

# جمهورية مصر العربية



معهد التخطيط القومى

## سلسلة مذكرات خارجية

مذكرة خارجية رقم ( ١٦٠٨ )

النظام الشامل لتخطيط استعمالات الأراضى

بإمارة دبي لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة

إعداد

د.حامد إبراهيم هظل

نوفمبر ٢٠٠١

جمهورية مصر العربية - طريق صلاح سالم - مدينة نصر - القاهرة - مكتب بريد رقم ١١٧٦٥

A.R.E Salah Salem St. Nasr City , Cairo P.O.Box : 11765

# النظام الشامل لتخطيط استعمالات الأراضي بإمارة دبي

## لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة

### مقدمة :

لقد شهدت مدينة دبي خلال العقود الأربعة الماضية نمواً اقتصادياً وديموغرافياً قياسياً مقارنة بالمعدلات والمستويات التي سجلت في مختلف أرجاء العالم، وتحولت هذه المدينة الساحلية الهادئة بفعل هذا النمو الكبير إلى مركز إقليمي واقتصادي للشرق الأوسط وغرب آسيا. واقترب الرخاء الاقتصادي بتحول كبير في أنماط العمران وتضاعف الرقعة الحضرية لمدينة دبي بما يقارب عشرون ضعفاً خلال فترة لا تتجاوز الأربعين عاماً وترتّب على هذه الظاهرة جملة من التحديات الكبيرة في مجال التخطيط والتنمية الحضرية يتلخص أهمها في:

- التوسع الكبير في حدود المنطقة الحضرية وزيادة الضغوط على الاستثمارات العامة في قطاعات المرافق كالنقل والطاقة والمياه والصرف والاتصالات.
  - التأثير السلبي للنمو الحضري الكبير على مصادر البيئة الطبيعية.
- ولكي تتصدى لهذه التحديات وغيرها وضعت بلدية دبي مجموعة من الخطط الاستراتيجية طويلة المدى والمعنية بالتخطيط الحضري والإقليمي، وقد خلصت هذه الخطط إلى وضع جملة من الاستراتيجيات والسياسات والأهداف التي تضمن تحقيق أفضل النتائج وبكفاءة اقتصادية عالية يمكن من خلالها الحفاظ على الموارد وبالشكل الذي يعزز ضمان استمرارية وتيرة التنمية.

### الهدف من البحث :

يهدف هذا البحث إلى استعراض تجربة مدينة دبي في التخطيط الشامل لاستعمالات الأراضي من أجل تحقيق التنمية الحضرية المستدامة، وينقسم البحث إلى ثلاثة أجزاء رئيسية :

يستعرض الجزء الأول : المفهوم العام للتنمية المستدامة بالإضافة إلى تطبيقاتها في مجال تخطيط استعمالات الأراضي ومن ثم التحديات الاستراتيجية التي تواجهها مدينة دبي في مجال تخطيط استعمالات الأراضي .

وفي الجزء الثاني : سيتم دراسة مكونات النظام الشامل لتخطيط الأراضي في دبي .

ويتناول الجزء الثالث : عرض تجربة إمارة دبي في تحقيق أهداف التنمية المستدامة والأساليب المتبعة في التصدي لها من خلال الإدارة المتكاملة للتنمية الحضرية.

## 1- مفهوم التنمية المستدامة :

كما هو الحال في أغلب إشكاليات مناهج التنمية ، فإن المتخصصين والمهتمين بهذا المجال لم يصلوا بعد إلى تعريف موحد لمفهوم التنمية المستدامة ( Sustainable Development ) يمكن الاتفاق عليه ، إلا أن الاهتمام البالغ بتحقيق مبادئ التنمية المستدامة سواء كان ذلك على مستوى منظمات التنمية الدولية مثل الأمم المتحدة والبنك الدولي أو المنظمات الإقليمية أو الوطنية وحتى المحلية يعكس تغيراً جذرياً في أساليب التخطيط للتنمية. لقد ارتبط مفهوم التنمية المستدامة في بداياته ارتباطاً كبيراً بعلاقة التنمية بالبيئة والنظم الأيكولوجية والموارد البيئية بشتى صورها ، ولعل الدافع الأكبر لتبنى مفهوم التنمية المستدامة هو بفعل ما شهده العالم في العقود الخمسة الماضية من ارتفاع كبير في إجمالي عدد السكان علاوة على الزيادة الكبيرة في مستويات التحضر (Urbanization) وما ترتب عليهما من ضغوط كبيرة أدت إلى استنزاف العديد من موارد البيئة الطبيعية وبشكل دائم . أن مفهوم التنمية المستدامة كما هو متداول في أوساط الأكاديميين والمتخصصين في مجالات التنمية اليوم لا ينحصر في علاقة التنمية بالبيئة الطبيعية فحسب بل انه يتعدى ذلك إلى علاقة التنمية بالأبعاد الاقتصادية والاجتماعية . وبمعنى آخر فإن مفهوم التنمية المستدامة يحمل معنى أوسع وأشمل يهدف إلى إيجاد نوع من التوازن في قرارات التنمية بين المكونات الثلاث الرئيسية للتنمية " البعد البيئي والبعد الاقتصادي والبعد الاجتماعي " . وعلى هذا تبنت الأمم المتحدة تعريفاً واسعاً للتنمية المستدامة يتلخص في " التنمية التي تلبي احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة في الحصول على احتياجاتها "

## 2- تطبيقات التنمية المستدامة في تخطيط استعمالات الأراضي :

لقد انعكست آثار الزيادة السكانية والتحضر السكاني في مستويات الطلب على الأراضي الحضرية في أرجاء العالم وفي الدول النامية بشكل خاص ، فزادت أحجام المدن بشكل كبير حتى بلغ بعضها مستويات لا يمكن السيطرة عليها . وظهرت العديد من القضايا والمشكلات الحضرية كالنمو العشوائي للمدن وانعدام الخدمات والمرافق الأساسية كأنظمة مياه الشرب والصرف الصحي والزيادة في نسب الجرائم والكثير من الأمراض الاجتماعية والعضوية جراء الفقر وسوء الأوضاع المعيشية لسكان هذه المراكز الحضرية . وفي ضوء هذا النمو التاريخي في نطاقات المدن حول العالم برزت الحاجة إلى تبنى سياسات واستراتيجيات حضرية من شأنها أن تسهم في إدارة تنميتها بشكل متوازن ومستدام . وحيث أن تخطيط استعمالات الأراضي يشكل الركن الأساسي لعملية التخطيط الحضري فإن أهم الأهداف العامة التي تشترك فيها أغلب إستراتيجيات التنمية المستدامة في مجال تخطيط المستوطنات البشرية هي :

- تحقيق العدالة في توفير الأراضي لأغراض الإسكان وغيرها من الاستخدامات لمختلف الفئات الاقتصادية والاجتماعية .
- تحقيق مستويات عالية من الكفاءة الاقتصادية في استغلال الأراضي .
- إدارة النمو الحضري والتحكم في الظواهر السلبية مثل التطوير العشوائي والتضخم الحضري بأشكاله المختلفة وذلك لما يترتب عليهما من أضرار اقتصادية وبيئية واجتماعية.
- المحافظة على الأراضي الزراعية في وجه النمو العمراني الحضري .
- المحافظة على البيئة الطبيعية والتراث العمراني في إمارة دبي .
- المحافظة على مصادر المياه الجوفية والسطحية .

### **3- الظروف الحضرية التي أدت إلى اتباع منهج النظام الشامل لتخطيط استعمالات الأراضي لتحقيق**

#### **التنمية المستدامة في إمارة دبي :**

- 1- شهدت إمارة دبي زيادة مضطردة في حجم السكان خلال الخمس والعشرين سنة الأخيرة أدى إلى تضاعف عدد السكان أكثر من 4 مرات خلال الفترة من عام 1975 حتى عام 2000 . ولذلك وصل حجم السكان في إمارة دبي إلى حوالي 910 ألف نسمة في نهاية عام 2000 ، وتتركز النسبة العظمى من السكان 97.3% في المناطق الحضرية . والتي تبلغ نسبة مساحتها حوالي 15% من المساحة الكلية للإمارة أي حوالي 600 كلم مربع من المساحة الكلية البالغة 4000 كم مربع ، وتصل صافي الكثافة السكانية الحالية إلى 43 شخص/هكتار في المنطقة الحضرية<sup>1</sup> . إضافة إلى تغيير الخصائص الاجتماعية لبعض المناطق السكنية نتيجة هجرة المواطنين إلى مناطق سكنية جديدة أخرى .
- 2- كنتيجة من نتائج الطفرة الاقتصادية في إمارة دبي وتطور النشاط الاقتصادي تزايد عدد الزائرين والباحثين عن فرص العمل والاستثمار خلال السنوات الماضية مما أدى إلى الاهتمام بالتنمية السياحية والترفيهية والرياضية والثقافية بما يتلاءم ومتطلبات النمو والتطور الحضري لإمارة دبي ومقابلة الاحتياجات الحالية والمستقبلية للسياح والزائرين والمقيمين سواء كانوا مواطنين أو غير مواطنين من مرافق سكنية ومعيشية وخدمية . وقد تبلور ذلك في تخصيص الأراضي للاستعمالات الترفيهية والرياضية وغيرها بمساحات واسعة .
- 3- تطوير شبكات الطرق بشكل سريع مما حدد من شكل وأنماط ومساحات استعمالات الأراضي حيث تضاعفت شبكة الطرق خلال السنوات العشر الماضية لتصل في عام 2000 إلى حوالي 2044 كيلومتر

<sup>1</sup> إدارة التخطيط والمساحة ، بلدية دبي ، عام 2000

<sup>2</sup> ويشكل مجموع أطوال الطرق الرئيسية (الحرّة والسريعة والشريانية) ما يقارب من 50% من أطوال الطرق الإجمالية للشبكة وذلك في ظل ندرة الأراضي المتاحة حالياً .

4- لم تتضمن دراسة مخطط التنمية الشامل الذي تم قبل بيت خبرة أجنبي لإمارة دبي عام 1985 وضع أطر تفصيلية لإجمالي استعمالات الأراضي وإنما اهتمت بوضع تصورات عامة ومؤشرات إرشادية لأنماط استعمالات الأراضي مما جعل من الصعب على الجهات التنفيذية تحويلها إلى برامج ومشاريع تنفيذية . ولذا فإن اتجاهات النمو العمراني وتطور استعمالات الأراضي في إمارة دبي كانت في بعض جوانبها محصلة للمتغيرات المحلية والقرارات المستقبلية لإمارة دبي .

5- انخفاض كفاءة المنفعة للأراضي نتيجة زيادة مساحة القسائم المخصصة لسكن المواطنين . الأمر الذي يتطلب إعادة النظر في مساحات القطع السكنية الممنوحة للمواطنين بشكل مبني على الحاجة المساحية الفعلية للأسر المواطنية خصوصاً في ضوء المؤشرات التالية :

أ- ندرة الأراضي المتوفرة للتنمية المستقبلية .

ب- صغر حجم الأسرة المواطنية مستقبلاً من حيث عدد الأفراد حيث انخفض متوسط حجم الأسرة المواطنية من 6.9 عام 1990 إلى 6.2 فرد/أسرة عام 2000.<sup>3</sup>

ج- ارتفاع تكاليف البناء والصيانة وزيادة أعباء إدارة المسكن .

د- ارتفاع تكاليف المرافق العامة حيث أن تكاليف تجهيز الأراضي للتنمية من الاحتياجات الرئيسية للمرافق العامة ( طرق - مياه - كهرباء - صرف صحي ) لها علاقة مباشرة بأنماط الكثافة السكانية للمنطقة . حيث تتفاوت تلك التكاليف مقارنة بأعداد الوحدات السكنية المستفيدة من جراء تزويدها بهذه المرافق ، وموقعها بالنسبة لشبكة المرافق العامة .

6- زيادة الأراضي المعمرة من 5.3 كيلو متر مربع عام 1960 وبكثافة سكانية 11,321 شخص /كم مربع إلى حوالي 18 كيلو متر مربع عام 1970 وبكثافة سكانية 5,556 شخص /كم مربع أي أن مقدار الزيادة يصل إلى 240% خلال هذه الفترة . ثم زادت الأراضي المعمرة من حوالي 47 كيلومتر مربع عام 1975 وبكثافة سكانية 3898 شخص /كم مربع ثم إلى 110 كيلو متر مربع عام 1985 وبكثافة سكانية 3,380 شخص /كم مربع . ثم زادت الأراضي المعمرة من حوالي 149 كيلومتر مربع عام 1993 وبكثافة سكانية 4,092 شخص /كم مربع ثم إلى 204 كيلو متر مربع عام 2000 وبكثافة سكانية 4,229 شخص /كم مربع . أي أن مقدار الزيادة يصل إلى 344% خلال الفترة 1975 إلى 1998 . مما يوضح مدى انخفاض الكثافة السكانية خلال الفترة من عام 1975 إلى عام 2000 مما دعم من ظاهرة التمدد الحضري غير المنظم وبالنسبة للسنوات الأخيرة (1993-2000) يتضح أن معدل النمو

<sup>2</sup> للكتاب الإحصائي السنوي ، بلدية دبي ، عام 2000

<sup>3</sup> المسح الإحصائي الشامل لإمارة دبي ، عام 2000 .

الحضري يصل إلى حوالي 5.2% سنوياً ، بينما يصل معدل النمو السكاني إلى 5.8% سنوياً خلال نفس الفترة . كما هو موضح في الجدول (1) والشكل (1) .

جدول (1) الكثافات السكانية خلال الفترة 1956-2000 (شخص/بالكيلو متر مربع)

الفترة الزمنية	المساحة المنمأة بالكيلو متر مربع	عدد السكان	الكثافة. شخص/ بالكيلو متر مربع
1960-1956	5,3	60,000	11,321
1970-1961	18	100,000	5,556
1975-1971	47	183,187	3,898
1980-1976	84	276,300	3,289
1985-1981	109,7	370,788	3,380
1993-1986	149,3	610,926	4,092
1998-1994	187,8	809,061	4,308
2000-1999	203,9	862,387	4,229

المصدر : بلدية دبي ، إدارة التخطيط والمساحة

7- لقد تأثر تطور التنمية العمرانية بالمخطط الأساسي الأول عام 1970 ونتج عنه بداية ظاهرة التمدد الحضري غير المنظم (Urban Sprawl) الذي يترك المناطق الداخلية للمدينة خالية بينما تنمو المناطق الخارجية بعيداً عن مراكز التجارة والأعمال . ومما يؤكد ذلك أن الأراضي المخططة للاستعمالات السكنية كانت تكفي لاستيعاب 915 ألف نسمة عام 1985<sup>4</sup> ، ومع ذلك تم إعداد مخططات سكنية للمواطنين خارج منطقة مراكز التجارة والأعمال . ولقد ساعدت قطع الأراضي الممنوحة وغير المنمأة للمواطنين مع غياب برنامج زمني لتوزيع وتطوير المناطق السكنية (Lack of Phasing) في زيادة ظاهرة التمدد الحضري غير المنظم (Urban Sprawl) حيث تصل فترة التنمية العمرانية لمنطقة سكنية جديدة حوالي 20 سنة ولا تتوفر بعض المرافق بها إلا عند وصول نسبة تعميم المنطقة من 50% إلى 80% أي ما يعادل غالباً 10 إلى 15 سنة . ومن حيث شكل النمو الحضري تطورت منطقة دبي الحضرية في اتجاه محورين رئيسيين لتوفر فرص التنمية عليهما ، يمتد أحدهما من الشرق إلى الغرب أي من منطقة الأعمال المركزية إلى مطار دبي الدولي ، والمحور الثاني في اتجاه خط الساحل من منطقة الأعمال المركزية إلى منطقة جبل علي ماراً بمنطقة جميرا وأم سقيم أي أن التنمية العمرانية أخذت الشكل الخطي .

8- تبلغ نسبة الأراضي المستغلة أو المخصصة حوالي 73.4% من إجمالي المساحة الكلية لإمارة دبي وهي تشمل (أراضي مستغلة بمنطقة دبي الحضرية، التجمعات الريفية، ملاعب ومضامير السباق، مزارع

<sup>4</sup> مخطط للتنمية الشامل ، بلدية دبي، 1985

متخصصة، مناطق حماية المياه الجوفية، مناطق المحميات الطبيعية، خطوط المرافق الرئيسية من كهرباء ومياه وغاز واتصالات ، خطوط الطرق الرئيسية خارج المنطقة الحضرية، المناطق العسكرية، المطار (المستقبلي) عدا منطقة حتا، كما تبلغ نسبة الأراضي المستغلة في منطقة حتا حوالي 45% من المساحة القابلة للتنمية. وبالتالي تبلغ نسبة رصيد الأراضي غير المستغلة أو المخصصة حوالي 26.6% من إجمالي مساحة الإمارة مما يؤكد على ندرة الأراضي الجاهزة والقابلة للتنمية بإمارة دبي.<sup>5</sup>

9- هناك اختلاف بين أنماط التنمية حيث يلاحظ أن هناك مساحات كبيرة مخصصة للاستعمالات السكنية خارج منطقة الأعمال المركزية في الوقت الذي لا تزال فيه مساحات كبيرة مجرد أراضي فضاء داخل نطاق الأراضي المنماة في منطقة دبي الحضرية حيث تشير بيانات مسح الأراضي لعام 1995 لبلدية دبي إلى 38% من عدد قطع أراضي المنطقة الحضرية دون المناطق الصناعية ومناطق سكن المواطنين عبارة عن أراضي فضاء وهي أراضي مخططة ومخصصة ومخدومة بكل المرافق العامة .

10- الأراضي الفضاء غير المستغلة والتي تؤدي إلى انخفاض مستوى استغلال الاستثمارات العامة في مجال المرافق العامة نتيجة عدم استغلال تلك المرافق بصورة كاملة . مما يؤدي إلى زيادة الأعباء على المرافق العامة للطلب المتزايد في توسيع شبكات المرافق مع انخفاض مستوى الاستغلال الفعلي لتلك المرافق . إضافة إلى أن حجب تلك 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 .

11- تلوث المياه الجوفية وخصوصا بسبب عوامل التلوث الناتجة من استخدام خزانات التحليل Septic Tanks وآلية تصريف هذه المياه والاستخدامات الصناعية الملوثة في مناطق النمو العمراني .

12- مساحات الأراضي المتاحة للاستعمالات التجارية والخدمية لا تواكب الاستعمالات السكنية والتي تمثل نسبة كبيرة من الاستعمالات وما تتطلبه من خدمات البنية الأساسية لتتوافق مع التطور الحضري وخاصة المناطق الصناعية .

13- عدم مواكبة مساحات مواقف السيارات المتاحة مع للكثافة السكانية في بعض المناطق .

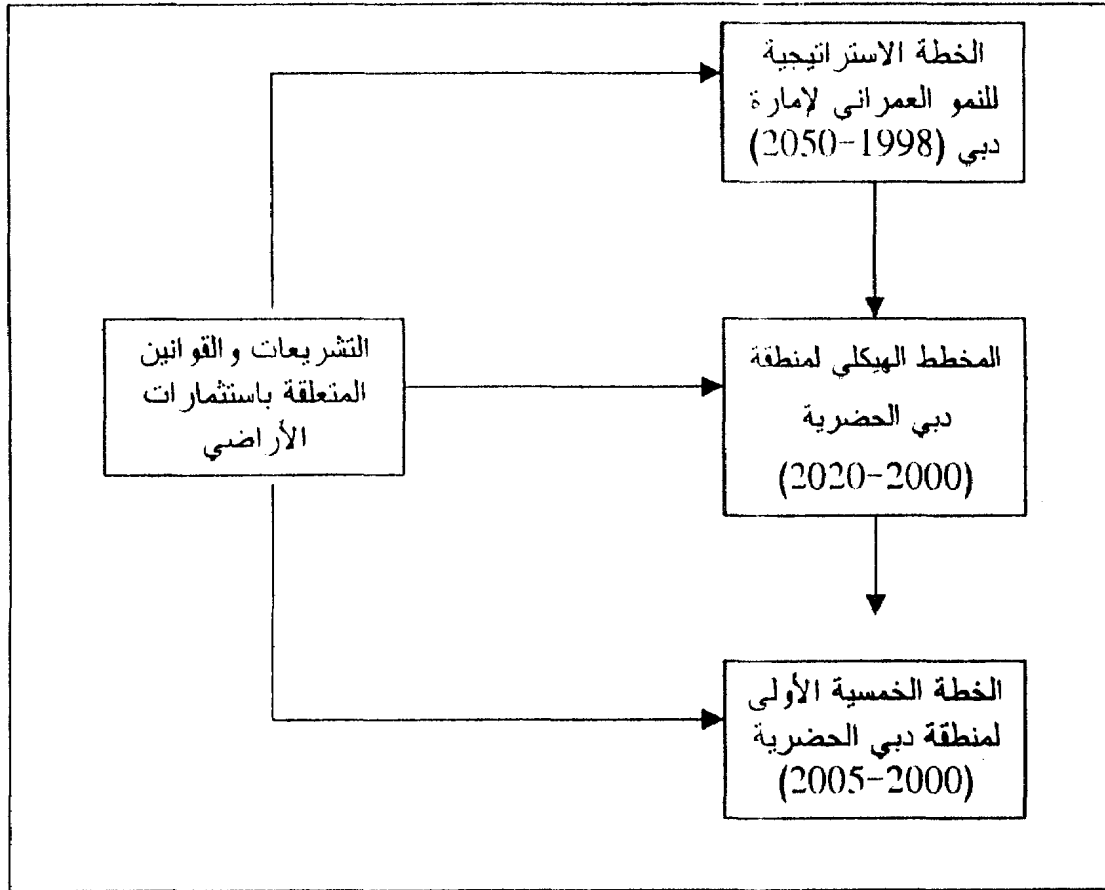
14- وجود بعض المناطق السكنية المتدهورة عمرانيا نتيجة للتنمية العشوائية في المناطق القديمة ، وقد قامت البلدية مؤخرا ببعض المعالجات التخطيطية لها .

## ثانياً : مكونات النظام الشامل لتخطيط الأراضي في دبي:

يتكون النظام الشامل لتخطيط استعمالات الأراضي في دبي من أربعة عناصر أساسية تشكل القاعدة التي تحكم عملية تنمية الأراضي في الإمارة وبشكل يضمن التكامل والتغطية الشاملة لكافة الجوانب المتعلقة بتنمية الأراضي وهي كالتالي:

1. خطة النمو العمراني الاستراتيجي لإمارة دبي (1998-2050)
2. المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية (2000-2020)
3. الخطة الخمسية الأولى لمنطقة دبي الحضرية (2000-2005)
4. التشريعات والقوانين المتعلقة باستعمالات الأراضي.

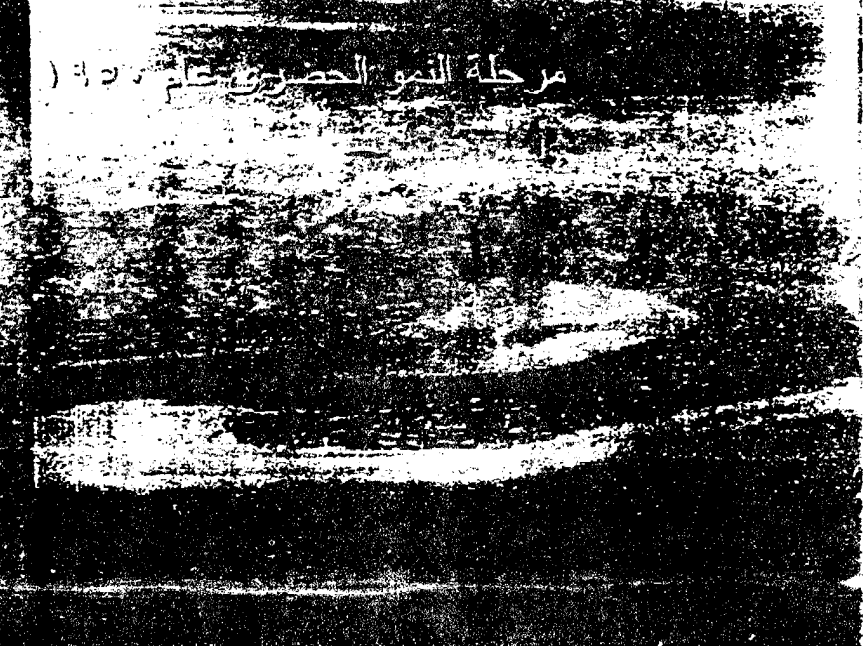
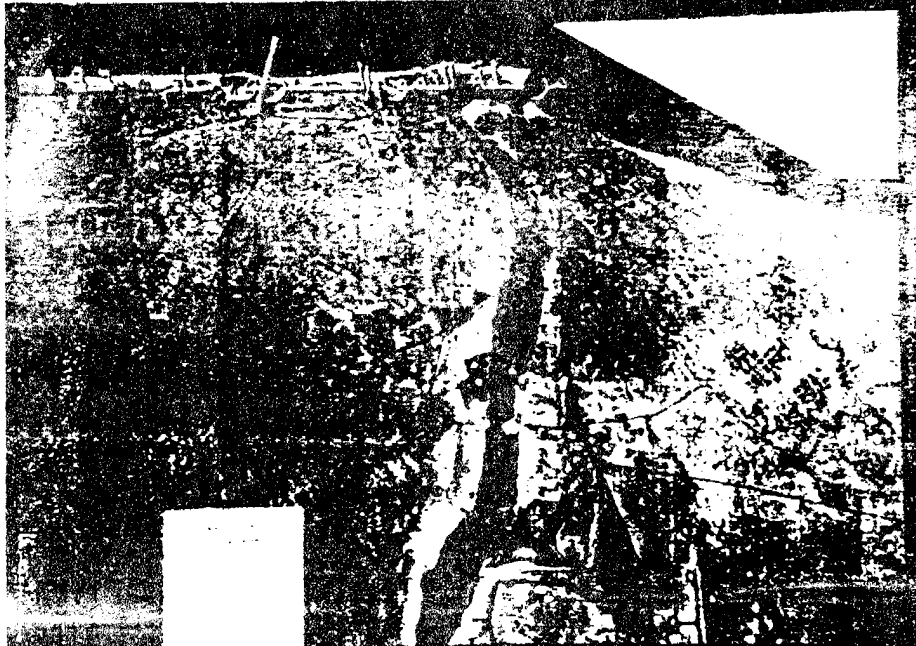
شكل ( 2 ) النظام الشامل لتخطيط استعمالات الأراضي بدبي



### 1- خطة النمو الاستراتيجي لإمارة دبي (1998-2050)

تبلغ المساحة الإجمالية لإمارة دبي قرابة 4000 كلم مربع أي ما يشكل 5% من المساحة الكلية لدولة الإمارات العربية المتحدة ويبلغ عدد سكان الإمارة قرابة 910 ألف نسمة في نهاية عام 2000 ، ويعيش ما





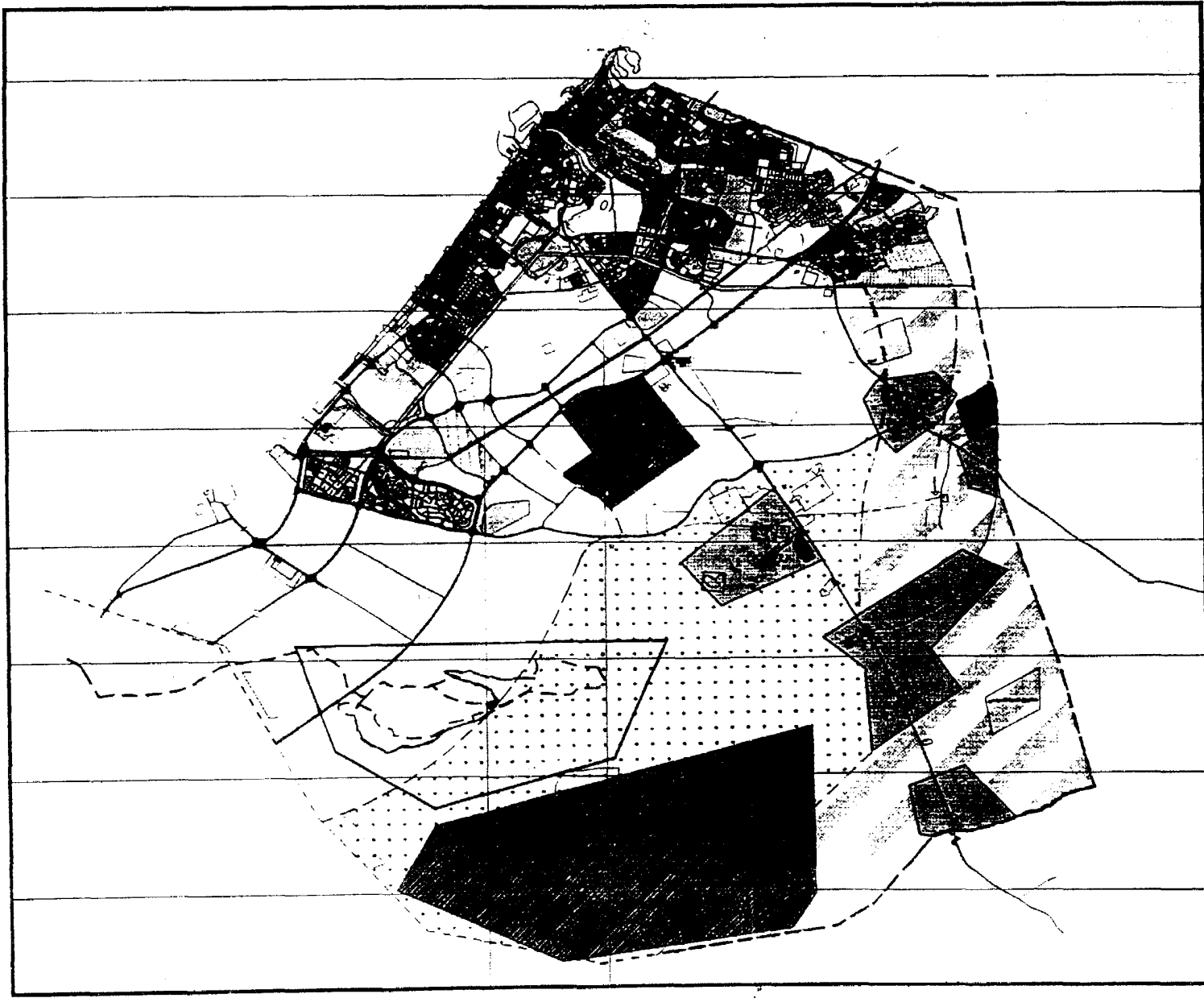
نسبته 97% منهم في مدينة دبي أو ما يسمى بمنطقة دبي الحضرية والتي تبلغ مساحتها ضمن حدودها الإداري 600 كلم مربع<sup>6</sup>، ويعيش بقية السكان في مجموعة من المراكز الريفية الصغيرة في أجزاء متفرقة من الإمارة التي يغلب عليها الطبيعة الصحراوية فيما عدا بعض الأجزاء الجبلية المحدودة بمنطقة حتا . وسعيًا من بلدية دبي لإيجاد إطار تخطيطي إستراتيجي عام للإمارة تم إعداد استراتيجية النمو العمراني لإمارة دبي كما هو موضح في شكل (3) بهدف السيطرة على النمو العمراني خارج نطاق منطقة دبي الحضرية وكذلك تنظيم النمو العمراني بشكل عام ، ومواجهة المتطلبات المستقبلية للتطوير العمراني والتموي بما يحقق الكفاءة الاقتصادية في استغلال الأراضي وتجنب الهدر في استخدام موارد الإمارة وشبكات البنية الأساسية . وتتركز الأهداف التفصيلية للخطة الإستراتيجية في :

- الحفاظ على المناطق ذات الأهمية البيئية .
- الحفاظ على المراكز الريفية من الامتداد والزحف الحضري .
- منع الانتشار العشوائي خارج حدود منطقة دبي الحضرية .
- تطوير نمو المستوطنات لتكون مراكز نمو وخدمات للمناطق الريفية مع المحافظة على طبيعتها العمرانية بإحاطتها بمنطقة حماية .
- المحافظة على منطقة مخزون المياه الجوفية من التلوث والاستنزاف ، وزيادة المخزون بالضخ .
- تأمين النمو العمراني المستقبلي بعيد المدى من خلال إعادة توزيع استعمالات الأراضي الرئيسية خارج نطاق منطقة دبي الحضرية .
- تحقيق مراحل نمو عمراني ذات كفاءة اقتصادية باستخدام أمثل لطاقت شبكات المرافق العامة من خلال النمو المرحلي والمتسلسل للهيكل العمراني .
- تأمين الإطار التخطيطي للمشاريع الخاصة مثل ( المخيمات والقرى السياحية الصحراوية وحقول تربية المواشي والطيور والصناعات الزراعية ) .

## **2- المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية (2000-2020)**

نتيجة للمتغيرات البيئية والتخطيطية التي تطرأ سنويا على استعمالات الأراضي نشأت الحاجة لمعالجة القصور والسلبيات الناجمة عن تلك المتغيرات الطارئة بغية المحافظة على الاستراتيجيات التنموية المعتمدة ، مما دعا إلى البدء في إعداد المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية كما هو موضح في الشكل (4) . بهدف وضع استراتيجية طويلة المدى للنمو الشامل لإمارة دبي لتحقيق التنمية المستدامة ، حيث تم صياغة القضايا والمشاكل الأساسية لجميع القطاعات التنموية بشكل شامل ووضع السياسات والاستراتيجيات المطلوب تنفيذها على مستوى المدينة في الوقت الحالي والمستقبلي .

<sup>6</sup> المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية ، بلدية دبي ، (2000-2020) ، واستراتيجية وبرامج تنفيذ المخطط الهيكلي ، بلدية دبي ، عام 1999 .




- منطقة النمو العمراني المتسارع (منطقة التوسعة السريعة)  
 Future Urban Expansions Zone
- منطقة المياه الجوفية (نمو محدود)  
 Aquifer Zone (limited Growth)
- منطقة النمو العمراني المحدود  
 Limited Expansions Zone
- مناطق خاصة  
 Special No Growth Zone
- حدود التوسعة الريفية  
 Limits Of Rural Expansions
- منطقة العمل المركزية الحرة  
 Sharjah C. B.D.
- منطقة صناعة خفيفة وتخزين  
 Light Industry And Storage Area
- محطة معالجة الصرف الصحي  
 Sewage Treatment Station

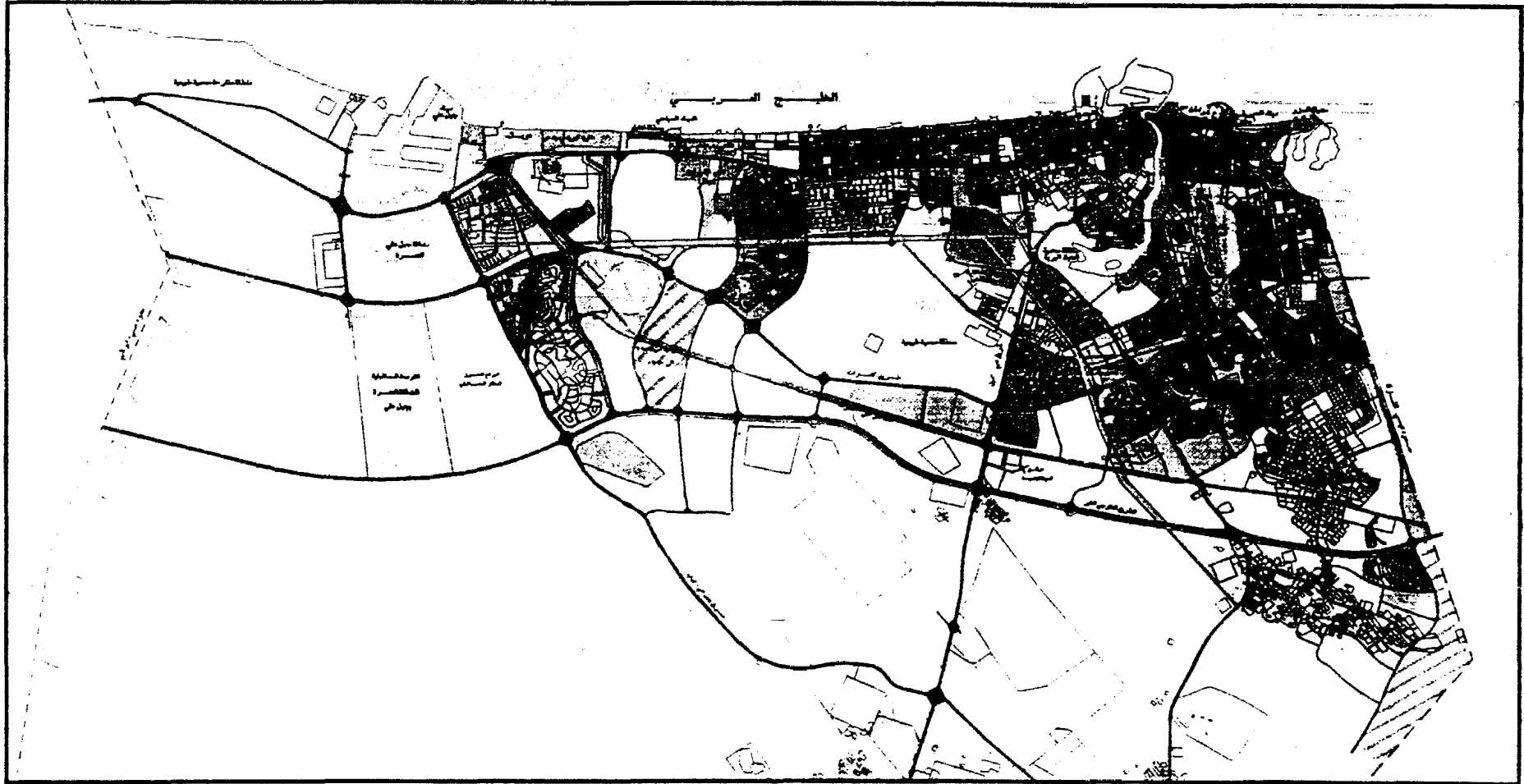
STRATEGIC PHYSICAL  
DEVELOPMENT FOR DUBAI EMIRATE

الاستراتيجية الفيزيائية للتطوير العمراني لمدينة دبي

SCALE \_\_\_\_\_ DEC. 2000

بلدية دبي  
 إدارة التخطيط والتنمية  
 قسم الدراسات التخطيطية





**استعمالات الأراضي حتى عام ٢٠١٢**

<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> نقل ومواصلات</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> سكني</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> مؤسسي</td> <td><input type="checkbox"/> صناعات خفيفة ومستودعات</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> مناطق مفتوحة</td> <td><input type="checkbox"/> منطقتي الاعمال المركزية الفرعية</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> نقل ومواصلات	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مؤسسي	<input type="checkbox"/> صناعات خفيفة ومستودعات	<input type="checkbox"/> مناطق مفتوحة	<input type="checkbox"/> منطقتي الاعمال المركزية الفرعية	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> نقل ومواصلات</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> سكني</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> مرافق</td> <td><input type="checkbox"/> تجاري</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> ترفيهي</td> <td><input type="checkbox"/> مؤسسي</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> مناطق مفتوحة</td> <td><input type="checkbox"/> صناعي</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> محميات طبيعية مزارع</td> <td><input type="checkbox"/> منطقة الاعمال المركزية</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> نقل ومواصلات	<input type="checkbox"/> سكني	<input type="checkbox"/> مرافق	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> ترفيهي	<input type="checkbox"/> مؤسسي	<input type="checkbox"/> مناطق مفتوحة	<input type="checkbox"/> صناعي	<input type="checkbox"/> محميات طبيعية مزارع	<input type="checkbox"/> منطقة الاعمال المركزية
<input type="checkbox"/> نقل ومواصلات	<input type="checkbox"/> سكني																
<input type="checkbox"/> مؤسسي	<input type="checkbox"/> صناعات خفيفة ومستودعات																
<input type="checkbox"/> مناطق مفتوحة	<input type="checkbox"/> منطقتي الاعمال المركزية الفرعية																
<input type="checkbox"/> نقل ومواصلات	<input type="checkbox"/> سكني																
<input type="checkbox"/> مرافق	<input type="checkbox"/> تجاري																
<input type="checkbox"/> ترفيهي	<input type="checkbox"/> مؤسسي																
<input type="checkbox"/> مناطق مفتوحة	<input type="checkbox"/> صناعي																
<input type="checkbox"/> محميات طبيعية مزارع	<input type="checkbox"/> منطقة الاعمال المركزية																

منطقة دبي العصرية

## المخطط الهيكلي 2001

SCALE ——— APR . 2001

بمبادرة من

إدارة التخطيط والمساحة

قسم الدراسات التخطيطية



Key:

	2000	مناطق تتم خدمتها في عام
(11,000 ha)	2001-2005	مناطق سوف تخدم في عام
(16,400 ha)	2006-2010	مناطق سوف تخدم في عام
(14,700 ha)	2011-2015	مناطق سوف تخدم في عام
	2015	مناطق سوف تخدم بعد عام
		الحضيات و المناطق الترفيهية الرئيسية

## الخطة المرحلية البعيدة المدى للسنوات (2001-2015) للتنمية المتكاملة

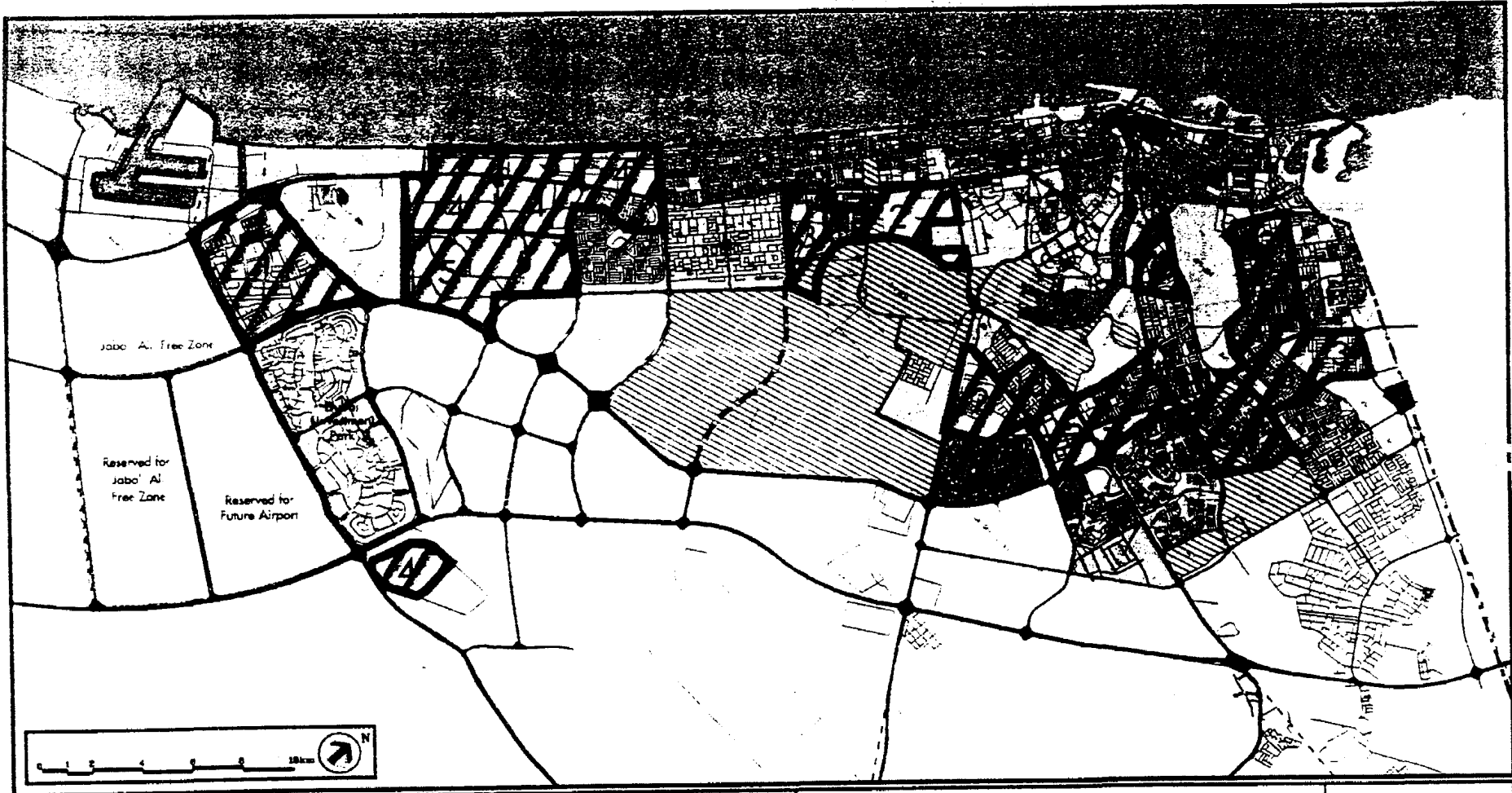
الشكل (7)



• CPSU  
 Planning Studies Section - Planning & Surveying Department

IMPLEMENTATION STRATEGY & PROGRAMMES  
 DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN

Dubai Municipality



Key:

الار قلم (1-5) تحدد سنوات بد مشاريع

الطرق و البنية التحتية 2001-2005

محوري و تصريف فقط d

طرق فقط r

مناطق خاصة تعتمد تنميتها على ظروف سرعة التطور

مناطق تم خدمتها في عام 2000

مناطق سوف تخدم في عام 2001-2005

مناطق سوف تخدم في عام 2006-2010

مناطق سوف تخدم في عام 2011-2015

مناطق سوف تخدم بعد عام 2015

المحميات و المناطق الاستراتيجية الرئيسية

## الخطة الخمسية التفصيلية للسنوات

(2001-2005)

الشكل (8)



Dubai Municipality

CPSU

Planning Studies Section - Planning & Surveying Department

No. 1000

IMPLEMENTATION STRATEGY & PROGRAMMES  
DUBAI URBAN AREA STRUCTURE PLAN

يعتبر المخطط الهيكلي وثيقة مرنة ومعتمدة رسمياً توضح استراتيجية النمو الحضري طويل المدى لمنطقة دبي الحضرية . ويهدف المخطط الهيكلي إلى تطوير سياسات النمو وتحقيق الترابط بين جميع سياسات النمو الحضري فيما يتعلق باستعمالات الأراضي والإسكان والمرافق العامة والخدمات العامة والنقل والموارد البيئية والعنصر الاجتماعي والاقتصادي .

كما يعتبر المخطط الهيكلي أحد الأدوات الرسمية المعتمدة لتحقيق التالي :

- التأكد من تشجيع استخدام موارد الإمارة بكفاءة تساند النمو السكاني والتطور الاقتصادي والعمراني .
- توجيه الاستثمارات الخاصة والعامة من خلال التنسيق مع سياسات النمو الحضري .
- حماية الموارد الطبيعية والبيئية .

تشمل الاستراتيجية المستقبلية لمنطقة دبي الحضرية العناصر التالية :

- استمرار توفير خيارات واسعة للإسكان لتلبية احتياجات فئات الدخل المختلفة .
- التحكم في مشكلة التمدد الحضري غير المنظم من خلال إعداد السياسات والتحكم في حدود النمو .
- أن يتم حجز الموقع المستقبلي لمطار دبي الدولي المستقبلي .
- أن تستمر منطقة الأعمال المركزية في كونها مركز النشاط التجاري في دبي .

### **3- استراتيجية وبرامج تنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية**

منذ اعتماد المخطط الهيكلي واجهت منطقة دبي الحضرية كغيرها من المدن سريعة النمو تغيرات مهمة تتمثل في نمو عمراني كبير وتغيرات في استعمالات الأراضي وتوسيع شبكة الطرق والمرافق، إضافة إلى تجاوز معدل النمو الاقتصادي لإمارة دبي نسبة 5% سنوياً، الأمر الذي أدى إلى التوسع لتخصيص أراضي عمرانية إضافية لسد الاحتياجات الحالية والمستقبلية .

ونتيجة لذلك وللتطور الواسع في مختلف قطاعات التنمية في الإمارة وتأثيرها على المبادئ والأفكار الأساسية للمخطط الهيكلي فقد دعت الحاجة إلى ضرورة النظر في مدى تأثير هذه التغيرات ووضع استراتيجية وبرامج لتنفيذ المخطط الهيكلي والمحافظة على المبادئ والأفكار الأساسية لهذا المخطط. قامت بلدية دبي بإعداد استراتيجية وبرامج عملية لتنفيذ المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية بهدف التحكم في النمو والتطوير الحضري بشكل منظم والحفاظ على الرصيد المتبقي من الأراضي داخل النطاق العمراني للاحتياجات المستقبلية وتطوير المناطق حسب برامج زمنية تعكس النمو الفعلي للسكان والاقتصاد، والاستعمال الكفء للاستثمارات الخاصة بالبنية التحتية والخدمات والحد من النمو العشوائي للعمران .

وللقيام بمتابعة مراحل تنفيذ المخطط الهيكلي تم إعداد الخطة الخمسية الاستراتيجية الأولى (2001-2005) مع إعداد أولويات برامج تنفيذية سنوية لها بالتنسيق مع الجهات القائمة على تصميم وتمويل وتنفيذ

المشروعات الاستثمارية ، وإعداد خطط زمنية للسنوات (2006-2015) بهدف تحديد تكاليف البرنامج الاستثماري للتطوير العمراني وتحقيق الاستعمال الكفاء للاستثمارات .

#### **4- التشريعات والقوانين المتعلقة باستعمالات الأراضي**

إن عملية تنفيذ المخطط الهيكلي بمراحله المختلفة تستوجب وجود مواصفات لتنفيذ استعمالات الأراضي المختلفة ولذا تم إعداد مجموعة من الأنظمة والقوانين من خلال بلدية دبي للتحكم في تصنيف وتنظيم استعمالات الأراضي وأنماط المباني ووظائفها في حيز أو نطاق جغرافي محدد لتحقيق مبدأ التنمية المستدامة للحفاظ على حق الأجيال المقبلة وحفاظا على قيمة الأرض كثروة طبيعية بحيث يتم استخدامها استخداما رشيدا يعود بالنفع على اقتصاديات الإمارة قامت بلدية دبي بإعداد لائحة تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي في دبي وهي تمثل وثيقة مرجعية مهمة لصناع القرار بوزارات ودوائر التخطيط والبلديات والمهندسين والاستشاريين والمؤسسات الحكومية ذات العلاقة والمقاولين والكلية والمعاهد الهندسية وبنوك التمويل والمؤسسات العقارية ومؤسسات إدارة المشاريع . وتحتوي اللائحة على خرائط لكافة قطع الأراضي السكنية والتجارية وتتيح كافة المعلومات عن قطع الأراضي المراد الاستفسار عنها . وتضمنت اللائحة تصنيفا لاستعمالات الأراضي الصناعية الخفيفة والمتوسطة والثقيلة وتصنيف لاستعمالات الأراضي التجارية على مستوى الأحياء والمراكز والضواحي . كما تضمنت اللائحة الاستعمالات المختلفة الملحقة داخل المناطق السكنية المؤقتة كالورش ومكاتب الفنيين . وقد قسمت اللائحة المناطق السكنية في دبي الى تسع فئات حسب ارتفاعات المباني السكنية ومواقع الفلل الخاصة واستعمالات سكنية أخرى . كما تتضمن اللائحة تقسيما آخر للمناطق السكنية التجارية والمناطق الزراعية ومناطق المحميات الطبيعية والمناطق الأثرية . كما تطرقت اللائحة لقوانين مواقف وجراجات السيارات .

وتتضمن اللائحة على الجوانب التشريعية والجوانب التنفيذية . وجميع الإجراءات الخاصة بتقديم الطلبات التخطيطية للاستعمالات ومراجعتها واعتمادها حسب القوانين الموضوعية وكيفية متابعتها والتأكد من مطابقتها التنفيذ للتخطيط المعتمد ، فضلا عن إضافة بند خاص بالتماس إعادة النظر للراغبين في قرارات اللجنة الهندسية .

#### **ثالثا : تجربة إمارة دبي في تحقيق أهداف التنمية المستدامة :**

##### **1- العدالة في توفير استعمالات الأراضي لمختلف الفئات الاجتماعية والاقتصادية**

تهدف أغلب استراتيجيات التنمية المستدامة في مجال تخطيط المستوطنات البشرية إلى تحقيق العدالة في توفير الأراضي لجميع الاستخدامات لخدمة التنمية الاجتماعية والاقتصادية ، مع التركيز على تحقيق العدالة الاجتماعية للمجتمع .



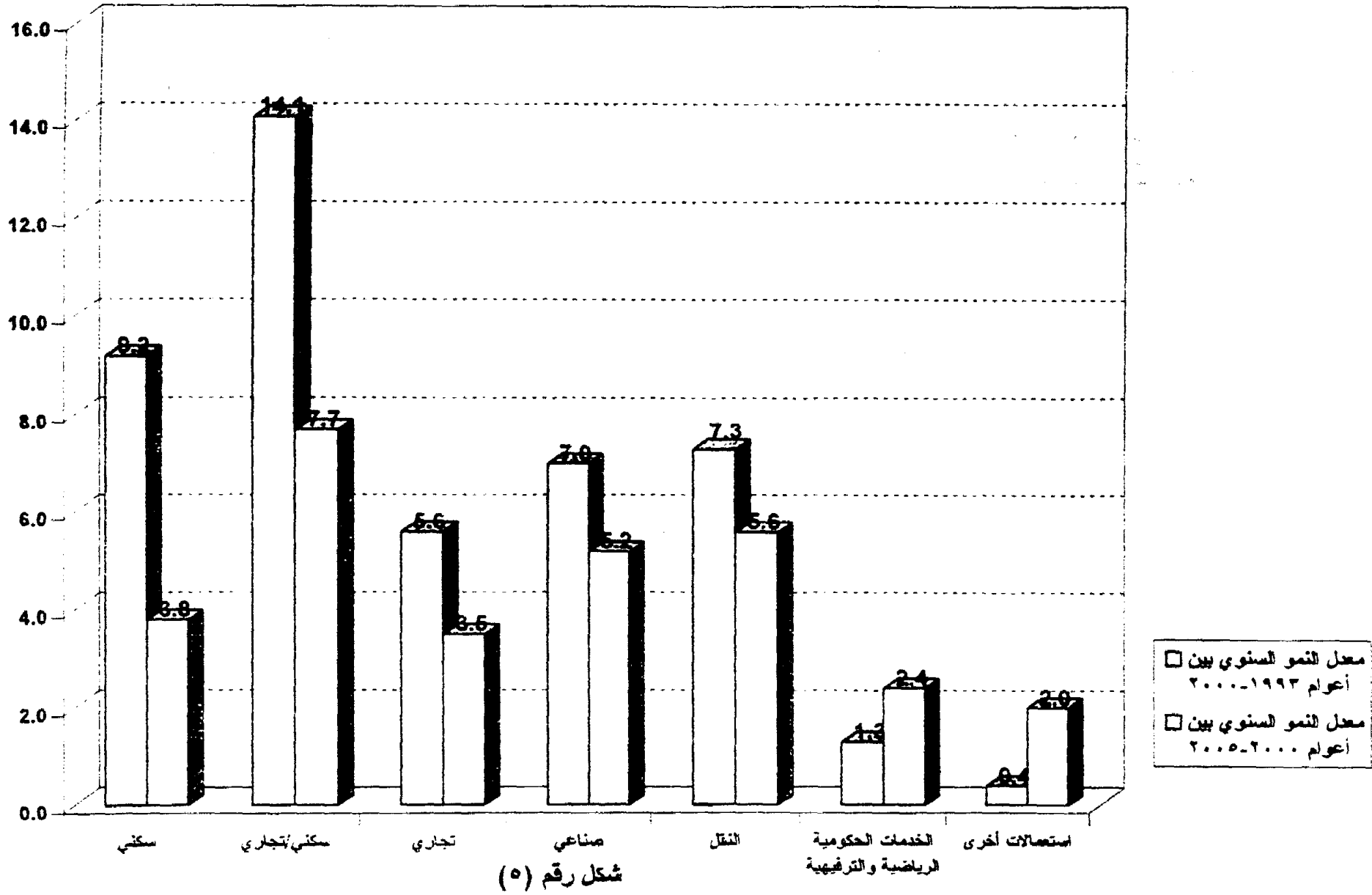
وبتحليل معدلات التطور العمراني لمنطقة دبي الحضرية خلال الفترة 1993-2000 يتضح ان الزيادة في المساحة المنماة وصلت إلى 54.7 كم مربع من 1993 إلى عام 2000. زاد عدد السكان من 611 ألف إلى 863 ألف نسمة .

يتضح أن معدل النمو الحضري يصل إلى 5.2% سنويا خلال السنوات 1993-2000 ، ويصل معدل النمو السكاني إلى 5.8% سنويا خلال نفس الفترة عام 2000 و يتضح أن الاستعمال السكني يستحوذ على النسبة العظمى من إجمالي مساحات الأراضي المنماة في الإمارة عام 2000 اي نسبة 30.1% يليه الطرق بنسبة 19% . وبمقارنة المساحات التي تشكلها استعمالات الأراضي للفترة 1993-2000 مع مساحات استعمالات الأراضي المتوقعة خلال الخطة الاستراتيجية الخمسية لمنطقة دبي الحضرية (2000-2005) يتضح أن معدل النمو العمراني للاستعمال السكني التجاري يشكل المعدل الأعلى يليه معدل نمو الأراضي للطرق كما هو موضح في الجدول رقم (2) والشكل رقم (5) . كما يلاحظ انخفاض معدل النمو السنوي للاستعمالات السكنية خلال الفترة 2000-2005 إلى 3.8% مقارنة بالفترة 1993-2000 بهدف المحافظة على الرصيد المتبقي من الأراضي القابلة للتنمية للأجيال المستقبلية مع تلبية احتياجات الأجيال الحالية . كما تهدف الحكومة إلى تحقيق العدالة الاجتماعية من خلال توزيع استعمالات الأراضي على مختلف الاستعمالات وقد ترجم ذلك في تحديد مناطق تنمية إسكانية جديدة لذوي الدخل المحدود، كما تم إعداد نماذج وأنماط إسكانية تتناسب العائلات والعزاب وتتوفر فيها الشروط الصحية والبيئية والأمنية. الخ ، وبايجارات تتناسب مع مستويات الدخل المتاحة لهم.

#### جدول (2) معدلات النمو العمراني خلال الفترة 1993-2005

معدل النمو السنوي بين أعوام 2000-2005	معدل النمو السنوي بين أعوام 1993-2000	المساحة عام 2005 (بالهكتار)	المساحة عام 2000 (بالهكتار)	المساحة عام 1993 (بالهكتار)	الاستعمالات
3.8%	9.2%	7.297	6134	3.731	سكني
7.7%	14.1%	900	649	326	سكني/ تجاري
3.5%	5.6%	607	517	372	تجاري
5.2%	7.0%	3.611	286	1.912	صناعي
5.6%	7.3%	4.967	388	2.567	النقل
2.4%	1.3%	2.970	2647	2.425	الخدمات الحكومية/ المؤسساتية/الرياضية والترفيهية
2.0%	0.4%	4.074	3705	3.592	استعمالات أخرى
3.9%	5.2%	24.426	20394	14.925	الإجمالي

المصدر : بلدية دبي ، إدارة التخطيط والمساحة ، قسم الدراسات التخطيطية .



## 2- الكفاءة الاقتصادية في استعمالات الأراضي

### 1-2 التنمية المستقبلية الحضرية

اعتمدت التنمية المستقبلية للمنطقة الحضرية على مبادئ وأسس التطوير الهادفة إلى تشجيع استخدام الموارد بكفاءة تساند النمو السكاني والتطور الاقتصادي لضمان الاستمرارية في التنمية المستقبلية . وتعتمد التنمية المستقبلية على مجموعة من العناصر الهيكلية التالية والتي ترجمت إلى محاور وظيفية لتحقيق التوازن بين الشكل الحضري ونمو المدينة من ناحية الحجم واتجاه النمو . وتتلخص تلك المحاور في التالي:

- المحور الترفيهي الذي يربط ميناء راشد والخور ومضمار سباق الهجن والمناطق الصحراوية الطبيعية بهدف المحافظة على المناطق المحيطة بالخور والمناطق الطبيعية الممتدة من الخور واستغلالها بشكل كفاء للمحافظة على الموارد الطبيعية .
- محور المناطق المفتوحة ويضم المناطق الزراعية بهدف المحافظة على مناطق المياه الجوفية من الاستنزاف وتأثير عوامل التلوث الناتجة من خزانات التحليل (Septic Tanks) وخطوط تصريف هذه المياه والاستخدامات الصناعية الملوثة في مناطق النمو العمراني . كما أقرت لائحة تصنيف وتقنين استعمالات الأراضي (Zoning Code) ضوابط لحماية المياه الجوفية من التلوث ومن التأثيرات الناتجة عن الاستغلال العمراني .
- محور الميناء السياحي الذي يربط الخليج بالصحراء ويوفر الاستعمالات السياحية لتدعيم النشاط الاقتصادي للإمارة .
- المحور الصناعي الذي يصل ما بين الشاطئ وميناء جبل علي مارا بالمنطقة الحرة لجبل علي حتى المطار الدولي المستقبلي .

وتوضح المحاور السابقة الفكرة العامة للتطور العمراني المستقبلي في إمارة دبي والذي يوضح كيفية تطور الاستعمالات العمرانية بالمقارنة مع الاستثمارات الخدمية والمرافق بالمنطقة الحضرية وذلك لزيادة الكفاءة وتقليل تكاليف النفقات العامة .

### 2-2 المعايير التخطيطية العمرانية

إن المعايير التخطيطية هي عبارة معايير ومقاييس وضوابط وظيفية وموقعية ومساحية ، تضبط أعمال التخطيط العمراني في المدينة . وتوضع تلك المعايير على المستوى التفصيلي بشكل رئيسي إضافة إلى الجانب الشمولي لجميع قضايا التخطيط العمراني لمختلف المناطق وعلى جميع المستويات التخطيطية ،

ويمكن استخدام دليل المعايير التخطيطية من قبل الجهات الأخرى ذات العلاقة بالتخطيط والتصميم العمراني وكذلك الجاني التنفيذي . وتهدف المعايير التخطيطية إلى تحقيق التالي :

- ترشيد استعمالات الأراضي ، وذلك عن طريق رفع كفاءة اتخاذ قرارات تحديد مساحات ومواقع ومواصفات الاستعمالات المختلفة.
- تحقيق المشاركة الإيجابية والفعالة للقطاع الخاص في التخطيط ، وذلك عن طريق التزامه بالمعايير والضوابط التخطيطية ، دون تفويت مصالحه الخاصة عليه.
- تيسير عملية مشاركة القطاع الخاص في تحقيق أهداف وسياسات التنمية العمرانية عن طريق استخدام المعايير التخطيطية المعتمدة .
- تحقيق التنسيق بين جميع الجهات ذات العلاقة بالتخطيط في الإمارة ، عن طريق تضمين احتياجاتهم واعتباراتهم في المعايير التخطيطية ، وكذلك تعريف الآخرين بها وذلك تسهيلا للتجاوب معها .
- تأسيس قاعدة معلوماتية فنية من الممكن بناء أي تطوير للأداء الفني مستقبلا عليها ، وذلك عن طريق مراجعتها وتطويرها حسبما يلزم.
- تحقيق الأداء الفني الموضوعي والمتزن للمخططين فيما يقومون به من أعمال تخطيطية ، وذلك عن طريق التزامهم بهذه المعايير المؤسسة على المبادئ العلمية والفنية والمنطقية البحتة ، وتجنب التغيرات والآراء الشخصية غير الموضوعية والتي من السهل أن تجد لها منفذا إلى العملية التخطيطية في حال عدم وجود البديل والذي هو المعايير التخطيطية

### 3-2 سياسات الإسكان

أدى تنفيذ سياسة إسكان المواطنين الحالية والمتمثلة في منح قطع الأراضي لكل مواطن عند بلوغه سن العشرين إلى إضافة حوالي 8,500 هكتار من الأراضي إلى الكتلة العمرانية للمدينة ويصل حجم الطلب المتوقع على الأراضي لإسكان المواطنين 34,000 قطعة بحلول عام 2015 أي بزيادة 10,800 هكتار مما يستدعي إضافة أراضي جديدة خارج نطاق المخطط الهيكلي بحوالي 3,000 هكتار<sup>7</sup> . وقد أظهرت التوقعات المستقبلية أنه في حالة الاستمرار على سياسة إسكان المواطنين الحالية وعلى أسلوب تخصيص الأراضي للاستعمالات الحضرية الأخرى فإن رصيد الأراضي المتبقي في الإمارة سوف يستنفذ خلال السبعين ( 70 ) سنة القادمة . إلى جانب تأثير سرعة استهلاك الأراضي على التطور الحضري المستقبلي للإمارة ، فإن سياسة الإسكان هذه أظهرت نقص في فعاليتها الاقتصادية نظرا لارتفاع تكاليف تجهيز الأراضي للتنمية ( تسوية ، طرق ، مياه ، كهرباء ، صرف صحي ، .. ) وهذا يعود بصفة أساسية إلى نمط الإسكان المطور والمتمثل في المساكن الفردية ( فلل ) ذات كثافة ضئيلة بالمقارنة مع المعايير الدولية حيث أنه لا تتعدى الكثافة في مناطق سكن المواطنين 25 شخص في الهكتار مما يؤدي إلى ارتفاع تكاليف تجهيز الأراضي

<sup>7</sup> قدرت بواسطة الباحث من البيانات المتاحة بإدارة التخطيط والمساحة ، بلدية دبي .

بالمرافق العامة . ويقدر معدل تكلفة المرافق العامة شاملة الطرق بحوالي 600,000 درهم للهكتار في 1993 و 700,000 درهم للهكتار في 2000 للقطع بمساحة 15,000 قدم مربع بينما تبلغ التكاليف 750,000 درهم للهكتار للقطع ذات مساحة 10,000 قدم مربع في 2000<sup>8</sup> . إضافة إلى التكاليف المرتفعة لتوفير المرافق العامة ، هناك عدم جدوى اقتصادية ( Non Cost – Effectiveness ) لهذه المرافق حيث تستغرق تطوير منطقة سكنية مدة تتراوح ما بين 15 - 25 سنة مما يجعل عدد المستفيدين من المرافق والخدمات قليل جدا يصعب استعمال بعضها كالصرف الصحي مثلا الذي يتطلب تطوير نسبة كبيرة من المساكن لتشغيله . كما يترتب على التطور البطيء للمناطق السكنية ، ظاهرة التطور الحضري غير المنتظم ( Urban Sprawl ) بانعكاساتها السلبية على النمو الحضري وعلى ظروف المعيشة بالمناطق السكنية .

للحد من المشاكل المترتبة على سياسة الإسكان الحالية ، أجريت دراسات وتحاليل على سياسات الإسكان وقد تم اقتراح بعض التعديلات على السياسة وبدأ العمل بها بعد اعتمادها . من بين التغييرات المهمة تخفيض مساحة القطع الممنوحة إلى 10,000 قدم مربع . وتشير التوقعات أن تخفيض مساحة القطع الممنوحة إلى 10,000 قدم مربع ستسمح بإبقاء التطور الحضري في حدود المخطط الهيكلي لغاية سنة 2015 أي توفير أكثر من 3,000 هكتار من الأراضي . كما أثبتت هذه التوقعات أن هذا التغيير سوف يوفر حوالي 1.16 مليار درهم من تكاليف المرافق العامة<sup>9</sup> . ولذا فإن تحقيق الكفاءة الاقتصادية في استعمالات الأراضي اعتمدت على مجموعة من الركائز التخطيطية والتي تتلخص فيما يلي :

- أن يكون شكل النمو الحضري المستقبلي لدبي واحدا من أشكال النمو المتماسك الداعم للتنمية الحضرية الحالية .
- التحكم في التمدد الحضري غير المنظم بتشجيع التنمية المتكاملة لزيادة كفاءة المنفعة للمرافق العامة نتيجة ارتفاع تكاليف تجهيز الأراضي للتنمية من الاحتياجات الرئيسية للمرافق والتي لها علاقة مباشرة بأنماط الكثافة السكانية للمنطقة التخطيطية . وقد تم البدء في تنفيذ قرار سمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم ولي عهد دبي الذي ينص على سحب الأراضي التي لا يتم الشروع في تعمرها - . وان هذا القرار له أهمية قصوى في حل مشكلة التطور الحضري غير المنتظم وفي تخفيض نسبة الأراضي المخصصة وتكاليفها

<sup>8</sup> قدرت بواسطة الباحث ، بلدية دبي .

<sup>9</sup> قدرت بواسطة الباحث من البيانات المتاحة بإدارة التخطيط والمساحة ، بلدية دبي .

وسوف يحقق توازن بين الحاجة إلى المساكن وعدد قطع الأراضي الممنوحة. كما تساهم البلدية في تقليص الفجوة بين توزيع الأراضي وتطويرها الفعلي لتخفيف ظاهرة النمو العشوائي غير المنتظم ولتحسين المستوى العمراني وإمكانية استمرارية التمويل المالي للبناء وتحقيق التنمية المستدامة للبيئة التحتية والخدمات العامة ، مما يساهم في إمكانية واستدامة الاستثمارات العامة عن طريق تقليص الميزانيات المطلوبة لتطوير البنية التحتية المرتبطة بتطوير الأراضي .

- أن يستمر تدعيم منطقة الأعمال المركزية الحالية لتبقي مركز النشاط التجاري في دبي.
- أن يشكل نسق المساحات المفتوحة الإطار العام للمدينة من خلال مجموعة من محاور التنمية حيث تم اقتراح إنشاء محور أخضر يربط قلب المدينة مروراً بخور دبي والمناطق الصحراوية والمحميات الطبيعية وهناك محور آخر يربط منطقة التنمية لمركز الإمارات وتلال الإمارات إلى الداخل تجاه المنطقة الصحراوية .
- حماية المناطق الحساسة من الناحية الأيكولوجية بما في ذلك المناطق التي بها أشجار الغاف والمحميات الطبيعية والمياه الجوفية .
- تدعيم المحور السياحي بجوار منطقة جبل علي لمساندة النشاط الاقتصادي المتزايد والاستفادة من الاستثمارات الضخمة بالمنطقة الحرة لجبل علي .
- تشجيع التنمية العمرانية في الأراضي الفضاء داخل المدينة والمتصلة بشبكات المرافق العامة .
- المحافظة على الثروات الطبيعية مثل المناطق الساحلية والمناطق المحيطة بالخور والمحافظة على المحميات الطبيعية التي تبلغ مساحتها 95 كم مربع ، إضافة إلى المحافظة على مناطق حماية المياه الجوفية التي تبلغ مساحتها حوالي 740 كم مربع أي 18.7 % من إجمالي مساحة الإمارة .
- الحد من استعمالات الأراضي المتعارضة في التخطيط ، ومعالجة استعمالات الأراضي المتعارضة القائمة .

### **3- فعالية التكاليف الاستثمارية**

يتم تحقيق فعالية التكاليف الاستثمارية من خلال إعداد الخطة الخمسية الإستراتيجية الأولى (2001-2005) مع إعداد أولويات برامج تنفيذية سنوية لها بالتنسيق مع الجهات القائمة على تصميم وتمويل وتنفيذ المشروعات الاستثمارية لتشجيع التنمية المتكاملة لتقليل التكاليف للحد من تضارب المصالح العامة وتحقيق أفضل عائد للاستثمارات على المرافق والخدمات العامة ، التأكد من تطابق مشاريع الخطة السنوية المستقبلية للدوائر المحلية مع المخطط الهيكلي وإعداد خطط زمنية للسنوات (2004-2015) وذلك لتحقيق الأهداف التالية :

- الاستعمال الكفء للاستثمارات في مشاريع البنية الأساسية والطرق والخدمات العامة .

- الوصول إلى الأساليب المثلى للمحافظة على الاستثمارات وتحقيق فاعلية التكاليف الاستثمارية
- تحديد المشاريع حسب أولوياتها والبرامج الاستثمارية لها على أسس منهجية وتنفيذها في التوقيتات المناسبة المحددة لها .
- ترشيد الإنفاق
- تحديد وترشيد تكلفة التشغيل والصيانة .

#### **4- إدارة النمو العمراني**

أن إدارة التنمية العمرانية تحتاج إلى المرونة الكافية لمتخذ القرار . وللتأكد من كفاءة آلية التنسيق وإدارة التنمية العمرانية تم الأخذ في الاعتبار التكاليف المترتبة على ذلك من خلال إعادة تنظيم الهيكل الإداري لبلدية دبي لمواكبة التطورات العمرانية وضمان التنفيذ السريع للمشاريع .

وبلدية دبي كانت دائما وما زالت تراقب التطور الشامل وتقارنه بالهيكل الإداري ودراسة العلاقة بينهما لتحديد الإيجابيات والسلبيات والوصول إلى القرارات المطلوبة بناء على النتائج وان عناصر المرونة والمراقبة والتحليل الكافي والسليم من أهم العناصر المهمة في التميز وإدارة التنمية العمرانية بنجاح .

ويؤدي القطاع الخاص دورا متميزا في تطوير المدينة، حيث ساهمت الكثير من الشركات في تطوير القطاعات التجارية والسياحية والنقل والصناعة .

وتبلورت هذه المشاركة في مجمع دبي للاستثمار ومشروع تلال الإمارات ، ومشروع تلال الإمارات والعديد من المشاريع التجارية مثل مشروع برج العرب ومشروع مدينة دبي للتسوق . وذلك نتيجة للتنسيق الفعال بين بلدية دبي والقطاع الخاص .

ومن أهم الركائز الأساسية لإدارة النمو العمراني للتحكم في الظواهر السلبية مثل التطور العشوائي والتضخم الحضري بأشكاله المختلفة وذلك لما يترتب عليهما من أضرار اقتصادية واجتماعية وبيئية وتتلخص هذه الركائز في التالي :

#### **4-1 تحديد مراحل تنفيذ التنمية العمرانية**









أ- تم تحديد ثلاثة مراحل لتنفيذ التنمية العمرانية للإمارة ككل بمدى زمني عام 2050 وبطاقة استيعابية 5.2 مليون نسمة . على أن تكون سنة الهدف للمرحلة الأولى عام 2015 بمساحة 75,434 هكتار وبطاقة استيعابية 2.4 مليون نسمة والمرحلة الثانية عام 2030 بمساحة 52,258 هكتار وبطاقة استيعابية 0.9 مليون نسمة والمرحلة الثالثة عام 2050 بمساحة 65,485 هكتار بطاقة استيعابية 1.9 مليون نسمة ، كما هو موضح في الشكل (6) .

**الطاقة الاستيعابية للاستراتيجية المتعددة المراحل**

المرحلة	سنة الهدف	المساحة	القدرة الاستيعابية
المرحلة الأولى	٢٠٢١	٧٥٤٦٤ هكتار ١٨٧٠٠٠٠٠ متر مربع	٢.٦ مليون نسمة
المرحلة الثانية	٢٠٢٥	١٧٧٥٨ هكتار ٤٤٤٠٠٠٠ متر مربع	٥.٧ مليون نسمة
المرحلة الثالثة	٢٠٥٠	٦٤٤٨٨ هكتار ١٦١٢٠٠٠٠ متر مربع	٩.٦ مليون نسمة
المجموع الكلي للمنطقة الاستراتيجية		١٥٧٧٧٧ هكتار ٣٩٦٠٠٠٠٠ متر مربع	١٧.٩ مليون نسمة

تم تعديل الرقم في يوليو ٢٠٠٠



- 
 منطقة النمو العمراني المستقبلي  
( منطقة التوسعة المستقبلية )  
Future Urban Expansions Zone
- 
 منطقة المياه الجوفية ( نمو محدود )  
Aquifer Zone ( limited Growth )
- 
 منطقة النمو العمراني المحدود  
Limited Expansions Zone
- 
 مناطق خاصة  
Special No Growth Zone
- 
 حدود التوسعة الريفية  
Limits Of Rural Expansions
- 
 منطقة التوسعة المركزية الخاصة  
Satellite C. B.D.
- 
 منطقة مناطق خفيفة وصناعة وتخزين  
Light Industry And Storage Area
- 
 محطة معالجة مياه الصرف الصحي  
Sewage Treatment Station


تمت الموافقة على الخطة الاستراتيجية  
( يوليو ٢٠٠٠ )

STRATEGIC PHYSICAL  
DEVELOPMENT FOR DUBAI EMIRATE

استراتيجية التنمية العمرانية لأمارة دبي

SCALE \_\_\_\_\_ DEC. 2000

مديرية التخطيط العمراني  
إدارة التخطيط والمساحة  
قسم الدراسات التخطيطية





ب- تم تحديد مراحل تنفيذ السمية العمرانية من خلال تحديد حدود منطقتي دبي الحضرية على ضوء عدد من المعايير الجغرافية والحضرية والخصائص الاجتماعية والاقتصادية وخصائص استعمالات الأراضي والكثافة السكانية . ومن ثم استنباط الاستراتيجية المتكاملة للتنمية الحضرية المستقبلية وتحديد مساحة الأراضي المطلوبة للنمو الحضري وذلك على أساس الاتجاهات الماضية والتنبؤات الخاصة بالمستقبل والتعرف على استعمالات الأراضي الواقعة على مقربة من المنطقة الحضرية الحالية والتي يمكن اعتبارها في الوقت ذاته استعمالات حضرية .

ولتحقيق المرونة الكافية تم تحديد المناطق التي يمكن تميمتها بعد عام 2015 ، وهكذا تم تحديد منطقة دبي الحضرية بما يشمل كافة الأراضي المتواجدة داخل حدود المخطط الهيكلي بالإضافة إلى الأراضي الفضاء التي يمكن أن تشكل توسعا منطقيا للمنطقة الحضرية . وتصل مساحة المنطقة الحضرية إلى 75,434 هكتار . كما تم تحديد خطة طويلة المدى (2001-2015) مقسمة إلى خطط سنوية لتنمية الأراضي بما يحقق التوازن بين المنافع الاجتماعية والاقتصادية وبين استعمالات الأراضي كمورد محدود كما هو موضح في الشكل (7) .

ج- تم تحديد المراحل الزمنية لتنفيذ التنمية العمرانية في إطار منطقة دبي الحضرية بناء على معيارين أساسيين هما . معيار فاعلية النمط الحضري ، لتحقيق أكبر عائد من الإنفاق على مشاريع البنية الأساسية والطرق والخدمات العامة حيث يتم تحديد خطط خمسية تفصيلية لتنفيذ مشاريع البنية الأساسية والطرق والخدمات العامة مع تحديد الميزانيات المطلوبة لها بالتفصيل حسب كل مشروع وتحديد الجهات المسؤولة عن التنفيذ كما هو موضح في الشكل رقم (8) . أما معيار الواقعية ، التي يمكن أن تعجل من التنمية الحضرية بالشكل المطلوب.

وتهدف تحديد مراحل تنفيذ التنمية العمرانية بمنطقة دبي الحضرية إلى التالي :

- الاستفادة من الموارد الاستثمارية المتاحة للمشاريع المطلوب تنفيذها طبقا للمراحل الزمنية الموضوعية لها .
- تحديد التكاليف الاستثمارية للتطوير العمراني وامكانية ترشيده ووضع معايير وضوابط لتحقيق الاستعمال الكفء للاستثمارات .
- تحديد أولويات تنفيذ تلك المشاريع في ظل حدوث أي تغييرات سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية .

#### 2-4 آلية التنسيق بين الجهات ذات العلاقة

لتحقيق أهداف إستراتيجية التنمية المستدامة في مجال استعمالات الأراضي تم الترابط والتنسيق بين جميع القضايا والسياسات والاستراتيجيات لجميع عناصر التخطيط وهي (العنصر الاجتماعي والاقتصادي - استعمالات الأراضي - عنصر النقل - المرافق العامة - الخدمات العامة - الإسكان - التنمية الصناعية -

الموارد البيئية ) في رؤية شمولية متكاملة وليست رؤية قطاعية محدودة حتى تم الوصول إلى المخططات طويلة المدى للمدينة . وبالتالي اصبح المخطط بعيد المدى خطة تنموية شاملة ومرنة تستجيب للمتغيرات المحلية والإقليمية والعالمية السريعة وتدعم عملية التنمية المستدامة .

ولتحقيق غايات التنمية المستدامة تم تكوين كوادرات تخطيطية في مجالات الدراسات الاجتماعية والاقتصادية ، الإسكان والصناعة والبيئة والمرافق العامة ( مياه - كهربا - صرف صحي - اتصالات غاز ... الخ والخدمات العامة ( تعليمية - صحية - دينية - ترفيهية - أمنية - ثقافية ... الخ ) والطرق والمواصلات واستعمالات الأراضي وتم تحديد في كل مجال من هذه المجالات المختلفة قضايا أساسية هامة واهداف وسياسات . وان دور التخطيط الشامل هو التنسيق والتوفيق ما بين الاهداف والسياسات المستقبلية .

لتنفيذ استراتيجية وتحقيق المخطط الهيكلي لمنطقة دبي الحضرية تم التنسيق الفعال بين أهداف وسياسات المخطط الهيكلي وبرامج وسياسات الدوائر المحلية والاتحادية وإدارات البلدية . للتأكد من تطابق مشاريع الخطة الخمسية المستقبلية للدوائر المحلية والاتحادية مع المخطط الهيكلي ، وتحقيق أفضل عائد للاستثمارات على المرافق والخدمات العامة ، ومراجعة المعايير التخطيطية لتحقيق الاستخدام الكفء للأراضي ، وتشجيع التنمية الشاملة والمتكاملة لتخفيض التكاليف ، ومراجعة التغيرات في السياسات المختلفة وخاصة التي تؤثر على أكثر من قطاع ، وتحديد المجالات المختلفة لضبط تكاليف التنمية وتكاليف الصيانة ، وتنظيم الأساليب والإجراءات الفعالة لتوجيه النمو الحضري بما يتفق مع السياسات المعتمدة للمخطط الهيكلي .

**3-4 قاعدة معلومات تخطيطية متكاملة قابلة للتحديث المستمر** والتي اعتمدت بالكامل على مجموعة كبيرة من المسوح التخطيطية وهي مسح استعمالات الأراضي والمسح الاجتماعي والاقتصادي، ومسح المناطق الصناعية ومسح منشآت القطاع الخاص ، والمسح الإحصائي الشامل (تعداد المباني والوحدات السكنية والأسر والسكان ) عام 2000، ومسح الخدمات العامة عام 2001 ، وبعض المسوح التخطيطية المتخصصة . بالإضافة لمسح جغرافي كامل للأراضي على شكل خرائط وصور جوية وصور أقمار صناعية . تساعد على ضبط وترشيد القرارات التخطيطية بناء على المتغيرات .

#### **4-4 منظومة الخدمات والمرافق العامة**

تكفل الحكومة بتوفير الخدمات والمرافق العامة بدون أية مساهمة من المستفيدين من قطع الأراضي السكنية . وتمثل تكلفة الهكتار الواحد 750,000 درهم للقطع ذات 10,000 قدم مربع تمثل تكاليف الطرق وتسويتها 33.5% من التكلفة الإجمالية ، وتعتبر الأعباء التي تتحملها البلدية وحدها 66% بينما تتحمل هيئة الكهرباء والمياه 29% والاتصالات 5% .

توفر المرافق العامة في مراحل مختلفة من تطوير المنطقة السكنية على النحو التالي:<sup>10</sup>

-13% من التكاليف تتفق في بداية تطوير المنطقة قبل توزيع القطع .

-33% من التكاليف تتفق عند تطوير بعض المساكن في السنوات الأولى بعد التوزيع .

-54% من التكاليف تتفق عند تطوير 50 - 75% من المنطقة .

بينما يتم توفير الخدمات العامة طبقا للمعايير التخطيطية على مستوى الحي **Neighborhood** والمنطقة **Community** والقطاع **District** وعلاقته بعدد السكان والكثافة السكانية ونوعية السكان .

#### 4-5 التكامل في استعمالات مواقع الخدمات العامة

لتحقيق الاستغلال الأمثل للخدمات العامة المختلفة في ضوء ندرة الأراضي الفضاء المخصصة للخدمات العامة في بعض المناطق التخطيطية أصبح من الضروري الاستفادة من بعض مواقع الخدمات العامة التي تستعمل موسميا أو في أوقات محددة خلال اليوم مثل الخدمات التعليمية (المدارس الحكومية) حيث يمكن استعمال مواقف السيارات الخاصة بالمدارس خلال فترة المساء للجمهور ، أو تحقيق التكامل بين مساحة المبنى المدرسي غير المستغل واحتياج المنطقة أو الحي من الخدمات العامة ( حدائق أو ساحات شعبية ) . كما يمكن استعمال مصليات العيد كمواقف للسيارات أو كساحات شعبية في بقية أوقات السنة .

#### 5- المحافظة على المواقع ذات القيمة التاريخية والثقافية

لقد أدركت بلدية دبي منذ الثمانينات أهمية موضوع الحفاظ على التراث العمراني ، فقامت بترميم بيت الشيخ سعيد آل مكتوم بمشاركة الاستشاريين وشركات المقاولات المحلية ، ونظرا إلى خصوصية الخبرات اللازمة لإنجاز مشاريع ترميم المباني التاريخية وارتباطها المباشر بالسياسات العامة لإمارة دبي ، فقد تقرر تكوين جهاز خاص داخل البلدية ليتولى تلك المهام .

وفي عام 1991 تم تأسيس وحدة ترميم المباني الأثرية في البلدية التي بدأت في التنفيذ والإشراف على مشاريع ترميم حصن الفهيدى والمدرسة الاحمدية وبيت الوكيل ومجلس الغريفة في منطقة جميرا وبرج نهار ومربعة الشندغة والبراحة والوعيل وقريه حنا التاريخية والتي حصلت البلدية من خلالها على جائزة منظمة الدول الإسلامية عام 2000 بالقاهرة . إلى جانب الكثير من أعمال التراث والترميم الأخرى وقد تطورت الوحدة خلال سنوات وجيزة إلى شعبة المباني التاريخية والمعارض لتضم تآثيث المباني التاريخية بعد ترميمها . ثم تحول الشعبة إلى قسم المباني التاريخية وتزويده بالكوادر المهنية المتخصصة . وقد قام بترميم بيت التراث وإحياء السوق الكبير بديره وبر دبي وإحياء حي البستكية وإحياء منطقة الرأس وإحياء واجهة خور دبي وترميم مسجد لوتاه وإنشاء المقهى الشعبي بحديقة الممزر .

<sup>10</sup> استراتيجية وبرامج تنفيذ المخطط الهيكلي ، بلدية دبي ، 1999 .

## 6- المحافظة على البيئة الحضرية

تعانى إمارة دبي من جملة متغيرات حيوية تشكل تحديات بيئية مختلفة جراء معدل النمو المتسارع الذي تشهده الإمارة وتنوعها السكاني وموقعها الجغرافي وفي سبيل مواجهة هذه التحديات قامت بلدية دبي بوضع برنامج بيئي سليم يتكامل مع عملية التنمية ويتطور باستمرار لمواكبة استراتيجيات التنمية الاقتصادية والصناعية والسياحية في إمارة دبي .

وتشتمل البيئة الحضرية على العديد من القضايا التي تدار بصورة مستدامة من خلال وضع إستراتيجية للمحافظة على البيئة الحضرية في المستقبل بحيث تركز على بعد تنموي ، بيئي ، تخطيطي يدمج القضايا التخطيطية التي تهدف إلى إدارة التنمية العمرانية وحماية الإنسان والبيئة مع إبراز حجم المهام والمسؤوليات التي تقع على عاتق التنمية الحضرية المستدامة والإدارة الحضرية المتكاملة لتحقيق نمو بيئي حضري متوازن ويمكن تلخيص أهم قضايا البيئة الحضرية فيما يلي :

### 6-1 تخطيط المدن :

إن التخطيط الشامل للمدن يعكس العديد من القضايا التخطيطية وخاصة القضايا البيئية ، ولذا تم الاهتمام بإدخال الاعتبارات البيئية في التخطيط الشامل والدراسات الاستراتيجية حتى يمكن تقليل التأثيرات البيئية الناجمة عن التخطيط وتنفيذ المشروعات التخطيطية ، والحد من التأثير السلبي للنمو الحضري. وقد شهدت إمارة دبي نهضة عمرانية كبيرة منذ السبعينات نتيجة للنمو الاقتصادي السريع مما أدى إلى زيادة الضغوط على الاستثمارات العامة في قطاعات المرافق كالنقل والطاقة والمياه والصرف الصحي والاتصالات ، علاوة على التأثير السلبي للنمو الحضري المتزايد على مصادر البيئة الطبيعية.

ولكي تتصدى إمارة دبي لهذه التحديات وغيرها وضعت مجموعة من الخطط الاستراتيجية طويلة المدى بشأن التخطيط الحضري ، وقد خلصت هذه الخطط إلى وضع جملة من الاستراتيجيات والسياسات والأهداف التي تضمن تحقيق أفضل النتائج وكفاءة اقتصادية عالية يمكن من خلالها الحفاظ على الموارد بالشكل الذي يعزز ضمان استمرارية وتيرة التنمية ورفع المستوى النوعي للحياة الحضرية شاملا التوازن السكاني واستعمالات الأراضي ، ورفع المستوى النوعي للخدمات البيئية شاملا قطاع الإسكان والمرافق العامة والقطاعات الاجتماعية والاقتصادية .

### 6-2 النقل والمواصلات :

إن النمو الاقتصادي السريع في إمارة دبي أدى إلى توسيع قاعدة امتلاك السيارات وتطوير شبكات الطرق بشكل سريع مما أدى إلى تضاعف شبكة الطرق خلال السنوات العشرين الماضية . ونتيجة لتزايد أعداد السيارات وخصوصا في أوقات الذروة فقد نتج عن ذلك الكثير من الازدحامات والاختناقات على بعض الطرق مما أدى إلى زيادة الفاقد الاقتصادي وزيادة التأثيرات البيئية على نوعية الهواء من كمية الملوثات

الناتجة عن وسائط النقل والمواصلات ، كما تفاقمت مشكلة التلوث بسبب استعمالات الوقود الحاوي للرصااص . الأمر الذي أدى إلى التفكير في وضع سياسات وبدائل للنقل والمرور في إمارة دبي مثل تشجيع ودعم النقل الجماعي ، ومحاولة رصد الأثر البيئي على صحة المباني وصيانتها والمحافظة على التراث العمراني والتاريخي من عوامل التآكل المناخي والتصدع الناجم عن حركة النقل المكثفة ، بالإضافة إلى معالجة مشاكل الازدحام المروري في مواقع الاختناق ، ومراقبة التلوث الناتج عن عوادم السيارات ، من خلال محطات لرصد التلوث .

### 3-6 حماية البيئة وإدارة النفايات :

إن النمو الحضري والاقتصادي وزيادة الكثافات السكانية في إمارة دبي أدت إلى زيادة مضطردة في حجم النفايات كما ونوعاً ، وهي تختلف من منطقة تخطيطية إلى أخرى حسب حجم ونوعية السكان والظروف الاجتماعية والاقتصادية لكل منطقة الأمر الذي يتطلب وضع سياسات وبرامج لإدارة النفايات من أجل المحافظة على صحة وسلامة السكان وتحقيق الإدارة المتكاملة للنفايات والمتمثلة في إنشاء مصانع لإعادة تدوير النفايات والاستفادة من المواد القابلة لإعادة التصنيع كالمعادن والورق والزجاج والعبوات البلاستيكية، وتحويل المواد العضوية إلى أسمدة من أجل تحسين التربة وزيادة مساحة الأراضي الصالحة للزراعة ، مما يؤدي إلى حماية الأراضي من استنزاف مواقع الطمر حيث تستخدم مساحات كبيرة من الأراضي سنوياً لهذه الغاية. بالإضافة إلى تكثيف برامج التوعية لخفض معدل إنتاج الفرد من النفايات ، وذلك عن طريق تغيير العادات والممارسات إلى الأفضل ، وتطوير إجراءات الرقابة البيئية على المصانع للحد من طرح الملوثات الغازية والمخلفات الصناعية السائلة والصلبة ، بهدف حماية البيئة من أخطار التلوث بتلك النفايات .

### 4-6 صحة البيئة :

إن النمو الاقتصادي السريع في إمارة دبي يؤثر على صحة البيئة وصحة المجتمع، حيث أن زيادة أعداد الوافدين للوفاء باحتياجات التنمية الشاملة يحتاج إلى إدارة سليمة لتخطيط المدن وحماية البيئة والصحة المهنية وسلامة بيئة العمل حتى يمكن التحكم في انتشار الأمراض والأوبئة .

## 7- الإدارة البيئية

7-1 تقوم إدارة البيئة بتنفيذ استراتيجية خمسية تشمل على مبادئ أو مفاهيم التنمية المستدامة وبرامج العمل التي نتجت عن قمة الأرض في ريودري جانيرو بالبرازيل في عام 1992 لمواجهة تحديات القرن الواحد والعشرين (أجندة 21) ، كما تركز هذه الاستراتيجية على وضع السياسات المطلوبة على ثلاث محاور هي :

1- الاحتياجات البيئية : وتشتمل على الاحتياجات اللازمة لحماية عنصر البيئة مثل حماية الهواء ونوعية المياه والتحكم بالضجيج وسياسة إدارة الأراضي والحفاظ على التنوع البيولوجي والموارد الطبيعية .

2- المشاكل البيئية : يحدد هذا المحور العناصر المختلفة التي تساهم بشكل كبير في تلوث البيئة مبينا أسباب هذا التلوث وطرق التحكم به مثل : (النفائيات ، المواد والبضائع الخطرة : المبيدات ، الإثراء الغذائي ، استغلال الموارد ، المركبات ... الخ ) .

3- المشاركون : ويشمل ذلك كل من له دور ويساهم في التنمية المستدامة مثل : ( المجتمع ، الإدارات الحكومية ، المصانع والقطاع الخاص ) .

تقوم إدارة البيئة بتطبيق برنامج بيئي عبر أقسامه الثلاث : قسم حماية البيئة والسلامة ، قسم خدمات النفائيات، قسم معالجة النفائيات ، حيث قامت الإدارة بالإنجازات التالية :

- استصدار عدة أوامر محلية تنظم تطبيق البرنامج البيئي وتحدد القواعد والضوابط الملزمة في قضايا البيئة والصحة والسلامة . كما يتم - من خلال إصدار الإرشادات الفنية ونشرات المعلومات - تزويد الجمهور والقطاع الصناعي بالإرشادات والتعليمات بشأن أخطر القضايا المؤثرة على الصحة والبيئة .
- رصد ومراقبة التلوث الناتج عن الأنشطة الصناعية ، ووضع الشروط والضوابط البيئية اللازمة لترخيص المنشآت الصناعية .
- رقابة ورصد تلوث الهواء في دبي في المناطق السكنية والصناعية ، وذلك عن طريق شبكة رصد تعمل بشكل مستمر على مدار اليوم ، حيث يتم الحصول على المعلومات والبيانات اللازمة لتقييم نوعية الهواء وتحديد الاستراتيجيات البيئية المطلوبة ، إضافة إلى مراقبة استيراد واستخدام العناصر المستتزة لطبقة الأوزون .
- توفير المرافق الملزمة لمعالجة النفائيات العامة والنفائيات الطبية والنفائيات الصناعية وذلك لضمان حماية الموارد البيئية والطبيعية من كافة أشكال التلوث ، حيث يتم التخلص من النفائيات العامة عن طريق الفرز وإعادة التدوير وإنتاج السماد العضوي ، في حين تتم معالجة النفائيات الصناعية في منشأة متخصصة تشمل على عدة تقنيات وأساليب آمنة بيئياً للتخلص من هذه النفائيات .
- حماية الحياة الفطرية عن طريق تحديد مناطق المحميات الطبيعية مثل : منطقة الشعب المرجانية كمناطق بحرية محمية وذلك لما لها من أهمية علمية واقتصادية ، كما تم كذلك تخصيص محمية لطيور المنطقة والطيور المهاجرة مثل الفلامنجو . هذا بجانب النشاطات التي تقوم بها شعبة البيئة البحرية في رقابة وحماية شواطئ وموانئ دبي إضافة إلى الخور والمناطق الساحلية .
- إنشاء مختبر البيئة التابع لإدارة المختبر المركزي المزود بالتجهيزات والمعدات الحديثة التي تؤهله بكفاءة للقيام بمساندة نشاطات قسم حماية البيئة والسلامة من أجل الرقابة البيئية وتنفيذ الدراسات والأبحاث اللازمة على عناصر البيئة والهادفة إلى وضع وتطوير المعايير المناسبة لحماية البيئة وسلامة المجتمع .
- تنظيم خطة " الهدف 555" والتي تهدف إلى تقليل إنتاج النفائيات المنزلية من 779 كجم للشخص سنوياً عام 1999 إلى 555 كجم خلال السنوات الخمس القادمة. وتم دعم هذه الخطة بإنشاء مراكز لتجميع

النفائيات القابلة لإعادة التدوير وذلك مثل العلب والورق . كما تقوم إدارة البيئة من جانبها بدعم وتشجيع برامج إعادة تدوير النفائيات والتنسيق مع القطاع الصناعي لتطبيق خطط الإنتاج النظيف .

- تحت إشراف إدارة الصرف الصحي أترى تقوم محطة معالجة مياه المجارى باستخدام أحدث تقنيات المعالجة ، حيث تم رفع كفاءة المحطة كي تواكب الزيادة السكانية . كما صممت عمليات معالجة النفائيات السائلة في هذه المحطة حيث تحولها إلى نوعية عالية من المياه المعالجة من أجل استخدامها في ري الحدائق المنتزهات وزيادة الرقعة الخضراء في أنحاء الإمارة .

### 2-7 المحافظة على الأراضي الزراعية في وجه النمو العمراني الحضري

تهدف بلدية دبي إلى المحافظة على الاستعمالات الزراعية في المناطق الريفية وحماية المناطق المفتوحة والمناطق الطبيعية ذات الدور الهام من الناحية الجمالية والايكولوجية. كما تهدف إلى ضرورة تجانس نمط العمران والبناء مع طبيعة المنطقة الزراعية. والمحافظة على الغطاء النباتي من أجل إضفاء الجمال الطبيعي وتعزيز الدور السياحي للمناطق الريفية ، كما يتم تنفيذ العديد من المشاريع الهادفة إلى زيادة المساحات الخضراء لتجميل المدينة وتحسين المناخ والحد من ملوثات الهواء وتطهير الغبار .

### 3-7 المحافظة على المياه الجوفية

يهدف المحافظة على المياه الجوفية قامت بلدية دبي بحجز 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 الأراضي على ضوابط لحماية حقل المياه الجوفية من جميع التأثيرات الناتجة من التطوير العمراني كالملوثات الناتجة من خزانات المياه والاستخدامات الصناعية . علاوة على ذلك فإنه يتم تنفيذ برامج رقابة للتحكم في عمليات التخلص من النفائيات ، وكذلك إجراء تحاليل بيولوجية وكيميائية للتأكد من سلامة المياه الجوفية .

## المراجع

- ١ - بلدية دبي - إمارات التخطيط والمساحة - ٢٠٠٠.
- ٢ - بلدية دبي - الكتاب الإحصائي السنوي - ٢٠٠٠.
- ٣ - بلدية دبي - المسح الإحصائي الشامل - ٢٠٠٠.
- ٤ - بلدية دبي - مخطط التنمية الشامل - ٢٠٠٠.
- ٥ - بلدية دبي - المخطط الهيكلي لمنطقة دبي - ١٩٩٩.
- ٦ - بلدية دبي - إستراتيجية وبرامج تنفيذ المخطط الهيكلي - ١٩٩٩.