

التقرير الوطني
لحدوة الإمارات العربية المتحدة
إلى مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية
(المونل الثاني)
ديسمبر - ١٩٩٥

جدول المحتويات

٤	تمهيد
٥	(١) التطورات الاقتصادية والاجتماعية في دولة الامارات العربية المتحدة
٧	١/١ - نبذة تاريخية
٨	٢/١ - السمات الجغرافية
١١	٣/١ - السمات الرئيسية للتطور الاقتصادي
	١/٣/١ - الناتج المحلي الاجمالي
	٢/٣/١ - الإستثمار
	٣/٣/١ - التجارة الخارجية
	٤/٣/١ - الاستهلاك النهائي
١٦	٤/١ - السكان في دولة الإمارات
٢٠	٥/١ - التطورات القطاعية
٢٠	١/٥/١ - الزراعة
٢٠	٢/٥/١ - الصناعة التحويلية
٢١	٣/٥/١ - الكهرباء
٢٢	٤/٥/١ - الماء
٢٣	٥/٥/١ - النقل والمواصلات
٢٤	٦/٥/١ - التعليم
٢٥	٧/٥/١ - الصحة
٢٧	(٢) تطور المستوطنات البشرية والتطورات في قطاع الاسكان في دولة الامارات العربية المتحدة
٢٨	١/٢ - التطورات الحضرية وتنمية المستوطنات البشرية
٣٠	١/١/٢ - مراحل النمو الحضري
٣٤	٢/١/٢ - القضايا العمرانية المترتبة على مرحلة النمو الحضري السريع
٣٦	٣/١/٢ - دور الجهات الاتحادية
٣٦	١/٣/١/٢ وزارة الأشغال العامة والإسكان
٣٧	٢/٣/١/٢ وزارة التخطيط
٣٨	٣/٣/١/٢ هيئة التخطيط العمراني
٣٨	٤/٣/١/٢ الهيئة الاتحادية للبيئة
	٤/١/٢ - دور أجهزة الحكم المحلي (البلديات) في مواجهة القضايا العمرانية
٤٠	١/٤/١/٢ تجربة أبوظبي
٤٣	٢/٤/١/٢ تجربة دبي

٤٥	٣/٤/١/٢ تجربة الشارقة
٤٨	٤/٤/١/٢ تجربة رأس الخيمة
٥٠	٥/٤/١/٢ تجربة عجمان
٥٢	٦/٤/١/٢ تجربة أم القيوين
٥٢	٧/٤/١/٢ تجربة الفجيرة
٥٢	٨/٤/١/٢ تجربة العين
٥٧	٥/١/٢ - تقييم تجربة التخطيط العمراني
٥٩	٦/١/٢ - مدى الحاجة الى اسلوب التخطيط العمراني الشامل على المستوى الوطني *
٦١	٢/٢ تطورات قطاع الاسكان بدولة الامارات
٦١	١/٢/٢ - سياسة واستراتيجيات الاسكان بدولة الامارات
٦٢	١/ ١/٢/٢ سياسة اسكان المواطنين
٦٣	١/١/١/٢/٢ دور الحكومة الاتحادية
٦٧	٢/١/١/٢/٢ دور الحكومات المحلية
٦٩	٣/١/١/٢/٢ دور القطاع الخاص
٦٩	٢/١/٢/٢ سياسة اسكان المقيمين
٧٠	١/٢/١/٢/٢ دور الحكومة الاتحادية
٧٠	٢/٢/١/٢/٢ دور الحكومات المحلية
٧١	٣/٢/١/٢/٢ المؤسسات المحلية للدولة
٧٣	٤/٢/١/٢/٢ دور شركات القطاع العام والمشارك
٧٤	٢/٢/٢ - التطورات الكمية والنوعية
٧٤	١/٢/٢/٢ التطورات الكمية
٧٩	٢/٢/٢/٢ التطورات النوعية
٨٧	٣/٢ - اقتصاديات الاسكان
٩١	٤/٢ - البيئة والتحضر
٩١	١/٤/٢ - حماية البيئة
٩٢	٢/٤/٢ - الصرف الصحي
٩٣	٣/٤/٢ - النفايات
٩٣	٤/٤/٢ - الكودات الصناعية
٩٥	٥/٢ - المؤشرات السكنية لدولة الامارات العربية المتحدة

(٣) الاطار المستهدف لاستراتيجية خطة العمل الوطنية لتنمية
قطاع الاسكان والمستوطنات البشرية بدولة الامارات العربية المتحدة

(٤) مخطط تنمية المنطقة الوسطى واستقرار البدو في امانة الشارقة

تمهيد

تم إعداد هذا التقرير بواسطة اللجنة الوطنية الخاصة بالتحضير لمؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (المونل الثاني) .

يتناول التقرير مجمل القضايا والتطورات الخاصة بقطاع الإسكان والمستوطنات البشرية في الدولة حيث يستوفي في المقام الأول المعلومات العامة حول الدولة من حيث الموقع والمساحة والمناخ ومختلف السمات الاقتصادية ذات العلاقة والقوى العاملة والقطاعات الخدمية مثل الكهرباء والمواصلات والتعليم والصحة .

يعد ذلك يعالج التقرير التطورات الحضرية والتخطيط العمراني بدءاً من دور الجهات الاتحادية ثم الحكومات المحلية لمختلف الإمارات وتجربتها في مجال التخطيط الحضري والقضايا المرتبطة بهذا النشاط .

يركز التقرير كذلك على دور الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية والقطاع الخاص في مجال الإسكان سواء بالنسبة لمواطني الدولة بمختلف شرائحهم أو إسكان الوافدين ، ويعرض للإجازات وللنواحي التي تحتاج إلى تطوير وغير ذلك من الأمور المختلفة بتوفير المأوى الملائم للسكان مع استعراض للمؤشرات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة .

كما يقدم التقرير الإطار المستهدف لاستراتيجية خطة العمل الداخلية لتنمية قطاع الإسكان والمستوطنات البشرية بدولة الإمارات العربية المتحدة .

و يستعرض التقرير تجربة إمارة الشارقة في عملية توطين البدو كأحد التجارب الموفقة في مجال الاستيطان البشري .

ونظراً لقيام دولة الإمارات العربية المتحدة بأجراء التعداد العام للسكان و المنشآت لعام ١٩٩٥ ، فإن بعض محتويات التقرير سيتم تحديثها لاحقاً اعتماداً على نتائج التعداد بمجرد صدورهما .

(١) التطورات الاقتصادية و الاجتماعية
في
دولة الإمارات العربية المتحدة

كان إعلان قيام الاتحاد عام ١٩٧١ أولى اللبانات لبناء صرح دولة الإمارات العربية المتحدة الفتية على أسس عصرية وسمات حضارية ، وبدأت الدولة الانطلاق عن طريق بناء الهياكل الأساسية والاجتماعية وفق أحدث النظم والأساليب المتطورة .

إن الفترة التي تلت قيام الاتحاد وضعت فيها الأسس السليمة لإعادة استيطان السكان في المدن وفي القرى وفي البادية عن طريق الدراسات والتخطيط في إسكان هذه المجموعات البشرية ، وقد استلزم هذا عدد كبير من الإجراءات التي كان من أهمها بناء مصادر للدخل واستثمار إمكانيات الدولة لتوفير الحياة الكريمة لهذه المجاميع من السكان وخلق المجتمعات العمرانية على نمط أحدث ما وصلت إليه المجتمعات السكانية في دول العالم .

إن توجيهات صاحب السمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان رئيس الدولة وأخونه حكام الإمارات ، كانت أكبر دافع للحكومة لتقديم كافة إمكانياتها وتذليل أية عقبات أمام خلق وتكوين مدن وقرى حديثة يتمتع فيها الإنسان بأعلى مستوى للخدمات سواء كانت خدمات عمرانية متمثلة في المسكن اللائق المزود بكل الإمكانيات الحديثة، أو توفر الخدمات الصحية والخدمات التعليمية ، التي جعلت الدولة مثالا يحتذى به في مستوى الرعاية والرفاهية التي يتمتع بها إنسان الإمارات على هذه الأرض الطيبة

إن النهضة والازدهار الذي شمل كافة قطاعات الدولة الاقتصادية والاجتماعية والتي غطت كافة إمارات الدولة كانت من السمات التي ميزت دولة الإمارات دون مثيلاتها من الدول ، رغم قصر الفترة منذ نشأة الدولة ، بشكل عام فإن التطور الحضاري الذي شهدته الدولة خلال السنوات الماضية يعتبر نموذجا فريدا تتحدث عنه النتائج التي تحققت في مجال الخدمات العديدة التي وفرتها الدولة سواء للأفراد كخدمات اجتماعية أو بالنسبة للقرارات التي قامت بإنعاش وتطوير هذا النشاط الاقتصادي .

١/١ - نبذة تاريخية :

قبل قيام دولة الإمارات العربية المتحدة في الثاني من ديسمبر ١٩٧١ كانت الإمارات السبع : أبوظبي ، دبي ، الشارقة ، عجمان ، أم القيوين ، رأس الخيمة والفجيرة تعرف باسم الإمارات المتصالحة ، وقبل التتقيب عن النفط لم تكن هناك حدود رسمية بين الإمارات . والواقع أن أراضي كل إمارة كانت مطابقة تقريبا للمناطق القبلية القائمة على أساس توزيع عيون الماء وحقوق الرعي ومجال نفوذ الشيخ الحاكم ، وقد ارتبطت هذه الإمارات سنة ١٨٩٢ بمعاهدة حماية مع المملكة المتحدة ، وفي عام ١٩٥٢ أنشئ مجلس متصالح برئاسة المقيم السياسي البريطاني في الإمارات المتصالحة يجتمع فيه الشيوخ الحكام مرتين في السنة بهدف البحث في سبل تطوير سياسة إدارية مشتركة هدفها النهائي إنشاء اتحاد للإمارات .

وقد تحقق ذلك بعد ١٩ عاما في ديسمبر ١٩٧١ عندما تم التوصل إلى اتفاق بين حكومة المملكة المتحدة وبين كل إمارة على إنهاء معاهدة ١٨٩٢ حيث أنهيت الاتفاقات الحصرية التي تضمنتها المعاهدة واقرحت كبديل لها معاهدات صداقة جديدة وفي الثاني من ديسمبر ١٩٧١ اعترف باتحاد الإمارات العربية دولة مستقلة استقلالاً كاملاً وأصبح لاتحاد الإمارات دستور خاص به ، وقد تولى مسئولياته كدولة مستقلة ذات سيادة

وينقسم دستور دولة الإمارات العربية المتحدة إلى تسعة أقسام يشكل إطاراً للإمارات السبع تنمى فيه الأواصر التي تشدها إلى بعضها ، ويعطي الدستور كل إمارة من الإمارات حق الاستمرار في تنظيم شئونها المحلية بصورة مستقلة .

ويمثل المجلس الأعلى لحكام الإمارات السلطة العليا في الدولة وهو يتألف من حكام الإمارات السبع ، و يصادق المجلس الأعلى على كل القوانين و المراسيم و المعاهدات و يملك الحكم النهائي في شؤون الاتحاد .

٢/١ - السمات الجغرافية

١/٢/١ - الموقع :

تحتل دولة الإمارات العربية المتحدة مكان القلب في الخليج العربي فتحدّها من الشمال والشمال الغربي مياه الخليج العربي ومن الغرب المملكة العربية السعودية ومن الجنوب سلطنة عمان والمملكة العربية السعودية ومن الشرق خليج عمان وسلطنة عمان .

٢/٢/١ - المساحة والتضاريس :

تبلغ مساحة دولة الإمارات نحو ٨٣٦٠٠ كيلو متر مربع وبذلك تحتل الدولة المرتبة الثالثة بين دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية من حيث المساحة بعد المملكة العربية السعودية وسلطنة عمان .

وتتكون أراضي الدولة في معظمها من الصحاري لا سيما في المناطق الغربية الداخلية وتتخلل تلك المناطق عدة واحات مشهورة أهمها تلك الواقعة في مدينة العين وضواحيها حيث تستغل المياه الجوفية التي تتوفر بفضل وجود جبل حفيت عن طريق شبكة ري تعرف باسم الافلاج ومثلها محاضر ليوا التي تقع على بعد نحو ٢٠٠ كيلو متر إلى الغرب من العين وتضم الآن أكثر من ٦٠ قرية إضافة إلى المراعي الخصبة الموجودة في مناطق الظفرة التي تتوفر فيها المياه الجوفية ، وتقع إلى الجنوب من هذه المناطق الكثبان الرملية الهائلة التي تشكل حدود الربع الخالي .

ويعتبر جبل حفيت حدا جنوبيا لواحة البريمي حيث تقع مدينة العين ويبلغ ارتفاعه نحو ١٢٢٠ مترا وتتفرع منه سلسلتان متوازيتان تنتهيان عند مدينة العين باتجاه الجنوب تحصر بينهما بعض المرتفعات الجبلية الصغيرة .

وإضافة إلى جبل حفيت فان هناك سلسلة من الجبال المعروفة باسم جبال حجر التي تشطر شبه جزيرة مسندم وتمتد على مسافة ٨٠ كيلو مترا شمالا وجنوبا بعرض يصل إلى نحو ٣٢ كيلو مترا فتخترق سلطنة عمان لتصل إلى الطرف الشرقي من شبه الجزيرة العربية ، وفي سفوح المناطق الشمالية من هذه السلسلة التي تصل في أعلى ارتفاعها ، ضمن الدولة ، نحو ٢٤٣٨ مترا تقع مدينة رأس الخيمة ، بينما تتميز السفوح

الغربية للسلسلة بوجود الوديان الكبيرة والاختلاف التي يستغل بعضها للزراعة .

ومعظم سواحل الدولة رملية باستثناء منطقة شبه جزيرة مسندم التي تشكل سلسلة جبال حجر ، أما المياه الإقليمية فهي ضحلة عموماً وهذه سمة واضحة للقسم الأكبر من المساحة المغمورة في الخليج العربي والمقدرة بنحو ٦٠٠,٠٠٠ كيلو متر إذ يبلغ متوسط عمقها ٣٥ متراً بينما يبلغ أقصى عمق ٩٠ متراً باستثناء المنطقة التي يقع فيها مضيق هرمز حيث يصل العمق إلى ١٤٥ متراً .

وتتصف المياه الإقليمية للدولة بكثرة الشعب المرجانية كما أنها غنية بمحار اللؤلؤ الذي تشتهر به منطقة الخليج وكان المصدر الرئيسي للدخل على مدى العصور .

وتصل درجة حرارة مياه الخليج خلال الصيف إلى ٤٥ درجة مئوية وهي بذلك أعلى درجة حرارة في جميع بحار العالم ، كما ترتفع درجة الملوحة في مياهه إلى ٤٠ درجة في الألف في المناطق العميقة ونحو ١٠٠ درجة في الألف في بعض المناطق الضحلة .

وتتبع للدولة المئات من الجزر المتناثرة بين مياه الخليج منها نحو ٢٠٠ جزيرة تخص إمارة أبوظبي أهمها جزيرة داس وجزيرة دلما . ومن الجزر المهمة الأخرى في الدولة الجزيرة الحمراء بالقرب من رأس الخيمة وجزر أبو موسى وطنب الكبرى وطنب الصغرى وغيرها .

٣/٢/١ - المناخ :

تقع دولة الإمارات العربية المتحدة في المنطقة المدارية الجافة التي تمتد عبر آسيا وشمال أفريقيا وتخضع في الوقت نفسه لتأثيرات المحيط لوقوعها على ساحلي الخليج العربي وخليج عمان الذي يتصل بالبحر الأحمر عن طريق باب المندب مع وجود بعض الخصائص التي تميز مناخها عن غيرها من الدول الواقعة في المنطقة نفسها .

وترتبط معدلات درجات حرارتها الشديدة صيفاً بارتفاع نسبة الرطوبة كما يلاحظ عموماً وجود فروق كبيرة بين مناخ المناطق الساحلية والصحراوية الداخلية والمرتفعات التي تشكل في مجموعها تضاريس الدولة فعلى الساحل يزيد متوسط درجة الحرارة في يوليو عن ٣٧,٥ درجة وترتفع نسبة الرطوبة لتصل أحياناً إلى حد الإشباع بينما يتسع المدى الحراري

كلما توغلنا في قلب الصحراء التي تمثل القسم الأعظم من أراضي الدولة في حين يعتدل المناخ في مناطق الجبال والمرتفعات الأخرى .
وتعاني الدولة من قلة الأمطار مثلها في ذلك مثل بقية الدول الواقعة في المنطقة المدارية الجافة وتتقلب كميات الأمطار التي تهطل على الدولة بين سنة وأخرى كما تتباين معدلات هطولها بين منطقة وأخرى فهي تكثر في إمارتي الفجيرة ورأس الخيمة نظرا لموقعيهما الجغرافيين وقربهما من سلاسل الجبال ، ولذا نجد أن هذه المناطق تضم بعضا من أخصب الأراضي الزراعية في الدولة بينما الأمطار تقل في الإمارات الباقية ويكون سقوطها بين شهري نوفمبر وإبريل .

٣/١ - السمات الرئيسية للتطورات الاقتصادية لدولة الإمارات

لاشك أن السمة الأساسية التي تميز اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة هي اعتماده عند إنشاء الدولة على البترول كمصدر رئيسي للدخل إضافة إلى التكامل الاقتصادي لجميع الإمارات ومساهماتها جميعاً كل حسب إمكانياته وموارده في بناء الدولة وقد وضعت القيادة الحكيمة للدولة نصب أعينها هدف تحقيق التنويع في مصادر دخل الدولة . وكانت وثيقة الأهداف العامة للتنمية التي صدرت سنة ١٩٧٤ قد ركزت على أهمية وضرورة استغلال الثروات المعدنية وشبه المعدنية في الدولة وذلك من خلال إنشاء الصناعات التي تعتمد في إنتاجها على استغلال هذه الموارد بهدف إيجاد مصادر جديدة للدخل في الدولة . واستناداً إلى ذلك ركز مشروع الخطة الخمسية الأولى للسنوات ١٩٨١ - ١٩٨٥ على هذا الموضوع وجاءت أهداف مشروع الخطة منسجمة مع هذا الاتجاه من خلال وضع السياسات الملائمة للارتقاء بهذا النشاط . فعلى سبيل المثال ، يلاحظ النمو في القطاعات الغير نفطية حيث ارتفع الناتج المحلي الإجمالي - بعد استبعاد النفط - من ٢,٤ مليار درهم عام ١٩٧٢ إلى ٨٩,٨ مليار درهم عام ١٩٩٤ أي بمعدل نمو بلغ ١٨,٥٪ سنوياً على المتوسط وخلال السنوات الماضية تميز اقتصاد الدولة بمجموعة من السمات نتعرض فيما يلي لأهمها .

١/٣/١ - الناتج المحلي الإجمالي :

كان من نتيجة اهتمام الدولة ورغبة قادتها في خلق مجتمع متطور يساير دول العالم ويحقق المستوى المعيشي المناسب للإنسان على أرض الإمارات أن حدثت طفرة شاملة لكافة القطاعات الاقتصادية والاجتماعية، ويعبر عن ذلك في معدلات الناتج المحلي الإجمالي . وبتحليل هيكل الناتج المحلي الإجمالي (بعد استبعاد قطاع النفط الخام) نجد بأنه قد ارتفع من ٢,٤ مليار درهم عام ١٩٧٢ إلى ٦٧,٦ مليار درهم عام ١٩٩٠ ووصل إلى ٨٩,٨ مليار درهم عام ١٩٩٤ وهذا يدل على تحسن واضح في اقتصاد الدولة ويعكس الاهتمام في إعطاء دور أكبر للقطاعات الاقتصادية الأخرى غير النفطية مما يعني قوة اقتصادية للدولة و يحميها من أي تقلبات سعرية أو إنتاجية في قطاع النفط . ومن خلال متابعة تطور هيكل الناتج المحلي الإجمالي يلاحظ بأن مساهمة كل من قطاعات الكهرباء والماء والتشييد والبناء والعقارات إلى جانب الخدمات الحكومية ترتفع بشكل مستمر ، فعلى سبيل المثال بلغ الناتج

المحلي الإجمالي (بقيمة تكلفة عوامل الإنتاج) لقطاع التشييد والبناء ٠,٤ مليار درهم عام ١٩٧٢ ارتفع إلى ٩,٦ مليار درهم عام ١٩٩٠ ووصل إلى ١٣,٢ مليار درهم عام ١٩٩٤ . أما الخدمات الحكومية فقد تطورت كذلك مساهمتها في الناتج المحلي الإجمالي حيث ارتفعت من ٠,٢٩ مليار درهم عام ١٩٧٢ إلى ١٦,٢ مليار درهم عام ١٩٩٤ .
وتعكس هذه القطاعات بشكل عام حالة قطاع المستوطنات البشرية والإسكان حيث أنها من المدخلات الهامة في هذا المجال .

١/٣-٢ - الاستثمار :

واكبت عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية نشاطات استثمارية طموحة وجهت الموارد المالية المتاحة نحو بناء طاقات إنتاجية متنوعة ومتطورة وأقامت بنية أساسية غطت القطاعات المختلفة وشملت دولة الإمارات بمجملها.

جدول (١) تطور الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات العربية المتحدة (مليون درهم)

١٩٩٤	١٩٩٣	١٩٩٢	١٩٩١	١٩٩٠	١٩٨٩	القطاعات
٣٤٠٤	٣١٥٦	٢٧٣٠	٢٥٦٣	٢٠٥٦	١١٦	الزراعة والثروة الحيوانية والسكنية
٤٥٠٣٨	٤٧١٠٤	٥٣١١٦	٥٤٢٦٠	٥٧٦٣٢	٤٠٩٥	النفط الخام
٤٢٠	٣٨٩	٣٥٥	٣٣٢	٣٠٧	٤	الصناعات الاستخراجية الأخرى
٢١١٥٨	١٠٦٠٠	٩٩٤٢	٩٧٧٠	٩٧٠١	١٢٦	الصناعات التحويلية
٣١٠٠	٢٩٦٦	٢٨٦٩	٢٧٠٠	٢٤٦١	٨٤	الكهرباء والماء
١٣٢١٠	١٢٢٠٠	١١١٢٥	١٠٣٦٥	٩٦٨٧	٤٠٨	التشييد والبناء
١٤٨٦٦	١٤٠٠٥	١٣٠٢٠	١١٩٤٣	١١٢٣٧	٤٩٠	التجارة والمطاعم والفنادق
٨٥٣٢	٧٩٢٣	٧١٦٧	٦٧١١	٦٢١١	٤٧٦	النقل والتخزين والمواصلات
٦٨٥١	٦٣٣٥	٦٤٣١	٥٤٨٨	٥١٢٦	٤٣	التمويل والتأمين
٩٩٨٠	٩٠٨٨	٨١٨٠	٧٤٤٠	٦٨٦٤	٢٤٠	العقارات
٣٥٣٥	٣٢٨٠	٢٩٣١	٢٦٨٩	٢٤٦٧	٢٩	الخدمات الأخرى
٢٤٩١	٢٣٠٤	٢٦٨٤	٢١٨٢	١٩٧٠	-	باقصا الخدمات المصرفية المحتسبة
١٦٢٨٠	١٥٣٨٥	١٤٣٧٦	١٣٦٣٤	١٢٩٨٦	٢٨٩	الخدمات الحكومية
٩٣٠	٨٤٥	٦٠٥	٥٥١	٤٩٩	-	الخدمات المنزلية
١٣٤٨١٣	١٣٠٩٧٢	١٣٠١٦٣	١٢٦٢٦٤	١٢٥٢٦٦	٦٤٥٠	المجموع
٨٩٧٧٥	٨٣٨٦٨	٧٧٠٤٧	٧٢٠٠٤	٦٧٦٣٤	٢٣٥٥	المجموع عدا النفط الخام

المصدر : وزارة التخطيط

وقد شهدت الدولة حجم استثمارات بلغت ٣٣,٧ مليار درهم عام ١٩٩٤ و حتى ندرك حجم النمو الحاصل خلال عمر هذه الدولة تجدر الإشارة إلى أن مجموع الاستثمار عام ١٩٧٢ قد بلغ ١,٧ مليار درهم و ارتفع إلى ٣٣,٢ مليار درهم عام ١٩٩٣ أي بمعدل سنوي يبلغ ١٥,٢٪ ، أما نسبة الاستثمارات إلى الناتج الإجمالي عام ١٩٩٤ فقد بلغت ٢٥٪ وهي نسبة مرتفعة تعكس حجم النشاط الاقتصادي في الدولة والإنفاق على المشروعات العمرانية في كافة القطاعات . ويلاحظ بأن معدل النمو السنوي للاستثمار في قطاع التشييد والبناء خلال الفترة ١٩٧٢ - ١٩٩٤ بلغ قرابة ١٦٪ ويدل ذلك على عدة نواحي هامة ، فهو يشير إلى حجم احتياجات الدولة الأساسية في مجال التشييد والبناء وإلى الاحتياجات اللازمة لمواكبة التطور الحاصل في الدخل وعدد السكان والأهم من ذلك إلى الأنشطة التطويرية والتنمية التي تخطط لها الدولة .

وقد تميز طابع التنمية بالمشروعات الإنتاجية حيث استحوذت استثمارات القطاعات الإنتاجية عام ١٩٩٤ على ٥٧٪ من مجموع الاستثمارات بالمقارنة مع قطاع الخدمات ، وهذا يدل على تركيز التوجيه الأكبر للاستثمارات نحو القطاعات الإنتاجية التي تتسم بالإسهام المتزايد في الدخل القومي مما يساعد على تحقيق توازن في هيكل الاقتصاد القومي

جدول (٢)

إجمالي التكوين الرأسمالي الثابت حسب القطاعات الاقتصادية (مليون درهم)

١٩٧٢	١٩٩٠	١٩٩١	١٩٩٢	١٩٩٣	١٩٩٤
١٣	٣١١	٤٢١	٤١٧	٨١٩	٨٠٠
٤٧٣	٦٩٨٦	٦٩٤٧	٧٦٢٠	٧٩٣٧	٨٠٢٠
٢٤١	٣٩٧٦	٤٢٠٨	٤٧٢٥	٥٢١٠	٥٣١٠
٩١	٢٤٤٤	٢٥٤٥	٢٩٢١	٣١٥٤	٣٢٠٠
٧٤	٨٧١	٩٦٥	١٢٠٠	١٨٩١	١٩١٠
٣٥	١٤٦٧	٢٢٤٧	٢٤١٦	٢٦٠٠	٢٦٢٠
٤٥٥	٣٧٥٦	٤١١٤	٥١٩٤	٤٩٣٨	٥٠١٠
٢٦	١٠٤٠	١١٩٣	١٥٢٠	٢٣٩٥	٢٥٨٠
٢٦٢	٣٢٣٣	٣١٥٢	٣٧١٩	٤٢٧٥	٤٣١٠
١٧٢٠	٢٤٠٦٤	٢٥٧٩٠	٢٩٨٠٢	٣٣٢١٩	٣٣٧٦٠

المصدر : وزارة التخطيط

أما بالنسبة لاستثمار الحكومة الاتحادية في مجال التشييد والبناء والإسكان فقد بلغ إنفاق وزارة الأشغال العامة والإسكان على مشاريع المباني العامة والأشغال والإسكان ما يزيد عن ٧ مليارات درهم منها حوالي ٢١٪ أنفقت على مشروعات الإسكان ، وقد تحملت الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية خلال الفترة المنصرمة الجزء الأكبر من أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، حيث زاد الإنفاق الجاري من ١٣٤ مليون درهم عام ١٩٧٢ إلى ٢٧٤٦٠ مليون درهم عام ١٩٩٣ بمعدل نمو قدره ١٧,٥٪ ، كما أن الإنفاق الرأسمالي ارتفع من ١٠١٦ مليون درهم عام ١٩٧٢ إلى ١٧٥٦٦ مليون درهم عام ١٩٩٣ .

أن الارتفاع الكبير في حجم الإنفاق جاء نتيجة للتوسع في تقديم الخدمات الصحية والتعليمية والخدمات الاجتماعية الأخرى وإلى استمرار تحسين نوعية هذه الخدمات .

٣/٣/١ - التجارة الخارجية

منذ أن قامت دولة الاتحاد والحكومة تولي للتنمية الاقتصادية أهمية كبيرة وتعتبر التجارة الخارجية إحدى أهم الفعاليات الاقتصادية إذ يعتمد اقتصاد الدولة وبدرجة كبيرة على الواردات السلعية لتلبية الطلب المحلي على مختلف السلع سواء لأغراض الاستهلاك أو لأغراض الاستثمار . وقد احتلت دولة الإمارات موقعا متميزا في حجم التعاملات التجارية وعلى المستويين الإقليمي والدولي خاصة بعد أن وفرت الحكومة مختلف التسهيلات المتطورة والتي ساعدت وبشكل ملموس على انتعاش وتطور هذا النشاط .

وخلال السنوات الماضية حققت دولة الإمارات فائضا في الميزان التجاري ارتفع من ٣,١ مليار درهم عام ١٩٧٢ إلى ١٣,٨ مليار درهم عام ١٩٩٣ . وقد تحقق هذا الفائض (الذي يعتبر أحد الركائز المهمة في قوة المركز المالي للدولة) نتيجة لزيادة الصادرات السلعية عن حجم الواردات السلعية .

ومما تجدر الإشارة إليه أن صادرات النفط الخام في السنوات الأولى لانطلاقة الدولة كانت تمثل جل صادراتها ، إلا أن جهود التنمية التي بذلت خلال السنوات الماضية خاصة في القطاعات الإنتاجية أسفرت عن نتائج إيجابية ، حيث أصبح الإنتاج المحلي للعديد من السلع جزءا مهما من حجم الطلب إضافة إلى تصدير العديد من السلع خاصة التي تعتمد على النفط الخام والغاز الطبيعي

وقد حققت الصادرات السلعية تطوراً كبيراً ففي عام ١٩٧٢ كانت قيمة الصادرات ٥,٣ مليار درهم ارتفعت إلى ٨٦ مليار درهم عام ١٩٩٤ كما تطورت الواردات السلعية من ٢,٢ مليار درهم عام ١٩٧٢ إلى ٨٠ مليار درهم عام ١٩٩٤ .

١/٣/٤ - الاستهلاك النهائي

تأثر نمط الاستهلاك النهائي في الدولة بالتطورات الاقتصادية والاجتماعية في السنوات الأخيرة ، فقد ارتفع الاستهلاك النهائي مع ارتفاع الناتج المحلي ، وقد حقق ما نسبته ٧١٪ من الناتج المحلي الإجمالي عام ١٩٩٤ في حين بلغت النسبة ٢٦٪ عام ١٩٧٢ و ٥٧,٤ ٪ عام ١٩٩١ .

ويلاحظ بأن الاستهلاك الحكومي قد ارتفع من ٨٥٩ مليون درهم عام ١٩٧٢ إلى ٤٢٥٢٠ مليون درهم عام ١٩٩٤ مما يعكس حرص الدولة على تحسين وتطوير مستويات المعيشة للسكان حيث عملت الحكومة على الاستمرار في تطوير ونشر الخدمات الاجتماعية والمرافق العامة مع مراعاة ترشيد الإنفاق وفي ذات الحين عدم المساس بمستوى الخدمات الأساسية مثل الصحة والتعليم .

جدول (٣)

الإنفاق الاستهلاكي النهائي بالأسعار الجارية (مليون درهم)

١٩٧٢	١٩٨٠	١٩٩١	١٩٩٢	١٩٩٣	١٩٩٤
٨٥٩	٢٠٢١٠	٢١١٣١	٢٢٧٩٢	٢٣٥٥٠	٢٤٥٢٠
٨٧٢	٤٦٧١٧	٥١٣٧٦	٥٧٩٢١	٦٣٧٩٣	٧١٢٧٣
١٧٣١	٦٦٨٣٧	٧٢٥٠٧	٨٠٧١٣	٨٧٣٤٣	٩٥٧٩٣
الإنفاق الاستهلاكي الحكومي النهائي					
الإنفاق الاستهلاكي الخاص النهائي					
مجملة الإنفاق الاستهلاكي					

المصدر : وزارة التخطيط

١/٤ - السكان في دولة الإمارات :

١/٤/١ النمو السكاني

يرتبط نمو السكان في دولة الإمارات بالتغيير الاقتصادي الذي تمثل في التحول من الاعتماد على اقتصاد تقليدي أساسه التجارة والزراعة والصيد إلى اقتصاد حديث يعتمد بالدرجة الأولى على البترول المستخرج وعوائده وكان لهذا التغيير في نمط الحياة آثاره الديموغرافية البارزة.

فقد شهدت دولة الإمارات نموا سكانيا كبيرا منذ أوائل الستينات نجم عن تدفق النفط وما أعقب ذلك من تدفق للمهاجرين على المنطقة بحثا عن العمل، إضافة الى عودة كثير من المواطنين اللذين هاجروا الى الدول الخليجية المجاورة طلبا للرزق قبل اكتشاف النفط في المنطقة، خاصة وأن معظم الدخل الذي نتج عن عوائد النفط بدأ استثماره في تحقيق نهضة عمرانية وتوفير الخدمات الصحية والتعليمية للسكان وكان لذلك اثر كبير في خفض معدلات الوفيات في الوقت الذي ظلت فيه معدلات المواليد مرتفعة بدرجة ملحوظة مما أدى إلى ارتفاع معدل الزيادة الطبيعية سواء بين السكان المواطنين أو الوافدين .

بلغ عدد سكان دولة الإمارات طبقا لأول تعداد رسمي أجري عام ١٩٦٨ نحو ١٨٠.٢٢٦ نسمة ووصل هذا العدد حوالي ١٦٢٢٤٦٤ نسمة وفقا لآخر تعداد رسمي للسكان أجري عام ١٩٨٥ بمعدل نمو سنوي بلغ ٤٧٪ خلال الفترة ٦٨ - ١٩٨٥ ، وتشير تقديرات وزارة التخطيط إلى أن عدد السكان بلغ حوالي ٢،٢٣ مليون نسمة في عام ١٩٩٤ .

وبصفة عامة فقد شهدت الدولة أعلى معدل للنمو السكاني خلال الفترة ٦٨ - ٧٥ حيث بلغ ٢٩،٩٪ سنويا ويمكن اعتبار هذه الفترة هي مرحلة الطفرة في النمو السكاني لدولة الإمارات ، ومن الواضح أن هذا النمو الكبير في عدد السكان جاء نتيجة لزيادة الطلب على القوى العاملة وما صاحبه من تدفق لتيارات الهجرة الوافدة أما خلال فترة الثمانينات فقد شهدت الدولة تغيرا واضحا في اتجاهات النمو للقوى العاملة والذي انعكس بالتالي على معدلات النمو السكاني ويرجع هذا التغيير إلى أمور عديدة أهمها التغيير في اتجاهات الاستثمار والتركيز على زيادة اعتماد أساليب العمل الحديثة .. الخ ونتيجة لذلك أخذت معدلات نمو السكان تقترب تدريجيا من المعدلات العالمية لنمو السكان فقد بلغ معدل نمو السكان في الدولة خلال السنوات ٨٨ - ٩٠ نحو ٦٪ مقارنة بنمو ١٣،٣٪ سنويا خلال الفترة ٧٥ - ٨٠ .

جدول (٤) نمو السكان في دولة الإمارات

البيان	أبوظبي	دبي	الشارقة	عجمان	أم القيوين	رأس الخيمة	الفجيرة	جملة
٢٠٠٧-٢٠٠٦	٢٤,٢	١٧,٦	١٣,٩	٢١,٤	٩,٣	٨,٧	٨,١	١٧,٥
٢٠٠٦-٢٠٠٥	١٦,٤	٨,٧	١٥,١	١٦,٧	١٢,٥	١١,٠	١٤,٠	١٣,٣
١٩٨٠-١٩٧٥	٨,١	٩,٦	١١,٠	١٢,٢	١٢,٨	٩,٠	٩,٨	٩,٢
١٩٩٤-١٩٨٠	٣,١	٣,٧	٤,٣	٤,٦	٦,٥	٢,٥	٤,٤	٣,٦

المصدر : وزارة التخطيط

٢/٤/١ - التوزيع السكاني

يتوزع السكان في الدولة على سبع إمارات تشمل تسع مدن ، سبعا منها هي عواصم الإمارات وتحمل اسمها، إضافة إلى مدينتي العين (في إمارة أبوظبي) وخورفكان (في إمارة الشارقة) والمقيمون في هذه المدن جميعا من الحضر وهم يشكلون أكثرية السكان (٨٣,٩٪ ، ٨٠,٨٪ ، ٧٩,٤٪ خلال الأعوام ٧٥ ، ٨٠ ، ١٩٩٠) ويتميز توزيع السكان بالتركيز في مثلث ضلعه الشرقي ساحل خليج عمان وضلعه الغربي ساحل الخليج العربي وقاعدته طريق أبوظبي - العين ، وفي هذا المثلث توجد غالبية المراكز العمرانية متمثلة في المدن والواحات حيث تتوفر موارد المياه أما بقية أجزاء الدولة فهي نادرة السكان .

ويتجمع القسم الأكبر من سكان الدولة في إمارة أبوظبي (٤١٪) والتي تمثل مساحتها ٨٧٪ من المساحة الإجمالية للدولة وتأتي إمارة دبي في المرتبة الثانية ٢٧٪ وتفوق نسبة سكان الحضر في كل الإمارات نسبة سكان الريف (باستثناء إمارة الفجيرة) وتتميز إمارة دبي و عجمان من حيث النسبة المرتفعة جدا لسكان الحضر (٩٥,٥٪ في دبي، ٩٠٪ في عجمان) وترتفع نسبة سكان الريف في إمارتي رأس الخيمة والفجيرة (٤٣,٦٪ في رأس الخيمة، ٥٩٪ في الفجيرة) حيث يمثل القطاع الزراعي حيزا مهما من النشاط الاقتصادي ، ويفوق معدل نمو السكان في الريف مثيله في الحضر في إمارات أبوظبي ودبي و أم القيوين حيث بلغ ٣١,٨٪ في أبوظبي، ٢٦,٥٪ في دبي خلال الفترة ٧٥ - ١٩٨٠، أما خلال الفترة ٨٠ - ١٩٨٥ فقد سجل معدل نمو سكان الريف ارتفاعا في إمارتي الشارقة و عجمان حيث بلغ ١٧,٥٪ .

جدول (٥) المساحة والسكان في دولة الإمارات

الإمارة	المساحة (كم ^٢)	% المساحة	عدد السكان	% السكان
أبوظبي	٦٧٣٤٠	٨٦,٦٧	٨٧٩١٧٠	٤١,٨
دبي	٣٨٨٥	٥	٦٠٥١١٠	٢٦,٣
الشارقة	٢٥٩٠	٣,٣٣	٣٩١٧٨٠	١٦,٤
عجمان	٢٥٩	٠,٣٣	٩٦٣٤٠	٤
أم القيوين	٧٧٧	١	٤٠١٤٠	١,٤
رأس الخيمة	١٦٨٣	٢,١٧	١٤١٦٤٠	٦,٨
الفاجيرة	١١٦٦	١,٥	٧٥٨٢٠	٣,٣

المصدر : وزارة التخطيط
* تقديرات عام ١٩٩٤

٣/٤/١ - التركيب العمري و النوعي

ترتفع نسبة الذكور للإناث في دولة الإمارات، ويرجع ذلك إلى أن نسبة كبيرة من حجم القوى العاملة غير الماهرة كانت غير مصحوبة بعوائلها، إذ وصلت إلى ٦٧,١٪ عام ١٩٨٠ وانخفضت إلى ٦٤,٩٪ عام ١٩٨٥ وتشير التقديرات إلى أن هذه النسبة قد كانت ٦٠,٤٧٪ في عام ١٩٩٠ و ٥١,١١٪ في عام ١٩٩٢، كما يظهر التركيب العمري ارتفاع نسبة الفئات المنتجة وذلك بفعل الهجرة الوافدة حيث شكلت نسبة ٧٠٪ في عام ٨٠ و انخفضت إلى ٦٣٪ عام ١٩٩٢.

٤/٤/١ - الكثافة السكانية :

يتميز مجتمع الإمارات بملامح سكانية مميزة جعلته منخفض الكثافة السكانية شأنه شأن الدول الخليجية الأخرى، وبأنه مجتمع بترولي جذب إليه أعدادا كبيرة من المهاجرين توزعت على الإمارات حسب قوة جذب كل منها لهم وبصفة عامة يتركز السكان في مدن الإمارات الرئيسية في السواحل الشمالية في النطاق الهامشي شمال أبوظبي على طول ساحل الخليج العربي حتى شمال رأس الخيمة وعلى طول الساحل الشرقي الزراعي على خليج عمان، أما الأودية الداخلية والواحات يتحدد توزيع المراكز العمرانية بها حسب توفر المياه الجوفية والينابيع التي تساعد على قيام الزراعة والاستقرار البشري.

٥/٤/١ - القوى العاملة :

تشكل القوى العاملة في دولة الإمارات نسبة لا بأس بها من إجمالي عدد السكان ، وقد بلغ معدل نمو حجم العمالة خلال السنوات ٧٥ - ٨٠ نحو ١٣,٤ ٪ سنوياً إذ ارتفع هذا الحجم من ٢٨٨,٤ ألف مشغل في عام ٧٥ إلى ٥٤١ ألف مشغل في عام ٨٠ مشكله بذلك نسبة ٥١,٩ ٪ من إجمالي السكان .

وفي عام ١٩٨٩ وحسب التقديرات الأولية بلغت العمالة ٦٥٤,٥ ألف عامل موزعة على مختلف القطاعات الاقتصادية في الدولة وقد شملت بذلك حوالي ٣٨ ٪ من إجمالي عدد السكان ، أما في عام ١٩٩٤ فيقدر حجم العمالة بحوالي ٩٠٧ ألف عامل وقد بلغ عدد العاملين في القطاعات الأخرى في عام ١٩٩٤ ما يلي:

١٤٧١٥٠	البناء و التشييد
١٢٢٨٧٨	التجارة
٨٦٦١٠	النقل و المواصلات
٨٩٩٧٢	الصناعات التحويلية
٦٦٨٧٠	الزراعة و الثروة الحيوانية
١١١١٠٠	الخدمات
١٦٩٩٨	التمويل و العقارات
١٢٣٩٨	الصناعات الأستخراجيه

المصدر : وزارة التخطيط

٥/١ - التطورات القطاعية :

١/٥/١ - الزراعة:

أدت الظروف المناخية القاسية من صيف حار ورطب وقلة سقوط الأمطار في موسم الشتاء وقلة المياه العذبة الطبيعية بالإضافة إلى كون القسم الأكبر من مساحة الدولة تغطية الصحراء، كل ذلك أدى إلى قلة المساحة المزروعة والمغطاة بالحشائش وندره الغابات. لذلك بذلت الدولة جهودا كبيرة للتشجير وزراعة الغابات على نطاق واسع حيث استخدمت التقنيات المتطورة للري كالرش والتنقيط للاقتصاد في استعمال الماء والمحافظة على الموارد الطبيعية من مياه وتربة ونتيجة لذلك قد ازدادت المساحة الكلية للمزارع من ١٥٠٥٠٣ دونم عام ١٩٧٧ إلى ٧١١٠٨٦ دونم عام ١٩٩٣ بنسبة تطور إجمالي بلغ ٣٧٣٪. كما بلغت عدد المزارع حوالي ٢٠٧٦٠ مزرعة عام ٩٣ في حين لم تتجاوز ٧٧٥٩ مزرعة عام ١٩٧٧ . وبهدف المحافظة على الموارد الطبيعية للمياه فقد اهتمت الدولة بإقامة السدود بغرض تخزين مياه الأمطار والحفاظ عليها من الضياع وفي سبيل ذلك أقيم حوالي ٣٥ سدا في كافة مناطق الدولة طاقتها التخزينية حوالي ٧٠ مليون متر مكعب سنويا بالإضافة إلى تنفيذ شبكات الري الحديث بحقول المزارعين وإقامة محطات معالجة مياه المجاري وإعادة استخدامها للأغراض الزراعية حيث ينتج منها حاليا حوالي ٨٠ مليون متر مكعب والتي تستخدم في ري المسطحات الخضراء حول المدن.

٢/٥/١ - الصناعة التحويلية :

في إطار عملية تنويع مصادر الدخل وبالنظر إلى الاقتصاد الحر الذي تمارسه الدولة والسوق الخليجي والإقليمي الواسع نسبيا فقد تطور القطاع الصناعي في الدولة بشكل كبير خلال السنوات القليلة الماضية . وطبيعي أن الصناعات البترولية والغازية تعتبر المحور الأساسي بالنسبة للنشاطات الصناعية ، ويضم قطاع الصناعات التحويلية في هذا المجال العديد من المشاريع الكبيرة ذات التكنولوجيا المتطورة ، وخلال السنوات الماضية ارتفع إنتاج الغاز المسيل من ٢١٧٩ ألف طن متري عام ١٩٨٥ إلى ٩٢٠٠ ألف طن متري عام ١٩٩٣ . كذلك ارتفع إنتاج

الدولة من المنتجات النفطية من ٣١٣٧ ألف طن متري عام ١٩٨٥ إلى ١٢٠٠٠ طن متري عام ١٩٩٣ .

ويمكن ملاحظة التطور الحاصل في القطاع الصناعي من واقع التغييرات في الناتج المحلي الإجمالي للدولة والتي ساهم به هذا القطاع ففي حين بلغت مساهمة قطاع الصناعات التحويلية مبلغ ١٧٦ مليون درهم في الناتج المحلي الإجمالي للدولة عام ١٩٧٢ وصل هذا الرقم إلى ١٢٥٥ مليون درهم عام ١٩٨٥ وإلى ١١١٥٨ مليون درهم عام ١٩٩٤ بحيث شكل ٨,٢ ٪ من مجمل الناتج المحلي الإجمالي (شاملا النفط الخام) و ١٢,٤ ٪ إذا استبعدنا النفط الخام وقد حقق قطاع الصناعات التحويلية نموا سنويا بلغ معدله ١,٨ ٪ بين عامي ١٩٩١ و ١٩٩٣ .

وتعتبر الدولة مكتفية ذاتيا في العديد من المنتجات الصناعية الاستخراجية والتحويلية كالأسمنت على سبيل المثال لا الحصر وغيرها من منتجات مواد البناء والمنتجات الاستهلاكية الأخرى سواء كانت غذائية أو صناعية .

٣/٥/١ - الكهرباء:

وصل مستوى الإنتاج إلى حوالي ١٨٧٣٦,٣ مليون كيلووات/ساعة عام ١٩٩٢ في حين كان أقل من ٤٧٥ كيلووات/ساعة في عام ٧٢ ويمثل هذا الإنتاج أكثر من ٩٣١٦,٩ مليون كيلووات للفرد الواحد مقارنة بـ ٣٢٠٠ كيلووات للفرد الواحد عام ١٩٧٧ (طبقا لتقديرات عدد السكان عام ٩٢) .

كما ارتفعت الطاقة الكهربائية المستهلكة من ١١٧٧ مليون ك.و/س في عام ٧٥ إلى ١١٣٢١ مليون ك.و/س في عام ٨٥ في حين بلغ ١٤٨٤٣ مليون ك.و/س في عام ١٩٩٢ ، وهذا يمثل استهلاكاً فردياً وصل معدله إلى حوالي ٧٣٨١ مليون ك.و/س وفقاً لتقديرات عدد السكان في عام ٩٢ ، في حين لم يتجاوز هذا المعدل ١٢٥٠ كيلووات/ساعة عام ١٩٧٢ ، عندما كان مجموع السكان في الدولة حوالي ٣٢٠٠٠٠ نسمة .

كما بلغت تكاليف إنتاج الكهرباء خلال الفترة ٨٥ - ٩٠ حوالي ٩,٥ مليار درهم بمعدل نمو سنوي بلغ ١,٩ مليار درهم على مستوى الدولة .

وجدير بالذكر أن إجمالي تكوين رأس المال الثابت في قطاع الكهرباء والماء على مستوى الدولة قد بلغ ٩١ مليون درهم عام ١٩٧٢ في حين وصل إلى ٢٤٤٤ مليون درهم عام ١٩٩٠ وإلى ٣١٥٤ مليون درهم عام

١٩٩٣ ، وبلغ متوسط استهلاك الفرد من الطاقة الكهربائية على مستوى الدولة عام ١٩٩٣ حوالي ٧,٧ ألف كيلو وات ساعة .

١/٥/٤ - الماء:

أن وجود مستوطنات بشرية في مناطق صحراوية كالإمارات يتطلب مصدرا دائما و كافيا للماء ، وفي الإمارات تنتوع مصادر المياه وشبكات توزيعه ما بين الواحات التقليدية ذات الأفلاج إلى أحدث الطرق التكنولوجية في مضمار تحليه المياه حيث توجد اغلب الواحات والينابيع في الداخل وبالأخص في المناطق الشمالية الأكثر جبلية بالإضافة إلى الآبار العديدة المنتشرة في جميع أنحاء البلد والتي تدار من قبل الدولة أو الحكومات المحلية والآبار الخاصة . أما ماء البحر المحلي بواسطة معامل التحلية والتقطير المتصلة بأجهزة توليد الطاقة فيمثل مصدرا رئيسيا هاما استطاع وبشكل فعال من السيطرة على مشكلة استنزاف المياه الجوفية على المدى البعيد .

نتيجة للتطورات التي شهدتها الدولة والزيادة الكبيرة في حجم السكان وارتفاع مستويات المعيشة عمدت الدولة إلى تهيئة الوسائل اللازمة لإيصال القدرة الانتاجية للمياه إلى مستوى حجم الطلب المتزايد وقد تمكنت المؤسسات المعنية بشئون المياه من توفير إمدادات المياه سواء لأغراض الاستهلاك العائلي أو للأغراض الإنتاجية والخدمية وبشكل فاق حجم الطلب في أغلب الأحيان حيث بلغت كميات المياه المنتجة عام ١٩٩٠ أكثر من ١٠٠ مليار جالون في حين لم يتجاوز ٦٠,٤ مليار جالون عام ١٩٨٥ أما عام ١٩٧٢ فقد كان حجم الإنتاج نحو أربع مليارات جالون .

كما ارتفع حجم الكميات المستهلكة من المياه خلال السنوات ٧٥ - ٩٠ بأكثر من تسع مرات، إذ ارتفع حجم الكميات المستهلكة من ٨,٩ مليار جالون في عام ٧٥ إلى ٥٧,٩ مليار جالون في عام ٨٥ ليرتفع ثانية وبشكل حاد إلى ٩٠,٩ مليار جالون في عام ١٩٩٠ بمعدل نمو سنوي بلغ ٩,٤٪ واعتمادا على تقديرات عدد السكان عام ١٩٩٠ فإن معدل استهلاك الفرد للمياه بلغ حوالي ١٣٥ جالون يوميا في حين لم يتجاوز المعدل ٧٥ جالون في عام ١٩٧٧ .

أن التطور الكبير في إنتاج واستهلاك المياه تم دون إعطاء موضوع التوازن في مدخلات ومخرجات مصادر المياه الطبيعية الاهتمام المطلوب

خاصة وان المياه تعتبر من المصادر النادرة في المنطقة، وتتلخص أهم القضايا التي تواجه نشاط المياه في انخفاض منسوب مياه العديد من الآبار وزيادة نسبة الملوحة في آبار أخرى، إضافة إلى تسرب جزء كبير من مياه الأمطار إلى البحر وذلك لعدم توفر العدد الكافي من السدود. وقد بلغ المتوسط العام لاستهلاك الفرد من المياه عام ١٩٩٣ حوالي ٤٦٠٠٠ جالون بالمقارنة مع ٤٤٨٠٠ جالون عام ١٩٩٠ .

٥/٥/١ - النقل والمواصلات:

١/١/٥/١ - النقل البري :

وجهت الحكومة استثمارات كبيرة نحو ربط مناطق الدولة بشبكة من الطرق الحديثة وذلك لتسهيل تنقلات الأفراد ونقل البضائع والمنتجات بين مختلف مناطق الدولة كما أن بناء شبكة حديثة من الطرق لربط المدن والتجمعات السكنية أمر تستلزمه عمليات التنمية، وقد بلغ طول الطرق الرئيسية الحديثة في عام ١٩٩٠ نحو ٢٢٠٠ كم مقارنة بنحو ٧٠٠ كم من الطرق الرئيسية في عام ٧٥، إضافة إلى نحو ٢٠٠٠ كم من الطرق الفرعية الحديثة كما ارتفع عدد السيارات في الدولة من ٧٢ ألف سيارة عام ٧٢ إلى ٣٠٣ ألف سيارة في عام ٩٠ حيث بلغ متوسط عدد السيارات إلى ١٧٢ سيارة لكل ألف نسمة ورافق تطور إعداد السيارات تركيزا واضحا على بناء نظام حديث ودقيق لتنظيم السير داخل شوارع الدولة حيث تم بناء شبكة واسعة من الجسور والأنفاق وتم تحديث وتطوير أنظمة وإشارات المرور .

وتختص وزارة الأشغال العامة والإسكان بإنشاء شبكة الطرق الاتحادية الخارجية التي تربط مختلف مدن ومناطق الإمارات ببعضها، وقد قامت الوزارة بتنفيذ شبكة واسعة من الطرق الخارجية بهدف تيسير حركة الانتقال ، حيث بلغ مجموع الطرق المنفذة بمعرفة الوزارة حوالي ١٠٠٤ كم وبلغ الإنفاق على مشروعات الطرق ١,٥ مليار درهم ، وقد حرصت الأجهزة المختصة بالوزارة على تنفيذ هذه الشبكة من الطرق وفق أحدث المواصفات مع مراعاة توفير متطلبات الأمن والسلامة فيها.

أما شبكات الطرق الداخلية فيتم تنفيذها من قبل البلديات المختصة ففي ابوظبي تم تنفيذ حوالي ٤٥٠ كم من الطرق الداخلية داخل مدينة ابوظبي وخارجها. وقد ساهمت وزارة الأشغال بدور كبير في تطوير بعض شبكات الطرق الداخلية لبعض الإمارات حيث قامت بتنفيذ ما مجموعه ٣٤٦ كم من الطرق الداخلية لبعض الإمارات الشمالية.

٢/٥/٥/١ - الموانئ :

تتميز الدولة بحدود ساحلية طويلة مما مكنها من إقامة الموانئ البحرية المتطورة والمجهزة بأحدث التجهيزات، فقد بلغ عدد الموانئ في الدولة ١٤ ميناء ٩ منها موانئ رئيسية والبقية للقوارب الشراعية وصيد الأسماك في حين كان عددها ثلاث موانئ في عام ٧٥ ، كما شهدت تلك الموانئ تطورات هائلة في المنشآت والخدمات والتسهيلات حيث ازداد عدد الأرصفة إلى ٢٠٠ رصيف وارتفعت الطاقة المستغلة للموانئ من ٥ مليون طن شحن وتفريغ عام ١٩٧٥ إلى ٣٢ مليون طن في عام ١٩٩٠ . كما بلغ عدد السفن القادمة والمغادرة إلى موانئ الدولة ١٣٢ ألف سفينة عام ١٩٩٠ بزيادة قدرها ٧٩ ألف سفينة عن عام ١٩٨٥ .

٦/٥/١ - التعليم :

بلغت ميزانية المشاريع المعتمدة لوزارة التربية والتعليم عام ١٩٩٤ مبلغ ١٩٣ مليون درهم وهي تعادل قرابة ٢٨٪ من الميزانية الاستثمارية للدولة ونتيجة لهذه الجهود تضاعف عدد الطلبة بأكثر من ثمانية مرات خلال السنوات ١٩٧٥ - ١٩٩٤ حيث وصل إلى حوالي ٥٠٠ ألف طالب مقارنة بـ ٦٠,٣ ألف طالب عام ٧٥ وبمعدل نمو سنوي يفوق معدل نمو السكان، ومع ازدياد عدد الطلبة ارتفع عدد الفصول من ٢,١ ألف فصل عام ٧٥ إلى ٢٠٦٤٤ فصل عام ٩٤ وارتفع عدد المدرسين من ٣,٧ ألف مدرس عام ٧٥ إلى ٣٣٩٥٤ مدرس عام ٩٤، كما وصل عدد المدارس إلى ١٠٩١ مدرسة عام ٩٤ في حين كان ١٩٨ مدرسة عام ٧٥ مما أدى إلى تحسن نسب المؤشرات التعليمية حيث بلغ متوسط عدد الطلاب لكل فصل ومدرس ٢٤,٧، ١٤,٧ طالب على التوالي عام ١٩٩٤ . وتتوزع فئات السن المدرسية على المراحل التعليمية بنسب مختلفة، ففي العام الدراسي ١٩٩٥/٩٤ كانت النسب كما يلي * :

٦,٦٪	رياض الأطفال
٥٣,٣٥	التعليم الابتدائي
٢٤,٨٪	التعليم الإعدادي
١٤,٤٥٪	التعليم الثانوي
٠,٨٥٪	التعليم الفني و الديني

• المصدر :وزارة التربية و التعليم

ومع التركيز والاهتمام بمراحل التعليم المختلفة أولت الجهات المعنية التعليم العالي الاهتمام الكافي، حيث أن هناك عدد كبير من أبناء الدولة

ملتحقين بالدراسات الجامعية العليا في العديد من الجامعات خارج الدولة. وتعتبر جامعة الإمارات التي أنشأت عام ١٩٧٧ أول صرح علمي للدراسات الجامعية والعالية في الدولة، إضافة إلى إنشاء العديد من الكليات والمعاهد العالية وفي مختلف التخصصات، وقد بلغ عدد طلاب التعليم الجامعي في عام ٩٠ (٧,٩) ألف طالب وطالبة بمعدل نمو بلغ ٤,٦٪ سنوياً خلال الفترة ٨٥ - ٩٠ كما ارتفع عدد أعضاء هيئة التدريس عام ١٩٩٠ إلى ٦٣٤ بمعدل نمو بلغ ٦,٢٪ خلال الفترة ٨٥ - ٩٠، أما خلال العام الدراسي ٩٤/٩٣ فقد بلغ عدد الطلبة ١٠٩٢٢ طالباً وطالبة في حين بلغ عدد أعضاء هيئة التدريس ٥٢٥ عضواً منهم ١٠٣ مواطنين و ١٠٧ معيدين مواطنين .

كما أنشئت عام ١٩٨٨ كليات التقنية العليا بهدف إعداد الكوادر الوطنية المدربة فنياً وتقنياً للوفاء باحتياجات الدولة عن طريق تقديم نوعية عالية من البرامج التخصصية في حقول تكنولوجيا الهندسة وإدارة الأعمال، ويضم المجمع حالياً ثمان كليات في كل من أبوظبي والعين ودبي ورأس الخيمة ويبلغ العدد الإجمالي في الكليات للعام الدراسي ٩٣/٩٢ (١٨٠٠) طالب وطالبة.

٧/٥/١ - الصحة :

شهدت المنطقة تطوراً كبيراً في مجال الخدمات الصحية حيث كانت قبل قيام الاتحاد محدودة وغير متكاملة ، ففي خلال فترة السبعينات تم بناء المؤسسات الصحية وتزويدها بأحدث الأجهزة الطبية وضمان كفايتها من الأطباء والتخصصات الفنية الأخرى ، أما خلال الثمانينات فقد كان التركيز على تطوير هذه الخدمات من الناحية النوعية، بالإضافة إلى التوسع في بناء المؤسسات الصحية طبقاً للاحتياجات القائمة وتلبية للزيادة في حجم السكان.

كما ارتفع عدد المستشفيات في الدولة من ١٩ مستشفى عام ٧٥ إلى ٤٩ مستشفى عام ١٩٩٣ وبلغ عدد الأسرة خلال نفس العام نحو ٦٤٦١ سرير ووصل عدد الأطباء إلى ٤١٩٣ طبيب . وقد ساهم القطاع الخاص وبشكل فعال في تقديم الخدمات الصحية حيث بلغ عدد المستشفيات الخاصة نحو ١٣ مستشفى وعدد الأسرة نحو ٥١٥ سرير.

كما شملت الخدمات الصحية الجوانب الوقائية والمتمثلة في مكافحة الأمراض الوبائية والحد من انتشارها وكذلك مكافحة الحشرات والتوسع

في برامج التطعيم والتحصين ووضع البرامج الوقائية للصحة المهنية بالإضافة إلى الرقابة الصحية على جمع وصرف النفايات، كما أن الجهات المعنية حرصت على تطوير العلاج الوقائي وزيادة وحدات العلاج التخصصي وزيادة عدد مراكز الرعاية الصحية الأولية الخارجية والتي تم توزيعها استناداً إلى كثافة التجمعات السكنية حيث بلغ عددها ٩٨ عيادة في عام ١٩٩٣، كما بلغ عدد العيادات المدرسية نحو ٤٦٨ خلال نفس العام (١).

ويعتبر التغير الإيجابي الملموس الذي طرأ على جميع المؤشرات الصحية دلالة واضحة على فعاليات البرامج المطبقة. فقد انخفض معدل وفيات الأطفال الرضع مثلاً إلى أقل من ١٠ بالآلاف ووفيات الأطفال حول الولادة إلى حوالي ٧ بالآلاف بالإضافة إلى العديد من المؤشرات الأخرى التي تعكس الانخفاض الملحوظ في معدلات حدوث الأمراض.

ونتيجة للتوسع في تقديم الخدمات الصحية وارتفاع تكلفتها بسبب التطور التقني، فقد ارتفع الإنفاق الحكومي على الصحة إلى ٢١٣٣ مليون درهم في العام ١٩٩٢ مقارنة بـ ٨٦ مليون درهم عام ٧٢، وارتفع نصيب الفرد من الإنفاق الحكومي على الخدمات الصحية من ٢٧٠ درهم عام ٧٢ إلى ١٠٦٠ درهماً في العام ٩٢.

(١) جميع البيانات مصدرها وزارة الصحة

(٢) تطور المستوطنات البشرية
وقطاع الإسكان
في
دولة الإمارات العربية المتحدة

١/٢ - التطورات الحضرية وتنمية المستوطنات البشرية في دولة الإمارات العربية المتحدة

بدأت النهضة العمرانية في الدولة مع تأسيس دولة الاتحاد عام ١٩٧١. معتمدة على الدخول الكبيرة الناتجة عن تصدير النفط. ونتيجة للظروف المعيشة الصعبة السائدة قبل قيام الاتحاد فقد كان هناك ضغط شديد للإسراع بالاعمار لتوفير السكن والخدمات اللازمة لرفع المستوى الاجتماعي والثقافي والصحي والاقتصادي وكان الحل الوحيد والأمثل هو الشروع بالمشاريع العمرانية كمشاريع مستقلة بدون تخطيط شامل، لان أي تخطيط شامل يستغرق وقتا طويلا ويتطلب الكثير من المعلومات والبيانات التي لم تكن متوفرة.

وقد اتسمت هذه النهضة بالتوسع السريع في مدن الدولة الرئيسية الساحلية ، فقد تطلبت عمليات الإنشاء إعداد كبيرة من الفنيين والعمال المهرة وغيرهم، قدموا إلى الدولة من البلاد العربية والآسيوية والأوربية مما نتج عنه زيادة كبيرة في عدد السكان في هذه المدن تطلب بحد ذاته إلى توفير السكن والخدمات والمرافق اللازمة لهم مما أدى إلى توسع سريع بها.

ولمجابه متطلبات التوسع السريع في المدن لجأت البلديات إلى التخطيط القصير المدى - التخطيط القطاعي - وقد كانت المخططات في مجملها اقرب إلى برامج العمل Action Plan وذلك لمواكبه السرعة المطلوبة لاعمار المدن. كما أنه لم يكن من السهل تحضير تصاميم أساسية طويلة الأمد للمدن في تلك الفترة نتيجة لسرعة التبدل الاجتماعي والاقتصادي والسكاني الذي ينتابها.

ومع اتساع المدن ازداد هيكلها تعقيدا واتسعت خدماتها وحاجاتها بحيث لم يعد التخطيط القصير المدى يفي بحاجة هذه المدن ومتطلباتها، مما أدى إلى اللجوء إلى دراسات تخطيطية على مستويات متعددة عن طريق مكاتب استشارية كما بدأت البلديات بتشكيل دوائر تخطيطية لهذا الغرض هدفها الأساسي تحضير تصاميم أساسية لتنظيم الحركة العمرانية فيها ، لتوفير ظروف معيشية جيدة لسكانها.

نتيجة للمشاكل والعقبات التي تجابه المدن في تخطيط عمرانها، وضعت الحكومة الاتحادية لائحة لتأسيس هيئة التخطيط العمراني ، وهي هيئة مركزية استشارية تأخذ على عاتقها مساعدة البلديات في دراسة وتحضير

تصاميمها الأساسية والتفصيلية أو دراسة مشكلة معينة، وان توفر تكامل وتجانس تصاميم المدن وان تقوم بإجراء الدراسات والبحوث المتعلقة بتخطيط هذه المدن بحيث تلائم ظروفها المحلية والحضرية وقيمها ومفاهيمها بالإضافة للمشاكل التقنية. وان تعمل على تهيئه كوادر وطنية للتخطيط العمراني باختصاصاته المتعددة ومستوياته المختلفة. على أن تبقى البلدية جهة الاختصاص في الاقرار والتشريع.

١/١/٢ - مراحل النمو الحضري

١/١/٢ - مرحلة النمو الحضري البطيء (حتى منتصف الستينات) :

لم تكن المستوطنات البشرية في دولة الإمارات استثناء عن بقية مثيلاتها في دول الخليج العربي الأخرى من جهة تميزها بالنمو البطيء منذ نشأتها إلى أواسط ستينات هذا القرن ويعزى ذلك للأسباب التالية :

(أ) انخفاض النمو السكاني فيها لتدني المستوى الصحي بوجه عام وانعكاس ذلك على ارتفاع نسبة وفيات الأطفال وانخفاض أمد الحياة فضلا عن قلة الهجرة الداخلية بين هذه المستوطنات .

(ب) الركود الذي ساد هذه المستوطنات - خاصة الساحلية منها - نتيجة لكساد تجارة اللؤلؤ الطبيعي وتزامن ذلك مع أزمة الركود العالمي في أوائل في حركة التجارة العالمية .

(ج) في فترة الأربعينات تزايدت معدلات النزوح من هذه المستوطنات صوب مراكز الجذب الاقتصادي الناشئة عن استغلال النفط (السعودية - الكويت قطر - البحرين) وارتبطت هذه الظاهرة بمؤشرات ذات دلالة ديموغرافية واضحة أسهمت في إضعاف هياكل المدن الاقتصادية ومن أبرزها الانتقاء النوعي العمري للمهاجرين والذي تمثل في اقتصر الهجرة على الذكور من فئة السن (١٥-٣٤) مما حرم الاقتصاديات المحلية قوة العمل الفاعلة .

ولعل المقارنة بين تعدادي السكان في عام ١٩٤٨ وعام ١٩٥٨ وتناقص حجم السكان من ٩٥,٠٠٠ نسمة في الأولى إلى ٨٦,٠٠٠ نسمة في الثانية ما يدعم الحقائق المذكورة .

٢/١/٢ - المرحلة الانتقالية (ما قبل الطفرة الاقتصادية من أوائل الستينات حتى ١٩٧٣)

شهدت مدن الدولة في هذه المرحلة مجموعة من المتغيرات على مختلف الأصعدة الأمر الذي انعكس على معدلات نموها ومن هذه المتغيرات :

(أ) الطفرة الاقتصادية الواعدة والتي لاحت في الأفق والتي أدت إلى تزايد النشاط الاقتصادي بعد بداية استغلال النفط في أبوظبي ١٩٦٣ ، ودبي ١٩٦٩ ثم الشارقة في عام ١٩٧٢ .

(ب) الدور البارز الذي لعبه الصندوق المالي التابع لمجلس الإمارات المتصالحة في تمويل المرافق التعليمية والصحية .

(ج) شهدت هذه الفترة أيضا الحدث الأهم في تاريخ الدولة والمتمثلة في قيام اتحاد الإمارات العربية في كيان واحد في ديسمبر ١٩٧١ .

انعكاس نتائج المرحلة الانتقالية على بنية المدن :

أ- النمو السكاني :

يبين الجدول رقم (٤) في الصفحة رقم (١٥) بوضوح الزيادة الكبيرة في النمو السكاني ويمكن عزو ذلك في هذه الفترة إلى الهجرات الوافدة وإلى الهجرة المعاكسة ونعني بالأولى تدفق العمالة الأجنبية من مختلف دول العالم صوب هذه المنطقة الواعدة مع بداية استغلال النفط ، ونعني بالأخرى رجوع مواطني المنطقة الذين هاجروا إلى بقية دول الخليج الأخرى إلي بلادهم هذا فضلا عن التحسن الملحوظ في مستوى المعيشة والمستوى الصحي بوجه عام .

ب - النمو الهيكلي لبنيان المدن :

كان طبيعيا أن ينعكس النشاط الاقتصادي والنمو السكاني على نويات المدن القائمة وقتئذ فكان لا بد من توفر المساحات اللازمة لاستيعاب مواقع المشروعات الاقتصادية وإيجاد مواقع السكن لاستيعاب النمو السكاني .

إزاء هذا الموقف ضاقت النويات القديمة بمساكنها وسكانها ، فعلى سبيل المثال لا الحصر قد ضاقت نواة ابوظبي لأول مرة منذ أكثر من قرن من الزمان ليتخطى العمران هذا النطاق وينتشر عشوائيا شرقا وغربا وكذلك الحال في دبي بعد أن ظل نموها العمراني يتبع النمطين الحلقي والإشعاعي حول وسط المدينة وصوب الأطراف حتى عام ١٩٧٥ ، برز بعدها ذراعا طوليا (Linear System) مجاورا لخط الساحل لمسافة ١٧ ميل .. أما في مدينة الشارقة فقد تخطى العمران سورها القديم لأول مرة منذ سبعينيات القرن الماضي ونشأ حزام حلقي في الأحياء المخططة

٣/١/١/٢- مرحلة التطور الحضري السريع :

شهدت هذه المرحلة طفرة هائلة في البنية الاقتصادية لدول المنطقة نتيجة للتصاعد الحاد في أسعار النفط بعد أكتوبر ١٩٧٣ والذي تزامن أيضا مع تخلص إمارات الدولة من الوصاية الأجنبية والشروط المجحفة لشركات النفط الأجنبية .

فقد زاد الناتج المحلي الإجمالي من ٦,٥ مليار درهم في عام ١٩٧٢ الي ١٣٥ مليار درهم في عام ١٩٩٤ وارتفع دخل الفرد من الناتج المحلي الإجمالي من ٢٠ ألف درهم سنويا إلى ٦٢,٥ ألف درهم وكان طبيعيا أن ينعكس ذلك الرخاء على معدلات الإنفاق الاستثماري إذ بدأت الدولة بضخ السيولة النقدية صوب القطاعات الاقتصادية المختلفة وتحريك قواعدها ، فقد ارتفع حجم الإنفاق من ١,٧ مليار درهم عام ١٩٧٢ إلى حوالي ٩٦ مليار درهم عام ١٩٩٤ وتوزع الإنفاق على مختلف القطاعات الاقتصادية ، وان تركز في بداية المرحلة على مشروعات البنية الهيكلية الأساسية ومن ثم القطاعات الأخرى لا سيما القطاع الصناعي إذ ارتفع الناتج المحلي لذلك القطاع من ١٧٦ مليون درهم عام ١٩٧٢ إلى ١١,٢ مليار درهم عام ١٩٩٤ .

انعكاس نتائج مرحلة التطور الحضري السريع على البنية الهيكلية للمدن (أ) النمو السكاني والحضري :

تمثل الفترة بين عامي ١٩٦٨-١٩٧٥ ذروة منحنى النمو السكاني حيث بلغ معدل الزيادة ١٧,٥ ٪ سنويا وتعتبر هذه الفترة هي مرحلة الطفرة الاقتصادية والسكانية ويعزى ذلك النمو إلى كلا الزائدتين الطبيعية وغير الطبيعية فبالنسبة للثانية فقد أدى التوسع الهائل في النشاط الاقتصادي ومشروعات البنية الأساسية إلى استقطاب موجات قياسية من العمالة الوافدة إذ ارتفع عدد العاملين الوافدين عام ١٩٧٥ إلى ٢٥١,٠٠٠ (أي حوالي ٨٤,٥ ٪ من مجموع القوة العاملة الدولة) ، ثم ارتفع إجمالي القوة العاملة من ٢٩٦,٥١٦ في عام ١٩٧٥ إلى ٥٧٣,٠٠٠ عام ١٩٨٣ وإلى ٩٠٧,٠٠٠ عام ١٩٩٤ ، حسب تقديرات وزارة التخطيط .

(ب) المتغيرات الهيكلية في بنية المدن :

لقد أدت المتغيرات الهيكلية إلى أن تتضاعف الكتل العمرانية في مدن الدولة بمعدلات قياسية فقد زادت كتلة مدينة أبوظبي العمرانية من مساحة تقدر أبعادها بحوالي ٢,٥ كم إلى ٧٧ كيلو متر مربع عام ١٩٨١ ، و إلى ١٨٣ كم حاليا ، وقفزت مساحة مدينة دبي من ٦,٥ كم عام ١٩٦٠ إلى ١٨ كم عام ١٩٧٠ ثم إلى ٨٥ كم عام ١٩٨٠ حتى وصلت إلى ١١٠ كم في عام ١٩٨٥ وإلى — حاليا . واضطرد نمو كتلة مدينة الشارقة من ١/٢ كم حتى عام ١٩٦٠ إلى ٥٤ كم عام ١٩٨٣ ثم إلى أكثر من ١٠٠ كم حاليا .

ونشأت مناطق سكنية جديدة في عجمان في بداية السبعينات واستمر ملء
الجيوب الشاغرة في المنطقة الحضرية حتى أواخر السبعينات ، ولم تتعد
مساحة مدينة العين مساحة وسط المدينة الحالي عام ١٩٦٦ بالإضافة إلى
الواحات الصغيرة القريبة منها إلى أن شارفت حالياً حوالي ١٥٠ كم٢ من
العمران .

٢/١/٢ - القضايا العمرانية المترتبة على مرحلة النمو الحضري السريع

١/٢/١/٢ - عدم جاهزية هياكل المدن لاستيعاب النمو السريع

أفضت النقطة الفارقة بين حالة الركود التي سادت الدولة قبل عام ١٩٧٣ وبتوفر الإمكانيات المادية الهائلة بعد ذلك التاريخ إلى نشوء حالة ضغط قوية ورغبة عارمة نحو الإسراع بتعمير مدن الدولة وتزويدها بالخدمات الاجتماعية ومرافق البنية الأساسية ، ولم يكن هنالك خيارا عمليا سوى الركون إلى أسلوب التخطيط الجزئي نظرا لطول المدة الزمنية التي يتطلبها إعداد المخططات الشمولية فضلا عن ضرورة توفر المعلومات والإحصاءات والتي لم تكن متوفرة آنذاك ولا يخفى الهدر والإسراف غير المتعمد الذي يكتنف هذا النمط والتخطيط . وعلى الرغم من بعض تجارب المخططات التوجيهية (الجيل الأول) السابقة لمرحلة الطفرة العمرانية ، والتي جربت بها بعض مدن الدولة إلا أنها لا تعدو أن تكون تجاربا منعزلة تخطتها المتغيرات المفاجئة كما سيرد لاحقا .

٢/٢/١/٢ - الهيمنة الحضرية والتفاوت الإقليمي :

تركز النمو في المراكز الساحلية الكبرى مع تفاوت معدلات النمو بينها تبعا لمقدار النشاط الاقتصادي الذي مارسته هذه المراكز .. مما أدى تدريجيا إلى تكريس ظاهرة الهيمنة الحضرية (Urban Primacy) لعواصم الإمارات بالنسبة إلى المراكز الحضرية التي تليها ضمن حدودها الإدارية ويؤدي ذلك بالطبع إلى ظاهرة التفاوت الإقليمي .

٣/٢/١/٢ - قضايا الإسكان :

مع بداية ارتفاع دخل الفرد في الدولة عقب الطفرة الاقتصادية كان طبيعيا أن يزداد الطموح نحو الفيلات الحديثة لإحلال المساكن القديمة وفقا لتقدير خبير الإسكان التابع للأمم المتحدة والصادر في فبراير ١٩٨٢ ، قدر الرصيد السكني عام ١٩٧٥ بعدد ٩٤٣٠٥ وحدة سكنية منها نحو ٤٥٪ غير ملائمة للسكن ويقطنها نحو ٥٨,٦ ٪ من السكان .

أدى الاندفاع نحو الاستثمار في المجال السكني ومع غياب خطة إسكانية مدروسة إلى وجود نسبة ١٥٪ وحدة شاغرة من جملة الرصيد السكني عام ١٩٨٠ .

بالنسبة لإسكان ذوي الدخل المحدود ، فبالرغم مما بذلته الحكومة من جهود جبارة بإنشاء حوالي ٥٠٣٥ مسكن شعبي حتى عام ١٩٧٩ منحت مجانا لمستحقيها ، كان هنالك حوالي ١٢ ألف طلب آخر ينتظر دوره في الاستحقاق .

٤/٢/١/٢ - التجديد الحضري والآثار المترتبة عنه :

تعرض النسيج الحضري لمعظم نويات المدن إلى الإزالة مع مشروعات التجديد الحضري وإعادة التخطيط وعدم اتباع الأسلوب الانتقائي الذي يوازن بين الإزالة العشوائية وبين الحماية السلبية وبالطبع فقد أزيل الكثير من المباني ذات التراث المعماري المتميز .

٥/٢/١/٢ - مشكلات النقل و المرور :

مع اضطراد ارتفاع دخل الفرد في الدولة تزايدت معدلات ملكية السيارات .. فقد ارتفع عدد السيارات من ٢٧ ألف سيارة فقط عام ١٩٧٢ إلى ٢٤٤ ألف سيارة عام ١٩٨٣ ويبلغ عدد السيارات حاليا حوالي ٤٠٠ ألف سيارة وبرزت مشكلات حركة المرور في مناطق الأعمال المركزية وفي مداخل المدن ، فعلى سبيل المثال تفاقمت مشكلة مواقف السيارات في كل المدن الكبرى بالدولة ، ففي دراسة عن مواقف السيارات في أبوظبي عام ١٩٩٠ تبين أن هناك حاجة إلى عدد ٨٤٣٥ موقف للسيارات في منطقة الأعمال المركزية .

أما بالنسبة لمشكلات المرور عند مداخل المدن يقف طريق الاتحاد بين دبي والشارقة كمثال حي على تفاقم هذه المشكلة إذ تزايد عدد السيارات التي تعبره على مدار اليوم من ٥٠ ألف سيارة عام ١٩٨٥ إلى ١٢٠ ألف سيارة عام ١٩٩٠ ويمكن ملاحظة نفس المشكلة في مداخل بقية المدن الكبرى الأخرى في الدولة .

٣/١/٢ - دور الجهات الاتحادية

١/٣/١/٢ - وزارة الأشغال العامة والإسكان :

لقد اضطلعت وزارة الأشغال العامة و الإسكان بالمشروعات الرئيسية التي شكلت أسس الهيكل العمراني للدولة ونعني به البنية الأساسية مثل إنشاء الطرق وصيانتها وإعداد الدراسات الخاصة بالنقل والمواصلات وتكفلت ببناء النصب الأكبر من مشروعات المساكن الحكومية في الدولة

وقد أناطت القوانين الاتحادية بوزارة الأشغال العامة والإسكان الاختصاصات التالية :-

١ - دراسة وإعداد مشروعات تخطيط المدن والإسكان بمختلف أنواعه ومستوياته.

٢- تصميم مشروعات تشييد الأبنية العامة الاتحادية .

٣- القيام بالإجراءات الخاصة بصيانة أملاك الاتحاد العقارية .

٤- تصميم وتخطيط وإعداد شروط ومواصفات مشاريع الإسكان الاتحادية وإعلان مناقصاتها والبت فيها والتعاقد مع المقاولين والمؤسسات الاستشارية في شأنها والإشراف على تنفيذ مقاولاتها وصرف المبالغ المخصصة لذلك من ميزانية الوزارة .

٥ - تخطيط وتصميم وتنفيذ مشاريع الإسكان الاتحادية التي تكون حيا كاملا بما تشمله من رياض الأطفال والمدارس والمستوصفات والمساجد والأسواق والمراكز الاجتماعية وفروع الدوائر الحكومية وغيرها من الأبنية العامة .

٦- التعاون والتشاور مع الجهات المعنية في تخطيط وتنفيذ الاختصاصات المنصوص عليها في البندين السابقين .

٧- توزيع المساكن المنشأة من قبل الحكومة الاتحادية على المستحقين من المواطنين وذلك بالتعاون مع الإدارات المحلية في الإمارات المعنية .

٨- إيداء المشورة الفنية ومعاونة الإدارات المحلية في الإمارات الأعضاء في الاتحاد في تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان الخاصة بها .

٩- شق الطرق الاتحادية وصيانتها وتحسينها وتشبيد المباني والمرافق العامة التابعة للاتحاد والإشراف على صيانتها .

١٠- الإشراف على إنفاق المبالغ المخصصة في الميزانية العامة لمشروعات الإنشاء والتعمير حسب الحاجة الماسة لبعض الإمارات وتنفيذ هذه المشروعات .

٢/١/٣- وزارة التخطيط

يرجع وعي الدولة بأهمية الأسلوب التخطيطي في تدبير وحسن توجيه مواردها إلى الأيام الأولى لاستقلالها فقد صدر القانون الاتحادي رقم (١) لسنة ١٩٧٢ محددا اختصاصات وزارة التخطيط ثم القانون الاتحادي رقم ٣ لسنة ١٩٧٣ بشأن التخطيط القومي والمرسوم الاتحادي رقم ٢٠ لسنة ١٩٧٨ بتعديل نظام الوزارة وفقا للمستجدات التي طرأت حينذاك و تضطلع هذه الوزارة بأداء المهام التالية

١- دراسة حاجه البلاد للتنمية و التطوير و اقتراح الأهداف و الأولويات على أساس المؤشرات الجارية و المستقبلية بالموافقة مع السلطات العليا .

٢- إعداد مشروعات الخطط الطويلة و المتوسطة و القصيرة المدى و اقتراح السياسة اللازمة لتطبيقها و متابعة تنفيذها .

٣- اقتراح و إعداد الموازنات السنوية للتطوير و متابعة الصرف منها بالتعاون مع وزارة المالية و الوزارات المعنية .

٤- دراسة وتحديد حجم و نوع الموارد المالية و المادية و البشرية و اوجه استخدامها و اقتراح التوصيات و الوسائل اللازمة لتعبئتها لتنفيذ خطط التنمية

٥- إعداد التقارير الدورية و السنوية للحالة الاقتصادية و الاجتماعية و المالية حول تنفيذ الخطة .

ولقد تم إعداد أول مشروع لخطة خمسية كاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للسنوات ١٩٨١ - ١٩٨٥ وأهم ما يميز هذه الخطة بالنسبة لموضوع بحثنا اعتمادها أسلوب اللامركزية في الإعداد والتنفيذ حيث تمت مناقشة تفاصيلها مع المؤسسات الاتحادية والمحلية .

١/٣/١/٢ - هيئة التخطيط العمراني (وزارة الأشغال العامة والإسكان)

لعله من المفيد أن نشير في هذا المقام إلى أن الدور الهام للمستوى الوطني في تخطيط المدن لم يغفل من قبل مسئولى الدولة فقد صدر القانون الاتحادي رقم ١٣ لعام ١٩٨٠ والخاص بإنشاء هيئة التخطيط العمراني كما أعد هيكلها التنظيمي بواسطة خبراء الأمم المتحدة عام ١٩٨٢ ، وتمثل مهامها فيما يلي :-

١- القيام بالدراسات الميدانية والبحوث العلمية وتحضير المخططات الإقليمية لكل مناطق الدولة وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية بتلك المناطق وطبقا للسياسة العامة للدولة وخطط التنمية فيها .

٢- تبادل المعلومات ونشرها بين البلديات في الدولة .

٣- معاونة البلديات في مجال التخطيط الحضري وتحضير التصاميم الأساسية بموجب المؤشرات العامة للتخطيط الإقليمي لتحقيق التكامل بين البلديات في هذا الشأن على أن تكون المصادقة على هذه التصاميم من اختصاص البلدية المعنية .

٤- إعداد التصاميم النموذجية للموضوعات المتماثلة ووضع الحد الأدنى للمقاييس والمعايير والمستويات الواجب توافرها في التجمعات السكنية .

٥- اقتراح التشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني .

٦- إيلاء الاعتبار الكافي للخصوصية المحلية والتي تفرضها طبيعة النظام اللامركزي .

١/٣/٤ - الهيئة الاتحادية للبيئة :

يرجع تنبه الدولة بأهمية الحفاظ على البيئة إلى منتصف السبعينات وتمثل ذلك الاهتمام في إنشاء اللجنة العليا للبيئة للإشراف على هذا التوجه فضلا عن مراقبة الأبعاد البيئية لمشروعات التنمية ومحاولة الحد من الآثار السلبية لهذه الأبعاد ومع اضطراد النمو العمراني وتزايد معدلات التصنيع وبناء المدن ومع تزايد أخطار التلوث البحري الناجمة عن إطلال الدولة على الخليج العربي وخليج عمان اللذان يعجان بحركة مرور ناقلات النفط

برزت الحاجة إلى إنشاء الهيئة الاتحادية للبيئة وتم إصدار قانون إنشائها فعلا في بداية عام ١٩٩٣ و أوكل إليها الكثير من الاختصاصات منها :-

أ - وضع الأسس اللازمة لربط الاعتبارات البيئية بسياسة التخطيط والتنمية على مستوى الدولة وتقييم المردود البيئي للمشروعات المختلفة .

ب- فحص مشكلات الاستيطان البشري من جهة التوزيع الأمثل للمراكز العمرانية .

ج - استخدام التكنولوجيا في التصميم والبناء والحد من مشكلات الضوضاء وتلوث الهواء عن طريق الاستخدام الأمثل لوسائل النقل .

وتتبعاً للهيئة لإصدار مشروعات القوانين التي تغطي مهامها وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أن معظم الإمارات قد أنشأت أقساماً راسخة لمراقبة البيئة ضمن هيكل البلديات .

١/٢/٤ - دور أجهزة الحكم المحلي (البلديات) في مواجهة القضايا العمرانية

يرجع الوعي بأهمية تخطيط وتنظيم المستوطنات البشرية في الدولة إلى وقت مبكر فقد عرفت هذه المستوطنات نظام الأجهزة البلدية منذ عام ١٩٢٧ ولا شك في إنها محاولات كانت أقرب إلى العشوائية منها إلى التخطيط ، كما أنها صادفت الكثير من المعوقات التي ترجع إلى بنية هذه المستوطنات والتي تميزت بتكدس مبانيها وتعرج وضيق طرقاتها.. بمعنى آخر فإن أي محاولة لفتح شارع ينجم عنها إزالة الكثير من المساكن .. فضلا عن الاعتراضات التي يبديها المتأثرين لم تكن هناك موارد كافية لتعويضهم ، أدت هذه المحاولات ومع تعقد بنية المستوطنات إلى البحث عن وسائل أخرى أهمها لجوء الإدارات المعنية إلى إعداد المخططات الأساسية وبعض المخططات التوجيهية المبسطة والتي تطورت إلى دراسات أكثر عمقا كما سيرد لاحقا .

وكما أشرنا سابقا فإن الطفرة الاقتصادية التي شهدتها المنطقة قد راكمت إمكانيات مادية هائلة بعد طول ركود وحرمان، الأمر الذي نتج عنه ضغوطا هائلة للإسراع بالتعمير ورغبة عارمة في النهوض بمدن الدولة ، ولم يكن هناك خيار غير اتباع أسلوب التخطيط الجزئي (Piecemeal Planning) في توزيع المشروعات لمختلفة .

وكان ذلك يبدو أمرا منطقيا - حينذاك - نسبة لاحتياج التخطيط الشامل إلى المعلومات والإحصاءات الموثوق بها والتي يستغرق تجميعها زمنا طويلا مما يتعارض مع ذلك المشروع الطموح .

١/٢/٤ - تجربة أبوظبي :

تم إعداد أول تصور مبدئي لتخطيط مدينة أبوظبي بواسطة أحد بيوت الخبرة في أوائل الستينات وفي نهاية الستينات تم إعداد مخطط للمدينة تتلخص فكرته في أن يتركز نموها خارج الجزيرة - في البر الرئيسي - على أن تتم المحافظة على بنية المدينة القائمة آنذاك كمنطقة ذات ميراث معماري خليجي ولم تجد الفكرة تجاوبا من المسؤولين .

وفي العام ١٩٦٨ بدأ التفكير في إيجاد جهاز مختص لتخطيط المدينة تحت إشراف أحد خبراء تخطيط المدن والذي أعد النواة الأولى لمخطط المدينة

الحالي - وكان ذلك في عام ١٩٦٩ - بعد مراعاته للأبعاد الاقتصادية والحضرية التي شهدتها المدينة وكانت الفكرة العامة للمخطط أن لمركز المدينة امتدادان أحدهما مرتفع الكثافة دائري الشكل والآخر محوري يصل شمالها بأقصى جنوبها يمثل طريق المطار الحالي بالإضافة إلى بعض الشوارع الطولية والعرضية وتم تقسيم المدينة إلى إحياء سكنية متجاورة للمشاركة في مستوى معين من الخدمات والمرافق ويضطرر هذا التسلسل إلى مستوى مركز المدينة حيث تخدم المدينة كلها بمركز الأعمال الرئيسي.

أدى ذلك الوضع إلى وجود حالة استقطاب حادة بين قوة جذب مركز الأعمال وقوة الطرد المعاكسة إلى خارجه والمتمثلة في ارتفاع أسعار الأرض وتعقد حركة المرور فيه فضلا عن عدم الميل إلى النمط السكني فيه بواسطة المواطنين وبين البحث عن الهدوء وتوفير الأرض لبناء النمط السكني المفضل .

وتعتبر مشروعات التجديد الحضري من أهم المهام التي أنجزها جهاز تخطيط المدن وكما أشرنا سابقا فقد تمت الإزالة التامة لنواة المدينة القديمة ما عدا الحصن وبالرغم من وجهة رأي التراثيين في ضرورة إتباع الأسلوب الانتقائي في الإزالة لاستبقاء المباني ذات الأهمية الأثرية ، إلا أن الأسلوب الذي اتبع أتاح الفرصة لتخطيط مدينة حديثة ذات شوارع فسيحة ومنظمة تلاقت المشكلات الكثيرة التي تعاني منها نويات المدن القديمة في مختلف دول العالم الأخرى .

ومن الملاحظات الهامة أن العمران قد انساب في سهولة ويسر من منطقة النواة نحو الأطراف لعدم وجود أي عقبات طبيعية من جهة وللملكية العامة لكل أرض المدينة من الجهة الأخرى ومع اضطراد النمو العمراني في المدينة كان لا بد من التفكير في إعادة النظر في الاستراتيجيات التي سيسير عليها نمو المدينة . وقد تم في نهاية الثمانينات الاستعانة بأحد بيوت الخبرة العلمية في مجال التخطيط العمراني لإعداد المخطط الشامل لابلوطي لتوجيه نموها حتى عام ٢٠١٠ حيث أخذ في الاعتبار النواحي التالية :

أ - المستوى الحضري :

و يعني به نواة مدينة ابوظبي و مركزها و الذي يوجد داخل جزيرة و ذلك برفع الكثافة السكانية داخل الجزيرة بملأ الجيوب الشاغرة مع دراسة استعمالات الأراضي بشكل ييسر على قاطنيها سهولة التحرك إلى مراكز

[illegible]

		
		
		
		
تطور الفصيلة النورية	تطور الحادق والكرات	تطور الشوك

الم
الخليج

أعمالهم و سكنهم مع إعطائها طابعا مميزا ، على أن تمتد المدينة في خارج الجزيرة و تحول إليها بعض الاستخدامات و قد اقترح المخطط المتروبوليتاني التصورات التالية :

بما أن الجزيرة لم تعد تفي بمتطلبات المواطنين الخاصة بسكنهم ، كان لابد من الاتجاه إلى خارج الجزيرة لأي توسعات مستقبلية . وقد تركزت المقترحات الواردة بالمخطط الشامل لتنمية البر الرئيسي و الذي سيرتبط بالجزيرة بمعبر ثالث زائدا الجسرين الحاليين على أن تتم التنمية بالبر الرئيسي حول محوري طريق ابوظبي - العين و طريق ابوظبي - دبي .

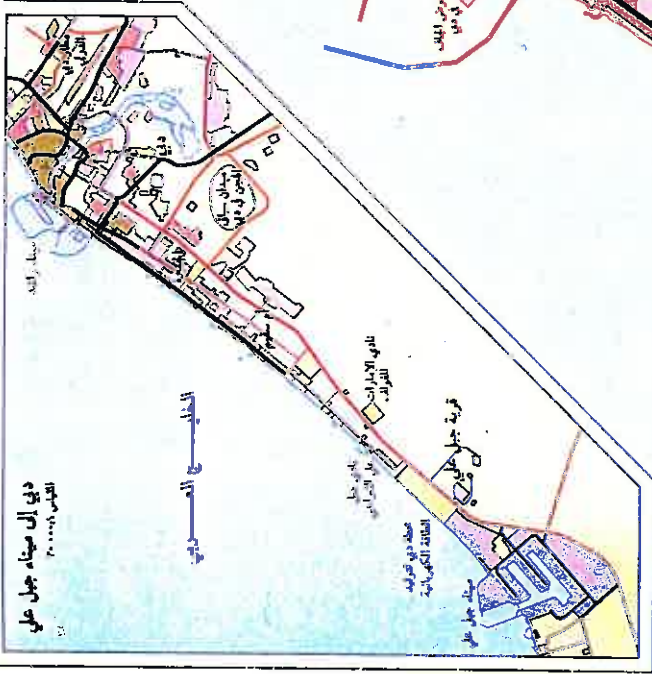
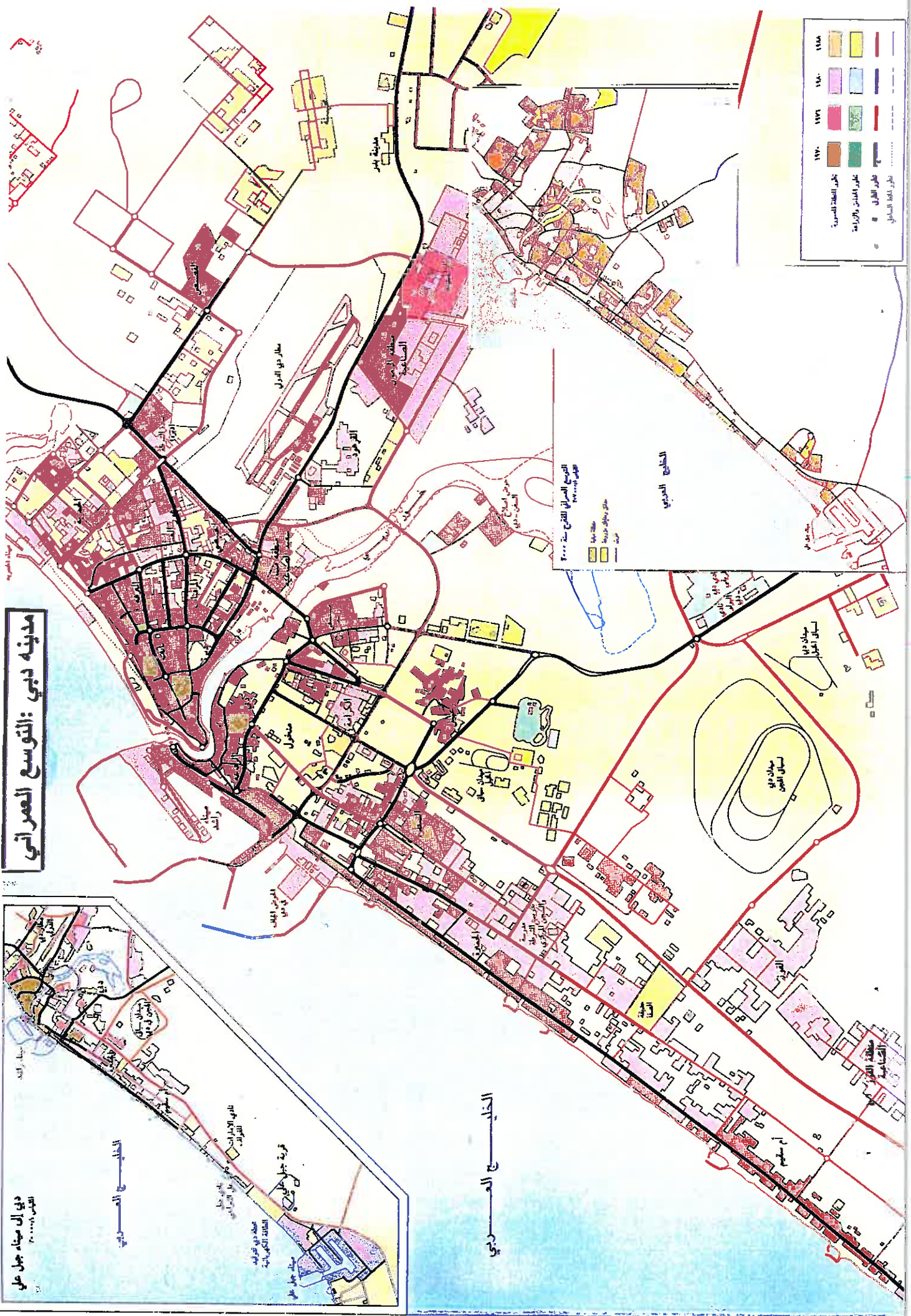
كما أوصى المخطط بإنشاء مراكز تجارية رئيسية خارج الجزيرة لخدمة المناطق الجديدة بشكل هرمي يبدأ من المجاورات السكنية و ذلك لتخفيف العبء على مركز المدينة الرئيسي شمال الجزيرة ، وقد تطرق المخطط إلى مشاكل المرور و مواقف السيارات ، كما وضع تصورا لتنظيم لوائح و شروط البناء و التخطيط العمراني .

٢/٤/١/٢ - تجربة دبي :

في عام ١٩٥٩ تم إعداد أول مخطط توجيهي لترشيد نمو المدينة العمراني واتجاهاته ، وتضمن مخططا آخر لاستعمالات الأراضي المستقبلية فضلا عن بعض المشروعات التطويرية اللازمة لاستيعاب الزيادة المتوقعة في رقعة المدينة الحضرية وشهد عام ١٩٧١ ثاني المخططات التوجيهية وكان في حقيقة الأمر تحديثا لمكونات المخطط السابق وتضمن خطة شاملة جديدة للتوسع العمراني ومخططا لاستعمالات الأراضي المستقبلية وشبكة النقل فضلا عن مشاريع تطوير البنية الأساسية وغيرها من العناصر التخطيطية ، وشهد عام ١٩٧٥ مراجعة ثانية لمكونات المخطط .

في عام ١٩٨٥ تم الاستعانة بأحد بيوت الخبرة المتخصصة لإعداد مخطط التنمية العمراني الشامل لإمارة دبي وآفاق التطور البعيد المدى (١٩٨٥ - ٢٠٠٥) وارتكز على أسس المخطط الأول الذي اعد في نهاية الخمسينات وفي عام ١٩٩١ تم البدء في إعداد مخطط النقل لمدينة دبي (١٩٩١-٢٠١١) لتطوير شبكة الطرق وجدولة المشاريع المستقبلية في مجالات النقل والمرور أما في العام ١٩٩٢ ونتيجة لقصور مخطط التنمية الشامل (١٩٨٥ - ٢٠٠٥) تمكنه من ملاحقة إيقاع النمو الحضري المتسارع وقوة الدفع التي يتميز بها اقتصاد دبي فضلا عن المشروعات الطموحة التي تبنتها البلدية فقد قررت البلدية البدء في إعداد مخطط جديد للمدينة " المخطط الهيكلي لمدينة دبي " لوضع إطار

مدينة دبي: التوسع العمراني



تخطيطي للنمو العمراني المتوقع لفترة العشرين سنة القادمة
(١٩٩٢ - ٢٠١٢) .

ولقد شهد العام ١٩٩٠ بداية العمل في إعداد " نظم المعلومات الجغرافية (GIS) " في عمل إدارة التخطيط والإدارات الفنية الأخرى بالبلدية ويعتبر هذا النظام أحدث الآليات الحاسوبية التي ترفع من مستوى ودقة المعلومات والبيانات التخطيطية اللازمة لعملية اتخاذ أفضل القرارات التخطيطية فضلا عن دورها الملموس في تيسير والإسراع بمعدلات العمل التخطيطي اليومي .

ولقد تم البدء في عام ١٩٨٩ في تطبيق قانون التأثيرات البيئية على جميع المنشآت الصناعية ذات التأثير البيئي .

٣/٤/١/٢ - تجربة الشارقة :

تعتبر بلدية الشارقة من بين أقدم بلديات المنطقة إذ يرجع تاريخها إلى عام ١٩٢٧ وأنشئت خصيصا لإدارة خدمات المدينة ومعالجة المشكلات الناتجة عن تكديس السكان والمساكن وبالطبع كان تنظيم مواقع هذه الخدمات وفتح الشوارع أحد هذه المهام ، وفي عام ١٩٦٣ تم إعداد المخطط الأساسي للمدينة وشمل القطاع الجغرافي الممتد بين الحيرة و القادسية ، ثم جرى تحديث مكونات المخطط السابق وتطوير مقترحاته في عام ١٩٦٩ على ضوء المتغيرات التي شهدتها المدينة وحدد التقرير المكتوب المرفق مع المخطط الخطوط العريضة لأعمار المدينة واتجاهات نموها والتوزيع المكاني لاستخدامات الأرض الرئيسية واحتياجات المدينة خلال مراحل تطورها من الخدمات ومرافق البنية الأساسية ، وارتكز الأساس النظري للمخطط على نظرية القطاعات المكتفية ذاتيا Urban Sectors Self-content وتم بمقتضاها تقسيم المدينة إلى ثلاث نطاقات رئيسية :

أ- نطاق المناطق السكنية والذي قسم إلى إحياء متجاورة مستطيلة الشكل تتلاقى أركانها في دورات لتنظيم حركة المرور وتتراوح مساحة الحي الواحد بين كيلومتر مربع وكيلو ونصف متر مربع يتوافر لكل منها استقلالاً ذاتياً في المرافق والخدمات .

ب -النطاق التجاري ويقع شمال شرق المدينة .

ج -النطاق الصناعي ويقع إلى الغرب من المدينة وكان بعيدا عن العمران السكني إبان إعداد المخطط لتجنب الآثار البيئية .

عقب اكتشاف النفط عام ١٩٧٢ تم إعداد خطة خمسية اقتصادية اجتماعي عمرانية وبدأت التنمية العمرانية بمشروع التجديد الحضري Urban Renewal وبدأ تدريجيا مراعيًا للآثار الاجتماعية المترتبة عن الإزالة وضرورة توفير مساكن شعبية للمتأثرين ، وكما كانت بعض التعويضات على هيئة مباني استثمارية تمنح للمتأثرين بالتخطيط وكانت على ثلاث مستويات معمارية وفقا لقيمة العقار القديم .

ومن إيجابيات المشروع أنه لم يغفل البعد التراثي للمنطقة بحجزه حيا كاملا ليتم ترميمه والمحافظة عليه (حي الشيوخ) ومع اضطراب المعدلات القياسية للعمران والنمو الهائل لسكان المدينة عقب مرحلة الطفرة الاقتصادية توالى حلقات النمو الانسيابي واستوعب مخطط المدينة هذه الظاهرة بكفاءة ملحوظة . ولقد تنبّهت السلطات إلى أن ترك العنان الانسيابية سوف يؤدي عند نقطة مكانية وزمنية معينة إلى حدوث ظاهرة الارتشاح الحضري (Urban Sprawl) ولا يخفي سلبيات هذه الظاهرة والمتمثلة في صعوبة السيطرة على النمو وارتفاع تكلفة التجهيزات الأساسية والمواصلات وعلى ضوء هذه الحقائق تم التداول في أمر التخطيط المستقبلي للمدينة على مستويين أحدهما متوسط المدى والآخر طويل المدى :

الأول :التخطيط المتوسط المدى :

تم الركون إلى نظرية الضواحي (Suburbs) عن طريق إنشاء مراكز نمو تبعد بمسافة مناسبة عن المدينة مع تزويدها بمصفوفة متكاملة من الخدمات والمرافق لكي تكتفي ذاتيا ولكي تتمكن من استيعاب سكان المدينة حتى عام ٢٠١٠ ، وتم فعلا تخطيط ضواحي : مويلح ، القرائن ، الجرينة ، النوف ، ومزيرة .

الثاني : التخطيط البعيد المدى :

اتفق الرأي على أن مجال الرؤية لا بد له من تخطي الحدود الإدارية للمدينة أي لا بد من معالجة مشكلات النمو الحضري في المدينة ضمن إطار مخطط إقليمي شمولي حيزه المكاني يشمل كل مساحة الإمارة وبعده القطاعي يعني بالاستغلال الأمثل لإمكاناتها.. وان تكون دراسات هذا المخطط متسقة مع

التوجهات العامة للمخطط العمراني الوطني ، و من المشروعات الرائدة في مسيرة تطوير آليات العمل التخطيطي في البلدية تم بمقتضاه ميكنة كل أعمال التخطيط والشئون الهندسية ، و في عام ١٩٨٠ صدر مرسوم أميري بفصل قسم التخطيط والمساحة عن إدارة البلدية وتكوين إدارة منفصلة تضمهما بالإضافة إلى أقسام تسجيلات الأراضي والسجل العقاري وتعمل تحت الإشراف المباشر لرئيس البلدية ، كما صدر المرسوم الأميري رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ عن النظام الداخلي لبلديات إمارة الشارقة وحدد اختصاصات المجلس البلدي ولجانه المساعدة ومن بينها لجنة التخطيط والأراضي والأبنية وفوضت صلاحيات واسعة في اتخاذ القرارات التخطيطية .

٢/١/٤- تجربة رأس الخيمة :

من أهم الظواهر الديموغرافية التي ميزت مدينة رأس الخيمة عن بقية مدن الدولة نموها الحضري على حساب ظهيرها إذ بينما كانت نسبة سكان المدينة ٢٨٪ من نسبة سكان الإمارة عام ١٩٦٨ قفزت هذه النسبة إلى ٥٩٪ عام ١٩٧٥ .

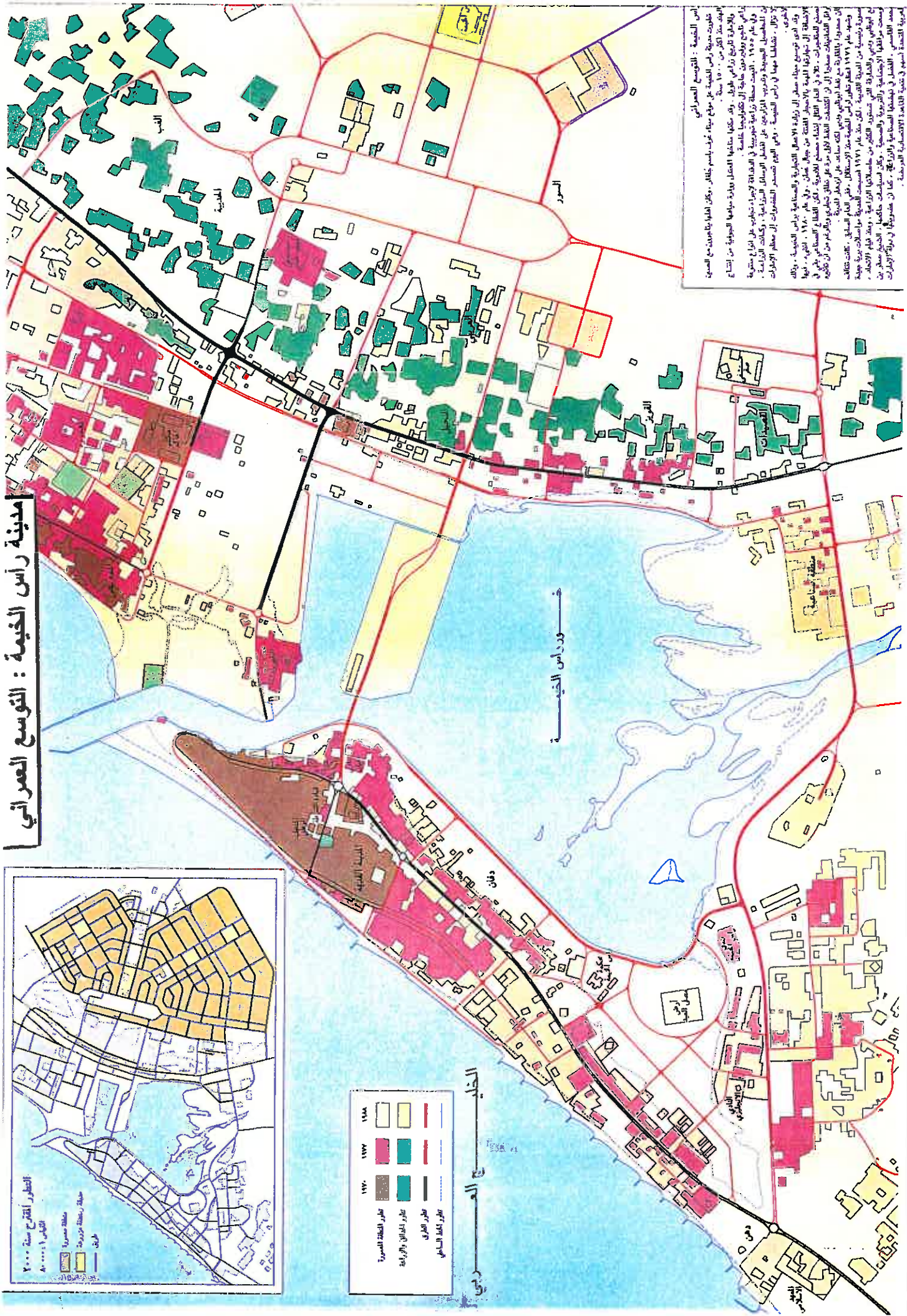
تم وضع مخطط توجيهي للمدينة في عام ١٩٧٦ ليغطي الفترة حتى عام ٢٠٠٠ ووفقا للتقرير النهائي للمخطط قدر أن عدد السكان سوف يصل إلى ٩٠،٠٠٠ نسمة حتى عام ٢٠٠٣ ووفقا لرأي خبراء التخطيط العمراني التابعين لبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي (في عام ١٩٩٠) فإن معدلات التطوير والنمو التي شهدتها المدينة كانت قد تخطت المخطط التوجيهي حيث تجاوز حجم الميناء والمناطق المخصصة للصناعات الخفيفة ما هو مخصص له من مخطط استخدام الأرض ولقد أوصى أولئك الخبراء بضرورة وضع مخطط جديد على أن تركز دراساته على الأمور التالية :

(أ) تقييم العوامل التي تؤثر على نمو المدينة المستقبلي .

(ب) تقييم الإمكانيات الحقيقية للتنمية بالإمارة وذلك مع مراعاة الإمكانيات الزراعية المتوفرة فيها والحد من هيمنة الامتداد العمراني على حساب التنمية الزراعية .

(ج) إجراء دراسة شاملة للإقليم الفرعي (Sub Region) والمتمثل في الساحل الشمالي الممتد من رأس الخيمة حتى أم القيوين .

ووفقا لإفادة قسم التخطيط ببلدية رأس الخيمة فقد تم إعداد مسح ميداني واستبيان لقاطني مدينتي رأس الخيمة (القديمة والجديدة) وتم تحليل نتائج

[illegible][illegible][illegible]

الدراسة بواسطة المختصين في مجالات التخطيط والاقتصاد والاجتماع للخروج بالمشورات والتوقعات ذات التأثير المباشر على تخطيط المدينة وحجم ونوع المرافق الأساسية والخدمية المطلوبة لتدعيم حاجة المدينة المستقبلية .

٥/٤/١/٢ - تجربة عجمان :

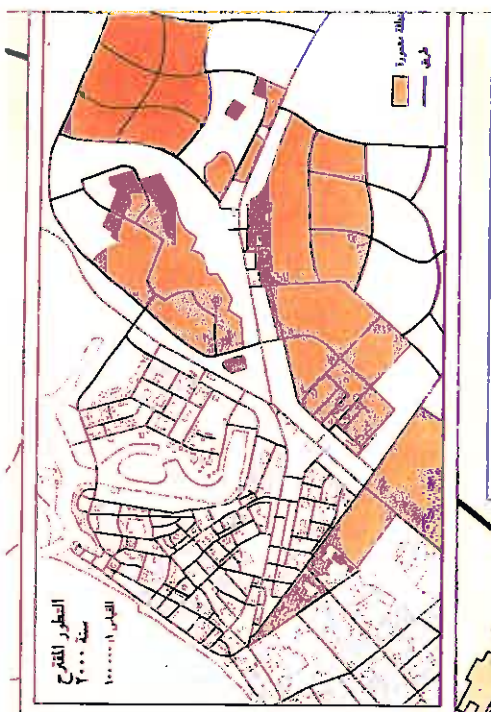
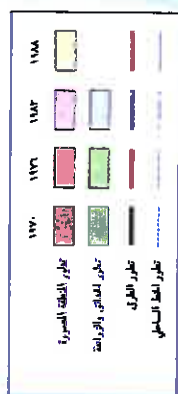
في أوائل السبعينات تم إعداد أول مخطط أساسي للمدينة وفي عام ١٩٧٦ وضع مخطط توجيهي لاستيعاب النمو المتوقع للمدينة حتى عام ١٩٨٦ وكان متوقعا أن يبلغ سكان المدينة حوالي ٦٠ ألف نسمة في السنة المستهدفة والخاصة الرئيسية للمخطط أن المنطقة الحضرية للمدينة آنذاك عام ١٩٧٦ والمحددة بين شارعي بدر في الجنوب والخور شرقا سوف تكون كافية لاستيعاب عدد السكان المتوقع فاستمر استخدام المخطط التوجيهي المذكور كأساس لتخطيط المدينة كما تم تنفيذ بعض مقترحاته إلى مخططات تفصيلية

وفي عام ١٩٧٩ أعد قسم التخطيط بالبلدية مخطط أساسي جديد للمدينة بمقياس رسم ١:٥٠٠٠ يغطي منطقة المخطط التوجيهي السابق فضلا عن منطقة النعيمية ، ومعظم منطقة المشرف وكل المنطقة الصناعية إلى الشرق من طريق الإمارات السريع . ويوضح ذلك المخطط شبكة الطرق الرئيسية والفرعية والتخطيط التفصيلي لبعض المناطق .

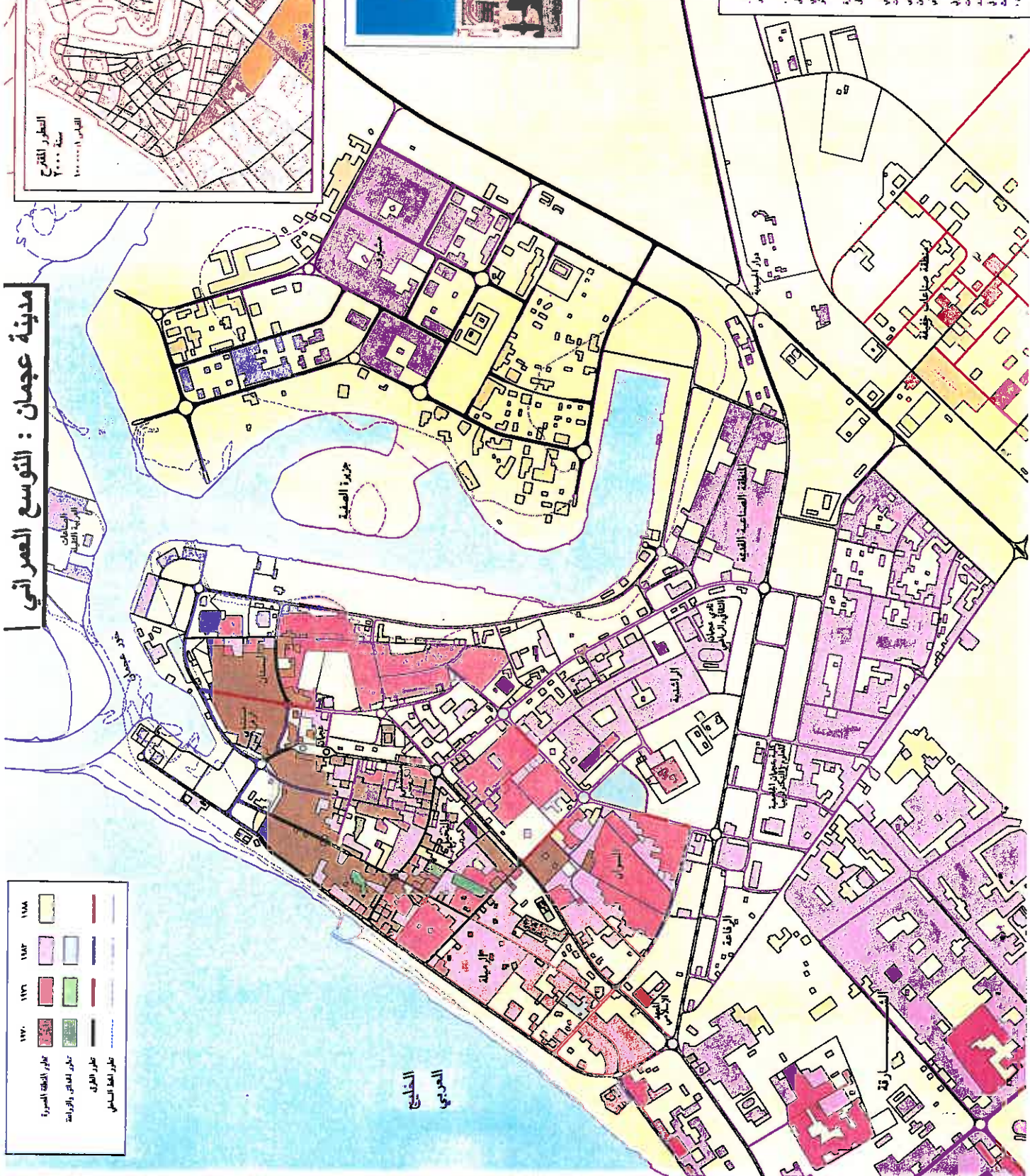
أما في العام ١٩٨١ فلقد تم تجميع كل المقترحات والتجارب المتراكمة في مخطط هيكلي واحد بمقياس رقم ١:٢٥٠٠٠ بعنوان " مخطط عجمان ١٩٨١ " ويوضح استخدامات الأرض الرئيسية والمنطقة المبنية الممتدة من منطقتي الجرف والزهرة حتى الحميدية .

وفي إبريل ١٩٨٣ تم إعداد المخطط التوجيهي لمدينة عجمان وإقليمها وأهم أهداف هذا المخطط هو استيعاب عدد السكان المتوقع حتى عام ٢٠٠٠ والذي قدره الاستشاري بعدد ١٠٥,٠٠٠ نسمة ضمن إطار هيكلي مرن يسمح بالزيادة أو النقصان في عدد السكان المتوقع كما يسمح أيضا بتخفيض أو زيادة المشروعات التطويرية المضمنة في البرنامج التتموي المقترح في المخطط دون التأثير على جدواه أو أسسه العامة ، وأخيرا في العام ١٩٩٠ طلبت بلدية عجمان من وزارة الأشغال العامة والإسكان العون الفني لتحديث مكونات المخطط التوجيهي الأخير .

مدينة عجمان : التوسع العمراني



١٤٦
١٤٧
١٤٨
١٤٩
١٥٠
١٥١
١٥٢
١٥٣
١٥٤
١٥٥
١٥٦
١٥٧
١٥٨
١٥٩
١٦٠
١٦١
١٦٢
١٦٣
١٦٤
١٦٥
١٦٦
١٦٧
١٦٨
١٦٩
١٧٠
١٧١
١٧٢
١٧٣
١٧٤
١٧٥
١٧٦
١٧٧
١٧٨
١٧٩
١٨٠
١٨١
١٨٢
١٨٣
١٨٤
١٨٥
١٨٦
١٨٧
١٨٨
١٨٩
١٩٠
١٩١
١٩٢
١٩٣
١٩٤
١٩٥
١٩٦
١٩٧
١٩٨
١٩٩
٢٠٠
٢٠١
٢٠٢
٢٠٣
٢٠٤
٢٠٥
٢٠٦
٢٠٧
٢٠٨
٢٠٩
٢١٠
٢١١
٢١٢
٢١٣
٢١٤
٢١٥
٢١٦
٢١٧
٢١٨
٢١٩
٢٢٠
٢٢١
٢٢٢
٢٢٣
٢٢٤
٢٢٥
٢٢٦
٢٢٧
٢٢٨
٢٢٩
٢٣٠
٢٣١
٢٣٢
٢٣٣
٢٣٤
٢٣٥
٢٣٦
٢٣٧
٢٣٨
٢٣٩
٢٤٠
٢٤١
٢٤٢
٢٤٣
٢٤٤
٢٤٥
٢٤٦
٢٤٧
٢٤٨
٢٤٩
٢٥٠
٢٥١
٢٥٢
٢٥٣
٢٥٤
٢٥٥
٢٥٦
٢٥٧
٢٥٨
٢٥٩
٢٦٠
٢٦١
٢٦٢
٢٦٣
٢٦٤
٢٦٥
٢٦٦
٢٦٧
٢٦٨
٢٦٩
٢٧٠
٢٧١
٢٧٢
٢٧٣
٢٧٤
٢٧٥
٢٧٦
٢٧٧
٢٧٨
٢٧٩
٢٨٠
٢٨١
٢٨٢
٢٨٣
٢٨٤
٢٨٥
٢٨٦
٢٨٧
٢٨٨
٢٨٩
٢٩٠
٢٩١
٢٩٢
٢٩٣
٢٩٤
٢٩٥
٢٩٦
٢٩٧
٢٩٨
٢٩٩
٣٠٠
٣٠١
٣٠٢
٣٠٣
٣٠٤
٣٠٥
٣٠٦
٣٠٧
٣٠٨
٣٠٩
٣١٠
٣١١
٣١٢
٣١٣
٣١٤
٣١٥
٣١٦
٣١٧
٣١٨
٣١٩
٣٢٠
٣٢١
٣٢٢
٣٢٣
٣٢٤
٣٢٥
٣٢٦
٣٢٧
٣٢٨
٣٢٩
٣٣٠
٣٣١
٣٣٢
٣٣٣
٣٣٤
٣٣٥
٣٣٦
٣٣٧
٣٣٨
٣٣٩
٣٤٠
٣٤١
٣٤٢
٣٤٣
٣٤٤
٣٤٥
٣٤٦
٣٤٧
٣٤٨
٣٤٩
٣٥٠
٣٥١
٣٥٢
٣٥٣
٣٥٤
٣٥٥
٣٥٦
٣٥٧
٣٥٨
٣٥٩
٣٦٠
٣٦١
٣٦٢
٣٦٣
٣٦٤
٣٦٥
٣٦٦
٣٦٧
٣٦٨
٣٦٩
٣٧٠
٣٧١
٣٧٢
٣٧٣
٣٧٤
٣٧٥
٣٧٦
٣٧٧
٣٧٨
٣٧٩
٣٨٠
٣٨١
٣٨٢
٣٨٣
٣٨٤
٣٨٥
٣٨٦
٣٨٧
٣٨٨
٣٨٩
٣٩٠
٣٩١
٣٩٢
٣٩٣
٣٩٤
٣٩٥
٣٩٦
٣٩٧
٣٩٨
٣٩٩
٤٠٠
٤٠١
٤٠٢
٤٠٣
٤٠٤
٤٠٥
٤٠٦
٤٠٧
٤٠٨
٤٠٩
٤١٠
٤١١
٤١٢
٤١٣
٤١٤
٤١٥
٤١٦
٤١٧
٤١٨
٤١٩
٤٢٠
٤٢١
٤٢٢
٤٢٣
٤٢٤
٤٢٥
٤٢٦
٤٢٧
٤٢٨
٤٢٩
٤٣٠
٤٣١
٤٣٢
٤٣٣
٤٣٤
٤٣٥
٤٣٦
٤٣٧
٤٣٨
٤٣٩
٤٤٠
٤٤١
٤٤٢
٤٤٣
٤٤٤
٤٤٥
٤٤٦
٤٤٧
٤٤٨
٤٤٩
٤٥٠
٤٥١
٤٥٢
٤٥٣
٤٥٤
٤٥٥
٤٥٦
٤٥٧
٤٥٨
٤٥٩
٤٦٠
٤٦١
٤٦٢
٤٦٣
٤٦٤
٤٦٥
٤٦٦
٤٦٧
٤٦٨
٤٦٩
٤٧٠
٤٧١
٤٧٢
٤٧٣
٤٧٤
٤٧٥
٤٧٦
٤٧٧
٤٧٨
٤٧٩
٤٨٠
٤٨١
٤٨٢
٤٨٣
٤٨٤
٤٨٥
٤٨٦
٤٨٧
٤٨٨
٤٨٩
٤٩٠
٤٩١
٤٩٢
٤٩٣
٤٩٤
٤٩٥
٤٩٦
٤٩٧
٤٩٨
٤٩٩
٥٠٠
٥٠١
٥٠٢
٥٠٣
٥٠٤
٥٠٥
٥٠٦
٥٠٧
٥٠٨
٥٠٩
٥١٠
٥١١
٥١٢
٥١٣
٥١٤
٥١٥
٥١٦
٥١٧
٥١٨
٥١٩
٥٢٠
٥٢١
٥٢٢
٥٢٣
٥٢٤
٥٢٥
٥٢٦
٥٢٧
٥٢٨
٥٢٩
٥٣٠
٥٣١
٥٣٢
٥٣٣
٥٣٤
٥٣٥
٥٣٦
٥٣٧
٥٣٨
٥٣٩
٥٤٠
٥٤١
٥٤٢
٥٤٣
٥٤٤
٥٤٥
٥٤٦
٥٤٧
٥٤٨
٥٤٩
٥٥٠
٥٥١
٥٥٢
٥٥٣
٥٥٤
٥٥٥
٥٥٦
٥٥٧
٥٥٨
٥٥٩
٥٦٠
٥٦١
٥٦٢
٥٦٣
٥٦٤
٥٦٥
٥٦٦
٥٦٧
٥٦٨
٥٦٩
٥٧٠
٥٧١
٥٧٢
٥٧٣
٥٧٤
٥٧٥
٥٧٦
٥٧٧
٥٧٨
٥٧٩
٥٨٠
٥٨١
٥٨٢
٥٨٣
٥٨٤
٥٨٥
٥٨٦
٥٨٧
٥٨٨
٥٨٩
٥٩٠
٥٩١
٥٩٢
٥٩٣
٥٩٤
٥٩٥
٥٩٦
٥٩٧
٥٩٨
٥٩٩
٦٠٠
٦٠١
٦٠٢
٦٠٣
٦٠٤
٦٠٥
٦٠٦
٦٠٧
٦٠٨
٦٠٩
٦١٠
٦١١
٦١٢
٦١٣
٦١٤
٦١٥
٦١٦
٦١٧
٦١٨
٦١٩
٦٢٠
٦٢١
٦٢٢
٦٢٣
٦٢٤
٦٢٥
٦٢٦
٦٢٧
٦٢٨
٦٢٩
٦٣٠
٦٣١
٦٣٢
٦٣٣
٦٣٤
٦٣٥
٦٣٦
٦٣٧
٦٣٨
٦٣٩
٦٤٠
٦٤١
٦٤٢
٦٤٣
٦٤٤
٦٤٥
٦٤٦
٦٤٧
٦٤٨
٦٤٩
٦٥٠
٦٥١
٦٥٢
٦٥٣
٦٥٤
٦٥٥
٦٥٦
٦٥٧



٦/٤/١/٢ - تجربة أم القيوين :

تم إعداد مخطط أساسي للمدينة عام ١٩٧٦ حتى عام ٢٠٠٠ وتوقع المخطط أن يكون امتداد المدينة في الجزء الجنوبي الشرقي على امتداد الطريق الذي يربطها براس الخيمة كما يبين المخطط منطقة دفان على شكل جزيرة اقترحت لاستيعاب الأنشطة الترفيهية والسياحية

٧/٤/١/٢ - تجربة الفجيرة

نما سكان المدينة من ٣٠٠٠ نسمة فقط في عام ١٩٨٦ إلى ١٣٠٠٠ نسمة عام ١٩٨١ ثم إلى حوالي ١٠٠,٠٠٠ نسمة في الوقت الحالي ، ويعزى هذا النمو إلى الدعم السخي الذي تكفلت به الحكومة الاتحادية بعد قيام الدولة لتعميرها حتى أصبحت مركز استقطاب للهجرة الخارجية والهجرة المعاكسة لسكانها الذين كانوا ينتشرون في دول الخليج الأخرى .

ظل دور البلدية محدودا إلى حين تأسيس الدولة حيث شرعت بعد ذلك في تخطيط مدينة حديثة عن طريق إعداد مخططاتها الأساسية حتى عام ٢٠٠٠ و بموجب ذلك المخطط بدأت مشروعات التجديد الحضري بإزالة المباني القديمة وتخطيط مناطق الإسكان الشعبي كما تم إعداد هيكل ترابي لشبكة الطرق ، ويغطي المخطط الأساسي منطقة الفجيرة القديمة وسككم ومضب بمساحة مقدارها ١٨ كم ٢ عام (١٩٨١) بجبهة بحرية طولها ٦ كم وعمق داخلي ٣ كم ، وقد تخطت المتغيرات المتسارعة توقعات المخطط كما أن اتجاهات النمو المحددة بواسطة المخطط لا تتوافق مع خصائص المنطقة الطبوغرافية .

٨/٤/١/٢ - تجربة العين :

إلى ما قبل عام ١٩٧٣ ظل تخطيط مدينة العين يتبع إلى المركز في أبوظبي ومع غياب أي نوع من المخططات التي توجه نمو المدينة تم اتباع نمط التخطيط الجزئي (Piecemeal. Planning) مما أضفى الشكل العشوائي لنمو المدينة على الرغم من بقاء ذلك النمو ، وتمحور هذا النمو العشوائي على محوري طريق دبي وطريق أبوظبي متخذا النمط الطولي (Linear Development) وتكرس هذا النمط ولم يستطع تخطيط المدينة الحالي الفكك منه وان زادت محاور النمو إلى محور جنوبي جديد .

وفي العام ١٩٧٣ تم نقل وتفويض سلطات التخطيط من المركز في أبوظبي إلى مدينة العين وتم إنشاء دائرة منفصلة لتخطيط المدينة وإقليمها ، ولقد تزامن إنشاء هذه الدائرة مع فترة الطفرة العمرانية وبدأت مهامها باتباع الأساليب العلمية في التخطيط إذ تم إعداد الدراسات الأولية والتي نتج عنها إعداد المخطط الابتدائي الأساسي لمدينة العين والذي ظل يوجه نمو المدينة إلى عام ١٩٨٥ ، بل أن هيكل طرق المدينة الحالي يعتبر استمراراً لمقترحات ذلك المخطط ، ولكن يؤخذ عليه تبنيه لكثافة سكنية متدنية عن طريق المبالغة في أحجام القسائم ولا يخفى أثر ذلك في التصاعد غير المبرر لتكلفة خدمات البنية الأساسية واهدار الأرض الحضرية .

ولقد تم إنجاز المخطط العمراني الشمولي لنمو مدينة العين وإقليمها حتى عام ٢٠٠٠ في العام ١٩٨٥ ومن خلال هذا المخطط تقود دائرة تخطيط المدن عملية التنمية الشاملة في منطقة المخطط إذ تجمعت لدى الدائرة كافة البيانات والمعلومات اللازمة لإعداد الخطط المستقبلية في القطاعات الاقتصادية والخدمية والمرافق الأساسية ، كما تقوم الدائرة بمهام تنفيذ ذلك المخطط من تحديث دوري لمكوناته وفقاً للمستجدات كإعداد المخططات التفصيلية للأحياء ، وتحديد مواقع استخدامات الأرض ، التنسيق مع الدوائر الخدمية الأخرى ، وتنفيذ المناطق المهيأة للتطوير ومن أهم مكونات المخطط الشامل الذي تم إنجازه إعداد دراسة شاملة للنقل والمرور ، كما تم إعداد معايير قياسية وشروط التخطيط .

إلى جانب هذا تم إدخال النظام الرقمي الحاسوبي لحفظ وإدارة المعلومات فضلاً عن تطبيق أحدث برامج الرسم الحاسوبية في مجالات التخطيط والهندسة والخدمات ، كما اضطلعت الدائرة بمهمة إعداد الخرائط الطبوغرافية والمساحية الحديثة والمرتكزة على الصور الجوية ونقاط ضبط الأرض وسعت إلى تطوير قانون ولوائح البناء ودراسة الإطار العام لقانون التخطيط العمراني وإجراءات اعتماد المخططات وذلك ضمن دراسات المخطط الشامل .

مدينة ام القيوين : التوسع العمراني

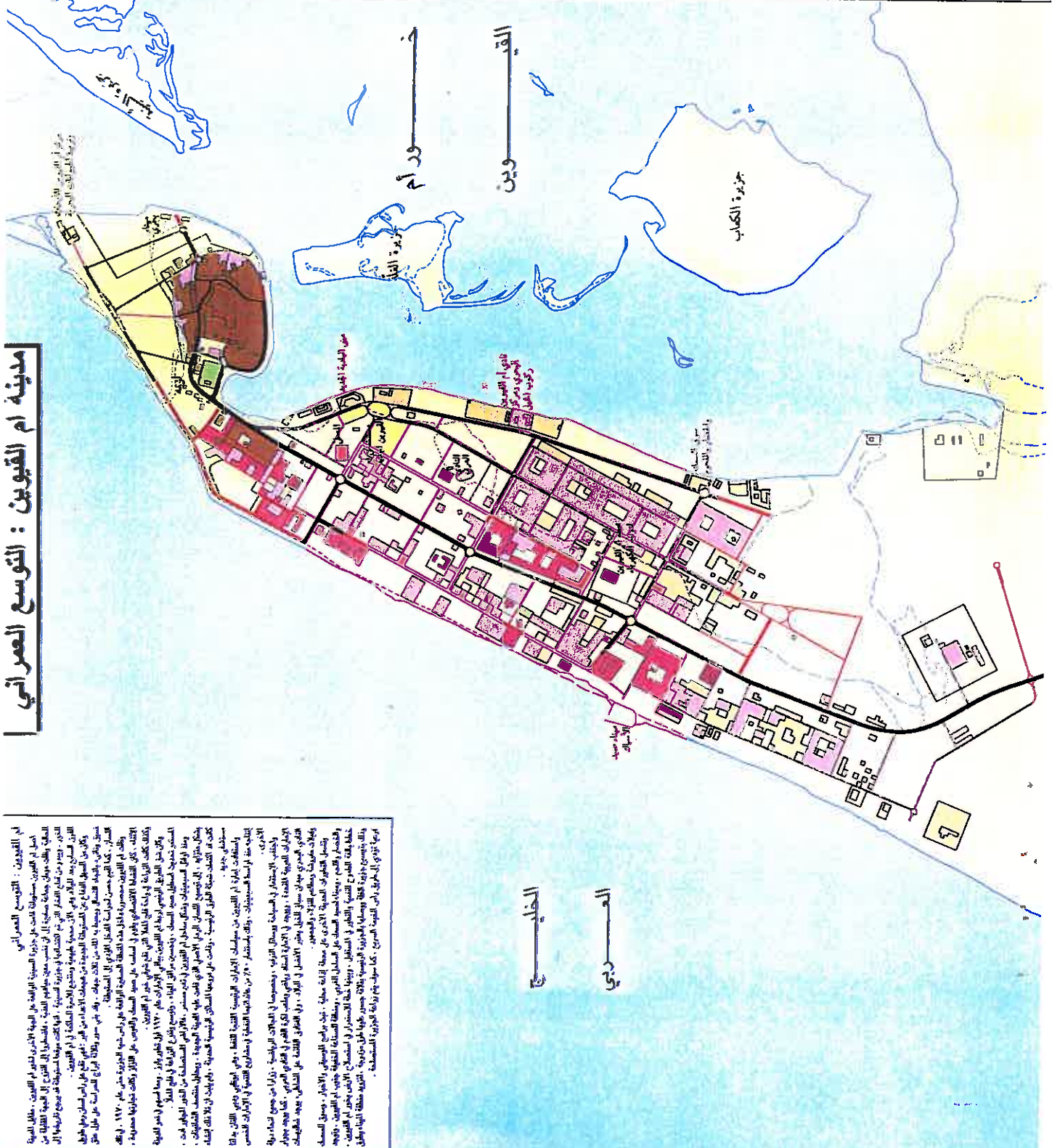
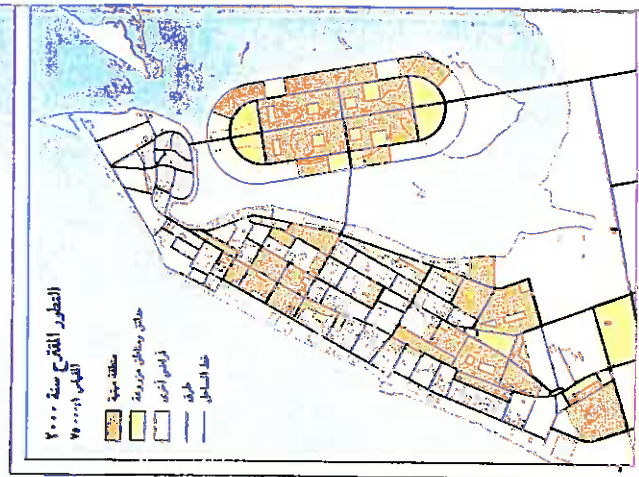
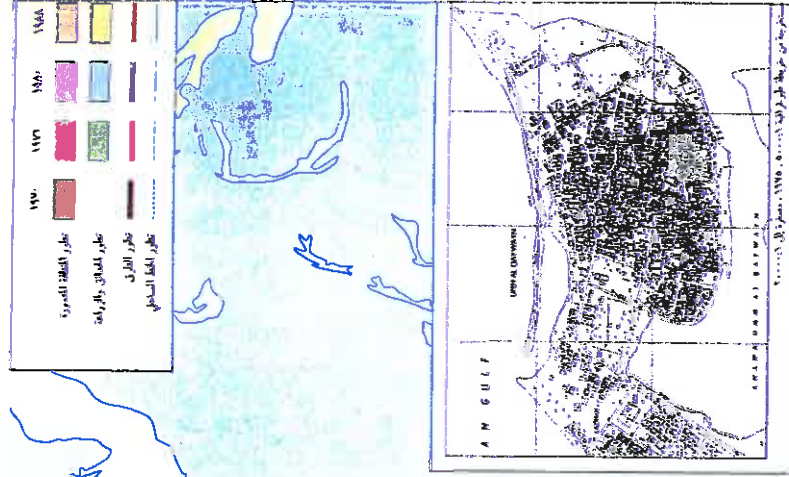
ام القيوين : التوسع العمراني
 اصبحت ام القيوين مستوطنة قامت على جزيرة صغيرة في المنطقة الواقعة على الجهة الغربية من الخليج العربي، وهي من بين المدن القديمة في المنطقة. وتتميز المدينة بطابعها الفريد من حيث الجمال والهدوء. وتعد ام القيوين من بين المدن التي شهدت نمواً ملحوظاً في التوسع العمراني، وذلك نتيجة لعدة عوامل، منها:

- 1- موقعها الاستراتيجي: حيث تقع المدينة على شاطئ الخليج العربي، مما يجعلها نقطة وصل مهمة بين دول المنطقة.
- 2- تنوع اقتصادها: حيث تعتمد المدينة على عدة قطاعات اقتصادية، منها: الزراعة، والتجارة، والصناعة، والسياحة.
- 3- الاهتمام بالبنية التحتية: حيث تم تطوير شبكة الطرق، والمواصلات، والمرافق العامة، مما ساهم في جذب الاستثمارات.
- 4- الاهتمام بالبيئة: حيث تم اتخاذ تدابير للحفاظ على البيئة الطبيعية، وذلك من خلال إنشاء الحدائق، والمناطق الخضراء.

 ونتيجة لهذه العوامل، شهدت ام القيوين نمواً ملحوظاً في التوسع العمراني، وذلك من خلال عدة مظاهر، منها:

- 1- زيادة عدد السكان: حيث ارتفع عدد السكان في المدينة بشكل ملحوظ في السنوات الأخيرة.
- 2- توسع المساحة العمرانية: حيث تم إنشاء مناطق سكنية جديدة، ومناطق تجارية، ومناطق صناعية.
- 3- تطوير البنية التحتية: حيث تم إنشاء طرق جديدة، ومواصلات حديثة، ومرافق عامة.
- 4- الاهتمام بالبيئة: حيث تم إنشاء الحدائق، والمناطق الخضراء، والمناطق المحمية.

 وبذلك، أصبحت ام القيوين من بين المدن التي شهدت نمواً ملحوظاً في التوسع العمراني، وذلك نتيجة لعدة عوامل، منها: موقعها الاستراتيجي، وتنوع اقتصادها، والاهتمام بالبنية التحتية، والاهتمام بالبيئة.



الخليج

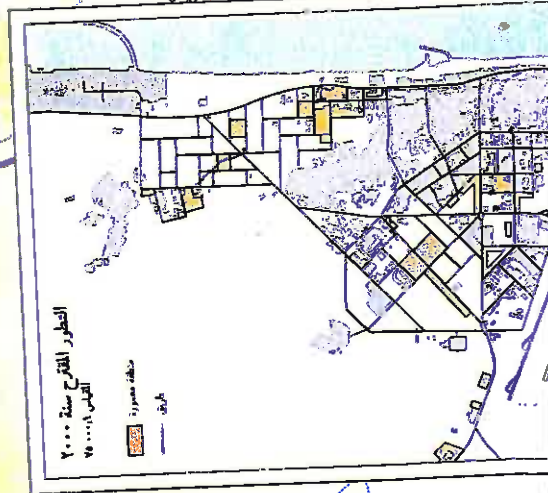
العربي

الحياة الفجيرة : توسع العمران

مدينة العجوة : التوسع العمراني
 في السنوات الأخيرة، شهدت مدينة العجوة توسعاً ملحوظاً، وذلك نتيجة زيادة عدد السكان، وتحسين البنية التحتية، وتطوير الخدمات العامة. وقد تم إنشاء العديد من المشاريع السكنية، التجارية، والتعليمية، والصحية، مما جعل المدينة أكثر جاذبية للسكان. ومن أبرز المشاريع التي تم تنفيذها في العجوة خلال السنوات الأخيرة:

- مشاريع البنية التحتية: تم إنشاء وتطوير الطرق، والجسور، والمياه، والصرف الصحي، مما يحسن من جودة الحياة للسكان.
- المشاريع التعليمية: تم إنشاء العديد من المدارس، والجامعات، مما يوفر فرصاً تعليمية أفضل للسكان.
- المشاريع الصحية: تم إنشاء وتطوير المستشفيات، والعيادات، مما يحسن من الخدمات الصحية للسكان.
- المشاريع التجارية: تم إنشاء العديد من المراكز التجارية، والمalls، مما يوفر فرصاً للتسوق والترفيه للسكان.

ومن المتوقع أن يستمر توسع مدينة العجوة في المستقبل، وذلك نتيجة استمرار الاستثمار في البنية التحتية والخدمات العامة.



خطہ عم

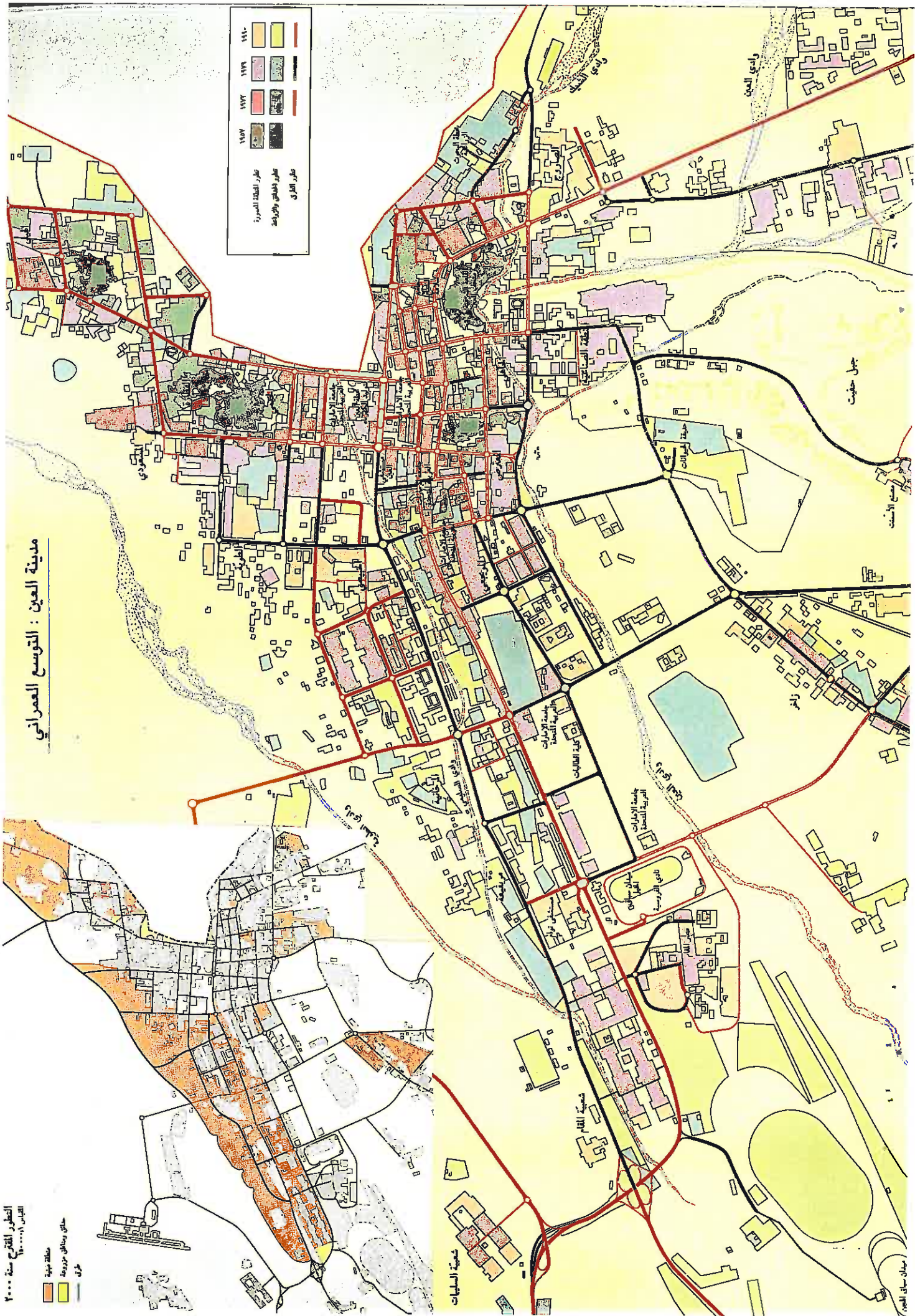
میں الفجر

7/11/55

45

الحق

مدينة العين : التوسع العمراني



التطور العمراني سنة ٢٠٠٠
العين ١٠٠٠٠٠٠
مخطط جديد
حائط ومناطق خضراء
طريق

٥/١/٢ - تقييم تجربة التخطيط العمراني :

أشرنا في مقدمة هذا الجزء إلى مختلف أنماط المخططات التي جربتها أجهزة التخطيط في مدن الدولة لاحتواء وتوجيه نموها العمراني فقد لجأت بعض الأجهزة إلى نمط المخططات الأساسية بينما لجأ بعضها الآخر إلى أسلوب التوجيهية المبسطة تأسيا بالتجربة البريطانية ذات التأثير الواضح في منطقة الخليج العربي آنذاك .

ولقد استمر ذلك النمط المبسط إلى مرحلة الطفرة الاقتصادية والعمرانية حيث واجهت هذه المدن معدلات قياسية فجائية في النمو لم تكن مهيأة لاستيعابه هيكليا ولم يكن هنالك خيارا آخر أمام هذه الأجهزة غير اللجوء التي التخطيط العمراني وذلك لشح البيانات والإحصاءات فضلا عن الفترات الزمنية الطويلة التي يستغرقها إعداد المخططات الشمولية في وقت بلغ فيه الحماس الوطني مداه لاستعجال العمران .

وبالرغم من القفزة النوعية للجيل الثاني من المخططات التي أعدت في أواسط الثمانينات (المخططات الشمولية) دبي ١٩٨٥ والعين ١٩٨٥ عجمان ١٩٨٣ ودورها الملحوظ في رفع المقدرات الفنية لأجهزة التخطيط وتبنيه سلطات القرار بجدوى الأساليب العلمية في توجيه وترشيد نمو المدن فضلا عن المرونة التي أمنتها هذه المخططات في مواجهة المتغيرات المتسارعة ، إلا أن كثيرا من السلبيات قد تم رصدها ومنها :-

أ - الاختلافات الفارقة بين افتراضات وتوقعات النمو السكاني والاقتصادي لهذه المخططات وبين واقع الحال آنذاك ، حيث تخطى النمو هذه الافتراضات في السنوات الأولى للمدى الزمني المستهدف .

ب - استبدال بعض السياسات الرئيسية المقترحة كاستجابة منطقية لمتغيرات النمو الاقتصادي وما استتبعها من بروز آفاق جديدة .

ج - بالرغم من أن المدى المكاني للمخططات الأخيرة قد غطى كل مساحات الإمارات المعنية إلا أن المدن الرئيسية منها قد استحوذت على النصيب الأكبر من الإنفاق الاستثماري الأمر الذي كرس ظاهرة الهيمنة الحضرية Urban Primacy لهذه المدن في إطار الإمارة الواحدة من جهة وسيادة التفاوت الإقليمي من الجهة الأخرى وبالتالي تصاعدت درجات الجذب والاستقطاب في المراكز الرئيسية الأمر الذي يهزم أهداف التخطيط .

د - أغفلت المخططات حقيقة أن حصر مداها المكاني ضمن الحدود الإدارية للإمارات المعنية دون اتساع مدى الرؤية إلى وراء هذه الحدود وسوف يفاقم ظاهرة "تعارض الانتفاع" في استعمالات الأراضي (مواقع الصناعة - مناطق طمر المخلفات - الآثار البيئية بوجه عام) .

وبناء على النقطة السابقة ، لم تول المخططات المشار إليها الاعتبار الكافي للتأثير المتبادل الناجم عن تجاوز المدن مع بعضها البعض - خاصة مدن الإمارات الشمالية والتي تبدو ككيان حضري واحد (One Urban Agglomeration) السياسات الإسكانية - دراسات الطرق وحركة المرور ..) ويتفاقم الوضع مع غياب الآليات التنسيقية .

ولعله من المفيد أن نشير إلى أن المخططات الشمولية في بعض مدن الدولة والتي تمثل الجيل الثالث (التسعينات) سواء تلك التي أنجزت أو الجاري إعدادها قد تلافت الكثير من مثالب الجيل الثاني إلا أنه من المشكوك فيه تلافي المثالب الرئيسية الناجمة عن محدودية نطاقها المكاني والمحصور في إطار الحدود الإدارية للإمارة دون إيلاء الاعتبار الكافي لنطاق التأثير المتبادل فضلا عن انعدام الآلية التنسيقية الدائمة التي تجمع أجهزة التخطيط بالدولة لتبادل المعلومات اللازمة .

باختصار يمكننا القول أن كل المخططات الموجهة والشمولية والمقتصرة على حدود المدن أو الإمارة الواحدة لا تعدو أن تكون أكثر من أنها تخطيطا جزئيا ضمن الإطار الوطني .

٦/١/٢ - مدى الحاجة إلى أسلوب التخطيط العمراني الشامل على المستوى الوطني

أشرنا في الفقرة السابقة إلى إن النطاق المكاني للجيلين الأول والثاني من المخططات التوجيهية كان قد اقتصر على الحدود الإدارية للمدن داخل الإمارة الواحدة بينما اتسع نطاق الجيل الثالث من المخططات ليشمل أقاليم هذه المدن دون أن تتسع الرؤية إلى ما وراء حدود الإقليم (الإمارة) .

ومع تأكيدنا بأن مبدأ اللامركزية يمثل الأساس النظري لأي كيان اتحادي إلا إن التجربة الممارسة في نظام المخططات الإقليمية وما أفرزته من تشوهات هيكلية سبق الإشارة إليها ، فضلا عن المعدلات القياسية والنمو الحضري المتسارع لمدن الدولة والتحديات التي سوف تجابه هذه المدن لاستيعاب هذا النمو، كل ذلك يحتم ويفرض على الأجهزة المعنية أن تبحث عن الحلقة المعطلة في منظومة مستويات التخطيط العمراني ونعني به المستوى الوطني (National Level) وتفعيل دوره المرجو للتخفيف من حدة هذه التشوهات ولیمارس كل مستوى تخطيطي الدور المنوط به ضمن إطار الاستراتيجية الحضرية والعمرانية الوطنية الشاملة .. فيضطلع التخطيط الإقليمي (مستوى الإمارة) بإعداد المشروعات المتوافقة مع متطلبات واحتياجات الأقاليم وفقا لإمكانياتها المادية والبشرية والاقتصادية بينما يقوم المستوى الوطني - والذي يضم ممثلي أجهزة التخطيط الإقليمية - باختيار المشروعات المتفقة في مجمل أهداف وألويات الاستراتيجية الوطنية ومن الضرورة بمكان تسليك القنوات الأفقية التي تربط المستوى القومي للتخطيط العمراني بقطاع التخطيط الاقتصادي وذلك لإضفاء البعد المكاني لقرارات الأخير .

سوف يحقق هذا النسق المؤسس المقترح الأهداف التالية :

- ١- تقليل الهدر الكبير الناجم عن تجربة المخططات الإقليمية المنعزلة عن طريق اقتصاديات الحجم (Economies Of Scale) .
- ٢ - تجميع السياسات الحضرية المبعثرة والتي تمارس ضمنا بواسطة مختلف المؤسسات الاتحادية والمحلية على سبيل المثال :
(أ) سياسات الهجرة والعمل والعمال التي تصدر بين حين وآخر للحد من تدفق العمالة الوافدة وترشيد استقدامها .

(ب) سياسات وزارة الصناعة حيال استخدام التقنيات الحديثة في التصميم (غير المعتمدة على العمالة) وغير ذلك من السياسات .

(ج) التخفيف من حدة تعارض الانتفاع لاستعمالات الأراضي بين الإمارات المتجاورة .

(د) تنسيق مشروعات الطرق والنقل وخطوط الضغط العالي الكهربائي .. الخ

(هـ) تجميع المخصصات المتوفرة والمبعثرة في ميزانيات المؤسسات والوزارات ذات الصلة بالتنمية الحضرية لمعاصمة الانتفاع بها ضمن الاستراتيجية الوطنية الحضرية .

(و) وللتخفيف من حدة هيمنة المدن الرئيسية ولتقليل الفجوات الإقليمية يمكن إعداد مصفوفة متدرجة في المراكز الحضرية والريفية وتحديد الحجم والمستوى الخدمي لكل مركز .

(ز) الاستغلال الأمثل للأراضي الصالحة للزراعة وفقا للخطة القومية للقطاع الزراعي.

٢/٢ - تطورات قطاع الإسكان بدولة الإمارات

اعتمدت عملية توفير السكن للمواطنين قبل قيام دولة الإمارات بصفة عامة على الجهود الذاتية للأفراد والأسر وباستخدام المواد الإنشائية المتوفرة من البيئة المحلية مثل الحجر الطبيعي بالإضافة إلى القليل من المواد المستوردة من الدول المجاورة مثل الأخشاب التي تستخدم لصناعة الأبواب والشبابيك ، وقد كان التجمع السكاني بشكله المكثف يقع في المدن والتي معظمها ساحلية الموقع إضافة إلى تجمعات سكنية على شكل مستوطنات صغيرة متفرقة تضم العاملين في القطاع الزراعي ، كما كانت هناك نسبة أخرى من المواطنين تعيش بشكل عشائر وقبائل رحل تنتقل حسب المواسم . ولقد اعتمدت هذه التجمعات الرحالة على الخيام كسكن لها ومع قيام دولة الاتحاد في نهاية ١٩٧١ والطفرة الاقتصادية التي شهدتها الدولة نتيجة لتدفق النفط في بعض الإمارات انتقل عبء تمويل الإسكان إلى عاتق الحكومة وتنظيماتها الاتحادية والمحلية حيث تم إعداد هياكل إدارية للقيام بعملية توفي السكن للمواطنين حسب التطلعات والطموحات التي خلقتها الإمكانيات المالية الكبيرة المتوفرة .

٢/١ - سياسة واستراتيجيات الإسكان بدولة الإمارات

تعتمد سياسة الدولة في مجال الإسكان على توجيهات وأوامر رئيس الدولة وحكام الإمارات وعلى ما صدر من قوانين وقرارات وأنظمة اتحادية ومحلية فيما يتعلق باختصاصات الوزارات وأنظمة قروض الإسكان والارتفاع من المساكن الشعبية وغيرها وفي مجملها ومفادها فان هذه السياسة تقتضي توفير السكن اللائق والمناسب للجميع . وقد احتل موضوع الإسكان وتوفير السكن الملائم مساحة واسعة في مجمل الجهود التي بذلت خلال السنوات الماضية ، حيث أولت الجهات المعنية موضوع الإسكان اهتماما كبيرا باعتباره أحد الوسائل الهامة لرفع وتحسين مستويات المعيشة للمواطنين بشكل خاص وللمقيمين بأرض الدولة بشكل عام وذلك استنادا لتوجيهات ومتابعة القيادة السياسية بالدولة وتنفيذا لوثيقة الأهداف العامة للتنمية .

تتبع سياسة توفير السكن في دولة الإمارات من واقع التنظيم الدستوري للدولة والمتمثل في إعطاء كل إمارة الحق في ممارسة السيادة على أراضيها ، وبناء على ذلك اتسم التنظيم الإداري لدولة الإمارات بوجود تنظيمات اتحادية وأخرى محلية تتوزع الصلاحيات والإمكانيات فيما بينها . لذا فان أحد أهم أهداف عملية الإسكان في الدولة كان تحقيق تناسب وتلاؤم بين ما تساهم به التنظيمات الاتحادية وتلك التي تساهم به الحكومات المحلية في عملية توفير السكن ، إضافة إلى مساهمة الفرد والأسرة الذي يعتمد على إمكانيات الأسر

ومستواها الاقتصادي . كما تهدف عملية الإسكان إلى توفير السكن المناسب بشكل عام للمواطنين وخاصة ذوي الدخل المنخفضة ، مع مراعاة مما تتميز به التركيبة السكانية في دولة الإمارات من وجود أعداد كبيرة من الوافدين وذلك بتوفير السكن بشكل اقتصادي . ومن أهم أهداف عملية الإسكان العمل على توطيد البدو الرحل واستقرارهم عن طريق بناء مجمعات سكنية في أماكن تواجدهم قدر الإمكان وتوفير الخدمات الأساسية المطلوبة لهم ، وكذا توفير المساكن المناسبة للقاطنين في القرى والأرياف .

٢/١/١- سياسة إسكان المواطنين :

كما سبق أنفا فان عملية إسكان المواطنين تتركز ، من واقع التركيبة السياسية والإدارية لدولة الإمارات العربية المتحدة ، وعلى ثلاث جهات هي الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية والقطاع الخاص

وتتمثل الحكومة الاتحادية بالنسبة لقطاع الإسكان في وزارة الأشغال العامة والإسكان أما الحكومات المحلية فتمثلها دوائر البلديات ودوائر الأشغال وبعض الهيئات الإسكانية التي سنتعرض لها لاحقا وتتشارك جميع هذه الجهات في هدف واحد وهو توفير المأوى والحياة الكريمة للمواطنين ودعم استقرار الأسرة التي هي اللبنة الأساسية للمجتمع وإعطاء الأولوية للأسر ذات الإمكانيات المادية الأقل .

كذلك فان الجهات الاتحادية والمحلية قد وضعت آليات متطورة للتعاون والتنسيق فيما بينها بالنسبة لمختلف النواحي المتعلقة بالإسكان والمستوطنات البشرية وهي تشمل ، ضمن أمور متعددة على ما يلي :

١- يتقدم المواطن بطلبه الخاص بالحصول على مسكن حكومي من الحكومة الاتحادية إلى وزارة الأشغال العامة والإسكان حيث يتم دراسة الطلب بالتنسيق مع البلديات المعنية .

٢- تضم لجنة دراسة طلبات المساكن الحكومية ممثلين عن عدة جهات معنية مثل وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل ووزارة الكهرباء والماء وأعضاء من البلديات ووزارة الأشغال العامة والإسكان ووزارة التخطيط ووزارة المالية .

- ٣- تتسق وزارة الأشغال العامة والإسكان مع البلديات المحلية لتخصيص الأراضي اللازمة لبناء المستوطنات البشرية والمساكن الحكومية ومختلف مشاريع التجهيزات الأساسية اللازمة لها .
- ٤- تتعاون الحكومة الاتحادية مع الحكومات المحلية في مجال توزيع مشاريع الإسكان المنجزة .

وفي مجملها لا تعنى هذه السياسة فقط بتوفير المباني السكنية وحسب بل وإنما بالعملية الإسكانية عامة حيث تركز معظم الجهود على تجهيز المناطق السكنية المتكاملة والمخدومة والمجهزة بكافة عناصر البنية الأساسية من خدمات ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها ، وينطبق ذلك على السياسة الإسكانية التي تتبناها جميع الأجهزة الحكومية الاتحادية منها والمحلية بدون استثناء .

وتأخذ عملية توفير السكن أشكالاً مختلفة فمنها تقديم المسكن الحكومي المبني الجاهز للمواطنين من ذوي الدخل المنخفض أو تقديم المعونات المادية لمن تتوفر لهم الأرض لبناء سكن عليها أو تقديم القروض طويلة الأجل للمواطنين الذين لديهم القدرة المالية المحدودة على تسديد قيمة بناء المسكن ، وتتصب جميع هذه الجهود نحو هدف واحد وهو إعطاء المواطن حقه في السكن .

٢/٢/١/١- دور الحكومة الاتحادية

تمثل وزارة الأشغال العامة والإسكان الحكومة الاتحادية في مجال الإسكان بكافة نواحيه حيث أناطت بها القوانين الاتحادية مهام تخطيط وتصميم وتنفيذ المشاريع الاتحادية في مجال الإسكان وتلك التي تكون حيا كاملا بما تشمله من رياض أطفال ومدارس ومستوصفات ومساجد وأسواق ومراكز اجتماعية ، إضافة إلى توزيع المساكن المنشأة من قبلها على المستحقين من المواطنين وذلك بالتنسيق والتعاون مع الإدارات المحلية في الإمارات المعنية

بصورة عامة تعتمد سياسة الدولة ، سواء كانت المعلنة أو تلك التي تتضمنها مختلف القوانين والتشريعات المرتبطة بالإسكان ، على مجموعة من الأسس التي يتم فعلا تطبيقها على أرض الواقع أو التي هي في طور التنفيذ ، وتتلخص هذه السياسة في المحاور التالية :-

١- المسكن الملائم واللائق حق لكل مواطن ويعتبر شرطاً أساسياً لاستقرار المواطن ومساهمته الفعالة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة .

٢- تكون الأولوية في المساعدة الحكومية لتوفير السكن للأسر ذات الدخل المنخفض وبشكل خاص للأيتام والقصر والأشخاص الذين تنتزع ملكيتهم للمنفعة العامة بشرط أن يكون ساكنيها وقت نزع ملكيتها وليس لهم سكن غيرها .

٣- يتعين على المواطنين ذوي الدخل المتوسط وغيرهم من المواطنين في مختلف شرائح الدخل الأخرى أن يتحملوا مسئولية تمويل مساكنهم (بمساعدة حكومية مثل تمويل الفوائد وبسط القروض على فترة طويلة المدى لبعض الفئات) أو التمويل الذاتي المباشر أو التمويل التجاري .

وقد توفر للحكومة الاتحادية عددا من الأدوات القانونية المنظمة التي تتيح لها تقديم أفضل الدعم الإسكاني لمختلف شرائح المجتمع نذكر منها على سبيل المثال :

أولاً : القانون الاتحادي رقم (٩) لسنة ١٩٧٣ في شأن تنظيم الانتفاع بالمساكن الشعبية

ويضع هذا القانون الشروط الواجب توافرها في طالبي الانتفاع بالمساكن الحكومية وتشكل لجنة موسعة تتولى وضع السياسة العامة لأسس توزيع المساكن وإجراء الدراسات والبحوث المتعلقة بمشاكل الإسكان في الدولة واقتراح الحلول بشأنها ودراسة طلبات الانتفاع بالمساكن وغيرها من الاختصاصات ذات العلاقة . كذلك يحدد هذا القانون الإجراءات والمتطلبات الخاصة بتقديم طلبات الانتفاع بالمساكن الحكومية وما زال هذا القانون هو الأساس الذي يتم بموجبه تنظيم عملية الإسكان الحكومي على المستوى الاتحادي بالنسبة لفئات المواطنين ذوي الدخل المنخفض

ثانياً : مجلس الإسكان القومي :

تم تشكيل هذا المجلس في عام ١٩٧٨ بناءً على قرار من مجلس الوزراء ويضم ممثلين عن جميع الجهات الرسمية المعنية في الدولة بما في ذلك وزارة الأشغال العامة والإسكان وممثلين عن الإمارات المختلفة يرشحهم رئيس دائرة البلدية في كل إمارة .

كان من أهم الوظائف المناطة بمجلس الإسكان القومي إعداد السياسة القومية للإسكان والموافقة على خطة الإسكان القومية والإشراف على تنفيذها بهدف توفير أفضل الظروف الإسكانية . وتشمل تلك الوظائف اقتراح التشريعات

الخاصة بالإسكان القومي واتخاذ الإجراءات اللازمة لمساعدة القطاع الخاص بهدف زيادة وتنمية مشاركته في مجال الإسكان وتنسيق العمل بين القطاعين العام والخاص في مجال الإسكان .

ثالثاً: القانون الاتحادي رقم (١) لسنة ١٩٨١ بإنشاء المصرف العقاري

كان الغرض من إنشاء هذا المصرف ، كما نصت عليه مواد القانون ، تيسير الائتمان العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة للمواطنين والمؤسسات والشركات والجمعيات التعاونية التي تملك الحكومة أو المواطنين راس مالها بالكامل أو بنسبة لا تقل عن ٨٠٪ في إطار خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الدولة .

خامساً : تمويل الاسكان :

تجري الدراسات حالياً لإنشاء مؤسسة تمويل للإسكان وذلك لاحقاً لدراسة أولية قام بها استشاري من مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بحيث تتولى المؤسسة تمويل الإسكان على شروط تجارية ولكن ميسرة للمواطنين تكون طويلة الأجل وتهدف إلى مشاركة المواطن الفاعلة والإيجابية في عملية الإسكان بدلاً من أن تتحمل ميزانية الدولة مجمل العبء المالي لتكاليف إنشاء المساكن للمواطنين . وقد تبين من ملاحظة ورصد المشاريع المماثلة التي تتفادها بعض الحكومات المحلية في الدولة إقبال المواطنين على هذا الأسلوب التمويلي وخصوصاً إن تكاليف القروض بدون فوائد ولا تكاد تغطي خدمة القروض . إضافة إلى ذلك فإن مدة سدادها تكون طويلة المدى ولا تشكل عبئاً على دخل المواطن ، ومن المزايا الأخرى لهذا النظام تحميل المواطن المسؤولية في مجال توفير المأوى الخاص به ولكن بمساعدة حكومية معقولة . وفي حالة تطبيق هذا المقترح ستعتمد السياسة الاسكانية لدولة الامارات على منح ذوي الدخل المنخفضة سكناً مجانياً ، أما ذوي الدخل المتوسطة فسوف يتم منحهم قروض بدون فوائد و لأجل طويلة ، على يتم تمويل مساكن ذوي الدخل المرتفعة بقروض ميسرة .

سادساً : برنامج الإضافات :

تتولى هذا البرنامج وزارة الأشغال العامة والإسكان وهو يستهدف الأسر منخفضة الدخل التي لديها أرض تحتاج لبناء سكن عليها أو لديها سكن تحتاج لبناء إضافة عليه لاستيعاب الازدياد وفق حجم الأسرة . يغطي هذا البرنامج الأسر المواطنة المستحقة من مختلف إمارات الدولة ويتمثل في إعطاء المواطن المستحق (طبقاً لمعايير محددة) منحة من الدولة لتنفيذ الوحدة أو الإضافات بواسطة أحد المقاولين عن طريق التعاقد معه بواسطة وزارة الأشغال العامة

والإسكان التي تشرف على التنفيذ وتسدد دفعات المقاول وفقا للعقد . بعبارة أخرى فان هذه السياسة تنفذ بطريقتين مختلفتين حسب الحاجة :

١ - نظام الوحدة المتكاملة (سكن منفصل مع جميع المرافق المطلوبة) ويطبق في حالة توفر أرض فضاء كبيرة ضمن الوحدة السكنية أو لاستيعاب عائلة ملحقة بالعائلة الأصلية أو عدم صلاحية السكن القائم من الناحية الإنشائية .

٢ - نظام الإضافة غير المتكاملة وتشمل هذه الإضافة واحد أو أكثر من المرافق غرفة نوم ، حمام ، مطبخ ، مجلس .. الخ ، حسب الحاجة وذلك حسب الظروف الخاصة والاحتياجات المطلوبة وتستعمل في حالة كون المسكن القائم ذو حالة إنشائية تسمح بتوقع عمر استعمال طويل له .

هناك برامج إسكانية اتحادية أخرى لا تقع ضمن صلاحيات وزارة الأشغال العامة والإسكان نذكر منها بشكل خاص مشروع زايد للإسكان العسكري وهو مساهمة من القوات المسلحة لتمكين ضباطها وأفرادها من المواطنين من تملك مساكن لائقة .

وفقا لهذا البرنامج تتكفل الدولة بتقديم الأرض وتمهيدها وتهيتها للبناء وإنشاء الطرق اللازمة ورصفها أنارتها وتزويدها بالصرف الصحي إضافة إلى مختلف المرافق اللازمة لكل تجمع سكني كالمدارس والمستشفيات والأسواق والمساجد ويتم تمويل المساكن ثم تسدد قيمتها من الأقساط الشهرية التي يدفعها المستفيدين والتي يتناسب مبلغها مع معدل دخلهم الشهري .

أما بالنسبة لتنفيذ مشاريع الإسكان فمنذ منتصف السبعينات عكفت الحكومة الاتحادية ، متمثلة في وزارة الأشغال العامة والإسكان ، على تقديم الدعم الإسكاني للمواطنين حيث مرت هذه العملية بعدة مراحل فتركزت المرحلة الأولى على بناء بعض التجمعات السكنية الصغيرة نسبيا للوفاء بالاحتياجات العاجلة الفورية لسكن المواطنين في المناطق الريفية ولتوطين البدو قرب أماكن تواجدهم الأصلية وكذلك في المدن . في مرحلة لاحقة تم إجراء استطلاعات للرأي ودراسات ميدانية للمواطنين الذين سبق واستفادوا من تلك المساعدات الإسكانية ونفذت دراسات فنية لتلك المساكن بهدف الوقوف على الإيجابيات والسلبيات المرتبطة بنشاطات الإسكان الاتحادية والتعرف على الاحتياجات الفعلية كما يراها المواطنون أنفسهم . وقد تمت الاستفادة من هذه الدراسات الاقتصادية والاجتماعية والفنية في تصميم مجموعة جديدة لاحقة من المساكن أخذت بعين الاعتبار حجم الأسر وتوزيع سن أفرادها واحتياجاتها المستقبلية مع التوسع في حجم العائلة المكانية الإضافة على المسكن .

٢/٢/١/٢ - دور الحكومات المحلية :

تلعب الحكومات المحلية ، وخاصة منها ذات مصادر الدخل البترولية ، دورا هاما جدا في توفير السكن لمواطنيها وكذلك لمواطني الإمارات الأخرى الأقل دخلا ناهيك عن مساهمتها في الميزانية الاتحادية التي تضم في بنودها الإسكان .

وتطبق بعض الحكومات المحلية عدة أساليب لتوفير السكن لمواطنيها نخص منها بالذكر :

١ - توفير مساكن مشيدة متكاملة ومنحها للمواطنين وهي تقتصر عادة على المواطنين من ذوي الدخل المحدود .

٢ - توفير أراض سكنية مجانا مع منح نقدية للمواطنين للقيام بإنشاء السكن الخاص لهم حسب التصميم والمساحات والمرافق التي يرغبون بها حسب احتياجاتهم وطبقا لإمكانياتهم . وامتاز هذا الأسلوب بتحقيق نتائج جيدة جدا إذ استطاع تحقيق مشاركة بين المواطن والدولة في تحمل العبء المالي ونتج عن ذلك تشييد مساكن حققت الرغبات والحاجات الخاصة بكل أسرة مواطنة حسب إمكانياتها .

٣ - توفير أراض للسكن مجانا للمواطنين الراغبين في بناء سكن لهم والقادرين على تحقيق ذلك بجهودهم الذاتية وحسب إمكانياتهم وحاجاتهم ، ولا تقل مساحة الأرض الممنوحة عن ١٠٠٠ متر مربع وحسب حجم العائلة وإمكانياتها المادية .

٤ - منح قروض ميسرة ولآجال طويلة للمواطنين لإنشاء دور سكنية لهم أو لشراء مساكن .

ومن ضمن المشروعات الإسكانية المحلية في أبوظبي مشروعات المساكن الشعبية التي تنفذها حكومة أبوظبي في كل من منطقتي أبوظبي والعين سواء في المناطق الحضرية أو الريفية حيث بلغ عدد المساكن التي تم بناءها وتوزيعها مجانا على المواطنين حتى عام ١٩٩٢ حوالي ١٨٨٠٠ مسكن ، إضافة إلى ذلك فقد تم حتى ذلك العام توزيع ٦٤٠ قطعة أرض سكنية ، إضافة إلى ذلك فقد أصدرت أبوظبي عام ١٩٩٠ القانون رقم (٣) في شأن قروض المساكن الخاصة للمواطنين حيث أنشئت بموجب هذا القانون

هيئة تسمى " هيئة قروض المساكن الخاصة للمواطنين " وبموجب هذا القانون يمنح المواطن قرضا لتحقيق أحد الغرضين التاليين :-

١ -بناء مسكن خاص على قطعة الأرض السكنية التي يملكها .

٢ -إصلاح أو تحسين أو استكمال مسكن قائم على أرض سكنية مملوكة له ويجب أن تنطبق على المواطن طالب القرض الشروط التالية :-

١ -أن يكون مالكا لقطعة أرض سكنية في الإمارة مسجلة باسمه لدى الجهات المختصة وخالية من الموانع القانونية .

٢ -أن يكون قادرا على سداد أقساط القرض في مواعييدها المقررة .

وتطبق حكومة دبي نظاما مشابها في ظل برنامج تمويل الإسكان الخاص الذي صدر بشأنه القانون رقم ١١ لسنة ١٩٩٣ ويبلغ رأس مال البرنامج ١٠٠٠ مليون درهم ويهدف البرنامج إلى توفير السكن الملائم للمواطن عن طريق تقديم قروض عقارية ميسرة من ثلاثة أنواع :

- ١- قروض لإنشاء المساكن الخاصة .
- ٢- قروض لشراء البيوت القائمة بغرض السكن الخاص .
- ٣- قروض لتوسعة وترميم المساكن الخاصة .

وتصل مدة تحصيل كامل القرض في أقصى حالاتها إلى ٢٥ عاما ، هذا وقد استفاد عدد كبير من المواطنين من هذا البرنامج حتى الآن من جهة أخرى تقدم حكومة دبي أيضا خدمات الدعم الإسكاني الأخرى للمواطنين عن طريق بلدية دبي ، تشمل هذه الخدمات :

- أ (منح أراض سكنية .
- ب) منح أراض سكنية + مساعدة مالية لبناء المسكن .
- ج) تصميم المساكن . وقد تم إصدار كتاب يضم ٥٩ تصميمات لمساعدة المواطن وتسهيل اختياره وخاصة من يتعامل مع برنامج قروض الإسكان .
- د) إضافات

وقد بلغ مجموع ما أنفقته حكومة دبي حتى عام ١٩٩٣ على مشروع الإسكان الحكومي مبلغ ٦٥٦ مليون درهم لبناء ١٣٨٩ مسكن حكومي وتقديم

٣٧٤٥ منحة مالية + أرض وتقديم ٥٢٤ منحة مالية و ٩٣٩٥ منحة أراض و ١٢١٩ إضافة ، أما الدعم الإسكاني الذي تقدمه الحكومات المحلية الأخرى في الدولة فيتراوح بين منح المساكن الحكومية وتوزيع الأراضي المجانية لأغراض بناء المساكن وكفالة المواطنين في بعض الحالات القليلة لغايات القروض السكنية وغيرها ، ويعتمد ذلك على الموارد المالية المتوفرة .

٢/٢/١/٣- دور القطاع الخاص :

كما هو الحال في دول العالم فإن القطاع الخاص يلعب دورا محوريا بالنسبة للإسكان في الدولة إلا أن دوره فيما يتعلق بإسكان المواطنين فينحصر في النشاطات التالية :-

١) شركات الاستشارات الهندسية والمقاولات في القطاع الخاص التي تساهم مباشرة في تنفيذ مشروعات الإسكان ، سواء كان لصالح الحكومة الاتحادية أو لشركات وأفراد .

٢) تقوم العديد من مؤسسات وشركات القطاع الخاص ، خصوصا الكبيرة منها المساهمة الفعالة في إسكان المواطنين بواحدة من الوسائل التالية وذلك بالنسبة لموظفين المواطنين العاملين لديها :-

- أ- منح الموظف بدلا شهريا مقابل السكن .
- ب- منح الموظف سكنا جاهزا تتولى الشركة استجاره له أو يكون ملكا للشركة.
- ج- منح الموظف قرضا ميسرا لبناء مسكن له يكون طويل المدى وتخصم تسديداته من الراتب الشهري للموظف .

٢/٢/١/٢- سياسة إسكان المقيمين

تقوم أجهزة الدولة بتنفيذا للأهداف الموضوعة في مجال الإسكان باعتماد سياسة متعددة الوسائل والسبل لتحقيق تلك الأهداف حيث كانت تلك السياسة غير واضحة في بداية عمر الاتحاد وذلك بسبب عدم تكامل تكوين التنظيمات الإدارية والتخطيطية والتنفيذية ، ولكن مع التطور الذي طرأ على القطاعات المختلفة في جميع أنحاء الدولة بدأت خطة الإسكان تتضح أجزاؤها التي بدأت بالتناسق والانسجام فيما بينها بعد أن استقرت الخطوط العامة لهذه السياسة والتي شملت فئة المواطنين والمقيمين بالدولة حيث أن التركيبة الاجتماعية

التي امتازت بها دولة الإمارات العربية المتحدة منذ قيامها ونموها وجود أعداد كبيرة من الوافدين والتي من خلالها سوف نلقي الضوء على الدور الذي لعبته الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية وشركات القطاع العام والمشارك والمشارك من خلال السياسات التي اتبعت تجاه إسكان المقيمين .

١/٢/١/٢/٢ - دور الحكومة الاتحادية :

تسعى كثير من الجهات الحكومية إلى تأمين السكن لموظفيها ممن يمتازون بطبيعة عمل خاصة ممن يعملون في حقول التربية والتعليم والصحة والبتروول حيث تقوم الحكومة بتحمل اعباء السكن عن تلك الفئات بتوفير وحدات سكنية خاصة تتوفر فيها جميع متطلبات المعيشة أو القيام بدفع بدل السكن وترك اختيار السكن للموظف نفسه أو بالمساهمة في سداد أو تحمل جزء من الالتزامات المالية المتعلقة بالسكن الذي تقطنه تلك الفئات .

وفي هذا الصدد فقد خضعت عملية إسكان المقيمين (غير المواطنين) إلى عدة أنظمة ولوائح وقوانين صدرت عن مجلس الوزراء لتنظيم تلك العملية .

٢/٢/١/٢/٢ - دور الحكومات المحلية :

١- قيام بعض البلديات ببناء العديد من البنايات والفلل والوحدات السكنية الأخرى وتأجيرها للوافدين بأسعار معقولة تتناسب مع مستويات دخولهم .

٢- قيام بلديات الدولة بتوفير أراضي بإيجارات رمزية ولفترات طويلة للشركات والمؤسسات ذات العمالة الكبيرة وذلك للقيام ببناء مشاريع السكن الجماعي لإسكان هذه لعمالة الوافدة وقد أتاح هذا الأسلوب للمؤسسات توفير السكن لعمالها بكلف قليلة .

وقد أثر هذا الأسلوب على تخفيف الطلب على السكن الاستثماري الأمر الذي نتج عنه تخفيضا في الإيجار استفاد منه جميع الوافدين والمقيمين بصورة عامة إضافة إلى ذلك فقد حل هذا الأسلوب الكثير من المشاكل الاجتماعية الناتجة عن اختلاط سكن تلك الجماعات الكبيرة من العمالة (العزاب) مع أسر المواطنين والوافدين .

٣- قيام معظم بلديات الدولة بإصدار تعليمات خاصة بتنظيم ووضع الضوابط المتعلقة بالإيجار حيث تضمنت هذه التعليمات النقاط التالية :-

أ- أن تكون عقود الإيجار صالحة لفترات طويلة يتم خلالها ضبط الزيادة في الإيجار بنسب محدودة ومعقولة نسبيا .

ب- منع أي تعسف من قبل المالك تجاه المستأجرين نتج عن ذلك الاستقرار النفسي بعدم وجود زيادة فجائية في كلفة السكن .

٢/٢/١/٣ - المؤسسات المحلية للدولة :-

اتبعت تلك المؤسسات أسلوب آخر غير مباشر لتوفر الوحدات السكنية للوافدين ورفع دخول المواطنين في نفس الوقت حيث اعتمد هذا الأسلوب على مساعدة المؤسسات المحلية في توفير أراض لبناء دور سكن أو عمارات سكنية أو تجارية أما مجانا أو بأثمان رمزية وكذلك توفير التمويل اللازم لبناء هذه العقارات وبشروط ميسرة ، حيث تقوم هذه المؤسسات بإدارة عملية البناء وإدارة العقار الاستثماري واسترداد التمويل عن طريق استقطاع نسبة من عائد الإيجار وصرف الباقي للمواطنين لحين تسديد التمويل كاملا .

وفي هذا الصدد نود أن نلقي الضوء على بعض المؤسسات التي ساهمت في ظهور نهضة عمرانية تسائر متطلبات المرحلة الجديدة .

دائرة الخدمات الاجتماعية والمباني التجارية - إمارة أبوظبي :

أنشئت دائرة الخدمات بموجب قرار المجلس التنفيذي رقم (٥) لسنة ١٩٨١ ، هذا وقد صدر في ١٩٨١/٤/٢٨ القانون رقم (٢) لسنة ١٩٨١ لإمارة أبوظبي في شأن إنشاء إدارة المباني التجارية حيث نص في مادته الثالثة " على أن تنشأ في دائرة الخدمات الاجتماعية والمباني التجارية إدارة تسمى - إدارة المباني التجارية - " وتم تحديد اختصاصات الدائرة وطريقة سير العمل فيها والوحدة المكونة لها بموجب المرسوم الأميري رقم (٧) لسنة ١٩٨١ الذي أشار في مادته الأولى إلى أن هدف " إدارة المباني التجارية " هو الإشراف الفني والمالي والقانوني على تمويل وإعادة تمويل المباني التجارية التي تقام في أبوظبي والتي تمول بكفالة من سمو ولي العهد رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي أو أية جهة عليا أخرى بالإمارة على أن تقوم تلك الدائرة بتشديد المبنى التجاري (بناية ، فيلا) على قطعة الأرض التي يمتلكها المواطن على أن تسدد قيمة الكفالات من عائد المباني التي تتولى إدارة المباني التجارية إدارتها والإشراف على صيانتها حتى تمام سداد قيمة كفالاتها

وقد ساهم هذا المشروع مساهمة فعالة في إرساء قواعد النهضة العمرانية في إمارة أبوظبي ، من جهة أخرى فقد أولت الدائرة اهتماما كبيرا لمشاريعها في المناطق الأخرى خارج مدينة أبوظبي .

والى جانب هذا الإنجاز في قطاع البناء والتشييد غطى جوانب اقتصادية واجتماعية في نطاق الاقتصاد القومي أهمها ما يلي :-

* ساهم المشروع بدرجة كبيرة في خلق مجتمع عمراني حديث يواكب التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي شملت كل القطاعات .

* وفر المشروع المساكن الصحية على اختلاف مستوياتها لسكن المقيمين على أرض الدولة .

* ساهم المشروع في خفض تكلفة البناء بصفتها أحد العوامل التي تتوقف عليها القيمة الايجارية للوحدات السكنية وبالتالي تخفيف العبء على كاهل المستأجرين .

* وضع المشروع حدا لاستغلال البنوك التجارية - لأصحاب الأراضي ممن تعوزهم الموارد المالية لتمويل إنشاء بناياتهم .

* اتجه المشروع إلى تمويل المباني متعددة الطوابق ذات الاستخدامات التجارية والإسكانية .

* ساهم المشروع في إدخال أحدث الأساليب الهندسية المعمارية وفنون البناء وجذب كثيرا من بيوت الخبرة الاستشارية وشركات المقاولات العالمية للعمل بالدولة والتي تضم أفضل الكفاءات والخبرات العالمية في مجال العمارة والبناء وتتصف بمستوى أداء عال و متميز ، بالإضافة إلى أن الدائرة تتعامل مع أكثر من (١٢٠٠) مكتب استشاري وشركة مقاولات وصيانة بمختلف أنواعها .

* حقق المشروع للمواطنين دخلا يفي بمتطلباتهم وأمن لهم ولأسرهم حاضريهم ومستقبلهم وعمق انتمائهم إلى المجتمع بجانب مساهمته في خلق فرص عمل للمواطنين والوافدين والمقيمين على أرض الدولة وتوفير الوحدات السكنية الملائمة لمستوى معيشتهم على السواء .

وفي هذا الصدد فقد صدر في إمارة أبوظبي القانون رقم (٢) لسنة ١٩٩٤ في شأن إيجار العقارات وتنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين حيث تسري

أحكام القانون على العقارات وأجزائها على اختلاف أنواعها والمؤجرة للسكن أو لغرض تجاري أو صناعي أو لمزاولة مهنة حرة ، ويستثنى من تطبيق أحكام هذا القانون الأراضي الزراعية والمباني التابعة لها والأرض الفضاء .

مجلس الإعمار دبي :

تم إنشاء المجلس في ٢٦ فبراير ١٩٧٥ بقرار من صاحب السمو الشيخ راشد بن سعيد المكتوم بصفته حاكم دبي ويعتبر المجلس " شخصا معنويا" ذو استقلال مالي وإداري ويتمتع بكافة الحقوق ويتصرف بالشكل الذي يراه مناسبا في نطاق أحكام قانون مجلس الإعمار ، ويهدف المجلس إلى دعم الحركة العمرانية في إمارة دبي وبشكل خاص تشجيع وتدعيم ذوي الدخل المحدود على إعمار أراضيهم .

٢/٢/١/٢/٤ - دور شركات القطاع العام والمشارك :

إن الدور الذي تلعبه تلك الشركات الكبيرة في عملية الإسكان يعتبر دورا فعالا في إيجاد المناخ الملائم لاستقرار موظفيها من خلال برامج الإسكان التي تقدمها تلك الشركات لموظفيها حسب المستويات الوظيفية لكل منهم .

٢/٢/٢ - التطورات الكمية والنوعية :

١/٢/٢/٢ - التطورات الكمية :

مع التزايد في دخل الدولة البترولي منذ أوائل السبعينات وما صاحب ذلك من تنشيط الحركة التجارية والعمرانية فقد نتج عن ذلك ازدياد الطلب على المساكن ليس فقط لسد احتياجات المواطنين وإنما كذلك لمواجهة الزيادة المضطردة الناتجة عن توافد العمالة الخارجية لتلبية الاحتياجات التنموية للدولة .

ففي حين بلغ رصيد الوحدات السكنية عام ١٩٧٥ حوالي ٤٩٤٠٠ وحدة فقد وصل ذلك العدد إلى ٢٧٣٠٠٠ عام ١٩٨٥ وإلى ٣٠٦٠٠٠ عام ١٩٩٠

وقد كان بناء الوحدات السكنية متوازنا إلى حد ما مع نوعية الطلب ، أي أنه كان يعكس الاحتياجات الفعلية وآلية العرض والطلب . لذا نلاحظ بأن السكن الاقتصادي كان يمثل النسبة الأكبر من الوحدات السكنية التي يتم بناءها في الدولة ولكن نسبته بدأت تتحسر بنسبة قليلة مقابل الزيادة في السكن المتوسط وفوق المتوسط .

البيان	١٩٨٥		١٩٩٠		النمو السكاني
	الوحدات السكنية	%	الوحدات السكنية	%	
سكن اقتصادي	١٣٩٤٠٠	٥١,١	١٤٨٩٢٠	٤٨,٧	٩٥٢٠
سكن متوسط	١٠٤٣٥١	٣٨,٣	١٢٢٢٧٥	٤٠	١٧٩٢٤
فوق المتوسط	٢٩٠٤٠	١٠,٦	٣٤٧٢٥	١١,٣	٥٦٨٥
المجموع	٢٧٢٧٩١	١٠٠	٣٠٥٩٢٠	١١٠	٣٣١٢٩

المصدر: وزارة التخطيط

ففي عام ١٩٨٥ بلغت نسبة السكن الاقتصادي ٥١,١% و انخفضت إلى ٤٨,٧% عام ١٩٩٠ لحساب السكن المتوسط وفوق المتوسط في حين زادت نسبته بمعدل بسيط عام ١٩٩٣، وكما سبق ذكره فإن عدة جهات في الدولة تتولى مسئولية الإسكان ، فالإلى جانب القطاع الخاص تساهم الحكومة الاتحادية والحكومات المحلية ومؤسسات القطاع المشترك في توفير المأوى لسكان الدولة ككل وفقا للسياسة والمنهاج المعتمدين له .

على صعيد الحكومة الاتحادية تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان وهي الجهة الاتحادية المسؤولة عن قطاع الإسكان بتنفيذ مختلف أنواع الوحدات السكنية بتمويل من الميزانية الاتحادية و تنفذ الوزارة النسبة الأكبر من تلك المشاريع في الإمارات الشمالية .

وقد بلغ عدد المساكن الحكومية التي نفذتها الوزارة حتى أواخر عام ١٩٩٥ حوالي ٧٠٢٢ مسكناً موزعة على الإمارات كما في الجدول المبين أدناه ، فإذا اعتبرنا أن متوسط حجم الأسرة الواحدة يبلغ حوالي ٦ أفراد فإن ذلك يمثل توفير السكن لحوالي ٤٢٠٠٠ نسمة من السكان المواطنين على أقل تقدير .

من جهة أخرى تنفذ الوزارة كذلك برنامج الإضافات والوحدات السكنية، والإضافات هي عبارة عن مباني إضافية لوحدة سكنية قائمة الغرض منها سد الاحتياجات السكنية الناتجة عن زيادة حجم الأسرة أما الوحدات السكنية فهي بناء وحدات على أرض يملكها المواطن وفقاً للتصميم المعماري الذي يرغب به وبإشراف من الوزارة حيث تدفع الوزارة مبلغاً محدداً ويدفع المواطن الفرق إذا زادت كلفة البناء عن هذا المبلغ . وحتى أواخر عام ١٩٩٥ بلغ عدد الوحدات والإضافات المنفذة حوالي ٩٢٠٠ موزعه في الإمارات المختلفة كما هو واضح في الجدول .

المساكن والإضافات التي نفذتها وزارة الأشغال العامة والإسكان حتى ١٩٩٥

الإمارة	عدد المساكن المنفذة	عدد الإضافات والوحدات السكنية المنفذة
أبوظبي	-	٦٤٣
دبي	١٠٠	١٤٥٤
الشارقة	١٤١٢	١٤٤٣
عجمان	٧٤٦	٧٣٨
أم القيوين	٥٢٧	٥٠٩
رأس الخيمة	٢٣٣٥	٣١٧٠
الفجيرة	١٩٠٢	١٢٣٧
المجموع	٧٠٢٢	٩١٩٤

مما يعني توفير السكن لما يزيد عن ٥٥٠٠٠ نسمة من المواطنين .

إن ما ورد أعلاه يعني بأن الوزارة قد ساهمت مباشرة في توفير الإسكان المباشر لأكثر من ٩٧٠٠٠ نسمة من المواطنين .

وبالإضافة إلى ذلك فقد أوكلت إلى الوزارة المسؤولية عن حوالي ألفي مسكن قام بتنفيذها كل من حكومة دبي وحكومة أبوظبي في الإمارات الشمالية .

أما بالنسبة للحكومات المحلية فجميعها تعمل ضمن الإمكانيات المالية المتاحة لها على توفير السكن للمواطنين ، ولكن نخص بالذكر هنا كل من إمارة أبوظبي ودبي ذات الإمكانيات المالية الكبيرة نسبياً والتي لا تبخل في المساهمة الإسكانية التي تقدمها لجميع الإمارات الشقيقة الأخرى .

إمارة أبوظبي :

أولت الإمارة اهتماماً كبيراً للإسكان ، حيث استهدفت الجهات المسؤولة توفير المساكن ذات المواصفات المعيشية المناسبة للمواطنين لأن ذلك يعد أبرز الأولويات التي تحقق لهم الاستقرار المعيشي وقد أتاحت الجهات المسؤولة مختلف الإمكانيات والخدمات المتميزة التي كان لها دورها في الارتقاء بالأوضاع السكنية للمواطنين وعموم المقيمين في الإمارة .

ففي إطار برنامج الإسكان الشعبي تم بناء وتوزيع المساكن الشعبية على المواطنين مجاناً والتي بلغت في مجملها عام ١٩٩٢ (١٨٧٣٢) مسكناً شعبياً موزعة كما يلي :

٢٩٤٩	مدينة أبوظبي
٧٠٢٣	ريف أبوظبي
٥٢٨٠	مدينة العين
٣٤٨٠	ريف العين
١٨٧٣٢	المجموع

وفي إطار مشاريع دائرة الخدمات الاجتماعية والمباني التجارية فقد تم توفير التمويل اللازم لتشييد البنايات التجارية والفلل للمواطنين مع الإشراف والتأجير والصيانة والتي بلغت في مجملها ٣١٦٥ مبنى تشتمل على ٣٣٧٣٦ وحدة سكنية موزعة كما يلي :

المنطقة	مبنى	وحدة سكنية
مدينة أبوظبي	٢٣٢٧	٣١٣٨٧
مدينة العين	٧٥٧	٢١٨٧
مدينة زايد	٨١	١٩١
المجموع	٣١٦٥	٣٣٧٣٦

أما في مجال تخصيص قطع الأراضي السكنية للمواطنين فقد شهد نموا كبيرا في الأعوام السابقة حيث بلغ عدد القسائم الممنوحة للفلل الحكومية عام ١٩٩١ (٥١١) قسيمة مقارنة ب (١٢) قسيمة عام ١٩٨٧ ، في حين بلغ عدد القسائم الممنوحة للمساكن ٥٧٩٥ قسيمة في عام ١٩٩١ مقارنة ب (٩٣) قسيمة عام ١٩٨٧ .

وبصفة عامة فقد بلغ عدد الوحدات السكنية في إمارة أبوظبي ١٠١١٥٧ وحدة سكنية موزعة كما يلي :

المنطقة	القرى	بيت شعبي	بيت عرب	الجملة	المنطقة	القرى	بيت شعبي	بيت عرب	الجملة
أبوظبي	حضر	٤٧٤٩٠	٤٩٧١	١٠٤٤	٢٦٣	٥٨٧٨٩	٥٠٢١		
	ريف	١٢٣٤	١٨٤٠	١١٨٥	٢٩٦٦	١٢٥٤١	٥٣٥٢		
العين	حضر	٧٢١١	٢٧٢١	٣٩٤٧	٤٨٩٢	٢٥٥٠٦	٦٧٣٥		
	ريف	٢٠٠	١٠٥	٣٣٨	٢٧٦٥	٤٣٢١	١٠١٦		
إجمالي		٥٦١٣٥	٩٦٠١	٦٥١٤	١٠٨٨٦	١٠١١٧٥	١٨٠٢١		

المصدر : دائرة تخطيط - أبوظبي

إمارة دبي :

اعتمدت إمارة دبي على عدة برامج إسكانية لتوفير السكن اللائق للمواطنين وبما يتفق مع مستوى دخول الأفراد وإمكانياتهم المادية وحسب متطلباتهم .

فقد بلغ إجمالي الإنفاق على مشروع الإسكان الحكومي حوالي ٦٥٦ مليون درهم وذلك حتى عام ١٩٩٣ وقد تمثل ذلك في ما يلي :-

١٣٨٩	بناء مسكن شعبي
٣٧٤٥	تقديم منح مالية + أرض
٥٢٤	منح مالية
٩٣٩٥	منح أراضي
١٢١٩	إضافات

وبصفة عامة فقد بلغ إجمالي عدد الوحدات السكنية في الإمارة حسب المسوحات التي تمت في عام ١٩٩٣ (١٠٥٣٥٤) وحدة سكنية موزعة كالتالي :-

نوع الوحدة	شقة	بيت عربي	بيت	أخرى	إجمالي
مدينة دبي	٦٠٠٦٤	١٣٩٢٣	٩٨٩٥	٣١٨٤	١٠٢٢٧٤
ريف	٣٥	٣٨٢	٤٣٩	٩٠٤	٣٠٨٠
إجمالي	٦٠٠٩٩	١٤٣٠٥	١٠٣٣٤	٤٠٨٨	١٠٥٣٥٤

المصدر: بلدية دبي

ومن البيانات المتوفرة أن عدد الوحدات السكنية التي تقطنها أسرة واحدة فقط بلغ ٧٨,٤٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية بالإمارة . في حين لا تزيد نسبة الوحدات السكنية التي تسكنها أكثر من أسرتين عن ٣,٧ ٪ من إجمالي عدد الوحدات السكنية ، كما أوضحت الدراسة أن أكثر من ٩٥٪ من الوحدات السكنية متصلة بشبكات الكهرباء والماء في إمارة دبي .

أ - المسكن التقليدي :

لعبت تعاليم الدين الإسلامي دورا هاما في صياغة التشكيل المعماري للعناصر المؤلفة للبيت وفي تحديد علاقاتها ببعضها في تناسق جميل ومتجانس مع الطبيعة المناخية والجمالية ، ونظرا لانعكاسات القيم والمبادئ الإسلامية على تنظيم حياة الفرد والأسرة ، إضافة إلى التقاليد والأعراف السائدة ، فقد تميز المسكن التقليدي في دولة الإمارات العربية المتحدة بخصوصيته المعمارية في جميع عناصره ، حيث صمم بطريقة خاصة تسع لعدة عائلات مع إعطاء الخصوصية اللازمة للنساء حسب التعاليم الإسلامية ، لذلك فقد كانت البيوت متجهة إلى الداخل ، والمساحات السكنية من غرف المعيشة والمطابخ والمخازن كلها تحيط بساحة داخلية كبيرة ومفتوحة إلى السماء في وسط البيت ، ولضمان الخصوصية اللازمة والأمان فإن الواجهات الخارجية تحتوي على فتحات قليلة جدا في الدور السفلي عدا الفتحات الكبيرة الخاصة بمجلس الرجال

وتقسم هذه البيوت داخليا إلى عدة أقسام كل قسم يخص عائلة واحدة وهو مكون من غرفة خارجية تستخدم كصاله معيشة وغرفة داخلية خلف الغرفة الأمامية مباشرة وبنفس الحجم وتستخدم كغرفة نوم يلحق بها حمام ومخزن .

وتبنى هذه البيوت من صخور مرجانية ذات مسامات عالية ومرصوفة ببعضها بالجص والساروج ، ومادة الساروج هذه خليط من الطين الأحمر وفضلات الماشية والماء ويحضر بتعريض الخليط لحرارة مرتفعة ومستمرة لعدة أيام ويعلو هذه الصخور طبقة من الجص الناعم ، أما أسلوب النظام الإنشائي لهذه البيوت فيعتمد على الأعمدة والكمرات الخشبية الحاملة للسقف .

ب - تطور المساكن الشعبية :

لقد خضعت المساكن في الدولة كغيرها من مظاهر الحياة إلى الكثير من التطوير والتحسين وبما يتناسب مع الحاجات المتزايدة لأبناء الدولة نتيجة للطفرة الاقتصادية والاجتماعية التي شهدتها الدولة وبما يتواءم مع التقدم الحضاري الذي تعيشه المنطقة دون أن يخل ذلك بالعادات والتقاليد العربية العريقة .

وقد حرصت الحكومات الاتحادية والمحلية على مواكبة هذه التطورات وذلك بتنفيذ نماذج مختلفة من المساكن الشعبية والتي تم تطويرها تبعاً لتطور حاجات الأسرة التي تسكنها وحسب عدد أفرادها حيث حرصت وزارة الأشغال العامة والإسكان التي تولت مهام مشروعات الإسكان للحكومة الاتحادية على إيجاد المناخ الملائم للاستقرار المعيشي للأسرة والذي يتمثل بشكل أساسي في توفير الوحدة السكنية اللائقة والتجهيزات الرديفة مثل المرافق العامة والخدمات الاجتماعية المختلفة .

وقد تطورت تصاميم المساكن الشعبية بصورة واضحة ففي حين لم تتجاوز مساحة المباني ١٠٨ متر مربع واقتصرت على غرفتي نوم ومجلس في المراحل الأولى تجاوزت في النماذج الحديثة مساحة البناء ٣٦٧ متر مربع كما تم بناءها من دورين وتتكون من أربع غرف نوم ومجلس وغرفة معيشة للعائلة وبقية المرافق الخدمية التي تتلاءم ونمط معيشة الأسرة المواطنة ، حيث روعي في إعداد التصاميم الجديدة عدة معايير تمثلت في :-

١- أن يكون تخطيط المسكن انعكاساً للواقع الحضاري للمجتمع عن طريق تقسيم الوحدة السكنية إلى ٣ مناطق فعاليات مختلفة الأولى خاصة بالضيوف وتقل فيها الحاجة إلى العزل الاجتماعي عن الخارج والثانية للخدمات والثالثة خاصة بالعائلة بما يحقق الخلوة الاجتماعية للعائلة داخل الوحدة السكنية .

٢- ضرورة أن يعكس التصميم المستوى المعيشي للمجتمع مما يعني إضافة كراج مسقف وغرفة وحمام للخادم ومخزن مرتبط بالمطبخ .

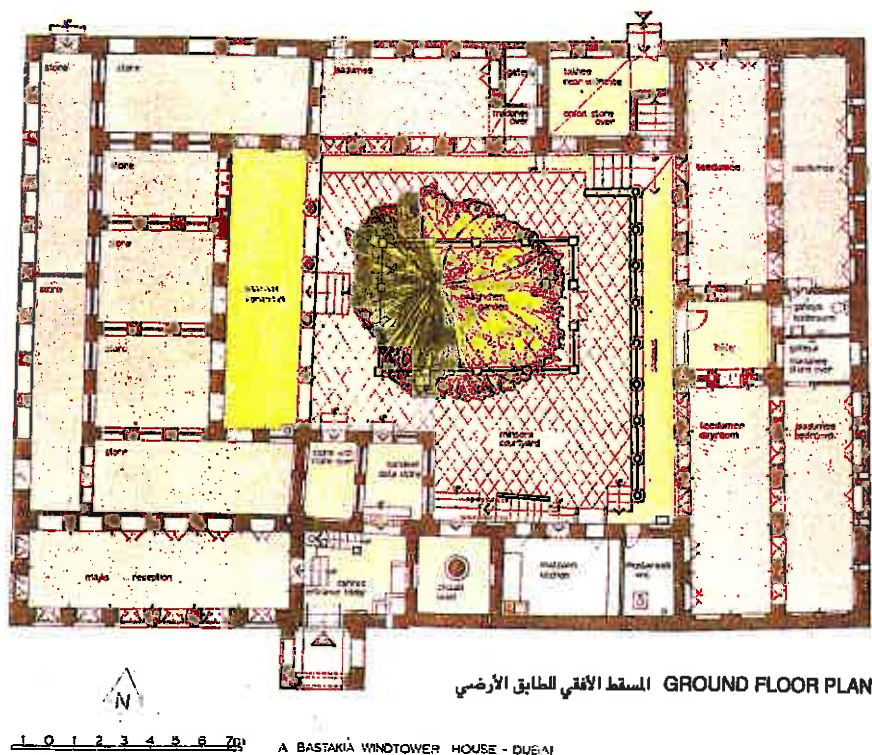
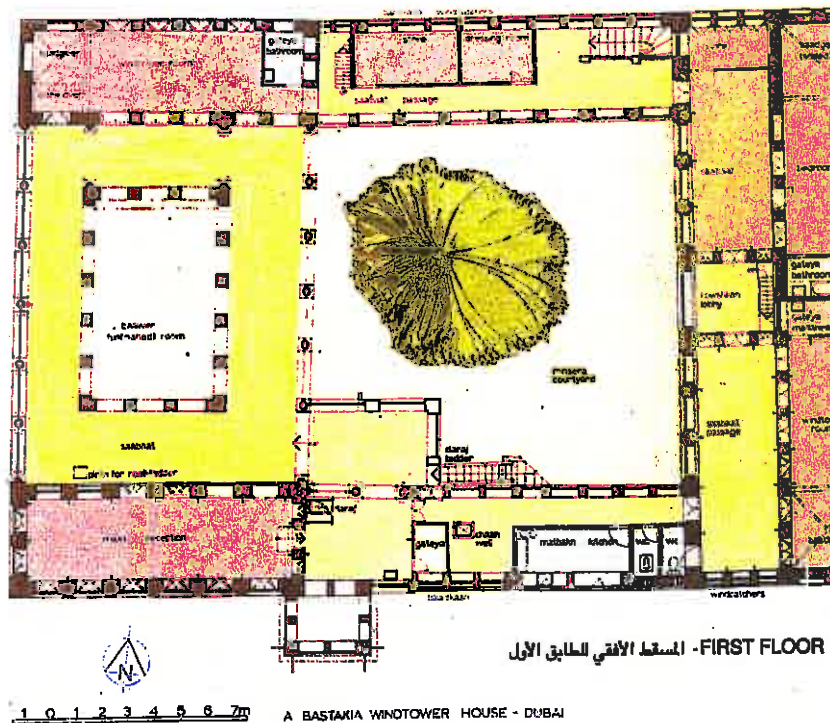
٣- ضرورة توفير إمكانية للتوسع المستقبلي في مراحل لاحقة .

٤- التأكيد على ارتباط التصاميم بالواقع البيئي والحضاري لمجتمعنا .

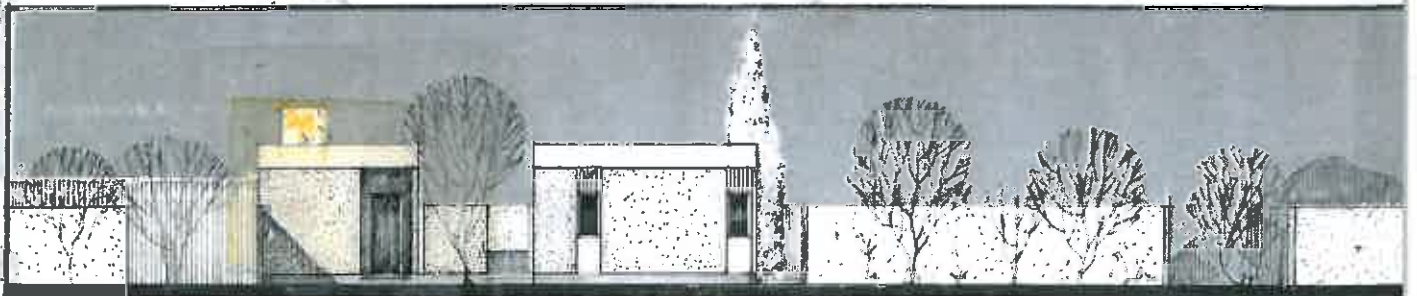
٥- تحقيق أكبر قدر ممكن من العزل الحراري بوسائل وتصاميم بسيطة غير مكلفة نسبياً .

٦- توفير إمكانية ملائمة التصاميم مع قطع الأراضي المتباينة الحجم .

بعض نماذج المساكن التي قامت
وزارة الأشغال العامة و الإسكان
بتنفيذها في
العديد من الإمارات



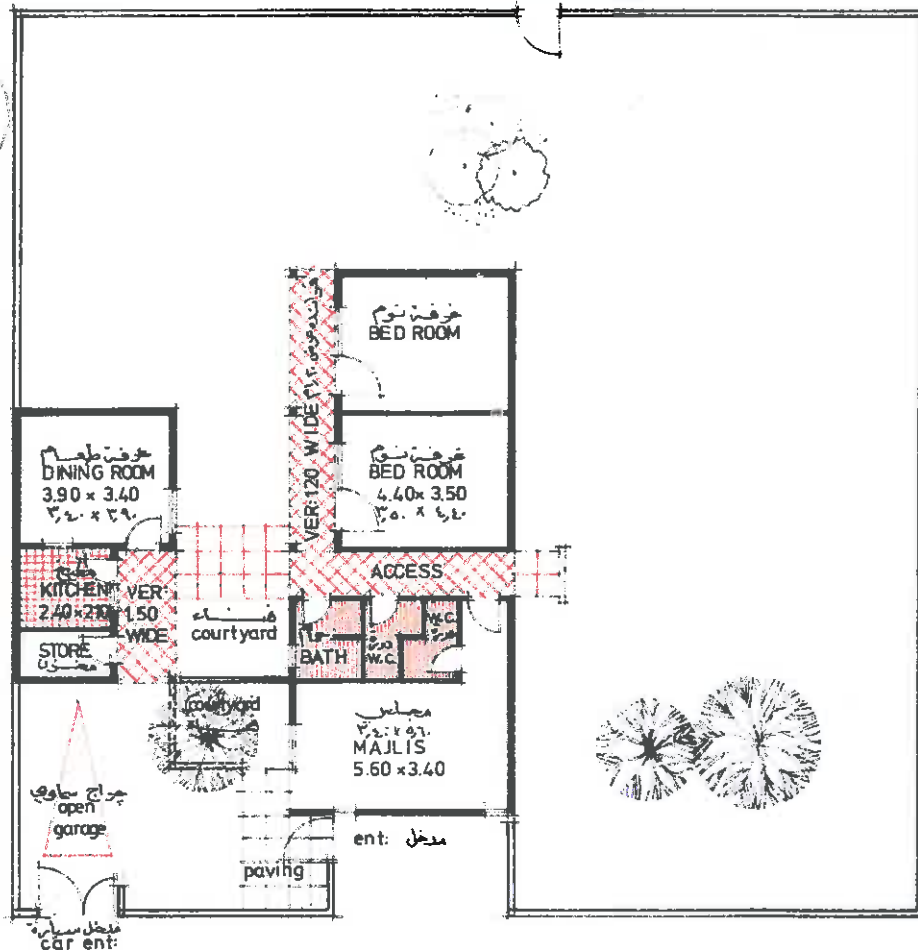
بعض نماذج المساكن التي قامت
وزارة الأشغال العامة و الإسكان
بتنفيذها في
العديد من الإمارات



FRONT ELEVATION

الواجهة الأمامية

service door

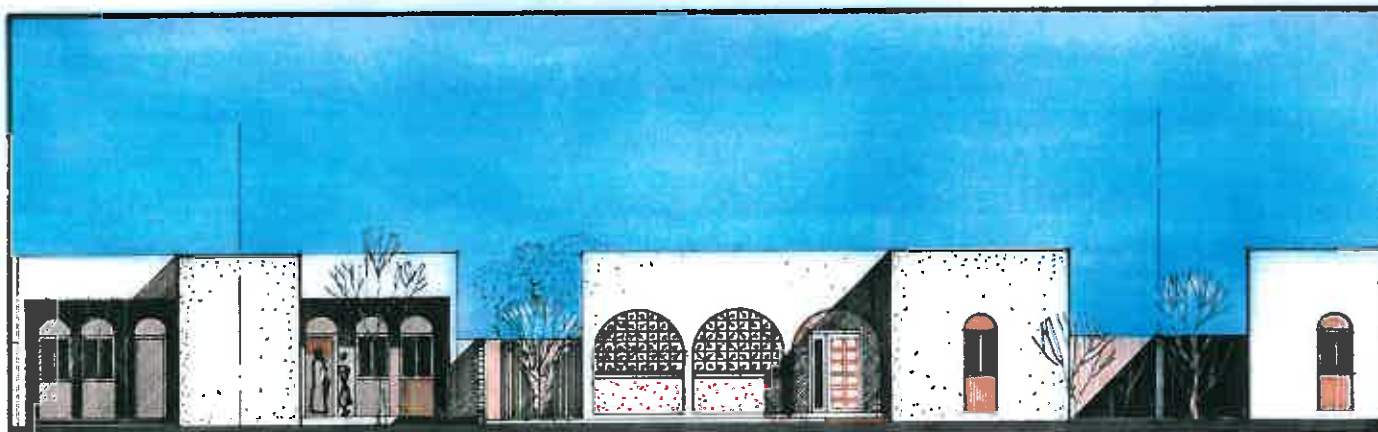


FLOOR PLAN

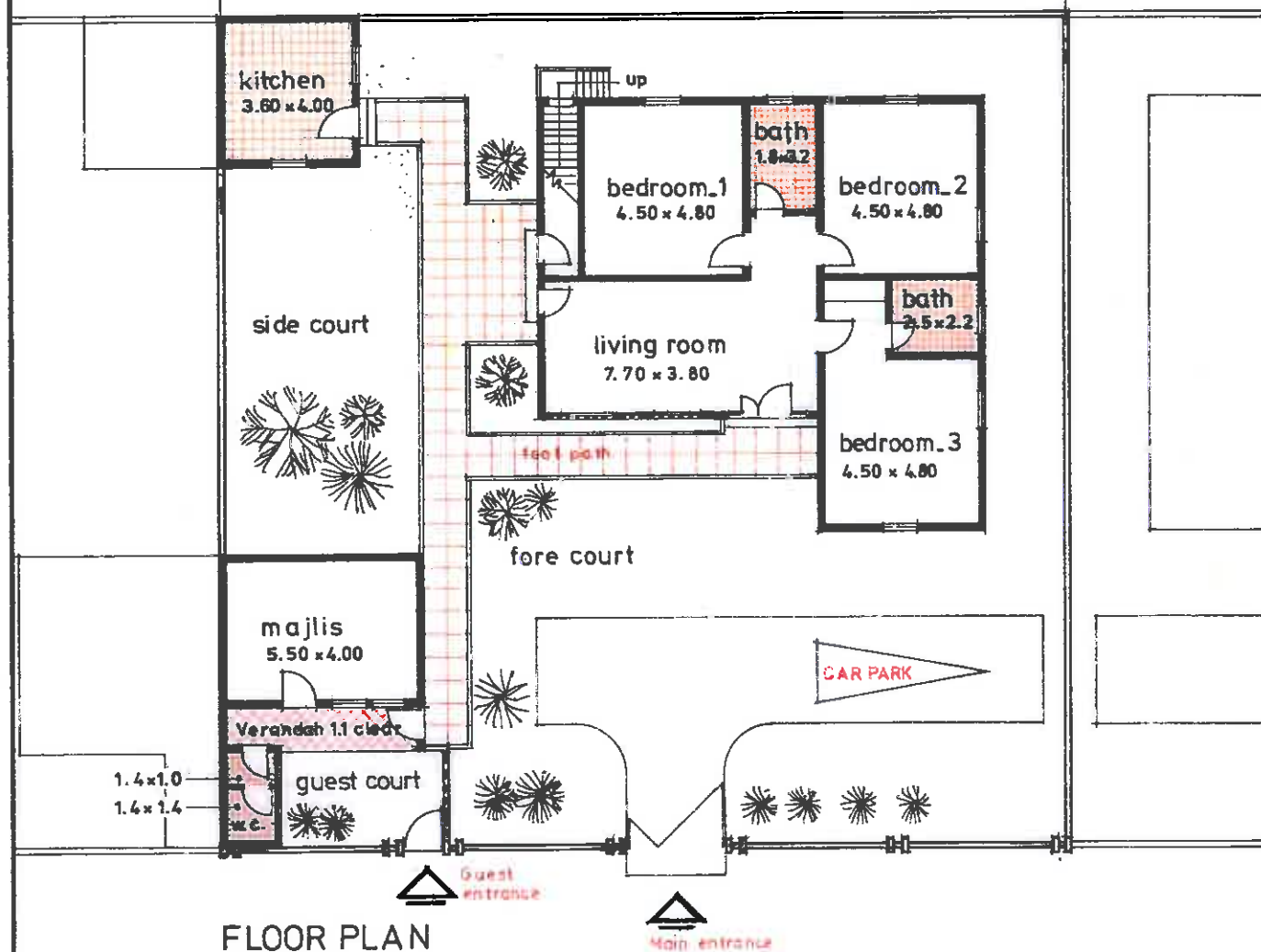
المسقط الأفقي

منفذ

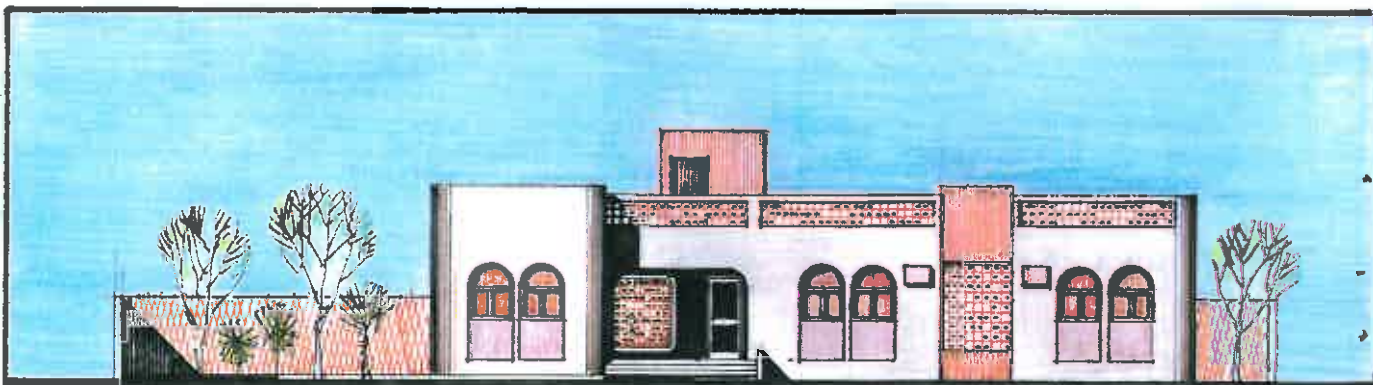
SCALE: 1:200	PROJECT: LOW COST HOUSING	PROJ. NO: PGT. 705	CONSULTANT: HALCROW	دولة الإمارات العربية المتحدة وزارة الأشغال العامة والإسكان ص.ب - 878 - أبو ظبي UNITED ARAB EMIRATES MINISTRY OF PUBLIC WORKS & HOUSING P.O. BOX 878 ABU DHABI
DATE: MAR. 72	SHEET TITLE: PLAN AND ELEVATION	HOUSE TYPE: H. 73		
DRN: BY SIRAJ	COVERED AREA: 119.42 M. SQ.	مساحة المبنى: 119.42 متر مربع	SHEET NO. 1	



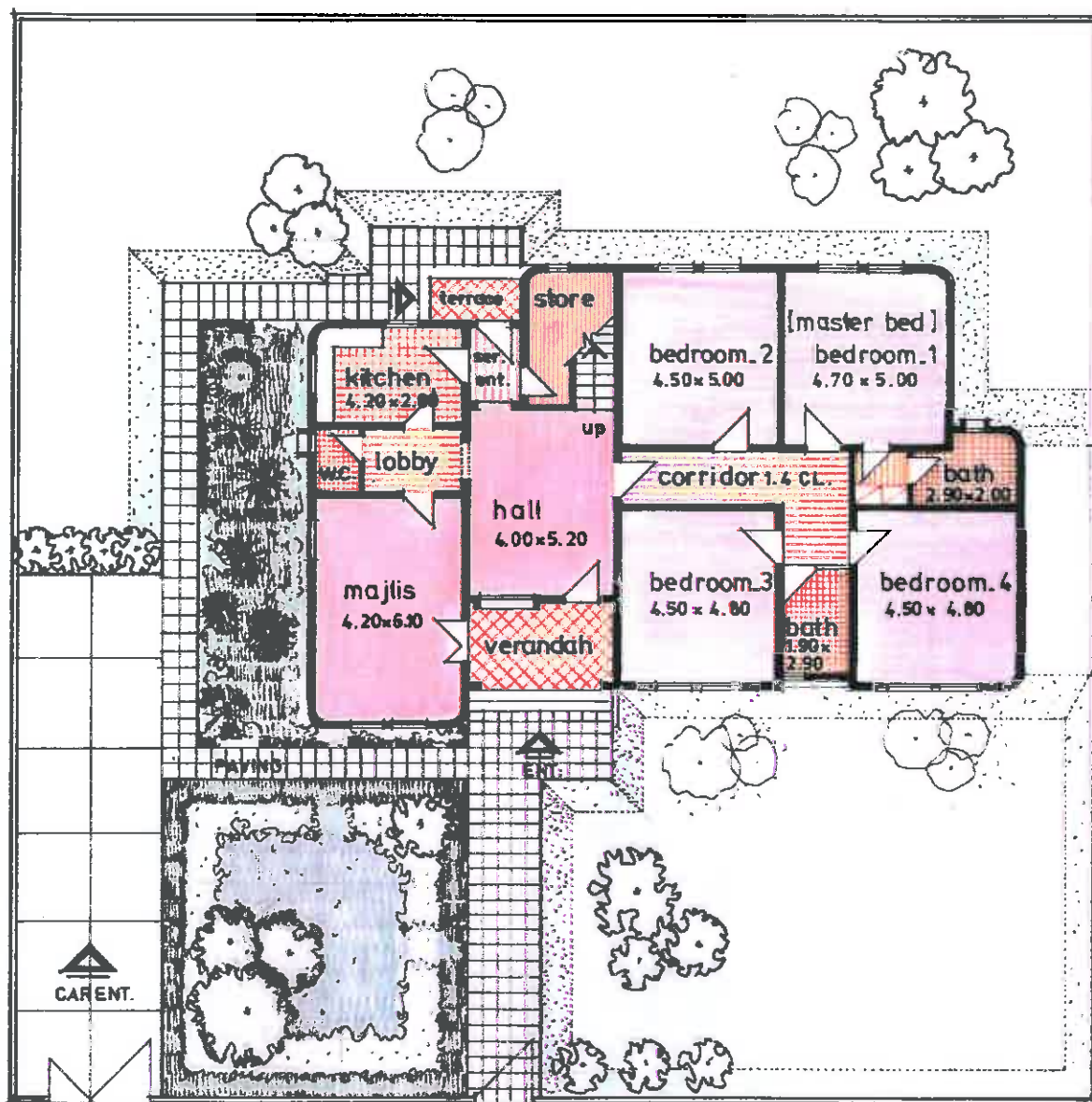
◀ TYPICAL HOUSING UNIT
FRONT ELEVATION ▶



SCALE 1:200	PROJECT 3BEDROOM NATIONAL HOUSING	PROJ. NO. 511.B	DESIGNED BY M.P.W. & H.	UNITED ARAB EMIRATES MINISTRY OF PUBLIC WORKS AND HOUSING P.O. BOX NO. 878 ABU DHABI
DATE APR. 83	FLOOR PLAN AND ELEVATION			
DRN. BY S.H.	COVERED AREA 189.84 M.SQ.	PLOT SIZE 24.38 x 24.38	SHEET NO. 18	



FRONT ELEVATION



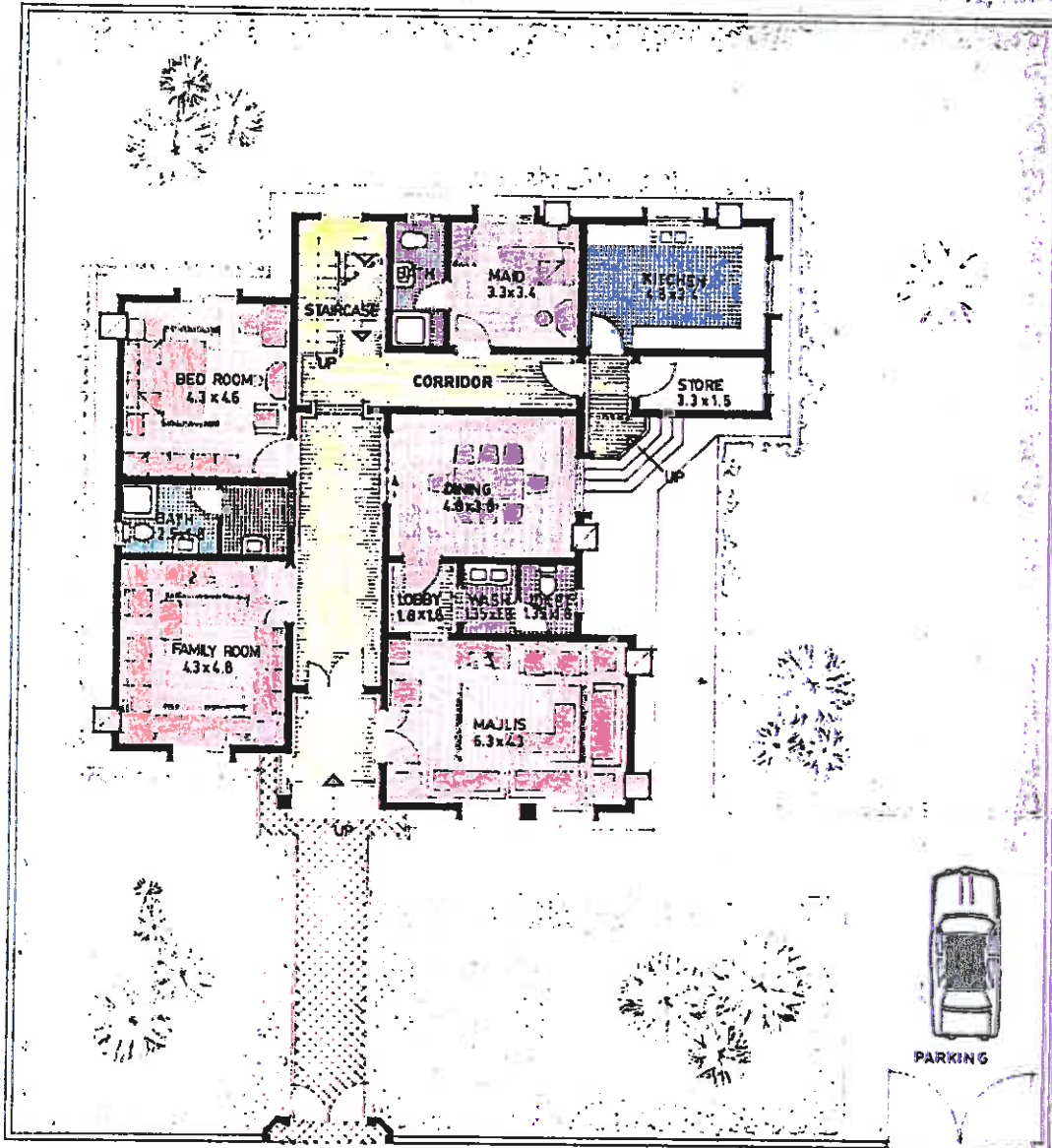
FLOOR PLAN



SCALE 1:200	PROJECT 4 BEDROOM NATIONAL HOUSING	PROJ. NO. 513	DESIGNED BY MINISTRY OF PUBLIC WORKS AND HOUSING	UNITED ARAB EMIRATES MINISTRY OF PUBLIC WORKS AND HOUSING P.O. BOX NO. 878 ABU DHABI
DATE APR. 86	SHEET TITLE FLOOR PLAN AND ELEVATION			
DRN. BY S.H.	COVERED AREA 243.661 M. SQ. PLOT SIZE 30.48 x 30.48		SHEET NO. 20	



FRONT ELEVATION



FLOOR PLAN (G.F.) ENT.



PARKING

ENT.

SCALE 1:200	PROJ. TITLE	DESIGNED BY M. AL-SHEIK	UNITED ARAB EMIRATES MINISTRY OF PUBLIC WORKS & HOUSING P.O. BOX 878 ABU DHABI
DATE DEC. 91	NATIONAL HOUSING	PROJ. NO. 666	
DRN. BY <i>JM</i>	BUILT UP AREA 360.45 M ² SQ.	21.1	

٣/٢ - اقتصاديات الإسكان :

كما هو معلوم فإن اقتصاديات دولة الإمارات العربية المتحدة يركز على دعامة رئيسية هي البترول ، فهو يمثل النسبة الأعظم من دخل الدولة وبالتالي فإن وضعها الاقتصادي يعتمد إلى حد كبير على مستوى ذلك الدخل وأسلوب التصرف به الذي بدوره يعتمد على مجمل الظروف المحلية والإقليمية والدولية السياسية والاقتصادية.

وبما أن الناتج المحلي الإجمالي من قطاع التشييد والبناء يمثل على المتوسط ١٠٪ من مجمل الناتج المحلي الإجمالي للدولة فهو أيضا يتأثر بذلك المصدر الهام ويرتبط به بشكل شبه مباشر ، وطبعاً يشكل الإسكان الجانب الأكبر من هذا القطاع الحيوي .

وقد بدأت الظروف الاقتصادية والانطلاقة الجادة في عملية التنمية بدولة الإمارات ببطء منذ قيام الاتحاد في عام ١٩٧١ ثم ازدادت وتيرة التسارع مع الارتفاع الحاد في أسعار البترول وتدفق العائدات المالية الناتجة عن ذلك . ففي حين بلغ الدخل القومي للدولة عام ١٩٧٢ مبلغ ٤,٧ بليون درهم فقد وصل في عام ١٩٩٢ إلى ١٠٦,٧ بليون درهم ، أي بمعدل عام للزيادة قدرها ١٧٪ .

ومع ذلك فإن هنالك توجهها جادا وحديثاً نحو تنويع مصادر الدخل اثبت حتى الآن نجاحاً كبيراً في بعض مناطق الدولة لتصبح التجارة والخدمات مدخلات هامة في الإنتاج القومي وليصبح لها أثراً كبيراً على مختلف مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية ونذكر على سبيل المثال لا الحصر القطاع التجاري في دبي والشارقة والمناطق التجارية الحرة وتجارة إعادة التصدير والسياحة ونشاطات تنظيم المؤتمرات والمعارض وكلها تولد دخلاً كبيراً سواء للحكومة أو الاقتصاد العام وينتج عنها طلباً على مختلف البنى الأساسية والخدمات مثل المواصلات والاتصالات والإسكان وغيرها .

لأسباب الآتفة الذكر فإن الطلب على الإسكان في دولة الإمارات هو من شقين أساسيين ، إسكان المواطنين وهو عامل ثابت ، وإسكان المقيمين من غير مواطني الدولة وهو عامل متغير يعتمد إلى حد كبير على مستوى النشاط الاقتصادي إلى جانب عوامل أخرى متنوعة .

أما بالنسبة للمواطنين ، وكما سبق ذكره ، فإن إسكانهم يعتمد على مصدرين اثنين ، الأول الإسكان الحكومي أي الدعم المباشر الذي توفره الدولة لهم ، وهذا يعتمد على سياسة و دخل الدولة وتوجهات الإنفاق والأولويات التي تضعها والثاني يتمثل في القطاع الخاص وإنفاق المواطنين على بناء مساكنهم بتمويلهم الذاتي ، وهذا طبعا يعتمد على مستوى دخل المواطن ، والنسبة من ذلك الدخل التي يمكن للمواطن أن ينفقها على الإسكان والأسعار المرتبطة ببناء السكن (مواد بناء ، عمالة ، أراضى ..) وسعر الفائدة وغيرها من العوامل الاقتصادية إلى جانب السلوك الانفاقي الاستهلاكي

وعلى الرغم من المساهمات الحكومية السخية في توفير المساكن للمواطنين بواسطة مختلف أشكال الدعم المباشر وغير مباشر وتوفير الخدمات الإسكانية المتكاملة فما زالت هناك ثغرة بين ما هو مطلوب وما يتوفر في مجال الإسكان .

فعلى سبيل المثال فإن بعض التقديرات التي تم التوصل إليها عام ١٩٩٢ أشارت بأن الاحتياجات المقدرة للدولة في عدد المساكن بلغت في تلك السنة ٨٢٠٠٠ وحدة منها عجز يبلغ مقداره ٢٥٠٠٠ وحدة يمثل عدد طلبات المواطنين للحصول على مساعدات إسكانية .

الحاجة الناتجة عن	التفسير	عدد الوحدات
النمو السكاني	٣,٥ ٪ (مواطنين)	٢١٣٠٠
النمو السكاني	٢,٥ ٪ (وافدين)	١٥١٠٠
المساكن المستبعدة نتيجة تدهور حالتها	متوسط العمر ٢٥ سنة	٢٠٦٠٠
العجز في عدد المساكن	عدد الطلبات المقدمة	٢٥٠٠٠
الاحتياجات المقدرة في عدد المساكن		٨٢٠٠٠

وفي دبي على سبيل المثال (١) فإن حوالي ٥٨ ٪ من الوحدات السكنية مستأجرة وحوالي ٢٢ ٪ يوفرها صاحب العمل للموظف والنسبة الأكبر من هذه الأخيرة هي عبارة عن وحدات سكنية مؤجرة يدفع إيجارها صاحب العمل . أما الوحدات السكنية المملوكة فلا تتعدى ١٥ ٪ وينطبق ذات الوضع إلى حد ما على باقي مدن و إمارات الدولة المختلفة .

وبالنظر إلى هذا الكم الكبير من الوحدات السكنية الايجارية وأهمية توفير السكن المناسب للمقيمين بكلفة معقولة ، ولتجنب مختلف المشكلات الاجتماعية والتي قد تنتج عن ارتفاع تكاليف الإسكان فإن هنالك حاجة لإيجاد تشريعات تنظم هذا السوق الكبير والهام ، وفعلا فقد أوجدت بعض الإمارات آليات لتنظيم هذه العملية ، وفق دبي توجد لجنة بلدية تتولى النظر في النزاعات الايجارية بين المالك والمستأجر بخصوص القيمة الايجارية للعقار وغيرها من المشكلات ذات العلاقة . وبشكل عام لا تسمح اللجنة بزيادة تتعدى نسبة معينة من الإيجار كل سنة .

وفي الشارقة يوجد نموذج حكومي لعقد الإيجار يتم توقيعه من قبل المالك والمستأجر وإيداع نسخة منه في البلدية والتي تحال إليها النزاعات بين الطرفين ، وقد صدر في أبوظبي عام ١٩٩٤ قانون بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجرين يسري على العقارات والأماكن على اختلاف أنواعها والمؤجرة للسكن أو لغرض تجاري أو صناعي أو لمزاولة مهنة حرة .

أن حجم الطلب على الوحدات السكنية في دولة الإمارات ومنذ قيام الاتحاد عام ١٩٧١ يعتبر عالياً وإن استقر أو تراجع نسبياً في فترات قصيرة ، وذلك نتيجة تنامي النشاط الاقتصادي في الدولة من جهة وارتفاع مستويات المعيشة من جهة أخرى ، وتوضح البيانات المتاحة أن دخل قطاع العقارات ارتفع من ١,٦ مليار درهم في عام ١٩٧٥ إلى ٥,٢ في عام ١٩٨٥ إلى ٦,٧ مليار درهم عام ١٩٩٠ محققاً بذلك معدلاً للنمو بلغ ٥,٨٪ سنوياً خلال ١٩٨٥ - ١٩٩٠ .

ولقد تميزت فعاليات سوق الإسكان في الدولة بعدم الثبات ، حيث مثلت ردود أفعال لتطورات مفاجئة وسريعة على حجم الطلب ، دون إجراء الدراسات اللازمة لسوق الإسكان في كافة إمارات الدولة سواء من حيث مستويات الدخل أو مستويات الإسكان المطلوبة ومدى استمرارية هذا الطلب ، مما أدى إلى حدوث تطورات غير متجانسة في القيمة الايجارية للوحدات السكنية .

حيث بلغت القيمة الايجارية للوحدة السكنية أقصاها في عام ١٩٨٣ ، ونتيجة لزيادة العرض من جهة واستقرار العوامل المؤثرة على حجم الطلب ، فقد تراجعت القيمة الايجارية نحو المعدلات المقبولة ، حيث انخفضت من ١٦,٦ ألف درهم في عام ١٩٨٥ إلى حوالي ١٤,٨ ألف درهم عام ١٩٨٨ على مستوى الدولة . وقد وصل التراجع أقصاه في إمارة أبوظبي حيث انخفض النمو بمقدار ٦,٥٪ سنوياً واعتباراً من عام ١٩٨٨ أخذت القيمة الايجارية ترتفع تدريجياً حيث بلغت حدها الأعلى في نهاية عام ١٩٩٠ بسبب أحداث

الخليج وما نتج من زيادة مفاجئة في حجم الطلب وكان واضحاً في إمارة دبي حيث بلغ النمو السكاني ٢١,١٪ وبنحو ١٩,٥٪ في إمارة أبوظبي ، وخلال عام ١٩٩٠ بلغ متوسط القيمة الإيجارية السنوية للوحدة السكنية حسب الإمارة ما يلي :-

أبوظبي	٢٥٠٠٠
دبي	٢٢٠٠٠
الشارقة	١٤٠٠٠
عجمان	١٢٠٠٠
أم القيوين	١٠٠٠٠
راس الخيمة	٧٠٠٠
الفجيرة	١٢٠٠٠

تعتبر عمليات التشييد والبناء من أبرز الملامح التي تميزت بها التنمية الاقتصادية والاجتماعية في دولة الإمارات . حيث شهدت الدولة نهضة عمرانية واضحة تمثلت في المدن الجديدة وشبكات الطرق والموانئ والمطارات والمستشفيات والمباني الحكومية والتجمعات السكنية ، وقد بلغت جملة الاستثمارات المنفذة في الدولة خلال الفترة ١٩٧٥-١٩٩٠ حوالي ٢٠١,٤ مليار درهم تمثل نحو ١٥,١٪ من جملة الاستثمارات المنفذة في الدولة خلال نفس الفترة .

وقد بلغت نسبة الاستثمار في قطاع التشييد والبناء حوالي ٥٧,٨٪ من مجمل حجم الاستثمارات المنفذة خلال الفترة ١٩٧٥-١٩٨٠ . وقد تراجعت تلك النسبة خلال الفترة من ١٩٨٦-١٩٩٠ لتصل إلى ٤٤,٨٪ ويرجع ذلك لتركيز الدولة على إعطاء دفعة قوية ، خلال المرحلة الأولى لنشأة الاتحاد ، لتنفيذ مشروعات البنية الهيكلية .

البيان	الاستثمارات المنفذة	التشييد والتطوير المنفذة	النسبة
١٩٨٠-٧٥	١٣٥٧٠,٦	٧٨٤٢٥	٥٧,٨٪
١٩٨٥-٨١	١٤٧٥٦٨	٧٣٣٠٨	٤٩,٧٪
١٩٩٠-٨١	١١٠٢٠	٤٩٦٩٦	٤٤,٨٪
١٩٩٠-٧٥	٣٩٤٢٩٤	٢٠١٤٢٩	٥١,١٪

القيمة بالمليون درهم .
المصدر: وزارة التخطيط

٢/٤ - البيئة و التحضر :

٢/٤/١ - حماية البيئة :

لقد اعتبرت دولة الإمارات منذ البداية حماية البيئة هدفا رئيسيا لسياستها التنموية وبذلت جهودا مكثفة في ظروف بيئية قاسية لمعالجة مشكلة التصحر وزيادة الرقعة الخضراء وتطوير موارد المياه وتحسين البيئة وحمايتها من التلوث، وقد برز اهتمام الدولة بالبيئة وأهمية المحافظة عليها وصيانتها منذ مرحلة مبكرة حيث تم إنشاء اللجنة العليا للبيئة في ١٩٧٣. وفي عام ١٩٩٣ تم إنشاء الهيئة الاتحادية للبيئة بهدف حماية وتطوير البيئة في الدولة ووضع الخطط والسياسات اللازمة للمحافظة عليها، وتنفيذ تلك الخطط والسياسات، وفي سبيل ذلك فقد نص القانون الخاص بإنشاء الهيئة على أن تقوم الهيئة بالتعاون والتنسيق مع جميع الجهات المعنية في عدة أمور من ضمنها "وضع الأسس اللازمة لربط الاعتبارات البيئية بسياسة التخطيط والتنمية على مستوى الدولة، وذلك بإدراج التدابير البيئية كجزء لا ينفصل عن السياسة المقررة في تخطيط وتنفيذ ومتابعة مشروعات التنمية التي تتولى تنفيذها الأجهزة الحكومية أو القطاع الخاص عن طريق تقييم المردود البيئي للمشروعات.

وكذلك إجراء فحص شامل لمشكلات الاستيطان البشري في المدينة والقرية ومناطق البادية وتتبع آثار تطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية على التجمعات البشرية واقتراح البرامج التي توفر الحلول المناسبة ووضعها موضع التنفيذ ويشمل ذلك على وجه الخصوص ما يلي:

أ- الوصول إلى التوزيع الأمثل للتجمعات السكانية في الحضر ومناطق البادية.

ب- ضمان استخدام التكنولوجيا المناسبة في تصميم المباني والإنشاءات من الناحية البيئية .

ج- مراعاة انسب الظروف الملائمة لحياة الإنسان عند تخطيط المدن والقرى.

د- الحد من مشكلات الضوضاء وتلوث الهواء عن طريق الاستعمال الأمثل لوسائل النقل.

وبصفة عامة فان هناك إدارات وأقسام لحماية البيئة في كل من بلديات الدولة وشركات البترول والمنطقة الحرة بجبل علي، وقد تم وضع خطوط إرشادية أو تشريعات أو قوانين تعمل على الحفاظ على البيئة (تشريعات حماية البيئة الخاص ببلدية ابوظبي، قانون محلي رقم ٦١ لسنة ١٩٩١ في إمارة دبي حول أنظمة حماية البيئة) وتهدف بشكل عام إلى فرض مقاييس

بيئية عالية وممارسات صحية آمنة لضمان حماية البيئة والسلامة في الإمارات.

كما أن معظم البلديات لديها أجهزة مراقبة الملوثات البيئية وكذلك هناك مفتشين متخصصين لمراقبة أي آثار سلبية قد تصدر عن الأنشطة الصناعية والتي قد تؤثر على صحة المجتمع.

٢/٤/٢ - الصرف الصحي:

تم إنشاء محطات الصرف الصحي في معظم المدن الكبرى بالدول وهي أنظمة متكاملة لتجميع مياه الصرف ومياه الأمطار ومعالجتها وفق المواصفات العالمية. ويتم استغلال المياه المعالجة في ري الحشائش وأشجار الزينة في الشوارع والميادين وبذلك تنتفى الحاجة لاستعمال المياه العذبة في عمليات الري، ويتم كذلك استغلال المخلفات العضوية الجافة والمعالجة (الحمأة) كمخصبات ومثبتات للتربة في الشوارع والحدائق العامة. ففي مدينة أبوظبي تم ربط شبكات المجاري لكل العاصمة وضواحيها حيث تم إنشاء ٦٧ مشروعات بطول ٩٩٠ كيلومتر وبتكلفة تقارب ٤ مليارات درهم وذلك لضخ مياه المجاري عبر محطات فرعية إلى أخرى رئيسية ومنها إلى محطة تنقية المجاري بالمفرق للاستفادة منها في ري المزروعات. وتصل كمية المياه المنتجة إلى حوالي ٢٨ مليون جالون يوميا وتشير المسوحات إلى أن حوالي ٨٧٪ من المباني في مدينة أبوظبي متصلة بشبكة المجاري .

كما قامت بلدية دبي بإنشاء محطة معالجة جديدة على بعد حوالي ١٥ كيلومتر خارج المدينة تصل طاقتها التجميعية إلى ١٣٠٠٠٠ متر مكعب يوميا لتخدم حوالي ٥٠٠٠٠٠ نسمة، وتتم عملية تجميع مياه الصرف الصحي من المدينة وتوصيلها إلى محطة المعالجة بواسطة خمس مضخات رئيسية وعدد من خطوط الضغط طولها الإجمالي ٦٥ كيلومتر، كما تم تنفيذ شبكة متطورة لصرف مياه الأمطار والمياه الجوفية تغطي حوالي ٧٠٪ من المناطق السكنية وحسب البيانات الأخيرة فإن أكثر من ٥٥٪ من المباني في مدينة دبي متصلة بشبكة المجاري الرئيسية.

كذلك فقد أنشأت الشارقة شبكة المجاري الرئيسية وبلغت أطوال خطوط المجاري حوالي ٧٨ كيلومتر تقوم بربط محطات الضخ الرئيسية بمحطة معالجة مياه الصرف الصحي حيث بلغ حجم المياه المعالجة حوالي ٧ مليون جالون يوميا كذلك تم تمديد خطوط المياه السطحية وتصريف المياه الجوفية بلغت أطوالها حوالي ١٢ كيلومتر طولي.

أما في المناطق النائية والقرى، فيتم استعمال حفر الامتصاص للتخلص من مياه الصرف الصحي.

والجدير بالذكر إن البلديات تمنع إلقاء مياه الصرف الصحي في البحر إن على الشواطئ كما إنها تقوم بمراقبة جودة المياه المعالجة والحماء للتأكد من مطابقتها للمواصفات العالمية قبل السماح باستخدامها. وتجدر الإشارة بأن نسبة كبيرة من الوحدات المبنية في الدولة متصلة بالصرف الصحي فعلى سبيل المثال فإن نسبة الوحدات المتصلة بالصرف الصحي في دبي (مسح عام ١٩٧٣) بلغت ٧٨٪ وكذلك فإن عدد المباني المكتملة والمتصلة بالمجاري في إمارة أبوظبي قد تعدت نسبتها ٧٠٪ عام ١٩٩٢ وإذا تم تحويل هذا الرقم إلى وحدات ، شقق .. في المباني (فإن هذه النسبة قد تتجاوز ٨٠٪ وينطبق هذا الأمر كذلك بدرجات متفاوتة على الإمارات الأخرى بالدولة .

٢/٤/٣ - النفايات:

يتم جمع النفايات المنزلية العضوية ومعالجتها في منشآت خاصة في معظم المدن الكبرى في الدولة، ويتم إنتاج سماد عالي الجودة من النفايات العضوية. في حين يتم فرز النفايات الأخرى وإعادة تدوير بعض أنواعها مثل المنتجات الورقية والمعدنية وما يتبقى يدفن في مرادم مخصصة لذلك. أما النفايات الطبية فيتم حرقها في محارق مخصصة لهذا الغرض تتوفر فيها معظم شروط السلامة البيئية من ناحية تلوث الهواء وذلك في معظم مستشفيات الدولة.

كما يتم معالجة النفايات الصناعية للتخلص من مخاطرها قبل إلقائها في الأماكن المخصصة لهذا الغرض، إن يتم إعادة تدويرها في صناعات أخرى، وفي الحالات التي لا تتوفر فيها إمكانية المعالجة أو التدوير فيتم التخلص منها بعد فرزها في أماكن خصصتها بعض البلديات بعيدة عن المدن ومصادر المياه الجوفية.

٢/٤/٤ - الكوارث الصناعية

تعتبر دولة الإمارات من المناطق الأكثر عرضه للإصابة بالكوارث التي يتدخل فيها صنعها الإنسان حيث إن منطقة الخليج تنتج حوالي ٢١٪ من إجمالي النفط في العالم ومعظم هذه الكمية يتم تصديرها إلى الخارج عن طريق البحر، كما إن معظم المنشآت البترولية البحرية تمتد لمسافات طويلة في قاع البحر كما إن منطقة الخليج تعتبر من المناطق المزدحمة بحركة السفن والناقلات العالقة، وكل هذه الحقائق تشير إلى إن كارثة بيئية قد تحدث خاصة بعد الظروف التي مرت بها المنطقة خلال الحرب العراقية

الإيرانية والاحتلال العراقي للكويت وما خلفه من كوارث بيئية خطيرة. لذا فقد حرصت دولة الإمارات على اتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة وذلك بتزويد البلديات والجهات ذات الصلة بأحدث المختبرات والأجهزة العلمية لرصد التلوث في الهواء والماء والتربة بالإضافة إلى تركيب شبكة الإنذار المبكر لرصد ملوثات البيئة في عدة مناطق من الدولة وربطها مع مثيلاتها من الشبكات في سوريا والأردن وتركيا وإيران مما يسهل تبادل المعلومات حول الموقف البيئي في المنطقة.

٥/٢ - المؤشرات الاسكانية لدولة الإمارات العربية المتحدة

رقم المؤشر	اسم المؤشر	موضوع المؤشر	القيمة
المؤشر الأول	نسبة سعر الاسكان الى قيمة الدخل	متوسط سعر الوحدة السكنية مقارنة بمتوسط الدخل السنوي للأسرة .	٧
المؤشر الثاني	نسبة قيمة الايجار الى قيمة الدخل	متوسط الايجار السنوي مقارنة بمتوسط دخل الأسرة السنوي .	٢
المؤشر الثالث	الانتاج السكني	لكل ١٠٠٠ شخص من السكان .	٨.٨٥
المؤشر الرابع	الإستثمار السكني	النسبة المئوية للإستثمار في مجال الاسكان الى الناتج المحلي	٢.٢
المؤشر الخامس	مساحة الارضية للشخص الواحد	متوسط المساحة المعيشية المستعملة للفرد الواحد (متر مربع)	٢٥
المؤشر السادس	البنى الدائمة	النسبة المئوية من الوحدات السكنية المتواجدة في هياكل وبنى من المتوقع أن تحافظ على استمرارها لفترة ٢٠ سنة أو ما يزيد في ظل الظروف الحالية وبمستوى صيانة عادي	٨٥٪
المؤشر السابع	الإسكان الرسمي	النسبة المئوية من اجمالي الرصيد السكني وفقا للأنظمة والقوانين الراهنة .	٨٥٪
المؤشر الثامن	الائتمان السكني	نسبة اجمالي قروض الرهن العقاري الى اجمالي القروض المستحقة في المؤسسات التجارية الحكومية المالية	٨.٦٪
المؤشر التاسع	التأثير المضاعف لتنمية الاراضي	معدل النسبة بين متوسط سعر الارض في قطعة تم اعمارها على الحواشي الحضرية في تقسيم فرعي نموذجي وبين متوسط سعر الارض غير المطورة في منطقة قيد الاعمار حاليا .	١١
المؤشر العاشر	نصيب الفرد الواحد من الاتفاق في مجال الهياكل الاساسية	نسبة الاتفاق العام من قبل كافة المستويات الحكومية على خدمات الهياكل الأساسية خلال السنة الراهنة ومن قبل السكان الحضر	٢٨٦٥٠٢

**(٣) الإطار المستهدف لاستراتيجية خطة العمل الوطنية
لتنمية قطاع الإسكان والمستوطنات البشرية
بدولة الإمارات العربية المتحدة**

أولا - القضايا الرئيسية :

احتل موضوع الإسكان مساحة واسعة في مجمل الجهود التي بذلت خلال السنوات الماضية حيث أولت حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة (المحلية منها والاتحادية) موضوع الإسكان اهتماما كبيرا باعتباره أحد القنوات المهمة لرفع وتحسين مستويات المعيشة للمواطنين بشكل خاص والمقيمين على أرض الدولة بشكل عام .

لقد اتسمت تجربة دولة الإمارات العربية المتحدة والتنمية بالشمول والسرعة في الإنجاز الأمر الذي أدى إلى بروز العديد من القضايا التي لعبت دورا مؤثرا في مسيرة التنمية في الدولة انعكست بدورها على قطاع الإسكان باعتباره يشكل أحد الظواهر الملموسة في التطور الاقتصادي والاجتماعي في الدولة .

وعلى الرغم من الجهود التي بذلت خلال السنوات الماضية لازالت هناك العديد من القضايا التي تشكل محاور رئيسية لهذا القطاع ، ومن جملة تلك القضايا ما يلي : -

١- رغم الجهود التي بذلتها الدولة في مجال الإسكان للمواطنين إلا أن ما تم تنفيذه لم يف بالاحتياجات المطلوبة من المساكن ، الأمر الذي يفسره تراكم الأعداد الهائلة من طلبات المساكن لدى وزارة الأشغال العامة والإسكان .

٢- أنه ورغم مضي ما يقارب الربع قرن من قيام الدولة إلا أن البيئة التشريعية المنظمة لقطاع الإسكان لا تزال لم تكتمل ، لاسيما تلك التشريعات التي تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر الأمر الذي سيوفر جانبا من الاستقرار سواء على مستوى الإسكان الشخصي أو العمل التجاري والصناعي . مما يستوجب البدء في إعداد قانون اتحادي يوفر الإطار القانوني لصدور تشريعات محلية تنظم العلاقة بين المالك والمستأجرين .

٣- من المسائل المؤثرة فعلا في قطاع الإسكان العلاقة بين المؤسسات الاتحادية والمحلية في تنظيم وإدارة قطاع الإسكان ، الأمر الذي يتطلب تنظيم تلك العلاقة في مجال السياسات الإسكانية ، وذلك من خلال تفعيل دور مجلس الإسكان القومي كمؤسسة عليا ترسم وتخطط السياسات الإسكانية .

٤- لا يزال القطاع الخاص رغم تنامي دوره في السنوات الأخيرة بعيداً عن مساهمته في حل مشكلة السكن للمواطنين ، حيث وجه استثمارات نحو بناء الشقق والعمارات مما انعكس هذا الاتجاه على انخفاض القيمة الإيجارية نتيجة لازدياد المعروض من الشقق . مما يستوجب دعم القطاع والتعاونيات الإسكانية في المساهمة في تنفيذ نشاط إسكان المواطنين .

٥- التباين في أسلوب توزيع الأراضي في بعض المناطق أثر على مجريات التوجهات الاستثمارية والأهداف التي تم بموجبها هذا التوزيع ، حيث كانت تصرفات بعض المتعاملين في هذا المجال أقرب إلى المضاربة منه إلى الاستثمار ، مما يتطلب الحد من تلك الممارسات وإيجاد آلية لتحقيق الهدف من توزيع الأراضي لاسيما المخصصة للسكن منها .

٦- إن تجربة الإمارات في التنمية العقارية كان لها سماتها الخاصة بها ، وعلى الرغم من التطور الكبير ليس فقط في عدد الوحدات السكنية بل أيضاً في نوعية وكيفية تلك الوحدات إلا أنه لم يأخذ في السابق عملية المحافظة على المباني الأثرية ، حيث زحف العمران على كثير من المناطق والمباني الأثرية ، وعلى الرغم من تنبيه الحكومة على القيمة التاريخية والعلمية لتلك المباني في الآونة الأخيرة ، إلا أن مسألة استصدار تشريعات قانونية تحمي تلك الأبنية والمناطق من الزحف العمراني الاستثماري عليها أمر في غاية الأهمية لإبراز الوجهة الحضارية للدولة .

ثانياً - الإطار العام لأهداف استراتيجية التنمية الإسكانية في الدولة :

تتطلب مسألة الإطار العام الأهداف استراتيجية تنمية قطاع الإسكان والمستوطنات البشرية في دولة الإمارات العربية المتحدة من معرفة القضايا الرئيسية لهذا القطاع والتي تعتبر المدخل الرئيسي لتحديد تلك الأهداف . ولقد ارتأت حكومة دولة الإمارات في خطتها الخمسية الأولى التي وضعتها وزارة التخطيط والتي استندت أساساً على وثيقة أهداف التنمية بالدولة والتي أصدرها مجلس الوزراء في عام ١٩٧٦ ، ومسترشداً بتوجيهات صاحب السمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان رئيس الدولة وإخوانه حكام الإمارات أعضاء المجلس الأعلى للاتحاد ، أن تتمحور تلك الأهداف بالشكل الآتي:

١- تمكين الأسر المواطنة من تملك بيوت خاصة بهم .

٢- توفير وحدة سكنية صحية وملائمة لكل عائلة في الدولة .

٣- تشجيع القطاع الخاص على زيادة مساهمته في نشاط الإسكان وتقديم الحوافز الضرورية لذلك .

٤- تعزيز التنسيق بين جميع الجهات المعنية بنشاط الإسكان .

٥- القيام بالدراسات والبحوث المستمرة بهدف تطوير القطاع ورفع مستوى أدائه .

٦- العمل على خفض متوسط الأشغال من (٥,٢) إلى (٥,١) فرد لكل غرفة

ولتنفيذ تلك الأهداف اتخذت السياسات والإجراءات التالية :

١- التأكيد على دور مجلس الإسكان القومي لرسم السياسة السكانية وإعداد خطط الإسكان المستقلة .

٢- ربط أولويات إسكان المواطنين بشرائح الدخول .

٣- إنشاء المصرف العقاري لتمويل إسكان المواطنين .

٤- العمل على استكمال البيئة القانونية من خلال إصدار التشريعات والقوانين المنظمة لنشاط العقارات في الدولة .

٥- تشجيع قيام التعاونيات الإسكانية وتدعيم دور القطاع الخاص .

٦- إعادة تخطيط المناطق القديمة داخل المدن بهدف المحافظة على عناصر التراث في هذه المناطق .

وعلى ذلك فإنه يمكن تصور خطة العمل الوطنية *Plan of Action* والمستهدف تحقيقها خلال الخمس أو العشر سنوات القادمة على النحو الآتي :

الجهة المستفيدة	الإجراء	الجهة المستفيدة
الحكومات المحلية والاتحادية	١- تسهيل عملة توزيع الأراضي على المواطنين ٢- تيسير حصول المواطنين على قروض عقارية ميسرة . ٣- إنشاء مصارف عقارية متخصصة .	١- تمكين الأسر المواتنة من تلك بيوت خاصة بهم .
الحكومات الاتحادية والمحلية	١- زيادة خدمات المرافق الصحية لاسيما مجاري الصرف الصحي . ٢- الأخذ بنظر الاعتبار احتياجات الأسر المواتنة لنوعية المساكن المطلوبة . ٣- التعرف على الاحتياجات السكنية والتجارية. ٤- توجيه الاستثمارات نحو بناء المزيد من الوحدات السكنية.	٢- توفير وحدة سكنية صحية وملاءمة وتخفيض متوسط الأشتغال
الحكومات الاتحادية والمحلية	١- إعادة تشكيل مجلس الإسكان القومي وتفعيل دوره . ٢- تفعيل دور المجالس البلدية وإعطائها الصلاحيات اللازمة للقيام بعملها .	٣- التنسيق بين الجهات المعنية
الحكومات الاتحادية والمحلية	١- استصدار تشريعات المحافظة على المباني التراثية	٤- إعادة تخطيط المدن القديمة بما يحافظ على الأبنية التراثية.
الحكومات الاتحادية والمحلية	١- بناء مجمعات سكنية كبيرة بمرافقها . ٢- تجميع المستوطنات البشرية المتناثرة على أطراف المدن .في مجمعات سكنية لائقة .	٥- الحد من المستوطنات البشرية الصغيرة في حالة بناء المباني الشعبية لسهولة توفير المرافق .
الحكومات الاتحادية والمحلية والمصارف المتخصصة والمصارف التجارية والجمعيات ذات النفع العام .	١- دعم استثمارات القطاع في النشاط العقاري غير التجاري . ٢- تشجيع المواطنين لتشكيل جمعيات إسكانية تعاونية . ٣- تسهيل الحصول على التمويل من أجل السكن .	٦- دعم القطاع الخاص والتعاونيات الإسكانية للمساهمة في حل السكن للمواطنين .
الحكومات الاتحادية والمحلية	١- إجراء المسوحات الإحصائية من فترة لأخرى. ٢- تسهيل عملية تبادل وانسياب المعلومات الإسكانية بين المؤسسات المختلفة .	٧- توفير المعلومات والإحصائيات المتعلقة بالسكن .
الحكومة الاتحادية معاهد التدريب القطاع الخاص المنظمات الإقليمية والدولية .	١- رفع كفاءة إدارة قطاع الإسكان . ٢- توفير تبادل الفرص التدريبية على المستوى المحلي والإقليمي والدولي . ٣- التعاون مع المنظمات الإقليمية والدولية .	٨- التدريب والتطوير .

(٤) مخطط تنمية المنطقة الوسطى
واستقرار البدو
في إمارة الشارقة

مقدمة :

غني عن الإشارة إلى أن البيئة الطبيعية لدولة الإمارات العربية المتحدة كان لها الدور الحاسم في تشكيل نمط الحياة الاقتصادية والاجتماعية الذي كان سائدا قبيل مرحلة التحول الاقتصادي فقد أفرز ذلك العامل نمطين من أنماط سبل العيش وذلك كما يلي :

أ) ارتباط سكان الساحل بالصيد وارتياح البحر .

ب) امتهان سكان الداخل (الصحراوي) لحرفة الرعي ، مع استزراع بعض أراضي الواحات (على نطاق ضيق) .

يغنيا في هذا المقام تلمس النمط الثاني وإلقاء الضوء على المجهودات الهائلة التي بذلت بواسطة حكومة الشارقة ضمن السياق العام للدولة في استيعاب البدو وإدماجهم في هياكل الاستقرار الريفي والحضري . ويقتضي السياق - أولا - التعريف بالبدو (سكان ريف الشارقة) ، وأثر مرحلة التحول على بيئتهم التقليدية ومن ثم رصد مشروع استقرارهم .

تصنيف بدو الإمارات :

أنفق المهتمون بدراسات السكان على تصنيف بدو دولة الإمارات العربية المتحدة إلى ثلاث مجموعات كما يلي :

المجموعة الأولى - البدو الرحل :

ويتصف هؤلاء بالتنقل والترحال الدائمين طيلة فصول السنة ، ويتحرك هؤلاء عبر مساحات واسعة من الأرض بحثا عن الكلأ ، وبرز هذه المجموعة (العوامر - المناصير - النعيم) .

المجموعة الثانية : بدو الترحال الفصلي :

ويتميز هؤلاء بالتنقل الرأسي بين أعالي الجبال صيفا والسهول شتاء ، ويمثل هذه المجموعة قبيلة الشحوح بالساحل الشرقي (خورفكان - رأس الخيمة) وقبيلة الحبوس في شمال دبا .

المجموعة الثالثة :البدو شبه الرحل :

وتتضمن هذه المجموعة معظم بدو دولة الإمارات ، وتتميز بالتأرجح بين الاستقرار والبداءة إذ ينتقلون في موسم الجفاف للعمل في الواحات ، حيث موارد المياه والزراعة أو امتهان الصيد البحري - مؤقتاً - في المراكز الساحلية ، ثم يعودون آلي الترحال عند تحسن الأحوال المناخية بهطول الأمطار في الداخل الصحراوي ، ويمثلهم بني قتب (في الذيد) والعوامر وبعض فروع قبائل النعيم .

مرحلة التحول الحضري وأثرها على الخريطة السكانية للدولة :

كما أسلفنا فإن الطفرة الاقتصادية التي شهدتها الدولة في بداية السبعينات وما ترتب عليها من نمو عمراني وحضري هائل ، كانت قد امتدت بآثارها آلي كل البنى الاقتصادية والاجتماعية السائدة ولم يكن مجتمع البدو استثناء عن هذه التحول .

فقد ترتب على هذا الزخم التنموي نموا واستقطابا عمرانيا غير مسبوق بين مراكز الدولة الحضرية وريفها وبين مصادر العمالة من الدول الأخرى . (ويهمنا في هذا المقام تلمس الحراك والاستقطاب الداخلي) حيث بدأت أعدادا كبيرة من سكان الريف والبادي بالنزوح آلي المراكز الرئيسية نتيجة لتوفر فرص العمل والحوافز التشجيعية التي قدمت بواسطة الدولة لتوطين الوظائف خاصة في القوات النظامية . ومن هذه الحوافز قدمت الدولة برنامجا شاملا للرعاية الاجتماعية يتم بمقتضاه تقديم معونات سخية للمحتاجين من مواطني الدولة ، الأمر الذي ساعد على اضمحلال الاهتمام بحرفة الرعي ذات الطبيعة الشاقة ، كما لا يمكن إغفال ظاهرة الجفاف التي اجتاحت منطقة الصحراء العربية في العقدين المنصرمين ، وما ترتب عليها من فقدان سكان البادية للكثير من حيواناتهم نتيجة للقحط وانعدام الكلأ .

والجدول التالي يوضح اطراد ظاهرة التحضر في الدولة واضمحلال القاعدة السكانية في البادية :

جدول رقم (١)

السنة	سكان	سكنيين	الحضري	عشوائيين	ثرييف
		عدد	النسبة	العدد	النسبة
١٩٥٠	٨٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	% ٢٥	٦٠,٠٠٠	% ٧٥
١٩٦٦	١٧٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠	% ٥٠	٨٥,٠٠٠	% ٥٠
١٩٧٥	٢٢٠,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	% ٦٤	٨٠,٠٠٠	% ٣٦
١٩٨٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٨٤٣,٠٠٠	% ٨١	٢٠٠,٠٠٠	% ١٩
١٩٩٤	٢,٢٣٠,٠٠٠	١,٧٦١,٧٠٠	% ٧٩	٤٦٨,٠٠٠	% ٢١

لاشك في أن النسبة الأكبر لمعدلات النمو الحضري تعزى إلى الهجرات الوافدة من خارج الدولة ، إلا أن ظاهرة النزوح الداخلي تمثل نسبة لا يستهان بها فقد أُنذرت بتغيير الخريطة السكانية للدولة عن طريق إفراغ البادية والأرياف من سكانها ، ويتضح ذلك جليا إذا لاحظنا التناقص المطرد لنسبة سكان الريف في الجدول السابق ، إذا انحدرت هذه النسبة من ٧٥% عام ١٩٥٠ إلى ٥٠% عام ١٩٦٦ م ، أي خلال ستة عشر عاما . بينما في الفترة بين عامي ١٩٧٥ م ، ١٩٨٠ م تناقصت النسبة من ٣٦% من جملة سكان الدولة إلى ١٩% فقط وتمثل هذه الفترة قمة النمو الاقتصادي والعمراني للمراكز الكبرى في الدولة .

وتقضي هذه الظاهرة إلى إحداث خلل هيكلي في النظام الهرمي لمراكز الاستيطان ضمن إطار أي دولة ويتفق المخططون الحضريون على ضرورة توازن المصفوفة الحضرية لتتدرج من المراكز الكبرى إلى أخرى متوسطة الحجم إلى مراكز صغيرة على أن تتوزع ضمن مساحة الدولة أو الإقليم بقدر الأماكن ، ويرى هؤلاء أن البداوة في كثير من الأحيان ذات مردود إيجابي لكونها عاملا هاما في حسن توزيع السكان ضمن الحيز المكاني للدولة .

ومن الجدير بالملاحظة أن نفس الجدول السابق يوضح أن الفترة بين عامي ١٩٨٥ ، ١٩٩٤ قد شهدت تصاعدا في نسبة سكان البادية بنسبة ٢% ، الأمر الذي يوضح جليا مدى المجهودات التي بذلت في دعم الهياكل الريفية ومشروعات استقرار البدو مما كبح قليلا من نسبة ظاهرة النزوح الداخلي ، ويوضح الجدول رقم (٢) أيضا نسبة معدلات النمو الحضري في كل إمارة من إمارات الدولة على حدة ، وتشير الأرقام فيه إلى أن معدلات النمو الحضري قد تناقصت من ١٢,٥% في الفترة بين عامي ١٩٧٥ - ١٩٨٠ إلى ٣,٦% فقط في الفترة بين عامي ١٩٨٥ - ١٩٩٤ م .

"الاهتمام بالجانب العمراني عن طريق تطوير المدن والريف بحيث تتوافر الخدمات الأساسية والترفيهية للقاطنين من مواطنين ووافدين . وهذا يعني أن هنالك وعياً مبكراً بالبعد المكاني لمخططات التنمية الشمولية واستهداء بهذا التوجه تم وضع استراتيجية مكانية للإمارة لتحديد اتجاه وآليات توجيه الاستثمارات والتجهيزات الأساسية والخدمية لتحقيق التنمية المتوازنة بين جميع أرجاء الإمارة .

وفيما يختص بأمر مشروع التنمية الريفية بوجه عام وإسكان البدو على وجه الخصوص - وهو من أهم آليات تنفيذ الاستراتيجية الحضرية - تم اتباع نظرية المراكز الثانوية النامية (Growth Poles) لما تتميز به هذه المراكز من قابلية للنمو وتأثيرها المباشر على المستوطنات الأصغر منها حجماً عن طريق دمجها في منظومة جماعية واحدة . ويمكن ملاحظة تنفيذ هذه الآلية في مشروع توطين البدو شبه الرحل في الريف المباشر لمدينة الشارقة .

توطين البدو شبه الرحل :

على هدى المرتكز النظري المشار إليه أعلاه تم وضع المخطط الهيكلي للمنطقة الوسطى وتمثل مدينة (الذيد) فيه قمة المصفوفة التراتبية الحضرية نسبة لدورها التاريخي والطبيعي كواحة خصبة ومورد ومستقر لتجمعات البدو شبه الرحل وفوق ذلك موقعها الجغرافي المتميز الذي يتوسط الدولة بوجه عام . وعليه ليس غريباً أن تكون ملتقى لشبكة الطرق القومية كطريق الشارقة الذيد - وطريق الذيد فلج المعلا - وطريق الذيد المدام ، وهذا بدوره قد أسهم في التوزيع المثالي لمصفوفة مراكز الاستقرار في المنطقة الوسطى ، إذ تم اختيار ودعم مستوطنات المدام ووشاح ومليحة وفلي في المرتبة الثانية من التدرج الهرمي يليها حوالي ٧٥ مستوطنة صغيرة (مختلفة الحجم) كما سيرد ذكره

تتميز واحة الذيد بخصوبة أرضها ، ولما كانت الزراعة هي الحرفة المباشرة لمهنة الرعي في تدرج الإنتاج الاقتصادي ، فقد أولت حكومة الشارقة اهتماماً بالغاً باستصلاح الأراضي وتقديم التسهيلات السخية لدعمها عن طريق تقديم القروض وحفر الآبار والإرشاد الزراعي والبيطري ويبلغ عدد المزارع فيها حوالي (٤٠٠٠) مزرعة.

الخدمات الاجتماعية والأساسية في المنطقة الوسطى:

تم تدعيم مصفوفة التجمع الحضري لمستوطنات المنطقة الوسطى بشبكة متكاملة بين الخدمات الاجتماعية ، وذلك على سبيل بناء القوة الذاتية لهذا المجتمع الجديد لكي يصبح قادرا على النهوض واداء واجباته نحو المجتمع الأكبر ، وتم تزويد هذه الخدمات وفقا للتوزيع العلمي الأمثل من الناحية الجغرافية ومن ناحية حجم المستوطنة لكي يتم الاكتفاء الذاتي ويتحقق هدف استقرار ودمج هذه الفئة من المجتمع ، فعلى سبيل المثال فان الجدول (٣) يوضح مجموع بعض هذه الخدمات ، وتفاصيل توزيعها في مدينة الذيد والمستوطنات التي تليها من ناحية الحجم :

جدول رقم (٣)

المنطقة	مدارس بنين بنات	مركز صحية	مساجد	مركز شرطة	مكاتب بريد	مراكز إطفاء	أندية	محطات بترول	مصلى العيد	خدمات بيطرية	مساجد
مدينة الذيد	٣	٥	١٥	١	١	١	١	٦	١	-	١
مليحة	١	-	٤	-	-	-	-	١	-	-	-
المدام	٣	١	٢٠	١	١	-	١	٦	١	١	-
فلي	١	-	٦	١	١	-	-	-	-	-	-
رفيعة	١	-	-	-	-	-	١	-	-	-	-
الصجعة	٢	-	٤	-	-	-	-	-	-	مزرعة دولجن	-
الراشيدية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المجموع	١١	٦	٤٩	٤	٣	١	٣	١٣	٢	١	١

(الخدمات الاجتماعية بإقليم الذيد الفرعي)

الخدمات الأساسية في المنطقة الوسطى:

الكهرباء:

تم تشييد ثلاث محطات الكهرباء في كل من الذيد ومليحة والمدام ، وتوزعت منها إلى مختلف المستوطنات على امتداد منطقة المخطط .

المياه :

تضم المنطقة الوسطى أكبر حقول المياه العذبة في الإمارة ، لذا كان طبيعيا أن يتوفر هذا المرفق الحيوي في كل المساكن في منطقة المشروع .

الطرق :

لقد تم انشاء شبكة من الطرق الحديثة في المنطقة الوسطى بهدف ربط المناطق المختلفة ، و من أهم الطرق التي تم انشائها طريق الشارقة - الذيد وطريق الذيد - فلج المعلا وطريق الذيد - المدام .

الهاتف :

توجد في المنطقة الوسطى ٤ مقسمات للاتصالات في مناطق الذيد - مليحة - الصجعة - فلي ، لذا فهي تتمتع بخدمة الهاتف كغيرها من مناطق الدولة .

خاتمة

نستطيع أن نسجل باطمئنان أن مشروع تنمية المنطقة الوسطى بالشارقة قد ارتقى تدريجيا على مر السنوات الماضية ، وتبلور وبرز واقعا حيا كنسق اجتماعي حضاري ، انتقل بقطاع البدو الرحل إلى حياة مستقرة ضمن النسيج الاجتماعي الأشمل ، يسهمون بإمكانياتهم وجهودهم في بناء الدولة وزيادة إنتاجها القومي من خلال دمجهم في الاقتصاد الحديث ، وربطهم بأرضهم الأصلية ترسيخا لتراثهم وتعميرا لمرابضهم وبقايتهم بديلا عن انتقالهم إلى المراكز الحضرية وإفراغ أجزاء هائلة من خريطة الدولة مما يخل بتوازنها الإقليمي .

ونعتقد بأن هذا المشروع جدير بأن يبرز ضمن أفضل الممارسات المقدمة لمؤتمر المستوطنات البشرية لا غرو وأنه قد ارتكز على المبادئ العلمية للتخطيط الحضري الشمولي من جهة مخططه الأساسي وكمجهود غير مسبوق في مجال الإسكان الحكومي تخطيطا وتصميما وعددا .

ملحق (١)
التجمعات السكنية في المنطقة الوسطى

الرقم	الموقع	نوع المساكن			قطع سكنية مقترحة	ملاحظات
		مسكن حكومية	بيوت عادية	فيلات		
١	الفايزة	٣٠			-	
٢	البحايص شمال	٣٥			١٠	
٣	البحايص جنوب	١٠			٢٥	
٤	فلي ١	٢٩			-	
٥	فلي ٢	٢٠			٥٧	
٦	فلي ٣	١٧			-	
٧	ام صفاه	٤٢			٨	
٨	الخوالد	٨			-	
٩	النـد	٢١			٤٥	
١٠	طويلـع	١٩			٢٠	
١١	معضد القديمة	٢١			١	
١٢	معضد الجديدة	١٤			-	
١٣	معضد قيد الإنشاء	٢٢			-	
١٤	المحاسبة	١٠			-	قيد الإنشاء
١٥	بن دغيش	١٥			-	
١٦	ثقيبة	٢٢			-	
١٧	بن سليم	٢٧			-	
١٨	طوى فاطمة	١٥			١٤	
١٩	العويد	١٠			٧	
٢٠	الغريفة	١٣			-	
٢١	رفادة	٢٥			٢٣	١١ مسكن خالي
٢٢	نـزوى	٤٠			٢٤	
٢٣	طوى النهدة	١٣			-	
٢٤	طوى ميثاء	-			١١	
٢٥	البديبة	١٥			-	
٢٦	المتفـيج	١٧			-	قيد الإنشاء
٢٧	راشـد	٧			-	قيد الإنشاء
٢٨	بونـواس	١٠			١٠	قيد الإنشاء
٢٩	بن حضيرم	-			١٧	
٣٠	المعاشـب	-			١٢	
٣١	الكمـبي	-			١٥	

ملحق (٢)
التجمعات السكنية في المنطقة الوسطى

الرقم	الموقع	نوع المساكن			قطع سكنية مقترحة	ملاحظات
		مساكن حكومية	بيوت عادية	فيلات		
١	وشاح	٢٦	٣	١	-	توجد بناية واحدة
٢	حمدة	٣٤	٢	٢	٧	
٣	الخرم	١٠	-	-	١١	
٤	المليحة	٧٦	١٦	٣	١١	
٥	الخطم	١٥	١	-	٢٥	
٦	الصلح	٤٥	١	١	١٥	
٧	أخضر	١٢	١	١	٦	
٨	خضيرة	٣٧	٢	١	-	