

التحليل المكاني لرصد المساحات الفضاء (البيضاء) بمدينة حائل باستخدام نظم

المعلومات الجغرافية

أ.م.د. نهلة عباس محمد حامد

كلية الآداب والفنون - جامعة حائل

الكلمات المفتاحية: نظم معلومات جغرافية. الاستشعار عن بعد. المساحات البيضاء. التحليل المكاني.

الملخص:

تعد الأراضي البيضاء مورد كامن وهي تلك المساحة الأرضية غير المستخدمة في النشاطات البشرية داخل الحدود الإدارية للمدينة، وهي عبارة عن وحدة هندسية واضحة المحتوى، تتعرض لتحويلات مستديمة تسمح بحركة حياة الإنسان ومزاولة نشاطاته العمرانية، والتي ساهمت العوامل الجغرافية-الطبيعية والبشرية- في نشأتها وعدم استغلالها، فانعكست آثارها السلبية والإيجابية على نمط توزيع وتوجه العمران في مدينة حائل هدفت الدراسة على التعرف على نمط التوزيع الجغرافي للمساحات البيضاء بمدينة حائل بالمملكة العربية السعودية، كما هدفت إلى رصد الأماكن التي تعد مخزون استراتيجي للإعمار. وتنبع أهمية الدراسة في تسليط الضوء على الأراضي البيضاء والحث على الاستخدام الأمثل لها، كما تسهم في بناء قاعدة معلومات وخرط تساعد متخذي القرار، اتبعت الدراسة المنهج التحليلي من خلال برنامج نظم المعلومات الجغرافية وذلك من خلال طريقة الجار الأقرب Nearest Neighbor Analysis وذلك لأنه يعد من أهم الأدوات في التحليل المكاني لمعرفة نمط توزيع الظواهر الجغرافية وكذلك طريقة المتوسط الموزون Weighted Mean Centre وذلك لحساب الثقل السكاني وقياس المساحات الخضراء طريقة التوزيع الاتجاهي Standard Deviational Ellipse ومن أهم النتائج التي خرجت بها الدراسة : ان هنالك نسبة كبيرة من الأراضي البيضاء بمدينة حائل غير مستغلة وتشكل مخزون استراتيجي ومورد اقتصادي هام يجب أن يستغل كما أن نظام رسوم الأراضي البيضاء يعمل على زيادة

المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، ومن الأهم التوصيات التي خرجت بها الدراسة : السعي الجاد من قبل متخذي القرار للاستغلال الأمثل لتلك الأراضي البيضاء بما يفيد منفعة ومصالحة الجميع ، و تسخير هذه الأدوات (الجار الأقرب – المتوسط الموزون –التوزيع الاتجاهي) لتحويل البيانات الجغرافية إلى معلومات يمكن استخدامها في صنع القرار من خلال إنشاء نموذج يمكن الاستفادة منه في مدينة حائل ، أو أي مدينة أخرى تتشابه مدخلاتها من الطبقات مع مدخلات النموذج، كما يمكن تغيير الأوزان التي تُعطى لكل معيار كي يتلاءم مع طبيعة أي منطقة في العالم

المقدمة:

تعد مشكلة الإسكان وعدم توافر وحدات سكنية بأسعار مناسبة من أصعب المشاكل التي تواجه القطاع العقاري السعودي، وبشكل خاص في السنوات الأخيرة، وعند قيام وزارة الإسكان السعودية بعملية البحث عن حلول عملية لتلك المشكلة، لاحظت شيء من الأمور الغريبة للغاية، وهو وجود مساحات شاسعة من الأراضي السكنية غير المُستغلة على الإطلاق من قِبل أصحابها، بل يحتفظون بها فقط من أجل ارتفاع السعر فيما بعد، وفي نفس الوقت يُعاني السوق من قلة المعروض من الوحدات السكنية، ومن ندرة الأراضي المتاحة لإقامة مشاريع سكنية، تُعرف الأراضي البيضاء بأنها تلك الأراضي الغير مُستغلة من قبل أصحابها، فهي لا تحتوي على مباني على الرغم من إنها أراضي سكنية. والسبب الرئيسي لقيام أصحاب الأراضي بالاحتفاظ بها بهذا الشكل هو ما تشهده أسعار العقارات بوجه عام من ارتفاع مستمر في الأسعار، حيث يُعتبر ذلك الاحتفاظ نوع من أنواع الاستثمار، ولكنه نوع مميز للغاية، كونه لا يترتب عليه أي تكاليف على الإطلاق. لقد تشعبت النظرة المعاصرة للأماكن العامة ونمت الآن إلى العديد من المواقع غير التقليدية مع وضع مجموعة متنوعة من البرامج في الاعتبار. ولهذا السبب ، أصبحت الطريقة التي يتعامل بها التصميم مع الفضاء العام كنظام ، مجالاً متنوعاً لا يمكن تحديده https://stringfixer.com/ar/Public_space .

يطرح Iris Aravot نهجاً مثيراً للاهتمام لعملية التصميم الحضري، مع فكرة "الأسطورة السردية". يجادل أرافوت بأن "أساليب التحليل التقليدية وحل المشكلات تؤدي إلى تجزئة ... للتجربة الأصلية للمدينة ... ويتم فقد شيء من حيوية المدينة ككيان فريد (Iris Aravot، 1995، ص 75-91)

ولذلك سعت هذه الدراسة لمعرفة الأراضي البيضاء بمدينة حائل وتحليل حجم هذه الظاهرة وتحديد اتجاهها.

مشكلة الدراسة

بناء على ما هو ملاحظ ومشاهد بمدينة حائل وعلى ضوء ما ذكرته جريدة الشرق الأوسط (أن الأراضي البيضاء والتي تبلغ نسبتها نحو 60 في المائة داخل النطاق العمراني في المدن السعودية الرئيسية، ساهمت في ارتفاع أسعار العقارات في البلاد بنسبة تصل إلى 400 في المائة خلال السنوات العشر الماضية). (جريدة الشرق الأوسط ، الثلاثاء- 4 جمادى الآخرة 1436 هـ - 24 مارس 2015 م) دفعت الباحثة لعرض هذه المشكلة ومداركها بمدينة حائل.

أهداف الدراسة

- 1- هدفت الدراسة إلى التعرف على نمط التوزيع الجغرافي للمساحات البيضاء بمدينة حائل بالمملكة العربية السعودية.
- 2- معرفة الإجراءات التي اتخذتها المملكة العربية السعودية اتجاه ظاهرة الأراضي البيضاء.
- 3- تسعى إلى رصد الأماكن التي تعد مخزون استراتيجي للإعمار والتنمية العمرانية المستقبلية مع رؤية المملكة 2030م بأذن الله.
- 4- تنبيه الملاك بأهمية الأعمار وحسن الاستغلال بما ينمي المدينة عمرانيا وفق الخطط الموجهة لمدينة حائل.

أهمية الدراسة

- 1- تنبع أهمية الدراسة في تسليط الضوء على الأراضي البيضاء والحث على الاستخدام الأمثل لها.
 - 2- تسهم في بناء قاعدة معلومات وخرط تساعد متخذي القرار.
 - 3- إشعار مواطني مدينة حائل بأهمية إعمار الأراضي البيضاء.
- منهج الدراسة وطرق جمع المعلومات:

اتبعت الدراسة المنهج التحليلي من خلال برنامج نظم المعلومات الجغرافية وذلك من خلال طريقة الجار الأقرب Nearest Neighbor Analysis وذلك لأنه يعد من أهم الأدوات في التحليل المكاني لمعرفة نمط توزيع الظواهر الجغرافية وكذلك طريقة المتوسط الموزون Weighted Mean Centre وذلك لحساب الثقل السكاني وقياس المساحات البيضاء وطريقة التوزيع الاتجاهي Standard Deviational Ellipse .

تم جمع المعلومات من خلال المصادر الأولية الملاحظة لمدينة حائل والملاحظة الميدانية لمدينة حائل، والمصادر الثانوية من خلال الكتب والمراجع والشبكة العنكبوتية وتقارير هيئة الشؤون القروية والبلدية بمدينة حائل.

الأراضي البيضاء

كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري؛ داخل حدود النطاق العمراني.

أي أن الأراضي البيضاء هي الأراضي التي لم يتم استغلالها من قبل أصحابها، حيث إنها لا تحتوي على أي نوع من أنواع المباني على الرغم من إنها أراضي سكنية ويمكن استغلالها بطريقة ما. السبب الرئيسي الذي يدفع أصحاب الأراضي إلى الاحتفاظ بها وتجميدها بهذا الشكل هو الحركة المستمرة على أسعار العقارات في المملكة وما تشهده الأسعار بشكل عام من ارتفاع مستمر عبر الزمن، حيث أن أصحاب الأراضي البيضاء يعتبرون الاحتفاظ بها نوع من أنواع الاستثمار المضمون، كونه لا يترتب عليه أي تكاليف على الإطلاق وسيجلب الربح فيما بعد كما أن هنالك أسباب أخرى تحول دون البناء خاصة للأسر محدودة الدخل.

بعض آراء المختصين الاقتصاديين حيال هذا المفهوم، وبحسب هؤلاء المختصين، فإن «الأراضي البيضاء» تعني جميع الأراضي الواقعة داخل النطاق العمراني، التي تم شراؤها من قبل أصحابها، ومن ثم التوقف عن بنائها، أو عرضها للبيع، بهدف التأثير على أسعار السوق، من خلال تقليل معدلات المعروض، مما يعني أن ملاك هذه الأراضي لم يقوموا ببنائها حين تم شراؤها، بحثا عن بيعها مستقبلا بربحية أكبر.

ما المقصود بالأرض المطورة؟

الأرض الفضاء التي اعتمد تخطيطها بشكل نهائي من الجهة المختصة.

نظم المعلومات الجغرافية (GIS)

هي أنظمة تقوم بإنشاء وإدارة وتحليل تفسير ورسم الخرائط لجميع أنواع البيانات ذات الطابع المكاني. تربط نظم المعلومات الجغرافية البيانات بالخريطة، وتدمج بيانات الموقع (حيث توجد الأشياء) مع جميع أنواع المعلومات الوصفية (ما هي الأشياء هناك) والمكانية. يوفر هذا أساساً لرسم الخرائط والتحليل المستخدم في العلوم وفي كل صناعة من الصناعات تقريباً والمجالات. تساعد GIS المستخدمين على فهم الأنماط والعلاقات والسياق الجغرافي وتشمل الفوائد أيضاً تحسين الاتصال والكفاءة بالإضافة إلى تحسين الإدارة واتخاذ القرار الأمثل والناجح.

التحليل المكاني

يتيح لنا التحليل المكاني تقييم الملاءمة والقدرة، والتقدير والتنبؤ، والتفسير والفهم، وأكثر من ذلك بكثير، مما يضيء وجهات نظر جديدة على رؤيتك واتخاذك للقرارات لمتخذي القرار (داود ، جمعة محمد ، 2012 م)
مبادرة نظام الأراضي البيضاء

وفي ظل سعي وزارة الإسكان لحل مشكلة الإسكان قامت بإطلاق مبادرة نظام الأراضي البيضاء والتي تهدف بشكل رئيسي إلى فرض رسوم سنوية على ملاك الأراضي البيضاء. ولعلك تتساءل عن كيفية مساهمة تلك الرسوم في حل مشكلة الإسكان؟

عند فرض رسوم الأراضي البيضاء بشكل دوري على أصحابها، يعمل ذلك الأمر على رفع التكلفة عليهم، وبطبيعة الحال سوف يُفكر المالك في استغلال تلك الأراضي؛ حتى يتخلص من عبء تلك الرسوم، وذلك أما عن طريق البناء على تلك الأرض، أو بيعها لمطور عقاري أو شخص يرغب في البناء عليها، ومن هنا تبدأ الزيادة في الوحدات السكنية، ويرتفع مستوى العرض، ويتم الوصول إلى التوازن المنشود، وتحقيق رؤية المملكة 2030م.

رسوم الأراضي البيضاء

قامت وزارة الإسكان السعودية بدراسة الأمور بشكل تام، ووضع لائحة رسوم الأراضي البيضاء والتي توضح كافة تفاصيل المبادرة، فوفقاً لتلك اللائحة يتم فرض الرسوم على الأراضي البيضاء بشكل سنوي وذلك بنسبة 2.5 بالمئة من قيمة الأرض، ويتم استخدام تلك الرسوم في توفير الخدمات الأساسية والبنية التحتية بداخل المشاريع السكنية التي تُطلقها الوزارة.

وتنص اللائحة أيضاً على القيام بتنفيذ المبادرة على أربع مراحل، وذلك بشرط أن يتم الانتقال من مرحلة إلى أخرى بناء على قرار من قبل وزارة الإسكان السعودية، والتي تقوم ببناء قرارها على مدى تحقيق الغرض من المرحلة المُطبقة أم لا، حتى يتم الانتقال للمرحلة التالية، فنجد أن الوزارة على سبيل المثال قامت بتطبيق المرحلة الأولى لعامين على التوالي في بعض المُدن السعودية يأتي على رأسها مدينة الرياض ثم بقية مدن السعودية الأخرى. ومن تلك النقطة بدأت رحلة وزارة الإسكان، وبدأ البحث عن حلول عملية لاستغلال تلك الأراضي في حل مشكلة القطاع العقاري، وجاءت نتيجة ذلك التفكير على هيئة مبادرة رسوم الأراضي البيضاء والتي شرعت الوزارة في تطبيقها مُنذ فترة، وتدل المؤشرات الأولى لها إنها بكافة المقاييس، وسوف يكون لها الدور الأكبر في إعادة التوازن مرة أخرى للقطاع.

مراحل مبادرة رسوم الأراضي البيضاء، فهي كما يلي:-

الأولى:- تشمل على الأراضي الخاضعة للملكية شخص ما سواء شخص طبيعي أو اعتباري، وذلك بمساحة 10 الف متر مربع كحد أدنى، بشرط أن تكون غير مطورة أي مبنية .
الثانية:- تختص تلك المرحلة الأراضي التي تخص مالك واحد في نطاق واحد ومطورة، بمساحة تبدأ من 10 الالف متر مربع.

الثالثة:- تُفرض الرسوم على الأراضي المطورة، والتي تعود لمالك واحد، وتقع في مخطط معتمد واحد، بحيث يصل مجموعها إلى خمسة الاف متر مربع فأكثر.
الرابعة:- يتم فرض رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي التي تقع داخل مدينة واحدة، بمساحة عشرة الالاف متر مربع كحد أدنى، وتعود ملكيتها لشخص واحد فقط

<https://www.propertyfinder.sa>

وأوضح البرنامج خلال مشاركته في معرض مسكن العقاري بالرياض، حسبما نقلت وكالة الأنباء السعودية، أن القصيم وحائل ضمن المدن التي ستطبق فيها المرحلة الأولى من الرسوم خلال الفترة المقبلة .

وذكر البرنامج أنه يعمل وفق المعايير العالمية في الدراسات العقارية ونسب تأثيرها في المدن المستهدفة، لرصد جميع الأراضي الخاضعة للرسوم واستكمال البيانات الجيومكانية لها وتقييمها وفرض الرسوم عليها بحسب الآليات المتبعة والمعتمدة أثناء دراسة النطاق العمراني للمدن.

وحسب البيانات المتاحة على "أرقام"، بدأ العمل بنظام رسوم الأراضي البيضاء في 3 رمضان 1437هـ الموافق 8 يونيو 2016، وبعد اعتماد مجلس الوزراء تعديل لائحة البرنامج في أبريل 2021، أصبحت هناك 3 مراحل لتطبيق البرنامج، تشمل الأولى الأراضي غير المطورة بمساحة 10 آلاف م2 فأكثر الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة، والمرحلة الثانية تضم الأراضي المطورة التي تبلغ مساحتها 10 آلاف م2 فأكثر، والأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها 10 آلاف م2 فأكثر في مخطط واحد ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة، في حين تشمل المرحلة الثالثة الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها 5 آلاف م2 فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها 10 آلاف م2 فأكثر في مدينة واحدة ضمن النطاق الذي تحدده الوزارة .

يذكر أن البرنامج يطبق مرحلته الأولى في كل من: الرياض، وجدة، ومكة المكرمة، وحاضرة الدمام، والمدينة المنورة، وحاضرة عسير، والطائف، ومنطقة جازان، وتبوك، والأحساء، إضافة إلى تطبيق المرحلة الثانية في مدينة الرياض.

<https://www.argaam.com/ar/article/articleDetail/id>

ساهمت عملية فرض رسوم على الأراضي البيضاء التي اتخذتها المملكة العربية السعودية في حل المشكلة من خلال أن أصحابها الذين أصبحوا ملزمين بدفع الرسوم المفروضة بشكل دوري، مما يشكل عبء مادي ورفع التكلفة عليهم، وبطبيعة الحال بعد هذا الإجراء سوف يفكر المالك في استغلال تلك الأراضي بهدف أن يتخلص من تلك الرسوم الدورية. سيسعى ملاك الأراضي لاستغلالها إما عن طريق استغلال الأراضي والبناء عليها، أو بيعها لأحد المطورين العقاريين للاستثمار بها والبناء عليها، فبذلك عاد النشاط إلى القطاع العقاري وبدأت الزيادة الملحوظة في عدد الوحدات السكنية، مما أدى إلى ارتفاع مستوى العرض، والوصول إلى التوازن المنشود. بهدف تحقيق رؤية المملكة 2030م بأذن الله .

أما بعد تطبيق القرار فلاحظ العقاريين انخفاض ملحوظ في أسعار الأراضي مما دفع البنوك إلى إعادة تقييم العقارات أو الأراضي المرهونة لديهم والاعتماد على آلية جديدة لضمان قدرة المقترضين على السداد في الوقت المحدد دون الوقوع في مشكلات.

<https://idlelands.housing.gov.sa/ar/page/>

أوضح برنامج الأراضي البيضاء عن قرب استكمال الإجراءات النظامية واللائمة للإعلان عن بدء تطبيق المرحلة الأولى في عدد من المدن الجديدة، وذلك وفقاً لنتائج الدراسات السكانية والاقتصادية التي أجراها البرنامج بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة، مبيناً خلال مشاركته في معرض مسكن العقاري بالرياض، أن القصيم وحائل هي المدن الآتية في تطبيق المرحلة الأولى من الرسوم، إذ سيعلن عن تطبيق الرسوم فيها خلال الفترة المقبلة. يأتي ذلك في إطار جهود البرنامج ومستهدفاته لزيادة المعروض العقاري من الأراضي المطورة في المدن الأكثر طلباً، بما يحقق التوازن بين العرض والطلب، وتوفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة ومكافحة الاحتكار.

وأكد البرنامج أنه يعمل وفق المعايير العالمية في الدراسات العقارية ونسب تأثيرها في المدن المستهدفة، لرصد جميع الأراضي الخاضعة للرسوم واستكمال البيانات الجيومكانية لها وتقييمها وفرض الرسوم عليها بحسب الآليات المتبعة والمعتمدة أثناء دراسة النطاق العمراني، كما يقوم البرنامج بجهود مستمرة في سبيل توعية ملاك الأراضي بالأنظمة والإجراءات المتبعة وتوضيح أفضل الطرق للاستثمار في هذه الأراضي وتطويرها.

الجدير بالذكر أن البرنامج يطبق مرحلته الأولى في كل من (الرياض، وجدة، ومكة المكرمة، وحاضرة الدمام، والمدينة المنورة، وحاضرة عسير، والطائف، ومنطقة جازان،

وتبوك، والأحساء)، إضافة إلى تطبيق المرحلة الثانية في مدينة الرياض، وتشمل المرحلة الأولى الأراضي غير المطورة بمساحة 10 آلاف متر مربع فأكثر في النطاق المحدد لكل مدينة.

أهداف النظام إلى الآتي:

- 1- زيادة المعروض من الأراضي المطورة بما يحقق التوازن بين العرض والطلب.
- 2- توفير الأراضي السكنية بأسعار مناسبة.
- 3- حماية المنافسة العادلة، ومكافحة الممارسات الاحتكارية.

لوائح ومواد برنامج فرض الرسوم منها:

- 1- على ملاك الأراضي التي يعلن عن اعتبارها ضمن الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم؛ التقدم إلى الوزارة بالوثائق والبيانات المتعلقة بأراضيهم، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (سنة) أشهر من تاريخ الإعلان.
 - 2- يبلغ مالك الأرض بالقرار الصادر بخضوع الأرض التي يملكها لتطبيق الرسم، ومقدار الرسم المستحق عليه، وفقاً لآليات التبليغ المحددة في اللائحة.
- وتنص المادة السادسة: (يعاقب كل من يخالف أحكام النظام واللائحة بغرامة مالية لا تزيد على مقدار الرسم المستحق على أرضه، ولا يخل ذلك بإلزامه بسداد الرسم المستحق.
- والمادة السابعة: تكون بقرار من الوزير لجنة أو أكثر من ثلاثة أعضاء - على الأقل - على أن يكون من بينهم مستشار نظامي ومختص في الجانب الفني؛ للنظر في مخالفات أحكام النظام واللائحة، وتطبيق العقوبات، والاعتراضات التي تقدم من ذوي الشأن، وإصدار القرارات اللازمة، ويجوز التظلم من قراراتها أمام المحكمة الإدارية المختصة. وتصدر قواعد عمل اللجنة وإجراءاتها بقرار من الوزير. المادة الثامنة: لمالك الأرض حق الاعتراض على القرارات الصادرة بإخضاع أرضه لتطبيق الرسم، أو بتقدير قيمة الأرض وتحديد الرسم، ويقدم الاعتراض كتابة إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (السابعة) من النظام خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغه بالقرار، وعلى اللجنة أن تبث في هذا الاعتراض خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه إليها، وبعد مضي ستين يوماً دون البت في الاعتراض بمثابة صدور قرار برفضه. كما تنص المادة الحادية عشرة: تودع مبالغ الرسوم والغرامات المستحقة في حساب خاص لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، يخصص للصرف على مشروعات الإسكان، وإيصال المرافق العامة إليها وتوفير الخدمات العامة فيها. المادة الثالثة عشرة: تعد الوزارة - بالتنسيق مع وزارات: (العدل، والمالية، والشؤون البلدية والقروية، والاقتصاد والتخطيط، والتجارة والصناعة) - اللائحة، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء خلال مئة وثمانين يوماً من تاريخ

صدور النظام.

أعلن برنامج "الأراضي البيضاء" التابع لوزارة الإسكان، بدء تطبيق المرحلة الأولى من رسوم الأراضي البيضاء على الأراضي الواقعة داخل النطاق الجغرافي في المدينة المنورة، ومدينتي أمها وخميس مشيط بمنطقة عسير.

وأوضح البرنامج بتاريخ 8/5/1442هـ، أن النطاق الجغرافي المُستهدف لتطبيق المرحلة الأولى من الرسوم تم تحديده بعد استعراض نتائج ورش العمل التي تم عقدها مع أمانتي المدينة المنورة وعسير، حيث تمت مناقشة النطاق الجغرافي المقترح لكل مدينة وحصص الأراضي تمهيداً لتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء عليها. واعتمد النطاق بما يتناسب مع أهداف البرنامج وبما يوائم خطط الأمانة الاستراتيجية للمدن المستهدفة.

ونصّ القرار الذي أصدره وزير الإسكان بشأن تطبيق الرسوم في المدينة المنورة وأمها وخميس مشيط المبني، على قرار مجلس الوزراء بتاريخ 8 / 9 / 1437هـ القاضي بالموافقة على اللائحة التنفيذية لنظام رسوم الأراضي البيضاء بالبدء في إنفاذ المرحلة الأولى على الأراضي غير المطورة بمساحة 10 آلاف متر مربع فأكثر، كما أعطى القرار مهلة مدتها 6 أشهر لملاك الأراضي البيضاء ابتداءً من تاريخه لتسجيل بيانات الأراضي عبر البوابة الإلكترونية لرسوم الأراضي البيضاء idlelands.housing.gov.sa.

لوحظ في الفترة الأخيرة بعض المشاكل التي تواجه القطاع العقاري السعودي، ومن أهمها مشكلة الإسكان وعدم توافر عدد كافي من الوحدات السكنية بأسعار تكون مناسبة لمختلف شرائح المجتمع من المواطنين، فبدأ القطاع العقاري والجهات المسؤولة بالبحث عن حلول مناسبة للوقوف على حل لهذه المشكلة، وكان على رأس هذه الجهات وزارة الإسكان السعودية، فقد قامت بعملية البحث عن حلول مناسبة، وإجراء بعض الدراسات حول المشكلة، إضافة إلى العمل على إبراز مميزات الاستثمار في المملكة.

خلال فترة دراسة السوق لإيجاد الحلول، تمت ملاحظة أمر غريب لبعض العقارات والمناطق، فكان ذلك الأمر وجود مساحات شاسعة من الأراضي السكنية غير المستغلة من قبل أصحابها، لا بل أنهم لا يرغبون باستغلالها في الوقت الحالي، بل يحتفظون بها في انتظار ارتفاع السعر بعد فترة زمنية، وفي الوقت ذاته يعاني السوق العقاري من قلة العرض من الوحدات السكنية المختلفة وندرة أو قلة الأراضي المتاحة لإقامة أي مشروع من المشاريع السكنية.

ومن هنا كانت نقطة البداية حيث بدأت رحلة وزارة الإسكان الاراضي البيضاء وبدأ

البحث عن حلول عملية لاستغلال هذا العدد الكبير من الأراضي لحل مشكلة القطاع العقاري والإسكان، وكانت النتيجة هي استحداث مبادرة رسوم الأراضي البيضاء. يشترط لإخضاع أرض معينة لتطبيق الرسم ما يلي:

- أن تكون أرضاً فضاء.
- أن تكون داخل حدود النطاق العمراني.
- أن تكون مخصصة للاستخدام السكني أو السكني التجاري حسب المخطط المعتمد الصادر عن الجهة المختصة.
- أن تكون ضمن فئة الأراضي الخاضعة لتطبيق الرسم وفق ما هو مبين في المادة (السادسة) من اللائحة.

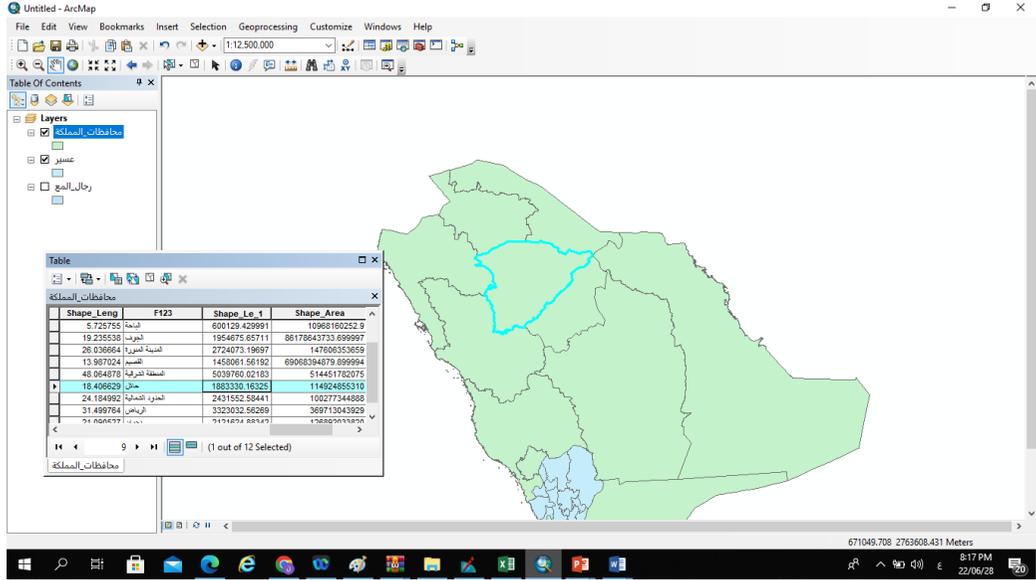
الفضاء العام

هو المكان الذي هو عادة مفتوحة ومتاحة لجميع للناس. الطرق بما في ذلك الرصيف، الساحات العامة، الحدائق والشواطئ وعادة ما تعتبر الأماكن العامة. إلى حد ما، تعتبر المباني الحكومية المفتوحة للجمهور، مثل المكتبات العامة، مساحات عامة، على الرغم من أنها تميل إلى أن تكون ذات مناطق مقيدة وقيود أكبر على الاستخدام. على الرغم من عدم اعتبارها مساحة عامة، إلا أن المباني المملوكة للقطاع الخاص أو الممتلكات المرئية من الأرصفة والشوارع العامة قد تؤثر على المشهد البصري العام كما يظهر من خلال المرئيات ادناها، مع ظهور التحولات الحضري والخدمات الالكترونية أصبح بالإمكان الآن الوصول إلى الاحتياجات السياسية والاجتماعية ومننديات التعبير من المنزل. ينعكس هذا الشعور في إعلان (مايكل سوركين ومايك ديفيس) عن "نهاية الفضاء العام" و "تدمير أي مساحات حضرية ديمقراطية حقًا." (مايكل سوركين ومايك ديفيس، 1992) ومع ذلك، هناك جانب آخر من النقاش يجادل بأن الناس هم من يطبقون المعنى على الفضاء العام، أيما كان. لقد تم اقتراح أن مفاهيم العامة والفضاء والديمقراطية والمواطنة يتم إعادة تعريفها من قبل الناس من خلال التجربة الحية (أ ب مارجریت كروفورد، 1995).

منطقة الدراسة:

تقع مدينة حائل في الشمال الأوسط من المملكة العربية السعودية، وتقع فلكيا بين خطي طول 36،41 و 47،41 شرقا، وبين دائرتي عرض 27،37 و 25،27 شمالا. كما تحتل منطقة حائل الترتيب السابع من ناحية المساحة حيث تبلغ مساحتها 12000 كم، والثامنة من ناحية عدد السكان على مستوى السكان حيث يبلغ عدد سكانها عام 1394 هـ (60611 نسمة) خريطة

(1) مدينة حائل بالمملكة العربية السعودية.



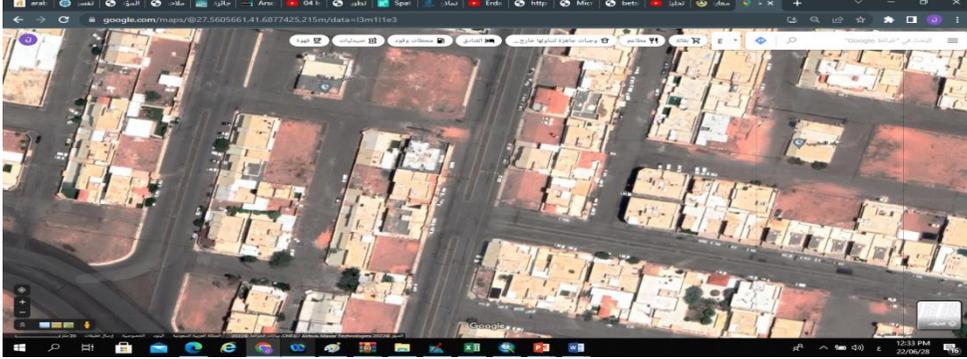
خريطة (1) مدينة حائل بالمملكة العربية السعودية

المصدر: الباحثة 2022م بالاعتماد على برنامج Arc map 10.6

مرئية (1) الأراضي البيضاء في حي الزيارة بمدينة حائل = المصدر الباحث 2022م بالاعتماد على Google Earth



مرئية (2) حي أجا بمدينة حائل

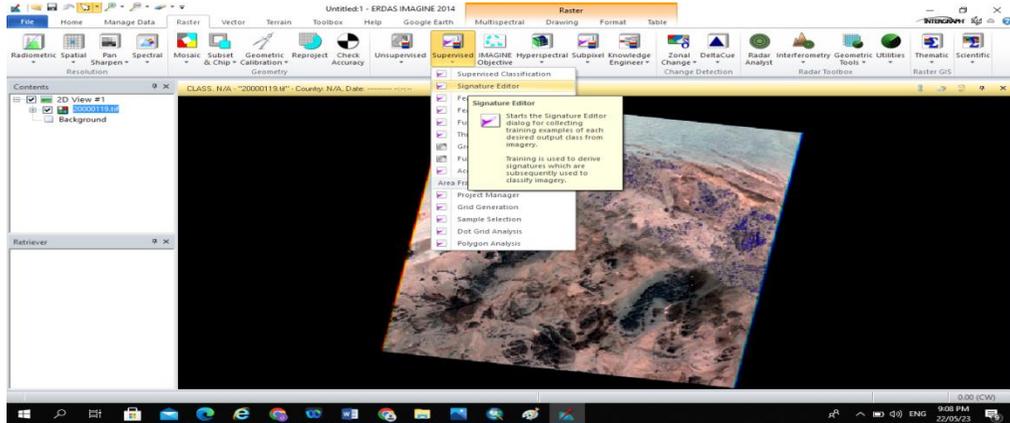


المصدر الباحث 2022م بالاعتماد على Google Earth

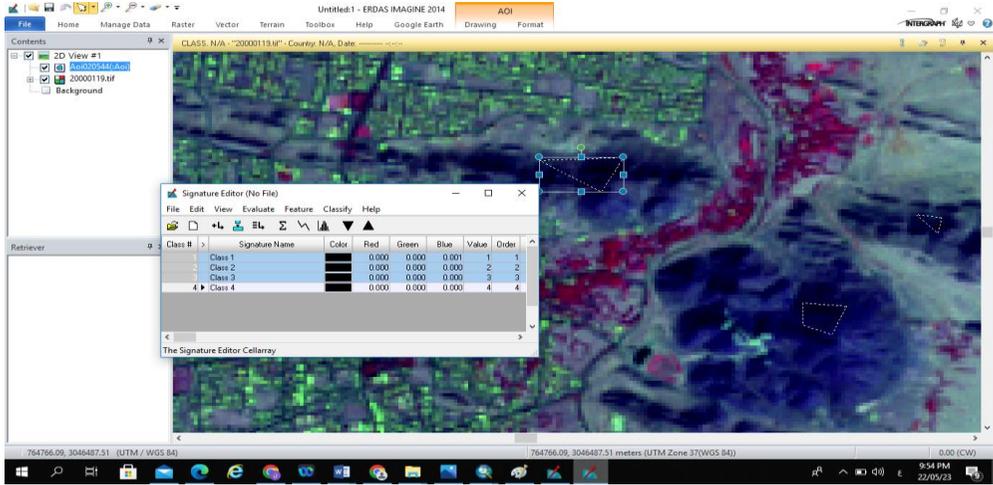
إجراءات الدراسة

استخدمت الدراسة برنامج ERDAS201 وفيه تم توجيه البرنامج من قبل المستخدم وليس على أساس الإحصاءات الداخلية للمرئية أو الصورة كما في التصنيف غير مراقب ويتم ذلك من خلال تجميع بصمات طيفية spectral signature لكل الفئات داخل الصورة والتي يطلق عليها عينات التدريب AOI.

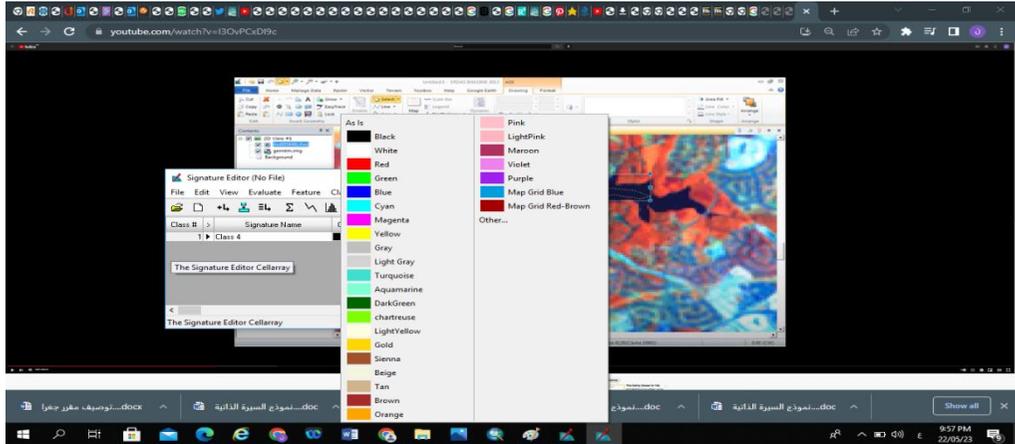
مرئية (3) تجميع بصمات طيفية spectral signature



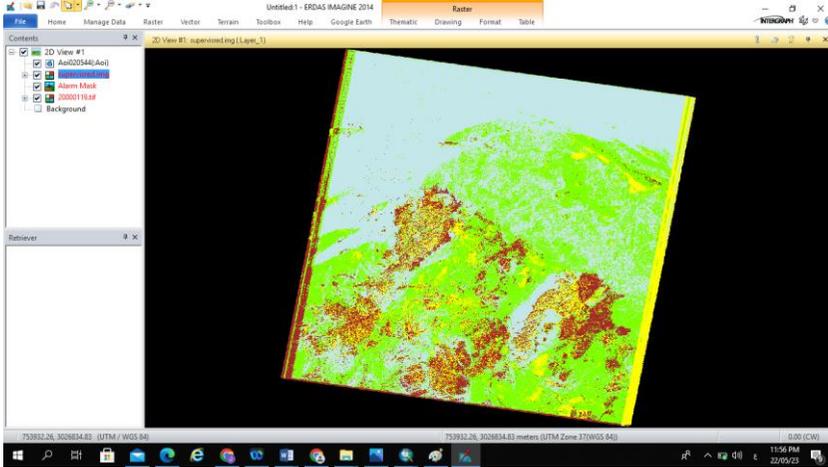
حيث تظهر نافذة محرر البصمات الطيفية ومن خلالها تم عمل تجميع البصمات الطيفية كما يمكن تغير الألوان وبهذا الدمج نحصل على تصنيف يجمع ويدمج كل الفئات السابقة (المناطق السكنية والجبال ، والمناطق الزراعية، والفضاء)
مرئية (4)عملية اختيار العينات



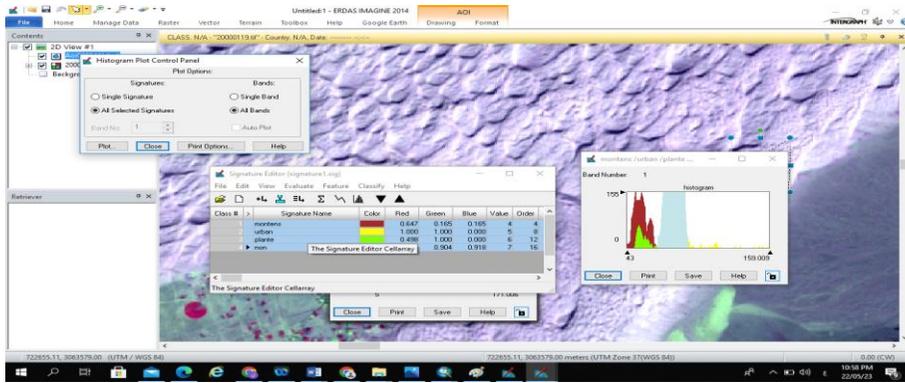
مرئية (5) تصنيف منطقة الدراسة



مرئية (6) اظهار الفضاء بمدينة حائل



ومن خلال عملية التصنيف يتبن لنا أن أكبر مساحة هي الأراضي الفضاء التي تمثل
ارضي غير مطورة بالإضافة لأراضي غير مستغلة من قبل الملاك وهي تمثل الأراضي البيضاء
مرئية (7) الأرض البيضاء بمدينة حائل



النتائج :

- 1- من خلال الدراسة والعرض اتضح أن مفهوم الأراضي البيضاء يختلف عن الأراضي الغير مطورة.
- 2- أن منطقة حائل بها حجم كبير من الأراضي غير المستخدمة والمستغلة من قبل الملاك.

3- الأراضي البيضاء تشويه للنمط العمراني الحضري .

التوصيات والمقترحات :

- 1- توصي الدراسة بعملية مسح اجتماعي لجميع أصحاب الأراضي البيضاء لمعرفة أسباب عجزهم من عدم البناء والاعمار.
- 2- مساهمة البنوك العقارية بالبناء ومشاركة شركات التصميم المعماري والبناء.
- 3- تبليغ مالك الأرض بالقرارات الصادرة في حقه مع مراعات ظروف المواطن .

المراجع:

- 1- داود ، جمعة محمد ، 2012 م ، أسس التحليل المكاني في إطار نظم المعلومات الجغرافية ، مكة المكرمة المملكة العربية السعودية .
- 2- أ ب مارجریت كروفورد. 1995 ، "التنافس على المجال العام: الكفاح على الفضاء العام في لوس أنجلوس" ، مجلة التربية المعمارية ، المجلد. 49 (Sep) ، No. 1 ، 1995 ، pp.4-9
- 3- مايكل سوركين ، "مقدمة" ، ومايك ديفيس ، "حصن لوس أنجلوس: عسكرة الفضاء الحضري" في مايكل سوركين ، محرر. الاختلافات في مدينة الملاهي: المدينة الأمريكية الجديدة ونهاية الفضاء العام (نيويورك: هيل ووانغ ، 1992)
- 4- Iris Aravot ، "Narrative-Myth and Urban Design" ، Journal of Architectural Education (1984-) ، Vol. 49 ، العدد 2 (نوفمبر 1995) ،
مواقع على الشبكة العنكبوتية

- 5- idlelands.housing.gov.sa
- 6- www.spa.gov.sa
- 7- bayut.sa
- 8- https://stringfixer.com/ar/Public_space

Spatial analysis to monitor (white) space in the city of Hail using geographic information systems

Assist Prof Dr. Nahla Abbas Muhammad Hamed

College of Arts and Letters- University of Hail

key words: Geographical information systems - remote sensing - white spaces - spatial analysis

Summary:

The white land is a potential resource. and it is that land area that is not used in human activities within the administrative boundaries of the city, and it is an engineering unit with clear content. subjected to permanent transformations that allow the movement of human life and the practice of its urban activities, which geographical factors - natural and human - contributed to its emergence and non-exploitation , its negative and positive effects were reflected on the pattern of urban distribution and orientation in the city of Hail. The study aimed to identify the pattern of the geographical distribution of white spaces in the city of Hail in the Kingdom of Saudi Arabia. It also aimed to monitor the places that are considered a strategic stock for reconstruction. It also contributes to building an information base and maps that help decision makers. The study followed the analytical approach through the GIS program. through the Nearest Neighbor Analysis method, because it is one of the most important tools in spatial analysis to know the distribution pattern of geographical phenomena. as well as the Weighted Mean Center method. in order to calculate the population weight and measure green spaces. The directional distribution method Standard Deviational Ellipse One of the most important results of the study: There is a large percentage of white lands in the city of Hail that are untapped and constitute a strategic stock and an important economic resource that must be exploited, and the white lands fee system works to increase the supply of developed lands in order to achieve a balance between

supply and demand. Among the most important recommendations that came out of the study: the serious quest by decision makers to optimize the exploitation of those white lands for the benefit and interest of all, and to harness these tools (closest neighbor - weighted average - directional distribution) to transform geographical data into information that can be used in decision-making from During the creation of a model that can be used in the city of Hail, or any other city whose inputs from the layers are similar to the inputs of the model, and the weights given to each criterion can be changed to suit the nature of any region in the world.