

Distr.
LIMITED

E/ESCWA/SDD/2005/WG.2/11
12 December 2005
ORIGINAL: ARABIC



جامعة الدول
العربية



جمهورية مصر العربية
وزارة الإسكان والمرافق
والمجمعات العمرانية الهيئة
العامة للتخطيط العمراني



منظمة المدن
العربية



برنامج الأمم المتحدة
للمستوطنات البشرية
(هايتات)



اللجنة الاقتصادية
والاجتماعية
لغربي آسيا -
الإسكوا

اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا

الاجتماع العربي الرفيع المستوى حول المدن العربية المستدامة
وضمان الحيازة والإدارة الحضرية الجيدة
القاهرة، ١٥-١٨ كانون الأول/ديسمبر ٢٠٠٥

تقرير عن حال المدينة العربية

أمانة منطقة المدينة المنورة

الحملة الإقليمية لضمان حيازة المسكن والأرض والإدارة الحضرية الجيدة

ملاحظة: طبعت هذه الوثيقة بالشكل الذي قدمت به ودون تحرير رسمي. والآراء الواردة فيها هي آراء المؤلف، وليس بالضرورة، آراء الإسكوا.

تصدير

يمثل هذا التقرير المحلي حول واقع الحياة السكنية والعقارية والإدارة الحضرية الجيدة الذي أعدته مشكورة أمانة منطقة المدينة المنورة، نموذجا رائدا لمشاركة السلطات المحلية العربية في أحد أبرز المشاريع التنموية الإقليمية لمراجعة وتطوير خطط عمل السياسات الحضرية الإسكانية العربية وأسس الإدارة والتنمية المحلية، وهو الحملة الإقليمية التي تطلقها الاسكوا لضمان حياة المسكن والأرض والإدارة الحضرية الجيدة، المنبثقة عن حملتي برنامج الأمم المتحدة العالميتين. كما انه دلالة واضحة على نتائج الشراكة المثمرة ما بين منظمة المدن العربية والاسكوا في ميادين التنمية الحضرية والإسكان وتعزيز دور السلطات المحلية وأدائها لاستدامة المدينة العربية. والشكر موصول لأمانة منطقة المدينة المنورة ومجلسها البلدي ومنظمة المدن العربية لهذا الإنجاز المميز والذي يمثل نواة العمل المشترك ما بين الاسكوا ومنظمة المدن العربية حول التقرير الشامل عن حال المدينة العربية.

يعد إنشاء المرصد الحضري المحلي للمدينة المنورة الكبرى والذي بدأ العمل الفعلي منذ عام ١٤٢٤هـ خطوة عملية فائقة التأثير في عمليات التقييم والمتابعة والتقويم في كل ما يتعلق بجوانب التنمية الحضرية عموماً واستدامتها بوجه خاص، فعملية الرصد المستمر لواقع الحال الحضري بالمدينة المنورة يعد دافعاً قوياً للتطوير والتنمية، كما يعد أحد أبرز سمات الشفافية المطلوبة لاستدامة التنمية، وسيتم الاعتماد في هذا التقرير على مؤشرات المرصد الحضري للمدينة المنورة الكبرى والتي تم إنتاجها عام ١٤٢٥-١٤٢٦هـ، كما سيتناول التقرير بالشرح الجهود المبذولة من قبل الدولة والإدارات المحلية على مستوى منطقة المدينة المنورة للارتقاء بعملية التنمية الحضرية من وجهاتها المختلفة، حيث سيتناول هذا التقرير بعد عرض المؤشرات المتعلقة بموضوع ضمان حيازة المسكن والأرض عدة موضوعات:

- سياسات منح الأراضي لأغراض السكن واللوائح المنظمة لذلك بالإضافة إلى عرض إجمالي ما تم منحه خلال العشرين عاماً الماضية (١٤٠٥-١٤٢٥هـ).
- سياسات نزع الملكية وأساليب التعويض اللازم، وما تم إنفاقه على عمليات نزع الملكية خلال العشر سنوات الماضية (١٤١٥-١٤٢٥هـ).
- جهود مؤسسات المجتمع المدني في تحقيق الحيازة الأمانة للمسكن والأرض.

ويقدم التقرير رؤية تحليلية موجزة ولكنها شاملة- حول ضمان حيازة المسكن والأرض بمنطقة المدينة المنورة- كما يوضح جانباً من التطورات الهيكلية والتنظيمية والتشريعية التي تتناول هذا المجال على مستوى الدولة بوجه عام، وعلى مستوى منطقة المدينة المنورة بوجه خاص، كما أنه يتعرض إلى بعض آليات الحلول في ضوء عرض الإشكاليات التي تعاني منها المدينة المنورة، مع اعتبار الخصوصية الواضحة للمدينة المنورة لما لها من وضع ديني وعقدي متفرد قد يؤدي في كثير من الأحيان إلى ظهور بعض الملامح الحضرية المصاحبة لهذا الوضع المتفرد للمدينة (سلباً أو إيجاباً).

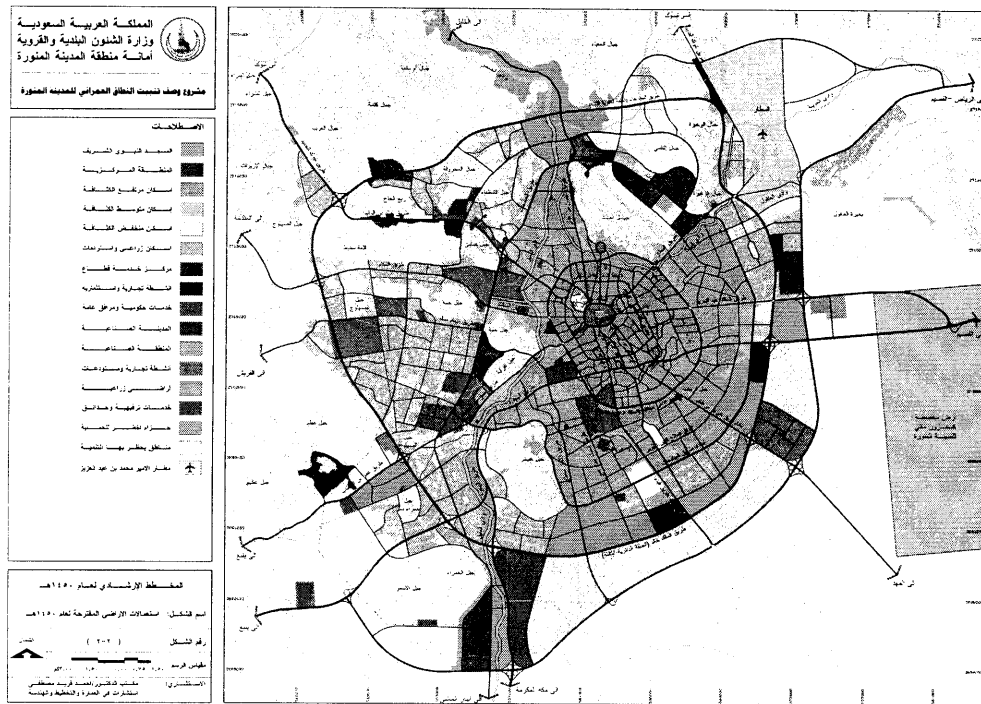
وأخيراً ندعو الله العلي القدير أن يكون لهذا التقرير دوراً إيجابياً في تنمية مدننا العربية والإسلامية وأن يكون بداية طيبة نحو الانطلاق لما هو أفضل وأرقى.

والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل،،،

ظهرت المدينة المنورة شكل (١) كمركز عمراني في موقعها الحالي خلال ألف سنة قبل الميلاد نتيجة وفرة الموارد الطبيعية كالماء والأرض الخصبة وكانت المدينة المنورة محطة على طريق القوافل القديم (طريق النجود) الذي يربط بلاد الشام ومصر بجزيرة العرب.

تقع المدينة المنورة على خط عرض ٢٨° ٢٤' شمالاً وخط طول ٣٦° ٣٩' شرقاً في منطقة تتوسط الإقليم الغربي من المملكة العربية السعودية، وتشكل المدينة المنورة مع مكة المكرمة إقليماً من أكثر أقاليم المملكة سكانياً بسبب مركزيهما الديني مما جعل المدينة المنورة منطقة جاذبة للسكان، وتعتبر المدينة المنورة واحدة من المدن الكبرى في المملكة إذ يصل تعداد سكانها حالياً قرابة المليون نسمة.

وقد بلغ عدد سكان المدينة المنورة ٩١٨٨٨٩ في عام ١٤٢٥هـ وهم يمثلون ٦٠,٧% من سكان المنطقة، الزيادة السنوية للسكان تصل ٣,٩١% أي بمعدل سنوي يمثل حوالي ٣,٤%، وتبلغ الكثافة السكانية ١٣٠٨ شخص/كم^٢ وتتنخفض تلك الكثافة إلى ٩,٨٣ شخص/كم^٢ في منطقة المدينة المنورة، وهي مقاربة للكثافة السكانية للمملكة والتي تصل ١٠,٠٧ شخص/كم^٢ في ذات العام، وتصل نسبة الذكور من جملة السكان بالمدينة ٥٣,٧٥% مقارنة بـ ٤٦,٢٥% من جملة السكان من الإناث.



شكل (١)
المخطط الإرشادي للمدينة المنورة عام ١٤٥٠هـ.

١. مؤشرات المرصد الحضري المحلي للمدينة المنورة الكبرى ذات العلاقة بموضوع التقرير

١.١. استعمالات الأراضي

يمثل استعمالات الأراضي المخصصة للإسكان والإسكان التجاري ٢١٩,٨٣ كم^٢ من إجمالي ٧٠٢,٢ كم^٢ مساحة النطاق العمراني للمدينة المنورة وهو يعادل حوالي ٣١,٣ بالمائة من مساحة النطاق العمراني، أما المناطق اللارسمية (العشوائية) فتمثل مساحتها ١٩,٠٨ بالمائة من المناطق السكنية القائمة بالمدينة المنورة.

١.٢. السوق العقارية

وسوق العقارات والتشييد والبناء في المدينة المنورة سوق نشط إذ يبلغ معدل إنتاج المنازل نحو ٤,٩٢ بالمائة سنوياً من المخزون الإسكاني القائم، وبالتالي فإن تقدير الاستثمارات العقارية تبلغ نحو ٢ مليار ريال سعودي سنوياً، وتمثل المساكن الشعبية ٣٢,١٠ بالمائة من جملة مباني النطاق العمراني بالمدينة المنورة، وتقع جميع المساكن بالمناطق اللارسمية (العشوائية)، وجدير بالذكر أن المدينة المنورة بها ٣٨٥٩٢ وحدة سكنية شاغرة تمثل ١٩,١٣ بالمائة من جملة الوحدات السكنية بالمدينة المنورة، وهي بذلك تشمل إسكان الاستخدام الموسمي والوحدات الشاغرة طوال العام، وقد بلغ معدل متوسط سعر المنزل لمتوسط الدخل السنوي للأسرة (٩,٤) عام ١٤٢٥هـ بينما بلغ معدل متوسط إيجار المنزل لمتوسط الدخل السنوي للأسرة (٠,٢٥) لنفس العام وبلغ متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن ٢٣٦,٥م^٢، وجدير بالذكر أن مؤشرات المرصد الحضري لعام ١٤٢٥هـ أوضحت أن نسبة البطالة من إجمالي قوة العمل بلغ ١٤%.

١.٣. الجهود المبذولة لتوفير المأوى

وفرت أمانة المدينة المنورة حوالي ٩٧,٩٢ بالمائة من جملة الطلبات المقدمة للحصول على أرض في صورة منح في السنوات الخمس الماضية، أما المساكن التي حصلت على قروض عقارية فتبلغ ٣٣١ مسكن وذلك في النطاق العمراني للمدينة المنورة، وتبلغ المساكن المملوكة لقاطنيها حوالي ٣٧,٤ بالمائة من جملة المساكن في النطاق العمراني للمدينة المنورة مقارنة بحوالي ٥٩,٢ بالمائة مساكن مؤجرة بخلاف ١ بالمائة من المساكن منح أو تأمين من قبل صاحب العمل والباقي أنماط أخرى لحيازة المسكن مثل القصور...الخ.

٢. سياسات منح الأراضي للأغراض السكنية واللوائح المنظمة لذلك

٢.١. الهيكل العامة لسياسة المنح

ينقسم المنح إلى وسيلتين هما:

- المنح التي تصدر بأوامر سامية، وهي محدودة بالمدينة المنورة في الوقت الراهن.
- المنح التي توزعها البلديات والتي تتم وفق اشتراطات محددة سيتم استعراضها بالتقرير.

ويساهم توزيع المنح على تشجيع البلديات على تنمية الأراضي الفضاء والمحافظة عليها وتساعد المواطنين على بناء سكن لهم وفق المخططات المعتمدة دون عشوائية، كما تساعد الأمانة لإعطاء المواطنين الأكثر احتياجاً الأولوية في المنح وخاصة النساء والأرامل والأيتام والذين تنطبق عليهم الشروط.

٢,٢. شرائح المستفيدين

يستفيد من نظام منح الأراضي جميع المواطنين مع التركيز على الحالات الأشد حاجة والتي يمثلها الأيتام والأرامل والمعاقين ولهم حق الأولوية في المنح.

٢,٣. الاشتراطات واللوائح المنظمة لعملية منح الأراضي بمنطقة المدينة المنورة

تعتبر هذه الاشتراطات عامة على مستوى المملكة العربية السعودية بمناطقها المختلفة وتصدر بشكل مركزي مكن خلال وزارة الشؤون البلدية والقروية بعد التصديق عليها من مجلس الوزراء، وممرت هذه الاشتراطات بتطوير جزئي يمكن تمثيله بعرض الاشتراطات التي كان معمولاً بها قبل عام ١٤٢٥هـ وما هو معمول به بعده.

٢,٣,١. شروط منح الأراضي التي وزعتها البلديات حتى تاريخ ١٤٢٥/٩/٤هـ

الشروط الواجب توفرها في طالب المنح وفقاً لقرارات مجلس الوزراء رقم ٤٣٧ في ١٣٩٨/٦/١هـ ورقم ٥٩ في ١٤٠١/٤/١٩هـ ورقم ١٥٣ في ١٤٠٧/٧/٩هـ ورقم ٧٦ في ١٤١١/٥/٩هـ.

- ١- أن لا يكون طالب المنحة قد حصل سابقاً على قطعة أرض منحة من قبل الدولة.
- ٢- غير مالك لمنزل أو أرض يمكن أن يقيم عليها منزلاً في البلدة التي يطلب منحة أرض فيها.
- ٣- أن يكون مقيماً إقامة دائمة في البلدة التي يطلب منحة أرض فيها أو أن يثبت أنه أصلاً من أهلها ولم يسبق له أن منح أرضاً من الدولة مع أخذ تعهد من طالب المنحة بأن لم يسبق أن منح أرضاً من الدولة وأنه في حالة اكتشاف ذلك تسحب منه الأرض، وأن يكون هناك استفسار بعد ذلك عن سابق منحة، ويجب أن لا يؤخر هذا الاستفسار تسليمه منحة.
- ٤- أن لا يكون سبق له الاقتراض من صندوق التنمية العقارية في البلد التي يطلب منحة أرض فيها.
- ٥- أن يكون قد أكمل الثامنة عشر من العمر عند تقديم الطلب، ويتثنى من ذلك من توفي أبوه قبل إكمال هذه السن أو أن يكون طالب المنحة امرأة أرملة أو مطلقة أو امرأة تجاوزت عشرين عاماً من العمر ولم تتزوج.
- ٦- تحدد الأولوية للأكثر حاجة على ضوء دراسة حالة مقدمي الطلبات من جميع النواحي.
- ٧- إذا تبين أن منح الأرض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة تقدم بها طالب المنحة فتستعاد الأرض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالإضافة إلى أية عقوبة تنص عليها الأنظمة الأخرى.
- ٨- يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها صاحب المنحة وتكون مطابقة لشروط البناء بالمنطقة وفي حالة عدم قدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات دون مقابل.

الإيضاحات:

- ١- عندما يكون طالب المنحة يتيماً أو امرأة أرملة أو مطلقة أو تجاوزت خمسة وعشرين عاماً من العمر ولم تتزوج فإن ثبات ذلك يكون بموجب صك شرعي.
- ٢- التعريف بالإقامة يتم من قبل جهة العمل إلا إذا كان طالب المنحة متسبباً حسب بطاقة الأحوال المدنية فيكتفي بتعريف العمدة أو الإمارة.
- ٣- على لجنة توزيع الأراضي التأكد من صحة البيانات المقدمة لها والتحقق من صحة المعلومات الواردة بهذه الاستمارة قبل التوقيع على محضر المنحة.
- ٤- تحدد الأولوية للأكثر حاجة على ضوء دراسة حالة مقدمي الطلبات من جميع النواحي.
- ٥- إذا تبين أن منح الأرض تم بناء على معلومات مخالفة للحقيقة تقدم بها طالب المنحة فتستعاد الأرض منه ويعاقب بما يقضي به نظام التزوير بالإضافة إلى أية عقوبة تنص عليها الأنظمة الأخرى.
- ٦- يتم البناء وفق رخصة صادرة من البلدية بموجب رسومات يقدمها طالب البناء وتكون مطابقة لشروط البناء بالمنطقة وفي حالة عدم قدرته على عمل الرسومات تقوم البلدية بتقديم الرسومات دون مقابل.
- ٧- يستثنى من تطبيق الشرط الثاني من شروط منح الأراضي التي توزعها البلديات القاضي بعدم جواز منح الشخص المالك لمنزل أو أرض يمكن أن يقيم عليها منزلاً للفئات التالية وفقاً لقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم ٤١ في ١٠/٢/١٣٩٩هـ:
 - أ- أصحاب البيوت المتهدمة والمتصدعة بسبب السيول وعوامل الطبيعة.
 - ب- أصحاب البيوت القديمة الغير صالحة للسكن أو الواقعة بأحياء غير مخطط يصعب وصول الخدمات إليها ويعرف بواسطة لجنة الأراضي.
- ٨- سوف يتم دراسة طلبات المنح حسب تسلسل ورودها للبلدية.

٢،٣،٢ . شروط منح الأراضي التي توزعها البلديات من تاريخ ٤/٩/٢٥١٤هـ حتى الآن:

صدر قرار مجلس الوزراء السعودي رقم (٧٦) بتاريخ ٧/٣/٢٥١٤هـ والذي تضمن شروط منح الأراضي التي توزعها الأمانات والبلديات كالتالي:

- ١- أن يكون طالب المنح عند تقديمه الطلب قد أكمل السنة الثامنة عشرة من عمره ويستثنى من ذلك الأيتام، ومن في حكمهم، وذو الاحتياجات الخاصة.
- ٢- ألا يكون طالب المنح قد سبق له الحصول على منحة أرض سكنية من الدولة.
- ٣- تحدد مساحة المنحة بـ (٢٦٢٥ م^٢) ستمائة وخمسة وعشرين متراً مربعاً، وفي حالة الزيادة تقدر القيمة الفعلية لها وتستوفى من الممنوح، على ألا تتجاوز المساحة الزائدة نصف المساحة الأصلية، أما في حالة النقص فيعطى ما بقي إذا كانت المساحة الباقية لا تقل عن ربع المساحة الأصلية.
- ٤- يشمل هذا القرار النساء والأرامل، والمطلقات، والنساء اللاتي تجاوزن الخامسة والعشرين من العمر ولم يتزوجن، وتكون الأولوية في تنفيذ المنح لهن، وللأيتام ومن في حكمهم، ولذوي الاحتياجات الخاصة.

٢،٤ . ما تم منحه من الأراضي خلال العشرين عاماً الماضية (١٤٠٥-١٤٢٥هـ).

بلغ إجمالي المنح التي تم توزيعها على المواطنين وفق الاشتراطات سابقة الذكر (٥٢٤٢٤) منحة موزعة على جهات المدينة المختلفة، وقد تركز التوزيع على الجهة الشرقية (مخطط الملك فهد- مخطط

الحرّة الشرففة- مخطط العاقول) والغرففة (مخططات العرففة وأومرففة) والرفففة مخططات شوران، وقد تأثرت سفاسات المنح بشكل واضح وملموس فف عملفاس النمو العشوائف للرفران، ففث وفهت الرفران إلى الفهات المرغوففة وفق المخططات الرفرانفة المعتمدة، بالفإضافة إلى ضمان توفير الففمات الملائمة للأعداد المتوقعة للسكان.

وقد ساهمت هذه السفساة كذلك فف تعديل التمثفل النسبف لنوع الففازة للسكن ففعد أن كانت نسبة المساكن المملوكة إلى أصحابها ٣٩,١٨% من جملة المساكن والمساكن الموفجرة ٤٩,٧٢% من جملة المساكن عام ١٤١٣هـ، تطورت هذه النسب إلى ما فشبه التعادل عام ١٤٢٥هـ كما أن إجمالف الففازة للأراضف بالمففنة المنورة أمكن تصنففه نسبفأ عام ١٤٢٤هـ إلى ١٤% من مساحات الأراضف ففازة عامة، ونحو ٨٦% من الأراضف ففازة خاصة، وإن كان لذلك مردود إفجابف فف مجال الففازة وضمائفها إلا أنه لا ففخلو من مردودات سلبفة تتعلق بتوفر الأراضف المطلوبة للخدمات العامة كما سفتم شرح ذلك فف تقرير أسلوب الإدارة الفضرفة الفففة.

٣. سفاسات منح الأراضف الزراعفة واللوائف المنظمة لذلك

فف إحصاء للملكفاس الزراعفة فف الففرة ما بفن ١٣٨٠-١٣٨٦هـ تبفن صغر الففازات الزراعفة المملوكة على الرغم من أنها كانت موزعة توزيعأ عادلا، وعلى فالمشكلة كانت فف تفففف هذه الملكفاس ولفست فف سوء التوزفف، ولذلك صدر نظام توزفف الأراضف البور بالمرسوم الملكي الكرفم رقم ٢٦/٥ فف ١٣٨٨/٧/٦هـ والذي فهدف إلى اسففمار مساحات منم الأراضف البور وتحويلها إلى أراضف مزروعة وبالفالف تملفكها، وهو ففففف فف مفهومه عن اسففلاف الأراضف البور فف دول العالم الأخرى فهو فعمل على تملفك الأرض لا على نزع ملكففها، كما فعمل على ففازة المساحة المملوكة للأفراد لا على تففففها مما ففضح أن هذا النظام اعتمد اعتمادأ أساسفأ على الشرففة السمحاء الفف ففبف الأراضف للمسلمفن وإمامهم فق ففظم إقفاعها لغرض الإففاء، وأن الملكفة للأراضف البور ففشأ فف الأصل بالفففاء.

والأراضف المقصودة هنا (الأراضف البور) ففب أن ففوافر ففها عدة شروط فف تكون قابلة للتوزفف كمنح زراعفة على الموائفن، وفمكن فلففص هذه الاسفراطات فف النقات الآففة:

- أن تكون منفقة عن فق الملكفة الخاصة أو اففصاص فهات معفنة أو مففوزة للمنفعة العامة.
- أن تكون ففوى اسفغلالفها مؤكدة ففما ففعلق بالفنناب الزراعف والففوانف.
- أن تكون خارفة عن ففود الرفران وما ففعلق بمصالحه فف المفن والقرف.

وتوزع وزارة الزراعة هذه الأراضف على الموفلفن لاسفغلالفها (وفق الشروط الفف سفتم عرضها) على أن لا فقل المساحة الموزعة عن ٥٠ ففوم فف كل حالة ولا ففناوز ١٠٠ ففوم فف حالة التوزفف على الأفراد، أو ٤٠٠٠ ففوم فف حالة التوزفف على الشرفكات، على أنه ففوز بقرار من مجلس الوزراء الففناوز عن الففود المذكورة.

٣,١. الموفلفن للفصول على المنح الزراعفة

فشفرط اللوائف المنظمة لأعمال منح الأراضف الزراعفة أن ففكون المففم للفصول عليها موفلا لذلك ووضعت لذلك عدة شروط فمكن فلففصها فف الآفف:

- أن ففكون شخفاً سعوففأ وففوز الففناوز عن هذا الشرط بقرار من مجلس الوزراء.

- أن يكون متمتعاً بأهلية الأداء.
- أن لا يكون سبق له الحصول على منحة زراعية قبل ذلك.

وتتم المفاضلة بين المتقدمين (المؤهلين) للحصول على المنح الزراعية وفقاً للمعايير التالية:

- مالك الأرض المجاورة للأراضي البور محل التوزيع.
- أن يكون من أهل المنطقة فله الأولوية.
- الأقدم على الاستثمار (من حيث رأس المال وعدد أفراد الأسرة المشتغلين بالزراعة- الخبرة السابقة... الخ).
- محترفي الزراعة وذوي الخبرات في هذا المجال.
- من لا يملك أرضاً.

٣,٢ . متابعة جدية الحاصلين على المنح الزراعية

تنص اللوائح على أن من صدر لصالحه قرار بالمنح وجوب استثمار الأرض خلال المدة المحددة فيه، ويمكن اعتبار الأرض مستثمرة زراعياً إذا جرى استصلاح جزء منها لا يقل عن ٢٥% من مساحتها بما من شأنه الإنتاج الفعلي، وتعتبر مستثمرة حيوانياً إذا ثبت جدية الإنتاج الحيواني خلال المدة المحددة للاستثمار (من سنتين إلى خمس سنوات).

كما تقوم وزارة الزراعة بالإشراف الفني على الأراضي الموزعة (الممنوحة)، ويجوز بقرار من وزير الزراعة إلغاء اختصاص من يثبت عجزه عن استثمار الأرض أو عدم الجدية في ذلك، كما أن من تثبت جديته يصبح المالك الفعلي للأرض وتصبح خاصة به بعد موافقة وزارة الزراعة من خلال أعمال المتابعة.

٣,٣ . الأراضي الزراعية التي تم منحها خلال السنوات العشر الأخيرة (١٤١٥-١٤٢٥هـ)

بلغ عدد المنح التي تم توزيعها من الأراضي الزراعية في منطقة المدينة المنورة والمحافظات التابعة لها (٧٢٣) منحة قدرت مساحتها الإجمالية بـ (٤٠٠٣١,٤ دونم) موزعة بين الأفراد والشركات وبمتوسط سنوي يبلغ نحو ٤٠٠٠ دونم سنوياً.

٣,٤ . أساليب الدعم الفني والمادي التي تقدمها مديرية الزراعة بالمنطقة لممنوحي الأرض

أساليب الري/المكافحة/التسويق

تقوم المديرية العامة للزراعة بتوجيه الممنوحين نحو استخدام تقنية حديثة للري تقلل من استنزاف المياه وتكون ذات جدوى اقتصادية بالنسبة للمزارع ومحاولة إقناع المزارع أيضاً بأن الأساليب التقليدية في الري ترفع من تكلفة الإنتاج بدون عائد مادي، حيث سيأتي اليوم الذي تتضرب فيه المياه من المزرعة وبالتالي هلاكها، كما يتم عرض مجموعة من التقنيات الحديثة في الري لمفاضلة المزارع بينها واختيار ما يناسبه منها في ضوء قدرته المالية واحتياجات أرضه الفعلية، كما تقوم الجمعيات الزراعية المنتشرة بالمنطقة بتوجيه المزارعين نحو كيفية مكافحة الآفات بطريقة عملية سليمة لا تضر الإنتاج ولا المستهلك، بالإضافة إلى تقديم الإرشادات التسويقية الملائمة للمنتجات حسب أنواعها.

تقديم البذور والشتلات

تقوم وزارة الزراعة من خلال مشائنها بتقديم الشتلات الزراعية بأسعار رمزية للمزارعين، ولكن لم يعد هناك أي خطط لتقديم البذور للمزارعين بصورة مباشرة.

تقديم الدعم المادي والمعونات المالية

يقوم البنك الزراعي بتقديم معونات مالية وقروض للمزارعين في ضوء مجموعة من الضوابط المنظمة لذلك، بينما تقوم وزارة الزراعة بتقديم إعانة لإنتاج التمور في بعض السنوات حسب الظروف الطارئة.

٤. سياسات نزع الملكية وأساليب التعويض اللازم

اعتمدت المملكة العربية السعودية سياسة ترشيد نزع الملكيات، وجعلتها قاصرة على حالات الضرورة القصوى، مع إلزام الجهة التي تقوم بنزع الملكية بتقديم التعويض العادل واللازم للمتضررين من نزع ملكية الأرض، وعلى أن يتم ذلك بكل الأساليب والوسائل التي تعتمد على التراضي بين الطرفين من حيث أسلوب وقيمة التعويض.

وباستعراض الأهداف التي تمت من أجلها عمليات النزع يمكن ملاحظة ما سبق بوضوح حيث تمت أغلب عمليات نزع الملكية بالمدينة المنورة لصالح الآتي:

- توسعة المسجد النبوي الشريف وساحاته.
- توسعة المساجد الرئيسية كقباء والقبليتين والميقات.
- تنفيذ المخططات التطويرية بالمنطقة المركزية (المنطقة المحيطة الحرم النبوي الشريف حتى الطريق الدائري الأول).
- توسيع أو فتح الطرق في أحياء المدينة المختلفة.

وتقوم جهات محددة بأعمال نزع الملكية حسب الاختصاص، وتتمثل هذه الجهات في:

- أمانة منطقة المدينة المنورة.
- وزارة المواصلات.
- اللجنة التنفيذية لتطوير المنطقة المركزية.

وإذا تناولنا أمانة منطقة المدينة المنورة للدراسة (كمثال) فإنها تعتمد على عدة وسائل لإجراء أعمال نزع الملكية والتعويضات وهي كما يلي:

أولاً: التعويض المالي:

كما ذكرنا سلفاً فإن من سياسة الدولة بصفة عامة ترشيد نزع الملكيات، إلا أن التعويض عن الاختزالات (مساحة جزئية من الأرض أو العقار تعترض خطوط التنظيم)، هي السياسة الرئيسية في التعويضات حيث تم صرف مبلغ (٤٣٧) مليون ريال خلال العشر سنوات الماضية ويمثل جزء كبير من المبلغ تعويض عن اختزالات قديمة.

ثانياً: التعويض العيني:

تم صدور أمر سامي بتخصيص (١٠٣٠) فيلا (مساحتها ٢٤٠٠م^٢، والمباني ٢٢٥م^٢)، لتستخدم كتعويض عن عقارات معترضة لمسارات الطرق بالحررة الغربية (وهو حي عشوائي يقع غرب المسجد النبوي الشريف)،

وتراوح تقدير الفيلا بمبلغ ٤٠٠-٦٠٠ ألف ريال حسب الموقع، واستخدم أسلوب المقايضة مع عقارات المواطنين المعترضة للشوارع بعد تقديرها من قبل لجنة مختصة تمثل جهات إدارية مختلفة، وبموجب هذا الأسلوب تم تنفيذ أكثر من ٦٠% من الحلقة الدائرية المتوسطة.

ويمثل ذلك ١٢ كم بعرض ٤٠ متر، وكذلك تم فتح خمس شوارع هامة بالحررة الغربية أيضاً ساعدت كثيراً في فك الاختناقات التي سببها النمط العشوائي للإسكان فيها ومن خلال ذلك تم ربط الحي بالطرق الرئيسية، وبلغ إجمالي القيمة النقدية لهذه العقارات ٥٠٦,٥ مليون ريال.

ثالثاً: تعويضات الأرض البديلة:

يسمح النظام بتعويض المواطنين التي تعترض أراضيهم وعقاراتهم مسار الشوارع بأن يعوضوا بأراضي بديلة، وحيث يتعذر تعويضهم نقداً لعدم توفر ذلك بالميزانية فإنه بعد التفاهم والتراضي معهم يوافقون على تعويضهم بأراضي بديلة، والآلية في ذلك أن يتم تقدير عقاراتهم من خلال لجان مختصة ثم تعرض عليهم قطع بديلة تساوي في إجمالي قيمتها قيمة عقاراتهم فإذا ما تمت الموافقة من صاحب العقار تستكمل إجراءات التعويض، وقد بلغ إجمالي قيمة العقارات التي تم تعويضها منذ عام ١٤١٨هـ حتى الآن (١٤٢٦/٩هـ) نحو ٥٢ مليون ريال.

٥. جهود مؤسسات المجتمع المدني في تحقيق الحيازة الآمنة للمسكن والأراضي بالمدينة المنورة

يبلغ عدد الجمعيات الخيرية العاملة في منطقة المدينة المنورة تحت إشراف وزارة الشؤون الاجتماعية (١٩) جمعية منها (٥) جمعيات مقرها داخل المدينة المنورة و(٤) جمعيات في ضواحي المدينة المنورة الكبرى وباقي تلك الجمعيات موزعة على المحافظات التابعة للمنطقة، وهناك مؤسسات وهيئات تمارس أنشطة خيرية واجتماعية ولا تخضع لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية بل تتبع جهات أخرى مثل الجماعة الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم ولجنة مشاريع المساجد الخيرية التي تتبع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد والندوة العالمية للشباب الإسلامي فروعها تتبع رابطة العالم الإسلامي وهيئة الإغاثة الإسلامية العالمية وفروعها، وتنفذ الجمعية عدد من مشاريع الإسكان الخيري في المدينة المنورة وبعض محافظات المنطقة ومنها:

- مشروع الإسكان الخيري بقرية النباه بمحافظة ينبع، نفذت الجمعية عدد (٣٢) وحدة سكنية قبل أن ينتقل المشروع إلى مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي حيث استكمل بناء قرية سكنية متكاملة المرافق والخدمات.
- مشروع الإسكان الخيري بقرية بئر قاضي بمحافظة بدر، تحت التنفيذ عدد (٢٠) وحدة سكنية.
- مشروع الإسكان الخيري بقرية بئر الأراك بمحافظة العلا، بدأ العمل في إنشاء عدد (٣٠) وحدة سكنية ويتكامل هذا المشروع مع المشروع التنموي الزراعي المنوه عنه في المادة ثالثاً.
- مشروع الإسكان الخيري بقرية المندسة ضاحية المدينة المنورة.
- وتنفذ الجمعية مشروعاً فريداً لتحسين مساكن ذوي الدخل الضعيفة في إطار البرنامج الإنساني "بيوت مستورة" الذي يقدم خدمات للأسر المستحقة وفق ما يوضحه البحث الاجتماعي تشمل السلة الغذائية الشهرية وتأمين الكسوة إلى جانب تحسين بيئة المسكن بترميمه وتوفير احتياجات الأسر الأساسية من الأجهزة المنزلية والأثاث.
- وبالتعاون مع أمانة المدينة المنورة ممثلة ببلدية العيون الفرعية تنفذ مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي مشروع التطوير العمراني لحي النخيل السكني الواقع بمنطقة الجرف بالمدينة المنورة ويضم في

مرحلته الأولى هدم وإعادة إنشاء (٨٥) وحدة سكنية بعد أن تتولى البلدية الفرعية إزالة الاختزالات المعترضة لمسارات الشوارع في الحي وسفلتها وإنارتها وتنفيذ مسارات تصريف مياه السيول بعيداً عن الأجزاء السكنية.

وخلاصة القول من كل ما سبق هو أن المملكة العربية السعودية ممثلة في المدينة المنورة تتجه بخطى متسارعة نحو تحقيق حياة آمنة للمسكن والأرض، كما أن الأرقام والبيانات الواردة في التقرير تشير إلى عدم تسجيل أي حالات للإخلاء، هذا مع الوضع في الاعتبار أن للمدينة خصوصية محتومة تؤثر في نوع ونمط استعمالات الأراضي وما لذلك من تأثير على طبيعة استخدامات الأراضي وسياسات إدارتها، كما أشارت بيانات التقرير إلى الالتزام بالنهج الإسلامي في تحقيق المنفعة العامة من حيث أسلوب التعويضات أو من حيث أساليب المنح والتي تقوم في الأساس على قانون إحياء الأرض كما ذكر بالتقرير، وقد وضح من الاشتراطات التي احتواها التقرير الاهتمام بتمكين المرأة خاصة في مجال الحياة وكذلك الحالات الخاصة (الأيتام - الأرمال - المعاقين)، كما أظهر التقرير جانباً من مساهمات مؤسسات المجتمع المدني في عملية تطوير الحيازات سواء السكنية أو الزراعية.

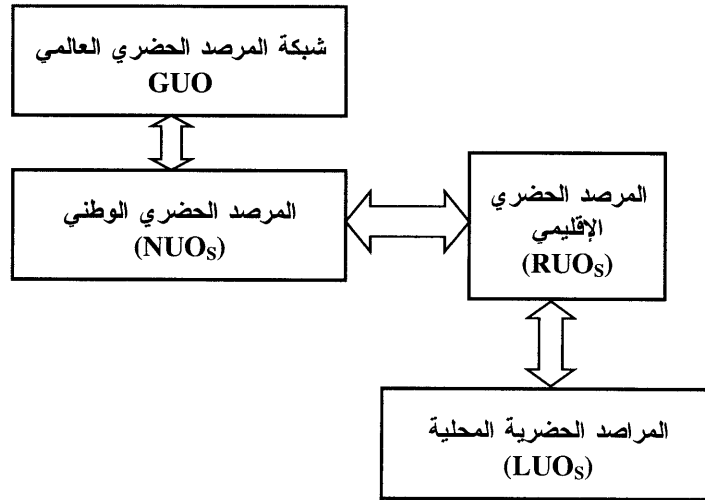
القسم الثاني: الإدارة الحضرية الجيدة

مقدمة

يعد إنشاء المرصد الحضري أحد السياسات الوطنية الفاعلة والقاعدية لعملية تمكين السلطات المحلية والبلديات ودعم اللامركزية واللامركزية، كما أنه يعد نموذجا لتحقيق الشفافية المطلوبة سواء بين الجهات الحكومية ومتخذي القرار أو لإطلاع المواطنين على واقع الحال دون تعميم أو تحسين للصورة، والمرصد الحضري للمدينة المنورة والذي يعد باكورة منظومة المرصد الحضري بالمملكة يقوم بهذا الدور حاليا، وهو الآن بمثابة الدعامة الأساسية لعملية الإدارة الحضرية بالمدينة المنورة خاصة وأنه يقوم على شراكة حقيقية ومتكافئة بين الإدارات الحكومية المعنية والقطاع الخاص ومؤسسات المجتمع المدني والمواطنين وجدير بالذكر أن المرصد الحضري المحلي للمدينة المنورة الكبرى بدأ في إنتاج مؤشرات بالتعاون مع البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة بالمملكة منذ عام ١٤٢٤هـ، وقد يتطلب الأمر وضع تعريف للمرصد الحضري للمدينة المنورة ودوره في عملية الإدارة الحضرية الجيدة.

والمرصد الحضري باختصار شديد هو مركز متخصص يعمل على جمع وتحليل المؤشرات الحضرية المساهمة في إعداد سياسات التنمية الحضرية على جميع المستويات ومتابعتها وتقييمها للتغلب على النواحي السلبية وتطوير النواحي الإيجابية، وهو جهاز استشاري لمعدي سياسات التنمية الحضرية على المستوى (الوطني والإقليمي والمحلي)، وكلما زادت الموارد المتاحة المستخدمة في برامج التنمية زادت معها قيمة المعلومات، ويعتبر قاطرة التنمية الحضرية المستدامة.

كما أنه مركز يعمل على تحديد الاحتياجات التنموية للمدينة والتجمعات السكانية المحيطة بها في إطار مجموعة من الأولويات، وتوفير وإدارة المعلومات اللازمة للتطوير العمراني والتخطيطي في المدينة ومحيطها من خلال برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية والتي طرحت منظومة المرصد الحضري والتي من شأنها تسهيل عمليات جمع وتنظيم المعلومات من خلال شبكة اتصالات بين المرصد لتسهيل فهمها والمساعدة في بناء قدرات المرصد المحلية خصوصا.

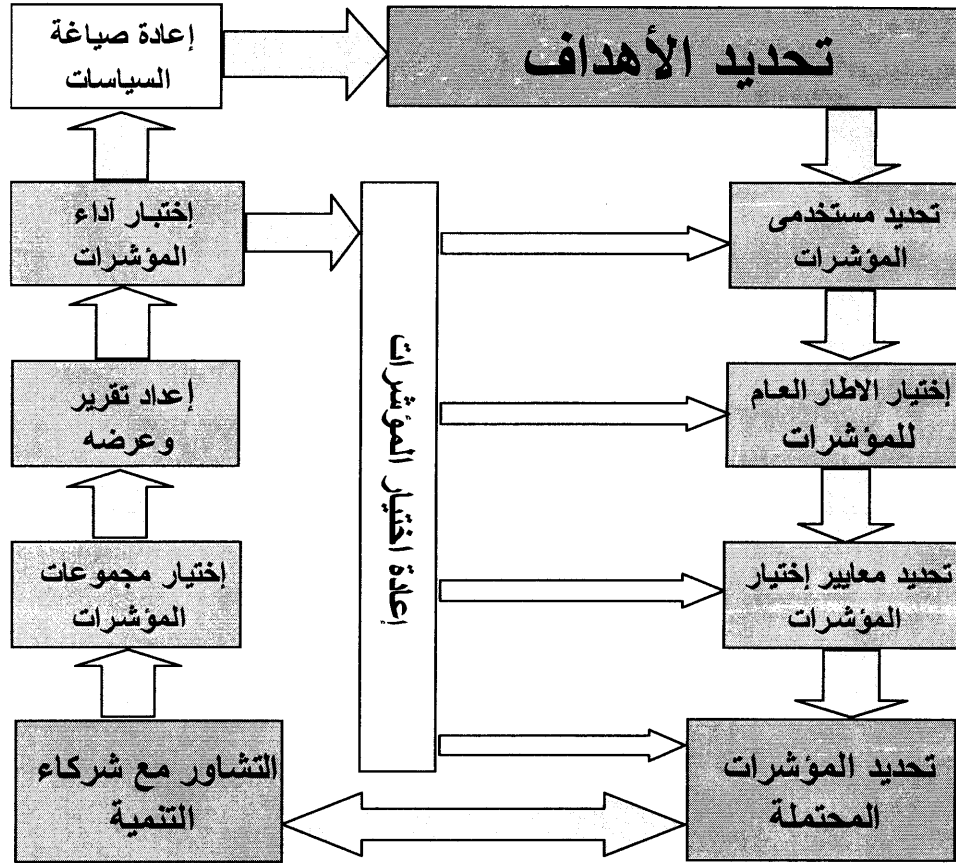


منظومة المرصد الحضري.

وينتج المرصد الحضري مجموعة من المؤشرات التي تعكس واقع الحال بالمدينة بشكل يمكن من رسم منظور عام للمدينة، ويجعل متخذ القرار وصانعه على دراية كافية بمستوى الأداء الحضري بالمدينة.

ويمكن تعريف المؤشر بأنه مقياس يلخص معلومات لموضوع معين أو يشير إلى شكل أو ظاهرة معينة، كما أنه يوفر بدرجة مناسبة الإجابة على الاحتياجات والتساؤلات التي يستفسر عنها متخذ القرار، والمؤشرات توضح الوتائر وتوفر معلومات كمية أو نوعية تساعد في تحديد الأولويات والاحتياجات لتفي بأهداف وسياسات واضحة.

وتتكون منهجية اختيار مؤشرات الرصد الحضري من تسع مراحل تبدأ من تحديد الأهداف التنموية إلى اختبار أداء المؤشرات.



منهجية اختيار مؤشرات الرصد الحضري

ويلاحظ من خلال المنهجية السابقة دور شركاء التنمية الذين تم ذكرهم سابقا في عملية اختيار وتقييم المؤشرات المطلوبة لوضع السياسات، ودورهم الواضح في عملية التغذية الراجعة لكل مراحل العمل بدءا من اختيار المؤشر وحتى وضع السياسات لتحقيق الأهداف.

والتقرير الذي بين أيدينا سيتناول الآتي:-

١. عرض لمجموعة من مؤشرات الرصد الحضري التي تم إنتاجها لعام ١٤٢٥-١٤٢٦هـ والتي تعكس الجوانب المطلوبة لتقييم حالة جودة الإدارة الحضرية بالمدينة المنورة.
٢. عرض جهد أمانة منطقة المدينة المنورة في الارتقاء بمستوى معيشة المواطنين وخاصة الفقراء منهم والمهمشين من خلال عرض الجهود المبذولة لتطوير العشوائيات.
٣. عرض بعض لوائح الجزاءات المتعلقة بضمان أمن وسلامة البناء والتي بدورها تنعكس على الواقع الاجتماعي للسكان.
٤. عرض بعض الأمثلة لمشاركة مؤسسات المجتمع المدني في عملية تطوير البيئة الحضرية.

وأخيرا ندعو الله العلي القدير أن يكون لهذا التقرير دورا إيجابيا في تنمية مدننا العربية والإسلامية، وأن يكون بداية طيبة للانطلاق لما هو أفضل وأرقى.

والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل.

١. مؤشرات المرصد الحضري التي تعكس واقع الحال الحضري بالمدينة المنورة الكبرى:

١.١. السكان

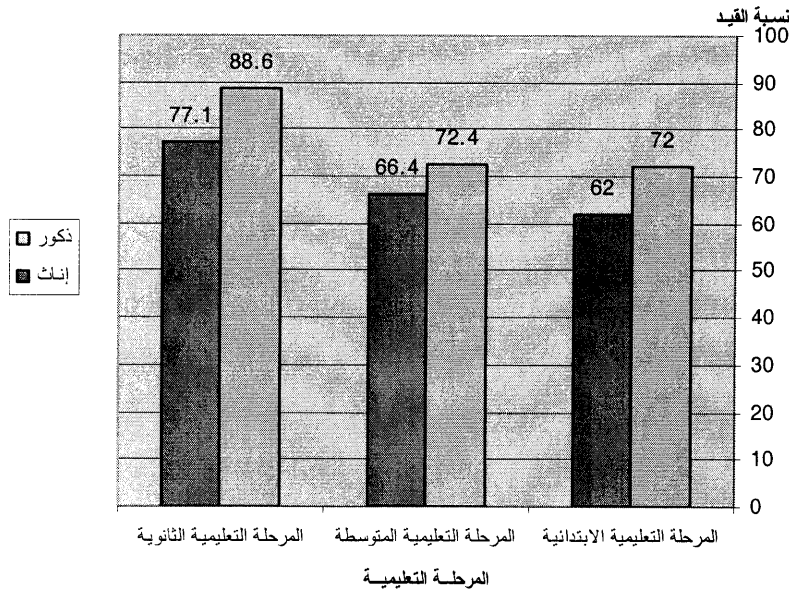
بلغ سكان المدينة المنورة عام ١٤٢٥هـ ٩١٨٨٨٩ نسمة، وهم يمثلون نحو ٦١% من سكان منطقة المدينة المنورة، والزيادة السنوية للسكان تصل ٣,٩١% أي بمعدل نمو سنوي قدره ٣,٤%, وتبلغ الكثافة السكانية بالمدينة المنورة ٣٠٨ شخص/كم^٢ وتنخفض تلك الكثافة لتصل إلى ٩,٨٣ شخص/كم^٢ في منطقة المدينة المنورة، وهي تقارب الكثافة السكانية العامة للمملكة والتي تصل إلى ١٠,٠٧ شخص/كم^٢ في نفس العام، وتصل نسبة الذكور من جملة السكان بالمدينة ٥٣,٧٥% والإناث ٤٦,٢٥% من جملة السكان.

١.٢. الخدمات الاجتماعية

١.٢.١. الأمية والقيد في التعليم

بلغت معدلات الأمية بين البالغين في سنة ١٤٢٦هـ ٥% للذكور و ١٢,١% للإناث حسب بيانات المسح الاجتماعي الاقتصادي للمدينة المنورة، وفي سنة ١٤٢٦هـ بلغ معدل القيد للذكور في كلاً من المرحلة الابتدائية، والمتوسطة، والثانوية ٧٣,٤, ٧٦,٥, ٨٦,٨ بالمائة على الترتيب.

من ناحية أخرى فإن تلك النسب للإناث تبلغ ٦٢,٧, ٦٦,٤, ٧٧,١ بالمائة للمرحلة الابتدائية، والمتوسطة، والثانوية على الترتيب.



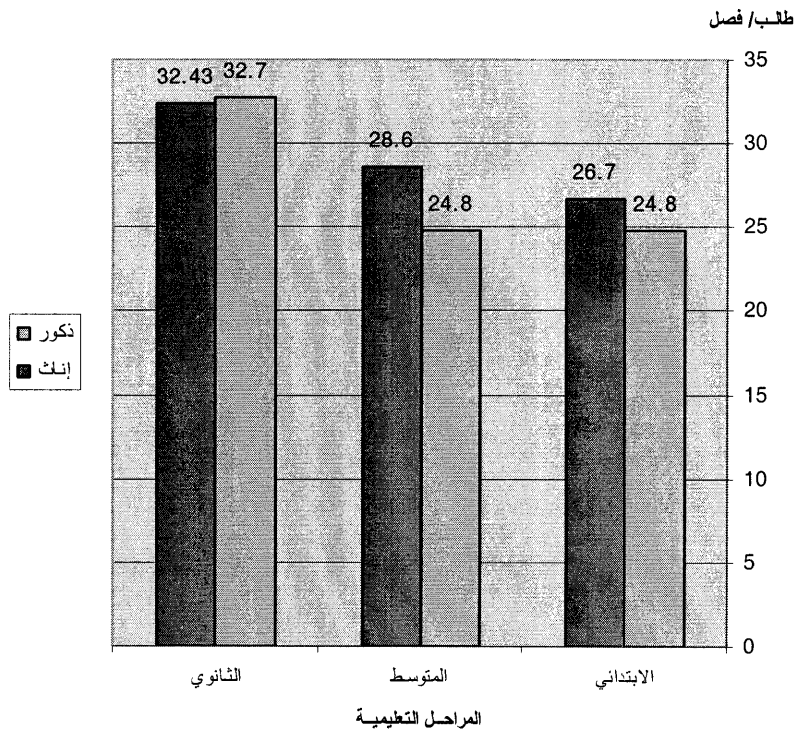
قيد الطلاب بالمراحل التعليمية المختلفة مصنفة حسب النوع

١,٢,٢. نوعية التعليم

يمكن تحديد نوعية التعليم بمؤشر كثافة الفصل إذ أنه يؤثر على التحصيل الدراسي وكفاءة العملية التعليمية بصفة عامة, ويلاحظ أنه في المرحلة الابتدائية تصل إلى ٢٥,٢٧ طالب للفصل و٢٦,٧ طالبة للفصل، أما في المرحلة المتوسطة فتصل إلى ٢٦,٢٠ طالب للفصل و٢٨,٦ طالبة للفصل، أما في المرحلة الثانوية فتصل إلى ٣٢,٠٢ طالب للفصل و٣٢,٠٢ طالبة للفصل وهي مؤشرات في الحدود المقبولة إذ ما قورنت بباقي دول العالم النامي.

ويضيف مؤشر حالة المباني التعليمية بعداً آخر، إذ لم ترقى أكثر من ٤٣,٤ بالمائة فقط من المباني المدرسية لاستيفاء الشروط البنائية والتعليمية وهو أمر جد وخطير وتبلغ المباني المدرسية المطابقة للمواصفات بالنسبة للإناث ٣٣,٦ بالمائة. والذكور ٣٩,١٢ بالمائة.

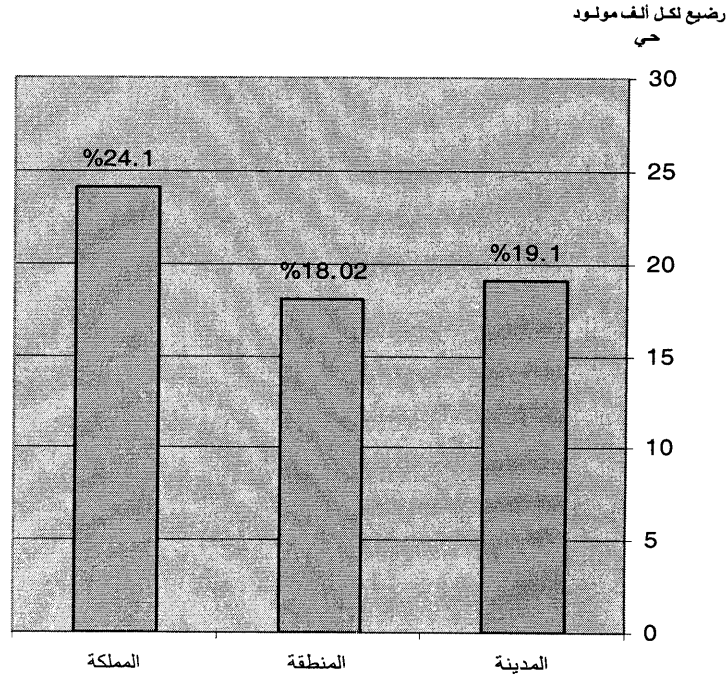
وقد وضعت وزارة التربية والتعليم برنامجاً طموحاً لإحلال المدارس الغير مطابقة للمواصفات بأخرى قياسية، ومنتوق الانتهاء من إحلال جميع مدارس المنطقة خلال العشر سنوات القادمة.



كثافة الفصل في المراحل التعليمية المختلفة حسب النوع بالمدينة المنورة عام ١٤٢٦هـ

١,٣ . الخدمات الصحية

بلغ متوسط نصيب الفرد من أسرة المستشفيات في سنة ١٤٢٥هـ ١٦,٣ سرير لكل ١٠ ألف نسمة، وهو مؤشر جيد إذا ما قورن بمعدل المنطقة والمملكة ١٢,٨٨، ١٢,٦٨ سرير لكل ١٠ ألف نسمة على الترتيب في نفس السنة، كما توضح البيانات أن معدل وفيات الأطفال الرضع في ذات العام وصل حوالي ١٩,١ لكل ١٠٠٠ مولود وهو رقم مقبول مقابل المتوسط العام للمملكة العربية السعودية والذي يبلغ ٢٤,١ لكل ١٠٠٠ مولود حي.



مقارنة بين معدل وفيات الأطفال الرضع لكل ألف مولود عام ١٤٣٥هـ

١,٤ . الجريمة والحوادث

ويشهد مجتمع المدينة المنورة معدل جريمة منخفض، إذ يبلغ معدل الجريمة لكل ١٠٠٠ نسمة في عام ١٤٢٤هـ ١,٦٨ جريمة مقارنة بـ ٣,٤ للمملكة، وهو أمر يعكس الأمن والأمان في المدينة، إلا أنه بدراسة تفصيلية لهذا الرقم بلغت جريمة السكر والمخدرات ٤١%، والسرقة ١٣% والضرب ١٨% والفاحشة ١١% والتي لها دلالة عند وضع سياسات للتعرف على كيفية مكافحتها.

بلغ متوسط حوادث السيارات في عام ١٤٢٦هـ حوالي (٤٦٦) حادثة كل شهر، ويرتفع هذا المؤشر في أشهر الحج وموسم العمرة حيث يصل إلى حوالي (٣٨) بالمائة من الحوادث على مدار السنة (حسب بيانات عام ١٤٢٤هـ) ويبلغ معدل الإصابات (٧٤) إصابة في الشهر منها (١٠) حالات وفاة، ويرتفع هذا المعدل إلى (١٠٥) إصابة في الشهر منها (١٤) حالة وفاة في فترة الحج والعمرة.

١,٥. ذوى الدخل المنخفضة

أما أعداد المهمشين والفقراء في المدينة فغير معلوم، إلا أن المرصد الحضري قام بإجراء مسح بالعينة لتحديد عدد الأسر الفقيرة، حيث بلغت نسبة الأسر الفقيرة ١٩% من حجم العينة البالغ ٤٩٥٨ أسرة معيشية التي تمثل ٣,٥% من حجم الأسر عام ١٤٢٦هـ، كما بلغ معدل البطالة ١٤% من إجمالي قوة العمل لنفس السنة.

١,٦. الموارد الطبيعية

١,٦,١. الموارد الأرضية

تتوفر في منطقة المدينة المنورة عدة مناطق معلنة كمحمية طبيعية وأخرى يمكن إعلانها محمية وهي مناطق تحدد بهدف المحافظة على الحياة الفطرية في بيئاتها الطبيعية ولا يقتصر إعلان مساحة كمحمية طبيعية لكونها منطقة غنية بالحياة البرية، ولكن يمتد التعريف إلى المناطق ذات السمة التاريخية كجبل أحد وسقيفة بني ساعده والبقيع وغيرها من الأماكن التاريخية في منطقة المدينة المنورة، ولذلك يجب الاهتمام بها وتميئها.

أوضحت مؤشرات استعمالات الأراضي تناقص الأرض الزراعية بمنطقة المدينة المنورة، والمدينة المنورة تشتهر بإنتاج التمور والعجوة وخاصة بعض الأنواع التي لا تنتج سوى بالمدينة ويقبل عليها الزائرون من حجاج ومعتمرين، وهذا المؤشر جد خطير إذ أن تنوع القاعدة الاقتصادية أمر ضروري للتنمية الحضرية المستدامة.

وجدير بالذكر أن نسبة المباني المتصلة بشبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي والهاتف هي

كالتالي:

٦٧,٣٩ %	نسبة المباني المتصلة بشبكة المياه
١٠٠,٠ %	نسبة المباني المتصلة بشبكة الكهرباء
٣٦,٦ %	نسبة المباني المتصلة بشبكة الصرف الصحي
٥٥,٥٨ %	نسبة المباني المتصلة بشبكة الهاتف

١,٦,٢. مياه الشرب

إن سعر المتر المكعب من ماء الشرب يتراوح حسب الاستهلاك حيث يقسم إلى الخمس شرائح

التالية:

السعر للمتر المكعب	شريحة الاستهلاك بالمتر مكعب
١٠ هلة	أقل من ٥٠ متر مكعب
١٥ هلة	من ٥٠ إلى أقل من ١٠٠
٢ ريال	من ١٠١ إلى أقل من ٢٠٠
٤ ريال	من ٢٠١ إلى أقل من ٣٠٠
٦ ريال	من ٣٠١ فأكثر

والملاحظ أن هذه الأسعار تشجع على الاستهلاك، ويخشى أن يؤدي ذلك إلى الإفراط أو إهدار المياه، خاصة وأن المدينة المنورة تقع في منطقة صحراوية، والجفاف والتصحر خطر ناتج عن نقص المياه ويمكن أن يهدد مستقبل الحياة بمنطقة المدينة المنورة، لذلك يجب دراسة استخدام آليات اقتصادية تحفز ترشيد استهلاك المياه، كما ينصح بدراسة إعادة الاستخدام الآمن للمياه المعالجة في ري المناطق الخضراء والمفتوحة والتشجير والأحزمة الخضراء.

١,٦,٣. الصرف الصحي

إن ترشيد استخدام المياه سيؤدي بالضرورة إلى تخفيض الضغوط على شبكة الصرف الصحي، التي تخدم ٣٦,٦% من مناطق المدينة والباقي يستخدم البيارات وغيرها من وسائل، وتشمل حزمة المؤشرات البيئية التي أنتجها المرصد الحضري مؤشر يختص بالمباني المتهدمة والمتهاكلة، حيث عملت الدولة على هدم ١٩٠ عقار عام ١٤٢٥هـ بجوار مسجد الرسول (صلى الله عليه وسلم) كانت تمثل تلوث بصري وبؤرة لإنتاج المخلفات، وبذلك بلغت إجمالي المباني المهتمة والآيلة للسقوط ١٠٣٥ مبنى في عام ١٤٢٥هـ بمعدل ١٣,٨ مبنى لكل ألف مبنى من مخزون العقارات.

١,٧. الإطار المؤسسي للإدارة الحضرية للمدينة المنورة

١,٧,١. الإدارات والأجهزة المركزية والمحلية

- توفر الحكومة المركزية وأجهزتها بالمدينة المنورة والأمانة أغلب الخدمات الاجتماعية والبنية التحتية، وأوضح أحد المؤشرات أن الحكومة المركزية مهيمنة على حوالي ٧١,٥ بالمائة من البنود المذكورة في مؤشر الأمم المتحدة وأحد دعائم التنمية المستدامة هو اللامركزية بمعنى نقل السلطات إلى المحليات بما في ذلك أعمال إعداد الموازنة وأعمال التنفيذ، وهي عمليات يمكن إشراك منظمات المجتمع المدني فيها ليتولى أهل المدينة المنورة إدارة مدينتهم ويتحمل مسؤولية تنميتها والتحكم في نموها وتوجهاته، وهو ما بدأ إتباعه منذ عام ١٤٢٣هـ مع بداية إصدار مقترح الميزانية الموحدة للمنطقة والذي على أساسه يتم اعتماد المشروعات.

- هناك خطط لتطوير الأمانة فعلى سبيل المثال هناك أنشطة لدعم الحكومة الالكترونية، وقد تم ميكنة العمل الإداري ببعض إدارات الأمانة، ومنتظر أن يتم ميكنة العمل الإداري بباقي الإدارات خلال الخطة الخمسية الثامنة، وتتلقى الأمانة دعماً من الحكومة المركزية يصل إلى نصف مليار ريال سعودي سنوياً مخصص لكافة أبواب وبنود ميزانية الأمانة، يتم تدريب وبناء قدرات العاملين بالأمانة بصفة دورية ومستمرة وذلك لرفع كفاءتهم وتحسين مستوى الخدمة المقدمة للمواطن، كما تقوم

الأمانة حالياً بدراسة إمكانية تحسين وزيادة مواردها بهدف تحسين الخدمات المؤداة للمواطن وذلك بتحقيق دخل يضاف إلى ما يتحصل من إعانة تقررها الحكومة المركزية، ويعكس مؤشر الإنفاق الاستثماري الحكومي (٢٣٦ مليون ريال) في عام ١٤٢٤هـ وهو يمثل ٥٣% من جملة الإنفاق ويعكس اهتمام الحكومة المركزية والأمانة بخدمة ساكن المدينة المنورة وزائرها.

- ويوضح مؤشر العاملين بالإدارات الحكومية في المدينة المنورة ٢٦ عامل لكل ألف من السكان إذا ما قورن بمعدل المملكة (٣٣,٦ عامل لكل ألف من السكان عام ١٤٢٥هـ) وهو لا يعني غياب الكفاءة، إلا أن تصنيف الوظائف حسب النوع يوضح الميل لصالح الذكور حيث تصل نسبة الإناث لجملة العاملين بالإدارات الحكومية بالمدينة المنورة ٢٦ بالمائة في عام ١٤٢٥هـ.

١,٧,٢ . القطاع المدني

بلغ نسبة الإنفاق على التعاقدات في عام ١٤٢٥هـ ٢٨٢,٦ مليون ريال وهو يمثل حوالي ٥٥,٠٨% من جملة الإنفاق الاستثماري، وهو يعكس نشاط المجتمع المدني خاصة شركات القطاع الخاص.

٢. جهود أمانة المدينة المنورة في الارتقاء بمستوى معيشة المواطنين

٢,١ . تخطيط و تطوير المناطق العشوائية بالمدينة المنورة:

- شهدت المدينة المنورة تطورا حضاريا هائلا وعمرانا كبيرا على مدى الأربعة عقود الماضية وما تبع ذلك من نقله حضارية أدت إلى نمو المدينة المنورة بسرعة هائلة وخاصة خلال العشر سنوات الماضية وامتداد العمران في كل اتجاه وغالبا ما كان هذا الامتداد عشوائيا دون ضوابط واستمرت هذه الظاهرة بصورة مختلفة في طريقة البناء على مختلف عمرانية أو أنظمة بناء محددة وثابتة المعالم وفي غياب التخطيط.

- المواقع غير الإستراتيجية من الناحية العمرانية (سفح الجبل - طرف مزرعة....إلى آخره) .

- وتفاقت المشكلة إلى أن أصبح أصحاب هذه الأبنية البسيطة يهدمونها و يقيمون مباني مسلحة بارتفاعات مختلفة دون مراعاة أي ضوابط وأسس عمرانية أو تخطيطية أو معمارية سليمة بالإضافة إلى الطلب الكبير والحاجة لمثل هذه المناطق إلى توفير الخدمات والمرافق اللازمة التي تصعب على أصحاب الشأن تأمينها لوضعها العشوائي .

- وتنتشر المناطق العشوائية في مواقع مختلفة في كامل المدينة المنورة منها القريب من المسجد النبوي ومنها المتواجد ضمن المنطقة العمرانية الحضرية الحديثة.

- وأصبحت هذه المناطق تمثل ما مساحته ٣٨٦٠ هكتار تقريبا و إذا ما قورنت بكامل مساحة المنطقة العمرانية المبنية في المدينة في المدينة المنورة والبالغة ٦٧٠٠ هكتار تقريبا فإنها تمثل حوالي ٦ ر ٥٣% تقريبا من جملة المساحة العمرانية المبنية في المدينة المنورة وهذه نسبة كبيرة جدا تظهر حجم المشكلة القائمة.

- من أجل ذلك سعت أمانة المدينة المنورة ممثلة في وكالة التعمير و المشاريع بأجهزتها المختلفة في العمل على رفع العناء اليومي لسكان المناطق العشوائية وذلك بحصرها ودراستها وتنظيمها وتشمل الدراسة تحديد شبكات الشوارع الرئيسية والفرعية وتنظيم البلوكات والقسائم السكنية تحديد أماكن مواقف السيارات وتحديد الخدمات اللازمة لهذه المناطق (دينية - صحية - تعليمية - أمنية - ترفيهية.... إلخ) وتحديد مواقعها ومساحتها المناسبة لتواكب هذه المناطق الحضرية بالمدينة المنورة بالإضافة إلى ربط هذه المناطق بشبكة الطرق و الشوارع الرئيسية بالمدينة.

٢,١,١. مشاكل المناطق العشوائية

- تدني المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكن بالمناطق العشوائية .
- النقص والتدني في مستوى الخدمات العامة.
- النقص في الخدمات الأساسية والمرافق العامة .
- تدهور حالة الطرق والشوارع وممرات المشاة بالمناطق العشوائية .
- النقص الكبير في تجهيزات شبكة الطرق والممرات .
- التعديلات على الأراضي البيضاء والامتداد العشوائي.
- مخالفة الأنظمة واللوائح التخطيطية و البنائية.
- زحف الامتداد العمراني العشوائي على المناطق الزراعية و بساتين النخيل.
- ضعف أو عدم وجود الربط بين هذه المناطق وبقية المناطق العمرانية.
- وجود المناطق العشوائية على وضعها الحالي والاستمرار في امتدادها يؤدي إلى عدم الرضا عن المظهر العام والتفكك والتشويه العمراني للمدينة .

٢,١,٢. أهم الدراسات التي قامت بها الأمانة لتطوير المناطق العشوائية

- ظهرت حاجة أمانة المدينة المنورة لإعداد مخططات تطويرية للمناطق العشوائية مما دعى لتطوير أسلوب العمل التخطيطي بالأمانة لمواجهة النمو المطرد للمناطق العشوائية والتعاون مع عدد من المكاتب الاستشارية المتخصصة للقيام بهذه المهمة.
- دراسات أعدت في عام (١٤٠٢ هـ) تم إعداد دراسة لبعض المناطق العشوائية بالمدينة المنورة القديمة تحت إشراف وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية لتخطيط المدن واشتملت كل من المنطقة المركزية والحرّة الغربية وبعض المناطق المفتوحة.
- دراسات أعدت في عام (١٤٠٤ هـ) نتيجة لتسارع النمو العمراني بالمدينة المنورة وتزايد معدلات الهجرة الوافدة من خارج المدينة فقد قامت أمانة المدينة المنورة بتكليف أحد المكاتب الاستشارية الوطنية بدراسة مناطق الحرّة الغربية ونزلة الجبور والدويمة، بالاستعانة بالمصورات الجوية المتاحة في ذلك الوقت.
- دراسات أعدت في عام (١٤١٣ هـ) نتيجة لإعداد المخطط الإرشادي في عام ١٤١٣ هـ تطلب الأمر إعادة طرح بعض المناطق العشوائية للدراسة على ضوء التوجهات الجديدة للمخطط الإرشادي، وقد تم تطبيق معدلات المدينة العامة للخدمات على المناطق العشوائية، مما تطلب توفير مساحات كبيرة من الأراضي وبالتالي رفع تكاليف نزع الملكية لتنفيذ المخططات المقترحة.

- دراسات أعدت في عام (١٤١٤ هـ) استمراراً لتبني أمانة المدينة المنورة لسياسة تنمية المناطق العشوائية، فقد قامت الأمانة بالتعاون مع أحد المكاتب الاستشارية الوطنية بدراسة ١٤ منطقة عشوائية في ضوء توصيات المخطط الإرشادي على اعتبار أنها مناطق ذات أولوية للتنمية.

- دراسات أعدت في عام (١٤١٦ هـ) اهتمت أمانة المدينة المنورة في هذه الفترة بربط المناطق العشوائية بالهيكل العمراني للمدينة المنورة عن شبكة طرق قوية ومتدرجة وتثبيتها على الطبيعة.

٢,١,٣. تطوير أسلوب دراسة المناطق العشوائية بالمدينة المنورة

- وفي ظل التقدم التكنولوجي الهائل خلال العشر سنوات الماضية كان لابد لأمانة المدينة المنورة من إعادة تقييم تجربتها في مجال إعداد المخططات التطويرية للمناطق العشوائية لتستفيد من مستحدثات العصر ولا سيما أن الدراسات التحليلية للتجربة السابقة أوضحت ما يلي:

- الدراسات السابقة بنيت على أساس استراتيجية نزع بعض الملكيات التي تعترض تنفيذ شبكات الطرق الرئيسية، ونظراً لسياسة الحد من نزع الملكيات وتخفيض الاعتمادات الخاصة بها، اقتضى الأمر مراجعة الدراسات السابقة لتقليص نزع الملكية وتحقيق إمكانية التنفيذ.

- تم إعداد الدراسات السابقة بناءً على المصورات الجوية القديمة والتي افتقدت الكثير من التحديث، ونظراً لتوفر المصورات الجوية الحديثة وصور الأقمار الصناعية اقتضى الأمر مراجعة وتحديث الدراسات السابقة.

- نظراً لتوجه الأمانة لإنشاء قاعدة معلومات جغرافية شاملة، ونظراً لأن معظم الدراسات السابقة لم تدخل على الحاسب الآلي فكان من الضروري إعادة النظر في أساليب العمل السابقة بما يتوافق مع توجهات أمانة المدينة المنورة.

- المخطط الإقليمي لمنطقة المدينة المنورة طرح رؤية جديدة حول استراتيجية التنمية العمرانية مما استوجب تحديث المخطط الإرشادي ولحدوث العديد من التغيرات الهامة مثل ظهور المنطقة المركزية وإنشاء الطريق الدائري الثاني والحلقة الدائرية المتوسطة مما كان له بالغ الأثر على استراتيجية تنمية المناطق العشوائية.

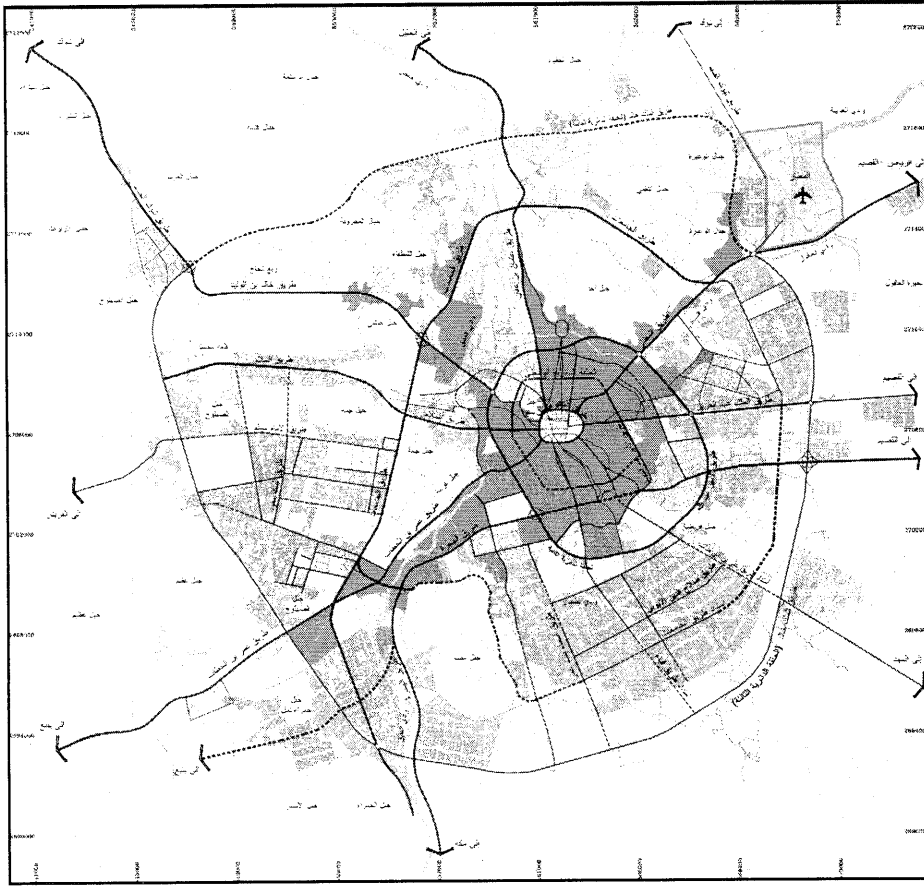
- من التجربة العملية للأمانة اتضح صعوبة تنفيذ المخططات التطويرية السابقة نظراً لصعوبة توفير الخدمات المطلوبة سواء من حيث الموقع أو الكم والكيف، بالإضافة للتكاليف المرتفعة لتعديل مسارات شبكات البنية التحتية لخدمات الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي، مما استدعى ضرورة مراجعة المعدلات والمعايير المستخدمة وآليات التنفيذ.

- ظهور المنطقة المركزية كأكبر مشروع عمراني شهدته المدينة المنورة كان له بالغ الأثر على ديناميكية تحريك الأنشطة الاقتصادية بشكل عام والتجارية بشكل خاص بالمنطقة العشوائية

المحيطة بطريق الملك فيصل (الدائري الأول) مما استوجب مراجعة الدراسات السابقة في ضوء المتغيرات الجديدة.

قامت أمانة المدينة المنورة بإعداد قاعدة المعلومات الجغرافية للمدينة المنورة بالتعاون مع أحد المكاتب الاستشارية المتخصصة، وبالتالي فكان من الضروري تقييم المخططات التطويرية السابق إعدادها، وفي نفس الوقت إعادة تخطيط بعض المناطق العشوائية وفق الاعتبارات التالية:

- الاستفادة من جميع التجارب السابقة.
- العمل في ظل توصيات المخطط الإرشادي المحدث
- الاستفادة من تقنية ثورة المعلومات الجغرافية وصور الأقمار الصناعية الحديثة وقواعد البيانات
- التنسيق بين أمانة المدينة المنورة وإدارات المرافق العامة عند إعداد المخططات التطويرية .



المناطق العشوائية التي تم إعداد مخططات تطويرية لها

المصدر: أمانة المدينة المنورة ١٤٢٤هـ

وقد تم إعادة صياغة استراتيجية تطوير المناطق العشوائية لاحتواء جميع التعديلات والمتغيرات التي طرأت عليها من خلال الثوابت التالية:

- احترام الملكية الخاصة بقدر الامكان
- نزع الملكية في أضيق الحدود

- المحافظة على المباني الجيدة ذات القيمة التراثية
- المحافظة على شبكة المرافق القائمة وتطويرها
- المرونة والواقعية في التصميم وتزويد المناطق بالخدمات
- مراجعة وتطبيق توصيات المخطط الإرشادي
- ربط المناطق العشوائية بشبكات الطرق المحيطة
- التركيز على مشاركة القطاع الخاص في العملية التنموية
- عمل قاعدة معلومات للمناطق العشوائية وربطها بنظام المعلومات الجغرافية المعمول به لدى الأمانة

٢,١,٤. مراحل العمل لإنتاج دراسات تكاملية لتطوير المناطق العشوائية

ومن خلال التجارب السابقة، ونظراً لقيام الأمانة بالتوسع في استخدام تطبيقات الحاسب الآلي ويمكن أعمالها وربط البيانات بمواقعها الجغرافية، قامت أمانة منطقة المدينة المنورة بتنفيذ ثلاث مشاريع رئيسية وهي:

- المرحلة الأولى لنظام تقنية المعلومات الجغرافية (تطبيقات إدارة رخص البناء - إدارة تخطيط المدن - الصيانة والتشغيل - التسمية والترقيم - الأسواق والمحلات التجارية ... الخ).
 - تحديث المخطط الإرشادي المعد في عام ١٤١٣هـ في ضوء توصيات والتوجهات الاستراتيجية للمخطط الإقليمي الذي تم إعداده في عام ١٤٢٠هـ واستيعاب التغيرات التي طرأت على المدينة المنورة خلال العقد الماضي.
 - إدخال كافة الدراسات التطويرية التي أعدتها الأمانة والمعلومات المرتبطة بها بالحاسب الآلي، مع إعداد تقييم شامل لها من واقع التجربة السابقة.
- وقد انتهجت أمانة المدينة المنورة سياسة التفاعل المباشر وعن قرب بين مهندسي الأمانة والمكاتب الاستشارية بهدف تبادل الخبرات والمشاركة في إعداد الدراسات والتحليلات التخطيطية للأوضاع الراهنة ووضع التصور العام للمناطق المطورة، ولا سيما بعد أن طورت الأمانة من كوادرها البشرية وإمكاناتها المادية.

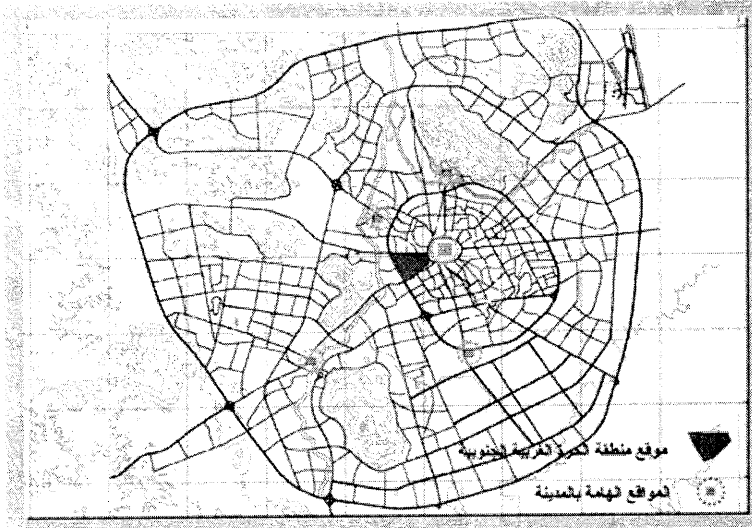
٢,٢. المخطط التطويري لمنطقة الحرة الغربية الجنوبية كنموذج لمخططات التطوير:

- اتبعت أمانة المدينة المنورة المنهج العلمي التطبيقي في إعداد المخططات التطويرية للمناطق العشوائية لتحقيق أعلى مستوى من الواقعية عند صناعة القرار، حيث تم اتباع الخطوات التالية:
- إعداد خرائط الأساس الرقمية بعد تدقيقها مساحياً من الطبيعة والاستعانة بصور الأقمار الصناعية عالية الدقة.
 - القيام بمسح استعمالات الأراضي لكل مبنى أو قطعة أرض ورصد خصائص الهيكل العمراني القائم.
 - تفرغ البيانات وإعداد قواعد المعلومات الجغرافية باستخدام برنامج (MAP/INFO) وإنتاج خرائط معلومات الأوضاع الراهنة.

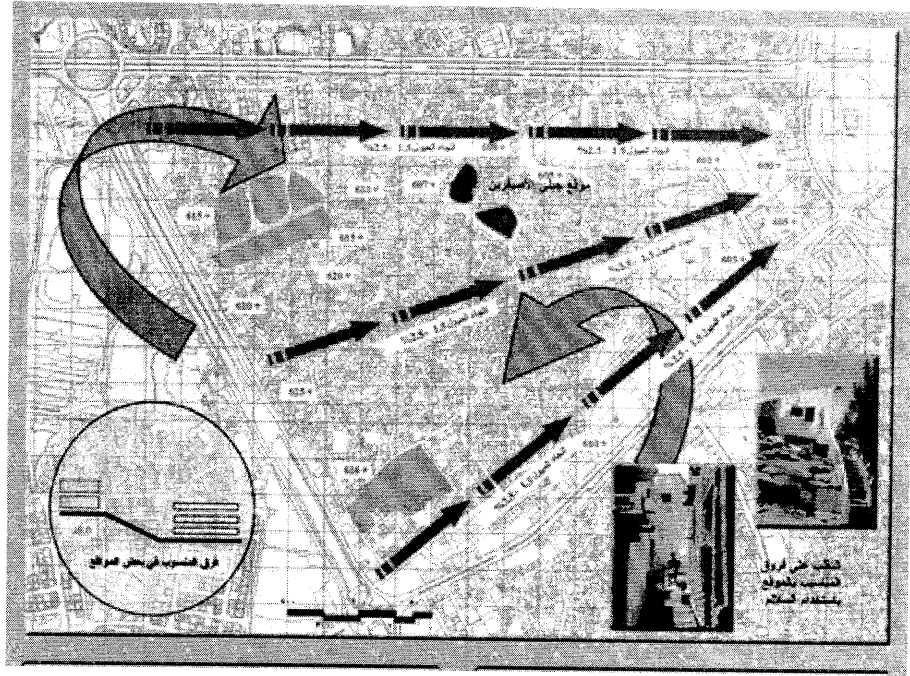
- مراجعة الدراسات التخطيطية السابقة ذات الصلة بالمنطقة للتعرف على التوصيات الخاصة بها وبصفة خاصة دراسات شبكات الطرق والمخططات المعتمدة، والتعرف على توجهات المخطط الإرشادي بكل منطقة.
- تحليل البيانات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ووضع البدائل التخطيطية وتقييمها لتحديد اتجاهات الحل المقترح.
- وضع المخطط التطويري المقترح لاستعمالات الأراضي وشبكات الطرق وتوزيع الخدمات، ووضع آليات وبرامج التنفيذ.

٢,٢,١. الموقع العام والخصائص الطبيعية

- يتميز موقع الحرة الغربية الجنوبية بالقرب من المسجد النبوي الشريف، والربط الجيد مع مناطق المدينة المنورة عن طريق الملك فيصل وطريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير عبد الله بن عبد العزيز (الحلقة الدائرية الأولى والمتوسطة والثانية)، وعن طريق المحورين الرئيسيين عمر بن الخطاب وطريق السلام.

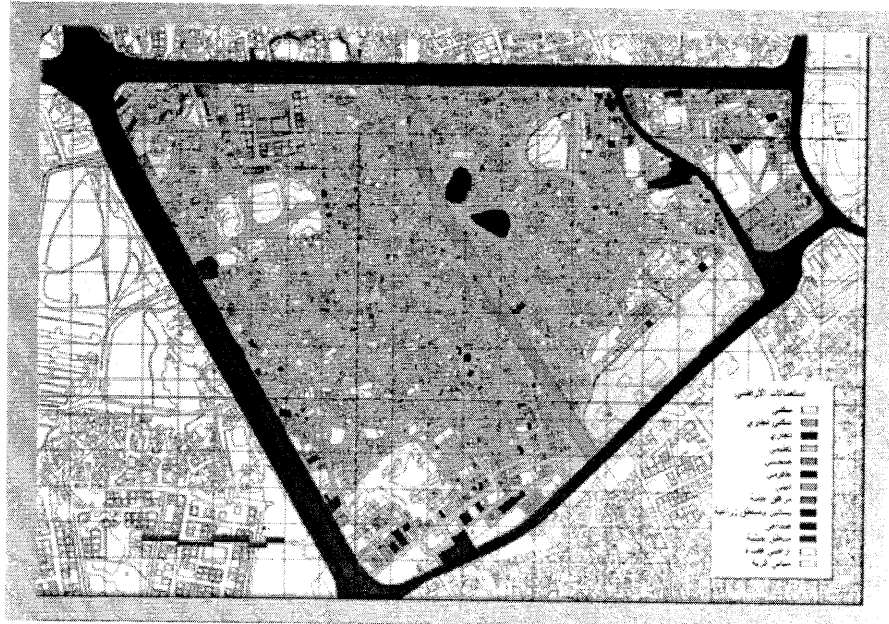


- منطقة الدراسة تعتبر جزء من أطراف حرة رهط تتنوع بين التلال والاراضي المنبسطة بفرق منسوب (٣-٦ متراً). وتتيح طبيعة السطح الاختلاف في المعالجات التصميمية للموقع، في حين تشكل التكوينات البازلتية بالموقع أحد عوائق التنمية نظراً لتكلفة التعامل معها.

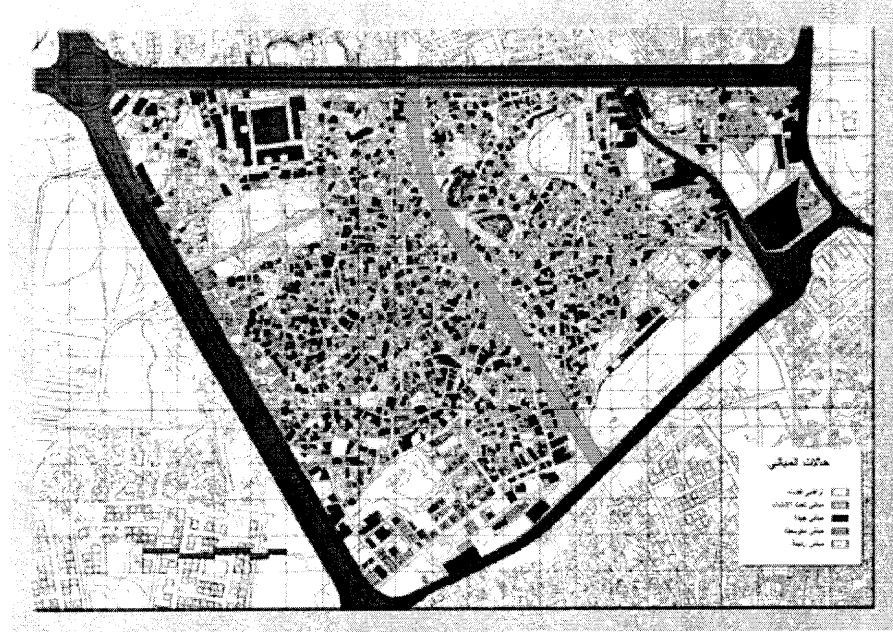


٢,٢,٢. استعمالات الأراضي وحالات المباني

- استعمالات الأراضي السكني هو المسيطر، وتبلغ نسبة المباني ٤٨%، ويتركز الاستخدام السكني التجاري شرق المنطقة ويمثل حوالي ٦%، الأراضي الفضاء تمثل حوالي ٣٠%، وتنتشر المباني الفندقية على طريق الملك فيصل (الحلقة الدائرية الأولى).

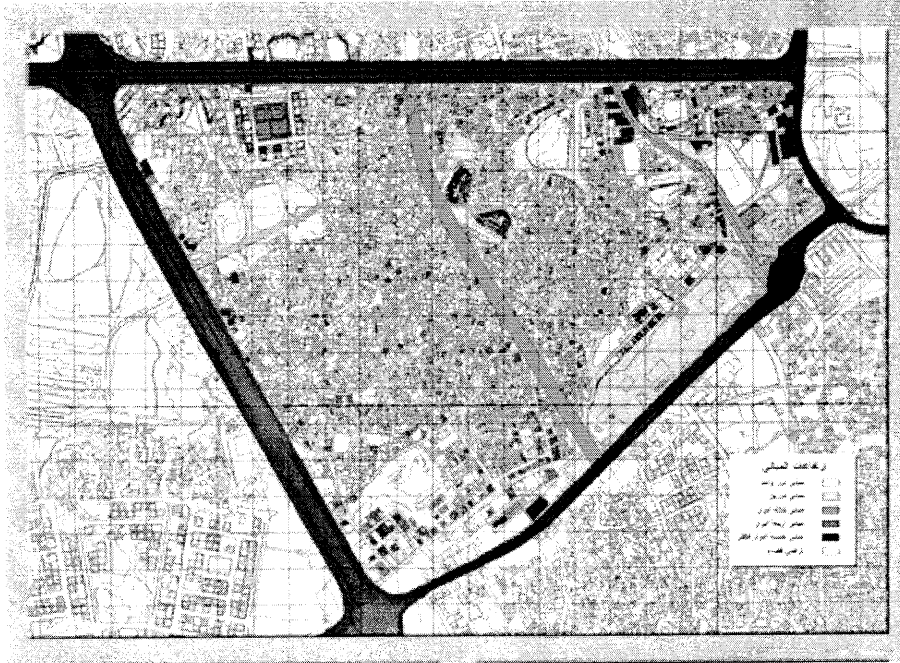


- حالات المباني
يبلغ عدد المباني بمنطقة الدراسة ٤٠١٣ مبنى، تمثل المباني الرديئة نحو ٥٠%، والمباني التي حالتها متوسطة حوالي ٢٣%، فيما تمثل المباني الجيدة حوالي ٢٧% وتتركز على الطرق الرئيسية بالمنطقة.

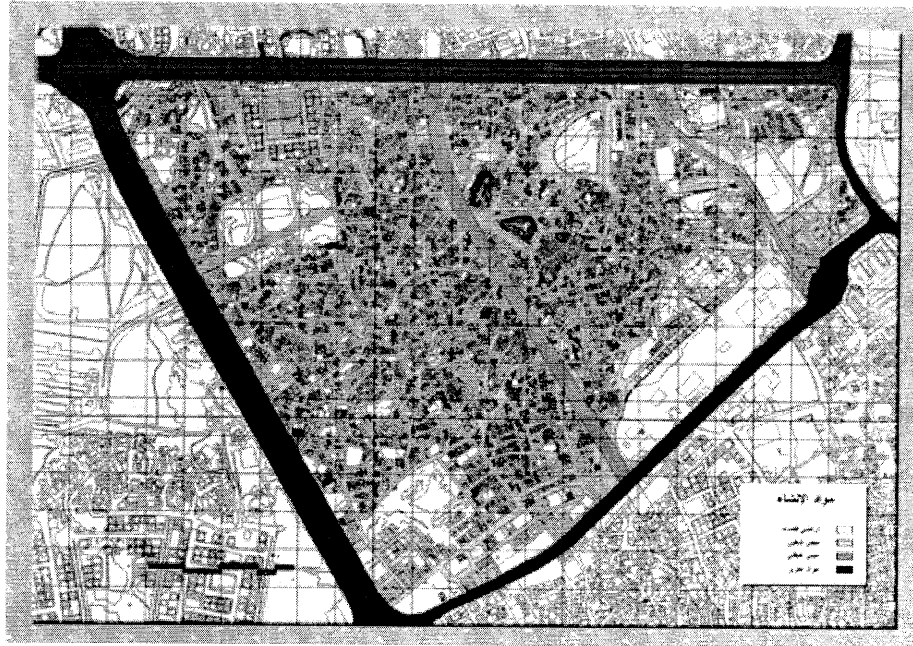


٢,٢,٣. ارتفاعات المباني ومواد الإنشاء

- ارتفاعات المباني
يغلب على منطقة الدراسة المباني المكونة من دور ودورين حيث تمثل نحو ٨٨% من جملة المباني، في حين تمثل المباني المكونة من (٣-٥ أدوار) حوالي ١١%، وتمثل المباني أكثر من خمسة أدوار حوالي ١% فقط.

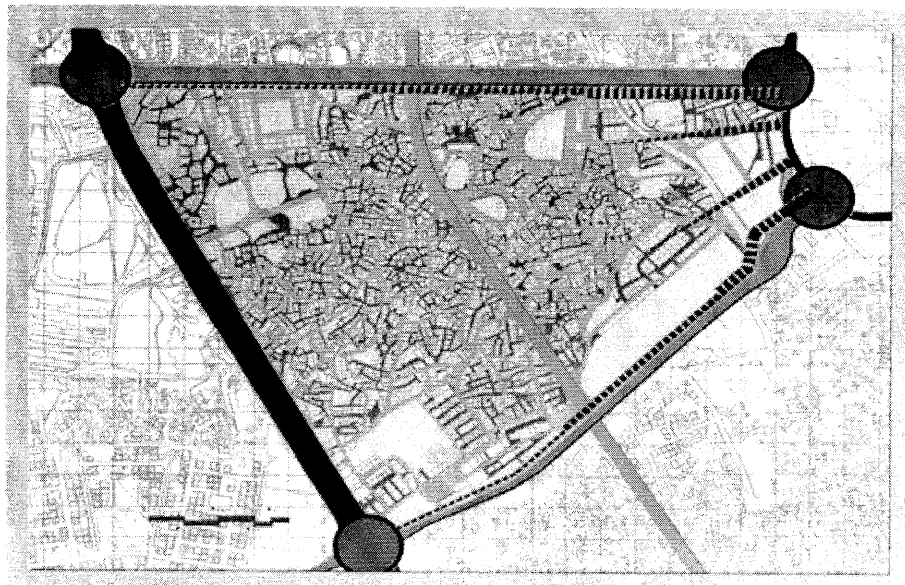


- مواد الإنشاء
يغلب على المنطقة المباني الشعبية والمنشأة من الحوائط الحاملة حيث تمثل حوالي ٦٨%، في حين تمثل المباني الخرسانية حوالي ٣١%، وتشير حركة البناء بالمنطقة إلى إحلال المباني الشعبية إلى خرسانية.



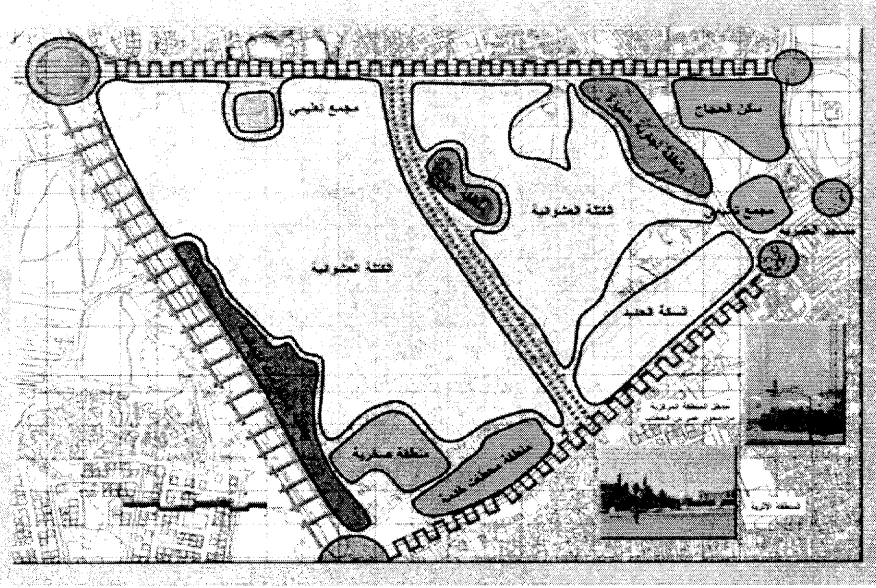
٢,٢,٤. شبكات الطرق والدراسات البصرية

- شبكة الطرق
توجد إمكانية الرفع من كفاءة شبكة الطرق الداخلية لتحقيق نوع من التدرج الهرمي للشبكة، والتغلب على مشاكل العزلة والتردي في مستوى الشبكة الداخلية وعدم توفر مناطق الانتظار للسيارات. وفي نفس الوقت ربط الشبكة الداخلية بالخارجية.



- الدراسات البصرية

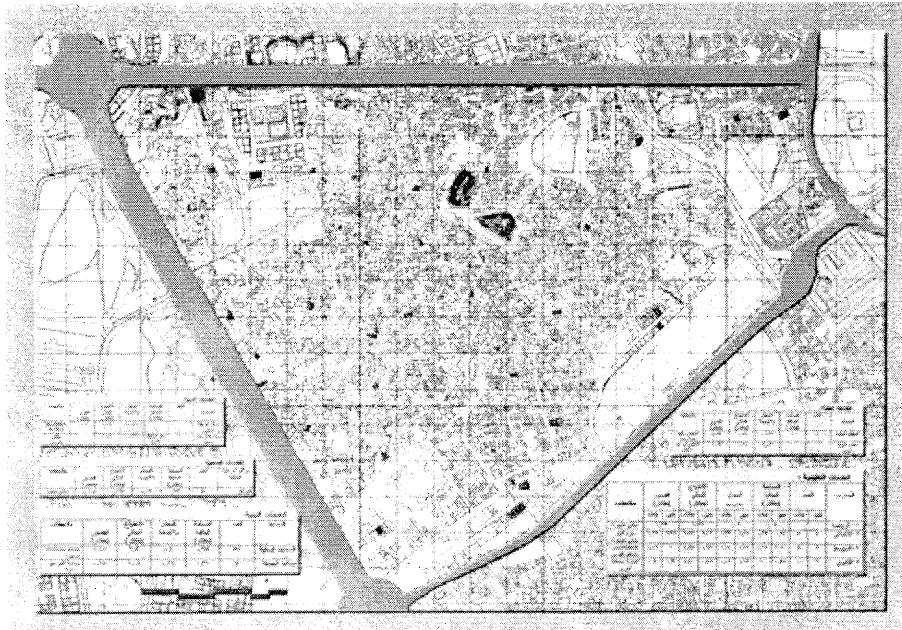
تعتبر المنطقة ذات موقع متميز بصرياً، فالرؤية من المواقع المرتفعة والمحاور الرئيسية تنتهي بالحرم النبوي الشريف، وتعتبر من أهم المشاكل البصرية بالمنطقة تردي الصورة البصرية للهيكل العمراني الداخلي للمنطقة نظراً لطبيعة المباني وضعف مستوى الخدمات.



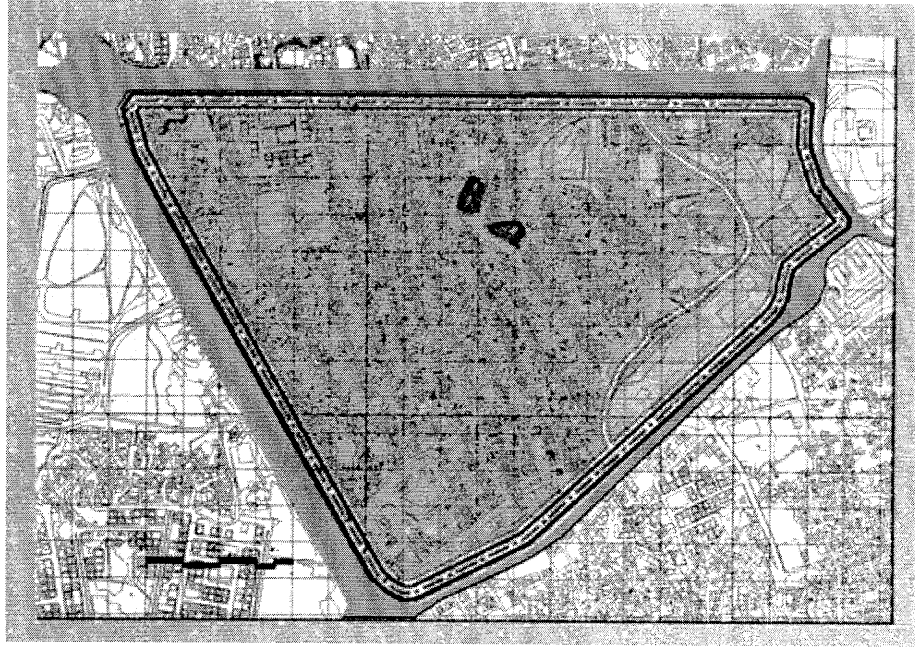
٢,٢,٥. الخدمات العامة والمرافق

- الخدمات العامة

معظم مباني الخدمات العامة مستأجرة ولا تفي بالاحتياجات الوظيفية لطبيعة الخدمة فالمدارس ومراكز الرعاية الصحية الأولية تشغل مباني سكنية، وهناك عجز واضح بالخدمات الأمنية والترفيهية والرياضية والاجتماعية، وجميع الخدمات غير مطابقة للمعدلات والمعايير التخطيطية.

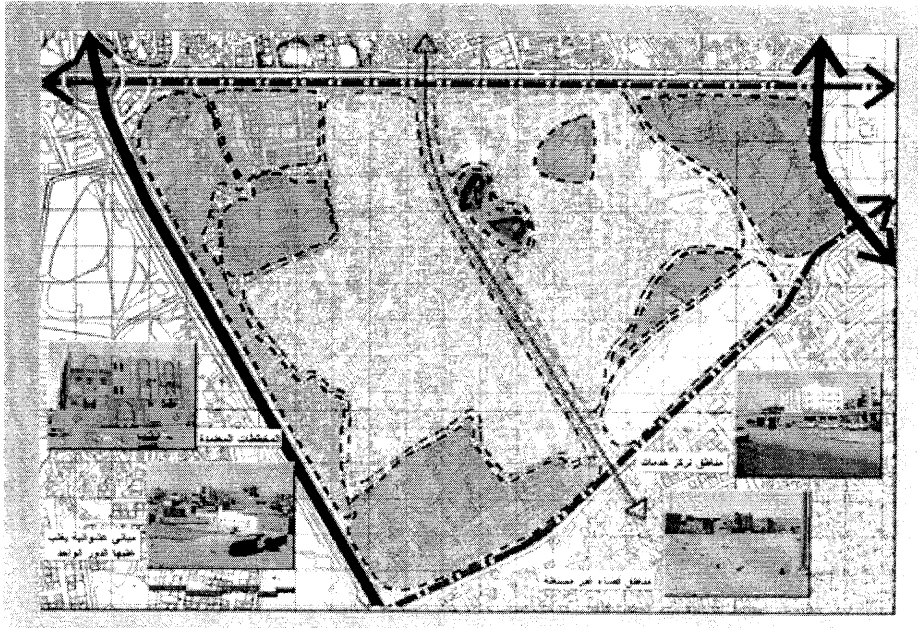


- المرافق العامة
منطقة الدراسة تعتبر مخدومة بشكل جيد بشبكات الكهرباء ومياه الشرب والخدمات الهاتفية، في حين تقتصر خدمات شبكة الصرف الصحي على حوالي ١٢% فقط من المنطقة، وتستخدم باقي المنطقة البيارات ذات القاع المفتوح والتي تتزح بشكل دوري مما يسبب تلوث للبيئة.

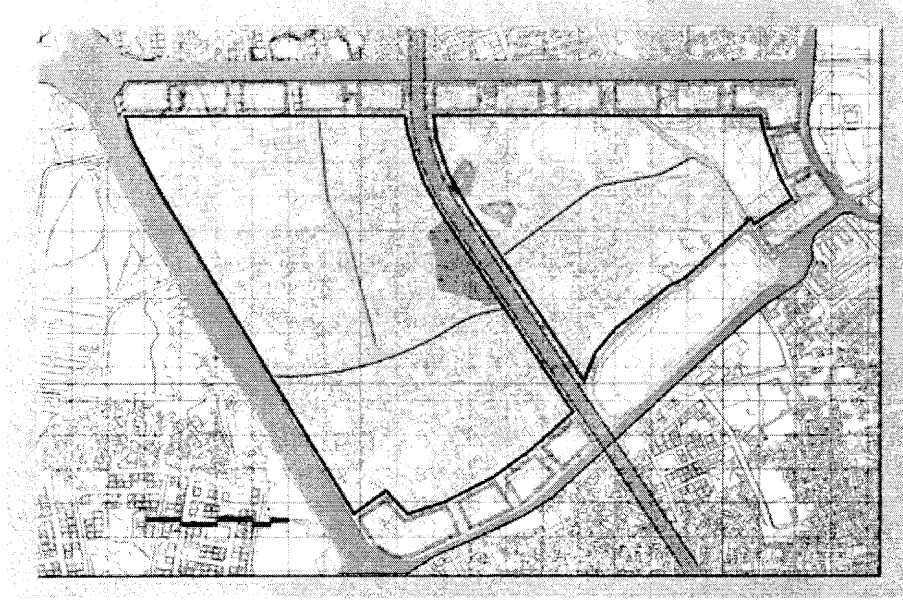


٢,٢,٦. التحليل العام وعلاقته بتوصيات المخطط الإرشادي

- التحليل العام
إمكانية استغلال المنطقة المطلة على الدائري الأول في الاستثمار العقاري، مرور الطريق الدائري الأوسط يساعد على خلخلة الكتلة العمرانية القائمة، وجود إمكانية توفير مواقع مناسبة للخدمات العامة، وجود إمكانية الرفع من المستوى العمراني والبيئي للكتلة العمرانية العشوائية القائمة.

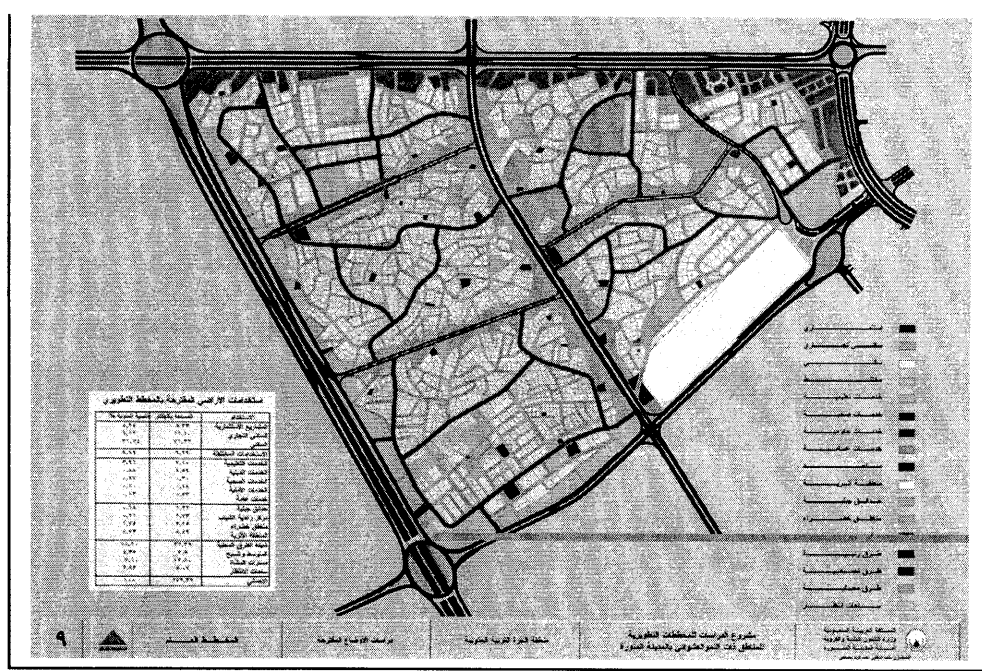


- توصيات المخطط الإرشادي
أوصى المخطط الإرشادي بتركيز الكثافة السكنية المرتفعة حول الطرق الخارجية، والحفاظ على المنطقة الأثرية (العنبرية)، واختراق المنطقة بطريق الأمير عبد المجيد (الحلقة الدائرية المتوسطة) بعرض ٤٠ متراً، واقتراح مركز للخدمات التجارية بوسط المنطقة.



٢,٢,٧ . المخطط العام المقترح لمنطقة الحرة الغربية الجنوبية

- تم تقسيم منطقة الدراسة إلى ستة أجزاء تخطيطية تفصل بينها الطرق الرئيسية، والرفع من مستوى الهيكل العمراني بتوفير شبكات البنية الأساسية والخدمات العامة ووضع خطوط التنظيم والاستفادة من الأراضي الفضاء في توفير الخدمات العامة والمناطق الخضراء، وزيادة الطاقة الاستيعابية للمنطقة لتبلغ ٥٣ ألف نسمة للسكان الدائمين مقارنة بحوالي ٤٣,٦ ألف نسمة في عام ١٤٢٣هـ وحوالي ٣٢ ألف نسمة للحجاج والمعتمرين.
- المنطقة الشرقية من الموقع تم تخصيصها لمشاريع الاستثمارية نظراً لقربه من المنطقة المركزية وارتباطها بالطريق الدائري الأول، حيث بلغت مساحة المشاريع الاستثمارية حوالي ٨,٣٣ هكتار (٤,٦٣% من مساحة المنطقة).
- تم المحافظة على منطقة العنبرية الأثرية وتطويرها كمناطق ثقافية حيث تبلغ مساحتها حوالي ٨,٤٩ هكتاراً.
- تم توفير الخدمات الأساسية للمنطقة (تعليمية - دينية - صحية - أمنية - عامة) بعد التطوير للمعدلات والمعايير التخطيطية بما يتناسب مع ظروف المناطق العشوائية.
- السماح بالاستعمالات السكنية التجارية حول محاور الطرق الرئيسية الداخلية بالمنطقة حيث بلغت المساحة المخصصة للاستعمال السكني التجاري حوالي ١١,١ هكتاراً (٦,٢% من مساحة المنطقة).



٢,٢,٨. المخطط المقترح لشبكات الطرق وتوزيع الخدمات

- تم تطوير شبكة الطرق حيث تمثل حوالي ٣٢,٤% من مساحة المنطقة، ووضع تدرج لها يتناسب وحجم الحركة المتوقعة، حيث استخدم العرض ٨ متر كحد أدنى لعروض الطرق الداخلية.
- تم المحافظة على معظم النسيج العمراني القائم بعد تطويره عن طريق توفير شبكة طرق ومشاة متوازنة، كما تم المحافظة على معظم عناصر شبكات البنية التحتية القائمة، مما يسهل أعمال التنفيذ للمخطط المقترح.
- تحقيق سياسة الحد من نزع الملكيات خاصة للمباني الخرسانية واستخدام سياسة الاختزال للعقارات والأراضي في حدودها الدنيا، حيث تم النزع والاختزال ٤% فقط من المباني بالمنطقة لتنفيذ شبكة الطرق المقترحة منهم ٧٨% مباني شعبية وأحواش.
- تم ربط شبكة الطرق الداخلية بالطرق الخارجية بشبكة شريانية بعرض ٢٠ متر، كما تم توفير نحو ٨٦١٩ موقع لانتظار السيارات بالمنطقة، منهم ٢٣,٥% على هيئة ساحات انتظار وحوالي ٥٣,٣% على جانبي الطرق.
- الالتزام بسياسة الحد من نزع الملكيات الخاصة عند توفير عناصر الخدمات العامة حيث تم النزع والاختزال لحوالي ١,٣% فقط من المباني القائمة لتحقيق برنامج الخدمات المقترح، جميعها من المباني الشعبية والأحواش.

٢,٣ . تنفيذ المخططات التطويرية

٢,٣,١ . لجنة الإشراف على تنفيذ المخططات

ومن خلال الممارسة العملية في تنفيذ المخططات التطويرية للمناطق العشوائية قامت أمانة المدينة المنورة من خلال أجهزتها المتخصصة بتطوير الآليات الخاصة بتنفيذ المخططات التطويرية، مما أكسبها خبرة كبيرة في هذا المجال، وقد تم تشكيل لجنة للإشراف على تنفيذ المخططات التطويرية للمناطق العشوائية برئاسة معالي أمين منطقة المدينة المنورة في ١٨/١١/٢٣هـ للإطلاع بالمهام التالية

- الإشراف على تنفيذ المخططات التطويرية على الطبيعة ووضع البرامج والأولويات الخاصة بعملية التنفيذ.
- العمل على تذليل جميع العقبات التي تعترض تنفيذ تلك المخططات ووضع الآليات اللازمة لذلك.
- الإشراف على ترتيب أولويات سفلة وإنارة الشوارع حسب المخططات التطويرية للمناطق العشوائية في الأجزاء المتاحة والعمل على إزالة العقبات في الأجزاء الغير متاحة.
- التنسيق مع الإدارات الخدمية لرفع كفاءة خدماتها في المناطق المطورة وبما توصي به المخططات التطويرية ووضع ذلك ضمن خططها العاجلة للرقى بمستوى الخدمات وبالتالي استكمال عملية التطوير الشامل.
- التنسيق مع إدارات المرافق العامة لرفع كفاءات شبكات المرافق حسب المخططات التطويرية ومد الشبكات واستكمال أعمال البنية التحتية وإجراء التعديلات اللازمة قبل الانتهاء من أعمال السفلة في المناطق المطورة.
- رفع مستوى الوعي الإعلامي لدى قاطني المناطق العشوائية بأهمية التطوير وميزاته التي يمكن أن يحظى بها السكان عند تطوير مناطقهم وذلك من خلال الإعلام العام والمقالات المتخصصة التي توضح مشاكل المناطق العشوائية وأضرارها على مستوى الفرد والمجتمع.
- رفع المستوى الحسي لقاطني المناطق العشوائية وذلك باختيار مناطق عمل مختارة ضمن المناطق العشوائية يتم تطويرها كلياً بمشاركة المواطنين الساكنين فيها بتنظيمها بموجب المخطط التطويري ومن ثم سفلتها وإنارتها ومعالجة الواجهات والتشجير والأرصفة وفرش الشوارع ومدّها بالخدمات والمرافق والحدائق ومحطات النقل العام والنقل المدرسي ومواقف السيارات وجعلها نموذجاً حياً لعملية التطوير.

٢,٣,٢ . وسائل تشجيع المواطنين على تحسين البيئة العمرانية

قامت أمانة المدينة المنورة ضمن برنامج الارتقاء بالمناطق العشوائية بتقديم العديد من وسائل التشجيع للقطاع الخاص لتحسين البيئة العمرانية وقد كان لهذه الوسائل والأدوات بالغ الأثر الإيجابي في الارتقاء ببعض المواقع بالمناطق العشوائية ومنها ما يلي:

- رفع مستوى الإدراك الحسي لقاطني المناطق العشوائية بعمل عينة متكاملة لتطوير جزئي في مجموعة من المخططات التطويرية تشمل السفلة والإنارة والتشجير وفرش الشوارع وتسوير الخدمات والمرافق والحدائق ومعالجة الواجهات، وجعل هذا التطوير نموذجاً واقعياً يساعد السكان على إدراكه وبالتالي كسب ثقة السكان ومشاركتهم الفعالة في تطوير مناطقهم.
- توفير السفلة والإنارة للشوارع المتوافقة مع التنظيم ووضعها في أولويات الخطط التنفيذية بالأمانة مما يرفع من مستوى الخدمات البلدية بشكل عام ويحقق مستوى أفضل من البيئة العمرانية.

- تطبيق نظام التسمية والترقيم وتوفير اللوحات الإرشادية للشوارع والمناطق المتوافقة مع التنظيم مما يساعد على استكمال عناصر البيئة العمرانية الجيدة.
- مقايضة العقار المملوك شرعاً بأرض مملوكة للدولة، حيث يعتمد مبدأ المقايضة على تعويض المتضرر من نزع الملكية للمنفعة العامة بأرض أخرى مساوية أو أفضل من عقاره المنزوع ملكيته.
- توفير مستوى أفضل من الخدمات البلدية مثل النظافة الدورية ورفع المخلفات الصلبة وتوفير الحاويات، ونزح مياه الصرف الصحي بشكل دوري وتشجير الطرق، وتوفير ورصف مناطق انتظار السيارات، وتأهيل الساحات كملاعب للأطفال.

٢,٤. بعض النماذج من الطبيعة لمشروعات تطوير المناطق العشوائية التي تم تنفيذها

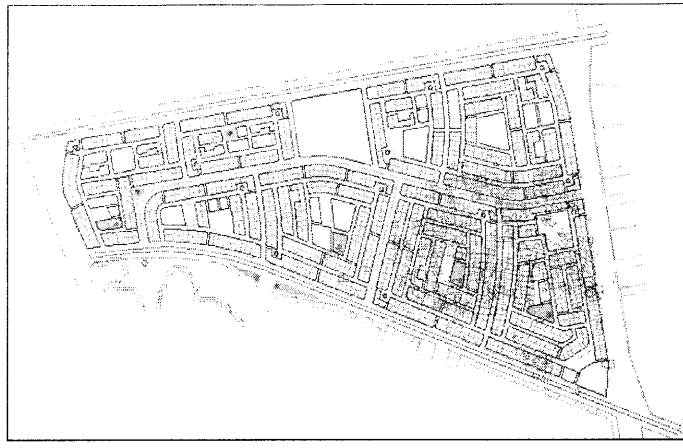
٢,٤,١. تطوير المنطقة العشوائية بالبيداء (أبو مرخة)



الوضع قبل التطوير كما ظهر في عام ١٤٠٩هـ

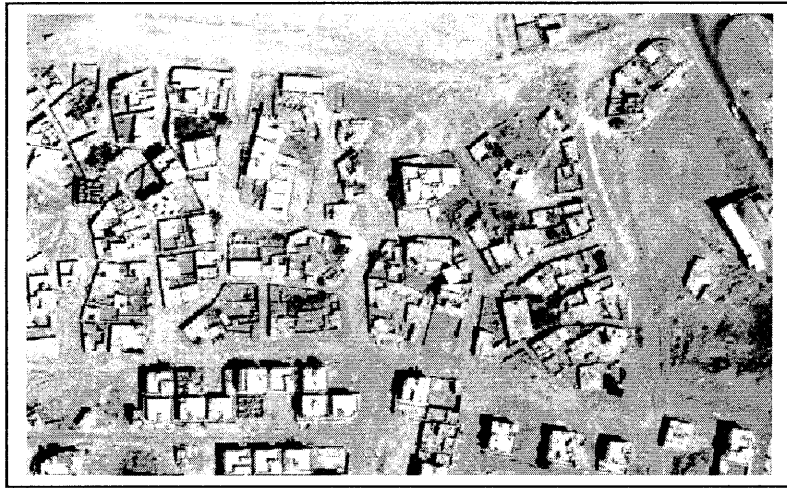


الوضع بعد التطوير كما ظهر في عام ١٤٢٢هـ



المخطط المعتمد بأبو مرخة وتظهر فيه المنطقة العشوائية
المصدر: أمانة المدينة المنورة

٢,٤,٢. تطوير منطقة السوق المركزي



الوضع قبل التطوير كما ظهر في عام ١٤٠٩هـ



الوضع بعد التطوير كما ظهر في عام ١٤٢٢هـ

٢,٤,٣ . تطوير منطقة مخطط الحرس التهديبي



الوضع قبل التطوير كما ظهر في عام ١٤٠٩هـ



الوضع بعد التطوير كما ظهر في عام ١٤٢٢هـ

٢,٥ . التوصيات العامة لتطوير المناطق العشوائية

من أجل الخروج بالمخططات التطويرية إلى حيز الوجود والتغلب على عوائق التنفيذ، ومن خلال الممارسة العملية لأمانة المدينة المنورة وتجربتها الطويلة في هذا المجال فيوصى بتفعيل الآليات التالية:

- العمل على تكوين شركات استثمارية تقوم بنزع ملكية بعض المناطق العشوائية وإعادة استثمارها وفق المخططات التطويرية لها.

- العمل على صدور تعليمات وتنظيمات إدارية تتيح للأمانة إزالة العوائق التي تعترض تنفيذ المخططات التطويرية دون اللجوء لتعويضات مالية لنزع الملكيات واعتبار نظام المقايضة بأرض بديله الزامى للمواطن.

- صدور تعليمات لكتابة عدل تجيز افراغ القسائم المتداخلة مع الجوار فى حالة كون الجار أرض بيضاء مع حفظ حقوق الجار عند المراجعة.

- معالجة مخططات المناطق العشوائية التي تغلب عليها المباني الشعبية بحيث يخصص لكل عقار قطع بديله مساويه فى القيمة وفق المخطط المعتمد واصدار موافقة سامية على هذا التخصيص، ويعتبر الزامى للمواطن مع البدء فوراً فى تنفيذ المخطط بعد صدور الموافقة السامية وفى حالة عدم وجود مستمسك شرعى للعقار يمنح المواطن قطعه بديله فى مخططات المنح مستثنى من سبق المنح والتملك.

- التأكيد على الصياغة الجديدة لاستراتيجية تطوير المناطق العشوائية لاحتواء جميع التعديلات والمتغيرات التي طرأت عليها من خلال الثوابت التالية:

- احترام الملكية الخاصة.
- نزع الملكية فى أضيق الحدود.
- المحافظة على المباني الجيدة ذات القيمة التراثية أو المعمارية.
- المحافظة على شبكة المرافق القائمة وتطويرها.
- المرونة والواقعية فى التصميم وتزويد المناطق بالخدمات.
- مراجعة وتطبيق توصيات المخطط الإرشادي.
- ربط المناطق العشوائية بشبكات الطرق المحيطة.
- التركيز على مشاركة القطاع الخاص فى العملية التنموية.
- عمل قاعدة معلومات للمناطق العشوائية وربطها بالنظام المعمول به بالأمانة.

٣. بعض أنواع الجزاءات المتعلقة بضمان أمن وسلامة البناء بالمدينة المنورة

جدول الجزاءات والغرامات

المادة	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية
١/٤	المجموعة الرابعة: مخالفة البناء: إذا كان المبنى مخالفاً لأنظمة البناء مع وجود رخصة بناء	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المالك وفي الحالات التي يصعب فيها إزالتها ويمكن تصحيحها بدفع نصف تكاليف محل المخالفة.
٢/٤	إذا كان المبنى مقاماً دون رخصة بناء وغير مخالف لأنظمة البناء	٣٠٠٠	٥٠٠٠	استحصال ربع تكاليف البناء المقام بدون رخصة مع مضاعفة رسم البناء المقرر على أن يتم إحضار شهادة من مكتب هندسي يثبت فيها سلامة المنشآت المقامة.
٣/٤	إذا كان المبنى مخالفاً لاستعمالات المنطقة	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المالك أو تصحيحها بما يتفق مع استعمالات المنطقة وذلك على نفقة المالك.
٤/٤	استخدام المبنى لغير ما خصص له	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	إلزام المالك بإعادة المبنى للغرض المخصص له.
٥/٤	كل مقاول يشترك في إقامة مبنى بدون رخصة بناء	-	١٠٠٠٠	وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
٦/٤	كل مقاول يشترك في تجاوز حدود أو شروط رخصة البناء	١٠٠٠	٥٠٠٠	وعند تكرار المخالفة تسحب رخصة العمل مع دفع الغرامة.
٧/٤	استخدام الطرق أو الساحات العامة بما يتعارض مع تعليمات البلدية أو يسبب خطراً أو إزعاج للجمهور	١٠٠٠	٣٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.
٨/٤	رمي مخلفات البناء في أراضي الغير أو الأماكن العامة أو نقل الأتربة من الأراضي العامة أو نقل الأتربة من الأراضي	١٠٠٠	٣٠٠٠	جواز حجز وسيلة النقل لمدة لا تزيد عن أسبوع.
٩/٤	ترك السيارات دون أغطية واقية	بدون	٣٠٠٠	دفع تعويض للمصاب من قبل المتسبب.
١٠/٤	عدم تسوير أو تشجير محيط الأرض حسب المواصفات والتعليمات التي تضعها البلدية	بدون	١ ريال لكل متر مربع	يدفع سنوياً في حالة استمرار المخالفة.
١١/٤	نشر الغسيل خارج حدود البناء المطل على الشارع	١٠٠	٥٠٠	تضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة.
١٢/٤	البناء في أرض مملوكة للغير	١٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب أو طاب ذلك من مالك الأرض.

١٣/٤	البناء في أرض منزوع ملكيتها للمصلحة العامة	١٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
١٤/٤	البناء في أرض غير مخططة	١٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
١٥/٤	الشروع في الترميم بدون رخصة	١٠٠٠	٣٠٠٠	مع مضاعفة رسم الترميم المقرر.
١٦/٤	عدم إزالة الأبنية الخربة أي الأيالة للسقوط خلال شهرين من إخطار مالكيها	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	مع تكرار العقوبة كل شهرين عند عدم التنفيذ.
١٧/٤	إقامة الصنادق والأكشاك بدون رخصة	١٠٠٠	٣٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب ويجوز إبقاء البناء للاستفادة منه للمصلحة العامة بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية.
١٨/٤	أي مخالفة لأنظمة البناء لم تحدد لها عقوبة	٥٠٠	٥٠٠٠	إزالة المخالفة على نفقة المتسبب.

٤. بعض الأمثلة لمشاركة مؤسسات المجتمع المدني في عملية تطوير البيئة الحضرية

تمارس الجمعيات والمؤسسات الخيرية دوراً داعماً لجهود القطاع الحكومي في منطقة المدينة المنورة ويختلف هذا الدور باختلاف أهداف تلك الجمعيات ومجال نشاطها واختصاصاتها، بيد أن جميع يلك الجهود تلتقي عند هدف واحد هو تقديم الخدمة للمواطن والمقيم في المدينة المنورة بأسلوب تكاملي ، فالجمعيات في المدينة المنورة تمارس بصورة واقعية من خلال نشاطها الدور المطلوب من مؤسسات المجتمع المدني بما يتميز به هذا الدور من مرونة في الاتصال بالجمهور وسلاسة في تنفيذ البرامج المقررة وقدرة على التأثير في المجتمع وتمثيله لدى الجهات الحكومية والقطاع الخاص في المنطقة.

يبلغ عدد الجمعيات الخيرية العاملة في منطقة المدينة المنورة تحت إشراف وزارة الشؤون الاجتماعية (١٩) جمعية منها (٥) جمعيات مقرها داخل المدينة المنورة و (٤) جمعيات في ضواحي المدينة المنورة الكبرى وباقي تلك الجمعيات موزعة على المحافظات التابعة للمنطقة. وهناك مؤسسات وهيئات تمارس أنشطة خيرية واجتماعية ولا تخضع لإشراف وزارة الشؤون الاجتماعية بل تتبع جهات أخرى مثل الجماعة الخيرية لتحفيظ القرآن الكريم ولجنة مشاريع المساجد الخيرية التي تتبع وزارة الشؤون

الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد والندوة العالمية للشباب الإسلامي وهيئة الإغاثة الإسلامية العالمية وفروعها.

وهناك عدد من الأنشطة والمشاريع ذات الطابع التتموي التي تنفذها الجمعيات العاملة في منطقة المدينة المنورة بصفة مستقلة أو بالتعاون و المساهمة مع جهات أخرى:

أولاً : برنامج " مدينة بلا أمية " :

وهو برنامج رائد يهدف إلى تخفيض معدلات الأمية في المدينة المنورة للذكور والإناث نفذته الإدارة العامة للتربية والتعليم (بنين و بنات) بدعم من وزارة التربية والتعليم واستمر لمدة عامين وأشرفت عليه لجنة عليا برئاسة أمير المنطقة وعضوية عدد من الجهات الحكومية وشارك في عضوية اللجنة العليا من مؤسسات المجتمع المدني الجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية، كما ساهم في مراحل التنفيذ كل من جمعية البر وجمعية طيبة النسائية الخيرية وتركزت مساهمة الجمعيات الثلاث في التالي :

- توفر فصول التدريس الصباحي والمسائي في مراكز الأحياء الاجتماعية التابعة لجمعية الخدمات الاجتماعية.
- توفر الحقائق التدريبية لجميع المتدربين بداية كل فصل دراسي.
- تقديم المساعدات العينية [مواد غذائية وكسوة] لأسر المشاركين والمشاركات في البرنامج.
- تقديم مساعدات مالية للمتميزين من المشاركين في البرنامج.

ثانياً : برامج تأهيل وتشغيل العاطلين عن العمل:

تسهم كل جمعية من الجمعيات الثلاث في مكافحة البطالة في المجتمع من خلال برامج التأهيل الحرفي وتدريب العاطلين عن العمل لاكتساب مهارات تؤهلهم للاندماج في سوق العمل وتغنيهم وأسرهم عن الحاجة إلى مساعدة الجمعيات والموسرين ، ومن ذلك :

- برنامج الفأس : نفذته جمعية البر ويركز على تأهيل أفراد الأسر المستفيدة من خدمات الجمعية لتعلم بعض المهارات الإنتاجية ، وقد بدأ تنفيذ هذا البرنامج في العام ١٤٢٢هـ واستفاد منه عدد من الشاب والسيدات.
- معهد طبية للعلوم والتقنية : تنفذ الجمعية في هذا المعهد المتخصص العديد من الدورات التأهيلية الموجهة للسيدات بشكل خاص وذلك مقابل رسوم اشتراك يستثنى منها بعض نوات الظروف الخاصة و تناول مهارات الحاسب الآلي والخياطة و التجميل و الأشغال الفنية. وقد بلغ عدد المستفيدات من هذه البرامج في العام الهجري ١٤٢٥هـ (٤٠٠) مستفيدة.
- برنامج التأهيل الحرفي بالجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية: تنفذه الجمعية لغرض تأهيل العاطلين عن العمل من أفراد الأسر وغيرهم على مهارات مهنية مطلوبة في سوق العمل وتشمل [مهن البناء-الخياطة الرجالية-الحلاقة-صناعة وصب المفاتيح-صيانة الالكترونيات-صيانة الأجهزة المنزلية] بالإضافة إلى التدريب على مهارات متخصصة في الحاسب الآلي واللغة الإنجليزية والتعاون مع المعاهد الخاصة لمنح فرص تدريبية خاصة في صناعة الأسنان وتركيباتها.

وينفذ للسيدات ضمن هذا البرنامج دورات تشمل [الخياطة النسائية_ التجميل و الكوافير_مهارات الخدمة في المنازل والمكاتب بالإضافة إلى دورات الحاسب الآلي و اللغة الإنجليزية ودورات متخصصة في المهارات السلوكية وتنمية الذات] .

ثالثاً : المشاريع التنموية :

تشرف الجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية على عدد من المشاريع ذات الطابع التنموي بهدف توفير فرص عمل في أوساط الشرائح الأقل دخلاً المستهدفة بخدمات الجمعية داخل المدينة المنورة تحقيق تنمية مستدامة وفي بعض التجمعات السكانية المحلية في بعض المحافظات التابعة للمنطقة وتشمل :

- المشروع التنموي الزراعي بهجرة بئر الأراك لمحافظة العلا: يقام في منطقة تتمتع بمقومات زراعية خاصة حيث الطبيعة المناخية وتوفر الماء والخصائص الزراعية للتربة ويركز المشروع على زراعة أشجار الأراك والأشجار العسلية وصيانة أشجار (اليسر) ذات الاستخدام الطبي المنتشرة بكثافة في المنطقة، وهذه الأنواع من الأشجار ذات مردود اقتصادي ويمكن أن يؤسس في سياقها صناعات تسهم في توفير فرص وظيفية متنوعة ويهدف البرنامج إلى تشجيع سكان المنطقة على العمل والإنتاج وتوفير المكاسب باستثمار المقومات الزراعية التي تتميز بها منطقتهم، وقد أنجزت في المشروع زراعة المشتل الأول الذي يحتوي على (٥٠٠) شجرة أراك جديدة واستصلاح (٢٩) شجرة قائمة وبدء زراعة المشتل الثاني بعدد (٥٠٠) شتلة أراك جديدة وعدد (٢٠٠) شجرة زهرية لمشروع إنتاج العسل، كما تم إنشاء خزان مسلح وشبكة ري تغطي كامل أراضي المشتل.

- مشروع تشغيل السيدات في مصانع التمور : ويهدف إلى توفير فرص عمل للسيدات في بعض مراحل خطوط الإنتاج في مصانع التمور داخل المدينة المنورة وينفذ بالتعاون مع أكبر شركتين متخصصتين في صناعة التمور بتشغيل السيدات في نشاط تلويز التمور [استخراج القصب ووضع اللوز محلة] في المصانع التابعة لكل شركة.

- مشروع المصنع النسوي للتمور بمحافظة خيبر : استكملت استعدادات التشغيل التجريبي لهذا المصنع في محافظة خيبر التي تشتهر بوفرة المياه وكثرة أشجار النخيل وهو المصنع الأول الذي يعتمد على السيدات في تشغيل جميع مراحل الإنتاج، ماعدا مهام شراء المواد الخام ونقل وتوزيع المنتج وأعمال التسويق خارج المحافظة.

كما تنفذ الجمعية أيضاً عدد من مشاريع الإسكان الخيري في المدينة المنورة وبعض محافظات المنطقة ومنها :

- مشروع الإسكان الخيري بقرية النباه بمحافظة ينبع : نفذت الجمعية عدد (٣٢) وحدة سكنية قبل أن ينتقل المشروع إلى مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي حيث استكمل بناء قرية سكنية متكاملة المرافق و الخدمات.

- مشروع الإسكان الخيري بقرية بئر قيصي بمحافظة بدر : تحت التنفيذ عدد (٢٠) وحدة سكنية.

- مشروع الإسكان الخيري بقرية بئر الأراك بمحافظة العلا : بدأ العمل في إنشاء عدد (٣٠) وحدة سكنية ويتكامل هذا المشروع مع المشروع التنموي الزراعي المنوه عنه في المادة ثالثاً.

- مشروع الإسكان الخيري بقرية المندسة ضاحية المدينة المنورة.

- وتنفذ الجمعية مشروع فريداً لتحسين مساكن ذوي الدخل الضعيفة في إطار البرنامج الإنساني " بيوت مستورة " الذي يقدم خدمات للأسر المستحقة وفق ما يوضحه البحث الاجتماعي تشمل السلة الغذائية الشهرية وتأمين الكسوة إلى جانب تحسين بيئة المسكن بترميمه وتوفير احتياجات الأسرة الأساسية من الأجهزة المنزلية والأثاث.
- وبالتعاون مع أمانة المدينة المنورة ممثلة ببلدية العيون الفرعية تنفذ مؤسسة الملك عبد الله لوالديه للإسكان التنموي مشروع التطوير العمراني لحي النخيل السكني الواقع بمنطقة الجرف بالمدينة المنورة ويضم في مرحلته الأولى هدم وإعادة إنشاء (٨٥) وحدة سكنية بعد أن تتولى البلدية الفرعية إزالة الاختزالات المعترضة لمسارات الشوارع في الحي وسفلتها و إنارتها وتنفيذ مسارات تصريف مياه السيول بعيد عن الأجزاء السكنية.

