وزارة الشـــؤون
البلدية و القروية
Ministry of Municipal & Rural Affairs

الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة

نـــجـــران

UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

مستقبل المدن السعودية
FUTURE SAUDI CITIES

برنامج مستقبل المدن السعودية
الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر
وزارة الشؤون البلدية و القروية
تقرير الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران. / وزارة الشؤون البلدية والقروية .- الرياض ، ١٤٤٠ هـ
..ص ؛ ..سم
ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٢٧٩-١٩-٩

١- السعودية - تخطيط المدن ٢- نجران (السعودية) - تخطيط
أ.العنوان
ديوي ٣٠٩,٢٦٢٥٣١٤ ١٤٤٠/٨٣٠٦

رقم الإيداع: ١٤٤٠/٨٣٠٦
ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٢٧٩-١٩-٩

© ٢٠١٩. 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: ٩٦٦١١٤٥٦٩٩٩٩ .
www.momra.gov.sa

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
(موئل الأمم المتحدة)
صندوق بريد ٣٠٣٠٠، ٠٠١٠٠ مكتب البريد العام، نيروبي، كينيا
هاتف: ٢٥٤٠٢٧٦٢٣١٢٠ (المكتب الرئيسي)
www.unhabitat.org

وزارة الشـــؤون 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 فونداردو
كوستانزا لمونتيا

المساهمين:
ماريا سيليكا (مخطط ومصمم حضري)
بينار كاجلين (محرر المحتوى)
دينيس مواماتي (مخطط إقليمي)
آن كلين-أمين (الحوكمة والتشريعات)
صموئيل نجوغونا (الحوكمة والتشريعات)
منصور حلمي (الاقتصاد والتمويل)
جوزيبي تسوريوري (الاقتصاد والتمويل)
إليزابيث جلاس (الاقتصاد والتمويل)
مازن مختار (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

نـــجران

NAJRAN

برنامج مستقبل المدن السعودية

الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران

الخنجر والجنبية تعد رمزا تاريخياً وتراثياً لأهالي منطقة نجران

© vanoos.com

١- المقدمة..... ٩

١،١ نبذة عن برنامج مستقبل المدن السعودية ١٠

٢،١ جهود المملكة لتحقيق التنمية المستدامة ١٠

٣،١ نطاق و أهداف تقرير الرؤية العمرانية الشاملة ١٠

١،٣،١ نطاق التقرير ١٠

٢،٣،١ أهداف التقرير ١٠

٤،١ منهجية المدخلات القائمة على الأدلة ١٢

١،٤،١ نهج المدخلات المعتمدة على الأدلة ١٢

٢،٤،١ المراجعات ١٣

٣،٤،١ تقرير تقييم مؤشر الازدهار في المدينة..... ١٣

٤،٤،١ التحليل المكاني لنظام المعلومات الجغرافية..... ١٣

٢- السياق المكاني لمدينة نجران على المستوى الوطني والإقليمي ١٥

١،٢ الأهمية الوطنية ١٦

١،١،٢ خلفية تاريخية ١٦

٢،١،٢ الجغرافيا والموقع ١٦

٣،١،٢ الخلفية الديموغرافية ١٦

٤،١،٢ الخلفية الاجتماعية والاقتصادية ١٨

٥،١،٢ شبكة النقل الوطنية ٢٠

٢،٢ أنماط وديناميكيات التنمية الوطنية والإقليمية ٢٠

١،٢،٢ التنظيم الإقليمي..... ٢٠

٢،٢،٢ الهيكلية والموارد الإقليمية ٢٢

٣- الحوكمة والإطار المالي..... ٢٧

١،٣ النطاق التشريعي والمؤسسي ٢٨

٢،٣ الأدوات والإجراءات التنظيمية للمخططات..... ٣٠

١،٢،٣ مستويات التخطيط العمراني لمدينة نجران..... ٣٠
٢،٢،٣ الاستراتيجية العمرانية الوطنية..... ٣٠
٣،٢،٣ المخطط الإقليمي لمنطقة نجران..... ٣٠
٤،٢،٣ المخطط شبه الإقليمي لمنطقة نجران الحضرية..... ٣٠
٥،٢،٣ الخطة العمرانية لنجران..... ٣٠
٦،٢،٣ مخططات مناطق العمل المختارة..... ٣٤
٧،٢،٣ حدود حماية التنمية والنمو العمراني في مدينة نجران..... ٣٤
٨،٢،٣ مخططات تقسيم الأراضي..... ٣٩
٣،٣ النطاق المؤسسي..... ٣٩
١،٣،٣ مؤسسات التنمية الحضرية في المملكة العربية السعودية..... ٣٩
٢،٣،٣ النطاق الإقليمي – منطقة نجران..... ٣٩
٣،٣،٣ النطاق المحلي - نجران..... ٤٠
٤،٣،٣ الآثار التشريعية والمؤسسية - نجران..... ٤٠
٤،٣ السياق المالي..... ٤٠
١،٤،٣ النطاق المالي..... ٤٢
٢،٤،٣ إيرادات البلدية..... ٤٢
٣،٤،٣ تمويل تكاليف التشغيل البلدية..... ٤٣

٤- المدينة الحالية..... ٤٧
١،٤ أنماط التنمية..... ٤٨
١،١،٤ التطور العمراني للمدينة..... ٤٨
٢،١،٤ الحدود الإدارية..... ٥٢
٣،١،٤ تقسيم الأراضي..... ٥٣
٤،١،٤ الكثافة العمرانية..... ٥٣
٥،١،٤ استعمال الأراضي..... ٥٤
٦،١،٤ الأراضي البيضاء..... ٥٦
٢،٤ العناصر الهيكلية..... ٥٨

١،٢،٤ ابرز المناطق الاقتصادية والبنية التحتية في نجران ٥٨
٢،٢،٤ العناصر البيئية والطبوغرافية ٥٨
٣،٢،٤ التجمعات «الأحياء» السكنية غير المخططة ٥٩
٤،٢،٤ الحركة وسهولة الوصول ٦٠
٥،٢،٤ الخطة العمرانية لنجران ٦٣
٣،٤ سيناريوهات الكثافة الحضرية ٦٤

٥- التشخيص الاستراتيجي..... ٦٧
١،٥ تحديد وتعريف القضايا (المشاكل) الرئيسية ٦٨
١،١،٥ أنماط النمو والتنمية غير المتوازن ٦٨
٢،١،٥ عدم ترابط واتصال تقسيمات الأراضي مع النسيج العمراني للمدينة ٦٨
٣،١،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي ٦٨
٤،١،٥ النمط المعماري التقليدي والتاريخي المهدّد..... ٦٨
٢،٥ المنهج الوصفي والتحليلي للقضايا الأساسية الأربعة في نجران..... ٧٠
١،٢،٥ أنماط النمو غير المتوازن في نجران ٧٠
٢،٢،٥ عدم ترابط واتصال تقسيمات الأراضي مع النسيج العمراني للمدينة ٧٢
٣،٢،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي في نجران ٧٤
٤،٢،٥ النمط لمعماري التقليدي التاريخي المهدّد في نجران..... ٧٦

٦- النظرة المستقبلية..... ٧٩
١،١،٦ المدينة المدمجة ٨٠
٢،١،٦ المدينة المتصلة ٨٠
٣،١،٦ المدينة المرنة ٨٠
٤،١،٦ المدينة التاريخية..... ٨٠
٢،٦ نماذج التنمية الحضرية المناسبة لمدينة نجران ٨٢

١،٢،٦ المدينة المدمجة: احتواء التنمية العمرانية من خلال مراكز التكثيف الحضري ٨٢
٢،٢،٦ المدينة المتصلة: ربط المدينة بنظام نقل عام ٨٤
٣،٢،٦ المدينة المرنة: إعادة التوازن للمنظومات الاجتماعية والإيكولوجية والاقتصادية في نجران ٨٦
٤،٢،٦ المدينة التاريخية: الحفاظ على هوية مدينة نجران وتعزيزها ٨٨
٣،٦ الخطة التنفيذية لنجران ٩٠
٤،٦ السياسات التنفيذية الأربعة للتطوير الهيكلي ٩٢
١،٤،٦ السياسة التنفيذية ١ ..... ٩٢
٢،٤،٦ السياسة التنفيذية ٢ ..... ٩٤
٣،٤،٦ السياسة التنفيذية ٣ ..... ٩٦
٤،٤،٦ السياسة التنفيذية ٤ ..... ٩٨

٧- التوصيات النهائية: النهج الثلاثي الأبعاد ١٠١
١،٧ التوصيات العمرانية ١٠٢
١،١،٧ الرؤية العمرانية لمنطقة نجران ١٠٢
٢،١،٧ نجران، «واحة العراقة التاريخية المستدامة» ١٠٢
٢،٧ التوصيات المؤسسية والتشريعية ١٠٢
٣،٧ التوصيات المالية ١٠٥

٨- الملاحق ١٠٩
١،٨ قائمة الأشكال ١١٠
١،٨ الصور ١١٢
١،٨ المراجع ١١٣

الفصل الأول

© Barbara Schumacher

١،١ نبذة عن برنامج مستقبل المدن السعودية

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 لموئل 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 والمحسّن، وقد تم تفصيلها بحيث تشمل التصميمات التخطيطية ودراسات الجدوى، والتي يمكن لاحقا 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 موئل 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 متطور ومحدد للكوادر 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 لمدنها، 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 نتاجها إعداد استراتيجية عمرانية وطنية واستراتيجيات تنمية إقليمية ومخططات هيكلية تشمل كافة القطاعات بما يسهم في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. ويثمّن 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 والتقويم الشاملة، واقتراح التعديلات والتحسينات عند الاقتضاء.

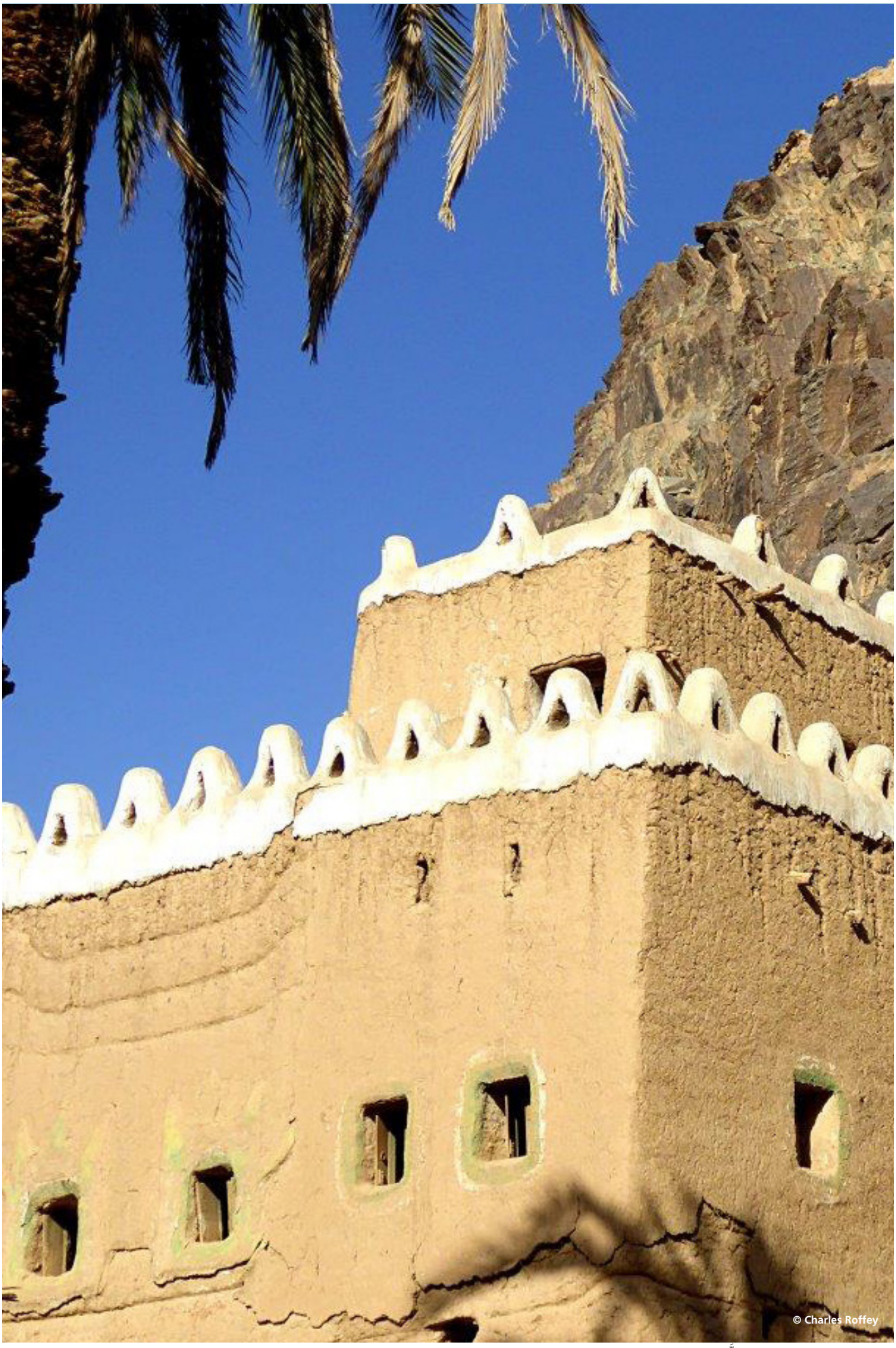
٣،١ نطاق و أهداف تقرير الرؤية العمرانية الشاملة

١،٣،١ نطاق التقرير

يشمل تقرير الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران 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 تحديًا رئيسيًا 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 لتشكل 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 الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران على التحليل العمراني التشخيصي للمدينة ومقارنة ذلك التحليل بإطار التنمية المستدامة لموئل الأمم المتحدة ورؤية المملكة ٢٠٣٠م، وهو يعتبر



بيوت تقليدية مبنية من الطين اللَّبِن في نجران

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

١،٤،١ نهج المدخلات المعتمدة على الأدلة

يؤدي أسلوب التخطيط القائم على الأدلة إلى فهم أعمق للديناميكيات 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 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 أولا 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 هيكلة 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.

منظر لمنتزه الصفا من قصر العان

٢،٤،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 المحتوي، وتكامل الإجراءات وفعالية النتائج. ولقد ركزت المراجعات على تقييم:

- **الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة عام ٢٠٠١.**
- **المخطط الإقليمي لمنطقة نجران، ١٤١١-١٤٢٦هـ**
- **المخطط شبه الإقليمي لمحافظة نجران**
- **المخطط الهيكلي لمدينة نجران.**
- **المخطط المحلي لمدينة نجران.**
- **مخططات مناطق العمل المختارة.**

٣،٤،١ تقرير تقييم مؤشر الازدهار في المدينة

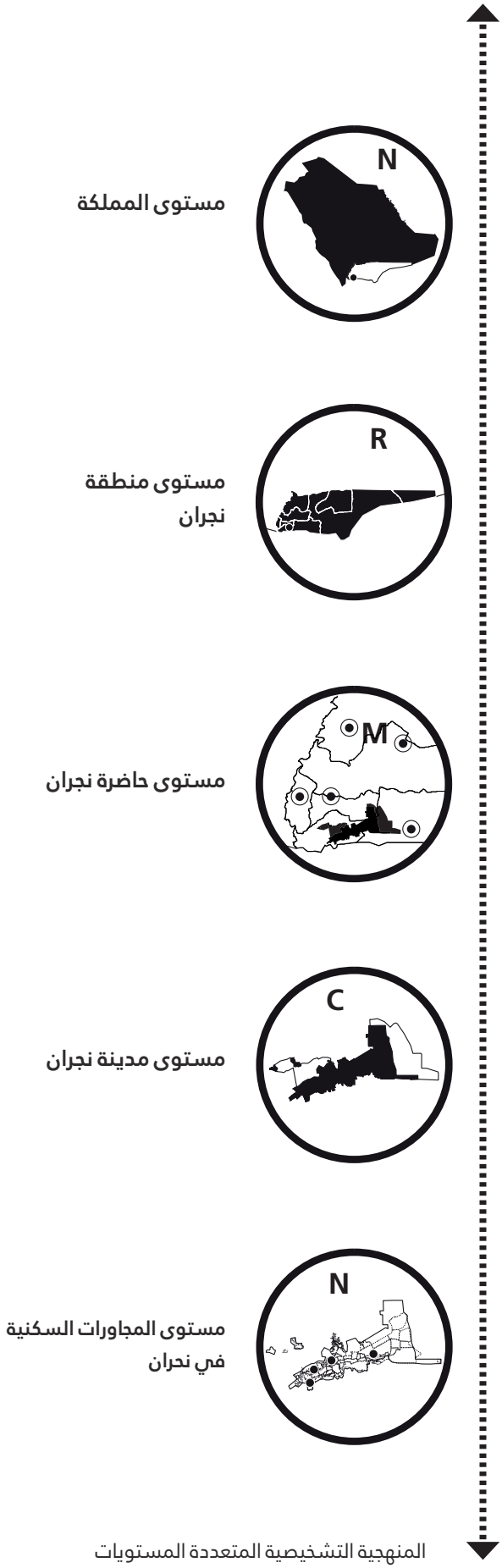
يتكون مؤشر ازدهار المدينة من ستة محاور تساعد في تحديد الأهداف والغايات التي يمكن أن تدعم صياغة السياسات القائمة على الأدلة، بما في ذلك تحديد رؤى المدينة والمخططات طويلة الأجل الطموحة والقابلة للقياس على حد سواء، هذه المحاور هي:

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

وقد تم اعتبار هذه المحاور كأدلة إرشادية في التقييم المكاني لمدينة نجران، 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.

٤،٤،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.



المنهجية التشخيصية المتعددة المستويات

٢

السياق المكاني لمدينة نجران على المستوى الوطني والإقليمي

© Flickr

١,٢ الأهمية الوطنية

١,١,٢ خلفية تاريخية

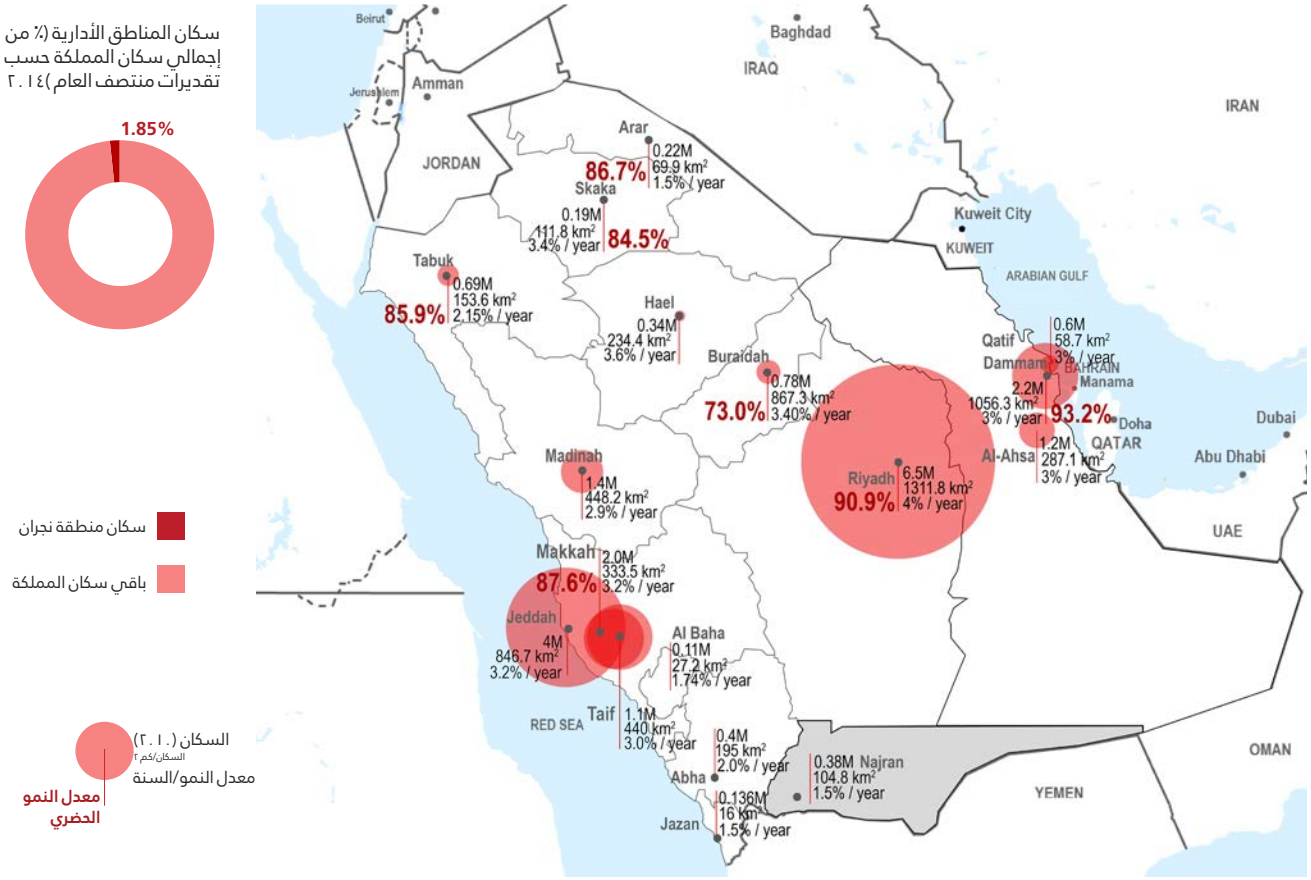
منطقة نجران، واحة الربع الخالي، أرض العراقة والتراث والثقافة على مر تاريخ شبه الجزيرة العربية من العصور القديمة وحتى الوقت الحاضر. منطقة نجران واقعة في أقصى جنوب المملكة، وتزخر بما يزيد عن مائة من المواقع الأثرية ذات الأهمية الحضارية الخاصة، لعل أشهرها موقع الأخدود الذي ورد ذكره في القرآن الكريم. مثلت عبر التاريخ القديم ملتقى القوافل التجارية المحملة باللبان والمر والبخور من جنوب شبه الجزيرة العربية قاصدة شمال غرب أو شمال شرق شبه الجزيرة العربية، حسبما تشير بذلك الكتابات القديمة.

٢,١,٢ الجغرافيا والموقع

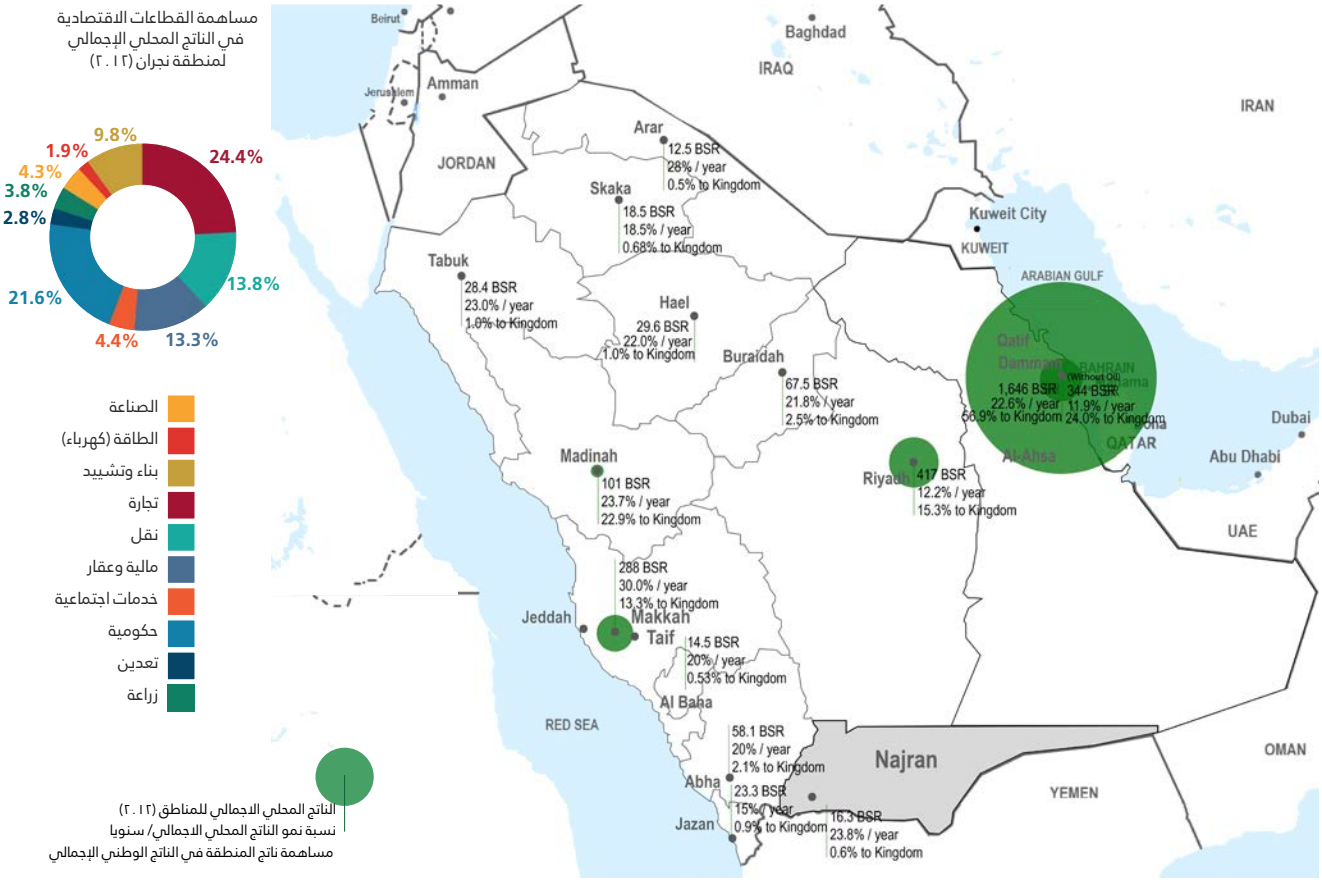
تعد مدينة نجران من المدن الحديثة في المملكة، وتقع في الجزء الجنوبي الغربي من المملكة العربية السعودية، يحدّها من الجنوب اليمن، ومن الشمال السليل ووادي الدواسر، ومن الغرب ظهران الجنوب ومنطقة عسير، ومن الشرق سلطنة عُمان؛ وتمتد بين دائرتي عرض ١٧ و ٢٠ درجة شمالاً، وخطي طول ٤٤ و ٥٢ شرقاً. تحيط بها من الغرب والشمال سلسلة جبلية جرانيتية بارتفاعات شاهقة تقل باتجاه الشرق إلى أن تختفي في رمال الربع الخالي. أعلاها جبل أبو حمدان بارتفاع ١٤٥٠م عن سطح البحر. وفي نجران العديد من المعالم الطبيعية الخلابة التي تكسبها سحراً وجمالا، لا سيما منطقة وادي «متنزه» أبا الرشاش شمال المدينة. وتبعد مدينة نجران نحو ٢٨٠كم إلى الشرق من مدينة أبها بمنطقة عسير، وبالرغم من الأهمية التاريخية التي تحظى بها، إلا أنها الأقل زيارة مقارنة ببقية مدن المملكة.

٣,١,٢ الخلفية الديموغرافية

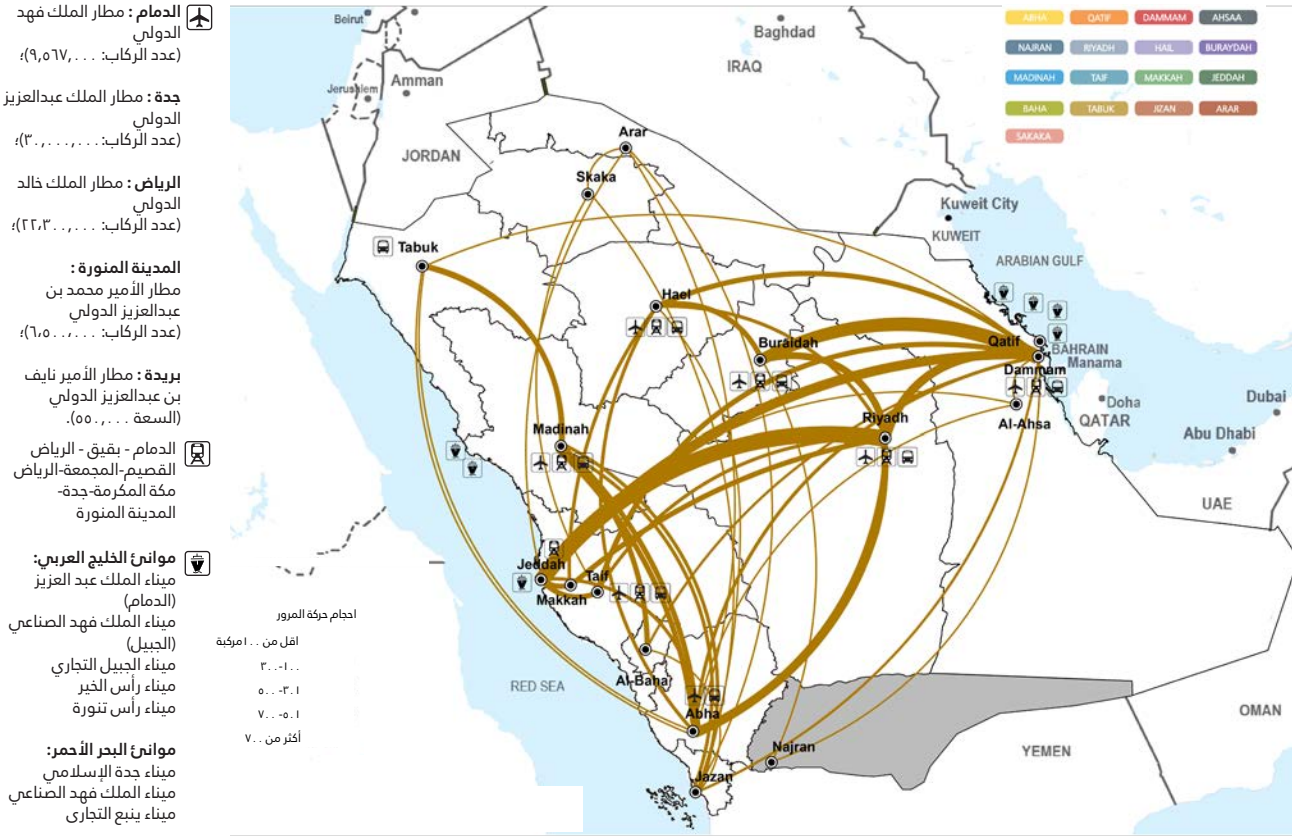
بلغ عدد سكان منطقة نجران نحو ٥٦٩,٠٠٠ نسمة حسب تعداد ١٤٣١ (٢٠١٠)، يمثلون نحو ١,٨٥٪من الإجمالي التعداد الوطني للسكان البالغ ٣٠,٨ مليون نسمة في عام ٢٠١٤، منهم ٤٤٥,٠٠٠نسمة من السعوديين و ١٢٤,٠٠٠نسمة من غير السعوديين. وتستحوذ محافظة نجران على النسبة العظمى من سكان المنطقة بنسبة ٦٥,٣٪، تليها محافظة شرورة بنسبة ١٧٪ الخباش ٤,٣٪ وحبونا ٤٪.[1] ويبلغ عدد سكان مدينة نجران نفسها ٣٥٠,٠٠٠ نسمة حسب تقديرات منتصف العام ٢٠١٥ والتي تشكل ٦١٪ من سكان منطقة نجران.



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



الشكل ٢. يوضح إجمالي الناتج الإقليمي ومساهمة القطاع الاقتصادي على مستوى المملكة العربية السعودية



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

٤,١,٢ الخلفية الاجتماعية والاقتصادية

تاريخياً ، كانت نجران مركزاً مهما في طريق البخور فقد كانت كل القوافل سواء تلك المتجهة نحو الشام ومصر أو تلك المتوجهة نحو العراق تتوقف في نجران مما زاد من ثراء وازدهار المنطقة وتجارها . وقد لعب هذا الموقع دورا تاريخيا رئيسا في تطوير الجزء الجنوبي من المملكة.

على الرغم من الجهود التي تبذلها جميع المستويات الحكومية لتعزيز التنمية الاقتصادية الإقليمية المتوازنة في المملكة، لا يزال هنالك تباين في التوزيع المكاني للسكان والأنشطة والخدمات في مستويات التنمية الاقتصادية وعلى المستويين الداخلي والإقليمي. كذلك التقدم في التنمية المستقطبة للسكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في مناطق المملكة خلال الأربعين سنة يعتبر استثنائياً. وتدرك الجهات الحكومية أنه ما لم يتم تصحيح التباين في توزيع الفرص الاجتماعية والاقتصادية داخل المناطق وبينها، فلن يتسنى بلوغ الاستدامة التنموية المنشودة في المملكة العربية السعودية.[٢]

تتمتع منطقة نجران بثروة معدنية من الزنك والنحاس يمكن أن تسهم في تعزيز تنمية نجران مستقبلا، وكان أمير منطقة نجران قد أعلن عن خطط لبناء طريق يربط بين نجران وجازان بتكلفة تبلغ ٣ مليارات ريال سعودي، لتعزيز الناتج المحلي الإجمالي وتحسين الأوضاع الاجتماعية- الاقتصادية لنجران. وفي جهد موازٍ لمكافحة البطالة والفقر في نجران، توفر المنطقة الأراضي الزراعية للمواطنين العاطلين عن العمل لتوفير سبل العيش الكريم لهم عن طريق الزراعة المتطورة، وبرغم تنامي وتيرة النمو الاقتصادي في المنطقة، لا يزال الإنتاج أقل من المأمول، والمساهمة في الاقتصاد الوطني تصل إلى ١,٢٪ فقط.

الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة نجران

بلغ الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة نجران ١٦,٣ مليار ريال في عام ٢٠١٢، ما يوازي ٠,٦٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة، أو ١,٤٪ من الناتج المحلي الإجمالي للمملكة خارج قطاع النفط الخام والغاز. وبلغ متوسط معدل النمو السنوي في الناتج المحلي الإجمالي للمنطقة ٢٣,٨٪ خلال الفترة ٢٠٠٩-٢٠١٢، حيث احتل قطاع التجارة المرتبة الأولى من حيث المساهمة في الناتج المحلي الإجمالي لمنطقة نجران، بنسبة ٢٤,٤٪ ، يليه قطاع النقل والتخزين والاتصالات بنسبة ١٣,٨٪، ثم قطاع العقار والمال والأعمال بنسبة ١٣,٣٪ ، قطاع البناء والتشييد بنسبة ٩,٨٪ ، قطاع الخدمات الاجتماعية والشخصية بنسبة ٤,٤٪ ، والصناعة بنسبة ٤,٣٪ والزراعة بنسبة ٣,٨ ٪.

وادي نجران

بيت التقليدي من الطين في نجران

٥,١,٢ شبكة النقل الوطنية

شبكة الطرق

يربط الطريق الإقليمي الرئيس - الطريق السريع ١٥- منطقة نجران بمنطقة عسير المجاورة في الغرب مروراً بمدينتي خميس مشيط وأبها، ويعد الطريق التجاري الرئيس مع اليمن جنوباً عبر منفذ الوديعة الحدودي، كما ترتبط المنطقة أيضاً بالرياض عبر طريق رئيس باتجاه الشمال.

النقل الجوي

يوجد بمنطقة نجران مطاران داخليان: نجران وشرورة لخدمة النطاق الجغرافي لمنطقة نجران في نقل الركاب والبضائع، وربط المنطقة بباقي أنحاء المملكة. وبلغ عدد المسافرين عبر المطارين ٥٧٤,٠٠٠ و ٦٤٦,٠٠٠ في عامي ٢٠١١ و ٢٠١٢ على التوالي، مما يشير لزيادة تدريجية بنسبة ١٣٪، تمثل ١,٧١٪ و ١,٦٨٪ من إجمالي حركة المسافرين جواً في المملكة والبالغة ٣٣,٦ مليون و ٣٨,٥ مليون مسافراً خلال نفس السنوات. وبلغت كمية البضائع المنقولة جواً عبر المطارين ٦٦٣,٠٠٠ و ٦١١,٠٠٠ طناً في ٢٠١١ و ٢٠١٢ على التوالي، تمثل ٠,١٤ ٪ و ٠,١١ ٪ من إجمالي حركة الشحن الجوي في المملكة العربية السعودية البالغ ٤٦٥,٠٠٠ طناً و ٥٣٦,٠٠٠ طناً خلال السنتين المذكورتين. وتعتبر الحركة الجوية بالمنطقة إحدى الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية الحالية والمستقبلية لمنطقة نجران.

٢,٢ أنماط وديناميكيات التنمية الوطنية والإقليمية

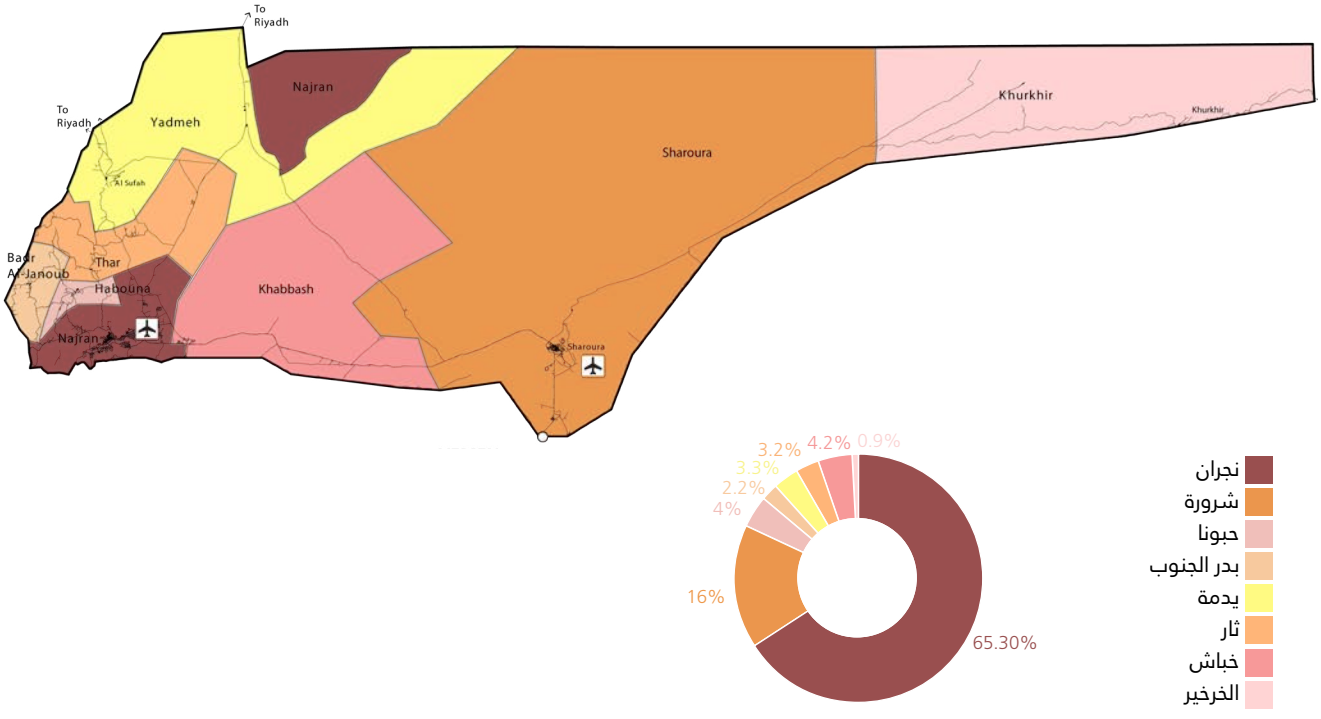
١,٢,٢ التنظيم الإقليمي

الحدود الإدارية

تقع منطقة نجران في الركن الجنوبي الغربي للمملكة وعاصمتها مدينة نجران. يحدها من الشمال منطقة الرياض ومن الشرق المنطقة الشرقية، ومن الغرب منطقة عسير ومن الجنوب اليمن؛ وتبلغ مساحتها ٣٦٥,٠٠٠ كم٢، ما يبوازي ١٦,٥٪ من مساحة المملكة. وتعدّ منطقة حدودية هامة للمملكة، وتتكون إدارياً من سبع محافظات، إضافة لمدينة نجران التي يوجد بها مقر إمارة المنطقة، وهي محافظات شرورة، حبونا، بدر الجنوب، يدمه، ثار، خباش، والخرخير. ويؤكد المخطط الإقليمي لنجران على الحاجة إلى ربط الركن الجنوبي الغربي للمنطقة مع ميناء جازان على البحر الأحمر لضم منطقة نجران لوجستياً لمحاور التجارة الإقليمية.

محاور التنمية

تحدد الخطة العمرانية الإقليمية لمنطقة نجران محاور التنمية مصنّفة حسب نطاق التأثير. فمحور التنمية الرئيس الحالي يربط نجران غرباً مع أبها وجازان، وهناك محور تنمية آخر يمتد باتجاه الشمال الشرقي نحو احتياطيات النفط في صحراء الربع الخالي، إضافة لمحاور ثانوية مقترحة متفرّعة من محاور التنمية الرئيسة لتشكيل روابط وظيفية تنموية مع المدن الصغيرة في الغرب.



الشكل ٤. الحدود الإدارية للمحافظات في منطقة نجران

سوق الجنابي

٢,٢,٢ الهيكلية والموارد الإقليمية

مرافق النقل

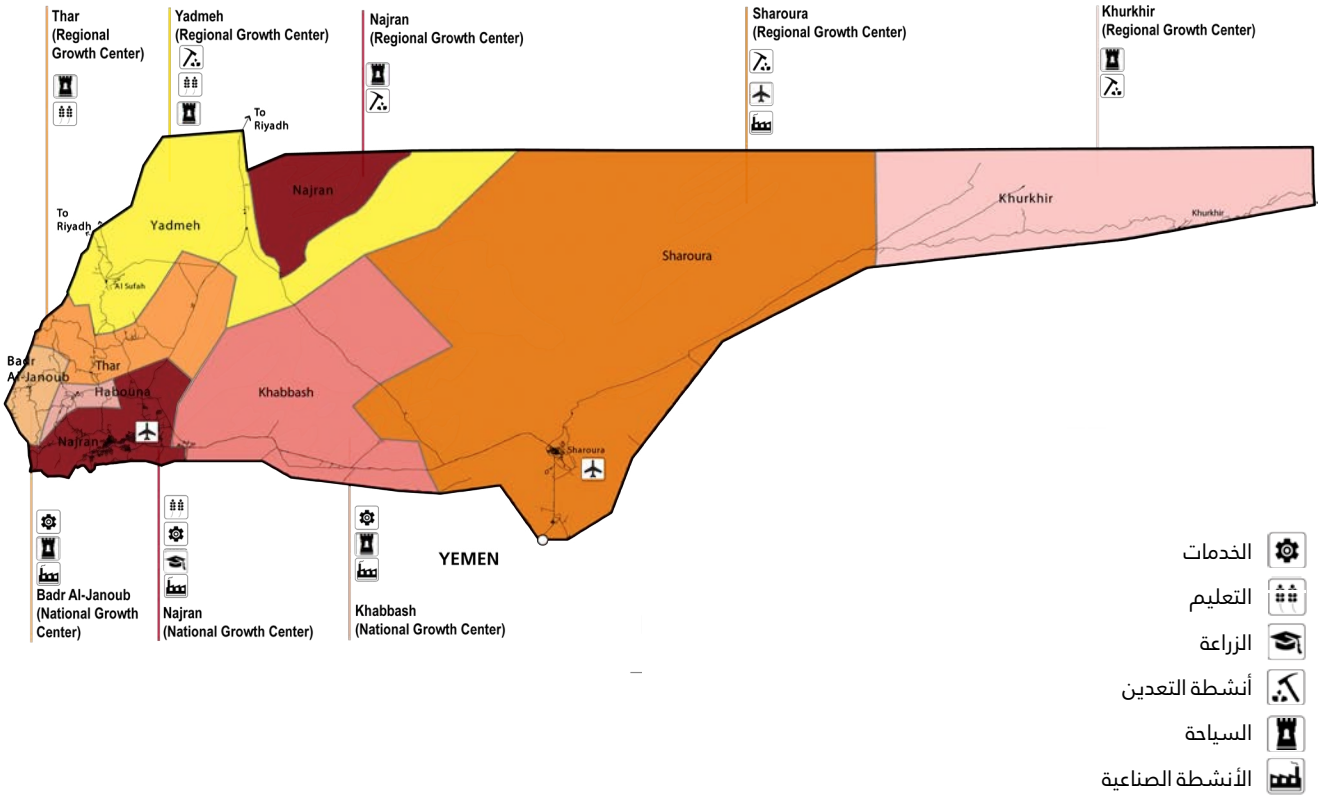
منطقة نجران مخدومة جيداً بشبكة كبيرة من الطرق المعبدة والترابية الممهدة لنقل الركاب والبضائع/ والمنتجات الزراعية. ويصل إجمالي طول الطرق المعبدة ضمن حدود البلديات في المنطقة إلى ١٤٨٣ كم طولي، توازي ١,٦٪ من إجمالي الطرق الحضرية في المملكة التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية، أما شبكة الطرق السريعة والمزدوجة والمفردة في المنطقة التي تديرها وزارة النقل فيبلغ طولها ٦١٧ كم، ما يوازي ٣,٩٪ من إجمالي أطوال شبكة الطرق الوطنية التابعة لوزارة النقل، والبالغ طولها ١٦,٠٠٠كم بنهاية عام ٢٠١٢. أما الطرق الزراعية والترابية في المنطقة، فبلغ طولها نحو ٤,٠٣٣كم بنهاية عام ٢٠١٢. وتشهد المنطقة حالياً إنشاءات لطرق جديدة وتوسعات لشبكة الطرق الحضرية والإقليمية.

العناصر البيئية والطبوغرافية

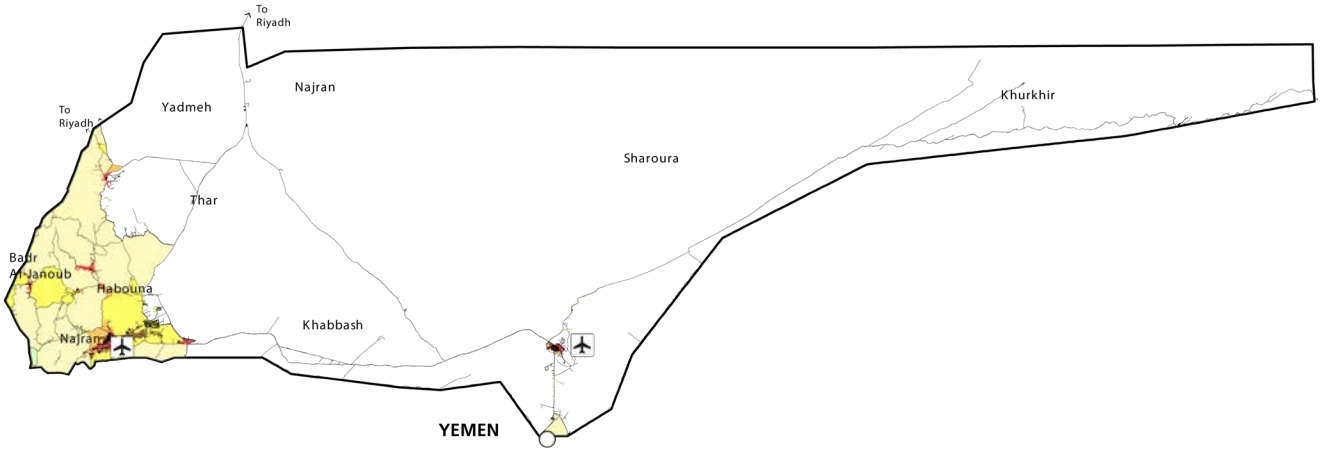
يتباين المناخ في نجران تبعاً للتضاريس الطبيعية، ويتسم في العموم بأنه حار صيفاً في المناطق المنبسطة في السهول الممتدة إلى المناطق الصحراوية شرقاً، وماطر في الهضاب والجبال، ومعتدل يميل للبرودة في فصل الشتاء. ويتراوح متوسط درجات الحرارة بين ١٤ درجة مئوية شتاءً و ٣٧ درجة مئوية صيفاً (٥٧-٩٨ فهرنهايت) من الشتاء إلى الصيف. والرياح السائدة في منطقة نجران شمالية شرقية في فصل الشتاء، ورياح شرقية إلى جنوب شرقية في الربيع، وشمالية شرقية خلال فصل الصيف.

يعدّ استنزاف المياه الجوفية مشكلة بيئية، إذ يؤدي إلى انخفاض منسوب المياه الجوفية، مما يتسبب في كثير من المشاكل الهيدرولوجية والجيوفيزيائية للتربة والنظام البيئي جراء تشكل المساحات الفارغة التي كانت تشغلها طبقات المياه الجوفية والهبوط المفاجىء بالتالي للأراضي،[٣] إذ تم الإبلاغ عن هبوطات أرضية نتيجة الإسراف في ضخ المياه الجوفية في العديد من الأماكن في أمريكا الشمالية وأوروبا وآسيا. وفي المملكة العربية السعودية، تم الإبلاغ عن ذلك في حوض نجران الجوفي في القطاعات الجنوبية الغربية للمملكة، حيث تسبب الإسراف في سحب المياه الجوفية للأغراض الزراعية في نضوب العديد من آبار المياه الجوفية.

وكما هو الحال في مناطق أخرى من المملكة، فقد لوحظت آثار التغير المناخي على نطاق واسع في ارتفاع منسوب المياه البحرية واستنزاف المياه الجوفية من الطبقات الصخرية الحاملة للمياه. كما تتعرض منطقة ومدينة نجران لخطر الفيضانات باعتبارهما مستجمع لمياه الأمطار التي تحملها مجاري الأودية من المناطق الجبلية.



الشكل ٥. قطاعات التنمية وفق المخطط الإقليمي لمنطقة نجران

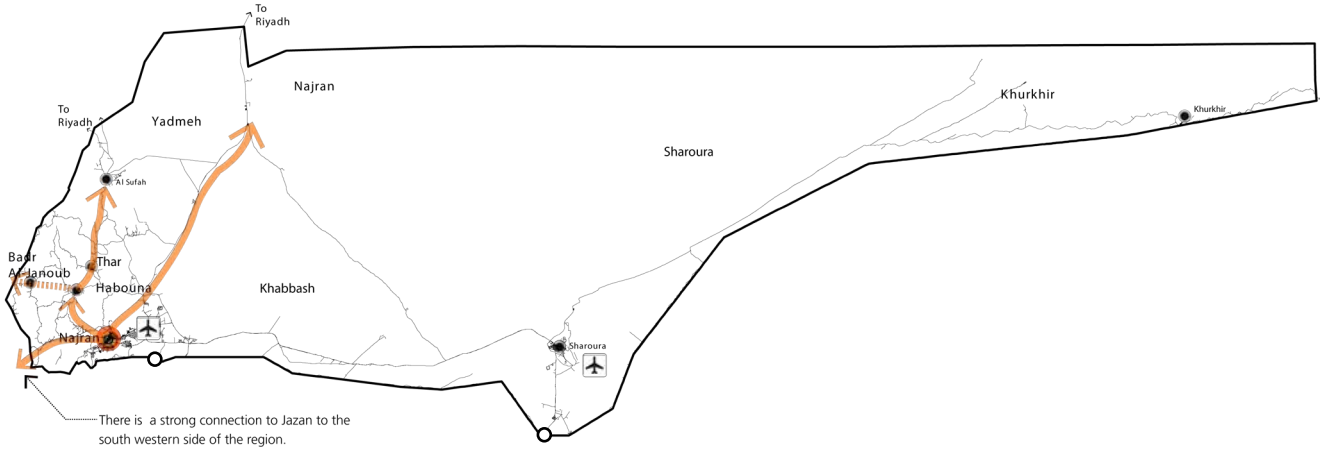


الزمن بالسيارة	عدد السكان	٪ من إجمالي السكان
15 دقيقة	177,440	31.2%
30 دقيقة	294,404	51.7%
60 دقيقة	569,000	100٪

٣٠ دقيقة
١٥ دقيقة
٦٠ > دقيقة

الميناء البري الحالي
المطار الحالي

الشكل ٦. إمكانية الوصول إلى شبكات الطرق في منطقة نجران



الطرق السريعة
الطرق الإقليمية
الميناء البري
المطار

محاور التنمية
مركز نمو وطني
مركز نمو إقليمي
مركز نمو محلي

الشكل ٧. محاور التنمية حسب المخطط الإقليمي لمنطقة نجران

وقد كشفت الدراسات أن الفيضانات المفاجئة في المدن قد أثرت سلباً في شبكات الشوارع والطرق والجسور نتيجة ارتفاع منسوب مياه السيول مما تسبب في انهيار الجسور، وإلحاق أضرار وتلفيات بالمباني، وازدحام الحركة المرورية. ويتعذر جداً تجنب أخطار الفيضانات أو منع حدوثها ، لكن يمكن التخفيف من وطأتها وتأثيراتها[٤]

الموارد الاقتصادية:

الصناعة

يوجد بمنطقة نجران مدينة صناعية تبلغ مساحتها الإجمالية ٦,٥ مليون م٢. وقد اكتمل تطوير المرحلة الأولى من هذه المدينة ويجري العمل في تطوير المراحل المتبقية. ويبلغ عدد المصانع المنتجة الحالية ٢٧ مصنعاً تمثل نحو ٠,٤٢٪ من إجمالي المصانع في المملكة العربية السعودية وعددها ٦٣٦٤ مصنعاً منتجاً بنهاية عام ٢٠١٣.

وبلغ إجمالي حجم الاستثمارات الصناعية في المنطقة ٢,٧٥ مليار ريال في عام ٢٠١٣، ما يوازي ٠,٣١٪ من إجمالي الاستثمارات في المملكة، والتي بلغت نحو ٨٧٣,٢ مليار ريال خلال الفترة نفسها. وبلغ عدد العاملين في مصانع منطقة نجران نحو ٢,٨٠٠ عاملاً يمثلون ٠,٣٤٪ من إجمالي قوة العمل في قطاع الصناعة في المملكة البالغة ٨٢٨,٠٠٠ عاملاً بنهاية عام ٢٠١٣.

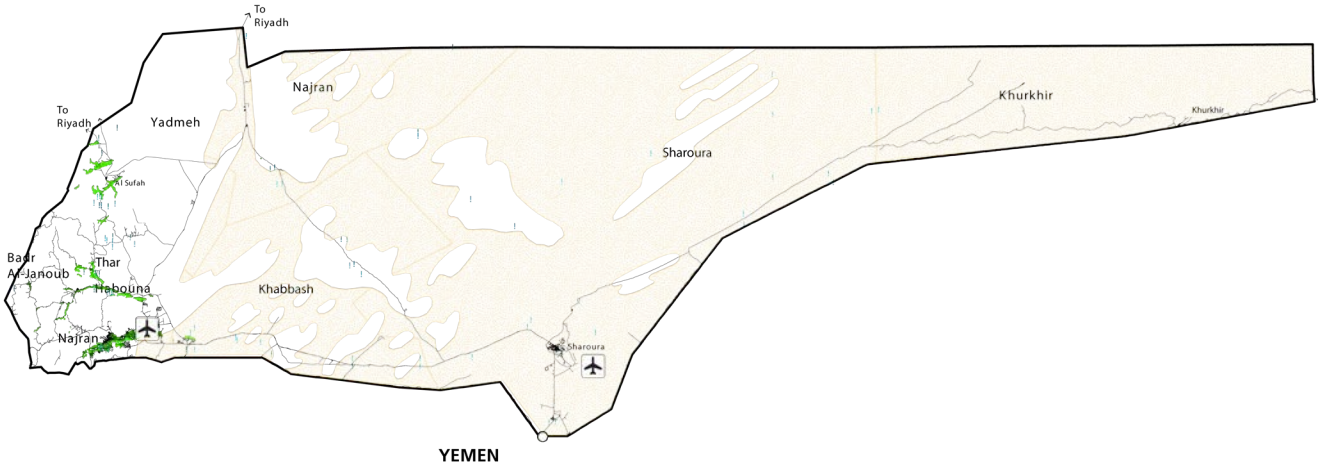
الزراعة

تعد الزراعة من بين القطاعات الاقتصادية الهامة في نجران. إذ بلغ إجمالي المساحة المزروعة بالمحاصيل الزراعية نحو ١١,٠٠٠ هكتاراً في عام ٢٠١١، ما يوازي ١,٤ ٪ من إجمالي المساحة المحصولية لجميع المحاصيل في المملكة والبالغة ٧٨٨,٠٠٠ هكتاراً في نفس العام. وتجدر الإشارة هنا إلى الزيادة المتحققة في إنتاج الأعلاف الخضراء خلال الفترة ٢٠٠٧- ٢٠١١، بمتوسط ٢,١٪ زيادة سنوية، بينما انخفض معدل النمو السنوي لإنتاج القمح والخضر والفاكهة بنسبة ٢,٧٪ ، ٠,٦٪. و ٢,٦ ٪ على التوالي كل عام، كما انخفضت في نفس الفترة الثروة الحيوانية من الإبل والأغنام والماعز بنسبة ٥٪ و ١١٪و ١٥٪ سنوياً على التوالي، وارتفعت أعداد الأبقار والدواجن في المنطقة بنسب سنوية جيدة وصلت إلى ٧,٧٪ و ٤٩٪.

وتشتهر منطقة نجران بزراعة وإنتاج الحمضيات، إذ تنتج ٥٠,٠٠٠ طناً من الحمضيات سنوياً، يساهم نتيجة الإنتاج المتزايد في تلبية الطلب الوطني على الحمضيات، إذ يبلغ الاستهلاك الوطني الحالي نحو ٧٠٠,٠٠٠ طن سنوياً ، منه ٢٠ ألف طن يتم استيرادها. ويعمل بالقطاع الزراعي نحو ٢٥٠,٠٠٠ من المزارعين والأسر المنتجة التي استفادت من الطفرة الاقتصادية، وتستمتع الآن بمستوى معيشي أفضل. ولوفرة وجودة إنتاجها من محصول الحمضيات، أصبحت منطقة نجران تُعرف بـ «برتقالة الصحراء.[٥]

التعدين والمحاجر والكسارات

يعتبر قطاع التعدين ومقالع الحجارة والكسارات في منطقة نجران من الأنشطة الهامة والواعدة التي تلبي بشكل كامل متطلبات واحتياجات قطاع البناء والتشييد والنشاط الصناعي. ويعد مشروع منجم المصانع شمال غرب مدينة نجران الذي تديره شركة المصانع الكبرى للتعدين «أماك» أحد أكبر وأهم مشروعات التعدين لإنتاج خامات ومركزات النحاس والزنك والرصاص في المملكة. كما يتم استغلال خام صخور الجرانيت في التشطيبات المعمارية للمباني والمنشآت. وتشمل الموارد المعدنية الرئيسة ومواقعها في المنطقة: خام النحاس والزنك والخامات المصاحبة للطبقات الصخرية في منجم المصانع، والحجر الجيري والطيني والرملي في عروق المندفن في الجنوب الغربي من الربع الخالي، ومقالع صخور الجرانيت في بئر عسكر، والنجوف، وجبل الواله، ووادي الثعيلبية، والحمرا، وشرق العرين.[٦]



الزراعة
المناطق الرملية
الميناء البري الحالي
المطار الحالي

الشكل ٨. الموارد الطبيعية في منطقة نجران

صناعية
استعمالات متعددة
شبكات الطرق
زراعية
ثقافية وسياحية
الميناء البري الحالي
المطار الحالي

الشكل ٩.الاتصال الوظيفي للأنشطة الاقتصادية في منطقة نجران

٣

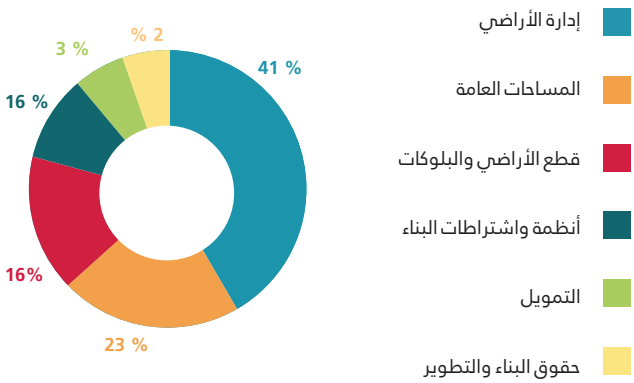
الحوكمة والإدارة الرشيدة

© Charles Roffey

١،٣ النطاق التشريعي والمؤسسي

يستند إطار التشريع العمراني لمنطقة نجران كما في المملكة العربية السعودية إلى الشريعة الإسلامية، والجهات المخولة عبارة عن أربعة كيانات 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 بترتيب هرمي يكسبها مشروعيتها. وقد بلغ مجموع ما صدر من اللوائح والتعليمات المتصلة بضبط وتوجيه التنمية الحضرية . ٥ لائحة تخطيطية، غالبيتها في صيغة تعاميم إدارية[٧] ليست لها حجيّة القواعد الناظمة.

تتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية من الناحية التنظيمية مسؤولية التخطيط الحضري في مدن المملكة. لهذا، فدور الوزارة هام في ضبط وتوجيه النمو في مدينة نجران عبر ذراعها التنفيذي الممثل في أمانة منطقة نجران التي تقتصر موازنتها السنوية على التمويل الحكومي، حيث تقوم الحكومة ممثلة بوزارة الشؤون البلدية والقروية برصد المخصصات المالية للأمانة على أساس ميزانية البنود السنوية التي يتم من خلالها تحديد أحجام النفقات لتقابلها اعتمادات مالية لكل بند من بنود الميزانية.



الشكل . ١: رسم بياني لعدد التشريعات الحضرية في المملكة العربية السعودية وفقاً للمحاور الأساسية لتشريعات التخطيط الحضري (برنامج الموئل)

استند التخطيط لمدينة نجران للمنهجية المتبعة في تخطيط المدن في المملكة التي تتسم بتسلسل العملية التخطيطية من المستوى الأعلى إلى الأدنى: من الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة في العام ٢٠٠١، التي تمثل الإطار الموجّه للسياسات التنموية العامة الحضرية والقروية على المستوى الوطني، وفي إطارها أعد المخطط الإقليمي لمنطقة نجران في عام ٢٠٠٦، لكنه لم يعتمد، حيث ركز على دور مدينة نجران باعتبارها العاصمة الإدارية والمحرك لاقتصاد المنطقة، كما أعدت المخططات شبه الإقليمية للمحافظات في المنطقة. كذلك تم إعداد المخطط الهيكلي لمدينة نجران عام ٢٠١٤ محدداً استعمالات الأراضي وشبكات الطرق والمرافق ضمن منطقة نجران الحضرية، وهي مرتبطة بحدود النطاق العمراني في مراحله الثلاثة (١٤٣٥/٢٠١٤هـ ، ١٤٤٠/٢٠١٩هـ ١٤٥٠/٢٠٣٠هـ) للحد من أعمال الزحف العمراني نحو ضواحي المدن غير المخدومة بالبنية التحتية الحضرية الكافية، ثم مستوى المخطط التفصيلي للتنمية في مدينة نجران الممثل بمخططات تقسيم الأراضي.

وتعد الاستراتيجية العمرانية الوطنية الوثيقة الوحيدة الموجِّهة والمنظمة للتنمية، أما بقية الأدوات التخطيطية فمحددة بأدلة 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 نجران من اللامركزية المالية والإدارية لتسهيل وحفز الحلول المستقلة والمبتكرة للمشاكل الحضرية والاجتماعية على مستوى الأمانة. وينطوي ذلك على:

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

- توضيح وتحديد الأدوار والمسؤوليات المؤسسية أثناء مراحل الإعداد والاعتماد ومتابعة التنفيذ بالنسبة للمستوى الإداري ممثلاً بإمارة المنطقة، والمستوى الفني ممثلاً بأمانة المنطقة لجهة تحسين جودة تنفيذ مشروعات التنمية العمرانية وتسليمها في مواعيدها المحددة.

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

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

ومن شأن تكامل الأدوات المنظمة للعملية التخطيطية أن يسهم في تحديد ودعم التدخلات التنموية المناسبة والإجراءات البناءة فيما يتصل بتنمية نجران. هناك حاجة لمراجعة وتحديث مجموعة القواعد التنظيمية المعمول بها حاليا فيما يتصل بتخطيط وضبط وتوجيه التنمية العمرانية، وصياغة إطار تشريعي شامل ومتكامل 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 تُعزّز الفعالية التنفيذية لسياسات التخطيط العمراني، ويتم الالتزام بها، والامتثال لها، وإنفاذ مقاصدها، ويقتضي ذلك أن تتسم الأنظمة في صياغتها بالوضوح والبساطة والإيجاز.

أحد معالم نجران التراثية، قصر الحمراء

هناك حاجة لنظام تخطيط عمراني فاعل وظيفيا:

- يراعي الارتقاء بمستوى المشاركة المجتمعية بأوضاع المناطق غير المخططة المدن. إذ أنها تشغل ٣٠٪ من مساحة مدينة نجران، غالبيتها في حي الشرفة.
- يحدد قواعد تمليك الأراضي وتصنيف استعمالاتها، مع الإشارة بوجه خاص إلى الأراضي الزراعية.
- يرشد عمليات إدراج الأراضي الزراعية ضمن حدود النطاقات العمرانية تبعاً لمشروعية الطلب.
- يقدم الحوافز/ والاشتراطات التي من شأنها تحقيق مدن أكثر اندماجا 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 يضفي المشروعية على خطط تنمية نجران 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 للمدينة.

إعادة النظر في اللائحة التنفيذية للنطاق العمراني لتشمل أسس وقواعد واضحة لتحديد مراحله، من شأنه 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 العشوائي، بل للحيلولة دون التفاف المطور العقاري على النص النظامي غير الوافي في بعض مواد اللائحة التنفيذية. وستعزز هذه المبادرات صياغة السياسات الداعمة لتحول المدينة كي تصبح أكثر ترابطا 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.

٢،٣ الأدوات والإجراءات التنظيمية للمخططات

١،٢،٣ مستويات التخطيط العمراني لمدينة نجران

يستند نشاط التخطيط العمراني لمدينة نجران إلى منهجية تخطيط المدن المتبعة في المملكة بمستوياتها الأربعة وهي المستوى الوطني، والإقليمي، والمحلي، والتفصيلي. ويوضح الشكل ١١ أدوات التخطيط الحالية المستخدمة في نجران.

٢،٢،٣ الاستراتيجية العمرانية الوطنية

تعد الاستراتيجية العمرانية الوطنية الإطار الموجه للتنمية العمرانية على كامل الحيز الوطني، مع ذلك لم تراعى توجهاتها في تخطيط نجران إلا على نطاق جزئي، إذ لم تكن استراتيجية التنمية البلدية الشاملة بالفعالية المطلوبة في حالة نجران، لا سيما فيما يتصل بتوفير الخدمات والمرافق العامة في قرى المنطقة.[٨]

٣،٢،٣ المخطط الإقليمي لمنطقة نجران

يمثل التخطيط الإقليمي المستوى الثاني للتخطيط العمراني في المملكة العربية السعودية. ويتناول بالتحليل الجوانب الطبيعية والحضرية والاجتماعية والاقتصادية للتنمية الإقليمية. والمخطط الإقليمي لمنطقة نجران الذي أعده الاستشاري عام ٢٠٠٦م لم يتم اعتماده، ويهدف لـ:

- زيادة مساهمة قطاع الزراعة في الناتج المحلي الإجمالي للمنطقة.
- تطوير قطاعي الصناعة والتعدين.
- تنويع مجالات قطاع السياحة، وخاصة السياحة البيئية.
- تحسين هياكل البنية الأساسية
- تحقيق التكامل القطاعي والمكاني لمحاور التنمية في المنطقة.

٤،٢،٣ المخطط شبه الإقليمي لمنطقة نجران الحضرية

أعد المخطط شبه الإقليمي لمنطقة نجران الحضرية في عام ٢٠٠٦، ولم يتم اعتماده. يضع أهدافاً لمدينة نجران تماشيا مع توجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة، ويحدد استعمالات الأراضي وشبكات المرافق العامة ضمن حدود النطاق العمراني لمنطقة نجران الحضرية حتى عام ٢٠٣٠م/١٤٥٠هـ، لكنه لا يدعم بوضوح نموذج الاستعمال المختلط للأراضي، بل يشجع على استعمالات الأراضي أحادية الوظيفة (تجارية- سكنية) على امتداد محاور التنمية الرئيسة.

٥،٢،٣ الخطة العمرانية لنجران

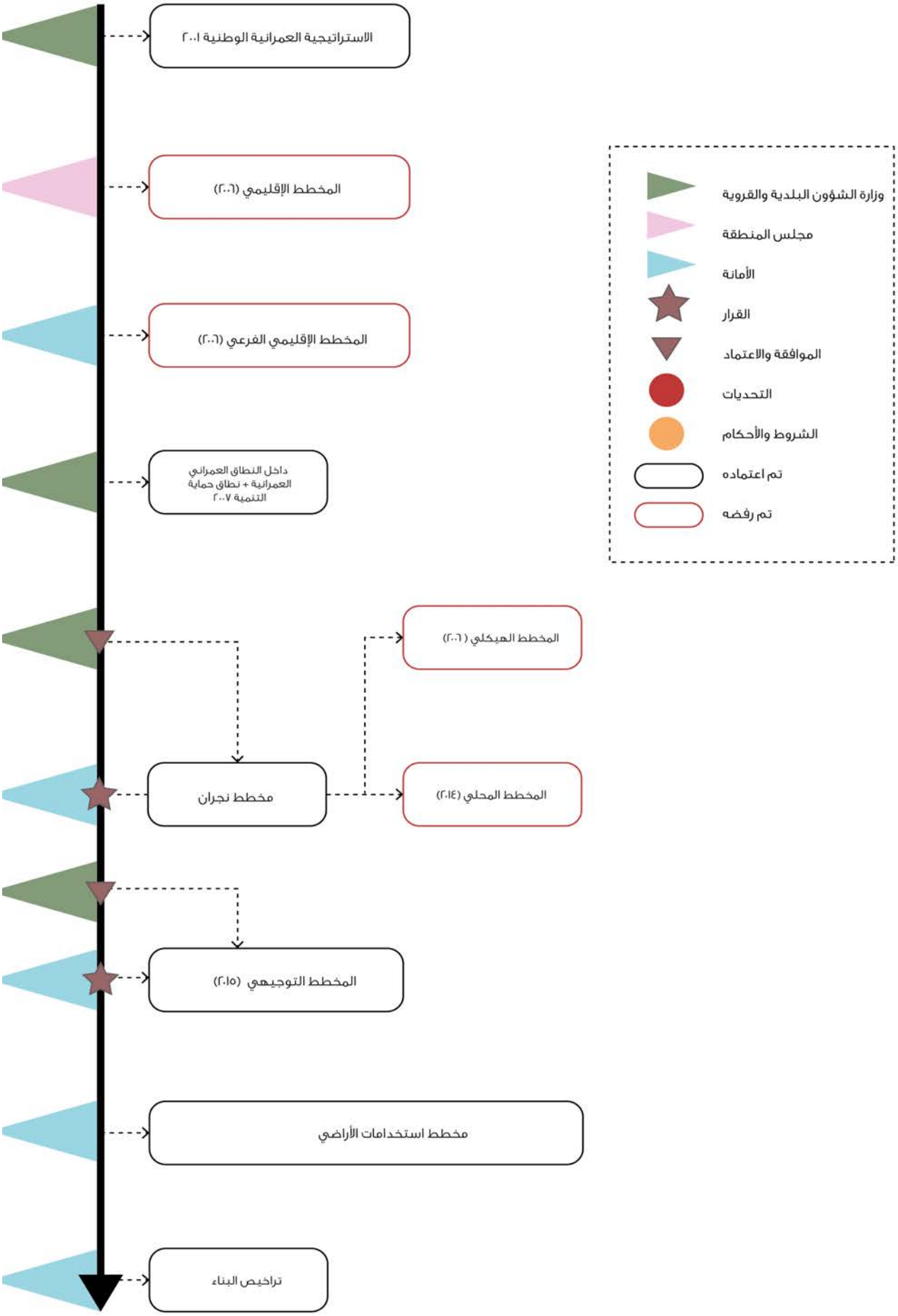
المخطط الهيكلي لحاضرة نجران

تم إعداده في عام ٢٠٠٦م ، ولم يتم اعتماده بعد من وزارة الشؤون البلدية والقروية، تعوزه الفاعلية، إذ لا يتطرق لاستعمالات الأراضي ولا لشبكات الطرق أو نظم تحديد وتقسيم المناطق والأراضي.[٩]

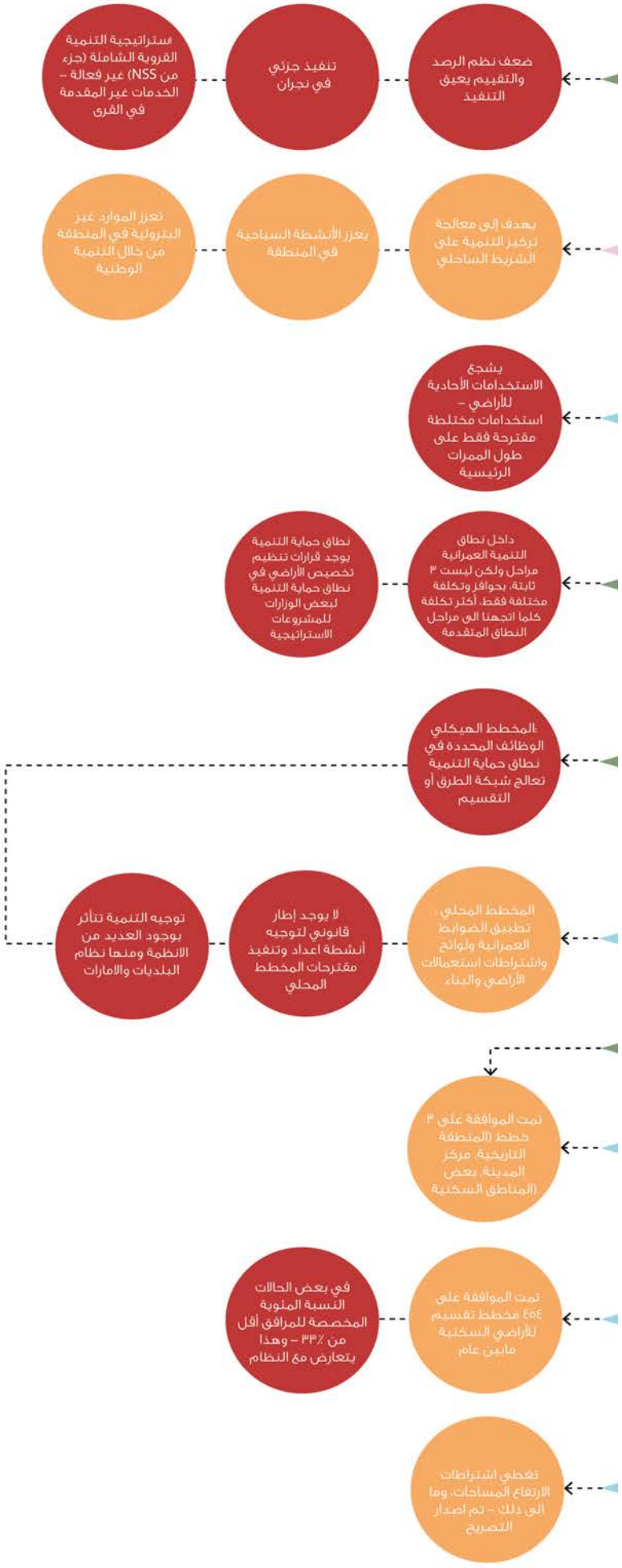
المخطط المحلي

تم إعداد المخطط المحلي لمدينة نجران في عام ٢٠١٤ بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية، ولم يتم اعتماده بعد[١٠]، يمثل المخطط المحلي المستوى الثالث في منهجية تخطيط المدن المتّبعة بالمملكة العربية السعودية، ويركز إلى حد كبير على المناطق الواقعة ضمن حدود الأمانة المشمولة بحدود النطاق العمراني، مع التركيز بشكل خاص على الإسكان. ويحتوي المخطط المحلي على الأطلس الحضري الذي يشرح بالتفصيل استعمالات الأراضي المسموح بها لكل جزء من المدينة، ويستكمل بنظم ولوائح

قصر الحمراء في نجران



الشكل ١١. عرض مبسط لتدرج مستويات التخطيط، وأدوات التخطيط المستخدمة لمنطقة نجران (برنامج مستقبل المدن السعودية)


ضعف نظم الرصد والتقييم يعيق التنفيذ
تنفيذ جزئي في نجران
استراتيجية التنمية القروية الشاملة (جزء من NSS) غير فعالة – الخدمات غير المقدمة في القرى
يهدف إلى معالجة تركيز التنمية على الشريط الساحلي
يعزز الأنشطة السياحية في المنطقة
تعزز الموارد غير البترولية في المنطقة من خلال التنمية الوطنية
يشجع الاستخدامات الأحادية للأراضي – استخدامات مختلطة مقترحة فقط على طول الممرات الرئيسية
داخل نطاق التنمية العمرانية مراحل ولكن ليست ٣ ثابتة، بحوافز وتكلفة مختلفة فقط، أكثر تكلفة كلما اتجهنا الى مراحل النطاق المتقدمة
نطاق حماية التنمية يوجد قرارات تنظيم تخصيص الأراضي في نطاق حماية التنمية لبعض الوزارات للمشروعات الاستراتيجية
المخطط الهيكلي الوظائف المحددة في نطاق حماية التنمية تعالج شبكة الطرق أو التقسيم
المخطط المحلي، تطبيق الضوابط العمرانية ولوائح واشتراطات استعمالات الأراضي والبناء
لا يوجد إطار قانوني لتوجيه أنشطة اعداد وتنفيذ مقترحات المخطط المحلي
توجيه التنمية تتأثر بوجود العديد من الانظمة ومنها نظام البلديات والامارات
تمت الموافقة على ٣ خطط (المنطقة التاريخية، مركز المدينة، بعض المناطق السكنية
تمت الموافقة على ٤٥٤ مخطط تقسيم للأراضي السكنية مابين عام
في بعض الحالات النسبة المئوية المخصصة للمرافق أقل من ٣٣٪ – وهذا يتعارض مع النظام
تغطي اشتراطات الارتفاع المساحات، وما الى ذلك – تم اصدار التصريح

تقسيم المناطق مثل مسطح الأدوار المسموح بها، وأنماط الطرق والشوارع ومقاييس تصميمها، ارتفاعات المباني، والاستعمالات المشروطة، إلخ.

ويؤدي المخطط المحلي الوظائف الرئيسة التالية:
- تأسيس قاعد تفصيلية لضوابط التنمية العمرانية.
- توفير الخدمات والمرافق العامة بطريقة فعالة من حيث التكلفة ومتكاملة.
- وضع المتطلبات الأساسية لشبكات الطرق والشوارع المقترحة.
- المساعدة في تنسيق أعمال التنمية السكنية العامة والخاصة.

توكل مهمة إعداد المخطط المحلي للمكاتب الاستشارية بموجب «كراسة الشروط والمواصفات الفنية الخاصة بإعداد المخططات المحلية» أعدتها وزارة الشؤون البلدية والقروية، وتم تحديثها في العام ٢٠١٥ لتنص على أفق زمني جديد للمخطط المحلي يمتد لـ ١٤ سنة (٢٠١٥-٢٠٢٩)، ولا يلحق بالمخطط المحلي إطار محدد لإنفاذه.

ويتسم إعداد المخطط المحلي بالتعقيد والتشابك نتيجة وجود هياكل متوازية تطبقها وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الداخلية، فالبلديات مكلفة نظاماً بمهمة التخطيط تحت إشراف وزارة الشؤون البلدية والقروية، لكن هناك تداخل إشرافي مع المحافظات والمراكز التي تتبع وزارة الداخلية، فوزارة الداخلية تمثل الجهة المشرفة على تنفيذ المشروعات في المنطقة،[11] وزارة الشؤون البلدية والقروية تعد الجهة التخطيطية، لكن ليست هناك آلية واضحة للتنسيق بينهما، هذا يؤدي في كثير من الأحيان إلى صعوبة في عملية صناعة القرار وفي تحقيق المعايير التي تطلبها الأمانات كأمانة نجران لدى وضع المخطط موضع التنفيذ الفعلي.

٦،٢،٣ مخططات مناطق العمل المختارة

أعدت أمانة منطقة نجران ثلاثة مخططات تفصيلية لمناطق عمل مختارة اعتمدتها وزارة الشؤون البلدية والقروية في عام ٢٠١٥م، شملت: المناطق ذات الأهمية الحضارية الخاصة، وسط المدينة، وبعض الأحياء السكنية.

٧،٢،٣ حدود حماية التنمية والنمو العمراني في مدينة نجران

الإطار التشريعي

في عام ٢٠٠٨، صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ ، الذي تضمن مراجعة وتقويم ضوابط مراحل التنمية العمرانية وتقسيم مرحلة التنمية العمرانية بين عامي ١٤٣٥هـ و ١٤٥٠هـ إلى ثلاث مراحل وإقرار الضوابط الملائمة لكل منها ، وبموجب ذلك صدر قرار وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم ٦٦٠٠٠ في ١٤٣٥/١٢/٢٠هـ (٢٠١٤م) المتضمن اللائحة التنفيذية المحدّثة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ (٢٠٣٠م) ٢٠١٤. 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 ١٤٥٠هـ (٢٠٣٠م) التي لا يسمح بتجاوزها حماية للأراضي الواقعة خارج حد حماية التنمية.

وتنص اللائحة التنفيذية المحدّثة 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 التي تشكل جزءاً من الاستراتيجيات العمرانية، بما في ذلك تحديد مسارات شبكات الطرق الرئيسة والسكك الحديدية الواقعة في الأراضي الخاصة، على أي مشاريع إنمائية أخرى
- 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 وفقا للضوابط والإجراءات.

كما تحدد اللائحة التنفيذية المحدّثة 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 ١٢). كما تقضي اللائحة بأن المنطقة الواقعة بين حد حماية التنمية وحدود مرحلة ١٤٥٠هـ (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 تحديد لتنظيم وترشيد النمو العمراني للمدن السعودية وفق ضوابط محددة للتنمية على مراحل يتم فيها توجيه التنمية ضمن المساحات المخصصة لمراحل حدود النطاق العمراني حتى العام ١٤٥٠هـ لمدينة نجران، استنادا لعدة عوامل منها مراحل التطور العمراني والنمو السكاني المتوقع للمدينة، لكن لا توجد هناك قواعد وأسس دقيقة منشورة توضح كيفية حساب حجم حدود مراحل النطاق.

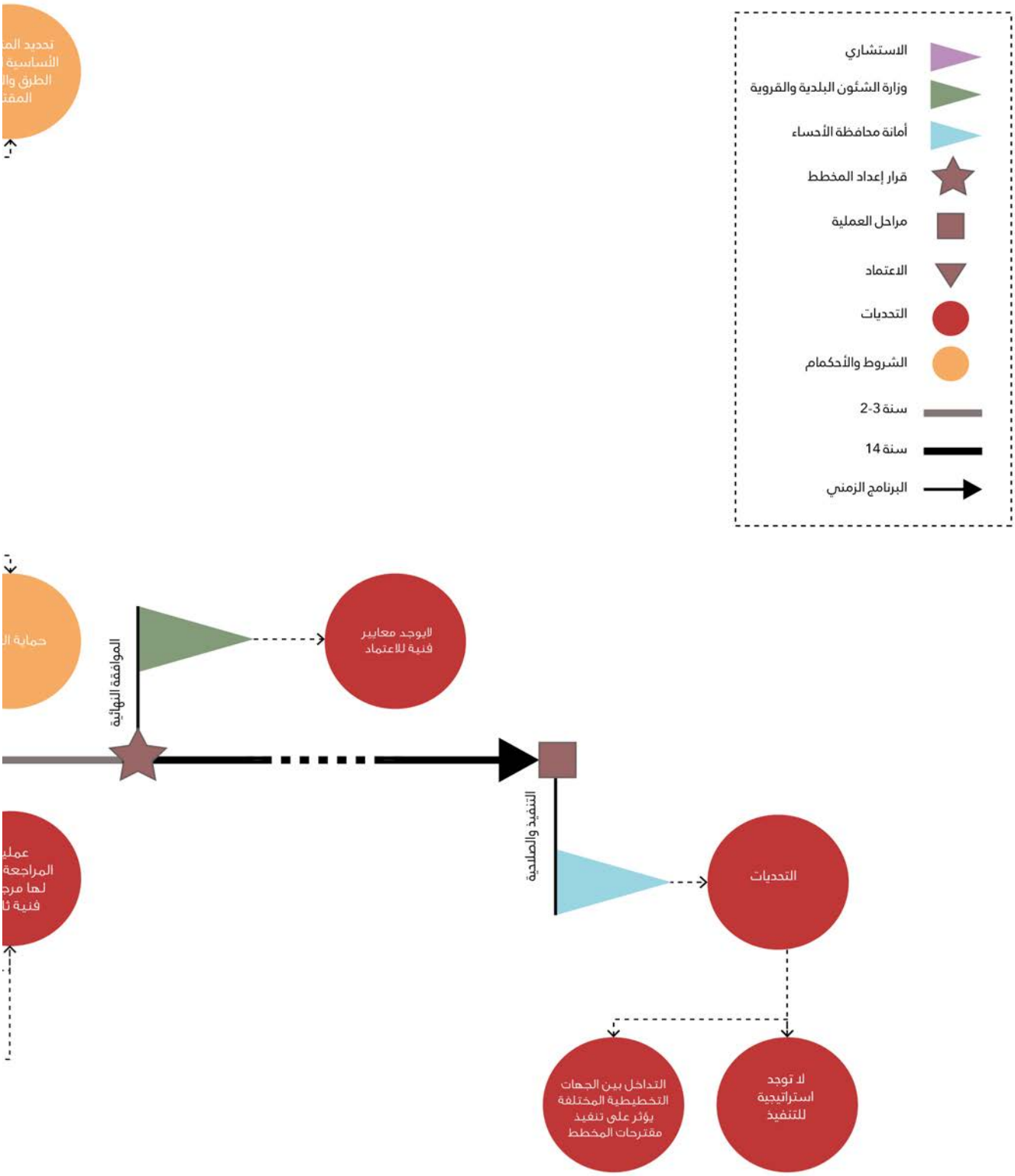
التحديات

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

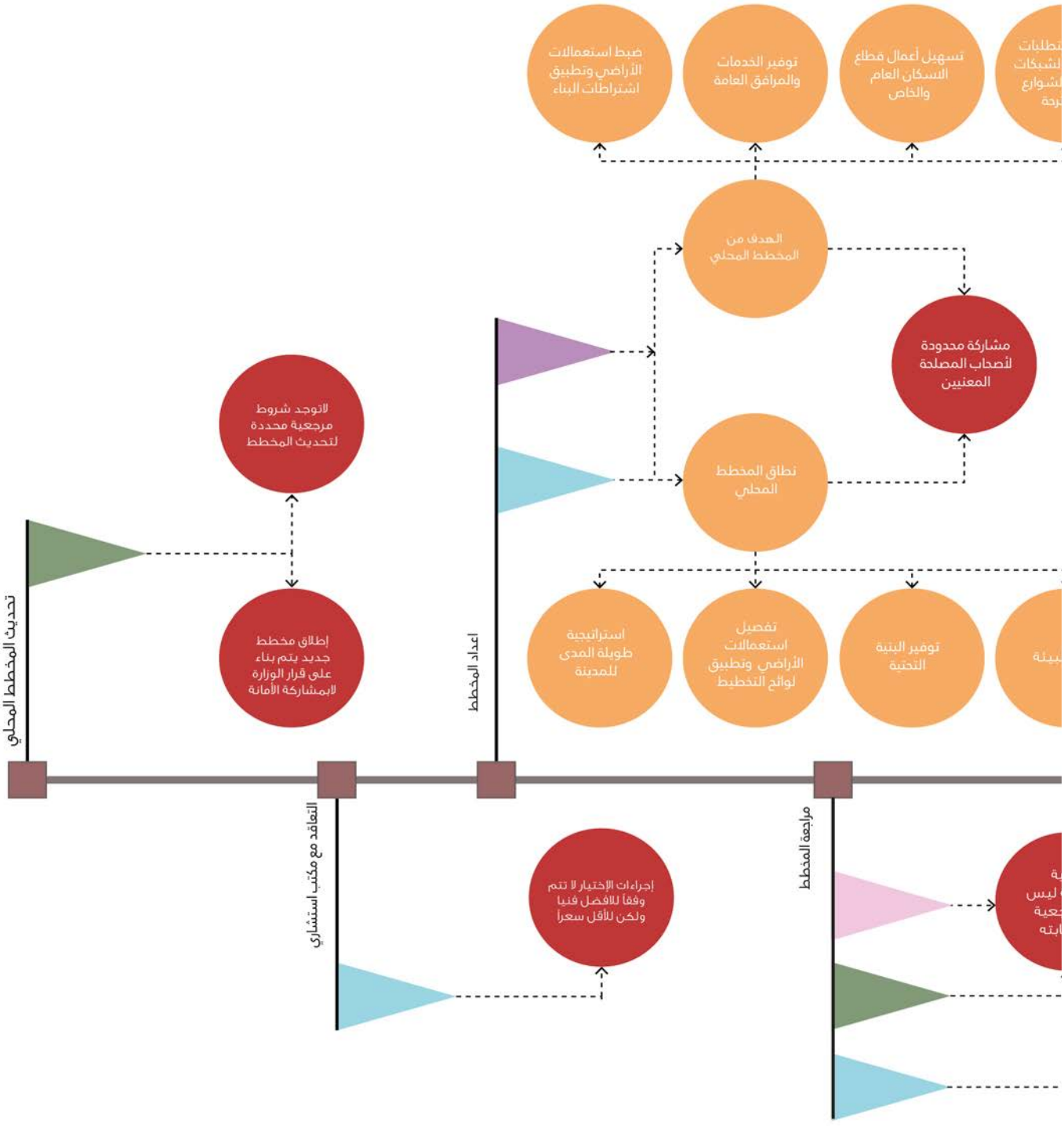
السماح بتخطيط الأراضي

- يتقدم المالك أو المطور بطلب تخطيط الأرض مرفقا به مخطط الموقع العام إلى أمانة منطقة نجران.
- 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

سلال ملونة في سوق نجران



الشكل ١٢. عرض مبسط لعملية إعداد المخطط المحلي لمنطقة نجران والجهات المشاركة في عملية الإعداد (برنامج مستقبل المدن السعودية)


ضبط استعمالات الأراضي وتطبيق اشتراطات البناء
توفير الخدمات والمرافق العامة
تسهيل أعمال قطاع السكان العام والخاص
الهدف من المخطط المحلي
مشاركة محدودة لأصحاب المصلحة المعنيين
نطاق المخطط المحلي
استراتيجية طويلة المدى للمدينة
تفصيل استعمالات الأراضي وتطبيق لوائح التخطيط
توفير البنية التحتية
لاتوجد شروط مرجعية محددة لتحديث المخطط
إطلاق مخطط جديد يتم بناء على قرار الوزارة لابمشاركة الأمانة
تحديث المخطط المحلي
اعداد المخطط
التعاقد مع مكتب استشاري
إجراءات الإختيار لا تتم وفقاً للأفضل فنيا ولكن للأقل سعراً
مراجعة المخطط

عليه القرار الوزاري رقم ١٧٧٧٧ الذي يخول بعض الصلاحيات لرؤساء البلديات فيما يخص اعتماد تقسيم الأراضي تبعاً لحجم المشروعات السكنية.

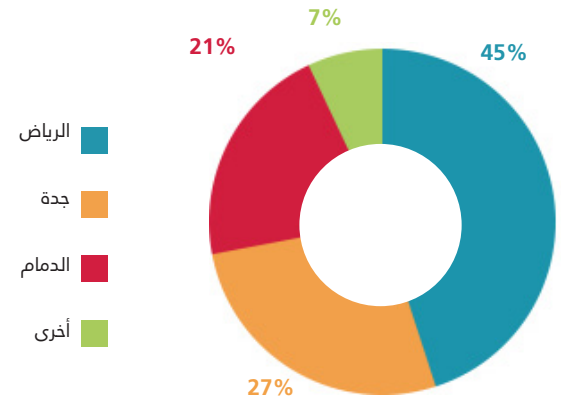
• إعداد مخطط الموقع وفق المعايير والأسس التخطيطية لدراسته من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

•توثيق موافقة المالك الخطية 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.



الشكل ١٣. رسم بياني للنسبة المئوية للأراضي البيضاء - المرحلة الأولى من تنفيذ نظام الأراضي البيضاء

نظام رسوم الأراضي البيضاء – مدينة نجران

تشكل الأراضي غير المطورة «الأراضي البيضاء» في مدينة نجران ٢٠٪ من إجمالي الأراضي المتاحة للتنمية الحضرية ضمن حدود النطاق العمراني لمدينة نجران حتى العام ١٤٥٠هـ. وقد ساهم وجود الأراضي البيضاء بشكل رئيس في النقص المتزايد في المساكن لتلبية متطلبات الشباب والنمو السكاني، حيث يختار الملاك ادخار الممتلكات لزيادة القيمة إلى الحد الأقصى، بدلاً من تطويرها. وفي عام ١٤٣٧هـ صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ في ١٤٣٧/٩/٨هـ بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء الذي يفرض رسوماً سنوية بنسبة ٢,٥٪ من القيمة التقديرية للأراضي البيضاء[١٢]، 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[١٣] بوصفها الجهة التنفيذية بتطبيق النظام على مراحل. (الشكل ١٣)

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، سكاكا، ابها، الطائف، الحساء) أكثر من 500 متر مربع		
- سفلتة الطرق الداخلية - الصرف الصحي والكهرباء - المياه في حال توفرها - البنية التحتية لتصريف مياه الأمطار	- 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 ١٤. مصفوفة تبين بدائل وخيارات التنمية ضمن مراحل حدود نطاق التنمية العمرانية في مراكز النمو الوطنية (بما فيها مدينة نجران)

٨،٢،٣ مخططات تقسيم الأراضي

تعد مخططات تقسيم الأراضي اللبنات الأساسية لنمو المدن في المملكة العربية السعودية. ولأمين منطقة نجران صلاحيات الموافقة على مخططات تقسيم الأراضي وفقًا 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 أراضٍ 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 نجران قد اعتمدت ٤٥٤ مخططاً سكنياً ضمن حدود النطاق العمراني في الفترة ٢٠١٥ –٢٠١٨، لكن النسبة النظامية المقتطعة لأغراض المرافق العامة كانت أقل من ٣٣٪، [١٤] إضافة إلى أن غالبية الأراضي الزراعية تحولت إلى أراض سكنية[١٥] تحت وطأة تسارع النمو الحضري.

٣،٣ النطاق المؤسسي

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

يتأثر نمط النمو والتنمية في نجران بإطار التخطيط المؤسسي المركزي للمملكة العربية السعودية تحت إشراف وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تتولى مهمة إجراء التخطيط الحضري لمدن المملكة، ويشمل ذلك ضمان توفير الطرق والشوارع والتجهيزات الضرورية وصيانة ونظافة البيئة بالإضافة إلى إدارة الترخيص لجميع أنواع أنشطة البناء[١٦] ضمن الحدود البلدية. و تقوم 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[١٧]، إلا أن ضعف التنسيق بين هذه الإدارات والأمانة يؤثر سلباً في تقديم الخدمات وتنفيذ المشاريع.

٢،٣،٣ النطاق الإقليمي – منطقة نجران

وفقاً للتصنيف الإداري لوزارة الداخلية، يضم تشكيل منطقة نجران ٧ محافظات، و ٢٥ مركز نمو فئة (أ) و ٣٤ مركز فئة (ب)، وتعد مدينة نجران المركز الإداري للمنطقة، وهي بلدية من فئة «أمانة» يرأسها «أمين». وتقتصر ماليتها السنوية على التمويل الحكومي (عبر ميزانية وزارة الشؤون البلدية والقروية)، حيث تقوم الحكومة برصد المخصصات المالية على أساس ميزانية البنود السنوية [١٩] التي يتم

© The General Authority of Tourism and National Heritage

قصر الحمراء في نجران

من خلالها تحديد أحجام النفقات لتقابلها اعتمادات مالية لكل بند من بنود الميزانية، ويعد ذلك مصدر التمويل الوحيد لأمانة منطقة نجران.[٢٠] وبموجب نظام المناطق،[٢١] تتولى إمارة منطقة نجران 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،[٢٢] ومقرّه في إمارة المنطقة، فيختص بـ :[٢٣]

- 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.

ويشرف المجلس البلدي، ومقرّه في أمانة منطقة نجران، على أنشطة الأمانة والبلديات الفرعية لضمان التنسيق وفق الخطة العمرانية الإقليمية والمحلية 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.
- إبداء الرأي في شأن المشاريع التي يتطلب تنفيذها نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة وإرفاق ما ينتهي إليه المجلس مع معاملة المشروع عند رفعها للجهات المختصة.

وليس لمجلس بلدي نجران صلاحيات تنفيذية، فهي مقصورة على وزارة الشؤون البلدية والقروية، والإمارة ومجلس المنطقة، ولهذا يفتقر المجلس البلدي للفاعلية في التأثير في عمليات التخطيط الحضري.[٢٤]

٣،٣،٣ النطاق المحلي - نجران

تتكون منطقة نجران من عدة مدن أكبرها مدينة نجران المركز الإداري للمنطقة، وتدار بمستوى «أمانة» وهي جهاز خدمي له شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري. ويتم تعيين رئيس البلدية بقرار وزير الشؤون البلدية والقروية. ويوجد في أمانة منطقة نجران أربع وكالات، هي: وكالة المشاريع، وكالة التنمية الحضرية، وكالة شؤون البلديات، ووكالة الخدمات. مع ذلك، يصعب تحديد الدور والمهام لهذه الوكالات، وعلاقاتها وارتباطها مع الأجهزة الأخرى نظراً لتغير هيكلتها الداخلية. وتتولى وكالة التنمية الحضرية بالأمانة عملية إعداد المخططات المحلية، ويعمل بها ٦ من المختصّين في هندسة تخطيط المدن[٢٥] إلا أن التنفيذ يواجه بعض التحديات من بينها ضعف التنسيق بين وزارة الشؤون البلدية والقروية و وكالة التنمية الحضرية.

تم تأسيس المرصد الحضري المحلي لنجران في عام ١٤٣٢هـ[٢٦] ليساهم في:

- تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠.
- تحقيق الهدف ١١ من أهداف التنمية المستدامة.
- قياس مستوى مؤشر ازدهار مدينة نجران والمؤشرات العمرانية والحضرية والمحلية الأخرى.

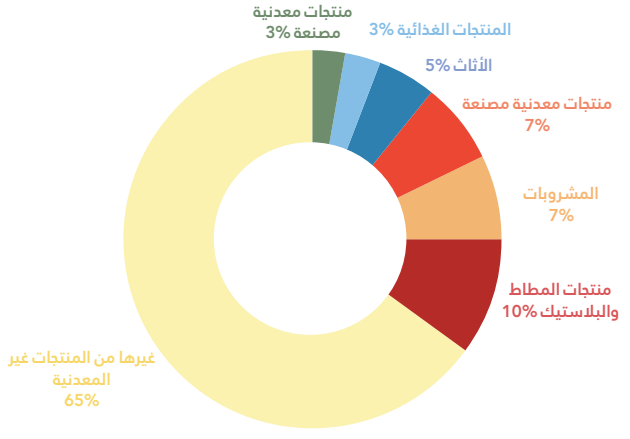
٤،٣،٣ الآثار التشريعية والمؤسسية - نجران

معظم القرارات الفنية والموافقات الصادرة عن منظومة الإدارة المحلية ممثلة بأمانة منطقة نجران، بما فيها القرارات التخطيطية، تتخذ على أساس تقديري وفقا للأولويات التي تحددها أمانة منطقة نجران والمجلس البلدي، حيث أن عدم وجود آليات نظامية لمواءمة وتوجيه منظومة التخطيط، ستؤثر بغموضها والتنفيذ الجزئي للإطار التشريعي على جذب الاستثمار الأجنبي أو المؤسسي وهو مالا يتماشى مع الركيزة الاقتصادية لرؤية المملكة ٢٠٣٠.

٤،٣ السياق المالي

تتمتع منطقة نجران بموقع استراتيجي مجاور للحدود مع اليمن. والعاصمة هي نجران وأيضا المركز الإداري والاقتصادي للمنطقة، إذ تحوي غالبية الصناعات المولدة للدخل، بما في ذلك الحجم الكبير من الإنتاج الزراعي من الخضروات والحمضيات والتمور. وتعتبر الإدارة الحكومية والدفاع وتجارة الجملة والتجزئة والتعليم أبرز القطاعات الاقتصادية التي توظف غالبية القوى العاملة في المنطقة.

تعكف الحكومة على تحديد القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية التي يمكن أن تعزز التنمية الاقتصادية المحلية، وتوفر فرص العمل والابتكار في نجران. فالتنويع الاقتصادي في هذا الجزء من المملكة يشكل الأساس لتحقيق الأهداف الاقتصادية الإقليمية والوطنية في رؤية ٢٠٣٠.[٢٧] وبالتالي، فإن تطوير وتعزيز البنى التحتية (معالجة المياه، المطار والنقل) والمرافق التي تخدم القطاعات الاقتصادية الرئيسة في نجران (مثل الصناعة والتعدين والخدمات اللوجستية والزراعة والسياحة) يعد من أولويات الحكومة. فهذه العناصر أساسية



المصدر: المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، ٢٠١٨.
الشكل ١٥. المصانع حسب النشاط الصناعي في عام ٢٠١٨

الإطلالة من قصر الحمراء في نجران

في زيادة نشاط المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتحفيز المنافسة وتسخير القدرة الإنتاجية لنجران، من أجل زيادة مساهمة المدينة في الاقتصاد الإقليمي والوطني (شكل ١٥).[٢٨]

وبرغم تركز اقتصاد نجران الحالي بشكل كبير في القطاع العام والقطاعات التقليدية كثيفة العمالة، تسعى الحكومة في تعزيز التنمية والابتكار وتحديد الوسائل والسبل الاقتصادية لتعزيز قطاعات الزراعة والخدمات اللوجستية والتصنيع والسياحة. ويتضمن جزء من استراتيجية الحكومة لتحقيق أهدافها الاقتصادية التزاماً متجدداً بتعزيز الروابط بين ١) الاحتياجات الإقليمية والمحلية، ٢) التعليم والتدريب، و ٣) الأنشطة الاقتصادية. إذ تستهدف الحكومة تعزيز النمو في رأس المال البشري وتعزيز أوضاع السوق بما يدعم الأبحاث ويفضي إلى الابتكار والتنويع الاقتصادي.[٢٩]

١،٤،٣ النطاق المالي

تتطلب التنمية الاقتصادية الحضرية والمحلية المستدامة نظام إدارة مالي عام سليم ومرن. حالياً، تقوم خطة التنمية الوطنية بتوجيه نظام المالية العامة لمنطقة نجران. وهذا النظام شديد المركزية ويعتمد على الدعم الحكومي لتمويل أنشطة ومشاريع التنمية المحلية. ففي عام ٢٠١٧، خصصت الحكومة ٥٪ من الميزانية العامة للخدمات البلدية، والتي تشمل مشاريع وبرامج تديرها وزارة الشؤون البلدية والقروية. (شكل ١٧ وشكل ١٨)

تتولى وزارة الشؤون البلدية والقروية، عبر الأمانات،[٣٠] مسؤولية تمويل أنشطة القطاع البلدي (الخدمات البلدية) مثل التخطيط الحضري، تراخيص البناء، والصرف الصحي، وصيانة شبكات الطرق والشوارع في حدود الأمانات والبلديات. وبالإضافة إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية، هناك العديد من الوزارات والجهات الحكومية الأخرى تقوم بتمويل وتنفيذ مشاريع على المستوى البلدي، على سبيل المثال ، توفر وزارة التعليم تمويلا مباشراً لمدارس المدينة.

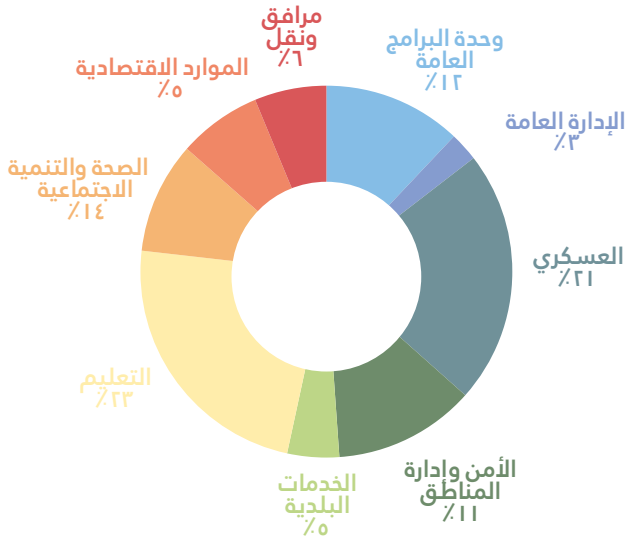
بنود الميزانية	ريال سعودي (× ١٠٠٠)
الرواتب	١٢٥,٢٤٠
نفقات التشغيل	١٤,٣٩٤
برامج التشغيل والصيانة والعقود	٩٩,١٥١
المشاريع	٤٠١,٦٠٠
إجمالي الميزانية المعتمدة	٦٤٠,٣٨٥
مصادر الإيرادات الخاصة	١١١,٧٥٠
الميزانية الإجمالية	٧٢٥,١٣٥

المصدر: وزارة المالية، المملكة العربية السعودية (٢٠١٦).
الشكل ١٦. ميزانية أمانة منطقة نجران المعتمدة (٢٠١٦)

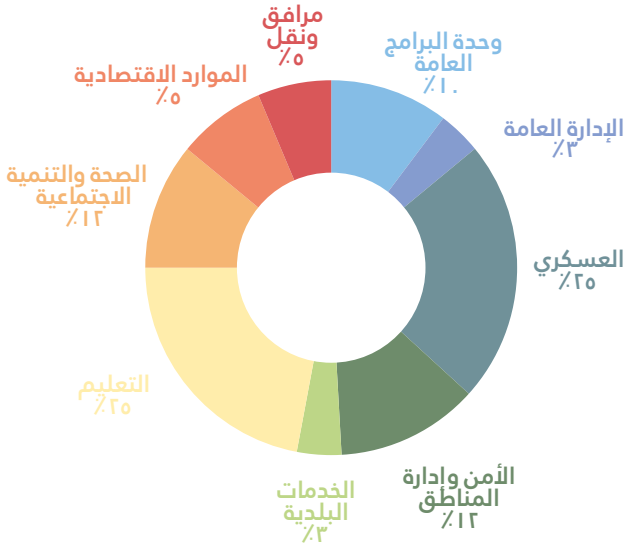
٢،٤،٣ إيرادات البلدية

في الوقت الحالي، تقتصر مالية الأمانة على التمويل المركزي مما يخصص لها من الموازنة العامة. وبرغم 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 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



المصدر: بهاتيا، آر، (٢٠١٧)، «ميزانية المملكة العربية السعودية لعام ٢٠١٧»، بنك الخليج الدولي.
الشكل ١٧. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٧

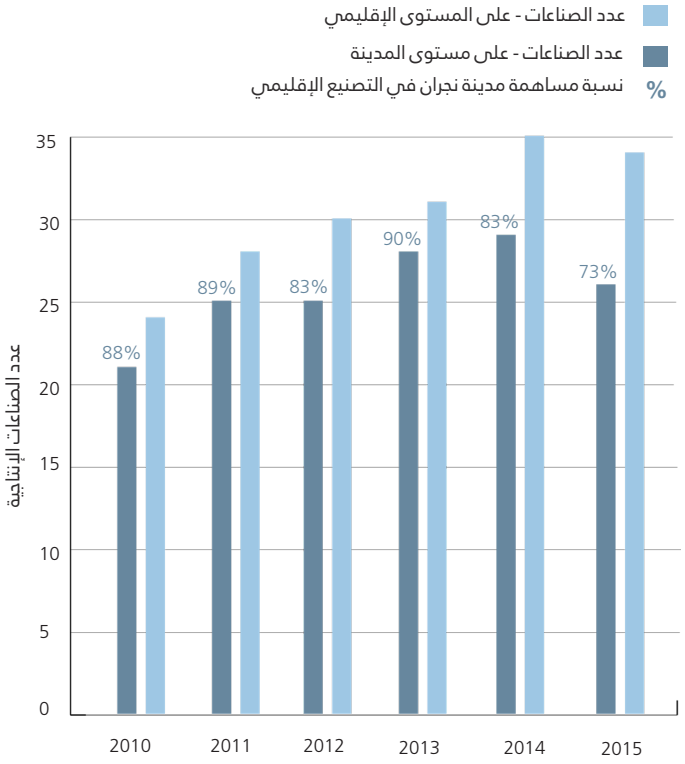


المصدر: بهاتيا، آر، (٢٠١٧)، «ميزانية المملكة العربية السعودية لعام ٢٠١٧»، بنك الخليج الدولي.
الشكل ١٨. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٦

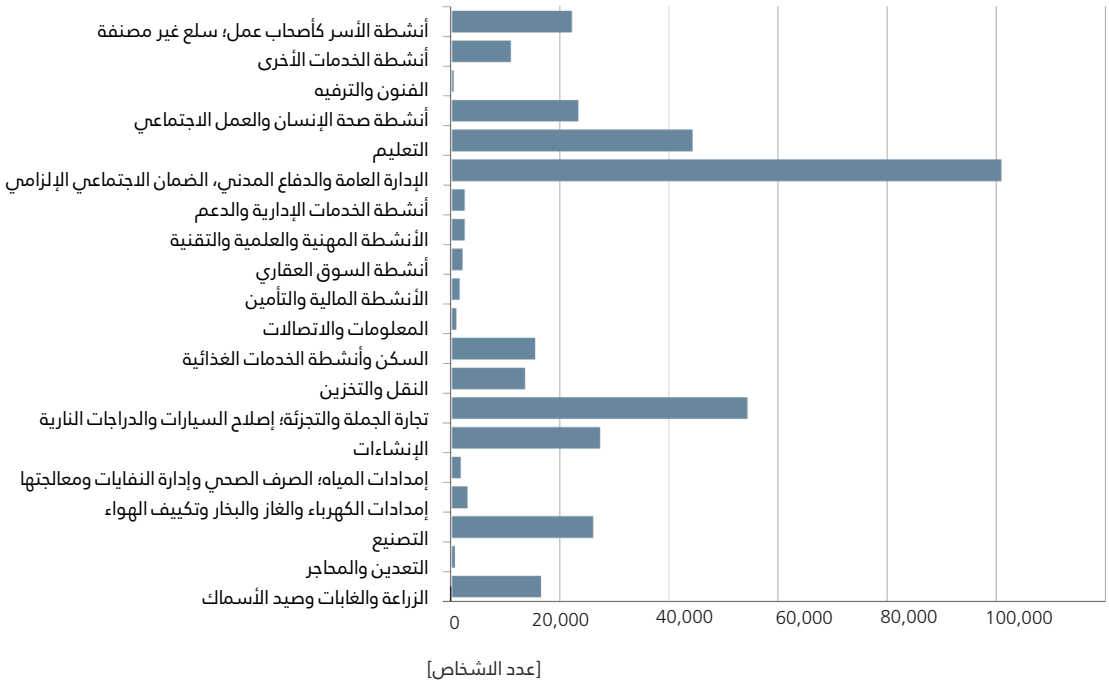
لـوزارة الماليـة التـي تضـع موازنـة مقترحـة لهـا بنـاءا عـلـى تصـورات وزارة الشـؤون البلديـة والقرويـة تتـم مناقشـة بنودهـا، وبعـد الاتفـاق عـلـى بنـود الميزانيـة المقدمـة مـن الـوزارات المختلفـة تعـرض عـلـى مجلـس الـوزراء الـذي يقـوم بموجـب الصلاحيـات المخولـة لـه باعتـماد الميزانيـة العامـة الجديـدة، وصرف المخصصـات الماليـة بموجبـه.

٣،٤،٣ تمويل تكاليف التشغيل البلدية

في عـام ٢٠١٦، بلغـت الإيـرادات الذاتيـة المبـاشرة لأمانـة منطقـة نجـران ٤٩,٥مليـون ريـال سـعودي، مـا يعـادل ٦٪ مـن ميزانيـة الأمانـة.[٣١] والمـوارد الأخـرى مقصـورة عـلـى التحويـلات الحكوميـة ومـا يخصَّـص مـن الموازنـة العامـة. ويوضـح الشـكل ٢٠ ميزانيـة الأمانـة لعـام ٢٠١٦ حسـب بنـود الإنفـاق. وتشـكل برامـج التشـغيل والصيانـة والتعاقـدات أكـبر جـزء مـن الميزانيـة تليهـا المشـاريع والرواتـب ومصاريـف التشـغيل.

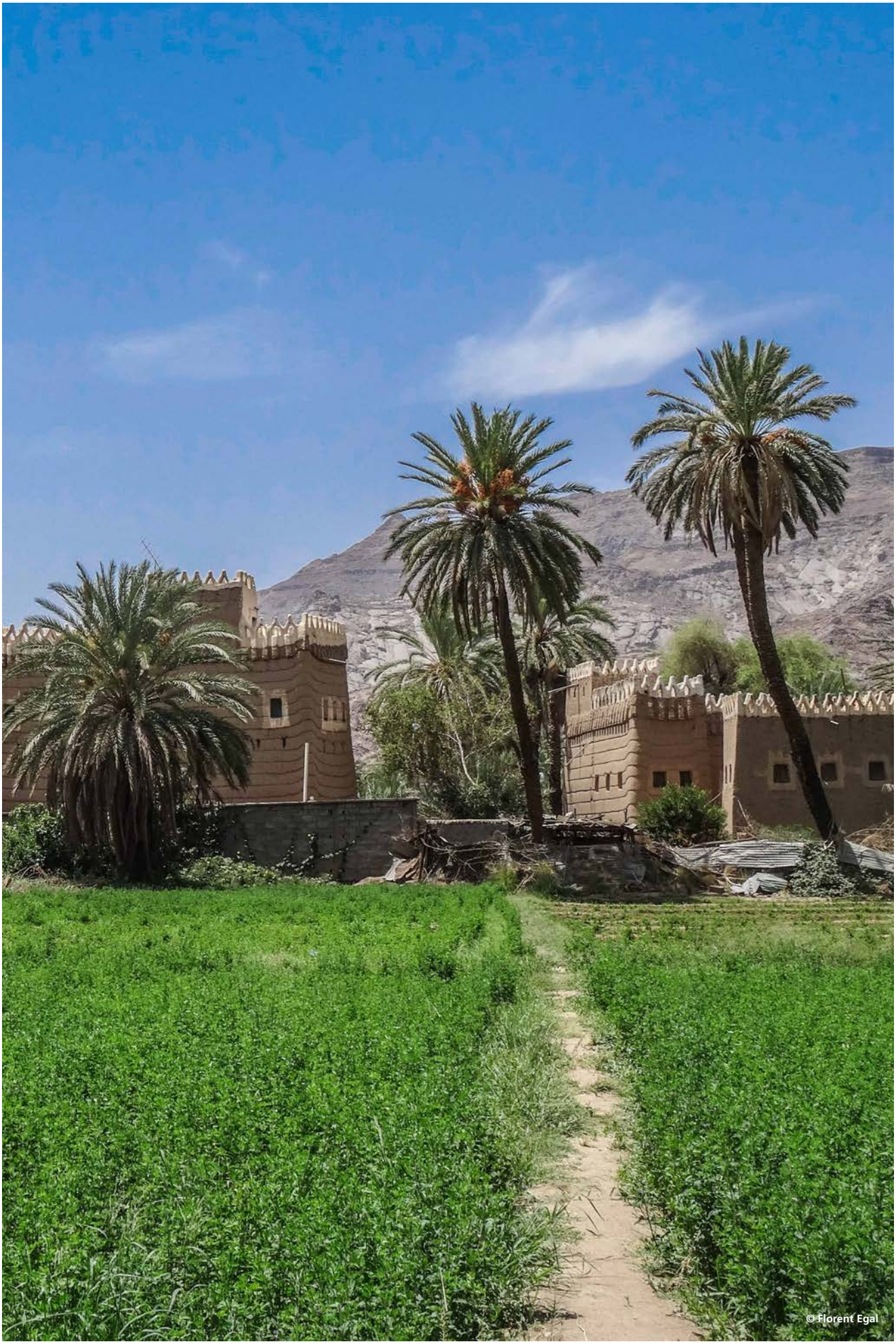


المصدر: صندوق التنمية الصناعية السعودي، ٢٠١٦.
الشكل ١٩. الصناعات الإنتاجية في منطقة ومدينة نجران، ٢٠١٠-٢٠١٥



المصدر: الهيئة العامة للإحصاء (٢٠١٥).

الشكل ٢٠. توزيع فرص العمل حسب النشاط الاقتصادي في منطقة نجران، ٢٠١٦



حي أبا السعود التاريخي

٤

العمارة الإسلامية

© Barbara Schumacher

١،٤ أنماط التنمية

١،١،٤ التطور العمراني للمدينة

مدينة نجران هي العاصمة والمركز الإداري لمنطقة نجران الواقعة في الجنوب الغربي من المملكة العربية السعودية. تقع على طول الحدود اليمنية، وتبعد ٢٠٠ كم إلى الجنوب من أبها، و ٩٠٠ كم جنوب غرب الرياض.

تطورت مدينة نجران على وقع تنامي الاقتصاد والسكان. ففي عام ١٩٨٥، كان متوسط كثافتها السكانية يقل عن ٤ نسمة/هكتار، مع حجم سكاني قدر بـ ٧٠,٠٠٠ نسمة. وشهدت نجران أكبر زيادة سكانية خلال الفترة ١٩٩٥-٢٠٠٥، حيث ارتفع عدد السكان من ١١٥,٠٠٠ إلى ٢٥٤,٠٠٠ نسمة، نتيجة نموها الاقتصادي وتعزيز إنتاجيتها وكفاءتها الزراعية، مع زيادة متواضعة في كتلتها العمرانية، وارتفاع معدل الكثافة إلى ٨ نسمة/هكتار. اليوم، يبلغ عدد السكان نحو ٣١٦ ألف نسمة مصحوباً بزيادة ٦٪ فقط في مساحة الأراضي. مما صعد بالكثافة السكانية إلى أعلى مستوياتها المسجلة في تاريخ نجران الحديث. وعلى غرار العديد من المدن السعودية، تواجه نجران تحدياً يتمثل في اختلال تركيبتها الديموغرافية، حيث يشكل الشباب تحت سن الثلاثين ٦٠٪ من السكان، في ظل معدل نمو سكاني يبلغ ٢,٧٪ سنويا.

ينتمي النسيج العمراني الحالي للهوية المعمارية التقليدية لنجران القديمة، ونجران كانت في الأصل الاسم الذي يطلق على الواحة بأكملها والتي حوت العديد من القرى والتجمعات السكانية المنتشرة على ضفاف الوادي. وكانت الزراعة وتربية الماشية مصدر رزق وعيش السكان. وهكذا نشأت نجران كمجتمع زراعي مع بقية القرى الزراعية على ضفاف الوادي التي اندمجت مع الوقت لتشكل مدينة نجران التي قامت خلال العقود الأخيرة بتطوير العديد من مزارع الخضار والفاكهة على طول ضفاف الوادي. واليوم، تتبع المدينة نمط النمو الخطي على امتداد ضفاف الوادي، والذي يمثل فيه طريق الملك عبد العزيز العصب التنموي للمدينة.

تتسم القرى التقليدية بطابع العمارة المحلية السائد في المناطق الزراعية التقليدية. وينسجم طابع معمارها جيداً مع النسيج الحضري العام، ما يعكس نوعا من التكامل المعماري بين التشكيل التقليدي والمستجد ويمثل جهداً مميزا في العناية بتراث نجران الحضاري والارتقاء به. كما أن الإضافات الحديثة غير المخططة على أطراف المدينة تتبع أيضاً طابع العمارة المحلية، لكن يخشى أن يتأثر النسيج المتجانس للإضافات المستجدة سلباً بأعمال التطوير الجديدة في الأطراف الشرقية للمدينة باتجاه حدود حماية التنمية.

تبعت الأحياء الشمالية من المدينة في تخطيطها نظاماً شبكياً للشوارع، والفيلا كنمط مفضل للسكن المفرد منخفض الكثافة على غرار مخططات الاستشاري دوكسيادوس، كما في حي الضباط وحي الفهد.

عدد السكان

٣١٦,٠٠٠

الكثافة السكانية في المساحة المبنية

٣٠ شخص هكتار

الفئات العمرية

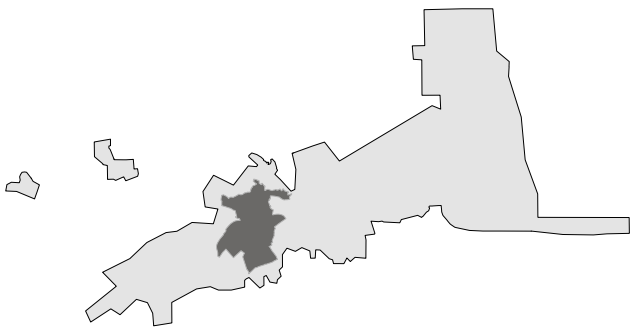
٦٠٪ < ٣٠

معدل النمو السكاني

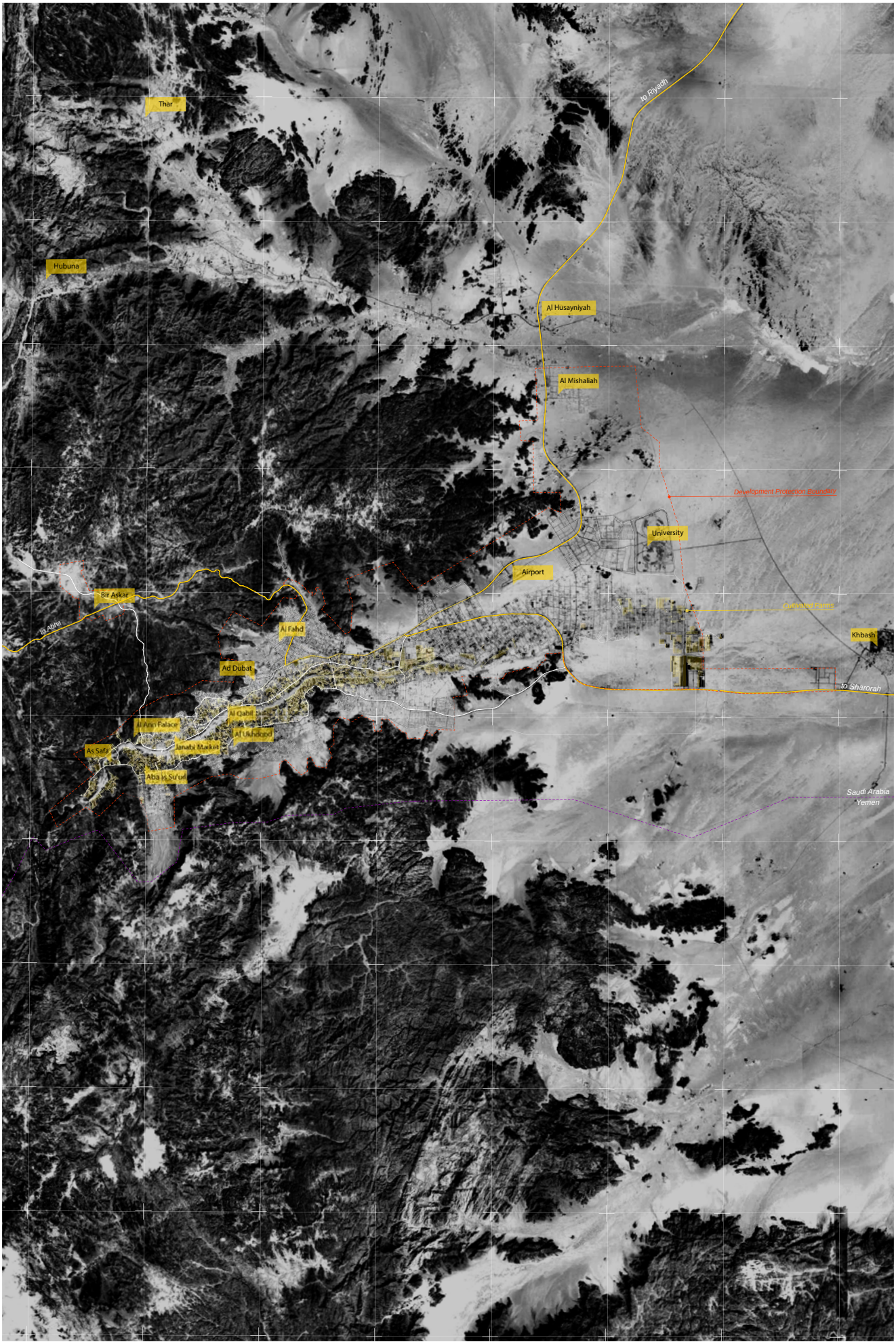
٢,٧٪

عدد السكان المتوقع ٥٠٠,٠٠٠ بحلول عام ٢٠٣٠

مدينة نجران مقارنة مع بلدية ليون



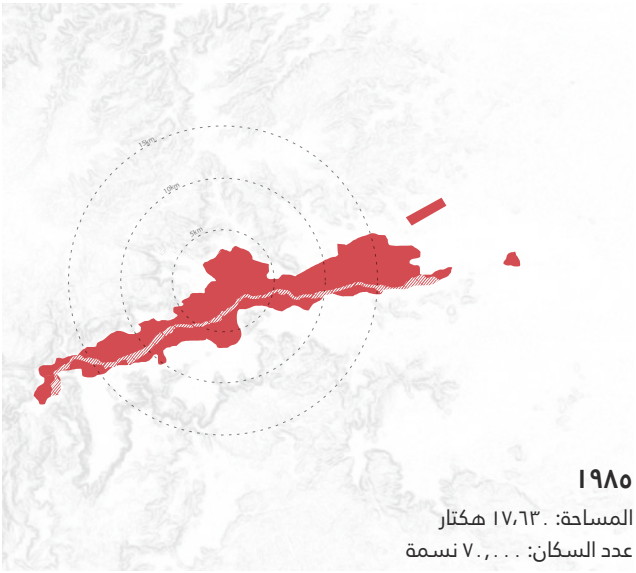
عدد السكان: ٤٩١،٢٦٨
المساحة: ٦،٠١٠ هكتار
الكثافة: ٨١,٧٤ شخص/هكتار



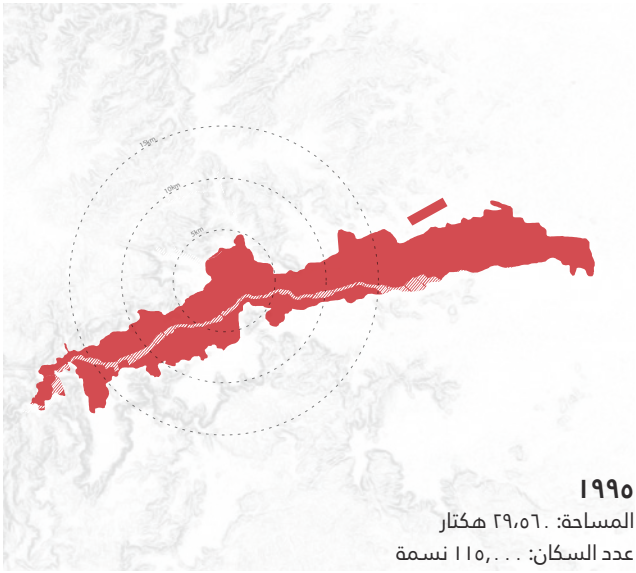
الشكل ٢١. صور جوية لحدود النطاقات والمجاورات السكنية والبنى التحتية الرئيسية في نجران

٤٠٠ قبل الميلاد - ٦٠٠ بعد الميلاد
قرية قديمة

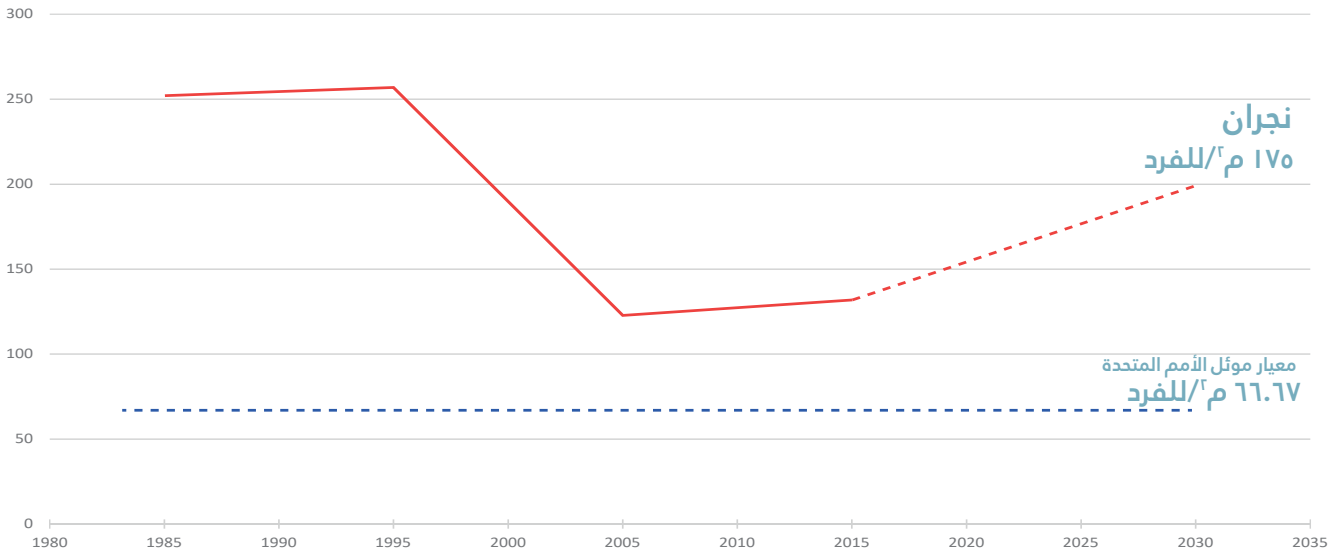
١٨٣٥
واحة



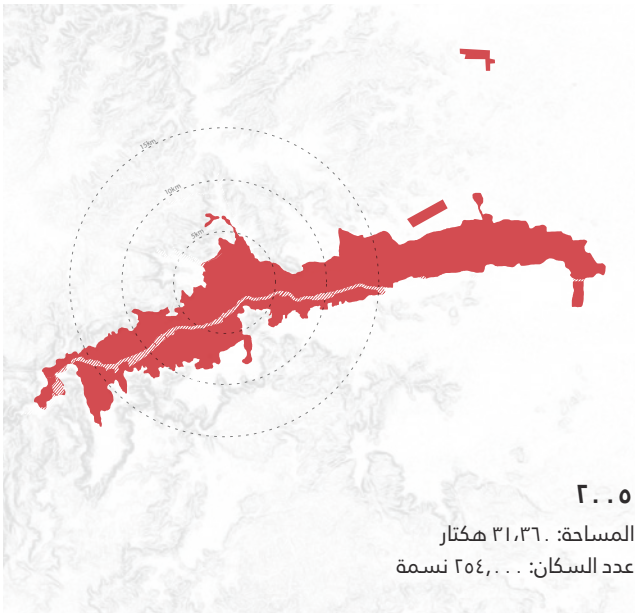
١٩٨٥
المساحة: ١٧،٦٣٠ هكتار
عدد السكان: ٧٠،٠٠٠ نسمة



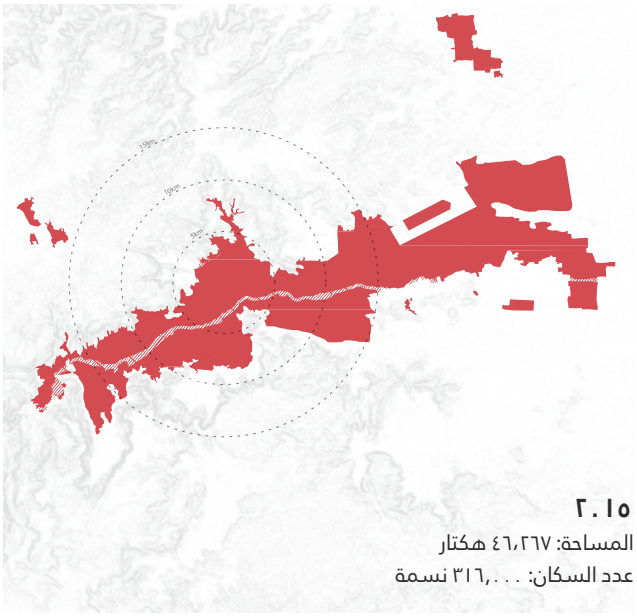
١٩٩٥
المساحة: ٢٩،٥٦٠ هكتار
عدد السكان: ١١٥،٠٠٠ نسمة



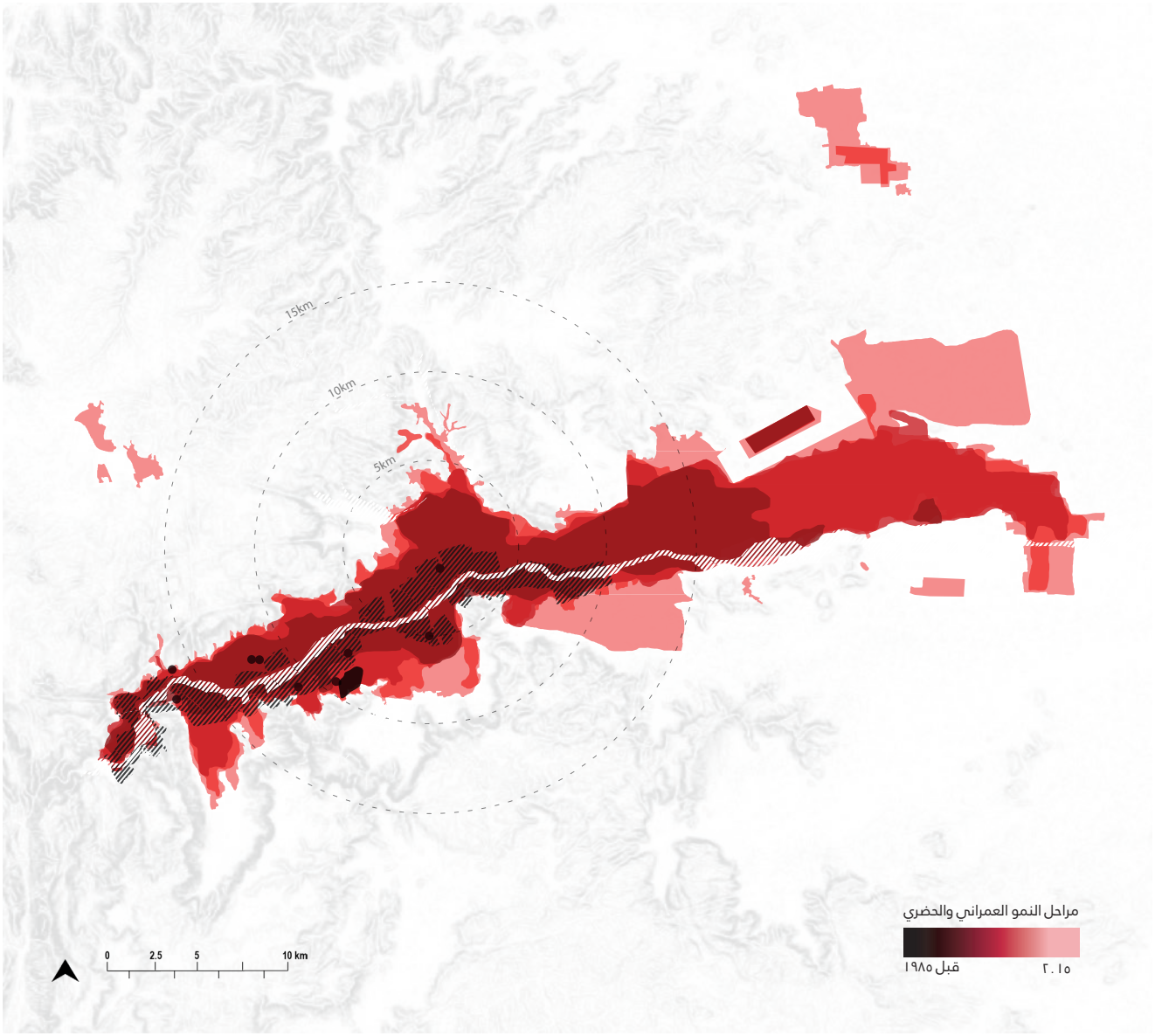
الشكل ٢٢: تطور نصيب الفرد من المساحة الاجمالية للمدينة



٢٠٠٥
المساحة: ٣١،٣٦٠ هكتار
عدد السكان: ٢٥٤,٠٠٠ نسمة



٢٠١٥
المساحة: ٤٦،٢٦٧ هكتار
عدد السكان: ٣١٦,٠٠٠ نسمة



الشكل ٢٣. مراحل وتطور النمو العمراني والحضري لنجران

كما هو الحال في المدن السعودية الأخرى، تؤثر الأراضي البيضاء بشدة في تماسك واتساق النسيج الحضري لمدينة نجران. كما تشكل المناطق المحجوزة للأغراض العسكرية بين التنميات الجديدة ونسيج المدينة الحالي حاجزاً تنموياً يعيق اندماج وترابط النسيج العمراني وتكامله.

اقترحت جامعة نجران الواقعة على الأطراف الشرقية للمدينة مؤخراً أعمال توسعة إضافية في المناطق المحيطة بها تشكل بمجملها ما يكفي لإنشاء حي يعمل بمثابة نقطة (عقدة) مركزية، قادرة على استيعاب أكثر من ٢٠,٠٠٠ نسمة.

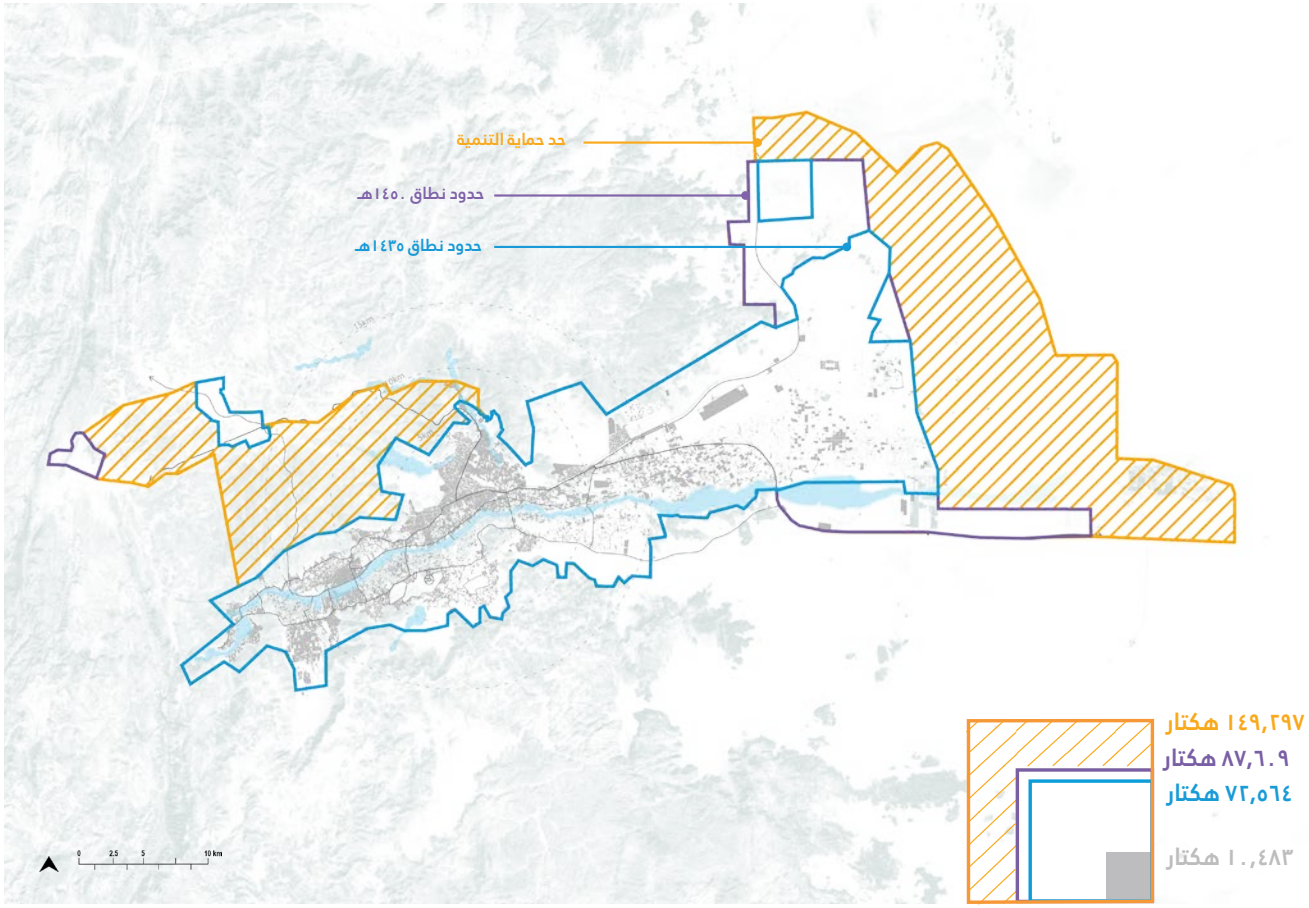
خلال فترة قصيرة في ثمانينيات القرن العشرين، كان يتم تقسيم الأراضي في غالبية المدن السعودية وكانت تشمل تجزئة مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية داخل المدن إلى قطع (وحدات عقارية) صغيرة. وفي شرق نجران بقي الكثير من هذه الوحدات العقارية غير مستغل.

لقد أدى استنزاف موارد المياه الجوفية المحدودة لجفاف العديد من المزارع وتوقف الزراعة فيها. واليوم، تصنف أنماط التنمية الحضرية في تقسيمات الأراضي الزراعية على ضفاف وادي نجران على أنها مناطق انتقالية محيطة بالمدينة لا تلبي معايير الكثافة الحضرية (ليست بالحضرية وليست بالريفية). و تصنيف أراضي نجران كمناطق حضرية وشبه حضرية ، يعطي صورة أكثر دقة لتوزيع الكثافة في جميع أنحاء المدينة. وهو ما سيتم تناوله بمزيد من التفصيل في الأجزاء التالية.

٢،١،٤ الحدود الإدارية

تقع منطقة نجران في أقصى جنوب- غرب المملكة العربية السعودية على الحدود اليمنية. وتنقسم إلى سبع محافظات هي: شرورة، حبونا، ثار، يدمه، بدر الجنوب، الخباش، والخرخير. وتساهم كل محافظة في دعم اقتصاد المنطقة، أما مدينة نجران فهي المركز والعاصمة الإدارية للمنطقة. وتغطي منطقة نجران مساحة ٣٦٠,٠٠٠ كم٢ تمثل ١٣٪ من مساحة المملكة، ويقدّر عدد سكانها بنحو ٦٢٠ ألف نسمة.

جزأت وزارة الشؤون البلدية والقروية المرحلة الثانية للنطاق العمراني ١٤٣٥-١٤٥٠هـ إلى ثلاث مراحل خمسية من أجل مزيد من الضبط والتوجيه لأعمال التوسع العمراني في المدن السعودية، ومن بينها مدينة نجران التي بلغت مساحة منطقة حماية التنمية فيها حوالي ١٤٩,٢٩٧ هكتاراً للتحكم في تطويرها المستقبلي، وتوفير احتياطي أراضي لما بعد ١٤٥٠هـ ، مع التنويه هنا بأن نحو ٤٠٪ من تضاريس منطقة حماية التنمية غرب المدينة عبارة عن جبال صخرية غير مرغوبة للتنمية العمرانية. وما تبقى من الأراضي ضمن منطقة حماية التنمية يمتد نحو الشرق والشمال الشرقي، ويحوي قرى المشعلية والحصينية والخباش المجاورة مع التشكيلات الصخرية والمساحات الرملية الشاسعة الممتدة نحو صحراء الربع الخالي شرقاً. بلغت مساحة مرحلة التنمية العمرانية ١٤٣٥هـ ٧٢,٥٦٤ هكتاراً ، جرى زيادتها بمقدار ١٥,٠٠٠ هكتاراً حتى عام ١٤٥٠هـ ، بما يفوق المتطلبات المساحية من الأراضي حتى العام ١٤٥٠هـ.



الشكل ٢٤. حدود ومراحل النطاق العمراني لمدينة نجران

كشفت دراسة صور الأقمار الصناعية عن استمرار أعمال التوسع العمراني، ليس فقط في مراحل النطاق العمراني قبل حلولها زمنياً، بل خارج حد حماية التنمية. ومثل هذا التوسع غير المنضبط وعدم الالتزام والامتثال لمراحل النطاق العمراني المحددين يسفر عن نمو حضري غير مستدام وتشتت عمراني مما يضعف من كفاءة وفعالية البنى التحتية ويضاعف من تكلفة توفيرها لخدمة تشتت عمراني منخفض الكثافة.

ويقترح موئل الأمم المتحدة أن تحد مدينة نجران من أعمال التوسع العمراني، وتركز على الاحتفاظ بالنمو داخل الكتلة العمرانية الحالية دونما حاجة للذهاب إلى مرحلة التنمية العمرانية ١٤٥٠هـ. إذ يلاحظ أن غالبية المشاريع الجديدة مقترحة خارج الكتلة العمرانية الحالية، مما يشجع على المزيد من التشتت العمراني و التنمية غير المتوازنة. هناك إمكانية كبيرة للتنمية داخل المدينة القائمة كي يتسنى تحقيق مدينة أكثر اندماجاً وترابطا وكثافة، وتفادي التشتت العمراني غير المستدام.

٣،١،٤ تقسيم الأراضي

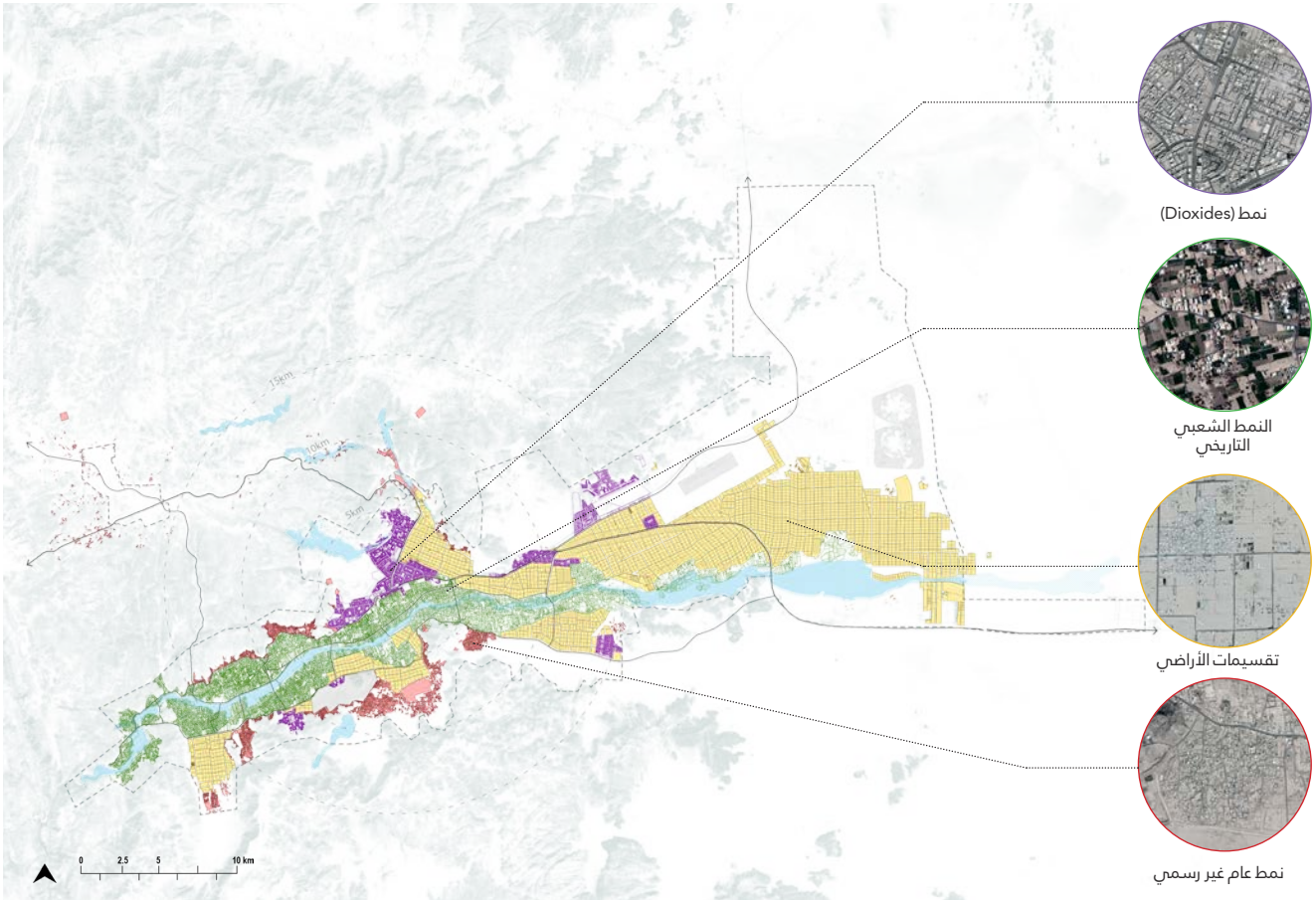
في منتصف السبعينيات ، نجم عن ارتفاع أسعار النفط في حدوث زيادة حادة في الثروة الوطنية التي أثرت في نشاط السوق العقاري من خلال تزايد أسعار الأراضي. وشجع النمو الاقتصادي المقترن بنقص المساكن أصحاب الأراضي الواسعة في المناطق الحضرية على تجزئة أراضيهم إلى قطع أصغر وبيعها فضاءً على المواطنين.

وفي نجران، وفي فترة زمنية قصيرة، تم تقسيم مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية إلى قطع صغيرة من أجل التنمية الحضرية. مثال ذلك مخطط حي الأثايبة الشمالي الزراعي، مخطط حي الشرفة الزراعي، ومخطط حي الغويلا الزراعية. وفي معظم الحالات، تبقى أعداد كبيرة من قطع الأراضي الجديدة فضاء أو شبه فضاء، أو غير مزروعة. وينص النظام على وجوب تطوير ١٥٪ فقط من قطعة الأرض. ولا يمكن معالجة هذا الشرط إلا بتحسين اللوائح القائمة وإدخال إرشادات إضافية.

٤،١،٤ الكثافة العمرانية

يبلغ عدد سكان نجران ٣١٦ ألف نسمة في كتلة عمرانية تبلغ مساحتها ١٠,٤٨٣ هكتاراً، وبمتوسط كثافة سكانية منخفضة تصل إلى ٣٠ نسمة/هكتار نتيجة لتقسيمات الأراضي الزراعية في نجران التي كان لها تأثير عميق في توزيع الكثافات السكانية. هناك أيضاً منطقة شبه حضرية تشغل نحو ٦,٧٠٢ هكتارا من الكتلة العمرانية، يقطنها نحو ١٠٠,٠٠٠ نسمة يشكلون ٣٢٪ من إجمالي السكان، ويعيشون في بيوت مزارع متناثرة على ضفاف الوادي، بمتوسط كثافة سكانية ١٥نسمة/هكتار.

بقية الكتلة العمرانية وهي المنطقة الحضرية حيث يصل متوسط الكثافة السكانية فيها إلى ٥٦,٦ نسمة / هكتار، ومساحتها ٣,٧٨١ هكتاراً، يقطنها نحو ٢١٥,٠٠٠ نسمة. وتصنيف الأراضي هنا حسب الكثافة السكانية ما بين حضرية و شبه حضرية يعطي تحليلاً مفصلاً



الشكل ٢٥. الأنماط العمرانية بنجران

للمدينة يشير إلى أن أعلى كثافة سكانية في مدينة نجران تبقى دون معيار الكثافة السكانية الموصى به من موئل الأمم المتحدة والبالغ ١٥٠ نسمة/هكتار.

المناطق المصنفة بـ «الحضرية» في نجران تتراوح فيها الكثافة السكانية بين ١ إلى ١٩٥ نسمة/ هكتار، يعيش فيها ما يقرب من ١٩,٠٠٠ نسمة أو ٦٪ من السكان في كثافة تزيد عن ١٥٠ نسمة/ هكتار، يقع معظمها (٩٧ هكتارا) في منطقة وسط المدينة. هناك أيضا ٥٥,٠٠٠ نسمة، أو ١٧٪ من السكان، يعيشون في مساحة ٦٣٣ هكتاراً ذات كثافة متوسطة إلى عالية تتراوح بين ٥٠ – ١٥٠ نسمة/ هكتار. ويعيش ما نسبته ٤٥٪ من السكان في مناطق منخفضة الكثافة جداً في أطراف المنطقة الحضرية، يصل تعدادهم إلى ١٤١,٠٠٠ نسمة يعيشون في مساحة ٨,٣٣ هكتارا، بمتوسط كثافة يقل عن ٥٠نسمة/ هكتار.

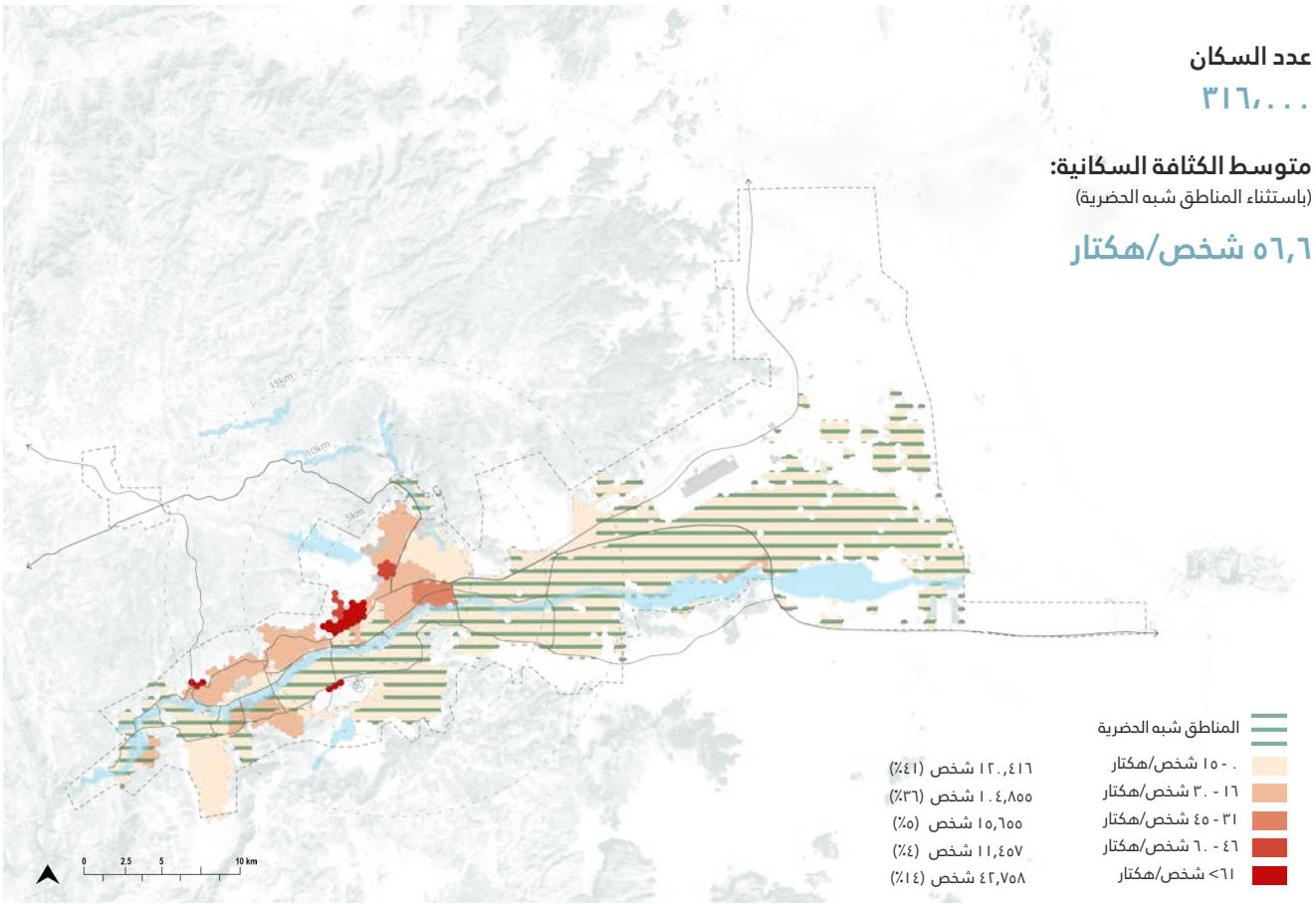
وهذا يدل على قدرة نمط التنمية الشريطية للمدينة لدعم الكثافات السكانية المختلفة. وعادة ما تشمل المستوطنات الزراعية على ضفاف الوادي كثافة منخفضة تصل إلى ١٨ نسمة / هكتار. وبالنسبة للمزارع غير المستغلة في الشرق فيوجد بها عدد أقل من السكان وكثافات منخفضة للغاية. وأعلى الكثافات موجودة كالعادة في وسط المدينة.

ضمن نمط التنمية الشريطية لنجران، يمكن تمييز ثلاثة أحياء رئيسة شمال الوادي، وهي أحياء الفيصلية، والضبّاط، وشرق الضباط التي تتسم بكثافة سكانية عالية نسبيا، ومباني حديثة من دورين أو ثلاثة أدوار، وسهولة في الوصول إلى الخدمات والمرافق العامة واستخدام مختلط للأراضي. هناك أيضاً تجمع آخر في نجران القديمة في الطرف الغربي من طريق الملك عبد العزيز، إذ تعكس المباني التقليدية في المدينة القديمة والنسيج العمراني المدمج كثافات سكانية أعلى. كما يمكن مشاهدة كثافات عالية في العديد من التجمعات غير المخططة شمال وجنوب المدينة.

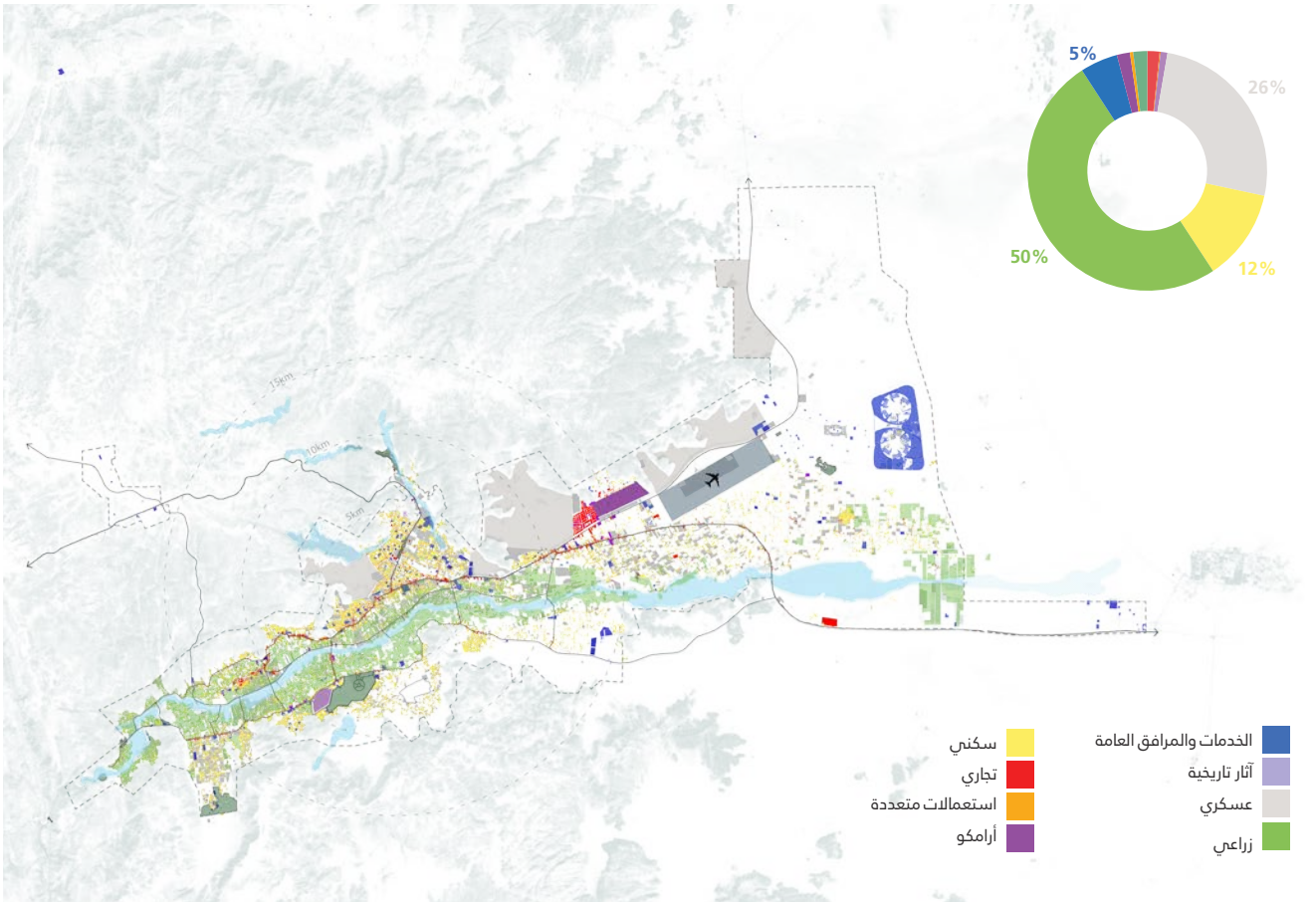
من المتوقع أن يصل عدد سكان نجران في ضوء معدل النمو الحالي البالغ ٢,٧٪ إلى ٥٠٠,٠٠٠ نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. وتوفر هذه الزيادة فرصة لتكثيف المناطق القائمة حالياً والحد من مزيد الامتداد العمراني

٥،١،٤ استعمال الأراضي

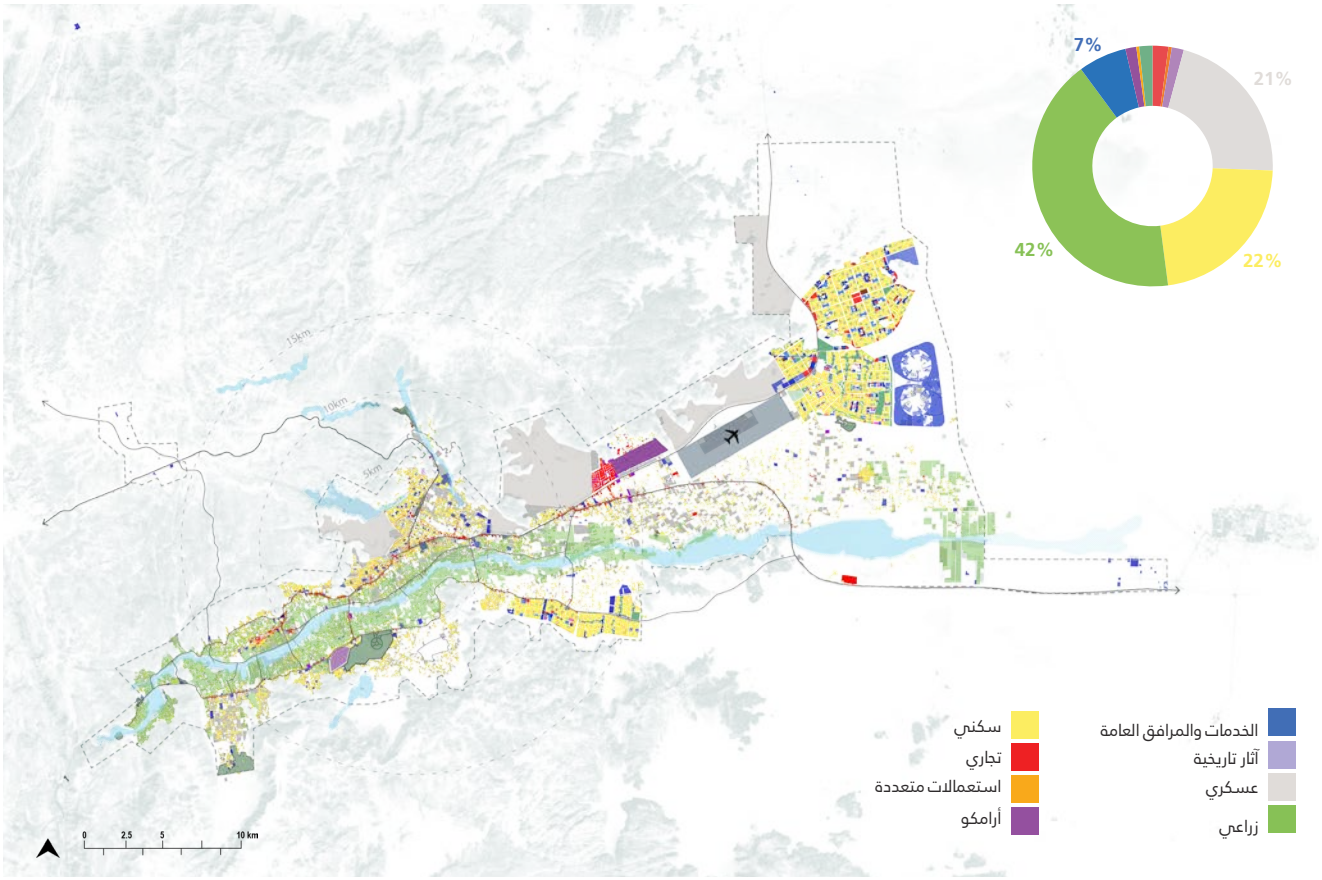
الاستعمال الزراعي هو الاستعمال السائد للأراضي في نجران على ضفاف وادي نجران. فأكثر من ٤٠٪ (١٢,٣٧٠ هكتارًا) من إجمالي الأراضي مخصصة للنشاط الزراعي، إلا أن قدراً كبيراً من هذه الأراضي غير منتج. إذ تواجه المدينة تحديات في إمدادات المياه المستقبلية، ما يستوجب بذل الجهود الجادة لتبني استراتيجية فعالة لإدارة المياه للحفاظ على هذه الأراضي الزراعية والبالغة ٧٤٠ هكتارا وحمايتها من التوسع الحضري، والعمل على إعادة تنشيطها. ما يزيد عن ربع مساحة المدينة (استعمال خاص) محجوز للأغراض العسكرية. موزّع في خمس قطع كبيرة، يبلغ مجموع مساحتها ٦٣١٢ هكتاراً، تشغل



الشكل ٢٦. توزيع الكثافة السكانية في نجران



الشكل ٢٧. استعمالات الأراضي الحالية في نجران



الشكل ٢٨. استعمالات الأراضي المقترحة في مخطط نجران

الطرف الشمالي من مرحلة النطاق العمراني ١٤٥٠هـ. ومعظم هذه الأراضي غير مستخدم في التدريبات العسكرية، ولا تزال غير مأهولة، مما يفاقم من التناثر الحضري. ومن شأن موقعها الاستراتيجي المجاور للتجمعات الحضرية القائمة، في حال تطويرها، أن يعزز من ترابط وانسجام النسيج العمراني للمدينة.

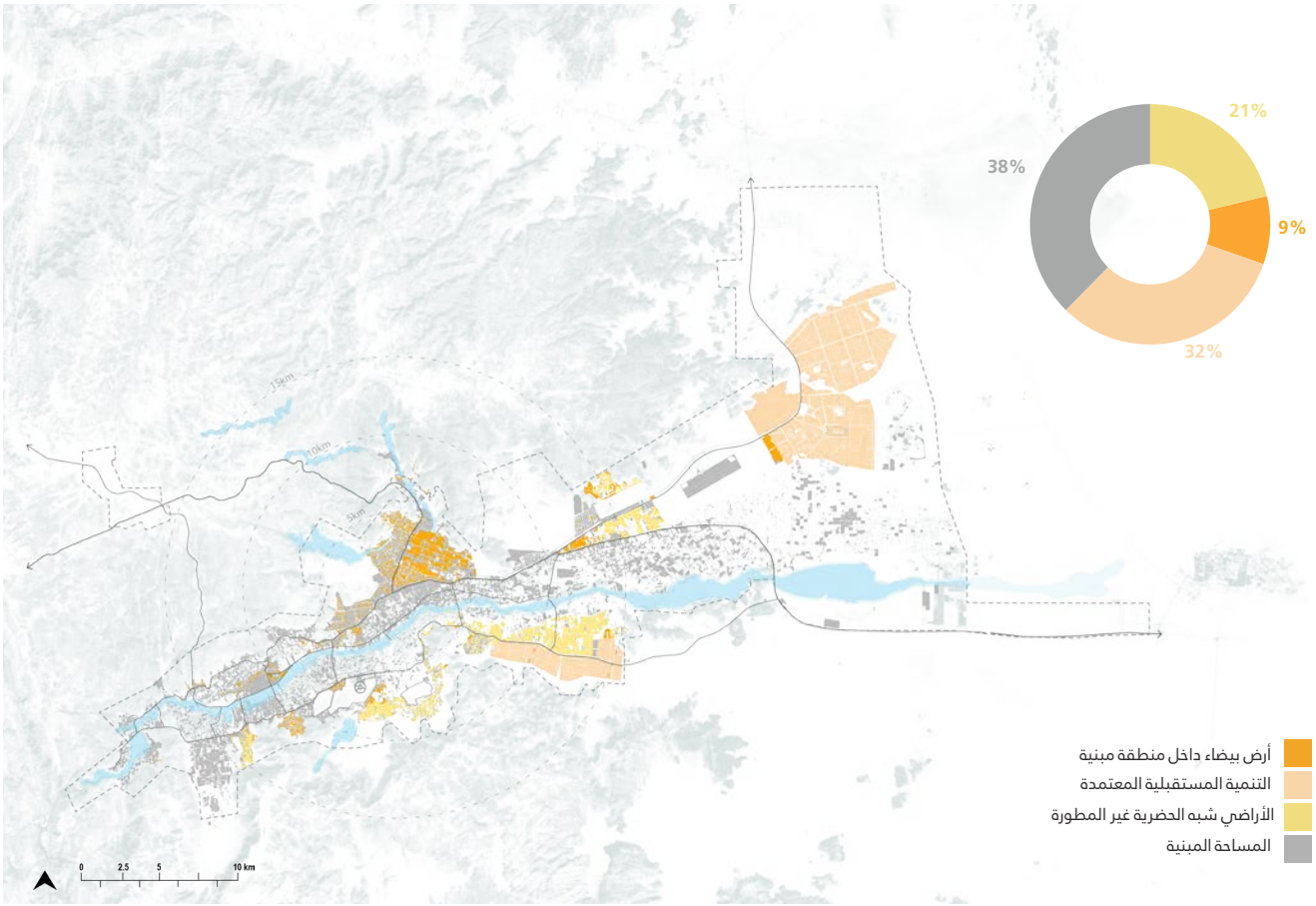
تشكل الأراضي السكنية ما يزيد عن ٢٠٪ (٦٥٩٠ هكتار) من مساحة المدينة متناثرة في جميع أنحاء المدينة. وتظهر التجمعات الكبيرة في مراكز مدينة نجران الجديدة والمناطق التنموية غير المخططة في الضواحي. مع وجود أنشطة تجارية واستعمالات مختلطة محدودة على امتداد محاور الطرق الرئيسة ، في مقابل توافر استعمالات مختلطة أكثر حيوية وتنوعاً في وسط المدينة القديمة. وتساهم المناطق السكنية في زيادة كبيرة في مساحة الأراضي المبنية في مركزين جديدين غير مترابطين في الشمال الشرقي والجنوب، مما يشجع على المزيد من الامتداد والتشتت العمراني.

تقع المستودعات التجارية الصناعية على امتداد محاور النقل الرئيسة، ومع ذلك ، تمثل الأراضي الصناعية أقل من ١٪ (٤٣٢ هكتار) من إجمالي استعمالات الأراضي في المدينة. وتتمتع نجران بتغطية جيدة من الخدمات العامة الصحية والتعليمية مع عدد كبير من المؤسسات. هناك جامعة نجران التي تشغل مساحة واسعة شرق المدينة، مع سهولة وصول السكان إلى الخدمات والمرافق العامة، باستثناء الأراضي الزراعية السابقة في الشرق حيث تتدنى فيها كثيراً سبل وإمكانات الوصول إلى الخدمات والمرافق العامة.

٦،١،٤ الأراضي البيضاء

تبلغ المساحة الإجمالية المبنية في نجران ١٠,٤٨٣هكتاراً، منها ٣,٧٨١ هكتاراً أراضي فضاء، ومن هذه الأراضي البيضاء هناك ١,٦٢٩ هكتاراً واقعة داخل الكتلة الحضرية، مثال ذلك حي الأثايبة الذي يحوي سلسلة من البلوكات العمرانية تتخللها مساحات من الأراضي البيضاء. واستناداً إلى كثافة موئل الأمم المتحدة الموصى بها والبالغة ١٥٠ نسمة / هكتاراً ، يمكن للمدينة استيعاب ٢٤٤,٠٠٠نسمة إضافية عن طريق تطوير الأراضي البيضاء المتاحة ضمن حدود الكتلة العمرانية الحالية. إذ يسهم تطويرها وتكثيفها إيجاباً في الحد من الامتداد غير المنظم والتشتت العمراني وتحقيق العمران المستدام. كما يوفر فرصة للنمو الاقتصادي وتحسين لأوضاع العديد من المجاورات والأحياء السكنية. علاوة عن قدرة هذه الأراضي على استيعاب النمو السكاني المتوقع في المستقبل.

وبرغم كثرة الأراضي البيضاء غير المنماة داخل الكتلة العمرانية، تواصل الأجهزة المعنية سماحها بتخطيط أراض جديدة داخل وخارج مرحلة النطاق العمراني ١٤٥٠هـ . مثال ذلك الأراضي المخططة حديثاً في المنطقة الشمالية الشرقية المحيطة بالجامعة، والمنطقة الواقعة جنوب المدينة على امتداد محور طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز، وتشغل ما مساحته ٥,٦٩٦ هكتاراً من الأراضي الجديدة ضمن مرحلة النطاق العمراني، لكنها خارج حدود الكتلة العمرانية الحالية. والعمل جار في تخطيط وتطوير هاتين المنطقتين. هناك أيضا أراض مخططة خارج حدود مرحلة النطاق العمراني ١٤٥٠هـ.



الشكل ٢٩. الأراضي البيضاء والمنطقة غير المطورة في نجران

برج تقليدي من الطين في نجران

وحتى خارج منطقة حماية التنمية، تدرج في عداد الزحف العمراني خارج حدود المخططات المعتمدة، وما يترتب على ذلك من كلفة باهظة لتوفير الخدمات والمرافق الأساسية.

٢،٤ العناصر الهيكلية

١،٢،٤ ابرز المناطق الاقتصادية والبنية التحتية في نجران

في الوقت الحاضر، تتوافر لمدينة نجران شبكة طرق إقليمية حديثة تربطها جيداً بالشبكة الوطنية والدولية، فهي واقعة على تقاطع طرق رئيسة تربطها شمالاً بالرياض، وشمال غرب بأبها وشرقاً بشرورة وسلطنة عُمان وجنوباً باليمن، لكنها تفتقر إلى ربط قوي بجازان كي يتسنى لاقتصادها المحلي النفاذ إلى الأسواق الهامة عبر ميناء جازان على البحر الأحمر.

تحوز مدينة نجران على شبكة طرق هرمية تتكون من شبكة طرق شريانية رئيسة وثانوية ومحلية، أهمها ثلاث طرق متوازية على امتداد ضفاف وادي نجران: طريق الملك عبد العزيز، طريق الملك عبد الله ، وطريق الأمير سلطان بن عبد العزيز، تشكل بمجملها محاور الأنشطة الرئيسة بالمدينة. وعلى الرغم من الاتصال القوي بين القطاعات الشرقية والغربية، هناك بعض الطرق الثانوية الموصلة بين الشمال والجنوب عبر الوادي. على أن يتم استكمال تطوير وصلات الطرق الزراعية جنوب الوادي، نظراً لتدني جودة وصلات الطرق الحالية.

تم افتتاح مطار نجران الداخلي في عام ٢٠١١، ويقع على بعد ٢٠ كم جنوب شرق وسط المدينة. ويربط نجران بالرياض وجدة والدمام وجميع المطارات الرئيسة الأخرى في جميع أنحاء المملكة، ولديه إمكانات لجعله مطاراً دولياً. وتبلغ طاقته الاستيعابية ١,٤٠٠,٠٠٠ مسافر سنويا.

٢،٢،٤ العناصر البيئية والطبوغرافية

تقع منطقة نجران بين الربع الخالي شرقاً ومرتفعات عسير غرباً، وتتربع مدينة نجران في واحة خضراء على ضفاف وادي نجران الخصيب الذي تأتي روافده من مرتفعات عسير والمرتفعات اليمنية، ويصب في سهول نجران الخصبة، ويتم التحكم في مياه الوادي جزئيا من خلال سد وادي نجران الواقع في الجانب الغربي من الوادي. ويستمر في جريانه عبر منطقة نجران إلى أن يضمحل ويختفي في رمال الربع الخالي.

وقوع مدينة نجران على ضفتي وادي نجران المنبسط يضفي عليها كثيراً من الخصائص الطبوغرافية المتميزة. وهي على ارتفاع ١,٣١٠م فوق مستوى سطح البحر، تحيط بها الجبال العالية التي يتراوح ارتفاعها بين ١,٣٠٠ إلى ٢,٠٠٠ متر فوق مستوى سطح البحر. هناك واحة خضراء تعبر نجران وتمضي شرقاً إلى أن تتلاشى في رمال الربع الخالي. يجري وادي نجران من الشرق إلى الغرب بموازاة وادي حبونا، ويشطر مدينة نجران إلى قسمين شمالي وجنوبي تتخللهما شعاب ومجاري مياه تصب في وادي نجران.

الشكل ٣. أبرز المراكز الاقتصادية والبنية التحتية والخدمات في نجران

يتم التحكم في مياه وادي نجران بواسطة سد خرساني مقوس يقع على بعد ١٥ كم جنوب غرب المدينة. تم بناء السد في عام ١٩٨١ بهدف الحفاظ على الأراضي الزراعية من مياه السيول والفيضان وحصر مياه الأمطار التي تهطل على المرتفعات الجبلية في بحيرة السد، و تغذية حوض المياه الجوفية. وبه بوابات انزلاقية في واجهته السفلى تسمح لبعض الترسبات المعلقة في بحيرة التخزين بالمرور من خلالها باتجاه مجرى الوادي طوال العام. ويبلغ ارتفاع السد ٧٣م وطوله ١٤٠م، وطاقة تخزينية ٨٦ مليون م٣.

تمتاز المدينة بتجمعات المزارع على ضفاف الوادي، تشكل بمجملها عصب المدينة النابض المدينة. وتتخذ النمط الشريطي في امتدادها من الشمال إلى الجنوب داخل الوادي. ولشبكة المسطحات المائية والخضراء تأثير اجتماعي وبيئي مباشر وتضفي جمالا على الأراضي والمدينة ككل. وتشمل هذه الشبكة السهول الفيضية للوادي، والجبال الشاهقة ، والأراضي الزراعية، والمساحات الخضراء، والحدائق العامة داخل المدينة ومناطق حماية طبقة المياه الجوفية.

في السنوات الثلاثين الماضية، شهدت نجران تنمية موسعة وجذباً للسكان من المناطق المجاورة، مما أدى إلى ارتفاع حاد في الطلب على المياه. لكن الزيادة الكبيرة في الأنشطة الزراعية والطلب العام على المياه أدى إلى استنزاف كبير للمياه الجوفية، مما تسبب في انخفاض منسوب المياه الجوفية بشكل كبير، وحدوث مشاكل هيدرولوجية وجيوفيزيائية للتربة والنظام البيئي جراء تشكل مساحات جوفية فارغة كانت تشغلها طبقات المياه الجوفية وهبوط مفاجئ بالتالي للأراضي.

تمتلك نجران أكثر من ١,٠٠٠ بئراً للزراعة والاستخدام المنزلي. وقد أدى الانخفاض المستمر في مستويات المياه الجوفية إلى استنزاف معظمها ونضوبها. لهذا، من الضروري الحفاظ على توازن طويل الأمد بين سحب المياه الجوفية والاستعاضة الجوفية.

نجران لديها تاريخ من الفيضانات الجارفة. إذ تتدفق مياه الأمطار من المرتفعات الجبلية إلى بطن الوادي حيث تقع غالبية المنطقة المبنية. والمناطق المبنية الأكثر عرضة لخطر الفيضانات المفاجئة خلال مواسم الأمطار الغزيرة هي الواقعة في المناطق المنخفضة المتجاورة ضفاف الوادي، وما ينجم عن ذلك من أضرار كبيرة على السكان، وشبكات الطرق والاقتصاد. لهذا يجب مراجعة وتفعيل السياسات المتعلقة بإدارة المياه العادمة ومياه الأمطار والسيول من جانب إدارة المدينة لجعلها أكثر مرونة ومنعة وجاهزية في مواجهة أخطار الكوارث الطبيعية والتخفيف من تأثيراتها في حال حدوثها.

٣,٢,٤ التجمعات «الأحياء» السكنية غير المخططة

في السنوات الأخيرة، شهدت المملكة العربية السعودية معدلات هجرة كبيرة من الريف إلى المدينة. وفي هذا السياق، لا بد من الإشارة إلى فئة التجمعات السكانية غير المخططة والتي يقصد بها هنا البيئات العمرانية التقليدية «القرى الطينية» التي تشكلت عفوياً بدون تخطيط مسبق، والأحياء السكنية التي ظهرت في الآونة الأخيرة على أطراف المدينة . كما هو حاصل في مدينة نجران.

مزرعة تقليدية في نجران

تشكلت مدينة نجران من تجمع قرى طينية تقليدية زراعية تشكل بمجملها جزءًا من عصب المدينة الأخضر. فالقرى الطينية التقليدية في منطقة نجران تشكل ملمحا بارزاً وطرازاً معمارياً فريداً منتشراً على ضفتي وادي نجران, وانطلاقاً من الوعي بقيمة وأصالة التراث العمراني المحلي وأهمية المحافظة عليه، بادر الملاك في القرى الطينية التراثية، بتشجيع من السلطات المحلية بترميم مبانيهم التراثية. وهناك أكثر من ٢٣٠ منزل طيني في نجران تمزج عراقة الماضي بحاضر المنطقة المشرق. من هنا تنبع أهمية وضرورة الحفاظ على الأصالة والتراث الحضاري.

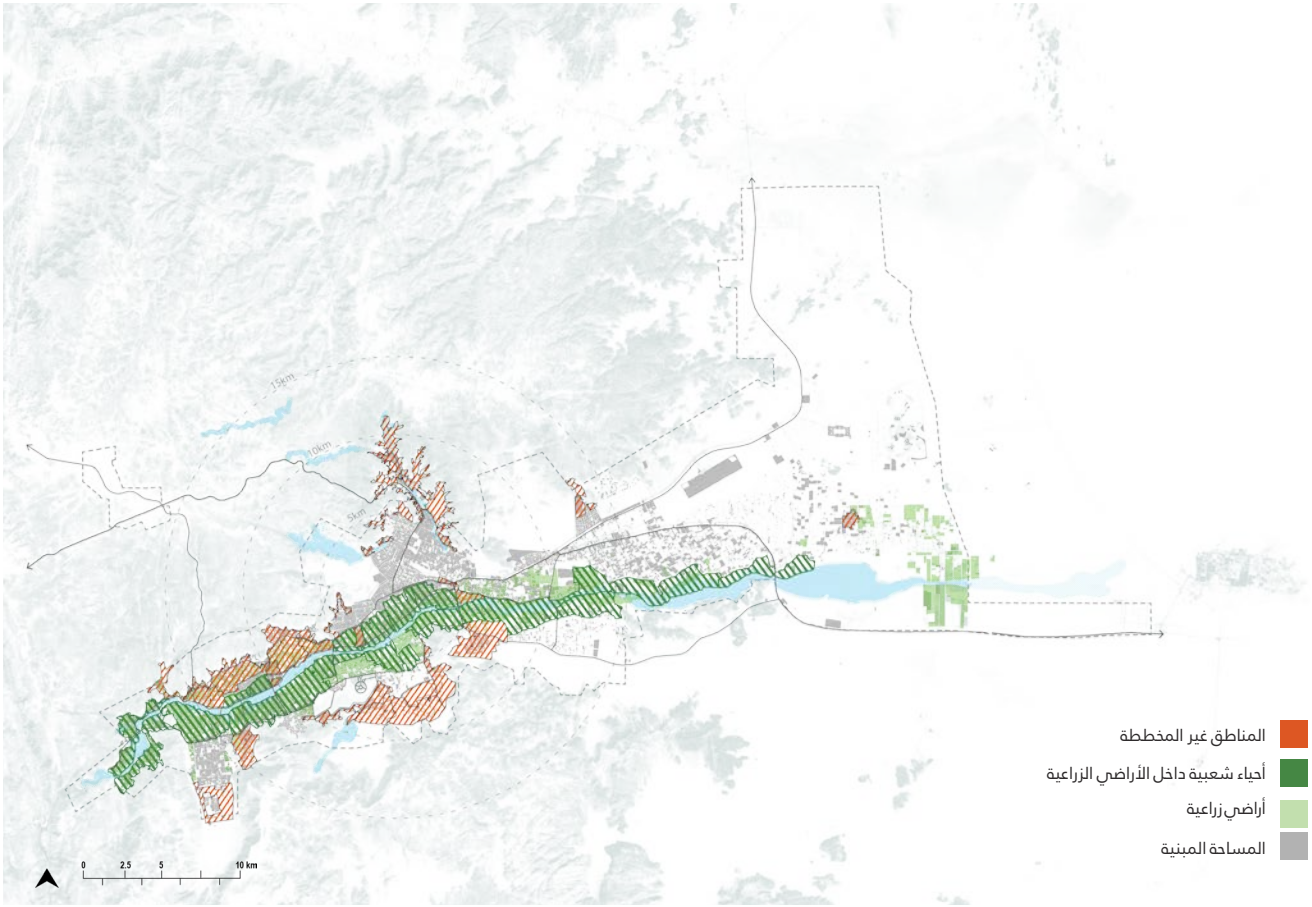
وعلى الرغم من نجاح طابع العمارة المحلية المدمج، إلا أنه يفتقر إلى الترابط والتواصل السليم مع شبكة الطرق الرئيسة. لهذا، يجب إجراء تحليل دقيق وتبني منهجية لدعم ربط القرى التقليدية دون الإضرار بالطبيعة الفريدة والحساسة للمناطق التراثية. يجب أن تضمن التدخلات الإستراتيجية حماية طابع العمارة المحلية وما ينطوي عليه من أصالة وقيم ذات أهمية حضارية خاصة، واشتراطات إنشائية للحفاظ على ما تشتمل عليه كل قرية تراثية من إبداع ورؤية فنية ومزاج جمالي في طريقة تشييد مبانيها وتشكيل معمارها.

هناك تجمعات سكانية تشكلت مؤخراً في أطراف المدينة، وتحديداً الأطراف الجنوبية والشمالية. وعلى الرغم من اقتراب هذه التجمعات السكانية من نمط طابع العمارة المحلية، إلا أنها تتمتع ببنية تحتية أفضل، و وصول أفضل إلى الخدمات والمرافق العامة والسلع والفرص. ولتحسين وتطوير هذا النوع من التجمعات السكانية غير المخططة، يوصى بأن تقوم المدينة بتقويم احتياجات الأحياء بشكل نقدي وإعداد خطط التطوير الحضري الفردية بالمشاركة المجتمعية المحلية.

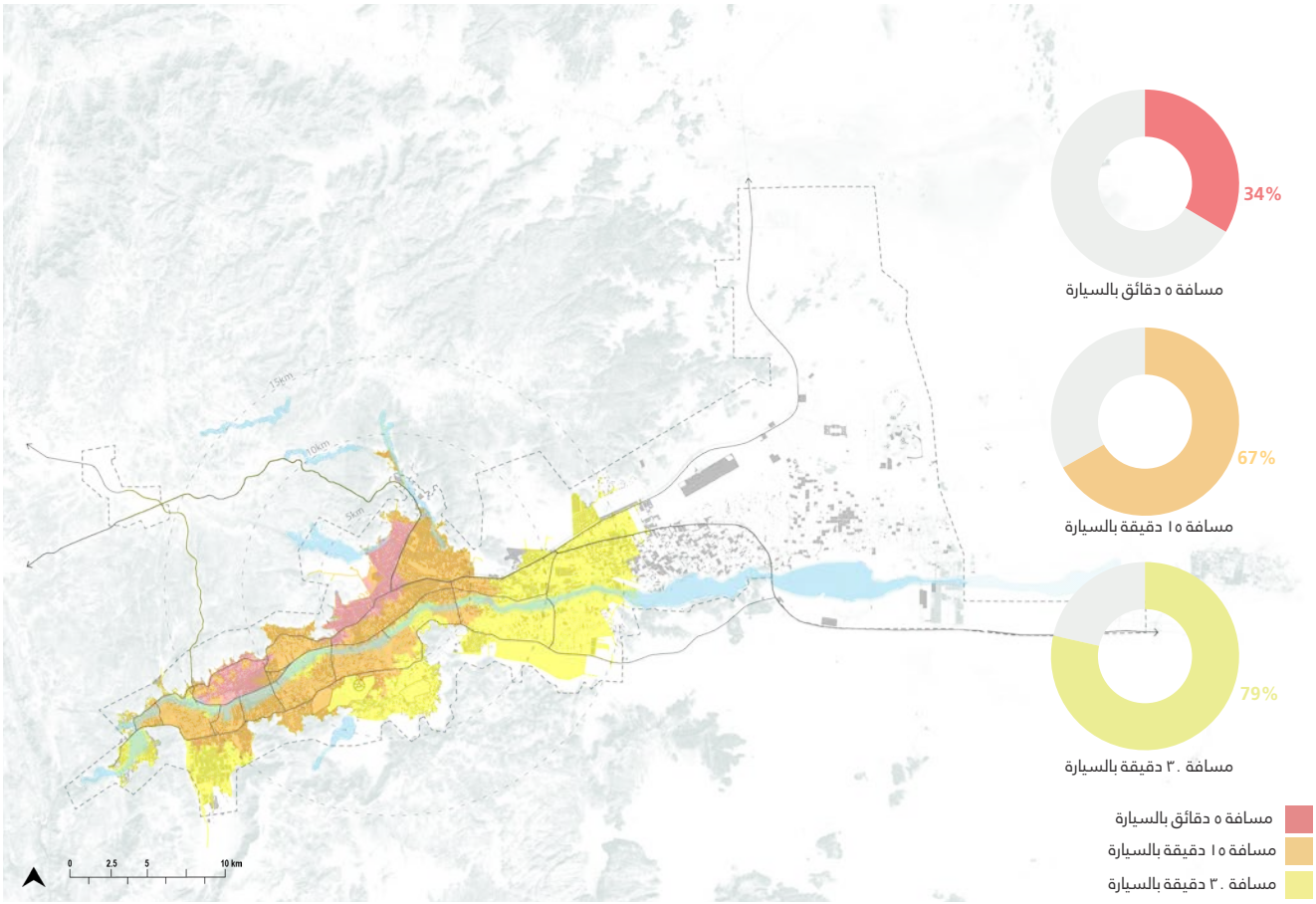
٤،٢،٤ الحركة وسهولة الوصول

تهيمن على شبكة النقل في نجران ثلاث طرق مهمة متوازية مع بعضها البعض من الشرق إلى الغرب. لكن المسارات المستعرضة التي تعبر هذه الطرق على محور شمال- جنوب محدودة مما يجعل من الصعب اجتياز المدينة بطول ١٥ كم على الأقدام. مع ذلك، تتمتع نجران بتوزيع جيد للخدمات العامة، إذ يقع أكثر من نصف مساحة مدينة نجران في نطاق ٥ دقائق مشي للوصول إلى الخدمات والمرافق العامة، وأكثر من الثلثين ضمن نطاق ١٠ دقائق سيراً على الأقدام ، ما يعني أن نجران فريدة من نوعها بين المدن السعودية حيث يتمتع سكان نجران القديمة والمناطق ذات الكثافة السكانية العالية بإمكانية وسهولة وصول ممتازة إلى الخدمات والمرافق العامة. وينطبق هذا أيضًا على المناطق الجديدة غير المخططة، والتي تظهر توزيعاً متوازناً وحياة طيّبة. ولكي تكون المدينة شاملة ومستدامة ، يجب أن تقدم فرصًا متكافئة، من حيث العدد والجودة، لكافة السكان.

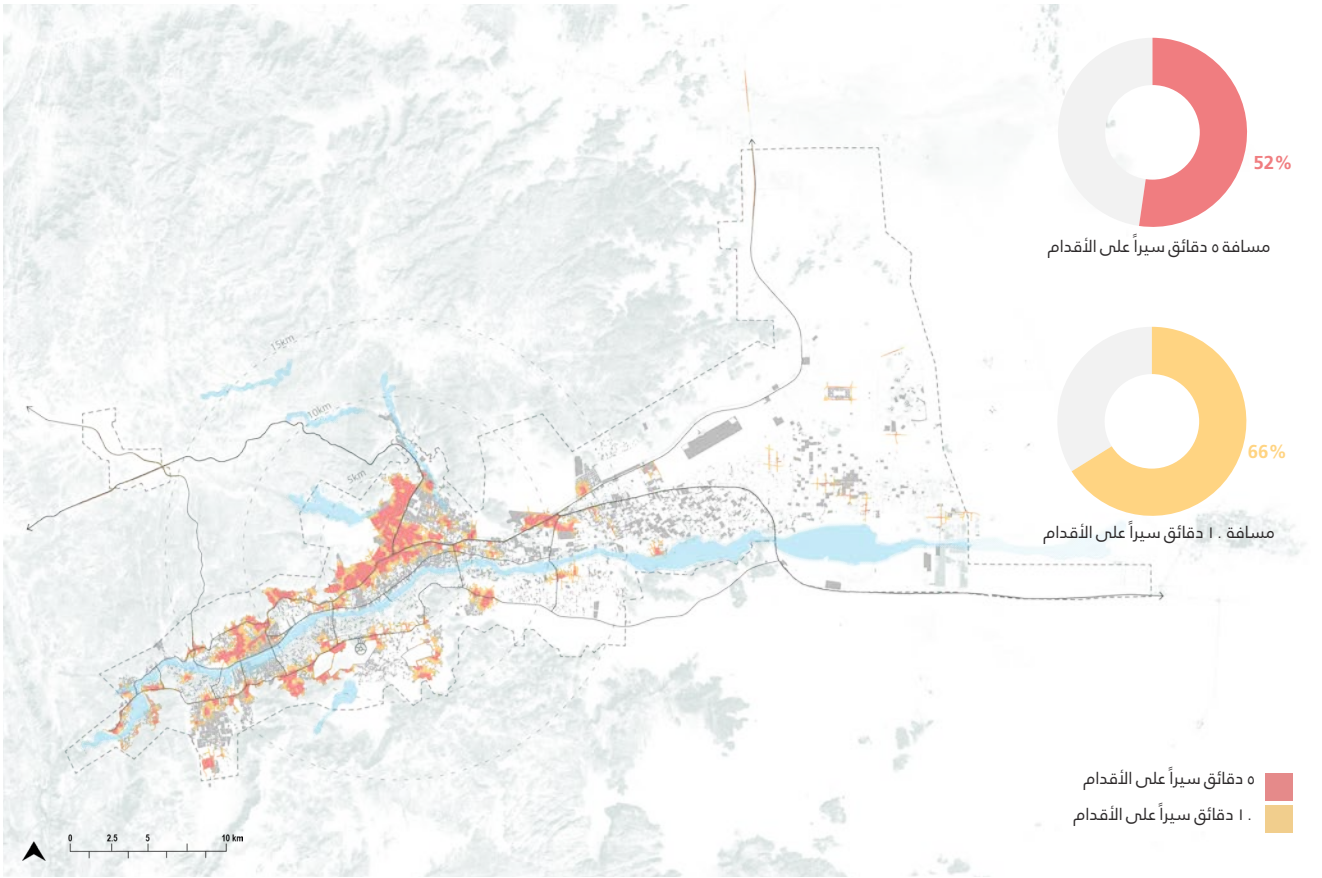
تقدم نجران بنية حضرية متعددة المراكز ، تعكس التوزيع التاريخي لقراها التقليدية، لكنها غير مترابطة جراء الاستخدامات الخاصة للأراضي لأغراض عسكرية والأراضي الزراعية. وضمن كتلتها العمرانية



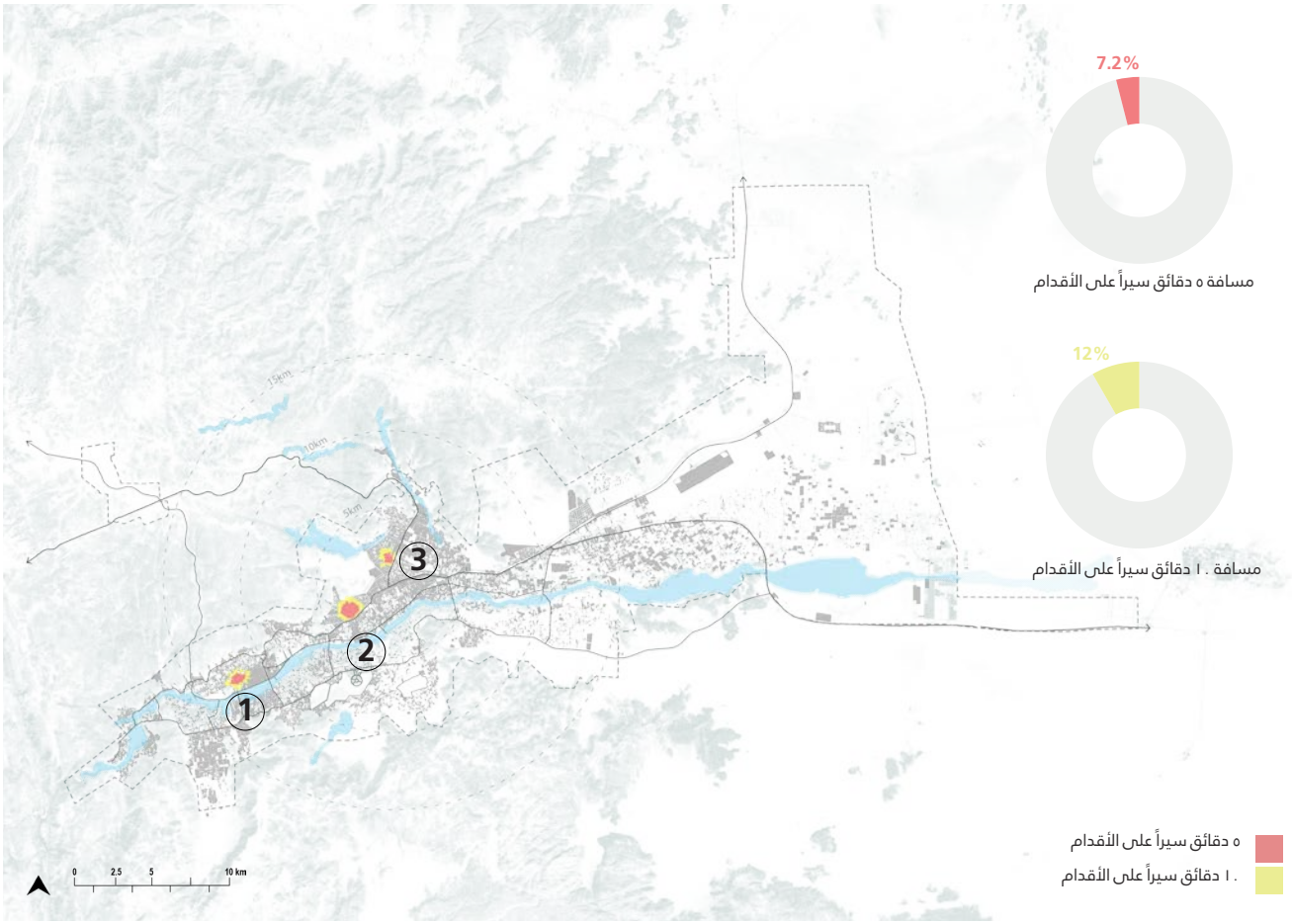
الشكل ٣١. أحياء شعبية غير مخططة في نجران



الشكل ٣٢. إمكانية قيادة السيارة إلى مركز المدينة



الشكل ٣٣. إمكانية الوصول إلى الخدمات العامة



الشكل ٣٤. إمكانية السير على الأقدام إلى مركز المدينة

الحديثة، تم تحديد ثلاثة مراكز أساسية حضرية تبعاً للكثافة السكانية وتوافر الخدمات والمرافق العامة. وجميع هذه المراكز واقعة في الجانب الشمالي من الوادي مع تركزها في القطاع الأوسط من الكتلة العمرانية، على مقربة من بعضها البعض.

وبالرغم من توافر الخدمات العامة الجيدة في نجران، ليس هناك من تكافؤ في وصول الجميع إليها. فقط ٧,٢ ٪ من السكان (٢٥,١٥٠ نسمة) يمكنهم الوصول إلى مركز حضري في غضون ٥ دقائق مشي و ١٢ ٪ (٤١,٩٢٠ نسمة) في غضون ١٠ دقائق مشي. يُظهر تحليل سهولة التنقل داخل المدينة قيم إنجاز ممتازة في الجانب الغربي الموحد للمدينة، إذ يمكن لغالبية السكان - ما يقرب من ٨٠٪ - الوصول إلى وجهاتهم في غضون ٣٠ دقيقة ، وأكثر من الثلثين في غضون ١٥ دقيقة، وثلث السكان في غضون ٥ دقائق. لكن الوضع على الجانب الشرقي على امتداد المناطق شبه الحضرية ليس كذلك، إذ تنخفض هذه القيم بشكل كبير.

نظرياً، يخلص التحليل إلى أن نجران تتمتع بشبكة نقل جيدة إلى حد ما داخل المدينة الموحدة، وعليها أن تسعى إلى التحسين نحو الشرق. ومن المهم هنا ملاحظة أن إمكانية الوصول الجيدة لا تحدث إلا في القطاع الشمالي، ويبقى القطاع الجنوبي من الوادي غير متصل بسبب الافتقار إلى البنية التحتية المناسبة والاتصال السيئ على محور الشمال والجنوب. وهو ما يجعل نجران تبدو كمدينتين يفصل بينهما الوادي. أما الجانب الشمالي فهو أكثر تطوراً ، يحتوي على غالبية النشاط الاقتصادي، ويتميز بكثافات أعلى من الجنوب الذي لا يزال متخلفاً عن الركب وريفي الطابع، تعوزه البنية التحتية الجيدة.

إن موقع جامعة نجران في أقصى الشرق يجعل متطلبات البنية التحتية مكلفة، ويشجع على تطوير الأحياء التابعة المنفصلة كلياً عن المدينة المركزية.

٥،٢،٤ الخطة العمرانية لنجران

هناك استراتيجيات وخطط تنمية عمرانية بمستويات مختلفة تؤثر في تنمية نجران، أبرزها الاستراتيجية العمرانية الوطنية الموجهة للتنمية العمرانية على المستوى الوطني. ويمكن هنا إيجاز أولويات الخطة العمرانية لنجران على النحو التالي:

- تحسين جودة الحياة.
- زيادة فرص العمل لجميع المواطنين السعوديين.
- توفير الخدمات الاجتماعية مثل التعليم والصحة.
- تطوير العلوم التطبيقية والتقنية.

وقد قامت المكاتب الاستشارية التي تعاقدت معها وزارة الشؤون البلدية والقروية، ممثلة بوكالة تخطيط المدن بإعداد مخططات أكثر تفصيلا وفق توجهات الاستراتيجية العمرانية الوطنية.

- يحدد المخطط شبه الإقليمي للمحافظات معايير التوزيع المكاني للتحضر على مستوى المحافظات.
- يوفر المخطط الهيكلي إرشادا عاماً للتنمية وتوضيح الأنماط الرئيسة لاستعمالات الأراضي والتوسع العمراني السليم وتحديد شبكات الطرق والنقل للمناطق الحضرية والقروية.
- الخطط العمرانية المحلية (الخطط التفصيلية على مستوى المدينة) تحدد مفاهيم التصميم الحضري للمدينة وتكون مصحوبة باشتراطات وضوابط البناء.

جاءت مراحل النطاق العمراني للمدن السعودية ١٤٢٧هـ التي حددتها وزارة الشؤون البلدية والقروية لتلغي مفعول الخطة الهيكلية والخطة العمرانية المحلية لنجران. وقد تم إعداد مراحل النطاق العمراني لمدينة نجران استجابة للطلب المتزايد باستمرار على الخدمات والمرافق العامة خارج حدود المدن القائمة. ومن منظور التنمية المستدامة، يعتبر النطاق العمراني غير كاف لدعم تنمية مستدامة، وتجب مراجعته ليعكس الاحتياجات المحددة وأنماط النمو الحضري للمدينة. قد ينظم النطاق العمراني التوسع المستقبلي للمدينة، لكنه لا يعالج القضايا والإشكالات القائمة داخل الكتلة العمرانية الحالية.

ينبغي وضع خطة عمرانية أكثر تفصيلاً لنجران بحيث تشمل عناصر هامة في تحقيق التنمية المستدامة في نجران:

- كثافات عالية داخل النسيج الحالي للمدينة.
- استراتيجية متكاملة لنظام النقل العام في المدينة.
- زيادة الفراغات العامة المفتوحة.
- توافر تشريع عمراني وسياسات مالية للتعامل مع قضايا حيازة الأراضي في الأراضي الزراعية المهجورة وغير المزروعة داخل البيئات العمرانية التقليدية وشرق المدينة.
- استراتيجية شاملة لإدارة المياه تستجيب للمطالب الفعلية والمستقبلية للسكان الحضر وللإنتاج الزراعي الإقليمي.
- استراتيجية تدريجية للتحكم في التوسع الحضري والحيلولة دون الزحف والتشتت العمراني.

٣،٤ سيناريوهات الكثافة الحضرية

في ضوء التشخيص الشامل للأوضاع الحضرية الراهنة للمدن ولمقترحات المشروعات المعتمدة، أجرى برنامج مستقبل المدن السعودية تحليلاً لسيناريوهات زيادة الكثافة الحضرية تتناول ثلاثة أوضاع: الوضع الراهن، والوضع الناشئ عن استخدام أدوات التخطيط المعتمدة، والوضع الثالث الذي يتم فيه توزيع الكثافة في ضوء مبادئ موئل الأمم المتحدة الخمسة لتخطيط الأحياء المستدامة، وهي كما يلي:

١. تخصيص حيّز كاف للشوارع وشبكة شوارع فعالة: إذ ينبغي تخصيص ٣٠٪ 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 ١٥٠٠٠ نسمة/ كم٢، أي ١٥٠نسمة/ هكتار أو ٦١ نسمة/ فدان.
٣. الاستعمال المختلط للأراضي: تخصيص ٤٠٪على الأقل من مسطح الأدوار للاستعمال الاقتصادي في الجيرات السكنية.
٤. المزيج الاجتماعي (الدمج الملائم لكافة فئات الدخل المتفاوت في الجيرة السكنية): توافر المساكن بخيارات وأسعار مناسبة لكافة فئات الدخل؛ بحيث يتم تخصيص ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من مسطح الأدوار السكنية للإسكان الميسّر، ولا ينبغي أن يتخطى نمط الحيازة أكثر من ٥٠٪ 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.

الوضع الحالي

يبلغ التعداد الحالي لسكان نجران حالياً ٣١٦,٠٠٠ نسمة، يشغلون منطقة مبنية تبلغ مساحتها ١٠,٤٨٣ هكتاراً، وبكثافة سكانية تبلغ ٣٠ نسمة/هكتار، ما يوازي خمس كثافة موئل الأمم المتحدة الموصى بها وهي ١٥٠ نسمة/هكتار. وباقتصار التحليل على المنطقة المبنية واستبعاد القطاعات شبه الحضرية من الكتلة العمرانية القائمة، ترتفع الكثافة إلى ٥٦,٦ نسمة / هكتار، ومع ذلك تبقى أقل بكثير من الكثافة المستهدفة (١٥٠نسمة/هكتار).

السيناريو الأول: التنمية المقترحة لنجران

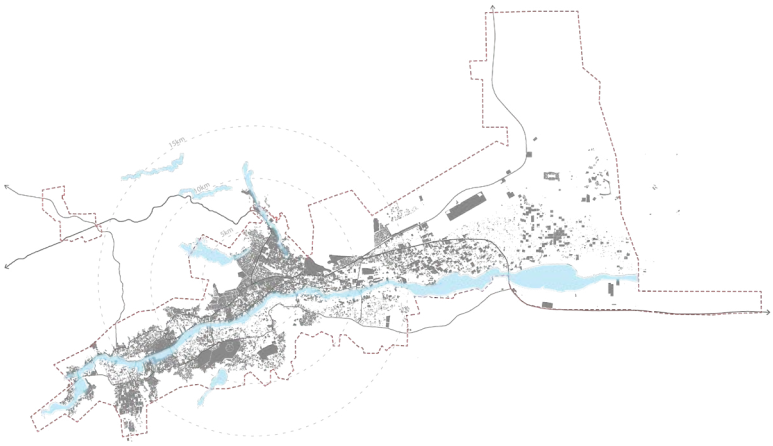
هناك مقترحان تنمويان لنجران، أحدهما في المنطقة المحيطة بالجامعة، والآخر في الجنوب عبر الوادي يغطيان معاً مساحة قدرها ٥,٦٩٦ هكتاراً تضاف إلى مساحة المنطقة المبنية الحالية البالغة ١٠,٤٨٣ هكتاراً. وبافتراض تنميتهما بالكامل بحلول عام ٢٠٣٠، وبلوغ مجموع سكان مدينة نجران ٥٠٠,٠٠٠ نسمة ، سينخفض متوسط الكثافة إلى ٣٠ نسمة/هكتار. وجود هذين المقترحين في مواقع منفصلة عن الكتلة العمرانية الحالية للمدينة، يشجع على المزيد من الزحف العمراني. وهناك إمكانات كبيرة لزيادة الكثافة في المدينة ولكن هذه المقترحات لا تأخذ في الاعتبار مبادئ منهجيات التنمية الحضرية المدمجة والمكثفة والمترابطة. ولا يمكن تحقيق التنمية الحضرية المستدامة إلا إذا تم تحديد الاستعمالات بعناية، وتم تطبيق الأدوات التخطيطية لدعم المدينة المدمجة، والتكثيف الحضري عبر مشروعات التجديد العمراني وتطوير الأراضي البيضاء داخل المدينة.

السيناريو الثاني: توصيات موئل الأمم المتحدة

يدعم سيناريو موئل الأمم المتحدة تخطيط الأحياء المستدامة، وتحقيق كثافة سكانية بواقع ١٥٠ نسمة/هكتار. وفي ضوء معدل النمو الحالي ، من المتوقع أن يرتفع عدد السكان إلى ٥٠٠,٠٠٠ نسمة بحلول عام ٢٠٣٠. وبناءً عليه، توصلت الدراسة إلى أن المساحة الإضافية اللازمة لاستيعاب سكان المدينة المستقبليين بالكثافة الموصى بها تبلغ فقط ١,٢٢٧ هكتاراً. ويخلص السيناريو إلى أن مساحة الأراضي البيضاء البالغة مساحتها ١,٦٢٩ هكتارا داخل المنطقة الحضرية (باستثناء المناطق شبه الحضرية) يمكن أن تستوعب جميع الزيادات السكانية لسكان نجران حتى عام ٢٠٣٠. ويوضح السيناريو أن التوسع في الكتلة الحضرية الحالية غير ضروري، واقتراح أن تكون هناك تدخلات استراتيجية لدعم السياسات العمرانية التخطيطية التي من شأنها تسهيل أعمال التكثيف الحضري ضمن الكتلة المبنية الحالية، ما يوفر للمواطنين حياة أفضل بتكلفة ميسورة.

لا تعتبر الكثافة السكانية في نجران منخفضة بشكل غير طبيعي في سياق التخطيط الحضري السائد في المملكة العربية السعودية الحضرية. ومع ذلك، من شأن تطبيق سياسات تخطيط محددة الكثافة حول مناطق محددة، يمكن أن يزيد من الكثافة السكانية الإجمالية للحد من التوسعات العمرانية منخفضة الكثافة. ويبين السيناريو المستند إلى توصيات موئل الأمم المتحدة الفوائد المحتملة نتيجة الحد من أعمال التوسع الحضري، ورفع الكثافات السكانية ضمن حدود الكتلة العمرانية الحالية، حيث يمكن تحقيق ذلك من خلال التوسع في الاستعمال المختلط للأراضي، وتشجيع أعمال التجديد والتطوير العمراني وتنمية الأراضي البيضاء داخل المنطقة الحضرية، وتأمين وتوفير خدمات عامة وأماكن عامة مفتوحة.

الوضع الراهن

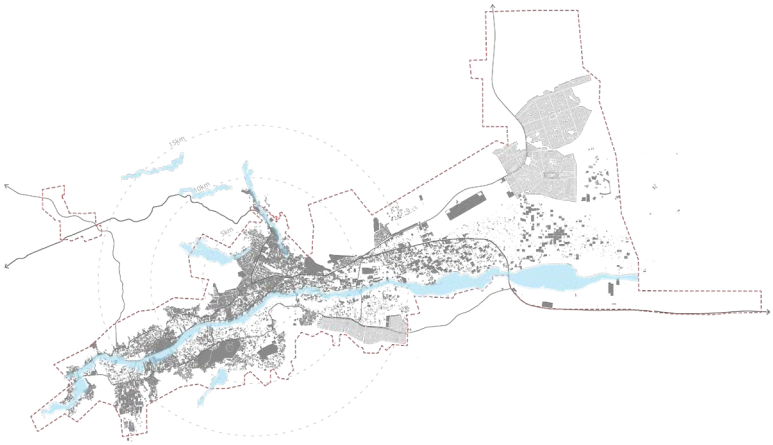


عدد السكان ٣١٦،٠٠٠

المساحة المبنية ١٠،٤٨٣ هكتار

متوسط الكثافة في المنطقة المبنية ٣٠ نسمة/هكتار

السيناريو الأول: مخطط نجران

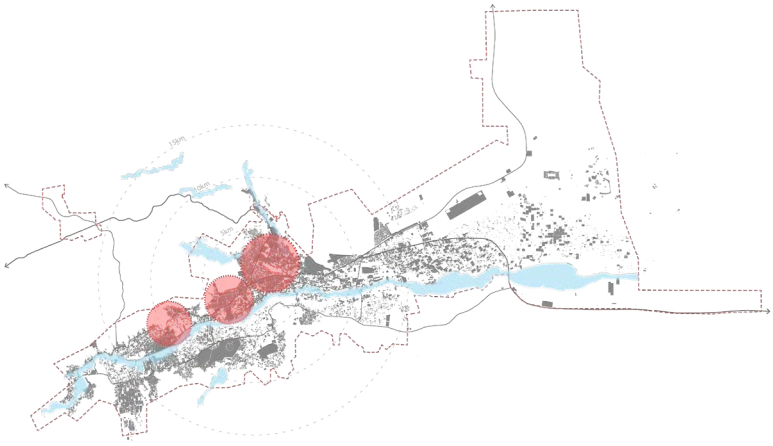


عدد السكان ٥٠٠،٠٠٠

المساحة المبنية ١٦،١٧٦ هكتار

متوسط الكثافة في المنطقة المبنية ٣٠ نسمة/هكتار

السيناريو الثاني: توصيات موئل الأمم المتحدة



عدد السكان ٥٠٠،٠٠٠

المساحة المبنية المطلوبة وفقاً لتوصيات موئل الأمم المتحدة ٣،٣٥٠ هكتار

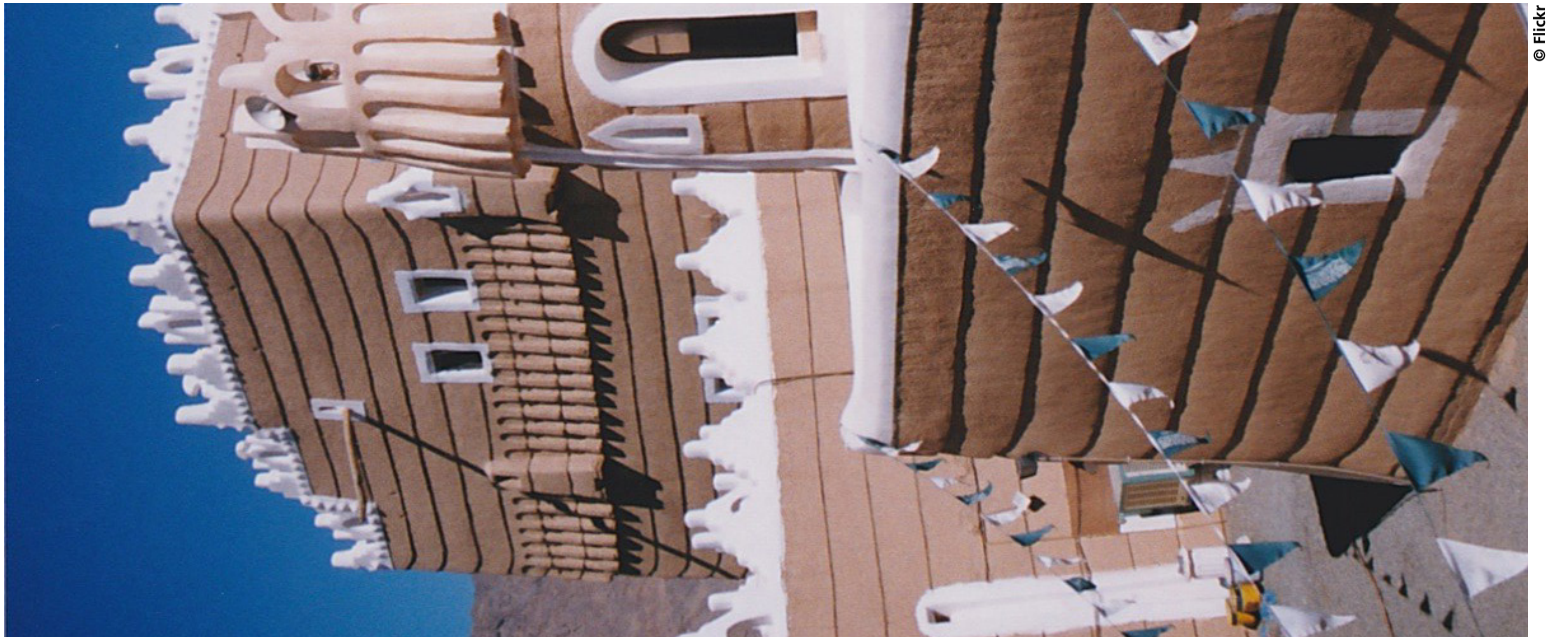
الأراضي البيضاء اللازمة لاستيعاب النمو السكاني الجديد ١،٢٢٧ هكتار*

متوسط الكثافة الموصى بها من قبل موئل الأمم المتحدة ١٥٠ نسمة/هكتار

* منطقة بناء جديدة داخل الأراضي البيضاء القائمة

٥

التشخيص الاستراتيجي



© Flickr

١،٥ تحديد وتعريف القضايا (المشاكل) الرئيسية

أسفرت منهجية البحث المتعمق وجمع البيانات وتحليلها وتفسير النتائج عن تحديد أربع قضايا أساسية تؤثر في الأداء الحضري لمدينة نجران فيما يتصل بمبادئ التنمية الحضرية المستدامة.

١،١،٥ أنماط النمو والتنمية غير المتوازن

[الزحف العمراني]

يحدث هذا غالباً عندما تنمو المدينة بوتيرة سريعة، مما يتيح المجال لانتشار ظاهرة الزحف العمراني الذي تتجلى فيه الانتشار والامتداد الأفقي غير المنظم، وما ينجم عنه من خلل في التوزيع المكاني للأنشطة والخدمات والمرافق، وصعوبة إدارتها. وفي هذا السيناريو، تسجل المدينة كثافة منخفضة وأداءً غير فاعل، وتوزيعاً غير منصف للخدمات والمرافق الأساسية يتسبب في معاناة المواطنين في الوصول إليها، تصبح معه عملية توفيرها وتشغيلها وصيانتها مكلفةً وشاقّةً . وفي حالة مدينة نجران، يمكن رؤية زحف العمران بشكل خاص في جنوب المدينة، وعبر الوادي، وكذلك التنمية السكنية الناشئة حول الجامعة، حيث تجنح هذه المشاريع للتعدي على الأراضي الزراعية القيّمة على امتداد ضفاف وادي نجران وتحويلها إلى استعمالات سكنية.

٢،١،٥ عدم ترابط واتصال تقسيمات الأراضي مع النسيج العمراني للمدينة

[التجزئة]

يفقد الهيكل العمراني للمدينة نسيجه وتغيب ملامح التواصل والتكامل عنه في حالات النمو غير المتوازن، وزحف العمران، والتطوير غير المتجانس، والتناثر المكاني خارج حدود المخططات المعتمدة. هناك أراضي بيضاء مهجورة ، ومغالاة 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. وفي حالة نجران، تتناثر التجمعات العمرانية حول المزارع، وتفقد ترابطها جرّاء المغالاة في أبعاد وأحجام البنية التحتية، كما تنقسم الأراضي البيضاء المدينة في تفريق بين المناطق البيضاء والأراضي الزراعية غير المستغلة.

٣،١،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي

[نقص المرونة]

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 لأحداها على الأخرى، فمع مرور الوقت، سيظهر 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. وفي حالة مدينة نجران، تمثل الأراضي الزراعية على ضفاف الوادي إمكانات لتحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية للمدينة، لكنها تعاني اليوم من شح مياه الري الزراعي، مما تسبب في هجرها.

٤،١،٥ النمط المعماري التقليدي والتاريخي المهدّد

[فقد الأنماط الحضرية التاريخية]

تجري حالياً مراجعة أنظمة ولوائح التخطيط في المملكة من أجل صياغة إطار تشريع عمراني شامل ومتكامل يتناول في إحدى جوانبه مجموعة قواعد وأسس شاملة تميز بين أنماط المعمار المحلي التقليدي والمناطق العمرانية غير المخططة. ففي غياب مثل هذا الإطار التنظيمي، يتم هدم وإزالة الأحياء التقليدية في المدن السعودية لإفساح المجال للتطوير الحضري الجديد الذي لا يؤدي فقط إلى تعريض إرث المعمار التقليدي للضياع والاندثار وفقدان الهوية التاريخية المرتبطة بالبيئات العمرانية التقليدية، بل بفقدانه للترابط والاتساق والتكامل مع النسيج الحضري العام، والانسلاخ عن الأنماط البنائية الأصيلة. إن تبني قواعد ومبادىء تنظيم البيئة العمرانية التقليدية المستدامة في أعمال تطويرية حديثة من شأنه الحفاظ على القيم والسلوكيات الكامنة في الموروث التقليدي، فتصميم البيئات العمرانية التقليدية المستدامة يتسم بالعروض الضيقة للشوارع والحارات والأزقة المتعرجة لتوفير الظلال والتخفيف من الحرارة طول النهار، وتعمل كفضاءات عامة ومصدر للحيوية الاجتماعية. وفي حالة نجران التقليدية، يبرز الشكل والنمط العمراني التقليدي في شبكة الشوارع التي تربط القرى الطينية داخل الواحة الصحراوية.

ورشة عمل الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران

٢،٥ المنهج الوصفي والتحليلي للقضايا الأساسية الأربعة في نجران

١،٢،٥ أنماط النمو غير المتوازن في نجران ١ (زحف عمراني)

تشكل الزراعة العمود الفقري لمدينة نجران، إذ تنتشر الأراضي الزراعية في محور شمال- جنوبي على ضفاف وفي بطن وادي نجران. ويساعد الشكل المتراص نسبياً للمدينة والبنية الشريطية في إدارة المدينة. ولنجران قيمة حضارية ترتبط بدلالات ومضامين تراثية كواحة زراعية تتمتع بمستويات معقولة من الوصول إلى الخدمات العامة، داخل مدينة موحدة ينبغي الحفاظ عليها وتعزيزها مستقبلا. إلا أن الهيكل العمراني للمدينة مهدد جراء الامتدادات العمرانية الناشئة غير المنظمة. فالأعمال التطويرية الحديثة تهدد الهيكل المتراص للمدينة مما يستوجب اتخاذ التدابير اللازمة لتصحيح الأوضاع.

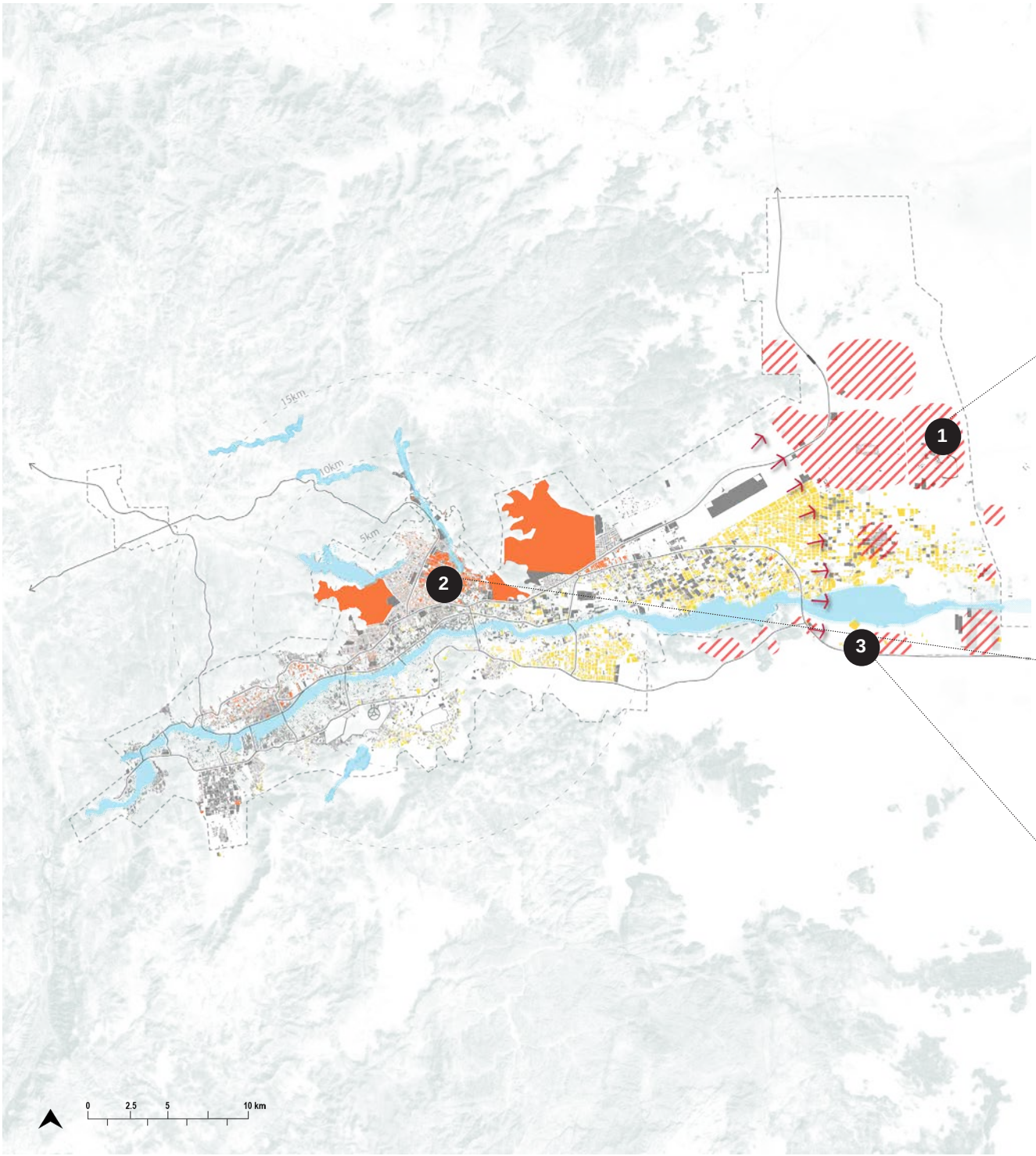
وينشأ الزحف العمراني في نجران في المقام الأول نتيجة التوسع العمراني السريع نحو شرق وجنوب الوادي. ومع توسع المدينة شرقا وجنوباً تتراجع أحوال المناطق الواقعة في منطقة وسط المدينة. فالعديد من السكان انتقلوا إلى مساكن شيدت حديثا في الضواحي الناشئة، مخلفين وراءهم مساكن الطين التي أصبحت المعيشة فيها صعبة والحفاظ عليها مكلفاً. ويزيد المشكلة تعقيدا تعدد الملاك داخل الأسرة الواحدة للمباني الطينية وقطع الأراضي المقامة عليها مما يحول دون إعادة تأهيلها. كذلك، أدى الانتقال من منطقة وسط المدينة إلى نشوء ظاهرة الامتداد العشوائي وتدهور أوضاع المراكز التاريخية بغياب حوافز الترميم والصيانة. وهناك أعمال تطويرية جديدة بعيدة عن المدينة كالمناطق الواقعة خارج حدود مراحل النطاق العمراني بالرغم من وجود مساحات كبيرة من الأراضي البيضاء أو غير المطورة بالكامل داخل المدينة المتراصة أوالأراضي الزراعية السابقة المنتشرة في جميع أنحاء الكتلة العمرانية الحالية.

يتسبب الامتداد العمراني غير المنضبط في التقليل من فاعلية الإدارة الحضرية وارتفاع تكلفة توفير وتشغيل وصيانة البنية التحتية، مقارنة بتكلفة توفيرها في المدينة المدمجة وتشغيلها وصيانتها. يمكن في نجران التحكم في الامتداد العمراني عن طريق احتواء التوسع العمراني ضمن الكتلة العمرانية الحالية والتركيز على تحسين وتكثيف المناطق غير المستغلة جيداً. وكي يتسنى دعم النمو المستدام والفعال، ينبغي على المدينة استكشاف إمكانية دمج مواقع الأراضي العسكرية في النسيج الحضري، ذلك لأن قربها يجعلها أفضل بكثير من قطع الأراضي المطورة ضمن مراحل النطاق العمراني للمدينة، فإذا ما تم تطويرها، فسوف تساهم في زيادة إمكانية الوصول إلى الفرص والخدمات والمرافق العامة، والتقليل من تكلفة توفير الخدمات والمرافق العامة.

١. القرية الجامعية المعزولة

٢. أراضي بيضاء كبيرة في وسط المدينة

٣. مشاريع زحف عمراني



اتجاه الزحف العمراني
التمدد والزحف العمراني
أراضي بيضاء في المناطق الحضرية
أراضي بيضاء في المناطق شبه الحضرية
المساحة المبنية

الشكل ٣٥. أنماط النمو والتنمية غير المتوازنة في نجران

٢،٢،٥ عـدم ترابـط واتصـال تقسـيمات الأراضي مـع النسـيج العمـراني للمدينـة ٢(التجزئـة)

تتمتع نجران بوسط مدينة مدمج ومترابط نسبياً، مع ترابط جيد أيضا في الأحياء المركزية شمال الوادي. لكن التباعد والانتشار يسود العديد من المناطق داخل نسيج المدينة، حيث يعزى إلى حد ما لوجود الحواجز الطبيعية كالوادي والجبال، وأيضاً لاستعمالات الأراضي أحادية الوظيفة في المقام الأول كالاستعمال العسكري والتعليمي. ووجود مساحات كبيرة من الأراضي غير المستغلة جيداً. فالمناطق العسكرية تمتلك امتدادات شاسعة من الأراضي البيضاء داخل المدينة. ومع توافر إمكانات كبيرة للتنمية داخل المدينة القائمة، لا تزال هناك مشاريع جديدة يتم تطويرها خارج المدينة، مشجعة بذلك زحفا عمرانياً بأنماط تنموية غير متوازنة.

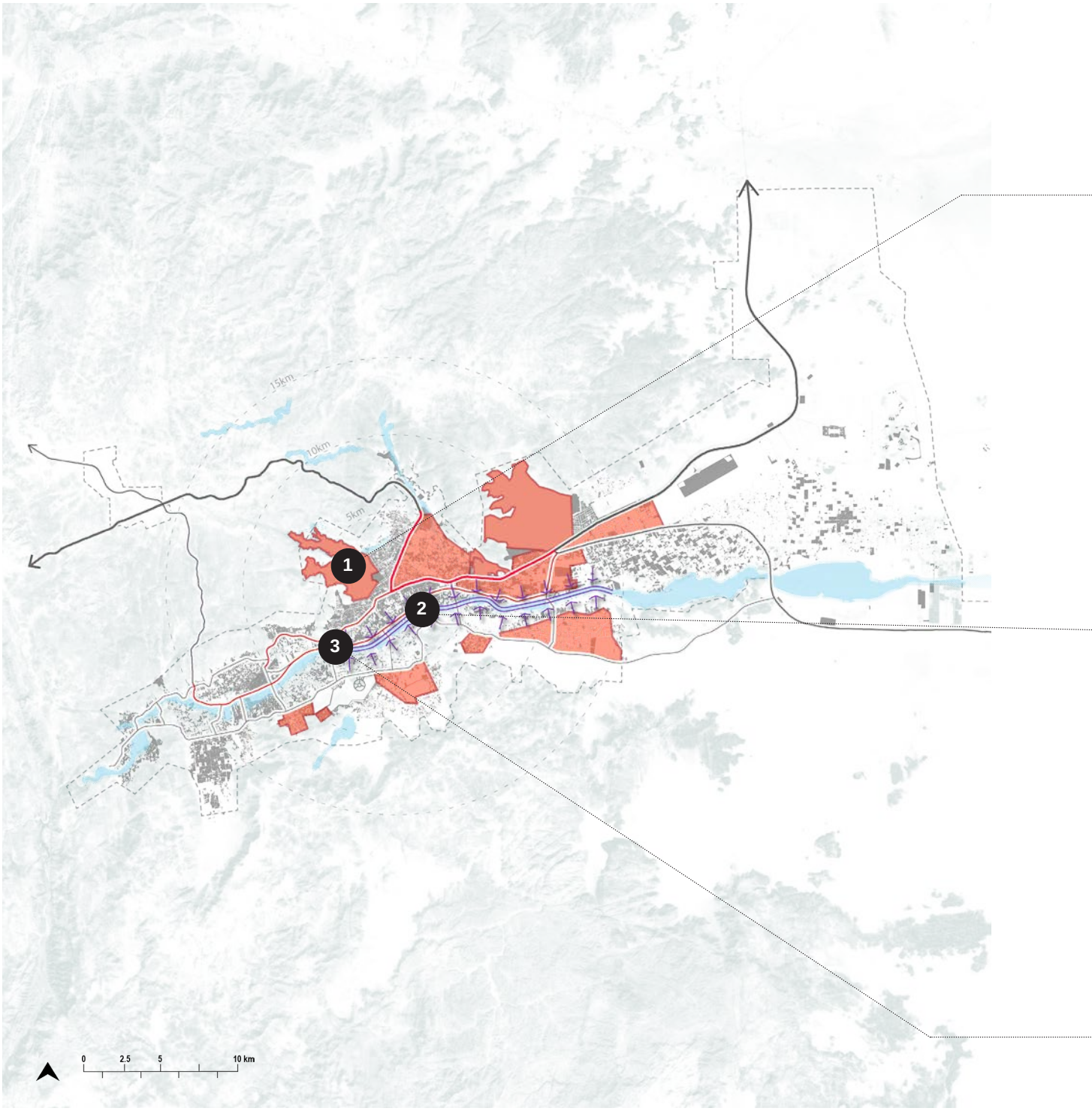
يعد وادي نجران معلماً طبيعياً بارزاً معززاً لجودة الحياة وداعماً للنشاط الزراعي. لكنه يشطر هيكل المدينة إلى قسمين. شمالي وجنوبي، ويضع وحدة نسيج المدينة في موضع تساؤل. ويبدو أن الجزء الشمالي أكثر تحضراً، بعد أن توسع من مركز المدينة التاريخي وأصبح يحوي المراكز المؤسسية الرئيسة في المدينة. بينما يطغى الطابع الريفي على الجزء الجنوبي. ويحوي العديد من الأحياء المقامة بدون موافقات رسمية على امتداد حدود المدينة. ولا يربط بين الطريقين الرئيسين الموازيين لمجرى الوادي سوى عدد قليل من الوصلات المستعرضة المتدنية في جودتها، تتطلب العمل على رفع جودتها لتعزيز ربط أفضل بين أجزاء المدينة.

لقد أدى التوسع الخطي للمدينة إلى أن تكون التنمية موجهة لحركة السيارات وليس لحركة المشاة. ومع ذلك، يمكن لنظام نقل عام شامل ومتكامل- تفتقر إليه المدينة حالياً، أن يعزز توفير بيئة آمنة وصحية لحركة المشاة.

١. أراضي عسكرية شاسعة في وسط المدينة

٢. محور الوادي المحدد اصطناعيًا

٣. البنية التحتية ذات الأبعاد المفرطة



محور وادي اصطناعي يقسم المدينة

تجمعات عمرانية مجزأة

بنية تحتية تقسم المدينة

المساحة المبنية

الشكل ٣٦. تقسيمات الأراضي ونقص التماسك (التناثر) في الهيكل العمراني في نجران

٣،٢،٥ اختلال التوازن الإيكولوجي- الاجتماعي والاقتصادي في نجران ٣ (نقص المرونة)

يمكن أن يعزى الطابع الريفي القوي في نجران وثقافتها الغنية إلى تراثها الزراعي المهيمن الذي يشكل العصب الاقتصادي للمدينة بأكملها. ومن المؤسف أن الأنشطة الزراعية آخذة في الانحسار الآن بسبب استنزاف الطبقات الصخرية الحاملة للمياه الجوفية التي أصبحت حرجة خلال العقد الماضي، مما يقتضي تطوير مبادرات وسياسات قوية لتحقيق التناغم والانسجام بين المدينة ونظم البيئة الطبيعية، وخلق توازن إيكولوجي ومرونة وجاهزية كافية للمدينة، وتطوير إستراتيجيات مناسبة لإدارة المياه الجوفية، مع التركيز الدقيق على تغذية مكامن المياه الجوفية وعلى المياه المستخدمة وتصريف مياه الأمطار السطحية. كما ينبغي دراسة ودعم طرق الزراعة التقليدية وطرق الري البديلة مثل التنقيط، للحد من استنزاف طبقات المياه الجوفية غير المتجددة.

شهدت نجران والأراضي المحيطة بها فيضانات شديدة في السنوات الماضية، خلال مواسم الأمطار الغزيرة، تسببت في حدوث أضرار وتلفيات بشرية وطبيعية، وأثرت على أمن وراحة السكان في فترات هطول الأمطار. تتدفق المياه من الجبال المحيطة إلى وادي نجران حيث توجد غالبية المناطق المبنية. وللتخفيف من خطر الكوارث الطبيعية والأضرار الناجمة عن الفيضانات السريعة، يجب مراجعة استراتيجيات إدارة المياه المستخدمة وتصريف مياه الأمطار السطحية وإنفاذها لتعزيز مرونة وجاهزية المدينة في مواجهة أخطار الكوارث الطبيعية.

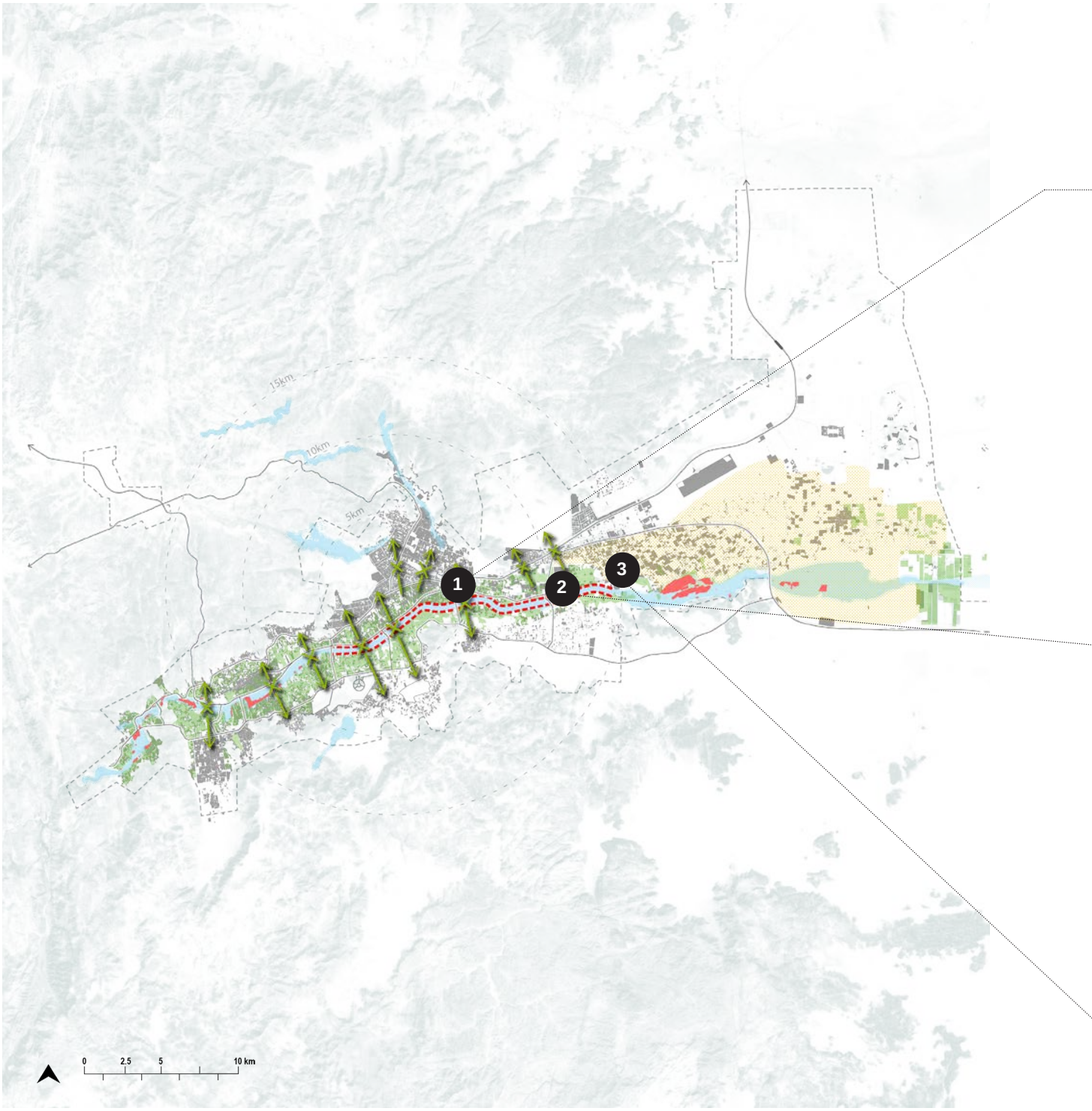
يرتبط التراث المعماري في المنطقة ارتباطاً وثيقاً بالزراعة، فجميع المواقع والمراكز التاريخية على تماس مباشر مع الأراضي الزراعية. ويشكل الوادي وضفافه الخضراء مع المعمار الطيني النابع من البيئة المحلية نسقا عمرانياً جمالياً تزهو به مدينة نجران. ولهذا، فإن الحفاظ على الأراضي الزراعية وتعزيز إنتاجيتها أمر مهم بالنسبة لمدينة نجران للحفاظ على أصالتها وهويتها التاريخية والمعمارية في المستقبل.

وبرغم هيمنة الأراضي الزراعية، تفتقر المدينة إلى التسلسل في مستويات الفراغات الخضراء العامة، مما يستوجب توفير شبكات من حدائق المجاورات والأحياء السكنية والأشرطة الخضراء لربط المناطق المبنية مع المزارع الخضراء. ويمكن تحقيق ذلك من خلال التحويل الانتقائي للأراضي البيضاء داخل المناطق المبنية إلى مسطحات خضراء مفتوحة ومتنزهات شريطية الشكل لخدمة المجتمع. وعلى امتداد هذه المتنزهات والروابط الخضراء، يمكن إدخال أنشطة تجارية يسهل على المشاة الوصول إليها وإقامة مرافق اجتماعية مختلفة. بالإضافة إلى ذلك، فإن من شأن تعديل مسارات الشوارع وتخضيرها يزيد من ترابط الأماكن المفتوحة العامة واتساقها مع بعضها البعض، ويخلق بيئة صديقة للمشاة في المدينة. ومن المهم في برامج التخضير استخدام أنواع النباتات المحلية المناسبة للظروف المناخية للمدينة. وعمارة البيئة هذه يجب تشكيلها وإخراجها كنظام متسق ومتناغم في مجمله بما يحد من اختلال التوازن بين مجموعة النظم البيئية والاجتماعية والاقتصادية الخاصة بمدينة نجران.

١. تشققات الأرض المرتبطة باستخراج المياه

٢. عدم وجود إدارة للمياه تحقق الاستدامة الذاتية

٣. طبقة المياه الجوفية المستنفدة تؤدي إلى ندرة المياه وفقدان الزراعة



الشكل ٣٧. اختلال التوازن البيئي والاجتماعي والاقتصادي في نجران

٤،٢،٥ النمط لمعماري التقليدي التاريخي المهدّد في نجران

يمكن ملاحظة فئتين من الأنماط التاريخية في نجران: الفئة الأولى تشمل المواقع ذات الأهمية الحضارية الخاصة المنتشرة على ضفاف الوادي، وتضم وسط نجران التاريخي (نجران القديمة)، وآثار الأخدود على الضفة الجنوبية لوادي نجران، وقصر العان غرب نجران، وقصر الإمارة في وسط نجران القديمة، وجبل رعوم، وعدد من قرى المزارع. والفئة الثانية تتعلق بالنمط العضوي للمزارع مع منازل الطين التقليدية،. وكلها تروي عراقة تاريخ نجران. تعكس هذه العناصر التاريخية هوية المدينة، وتشكل ميزة تنافسية لاقتصاد مدينة نجران. مع ذلك، فإن غالبية هذا التراث الفريد مهدد بتردي أحواله، وفقدان هويته الفريدة. وتساهم العوامل التالية في ذلك من خلال:

- تقليل الأراضي الزراعية، مما أدى إلى زيادة أو تضرر النمط الحضري العضوي تاريخيا.
- هجر المباني التاريخية وتدهور أوضاعها بسبب الهجرة السكانية.
- عدم كفاية الخدمات العامة (الصحة والتعليم) في المواقع التاريخية.
- قلة الترابط والنقل العام.
- عدم كفاية الإدارة المستدامة للمياه (مخاطر الفيضانات وإمدادات المياه).

ويطلق على المباني التقليدية المشيدة بطوب اللبن في نجران مسمى «مدماك». وهذه المباني مميزة بشكل خاص في المنطقة. ويمكن مشاهدتها في جميع أنحاء المنطقة. البعض منها في حالة جيدة نتيجةً أعمال الصيانة و الترميم ، والبعض الآخر في حالة من التردي. ويقدر عمر هذه المنازل بمئات السنين. لحسن الحظ ، يبدو أن هناك اهتماماً كبيراً من سكان نجران بالحفاظ على منازلهم التقليدية، وكثيراً ما يتم معالجتها وفق أساليب ومتطلبات الحياة العصرية.

خفض الأراضي الزراعية يؤدى إلى انخفاض في التوازن البيئي التاريخي

هجر وتدهور المباني التاريخية

عدم كفاية الخدمات العامة

مواقع تراثية
أراضي تراثية زراعية حساسة
المساحة المبنية

الشكل ٣٨. أنماط حضرية تاريخية/شعبية مهددة بالانقراض في نجران

٢ النظرة المستقبلية

© Barbara Schumacher

١,٦ الاستجابات الاستراتيجية

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

١,١,٦ المدينة المدمجة

[الدمج]

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 والمتنزهات والمدارس، على أن تعزز الآليات 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 والفراغات 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 أواسط المدن، فرض قيود على التنمية في الأرياف وعلى أطراف المدن وضواحيها، ودعم التنمية عالية الكثافة والاستعمال المختلط للأراضي، وتشجيع استعمال وسائط النقل العام ، وتكثيف التنمية في محيط محطات ومحاور النقل العام.

٢,١,٦ المدينة المتصلة

[الترابط والاتصال]

تطلب الأجندة الحضرية الجديدة من المدن الالتزام بضمان إتاحة دخول الجميع إلى الأماكن العامة ، واستخدام وسائط النقل العام، والحصول على السكن، والاستفادة من التعليم والمرافق الصحية، والإعلام العام، والاتصالات. يتوخى في 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 سيرا على الأقدام، مما يقلل الحاجة للسيارات الخاصة. وفي المدن الكبيرة ، يمكن لنظم النقل الجماعي أن توفر التنقل عبر المدن بسرعة عالية عن طريق ربط مركز حي مع آخر ، تاركة الوصول للوجهات النهائية لوسائط النقل المحلية ولحركة المشاة، مما يقلل من حجم وتأثير حركة المرور، ولا سيما حول أواسط المجاورات والأحياء السكنية. في المدينة المتصلة تصبح القطارات الخفيفة وأنظمة السكك الحديدية الخفيفة والحافلات الكهربائية أكثر فعالية، ويصبح ركوب الدراجات الهوائية والمشي الصحي أكثر أماناً ومتعة، ناهيك عن تقليل الازدحام والتلوث بشكل كبير، وزيادة الإحساس بالانتماء للمكان والعيش والتواصل والتفاعل المشترك والحيوية الاجتماعية في الأماكن العامة.

٣,١,٦ المدينة المرنة

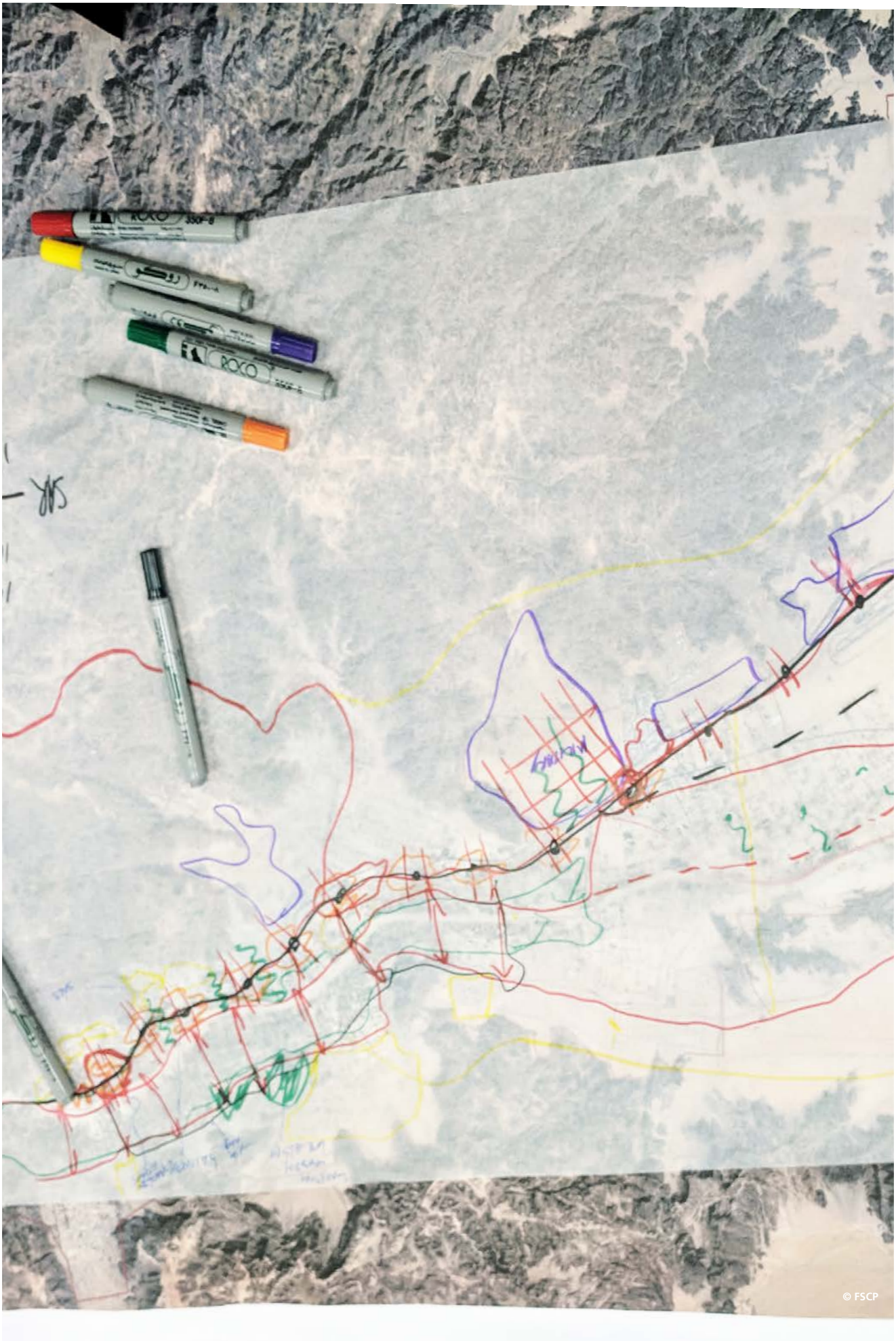
[الحماية والتحسين]

المدينة المرنة تأخذ في الاعتبار الأشكال البنائية والتجهيزات العمرانية المناسبة لمواجهة التحديات والأزمات والصعوبات الاجتماعية والاقتصادية والكوارث الطبيعية التي تنشأ جرّاء استهلاك واستنزاف الوقود الكربوني، وتغيرات المناخ. وعلى هذا النحو، تعرّف المدينة المرنة بأنها «شبكة مستدامة من النظم المادية والمجتمعات الإنسانية»[٣٢] والنظم المادية هنا تشمل المكونات الإنشائية، والبيئة الطبيعية للمدينة. ووفقًا للأجندة الحضرية الجديدة ، تحتاج المدن إلى ضمان الاستدامة البيئية من خلال تعزيز الطاقة النظيفة والاستخدام المستدام للأراضي والموارد في التنمية الحضرية، وحماية النظم الإيكولوجية والتنوع الإحيائي، وتشجيع أنماط الاستهلاك والإنتاج المستدامة، والحد من مخاطر الكوارث، وكذلك التخفيف من التغيرات المناخية والتكيف معها. فعناصر كهذه تحقق المرونة للمدن، وكما تدعم المدينة المرنة أنظمتها الإقليمية، تقوم هذه الأنظمة بدعم مرونة المدينة، وتفعيل أدوات قياس حجم التأثيرات البيئية، وضمان تدفقات موثوقة وسلاسل قيمة متوازنة. وبالنسبة إلى نجران، يعني ذلك إعادة تقويم علاقة المدينة بتكويناتها الطبيعية ووظائف هذه التكوينات كبنية أساسية اجتماعية وإيكولوجية واقتصادية متكاملة، مع إشارة خاصة إلى شبكات المسطحات المائية والأشرطة الخضراء.

٤,١,٦ المدينة التاريخية

[الحفاظ]

تُعرَّف المدينة التاريخية بأنها مستوطنة بشرية نشطة، تتسم ببنية عمرانية نابعة من ماضيها التقليدي، وتمثل نشأة وتطور سكانها. [٣٣] وبديهي أن تكون المناطق التاريخية مأهولة تتسم بهوية حضارية خاصة بها. وخلال العقود القليلة الماضية، تدهورت أواسط المدن وأحيائها التاريخية في جميع أنحاء العالم. وفي حالة المدن السعودية، وبسبب التنمية العمرانية المتسارعة، بدأ الكثير من المباني التاريخية بالتدهور والاختفاء لتحل محلها منشآت لا تحمل نفس القيمة المعمارية. من هنا بدأ الاهتمام بالحفاظ على الإرث التقليدي الحضاري في المدن السعودية. وتتطلب الاستجابة لسيناريو الحفاظ الحضاري أولاً إنشاء تصنيف للمناطق التراثية، ومن ثم وضع قواعد تنظيمية دقيقة لحفظها وترميمها وإعادة تأهيلها وإحياءها، ليس فقط لحماية المباني التراثية نفسها وإنما لحماية وحدة وتناسق النسيج العمراني التاريخي، بكامل عناصره . وشوارعه وسكانه.



مشاركة الجهات الحكومية ذات العلاقة في تشخيص مدينة نجران وإيجاد الاستجابات ت الاستراتيجية

٢،٦ نماذج التنمية الحضرية المناسبة لمدينة نجران

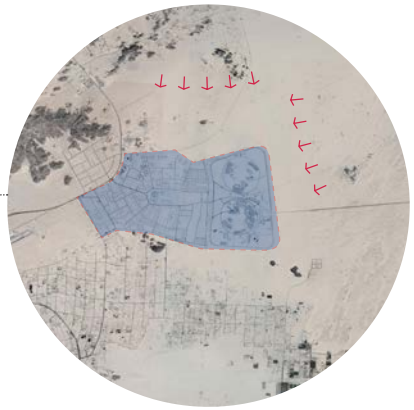
١،٢،٦ المدينة المدمجة: احتواء التنمية العمرانية من خلال مراكز التكثيف الحضري

تهدف الإستراتيجية الأولى لنجران إلى منع الامتداد والزحف العمراني، ودمج نسيج المدينة الحالي للحصول على شكل متراص ومترابط أكثر استدامة من خلال تطوير الأراضي البيضاء في منطقة وسط المدينة وزيادة الكثافات داخل المنطقة المبنية حيثما أمكن. ولتحقيق الدمج والترابط، ينبغي التركيز على لوائح استعمال الأراضي، وارتفاعات المباني والكثافات السكانية ضمن حدود مراحل النطاق العمراني ١٤٥٠هـ. مع وجوب تطوير الأراضي البيضاء الحالية وإعطاء الأولوية لمشروعات التجديد والتطوير الحضري عالية الكثافة. والأراضي المخصصة للأغراض العسكرية الواقعة داخل الهيكل العمراني الحالي لا تزال غير مأهولة إلى حد كبير. ومن شأن تغيير استعمالها الحالي إلى استعمالات سكنية ومختلطة تلبية لمتطلبات التوسع المستقبلي، ناهيك عن قربها من النسيج الحضري الحالي الذي يقلل من حجم التجزؤ الحضري ويخلق التواصل والتجانس المتحقق في نماذج المدن المستدامة.

وإذا ما أريد تكثيف التطوير المستقبلي، ينبغي تحديد سلسلة من المجالات الاستراتيجية لتركيز التكثيف فيها في مناطق متعددة من المدينة، بما فيها المراكز القائمة، على أن تتبع في تحديد هذه النقاط الإستراتيجية معايير مرتبطة بتوافر الأراضي البيضاء وأنماط توزيع الكثافة الحالية. وبموازاة ذلك، ينبغي معالجة التنمية المنخفضة الكثافة داخل النسيج الحضري الحالي بشكل عام عن طريق تشجيع استخدام الكثافة الأعلى والاستخدام المختلط في أعمال التطوير الجديدة حيثما أمكن.

يضم حرم الجامعة والأحياء المحيطة به قرابة ٢٠,٠٠٠ نسمة. ويؤهل حجم الجامعة وأهميتها الاعتراف بالمنطقة كعقدة/كمركز استراتيجية ناشئة. ومع ذلك ، ينبغي مراجعة الخطة المقترحة للمنطقة وإعادة تصميمها لمنع المزيد من الامتداد، إذ ينبغي تطوير المنطقة فقط حول المركز المحلي بكثافة أعلى لتطوير أحياء تابعة مدمجة يجب أن يتم خدمته بوصلة نقل قوي مع باقي المدينة.

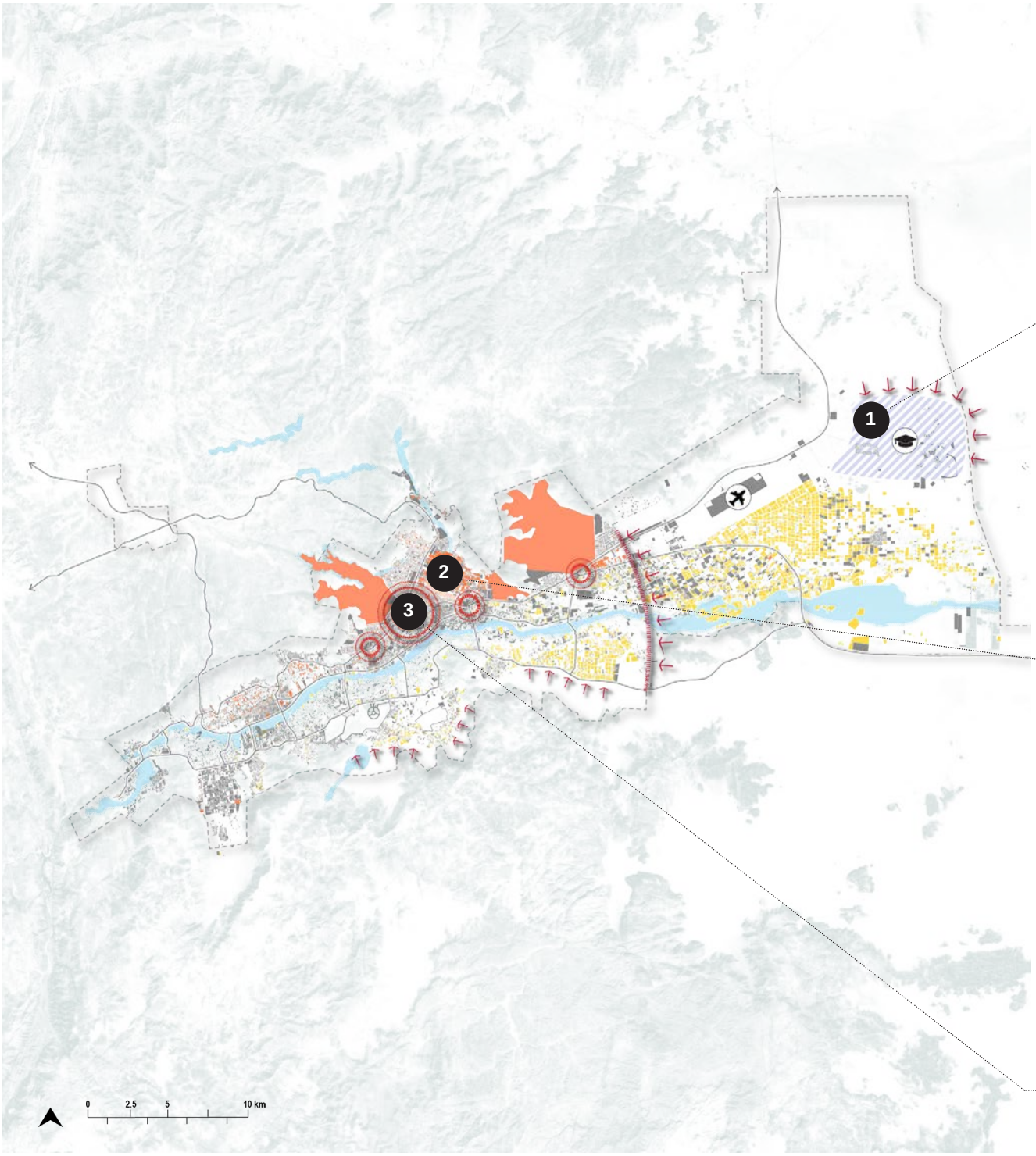
وتتطلب هذه الاستراتيجية قدراً من الرعاية والاهتمام للحفاظ على طابع المدينة. لذلك ، في حين يتم تعزيز التكثيف في الشطر الشمالي ، يجب أن تحافظ ضفة الوادي الجنوبية على هويتها الريفية. وعلى هذا النحو، ينبغي هنا تطبيق اشتراطات البناء التي تحد من أعمال التطوير التي تؤثر في البيئات الحساسة في هذه المنطقة. وعليه، فدمج هذا الإطار مع استراتيجية نجران التنموية سيؤدي إلى تحسين سبل الوصول، وإلى بنية تحتية اقتصادية التكلفة، وتحقيق تأثير إيجابي لجهة الحد من الامتداد غير المخطط وإنشاء مدينة صغيرة مستدامة.



١. منع المزيد من الزحف العمراني

٢. التكثيف في الأراضي البيضاء

٣. تكثيف المراكز الحضرية الموجودة



المراكز الحضرية مع إمكانية التكثيف
تقييد التنمية (الزحف العمراني)
الحرم الجامعي المعزول
أراضي حضرية بيضاء
أراضي شبه حضرية بيضاء
المساحة المبنية

الشكل ٣٩. المدينة المدمجة: توحيد التنمية من خلال إنشاء مراكز جديدة وتكثيفها

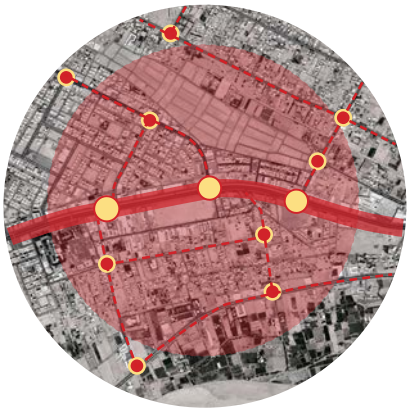
٢،٢،٦ المدينة المتصلة: ربط المدينة بنظام نقل عام

على الرغم من وجود تباين واضح بين جزئي المدينة، يوفر التشكيل الشريطي للمدينة نموذجاً أساسياً مناسباً يمكن من خلاله تنفيذ نظام نقل عام متكامل يمكن أن يتبع المحور المركزي مع وصلات تغذية ثانوية متعامدة مع محاور الطرق الرئيسة. ويعمل الطريق الرئيس الذي يقطع خطًا من الشرق إلى الغرب على ربط المدينة التي يبلغ طولها ١٥ كيلومترًا تقريبًا مع مزيد من العقد المركزية التي يقع في محيطها المطار والحرم الجامعي، كما يمكن تطوير وسائل نقل عام مركزية كمحور حضري حيوي، مع استعمالات مختلطة على جانبيه، وتشجيع التكامل الاجتماعي المكاني بين السكان ، وتعزيز الحركة الفعالة وإمكانية الوصول إلى الوظائف الحضرية المتنوعة. ينبغي وضع خطط النقل العام على طول الممر بعناية فائقة لتشكيل سلسلة من نقاط الاتصال التي تشجع على التنمية وزيادة التكثيف في المناطق المحيطة بها. كما ينبغي أن يحتوي هذا التسلسل من المراكز على مجموعة متنوعة من الأنشطة والفراغات الحضرية ذات المرافق التجارية والمختلطة والمرافق العامة.

كذلك، ينبغي استعمال الأراضي البيضاء الشاسعة التي تقسم المدينة كمساحة للأنشطة العامة، واعتبارها مورداً يمكن من خلاله إنشاء نظام للفضاءات العامة المفتوحة والبنية التحتية الخضراء لتعزيز المشي، مع ضرورة استخدامها لربط الأحياء المنفصلة وتحقيق الترابطية العامة للمدينة.

تحديد خطوط النقل على طول المحاور الرئيسية

إنشاء شبكة ثانوية لتحسين إمكانية الوصول



توحيد وتكثيف استعمالات الأراضي على
طول المحطات الرئيسية

الشكل . ٤. المدينة المتصلة: ربط نجران عبر وسائل النقل العام

٣،٢،٦ المدينة المرنة: إعادة التوازن للمنظومات الاجتماعية والإيكولوجية والاقتصادية في نجران

تهدف هذه الاستراتيجية إلى تعزيز تطوير الأطر المكانية الحضرية التي تدعم الاستغلال الأمثل والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية والأراضي ، مشجعة على الدمج والكثافة المناسبين، وتعددية المراكز والاستعمالات المختلطة للأراضي. ويكمن الغرض في هذا النهج في إعادة توازن وظائف المدينة، من حيث تعزيز مرونة وجاهزية المدينة وجعلها منيعة في مواجهة الصعوبات والتحديات، وتعزيز كفاءة استخدام الموارد وتحقيق الاستدامة البيئية. ولتحقيق الاستدامة، تحتاج المدينة للتركيز على وفورات النطاق والتجميع الاقتصادي، وتحسين إدارة التخفيف من أخطار الكوارث وتحقيق الأمن الغذائي والمائي.

على الرغم من امتلاك نجران لشبكة من المسطحات المائية والأشرطة الخضراء ممثلة في مسار وادي نجران وضفافه الخضراء، إلا أن المساحات الخضراء خارج هذه المنطقة نادرة في الوقت الحالي من حيث كميتها وتباعدها عن بعضها البعض وانعزالها عن وسط المدينة. يمكن هنا استخدام محور الوادي في الأنشطة الترويحية والترفيهية بما يعزز جودة الحياة ويوفر بيئة صديقة للمشاة ويسهم في إثراء الصورة الشاملة للمدينة. إلى ذلك، ينبغي استغلال بقية الأراضي البيضاء لتوفير المسطحات الخضراء داخل المدينة جنبا إلى جنب مع أعمال التكثيف الحضري وتلافي الازدحامات المرورية.

يجب تصميم شبكة خضراء في مختلف أرجاء المدينة تضم المسطحات الخضراء الحالية والمزارع التاريخية وأعمال التخضير في المناطق المفتقرة لها، مما يوفر فرصة جيدة لإعادة تنشيط المزارع المهجورة ضماناً للتحسين الشامل لجودة ومرونة بيئة نجران العمرانية.

وفي موازاة ذلك، ينبغي الإسراع في وضع استراتيجية لإدارة موارد المياه. إذ استنزفت نجران بالفعل جميع موارد المياه الجوفية القابلة للتجديد، وتحولت إلى استغلال طبقات المياه الجوفية العميقة، مما يتسبب في كثير من المشاكل الهيدرولوجية والجيوفيزيائية للتربة والنظام البيئي جراء تشكل المساحات الفارغة التي كانت تشغلها طبقات المياه الجوفية والهبوط المفاجىء للأراضي. يجب على الأمانة اتخاذ تدابير لمنع الإفراط في سحب المياه الجوفية وتوفير مصادر بديلة تفي بالمتطلبات الزراعية والسكنية، وتسمح بإعادة تغذية الخزان الجوفي، بما يعيد للزراعة نشاطها على نحو مستدام، ويسهم في تعزيز الأمن الغذائي ومرونة المدينة.

يجب إنشاء شبكة خضراء باستخدام المساحات الخضراء الموجودة والمزارع التاريخية والمساحات الخضراء الجديدة

تعزيز الزراعة سيعزز الأمن الغذائي والمرونة

يجب أن تكون المتنزهات الطبيعية في محيط المدينة متصلة بشبكة خضراء جديدة قوية

الشكل ٤١. المدينة المرنة: إعادة توازن النظم الاجتماعية البيئية والاقتصادية في نجران

٤،٢،٦ المدينة التاريخية: الحفاظ على هوية مدينة نجران وتعزيزها

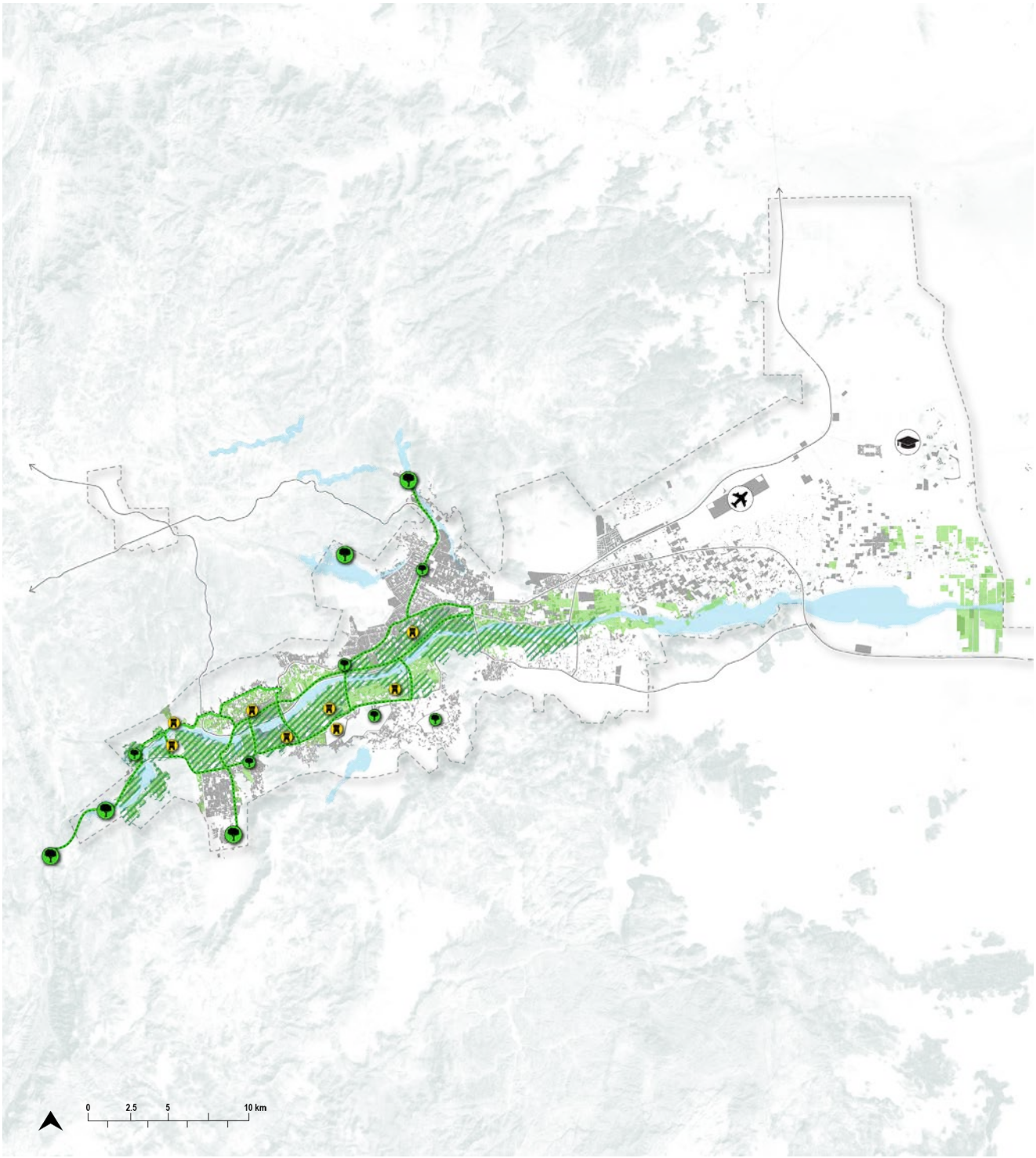
يركز هذا النهج على المواقع التاريخية في نجران وقدرتها على خلق ميزة اقتصادية في حال ربطها مع بعضها البعض ومع الأجزاء المجاورة من المدينة عبر شبكة النقل العام. فالتراث والثقافة مؤشرات هامة للتنمية في نجران، تستوجب توجيه جميع الجهود نحو الحفاظ عليها وإبراز الطابع الريفي للمنطقة وتعزيزه. وبحمايتها لمناطقها التراثية والحفاظ عليها تضمن نجران استدامة مواردها الحضارية والاحتفاظ بالقيم المرتبطة بها. إذ يمكن لهذه المناطق توليد الإيرادات مقابل تكلفة حمايتها وإعادة تأهيلها وإحياءها في إطار تعزيز السياحة الثقافية.

يجب على المدينة الاستمرار في حماية المزارع التاريخية القيّمة في محيط وادي نجران والتأكيد على أهميتها الحضارية الخاصة الزراعية والتاريخية. ويقتضي تنوع المستوطنات التقليدية ضرورة تبني مناهج متنوعة في مجال الحفاظ والتأهيل والإحياء. يجب أن ينصب التركيز على وضع خطط الحفاظ والبنية التحتية التي تربطها مع شبكة المسطحات المائية والمناطق الخضراء. يمكن استغلال التضاريس الجبلية الفريدة لنجران في إنشاء روابط اتصال بين المواقع التاريخية والمعالم الطبيعية. فتعزيز صورة نجران كواحة زراعية خضراء على مر التاريخ سيجعل منها وجهة سياحية مختارة وينعش اقتصادها.

مزارع تاريخية

مباني تراثية

قرية الأخدود



الشكل ٤٢. المدينة التاريخية: حفظ الهوية التاريخية لمدينة نجران وإثرائها

٣،٦ الخطة التنفيذية لنجران

يتطلب تحويل التوصيات إلى استراتيجيات عملية قابلة للتنفيذ سياسات ممنهجة ومفصلة لتحقيق التحول الحضري المنشود بيئياً وعمرانياً واجتماعياً واقتصادياً. وقد تم تصميم خطة تنفيذية مستجيبة للتوصيات الإستراتيجية الأربعة، تشمل حزمة من التدخلات الحضرية الممنهجة لمدينة نجران لتحويلها لمدينة متكاملة ومرنة. وتحدد الخطة ثلاث سياسات تنفيذية متوخاة بشكل خاص لحالة مدينة نجران، وهي:

السياسة التنفيذية ١: إنشاء نظام نقل عام شامل ومتكامل كركيزة أساسية للتنمية.

السياسة التنفيذية ٢: تكثيف حضري استراتيجي في محيط النقاط»العقد» المركزية وعلى محاور طرق النقل.

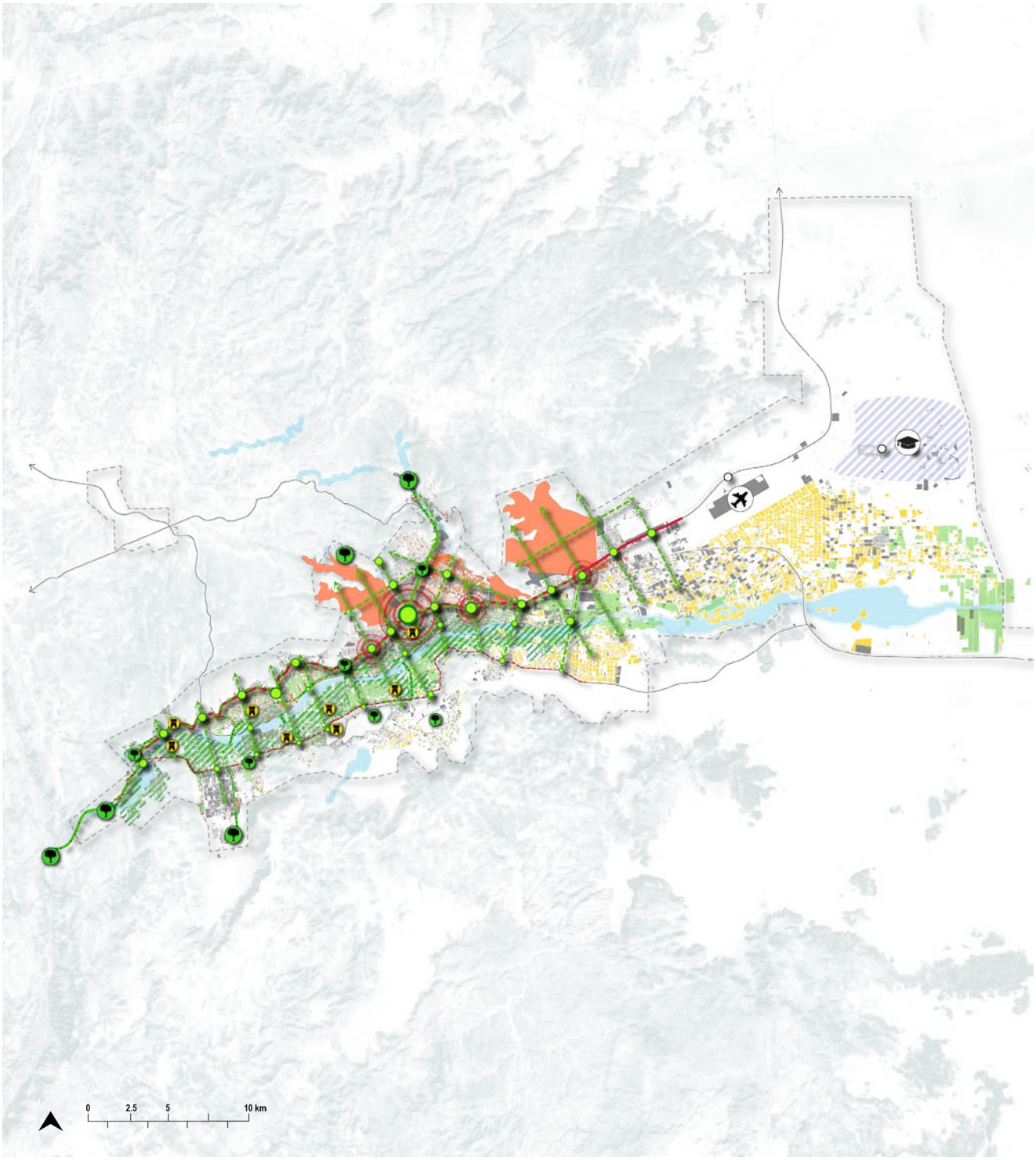
السياسة التنفيذية ٣: الحفاظ على المقومات الطبيعية، وإنشاء شبكة متواصلة من الفراغات الحضرية العامة الخضراء والمائية المتوافقة مع البيئة الطبيعية.

السياسة التنفيذية ٤: حماية وإحياء المعالم التاريخية والتراث المعماري التقليدي وربطه بمحيطه الاجتماعي والطبيعي

تتناول السياسة التنفيذية الأولى والثانية الحاجة إلى حزمة من التدخلات الحضرية المتعلقة بقضايا الامتداد العمراني الأفقي غير المنظم والفصل العمراني في المدينة. أما السياسة التنفيذية الثالثة، فتركز على تعزيز الاستدامة البيئية للمدينة ومجاوراتها وأحياءها السكنية. الفراغات الحضرية تستهدف التأهيل والتوافق البيئي والاجتماعي بين المناطق المبنية ونظم البيئة الطبيعية عبر تطوير شبكات خضراء مترابطة من الفراغات الحضرية الخضراء والمائية العامة المفتوحة. وتركز السياسة التنفيذية الرابعة على تدخلات محددة للحفاظ على التراث المحلي تستهدف تأهيل وإحياء المناطق التراثية تحقيق توافق بيئي واجتماعي مع المحيط الطبيعي.

وينجم عن تلك السياسات التنفيذية أثر متزامن يطال مستويين: المدينة والمجاورة السكنية، فهي تعزز الترابط والتكامل من خلال تحسين شبكات النقل، وإعادة بناء العلاقات بين مختلف مستخدمي المدينة، كما تعزز التكثيف الاستراتيجي الحضري، وتدعم تكامل الضواحي الحضرية مع بقية أنحاء المدينة. ولتحقيق ذلك، يلزم تعزيز التكثيف الحضري وتطوير الأراضي البيضاء وأعمال التجديد العمراني داخل النسيج الحضري القائم، ودعم هذا التكثيف من خلال نظام نقل عام فعال ينشط من حركة السكان والسلع والبضائع مما يعزز الاقتصادات المحلية. كما تدعم الخطة التنفيذية الحفاظ على التراث العمراني والتنويع الاقتصادي من خلال البرامج الإنمائية التي سترتكز على المزايا النسبية الكامنة في موقع المدينة وتاريخها العريق.

مباني تراثية في نجران



الشكل ٤٣. التوصيات الاستراتيجية الرئيسية لتنمية وتطوير نجران

٤،٦ السياسات التنفيذية الأربعة للتطوير الهيكلي

١،٤،٦ السياسة التنفيذية ١ : إنشاء نظام نقل عام شامل ومتكامل كركيزة أساسية للتنمية

تركز السياسة التنفيذية الأولى على مراجعة وإعادة تنظيم شبكة الطرق الحالية وتصميم نظام نقل عام فعال. وكما أثبتت الممارسة في العديد من المدن في مختلف أنحاء العالم، فإن مثل هذه الإجراءات لا تعمل فقط على تعزيز سهولة الوصول، بل تؤثر إيجاباً في تحقيق التكامل الاجتماعي والتنمية الاقتصادية. وتحدد هذه السياسة الشروط المسبقة لتشجيع رفع الكثافة الحضرية تدريجيا واستحداث نقاط (عقد) مركزية جديدة في محيط محاور النقل الرئيسة. ويمنح شكل نجران المدمج نسبياً والنمط الشريطي للمدينة ميزة كبيرة. ويمكن تلخيص السياسة التنفيذية الأولى في الخطوات التالية:

١-١ إنشاء نظام نقل عام شريطي النمط على امتداد المحور الشرقي- الغربي الأوسط

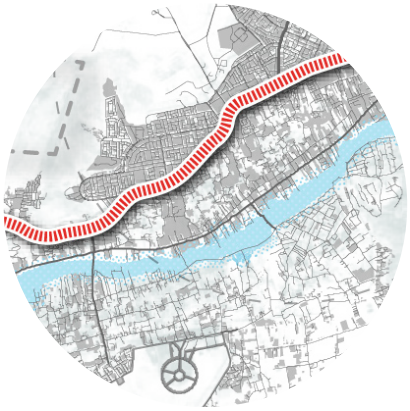
استنادا لنمط النمو الشريطي لنجران، يمكن تنفيذ مسار نقل مركزي بموازاة الوادي، يخصص للحافلات السريعة على طريق الملك عبدالعزيز، مما يعزز من الشكل الحالي للمدينة ويحقق سهولة في الوصول إلى الخدمات والمرافق المركزية، ويحد من حركة مرور السيارات مع توفيره لاتصال سريع وفعال في جميع أنحاء المدينة، وإمكانية استمراره نحو المطار والحرم الجامعي، رابطا كلاهما بالمدينة المدمجة.

٢-١ تحديد محطات النقل العام

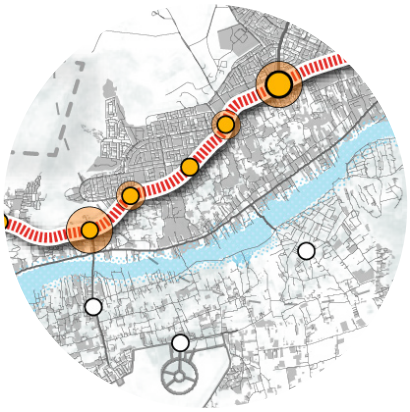
ينبغي أن يرتكز تصميم المحور المركزي على إنشاء محطات التوقف الرئيسة للحافلات، التي يستند في تحديدها على حجم منطقة تجمع الركاب واستراتيجية الموقع نفسه. ويفترض في هذه النقاط المركزية القدرة على أن تصبح مراكز جديدة من خلال التطوير المتوقع. بالإضافة إلى ذلك، يجب تحديد تسلسل هرمي للنقاط (العقد) المركزية لتحديد الأهمية على مستوى المحليات والمدينة والإقليم حيث يتم تركيز المرافق العامة على امتداد خطوط النقل. ومن شأن تحديد مواقع المحطات تسهيل تحديد شبكة وصلات الطرق المغذية لمحطات النقل العام، حيث تعمل المحطات كنقاط لتبادل وسائط النقل.

٣-١ إنشاء وصلات الطرق الثانوية المستعرضة المغذّية لمحطات النقل العام

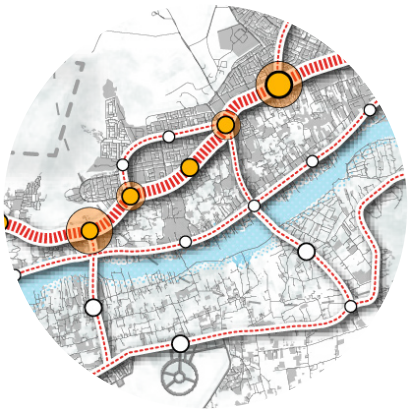
أثناء تنفيذ محور النقل العام المركزي، لا بد أن يؤخذ تصميم شبكة وصلات الطرق الثانوية المستعرضة المغذية لمحطات النقل العام في الاعتبار لخدمة المناطق البعيدة الممتدة عبر الوادي، والأهم من ذلك ربط شطريّ الوادي الشمالي والجنوبي معا. ومن الأهمية بمكان توفير كمية كافية من وسائط الروابط المتعددة بين المناطق السكنية والزراعية،والتجارية المختلفة. وينبغي أن تكون المسارات الرابطة بين النقاط الاستراتيجية داخل المدينة مصممة جيدا لتحقيق حركة فعالة بين المناطق التاريخية المنتشرة في أرجاء المدينة بذلك، تصبح نجران أقل ازدحاماً وأجود ربطاً وأكثر جاذبية لسكان المنطقة وزائريها.



إنشاء نظام نقل عام طولي على طول المحور المركزي في اتجاه الشرق والغرب



تحديد محطات النقل العام الاستراتيجية



إنشاء شبكة مستعرضة من الطرق الثانوية

الشكل ٤٤. الإجراء الأول: تنفيذ نظام النقل العام لإنشاء المحاور الرئيسية للتنمية

٢،٤،٦ السياسة التنفيذية ٢ : تكثيف حضري استراتيجي في محيط النقاط «العقد» المركزية وعلى محاور طرق النقل

بعد توفير نظام النقل العام، على نجران الشروع في تشجيع التكثيف الحضري في المناطق السكنية لتسهيل الوصول سيراً على الأقدام إلى وسائل النقل العام، ومن ثم في محيط النقاط (العقد) المركزية ومحاور النقل المختارة، وتعزيز التنمية المختلطة لتحقيق التوازن في توزيع الخدمات في المدينة، مع الحفاظ على المناطق شبه الحضرية في أطراف المدينة، والتركيز على الاستفادة من المساحة الشاسعة من الأراضي البيضاء غير المنماة داخل المدينة. وتشتمل السياسة التنفيذية الثانية على الخطوات التالية:

٢-١ تعزيز التكثيف الحضري في محيط محطات النقل العام

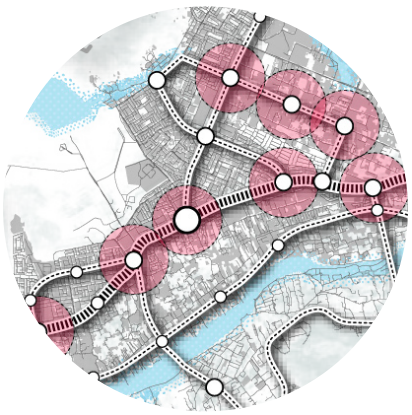
ينبغي بدايةً تعزيز التكثيف الحضري في محيط مراكز النقل العام، مع توزيع متوازن للخدمات العامة الصحية والتعليمية والخدمات المؤسسية داخل العقد المركزية، ومن ثم تكثيف ودمج أعمال التطوير على امتداد الطرق الرئيسة لتوفير محور أنشطة للمدينة ومنع المزيد من الامتداد غير المنضبط، مع الحفاظ على الأراضي الزراعية القيمة.

٢-٢ تشجيع الاستعمال المختلط حول النقاط (العقد) المركزية

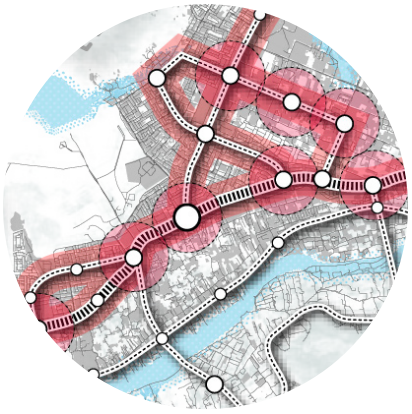
ينبغي دعم تكثيف العقد المركزية من خلال الاستعمالات المختلطة لضمان تحقيق التنوع والحيوية. إذ لن تعمل هذه المراكز المتنوعة اقتصادياً على تحسين الوصول إلى الخدمات والسلع اليومية فحسب، بل ستخلق أيضاً مناطق أكثر أماناً من خلال تزايد أعداد الناس الذين يقصدونها. وقد يتيح نجاحها إمكانية تشغيلها طوال اليوم. فمن خلال تعزيز نبض الحياة في الشوارع، تصبح الأماكن العامة أكثر حيوية وجذباً.

٢-٣ تطوير الأراضي الخالية المتاحة داخل المنطقة المبنية الحالية

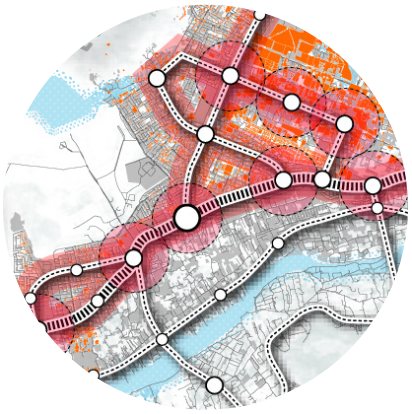
على المستوى المحلي، يجب تطوير الأراضي البيضاء غير المنماة داخل المدينة، مع توفير الحوافز واللوائح المناسبة لتوظيف الأراضي البيضاء في أغراض التكثيف الحضري في جميع أنحاء المدينة. وتتسم الأراضي العسكرية التي تقسم البنية العمرانية حالياً بإمكانات ممتازة، فهي بلا شك تشغل الأراضي المثلى لأغراض التنمية المستقبلية للمدينة. فإذا ما تم تطوير الأراضي البيضاء داخل المنطقة المبنية، واحتواء النمو المستقبلي داخلها، فسيحول ذلك دون زحف التنمية خارج العمران الحالي ويحقق الاستمرارية في نسيج الهيكل العمراني. وبذلك يستفاد من أعمال التطوير والتجديد الحضري وتنمية الأراضي البيضاء في إعادة توازن استعمالات الأراضي وتوفير وسائل الراحة والترويح التي تفتقر إليها الأحياء المجاورة مثل الحدائق والمتنزهات العامة والمساحات المفتوحة أو الخدمات العامة.



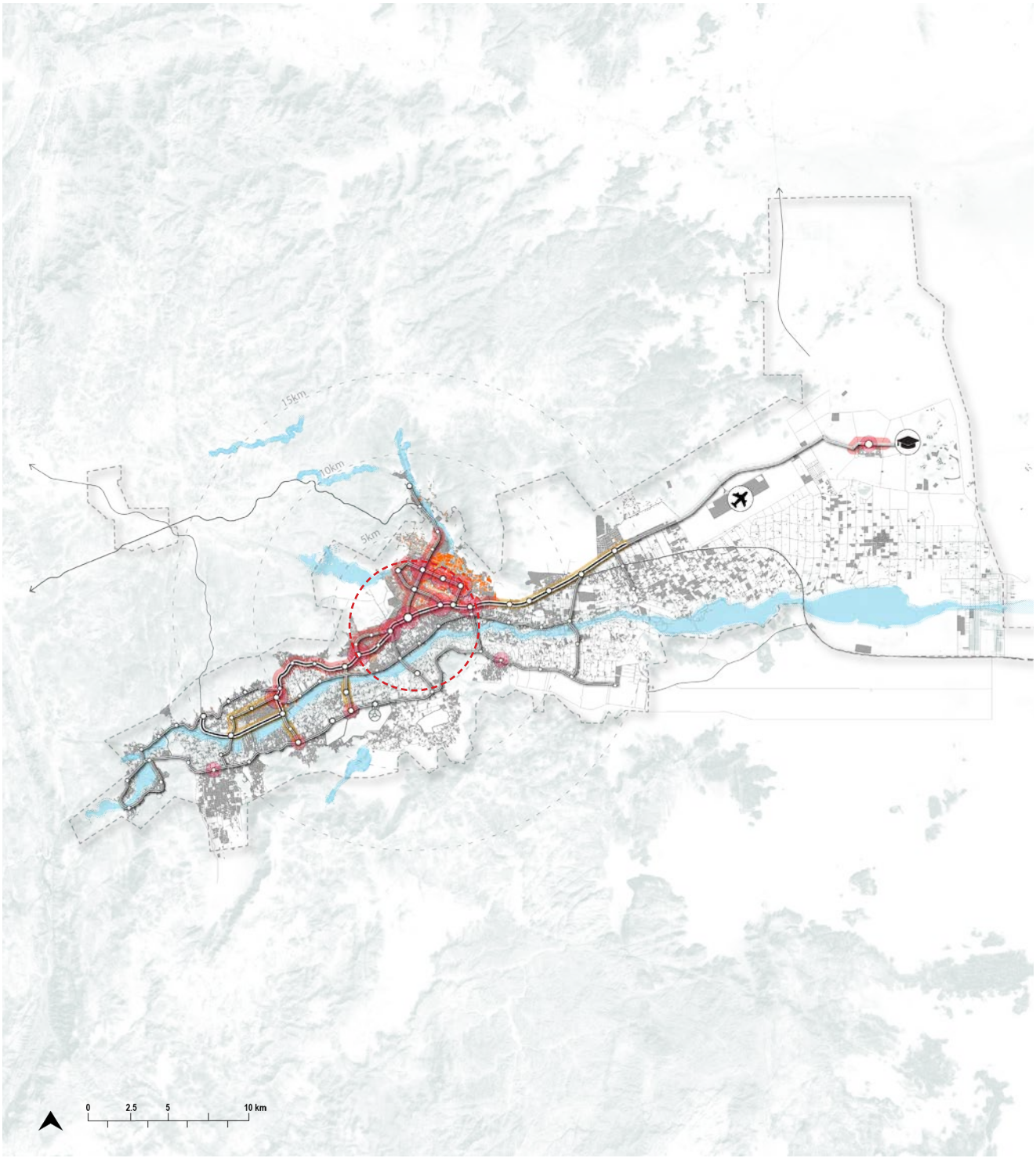
تعزيز التكثيف حول محاور النقل المحددة



تعزيز الاستعمالات المتعددة حول مراكز التكثيف



تطوير الأراضي البيضاء المتاحة داخل المنطقة المبنية الحالية



المراكز الحضرية حيث يجب زيادة التكثيف

نظام النقل العام - الباصات

خطوط حافلات التغذية

المناطق التي يجب تكثيف الاستعمالات المتعددة فيها

مشاريع متعددة الاستعمالات

الأراضي البيضاء ذات الأولوية في التطوير

المساحة المبنية

الشكل ٤٥. الإجراء الثاني: تعزيز التكثيف الاستراتيجي حول المحطات الرئيسية وعلى طول شبكة النقل

٣،٤،٦ السياسة التنفيذية ٣ : الحفاظ على المقومات الطبيعية، وإنشاء شبكة متواصلة من الفراغات الحضرية العامة الخضراء والمائية المتوافقة مع البيئة الطبيعية.

تستهدف السياسة التنفيذية الثالثة جعل المدينة أكثر مرونة واستدامة وجاذبية لسكانها. وتركز على الحفاظ على الموارد الطبيعية وتطوير القطاع الزراعي، وهو أمر بالغ الأهمية لمستقبل المدينة التنموي، مما يتطلب تطوير استراتيجية لإدارة المياه لتقليل الاعتماد على طبقات المياه الجوفية وإنشاء شبكة من الفراغات الحضرية العامة الخضراء تكون مترابطة ومتوافقة مع المحيط الطبيعي المجاور. ويمكن تلخيص هذه السياسة في الخطوات التالية:

٣-١ الحفاظ على الأراضي الزراعية وربطها بالنسيج الحضري

تشتهر نجران بتراثها الزراعي التقليدي. لهذا يجب الحفاظ على منطقة المزارع الحساسة بيئياً على ضفاف الوادي، لأن في ذلك حفاظ على هوية المدينة. فالمزارع المهجورة ينبغي تجديد نشاطها وزيادة الإنتاج المحلي من الغذاء بحوافز قوية ومعايير فنية وشروط هندسية تتلاءم مع ظروف المياه والتربة والبيئة، مع تحديد للعلاقة بين المزارع والمنطقة المبنية كي يكون هناك تكامل بين الوظيفتين، وعلى أن تشمل جهود تعزيز الإنتاجية الزراعية الاستفادة من الآليات الجديدة لإمدادات المياه التي تحد من الأضرار بنظم البيئة الطبيعية.

٣-٢ تبني استراتيجية شاملة لإدارة المياه

تعاني نجران من ندرة المياه. وهو السبب الرئيس لهجر الأراضي الزراعية. وفي ضوء انخفاض مناسيب المياه الجوفية، من الضروري العمل باستراتيجية رصينة لإدارة المياه تحدّ من عمليات السحب الجائر للمياه الجوفية، ليس فقط في المدينة، بل في سائر أنحاء منطقة نجران. مع وجوب البحث في استخدام تقنيات طبيعية أكثر استدامة، فسياسات الري الحديث المتسمة بالوعي البيئي من شأنها أن تكفل الكفاءة العالية في استخدام المياه وأن تخلق سلسلة من التأثيرات الإيجابية في المدينة والعودة لإحياء الأنشطة الزراعية، وتحقيق الأمن الغذائي، والاقتصادات المتنوعة، وتحسين هوية المدينة وتعزيز جودة حياة السكان. كما يجب تحسين شبكة تصريف مياه الأمطار والسيول الحالية من خلال استخدام منظومة الوادي الحالية للحد من مخاطر الفيضانات في المناطق المبنية والأراضي الزراعية.

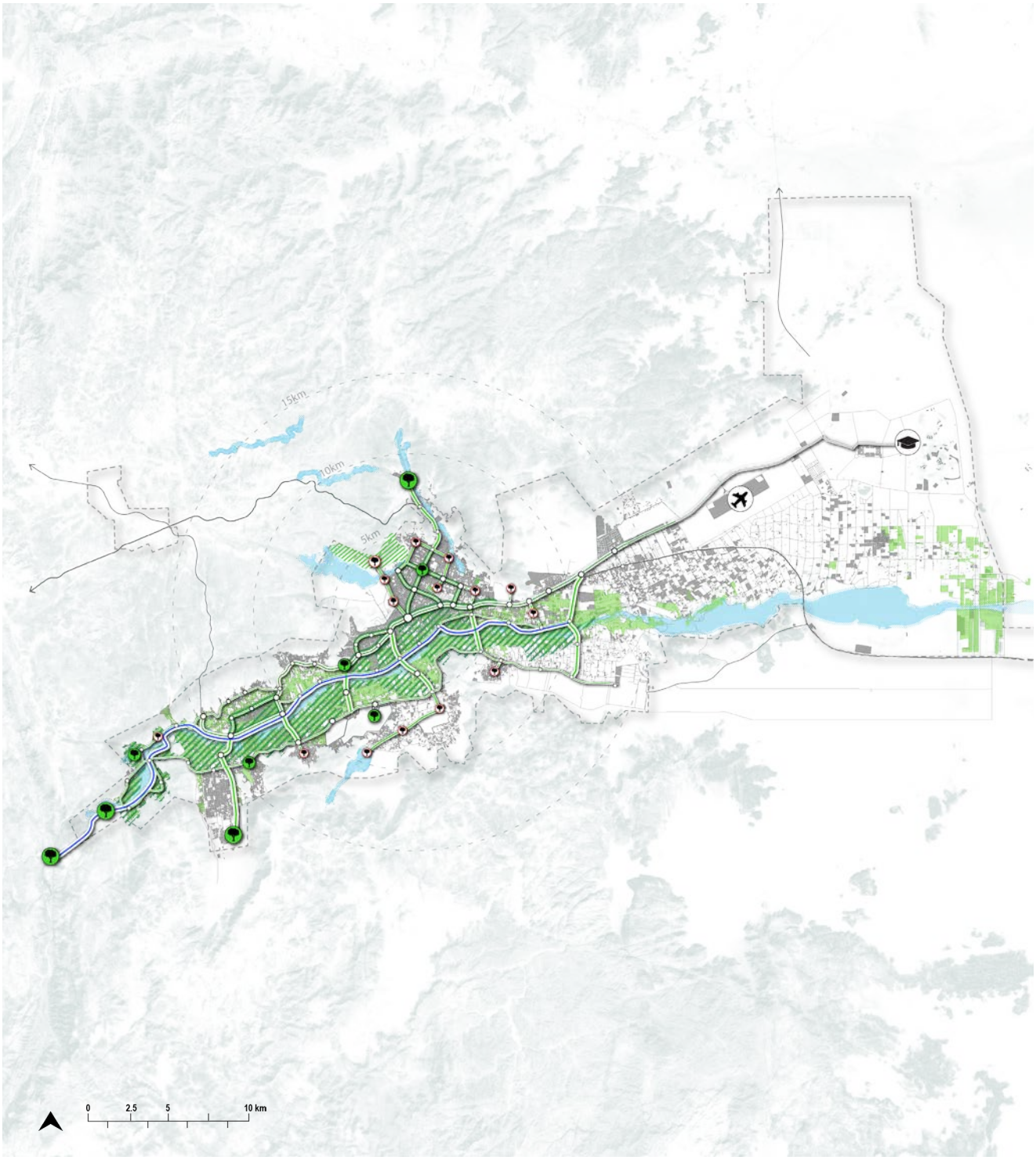
٣-٣ إنشاء شبكة من الفراغات العامة الخضراء

تعاني مدينة نجران من قلة الفراغات العامة الخضراء باستثناء منطقة الوادي. فرفع الكثافات فيها يتطلب توفير شبكة من الفراغات العامة الخضراء عبر المدينة يتم تنسيقها وتكاملها مع ضفاف الوادي الشمالية والجنوبية. وذلك بتخصيص قطع مختارة بعناية من الأراضي البيضاء الواسعة داخل المدينة لإنشاء أماكن عامة جديدة بمستويات متعددة. ومن شأن شبكة عامة خضراء متصلة ومترابطة بشكل جيد أن تعزز الجوانب المتعلقة بتحقيق بيئة مشاة آمنة للجميع يسهل فيه المشي والتفاعل الاجتماعي، مع دمج هذه الشبكة بالأنظمة الحالية والمقترحة، بما في ذلك العناصر الطبيعية مثل الجبال والأودية والأراضي الزراعية. ونقاط الجذب الأخرى من مرافق وخدمات عامة ومعالم ثقافية وتاريخية هامة.

الحفاظ على الأراضي الزراعية وربطها بالنسيج الحضري

إعداد استراتيجية شاملة لإدارة المياه لإحياء عملية الزراعة

إنشاء شبكة من المساحات العامة الخضراء



الشكل ٤٦. الإجراء الثالث : الحفاظ على الأصول الطبيعية وإنشاء شبكة من المساحات والأماكن العامة الخضراء

٤،٤،٦ السياسة التنفيذية ٤: حماية وإحياء تراث نجران التاريخي والمعماري وربطه بمحيطه الاجتماعي والطبيعي

تركز هذه السياسة على الحفاظ على المباني التاريخية والمواقع الأثرية وعمارة الطين التقليدية وإعادة تأهيلها في جميع أنحاء المدينة. إذ من شأن تنشيط وربط تراث نجران التاريخي والمعماري بالمسطحات الخضراء والأنشطة التجارية من خلال مسارات المشاة ووسائل النقل العام أن تعود على مدينة نجران بفوائد جمّة اقتصادية وثقافية شاملة، مما يعزز هوية نجران التاريخية والمعمارية، ويسلط الضوء على الإمكانات السياحية الهائلة التي تزخر بها نجران والمتجلية في آثارها التاريخية ومعمارها التقليدي وطبيعتها الخلابة. ويمكن إجمال هذه السياسة في الخطوات التالية:

٤-١ وضع مبادئ توجيهية لحماية وإعادة تأهيل تراث نجران التاريخي والمعماري

تضم نجران عشرات القرى الطينية التي تشكل ملمحا بارزاً وطرازاً معمارياً فريدا من نوعه ينتشر على ضفاف وادي نجران. ومن الأهمية بمكان تحديد وتصنيف هذه القرى التراثية والحفاظ عليها بوصفها تاريخ وهويّة، على أن تتم أعمال الترميم بالحرص والعناية الكافية في إطار من الضوابط واللوائح المنظمة مع فرض حدود حماية حولها يجري تطبيقها في قرى الطين التراثية ومنطقة وسط نجران القديمة لتصبح مزارات سياحية جاذبة ضمن الهيكل العمراني العام للمدينة.

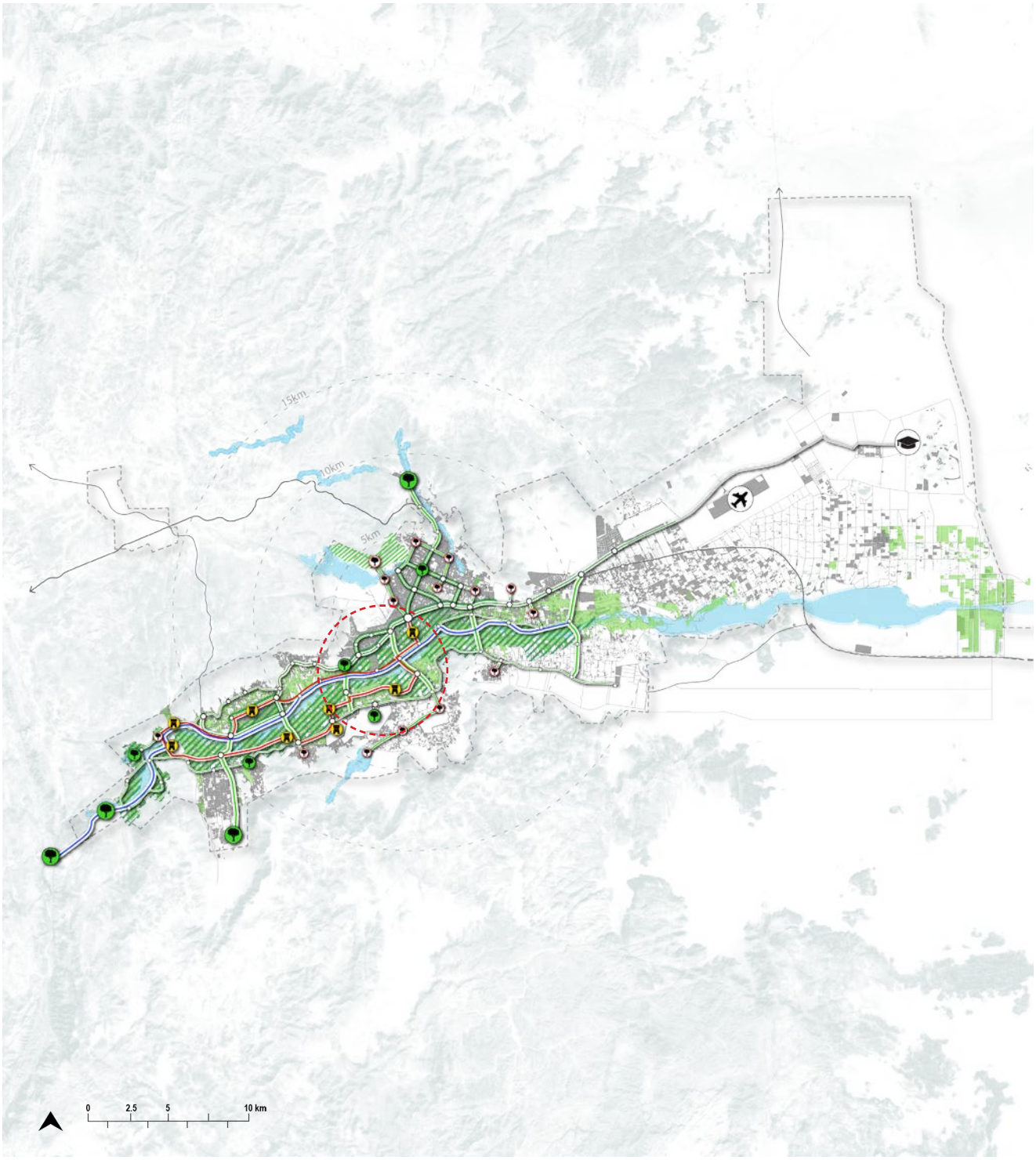
٤-٢ ربط جميع المعالم التاريخية وطراز عمارة الطين المحلية وإخراجها في «درب تراث نجران»

بعد تحديد وإعادة تأهيل المباني التاريخية وقرى الطين التقليدية الفريدة في معمارها، يتجه إلى إخراجها فنياً في «درب تراث نجران»، بحيث يشمل «درب التراث» هذه أيضا الفراغات الحضرية والمعالم الطبيعية والمزارع التقليدية على ضفتي وادي نجران. ومن شأن ربط «درب التراث» بأماكن عامة صغيرة ومتنوعة أن يسبغ عليها حيوية اجتماعية واقتصادية تعزز من جودة حياة السكان. ومثل هذه القافلة التراثية ستدعم إستراتيجية نجران للتنمية السياحية، والتي من شأنها تعزيز اقتصاد المنطقة وتحويلها إلى وجهة سياحية راقية. فوجود تراث عمراني ونشاط زراعي يتيح المجال لسياحة زراعية عبر خلق بيئة زراعية ريفية تجذب الأهالي والزوار، ما يساهم في تنمية الحركة السياحية ويحقق عوائد اقتصادية واجتماعية على المواطنين في نجران.

الحفاظ على المباني التراثية وترميمها

دمج الهياكل التي تم إعادة تفعيلها في الوظائف الحضرية

ربط جميع الهياكل التاريخية والشعبية لإنشاء الشبكة التراثية



الشكل ٤٧. الإجراء الرابع: حماية وإنعاش المناطق التاريخية والشعبية ودمجها

V

الفصل الخامس
التوطين الثقافي للنوع الاجتماعي

© Barbara Schumacher

١،٧ التوصيات العمرانية

١،١،٧ الرؤية العمرانية لمنطقة نجران

تقع منطقة نجران في الجنوب الغربي من المملكة العربية السعودية، على الحدود مع دولة اليمن الشقيقة، ما يسهل التجارة بين البلدين، حيث تساهم قطاعات التجارة والنقل والتخزين في دعم تنافسية المنطقة، وذلك بفضل موقعها الحدودي. وتصنف الهيئة العامة للاستثمار هذه القطاعات على أنها ميزة نسبية للمنطقة. ومستقبلاً، ينبغي تعزيز العلاقة مع اليمن الشقيق لتعزيز اقتصادات جديدة ودعم الاقتصادات القائمة حالياً.

على المستوى الإقليمي، تقع نجران على ملتقى عدد من طرق المواصلات الرئيسة المؤدية إلى الرياض وأبها وشرورة. لكنها تفتقر إلى ربط سريع وموثوق مع جازان، لتتاح لها في حال توافره إمكانية الوصول بمنتجات المنطقة إلى أسواق جديدة عبر ميناء جازان على البحر الأحمر، وتحقيق تطورات اقتصادية جديدة، بما يسهم إيجابا في تحقيق التنمية المستدامة في نجران التي يمكنها، من خلال مطارها الحالي «غير المستغل حاليا»، أن تصبح مركز نقل رئيس في المنطقة، ليس فقط لخدمة الركاب ولكن للشحن الجوي.

تحوز منطقة نجران على مقومات تاريخية وطبيعية تؤهلها لتنمية قطاع السياحة فيها، من خلال إحياء تراثها التاريخي والمعماري وإعادة تأهيله وتميزها في الحرف اليدوية والمنتجات التقليدية التي تعتبر مساهماً رئيساً في تنمية قطاع السياحة. وللتوظيف الأمثل لإمكانات المنطقة، يمكن دعم هذا القطاع بتطوير البنية التحتية السياحية من خلال الاستثمار في إنشاء الفنادق والمطاعم والحدائق والمتنزهات العامة والمناطق الترفيهية.

وتبذل منطقة نجران حاليًا جهودًا كبيرة لزيادة مساهمة هذا القطاع في نمو المنطقة، كما تتمتع نجران بإمكانيات تعدينية هائلة للمواد الخام والموارد الطبيعية ذات الاستغلال التجاري والجدوى الاقتصادية للاستخدام الصناعي، مثل صخور الجرانيت، والبايريت (مفتاح العديد من المنتجات الصناعية مثل الأسمدة الفوسفاتية والمبيدات والكيماويات والأصباغ) والنحاس والزنك. هذه من شأنها تحفيز تطوير القطاعات ذات الصلة على سبيل المثال قطاع اللوجستيات والتخزين. ويعتبر قرب نجران من جازان ومنشآت ميناءها ميزة إضافية لتسهيل التجارة الإقليمية في مجال الموارد.

٢،١،٧ نجران، «واحة العراقة التاريخية المستدامة»

تهدف الرؤية الاستراتيجية لنجران إلى تعزيز تطوير الأطر المكانية لتحقيق دمج عمراني ورفع للكثافات السكانية المناسبة في محيط مجموعة نقاط (عقد) مركزية مختلطة الاستعمالات. ذلك أن الهيكل العمراني المدمج في محيط محور نقل عام يدعم الإدارة المستدامة للموارد الطبيعية والأراضي، وتخضير المدينة وتحسين مرونتها. وسيكون للسياسات الجديدة والأطر التنظيمية دورها في توجيه شؤون الحفاظ على المناطق التاريخية وتعزيز الهوية الفريدة لنجران. تم تطوير الإجراءات والخطوات المحددة في الفصل السادس لتحويل مدينة نجران إلى مدينة أكثر كفاءة واستدامة وجذباً للمواطنين والزائرين. وسيكون للتغيير الهيكلي أثره في تحقيق هيكل عمراني مدمج ومترابط جيداً مع شبكة نقل قوية. كما سيكون لنظام النقل العام خاصيته التحويلية القادرة على تحقيق تكامل المجتمعات وانفتاحها وإعادة توازنها. سوف تعمل وسائل النقل العام ذات القدرة التحويلية على دمج المجتمعات وفتحها وإعادة توازنها. كما سيساعد تعزيز التطوير المختلط في محيط محطات النقل العام على خلق مناطق حيوية مخدومة بالبنية التحتية، ومناطق تسوق ووسائل راحة وأماكن عامة، موجهة نحو محطات النقل العام لتوفير سهولة الوصول.

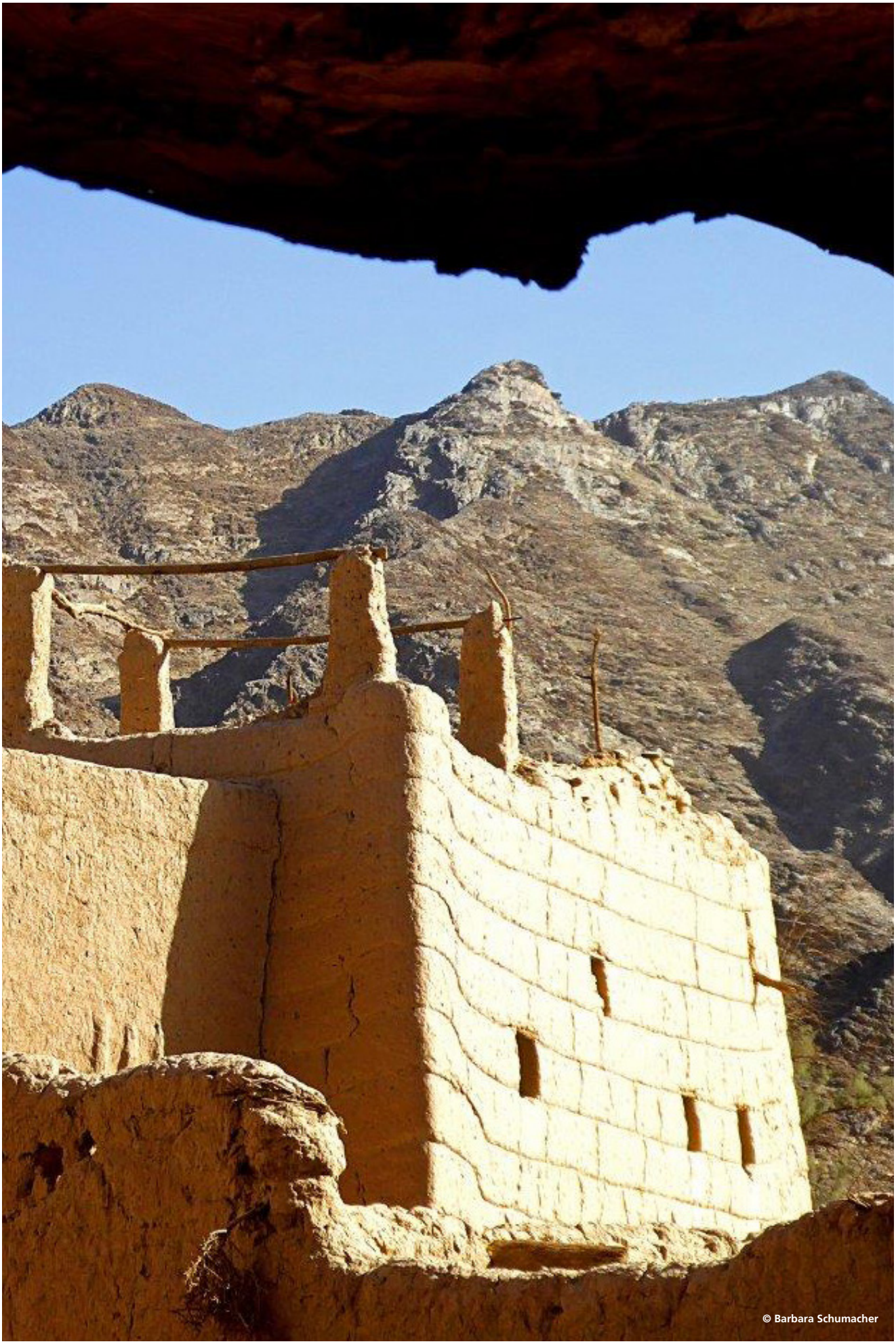
أعمال التطوير والتجديد الحضري في منطقة وسط المدينة التي تزخر بمعالم تراثية من مباني الطين التقليدية والمزارع ستبرز تاريخ وهوية المنطقة المدينة. وسيسهم تحسين إدارة المياه في إعادة إحياء النشاط الزراعي وزيادة معدلات الإنتاج وتحقيق الأمن الغذائي وتحقيق «نجران الخضراء»، وسيساعد وسط نجران الأخضر وشبكة المسطحات المائية والأشرطة الخضراء العامة المفتوحة على ضفتي الوادي على تشجيع حركة المشاة وتنويع البيضاء العام. في وقت لاحق، ستكون نجران وجهة سياحية تسهم في تعزيز اقتصاد المدينة وبوصفها مدينة مزدهرة، سوف تستفيد نجران من تحسين الإنتاجية والابتكار. وسيكون لتعزيز الرفاه الاقتصادي والاجتماعي دوره في تحسين الأوضاع المعيشية ودعم التوظيف.

تجسد رؤية نجران «واحة العراقة التاريخية» الإرث التاريخي والزراعي الذي يحكي علاقة الوادي مع الأراضي الخصبة. وتشمل الرؤية مبادئ مدينة متصلة، مترابطة، متكاملة ومستدامة. وستقوم الخطة المصممة بشكل جيد والتي إذا حَسُن تنفيذها بتعديل المدينة الوظيفية إلى مدينة نابضة بالحياة وشمولية الطابع، تمثل التغيير والتحول الحضري الإيجابي الذي تدعمه رؤية المملكة ٢٠٣٠.

٢،٧ التوصيات المؤسسية والتشريعية

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

أ) دراسة تفويض مهام سلطة التخطيط المحلي من وزارة الشؤون البلدية إلى الأمانة، توافقاً مع الأجندة الحضرية الجديدة الذي ينص على أن عمليات التخطيط والتصميم الحضري الإقليمي يجب أن تقودها الجهات الحكومية المحلية، ولكن تنفيذها يتطلب التنسيق مع كافة المستويات الحكومية ومشاركة المجتمع المدني والقطاع العام و أصحاب المصلحة المعنيين.
ب) تحديد أدوار ومهام القيادة الإدارية (ممثلة بإمارة المنطقة)،



بيت من الطين في نجران

والقيادة الفنية (ممثلة بأمانة المنطقة) من أجل تحسين تنفيذ وتسليم المشروعات في مواعيدها المحددة.

ج) اللامركزية المالية، التي تمنح الاستقلالية للأمانة في تنمية مواردها الذاتية لتمويل أنشطتها ومشروعاتها الإنمائية. وقد تشمل أنشطة تنمية الإيرادات في المدن الضرائب 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 رسوما على قطع الأراضي البيضاء غير المطورة في المناطق الحضرية لمعالجة المضاربة في أسعار الأراضي ونقص المساكن وتطوير المناطق، أنه يمكن استعمال الآليات التنظيمية في تنمية الإيرادات البلدية.

د) 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 لمحلياتهم والأدرى بشؤونها.

ومن شأن تكامل الأدوات المنظمة للعملية التخطيطية أن يسهم في تحديد ودعم التدخلات التنموية المناسبة والإجراءات البناءة فيما يتصل بتنمية نجران. وهناك حاجة لمراجعة وتحديث مجموعة القواعد التنظيمية المعمول بها حاليا فيما يتصل بتخطيط وضبط وتوجيه التنمية العمرانية، وصياغة إطار تشريعي شامل ومتكامل 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 تُعزّز الفعالية التنفيذية لسياسات التخطيط العمراني، ويتم الالتزام بها، والامتثال لها، وإنفاذ مقاصدها، ويقتضي ذلك أن تتسم الأنظمة التخطيطية في صياغتها بالوضوح والبساطة والإيجاز.

هناك حاجة لنظام تخطيط عمراني فاعل وظيفيا:

- يراعي الارتقاء والمشاركة بأوضاع المناطق غير المخططة في المدن، إذ أنها تشغل ٣٠٪ من مساحة مدينة نجران، غالبيتها في حي الشرفة.
- يحدد قواعد تمليك الأراضي وتصنيف استعمالاتها، مع الإشارة بوجه خاص إلى الأراضي الزراعية.
- يرشد عمليات إدراج الأراضي الزراعية ضمن حدود النطاقات العمرانية تبعاً لمشروعية الطلب.
- يقدم الحوافز/ والاشتراطات التي من شأنها تحقيق مدن أكثر اندماجا 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،

منزل عمره . . ٣٠ عام في نجران تحت التجديد

وتعزيز المساواة والشمول الاجتماعي. ومن شأن توحيد وتكامل التشريعات الحضرية أن يضفي المشروعية على خطط تنمية نجران 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 للمدينة.

ومن شأن إعادة النظر في اللائحة التنفيذية للنطاق العمراني لتشمل أسس وقواعد واضحة لكيفية تحديد مراحله 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 العشوائي، بل للحيلولة دون التفاف المطور العقاري على النص النظامي غير الوافي في بعض مواد اللائحة التنفيذية. وستعزز هذه المبادرات صياغة السياسات الداعمة لتحول المدينة كي تصبح أكثر ترابطا 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.

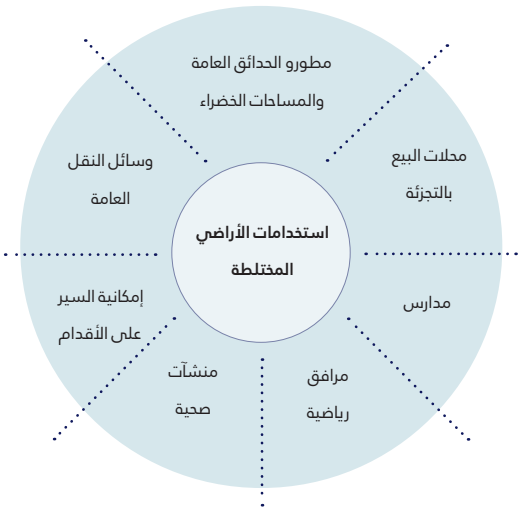
٣،٧ التوصيات المالية

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 والتنويع الاقتصادي.

وتتوافق أولويات التمويل العام لنجران بشكل وثيق مع أهداف الاستراتيجية للتنمية الوطنية الشاملة، والتي تشمل دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القطاعات الاقتصادية الرئيسة 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 لمدينة نجران.

وتعكس الممارسات الدولية في تنمية الموارد الذاتية للبلديات من خلال مجموعة متنوعة من الآليات الضريبية المثلى التي يتم توجيهها للصالح العام.[٣٤] (تحديداً، فرض الضرائب على الزيادة في قيمة العقارات). وعلى الرغم من أن مدينة نجران بدأت بتفعيل نظام رسوم الأراضي البيضاء، فإن استكشاف أدوات ضريبية أخرى ينبغي وضعه على سلم أولويات أمانة منطقة نجران ليكون لديها محفظة متنوعة من الدخل.[٣٥]

ويحقق فرض ضرائب على الأراضي إيرادات مباشرة موثوقة للإدارات المحلية. 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



المصدر: برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (٢٠١٨)
الشكل ٤٨. مكونات استعمالات الأراضي المتعددة.

تأثير تنمية وتطوير البنية التحتية على قيمة الأرض

أمثلة للحالات المشابهة	أهم النتائج
بوغوتا، كولومبيا	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 ٪.
القاهرة، مصر	• 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 ٪

رودوريجيز وتارجا (٢٠٠٤)؛ كوليرز انترناشيونال (٢٠١٧)

الشكل ٤٩. تأثير تنمية وتطوير البنية التحتية على قيمة الأراضي

الفراغات الحضرية العامة المستدامة المتاحة للجميع. (توجيه نسبة من الزيادة في قيمة الأراضي إلى خزينة الدولة).[٣٦]

ويقترح موئل الأمم المتحدة على نجران 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 ٤٨)، كما يمكن أن يؤدي التطوير المحلي هو الآخر نتيجة الاستثمارات العامة إلى زيادة قيمة الأراضي وتوليد جملة من الفوائد المجتمعية غير المباشرة (٤٩).[٣٧]

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. (الشكل ٥٠)

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

• التنسيق والتعاون مع مختلف المستويات الحكومية لربط الاستراتيجيات الوطنية بالأولويات والاحتياجات المحلية. على سبيل المثال ، إنشاء «مكتب اتصال وارتباط محلي» أو «وحدة الشراكة مع القطاع الخاص» مرتبطة بالمركز الوطني للتخصيص المشرف على برنامج الخصخصة في القطاعات الحكومية وتفعيل مبادرات الشراكة مع القطاع الخاص.
• العمل بالنهج الشمولي، فالشراكات مع القطاع الخاص ينبغي أن تركز على ربط استثمارات البنية التحتية بتطوير الأراضي لتعظيم الفوائد المرتبطة بالاستعمال المختلط للأراضي.
• الاستثمار في بناء وتطوير القدرات وتحسين الإدارة الضريبية. [٣٨]
• تعزيز العمليات التشاركية وبناء الثقة في الإصلاحات المحلية [٣٩]
• تصميم الأدوات المالية وفقًا للاحتياجات المحلية (على سبيل المثال، السجل الضريبي في مدينة بوغوتا /كولمبيا) [٤٠]

وأخيرا، يعد التنسيق بين أطر التخطيط والتشريع العمراني والتمويل المحلي أمرا حاسما في تهيئة الظروف المحلية اللازمة لتحقيق الشمول التنموي المستدام في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ وأجندة التنمية المستدامة.[٤١]

دراسة الحالات المشابهة وأفضل الممارسات

رسوم الازدحام

في عام ٢٠٠٧، طبقت مدينة إستوكهولم نظاماً لدفع رسوم مقابل إنبعاثات الكربون لتقليل الازدحام والتلوث ولتوليد الإيرادات المحلية، الأمر الذي ادى إلى إنخفاض حركة المرور بنسبة ١٩ ٪ في السنة الأولى بالإضاف الى 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 الى ٧,٣٠٠ سيارة في أغسطس ١٩٩٤ خلال ساعات الذروة المرورية، علاوة على ذلك، بلغت إيرادات بيع تراخيص المناطق ٤٧ مليون دولار أمريكي وبتكلفة إنشاء بلغت ٦,٦ مليون دولار أمريكي في عام ١٩٧٥، بالإضافة الى ١٧ مليون دولار امريكي إضافي بسبب مراجعة النظام في ١٩٨٩.

رسوم محطات النقل العام السيارات

استأجرت شيكاجو ٣٤٥٠٠ عداداً جانبيًا لمواقف السيارات بالإتفاق مع بنك مورجان ستانلي لمدة ٧٥ عامًا، حيث بلغت الإيرادات من عائدات الدفع مقدمًا 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.

إدارة النفايات

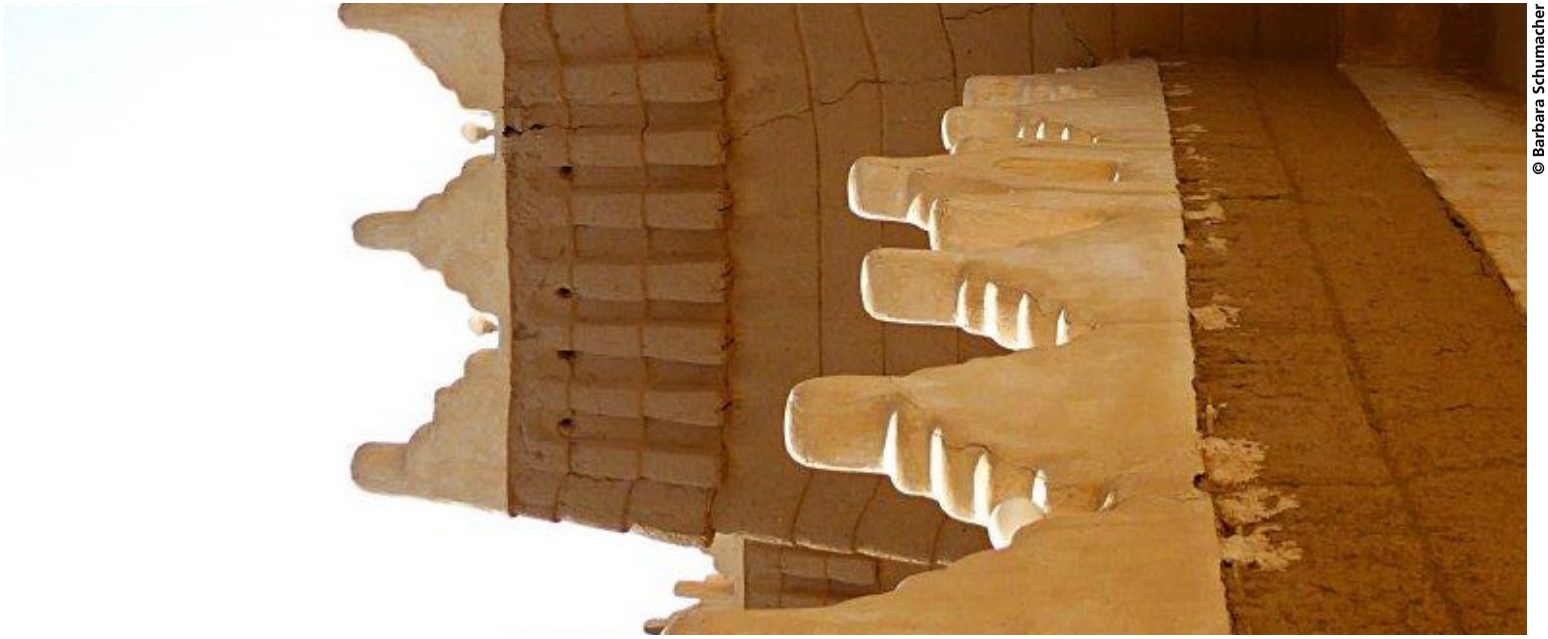
في ولاية تاميل نادو الهندية، اقترح أحد مشاريع إدارة النفايات إن تتشارك كل من الحكومة المركزية (٣٥٪) وحكومة الولاية (١٥٪) في سداد ٥٠٪ من إجمالي تكاليف المشروع، بينما يقوم كيان خاص (عن طريق المشاركة مع القطاع الخاص) بتوفير النسبة المتبقية البالغة ٥٠ ٪ من تمويل المشروع، بحيث يكون صاحب الامتياز من القطاع 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.

المصدر: شركة إيرنست آند يونغ، بي في 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: (٢٠١٧)، البنك الدولي، واشنطن دي سي، وينبيرجر، أر، كيهني، جيه.، وروجو، إم، (٢٠١٠)، "السياسات المتعلقة بمحطات النقل العام السيارات في أمريكا: نظرة عامة على استراتيجيات الإدارة"، معهد النقل وسياسات التنمية، نيويورك، كروسي، إي (٢٠١٦)، المجلس الكندي للشراكات بين القطاعين العام والخاص، وبي بي بي كندا، (٢٠١١)، الشراكات بين القطاعين العام والخاص: دليل البلديات، المجلس الكندي للشراكات بين القطاعين العام والخاص، كندا

الشكل ٥٠. أفضل الممارسات المستخلصة من دراسات الحالة

ورشة عمل الرؤية العمرانية الشاملة لمدينة نجران

الملاحق



© Barbara Schumacher

١٠٨ قائمة الأشكال

الشكل ١. توزيع السكان ومعدل النمو في المدن والمناطق الحضرية داخل المملكة العربية السعودية..... ١٦

الشكل ٢.يوضح إجمالي الناتج الإقليمي ومساهمة القطاع الاقتصادي على مستوى المملكة العربية السعودية..... ١٧

الشكل ٣. يوضح شبكة النقل والطرق والموانئ والمطارات الرئيسية بين مدن المملكة العربية السعودية والمحاور الدولية المحيطة بها..... ١٧

الشكل ٤. الحدود الإدارية للمحافظات في منطقة نجران..... ٢٠

الشكل ٥. قطاعات التنمية وفق المخطط الإقليمي لمنطقة نجران..... ٢٢

الشكل ٦. إمكانية الوصول إلى شبكات الطرق في منطقة نجران ٢٣

الشكل ٧. محاور التنمية حسب المخطط الإقليمي لمنطقة نجران ٢٣

الشكل ٨. الموارد الطبيعية في منطقة نجران ٢٥

الشكل ٩.الاتصال الوظيفي للأنشطة الاقتصادية في منطقة نجران..... ٢٥

الشكل ١٠: رسم بياني لعدد التشريعات الحضرية في المملكة العربية السعودية وفقاً للمحاور الأساسية لتشريعات التخطيط الحضري (برنامج الموئل) ٢٨

الشكل ١١. عرض مبسط لتدرج مستويات التخطيط، وأدوات التخطيط المستخدمة لمنطقة نجران (برنامج مستقبل المدن السعودية) ٣٢

الشكل ١٢. عرض مبسط لعملية إعداد المخطط المحلي لمنطقة نجران والجهات المشاركة في عملية الإعداد (برنامج مستقبل المدن السعودية) ٣٦

الشكل ١٣. رسم بياني للنسبة المئوية للأراضي البيضاء - المرحلة الأولى من تنفيذ نظام الأراضي البيضاء ٣٨

الشكل ١٤. مصفوفة تبين بدائل وخيارات التنمية ضمن مراحل حدود نطاق التنمية العمرانية في مراكز النمو الوطنية (بما فيها مدينة نجران) ٣٨

الشكل ١٥. المصانع حسب النشاط الصناعي في عام ٢٠١٨ ..... ٤٠

الشكل ١٦. ميزانية أمانة منطقة نجران المعتمدة (٢٠١٦) ٤٢

الشكل ١٧. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٧ ..... ٤٢

الشكل ١٨. معدل الإنفاق الوطني لكل قطاع في المملكة العربية السعودية، ٢٠١٦ ..... ٤٢

الشكل ٢٠. توزيع فرص العمل حسب النشاط الاقتصادي في منطقة نجران، ٢٠١٦ ..... ٤٣

الشكل ١٩. الصناعات الإنتاجية في منطقة ومدينة نجران، ٢٠١٠-٢٠١٥ ..... ٤٣

الشكل ٢١. صور جوية لحدود النطاقات والمجاورات السكنية والبنى التحتية الرئيسية في نجران..... ٤٩

الشكل ٢٢: تطور نصيب الفرد من المساحة الاجمالية للمدينة..... ٥٠

الشكل ٢٣. مراحل وتطور النمو العمراني والحضري لنجران ٥١

الشكل ٢٤. حدود ومراحل النطاق العمراني لمدينة نجران ٥٢

الشكل ٢٥. الأنماط العمرانية بنجران..... ٥٣

الشكل ٢٦. توزيع الكثافة السكانية في نجران ٥٤

الشكل ٢٧. استعمالات الأراضي الحالية في نجران..... ٥٥

الشكل ٢٨. استعمالات الأراضي المقترحة في مخطط نجران..... ٥٥

الشكل ٢٩. الأراضي البيضاء والمنطقة غير المطورة في نجران..... ٥٦

الشكل ٣٠. أبرز المراكز الاقتصادية والبنية التحتية والخدمات في نجران..... ٥٨

الشكل ٣١. أحياء شعبية غير مخططة في نجران..... ٦٠

الشكل ٣٢. إمكانية قيادة السيارة إلى مركز المدينة ٦١

الشكل ٣٣. إمكانية الوصول إلى الخدمات العامة ٦١

الشكل ٣٤. إمكانية السير على الأقدام إلى مركز المدينة ٦٢

الشكل ٣٥. أنماط النمو والتنمية غير المتوازنة في نجران ٧١

الشكل ٣٦. تقسيمات الأراضي ونقص التماسك (التناثر) في الهيكل العمراني في نجران ٧٣
الشكل ٣٧. اختلال التوازن البيئي والاجتماعي والاقتصادي في نجران ٧٥
الشكل ٣٨. أنماط حضرية تاريخية/شعبية مهددة بالانقراض في نجران ٧٧
الشكل ٣٩. المدينة المدمجة: توحيد التنمية من خلال إنشاء مراكز جديدة وتكثيفها..... ٨٣
الشكل ٤٠. المدينة المتصلة: ربط نجران عبر وسائل النقل العام ٨٥
الشكل ٤١. المدينة المرنة: إعادة توازن النظم الاجتماعية البيئية والاقتصادية في نجران..... ٨٧
الشكل ٤٢. المدينة التاريخية: حفظ الهوية التاريخية لمدينة نجران وإثرائها..... ٨٩
الشكل ٤٣. التوصيات الاستراتيجية الرئيسية لتنمية وتطوير نجران ٩١
الشكل ٤٤. الإجراء الأول: تنفيذ نظام النقل العام لإنشاء المحاور الرئيسية للتنمية ٩٣
الشكل ٤٥. الإجراء الثاني: تعزيز التكثيف الاستراتيجي حول المحطات الرئيسية وعلى طول شبكة النقل ٩٥
الشكل ٤٦. الإجراء الثالث : الحفاظ على الأصول الطبيعية وإنشاء شبكة من المساحات والأماكن العامة الخضراء ٩٧
الشكل ٤٧. الإجراء الرابع: حماية وإنعاش المناطق التاريخية والشعبية ودمجها ٩٩
الشكل ٤٨. مكونات استعمالات الأراضي المتعددة. ١٠٥
الشكل ٤٩. تأثير تنمية وتطوير البنية التحتية على قيمة الأراضي..... ١٠٥
الشكل ٥٠. أفضل الممارسات المستخلصة من دراسات الحالة..... ١٠٦

٢،٨ الصور

© vanoos.com 5
© Barbara Schumacher 9
© Charles Roffey 11
© Florent Egal 12
© Flickr 15
© Barbara Schumacher 18
© Charles Roffey 19
© vanoos.com 21
© Charles Roffey 27
© Charles Roffey 29
© Charles Roffey 31
© Charles Roffey 35
© The General Authority of Tourism and National Heritage 39
© Charles Roffey 41
© Florent Egal 47
© Barbara Schumacher 49
© Barbara Schumacher 59
© Barbara Schumacher 61
© Flickr 69
© FSCP 71
© Barbara Schumacher 81
© FSCP 83
© Barbara Schumacher 92
© Barbara Schumacher 103
© Barbara Schumacher 105
© Charles Roffey 106
© FSCP 109
© Barbara Schumacher 111

٣،٨ المراجع

1 Najran CPI Report

2 (PDF) Towards Balanced Regional Economic Development: The Case of Saudi Arabia. Available from: https://www.researchgate.net/publication/266617620_Towards_Balanced_Regional_Economic_Development_The_Case_of_Saudi_Arabia [accessed Nov 08 2018

3 Earth Fissures in Wadi Najran, Kingdom of Saudi Arabia. Available from: https://www.researchgate.net/publication/259289520_Earth_Fissures_in_Wadi_Najran_Kingdom_of_Saudi_Arabia [accessed Nov 15 2018].

4 Ismail Elkhrachy, 2010. Flash Flood Hazard Mapping Using Satellite Images and GIS Tools: A case study of Najran City, Kingdom of Saudi Arabia (KSA)

5 FAO article, 2014 , link, accessed 23082018

6 Technical, Financial and Statistical Mining Report 1433H (2012), Ministry of Petroleum and Mineral Resources – Deputy Ministry for Mineral Resources

7 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 undertaken.

8 UN-Habitat, Najran 2018

9 UN-Habitat Workshop, Najran 2018

10 In the UN-Habitat Worksop in Najran 2018, a member of the Municipal Council noted that the suggestions of the Municipal Council were not considered by the Amanah during the development of the local plan and this is what has stalled the approval process.

11 According to Article 7 and 8 of Regional Law, the Minister of Interior chairs the meeting with all regional Amirs to discuss issues affecting each region and the general services required.

12 Royal Decree No M/4 dated 24 November 2015 (the "Law") and Council of Ministers Decision No. 377 dated 13 June 2016 (the "Regulations").

13 In the UN-Habitat workshop in Najran 2018, the participants from the Municipality requested that the function of dealing with land grants be reinstated to the Amanahs because ultimately it is the municipalities who will provide urban services to these new housing developments.

14 UN-Habitat Workshop in Najran 2018.

15 Ibid.

16 Royal Decree of 1975.

17 See Royal Decree No. (1663) of 1976.

18 UN-Habitat Workshop in Najran 2018.

19 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

20 Chapter 5 of the State of Saudi Cities Report, "Managing Urban Transformation in Saudi Arabia - The Role of Urban Governance (2018)" pg. 16.

21 See Article 5 of the Law of Regions Royal Order No. A/92 (1993).

22 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.

23 See Article 23 of the Law of Regions to Royal Order No. A/92 (1993).

24 UN-Habitat Workshop in Najran, 2018.

25 1 architect, 3 civil engineers, 1 draughtsman and 1 surveyor.

26 The National Urban Observatory is situated in the Department of Urban Studies, MoMRA.

27 The percentage of factories shows that non-metallic and mineral product are key sectors for the regional economy, representing 65% of the total. Saudi Industrial DevelopmWent Fund (2016).

28 The contribution of Najran Region to national GDP is 1.1%. Saudi Arabian General Investment Authority. (2014). Makkah Region Economic Report 2014. The Kingdom of Saudi Arabia.

29 Water infrastructure investment and agriculture development, food industries, green tourism and human capital improvement are priorities for local economy in Najran and were key topics discussed during the Rapid Planning Studio workshop held in Najran (October 2018).

30 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.

31 Approved 2016 Budget for Najran, Ministry of Finance, The Kingdom of Saudi Arabia.

32 D. Godschalk (2003) Urban Hazard Mitigation: Creating Resilient Cities, Natural Hazards Review, Vol. 4, Issue 3

33 Definition from UNDP/UNESCO, Quito Colloquium, 1977.

34 Potential revenue contribution through immovable property taxation is 2.1 percent of GDP in high-income countries, while in middle-income countries it contributes an additional 0.6 percent 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 percent 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 Partecipatory process and community trust for implementing local reforms were key issues faced during the Rapid Planning Studio workshop held in Najran (October 2018).

40 Ruiz, F., & Vallejo, G. (2010). Using land registration as a tool to generate municipal revenue: lessons from Bogota. World Bank, Washington, DC

41 United Nations. (2017). New Urban Agenda. United Nations Human Settlements Programme, Nairobi, Kenya. Retrieved from http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٨٢٧٩-١٩-٩