



# Journal of Al Azhar University Engineering Sector

## JAUES

Volume 11, Number 40

July 2016

Published by Faculty of Engineering  
Al-Azhar University, Cairo – Egypt

ISSN:1110-6409

Copyright © 2016

All rights are reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, without the prior permission of the individual authors or the publisher .

#### STEERING COMMITTEE

Prof. Dr. Eladi Ahmed ElKady

Prof. Dr. B. M. Hasanin

Prof. Dr. M. A. Alwany

Prof. Dr. Hassan El-Sayed Hassan

Prof. Dr. Reda Husein Abo Alez

#### EDITOR-IN-CHIEF

Prof. Dr. Eladi Ahmed ElKady

#### EDITORIAL BOARD

Prof. Dr. M. Abd El-Motti Zaher

Prof. Dr. B. M. Hasanin

Prof. Dr. S. A. El-Koly

Prof. Dr. Abdalla Wahdan

Prof. Dr. Sh. B. Mohamed

Prof. Dr. S. M. A. Ibrahim

Prof. Dr. A. A. Amar

Prof. Dr. S. E. Zaki

Prof. Dr. A. A. Bayoumi

#### SECRETARY EDITOR

Mr. Mohamed A. El-Asmy

## PUBLISHER AND DISTRIBUTOR

Al-Azhar University  
Faculty of Engineering  
Nasr City, Cairo 11371, Egypt

Tel: +(202) 2386-8020, (202) 2386-8023  
Fax: +(202) 23868020

Tel : +(202) 23868020 Fax: + (202) 23868020 E-mail: El\_Asmym@yahoo.com



## CONTENTS

|  |      |
|--|------|
| <p><b>INTER-STOREY DRIFT AND SEISMIC RESPONSE OF HIGH-RISE BUILDINGS WITH TRANSFER SLABS</b><br/>Yasser M. Abdlebasset, Ezzeldin Y. Sayed-Ahmed and Sherif A. Mourad</p>                                 | 913  |
| <p><b>HIGH-RISE BUILDINGS WITH TRANSFER FLOORS: CONSTRUCTION STAGES ANALYSIS</b><br/>Yasser M. Abdlebasset, Ezzeldin Y. Sayed-Ahmed, Sherif A. Mourad</p>  | 927  |
| <p><b>EFFECT OF FIRE EXPOSURE ON AXIALLY AND BIAXIALLY LOADED REINFORCED CONCRETE COLUMNS</b><br/>A. A. Shaheen, H. A. Dahish, A.S.Farid and M. A. Abdul-Hady</p>  | 943  |
| <p><b>INFLUENCE OF SILICA FUME INCORPORATION ON THE FRESH AND MECHANICAL PROPERTIES OF EXPANDED POLYSTYRENE (EPS) FOAMED CONCRETE</b><br/>M. A. A. ElAziz, A. Serag and M. M. A. Kamel</p>               | 955  |
| <p><b>THE ROLE OF AMINE CATALYST ON THE MECHANICAL PROPERTIES AND MORPHOLOGY OF POLYURETHANE FOAM MORTAR MIXES</b><br/>A. A. Mahmoud, A. A. ma'moun, E. A. Nasr and E. A. Soliman</p>                    | 965  |
| <p><b>FLEXURAL BEHAVIOR OF BASE CONNECTION OF C-BENT COLUMN UNDER COMBINED CYCLIC BENDING-TORSIONAL LOADING</b><br/>Mohamed A. Mohamed, Sherif S. Safar and El-Sayed B. Machaly</p>                      | 977  |
| <p><b>TORSIONAL RESPONSE OF FIXED BASE CONNECTION UNDER COMBINED CYCLIC BENDING-TORSIONAL LOADING</b><br/>Mohamed A. Mohamed, Sherif S. Safar and El-Sayed B. Machaly</p>                                | 997  |
| <p><b>A MICROSIMULATION APPROACH TO EVALUATE OPERATIONS OF WEAVING SECTIONS AT URBAN UNCONVENTIONAL INTERSECTIONS IN CAIRO</b><br/>Amr K. Soliman and Mostafa A. Abo-Hashema</p>                         | 1015 |
| <p><b>LOAD MANAGEMENT PROGRAMS COMPARISON: TIME OF USING AND REAL- TIME PRICING</b><br/>A. S. Ahmed</p>  | 1039 |
| <p><b>DEPENDENCY OF MICROSTRUCTURE EVOLUTION AND MECHANICAL DURABILITY ON SINTERING TEMPERATURE OF W-SICF/SICM HYBRID COMPONENT</b><br/>Waleed.A.Mohrez, Ahmed Abdel Kareem and Hussein M. Abdelaziz</p> | 1047 |
| <p><b>GREEN INFRASTRUCTURE TO ACHIEVE SUSTAINABILITY IN URBAN DESIGN Nile Corridor in Great Cairo as a Case Study</b><br/>Amal Ahmed Abdou, Iman Osama Abd Elgawad and Tarek Mohamed Tarek Fouad</p>     | 1055 |
| <p><b>ASSESSMENT OF THE POWER SYSTEM STABILITY WITH LARGE PENETRATION OF WIND TURBINES</b><br/>A. Tarek, A. Yakout and S. F.Mkhamer</p>  | 1067 |
| <p><b>BLINDNESS ELECTRONIC ASSISTANT SYSTEM</b><br/>Ayman A. Nassar, and Yasser M. Kadah</p>   | 1084 |
| <p><b>GREEN SCHOOLS AS AN INTERACTIVE LEARNING SOURCE</b><br/>Reem Okasha, Mady Mohamed and Magdy Mansour</p>  | 1091 |
| <p><b>UTILIZATION OF USING CEMENT KILN DUST (ckd) AS A SURFICIAL CLAY SOIL STABILIZER UNDERNEATH roads</b><br/>Mohammad Hasan Alawi</p>  | 1101 |
| <p><b>التنسيق المستدام للمنتزهات الوطنية كأداة لتطوير السياحة البيئية (تطوير وتنسيق منتزة رغدان بالباحة - المملكة العربية السعودية)</b><br/>محمود طارق محمد احمد حماد</p>                                | 1110 |
| <p><b>المعايير التصميمية لمباني أقسام الشرطة في مصر</b><br/>هشام حسين عزمى و وائل على عبده محمد العبيدى</p>  | 1128 |
| <p><b>المعايير والمحددات التصميمية للمباني العقابية (السجون) في مصر</b><br/>هشام حسين عزمى و وائل على عبده محمد العبيدى</p>  | 1140 |

- 1152 كفاءة تطبيق قوانين الحماية من الحريق على المباني التراثية  
محمد أحمد محمود أحمد و أحمد مصطفى إبراهيم مبروك
- 1166 آلية تفعيل دور محاور المشاه التجارية فى أوساط المدن الثانوية بعواصم المحافظات  
أحمد عواد جمعة عواد
- 1182 استدامة ممرات الحركة بين الفكر والتطبيق (دراسة حالة ممرات الحركة بجامعة المنصورة)  
أحمد الطنطاوي المعداوي
- 1193 نحو منهجية لتطوير التعليم المعماري باستخدام تكنولوجيا BIM  
أحمد الطنطاوي المعداوي
- 1203 الرسومات المعمارية فى تاريخ الحضارة المصرية  
عبد السلام أحمد سليمان و عبد الأول عبد العزيز عبد اللاه
- 1217 "تحليل سياسات التعامل مع المناطق التراثية" التنمية المستدامة بالمناطق التراثية  
هبة الله إمام عبد المطلب سليمان و أشرف محمد عبد المحسن و ليلى محمد محمد خضير
- 1229 إدارة العمران : التجربة السعودية (١٩٤٠-٢٠٠٥ م)  
صالح الهذلول
- 1243 التأثير المتبادل بين الاعتبارات التصميمية للفراغ المعماري السكنى واحتياجات الإنسان لإسكان محدودى الدخل  
محمد سعد عطوة و مجدى قاسم و شيماء عبد الفتاح إبراهيم عاشور
- 1253 الاتجاهات البحثية فى العمارة وعلومها دراسة حالة قسم الهندسة المعمارية بكلية الهندسة بجامعة الأزهر  
أحمد نقادى أحمد و محمد صلاح ميهوب و علاء الدين السيد فريد





## إدارة العمران : التجربة السعودية (١٩٤٠-٢٠٠٥ م)

صالح الهذلول

قسم العمارة وعلوم البناء ، كلية العمارة والتخطيط ، جامعة الملك سعود - الرياض

## ABSTRACT

The planning process in Saudi Arabia passed through several phases & took different directions between 1940-2005. The spatial planning agencies responded to economic changes & fast Urban Growth, in an effective manner with reasonable timeframe. Different planning approaches were followed in different phases over time.

This paper tracks how a new paradigm of participation and enablement in the urban management and planning process came about. An understanding of the process is essential to measure performance and evaluate strategies, policies, methodologies and actions that contributed to the improvement of the institutional framework and opened the way for constructive changes in perceptions towards enabling and participatory practice of urban planning and management in Saudi Arabia.

**Keywords:** Urban Management, Enablement, Urban Growth Control, Rationalizing Urban Growth.

## ملخص البحث

مرت العملية التخطيطية بالمملكة العربية السعودية بمراحل مختلفة ومفاهيم متباينة فرضتها تغيرات اجتماعية واقتصادية بسرعات متفاوتة انعكست على النمو العمراني. وكان تجاوب أجهزة التخطيط المكاني سريعاً وفعالاً ، فأحدثت تغيرات رئيسة في المداخل التخطيطية تتواءم مع هذه التغيرات في المراحل الزمنية المختلفة. وتهدف هذه الورقة لرصد التجربة السعودية في التحول من التحكم في التنمية إلى استراتيجيات التمكين والتخطيط بالمشاركة وما استتبعه من تحول في دور المخطط العمراني نتيجة لتغير العملية التخطيطية. كما ترصد عملية التحول من النظام التقليدي للتخطيط إلى النموذج الفكري المفتوح الذي يأخذ بالتخطيط الاستراتيجي التراكمي والتكاملي ومبدأ حل التعارضات بين مجموعات القوى . وقد أدى هذا التوجه إلى دعم الأجهزة المحلية وتأكيد دورها لتحمل المسؤولية ومشاركتها في وضع سيناريوهات التنمية وبدائلها ودعوة أصحاب المصلحة للمشاركة في عملية إدارة العمران ووضع الخطط الاجتماعية الاقتصادية وبرامج الإسكان والخدمات . كما غير دور المخطط ليصبح مفاوضاً ومسهلاً ووسيطاً لعملية التنمية.

الكلمات الدالة : إدارة العمران ، التحكم في النمو ، التمكين ، ترشيد النمو العمراني.

## مقدمة

رغم أن جهود الدولة في التدخل في توجيه العمران منذ توحيد المملكة في الثلاثينيات الميلادية ، إلا أن إدارة العمران ولدت في البيئات العمرانية التقليدية في مراحل سابقة وشكلت دروساً مستفادة في تنظيم النمو المحلي ومشاركة البيئات المحلية في اتخاذ قراراتها بنفسها ، وقدمت بيئات عمرانية رائعة أصبحت أنوية لمدن جديدة فيما بعد . ( الهذلول ، ٢٠١٠). ولقد واجه العمران في المملكة تحديات كبيرة مع الطفرة الاقتصادية منذ أوائل السبعينيات الميلادية. فتوسعت المدن ونمت بمعدلات غير طبيعية مما فرض إيجاد أجهزة خاصة بالتخطيط العمراني تنظم النمو في كافة البقاع الجغرافية للبلاد . فتارة تحاول هذه الأجهزة السيطرة وفرض معايير تخطيطية لتقويم الأداء وتارة تحاول الحد من النمو العشوائي وتسعى إلى إيجاد بيئات عمرانية مترابطة . وقد شكلت هذه المحاولات حقلاً للتجارب التخطيطية العديدة فتم إعداد المخططات العامة كمخططات توجيهية تركز على البعد الفيزيائي لتطوير شبكة الطرق ورفع كفاءتها والتوزيع العام لاستعمالات الأراضي. كما تم الأخذ بمخططات إرشادية تحدد التوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي وتضع ضوابط

التنمية العمرانية للأراضي والأبنية من خلال نظام تقسيمات الأراضي ولوائح البناء للبعدين المحلي والإقليمي. تلاها إعداد مخططات تنفيذية ومناطق عمل مختارة. ثم بدأت نظرة شاملة فأعدت أول محاولة لاستراتيجية وطنية للمستقرات العمرانية وزاد الاهتمام بالبعدين الاجتماعي والاقتصادي في إطارها. (الهدلول ، الرحمن ، ١٩٨٥).

ومع كثرة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية لم تعد هذه الأساليب لإدارة وتوجيه النمو فعالة، فتم الأخذ بمناهج أخرى تتركز على قواعد معلومات محددة وتحقق تنمية متواصلة وتهتم بالتغيير البيئي وتوسع دائرة المشاركة ومفاهيمها ، خاصة بعد أن أخذ القطاع الخاص دوراً رئيسياً في عملية التنمية وأصبح يشكل مركزاً للقوى المحلية. ثم بدأت نظرة شمولية بعيدة المدى من خلال استراتيجية عمرانية وطنية ومخططات وخطط إقليمية ومخططات هيكلية للمدن توضع بناءً على تحليلات إقليمية وشبه إقليمية وتحدد خطوطاً عريضة للتنمية دون الخوض في تفاصيل محلية ومخططات محلية تفصيلية . وتم وضع منهجيات لتفعيل دور التنسيق في العملية التخطيطية من خلال دراسات النطاق العمراني وتحديد أولويات التنمية. وهدفت هذه المنهجيات للسيطرة على النمو العشوائي وإتاحة الفرصة لكافة الأطراف للمشاركة في تحديد إطار التنمية. كما هدفت إلى تأهيل المحليات للقيام بالدور التخطيطي والمشاركة في اتخاذ القرار، وإعادة ترتيب الأولويات وترشيدها بالنسبة للمرافق والخدمات العامة داخل المدن وصولاً لوضع سياسات وطنية لتنمية المرافق والخدمات.

(AlHathloul & Mughal,2004, Zahid & Abdul Ghani, 2003)

وتشتمل هذه الورقة على ثلاثة أجزاء رئيسية:

الجزء الأول : تطور العملية التخطيطية بالمملكة .

الجزء الثاني : التحول من العملية التخطيطية لإدارة العمران، وتغير مهمة المخطط العمراني من فني يعد منتجاً تخطيطياً إلى مفاوض

متفاوضه قوى المجتمع واحتياجاته.

الجزء الثالث : يتناول تقويماً للتجربة السعودية بإيجابياتها وسلبياتها.

#### ١- تطور التخطيط العمراني بالمملكة :

ارتبطت المراحل المختلفة لإدارة العمران بالمملكة العربية السعودية بسمات وخصائص العمران وهويته والأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع. ومن خلال تحليل هذه الأبعاد يمكن تفهم المراحل التي مرت بها عملية النمو العمراني وأساليب التعامل معها وتحديد معايير تقويم المنهجيات التي اتبعت في مراحل زمنية محددة ، وتضمنت :

##### ١-١ المرحلة الأولى : البيئة العمرانية التقليدية - إدارة ذاتية للمجتمع المحلي ، عمران ما قبل ١٩٤٠ :

تميز عمران هذه المرحلة بنسيج متضام ومدن مترابطة نمت عفوية بنمط تراكمي. ومع نمو المدن وتوسعاتها المترامية ظلت محتفظة بهويتها المحلية مكونة تراثاً عمرانياً فريداً وندراً مثل معارض مفتوحة للعمارة التقليدية. وقد تميّزت هذه البيئات باستقلالية في إدارة شئونها المحلية وإدارة مواردها الاقتصادية وتعاملت مع الأراضي كمورد اجتماعي تكاتف فيه السكان بإحساس تشاركي بالمسؤولية والمسائلة لتحمل أعباءه الخدمية دون تدخل رسمي من الدولة. شكلت هذه المجتمعات أعرافاً وتقاليد اجتماعية وقواعد فقهية منبثقة من الشريعة الإسلامية. ورغم أن هذه المجتمعات لم تكن لها خطة لاستعمالات الأراضي أو أنظمة أو لوائح بمفهومنا الحاضر إلا أنها قدمت نموذجاً رائعاً للإدارة الذاتية للمجتمع.(الهدلول ، 2010).

##### ١-٢ المرحلة الانتقالية : مشاركة المجتمع المحلي مع التدخل الرسمي ، عمران (١٩٤٠-١٩٧٠م)

نمى العمران خلال هذه الفترة بسرعات متفاوتة بدأت بنمو طبيعي ونسيج عمراني تقليدي متجانس. ومع ظهور البترول بدأ توسع المدن القائمة وإنشاء مدن جديدة بجوار حقول النفط. كما ظهرت تقنيات جديدة ونمى الاحتياج لمدن متطورة تواكب النهضة الحديثة. وقد شهدت هذه الفترة تحولات كبيرة في العمران يمكن تلخيص أهم ظواهرها العمرانية بالتالي :

١- ظلت البيئات العمرانية التقليدية شبه مستقلة يمارس فيها السكان حقوقهم في إدارة النمو العمراني تحت إشراف ممثلين لهم من الأعيان خلال الثلاثينات. (Mubark, 1995).



٢- بدأت محاولات التخطيط العمراني بصور ' نظام أمانة العاصمة والبلديات' عام ١٩٣٧م. وضع هذا النظام الأساس للتعليمات البلدية وحدد الوظائف الحضرية في المدن الرئيسية وتضمن تحويل البلدية التوزيع المكاني لاستعمالات الأراضي وتحديد المناطق واشترطات البناء. وهذه هي الخطوة الأولى في تخطيط المدن. ( وكالة وزارة الداخلية ، الجزء الأول ، ١٩٧٣م). ثم صدر نظام الطرق والمباني عام ١٩٤١م والذي حدد الإجراءات التخطيطية لأنظمة البناء ونظم تحديد المناطق وحق المرور. ( نظام الطرق والمباني ، ١٩٧٢م).

٣- ظهور الضواحي خلال الأربعينيات والخمسينيات والتي تمثل بدأ ممارسة الأمتداد العمراني للمدن . حيث تعدي النمو العمراني حدود الأسوار المبنية كقطاعات عمرانية للمدن وبدأت الحاجة للمدن من نوع جديد أو إحداهن تغييرات وتوسعات بالمدينة القائمة . ( الهذلول، ٢٠١٠).

٤- وفي هذه المرحلة بدأ إشراف الدولة ممثلة في وزارة الداخلية ثم وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات على المدن وإدارتها. كما ظهرت أنماط عمرانية جديدة ، حيث أنشأت المؤسسات الاقتصادية الكبرى المنتجة للنفط تجمعات سكنية متعددة لموظفيها بجوار حقول البترول. وقد مثلت هذه التجمعات بداية ظهور بيئة عمرانية جديدة مختلفة عن البيئة العمرانية التقليدية. (الهذلول ، ٢٠١٠).

٥- ومع بداية فترة الخمسينيات لم يتجاوز سكان المملكة ٣,٢ مليون نسمة ولم يتعد عدد المراكز الحضرية بالمملكة عشرة مراكز ، لم يزد تعداد أي منها عن مائة ألف نسمة عدى مكة المكرمة. ركزت ممارسات التخطيط العمراني على الأنظمة والنواح والتخطيط الفيزيقي الذي أبرز أهمية الدور الخدمي للمدن مستنداً إلى تطوير المدن ورفع كفاءة مرافقها وتحسين خدماتها وتطوير إمكاناتها التجارية والصناعية وتحسين شبكات النقل ودعم الهيكل الإداري والتنظيمي لقطاع الخدمات البلدية. (الهذلول ، والرحمن ، ١٩٨٥م).

٦- مع نهاية الأربعينيات الميلادية ركزت ممارسة التخطيط على توجيه التنمية العمرانية لبعض المدن بنمط التخطيط المنفرد حيث أعدت مخططات للدمام والخبر وظهرت بوادر النمو العمراني وشملت هذه المخططات التوزيع المكاني لاستخدامات الأراضي واستخدام نظام التخطيط الشبكي. كما أقامت وزارة المالية في الخمسينيات الميلادية حي الملز بمدينة الرياض لمعالجة الاحتياجات عند نقل المؤسسات الحكومية المختلفة من مكة المكرمة . وقد صمم هذا الحي على أسس ظلت متبعة في المخططات العمرانية السكنية منذ أواخر الخمسينيات الميلادية وحتى اليوم. تلخصت أهم خصائصها في :

- استخدام نظام النمط الشبكي المتقاطع .
- استخدام البلوكات المستطيلة.
- استخدام قطع الأراضي المربعة.
- ظهور نمط الارتدادات من الجوانب المختلفة في قطعة الأرض واستخدام نظام الفيلات.
- ظهور نمط العمائر أكثر من دورين واستحداث نظام الشقق كوحدات سكنية . وبذلك أنشأت المدن الجديدة كامتداد للمدن القائمة. (الهذلول ٢٠١٠).

وتعتبر هذه المرحلة هي المرحلة الانتقالية من البيئة العمرانية التقليدية إلى المدينة المعاصرة التي ظهرت بعد ظهور البترول بالمملكة . ويمكن القول أن التحولات العمرانية من البيئة العمرانية التقليدية إلى البيئة المعاصرة كان مصاحباً بزيادة التدخل الرسمي ووضوح الدور المركزي في إدارة العمران ، وتقليص الدور المحلي، خاصة بعد ظهور الحاجة إلى المرافق العامة بأحجام كبيرة تدريجياً تفوق قدرة المحليات. وقد تميزت هذه الفترة بالتعددية في التصميم والتخطيط العمراني وتقنين نظم البناء وتحديد المناطق ومشروعات البنية الأساسية والخدمات الاجتماعية وبدأت برامج الإسكان الموجهة وأنماط توزيع استعمالات الأراضي وإنشاء المباني الحكومية ( المدارس - المستوصفات - أقسام الشرطة - مكاتب البريد). وواجهت السياسات الداعمة للنمو في البداية معوقات كثيرة كندرة الكوادر والخبرات الفنية واختلاف مفاهيم متطلبات التنمية، مما أحدث بعداً عن الهوية والانتماء الذي كان قائماً على مستوى الحي والمدينة وبعداً عن فاعلية الدور المحلي .

### ٣-١ المرحلة الثالثة : توجيه النمو العمراني والتحكم في التنمية ( ١٩٧٠ - ١٩٨٥م):

أحست الحكومة في نهاية الستينيات من القرن العشرين الميلادي بالحاجة إلى توجيه نمو المناطق الحضرية ، وكانت مدينة الرياض من أسرع مدن المملكة نمواً . لذا تم التعاقد مع الشركة الاستثمارية اليونانية دوكميداس لإعداد مخطط لبرشادي لمدينة الرياض ، تم إنجازه عام ١٩٧١م واعتمد من مجلس الوزراء عام ١٩٧٣م. عمل هذا المخطط على تقنين الخصائص العمرانية المستحدثة وهي النظام

الشبكي للطرق والشوارع وتأكيد نظم الارتداد في مدينة الرياض. كذلك تم إعداد مخططات إرشادية أواسط السبعينيات لمدن المنطقة الشرقية والغربية. وركزت هذه المخططات على مقترحات لشبكات الطرق واستعمالات الأراضي للمناطق المبنية ومناطق النمو الجديدة إضافة لمخططات مناطق العمل المختارة. وبدأ الاهتمام بالتوجيه المستقبلي للنمو العمراني للمدن ، وتحديد المتطلبات المالية لتوفير احتياجات البنية الأساسية وفق جدول زمني للأولويات. وقد تطابقت هذه المرحلة مع بدأ خطط التنمية الوطنية التي بدأت في عام ١٩٧٠م بالخطة الأولى للتنمية. (Doxiadis,1968-72, Candilis,1976, Mathew & Marshal,1975).

وشهدت هذه الفترة إزدهاراً وتكاملاً للمناطق الحضرية بتطوير شبكة الطرق الإقليمية والوطنية . كما شهدت نمواً عمرانياً كبيراً وقويت وسائل الاتصال الجوي أيضاً بإنشاء عدد من المطارات بمدن المملكة. كذلك تم إنشاء خمس جامعات جديدة في مختلف مناطق المملكة وإنشاء أكبر مدينتين صناعيتين في الجبيل وينبع. وخلال هذه الفترة أيضاً أنشأت وزارة متخصصة للشئون البلدية والقروية عام ١٩٧٥ م، وذلك استجابة للتطور الهائل في مجالات التنمية العمرانية. واختصت الوزارة الجديدة بإدارة الأراضي والمرافق والخدمات للتجمعات السكنية. وفي عام ٧٦ / ٧٧ م بادرت الوزارة بمشروعات المخططات التنفيذية السبع لمدن (الرياض - جدة - الدمام - المدينة المنورة - الطائف - أبها - جيزان ) . وتزامن مع هذه المخططات إنشاء إدارات إقليمية لتخطيط المدن في المناطق المذكورة ، على أن يقوم الإستثماريون بتعزيز قدرات هذه الإدارات وتقديم العون الفني لها. (الهدلول ، الرحمن ١٩٨٥ م ، AlHathloul,2003).

وشهدت هذه الفترة نمواً للسكان بالمملكة من ٥,٧ مليون نسمة عام ١٩٧٠م إلى ٩,٦ مليون نسمة عام ١٩٨٠ م. وشهدت مسيرة التحضر أيضاً معدلات غير مسبقة، حيث وصلت الزيادة السنوية في سكان المدن ٦,٤%، أي ضعف معدل نمو السكان البالغ ٣,٤%. وقد زاد عدد سكان الحضر من ٢,٨ مليون نسمة عام ١٩٧٠ إلى ٦,٤ مليون نسمة عام ١٩٨٠ م، ممثلاً في ذلك ٤٨,٧% من إجمالي سكان المملكة والذي أخذ في الزيادة حتى بلغ أكثر من ٧٥% مع نهاية العقد الأخير من القرن العشرين الميلادي. (الهدلول وايدان ، ١٩٩٨م). وتمثل هذه الفترة ظروفاً لم يسبق لها مثيل ، فقد عاصرت هذه المرحلة الطفرة الاقتصادية التي شهدتها المملكة ابتداء من خطة التنمية الأولى عام ١٩٧٠ حتى نهاية الخطة الثالثة عام ١٩٨٥م. وكان لها تأثيرات مباشرة على العمران تمثلت في :

- الزحف العمراني والامتداد الأفقي للكثلة العمرانية لأسباب اجتماعية واقتصادية سواء للمضاربة العقارية أو تفضيل الأسر السعودية نمط المساكن المستقلة انطلاقاً من العادات والتقاليد.
- ارتفاع تكلفة العمران المتمثلة في التجهيزات الأساسية وشبكات المرافق.
- الاستغلال غير الكامل للمساحات المخدومة بالمرافق والخدمات.
- التوسع العمراني غير المنظم وخلخلة النسيج العمراني.
- استمرار تيارات الهجرة من الريف للحضر والنمو السريع للمدن الرئيسية الذي كان على حساب معدلات نمو المدن الصغيرة والمتوسطة.
- تضمنت هذه الفترة إعداد استراتيجيات توطيد للمستقرات العمرانية تم إعدادها من ١٩٧٨ - ١٩٨٠م للسيطرة على هذا النمو العشوائي والانفجار العمراني. ولم توضع موضع التنفيذ وإنما اقتصر دورها على خطوط عريضة للتنمية للمستقرات الحضرية والمراكز الحضرية والريفية. (AlKhedheiri,2002)

#### ١ - ٤ المرحلة الرابعة : استراتيجيات التمكين وإدارة النمو (١٩٨٥ - ٢٠٠٥)

شهدت هذه المرحلة استمرار نمط النمو العمراني السريع وتركيز سكان الحضر في عدد محدود من المدن مما تسبب في العديد من المشاكل التي تطلبت علاجاً غير نمطي. لذا تم تطوير أنشطة التخطيط العمراني وممارساته على مسارين ، المسار الأول يهدف إلى ترشيد النمو العمراني من خلال وقف الزحف العمراني غير المنظم، ويهدف المسار الثاني لتوجيه التنمية العمرانية على المستويات المختلفة بهدف تحقيق التنمية المتوازنة. وتضمن المسار الأول مجموعة من الدراسات التنسيقية شملت :

- إعداد دراسات النطاق العمراني لمدن المملكة.
- إعداد دراسة أولويات التنمية العمرانية لمدن المملكة.
- إعداد استراتيجيات تنمية وتطوير المرافق والخدمات.



إدارة العمران : تجربة السعودية (١٩٤٠-٢٠٠٥ م)

وتضمن المسار الثاني : مجموعة من الدراسات التخطيطية شملت :

- إعداد الاستراتيجية العمرانية الوطنية.
  - إعداد المخططات الهيكلية للمدن والتجمعات الحضرية.
  - إعداد المخططات التفصيلية والمحلية. (الهذلول وعبد الرحمن، ١٩٩٠م)
- وليس المجال هنا لتناول كل دراسة على حدة لمعرفة منهجيتها التفصيلية ومراحل دراستها بقدر تناول الفكر الاستراتيجي لهذه الأعمال والذي يتخلص في :
- اعتبار التخطيط والتنفيذ وجهان لعملة واحدة وليسا مرحلتين مستقلتين ، وإنما اعتبار عملية التنفيذ مجالا لتجربة المبادئ والأفكار للمتغيرات.
  - اعتبار عملية المتابعة والرقابة جزءاً من العملية التخطيطية لها نفس الأهمية لكل من التخطيط والتنفيذ ويتعذر الفصل بينهما، وذلك للتأكد أن الخطة تسير في الاتجاه السليم.
  - تطوير قواعد الإجراءات لحل التناقضات المرتبطة بعمليات وأشكال المشاركة في عملية التنمية ، وعدم الإكتفاء بتقديم مقترحات وبدائل وحلول بل ابتكار منهجيات تمكن من اتخاذ القرار.
  - تحديد دور القطاع الرسمي وتوسيع مشاركة القطاع الخاص.
  - توفير قواعد معلومات ومنظومة علاقات وتفعيل الاستفادة منها في جميع الدراسات القائمة.
  - توفير الهياكل التنظيمية والمؤسسية التي تمكن من تحقيق أهداف التنمية.
  - التوعية بالتنمية المستدامة والبعد البيئي.
  - بناء القدرات بالأجهزة المحلية وتفعيل دورها.
  - تدوين العملية التخطيطية ووضع أطر تشريعية تساند العملية التخطيطية.
- وقد تضمنت خطة العمل إعداد المنهجيات وإشراك الأطراف المختلفة المرتبطة بعملية التنمية من أجهزة التخطيط القطاعي والمكاني والمحليات على جميع مستوياتها وذلك من خلال دراسات تجريبية للمنهج يتم على أساسها الوصول للمنهج الواقعي والمقبول دون فرض منهجيات وبدائل مسبقة. (AlHathloul, IMPP, 2015).

## ٢ - التحول من التحكم في النمو إلى استراتيجيات التمكين

مع القناعة النامة من قبل الدولة ممثلة في الإدارة العليا المسؤولة عن التخطيط وتوجيه عملية التنمية العمرانية، بأن التنمية بمفهومها الواسع والعريض لا تقاس بمدى النمو الاقتصادي وارتفاع المعدلات بالأرقام الحسابية فقط ، بل بمدى تحقق أسس العدالة والرخاء الاجتماعي لدى المجتمع والفرد على المواء، فقد بدأ منذ منتصف الثمانينيات من القرن العشرين الميلادي التوجه لأسلوب التمكين بدلاً من التحكم في النمو. ومع قناعة الجهات المسؤولة بأن الشراكة تعني تقاسم المسؤولية بين الأطراف المختلفة ، المركزية والمحلية وأصحاب المصالح المختلفة في المجتمع المشاركين في عملية التنمية، إلا أن هذا التحول كان لا بد له أن يحدث تدريجياً من خلال تغيرات تنظيمية وتشريعية وبناء للقدرات المحلية على المدى الطويل وفيما يلي الأسباب التي دعت للتحول من التحكم إلى التمكين ، والمجالات المختلفة وما مر بها من متغيرات :

### الاحتياج إلى الأخذ باستراتيجيات التمكين:

- أفراد الإدارة المركزية ممثلة في وكالة تخطيط المدن بوضع مخططات وخطط التنمية بنظرة شمولية دون مشاركة المحليات في الماضي واعتبار المحليات أجهزة تنفيذية.
- تولي الشركات الاستشارية الأجنبية قبل هذه المرحلة القيام بالمهام التخطيطية وإعداد مخططات ومنتج تخطيطي بعيد كل البعد عن الخلفيات الاجتماعية للمجتمع.
- إعداد مخططات شاملة طويلة المدى يتطلب إعدادها وقتاً طويلاً بحيث لا تستطيع ملاحقة التطور والمتغيرات الاجتماعية الاقتصادية المتسارعة.
- وضع سيناريوهات للتنمية تستند إلى افتراض أدوار المشاركين دون تواجدهم وتمثل وجهة نظر من جانب واحد. فكانت عملية تخطيط بنظام مغلق يقتصر فكرها على الانطلاق من الداخل للخارج.
- وضع سيناريوهات مثالية للتنمية بعيدة عن الإمكانيات الواقعية والمحلية.
- غياب شفافية المعلومات مما أدى إلى ازدواجية العمل وارتفاع التكلفة ، وعدم توفر معلومات تمكن من رؤية مستقبلية قابلة للتنفيذ.
- وضع أطر جامدة للتخطيط تحدد التوزيع المكاني لإستعمالات الأراضي تبتعد عن أي رؤية تكثيف مع المتغيرات وعدم تطبيق التغذية الاسترجاعية.
- غياب التنسيق بين الوزارات القطاعية ومعظم مستويات التخطيط والتنفيذ المكاني.
- عدم وجود أطر تشريعية كافية واليات لتنفيذ مخططات وخطط التنمية.



- عدم وجود أنظمة للرصد الحضري ومراسد حضرية.
- سرعة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي تتطلب مجازاة لها بوضع وتطوير أساليب تتفق معها.
- النمو المتزايد في الإسكان غير النظامي والمستوطنات العشوائية رغم توفر الأراضي غير المنمأة والمخططة.
- ظهور نماذج وأساليب جديدة من التخطيط بديلة للتخطيط التقليدي أكثر مرونة وقابلية للمواءمة مع المتغيرات والتخطيط والفكر الاستراتيجي الذي يصاحبه التطبيق الفعال الذي يترجم هذا الفكر إلى تنمية مكانية تحكمها الإمكانيات والمحددات المحلية.
- أصبحت سياسات تنمية الأراضي وضوابط التنمية العمرانية ومعايير تقويم الأداء بحاجة إلى تحديث في المنهجية يتفق مع المتغيرات المعاصرة.

## ٢-١ . المجالات التنظيمية:

- كانت المخططات التوجيهية والتنظيمية وحتى منتصف السبعينيات من القرن العشرين الميلادي تتم تحت إشراف وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات، بوصفها الجهة الرسمية المسؤولة عن إدارة الأرض والتخطيط المكاني . وتشمل هذه المخططات تحديد إستعمالات الأراضي وشبكة النقل لعشرين أو ثلاثين عاما للمناطق المبنية ومناطق النمو الجديدة مع إعداد مخططات لمناطق عمل مختارة لاستيعاب التطورات والمتغيرات ضمن مفهوم المخطط الرئيسي للمدينة المعنية. وقد تم في منتصف السبعينيات الميلادية إتخاذ خطوتين هامتين في مجال تنظيم وإدارة العمران في المملكة، وهما:

- استحداث وزارة الشؤون البلدية والقروية في عام ١٩٧٥م كجهة رسمية مستقلة بكامل صلاحيتها لإدارة شئون البلديات والأراضي والتخطيط العمراني في المملكة. وتلا ذلك تشكيل وكالة تخطيط المدن ضمن الهيكل التنظيمي للوزارة الجديدة للإشراف على التخطيط العمراني بالمملكة . وفي عام ١٩٧٧ صدر قرار مجلس الوزراء يخول وزارة الشؤون البلدية والقروية إعطاء البلديات بعض السلطات في تخطيط وتنظيم المدن ويمثل ذلك خطوة هامة في الانطلاق نحو اللامركزية. وانطلاقاً من ذلك طورت الوزارة هيكلها إدارياً جديداً للإدارة المحلية لتحقيق هذا القدر المحدود من اللامركزية . وتم تصنيف المدن الكبرى الخمس إلى أمانات تكون مسؤولة عن تخطيط التنمية العمرانية في المدن والقرى التابعة لها. وتم تصنيف البلديات إلى فئات أ، ب، ج، د، هـ . وقد أُنغيت الفئة هـ عام ١٩٧٩م. كما تم إنشاء مديريات عامة في المناطق عام ١٩٧٧م وعهد لها بمسؤولية إعداد المخططات بينما تولت البلديات متابعة تطبيق وتنفيذ هذه المخططات حسب إمكانياتها. (الهذلول ، الرحمن ١٩٨٥م).

- إنشاء الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض بقرار مجلس الوزراء رقم ٧١٧ وتاريخ ١٣٩٤/٥/٢٨هـ / ١٩٧٤م. وشكلت الهيئة برئاسة أمير منطقة الرياض وعضوية أعضاء من أجهزة التخطيط والخدمات العامة . وتمثل الهيئة خطوة هامة في عملية التخطيط المحلي في المملكة العربية السعودية. وأوليت الهيئة مسؤولية التخطيط الشامل والتحكم في التطوير، وكذلك تطوير المشاريع الحضرية الأساسية وتنسيق المرافق والخدمات وحماية البيئة والتطوير الاقتصادي للمدينة. وقد أُنكرت الهيئة الحاجة إلى جهاز إستشاري تنفيذي يتولى المواضيع الحضرية المعقدة مثل تطوير الأراضي والبنية التحتية والتنسيق فيما بين الخدمات والمرافق الحضرية الواقعة تحت سلطة الأجهزة الحكومية المختلفة واقترح إستراتيجية تطوير شاملة طويلة الأمد. لذا تم إنشاء مركز المشاريع والتخطيط ليتولى هذه المهام ويكون الذراع الإستشاري للهيئة. ( Othman, 1995 ). وتمثل الهيئة نموذجاً رائعاً لمشاركة المحليات مما أدى للإقتداء بها في مكة المكرمة وحائل ، وإن في وقت متأخر مع بداية القرن الحادي والعشرين الميلادي .

## ٢-٢ : المجالات التشريعية :

تعتبر التشريعات المنظمة للعمران احد أهم آليات إدارة العمران والتمكين. ومنستعرض هنا أهم التشريعات التي أثرت في التحول إلى اسرتجيات التمكين :

- ١- صدور قرار مجلس الوزراء عام ١٩٨٦م بإيقاف اعتماد مخططات تقسيم الأراضي في جميع مدن المملكة ، للسيطرة على النمو العشوائي غير المنظم ومنع المضاربات في أسعار الأراضي لمدة عامين لحين الانتهاء من إعداد دراسات النطاق العمراني للمدن السعودية. وقد تم خلال عامي ١٩٨٧ و١٩٨٨م إعداد هذه الدراسات لـ: ١٩٩ مدينة ، ورفعت لمجلس الوزراء ، وقد صادق المجلس عليها بالقرار رقم ١٧٥ في ١٤٠٩/٩/١٨هـ . (وكالة تخطيط المدن ، ١٩٨٩) .
- ٢- تضمن البند خامسا من قرار مجلس الوزراء رقم ١٧٥ في ١٤٠٩/٩/١٨هـ الخاص بتحديد النطاق العمراني . أن تقوم كافة الجهات الحكومية والمؤسسات العامة ورؤساء القطاعات الأخرى بالتنسيق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية لوضع اللوائح التنفيذية للتنمية في إطار مراحل النطاق وفق الاحتياجات الفعلية للمدن. (وكالة تخطيط المدن ، ١٩٨٩م ، ص ٢٠٦). ومن هذا المنطلق طورت وكالة الوزارة لتخطيط المدن منهجية دراسات أولويات التنمية العمرانية لمن المملكة كأحد آليات إدارة العمران وترشيد التنمية وبدء العمل بموجبها من قبل البلديات بمتابعة وتوجيه من إدارة التنسيق بالوكالة . وانطلاقاً من نفس البند جرى

إعداد إستراتيجية لتتمة المرافق والخدمات العامة لتطوير أداء ورفع كفاءة المرافق العامة على مستوى مدن ومناطق المملكة.

٣ - صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧ وتاريخ ٢٨/٥/١٤٢١هـ (٢٨/٨/٢٠٠٠ م) بإعتماد الإستراتيجية العمرانية الوطنية ، التي سبق إعدادها من وزارة الشؤون البلدية والقروية ورفعها للمجلس عام ١٤٠٩هـ ( وكالة تخطيط المدن ، ٢٠٠١م). وفي إطار الإستراتيجية العمرانية الوطنية تم العمل على إعداد المخططات الإقليمية للمناطق والمخططات الهيكلية والتنظيمية للمدن خلال عقد التسعينيات من القرن العشرين الميلادي .

## ٢ - ٣ بناء القدرات المحلية :

ارتبط بناء القدرات المحلية بتطوير وتحول العملية التخطيطية. ومع بدأ المشاركة بتفعيل دور المحليات بدأ دعم وتأهيل الأجهزة المحلية للقيام بدور فعال. وفيما يلي إيضاح مراحل بناء القدرات الذاتية للبلديات ورفع كفاءة أجهزتها الفنية:

١- تم تدريب الكوادر المحلية على المهام التخطيطية . فمن خلال دراسات النطاق العمراني تم تمكينهم من اعداد خرائط الأساس وتحديثها وكذلك مشاركتهم في جميع المسوحات العمرانية. وقد شاركت هذه الأجهزة بمرنات البلديات والتي كانت أحد الأسس للوصول لمنتج الدراسة. وقد تمت معظم دراسات النطاق العمراني من قبل الأجهزة المحلية بالبلديات وفتنصر دور الجهاز المركزي في وكالة تخطيط المدن على الدعم الفني. (وكالة تخطيط المدن، ١٩٨٦، ١٩٨٧، ١٩٨٨ ) . كما تم تدريب هذه الأجهزة على إعداد المخططات الهيكلية لمدنهم ، وشارك عدد كبير منهم في إعداد المسوحات والدراسات الأولية خلال إعداد الإستراتيجية العمرانية الوطنية.

٢ - تم توسيع قاعدة المشاركة من خلال دراسات النطاق العمراني فقد شاركت أجهزة التخطيط القطاعي المختلفة مع أجهزة التخطيط المكاني المحلية في الأمانات والبلديات في إعداد الدراسة بعد تذليل كثير من العقبات بخصوص تضارب المصالح واختلاف وجهات النظر ، وتم الوصول إلى توازن مقبول. وكذلك تم دعوه شرائح مختلفة من المجتمع سواء من المستخدمين أو المطورين والمستثمرين وتم استعراض الدراسات والمقترحات معهم وأخذ وجهات نظرهم فيها. (وكالة تخطيط المدن ، ١٩٨٦م).

٣ - خلال مشروع تحديد أولويات التنمية العمرانية للمدن قامت الجهات المحلية ممثلة في البلديات بإعداد الدراسة لكل مدينة وتطبيق المنهجية التي وضعتها وكالة تخطيط المدن مع ملامتها حسب المتغيرات المكانية. وقامت البلديات بالتنسيق مع الجهات المختلفة للمرافق والخدمات العامة للمشاركة في إعداد الدراسة. واستندت الدراسة للأوضاع الراهنة للمدن دون أي فرضيات وإنما من خلال مدخل حقيقي تم على أساسه أولاً عملية تقويم كمية ونوعية ، وبناء عليها تم ترتيب الأولويات وفقاً لخطة خمسية. (وكالة تخطيط المدن ، ٢٠٠١م).

٤ - أثناء إعداد المخططات الهيكلية العمرانية تم عقد ورش عمل شارك فيها ممثلون للشرائح المختلفة للمجتمع بالإضافة لممثلي الجهات المعنية بالمرافق والخدمات العامة وتم من خلال هذه الورش تحديد موازنات بين الاحتياجات والإمكانات، وكذلك موازنات بين مجاميع القوى المؤثرة في المجتمع من المطورين والمستثمرين واحتياجات المجتمع المستهدف. (وكالة تخطيط المدن ، ١٩٩٣م).

٥ - إستندت المنهجيات التخطيطية التي كان يتم إعدادها وتطويرها من قبل الجهاز المركزي بالوكالة لمجموعة من السيناريوهات التي تميل إلى إمكانية الحدوث أكثر من ميلها للمثالية وتمتعت بالمرونة وإمكان التحول من السيناريو لآخر وفق المتغيرات التي تؤثر في المجتمع. ولم يتم اعتماد منهجيات الدراسات المختلفة إلا بعد إجراء دراسات تجريبية على الشرائح المختلفة للمدن بعد تصنيفها وتد تعديل المنهجيات بما يتلاءم مع المحددات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

٦ - من خلال عمليات التخطيط المختلفة والمتابعة تم تدريب الكوادر المحلية بالبلديات على الدور الجديد للمخطط ، وأنه ليس المطلوب إعداد منتج تخطيطي فقط وإنما إدارة العملية التخطيطية ، وأن دورهم يتمحور في كونهم محفزين لعملية التنمية ووسطاء لتوزيع الأدوار بين كافة الأطراف و تقويم وجهات النظر المختلفة. كما كان التركيز على أن دورهم ليس اقتراح حلول وبدائل فقط وإنما ابتكار



الجدول رقم (1) تطور العملية التخطيطية في المملكة العربية السعودية

| مدة المخطط                | المصدر   | التقريب                                       | الإعداد                                       | الجهات المستولة                                |                              | الهياكل الراعية           | نوع التنمية               | الفترة                | الحجم  | المستوى                        | البيات التخطيطية   |                                   |                                |   | نوع التخطيط                                   |               |
|---------------------------|--|---|---|--|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------|---|---|---------------|
|                           |  |   |   | القاضي مسئول عن الدولة                         | المحاسب مسئول السلوك الاساسي |                           |                           |                       |  |                                | التشريعات الاسلامية  | المعاني والتقاليد                 | المخططات العامة                | نواحي البناء                                    |   | تقسيم الارض   |
| 30-20 سنة                 | الشموية<br>نظام امدة<br>العاصمة<br>والبلديات<br>ونظام الطرق<br>والسكني                             | المحليات                                      | الجهة المركزية<br>والاستشاريون                | الاعوان من السكان                              | الأخوان في المجتمع المحلي    | منع عمراني طبيعي          | من متوسطة<br>الحجم وصغيرة | من 1940م<br>إلى 1970م | المدن والبلديات<br>والمتروبوليتانية            | المحلي                         | المخططات<br>الإقليمية<br>والعمرانية  | المخططات العامة                   | نواحي البناء                   | تقسيم الارض                                     | تقسيم المناطق                                 | إدارة العمران |
|                           |  |   |   |  |                              |                           |                           |                       |  |                                |  |                                   |                                |   |   |               |
| 30-20 سنة                 | مسودة نظام التخطيط<br>العمراني<br>مسودة ضوابط<br>التنمية   | المحليات<br>والبلديات                         | الإستشاريون<br>والأملاك<br>والبلديات<br>وكافة | الأمدك والبلديات<br>د.ع.أ<br>والمجمعات القروية | وكافة تخطيط المدن            | تنمية سريعة<br>وتحضر مبكر | من متوسطة<br>الحجم وصغيرة | من 1970م<br>إلى 1985م | المدن الصغيرة<br>والكبيرة<br>والمتروبوليتانية  | المحلي<br>والإقليمي<br>والوطني | المخططات<br>الإقليمية<br>ومخططات مناطق<br>العمل المتكثرة   | المخططات<br>الإقليمية             | مخططات مناطق<br>العمل المتكثرة | الاستراتيجية الوطنية<br>المستوطنات<br>العمرانية | المخططات<br>الإقليمية<br>والعمرانية           | إدارة العمران |
|                           |  |   |   |  |                              |                           |                           |                       |  |                                |  |                                   |                                |   |   |               |
| 50 سنة<br>30 سنة<br>5 سنة | الاستراتيجية العمرانية<br>المستعدة من مجلس<br>الوزراء بقدر رقم 127<br>في 1421/5/28م<br>م 2000/8/28 | الجهات المركزية<br>والمحلية وأصحاب<br>المنفعة | الجهات المركزية<br>والمحلية وأصحاب<br>المنفعة | الأمدك والبلديات<br>والمجمعات القروية          | وكافة تخطيط المدن            | مترية ثم<br>مكثرة ومتجسدة | من متوسطة<br>الحجم وصغيرة | من 1985م<br>إلى 2005م | المدن الصغيرة<br>والمستعدة<br>والمتروبوليتانية | الوطني<br>والإقليمي<br>والمحلي | الاستراتيجية العمرانية<br>الوطنية والمخطط الإقليمي<br>المخططات الهيكلية<br>المخططات التنموية<br>والمحلية | المخططات<br>الإقليمية<br>والمحلية | تعدد النطاق<br>العمراني        | تعدد أولويات<br>التنمية العمرانية               | المساحات والبرامج<br>الوطنية للتنمية الاساسية | إدارة العمران |
|                           |  |   |   |  |                              |                           |                           |                       |  |                                |  |                                   |                                |   |   |               |
| 20 سنة<br>15 سنة          | تعدد النطاق العمراني<br>المستعد من مجلس الوزراء<br>بقدر رقم 175 في<br>1409/9/18هـ<br>م 1989        | الجهات المركزية<br>والمحلية وأصحاب<br>المنفعة | الجهات المركزية<br>والمحلية وأصحاب<br>المنفعة | الأمدك والبلديات<br>والمجمعات القروية          | وكافة تخطيط المدن            | مترية ثم<br>مكثرة ومتجسدة | من متوسطة<br>الحجم وصغيرة | من 1985م<br>إلى 2005م | المدن الصغيرة<br>والمستعدة<br>والمتروبوليتانية | الوطني<br>والإقليمي<br>والمحلي | الاستراتيجية العمرانية<br>الوطنية والمخطط الإقليمي<br>المخططات الهيكلية<br>المخططات التنموية<br>والمحلية | المخططات<br>الإقليمية<br>والمحلية | تعدد النطاق<br>العمراني        | تعدد أولويات<br>التنمية العمرانية               | المساحات والبرامج<br>الوطنية للتنمية الاساسية | إدارة العمران |
|                           |  |   |   |  |                              |                           |                           |                       |  |                                |  |                                   |                                |   |   |               |



منهجيات لتمكين الأجهزة المحلية من القيام بمهامها على الوجه الأكمل . وتم تدريب الأجهزة الفنية المحلية لاستيعاب وفهم معنى المشاركة وأنها ليست مساهمة لجمع الأطراف وإنما لتفعيل أدوارها وانصهارها والوصول إلى قرارات مرضية للجميع. كما تم تغيير الدور التقليدي لفرض وجهة نظر وحيدة بوصفها تحقق المصلحة العامة ، وأعيد تعريفها على أنها موازنة بين أهداف الأطراف المختلفة لتحقيق أعلى عائد اجتماعي واقتصادي من التنمية.

### ٣ - تحليل التجربة السعودية في إدارة العمران

مرت العملية التخطيطية بالمملكة العربية السعودية بأربع مراحل مختلفة. المرحلة الأولى شهدت عمراً تقليدياً لمدن محدودة تميزت بإدارة مجتمعية ذاتية. وانتهت هذه المرحلة مع نهاية الثلاثينيات من القرن العشرين الميلادي. وبدأت مرحلة انتقالية توسعت فيها المدن وبدأ تدخل الدولة في إدارة المجتمع بعد أن أصبح الدور الرئيسي للدولة تأمين احتياجات المجتمع، حيث أصبحت المجتمعات المحلية غير قادرة على تأمين احتياجاتها من المرافق والخدمات العامة. من هنا بدأ الميل إلى توفير الخدمات من قبل الحكومة المركزية والتي كانت قادرة على تقديم خدمات تفوق قدرة المحليات. ثم بدأت مرحلة ثالثة مع أوائل السبعينيات واستمرت إلى منتصف الثمانينيات من القرن العشرين الميلادي. وشهدت هذه المرحلة توسعاً عمرانياً كبيراً وطفرة اقتصادية فجرت العمران في كل مكان. ولم يتمكن المخططون بأساليبهم التقليدية من السيطرة على أو التحكم في العمران. ومنذ منتصف الثمانينيات انتقل المخطط إلى مرحلة جديدة لإدارة العمران أكثر فاعلية من سابقتها. وفيما يلي عرض لإيجابيات وسلبيات كل مرحلة من المراحل الأربع:

#### ٣ - ١ : مرحلة العمران التقليدي والإدارة الذاتية (ما قبل ١٩٤٠م)

لا يوجد في هذه المرحلة فصل بين مرحلتَي التخطيط والتنفيذ ولم يكن هناك خطة مسبقة لاستعمالات الأراضي وإنما عملية تشكلت بفكر تلقائي حكمته أعراف وتقاليد وأحكام فقهية تشكلت من العلاقات الاجتماعية والتشريعات الإسلامية التي تحكم إدارة المجتمع. إيجابيات هذه المرحلة : مشاركة أطراف المجتمع في اتخاذ قرارات النمو العمراني وتحملهم المسؤولية الجماعية لإدارة هذا النمو وتكلفتها المتمثلة في تكلفة المرافق والخدمات العامة. وكان دور الدولة محدوداً للغاية. وسهل تطبيق هذا الأسلوب لكون حجم المدينة محدوداً وأنتجت عمراً مثالياً لمجتمعها في حينه.

سلبيات هذه المرحلة : قلة الأنشطة الاقتصادية ومحدوديتها وإعتمادها في الغالب على الأنشطة الزراعية خاصة في مناطق الواحات وعدم توفر بنية تحتية تسمح بنمو اقتصاديات الحجم.

#### ٣ - ٢ : المرحلة الانتقالية: مشاركة المجتمع المحلي مع التدخل الرسمي (١٩٤٠-١٩٧٠م)

شهدت هذه المرحلة ظواهر كبيرة في تحول المدن التقليدية إلى ما يعرف بالمدن الصناعية رغم أن النمو العمراني كان معتدلاً ومترناً إلى حد كبير.

إيجابيات هذه المرحلة:- بدأ التدخل الرسمي في دعم النمو العمراني . كذلك شهدت هذه المرحلة ميلاد ما يعرف بالتنمية العمرانية وإنشاء الأحياء والمدن الجديدة والتي تبعت أساليب وأنماط جديدة في التخطيط العمراني وتوجيه التنمية العمرانية وذلك من خلال مجتمعات محدودة تم إنشاؤها بالقرب من حقول البترول أو بحسب الملز بالرياض وغيرها. ومثلت هذه الأحياء والتجمعات نواة لأسس التخطيط العمراني الذي استمر بعد التوسع العمراني للمدن. إلا أن النمو العمراني في هذه المرحلة كان مترابطاً إلى حد بعيد حتى بعد تغير وسائل المواصلات واستخدام السيارة بمعدلات كبيرة.

سلبيات هذه المرحلة : الانتقال من فاعلية الدور المحلي الذي شهدته المرحلة السابقة إلى الدور المركزي وإن كان تدريجياً مما ساهم في تقليص دور المحليات . كما بدأ استقطاب المراكز الحضرية الرئيسية للسكان من المدن الصغيرة والريف بحثاً عن فرص العمل والتعليم والخدمات.

الجدول رقم (2) تطور إدارة العمران في المملكة العربية السعودية من 1985-2005م

| ملاحظات  | تقنيات التمكين  | المشاركون   | الخصائص   | الوظائف  | نوع المخططات                             |
|--|---|---|---|--|--|
| مرونة سيناريو هات التنمية  | التنوع الفكري الجديد.<br>تتمية المعرفة.   | *وكالة الوزارة لتخطيط المدن<br>*البلديات والبلديات.<br>*الإستشاريون.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية.  | خطوط عرضة بعيدة المدى للتنمية العمرانية على الحيز الوطني.<br>*محاور التنمية.<br>*تحديد دور المدن. | *وضع تدرج المستقرات على الحيز الوطني.<br>*محاور التنمية.<br>*تحديد دور المدن.  | الإستراتيجية العمرانية الوطنية           |
| خطوط محلية بناء على تحليلات إقليمية.   | *الإستدامة والنظام البيئي.<br>*إستخدام منهجيات متقدمة.<br>*ترتيب أولويات الإحتياج.  | *وكالة الوزارة لتخطيط المدن.<br>*البلديات والبلديات.<br>*الإستشاريون.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية. | خطوط عرضة بعيدة المدى للتنمية العمرانية على الحيز الإقليمي.                                       | *وضع تدرج للمستقرات العمرانية على الحيز الإقليمي.<br>*تحديد مراكز النمو.<br>*تحديد العلاقات المتبادلة داخل الأقليم.              | الإستراتيجيات والخطط الإقليمية           |
| مخططات تأشيرية مبنية على تحليلات إقليمية ونسبة إقليمية.                                    | واقعي وليس بالضرورة مثالي   | *وكالة تخطيط المدن.<br>*البلديات والبلديات.<br>*الإستشاريون.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية.          | *المرونة والتكيف مع التنمية العمرانية.<br>*انعكاس للمتغيرات الإجتماعية الإقتصادية.                | *توجيه النمو العمراني للمدن.<br>*ربط شبكات الطرق داخل وخارج التجمعات العمرانية.<br>*تنفيذ خطط وأهداف المخططات الهيكلية وتوصياتها | المخططات الهيكلية                        |
| خطوط تنفيذية في إطار المخططات الهيكلية.  | *الرؤية تعكس السلوك الإجمالي<br>*دراسة عمل لبناء القدرات  | *البلديات.<br>*المطورون.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية.  | *مدخل حقيقي<br>*ترجمة فیزیائية (عمرانية)  | *تنفيذ خطط وأهداف المخططات الهيكلية وتوصياتها  | المخططات التفصيلية والمحلية.             |
| *تحليل عمراني سريع.<br>*رؤية المحليات.<br>*مراحل التنمية.<br>*إستخدام نموذج حسابي للتقويم. | التحول من أطي إلى أسفل<br>*تصبح من أسفل إلى أطي.<br>*إستخدام أسرع وأقصر الطرق لتحديد المخرجات وبناء عليها يتم انخراط المخططات.                          | *البلديات والبلديات.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية على مستوى المدن.<br>*الإستشاريون.<br>*المطورون.   | *مخططات تأشيرية<br>*إحتياجات التنمية.<br>*التحكم في التنمية العمرانية.                            | *توجيه النمو العمراني.<br>*ترشيد تكلفة التنمية لبرامج البنية الأساسية للمدن.   | تحديد النطاق العمراني                    |
| مفاضلة بين المستوطنات بإستخدام التحليل الكمي والنوعي.                                      | *إستخدام الطرق غير المبتدئة للتخطيط.<br>*التنسق بين المشاركين.  | *المحليات والبلديات.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية على المستوى الإقليمي.                             | مدخل واقعي مبني على المتطلبات المتوفرة.   | العلاقة والمعايير في الإمداد بالمرافق والخدمات.  | إستراتيجية تنمية وتطوير المرافق والخدمات |
| *تحديد الإمكانات والأدوار.<br>*تقدير الإحتياجات الأساسية بناء على تقويم قدرات المدن.       | *إيجاد إطار تشريعي.<br>*حوار مفتوح.<br>*إيجاد هيكل تمثيلية.<br>*مخططات فعالة للإمداد بإبنية الأساسية.<br>*تغيير التقاليد إلى أوراق صل<br>*مركزة وفاقعة. | *المحليات.<br>*ممثلوا الوزارات القطاعية على مستوى المدن.<br>*الإستشاريون المطورون.                  | *الإحتياجات الأساسية المحلية للمدن.<br>*إستثمار الإمكانات القصوى للمدن.<br>*مدخل سهل للتطبيق.     | *التحكم في الإستثمارات الضوئية في المرافق على مستوى المدن.<br>*تحديد خيارات التنمية من خطوط عرضة لتوطين التنمية.                 | تحديد أولويات التنمية العمرانية.         |



### ٣ - ٣ المرحلة الثالثة :- توجيه النمو العمراني ( ١٩٧٠م-١٩٨٥م ) .

شهدت هذه الفترة تطورا اقتصاديا واجتماعيا كبيرا وعاصرت الطفرة الاقتصادية التي شهدتها المملكة في منتصف السبعينيات من القرن العشرين الميلادي. وقد توسعت المدن في هذه المرحلة بسرعات فاقت المخططات العمرانية وظهرت تجمعات غير حقيقية نتيجة المضاربة في الأراضي واستغلالها كسلعة ربحية بعد أن كانت موردا اجتماعيا. واتجه الفكر التخطيطي إلي نظام التحكم في النمو والسيطرة على استعمالات الأراضي ووسائل المواصلات والحركة وتشكيل الفراغات والأنشطة . وتم ذلك من خلال إعداد مخططات توجيهية عامة أو مخططات إرشادية إقليمية ومحلية. وأنتجت هذه المخططات تقسيمات للمناطق وتحديد استعمالات الأراضي وضوابط للتنمية. كما وضعت لوائح للبناء. وتم إعداد هذه المخططات في الغالب من قبل مكاتب استشارية أجنبية.

إيجابيات هذه المرحلة : تم وضع إطار للتنمية العمرانية وخطط ومنهجيات علمية وتصنيف مثالي للمدن ، وتم وضع معايير تخطيطية تتفق مع أحجام هذه المدن ونظام إدارتها. وتم تحديد نظم استعمالات الأراضي للمناطق القائمة والمستقبلية للمناطق غير المنمأة وتحديد سياسات لتنمية الأراضي البيضاء.

سلبيات هذه المرحلة : أعدت المخططات في هذه المرحلة من قبل المكاتب الاستشارية العالمية فكانت بعيدة كل البعد عن الواقع الاجتماعي للمجتمع السعودي. وكانت تميل إلى المثالية المطلقة دون الأخذ في الاعتبار الإمكانيات والمحددات المحلية التي تعوق تنفيذها. واستندت هذه المخططات إلى مرجعية علمية معقدة لم يكن من السهل لغير المخططين المتخصصين فهمها أو تطبيقها. ولم تشارك الجهات والسلطات المحلية في إعداد هذه المخططات مما أدى لإغفال أمور كثيرة تعتبر من البديهيات بالنسبة للمحليات . وبالرغم من جودة محتوى هذه المخططات إلا أنها أرست مبدأ الفصل بين عملية التخطيط وعملية التنفيذ . إذ لم تطور آليات حقيقية للتنفيذ وإدارة عملية النمو . مما عوق الفجوة يوما بعد يوم بين التخطيط والتنسيق والتنفيذ . وكان إعداد المخططات يحتاج لفترات زمنية كبيرة تتراوح بين ٣-٤ سنوات تتغير خلالها أوضاع العمران . لذلك تعد هذه المخططات قادرة على ملاحقة التطور والنمو العمراني . وبصفة عامة فقد تم استخدام أسلوب التخطيط الخطي في هذه المرحلة والذي يتميز بالشمول ويتعامل مع المخطط كمنتج فني يدعم سياسة تتبناها هيئة ما أو عييل ما وهو مدخل يدعو للوضع الأمثل. وظل هذا الوضع معمولا به لفترات كبيرة في كثير من دول العالم . ومن أهم خصائصه تقسيم العملية التخطيطية إلى مراحل منفصلة. واعتبار جهات مسؤولة عن التخطيط تتمثل بالجهاز المركزي وجهات مسؤولة عن التنفيذ تتمثل بالأجهزة المحلية دون التحقق من إمكانية وقدره هذه الأجهزة على التنفيذ . ولم تزد نسبة منافذ من هذه المخططات في المملكة عن ٢٠% من المخطط رغم ما استنفذ فيها من وقت وجهد . ولم تنح هذه المنهجيات للأجهزة المحلية المشاركة الفعالة في عملية إدارة النمو وإنما كان مفهوم المشاركة هو مدى الإلتزام بالإطار الموضوع أو عدمه دون تقييم لمدى صلاحية الخطط الأصلية الموضوعه.

ورغم أن أعداد المخططات في هذه المرحلة تضمن الدعم الفني من الاستشاري للأجهزة المحلية وتدريبهم أثناء عملهم معهم داخل الجهات المحلية كاستشاريين داخليين، إلا أن هذا لم يثمر الكثير. فبناء القدرات يحتاج إلى كوادر ومنهجيات لتمكين الجهات المحلية من العمل بمفردها مستقبلا وكلاهما لم يكن متوفرا في حينه.

وتعتبر هذه المرحلة هي مرحلة التحكم في النمو بمفهومها الواسع . ولكن الضوابط التي وضعت للتنمية لم تستطع السيطرة على النمو. ولم يعد التخطيط العمراني قادرا على ملاحقة المتغيرات السريعة وبدت المناهج الشاملة للتخطيط غير قادرة على التغلب على القضايا المحلية. ولم يعد التخطيط البعيد المدى ذو جدوى كبيرة خاصة وأن سرعة المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية أصبحت متلاحقة وتحتاج إلى نمط جديد ونموذج فكري مرن يتفق مع عصر العولمة الذي ذابت فيه الحدود الجغرافية والعولمة البيئية وأصبحت قضية الاستدامة والوعي البيئي قضايا مشتركة توحد بين البيئات المختلفة.

### ٣ - ٤ المرحلة الرابعة : إستراتيجية التمكين وإدارة العمران (١٩٨٥-٢٠٠٥م):

قدمت المرحلة السابقة دروسا مستفادة لهذه المرحلة. والخلاصة فيها أن أسلوب التخطيط الخطي تحول إلى أسلوب التخطيط الإستراتيجي . واعتبار مرحلة التخطيط ومرحلة التنفيذ مرحلة واحدة مستمرة ، ووجهان لعملة واحدة. ونظر لعملية التنفيذ على أنها مجال تجريبي للمبادئ والأفكار والسياسات واستنباط حلول خلال العمل في تنفيذ القرارات التخطيطية. وبناء عليها يتم التأكد أن الخطة تسير في الاتجاه المستهدف وأنها تحقق النتائج المتوقعة أوثبتت من التطبيق عدم ملائمة الخطة وبالتالي تعديلها. وبصفة عامة فإن منهجية التخطيط التقليدي تم استبدالها بخطط تشكل المناقشات والمفاوضات، وأصبحت القرارات التخطيطية تعتمد على المعلومات والحقائق أكثر من الخلاصات. وتزايد الاهتمام بكيفية تأثير المجموعات المختلفة بالمجتمع والتي أصبحت من أهم مهام المخطط العمراني التعرف عليها وتحديد أدوارها والتعامل معها.

وتم خلال هذه المرحلة تطوير مؤسسي وهيكلية يسمح للقيام بالمهام وتفويض السلطات. كما صدرت تشريعات تقن العملية التخطيطية وتلزم الوزارات الأخرى بالتنسيق مع وزاره الشؤون البلدية والقروية دون المغالاة في التشريعات. وأصبح تقليل التشريعات احد الوسائل الأساسية لوضوح الرؤية وشرح المفاهيم بعد تعديلها وتطويرها واتخاذ البعد الزمني أساسا لتقويمها. وتضمن البعد التشريعي النوعية المستدامة والتنوع البيئية. وبدأت الشراكة تأخذ شكلها الحقيقي بالمبادرة التلقائية وبدأ التفاعل والتكامل بين الأدوار والافتتاح بان النقاء المصالح أو تناقضها أمر طبيعي يمكن التعامل معه .

ولم تعد أساليب الرقابة والتحكم تستخدم فقط لضمان مستوى تحقيق الأهداف وقياس الأداء ورصد الانحراف في الخطط الموضوعه أو تشخيص المشكلات لاتخاذ إجراءات كفيلة بعودة الأداء إلى مساره. وإنما أصبحت تهدف أيضا للتكيف مع المجتمع والبحث عن



سيناريوهات أخرى تكون أكثر ملائمة دون التمسك الجامد بفكرة وسياسة بعينها. ولا يعني ذلك غياباً للسلبات التي كانت قائمة تماماً أو عدم ظهور سلبيات أخرى وإنما يمكن القول بأن هذه المرحلة قطعت خطوات على طريق تعديل مسار العملية التخطيطية تعديلاً تدريجياً غير مفاجئاً إزدادت فعاليته يوماً بعد يوم. وهدف بشكل مستمر إلى تمكين الأجهزة المحلية ورفع كفاءة العاملين بها وتدريبهم على المهام الجديدة كما أدى إلى تحول المنهجية البيروقراطية للتخطيط إلى حلول التفاوض وشفافية الإدارة.

### الخلاصة

بالرغم من زيادة معدلات التنمية بالمملكة العربية السعودية بسرعات فالت كثيراً من الدول إلا أن أجهزة التخطيط العمراني استطاعت التعامل معها إلى حد كبير من خلال منهجيات وتوجهات مرنة في إدارة العمران. وتم ذلك من خلال تحديد وتطبيق النطاق العمراني، وإعداد المخططات الهيكلية للمدن. كما تم تطوير استراتيجيات التنمية العمرانية الوطنية التي تحدد رؤية بعيدة المدى لرسم المنهج المستقبلي للتنمية المكانية على المستوى الوطني وتنوع اقتصاديات المناطق. كما تم تطوير استراتيجيات تنمية المناطق وفقاً للسياسات الوطنية التي تفاضل بين المدن وتحدد البعد المكاني للاستثمارات الاقتصادية وفقاً لقدرات المناطق التنافسية. كما تم تطوير برامج أولويات التنمية للإمداد بالمرافق والخدمات ضمن المدن.

ومع تحديات الزيادات السكانية المتوقعة فإن ذلك يستلزم تطويراً للأليات والتقنيات المستخدمة حالياً لتمكين الأجهزة المحلية والأقليمية والمركزية من تحقيق نهضة عمرانية تتفق مع معطيات الحاضر في القرن الحادي والعشرين.

كما يجب أن تراعي إدارة العمران خلال الفترة القادمة البعد البيئي والاستدامة المطلوبة في البيئة العمرانية، وأن تأخذ في الحسبان التغيير المستمر في مهنة المخطط والأدوار التي يقوم بها كمنسق للعملية التخطيطية كي يتمكن من جمع كافة الأطراف ذات المصالح المختلفة في المجتمع ويصبح مفاوضاً ووسيطاً في عملية التنمية بعد أن كان فنياً يعد بدائل من طرف واحد لعملية أطرافها كثيرون وأهدافهم متعددة.

### المراجع العربية:

- ١- الهذلول، صالح، المدينة العربية الإسلامية أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية، الطبعة الثانية، الرياض، الجمعية السعودية لعلوم العمران، سلسلة علوم العمران (٤)، ٢٠١٠م.
- ٢- الهذلول، صالح و نارايان إيدان (محررين)، التنمية العمرانية في المملكة العربية السعودية، الرياض، دار السنين، ١٩٩٨م.
- ٣- الهذلول، صالح و محمد عبد الرحمن، "ترشيد النمو الحضري: النطاق العمراني كأسلوب لتوجيه التنمية العمرانية بالمملكة العربية السعودية"، بحث مقدم للمؤتمر العام التاسع لمنظمة المدن العربية. مراكش. ١/٢٩-٢/٢٩-١٩٩٠م.
- ٤- الهذلول، صالح و أنيس الرحمن، "تطور التخطيط العمراني والإقليمي في المملكة العربية السعودية"، مجلة البلديات، العدد الأول / السنة الأولى ١٩٨٥. ص ص: ٣٤-٣٩.
- ٥- نظام الطرق والمباني، مكة المكرمة، مطابع الحكومة، ١٣٩٢هـ / ١٩٧٢م.
- ٦- وكالة تخطيط المدن، دليل إعداد أولويات التنمية، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠٠١م. (أ)
- ٧- وكالة تخطيط المدن، الاستراتيجية العمرانية الوطنية، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠٠١م. (ب)
- ٨- وكالة تخطيط المدن، دليل إعداد المخططات الهيكلية، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٩٩٣م.
- ٩- وكالة تخطيط المدن، أطلس المدن السعودية: النطاق العمراني، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٩٨٩م.
- ١٠- وكالة تخطيط المدن، دراسات النطاق العمراني: التقرير الفني، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٩٨٨م.
- ١١- وكالة تخطيط المدن، أطلس المدن السعودية: الوضع الراهن، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٩٨٧م.
- ١٢- وكالة تخطيط المدن، دليل إعداد النطاق العمراني، الرياض، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٩٨٦م.
- ١٣- وكالة وزارة الداخلية لشؤون البلديات، الأنظمة واللوائح والتعليمات، المجلدات من ١-٤، ١٩٧٣-١٩٧٦م.

#### REFERENCES:

1. AlHathloul, S. & Mughal, A., ' Saudi Arabia', in Ryser, J & Franchini, T, (eds), International Manual of Planning Practice , 6<sup>th</sup> edition, ISOCARP, 2015, pp.1-132- 142.
2. AlHathloul, S. & Mughal, M.; 'Managing Urban Growth: the Saudi Experience', in Habitat International, v.28, No.4, 2004, pp.609.623.
3. AlHathloul, S. 'Evolution of Urban Planning and its Role in National Development,' a paper submitted to the First Conference for Academic Programms Evolution of Urban Planning and Professional Practice in the Kingdom of Saudi Arabia, KFUPM, Dammam, 14-15 October,2003.
4. AlKhedheiri, Abdulaziz, A., The Role of Secondary Cities in the National Development Process of Saudi Arabia, Riyadh, 2002.
5. Candilis, M.I. Eastern Region Plan, (1974-1976).
6. Doxiadis, C. Riyadh Master plane, Reports No. A-1 to A-35, (1968-1972).
7. Lynch, Edward, 'Urban Planning Experienc', in AlHathloul and Edadan, (eds), Urban Development in Saudi Arabia, Riyadh, Dar-Al-Sahan, 1995, pp.287-306.
8. Mathew, R. & Marshal, Western Region Plan, (1975).
9. Mubark, Faisal, 'The Role of State in Shaping Urban Forms', in AlHathloul and Edadan (eds), Urban Development in Saudi Arabia, Riyadh, Dar-Al-Sahan,1995, pp.247-286.
10. Othman, A. Zahir; 'The Role of Planning in Urban Development : A Case of Arriyadh Development Authority', in Al-Hathloul and Edadan (eds), Urban Development in Saudi Arabia, Riyadh, Dar-Al-Sahan, 1995, .pp.307-330.
11. Zahid, Z. and Abdul Ghani, Ahmed; 'Urban Development Priorities, An Approach towards Guiding Urban Growth of Saudi Cities', a paper presented to the 6<sup>th</sup> Sharjah Urban Planning Symposium (SUPS),2003.
12. Zahid, Z. ; Urban Planning in Saudi Arabia with Special Reference to the " Nitag Omrani Programme", Ph.D. Thesis, Durham University, UK, 1996.



