

« تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى »  
القاهرة / جمهورية مصر العربية خلال الفترة ١٩ - ٢١ فبراير ٢٠١٢م

### عنوان البحث

توجيه التنمية العمرانية بالمراكز الحضرية الكبرى للحد من ضغوط الاستثمار  
"حاضرة الدمام بالمملكة العربية السعودية كحالة دراسية"

### الباحث:

د/ مصطفى منير محمود

المدرس بقسم التنمية العمرانية الاقليمية

كلية التخطيط العمراني والاقليمي

موبيل: ٠٠٢٠١٠٠٥٧١٨٦١

Mosta\_fa@hotmail.com

Fax: 0020235700830

## مقدمة:

شهدت المراكز الحضرية الكبرى بالدول العربية خلال الفترة القربية الماضية نموا متسارعا أقرب ما يكون الى التمدد العمراني نظرا لسرعته التي لم تشهد مثله في تاريخها، وقد يرجع ذلك الى تراكم الثروات ورؤوس الأموال خاصة مع طفرة البترولية والارتفاع المضطرد في اسعار النفط عالميا، وما واكب ذلك من اجتذاب السوق العقاري لرؤوس الأموال المختلفة وتنامي الطلب على الأراضي واقامة المشروعات السكنية والتجارية الكبرى، ونتيجة لذلك تولدت العديد من الضغوط على عمران المراكز الحضرية الكبرى خاصة لما تملكه عمن وامل تأهيلية جاذبة لهذه الاستثمارات بالإضافة الى كبر حجم اسواقها واتساعها، وقد أحدثت الضغوط المختلفة الناجمة عن توطن الاستثمارات العديد من التأثيرات السلبية على البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبنى الأساسية، وهو ما نعيشه ونشدهه جليا خلال الفترة الراهنة في القاهرة والرياض وسائر المراكز الحضرية الكبرى.

ومن هذا المنطلق، يحاول البحث رصد الآثار السلبية الناجمة عن النمو العمراني المتسارع - كأحد نتائج توطن الاستثمارات - على البيئة العمرانية والطبيعية للمراكز الحضرية الكبرى بالدول العربية بالتطبيق على حاضرة الدمام التي تجسد مثالا صارخا لتلك التأثيرات، فقد تجاوزت المسطحات المستهدفة ردمها في الخليج العربي نحو ٤٩٠٠ هكتارا، ليصل اجمالي مسطح الدفان بالخليج الى ٨٦١٥ هكتارا.

## ١- الاطار المنهجي

### ١-١ أهداف البحث

- فهم التأثيرات المتبادلة بين حجم واتجاهات النمو ودوافعه والطلب المتنامي على الأراضي من قبل المستثمرين.
- معرفة مدى ارتباط اتجاهات النمو العمراني ومكوناته ودوافعه بالاحتياجات الفعلية للمجتمع.
- محاولة الوصول الى المبادئ الأساسية للحد من الآثار السلبية للنمو العمراني المتزايد على البيئة العمراني في المراكز الحضرية الكبرى.

### ٢-١ مشكلة البحث

شهدت أغلب المراكز الحضرية العربية الكبرى في الآونة الاخيرة حالة من التوسع العمراني URBAN SPRAWL لم تشهدها من قبل، فاقت في معدلاتها حدود توقعات المهتمين بشئون التنمية العمرانية، وقد أرجع الكثير ذلك الى تدافع المستثمرين في ظل تراكم الثروات ورؤوس الأموال خاصة مع الطفرات

العالمية لأسعار النفط نحو الاستثمار بهذه المراكز الحضرية المؤهلة بما تملكه من مقومات استثمارية وخاصة في مجالات الاستثمارات العقارية، باعتبار أن هذا القطاع يتميز بسرعة تحقيق دورة رأس المال مقارنة بالمجالات الاستثمارية الأخرى (الصناعية، السياحية، الزراعية... الخ)، بالإضافة الى تغير التركيبة الاجتماعية بأغلب الدول العربية حيث تميزت بارتفاع مستويات دخول العديد من الفئات الاجتماعية والذي صاحبها تنامي الطلب على المشروعات العقارية (السكنية والتجارية والخدمية) مرتفعة المستوى.

وفي ضوء ما سبق، فقد ظهرت العديد من السلبيات على البيئة العمرانية لأغلب هذه المراكز الحضرية، وهو ما يسعى البحث الى ابرازها من خلال تحليل تجربة حاضرة الدمام كحالة صارخة تتضح فيها تلك السلبيات واستقراء بعض التجارب العالمية المتفردة في استقطابها للاستثمارات.

### ١-٣ منهجية البحث

يتبنى البحث الوصول الى مجموعة من المبادئ الحاكمة التي تمكن من الحد من الآثار السلبية لضغوط الاستثمار المتزايدة على البيئة العمرانية بالمراكز الحضرية الكبرى، ولتحقيق ذلك فقد اعتمد البحث على الاجراءات المنهجية التالية:

- تحديد أهم عوامل جذب الاستثمارات للتوطن في المراكز الحضرية الكبرى "اطار نظري وتحليلي للعديد من المراكز الحضرية الكبرى العالمية"
- استعراض أهم الآثار السلبية لتوطن الاستثمارات على العمران المحلي على مستوى المراكز الحضرية الكبرى "اطار نظري وتحليلي للعديد من المراكز الحضرية الكبرى العالمية"
- تحليل الآثار السلبية الناجمة عن ضغوط الاستثمار على البيئة العمرانية بالتطبيق على حاضرة الدمام.
- تحديد المبادئ الأساسية التي من الممكن أن تساهم في الحد من ضغوط الاستثمار على البيئة العمرانية في المراكز الحضرية الكبرى.

### ١-٤ المفاهيم الأساسية

#### ١-٤-١ الاستثمار:

تتعدد المفاهيم الخاصة بالاستثمار، ويمكن اختيار التعريف التالي: " الاستثمار هو التخلي عن أموال يمتلكها الفرد/المؤسسة في لحظة زمنية معينة ولفترة من الزمن بهدف الحصول على تدفقات مالية مستقبلية تعوضه عن القيمة الحالية للأموال المستثمرة، وعن النقص المتوقع في قيمتها الشرائية بفعل عامل التضخم، مع توفير أكبر عائد ممكن مقابل تحمل عنصر المخاطرة المتمثل في احتمال عدم تحقق هذه التدفقات" (جاسم كاظم).

ويبتين من التعريف السابق أن سعي المستثمرين الى تحقيق أقصى ربحية ممكنة في أقل فترة زمنية ممكنة، هو هدف أساسي تبنى عليه خطط مشروعاتهم الاستثمارية باختلاف مجالاتها (صناعية، خدمية، عقارية .. الخ).

#### ١-٤-٢ النمو والتنمية العمرانية:

يمكن تعريف النمو العمراني "بأنه حدوث امتداد طبيعي للكتلة العمرانية بالمراكز العمرانية كنتيجة حتمية لمقابلة احتياجات النمو السكاني والأنشطة على تلك المراكز والأنشطة المختلفة التي تمارس بها.

أما التنمية العمرانية "فهي زيادة متوازنة وتراكمية ودائمة عبر فترة زمنية محددة في مختلف جوانب الحياة وفقا لخطط وبرامج معدة مسبقا مختلفة المستويات (قومية، اقليمية، محلية) تهدف الى تلبية الاحتياجات المستقبلية ومعالجة القضايا التنموية الحالية سواء على مستوى المراكز القائمة او الجديدة" (مجدي البسطويسي وآخرون).

وبشكل آخر يمكن وصف التنمية العمرانية بكونها تعمل على، "إحداث نقلة للمجتمع من وضعية حالية تتسم بالعديد من السلبيات الى وضعية أكثر تقدما، يجسد فيها البعد العمراني ملامح تلك الوضعية الأكثر تقدما، في اطار ما يمكن استغلاله مما يمتلكه المجتمع من أصول وامكانيات كامنّة وبما يحقق مبادئ الاستدامة، وذلك من خلال وضع برامج توافقية مع أفراد المجتمع ومحددة الأهداف والأزمنة ومصاغة بعناية فائقة تلبي طموحات هذا المجتمع وآماله" (الباحث) ومما سبق ووفقا لمفهوم الاستثمار والتنمية العمرانية، يمكن الإشارة الى أنه قد تحدث حالة من عدم التوافق بين الأهداف التي يسعى اليها صانعي القرارات التنموية والأهداف التي يسعى الى تحقيقها المستثمرون وخاصة في مجالات الاستثمار العقاري.

#### ٢-تأثيرات تدفق الاستثمارات على حالة العمران بالمراكز الحضرية الكبرى

أصبحت الاستثمارات المحلية والخارجية محركا رئيسيا للتنمية الحضرية منذ عام ١٩٩٠م، فقد أشارت العديد من الأدبيات الى أن تدفق وتوطن الاستثمارات باختلاف مجالاتها وخاصة الاستثمارات العقارية من شأنه أن يساهم في تحسين ظروف المراكز الحضرية التي تتوطن بها، حيث تساهم هذه الاستثمارات في رفع كفاءة وتحسين الخدمات والبنية الأساسية، كذلك وفرة فرص العمل وتحسين المستوى الاجتماعي الاقتصادي للعديد من سكان هذه التجمعات، الا أنه يصاحب هذه الاستثمارات تولد العديد من الضغوط على النمو العمراني بهذه المراكز العمرانية (Sheng, 2011).

ولفهم تأثيرات تدفق الاستثمارات على حالة العمران بالمراكز الحضرية الكبرى، يجب استعراض وتحليل بعض التجارب العالمية التي اتسمت بوجود تأثيرات ملموسة وواضحة لتدفق الاستثمارات على

ال عمران بهذه المراكز، وعليه فقد تناول البحث تجربتين عالميتين لمحاولة فهم الأطر الحاكمة للعلاقة بين توطن الاستثمارات وحالة العمران وذلك على النحو التالي:

## ٢-١ تأثيرات تدفق الاستثمارات على حالة العمران من منظور التجربة العالمية

### ٢-١ أي من المراكز الحضرية هو المستقطب للاستثمارات؟

تساؤل هام تطرحه الدراسة، وللإجابة عليه يجب فهم أنه هناك تباين شديد في أحجام ووظائف وأدوار المراكز الحضرية محليا وعالميا، وعليه يجب تحديد أي من هذه المراكز هو الأشد جذبا للاستثمارات لرسم الخطط المستقبلية لمواجهة التحديات الناجمة عن تدفق الاستثمارات بهذه المراكز الحضرية، ولفهم ذلك وفي ضوء استعراض التجريبتين السابقتين والعديد من الأدبيات، تبين ومن خلال دراسة مستفيضة تناولت تحليل حركة واتجاهات الاستثمارات العالمية أن المراكز الحضرية الكبرى (Metropolitan Areas) تعتبر المستقبل الرئيسي للاستثمارات المحلية والدولية، لما توفره من عوامل جاذبة للاستثمارات كالعمالة الماهرة والبنى التحتية مرتفعة المستوى والمراكز التدريبية والبحثية والبنية المعرفية والتكنولوجية والصناعية، إلا أن المراكز الحضرية شديدة التضخم قد أصبحت منفرة للاستثمارات لاحتوائها العديد من عوامل الطرد لتلك الاستثمارات، والتي من أهمها تزايد الضغوط البيئية وإرتفاع تكاليف الاستثمار، كما هو الحال في كل من سيول بكوريا الجنوبية ومكسيكو سيتي بالمكسيك، فقد حدث حراك للاستثمارات من هذه المراكز باتجاه المراكز الحضرية الأصغر Incheon و Monterrey على الترتيب. (مصطفى منير، ٢٠٠٩)

### ٢-١ جوانج دونج Guangzhou وبانجلور Bangalore مراكز عالمية جاذبة للاستثمارات

يعتبر كل من المركز الحضري جوانج دونج Guangzhou Metropolitan Area بالصين و بانجلور Bangalore بالهند نموذجان متفردان عالميا من حيث قدرتهما المتنامية على جذب الاستثمارات العالمية.

فالأول يعتبر مركز الصناعات التقنية والالكترونية على مستوى العالم، فمن خلال الاحصائيات تبين أن المقاطعة من أقوى المقاطعات الصينية إقتصادياً، ففي عام ٢٠٠٣م حققت المقاطعة قيمة إنتاج إجمالية تقدر بـ ١٦٤ مليار دولار تشكل نحو ١١% من إجمالي إنتاج الصين ووصلت القيمة الإجمالية لتجارة الصادرات والواردات لجوانجدونج إلى ٢٨٣,٦ مليار دولار مثلت نحو ٣٣,٣% من إجماليها على مستوى الصين، واجتذبت في نفس العام استثمارات أجنبية مباشرة قدرت بنحو ١٤٠,٥ مليار دولار، مثلت نحو ٣٩% من إجمالي الإستثمارات الأجنبية الوادرة الى الصين، وتوطن بها أكثر من ١٠٠ ألف منشأة إنتاجية خارجية منها نحو ٥٠٠ شركة عالمية عابرة للقارات. ( Fenglei Fan, 2007)

أما بانجلور فتعتبر معرضاً عالمياً مفتوحاً لأكثر من ٣٥٠ شركة عالمية في مجال التكنولوجيا عالية المستوى والبرمجيات ونظم المعلومات، تستحوذ على نحو ٤٥% من حجم الانتاج العالمي في هذا

المجال وتصل حجم استثماراتها عام ٢٠٠٥ الى نحو ٢,١ مليار دولار أمريكي، بالإضافة الى استثمارات في مجال إنتاج المعدات والمكونات الالكترونية المصنعة المستخدمة في تقنيات المعلومات Electronic Hardware Technology Park (EHTP)، هذا وقد بلغت حجم صادراتها نحو ١٧٤,٣ مليار دولار أمريكي عام ٢٠٠٢، في حين أنها لم تتجاوز حاجز ٥,٣ مليون دولار عام ١٩٩٥. (Bakhait, Shadia Yousif, 2005)

## ٢-١-١ الآثار الايجابية على التنمية الحضرية

تسعى الدول وتتنافس فيما بينها بشدة نحو جذب مزيدا من الاستثمارات وخاصة الخارجية لما لها من آثار ايجابية عدة في تحسين وضعية الدول وتعظيم قوة تأثيرها اقتصاديا وسياسيا على المستوى العالمي، وتتبع هذه الدول العديد من السياسات الاقتصادية، السياسية والتشريعية والمالية لجذب تلك الاستثمارات، ولعل أحد أهم الآليات لتحقيق ذلك التهيئة العمرانية للمراكز الحضرية الكبرى ذات القدرة لاستقبال هذه الاستثمارات، ونتيجة لذلك تحدث العديد من الآثار الايجابية على الهياكل العمرانية للمراكز الحضرية المستقبلية للاستثمارات والتي من أهم ظواهرها:

- التحول سريع الديناميكية في المراكز الحضرية المستقبلية للاستثمارات من وضعيتها المحلية الى مراكز حضرية عالمية الدور متسارعة التنمية على مستواها ونطاقات التفاعل والتشابك الاقليمية التي تحتويه Global Dynamic City Region وقد ربط البعض بين هذا النمط بين المراكز الحضرية وعملية بناء وإنتاج المعرفة التكنولوجية المتقدمة الاقليمية Regional Innovation Units .
- ارتفاع معدلات التأهيل المكاني، من خلال التوسع في انشاء مشروعات البنية الأساسية المتقدمة ومراكز الأبحاث والخدمات مرتفعة المستوى لمقابلة الطلب الاستثماري.
- التوسع في اقامة المشروعات التجارية ومراكز الأعمال والمشروعات الترفيهية الكبرى ذات التميز الوظيفي والبصري.
- التوسع في انشاء مشروعات الاسكان الفاخرة والمشروعات السياحية، واعادة تنظيم وتطوير المناطق السكنية الفقيرة لمقابلة الطلب المتنامي من الفئات الاجتماعية مرتفعة الدخل (شكل رقم ١).



بانجلور



جوانج دونج

شكل رقم (١) نموذج لحدائثة العمران بالمراكز الحضرية الكبرى المستقبلية للاستثمارات

- التحسن في مستويات حياة المجتمعات بهذه المراكز نتيجة لتوفر فرص العمل وارتفاع مستويات الدخل والتحسين المستمر في معدلات الخدمات المجتمعية، فقد بلغ متوسط دخل الفرد في بانجور عام ٢٠٠٦ نحو ٢٥ الف دولار سنويا. (Bakhait, Shadia Yousif, 2005)
- التنافسية العالمية شديدة القوة مع المراكز الحضرية العالمية سواء في مؤشرات التنمية او جذب مزيد من التدفقات الاستثمارية.

## ٢-١-٢ الآثار السلبية على التنمية الحضرية

تتعدد الآثار السلبية المتولدة من تدفق الاستثمارات على المراكز الحضرية المستقبلية لها، مما يؤدي الى تولد العديد من الضغوط على الهياكل العمرانية لهذه المراكز الحضرية والنطاقات الاقليمية المباشرة المحيطة بها طبقا لظروف كل مركز حضري على حدة، فلا يمكن بأي حال من الأحوال تعميم التأثيرات السلبية المصاحبة لتلك الاستثمارات، بل تؤثر العديد من العوامل في درجة وحدة تلك الضغوط، ولعل من أبرز تلك العوامل النظم السياسية والادارية المعمول بها في ادارة العمران، وطبيعة وموقع وحجم ودور المدينة على مستوى الخريطة المكانية والاقتصادية المحلية والعالمية.

ووفقا للظروف الخاصة بالمراكز العمرانية كل على حدة، أمكن رصد العديد من الضغوط التي تطرأ على الهياكل العمرانية لهذه المراكز وتضاعف معدلات نموها عن تلك السائدة تاريخيا، وقد رصدت العديد من الادبيات العديد من هذه الضغوط وذلك على النحو التالي:

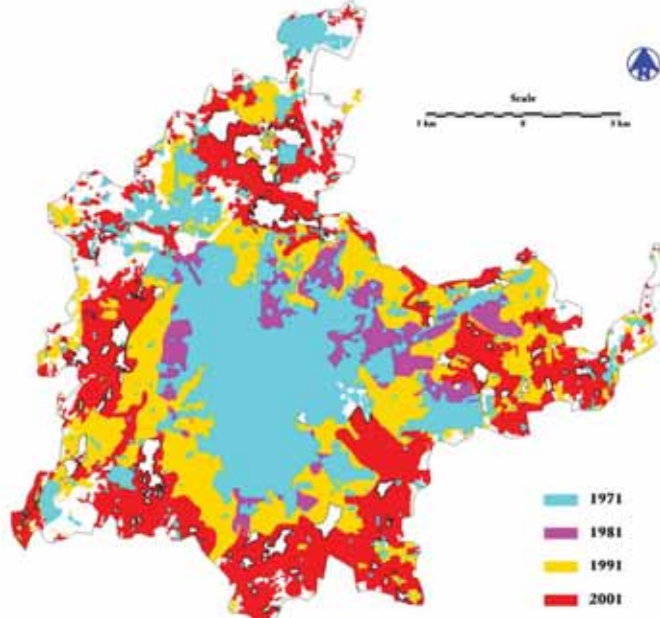
- أدى تدفق وتوطن الاستثمارات الى إحداث تغيير جوهري في ارتفاع معدلات نمو المراكز الحضرية وتوسع عمرانها بشكل فاق كافة المعدلات التاريخية، وقد ادى ذلك الى حدوث تغييرات جذرية في تراكيب استعمالات الأراضي على مستوى هذه المراكز (Zhou Q, 2010)
- أما فيما يتعلق بطبيعة الأنشطة، فيؤدي تدفق الاستثمارات الى حدوث تداخل شديد بين الأنشطة ذات الصلة المحلية والأنشطة ذات الصلة العالمية كالشركات عابرة القارات والمنظمات والجمعيات الدولية ومراكز التسوق الضخمة والفنادق الكبرى والمطاعم والبنوك والصناعات العملاقة. وتتسم هذه الأنشطة بكونها تتوطن في حيز مكاني معين من المركز الحضري، ومن ثم تجذب اليها المزيد من الاستثمارات مما يدفع هذه الأنشطة الي الانتشار والتوسع ولو علي حساب الأنشطة والخدمات التقليدية بالمركز الحضري (Maurer, 2009).
- نظرا لطبيعة الأنشطة المصاحبة للاستثمارات واحتياجاتها المكانية، حدث ارتفاع مضطرب في معدلات الطلب على الأراضي على مستوى المراكز الحضرية لمقابلة احتياجات المشروعات

السكنية والصناعية والخدمية الاستثمارية من الأراضي، سواء من الأراضي الجديدة، أو احلال بعض المناطق القائمة بداخلها وخاصة في المناطق المركزية (Topcu & Kubat, 2009).

وفيما يتعلق بانعكاسات الاستثمارات على العمران الحضري لبانجلور، فقد كان على النحو التالي:

■ النمو العمراني المتضخم شديد التسارع Rapid & Massive Urban Growth، فقد كانت المساحة الإجمالية للعمران الحضري بالمركز الحضري لا تتجاوز ٦٤,٦ كم<sup>٢</sup> عام ١٩٧٥م، إلا أنه بتوطن الإستثمارات العالمية ابتداءً من عام ١٩٨٥م حدث انتشار وتضخم سريع للعمران الحضري حتى تجاوز ٢١٨٤ كم<sup>٢</sup>. (Narayanan P., Hanjagi A. D, 2009)

■ التحول السريع لاستعمالات الأراضي على مستوى المركز الحضري، فقد تميزت المنطقة قبل توطن الاستثمارات (قبل عام ١٩٨٥م) بوجود العناصر البيئية الطبيعية بالمدينة وإقليمها كالبحيرات الطبيعية والغابات بالإضافة الى الأراضي الزراعية المحيطة بالعمران الحضري، إلا أنه مع توطن وتركز الإستثمارات العالمية حدث تحول شديد السرعة في الخريطة الايكولوجية للإقليم لصالح النمو الحضري العمراني، فقد تم فقدان مساحات شاسعة من الغابات والبحيرات الطبيعية والأراضي الزراعية بالوحدة الإقليمية، فقد انخفضت مساحة الغابات الطبيعية من ٢٢٢٧ كم<sup>٢</sup> عام ١٩٧٥م الى ٣٦ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠٥م، وإنحسار البحيرات الطبيعية من ١٠٥ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠١م الى ٣٦ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠٥م، كذلك تآكل الأراضي الزراعية التي قدر مسطحها عام ١٩٧٥م بنحو ٥٢٤ كم<sup>٢</sup> لتصل الى ٤٠٦ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠١م وبنحو ١٠٣ كم<sup>٢</sup> فقط عام ٢٠٠٥م (Narayanan P., Hanjagi A. D, 2009) (شكل 2).



شكل رقم (٢) التوسع العمراني للمركز الحضري المتضخم (بانجلور) خلال الفترة (١٩٧١-٢٠٠١)

المصدر: Narayanan P., Hanjagi A. D, 2009



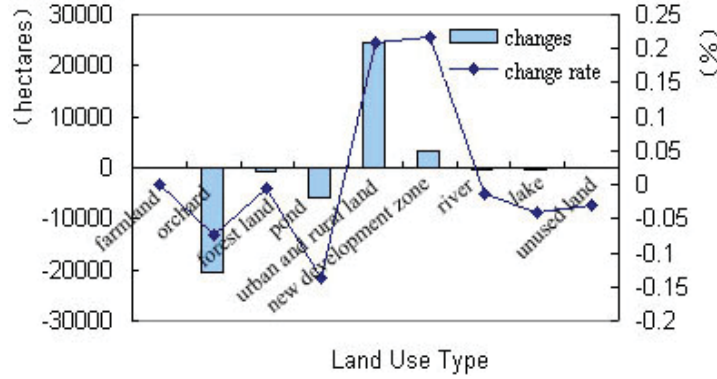
■ أما على مستوى التركيب الداخلي، فقد أدى توطن وتركز الإستثمارات الى ظهور مناطق إنتاجية متخصصة تمثل دعائم رئيسية في تركيب المدينة الوظيفي، وأهم هذه المناطق المتخصصة: مجمع البرمجيات، متنزة المكونات الالكترونية، مناطق الصناعات الحيوية، حيث تجاوزت تلك المناطق ما نسبته ٢٠% من إجمالي مسطح المدينة، بالإضافة الى ظهور مناطق متخصصة للإدارة والخدمات المالية والتقنية ومراكز الأبحاث، وهو ما انعكس على انخفاض نسبة المناطق السكنية على مستوى المدينة مقارنة بالمدن التقليدية الأخرى حيث لم تتجاوز ٤٠% من إجمالي مسطح استعمالات الأراضي، إضافة الى إرتفاع نسبة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة. (Narayanan P., Hanjagi A. D, 2009)

وفيما يخص اهم ملامح انعكاس توطن الاستثمارات على العمران بجوانح دونج فقد كانت على النحو التالي:

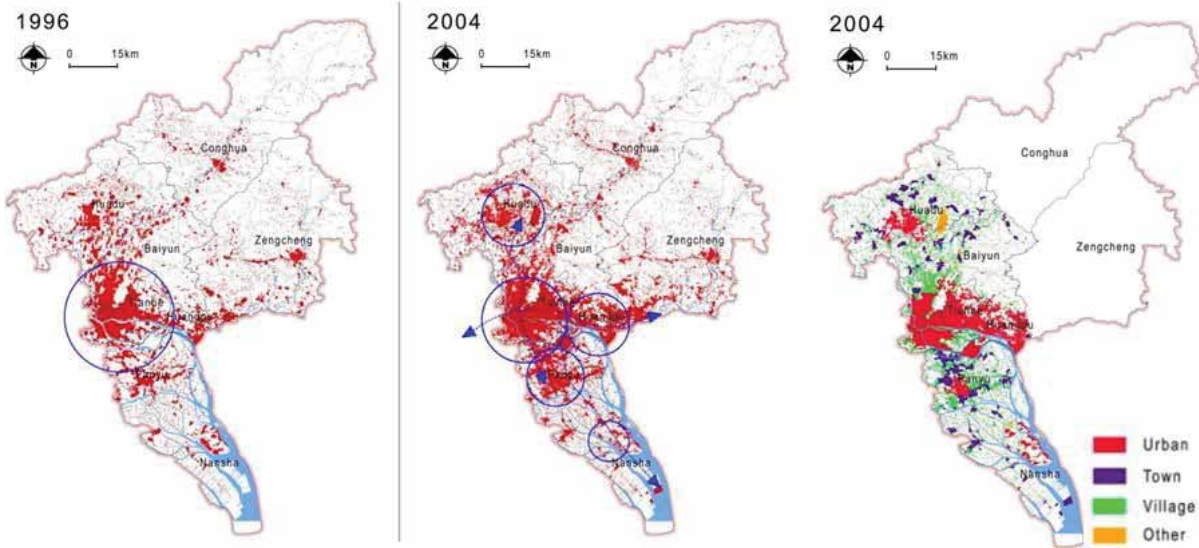
■ على الرغم من كون المركز العمراني المتضخم Guangzhou استتبع عملية ضخ الاستثمارات التي تستهدف تحسين البنية الأساسية ومنظومة النقل توطن ضخ للإستثمارات العالمية صاحبها توسع عمراني حضري سريع شديد الضخامة Rapid & Massive Urban Expansion، فبعد أن كانت مساحة النطاق العمراني للمركز الحضري الرئيسي عام ١٩٩٦م نحو ١٤٤٣ كم<sup>٢</sup> تجاوزت مساحته ٧٢٨٧ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠٤م، حيث أبتلع أربع مدن صغيرة (Town) مستقلة لتتضم الى نطاقه الحضري، وتندرج كضواحي حضرية تابعة اليه، أما فيما يتعلق بالكتلة العمرانية المبنية Built Area فقد توسعت من ٥٢٩.٥ كم<sup>٢</sup> عام ١٩٩٦م لتصبح ١٣٣٢ كم<sup>٢</sup> عام ٢٠٠٤م، وقد استتبع ذلك تحول في استعمالات الأراضي على مستوى الإقليم وتباين معدلات النمو للعناصر المختلفة لاستعمالات الأراضي، فالواضح حدوث نمو بمعدلات متسارعة للعمران الحضري ومناطق التنمية الجديدة، قابله انحسار للاستعمالات الطبيعية بالإقليم كالغابات والبراري والبحيرات والأراضي الزراعية (شكل رقم ٤)

■ وقد ترتب على النمو العمراني المنتشر المتسارع للمركز الحضري المتضخم ومجموعة التجمعات العمرانية الحضرية المتاخمة له في ظل التوطن الضخم للإستثمارات العالمية والتزايد المضطرد لحجم الإنتاج (شكل رقم ٥)، ضمه العديد من هذه التجمعات الحضرية كذلك مناطق التنمية الجديدة والمناطق الإقتصادية المتخصصة والمناطق الريفية البيئية والقرى لتظهر مجموعات إنتاجية رئيسية Main Clusters ترتبط بالمركز الإنتاجي الرئيسي وهو المركز الحضري، وتحكم

هذه المجموعات شبكة العلاقات الإنتاجية التي أدت الى ظهور تقسيم وظيفي لهذه العملية الإنتاجية ترتبط بتدفق عالي للسكان والعمالة والمعلومات من خلال خطوط اتصال فائقة السرعة High Speed Rail Lines وخطوط الاتصالات كناطق جغرافي للتدفقات (Space Of Flows) والتحول الى ما يعرف بـ Polycentric Mega-City Region . (Caige SUN, Kaiwen Zhong, and )<sup>(١)</sup> (Fenglei FAN, 2008)



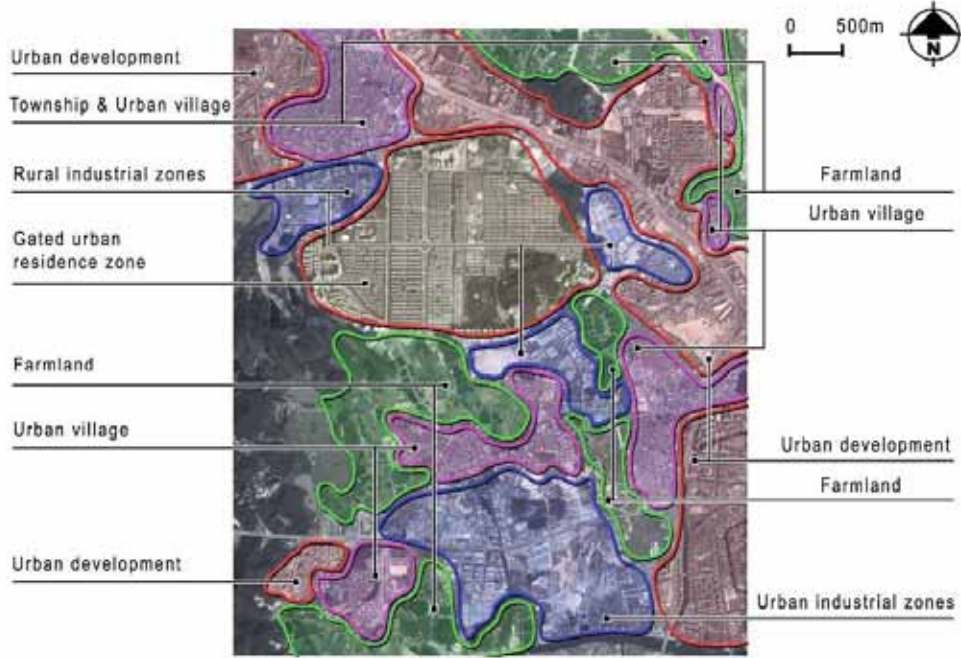
شكل رقم (٤) التغيير في استعمالات الأراضي بالمركز الحضري Guangzhou خلال الفترة (١٩٩٦-٢٠٠٤) المصدر: Caige SUN, Kaiwen Zhong, and Fenglei FAN, 2008



شكل رقم (٥) النمو العمراني المتسارع وتداخل استعمالات الأراضي بالمركز الحضري Guangzhou (١٩٩٦-٢٠٠٤) المصدر: Guangzhou Land Administration Bureau, 2008

■ وقد أدى تحول العمران بالمركز الحضري الى Polycentric Area وتشابك العلاقات الإنتاجية بين أجزائه الداخلية وتفاعلها الى ظهور نطاق حضري متضخم تتداخل فيه المستويات المختلفة

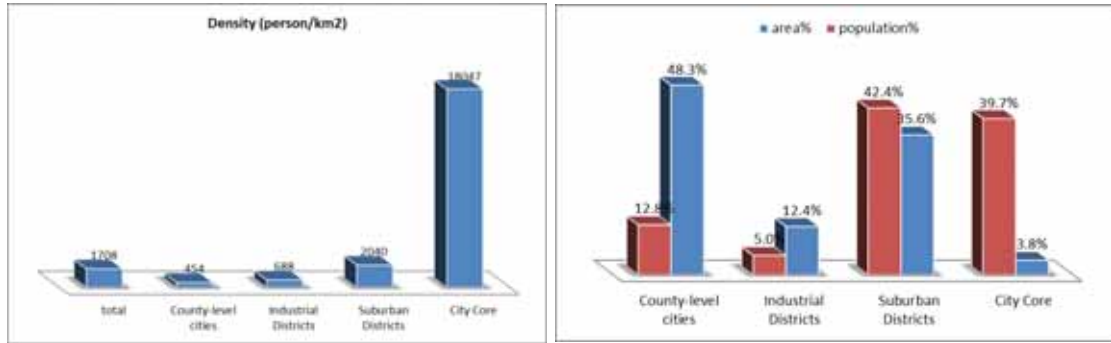
للتنمية، عرف بظاهرة مركب إستعمالات الأراضي الكبرى المتداخلة والمتفاعلة في إطار النطاق الحضري المنتشر Typical Hybrid Regional Land Use Phenomenon، ويوضح الشكل رقم (٦) نموذجاً فعلياً لمركب استعمالات الأراضي التي نشأت إثر ظهور Polycentric Megacity Region بتوطن الإستثمارات مكانياً في المركز الحضري Guangzhou.



شكل رقم (٦) مركب إستعمالات الأراضي الإقليمية المتداخلة Typical Hybrid Land Use في نطاق Polycentric Megacity للمركز الحضري Guangzhou

المصدر: Yaping Wei & Min Zhao, 2008

- نتيجة لتركز الأنشطة في مناطق محددة دون غيرها للاستفادة بالميزة النسبية لمواقعها على مستوى المركز الحضري المتضخم وخاصة بالأحياء المركزية City Core، فقد اتسمت هذه الأحياء بكونها أعلى كثافة سكانية على مستوى المركز الحضري، فقد بلغ متوسط الكثافة السكانية على مستوى هذه الأحياء نحو ١٨ الف نسمة / كم<sup>٢</sup>، بل ان الأمر تعدى ذلك الى وصول الكثافة بأحد الأحياء بها الى نحو ٣٤ الف نسمة / كم<sup>٢</sup> (Liwan District)، ( Statistics Bureau of Guangzhou ٢٠١١) (شكل رقم ٧).



شكل رقم (٧) الكثافة السكانية والعلاقة بين تركيز السكان والمساحة على مستوى مناطق المركز الحضري  
Guangzhou عام ٢٠١٠.

المصدر: الباحث استنادا الي [Statistics Bureau of Guangzhou http://www.gzstats.gov.cn](http://www.gzstats.gov.cn)

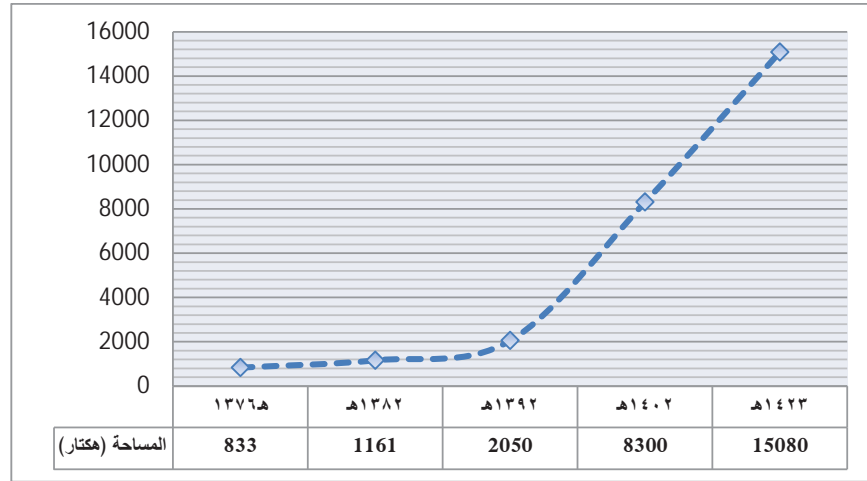
### ٣- حاضرة الدمام: نموذج للمراكز الحضرية المتأثرة بجذب الاستثمارات

تعد حاضرة الدمام والتي تضم مدن الدمام، الخبر، الظهران والثقبة احدى المراكز الحضرية الأكثر ديناميكية على مستوى دول الخليج والشرق الأوسط، فقد شهدت الحاضرة طفرات تنموية واسعة النطاق خاصة مع بداية ثمانيات القرن العشرين، وقد ساهم في ذلك كون المنطقة احدى أهم واكبر مناطق الاكتشافات النفطية على مستوى العالم، وهو الأمر الذي أدى الى أن تكون هذه المنطقة محط أنظار المستثمرين في كافة القطاعات وخاصة العقارية والصناعية، وهو ما أدى بالتالي الى حدوث انعكاسات جمة على العمران بحاضرة الدمام.

#### ٣-١ نمو عمراني وسكاني متسارع بحاضرة الدمام

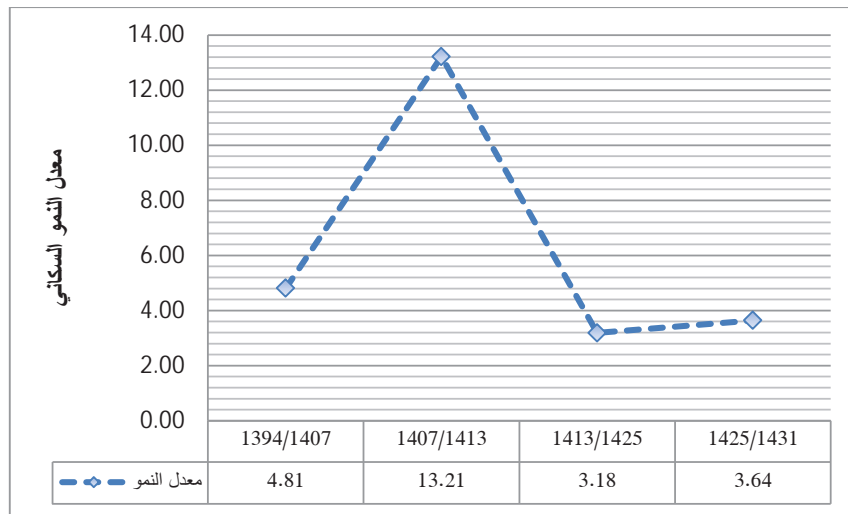
من خلال استقرار تطور العمران على مستوى الحاضرة، اتضح تضاعف مساحة الكتلة العمرانية بها بمعدلات كبيرة في السنوات الأخيرة، إذ تضاعفت مساحتها العمرانية ١٦ مرة خلال العقود الثلاثة الماضية لتصل إلى حوالي ١٥ ألف هكتار عام ١٤٢٣هـ بعد أن كانت مساحتها لا تتجاوز ٨٥٠ هكتارا عام ١٣٧٦هـ (شكل ٨).

وهو الأمر ذاته بالنسبة لتطور عدد سكان الحاضرة، فقد شهدت الحاضرة ارتفاعا غير مسبوق في معدلات النمو السكاني لتصل الى نحو ١٣% سنويا خلال الفترة ١٤٠٧-١٤١٣هـ (شكل ٩)، بينما كان على مستوى المملكة ٤.٧% سنويا خلال نفس الفترة، وعلى الرغم من انخفاض معدل النمو السكاني خلال الفترة الأخيرة (١٤٢٥/١٤٣١هـ) على مستوى الحاضرة الى نحو ٣.٦%، فإنه ما زال يفوق كثيرا معدل النمو السائد على مستوى المملكة خلال نفس الفترة الزمنية والذي بلغ ٢.٥% سنويا.



شكل رقم (٨) تطور مساحة حاضرة الدمام (الفترة من ١٣٧٦هـ-١٤٢٣هـ)

المصدر: الباحث استنادا الى مشروع المخطط المحلي والتفصيلي لمنن حاضرة الدمام، وزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٠٠٧م)



شكل رقم (٩) تطور معدلات النمو السكاني على مستوى حاضرة الدمام (الفترة من ١٣٩٤-١٤٣١هـ)

المصدر: الباحث استنادا الى بيانات مصلحة الاحصاءات العامة، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن

### ٢-٣ تأثير توطن الاستثمارات على نمو الحاضرة عمرانيا

اتخذت أغلب التوسعات العمرانية في السنوات الأخيرة بالمراكز الحضرية عامة وحاضرة الدمام على وجه الخصوص شكل المساهمات العقارية من قبل المستثمرين العقاريين. إلا أن هذه المساهمات اتسمت بكونها تتبع مضاربات المستثمرين ومدى قدرتهم على جذب التنمية ورؤوس الأموال إلى هذه المشروعات دون أن تكون في سياق خطة تنمية لاستثمارات الأراضي لمقابلة الاحتياجات الحقيقية للتنمية وأنشطتها

المختلفة، ونتيجة لذلك فقد كانت اغلب التوسعات بحاضرة الدمام عبارة عن مجموعة من المخططات المعتمدة الكبرى (مشروعات تقسيم أراضي) التي مازالت أجزاء كبيرة منها فضاء حتى وقتنا الحالي نظرا لكونها لا تقابل الطلب الحقيقي لحاجيات المجتمع (جدول رقم ١).

جدول رقم (١) بيان بالمخططات المعتمدة الكبرى ومواقعها بحاضرة الدمام

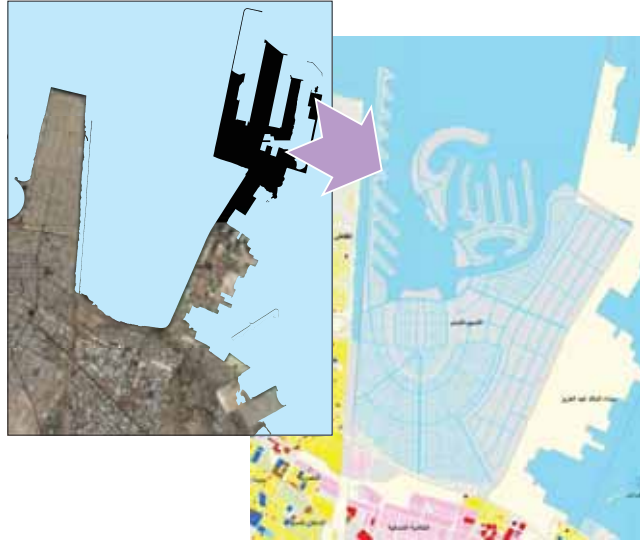
المخطط المعتمد	المساحة بالهكتار	تاريخ الاعتماد	الموقع
ضاحية الملك فهد	٣٦١٣	1405	غرب الحاضرة
حي النسيم	٣٣٣٩	١٤٠٠	على أراضي دفان
مخطط ١١٥٦	٢٤٤٠	--	غرب الحاضرة
مخطط المطار	٩٩٥	١٤٢٣	غرب الحاضرة
حي الشاطئ (الشرقي والغربي)	٧٧٩	1408	على أراضي دفان
حي بترومين (النورس)	٥٨١	1404	على أراضي دفان
مخطط ١٠٢٥	٥٦١	1421	غرب الحاضرة
مخطط الفرسان	٤٤٦	1423	غرب الحاضرة
حي الفنار	٢٠٦	١٤٢٤	على أراضي دفان
الاجمالي	١٢٩٦٠	--	

المصدر: المخطط المحلي والتفصيلي لحاضرة الدمام، وزارة الشؤون البلدية والقروية ٢٠٠٧

توسع كبير بالردم في مياه الخليج: نتيجة لارتفاع حجم المعروض من الأراضي على مستوى الحاضرة والذي بلغ نحو ١٠٢ الف قطعة ارض فضاء بإجمالي مساحة ١٨.٩ ألف هكتار (عام ٢٠٠٥)، فان سعي المستثمرين نحو تحقيق أعلى ربحية ممكنة وفي أقل فترة زمنية، أدى الى توجيه مشروعاتهم الاستثمارية نحو افضل المواقع على مستوى الحاضرة، وبطبيعة الحال فان أكثر المناطق تميزا بالطلب المرتفع هي تلك الواقعة قريبا من ساحل الخليج، والتي غالبا ما تتميز بارتفاع أسعار اراضيها أضعاف المناطق الداخلية (وصل سعر المتر في مخطط الصفا القريب من الساحل نحو ٣٨٠٠ ريال، بينما بلغ متوسط السعر ٥٠٠ ريال بضاحية الملك فهد غرب الحاضرة)، وقد ساعد على ذلك تنامي الطلب العالي على هذه المناطق من قبل الفئات مرتفعة الدخل، فمن خلال الجدول السابق يتبين أن المخططات المعتمدة على أراضي دفان قد بلغت مساحتها الاجمالية نحو ٤٩٠٥ هكتارا، وان كان العديد منها لم تتم فيه عملية الردم في الخليج بعد كمخطط النسيم البالغ مساحته ٣٣٣٩ هكتارا.

وتاريخيا، فان اجمالي المساحات التي تم ردمها بالخليج لمقابلة متطلبات الاستثمار - غالبا العقاري- بلغت ٣٧١٠ هكتار، وعليه فان اجمالي المسطح المتوقع لأعمال الدفان بالخليج سيبلغ نحو ٨٦١٥ هكتارا بعد اكتمال تنفيذ المخططات المعتمدة.

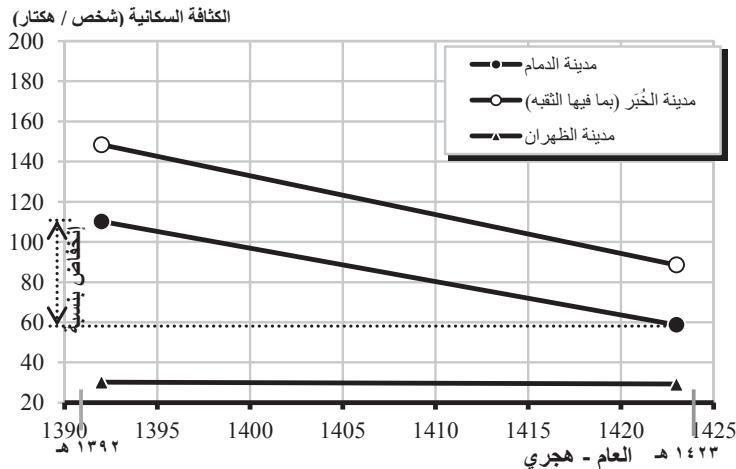




شكل رقم (١٠) نماذج من مناطق الدفان بمياه الخليج التي نفذت والتي ستنفذ

المصدر: المخطط المحلي والتفصيلي لحاضرة الدمام، وزارة الشؤون البلدية والقروية ٢٠٠٧، موقع جوجل

انخفاض شديد في الكثافة السكانية: انخفضت الكثافة السكانية بشكل كبير خلال العقود الثلاثة الماضية. فقد انخفضت الكثافة السكانية بنسبة حوالي ٤٦%، من ١١٠ شخص/هكتار عام ١٣٩٢ هـ إلى ٥٩ شخص/هكتار عام ١٤٢٣ هـ (شكل ١١). وتعتبر هذه الكثافات منخفضة مقارنة بالمعدلات المحلية على مستوى المملكة والمعدلات الإقليمية والعالمية. وفي حالة اضافة المخططات المعتمدة التي لم تبنى بعد فان الكثافة سوف تنخفض إلى ما دون ٢٠ شخص/هكتار.



شكل رقم (١١) انخفاض الكثافة السكانية على مستوى مدن حاضرة الدمام

المصدر: المخطط المحلي والتفصيلي لحاضرة الدمام، وزارة الشؤون البلدية والقروية ٢٠٠٧

**ضغوط الاستثمار نحو تحرير قيود ارتفاعات المباني:** شككت قوى الاستثمار ضغوطا كبيرة نحو تحرير قيود ارتفاعات المباني، فعلى الرغم من كون الارتفاعات المنخفضة هي السائدة على مستوى حاضرة الدمام (طبقا لتقرير المخطط المحلي فان ٩١% من مباني الحاضرة لا يتعدى الدورين) فان بعض المخططات المعتمدة (سي تي فنار) في مناطق الدفان قد تقدمت لزيادة ارتفاعات المباني في بعض المناطق بها لتتجاوز ٢٥ دورا (أبراج استثمارية)، بعد ان كان أقصى ارتفاع مسموح به في المخطط المعتمد هو (دورين فقط)، وذلك سعيا نحو تحقيق أقصى استغلال ممكن للأرض، ومن ثم تحقيق أقصى ربحية ممكنة، (شكل رقم ١٢)، واطافة الى ذلك فقد سمحت لائحة اشتراطات البناء المعتمدة لجميع الأراضي المطلة على طريق الكورنيش بأن يصل ارتفاعها الى ١٥ دورا (مادة رقم ٩ من تقرير اشتراطات وضوابط البناء من مشروع المخطط المحلي والتفصيلي لحاضرة الدمام).

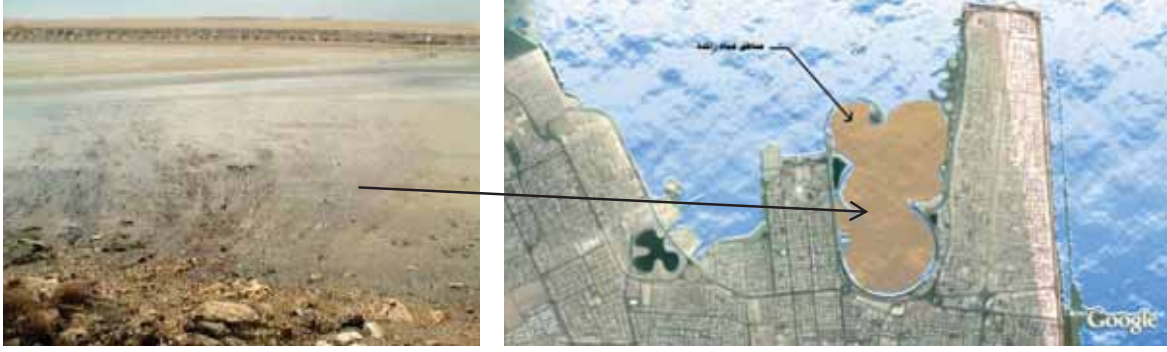


شكل رقم (١٢) تحرير ارتفاعات المباني ببعض المخططات المعتمدة على مناطق الدفان (مخطط الفنار سي تي)

المصدر: مشروع زيادة ارتفاعات المباني بمخطط الفنار سي تي المعتمد ، مدينة الدمام، المنطقة الشرقية

**اهدار البيئة الطبيعية بالأجزاء الساحلية من حاضرة الدمام:** ادى تكالب المستثمرون نحو الاستثمار العقاري في الاجزاء الساحلية من الحاضرة والتوسع في عمليات الدفان لتوفير أراضي جديدة داخل عمق مياه الخليج الى تفاقم المشكلات البيئية، أهمها احداث تغيير جذري في خط الساحل الطبيعي، وهو ما نجم عنه ساحل جديد غير منتظم أشبه ما يكون نتوءات تفصل بينها مياه راكدة تصل لحالة التعفن نتيجة للخلل الذي حدث في حركة الامواج الطبيعية لمياه الخليج. وما يرتبط بذلك من اخلال لبيئة الثروة السمكية والحياة الفطرية في هذه المياه ومن ثم نفوق الكثير منها.

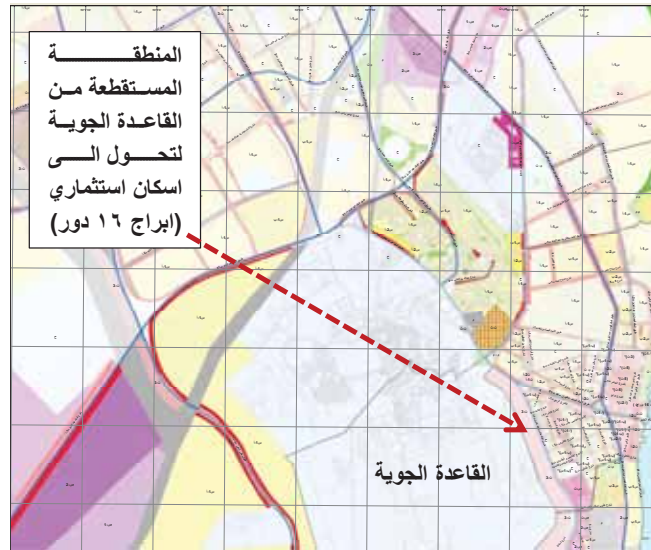




شكل رقم (١٣) التغيير في البيئة الطبيعية استجابة لضغوط الاستثمار

فقدان الأراضي الزراعية بحاضرة الدمام: نتيجة للتوسع العمراني الشديد بحاضرة الدمام حدث فقدان لكافة الأراضي الزراعية غرب الحاضرة والبالغ مساحتها ٤١٠ هكتارا (مشروع المخطط المحلي)، وهو ما يمثل اهدارا للموارد الأرضية المتاحة وتنافيا تاما مع المبادئ العامة التي تنادي بها استدامة التنمية.

تغيير بعض الاستعمالات استجابة لضغوط الاستثمار: مع تنامي الطلب الاستثماري على حاضرة الدمام، ومع وفرة الأراضي سواء القائمة او الجديدة اثر عمليات الدفان بمياه الخليج، فقد حدث تغيير لبعض الاستعمالات الرئيسية بالحاضرة لمقابلة الطلب الاستثماري الشديد، وتبقى القاعدة الجوية بمدينة الظهران خير شاهدا على ذلك، فقد حدث استقطاع لواجهة القاعدة الجوية العسكرية وتحويلها الى نشاط سكني استثماري (ابراج بارتفاع ١٦ دور).



شكل رقم (١٤) تغيير استعمال عسكري الى استثماري استجابة لضغوط الاستثمار

المصدر: مشروع المخطط المحلي والتفصيلي لحاضرة الدمام ٢٠٠٧، تقرير الاشتراطات وضوابط البناء

## ٤- التوصيات

هل الاستثمارات هي الموجهة للتنمية؟ أم من المفترض أن توجه التنمية الاستثمارات؟ .. تساؤل يمكن استشراف الاجابة عليه من خلال ما تم استعراضه في البحث مسبقا، فالحادث حاليا على مستوى احد المراكز الحضرية الكبرى العربية هو ما يجيب على التساؤل الأول بنعم، وللأسف هو ما لا يجب ان يكون.

فقد تبين أنه هناك علاقة وطيدة الصلة بين توطن الاستثمارات بكافة أشكالها وحالة البيئة العمرانية بالمراكز الحضرية الكبرى الجاذبة لهذه الاستثمارات، تلك العلاقة لها من الايجابيات والسلبيات التي تستلزم أن تتعامل على اثرها ادارة التنمية بهذه المراكز بحذر شديد ووفقا لسياسات وبرامج شديدة الوضوح وكاملة الشفافية، خاصة اذا ما صاحب توطن هذه الاستثمارات تعديا صارخا على البيئة الطبيعية والثقافية للمجتمعات المحلية تتنافى مع ما تهدف اليه مبادئ الاستدامة التي تنادي بها وتسعى الى ارساؤها كافة المؤسسات المعنية بالتنمية على كافة الأصعدة والمستويات.

وفي ضوء ما سبق، فإن أهم التوصيات التي يناهز بها البحث لضبط هذه العلاقة المشوهة بين توطن الاستثمارات وتحقيق التنمية الفاعلة الحقيقية ما يلي:

- العمل على ايجاد ادارة تنمية فاعلة تملك القدرة على عدم الاستجابة المطلقة لضغوط وقوى الاستثمار، من خلال التوسع في توفير برامج هادفة لبناء قدرات منتسبيها الذين يتم اختيارهم بعناية فائقة وفقا لمعايير محددة ومنفق عليها بين اطراف المجتمع.
- التحديد الدقيق لاختصاصات كافة الادارات المعنية بعملية التنمية والتنسيق فيما بينها، كذلك تحديد اجراءات واضحة للمتابعة الدائمة والتقييم والمسائلة في حدود الاختصاصات لكافة الأطراف في منظومة ادارة التنمية.
- وضع الضوابط والتشريعات المحددة بعناية لتنظيم توطن الاستثمارات في اطار من التوافق بين جهود جذب مزيدا من الاستثمارات من جهة والحفاظ على البيئة الطبيعية ومواردها والثقافات المحلية من الجهة الأخرى، وبما يعمل على التغيير المنهجي من فكر الاستجابة لضغوط الاستثمار الى جذب الاستثمار المتوافق مع مبادئ عملية التنمية.

- التقييم المنهجي العلمي للمشروعات الاستثمارية المتوطنة بالمراكز الحضرية، مع اعادة النظر في تلك التي لها من التأثيرات السلبية على البيئة والمجتمع التي لا يمكن تداركها تفعيلًا وتحقيقًا لمبادئ الاستدامة.
- تقديم الدعم الفني لصانعي ومتخذي القرار التنموي على مستوى المراكز الحضرية، من خلال توفير منظومة متكاملة قاعدتها مجموعة من المؤشرات القياسية يتم من خلالها رصد حالة التنمية بكافة مجالاتها بهذه المراكز الحضرية ومتابعة تأثيرات المشروعات الاستثمارية.
- وأخيرًا، حتمية الاستناد الى رؤية وطنية للتنمية العمرانية المستدامة الجاذبة للاستثمارات في اطار تحاوري تشاركي مع كافة الأطراف لها انعكاساتها الاقليمية والمحلية.

## ٥-المراجع

١. كاظم جاسم العيساوي، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، دار المناهج سنة ٢٠٠١، ص ١٦.
٢. مجدي محمد البسطويسي وآخرون، تقييم ودراسة تطوير استراتيجية التنمية العمرانية الشاملة لاقليم سيناء وقناة السويس ٢٠١٧، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع، جامعة الأزهر، القاهرة، ٢٠٠٧، ص ٦٥
٣. مصطفى منير محمود، ٢٠٠٩، تهيئة الوحدات الإقليمية لجذب الاستثمارات العالمية في إطار اتفاقيات التكامل الإقليمي والتوجهات التنموية الاستراتيجية القومية، رسالة دكتوراه، جامعة القاهرة.
٤. وزارة الشؤون البلدية والقروية، مشروع اعداد المخططات الهيكلية والمحلية والتفصيلية لمدن حاضرة الدمام ومحافظتي القطيف ورأس تنورة، المملكة العربية السعودية، ٢٠٠٧
1. Bakhait, Shadia Yousif, 2005, Dynamic City Regions In India, UNIDO, Industrial Department Officer.
2. Caige SUN, Kaiwen Zhong, and Fenglei FAN, 2008, Analysis of Land Use Changing Guangzhou City, The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences. Beijing, China
3. Fenglei Fan, 2007, Land Use and Land Cover Change in Guangzhou, China, from 1998 to 2003, School of Geography of South China Normal University, Guangzhou, China
4. Kcmninos, Nicos, 2005, Regional Innovation in Europe, Working Paper, UNIDO. Zhou Q, 2010, Foreign investments and city making in China: A case study in Yangtze River Delta. Ph.D. dissertation, The University of Wisconsin, Milwaukee, United States.
5. Maurer J, 2009, The Effects of Foreign Direct Investment in Urban Development: The Case of Budapest, DPU Working Paper NO. 142, Development Planning Unit, University College London
6. Narayanan P., Hanjagi A. D, 2009, Land Transformation: A Threat On Bangalore's Ecology - A Challenge For Sustainable Development. Bangalore University, Bangalore, India
7. Sheng L, 2011, Foreign investment and urban development: A perspective from tourist cities, Habitat International, Volume 35, Issue 1, Pages 111-117, ISSN 0197-3975.
8. Topcu M, Kubat A. 2009, The Analysis of Urban Features that Affect Land Values in Residential Areas, Proceedings of the 7th International Space Syntax Symposium, Edited by Daniel Koch, Lars Marcus and Jesper Steen, Stockholm: KTH.
9. Yaping Wei & Min Zhao, 2008, Entangling Land-use Regulations in China's Urban Growth, The Case Of Guangzhou, Working Paper, 44th ISOCARP Conference.