

المعهد العربي لإنماء المدن
Arab Urban Development Inst.

العدد الثامن
يناير ٢٠٢٥

المعهد العربي لإنماء المدن

إدارة الأراضي لتحقيق تنمية حضرية مستدامة

مقابلات
معالي أمين محافظة جدة الأستاذ صالح التركي يتحدث عن تجربته في الإدارة المستدامة للأراضي في مدينة جدة

رؤى حضرية
آراء الخبراء حول الإدارة المستدامة للأراضي وأهميتها
أدلة الإدارة المستدامة للأراضي

حراك المدن
مشاريع ومبادرات الإدارة المستدامة للأراضي في المدن العربية

MUDUNUNA

إن الآراء الواردة في مجلة مدننا لا تعكس آراء المعهد العربي لإنماء المدن.

تابع آخر أخبار المعهد العربي لإنماء المدن من
خلال الانضمام إلى القائمة البريدية على موقع
araburban.org أو تابعنا:

@arab_urban
@arab_urban_sa
/araburban
/araburban
/@arab_urban

العدد الثامن

إدارة الأراضي لتحقيق تنمية حضرية مستدامة

تم إعداد هذا العدد من نشرة مدننا بالشراكة مع مبادرة الأراضي العربية، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)

فريق التحرير

د. أنس المغيري | المشرف العام
د. زياد علم الدين | رئيس التحرير
ميشيل إعجاز | منسق مشاريع
عبدالرحمن الزعبي | منسق مشاريع
خالد خيري | اخصائي أول ترجمة
د. جهاد فرح | مستشار التحرير
أومبريتا تيمبرا | منسقة، مبادرة الأراضي العربية، موئل الأمم المتحدة
هيذر العايدي | باحثة، مبادرة الأراضي العربية، موئل الأمم المتحدة

الغلاف الأمامي

عمان، الأردن
©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

MUDUNUNA



شبام، اليمن
جميع الحقوق محفوظة
©٢٠٢٤ حمزة ابو بكر

١
افتتاحية

٦ ممارسات إدارة الأراضي في المنطقة العربية

٢
مقابلات

٩ معالي أمين محافظة جدة الأستاذ صالح التركي يتحدث عن تجربته في الإدارة المستدامة للأراضي في مدينة جدة

٣
رؤى حضرية

١٤ استراتيجيات الإدارة المستدامة للأراضي الحضرية بالمنطقة العربية

١٧ حوكمة الأراضي في العراق: الفرص والتحديات

١٩ فرص وتحديات التجديد الحضري وإدارة الأراضي في المغرب

٢١ أدلة الإدارة المستدامة للأراضي

٤
حراك المدن

٢٥ دُبي وأبو ظبي تقودان ثورة رقمية في إدارة أنظمة الأراضي باستخدام تقنية (البلوك تشين)

٢٨ دور الأحزمة الخضراء في مدينتي الجزائر العاصمة وطرابلس في الحد من ظاهرة الزحف العمراني

٣٠ تحسين جودة الحياة في تونس ومصر: إعادة تأهيل الأحياء السكنية وتخطيط استعمالات الأراضي

٣٣ التخطيط الاستراتيجي لإدارة الأراضي في مدن قنا ودمياط وبيدوا

٣٦ إعادة تخطيط استعمالات الأراضي في القاهرة وبيروت ودبي

٣٩ رسوم الأراضي البيضاء في المدن السعودية كمحفز للتطوير الحضري

٥
أخبار المعهد

٤٢ شراكة المعهد وأمانة منطقة الرياض في الحدث الأضخم: منتدى حوار المدن العربية الأوروبية

٤٤ توقيع اتفاقية تعاون بين المعهد والجمعية المغربية لرؤساء مجالس الجماعات

٤٥ المعهد يشارك في الدورة ٦٢ للمجلس التنفيذي لمنظمة المدن العربية بطنجة

٤٦ المعهد في زيارة للدار البيضاء، المملكة المغربية لتعزيز التعاون الدولي في مجالات التنمية الحضرية

٤٧ المعهد يُصدر تقريره السنوي لعام ٢٠٢٤م

٤٨ إطلاق تقرير حول "البلديات والتحول الرقمي في المدن العربية: من منظور التطوير المؤسسي"

٤٩ سلسلة ورش تدريبية متخصصة لتعزيز القدرات في التخطيط الاقتصادي والاستثمار البلدي وإدارة المشاريع والخدمات البلدية

٥٢ لقاءات سلسلة "حراك المدن" ٨ و ٩

افتتاحية

ممارسات إدارة الأراضي لتحقيق التنمية المستدامة في المنطقة العربية

د. زياد علم الدين - رئيس التحرير

لقد أصبح ظاهراً للعيان في يومنا هذا، ما تواجهه مختلف مدن العالم من وتيرة تحضر متسارعة وضغوطاً متزايدة بشكل غير مسبوق، في كيفية استغلال مواردها الطبيعية، وإدارة أراضيها، وتوفير بنى تحتية وخدمية ذات كفاءة عالية، تُلبّي احتياجاتها بشكل متوازن. فنجد في وقتنا الحاضر، أن الإدارة الفعّالة للأراضي لم تعد أمراً اختيارياً، بل هي من الضرورات اللازمة لتحقيق تنمية حضرية مستدامة. ونجد أيضاً أن عدداً لا بأس به من المدن في المنطقة العربية تقف في طليعة المدن التي نفذّت حلولاً مبتكرة بدمج التقنية، والمشاركة المجتمعية، والإصلاحات التنظيمية لتهيئة بيئات حضرية مرنة ونابضة بالحياة.

وفي هذا المقال الافتتاحي سنسلط الضوء على أبرز ما ورد من مبادرات ومشاريع في هذه النسخة الثامنة من "مدننا" والتي أطلقتها بعض المدن العربية، موضحين دور الإدارة المستدامة للأراضي في إعادة تشكيل المشهد الطبيعي الحضري وأثرها في تعزيز النمو الاقتصادي، والمساواة الاجتماعية، والحفاظ البيئي.

فقد استهلت هذه النشرة بمقابلة مع معالي أمين محافظة جدة تحدث فيها عن تجربته في إدارة الأراضي الحضرية، وأبرز التحديات التي واجهتها مدينة جدة، موضحاً أهم الاستراتيجيات المتبعة في المدينة لتحقيق التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على الموارد البيئية والطبيعية.

كما استعرض هذا العدد من خلال "رؤى حضرية" مقالات جاذبة عبارة عن مساهمات مقدرة من خبراء في مجال التنمية الحضرية من جميع أنحاء المنطقة، حيث قدمت أومبريتا تيمبرا، وهي خبيرة متخصصة في إدارة الأراضي بموئل الأمم المتحدة والشبكة العالمية لأدوات الأراضي لمحة عامة عن استراتيجيات الإدارة المستدامة للأراضي الحضرية في المنطقة العربية. بينما سلطت الدكتورة ليلى محمد رسول، عميد كلية تخطيط المدن والأقاليم في جامعة (دهوك) الضوء على التحديات المتعلقة بحوكمة الأراضي في العراق، حيث تناولت الجوانب المتعددة لنظام إدارة الأراضي. أما السيدة أزهار أقطيطو، مدير عام الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط بالمغرب (ANRUR) فقد تناولت مبادرات التجديد الحضري وآلية اعتماد التجديد كأداة لمعالجة التحديات التي تواجه إدارة الأراضي في المغرب.

وبدوره تناول "حراك المدن" أهم التطورات في مجال حوكمة وإدارة الأراضي في عدد من المدن العربية، واستعرض هذا الجزء من النشرة تجربتي دُبي وأبي ظبي الرائدتين في مجال تقنية (البلوك تشين) بهدف تعزيز الشفافية والكفاءة في مجال إدارة الأراضي. وتعد هذه الممارسات المتقدمة في الحوكمة الرقمية أمثلة يحتذى بها في تحديث الإدارة المستدامة للأراضي.

ونجد في حالات أخرى، مثل: مدينتي الجزائر العاصمة وطرابلس الليبية، بأن استراتيجية الأحزمة الخضراء قدمت مقاربة واعدة ساهمت من ناحية على احتواء الزحف العمراني المتسارع، ومن ناحية أخرى حققت التوازن المطلوب بين التوسع الحضري للمدينة والحفاظ على البيئة. فقد مزجت مبادرات الأحزمة الخضراء بين مواجهة التحديات البيئية والتغير المناخي، وتوفير الحدائق والمساحات الخضراء والمعالم الثقافية والمرافق العامة. ويؤكد ذلك على كيفية نجاح الحلول البيئية في إعادة تعريف حدود النمو الحضري. وتشير هذه المبادرات بوضوح إلى الدور الرئيس الذي تؤديه البنية التحتية الخضراء في الحد من الزحف العمراني وتعزيز المشهد الطبيعي المستدام في المدن العربية.

بالإضافة إلى ذلك، تؤكد برامج إعادة تأهيل الأحياء، التي نُفذت في كلٍ من مصر وتونس، على دور الإدارة المستدامة للأراضي في تحقيق الفوائد الاجتماعية، حيث ساهمت إعادة تأهيل المناطق السكنية في تنشيط المساحات العامة، وتحسين البنية التحتية، وتعزيز الظروف المعيشية، وخلق فرص اقتصادية. وتبرهن هذه المشاريع أن تكامل الأحياء العشوائية ودمجها في عملية التخطيط الرسمي لا يعزز المرونة الحضرية فحسب، بل يعالج أيضاً التحديات التي يفرضها النمو الحضري غير المنظم. ومن جانبها تسعى سياسات التنمية الحضرية المستدامة إلى معالجة مجموعة من القضايا بدءاً من إدارة التوسع الحضري والازدحام إلى تعزيز القدرة التنافسية، والابتكار، والاستدامة البيئية، وإشراك المجتمعات المحلية.

وكما نرى أن إشراك أصحاب المصلحة المحليين في صنع القرار في قنا ودمياط وبيدوا أدى إلى مبادرات تتماشى مع تطوير البنية الأساسية والاستدامة طويلة الأجل. وفي بعض الحالات المحددة، يتم التعامل مع التوسع الحضري السريع من خلال التسجيل المتكامل للأراضي والتخطيط المكاني مع تلبية احتياجات النازحين داخلياً. وتؤكد هذه الأمثلة على أهمية السياسات الحضرية الشاملة في تعزيز مستقبل حضري عادل ومستدام.

ومن خلال إشراك الجهات المعنية وأصحاب المصلحة المحليين في صنع القرار، على النحو الذي حدث في مدن قنا، ودمياط، وبيدوا، فقد ظهرت مبادرات تعمل على مواءمة نمو البنية التحتية مع الاستدامة البعيدة المدى. ففي بعض الحالات الخاصة، تمت إدارة التوسع الحضري السريع من خلال تسجيل الأراضي المتكامل والتخطيط المكاني، وتلبية احتياجات السكان النازحين داخلياً. وتؤكد هذه الحالات على أهمية السياسات الحضرية الشاملة الهادفة إلى تشكيل مستقبل حضري عادل ومستدام.

وعلى الرغم من التحديات المتعلقة بالسياسات المالية، مثل: فرض الضرائب على الأراضي البيضاء، إلا أن هذه السياسات تدفع باتجاه تنمية حضرية أكثر توازناً. وتُعدّ السياسة المالية المتبعة في المملكة العربية السعودية أحد أهم المبادرات الرائدة في المنطقة العربية، حيث تهدف إلى الحد من احتكار الأراضي، وتصحيح الاختلالات في السوق العقاري. وقد نجحت هذه السياسات التي تستهدف قطع الأراضي الكبيرة غير المطورة في توليد عائدات يتم توجيهها إلى قطاع الإسكان.

وتشير الآثار المشتركة لهذه المبادرات إلى التحول الواسع نحو إدارة الأراضي الحضرية بأسلوب أكثر ذكاءً واستدامةً. فمن خلال تسخير التقنية، ودمج البنية التحتية الخضراء، وإعادة الاستخدام التكيفي، والتخطيط الشامل، تعمل المدن في المنطقة العربية على بناء أُطر مرنة قادرة على معالجة التحديات المعقدة التي يفرضها التوسع الحضري. وفي حين يسعى صناع السياسات الحضرية في أنحاء العالم العربي إلى وضع استراتيجيات فعالة، تقدم الدروس المستفادة من المدن التي يستعرضها هذا العدد من "مدننا" ونماذج قيمة للابتكار والاستدامة.

وخلاصة القول، لا تزال رحلة بناء مدن عربية قادرة على الصمود في بداياتها، حيث أن هناك حاجة ملحة إلى تبني المدن استراتيجيات شاملة وقابلة للتكيف، تضع الاستدامة في قلب التنمية الحضرية، وتعطي الأولوية لإدارة الأراضي المستدامة، من أجل تشكيل مستقبل حياة حضرية واعدة تحقق التوازن بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة، وتعمل على تحقيق العدالة الاجتماعية.

يبذل "المعهد العربي لإنماء المدن" جهوداً حثيثة على عدد من الأصعدة، بهدف تعزيز ممارسات التنمية الحضرية في المدن. ويرصد هذا العدد من "مدننا" بعض المبادرات الرئيسة التي شارك فيها المعهد خلال الشهرين الماضيين، بما فيها مساهمته في الإعداد لفعاليته الرائدة "حوار المدن العربية الأوروبية". وبالإضافة إلى ذلك، أجرى المعهد عدداً من الدورات التدريبية الافتراضية التي سلطت الضوء على التنمية الاقتصادية المحلية، كما أعد تقرير مراجعة شامل عن "البلديات والتحول الرقمي في المدن العربية" المزمع نشره عبر الانترنت في التاسع من فبراير ٢٠٢٥م. ويتناول هذا العدد أيضاً الدور المحوري للمعهد في اجتماع "مبادرة المدن العربية" لهذا العام، الذي عُقد في طنجة المغربية. كذلك أطلق المعهد العربي لتنمية المدن، مع بداية العام الجاري، تقريره السنوي لعام ٢٠٢٤م، الذي تضمن أبرز الإنجازات والمشاركات التي نفذها خلال العام الماضي.

مقابلات

معالي أمين محافظة جدة

الأستاذ صالح بن علي التركي

يتحدث عن تجربته في الإدارة المستدامة للأراضي في مدينة جدة



معالي الأستاذ صالح بن علي التركي
أمين محافظة جدة

واحدة من أبرز الجوائز التقديرية التي حصل عليها معالي أمين محافظة جدة الأستاذ صالح التركي، جائزة الملك سلمان بن عبدالعزيز لدعم شباب الأعمال، نظير جهود بذلها في محطات كثيرة، كان أهمها ترأسه للغرفة التجارية والصناعية في جدة، ومجلس الغرف التجارية والصناعية السعودية، إلى أن وصل لمنصبه الحالي بأمانة محافظة جدة منذ عام ٢٠١٨م حتى الآن.

وما ساعده على الإبداع في رسم الخطط السليمة، تخصصه الأكاديمي، فهو أحد خريجي درجة البكالوريوس في الإدارة العامة من الجامعة الأمريكية ببيروت عام ١٩٧٠م، ليدعّم تعليمه بدرجة الماجستير في التخصص نفسه، من جامعة ولاية كاليفورنيا، والذي حصل عليها عام ١٩٧٥م.

ومن مكان إلى آخر، ترك معاليه بصمات جليّة في محطات عدة، إذ ترأس سابقا هيئة تطوير مكة المكرمة وتقلد منصب أمين العاصمة المقدسة المكلف سابقا، كما ترأس مجلس إدارة "شركة نسما القابضة، وشركة فرص السعودية للاستثمار، وشركة جدة القابضة"، عدا عن ترأسه لمجلس إدارة جمعية البر في جدة، ولجنة تراحم لرعاية السجناء بجدة، إلى جانب عضويته في جهات حكومية وشركات أهلية متعددة.

وفي عام ٢٠١٠م، اختارته حكومة جمهورية النمسا قنصلًا فخريًا لها في جدة، وكرّمته وزارة الشؤون الاجتماعية السعودية كواحد من أهم الداعمين للعمل الاجتماعي عام ٢٠١١م، وحصل على جائزة الأمير محمد بن فهد لخدمة أعمال البر.

تعد مدينة جدة إحدى المدن الرئيسة في المملكة العربية السعودية وبوابة الحرمين الشريفين وكذلك ميناء بحري جاذب للفرص الاقتصادية. كما تشهد المدينة تطورًا حضريًا متسارعًا يتماشى مع مستهدفات رؤية المملكة ٢٠٣٠، مما يفرض تحديات كبيرة تتعلق بإدارة الأراضي بشكل مستدام لتحقيق التوازن بين احتياجات التوسع العمراني وحماية البيئة وتعزيز جودة الحياة ومشاركة المجتمع.

في هذا السياق، يسعد المعهد العربي لإنماء المدن بالحوار مع معالي الأستاذ صالح بن علي التركي، أمين محافظة جدة ليشارك قراء "مدننا" جهود المدينة في تحقيق تنمية مستدامة شاملة.

كأمين لمدينة ذات إرث تاريخي عريق وتطور سريع خلال القرن الماضي، ما هي أبرز التحديات التي واجهتها جدة في إدارة الأراضي الحضرية؟

شهدت مدينة جدة نمواً وتوسع سريع مما أدى الى زيادة الطلب على الأراضي والتخطيط ، الأمر الذي أدى الى عدم وجود بنية تحتية متكاملة وكذلك عدم القدرة على التخطيط والاعتماد على مخططات هيكلية وليست تقسيمية مما نشأ عنه الاحياء العشوائية وبنية تحتية لم تأخذ بعين الاعتبار مقومات مدينة جدة من شبكات المياه والصرف الصحي وترتب



جدة، المملكة العربية السعودية
©٢٠٢٥ بلدية جدة

عليه الاعتماد على الحفريات لإيصال الخدمات للمساكن الامر الذي يتطلب معه مضاعفة الجهود لتطوير الخطط المستقبلية وذلك لتلبية احتياجاتها، لذا قامت الامانة مع الجهات المعنية على معالجة التعديات وتحسين البنية التحتية ورفع جودة الطرق ومعالجة المياه الجوفية بحزمة مشاريع لتصريف مياه الامطار.

كما نسعى إلى إعادة الهوية الحضارية لمدينة جدة من خلال برنامج امتثال المباني الذي يهدف إلى تعزيز المشهد الحضري. وبدعم كبير من مقام خادم الحرمين الشرفين وسمو سيدي ولي العهد ومتابعة من مقام امارة منطقة مكة المكرمة تشهد مدينة جدة حاليا مشاريع كبرى تهدف إلى تطويرها وتعزيز مكانة جدة بين مصاف المدن العالمية وتحسين جودة الحياة لساكنيها وزائريها.

مع التزايد السكاني في جدة، كيف تعمل الأمانة على تحقيق التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على المساحات الخضراء داخل المدينة والموارد البيئية والطبيعية، مثل السواحل البحرية ومسارات مياه الأمطار في الأودية؟

حرصت الأمانة بالتعاون مع المطورين على تنفيذ الحدائق في المخططات الخاصة وبالجانب الاخر أنشأت الأمانة حتى اليوم أكثر من ٤٤٢ حديقة موزعة في أنحاء المدينة وراعت في توزيعها على الكثافة السكانية مما يعزز نصيب الفرد من المسطحات الخضراء.

ومؤخرا تم افتتاح حديقة السجى والتي تمتد على مساحة تتجاوز ٦٠ ألف متر مربع، لتكون إضافة نوعية للبيئة الحضرية في جدة. وتعمل الأمانة حالياً على تصميم مساحات إضافية لتكون وجهة للزوار ومتنفساً لسكان المدينة.

كما دشن مشروع بهجة جدة ضمن المبادرات التي أطلقتها الوازرة للاستفادة من المساحات المفتوحة. ولتمكين الساكنين والزائرين بالاستمتاع بسواحلها فقد نفذت الامانة مشاريع الواجهات البحرية بعدد خمس واجهات بحرية تمتاز بما يراعي تأمين السلامة والجودة وخلق بيئة جديدة من المشاريع السياحية وخدمات الترفيه، التي تعد أحد مستهدفات الرؤية.

ما هي الاستراتيجيات والأنظمة والسياسات التي تعتمدها جدة لتعزيز ممارسات تطوير الأراضي بشكل فعّال ومدروس؟

في إطار جهودنا بأمانة محافظة جدة في تعزيز ممارسات تطوير الأراضي بشكل فعّال ومدروس، نعمل بتكامل مع شركائنا في هيئة تطوير محافظة جدة على إعداد استراتيجية للمدينة، والتي تمثل خارطة طريق شاملة تهدف إلى تحقيق تنمية مستدامة تلبي تطلعات السكان وتعزز مكانة المدينة كوجهة اقتصادية وسياحية. بحيث يتم التكامل فيما بيننا على مستوى المخطط الهيكلي والمخطط المحلي، ونضمن بذلك ان شاء الله سير عملية التنمية وقيادتها بشكل فعال في المدينة. كما قمنا باعتماد مشروع لمخطط جوهرة العروس للمستثمرين لتطوير البنية التحتية. هذه الخطوة تُعد من الممارسات التي تعزز سرعة تنفيذ مخططات المنح وتخلق نموذجًا واعدًا نحو تطويرها بالشراكة مع القطاع الخاص.



كذلك طبقت الأمانة مبادئ الاستدامة المالية عن طريق التعاون مع المطورين العقاريين، بتقديم برامج لاستدامة ماليه للمشروع بإسناد تكاليف التشغيل والصيانة على المطورين العقاريين.

كما ألزمت الأمانة المطورين بمراعاة الكثافة السكانية بالمخطط المطور على ان تكون الخدمات المقدمة متناسبة معها، مما يعكس بيئة مثالية للسكان وتوفير خدمات بلدية ذات جودة، تتماشى مع توجهات المخطط الشامل.

شهدت جدة تحولًا رقميًا ملحوظًا من خلال تبني تقنيات حديثة مثل التوأمة الرقمية لإدارة الأراضي والبيانات الجغرافية المكانية. كيف تستفيد الأمانة من هذه التقنيات لتحسين حوكمة وإدارة نظم وخدمات الأراضي؟

عملت أمانة جدة على مدار العشرون سنة الماضية على تطوير بنيتها التحتية الرقمية لتسهيل الخدمات البلدية لسكان المدينة ومستثمريها. ومن ضمن هذه الخدمات اعتماد نظام قاعدة البيانات الجيومكانية وقاعدة لبيانات الأراضي، حيث نتج عنها تدشين البوابة الجيومكانية والمستكشف الجغرافي وأطلس المخطط المحلي والتي ساهمت في وصول المعلومات بكل شفافية للمستفيدين. كما قامت الأمانة بتحديث المصورات الجوية عالية الدقة. كما عملنا على مشروع يعتبر الأول على مستوى المملكة في ادارت المدينة بإنشاء مركز للتحكم لعرض مؤشرات المشاريع الحالية ومتابعة التنفيذ.

واتاحت الأمانة عن طريق خريطة جدة الذكية وصول المستفيدين من بيانات (المخططات التقسيمية، النطاق العمراني، حدود البلديات الفرعية وغيرها من الخدمات التي تهم المستفيدين). وسهلت هذه الأنظمة على مراقبة الأراضي والحرص على عدم التعدي عليها.

تعد الأحياء العشوائية من أبرز التحديات التي تواجه المدن الكبرى فيما يتعلق بإدارة الأراضي وتوفير الخدمات. كيف تعاملت جدة مع هذه الظاهرة، وما هي الدروس المستفادة من تجربتها في هذا المجال؟

كما ذكرت سابقاً فأن التوسع السريع أدى الى زيادة الطلب على الأراضي والتخطيط ونشوء الاحياء العشوائية التي تفتقر الى الخدمات العامة والبنية التحتية لذا قامت الأمانة بدراسة الوضع الراهن واثار هذه العشوائيات في تطوير المدينة ورفعها الى الجهات المسؤولة لمعالجتها وبالعمل المتكامل معها تم وضع خطة تنفيذية وجدول زمني لمعالجة ٦٤ حيًا عشوائيًا، وبدعم وتوجيه من المقام السامي، تمكنا في المرحلة الأولى للمشروع من إزالة (٣٢) حيًا، فيما ستشمل المرحلة الثانية إعادة تنظيم ٣٢ حيًا، وعمل المخططات التنظيمية لتلك الأحياء بما يساهم في الارتقاء بجوة الحياة لسكان جدة ودمج هذه الاحياء ضمن النسيج الحضري.

مع محدودية الأراضي وزيادة الإقبال للعيش في المدينة، كيف تضع جدة استدامة الأراضي الحضرية في صميم مشاريعها التنموية الجديدة، مثل الإسكان والمرافق الترفيهية والمشاريع التجارية؟

لا تعاني المدينة من محدودية الأراضي حيث تعتبر ثاني اكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، بمساحة تتجاوز ٤٥٠٠ كيلومتر مربع وان التحدي يكمن في إدارة وتحسين واستغلال المساحات في التنمية الحضرية، بما يحقق التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.

في ظل استعداد مدن المملكة لاستضافة فعاليات عالمية كبرى مثل كأس العالم، ما هي تطلعات جدة المستقبلية للتنمية الحضرية، وما هي خارطة الطريق التي وضعتها لتحقيق هذه الطموحات؟

تعتبر مدينة جدة بوابة الحرمين الشريفين لعبور عدد مليونين حاج ومعتمر لمكة المكرمة والمدينة المنورة سنوياً، وكذلك العديد من الفعاليات الإقليمية والعالمية، مثل: كاس العالم للاندية، وسباقات الفورملا ون، والرياضات البحرية، والمواسم الترفيهية.

وتسعى الأمانة لتعزيز التنمية الحضرية بزيادة المشاريع الريادية والسياحية والثقافية والترفيهية، وتحسين الشواطئ البحرية، ورفع نسبة المراكز التجارية، والفنادق، والمستشفيات وغيرها.



جدة، المملكة العربية السعودية
©٢٠٢٥ بلدية جدة

رؤى حضرية

استراتيجيات الإدارة المستدامة للأراضي الحضرية بالمنطقة العربية



أومبريتا تيمبرا

خبيرة متخصصة في إدارة الأراضي بموئل الأمم المتحدة والشبكة العالمية لأدوات الأراضي. تقود أومبريتا الملف العالمي لموئل الأمم المتحدة فيما يتعلق بإدارة الأراضي والنزاعات ذات الصلة، بالإضافة إلى أنها المنسقة العالمية لنطاق المسؤولية عن الإسكان، وإدارة الأراضي والعقارات. إلى جانب ذلك، تقود أومبريتا مبادرة الأراضي العربية منذ إطلاقها في عام ٢٠١٦ وذلك من خلال تقديم الاستشارات الفنية للدول، وإدارة التدخلات الإقليمية والوطنية ذات الصلة بإدارة الأراضي. وتُعدّ قضايا حقوق المرأة في الأراضي، والعمل المناخي المرتبط بالأراضي، وأمن حيازة الأراضي للنازحين هي أبرز المواضيع التي تعمل أومبريتا على نشرها في صحف الأمم المتحدة وصحف الجامعات.

لا شك أن نجاح المدن العربية في التصدي لتحديات القرن الحادي والعشرين سيعتمد إلى حد كبير على قدرتها على إدارة الأراضي في المناطق الحضرية بكفاءة عالية. ويحتاج المسؤولون في هذه المدن إلى تحقيق الفائدة القصوى من موارد الأراضي من أجل إطلاق العنان للفرص الاستثمارية، وتحقيق الشمول الاجتماعي، وتوفير السكن والخدمات لكافة أفراد المجتمع.

في عصرنا الحالي، يشهد العالم نمواً حضرياً سريعاً للغاية. ويعيش ما يقدر بنحو ٥٦٪ من سكان العالم في المدن، ومن المتوقع أن يرتفع هذا المعدل ليصل إلى ٦٨٪ بحلول العام ٢٠٥٠. أما في المنطقة العربية، يُشكّل سكان المناطق الحضرية حوالي ٦٠٪ من إجمالي عدد سكان المنطقة.

تؤدي المدن أدواراً حيوية وهي بمثابة صمام أمان في أوقات الأزمات. وبالنظر إلى المدن العربية، يوجد أكثر من نصف المهاجرين والنازحين الذين يلجؤون إلى المراكز الحضرية بهدف الحصول على المأوى، والخدمات الأساسية، وفرص كسب العيش. وفي الغالب، تكون المدن التي تضع ضمن أولوياتها التخطيط المكاني الشامل، والنمو الحضري المتماسك والمزود بالخدمات، وأنظمة فعالة لإدارة الأراضي والإسكان، مهيأة بصورة جيدة لتقديم حلول دائمة لمشكلة النزوح، بما يعود بالنفع على كل من النازحين والمجتمعات المستضيفة لهم.

ومن شأن الإدارة المستدامة للأراضي في المناطق الحضرية أنها توازن بين الاحتياجات الحالية لجميع السكان في المناطق الحضرية والقضايا البيئية والاعتبارات الخاصة باحتياجات السكان مستقبلاً. ويُعدّ تخطيط استعمالات الأراضي آلية مهمة وفعالة لتحقيق هذه الغاية، ويمكن أن يؤدي غيابها إلى العديد من النتائج السلبية أبرزها: الزحف العمراني غير

المنظم، والتدهور البيئي، وتدني مستوى جودة الحياة، وخاصة بالنسبة للفئات الضعيفة للغاية. ويمكن للزحف العمراني وشبه العمراني أن يمتد تأثيره ليصل إلى الأراضي الزراعية الخصبة، مما ينعكس سلباً على الأمن الغذائي المحلي والإقليمي؛ مما يُعدّ مصدر قلق كبير للمنطقة العربية. وبالنسبة للمدن الساحلية، يُشكّل التوسع العشوائي تهديداً خطيراً يتمثل في تدمير الأراضي الرطبة والسهول الفيضية التي يمكن أن توفر الحماية من ارتفاع مستويات سطح البحر والظواهر الجوية القاسية.

تأثير التخطيط، والأنظمة والتمويل القائم على الأراضي

تمتلك الحكومات، والبلديات، والمخططون والمطورون مجموعة من الاستراتيجيات والآليات الكفيلة بتسهيل إدارة الأراضي في المناطق الحضرية بصورة شاملة ومستدامة. ومن أبرز هذه الاستراتيجيات والآليات الأنظمة الفعالة، وآليات التمويل القائم على الأراضي، وأُطر التخطيط والنُهج التشاركية

يشتمل التمويل القائم على الأراضي على مجموعة من الآليات التي يمكن للحكومات المحلية استخدامها لزيادة إيراداتها وجمع الأموال اللازمة لتوفير الخدمات، وتطوير البنية التحتية، وتلبية احتياجات عمليات الصيانة. ويمكن استخدام الضرائب العقارية وتحصيل قيمة الأراضي والأدوات المالية الأخرى لتعزيز استعمالات الأراضي الفعالة. وبنهاية المطاف يمكن أن تؤدي هذه التدابير المالية إلى تعزيز المالية العامة، وإنشاء علاقة أكثر إنصافاً بين الاستثمارات العامة، والمنافع الخاصة والإيرادات العامة، وتشجيع ممارسات التنمية الحضرية الأكثر استدامة.

ومن خلال فرض الضرائب على المضاربة العقارية والعقارات الشاغرة، تستطيع البلديات أن تحد من العوامل المؤدية إلى الزحف العمراني وتعزز من التكثيف . وبالمثل، يمكن للحوافز الضريبية الموجهة إلى التنمية الخضراء أو إعادة تأهيل وإصلاح الأراضي المهملة أن تحفز ممارسات البناء المستدام وتطوير وتنشيط المساحات غير المستخدمة.

ومع استمرار المدن في النمو، ترتفع قيمة الأرض بدورها. وبدلاً من السماح للمضاربين في العقارات بالاستفادة من النمو غير المراقب، يمكن للمدن تنفيذ سياسات "استرداد قيمة الأرض" (land value capture). ويتم فرض هذه الضرائب أو الرسوم على مُلّاك الأراضي مقابل ارتفاع قيمة الأراضي نتيجة للاستثمارات العامة، كالاستثمار في إنشاء طرق جديدة، أو أنظمة النقل، أو المتنزهات. وتبعاً لذلك، من الممكن إعادة استثمار الإيرادات المتولدة في تحسين البنية التحتية بالمدينة بالإضافة إلى تعزيز القدرة على تحمل التكاليف.

وبدورها تُمكّن عملية إعادة تنظيم الأراضي أفراد المجتمع من فرص الحصول على الأراضي، كما تعزز قدرة السلطات على التدخل في كيفية استخدام هذه الأراضي. وتشتمل عملية إعادة التنظيم على دمج قطع الأراضي المملوكة للأفراد في منطقة ما، وإعادة تطويرها كوحدة واحدة، كما يمكن دمج البنية التحتية الجديدة كالطرق، وأنظمة الصرف الصحي، والمرافق العامة. وعند اكتمال عملية التخطيط وعمليات تحسين البنية التحتية، فإنه يتم إعادة أجزاء من الأرض إلى مُلاّكها الأصليين، مع زيادة قيمة تلك الأراضي كنتيجة لزيادة الخدمات العامة والبنية التحتية.

وتُمثّل الأنظمة الفعّالة لاستعمالات الأراضي أهمية قصوى في توجيه التنمية الحضرية بطريقة مستدامة. وتُعدّ قوانين تقسيمات المناطق التي تعزز إنشاء أحياء مختلطة الاستعمالات ذات كثافة عالية، وتعمل على دمج المساحات الخضراء في غاية الأهمية. كما تُشكّل التنمية الموجهة نحو وسائل النقل العام استراتيجية تنظيمية أخرى تركز على التطويرات السكنية والتجارية حول مراكز النقل العام بهدف الحد من الزحف العمراني.

"تؤدي المدن أدواراً حيوية وهي بمثابة صمام أمان في أوقات الأزمات"

ومن أبرز الأمور الهامة في هذا السياق تمكين التخطيط التشاركي لاستعمالات الأراضي في المناطق الحضرية ودوره في إشراك المجتمعات المحلية لتلبية احتياجات كافة أفراد المجتمع. وعندما تتم دعوة فئات المجتمعات الضعيفة للمشاركة في عمليات التخطيط العمراني، مع الأخذ في الحسبان احتياجات هذه الفئات، فإنه من المرجح أن يحد من ظهور تجمعات سكنية عشوائية وغير رسمية إلى حد كبير. وتُعدّ المدن الشاملة مدن مستدامة، حيث يكون لجميع السكان مصلحة واحدة في تشكيل بيئتهم، مما يساهم في تحقيق تنمية حضرية أكثر مرونة وعدالة واستدامة.

يعمل موئل الأمم المتحدة على دعم المدن العربية لتطوير أنظمة التخطيط الحضري التي تحد من الزحف العمراني، وتجعل المدن أكثر ملاءمة للعيش للسكان. فعلى سبيل المثال، قدم الموئل دعماً للحكومة المصرية في وضع حدود للمدينة الجديدة، إضافة إلى تنظيم التوسعات الحضرية بطريقة تستوعب النمو مع المحافظة على الموارد الطبيعية. ومن شأن هذه التوسعات المقررة أنها تعطي الأولوية لزيادة الكثافات السكانية والاقتصادية، وتحسين استعمالات الأراضي والحد من المضاربة فيها.

التوصيات لتحقيق مستقبل مستدام

يتطلب تحقيق التنمية المستدامة للأراضي في المناطق الحضرية تضافر جهود الحكومات والمخططين والقطاع الخاص والمجتمعات المحلية. وهنالك عدّة خطوات تستطيع المدن أن تتخذها لتساعدها في التحرك نحو تحقيق مستقبل أكثر استدامة ومرونة.

يجب على الحكومات والبلديات أن تتبنى السياسات التنظيمية وسياسات تقسيمات المناطق التي تمنح الأولوية لكفاءة استخدام الأراضي وضمان أمن حيازتها. ويشمل ذلك تنظيم التجمعات السكنية العشوائية، وتعزيز التنمية ذات الكثافة السكانية العالية، واستعمالات الأراضي المختلطة، والتنمية الموجهة نحو وسائل النقل العام، وضمان الحصول على المساكن بأسعار ميسرة ومعقولة. ويمكن أن تشجع الحوافز المالية التي تقدم من خلال الإعانات أو نظام الضرائب للمطورين من القطاع الخاص على مواصلة ومتابعة هذه الاستراتيجيات.

ويتعين على المدن أن تمنح الأولوية لدمج المساحات الخضراء والحدائق المجتمعية والزراعة في المناطق الحضرية في عمليات التخطيط. فهذه المبادرات لا تفيد البيئة فحسب، بل توفر كذلك الأمن الغذائي وتعزز رفاهية المجتمع.

تتطلب الإدارة المستدامة للأراضي في المناطق الحضرية المشاركة الفعالة من جانب المجتمعات المحلية. ويجب على الحكومات والمنظمات الدولية الاستثمار في بناء قدرات مخططي المدن والقادة المحليين، وضمان تمتع جميع الجهات المعنية بالآليات والأدوات والمعرفة اللازمة لاتخاذ القرارات المدروسة.

ويجب على المدن كذلك أن تستفيد من الأدوات الرقمية للتخطيط الحضري، كنظم المعلومات الجغرافية وتحليلات البيانات، لتتمكن من اتخاذ قرارات أكثر ذكاءً فيما يتعلق باستعمالات الأرضي. ويمكن أن تساعد هذه الأدوات في تتبع أنماط مختلفة من استعمالات الأراضي، بالإضافة إلى تحديد المناطق التي تحتاج إلى تكثيف وتحسين الخدمات العامة.

ومع استمرار المدن في النمو، سيكون للطريقة التي تُدار بها الأراضي في المناطق الحضرية تأثيراً كبيراً على الاستدامة، وقابلية العيش، والقدرة على دعم الفئات الأكثر ضعفاً بطريقة مناسبة. وتستطيع البلديات أن تؤدي دوراً رئيساً من خلال منح الأولوية لممارسات الإدارة المستدامة للأراضي، لضمان أن تكون المدن العربية في الطليعة، وفي وضع أفضل يُمكّنها من بناء مجتمعات أكثر حيوية ومرونة مع الحفاظ على الأرض للأجيال القادمة.

حوكمة الأراضي في العراق: الفرص والتحديات



ليلى محمد رسول

عميدة تخطيط المدن والإقليم في جامعة دهوك، إقليم كردستان/ العراق. حصلت على درجة الدكتوراه في تخطيط المدن من جامعة برلين التقنية في ألمانيا في عام ٢٠١٠م. شاركت في برنامج تعزيز تعليم التخطيط في العراق. عضواً في المجلس التوجيهي لإنشاء برنامج البكالوريوس المشترك في التخطيط العمراني في عام ٢٠١٢م في جامعة دهوك بالتعاون مع جامعة دورتموند التقنية في ألمانيا. وفي الفترة ما بين عام ٢٠١٦ إلى عام ٢٠٢٠م، شغلت منصب عميد كلية الهندسة في جامعة نوروز بدهوك.

يخضع العراق لنظام حكم اتحادي يتكون من ١٥ محافظة بالإضافة إلى إقليم كردستان، الذي يتألف من ثلاث محافظات ومعترف به كإقليم اتحادي بموجب المادة ١١٧/أ من الدستور العراقي، ويشتمل مستوى الحكم المحلي على ٢٥١ بلدية. وتؤدي حوكمة الأراضي دوراً حيوياً في إدارة موارد الأراضي، ومعالجة أمن الحيازة، وتعزيز التنمية المستدامة. ومع ذلك، تواجه حوكمة الأراضي تحديات كبيرة نتيجة لعقود من الصراعات التي شهدتها العراق، إلى جانب ضعف المؤسسات الحكومية، والتعدي على ملكية الأراضي واستخداماتها. فقد أثر ذلك على أنظمة الأراضي الحالية بشكل كبير بسبب انعدام الأمن الاجتماعي والسياسي، بالإضافة إلى مختلف موجات التهجير القسري خلال السنوات الماضية، مما ساهم في انعدام أمن حيازة الأراضي والنزاعات المتعلقة باستعمالات الأراضي.

ويضم نظام حيازة الأراضي كلاً من ملكية الأراضي الخاصة، والأراضي المملوكة للدولة، والتي تشتمل على الأراضي الحكومية المستخدمة في الزراعة أو الصناعة أو الحفاظ على البيئة. وتُعدّ دائرة التسجيل العقاري (GDRER) هي الجهة المسؤولة عن جميع إجراءات تسجيل الأراضي في العراق، بموجب قانون تسجيل الأراضي رقم ٤٣ الصادر في عام ١٩٧١م بصيغته المعدلة. وقد حدد هذا القانون أربعة أنواع من الملكيات العقارية وهي: (ملك) وهي الأراضي ذات الملكية الخاصة، والملكية الأميرية وهي الأراضي المملوكة للدولة، والوقف وهي الأراضي الموقوفة، وأخيراً حق الانتفاع بالأرض وهي الأراضي المملوكة للدولة مع حق استخدامها من قبل المجتمعات المحلية.

وبالنسبة للأراضي الواقعة في المناطق الريفية، تؤثر العادات والتقاليد القبلية في كثير من الأحيان على استعمالات الأراضي والملكيات العقارية، مما يؤدي إلى أنظمة غير رسمية للحوكمة. وتضطلع وزارة الزراعة بمهمة إدارة الأراضي الزراعية ووضع السياسات ذات الصلة. ويفتقر نظام تسجيل الأراضي في العراق إلى الرقمنة، مما دفع الحكومة العراقية وحكومة إقليم كردستان إلى التفكير في رقمنة بعض خدمات التسجيل كجزء من مشروع الحكومة الإلكترونية (KRG ٢٠٢٠). ويقع على عاتق دائرة عقارات الدولة (SPD) مسؤولية حصر وإدارة الأراضي الحكومية وإدارة الملكيات العقارية المصادرة من قبل الحكومة، أما الهيئة العامة للمساحة (GDS) فهي الجهة الحكومية الرئيسة التي تمثل المصدر الوحيد لجميع الخرائط في العراق. وتعمل المديرية العامة للتخطيط العمراني (GDPP) على تنظيم عمليات تقسيمات المناطق واستعمالات الأراضي في المدن والبلدات بموجب قوانين التخطيط والتنمية

الحضرية. وفي كثير من الأحيان تتداخل هذه القوانين، مما يؤدي بنهاية المطاف إلى إثارة النزاعات القانونية فيما يتعلق بالملكيات العقارية واستعمالاتها.

"وتؤدي حوكمة الأراضي دوراً حيوياً في إدارة موارد الأراضي، ومعالجة أمن الحيازة، وتعزيز التنمية المستدامة"

ومن أبرز التحديات التي تعوق نظام حوكمة الأراضي في العراق الصراعات والنزوح، وقد أدت هذه التحديات إلى عدم وضوح حيازة الأراضي والتنافس على الملكيات العقارية. كما أدى التوسع الحضري المتسارع وضعف نظام إدارة الأراضي إلى زيادة وانتشار التجمعات السكانية العشوائية، والتدهور البيئي، المتمثل في التصحر، وتدهور وإزالة الغابات، وتدني الإنتاج الزراعي. ونتيجة لذلك، انتهجت الحكومة العراقية وإقليم كردستان عدداً من الاستراتيجيات للتصدي للتحديات المتعلقة بتطوير الأراضي، بالإضافة إلى تعزيز ممارسات الإدارة المستدامة للأراضي وحماية البيئة من خلال تنفيذ خطة تنموية وأخرى لتنمية البيئة. وقد نجحت الخطتان في تحديد الاستراتيجيات التي تهدف إلى معالجة التحديات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، بما فيها الاستراتيجيات المتعلقة بإدارة الأراضي والتدهور البيئي لتعزيز التنمية المستدامة.

وفي ظل الوضع المذكور آنفاً، يتم تنفيذ عدة مشاريع ومبادرات في الوقت الحالي في العراق وإقليم كردستان، والتي تشتمل على الاستراتيجية الوطنية للإدارة المستدامة للأراضي، حيث تعمل منظمة الأغذية والزراعة التابعة للأمم المتحدة (الفاو) على التعاون مع وزارة البيئة العراقية لتطوير استراتيجية شاملة تهدف إلى الحد من تدهور الأراضي مع الحفاظ على الموارد الطبيعية. وتشتمل هذه المبادرة على وضع خطة عمل للحفاظ على أراضي المستنقعات وإنشاء منصة لإدارة المعرفة بالعراق.

ومن ضمن الحلول التي نُفذِت في العراق لمكافحة التصحر والحفاظ على البيئة، ما قام به برنامج الغذاء العالمي التابع للأمم المتحدة الذي أجرى عدداً من مشاريع التشجير في جنوب العراق وإقليم كردستان، وهي مشاريع تتماشى مع الجهود المبذولة لمكافحة تغير المناخ وتعزيز الاستدامة البيئية. بالإضافة إلى ذلك، طور برنامج الأمم المتحدة الإنمائي خطة لتعزيز الإدارة المستدامة للأراضي والغابات، لتعزيز المرونة والقدرة على الصمود في مواجهة تأثيرات تغير المناخ في إقليم كردستان. وعلاوة على ذلك، نفذت مبادرة (المستقبل الأخضر) مشروعاً يهدف إلى إصلاح الأراضي المتدهورة وتعزيز الممارسات المستدامة في العراق وإقليم كردستان، من خلال إعادة التشجير، والمحافظة على التربة، وحوكمة الأراضي المرتبطة بالمجتمعات. واشتمل المشروع على زراعة الأشجار المحلية، ودمج أنظمة الغابات الزراعية لاستعادة الغطاء النباتي، والمحافظة على سلامة التربة، بالإضافة إلى اعتماد نظم الري الفعالة للحد من ندرة المياه وتآكل التربة. ويعمل هذا المشروع على توفير الدورات التدريبية الخاصة بأفضل الممارسات المستدامة للمزارعين المحليين وزعماء القبائل وإشراكهم في عمليات اتخاذ القرارات. واشتملت أبرز مخرجات هذا المشروع على زيادة الغطاء النباتي بنسبة ٣٠٪، وتعزيز الاحتفاظ بالمياه، والحد من تآكل التربة في المناطق الزراعية المحيطة.

وتشير جميع هذه المشاريع إلى مدى أهمية تضافر الجهود التي تبذلها مختلف الجهات الحكومية والمنظمات لمعالجة التحديات البيئية وتعزيز ممارسات الإدارة المستدامة للأراضي في العراق وإقليم كردستان.

فرص وتحديات التجديد الحضري وإدارة الأراضي في المغرب



أزهار أقطيطو

المدير العام للوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط بالمغرب (ANRUR) منذ عام ٢٠٢٢. وتحت إشرافها، عملت الوكالة على تطوير أنظمة الإنذار المبكر وطرق جمع البيانات لتحديد المباني الآيلة للسقوط، بالتعاون مع السلطات المحلية. كما شغلت في السابق منصب المفتشة الجهوية لإعداد التراب و التعمير لجهة الرباط-سلا-القنيطرة، و مديرة جهوية للإسكان و سياسة المدينة حيث أشرفت على مجموعة من مشاريع التنمية الحضرية بالجهة.

تشهد المدن في شتى بقاع العالم في الوقت الحالي ارتفاعاً ملحوظاً في النمو السكاني وزحفاً عمرانياً حدث بسبب اختلالات في نماذج التنمية الحضرية بهذه المدن، الأمر الذي ساهم في زيادة الطلب على الأراضي، التي تعد من أهم عوامل الأنشطة الاقتصادية ومن محفزات الابتكار. وعلى الرغم من ذلك، هنالك بعض التحديات الاجتماعية، والحضرية، والبيئية التي تقف عائقاً أمام إدارة الأراضي بطريقة مستدامة، وقد أدت هذه التحديات إلى ظهور نماذج حضرية متناقضة تسببت في اختلالات مجالية ووظيفية بسبب التهميش الواضح للجهات المسؤولة عن إدارة الأراضي بهذه المدن إلى جانب التدهور الاقتصادي والاجتماعي.

ومع تسارع وتيرة التوسع الحضري في المغرب، لم تعد تقتصر أهداف التجديد الحضري على مشاريع الهدم وإعادة بناء المباني الآيلة للسقوط في المناطق الحضرية، بل توسع المفهوم ليشمل مجموعة من العمليات الشاملة لمعالجة عِدّة تحديات حضرية كالتهميش الاجتماعي، والركود الاقتصادي، والتدهور البيئي.

يستعين المغرب بإطار منسق لإدارة الأراضي، ويعمل هذا الإطار على تنظيم استخدام الأراضي، وتوزيعها، وحوكمتها، بهدف دعم التنمية الحضرية، وضمان حقوق الملكيات العقارية، وتعزيز الممارسات المستدامة للأراضي. ومع ذلك هنالك تحديات في الإرث الإداري والتاريخي الذي ينظم إدارة الأراضي في المغرب، وتتمثل هذه التعقيدات في الازدواجية في الإطار القانوني والإداري لحقوق الملكية التقليدية والحديثة، مما يشكل تحدياً حقيقياً يعرقل مسيرة التنمية الحضرية.

كما توجد بالمغرب العديد من وثائق التخطيط الحضري والاستراتيجي بعدة مستويات، وتخضع جميع هذه الوثائق للتشريعات المغربية، وتعمل هذه الوثائق على توجيه استخدام الأراضي على المستويين الإقليمي والمحلي، بالإضافة إلى تحقيق التوازن في التنمية الاقتصادية، والرعاية الاجتماعية، والاستدامة البيئية. وتُعدّ وثيقة التصميم التهيئة بمثابة الآلية التنظيمية التي تحدد حقوق استخدام الأراضي التي تغطيها هذه الوثيقة، بالإضافة إلى أنها الأداة التي تعكس إرشادات المخطط الشامل للتخطيط الحضري. وعلاوة على ذلك، تحدد هذه الوثيقة عمليات التنمية بغرض التوسع الحضري في الأراضي الجديدة.

ومما لا شك فيه أن معظم المدن حول العالم توجد بها مناطق تضم مجموعة من قطع الأراضي غير المستغلة أو غير المستخدمة بشكل كامل، أو توجد بها مناطق حضرية ذات

مباني آيلة للسقوط أو متدهورة. ومن شأن هذه المناطق غير المستغلة أن تؤثر سلبا على المدينة، وتقلل من جاذبيتها وإنتاجيتها. وتنشأ هذه المناطق في معظم الأحيان كنتيجة طبيعية للتغيرات في النمو الحضري وأنماط الإنتاجية، وعادةً ما تستهدف سياسات التجديد الحضري هذه المناطق، أو الأحياء القديمة المتدهورة في وسط المدينة، أو قطع الأراضي الشاغرة.

"يمكن النظر إلى التجديد الحضري كآلية لإعادة التوازن وإعادة تحديد مواقع المناطق المتدهورة"

استحدث القانون الرقم ٩٤-١٢ في المغرب أداة جديدة للتخطيط والإدارة الحضرية (تصميم التجديد الحضري) والتي تهدف إلى تجديد الأحياء القديمة، وتُعدّ هذه الأداة بمثابة آلية للتعاقد فيما يتعلق بتنفيذ المشاريع والاستراتيجيات الحكومية القطاعية، وبالتالي، تعكس هذه الأداة رؤى مختلف الجهات المعنية وأصحاب المصلحة المسؤولة عن تحقيق أهداف التنمية المستدامة في الأحياء القديمة والمهجورة.

ووفقاً للأنظمة الجديدة، تُعدّ عمليات التجديد الحضري من الممارسات الحديثة في المغرب، حيث ظهرت أولى مشاريع التجديد الحضري في عام ٢٠٢٢م، بإشراف الوكالة الوطنية للتجديد الحضري وتأهيل المباني الآيلة للسقوط، واستهدفت هذه المشاريع المواقع المعرضة للخطر والتي تعكس التدهور الهائل للبيئة العمرانية، والهشاشة الاجتماعية والاقتصادية وسط السكان، كما استهدفت فرص وإمكانات التحول التي يوفرها الوعاء العقاري لهذه الأحياء. وقد تم تحديد ستة قطاعات وهي: (الأحياء التاريخية، والقصور والقصبات، والمنطقة شبه الحضرية، الأحياء العشوائية، والمدينة القديمة، والمدينة الجديدة) بناءً على خصائصها المعمارية، والاجتماعية، والحضرية المتباينة. وتتميز الأراضي المخصصة للتجديد في العديد من الأحياء القديمة والعشوائية بالملكيات المجزأة، مما يتطلب تجميعها وإعادة تنظيمها.

ويساهم وجود التجمعات السكانية العشوائية والمستأجرين في تفاقم تعقيدات عملية التجديد الحضري من خلال المطالبة باتخاذ تدابير تتعلق بالتنمية العادلة، وهذه المطالبة بدورها تعمل على ارتفاع التكاليف الإضافية وزيادة الوقت نتيجة للمطالبة المحتملة بتعويضات وعمليات إعادة توطين لهم. ويشمل ذلك في بعض الأحيان تحولات هيكلية في المناطق المعنية من خلال عمليات الهدم وإعادة البناء، وتقليل الكثافة أو التكثيف، بما في ذلك إعادة تقسيمات المناطق، والتغييرات في استخدام الأراضي والأنظمة الحضرية. وفي حين يمكن النظر إلى التجديد الحضري كآلية لإعادة التوازن وإعادة تأهيل المناطق المتدهورة، تؤثر العديد من العوامل على هذه العملية، بما في ذلك التركيبة الديموغرافية، والبنى التحتية، وإمكانية الولوج، وحقوق ملكية الأراضي، ووجود مخاطر طبيعية.

وعلى الرغم من أن تصميم التجديد الحضري هي آلية حديثة، إلا أن عمليات التجديد الحضري الشاملة كانت بمثابة سمة مميزة لسياق التوسع الحضري الحديث منذ العقد الأول من القرن الحادي والعشرين في مدن مثل الرباط والدار البيضاء، اللتان تعانيان من شح في الأراضي. تقوم عمليات التجديد على التكثيف ودمج برنامج متعدد الاستخدامات لتلبية الطلب المتزايد على الإسكان وتعزيز الجاذبية الاقتصادية بشكل عام في الأحياء التي تقع في وسط المدينة.

تُلبّي المدن الطلب المتزايد على الأراضي من خلال تكثيف المراكز الحضرية القائمة، حيث توجد مناطق تضم أراضي غير مستغلة بشكل كبير مثل مشروع (كازا انفا) في الدار البيضاء (يغطي هذا المشروع مساحة تقدر بحوالي ٤٧٥ هكتاراً) ويهدف المشروع إلى تحويل المطار التاريخي للمدينة إلى مشروع حديث للتطوير الحضري. وسيعمل هذا المشروع الضخم على تجديد المنطقة من خلال إنشاء مساحات جديدة للأغراض السكنية، والتجارية، والترفيهية، بما يساهم في تنمية المدينة وتحديثها. ويهدف المشروع كذلك إلى دمج البنية التحتية المعاصرة مع الحفاظ على الأهمية التاريخية للموقع.

ويستند هذا المشروع الضخم، الذي يعزز جاذبية الدار البيضاء، إلى رؤية استراتيجية لتنمية المدينة. ويتطلب تنفيذه ممارسات جديدة، بما في ذلك إدارته عن طريق جهة مخصصة كوكالة أنفا للتعمير والتنمية (AUDA)، وتنفيذه من خلال شراكة فعالة بين القطاعين العام والخاص لضمان استمرارية عملية التجديد على المدى البعيد.

في المدن المغربية، حيث تظهر العديد من المشاكل المتعلقة بندرة الأراضي، والتدهور الكبير في النسيج الحضري القديم، وتحسين الموارد، ترى الجهات الحكومية أن عملية التجديد الحضري هي أداة مهمة وحاسمة لمعالجة هذه التحديات، كما تعد بمثابة أداة عملية للنمو والاستدامة على المدى الطويل للمدن، ولكنها تحتاج إلى حكومة محلية لها القدرة على تنسيق مختلف العناصر والجهود لتنفيذ مثل هذه المبادرات ذات الجوانب والأطراف المتعددة.

أدلة الإدارة المستدامة للأراضي

تُشكّل إدارة الأراضي مُكّوناً أساسياً من مُكّونات التنمية في أي مدينة، ومع ازدياد معدل التحضر على المستوى العالمي، تتفاقم معضلات الإدارة المستدامة للأراضي. ويرتبط أمر الأراضي في المناطق الحضرية بطبيعة الحال بالمناخ المحلي، وبالواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي، بالإضافة إلى ارتباطه بالأنظمة والقدرات المؤسسية والمالية. وفي ظل هذا الواقع، تواجه البلديات والممارسين في مجال الإدارة الحضرية مجموعة كبيرة من التحديات، وجميعها يتطلب نهجاً متكاملاً لضمان استمرارية ممارسات إدارة الأراضي في تلبية احتياجات السكان.

ونظراً لأهمية إدارة الأراضي في المناطق الحضرية، جمعت النشرة الدورية (مدننا) في هذا العدد بعناية أربعة أدلة (toolkits) طورتها منظمات دولية تتعامل مع جوانب مختلفة من إدارة الأراضي في المناطق الحضرية. وقد طُوِّرت هذه المجموعات بشكل خاص لمساعدة البلديات في استيعاب الإجراءات اللازمة بشكل أفضل لتطبيق حوكمة وإدارة الأراضي بصورة ناجحة، بما في ذلك الاهتمامات الموضوعية المتعلقة بالتمويل المرتبط بالأراضي، وتطوير الأراضي المهملة، وتعديل استعمالات الأراضي، والمناخ والتأثيرات المالية لقرارات استعمالات الأراضي.

١

الدليل ١:
استخدام الأراضي: التمويل المرتبط بالأراضي للحكومات المحلية

٢

الدليل ٢:
"جاهز لإعادة التأهيل": دليل إعادة تأهيل الأراضي في مجتمعك

٣

الدليل ٣:
إعادة تشكيل النسيج الحضري - إعادة تنظيم الأراضي بطريقة شاملة وتشاركية

٤

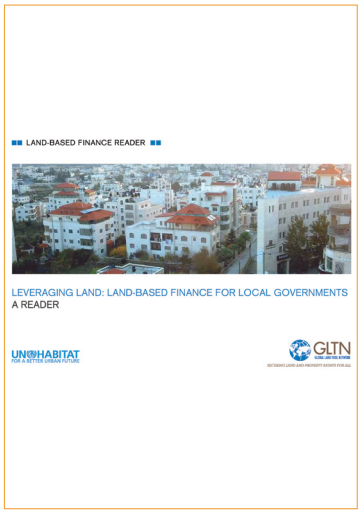
الدليل ٤:
فهم التأثيرات المناخية والمالية لقرارات استعمالات الأراضي

دليل ١:
استخدام الأراضي: التمويل المرتبط بالأراضي للحكومات المحلية

يقدم هذا الدليل لمحة عامة عن آليات التمويل الرئيسة للأراضي المعتمدة دولياً، وهو مخصص للمشاركين والمدربين والمنسقين في الدورة التدريبية المتعلقة بتمويل الأراضي والتي يعقدها برنامج موئل الأمم المتحدة والشبكة العالمية لأدوات الأراضي. ومن ناحية أخرى، تُعدّ هذه الدورة ذات أهمية قصوى لجميع الممارسين والجهات العاملة في قطاع إدارة الأراضي.

عرّفت هذه الوثيقة "التمويل المرتبط بالأراضي" (Land-Based Financing) على أنه مصطلح شامل لوصف الآليات المختلفة التي تستخدمها الحكومات المحلية في توليد الإيرادات من الأراضي بهدف توفير الخدمات وتطوير البنية التحتية بشكل أفضل وأداء المهام البلدية الرئيسة الأخرى. وبالإضافة إلى ذلك، تستعرض الوثيقة سلسلة من الآليات، موضحاً فعاليتها من خلال أمثلة عملية. وتشتمل الآليات الرئيسة التي تناولتها الوثيقة على الضريبة السنوية على الممتلكات العقارية، ورسوم التحسين، والتزامات المطورين، وضريبة زيادة قيمة الأراضي، وبيع حقوق التطوير، ومبيعات وإيجارات الأراضي، وضريبة نقل الملكية

يقدم كل جزء وصفاً لآلية معينة، مع مراجع للأدبيات ذات الصلة، بالإضافة إلى عرض أمثلة توضيحية. كما يشير إلى المتطلبات الأساسية وأبرز القضايا التي من المحتمل أن تؤثر على تبني الآلية المذكورة. ويتناول كذلك التأثيرات المالية، والاجتماعية، والاقتصادية، والمكانية التي ربما تنشأ كنتيجة لاستخدام هذه الآلية. كما يدعم هذه الوثيقة دليل المدرب المخصص للمشاركين والمدربين والمنسقين في الدورة التدريبية المتعلقة بتمويل الأراضي.



برنامج موئل الأمم المتحدة والشبكة العالمية لأدوات الأراضي، ©٢٠١٦

https://gltn.net/download/leveraging-land-land-/based-finance-for-local-governments-a-reader

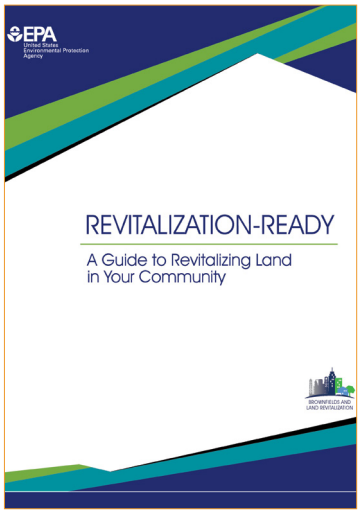
---

دليل ٢:
"جاهز لإعادة التأهيل": دليل إعادة تأهيل الأراضي في مجتمعك

صُمم هذا الدليل لتوفير عملية شاملة لتقييم الموقع المهجورة وتحديد الإجراءات اللازمة لإعادة تأهيلها. ويستهدف هذا الدليل الحكومات المحلية والجهات المعنية في المجتمع، لتقديم الدعم في إعادة تطوير العقارات الملوثة، أو المحتمل تلوثها، وتلك الأراضي المهجورة وغير المستغلة في أحيائهم أو مدنهم.

ويتألف هذا الدليل من خمسة أجزاء رئيسة ويعرف بـ "عملية جاهزة" (Ready Process)، حيث يركز الجزء الأول منه على تحديد استعمالات الأراضي التي يمكن أن تُلّبي بشكل أفضل الطموحات الاجتماعية والاقتصادية الشاملة للمجتمعات المتضررة. ويعرف هذا الجزء بأنه عملية تبادلية، يتم من خلالها تعزيز مشاركة وقدرات أفراد المجتمع. في حين يركز الجزء الثاني من الدليل على أهمية الحاجة إلى تقييم إعادة الاستخدام (Reuse Assessment)، الذي يحدد ويقيم خصائص العقار للمساعدة في تطوير خطة واقعية له. ويتكون هذا الجزء من عدة دراسات، بما في ذلك تحليل الأثر البيئي، وتقييم استعمالات الأراضي والبنية التحتية، ودراسة السوق، وتحليلات الجدوى. ويتناول الجزء الثالث مخطط إعادة الاستخدام، والذي يشتمل على تحديد العقار ووضع تصور له، ورؤية مترابطة لإعادة استخدامه، والجوانب الاقتصادية، والاستراتيجيات المتبعة للمحافظة على العقار، أو بيعه، أو نقل ملكيته. ويسلط الجزء الرابع من هذا الدليل على التنفيذ من خلال تحديد أدوات وطرق إدارة المخاطر، وتطوير حزمة استثمارية للمواقع المتدهورة، واستخدام الموارد، والشروع في العملية التي سيتم من خلالها تأجير أو بيع العقار. ويوضح الجزء الأخير من الدليل بمزيد من التفصيل جوانب التنفيذ، بما في ذلك ضمان المسؤولية البيئية، والضوابط الهندسية والمؤسسية، والعناية الواجبة بالمعاملات.

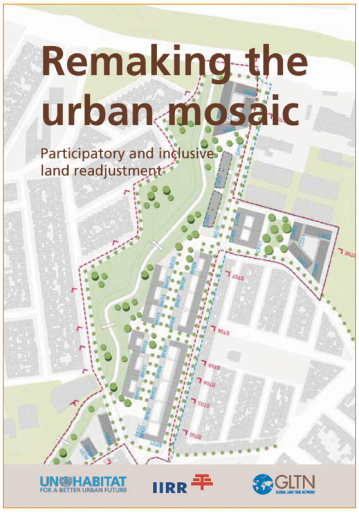
ولتسهيل أنشطة إعادة التأهيل، تم دعم هذا الدليل كذلك بكتيب إرشادات يدعم عمليات اتخاذ القرارات المتعلقة بمشروع محدد.



وكالة حماية البيئة الأمريكية، ©٢٠٢١

https://www.epa.gov/land-revitalization/revitalization-ready-guide

دليل ٣:
إعادة تشكيل النسيج الحضري - إعادة تنظيم الأراضي بطريقة شاملة وتشاركية



UN-Habitat, ©٢٠١٦

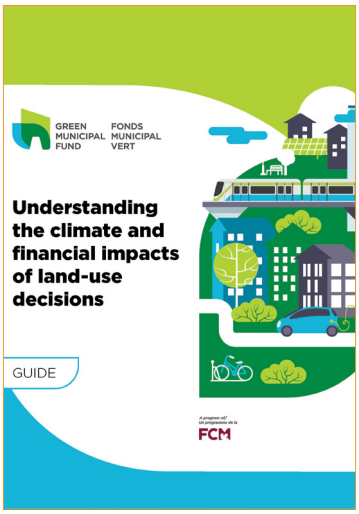
https://unhabitat.org/remaking-the-urban-mosaic-participatory-and-inclusive-land-readjustment

تقدم هذه الوثيقة إرشادات تتعلق بكيفية تنفيذ عملية "إعادة تنظيم الأراضي" (Land Readjustment) في سياق دولة نامية. وتتضمن عملية إعادة تنظيم الأراضي إجراء تدخُّل في منطقة معينة من خلال تجميع قطع الأراضي كافة وتخطيطها كوحدة واحدة تضم الطرق والبنية التحتية البلدية الأخرى، ومن ثَم يعاد تقسيمها على مُلّاكها الأصليين. وبالرغم من أن حجم قطعة الأرض بعد إعادة التقسيم تكون صغيرة، إلا أنها ذات قيمة عالية بسبب توفر الخدمات الأساسية فيها.

كما تستعرض هذه الوثيقة بالتفصيل عملية "إعادة تنظيم الأراضي بطريقة شاملة وتشاركية" (Participatory and Inclusive Land Readjustment "PILaR")) من جميع الأطراف المعنية بما في ذلك مُلّاك الأراضي، والمستأجرين، والمقيمين بصورة غير نظامية، والبلديات، والخبراء المحترفين، والمنظمات المجتمعية. وتعد الوثيقة مفيدة بشكل خاص في الحالات التي لا توجد فيها ملكية رسمية للأراضي. وتتألف هذه الوثيقة من عشرة أجزاء، حيث يتناول الجزء الأول لمحة عامة عن فوائد منهجية "إعادة تنظيم الأراضي بطريقة شاملة وتشاركية" مع تقديم أمثلة على استخدامها من قبل جهات مختلفة. بينما يركز كل جزء من الأجزاء الثمانية التي تليه على جانب معين من العملية، بما في ذلك الحوكمة، وإدارة الأراضي، والتخطيط والتصميم، وتحليل البيانات، ومشاركة المجتمع المحلي، والقضايا القانونية، والتمويل، والتواصل.

أما الجزء العاشر والأخير من الوثيقة فيستعرض كيفية تطبيق الإرشادات التي تناولها كل جزء من أجزاء الوثيقة. وبشكل عام، تؤكد هذه الوثيقة وترجح أن تكون عملية إعادة تنظيم الأراضي ناجحة وأكثر استدامة في حال تم إشراك الجهات المعنية المحلية، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين المعروض من الأراضي في المناطق الحضرية المخدومة، وتوفير مساحات عامة أفضل، وزيادة نسبة الإسكان الشعبي، إلى جانب الحد من النزاعات في عمليات التخطيط.

دليل ٤:
فهم التأثيرات المناخية والمالية لقرارات استعمالات الأراضي



اتحاد البلديات الكندية، ©٢٠٢١

https://www.wiego.org/sites/default/files/20Toolkit.%20Space%publications/files/Public.pdf

يُعدّ هذا الدليل فهماً شاملاً حول كيفية تأثير قرارات استعمالات الأراضي على انبعاثات غازات الاحتباس الحراري والاستدامة المالية للمدينة. ويستهدف هذا الدليل على وجه التحديد مسؤولي البلديات وغيرهم من العاملين في مجال التنمية الحضرية، كما يحدد مصادر انبعاثات غازات الاحتباس الحراري المرتبطة بأنواع مختلفة من التطوير السكني والآثار المالية المترتبة عنه.

ولتوضيح هذه الآثار، يضع الدليل في الحسبان ثلاثة أنماط تنموية سائدة في المدن، وهي: الكثافة العالية، والكثافة المتوسطة، والكثافة المنخفضة، حيث يتم تقييم كل من هذه الأنماط بالمقارنة مع ثلاثة أنواع من انبعاثات غازات الاحتباس الحراري. ويهدف الدليل إلى حساب مدى تأثير نمط معين من التنمية ومساهمته في التدهور البيئي، والخسارة المالية التي تحدث نتيجة لذلك.

وتشتمل أنواع الانبعاثات الثلاثة على: الانبعاثات المرتبطة بالشكل المادي للمبنى، والانبعاثات الناجمة عن المواد المستخدمة في البناء، وانبعاثات النقل التي تختلف وفقاً لوسيلة النقل السائدة وعدد المركبات في الشارع.

ويستعرض هذا الدليل دراسة حالة مدينة (برنس جورج) في كولومبيا البريطانية، لتوضيح طريقة تطبيق التقييم. حيث خلص التقييم إلى أن التنمية ذات الكثافة المتوسطة ظهرت بمثابة الخيار الأكثر مسؤولية من حيث النتائج المناخية والمالية في مدينة (برنس جورج).

حراك المدن



أبو ظبي
©٢٠٢٣ Farouq al | Unsplash

دُبي وأبو ظبي تقودان ثورة رقمية في إدارة أنظمة الأراضي باستخدام تقنية (البلوك تشين)

لا شك أن إدارة الأراضي هي حجر الزاوية في عمليات التنمية الحضرية في أي مدينة. ومع استمرار المدن في النمو الذي تصاحبه الكثير من المعضلات، تبرز الحاجة إلى أن تكون أنظمة إدارة الأراضي أكثر تطوراً. ومن خلال هذا المقال، سنتناول نجاح تجربتي دُبي وأبي ظبي في اعتماد التقنيات الرقمية المتطورة ومدى فعاليتها في تسهيل جميع الإجراءات المتعلقة بإدارة الأراضي، ومن ثَم تعزيز الكفاءة وإمكانية وصول المستخدمين.

وفي إطار توجهها الشامل نحو التحول الرقمي، تبنّت دائرة الأراضي والأملاك في دُبي تقنية (البلوك تشين) في عام ٢٠١٧م، لتصبح أول جهة في العالم تعتمد هذه التقنية في إدارة الأراضي، وبما يتماشى مع استراتيجية المدينة للتعاملات الرقمية (تقنية البلوك تشين). وتهدف هذه الاستراتيجية إلى تعزيز الكفاءة الحكومية، وخلق فرص عمل واسعة، بالإضافة إلى جعلها مدينة رائدة على المستوى العالمي ومركزاً معرفياً لتقنية البلوك تشين. ويُمكننا تعريف تقنية (البلوك تشين) في سياق إدارة الأراضي على أنها نظام دفتري لامركزي، يخزن بشكل آمن جميع البيانات المتعلقة بالممتلكات العقارية كسجلات الملكية، والتعاملات العقارية، وصكوك الملكية.

وتأسيساً على ما سبق، تستخدم مدينة دُبي هذا النظام لتسهيل جميع الإجراءات ذات الصلة بإدارة الأراضي، وتنظيمها، ونقل ملكيتها، ومراقبة كل ما يتعلق بالأراضي والعقارات. وفي حال تم تطبيق هذا النظام على النحو المذكور آنفاً، لن يحتاج المواطنون والسكان لجهات وسيطة أو وسطاء



قمة دبي المستقبل Blockchain
©٢٠٢٠ Arabian Business

كالبنوك، والمحامين، وسماسرة العقارات، بالإضافة إلى أن هذا النظام سيعمل على حماية المستخدم النهائي من عمليات الاحتيال. ويعمل هذا النظام أيضاً على تمكين المستثمرين المحليين والأجانب من التأكد من صحة البيانات ذات الصلة بالملكيات العقارية بصورة عالية الدقة والشفافية، مما يسهم في تعزيز مصداقية التعاملات العقارية ووضوح أوضاع أسواق العقارات.

وعلاوة على ذلك، حققت هذه التقنية نجاحاً ملحوظاً في تسهيل ربط جميع عقود العقارات في مدينة دُبي بنجاح بالخدمات البلدية الأخرى كالمياه، والكهرباء، والاتصالات، ومختلف الفواتير ذات الصلة بالعقارات. وإلى جانب التعاون مع هيئة كهرباء ومياه دُبي، عقدت دائرة الأراضي والأملاك شراكات عامة وخاصة مع عدد من الشركاء الرئيسين، بما فيهم "مجموعة وصل لإدارة الأصول"، التي من المزمع أن تطور بوابة إلكترونية ذكية تعمل على ربط عقود الإيجار بتقنية (البلوك تشين)، وبنك الإمارات دُبي الوطني الذي يُعدّ الشريك المصرفي الرئيس في المبادرة.

ومن شأن دمج النظام بصورة كاملة مع بطاقات الهُوية الإماراتية للمستأجرين أن يضمن إجراء جميع عمليات الدفع إلكترونياً من خلال منصة واحدة بغض النظر عن مكان تواجد المستأجر. ونظراً لدمج الهُويات الوطنية للمواطنين في النظام، تساهم الإدارة العامة للإقامة وشؤون الأجانب بمدينة دُبي بجهود مقدرة في هذا الصدد، حيث يقع على عاتقها مسؤولية التحقق من بيانات الإقامة والوثائق اللازمة. وفي بداية الأمر، كانت خدمات (البلوك تشين) متاحة للمُلّاك والمستأجرين، ومن ثم شمل النظام الجهات المعنية الأخرى كالمطورين والمستثمرين وغيرهم من الجهات ذات الصلة بإدارة الأراضي والعقارات.

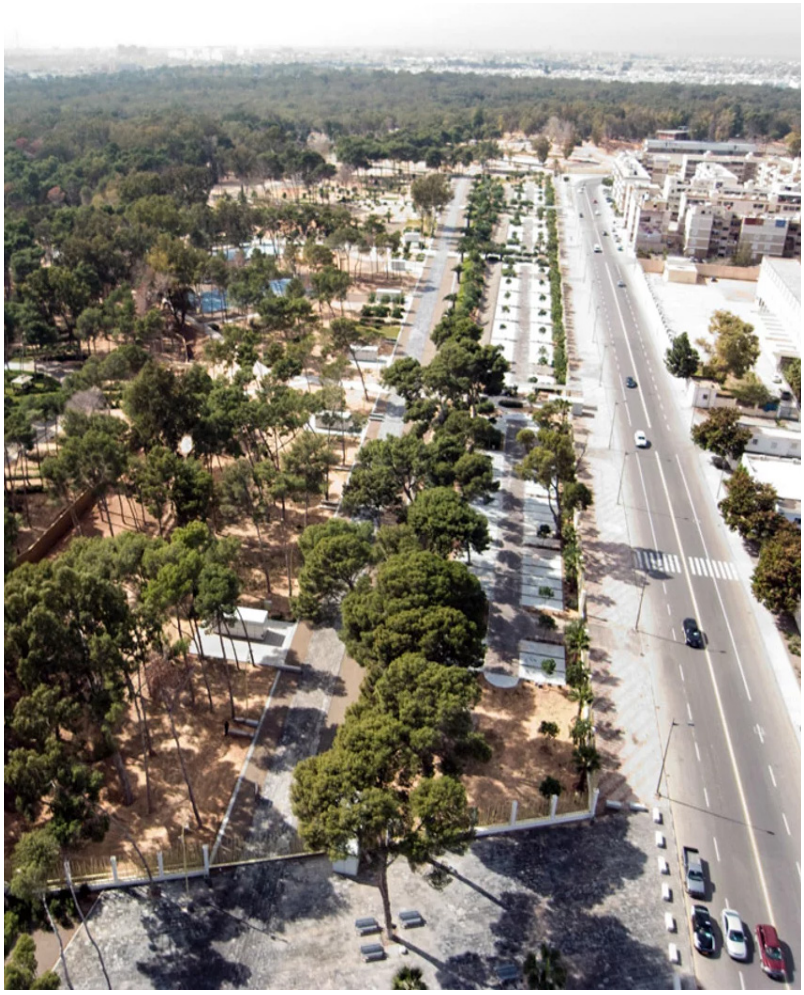
وإذا نظرنا إلى الفوائد المرجوة من تطبيق نظام (البلوك تشين) في إدارة الأراضي، سنجد أن أكبر فائدة جنتها المدينة من تطبيقه هو الانخفاض الكبير في التكاليف. حيث أكّد الموقع الرسمي لمدينة دُبي أن استخدام هذا النظام سيعود بالنفع على المدينة بتوفيره لما يقارب الـ ٥,٥ مليار درهم سنوياً، كنتيجة للتخلص من الإجراءات الورقية والوثائق. ولدعم عملية الدمج بنجاح، أدخلت مدينة دُبي أيضاً أطراً تنظيمية محدثة لحوكمة الإجراءات،

ولدعم عملية الدمج الناجحة، قدمت دُبي أيضًا أطرًا تنظيمية محدثة لإدارة العملية، مما يسهم في خضوع جميع الشركات التي تتعامل مع تقنية (البلوك تشين) لقوانين وأنظمة الأمن والخصوصية. وبحلول عام ٢٠٢٠م، قُدّرت الخدمات المقدمة من قِبل دائرة الأراضي والأملاك بأكثر من ١,٤ مليون خدمة رقمية لسكان المدينة عبر قنواتها الرقمية.

وعلى خُطى دُبي سارت مدينة أبو ظبي، حيث أعلنت دائرة التخطيط العمراني والبلديات في المدينة في عام ٢٠١٩م أن جميع الوثائق المتعلقة بسجل الأراضي الصادرة عن البلديات سيتم تخزينها وتتبعها من خلال (البلوك تشين)، مما سيسهم في حفظ جميع التعاملات بصورة آمنة، بالإضافة إلى إعداد سجلات مشفرة لجميع الأنشطة. كما عقدت الدائرة شراكة مع شركة (تيك ماهيندرا)، وهي شركة هندية متعددة الجنسيات، ومتخصصة في مجال خدمات التقنية والمعلومات والاستشارات، لإطلاق تطبيق خاص بتوفير الخدمات المتعلقة بالتحقق من عقود الإيجار وشراء العقارات. وسيساعد التطبيق، الذي أُطلق عليه اسم (SmartHub)، في تتبع سجلات الأراضي وتقليل الوقت الذي يُستغرق في إجراء التعاملات العقارية. وأشارت بلدية أبو ظبي إلى أن هذه المبادرة تُعدّ خطوة مهمة نحو إسعاد العملاء، وتعزيز جودة الحياة، وزيادة الوصول إلى الخدمات المقدمة من بلديات المدينة.

ولن تقف أبو ظبي عند هذا الحد، بل ستنتقل إلى المرحلة التالية، التي تشتمل على دمج مختلف الجهات الحكومية وشركات القطاع الخاص في النظام، بما في ذلك البنوك. وتهدف خطة المدينة كذلك إلى تطبيق تقنية (البلوك تشين) على نظام سجل الأراضي بالكامل، بدءاً من الرسومات ثنائية الأبعاد التي يقدمها المطورون للحصول على جميع الموافقات وتكملة الإجراءات اللازمة لمشاريع التطوير. ويتمثل الهدف النهائي للمدينة في توسع هذا النظام وإنشاء تطبيق شامل تغطي خدماته ما يقارب الـ ١,٤٥ مليون نسمة من سكان الإمارة.

أخيراً، من الأهمية بمكان أن نشير إلى أن جميع الإجراءات التي تم اتخاذها في كلٍ من دُبي وأبو ظبي بُغية دمج أنظمة (البلوك تشين) تتماشى مع استراتيجية الإمارات للتعاملات الرقمية ٢٠٢١ (البلوك تشين)، والتي أكدت على انتقال ٥٠٪ من المعاملات الحكومية إلى تقنية (البلوك تشين) في أول عامين من الاستراتيجية. حيث تشير هذه الجهود إلى التحول السريع لأنظمة الإدارة الحضرية التي تحدث في المنطقة. ولا شك أن ما قامت به المدينتان من تطبيق ناجح للتقنيات المتطورة يمثل رؤية ثاقبة ومثالاً يحتذى به في المدن الأخرى، سواء على مستوى المنطقة العربية أو على المستوى الدولي.



طرابلس الحزام الأخضر ليبيا
©Coloco ٢٠٢٥

دور الأحزمة الخضراء في مدينتي الجزائر العاصمة وطرابلس في الحد من ظاهرة التوسع العمراني

تُعدّ الأحزمة الخضراء في سياق المدن من أكثر الممارسات المستخدمة بصورة كبيرة، وخاصةً عندما يتعلق الأمر بالحد من ظاهرة الزحف العمراني. يناقش هذا المقال تطوير الأحزمة الخضراء في مدينتي الجزائر العاصمة في الجزائر وطرابلس في ليبيا، كما يسلط المقال الضوء على الأساليب التي استخدمتها المدينتان في تنفيذ الأحزمة الخضراء للتصدي للتحديات الحضرية الفريدة في المدينتين.

في عام ٢٠١٠م، أطلقت الجزائر العاصمة مشروعاً لإنشاء حزام أخضر حول المدينة وحول بعض البلديات الشمالية أيضاً. واستند المشروع إلى خطة الإدارة الحضرية لمنطقة الجزائر، وصُمم المشروع وفقاً للتحديات التي فرضتها التغييرات المناخية وما نتج عن ذلك من فقدان للأراضي ذات القيمة العالية في المدينة وحولها. وكان من ضمن الأهداف الرئيسة للخطة هو إنشاء حزام بيولوجي حول التجمعات في المناطق الحضرية، والمحافظة على الأنشطة الزراعية والغابات، وزيادة نسبة المناطق الخضراء لخلق التوازن في البيئة الحضرية، والحد من انبعاثات الكربون، وتحسين جودة الهواء في المدينة.

واشتملت العناصر الأساسية للحزام الأخضر في الجزائر العاصمة على الحدائق الزراعية، والمتنزهات المجتمعية، بالإضافة إلى العناصر الأخرى التي تهدف إلى دمج الحزام

الأخضر في المدينة. وقد بدأت الإجراءات الرسمية لتنفيذ هذا الحزام بعد عام ٢٠١٥م، عندما تم دمج المناطق الخضراء في عدد من المناطق الحضرية وشبه الحضرية في الجزائر العاصمة. وفي المرحلة الأولى من المشروع، تم تطوير نوعين رئيسين من المناطق الخضراء. واشتمل النوعان على المتنزهات العامة كحديقة تافورة العامة، وحديقة صوفيا، بالإضافة إلى الحدائق الزراعية، والتي تم تطوير ٢٣ منها في جميع أنحاء المدينة، مثل: الرغاية، والرويبة، ودالي إبراهيم. وضمت هذه الحدائق مجموعة واسعة من المزارع لزراعة البرتقال، والسفرجل، والعنب. وفي عام ٢٠١٩م، شرعت المدينة في زراعة أشجار الزيتون والتي امتدت على مساحة تقدر بحوالي ٨ هكتارات من الأراضي.

وكجهة معنية بالمشروع، قادت وزارة الفلاحة والتنمية الريفية والصيد البحري مشروع الحزام الأخضر في الجزائر العاصمة، إلى جانب عِدّة جهات كالجهات الإقليمية، والبلديات، وغيرها. واعتمدت الوزارة في تمويل المشروع على الميزانيات الوطنية العامة والدعم الإقليمي. وعلاوة على ذلك، قُدّمت مساهمات عينية لدعم المشروع تمثلت في الأراضي، والكوادر البشرية، والخبرات من الإدارات العامة والمجتمع المدني. وتكللت كل هذه الجهود بالنجاح، حيث تم تطوير الحزام الأخضر بمشاركة فعالة ومقدرة من المواطنين في المدينة، مع تركيز الجهات المعنية بالمشروع بشكل خاص على إشراك المجتمعات المحلية في أنشطة زراعة الأشجار، والتشجير، وإدارة كل ما يتعلق بالمشروع. وكان لحملات التوعية العامة دوراً حيوياً في دعم هذه الأنشطة من خلال برامج التوعية الموجهة للمجتمعات المحلية.

أما بالنسبة لتجربة مدينة طرابلس الليبية، فقد أُطلق مشروع الحزام الأخضر في عام ٢٠٠٩م، بُغية السيطرة على زحفها العمراني، ويمتد الحزام على مساحة تفوق الـ ٧٠٠ هكتاراً، وقد تم تصميمه في شكل قلادة خضراء تُطوّق المدينة وتضع حدوداً لمركز المدينة التاريخي.

لا يشدد المبدأ الأساسي للأحزمة الخضراء على أهمية دور الحلول المستندة على الطبيعة فحسب، بل يؤكد كذلك على أهمية تطوير مناطق سكنية جديدة، وحدائق ومتنزهات، وأماكن عامة، ومختلف الخدمات العامة. ويتألف هذا الحزام بشكل خاص من ٩ قطاعات رئيسة. وتشتمل هذه القطاعات على بوابة ساحلية تتكامل مع الواجهة البحرية، وقد ساهم هذا التكامل في تطوير الشواطئ وأماكن التنزّه، إضافة إلى مراكز التسوق ومتحف. عمل مشروع الحزام الأخضر كذلك على تطوير سوق الثلاثاء وتحويله من مجرد سوق قديم لممارسة الحِرف إلى حديقة عامة، مع الإبقاء على عناصر السوق للاحتفاء بالتراث الثقافي لمدينة طرابلس.

وإضافة إلى ما سبق، اقترحت الجهات المعنية بالمشروع إنشاء غابة حيوانية وطبيعية تتألف من مجموعة من الغابات التي تضم مزيجاً من أشجار الكينا والصنوبر، مع توفير سهولة الوصول إليها من قبل سكان المدينة للأغراض التعليمية والترفيهية. وعلى غرار ذلك، تم دمج حقل للزيتون يتألف من أشجار قديمة في الحزام الأخضر، مع اقتراح حدائق مجتمعية على طول الحقول. ولدعم الأنشطة التعليمية، تم تخصيص أرض لإنشاء جامعة تُعنى بالعلوم الزراعية، مع تطوير ممشى طولي لربط المرافق الأكاديمية بالحدائق العامة. وبالإضافة إلى ذلك، تم تخصيص مساحات في الحزام، وخاصة المساحات المجزأة وغير المطورة، لأنشطة الزراعة الحضرية، وحدائق لزراعة الخضروات، والحدائق العامة. ويضم الحزام كذلك منطقة حكومية تقتصر على توفير المرافق لأنشطة إدارة وصيانة وتشغيل الحدائق والغابات.

وقد تم تنفيذ كافة الجوانب المتعلقة بالمشروع من قبل الحكومة الليبية التي استعانت بمصادر خارجية من شركات القطاع الخاص لوضع التصميمات والتخطيط. وعلى الرغم من أن العمل في مشروع الحزام قد بدأ فعلياً في عام ٢٠٠٩م، إلا أن ما تم إنجازه من أعمال لم يتجاوز حديقة الغابات فقط، والتي تمتد على مساحة تقدر بحوالي ١٣٢ هكتاراً وكان ذلك في عام ٢٠١١م. وشهد نفس العام تنفيذاً جزئياً لحديقة سوق الثلاثاء، ولا تزال أربع حدائق أخرى قيد الدراسة والتصميم.

وتُجسّد الطريقة التي انتهجتها مدينتا طرابلس والجزائر العاصمة القيمة العالية للأحزمة الخضراء ودورها الفعال في الحد من الزحف العمراني وتشجيع ممارسات التنمية المستدامة.



المنطقة المخصصة لمنتزه دنيا ضمن الحزام الأخضر بالجزائر العاصمة
©٢٠٢٤ شهاب برس



مشروع تطوير أراضي مطار إمبابة
©٢٠٢٠ المصري اليوم

تحسين جودة الحياة في تونس ومصر

إعادة تأهيل الأحياء السكنية وتخطيط استعمالات الأراضي

تكمن أهمية إعادة تأهيل التجمعات السكنية القائمة في أنها واحدة من أكثر الأدوات والآليات المستخدمة بصورة واسعة، بهدف الاستفادة من الأراضي الحضرية المتميزة في المدن. وبالإضافة إلى تسهيلها لعملية التكثيف، تساهم عمليات إعادة تأهيل المجمعات السكنية في دعم التنمية الاقتصادية المحلية وتعزيز جودة الحياة الحضرية. يناقش هذا المقال إعادة تأهيل الأحياء السكنية في عِدّة مدن في تونس وفي الجيزة في مصر، كما يسلط المقال الضوء على تحسين الظروف المعيشية ودمج التجمعات السكنية العشوائية في عملية التخطيط الحضري.

بدءاً من عام ٢٠١٢م، أعلنت الحكومة التونسية عن برنامج شامل لتحسين الظروف المعيشية في ١٥٥ حياً سكنياً في ٨٧ بلدية في البلاد. وأُطلق على البرنامج اسم "برنامج إعادة تأهيل ودمج الأحياء السكنية الكبيرة" (PRIQH)، وتم إسناد عمليات البرنامج إلى "وكالة التهذيب والتجديد العمراني" (ARRU)، وذلك بالتنسيق مع الوزارات والبلديات ذات الصلة، على أن يتم تمويل هذا البرنامج من قِبل "الوكالة الفرنسية للتنمية (AFD)، و"البنك الأوروبي للاستثمار" (EIB)، و"الاتحاد الأوروبي". وينصب تركيز البرنامج على التنمية الحضرية المستدامة، وتحسين البنية التحتية، والشمول الاجتماعي، وذلك بهدف دمج المجتمعات غير المخدومة في النسيج الحضري. وتشتمل أبرز الأنشطة

المتعلقة بالبرنامج على إنشاء المرافق الرياضية والثقافية، وملاعب الأحياء، والأماكن العامة، والمقار المخصصة للأنشطة الاقتصادية. ويسلط البرنامج الضوء كذلك على إعادة تأهيل البنية التحتية الأساسية كإمدادات مياه الشرب، وشبكات الصرف الصحي، وشبكات تصريف مياه الأمطار، بالإضافة إلى إنارة الطرق والشوارع.

وكانت البداية بحي "بوعكروشة" في معتمدية المحمدية بمحافظة بن عروس. ومنذ عام ٢٠١٧م، تم إجراء الكثير من الأعمال التي استهدفت الشوارع والطرق، وشبكات الصرف الصحي، بالإضافة إلى تركيب التجهيزات المتعلقة بإنارة الطرق والشوارع. وعلاوة على ذلك تم إعادة ترميم عدد من الطرق بطول ٧ كيلومترات، وتركيب ٢٤٢ عموداً من أعمدة الإنارة. عمل البرنامج كذلك على تشييد ملعب رياضي ومجمع رياضي وثقافي، مما عزز سهولة وصول الساكنين إلى الأنشطة الترفيهية. بالإضافة إلى ذلك، تم إنشاء مركز للتصنيع والحِرف اليدوية، لاستهداف الشركات الصغيرة والمتوسطة في المنطقة. واستفاد حوالي ٦٠٠٠ ساكن من هذه التدخلات الإنمائية.

ومن ضمن الأعمال التي نفذها البرنامج في الأحياء المستهدفة، هو إنشاء البرنامج لحوالي ٥٢ منشأة و١٩ مركزاً للأنشطة يقدم خدماته لأكثر من ٨٦٤ ألف ساكن. وأعقب نجاح المرحلة الأولى من البرنامج انطلاق المرحلة الثانية في عام ٢٠١٩، والتي اشتملت أعمالها على إعادة تأهيل حوالي ١٦٠ حياً سكنياً وتوفير الخدمات فيها، ليستفيد من الخدمات المقدمة منها ٨٠٠ ألف ساكن. وركزت هذه المرحلة على توفير البنية التحتية الموفرة للطاقة وزيادة مشاركة السكان في عمليات التخطيط والتصميم.

أما في مدينة الجيزة المصرية فقد كان الهدف من إعادة التأهيل هو تحسين الظروف المعيشية في الأحياء السكنية وكانت البداية بحيي الوراق وإمبابة، وجاء اختيارهما بسبب الاكتظاظ السكاني وعدم توفر الخدمات فيهما، إضافة إلى أن المنطقتين تعانيان من التوسع الحضري الذي لا تحكمه أي ضوابط، وغالب سكان المنطقتين من الأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط. واشتمل برنامج إعادة التأهيل، الذي تم تنفيذه بين عامي ٢٠١٧ و٢٠٢٢م، على ثلاثة عناصر تتمحور حول تحسين المرافق والخدمات في المناطق الحضرية، وتوفير فرص عمل جديدة للسكان، وخلق أنشطة وأعمال مُدرّة للدخل، وإنشاء أماكن عامة للسكان.

وبدأت المرحلة الأولى من البرنامج بالتركيز على تحويل "مطار إمبابة" السابق إلى منطقة حضرية مختلطة الاستعمالات وتتوفر فيها بنية تحتية عالية الجودة، وخدمات عامة، واستعمالات سكنية، ومساحات عامة. وبالإضافة إلى ذلك، استهدفت هذه المرحلة كذلك توسعة طريق "محور أحمد عرابي" بهدف معالجة الازدحام المروري في المنطقة. وتُبيّن هذه المرحلة من البرنامج مدى فعالية استخدام الأراضي المهجورة في السابق، بما يتماشى مع المطالب المتزايدة للأحياء المكتظة بالسكان.



برنامج إعادة تأهيل ودمج المناطق السكنية الكبيرة (PRIQH)، تونس
©٢٠٢٣ Agence Tunis Afrique Presse (Agence TAP)

وعقب تحويل المطار السابق إلى منطقة حضرية، استهدف البرنامج تطوير قطاع "القومية" الذي يشكل جزءاً من حيي "إمبابة" و"الوراق". وكان أحد التدخلات الإنمائية الأولى في هذا القطاع هو إنشاء مركزين للخدمات المشتركة، وقد تم إنشاؤهما على أرض فضاء في شارع القومية العربية، وذلك بهدف تعزيز نمو الأنشطة المُدرّة للدخل وتسهيل إمكانية وصول السكان إلى الخدمات العامة. أما التدخل الإنمائي الثاني فقد ركز على التجمعات السكانية القائمة، من خلال نهج التطوير المتكامل. واشتمل هذا النهج على ترميم المباني، وتحسين البنية التحتية للطرق وممرات المشاة، بالإضافة إلى التدخلات التي شملت الخدمات البلدية الأساسية كشبكات المياه، والطاقة، وشبكات الصرف الصحي. وعلاوة على ذلك، عمل البرنامج على تطوير المؤسسات التعليمية، والملاعب، ومراكز الشباب، والمدينة الرياضية، والحدائق العامة، والمجلس المحلي، وجمعية الهلال الأحمر بالجيزة، ومكتب البريد، ومبنى فريق الإطفاء، وقسم الشرطة، والمركز الثقافي، ومركز رعاية الأطفال، ونادي المسنين ونادي النساء. واستهدف البرنامج كذلك تحسين المرافق الصحية القائمة. وكان التدخل الإنمائي الثالث الذي تم تنفيذه بالتنسيق مع محافظة الجيزة ووزارة الإسكان هو إنشاء وحدة إدارية يقع على عاتقها مسؤولة تنفيذ أعمال إعادة التأهيل. وفي المجمل، استفاد من هذا البرنامج حوالي ٥٠ ألف من سكان القومية و٢٥٠ ألف مستفيد محتمل من الخدمات والمرافق العامة الجديدة التي وفرها برنامج إعادة التأهيل.

وكما حدث في تونس، مهّد نجاح هذا البرنامج الطريق ليتم تطبيقه في أجزاء أخرى من الجيزة، حيث من المقرر أن يتم التخطيط للمرحلة التالية التي تستهدف المنطقة الموازية للخط الثالث لمترو الأنفاق بين الطريق الدائري ومحطة "محور روض الفرج". وعلى غرار منطقتي إمبابة والوراق، تعاني هذه المنطقة أيضاً من زيادة في التجمعات السكنية العشوائية، والنمو السكاني والحضري السريع.

وخلاصة القول إن كلا البرنامجين يبرهنان على أن الإدارة المستدامة للأراضي تعتمد بشكل كبير على معالجة التحديات القائمة في المناطق الحضرية، وذلك من خلال وضع التدخلات الإنمائية الجديدة، وأيضاً من خلال إعادة تأهيل البنية التحتية القائمة.



مسجد البحر منارة عروس، الدلتا دمياط
©٢٠١٥ أيمن محمد الشحات | ويكيميديا

التخطيط الاستراتيجي لإدارة الأراضي في مدن قنا ودمياط وبيدوا

يستلزم تطبيق الإدارة المستدامة للأراضي في سياق الكثير من المدن إجراءات وتدخلات من جبهات متعددة في مختلف قطاعات التنمية الحضرية. ولتنفيذ هذه الإجراءات والتدخلات بفعالية، ينبغي أن تُصاغ استراتيجيات شاملة على مستوى المدينة لحل القضايا المتعلقة بإدارة الأراضي واستخدامها على النحو الأمثل. يتناول هذا المقال نوعين من هذه الاستراتيجيات، إحداها مشروع "حينا" (Hayenna) في مصر، والأخرى تلك التي نُفذّت في مدينة بيدوا في الصومال.

أطلق برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في عام ٢٠١٨م مشروع (حينا) للتنمية الحضرية المتكاملة، وذلك بالشراكة مع محافظتي قنا ودمياط، بالإضافة إلى وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والهيئة العامة للتخطيط العمراني، وأمانة الدولة للشؤون الاقتصادية. وتمثّل الهدف من هذا المشروع في تقديم نموذج فعّال للحكومة المصرية لإعادة تعديل استعمالات الأراضي، مما يسهم في دعم جهود التخطيط لتلبية احتياجات الزيادة المتوقعة في عدد السكان في المناطق الحضرية.

يتكامل هذا المشروع مع النهج التشاركي والشامل لإعادة تعديل استعمالات الأراضي التابع لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (PILaR)، وهو يعمل بمثابة إطار لإعادة تعديل استعمالات الأراضي ضمن سياق البلدان النامية. ومن شأنه أنه يعمل على تذليل عملية التخطيط الموحد وإعادة تقسيم وتجزئة الأراضي المملوكة لعدّة جهات ومُلّاك.

ويهدف هذا المشروع إلى تمكين المحافظات المصرية من الحصول على نظام شفاف لإدارة أراضي، بالإضافة إلى توفير

خدمات البنية التحتية المستدامة مالياً والمخططة جيداً. ولتحقيق هذا الهدف، كان لا بد من تنفيذ إجراءات تتعلق بثلاثة مجالات رئيسة هي: التخطيط والتصميم الحضري، والإدارة المالية العامة والتمويل القائم على الأراضي، والأنظمة والتشريعات الحضرية. وتضم مواقع المشروع منطقتي الحميدات والمعنا في مدينة قنا، وقرية الشعراء في مدينة دمياط.

وفيما يخص التخطيط الحضري والتصميم، يعالج المشروع بشكل محدد قوانين البناء، والتخطيط العمراني، وإدارة الأراضي، والطريقة التي من خلالها يتم تطوير ووضع الخطط. وبالإضافة إلى ذلك يتناول المشروع طريقة تنفيذ الخطط لدعم قدرة الحكومات المحلية على إدارة الإجراءات والتدخلات داخل المدينة وفي أطرافها، وذلك بدمج المبادئ الرئيسة لمشاركة وإشراك أفراد المجتمع. وبالنسبة للإدارة المالية العامة والتمويل القائم على الأراضي، يعالج المشروع التحديات المتعلقة بتخطيط الاستثمار، بالإضافة إلى استخدام أدوات تحصيل قيمة الأراضي. ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال ثلاثة مجالات موضوعية بما فيها حشد الإيرادات، ونظام إيرادات على الأراضي، وتخطيط الاستثمار المحلي، والتي من المقرر تنفيذها جميعاً في المدن المستهدفة. وعلى مستوى التنظيم الحضري، يوثق المشروع الدروس المستفادة وأفضل الممارسات من الحالات المحلية والعالمية، ويقترح السياسات الموجهة للعمل والإصلاحات القانونية على المستوى الوطني.

وبطريقة مماثلة، بذلت البلدية في مدينة بيدوا في الصومال عِدّة جهود في التخطيط بهدف التوسع السريع للمدينة لاستيعاب التدفقات الكبيرة من السكان نتيجة للنزوح الداخلي. وفي ظل هذه التحديات، قامت المدينة في أوائل عام ٢٠٢٢م بإنشاء إدارة الأشغال، والإسكان، والأراضي، تحت إشراف البلدية. ومنذ ذلك الوقت عملت البلدية على تنفيذ مبادرات تحويلية أطلقتها عِدّة جبهات، واشتملت هذه المبادرات على خطة لتوسعة المدينة، ورقمنة أنظمة الضرائب، وإنشاء منصات فعّالة لمشاركة المواطنين.

وكانت أبرز الإنجازات التي تحققت منذ إنشاء هذه الإدارة في عام ٢٠٢٢م هو الجهود المبذولة في إدارة الأراضي وحل النزاعات، حيث تمكنت بلدية المدينة من تسجيل أكثر من ٥٠٠٠ عقار لتعزيز ضمان حيازة الأراضي لسكان المدينة. بالإضافة إلى ذلك، بلغت نسبة المستفيدين من التسجيل من السكان النازحين داخلياً ٧٠٪، مما مكّنهم من الانصهار بشكل فعال مع المجتمعات المحلية المستضيفة. نجحت هذه الإدارة كذلك في حل قضايا النزاعات على الأراضي والتي بلغت حوالي ٤٠٠ قضية. وعلاوة على ذلك، ومن خلال المبادرة، وفرت البلدية قطعة أرض تبلغ مساحتها ١٥ كيلومتراً مربعاً تم تخصيصها لإعادة توطين النازحين داخلياً، لتنجح في إعادة توطين أكثر من ٢٢,٠٠٠ شخص.

ومن الإنجازات البارزة الأخرى التي تضاف إلى سجل المدينة في مجال التخطيط الاستراتيجي هو وضع المخطط الاستراتيجي الحضري في عام ٢٠٢٣م، حيث تم تطويره بدعم من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. وكان الغرض من تطوير



صورة جوية لبيدوة، الصومال
© ٢٠٢٣ Abdishukur Ihaybe | Baidoa City Strategy

هذا المخطط، الذي أُطلق عليه اسم (استراتيجية مدينة بيدوا) على خلفية قانون إدارة الأراضي في المناطق الحضرية الذي صدر مؤخراً في الصومال، هو مساعدة الحكومة المحلية في تحديد المُعوقات ونقاط القوة الرئيسة الموجودة في المدينة، مما يساهم في تسهيل عملية اتخاذ القرارات فيما يخص الإجراءات والتدخلات المتعلقة بالتنمية واستثمارات رأس المال.

ويتمثل الهدف الرئيس من المخطط الاستراتيجي في توقع وتوجيه التنمية المستدامة للتوسع الحضري المتوقع حدوثه في المدينة. ويمكن تحقيق هذا الهدف باتباع عدّة جوانب كالتكثيف الحضري، والمحافظة على البيئة، وتنمية مساحات البناء الشاغرة، وتجديد المناطق شبه الحضرية، وإنشاء مناطق سكنية جديدة. ولدعم هذه الإجراءات والتدخلات، يقترح المخطط كذلك إنشاء شبكة طرق فعالة مع ممرات مشاة عالية الجودة وخدمات النقل العام. ونظراً لأعداد النازحين الكبيرة، اقترحت الاستراتيجية إضافة عنصر آخر وهو التوسعة المقررة لمدينة بيدوا من الناحية الشمالية.

ويُعدّ هذا المخطط بمثابة نقطة انطلاق لإجراء سلسلة من المشاورات مع الجهات المعنية، وتنظيم ورش عمل فنية تقودها بلدية المدينة وغيرها من الجهات الحكومية الرئيسة. ويعتمد تنفيذ هذا المخطط بنجاح على أربع خطوات رئيسة متتالية هي: مشاركة أفراد المجتمع، والتطوير الفني في شكل خطط قطاعية، والتخطيط الرسمي من خلال القنوات التنظيمية اللازمة، وتطوير قدرات جميع الجهات المشاركة في عملية التنفيذ.

وتبين الطريقة الشاملة التي تم اتباعها في كل من مشروعي (حينا) في مصر، والمخطط الاستراتيجي لمدينة بيدوا الصومالية، مدى تأثير الخطط والاستراتيجيات على مستوى المدينة وعلى الإدارة الفعالة للأراضي في المناطق الحضرية، وبشكل خاص عندما يتم تطوير مثل هذه المخططات والاستراتيجيات لتلبية المتطلبات ضمن السياقات الفريدة للمدن.



المجتمعات النازحة قبل إعادة توطينها في بيدوا، الصومال
©٢٠١٩ IOM/Foresight Films | Baidoa City Strategy ٢٠٢٣



حديقه الخليفه القاهره
©٢٠٢٤ د. مي الإبراشي | Archdaily

إعادة تخطيط استعمالات الأراضي في القاهرة وبيروت ودبي

تتعرض العديد من الأراضي في المدن حول العالم إلى التلوث جرّاء إهمالها أو عدم استغلالها. وعادةً ما تحتاج هذه الأراضي إلى إعادة تأهيل أو إعمار، وتُعدّ هذه الطرق الأكثر فعالية لتحقيق الفائدة المستدامة من هذه الأراضي المتضررة من التلوث، وخاصة المواقع التي تعاني من النمو السكاني المرتفع وندرة في الأراضي. ويُقصد بالأراضي الملوثة هي تلك المواقع التي تم تطويرها في السابق والتي لا يتم استغلالها في الوقت الحالي، ونتيجة لهذا الإهمال، قد تتسبب هذه المواقع في عدد من المخاطر البيئية كالتلوث. وفي هذا المقال، سنتناول تجارب ثلاث مدن عربية كبرى في كيفية إعادة تأهيل هذه المواقع، والمدن هي: القاهرة، وبيروت، ودُبي.

في العام ٢٠١٧م، أطلقت محافظة القاهرة، بالتعاون مع "برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية" و"جمعية الفكر العمراني" (Megawra)، مشروعاً طموحاً لإحياء حي خليفة من خلال إعداد خطة متكاملة للحفاظ عليه وإدارته. وكان من ضمن العناصر الرئيسة لهذه الخطوة الطموحة هو عملية تحويل موقع تبلغ مساحته ٣,٠٠٠ متراً مربعاً من مكب للنفايات إلى متنزه تراثي وبيئي لسكان الحي، بالإضافة إلى معالجة قلة المناطق الخضراء التي يمكن الوصول إليها من المجتمعات المحلية.

ولتنفيذ الخطة، قام الشركاء بإجراء تمرين تصوري أولي مع المجتمع بإشراك أكثر من ١٠٠ من سكان المنطقة من خلال ورشة عمل تفاعلية لمدة ٣ أيام في (الماين كرافت)، لوضع رؤى وأفكار لتحسين الموقع. وفي النهاية تم تصميم المتنزه ليشمل مركزاً تعليمياً للأطفال، وروضة أطفال، ومسرحاً، وملعباً، ومركزاً رياضياً للسيدات، ومركزاً للتوعية، ومساحات للزراعة الحضرية. يتوسط هذا المتنزه موقعاً تراثياً وموقعاً لمباني سكنية، مما يعرض الموقعين للخطر نتيجة للاستيطان وفيضان المياه الجوفية. وبناءً على ذلك، تم تزويد المتنزه بآلية تعمل على استخراج المياه الجوفية وإعادة استخدامها لأغراض الري.

وتضمنت إحدى الإجراءات الرئيسة، التي تم اتخاذها قبل التنفيذ، معالجة ملوحة التربة، وذلك باستبدال التربة القائمة وزراعة نباتات مقاومة للملوحة. وبالتوازي مع هذه الأعمال، نفذت محافظة القاهرة المرحلة الأولى من مشروع الحديقة، والتي اشتملت على تسوية التربة والجدران العازلة. وعقب ذلك، وتحديداً في عام ٢٠١٩م، تعاونت جهات مختلفة لإنشاء مناطق جلوس في المتنزه، وإنشاء نقاط تم تخصيصها لجمع النفايات، وتطوير مزرعة مجتمعية صغيرة. ويُعدّ نظام الري أحد المكونات الرئيسة للمتنزه، ويستخدم هذا النظام المياه التي يتم تحويلها بعيداً عن موقعي قُبّتي الأشرف خليل وفاطمة خاتون التراثيين، وكلاهما كانا معرضين لخطر الفيضانات. يؤدي المتنزه أدواراً حيوية، حيث يستضيف مجموعة من الأنشطة المجتمعية كورش العمل الفنية والفعاليات التراثية والثقافية.

وتوضح نماذج أخرى من المدن العربية إلى أنه لا يجب أن يقتصر تحويل الأراضي الملوثة وتخصيصها على المتنزهات والمناطق الخضراء فقط. ففي بيروت على سبيل المثال، أطلق القطاع الخاص عِدّة مبادرات بهدف تحويل المباني غير الصناعية إلى مراكز فنية وثقافية، وقاعات للحفلات الموسيقية، ومكاتب. وفي كثير من الأحيان، يكون الدافع لهذه المبادرات هو الازدحام المتزايد وارتفاع أسعار الأراضي في وسط المدينة، مما يشير إلى أن تحويل الأراضي الملوثة يرتبط ارتباطاً مباشراً باقتصاديات الأراضي.

ويتضح هذا الأمر جلياً في مناطق، مثل: الكرنتينا – أحد أحياء بيروت التاريخية، حيث كان في السابق يسكنه المهاجرون وعمال الصناعة. وخلال السنوات الماضية، شهد الحي تدفقاً كبيراً من الفنانين ورواد الأعمال المبدعين، الذين حولوا الموقع وخصصوه للمعارض الفنية، والأندية الثقافية، والاستوديوهات. في عام ١٩٩٨م، شهد الحي أولى المحاولات الهادفة إلى تحقيق هذا التحول، عند افتتاح نادي (B1.8) الشهير أسفل موقف للسيارات. كما شهد الحي افتتاح أول مساحة مخصصة لفنون المكعب الأبيض (white cube art space)، مما مهّد الطريق لمزيد من المساحات الإبداعية لتحذو حذوه. وإلى الجنوب من الكرنتينا وفي اتجاه المنطقة الصناعية في كورنيش النهر، حدث حِراك مماثل، حيث تم افتتاح مركز بيروت للفنون ومحطة بيروت التي تُعدّ مزيجاً من المساحات الثقافية، وهي مبنية على مصنع خشب قديم. كما افتتحت الجمعية اللبنانية للفنون التشكيلية (أشكال ألوان) مبنى كان في السابق مخصصاً للأغراض الصناعية، ويجاور مركز بيروت للفنون.



مركز بيروت للفن
©٢٠٢٣ مركز بيروت للفن

سارت دُبي على الدرب ذاته، عندما تم تحويل المجمع الصناعي القديم في القوز إلى مركز للمعارض الفنية. فمنذ العام ٢٠١٠م، شهدت المنطقة حِراكاً تدريجياً تُوّج بتحويلها إلى مساحات فنية، ويعزى السبب في ذلك إلى انخفاض أسعار الإيجار في ذلك الوقت. وفي عام ٢٠٢١م، دعمت حكومة دُبي هذا التحول، حيث عقدت ورشة عمل (مسرعات القوز) بالتعاون بين بلدية دُبي، ودُبي للسياحة، وهيئة الطرق والمواصلات. وكان الهدف من الورشة هو دعم الشركات الإبداعية في المنطقة. ويُعدّ حي (السركال افنيو) وهو أحد أحياء المجمع، من الحالات الناجحة للتحويل في المنطقة. وتتألف هذه المنطقة في الأصل من ٣٩ مستودعاً تديرها جهات خاصة، وهي الآن عبارة عن مزيج من الأنشطة الصناعية والمساحات الإبداعية، وتضم أكثر من ٦٠ مكاناً للفن والتصميم وغيرها من الأماكن الإبداعية. وتضم هذه المنطقة أيضاً مؤسسة السركال للفنون، التي تقدم برنامجاً لإقامة الفنانين داخل المنطقة.

تشير هذه النماذج من جميع أنحاء هذه المدن بجلاء تنوع أساليب إعادة التأهيل الموجودة في الوطن العربي، عندما يتعلق الأمر بإعادة تأهيل المواقع الصناعية في السابق. وعند القيام بذلك، يتم توفير مساحات تفيد المجتمع وتدعم ممارسات إدارة الأراضي المستدامة في المدينة.



السركال أفنيو
©Near+Far ٢٠٢٣



جدة، المملكة العربية السعودية
©Argaam ٢٠١٧

رسوم الأراضي البيضاء في المدن السعودية كمحفز للتطوير الحضري

لا تكتمل حوكمة وإدارة الأراضي دون وضع إطار تنظيمي ملائم لها يعمل على تنظيم إدارة الجوانب المالية والمؤسسية المتعلقة بتطوير الأراضي. يسلط هذا المقال الضوء على تأثير الإجراءات التنظيمية كالرسوم والضرائب على اتجاهات التنمية الحضرية والممارسات التي تتم في المدينة. ومن المهم أن يتم الكشف عن هذه الأُطر التنظيمية في سياق المدن العربية على وجه التحديد، حيث لا يكون إطار ضرائب ورسوم الأراضي في المناطق الحضرية شاملاً، كما هو الحال في سياق المدن الكبرى الأخرى. وعلى الرغم من ذلك، تُوجد مبادرات رائدة في المدن العربية، وإحدى هذه المبادرات هي رسوم الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والتي تُعدّ الأولى من نوعها في المنطقة العربية. ويُقصد بالأراضي الفضاء في هذا الإطار هي تلك التي لم يتم تطويرها وفقاً للاستخدامات المنصوص عليها في الأنظمة والقوانين السارية ذات الصلة.

وبحسب الشركة الوطنية لخدمات الإسكان، لا يتمثل الهدف الرئيس من هذه الرسوم في إيجاد إيرادات إضافية فحسب، بل في تصحيح أوضاع السوق وزيادة المعروض من الأراضي المطورة أيضاً. وتبعاً لذلك، ستحقق هذه الرسوم التوازن المطلوب بين العرض والطلب في قطاع العقار. وتهدف هذه الرسوم كذلك إلى محاربة الاحتكار في هذا القطاع وحماية المنافسة العادلة وتشجيعها بين أصحاب المصلحة، وضمان توفير الأراضي السكنية بأسعار ميسّرة ومعقولة للمواطنين. ومن المتوقع أن يشجع تطبيق هذه الرسوم بعض المطورين على الإسراع في عمليات تطوير أراضيهم أو بيعها.

ويتم تحصيل هذه الرسوم في شكل ضريبة سنوية على الأراضي الفضاء، ويتم احتسابها بنسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض المخصصة للاستعمالات السكنية أو التجارية، والتي تقع ضمن حدود النطاق

العمراني، وتكون مملوكة لشخص أو أكثر ذي صفة طبيعية أو اعتبارية غير حكومية. وقد سنّت الحكومة مجموعة من الأنظمة التي تدير وتنظم عملية تحصيل هذه الرسوم، حيث حددت برنامجاً زمنياً لتحصيل الرسوم بشكل تدريجي، ووضعت كذلك المعايير التي تُحدد ما إذا كانت قطعة الأرض مؤهلة لفرض هذه الرسوم عليها، والإجراءات التي يتم اتخاذها لمنع التهرب الضريبي، والجهات المسؤولة عن تحصيلها، بالإضافة إلى النظام الذي وضعته الحكومة والذي من خلاله يتم إخطار مُلّاك الأراضي بالقرارات الصادرة في حقهم. ولتسهيل وإنشاء نظام فعّال لتطبيق هذه الرسوم بفعالية، نصّت اللائحة التنفيذية على إنشاء قاعدة بيانات تحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بتطبيق الرسوم.

ومن المزمع أن يتم تنفيذ رسوم الأراضي البيضاء على ثلاث مراحل، حيث تبدأ المرحلة الأولى بفرض الرسوم على قطع الأراضي الفضاء غير المطورة والتي تبلغ مساحتها ١٠ آلاف متر مربع فأكثر، بمعنى آخر أن يتم فرضها على الأراضي التي لم يوفر مُلّاكها ومطوروها البنية التحتية الأساسية كالطرق، والكهرباء وشبكات الصرف الصحي. أما المرحلة الثانية، يتم فرض الرسوم حتى على الأراضي المطورة التي تبلغ مساحتها ١٠ آلاف متر مربع فأكثر. وتفرض الرسوم كذلك على الأفراد إذا بلغ مجموع المساحات غير المبنية في الأراضي التي يمتلكونها ١٠ آلاف متر مربع أو أكثر. وفي المرحلة الثالثة يتم فرض الرسوم على المساحات غير المبنية في قطع الأراضي التي تبلغ مساحتها ٥ آلاف متر مربع. وفي حال عدم السداد خلال الفترة المحددة يتم فرض غرامة تصل إلى ١٠٠٪ من قيمة الرسوم.

وفي عام ٢٠١٦م، بدأت المرحلة الأولى من خطة تحصيل الرسوم، بدءاً بالمدن الكبرى، وتحديداً الرياض وجدة والدمام. وفي المجمل، حققت هذه المرحلة إيرادات تقدر بحوالي ١,٤ مليار ريالاً سعودياً (ما يعادل ٣٧٣ مليون دولاراً أمريكياً). وفي عام ٢٠١٨م، ذكرت شركة استثمار محلية أن ٣٢٧ قطعة أرض في الرياض صدرت لها فاتورة رسوم، الأمر الذي ساهم في تطوير ما يصل إلى ٣ ملايين متر مربع من الأراضي في المدينة. وتم تخصيص هذه الإيرادات في الإنفاق على مشاريع الإسكان ومشاريع توفير المرافق والخدمات العامة.

وخلال الفترة بين عامي ٢٠١٧ و٢٠٢١م، تم تطبيق المرحلة الأولى كذلك على مدن مكة، والمدينة، وعسير، وجازان، والطائف، وتبوك، والأحساء. أما العام ٢٠٢٢م، فقد شهد تطبيق المرحلة الثانية من فرض الرسوم على الرياض. وفي عام ٢٠٢٣م تم فرض الرسوم على مدن جدة، ومكة، والدمام، وشهد نفس العام ارتفاعاً في معدل رسوم الأراضي البيضاء من ٢,٥٪ إلى ١٠٪ من القيمة التقديرية لقطعة الأرض.

وعلى الرغم من أن تطبيق الأنظمة المالية الهادف إلى توجيه أنماط التنمية والعقار في المدينة يخدم غرضاً مفيداً، إلا أنه يتطلب تخطيطاً شاملاً ونظرة ثاقبة لضمان تحقيق الأهداف المرجوة. وكونها أول مبادرة من هذا النوع في المملكة العربية السعودية، إلا أنها نُفذت بنجاح، حيث تمضي رسوم الأراضي البيضاء قدماً نحو تحقيق أهدافها المرجوة بشكل تدريجي. ومع ذلك، تواجه هذه الرسوم تحديات في تحصيلها، وترتبط هذه التحديات إلى حد كبير بفهم وثقة ووعي المطور. ويتضح جلياً أن القصد من فرض هذه الرسوم هو تحقيق المصلحة العامة. وبما أن هذه الرسوم لا يتم فرضها على قطع الأراضي الصغيرة، فهي بالتالي لا تُشكّل عبئاً مالياً على مُلّاك قطع الأراضي الصغيرة.

أخبار المعهد

شراكة المعهد وأمانة منطقة الرياض في الحدث الأضخم

منتدى حوار المدن العربية الأوروبية

منتدى "حوار المدن العربية الأوروبية" هو حدث عالمي إقليمي يهدف إلى خلق مساحة للتعاون وتعزيز التواصل وبناء العلاقات بين ممثلي المدن والبلديات العربية والأوروبية من عمداء ورؤساء بلديات وأمناء ومحافظين، وبمشاركة جهات مؤثرة في التنمية الدولية كالمنظمات الحضرية الدولية واتحادات البلديات والمؤسسات المانحة.

- **التعاون بين المدن**
- **المدن صديقة للإنسان والبيئة**
- **التكنولوجيا والتحول الرقمي في المدن**
- **الاستدامة المالية للبلديات**

تعـرف

على +120 رئيس بلدية
من كبرى المدن العربية والأوربية

تبـادل

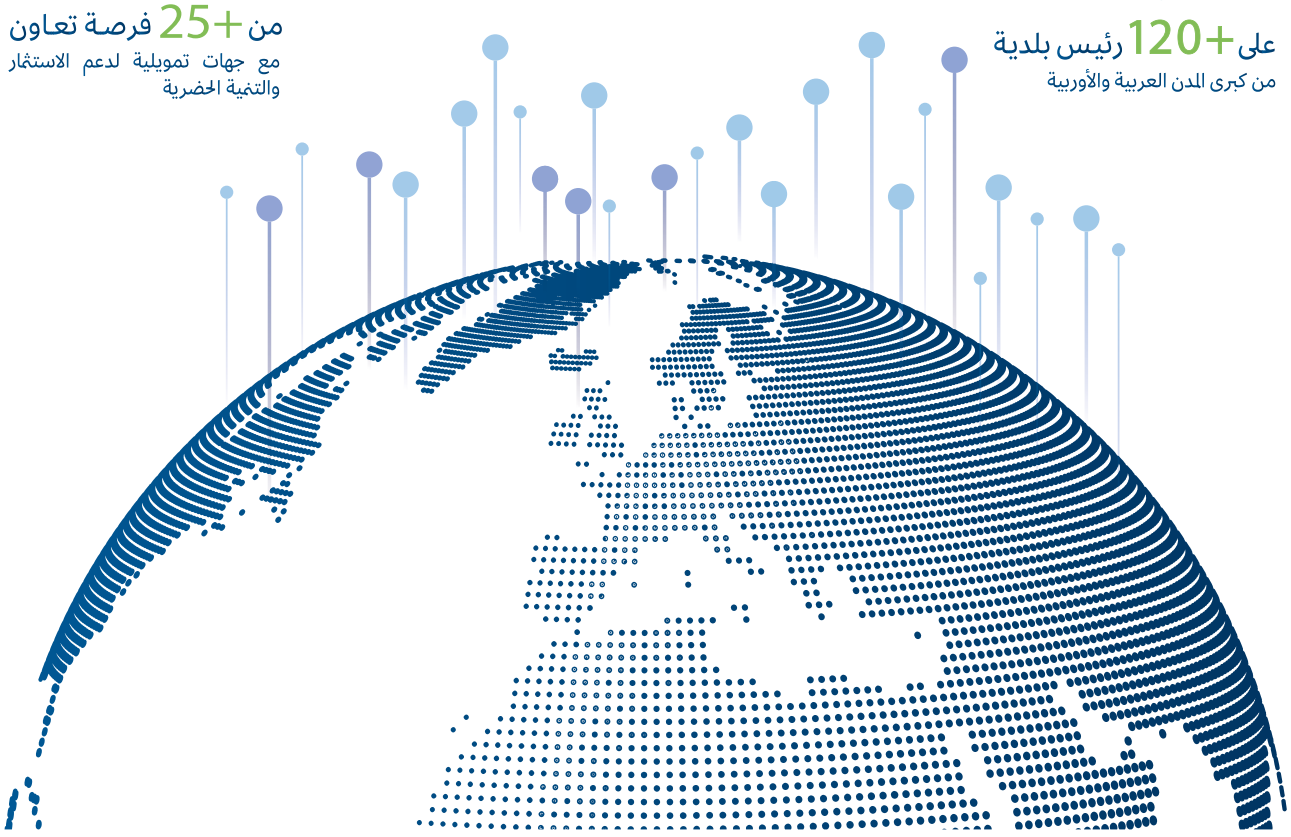
+45 من الأفكار والخبرات
مع منظمات مختصة في الممارسات الحضرية المبتكرة

استكشف

+20 مشروعًا رائدًا في الرياض التي تشهد تحولاً استثنائيًا

استفـد

من +25 فرصة تعاون
مع جهات تمويلية لدعم الاستثمار والتنمية الحضرية



حـوار المـدن العربيـة الأوروبيـة
ARAB EUROPEAN CITIES DIALOGUE
الريـاض Riyadh 2025

منتدى حـوار المـدن العربيـة الأوروبيـة



11-13 ماىو 2024
الرياض
المملكة العربية السعودية

"شراكات المدن
لمستقبل أفضل"

المدينة المستضيفة

أمانة منطقة الريـاض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

المنظمون

المعهد العربي لإنماء المدن
Arab Urban Development Inst.

PLATFORMA

CILG

توقيع اتفاقية تعاون بين المعهد والجمعية المغربية لرؤساء مجالس الجماعات

عن الجمعية المغربية لرؤساء مجالس الجماعات

تأسست الجمعية المغربية لرؤساء مجالس الجماعات عام ٢٠١٣م بمدينة الرباط على هامش المؤتمر العالمي الرابع للمنظمة الدولية للمدن والحكومات المحلية المتحدة. تمثل هذه الجمعية مجموع المنتخبين المحليين لـ ١٥٠٣ جماعة موجودة في ١٢ جهة من المملكة المغربية.

أبرز مجالات التعاون:

- التعاون في مجال المشاريع التنموية المشتركة من خلال تبادل الخبرات والبيانات اللازمة لإدارتها وتنفيذها.
- التعاون في مجال التدريب ودعم القدرات من خلال تنظيم برامج وورش عمل مشتركة تستهدف العاملين في تخطيط وتنمية المدن.
- التعاون في الدراسات والاستشارات في مجال التنمية الحضرية، والسعي للمشاركة في المبادرات والفعاليات المتخصصة.



توقيع اتفاقية تعاون بين المعهد العربي لإنماء المدن والجمعية المغربية لرؤساء مجالس الجماعات
© ٢٠٢٥ جماعة طنجة

المعهد يشارك في الدورة ٦٢ للمجلس التنفيذي لمنظمة المدن العربية بطنجة

شارك المعهد العربي لإنماء المدن في الدورة الثانية والستين ٦٢ للمجلس التنفيذي لمنظمة المدن العربية (ATO)، التي انعقدت في مدينة طنجة المغربية خلال الفترة من ٣١ يناير إلى ٣ فبراير ٢٠٢٥م ، بحضور ومشاركة قادة المدن العربية ورؤساء البلديات.

شارك المعهد في اجتماعات اليوم الأول، حيث استعرض أبرز مرئياته و مشاريعه وأنشطته المنفذة خلال عام ٢٠٢٤م. أسفرت هذه الاجتماعات المثمرة عن عدد من الاتفاقيات التي تصبو إلى تعزيز التعاون بين الجهات المعنية، بهدف تطوير وتحسين العمل البلدي في مختلف الدول العربية. كما شهد اليوم الثاني من الحدث انعقاد اجتماع اللجنة التنفيذية، الذي جمع ممثلين من مختلف المدن العربية. وقد أكد قادة البلديات والعمداء المشاركون خلال الاجتماع، التزامهم العميق بتعزيز التعاون بين البلديات العربية والعمل المشترك لمواجهة التحديات الحضرية المتزايدة. كما شهد الاجتماع حضور سعادة المهندس عبدالرحمن هشام العصفور، الأمين العام لمنظمة المدن العربية، والسيد منير ليموري، عمدة مدينة طنجة ورئيس المجلس الجماعي للمدينة، إلى جانب عدد من قادة ورؤساء المدن والبلديات العربية.

وعلى هامش اجتماع المجلس التنفيذي، وقع سعادة الدكتور أنس المغيري، المدير العام للمعهد، اتفاقية تعاون استراتيجية مع الجمعية المغربية لرؤساء مجالس الجماعات (AMPCC)، ممثلة في معالي السيد منير ليموري، عمدة مدينة طنجة ورئيس اتحاد الجماعات وعمداء المدن المغربية. وقد شملت الاتفاقية تبادل الخبرات والاستشارات في مجالات بناء القدرات المؤسسية للمدن، وتنفيذ برامج سياسات التطوير الحضري، فضلاً عن المشاركة في الفعاليات الدولية ذات الصلة. وتعد هذه الاتفاقية خطوة استراتيجية هامة نحو تعزيز الروابط بين المعهد والبلديات العربية، مما يساهم في تحقيق رؤية مشتركة للتنمية الحضرية للمدن.

وأكد المعهد العربي لإنماء المدن أن مشاركته في هذه الاجتماعات تعكس التزامه المستمر بتعزيز التعاون بين المدن العربية، وتبادل المعرفة والخبرات، ودعم سياسات التنمية الحضرية.



المعهد العربي لإنماء المدن يشارك في الدورة ٦٢ للمجلس التنفيذي لمنظمة المدن العربية بطنجة
© ٢٠٢٥ مدار ٢١

المعهد في زيارة للدار البيضاء، المملكة المغربية لتعزيز التعاون الدولي في مجالات التنمية الحضرية

ضمن إطار تعزيز الشراكات بين المدن العربية والمؤسسات الإقليمية الرائدة في مجالات التنمية الحضرية، زار وفد المعهد العربي لإنماء المدن وأمانة منطقة الرياض، بلدية الدار البيضاء خلال زيارة رسمية إلى المدينة. حيث ألتقى سعادة مدير عام المعهد مع كبار أعضاء مكتب المجلس، حيث تم خلال اللقاء مناقشة مدى أهمية إطلاق مبادرات التعاون بين المدن العربية والعالمية، عبر شراكات ترتكز على خطط ومشاريع محددة تسهم في مواجهة التحديات الحضرية المشتركة. كما تم استعراض رؤى استراتيجية لعدد من المشاريع الرئيسة المتعلقة بالتنمية الحضرية وتهيئة المساحات العامة في الدار البيضاء. تأتي هذه الزيارة ضمن إطار التزام المعهد العربي لإنماء المدن بتعزيز الشراكات، ودعم التعاون بين المدن، بما يساهم في تحقيق التنمية الحضرية.



المعهد العربي لإنماء المدن في زيارة للدار البيضاء، المملكة المغربية لتعزيز التعاون الدولي في مجالات التنمية الحضرية
©٢٠٢٥ الدار البيضاء، المملكة المغربية

المعهد يُصدر تقريره السنوي لعام ٢٠٢٤م

أصدر المعهد العربي لإنماء المدن تقريره السنوي لعام ٢٠٢٤م، مستعرضًا أبرز الإنجازات والبرامج التي نفذها خلال العام المنصرم. ويهدف التقرير إلى تسليط الضوء على مسارات العمل الرئيسة التي يتبناها المعهد لتعزيز دوره في تحقيق التنمية المستدامة في المدن العربية.

ويسعى المعهد، من خلال هذا التقرير، إلى تحقيق أهدافه الاستراتيجية والتي تشمل المساهمة في الدراسات والسياسات الحضرية، بالإضافة إلى توفير التدريب المتخصص لتطوير القيادات الشابة وبناء قدرات المدن لمواجهة التحديات الحضرية الحديثة. كما يركز المعهد على بناء شبكة تواصل فاعلة بين المدن العربية والمنظمات العالمية بهدف تعزيز أوجه التعاون المشترك في مجال التنمية الحضرية.

يركز التقرير على مسارات تنفيذ البرامج، والتي تشمل:

- برنامج السياسات الحضرية: عبر بوابة التنمية الحضرية، ومعمل الابتكار الحضري، وتقارير ممارسات التنمية الحضرية، ومؤشر التنمية الحضرية في المدن العربية، والنشرة الدورية "مدننا"، وسلسلة لقاءات "حراك المدن".
- برنامج التدريب وتطوير القدرات: من خلال برامج متخصصة، والبرنامج التنفيذي الدولي في الابتكار والإدارة الحضرية، والبرامج التدريبية في التطوير البلدي.
- برنامج الشراكات والاتفاقيات: توقيع عشرة اتفاقيات تعاون محلية ودولية، وتوسيع نطاق التعاون في مجالات التنمية.

كما يبرز التقرير عدد من المبادرات التأسيسية التي تركز على استقطاب الخبراء والمستشارين في السياسات الحضرية، وإنشاء قاعدة بيانات تضم أفضل الممارسات والخبرات في مجالات التنمية الحضرية. كما استعرض خطط وأرقام لتوسيع أنشطته الإعلامية والتواصلية بهدف تعزيز حضور المعهد عالمياً وليكون أنموذجاً رائداً يحتذى به على كافة الأصعدة.



تقريره السنوي لعام ٢٠٢٤م
©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

إطلاق تقرير حول "البلديات والتحول الرقمي في المدن العربية: من منظور التطوير المؤسسي"

سيُطلق المعهد في ٩ فبراير ٢٠٢٥م، تقريرًا موسعاً حول البلديات والتحول الرقمي في المدن العربية - من منظور التطوير المؤسسي، حيث يتناول ابرز التحولات الرقمية التي تشهدها المدن العربية. ويأتي التقرير في إطار استراتيجي يعكس التحديات والفرص التي تواجهها هذه المدن في مسيرتها نحو التحول الرقمي، كما يعرض الحلول والركائز الأساسية لتحقيق نقلة نوعية في إدارة المدن من خلال التقنية.

ويقدم التقرير تحليلًا شاملاً لحالة التحول الرقمي في العديد من المدن العربية، مع التركيز على أهمية تطوير الاستراتيجيات والقيادة، والعمليات الداخلية، والموارد والمهارات البشرية، والتمويل، والتعاون بين أصحاب المصلحة كركائز أساسية لضمان تحول رقمي ناجح وشامل. كما يسلط الضوء على استخدام التقنيات الرقمية لتحسين إدارة الموارد، تطوير الخدمات، وتعزيز مشاركة المجتمعات المحلية.

يعد هذا التقرير خطوة هامة نحو تعزيز الاستفادة من التقنيات الرقمية في تطوير المدن العربية، ويهدف إلى إلهام البلديات للاستفادة من الدروس المستخلصة من هذه التجارب لتحسين استراتيجياتها الرقمية وزيادة كفاءتها المؤسسية.



البلديات والتحول الرقمي في المدن العربية
©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

سلسلة ورش تدريبية متخصصة لتعزيز القدرات في التخطيط الاقتصادي والاستثمار البلدي وإدارة المشاريع والخدمات البلدية

المعهد يعقد ورشة تدريبية حول "التخطيط الاقتصادي التنموي المحلي: المفهوم وآليات التطبيق في البلديات"

ينظم المعهد العربي لإنماء المدن ورشة تدريبية عن بُعد تهدف إلى استكشاف جوانب التنمية الاقتصادية المحلية (LED) وآليات تطبيقها في البلديات. تستهدف الورشة أكثر من ٤٥ مشاركا من منسوبي بلديات في أربع دول عربية، وهي: الأردن وسوريا والمغرب وليبيا. ويشارك في تنظيمها الاتحاد السويدي للإدارات المحلية والأقاليم (SALAR International)، الذي يساهم بخبرته المتخصصة في مجال التنمية المحلية والإدارية لدعم البلديات في تعزيز قدراتها في تطبيق هذه المفاهيم.

تركز الورشة على دور البلديات في تعزيز التنمية الاقتصادية المحلية وتحقيق النمو الشامل، مع أهمية دمج العدالة الاجتماعية في المبادرات التنموية.

شملت أهداف الورشة:

- فهم الترابط بين عناصر التنمية: تمكين المشاركين من فهم العلاقة بين العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية في إطار التنمية المحلية.
- تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة: تزويد المشاركين بالمعرفة والمهارات اللازمة لاستخدام التنمية الاقتصادية المحلية لتحقيق النمو المستدام والشامل.
- تنفيذ استراتيجيات فعالة: تطوير استراتيجيات عملية لتحفيز النمو الاقتصادي المحلي مع ضمان الاستدامة الاجتماعية والبيئية.



مقتطفات من الورشة التدريبية حول التخطيط الاقتصادي التنموي المحلي: المفهوم وآليات التطبيق في البلديات
©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

تعد هذه الورشة فرصة قيمة للمشاركين من بلديات الدول الأربعة لتطوير مهاراتهم في مجال التنمية الاقتصادية المحلية، مما يساهم في تحسين الأداء البلدي ودعم المجتمعات المحلية من خلال استراتيجيات مبتكرة ومستدامة.

المعهد يُنظم ورشة تدريبية حضورية حول الاستثمار البلدي وخصخصة الخدمات

نظم المعهد العربي لإنماء المدن ورشة تدريبية حضورية تهدف إلى تعزيز قدرات منسوبي البلديات في مجال إدارة الاستثمارات البلدية وتحقيق الاستدامة المالية.شارك فيها ٣٠ متدربًا من أمانة نجران، ركزت الورشة على كيفية استخدام الأصول البلدية بشكل فعال، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، من خلال تصنيفها وتقييمها واتخاذ القرارات المناسبة لاستثمارها أو استخدامها بما يحقق أقصى قيمة.

تضمن البرنامج استعراضًا لخطط الاستثمار المتوافقة مع استراتيجيات الدولة أو المدينة، ويهدف إلى تعزيز وعي المشاركين بمصادر التمويل المختلفة مثل الشراكات مع القطاع الخاص أو الخصخصة. كما يقدم تدريبًا عمليًا على إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتحليل المخاطر، مع التركيز على تقييم التكاليف والعوائد لضمان اتخاذ قرارات استراتيجية مدروسة.

شملت أهداف الورشة:

- تعزيز المعرفة بمفاهيم الاستثمار البلدي وخصخصة الخدمات لدى منسوبي البلديات.
- تطوير مهارات اتخاذ القرارات الاستثمارية المبنية على دراسات الجدوى وتحليل المخاطر.
- ربط استراتيجيات الاستثمار بالأهداف التنموية الوطنية والمحلية.
- تحسين الأداء البلدي من خلال استراتيجيات تمويل فعّالة.

هدفت الورشة إلى تمكين المشاركين من استخدام الموارد البلدية بفعالية، مما يساعد في تحسين تقديم الخدمات العامة وتحقيق الاستدامة المالية في المدن.

المعهد يُنظم ورشة تدريبية حول إعداد كراسات الشروط المرجعية وإدارة العقود في المشاريع الإنشائية

نظم المعهد العربي لإنماء المدن ورشة تدريبية عن بعد تستهدف ٣٠ مشاركًا من أمانة نجران، حيث تهدف إلى تقديم فهم شامل لمكونات كراسات الشروط المرجعية وآليات إعدادها وصياغتها بما يحقق التوازن بين مصلحة الأطراف المتعاقدة في المشاريع الإنشائية. كما سلطت الضوء على أهم القوانين والنظم التعاقدية التي تحكم إدارة العقود في القطاع الإنشائي.

شملت الأهداف الرئيسية للورشة:

تمكين المشاركين من إعداد كراسات الشروط المرجعية و صياغة المواصفات الفنية والقانونية بدقة واحترافية.

تعزيز مهارات إدارة العقود بكفاءة، مع التركيز على إدارة التعديلات والمخاطر.

تعريف المشاركين بالمعايير واللوائح الدولية والمحلية ذات الصلة بتنفيذ المشاريع الإنشائية.

تطوير القدرة على حل النزاعات وضمان تنفيذ المشاريع بفعالية

تُعد هذه الورشة فرصة هامة للعاملين في القطاع الإنشائي بأمانة نجران لتعزيز مهاراتهم في مجال إعداد العقود وإدارة المشاريع، مما يسهم في تحسين الأداء المؤسسي وزيادة الكفاءة في تنفيذ المشاريع.



مقتطفات من الورشة التدريبية حول التخطيط الاقتصادي التنموي المحلي: المفهوم وآليات التطبيق في البلديات

©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

إطلاق برنامج التدريب الإرشادي للقيادات البلدية: تعزيز القدرات الإدارية والقيادية للأمناء ورؤساء البلديات

يُطلق المعهد العربي لإنماء المدن بإطلاق برنامج تدريب إرشادي متخصص للأمناء ورؤساء البلديات، يهدف إلى تعزيز القدرات الإدارية والقيادية للقيادات البلدية من خلال الاستفادة من خبرات مدربين متخصصين في العمل البلدي.

يُقدم التدريب عن بُعد (أونلاين) عبر خمس جلسات تدريبية، ويُشرف عليها مدربين من ذوي الخبرة في قيادة العمل البلدي، بما في ذلك عمداء ومدراء مدن سابقين وحاليين من دول عربية وأجنبية. يتضمن البرنامج مواضيع أساسية تهدف إلى تمكين القيادات البلدية في عدة مجالات حيوية، مثل:

- الشراكة المتوازنة بين الأمانة والمجتمع المحلي والشركاء.
- الشراكات الاستثمارية في البلديات.
- استراتيجيات تطوير العمل البلدي.
- تطوير الأداء المؤسسي (تقييم الأداء وتطوير الموارد البشرية).
- تعزيز ظهور الأمانة محلياً وإقليمياً وعالمياً في المنظمات والفعاليات الدولية.

تشمل الأهداف الرئيسية للبرنامج:

- تعزيز الإمكانات الإدارية والقيادية للأمناء ورؤساء البلديات.
- اطلاع القيادات البلدية على تجارب عمداء ومدراء مدن أجنبية.
- مساعدة القيادات البلدية على تحديد أولويات العمل ضمن استراتيجية الأمانة.
- مواكبة مستجدات العمل البلدي على المستوى العالمي.

يمثل هذا البرنامج فرصة لتطوير مهارات القيادات البلدية وتعزيز قدرتها، مما يتيح الاستفادة من التجارب العالمية والابتكارات في مجال العمل البلدي.

المعهد يعقد ثامن لقاءات سلسلة "حراك المدن" حول التعامل مع أزمات المياه الناتجة عن التحول المناخي في المدن، مدينة زحلة في لبنان أنموذجًا

نظّم المعهد العربي لإنماء المدن ثامن لقاءاته ضمن سلسلة اللقاءات الشهرية "حراك المدن" مساء يوم الثلاثاء ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٦هـ الموافق ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٤م، بحضور عدد من المختصين والمهتمين بشؤون التنمية الحضرية.

استهل اللقاء الدكتور عبد الله ضيف الله، مدير اللقاء وأستاذ التخطيط العمراني، بنبذة تعريفية عن سلسلة لقاءات "حراك المدن"، مشيرًا إلى أهميتها في إثراء النقاش بين المختصين والمهتمين بشؤون التنمية الحضرية في الدول العربية كافة. وأكد على أهمية هذه اللقاءات في تسليط الضوء على مشاريع التنمية الحضرية الريادية، وتبادل الأفكار حول آليات العمل ومقومات النجاح.

افتُتِح اللقاء بعرض قدمته المهندسة ليالي ابي أسبر، مهندسة بيئية متخصصة في مجالات تغير المناخ والإدارة البيئية المستدامة واخصائية في تغير المناخ لدى مكتب موئل الأمم المتحدة في لبنان.

ابتدأت المهندسة ليالي حديثها عن الأزمات المتعددة التي مرت بها لبنان منذ عام ٢٠١٩م، بدءًا من النزوح السوري، مرورًا

لقاء افتراضي بعنوان

التعامل مع أزمات المياه الناتجة عن التحول المناخي في المدن

مدينة زحلة في لبنان أنموذجًا



ضيف اللقاء

د. ليال ابي أسبر

مهندسة بيئية، أخصائية في التغير المناخي وإدارة الموارد المائية.

لقاء افتراضي بعنوان: التعامل مع أزمات المياه الناتجة عن التحول المناخي في المدن، مدينة زحلة في لبنان أنموذجًا

©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

بالأزمة المالية، ثم جائحة كوفيد-١٩ وانفجار بيروت. مع تقدير الخسائر المالية الناتجة عن الحرب في عام ٢٠٢٤م بمقدار ٧ مليار دولار. وتأثيرها على الأمن الغذائي والممارسات الزراعية.

واستعرضت مشروع U&Habitat حيث بدأ سنة ٢٠٢١ في لبنان ويهدف إلى تعزيز التكيف مع تحديات المياه الناتجة عن التغير المناخي في لبنان. ذكرت أن هذا المشروع الإقليمي قد وصل إلى مراحله النهائية بعد ثلاث سنوات من التنفيذ. حيث يتم تمويله من صندوق التكيف العالمي (Adaptation Fund)

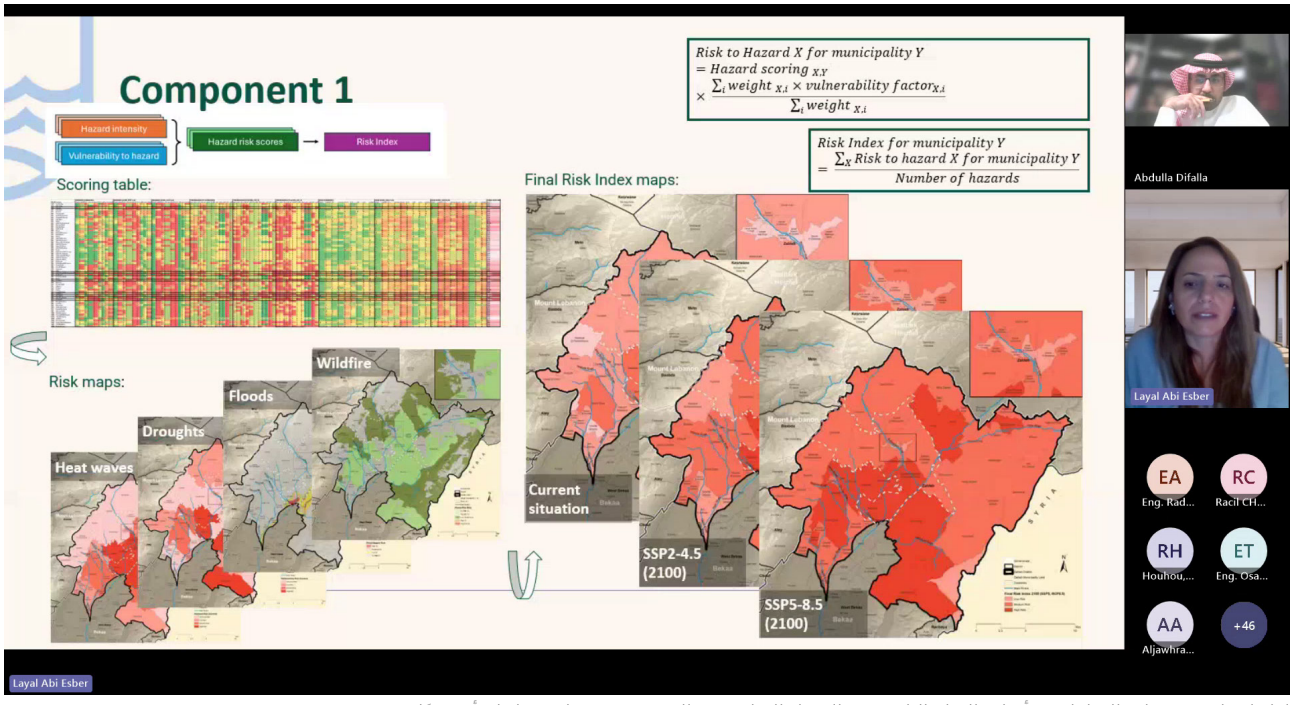
أشارت المهندسة إلى أهمية منطقة زحلة واختيارها لقضاء الدراسة وتنفيذ الأنشطة المتعلقة بالمشروع، حيث تشهد المنطقة حركة تمدن سريعة وتُعد منطقة زراعية استراتيجية في لبنان لكنها تواجه مشاكل كبيرة في إدارة المياه.

ذكرت المهندسة أهداف المشروع الذي يتم تنفيذه في زحلة للتصدي للتحديات المتزايدة من خلال أربع مكونات رئيسية، التي تركز على التخطيط المدني، إدارة المياه، نشر المعرفة، والتكيف مع التغير المناخي.

وأفادت إلى أحدث النتائج الحالية حيث تم تطوير سيناريوهات للتوسع العمراني مثل "التوازن الاستراتيجي" و"السيناريو الأخضر المثالي"، وذلك في إطار تحسين التخطيط المدني بما يتماشى مع التغير المناخي.

أكدت أن مثل هذه المشاريع الملموسة تعكس تكامل في الحلول المستدامة وآلية واضحة للتعامل مع التحديات البيئية والمائية في المناطق. مما يحسن جودة الحياة في المدن.

في ختام اللقاء، شكر الدكتور عبد الله ضيف الله الحضور على تفاعلهم ومشاركتهم القيمة، مثنيًا على الدور البارز للمهندسة ليالي ابي أسبر في قيادة هذا العرض المتميز عن التعامل مع أزمات المياه الناتجة عن التحول المناخي في المدن. كما أكد على أهمية استمرار هذه اللقاءات لتعزيز التعاون وتبادل المعرفة بين المختصين في التنمية الحضرية.



لقاء افتراضي بعنوان: التعامل مع أزمات المياه الناتجة عن التحول المناخي في المدن، مدينة زحلة في لبنان أنموذجًا
©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

المعهد يعقد تاسع لقاءات سلسلة "حراك المدن" حول حوكمة إدارة الأراضي للتعامل مع تحديات النزوح والتنمية المستدامة في مدينة بيدوا الصومال أنموذجًا

نظّم المعهد العربي لإنماء المدن تاسع لقاءاته ضمن سلسلة اللقاءات الشهرية "حراك المدن" مساء يوم الثلاثاء ٢٤ جمادى الأولى ١٤٤٦هـ الموافق ٢٦ نوفمبر ٢٠٢٤م، بحضور عدد من المختصين والمهتمين بشؤون التنمية الحضرية.

استهل اللقاء الدكتور عبد الله ضيف الله، مدير اللقاء وأستاذ التخطيط العمراني، بنبذة تعريفية عن سلسلة لقاءات "حراك المدن"، مشيرًا إلى أهميتها في إثراء النقاش بين المختصين والمهتمين بشؤون التنمية الحضرية في الدول العربية كافة. وأكد على أهمية هذه اللقاءات في تسليط الضوء على مشاريع التنمية الحضرية الريادية، وتبادل الأفكار حول آليات العمل ومقومات النجاح.

افتُتِح اللقاء بعرض قدمه سعادة السيد عبد الله علي واتين عمدة مدينة بيدوا في الصومال، خبير في القيادة والتنمية وحل النزاعات.

ابتدأ حديثه عن التحديات التي واجهتها مدينة بيدوا الصومال، التي عانت من صراعات، وفترات من الجفاف، والنزوح الداخلي منذ عام ١٩٩١ حتى ٢٠١٢. مروراً بمرحلة تعافي المدينة بعد تأسيس حكومة ولاية غرب الصومال في عام ٢٠١٤، مستعرضاً آلية التعامل مع قضايا إدارة الأراضي وحل النزاعات، والجهود المبذولة لمواجهتها والتغلب عليها.

لقاء افتراضي بعنوان

حوكمة إدارة الأراضي للتعامل مع تحديات النزوح والتنمية المستدامة

مدينة بيدوا في الصومال أنموذجًا



ضيف اللقاء

سعادة السيد عبدالله علي وتين

عمدة مدينة بيدوا في الصومال، وخبير في القيادة والتنمية وحل النزاعات.

حوكمة إدارة الأراضي للتعامل مع تحديات النزوح والتنمية المستدامة في مدينة بيدوا الصومال أنموذجًا

©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن

ذكر العمدة أن بيدوا تستضيف حاليًا أكثر من ٧٠٠,٠٠٠ نازح داخليًا (IDPs) هاجروا من المناطق الريفية والأراضي الوسطى للصومال، مما يجعل المدينة تواجه تحديات كبيرة في الخدمات والموارد ونزاعات ملكية الأراضي.

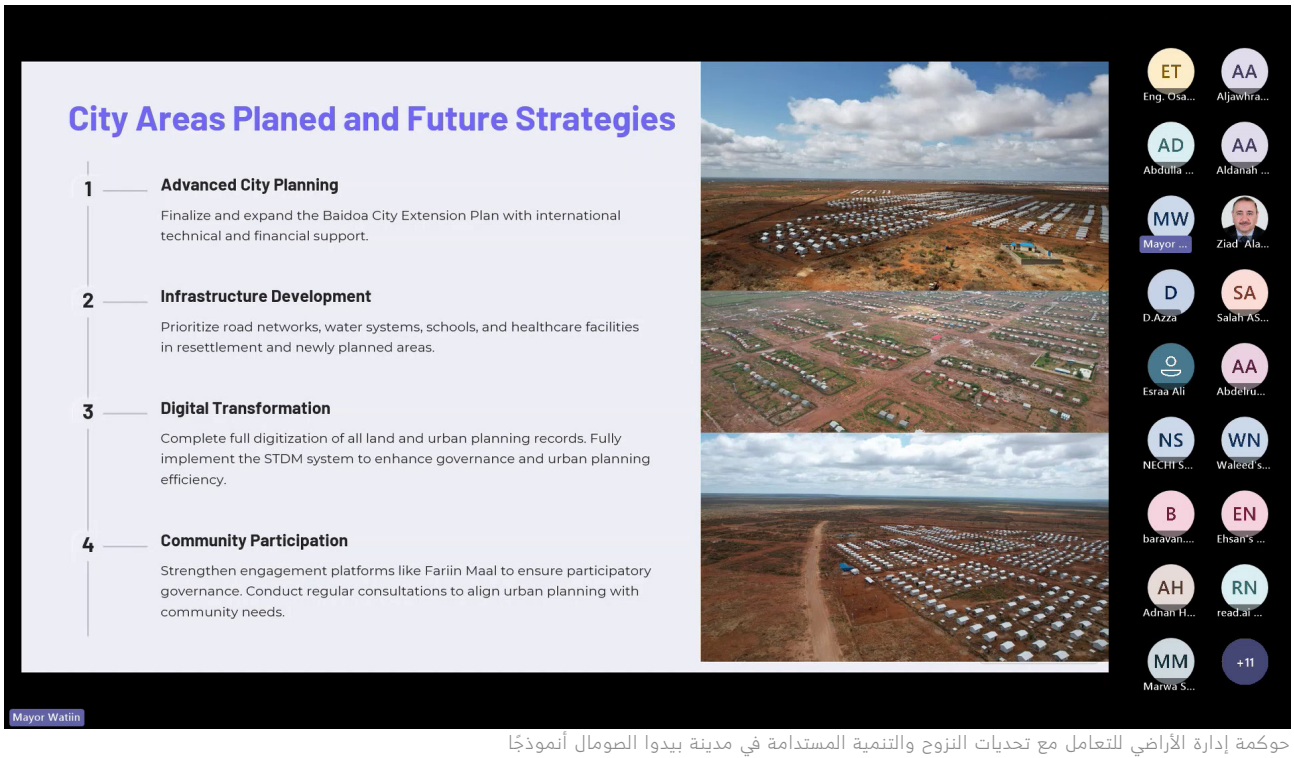
نتيجة لذلك، جاءت الإصلاحات من خلال تعاون بلدية بيدوا مع شركاء التنمية مثل الأمم المتحدة، والبنك الدولي، والمنظمة الدولية للهجرة، بهدف تقديم حلول مستدامة لمعالجة تلك الأزمة.

استعرض العمدة أبرز النتائج الملموسة التي حققتها بلدية بيدوا في التصدي للتحديات ومعالجتها. حيث أنشأت قسمًا لإدارة الأراضي وسجلت أكثر من ٥٠٠٠ عقار، استفاد ٧٠٪ منها من النازحين داخليًا. كما تم حل أكثر من ٤٠٠ نزاع على الأراضي، مما أسهم في استقرار المدينة.

في غضون ذلك خصصت البلدية ١٥ كم مربع من الأراضي لإعادة توطين النازحين ٣,٤١٦ أسرة نازحة، حيث تم تزويد هذه المواقع بالخدمات الأساسية مثل الكهرباء والمياه، إلى جانب توفير مساكن دائمة. علاوة على ذلك، تم التخطيط لهذه المواقع ضمن خطة توسيع مدينة بيدوا، التي تضمنت تطوير بنية تحتية شاملة تشمل الأسواق، والطرق، والمرافق الصحية والتعليمية، وذلك في إطار الاستراتيجية الشاملة للمدينة للتخطيط الحضري.

استخلص حديثه مشيرًا إلى أهمية اتخاذ تدابير وقائية لمشاكل النمو العمراني، مؤكدًا على ضرورة تبادل الخبرات بين المدن عالميًا، وأهمية الشراكة بين الحكومات والمجتمعات المحلية والمنظمات الدولية لمواجهة التحديات المشتركة.

في ختام اللقاء، شكر الدكتور عبد الله ضيف الله الحضور على تفاعلهم ومشاركتهم القيمة، مثنيًا على الدور البارز لسعادة عمدة مدينة بيدوا في قيادة هذا العرض المتميز حول حوكمة إدارة الأراضي للتعامل مع تحديات النزوح والتنمية المستدامة في مدينة بيدوا الصومال أنموذجًا. كما أكد على أهمية استمرار هذه اللقاءات لتعزيز التعاون وتبادل المعرفة بين المختصين في التنمية الحضرية.



حوكمة إدارة الأراضي للتعامل مع تحديات النزوح والتنمية المستدامة في مدينة بيدوا الصومال أنموذجًا
©٢٠٢٥ المعهد العربي لإنماء المدن


MUDUNUNA

تابع آخر أخبار المعهد العربي لإنماء المدن من
خلال الانضمام إلى القائمة البريدية على موقع
araburban.org أو تابعنا:

@arab_urban
@arab_urban_sa
/araburban
/araburban
/@arab_urban

يمكنكم مسح الرمز لقراءة
الأعداد السابقة من مدننا

Riyadh 11452
Kingdom of Saudi Arabia

P.O Box 6892,
Diplomatic Quarter

T. +966114802698
mudununa@araburban.org

جميع الحقوق محفوظة
©٢٠٢٤ المعهد العربي لإنماء المدن