النمو العمراني في مدينة العلا واتجاهها من مدينة واحتية إلى مدينة سياحية عالمية

د. ستر بن متروك العصيمي(*)

الملخص:

تناولت هذه الدراسة تحليل النمو العمراني لمدينة العلا عبر مراحل تاريخها، وإبراز نقطة القطع Break of point عبر الزمن بين عهود نمو المدينة المختلفة. اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي الكمي الوصفي للوصول إلى نتائج واستنتاجات دقيقة تفسر المراحل التاريخية التي مرت بها المدينة من حيث خصائصها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وارتباطها بالمتغيرات الطبيعية والبشرية، بالإضافة الى مجموعة من الخرائط والمرئيات الفضائية ومعالجتها من خلال برنامج نظم المعلومات الجغرافية. تشير النتائج أن المدينة مرت بثلاث مراحل نمو رئيسية حيث تختلف كل مرحلة عن الأخرى في شكلِ التَّطور والنُّمو الحضري، تبعاً للظروف التاريخية وخصوصية المرحلة التي عاشتها المدينة. وهو ما تفسره ديناميكيات النمو الخاصة بكل مرحلة، ونمط العمران والدور الوظيفي. مرحلة أولى ارتبط بالعمران التقليدي، واحة زراعية، في الفترة ما قبل ١٩٧٠م. مرحلة ثانية ارتبط بالعمران الحديث نتيجة التحولات الاقتصادية التي شهدتها المملكة بفعل ارتفاع عوائد النفط، والسياسات التنموية والتخطيطية، ودورها كمركز تنمية إقليمي، بينما يمثل عام ٢٠١٧م بداية المرحلة الثالثة، بسبب اختيارها لتكون وجهة سياحية عالمية، بدافع من رؤية المملكة ٢٠٣٠.

كلمات مفتاحية: العلا، النمو العمراني، التحولات، رؤية ٢٠٣٠، السياسات العمرانية

(*) أستاذ مساعد – جامعة طيبة.

مقدمة:

شهِدَتْ مدينةُ العلا تحوُّلات عمرانية عبر مراحل تاريخها، بفضل مجموعة من العوامل الجغرافية التي أسهمت في تحولها العمراني والوظيفي، من مدينة واحتيه إلى زراعية خدمية ثم وجهة سياحية عالمية، تميزت كل فترة تاريخيّة فيها بنمط عمراني مختلف سواء في الشكل أو الوظيفة، والذي جاء انعكاساً للجوانب السياسية والاقتصادية والاجتماعية وخصوصية المرحلة التي مرت بها المدينة. تفترض الدراسة أنَّ المدينة قد مرت بمراحل رئيسية من النمو العمراني تختلف فيها كل مرحلة عن الأخرى وهو ما تفسره ديناميكيات النمو ونمط العمران والدور الوظيفي.

تهدف الدراسة إلى تحليل النمو العمراني لمدينة العلا عبر مراحل تاريخها، وإبراز نقطة القطع Break of point عبر الزمن بين عهود نمو المدينة المختلفة والتحول العمراني التي مرت به، تأتي هذه الدراسة في إطار استجابة لحركية نمو المدينة، خاصة وأن عملية التحول العمراني التي تجري فيها مؤخرا تقودها الدولة بشكل مباشر ومن أعلى سلطة، بعد اختيارها من بين مئات المدن السعودية ؛ لتكون وجهة سياحية عالمية نأمل أن تكون هذه الدراسة أساساً لمقارنة التغيرات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المستقبلية للمدينة.

أولاً: تقديم إطار الدراسة:

١. التعريف بمنطقة الدراسة:

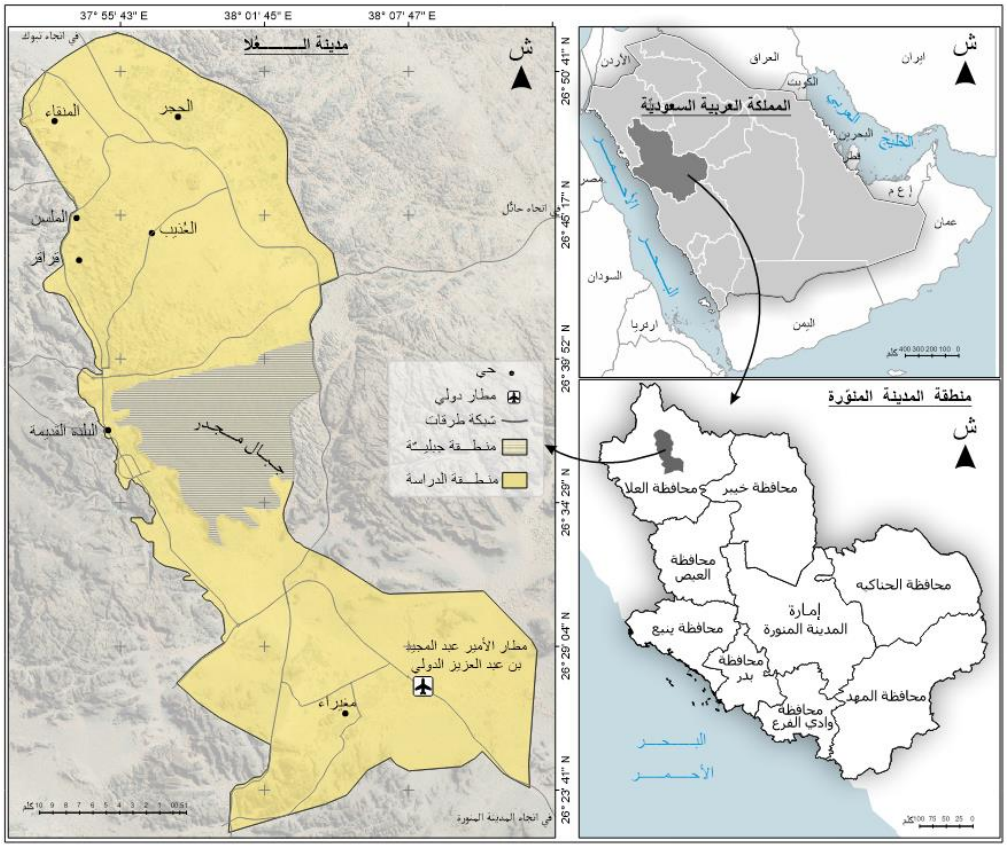
مدينة العلا هي العاصمة الإدارية لمحافظة العلا، إحدى محافظات منطقة المدينة المنورة الثمانية وأكبرها مساحة، حيث تبلغ مساحتها نحو ٣٠ ألف كم مربع، وهي محافظة مصنفة فئة (أ) ويتبعها ١٢ مركز إداري، أربعة منها مصنفة فئة (أ) والأخرى فئة (ب)[١]، بالإضافة إلى مدينة العلا، والتي يمتد إشرافها البلدي والخدمي على جميع تلك المراكز، مما يجعل نفوذها الإشرافي والخدمي يشمل نحو٤٩ قرية، شكل (١).

تقع المدينة وسط المحافظة في اتجاه الشمال الغربي من منطقة المدينة المنورة، ويحدها من الشمال والغرب منطقة تبوك ومن الشرق محافظة خيبر ومنطقة تبوك ومن الجنوب محافظة ينبع والمدينة المنورة، وتبعد مدينة العلا عن المدينة المنورة نحو ٣٧٠ كم مما جعلها أبعد مركز حضري خاضع

(١) لمزيد من المعلومات عن التقسيم الإدارية انظر: استراتيجية التنمية العمرانية لمنطقة المدينة المنورة ٢٠٠٤م.

لنفوذها، في حين تمثل مدينة تبوك أقرب مركز حضري نحو (٢٥٠كم)، وتبعد مدينة العلا عن الرياض (أهم مركز حضري) نحو ١٠٦٦ كيلومتر وعن مدينة جدة نحو ٦٨٢ كيلومتر.

وبالنسبة لموقعها الجغرافي، تقع المدينة على السفوح الشرقية لجبال مَدين (الشمال الغربي للمملكة)، وتتموضع التجمعات العمرانية للمدينة على امتداد وادي العلا، ويحدُّ الوادي مِن جِهَتَيهِ: الشرقية والغربية مجموعة من الجبال تتسم بارتفاعات حادة الميل يصل أقصاها إلى ٥٠٠ متر فوق سطح الوادي الذي يتصف بالانحدار التدريجي من الشمال إلى الجنوب، ويأتي موضع المدينة عند دائرتي عرض ٢٦،٦٣ درجة شمالا وخط طول ٣٧،٩١ درجة شرقا بارتفاع ٧٢٢ متراً قوق سطح البحر (تقرير الاوضاع الراهنة، ص٢-٣) وتشكل الحدود الجغرافية المذكورة سلفاً النطاق الحضري للمدينة ولمنطقة الدراسة، شكل (١).



شكل (١) موقع مدينة العلا وحدود منطقة الدراسة

٢. منهجية الدراسة وأدواتها:

تم الاعتماد على المنهج التحليلي الكمي الوصفي للوصول إلى نتائج واستنتاجات دقيقة تفسر المراحل التاريخية التي مرت بها المدينة من حيث خصائصها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وارتباطها بالمتغيرات الطبيعية والبشرية، بالإضافة إلى المصادر الثانوية المختلفة المتوفرة والتي تضم

البحوث والدوريات والمؤلفات التاريخية ذات الصلة والتقارير والدراسات الإحصائية، أهمها: كتاب الإحصاء السنوي، التِّعدادات، تقارير أمانة منطقة المدينة المنورة، معطيات إحصائية حول بلدية العلا. وكذلك بمجموعة من الأدوات البحثية الأخرى مثل الوثائق والمعالجة الخرائطيّة من خلال عمل المقارنات وحساب التغيرات العمرانية لجميع الخرائط الطوبوغرافيّة والمرئيات الفضائية باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية، واستعانت الدراسة بخريطة طبوغرافية بمقياس ١/٥٠٠٠٠ ومرئيات فضائية لأعوام ١٩٧٠، ٢٠٠٣، ٢٠١٨ و٢٠٢٢، كما ارتكز البحث أيضًا على الدراسة الميدانية من خلال إجراء زيارات متعددة للمدينة، وإجراء المقابلات مع المسئولين عن التنمية العمرانية واهمها الهيئة الملكية[١] للعلا، بلدية العلا والفاعلين المحليين وبعض السكان.

ثانياً: تاريخ النشأة والعوامل المساهمة في الاستيطان:

١. فترة ما قبل الاسلام:

تقع العلا في الجزء الشمال الغربي للجزيرة العربية مما جعلها حلقة الوصل بين الجزيرة العربية وبين بلاد الشام ومصر، بالإضافة إلى قربها من البحر الأحمر وموانئه، حيث ارتبط موقعها قديماً بطرق التجارة القديمة. أظهرت العديد من الدراسات التاريخية والأثرية وجود معالم لحضارات عديدة بالمنطقة، ومن أهم الدلائل على ذلك منطقة "الخريبة"، الواقعة إلى الشمال الشرقي من البلدة القديمة بنحو ٣ كيلومتر، وتوضح صورة (١) أحد هذه المعالم الأثرية التي توطنت في مدينة العلا، والتي تعود إلى القرن السادس قبل الميلاد، وهي تمثل الموضع الذي كانت عليه مدينة ديدان القديمة "العلا حالياً"، حيث كانت عاصمة سياسية لمملكة ديدان ثم لمملكة لحيان ومركزاً تجارياً كبيراً لدولة "معين" المعروفة في جنوب الجزيرة العربية (نصيف، ١٩٩٥، ص ١٦) وتُظْهِرُ الأنقاض المعمارية للموقع بقايا تلك المدينة بمكوناتها المختلفة وخصوصاً المنازل والمعابد، وكذلك القبور المنحوتة في الجبال المحيطة بالمدينة، الازدهار المعماري الذي وصلت إليهِ المدينة قبل اندثارها.

ومن أهمّ العوامل المفسّرة لظهور الحضارات الأولى في المنطقة وفرة المياه وخصوبة التربة في محيط جغرافي صحراوي قاحل، إذ تقع العلا على ضفاف الوادي "القرى قديماً" والذي يُعَدُّ من الأودية الكبيرة في الشمال الغربي للجزيرة العربية، ويتميز بكثرة روافده من الأودية التي أسهمت بشكل فعال في دعم مخزونه المائي، وتكوين السهول الفيضية، والمصاطب الأفقية، التي تصلح للزراعة والرعي. شكَّلت

[٢] هي هيئة مستقلة تتبع لمجلس الوزراء ورئيس مجلس ادارتها ولي العهد السعودي، وتعد واحدة من أربع هيئات ملكية في البلاد.

وفرة المياه وعذوبتها الأساس للنشاط الزراعي وتوفير حاجة السكان الغذائية، وكانت تلك العيون والقنوات أساس للنشاط الزراعي للمدينة عبر عصورها المختلفة حتى وقت قريب (نصيف، ١٩٩٥، ص٧٦).

صورة (١) موضع ديدان بداية الاستيطان في المدينة

قد جعل السكان الأوائل من منطقة العلا مركزا رئيسا لتموين القوافل التجارية وتأمينها، الأمر الذي أسهم في خلق نشاط اقتصادي للمنطقة عبر عصورها المختلفة، وليس أدل على ذلك ما ذهب إليه الباحثون من أنَّ "معين" تحكمت في مقاليد التجارة بين الهند ومنطقة حوض البحر المتوسط، وذلك لفترة طويلة، ومن ثم انصرف اهتمام حكامها نحو إنشاء محطات القوافل التجارية، وتأمين الطرق بشتى السبل، وكان من أهمّ المحطات التجارية "معان" في شمال خليج العقبة، والبتراء عاصمة النبط (عامر، ٢٠٠٦، ص١٢٤). وتُعَدُّ منطقة الحِجْر "مدائن صالح" إلى الشمال من البلدة القديمة بنحو ١٨كم، إحدى الشواهد الرئيسة للتوطن والتي ترتبط بالحضارة النبطية حيث كانت المنطقة مأهولة بالسكان في حوالي الألف الثالثة قبل الميلاد على أقل تقدير (الانصاري وأبو الحسن، ٢٠٠٥، ص٥٧)، وفي العصر الجاهلي وبداية العصر الإسلامي أطلق على المنطقة اسم "وادي القري" وهو واد بين الشام والمدينة، بين تيماء وخيبر فيه قرى كثيرة وبها سمى وادي القرى (الحموي، ١٩٨٤، ص ٣٣٨) وتُعَدُّ مدينة "قرح" أهمّ المراكز الاستيطانية التي

اشتهرت في الوادي إبان تلك الفترة (نصيف، ١٩٩٥، ص٢٥). ويرجع بعض الباحثين نشأتها إلى فترة ما قبل الإسلام وأنها من أسواق العرب المشهورة في الجاهلية (العمير، ٢٠١١، ص٢).

٢. الفترة الاسلاميّة:

عادت أهمية موقع المنطقة مع بروز مدينة مكة الدينية والاقتصادية في الحجاز في القرن السادس الميلادي بإحياء الطريق التجاري القديم، والذي كان سبباً –بعد ذلك– في عودة مدينة العلا في أوائل القرن السابع الهجري –الثاني عشر الميلادي، حيث أصبحت محطة رئيسية للحجاج طوال تلك الفترة. اعتماداً على وصف إبراهيم بن شجاع الحنفي لمدينة العلا سنة ٦٢٣هـ عند وَصْفِهِ طريقَ الحج حيث قال: "ثم مدينة العلا وسط الوادي، نخل كثير وثمر، والمدينة صغيرة، وبها قلعة صغيرة على رأس جبل صغير، وعيون عذبة يزرع عليها" (الجاسر، ١٩٧٨م، ص ٧)، وابن بطوطة الذي زراها ٧٢٦هـ–١٣٢٦م والذي كتب عنها "وبين الحجر والعلا يوم أو دونه، والعلا قرية كبيرة حسنة لها بساتين النخل والمياه المعينة" (نصيف، ١٩٩٥، ص ٣٧). وفي العهد العثماني، وعند إنشاء سكة حديد الحجاز – الشام اصبحت منطقة العلا إحدى محطات الطريق الرئيسية حتى توقف هذا الخط سنة ١٩١٩م. وبعدها دخلت المدينة حالة من العزلة حتى قيام الدولة السعودية في العام ١٩٣٢م.

ثالثاً: مراحل النمو والتحولات العمرانية:

يمكن تقسيم مراحل النمو العمراني لمدينة العلا إلى ثلاث مراحل متميزة:

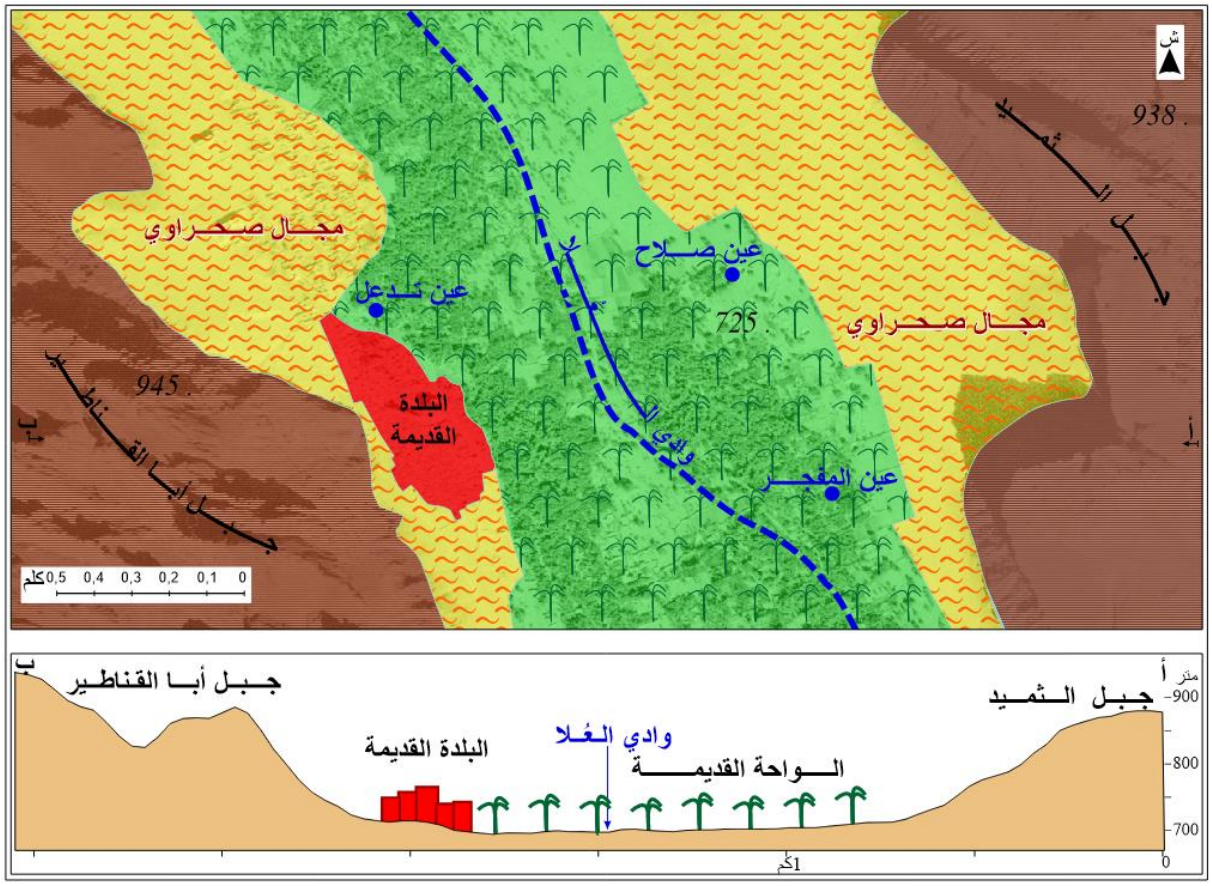
- مرحلة أولى تمثل مرحلة العمران التقليدي، وهي الفترة التاريخية لما قبل عام ١٩٧٠م، وقد تم تقسيمها إلى فترتين الأولى قبل قيام الدولة السعودية والثانية بعد قيامها.
- مرحلة ثانية تمثل الفترة التاريخية اللاحقة بعد عام ١٩٧٠م، وتمتد إلى عام ٢٠١٧م وهي تشكل علامة فارقة في تاريخ عمران المدينة ونقطة القطع Break of point عبر الزمن بين عهدين مختلفين من عهود نمو المدينة والبداية الجلية للتفرقة بين العلا القديمة والعلا الحديثة. وقد تم تقسيمها إلى فترتين، حيث تمثل الفترة الأولى تشكل الانوية الجديدة، والثانية ارتبطت بالمدينة كمركز نمو إقليمي.
- مرحلة الثالثة تشكل مستقبل المدينة كوجهة سياحية عالمية.

إنَّ الهدف من ابراز تلك المراحل تحديد مقدار النمو العمراني التي أسهمت بها كل مرحلة، وانعكاس تلك الإضافة العمرانية على طبيعية النسيج العمراني للمدينة من حيث الشكل والامتداد والوظيفة، واستخلاص العوامل المفسرة التي تقف وراء ديناميكيات النمو لكل مرحلة وما اتسمت بها من خصائص.

١. المرحلة الأولى: العمران التقليدي ما قبل ١٩٧١م:

١-١. فترة نشأة وتكوّن البلدة القديمة:

تقع البلدة القديمة على الضفة الغربية من وادي العلا في مكان مرتفع حول هضبة صخرية، يسميها أهالي العلا جبل أم ناصر أو الجبيل، على بعد ٢كم شمالاً من وسط مدينة العلا الحاليَّة، شكل (٢)، ويبدو أنَّ اختيار هذا الموضع نابع من كونه مرتفع عن مجرى وادي العلا، وفي مأمن من خطر الفيضانات والسيول، وصلاحية تربة وسطح الموضع للبناء علية، بالإضافة إلى إمكانية الدفاع عنه حيث توفر الأجزاء الشرقية والجنوبية لهذا الجبيل إمكانيات دفاعية طبيعية بسب الارتفاع، وقد شيدت في أعلاه قلعة دفاعية حربية تسمى قلعة العلا، وينسبها بعض الأهالي والكتّاب إلى موسى بن نصير.



شكل (٢) موقع البلدة القديمة والواحة – نواة العمران في مدينة العلا

ويظهر من اختيار الموضع السابق حاجة سكان البلدة للأمن والحماية. اشتهرت البلدة القديمة للعلا بزراعة النخيل ووفرة العيون في محيط صحراوي فقير غذائيا، وهي محاطة بمجموعة من القبائل البدوية الكبيرة، والتي لا تخضع لأي سلطة. يتكون الهيكل السكاني للعلا القديمة من مجموعات صغيرة من

العشائر، والتي قدمت من مواطنها الأصلية في الحجاز ونجد وتوطنت بواحة الوادي واشتغلت بالزراعة، وقد شعر السكان بضعفهم أمام انعدام الأمن في واحتهم وما حولها من أراضي البادية المحيطة، لذا ألّفوا فيما بينهم رابطة اجتماعية قوية ومتماسكة للتعاون على توفير الأمن لواحتهم الزراعية (المحفوظ، ١٩٩٩، ص٢٨٠). أتى نمط توطن العشائر متوازيا في المرحلة الأولى، حيث نجد أقدمها بالعلا القديمة[١]، اتسعت البلدة وامتد عمرانها باتجاه الشمال الغربي، ثم الغرب، ثم الجهة الجنوبية، وأصبحت الكتلة العمرانية للبلدة تتكون من حيين، الأول شمال جبل أم ناصر وسمي بحي الشقيق ويضم ٦ عشائر وهو الأقدم والحي الثاني جنوبه، أطلق عليه حي الحلف ويضم ٩ عشائر (المحفوظ، ١٩٩٩، ص٢٨٢) ويظهر أن توطن العدد الأكبر من تلك العشائر في الحي الجنوبي كان بسبب توفر مساحة من الأراضي وعدم وجود محدد للنمو بعكس الجهتين الشمالية والشرقية حيث توجد المزارع والجهة الغربية لوجود الجبال.

بحسب الدراسة الميدانية التي قام بها الباحث، يكون استهلاك المجال في بداية الأمر في واحة العلا القديمة قد ارتبط بسكن المزرعة المنفرد أي النمط المشتت، يظهر ذلك من خلال انتشار المزارع والعيون على امتداد الوادي وبعدها عن البلدة القديمة، لكن مع حاجة السكان للأمن نتيجة الظروف السيئة، اتجه العمران إلى النمط المتجمع، والذي أصبح السمة العامة لاستهلاك المجال حيث شكل النمو العمراني توجها نحو التجمع حول كتلة البلدة القديمة فقط على امتداد فترة طويلة.

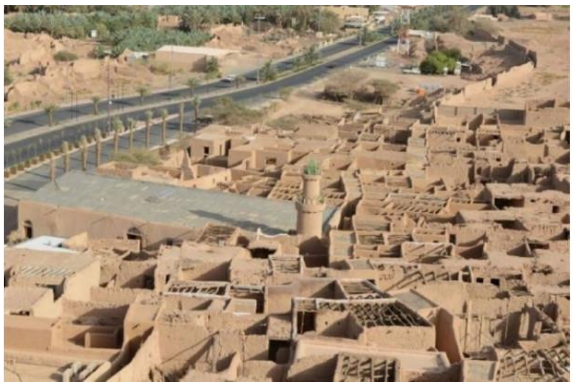
وتظهر معالم تخطيط البلدة القديمة وشكل مبانيها وطرقاتها ومواد البناء المستخدمة فيها استجابة للظروف الأمنية والاجتماعية والاقتصادية التي عاشها سكان العلا في المرحلة القديمة والدور الوظيفي الذي مارسته، فقد شكّل تلاصق البيوت وتداخلها سورا يحيط بالبلدة القديمة من جميع الجهات، وظهرت وكأنها مبنى واحد بحيث لا يمكن الدخول إليها إلا من خلال بوابات معلومة، صورة (٢) يطلق عليها "صور"، بلغ عددها ١٤ صوراً، وجاء التركيب الوظيفي للكتلة العمرانية في البلدة متوافقا إلى حدا كبير مع عناصر النسيج العمراني وهوية المدينة العربية الإسلامية القديمة، حيث تميزت بوجود خمسة عناصر، الحصن، القصر، المسجد، السوق، الشوارع الضيقة (الشيباني، ٢٠٠٤، ص٧٨).

وتبرز قلعة العلا في أعلى موضع من البلدة على قمة جبل أم ناصر، وقد بناها معز الدين الفاطمي سنه ٣٥٨هـ/٩٦٨م، وجددها السلطان العثماني سليمان القانوني (جلبي، ١٩٩٩م، ص ص ٩٩ -١٤٤) وهو ما يعني

(١) مثل عشائر القروق أو العشائر التي تنحدر من بني صخر، شيدت منازل في السفح الشمالي من جبل أم ناصر (المحفوظ، ١٩٩٩، ص٢٨٢)، وهو ما شكل الحي الأول الذي عرف باسم حي الخوخة (نصيف، ١٩٩٥، ص٣١) لتنضم إليها تباعا بقية العشائر والتي وصل عددها إلى ١٥ عشيرة تستوطن البلدة.

أن القلعة شكلت النواة الأولى في البلدة القديمة، والبؤرة التي تجمع عليها العمران، كما أن القلعة توجد بالقرب من عين تدعل التي تُعَدُّ أهمّ عيون العلا، والتي ترجع نشأتها إلى ما قبل الميلاد، وقد اعتمد عليها سكان البلدة في شربهم وفي عملية ري مزارعهم (نصيف، ١٩٩٥، ص٧٦) وهو ما عزز من أهمية الموضع من الناحية الأمنية وتوفر المياه للبلدة.

صورة (٢) العمران المتضام التقليدي – النواة الأولى للعمران في المدينة (تصوير الباحث) ٢٠٢٢/٧/١٦م



صورة (٣) امتداد طريق موسى بن نصير على الأجزاء الشرقية من البلدة (تصوير الباحث) ٢٠٢٢/٧/١٦م

وتتصف منازل البلدة، بالبساطة في المظهر، والتشابه إلى حد التطابق، سواء في الشكل الخارجي أو في مادة البناء المستخدمة، وتتكون المنازل في الغالب من دورين، تبلغ مساحة الدور الأرضي في المتوسط ٤٨ متر مربع (٦×٨م) (المحفوظ، ١٩٩٩، ص ٤٠) واعتمد في بنائها على الحجر الجيري والرملي، الطين، الطوب واللبن، الجص، جذوع وجريد النخل، وجذوع شجر الاثل (الزهراني، ٢٠٠٨، ص ٤٧) وقد حرص أهالي البلدة في استخدام الأحجار في مفاصل البناء كتدعيم الأساسات والدرج وحواف الأبواب والنوافذ، وقد جلبت جميع تلك الأحجار التي اعتمد عليها من موقع ديدان الأثري "الخريبة" الأمر الذي أسهم في بقاء المساكن "العلاوية" شاخصة إلى يومنا الحاضر (العبودي، ٢٠١٤، ص ١٢١). يغلب على الكتلة العمرانية القديمة للمدينة الاستخدام السكني، وقد قدَّر الرحالة التركي (جلبي، ١٩٩٩، ص٩٩) الذي زار المدينة في عام ١٦٧٠م عدد منازلها بنحو ٧٠٠ منزل سليم، في حين قدرها دوتي (Doughty،1926، p.152) الذي زارها في عام ١٨٧٦م بنحو ٤٠٠ منزل، بينما بلغ عدد منازل البلدة وفقا للمسح الذي أجرته الهيئة الملكية في عام ٢٠٢٢م نحو ٩٢٠ منزل سليم، مع الإشارة إلى أن الأجزاء الشرقية من البلدة قد تم هدمها، وهي تضم عددا محدود من المنازل والبوابات الشرقية للبلدة عند إنشاء طريق موسى بن نصير صورة (٣) وإذا ما اعتبرنا بيانات الهيئة الملكية السابقة تمثل الحد الذي وصلت إليها البلدة القديمة من النمو العمراني فإن كتلة البلدة قد زادت بنحو ٢٢٠ منزل خلال مدة بلغت

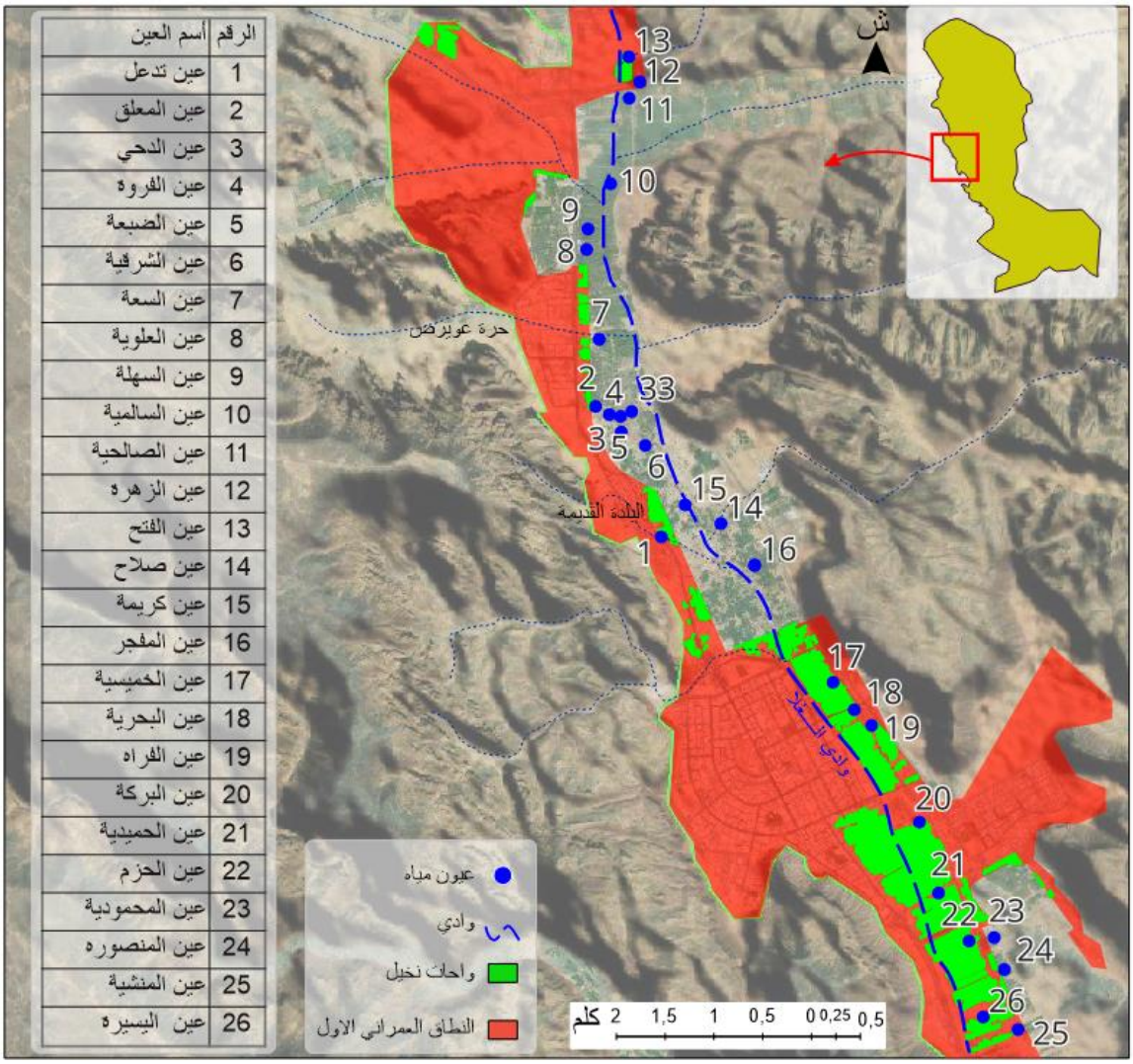
٣٥٢ سنة أي أقل من ربع حجم المدينة بناء على تقدير جلبي، بينما زادت بنحو ٥٢٠ منزل وهو ما يعادل الضعف خلال مدة بلغت نحو ١٤٦ سنة بناء على تقدير دوتي، وهو مؤشر على بطء نمو المدينة خلال هذه المرحلة، واعتمد نموها على الإحلال والتجديد، كما يدلل على ذلك تواريخ بناء المنازل الموجودة أعلى أبواب بعض منازل البلدة والتي تتفاوت في تاريخ انشائها بشكل كبير (لقاء مع الأستاذ عبد العزيز المورعي، ٢٠٢٢) ولم يتسنى لي التحقق من ذلك بسبب منع الدخول إلى تلك المنزل لأعمال الصيانة

خلال الفترة ما بين ١٨٩٣-١٩٢٦م، شهدت المدينة طفرة في إسالَةِ العيون، الأمر الذي أسهم في نمو عمراني جديد ارتبط بشكل مباشر بالتوزيع المكاني والزمني لتلك العيون، حيث تُعَدُّ عين المنشية أول العيون التي أجريت وذلك في العام ١٨٩٣م، والذي سوف يتكوّن عليها حي المنشية، تبعها عين المنصورة والحمدية في عام ١٨٩٤م، ثم عين اليسيرة في عام ١٨٩٥م، وعين الحزم عام ١٨٩٦م، وعين البركة ١٨٩٧م، وقد أسهمت تلك العيون في انتشار العمران في الجهة الجنوبية من المدينة خارج السور، وهو مؤشر على استقرار الحالة الأمنية التي عاشتها المدينة آنذاك، و كذلك في العودة إلى سكن المزرعة المنفرد أي النمط المشتت، فقد انتشرت المنازل بين المزارع، وفي عام ١٩٢٢م أجريت عين البحرية والخمسية، الذي تكوّن عليها حي الخميسية، واتسعت رقعة العلا الزراعية من الناحية الجنوبية وازداد معها عدد المنازل.

٢-١. فترة العهد السعودي: استتباب الأمن والخروج من البلدة القديمة:

في العام ١٣٤٤هـ-١٩٢٦م دخلت العلا تحت نفوذ الدولة السعودية (نصيف ١٩٩٥، ص ٤٦) وأصبح مفهوم الأمن وتسيير الأمور في واحة العلا مختلف عن ذي قبل، حيث ارتبطت تلك الفترة باستقرار الأمن واستتبابه، وأخذت أحياء جديدة في التشكل مثل حي الجديدة شمال البلدة القديمة، وحي المنشية في الجهة الجنوبية، وشهدت العلا معه طفرة ثانية في إسالةِ العيون وانتشارها المكاني على امتداد الوادي، شكل (٣)، حيث قُدِّرَتْ عدد العيون التي تم إسالتُها نحو ٣٦ عين، واتجه أهالي العلا إلى إسالةِ العيون شمال سور السبعة (السور الشمالي)، ومنها عيون: السعة، العلوية، الصالحية، الزهرة، وأخذ السكان ينتشرون حول تلك العيون والمزارع، وتتكون تجمعات سكانية جديدة على امتداد الوادي شمال البلدة القديمة أو تكثيف لنقاط السكن من الناحية الجنوبية مثل حي المنشية والذي شهد نزوح من حي الحلف في البلدة القديمة وذلك عام ١٩٥٦م، والذي يعد بداية خروج سكان البلدة القديمة منها في ظل استقرار امني ومقدرة اقتصادية متنامية عن ذي قبل . وقد بلغت مساحة الكتلة العمرانية لمدينة العلا في نهاية هذه المرحلة ١٩٧٠م نحو ٣٤,٧ هكتار، جدول (١) وشكل (٤)، وأصبحت تتكون من ثلاث أحياء رئيسية هي البلدة القديمة النواة الأولى

لعمران المدينة، حي الجديدة، حي المنشية، إضافة إلى عدد من النقاط السكنية المتناثرة وهي عبارة سكن المزرعة. ولم يأتي العام ١٩٨٠ حتى هجرت البلدة القديمة من ساكنيها بشكل كلي واختياري، وتشكلت مرحلة جديدة عنوانها العمران الحديث.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادا على الدراسة الميدانية (تم تحديد مواقع العيون بالاستعانة بالأستاذ عبد العزيز المورعي والأستاذ محمد صالح أبو ذياب ٢٠٢٢/٦/٢٥م)

شكل (٣) التوزيع الجغرافي لعيون الماء في مدينة العلا

٢. المرحلة الثانية: العمران الحديث (١٩٧٠م – ٢٠١٧م):

تُعَدُّ هذه المرحلة فاصلة في تاريخ عمران المدينة، حيث أُضيفتْ مفاهيم تخطيطه جديدة، وأصبحت مدينة عصرية، ويمكن تقسيم هذه المرحلة إلى فترتين. شهدت كل فترة منها نمط خاص من حيث الديناميكيات والانتشار.

١-٢. الفترة الأولى الأنوية الجديدة-والامتداد ١٩٧٠-٢٠٠٣:

تميزت هذه الفترة ببروز المملكة في سوق إنتاج النفط العالمي، حيث أصحبت تحتل المرتبة الثانية في بداية تلك الفترة، وقد صاحب ذلك تدفق موارد مالية هائلة، وهو ما انعكس بدوره على مجمل الحيز المكاني للبلاد محدثا تحولات في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية، حيث تزايدت أعداد السكان منذ فترة الثلاثينيات لتصل إلى ذروتها في التسعينيات من القرن الماضي بنسبة زيادة بلغت ١٤٥٪. نتيجة لتحسن الأوضاع المعيشية والصحية، وازدادت أعداد المهاجرين الوافدين من ١٥٠ ألف مهاجر في الستينات إلى ٤ مليون مهاجر في العام ١٩٩٢م. جاءت تلك الزيادة لتلبية خطط المملكة التنموية والاقتصادية والعمرانية في المدن بشكل خاص، حيث تركز ٧١٪ من المهاجرين داخل تلك المدن (إسماعيل، ٢٠٠٤، ص ١٨٩) كما ازدادت معدلات حركة الهجرة الداخلية من البوادي والقرى إلى المدن حيث زادت نسبة سكان المدن من ٤٩٪ في بداية السبعينيات إلى ٨١٪ في العام ٢٠٠٤ (الجابري، ٢٠٠٨، ص ١٠١) بسبب توفر فرص العمل والخدمات التعليمية والصحية وانشاء صندوق التنمية العقارية في عام ١٩٧٤م لمنح المواطنين القروض الميسرة لبناء المساكن (مشخص، ٢٠٠٠، ص ٣٩٦).

تأثرت مدينة العلا بمجمل الأوضاع السابقة، فقد شهد عمرانها تطوراً وانتشاراً، وكذلك الحال بالنسبة للخدمات والمرافق العامة، فقد زاد عدد سكانها من ٦٢٣٥ نسمة في عام ١٩٧٤م إلى ٢٩٣٠٢ نسمة في عام ٢٠٠٤م، ارتبطت هذه الفترة من تاريخ عمران المدينة بشكل رئيسي بالمخططات التي أعدتها البلدية، في مناطق جديدة مختلفة عن أماكن الكتل العمرانية القديمة، حيث تشكلت أنويَةٌ عمرانيةٌ جديدة، ومناطق استقبال للمهاجرين من البلدة القديمة، بحثًا عن مناطق سكن أرحب تتوافق ووضعهم الجديد من تحسن اقتصادي، بالإضافة إلى توجه الدولة إلى بناء مقرات جديدة.

تعبر عن المرحلة التنموية التي تعيشها البلاد آنذاك، حيث إن المقرات السيادية للدولة مثل الشرطة والبلدية كانت تقع في البلدة القديمة، مع الإشارة هنا أن المدينة كانت تمثل مقر الإمارة لمنطقة العلا آنذاك وتخدم ظهير واسع من القرى.

تُعَدُّ منطقة الصخيرات أولى هذه الأنوية والتي تم إنشاء مخططها في عام ١٩٧٣م (أمانة المدينة المنورة، تقرير الأوضاع الراهنة للعلا ٢٠٠٤، ص٢-٤)، وتم اختيار موضعها بسبب توفر مساحة واسعة على الضفة الغربية للوادي وارتفاعها النسبي عن حوض الوادي، أصبحت تمثل النموذج الجديد للعمران الحديث، وقلب المدينة الجديد ومنطقتها المركزية بسبب تركز المصالح الحكومية والخدمية والتجارية، وجاءت تلك التغيرات في

مقابل انكماش التوسع في الكتل العمرانية القديمة (المنشية – الجديدة) حيث اقتصر البناء فيها غالبا على عمليات الاحلال والتجديد.

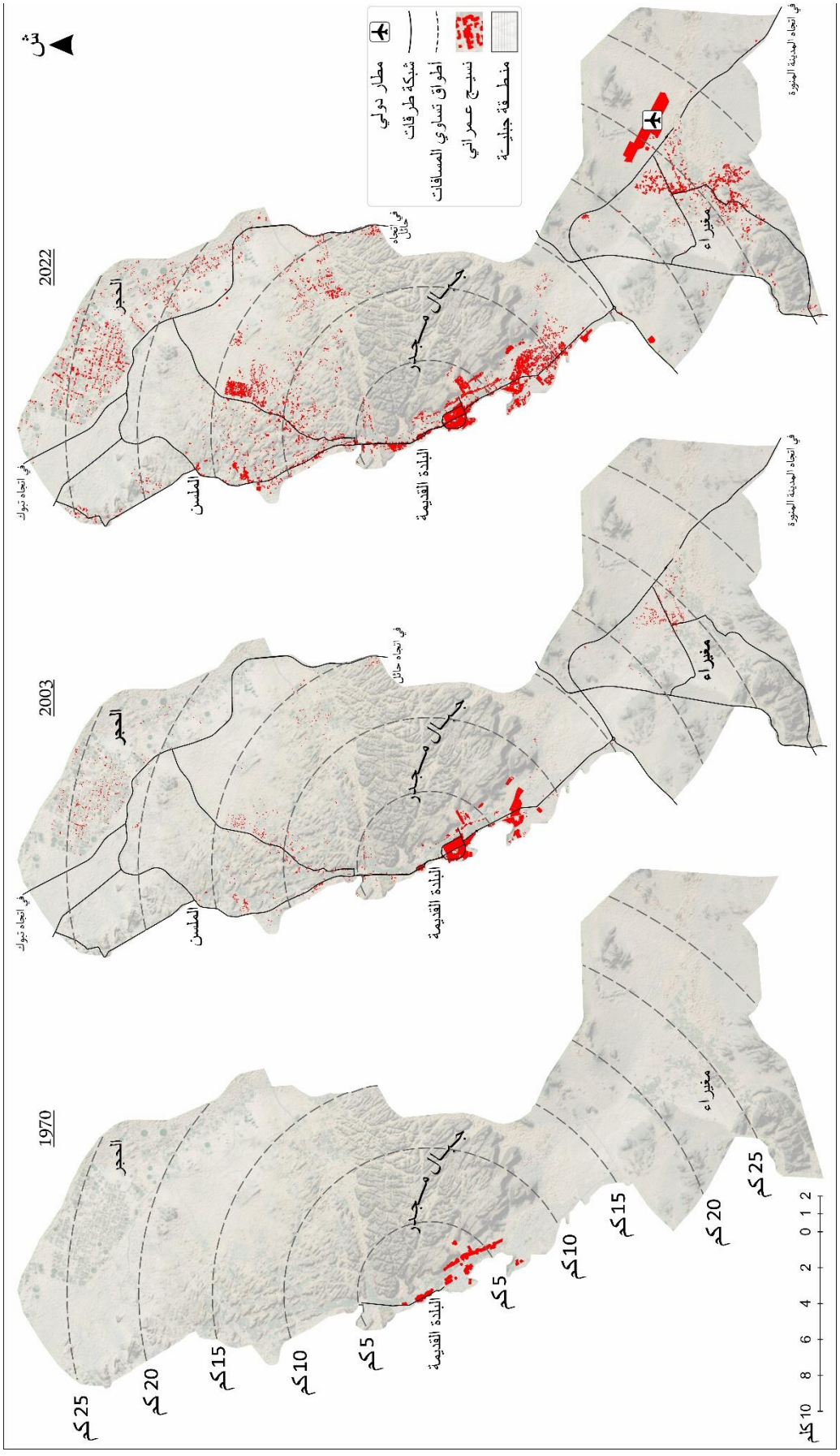
ظهرت الصورة التوزيعية العامة لعمران المدينة حتى العام ١٩٨٦م، عبارة عن ثلاث كتل عمرانية حديثة، هي: أحياء الصخيرات، العزيزية والسلام، العذيب، وكتلتين عمرانيتين تمثلان العمران الأقدم وهما، البلدة القديمة وامتدادها حي الجديدة، وحي المنشية، بالإضافة إلى الكتل الصغيرة وهي عبارة عن مساكن مزرعة منفردة، ويظهر التوزيع السابق تأثير موضع المدينة العام على امتداد الوادي في تشكيل نمط الكتلة العمرانية الطولي، تبعاً للامتداد مجرى الوادي والارتفاع والانخفاض، والجبال المحيطة، وعيون الماء والمناطق الزراعية وتوزيعها الجغرافي، والذي أدى إلى تفكك النسيج العمراني وعدم اتصال اجزاءه المختلفة.

تجدر الإشارة إلى أن المدينة طوال تلك الفترة لم يكن لها مخطط هيكلي ونطاق عمراني يحكم عمليات النمو ويحدد اتجاهاته، بل اعتمدت بشكل كامل على ما تم إنجازه من مخططات البلدية، وقد تم وضع أول نطاق عمراني لها في عام ١٩٨٦م (أمانة المدينة المنورة ،تقرير الاوضاع الراهنة،٢٠٠٤م، ص٢-١١) والذي سوف يكون مسؤولاً عن توجيه حركة التنمية العمرانية فيها خلال الفترة ١٩٨٧م-٢٠٠٠م. تأثر تحديد النطاق بالمعوقات الطبيعية والمخططات القائمة، حيث شكلت الجهتين الشرقية والغربية محدد للنمو لوجود الجبال بينما الأراضي الواقعة جنوب المدينة ذات الطبيعية المنبسطة والواسعة حتى منطقة المابيات في أقصى الجنوب الشرقي شملها النطاق، في حين كان امتداده في الشمال ينتهي عند منطقة تقاطع طريق حائل وهو ما يجعل منطقة العذيب خارج نطاق المدينة في تلك الفترة.

جدول (١) التطور العمراني والسكاني لمدينة العلا خلال الفترة ١٩٧٠ و٢٠١٧

العام	المساحة بالهكتار	حجم الإضافة العمرانية هكتار	معدل النمو السنوي للعمران %	عدد السكان	معدل النمو السنوي للسكان %	عدد المساكن	حجم الإضافة هكتار	معدل النمو السنوي للمساكن %
١٩٧١	٣٤,٧		٠	٦٢٣٥		٨٨٤		
٢٠٠٣	٤١٨,٧	٣٨٤	٧,٨	٢٩٣٠٢	٤,٨٤	٧٨٦١	٦٩٧٧	٦,٨
٢٠١٧	١٥٣٠,٩	١١١٢,٢	٦,٨	٤٢٥٥٦	١,٩٦	١٩٤١٧	١١٥٥٦	٤,٨

المصدر. من إعداد الباحث اعتماداً على الصور الجوية١٩٧٠-٢٠٠٣-٢٠١٧- ومصلحة الإحصائيات العامة.

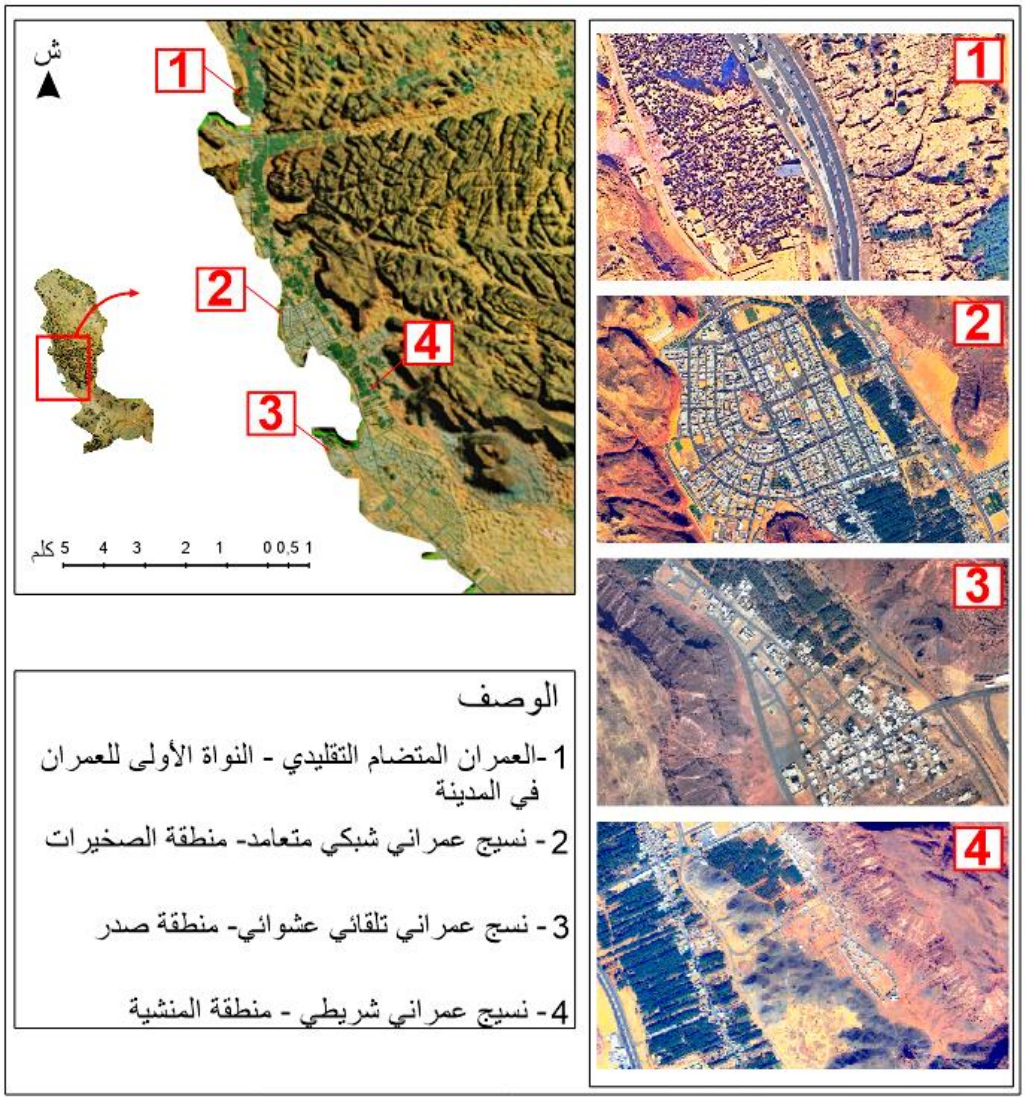


شكل (٤) النمو العمرانى لمدينة العلا خلال الفترة ١٩٧٠-٢٠٢٢

في الفترة من ١٩٩٠م –٢٠٠٣م أخذت المخطَّطات الجديدة السابقة – وخاصة منطقة الصخيرات – تشهد امتداداً لعمرانها في ثلاثة اتجاهات الغربية، الشمالية والجنوبية، في حين شهدت أحياء الجديدة والمنشية نمواً وامتدادات جديدة إذ نمت أحياء المحاش الشمالي والمحاش الأوسط كامتداد لحي المنشية من الناحية الشرقية، وحي ساق كامتداد لحي الجديدة شمالاً، وفي جنوب حي العزيزية ظهرت المنطقة الصناعية "الورش" وفي شرق حي السلام ظهر حي صدر والذي نشأ بشكلٍ عفوي.

أخذ عمران المدينة يتميَّز بوجود نمطين من البناء، هما: المخطط وغير المخطط: الأول تجمعات سكنية بنيت وفقا لمخططات تقسيم الأراضي، تتسم بالحداثة سواءً أكانَ ذلك في شكلها الخارجي أم في مادة البناء (الخرسانة المسلحة)، حيث ينشأ المنزل ضمن حدود قطعة الأرض الممنوحة في مخطط التقسيم مع الالتزام بالشروط والموصفات المطلوبة من البلدية وينتشر هذا النمط في أحياء الصخيرات، العزيزية، السلام، بلغت نسبتها نحو ٥٦٪ من إجمالي مباني المدينة (أمانة المدينة، تقرير الاوضاع الراهنة للعلا،٢٠٠٤م، ص٤٦)، أمَّا النمط الثاني فينقسم إلى نوعين الأول بناء ضمن ملكية خاصة ويقع ضمن مناطق الكتل العمرانية القديمة في أحياء الجديدة، المنشية، وقد تم تهذيبها وتنظيمها من قِبَلِ البلديَّة وهي عبارة عن مباني شعبية (بيت عربي حوائط حاملة)، وقد بلغت نسبته ٢٩٪، أمَّا النَّوع الثاني فهو عبارة عن مبانٍ نشأت بشكل عشوائي طبقاً لهوى واضع اليد في أطراف وهوامش المدينة دون الالتزام بمعايير البناء، وتتكون من مساكن تمَّ بناؤها مِن الطوب والزنك بنسبة ٧٪ من مباني المدين، ويُعَدُّ حي صدر مثال على ذلك.

انعكس الوضع السَّابق بكل تفاصيله البنائية والتخطيطية على شكل ونمط النسيج العمراني وتوزيعه الجغرافي في المدينة، حيث يبرز النمط الشبكي في منطقة الصخيرات، ونمط النسيج العشوائي في حي صدر، في حين يظهر النمط الشريطي في منطقة المنشية، حيث ارتبط العمران فيها بشكل رئيسي بالعيون والمزارع وانتشرت المساكن على امتداد الطريق الواصل آنذاك بين تلك التجمعات العمرانية والتي كانت تمثل مداخل للمزارع، شكل (٥).



مصدر الخريطة : Google Earth. 2022.

شكل (٥) الأنماط العمرانية بمدينة العلا

وفي نهاية هذه المرحلة ٢٠٠٣م، تكون المدينة قد أضافتْ ٣٨٤ هكتار (٣,٨٤ كم٢)، بمعدل نمو سنوي بلغ ٧.٨، وتضاعف حجمها نحو ١٢مرة عن المرحلة السابقة، وبلغت كتلتها العمرانية ٤١٨,٧ هكتار (٤,١٨ كم٢)، انظر جدول (١) وشكل (٤) بالرغم من ذلك فقد واجهت المدينة، حالة من الركود؛ لأنَّ الفترة الزمنية لهذه المرحلة طويلة تمتد إلى ٣٢ سنة[١]، وبحسب دراستنا الميدانية، وكذلك ما ورد في تقرير الأوضاع الراهنة الذي أصدرته بلدية العلا في ٢٠٠٤م، يتضح لنا أنَّ المدينة قد واجهت معوّقات هيكليّة أثَّرتْ على نموها العمراني خلال الفترة الممتدة من منتصف ثمانينيات القرن الماضي حتى بداية الألفية

(١) لم تتوافر للباحث معلومات أو خرائط أو صور جوية عن الأوضاع العمرانية للمدينة خلال فترة الثمانينات أو التسعينيات من القرن الماضي لأجراء مقارنات.

الجديدة لهذا القرن، نتيجة العزلة الجغرافية؛ إذ لم يكن لها طرق تصلها مع عاصمة منطقتها (المدينة المنورة) بشكل مباشر أو بالمراكز الحضارية الكبرى للبلاد، فهي تبعد عن العاصمة نحو ١٠٠٠ كم، وليس لديها مطار، ومن الناحية الموضعية خلال تلك الفترة لم تكن المدينة مشاركة في حركة النقل بين الشمال والجنوب أو بين الشرق والغرب، واقتصرت حركة النقل فيها على ما يكفي متطلبات سكانها، وقد أثر ذلك سلباً على دوافع التنمية (تقرير الأوضاع الراهنة للعلا، ٢٠٠٤م، ص٢-١١)، كما أن الحجم السكاني للمدينة ٢٩ الف نسمة، وارتفاع معدلات الهجرة من المدينة، لا يجعل منها سوقاً جاذباً، والقطاع الزراعي السائد فيها له منافسون أقوياء شمالاً في تبوك وشرقاً في حائل، وهما منطقتان استولتا على أسواق المدينة المنورة[١]، بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة نقل مواد البناء، وكذلك ضعف الطلب المحلي على سوق العقار في ظل التوسع الكبير آنذاك في إنشاء المخططات في المدينة، والتي بلغ عددها نحو ٢١ مخطَّطاً بعدد ١٥٠٠٠ قطعة أرض مخصصة للإسكان تمنح للمواطنين بشكل مجاني، والتي وفرت فائضاً كبيراً يتعدَّى متطلبات حجم السكان من أراضي البناء وأراضي الخدمات من حيث المعدل والوفرة[٢].

٢-٢. فترة ٢٠٠٣-٢٠١٧: العلا مركز تنمية إقليمي:

لعبت استراتيجيات التنمية العمرانية – على المستوَيين: المحلِّي والوطني- في عام ٢٠٠٠م-١٤٢١هـ، دوراً مهمَّاً في تشكيل ودفع التنمية العمرانية لمدينة العلا، وإحداث ديناميكيات جديدة، حيث أفضت تلك الاستراتيجيات إلى ترقية المدينة من مركز تنمية محلي إلى مركز تنمية إقليمي[٣]، وترقية بلديتها إلى فئة (ب)، وهو يضعها ضمن نطاق جغرافي كبير يتعدى الحدود الإدارية لمحافظة العلا؛ ليشمل أجزاء من المحافظات المجاورة سواء على مستوى منطقة المدينة المنورة أو منطقتي حائل وتبوك؛ نظراً لبعد المسافة بين كل من مدن حائل وتبوك والمدينة المنورة كمراكز تنمية رئيسة في القطاع الشمالي الغربي للمملكة ككل، الأمر الذي يجعل من المدينة منوطة بتوفير الخدمات لمحيط ريفي كبير يتجاوز ٧٠ قرية.

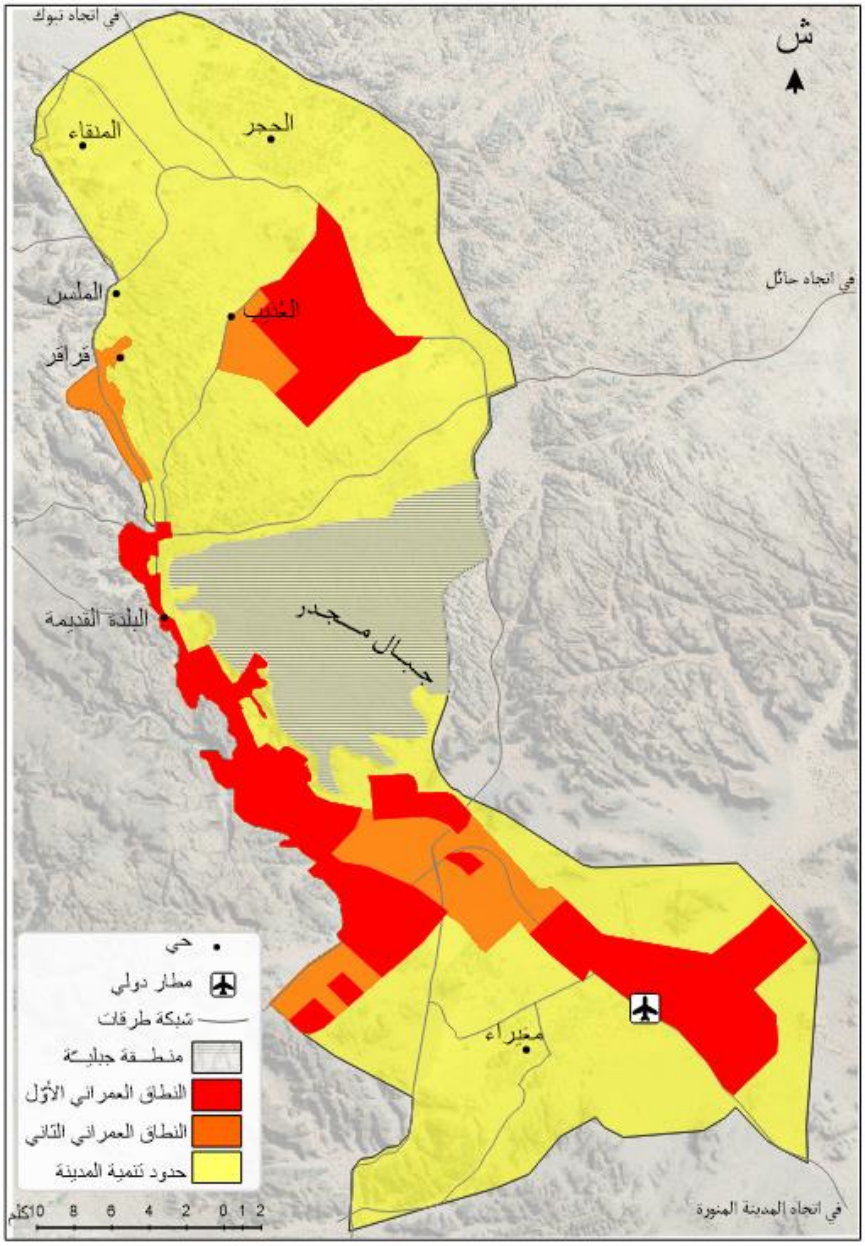
على ضوء تلك الاستراتيجية تم عمل مخطط هيكلي جديد للمدينة يتم تنفيذه على مرحلتين: تبدأ الأولى في عام ٢٠٠٤م/١٤٢٥هـ، والثانية في ٢٠١٤م/١٤٣٥هـ ينتهي في عام ٢٠٢٨م/١٤٥٠هـ. أهمّ

(١) وذلك لسببين أولهما فعالية اقتصاديات الحجم في كل من تبوك وحائل مما يؤثر إيجاباً على أسعار السلع المعروضة في أسواق كل منهما وثانيهما اقتصاديات التجميع لديهما مما يؤثر إيجاباً على أسعار السلع المنقولة إلى الأسواق الأخرى من كل منهما وهو ما يعني انخفاض في قيمة وحدة النقل، والسببين معاً يجعلان المعروض في أسواق المدينة المنورة منهما يحقق هامش ربح أعلى من مثيله الآتي من العلا وإن تساوت أسعار البيع للمستهلك.

(٢) مقابلة مع رئيس بلدية العلا بتاريخ ٢٠٢٢١٨١٥م.

(٣) لمزيد من المعلومات انظر سياسات الاستراتيجية العمرانية ٢٠٣٠، الورقة البيضاء، وكذلك ALOSAIMI ,S, 2019, P 177.184.

مخرجات هذا المخطط وانعكاسه على تطور عمران المدينة هو تحديد الأُطُر المكانية للتنمية العمرانية من خلال عمل نطاق عمراني للفترة الأولى وآخر للفترة الثانية وحدود لتنمية المدينة، الأمر الذي اسهم في اتساع النطاق العمراني للمدينة وحدود تنميتها مقارنة بالمخطط السابق، انظر شكل (٦)، الذي اقتصر فيه النطاق العمراني على مدينة العلا ككتلة عمرانية منفصلة، في حين أن المخطط الهيكلي الجديد، يأخذ في الاعتبار العلاقات العمرانية والوظيفية بين مدينة العلا والقرى المحيطة بها داخل نطاق الحاضرة، حيث ضم التجمعات العمرانية الريفية، العذيب، قراقر، مغيراء، الحِجْر، مدائن صالح، الملسن.



المصدر: تقرير الأوضاع الراهنة لحاضرة العلا، ٤ 200بتصرّف.

شكل (٦) النطاقات العمرانية لمدينة العلا

من جهة أخرى تم حل أهمّ مشاكل المدينة التي كانت تعاني منها في الفترة السابقة وأهمها العزلة الجغرافية، حيث تم في هذه الفترة تطوير منظومة شبكة النقل للمدينة ودمجها مع محيطها الإقليمي لحركة النقل والشحن، وخلق روابط مع المراكز الحضرية الكبرى في البلاد، فقد تم ربطها مع عاصمة منطقتها الإدارية المدينة المنورة، من خلال إنشاء طريق العلا – شجوى – المدينة بطول ٣٧٠ كم، وكذلك ربطها بالساحل الغربي من خلال طريق العلا –الوجه بطول ١٨٠ كم، في عام ٢٠٠٥م، ومع عاصمتي منطقتي تبوك وحائل، بالإضافة إلى افتتاح مطار العلا الإقليمي في عام ٢٠١١م، الأمر الذي فتح افاق جديدة للمدينة من ناحية سهولة الوصول والتواصل لتنشيط حركة الاستثمار والسياحة في المدينة، ونقل البضائع منها واليها وانخفاض تكلفة النقل.

كما حظيت المدينة بافتتاح فرع لجامعة طيبة عام ٢٠١١م، بفضل الترقية الإدارية، وبذلك أصبحت المدينة تمتلك قوة جذب ونفوذ ليس لمحيطها الواسع من القرى والمحافظات القريبة، خيبر، الوجه، أملج، بل امتدتْ إلى المدينة المنورة، فقد شكلت سياسة القبول في فرع العلا فرصة للطلبة الذين لم يتم قبولهم في الجامعة الفرع الرئيسي، فرصة التسجيل فيها، حيث تظهر سجلات القبول أن نسبة ٣٨,٣٪ من الطلبة قدموا من المدينة المنورة(١). لقد ساهم توافر التعليم العالي في انخفاض معدلات الهجرة من العلا واحتفاظها بسكانها، خاصة الشباب، حيث كان أحد دوافعهم الرئيسية للهجرة في السابق، عدم توفر التعليم العالي(٢).

لقد أدى افتتاح فرع الجامعة في خلق نحو ١٥٣ وظيفة عمل مباشرة لسكان العلا من الجنسين. بالإضافة إلى نحو ١٤٦ وظيفة لأعضاء هيئة التدريس الذين وفدوا أغلبهم من خارجها. لقد احدثت الحياة الجامعية وزيادة الفئة العمرية من الشباب (نحو ٦٠٠٠ طالب وطالبة) تغيرا في استخدام الأرض وحركة البناء نتيجة زيادة الطلب، فقد زادت أعداد المؤسسات التجارية من ٢٨٠٨ مؤسسة في عام ٢٠٠٩م (ما قبل إنشاء فرع الجامعة) إلى ٤٧٦٨ مؤسسة عام ٢٠١٢م بنسبة زيادة بلغت ٩٠٪ خلال عامان فقط (وزارة التجارة، ٢٠١٥). في حين شهد السوق العقاري بدوره انتعاشاً نتيجة زيادة الطلب، فقد زاد متوسط القيمية الإيجارية للوحدة السكنية لنفس الفترة السابقة، من ١٣ ألف إلى نحو٢٠ الف ريال، وزاد متوسط أسعار متر الأرض في المدينة من ١٠٠ ريال إلى ٢٠٠ ريال أي الضعف(٣).

(١) مقابلة مع وكيل القبول والتسجيل في فرع الجامعة بالعلا بتاريخ ٢٠٢١\١٦\٢٠.

(٢) مقابلة مع الأستاذ محمد القاضي أحد أعيان المدينة ومن المعمرين وقد عاش داخل البلدة القديمة ٢٠٢٢\١٦\٢٥.

(٣) مقابلة مع متعب بن نزهة، بتاريخ ٢٠٢٢\٨\٢٠م، من العاملين المخضرمين في القطاع العقاري في المدينة منذ العام ١٩٨٠م.

أسفرت الديناميكيات السابقة في دفع حركة النمو العمراني للمدينة، حيث بلغ إجمالي الكتلة العمرانية للمدينة في نهاية هذه الفترة ٢٠١٧م نحو ١٥٣٠,٩ هكتار(١٥,٣١ كم٢) وهو ما يعادل ٣,٦ مرة مساحة المرحلة السابقة، كما بلغت جملة المساحة المضافة نحو ١١١٢,٢ هكتار (١١,١٢ كم٢)، بمعدل نمو سنوي بلغ ٦,٨٪ انظر الجدول (١) وشكل (٤).

اتسمت هذه المرحلة من عمران المدينة، بانتشار العمران المجمع والمشتت، حيث ارتبط الأول بالمخططات التي تقع جنوب شرقي المدينة خاصة في منطقة المنح، بسبب قربها من كتلة العمران وتوافر الخدمات، وأهمها فرع الجامعة، بينما ارتبط الثاني بسكن المزرعة خاصة في الأجزاء الشمالية والشمالية الشرقية من المدينة في مناطق الحِجْر، والملسن، والعذيب، وفي أقصى الجهة الجنوبية الشرقية من المدينة في منطقة مغيراء، وجميع تلك المناطق هي في الأصل قرى ريفية تم ضمها للنطاق العمراني للمدينة كما سبق الإشارة، ومع ربطها بالطرق أصبحت مناطق جذب بسبب سهولة الوصول إلى وسط المدينة، وتوفر الخدمات الأساسية فيها، وانخفاض أسعارها مقارنة بوسط المدينة[١]، كما شكل الطلب على بعض منتجات العلا الزراعية، خاصة تمور البرني، بعد انفتاح سوقها الزراعي على محيطها الإقليمي والدولي، فرصة مغرية لكثير من السكان لاستصلاح الأراضي الزراعية في تلك المناطق، خاصة في ظل التشجع الذي تمنحه الدولة للمزارعين من دعم مالي وفني، وقد انتشرت المساكن المنفردة مع تلك المزارع. مع الإشارة إلى أنَّ تلك المزارع والمنازل منها ما نشأ بطريقة عشوائية للاستفادة بعد ذلك من نظام الاحياء، والذي كان يتيح فرصة تملك المزرعة [٢]، ومنها ما تم إنشاؤها في أراضٍ قد مُنِحَتْ من الدولة بشكل نظامي خاصة في منطقة الحِجْر والتي قد منح سكانها تلك الأراضي كتعويض عن تهجيرهم من منطقة مدائن صالح بعد صدور قرار هيئة كبار العلماء في السعودية بعدم جواز إحياء منطقة مدائن صالح أو السكن فيها في عام ١٩٩٣م (نصيف، ١٩٩٥، ص ص١٩٤-٢٠٠).

لقد أحدثت التطورات العمرانية والتخطيطية تغيراً كبيراً في وظيفة المدينة، حيث تشير بيانات الجدول (٢) إلى فترتين من مراحل نمو المدينة: مرحلة العمران التقليدي ومرحلة العمران الحديث، تظهر إحصاءات عام ١٩٧٤ فترة العمران التقليدي والتي تظهر تركز العاملين من السكان بنسبة ٨٣,٢٪ في نشاط الزراعة، ثم يتلوه قطاع الخدمات بنسبة ٧,٣٨٪، وهو دلالة على أن الوظيفة الزراعية هي السائدة خلال تلك الفترة،

(١) مقابلة مع متعب بن نزهة، بتاريخ ٢٠٢٢\٨\٢٠م، من العاملين في القطاع العقاري في المدينة منذ العام ١٩٨٠م.

(٢) المزيد من المعلومات انظر نظام توزيع الأراضي البور، هيئة الخبراء بمجلس الوزراء، المملكة العربية السعودية.

وتتماشى هذه النسبة مع طبيعة عمران ونمط استخدام الأرض في تلك الفترة، في الجهة الأخرى، تظهر احصاءات عام ٢٠١٧م مرحلة العمران الحديث تركز العاملين في قطاع الخدمات بنسبة ٨٨,٣٪، بينما حل قطاع الزراعة في المرتبة الثانية في تحول واضح في التركيب الوظيفي للعاملين في المدينة، فقد ارتبطت المدينة خلال فترة العمران الحديث بوصفها العاصمة الإدارية للمحافظة وبالتالي تركزت فيها مختلف الخدمات العامة والخاصة والحكومية وهو ما انعكس بدوره على سوق العمل في المدينة، حيث توجه غالبية العاملين في القطاع الزراعي للعمل في القطاع الخدمات الذي وفر ميزات مالية أفضل من العمل في المزارع. ومع توفر الايدي العاملة الوافدة من خارج المملكة (رخيصة التكلفة) وتوفر الميكنة الحديثة والتي لا تحتاج إلى عدد كبير من العاملين خاصة زراعة النخيل، اتجه أصحابها إلى توظيف العمالة الوافدة واتجهوا إلى قطاع الخدمات بعكس فترة العمران التقليدي والذي لم تتوفر فيها تلك الإمكانات والبدائل.

جول رقم (٢) توزيع نسبة الأيدي العاملة في الأنشطة الاقتصادية لسكان مدينة العُلا بين عامي ١٩٧٤م و٢٠١٧م

النشاط	١٩٧٤م (%)	٢٠١٧م (%)
الزراعة والغابات وصيد السمك	٨٣,٢٣	٣,٢
الصناعة والكهرباء والماء والغاز	٠,٦	٢,٩
البناء والتشييد	٢,٩٣	١,٣
التجارة	٣,٩٣	٢,٨
النقل والمواصلات	١,٠٧	١,٥
الخدمات	٧,٣٨	٨٨,٣
أخرى	٠,٨٦	٠

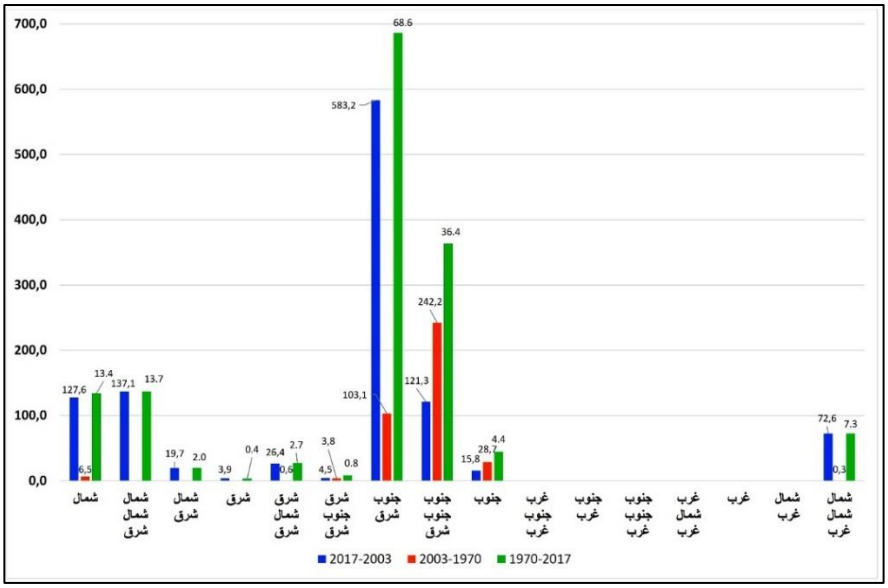
المصدر: البيانات للعام ١٩٧٤م، مكي، ١٩٩٣، ص١٩٥، البيانات العام ٢٠١٧م، المرصد الحضري بمنطقة المدينة المنورة، نتائج المؤشرات الحضرية، ص٨.

أما استخدام الأرض في المدينة حتى عام ٢٠١٧م، فيغلب عليه الاستخدام السكني بمستوياته المختلفة، والاستخدام الزراعي، ويشكل هذان الاستخدامان الوظيفتين الأساسيتين البارزتين على خريطة المدينة. وإذ يعتمد معظم السكان على الدخل الحكومي الثابت من العمل بالقطاع الخدمي ويتخذون من المدينة سكناً لهم، فإن القطاع الزراعي المتداخل مع التركيب الحضري بالمدينة يشكل مع القطاع الخدمي

قاعدة النشاط السائد لسكان المدينة، أما قلب المدينة فيشكل مركزاً تجارياً لخدمة سكان المدينة، ولا يوجد به نشاط متخصص (مركز مال وأعمال) يعبر عن قاعدة اقتصادية للمدينة.

بنهاية هذه المرحلة ٢٠١٧م، تكون الصورة التوزيعية للكتلة العمرانية للمدينة قد تشكلت، وهي تمثل واقع عمران المدينة الحالي، ذلك أن المرحلة اللاحقة مرتبطة بشكل كبير بمستقبل المدينة وبعض التحولات في استخدام الأراض، ولم يطرأ أي تغيير على نموها العمراني، بسبب ترقية جهازها الإداري الي هيئة ملكية في عام ٢٠١٧م، كان من أبرز نتائجه إيقاف البناء فيها بشكل كلي، لذلك من المهم التعرف على اتجاهات نمو المدينة طوال تلك المراحل السابقة من حيث محاور النمو، وانماطه، ومحفزاته، ومعوقاته، قبل الشروع في المرحلة اللاحقة المرتبطة بشكل كبير بما هو مخطط ومستقبلي لعمران المدينة.

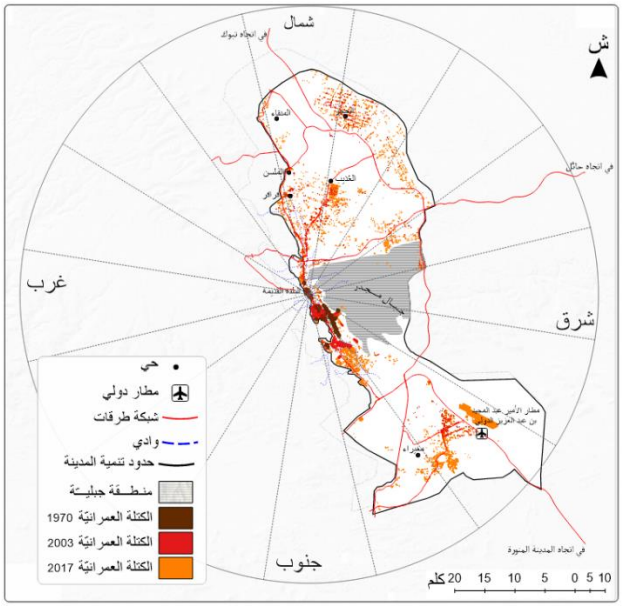
وفي سبيل التعرف على محاور النُّمو ومحفزاته ومعوقاته، تم اعتبار منطقة البلدة القديمة، منطلقا لمعرفة اتجاهات النمو العمراني ومساحته، وذلك لكونها النواة الأولى للعمران في المدينة، وبعد عمل وردة للنمو العمراني لمختلف الاتجاهات، كما يظهر من الأشكال (٧) و(٨) يتضح أن النمو العمراني لم يتم بشكل متجانس ومتساوي على جميع الجهات خلال الفترة الممتدة من ١٩٧٠-٢٠١٧م للنمو، ذلك أن أغلب عمليات الامتداد العمراني كانت باتجاه النطاق الجنوبي (جنوب شرق، جنوب الجنوب الشرقي، الجنوب) حيث استحوذت تلك الجهات على ما نسبته ٧١٪ من إجمالي المساحة العمرانية المضافة، والنطاق الشرقي على نسبة ٢,٤٪، في حين استحوذ نطاق اتجاه الشمال (شمال الشمال الشرقي، الشمال، شمال الشمال الغربي) على ما نسبته ٢٤,٦٪، مع الإشارة هنا أن الكتل العمرانية الموجودة في هذا النطاق، هي في الأصل قرى ريفية قد بنيت أغلبها قبل إضافتها إلى النطاق العمراني وفقًا لمخطط الهيكلي في العام ٢٠٠٤م. تتضح هيمنة الاتجاه الجنوبي على نمو المدينة خاصة إذا ما تتبعنا مراحل النمو بشكل اكثر تفصيلا، حيث إن اتجاه النمو خلال الفترة ١٩٧٠-٢٠٠٣م أي قبل عمل النطاق العمراني الذي شمل تلك القرى، يظهر استحواذ الاتجاه الجنوبي بشكلٍ كاملٍ على جملة المساحة المضافة بنسبة ٨٩,٥٪، بينما تبرز مشاركة الاتجاه الشمالي في النمو فقط في الفترة ٢٠٠٣-٢٠١٧م بنسبة ٣٢٪ مقارنة مع الاتجاه الجنوبي الذي استحوذ على نسبة ٦٥٪ من إجمالي المساحة العمرانية المضافة.



المصدر: من اعداد الباحث اعتمادا على الصور الجوية.

شكل (٧) اتجاهات النمو العمراني للمدينة العلا

يظهر أن تجاه العمران إلى الجنوب وبنسبة أقل إلى الشمال قد ارتبط بالمدينة حتى ما قبل عام ١٩٧٠م في مرحلة العمران التقليدي، ذلك أن الامتداد العمراني للبلدة القديمة، نواة المدينة، كان باتجاه الجنوب الشرقي، كما تظهر خريطة النمو العمراني (٣) حيث تُعَدُّ منطقة المنشية الامتداد العمراني الأكبر، فقد بلغت مساحتها ٢٠,١٧ هكتار من جملة المساحة العمرانية المضافة، مقارنة مع الامتداد الشمالي حي الجديدة، والتي كانت مساحتها ١٣,٧ هكتار.



المصدر: صور جوية للأعوام ١٩٧٠-٢٠٠٣-٢٠١٧.

شكل (٨) وردة النمو العمراني للمدينة العلا

بناءً على التحليل السابق نستطيع القول، أن نمط اتجاه النمو العمراني الأفقي للعلا، خلال المراحل التاريخية المختلفة، تتميز بنمط النمو ثنائي الاتجاه، وأن الامتداد العمراني قد اتخذت المحور الجنوبي والجنوبي الشرقي كمحور رئيسي والمحور الشمالي والشمالي الشرقي كمحور ثانوي، بحسب مساحة الكتلة العمرانية المضافة، بينما لم تتشكل أي محاور نمو في باقي الاتجاهات، وبالتالي أخذت المدينة شكلها الطولي المقوس، هناك مجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية، التي تضافرت فيما بينها لتحفيز النمو بذلك الاتجاه وتباطؤ النمو في باقي الاتجاهات، لتحدد في الأخير محاور النمو وشكل المدينة الحالي. والتي من أهمها:

- موضع المدينة وطوبوغرافيتها على امتداد ضفاف وادي العلا، الذي يمتد من الأطراف الشمالية لحدود تنمية المدينة وينتهي عند حدودها الجنوبية الشرقية بطول يصل إلى ٥٣ كم، يعد أحد الأسباب الرئيسة في جذب العمران وتشكيل محاور النمو، ذلك أن المدينة تدين بوجودها لهذا الوادي، فقد نشأت وتكونت نواتها الأولى، بفضل خصوبة التربة ووفرة المياه، هذا الموضع حدد قواعد النمو العمراني للمدينة ككل، حيث تتركز غالبة أحياء الكتلة العمرانية للمدينة على ضفاف الوادي، وهي تتبع في امتددها مجرى الوادي من الشمال إلى الجنوب، وما توافره ضفافه من مساحات من الاراض المستوية الصالحة للبناء، والتي تخضع بدورها لعامل الارتفاع والانخفاض عن بطن الوادي، وعامل التضاريس بسبب الجبال المحيطة، التي تبرز على طول الجهتين الشرقية والغربية من الوادي كسلسلة من الجبال الطولية والصخور الرملية متوسطة الارتفاع، حادة الميل، لتشكل محدد للنمو في الجهتين الشرقية والغربية، وهي تضيق على الوادي في أجزائه الوسطى في منطقة البلدة القديمة، حيث لا تتجاوز ٣ كم، ثم تتسع تدريجيا ٤,٨ كم في منطقة الصخيرات، لتصل إلى ١٢ كم في منطقة العزيزية والمنح في أقصى الجنوب الشرقي من المدينة، حيث تنفرج الجبال وتتكون أراضي سهلية مستوية صالحة للبناء.
- أدت اتجاهات الشبكة النقلية في المدينة، دورًا هامًا في تحديد اتجاهات العمران الأُفُقي، وتشكيل محاوره، حيث تتركز أهمّ أحياء المدينة السكنية على الطريق الشرياني الممتد من مدخل المدينة من الناحية الجنوبية حتي مدائن صالح في اقصى الشمال بطول ٣٠ كم (طريق المدينة المنورة – الأمير عبد المجيد – موسى بن نصير) ويتفرع منه عند تقاطعه مع طريق حائل طريق يتجه إلى منطقة العذيب ثم الحِجْر، بالإضافة إلى مجموعة من الطرق الثانوية وهي بصورة عامة تتبع الشكل الشبكي، التي أسهمت في خلق نسيج عمراني يتبع النمط الشبكي المتعامد مثل أحياء العزيزية، الصخيرات، المنح، وعند مدخل المدينة من الجهة الجنوبية يلتقي هذا الطريق الشرياني للمدينة بطريق اخر يلتف على المدينة من

الناحية الشرقية من خلف الجبال ليتقي معه في منطقة مدائن صالح شمالاً، ليشكلا معا طريقاً دائريًّا حول المدينة، وبالرغم من عدم جاذبيَّة هذا الطريق لأي نقاط عمرانيَّة كبرى، لكن يلاحظ تأثيره في انتشار السكن المنفرد في منطقة الحجر.

- الاستخدام الزراعي والتوزيع المكاني للأراضي الزراعية وكثافة انتشارها على امداد الوادي، لعب دوراً في تحديد النمو الأفقي داخل المدينة حيث تبلغ مساحة الأراضي الزراعيَّة الحضرية نحو ٩٩٥,٥ هكتار ما يوازي ٦٥٪من حجم الكتلة العمرانية، وهي تتدخل مع المناطق العمرانية في مختلف ارجاء المدينة، الأمر الذي انعكس على تفكك النسيج العمراني وتقطعه، صورة (٤)، من المهم الإشارة إلى دوراً استصلاح الأراضي الزراعية في تشكيل البؤر الاستيطانية في شمال المدينة في مناطق الملسن والعذيب والحِجْر، وفي جنوب المدينة في منطقة مغيراء، وخلق النمط العمراني المشتت سكن المزرعة.

صورة (٤) توزيع الأراضي الزراعية وتفكك النسيج العمراني (تصوير الباحث)٢٠٢٢١٧١٦م

إن ازدهار أية مدينة وامتداد عمرانها يرتبطان بدرجة كبيرة بمدى قدرة وظائفها على التغيير والديناميكية، خلال المراحل الزمانيَّة المتعاقبة لاختلاف التوزيع والتنظيم المكاني لأنماط استخدامات الأرض في نطاقها، وتمثل مرحلة اختيار العلا وجهه عالمية للسياحة مرحلة مفصليَّة في تاريخ المدينة.

٣. المرحلة الثالثة: العلا كوجهة سياحية عالمية ٢٠١٧م:

تأتي هذه المرحلة مع ما تشهد المملكة العربية السعودية من تحولات اقتصادية وسياسية واجتماعية، منذ اطلاق رؤيتها التنموية ٢٠٣٠[١]، حيث تم اختيار المدينة لتكون إحدى الواجهات السياحية السعودية العالمية في السياحة الثقافية والطبيعية، بفضل مجموعات المقومات التاريخية والأثرية والطبيعية المتميزة للمدينة، فقد تم ترقية الجهاز الإداري لتصبح هيئة ملكية كما سبق الإشارة في عام ٢٠١٧، وذلك من أجل إعادة تنظيم وتخطيط المدينة بشكل يتوافق ووظيفتها الجديدة. أصبحت الهيئة هي الجهة المسئولة عن التنمية العمرانية والاقتصادية والفاعل الرئيسي.

أصدرت الهيئة مجموعة من التشريعات والخطط العمرانية والبرامج التنموية، التي أسهمت في احداث تحولات في المدينة من الناحية التخطيطية والعمرانية والوظيفية والاجتماعية، حيث عقدت الهيئة شراكات مع خبراء ومختصين عالميين،[٢] واطلقت مشروع "رحلة عبر الزمن" في عام ٢٠٢١م وهو "محطة رئيسة ضمن برنامج تطوير العلا وتحويلها إلى متحف حي، ووجهة عالمية للفنون والتراث والثقافة والطبيعة"، سوف يتم تنفيذه عبر ثلاث مراحل تنتهي في عام ٢٠٣٥. تقدر قيمة المشروع بنحو٧٥ مليار ريال (١٥ مليار دولار) وسوف يمتد من البلدة القديمة إلى اقصى شمال المدينة بطول ٢٠ كم على امتداد الوادي، ويضم خمسة مراكز أو محطات عمرانية سياحية متميزة انظر شكل (٩) وهي: محطة واحة البلدة القديمة، محطة واحة دادان، محطة واحة جبل عكمة، محطة الواحة النبطية، ومدينة الحِجْر الأثرية، وسوف يوفر الوادي المسار الرئيسي لمنظومة النقل المستدامة بين تلك المحطات، من خلال مسارات للمشاة والخيول والجمال والدرجات، بالإضافة إلى قطار كهربائي صديق للبيئة بطول ٤٦ كم صمم بطريقة تتيح للزوار مشاهدة محطات المسار الخمسة، والتي سوف تتميَّز بتصاميم معمارية مستوحاة من الإرث الطبيعي والتاريخي والهوية العمرانية لكل محطة، وسوف يوفر المشروع مساحة ١٠ مليون متر مربع من المناطق الخضراء والساحات والأماكن المفتوحة، ويوفر نحو ٥٠٠٠ غرفة فندقية.

تبرز أهمّ التغيرات العمرانية والوظيفية في تلك المحطات بحسب الدراسة الميدانية، في محطة البلدة القديمة، فقد تم إعادة تأهيل الجزء الغربي منها وانشاء ممر أو شارع سياحي بطول ٨٠٠ م، يمتد من شمال

(١) هي رؤية تنموية شاملة تهدف إلى وضع أسس فاعلة ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة، من خلال استحضار سلسلة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط، من خلال إيجاد روافد كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني، يأتي من ضمنها القطاع السياحي، لمزيد من المعلومات انظر www.vision.2030.gov.sa.

(٢) على غرار الوكالة الفرنسية لتطوير العلا (AFALULA).

البلدة حتى جنوبها، وعلى امتداده تنتشر مجموعة من المحلات والمطاعم والمقاهي والأكشاك، صورة (٥)، بالإضافة إلى إنشاء مسار سياحي "مسار البرتقال" الذي ينطلق من الجهة الشرقية للبلدة القديمة، ويتجه نحو بطن الوادي والمزارع، حيث تم تأهيل عدد منها سياحيا، وافتتاح مدرسة الديرة للفنون والحرف اليدوية في احدى تلك المزارع، لقد فتحت البلدة أبوابها امام السواح والزوار منذ عام ٢٠١٩م وتُعَدُّ اليوم وجهة رئيسة في المدينة، بينما لاتزال أعمال الترميم جارية في باقي أجزاء البلدة، من ضمن الأعمال المنجزة داخل هذه المحطة إجراء عملية إحلال وتجديد لحي الجديدة، وإضافة وظيفة سياحية لوظيفته السكنية، فقد تم إعادة تأهيله سياحيا من خلال تزيين جدار الحي بالأعمال الفنية بأسلوب معاصر وكذلك تجميل الطرقات وتخصيصها للمشاة فقط، بالإضافة إلى تخصيص خمس ساحات داخل الحي لكل واحد منها مجموعة من الفعاليات السياحية، بالإضافة إلى انتشار المطاعم ذات الفئة خمس نجوم.

داخل محطة مركز الواحة النبطية تم إنشاء مبنى المرايا، وهو مبنى مكعب بطول ١٠٠ م وارتفاع ٢٥م بمساحات متعددة الاستخدام تبلغ مساحته ٢٥ الف متر مربع، أخذ المبنى تسميته نظرا لاكتساء واجهته بالمرايا العملاقة العاكسة لطبيعة المكان، صورة (٦)، بالإضافة إلى افتتاح مجموعة (هابيتاس) العالمية منتجع وادي عشار بالقرب من مبنى مرايا، الذي صمم على هيئة خيام كنمط إقامة فاخرة، كما يلاحظ انتشار عربات ايرستريم "Airstream" داخل المحطة.

صورة (٥) الممر السياحي في البلدة القديمة بعد الترميم صورة (٦) مبنى المرايا أبرز مظاهر التحول العمراني في المدينة

(تصوير الباحث)١٦/٧/٢٠٢٢م

بالنسبة لمحطتي دادان ومدينة الحجر الاثرية، تم تهيئة وترميم المواقع الاثرية، موقع دادان الاثري، ومدائن صالح، وفتحهما امام الزوار، ولكن لم نلاحظ أي أعمال عمرانية فيهما، بينما لم تجرى أي تغيرات عمرانية في محطة جبل عكمة.

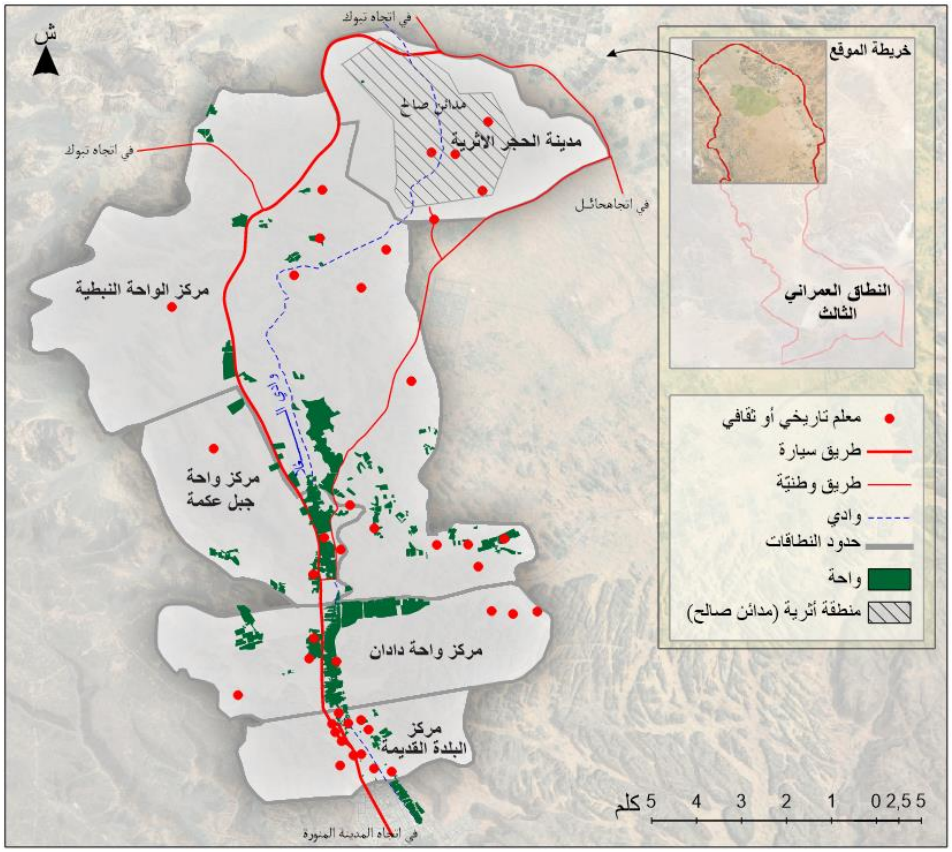
من المهم الإشارة إلى إيقاف عمليات البناء والبيع والشراء للأراضي والمنازل بشكل كامل في جميع انحاء المدينة والمحافظة ككل عام ٢٠١٧م. وهي خطوة فيما يبدو اتخذت من أجل اتاحت الفرصة أمام عمل المخطط الهيكلي الجديد للمدينة، وكبح عمليات المضاربة العقارية. تم السماح بالبناء في جزء معين من الجهة الجنوبية من المدينة (جنوب حي العزيزية) في العام ٢٠٢١م وفقاً لشروط ومتطلبات وضعتها الهيئة الملكية للعلا، تشمل تصميم وشكل المنازل. وقد أسهم إيقاف البناء في خلق أزمة سكن وارتفاع أسعار الإيجارات فقد ارتفعت بنسبة ٨٠٪[١]، وفاقم من حدة الازمة، زيادة وتيرة السائحين بسبب التسويق السياحي الكبير الذي حظيت به المدينة من مختلف أجهزة الاعلام الحكومي والخاص، بالإضافة إلى توافد المهاجرين من داخل وخارج المملكة للعمل فيها، بسبب الديناميكية الاقتصادية التي وفرتها مشاريع تطوير العلا. أصبح نمو المدينة العمراني محدد في الجزء الجنوبي وفقا للتوجهات التَّخطيط الجديدة، حيث يلاحظ عملية تكثيف للبناء في ذلك الجزء مع بروز النمط المعماري والحضري الجديد للمدينة، (صورة ٧).

صورة (٧) بروز النمط المعماري والحضري الجديد لمدينة العُلا (تصوير الباحث)٢٠٢٢\٧\١٦م

إن المشاريع السياحية التي يجري تنفيذها في المدينة، سوف تؤثر بطبيعية الحال على استخدامات الأرض ونموها العمراني، وتجعل من الوظيفة السياحية هي الوظيفة الأولى، ذلك ان النمو العمراني يتأثر بالوظيفة التي تقدمها المدينة لاسيما إذا كانت تلك الوظيفة تعطيها وضعا خاصا على المستوى الإقليمي، وفي حالة العلا، على المستوى الدولي. ومن هنا يمكن القول إن احدى آليات النمو العمراني للعلا

(١) الدراسة الميدانية أغسطس ٢٠٢٢.

الرئيسة خلال السنوات القادمة، سوف تنطلق من تلك المشاريع والخطط السياحية. ذلك أن مخطط رحلة عبر الزمن أحد أهمّ المشاريع التي يجري تنفيذها سوف يمتد على نصف مساحة المدينة وبالتحديد من البلدة القديمة حتى مدائن صالح بطول ٢٠ كم. تقع ضمن مساره عدد من الاحياء والتجمعات السكانية التي تتسم بالطابع الريفي والعشوائي والمتشتت، وعند إزالة تلك التجمعات وفقًا لذلك المخطط سوف يتجه سكانها إلى الجهة الجنوبية من المدينة، وهو ما سوف يشكل نقطة الانطلاق نحو التغيرات المكانية، ويؤدي إلي تقسيم المدينة إلى نصفين شمالي وجنوبي من الناحية الوظيفية، انظر شكل (٩)، حيث تتركز الأنشطة والاستخدامات السياحية في نصفها الشمالي والاستخدامات المتعددة وعلى رأسها الاستخدام السكني في نصفها الجنوبي، وبالتالي سوف تحتل الاستخدامات السياحية أكثر من نصف مساحة المدينة.



المصدر: من عمل الباحث اعتمادا على مخطط رحلة عبر الزمن.

شكل (٩) المحطات العمرانية وفقا لمخطط رحلة عبر الزمن

إن نمو القطاع السياحي سيؤدي بالضرورة إلى تغيير تركيب قوة عمل في المدينة، سواء في خدمات الإقامة أو في التسهيلات المساندة مثل النقل، المطاعم، الفعاليات، مناطق العرض السياحي، الإرشاد السياحي وغيرها. الملاحظ أثناء الزيارات الميدانيّة للمدينة ومناطقها السياحة عمل كثير من أبناء العلا من

الجنسين في المواقع السياحية، نتيجة تعدد الفعاليات المقامة في المدينة والتي لم تكن موجودة قبل عام ٢٠١٧ حيث تم حصر ٢١ فاعلية سياحية (دليل العلا الذي تصدره الهيئة الملكية، ٢٠٢٢، حصر الباحث)، بالإضافة إلى مهرجان طنطورة الذي يقام منذ عام ٢٠١٨م.

لقد أصبح القطاع السياحي يحتل مرتبة متنامية في اقتصاد المدينة، من حيث الكم والنوع، حتى العام ٢٠١٢ لم يكن في المدينة سوى فندق واحد، بمستوى ٣ نجوم، ونحو ١٠ عمائر للشقق المفروشة، بطاقة إيواء تبلغ ٢٦١ غرفة (الغالي، الرحامنة، ٢٠١٣، ص ١١٢) في حين زاد عددها في عام ٢٠٢٢م إلى نحو ٨٠ منشاة إيواء فندقي وشبة فندقي، لقد سعى كثير من سكان المدينة إلى الاستثمار في قطاع الإيواء السياحي، من خلال تحويل مزارعهم لشاليهات أو منازلهم الخاصة لشقق مفروشة، لسد الطلب الكبير على الإقامة في المدينة، حيث زاد عدد الزوار من نحو ٢٠ ألف في عام ٢٠١٢ كان غالبيتهم من السعوديين بنسبة ٩٠٪، إلى ١٣٠ ألف زائر خلال العام ٢٠٢١ نصفهم من الزوار الدوليين (الهيئة الملكية، ٢٠٢٢) وإذا مأخذنا في عين الاعتبار جائحة كورنا يعد ذلك تطورا كبيرا في الحركة السياحية للمدينة. كما تشير حركة الرحلات الجوية عن وتيرة متنامية فقد ارتفعت من ٢١٣ رحلة في عام ٢٠١٣ إلى ١٤٧٠ رحلة في العام ٢٠٢٠م وتزايد عدد المسافرين من ٩٢٣٩ مسافر إلى نحو خمسة اضعاف ليبلغ ٤٨٧٧٨ مسافر لنفس العام مع ارتفاع وتيرة الحركة السياحية. في سبيل تعزيز دورها الوظيفي الجديد كوجهة عالمية، تم تحويل مطار المدينة من مطار إقليمي إلى مطار دولي في عام ٢٠٢١م، ورفع الطاقة الاستيعابية للمسافرين في المطار من ٢٥٠ ألف إلى ٤٠٠ ألف، وفتح رحلات مباشرة مع مطارات دولية مثل مطار شارلي ديجول باريس ومطار دبي (الهيئة العامة للطيران المدني، ٢٠٢٢) حيث يستهدف مشروع تطوير العلا نحو ٢ مليون سائح بحلول ٢٠٣٥م.

ومن المهم الإشارة ان رؤية المملكة ٢٠٣٠ تسعى إلى تحويل المدينة إلى قطب تنموي سياحي علي الصعيد الوطني والعالمي، وتكاملها مع مشاريع سياحية أخرى يجرى العمل عليها، كمدينة نيوم[١]، التي تقع على بعد ٣٥٠ كم شمال العلا، وهي مدينة عالمية متعددة الأهداف، يعد القطاع السياحي والترفيه ابرزها، بينما يقع مشروع البحر الأحمر ومشروع امالا[٢] إلى الغرب من المدينة بنحو ١٢٠ كم وهما: مشروعان يهدفان لتعزيز دور المملكة في السوق السياحية البحرية والترفيه العالمي، بالإضافة إلى مشروعي إحياء تراث مدينتي خيبر وتيماء الغنية بتاريخهما واثارهما وهما على مقربة من العلا، حيث تقع الأولى على بعد

(1) www.neom.com.

(2) www.AMAALA.com. (www.Therdsea.as)

٢١٧ كم والثانية على ٢٠٣ كم، ويرتبطان معها بشبكة من الطريق السريعة والحديثة، ولاشك ان تموضع المدينة بالقرب من تلك الوجهات السياحية الكبرى، سوف يكون له دور في تعظيم تنميها السياحية ونموها العمراني.

النتائج والمناقشة:

نخلص من هذه الدِّراسة إلى أن مدينة العلا مرت بثلاث مراحل رئيسية، تختلف كل مرحلة عن الأخرى في شكل التطوير والنمو الحضري، تبعا للظروف التاريخية وخصوصية المرحلة التي عاشتها المدينة، بدءًا بالعهود القديمة وانتهاء بالعهود المعاصرة، فقد اتسمت كل مرحلة بخصائصها ودوافعها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وهو ما تفسره ديناميكيات النمو الخاصة بكل مرحلة، ونمط العمران والدور الوظيفي.

- تمثل المرحلة الأولي ما قبل العام ١٩٧٠م، نمط العمران التقليدي، الذي ارتبط بشكل رئيسي في نشأة المدينة، على امتداد وادي العلا، كنتيجة حتمية لتفاعل العناصر الطبيعية والمكانية لذلك الموضع، من حيث وفرة المياه، خصوبة التربة، الأوضاع الأمنية السائدة، التركيبة العشائرية للسكان المدينة، وموقع المدينة على درب الحجاج والقوافل التجارية. أسهمت العوامل السابقة مجتمعة في انتاج عمران المدينة وتوجيه ديناميكيته طول تلك المرحلة، وتبرز أهمّ عناصرها في العمران المنفرد سكن المزرعة، تبعا لتوزيع عيون الماء والآبار، ثم العمران المتضام أو المجمع، البلدة القديمة نواة المدينة، بسبب الظروف الأمنية السائدة، والتركيبة العشائري[١]. اتسمت هذه المرحلة بالنمو البطيء نحو ٨٥٠ عام، حيث لم تشهد نموا عمراني كبيراً ٣٤,٧ هكتار (٠,٣٥ كم٢)، بل اعتمد نموها على عملية الاحلال والتجديد، نظرا لبط النمو السكاني، وقلَّة الموارد الزراعية التي تكفي حاجة السكان، وكثرة الحروب القبلية. تتفق هذه النتيجة مع مرحلة النمو العمراني الأولى لأغلب المدن السعودية، وفقاً لدراسة (مصليحي، ١٩٩٥، ص٢١٥) عن المدن السعودية والتي تصف هذه الفترة من مراحل النمو للمدن السعوديَّة، على أنها أشد وأطول فترة قاسية مرت بها مدن المملكة، حيث إن اقتصاداتها قائمة على الرعي المتجول، والزِّراعة الفقيرة في قيعان الأودية.
- إذا كانت الموارد المائية، وطرق التجارة، والأسواق التقليدية، هي المسؤولة عن وجود مدينة العلا القديمة، فإن البترول قد أضاف عاملاً حاسماً في مجال نموها وازدهارها. فقد شكل عام ١٩٧٠م مرحلة

[١] تتوافق هذه النتيجة مع دراسة ، عيسى ،١٩٨٨، ص٨٦

جديدة من تاريخ عمران العلا، ونقطة قطع بين عهدين مختلفين بين العمران التقليدي والعمران الحديث. (من المهم الإشارة ان هذا الوضع يشمل اغلب المدن السعودية)[١] ذلك أن العوامل المسئولة عن ديناميكيات العمران ووتيرتها في العلا، جاءتْ انعكاساً للطفرة الاقتصادية التي شهدتها المملكة، أهمها ارتفاع دخل المواطنين، تزايد أعداد المهاجرين من الأرياف إلى المدينة، ارتفاع عدد السكان، التطور النوعي في البنية التحتية والمرافق العامة، المخططات السكنية التي أعدتها البلدية، نظام منح المواطنين أراضي سكنيَّة مجانية، القروض السكنيَّة، والدور الوظيفي للمدينة كعاصمة إداريَّة ومركز تنمية محلية.

- حتى عام ٢٠٠٣م، تضاعف حجم المدينة إلى نحو ١٢,٣ مرة عن العام ١٩٧٠م، بمعدل نمو سنوي بلغ ٧,٨٪ لتصل كتلتها العمرانية إلى ٤١٨,٧ هكتار(٤,٨كم٢)، وعلى الرغم من هذا النمو إلا أنه قياساً بعمر هذه الفترة ٣٢ سنة، وحجم ما تم اضافته من عمران للمدينة ٣٨٤ هكتار(٣,٨٤ كم٢)، بالمرحلة اللاحقة ١٤ سنة من ٢٠٠٣م حتى العام ٢٠١٧م والتي إضافة ١١١,٢ هكتار(١,١١ كم٢)، يعد ضعيفاً ويعطي مؤشراً على حالة من الركود في نموها العمراني، وتحديداً في منتصف الثمانينات حتي بداية الالفية الجديدة لهذا القرن، نتيجة حركة الهجرة الصادرة من المدينة، العزلة الجغرافية وضعف مشاركتها في حركة النقل، التي اسهمت في ارتفاع تكاليف النقل، بالإضافة ضعف الطلب المحلي على سوق العقار، بسبب الافراط في إنشاء المخططات السكنية التي وفرت فائضا كبير يتعدى متطلبات حجم السكان من حيث المعدل والوفرة.
- أسهمت استراتيجيات التنمية العمرانية للمدينة في عام ٢٠٠٠م، دوراً مهِمَّاً في دفع التنمية العمرانية، وأحداث ديناميكيات جديدة، في الفترة الممتدة ما بين ٢٠٠٣-٢٠١٧م، فقد أفضت تلك الاستراتيجية إلى ترقية المدينة إلى مركز تنمية إقليمي، ترقية بلديتها إلى فئة (ب)، عمل مخطط هيكلي جديد، ضم التجمعات العمرانية الريفية القريبة من المدينة أخذا في الاعتبار العلاقات العمرانيَّة والوظيفيَّة بين تلك التجمعات ووسط المدينة، كما تمَّ حل أهمّ المعوقات التي واجتها المدينة المتمثلة في عزلتها الجغرافيَّة، من خلال دمجها في شبكة النقل، وخلق روابط مع المراكز الحضرية سواء في محيطها الإقليمي أو الوطني، وافتتاح مطار العلا، بالإضافة إلى افتتاح فرع لجامعة طيبة يضم تسعة اقسام علمية.
- دفعت السياسات العمرانيَّة والتخطيطيَّة إلى تحول واضح في الدَّور الوظيفي للمدينة. يتضح ذلك من خلال التغيُّر في التركيب الوظيفي للأيدي العاملة في المدينة، حيث تركَّز العاملين في قطاع الخدمات

(١) انظر: دراسة رجب، ١٩٨١، ص٣٠٥، ودراسة السرياني، ١٩٨٦، ص٧٠.

بنسبة ٨٨,٣٪ في عام ٢٠١٧م، بعد كان لا يتجاوز ٨٪ في بداية السبعينيات؛ ليحلَّ مكان القطاع الزراعي الذي كان يحتل المرتبة الاولي في المدينة بنسبة ٨٣,٢٪.

- أن نمط اتجاه النمو العمراني الأفقي للعلا، خلال المراحل التاريخيَّة المختلفة، تتميَّز بنمط النمو ثنائي الاتجاه، وأن الامتداد العمراني قد اتخذتْ المحور الجنوبي والجنوبي الشرقي كمحور رئيسي والمحور الشمالي والشمالي الشرقي كمحور ثانوي، بحسب مساحة الكتل العمرانية المضافة، بينما لم تتشكل أي محاور نمو في باقي الاتجاهات، وبالتالي خذت المدينة شكلها الطولي المقوس، نتيجة مجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية، التي تضافرت فيما بينها لتحفيز النمو في تلك الاتجاهات، أهمها موضع المدينة وطوبوغرافيتها على امتداد ضفاف وادي العلا، الشبكة النقلية في المدينة، الاستخدام الزراعي والتوزيع المكاني للأراضي الزراعية وكثافة انتشارها بين أحياء المدينة.
- يُعدُّ عام ٢٠١٧م مرحلة فاصلة، واستثناء في تاريخ المدينة، بسبب اختيارها من بين مئات المدن السعودية؛ لتكون إحدى ركائز رؤية المملكة الاستراتيجية ٢٠٣٠، كأهم الواجهات السياحية السعودية العالمية في السياحة الثقافية والطبيعية، فقد نتج عن ذلك الاختيار، ترقية الجهاز الإداري للمدينة إلى هيئة ملكية، أصبحت الهيئة تعلب دور المنظم والمخطط والمسئولة عن مختلف الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية في المدينة، وأنظم اليها متداخلين وفاعلين آخرين تحت مظلتها، كاليونسكو، الوكالة الفرنسية للتطوير AFALULA، استديو العلا، وشركات القطاع الخاص، أدى كل ذلك تحول عمراني ووظيفي في المدينة.
- من أبرز مظاهره عمل مخطط جديد للمدينة تحت مسمى "رحلة عبر الزمن"، يهدف لإجراء تحوُّل هيكلي في عمران المدينة من حيث الشكل والنمط والوظيفة، إيقاف البناء في المدينة خلال الفترة ما بين ٢٠١٧-٢٠٢١م، مما أدى إلى ارتفاع أسعار العقار، وخلق ازمة سكن مع ارتفاع وتيرة المهاجرين والسائحين إلى المدينة، بفضل الديناميات الجديدة، توجيه البناء السكني إلى الجزء الجنوب الشرقي من المدينة وفق شروط متطلبات تراعي الهوية العمرانية والأثرية للمدينة، بروز بناء عمراني يرمز لمرحلة التحوُّل في المدينة، مثل: مبنى مسرح المرايا، ومنتجع عشار، بالإضافة إلى أحياء البلدة القديمة، وترميم المواقع الأثرية في جميع انحاء المدينة.
- أن إحدى آليات النمو العمراني للعلا الرئيسة خلال السنوات القادمة، سوف تنطلق من تلك المشاريع والخطط السياحية. ذلك ان مخطط رحلة عبر الزمن سوف يمتد على نصف مساحة المدينة، وبالتحديد من البلدة القديمة حتى مدائن صالح بطول ٢٠ كم، وتقع ضمن مساره عدد من الأحياء والتجمعات

العمرانية التي تتسم بالطابع الريفي والعشوائي والمتشتت، وعند إزالة تلك التجمعات وفقا لذلك المخطط، سوف يتجه سكانها إلى الجهة الجنوبية من المدينة، وهو ما سوف يشكل نقطة الانطلاق نحو التغيرات المكانية في المدينة، ويؤدي الي تقسيم المدينة إلى نصفين شمالي وجنوبي من الناحية الوظيفية، بحث تتركز الأنشطة والاستخدامات السياحية في نصفها الشمالي، والاستخدامات المتعددة وعلى رأسها الاستخدام السكني في نصفها الجنوبي، وبالتالي سوف تحتل أكثرُ من نصف مساحة المدينة للاستخدامات السياحية. وتجعل من الوظيفة السياحية هي الوظيفة الأولى؛ لأنَّ النمو العمراني يتأثَّر بالوظيفة التي تقدِّمها المدينة، لاسيما إذا كانت تلك الوظيفة تعطيها وضعاً خاصَّاً على المستوى الإقليمي، وفي حالة العلا على المستوى الدولي، أثر المكانة على المكان.

المراجع

- ابن بطوطة، رحلة ابن بطوطة (١٩٨٧م)، دار إحياء العلوم، بيروت.
- إسماعيل، محمد صبري (٢٠٠٤م)، تحليل النمو العمراني لمدينة خميس مشيط، مجلة كلية الآداب، جامعة المنوفية.
- الأنصاري، عبد الرحمن، أبو الحسن، حسين بن علي (٢٠٠٥م)، العلا ومدائن صالح (الحِجْر)حضارة مدينتين، الطبعة الثانية، دار القوافل للنشر والتوزيع، الرياض.
- الجابري، نزهة يقظان (٢٠٠٨م)، التحضر في المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة أم القرى للعلوم التربوية والنفسية، جامعة أم القرى، المجلد ٢، العدد ٢.
- الجاسر، حمد (١٩٧٨م)، ليس الحِجْر مدائن صالح، مجلة العرب.
- جلبي، أوليا (١٩٩٩م)، الرحلة الحجازية، ترجمة وتحقيق الصفصافي، أحمد المرسي، دار الآفاق العربية، القاهرة.
- الحموي، ياقوت بن عبد الله (١٩٨٤م)، معجم البلدان، دار صادر ودار بيروت للطباعة والنشر، بيروت.
- السرياني، محمد محمود (١٩٨٦م)، مكة المكرمة: دراسة في تطور النمو الحضري، جامعة الكويت، كلية العلوم الاجتماعية، قسم الجغرافيا.
- الزهراني، عبد الناصر عبد الرحمن، (٢٠٠٨م)، التُّراث العمراني للبلدة القديمة بمدينة العلا والحفاظ عليه، مركز عبد الرحمن السدير الثقافي.
- الشيباني، محمد عبد الهادي (٢٠٠٤م)، التراث العمراني في العلا وأهميَّة المحافظة عليه، مجلة مركز بحوث ودراسات المدينة المنورة.
- عامر، أمين عبد الفتاح (٢٠٠٦م)، شبه الجزيرة العربية القديمة، مكتبة الراشد، الرياض الطبعة الأولى.
- العبودي، أحمد بن محمد، (٢٠١٤م)، أساسيات العناصر المعمارية المكتشفة في موقع المابيات الاثري بمحافظة العلا، مجلة السياحة والاثار، جامعة الملك سعود.
- العمير، عبد الله بن إبراهيم (٢٠١١م)، مدينة قرح – المابيات –الإسلامية بمحافظة العلا، الجمعية السعودية للدراسات الاثرية، جامعة الملك سعود، الرياض.
- الغالي، نعيم حسين، الرحامنة، عادل حسين (٢٠١٣م)، التراث التاريخي والأثري وتنمية السياحة الثقافية بمحافظة العلا، بحث مقدم في المؤتمر الأول للأثار والسياحة بالعلا، تحديات وتطلعات.

- المحفوظ، إبراهيم سليمان (١٩٩٩م)، التوزيع المكاني لمجالس العشائر في مدينة العلا القديمة، مجلة الدراسات العربية، جامعة المنيا.
- رجب، عمر الفاروق السيد، (١٩٨١م)، دراسات في جغرافية المملكة العربية السعودية، الطبعة الثانية، دار الشروق، السعودية.
- عيسى، صلاح عبد الجابر (١٩٨٨)، نموذج للنمو العمراني في مدينة سعودية صغيرة، دراسة حالة مدينة حريملاء، دارة الملك عبد العزيز، الرياض.
- مشخص، عبد الحميد (٢٠٠٠م)، الجغرافية البشريَّة المعاصرة للملكة العربية السعوديَّة، الطَّبعة الثانية.
- مصلحي، فتحي محمد ،١٩٩٥م، تخطيط المدينة العربية، المؤلف، الطبعة الأولى، القاهرة .
- مكي، محمد شوقي (١٩٩٣م)، الحجم السكاني والتنوع الوظيفي في مدن المملكة العربية السعودية، مجلة جامعة الملك سعود، كلية الآداب، الرياض.
- نصيف، عبد الله آدم (١٩٩٥م)، العلا دراسة في التاريخ الحضاري والاجتماعي، مكتبة الملك فهد الوطنية، الرياض.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (٢٠٠٤م)، أمانة المدينة المنورة، تقرير الأوضاع الراهنة لحاضرة مدينة العلا، تقرير غير منشور.
- وزارة الشئون البلدية والقروية (٢٠٠٤م)، استراتيجية التنمية العمرانية لمنطقة المدينة المنورة، تقرير غير منشور.
- هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة (٢٠١٩م)، نتائج المرصد الحضري، تقرير غير منشور.
- الهيئة العامة للطيران المدني، gaca.gov.sa، البيانات المفتوحة.
- الهيئة الملكية لمحافظة العلا، www.rcu.gov.sa.
- رؤية المملكة ٢٠٣٠، www.vision.2030.gov.sa.
- Doughty، C. (1926) ، Travels in Arabia Deserta، Jonathan Cape I، TD &The Medici Society LTD، London، p.152.
- ALOSAIMI S.,2019, Disparités de développement entre les régions du Royaume d'Arabie Saoudite, Université Bordeaux Montaigne, 177 :184 p.

Abstract

This study analyzed the Urban growth of the city of Al-Ula through the stages of its history, highlighting the break of points over time between different periods of the city's growth. The results indicate that the city went through three main stages of growth, each of which differed in the form of development and urban growth, depending on the historical context and the specificity of the stage that the city experienced. This is explained by the dynamics of growth specific to each stage, the pattern of urbanization, and the functional role. The first stage was associated with traditional urbanization and an agricultural oasis, in the pre-1970 period. The second stage was associated with modern urbanization resulting from the economic transformations witnessed by the Kingdom due to the increase in oil revenues, developmental and planning policies, and its role as a regional development center. The year 2017 marks the beginning of the third stage, as it was chosen to be a global tourist destination, driven by the Kingdom's Vision 2030.

Keywords : Al-Ula, urban growth, transformations, Vision 2030, urban policies.