستوى الوطني، وكذلك استراتيجية التنمية الريفية الشاملة أحد عناصر الاستراتيجية العمرانية الوطنية، ثم المخطط الإقليمي لمنطقة عسير، الذي يركز على دور مدينة أبها المحوري، باعتبارها العاصمة الإدارية والمحرك لاقتصاد منطقة عسير، ثم الخطط العمرانية شبه الإقليمية لمحافظة المنطقة (منطقة أبها الحضرية، ٢٠٠٥ / ١٤٢٥ هـ - ٢٠٣٠ / ١٤٥٠ هـ). وهناك المراحل الثلاثة لحدود النطاق العمراني (٢٠١٤ / ١٤٣٥ هـ، ٢٠١٩ / ١٤٤٠ هـ - ٢٠٣٠ / ١٤٥٠ هـ) للحد من التمدد العمراني نحو ضواحي

٢,٣ الإجراءات والأدوات التنظيمية للمخططات

١,٢,٣ مستويات التخطيط العمراني لـ أبها الحضرية

يستند نشاط التخطيط العمراني لأبها الحضرية إلى منهجية تخطيط المدن المتبعة في المملكة بمستوياتها الأربعة وهي المستوى الوطني، والإقليمي، والمحلي، والتفصيلي. ويوضح الشكل ١٤ أدوات التخطيط الحالية المستخدمة في أبها الحضرية.

٢,٢,٣ الاستراتيجية العمرانية الوطنية

تعد الاستراتيجية العمرانية الوطنية الإطار الموجه للتنمية العمرانية على كامل الحيز الوطني، مع ذلك لم تراعى توجهاتها إلا على نطاق جزئي، مثال ذلك تعارض مدينة عسير الصناعية مع توجهات الاستراتيجية نتيجة تدخل هيئة المدن الصناعية.^(٥)

٣,٢,٣ المخطط الإقليمي لمنطقة عسير

يمثل المخطط الإقليمي المستوى الثاني للتخطيط العمراني في المملكة العربية السعودية. ويتناول بالتحليل الخصائص الطبيعية والبيئية والحضرية والاجتماعية والاقتصادية للتنمية الإقليمية. وقد تم إعداد المخطط الإقليمي لمنطقة عسير عام ٢٠٠٥م ويهدف لـ:

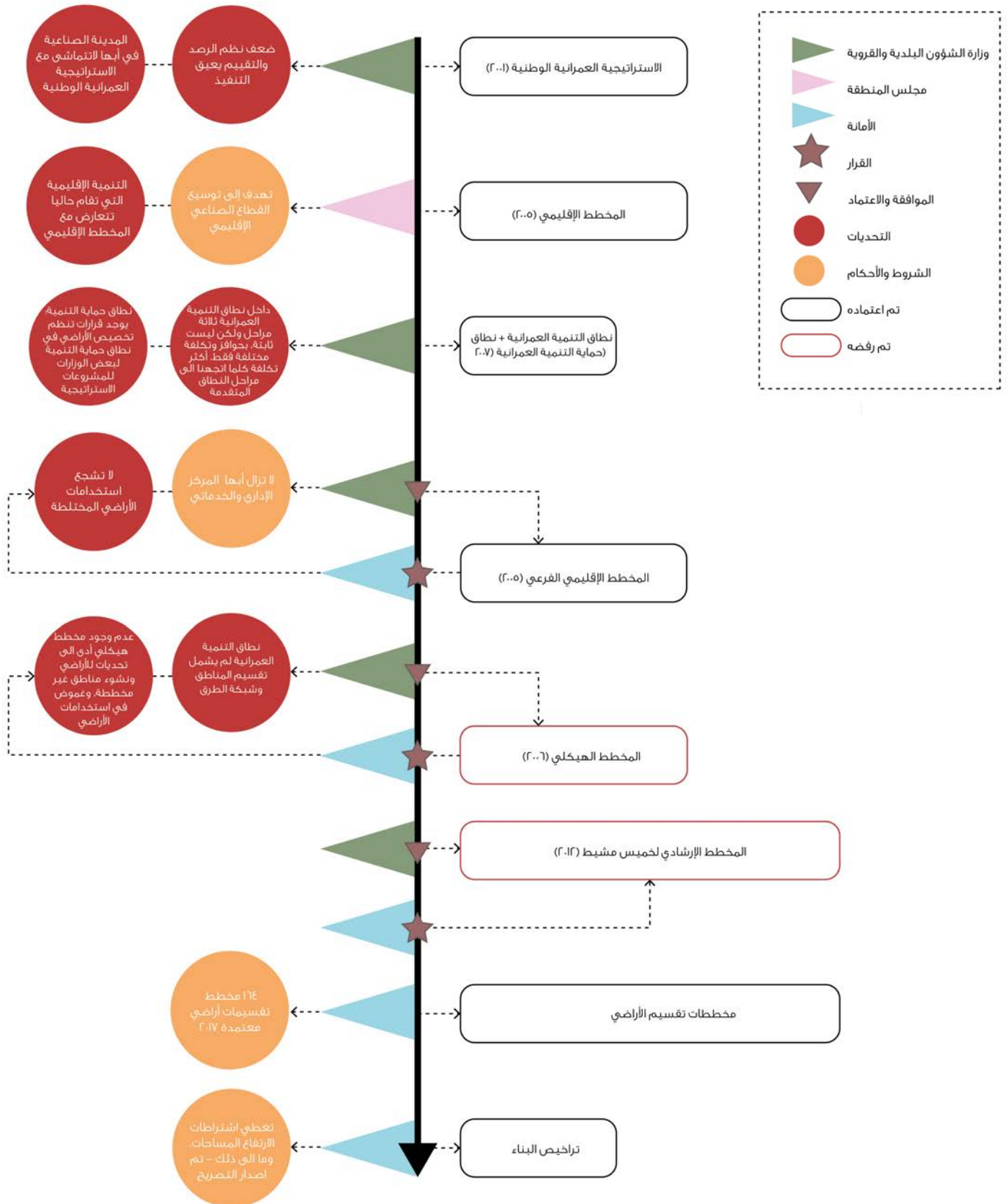
- توظيف الموقع الاستراتيجي لمنطقة عسير، خاصة لأغراض التنمية السياحية.
- الاستغلال الأمثل لموارد المنطقة لدعم التكامل الوطني

ويكسبها شرعيتها فيما يتصل بتنمية منطقة أبها الحضرية. هناك حاجة لمراجعة وتحديث مجموعة القواعد التنظيمية المعمول بها حالياً فيما يتصل بتخطيط وضبط وتوجيه التنمية العمرانية الراهنة، وصياغة إطار تشريعي شامل ومتكامل مواكب لاتجاهات التحضر الحالية، يراعى فيه الحد من تداخل الصلاحيات، وينبغي أن يتيح إطار التشريع العمراني مستوى مقبولاً من المشاركة العامة في عملية وضع السياسات وصناعة القرار التخطيطي، وتعزيز المساواة والشمول الاجتماعي.

كذلك، من شأنه إعادة النظر في اللائحة التنفيذية للنطاق العمراني لتشمل أسس وقواعد واضحة لتحديد مراحله، أن يعزز المساواة الفنية والرأسية، كما تحتاج اللائحة إلى زيادة التركيز على تحديد منطقة حماية التنمية كمنطقة لا يسمح بالتنمية فيها، ليس فقط من أجل منع التمدد العمراني السريع وغير المنظم، بل للحيلولة دون التفاف المطور العقاري على النص النظامي غير الوافي في بعض مواد اللائحة التنفيذية. وستعزز هذه المبادرات صياغة السياسات الداعمة لتحوّل المدينة كي تصبح أكثر ترابطاً واندماجاً واستدامة في المستقبل. وينبغي بعد المراجعة اللاحقة للائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني تقويم ما إذا كانت سياسة النطاق العمراني قد حققت الغاية المتوخاة منها، والإفادة من مخرجات التقويم في عملية الإصلاح التنظيمي وصياغة خيارات السياسة التخطيطية.



جبال منطقة عسير



الشكل ١٤. عرض مبسط لتدرج مستويات التخطيط، وأدوات التخطيط المستخدمة لحاض أبها (برنامج مستقبل المدن السعودية)

سياسة الاستخدام المختلط للأراضي، حيث يشجع في العموم نمط استعمال الأراضي أحادي الوظيفة، أما الاستعمال المختلط فمقترح فقط في محيط محاور النقل الرئيسية.

٥,٢,٣ المخطط الهيكلي لأبها الحضرية

تم إعداد المخطط الهيكلي لأبها الحضرية في عام ٢٠٠٦م، ولم تعتمد وزارة الشؤون البلدية والقروية، لأن حدود مراحل النطاق العمراني تقوم مقامه، لكنها لا تتطرق لاستعمالات الأراضي ولا لشبكات الطرق أو نظم تحديد وتقسيم المناطق والأراضي كما في المخطط العمراني^(٧). لقد أدى عدم توافر مخططات محلية تفصيلية توضح استعمالات الأراضي ونظم ولوائح تقسيم المناطق والأراضي على مستوى المدينة إلى:

- تعديات على الأراضي.
- انتشار التجمعات غير الرسمية العمرانية.
- التنمية غير المتوازنة.
- عدم وضوح التخطيط المكاني لاستعمال الأراضي الصحيح.

٦,٢,٣ المخطط الإرشادي

في عام ٢٠١٢، تم إعداد مخطط عام إرشادي لمدينة خميس مشيط، لم تعتمد الأمانة برغم موافقة الوزارة عليه. وهناك دراسة تخطيطية "مخطط محلي" أعدت لوسط مدينة خميس مشيط في عام ١٩٨٨.

والإقليمي والمحلي والمساهمة في تحقيق التنمية المتوازنة على الحيز الوطني.

- تحفيز وتعزيز مشاركة القطاع الخاص في توفير الخدمات التعليمية والتدريب في منطقة عسير.
- معالجة تركيز واستقطاب السكان والأنشطة والخدمات لتحقيق تنمية عمرانية متوازنة في سائر أرجاء المنطقة.
- تحقيق منظومة حضرية متوازنة في المنطقة وفق التدرج الوظيفي والحجم السكاني.

٤,٢,٣ المخطط شبه الإقليمي للمحافظات - أبها الحضرية ومراكزها

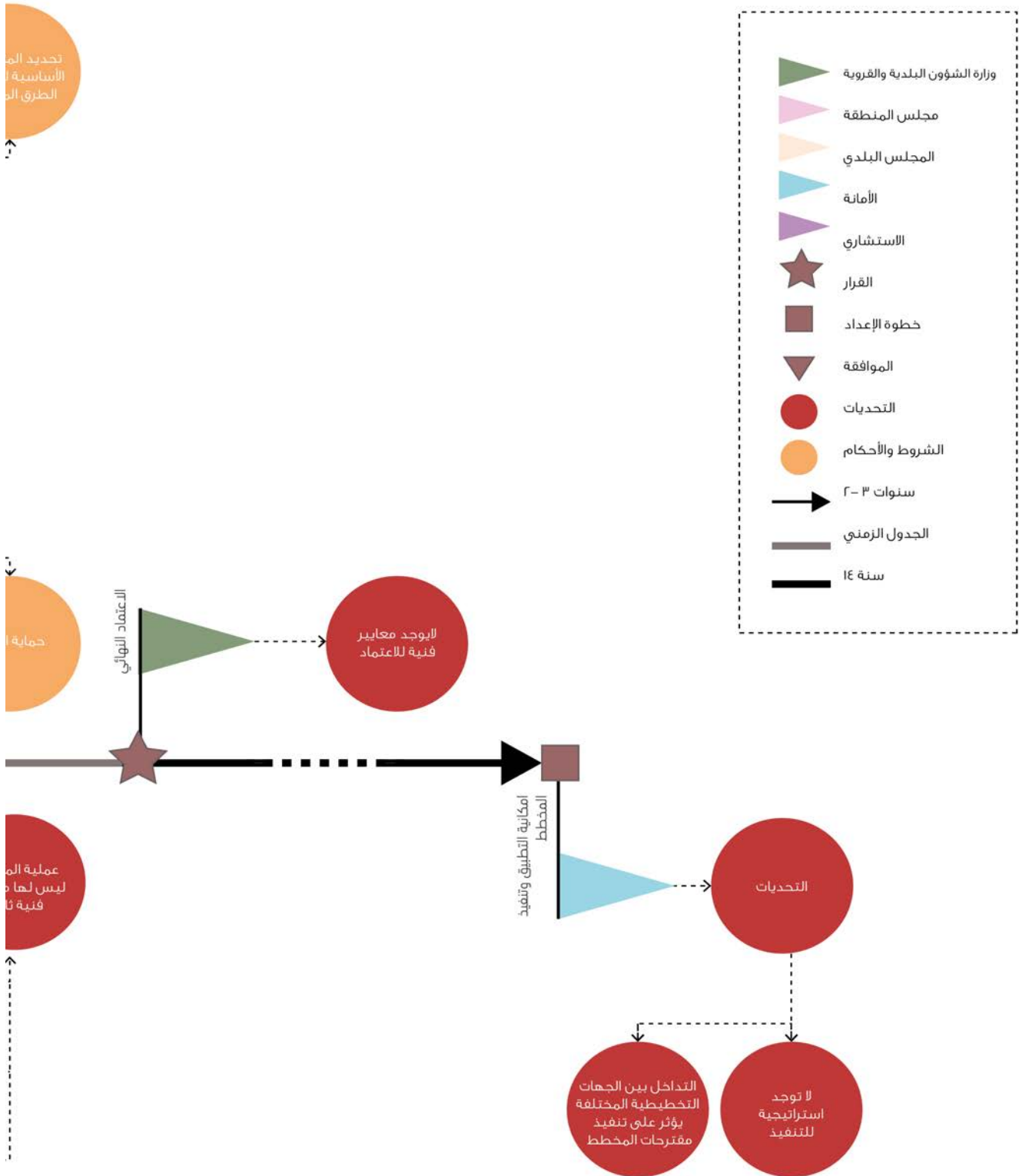
أعد المخطط شبه الإقليمي لـ أبها الحضرية (٢٠٠٥-٢٠٣٠) وفق توجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة، ويحدد أهدافاً متنوعة لمدينة أبها الحضرية ومراكزها ضمن منطقة أبها الحضرية، مثال ذلك استمرار تأهيل مدينة أبها الحضرية للقيام بدورها كمركز إداري وخدمي وتعزيز مستقبلها السياحي.. مع التنويه بانسجام المخطط شبه الإقليمي لـ أبها الحضرية بنسبة ٧٠٪ مع توجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

وعلى صعيد استعمالات الأراضي، يحدد المخطط شبه الإقليمي الاستعمال الاستراتيجي للأراضي وشبكات المرافق العامة ضمن حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥هـ، لكنه لا يدعم بوضوح

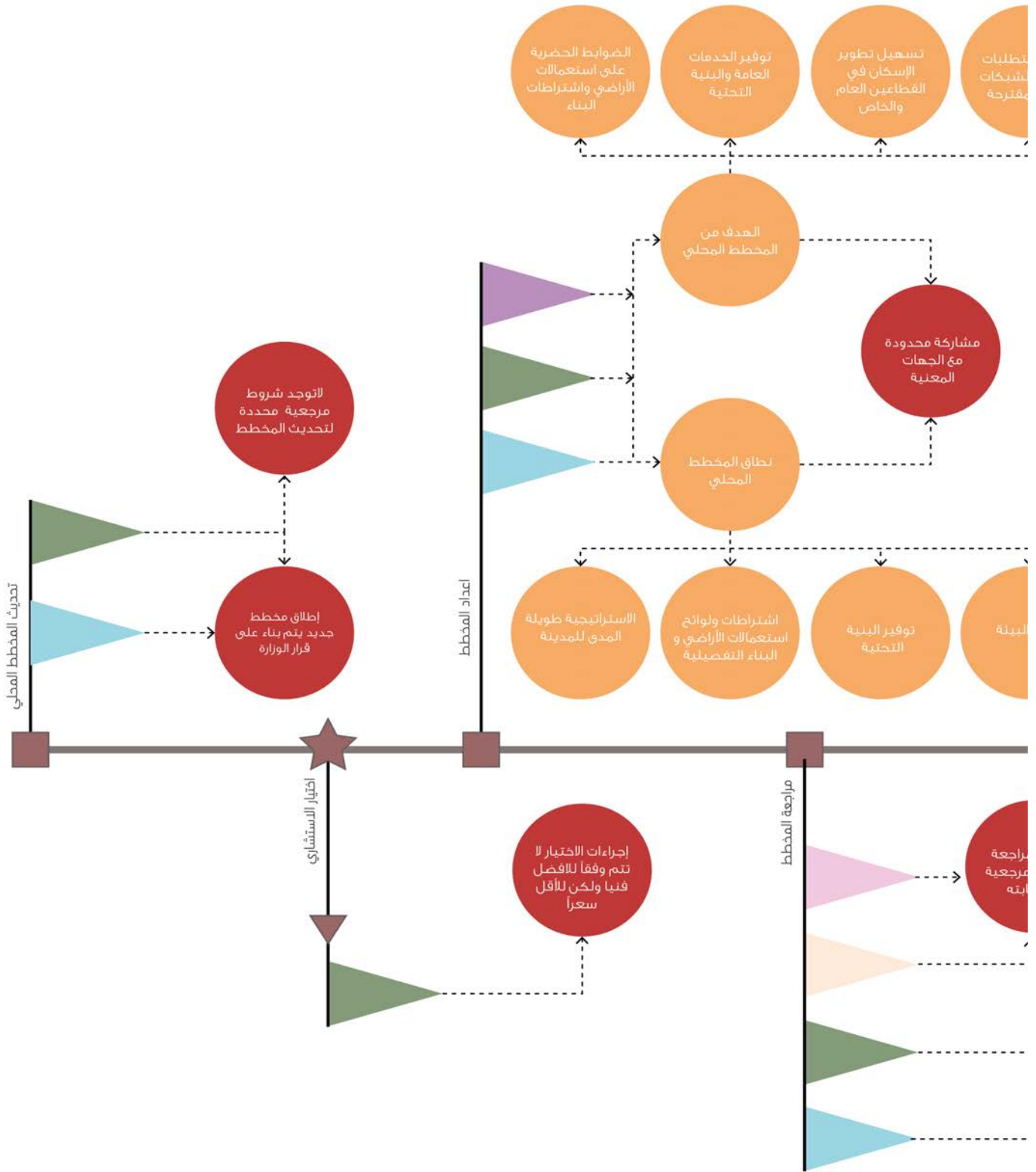


© marviikad

منطقة جبلية على الطريق إلى قرية السودة السياحية - أبها



الشكل ١٥. عرض مبسط لعملية إعداد المخطط المحلي لمنطقة أبها والجهات المشاركة في عملية الإعداد (برنامج مستقبل المدن السعودية)



- عدم السماح بالمشروعات التنموية خارج حدود النطاق العمراني إلا بموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية على المخططات وفقاً للضوابط والإجراءات الرسمية.
- الموافقة على المشروعات الكبرى ذات الطبيعة الخاصة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وفقاً للضوابط والإجراءات.

كما تحدد اللائحة التنفيذية المحدثّة ضوابط السماح بتخطيط الأراضي وتطويرها التي يتوجب على أصحاب الأراضي والمطورين اتباعها وفق مستويات مراكز النمو الوطنية والإقليمية والمحلية، وضوابط توفير البنية التحتية تبعاً لمساحات الأراضي المراد تخطيطها. (الشكل ١٦). كما تقضي اللائحة بأن المنطقة الواقعة بين حد حماية التنمية وحدود مرحلة ١٤٥٠ هـ (٢٠٣٠) غير مخصصة للتنمية، إلا بموافقة وزير الشؤون البلدية والقروية.

تحديد النطاق العمراني

قامت الإدارة العامة لتنسيق المشروعات بوكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط المدن بإعداد دراسات لتنظيم وترشيد النمو العمراني للمدن السعودية شملت مدينة أبها الحضرية وفق ضوابط محددة للإبناء على مراحل يتم فيها توجيه التنمية ضمن المساحات المخصصة لمرحلة حدود النطاق العمراني حتى العام ١٤٥٠ هـ، استناداً لعدة عوامل منها تسلسل التطور العمراني والنمو السكاني المتوقع للمدينة، لكن لا توجد هناك قواعد وأسس دقيقة منشورة توضح كيفية حساب حجم حدود مراحل النطاق.

٧,٢,٣ حدود حماية التنمية العمرانية والنمو العمراني لأبها الإطار التنظيمي

في عام ٢٠٠٨، صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧، الذي تضمن مراجعة وتقويم ضوابط مراحل التنمية العمرانية وتقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٣٥ هـ و ١٤٥٠ هـ إلى ثلاث مراحل وإقرار الضوابط الملائمة لكل منها، وبموجب ذلك صدر قرار وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ في ١٢/٢/١٤٣٥ هـ (٢٠١٤م) المتضمن اللائحة التنفيذية المحدثّة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ هـ (٢٠٣٠م) وكانت وكالة تخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية قد أعدت قواعد تحديد النطاق العمراني بهدف ضبط وتوجيه وترشيد التنمية العمرانية في مدن وقرى المملكة والحد من أعمال ومظاهر الزحف والامتداد العمراني غير المنظم إلى ضواحي المدن غير المخدومة بالمرافق والتجهيزات الأساسية الكافية، مع بيان حدود حماية التنمية حتى العام ١٤٥٠ هـ (٢٠٣٠م) التي لا يسمح بتجاوزها حماية للأراضي الواقعة خارج حد حماية التنمية.

وتنص اللائحة التنفيذية المحدثّة لتحديد قواعد النطاق العمراني عام ٢٠١٤ على العديد من المبادئ والضوابط العامة للتنمية، بما يتواءم مع توجهات استراتيجيات التنمية العمرانية والإقليمية، منها:

- إعطاء الأولوية لمشاريع التنمية الاستراتيجية العمرانية، بما في ذلك تحديد مسارات شبكات الطرق الرئيسية والسكك الحديدية الواقعة في الأراضي الخاصة، على أي مشاريع إنمائية أخرى.

| تصنيف حدود التنمية العمرانية لاعتماد مخططات تقسيم الأراضي ومراحل نطاق التنمية العمرانية | | |
|--|--|--|
| اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 66000 بتاريخ 20/12/2014 | | |
| المرحلة الأولى (2014-2018) | المرحلة الثانية (2019-2024) | المرحلة الثالثة (2025-2030) |
| مراكز النمو الوطنية (حائل، تبوك، بريدة، عنيزة، عرعر، نجران، جازان، الباحة، ساكا، ابها، الطائف، الحساء) أكثر من 500 متر مربع | | |
| - سفلتة الطرق الداخلية - الصرف الصحي والكهرباء - المياه في حال توفرها - البنية التحتية لتصريف مياه الأمطار - الربط بأقرب طريق رئيسي - النسبة المئوية للمنطقة السكنية المنجزة لا تقل عن 50% - توفير الأراضي للخدمات الاجتماعية (المدارس ورياض الأطفال والمستشفيات وغيرها) | - سفلتة الطرق الداخلية - الصرف الصحي والكهرباء - المياه في حال توفرها - البنية التحتية لتصريف مياه الأمطار - الربط بأقرب طريق رئيسي - النسبة المئوية للمنطقة السكنية المنجزة لا تقل عن 50% - توفير الأراضي للخدمات الاجتماعية (المدارس ورياض الأطفال والمستشفيات وغيرها) | - سفلتة الطرق الداخلية - الصرف الصحي والكهرباء - المياه في حال توفرها - البنية التحتية لتصريف مياه الأمطار - الربط بأقرب طريق رئيسي - النسبة المئوية للمنطقة السكنية المنجزة لا تقل عن 50% - توفير الأراضي للخدمات الاجتماعية (المدارس ورياض الأطفال والمستشفيات وغيرها) |
| - سفلتة الطرق الداخلية - الصرف الصحي والكهرباء - توفير الأراضي للخدمات الاجتماعية (المدارس ورياض الأطفال والمستشفيات وغيرها) | - | - |

الشكل ١٦. بدائل وخيارات التنمية ضمن مراحل حدود نطاق التنمية العمرانية في مراكز النمو الوطنية (بما فيها مدينة أبها)

التحديات

لم تتناول حدود النطاق العمراني عناصر تنموية هامة كاستعمالات الأراضي، شبكات الطرق، أو اشتراطات البناء، علاوة على المبالغة في حجم حدود النطاق للتعويض عن العجز المساحي جراء اعتراض المعوقات الطبيعية الجبلية لحدود النطاق، ما يتعارض مع مبادئ التنمية المستدامة.

السماح بتخطيط الأراضي

• يتقدم المالك أو المطور بطلب تخطيط الأرض مرفقاً به مخطط الموقع العام إلى أمانة منطقة عسير.
• تقوم الأمانة بدراسة الطلب وفق ضوابط تخطيط الأراضي، وتقوم بتنزيل الموقع على خريطة النطاق العمراني للتأكد من مرحلة التنمية العمرانية للموقع وإبلاغ المطور بالاشتراطات، ومن ثم يتم استكمال الإجراءات النظامية اللازمة للاعتماد، باستثناء ما نصّ عليه القرار الوزاري رقم ١٧٧٧٧ الذي يخول بعض الصلاحيات لرؤساء البلديات فيما يخص اعتماد تقسيم الأراضي تبعاً لحجم المشروعات السكنية.

• إعداد مخطط الموقع وفق المعايير والأسس التخطيطية لدراسته من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.
• توثيق موافقة المالك الختية على الالتزام بضوابط التنمية العمرانية المعتمدة للمخطط المطلوب اعتماده عند تقديمه للأمانة.
• بعد اعتماد المخطط ترسل نسخ مصدقة منه لكافة الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة للاطلاع عليه وتسليم المالك المواصفات الفنية المعتمدة للتمشي بموجبها عند التنفيذ، مع تزويد وكالة الوزارة لتخطيط المدن بنسخة مصدقة من المخطط.
• بعد التحقق من قيام المالك بتنفيذ كافة ضوابط التنمية العمرانية، يتم ختمه والتوقيع عليه بالاعتماد النهائي.
• النظر في الاعتراضات المقدمة إلى أمانة أو إمارة المنطقة وفق الإجراءات المتبعة وإصدار القرارات اللازمة.

نظام رسوم الأراضي البيضاء - منطقة أبها الحضرية

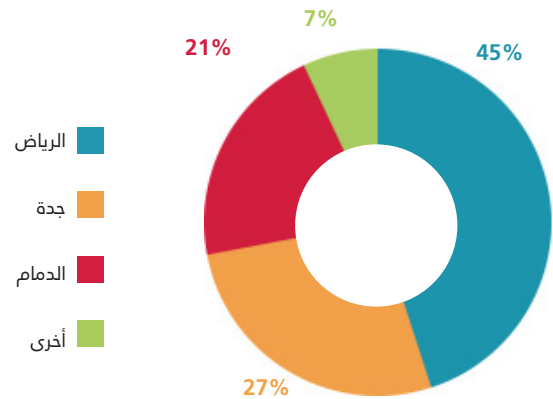
تبلغ مساحة الأراضي غير المطورة "الأراضي البيضاء" ضمن النطاق العمراني ١٤٥ هـ لمنطقة أبها الحضرية ١٢.٢١ هكتاراً. وقد ساهم وجود الأراضي البيضاء بشكل رئيس في النقص المتزايد في المساكن لتلبية متطلبات الشباب من الوحدات السكنية والنمو السكاني. حيث يختار الملاك ادخار الممتلكات لزيادة القيمة إلى الحد الأقصى، بدلاً من تطويرها. وفي عام ١٤٣٧ هـ صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ في ١٤٣٧/٩/٨ هـ بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الذي يفرض رسوماً سنوية بنسبة ٢,٥% من القيمة التقديرية للأراضي البيضاء^(٨)، والتي يحددها النظام بأنها كل أرض فضاء مخصصة للاستعمال السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني. ويتمثل الغرض من هذا النظام في: (أ) زيادة المعروض من الأراضي لمعالجة مشكلة نقص المساكن، (ب) إتاحة الأراضي السكنية بأسعار ميسرة، (ج) مكافحة الممارسات الاحتكارية. وستقوم وزارة الإسكان^(٩) بوصفها الجهة التنفيذية بتطبيق النظام على مراحل. (الشكل ١٧)

٨,٢,٣ مخططات تقسيم الأراضي

تعد مخططات تقسيم الأراضي اللبنة الأساسية لنمو المدن في المملكة العربية السعودية. ولأمين منطقة عسير صلاحيات الموافقة على مخططات تقسيم الأراضي وفقاً للمعايير التالية، بموجب القرار الوزاري رقم ١٧٧٧٧ لعام ٢٠١٠:

• أن تكون الأرض ضمن حدود النطاق العمراني المعتمد.
• توافق استعمال الأراضي المحدد مع ضوابط التنمية.
• ألا يترتب على مخطط تقسيم الأراضي إلغاء أو تعديل لائحة أو تخطيط معتمد أو استعمال أراضي مسموح به.
• بعد اعتماد المخطط ترسل نسخ مصدقة منه لكافة الجهات القائمة على شبكات المرافق العامة للاطلاع عليه وتسليم المالك المواصفات الفنية المعتمدة للتمشي بموجبها عند التنفيذ، مع تزويد وكالة الوزارة لتخطيط المدن بنسخة مصدقة من المخطط.

وكانت أمانة منطقة عسير قد اعتمدت ١٦٤ مخططاً سكنياً ضمن حدود النطاق العمراني في عام ٢٠١٨ (١٤٧) مخططاً في مدينة أبها^(١٠)، ١٢ مخططاً في مدينة خميس مشيط^(١١)، و ٥ مخططات في أحد ريفدة^(١٢)، ولا تحتاج الأراضي التي تقل مساحتها عن ٢٠٠٠ م^٢ إلى دراسة هيدرولوجية، ويستغرق اعتماد المخطط في المتوسط ٦٠ يوماً^(١٣). إضافة إلى أن غالبية الأراضي الزراعية تحولت إلى أراض سكنية في ظل تسارع النمو الحضري.



الشكل ١٧. رسم بياني للنسبة المئوية للأراضي البيضاء - المرحلة الأولى من تنفيذ نظام الأراضي البيضاء

٣,٣ السياق المؤسسي

١,٣,٣ مؤسسات التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية

ويشرف المجلس البلدي، ومقرّه في أمانة منطقة عسير، على أنشطة الأمانة والبلديات الفرعية لضمان التنسيق وفق المخطط الإقليمي والمحلي حسب احتياجات الأمانة. ويتم انتخاب ثلثي أعضاء المجلس البلدي، في حين يعين الثلث الباقي بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية، ومن اختصاصاته:

- دراسة مشروع ميزانية الأمانة وإقراره.
- اقتراح المشاريع العمرانية داخل نطاق خدمات الأمانة ومناقشتها مع الأمين.
- نطاق الخدمات البلدية.
- إبداء الرأي في شأن المشاريع التي يتطلب تنفيذها نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وإرفاق ما ينتهي إليه المجلس مع معاملة أساس المشروع عند رفعها للجهات المختصة.

وليس لمجلس بلدي أمانة منطقة عسير صلاحيات تنفيذية، فهي مقصورة على وزارة الشؤون البلدية والقروية، والإمارة ومجلس المنطقة، لكنه يساهم بنشاط في دفع العملية التخطيطية قدماً.^(٢١)

صدر مؤخراً قرار مجلس الوزراء رقم ٤١٦٩ في ٢٠١٨ بتأسيس الهيئة العليا لتطوير منطقة عسير، كهيئة مستقلة لرفع مستوى العمل التنموي وإحداث نقلة نوعية في مجال التطوير الشامل لمدن ومحافظات ومراكز منطقة عسير خلال الأعوام القادمة.

٣,٣,٣ المستوى المحلي – أبها الحضرية

تتكون أبها الحضرية من عدة مدن أبرزها مدينة أبها المركز الإداري للمنطقة، وتدار بمستوى "أمانة" وهي جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري، ويتم تكليف الأمين بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية، وتشمل أمانة منطقة عسير أربع وكالات، هي: وكالة الأراضي والمساحة (الدراسات العمرانية، التنمية الإقليمية، النظم الجغرافية، المساحة، تنفيذ المخططات)، وكالة التعمير والمشاريع (مشاريع أبها الحضرية، المشاريع الاستراتيجية، التخطيط العمراني ونزع الملكية، الطريق الهيكلية، الدراسات والتصاميم، الإشراف والتنفيذ)، وكالة شؤون البلديات (التخطيط العمراني، المشاريع، خدمات البلدية) ووكالة الخدمات (التشغيل والصيانة، صحة البيئة، الحدائق والتجميل، التحسين والتجميل، خدمات المباني والأمن، الكوارث والطوارئ). ويعمل بالأمانة ١٧ مختصاً، منهم ١٠ مخططي مدن و ٧ فنيين.

التنسيق الأفقي بين مختلف وكالات وإدارات وأقسام الأمانة محدود، مثال ذلك أن إدارة التخطيط الإقليمي نادراً ما تنسق مع وكالة الأراضي والمساحة فيما يتصل بمبادرات التخطيط الإقليمي، مما يعيق سرعة تنفيذ وإنجاز المشروعات.

يتأثر نمط النمو والتنمية في منطقة أبها الحضرية بإطار التخطيط المؤسسي المركزي للمملكة العربية السعودية تحت إشراف وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تتولى مهمة إجراء التخطيط الحضري لمدن المملكة، شاملاً توفير الطرق والشوارع والتجهيزات الضرورية وصيانة ونظافة البيئة بالإضافة إلى إدارة الترخيص لجميع أنواع أنشطة البناء^(٢٢) ضمن الحدود البلدية. وتقوم وكالة الوزارة لتخطيط المدن من خلال الإدارات العامة التابعة لها وهي التخطيط المحلي، الدراسات والأبحاث، تنسيق المشروعات، والتخطيط العمراني وإدارة التصميم العمراني بالتنسيق مع كافة الأجهزة الحكومية المعنية لتحقيق التنمية العمرانية الشاملة،^(٢٣) إلا أن ضعف التنسيق^(٢٤) بين هذه الأجهزة الحكومية والأمانة يؤثر سلباً في تقديم الخدمات وتنفيذ المشاريع.

٢,٣,٣ المستوى الإقليمي – منطقة عسير

وفقاً للتصنيف الإداري لوزارة الداخلية، تضم منطقة عسير ١٥ محافظة، و ٣٧ مركز نمو فئة (أ) و ٦٥ مركز نمو فئة (ب)، وتعد مدينة أبها المركز الإداري للمنطقة، وهي بلدية من فئة "أمانة" يرأسها "أمين". وتقتصر ميزانياتها السنوية على تمويل الحكومة (عبر ميزانية وزارة الشؤون البلدية والقروية)، حيث تقوم الحكومة برصد المخصصات المالية على أساس ميزانية البنود السنوية^(٢٥) التي يتم من خلالها تحديد أحجام النفقات لتقابلها اعتمادات مالية لكل بند من بنود الميزانية، ويعد ذلك مصدر التمويل الوحيد لأمانة منطقة عسير.^(٢٦)

وبموجب نظام المناطق،^(٢٧) تتولى إمارة منطقة عسير إدارة المحافظات والمراكز والإشراف على أجهزة الحكومة والمؤسسات العاملة في المنطقة وبحث شؤون تنمية وتطوير المنطقة معها، وتقديم تقارير سنوية لوزارة الداخلية عن كفاية أداء الخدمات العامة في المنطقة. أما مجلس المنطقة،^(٢٨) ومقرّه في إمارة المنطقة، فيختص بـ:^(٢٩)

- تحديد احتياجات المنطقة، واقتراح إدراجها في خطة التنمية العامة.
- تحديد المشاريع النافعة للمنطقة حسب أولوياتها واقتراح اعتمادها في الميزانية.
- دراسة المخططات التنظيمية لمدن وقرى المنطقة ومتابعة تنفيذها بعد اعتمادها.
- متابعة تنفيذ ما يخص المنطقة من خطة التنمية والموازنة والتنسيق في ذلك.

٤,٣ السياق المالي

تتمتع منطقة عسير ببيئة حيوية محفزة وتراث حضاري عريق. والعاصمة هي أبها الحضرية وأيضاً المركز الإداري والاقتصادي للمنطقة، إذ تحوي غالبية الأنشطة الاقتصادية بما فيها الزراعة التي تشكل مورداً اقتصادياً كبيراً. وتعد الإدارة الحكومية والتعليم وتجارة الجملة والتجزئة أبرز القطاعات الاقتصادية المستقطبة للقوة العاملة في المنطقة.

من أجل تعزيز التنمية الصناعية المحلية وخلق فرص العمل والابتكار في أبها الحضرية، تعكف الحكومة على تحديد القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية، إذ يعتبر التنوع الاقتصادي في هذا الجزء من المملكة عاملاً رئيساً في تحقيق الأهداف الاقتصادية الإقليمية والوطنية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، وبالتالي، يأتي تطوير وتعزيز البنية التحتية التي تخدم القطاعات الاقتصادية الرئيسية مثل الصناعة، والزراعة والثروة الحيوانية والسياحة في سلم الأولويات الحكومية، لارتباط ذلك بجهودها في تحفيز المشروعات الصغيرة والمتوسطة، والتنافسية، وتسخير القدرات الإنتاجية لأبها الحضرية لزيادة مساهمتها في الاقتصاد الإقليمي والوطني.^(٢٤)

وبرغم تركيز الاقتصاد المحلي حول القطاعات الاقتصادية التقليدية كثيفة العمالة، تسعى الحكومة إلى تعزيز التنمية والابتكار، وتحديد الوسائل والسبل الاقتصادية لتعزيز قطاعات الصناعة الغذائية

تم تأسيس المرصد الحضري المحلي لعسير في عام ٢٠١٠^(٢٣)، ليساهم في:

- تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠.
- تحقيق الهدف ١١ من أهداف التنمية المستدامة.
- رفع مستوى مؤشر ازدهار مدينة أبها الحضرية والمؤشرات المحلية الأخرى.

٤,٣,٣ المتطلبات التشريعية والمؤسسية

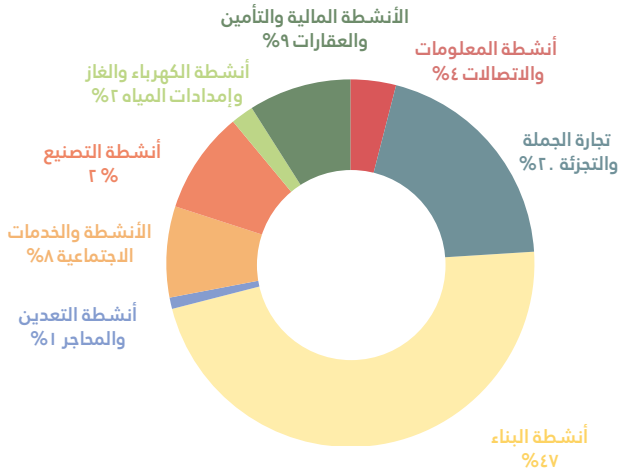
معظم القرارات الفنية والموافقات الصادرة عن منظومة البلدية المحلية ممثلة بأمانة منطقة عسير، بما فيها القرارات التخطيطية، تتخذ على أساس تقدير الموقف وفقاً للأولويات التي تحددها أمانة منطقة عسير والمجلس البلدي. وهذا يؤثر في المساءلة الفنية ومعرفة النتائج المتوقعة والوضوح العملي للمنظومة التخطيطية. ولا يمكن تحقيق الاتساق إلا بوضع الآليات الناظمة كي لا يتأثر سلباً اجتذاب الاستثمار الأجنبي المباشر وتتأثر معه الركيزة الاقتصادية لرؤية المملكة ٢٠٣٠.



متحف قصر المفتاحة

٢,٤,٣ إيرادات البلدية

في الوقت الحالي، تقتصر مالية الأمانة على التمويل المركزي مما يخصص لها من الموازنة العامة. ورغم رسوم الخدمات البلدية، لا تزال الإيرادات البلدية المباشرة غير كافية، مما يعني استمرار الأمانات والبلديات في الاعتماد على التمويل المركزي. تتم التحويلات من وزارة المالية استناداً إلى تقدير الوزارات لنفقاتها المحتملة من إيرادات ومصروفات للعام المقبل. وبالنسبة لوزارة



المصدر: المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية (٢٠١٦)

الشكل ١٨. توزيع فرص العمل حسب القطاع الاقتصادي، ٢٠١٦.

والتحويلية والسياحة، (شكل ٢١). ويتضمن جزء من استراتيجية الحكومة لتحقيق أهدافها الاقتصادية التزاماً متجدداً لتعزيز الروابط بين (١) الاحتياجات الإقليمية والمحلية، (٢) التعليم والتدريب، و (٣) الأنشطة الاقتصادية، إذ تستهدف الحكومة تعزيز النمو في رأس المال البشري، وتحسين أوضاع السوق، واللوائح لدعم الأبحاث والتجديد والابتكار والتنوع الاقتصادي.^(٢٥)

١,٤,٣ النظام المالي

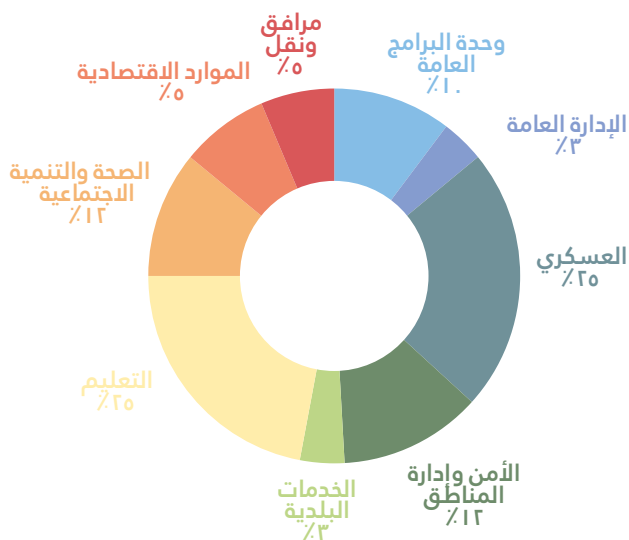
تتطلب التنمية الاقتصادية الحضرية والمحلية المستدامة نظام إدارة مالي عام سليم ومرن. حالياً، تقوم خطة التنمية الوطنية بتوجيه نظام المالية العامة لمدينة أبها الحضرية. وهذا النظام شديد المركزية ويعتمد على الدعم الحكومي لتمويل أنشطة ومشاريع التنمية المحلية. ففي عام ٢٠١٧، خصصت الحكومة ٥% من الميزانية العامة للقطاع البلدي، والتي تشمل مشاريع وبرامج تديرها وزارة الشؤون البلدية والقروية. (شكل ١٩)

تتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية، عبر الأمانات، مسؤولية تمويل أنشطة القطاع البلدي (الخدمات البلدية) مثل التخطيط الحضري، تراخيص البناء، الصرف الصحي، وصيانة شبكات الطرق والشوارع في حدود الأمانات والبلديات. وبالإضافة إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية، هناك العديد من الوزارات والهيئات الحكومية الأخرى تقوم بتمويل وتنفيذ مشاريع على المستوى البلدي، على سبيل المثال، توفر وزارة التعليم تمويلاً مباشراً لمدارس المدينة.



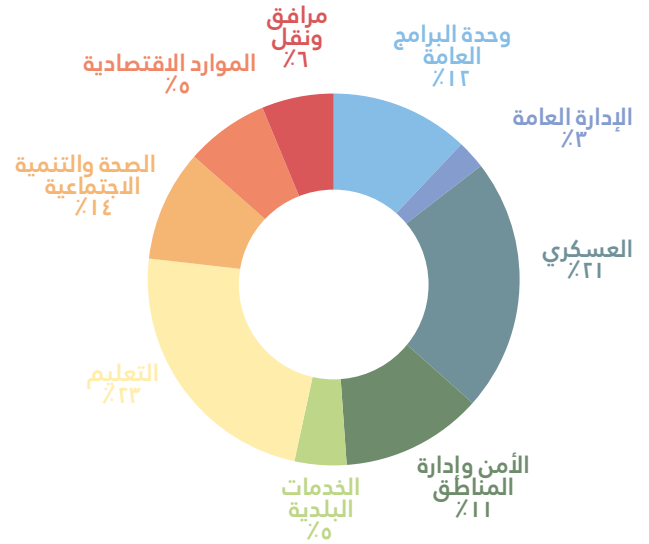
© Torsten Matzak

متحف قصر المفتاحة



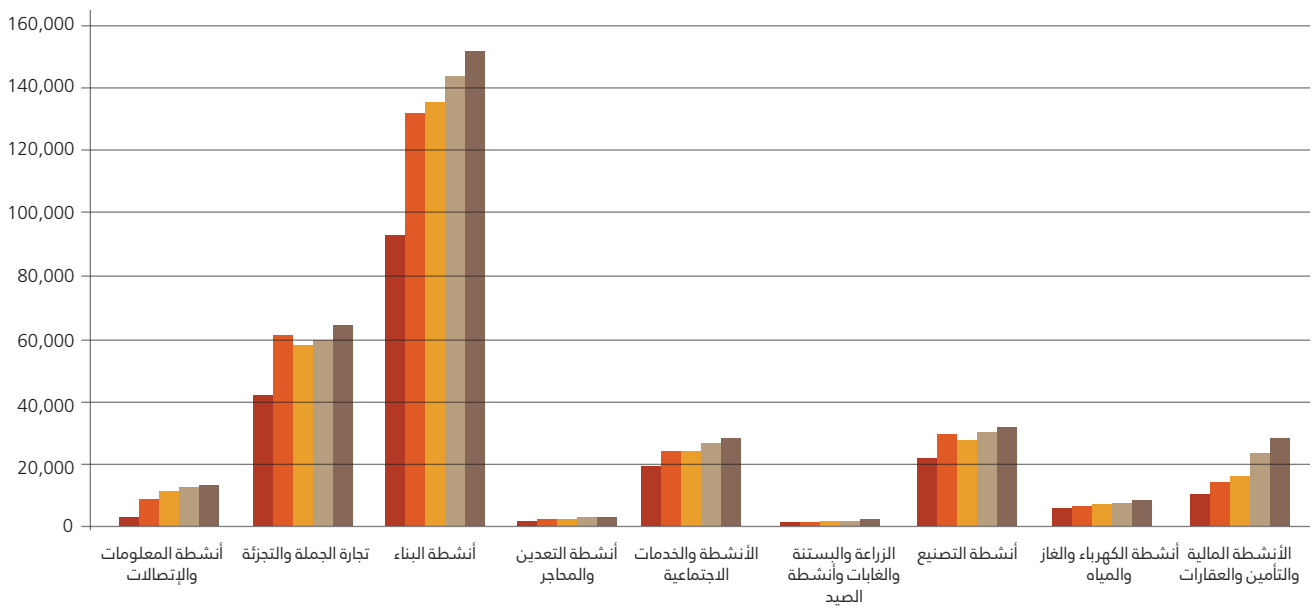
المصدر: بهاتيا، آر، (٢٠١٧)، "ميزانية المملكة العربية السعودية لعام ٢٠١٧"، بنك الخليج الدولي.

الشكل ٢٠. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٦.



المصدر: بهاتيا، آر، (٢٠١٧)، "ميزانية المملكة العربية السعودية لعام ٢٠١٧"، نطاق التنمية العمرانية الدولي.

الشكل ١٩. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٧.



■ 2012 ■ 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016

المصدر: المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية (٢٠١٦)

الشكل ٢١. توزيع العاملين حسب القطاعات الاقتصادية، ٢٠١٦-٢٠١٢.

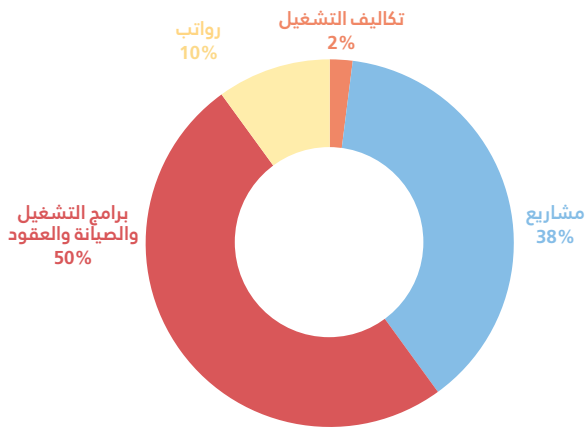
| بنود الميزانية | ريال سعودي (× ١٠٠٠) |
|--------------------------------|---------------------|
| الرواتب | ١١٣,٩٤٤ |
| نفقات التشغيل | ١٨,٦١٢ |
| برامج التشغيل والصيانة والعقود | ٥٤٩,١٠٠ |
| المشاريع | ٤١٩,٨٠٠ |
| إجمالي الميزانية المعتمدة | ١,١٠١,٤٥٦ |

الشؤون البلدية والقروية، ترفع الأمانات والبلديات تقدير نفقاتها من إيرادات ومصروفات للعام المقبل في ضوء احتياجاتها وأولوياتها المحلية، إلى الوزارة لتقوم بدورها، بعد مراجعتها واعتمادها برفعها لوزارة المالية التي تضع موازنة مقترحة لها بناءً على تصورات وزارة الشؤون البلدية والقروية تتم مناقشة بنودها، وبعد الاتفاق على بنود الميزانية المقدمة من الوزارات المختلفة تعرض على مجلس الوزراء الذي يقوم بموجب الصلاحيات المخولة له باعتماد الموازنة العامة الجديدة، وصرف المخصصات المالية بموجبه.

٣,٤,٣ تمويل تكاليف التشغيل البلدية والأمانات

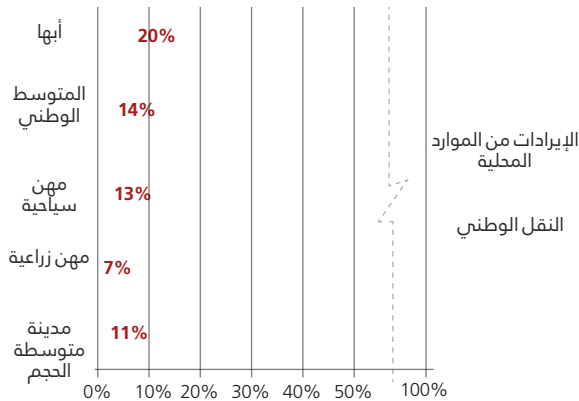
في عام ٢٠١٦، بلغت الإيرادات الذاتية المباشرة لأمانة منطقة عسير ٢٧٤,٦ مليون ريال سعودي، ما يوازي ٢٠٪ من ميزانية الأمانة.^(٢٧) ما يضع أبعها الحضريّة فوق المعدل الوطني من حيث تنمية الإيرادات الذاتية المباشرة على صعيد المدن المتوسطة التي يعتمد اقتصادها بشكل رئيس على الزراعة والسياحة.

وفي مسعى لتحسين إدارة مالية الأمانات والبلديات، وتقليل الاعتماد على الحكومة المركزية، يوجه برنامج التحول الوطني الإدارة المحلية في وضع سياسات مالية سليمة واستخدام أدوات مالية جديدة.



المصدر: وزارة المالية، المملكة العربية السعودية (٢٠١٧).

الشكل ٢٢. توزيع فرص العمل حسب النشاط الاقتصادي بأبعها، ٢٠١٥





© Torsten Matzak

وسط مدينة أبها



© Torsten Matzak

٤

المدينة الحالية



١,٤ أنماط التنمية

١,١,٤ أنماط التنمية والتطور العمراني في أبها الحضرية

عدد السكان

٧٧٨,٥٩٩



الكثافة السكانية في المساحة المبنية

١٨ شخص هكتار



الفئات العمرية

٥٤٪ > ٣.



معدل النمو السكاني

٢٪



عدد السكان المتوقع ٩٦٥,٥٠٠ بحلول عام ٢٠٣٠

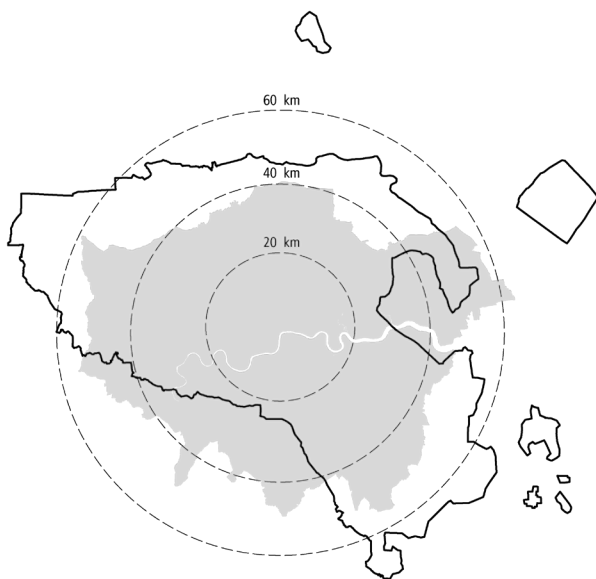
تضم أبها الحضرية مدينة أبها، المركز الإداري لمنطقة عسير، ومدينتي خميس مشيط وأحد رفيدة، تشكل بمجموعها متصلاً حضرياً متكاملًا، ومن حيث التوزيع السكاني تمثل مدينة أبها ١٨,١٪ من إجمالي السكان السعوديين، وخميس مشيط ٢٥,٣٪ (أكبر نسبة من السكان)، وأحد رفيدة ٦,٦٪.

وترتفع أبها الحضرية ٢٢٧٠ م (٧٥٠٠ قدم) فوق مستوى سطح البحر، لذا تتميز المنطقة باعتدال مناخها وبأعلى متوسط لهطول الأمطار في المملكة العربية السعودية لتعرضها لموسم الأمطار الموسمية الغزيرة. وتلعب الخصائص الطبوغرافية والتضاريس الطبيعية دوراً رئيساً في تشكيل العمران في أبها الحضرية، حيث يتحكم المناخ والتضاريس بأنماط النمو العمراني خاصة في القطاع الغربي من المملكة الذي تقطعه سلسلة جبال السروات الشاهقة.

وفي منطقة عسير، كانت الأودية على مر التاريخ المحرك الرئيس لعمليات التجمعات السكانية، لتوافر المياه والأراضي الخصبة. ويعتبر وادي ببشة أهم أودية عسير الذي تعتمد عليه مدينة خميس مشيط، بينما تقع مدينة أبها على امتداد أحد روافده. وقد أثرت الأنشطة الزراعية والتجارية التقليدية في التشكيل العمراني لهاتين المدينتين. فالأنماط الزراعية المرتبطة بالأودية في أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة تتيح مجالاً رحباً لتوظيف الخصائص البيئية والطبيعية في التشكيل والتصميم العمراني.

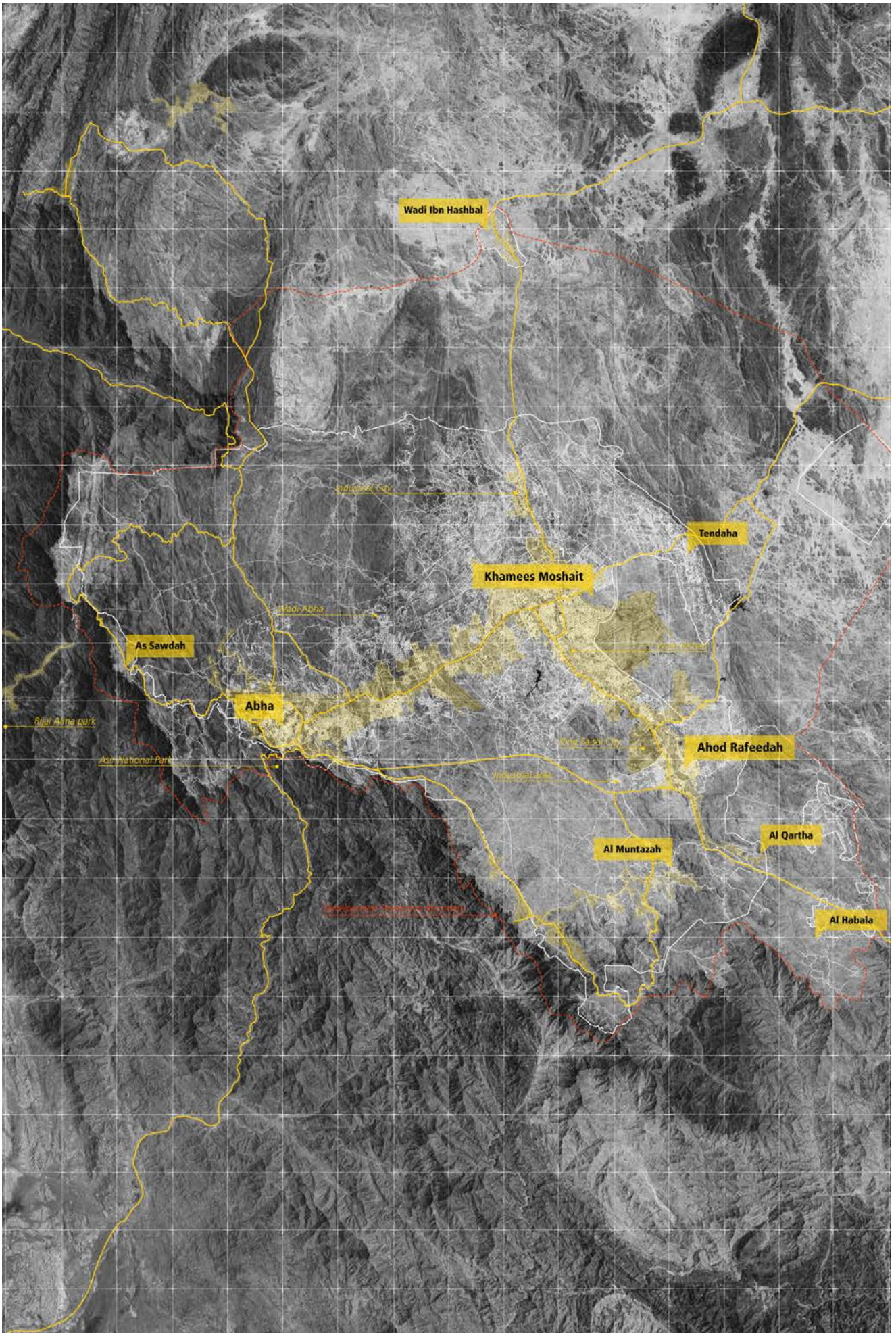
تتسم مدينة أبها بنمط عمراني متناغم مع البيئة الجغرافية المحيطة، إذ تمتد المدينة شرقاً على ضفاف وادي أبها الحضرية، باتجاه خميس مشيط لتشكل متصلاً حضرياً على طول المحور الرئيس. وإلى الجنوب الشرقي من خميس مشيط تقع مدينة أحد رفيدة المؤلفة من امتداد متناثر للكتل "للمخططات السكنية" العمرانية. ولكونها المقر الإداري وعاصمة منطقة عسير، ووجود فروع الوزارات فيها، والمؤسسات التعليمية، إلى جانب جاذبيتها السياحية، فقد ساهم ذلك في تطور مدينة أبها الحضرية لتكون المركز الرئيس للمتصل الحضري "أبها الحضرية" المكوّن من مدن أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة.

تطورت أبها الحضرية من تجمعات ريفية إلى تجمع حضري إبان أربعينيات القرن الماضي، إلا أن أبها الحضرية لم تشهد وتيرة تحضر سريعة إلا في العقدين الأخيرين من القرن العشرين، ففي عام ١٩٨٤ شغلت المنطقة ما مساحته ٧,٣٤ هكتاراً، لكنها تضاعفت بمقدار ١,٥ مرة بحلول عام ١٩٩٤، مع وصول تعدادها السكاني إلى ٣٥٩,٥٩٤ نسمة. ووفقاً لتحليلات نظام المعلومات الجغرافية، كانت أبها الحضرية في عام ٢٠٠٤ تشغل ما مساحته ٢٥,١٩٩ هكتاراً وتعداد سكاني قوامه ٦٣٠,٦٩٩ نسمة، واستمرت في نموها وتزايدت

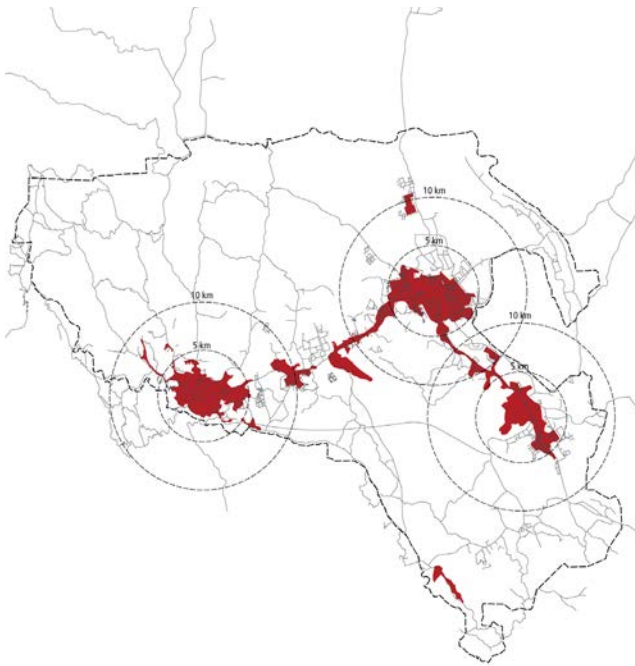


حاضرة أبها مقارنة مع لندن الكبرى

عدد السكان: ٨,٥ مليون
المساحة: ١,٥٧٢ كم^٢
الكثافة: ٥,٥ شخص/هكتار

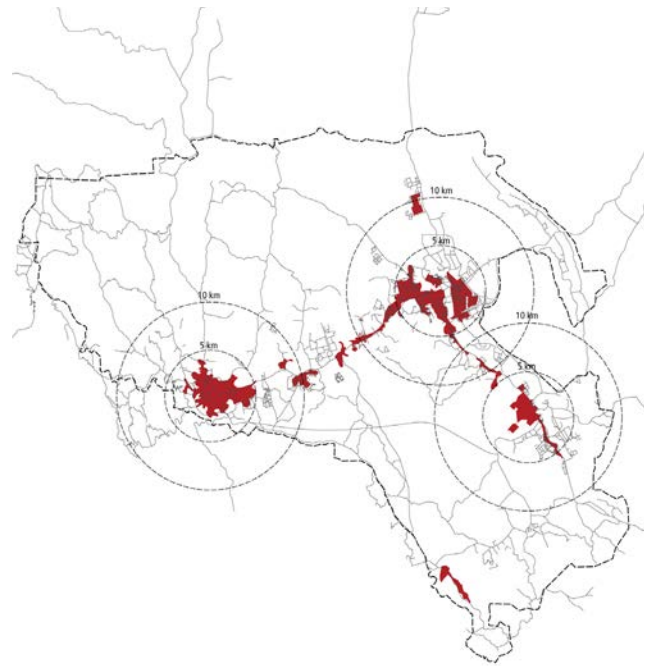


الشكل ٢٣. صور جوية لحدود النطاقات والمجاورات السكنية والبنى التحتية الرئيسية في حاضرة أبها



١٩٩٤

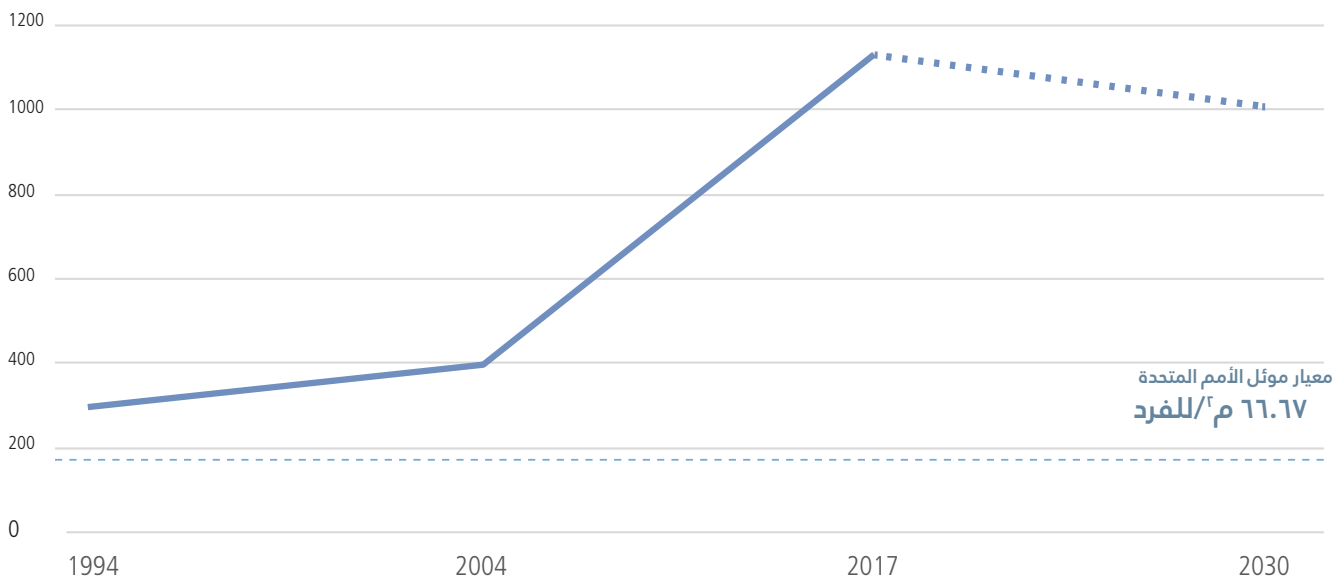
المساحة: ١٠,٦٢٤ هكتار
عدد السكان: ٣٥٩,٥٩٤ نسمة



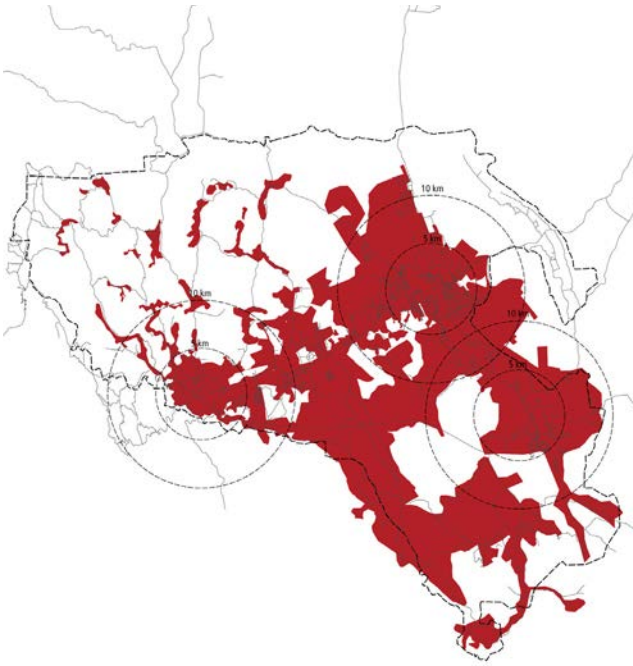
١٩٨٤

المساحة: ٧,٠٣٤ هكتار

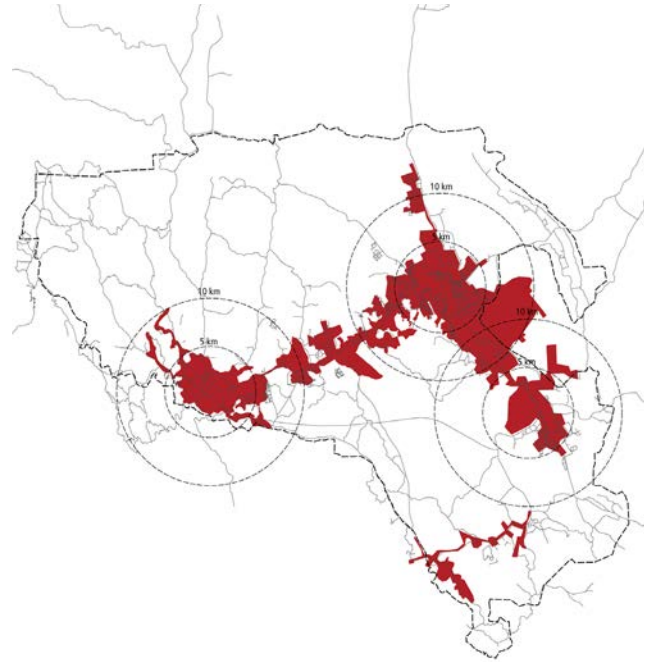
أبها
١١.٢٨ م^٢/للفرد



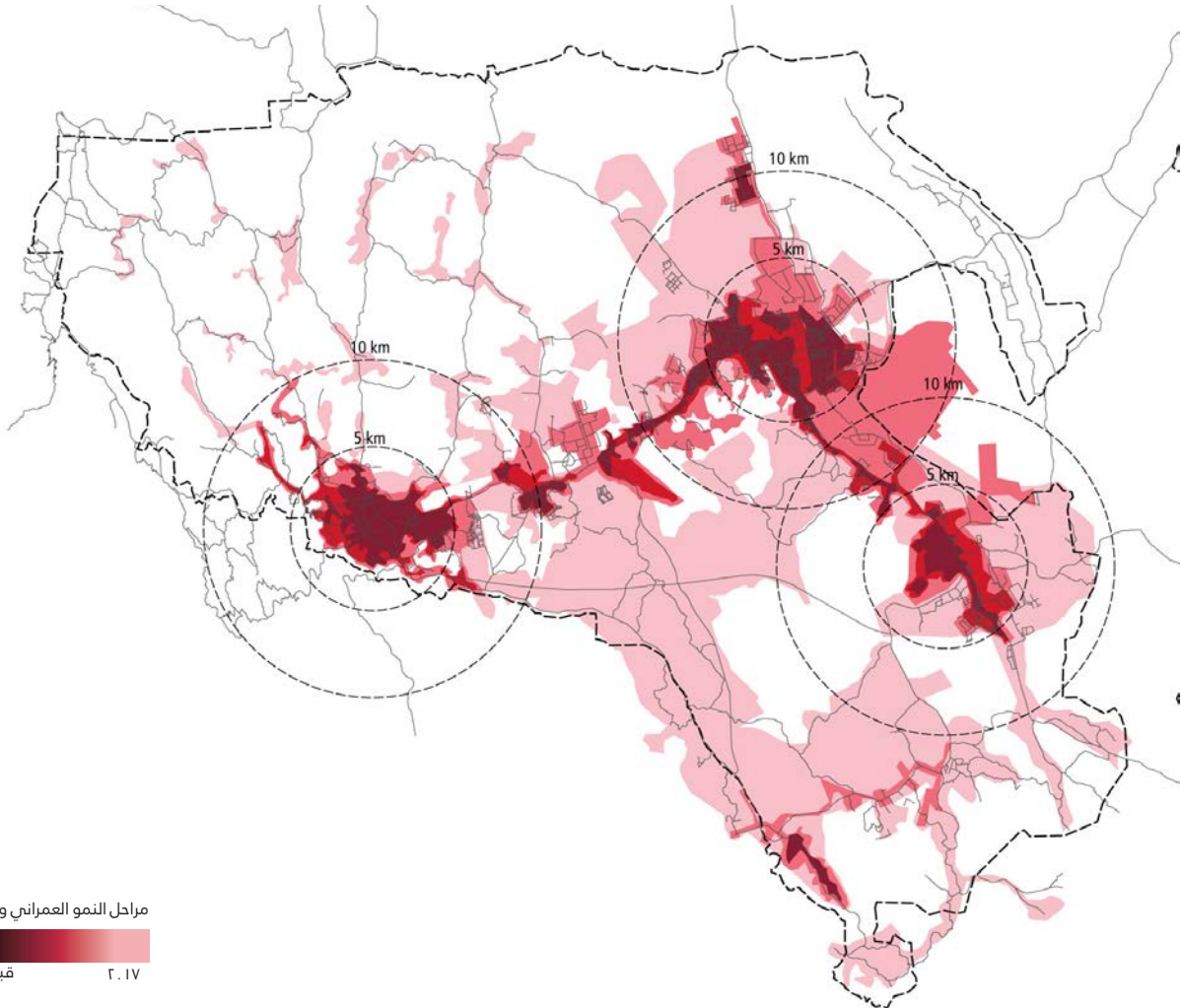
الشكل ٢٤: تطور نصيب الفرد من المساحة الإجمالية للمدينة



٢.١٤
المساحة: ٨٧,٨٣٨ هكتار
عدد السكان: ٧٧٨,٥٩٩ نسمة



٢.١٥
المساحة: ٢٥,١٩٩ هكتار
عدد السكان: ٦٣٠,٦٩٩ نسمة



مراحل النمو العمراني والحضري
٢.١٧ قبل ١٩٨٤

الشكل ٢٥. مراحل وتطور النمو العمراني والحضري في حاضرة أبيها



للمدن والقرى خلال فترة زمنية محددة، إضافة إلى حد حماية التنمية المحدد لمنطقة حماية التنمية حتى العام ١٤٥٠هـ، كما يحدد النطاق العمراني النطاق الإشرافي البلديات على المناطق الريفية المجاورة والتوابع الحضرية. وتتميز منطقة أبها الحضرية المشمولة بقواعد النطاق العمراني حتى ١٤٥٠هـ بطبيعة خلابة متنوعة من قمم جبال، وسهول، وأودية، ومدججات زراعية جبلية غاية في الجمال تشتهر بها المنطقة، والعديد من القرى التراثية.. فثراء الطبيعة وتنوعها الحيوي يسبغ على المنطقة هويتها المتميزة التي ينبغي الحفاظ عليها من ظواهر زحف العمران والإخلال بالنظم البيئية.

تم تحديد النطاق العمراني لـ أبها الحضرية لإدارة النمو العمراني فيها حتى العام ١٤٥٠هـ وضبط توسع مدنها، إلا أن النطاق يتجاوز مساحة الكتلة العمرانية الحالية بنحو أربعة أضعاف، حيث تبلغ مساحة حدود مراحل النطاق العمراني ١,٨١٤ كم^٢، في حين تشغل الكتلة العمرانية الحالية ما مساحته ٤٣٢ كم^٢، ما يعني أن تطوير المساحة المتاحة بين حدود العمران الحالي وحدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥٠هـ في ضوء تبيّن الكثافة السكانية الموصى بها من مؤئل الأمم المتحدة والبالغة ١٥٠ نسمة/هكتار وأيضاً في ضوء معدل النمو الحالي، سوف يستغرق أكثر من ١٧٤ عاماً؛ وكذلك، مساحة مرحلة النطاق العمراني ١٤٣٥هـ البالغة ١,٥١٧ كم^٢ سوف يستغرق تطويرها حسب كثافة مؤئل الأمم المتحدة أكثر من ١٧ عاماً. ومن المثير للاهتمام أن ضمن النطاق العمراني الذي يعتمد عليه في احتواء التوسع العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ (٢.٣٠)، تتوافر مساحات شاسعة من

مساحة المنطقة المبنية بنحو ثماني مرات تقريباً، ومع انتشار التجمعات الريفية المتفرقة، زادت المساحة حتى بلغت ٨٧,٨٣٨ هكتاراً. وبالنظر إلى المنطقة الحضرية فقط، فقد تناقص التوسع إلى ٤٣,٢٢٥ هكتاراً في عام ٢٠١٧، ما يوازي ضعف ما كان عليه في عام ٢٠٠٤، مع زيادة سكانية بنسبة ٢١٦% خلال نفس الفترة، ليصل تعداد المدن الثلاثة إلى ٧٧٨,٥٩٩ نسمة.

في الوقت الحالي، يحدث التوسع الحضري الرئيس على طول محور طريق الملك فهد وطريق الملك خالد، مما يشكل هيكلاً عمرانياً شريطي (طولي) الطابع يربط بين المدن الثلاث، متوقع له استمرار التواصل والاندماج ليشكل بالنهاية متصلاً حضرياً واحداً.

٢,١,٤ الحدود الإدارية

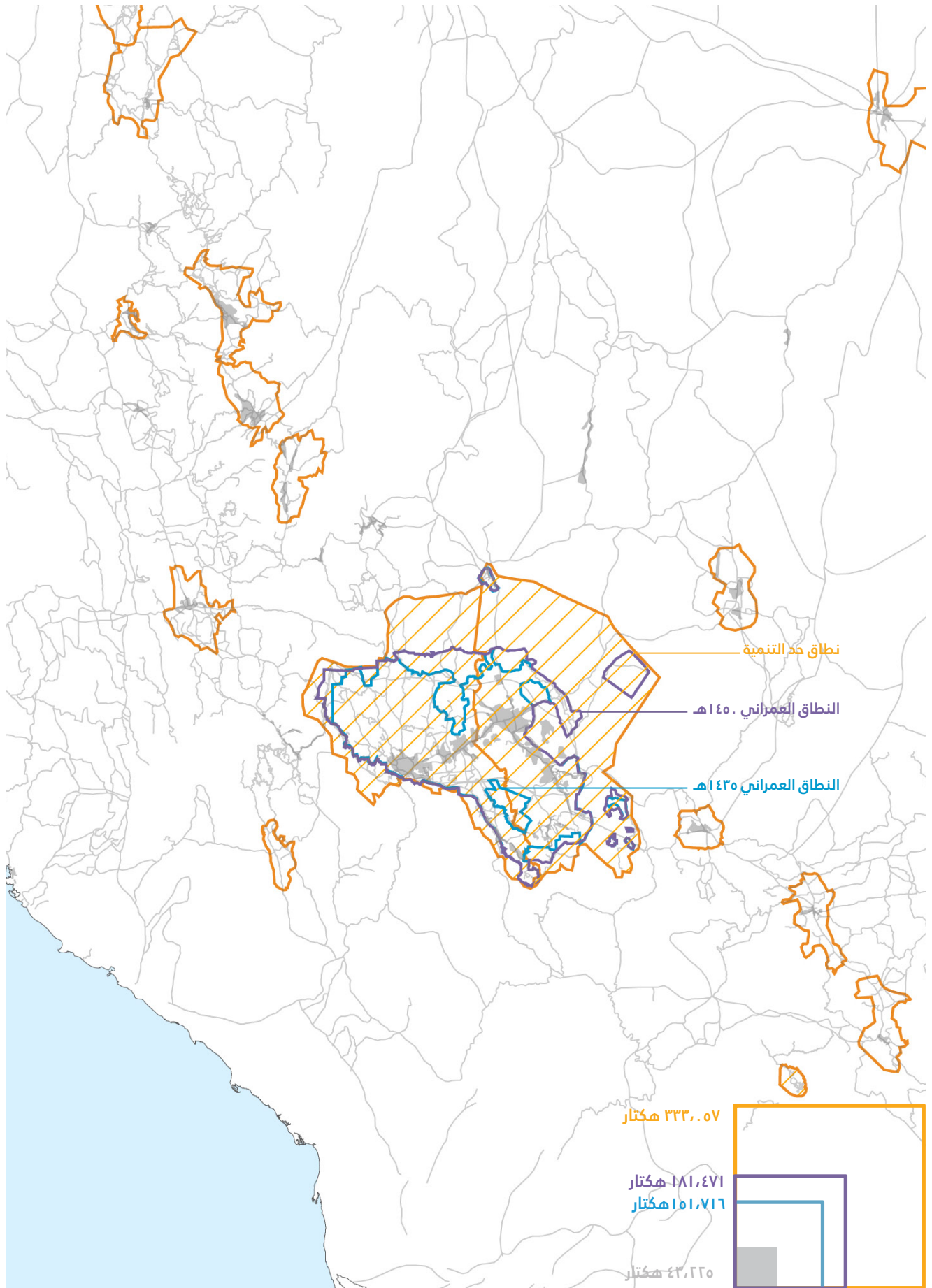
تتميز منطقة عسير بطبيعة جبلية، تمثل ما يقرب من ٥٠% من مساحة المنطقة. والحدود الإدارية على مستوى المنطقة غير موثقة بشكل واضح نظراً لجغرافية المنطقة الصعبة، والتداخل بين مناطق نشاط وحركة السكان في المنطقة، مقارنة بالمدن السعودية الأخرى.

وللأسباب نفسها، تشترك مدن أبها وخميس مشيط وأحد ريفية في مجموعة حدود موحدة ممثلة في حدود مراحل النطاق العمراني لعام ١٤٣٥هـ وعام ١٤٥٠هـ المحددة للمساحة المتاحة للتنمية العمرانية



© Torsten Matzak

منطقة سكنية على سفوح أبها



الشكل ٢٦. الحدود الإدارية وحدود النطاقات لحاضرة أبها



• تشغل مدينة خميس مشيط ٧,٩٥٦ هكتاراً، وتحتضن ٣٧٦,٦٦٥ نسمة بمتوسط كثافة ٤٧,٣ نسمة/هكتار، في حين تشغل قراها ٣١,٦٤٤ هكتاراً، وتحتضن ٨٤,٢٥٨ نسمة، بمتوسط كثافة يبلغ ٢,٦ نسمة/هكتار.

• تشغل مدينة أحد رفيدة ١٧٥٣ هكتاراً، وتحتضن ٣١,٥٨٩ نسمة بمتوسط كثافة ١٨ نسمة/هكتار، في حين تشغل قراها المتوازنة في توسعها ١٥,٨٨٠ هكتاراً، وتحتضن ٤٠,٦٤٦ نسمة، بمتوسط كثافة يبلغ ٥,٤ نسمة/هكتار.

هناك تباين في محددات الكثافة الحضرية في كل مدينة، فأعلى متوسط كثافة سكانية في المناطق الحضرية ٥٥,٨ نسمة/هكتار سجلته مدينة أبها، في حين سجلت أحد رفيدة أعلى متوسط للكثافة السكانية القروية ٥,٤ نسمة/هكتار. لكنها سجلت أدنى متوسط للكثافة الحضرية بلغ ١٨ نسمة/هكتار، بينما سجلت أبها أدنى كثافة سكانية قروية. ومع ذلك، يصل المتوسط العام للكثافة السكانية في أبها الحضرية إلى ٤٥ نسمة/هكتار، وهو أقل بكثير من كثافة موئل الأمم المتحدة الموصى بها والبالغة ١٥٠ نسمة/هكتار. ويوضح الشكل ٢٧ أن المنطقتين اللتين يوجد بهما أعلى تركيز سكاني هما وسط مدينة أبها و وسط مدينة خميس مشيط، بمتوسط كثافة سكانية تتراوح بين ١٠٠ و ١٤٩ نسمة/هكتار، ومن ١٥٠ إلى ٢٢٥ نسمة/هكتار على التوالي. حيث تشغل مناطق وسط المدينة ١٠,٨٩ هكتاراً، ما يعادل ٨٪ من إجمالي مساحة المناطق المبنية في أبها الحضرية، تحتضن ١٦١,٨٨١ نسمة يمثلون ٢٦٪ من إجمالي السكان. حيث يعكس وسط أبها و وسط خميس مشيط

الأراضي البيضاء القابلة للتطوير تقدر بـ ١٢٠ كم^٢، باستثناء الأراضي الزراعية والأصول الطبيعية، يمكنها في حال تطويرها استيعاب ضعف الحجم الحالي لسكان منطقة أبها الحضرية.

٣,١,٤ الكثافة الحضرية

يبلغ عدد سكان أبها الحضرية ٧٧٨,٥٩٩ نسمة يقطنون منطقة مبنية مساحتها ٤٣,٢٢٥ هكتاراً تشمل المناطق الحضرية والريفية، ويشمل إجمالي السكان هنا مدن أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة، حيث تعد مدينة خميس مشيط أكثرها كثافة، حيث يبلغ عدد سكانها ٤٦٣,٢٦٦ نسمة (٥٩,٥٪ من الإجمالي) وسكان مدينة أبها ٢٥٤,٢٩٠ نسمة (٣٢,٦٪)، وأحد رفيدة ٦٠,٩٨٣ نسمة (٧,٩٪).

تبلغ المساحة المبنية لـ أبها الحضرية ١٣,٥٤٢ هكتاراً، تحتضن ٦٢٢,٢١١ نسمة باستثناء التجمعات القروية. وبالنظر إلى متوسط الكثافة عبر المدن الثلاثة، يصل متوسط الكثافة السكانية فيها إلى ٤٥ نسمة/هكتار. التجمعات القروية تشغل ٥٣,٣٤٠ هكتاراً وتحتضن ١٥٦,٣٩٨ نسمة، بمتوسط كثافة يبلغ ٢,٩ نسمة/هكتار، ما يعني تبايناً كبيراً في توزع الكثافة السكانية بين المناطق الحضرية والقروية في المدن الثلاثة:

• تشغل مدينة أبها ٣,٨٣٢ هكتاراً، وتحتضن ٢١٣,٩٥٧ نسمة بمتوسط كثافة ٥٥,٨ نسمة/هكتار، في حين تشغل قراها ١٥,٨٨٠ هكتاراً، وتحتضن ٤٠,٦٤٦ نسمة، بمتوسط كثافة يبلغ ٢,٥ نسمة/هكتار.

منطقة الحاضرة:

السكان:

٧٧٨,٥٩٩

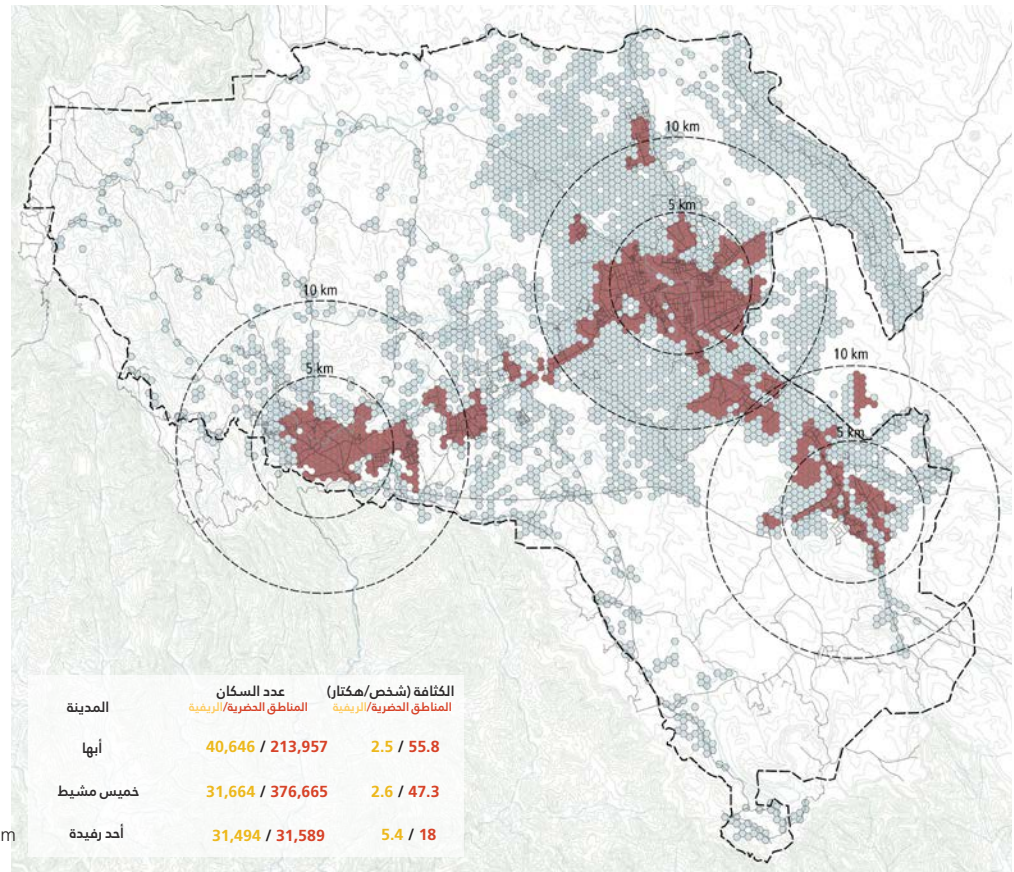
الكثافة العمرانية:

٤٥ شخص/هكتار

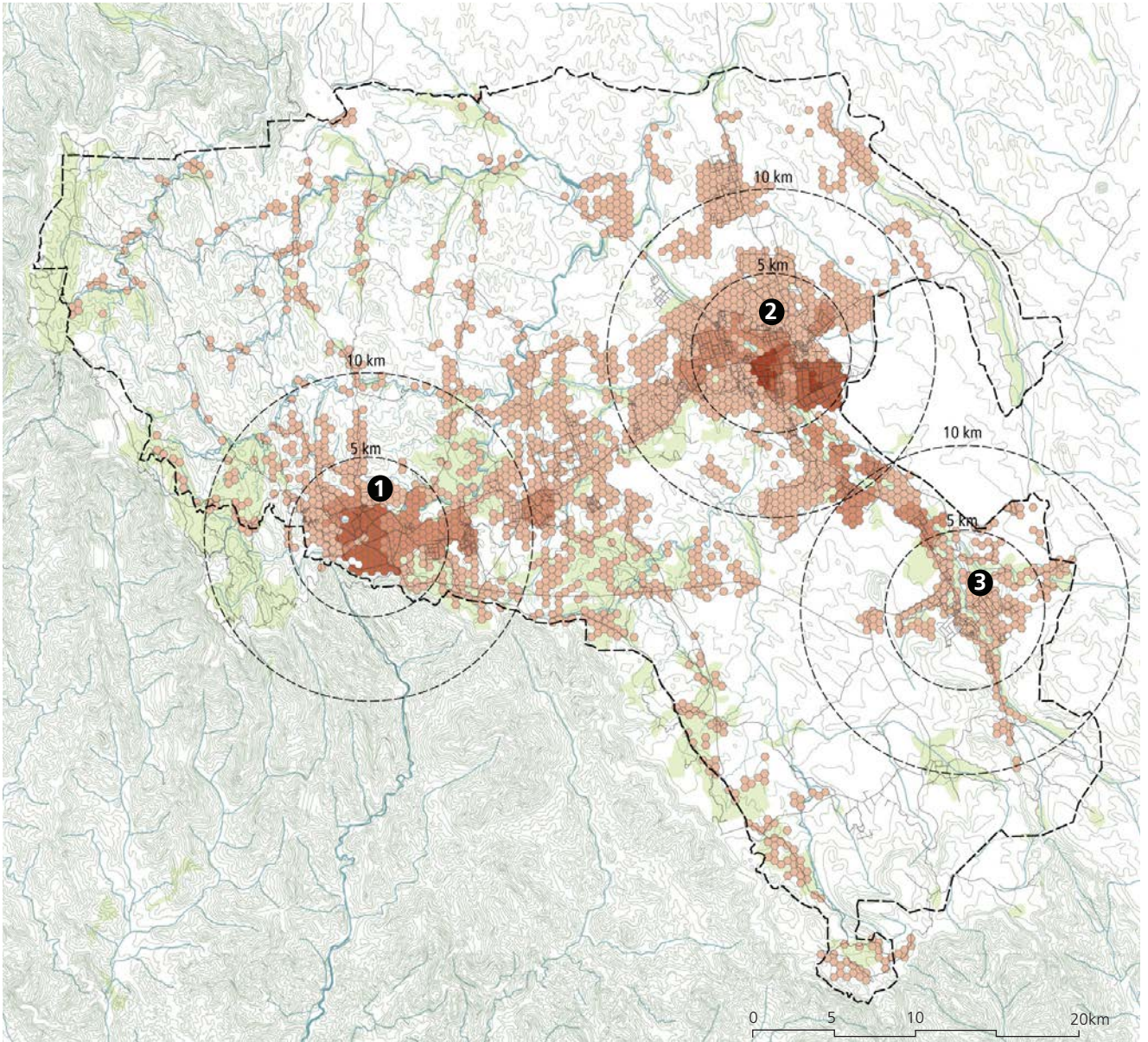
الكثافة الريفية:

٢,٩ شخص/هكتار

السكان في المناطق الحضرية
السكان في المناطق الريفية



الشكل ٢٧. توزيع السكان في المناطق الحضرية والريفية في حاضرة أبها



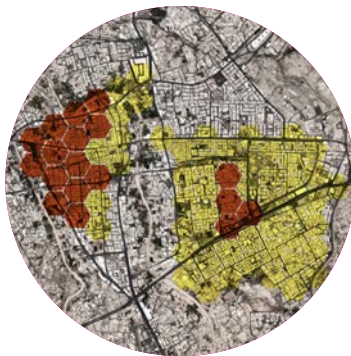
٤٩ - ١ شخص/هكتار
 ٩٩ - ٥٠ شخص/هكتار
 ١٤٩ - ١٠٠ شخص/هكتار
 ٢٢٥ - ١٥٠ شخص/هكتار

الشكل ٢٨. توزيع الكثافة السكانية الحالية في حاضرة أبيها



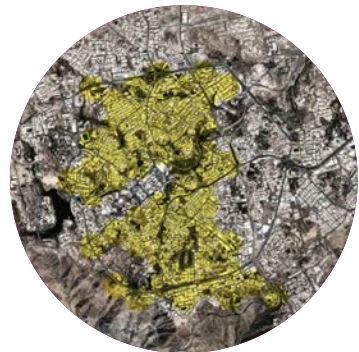
٣.

المناطق المجزأة في أحد ريفية



٢.

وسط مدينة خميس مشيط



١.

وسط مدينة أبيها

شريطي من الأنشطة الحضرية متعددة الاستعمالات. وتعتبر مدينة أبها المقر الإداري لمنطقة عسير، إذ توجد بها فروع الوزارات، وتتوافر فيها الخدمات الصحية والتعليمية كجامعة الملك خالد، وكلية ابن رشد للعلوم الإدارية، إضافة لخدمات تعليمية متنوعة أهمها فروع الجامعات الحكومية التي تجذب الطلاب من جميع أنحاء منطقة عسير. مع ملاحظة إشغال بعض الخدمات العامة لقطع أراض مغالي في مساحاتها، وأحادية الوظيفة، منفصلة عن النسيج الحضري الرئيس للمنطقة، ومنتشرة في مرحلة التنمية العمرانية ١٤٥٠هـ.

كما أثرت السياحة بشكل كبير في أنماط توزيع استعمالات الأراضي في مدن أبها الحضرية، نتيجة توزع أنماط مختلفة من المرافق السياحية، مثل الفنادق، والشقق المفروشة، ومواقع التخييم، وبيوت الإيجار في جميع أنحاء أبها الحضرية. وبالنسبة للمطاعم، واستئجار السيارات، ووكالات السفر، وما إلى ذلك، فهي متاحة بسهولة لزائري المنطقة.

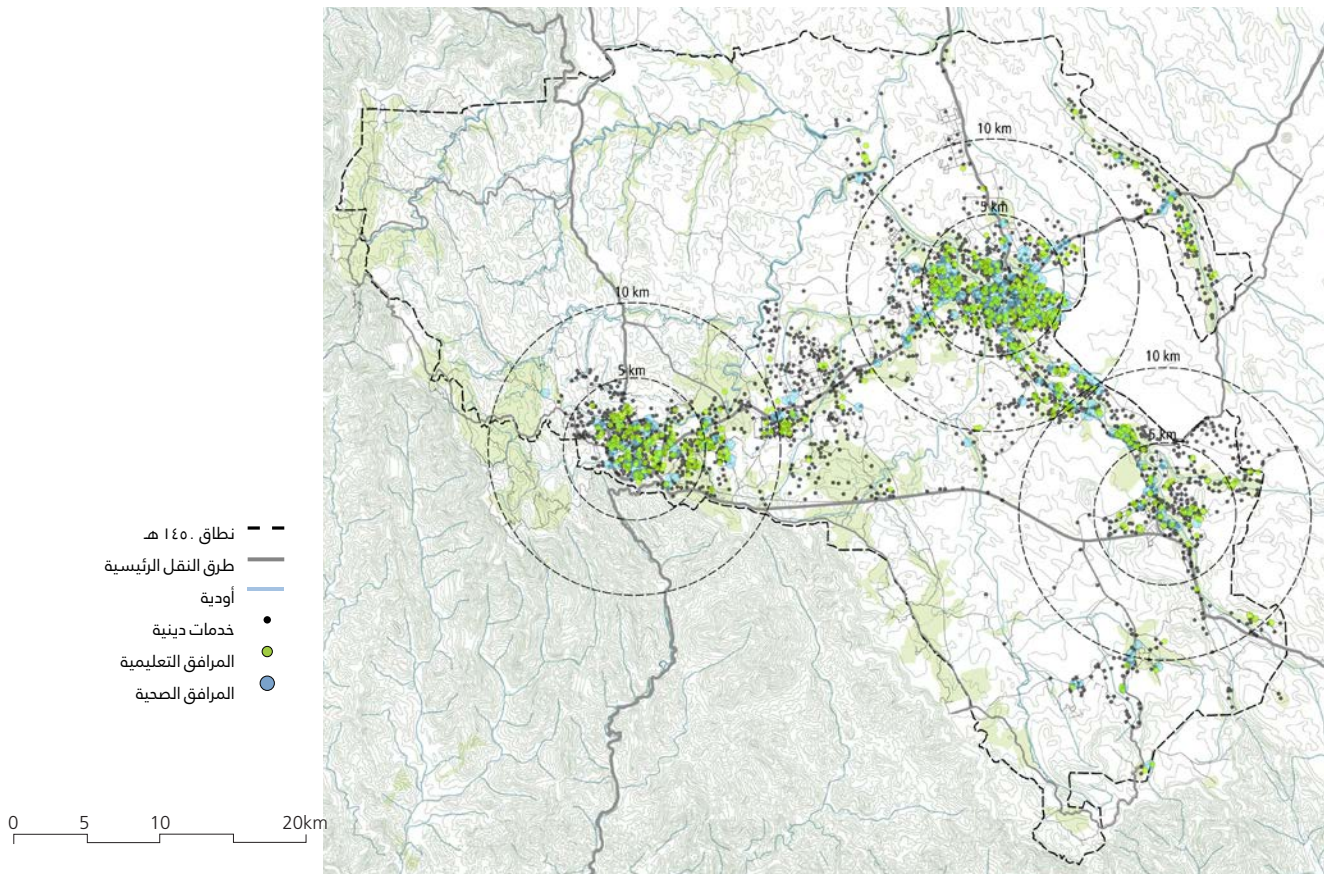
تمثل مساحة الاستعمال الصناعي في أبها الحضرية ١,٨% من الإجمالي، وتتكون من قطع أراض صغيرة على امتداد الطرق الرئيسية بين المدن، وتجمعات صناعية منفصلة على بعد بضعة كيلومترات خارج المناطق الحضرية، ومن بينها منطقة عسير الصناعية، والمنطقة الصناعية الجديدة في عسير إلى الشمال من مدينة خميس مشيط. وعلى الرغم من أن مساحة الفراغات المفتوحة لا تمثل سوى ٤,٠% من إجمالي استعمالات الأراضي، إلا أن فإن العديد من المسطحات

الطابع التقليدي المحلي في العمران المدمج خلافاً لبقية أنحاء أبها الحضرية، من حيث الاستخدام الأمثل والكافي للأراضي، مما يتيح مستقبلاً سهولة وانسيابية للوصول لدى إنشاء وتشغيل نظام النقل العام. يتميز وسط أبها ووسط خميس مشيط بالتواصل والاندماج خلافاً للوضع في أحد ريفية حيث الفصل قائم في غالبية ضواحيها السكنية، منخفضة الكثافة وأحادية الوظيفة المنتشرة على محاور النقل الرئيسية.

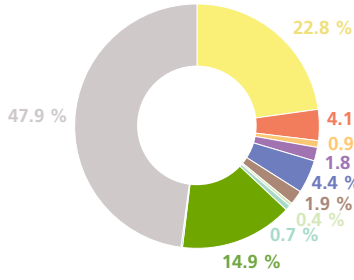
٤,١,٤ استعمال الأراضي

هناك مساحة شاسعة من الأراضي في أبها الحضرية مجوزة للأغراض العسكرية تعادل ٤٧,٩% من إجمالي مساحة المنطقة، وكذلك كمية كبيرة من الأراضي الزراعية لمنطقة حضرية بهذا الحجم، تمثل ١٤,٩% من إجمالي مساحة المنطقة، إذ مثلت الزراعة والأنشطة المرتبطة بها بالنسبة لمدينتي أبها وخميس مشيط أهم أوجه الأنشطة الاقتصادية التقليدية في المنطقة كإحدى مقومات الحياة فيها.

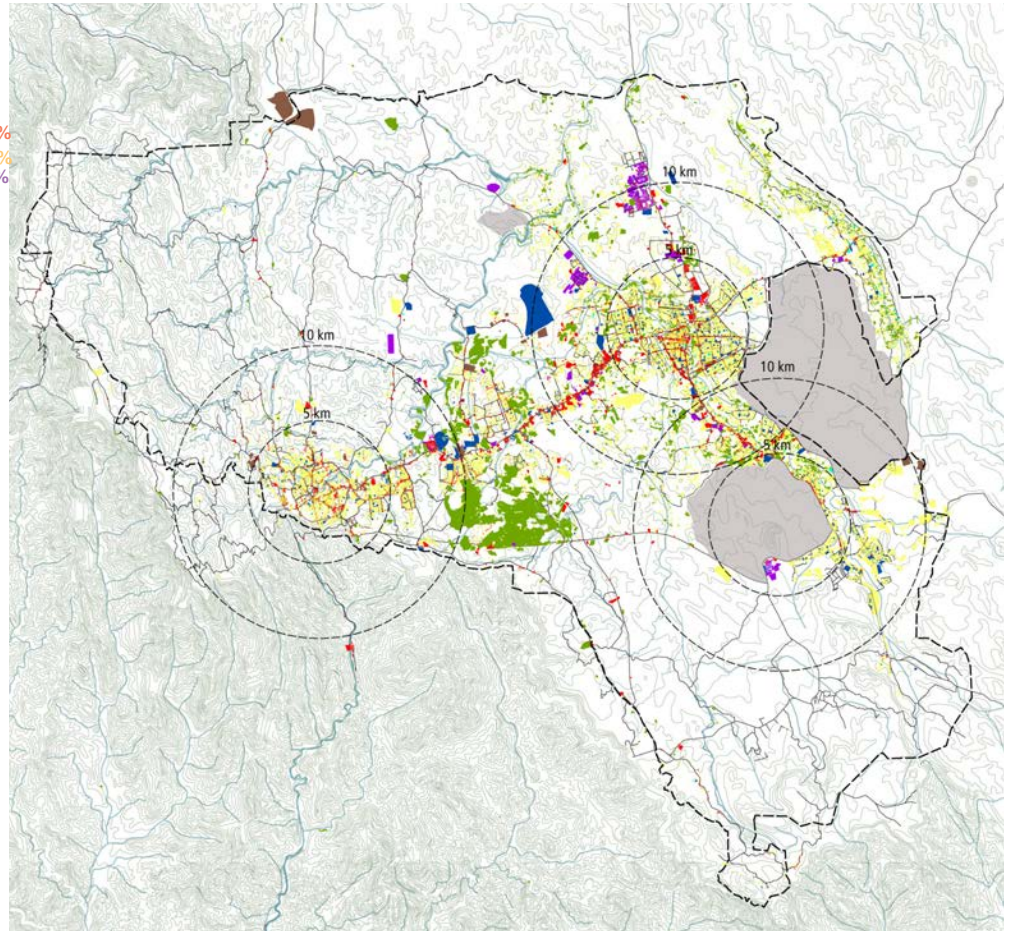
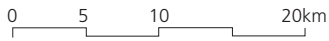
يمثل الاستعمال السكني ٢٢,٨% من إجمالي استعمالات الأراضي، والمختلط ٤,١% فقط، متركز غالباً في الوسط الحضري وعلى امتداد طرق النقل الرئيسية، مثل طريق الملك فهد وطريق الملك خالد. ويعتبر تركيز الاستعمال التجاري على المحاور الرئيسية شرطاً مسبق جيد لدعم ترابطية شبكة النقل العام والتكثيف التدريجي لعصب



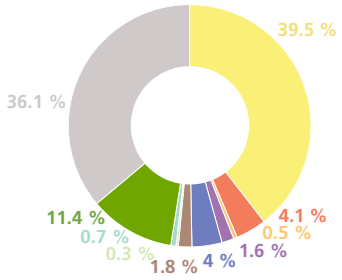
الشكل ٢٩. توزيع المرافق والخدمات العامة الحالية في حاضرة أبها



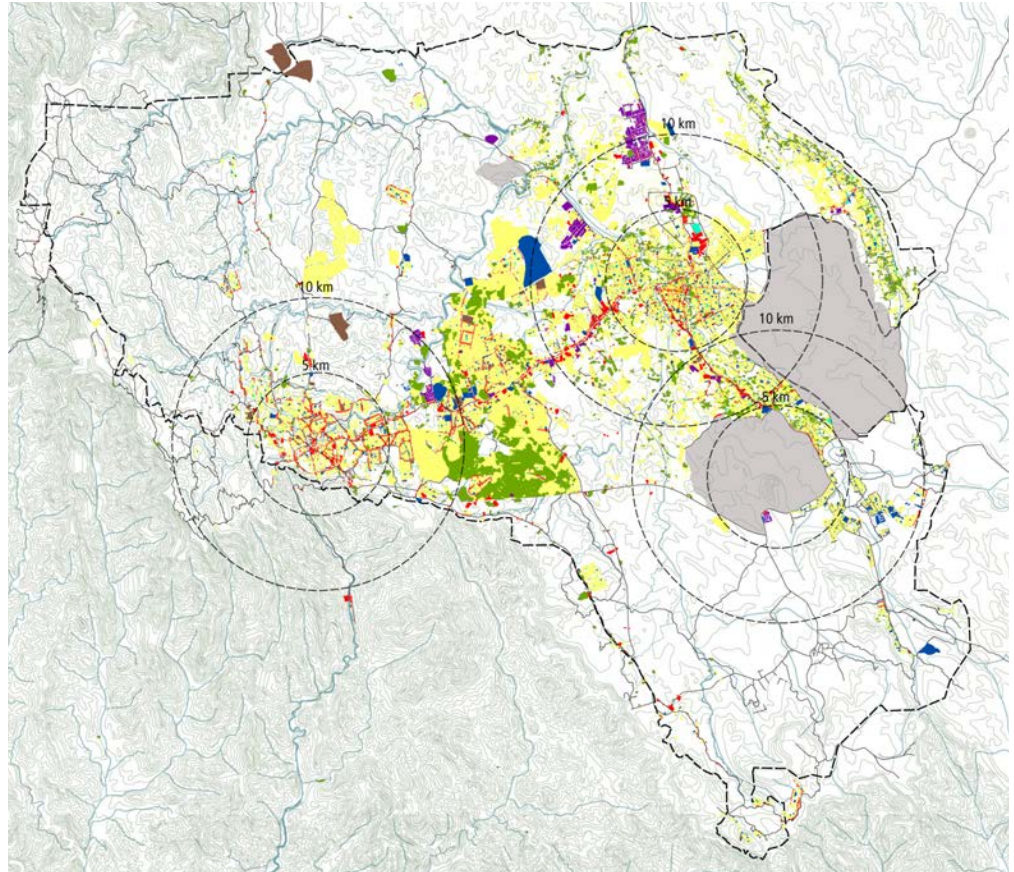
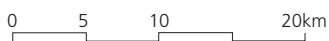
- سكنية
- تجارية
- استعمالات متعددة
- صناعية
- الزراعة
- الخدمات والمرافق العامة
- حكومية
- ترفيهية
- دينية
- عسكرية



الشكل ٣٠. استعمالات الأراضي الحالية في حاضرة أبها



- سكنية
- تجارية
- استعمالات متعددة
- صناعية
- الزراعة
- الخدمات والمرافق العامة
- حكومية
- ترفيهية
- دينية
- عسكرية



الشكل ٣١. استعمالات الأراضي المقترحة في مخطط أبها الحضرية



واستقطاب حضري، يصعبان سهولة الوصول إلى الخدمات والمرافق وفرص العمل، وبالتالي زيادة الاعتماد على المركبة الخاصة في رحلات التنقل الحضري.

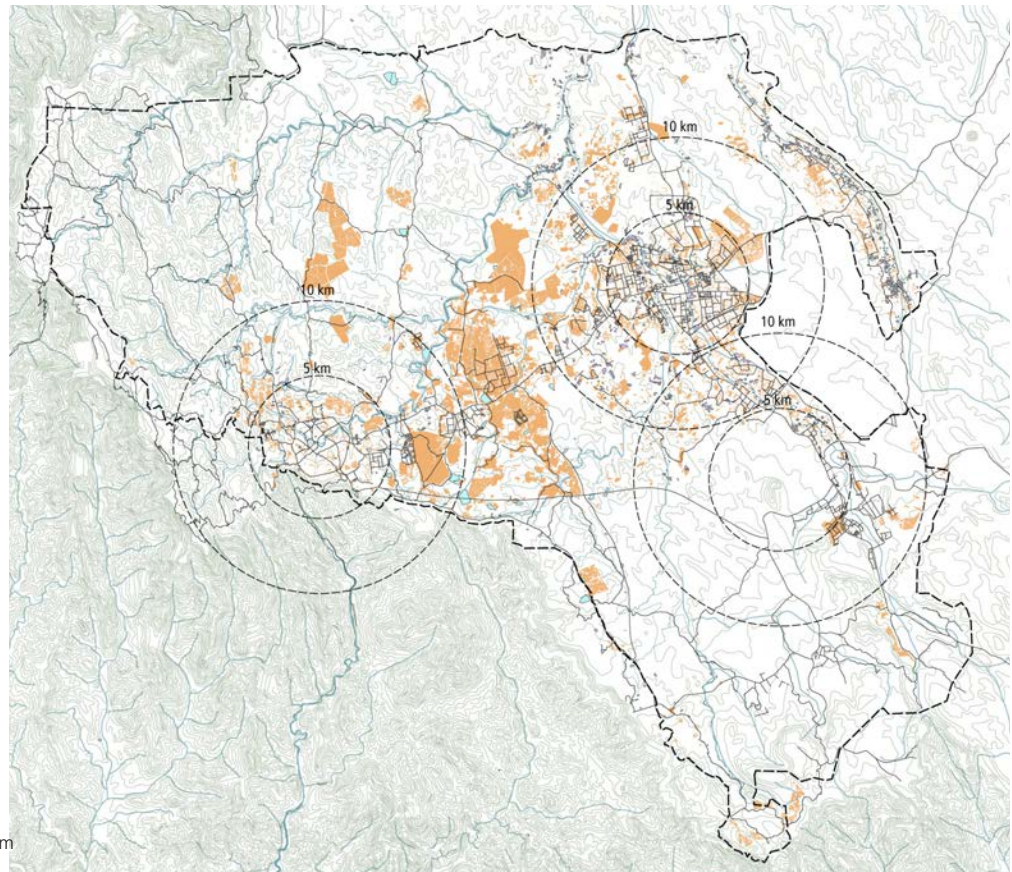
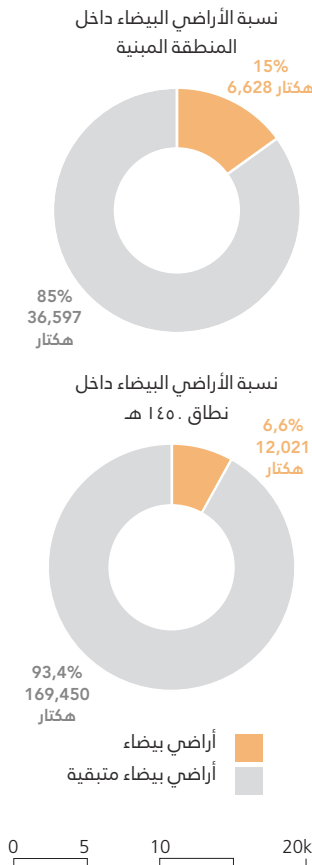
تنص المبادئ الخمسة لمؤهل الأمم المتحدة بشأن تخطيط الأحياء والمجاورات السكنية المستدامة، على أن المدن المدمجة ينبغي أن تستهدف تحقيق الكثافة السكانية الموصى بها وبالبالغة ١٥ نسمة/هكتار، لأن الأراضي البيضاء المتاحة ضمن المنطقة المبنية قادرة على استيعاب ٩٩,٤٢٠ نسمة، ما يوازي مرة ونصف العدد الحالي لسكان منطقة أبها الحضرية، وذلك خلال السنوات الـ ١٢ المقبلة دونما حاجة للتوسع في مساحة المدينة، فضلاً عن إمكانات التخفيف الحضري المحتملة للمناطق العمرانية القائمة، والتي يمكن أن توفر قدرة ثابتة على استيعاب المزيد من النمو. وكخطوة أولى، يمكن تطوير الأراضي البيضاء المتاحة للاستعمال المختلط عالي الكثافة كمرافق حضرية عامة مفتوحة العام أو خدمات ومرافق إضافية، مما يعزز من كفاءة المدينة بشكل عام، ويحد من ظواهر الامتداد الأفقي غير المستدام، والتعدييات على الرقعة الزراعية، وانتشار التوابع والضواحي الحضرية أحادية الوظيفة. وفي ذلك حفاظ على منطقة حماية التنمية بشكل أفضل من أي تطوير، باستثناء الاستعمالات الزراعية.

الخضراء، مثل المزارع، والمروج الخضراء على ضفاف الأودية، والحدائق العامة موزعة على نطاق واسع في منطقة أبها الحضرية، مما يعتبر لوحة تشكيلية رائعة مع التضاريس الجبلية. وتشير خريطة استعمالات الأراضي المستقبلية إلى زيادة حجم التنمية السكنية بمقدار ضعف الحجم الحالي تقريباً، يقابله انحسار موازٍ في الأراضي الزراعية بنسبة ٣٪، مما يبرز خطورة التعدييات العمرانية على الأراضي الزراعية.

٥.١.٤ الأراضي البيضاء

هناك مساحات شاسعة من الأراضي البيضاء غير المنمأة في أبها الحضرية، وهي خالية من أي معوقات ومناسبة للتطوير وتصنف على أنها "فضاء" في مخطط استعمال الأراضي، وتبلغ مساحتها الحالية ١٢ كم^٢ أو ٧٪ من مساحة حدود مرحلة التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ. وبالمقارنة مع مساحة المنطقة المبنية فقط، تمثل الأراضي البيضاء ١٥٪ من إجمالي مساحة الكتلة العمرانية الحالية.. أي ٦٦,٣ كم^٢ قادرة على استيعاب النمو السكاني في المستقبل، والحد من ظواهر الامتداد الأفقي غير المنظم.

ووفقاً لمخطط استعمال الأراضي المستقبلي، يتم تخطيط الأراضي البيضاء في الغالب للأغراض السكنية في هيئة تجمعات أحادية الوظيفة وضواحي منخفضة الكثافة، خلافاً للكثافات السكانية العالية والاستعمال المختلط، مما ينجم عنه زحف عمراني



الشكل ٣٢. الأراضي البيضاء والمنطقة غير المطورة في مخطط أبها الحضرية



© Torsten Matzak

الأراضي البيضاء داخل المساحة العمرانية



٢،٤ عناصر التركيبة العمرانية

١،٢،٤ البنية التحتية الرئيسة والنقاط المركزية الاقتصادية

على مدى العقود الماضية، تزايدت سهولة الوصول إلى أبها الحضرية بفضل التطور السريع للبنية التحتية. حالياً، ترتبط المنطقة بشكل جيد بالمدن السعودية الرئيسة عبر شبكات النقل الجوي والطرق.

هناك مطاران في منطقة أبها الحضرية- مطار أبها الدولي، ومطار عسكري بالقرب من خميس مشيط. بدأ تشغيل مطار أبها الدولي في عام ١٩٧٧، وقبل ذلك، كان مطار القاعدة العسكرية في خميس مشيط يساهم في خدمة الرحلات الداخلية. في الوقت الحاضر، يتصل مطار أبها الدولي بالعديد من المطارات داخل المملكة، مع رحلات مباشرة إلى جدة والرياض والدمام والمدينة المنورة وتبوك والطائف، كما يسيّر المطار رحلات دولية إلى مصر والإمارات العربية المتحدة واليمن.

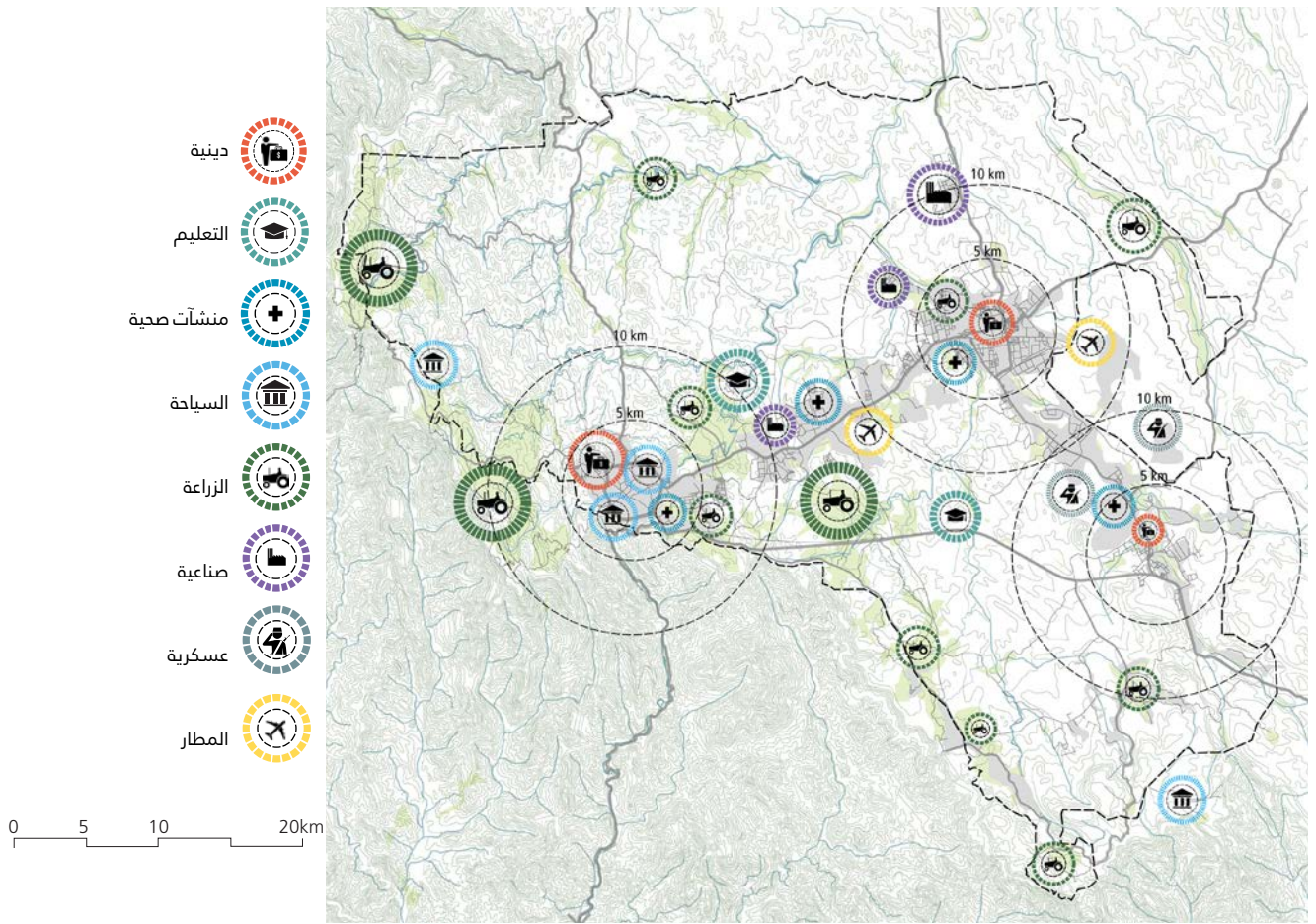
فيما يتعلق بترايطية شبكة الطرق، تتمتع أبها الحضرية بشبكة واسعة من الطرق، حيث تتصل كل من أبها وخميس مشيط وأحد ريفية ببعضها البعض عن طريق وصلات الطرق الرئيسة الثلاثة داخل أبها الحضرية، وهي طريق الملك فهد، الذي يربط مدينة أبها بخميس مشيط، وطريق الملك خالد الذي يربط خميس مشيط بأحد ريفية، كما يربط طريق الملك عبد الله أبها مع أحد ريفية.

تحتضن أبها الحضرية عدد كبير من الوظائف، بعضها منتشر خارج المراكز الحضرية الرئيسة، داخل حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥هـ. وكما يوضح الشكل ٣٣، تقع النقاط المركزية الاقتصادية الرئيسة في وسط مدينة أبها ووسط مدينة خميس مشيط، حيث تتوزع فيها مختلف الخدمات التعليمية والاجتماعية والحكومية، أما المناطق الصناعية الرئيسة المكونة من مدينة عسير الصناعية، والصناعية الجديدة، فتقع بين أبها وخميس مشيط.

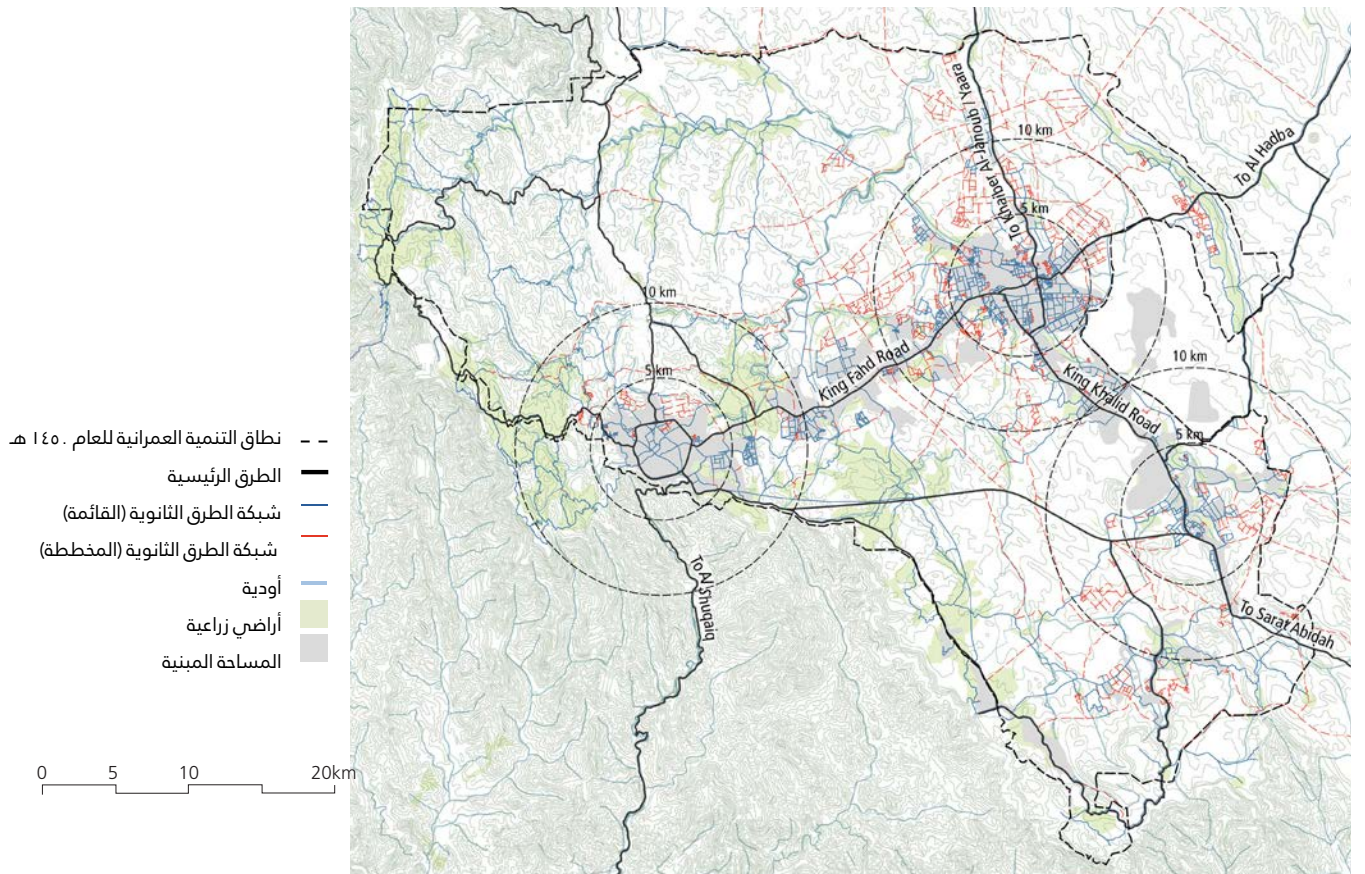
تتسم التنمية العمرانية الشريطية على محور طريق الملك فهد بالاستعمالات التجارية والمختلطة، مع وجود مساحة كبيرة من أحد ريفية مخصصة للأغراض العسكرية، الأمر الذي يؤثر في طبيعة التنمية السكنية إذ يفرض عليها شيء من الرتابة في التشكيل العمراني، قوامها مجمعات سكنية لها بوابات دخول خاصة بها للأفراد العسكريين. وتتركز الأنشطة الزراعية الرئيسة في مدرجات زراعية خضراء غاية في الروعة والجمال في السفوح الجبلية وعلى ضفاف الأودية. ويوجد تركيز زراعي آخر بين مدينتي أبها وخميس مشيط على هضبة مستوية نسبياً، تحتضن مزارع خصبة وقرى زراعية صغيرة.



منطقة حضرية في وسط أبها



الشكل ٣٣. شبكة توزيع المراكز الاقتصادية في حاضرة أبها



الشكل ٣٤. البنية التحتية الرئيسية في حاضرة أبها



٢٠٢،٤ العناصر البيئية والطبوغرافية

نظام الأودية:

من الناحية التاريخية، لعبت الأودية، مع العناصر الطبوغرافية الأخرى، دوراً مهماً في تطوير أبها الحضرية فالمستوطنات الأولى شيدت بجوار مجاري الأودية الرئيسية، لهذا ترى جميع المراكز السكانية الرئيسية: أبها الحضرية، خميس مشيط، وأحد رفيدة مشيدةً على ضفاف أودية رئيسية، كوادي أبها الحضرية ووادي ببشة، يضاف لها ٣٠٠ قرية صغيرة منتشرة في أنحاء المنطقة على ضفاف وادي تندحه. وتعتبر أودية أبها الحضرية وببشة وتندحة عناصر تضاريسية هامة، تتلقى كميات كبيرة نسيباً من المياه من التلال المحيطة بها. وتعتبر خصوبة التربة على ضفاف الأودية ضرورية للأنشطة الزراعية في أبها الحضرية، ومنطقة عسير بأسرها.

تؤثر جغرافية وبيئة أبها الحضرية بشكل كبير في تنميتها الاقتصادية وأنماط التحضر فيها.

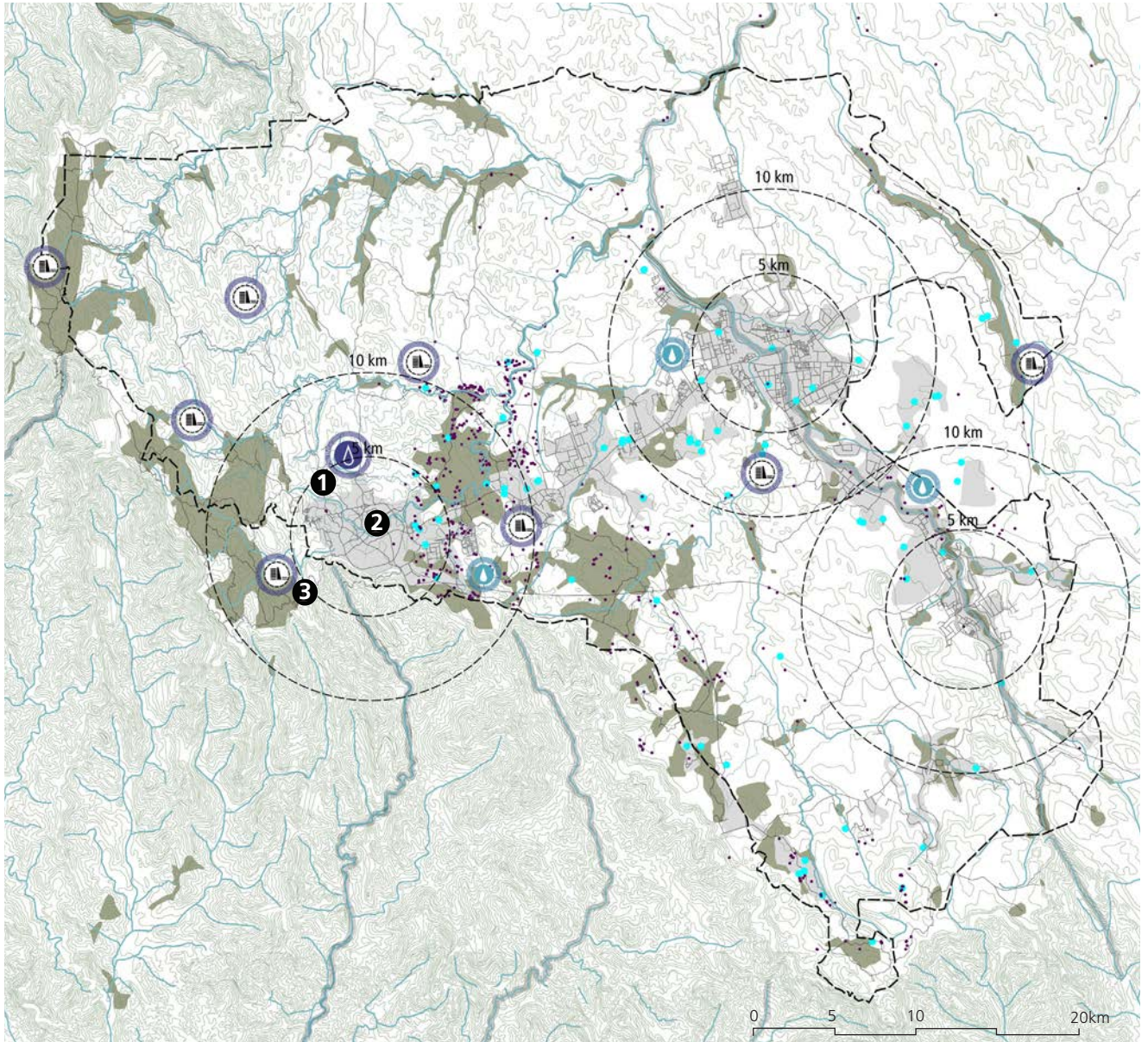
التضاريس:

تقع منطقة عسير على هضبة عالية، تمدها بالأمطار جاعلة منها أكثر المناطق السعودية وفرة بكميات أمطارها. ، كما توجد بها أعلى القمم الجبلية في المملكة، أشهرها جبال السودة شمال غرب مدينة أبها التي ترتفع إلى أكثر من ٣,٠٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر.

تقع منطقة أبها الحضرية على هضبة منبسطة، ترتفع ٢٠٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر، وعلى بعد عدة كيلومترات إلى الغرب تنحدر جبال السروات بشدة نحو الأراضي المنخفضة في تهامة^(٢٨). لقد مكنت الظروف المناخية في المنطقة، وطبيعة تضاريسها، وهطول الأمطار الغزيرة عليها من تطوير "الزراعة في المدرجات الجبلية" التي تشكل منظراً خلاباً وعنصر جذب سياحي من جميع أنحاء المملكة. هناك أيضاً محطات التلفزيون التي تأخذ زائري وأهل المنطقة في رحلات فريدة على امتداد الجروف الصخرية الشاهقة وأسفلًا نحو القرى الأثرية والتراثية.



جرف شديد الانحدار على وادي الحبله



الشكل ٣٥. الشبكات الزرقاء والخضراء في حاضرة أبها



٣.

تضاريس ومناطق زراعية مميزة وفريدة



٢.

الأنماط الحضرية الشعبية



١.

أنظمة المياه

٣،٢،٤ المواقع والمعالم التاريخية في أبها الحضرية

منحدر طويل، وكانت الوسيلة الوحيدة لانتقال ساكنيها هي الجبال. مكن الإطالة على طبيعة أبها الحضرية الخلابة بجولة معلقة في عربة التلفريك، والتمتع بمناظرة القرى التقليدية ومدراجاتها الزراعية الخضراء في السفوح الجبلية. هناك أيضاً جبل ذرى "الجبل الأخضر" في وسط مدينة أبها، من أجمل المعالم السياحية فيها، والذي يمكن من خلاله مشاهدة جمال وبهاء المدينة بكاملها. كما يوجد خط تلفريك مباشر يربط بين متنزه السودا وبين معلم سياحي بارز آخر، وهو قرية رجال ألمع التراثية، والتي تحتضن مكتبة ومتحفاً يحكي تجليات وسامات فن معماري رائع وحضارة قديمة يستمتع بها الزائر.

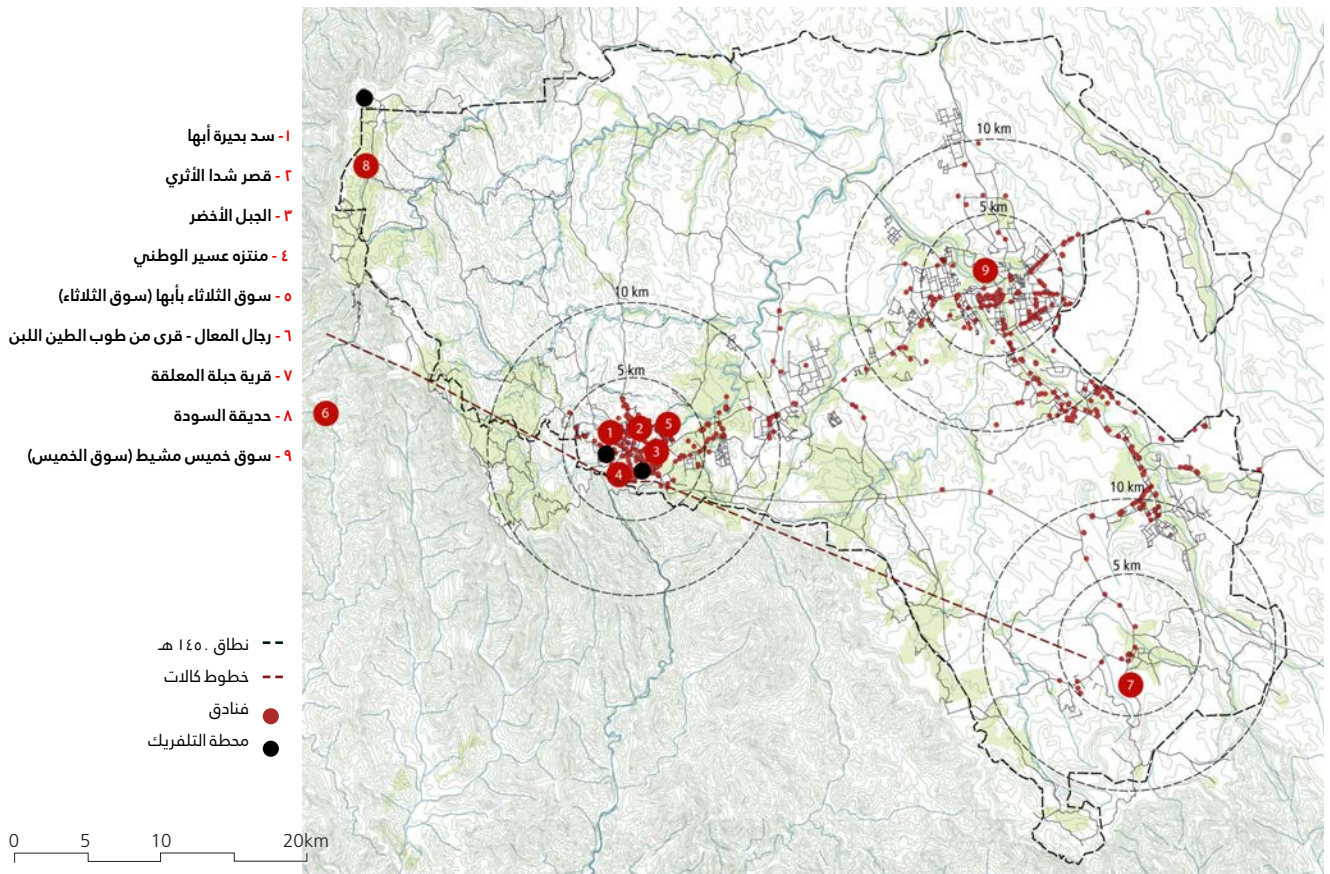
هناك أيضاً متنزه عسير الوطني، وهو جزء من التراث الطبيعي للمنطقة، يوفر للزوار إمكانية الاستمتاع ببيئة طبيعية خلابة. تم إنشاؤه في عام ١٤٠١ هـ (١٩٨١ م) ويمتد من جبال عسير نزولاً إلى تهامة حتى ساحل البحر. يستهوي التلفريك "العربة المعلقة" الزوار والمصطافين وهي تحلق في سماء منتجعات وتراثيات عسير المنتشرة في سفوح الجبال الشاهقة والأودية والسهول. هناك أربع محطات للتلفريك، وهي:

- تلفريك وسط أبها - الجبل الأخضر "ذرى" - متنزه أبو خيال.
- تلفريك أبها الجديدة.
- تلفريك السودا - رجال المع التراثية
- تلفريك الحَبَلَة.

تأثرت أنماط العمارة المحلية في أبها الحضرية بعوامل الطبوغرافيا والمناخ والأمطار. وتعتبر مواد الحجر والطين وخشب الأشجار وأعواد القصب والحشائش المواد الإنشائية المحلية المناسبة في عملية البناء. المساكن التقليدية الواقعة على ضفاف الأودية كانت تشيد في العادة من الطين المستخرج من الأماكن المجاورة، في حين استخدم الحجر في المناطق الجبلية. وما زال هناك العديد من المنازل الحجرية والطينية التقليدية التي يزيد عمر بعضها عن ٣٠٠ عام، تعكس طابع المعمار التقليدي وتمثل معالم تاريخية هامة، كأبراج الحماية "القصباء" التي كانت تستخدم للمراقبة، وما زالت صامدة في سفوح الجبال.

أبرز المباني الأثرية التي تحمل سمات وملامح العمارة المحلية في أبها الحضرية؛ قصر شدا الأثري، وهو مبنى ذو قيمة تاريخية وأثرية، يقع في وسط مدينة أبها الحضرية. تم تشييده في عام ١٢٥٠ هـ (١٩٢٧ م) بتوصية من الملك عبد العزيز، وكان مقراً للأمير المنطقة، تم ترميمه وتجهيزه كمتحف للموروثات التراثية.

وهناك موقع آخر بارز هو قرية "الحَبَلَة" القديمة، والمعروفة أيضاً بـ "القرية المعلقة"، والتي تجتذب الزوار للوصول إليها عن طريق التلفريك للاستمتاع بإطلالات خلابة على قطوع الجبال الشاهقة والقرية القديمة وتهامة المحيطة. وكانت قرية الحبلَة شيّدت على



الشكل ٣٦. المواقع والمعالم التاريخية في حضرة أبها



© Charles Roffey

قرية رجال ألمع التراثية



- موروثها الثقافي والاجتماعي.
- مهرجاناتها وفعاليتها المتواصلة الخاصة بها.
- البيئة الزراعية الفريدة.

وبالفعل، تتمتع أبها الحضرية بمقومات كبيرة لتنمية السياحة فيها، ليس فقط بسبب العوامل البيئية والهوية التاريخية، ولكن أيضا بسبب إطلاق المهرجانات والفعاليات والبرامج الصيفية التي تقام في أبها الحضرية، التي ينتظرها السياح والمصطافون المحليون بشكل كبير. وتشمل المهرجانات مجموعة واسعة من البرامج والفعاليات الثقافية والأنشطة الرياضية من أجل جذب شرائح مختلفة من المجتمع.

حققت أبها في عام ٢٠١٧ لقب جائزة عاصمة السياحة العربية من قبل المنظمة العربية للسياحة بجامعة الدول العربية، ووصل إجمالي المسافرين في ذلك العام أكثر من ٤.٤ مليون مسافر^(٣١) مما يوضح أهمية مطار أبها الدولي، مع الرحلات المباشرة إلى اليمن، ومصر، والإمارات العربية المتحدة في دعم أبها الحضرية كوجهة سياحية هامة، لكل من المملكة ومنطقة الشرق الأوسط بأكملها.

٥.٢.٤ المخطط الهيكلي/خطة استعمالات الأراضي

يوضح مخطط أبها الحضرية الهيكلي المعد في عام ٢٠١٠ الأنماط الرئيسية لاستعمالات الأراضي، والتوسع العمراني السليم للمدن

بشكل عام، يمكن لنظام التلفريك نقل أكثر من ٦٠٠ راكباً في الساعة، حيث يصل إجمالي عدد السياح والمصطافين الذين يستخدمون خدمة التلفريك يبلغ ٣٠,٠٠٠ مستخدم في موسم الصيف.

٤.٢.٤ ديناميكيات السياحة في أبها الحضرية

في عام ١٩٩٦، عقد أول مؤتمر عن السياحة الداخلية في حاضرة أبها، تحت رعاية المغفور له صاحب السمو الملكي الأمير سلطان بن عبد العزيز. ونتيجة لهذا المؤتمر، تم اتخاذ قرار إنشاء هيئة تعنى بشؤون السياحة، وهي الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني. وفي عام ٢٠١٧، منحت منظمة السياحة العربية حاضرة أبها لقب "عاصمة السياحة العربية لعام ٢٠١٧"، مما أثر إيجاباً في تطوير المنطقة برمتها.^(٣٩)

من جانبها، قامت أمانة منطقة عسير بتوفير فرص استثمارية لجذب المستثمرين من أجل تنشيط وتنويع اقتصاد المنطقة، وتحقيق تنمية إقليمية مستدامة تتماشى مع رؤية ٢٠٣٠. حيث تعتمد على خمسة معايير رئيسة وقفت وراء اختيار حاضرة أبها عاصمة للسياحة العربية لعام ٢٠١٧، شملت: (٣٠)

- مناخها وطبيعتها الخلابة وأنماطها السياحية.
- مكانتها التاريخية.



معرض أبها للفنون

على هذا النحو ، يشير المخطط المستقبلي لاستعمالات الأراضي إلى تطوير منطقة سكنية جديدة ، محددة في المخطط الهيكلي على أنها استخدام مختلط زراعي/سكني، يشغل كامل مساحة حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥هـ ، بعيداً عن المراكز الحضرية الثلاثة أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة ، مما يشجع على التوسع العمراني الأفقي ويضع البلديات أمام ضغوط توفير الخدمات والمرافق والتجهيزات الأساسية بما يكفي لتلبية متطلبات واحتياجات هذه التطورات الجديدة منخفضة الكثافة.

ومثل هذا النهج التنموي يضع منطقة أبها الحضرية أمام تداعيات التنمية غير المستدامة والتعدي على نظم البيئة الطبيعية كالسفوح الجبلية والأراضي الزراعية، ينبغي هنا تحديث حالة البنى التحتية للطرق القائمة واستكمالها لتحقيق الدمج والترابط الحضري المنشود، وتوفير بيئة حيوية للمشاة داعمة لنشاط المشروعات والأعمال الصغيرة ، مما يؤثر إيجاباً في الاقتصاد المحلي. كما ينبغي استخدام الأراضي البيضاء المتاحة لدمج وتكثيف هيكل أبها الحضرية، خدمة لنظام النقل العام وتعظيم الكفاءة الحضرية.

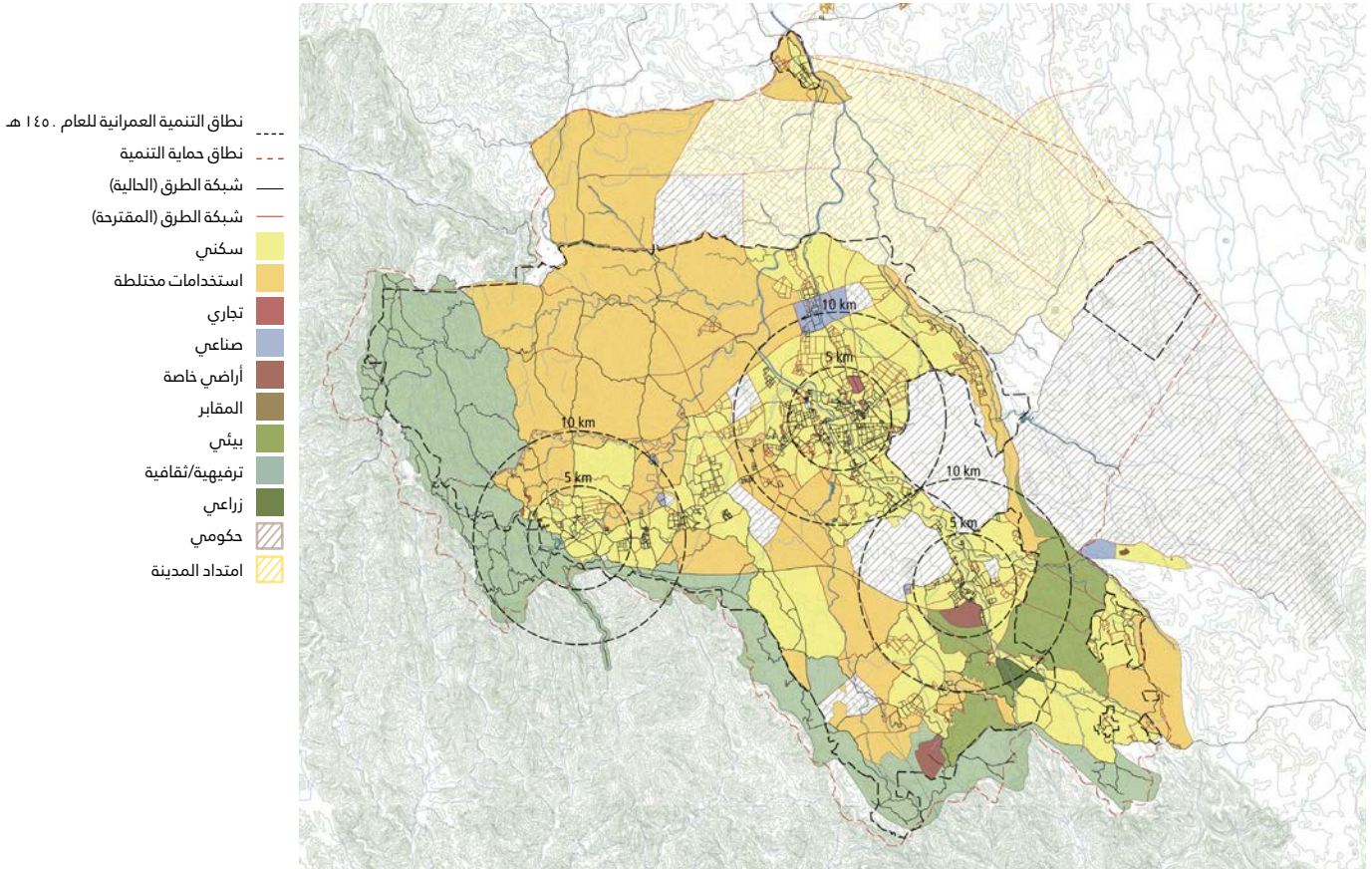
٦.٢.٤ الحركة وسهولة الوصول

ترتبط أبها الحضرية بشكل جيد بالمدن السعودية الرئيسية الأخرى مثل جازان إلى الجنوب، والرياض إلى الشمال الشرقي، و مكة

الثلاثة أبها ، خميس مشيط ، وأحد رفيدة التي تشكل متصلاً حضرياً واحداً يتقاسم العديد من الخدمات والمرافق العامة، ويخصص الأراضي المجاورة للجبال للأغراض الترفيهية والثقافية، إذ يعد الحفاظ على هذه المناطق ، فضلاً عن المناطق العازلة على طول الأودية، خطوة إيجابية لحماية الموارد والنظم الطبيعية من المد الحضري والتعديت على الأراضي الزراعية القيّمة.

ووفقاً لمخطط استعمال الأراضي الحالي، تبلغ نسبة الأراضي الزراعية ١٤,٩٪ من إجمالي استعمالات الأراضي ، وتعد عنصراً هاماً في هيكلية أبها الحضرية تجب المحافظة عليه كنظم الأودية والجبال حيث يسهم في تكريس هوية المنطقة، مع إمكانية إدماجه وتكامله بشكل أفضل في التشكيل العمراني، إذ يعد الحفاظ على الطبيعية الخلابة للمنطقة، بجبالها، ووديانها، وسهولها، ومدجاتها الزراعية المرسومة على سفوح الجبال من أولويات التنمية التي لم تراعى في المخطط المستقبلي لاستعمال الأراضي.

ويتم تخطيط غالبية التوسعات السكنية المستقبلية على امتداد الطريق الرئيسي بين أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة، مما يتيح فرصة جيدة لتطوير نظام نقل عام فعال. ومع ذلك، بالرغم من ترابط مراكز أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة مع بعضها البعض، ومع محيطها، يلاحظ التوسع الكبير لشبكة الطرق المقترحة باتجاه الشمال الشرقي، خارج حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥هـ، زيادة عما هو مطلوب عمرياً.



الشكل ٢٧. المخطط الهيكلي واستعمالات الأراضي لحاضرة أبها



دقيقة، ومن المناطق الواقعة في حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥هـ بما في ذلك المناطق الريفية، في غضون ٣٠ دقيقة بالسيارة. مما يعني إمكانية جيدة للوصول بالسيارة إلى أواسط المراكز الحضرية الرئيسية فيها.

الوصول إلى المراكز التجارية ومناطق الاستعمال المختلط

أعلى نسبة من الاستعمال المختلط للأراضي موجودة حالياً في مراكز مدن أبها وخميس مشيط وأحد ريفية، وعلى امتداد الطرق الرئيسية بين المدن. ولإجراء تحليل المشي، تم تحديد تسع نقاط مركزية تحوي تجمعات تجارية واستعمالات مختلطة، وحساب عدد السكان القادرين على الوصول إليها في غضون ٥ دقائق و ١٠ دقائق سيراً على الأقدام كما يلي:

١. وسط أبها الحضرية ضمن محور طريق الملك عبد العزيز :

يظهر التحليل إمكانية وصول ٦١,٦٠٧ من السكان (٧,٩% من الإجمالي) إلى مركز مدينة أبها في غضون ٥ دقائق سيراً على الأقدام، و ٩٧,١٢٣ من السكان (١٢,٥% من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.

٢. أحياء المنسك والمرج على طريق الملك فهد بجوار وسط مدينة أبها:

يظهر التحليل إمكانية وصول ١١,٣٤٤ من السكان (١,٥% من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون ٥ دقائق سيراً على الأقدام، و وصول ٢١,٠٣٠ من السكان (٢,٧% من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.

٣. منطقة استعمالات مختلطة على طريق الملك فهد بجوار شركة الكهرباء السعودية :

المكرمة إلى الشمال عبر الطائف. كما يمكن الوصول إلى جدة عبر الطريق الساحلي. وعلى مستوى المنطقة الحضرية ترتبط مدن المنطقة الثلاث الرئيسية جيداً بطريق بري، برغم عدم وجود نظام نقل عام يخدم المنطقة.

ويشير تقرير مؤشر ازدهار أبها الحضرية لعام ٢٠١٦ إلى ضعف عملية التنقل الحضري، ويقترح ضرورة توفير نظام النقل العام. وبالنسبة للسلامة المرورية على الطرق فهي قوية، ويبلغ متوسط زمن الرحلة المرورية اليومية ٢١,٩ دقيقة، وهو متوسط جيد.

يعكس مؤشر ترابطية شبكة الشوارع في أبها الحضرية جودة ترابطية لشبكة الشوارع فيها، إذ تحوز أبها الحضرية على أعلى كثافة تقاطعات، إذ يبلغ عدد التقاطعات في الكيلومتر المربع ١٢٣ تقاطعاً، لكنها تسجل قيم منخفضة نسبياً للأراضي المخصصة للشوارع (١١,٢٠%)، في حين تسجل كثافة عالية للشوارع (٦٣,٣%). وعلى الرغم من الضعف في تقييم بعض الأبعاد الهامة، يمكن اعتبار ترابطية شبكة الشوارع بمجملها في أبها الحضرية قوية، مما يسهل كثيراً إنشاء نظام نقل عام فعال. ولفهم نمط حركة تنقل السكان، تم تطبيق نموذج نظام معلومات جغرافية لاختبار سهولة الوصول إلى المراكز التجارية داخل أبها الحضرية، حيث تم تحليل إمكانية الوصول إلى تلك المراكز بالسيارة أو بالمشي:

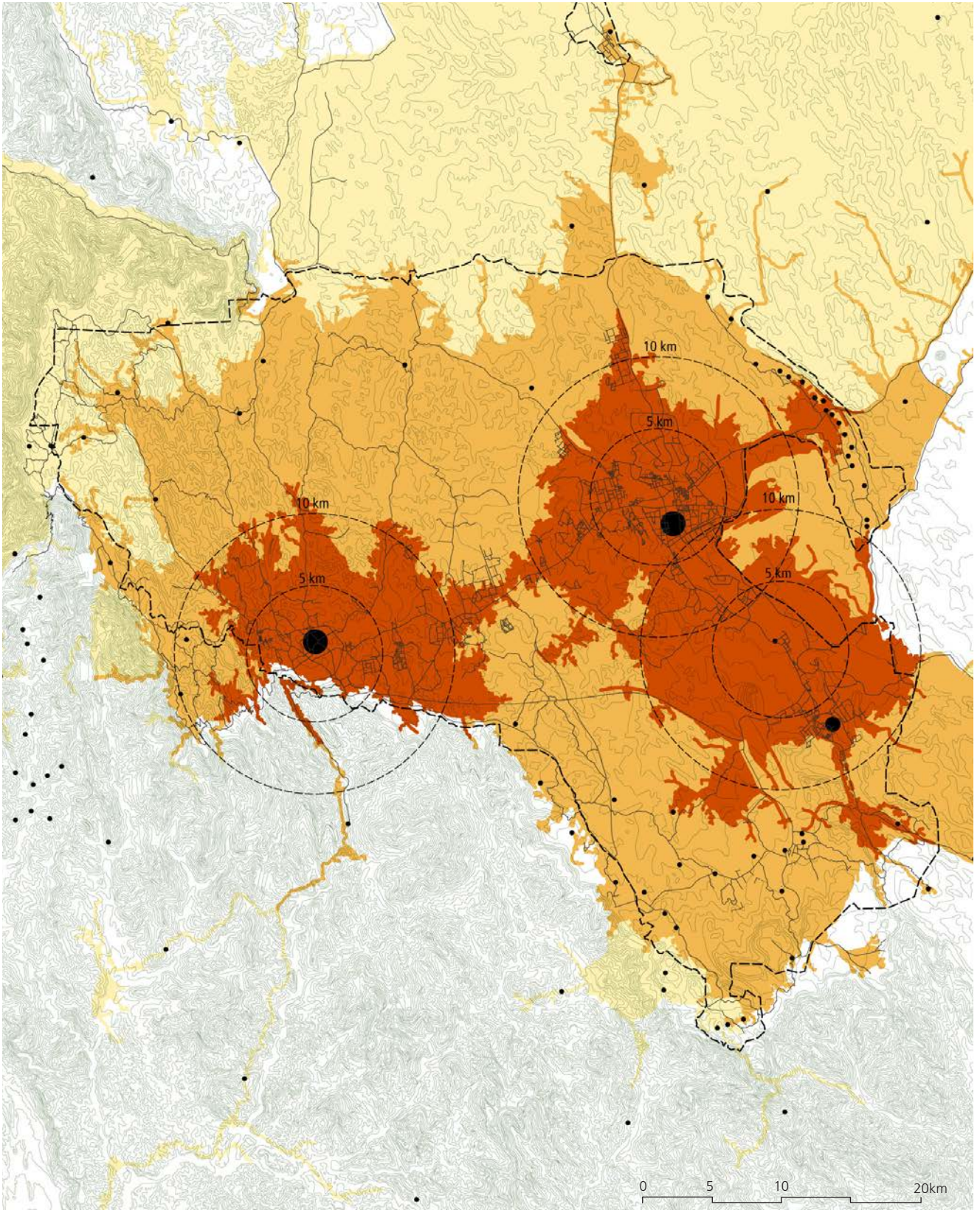
الوصول والتنقل بالسيارة

أسفر تحليل الوصول إلى مراكز الاستعمال المختلط في منطقة أبها الحضرية عن إمكانية الوصول إليها بواسطة السيارة في غضون ١٥



© Muhammad WAQAS

الطريق إلى جبل السوداء



--- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
— شبكة الطرق

- ٢٠٩ - ٩٢٠٠
 - ٩٢٠١ - ٣٦٧٠٠
 - ٣٦٧٠١ - ١٠٤٤٠٠
 - ١٠٤٤٠١ - ٢٢٤٤٠٠
 - ٢٢٤٤٠١ - ٤٤٩٨٥٥
- 15 دقيقة بالسيارة
3 دقيقة بالسيارة
6 دقيقة بالسيارة

الشكل ٢٨. إمكانية الوصول إلى وسط مدن أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة

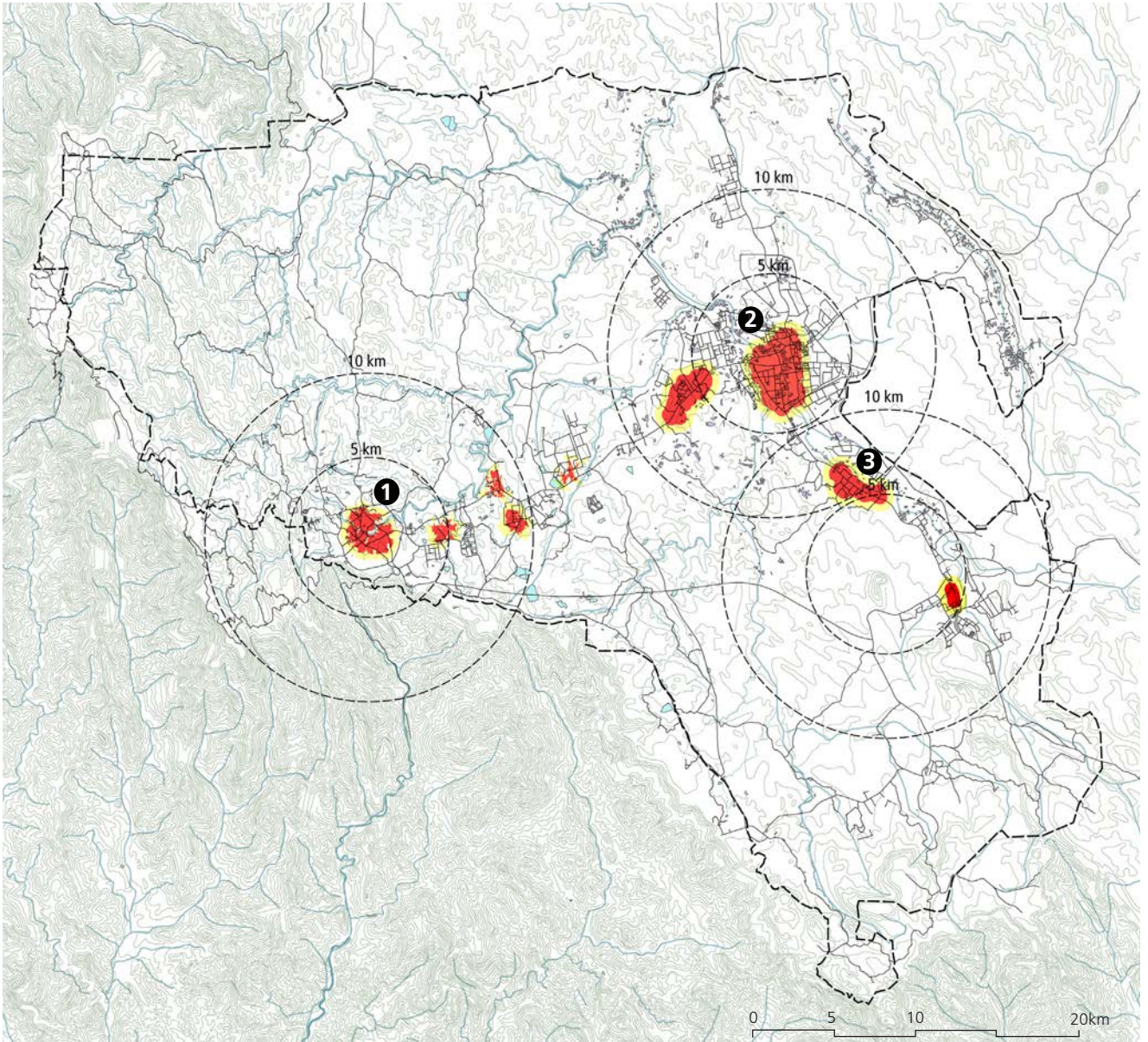


١. دقائق سيراً على الأقدام.
 ٨. منطقة الاستعمالات المختلطة على طريق الملك خالد ، بجوار وسط أحد رفيحة :
 يظهر التحليل إمكانية وصول ٢٥٣٥ من السكان (٣,٣٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ٣٤٧٦٩ من السكان (٥,٤٪ من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.
 ٩. منطقة الاستعمالات المختلطة في أحد رفيحة على طريق الملك خالد المجاور للقاعدة العسكرية :
 يظهر التحليل إمكانية وصول ٢٣,٦٧ من السكان (١,٣٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ٦,٤٧٩ من السكان (٨,٨٪ من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.
 يكشف التحليل في العموم، مدى تطور بيئة المشاة في وسط أبها وخميس مشيط نظراً لارتفاع الكثافة وتوافر حركة مشاة منتظمة إلى المراكز التجارية ومراكز الخدمات، في حين يتوجب أن تكون بقية النقاط المركزية الحضرية الأخرى أكثر تكاملاً مع بقية المدينة كعقد مركزية ناشئة.

يظهر التحليل إمكانية وصول ١٠,٤٧ من السكان (١٣,١٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ١,٤٨٣ من السكان (١٩,١٪ من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.
 ٤. حي الموظفين على طريق الملك فهد:
 يظهر التحليل إمكانية وصول ١١,٣٤٤ من السكان (١,٥٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ١٥,١٨٤ من السكان (٢,٢٪ من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.
 ٥. المنطقة الواقعة بين أبها وخميس مشيط على طريق الملك فهد، بجانب مطار أبها الدولي:
 يظهر التحليل إمكانية وصول ٨٧٣ من السكان (١١,١٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ١,٤٤٩ من السكان (١٩,١٪ من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.
 ٦. منطقة الاستعمالات المختلطة بجوار حي التحلية على طريق الملك فهد، على بعد ٥ كم من وسط خميس مشيط :
 يظهر التحليل إمكانية وصول ١٠,٢٥٢ من السكان (١,٣٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ١٧,٧٥٢ من السكان (٢,٣٪ من الإجمالي) في غضون ١٠ دقائق سيراً على الأقدام.
 ٧. وسط مدينة خميس مشيط :
 يظهر التحليل إمكانية وصول ١١٢,٦٨٥ من السكان (١٤,٥٪ من الإجمالي) إلى هذه المنطقة في غضون دقائق سيراً على الأقدام ، و ١٣٦,٦٢٤ من السكان (١٧,٥٪ من الإجمالي) في غضون



سوق الثلاثاء بأبها



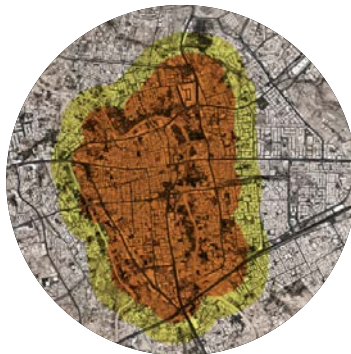
الشكل ٣٩. إمكانية السير على الأقدام إلى وسط مراكز المدن الثلاث

■ ٥ دقائق سيراً على الأقدام إلى وسط المدينة
■ ١٠ دقائق سيراً على الأقدام إلى وسط المدينة
 - - نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
 — شبكة الطرق



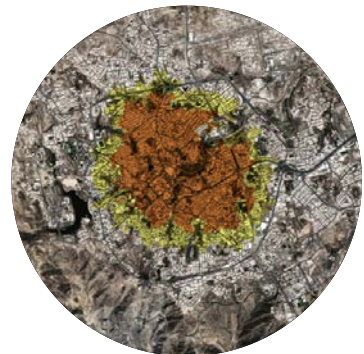
٣.

وسط مدينة احد رفيدة



٢.

وسط مدينة خميس مشيط



١.

وسط مدينة أبها



٧،٢،٤ سيناريوهات الكثافة الحضرية

في ضوء التشخيص الشامل للأوضاع الراهنة والمشاريع المعتمدة والمقترحة، أجرى برنامج مستقبل المدن السعودية تحليلاً لثلاثة تصورات (بدائل) تنموية لرفع الكثافة الحضرية: تصور الوضع الراهن، وتصور التطوير وفق الأدوات التخطيطية المعتمدة، وتصور توزيع الكثافة تبعاً لتوصيات تقرير تشخيص الحالة العامة للمدينة، ووفق معايير موئل الأمم المتحدة.

يستند تصور موئل الأمم المتحدة إلى المبادئ الخمسة لتخطيط المجاورات والأحياء المستدامة، وهي كما يلي:

١. تخصيص حيز كاف للشوارع وشبكة شوارع فعالة: إذ ينبغي تخصيص ٣٪ على الأقل من مساحة الأراضي لصالح الشوارع، بواقع ١٨ كم على الأقل أطوال شوارع في الكيلومتر المربع.
٢. كثافة سكانية عالية: ما لا يقل عن ١٥٠٠ نسمة/كم^٢، أو ١٥٠ نسمة/هكتار أو ٦١ نسمة/فدان.
٣. الاستعمال المختلط للأراضي: تخصيص ٤٪ على الأقل من مسطح الأديار للاستعمال الاقتصادي في الجيريات السكنية.
٤. المزيج الاجتماعي (الدمج الملائم لكافة فئات الدخل المتفاوت في الجيرة السكنية): توافر المساكن بخيارات وأسعار مناسبة لكافة فئات الدخل؛ بحيث يتم تخصيص ٢٪ إلى ٥٪ من مسطح الأديار السكنية للإسكان الميسر، ولا ينبغي أن يتخطى نمط الحياة أكثر من ٥٪ من الإجمالي.
٥. محدودية استعمالات الأراضي أحادية الوظيفة: للحد من الاستعمال المنفرد للأراضي؛ وينبغي أن يغطي الاستعمال المفرد للأراضي أقل من ١٠٪ من مساحة الجيرة السكنية.

تصور الوضع الراهن

يبلغ التعداد الحالي لسكان أبها الحضرية ٧٧٨٥٩٩ نسمة، يشغلون منطقة مبنية تبلغ مساحتها ٤٣٢٢٥ هكتاراً، وكثافة سكانية تبلغ ١٨ نسمة/هكتار، وهي كثافة منخفضة كثيراً مقارنة بكثافة موئل الأمم المتحدة الموصى بها وهي ١٥٠ نسمة/هكتار، ومنخفضة أيضاً مقارنة ببقية المدن السعودية من نفس الحجم.

التصور الأول: مخطط استعمال الأراضي المستقبلي لأبها الحضرية

وفقاً للاتجاهات الموثقة في مخطط استعمال الأراضي المستقبلي، يفترض زيادة مساحة المنطقة المبنية المقترحة إلى ٥٢,٦٧١ هكتاراً، لاستيعاب ٩٦٥,٥٠٠ نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. وحتى مع النمو السكاني المتوقع، تبدو التوسعات العمرانية مغالي فيها، مع بقاء الكثافة السكانية منخفضة، بمتوسط قدره ١٨,٣ نسمة/هكتار. هذا التصور يشجع الامتداد الأفقي منخفض الكثافة.

التصور الثاني: توصيات موئل الأمم المتحدة

يدعم سيناريو موئل الأمم المتحدة تخطيط الأحياء المستدامة في كافة أرجاء أبها الحضرية، وتحقيق كثافة سكانية بواقع ١٥٠ نسمة/هكتار. وفي ضوء معدل النمو الحالي، من المتوقع أن يرتفع عدد السكان إلى ٩٦٥,٥٠٠ نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. وبناءً عليه، توصلت الدراسة إلى أن المساحة الإضافية اللازمة لاستيعاب النمو السكاني المستقبلي بالكثافة الموصى بها تبلغ فقط ٦٢,٣٦ هكتاراً، ما يوازي ثمن مساحة التوسعة المستقبلية المقترحة للمنطقة المبنية في التصور الأول.



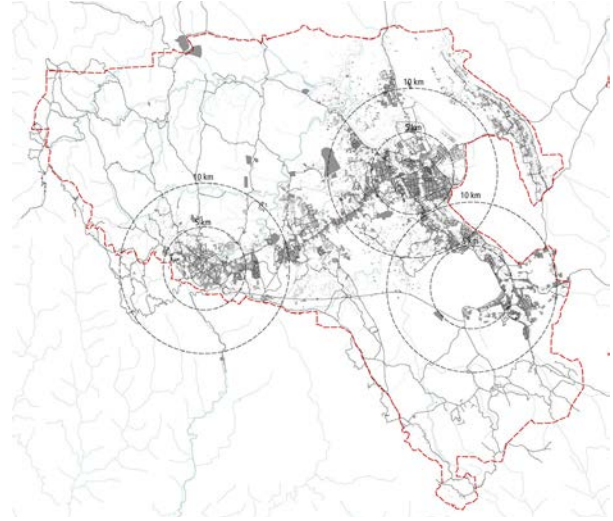
© Torsten Matzak

ترتفع أبها عن سطح البحر ٢٢٠٠ متر وتشتهر بإطلالاتها من أعالي جبال السروات الشاهقة



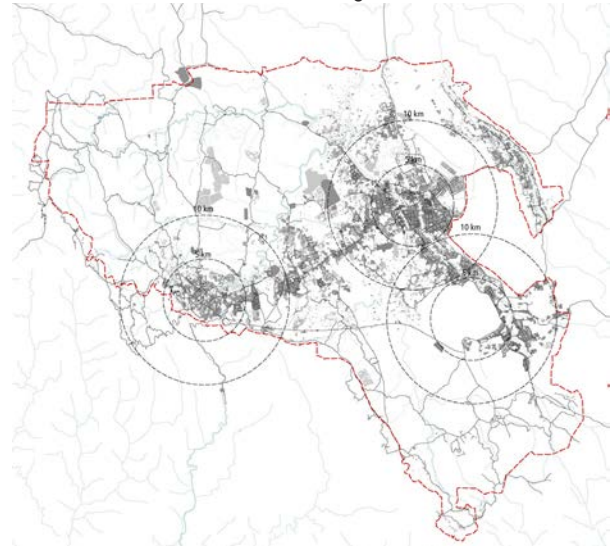
الوضع الراهن

| | | |
|---------------|--|----------------------------------|
| ٧٧٨,٥٩٩ | | عدد السكان |
| ٤٣,٢٢٥ هكتار | | المساحة المبنية |
| ١٨ نسمة/هكتار | | متوسط الكثافة في المنطقة المبنية |



السيناريو الأول : مخطط أبها الحضرية

| | | |
|-----------------|--|----------------------------------|
| ٩٦٥,٥٠٠ | | عدد السكان |
| ٥٢,٦٧١ هكتار | | المساحة المبنية |
| ١٨.٣ نسمة/هكتار | | متوسط الكثافة في المنطقة المبنية |

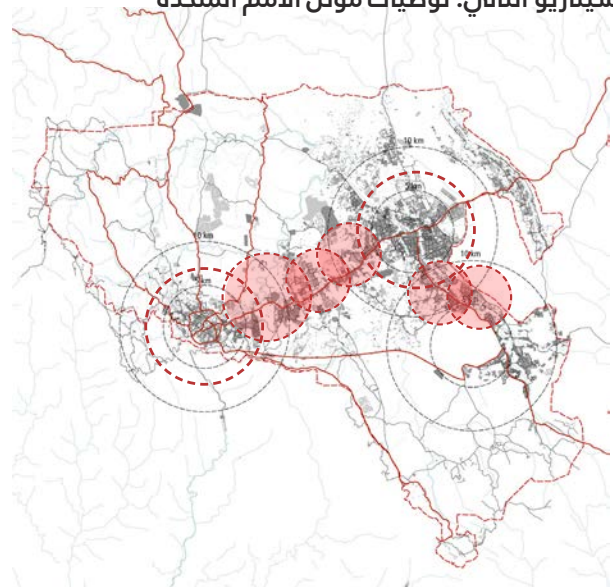


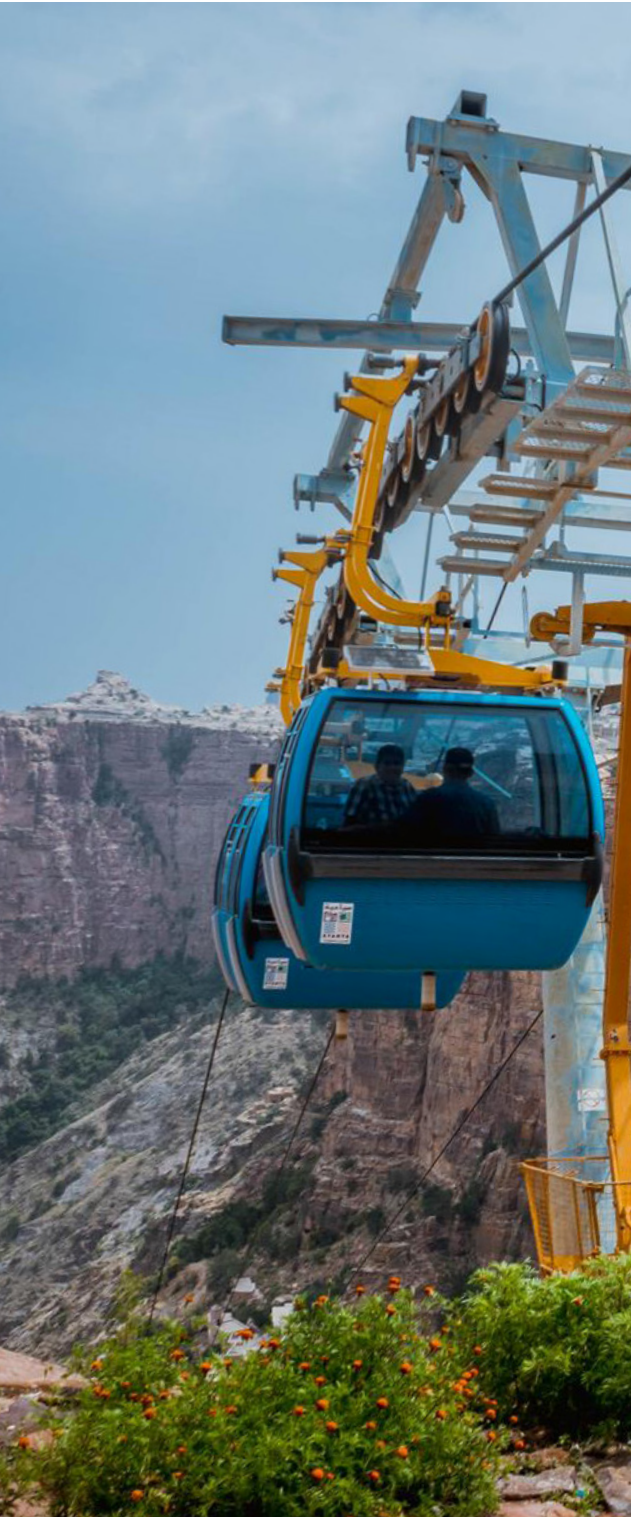
السيناريو الثاني: توصيات مؤئل الأمم المتحدة

| | | |
|--------------|--|---|
| ٩٦٥,٥٠٠ | | عدد السكان |
| ٦,٢٣٦ هكتار* | | المساحة المبنية المطلوبة وفقاً لتوصيات مؤئل الأمم المتحدة |
| ١,٢٤٦ هكتار | | الأراضي البيضاء اللازمة لاستيعاب النمو السكاني الجديد |

متوسط الكثافة الموصى بها من قبل مؤئل الأمم المتحدة ١٥.٠ نسمة/هكتار

* يقترح مخطط حاضرة أبها نسبة ٨/١ من المساحة المبنية





© Wanderer On The Road

٥

التشخيص الاستراتيجي

١،٥ تحديد وتعريف القضايا الرئيسية

أسفرت منهجية البحث المتعمق وجمع البيانات وتحليلها وتفسير النتائج عن تحديد ثلاث قضايا أساسية تؤثر في الأداء الحضري لأبها الحضرية بمدنها الرئيسة - أبها الحضرية وخميس مشيط وأحد ريفية - فيما يتصل بمبادئ التنمية الحضرية المستدامة.

١،١،٥ عدم ترابط واتصال الأراضي مع الكتلة والنسيج العمراني للمدينة

يحدث هذا غالباً عندما تنمو المدينة بوتيرة سريعة، مما يتيح المجال لانتشار ظاهرة الزحف العمراني التي تتجلى في الانتشار والامتداد الأفقي غير المنظم، وما ينجم عنه من خلل في التوزيع المكاني للأنشطة والخدمات والمرافق، وصعوبة إدارتها. وفي هذا التصور، تسجل أبها الحضرية كثافة منخفضة وأداءً غير فاعل، وتوزيعاً غير متوازن للخدمات والمرافق الأساسية يضعف من جودة الوصول إليها، تصبح معه عملية توفيرها وتشغيلها وصيانتها مكلفةً وشاقّةً.



[الزحف العمراني]

٢،١،٥ افتقار الهيكل العمراني لملامح التواصل والتجانس والتكامل

يفقد الهيكل العمراني نسقيته وتغيب ملامح التواصل والتكامل عنه في حالات النمو غير المتوازن، وزحف العمران، والتطوير غير المتجانس، والانتشار والتناثر المكاني خارج حدود المخططات المعتمدة. هناك أراضي بيضاء مهجورة، ومغاللة في البنى التحتية، واستعمالات أراضي أحادية الوظيفة تعيق تواصل النسيج العمراني للمدينة، وتؤثر سلباً في أداءها الاجتماعي والاقتصادي والبيئي، كما لا يتيح الزحف العمراني التوفير العادل للخدمات والمرافق العامة، ويجعل توفيرها صعباً ومكلفاً، كما تؤثر ظاهرة التناثر المكاني في البعد الاجتماعي للاستدامة، مما يخلق تباينات حضرية وفصل بين المناطق، وتصبح معزولة نتيجة تفكك وعدم تواصل واستمرارية البيضاء الحضري.



[التجزئة]

٣،١،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي

تتشكل المدن من مجموعة نظم اجتماعية واقتصادية وبيئية متشابكة. وفي المدن المستدامة، يتم الحفاظ على التوازن بين هذه النظم الثلاثة المترابطة وتعزيزها بمرور الوقت. فإن كان هناك تفضيل مستمر لأحدها على الأخرى، فمع مرور الوقت، سيظهر هناك خلل هيكلي يغيّر المسار المستدام لنمو المدينة وتطورها. وهذا الاختلال يولد إشكالية من حيث توفير المياه والأمن الغذائي، مما يؤثر بشدة في الجوانب الاجتماعية- العمرانية الأخرى لصحة المدينة. والفصل بين الأراضي الزراعية والنسيج الحضري هو مثال واضح على هذه الحالة، إذ ليس هناك من تواصل بين المدينة والمساحات الزراعية، إذ تفصل بينهما حدود قوية. والمدينة المرنة بإمكانها تحقيق تكامل واتساق بين الطبيعة والعمران، لضمان التعايش المتوازن بينهما.



[نقص المرونة]



© Srikanth Sekar

الطرق المؤدية إلى قمة جبل السوداء (أعلى قمة في المملكة العربية السعودية)



٢٠٥ وصف وتحليل القضايا الأساسية في أ بها الحضرية

١٠٢٠٥ أنماط التنمية والنمو غير المتوازن في أ بها الحضرية



مناطق سكنية جديدة بأبها

١.

تشهد أ بها الحضرية، شأنها في ذلك شأن معظم المناطق الحضرية في المملكة العربية السعودية، نمواً سريعاً في عدد السكان وإنشاء مرافق جديدة، ومراكز اقتصادية جديدة ونقاط نقل مركزية جديدة، ومحاور تنموية. وعلى الرغم من تمتع مناطق وسط أ بها الحضرية وخميس مشيط بكثافة حضرية عالية نسبياً، وهيكلية حضرية مطعمة بفرافات حضرية خضراء متنسقة ومتناغمة مع النسيج الحضري، فإن أنماط النمو والتوسع الناشئة تعكس امتداداً أفقياً وزحفاً عمرانياً لا يحقق لـ أ بها الحضرية التنمية العمرانية المتوازنة المنشودة.

يتسم النسيج الحضري في مراكز أ بها وخميس مشيط وأحد ريفية ببنية مدمجة نسبياً، مناسبة تماماً لدعم التكتيف الحضري المستدام، مما يقلل بالتالي من تكاليف إدارة هذه المدن. مع ذلك، لم يقابل النمو الملحوظ للكثلة العمرانية للمدن الثلاثة في العقود القليلة الماضية، رغم من القيود البيئية، بنمو متناسب في عدد السكان، مما أدى إلى انخفاض عام في الكثافة الحضرية.



التوسع السكني في خميس مشيط

٢.

ومع وجود هيكل عمراني شريطي متعدد الاستعمالات، فقد برز نمط إيجابي من التطوير المدمج على محور النقل الرئيس بين المدن الثلاث، إلا أن اتجاهات العمران الجديد الزاحف تهدد هذا التطوير المدمج، كحرم جامعة الملك خالد، والمدينة الرابعة المزمع إنشاؤها إلى الجنوب من المدن الثلاثة الحالية في أ بها الحضرية، وتضع أمانة المنطقة تحت ضغوط اقتصادية شديدة لتوفير وتشغيل وصيانة البنية التحتية الأساسية اللازمة. عموماً، يستمر العمران الجديد في الظهور نحو ضواحي المنطقة الحضرية، إلى الشمال من طريق الملك فهد، وناحية الجنوب باتجاه الأراضي الزراعية التي تواجه أيضاً مخاطر التعديلات العمرانية.

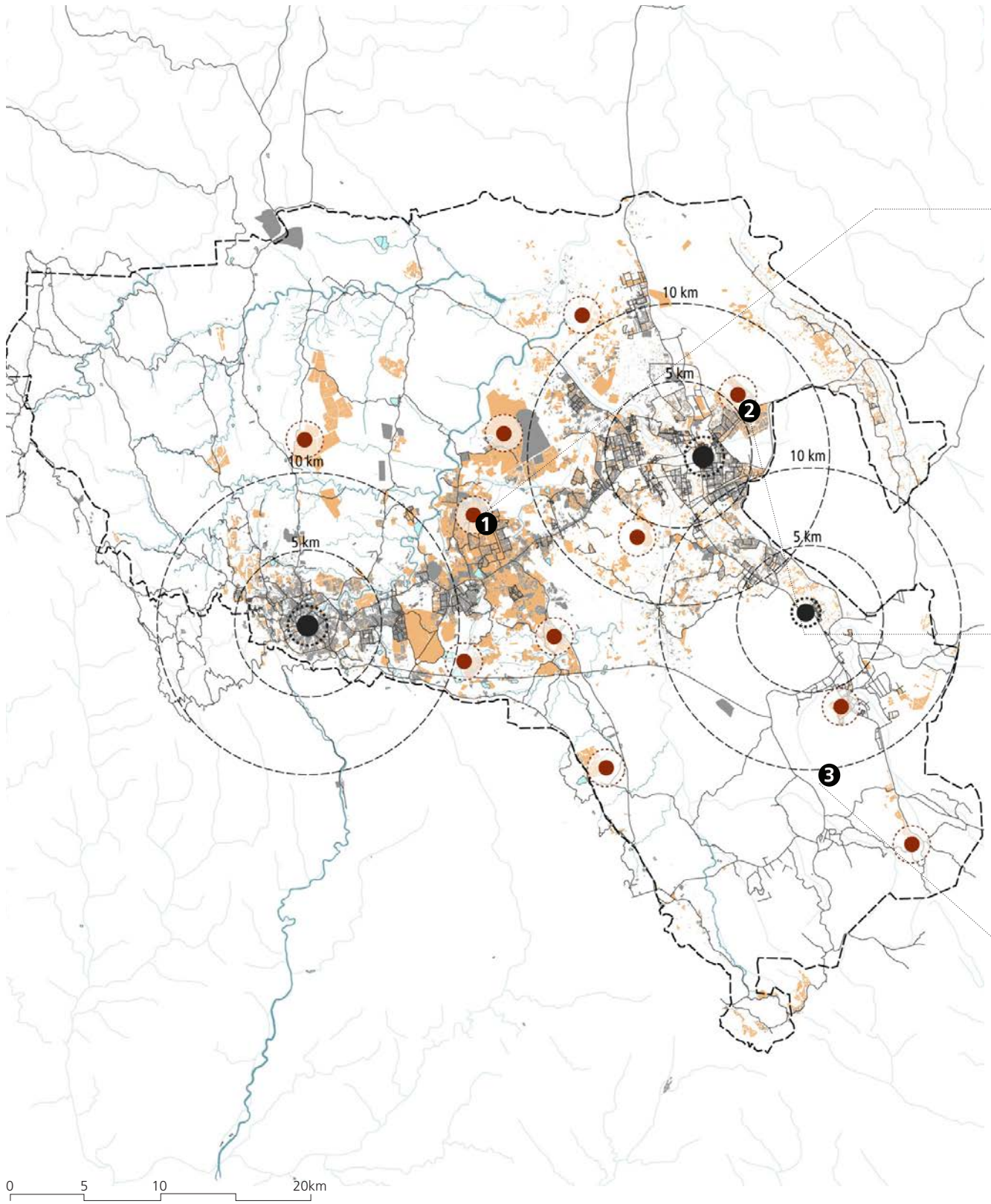
ويمكن لأنماط النمو الحضري هذه أن تعيق كثيراً استدامة موارد المدينة، لا سيما مقدراتها الزراعية، التي فقدت بالفعل نسبة كبيرة منها على مدى السنوات الأخيرة نتيجة المخططات السكنية الجديدة وتوسعات شبكة الطرق.



بنية تحتية جديدة في أحد ريفية

٣.

ومع ذلك، ما يزال المجال متاحاً لـ أ بها الحضرية لضبط وتوجيه أعمال التوسع العمراني على النحو المستدام، من خلال التكتيف الحضري الاستراتيجي للكثلة العمرانية الحالية، ودمج النسيج العمراني على محاور النقل الرئيسة، كطريق الملك فهد وطريق الملك خالد، كما يمكن تكتيف ودمج الهيكل العمراني العام حول نقاط مركزية محددة جيداً، عبر تركيز الاستعمالات التجارية والمختلطة والخدمات، مما يدعم بالتالي فعالية الاستثمار في النقل العام عن طريق تعظيم مناطق التجمع السكاني نتيجة رفع الكثافة السكانية على محور النقل الرئيس.



- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
- شبكة الطرق
- المراكز الحضرية
- مناطق التوسع
- المساحة المبنية
- أراضي بيضاء

الشكل ٤. أنماط التنمية والنمو غير المتوازنة في حاضرة أبها

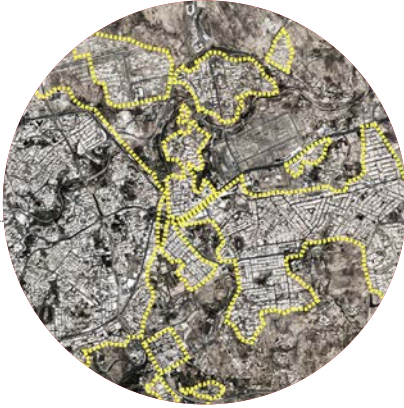
٢٠٢٥، عدم ترابط واتصال الهيكل العمراني لملاح التماسك والتجانس والتكامل

يتشكل الهيكل العمراني لـ أبها الحضرية بكامله من ثلاث مدن هي أبها، وخميس مشيط، وأحد رفيدة، وعدد من القرى السكنية المتفرقة المنتشرة داخل حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥٠هـ. أنشئت المدن الثلاثة والقرى المجاورة على ضفاف الأودية، تربط بينها الطرق. وغالبية الأراضي الزراعية متمركزة في القطاع الأوسط من أبها الحضرية، وتحديدًا بين مدينتي أبها وخميس مشيط، متخللة نسيجهما الحضري، باعتبارها عنصراً هيكلياً هاماً بالنسبة لهاتين المدينتين.

وعلى الرغم من أن الطريقة التي أنشئت فيها المدن الثلاثة تمكّن من دمجها في بنية حضرية شريطية (طوليّة) كاملة على امتداد طرق النقل الرئيسية، فإن الهيكل العام لـ أبها الحضرية يتسم بالتجزؤ الحضري إلى حد كبير، مع انتشار متناثر لقطع الأراضي السكنية المشيد فيها مساكن منخفضة الارتفاع وقرى، ومرافق بعيدة عن المدن الرئيسية الثلاثة. وإذا ما استمر هذا الاتجاه، فقد يؤدي إلى تركيز عال غير منصف في توزيع الخدمات، وبالتالي معاناة السكان في الوصول إلى الخدمات والمرافق ضمن أبها الحضرية. وتعد جامعة الملك خالد الجديدة، الواقعة على بعد ٢٧ كم من وسط أبها، مثلاً بارزاً على هذا النوع من الفصل المكاني والتجزؤ الحضري، مما يزيد من الاعتماد على استخدام السيارة، والضغط على توفير وتشغيل وصيانة البنى التحتية. وكذلك المدينة الرابعة المقترحة حول هذه المنطقة، إلى شمال أبها، ستزيد من تجزؤ الهيكل العمراني لأبها الحضرية، وظواهر الزحف العمراني.

مع ذلك، ما يزال المجال متاحاً لتحقيق التماسك والتجانس والتكامل في النسيج الحضري من خلال تعزيز التنمية حول النقاط المركزية الناشئة بين أبها وخميس مشيط وأحد رفيدة، وإعادة النظر في استراتيجيات التنمية المستقبلية لتحقيق التماسك والتجانس والتكامل باستغلال الأراضي البيضاء " الموجودة داخل الكتل العمرانية الحالية، ونقل الخدمات والمرافق المقترحة وكذلك التطويرات الأخرى إلى الأراضي البيضاء المتاحة داخل المدن الثلاثة وعلى طرق النقل الرئيسية.

توفّر شبكة الطرق الحالية ترابطيّة جيدة نسبياً بين المدن الثلاثة الرئيسية في أبها الحضرية، كما تتيح إمكانية جيدة للتكثيف الحضري ضمن محاورها، إذ إنها تشكل بيئة كثيفة ومستدامة مشابهة لوسط مدينتي أبها وخميس مشيط. فهذا النمط من التنمية سيساعد أيضاً في حماية الأراضي الزراعية بين المدن الثلاثة من زحف العمران الجديد عليها.



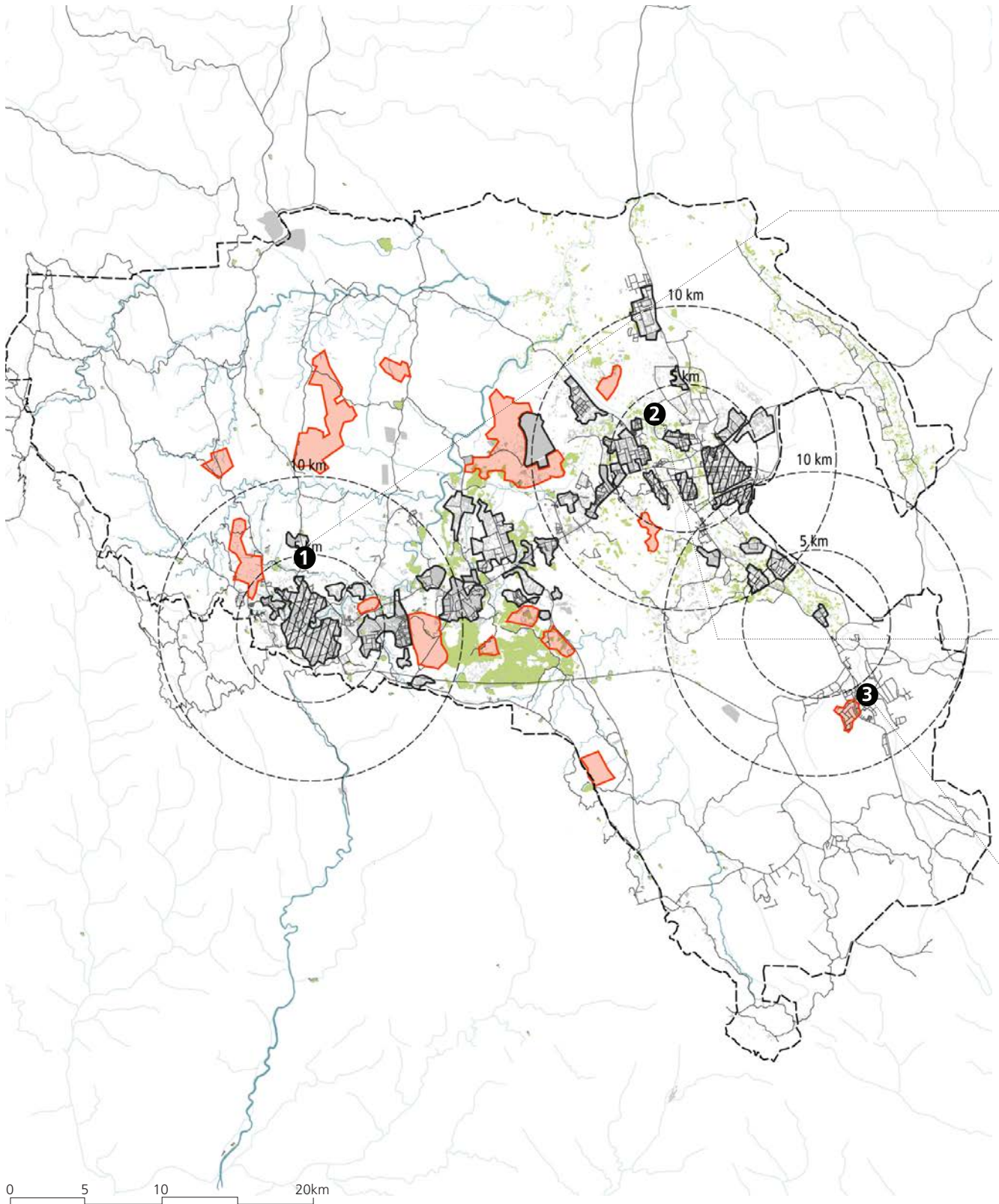
تنمية مجزأة بأبها



تنمية مجزأة في خميس مشيط



تنمية مجزأة في أحد رفيدة



- النسيج الحضري المجزأ الحالي
- النسيج الحضري المجزأ المخطط في المدينة
- المراكز الحضرية
- أراضي زراعية
- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
- شبكة الطرق

الشكل ٤١. تقسيمات الأراضي ونقص التماسك (التجزئة) في الهيكل العمراني في حاضرة أبيها



٣,٢,٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي في أهبأ الحضرية



التعدي على الأودية

١.

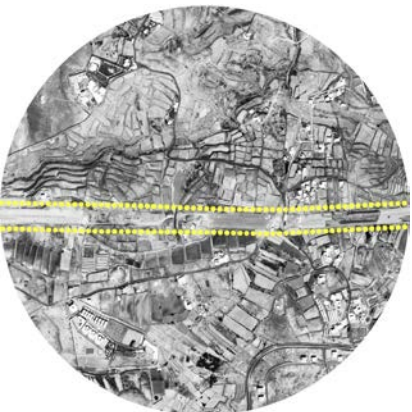
تشكل الأراضي والمدرجات الزراعية في أهبأ الحضرية عنصراً هاماً في الهوية العمرانية والاقتصادية ل أهبأ الحضرية. أنشئت القرى التقليدية على ضفاف الأودية الرئيسية وشيدت مساكنها من الطين، حيث كانت التربة والمناخ ملائمة للزراعة. وما زالت الأنماط الزراعية على ضفاف الأودية في تناغم رائع مع نسيج العمران في أهبأ وخميس مشيط. ووفقاً لمخطط استعمال الأراضي الحالي، تشكل الأراضي الزراعية ١٤,٩% من إجمالي استعمالات الأراضي، في حين يشير التصور المقترح في خطة استعمال الأراضي المستقبلية إلى انخفاض بنسبة ٣,٥% في الاستعمال الزراعي للأراضي، وذلك بسبب التوسعات السكنية الكبيرة خارج المنطقة المبنية الحالية، مما يجعل الأراضي الزراعية عرضة لتعديت العمران عليها خلال العقود القليلة الماضية. من الأهمية بمكان حماية الأراضي الزراعية من أجل الحفاظ على تاريخ المنطقة ونظمها البيئية الفريدة في المنطقة. وكما ذكر في الفقرة ٢-٥-١ من أن المنطقة لديها فرص متاحة للتكثيف الحضري في محيط طرق النقل الرئيسية، من خلال تنمية نقاط مركزية جديدة في محيط هذه الطرق، للحد من زحف العمران السكني والتعدي مستقبلاً على الأراضي الزراعية.



التعدي على الأراضي الزراعية

٢.

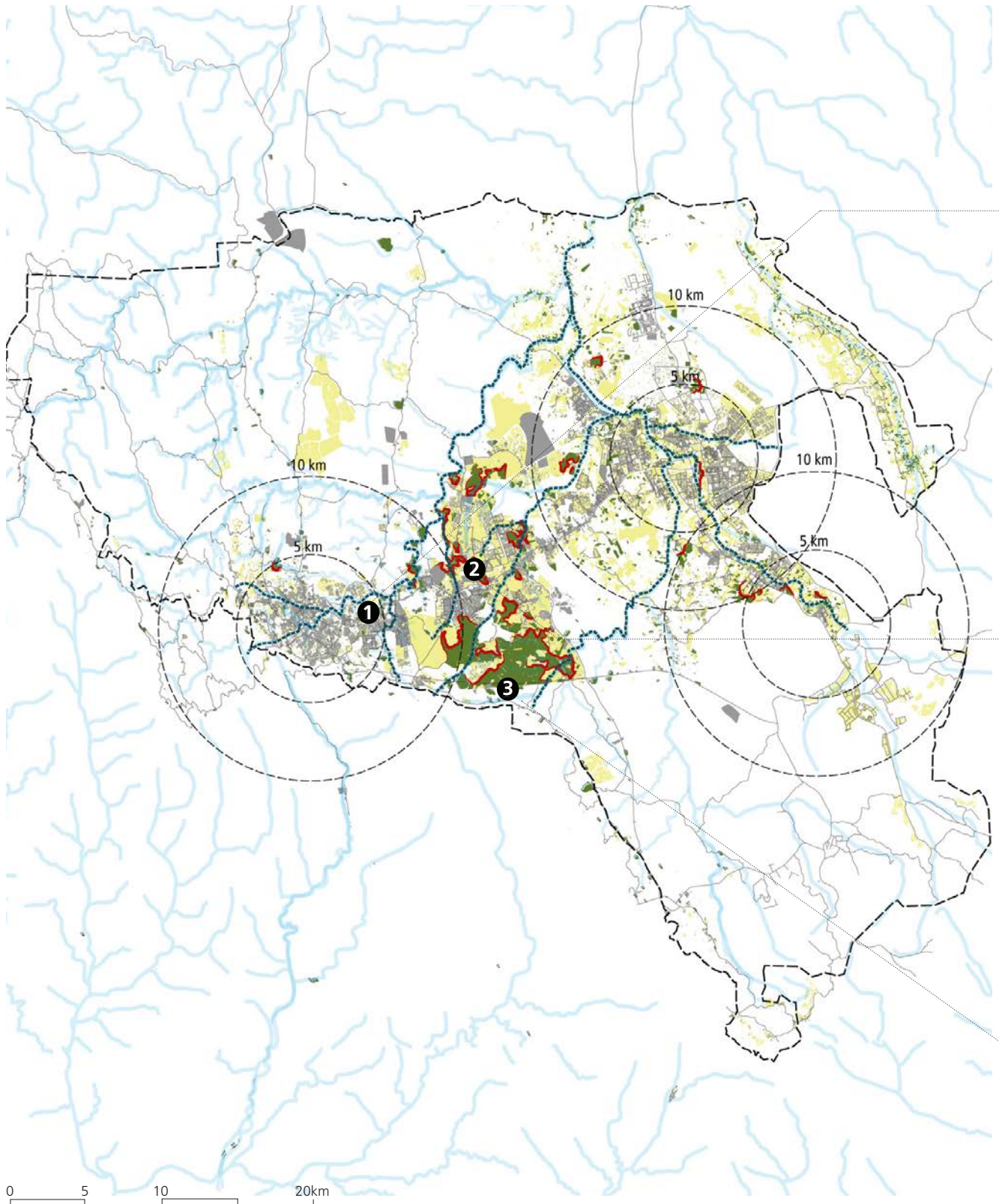
من أبرز الخصائص التي تتسم بها أهبأ الحضرية الدراماتيكية والإثارة في تضاريسها حيث يتسنى للزوار والمصطافين التمتع بالإطلالات الرائعة من جبالها الشاهقة على الأودية السحيقة والانكسارات الحادة للحواف الصخرية المكسوة بالخرصة الدائمة، ومع ذلك، يشير تحليل الأنماط الحضرية فيما يتعلق بتضاريس المنطقة الطبيعية إلى وجود تعديت عمرانية على السفوح الجبلية. كذلك، يشكل نظام الأودية عنصراً رئيساً آخر في الهيكلة العمرانية لأهبأ وخميس مشيط، إذ يشكل محوراً طويلاً مع المزارع الخضراء التي تتخلل النسيج الحضري في المدينتين. ولسوء الحظ، فإن بعض العناصر التي تشكل منظومة الشبكة المائية الزرقاء والمناطق الخضراء الغنية والمتراصة بشكل جيد قد تعرضت لتعديت العمران الجديد نتيجة عدم توافر الأنظمة واللوائح العمرانية المناسبة، وما لم تتم معالجة الأوضاع بالشكل الملائم، فقد ترضخ الأراضي الزراعية غير المحمية بسرعة للضغوط العمرانية، نظراً لانسباط هذه الأراضي الزراعية نسبياً، وهي هنا الحلقة الأضعف والأرخص والأسرع لأغراض التطوير الحضري.



البنية التحتية على الأراضي الزراعية وسفوح التلال

٣.

بالإضافة إلى ما سبق، فإن البنية التحتية الجديدة المقترحة غالباً لا تتماشى بشكل مناسب مع طبيعة تضاريس المنطقة. وعلى الرغم من أن التعديت العمرانية على سفوح التلال والجبال لا تمثل اتجاهاً رئيساً حتى الآن، فإن حماية السفوح الجبلية أمر مهم للحفاظ على العناصر الطبيعية والتاريخية والاجتماعية والثقافية للمدينة كألوية لأنها لا تشكل فقط الهوية الطبيعية لأودية المنطقة، بل تساهم أيضاً في الحفاظ على خصائص المناخ المحلي. وعليه، فأى تدخلات بشرية غير رشيدة على حساب البيئات الطبيعية كالتلال، والأراضي الزراعية، والأودية، قد تؤدي إلى تجزئتها وعزلها عن بعضها البعض مما يؤثر سلباً وإضراراً في الاتزان البيئي في أهبأ الحضرية ومنطقة عسير.



- التعدي على الأراضي الزراعية
- التنمية السكنية المخططة
- الأودية التي يجب حمايتها
- المساحة المبنية
- نطاق التنمية العمرانية للعام ٢٠٤٥ هـ
- شبكة الطرق

الشكل ٤٢: اختلال التوازن البيئي والاجتماعي والاقتصادي في حاضرة أبها



النظرة المستقبلية



© Wiki

١,٦ الاستجابات الاستراتيجية

بعد إجراء التشخيص على المستوى الاستراتيجي وتحديد أهم ثلاث قضايا استراتيجية تؤثر على التنمية العمرانية في مدينة أبها، تم بناء على ذلك تحديد ثلاث تدخلات استراتيجية ومن ثم تم وضع المعالجات المناسبة موضحاً على وجه الخصوص البعد المكاني على المستويات التخطيطية المختلفة بما يتلاءم مع طبيعة وأولويات مدينة أبها.

١,٦,١ المدينة المدمجة/المتضامنة

وفقاً لمبادئ موئل الأمم المتحدة، يتعين على المدن أن تشجع استراتيجيات التنمية العمرانية التي تُعنى بضبط وتوجيه أعمال التوسع الحضري، وإعطاء الأولوية لتوفير بنية تحتية وخدمات عامة مترابطة جيداً. ويتوخى من المدينة المدمجة أن تكون عالية الكثافة.. تتسم بالتنمية والتطوير القائم على الاستعمال المختلط للأراضي.. حيوية وعامرة، مع توزيع جيد للخدمات العامة كالمستشفيات والمنتزهات والمدارس، على أن تعزز الركائز والآليات المكانية والتشريعية من تواصل وترابط وتمازج المدينة المدمجة لتحسين سبل الوصول إلى الفرص والسلع والخدمات والمرافق، وسهولة التنقل الآمن سيراً على الأقدام في البيضاء العمراني، وما يثمره ذلك من إقبال على استعمال وسائل النقل العام والبيضاءات العامة، والحد من الازدحام، وتعزيز الاقتصاد المحلي، وتعزيز التفاعل والتواصل والحيوية الاجتماعية. وتشمل السياسات الهادفة إلى تعزيز التقارب والتمازج العمراني: تشجيع التجديد الحضري، إعادة إحياء مراكز المدن، وفرض قيود على التنمية في الأرياف وعلى أطراف المدن وضواحيها، ودعم التنمية عالية الكثافة والاستعمال المختلط للأراضي، وتشجيع استعمال وسائل النقل العام، وتكثيف التنمية في محيط محطات ومحاور النقل العام.



[الدمج]

٢,١,٦ المدينة ذات البنية المتصلة

تطلب الأجندة الحضرية الجديدة من المدن الالتزام بضمان إتاحة دخول الجميع إلى الأماكن العامة، واستخدام وسائل النقل العام، والحصول على السكن، والاستفادة من التعليم والمرافق الصحية، والإعلام العام، والاتصالات. يتوخى من المدينة المتصلة أن تكون كشبكة متواصلة من المجاورات والأحياء السكنية، جيدة الترابط والتوازن، لكل منها حدائقها الخاصة وأماكنها العامة، وتستوعب مجموعة متنوعة من الأنشطة العامة والخاصة، وتشكل بيئة عمرانية صحية وحيوية. والأهم من ذلك، أن في هذه الأحياء فرص وتسهيلات يسهل الوصول إليها سيراً على الأقدام، مما يقلل الحاجة للسيارات الخاصة. وفي المدن الكبيرة، يمكن لنظم النقل الجماعي أن التنقل السفر عبر المدن بسرعة عالية عن طريق ربط مركز حي مع آخر، تاركة الوصول للوجهات النهائية لوسائل النقل المحلية ولحركة المشاة، مما يقلل من حجم حركة المرور وتأثيراتها، لا سيما حول مراكز المجاورات والأحياء السكنية. في المدينة المتصلة تصبح القطارات الخفيفة وأنظمة السكك الحديدية الخفيفة والحافلات الكهربائية أكثر فعالية، ويصبح ركوب الدراجات الهوائية والمشى الصحي أكثر أماناً ومتعة، علاوة عن تقليل الازدحام والتلوث بشكل كبير، وزيادة الإحساس بالانتماء للمكان والعيش والتواصل والتفاعل المشترك والحيوية الاجتماعية في الأماكن العامة.



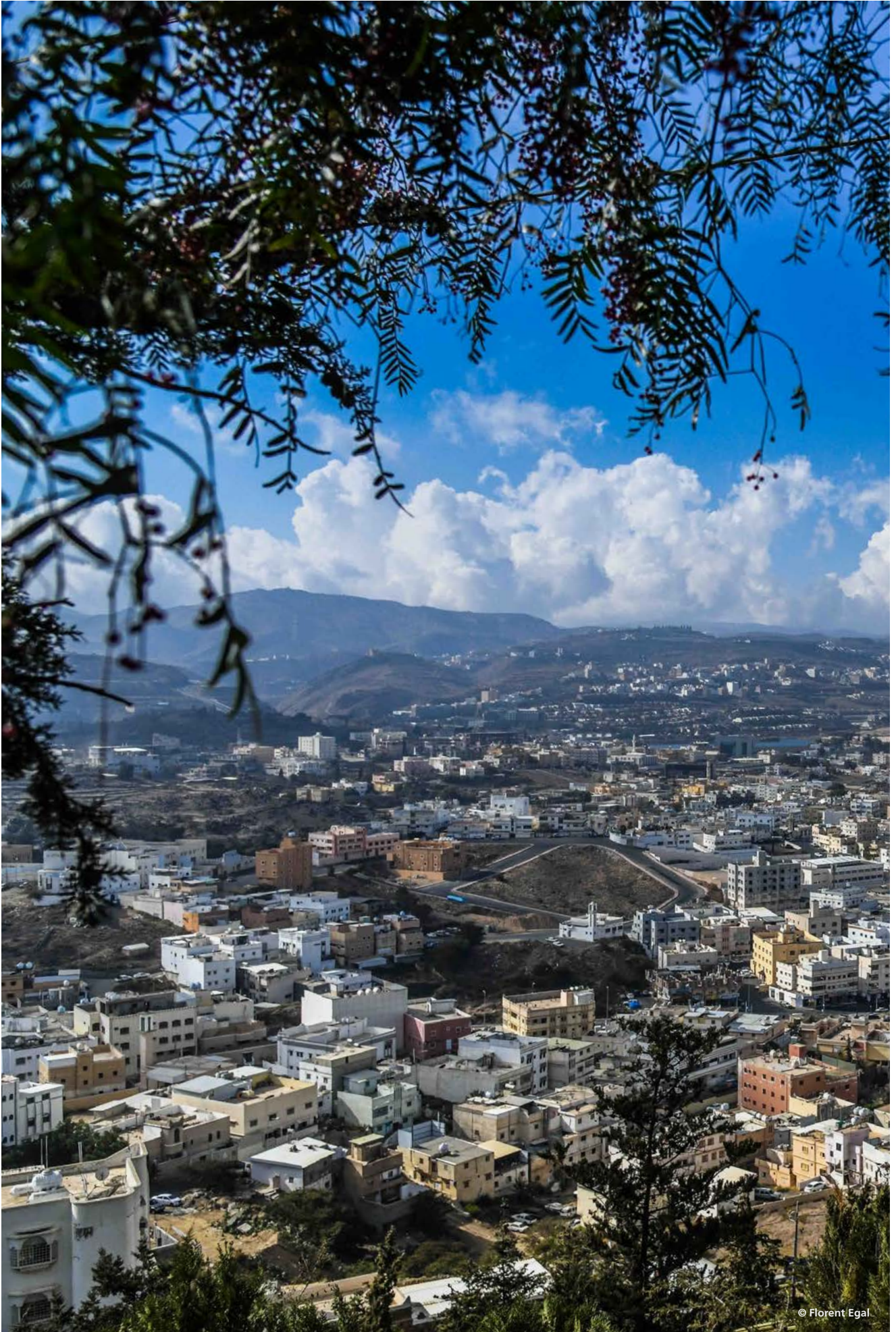
[إعادة الدمج]

٣,١,٦ المدينة المقاومة للتحديات

المدينة المرنة تأخذ في الاعتبار الأشكال البنائية والتجهيزات العمرانية المناسبة لمواجهة التحديات والأزمات والصعوبات الاجتماعية والاقتصادية والكوارث الطبيعية التي تنشأ جراء استهلاك واستنزاف الوقود الكربوني، وتغيرات المناخ. وعلى هذا النحو، تعرّف المدينة المرنة بأنها "شبكة مستدامة من النظم المادية والمجتمعات الإنسانية"^(٣٧) والنظم المادية هنا تشمل المكونات الإنشائية، والبيئة الطبيعية للمدينة.. شاملة طرقاتها، ومبانيها، ومرافقها، وتجهيزاتها الأساسية، وشبكات اتصالاتها، وكثافتها السكانية، وأوديتها وشعابها الحضرية ومسيلات مياهها، وترتيبها، وتضاريسها، وجيولوجيتها، وتمثل بمجملها مجازاً "جسم" المدينة بعظامه وشرائبه وعضلاته. في حين تمثل المجتمعات الإنسانية "العقل" الموجه لأنشطة المدينة. يستجيب لاحتياجاتها ويتعلم من تجاربها. فالمدن المرنة هي المنبوعة في مواجهة الأزمات وتحمل الصدمات المفاجئة، مما يقتضي، بالنسبة لها الحضرية، التركيز على التكيف والموائمة في مجال هندسة ونمذجة وتصميم منظومتها الحضرية.



[الحماية والتحسين]



© Florent Egal.

منظر لأبها من الجبال المحيطة



٢,٦ النماذج المناسبة للتطوير العمراني في أبها الحضرية

١,٢,٦ المدينة المدمجة: احتواء التنمية العمرانية في مراكز فرعية جديدة



منطقة وسط أبها

١.

يضم هيكل أبها الحضرية العمراني المدن الثلاثة الرئيسة أبها، خميس مشيط وأحد ريفية العمران المتناثر بينها، وكذلك التطويرات الحضرية الجديدة المتفرقة والقرى الواقعة ضمن حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥ هـ. وتتمتع مناطق وسط مدينتي أبها وخميس مشيط بتكثيف حضري عال نسبياً، مع تركيز جيد للمناطق التجارية والاستعمالات المختلطة، وتوافر جيد للمساحات الخضراء، وتناغم شبكة المناطق المفتوحة بمساحاتها المائية والخضراء الجاذبة لسكان وزوار ومصطافي منطقة عسير. لكن ذلك بالمقابل غير محقق في التطويرات الحضرية الناشئة على طريق الملك فهد وطريق الملك خالد.



الأراضي البيضاء داخل المساحة العمرانية بأبها

٢.

من هنا، تعطي الاستراتيجية الأولى الأولوية لزيادة التكثيف الحضري في محيط الطريق الرئيس الرابط بين المدن الثلاثة، لتهيئة الظروف المواتية لهيكل منظومة النقل العام، تمشياً مع مبادئ التطوير والتكثيف الحضري في محيط محطات النقل العام. وإلى ذلك، ينبغي إعادة تطوير وتكثيف المناطق الجديدة في محيط الطريق الرئيس، من خلال استغلال الأراضي البيضاء لاستيعاب النمو، ورفع الكثافة السكانية وتوفير الاستعمالات المختلطة للأراضي، وضرورة التوافق مع طبيعة التشكيل التضاريسي وتحقيق التناغم والتنسيق الجيد لشبكة المناطق والفراغات المفتوحة الزرقاء والخضراء.

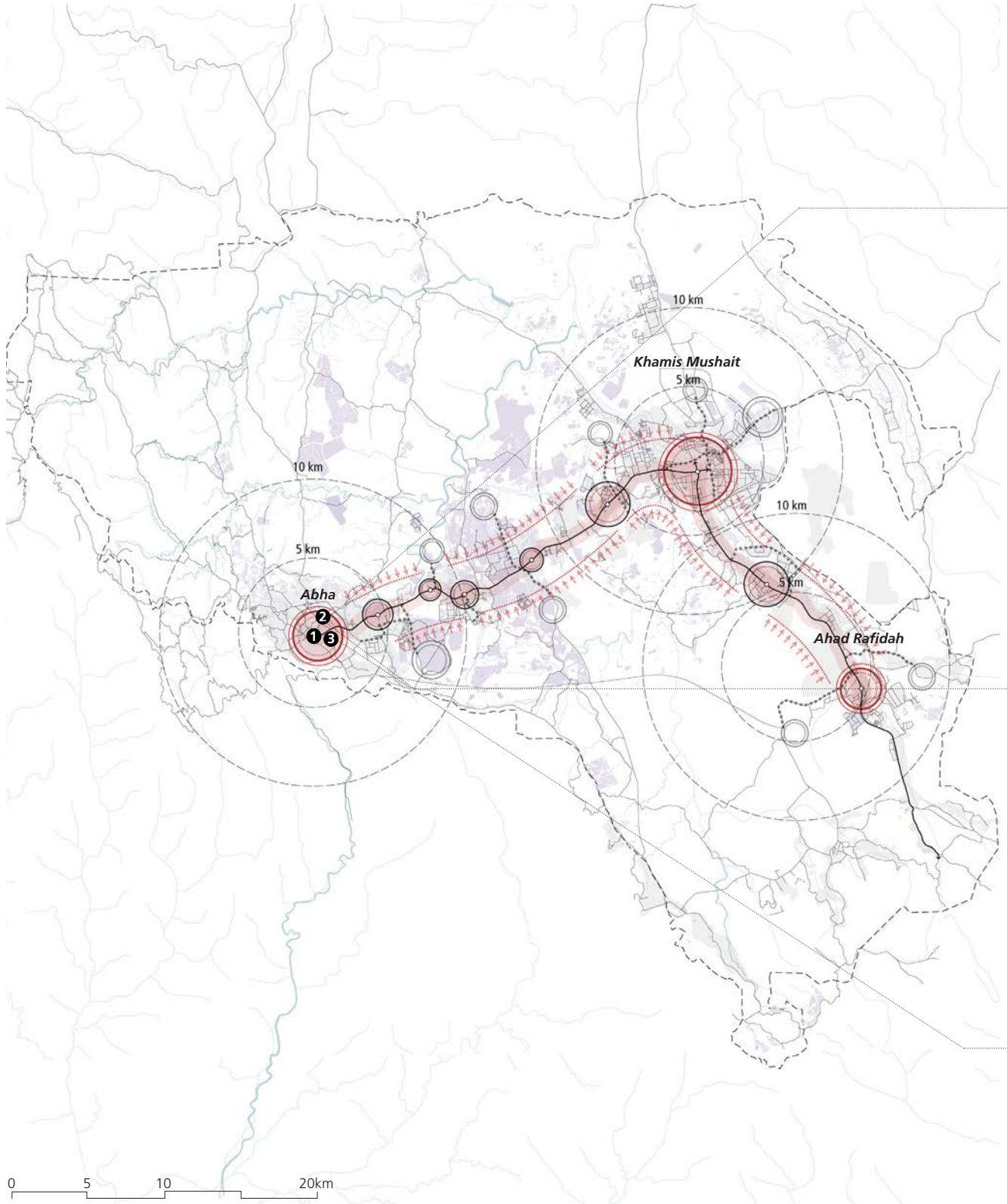


طريق مركزي في مدينة أبها

٣.

ولتحقيق المزيد من الدمج والترابط العمراني في أبها الحضرية، يتعين تحديد مناطق للتكثيف الحضري الاستراتيجي في محيط محاور النقل الرئيسة، مع مراعاة القيود البيئية، وتوافر الأراضي البيضاء وأنماط التركيز الحالية للمناطق التجارية ومناطق الاستعمال المختلط، بحيث تصبح المناطق المحددة كمراكز فرعية حيوية وعامة مرتبطة ببعضها البعض، وبمناطق وسط أبها وخميس مشيط وأحد ريفية عبر وسائل النقل العام.

تهدف هذه الاستراتيجية إلى تحسين التوزيع العام للكثافة السكانية في أبها الحضرية المدمجة، عوضاً عن تشجيع الامتداد الأفقي والانتشار المكاني صوب الأراضي الزراعية، واحتواء كامل أبها الحضرية في منظومة حضرية شريطية مترابطة ومكثفة في محيط محاور النقل الرئيسة، مع إمكانية وصول جيدة وتوزيع متساوٍ للخدمات والمرافق.



- | | | |
|---|-----|--------------------------------------|
| المساحات المبنية | --- | نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ |
| أراضي فضاء | — | شبكة الطرق |
| مشاريع الكثافة العالية والاستعمالات المتعددة على طول خطوط النقل العام | — | خطوط النقل العام المقترحة |
| التكثيف على طول خطوط النقل العام | --- | مسارات ربط مستعرضة |
| المراكز العمرانية الرئيسية | ○ | شبكة الأودية المستعرضة |
| المناطق الرئيسية للتكثيف | ○ | محطات النقل العام |
| المراكز العمرانية الناشئة | ○ | |

الشكل ٤٣: المدينة المتضامنة: توحيد التنمية من خلال إنشاء مراكز جديدة وتكثيفها في حاضرة أبها



٢،٢،٦ المدينة المتصلة: ترابط الهيكل العمراني عبر نظام النقل العام



مشاريع جديدة متفرقة ومجزأة وأراضي بيضاء بين أبها وخميس مشيط

١.

منذ القدم والارتباط قائم بين مدن أبها وخميس مشيط وأحد ريفية، مع تقاسم للعديد من الخدمات والمرافق فيما بينها. لكن يلاحظ الفصل والتناثر في أعمال التطوير الحضري الأخيرة والتجمعات والقرى الريفية، إذ يبدو الهيكل العمراني العام لمنطقة أبها الحضرية مجزئاً إلى حد كبير، مع ذلك، هناك إمكانية كبيرة لربطه ودمجه من خلال نظام نقل عام فعال، ومع أن وثائق التخطيط الحالية تغطي أبها الحضرية بكاملها، فلا توجد هناك رؤية عمرانية موحدة تعمل على تنسيق المدن الثلاثة من منطلق اعتبارها هيكلاً عمرانياً واحداً.

إن تنفيذ شبكة قوية للنقل العام، بعد التكتيف الحضري في محيط محاور النقل الرئيسية، من شأنه أن يربط المراكز الحضرية الرئيسية الثلاثة بالمناطق السكنية المتناثرة حالياً على الطرق الرئيسية، ويعزز كفاءة أداء الهيكل العمراني الشامل لـ أبها الحضرية، مع الحاجة لتقوية ترابط واتصال التجمعات السكنية والقرى منخفضة الكثافة مع المراكز الحضرية الرئيسية للاستفادة من مقدرات أبها الحضرية والخدمات والمرافق المتوافرة فيها. لذا، ينبغي تطوير نظام نقل عام رئيس مع وصلات طويلة وعرضية نحو الكتل العمرانية المجاورة، وضرورة مراعاة الخصائص الطبوغرافية للمنطقة.



البنية التحتية للطرق بأبها

٢.

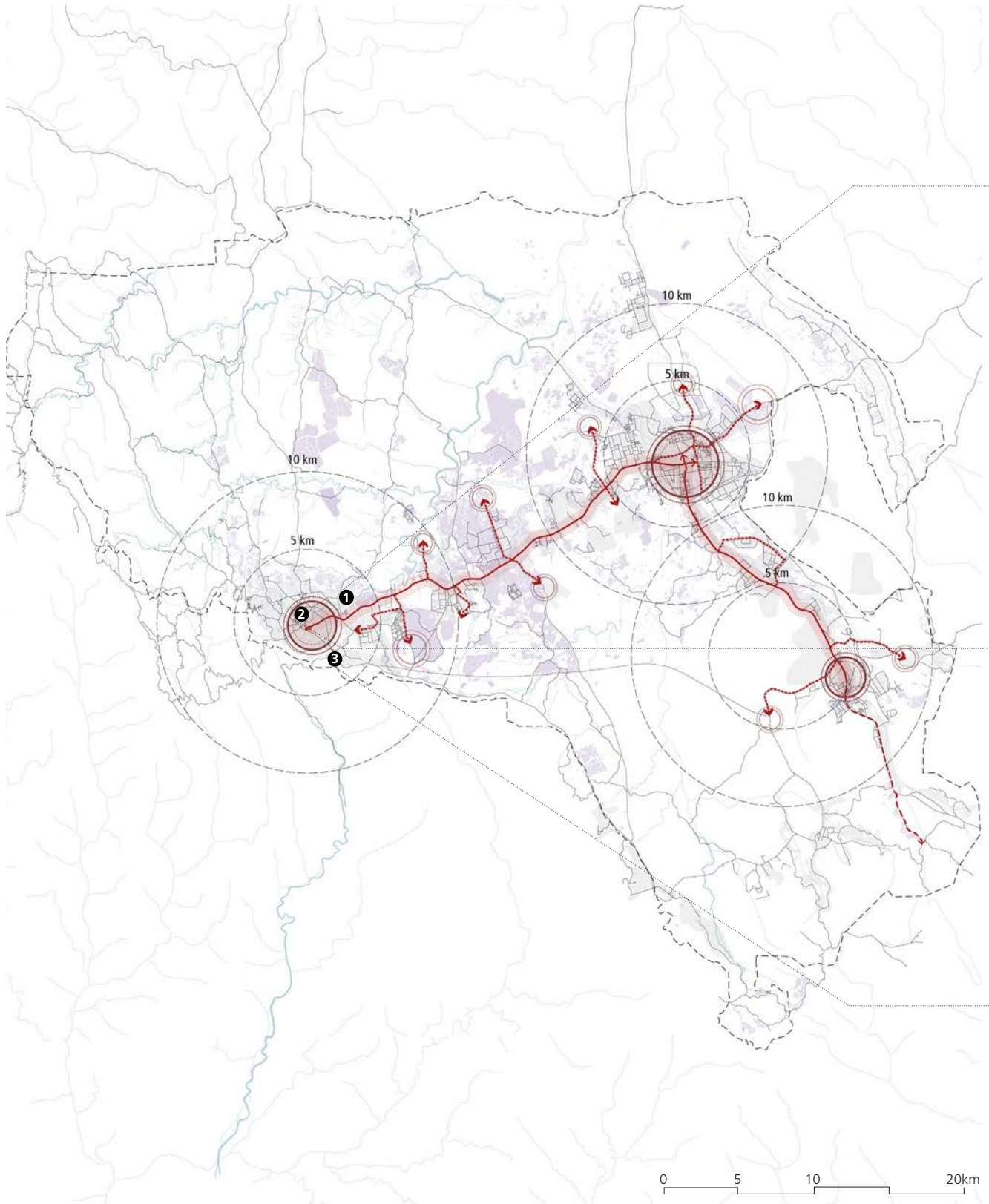
وسوف يركز الربط بين المدن الثلاث ووصلها بالتطويرات والقرى المتناثرة بينها على التكتيف الحضري الاستراتيجي في محيط محاور النقل الرئيسية، وتهيئة الظروف المواتية للتكتيف المستقبلي لهذه المناطق، مما سيحد كثير من التوسعات السكنية على حساب الأراضي الزراعية، ويحافظ على المقومات الطبيعية لمنطقة أبها الحضرية من أخطار التعديلات العمرانية. وتعد أبها الحضرية مركز جذب سياحي هام من الداخل والخارج، ستستفيد جداً من توافر هيكلية عمرانية قوية وموحدة، مزودة بنظام نقل عام متطور يربطها مع كافة أنحاء منطقة أبها الحضرية.



طريق الملك عبدالله بأبها

٣.

كما سيساعد نظام النقل العام في توجيه التنمية المستقبلية على نحو أفضل من خلال ربط المراكز الفرعية الجديدة المكثفة حضرياً وتشكيل ترح هرمي لها فيما يتصل بدورها في منظومة النقل. وبناءً على ذلك، سيتم اختيار مناطق النمو المستقبلي ومناطق التطوير العمراني، ووضع أولويات تنميتها تبعاً لسهولة تواصلها مع نظام النقل العام. وعلى هذا النحو، سيحول تنفيذ نظام النقل العام الذي يربط المناطق الحضرية الرئيسية، والنمو الشريطي الناشئ، والقرى دون امتداد وانعزال العمران عن محور النقل الرئيس، وضرورة اعتبار تنفيذ نظام النقل العام أولوية تنموية.



- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
- شبكة الطرق
- خطوط النقل المقترحة
- - مسارات ربط مستعرضة
- الأودية
- المساحة المبنية
- مشاريع الكثافة العالية والاستعمالات المتعددة على طول خطوط النقل العام
- أراضي فضاء
- المراكز العمرانية الرئيسية
- المراكز العمرانية الناشئة

الشكل ٤٤. المدينة ذات البنية العمرانية المتصلة : ربط حاضرة أبها عبر وسائل النقل العام



٢٠٣٦ المدينة المرنة: إعادة التوازن للمنظومة الاجتماعية والإيكولوجية والاقتصادية الخاصة في أهبها الحضري



مساحة عامة خضراء في المنطقة الوسطى بأهبها

١.

تهدف الاستراتيجية الثالثة إلى تعزيز تطوير الأطر المكانية الحضرية التي تدعم الاستخدام والإدارة المستدامين للموارد الطبيعية والأراضي، من خلال الدمج والتكثيف الحضري المناسب، والمراكز الفرعية الحيوية والعامرة، والاستعمال المختلط للأراضي الواردة كلها في الاستراتيجيات الموضحة سابقاً. وتهدف الاستراتيجية إلى إعادة الاتزان لكيفية أداء المدينة لوظائفها انسجاماً مع مقوماتها وسماتها الطبيعية، وكيفية تعزيزها لمرونتها، وتعزيزها للاستخدام الأمثل والمستدام للموارد، وللإستدامة البيئية مما يسفر عن وفورات الحجم والتخفيف من المخاطر، وتعزيز الأمن الغذائي والمائي.

وكما تتوخى التوصية الاستراتيجية الأولى، منطقة أهبها الحضرية تحتاج لرؤية عمرانية استراتيجية تحترم التضاريس الفريدة للمنطقة بضاف أوديتها، وسفوح تلالها، و أراضيها الزراعية التي تشكل هويتها. ومع ذلك، فإن تلك الأراضي الزراعية وضاف الأودية معرضة لتعديلات العمران، نتيجة انبساط أراضيها، مما يجعلها مناسبة لأعمال التطوير السكني، حيث تتركز غالبية الحقول الزراعية بين مدينتي أهبها الحضرية وخميس مشيط. وللأسف، تشيد وتقام البنى التحتية الجديدة عليها، وتعرض للتجزئة والفصل. بالإضافة إلى ذلك، فإن اقتراح إنشاء مدينة رابعة جديدة بجوار المدينة الجامعية الجديدة لجامعة الملك خالد سيؤثر سلباً في ديمومة أكبر المناطق الزراعية نتيجة إحاطتها بشبكة من الطرق الجديدة، وتقطع استمرارية الامتدادات الخضراء المفتوحة.



أنظمة المياه في الوسط

٢.

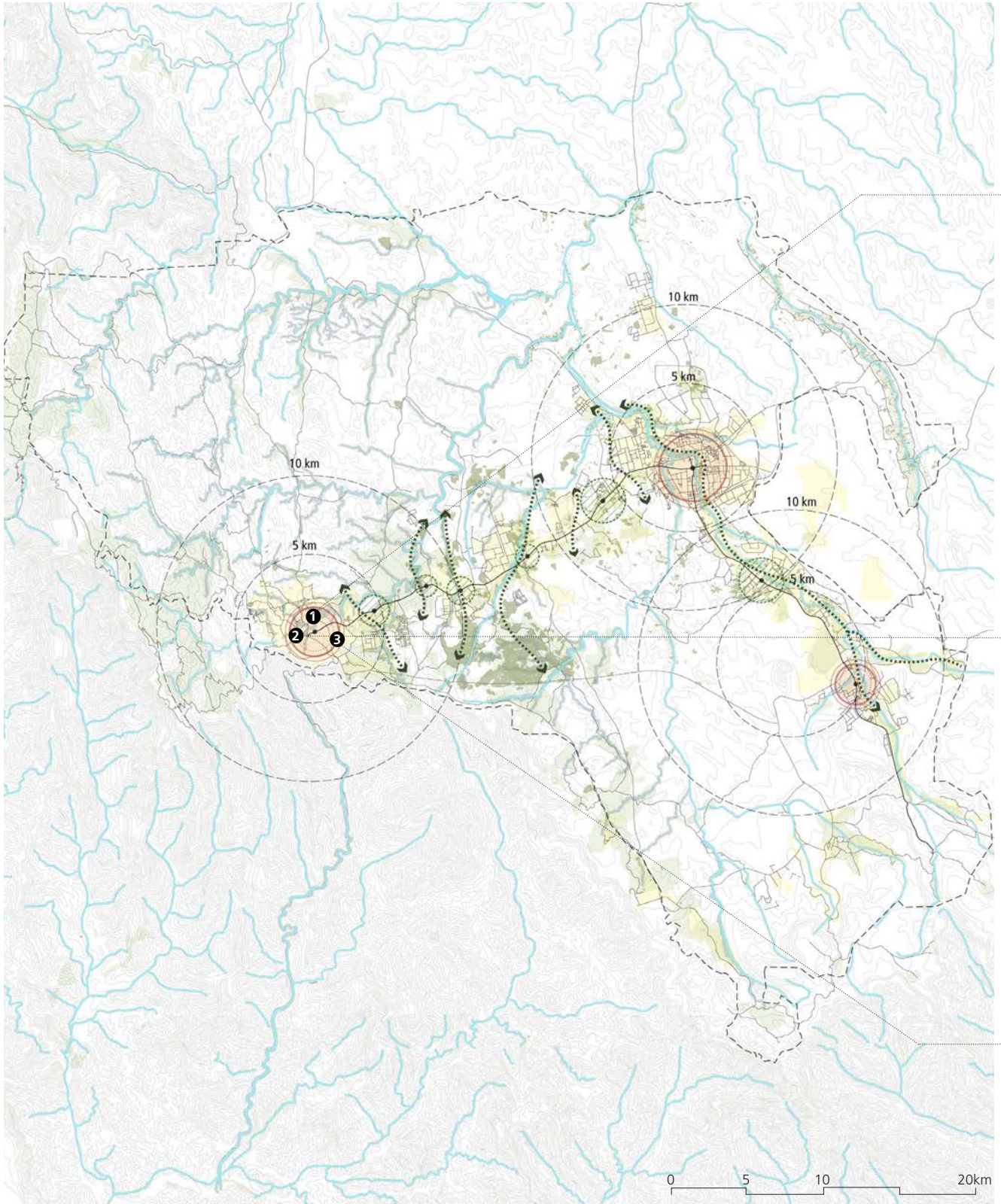
لهذا، تقترح هذه الإستراتيجية الحفاظ على استمرارية وحدة هذه المناطق الخضراء. فالأراضي الزراعية تتخلل حالياً النسيج الحضري لمدينتي أهبها الحضرية وخميس مشيط، وينبغي الحفاظ عليها من التعديلات العمرانية، والعمل على تناغمها وتكاملها بشكل أفضل مع المدينة من خلال ترابط الأذمة الخضراء ضمن شبكة المسطحات الخضراء العامة، إذ تتمتع مدينتي أهبها الحضرية وخميس مشيط بشبكات منسقة من المسطحات المائية والخضراء، وتتألف من مجاري الأودية والمزارع التقليدية والحقول الزراعية الكبيرة والحدائق العامة والمنتزهات. وتفتقر المناطق السكنية الجديدة على طرق النقل الرئيسية إلى هذه العناصر. لذا، ينبغي أن تحتوي هذه المناطق الكثير من المسطحات العامة الخضراء المفتوحة، يسهل وصول الجميع إليها عبر التوزيع المنصف لها داخل المدينة وربطها بالشبكة الخضراء على مستوى أهبها الحضرية.



نمط زراعي داخل النسيج الحضري

٣.

وأخيراً، مجاري الأودية الرئيسية، التي تتدفق فيها المياه نحو المدينة وتغذي بها المياه الجوفية، يجب حماية مساراتها من التعديلات العمرانية، وتهذيب مجاريها وإعادتها لوضعها الطبيعي، لتحسين جريان المياه فيها. سيوفر ذلك فرصاً لإنشاء حدائق على طول ضفاف الأودية وإنشاء ممرات للمشاة للاستفادة من مقومات الوداي في التنزه والترفيه داخل المدن.



- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
- شبكة الطرق
- خطوط النقل العام المقترحة
- محطات النقل العام (التنمية المرتبطة بوسائل النقل)
- المراكز العمرانية الرئيسية
- المساحة المبنية
- ➔ المناطق الرئيسية للتكثيف
- المساحة المبنية
- أراضي زراعية
- أودية

الشكل ٤٥. المدينة المرنة المقاومة للتحديات: إعادة توازن النظم الاجتماعية البيئية والاقتصادية في حاضرة أبها

٣,٦ خطة العمل

يتماشى مع مبادئ التكتيف الحضري في محيط شبكات النقل العام، ما يوجب القيام بالتكتيف الاستراتيجي الحضري حول نقاط "عقد" النقل الرئيسية، من أجل تحديد منظومة النقاط "العقد" المركزية الثانوية، وعلى محور "أعصاب" النقل العام الرابطة بين المدن الثلاثة، من أجل دمج الهيكل الحضري الشامل لأبها الحضرية. وتستكمل السياسة التنفيذية الثالثة التحول الهيكلي العام للمدينة من خلال تعزيز الحفاظ على الشبكات الزرقاء والخضراء الحالية ودعم التأهيل الاجتماعي والإيكولوجي للمحيط الطبيعي، وتعزيز تكامل الفراغات العامة الزرقاء والخضراء مع النسيج العمراني لأبها الحضرية.

في العموم، تؤثر هذه السياسات التنفيذية في ثلاثة مستويات: الإقليمي، الحضري، والأحياء السكنية. فعلى المستوى الإقليمي، تشجع هذه السياسة التنفيذية على الحفاظ على النظم الطبيعية والحضرية وتعزيز الروابط بينها، مع حماية الأراضي الزراعية من التغيرات العمرانية. وعلى المستوى الحضري، باعتبار المدن الثلاثة تشكل معاً حاضرة كبرى، تعمل هذه السياسة على دعم ترابطة أبها الحضرية عبر نظام نقل عام جديد، مما يهيء الظروف الضرورية لتشكيل هيكل حضري شريطي النمط، متعدد المراكز، يتسم بالكثافة العالية والاستعمالات المختلطة. وأخيراً، وعلى مستوى الحي السكني، تدعم هذه السياسة التنفيذية تطوير الأراضي الحالية البيضاء وغير المستغلة جيداً، بهدف ترابط وتواصل النسيج الحضري وتحسين جودة حياة السكان من خلال توفير فراغات حضرية اجتماعية ومساحات خضراء، و مراكز فرعية حيوية عامرة بالخدمات والمرافق عالية الجودة، يسهل الوصول إليها.

يتطلب تحويل التوصيات إلى استراتيجيات عملية قابلة للتنفيذ تبني سياسات ممنهجة ومفصلة لتحقيق التحول الحضري المنشود بيئياً وعمرانياً واجتماعياً واقتصادياً. وقد تم تصميم خطة تنفيذية مستجيبة للتوصيات الإستراتيجية الثلاثة، تشمل حزمة من التدخلات الحضرية الممنهجة لأبها الحضرية لتحويلها لحاضرة مدمجة، مترابطة، شاملة ومرنة. وتحدد الخطة ثلاث سياسات تنفيذية متوخاة بشكل خاص لحالة أبها الحضرية، وهي:

السياسة التنفيذية ١ : إنشاء نظام نقل عام متكامل، كركيزة أساسية للتنمية.

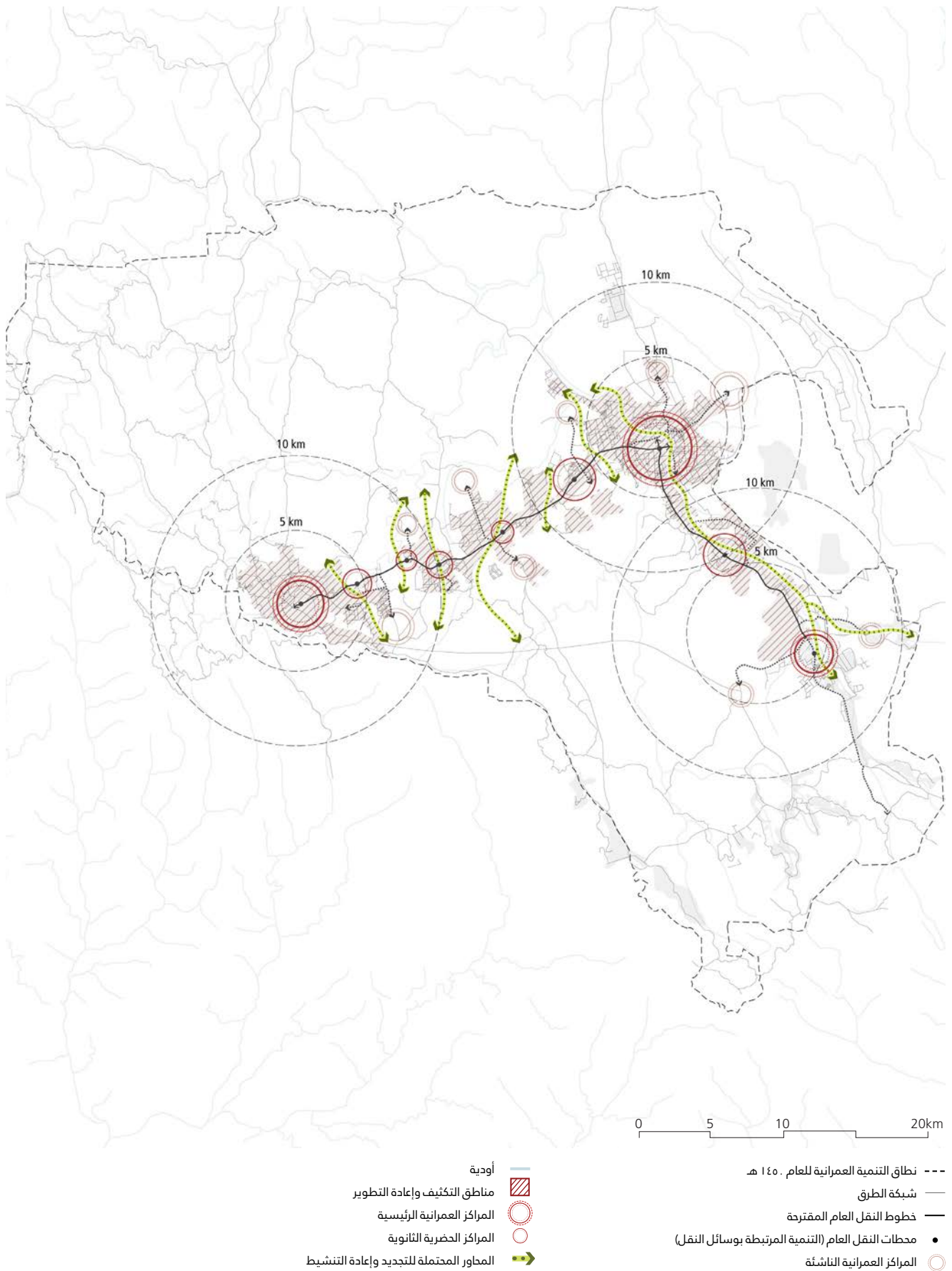
السياسة التنفيذية ٢ : تكتيف حضري استراتيجي في محيط شبكات النقل العام، والنقاط "العقد" المركزية الفرعية الجديدة.

السياسة التنفيذية ٣ : حماية التراث الطبيعي والعمراني وربطه وتكامله مع النسيج الحضري.

تتناول السياسة التنفيذية الأولى والثانية الحاجة إلى حزمة من التدخلات الحضرية المتعلقة بقضايا الامتداد العمراني الأفقي غير المنظم، والتجزؤ الحضري والفصل العمراني في منطقة أبها الحضرية. فالسياسة التنفيذية الأولى وهي على مستوى أبها الحضرية، تعمل على هيكلة الشروط المسبقة لإعادة النظر في المدن الثلاثة كهيكل حضري واحد، مدمج، شريطي النمط، يركز إلى دعامتين هما: مراكز رئيسية، ومراكز فرعية مترابطة ومتصلة مع بعضها البعض عبر شبكة من محاور النقل العام. وتعتمد السياسة التنفيذية الأولى على السياسة التنفيذية الثانية عن طريق تعزيز التكتيف الحضري الإستراتيجي داخل الكتلة العمرانية الحالية بما

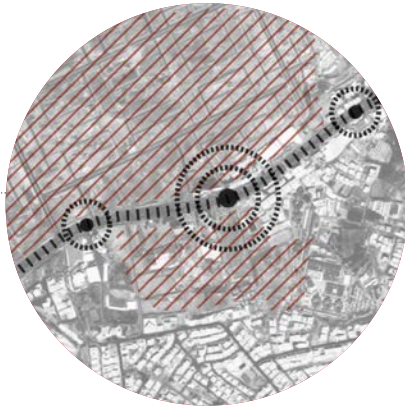


إنشاء المشاريع الجديدة على سفوح الجبال



الشكل ٤٦. التوصيات الاستراتيجية الرئيسية لتنمية وتطوير حاضرة أبها

٤,٦ السياسات التنفيذية الثلاثة للتطوير الهيكلي ١,٤,٦ السياسة التنفيذية ١ : إنشاء نظام نقل عام متكامل كركيزة أساسية للتنمية



التكثيف الإستراتيجي حول محطات النقل العام (التنمية المرتبطة بوسائل النقل)

تتناول السياسة التنفيذية الأولى الحاجة إلى إعادة هيكلة أبنائها الحضرية بدءاً من أنماط التنقل فيها. على هذا النحو، يقترح توفير نظام نقل عام جديد متعدد الوسائط، عبر استغلال البنية الحضرية الشريطية الناشئة بين المدن الثلاثة، على أن يتم التخطيط لشبكة النقل العام بشكل جيد، وأن يكون النظام متكاملًا ومتعدد الوسائط ومهيئاً للظروف المناسبة لأعمال التكثيف الحضري في محيط شبكات ومحطات النقل العام، كما هو متصور في السياسة التنفيذية الثانية. وبهذه الطريقة، ستساعد هذه السياسة التنفيذية الأولى على تحويل الهيكل العمراني الحالي المجزأ في المناطق المجاورة للطرق الرئيسية إلى هيكل حضري متجانس ومتربط يسهل التنقل داخله. وعلى هذا النحو، فإن إنشاء شبكة أساسية للنقل العام سيوفر تكاملاً وترابطاً أفضل بين أبنائها وخميس مشيط وأحد رفيدة بما يدعم إنشاء نقاط "عقد" مركزية فرعية متعددة الاستعمالات على محاور النقل الرئيسية. ويمكن تلخيص السياسة التنفيذية الأولى في الخطوات التالية:

١-١ إنشاء نظام نقل عام شريطي النمط على محور النقل الرئيسي



مسارات ربط مستعرضة مع السياق المحيط

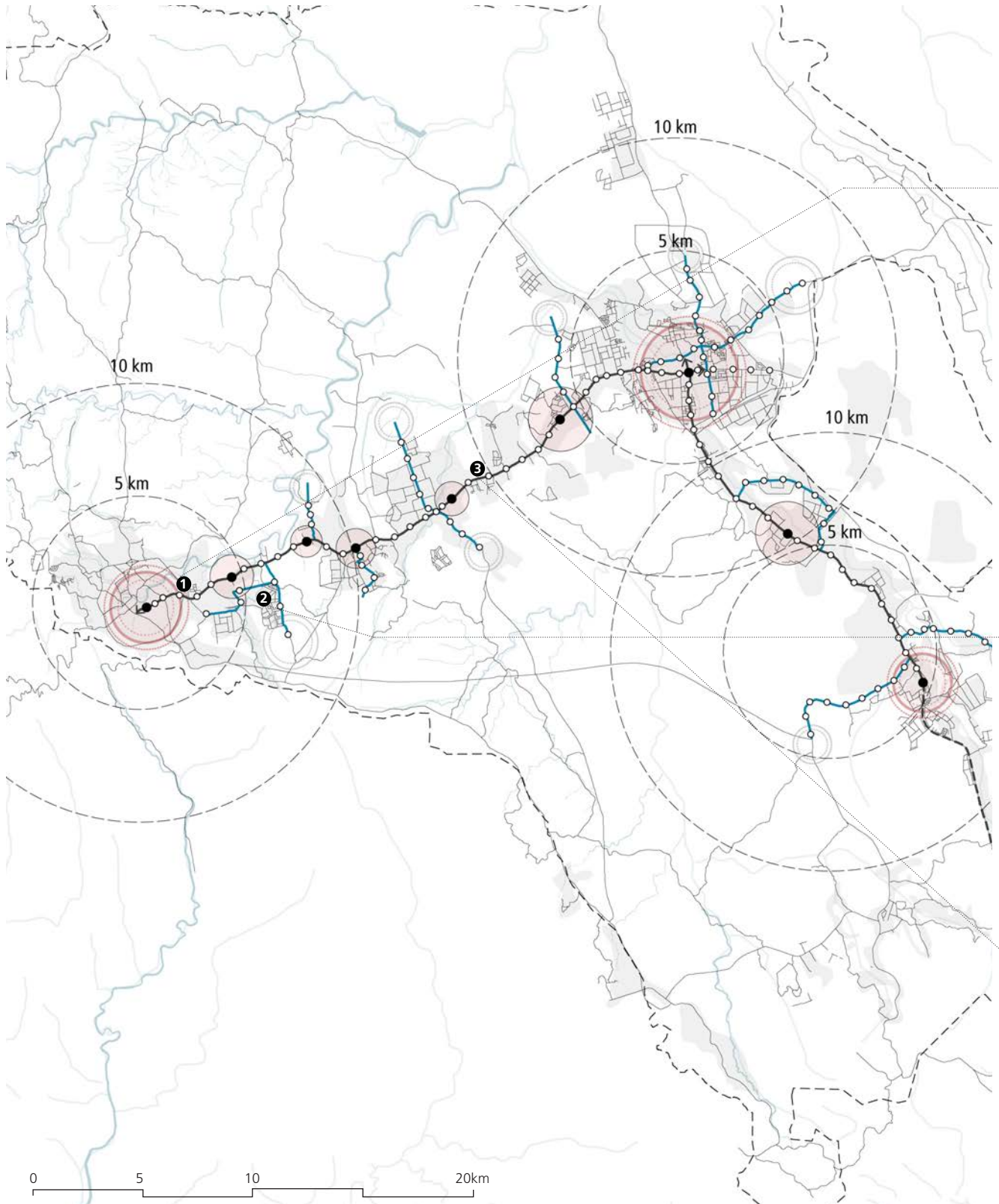
تتعلق الخطوة الأولى بإعداد عصب رئيس للنقل العام، يربط أبنائها وخميس مشيط على امتداد طريق الملك فهد وطريق الملك خالد، ويربط بين خميس مشيط وأحد رفيدة على امتداد طريق الملك عبد الله بمسارات عالية الكفاءة (كأنظمة الحافلات السريعة ذات المسار المخصص) بحيث تعبر هذه المسارات أواسط المدن الثلاثة، رابطة الجيوب السكنية المجزأة، والخدمات العامة والتعليمية في محيط محور النقل المقترح.

٢-١ إنشاء وصلات الطرق الثانوية المستعرضة المغذية لمحطات حافلات النقل العام والمرتبطة بمناطق السكن والخدمات



ربط المجاورات السكنية بنظام النقل العام الطولي

بمجرد إنشاء المحور الرئيسي للنقل العام، الذي يربط بين التجمعات الشريطية وبين المراكز الحضرية الرئيسية على طريق الملك فهد وطريق الملك خالد، سيتعين إنشاء نظام وصلات طرق ثانوية مستعرضة لخدمة المناطق البعيدة عن محطات النقل الرئيسية، تحتاج بدورها على سبيل المثال لحافلات نقل صغيرة تغذي محطات حافلات النقل العام بالركاب. إنشاء الوصلات العرضية المرتبطة بممرات النقل الرئيسية سيساعد على إعادة ترابط المنظومة الحضرية الشاملة، وتحديد الروابط الحرجة بين الأحياء السكنية والمراكز التجارية والخدمية، مع تعزيز الترابط والدمج الحضري، وتقليل الاعتماد على السيارة الخاصة.



- المساحة المبنية
- النقل العام الثانوي
- النقل العام الرئيسي
- أودية
- المراكز العمرانية الرئيسية
- المناطق الرئيسية للتكثيف
- المراكز العمرانية الناشئة
- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ
- شبكة الطرق
- خطوط النقل المقترحة
- مسارات ربط مستعرضة

الشكل ٤٧. الإجراء الأول: تنفيذ نظام فعال للنقل العام لإنشاء المحاور الرئيسية للتنمية

في محيط طريق الملك فهد وطريق الملك خالد. فزيادة الكثافة الحضرية في محيط محاور النقل العام الرئيسية سيزيد من أعداد السكان المخدومين بالنقل العام، مما يعزز كفاية الاتصال بين المدن الثلاثة، ويقلل الاعتماد على السيارات بشكل عام، وعندئذ، وستبدأ الكثافة الحضرية داخل التنمية الشريطية المدمجة في الارتفاع بشكل متجانس نحو كثافة مؤهل الأمم المتحدة الموصى بها وهي ١٥٠ نسمة/هكتار، مع استمرار تركيز جهود التنمية نحو تحقيق هيكل عمراني أكثر ترابطاً واندماجاً مدعوماً بنظام نقل عام كافٍ وفعال، ومنظومة حضرية متسلسلة متعددة المراكز.



الأراضي البيضاء داخل المساحة الحضرية الحالية

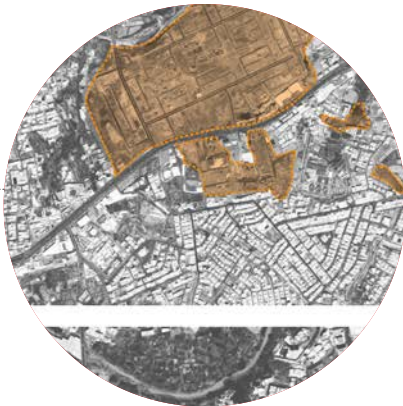
١.

٢،٤،٦ السياسة التنفيذية ٢ : تكثيف حضري استراتيجي في محيط شبكات النقل العام، والنقاط "العقد" المركزية الفرعية الجديدة.

بعد تنفيذ شبكة النقل العام، على أنها الحضرية أن تنشط في دعم مبادرات التكثيف الحضري في محيط شبكة النقل العام، وحفز التكثيف في المناطق الواقعة في حدود مسافات السير على الأقدام إلى محطات النقل العام. وتطبيق التكثيف الاستراتيجي على العقد الرئيسية المختارة، من أجل دمج المراكز الحضرية الناشئة والاستعمال المختلط، وتحديد نقاط مركزية فرعية جديدة عن طريق دعم تركيز الخدمات والمرافق العامة حول عقد النقل الرئيسية. مع التنويه بوجود أن تتم أعمال التكثيف الاستراتيجي الحضري داخل المناطق المبنية الحالية، بحيث تعطى الأولوية لتطوير الأراضي البيضاء داخل المناطق المبنية الحالية وفي محيط محاور النقل العام. على هذا النحو، يمكن تلخيص فحوى السياسة التنفيذية الثانية في الخطوات التالية:

١-٢ تكثيف المناطق المركزية الحالية عبر تطوير الأراضي البيضاء

بمجرد إنشاء المحاور الرئيسية للنقل العام، يمكن إعادة هيكلة التنمية الحضرية حولها، كي يصبح الوصول إلى الأحياء الحالية والعقد التجارية المجاورة للمحاور الرئيسية أكثر سهولة وعلى ارتباط أفضل بالمراكز الحضرية الرئيسية، مما يجذب المزيد من السكان والأعمال التجارية للانتقال على مقربة من محطات النقل العام. ولتحفيز التنقل وحركة المشاة، ينبغي تنشيط أعمال التكثيف الحضري لهذه المراكز القائمة عبر تطوير الأراضي البيضاء داخل المناطق المبنية الحالية، واستكمال تطوير وتكثيف الأراضي غير المستغلة بالكامل والمجاورة لمحاور النقل العام الرئيسية. مع الحرص في أعمال التكثيف على وجوب مراعاة الخصائص الطبوغرافية والطبيعية للمنطقة.



التكثيف حول محطات النقل العام (التنمية المرتبطة بوسائل النقل)

٢.

٢-٢ التكثيف الحضري حول النقاط "العقد" المركزية الجديدة

بعد إنشاء نظام النقل العام، كشرط مسبق ملائم لدعم التكثيف الحضري والاستعمال المختلط، وتكثيف المناطق المركزية الحالية، تركز الخطوة التالية على الاختيار الاستراتيجي لبعض النقاط "العقد" المركزية للنقل العام بين مدن أبها، خميس مشيط، وأحد رفيدة كمراكز فرعية جديدة، والعمل على تطويرها كعقد مركزية عالية الكثافة باستعمالات مختلطة على محاور النقل العام الرئيسية، مما يعزز البنية الشريطية بين المدن الثلاثة، ويحول في نفس الوقت دون ظواهر زحف العمران المتناثر والمنفصل عن المراكز الرئيسية. مع تركيز المرافق والخدمات العامة التعليمية والاجتماعية الجديدة حول هذه المراكز الفرعية وإعادة توزيع الوصول إليها، وجذب المزيد من السكان إلى هذه العقد المركزية الفرعية، شريطة تنسيقها وربطها جمالياً مع شبكة البيضاء والمساحات المائية والخضراء القائمة، دون الإخلال بالتشكيل الطبيعي الفريد.

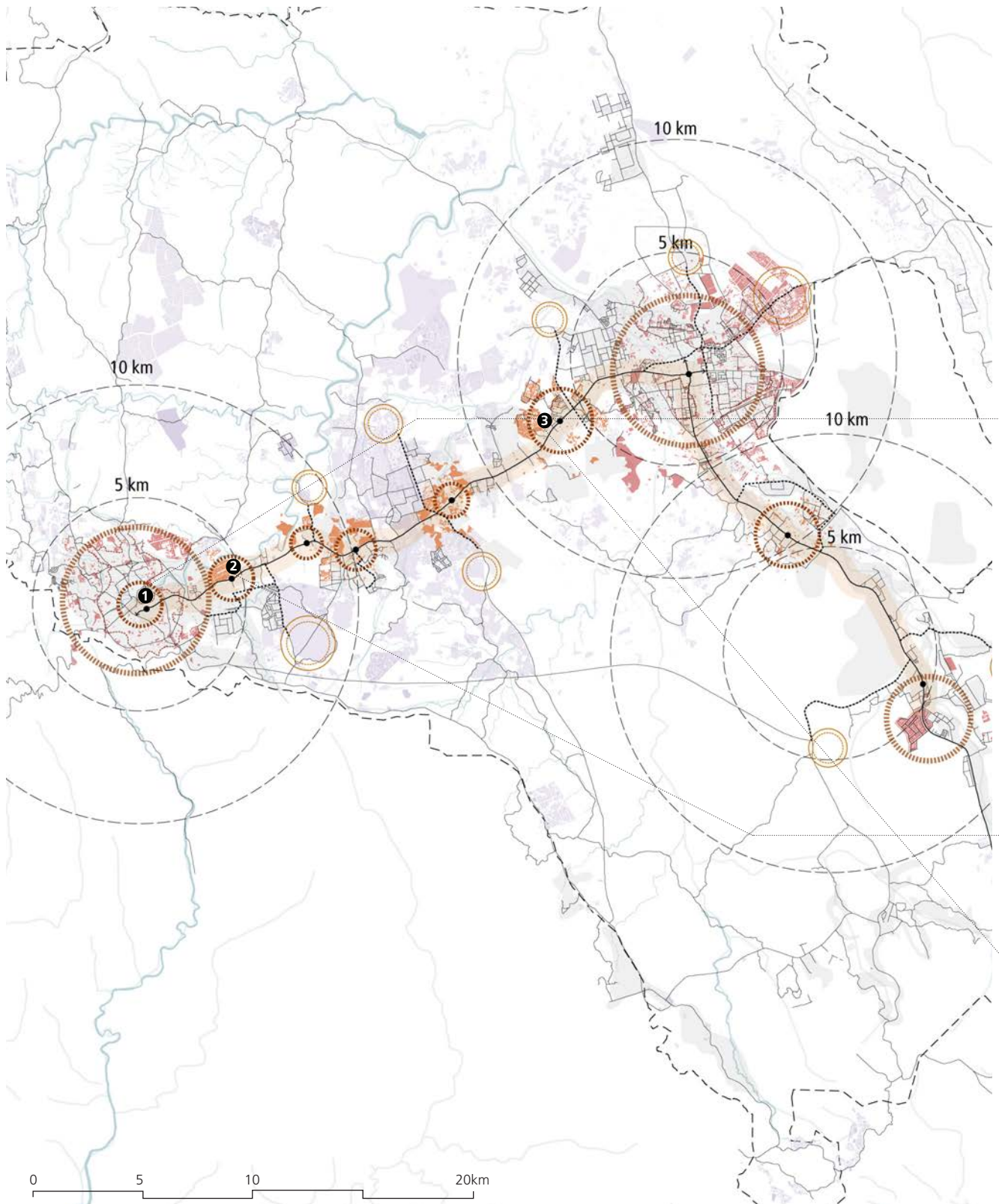


مشاريع الكثافة العالية والاستعمالات المتعددة على طول خطوط النقل العام

٣.

٣-٢ التكثيف الحضري على محاور النقل العام

للدخول من زحف العمران والفصل العمراني في أبها الحضرية، وبمجرد تطوير نظام النقل العام ومنظومة المراكز الجديدة والعقد المركزية الفرعية المرتبطة بالنقل العام، يبادر بأعمال التكثيف الحضري



- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● المراكز العمرانية الرئيسية ● المراكز الحضرية الثانوية ● محطات النقل العام (التنمية المرتبطة بوسائل النقل) | <ul style="list-style-type: none"> — أودية ■ المناطق الرئيسية للتكثيف ■ المناطق الثانوية للتكثيف ■ أراضي بيضاء | <ul style="list-style-type: none"> --- نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ — شبكة الطرق — خطوط النقل العام المقترحة --- مسارات ربط مستعرضة |
|---|--|---|

الشكل ٤٨. الإجراء الثاني: تعزيز التكثيف الاستراتيجي وإنشاء مراكز جديدة (التنمية المرتبطة بوسائل النقل)

٣،٤،٦ السياسة التنفيذية ٣ : حماية التراث الطبيعي والعمراني وربطه وتكامله مع النسيج الحضري

التقليدية (ومعها إرث المعرفة والممارسات المحلية المرتبطة بها) بالمباني التراثية والمواقع التاريخية المختلفة، بهدف تطوير سياحة بيئية مستدامة لتدعيم الاقتصاد المحلي وتحسين رفاه السكان المحليين.

تهدف السياسة التنفيذية الثالثة إلى جعل أبنائها الحضرية أكثر مرونة واستدامة وإمتاعاً لسكانها. لهذا، وبالتزامن مع إنشاء نظام النقل العام وما يتبعه من تكثيف حضري، تقترح هذه السياسة التنفيذية حماية الأراضي الزراعية، وسفوح التلال، والأودية، والعمل على ربطها وتكاملها مع نسيج المنطقة العمراني. ومن أجل تنسيق ربط المزارع والأودية الحالية مع النسيج العمراني، ينبغي استكمال ذلك بإقامة فضاءات عامة خضراء ومائية، لا سيما في مناطق التكتيف الحضري. وبموازاة ذلك، ينبغي حماية وتعزيز التراث الحضري، وإدماجه في شبكات البيضاءات العامة المفتوحة الخضراء والزرقاء في أبنائها الحضرية. وتشمل السياسة التنفيذية الثالثة الخطوات التالية:

١-٣ حفظ الأنماط الزراعية وإحيائها، وإدماجها في النسيج الحضري



حماية الأودية وتكاملها مع النمط الحضري

ينبغي الحفاظ على الحقول الزراعية الرئيسة الواقعة بين المدن الثلاثة أبنائها، وخميس مشيط، وأحد رفيدة وحمايتها من التغيرات العمرانية، وتنسيق ربطها بالفراغات العامة الزرقاء والخضراء، بحيث تصبح هذه الأراضي الزراعية وما تبقى من بيوت الطين التقليدية المشيدة فيها، جزءاً من مشهد التراث الثقافي في أبنائها الحضرية، وفي هذا حفاظ على الهوية الغنية لمراكز أبنائها الحضرية، وإحياء لبدایات نشأتها على ضفاف الأودية. وفي المناطق الحديثة المستهدفة بالتكثيف الإستراتيجي الحضري، ينبغي إحياء الأراضي الزراعية ودمجها في النسيج الحضري لخلق شبكة مترابطة من الفراغات العامة الخضراء.

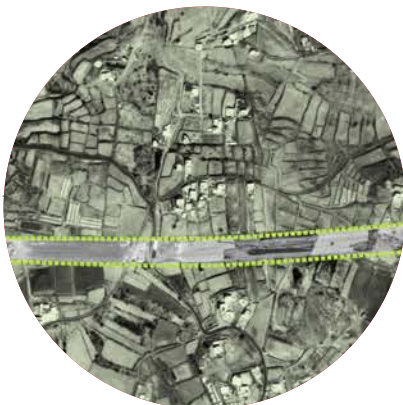
٢-٣ حماية الأودية ومجاريها وإعادة تأهيل قطاعات منها كمتنزهات ترويحية



إعادة تنشيط الأراضي الزراعية وإنشاء نظام أخضر شامل

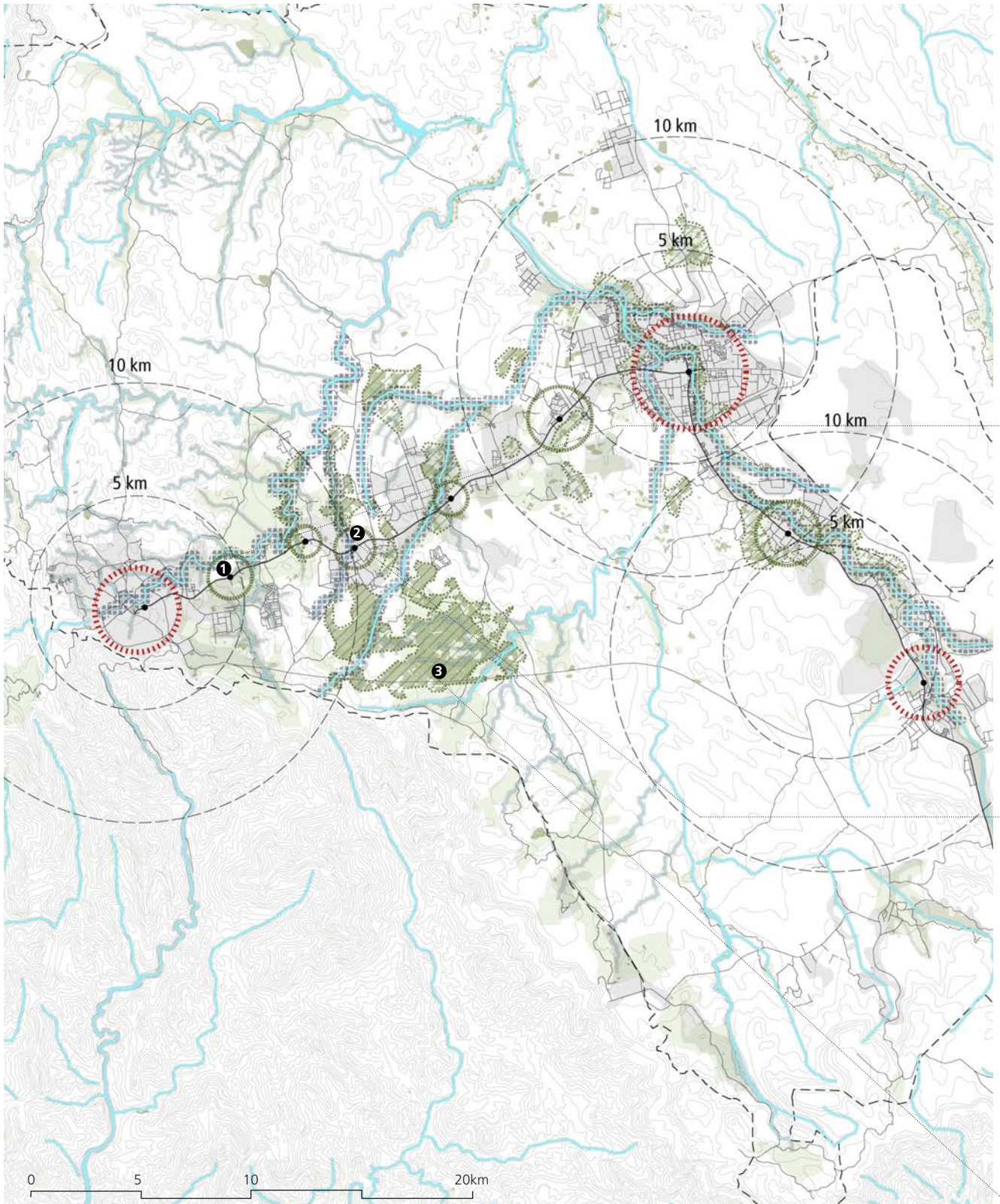
يتعين حماية الأودية الرئيسة وروافدها من التغيرات العمرانية، نظراً لأهميتها الإيكولوجية، وذلك بتأهيل مجاريها وإعادة تأهيلها لوضعها الطبيعي، وإحياء الأراضي الزراعية المهجورة على ضفافها، وتأهيل قطاعات منها كمتنزهات ترويحية تضيف حيوية على الحياة الحضرية، ودمجها مع النسيج الحضري من خلال شبكة الفراغات العامة الخضراء، خاصة في المناطق المستهدفة بالتكثيف الإستراتيجي، مما يدعم شبكة الفراغات الحضرية العامة على مستوى أبنائها الحضرية. كما ينبغي تشجيع الزراعة في الضواحي والأطراف الحضرية، وتحفيزها حيثما أمكن، مما يسهل ترابط واتساق المناطق الخضراء والمائية على نطاقات واسعة ضمن أبنائها الحضرية.

٣-٣ المحافظة على التراث الطبيعي وربطه بالتراث الحضري



حماية الأراضي الزراعية من أي نوع من التعدي

أبنائها الحضرية غنية بتضاريس طبيعية متعددة ومتنوعة فريدة من نوعها، ساهمت في تشكيل هويتها، تشمل الأودية والمزارع التقليدية وسفوح التلال التي ينبغي الحفاظ عليها باعتبارها تراثاً طبيعياً، تجب حمايته وتعزيزه في أعمال إعادة الهيكلة العمرانية، وتكثيف المراكز الحضرية الجديدة. إلى ذلك، ينبغي ربط المزارع



- | | | |
|--|---|---|
| <p>المراكز العمرانية الرئيسية</p> <p>المناطق الرئيسية للتكثيف</p> <p>التكامل مع الشبكات الزرقاء والخضراء</p> | <p>محطات النقل العام (التنمية المرتبطة بوسائل النقل)</p> <p>المساحات المبنية</p> <p>مناطق التجديد</p> <p>أراضي زراعية</p> | <p>نطاق التنمية العمرانية للعام ١٤٥٠ هـ</p> <p>شبكة الطرق</p> <p>خطوط النقل المقترحة</p> <p>أودية</p> |
|--|---|---|

الشكل ٥٩. الإجراء الثالث: حماية وتفعيل وربط الشبكات البيئية والمناطق التراثية

V

التوصيات النهائية: النهج الثلاثي الأبعاد



١.٧ التوصيات العمرانية

١.٧.١ النظرة الاستراتيجية العمرانية لمنطقة عسير

وبالإضافة إلى الدعم الشامل للقطاعات الاقتصادية الإقليمية المتكاملة، ينبغي أن تتناول استراتيجيات تنمية المحافظات التحديات التي تواجه محافظات المنطقة والفرص التنموية المرتبطة بمختلف قطاعات المنطقة الساحلية والجبلية ومدنها والهضبة الصراوية. فعلى سبيل المثال، ينبغي أن يحظى نظام النقل بين محافظة بلقرن في الشمال، وظهران الجنوب في الجنوب، وتقاطعاتها مع وصلات النقل الشرقية - الغربية باهتمام خاص. وعلى النقيض من ذلك، تعاني المدن الداخلية في قطاع الهضبة الشرقية أوضاعاً أكثر صعوبة، ينبغي معها أن تكون تتميتها مترابطة جيداً. على سبيل المثال، ترابط مدينة بيشة الجيد مع بلقرن، وبيشة وتثليث مع أبها الحضرية برأ.

٢.١.٧ نحو أبها البيئية التراثية، ونظام متعدد المراكز الحضرية

تهدف الرؤية الاستراتيجية العمرانية لأبها الحضرية، مع السياسات التنفيذية الثلاثة الواردة في الفصل ٦، إلى تطوير الأطر المكانية الداعمة للتخصر المستدام عبر تحقيق هيكل عمراني أكثر ترابطاً واندماجاً مركّز على هرمية متسلسلة من المراكز الحضرية الجديدة المقامة على محاور النقل العام.

ووفقاً للرؤية العمرانية الخاصة بأبها الحضرية، فإن محور النقل العام الداعم للتكثيف الاستراتيجي الحضري المناسب، مع وجود مراكز حضرية فرعية متسلسلة جيدة الترابط، سيدعم الاستخدام الأمثل والمستدام للموارد والأراضي، ويعزز الترابطية عبر أبها الحضرية، ويحول دون استمرارية الامتداد والانتشار الأفقي غير المنظم وغير المستدام، والتعديات العمرانية على الرقعة الزراعية. إلى ذلك، تنقل السياسات التنفيذية هذه الرؤية العمرانية إلى النطاق العملي الذي تكون فيه أبها الحضرية مدمجة، مترابطة، ومرنة.

يتوخى في الهيكلية العمرانية المدمجة لأبها الحضرية أن تكون متسقة، متوازنة ومتناسكة، يقوم فيها محور النقل العام بدعم أعمال التكثيف الحضري المستدام، وتوفير بيئة عمرانية حيوية يسهل التنقل فيها، كما تتوخى الرؤية الاستراتيجية التوزيع المنصف للخدمات الاجتماعية والتعليمية والمرافق العامة.

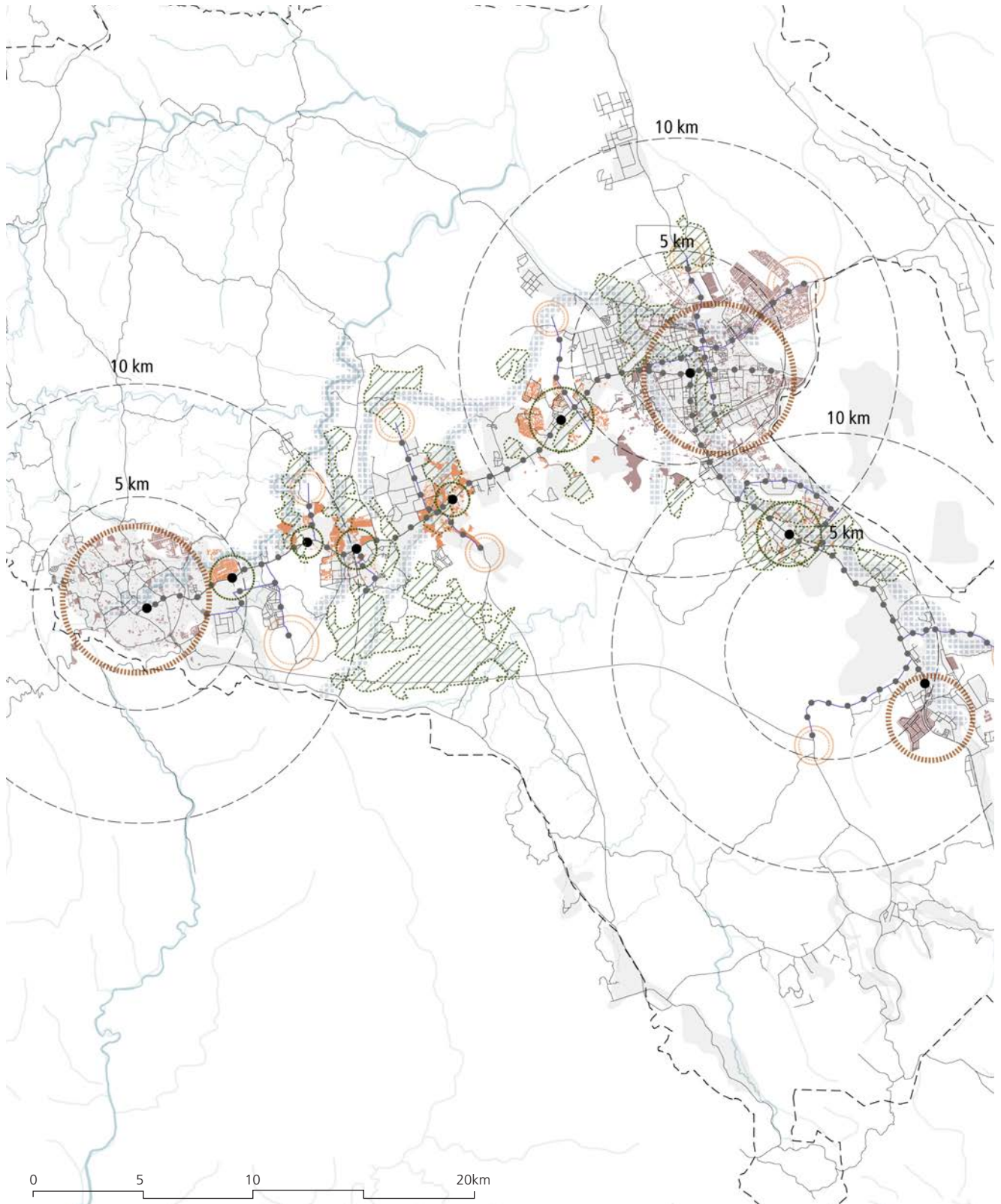
كذلك، تركز الهيكلية العمرانية المترابطة لأبها الحضرية على توفير نظام نقل عام فعال ومتعدد الوسائط، يتكون من شبكة من أعصاب النقل الرئيسية وحافلات النقل العام السريعة ذات المسار المخصص تجوب مراكز أبها الحضرية، مدعومة بوصلات ثانوية مستعرضة (حافلات صغيرة مغذية لمواقف النقل العام) على نطاق الأحياء، كي يتسنى خدمة سكان أبها الحضرية والزائرين والمصطافين، وبالتالي تقليل الاعتماد على السيارة. سيؤدي نظام النقل العام، إلى جانب شبكات حركة المشاة والفراغات العامة الخضراء، إلى تعزيز جودة الحياة في المراكز الحضرية الجديدة، وخلق بيئة عمرانية أكثر شمولا وترابطا وتكاملا من خلال ربط الأحياء السكنية ودعم نظام المراكز

تشكل جغرافية منطقة عسير من ثلاثة قطاعات: هضبة عسير، سلسلة جبال سراة عسير، و تهامة عسير- يتيح تنوعها العديد من الفرص التنموية التي تتفاوت تبعاً لطبيعة القطاع الجغرافي- فقطاع تهامة عسير على ساحل البحر الأحمر غرباً يحوز على مقومات ثروة سمكية وبحرية وسياحية، وقطاع الهضبة الشرقية يتيح فرصاً تنموية تختلف عن الفرص المتاحة في قطاع السراة الجبلي الذي يحتضن العديد من المدن والقرى والخدمات التجارية والأنشطة الصناعية، في حين يتشكل قطاع الهضبة الشرقية في غالبية من الصحاري والكثبان الرملية.

يتوافر في منطقة عسير أربعة قطاعات اقتصادية رئيسية، وهي الزراعة والسياحة والصناعة والتعدين، لكل منها مزاياه النسبية القادرة على جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، ومن شأن تعزيز بعض هذه القطاعات أن يساهم في تحسين الفرص التنموية في المنطقة.

تمارس معظم الأنشطة الزراعية في المنطقة في الأجزاء الغربية والجنوبية منها، حيث يتم إنتاج مختلف المحاصيل الزراعية في مناطق الأودية، فوادي الدواسر، الذي يقع مستجمعه المائي في الأجزاء الشرقية من منطقة عسير، يدعم الزراعة في الأجزاء الجنوبية من الرياض. لهذا، ينبغي أن تطور منطقة عسير المزيد من الأنشطة الزراعية الصغيرة في قرى محافظة تثليث، وذلك لرفع إجمالي المساحة المحصولية، التي شكلت حوالي ١٨٪ من إجمالي المساحة المحصولية في المملكة في عام ٢٠١٤. إذ تشير الإحصاءات إلى تراجع الإنتاج الزراعي في منطقة عسير، وأن اقتراح تشجيع الزراعة في محافظة تثليث والمناطق المجاورة يمكّن من عكس الاتجاه وزيادة فرص كسب العيش ورفع قيمة الناتج المحلي الإجمالي للمنطقة. كما يمكن تطبيق نفس المفهوم الزراعي لدعم الزراعة القائمة في بيشة ومحاليل والمجاردة، لإهمية ذلك في تحقيق التنمية الإقليمية المتوازنة وتعزيز خدمات المنظومات الإيكولوجية في المنطقة.

يمثل قطاع الصناعة ٣،٣٪ من إجمالي عدد المصانع المنتجة في المملكة، حيث تنتج المواد الغذائية والكيمياوية والبلاستيكية ومواد البناء. ويترتب على دعم قطاع الزراعة وتقديمه، نمو وتقديم القاعدة الصناعية من خلال إنشاء الصناعات التحويلية ومستلزمات الإنتاج والصناعات الأخرى ذات الصلة في تثليث، مما يهيء لإقامة محور إقليمي يربط المنطقة الزراعية الرئيسية في منطقة الرياض عبر طريق تثليث- وادي الدواسر الذي يعدّ الرابط الرئيس بين المنطقتين. وبالإضافة إلى محور النقل الإقليمي الشرقي هذا، يلزم التركيز على المحور الشمالي - الجنوبي الذي ينطلق من حاضرة أبها الحضرية باتجاه المركز الاقتصادي الوطني القادم - مدينة جازان للصناعات الأساسية والتحويلية على ساحل البحر الأحمر، والذي يعدّ صرحاً صناعياً ضخماً في الأجزاء الجنوبية من المملكة، مما يعزز سهولة الوصول إليه وتعظيم الفوائد المباشرة للفرص التي يوفرها.



- المراكز العمرانية الرئيسية
- محطات النقل العام الرئيسية (التنمية المرتبطة بوسائل النقل)
- محطات النقل العام ثانوية
- مناطق التكثيف والتكامل بين الشبكات الزرقاء والخضراء

- المناطق الرئيسية للتكثيف
- المناطق الثانوية للتكثيف
- أراضي فضاء
- حماية الأراضي الزراعية
- مناطق التجديد

- نطاق 10 كم
- شبكة الطرق
- خطوط النقل العام المقترحة
- مسارات ربط مستعرضة
- أودية

الشكل ٥. مخطط الإجراءات ذات الأولوية لحاضرة أبيها

مواكب لاتجاهات التحضر الحالية، يراعى فيه الحد من تداخل الصلاحيات مع التنويه في هذا السياق بأن مجرد وجود الأنظمة في المملكة العربية السعودية لن يضمن تحقيق التنمية العمرانية المستدامة ما لم تُعزَّز الفعالية التنفيذية لسياسات التخطيط العمراني، ويتم الالتزام بها، والامتثال لها، وإنفاذ مقاصدها، ويقضي ذلك أن تتسم الأنظمة التخطيطية في صياغتها بالوضوح والبساطة والإيجاز، هناك حاجة لنظام تخطيط عمراني فاعل وظيفي:

- يحدّد قواعد تملك الأراضي وتصنيف استعمالاتها، مع الإشارة بوجه خاص إلى الأراضي في المناطق الجبلية.
- يراعي الارتقاء التشاركي بأوضاع المناطق غير المخططة في المدن، التي يصل عددها في خميس مشيط إلى ٦٠ منطقة سكنية.
- يرشد عمليات إدراج الأراضي الزراعية ضمن حدود النطاقات العمرانية تبعاً لمشروعية الطلب.
- يقدم الحوافز/ والاشتراطات التي من شأنها تحقيق مدن أكثر اندماجاً وترابطاً.
- يحدد الأدوار والمسؤوليات المؤسسية الواضحة لكافة المستويات أثناء مراحل الإعداد والاعتماد ومتابعة التنفيذ .
- يحقق الترابط بين جميع مستويات التخطيط العمراني الوطنية والإقليمية والمحلية.
- يوفر آليات تنسيق ورصد فعالة .
- يدعم زيادة المشاركة العامة الهادفة وانخراط المجتمع في العملية التخطيطية.

ينبغي أن يتيح إطار التشريع العمراني مستوى مقبولاً من المشاركة العامة في عملية وضع السياسات وصناعة القرار التخطيطي، وتعزيز المساواة والشمول الاجتماعي. ومن شأن توحيد وتكامل التشريعات الحضرية أن يفضي المشروعية على خطط تنمية عسير التي هي الآن بحاجة ملحة لمخطط إقليمي لضبط وتوجيه التنمية المتوازنة فيها، بالإضافة لمخطط هيكلي يحدد استعمالات الأراضي وشبكات الطرق ونظم تحديد المناطق للخروج بتصميم عمراني متكامل لحاضرة أبها.

ومن شأن إعادة النظر في اللائحة التنفيذية للنطاق العمراني لتشمل أسس وقواعد واضحة لكيفية تحديد مراحلها أن يعزز المساءلة الفنية والرأسية، كما تحتاج اللائحة إلى زيادة التركيز على تحديد منطقة حماية التنمية كمنطقة لا يسمح بالتنمية فيها، ليس فقط من أجل منع الزحف العمراني غير المخطط، بل للحيلولة دون التفاف المطور العقاري على النص النظامي غير الوافي في بعض مواد اللائحة التنفيذية. وستعزز هذه المبادرات صياغة السياسات الداعمة لتحويل حاضرة أبها كي تصبح أكثر ترابطاً واندماجاً واستدامة في المستقبل. وينبغي أولاً تدقيق اللائحة التنفيذية لقواعد تحديد النطاق العمراني لتقويم ما إذا كانت سياسة النطاق العمراني قد حققت الغاية المتوخاة منها، والإفادة من مخرجات التقويم في عملية الإصلاح التنظيمي وصياغة خيارات السياسة التخطيطية.

الفرعية مختلطة الاستعمالات ومتعددة الأنشطة والاستخدامات على طول محاور النقل الرئيسية.

وأخيراً، تتوخى الرؤية العمرانية لأبها الحضرية المرنة حماية وتعزيز شبكات المناطق العامة المفتوحة المائية والخضراء، وكذلك حماية التراث الطبيعي والعمراني المحيط بها، مع إعطاء الأولوية للحفاظ على الأراضي الزراعية والأودية وسفوح التلال الخضراء، والربط الجمالي الواعي لهذه العناصر مع النسيج الحضري لخلق بيئة صحية وتعزيز جودة حياة السكان.

٢,٧ التوصيات المؤسسية والتشريعية

على صعيد الإصلاح الإداري، ستستفيد أبها الحضرية من اللامركزية المالية والإدارية لتسهيل الحلول المستقلة والمبتكرة والمستجيبة للمشاريع والخدمات والاحتياجات المحلية الاجتماعية والحضرية على مستوى الأمانة، وهذا يستدعي التالي:

- دراسة تفويض مهام وصلاحيات التخطيط المحلي من وزارة الشؤون البلدية إلى الأمانة، توافقاً مع الأجنحة الحضرية الجديدة التي تنص على أن عمليات التخطيط والتصميم الحضري الإقليمي يجب أن تقودها الحكومات الوطنية والأمانات والبلديات، ولكن تنفيذها يتطلب التنسيق مع كافة المستويات الحكومية ومشاركة المجتمع المدني والقطاع العام وأصحاب المصلحة المعنيين.

- تحديد أدوار ومهام القيادة الإدارية (ممثلة بإمارة المنطقة)، والقيادة الفنية (ممثلة بأمانة المنطقة) من أجل تحسين تنفيذ وتسليم المشروعات في مواعيدها المحددة.

- اللامركزية المالية، التي تمنح الاستقلالية للأمانة في تنمية مواردها الذاتية لتمويل أنشطتها ومشروعاتها الإنمائية. وقد تشمل أنشطة تنمية الإيرادات في المدن والضرائب والرسوم. إذ ينبغي تمكين الأمانات والبلديات في المناطق الحضرية من اللجوء لبعض الأشكال الضريبية على الممتلكات لتمويل أنشطتها الإنمائية. ويبين نظام رسوم الأراضي البيضاء الأخير الذي يفرض رسوماً على قطع الأراضي البيضاء غير المطورة في المناطق الحضرية لمعالجة المضاربة في أسعار الأراضي ونقص المساكن وتطويع المناطق غير المخططة أنه يمكن استعمال الآليات التنظيمية في تنمية الإيرادات البلدية.

- إتاحة المجال لشركاء التنمية بما فيهم القطاع الخاص والتطوعي وعامة المجتمع للمشاركة في سلطة تقرير المشاريع والخدمات المحلية التي تؤثر في بيئاتهم المحلية باعتبارهم الأقرب لمجرياتهم والأدرى بشؤونها.

ومن شأن تكامل الأدوات المنظمة للعملية التخطيطية أن يساهم في تحديد ودعم التدخلات التنموية المناسبة والإجراءات البناءة فيما يتصل بتنمية أبها الحضرية. وهناك حاجة لمراجعة وتحديث مجموعة القواعد التنظيمية المعمول بها حالياً فيما يتصل بتخطيط وضبط وتوجيه التنمية العمرانية، وصياغة إطار تشريعي شامل ومتكامل

٣.٧ التوصيات المالية

ويحقق فرض ضرائب على الأراضي إيرادات مباشرة موثوقة للإدارات البلدية، كما تتضاعف الفوائد الناجمة عن مشاريع التنمية العامة (مثل مشاريع النقل العام والبنية التحتية) من خلال الوفورات الاقتصادية وزيادة قيمة العقارات الناشئة عن الاستثمار في الفراغات الحضرية العامة المستدامة المتاحة للجميع (توجيه نسبة من الزيادة في قيمة الأراضي إلى خزينة الدولة).^(٣٥)

ويقترح مؤئل الأمم المتحدة على أهبها الحضرية أن تستغل الآليات الضريبية على الأراضي (أي رسوم التحسين) في المشاريع العامة، ويمكن للبنية التحتية العامة مثل أنظمة النقل تحفيز التنمية السكنية والتجارية في محيطها، وتعزيز الاستعمال المختلط للأراضي، وتوفير فرص العمل (الشكل ٥٢)، كما يمكن أن يؤدي التطوير المحلي هو الآخر نتيجة الاستثمارات العامة إلى زيادة قيمة الأراضي وتوليد جملة من الفوائد المجتمعية غير المباشرة.^(٣٦)

بالإضافة لرسوم التحسين نتيجة الاستثمارات الحكومية في مشاريع البنية التحتية، هناك أدوات ضريبية يمكن تطبيقها كرسوم مواقف السيارات ورسوم الازدحام، وهي أدوات ناجعة لتقليل الاعتماد على السيارة الخاصة وتعزيز حركة المشاة، خاصة في المناطق التجارية والترفيهية.

في عام ٢٠١٥، بدأت المملكة العربية السعودية تنفيذ الإصلاحات الرامية إلى إنشاء تمويل عام محلي (ذاتي) مستدام، وتواصل الحكومة دعمها لاستراتيجيات تنمية الإيرادات البلدية الذاتية على المستوى المحلي من خلال تحسين إدارة الضرائب والتنوع الاقتصادي.

وتتوافق أولويات التمويل العام لأهبها الحضرية بشكل وثيق مع أهداف الاستراتيجية للتنمية الوطنية الشاملة، والتي تشمل دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القطاعات الاقتصادية الرئيسية مثل اللوجستيات، الزراعة، الصناعات الغذائية، السياحة الزراعية والثقافية، والتصنيع. ولذلك، فإن زيادة قدرة القطاع العام على تمويل الهياكل الأساسية المحلية الأساسية والمشاريع الداعمة للتنمية في هذه القطاعات أمر لا غنى عنه بالنسبة لحاضرة أهبها.

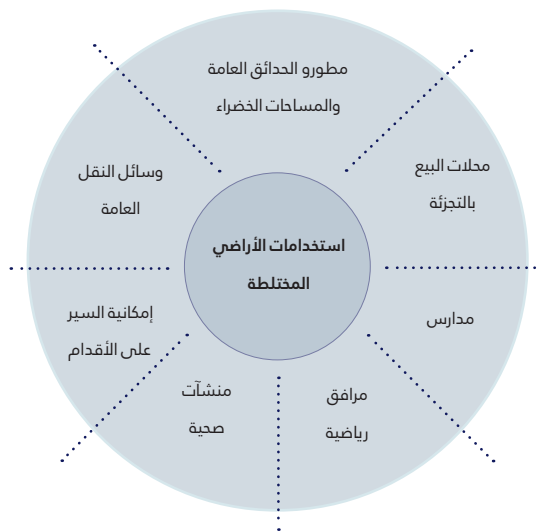
وتعكس الممارسات الدولية في تنمية الموارد الذاتية للبلديات من خلال مجموعة متنوعة من الآليات الضريبية المثلث التي يتم توجيهها للصالح العام (تحديداً، فرض الضرائب على الزيادة في قيمة العقارات). وعلى الرغم من أن مدينة أهبها بدأت بتفعيل نظام رسوم الأراضي البيضاء، فإن استكشاف أدوات ضريبية أخرى ينبغي وضعه على سلم أولويات أمانة منطقة عسير ليكون لديها محفظة متنوعة من الدخل.^(٣٤)

تأثير تنمية وتطوير البنية التحتية

على قيمة الأرض

| أهم النتائج | أمثلة للحالات المشابهة |
|---|------------------------|
| تشير الأبحاث إلى أنه مع كل ٥ دقائق إضافية من وقت السير إلى محطة النقل العام انخفضت قيمة الإيجار بنسبة ٦,٨ إلى ٩,٣٪. | يوغوتا، كولومبيا |
| <ul style="list-style-type: none"> أدت التنمية الحضرية التي شملت أنشطة البيع بالتجزئة إلى زيادة في قيمة العقارات بنسبة ١٥ إلى ٢٠٪ زادت المدارس من أسعار الأراضي السكنية بنحو ١٣٪. القدرة على السير بالأقدام داخل الأحياء السكنية زادت من قيمة المنازل بنسبة تصل إلى ٩٪ | القاهرة، مصر |

رودوريجيز وتاربا (٢٠٠٤)، كوليرز انترناشيونال (٢٠١٧)



المصدر: برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (٢٠١٨)

الشكل ٥٢. مكونات استعمالات الأراضي المتعددة

الشكل ٥١. تأثير تنمية وتطوير البنية التحتية على قيمة الأراضي

وهناك العديد من الأدوات المالية بإمكان الإدارات البلدية اللجوء إليها لتنمية مواردها المالية المباشرة، وتعظيم فوائدها عن طريق:

١- التنسيق والتعاون مع مختلف المستويات الحكومية لربط الاستراتيجيات الوطنية بالأولويات والاحتياجات المحلية. على سبيل المثال، إنشاء "مكتب اتصال وارتباط بلدي" أو "وحدة الشراكة مع القطاع الخاص" مرتبطة بالمركز الوطني للتخصيص المشرف على برنامج الخصخصة في القطاعات الحكومية وتفعيل مبادرات الشراكة مع القطاع الخاص.

٢- العمل بالنهج الشمولي، فالشراكات مع القطاع الخاص ينبغي أن تركز على ربط استثمارات البنية التحتية بتطوير الأراضي لتعظيم الفوائد المرتبطة بالاستعمال المختلط للأراضي.

٣- الاستثمار في بناء وتطوير القدرات وتحسين الإدارة الضريبية. (٣٧)

٤- تعزيز العمليات التشاركية وبناء الثقة في الإصلاحات البلدية.

٥- تصميم الأدوات المالية وفقاً للاحتياجات المحلية (على سبيل المثال، السجل الضريبي في مدينة بوغوتا /كولمبيا) (٣٨)

وأخيراً، يعد التنسيق بين أطر التخطيط والتشريع العمراني والتمويل المحلي أمراً حاسماً في تهيئة الظروف المحلية اللازمة لتحقيق الشمول التنموي المستدام في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ وأجندة التنمية المستدامة (٣٩)

دراسة الحالات المشابهة وأفضل الممارسات

إدارة النفايات

في ولاية تاميل نادو الهندية، اقترح أحد مشاريع إدارة النفايات إن تتشارك كل من الحكومة المركزية (٣٥%) وحكومة الولاية (١٥%) في سداد ٥٠% من إجمالي تكاليف المشروع، بينما يقوم كيان خاص (عن طريق المشاركة مع القطاع الخاص) بتوفير النسبة المتبقية البالغة ٥٠% من تمويل المشروع، بحيث يكون صاحب الامتياز من القطاع الخاص مسؤولاً عن تخطيط وتصميم وبناء وتمويل وتشغيل وصيانة مرفق إدارة النفايات الصلبة للبلدية خلال فترة الامتياز، وسوف تقوم البلدية بتوفير الأرض من خلال مراكز إيجار سنوي تحدده حكومة تاميل نادو.

رسوم محطات النقل العام للسيارات

استأجرت شيكاغو ٣٤٥٠٠ عداداً جانبياً لمواقف السيارات بالاتفاق مع بنك مورجان ستانلي لمدة ٧٥ عاماً، حيث بلغت الإيرادات من عائدات الدفع مقدماً ما يقرب من ١,١٦ مليار دولار أمريكي، ولقد شمل هذا النوع من عقود الشراكات مع القطاع الخاص جدول ثابت للزيادات في أسعار العدادات الأمر الذي زاد من معدلاتها ضعفين إلى أربعة أضعاف بحلول عام ٢٠١٣، ونتيجة لذلك، كان لدى شيكاغو أعلى معدلات من العدادات الجانبية في الولايات المتحدة، ولقد حققت العدادات مبلغ ٢٠ مليون دولار سنوياً، بينما تمكن بنك مورجان ستانلي من إدارة التسعير وصيانة العدادات.

رسوم الازدحام

في عام ٢٠٠٧، طبقت مدينة إستوكهولم نظاماً لدفع رسوم مقابل انبعاثات الكربون لتقليل الازدحام والتلوث ولتوليد الإيرادات المحلية، الأمر الذي أدى إلى انخفاض حركة المرور بنسبة ١٩% في السنة الأولى بالإضافة إلى تحقيق إيرادات بلغت ٥٩ مليون يورو سنوياً، أما في سنغافورة، فقد أدى تنفيذ نظام تراخيص المناطق "ALS" إلى تقليص الازدحام من ١٢,٤٠٠ سيارة في مايو ١٩٩٥ إلى ٧,٣٠٠ سيارة في أغسطس ١٩٩٤ خلال ساعات الذروة المرورية، علاوة على ذلك، بلغت إيرادات بيع تراخيص المناطق ٤٧ مليون دولار أمريكي وتكلفة إنشاء بلغت ٦,٦ مليون دولار أمريكي في عام ١٩٧٥، بالإضافة إلى ١٧ مليون دولار أمريكي إضافي بسبب مراجعة النظام في ١٩٨٩.

المصدر: شركة إيرنست آند يونغ، في بي تي، المحدودة، وزارة التنمية العمرانية في حكومة الهند، والاتحاد الكونفدرالي للصناعة الهندية، خلاصة وافية للشراكات بين القطاعين العام والخاص في البنية التحتية العمرانية: دراسات الحالة (١٧، ٢٠)، البنك الدولي، واشنطن دي سي، وبييرجر، آر، كيهني، جيه، وروجو، إم، (٢٠١٠)، "السياسات المتعلقة بمحطات النقل العام للسيارات في أمريكا: نظرة عامة على استراتيجيات الإدارة"، معهد النقل وسياسات التنمية، نيويورك، كروسبي، إي (٢٠١٦)، المجلس الكندي للشراكات بين القطاعين العام والخاص، وبي بي سي كندا، (٢٠١١)، الشراكات بين القطاعين العام والخاص: دليل البلديات، المجلس الكندي للشراكات بين القطاعين العام والخاص، كندا



© Abdullah AlBargan

العربات المعلقة (تلفريك) في السودة



© Morag Gardner



الملاحق

١،٨ قائمة الأشكال

- الشكل ١. توزيع السكان ومعدل النمو في المدن والمناطق الحضرية داخل المملكة العربية السعودية. ١٦
- الشكل ٢. مساهمة القطاع الاقتصادي في إجمالي الناتج الإقليمي بمنطقة عسير. ١٧
- الشكل ٣. شبكة النقل والطرق والموانئ والمطارات الرئيسية بين مدن المملكة العربية السعودية والمحاور الدولية المحيطة بها. ١٧
- الشكل ٤. الحدود الإدارية وتوزيع السكان في المحافظات في منطقة عسير. ٢
- الشكل ٥. قطاعات التنمية الاقتصادية حسب المخطط الإقليمي لمنطقة عسير. ٢١
- الشكل ٦. محاور التنمية حسب المخطط الإقليمي لمنطقة عسير. ٢١
- الشكل ٧. توزيع السكان في المحافظات بمنطقة عسير حسب تعداد ٢٠١٠. ٢٢
- الشكل ٨. إمكانية الوصول على شبكات الطرق في منطقة عسير. ٢٤
- الشكل ١١. شبكة مناطق فرص العمل في حاضرة أبها. ٢٧
- الشكل ١٢. الموارد البيئية والطبيعية على مستوى حاضرة أبها. ٢٧
- الشكل ١٣: رسم بياني لعدد التشريعات الحضرية في المملكة العربية السعودية وفقاً للمحاور الأساسية لتشريعات التخطيط الحضري (برنامج الموثل). ٣
- الشكل ١٤. عرض مبسط لتدرج مستويات التخطيط، وأدوات التخطيط المستخدمة لحاضرتها (برنامج مستقبل المدن السعودية). ٣٢
- الشكل ١٥. عرض مبسط لعملية إعداد المخطط المحلي لمنطقة أبها والجهات المشاركة في عملية الإعداد (برنامج مستقبل المدن السعودية). ٣٤
- الشكل ١٦. بدائل وخيارات التنمية ضمن مراحل حدود نطاق التنمية العمرانية في مراكز النمو الوطنية (بما فيها مدينة أبها). ٣٦
- الشكل ١٧. رسم بياني للنسبة المئوية للأراضي البيضاء - المرحلة الأولى من تنفيذ نظام الأراضي البيضاء. ٣٧
- الشكل ١٨. توزيع فرص العمل حسب القطاع الاقتصادي، ٢٠١٦. ٤
- الشكل ١٩. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٧. ٤١
- الشكل ٢١. توزيع العاملين حسب القطاعات الاقتصادية، ٢٠١٢-٢٠١٦. ٤١
- الشكل ٢٠. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٦. ٤١
- الشكل ٢٢. توزيع فرص العمل حسب النشاط الاقتصادي بأبها، ٢٠١٥. ٤٢
- الشكل ٢٣. صور جوية لحدود النطاقات والمجاورات السكنية والبنى التحتية الرئيسية في حاضرة أبها. ٤٧
- الشكل ٢٤: تطور نصيب الفرد من المساحة الإجمالية للمدينة. ٤٨
- الشكل ٢٥. مراحل وتطور النمو العمراني والحضري في حاضرة أبها. ٤٩
- الشكل ٢٦. الحدود الإدارية وحدود النطاقات لحاضرة أبها. ٥١
- الشكل ٢٧. توزيع السكان في المناطق الحضرية والريفية في حاضرة أبها. ٥٢
- الشكل ٢٨. توزيع الكثافة السكانية الحالية في حاضرة أبها. ٥٣
- الشكل ٢٩. توزيع المرافق والخدمات العامة الحالية في حاضرة أبها. ٥٤
- الشكل ٣٠. استعمالات الأراضي الحالية في حاضرة أبها. ٥٥
- الشكل ٣١. استعمالات الأراضي المقترحة في مخطط أبها الحضرية. ٥٥
- الشكل ٣٢. الأراضي البيضاء والمنطقة غير المطورة في مخطط أبها الحضرية. ٥٦
- الشكل ٣٣. شبكة توزيع المراكز الاقتصادية في حاضرة أبها. ٥٩
- الشكل ٣٤. البنية التحتية الرئيسية في حاضرة أبها. ٥٩
- الشكل ٣٥. الشبكات الزرفاء والخضراء في حاضرة أبها. ٦١
- الشكل ٣٦. المواقع والمعالم التاريخية في حاضرة أبها. ٦٢
- الشكل ٣٧. المخطط الهيكلي واستعمالات الأراضي لحاضرة أبها. ٦٥
- الشكل ٣٨. إمكانية الوصول إلى وسط مدن أبها وخميس مشيط وأحد ريفية. ٦٧
- الشكل ٣٩. إمكانية السير على الأقدام إلى وسط مراكز المدن الثلاث. ٦٩
- الشكل ٤٠. أنماط التنمية والنمو غير المتوازنة في حاضرة أبها. ٧٧
- الشكل ٤١. تقسيمات الأراضي ونقص التماسك (التجزئة) في الهيكل العمراني في حاضرة أبها. ٧٩
- الشكل ٤٢. اختلال التوازن البيئي والاجتماعي والاقتصادي في حاضرة أبها. ٨١

- الشكل ٤٣. المدينة المتضامنة: توحيد التنمية من خلال إنشاء مراكز جديدة وتكثيفها في حاضرة أبها ٨٧
- الشكل ٤٥. المدينة المرنة المقاومة للتحديات: إعادة توازن النظم الاجتماعية البيئية والاقتصادية في حاضرة أبها ٩١
- الشكل ٤٦. التوصيات الاستراتيجية الرئيسية لتنمية وتطوير حاضرة أبها ٩٣
- الشكل ٤٧. الإجراء الأول: تنفيذ نظام فعال للنقل العام لإنشاء المحاور الرئيسية للتنمية ٩٥
- الشكل ٤٨. الإجراء الثاني: تعزيز التكثيف الاستراتيجي وإنشاء مراكز جديدة (التنمية المرتبطة بوسائل النقل) ٩٧
- الشكل ٥٩. الإجراء الثالث: حماية وتفعيل وربط الشبكات البيئية والمناطق التراثية ٩٩
- الشكل ٥٠. مخطط الإجراءات ذات الأولوية لحاضرة أبها ١٠٣
- الشكل ٥١. تأثير تنمية وتطوير البنية التحتية على قيمة الأراضي ١٠٥
- الشكل ٥٢. مكونات استعمالات الأراضي المتعددة ١٠٥

٢,٨ الصور

| | |
|------------------------------|-----|
| © Torsten Matzak | 3 |
| © Torsten Matzak | 9 |
| © Torsten Matzak | 11 |
| © Quinn the Islander | 12 |
| © Wiki | 15 |
| © Imam Khairul Annas..... | 19 |
| © Torsten Matzak | 23 |
| © Charles Roffey..... | 29 |
| © Panoramio | 31 |
| © marviikad | 33 |
| © Torsten Matzak | 39 |
| © Torsten Matzak | 42 |
| © Torsten Matzak | 45 |
| © Torsten Matzak | 47 |
| © Wiki | 52 |
| © Torsten Matzak | 52 |
| © Pixabay..... | 58 |
| © Torsten Matzak | 59 |
| © Torsten Matzak | 60 |
| © Wajahat Mahmood | 62 |
| © Charles Roffey..... | 65 |
| © Wiki | 66 |
| © Florent Egal | 66 |
| © Muhammad WAQAS | 68 |
| © Torsten Matzak | 70 |
| © Torsten Matzak | 72 |
| © Wanderer On The Road | 75 |
| © Srikaanth Sekar | 77 |
| © Wiki | 85 |
| © Florent Egal | 87 |
| © Torsten Matzak | 94 |
| © Charles Roffey..... | 103 |
| © Abdullah AlBargan..... | 109 |
| © Morag Gardner | 111 |

٣,٨ المراجع

| | |
|---|---|
| 1 | Abha CPI Report 2016 |
| 2 | Asir Region Economic Report (2014) |
| 3 | The Metropolitan area includes; Abha, Khamis Mushait and Ahad Raidah |
| 4 | Represent the instructions issued by a Minister, his representative or any official of the Ministry to announce new regulations and updates regarding any intent or action to be undertakenundertaken |
| 5 | FSCP workshop in Abha 2018 |
| 6 | FSCP workshop in Abha 2018 |
| 7 | Ibid |
| 8 | FSCP Workshop, Abha 2018 |
| 9 | Royal Decree No M/4 dated 24 November 2015 (the "Law") and Council of Ministers Decision No. 377 dated 13 June 2016 (the "Regulations"). |

- 10 In the FSCP workshop in Abha, the participants from the Municipality requested that the function of dealing with land grants be reinstated to the Amanahs because eventually it is the municipalities who will provide urban services to these new housing developments.
- 11 These include approvals for 7 government land and 140 privately owned land
- 12 These include approvals for public land (4) and private land (8)
- 13 FSCP Workshop in Abha, 2018
- 14 Ibid
- 15 Royal Decree of 1975.
- 16 See Royal Decree No. (1663) of 1976
- 17 FSCP workshop in Abha, 2018.
- 18 A line-item budget lists, in vertical columns, each of the city's revenue sources and each of the types of items such as capital outlays, contractual services, personal services etc. the city will purchase during the fiscal year.
- 19 Chapter 5 of the State of Saudi Cities Report, "Managing Urban Transformation in Saudi Arabia - The Role of Urban Governance (2018)" pg. 16.
- 20 See Article 5 of the Law of Regions to Royal Order No. A/92 (1993)
- 21 It consists of a) the Prince/Governor of the Region as president; b) Deputy Governor of the region as the vice president; c) Deputy Mayor of the Emirate/AMARAH; d) Heads of government authorities in the Region who are determined pursuant to a decision issued by the Prime Minister according to the directives of the Minister of Interior; and e) Ten citizens who are scholars, experts and specialists and are appointed by order of the Prime Minister based on the nomination of the Prince of the Region and the approval of the Minister of the Interior, for a renewable four year term.
- 22 See ibid n.15, Article 23
- 23 FSCP Workshop in Abha, 2018
- 24 The National Urban Observatory is situated in the Department of Urban Studies, MoMRA.
- 25 The contribution of Asir Region to national GDP is 4.1 percent. Saudi Arabian General Investment Authority. (2014). Makkah Region Economic Report 2014. The Kingdom of Saudi Arabia.
- 26 Agriculture and livestock development, tourism, food processing and education are priorities for local economic development and were important key topics discussed during the Rapid Planning Studio workshop held in Abha (October 2018).
- 27 Each of the 13 regions is divided into governorates and the region capital. The capital of the region is governed by an Amanah (municipality), which is headed by a mayor.
- 28 Approved 2016 Budget for Abha Amanah, Ministry of Finance, The Kingdom of Saudi Arabia.
- 29 Environment and design notes on the vernacular architecture of the Asir
- 30 Arab News. As 'Capital of Arab Tourism', Abha to bring investment opportunities. Retrieved on 11.2018 from: <http://www.arabnews.com/node/1032841/saudi-arabia>
- 31 Saudigazette. What makes Abha the capital of Arab tourism. Retrieved on 11.2018 from: <http://www.saudigazette.com.sa/article/170211>
- 32 Al Bawaba. Abha Summer Training Festival attracted 132,000 tourists during 11 days. Retrieved on 11.2018 from: <https://www.albawaba.com/news/abha-summer-training-festival-attracted-132000-tourists-during-11-days>
- 33 David R. Godschalk, 2003, "Urban Hazard Mitigation: Creating Resilient Cities", *Natural Hazards Review*, Vol. 4, Issue 3 .
- 34 Potential revenue contribution through immovable property taxation is 2.1% of GDP in high-income countries, while in middle-income countries it contributes an additional 0.6% to GDP. Norregaard, J. (2013). Taxing immovable property revenue and implementation challenges. (No. 13-129). International Monetary Fund. Washington, DC.; Walters, L. (2016). Leveraging land: land-based finance for local governments. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi, Kenya.
- 35 Under the new law approved in 2015, owners of empty plots of urban land designated for residential or commercial use in towns and cities will have to pay an annual tax of 2.5% of land value. The land tax applies to a plot size equal to or greater than 10,000 square metres. It has been adopted in the cities of Riyadh, Jeddah and Dammam; United Nations Human Settlements Programme. (2016). Finance for City Leaders Handbook, Nairobi, Kenya: United Nations Human Settlements Programme.
- 36 Walters, L., Barnard, M.D., Doty, D., du Plessis, J., Haile, S., Hallam, D., Hooper, J., Kebede, G., Lee, B., Ochong, R., Paterson, L., Sietchiping, R., & Wallentine, A. (2016). Leveraging Land: Land-Based Finance for Local Governments A Reader. United Nations Human Settlements Programme.
- 37 Colliers International. (2017). The Impact of Social Infrastructure on Mixed-use Developments; Rodriguez, D.A., & Targa, F. (2004). Value of Accessibility to Bogotá's Bus Rapid Transit System. *Transport Reviews* 24(5), 587-610.
- 38 Walters, L., Barnard, M.D., Doty, D., du Plessis, J., Haile, S., Hallam, D., Hooper, J., Kebede, G., Lee, B., Ochong, R., Paterson, L., Sietchiping, R., & Wallentine, A. (2016). Leveraging Land: Land-Based Finance for Local Governments A Reader. United Nations Human Settlements Programme.
- 39 Ruiz, F., & Vallejo, G. (2010). Using land registration as a tool to generate municipal revenue: lessons from Bogota. World Bank, Washington, DC.
- 40 United Nations. (2017). New Urban Agenda. United Nations Human Settlements Programme, Nairobi, Kenya. Retrieved from <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>

