

الاهداء

اهدى هذا العمل المتواضع الى صاحبة القلب الكبير والدتي العزيزة امد الله في عمرها
،، والى والدي الاستاذ / المهندس : حافظ عبد الغنى محمد سعيد (رحمه الله) ،
والى اخوتي وابني وجميع اقاربي ورفقائي الذين كانوا يشجعونني على التقدم
والاستمرار

قال الله تعالى :

"قال رب إشرح لي صدري ويسر لي أمري واحلل عقدة من لساني يفقهوا قولي
واجعل لي وزيرا من أهلي هارون أخي أشدد به أزري وأشركه في أمري كي
نسبحك كثيرا ونذكرك كثيرا إنك كنت بنا بصيرا .

الآية ٢٥ - ٣٥ سورة طه

لا يسعني في هذا المقام إلا أن أتوجه بالشكر الجزيل والامتنان الكبير إلى
الأستاذ المشرف الدكتور :

"مصطفى حاج عبد الباقي " على قبوله الإشراف على هذه الرسالة
وملاحظاته القيمة .

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أساتذتي الكرام وكل من ساعدني على إنجاز
هذا العمل العلمي ... والله من وراء القصد وهو يهدي السبيل .

مستخلص البحث :

تطرق هذا البحث الى التعرف على تاريخ الاسكان فى العالم ، وطرق بناء المسكن فى تلك العصور القديمة ، ومفهوم الاسكان عند كل فئات المجتمع ، ونظريات توفير هذا الحق للمواطنين ، وتطبيق نظام وتجارب الاسكان فى دول العالم المتقدمة والنامية وتحليل تلك التجارب ، وتجربة السودان فى مجال الاسكان الشعبى فى حدود الفترة من (٢٠٠١م الى ٢٠١٥ م) و الوضع الراهن والمشاكل والمعوقات واماكن انتشارالسكن الشعبى فى العاصمة الخرطوم ، كذلك تطرق الى كيفية التقديم وشروط الاستحاق للمسكن الشعبى ونظام سداد المبالغ للحصول على المسكن الشعبى واللائحة الوزارية ، كذلك القيام بتحليل المنطقة قيد الدراسة بيانيا ثم الوصول الى النتائج بناء على الاستبيان الذى تم توزيعه على المواطنين فى منطقة الدراسة ، ايضا القيام بذكر كل ما هو جديد من تجربة الاسكان الشعبى فى ولاية الخرطوم ، واخيرا تحليل وتقييم التجربة السودانية فى مجال الاسكان الشعبى وهل ساعدت فى حل مشكلة سكن محدودى الدخل والشرائح الضعيفة ، واخيرا التوصيات .

Abstract

The research discusses history of World Housing and methods of building residences in ancient times. Moreover , the research sheds the light on a number of issues related to housing, including: the concept of housing to community classes, theories of providing people with this right, application of systems and experiences of hosing in advanced as well as developing countries, analyses of these experiences, Sudan's experience in popular housing during the period 2001 to 2015.

Furthermore, the research reviews the current situation, problems and barriers , places where popular houses exist in Khartoum, the capital of Sudan , methods for applications , conditions for obtaining a popular house, terms of payment to obtain a popular house, ministerial regulations, diagram based analyses of the area targeted by research.

Research has reached to results according to questionnaires answered by citizen of area targeted by this study. Results also include mentioning every new development in the experience of popular housing in Khartoum state.

In addition,, research analyses and assesses the Sudanese experience in Popular Hosing, and inquires whether the Sudanese experience has assisted in giving answers to the problem of the limited income citizens and vulnerable sects .

Finally, research concludes with recommendations

الفهرس :

❖ الباب الاول :

الفصل الاول :

١٢.....

١٢.....

١٣.....

١٣.....

١٣.....

١٣.....

١٣.....

١٣.....

١٣.....

١٣.....

١٤.....

١٤.....

١٤.....

١٤.....

١٤.....

١٥.....

١٥.....

١٧.....

١٨.....

١٩.....

٢٠.....

٢١.....

٢٣.....

٢٤.....

٢٥.....

٢٥.....

٢٥.....

٢٥.....

٢٥.....

٢٥.....

٢٦.....

١-١-١-١ مقدمة .

٢-١-١-١ معنى الاسكان .

١-٢-١-١ عند المعماري .

٢-٢-١-١ عند المخطط العمراني .

٣-٢-١-١ عند السياسي .

٤-٢-١-١ عند الاقتصادي .

٥-٢-١-١ عند القانوني .

٦-٢-١-١ عند الاجتماعي .

٧-٢-١-١ عند المنتج .

٨-٢-١-١ عند الاداري .

٣-١-١-١ الاسكان قضية العالم الرئيسية .

١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة والنامية .

١-١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة .

٢-١-٣-١-١ الاسكان في الدول النامية .

٤-١-١-١ تعريف الاسكان .

٥-١-١-١ النمو السكاني والاسكان .

١-٥-١-١ تقديرات الحاجة السكنية .

الفصل الثاني :

١-٢-١-١ تاريخ المسكن والاسكان في العالم .

١-١-٢-١ اهم اشكال السكن .

٢-١-٢-١ مكونات المسكن .

٣-١-٢-١ مواد بناء المسكن .

٤-١-٢-١ انشاء المسكن الحالي .

٢-٢-١-١ الحق في السكن والاسكان وفقا للنظريات والاعلانات الدولية

١-٢-٢-١ امن الحيازة القانوني .

٢-٢-٢-١ القدرة على تحمل التكاليف .

٣-٢-٢-١ الصلاحية للسكن .

٤-٢-٢-١ توافر الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الاساسية .

٥-٢-٢-١ تيسير تلبية الاحتياجات .

٦-٢-٢-١ الموقع .

٧-٢-٢-١ الملائمة من الناحية الثقافية .

٢٦..... ١-٢-٣ اليوم العالمي للاسكان .

٢٧..... **الفصل الثالث :**

٢٨..... ١-٣-١ مظاهر المشكلة الاسكانية فى العالم .

٢٩..... ١-٣-٢ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم المتقدمة والنامية .

٢٩..... ١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول المتقدمة .

٢٩..... ١-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول الغربية .

٢٩..... ٢-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول الشيوعية .

٣٠..... ٣-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان فى الدول الغربية .

٣٠..... ١-٣-١-٢-٣-١ التجربة الايرلندية فى السكن .

٣١..... ٤-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان فى الدول الشيوعية .

٣١..... ١-٤-١-٢-٣-١ التجربة الروسية فى السكن .

٣٣..... ١-٣-٣-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم النامية .

٣٣..... ١-٣-٣-١ المساكن الجاهزة .

٣٣..... ٢-٣-٣-١ الاعتماد على النفس مع المساعدة .

٣٣..... ٣-٣-٣-١ البناء على مراحل .

٣٣..... ٤-٣-٣-١ انواع المساكن الاساسية .

٣٤..... ١-٣-٣-٢ التجارب الدولية فى الدول النامية .

٣٤..... ١-٢-٣-٣-١ تجربة باكستان .

٣٦..... ٢-٢-٣-٣-١ تجربة المكسيك .

٣٧..... ٣-٢-٣-٣-١ تجربة تونس .

٣٩..... ٤-٢-٣-٣-١ تجربة موريتانيا .

٤١..... ٥-٢-٣-٣-١ تجربة الهند .

٤٥..... ٦-٢-٣-٣-١ تجربة اليمن .

٤٧..... ٧-٢-٣-٣-١ تجربة سنغافورة .

٥٠..... ٤-٣-١ تحليل التجارب المذكورة لتلك الدول .

٥١..... ٥-٣-١ التقييم لتلك التجارب فى الدول التى شملتها الدراسة .

٥٢..... ٦-٣-١ تجربة السودان فى مجال الاسكان الشعبى وتشمل :

٥٢..... ١-٦-٣-١ الوضع الراهن .

٥٢..... ٢-٦-٣-١ المشاكل .

٥٤..... ٣-٦-٣-١ المعوقات .

٥٤..... ٤-٦-٣-١ اول ظهور لفكرة الاسكان الشعبى فى الخرطوم

٥٤..... والجهة التى قامت بتطبيقه .

٥٥..... ٥-٦-٣-١ ماذا فعلت الجهة القائمة لكى توفر الاسكان الشعبى للمواطنين .

الفصل الرابع :

٥٧.....

٥٨..... ١-٤ اهداف ونشاطات وتحديات صندوق الاسكان والتعمير بالولاية .

٥٩.....

الفصل الخامس :

٥٩..... ١-٥ انواع المساكن التى يقدمها صندوق الاسكان والتعمير بالولاية :

٦٠..... ١-٥-١ اهداف السكن الشعبى .

٦٠..... ١-٥-٢ انواع المساكن :

٦٠..... ١-٥-٢-١ السكن الشعبى .

٦٠..... ١-٥-٢-٢ السكن الاقتصادى .

٦١..... ١-٥-٢-٣ السكن الاستثمارى .

٦١..... ١-٥-٣ اقسام السكن الشعبى :

٦١..... ١-٥-٣-١ سكن شعبى داخل الخطة .

٦١..... ١-٥-٣-٢ سكن شعبى خارج الخطة .

٦١..... ١-٥-٣-٣ سكن شعبى محسن .

الفصل السادس :

٦٢.....

٦٣..... ١-٦ كيفية التقديم وشروط الاستحقاق واللائحة الوزارية .

٦٤..... ١-٦-١ اماكن وجود واسماء السكن الشعبى المنتشر بولاية الخرطوم .

٦٤..... ١-٦-١-١ اسكان الاندلس مربع (١٧) الكرمته بالخرطوم .

٦٥..... ١-٦-١-٢ اسكان الامل (٢٠) بالخرطوم .

٦٦..... ١-٦-١-٣ اسكان الامل (٢٣) بالخرطوم .

٦٧..... ١-٦-١-٤ اسكان تلال.. بحرى شرق النيل .

٦٨..... ١-٦-١-٥ اسكان الوادى الاخضر.. بحرى شرق النيل .

٦٩..... ١-٦-١-٦ اسكان الثورة الحارات (٧٢ ، ٧٣ ، ٧٥ ، ٧٦) امدرمان .

٧٠..... ١-٦-١-٧ اسكان الصفوة .. شمال غرب المويلح امدرمان .

٧١..... ١-٦-١-٨ اسكان الفتح .. غرب المويلح امدرمان .

٧٢..... ١-٦-١-٩ اسكان السريحة .. جنوب اسكان الصفوة .

الفصل السابع :

٧٥.....

٧٦..... ١-٧ اسباب قصور الاسكان الشعبى .

❖ الباب الثانى :

٧٨.....

الفصل الثامن :

٧٨.....

٨-٢ دراسة الحالة (الاسكان الشعبى بالوادى الاخضر) منطقة شرق النيل وتشمل : ٧٩.....

١-٨-٢ الموقع . ٧٩.....

٢-٨-٢ المكون السكانى . ٧٩.....

٣-٨-٢ الحياة الاجتماعية . ٧٩.....

٤-٨-٢ درجة التحضر . ٧٩.....

٥-٨-٢ الاعمال والانشطة لسكان الوادى الاخضر . ٧٩.....

٦-٨-٢ تحليل الموقع والتخطيط العمرانى بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق)..... ٧٩.....

١-٦-٨-٢ التحليل للنواحى الطبوغرافية والجيولوجية . ٨٠.....

٢-٦-٨-٢ التخطيط العمرانى بالوادى الاخضر . ٨٣.....

٧-٨-٢ التصميم الحضرى بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق) . ٨٤.....

٨-٨-٢ التصميم المعمارى للمسكن (موضح بالخرائط التصميمية فى الملحق)..... ٨٥.....

٩-٨-٢ التصميم الانشائى للمسكن (موضح بالخرائط الانشائية فى الملحق)..... ٨٥.....

١٠-٨-٢ التكلفة الانشائية (موضح بجدول الكميات فى الملحق) . ٨٥.....

الفصل التاسع :

٨٦.....

٩-٢ استبيان مع المواطنين . ٨٧.....

١-٩-٢ نوع الاستبيان المستخدم . ٨٧.....

٢-٩-٢ طريقة اختيار العينة . ٨٧.....

٣-٩-٢ اسباب اللجوء الى استخدام طريقة العينات . ٨٧.....

٤-٩-٢ مميزات الاستبيان . ٨٧.....

٥-٩-٢ استبيان مع المواطنين عن جدوى تلك المساكن وملاءمتها لاحتياجاتهم . ٨٧.....

٦-٩-٢ تحليل الاستبيان مع المواطنين والوصول الى النتائج . ٨٧.....

٧-٩-٢ ماهو الجديد من تجربة الاسكان الشعبى فى الخرطوم . ٨٨.....

الفصل العاشر :

٩٢.....

١٠-٢ الخلاصة وتقييم تجربة السكن الشعبى فى الخرطوم . ٩٣.....

١-١٠-٢ التوصيات .

٩٤.....

٩٧.....

الخاتمة :

٩٨.....

⊗ الملحق :

فهرس الصور

| رقم الصفحة | رقم الصورة | رقم الصفحة | رقم الصورة | رقم الصفحة | رقم الصورة | رقم الصفحة | رقم الصورة |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ٨٨ | ٥٢ | ٤٨ | ٣٥ | ٣٥ | ١٨ | ١٨ | ١ |
| ٨٨ | ٥٣ | ٤٨ | ٣٦ | ٣٥ | ١٩ | ١٨ | ٢ |
| ٨٩ | ٥٤ | ٧٣ | ٣٧ | ٣٦ | ٢٠ | ١٩ | ٣ |
| ٨٩ | ٥٥ | ٧٣ | ٣٨ | ٣٦ | ٢١ | ١٩ | ٤ |
| ٨٩ | ٥٦ | ٧٣ | ٣٩ | ٣٦ | ٢٢ | ٢١ | ٥ |
| ٨٩ | ٥٧ | ٧٣ | ٤٠ | ٣٧ | ٢٣ | ٢١ | ٦ |
| ٨٩ | ٥٨ | ٧٣ | ٤١ | ٣٨ | ٢٤ | ٢١ | ٧ |
| ٩٠ | ٥٩ | ٧٣ | ٤٢ | ٣٨ | ٢٥ | ٢٢ | ٨ |
| ٩٠ | ٦٠ | ٧٤ | ٤٣ | ٣٨ | ٢٦ | ٢٢ | ٩ |
| ٩٠ | ٦١ | ٧٤ | ٤٤ | ٣٨ | ٢٧ | ٢٣ | ١٠ |
| ٩٠ | ٦٢ | ٧٤ | ٤٥ | ٤٠ | ٢٨ | ٢٤ | ١١ |
| ٩٠ | ٦٣ | ٧٤ | ٤٦ | ٤٠ | ٢٩ | ٣٠ | ١٢ |
| ٩١ | ٦٤ | ٨٣ | ٤٧ | ٤٠ | ٣٠ | ٣٠ | ١٣ |
| ٩١ | ٦٥ | ٨٣ | ٤٨ | ٤٤ | ٣١ | ٣٢ | ١٤ |
| ٩١ | ٦٦ | ٨٤ | ٤٩ | ٤٤ | ٣٢ | ٣٢ | ١٥ |
| ٩١ | ٦٧ | ٨٤ | ٥٠ | ٤٤ | ٣٣ | ٣٣ | ١٦ |
| | | ٨٤ | ٥١ | ٤٤ | ٣٤ | ٣٣ | ١٧ |

فهرس الاشكال

| رقم الصفحة | رقم الشكل | رقم الصفحة | رقم الشكل |
|------------|-----------|------------|-----------|
| ١١٨ | ١١ | ١١٣ | ١ |
| ١١٨ | ١٢ | ١١٣ | ٢ |
| ١١٩ | ١٣ | ١١٤ | ٣ |
| ١١٩ | ١٤ | ١١٤ | ٤ |
| ١٢٠ | ١٥ | ١١٥ | ٥ |
| ١٢٠ | ١٦ | ١١٥ | ٦ |
| ١٢١ | ١٧ | ١١٦ | ٧ |
| ١٢١ | ١٨ | ١١٦ | ٨ |
| ١٢٢ | ١٩ | ١١٧ | ٩ |
| | ٢٠ | ١١٧ | ١٠ |

تمهيد :

ان الانسان من ظهوره على وجه الارض بدا فى البحث عن المسكن الملائم الذى يمثل الماوى الذى يوفر له احتياجاته الضرورية وفى نفس الوقت يقيه من العوامل الخارجية التى قد تهدد حياته ،، ومع ظهور الثورة الصناعية فى العالم وازدياد عدد السكان فى الدول والهجرة من الريف الى الحضر ازداد الطلب على السكن ، فكان لا بد من توفير السكن و الاسكان فى المدن لتحقيق الاستقرار النفسى للمواطن والذى ينعكس بدوره على اداءه الاقتصادى والاجتماعى .

اولا : مشكلة البحث :

عدم وجود سكن ملائم فى مدينة الخرطوم للشرائح الضعيفة ، وذوى الدخل المحدود ، لذلك كانت تجربة الاسكان الشعبى ، وتعتبر مشكلة السكن كبيرة وفى زيادة مستمرة ، بناء على خلفية النمو السكاني والهجرة من الريف للمدن وكذلك النزوح خاصة العاصمة القومية وذلك بسبب الحروب والمجاعات ، ولعل كل هذا قاد للمقولة المشهورة (المواطن السوداني يظل يبحث عن قطعة أرض نصف عمره، ويقضى النصف الباقي فى البحث عن كيفية تشييد سكن عليها) .

ثانيا : اسئلة وفرضيات البحث :

١. هل ظهور فكرة الاسكان الشعبى وتطبيقها فى ولاية الخرطوم نجحت فى توفير الماوى للشرائح الضعيفة ومحدودة الدخل كجزء من مجموعة حلول لازمة السكن ام لا ؟
٢. هل من السهولة الحصول على مسكن شعبى فى ولاية الخرطوم وهل طريقة سداد قيمة المسكن الشعبى تناسب الوضع المادى لمحدودى الدخل ؟
٣. هل قلل الاسكان الشعبى او قضى على ظهور العشوائيات فى العاصمة الخرطوم ؟
٤. هل ظهور مخططات ومشاريع الاسكان الشعبى ساعدت فى تحسين المظهر الحضرى للخرطوم ؟
٥. هل فكرة الاسكان الشعبى شملت العاصمة فقط ام ذهبت الى ابعد من ذلك ؟

ثالثا : هدف البحث :

يهدف البحث الى التعرف على اماكن وجود تجمعات الاسكان الشعبى فى ولاية الخرطوم وتوزيعها ، ومدى ملائمة تلك المساكن للسكن ، وكيفية تصميمها وانشاءها وشروط توزيعها على المستحقين ، وهل حل الاسكان الشعبى مشكلة السكن للمواطن خاصة من ذوى الدخل المحدود والشرائح الضعيفة ام لا ، ومن ثم هل ساعد فى القضاء على العشوائيات وتحسين الشكل الحضرى للمدينة .

رابعاً : منهجية البحث :

تقوم منهجية البحث فى التعرف تاريخ الاسكان فى العالم ، ونظريات توفير هذا الحق للمواطنين ، وتطبيق نظام وتجارب الاسكان فى دول العالم المتقدمة والنامية ، وتجربة السودان فى مجال الاسكان الشعبى ، ، واختيار حالة للدراسة وهى (الاسكان الشعبى فى الوادى الاخضر) بمنطقة شرق النيل ثم الوصول للنتائج والتوصيات .

خامساً : تنظيم البحث :

لقد تم تنظيم هذا البحث ووضع فى بابين رئيسيين ، بحيث يحتوى الباب الاول على ٧ فصول ،،، والباب الثانى على ٣ فصول .

سادساً : حدود البحث :

أ- نجد ان البحث قد قام بدراسة الاسكان الشعبى بولاية الخرطوم فى الفترة من ٢٠٠١م وحتى ٢٠١٥ م .

ب- اختيار اسكان الوادى الاخضر من بينهم كحالة للدراسة .

ت- تم اخذ المعلومات والبيانات وكل ما يتعلق بالاسكان الشعبى من ، صندوق الاسكان والتعمير الولائى ، وصندوق الاسكان والتعمير القومى ، بالإضافة لبعض المراجع الخارجية ومواقع الانترنت (كلها مذكورة اخر البحث) .

❖ الباب الاول :

الفصل الاول

١-١-١-١ مقدمة .

١-١-٢ معنى الاسكان .

١-٢-١-١ عند المعماري .

١-٢-١-٢ عند المخطط العمراني .

١-٢-١-٣ عند السياسي .

١-٢-١-٤ عند الاقتصادي .

١-٢-١-٥ عند القانوني .

١-٢-١-٦ عند الاجتماعي .

١-٢-١-٧ عند المنتج .

١-٢-١-٨ عند الاداري .

١-١-٣ الاسكان قضية العالم الرئيسية .

١-١-٣-١ الاسكان في الدول المتقدمة والنامية .

١-١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة .

١-١-٣-١-٢ الاسكان في الدول النامية .

١-١-٤ تعريف الاسكان .

١-١-٥ النمو السكاني والاسكان .

١-١-٥-١ تقديرات الحاجة السكنية .

١-١-١ مقدمة :

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة ، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان ، والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة، والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان.

١-١-٢ معنى الاسكان :

١-٢-١-١ عند المعماري : تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال .

١-٢-١-٢ عند المخطط العمراني : توازن بين العرض والطلب... كما هو توازن في السكان مع مكان العمل... وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة... هو تبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة أو بعيدة المدى... كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية... هو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر من ٦٠ % من محتواها البنائي .

١-٢-١-٣ عند السياسي : حق لكل مواطن يلتزم المجتمع بتحقيقه . كما أنه التزام بتحقيق الرغبات الآنية للمواطنين في الحصول على المسكن الملائم بالإمكانات المناسبة، ورفع المعاناة عن ساكني المخيمات، أو الذين يقعون تحت وطأة الاستئجار مطالبين المجتمع ممثلاً في حكومته أو هيئاته بالعمل على حل هذه المشكلة بكل الوسائل ومختلف الطرق .

١-٢-١-٤ عند الاقتصادي : دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم .

١-٢-١-٥ عند القانوني : عقود بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، مساواة وعدل بين الملاك والمستأجرين، كما هو التزام باللوائح والنظم والتشريعات التي يضعها المشرعون.

١-٢-١-٦ عند الاجتماعي : أسرة ومجتمع وأساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس المتطلبات المعيشية ، وهو ارتباط بالبيئة المحلية واستيطان في المناطق الجديدة وهو حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدياً واجتماعياً وثقافياً وسلوكياً.

١-٢-١-٧ عند المنتج : إنتاج لسلعة وصناعة وتسويق وتأثيث، بناء أكثر عدد من الوحدات السكنية بأقل تكلفة ممكنة وفي أقل وقت ممكن في أي مكان مناسب... وهو توفير لمواد البناء والعمالة وتنظيم تداولها.

١-٢-١-٨ عند الإداري : تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة والإسكان عند العامة هو العامل الأول للاستقرار الفكري والعملية وهو أمل الأجيال وتعبير عن حب الاقتناء وسر استمرار الحياة ومصدر من مصادر الرزق كما هو مصدر الاستثمار الطويل وهو وسيلة للدخار.

١-١-٣ الإسكان قضية العالم الرئيسية :

الإسكان بصورته المركبة يحتاج إلى أجهزة متكاملة تستطيع أن تتعامل مع الجوانب المختلفة المؤثرة على الإسكان...سواء في مراحل التخطيط أو البرامج أو التنفيذ أو المتابعة والتقويم أو في الإدارة. وقد تخصصت لمشكلة الإسكان منظمات عالمية ومحلية ومراكز للبحوث تعمل في كافة الجوانب التي تؤثر على الإسكان بالإحصاء والبحث والنشر واللقاءات في المؤتمرات العلمية مع تبادل التجارب والمعلومات ولذلك فإن البحث عن الحلول عملية مستمرة لا تخضع للاجتهادات الفردية أو الآراء الشخصية...ودائماً ما يجد المخططون والمتقدمون فيما ينشر الحلول لمشروعاتهم سواء في المعايير التصميمية أو طرق الإنشاء التي تتناسب مع مختلف المجتمعات أو تحديد الاحتياجات أو حساب التكاليف...أو البحث عن أساليب جديدة للتشييد أو التأثير.

١-٣-١-١ الإسكان في الدول المتقدمة والنامية :

١-١-٣-١-١ الإسكان في الدول المتقدمة:

مفاهيم مشتركة...ومعايير موحدة...وأهداف واضحة، وحركة متوازنة، وعمل متكامل... وهو ليس مشكلة موسمية يجتمع لها المفكرون والمخططون والمهندسون كلما دعت الظروف إلى ذلك...ولكنها مشكلة مستمرة تقوم على رعايتها وتوجيهها وتطويرها أجهزة علمية وتنفيذية تقوم بالدراسة والتنفيذ ثم المتابعة والتقويم ثم النشر لتصل كل المعلومات إلى كل العاملين في هذا المجال...إلى المعماري في مكتبه والطالب في كليته...والمقاول في موقعه...والمخطط في مكان عمله.

١-١-٣-١-٢ الإسكان في الدول النامية:

مفاهيم متباينة، ومعايير متنافرة، وأهداف غامضة، وحركة متعامدة، وعمل متضارب، لا يصل الباحث فيه إلى نتيجة ولا يصل المخطط إلى صورة واضحة للمستقبل، ولا يصل المشرع إلى قانون، ولا السياسي إلى ما يطمح إليه، ولا يصل الاجتماعي إلى الهيكل المتوازن، ويبقى العامة من الناس في دوامة التضارب والتعارض والانفعالات والاجتهادات والقرارات المشرعة والمشروعات التي لا تنضج .

١-١-٤ تعريف الإسكان :

مفهوم الإسكان أهم وأعم مما هو متداول فهو ليس مجرد جدران وتصاميم هندسية، بل هو حياة متكاملة من خدمات وأنشطة وترفيه...إنه بيئة حضرية متكاملة .

يمكن تعريف الإسكان على أنه :

- أ- دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس .
- ب- دراسة لسوق إنتاج الإسكان (Housing Market) .
- ت- دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم، والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن .

التعريف الشامل للإسكان:

هو مجال ذو نظام متداخل يتطلب تطبيق علم العمران والاجتماع والاقتصاد والعمارة والتصميم الداخلي والسياسة وعلم النفس وعلم القانون حيث أن مكونات الإسكان متداخلة ومعتمدة على مجالات أخرى، ويبدو أحياناً أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم والنواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان أو لإختيار مسكن معين .

في جميع أنحاء العالم لا يمثل السكن مكاناً للسكن فقط ولكنه أيضاً للسكينة، فالمسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصية والانتماء، وإنه بصفة عامة المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققوا احتياجاتهم البيئية والاقتصادية والأمنية، فلهذه الأسباب يعتبر المسكن من أهم مكونات الاستراتيجية الوطنية لأي دولة.

١-١-٥ النمو السكاني والإسكان :

يشكل النمو السكاني والانفجار العمراني والهجرة الريفية والحضرية في دول العالم والهجرة المترتبة عن الظروف الاقتصادية والجيوسياسية ، قضايا تجعل الدول أمام تحديات متعددة المظاهر ، من أهمها ظاهرة الإسكان .

١-١-٥-١ تقديرات الحاجة السكنية :

تعرف الحاجة السكنية : بأنها عدد الوحدات السكنية التقليدية أو غيرها من الوحدات السكنية الملائمة التي يجب تشييدها أو المحافظة عليها لضمان بقاء الوضع الإسكاني في المستوى المطلوب خلال فترة زمنية محددة.

وهي تعكس حاجة المواطن للمسكن الصحي الملائم بغض النظر عن القدرة على دفع نفقات هذا المسكن.

تختلف الحاجة السكنية عن **مصطلح الطلب** على المساكن الذي يعبر عنه برغبة مدعومة بالمقدرة المالية لتلبية الحاجة السكنية.

في تقديرات الحاجة السكنية والطلب على الإسكان ينبغي مراعاة النقاط التالية:

أ- يعتبر الطلب الفعلي على الإسكان مقياساً غير جيد للحاجة السكنية الإجمالية وأنه لا يقيس مجمل الطلب المحتمل على المساكن والذي يمكن أن يؤثر على سوق الإسكان فيما لو دعمت الحاجة السكنية بالمقدرة الشرائية .

ب- تعتبر تقديرات الحاجة السكنية والاستثمارات اللازمة لتلبيةها واحدة من أهم المعطيات الواجب توفرها لإعداد الخطط والاستراتيجيات المتعلقة بالإسكان ولوضع البرامج والمشاريع الاستثمارية اللازمة لتنفيذها، كما إنها ضرورية لتحديد حجم الفجوة بين الحاجة السكنية والطلب الفعلي وبين الطلب والعرض الإسكاني . وهي أيضاً ضرورية في تقدير حجم الدعم اللازم توفره للفئات المتدنية الدخل للحصول على المسكن الذي يحقق الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة.

ت- يتم تقدير الحاجة السكنية الناتجة عن النمو السكاني وتشكيل الأسر ومن خلال احتساب الزيادة السنوية للسكان وقسمتها على معدل حجم الأسرة مع مراعاة الفئات المستهدفة للإسكان .

ث- إضافة للمساكن الجديدة، يجب تقدير عدد المساكن التي بحاجة إلى استبدال) وهي المساكن غير المقبولة فهي المساكن الهامشية والمساكن المبنية من مواد غير دائمة وهي تشمل البراكيات والخيم وبيوت الشعر وبيوت الطين والكهوف والكرفانات والمساكن الآيلة للسقوط، وهذه الفئة من المساكن غير قابلة للتطوير لتصبح مساكن دائمة ومقبولة، إذ لا بد من إزالتها واستبدالها بمساكن أخرى مقبولة .(كما يجب تقدير الحاجة الناتجة عن اهتلاك الوحدات السكنية)، حيث يحتسب معدل التآكل السنوي للمساكن المقبولة بالاعتماد على بيانات إحصائية وهندسية.

الفصل الثانى :

١-٢-١ تاريخ المسكن والاسكان فى العالم .

١-١-٢-١ اهم اشكال السكن .

٢-١-٢-١ مكونات المسكن .

٣-١-٢-١ مواد بناء المسكن .

٤-١-٢-١ انشاء المسكن الحالى .

٢-٢-١ الحق فى السكن والاسكان وفقا للنظريات والاعلانات الدولية .

١-٢-٢-١ امن الحيازة القانونى .

٢-٢-٢-١ القدرة على تحمل التكاليف .

٣-٢-٢-١ الصلاحية للسكن .

٤-٢-٢-١ توافر الخدمات والمواد والمرافق والهياكل الاساسية .

٥-٢-٢-١ تيسير تلبية الاحتياجات .

٦-٢-٢-١ الموقع .

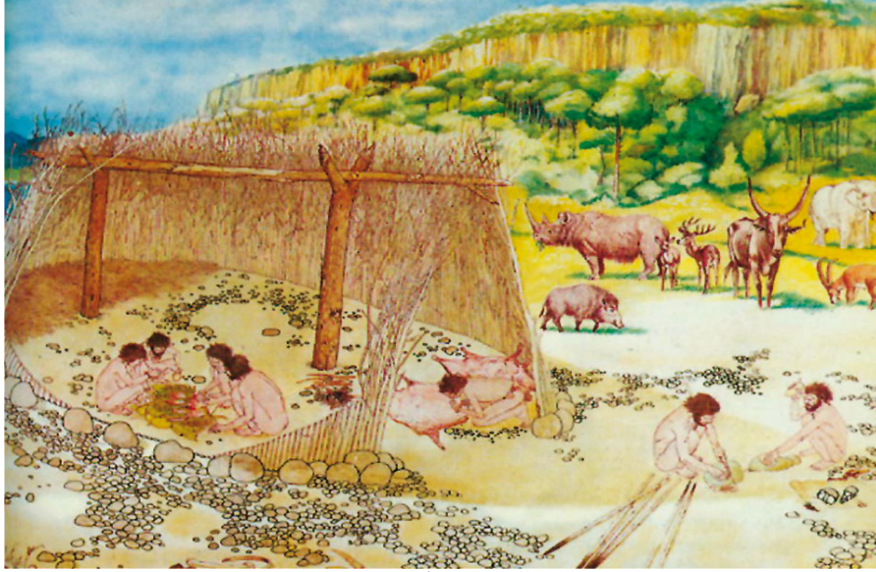
٧-٢-٢-١ الملائمة من الناحية الثقافية .

٣-٢-١ اليوم العالمى للاسكان .

١-٢-١ تاريخ المسكن والاسكان في العالم :

لم يكن موضوع الاسكان و ليد الايام الحاضرة وانما هو قديم قدم الانسان نفسه حيث اتخذ بيوتا ليقضى فيها الوقت الذي يخلد فيه للراحة والهدوء ، وفي نفس الوقت لم يتوان عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع الى ذلك سبيلا ، عله يجد في كنف ما يمتلكه من ماوى ما يحفظ نوعه من الانقراض ويوفر له نوعا من الحماية والاستقرار ، ويجعله قادرا على بذل ما يكمن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الارض ، وكانت البدايات كتالى :

أ- في العصر الحجري القديم (قبل ٣٠٠ ألف سنة): وجدت مخيمات تظهر أول أشكال الاستيطان الجماعي، مؤلفة من أكواخ بيضوية الشكل من الأغصان وجذوع الأشجار انظر الصورة ادناه :



صورة رقم (١)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .

ب - في العصر الحجري القديم الأعلى (قبل خمسة وثلاثين ألف سنة) : ظهرت شواهد تدلّ على أن الإنسان بنى لنفسه أكواخاً من جذوع الأشجار وعظام الحيوانات، وغطّأها بالأغصان والأوراق وجلود الحيوانات انظر الشكل التالي :



صورة رقم (٢)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .

ت - في العصرين الحجري الوسيط والحجري الحديث (قبل عشرة آلاف سنة) انتقل الإنسان إلى مرحلة الزراعة، وظهرت مستوطنات من بيوت منفردة من جذوع الأشجار والجلود، متجمعة بانتظام، وأحياناً تكون - على شكل سكن جماعي - مبنية من أعمدة خشبية وجذوع أشجار وأغصان، ومغطاة بالطين، تظهر أن الإنسان قد اقتنى الحيوان ودجنه، كما عمل بالزراعة انظر الصور ادناه :



صورة رقم (٤)



صورة رقم (٣)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .

عصر المدنية (Urbanism age) :

أ - منذ الألف الرابعة قبل الميلاد بدأت تظهر أولى الحضارات في الأراضي الخصبة حول مجاري الأنهر في سورية الطبيعية؛ بدءاً من بلاد ما بين النهرين (دجلة والفرات) والعاصي وصولاً إلى وادي النيل، وظهر أول أشكال الاستيطان على شكل قرى ومدن، ظهرت معها الكتابة، وانتشرت علاقات التبادل التجاري. ونشأ مثل هذه الحضارات في وادي الهندوس في الألف الثالثة قبل الميلاد، وفي شانغ الصينية في الألف الثانية قبل الميلاد .

ب - مع بزوغ عصر الاكتشافات، والثورة العلمية والصناعية في أوائل القرن الخامس عشر الميلادي؛ تقدمت مظاهر العمران وأشكال السكن، فظهرت القصور والمباني العامة والدينية والمزارع والمصانع. وتطور المسكن نحو الشكل الأمثل الذي يحقق حاجات الإنسان .

١-٢-١ اهم اشكال السكن :

تغيرت وظائف السكن، وتعددت أشكاله ومكوناته، في مسيرة التطور الحضاري والثقافي والبيئي، ويمكن تقسيم هذه الأشكال إلى :

أ- السكن العمالي :

الغاية منه إنشاء مساكن مؤقتة أو دائمة للعاملين في مشروع معين حتى مرحلة الانتهاء منه، أو في فترة تشغيله واستثماره. ومن الأمثلة على ذلك مساكن العمال الذين بنوا أهرامات الجيزة في العصور الفرعونية، ومساكن العاملين في مدينة الثورة، عند بناء سد الثورة على نهر الفرات .

ب- السكن العسكري :

الغاية منه تأمين المبيت للعسكريين أفراداً أو عائلات .

ت- السكن البدوي :

هذا النوع تكيف مع البيئة الرعوية الصحراوية؛ حيث تستثمر فيه الموارد المنتجة من شعر الماعز، وصوف الغنم والإبل مما يسهل فكه ونقله وإعادة تركيبه بما يتناسب مع تنقلات العشيرة؛ سعياً وراء المرعى والكلأ .

ث- السكن الطلابي :

عادةً ما يتم إنشاؤه قريباً من المعاهد والجامعات، والمؤسسات التعليمية؛ لتأمين إقامة الطلاب والطالبات، في فترة دراستهم بعيداً عن مواطنهم الأصلية .

ج- مساكن الشيخوخة والمصحات :

الغاية منها إيواء العجزة، وذوي الاحتياجات الخاصة؛ الذين يتطلب وضعهم الصحي والاجتماعي رعاية خاصة .

ح- السكن الريفي والزراعي :

يكون عادةً بيوتاً منفصلة ضمن المزارع، أو قرى تتاخمها، وهي تلائم طبيعة عمل المزارع واحتياجاته

خ- السكن الحضري في المدن والبلدات :

يشكل هذا النوع حالياً أكثر من ٦٠% من أشكال السكن كافة، ويكون في تجمعات وأحياء سكنية تضم أشكالاً متعددة من البيوت والمباني، بحيث تتوفر معها الخدمات والمرافق العامة كافة. وفيها تأخذ المساكن والمباني السكنية أشكالاً مختلفة .

٢-١-٢-١ مكونات المسكن :

تختلف مكونات المسكن ومساحاته حسب طبيعة عمل القاطنين فيه، ومستواهم المادي والثقافي والعلمي، وعدد أفراد العائلة وأسلوب حياتهم، وفي كل الحالات يتوفر في المسكن: قسم يومي يتضمن غرفة للمعيشة وأخرى للضيوف والمطبخ، وقسم ليلي يتضمن غرف النوم، إضافة إلى الشرفات والحمام. وتراوح عادةً مساحة المسكن الواحد بين ٦٠ - ٢٥٠م^٢ (في الشقق السكنية)، ويكون عادةً ارتفاع الغرف من ٣ - ٥ م .

٣-١-٢-١ مواد بناء المساكن :

تغيرت أشكال البناء، وتعددت المواد المستخدمة في إنشاء المسكن عبر العصور، ومع التطور والتقدم العلمي والتكنولوجي، وتم اختيار مواد البناء من المتوفر في البيئة ويلائمها، وبما يناسب ظروف استخدام المسكن وطبيعة القاطنين فيه .

أ- ففي العصور الحجرية، سكن الإنسان المغاور ضمن الصخور، وحسنها، لا بل قام بنحتها، كما أنه استخدم جذوع الأشجار وأغصانها وأوراقها في بناء مسكنه انظر الصورة ادناه :



صورة رقم (٥)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .

ب - اما الاسكيمو فاستثمروا الثلج والفراء في بناء مساكنهم مستفيدين من توافره وعازليته، كما استثمر البدو الشعر والصوف والجلود، لإنشاء خيم سكناهم، القابلة للفك والتركيب، مع حاجتهم للترحال انظر الصور ادناه :



صورة رقم (٧)



صورة رقم (٦)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .



صورة رقم (٨)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .

ت - مع بدء المدنية والاستقرار البشري بدأ الإنسان يبني مساكنه بالحجر والطين، أو بالطوب النبيء أو المشوي، أو من الخشب، واستخدم في الأسقف جذوع الأشجار والأغصان والطين، وسرعان ما اكتشف إنشاء القوس arch ، والقبة dome والقبوة vault ؛ مستخدماً في بنائها الحجارة المنحوتة التي تتماسك بالاحتكاك بين سطوحها المتماسة، كحلول ذكية للسقوف ولا تزال شواهدنا حية إلى اليوم انظر الشكل ادناه :



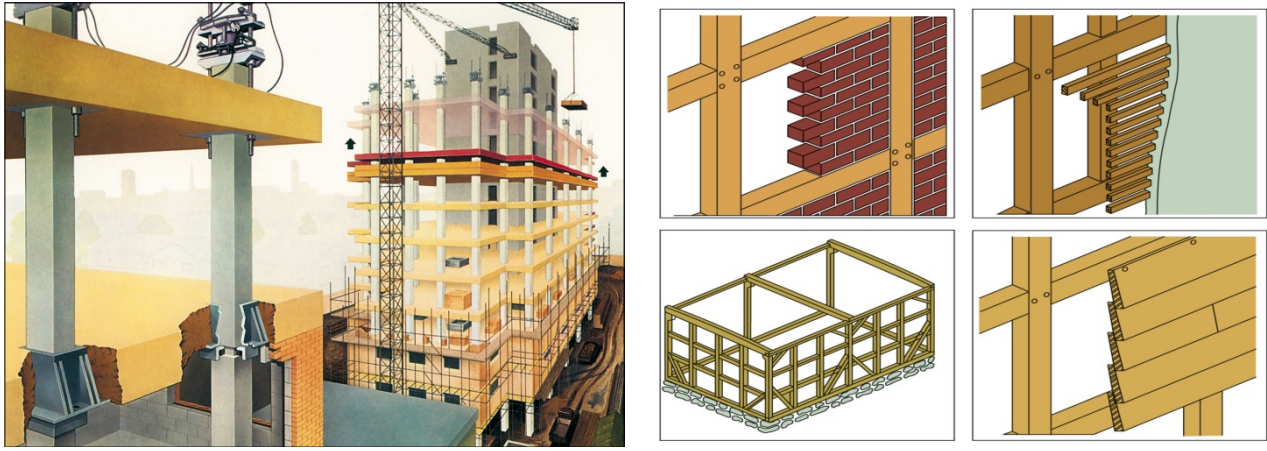
صورة رقم (٩)

المصدر : تاريخ الاسكان قديما ... موقع ملتقى المهندسين العرب .

ث - مع بزوغ فجر الصناعة والاكتشافات العلمية والمخترعات، عرف الإنسان صناعة الإسمنت والفولاذ، مما شكل قفزة نوعية في مواد الإنشاء وطرائقه، إذ استخدمها في إنشاء المساكن في أواخر القرن التاسع عشر مما شكّل علامة فارقة في تبدّل طريقة الإنشاء التي كانت سائدة وانحسارها .

٤-١-٢-١-١ انشاء المسكن الحالى :

تتنوع وسائل الإنشاء ومواده بين بلد وآخر، وبين منطقة وأخرى، ففي البلدان التي تتوفر فيها الأخشاب إحدى الصناعات الرئيسية، يشاد هيكل المسكن من الخشب، كما هي الحال في أوروبا وأمريكا الشمالية واليابان كما يستخدم الفولاذ في انشاء المباني الهيكلية العالية انظر الشكل التالى :



الصورة رقم (١٠) اعلاه استخدام الاخشاب والفولاذ فى اوروبا وامريكا واليابان

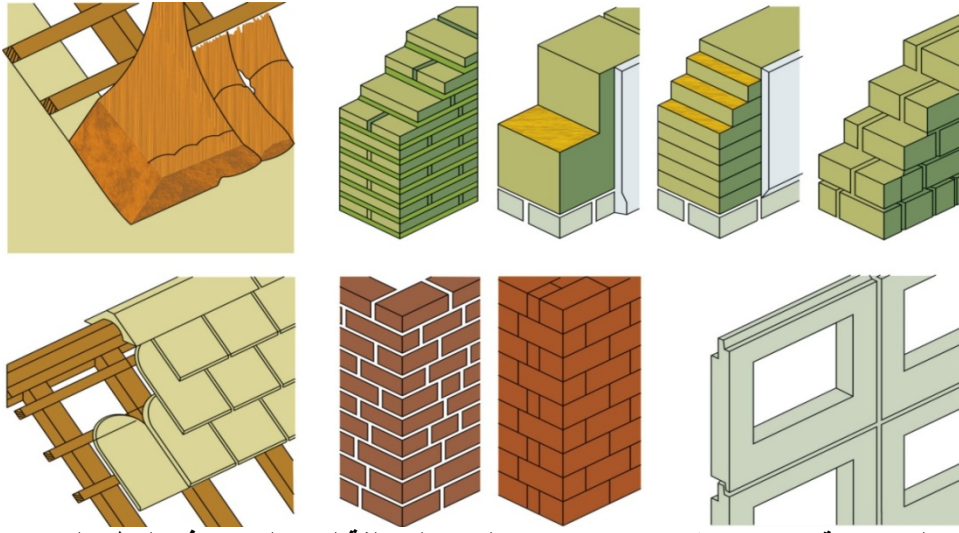
المصدر : مجلة مجتمع وعمران .

وفي سورية - والمنطقة العربية عموماً - يستخدم الحجر والخرسانة عنصرين أساسيين في إنشاء هيكل المسكن، وتتنوع مواد البناء ومصادرها، وتختلف بين منطقة وأخرى، وبين الريف والمدينة، وحسب الارتفاع وعدد الأدوار في المبنى السكني كما يأتي:

أ - الأساسات: تستخدم عادة الخرسانة العادية المسلحة، وأحياناً تستخدم الرّكة الحجرية المرصوفة برابط من المونة الخرسانية، ونادراً ما تستخدم الأوتاد المعدنية أو الخرسانية التي يقتصر استخدامها في أساسات المباني العالية، وفي الترب ضعيفة التحمل .

ب - الجدران: يستخدم في بناء الجدران العديد من المواد الإنشائية، مثل البلوك الإسمنتي cement blocks والحجر المُقَصَّب، والحجر المنحوت والحجر المغموس في الخرسانة، وكذلك الطابوق العُضاري المشوي ، ويستخدم الرخام والحجر فى اكسائها ، كما تكسى الجدران من الداخل والخارج بالطينة الاسمنتية وقد تكسى الحوائط والارضيات من الداخل باللألواح الخشبية او الرخام او السيراميك.

ج- العنصر الاساسى لانشاء الاعمدة والسقوفات هي الخرسانة المسلحة .



الصورة رقم (١١) اعلاه يوضح استخدام المواد المختلفة لبناء المسكن فى الوطن العربى
المصدر : مجلة مجتمع وعمران .

٢-٢-١ الحق فى السكن والاسكان وفقا للنظريات والاعلانات الدولية :

حقوق الانسان التى ترعاها الشرعية الدولية هى من صميم عمل الامم المتحدة لحماية حقوق الانسان والحريات الاساسية ، ويجرى ضبط هذه الحقوق من خلال الاتى :

أ- اعلان الحق فى التنمية :

اعتمد بموجب قرار الجمعية العامة للامم المتحدة رقم ٤١ / ١٢٨ المورخ فى ٤ كانون الاول / ديسمبر ١٩٨٦ .

المادة (٨) :

ينبغى للدول ان تتخذ على الصعيد الوطنى ، جميع التدابير اللازمة لاجراءات الحق فى التنمية ويجب ان تكفل تكافؤ الفرص للجميع فى امكانية حصولهم على الموارد الاساسية والتعليم والخدمات الصحية والغذاء والسكن والعمل اضافة للتوزيع العادل للدخل .

ب- اعلان التقدم والنماء فى الميدان الاجتماعى :

الصادر بموجب قرار الجمعية العامة ٢٥٤٢ د / ٢٤ المورخ فى ١١ ديسمبر ١٩٦٩ .
المادة (١٠) الفقرة (و) : تزويد الجميع ولا سيما ذوى الدخل المحدود والاسر كثيرة الافراد بالمساكن والمرافق الجماعية الكافية .

ت- اعلان فانكوفر فى شان المستوطنات البشرية ١٩٧٦ :

الذى اعتمده مؤتمر الامم المتحدة للمستوطنات البشرية فى عام ١٩٧٦ وينص الفرع الثالث المادة ٨ والفصل الثانى (١-٣) على التوالى على ما يلى ،، ان السكن والخدمات المناسبة حق اساسى للانسان يفرض على الحكومات ويجب ان يوفر لكل الناس ، وذلك بتقديم مساعدة مباشرة الى اقلهم حظا عن طريق برامج موجهة تعتمد على الجهد الذاتى والمجتمعى وينبغى للحكومات السعى الى تذليل جميع العقبات التى تحول دون بلوغ هذه الاهداف .

وقد تم تعريف الحق فى السكن اللائق وفقاً للمفوضية السامية لحقوق الإنسان على أنه (حق الإنسان فى أن ينعم بما هو أكثر من مجرد أربعة جدران وسقف ، وهو حق كل امرأة ورجل وشاب وطفل فى الحصول على بيت آمن يويه ومجتمع محلى ينتمى إليه ويعيش فيه بسلام وكرامة) .

وقد حددت المفوضية السامية لحقوق الإنسان عناصر الحق فى السكن اللائق فى النقاط التالية :

١-٢-٢-١ أمن الحيازة القانوني:

بصرف النظر عن نوع الحيازة، ينبغي أن ينعم جميع الأشخاص بدرجة من أمن الحيازة تكفل الحماية القانونية من الإخلاء القسري والمضايقة والتهديدات الأخرى .

١-٢-٢-١ القدرة على تحمل التكاليف:

ينبغي ألا تتطوي التكاليف الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن على تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتقاص منها .

١-٢-٢-١ الصلاحية للسكن:

ينبغي أن يوفر السكن اللائق عناصر مثل الحيز الكافي والحماية من البرد والرطوبة والحرارة والمطر والرياح أو غير ذلك من المخاطر التي تهدد الصحة والمخاطر الهيكلية ونواقل الأمراض .

١-٢-٢-١ توافر الخدمات والمواد والمرافق والهيكل الأساسية:

يكون السكن غير لائق إذا لم تتوفر لشاغليه مياه الشرب المأمونة ، والطاقة اللازمة للطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الصرف الصحي والاعتسال، ووسائل تخزين الأغذية، وتصريف النفايات، الخ .

١-٢-٢-١ تيسر تلبية الاحتياجات:

يكون السكن غير لائق إذا لم تؤخذ فى الحسبان الاحتياجات المحددة للفئات المحرومة والمهمشة (مثل الفقراء، والأشخاص الذين يواجهون تمييزاً، والأشخاص ذوي الإعاقة، وضحايا الكوارث الطبيعية).

١-٢-٢-١ الموقع:

السكن اللائق يجب أن يكون فى موقع يتيح إمكانية الاستفادة من خيارات العمل وخدمات الرعاية الصحية والمدارس ومراكز رعاية الطفل وغير ذلك من المرافق الاجتماعية وألا يكون مبنياً فى موقع ملوث أو فى موقع قريب جداً من مصادر تلوث .

٧-٢-٢-١ الملائمة من الناحية الثقافية:

ينبغي أن يتسم السكن اللائق باحترام ومراعاة التعبير عن الهوية الثقافية وأساليب الحياة.

هذا و قد بدأ الاهتمام العالمي بالإسكان مع تكليف الجمعية العامة للأمم المتحدة بتأسيس برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في عام ١٩٧٨م، لتعزيز إيجاد مدن مستدامة بيئياً واجتماعياً، والذي بهدف الي توفير "السكن اللائق للجميع" واجراء البحوث اللازمة لذلك.

٣-٢-١ اليوم العالمي للأسكان:

خصصت الأمم المتحدة يوم عالمي للإسكان وهو أول يوم إثنين من شهر أكتوبر من كل عام؛ بمناسبة رسمية تهدف الى بيان حالة المدن والقرى؛ لتذكير العالم بالمسؤولية المشتركة لتوفير مساكن للأجيال القادمة ، الأمر الذي حتم على الحكومات والأنظمة اتخاذ التدابير والإجراءات اللازمة لتعزيز الحق في السكن، وتمكين المواطنين من الحصول على المسكن الملائم والميسر والأمن؛ وكذلك ضمان إدراكهم الكامل والمنتامي في الحق في السكن ، فيصبح بذلك تمكين المواطنين من الحصول على السكن الميسر والملائم هو من اوجب واجبات الدول باعتبار ان السكن حق للمواطنين جميعا ، كل هذا يؤكد أن قضية الاسكان هي قضية أساسية يجب أن تكون حاضرة، علي الدوام، في أذهان المشرعين والساساة والمخططين.

الفصل الثالث :

١-٣-١ مظاهر المشكلة الاسكانية فى العالم .

١-٣-٢-١ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم المتقدمة والنامية .

١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول المتقدمة .

١-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول الغربية .

٢-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول الشيوعية .

٣-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان فى الدول الغربية .

١-٣-١-٢-٣-١ التجربة الايرلندية فى السكن .

٤-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان فى الدول الشيوعية .

١-٤-١-٢-٣-١ التجربة الروسية فى السكن .

٣-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم النامية .

١-٣-٣-١ المساكن الجاهزة .

٢-٣-٣-١ الاعتماد على النفس مع المساعدة .

٤-٣-٣-١ انواع المساكن الاساسية .

٢-٣-٣-١ التجارب الدولية فى الدول النامية .

١-٢-٣-٣-١ تجربة باكستان .

٢-٢-٣-٣-١ تجربة المكسيك .

٣-٢-٣-٣-١ تجربة تونس .

٤-٢-٣-٣-١ تجربة موريتانيا .

٥-٢-٣-٣-١ تجربة الهند .

٦-٢-٣-٣-١ تجربة اليمن .

٧-٢-٣-٣-١ تجربة سنغافورة .

٤-٣-١ تحليل التجارب المذكورة لتلك الدول .

٥-٣-١ التقييم لتلك التجارب فى الدول التى شملتها الدراسة .

٦-٣-١ تجربة السودان فى مجال الاسكان الشعبى وتشمل :

١-٦-٣-١ الوضع الراهن .

٢-٦-٣-١ المشاكل .

٣-٦-٣-١ المعوقات .

٤-٦-٣-١ اول ظهور لفكرة الاسكان الشعبى فى الخرطوم

والجهة التى قامت بتطبيقه .

٥-٦-٣-١ ماذا فعلت الجهة القائمة لكى توفر الاسكان الشعبى للمواطنين .

١-٣-١ مظاهر المشكلة الاسكانية فى العالم :

بالنظر الى المدينة على انها درجة متقدمة من الثقافة ، نجد ان مع النمو الحضرى وازدياد الكثافة السكانية وتمدد العمران وازدهار الصناعة ، وجد ان الانسان يميل بطبيعته الى التحضر والاستمتاع بالاساليب الحديثة والوسائل العصرية فى معيشته ،، اكدت ذلك دراسة وانسى وشترن حيث ذكر ان حوالى ٢١% من سكان العالم يعيشون فى مدن او تجمعات تصل الى اكثر من ٢٠٠ الف نسمة ، وبذلك ظهرت عدة مشكلات فى الوسط الحضرى اهمها مشكلات الاسكان وتتجلى مظاهرها فى :

١ - النوم على الارصفة :

ظاهرة توجد فى اغلب دول العالم .

ب - ظهور الاحياء الفقيرة :

توجد فى كل مدينة احياء فقيرة تشوه مظهرها المورفولوجى ، ويرجع السبب فى ذلك الى عجز الدولة او الحكومات على ايجاد مسكن ملائم للافراد من معدومى او منخفضى الدخل .

ت - اكتظاظ الاحياء الفقيرة بالسكان :

ان الكثير من الاحياء الفقيرة او ما يسمى عند البعض بالاحياء الكئيبة او المتدنية ، تعاني من الازدحام فى السكن فيمكن ان يصبح مسكن واحد ياولى العديد من الافراد بحيث يفقد المرء خصوصيته ، فى بعد المجتمعات نجد الافراد يتقاسمون غرفة واحدة لاتزيد مساحتها عن ٢٢٥ قدما مربعا فيقضى هذا الى النوم بالتناوب .

ث - احتلال اراضى الغير :

منذ وجد الانسان وهو فى صراع متواصل للسيطرة على مساحات من سطح الارض ، وبازدياد الهجرة من الريف الى الحضر ، برز نوع جديد من الاستيلاء واحتلال املاك الغير واخذها بالقوة وذلك لاقامة مساكن لهم والاقامة فيها ، وهذا ما يطلق عليه وضع اليد وهذا الامر ليس مقتصر على ارض الدولة بل يتعدى الاملاك الخاصة ، وهذا النوع من الاحتلال يعرقل مشاريع التنمية ويودى الى نمو احياء لا تخضع فى بناءها الى ادنى شروط التخطيط والهندسة والصحة والتي بدورها تودى الى عرقلة الامن والاستقرار السياسى .

ج - الاسكان مشكلة متعددة الجوانب والابعاد :

تاخذ مشكلة السكن ابعاد وجوانب عديدة منها الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وحتى الايكولوجية وغيرها من الجوانب وهى باختصار ظاهرة متشابكة ومعقدة ترتبط بمجموعة من المسائل والظواهر والاهتمامات ابتداء من دخل الفرد والمسائل السياسية والتشريعات الاجتماعية والصحية والعامه .

١-٣-٢ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم المتقدمة والنامية :

هنالك تباين واختلاف شديد بين السياسات الاسكانية فى المجتمعات الغنية والفقيرة بالرغم من تشابه المشكلات الاسكانية فى المظهر الا ان طبيعتها وعلاجها تختلف اختلافا كبيرا بين العاملين ، فالمجتمعات الغنية تتمتع بالاستقرار السياسى والقوة الاقتصادية وبالتالي لها القدرة على مجابهة هذه المشاكل بالاضافة الى ذلك ان سكانها يتمتعون بدخل عال ، كذلك تشجيع الحكومات على القروض لبناء او شراء سكن .

اما فى المجتمعات الفقيرة فان الامر يختلف تماما فهذه المجتمعات عانت ازمة استعمارية حادة نالت على اثرها استقلالها ، وبالتالي فهى الان تعاني من وضع اقتصادى متدهور ومشاكل اسكانية عنيفة اثر الدمار والخراب الذى تعرضت له ، فاصبح همها الوحيد كيف تومن الغذاء لسكانها بالرغم من انها بدأت تخطو خطوات فى التنمية وفى المجالات المختلفة ، ومما يزيد الامر تعقيدا انعدام الاستقرار السياسى وكثرة الانقلابات والحروب الاهلية وسيطرة العسكريين على الشؤون العامة ، ، اضعف الى ذلك الصراعات بين التحديات التى تواجه الانسان وبين القيم والعادات الموروثة فالمجتمعات الفقيرة لم تتخلص من عاداتها القديمة ، ان انعدام الاستقرار السياسى فى هذه المجتمعات يودى حتما الى انعدام الاستقرار الاقتصادى وبالتالي صعوبة التخفيف من حدة مشكلات الاسكان .

١-٣-٢-١ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم المتقدمة :

١-٣-٢-١-١ تطبيق نظام الاسكان فى الدول الغربية :

هنالك انظمة لتوفير السكن فى تلك الدول :

- الحكومة تبني لفئه معينه ذوى الدخل المنخفض- كبار السن- ذوى الاعاقات ويتميز بالاتي :
- نظام راسمالى.
 - الدفع تنتجها شركات(الاقتصاد الخاص- الجمعيات) .
 - يختلف شكل المسكن او الشقق حسب الدفع .
 - خدمات راقية وتشطيب ممتاز حسب الامكانيات وبالسوق الحر .

١-٣-٢-١-٢ تطبيق نظام الاسكان فى الدولة الشيوعية :

- كل المباني تبنيتها الدولة وتكون ملكيه للدولة والتقسيم مبنى على الولاء للدولة ويتميز بالاتي :
- كل المباني ملك الدولة وحسب وضعك وانتمائك السياسى(الحزب) .
 - سكن بعد فتره وعلى حسب التملق والانتماء السياسى .
 - سكن فقير ونمطى وتصغير المساحات الداخلية وتشطيب غير جيد وضعيف وكتل المباني متكدره .

٣-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان فى الدول الغربية :

١-٣-١-٢-٣-١ التجربة الايرلندية فى السكن :

قدمت التجربة الأيرلندية لعلاج أزمة إسكان الشباب «روشتة سحرية» أتاحت الفرصة للمواطنين من ذوي الدخل المحدود في العيش حياة كريمة تحت سقف مسكن مناسب وبأقل التكاليف .

وبذلت الحكومة الأيرلندية جهداً كبيراً ولموسماً لتخفيف أعباء الشباب، وقدمت لهم الحل دون إرهابهم مادياً، متمثلاً في خطة محددة تقوم على أن يدفع الشاب ٢٥% فقط من تكلفة المنزل، في حين يتولى القطاع الخاص وبعض الجهات المانحة دفع الباقي في إطار المسؤولية الاجتماعية .

وعرضت وزيرة الإسكان والتخطيط الأيرلندية، جان لو سوليفان، تجربة بلادها لدعم الإسكان التعاوني خلال أعمال منتدى جدة الاقتصادي الـ ١٣ ، وأثارت التجربة إعجاب المشاركين كحل ابتكاري لأزمة الإسكان في غالبية الدول، وتتلخص التجربة في أن توفر الحكومة الأراضي، وتنظم عمليات البناء بمستويات مختلفة في إطار إستراتيجية الإسكان العام .

وتشكل أزمة السكن في أيرلندا هاجساً مؤرقاً للطبقة المتوسطة، حيث ارتفعت أسعار المنازل خلال ٥ سنوات فقط، بواقع ٦٤%، ليصل سعر المنزل العائلي المتوسط إلى ٢٧٢ ألف يورو، بما يعادل أسعار المنازل في نيويورك، مما دفع أيرلندا إلى تبني هذه التجربة انظر الصور التالية :



الصورة رقم (١٢)

المصدر : مركز بحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى .. القاهرة ١٩٩٢ م



الصورة رقم (١٣)

المصدر : مركز بحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى .. القاهرة ١٩٩٢ م

١-٣-٢-٤ نموذج لتطبيق نظام الاسكان فى الدولة الشيوعية :

١-٣-٢-٤-١ التجربة الروسية فى السكن :

أعلنت وزارة البناء والإسكان الروسية عن تحطيم رقم قياسي سجلته روسيا السوفيتية فى تشييد المساكن ، حيث شهد العام ٢٠١٤ تحطيم رقم قياسي فى تشييد المساكن سجلته روسيا فى الحقبة السوفيتية ، وقال وزير البناء والإسكان الروسي ميخائيل مين ، فى تصريح صحفى: "طالما سعينا إلى تحقيق إنجازات الحقبة السوفيتية وتمكنا فى العام الماضى من تحطيم الرقم القياسي الذى سجلته روسيا السوفيتية فى عام ١٩٨٧ ، عندما تم تشييد مساكن يبلغ إجمالى مساحتها ٧٢.٨ مليون متر مربع" ، وسوف تعلن دائرة الإحصاءات العامة الرقم القياسي الجديد

وأضاف الوزير: "نخطط لتشييد مساكن لا يقل إجمالى مساحتها عن ٧٦ مليون متر مربع فى عام ٢٠١٥".

وبدأت الحقبة السوفيتية، فى عام ١٩١٧ وانتهت فى عام ١٩٩١ ، عندما خرجت روسيا وبيلاروسيا وأوكرانيا من اتحاد الجمهوريات السوفيتية، وحذت حذوها بقية الجمهوريات السوفيتية.

ومن اجل التقدم النوعي فى توفير المساكن للمواطنين الروس :

صرح زعيم حزب "روسيا الموحدة" بوريس غريزلوف فى اجتماع المجلس العام للحزب بأن التقدم النوعي فى توفير المساكن للمواطنين يتطلب تغيير نمط توزيع السكان .

وقال غريزلوف فى معرض حديثه عن القضايا السكانية فى روسيا "إن الاتجاه العام لتغيير هذا النمط هو نقل قسم من السكان من المدن الى ضواحيها .

وعلى حد قوله إن هذا النمط يتيح للملايين من العائلات بناء مساكن بحجم تريده وفى حدود تكلفة مقبولة ، واقترح تحويل الأراضي الواقعة فى ضواحي المدن والتي تندرج شكليا فى صنف الأراضي الزراعية ولكنها لا يمكن استخدامها عمليا لأغراض الزراعة، الى صنف الأراضي المخصصة للإسكان وباعتقاده أن المواطنين سوف يستطيعون بناء منازل منفردة ذات طابق واحد أو طابقين شريطة توفر قطعة من الأرض و"موارد مالية غير كبيرة نسبيا .

ومع أن بناء المساكن فى روسيا يسير بوتيرة متزايدة ، إلا أن الطلب على الشقق لا يزال يفوق العرض، ويبقى سعر المتر المربع للوحدة السكنية يفوق إمكانات العديد من المواطنين الروس ، لكن السلطات تعمل على حل تلك المشكلة على صعيدين.

أولاً:

عزم الحكومة على ضخ مبالغ إضافية لإنشاء المباني السكنية فى السنوات المقبلة تصل إلى ثلاثة أضعاف ما هو عليه اليوم وتكفى لبناء مئة و أربعين مليون متر مربع فى العام- أى بمعدل واحد لكل مواطن روسي.

وثانيا :

مساعدة الراغبين بامتلاك شقق من خلال الرهن العقاري أو ما يعرف بالإيباتيكيا، لكن هذه الخدمة لا تزال في مراحل التطور كما باتت تخضع تلك المسألة للرقابة الشديدة من قبل الحكومة، لكي تكون رغبة البنوك بالحصول على أرباح من القروض العقارية متوافقة مع المصالح الوطنية ، الصور ادناه توضح احد نماذج الابنية المستخدمة للاسكان فى روسيا :



الصورة رقم (١٤)

المصدر : مركز بحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى .. القاهرة ١٩٩٢ م



الصورة رقم (١٥)

المصدر: مركز بحوث الاسكان والبناء والتخطيط العمرانى .. القاهرة ١٩٩٢ م

٣-٣-١ تطبيق نظام الاسكان فى دول العالم النامية :

يمكن القول أن أسلوب البناء لم يتغير منذ بدأ الإنسان ببناء أول مسكن .. فلا يزال الإنسان يصنع الطوب من الطين .. ونظراً للحالة الخاصة التي تحيط بالدول الأقل نمواً (الدخل المنخفض) كان من الأجدر ابتكار وسائل رخيصة للبناء سوف يتم الحديث عنها كالتالي :

١-٣-٣-١ **المساكن الجاهزة:** اتجهت البلدان الأقل نمواً إلى المساكن ظناً منها أنها الحل الأمثل حيث يتم بناء المنزل بالكامل في المصنع ثم يركب في الموقع ولكنها ليست أقل كلفة من البناء التقليدي إن لم تكن الأعلى.

٢-٣-٣-١ **الاعتماد على النفس مع المساعدة:** من خلال العون الحكومي يتم تحفيز السكان ببناء منازلهم بأنفسهم عن طريق تدريبهم وتعليمهم ولكن هذه التجربة أثبتت فشلها أيضاً فغالباً ما يبني المدربون المنازل وليس العمال! فضلاً على أن البناء عن طريق الاعتماد الذاتي يستغرق وقتاً طويلاً كما أن إدارة هذا البرنامج بحاجة إلى الكثير من المهندسين.

٣-٣-٣-١ **البناء على مراحل:** نظراً لعدم توفر الدخل المناسب يتم البناء على مراحل (جمع المال- بناء الجدران- ثم السقف- تركيب الأبواب.. الخ).

٤-٣-٣-١ **أنواع المساكن الأساسية:** منزل من غرفة واحدة - منزل من غرفتين يجري توسيعه أفقياً في المستقبل- منزل يمكن توسيعه عمودياً- المنازل الأساسية المتلاصقة في صف واحد.

ولا شك أن برامج المساعدات التي قدمتها الدول الكبرى كان لها الأثر الكبير في التخفيف من المشاكل التي تعاني منها الدول النامية فلقد تحول التنافس بين أمريكا وروسيا نحو تقديم العون إلى تلك البلدان.

وبالرغم من ذلك ليس هناك حلول سحرية تستأصل المشكلة من جذورها ، ثم إن المال ليس كل شئ حيث يجب التفكير في وسائل لتقليل نفقات البناء حيث لا تستطيع الدول النامية إنشاء مباني كتلك الموجودة في الدول الصناعية ، والصور ادناه توضح بعض نوعيات المساكن فى الدول النامية .



الصورة رقم (١٧)

الصورة رقم (١٦)

المصدر: الاسكان والتنمية المستدامة فى الدول النامية .. احمد منير ١٩٩٢ م

١-٣-٢-٣ التجارب الدولية في الدول النامية :

١-٣-٢-٣-١ تجربة باكستان:

يمثل المشروع المختار حي سكني في العاصمة الجديدة اسلام آباد لذوى الدخل المحدود والمنخفض وعددهم ٤٥١٥ نسمة ، ويضم ٦٤٥ وحدة سكنية بجانب الخدمات العامة مثل المدارس والمساجد والمراكز التجارية والملاعب الرياضية .. تم تخطيط العاصمة الجديدة، اسلام آباد - بالقرب من روالينري في شمال الباكستان في الفترة ما بين عام ١٩٥٩ - ١٩٦٣م، وبدأ تنفيذها عام ١٩٦١م. ويعتبر المشروع الذي نعرض له هنا واحد من أول المشروعات التي تم تنفيذها، ولقد استطاع المشروع أن يصل إلى مستوى من النضج نتيجة للتصميم الواعي في تنسيق المواقع الذي استطاع أن يتطور بصورة سريعة ليوائم احتياجات السكان.

تم توزيع استعمالات الأراضي بحيث يحتل الإسكان ١٦% من إجمالي المساحة، والخدمات العامة ٢٠%، والطرق وأماكن الانتظار ١٦%، أما الحدائق العامة فقد خصص لها ٢٥%، و٢٣% للاستخدامات الأخرى (في الأغلب صناعات خفيفة) وقد بدأ العمل في هذا التجمع السكني في عام ١٩٦٧م، وتم الانتهاء منه وتسليمه للسكان عام ١٩٧٨م.

ونظراً لتوفر أراضي البناء والعمالة، كان الاتجاه إلى الوحدات السكنية المنخفضة الارتفاع وبالتالي الكثافات السكانية المنخفضة حيث بلغت ٢٧٥ فرد/الهكتار، مع استخدام طرق ومواد البناء التقليدية البسيطة حيث تم استخدام الحوائط الحاملة المبنية من الطوب الأحمر التقليدي أو الطوب الأسمنتي أو الزنك كما استخدمت الواح الزنك في الأسقف والخرسانة في الأرضيات.

وجاءت معظم الوحدات السكنية من دور واحد يحيط بها أسوار وتضم فناء داخلي كما تمت مراعاة أسلوب الحياة التي تتبع التقاليد الإسلامية في التصميم الداخلي للوحدات، وتم توفير مجموعة متنوعة من النماذج السكنية في إطار الشبكة التخطيطية للمنطقة، ونظراً لانخفاض تكاليف البناء والاعتماد على العمالة المحلية وحجم قليل من الميكنة، فإن نمو التجمع السكني كان سريعاً نسبياً، كما ساعدت بساطة تفاصيل البناء في تخفيض تكاليف الصيانة فيما بعد.

ويحتل معظم هذه الوحدات السكنية حالياً موظفي الحكومة، ويتراوح معدل دخل الأسرة ما بين ٢٥٠ و ٧٠٠ دولاراً سنوياً (١٩٧٠م) وبلغت تكاليف إنشاء الوحدة السكنية ٥٥ دولاراً للمتر المربع تخصم كنسبة من الدخل الشهري الى ان يتم سداد المبلغ بالكامل .

اما بالنسبة للعساكر يجب على العسكري أن يخدم لخمس سنوات بانتظام على الأقل حتى يكون له الحق في امتلاك المسكن وبعد مرور هذه المدة يتم بناء مسكن للعسكري الباكستاني في المكان الذي يُريد ويتم استقطاع جزء من راتبه الشهري حتى ينتهي من تسديد القيمة الفعلية للمسكن دون فوائد أو أرباح للمؤسسة العسكرية وقد تم تصنيف نوعية المساكن على نوعين: الضباط ورؤساء الرقباء (فلل) . الأفراد يُمنحون (شقق واسعة) .

وبهذه الطريقة يتفرغ العسكري الباكستاني لأداء مهامه دون أن يحمل هم توفير السكن لأبنائه لأن الحكومة تحمل عنه هذا الهم وكل ما هو مطلوب منه سداد قيمة المسكن على شكل أقساط مُيسرة لمدة ٢٠ أو ٢٥ سنة ، الصور ادناه توضح المساكن المشيدة لمحدودي الدخل بباكستان :



الصورة رقم (١٨)

المصدر: النمو الحضري وازمة الاسكان .. د/ عبد الحميد ديلمى ١٩٨٤ م



الصورة رقم (١٩)

المصدر: النمو الحضري وازمة الاسكان .. د/ عبد الحميد ديلمى ١٩٨٤ م

٢-٢-٣-٣-١ تجربة المكسيك:

المشروع عبارة عن تجمع سكني صناعي يستوعب ١٥,٠٠٠ شخص، ويقع في ولاية هيدالجو على مسافة ٧٠ كيلومتر من العاصمة مكسيكوستي، ويضم المشروع بجانب الإسكان بعض الخدمات العامة مثل الحضانة، والمدرسة الابتدائية والمركز التجاري، فضلاً عن مركز المدينة. تم تخطيط المشروع ليستوعب الإداريين والعاملين في مصنع السيارات، وتتراوح دخولهم ما بين ١٢٠ و ٢٨٠ دولاراً في الشهر (١٩٧٣م) ويتم سداد قيمة المباني بخصم نسبة من المرتب لعدة سنوات.

ويتكون المشروع من ٥٢٩ وحدة سكنية في ثلاث نماذج مختلفة بارتفاع دور أو دورين، يتم تجميعهم في مجموعات مكونة من ١٠ إلى ١٢ وحدة .

استخدمت الخرسانة المسلحة في إنشاء هياكل المباني، كما استخدمت بلوكات الطوب المضغوط في الحوائط، وتم تصميم الأبعاد الكلية للوحدات السكنية بحيث تتطابق مع مضاعفات بلوكات الحوائط المفردة ، استخدمت الوحدات الخرسانة سابقة الإجهاد وسابقة التصنيع في الأسقف العلوية والأرضيات، وتم تصنيع معظم العناصر المعمارية عن طريق التوحيد القياسي للسلالم والأبواب والشبابيك ودواليب الحائط. لقد تم الانتهاء من تنفيذ هذا المشروع في عام ١٩٦٣م حيث استغرق التنفيذ ١٧ شهراً.



الصورة رقم (٢١)

الصورة رقم (٢٠)

المصدر: المصدر: مشكلات الاسكان الحضري ... د/ محمد عزوز .



الصورة رقم (٢٢)

المصدر: المصدر: مشكلات الاسكان الحضري ... د/ محمد عزوز .

١-٣-٢-٣ تجربة تونس :

أن النمو السكاني في تونس يُعدّ من أكبر النُّسب في العالم، وما تقوم به وزارة الإسكان من مشاريع للإسكان ومن زيادة ميزانية وزارة الإسكان زيادة كبيرة جدا ، وذلك لإنشاء مساكن جديدة بخدماتها المتكاملة لينعم ذوى الدخل المحدود بسكنٍ مريح يلبي متطلباته .
و الجدير بالذكر ان الفئة المستهدفة كما ذكرت الوزارة هي فئة محدودى الدخل ، دخلهم لا يتعدى ال ١٠٠ دولار شهريا ،، ونجد أنها وضعت خطة استراتيجية وطنية لقطاع الإسكان بتونس تناولت أبرز التحديات التي تواجه القطاع، والهدف الذي ترغب الوزارة في الوصول إليه وهو حصول المواطن على المسكن المناسب، ووضعت خارطة طريق وبرامج للوصول لهذا الهدف، تعتمد على تحليل دقيق لواقع السكان والمساكن من خلال البيانات المتوفرة .
وجد إن الوزارة تعمل ضمن دورها التنظيمي، بينما تترك أعمال التنفيذ للقطاع الخاص، وذلك في إطار الاستراتيجية الوطنية للإسكان، مؤكداً أن الوزارة ليست مقاولاً وإنما تتعاقد مع المكاتب الهندسية الاستشارية للإشراف على التنفيذ ومع شركات القطاع الخاص (المقاولات) التي تتولى بدورها أعمال البناء .

تم توزيع الاستعمالات بحيث تخصص ٣٥% من المساحة الكلية للقرى المقترحة للإسكان و ١٠% للخدمات العامة و ٥٢% للطرق، ٣% للفراغات المفتوحة ، وتضم كل قرية من هذه القرى الجديدة من ٧٠-٨٠ وحدة سكنية مع وجود إمكانيات للنمو في المستقبل.



الصورة رقم (٢٣)

المصدر: مجلة الاسكان التونسية .

وأكدت السيدة وزيرة الاسكان / شهيدة فرج بوراوي خلال حديثها مع المقاولين والمشرفين على المشروع على ضرورة إنجاز الأشغال وإتمام برنامج التنفيذ في الزمن المحدد والضغط على التكلفة والمصاريف بما يوفر السكن اللائق لمستحقيه من الفئات الضعيفة وفق المعايير المضبوطة.



الصورة رقم (٢٤)

المصدر: مجلة الاسكان التونسية .



الصورة رقم (٢٦)

المصدر: مجلة الاسكان التونسية .



الصورة رقم (٢٥)



الصورة رقم (٢٧)

المصدر: مجلة الاسكان التونسية .

والجدير بالذكر ان مواد البناء المستخدمة لبناء تلك المساكن هي البلك الفخارى والاسمنت والخرصانة فى السقوفات ،ويقوم ببناء تلك المساكن مقاولين تم اختيارهم من قبل الوزارة والجهات المعنية ويتكون المنزل من غرفة وصالة وحمام ومطبخ ،، ويتم تسديد قيمة هذا المنزل على اقساط تتراوح من ١٥ الى ٢٠ سنة .

١-٣-٢-٤ تجربة موريتانيا:

يعد هذا المشروع المرحلة الأولى في إنشاء مدينة كانسادو الجديدة بالقرب من ميناء ايتيان، حيث كانت المشكلة التي تواجه فريق العمل هي إنشاء مدينة جديدة على مساحة ٥٠ هكتار للعاملين في أحد شركات التعدين ذوى الدخل المنخفض لتستوعب ٥,٠٠٠ شخص وتضم ٨٥٠ وحدة سكنية كمرحلة أولى، بحيث يصل عدد السكان إلى ٣٥,٠٠٠ عند الانتهاء من تنفيذ المدينة.

بدأ العمل في تخطيط المدينة الجديدة عام ١٩٦٧م، وبدأ التنفيذ عام ١٩٧١م، وانتهى عام ١٩٧٣م، وتبلغ الكثافة السكانية في المنطقة ١٠٠ شخص/الهكتار، حيث تم توزيع استعمالات الأراضي بحيث يخصص ٥٠% للإسكان، و ١٠% للخدمات العامة، و ١٦% للطرق وأماكن انتظار السيارات، و ٢٤% للمساحات الخضراء.

ويضم المشروع ٨٥٠ وحدة في مساكن من دور أو دورين وعمارات سكنية بارتفاع ٤ طوابق، وخطط على أساس أنه عندما ينتهي العمل في المدينة سوف تستوعب ٣٥,٠٠٠ نسمة بما في ذلك المركز التجاري والمساجد والفنادق والمدارس الثانوية والابتدائية والملاعب والسينما والوحدات العلاجية.

استخدمت مواد البناء المحلية البسيطة كالتوب الأخضر والطين فى الحوائط، والاشباب في إنشاء السقوفات و المنطقة السكنية، كما تم الاعتماد على التصنيع في الموقع لتقليل الاعتماد على العمالة المدربة غير المتوفرة محلياً – بقدر الامكان ولتقليل تكاليف النقل.

كان لاستخدام مجموعة متنوعة من النماذج السكنية بارتفاعات مختلفة وتجميعها بطرق مختلفة باستخدام أسلوب الحوائط المشتركة بجانب المهارة في تنسيق الموقع وتشجيرها والتوقيت الصحيح لتوفير الخدمات العامة والاجتماعية، أثره في إيجاد بيئة إنسانية يتقبلها، ويتم تسديد قيمة هذه المساكن وذلك بدفع مقدم قدره ١٥% من قيمة المسكن والباقي على اقساط لمدة تتراوح ما بين ١٠ الى ١٢ سنة .

انظر الصور التالية التى تستعرض النماذج المختلفة المراد بناءها فى موريتانيا .



الصورة رقم (٢٨)
المصدر: منشورات المؤتمر الدولي للاسكان ... القاهرة ١٩٩٢م



الصورة رقم (٢٩)
المصدر: منشورات المؤتمر الدولي للاسكان ... القاهرة ١٩٩٢م



الصورة رقم (٣٠)
المصدر: منشورات المؤتمر الدولي للاسكان ... القاهرة ١٩٩٢م

١-٣-٢-٥ تجربة الهند:

سعت هيئة تنمية مدينة حيدر آباد إلى توفير مأوى لكل سكانها، ولتحقيق هذا الهدف اتخذت الهيئة برامج المواقع والخدمات **Sites and Services**، وتعني هذه البرامج بتوفير مواقع لمشروعات الإسكان لمحدودي الدخل ، مقسمة إلى قطع أراضي مدعمة بجميع الخدمات (الطرق المرصوفة ومياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والغاز حتى باب الموقع)، على أن يقوم الساكن بإنشاء الوحدة السكنية بالجهود الذاتية.

ونظراً لأن المعروض من الوحدات السكنية أقل من الطلب تم توزيع المواقع حسب الأولويات حيث بدأت أول خطة إسكان عام ١٩٧٩م، وعلى مدى ثمان سنوات تم توزيع ما يقرب من ١٥,٠٠٠ موقع. إلا أنه في خلال تلك الفترة لم يتم إنشاء وإشغال سوى ٣٥ موقعاً، بينما يجري العمل في إنشاء ٤٤ موقعاً آخرأ، وتشكل الفجوة بين توزيع المواقع وإشغالها مشكلة محيرة خاصة مع أزمة الإسكان في حيدر آباد، فإلى جانب الزيادة الطبيعية (التي تبلغ ٢,٦٧% حسب تقديرات ١٩٨١) يبلغ معدل إشغال الغرفة في بعض الأماكن ٦ - ٩ شخص للغرفة الواحدة بينما يصل إلى ١٤ شخص للغرفة في أماكن أخرى.

ودعى هذا الموقف هيئة تنمية مدينة حيدر آباد إلى البحث عن تلك الفجوة في تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان، وفي البداية كان من الواضح أن سياسية الهيئة غير قادرة على التجاوب اقتصادياً واجتماعياً مع الفئات ذات الاحتياجات الحقيقية إلى المأوى حيث يصعب على محدودي الدخل دفع ٢٥% من قيمة الموقع وتقسيت باقي الثمن.

ونظراً لأن الاستثمار في العقارات يُعد من أرباح الاستثمارات، كما أن الأهالي ينظرون للمواقع التي يحصلون عليها كضمان ضد تضخم الأسعار وتأمين لمستقبل الأطفال، وبالتالي عند الإعلان عن مشروع إسكان جديد، يجعل المضاربون الذين يملكون الإمكانيات المادية، يُصعبون على المحتاجين الحصول على قطعة أرض عن طريق القرعة.

وفي ضوء تلك المعلومات بحثت الهيئة سبل الوصول إلى الفئات ذات الاحتياجات الحقيقية إلى المأوى، ومحاولة الوصول إلى نظام للتوزيع والحصول على تنمية في مقدره الفقراء ، مع الوضع في الاعتبار تجارب الإسكان غير الرسمي والإسكان العشوائي والمشاركة الشعبية في إنشاء شبكات البنية التحتية وأسفرت تلك الدراسات والمسوحات عن وضع الخطوط العريضة لما يسمى بـ«خطة التنمية المرحلية».

وقد وَقَع الإختيار على مجموعة من السكان katchi abadi يسكنون في مناطق عشوائية مكتظة تفتقر إلى الخدمات والمرافق، وتم وضع قوائم للأسر المحتاجة للمأوى بمساعدة الباحثين الاجتماعيين في المنطقة، وتم حساب الكثافة على أساس ١٢٠ قدم^٢/فرد، مع وضع في الاعتبار أن أقصى مبلغ يمكن أن تخصصه الأسرة للسكن هو ٥٠ روبية في الشهر ، وبناءً على تلك المؤشرات تم وضع مشروع إرشادي في قطاع من منطقة Gulshan-e- Shehbaz حيث تم تقسيم الموقع إلى قطع أراضي مساحتها ٨٠ ياردة مربعة، وتم توزيعها على المستفيدين بموجب عقد ملكية ينص على ضرورة الانتهاء من أعمال البناء في خلال عام واحد، مع ترك حرية اختيار مواد وطرق البناء للسكان، وكان المحدد الوحيد هو ترك ممر بعرض ٣ أقدام في الجزء الخلفي من الموقع بما يسمح بفتح نافذة للتهوية الطبيعية. وأكد جميع المستفيدين أنه سيتم انتقالهم إلى المواقع بمجرد استلامها وبيدأوا في البناء، إلا أنه بعد مرور ١٥ يوماً لم يبدأ العمل سوى في موقعين، بينما لم يبنى تسعة آخرون سوى لبشة عادية، وترك الباقي (٢١) مواقعهم خاوية ، ولذلك فقد رأت الهيئة ضرورة إعادة تقييم المشروع حيث أتضح أن ٥٠% من المشاركين ليس لديهم الإمكانيات المادية لبدء البناء، أما الباقون فقد أكتفوا بملكية الأرض اعتقاداً منهم أن الهيئة لن تستطيع استردادها. ولذلك فقد توقفت الهيئة بعد ذلك عن إصدار عقود الملكية وتم إعادة دراسة الإستراتيجية بأكملها.

أعتمد الاتجاه الجديد على عدم إعطاء أي عقود ملكية للسكان، حتى تنتهي عملية البناء وتنقل الأسرة للإقامة في الموقع، مع تحديد مدة ثلاثة أشهر لاستكمال البناء ، إلا أن هذه القيود لم تدفع السكان الجدد إلى البدء في الإنشاء، وبالتالي قامت الهيئة خلال ١٥ يوماً بسحب الأراضي من السكان وإعطائها لسكان آخرين من قائمة الانتظار، مع وضع بعض القواعد، منها أن يشرع الساكن في البناء فور تسليمه الأرض، وأن يحافظ على معدل إنشاء معقول على أن ينتهي من البناء في خلال شهر ، وإذا لم ينفذ الساكن أي بند من هذه الشروط تسحب الأرض منه فوراً، ولا تنتقل ملكية الأراضي إلا عن طريق الوراثة أي منع البيع والشراء فيها.

وقد تم تنفيذ هذه السياسة بدقة، وتم سحب الأراضي من عدد من السكان وإعطائها لآخرين وقد أوضح هذا الإجراء جدية الهيئة وبالتالي لم يتقدم للحصول على الأراضي سوى المحتاجين القادرين حقيقة على بناء مساكنهم الخاصة.

وبالرغم من تطور أعمال البناء في الموقع بصورة معقولة في البداية إلا أن العمل عاد وتوقف بعد شهر ونصف، وبالتالي أعادت الهيئة دراستها، حيث أتضح أن المجموعة المستهدفة بالمشروع تنتمي إلى الطبقة المتوسطة السفلى، الذين يتمتعون في مساكنهم السابقة بالكهرباء والمياه، وبالتالي كان من الصعب عليهم ترك هذه الخدمات للإقامة في موقع المشروع (حيث لا

يوجد كهرباء في المساكن ويتم الحصول علي المياه من مصدر عمومي)، وبالتالي فقد أخفقت الهيئة في الوصول إلى الطبقة المستهدفة (محدودي الدخل).

ثم ظهرت أثناء العمل مشكلة أخرى، هي مشكلة الإيواء العاجل، حيث انتقل إلى موقع المشروع عدد من الأسر التي لا تجد المأوى وأقاموا في المواقع المتروكة، وبالتالي كان على الهيئة مواجهة هذه المشكلة حتى لا تظهر مشكلة الإسكان العشوائي في المنطقة.

وحالاً لهذه المشكلة فقد خصصت الهيئة جزءاً من المشروع الإرشادي كمنطقة استقبال لتلك العائلات، حيث تنتقل العائلات المحتاجة إلى مأوى عاجل إلى تلك المنطقة وتقيم في مسكن مؤقت (عبارة عن أكواخ من جزوع وأفرع الأشجار) لمدة ٥-١٠ أيام ثم تُخصص لهم مواقع دائمة (٨٠ ياردة مربعة)، حيث ينتقل الساكن إلى الموقع الجديد في مسكن مؤقت حتى يبنوا مسكنهم الدائم، ومن هنا ظهرت فكرة البناء أثناء الإقامة في الموقع (build & Live)، وقد نجحت تلك الفكرة إلى حد كبير حيث لم يترك الموقع أي من السكان الذين انتقلوا من منطقة الاستقبال إلى المواقع الدائمة، إلا أنه كانت هناك بعض الأسر التي تنتمي إلى فئة الموظفين محدودي الدخل – التي تشكو من عدم ملائمة المساكن المؤقتة jhuggi للإقامة نظراً لافتقارها إلى الخصوصية والحماية لنسائهم. ولذلك فقد عرضت الهيئة فكرة إنشاء غرفة واحدة للإقامة المؤقتة بالموقع أثناء البناء، مستفيدة بتجربة أحد السكان الذي أنشأ غرفة من الطوب المغطى بالطين تم تسقيفها بالقش على كمرات من الخشب، وبلغت تكاليفها ١,٥٠٠ روبية، يقوم بتسديدها الساكن كاملة عند بداية شغله للموقع.

وهكذا بدأت الهيئة في وضع الخطوط النهائية لإستراتيجية توزيع الأراضي على السكان بعد أن مرت بتجارب عديدة، بحيث أصبحت الهيئة تختار ٢٠ أسرة كل أسبوع وتستضيفهم في منطقة الاستقبال في مقابل ٤٦٠ روبية كمقدم لثمن قطعة الأرض ثم تنتقل الأسرة بعد فترة إلى الموقع المخصص لها. وتبلغ التكاليف الكاملة للموقع ٩,٦٠٠ روبية، ويشمل ذلك الإمداد بالمياه والصرف والطرق والكهرباء على أن يتم تسديد هذه المبالغ على أقساط شهرية تبدأ من ٥٠ روبية تزداد بالتدرج حتى تصل إلى ١١٠ روبية.

ولقد أظهر السكان الجدد اهتماماً كبيراً واستعداداً للمشاركة والتعاون لتوفير الخدمات بالموقع، سواء بتحسين مستوى الخدمات المرحلية، أو بإضافة خدمات جديدة غير موجودة بالموقع كالمدرسة الابتدائية والعيادة والمسجد. وهكذا نجحت تجربة هيئة الإسكان بحيدر آباد في إيجاد مأوى لبعض فقراء الحضر بحيث استطاعوا دفع تكاليفه على أقساط وفي نفس الوقت القيام بأعمال تنمية الموقع بأسلوب تعاوني ومرحلي.



الصورة رقم (٣١)
المصدر: المصدر:مشكلات الاسكان الحضرى ... د/ محمد عزوز .



الصورة رقم (٣٢)
المصدر: المصدر:مشكلات الاسكان الحضرى ... د/ محمد عزوز .

الصورة رقم (٣٣)



الصورة رقم (٣٤)
المصدر: الاسكان والتنمية المستدامة فى الدول النامية .. د / احمد منير

١-٣-٢-٦ تجربة اليمن :

ان اليمن يعاني مشكلة في توفير اسكان لذوي الدخل المحدود خصوصا في العاصمة صنعاء حيث اظهر التعداد العام للمساكن والمنشآت ٢٠٠٤م أن نصف سكان العاصمة صنعاء يعيش في مساكن للايجار كما ان جزء كبير من النصف الاخر يعيش في مساكن غير ملائمة او تفتقر للخدمات في المناطق السكنية العشوائية.

وقد اظهرت العديد من الدراسات والتقارير انه لا توجد في اليمن اي سياسة لاسكان ذوي الدخل المحدود في اليمن وعليه فقد وجد انه من واجبات الباحثين تسليط الضوء على القضايا التي تهم المجتمع وتعود بالنفع عليه ومنها قضايا الاسكان اجمالا وبالاخص اسكان ذوي الدخل المحدود.

وقد خرجت الدراسة بالنتائج التالية:

- ان الاسباب الرئيسية لنقص الاسكان هو ارتفاع كلفة الاسكان اجمالا و كاسباب اقتصادية اظهرت الدراسة ان راجع لسوء استغلال الموارد المالية في خدمة قطاع الاسكان وايضا كاسباب ادارية راجع لعدم وجود مراكز متخصصة للاسكان وكذلك عدم وجود وزارة مستقلة تعنى بشئون الاسكان كقضية ملحة تواجه اليمن عموما والمدن الرئيسية خاصة واخيرا وكاسباب قانونية وتشريعية راجع لعدم وجود قوانين خاصة بالاسكان او قوانين تشجع الاستثمار في قطاع الاسكان لحماية المستثمرين وتسهيل استرداد اموالهم.

- وقد اظهرت الدراسة ان سعر الاراضي هو اكثر العوامل التي تؤثر في كلفة البناء كما ان نقص الاراضي المتاحة مقابل ازدياد الطلب عليها هو مايسبب في زيادة اسعار الاراضي بشكل مضطرب ، كما وجد ايضا ان سعر الاسمنت وكذلك حديد التسليح ايضا من العوامل المهمة والمؤثرة في كلفة الاسكان نتيجة ان معظم احتياجات السوق مازالت تستورد من الخارج ، كما ان عدم ثبات واستقرار العملة بالسوق مقابل الدولار ايضا يؤثر في كلفة البناء خصوصا ان معظم المواد المستخدمة في البناء مازال مستوردة.

- واطهرت الدراسة ايضا ان شريحة ذوي الدخل المحدود لا يستطيعون الحصول على مساكن ميسرة خاصة بدون دعم او قروض ميسرة لمدة لا تقل عن ٢٥ عام وبملا يزيد عن ٣٠% من دخولهم حسب توصيات منظمة الامم المتحدة للمستوطنات.

- وعليه فقد اقترح المختصون بان أفضل طريقة للبدء بحل مشكلة نقص الاسكان هي بناء مشاريع اسكان مدعومة من الدولة وتسليمها لذوي الدخل المحدود وضمن ذلك ، كما اقترح المختصين مباني متعددة الادوار لتفادي كلفة سعر الاراضي المرتفعة وللتقليل من الطلب على الاراضي، كما اقترحوا استخدام الهياكل الخرسانية او أنظمة البناء الحديثة لذلك.

واخيرا خرج المختصون بمجموعة من التوصيات التي ستفيد في حل مشكلة نقص الاسكان من خلال تسليطه الضوء على اسبابها وايضا على العوامل التي تؤثر على كلفة البناء ومن هذه التوصيات مايلي:

- تأسيس وزارة مستقلة خاصة بالاسكان وبميزانية خاصة لتبدأ بعمل سياسات واستراتيجيات وطنية خاصة بالاسكان.

- البحث عن مصادر دعم مالي لتمويل مشاريع اسكان ذوي الدخل المحدود.

- بناء مشاريع اسكانية لذوي الدخل المحدود وبصورة ملحة وتوزيعها بواسطة الحكومة.

- سن قوانين خاصة بحماية المستثمرين في قطاع الاسكان و لضمان استرجاع المستثمرين و البنوك لقروضهم الميسرة والخاصة بالاسكان وذلك لتشجيع الاستثمار في قطاع الاسكان.

دعم الدولة للاستثمار في مواد البناء وكذا دعم الابحاث الخاصة بتطوير الاسكان وايضا ايجاد مواد محلية رخيصة لاستخدامها في مشاريع الاسكان الميسر.

١-٣-٢-٧ تجربة سنغافورة :

عرفت سنغافوره كميناء عندما كانت خاضعة للاستعمار الإنجليزي في القرن التاسع عشر حيث كانت قاعدة للأسطول البريطاني في الحرب العالمية الثانية بعد ذلك حصلت على استقلالها عام ١٩٥٧م ثم اتحدت مع ماليزيا عام ١٩٥٩م ثم انفصلت عنها عام ١٩٦٥م ومعنى سنغافوره أي مدينة الأسد وعدد سكانها خمسة ملايين نسمة وهم خليط من الصينيين بنسبة ٨٠% والمالاي بنسبة ١٤% والهنود بنسبة ٨% ومن الأعراق الأخرى بنسبة ١% وهناك أربع لغات رسمية لهذه الجمهورية وهي الصينية والماليزية والتأمليلية والانجليزية وهذه اللغة الأخيرة هي لغة التعامل المالي والإداري ويعتبر مجتمعها يمثل العولمة ولقد نجحت سنغافوره في إيجاد حلول للتنمية عامة برغم أنها دولة صغيرة لا تتجاوز مساحتها ٦٤٠ كيلومتراً مربعاً ومحرومة من الموارد الطبيعية وأما في مجال الإسكان حيث وفرت السكن الميسر للمواطن ذي الجودة العالية بسبب نظام الإدخار المتبع وجعل سداد أقساط السكن تتوافق مع إمكانيات الأسر المادية عن طريق صندوق التوفير المركزي بحيث يسهم فيه الموظف بخمسة في المائة من راتبه وخمسة في المائة يدفعها عمله ويحصل عليه الموظف كاملاً بعد بلوغه سن الخامسة والخمسين ولقد عدل هذا القانون بحيث إن الموظف يستفيد من مدخراته المتراكمة لدفع القسط النقدي الأول من قيمة السكن والذي يقدر بعشرين في المائة كما تتم تغطية قرض الإسكان من الدولة بأقساط شهرية مريحة لمدة عشرين سنة وحل مشكلة الإسكان جاءت بقرار سياسي وبدعم حكومي تجاه الإسكان العام بحيث يكون نظاماً تشريعياً يسمح بحيازة الأراضي بسرعة وأسعار زهيدة من أجل تخصيصها للإسكان العام لممارسة السلطة القانونية المتعلقة بالإسكان وتطويره وكذلك دعم مالي في شكل قروض وإعانات ولقد أنشئ في سنغافوره في الستينيات مجلس تطوير الإسكان من أجل مجتمع يمتلك كل أفراد مساكنتهم وتواصل هذا الدعم حتى التسعينيات بحيث أصبح ٨٥% من سكان سنغافوره يعيشون في عقارات الإسكان العام وبل يمتلك ٩٠% منهم عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة ٩٩ عاماً وبرغم أن سنغافوره أصغر من دولة البحرين لكنها لا تعاني من مشاكل في الإسكان ولقد أدركت سنغافوره هذه المشكلة مبكراً لأنها تعلم بأن المواطن له الحق في التملك و في المسكن الملائم وذلك إيماناً منها بأنه من حقوق الإنسان المنصوص عليها في العديد من الاتفاقيات الدولية والقرارات والإعلانات المعتمدة من جانب هيئات للأمم المتحدة حيث أعطت الدولة هناك لهيئة الإسكان الصلاحيات بقوة القانون بحيث إن ٩٠% من أراضي الدولة هي ملكية عامة للدولة لها الحرية في استخدامها للمصلحة العامة ووفق ماتتقترحه الجهات والقطاعات المختلفة فهئة الإسكان ليس فقط صلاحياتها بناء المساكن ولكن بل بناء البيئة والمجتمع والمناطق الخضراء بحيث إن ٨٠% من المساكن هي سكن عام

ملك للدولة وبقرروض من المصارف بحيث إن هناك آلية عادلة لبيعها بطريقة عادلة واقتصادية وفي متناول الأفراد بحيث تعود الفائدة على الدولة والمواطنين .



الصورة رقم (٣٥)

المصدر:مشكلات الاسكان الحضري ... د/ محمد عزوز .



الصورة رقم (٣٦)

المصدر:مشكلات الاسكان الحضري ... د/ محمد عزوز .

الجدول ادناه يوضح تجارب الدول النامية في مجال اسكان محدودى الدخل :

| الدولة | العدد المستهدف | عدد الوحدات السكنية | نظام وطريقة البناء | كيفية السداد |
|----------|--|---------------------|---|--|
| باكستان | ٤٥١٥ نسمة دخلهم ٢٥٠- ٧٠٠ دولار سنويا | ٦٤٥ وحدة | حوائط حاملة من الطوب الاحمر او الاسمنتى او الزنك ، اما السقوفات من الزنك والارضيات من الخرسانة المسلحة ، والمباني طابق ارضى . | تخصم نسبة من الدخل الشهرى الى ان يتم سداد المبلغ بالكامل |
| المكسيك | ١٥٠٠٠ نسمة دخلهم ١٢٠- ٢٥٠ دولار شهريا | ٥٢٩ وحدة | استخدمت الخرسانة فى انشاء الهيكل والسقوفات ، والطوب الاسمنتى للحوائط ، والمباني ارضية او طابقين . | يتم سداد قيمة المباني بخصم نسبة من المرتب لعدة سنوات |
| تونس | ٥٦٠ نسمة دخلهم ٢٥٠- ٧٠٠ دولار سنويا | ٨٠ وحدة | حوائط حاملة من الطوب الفخارى، اما السقوفات والارضيات من الخرسانة المسلحة ، والمباني طابق ارضى . | اقساط تدفع شهريا لمدة من ١٥ الى ٢٠ سنة |
| مورتانيا | ٥٠٠٠ نسمة دخلهم اقل من ١٠٠ دولار شهريا | ٨٥٠ وحدة | حوائط من المواد المحلية كالطوب الاخضر، اما السقوفات من الاخشاب ، والمباني طابق ارضى . | اقساط تدفع شهريا لمدة من ١٠ الى ١٢ سنة |
| الهند | ٢٠ اسرة كل اسبوع دخلهم اقل من ٦٠ دولار شهريا | ٩٦٠ وحدة | حوائط من المواد المحلية البسيطة، اما السقوفات من الاخشاب والمرسلية، والمباني طابق ارضى . | اقساط تدفع شهريا قيمتها تبدأ من ٥٠ الى ١٠٠ روبية فى الشهر حتى يكتمل المبلغ |

المصدر: ملخص دراسة الحالات .

١-٣-٤ تحليل التجارب المذكورة لتلك الدول :

١. إن قطاع الإسكان لذوي الدخل المحدود والذي قامت به مختلف المؤسسات الحكومية وغير الحكومية في تلك الدول، وبشكل استثنائي، تميز بقيام صغار المقاولين والملاك ذاتهم والمنتفعين ببناء المساكن بصورة تدريجية، وبشكل راسخ ومستمر، مما أضاف إلى الرصيد القومي للإسكان وحدات أكثر مما تنتجها كل جهود الإسكان العام مجتمعة، ويحدث ذلك أحياناً من دون مساندة من جانب الدولة.

٢. مزايا هذا الأسلوب لتوفير المساكن للمنتفعين وللدولة على حدٍ سواء، ظهرت من خلال التجارب المعروضة الآتية:

أ- بناء الملاك أو المستفيدين بطريقة التشييد التدريجي والذي يمكن الأسرة من أن توفق بين أولوياتها الذاتية في الإسكان وقدرتها على الدفع مع مرور الوقت كما يُهيئ المرونة في تكييف متطلبات الإسكان مع حجم الأسرة المتغير.

ب- لقد مكنت التجارب المعروضة الأسرة ذاتها من معالجة الإسكان في المراحل التنفيذية الأولى واستغلال الوحدات السكنية وبعد تنامي الأحياء السكنية ونضوجها، تحولت الوحدات السكنية إلى سلعة يمكن استثمارها.

ت- أسلوب الإسكان المتبع في كافة التجارب المعروضة في الدراسة يعتبر أقل تكلفة من البناء الرسمي، من خلال تقادي المصروفات العامة للمقاول الكبير واستخدام عمالة المالك أو (المستفيد) ومن خلال استخدام تقنيات بنائية مبسطة ومناسبة مستوحاة من المهارات المتوفرة محلياً.

٣. يعتمد نظام السداد على دفع قيمة المباني والأرض على شكل أقساط شهرية تستمر لعدة سنوات إلى أن يتم سداد المبلغ بالكامل وهذا نظام مريح لذوي الدخل المحدود .

٤. نجد أن توفير السكن للشرائح ذات الدخل المحدود في تلك الدول لم يشمل كل الشرائح نظراً للعديدية الكبيرة لتلك الشرائح .

٥. نجد أن نظام الإنشاء والبناء لتلك المساكن في باكستان وتونس هو أقرب لنظام الإنشاء المتبع هنا في السودان لتشييد المساكن الشعبية .

١-٣-٥ التقييم لتلك التجارب فى الدول التى شملتها الدراسة :

التجارب السابقة جيدة بعض الشى لكنها لم تصل كلها الى الشى المطلوب لانها افتقرت الى
الآتى :

١. عدم وجود احصائيات حقيقية تحدد عددية الاشخاص محدودى الدخل فى تلك الدول .
 ٢. عدم وجود خطط علمية لحل مشكلة السكن لغياب الاحصائيات .
 ٣. ترك المواطنين بينون مساكنهم بطريقتهم الخاصة ، وغياب التصميم المعمارى هذا كله يوتر
على النسيج والشكل الحضرى للمنطقة .
 ٤. عدم وجود نماذج للمساكن تم تجربتها واختبارها لتحديد قوتها ومثانتها ، وبالتالي استخدام
انسب نموذج نجح فى الاختبار ، واستخدامه فى بناء المجمع السكنى .
 ٥. التركيز على بناء تلك المساكن بمواد قليلة التكلفة ، وهذا يكون على حساب ديمومة تلك
المواد ومقاومتها لعوامل الطبيعة .
 ٦. فشلت بعض التجارب لتوفير المسكن لمحدودى الدخل فى اليمن مثلا لتردى الوضع
الاقتصادى .
 ٧. نجاح بعض التجارب لتوفير السكن لمحدودى الدخل كما حدث فى سنغافورة .
 ٨. بعض التجارب مرت بمرحلة الفشل ، ولكن مع تغيير سياسات البناء والخطط وصلت الى
النجاح كما حصل فى الهند .
 ٩. اغلب تلك التجارب ظهرت كحل جزئى بعد تقاوم مشكلة السكن ، بمعنى ان مشكلة السكن لم
تكن مرصودة من قبل .
 ١٠. غياب التنسيق بين كل الجهات ذات الاختصاص والمسئولة عن الاسكان فى كل تلك الدول .
- واخيرا لا يمكن نقل تجارب بكامل تفاصيلها من بلدٍ لآخر، دون الرجوع إلى الظروف الذاتية
والموضوعية التي تحيط بمسألة الإسكان والتشييد في البلد المحدد.

٦-٣-١ تجربة السودان في مجال الاسكان الشعبي :

١-٦-٣-١ الوضع الراهن :

تعاني قضية الإسكان في السودان من معايير متنافرة، ومتضاربة، لا يصل الباحث فيها إلى نتيجة ولا يصل المخطط إلى صورة واضحة للمستقبل؛ حيث لاتزال هذه المشكلة تشغل أذهان المخططين والمشرعين والمسؤولين ، فالواقع يشير الي أن قضية الاسكان في السودان لم ترتبط بسياسات وخطط وبرامج محددة ، فالأجهزة الموجهة لسياسة الإسكان سواء التشريعية أو التنفيذية، انمائية كانت ام مؤسسية ، لم تول قضية الاسكان أهمية كافية .

أثار هذا الأمر تساؤلا لدى الكثيرين حول أسباب وصول مشكلة الإسكان في السودان إلى هذا الحد من الترددي ، هل هي مشكلة انعدام التمويل، أو عدم توفر مواد البناء أو عدم توفر الأراضي الصالحة للبناء مثلا ، أم هي ناتجة عن قصور في التشريعات، او في التخطيط أو في التصميم أو تخلف في بحوث البناء ، ام انها ناتجة من كل هذه المناقص مجتمعة أو في إهمال وعدم التنسيق .

في رأينا أنها مشكلة متعددة الواجه ومتحركة وهي في حركتها تتفاقم ولا يمكن الوقوف أمام حركتها وتعدد اوجهها إلا بحركة بحثية تدرس أسباب أزمة الاسكان ضمن الأزمة العامة للنمو في البلاد وذلك لإيجاد حلول جذرية تلبي تطلعات المواطن السوداني في الاستقرار في كل ارجاء الوطن .

من ناحية اخرى يجب ان لا تقتصر السياسة الأسكانية علي العاصمة المثلثة وولاية الخرطوم فقط كما يبدو الآن، لأن الغالبية العظمي من سكان السودان يعيشون في مدن وارياف الولايات الأخرى ، وقد آن الأوان للوصول اليهم في مدنهم واريافهم بسياسات اسكانية ناجعة تكون هي مسؤولية الدولة المركزية في المقام الأول وتتنزل علي المستوي الولائي كجهة تنفيذية .

٢-٦-٣-١ المشاكل :

أ- السياسات الحالية :

كما ذكرنا اعلاه، تفنقر السياسة الاسكانية الحالية في السودان الي خطط وبرامج تغطي كافة ولايات ومدن وارياف وبوادي السودان، فقد تركزت جل السياسات الاسكانية الحالية في ولاية الخرطوم وأهملت باقي بقاع السودان، ولم يتم تقديم هذه هذه السياسات في غالبيتها كحق اساسي للمواطن، ولم توفي استحقاقاتها كقطاع خدمي يتمتع به المواطن السوداني .

ب - النزاعات المسلحة :

استمرار النزاع المسلح و تفاقم أزمة التصحر، أدى لصعوبة تلبية حاجة النازحين لمساكن حيث لم تغطي السياسات الاسكانية سوى ما نسبته ٠.٥% من جملة النازحين الذي يقدر عددهم ب ٦ مليون نازح وفقا للمؤشرات الأخيرة .

ت - عدم تخصيص ميزانية مقدرة لقطاع الإسكان :

اعتماد صندوق الإسكان والتعمير على الأرباح التي يجنيها من الاستثمار في السكن الفاخر في تمويل السكن الشعبي مما أدى الى عدم تناسب العروض المقدمة من المساكن الشعبية مع حجم الاستحقاقات الهائل لشريحة سكان العشوائيات و ذوي الدخل المحدود حيث يتم توزيع ما يقارب ١٥٠٠ مسكن سنويا مقابل أكثر من ١٥ مليون نسمة يعيشون تحت خط الفقر في السودان.

ث - تمركز جل السياسات الإسكانية في العاصمة القومية وعدم وجود اي سياسات منهجية في الولايات المختلفة .

ج - لا يوجد اعفاء للمواد المستوردة لمشاريع الإسكان من الرسوم الجمركية .

ح - ندرة بحوث تطوير مواد البناء المحلية .

خ - افتقار المراكز البحثية لدراسات عن واقع الإسكان .

د - لا يوجد تنظيم وتقنين في قضية ملكية الأرض والحيازات في السودان ، كما انه ليس هنالك اتجاه لتثبيت الملكيات الفردية التاريخية وتمليك أراضي الدولة والأراضي البور للمواطنين .

ذ - لا توجد تشريعات على المستوى الدستوري وعلى المستوى الولائي و المحلي تقضي باعتبار "الحق في السكن اللائق" حق إنساني لكل المواطنين وذلك عملا بالفقرة ١ من البند ٢٥ في الميثاق العالمي لحقوق الإنسان؛ و تماشيا مع مواثيق و معايير المفوضية السامية لحقوق الانسان.

ر - لا توجد منظمات مانحة لتمويل قطاع الإسكان الشعبي .

ز - لا يوجد اعفاء للمواد المستوردة لمشاريع الإسكان من الرسوم الجمركية .

س - لا يوجد إلزام لجميع قطاعات العمل الخاص والحكومي بتخصيص حد أدنى لبديل السكن لأجور العاملين والمتقاعدين بحيث يتناسب مع القيمة الفعلية للسكن في الخطط الإسكانية للدولة

ش - عدم التزام قطاعات العمل الخاص والحكومي بتحديد درجة فئوية لكل العاملين .

١-٣-٦-٣ المعوقات :

أ- الدخل المنخفض للأفراد وارتفاع تكلفة السكن: يجب أن لا يتجاوز نسبة ما يدفع للسكن ١٠-٢٠% من الدخل.

ب- الإمكانيات المالية المحدودة للدولة السودانية .

ت- ارتفاع سعر الأرض والتحكم بالمضاربه بها: إن من أهم الأسباب التي تؤدي إلى التحكم في المضاربة بسعر الأرض الملكية المتزايدة (أشخاص عددهم قليل يملكون أراضي كثيرة)- انخفاض الضريبة على الأرض- التقاليد الخاصة بملكية الأرض (الاحتفاظ بالأرض لأنها تشكل قيمة تاريخية بالنسبة له)، قلة أوجه الاستثمار البديل ، التضخم المالي في اقتصاد الدولة وفقدان العملة لقيمتها وبالتالي يلجأ المالك الى الاحتفاظ بالأرض ، توقع تحقيق الأرباح عن طريق انتظار بناء طرق سريعة أو مشاريع حكومية ، إجهاد الحكومة عن استخدام صلاحياتها بإجبار أصحاب الأراضي ببيعها لمشاريع إسكان عامه وخاصة.

ث - النقص في التمويل : عدم وجود نظام رهن في الدول النامية يساعد ذوي الدخل المنخفضة على البناء.

ج- انعدام الادخار: الادخار في الدول النامية يكون على شكل مجوهرات لأن الأموال معرضة للتضخم.

ح- التخلف في ايجاد البدائل واستخدام الموارد.

د- ارتفاع اسعار مواد البناء في الداخل .

ذ- غياب صلاحيات الدولة أو المؤسسات العامة:مثل إجبار المالك على بيع الأرض للمصلحة العامة.

ر- الوضع الاقتصادي السي في السودان الذي اثر على جميع فئات المجتمع .

١-٣-٦-٤ اول ظهور لفكرة الاسكان الشعبى فى الخرطوم والجهة التى قامت بتطبيقه :

تم إنشاء صندوق الإسكان والتعمير الولائى في شهر اغسطس عام ٢٠٠١م ،، الا ان فكرة السكن عن طريق الإسكان الجاهز ترجع الي اواخر الخمسينات ، هدفت التجربة حينئذ الي توفير سكن ملائم وشرعي لمحدودي الدخل وقد تم تطويرها حالياً لتشمل جميع قطاعات المجتمع .

صندوق الاسكان والتعمير هو إحدى مؤسسات ولاية الخرطوم الوليدة الرائدة في إنفاذ برامج وزارة التخطيط والتنمية العمرانية حيث يقوم الصندوق بإنشاء مشاريع الاسكان الجاهز إيماناً

منه بدور هذه المشاريع في الإرتقاء بالبيئه العمرانية للمواطنين وذلك عن طريق إنشاء منازل بمواصفات فنية وهندسية ممتازة وتصاميم معمارية ترضي كل الاذواق وبتكلفة إقتصادية معقولة ، ويتم تمليك هذه المساكن بأقساط تتراوح بين ٣ - ١٢ سنة حسب مستويات دخل المواطنين .

١-٣-٥-٥ ماذا فعلت الجهة القائمة لكي توفر الاسكان الشعبي للمواطنين :

(١) إنشاء ودعم مصانع ومعامل تصنيع مستلزمات البناء .

(٢) القيام بجميع الاعمال الهندسية ذات الصله باغراض الصندوق من هندسة معمارية ومدنية وصناعية وكهربائية .

(٣) العمل في مجال شراء وإستيراد مواد البناء .

(٤) العمل في مجال الجيولوجيا وإنشاء المحاجر .

(٥) بدء العمل الفعلي لصندوق الإسكان والتعمير بالمسمي الجديد في ديسمبر ٢٠٠١م حيث كان عبارة عن مصلحة تتبع لوزارة التخطيط ، بدء عمل المصلحة في السابق بتنفيذ مباني بالطين العادي(الطوب الاخضر) ثم تم تطوير التجربة الي تنفيذ بالطوب الاحمر وسقف بلدي عادي ، ثم إنتقل الصندوق الي السقف الليبي ، الي ان وصل مرحلة البناء بالبلك الاسمنتي لما له من مميزات ، عده بالإضافة الي تحسين السقف ليصبح خرساني لما فيه من كل المميزات .

(٦) قام الصندوق بإدخال بدائل عده لمواد البناء ذات تكلفة منخفضة ومميزات إضافية (جو داخلي) معتدل وسقف خفيف الوزن .

(٧) يعتبر السكن الشعبي هو الاساس في عمل الصندوق ثم تأتي بقية الانواع الاخرى من المساكن الاقتصادية والشقق الفاخره والفلل .

٨) يتم التنفيذ عن طريق المقاولين وذلك تماشياً مع سياسة الدولة العامه تجاه الخصخصة ، ايضاً التنفيذ عبر المقاولين يجنب الصندوق مشاكل عده كارتفاع أسعار مواد البناء والتخفيض الكبير في نسبة الفاقد من مواد وجهد عماله .

٩) أيضاً العمل بواسطة المقاولين يعني الصندوق من المشاكل التي تحدث في بعض الاحيان من سقوط لبعض الاسوار حيث تتم إعادة بناء ذلك عن طريق المقاول مرة أخرى كالتزام منه تجاه الصندوق .

١٠) يتم تمويل السكن الشعبي بواسطة الاقساط والمقدمات التي تدفع من قبل المواطنين حيث ان المقدم المدفوع بواسطة المواطن لايفي حتي بمبلغ الخدمات ، علي الصندوق سداد الفرق بين جملة مبلغ التنفيذ زائدا رسوم الخدمات والمبلغ المدفوع بواسطة المواطن كمقدم .

الفصل الرابع :

١-٤ اهداف ونشاطات وتحديات صندوق الاسكان والتعمير بالولاية .

٤-١ اهداف ونشاطات وتحديات صندوق الاسكان والتعمير بالولاية :

- أ- بناء المساكن الشعبية والإستثمارية بمختلف أنماطها وتمليكها للمواطنين حيث قدر عدد المستهدفين بالسكن الشعبي من الاعوام ٢٠٠١م الى ٢٠١٥ م ب(٢٨٠٠٠٠٠ الف شخص) يتم توزيعهم على (٤٠٠٠٠ الف وحدة سكنية) بواقع ٧ افراد للأسرة ، و حسب أسس الإستحقاق لكل نوع ،، علما بان الطلبات المقدمة حتى العام ٢٠١٥ م للحصول على سكن شعبي بلغت ٥٠٠٠٠ الف طلب .
- ب- العمل علي جذب وتشجيع رؤوس الاموال الاجنبية والمحلية وغيرها للإستثمار في مجال الإسكان كجزء من حلول مشكلة الاسكان فى الخرطوم .
- ت- تعزيز وتشجيع مجموعة واسعة من الشركات علي تمويل وتنفيذ مشاريع الإسكان الجماعي وإقامة المدن المحورية المتكاملة الخدمات وتنميتها لخلق مراكز حضرية جديدة تخفف العبء عن المراكز الحضرية الحالية .
- ث- تشجيع البحوث والدراسات في مجال الإسكان ومواد البناء لتقليل التكلفة والوصول الى ما هو ملائم وانجع مع ظروف البناء فى السودان .

نشاطات الصندوق :

- أ- يقوم الصندوق بتشيد المساكن الشعبية للمواطنين علي أن يتم سداد التكلفة علي أقساط تصل الي ١٢ عاماً او قد تصل الي ١٥ عاماً، عليه فإن ذلك يساعد إستقرار المواطن وبالتالي زيادة الناتج القومي والقيمة المضافة للمواقع التي بها مشاريع الصندوق
- ب- يهدف من خلال عمله في برنامج الإسكان الشعبي الي تحقيق أن السكن الشعبي مأوي لم لا مأوي له وذلك عن طريق توفير منزل صحي مريح يتكون من المنافع الرئيسية التي تلبى متطلبات السكن الحديث
- ت- يقوم الصندوق أيضاً بإنشاء المساكن الإستثمارية الفاخرة التي تعتبر المورد الرئيسي في تنفيذ برامج السكن لشعبي حيث تهدف الي توفير الموارد المحلية لسد العجز المالي بإعتبار ان المبالغ التي تدفع للسكن الشعبي لاتفي بالغرض ولا توفر كافة الإلتزامات المالية

التحديات :

- أ- صعوبة تلبية الطلب المتزايد علي السكن الشعبي نسبة لعدم تناسب التكلفة الحقيقية للمنزل مع المقدم المدفوع .
- ب- تعسر مستأجري السكن الاستثمائي عن مواصلة السداد مما يؤثر سلباً علي مشاريع السكن الشعبي .
- ت- الإقبال المتزايد من قبل الهيئات النقابية للمؤسسات علي السكن الشعبي يشكل ضغطاً متزايداً عل الموارد المادية والبشرية .

الفصل الخامس :

١-٥ انواع المساكن التي يقدمها صندوق الاسكان والتعمير بالولاية :

١-٥-١ اهداف السكن الشعبي .

١-٥-٢ انواع المساكن :

١-٥-٢-١ السكن الشعبي .

١-٥-٢-٢ السكن الاقصادى .

١-٥-٢-٣ السكن الاستثمارى .

١-٥-٣ اقسام السكن الشعبي :

١-٥-٣-١ سكن شعبى داخل الخطة .

١-٥-٣-٢ سكن شعبى خارج الخطة .

١-٥-٣-٣ سكن شعبى محسن .

١-٥-١ أهداف السكن الشعبي :

١. تمليك السكن الشعبي لذوي الدخل المحدود .
 ٢. توفير سكن إقتصادي مناسب مع خدماته الأساسية .
 ٣. تنمية المجتمعات الشعبية من خلال توفير الوحدات الدعوية والثقافية والتعليمية والامنية
 ٤. التقليل من ظاهرة السكن العشوائي .
 ٥. التجمعات السكنية للمساكن الشعبية تؤدي الي إنعاش وإحياء البيئات المحيطة بها .
- التجمعات السكنية للمؤسسات والهيئات العامة بالمساكن الشعبية تساعد في حل كثير من المشاكل مثل ترحيل العاملين وغيرها .

١-٥-٢ انواع المساكن :

١-٥-٢-١ السكن الشعبي .

السكن الشعبي هو مسكن بسيط خصص اساسا للشرائح الضعيفة وذوى الدخل المحدود ، وهو مكون من طابق ارضى وحيد ويتبع لنظام حساب الدرجات فى الاستحقاق ، ويتم تسليمه بعد عامين من جدولة الاستحقاق ويتم دفع مقدم وقدره ٣٥٠٠ الف جنيه ، بعد سحب القرعة ، حيث تبلغ قيمته ٢٨٣١٥ الف جنيه ، وباقى المبلغ يقسط على دفعات شهرية قد تتراوح فى السداد من ١٠ سنوات الى ١٢ سنة او ١٥ سنة ، حسب الوضع المادى للشخص المستحق، حيث يتراوح القسط ما بين ١٤٠ ج كحد ادنى الى ١٧٠ ج كحد اعلى فى الشهر ، وغالبا ما توجد هذه المساكن فى شكل مخططات سكنية فى اطراف العاصمة ، ويتم تسليمها بعد عامين من التقديم .

١-٥-٢-٢ السكن الاقصادى .

السكن الاقصادى هو مسكن محسن خصص اساسا للشرائح ذات الدخل المتوسط ، ولا يتبع لنظام حساب الدرجات فى الاستحقاق ، ويتم تسليمه مباشرة بعد اختيار موقعه و دفع مقدم وقدره ٣٠ % من جملة المبلغ التى تبلغ ٦٠ الف جنيه ، وباقى المبلغ يقسط على دفعات شهرية قد تتراوح فى السداد من ١٠ سنوات الى ١٢ سنة ، حسب الوضع المادى للشخص ، وغالبا ما توجد هذه المساكن فى مواقع افضل حالا من مواقع السكن الشعبي ، ونجده مكون من طابق ارضى وحيد ، والتسليم فوري بعد دفع المقدم ولا يخضع لنظام النقاط .

١-٥-٢-٣ السكن الاستثمارى .

السكن الاستثمارى هو عبارة عن شقق سكنية فاخرة توجد فى عمارات او ابراج مميزة داخل مواقع مميزة بالعاصمة ، وخصص للأشخاص ذوى الدخل المرتفع او الجيد ، ولا يتبع لنظام حساب الدرجات فى الاستحقاق ، ويتم تسليمه مباشرة بعد اختيار موقعه و دفع مقدم وقدره الف جنيه من جملة المبلغ التى تتفاوت من حيث الموقع ومواصفات الشقة ، والتى تبدأ بحد ادنى ٣٥٠ الف جنيه سودانى ، وباقى المبلغ يقسط على دفعات شهرية قد تتراوح فى السداد من ١٠ سنوات الى ١٢ سنة ، حسب الوضع المادى للشخص .

١-٥-٣ اقسام السكن الشعبى :

١-٥-٣-١ سكن شعبى داخل الخطة .

يتم حسب لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية .

١-٥-٣-٢ سكن شعبى خارج الخطة :

يتم حسب لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية و يتميز عن نظام داخل الخطة بالاتي :

أ- تحديد مواعيد لمقابلة اللجنة اسرع .

ب-أسرع من ناحية المدي الزمن للإجراءات .

١-٥-٣-٣ سكن شعبى محسن :

يتم حسب لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية

يختلف فى مكونات المنزل من حيث عدد الغرف والخدمات وما الى ذلك .

الفصل السادس :

٦-١ كيفية التقديم وشروط الاستحقاق واللائحة الوزارية .

١-٦-١ اماكن وجود واسماء السكن الشعبي المنتشر بولاية الخرطوم .

١-١-٦-١ اسكان الاندلس مربع (١٧) الكرمته بالخرطوم .

٢-١-٦-١ اسكان الامل (٢٠) بالخرطوم .

٣-١-٦-١ اسكان الامل (٢٣) بالخرطوم .

٤-١-٦-١ اسكان تلال.. بحرى شرق النيل .

٥-١-٦-١ اسكان الوادى الاخضر.. بحرى شرق النيل .

٦-١-٦-١ اسكان الثورة الحارات (٧٢ ، ٧٣ ، ٧٥ ، ٧٦) امدرمان .

٧-١-٦-١ اسكان الصفوة .. شمال غرب المويلح امدرمان .

٨-١-٦-١ اسكان الفتح .. غرب المويلح امدرمان .

٩-١-٦-١ اسكان السريحة .. جنوب اسكان الصفوة .

٦-١ كيفية التقديم وشروط الاستحقاق واللائحة الوزارية .

خطوات التقديم للسكن الشعبي داخل الخطة :

١. سحب أرنيك سكن شعبي (يتم بحضور مقدم الطلب شخصياً) مع إبراز إثبات الشخصية .
 ٢. ملء أورنيك السكن الشعبي وإعتماده من قبل اللجنة الشعبية والمعتمدية(المحلية) مع إرفاق المستندات التي تؤكد البيانات المدونة - بأورنيك التقديم للسكن الشعبي .
 ٣. معاودة مكتب تحديد مواعيد مقابلة اللجنة لتحديد موعد المقابلة وذلك في الايام المحددة بظهر الاورنيك .
 ٤. عند الحضور لمقابلة اللجنة في الايام الايام المحددة مسبقاً يحضر مقدم الطلب شخصياً ومعه الزوجه/الزوج مع إثبات شخصية - لإثباتان معاً سارية المفعول .
 ٥. مراجعة مكتب الارشيف بعد مضي ثلاثة اشهر لإستخراج إفادة بالإستحقاق .
- ☒ لمعرفة حاسب الدرجات ، والفورم الذي يعطى للشخص الذي يريد التقديم للسكن الشعبي ، واللائحة الوزارية راجع الملحق فى اخر البحث .

١-٦-١ اماكن وجود واسماء السكن الشعبي المنتشر بولاية الخرطوم .

١-٦-١-١ اسكان الاندلس مربع (١٧) الكرمته بالخرطوم :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠١ م
- ب- الموقع : جنوب شرق شارع الكلاكلة .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبي وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٢٥٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٢٣٤ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اصف الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ١٧ كلم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي فى الكرمته _ بالخرطوم

المصدر: قوقل ايرث .

٢-١-٦-١ اسكان الامل ٢٠ بالخرطوم :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٢ م
- ب- الموقع : جنوب شرق شارع الكلاكلة وجنوب الكرممة .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبى وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٢١٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٢٠٤ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضافة الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٢١ كلم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى الامل ٢٠ _ بالخرطوم

المصدر: قول ايرث .

١-٦-٣-١ اسكان الامل ٢٣ بالخرطوم :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٢ م
- ب- الموقع : جنوب شرق شارع الكلاكلة وجنوب الامل ٢٠ .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبى وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٩٥٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٢٤٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اصف الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٢٢ كلم .



الصورة اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى الامل ٢٣ _ بالخرطوم

المصدر: قولل ايرث .

١-٦-٤ اسكان تلال .. بحرى شرق النيل :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٣ م
- ب- الموقع : بحرى شرق النيل ، شمال شرق الطريق الدائرى وجنوب الوادى الاخضر .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبى وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٩٥٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٣٦ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضافة الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٢٥ كلم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى تلال _ بشرق النيل بحرى

المصدر: قوقل ايرث .

١-٦-٥ اسكان الوادى الاخضر .. بحرى شرق النيل :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٤ م
- ب- الموقع : بحرى شرق النيل ، شمال شرق الطريق الدائرى وشمال اسكان تلال .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبية وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٣٠٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ - ٣٦٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اصف الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٣٠ كلم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى الوادى _ بشرق النيل بحرى

المصدر: قوقل ايرث .

٦-١-٦-١ اسكان الثورة الحارة ٧٢ و ٧٣ و ٧٥ و ٧٦ امدرمان :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٦-٢٠٠٧ م
- ب- الموقع : امدرمان جنوب الكلية الحربية وغرب كبرى الحلفايا .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبية وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٢٢٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ - ٣٢٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضافة الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٣٠ كلم .

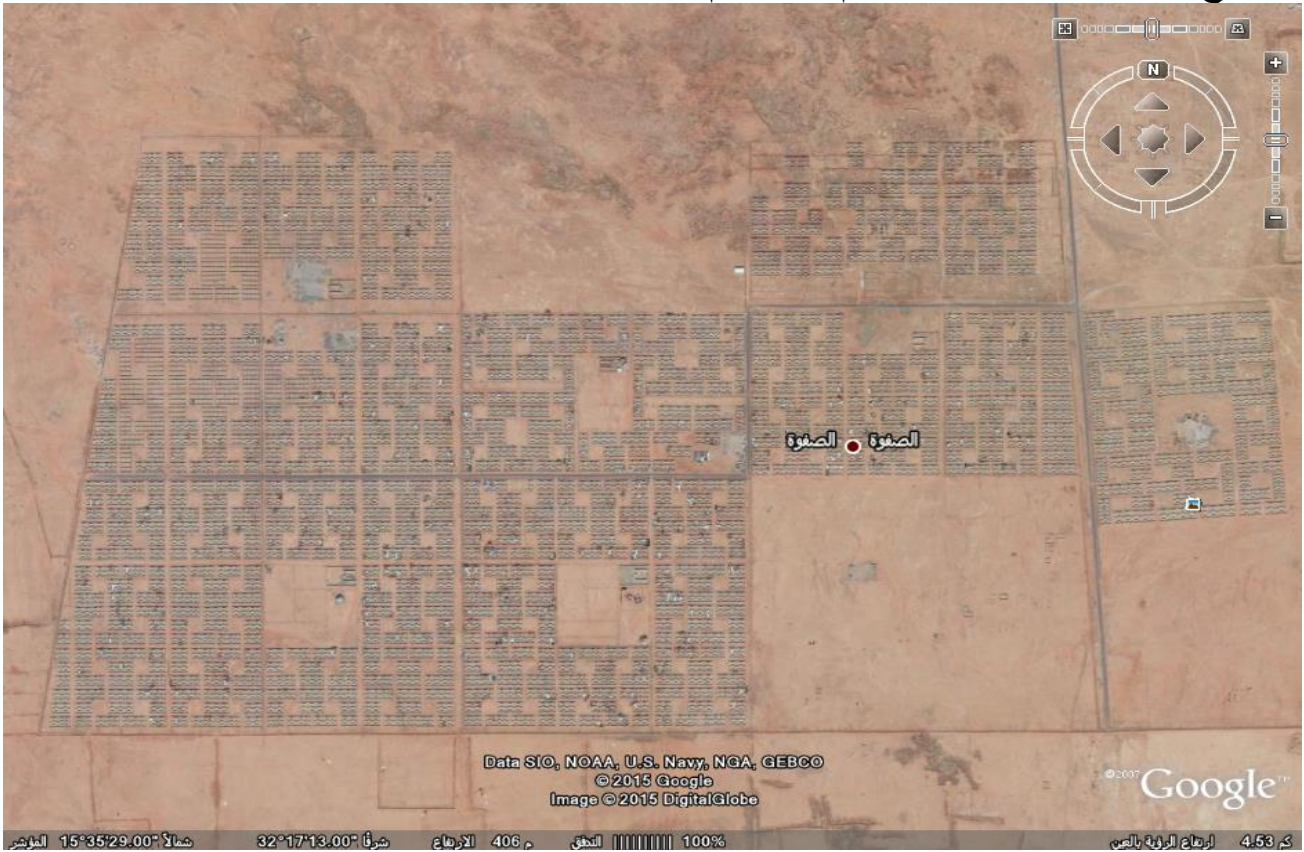


الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى الحارات ٧٢ و ٧٣ و ٧٥ و ٧٦ _ امدرمان

المصدر: قوقل ايرث .

٧-١-٦-١ اسكان الصفوة .. شمال غرب المويلح امدرمان :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٩ م
- ب- الموقع : امدرمان شمال غرب سوق المويلح .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبية وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ١٦٠٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضافة الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٤٥ كلم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى الصفوة _ امدرمان

المصدر: قول ايرث .

٨-١-٦-١ اسكان الفتح .. غرب المويلح امدرمان :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠١٣ م
- ب- الموقع : امدرمان غرب سوق المويلح وجنوب اسكان الصفوة .
- ت- يتكون من فئتين : سكنى شعبية وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٤٠٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضافة الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٤٠ كلم .



الصورة اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى الفتح _ امدرمان

المصدر : قوقل ايرث .

١-٦-٩ اسكان السريحة .. غرب المويلح امدرمان :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠١٥ م
- ب - الموقع : امدرمان جنوب اسكان الصفوة .
- ت - يتكون من فئتين : سكنى شعبى وسكن اقتصادى .
- ث - عدد الوحدات : ٧٠٠٠ وحدة سكنية .
- ج - مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ متر مربع .
- ح - الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضافة الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ - البعد من سنتر الخرطوم : ٣٥ كلم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبى فى السريحة _ امدرمان

المصدر: قوقل ايرث .

■ الصور ادناه توضح اشكال المنازل المنفذة فى مشاريع الاسكان الشعبى :



صورة رقم (٣٨)



صورة رقم (٣٧)



صورة رقم (٤٠)



صورة رقم (٣٩)



صورة رقم (٤٢)



صورة رقم (٤١)

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولاى .



صورة رقم (٤٤)



صورة رقم (٤٣)



صورة رقم (٤٥)



صورة رقم (٤٦)
المصدر : صندوق الإسكان والتعمير الولائي .

الفصل السابع :

٧-١ اسباب قصور الاسكان الشعبى .

٧-١ اما اسباب قصور الاسكان الشعبى ترجع الى الاتى :

١. عدم بناء وانجاز ما يكفى من المساكن بسبب الطلب والاقبال المتزايد من تلك الشرائح على السكن الشعبى حيث بلغ عدد الطلبات منذ انشاء صندوق الاسكان والتعمير عام ٢٠٠١ م حتى ٢٠١٥ م الى ٥٠٠٠٠ الف طلب ، علما بان الصندوق قد حدد فى خطته الاستراتيجية التى تبدأ من ٢٠٠١ م وحتى ٢٠١٥ م تنفيذ ٤٠٠٠٠ وحدة سكنية ، وبملاحظة الجدول ادناه نلاحظ ان الوحدات المنفذه هى اقل من المخطط لها استراتيجيا ، واقل من الطلبات المقدمة منذ انشاء الصندوق وحتى عام ٢٠١٥ م .

| اسم المشروع | تاريخ الانشاء | عدد الوحدات السكنية | حالة المشروع | الوحدات المراد تنفيذها من عام ٢٠١٥ - ٢٠٠١ |
|---|---------------|-------------------------|---|---|
| اسكان الاندلس مربع ١٧ بالخرطوم | ٢٠٠١ م | ٢٥٠٠ وحدة | منفذ | ٤٠٠٠٠ وحدة |
| اسكان الامل حارة ٢٠ بالخرطوم | ٢٠٠٢ م | ٢١٠٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان الامل حارة ٢٣ بالخرطوم | ٢٠٠٢ م | ٩٥٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان تلال بشرق النيل | ٢٠٠٣ م | ٩٥٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان الوادى الاخضر بشرق النيل | ٢٠٠٤ م | ٣٠٠٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان الثورات لكل الحارات بامدرمان | ٢٠٠٦ - ٢٠٠٧ م | ٢٢٠٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان الصفوة بامدرمان | ٢٠٠٩ م | ١٦٠٠٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان الفتح غرب المويلح | ٢٠١٣ م | ٤٠٠٠ وحدة | منفذ | |
| اسكان السريحة جنوب اسكان الصفوة | ٢٠١٥ | ٧٠٠٠ وحدة | منفذ | |
| الجملة الكلية لعدد الوحدات المنفذة من الاعوام ٢٠٠١ م الى ٢٠١٥ م | | <u>٣٨٧٠٠ وحدة سكنية</u> | المتبقى من الوحدات المراد تنفيذها ١٣٠٠ وحدة سكنية | |

من الجدول السابق يمكن ملاحظة العدد الفعلى للوحدات التى تم تنفيذها والذى بلغ (٣٨٧٠٠ وحدة سكنية) وهو اقل من العدد الكلى للوحدات المراد تنفيذها بناء على الخطة الاستراتيجية وهى (٤٠٠٠٠ وحدة سكنية) للعدد المستهدف من نوى الدخل المحدود فى القطاعين العام والخاص وكذلك القطاعات الاضعف واقل ايضا من عدد الطلبات المقدم لاستحقاق السكن الشعبى ،، حيث حصل هنالك انحراف قليل عن الخطة بنقص وقدره (١٣٠٠ وحدة سكنية) راجع الجدول السابق . وبما ان عدد سكان الخرطوم بناء عن التعداد السكانى الخامس قد بلغ (٥١٧٤٣٢١) مليون نسمة ، حسب مصلحة الاحصاء فانه قد وجد ان هنالك ٢٠ % من سكان الخرطوم من الاجانب بناء على الورقة العلمية التى قدمت فى ورشة العمالة الاجنبية الوافدة ، حيث قام بها بروفيسور خليل عبدالله مدنى ،، حيث بلغ عدد الاجانب بالسودان (١٠٣٤٨٦٤) مليون نسمة .

عليه يكون العدد الصافي لسكان الخرطوم هو (٤١٣٩٤٥٦) مليون نسمة بعد خصم عدد الاجانب ، وبما انه ٧٥ % من سكان الخرطوم من محدودى الدخل حسب احصائيات مصلحة الاحصاء ، فعليه يكون العدد الفعلى لمحدودى الدخل فى ولاية الخرطوم هو (٣١٠٤٥٩٢) مليون نسمة .

ونجد ان صندوق الاسكان والتعمير بولاية الخرطوم قد حدد نسب محدودى الدخل والشرائح الضعيفة الذين قامو بالتقديم لديه وصنفهم بناء على بياناتهم المقدمة فى الاستحقاق بناء على الاتى انظر الجدول ادناه :

| تقسيم صندوق الاسكان والتعمير لمحدودى الدخل والشرائح الضعيفة على فئات السكن المختلفة | | | |
|---|-------------------|-------------------|--|
| نسبة محدودى الدخل | سكن فئوى | سكن اقتصادى | سكن شعبى |
| ٧٥ % | ١٥ % من المستحقين | ٢٠ % من المستحقين | ٤٠ % من المستحقين ويبلغ عددهم ١٢٤١٨٣٦ نسمة فيحتاجون الى ١٧٧٤٠٥ وحدة سكنية بواقع ٧ افراد للوحدة |

وبما ان صندوق الاسكان قد قام بتنفيذ (٣٧٨٠٠ وحدة) من عام ٢٠٠١ م الى ٢٠١٥ م فانه يمكن حساب النسبة المئوية للتنفيذ بناء على الحوجة المذكورة فى جدول تقسيم الشرائح وهل هذه النسبة حققت الهدف ام لا (٣٨٧٠٠ وحدة / ١٧٧٤٠٥ وحدة X ١٠٠) = ٢١.٨١ % وهذه النسبة تعتبر ضعيفة لانها قد امنت السكن الشعبى ما يقارب ربع العدد الكلى المقدر وهذا يدل على القصور فى فكرة السكن الشعبى .

٢ . ضعف التمويل او غيابه نهائيا من الحكومة لان مشروعات السكن الشعبى تمويلها ذاتى من صندوق الاسكان والتعمير والذى تعتمد ميزانيته على عوائد السكن الاقتصادى و الاستثمارى الفاخر التى تستغل فى انشاء مشاريع الاسكان الشعبى .

٢ . غياب المنظمات الدولية التى تستثمر فى مجال الاسكان .

٣ . محدودية الاراضى المخصصة لمشاريع الاسكان الشعبى .

٥ . عدم وجود احصائيات حقيقية او قاعدة بيانات لعدد الشرائح الضعيفة او محدودة الدخل .

٦ . الوضع الاقتصادى السيئ بالبلاد .

٧ . احجام وامتناع بعض المستحقين من دفع اقساطهم فى المواعيد المحددة لهم وذلك للاستفادة منها فى قيام مساكن شعبية جديدة .

❖ الباب الثانى :

الفصل الثامن :

٨-٢ دراسة الحالة (الاسكان الشعبى بالوادى الاخضر) منطقة شرق النيل
وتشمل :

- ١-٨-٢ الموقع .
- ٢-٨-٢ المكون السكانى .
- ٣-٨-٢ الحياة الاجتماعية .
- ٤-٨-٢ درجة التحضر .
- ٥-٨-٢ الاعمال والانشطة لسكان الوادى الاخضر .
- ٦-٨-٢ تحليل الموقع والتخطيط العمرانى بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق).
- ١-٦-٨-٢ التحليل للنواحى الطبوغرافية والجيولوجية .
- ٢-٦-٨-٢ التخطيط العمرانى بالوادى الاخضر .
- ٧-٨-٢ التصميم الحضرى بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق) .
- ٨-٨-٢ التصميم المعمارى للمسكن (موضح بالخرائط التصميمية فى الملحق).
- ٩-٨-٢ التصميم الانشائى للمسكن (موضح بالخرائط الانشائية فى الملحق).
- ١٠-٨-٢ التكلفة الانشائية (موضح بجدول الكميات فى الملحق) .

٨-٢ دراسة الحالة (الاسكان الشعبى بالوادي الاخضر) منطقة شرق النيل وتشمل :

١-٨-٢ الموقع : يقع الوادي الاخضر بمنطقة شرق النيل - شرق بحري - بمحاذاة قرية عد بابكر، وشمال مشروع التلال السكنى ، وبه ٣٠٠٠ وحدة سكنية ومراكز الخدمات التى تقع فى منتصف كل بك ، وبدا به العمل فى العام ٢٠٠٤م.

٢-٨-٢ المكون السكانى : ويسكنه منذ وقت بعيد مواطنون من قبيلة البطاحين ، جاءتهم بعد ذلك مجموعة من القبائل من جميع مناطق السودان سكنت معهم تلك المنطقة نتيجة تحويل مجمل ارض الوادي الاخضر الى خطة اسكانية ، ومن القبائل الجديدة التى جاءت وسكنت مع البطاحين ، من شمال السودان (الحلفاويين ، المحس ، الدناقلة ، الشوايقة ، الجعليين) ،، ومن شرق السودان (البجا ، البنى عامر ، الشكرية ، الحلنقة ، وقبائل اخرى من الشرق) ،، ومن وسط السودان (البطاحين ، الجموعية ، الحسانية ، الشنايلة ، الشخنا ب ، العقيليين) ،، ومن غرب السودان (الفور ، البقارة ، المسيرية ، الزغاوة ، الكواهلة ، وغيرهم من قبائل الغرب) ، لذلك نجد ان منطقة الوادي الاخضر هى عبارة عن سودان مصغر نسبة لساكنيه من جميع قبائل السودان .

٣-٨-٢ الحياة الاجتماعية : اتسمت الحياة والعلاقات الاجتماعية بين سكان الوادي الاخضر بالتضامن والتعايش السلمى .

٤-٨-٢ درجة التحضر : نجد ان درجة التحضر فى اى منطقة يلعب فيها الموقع الجغرافى وثقافة الشعوب المقيمة فى تلك المنطقة ، وبما ان منطقة الوادي الاخضر توجد فيها عدد من القبائل المختلفة التى بدورها تودى الى اختلاف الثقافات وتباينها فى اغلب الاحيان ، ولذلك نجد ان درجة التحضر عندهم هى اقرب للريف منهم الى المدن بحكم الموقع الجغرافى وتباين تلك الثقافات .

٥-٨-٢ الاعمال والانشطة لسكان الوادي الاخضر : نجد ان سكان الوادي الاخضر يعملون فى عدة مجالات نذكر منها :

- موظفين بالقطاعين العام والخاص .
- مجال التجارة .
- مجال النقل والمواصلات .
- مجال الصناعات الخفيفة .
- مجال العقارات .
- مجال الرعى .
- بعض المهن الهامشية .

٦-٨-٢ تحليل الموقع والتخطيط العمرانى بالمنطقة (موضح بالصورة) :



المصدر : قوقل إيرث .

١-٦-٨-٢ التحليل للنواحى الطبوغرافية والجيولوجية .

■ النواحى الطبوغرافية :

والمقصود به مناسيب الارض من ارتفاع او انخفاض او استواء ، حيث يستطيع المصمم تحديد مدى امكانية الاستفادة منها فى التنسيق الحدائقى للموقع ، وكذلك فى الصرف الصحى والصرف الطبيعى والشوارع والبيادين ، ووضع المساكين فى تلك المنطقة ، ولقد وجد من خلال الزيارة الميدانية للموقع ان سطح الارض فى الموقع شبه مستوى وخالى من الموانع الطبيعية ، وانه يميل فى اتجاه الشمال الغربى ، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الصورة اعلاه ، ونجد ان درجة الانحدار فى اى مشروع تؤثر سلبا او ايجابا على كل مكوناته من مباني وطرق وغيره ، و من دراسة طبوغرافية الارض والمناسيب يمكن تحديد علاقة ارتفاع كتل المشروع

مع الشوارع المجاورة ، وذلك لعمل الشوارع الداخلية للموقع فى مستوى الشوارع خارج الموقع وذلك ضمنا لانسيابية الحركة .

■ التربة والوصف الجيولوجى :

نجد ان اغلب المناطق فى الخرطوم تكون تربتها عبارة عن طبقة من طين الجزيرة الاسود الثقيل الذى يتمدد بالرطوبة وينكمش بالجفاف ، فيما ما عدا بعض المناطق فى امدرمان عموما والمهدية خصوصا نجد ان التربة هناك هى عبارة عن تربة ثابتة ، وفى منطقة الدراسة نجد ان التربة هى خليط ما بين التربة الطينية والحصى .

❖ التحليل البيئى للموقع :

تحليل الموقع بيئيا نقصد به تحليل العوامل المناخية المؤثرة على الموقع ومنها :

■ درجة الحرارة :

ان موقع ولاية الخرطوم فى المنطقة المدارية فى خط طول ٣٣ ٣٢ شمالا ، وخط عرض ٣٨ ١٥ شرقا ، يودى الى ارتفاع درجات الحرارة فى تلك المنطقة ، والذى يفرض على مصممي المباني فى تلك المناطق مراعاة الاعتبارات التصميمية المتعلقة بارتفاع درجة الحرارة داخل المبنى وخارجه ، بناء على الدراسة الخاصة بمصلحة الارصاد الجوى خلال العشرين سنة الماضية ، حيث سجلت اعلى درجة حرارة وكانت ٤٧.٧ وادناها ٩ درجات مئوية .

■ الرطوبة النسبية :

الرطوبة النسبية غير مؤثرة بشكل ملحوظ فى الموقع ، ولكن تكون فقط فى اعلى معدلاتها فى فصل الخريف .

■ حركة الشمس :

لوقوع السودان فى منطقة ما بين المدارين (الجدى والسرطان) ، كان لا بد من مراعاة حركة الشمس ، حيث تكون اشعة الشمس فى فصل الصيف قادمة من جهة الشمال ، اما فى الشتاء تكون اشعة الشمس قادمة من الجنوب وعليه يجب مراعاة وضع الفتحات داخل المباني .

■ حركة الرياح :

نجد ان الرياح فى منطقة الخرطوم بصورة عامة رياح شمالية شرقية جافة فى الشتاء ، اما فى فصل الصيف فالرياح جنوبية غربية رطبة ، وهذا ما يتطلب جعل امتداد المباني فى اسكان الوادى الاخضر شرق غرب .

■ الاتربة والغبار :

لا توجد رياح مدمرة او اعاصير فى السودان عموما ، ولكن فى بعض الشهور فى السنة مثل (ابريل _ مايو _ يونيو _ يوليو) تكون بعض الرياح محملة بالغبار .

■ التلوث بالموقع :

الموقع فى منطقة سهلية منبسطة ، و يبعد عن كل ماهو ضار وملوث للبيئة مثل المصانع واماكن تجميع وتدوير المخلفات ، ولهذا نجده ملائم لقيام مثل هذه المشاريع .

*ان الاستفادة من تحليل الموقع من الناحية البيئية و المجاورات والشكل ، ساعد فى كيفية تحديد وضع المبانى واتجاهها داخل الموقع ، وتحديد المداخل والمخارج للموقع ، وتوزيع الطرق ، والمساحات الخضراء وهذا ما تم العمل به فى اسكان الوادى الاخضر .

٢-٦-٨-٢ التخطيط العمرانى بالوادي الاخضر :

أ- وصف المشروع :

يتكون المشروع من ٤ بلوكات هي مربعات (١٤ ، ١٥ ، ٢٠ ، ٢١) ، وقد تم تنفيذ ثلاثة منها وهي مربعات (١٥ ، ٢٠ ، ٢١) كما هو موضح بالصورة ، والرابع ما زال ارض فضاء ، كما توجد مناطق الخدمات التي تضم المدارس والمراكز الصحية والمساجد ومركز الشرطة .

ب- نوع التخطيط :

مشروع اسكان الوادي الاخضر مخطط على نظام التخطيط الشبكي (Grid iron) ، وهو نظام تخطيط شائع في السودان ، وفي اغلب الدول .

ت- المساحات وعدد الوحدات السكنية :

مشروع اسكان الوادي مقسم لاراضى مساحتها تتراوح من (٣٠٠ - ٣٦٠ متر مربع) ، غير مساحات المناطق الخدمية التي تتوسط وحدات المشروع والتي تتراوح مساحتها من (٥٠٠٠ - ٧٠٠٠ متر مربع) ، وتبلغ مساحة المشروع ١١٠٨٠٠٠ متر مربع .

ث- الشوارع الداخلية وشبكة المواصلات :

مشروع اسكان الوادي تصل نسبة الطرق الداخلية فيه الى ٢٧ % من مساحة المشروع ، ويختلف عرض الشوارع داخل المشروع ، وتخترق المشروع ٥ شوارع رئيسية من اتجاه الغرب الى الشرق بعرض ٥٠ متر للشارع ، و٣ اخرى من الشمال للجنوب بعرض ٥٠ متر للشارع ، اما الشوارع الفرعية داخل المشروع فيتراوح عرضها من ٢٠ الى ٢٥ متر ، واغلب الشوارع داخل المشروع هي عبارة عن ردميات ترابية جاهزة للسفلتة ، اما الطريق المسفلت الوحيد هو طريق المواصلات الذي يربط المشروع بحلة كوكو سنتر المواصلات ، وتبلغ المسافة من المشروع الى حلة كوكو او العكس ١٥ كيلو متر ، انظر الصور ادناه :



صورة رقم (٤٨)



صورة رقم (٤٧)

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولائى .

٢-٨-٧ التصميم الحضري بالمنطقة (موضح بالصور) :

يفتقر المشروع لبعض عناصر التصميم الحضري الهامة ، مثل الشوارع الممهدة او المسفلته فيما عدا الشارع الرئيسي القادم من حلة كوكو ، ويفتقر ايضا الى عناصر اضاءة الشوارع ، ويفتقر الى الزراعة والتشجير خاصة فى المساحات الخضراء والمنتزهات داخل المشروع ، ونجد ان التشجير يوجد فقط على اطراف الشوارع وامام المنازل على هيئة صفوف ، واما الميادين والمساحات الموجودة داخل المشروع لم تكتمل اعمال تجهيزها وتشطيبها ، وعليه نستطيع القول ان التصميم الحضري بمشروع الاسكان غير مكتمل و يحتاج لمزيد من الاهتمام حتى يودى دوره داخل المشروع .. انظر الصور ادناه :



صورة رقم (٤٩)



صورة رقم (٥٠)



صورة رقم (٥١)

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولاى .

٨-٨-٢ التصميم المعماري للمسكن (موضح بالرسومات التصميمية) :

يتكون المسكن فى مشروع الوادى الاخضر من غرفة وصالون وهول وحمام ومطبخ ومرحاض بلدى ، وقد بنيت هذه الوحدات فى اركان القطعة وذلك تمهيدا للتوسعة فى المستقبل من قبل المالك ، ونجد ان كل المسكن مبنى من البلك الاسمنتى والمونة الحرة والسقف من الخرسانة ، ويكون البناء على حوائط مشتركة وذلك لتقليل التكلفة الانشائية ،، انظر الرسومات المعمارية فى الملحق اخر البحث .

٩-٨-٢ التصميم الانشائى للمسكن (موضح بالخرط الانشائية) :

نجد ان اساس المبنى هو عبارة عن لبشة حجر بعمق ٨٠ سم وعرض ٦٠ سم ، حتى منسوب سطح الارض ياتى بعدها مبانى بالبلك والمونة الاسمنتية بارتفاع ٦٠ سم وعرض ٤٠ سم ، وبعدها بارتفاع ٢.٤٠ سم ياتى بيم دائرى بارتفاع ١٥ سم ، ثم مبانى من باللك ثم سقفة خرصانية مع البيم بسمك ١٥ سم ، انظر التصميم فى الملحق اخر البحث .

١٠-٨-٢ التكلفة الانشائية للمسكن :

تبلغ التكلفة الانشائية للسكن الشعبى الواحد ٢٨.٦٤٠ الف جنيه سودانى ، علما بان صندوق الاسكان والتعمير قام بتثبيت اسعار الاسمنت للمقاولين بسعر ١٣٠٠ للطن ، اما بالنسبة للسبخ فقد تم تثبيت السعر ب ٧٢٠٠ الف للطن ، وتكلفة الابواب والشبابيك بسعر ٣٠٠٠ ، انظر جدول الكميات فى الملحق اخر البحث .

الفصل التاسع :

٩-٢ استبيان مع المواطنين .

- ١-٩-٢ نوع الاستبيان المستخدم .
- ٢-٩-٢ طريقة اختيار العينة .
- ٣-٩-٢ اسباب اللجوء الى استخدام طريقة العينات .
- ٤-٩-٢ مميزات الاستبيان .
- ٥-٩-٢ استبيان مع المواطنين عن جدوى تلك المساكن وملاءمتها لاحتياجاتهم .
- ٦-٩-٢ تحليل الاستبيان مع المواطنين والوصول الى النتائج .
- ٧-٩-٢ ماهو الجديد من تجربة الاسكان الشعبى فى الخرطوم .

٩-٢ استبيان مع المواطنين فى الوادى الاخضر ، عن جدوى تلك المساكن وملاءمتها لاحتياجاتهم .

٩-٢-١ نوع الاستبيان المستخدم : تم فى هذا البحث استخدام الاستبيان المغلق - المفتوح ، ويرجع السبب فى ذلك الى ان مجموعة من الأسئلة منها مغلقة تتطلب من المفحوصين اختيار الإجابة المناسبة لها، و مجموعة أخرى من الأسئلة مفتوحة ، وللمفحوصين الحرية فى الإجابة و يستعمل هذا النوع عندما يكون موضوع البحث صعبا و على درجة من التعقيد مما يعنى حاجتنا لأسئلة واسعة و عميقة. و يمتاز هذا النوع من الاستبيانات بأنه :

- أ- أكثر كفاءة فى الحصول على معلومات.
- ب- يعطى للمجيب فرصة لابداء رايه .

٩-٢-٢ طريقة اختيار العينة : تم فى هذا البحث استخدام طريقة العينة العشوائية المنتظمة ، حيث تم تقسيم الساكنين فى الوادى الاخضر الى مجموعات متساوية العدد والفئات دون تحيز ، للحصول على نتائج تكون اقرب للواقع .

٩-٢-٣ أسباب اللجوء إلى استخدام طريقة العينات : إن إجراء البحث على كامل المجتمع الأصلي يكون مفضلا فى معظم الحالات على اختيار العينة و إجراء الدراسة عليها نظرا لما يعطيه دراسة كامل المجتمع من نتائج أقرب للواقع و أكثر قابلية لتعميم إلا أن هناك العديد من الأسباب التي قد تدفع الباحث إلى الاعتماد على العينة بدل من إجراء دراسته على كامل المجتمع الأصلي و ضمن تلك الأسباب ما يلي :

- أ- عدم إمكانية إجراء الدراسة على كامل عناصر المجتمع الأصلي .
- ب-التجانس التام فى خصائص المجتمع الدراسة الأصلي .
- ت-عدم إمكانية حصر كامل عناصر مجتمع الدراسة الأصلي .
- ث-صعوبة الرقابة و الإشراف والمتابعة فى حالة كون مجتمع الدراسة كبير .

٩-٢-٤ مميزات الاستبيان :

- ا- من خلاله يمكن جمع معلومات من عدد كبير من الأشخاص فى وقت و جهد قليل .
- ب- يصلح فى البحوث التي تتطلب الحصول على بيانات سرية .
- ج- يمكن من خلاله جمع البيانات من المستفيدين بطريقة فردية أو جماعية .
- د- استخدامه قد لا يجعل الباحث عرضة لتحيز بعض جامعي البيانات.

٩-٢-٥ الاستبيان مع المواطنين عن جدوى تلك المساكن وملاءمتها لاحتياجهم : انظر الملحق .

٩-٢-٦ تحليل الاستبيان مع المواطنين والوصول للنتائج : انظر الملحق .

٧-٩-٢ ماهو الجديد من تجربة الاسكان الشعبى فى الخرطوم :

١. ظهور صندوق جديد باسم الصندوق القومى للاسكان والتعمير والذى تبنى فكرة تنفيذ و قيام الاسكان الشعبى فى الاقاليم .

٢. ظهور فكرة الاسكان الشعبى فى الاقاليم ايضا مثل اسكان دنقلا فى الشمال واسكان ولاية نهر النيل ، واسكان كسلا فى الشرق ، واسكان نيالا فى الغرب انظر الصور ادناه .



صورة رقم (٥٣)



صورة رقم (٥٢)

الصور اعلاه لاسكان شعبى مدينة دنقلا

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير القومى ... وقوفل ايرث .

الصور ادناه اسكان كسلا فى الشرق ، ويتبع للصندوق القومى للاسكان والتعمير



صورة رقم (٥٥)



صورة رقم (٥٤)

الصور ادناه اسكان قرية الكويت فى جنوب دارفور ، ويتبع للصندوق القومى للاسكان والتعمير



صورة رقم (٥٧)



صورة رقم (٥٦)



صورة رقم (٥٨)

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير القومى .

٣. ظهور نماذج جديدة من السكن الشعبي قام باعادة بنائها المواطنين بدلا من التصميم الاساسى
انظر الصور ادناه .



صورة رقم (٦٠)



صورة رقم (٥٩)



صورة رقم (٦٢)



صورة رقم (٦١)



صورة رقم (٦٣)

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولاى .

٤. ظهور نماذج مطورة من السكن الشعبي انظر الصور ادناه .



صورة رقم (٦٤)



صورة رقم (٦٥)



صورة رقم (٦٧)



صورة رقم (٦٦)

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولاى .

الفصل العاشر :

- ٢-١٠ الخلاصة وتقييم تجربة السكن الشعبي فى الخرطوم .
- ٢-١٠-١ والتوصيات .

١٠-٢ الخلاصة وتقييم تجربة السكن الشعبي فى الخرطوم :

اظهرت الدراسة للسكان الشعبي واماكن انتشاره فى ولاية الخرطوم والاستبيان الذى تم عرضه على المواطنين ذوى الصلة ، نجاح فكرة الاسكان الشعبي كسكن لاغلب الشرائح الضعيفة ومحدودى الدخل ، ولكنه لم يحل مشكلة السكن لتلك الشرائح حل جذرى او كلى وانما حل جزئى ويرجع السبب فى نجاح الاسكان الشعبي كسكن بالرغم من قصوره فى تلبية الطلب المتزايد على السكن الى الاتى :

١. ملائمة المسكن لطبيعة حياة الفرد والاسر السودانية مع امكانية التوسع المستقبلى فى باقى المساحة حسب الوضع المادى للمالك .
٢. نجد ان المواد المستخدمة فى بناء المسكن الشعبي بالاضافة الى قوتها ومتانتها نجدها تمتاز بسرعة الانجاز والانشاء عند استخدامها فى بناء المسكن الشعبي ، وادى ذلك الى بناء وحدات كثيرة جدا من وحدات السكن الشعبي فى زمن قياسى .
٣. النجاح فى اختيار تصميم قليل التكلفة الانشائية ، وفى نفس الوقت يمتاز بالقوة والمتانة فى مقاومة عوامل الطبيعة الصعبة بالسودان .
٤. تزامن دخول الخدمات مع بداية قيام مشاريع الاسكان الشعبي وتشمل (مياه ، كهرباء ، طرق ، مواصلات ، مدارس ، مساجد ، مراكز صحية ، مراكز شرطة) .
٥. الاقبال الشديد من المواطنين ذوى الدخل المحدود والشرائح الضعيفة لطلب الحصول على مسكن شعبى .
٦. تحسين الشكل الحضرى للمنطقة التى تم فيها انشاء مشاريع المساكن الشعبية خاصة ، والعاصمة بصورة عامة .
٧. ساعدت مشاريع الاسكان الشعبي فى الحد والتقليل من ظهور العشوائيات فى ولاية الخرطوم .
٨. تطورت فكرة الاسكان الشعبي وظهرها ايضا فى بعض اقاليم السودان .
٩. النظام المتبع فى دفع قيمة الارض والمباني نظام مريح حيث يتم السداد على اقساط تستمر لسنوات من ١٠ الى ١٢ او ١٥ سنة مما يقلل العبء المادى على الشرائح الضعيفة ومحدودى الدخل ، انظر نظام السداد التالى ، للمقدم والاقساط و المجاز من الادارة المالية لصندوق الاسكان والتعمير :

موجهات سداد مقدمات السكن الشعبي داخل الخطه :

اولاً : سكن شعبى عادى (غرفة + مطبخ + مرحاض + سور)
المقدم /جنيه ٣٥٠٠ جنيه .

القسط الشهري / جنيهه ١٧٠ جنيهه حد اعلى و ١٤٠ جنيهه حد ادنى .
القيمة الكلية/ جنيهه ٢٨.٣١٥ الف جنيهه

ا- يسمح بالسداد للمقدم للمواطنون الذين تحصلوا علي إستحقاق سكن شعبي حتي العام ٢٠٠٧م

ب- يتم إستلام المقدمات حسب الموازنه المجازه من مجلس الإداره للعام ٢٠٠٩م للعدد المحدد شهرياً .

ت - يجوز للإدارة إجراء تعديل على الموجهات المذكوره وفقاً للظروف والمستجدات التي تطراً في هذا الخصوص.

ث - تتم برمجة المسددين للمقدم حسب اولويات السداد وبالمشاريع والمواقع المختلفة المتاحة في وقت الاقتراع .

ولذلك ارى ان الحل المقترح لحل مشكلة الاسكان لمحدودى الدخل والشرائح الضعيفة ، هو العمل على استمرارية قيام مشاريع الاسكان الشعبى فيها مع تخصيص وتوفير كل ما يلزمها من اراضى تصلح لقيام مثل تلك المشاريع ، مع توفير التمويل المادى والخدمات وتشجيع الاستثمار فى مجال الاسكان وحل ما امكن من المشاكل والمعوقات التى ذكرت سابقا فى صفحات البحث .

٢-١٠-١ التوصيات :

ومن خلال ما قدم خرجت الدراسة بالتوصيات والمقترحات التالية :

١ . ينبغى أن يحترم الحق في السكن اللائق و يُصان خلال مراحل تصميم السياسات والبرامج الإسكانية وتنفيذها ورصدها، وأن يتم وضع هذه السياسات والبرامج بمشاركة كاملة من الأفراد والمجتمعات المحلية المتضررة ويجب أن يفهم الحق في السكن اللائق كالحق في العيش في ظروف تعتبر ملائمة ؛ وتوفر الخدمات ومواد البناء، والمرافق و الهياكل الأساسية ؛ والقدرة على تحمل التكاليف ، والصلاحية للسكنى؛ وسهولة الوصول؛ والموقع؛ وملاءمته من الناحية الثقافية .

٢ . أن يستند تصميم سياسات الإسكان إلى تقييم احتياجات السكن الملائم، مع مراعاة الظروف الخاصة في كل بلد، ولا سيما الظروف الديموغرافية و الجغرافية والاقتصادية والاجتماعية، وخصائص وتكوين مختلف الفئات المحرومة بما في ذلك الأسر ذات الدخل المنخفض وظروف السكن وأشكال الحيازة .

٣ . ينبغى لسياسات الإسكان أن تعمل على التعويض عن التمييز في الحصول على السكن الملائم وتعزيز أعمال الحق في السكن الملائم للفئات الأكثر حرمانا .

٤. ينبغي وضع سياسات متكاملة للإسكان تستهدف الفئات المحرومة، بما في ذلك الأسر المعيشية ذات الدخل المنخفض وينبغي أن تكفل هذه السياسات والبرامج الحصول على الأراضي بأسعار معقولة و الوصول إلى الهياكل الأساسية المادية والاجتماعية اللازمة لضمان السكن اللائق.

٥. لا بد ان تكون السياسة الاسكانية الحالية في السودان شاملة و ذات خطط وبرامج تغطي كافة ولايات ومدن وارياف وبوادي السودان، دون تمركز السياسات الاسكانية الحالية في و لاية الخرطوم .

٦. محاولة انهاء النزاع المسلح و تقاوم أزمة التصحر، حتى تتمكن الدولة من تلبية حاجة النازحين لمساكن حيث لم تغطي السياسات الاسكانية سوى ما نسبته ٠.٥% من جملة النازحين الذي يقدر عددهم ب ٦ مليون نازح وذلك بسبب النزاعات المسلحة والتصحر .

٧. توفير و تخصيص ميزانية مقدرة و تمويل لقطاع الاسكان فى السودان .

١. لابد من اعفاء المواد المستوردة لمشاريع الإسكان فى السودان من الجمارك والعمل على تطوير بحوث مواد البناء المحلية فى السودان وذلك لايجاد مواد بديلة تساعد فى الانشاء .

٢. يجب ان تكون هنالك مراكز بحثية لدراسات واقع الاسكان فى السودان .

١٠. لا بد من وجود تنظيم وتقنين فى قضية ملكية الأرض والحيازات في السودان ، وان يكون هنالك اتجاه لتثبيت الملكيات الفردية التاريخية وتمليك أراضي الدولة والأراضي البور للمواطنين.

١١. لابد من وجود تشريعات فى السودان على المستوى الدستوري وعلى المستوى الولائي و المحلي تقضي باعتبار "الحق في السكن اللائق" حق إنساني لكل المواطنين وذلك عملا بالفقرة ١ من البند ٢٥ في الميثاق العالمي لحقوق الإنسان؛ و تماشيا مع موثيق و معايير المفوضية السامية لحقوق الانسان.

١٢. إلزام جميع قطاعات العمل الخاص والحكومي فى السودان بتخصيص حد أدنى لبذل السكن لأجور العاملين والمتقاعدين بحيث يتناسب مع القيمة الفعلية للسكن فى الخطط الإسكانية للدولة .

١٣. الزام قطاعات العمل الخاص والحكومي بتحديد درجة فئوية لكل العاملين .

١٤. التحكم بسعر الأرض وذلك من خلال فرض ضرائب على الأشخاص القليلين الذين يملكون أراضي كثيرة والذين يميلون الى الاحتفاظ بالأرض وذلك لتحقيق الأرباح عن طريق انتظار بناء طرق سريعة أو مشاريع حكومية في السودان .

١٥ . لا بد ان تستخدم الحكومة في السودان صلاحياتها بإجبار أصحاب الأراضي ببيعها لمشاريع إسكان عامه وخاصة او لمشاريع تخص المصلحة العامة .

١٦ . اعتماد نماذج تصميم قليلة التكلفة في تصميم المساكن وعمل مراكز بحوث مختصة لدراسة الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية لعملية الإسكان .

١٧ . الاعتماد على المواد الطبيعية الصديقة للبيئة في بناء المساكن (مثل الحجر الرملي والترربة والأخشاب) مع تطويرها .

١٨ . اعادة إسكان وتوطين المتأثرين بقيام المشروعات التنموية وفقا وتماشيا مع بيئة الحياة الاجتماعية و الاقتصادية في المستوطنات التي تم تهجيرهم منها .

١٩ . وضع معايير ونمط بناء لتصميم الخطط الإسكانية على ثلاث مستويات مختلفة (السكن الشعبي، السكن الاقتصادي، و السكن الاستثماري) .

٢٠ . ربط المجمعات السكنية في الخطط الإسكانية بخدمات الماء والكهرباء والتصريف لمياه الأمطار من انشاء القنوات وفتح مجاري المياه الموسمية لتفادي السيول وخدمات النقل والمواصلات والاتصال .

٢١ . ربط مراكز المجمعات السكنية بخدمات مركزية (السوق - النادي - المشفى - المدرسة - دور العبادة).

٢٢ . مراعاة معايير التصميم الحديثة والصديقة للبيئة في تصميم المجمعات السكنية خاصة تخصيص المناطق الخضراء والملاعب العامة والفسحات واماكن التجمعات العامة، بصورة علمية، تتناسب مع عدد السكان في كل مجمع مع الاهتمام بصورة خاصة بالتشجير.

٢٣ . تصميم مساكن تهدف إلى الاستفادة القصوى والاستغلال الأمثل للتهوية والإضاءة الطبيعية.

الخاتمة:

سعت هذه الدراسة لإلقاء الضوء على موضوع حيوي هو موضوع الاسكان الشعبي ، وتأثيره على المواطن من حيث الاستقرار والشعور بالامن والاطمئنان في مناحي الحياة المختلفة ، ودوره في الحد من ظهور العشوائيات ، وإن المتتبع لمجريات الأحداث العالمية يستطيع أن يحكم بان توفير السكن الملائم للانسان ، له دور ينعكس على الحياة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية للدول .

❑ الملحق :

❖ حاسب الدرجات :

من خلال الجدول ادناه ، الحد الادنى للاستحقاق هو ٢٥ درجة للحالات العامة :

| الدرجات | البيان | م | الدرجات | البيان | م |
|---------|--|-----|---------|--|-----|
| ٢ | الابناء لكل طفل مولود خارج ولاية الخرطوم | ٤-٢ | ٥ | مواليد ولاية الخرطوم احضار شهادة الميلاد الاصلية | ١ |
| ٧ | الشخص الذى يعمل بالدولة | ٥-١ | ٣ | الاقامة لمدة ١٠ سنوات او اكثر | ٢ |
| ٥ | الشخص الذى عمل بالدولة وحاليا بالمعاش | ٥-٢ | ٥ | الزواج _ الزوجة الاولى | ٣-١ |
| ٣ | الشخص الذى لديه عمل خاص | ٥-٣ | ٣ | الزواج _ الزوجة الثانية | ٣-٢ |
| ٢ | الكفالة سكنية وقاطنى ولاية الخرطوم ، اذا منح اى المكفولين تسقط الكفالة | ٦ | ٢ | الزواج _ الزوجة الثالثة | ٣-٣ |
| ٢ | السكن منزل بالايجار | ٧-١ | ١ | الزواج _ الزوجة الرابعة | ٤-٣ |
| ١ | السكن / منزل حكومى / عائلى | ٧-٢ | ٤ | الابناء لكل طفل مولود بولاية الخرطوم | ٤-١ |

الفورم الذى يعطى للشخص الذى يريد التقديم للسكن الشعبى :

| الدرجة الممنوحة | قيمة الدرجات لكل بند | بيانات الشخص المقدم |
|-----------------|----------------------|--|
| | | ١ / هل لديك كفالة سكنية : أ- نعم . ب- لا . |
| | | ٢ / نوع السكن : أ- منزل عائلى . ب- منزل بالايجار . ت- منزل حكومى . |
| | | ٣ / مكان الميلاد : أ- الخرطوم . ب- خارج الخرطوم . |
| | | ٤ / عدد الزوجات : |
| | | ٥ / عدد الابناء المولودين بالخرطوم : |
| | | ٦ / عدد الابناء المولودين خارج الخرطوم: |
| | | ٧ / جهة العمل : أ- حكومية . ب- حكومية بالمعاش . ت- شركة خاصة . ث- عمل حر . |
| | | المجموع الكلى للدرجات الممنوحة |

لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية

أولاً : قواعد وأسس استحقاق السكن الشعبي

- 4 ثبوت الأسرة عند حد معين (طفل واحد) لأكثر من ستة سنوات بشرط احضار شهادة طبية بعدم افقره على الأبحاث معتمده من اخصائي بتاريخ ستة اشهره .
- 5 حالات استثنائية تحددها اللجنة أوبحليها مدير الأراضي بعد دراسته اجتماعية توضع بواسطة أعضاء اللجنة ومدير ادارة السكان ويوافق عليها مدير العام .
- 6 الحاصلون على اعتماد الاستحقاق من الوزير يستثنون من الفقرات ثانيا وثالثا .
- 7 الحاصلون على اعتماد الاستحقاق من الوزير لطالقات جبر الضرر لتطبيق عليهم احكام هذه اللائحة .

- أن يكون مقدم الطلب من مواليد ولاية الخرطوم أو على الأقل لحده أقامه سكنيه مستقره مع أسرته طده لتفصل عن عشر سنوات و مدت مقابلته للجنة .
- ان يكون مكيان عمل وسكن مقدم الطلب داخل الولاية (أرفاق مستندات) .
- أن تكون لديه أسرة حقهه ومستقره في الولاية .
- لم يسبق له الحصول على خطه اسكانيه بأي من ولايات السودان .
- للبعثك قطعة أرض أو منزل .
- يكون الحد الأدنى من الدرجات لأستحقاق السكن الشعبي (25) درجة للحالات العامة .

مرايبا : أحكام عامه

1. يكون الاستحقاق للأسرة متفله في الزوج والزوجة والأبناء .
- 2 وفي حالة وفاة أحد الزوجين يكون الاستحقاق للأسرة بالباقي المتفله في الزوج الباقي والأبناء والوالدين (ان وجدوا بأورنيك الكفاله) في حالة عدم منحهم من الدولة .
- 3 يسقط الاستحقاق في الحالات الآتية :
أ - التصرف في الاستحقاق قبل سحب القرعة .
ب - التصرف في المنزل بعد سحب القرعة وقبل نهاية العقد .
ج - ظهور حالات غش أو تزوير في أي مرحلة من مراحل الحصول على السكن الشعبي .
- 4 في حالة الحصول على قطعة أرض من الدولة أو بالشراء .
بحر كرت القرعة لحين السكن في المنزل المخصص .
- 5 يلغى تخصيص السكن الشعبي في حالة مرور أكثر من 3 أشهر على حجز كرت القرعة .
- 6 تتم كل اجراءات الحصول على السكن الشعبي بواسطة مقدم الطلب عخصيا أو زوجته .
- 7 مشابهة لائحة الاستحقاق والأشترع تكون بحضور الزوجين معا .

ثانيا : حساب الدرجات للحالات العامه .

- تحسب درجات مقدم الطلب حسب الجدول المرفق والذي يعتبر جزء من هذه اللائحة .

ثالثا : الحالات الخاصه

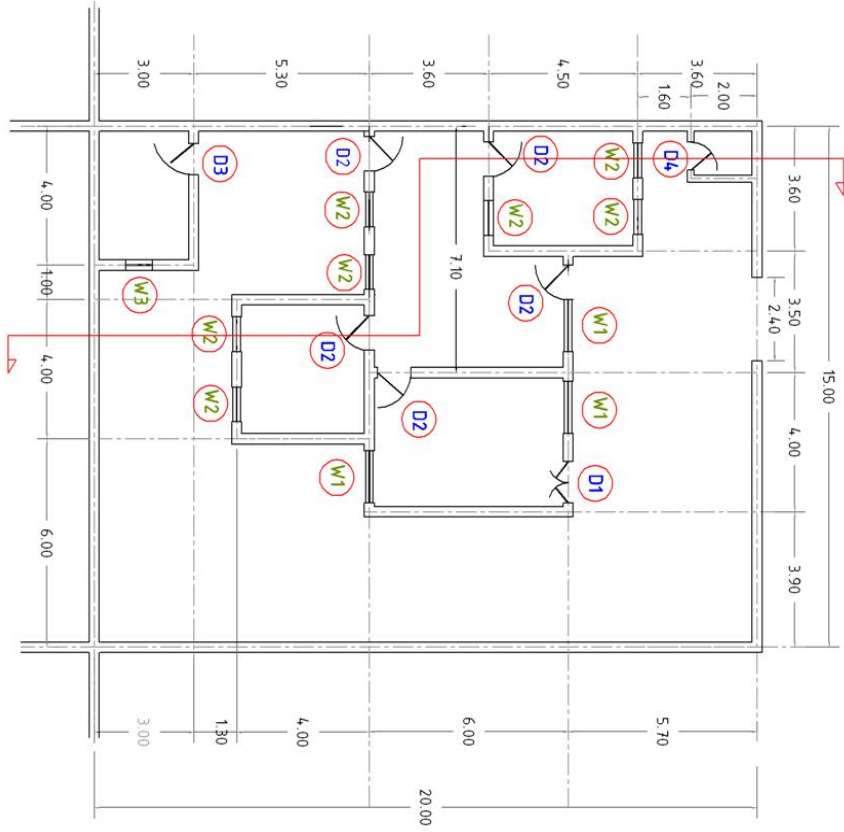
وتشمل الحالات الآتية : مع مراعاة المادة أولا من اللائحة :

- 1- الأرملة التي لم تتزوج ولم يسبق لزوجها المتوفي امتلاك منزل أو فتح من الدولة قطعة أرض ويبلغ من العمر (45) عاما ولديها أبناء لتفصل عددهم عن ثلاثة .
- 2- المطلقة وتبلغ من العمر (45) عاما وتم طلائها قبل (5) سنوات ولديها أبناء لتفصل عددهم عن (3) ولم يسبق أن منحت مع زوجها قبل الطلاق قطعة أرض من الدولة أو منزل بالشراء .
- 3- عدم الأبحاث لأكثر من ستة سنوات (شريطة احضار شهادته طبية معتمده من اخصائي بتاريخ ستة اشهره) .

جدول حساب الدرجات

| م | البيان | الدرجات | م | البيان | الدرجات |
|-----|---|---------|-----|--|---------|
| 1 | مواليد ولاية الخرطوم (احضار شهادة الحالة الاصلية) | 5 | 2-4 | الأماء لكل طفل مولود خارج ولاية الخرطوم | 2 |
| 2 | الإقامة لمدة عشر سنوات أو أكثر | 3 | 1-5 | الشخص الذي يعمل بالدولة | 7 |
| 1-3 | الزواج - الزوجة الأولى | 5 | 2-5 | الشخص الذي عمل بالدولة وحاليا بالعام | 5 |
| 2-3 | الزواج - الزوجة الثانية | 3 | 3-5 | الشخص الذي لديه عمل خاص | 3 |
| 3-3 | الزواج - الزوجة الثالثة | 2 | 6 | الكفالة سكنه (قاطن ولاية الخرطوم) اذا منح من الكفولين بسقط الكفاله | 2 |
| 4-3 | الزواج - الزوجة الرابعة | 1 | 1-7 | السكن - منزل بالعام | 2 |
| 1-4 | الأماء لكل طفل مولود بولاية الخرطوم | 4 | 2-7 | السكن - منزل حكومي أو عمالي | 1 |

التصميم المعماري (المسقط الأفقى للابواب والشبابيك) للمسكن الشعبى :

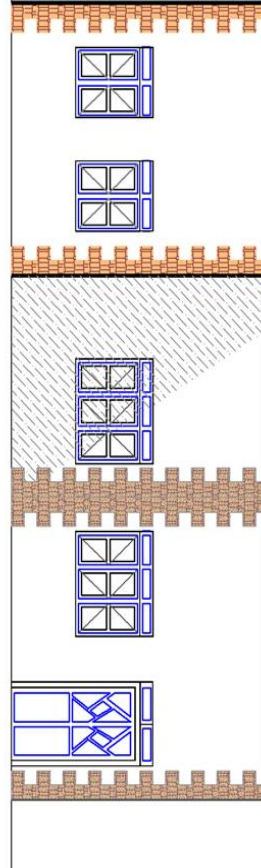


KEY No1:-

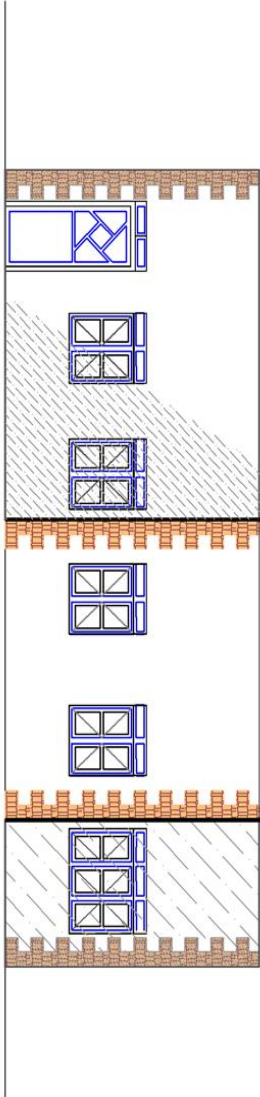
| Type | Material | Dimension | NUMBER |
|------|----------|-----------|--------|
| D1 | STEEL | 120 x220 | 1 |
| D2 | STEEL | 100 x220 | 5 |
| D3 | STEEL | 90 x220 | 1 |
| D4 | STEEL | 80x 220 | 1 |
| W1 | STEEL | 150x 120 | 3 |
| W2 | STEEL | 100x 120 | 7 |
| W3 | STEEL | 80x 120 | 1 |



التصميم المعماري (الواجهات) للمسكن الشعبي :



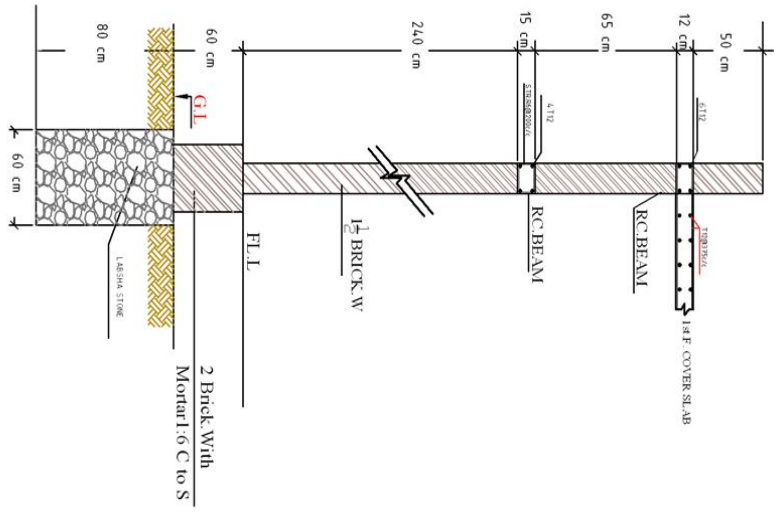
NORTHERN ELEVATION



SOUTHERN ELEVATION

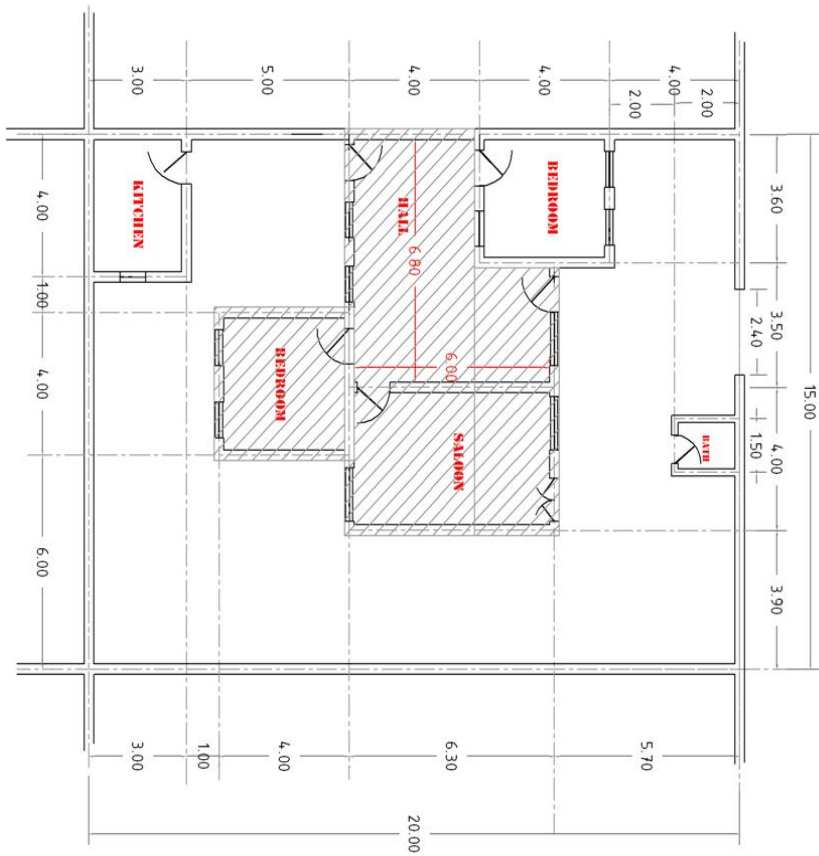


القطاع الراسي للمسكن الشعبي :

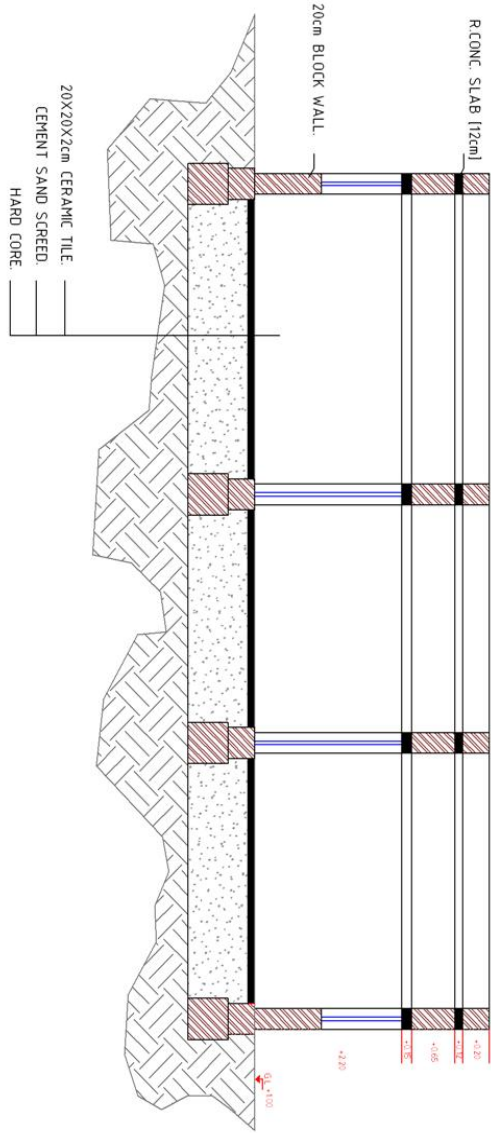


SECC-X

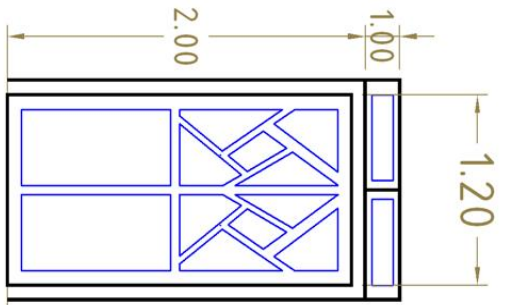
SCALE
TO FIT



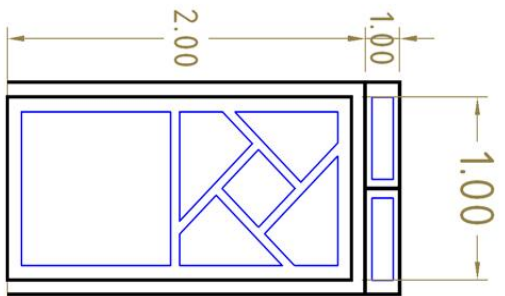
التصميم الإنشائي للمسكن الشعبي :



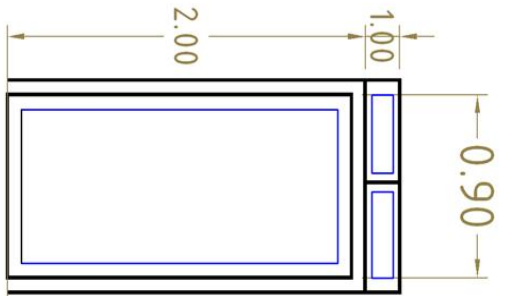
التصميم المعماري (واجهات للابواب والشبابيك) :



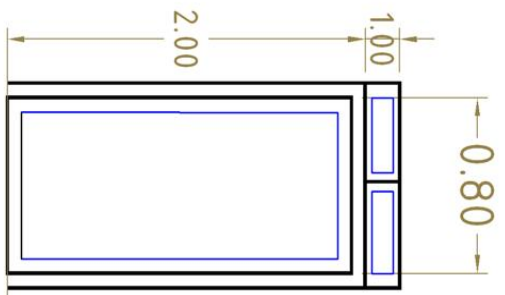
D1



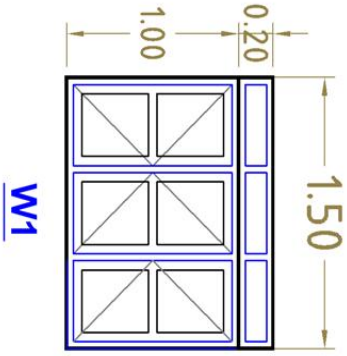
D2



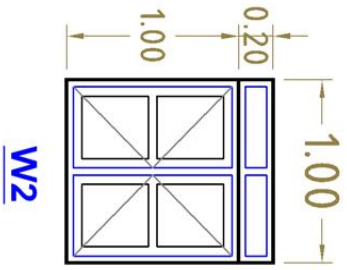
D3



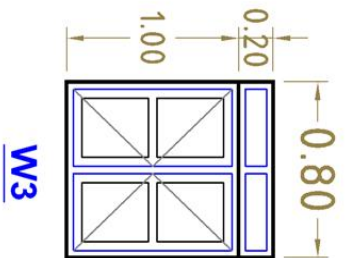
D4



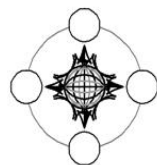
W1



W2



W3



جدول الكميات والتكلفة الانشائية للمسكن الشعبي :

صندوق الإسكان والتعمير

إدارة تنفيذ المشروعات- ضبط ومراجعة الكميات

مشاريع الصندوق (الثورات - الصفوة - الفتح - ال73) - أمدرمان

ملخص تكلفة المنزل وقيم المواد الأساسية الداخلة في حساب التكلفة

| | | |
|------|--------|--|
| جنيه | 4 | تكلفة البلك الأسمنتي واصل للموقع بدون أرباح للبلكة الواحدة |
| جنيه | 1,390 | تكلفة الأسمنت واصل للموقع بدون أرباح للطن |
| جنيه | 7,305 | تكلفة السيخ واصل للموقع بدون أرباح للطن |
| جنيه | 3,000 | تكلفة الأبواب والشبابيك للمنزل الواحد بدون أرباح |
| جنيه | 20,090 | تكلفة المواد للمنزل الواحد |
| جنيه | 5,097 | مصنعيات المنزل الواحد |
| جنيه | 8,196 | تكلفة المواد للمنزل الواحد بلكات فقط |
| جنيه | 16,990 | تكلفة المنزل الواحد مواد (بدون بلكات) +مصنعيات |
| جنيه | 2,039 | فائدة المنزل الواحد مواد(بدون بلكات)+مصنعيات 12% |
| جنيه | 850 | مصرفات إدارية (مهندس+مراقب+توثيق عقود) 5% |
| جنيه | 240 | هامش كسر بلك |
| جنيه | 28,315 | تكلفة الكلية للمنزل الواحد |

استبيان عن الاسكان الشعبى فى منطقة الوادى الاخضر لنيل درجة الماجستير فى التصميم الحضرى ، بجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا

المرجو من الاخوة فى اسكان الوادى الاخضر ، ملئ هذا الاستبيان فى خلال يومين من تلميمه كحد اقصى وشكرا لتعاونكم .

الرجاء وضع علامة (✓) فى مربع الاجابة وشكرا

١. هل تعتبر ان شروط التقديم للسكن الشعبى والتي تعتمد على نظام النقاط ، هى شروط عادلة ، علما بانه هنالك بعض الحالات الخاصة يتم استثناءها وتوفير سكن لها ؟

نعم نوعا ما لا

٢. هل كان التقديم للسكن الشعبى سهلا وفى حالة الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

نعم نوعا ما لا

الاسباب :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

٣. هل تعتبر ان الحصول على مسكن شعبى قد حل لك مشكلة السكن فى العاصمة ؟

نعم نوعا ما لا

٤. هل تعتبر ان مدة التسليم للسكن الشعبى فى خلال سنتين بعد التقديم مناسبة ؟

نعم نوعا ما لا

٥. هل تعتبر ان الاجراءات المتبعة يوم سحب القرعة سهلة واذا كانت الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

لا

نوعا ما

نعم

الاسباب :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

٦. هل تعتبر ان طريقة سداد اقساط المسكن الشعبى مناسبة ، وفى حالة الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

لا

نوعا ما

نعم

الاسباب :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

٧. هل تعتبر ان المسكن الشعبى قد وفر الماوى خاصة للشرائح الضعيفة وذوى الدخل المحدود ؟

لا

نوعا ما

نعم

٨. هل تعتبر ان تصميم المسكن الشعبى فى وضعه الحالى مريح ويسمح لك بالتوسع فى المبانى مستقبلا ؟

نعم نوعا ما لا

٩. هل تعتبر ان المسكن الشعبى هو امن فى مقاومة الامطار والرياح خاصة فى الخريف وباقى فصول السنة ؟

نعم نوعا ما لا

١٠. هل تعتبر ان المواد التى بنى بها المسكن الشعبى هى مواد جيدة وقوية ؟

نعم نوعا ما لا

١١. هل تعتبر ان التخطيط العام والتصميم لمنطقة السكن الشعبى من حيث المظهر العام جيدة ؟

نعم نوعا ما لا

١٢. هل تعتبر ان عرض الشوارع الداخلية والخارجية ومساحات الميادين لمنطقة السكن الشعبى جيدة ؟

نعم نوعا ما لا

١٣. هل تعتبر ان خدمات الماء والكهرباء المتوفرة والمقدمة تعمل بصورة جيدة ، فى حالة الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

نعم نوعا ما لا

الاسباب :

.....

.....

.....

.....

.....

.....
.....
١٤ . هل مباني المدارس والمركز الصحى وبقية مباني الخدمات مبنية بصورة جيدة ؟

نعم نوعا ما لا

١٥ . هل الوصول من والى الوادى الاخضر من اقرب مركز موصلات سهلة، فى حالة الاجابة
بلا اذكر الاسباب ؟

نعم نوعا ما لا

الاسباب :

.....
.....
.....
.....
.....

١٦ . هل تعتبر ان السكن الشعبى قد ساعد او قلل من ظهور المناطق العشوائية للسكن فى
العاصمة ؟

نعم نوعا ما لا

١٧ . هل تعتبر ان تعميم وتنفيذ فكرة المسكن الشعبى من اجل حل مشكلة اسكان الشرائح
الضعيفة وذات الدخل المحدود فى العاصمة والاقاليم مفيدة ؟

نعم نوعا ما لا

١٨ . هل تعتبر ان السكن الشعبى قد وفر الماوى لمن لا موى له ؟

نعم نوعا ما لا

١٩ . عند تقديمك للسكن الشعبى كان ذلك الشهرى ؟

اقل من ٥٠٠ ج من ٥٠٠-١٠٠٠ ج من ١٠٠٠ ج فما فوق

٢٠ . ماهى المشاكل والمعوقات من وجهة نظرك التى تواجه بناء وتنفيذ مشاريع الاسكان الشعبى حاليا او مستقبلا اذكرها ؟

المشاكل والمعوقات :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

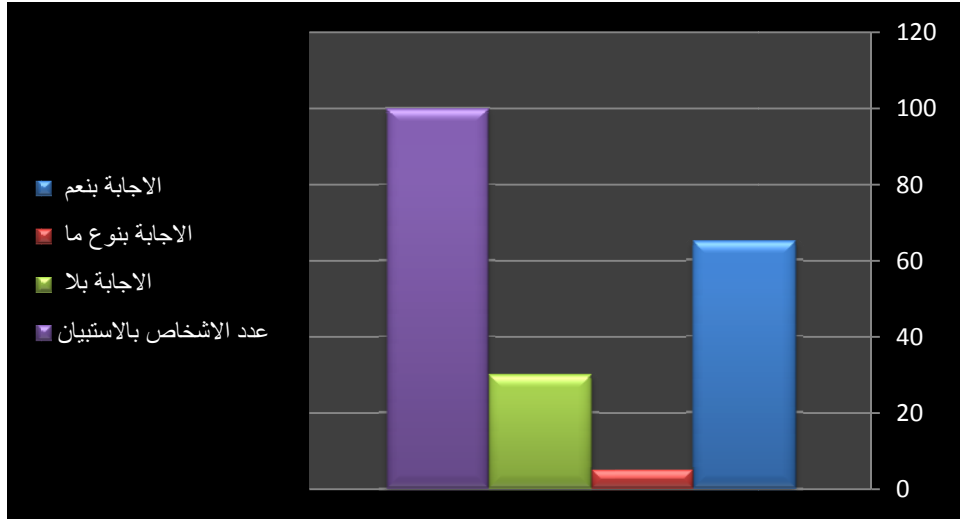
الشكر الجزيل موصول لله اولا و لكل من ساعدنى من مواطنى اسكان الوادى الاخضر بمنطقة شرق النيل ،، والذين قامو بملئ هذا الاستبيان ، حتى اتمكن من اكمال بحث الماجستير عن الاسكان الشعبى بالوادى الاخضر ، واتمنى من الله العلى القدير ان يوفق الجميع لما يحب ويرضى .

٦-٩-٢ تحليل الاستطلاع مع المواطنين والوصول الى النتائج .

السؤال الاول

هل تعتبر ان شروط التقديم للسكن الشعبى والتي تعتمد على نظام النقاط ، هى شروط عادلة ، علما بانه هنالك بعض الحالات الخاصة يتم استثناءها وتوفير سكن لها ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| ٣٠ % | ٥ % | ٦٥ % | ١٠٠ | ٣٠ | ٥ | ٦٥ |

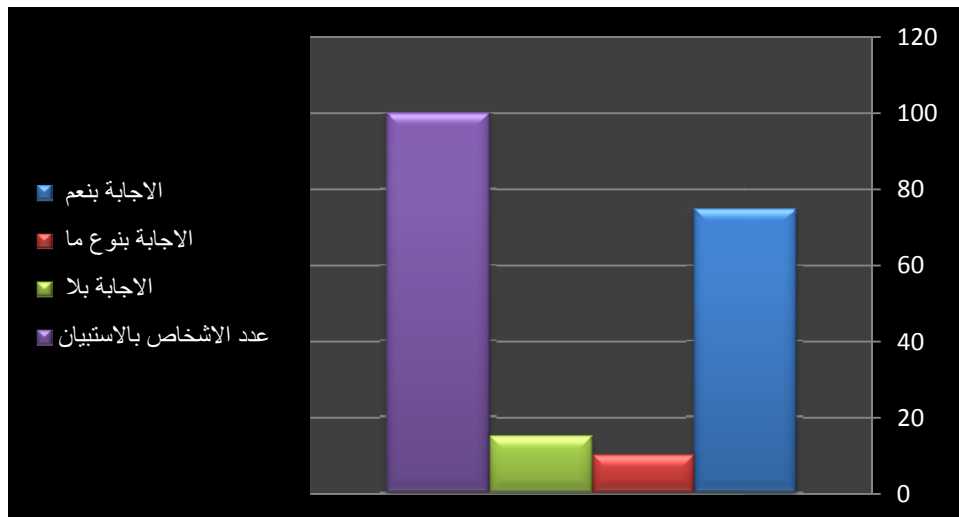


الشكل رقم (١) يمثل المخطط البياني للسؤال الاول

السؤال الثانى

٢. هل كان التقديم للسكن الشعبى سهل وفى حالة الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| ١٥ % | ١٠ % | ٧٥ % | ١٠٠ | ١٥ | ١٠ | ٧٥ |

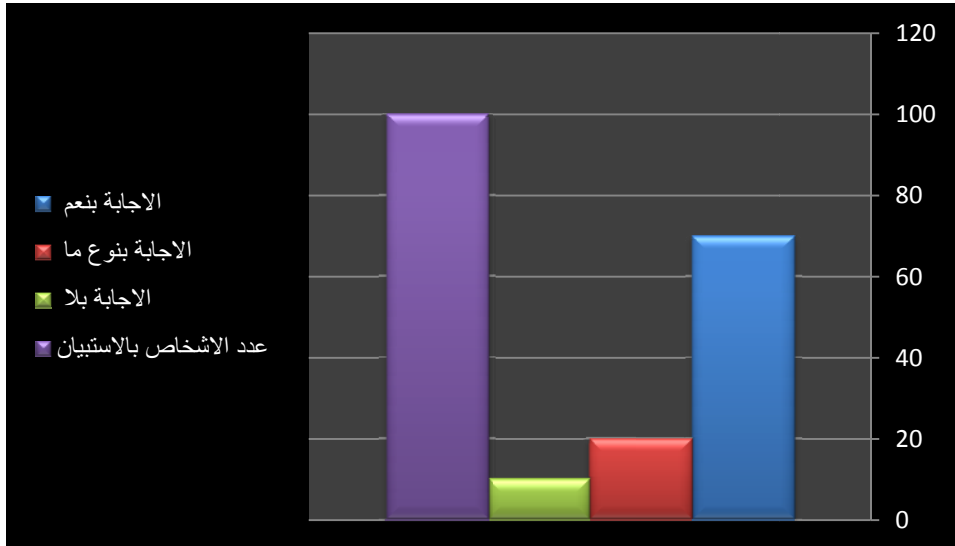


الشكل رقم (٢) يمثل المخطط البياني للسؤال الثانى

السؤال الثالث

٢. هل تعتبر ان الحصول على مسكن شعبي قد حل لك مشكلة السكن في العاصمة ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٧٠ | ٢٠ | ١٠ | ١٠٠ | ٧٠% | ٢٠% | ١٠% |

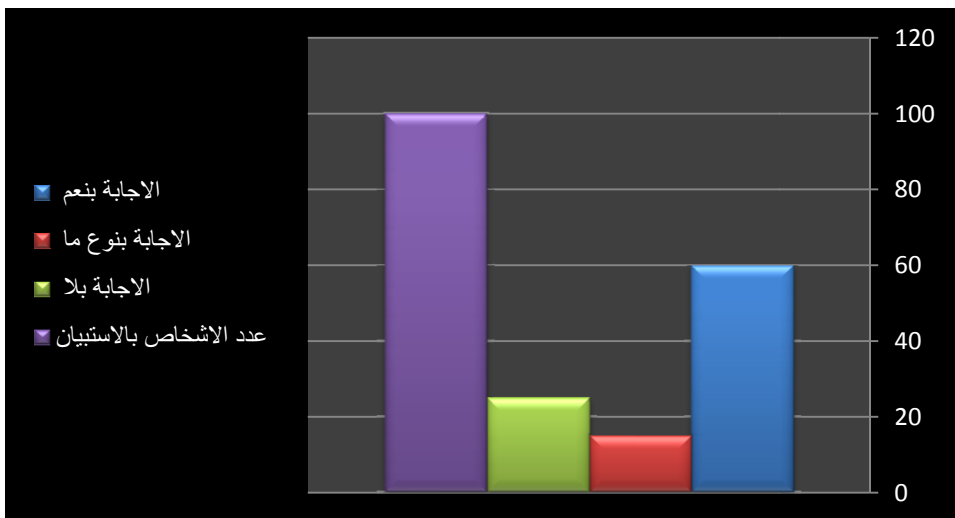


الشكل رقم (٣) يمثل المخطط البياني للسؤال الثالث

السؤال الرابع

٤. هل تعتبر ان مدة التسليم للسكن الشعبي في خلال سنتين مناسبة ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٦٠ | ١٥ | ٢٥ | ١٠٠ | ٦٠% | ١٥% | ٢٥% |

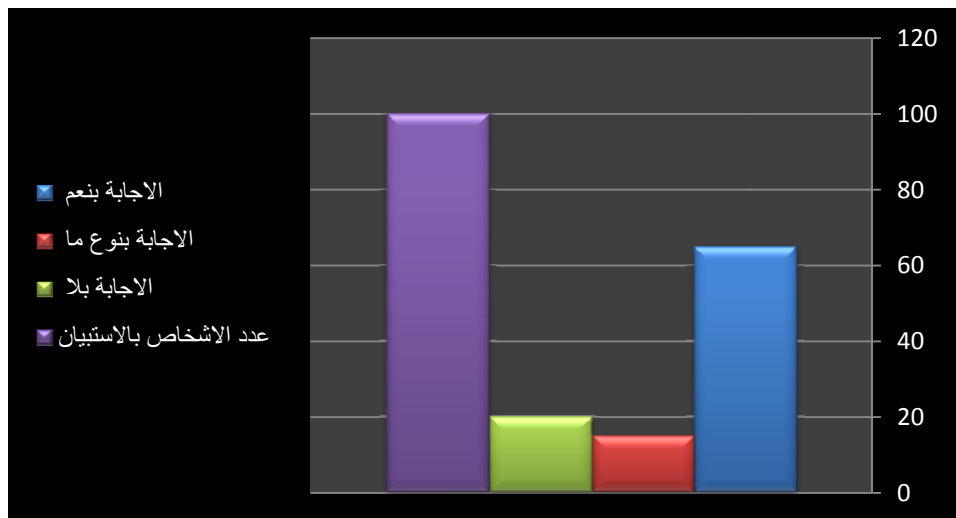


الشكل رقم (٤) يمثل المخطط البياني للسؤال الرابع

السؤال الخامس :

٥. هل تعتبر ان الاجراءات المتبعة يوم سحب القرعة سهلة واذا كانت الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| ٢٠ % | ١٥ % | ٦٥ % | ١٠٠ | ٢٠ | ١٥ | ٦٥ |

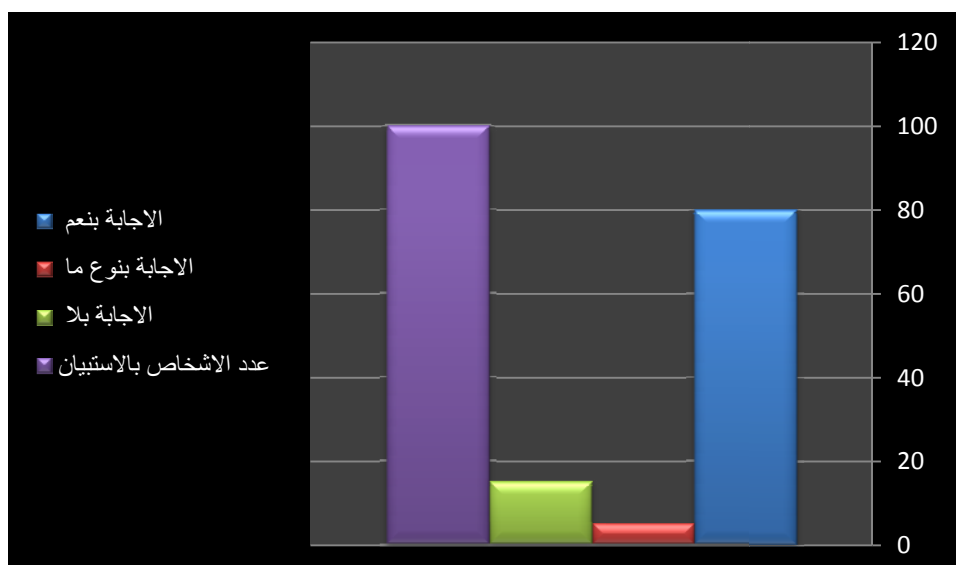


الشكل رقم (٥) يمثل المخطط البياني للسؤال الخامس

السؤال السادس :

٦. هل تعتبر ان طريقة سداد اقساط السكن الشعبى مناسبة وفى حالة لا اذكر الاسباب ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| ١٥ % | ٥ % | ٨٠ % | ١٠٠ | ١٥ | ٥ | ٨٠ |

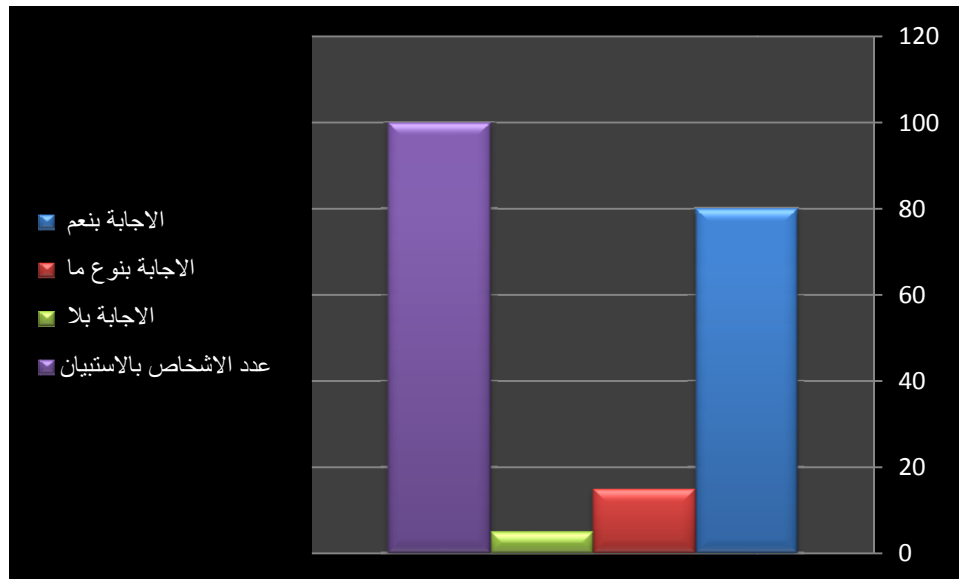


الشكل رقم (٦) يمثل المخطط البياني للسؤال السادس

السؤال السابع :

٧. هل تعتبر ان السكن الشعبى قد وفر الماوى خاصة للشرائح الضعيفة وذوى الدخل المحدود ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| % ٥ | %١٥ | %٨٠ | ١٠٠ | ٥ | ١٥ | ٨٠ |

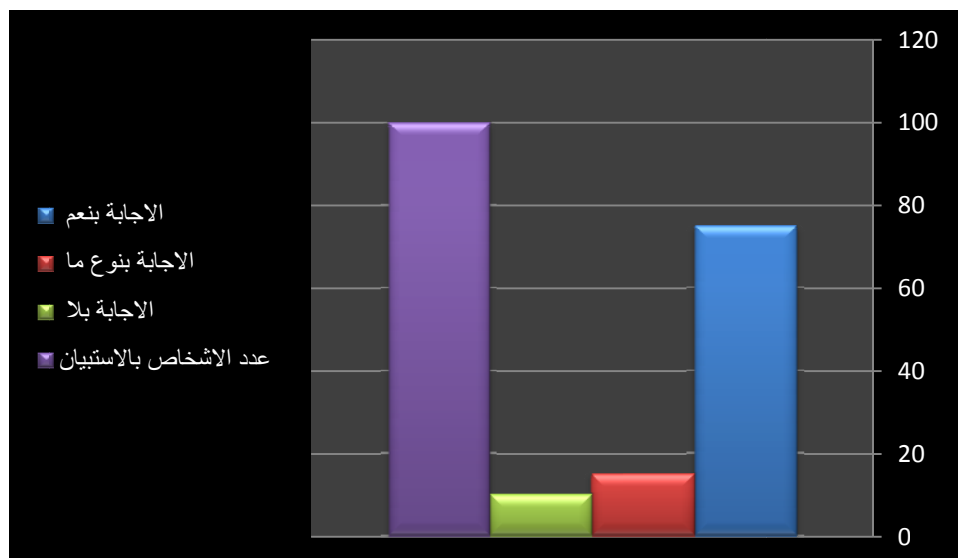


الشكل رقم (٧) يمثل المخطط البيانى للسؤال السابع

السؤال الثامن

٨. هل تعتبر ان تصميم السكن الشعبى فى وضعه الحالى مريح ويسمح لك بالتوسع فى المبانى مستقبلا ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| % ١٠ | %١٥ | %٧٥ | ١٠٠ | ١٠ | ١٥ | ٧٥ |

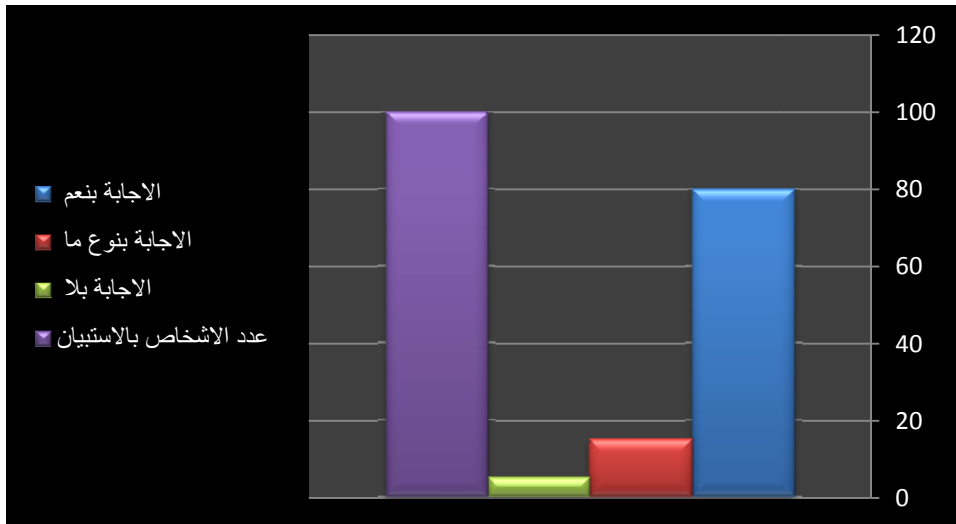


الشكل رقم (٨) يمثل المخطط البيانى للسؤال الثامن

السؤال التاسع :

٩. هل تعتبر ان المسكن الشعبى امن فى مقاومة الامطار والرياح خاصة فى الخريف وباقى فصول السنة ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| % ٥ | % ١٥ | % ٨٠ | ١٠٠ | ٥ | ١٥ | ٨٠ |

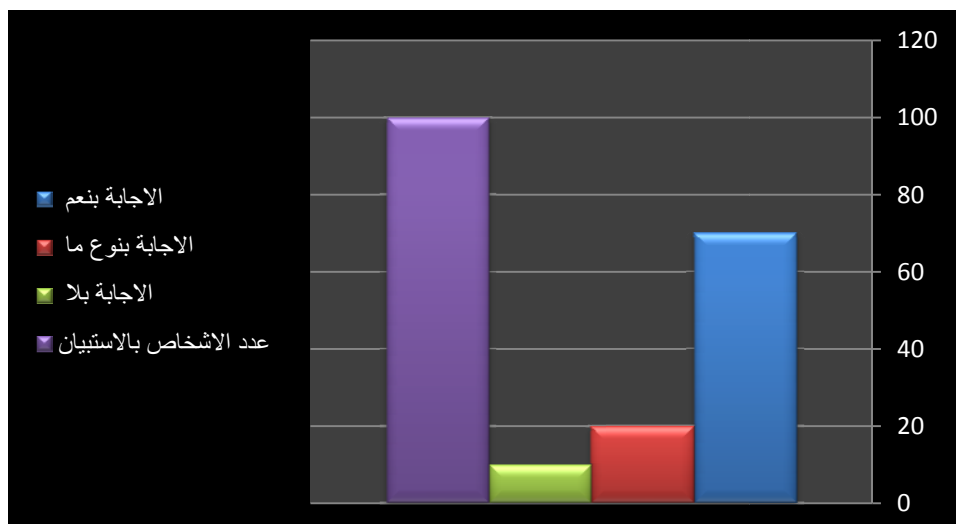


الشكل رقم (٩) يمثل المخطط البيانى للسؤال التاسع

السؤال العاشر :

١٠. هل تعتبر ان المواد التى بنى بها المسكن الشعبى هى مواد جيدة وقوية ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| % ١٠ | % ٢٠ | % ٧٠ | ١٠٠ | ١٠ | ٢٠ | ٧٠ |

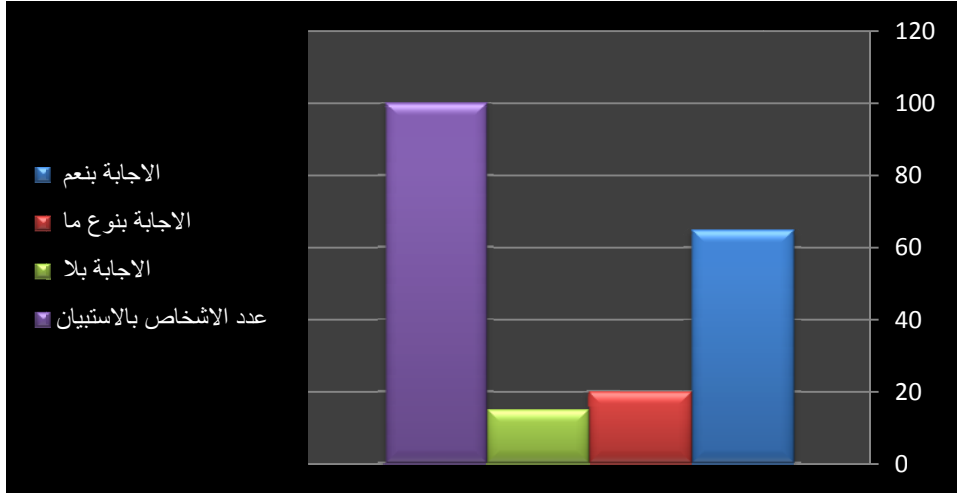


الشكل رقم (١٠) يمثل المخطط البيانى للسؤال العاشر

السؤال الحادي عشر :

١١. هل تعتبر ان التخطيط العام والتصميم لمنطقى السكن الشعبى من حيث المظهر العام جيدة ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٦٥ | ٢٠ | ١٥ | ١٠٠ | %٦٥ | %٢٠ | %١٥ |

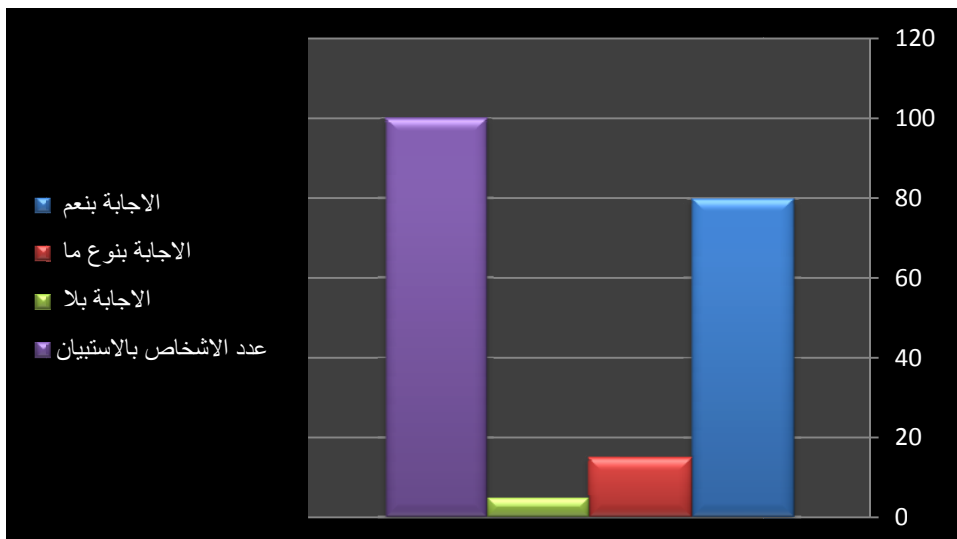


الشكل رقم (١١) يمثل المخطط البيانى للسؤال الحادي عشر

السؤال الثانى عشر :

١٢. هل تعتبر ان عرض الشوارع الداخلية والخارجية ومساحات الميادين لمنطقة السكن الشعبى جيدة ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٨٠ | ١٥ | ٥ | ١٠٠ | %٨٠ | %١٥ | %٥ |

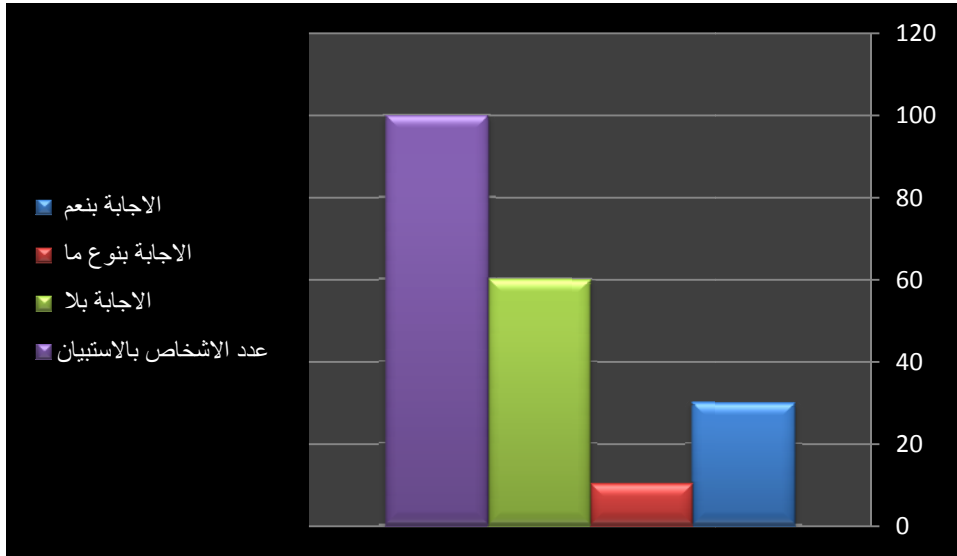


الشكل رقم (١٢) يمثل المخطط البيانى للسؤال الثانى عشر

السؤال الثالث عشر :

١٣. هل تعتبر ان خدمات الماء والكهرباء المتوفرة والمقدمة جيدة فى حالة الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٣٠ | ١٠ | ٦٠ | ١٠٠ | %٣٠ | %١٠ | %٦٠ |

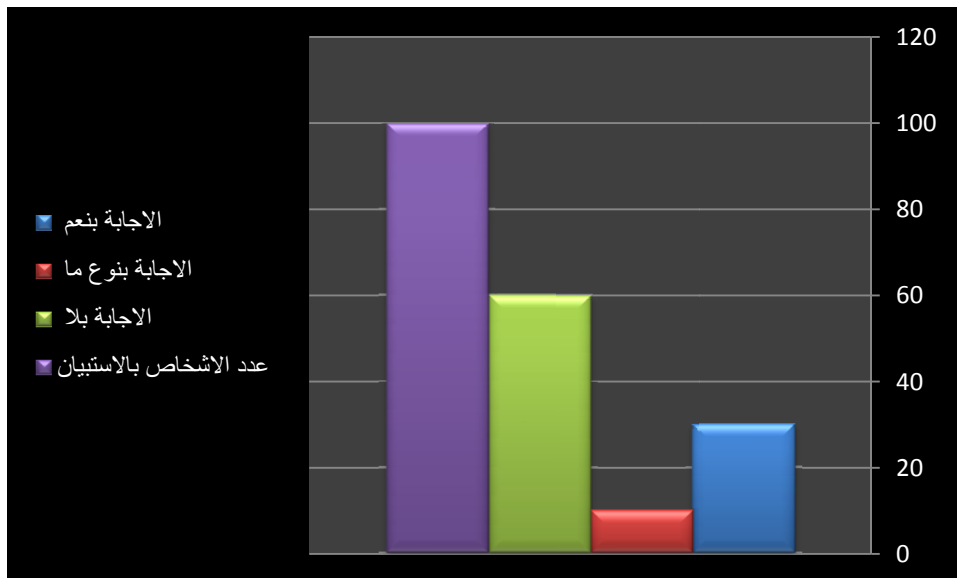


الشكل رقم (١٣) يمثل المخطط البياني للسؤال الثالث عشر

السؤال الرابع عشر :

١٤. هل مبانى المدارس والمركز الصحى وبقية مبانى الخدمات مبنية بصورة جيدة ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٣٠ | ١٠ | ٦٠ | ١٠٠ | %٣٠ | %١٠ | %٦٠ |

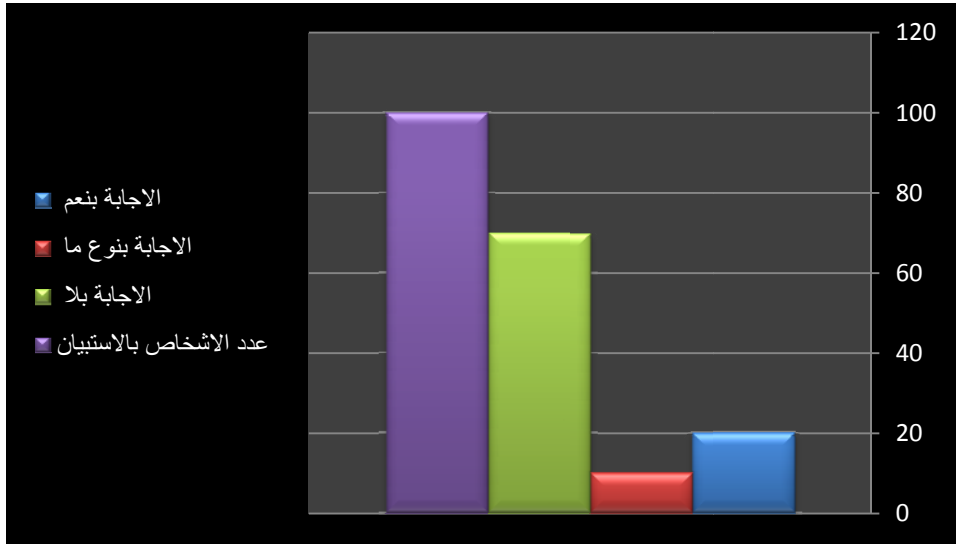


الشكل رقم (١٤) يمثل المخطط البياني للسؤال الرابع عشر

السؤال الخامس عشر :

هل الوصول من والى الوادى الاخضر من اقرب مركز مواصلات سهل فى حالة الاجابة بلا اذكر الاسباب ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| ٧٠ % | ١٠ % | ٢٠ % | ١٠٠ | ٧٠ | ١٠ | ٢٠ |

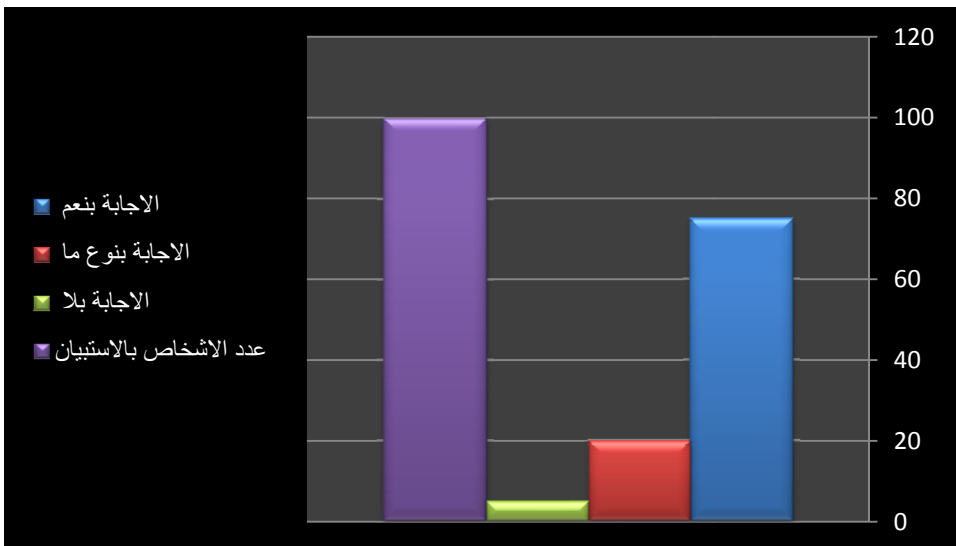


الشكل رقم (١٥) يمثل المخطط البيانى للسؤال الخامس عشر

السؤال السادس عشر :

١٦. هل تعتبر ان السكن الشعبى قد ساعد او قلل من ظهور المناطق العشوائية للسكن فى العاصمة ؟

| النسبة المئوية بلا | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بنعم | عدد الاشخاص بالاستبيان | لا | نوعا ما | نعم |
|-----------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|----|---------|-----|
| ٥ % | ٢٠ % | ٧٥ % | ١٠٠ | ٥ | ٢٠ | ٧٥ |

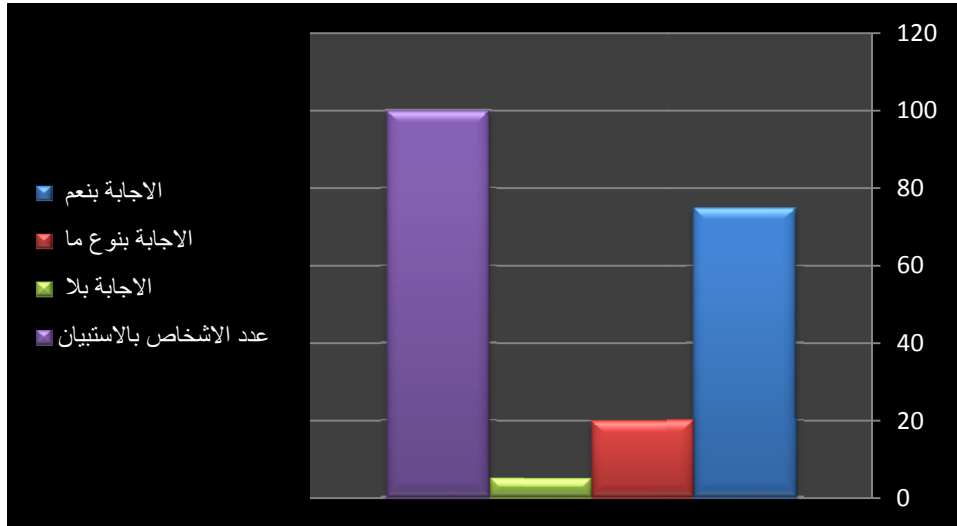


الشكل رقم (١٦) يمثل المخطط البيانى للسؤال السادس عشر

السؤال السابع عشر :

١٧. هل تعتبر ان تعميم وتنفيذ فكرة المسكن الشعبي من اجل حل مشكلة الشرائح الضعيفة وذات الدخل المحدود في العاصمة والاقاليم مفيدة ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٧٥ | ٢٠ | ٥ | ١٠٠ | %٧٥ | %٢٠ | %٥ |

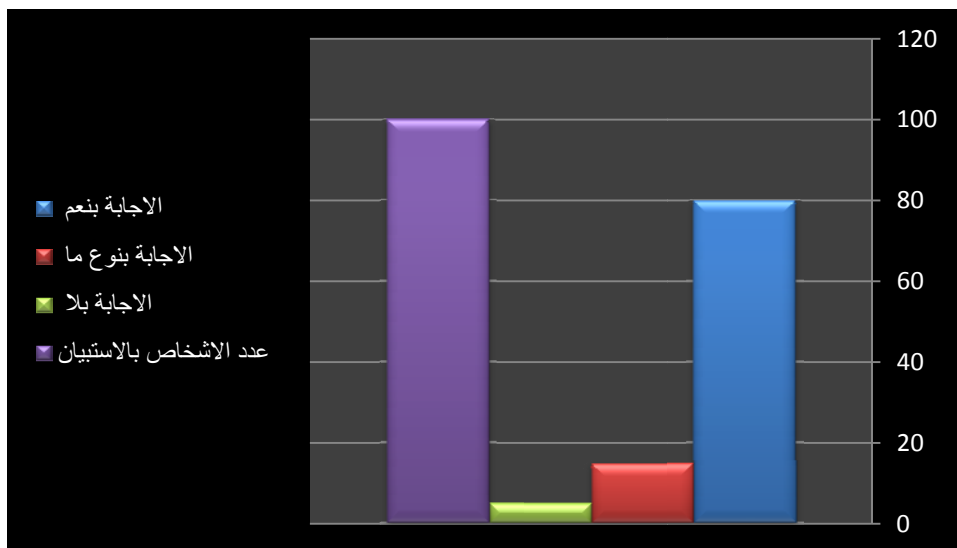


الشكل رقم (١٧) يمثل المخطط البياني للسؤال السابع عشر

السؤال الثامن عشر :

١٨. هل تعتبر ان السكن الشعبي قد وفر الماوى لمن لا ماوى له ؟

| نعم | نوعا ما | لا | عدد الاشخاص بالاستبيان | النسبة المئوية بنعم | النسبة المئوية بنوع ما | النسبة المئوية بلا |
|-----|---------|----|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| ٨٠ | ١٥ | ٥ | ١٠٠ | %٧٥ | %٢٠ | %٥ |

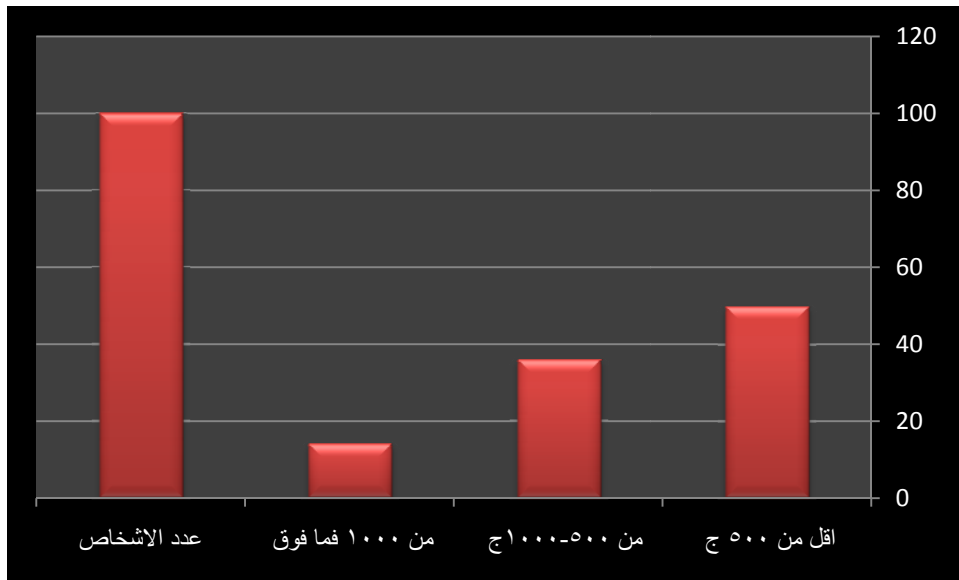


الشكل رقم (١٨) يمثل المخطط البياني للسؤال الثامن عشر

السؤال التاسع عشر :

١٩. عن تقديمك للسكن الشعبي كان دخلك الشهري ؟

| عدد الاشخاص | من ١٠٠٠ فما فوق | من ٥٠٠-١٠٠٠ ج | اقل من ٥٠٠ ج |
|-------------|-----------------|---------------|--------------|
| ١٠٠ | ١٤ | ٣٦ | ٥٠ |



الشكل رقم (١٩) يمثل المخطط البياني للسؤال التاسع عشر

٢-٩-٦ نتائج تحليل الاستبيان :

٣. نجد انه من (السؤال الاول وحتى السؤال الثانى عشر ومن السؤال السادس عشر حتى التاسع عشر) كانت اغلبية الاجوبة (بنعم) وهى ايجابية وهذا يدل على نجاح فكرة الاسكان الشعبى بشكل عام واسكان الوادى الاخضر بشكل خاص .

٤. اما الاسئلة (الرابع والثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر) نجد ان اغلبية الاجوبة (بلا) وهذا يدل على وجود بعض السلبيات او المشاكل .

٥. بالنسبة للسؤال الرابع كانت المشكلة هى طول فترة التسليم للشخص المستحق ، وعند سوال صندوق الاسكان عن هذه المشكلة .. كانت الاجابة ان الاعداد المقدمة للسكن الشعبى هى اعداد كبيرة وانهم لا يستطيعون منع اى شخص من التقديم وانهم قامو بعمل كشوفات استلام مجدولة لأولئك الاشخاص ، واولوية التسليم لمن قدم اولاً .. ثم كان تعليقهم الانتظار لمدة سنتين ثم الاستلام افضل من عدم الاستحقاق وعدم الاستلام .

٦. بالنسبة للسؤال الثالث عشر كانت المشكلة فى ملوحة مياه الشرب ، وبالبحث والسؤال وجد ان الوادى الاخضر يعتمد فى نظام الشرب على الابار الارتوازية ، وان بعض تلك الابار الارتوازية لا توجد فيها املاح اما البعض الاخر فتوجد فيه نسبة زائدة من الاملاح ،، وعليه فقد قام صندوق الاسكان ببداية العمل لتوصيل شبكة مياه حلوة تاتى من مشروع تلال السكنى الذى يبعد عن الوادى الاخضر مسافة ٢ كيلو حلا لتلك المشكلة .

٧. بالنسبة للسؤال الرابع عشر كانت المشكلة فى عدم اكتمال بناء المدارس والمراكز الصحية ، وعند الاستفسار من صندوق الاسكان والتعمير ، كان الرد هو ضعف التمويل فى الفترة التى تم فيها تشييد اسكان الوادى الاخضر .

٨. بالنسبة للسؤال الخامس عشر ، فالمشكلة بالنسبة للمواصلات هى ليست مشكلة بنى تحتية لان الطرق ممهدة ومسفلتة ومرتبطة بمراكز المواصلات ، لكن المشكلة تكمن فى مركبات المواصلات التى تحتكر من قبل فئة معينة من سكان الوادى الاخضر حيث نجدهم لا يلتزمون بالعمل بانتظام لنقل وترحيل المواطنين مما يخلق ازمة فى المواصلات ، ويرجع السبب فى ذلك الى عدم وجود رقابة حكومية من وزارة النقل والبتترول تقوم بتحريير مخالفات وغرامات لكل من يعمل بصورة منظمة.

٩. اما بالنسبة للسؤال العشرون والذى يبحث عن المشاكل والمعوقات التى تواجه بناء وتنفيذ مشاريع الاسكان فقد تم تلخيصها فى النقاط الاتية بعدما قام المواطنين فى الاستبان بالاجابة عليها :

- أ- ضعف التمويل لان التمويل ذاتى .
- ب- عدم استقرار اسعار العملة المحلية او الدولار .
- ت- غلاء اسعار مواد البناء والتشطيب .
- ث- كلفة البناء المرتفعة فى السودان .
- ج- ضعف الدخل الشهرى للشرائح الضعيفة المستهدفة .
- ح- عدم الالتزام بسداد اقساط المسكن الشعبى للاستفادة منها فى بناء وحدات اخرى .
- خ- زيادة اسعار الاراضى فى ولاية الخرطوم .
- د- عدم المتابعة الادارية وغياب الظل الادارى من قبل الدولة بالنسبة لتلك المشاريع .
- ذ- عدم رغبة الناس فى السكن فى اطراف المدينة .
- ر- التوسع الافقى للعاصمة والذى يتسبب فى ضعف الخدمات .

المراجع :

١. صندوق الاسكان والتعمير ولاية الخرطوم .
٢. الصندوق القومي للاسكان والتعمير .
٣. أ.د. عبد الحميد دليمي ، (١٩٨٤م) ، النمو الحضري و أزمة الإسكان ، مذكرة لنيل دبلوم دراسات في علم الاجتماع الحضري ، دار بيروت للنشر .
٤. ا . د . محمد عزوز ، (٢٠٠٥ م) ، مشكلات الإسكان الحضري مذكرة م لنيل شهادة ، دار الحسيني للنشر القاهرة .
٥. سليمان أحمد منير ، (١٩٩٦م) ، الاسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية بيروت .
٦. محمد أحمد هلال ، ومحمد أيمن ضيف ، (١٩٩٥م) ، دور الإسكان الذاتي الموجه كمدخل لحل مشكلة الإسكان العشوائي من واقع التجربة المصرية ، دار بيروت للنشر .
٧. إتحاد مجالس البحث العلمي العربية، (١٩٨٠م) ، بحوث ودراسات الحلقة الدراسية لإسكان ذوي الدخل المنخفض ، دار بغداد للنشر.
٨. الموسوي، هاشم عبود ويعقوب، حيدر صلاح، (٢٠٠٦م) ، التخطيط والتصميم الحضري ، دار الحامد للنشر والتوزيع عمان - الأردن.
٩. عزيز، سونيت ميشيل ، (١٩٩٥م) ، دور التخطيط العمراني في الحد من المخاطر البيئية للنمو العشوائي للمدن ، دار الحسيني للنشر - القاهرة .

١٠. عطا الله، هاني لويس ، (١٩٩٢م) ، منهج للارتقاء وتطوير المناطق السكنية العشوائية المتاخمة للمدن" منشورات المؤتمر الدولي للإسكان: سياسيات ونظم الإسكان لذوي الدخل المنخفض، المؤتمر الدولي للإسكان، قسم العمارة والإسكان ، مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني فبراير القاهرة .

١١. محمد، أحمد هلال ، ومحمد أيمن ضيف، (١٩٩٥م) ، دور الإسكان الذاتي الموجه كمدخل لحل مشكلة الإسكان العشوائي ، دار دمشق للنشر .

١٢. مصلحة الاحصاء بجمهورية السودان .

١٣. مواقع الانترنت والمنتديات الهندسية .

أ- موقع معمارى .

ب- موقع ملتقى المهندسين العرب .

ت- منتديات الهندسة .