

## تجربة إمارة دبي في التخطيط الشامل وإدارة التنمية العمرانية

حامد هطل \*

### مقدمة :

تقع مدينة دبي على الساحل الجنوبي للخليج العربى فى الجزء الجنوبى الشرقى لشبه الجزيرة العربية. وتبلغ مساحتها ٣٩٨٧ كم مربع عدا منطقة حتا الواقعة فى جبال الحجر والتي تتميز بتضاريس جبلية والتي تبلغ مساحتها ١٢٧,٣ كم مربع وتبلغ نسبة الأراضى المستغلة والمخصصة حوالى ٦٧,٢٪ من إجمالى المساحة الكلية لإمارة دبي عدا منطقة حتا، كما تبلغ نسبة الأراضى المستغلة فى منطقة حتا حوالى ٤٥٪ من المساحة القابلة للتنمية. ويمتد خط شاطئى دبي مسافة ٦٦ كم فيما بين أبوظبى والشارقة المتاخمتين للإمارة ويوجد خور طبيعى يمتد لمسافة ١٢ كم من الشاطئى عند مدينة دبي إلى داخل الإمارة .

وتؤكد جميع الدراسات التاريخية أن إمارة دبي كانت مركزاً للتجارة بين الصين والهند شرقاً ودول أوروبا غرباً، حيث تتميز بموقعها الجغرافى فى ملتقى الطرق البحرية والجوية والبرية بين دول الشرق الأوسط والشرق الأقصى والدول الأوروبية والإفريقية. وتشير بيانات دائرة الموانى والجمارك إلى أن إمارة دبي حققت عام ٢٠٠٠ حوالى (١٦) مليار درهم من نشاط إعادة التصدير بعد أن كانت (٩) مليار درهم عام ١٩٩٢. وبالتالي تشكل تجارة إعادة التصدير فى دبي ٨٠٪ من تجارة إعادة التصدير على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة .

\* د. حامد هطل - خبير بمعهد التخطيط القومى.

وقد تمكنت إمارة دبي على مدى العقود الأربعة الماضية منذ عام ١٩٦٠ من اجتياز مراحل هامة فى مجال التخطيط وإدارة التنمية العمرانية ، لإرساء قواعد التنمية الشاملة مما جعل إمارة دبي تتبوأ مركزاً مميزاً فى التجارة والسياحة . ولكى تواكب إمارة دبي التخطيط العلمى، فقد عملت على وضع خطط مستقبلية طويلة المدى للعشرين سنة القادمة بهدف التنمية الشاملة، اشتملت على رؤية مستقبلية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والبيئية ، ووضع معايير وإجراءات رقابية ضمن خطة متكاملة لضبط الجودة فى الأداء، بهدف تحقيق أفضل الإنجازات بأقل التكاليف . كما تضمنت رؤية واضحة لاستمرار دبي كمركز قيادى هام على المستوى الإقليمى للمال والأعمال وجذب رؤوس الأموال، مع ضمان التوازن مع احتياجات السكان ، ومن خلال هذه الرؤية تم بلورة مجموعة من الأهداف العامة والسياسات والاستراتيجيات اللازمة لتنفيذ هذه الخطة .

### الهدف من الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلى استعراض منهج التخطيط الشامل الذى اتبع فى ترجمة رؤية إمارة دبي كمركز للمال والأعمال والتجارة والسياحة ، بالإضافة الى تقييم تجربة التنمية العمرانية الشاملة وآلية إدارتها بإمارة دبي . وذلك على اعتبار أنها أول محاولة لرصد وتقييم تجربة التخطيط الشامل فى إمارة دبي.

### منهج وأسلوب الدراسة :

تعتمد هذه الدراسة على أكثر من منهج من مناهج البحث المتعارف عليه فى الدراسات التخطيطية وذلك وفقاً لمتطلبات التحليل فى أقسام البحث وذلك على النحو التالى :

- المنهج التحليلى الذى يقوم على تحليل البيانات المتاحة فى أكثر من موضع فى البحث .
- أسلوب الاستقصاء الميدانى والمقابلات الشخصية.
- الاستعانة ببعض الطرق الكمية وأدوات الاقتصاد القياسى.

أما عن مصدر البيانات المستخدمة فى البحث فقد اعتمد الباحث بصفة رئيسية على البيانات الواردة من الإدارات الفنية ببلدية دبي ( إدارة التخطيط والمساحة ، إدارة الطرق ، إدارة الصرف الصحى والرئى ، إدارة البيئة ودائرة التنمية الاقتصادية ، والبيانات الواردة من المسح الإحصائى الشامل للسكان والمباني والوحدات السكنية والمنشآت عام ٢٠٠٠ )، والبيانات الواردة من الكتاب الإحصائى السنوى .

**خطة الدراسة :**

تنقسم الدراسة إلى خمسة أجزاء :

يستعرض الجزء الأول : التخطيط الإستراتيجي الشامل من حيث مفهومه وأهميته الأخذ به وأهدافه ، ثم استعراض تطور التخطيط الشامل على المستوى الاتحادي .

وفي الجزء الثاني : سيتم دراسة تطور النمو العمراني ودور التخطيط الشامل فى تحديد إطار عام للتنمية ومراجعة المخطط لكل فترة فى ضوء المتغيرات من خلال تحديث المخطط ومتابعة تنفيذه والتنسيق بين الجهات ذات العلاقة.

ويتناول الجزء الثالث : عرض استراتيجية التنمية العمرانية المستقبلية من حيث هدفها والاعتبارات الرئيسية عند إعدادها والصعوبات التى واجهتها سواء من الناحية الإدارية أو الفنية .

وفي الجزء الرابع : سيتم استعراض أسلوب التنمية الشاملة وآلية إدارة التنمية العمرانية لإمارة دبي كمدينة حديثة استطاعت جذب الحركة السياحية والتجارية إليها بصورة ملحوظة مع مراعاة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية . إضافة إلى استعراض دور سياسات التنمية بإمارة دبي والتى لها انعكاس مباشر على التخطيط العمرانى للمدينة مع التركيز على دور الاستثمارات الخاصة فى التنمية والإجراءات التى تم اتخاذها لتشجيع كافة مستويات الاستثمار سواء المحلى أو الدولى .

وسوف يتناول الجزء الخامس : النتائج الناجمة عن استراتيجية التنمية العمرانية لإمارة دبي مع التركيز على تقييم أهداف المخطط الشامل وانعكاسه على التنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية خلال الفترة ١٩٩٣ حتى عام ٢٠١٢ .

وفي الجزء الأخير سيتم عرض الخلاصة وأهم النتائج والتوصيات واستعراض مجموعة من المؤشرات الحضريه سواء الاجتماعية أو الاقتصادية أو العمرانية للإمارة .

**أولاً : تطور التخطيط الإستراتيجي الشامل فى دولة الإمارات العربية المتحدة****(١) مفهوم التخطيط الشامل**

التخطيط بمفهومه العام له مدلولات لغوية عديدة إلا أن المعنى البسيط المباشر لهذا الاصطلاح اللغوى الذى تتفق عليه معظم قواميس اللغة تنكسر فى الإعداد والتحضير المسبق للقيام بعمل أو تصرف مستقبلى، فالتخطيط عبارة عن "عملية من شأنها السيطرة على متغيرات الحياة وإخضاعها

وتوجيهها بما يتفق مع رغبة الأفراد لإشباع الحاجات المادية والروحية".<sup>(١)</sup>

ويكتسب التخطيط أهمية خاصة فى ظروف دولة الإمارات العربية المتحدة حيث لا يمكن تصور تحقيق الطموحات بدون التخطيط العلمى، وتزداد أهمية التخطيط أكثر من أى وقت مضى وخاصة أن دولة الإمارات العربية المتحدة قررت التركيز على التنمية الاقتصادية والاجتماعية لتكون من البداية تنمية شاملة وحقيقية وجادة مع كل ما يترتب عليها من صعوبات .

وهناك اتفاق كبير بين الباحثين أمثال<sup>(٢)</sup> HILHORST . LASWELL , SNAW .

وغيرهم على أن المقصود " بالتخطيط هو عملية مستمرة لاتخاذ القرارات المستقبلية بهدف تحقيق الأهداف بواسطة الأساليب والتدابير المثلى والبرامج التفصيلية لتحقيق هذه الأهداف بطريقة تحقق الكفاءة والفاعلية ".

ويتضح من هذا التعريف ما يلى:<sup>(٣)</sup>

- أن التخطيط ينطوى على التنبؤ بالمستقبل والاستعداد له من خلال تحديد الأهداف ووضع الاستراتيجيات والسياسات والبرامج اللازمة لتحقيق هذه الأهداف ، وانه لا يمكن القيام بوظيفة التنظيم والتوجيه والرقابة والمتابعة بدون القيام بالتخطيط .

- التخطيط بصفة عامة يستمد أفكاره وأهدافه العامة من مجموعة القيم والمبادئ العامة للمجتمع . وتتلقى خطط التنمية قوة الدفع والانطلاق من واقع الظروف والإمكانات المتاحة بهدف استثمار هذه الإمكانيات لتحقيق طموحات المجتمع وآماله المستقبلية .

ويجب التفرقة بين الخطة والتخطيط<sup>(٤)</sup> حيث نرى أن الخطة هى عبارة عن مجموعة من القرارات التنفيذية التى حددت مسبقاً من اجل تحقيق الأهداف المتفق عليها . تبدأ الخطة من مجرد غايات والتى تحول إلى أهداف ثم خطة مصحوبة بزمن معين والذى يترجم إلى خطة بعيدة المدى أو متوسطة أو قصيرة . أما التخطيط هو عبارة عن عمليات مستمرة وتشمل هذه العمليات تحديد الأهداف واختيار الوسائل وأدوات السياسة الاقتصادية اللازمة لتحقيق هذه الأهداف ثم متابعة تنفيذ القرارات وتقييمها .

(٢) أهمية الأخذ بأسلوب التخطيط الشامل وأهدافه

تصبح الحاجة ملحة للأخذ بأسلوب التخطيط العلمى فى دولة الإمارات وخاصة مع تزايد حجم النشاط الاقتصادى، وزيادة عبء الدولة لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمحافظة على

المستويات المرتفعة من الدخل وتنوع مصادر الدخل وعدم الاعتماد على النفط كمصدر رئيسى للدخل، وظهور المشروعات كبيرة الحجم والتي تتطلب طاقات إدارية وموارد اقتصادية كبيرة ، والتطور التكنولوجى السريع فى العالم ، إضافة إلى التشابك المتزايد فى العلاقات الاقتصادية الدولية والتعامل مع الدول المختلفة التى تتبع أسلوبا علميا فى التخطيط مع ضرورة التكامل الإقليمى .

وبالتالى يهدف التخطيط إلى زيادة وتيرة التنمية ، وإذا تطرقنا إلى تحديد مفهوم تخطيط التنمية الاقتصادية<sup>(٥)</sup> هو العملية التى من خلالها يمكن تحقيق زيادة مستمرة فى دخل الفرد الحقيقى خلال فترة زمنية محددة " ولذلك فان التخطيط وسيلة وليس غاية وهذه الوسيلة منتظمة ومستمرة .

### (٣) تطور التخطيط الشامل على المستوى الاتحادى

تمكنت الدولة منذ الستينات من اجتياز مراحل هامة فى التخطيط مما جعلها تتبوأ مكانة متميزة فى الشرق الأوسط كدولة عصرية حيث تم إنجاز المرافق الأساسية والتي تتلاءم مع متطلبات العصر كإنشاء شبكة الطرق والجسور والموانئ البحرية والجوية والفنادق والمرافق الرياضية والترفيهية والاهتمام بجميع القطاعات التنموية. وبالإستعانة ببيانات ودراسات وزارة التخطيط المنشورة والمقابلات مع المسؤولين اتضح ان التخطيط بدولة الإمارات مر بعدة مراحل مختلفة يمكن تلخيصها فيما يلى :

#### المرحلة الأولى : بداية النصف الأول من القرن ٢٠ :

تم إنشاء مجلس شيوخ الساحل المهادن من قبل بريطانيا لتوحيد الأنظمة الإدارية بين المشيخات فى إمارات الساحل المتصالح كما أطلق عليها فى ذات الوقت بهدف وضع أسس إدارية واحدة لحل المشكلات ذات الطبيعة الواحدة بينهم كالبريد والنقل والهجرة... الخ . ويعزى بعض المؤرخين أن سبب فشل هذا المجلس فى أداء مهامه إلى تدهور اقتصاديات المشيخات نتيجة تدهور أسواق اللؤلؤ وبالتالي انخفاض مستويات المعيشة وسوء النظام السياسى من قبل الحكومة البريطانية.

#### المرحلة الثانية : ١٩٦٥-١٩٧١ :

تعتبر هذه المرحلة بداية خطوات الإمارات نحو التنمية الاقتصادية والذى اعتمدت أساسا على إنشاء مكتب التطوير من قبل الحكومة البريطانية عام ١٩٦٥ ، وتمتيز هذه المرحلة بإنجاز المرافق

الأساسية كإنشاء طريق دبی الشارقة وإنشاء شبكات الطرق البرية للربط بين جميع أنحاء المشيخات، والاهتمام بقطاع الخدمات العامة كالصحة والتعليم والأمن. وتتميز هذه المرحلة بتدفق رؤوس الأموال من بريطانيا وقطر وأبو ظبي والاهتمام بقطاع الزراعة ونظم الري ووسائل النقل البرية وحفر الآبار .

### المرحلة الثالثة : ١٩٧١-١٩٩٠ :

شهدت هذه الفترة التاريخية مجموعة من المتغيرات تتلخص في ظهور النفط وإعلان قيام دولة الإمارات العربية المتحدة عام ١٩٧١، وحدثت الطفرة الاقتصادية عام ١٩٧٣ الأمر الذي أدى إلى إنشاء الأجهزة التخطيطية التالية :

(١) إنشاء وزارة التخطيط لوضع الخطط الاتحادية ومراقبة تنفيذها وتوجيه التنمية الاجتماعية والاقتصادية بما يخدم مصلحة الإمارات المختلفة وذلك بالتعاون والتنسيق مع الدوائر المحلية والمنظمات الإقليمية والدولية .

ونتيجة لزيادة تطور الدولة وزيادة الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية تم تعديل وزارة التخطيط عام ١٩٧٨ بهدف إعداد الخطط الطويلة والمتوسطة وقصيرة الأجل ، وإعداد ومتابعة البرامج السنوية للمشاريع الخدمية والإنتاجية التي تخدم الخطة السنوية ، وإعداد الدراسات المتعمقة لجميع القطاعات التخطيطية ومراقبة التطورات التنموية الشاملة، إضافة إلى إعداد المسوحات الإحصائية الدورية على المستوى الاتحادي كالتعداد العام للسكان والمنشآت في الدولة وإعداد الدراسات الإحصائية التي تخدم هدف التنمية الشاملة ، ثم التعاون الفني مع المنظمات العربية والإقليمية والدولية .

(٢) صدور قانون عام ١٩٧٣ والذي حدد مهام وصلاحيات أجهزة التخطيط في الدولة والمكونة من وزارة التخطيط ومجلس التخطيط القومي الاتحادي وهو هيئة قائمة بذاتها تخضع لرئيس مجلس الوزراء مباشرة بهدف تحديد الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للدولة، ودراسة مشروع الخطة القومية الشاملة الطويلة والمتوسطة والسنوية التي تعدها وزارة التخطيط وتقارير نتائج تنفيذ الخطة في مراحلها المختلفة وإبداء الرأي فيها، ويقدم المجلس توصياته إلى مجلس الوزراء بالإجراءات التي يراها ضرورية لتحقيق أهداف الخطة، كما انه يرفع خلال ريع السنة الأخير من كل عام تقريراً عن متابعة تنفيذ الخطة إلى مجلس الوزراء لتوضيح نسبة الإنجاز المحققة .

وعلى الرغم من وجود هذه الأجهزة التخطيطية إلا انه يمكن القول إن التخطيط الإستراتيجي على المستوى الاتحادي يواجه صعوبات في أداء المهام المكلف بها للأسباب التالية: (٦)

- غياب الوعي التخطيطي لدى أغلب الجهات المسؤولة عن التخطيط .
- ضعف الرغبة لدى بعض الجهات الرسمية بتبنى مبدأ التخطيط كأسلوب لإدارة التنمية .
- ضعف التنسيق بين الدوائر الحكومية سواء الاتحادية فيما بينها أو بين الاتحادية والمحلية .
- سرية البيانات المتاحة من المسوح الميدانية والدراسات الإحصائية الاتحادية التي تمت خلال الفترات السابقة .
- عدم توفر آلية لتنفيذ الخطط الموضوعة من قبل الجهات المعنية .
- حرية كل إمارة فى التصرف فى مواردها الاقتصادية واعداد مخططاتها حسب نص دستور الدولة .

ونتيجة لذلك انحصر دور وزارة التخطيط فى إعداد التعدادات السكانية والبيانات الدورية التى تتم كل خمس سنوات والمسوح الإحصائية الثانوية كمشح دخل وإنفاق الأسرة وغيرها. فى حين لم يأخذ الجانب التخطيطي أى اهتمام من وزارة التخطيط. وقد تحملت كل إمارة فى الدولة عبء التخطيط بشكل مستقل عن بقية الإمارات الأخرى وكان التركيز بصفة رئيسية على التخطيط العمرانى وتخطيط المدن أكثر من أى عنصر آخر حيث لم يكن للتخطيط الإستراتيجي أى دور فعال فى إدارة التنمية على الرغم من وجود الأجهزة التخطيطية المشار إليها أعلاه .

لذا لا يوجد أى علاقة تخطيط بين إمارة دبى ودولة الإمارات العربية المتحدة حيث ينص دستور الدولة على حرية كل إمارة فى صياغة خططها الاستراتيجية والتصرف فى مواردها، من خلال دوائرها المحلية فقط . ولا يوجد تنسيق بين الدوائر المحلية والدوائر الاتحادية عدا إدارة الجنسية والإقامة التابعة لوزارة الداخلية . ولا يتوفر هيئة اتحادية للتخطيط العمرانى على مستوى الدولة .

وتولت بلدية دبى عملية التخطيط الشامل بإمارة دبى من خلال المخطط الهيكلي (والذى يعتبر المخطط الاستراتيجي الشامل) للإمارة حيث يتم التركيز على التخطيط العمرانى وتخطيط المدن بصفة رئيسية وعلاقته بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية واستعمالات الأراضي والجوانب المتعلقة بالمرافق والخدمات العامة والعناصر البيئية وعنصر النقل والمرور. وقد تم تأسيس دائرة التنمية الاقتصادية عام ١٩٩٢ لتنظيم الصناعة والتجارة واقتراح الخطط لتحقيق التنمية الاقتصادية فى الإمارة ومتابعة تنفيذ هذه الخطط بالتنسيق مع المخطط الاستراتيجي الشامل الذى تقوم به البلدية .

## ثانياً : تطور النمو العمرانى لامارة ديبى :

بتتبع تطور النمو العمرانى بمنطقة ديبى الحضرية يتضح أن المساحة العمرانية كانت لا تزيد عن

٢,٠ كم مربع عام ١٩٠٠ وازادت إلى اكثر من ٢٠٤ كم مربع عام ٢٠٠٠ ويتوقع أن تصل إلى ٣٨٧ كم مربع عام ٢٠١٥ كما هو موضح من الجدول رقم (١) .

جدول (١) التطور التاريخى للمساحة المنماة بإمارة ديبى خلال الفترة ١٩٠٠-٢٠٠٠ .

الفترة الزمنية	المساحة المنماة بالكيلو م <sup>٢</sup>	عدد السكان بالالف	الكثافة . شخص/بالكيلو م <sup>٢</sup>
حتى ١٩٠٠	٢,٠	٢,٢٦٦	١١,٣٣٠
١٩٠١-١٩٣٥	٨,٠	١٧,٤١٨	٢١,٧٧٢
١٩٣٦-١٩٤٥	٢	٣١,١٩٢	١٥,٥٩٦
١٩٤٦-١٩٥٥	٢,٣	٥٥,٨٥٨	١٧,٤٥٦
١٩٥٦-١٩٦٠	٣,٥	٦٠,٠٠٠	١١,٣٢١
١٩٦١-١٩٧٠	١٨	١٠٠,٠٠٠	٥,٥٥٦
١٩٧١-١٩٧٥	٤٧	١٨٣,١٨٧	٣,٨٩٨
١٩٧٦-١٩٨٠	٨٤	٢٧٦,٣٠٠	٣,٢٨٩
١٩٨١-١٩٨٥	٧,٩	٣٧٠,٧٨٨	٣,٣٨٠
١٩٨٦-١٩٩٣	٣,١٤٩	٦١٠,٩٢٦	٤,٠٩٢
١٩٩٤-١٩٩٨	٨,١٨٧	٨٠٩,٠٦١	٢,٣٠٨
١٩٩٩-٢٠٠٠	٩,٢٠٣	٨٦٢,٣٨٧	٤,٢٢٩
١٩٩٩-٢٠٠٥	٣,٢٤٤	١٢٦٧,٠٩٥	٥,١٨٧
٢٠٠٦-٢٠١٠	١,٣٠٩	١٦٧٣,٩٤٥	٥,٤١٦
٢٠١١-٢٠١٥	٧,٣٨٦	٢١٩٦,٦٥٦	٥,٦٨١

المصدر : إدارة التخطيط والمساحة ، بلدية ديبى، دراسات مختلفة

ويتضح من الجدول السابق أن المساحة العمرانية ( المنماة ) عام ١٩٦٠ وصلت إلى ٥,٣ كم مربع

ثم وصلت إلى ٨٤ كم مربع عام ١٩٨٠ أى بمعدل نمو سنوى قدرة ١,٥ ٪ . بينما وصلت المساحة العمرانية عام ٢٠٠٠ إلى ٢٠٤ كم مربع أى بمعدل نمو سنوى ٤,٥ ٪ بالمقارنة بعام ١٩٨٠ .

أى أن معدل النمو الحضرى وصل إلى ٥,٢ ٪ سنوياً خلال السنوات الخمس الماضية ، ووصل

معدل النمو السكانى إلى ٥,١ ٪ سنوياً خلال نفس الفترة، وهذا يوضح مقدار التحول فى نمط التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية فى إمارة ديبى ابتداءً من عام ١٩٨٦ .



وتعتبر عملية النمو العمراني من أهم إفرازات عملية التحضر التي حولت مدينة دبي من مدينة ساحلية تعتمد على الصيد إلى مركز للأعمال على مستوى الشرق الأوسط خلال فترة لا تتجاوز العشرين عاماً . هذا التوسع الحضري الذي غير وجه دبي على كافة الأصعدة ناتج عن ثلاثة عوامل رئيسية تتبلور في زيادة الناتج الاقتصادي، التقنية الحديثة في مجالات النقل والمرافق العامة ، وسياسة الحكومة في تنمية الأراضي الحضرية . ويتتبع التطور التاريخي للهيكल العمراني لإمارة دبي نجد أنها مرت بست مراحل رئيسية وهي:

### المرحلة الأولى : مرحلة النمو الحضري الطبيعي (من عام ١٩٠٠-١٩٥٥) :

حيث عكس النمو الحضري لمدينة دبي في هذه المرحلة نمط النمو الطبيعي البطيء ذي التوسع المحدود وذو العلاقة بالأنشطة الاقتصادية ونمو السكان المحدد. وتركز معظم السكان آنذاك في منطقة الرأس عند مدخل خور دبي. ولعب الخور والخليج العربي دورا كبيرا كمصدر للدخل لجميع سكان المدينة من خلال مزاوله نشاط صيد الأسماك والغوص وصيد اللؤلؤ وبعض أعمال التجارة المحدودة . وقد بلغ إجمالي مساحة المنطقة الحضرية حوالي ٣,٢ كم<sup>٢</sup> في عام ١٩٥٥<sup>(٧)</sup> وغالبية تلك المساحة كانت مستغلة في إسكان الأهالي وبعض الأنشطة التجارية . وقد كان النمط السكني السائد قائما على نمط العائلات الممتدة في مسكن مبنى غالباً من الجص أو جريد النخيل وكان يعيش السكان متجاورين لتحقيق خصوصية الحياة والشعور بالأمان الاجتماعي .

لقد سعت حكومة دبي في أوائل الخمسينات من هذا القرن أي قبل ميلاد دولة الإمارات العربية المتحدة ، إلى أن تنشئ مؤسسات خدمية محلية تخدم الإمارة وتنميتها ، ولقد سعت الدوائر المحلية في إمارة دبي وهي في طور نشأتها الأولى أن تضع كافة جهودها في خدمة هذه الإمارة الناشئة، وكانت بلدية دبي من المؤسسات المحلية التي ألقى على عاتقها تطوير الخدمات للمواطنين والقاطنين .

### المرحلة الثانية : مرحلة النمو الحضري الطبيعي المخطط ( ١٩٥٥-١٩٧٠) :

في عام ١٩٥٧ تم تكوين أول مجلس بلدي ضم في عضويته أشخاصا بارزين من أعيان البلاد، وقد تعززت ميزانية البلدية بطلب مساعدات من الأفراد وجمع التبرعات من الأعضاء، كما اعتمدت ميزانية البلدية على الجبايات المفروضة على التجار ، وعلى الرسوم الرمزية نظير إصدار الرخص التجارية والمهنية وتراخيص البناء ، كما استخدمت بعض السيارات المستعملة من مخلفات الجيش البريطاني بعد إصلاحها وتطويرها في أعمال رش الطرق وجمع القمامة .

ورغبة من الحكومة فى انتشار البلاد من حالة الركود تم إنشاء بلدية دى عام ١٩٦١ ومع توسع الحركة العمرانية وزيادة المهام والمسؤوليات شهدت بلدية دى طفرة جديدة فى تكوينها واختصاصاتها بصدر مرسوم تأسيس بلدية دى عام ١٩٧٤ ويمقتضاه أصبحت بلدية دى ذات شخصية معنوية تمتد صلاحيتها الى كل حدود الإمارة.

وقامت البلدية بتخطيط أولى للمدينة لتوفير الطرق والشوارع وتوفير الخدمات الصحية والطبية. واعتمدت إستراتيجية تنمية الأراضى بصفة عامة على التوسع المحدود فى اتجاه المنطقة الحضرية الخارجية لتوفير الأراضى السكنية لمقابلة الاحتياجات السكنية للأفراد والوفاء بمتطلبات الاحتياجات الصناعية خارج المناطق السكنية. وهدفت استراتيجية التخطيط إلى زيادة دور النشاط التجارى فى منطقة الأعمال المركزية. وقد اقترح المخطط للمرة الأولى شبكة طرق على مستوى المدينة لمواكبة نمو حركة النقل ووضع ميزانية لاستعمالات الأراضى تشمل الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والمرافق والخدمات العامة... الخ. ومن هنا بدأت تنمو مؤشرات التنمية العمرانية. وبالتالي تحدد أول مخطط أساسى للإمارة والذي تم بناءً عليه وضع أسس ومحاوير التطوير. حيث كانت المساحة المنمأة ٥,٣ كم<sup>٢</sup>، وعدد السكان ٦٠ ألف نسمة ، والكثافة السكانية ١١.٣٢١ فرد/كم<sup>٢</sup>.<sup>(٨)</sup>

وقد تم تنفيذ تخطيط المدينة والقيام بعمليات المسح الجوى ومسح استعمالات الأراضى عام ١٩٦٠ لتحديد مواقع الطرق الجديدة والمشاريع الأخرى ، كما بدأت عمليات تنظيم البناء من خلال صدور التشريعات والقوانين وأنظمة البناء. "وقد بلغ إجمالى مساحة المنطقة الحضرية حوالى ١٨ كم مربع فى عام ١٩٧٠ ، أى بمعدل نمو سنوى يصل إلى نحو ١,٢ ٪ عن عام ١٩٥٥"<sup>(٩)</sup> .

وقد اتسم ذلك المخطط بالمرونة الكافية بحيث يتلاءم مع التغييرات التى حدثت فى استعمالات الأراضى مثل التغييرات التى حدثت فى شبكة الطرق نتيجة إنشاء بعض المشاريع العملاقة مثل مطار دى الدولى الذى بدأ العمل به عام ١٩٧١ وميناء راشد الذى بدأ العمل به عام ١٩٧٢ وبدأ الاهتمام بقطاع الصناعة عندما تم اكتشاف النفط فى المناطق الساحلية عام ١٩٦٦ مما شجع على إقامة الشركات الصناعية المرتبطة بالنفط . كما تم فتح منطقة الخبيصى الصناعية عام ١٩٦٥ بمساحة ١,٢ كم مربع ومنطقة الرمولى الصناعية عام ١٩٦٩ بمساحة ٣,٩١ كم مربع لتخصيص الأراضى.

### المرحلة الثالثة : المرحلة الانتقالية (١٩٧١-١٩٨٠)

شهدت هذه الفترة مجموعة من المتغيرات على كافة الأصعدة الأمر الذي انعكس على التخطيط وإدارة النمو العمرانى وكان دور التخطيط واضحاً نسبياً فى هذه المرحلة، وتتلخص أهم هذه المتغيرات فى ظهور النفط بكميات اقتصادية، وتحديث المخطط الأساسى لعام ١٩٧٠ وتحديد الخطوط العريضة لإعمار المدينة واتجاهات نموها والتوزيع المكانى لاستعمالات الأراضى الرئيسية واحتياجات المدينة ، وحدثت الطفرة الاقتصادية عام ١٩٧٣ نتيجة ارتفاع أسعار النفط والذى انعكس على التطور العمرانى للمدينة التى تغيرت بشكل كبير لتناسب الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة، وتأسيس العديد من المكاتب الاستشارية المعمارية وشركات البناء والتشييد فى جميع المجالات لتنفيذ المخطط الأساسى عام ١٩٧٠ .

ونتيجة لزيادة معدل النمو الحضرى والتغيرات السريعة تمكنت إمارة دى خلال هذه المرحلة من تنفيذ البنية الأساسية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق النماة بصورة سريعة كما تمت إقامة عدد من الوحدات الصناعية الحديثة التى أحدثت تحولاً جوهرياً فى مستويات معيشة سكانها. وبدأت تظهر نتائج الاستثمارات التى تمت فى السنوات الماضية من بناء المرافق الرئيسية مثل الموانى الجوية والبحرية وشبكات الصرف الصحى والرى... الخ من المشاريع الحيوية .

ويتضح من خلال بعض الإحصائيات سرعة النمو العمرانى لمنطقة دى الحضرية والتى كانت تتطلب أن تقوم بلدية دى بدعمها . حيث زادت المساحة النماة من ١٨ كم<sup>٢</sup> عام ١٩٧٠ إلى ٨٤ كم<sup>٢</sup> عام ١٩٨٠، وزاد عدد السكان من ١٠٠ ألف عام ١٩٧٠ إلى ٢٧٦ ألف نسمة عام ١٩٨٠ . كما انخفضت الكثافة السكانية من ٥٥٥٦ فرد/كم<sup>٢</sup> عام ١٩٧٠ إلى ٣٢٨٩ فرد/كم<sup>٢</sup> عام ١٩٨٠ نتيجة لزيادة معدل النمو فى المساحة النماة (١,٧ ٪ سنوياً) عن معدل النمو السكانى (١,١ ٪ سنوياً) خلال الفترة ١٩٧٠-١٩٨٠ . (١٠)

### المرحلة الرابعة : مرحلة بداية التخطيط الحضرى (١٩٨١-١٩٩٣) :

شهدت هذه الفترة مجموعة من المتغيرات التى انعكست على التخطيط وإدارة النمو العمرانى، وتتلخص أهم هذه المتغيرات فى التالى :

(١) زيادة متوسط دخل الفرد، وزيادة الاستثمارات فى المرافق العامة وحدثت تغيرات كبيرة فى أنماط تنمية الأراضى السكنية نتيجة زيادة عدد السكان، وزيادة الطلب على الأراضى فى

الضواحي والتي أصبحت تتميز بالكثافات السكنية المنخفضة من جراء تبنى قيام الحكومة سياسة الإسكان بدءاً من العام ١٩٨٥ والتي تتيح الحق للمواطن الذي لا يقل عمره عن ٢٠ سنة في التقدم للحصول على ارض سكنية كمنحة بغرض السكن بمساحة لا تقل عن ١٥٠٠ متر مربع .

(٢) تم التوسع في تأجير الأراضى الصناعية لمواطنى دولة الإمارات ومواطنى دول مجلس التعاون الخليجي للمساهمة فى تشجيع التنمية الصناعية وذلك بالمناطق الصناعية خارج الكتلة السكنية بعيداً عن منطقة الأعمال المركزية للتقليل من الآثار السلبية الناتجة عن تلك المناطق علاوة على توفر الأراضى العامة ذات السعر المنخفض .

ولذلك تم تكليف شركة استشارية عالمية عام ١٩٨٥ بوضع مخطط التنمية الشامل لإمارة دبي حتى عام ٢٠٠٥، حيث تمت دراسة الأوضاع القائمة وتحديد القضايا لجميع العناصر التخطيطية وتحديد الغايات والأهداف والفرص المتاحة للتنمية المستقبلية والسياسات الإنمائية، كما تم تحديد إستراتيجية عامة لتنمية إمارة دبي تشتمل على إعادة تنظيم البيئة العمرانية لتحقيق التوازن فى توزيع الخدمات العامة، وتعمير الأراضى داخل المدينة، وتحقيق الاستفادة المثلى من الخدمات والمرافق العامة لتقليل تكاليف التنمية المستقبلية. كما تم تحديد الإطار التخطيطى لإمارة دبي والذي يعتمد على عاملين : العامل الأول يعتمد على تقسيم امارة دبي إلى ٣٧ قطاعاً عمرانياً للتعرف بدقة على جميع المتطلبات التخطيطية لكل قطاع عمرانى. ويعتمد العامل الثانى على تحديد المراكز الحضرية لتحقيق التوازن فى توزيع الخدمات العامة. وتم تحديد مخطط الإمارة بناء على التوقعات المستقبلية للأنشطة الاقتصادية ، متضمناً التوصيات الواجب اتخاذها لوضع المخطط موضع التنفيذ والتي تتجاوب مع السياسات الإنمائية والمشاريع المقترح تنفيذها .

ومن المكونات الأساسية لادارة التنمية العمرانية خلال تلك الفترة إصدار ١٢ أمراً محلياً لتنظيم المباني وتحديد المناطق عام ١٩٧٠، إضافة الى قانون ارتفاعات المباني عام ١٩٧٣ ومجموعة من اللوائح التنفيذية . وفى عام ١٩٨٥ تم إعداد مجموعة من اللوائح باعتبارها الأدوات اللازمة لتنفيذ المخطط الشامل وهى لائحة تصنيف المناطق، ومعايير تقسيم الأراضى، ولائحة الإعلانات، ولائحة حماية البيئة. وآليات التنسيق مع جميع الجهات المعنية على تنفيذ المخطط الشامل .

وبالتالى أصبح مخطط التنمية الشامل<sup>(١١)</sup> أول مخطط إرشادى للتنمية العمرانية المستقبلية لإمارة دبي يربط العوامل الاجتماعية والاقتصادية بالتطور والاحتياجات المستقبلية لجميع عناصر التخطيط على مستوى إمارة دبي .

## المرحلة الخامسة : المخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية (١٩٩٣-٢٠١٢) : (١٢)

(١) نتيجة لما تم تنفيذه بالمقارنة مع مخطط التنمية الشامل عام ١٩٨٥ ونتيجة للعوامل والمتغيرات المحلية والإقليمية التى طرأت سنويا على هذا المخطط تغيرت أنماط التوزيع السكانى ونموه. وبالتالي نشأت الحاجة للمتابعة والمراقبة الواعية لتنفيذ مخطط التنمية الشامل، لمعالجة القصور والسلبيات الناجمة عن تلك المتغيرات الطارئة بغية المحافظة على الاستراتيجيات التنموية المعتمدة. مما دعا إلى البدء فى إعداد المخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية.

(٢) تم تحديث مخطط التنمية الشامل من خلال إعداد المخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية فى عام ١٩٩٣ لى يغطى الفترة الزمنية ١٩٩٣-٢٠١٢. وهو يعتبر المخطط الشامل أى القاعدة الاستراتيجية لنمو وتطوير منطقة دى الحضرية .

(٣) حرصا على الاستفادة من الاستثمارات فى الإمارة من المرافق والخدمات العامة وتشجيع النمو الاقتصادى للإمارة وذلك للابتعاد عن الاعتماد على النفط كمصدر رئيسى للدخل. تم إعداد دراسة تفصيلية لعناصر التخطيط المختلفة وذلك من خلال مشروع المخطط الهيكلى وتخطيط المناطق ذات الأولوية بهدف وضع استراتيجية طويلة المدى للنمو الشامل لإمارة دى، حيث تم صياغة القضايا والمعوقات الأساسية لجميع القطاعات التنموية بشكل شامل ووضع السياسات والاستراتيجيات المطلوب تنفيذها على مستوى المدينة فى الوقت الحالى والمستقبلى . وبالتالي أصبح المخطط الهيكلى وثيقة تخطيط رسمية على المدى الطويل تستخدم كمرجع إستراتيجى للتطور الطبيعى المستقبلى. (١٣)

(٤) تم الترابط والتنسيق بين جميع القضايا والسياسات والاستراتيجيات لجميع عناصر التخطيط فى رؤية شمولية متكاملة حتى تم الوصول إلى المخططات طويلة المدى للمدينة.

(٥) اعتمد المخطط الهيكلى على مجموعة من العناصر الهيكلية التى ترجمت إلى أربعة محاور وظيفية لتحقيق التوازن بين الشكل الحضرى ونمو الإمارة من ناحية الحجم واتجاه النمو. وتتلخص تلك المحاور فى التالى:

- المحور الصناعى ( ميناء جبل على - المنطقة الحرة لجبل على - المطار الدولى المستقبلى)
- محور الميناء السياحى
- محور رأس الخور ( ترفيهى / ثقافى / ببنى) للاستفادة من إمكانيات المنطقة سياحياً .
- المحور الريفى ( الخوانيج / العوير )

وتوضح المحاور السابقة الفكرة العامة للتطور العمرانى فى إمارة دى وقد روعى فى هذا المخطط كيفية تطور الاستعمالات العمرانية بالمقارنة مع الاستثمارات الخدمية والمرافق بالمنطقة

الحضرية وذلك لزيادة الكفاءة وتقليل تكاليف النفقات العامة.

ولقد شهدت هذه الفترة توسعا كبيرا فى تنمية الأراضى الحضرية طبقا للمخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية فقد وصل إجمالى مساحة المنطقة المنمأة إلى ١٤٩,٣ كم مربع فى العام ١٩٩٣، ووصل عدد السكان إلى ٦١١ ألف نسمة ويتوقع ان يصل عدد السكان عام ٢٠١٢ إلى ٢,١ مليون نسمة أى بمعدل نمو سنوى قدره ٤,٦٪. وعدد العمالة عام ٢٠١٢ إلى ١,٥ مليون عامل وإجمالى مساحة المنطقة الحضرية إلى ٦٠٤,٨ كم مربع. ومساحة الأراضى المطلوب تنميتها حتى عام ٢٠١٢ إلى ٥٠٤ كم مربع.<sup>(١٤)</sup> علماً بأن هذا الرقم يعتبر كمؤشر للتنمية وتتم المراقبة من خلال التنسيق المستمر مع جميع الجهات ذات العلاقة.

٦- تم إعداد استراتيجية خطة التنمية الاقتصادية بواسطة دائرة التنمية الاقتصادية بهدف وضع تصور مستقبلى للاتجاه العام لاقتصاد الإمارة خلال السنوات العشرين القادمة وذلك من خلال إعطاء أهمية كبيرة إلى آليات السوق وزيادة مشاركة الأفراد (القطاع الخاص) كمحرك للنشاط الاقتصادى. واعطاء وزن اكبر للتوجهات والأهداف المستقبلية والبرامج والسياسات الاقتصادية, وهى ما تتفق مع الأهداف والسياسات التى تم تحديدها من قبل البلدية ضمن مجموعة أشمل من الأهداف التنموية الأخرى من خلال مخطط التنمية الشامل لامارة دى عام ١٩٨٥ والمخطط الهيكلى لامارة دى (١٩٩٣-٢٠١٢).

ونتيجة للتطور العمرانى والإنشائى السريع بإمارة دى ولإدارة التنمية العمرانية فى ضوء هذا المخطط الإستراتيجى الذى يستلزم المحافظة على قيمة الأرض كثروة طبيعية بحيث يتم استخدامها استخداماً رشيداً يعود بالنفع على اقتصاديات الإمارة لتحقيق مبدأ التنمية المستدامة، تم إعداد لائحة تصنيف وتقنين استعمالات الأراضى فى دى وهى تمثل وثيقة مرجعية مهمة لصناع القرار. وتضمنت اللائحة تصنيفاً لاستعمالات الأراضى السكنية والصناعية والتجارية وجميع الجوانب التشريعية والجوانب التنفيذية.

### المرحلة السادسة : استراتيجية وبرامج تنفيذ المخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية (١٩٩٩-٢٠١٢)

شهدت هذه المرحلة مجموعة من المتغيرات التى انعكست على التخطيط وادارة النمو العمرانى، وتتلخص أهم هذه المتغيرات فى التالى :

(١) حدوث نمو عمرانى كبير وتغيرات فى استعمالات الأراضى وتوسيع شبكة الطرق والمرافق والخدمات العامة، إضافة الى تجاوز معدل النمو الاقتصادى لامارة دى ٥٪ سنوياً بعد عام ١٩٩٥،

الأمر الذى أدى إلى التوسع لتخصيص أراضى عمرانية إضافية لسد الاحتياجات الحالية والمستقبلية. (٢) تشجيع الحكومة للقطاع الخاص للمشاركة فى عملية التطوير العمرانى أدى الى تأسيس العديد من شركات المساهمة الكبيرة التى منح لها مساحات كبيرة من رصيد الأراضى المتبقى فى إطار النطاق العمرانى لمنطقة دى الحضرية .

(٣) التنسيق بين أهداف المخطط الهيكلى وتنفيذ شركات المساهمة لمشاريعها والتزامها بالخطوط العريضة لأهداف المخطط الهيكلى بما فى ذلك نوعية التطوير واستعمالات الأراضى والكثافات السكانية وتأثيرها على حركة المواصلات والتزامها بحماية البيئة .

ونتيجة للمتغيرات السابقة وللتطور السريع فى مختلف قطاعات التنمية فى الإمارة وتأثيرها على المبادئ والأفكار الأساسية للمخطط الهيكلى فقد دعت الحاجة الى ضرورة النظر فى مدى تأثير هذه المتغيرات من خلال إعداد استراتيجىة وبرامج عملية للتحكم فى النمو والتطوير الحضرى بشكل منظم والحفاظ على الرصيد المتبقى من الأراضى داخل النطاق العمرانى للاحتياجات المستقبلية وتطوير المناطق حسب برامج زمنية تعكس النمو الفعلى للسكان والاقتصاد .

من خلال عدة آليات وبرامج لتنفيذ المخطط كالتالى :

- إعداد استراتيجىة وإجراءات تخطيطية عملية وممكنة لتنفيذ المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الإمكانات الإدارية والفنية والموارد المتاحة ..

- القيام بدراسة متعمقة لعناصر المخطط من حيث تحديد وتحليل الوضع الراهن وتحديد القضايا والسياسات والاحتياجات وعناصر التخطيط العمرانى والبرامج الاستثمارية لمراحل المخطط المختلفة .

- إعداد الخطة التنفيذية الخمسية الأولى ( ٢٠٠١ - ٢٠٠٥ ) مع إعداد أولويات برامج تنفيذية سنوية لها بالتنسيق مع الجهات القائمة على تصميم وتمويل وتنفيذ المشروعات الاستثمارية وإعداد خطط زمنية للسنوات ( ٢٠٠٥ - ٢٠١٥ ) مع تحديد تكاليف البرنامج الاستثمارى للتطوير العمرانى واقتراح الهيكل الإدارى المساند لعملية المتابعة والتنفيذ لتلك الخطط.

- تنظيم الأساليب والإجراءات الفعالة لتوجيه النمو الحضرى بما يتفق مع السياسات التخطيطية المعتمدة من خلال المخطط الهيكلى وذلك بالاستمرار فى تحديث البيانات التخطيطية وتقييم مشروعات التطوير الحضرى بهدف مواكبة فرص التطور العمرانى وتغيير السياسات التخطيطية .

وتقوم بلدية دبي بمتابعة تنفيذ المخطط الهيكلي وذلك من خلال إعداد دراسات متكاملة عن جميع عناصر التخطيط لتحديد القضايا التخطيطية الحالية والمستقبلية وتحديد الأهداف العامة لكل عنصر بناء على التوجه التنموي للإمارة وتحديد السياسات العامة لتحقيق الأهداف. وتقوم إدارة التخطيط والمساحة بتحديث الخطة الخمسية سنوياً خمس سنوات قادمة تحدد فيها المناطق المطلوب تنميتها والمشاريع التنموية المطلوبة، وتؤخذ السنة الأولى من الخطة كأساس لإعداد الميزانية الاستثمارية السنوية للبلدية. وتشكل ظاهرة اللامركزية في تحديد النمط العام لاستعمالات الأراضي العامل الرئيسي في تشكيل الهيكل العمراني الذي يتكون من أربع مناطق مميزة كل بخصائصها المميزة

منطقة الأعمال المركزية :

تقع منطقة الأعمال المركزية ضمن المنطقة التي تعد النواة القديمة لمدينة دبي على جانبي خور دبي وتؤدي هذه المنطقة دوراً كبيراً كمركز تجاري إقليمي يخدم كل إمارة دبي وباقي الإمارات الشمالية. ويغلب على استعمالات الأراضي أنشطة تجارة التجزئة وتجارة الجملة كما يتوفر بمنطقة الأعمال المركزية الكثير من الوحدات السكنية الخاصة بالوافدين الذين يعملون بالمنطقة. ويوجد بعض الاستعمالات الأخرى كالفنادق والبنوك المحلية والدولية والمكاتب.

ونتيجة لكثافة ولتتمركز الأنشطة التجارية في هذه المنطقة فهي تعد الأعلى بين المناطق الأخرى في المنطقة الحضرية حيث يصل سعر القدم المربع إلى ٣٥٠٠ درهم في المتوسط. وترتفع أيضا الكثافة السكانية حيث تصل إلى ٥٠٠ شخص في الهكتار الواحد. كما تصل ارتفاعات المباني بمنطقة الأعمال المركزية من أربعة طوابق إلى أربعة عشر طابقاً حسب الموقع.

المنطقة الممتدة من منطقة الأعمال المركزية :

تقع هذه المنطقة في الحزام العمراني المحيط بمنطقة الأعمال المركزية ويغلب على المنطقة الاستعمال السكني للوافدين ذوي الدخل المحدود والمتوسط بالإضافة إلى بعض الأنشطة التجارية وفي السابق كانت هذه المناطق مشغولة بالسكان المواطنين ونتيجة لهجرة المواطنين لهذه المنطقة فإن معظم الوحدات السكنية المتوفرة في هذه المنطقة ذات حالة إنشائية رديئة نتيجة غياب الصيانة الدورية وبروز ظاهرة التكديس.

إن التغييرات في قوانين البناء والتشريعات التخطيطية في بعض المناطق ساعدت على إعادة



بناء الوحدات السكنية وبالتالي على تحسين الحالة الإنشائية للعديد من المباني وتحقيق العائد الاقتصادي الأفضل . ولكن من الملاحظ أن نسبة كبيرة من الاحتياجات الإسكانية لذوى الدخل المحدود من الوافدين تلبى فى هذه المنطقة .

مناطق الضواحي:

تتميز هذه المنطقة بالكثافة السكنية المنخفضة حيث تصل إلى ٢, ٣ وحدة سكنية / هكتار وهى مخططة بوجه خاص لتلبية طلبات إسكان المواطنين والخدمات المرافقة لذلك . وكما تتوفر بعض الاستعمالات الأخرى مثل المراكز التجارية والأنشطة الترفيهية ، إضافة للمناطق الصناعية . منطقة حدود الاستعمالات الحضرية والريفية :

تم تحديد منطقتين (المحور الزراعى الريفى "الخوانيج" ومحور راس الخور الترفيهى البيئى) بهدف الحد من التداخل بين كل من المناطق الحضرية والريفية من اجل حماية المناطق الريفية من توسع المناطق الحضرية. وتتضمن هذه المناطق المزارع وإسكان المواطنين ذات الكثافة المنخفضة جداً والسكن الترفيهى للأفراد من ذوى الدخل المرتفع، إضافة إلى بعض حظائر الحيوانات وزرائب الإبل .

### ثالثاً - إستراتيجية التنمية العمرانية المستقبلية لإمارة دبي :

إن تطوير استراتيجية التنمية العمرانية لإمارة دبي يتم من خلال تحديد الرؤية المستقبلية لإمارة دبي ودور بلدية دبي فى تحقيق هذه الرؤية.

أ- خطة طويلة المدى الخمسة عشر عاماً (٢٠٠٠-٢٠١٥) تتبعها البلدية بالتنسيق مع كافة الدوائر والأجهزة ذات العلاقة أثناء تطوير خططها الاستراتيجية والتنفيذية، تنقسم الى خطط خمسية ثم الى خطط سنوية لتحقيق التالى :

- الحفاظ على المناطق ذات الأهمية البيئية والاقتصادية مثل حقول المياه الجوفية والأراضى الزراعية .

- الحفاظ على المناطق الريفية من الامتداد الحضرى والذي بدأ يظهر فى الخوانيج والعوير .

- منع الانتشار العشوائى للمشاريع خارج المخطط الهيكلى .

- إزالة معوقات التطوير العمرانى المستقبلى بعيد المدى من خلال التوزيع المناسب لمواقع

المشاريع المقترحة خارج المخطط الهيكلى .

- اعتبار التخطيط الإستراتيجى للنمو العمرانى الإطار التنفيذى لاستراتيجيات التنمية

## جدول رقم ( ٢ )

## المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية المتوقعة لمنطقة دى الحضرية

خلال الفترة ٢٠٠٥-سنة الهدف

سنة الهدف	٢٠١٥	٢٠١٠	٢٠٠٥	البيان
٢٧٤٩٥٩٥	٢٢٨٧٤٧٨	١٧٤٨٤٣٢	١٣١٧١٦٦٦	الطاقة الاستيعابية لمنطقة دى الحضرية متضمنة المنطقة الحرة لجبل على
	٢٠٦٥٧٨٨	١٥٦٧٨٩٠	١١٩٢٨٦٦	إجمالى عدد السكان
٤٦٨٣٦٦	٤٦٢٧٨٩	٣٥١٩٤٦	٢٦٩٨٣٦	تجمعات العمال بالمنطقة الحضرية
١٥٣٤٢٩	١١٧٠٧٧	٧٤٤٨٧	٥٠٠٧٢	تجمعات العمال بالمنطقة الحرة لجبل على
٤٤٤٤٦٥	٣٩١٢٤٩	٣٠٦٠١١	٢٣٣٢٢٥١	إجمالى عدد الاسر
٣٧٨١٥٠	٣٢٢٥٤٣	٢٤٨١٣١	١٨٨٠٢١	عدد طلاب المدارس
١٤٧٨٦٥٩	١٢٦٦٠٦٩	٩٣٩٧٨٦	٦٨٥٣٣٢	إجمالى عدد العمال
	%٥.٦	%٦	%٦	معدل النمو الاقتصادى
	٧٩٨٠٨	٧٢٢٨٦	٥٩٢٩٩	نصيب الفرد من الناتج المحلى الاجمالى بالدرهم وبالاسعار الثابتة لعام ١٩٩٥
٦٠٤٨	٣٨٦٠٧	٣٠٩١	٢٤٤٣	إجمالى المساحات المنمأة ( بالكيلو متر مربع)
	١٤٧	١٦٤	١١٠	المساحات الاضافية المطلوب تنميتها (بالكم٢)
٤٠٣٠	٥٦٨١	٥٤١٦	٥١٨٧	الكثافة السكانية(فرد/كم مربع)
	١٠	١٠	-	الأراضى الصناعية الاضافية بالكيلو متر مربع

المصدر :

تم حسابها بواسطة الباحث فى دراسة منشورة بعنوان النمو السكانى وعلاقته بالتطورات الاجتماعية والاقتصادية، المؤتمر العام الثانى عشر لمنظمة المدن العربية ، الانفجار السكانى فى المدن العربية وتحديات القرن الواحد والعشرين، مدينة الكويت ٢٤-٢٦ إبريل عام ٢٠٠٠، صفحة ٤٥٣ . ( ويقصد بسنة الهدف هى السنة التى يتحقق عندها الطاقة الاستيعابية للمدينة أى أقصى ما تستوعبه المدينة من السكان بناء على قوانين البناء والكثافات الحالية للمدينة).

## الاقتصادية المستقبلية للإمارة.

- أن يكون الشكل الحضري المستقبلي لدبي واحداً من أشكال النمو المتناسك الداعم للتنمية الحضرية.

- استمرار منطقة الأعمال المركزية الحالية بالنمو والازدهار لتبقى مركز النشاط التجارى فى دى.

- أن يشكل نسق المساحات المفتوحة الإطار العام للمدينة من خلال مجموعة من محاور التنمية .

ويوضح الجدول رقم ( ٢ ) المؤشرات الاجتماعية والاقتصادية والعمرائية المتوقعة لمنطقة دى الحضرية نتيجة لاستراتيجية التنمية العمرانية المستقبلية.

ب- خطة استراتيجية خمسية لبلدية دى ( ٢٠٠١ - ٢٠٠٥ ) لدعم الدور الاقتصادى للإمارة إقليمياً من خلال تدعيم قطاع التجارة والصناعة والسياحة وتطوير وصيانة البنية الأساسية، وتحقيق كفاءة تطوير خدمات البلدية للمجتمع لجعل دى مركزاً عالمياً متميزاً للمال والأعمال فى الشرق الأوسط .

ولتحقيق هذه الخطة فإن امارة دى تسعى الى اتخاذ الإجراءات التالية: (١٥)

- توفير رصيد كافى من الأراضى التجارية والصناعية وأنشطة التخزين والسياحية وتخصيصها :

- توفير مساحة ١, ٢٦ كم مربع للاستعمالات التجارية خلال الفترة ٢٠٠٢-٢٠٠٤ . وتوفير مساحة ٣, ٥١ كم مربع للأنشطة السكنية التجارية خلال سنوات الخطة الاستراتيجية الخمسية - توفير مساحة ١٠, ٤٩ كم مربع لانشطة التخزين خلال سنوات الخطة الاستراتيجية الخمسية.

- توفير مساحة ١٠, ٤٩ كم مربع للأنشطة الصناعية خلال سنوات الخطة الاستراتيجية الخمسية وتوفير مساحة ١٠ كم مربع من الأراضى الصناعية حتى عام ٢٠١٠, ١٠ كم مربع حتى عام ٢٠١٥

- توفير مساحة ٠, ٧٢ كم مربع للأنشطة السياحية خلال سنوات الخطة الاستراتيجية الخمسية منها مساحة ٧, ٦٨ كم مربع لمناطق السفارى ٧٧, ٤٨ كم مربع لرياضة تسلق الجبال, ٠, ٤٤ كم مربع للفنادق ٠, ٧٥ كم مربع للمخيمات السياحية ٠, ٢١ . للمنتزهات العامة بمنطقة حتا للسياحة.

- تقسيم الأراضى التجارية والصناعية والسياحية وتطوير التشريعات التخطيطية الخاصة بتقسيم الأراضى والتصميم العمرانى وتيسيرها وتبسيطها، واعداد وتطوير لائحة تصنيف المناطق، والرقابة الميدانية من حيث الالتزام بالتشريعات القائمة لتصنيف المناطق
  - تقديم أعلى خدمة للمستثمرين وتطوير وتسهيل الإجراءات الإدارية المصاحبة للترخيص، من حيث متابعة تخصيص الأراضى ودراسة طلبات الرخص وتوفير المعلومات على أقراص مغلطة .
  - تطوير وتحديث قاعدة المعلومات التخطيطية للأنشطة التجارية والصناعية والسياحية .
  - إعداد دراسات الحساسية للقطاع التجارى والصناعى والسياحى
- الصعوبات التى واجهت إعداد إستراتيجية التنمية العمرانية المستقبلية لامارة دهبى**

أ- الجوانب الإدارية ويحكمها العديد من العناصر أهمها:

- آلية التنسيق بين الجهات ذات العلاقة حيث إن التنسيق الفعال بين أهداف وسياسات المخطط الهيكلى وبرامج وسياسات الدوائر المحلية والاتحادية للتأكد من تطابق مشاريع الخطة الخمسية المستقبلية للدوائر المحلية والاتحادية مع المخطط الهيكلى، وتحقيق أفضل عائد للاستثمارات على المرافق والخدمات العامة ، ومراجعة المعايير التخطيطية لتحقيق الاستخدام الكفؤ للأراضى، وتشجيع التنمية الشاملة والمتكاملة لتخفيض التكاليف والحد من تضارب المصالح العامة.
- أيضاً آلية إدارة التنمية العمرانية حيث إن إدارة التنمية العمرانية منظومة معقدة تتطلب مراعاة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمدينة بهدف التوصل إلى آلية مثلى لإدارة المدينة. وبلدية دهبى تراقب التطور الشامل وتقارنه بالهيكل الإدارى ودراسة العلاقة بينهما لتحديد الإيجابيات والسلبيات والوصول إلى القرارات المطلوبة بناء على النتائج ويلعب القطاع الخاص دوراً متميزاً فى تطوير المدينة ، حيث ساهمت الكثير من الشركات فى تطوير القطاعات التجارية والسياحية والنقل والصناعة .

ب - الجوانب الفنية حيث تتضمن العديد من القضايا التخطيطية المختلفة : (١٦)

(١) التضخم الحضرى :

لقد أدى تنفيذ سياسة إسكان المواطنين منذ عام ١٩٨٥ إلى إضافة ما يقارب من ٨٥٠٠ هكتار من الأراضى إلى الكتلة العمرانية للمدينة وتمثل هذه المساحة حوالى ٤٨٪ من المساحة الإجمالية للأراضى المخصصة لمختلف الاستعمالات الحضرية للاستخدام السكنى بكثافة لا تتجاوز

٢٥ فردا للهكتار الواحد . كما ساعدت هذه السياسة على ظهور مشكلة التضخم الحضري غير المنتظم والذي ساهم في ابتعاد الأسر المواطنة إلى مواقع بعيدة عن أماكن تواجد الأنشطة التجارية والخدمات العامة الرئيسية ومواقع العمل .

وإذا ما استمرت سياسة الإسكان كما هي بدون تغيير فإن حجم الطلب المتوقع على الأراضي لإسكان المواطنين سوف يصل إلى ٣٤٦٠٠ قطعة أرض حتى عام ٢٠١٢ طبقا لتقديرات المخطط الهيكلية لمنطقة دبي الحضرية وذلك نتيجة بلوغ ذلك العدد من المواطنين الذكور سن ٢٠ عاما . وللوفاء بهذا الطلب فإنه لابد من توفير ١٠٨٠٠ هكتار أى (١٠٨ كيلومتر مربع ) مما يعنى أن نسبة الأراضي المطلوبة لتلبية هذه الطلبات قد تتعدى ٧٥٪ من إجمالي الأراضي المخصصة ضمن منطقة دبي الحضرية . كل ذلك سيؤدى حتماً إلى عزل الأسر المواطنة عن مدينتهم المركزية بصورة أكبر ويلقى بأعباء ضخمة على عاتق مقدمى الخدمات والمرافق ماليا وإداريا .

وعلى الرغم من أن المساحة المتبقية من الأراضي القابلة للتنمية فى إمارة دبي لا تتعدى ٩٠٠ كيلومتر مربع فإن سياسة الإسكان الحالية و أسلوب تخصيص الأراضي للاستعمالات الحضرية الأخرى لا تأخذ فى الاعتبار ندرة الأراضي المناسبة المتوفرة والبعد الإستراتيجى لهذه الإشكالية . وإذا استمر أسلوب تخصيص الأراضي بنفس السرعة والمساحات المخصصة فإن رصيد الأراضي المتبقى سوف يستنفد تماما خلال ٦٠-٧٠ سنة القادمة مما يشكل خطرا على مستقبل الأجيال القادمة .

## (٢) انخفاض كفاءة المنفعة للأراضي :

إن معيار تحديد مساحة الأراضي المخصصة لإسكان المواطنين لا يمكن تبريره فى ظل تفاوت حجم الأسر لاسيما فى الفترة الأخيرة حيث ظهرت بوادر حقيقية عن انخفاض معدل حجم الأسرة المواطنة . وقد اتضح بعد مراجعة مجموعة من الرسومات الهندسية للوحدات السكنية الجديدة المبنية على قطع ذات مساحات ١٥٠٠٠ قدم مربع بأن المساحة المبنية بين غالبية الوحدات السكنية التى تم دراستها لا تتعدى ٢٠٪ من المساحة الكلية فى حين لا تستغل بقية المساحة لأى استعمال حقيقى ذى منفعة .

كل ذلك بطبيعة الحال يؤدى إلى ارتفاع تكاليف إنشاء الوحدات السكنية ومتطلبات الاعتناء بالسكن وكميات المياه المستخدمة فى أعمال الري المنزلى وعدد الخدم . وبحساب نصيب الفرد الواحد من المسطح العام للقسيمة السكنية للأسرة المكونة من ٥ إلى ٧ أفراد يتضح أن صافى المساحة للفرد يصل إلى ٢٠٠٠ قدم مربع وحتى إذا ما تم تقليل مساحة القسيمة إلى النصف أى ٧٥٠٠ قدم مربع

فإن نصيب الفرد من نفس الأسرة يصل إلى ١٠٠٠ قدم مربع وهذا لا يؤثر على نصيب الفرد من المساحة الأساسية للوحدة السكنية بل من المساحة الفائضة غير المستغلة .

### (٣) ارتفاع تكاليف المرافق العامة:

إن تكاليف تجهيز الأراضى للتنمية من الاحتياجات الرئيسية للمرافق العامة (طرق - مياه - كهرباء - - صرف صحى) لها علاقة مباشرة بأنماط الكثافة السكانية للمنطقة . حيث تتفاوت تلك التكاليف مقارنة بأعداد الوحدات السكنية المستفيدة من جراء تزويدها بهذه المرافق . ويقدر نصيب الوحدة السكنية أو قطعة الأرض المخصصة لسكن المواطنين بمساحة ( ١٥ . ٠٠٠ قدم مربع ) من إجمالى التكاليف المنصرفة على المرافق العامة (البنية الأساسية) شاملة الطرق بحوالى ١٥٩ . ٤١٧ درهم عام ١٩٩٣ وذلك حسب تقديرات بلدية دبی . وبالمثل قد تم حساب تكاليف المرافق العامة فى المناطق السكنية للمواطنين ذات الكثافة العمرانية المتوسطة على قطع الأراضى بمساحة ١٠٠٠٠ قدم فى نفس العام فأتضح أن نصيب الوحدة السكنية أو قطعة الأرض من المرافق العامة تصل إلى ٨٦ . ٤٤٥ درهم.

### (٤) الأراضى الفضاء غير المستغلة :

تشير البيانات الرسمية لبلدية دبی عام ٢٠٠٠ أن حوالى ٤٧,٤ ٪ من مساحة منطقة دبی الحضرية المخصصة تعتبر أراضى فضاء وتصل إلى ١٣٠ . ٢ مليون متر مربع وهى قطع أراضى تم تخطيطها وتخصيصها ومخدومة بكامل أو غالبية المرافق العامة ، ويصل عددها إلى ٢٨٦٨٣ قطعة من إجمالى ٦٠٤٦٣ قطعة ارض كما هو موضح من الجدول (٣) .

جدول رقم (٣) الأراضى المنماة والأراضى الفضاء فى منطقة دبی الحضرية عام ٢٠٠٠ .

النوع	عدد قطع الاراضى	النسبة المئوية ٪	المساحة(بالالف م٢)	النسبة المئوية ٪
اراضى منماه	٣١,٧٨٠	٥٢,٦	٩٩٣٧٨	٤٣,٣
اراضى فضاء	٢٨,٦٨٣	٤٧,٤	١٣٠,١٧٦	٤٦,٧
الجملة	٦٠,٤٦٣	١٠٠	٢٢٩,٥٥٤	١٠٠

المصدر : حامد هطل، دراسة عن الكساد العقارى فى إمارة دبی، دراسة غير منشورة ، بلدية دبی، عام

وعلى الرغم من عدم توفر بيانات تاريخية عن وضع الأراضي الفضاء إلا أن مخطط التنمية الشاملة لإمارة دبي عام ١٩٨٥ أشار إلى توافر الكثير من الأراضي الفضاء الواقعة في مناطق مخدومة بجميع المرافق الأساسية والتي من الممكن أن تستوعب الكثير من متطلبات النمو الحضري ولفترة زمنية طويلة. وأهم الآثار السلبية الناتجة عن هذه الظاهرة تتركز في الخسائر التي تتكبدها الحكومة من جراء<sup>(١٧)</sup> انخفاض مستوى استغلال الاستثمارات العامة في مجال المرافق العامة نتيجة عدم مشاركة العديد من الأراضي بسبب عدم استغلال تلك المرافق بصورة كاملة. وحجب الأراضي عن سوق العقار يؤدي إلى زيادة الضغط على الحكومة لفتح أراضي جديدة للتنمية ومن ثم تكبد تكاليف إضافية في حين تبقى النسبة الكبيرة من الأراضي المخدومة دون أي مردود حقيقي .

ومن اللافت للنظر أن نسبة توفر الأراضي الفضاء غير المستغلة في مدينة دبي إذا ما قورنت بالعديد من مدن العالم تعتبر عالية جداً . و يمكن تلخيص أهم الأسباب التي تؤدي إلى بروز ظاهرة الأراضي الفضاء بمنطقة دبي الحضرية في أربعة أسباب رئيسية تم تأكيدها من خلال المكاتب العقارية العاملة في المدينة وهي كالتالي :

- لجوء الكثير من الملاك إلى المضاربة في الأراضي بهدف زيادة الربح وبالتالي حجب تلك الأراضي عن السوق حيث إن تجارة الأراضي تعد من أكثر الاستثمارات أماناً.
- يطمح الكثير من الملاك إلى زيادة العائد من الاستثمار في أملاكهم أملين بأن تغيير قوانين التخطيط مستقبلاً سيحقق لهم ذلك وبالتالي حجب الأراضي عن السوق .
- الخلافات العائلية بين الورثة حول توزيع الأراضي الخاصة في بعض الأحيان مما يؤدي إلى الاحتفاظ بها كأراضي فضاء نتيجة التأخر في التصرف فيها وحجبها عن سوق العقارات .
- عدم توفر الموارد المالية لتعمير قطع الأرض المملوكة مما يؤدي إلى الاحتفاظ بقطعة الأرض فترة من الوقت وعدم استثمارها إلى حين توفر الموارد المالية .

#### (٥) قضايا البيئة الحضرية :

تشتمل البيئة الحضرية على العديد من القضايا ويمكن تلخيص أهم تلك القضايا فيما يلي :

#### أ- تخطيط المدن :

إن التخطيط الشامل للمدن يعكس العديد من القضايا التخطيطية وخاصة القضايا البيئية ، ولذا فمن الأهمية إدخال الاعتبارات البيئية في التخطيط الشامل والدراسات الإستراتيجية حتى

يمكن تقليل التأثيرات البيئية الناجمة عن التخطيط وتنفيذ المشروعات التخطيطية ، والحد من التأثير السلبى للنمو الحضري.

#### ب- النقل والمواصلات :

إن النمو الاقتصادي السريع فى إمارة دى أدى إلى توسيع قاعدة امتلاك السيارات وتطوير شبكات الطرق بشكل سريع مما حدد من شكل وأنماط ومساحات استعمالات الأراضى حيث تضاعفت شبكة الطرق خلال السنوات العشرين الماضية حتى وصلت الى ٢١٧٧ كيلو متر عام ٢٠٠٠ بالمقارنة بعام ١٩٩٤ حيث كانت ١٥٢٧ كيلو متر<sup>(١٨)</sup>. ونتيجة لتزايد أعداد السيارات والتي تبلغ ٣٣٠ الف سيارة عام ٢٠٠٠<sup>(١٩)</sup> اى ٢,٢ سيارة / الأسرة<sup>(٢٠)</sup> وخصوصاً فى أوقات الذروة فقد نتج عن ذلك الكثير من الازدحامات والاختناقات على بعض الطرق مما أدى إلى زيادة الفاقد الاقتصادى وزيادة التأثيرات البيئية على نوعية الهواء من كمية الملوثات الناتجة عن وسائل النقل والمواصلات، كما تتفاقم مشكلة التلوث بسبب استعمالات الوقود الحامى للركاب . إضافة الى زيادة حوادث السير حيث يبلغ معدل وفيات الحوادث المرورية ١,١ فى الألف فى إمارة دى .<sup>(٢١)</sup>

#### ج - حماية البيئة وإدارة النفايات :

إن النمو الحضري والاقتصادى وزيادة الكثافات السكانية فى إمارة دى أدت إلى زيادة مضطردة فى حجم النفايات كماً ونوعاً حيث يبلغ حجم النفايات الصلبة ١,١ مليون طن ، مخلفات البناء حوالى ٣,٢ مليون طن عام ٢٠٠٠<sup>(٢٢)</sup>، وهى تختلف من منطقة إلى أخرى حسب حجم ونوعية السكان والظروف الاجتماعية لكل منطقة .

#### د- صحة البيئة :

إن النمو الاقتصادي السريع فى إمارة دى يؤثر على صحة البيئة وصحة المجتمع، حيث إن زيادة أعداد الوافدين للوفاء باحتياجات التنمية الشاملة ، حيث تبلغ نسبة السكان الوافدين حوالى ٨٦٪ من إجمالى سكان إمارة دى<sup>(٢٣)</sup> ، يحتاج إلى إدارة سليمة لتخطيط المدن وحماية البيئة والصحة المهنية وسلامة بيئة العمل حتى يمكن التحكم فى انتشار الأمراض والأوبئة .

#### هـ- إدارة الطاقة :

يزداد استعمال الطاقة فى إمارة دى نظراً لزيادة الأنشطة الاقتصادية وخاصة الصناعية ولظروف المناخ خلال موسم الصيف وإضافة إلى تدنى أسعار الطاقة بصفة عامة . وتجدر الإشارة إلى



أن تصاميم المباني تساعد على زيادة استهلاك الطاقة حيث إن جميع الممارسات المنفذة حالياً فى تشييد المباني لا تتمشى مع الطقس السائد فى دولة الإمارات العربية ولا تنسجم مع سياسات ترشيد الطاقة . الأمر الذى يؤدي إلى زيادة استخدام الوقود فى إنتاج الطاقة الكهربائية مما يؤدي إلى زيادة إطلاق الملوثات إلى البيئة . وقد وصل حجم الطاقة المولدة بحوالى ١٢ الف جيغا وات/ ساعة عام ٢٠٠٠ أى بمعدل زيادة سنوية قدرها ٢, ٥٪ حسب البيانات الواردة من دائرة كهرباء ومياه دبی .

(٦) القضايا الاجتماعية : (٢٤)

- تضاعف عدد السكان أكثر من ٥ مرات خلال ٢٥ سنة الأخيرة .

- ارتفاع معدل النمو السنوى للسكان الى ٦, ٤ ٪، وخاصة بلغ معدل النمو السنوى للسكان غير المواطنين حوالى ٧٪ بينما للمواطنين قد بلغ حوالى ٤٪ مما يؤدي الى زيادة معدلات الإنفاق على الطرق والصرف الصحى أكثر من ٢٪ سنوياً حسب تقديرات استراتيجية تنفيذ المخطط الهيكلى لمنطقة دبی الحضرية لمواجهة احتياجات الزيادة السكانية .

- ان نسبة المواطنين إلى الوافدين تتغير لصالح الوافدين مما يمثل عبئاً على الخدمات والمرافق العامة ، ( حيث إن نسبة السكان المواطنين بالإمارة انخفضت نسبياً من إجمالى السكان من ٢٠, ٢٪ عام ١٩٨٦ الى ١٧, ١٪ عام ١٩٩٣ الى ١٤, ٢٪ عام ٢٠٠٠ وكانت نسبة الانخفاض أكثر حدة بين الذكور عنها فى الإناث حسب بيانات المسح الإحصائى الشامل لبلدية دبی عام ٢٠٠٠ )

- انخفاض متوسط حجم الاسرة المواطنة من ٧, ٣ فرد/اسرة عام ١٩٨٥ الى ٦, ٩ فرد/ اسرة عام ١٩٩٠ الى ٦, ٥ فرد/اسرة عام ١٩٨٥ ثم الى ٦, ٢ فرد/اسرة عام ٢٠٠٠ .

- ان نسبة غير المواطنين غير متوازنة حيث أن ٨٠٪ منهم ذكور والباقي اناث يعيشون فى تجمعات عمالية منعزلة مما يشكل مصدراً للمشاكل الاجتماعية والصعوبات الثقافية ( زيادة عدد افراد الاسر الجماعية وتجمعات العمال حيث يبلغ نسبتهم ٢٤, ٤٪ من اجمالى عدد السكان )

- انخفاض نسبة مشاركة المواطنين القادرين على العمل فى القوى العاملة . (ان نسبة القوى العاملة المواطنة تبلغ ٦, ٩٪ مقابل ٩٣, ١٪ بالنسبة لغير المواطنين من إجمالى القوى العاملة ) .

(٧) القضايا الاقتصادية :

- مشكلة الكساد العقارى نتيجة عدم تناسب القيمة الايجارية مع مستويات الدخل فى

المجتمع .

- نقص السيولة المحلية نتيجة ضخ الاستثمارات النقدية فى الأسهم والسندات المحلية مما أدى إلى تجميد الأصول النقدية وبالتالي تأثر الطلب الكلى بشكل سلبى.

- ترشيد الإنفاق الحكومى بسبب انخفاض الميزانية العامة لانخفاض أسعار النفط وتأجيل الحكومة العديد من المشروعات التنموية وانخفاض الرسوم الاقتصادية التى كانت مفروضة على القطاع التجارى وبالتالي انخفضت إيرادات الدوائر المحلية عام ٢٠٠٠ . .

- ضعف الطاقة الاستيعابية للاستثمارات فى السوق المحلى حيث تفضل معظم القطاعات والمؤسسات الودائع المصرفية كقناة استثمارية ، حيث زادت ودائع القطاع العام والقطاع الحكومى بمعدلات عالية عام ١٩٩٩ .

- ان نصيب الإمارة من السياحة العالمية يمثل نسبة قليلة لا تتماشى مع جهود الإمارة فى هذا المجال سواء من النواحي الإدارية أو التكاليف الاستثمارية خلال السنوات العشر الماضية - الركود فى الأنشطة التجارية وخاصة تجارة التجزئة خلال الفترة ١٩٩٧-٢٠٠٠ .

#### رابعاً : التخطيط الشامل وإدارة التنمية العمرانية لإمارة دبي :

تمكنت إمارة دبي منذ عام ١٩٨٥ من اجتياز مراحل هامة فى التخطيط وإدارة التنمية العمرانية، وان عملية تنفيذ هذه البنية الأساسية وإدارة التنمية العمرانية ليس عملاً سهلاً بل تحتاج إلى المرونة الكافية لمتخذي القرار. ولفهم آلية إدارة التنمية العمرانية لتحقيق التنمية الشاملة كان لابد من التعرض إلى عملية التنمية سواء كان ذلك من خلال القطاع الحكومى أو القطاع الخاص والجهات المؤثرة فى اتخاذ القرار :

#### (١) دور القطاع الحكومى

إن التصورات والأهداف التنموية لحكومة إمارة دبي كما وردت بالخطة الاستراتيجية للتنمية الاقتصادية عام ١٩٩٥ والتي تتلخص فى " ضمان استمرار المستويات المرتفعة للدخل وتنوع القاعدة الاقتصادية" وبالتالي فإن التصور المستقبلى الذى تم وضعه للإمارة هو "الوصول إلى مستوى اقتصاديات المتقدمة اعتماداً على القطاعات الاقتصادية غير النفطية والاستثمارات المحلية وذلك بحوالى عام ٢٠١٢ ، وكذلك توفر قوى عاملة ماهرة ومؤهلة، ومناخ لممارسة الأعمال من اجل تعزيز مستويات الدخل المرتفعة بإمارة دبي وبصورة أكثر تحديداً استهداف دخل فردى يقدر بحوالى ١٩٦٥٠ دولار أمريكى (بأسعار عام ١٩٩٥) بحلول عام ٢٠١٠ ويكون ناتجاً بصفة أساسية من

## القطاعات الاقتصادية غير النفطية " .

## (٢) دور القطاع الخاص:

استطاعت إمارة دبي أن تقلل من اعتمادها على النفط فى الناتج المحلى الإجمالى فلقد أعطت اهتماما خاصا بقطاع التجارة خاصة تجارة إعادة التصدير من خلال القطاع الخاص حيث حققت عام ٢٠٠٠ حوالى ١٦ مليار درهم بعد أن كانت ٩ مليار درهم عام ١٩٩٢ ، نتيجة تطوير موانئ دبي البحرية والجوية وإنشاء قرية دبي للشحن وتوسيع المطار وإقامة المنطقة الحرة مطار دبي والمنطقة الحرة بجبل على وتعميق خور دبي وتقوية البنية الأساسية للإمارة. ولأن المناخ الاستثمارى فى الإمارة مناخ جيد حيث تتمتع البلاد بملامح ازدهار حقيقية سوف تستمر لسنوات طويلة فإن القطاع الخاص فى ضوء خطة التنمية الشاملة وحرصه على نجاحها، يساهم بشكل قوى فى نجاحها ليس فقط فى القطاعات التجارية والسياحية والنقل، ولكن أيضا فى القطاع الصناعى وخاصة نتيجة لتوفر التسهيلات التالية:

- رسوم منخفضة للكهرباء والماء والوقود والغاز وإيجار الموقع .
- عدم وجود ضرائب على رؤوس الأموال والدخل الشخصى والصادرات .
- تجهيزات حديثة للنقل والاتصالات والتخزين .
- حرية تحويل العملات الأجنبية وأسعار صرف مستقرة ، وكذلك حرية حركة رأس المال .
- توفر العمالة شبه الماهرة بأجور منخفضة.
- توفر الفرص الاستثمارية الجيدة .
- عدم وجود معوقات روتينية أمام تدفق الاستثمارات .
- التسهيلات المختلفة المقدمة من حكومة دبي .

كل ذلك جعل إمارة دبي تأتى فى المرتبة الثانية بين دول منطقة الشرق الأوسط التى تتمتع بثقة المستثمرين الأجانب والمحليين بسبب الاستقرار السياسى والمالى والأمنى ، وأصبحت دبي تأتى فى المرتبة الثانية بعد مصر من حيث مقصد السياح عام ١٩٩٩ فى منطقة الشرق الأوسط حسب بيانات دائرة السياحة والتسويق التجارى .

وعلى الرغم من مساهمة القطاع الخاص خلال السنوات الماضية فى تنمية بعض المشروعات الاقتصادية فى المجالات التجارية والسياحية إلا أنه يجب أن يكون دوره أكثر فاعلية فى العملية

التنمية، أى أن تكون مساهمة القطاع الخاص أكثر من ذلك وخاصة المساهمة فى المشروعات التنموية الكبيرة .

كما ينتظر أن يتم التعاون بين القطاع الخاص والقطاع العام فى بعض المشروعات الكبيرة حيث يلاحظ أن النمو الآسيوية لم تصبح نمورا بالقطاع الخاص فقط، ولكنها استطاعت أن توجد توازنا بين القطاعين العام والخاص . وفى أوقات معينة لابد للقطاع العام إفساح المجال أمام القطاع الخاص ليؤدى دوراً أكثر فاعلية فى العملية التنموية عن طريق إعطاء الفرصة له فى مشروعات معينة. ونلاحظ أن جميع المشروعات الاقتصادية الكبيرة الموجودة بإمارة دبي بدأت كمشروعات صغيرة فى ظل مناخ استثمارى جيد، وإن أنشطة المشروعات الصغيرة تشكل نسبة عالية تبلغ ٨٠٪ على الأقل فى كثير من البلدان مثل اليابان وبريطانيا وكندا . ولأن هناك نسبة كبيرة من المدخرات المحلية متوفرة لدى المواطنين ، فلا بد من تشجيع الشباب على المساهمة فى هذه المشروعات الصغيرة لإنجاح خطة التنمية الاقتصادية مع ضرورة توفير الضمانات والحوافز التى تمنع فشل هذه المشروعات . ولقد لعبت الحكومة دوراً فعالاً فى تشجيع وتحفيز الاستثمارات الخاصة فى إمارة دبي من خلال الآتى:

- أ- قيام حكومة دبي بتقديم برامج تساهم فى تسهيل إجراءات القطاع الخاص وإيضاح الطريق أمام القطاع الخاص لتوضيح المشروعات الاستثمارية من حيث حجم رؤوس الأموال والفوائد المقدرة وكيفية تدبير الأموال اللازمة لتنفيذها .
- ب - تحديد ضمانات للحد من هامش المخاطرة وخاصة فى المشروعات التى تتسم بالمخاطرة .
- ج - التعاون بين القطاع الخاص والقطاع العام فى بعض المشروعات الكبيرة .
- د - تشجيع الشباب على المساهمة فى المشروعات الصغيرة لإنجاح خطة التنمية الشاملة مع ضرورة توفير الضمانات والحوافز التى تمنع فشل هذه المشروعات ولذا تم تأسيس برنامج "انطلاق" الذى يسمح لدائرة التنمية الاقتصادية إصدار رخص منزلية للشباب لتنفيذ بعض المشروعات الصغيرة والتى تتناسب واحتياجات المجتمع من داخل منازلهم مع تقديم القروض الميسرة لهم .
- هـ- تطبيق مقياس الجودة على جميع القطاعات الاقتصادية أياً كان نوعها وحجمها .
- و - تشجيع الشراكة الاقتصادية بين إمارات الدولة جميعاً وخاصة فى القطاع الصناعى .
- ز- قيام بلدية دبي بتوفير رصيد كافي من الأراضى لتلبية احتياجات القطاع الخاص، وتطوير

التشريعات التخطيطية وتطوير وتسهيل الإجراءات الإدارية المصاحبة للتراخيص، وتزويد القطاع الخاص بقاعدة المعلومات الخاصة بالأنشطة المختلفة سواء كانت تجارية أو صناعية أو سياحية، إضافة الى تطوير وصيانة البنية الأساسية من شبكة طرق عصرية تتميز بمعدل عالى من السلامة المرورية، وشبكة للتخلص من مياه الصرف الصحى ومياه الأمطار ... الخ .

### خامساً : النتائج الناجمة عن إستراتيجية التنمية العمرانية لإمارة دبي:

(١) النتائج المحققة خلال الفترة (١٩٩٣-٢٠٠٠):

أ - المحافظة على الاستعمالات الزراعية فى المناطق الريفية فى وجه النمو العمرانى الحضرى وحماية المناطق المفتوحة والمناطق الطبيعية ذات الدور الهام من الناحية الجمالية والايكولوجيه. وتحقيق تجانس نمط العمران والبناء مع طبيعة المنطقة الزراعية. والمحافظة على الغطاء النباتى من أجل إضفاء الجمال الطبيعى وتعزيز الدور السياحى للمناطق الريفية ، كما تم تنفيذ العديد من المشاريع الهادفة إلى زيادة المساحات الخضراء لتجميل المدينة وتحسين المناخ والحد من ملوثات الهواء وتطايير الغبار .

ب - المحافظة على المياه الجوفية حيث تم حجز منطقة حماية حقل المياه الجوفية كمحمية للثروة المائية والتأكد من عدم إقامة مزارع بها ، إضافة إلى إعداد حصر شامل لجميع المزارع والآبار المتوفرة وتحديد أنظمة الري بها ، واعتماد مشروع حقل المياه الجوفية . كما نصت لائحة تصنيف وتقنين استعمالات الأراضى المعتمدة عام ١٩٩٩ على ضوابط لحماية حقل المياه الجوفية من جميع التأثيرات الناتجة عن التطوير العمرانى كالملوثات الناتجة من خزانات المياه والاستخدامات الصناعية . علاوة على ذلك فإنه تم تنفيذ برامج رقابة للتحكم فى عمليات التخلص من النفايات ، وكذلك إجراء تحاليل بيولوجية وكيميائية للتأكد من سلامة المياه الجوفية .

ج- تشجيع القطاع الخاص للمشاركة فى عملية التطوير العمرانى على حجم واسع بشكل شركات استثمارية ذات أسهم ، بمنح تلك الشركات أراضى ذات مساحات كبيرة فى النطاق العمرانى لدبي.

د- تعديل الهيكل التنظيمى لأجهزة البلدية المسؤولة عن إدارة التنمية الحضرية .

هـ- تحديث البيانات التخطيطية وتقييم مشروعات التطوير الحضرى بهدف تحسين فرص التطور العمرانى وتغيير السياسات التخطيطية ، وتطوير مركز المعلومات الجغرافية لضمان تحديث مخططات استراتيجية التنمية العمرانية .

و- تحديد المشاريع بين الإدارات المختلفة على أسس متوازنة ومنتفق عليها .  
ويوضح الجدول التالي بعض مؤشرات استراتيجية التنمية العمرانية خلال الفترة ١٩٩٣-٢٠٠٥ .

(٢) نتائج متابعة تقييم أهداف المخطط الهيكلي لإمارة دبي خلال الفترة ٢٠٠٠-٢٠١٥  
أ- السكان  
- بلغ تعداد السكان في عام ٢٠٠٠ حسب المسح الإحصائي الشامل عام ٢٠٠٠ (٣٨٧، ٨٦٢) نسمة ويتوقع أن تبلغ ٢،١ مليون نسمة عام ٢٠١٥ بمعدل نمو سنوي يساوي ٠،٦٪. وهذا يختلف عن تقديرات المخطط الهيكلي الذي قدر عدد السكان عام ٢٠١٢ بحوالي ٢،١ مليون نسمة الأمر الذي يؤدي إلى إزاحة الأفق المحدد للمخطط الهيكلي من عام ٢٠١٢ إلى عام ٢٠١٥ (٢٥).

- إن معدل النمو السنوي للسكان عام ٢٠٠٠ بحوالي ٠،٦٪ قد اختلف أيضاً مع تقديرات الخطة الاستراتيجية للتنمية للدائرة الاقتصادية والتي توقعت أن يبلغ معدل النمو عام ٢٠٠٠ حوالي ٣٪ (٢٦).

#### ب- المؤشرات الاقتصادية

نتيجة لزيادة المعدل السنوي لتخصيص الأراضي للاستثمارات السكنية /التجارية والاستثمارات التجارية والصناعية والسياحية انعكس ذلك بالتالي على زيادة معدل النمو الاقتصادي للإمارة والذي يصل الى ٠،٦٪ عام ٢٠٠٠ حسب بيانات دائرة التنمية الاقتصادية . ويتتبع المؤشرات الاقتصادية يتضح التالي :

- ارتفع المعدل السنوي للنتائج المحلي الإجمالي للقطاعات غير النفطية لامارة دبي خلال الفترة ١٩٨٥ حتى ١٩٩٩ بحوالي ٧،٨٪ سنوياً بما يفوق معدل النمو السنوي للدولة على الرغم من الأوضاع الاقتصادية العالمية والإقليمية والمحلية وانخفاض أسعار النفط بشكل كبير بعد عام ١٩٩٥ حتى بداية عام ٢٠٠٠ . ويصل متوسط سعر برميل نפט دبي ١٢، ٢٤ دولار (تسليم سبتمبر ٢٠٠٠). ويرجع هذا الاحتفاظ بمعدلات النمو المرتفعة إلى ارتفاع مساهمة القطاعات غير النفطية لامارة دبي من إجمالي الناتج المحلي الإجمالي بصورة ملحوظة خلال الأعوام ١٩٩٧-١٩٩٩ حيث بلغت ٨٤٪/٩١٪ . كما هو موضح بالجدول ( ٦ ) . ويتوقع ان تصل نسبة مساهمة القطاعات غير النفطية في الناتج المحلي الإجمالي الى ١٠٠٪ عام ٢٠١٥ (٢٧) ..

جدول (٥) المقارنة بين مؤشرات التنمية العمرانية خلال الفترة ١٩٩٣-٢٠٠٥

قيمة المؤشر عام ٢٠٠٥	قيمة المؤشر عام ٢٠٠٠	قيمة المؤشر عام ١٩٩٧	قيمة المؤشر عام ١٩٩٣	المؤشر
٢٤٤,٣	٢٠٣,٩	١٨٧,٨	١٤٩,٣	المساحة المنماة (بالكيلو متر مربع)
%٣,٨	%٥,٢	%٤,٧	%٣,٩	معدل النمو السنوى الحضرى
١,١٩٣	٨٦٣	٧٦٤	٦١١	عدد السكان (بالالف نسمة)
%٥,٠	%٥,١	%٥,٨	%٦,٤	معدل النمو السنوى للسكان
٦٨٥	٤٨٣	٤٠٣	٢١٨	عدد العمالة (بالالف عامل)
%٥,٩	%٦,٨	%٧	%٨,٩	معدل النمو السنوى للعمالة
%٣,٨	%٩,٢	%٨,٧	%٥,٥	معدل النمو السنوى للاستعمالات السكنية
%٧,٧	%١٤,١	%١١	%٤,٢	معدل النمو السنوى للاستعمالات السكنية / التجارية
%٣,٤	%٥,٦	%٥,٣	%٥,٣	معدل النمو السنوى للاستعمالات التجارية
%٥,٠	%٧	%٦	%٥,٥	معدل النمو السنوى للاستعمالات الصناعية
%٥,٤	%٧,٣	%٦,١	%١,٧	معدل النمو السنوى لاستعمالات النقل
%٢,٤	%١,٣	%٠,٧	%٢,٨	معدل النمو السنوى للاستعمالات فى الخدمات الحكومية
%٨	%٣	%٢,٨	%١,٥	نسبة المساحات الخضراء من المساحات المنماة
٥١٨٧	٤٢٢٩	٤٣٠٨	٤٠٩٢	الكثافة السكانية (فرد/كم/مربع)
٦,٨	٤,٦	٣,٤	٢,٢	تطور المساحة الخضراء (بالكيلو متر مربع)
٢٣٥,٦	٢٣٥,٣	٢٣٤,٥	٢٣٣,٦	نصيب الفرد من المساحات الخضراء
٢٢٠	٨٥٩	٧٨٦	٩٤٦	نصيب الفرد من الانفاق على الطرق (بالدرهم)
٢١٢	٢٧٠	٢٣٣	٨٣٩	نصيب الفرد من الانفاق على الصرف الصحى (بالدرهم)
٢,٨	٢,٦	٢,٥	٢,٦	معدل الاسرة لكل الف نسمة
٤١٠	٤٣٠	٤٣٥	٤٥٢	معدل السكان الى الاطباء
٤٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	٢٨٨٠٠	٢٤٤٠٠	معدل السكان الى المراكز الصحية
١١٠	١٠٥	١٠٢	٩٨	متوسط استهلاك الفرد من مياه الشرب (جالون /يوم)
٣٠,٠	٢٩,٠	٢٠,٠	٨,٣٧	متوسط استهلاك الفرد من الطاقة الكهربائية (الالف كيلو وات ساعة/سنة)
٠٥٥٥	٧٧٩	٧٥٣	٨٣٩	نصيب الفرد من النفايات المنزلية (كجم)

المصدر : تم حسابها بواسطة الباحث بالاعتماد على البيانات الرسمية الصادرة من بلدية دبي

ومن الدوائر المحلية بالإمارة .

جدول ( ٦ ) الأهمية النسبية للقطاعات غير النفطية خلال الفترة ١٩٧٥-١٩٩٠

القطاعات الاقتصادية	٧٥	٨٥	٩٠	٩١	٩٢	٩٣	٩٤	٩٥	٩٦	٩٧	٩٨	٩٩
القطاعات النفطية	٠.٤٦	٠.٤٨	٠.٣٣	٠.٢٩	٠.٢٧	٠.٢١	٠.١٧	٠.١٨	٠.١٧	٠.١٦	٠.٠٧	٠.٠٩
القطاعات غير النفطية	٠.٥٤	٠.٥٢	٠.٦٧	٠.٧١	٠.٧٣	٠.٧٩	٠.٨٣	٠.٨٢	٠.٨٣	٠.٨٤	٠.٩٣	٠.٩١

المصدر : إحصاءات التنمية في دبي ، دائرة التنمية الاقتصادية - الكتاب الإحصائي السنوي ، بلدية دبي ، ١٩٩٩ .

جدول (٧) المؤشرات الاقتصادية لإمارة دبي خلال الفترة ١٩٩٤-١٩٩٩

القطاعات الاقتصادية	٩٠	٩١	٩٢	٩٣	٩٤	٩٥	٩٦	٩٧	٩٨	٩٩
عدد السكان بالالف	٥٠٦	٥٣٩	٥٧٣	٦١١	٦٥١	٦٨٩	٧٣٩	٧٦٤	٨٠٩	٨٦٣
الناتج المحلي الإجمالي بالمليار	٢٩	٢٩	٣٠.٦	٣١.٨	٣٦.٨	٤١.٣	٤٤.٧	٤٦.٩	٤٨.١	٥١
معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي	.	.	٥.٥٢	٣.٩٢	١٥.٧٢	١٢.٢٣	٨.٢٣	٤.٩٢	٢.٥٦	٦.٠٣
معدل التضخم	٤.٥	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٣	٢	٢
العاملون بالالف	٢٠٦	٢١٥	٢٣٣	٢٦٤	٣٤٢	٣٧٢	٣٩٠	٤١٦	٤٣٥	٤٥٥
متوسط دخل الفرد السنوي (بالالف دولار أمريكي)	١٥.٥٧	١٤.٦٢	١٤.٥١	١٤.١٤	١٥.٣٦	١٦.٢٩	١٦.٤٤	١٦.٦٨	١٦.١٦	١٦.٠٦

المصدر : إحصاءات التنمية في دبي ، دائرة التنمية الاقتصادية ، أعداد مختلفة ، الكتاب الإحصائي للتنمية ، بلدية دبي ، أعداد مختلفة .

- عند تحليل الهيكل الاقتصادي لإمارة دبي خلال الفترة ١٩٩٠-١٩٩٩ كما هو موضح من الجدول (٧) يتضح أن معدل النمو السنوي للسكان وصل الى نحو ٥.٥٪ بينما وصل معدل النمو السنوي للناتج المحلي الإجمالي للقطاعات النفطية وغير النفطية الى ٥.٨٪ مما يؤدي الى استمرار ارتفاع معدل نمو دخل الفرد وذلك في ظل انخفاض معدل التضخم من ٤.٥٪ عام ١٩٩٠ الى ٢٪ عام ١٩٩٩ . وهو معدل معقول طالما كان اقل من معدل نمو الناتج المحلي الحقيقي . ويرجع السبب في ارتفاع معدل التضخم عام ١٩٩٠ الى أن مرحلة النمو والتوسع في الإنتاج يصاحبها زيادة في الطلب على عناصر الإنتاج وينعكس ذلك على الأسعار. وان ارتفاع المعدل السنوي للسكان يؤدي الى ارتفاع معدل النمو السنوي للعمالة الى ٨.٢٪ خلال نفس الفترة . وذلك نتيجة اعتماد قطاع التجارة



والفنادق والمطاعم وبقية قطاع الخدمات على العمالة بشكل رئيسى . ويتوقع المخطط الهيكلى ان يصل إجمالى الناتج المحلى الإجمالى عام ٢٠١٥ الى ٧٥ مليار درهم. (٢٨)، وسوف يصل متوسط معدل نمو الناتج المحلى السنوى للقطاعات غير النفطية ٥,٦ ٪، ويتوقع ان يصل متوسط دخل الفرد السنوى الى ٢٢ ألف دولار أمريكى عام ٢٠١٥ . (٢٩)

- تشير بيانات الناتج المحلى الإجمالى الى النمو الحقيقى فى اقتصاد إمارة دبي . وعلى الرغم من أن عام ١٩٩٠ ومنتصف عام ١٩٩١ شهدت النتائج التى ترتبت على أحداث حرب الخليج ، إضافة إلى انخفاض أسعار النفط، والتغيرات الاقتصادية العالمية خاصة عام ١٩٩٧ والخاصة بالاضطرابات التى حدثت فى الأسواق الدولية بدءاً من دول جنوب شرق آسيا ووصولاً إلى الأسواق الأوربية والأمريكية والأزمة التى شهدها العالم عام ١٩٨٧، وأسبوع الانهيارات عام ١٩٩٧ وانتقال آثارها بشكل سريع إلى الأسواق الآسيوية والتى شهدت انهيارات متعددة سواء فى قيمة عملتها أو فى زوال مؤسسات كانت قائمة. إلا أن اقتصاد الإمارة تمكن من تحقيق معدلات نمو مرتفعة فى أغلب الأنشطة الاقتصادية.

- ترتفع مساهمة بعض الأنشطة الاقتصادية فى الناتج المحلى الإجمالى غير النفطى كالتجارة والصناعة والنقل والعقارات والتشييد والبناء حيث تصل نسبة مساهمة قطاع تجارة الجملة والتجزئة متضمنة المطاعم والفنادق فى الناتج المحلى الإجمالى حوالى ٢٥ ٪ كمتوسط خلال الفترة من عام ١٩٨٥ إلى ١٩٩٩ يليه فى الترتيب الخدمات الحكومية ثم الصناعة ثم النقل والتخزين والاتصالات والتمويل والتأمين ثم البناء والتشييد والعقارات كما هو موضح بالجدول (٨) .

- ظل نصيب القطاع الصناعى فى الناتج المحلى للدولة ثابتاً تقريباً بحوالى ١٣ ٪ فى المتوسط خلال ١٩٨٥-١٩٩٩ وهذا يعطى دلالة واضحة على أن الاقتصاد الإماراتى قد انتقل بأنماط الإنتاج نحو الخدمات مبكراً فى مراحل نموه بدون المرور بمراحل التنمية الصناعية فى البداية . على الرغم من زيادة مساحة التنمية العمرانية الصناعية من ١٩١٢ هكتار عام ١٩٩٣ الى ٢٨٦٠ هكتار عام ٢٠٠٠ أى ان معدل النمو العمرانى الصناعى يصل الى ٧ ٪ سنوياً خلال تلك الفترة، بالإضافة الى ان ٣٧,١ ٪ من المساحات الصناعية المخصصة للصناعات التحويلية وبقية مساحات الأراضى مخصصة لمستودعات التخزين والمعارض وسكن العمال بالمناطق الصناعية. (٣٠)

- إن القطاعات الرئيسية بالنسبة للعمالة عام ٢٠٠٠ هى التجارة والفنادق (٢٧,٢ ٪)،

جدول رقم ( ٨ ) تطور الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بإمارة دبي (بالمليون درهم)

خلال الفترة من ١٩٨٥-١٩٩٩

القطاعات الاقتصادية	٨٥	٩٠	٩١	٩٢	٩٣	٩٤	٩٥	٩٦	٩٧	٩٨	٩٩	المتوسط
التجارة	٢.٨٨٥	٣.٨٩٨	٤.٤٦٣									
%	٠,٢٠	٠,٢٠	٠,٢٢	٠,٢٠	٠,٢٢	٠,٢٣	٠,٢٠	٠,٢١	٠,٢٢	٠,٢٢	٠,٢٢	٠,٢١
الفنادق والمطاعم	٥٧٥	٧٧٨	٨١٥	٨٩٦	١.٠١٥	١.٠٢٣	١.٠٩٥	١.٥٤٩	١.٧٥٩	١٩١٥	٢.٢١	
%	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٣	٠,٠٣	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٤
الخدمات الحكومية	٢.٢٠٤	٣.٢٧٤	٣.٤٥٠	٣.٨٠٦	٤.١٦٥	٤.٢٤٥	٤.٤٥٢	٤.٦٦٩	٤.٨٩٧	٥.١٣٨	٥.٣٤٤	
%	٠,١٥	٠,١٧	٠,١٧	٠,١٧	٠,١٦	٠,١٣	٠,١٣	٠,١٢	٠,١٢	٠,١٢	٠,١٤	٠,١٤
المقارات	١.٠٠٠	١.٨٦١	٢.٠٩٢	٢.٢٩٠	٢.٧٤٤	٣.٧٥٩	٤.٣٨٩	٤.٨٣٨	٤.٧٧٣	٥.٠٨٢	٥.٢٨٩	
%	٠,٠٧	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١١	٠,١٢	٠,١٣	٠,١٣	٠,١١	٠,١١	٠,١١	٠,١١
النقل والتخزين	١.٣٦٢	١.٩٤٩	٢.١٦٥	٢.٦٩٣	٣.١٤٢	٣.٥٣٤	٤.٤٩٠	٤.٨٧٧	٥.٢٧٩	٥.٨١٣	٦.٠٢٦	
%	٠,٠٩	٠,١٠	٠,١١	٠,١٢	٠,١٢	٠,١١	٠,١٣	٠,١٣	٠,١٣	٠,١٣	٠,١٣	٠,١٢
التمويل والتأمين	١.٧٩٦	١.٨٨٢	٢.٢٧٤	٢.٣٤٣	٢.٦٢٦	٣.١١٥	٣.٤٩٠	٤.١٠٤	٣.٥٤٨	٤.٨٣٤	٥.٠٣٨	
%	٠,١٢	٠,١٠	٠,١١	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١١	٠,٠٨	٠,١١	٠,١١	٠,١٠
البناء والتشييد	١.٤٣٥	١.٨٨٠	٢.٠٤٠	٢.١٥٩	٢.٤٦٤	٣.٢٥٥	٣.٤٦٤	٣.٦٨٠	٤.٠٩٧	٤.٣٩٥	٤.٤٨١	
%	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠	٠,١٠
الصناعة	٢.١٧٧	٢.٢٢٣	٢.١٩٦	٢.٥١١	٢.٨٨٠	٤.١٩٣	٤.٦٧٧	٥.٢٢١	٥.٦٥٥	٥.٩٧١	٦.٢٢٩	
%	٠,١٥	٠,١١	٠,١١	٠,١١	٠,١١	٠,١٣	٠,١٤	٠,١٤	٠,١٤	٠,١٣	٠,١٣	٠,١٣
خدمات أخرى	٩٤٧	١.٦٩٣	٨٨٦	١.١٣٩	٧٦٤	١.١٠١	١.٢٣٨	١.١٩٨	٢.٥٧٠	١.٦٦٦	١.٦٩٧	
%	٠,٠٧	٠,٠٩	٠,٠٤	٠,٠٥	٠,٠٣	٠,٠٣	٠,٠٤	٠,٠٣	٠,٠٦	٠,٠٤	٠,٠٤	٠,٠٥
الإجمالي	١٤.٣٨١	١٩.٤٣٨	٢٠.٣٨١	٢٢.٣٨٩	٢٥.٣٧٨	٣١.٥٧٤	٣٤.٠١٧	٣٨.١٧١	٤١.٨٠٧	٤٤.٥٠٨	٤٦.٢٥٨	

المصدر : إحصاءات التنمية ، دائرة التنمية الاقتصادية ، أعداد مختلفة-الكتاب الإحصائي

السنوي ، بلدية دبي ، أعداد مختلفة.

الصناعات التحويلية (١٣.٦٪)، البناء والتشييد (١٢.٥٪) والخدمات الحكومية (١١٪).<sup>(٣١)</sup>  
 - يصل حجم العمالة عام ٢٠٠٠ الى ٤٨٣ الف عامل ويتوقع ان تصل الى ٦٨٥ الف عامل عام ٢٠٠٥ والى ١,٥ مليون عامل عام ٢٠١٢ وهى أعلى من توقعات خطة التنمية الاستراتيجية التى قدرتها بـ (١,١) مليون عامل.<sup>(٣٢)</sup>

- تبلغ مساهمة قطاع السياحة فى الناتج المحلى الإجمالى عام ١٩٩٩ حوالى ١١٪ بينما كانت عام ١٩٩٨ ١١,٦٪، ٣١٪ عام ١٩٩٧. وبالتالي يتضح أن مساهمة قطاع السياحة فى الناتج المحلى الإجمالى لامارة دى حوالى ٢,٥ مرة من مساهمة قطاع الفنادق والمطاعم وذلك بسبب ارتفاع قيمة مشتريات السائحين من النشاط التجارى.<sup>(٣٣)</sup>

#### ج - استعمالات الأراضى

- إن معدلات النمو لها تأثير مباشر وكبير على الحاجة إلى الأراضى والخدمات العامة والمرافق والتغيرات فى المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية يكون لها تأثير عميق على التطوير والتنمية العمرانية.

- بتحليل معدلات التطور العمرانى لمنطقة دى الحضرية خلال الفترة ١٩٩٣-٢٠٠٠ يتضح ان المساحة المنماة زادت من ١٤٩,٣ كم مربع عام ١٩٩٣ إلى ٢٠٤ كم مربع عام ٢٠٠٠. وزاد عدد السكان من ٦١١ ألف عام ١٩٩٣ إلى ٨٦٣ ألف نسمة عام ٢٠٠٠ كما هو موضح من الجدول رقم (٩).

- يتضح ان معدل النمو الحضرى وصل الى ٤,٦٪ سنوياً خلال الفترة ١٩٩٣-٢٠٠٠ بينما كان ٣,٩٪ سنوياً خلال الفترة ١٩٨٥-١٩٩٣، ويتوقع ان يصل معدل النمو السنوى الحضرى الى ٣,٨٪ عام ٢٠٠٥ للمحافظة على الرصيد المتبقى من الأراضى وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة. ويصل معدل النمو السنوى للسكان خلال الفترة ١٩٩٣-٢٠٠٠ الى ٥,١٪ بينما كان ٦,٤٪ خلال الفترة ١٩٨٥-١٩٩٣. كما هو موضح من الجدول رقم (٥).

- إن نسبة استعمالات الأراضى المخصصة والمعمره خلال الأعوام ١٩٩٣ - ٢٠٠٠ بلغ أربعة أضعاف النسبة للأعوام ١٩٨٥ - ١٩٩٣، وكان هذا نتيجة للنمو الاقتصادى الكبير خلال تلك الفترة.

- تصل الاستعمالات السياحية بمنطقة دى الحضرية إلى حوالى ٣٢٩٦ هكتار عام ٢٠٠٠ أى بنسبة مثوية تقدر ١٦,١٪ من إجمالى مساحة المنطقة الحضرية. ويصل معدل النمو السنوى

للاستعمالات الرياضية والترفيهية حوالي ٣,٤ ٪ خلال الفترة من عام ١٩٨٥ حتى عام ١٩٩٣ ثم زاد معدل النمو السنوي الى ٨,٦ ٪ عام ٢٠٠٠ نتيجة الاهتمام بتوسيع الرقعة الخضراء وتنشيط الحركة السياحية .. وتصل مساحة المحميات الطبيعية فى إمارة دى الى نحو ١٦.٣٤٥,٩ هكتار (١٣, ٤٢٣٠ هكتار للمحميات الشاطئية ٥,٨٦٢٣ هكتار للمحميات البحرية ٧٢,٧٤٨٨ هكتار للمحميات البرية) <sup>(٣٤)</sup> ويتوقع ان تنخفض مساحة المحميات الشاطئية نتيجة إنشاء العديد من المشاريع السياحية عليها .

#### د- الإسكان

- إن الإسكان والخدمات المتعلقة به تشكل ٥٠ ٪ من المساحة الإجمالية لمنطقة دى الحضرية .  
- إسكان المواطنين يستحوذ على أكبر مساحة أراضى من قطاع الإسكان (٦٠ ٪ إلى ٧٠ ٪ من إجمالى المساحة السكنية) ويكثافات سكانية منخفضة لا تتجاوز ٢٠ - ٣٠ شخص بالهكتار، وهذا الواقع كان السبب فى إعادة النظر فى سياسة منح الأراضى وخفض مساحات لقطع الأراضى الممنوحة من (١٥.٠٠٠ إلى ١٠.٠٠٠) قدم فى المخططات الجديدة .

جدول رقم (٩) مساحات التنمية العمرانية خلال الفترة من ١٩٨٥-٢٠٠٥ (بالهكتار)

استعمالات الاراضى	المساحة عام ١٩٨٥	النسبة المئوية	المساحة عام ١٩٩٣	النسبة المئوية	المساحة عام ١٩٩٨	النسبة المئوية	المساحة عام ٢٠٠٠	النسبة المئوية	المساحة عام ٢٠٠٥	النسبة المئوية
سكنى	٢٤٢٨	٢٢,١	٣,٧٣١	٠,٢٥	٥,٦٦٩	٣٠,٢	٦١٣٤	٣٠,١	٧,٢٩٧	٢٩,٩
سكنى/تجارى	٢٣٥	٢,١	٣٢٦	٢,٢	٥٤٩	٢,٩	٦٤٩	٣,٢	٩٠٠	٣,٧
تجارى	٢٤٥	٢,٢	٣٧٢	٢,٥	٤٨١	٢,٦	٥١٧	٢,٥	٦٠٧	٢,٥
صناعى	١٢٤٢	١١,٣	١١,٩١٢	١٢,٨	٢,٥٦٢	١٣,٦	٢٨٦١	١٤,٠	٣,٦١١	١٤,٨
النقل	٢٢٣٩	٢٠,٤	٢,٥٦٧	٢٧,٢	٣,٤٤٧	١٨,٤	٣,٨٨١	١٩,٠	٤,٩٦٧	٢٠,٣
الخدمات الحكومية/ المؤسسية/ الرياضية والترفيهية	١٩٤٠	١٧,٧	٢,٤٢٥	١٦,٢	٢,٥١٨	١٣,٤	٢٦٤٧	١٣,٠	٢,٩٧٠	١٢,٢
استعمالات أخرى	٢٦٤٠	٢٤,١	٣,٥٩٢	٢٤,١	٣,٥٥٨	١٨,٩	٣٧٠٥	١٨,٢	٤,٠٧٤	١٦,٧
الاجملى	١٠.٩٦٩	١٠٠	١٤,٩٢٥	١٠٠	١٨,٧٨٤	١٠٠	٢٠,٣٩٤	١٠٠	٢٤,٤٢٦	١٠٠

المصدر : بيانات عام ١٩٨٥-١٩٨٣ من المخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية- بلدية دى-  
عام ١٩٩٥، بيانات ١٩٩٨ من استراتيجىة وبرامج تنفيذ المخطط الهيكلى لمنطقة دى الحضرية-  
١٩٩٩، بيانات عام ٢٠٠٠-٢٠٠٥ تم تقديرها بواسطة الباحث .

- إن عدم وجود خطة مناسبة تحدد المراحل الزمنية لتنمية وتطوير المناطق العمرانية الجديدة والسياسة الحالية لمنح الأراضي كانت السبب الرئيسي لظاهرة النمو العشوائي غير المنظم لمنطقة دبي الحضرية .

- إن استمرار ظاهرة تركيز القطاع الخاص فى دبي على تطوير السكن لذوى الدخل المرتفع كانت السبب الرئيسي فى ازدياد عدد الأشخاص وأرباب الأسر العاملين فى دبي الذين يختارون الإمارات الشمالية للسكن حيث تتوفر المساكن المناسبة والإيجارات المنخفضة مقارنة بدبي والذين يقدر عددهم بحوالى (٥٠.٠٠٠) (٣٥) رب أسرة . وقد كان هذا هو السبب أخيراً فى اتخاذ بلدية دبي قراراً لتطوير مساكن لذوى الدخل المحدود .

- إن تخصيص ٣٠٪ من مساحة المناطق التخطيطية الجديدة لسكن الوافدين داخل المناطق المخصصة للمواطنين بالإضافة إلى ما هو متوفر فى المناطق المبنية حالياً سوف يؤمن الحاجة لسكن الوافدين حتى عام ٢٠١٥ .

#### ه - النقل

- هناك زيادات كبيرة فى أعداد المتنقلين يومياً بين دبي والإمارات الشمالية واستمرار الاختناقات المرورية على محاور الحركة .

- استمرار النمو الحضري العشوائي غير المنتظم وتأثيره السلبي على حركة المرور .

- تزايد الاختناقات المرورية على معابر المدينة .

- استمرار التركيز على الاستعمال الفردى للسيارات وعدم وجود رؤية واضحة وسياسة محددة لنظام النقل تخدم الاحتياجات الاقتصادية للسكان وتحمى البيئة .

- إنه من المتوقع أن يكون هناك نقص فى إمكانية تمويل مشاريع النقل فى المستقبل بسبب تصاعد وازدياد الحاجة لهذه المشاريع .

- هناك حاجة إلى تنسيق أقوى بين الأجهزة والإدارات الحكومية المختصة بالنقل .

- عدم وجود سياسة شاملة للنقل الجماعى .

#### و - البنية التحتية

- تعتبر المياه والكهرباء من أهم عناصر البنية التحتية حيث بلغت الاحتياجات من الطاقة الكهربائية لعام ٢٠٠٠ نحو ٢٠٠٠ ميجاوات ومن المتوقع أن تصل هذه الحاجة إلى ٤٣٠٠ ميجاوات فى عام ٢٠١٥ (٣٦) . لقد بلغت الحاجة من المياه المعالجة خلال عام ٢٠٠٠ إلى ١٢٠ مليون

جالون فى اليوم وذلك أثناء الذروة العظمى ويتوقع أن تصل هذه الحاجة إلى ٢٠٦١ مليون جالون فى اليوم فى عام ٢٠١٥. <sup>(٣٧)</sup> وتبلغ مساحة المحرمات المخصصة حالياً لشبكة نقل المياه والكهرباء (دون اعتبار المحرمات المخصصة للغاز) ٢.٥٠٠ هكتار ويشكل ذلك ٤٪ من المساحة الكلية للمخطط الهيكلى باستثناء مساحة المنطقة الحرة فى جبل على. <sup>(٣٨)</sup> وبلغت الطاقة القصوى لمحطة الطاقة بمنطقة جبل على والبالغة حوالى ٦.٠٠٠ ميجاوات سوف يتم الوصول إليها خلال الأعوام ٢٠١٨ - ٢٠٢٠. <sup>(٣٩)</sup>

- يأتى الصرف الصحى بعد الكهرباء والمياه فى الأهمية حيث إن شبكة الصرف الصحى تخدم حالياً ٦٥٪ من السكان وعليه فهناك ضرورة ملحة لزيادة الاستثمارات فى هذا القطاع لتغطية الاحتياجات الحالية والمستقبلية .

#### ز- النفايات الصلبة

- إن معالجة النفايات تتم بشكل جيد نسبياً رغم أن معدل إنتاج الفرد الواحد من هذه النفايات المنزلية يصل إلى (٩٤١) <sup>(٤٠)</sup> كيلو غرام فى السنة وهذا يعتبر ثانى أعلى معدل إنتاج فى العالم وقد حددت بلدية دى هدفاً منشوداً لتقليص هذا المعدل إلى (٥٥٥) كيلو غرام فى عام ٢٠٠١ والهدف الثانى هو تقليص حجم النفايات الصلبة الكلية عن طريق تصنيف وإعادة استعمال ٨٠٪ من هذه النفايات مما ينتج عنه خفض ما يصل إلى مجمع النفايات إلى ٢٠٪. <sup>(٤١)</sup>

#### ح - البيئة

- إن المحافظة على مستوى الجودة العالى للبيئة يعتمد على نقاوة الماء والهواء وعلى ازدهار وغو الحياة النباتية والحيوانية وعلى تواجد مستوى عالى حضرى والحكمة فى استعمال الموارد. وبالرغم من التقدم الملحوظ فى مجال التركيز على المواضيع البيئية بما فى ذلك الإصلاحات الإدارية والتغطية الإعلامية الوافرة فإن هناك قضايا رئيسية يجب معالجتها والانتباه إليها بما فى ذلك : ازدياد تلوث الهواء الناتج من عوادم السيارات وإنتاج الطاقة والنشاطات التجارية والصناعية . والنسبة العالية للاستعمال الفردى للمياه وتلوث مياه الخليج والخور الناتجة عن مصادر برية وبحرية . وعدم وجود فهم كافى لقيمة وأهمية الحياة النباتية والحيوانية بما فى ذلك الضغوط المستمرة العمرانية على المناطق المحمية وفقدان الأجواء الطبيعية لتعايش المخلوقات. وعدم المعرفة الدقيقة لمدى وأهمية الحياة المتوقعة للموارد غير المتجددة . وعدم وجود حوافز وقاعدة متينة لإعادة استعمال النفايات

والتقليل منها. هذا بالإضافة الى زيادة فى التلوث السمعى فوق معدلات الضجيج المسموح بها وبالغلة ٥٥ DBA أثناء النهار و ٤٥ DBA خلال الليل وتأثير ذلك على المستوى المعيشى. (٤٢)

### المخلاصة والتوصيات :

تمكنت إمارة دبي خلال السنوات الماضية من اجتياز مراحل هامة فى مجال التخطيط الشامل، مما جعل دبي تتبوأ مركزاً مميزاً فى التجارة والسياحة .

وسعيماً من البلدية فى تبنى منهج علمى متعارف عليه عالمياً فى مجال التخطيط فقد أوكلت مهمة إعداد وثيقة شاملة لتطوير الإمارة عام ١٩٦١ لبيت خبرة أجنبى، وبعد ذلك قامت البلدية فى عام ١٩٧٠ بإعداد المخطط الأساسى للإمارة .

وقد استطاعت بلدية دبي خلال فترة الثمانينات من تنفيذ البنية الأساسية للمناطق النمّاة بصورة سريعة وإنشاء العديد من المشاريع الخدمية ومشاريع المرافق العامة بناء على تصور عام لاتجاه النمو العمرانى .

وفى عام ١٩٨٥ كانت البداية الحقيقية لوضع أسس ومبادئ التخطيط الشامل عندما تم تكليف شركة استشارية عالمية بوضع مخطط التنمية الشامل لإمارة دبي . وفى أوائل التسعينات بدأت تظهر نتائج الاستثمارات التى تمت فى السنوات الماضية من بناء المرافق الرئيسية مثل شبكات الطرق والصرف الصحى والرى... الخ من المشاريع الحيوية .

ولكى تواكب إمارة دبي التقدم فى مجالات الحياة المختلفة، عملت الإمارة على وضع خطط مستقبلية طويلة المدى للعشرين سنة القادمة ابتداءً من عام ١٩٩٣ لمواكبة نمو الإمارة السريع فى مختلف المجالات وتحقيق التنمية المستدامة، اشتملت على رؤية مستقبلية للتنمية العمرانية .

وتم تبنى استراتيجية تنفيذ المخطط الهيكلى والذى يعتبر المخطط الاستراتيجى الشامل طويل المدى الذى يهدف الى توجيه التنمية الحضرية، واعداد برامج تنفيذية سنوية من خلال خطة خمسية تبدأ مرحلتها الأولى فى الفترة ( ٢٠٠١ - ٢٠٠٥ ) والتى تم فيها إعداد دراسات مستقبلية لجميع قطاعات التنمية، ومنها الإسكان والصناعة والخدمات العامة والمرافق والنقل العام والبيئة ... الخ . كما اشتملت تلك الخطة على معايير وإجراءات رقابية لضبط الجودة فى الاداء، بهدف تحقيق أفضل الإنجازات بأقل التكاليف . كما تضمنت رؤية واضحة لتحقيق الرخاء والرفاه الاجتماعى للمواطن فى دبي ، ومن خلال هذه الرؤية تمت بلورة مجموعة من الأهداف العامة والسياسات والاستراتيجيات

اللازمة لتنفيذ هذه الخطة .

وبناءً على الخطة الخمسية والدراسة التفصيلية للإنفاق والإيرادات العامة، تم وضع برنامج يحدد أولويات تنفيذ المشروعات ومواقعها بالنسبة لجميع جوانب التنمية مع التركيز على المشروعات العامة لبلدية دبي لتطوير منظومة الخدمات والمرافق التي تدعم التوجه المالى والتجارى والسياحى للإمارة من خلال التركيز على توفير مناخ مثالى للاستثمار والسياحة .

### التوصيات:

(١) توصى الدراسة بأن تولى سياسة تنمية الأراضى اهتماماً أكبر بهدف تقييم تلك السياسات وتحديد آثارها الاستراتيجية وصياغة سياسات أكثر فاعلية على المدى البعيد لتعكس الاحتياجات والإمكانات المتوفرة خصوصاً فى ضوء المؤشرات الآتية :

أ- ندرة الأراضى المتوفرة للتنمية المستقبلية .

ب- ارتفاع تكاليف توفير الخدمات والمرافق العامة .

ج- صغر حجم الأسرة المواطنة مستقبلاً من حيث عدد الأفراد .

د- ارتفاع تكاليف البناء والصيانة وزيادة أعباء إدارة المسكن .

(٢) التركيز على عناصر الخطة الاستراتيجية كالتالى :

أولاً : بالنسبة إلى تخطيط المدن

- توفير المسكن للسكان بتكلفة اقتصادية مناسبة.

بالإضافة الى اعتماد مبدأ التنمية المستدامة كهدف أثناء تطوير المعايير والسياسات والبرامج للقطاعات التخطيطية المختلفة من خلال اعتماد سياسات عملية قابلة للتطبيق وتعالج المشاكل المستحدثة من خلال التسارع المتوقع للتنمية فى المرحلة القادمة وإدخال البعد البيئى فى التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضى. أيضا التحكم فى النمو والتطوير الحضرى بشكل منظم والحفاظ على الرصيد المتبقى من الأراضى داخل النطاق العمرانى للاحتياجات المستقبلية . أيضا أهمية توجيه وإدارة النمو الحضرى بما يتفق مع السياسات التخطيطية المعتمدة من خلال المخطط الهيكلى. بالإضافة الى تطوير المناطق حسب برامج زمنية تعكس النمو الفعلى للسكان والاقتصاد. وتقلص الفجوة الزمنية القائمة بين توزيع الأراضى وتطويرها الفعلى وذلك لتخفيف ظاهرة النمو العشوائى غير المنظم ولتحسين المستوى العمرانى وإمكانية استمرار التمويل والتنمية المستدامة للبيئة التحتية



والخدمات العامة ، وتحقيق الاستعمال الكفؤ للاستثمارات الخاصة بالبنية التحتية والخدمات والحد من النمو العشوائي لل عمران.

من التوصيات الهامة للدراسة أهمية تحقيق التنسيق الفعال والعملى لتنفيذ استراتيجية التنمية العمرانية بين إدارات البلدية المختلفة وأجهزة ودوائر الإمارات الأخرى. والتركيز على التحول من تخطيط الأراضى إلى تنمية وتطوير المناطق المخططة وإلى حماية مناطق المحميات . هذا بالإضافة إلى تحديث المعايير التخطيطية وطرق تطبيقها وذلك بهدف المحافظة على الأرض كمورد للاحتياجات المستقبلية ويكون ذلك بالغ الأهمية فى ضوء عدم وجود سوق حر للأراضى .

هذا بالإضافة إلى إعطاء الأفضلية فى منح الأراضى إلى من يرغب فى استعمالها فى تطوير الصناعات التحويلية وذلك لقدرتها على المساهمة بشكل كبير فى دعم وتقوية الناتج المحلى الإجمالى لدبى ، بالإضافة لذلك فإن هذا سوف يساعد فى إيجاد فرص عمل ذات دخل عالى قادرة على استقطاب مواطنى الإمارات تمشياً مع سياسة الدولة فى هذا الاتجاه . مع الاهتمام بالآثار البيئية من خلال تطوير نظم تخطيطية ومعايير لتشجيع استخدام مواد بناء صديقة للبيئة . وتطوير قوانين البناء لتشجيع تصميم أبنية تأخذ فى الاعتبار المعيار البيئى كالمناخ فى إمارة دبى .

ثانياً : بالنسبة إلى النقل والمواصلات

توصى الدراسة بتطوير سياسات وبدائل النقل والمرور لرفع كفاءة نظام النقل مما يتمشى مع أهداف التنمية والرؤية الموضوعية وتشجيع استخدام الوقود النظيف وخصوصاً التوسع فى استعمال الوقود الخالى من الرصاص. ووضع سياسات لضبط الانبعاثات الناتجة من السيارات

ثالثاً : بالنسبة إلى حماية البيئة وإدارة النفايات

توصى الدراسة بأهمية وضع تشريعات لعناصر البيئة شاملة الهواء والمياه والتربة والضوضاء والنفايات بأنواعها المختلفة . ووضع برامج رقابية فعالة لقضايا التلوث الصناعى والنظافة العامة . أيضاً وضع مقاييس للممارسات المتعلقة بالصحة المهنية والسلامة الصناعية . وتطوير مرافق ملائمة للتخلص البيئى السليم من النفايات الصلبة والطبية والخطرة .

هذا بالإضافة إلى إنشاء محطات رصد لنوعية البيئة وتطوير القدرات المخبرية للفحوصات البيئية. وتدريب وتأهيل الكوادر الفنية المتخصصة فى قضايا التخطيط والرقابة والإشراف على عمليات الإدارة البيئية وتحسين برامج وإجراءات جمع ونقل والتخلص من النفايات الصلبة مع تشجيع

برامج ملائمة لاعادة التدوير وفرز النفايات.

أيضا توصى الدراسة بأهمية تشجيع المرحلة فى تنمية وتطوير المناطق السكنية التجارية وذلك للتخفيف من تجريد الأراضى من التغطية الطبيعية وازدياد الأتربة والغبار. وتشجيع استعمال أمثلة جيدة للتطور والتنمية للمناطق تحتوى على تصاميم متقدمة للمعالجة البيئية بهدف أن تكون قدوة لتطوير المناطق الأخرى. وضرورة التخلص من مياه الصرف الصحى المعالجة فى الخور وتطوير الخطوات اللازمة للتخفيف من أثرها السلبى. وتطوير وتنفيذ خطة متكاملة للحفاظ على المناطق المحمية. بالاضافة الى أهمية البدء فى برنامج توعية للجمهور للتخفيف من الحجم المتزايد للنفايات مع البدء فى وضع رسوم للتخلص من النفايات وبقايا مواد البناء من خلال إقامة حدائق لتغطية مجمعات النفايات وذلك عن طريق إدراجها كجزء فى إعداد المخطط العام للرى.

رابعاً: بالنسبة إلى إدارة الطاقة

توصى الدراسة بضرورة تحسين تصاميم المباني السكنية والتجارية لخفض استهلاك الطاقة، وتطوير آليات اقتصادية ملائمة لترشيد الطاقة فى الاستعمال المنزلى والتجارى والصناعى. مع زيادة الوعى لترشيد والمحافظة على الطاقة ، أيضا أهمية تطوير الإحصاءات والمعلومات الوطنية لاستخدامات الطاقة مع النظر فى إمكانية ربط الشبكات على مستوى دولة الإمارات وجدها. أيضا الاهتمام باستخدام وسائل طاقة متجددة كالطاقة الشمسية. والتوسع فى برنامج المحافظة على استعمال الطاقة لتشجيع الاستعمال المرشد وخصوصاً فى أجهزة وأنظمة التكييف والعزل والتظليل وتقليل مخاطر الممارسات السلبية فى الاستهلاك بما فى ذلك ربط تعرفه الكهربيا مع حجم الاستعمال. أيضا أهمية دراسة تأثير شبكة التيار العالى على المظهر العام للمدينة كحاجز بصرى ووظيفى وعالق لاستمرارية المناطق التخطيطية. ومتابعة ذلك بشكل مستمر خاصة عمليات دفن شبكة التيار العالى كليا أو جزئياً تحت الأرض وخصوصاً فى المناطق الرئيسية العمرانية من المدينة . كذلك أهمية العمل على تحديد تكلفة الوحدة الحقيقية للمنتجات من الكهربيا بشكل دقيق بما فى ذلك الكلفة الاستثمارية المبدئية وكلفة الإنتاج والإدارة والصيانة والتجديد وكلفة التمويل ومعدلات التضخم وذلك بهدف المقارنة العلمية والاقتصادية الشاملة للأساليب المختلفة لإنتاج الطاقة ووضع استراتيجية مالية لاسترداد الكلفة الفعلية وتكاليف التجديد علماً بأن المعايير الدولية تحدد متوسط عمر الحياة الإنتاجية للمحطات بـ ۲۰ - ۳۰ سنة .

## خامساً : بالنسبة إلى صحة البيئة

أهمية وضع تشريعات واطر سليمة تختص بصحة البيئة. مع وضع معايير لمنع انتشار الأمراض بما فى ذلك التطعيم والتبليغ والمراقبة والتفتيش والرصد. ومراقبة ومتابعة الأمراض الوبائية والأمراض المعدية والوقاية منها وأهمية وضع أنظمة رقابية فعالة لضمان صحة الأغذية شاملة توفير الفحوصات المخبرية اللازمة . ومراقبة الأمراض التى تنتقل بواسطة الحيوانات والوقاية منها ومكافحة الآفات الضارة والحشرات المزعجة .

## سادساً : بالنسبة إلى إدارة المياه والصرف الصحى والرى

حيث توصى الدراسة بأهمية تطوير برنامج المحافظة على الماء واستعماله بشكل جيد. وتطوير استراتيجية لتخزين المياه ودراسة إمكانية التخزين فى طبقات الأرض المناسبة باستخدام تكنولوجيا التخزين وإعادة الضخ فى طبقات الأرض المائية . ASR

أهمية التنسيق مع الأجهزة المختلفة فيما يتعلق بمخطط الطوارئ الموضوع من قبل إدارة المياه والكهرباء وخصوصاً مع إدارة الدفاع المدنى والخدمات. وضرورة العمل الجدى على إلزام المواطنين القيام بدفع فواتير المياه والمشاركة فى تحمل هذا العبء أسوة بالمستعملين الآخرين وخصوصاً فى ضوء ترشيد الاقتصاد. هذا بالإضافة إلى ضرورة العمل الجدى على حث المواطنين على القيام بتسديد فواتير الصرف الصحى والمشاركة فى تحمل هذه المسؤولية خصوصاً فى ضوء السياسات الرامية إلى الترشيد فى النفقات وأسوة بالمستعملين الآخرين . أيضا العمل على محاولة تغطية نفقات بناء شبكة الصرف الصحى عن طريق زيادة رسم الاتصال مع الشبكة ليتناسب مع الحجم المتوقع للاستعمال .

كما توصى الدراسة بأهمية الإسراع فى عمليات التصميم النهائى لأحواض تجميع مياه الأمطار وذلك بسبب حجمها وتأثيرها على مخططات مناطق التطوير مع معالجة التأثيرات السلبية الممكن حدوثها أو تأثيرها على هيكل التصاميم التفصيلية للمناطق . مع العمل على تخفيض كمية المياه اللازمة لرى الحدائق والمناطق الخضراء والتجميلية وذلك عن طريق الاختيار المناسب لنوعية الأشجار والنباتات المستعملة.

كذلك أهمية العمل على التخلص من مياه الصرف الصحى المعالجة وغير المستخدمة فى الرى خلال أشهر الشتاء عن طريق ضخها إلى البحر من خلال نظام المسقط البحرى بدلاً من التخلص منها مباشرة إلى الخور وذلك حفاظاً على نقاء ونظافة الخور الذى يشكل الرئة المركزية لدي . مع أهمية توفير مخطط شامل للرى. لتحقيق الاستعمال الكفؤ والكلى لمخارج مياه شبكة الرى عن طريق

التنسيق مع إدارة الدفاع المدنى ومعالجة موضوع الضغوط المطلوبة من هذه الخارج .

### هوامش الدراسة والمراجع

١- لمزيد من التفصيل حول هذا الموضوع راجع : د. حميد جاسم، فتحى الحسينى وآخرون ،  
الاقتصاد الصناعى ، ١٩٧٩ ، صفحة ١٧٩ .

2- INTERNATIONAL INSTITUTE FOR AERIAL SURVEY AND EARTH  
SCIENCE (ITC) WORKING PAPER NO.12.1998,p11

### 3. IBID

٤- لمزيد من التفاصيل راجع د. صقر احمد صقر، التنمية الاقتصادية ، مذكرة خارجية، معهد  
التخطيط القومى ، ١٩٨١ .

٥- د. صقر احمد صقر ، المرجع السابق .

٦- وزارة التخطيط -إدارة التخطيط العام ، التخطيط فى دولة الإمارات العربية المتحدة ،  
١٩٨٣ ، ص ٤٩

٧- إدارة التخطيط والمساحة ، بلدية دى ، مصدر سبق ذكره .

بلدية دى، تقرير المجلس البلدى ، ١٩٥٥ ، صفحة رقم ٤ .

٨- المصدر السابق .

٩- جون هاريس ، المخطط الأساسى الأول لامارة دى ، بلدية دى ١٩٦٦ .

١٠- إدارة التخطيط والمساحة ، بلدية دى، مرجع سبق ذكره .

١١- يمكن الاطلاع على دراسات وتقارير مخطط التنمية الشامل لامارة دى، مشروع تخطيط  
التنمية للاهم المتحدة وإدارة تخطيط المدن ببلدية دى، مؤسسة دو كسادس العالمية ١٩٨٨ .

١٢- يعتبر المخطط الهيكلى هو المخطط الاستراتيجى الشامل طويل المدى الذى يهدف الى  
توجيه التنمية الحضرية ، حيث يحتوى على خطة تنمية شاملة ومرنه للنمو الحضرى المستقبلى  
ويعتمد على الترابط والتنسيق بين مختلف القضايا والسياسات لعناصر التخطيط الشامل ( العناصر  
الاجتماعية والاقتصادية وعنصر استعمالات الأراضى ، والنقل ، والمرافق العامة ، والإسكان،  
والخدمات العامة ، والموارد البيئية )

13. DUBAI MUNICIPALITY , EXISTING CONDITION DATA UPDATE  
ANALYSIS REPOTS , DUBAI,1994, 1995

14. DUBAI MUNICIPALITY , FINAL STRUCTURE PLAN REPORT,  
OP.CIT , P2.-19 ,2-30,4-9.MAY 1995

15. DUBAI MUNICIPALITY, IMPLEMENTATION STRATEGY AND PROGRAMMES OF DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN, DETAILED 5-YEAR PLAN AND CAPITAL IMPROVEMENT PROGRAMME (2001-2005), NOVEMBER, 1999.

16. DUBAI MUNICIPALITY, FINAL STRUCTURE PLAN REPORT, DUBAI MUNICIPALITY, DUBAI, MAY 1995.

DUBAI MUNICIPALITY, IMPLEMENTATION STRATEGY AND PROGRAMMES OF DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN, HOUSING , WORKING PAPER 4A PHASE2 ,P5-1

ولمزيد من التفصيل حول هذه القضايا أنظر:

سالم الشافعي ، دراسة الآثار التخطيطية لاستراتيجية لسياسات تنمية الاراضى بمدينة دبي ، دراسة غير منشورة ، بلدية دبي ، ١٩٩٩ .

١٧- سالم الشافعي، مرجع سابق .

١٨- بلدية دبي، إدارة الطرق ، دبي ، ٢٠٠٠ .

١٩- بلدية دبي، مركز الإحصاء ، الكتاب الإحصائي السنوي ، دبي، عام ٢٠٠٠

٢٠- بلدية دبي ، مركز الإحصاء ، المسح الإحصائي الشامل لامارة دبي، إجمالي السكان

وخصائص المباني والوحدات السكنية والمنشآت، بلدية دبي ، عام ٢٠٠٠ .

٢١- لمزيد من التفاصيل انظر : سالم الشافعي، مقالة بجريدة الخليج ٢٧/١٠/٢٠٠١

بعنوان " شخص يفقد حياته فى دولة الإمارات العربية المتحدة كل ١٦ ساعة، حوادث السير فى المرتبة الثانية لأسباب الوفيات بعد أمراض القلب والشرايين " .

٢٢- بلدية دبي ، مركز الإحصاء ، الكتاب الإحصائي السنوي، مصدر سبق ذكره .

٢٣- بلدية دبي، مركز الإحصاء ، المسح الإحصائي الشامل لامارة دبي، مصدر سبق ذكره .

٢٤- تم تحديدها بواسطة الباحث بالاعتماد على البيانات الصادرة من المسح الإحصائي

الشامل أعوام ١٩٩٣، ٢٠٠٠ ، مركز الإحصاء ، بلدية دبي . وتعداد السكان لدولة الإمارات ، وزارة

التخطيط ، عام ١٩٩٥ ، ولمزيد من التفصيل انظر:

حامد هطل ، النمو السكاني وعلاقته بالتطورات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية ، المؤتمر

العام الثاني عشر لمنظمة المدن العربية ، الانفجار السكاني فى المدن العربية وتحديات القرن الواحد

والعشرين ، الكويت ٢٤-٢٦ ابريل عام ٢٠٠٠ ، صفحة ٤٥٣ .

٢٥- المسح الإحصائي الشامل لامارة دبي، مصدر سبق ذكره .

× DUBAI MUNICIPALITY, FINAL STRUCTURE PLAN REPORT, DUBAI MUNICIPALITY, P2.-19 , IMPLEMENTATION STRATEGY AND PROGRAMMES OF DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN , FINAL REPORT ,NO NUMBER,1999.

26. DUBAI INTO THE 21 ST CENTURY, DUBAI STRATEGIC DEVELOPMENT PLAN (1996-2000),THE DEPARTMENT OF ECONOMIC, GOVERNMENT OF DUBAI , DECEMBER 27/3/1996 ,P13.

27. IBID

28. IMPLEMENTATION STRATEGY AND PROGRAMMES OF DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN, LONG -TERM PLAN (2001-2015), NOVEMBER, 1999.

29. DUBAI INTO THE 21 ST CENTURY, DUBAI STRATEGIC DEVELOPMENT PLAN (1996-2000), OP.CIT, P13.

30. IMPLEMENTATION STRATEGY AND PROGRAMMES OF DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN , DETAILED 5-YEAR PLAN AND CAPITAL IMPROVEMENT PROGRAMME (2001-2005),NOVEMBER,1999

٣١- إحصاءات التنمية فى دبي، دائرة التنمية الاقتصادية، مرجع سبق ذكره .

٣٢- المسح الإحصائي الشامل لامارة دبي، مصدر سبق ذكره . وتم تقدير بيانات عام ٢٠٠٥.

٣٣- اثر السياحة والتسويق التجارى، HISTORY SURVEY DUBAI حكومة دبي،

عام ٢٠٠٠.

٣٤- المصدر السابق.

٣٥- إدارة التخطيط والمساحة، بلدية دبي، مصدر سبق ذكره .

٣٦- دراسة النقل الشامل ، ط٧٠٠ ، مسح المنطق والمقصد ، بلدية دبي ، ادارة الطرق،

١٩٩٨.

٣٧- دائرة كهرباء ومياه دبي، حكومة دبي، بالتنسيق مع استشارى استراتيجية وبرامج تنفيذ

المخطط الهيكلى، ٢٠٠٠.

٣٨- إدارة التخطيط والمساحة، بلدية دبي، مصدر سبق ذكره .

لمزيد من الاطلاع على المعايير التخطيطية للمرافق العامة (البنية الأساسية ) انظر :

× PROJECT INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT, HANDBOOK, DEVELOPMENT INFRASTRUCTURE AND SERVICES COUNCIL OF ULT-THE URBAN LAND INSTITUTE, 1989.

٣٩- دائرة كهرباء ومياه دبي، مرجع سبق ذكره .

٤٠- بلدية دبي، مركز الإحصاء ، الكتاب الإحصائي السنوي، مرجع سبق ذكره .

٤١- بلدية دبي، إدارة البيئة ، عام ٢٠٠٠ وانظر ايضاً :

× IMPLEMENTATION STRATEGY AND PROGRAMMES OF DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN, DETAILED 5-YEAR PLAN AND CAPITAL IMPROVEMENT PROGRAMME OP.CIT

٤٢- المرجع السابق.