

## الاهداء

اهدى هذا العمل المتواضع الى صاحبة القلب الكبير والدلتى العزيزة امد الله في عمرها ،،والى والدى الاستاذ / المهندس : حافظ عبد الغنى محمد سعيد ( رحمه الله ) ،  
والى اخوتي وابنی وجميع اقاربی ورفقائی الذين كانوا يشجعونی على التقدم  
والاستمرار

قال الله تعالى :

"قال رب إشرح لي صدري ويسر لي أمري واحلل عقدة من لساني يفقها قولی  
واجعل لي وزيرا من أهلي هارون أخي أشدده به أزرني وأشركه في أمري كى  
نسبحك كثيراً ونذكرك كثيراً إنك كنت بنا بصيراً .

الآلية ٢٥ - سورة طه

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

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

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

## مستخلص البحث :

تطرق هذا البحث الى التعرف على تاريخ الاسكان فى العالم ، وطرق بناء المسكن في 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 الشعبي فى حدود الفترة من ( ٢٠٠١ م الى ٢٠١٥ م ) و الوضع الراهن والمشاكل والمعوقات واماكن انتشار السكن الشعبي فى العاصمة الخرطوم ، كذلك تطرق الى كيفية التقديم وشروط الاستحقاق للمسكن الشعبي ونظام سداد المبالغ للحصول على المسكن الشعبي 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 الشعبي فى ولاية الخرطوم ، واخيرا تحليل وتقييم التجربة السودانية فى مجال الاسكان الشعبي 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.....	١-١-١ مقدمة .
١٢.....	٢-١-١ معنى الاسكان .
١٣.....	١-٢-١-١ عند المعماري .
١٣.....	٢-٢-١-١ عند المخطط العمرانى .
١٣.....	٣-٢-١-١ عند السياسي .
١٣.....	٤-٢-١-١ عند الاقتصادي .
١٣.....	٥-٢-١-١ عند القانوني .
١٣.....	٦-٢-١-١ عند الاجتماعي .
١٣.....	٧-٢-١-١ عند المنتج .
١٣.....	٨-٢-١-١ عند الادارى .
١٤.....	٣-١-١ الاسكان قضية العالم الرئيسية .
١٤.....	٣-١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة والنامية .
١٤.....	١-١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة .
١٤.....	٢-١-٣-١-١ الاسكان في الدول النامية .
١٤.....	٤-١-١ تعريف الاسكان .
١٥.....	٥-١-١ النمو السكاني والاسكان .
١٥.....	١-٥-١-١ تقديرات الحاجة السكنية .
١٧.....	<u>الفصل الثاني :</u>

١٨.....	٢-١-١ تاريخ المسكن والاسكان في العالم .
١٩.....	١-١-٢-١ اهم اشكال السكن .
٢٠.....	٢-١-٢-١ مكونات المسكن .
٢١.....	٣-١-٢-١ مواد بناء المسكن .
٢٣.....	٤-١-٢-١ انشاء المسكن الحالى .
٢٤.....	٢-٢-١ الحق في السكن والاسكان وفقا للنظريات والاعلانات الدولية
٢٥.....	١-٢-٢-١ امن الحيازة القانوني .
٢٥.....	٢-٢-٢-١ القدرة على تحمل التكاليف .
٢٥.....	٣-٢-٢-١ الصلاحية للسكن .
٢٥.....	٤-٢-٢-١ توافر الخدمات والمواد والمرافق والهيكل الاساسية .
٢٥.....	٥-٢-٢-١ تيسير تلبية الاحتياجات .
٢٥.....	٦-٢-٢-١ الموقع .
٢٦.....	٧-٢-٢-١ الملائمة من الناحية الثقافية .

## ٣-٢-١ اليوم العالمي للإسكان .

### الفصل الثالث :

#### ١-٣-١ مظاهر المشكلة الإسكانية في العالم .

##### ٢-٣-١ تطبيق نظام الإسكان في دول العالم المتقدمة والنامية .

١-٢-٣-١ تطبيق نظام الإسكان في الدول المتقدمة .

١-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الإسكان في الدول الغربية .

٢-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الإسكان في الدول الشيوعية .

٣-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الإسكان في الدول الغربية .

١-٣-١-٢-٣-١ التجربة الإيرلندية في السكن .

٤-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الإسكان في الدول الشيوعية .

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

##### ٣-٣-١ تطبيق نظام الإسكان في دول العالم النامية .

١-٣-٣-١ المساكن الجاهزة .

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

٣-٣-٣-١ البناء على مراحل .

٤-٣-٣-١ أنواع المساكن الأساسية .

##### ٢-٣-٣-١ التجارب الدولية في 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 .

#### ٤-٣-١ التقييم لتلك التجارب في الدول التي شملتها الدراسة .

#### ٦-٣-١ تجربة السودان في مجال الإسكان الشعبي وتشمل :

١-٦-٣-١ الوضع الراهن .

٢-٦-٣-١ المشاكل .

٣-٦-٣-١ المعوقات .

٤-٦-٣-١ أول ظهور لفكرة الإسكان الشعبي في الخرطوم

والجهة التي قامت بتطبيقه .

#### ٥-٦-٣-١ ماذا فعلت الجهة القائمة لكي توفر الإسكان الشعبي للمواطنين .

## الفصل الرابع :

٥٧ .....	٤-٤ اهداف ونشاطات وتحديات صندوق الاسكان والتعمير بالولاية .
٥٨ .....	

## الفصل الخامس :

٥٩ .....	٤-٥ انواع المساكن التي يقدمها صندوق الاسكان والتعمير بالولاية :
----------	---

٦٠ .....	٤-٥-١ اهداف السكن الشعبي .
----------	----------------------------

### ٤-٥-١ انواع المساكن :

١-٢-٥-١ السكن الشعبي .

٢-٢-٥-١ السكن الاقتصادي .

٣-٢-٥-١ السكن الاستثماري .

٦٠ .....	٤-٥-١ انواع المساكن :
٦٠ .....	١-٢-٥-١ السكن الشعبي .
٦٠ .....	٢-٢-٥-١ السكن الاقتصادي .
٦١ .....	٣-٢-٥-١ السكن الاستثماري .
٦١ .....	٣-٥-١ اقسام السكن الشعبي :
٦١ .....	١-٣-٥-١ سكن شعبي داخل الخطة .
٦١ .....	٢-٣-٥-١ سكن شعبي خارج الخطة .
٦١ .....	٣-٣-٥-١ سكن شعبي محسن .

## الفصل السادس :

٦٢ .....	٦-١ كيفية التقديم وشروط الاستحقاق واللائحة الوزارية .
----------	---

٦٣ .....	٦-٦-١ اماكن وجود واسماء السكن الشعبي المنتشر بولاية الخرطوم .
----------	---

٦٤ .....	٦-٦-١-١ اسكان الاندلس مربع (١٧) الكرمته بالخرطوم .
٦٥ .....	٦-٦-١-٢ اسكن الامل (٢٠) بالخرطوم .
٦٦ .....	٦-٦-١-٣ اسكن الامل (٢٣) بالخرطوم .
٦٧ .....	٦-٦-١-٤ اسكن تلال.. بحرى شرق النيل .
٦٨ .....	٦-٦-١-٥ اسكن الوادى الاخضر.. بحرى شرق النيل .
٦٩ .....	٦-٦-١-٦ اسكن الثورة الحارات (٧٢، ٧٣، ٧٥ ، ٧٦ ) امدرمان .
٧٠ .....	٦-٦-١-٧ اسكن الصفوة .. شمال غرب المويلح امدرمان .
٧١ .....	٦-٦-١-٨ اسكن الفتح .. غرب المويلح امدرمان .
٧٢ .....	٦-٦-١-٩ اسكن السريحة .. جنوب اسكن الصفوة .

## الفصل السابع :

٧٥ .....	٧-١ اسباب قصور الاسكان الشعبي .
----------	---------------------------------

## ❖ الباب الثاني :

### الفصل الثامن :

٧٩	٨-٢ دراسة الحالة ( الاسكان الشعبي بالوادى الاخضر ) منطقة شرق النيل وتشمل :
٧٩	١-٨-٢ الموقع .
٧٩	٢-٨-٢ المكون السكاني .
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) .
٨٠	١-٦-٨-٢ التحليل للنواحى الطبوغرافية والجيولوجية .
٨٣	٢-٦-٨-٢ التخطيط العمرانى بالوادى الاخضر .
٨٤	٧-٨-٢ التصميم الحضري بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق) .
٨٥	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) .

### 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 .
٨٨	٧-٩-٢ ما هو الجديد من تجربة الاسكان الشعبي فى الخرطوم .

### الفصل العاشر :

٩٣	١٠-٢ الخلاصة وتقدير تجربة السكن الشعبي فى الخرطوم .
	١-١٠-٢ التوصيات .

٩٤	
٩٧	

### الخاتمة :

٩٨	
----	--

☒ الملحق :

## فهرس الصور

رقم الصفحة	رقم الصورة	رقم						
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 في البحث عن المسكن الملائم الذي يمثل المأوى الذي يوفر له احتياجاته الضرورية وفي نفس الوقت يقيه من العوامل الخارجية التي قد تهدد حياته ،،، ومع ظهور الثورة الصناعية في العالم وازدياد عدد السكان في الدول والهجرة من الريف إلى الحضر ازداد الطلب على السكن ، فكان لا بد من توفير السكن و الاسكان في المدن لتحقيق الاستقرار النفسي للمواطن والذي ينعكس بدوره على اداءه الاقتصادي والاجتماعي .

## **اولا : مشكلة البحث :**

عدم وجود سكن ملائم في مدينة الخرطوم للشريحة الضعيفة ، وذوي الدخل المحدود ، لذلك كانت تجربة الاسكان الشعبي ، وتعتبر مشكلة السكن كبيرة وفي زيادة مستمرة ، بناء على خلفية النمو السكاني والهجرة من الريف للمدن وكذلك النزوح خاصة العاصمة القومية وذلك بسبب الحروب والمجاعات ، ولعل كل هذا قاد لالمقوله المشهورة (المواطن السوداني يظل يبحث عن قطعة أرض نصف عمره، ويقضي النصف الباقي في البحث عن كيفية تشبييد سكن عليها) .

## **ثانيا : اسئلة وفرضيات البحث :**

١. هل ظهور فكرة الاسكان الشعبي وتطبيقها في ولاية الخرطوم نجحت في توفير المأوى للشريحة الضعيفة ومحفوظة الدخل كجزء من مجموعة حلول لازمة السكن ام لا ؟
٢. هل من السهولة الحصول على مسكن شعبي في ولاية الخرطوم وهل طريقة سداد قيمة المسكن الشعبي تناسب الوضع المادي لمحدودي الدخل ؟
٣. هل قلل الاسكان الشعبي او قضى على ظهور العشوائيات في العاصمة الخرطوم ؟
٤. هل ظهور مخططات ومشاريع الاسكان الشعبي ساعدت في تحسين المظهر الحضري للخرطوم ؟
٥. هل فكرة الاسكان الشعبي شملت العاصمة فقط ام ذهبت إلى ابعد من ذلك ؟

## **ثالثا : هدف البحث :**

يهدف البحث إلى التعرف على أماكن وجود تجمعات الاسكان الشعبي في ولاية الخرطوم وتوزيعها ، ومدى ملائمة تلك المساكن للسكن ، وكيفية تصميمها وانشاءها وشروط توزيعها على المستحقين ، وهل حل الاسكان الشعبي مشكلة السكن للمواطن خاصة من ذوى الدخل المحدود والشريحة الضعيفة ام لا ، ومن ثم هل ساعد في القضاء على العشوائيات وتحسين الشكل الحضري للمدينة .

#### **رابعا : منهجية البحث :**

تقوم منهجية البحث في التعرف تاريخ الاسكان في العالم ، ونظريات توفير هذا الحق للمواطنين ، وتطبيق نظام وتجارب الاسكان في دول العالم المتقدمة والنامية ، وتجربة السودان في مجال الاسكان الشعبي ، ، اختيار حالة للدراسة وهي ( الاسكان الشعبي في الوادي الاخضر ) بمنطقة شرق النيل ثم الوصول للنتائج والتوصيات .

#### **خامسا : تنظيم البحث :**

لقد تم تنظيم هذا البحث ووضعه في بابين رئيسيين ، بحيث يحتوى الباب الاول على ٧ فصول ،، والباب الثاني على ٣ فصول .

#### **سادسا : حدود البحث :**

أ- نجد ان البحث قد قام بدراسة الاسكان الشعبي بولاية الخرطوم في الفترة من ٢٠٠١ م حتى ٢٠١٥ م .

ب- اختيار اسكان الوادي الاخضر من بينهم حالة للدراسة .

ت- تم اخذ المعلومات والبيانات وكل ما يتعلق بالاسكان الشعبي من ، صندوق الاسكان والتعمير الولائي ، وصندوق الاسكان والتعمير القومي ، بالإضافة لبعض المراجع الخارجية وموقع الانترنت ( كلها مذكورة اخر البحث ) .

# ❖ الباب الاول :

## الفصل الاول

### ١-١ مقدمة .

- ١-١-٢ معنى الاسكان .
  - ١-٢-١ عند المعماري .
  - ٢-٢-١ عند المخطط العمراني .
  - ٣-٢-١ عند السياسي .
  - ٤-٢-١ عند الاقتصادي .
  - ٥-٢-١ عند القانوني .
  - ٦-٢-١ عند الاجتماعي .
  - ٧-٢-١ عند المنتج .
  - ٨-٢-١ عند الادارى .

### ١-٣ الاسكان قضية العالم الرئيسية .

- ١-٣-١ الاسكان في الدول المتقدمة والنامية .
  - ١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة .
  - ١-٣-١-٢ الاسكان في الدول النامية .

### ١-٤ تعريف الاسكان .

- ١-٤-٥ النمو السكاني والاسكان .
  - ١-٤-٥-١ 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 وال عمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان.

## ١-١-٢ معنى الاسكان :

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

١-١-٢ 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 .

١-١-٣ 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 .

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

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

١-١-٦ 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.

١-١-٧ 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.

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

### **١-٣-١ الاسكان 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 لاجتهدات 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 الاسكان في الدول المتقدمة والنامية :**

#### **١-١-٣-١-١ الاسكان في الدول المتقدمة:**

مفاهيم مشتركة... ومعايير موحدة... وأهداف واضحة، وحركة متوازنة، وعمل متكامل... وهو ليس مشكلة موسمية يجتمع لها المفكرون والمخططون والمهندسوں كلما دعت الظروف إلى ذلك ... ولكنها مشكلة مستمرة تقوم على رعيتها وتوجيها 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 كلية... والمقاول في موقعه... والمخطط في مكان عمله.

#### **١-١-٣-١-٢ الاسكان في الدول النامية:**

مفاهيم متباعدة، ومعايير متنافرة، وأهداف غامضة، وحركة متعمدة، 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 والاجتهدات والقرارات المشرعة والمشروعات التي لا تنضج .

### **١-٤ تعريف الاسكان :**

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 والنوافحى لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان أو لإختيار مسكن معين .

في جميع أنحاء العالم لا يمثل السكن مكاناً للسكن فقط ولكنه أيضاً للسكنية، فالسكن 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 والاسكان :**

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 الاسكان .

#### **١-١-٥ تقييرات 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 مدعاة بالمقدمة المالية لتلبية الحاجة السكنية .

## **في تقدیرات الحاجة السکنية والطلب على الإسكان ينبغي مراعاة النقاط التالية:**

- أ- يعتبر الطلب الفعلي على الإسكان مقاييساً غير جيد للحاجة السکنية الإجمالية وأنه لا يقيس مجمل الطلب المحتمل على المساكن والذي يمكن أن يؤثر على سوق الإسكان فيما لو دعمت الحاجة السکنية بالقدرة الشرائية .
- ب- تعتبر تقدیرات الحاجة السکنية والاستثمارات الازمة لتلبیتها واحدة من أهم المعطيات الواجب توفرها لإعداد الخطط والاستراتيجيات المتعلقة بالإسكان ولوضع البرامج والمشاريع الاستثمارية الازمة لتنفيذها، كما إنها ضرورية لتحديد حجم الفجوة بين الحاجة السکنية والطلب الفعلي وبين الطلب والعرض الإسكاني . وهي أيضا ضرورية في تقدیر حجم الدعم اللازم توفره للفئات المتدنية الدخل للحصول على المسكن الذي يحقق الحد الأدنى من المتطلبات الضرورية للحياة.
- ت- يتم تقدیر لحاجة السکنية الناتجة عن النمو السکاني وتشکيل الأسر ومن خلال احتساب الزيادة السنوية للسكان وقسمتها على معدل حجم الأسرة مع مراعاة الفئات المستهدفة للإسكان .
- ث- إضافة للمساكن الجديدة، يجب تقدیر عدد المساكن التي بحاجة إلى استبدال) وهي المساكن غير المقبولة فهي المساكن الهامشية والمساكن المبنية من مواد غير دائمة وهي تشتمل على البراكیات والخیم وبيوت الشعر وبیوت الطین والکھوف والکرفانات والمساکن الآيلة للسقوط، وهذه الفئة من المساكن غير قابلة للتطوير لتصبح مساکن دائمة ومقبولة، إذ لابد من إزالتها واستبدالها بمساکن أخرى مقبولة .(كما يجب تقدیر الحاجة الناتجة عن اهلاك الوحدات السکنية ) ، حيث يحسب معدل التأكل السنوي للمساكن المقبولة بالاعتماد على بيانات إحصائية وهندسية.

## الفصل الثاني :

١-٢-١ تاريخ المسكن والاسكان في العالم .

١-٢-١-١ اهم اشكال السكن .

١-٢-١-٢ مكونات المسكن .

١-٢-١-٣ مواد بناء المسكن .

١-٢-١-٤ انشاء المسكن الحالى .

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

٢-٢-١-١ امن الحيازة القانوني .

٢-٢-١-٢ القدرة على تحمل التكاليف .

٢-٢-١-٣ الصلاحية للسكن .

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

٢-٢-١-٥ تيسير تلبية الاحتياجات .

٢-٢-١-٦ الموقع .

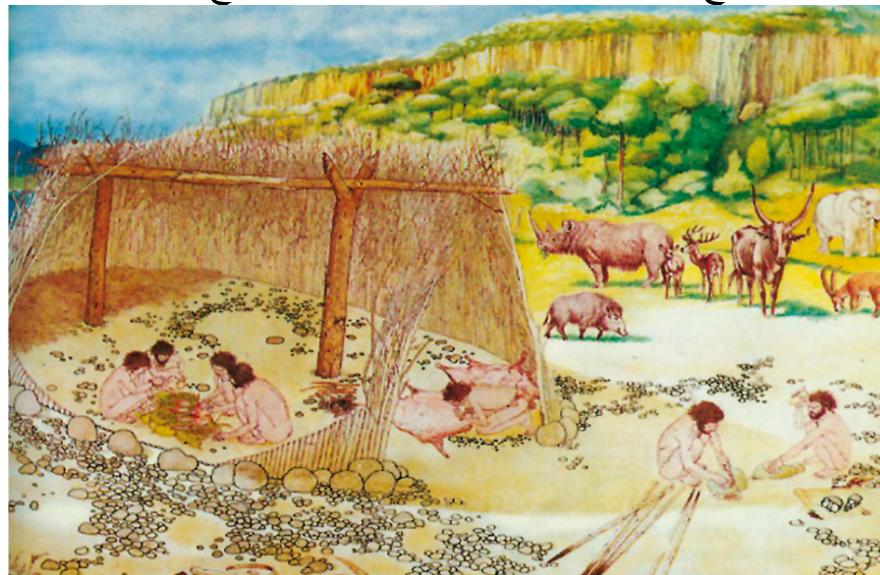
٢-٢-١-٧ الملائمة من الناحية الثقافية .

٣-٢-١ اليوم العالمي للاسكان .

## ١-٢-١ تاريخ المسكن والاسكان في العالم :

لم يكن موضوع الاسكان وليد 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 ، عليه يجد في كنف ما يمتلكه من مأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض ويوفر له نوعا من الحماية والاستقرار ، ويجعله قادرا على بذل ما يمكن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الارض ، وكانت البدايات كالتالي :

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 أدناه :



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 وظام الحيوانات، وغطّاها 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 اقتني الحيوان ودجنه، كما عمل بالزراعة انظر الصور أدناه :



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 سوريا 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 العمالى :**

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 البدوى :**

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 يتاسب مع تنقلات العشيرة؛ سعياً وراء المرعى والكلأ .

### **ث- السكن الطلابى :**

عادةً ما يتم إنشاؤه قريراً 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 والزراعى :**

يكون عادة بيوتاً منفصلة ضمن المزارع، أو قرى تناخها، 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 تتتوفر 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 يتتوفر في المسكن: قسم نهاري يتضمن غرفة للمعيشة وأخرى للضيوف والمطبخ، وقسم ليالي يتضمن غرف النوم، إضافة إلى الشرفات والحمام. وتراوح عادةً مساحة المسكن الواحد بين ٦٠ - ٢٥٠ م<sup>٢</sup> (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 والتقىم العلمي والتكنولوجي، وتم اختيار مواد البناء من المتوفر في البيئة ويلائمه، وبما يناسب ظروف استخدام المسكن وطبيعة القاطنين فيه .

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



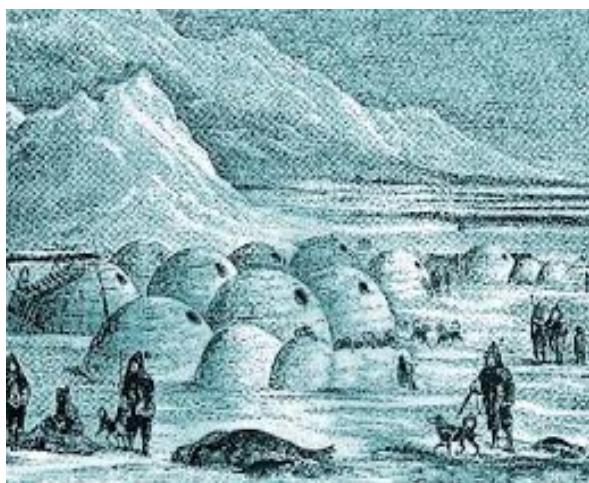
صورة رقم (٥)

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

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



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 النيئ أو المشوي، أو من الخشب، واستخدم في الأسقف جذوع الأشجار والأغصان والطين، وسرعان ما اكتشف إنشاء القوس arch ، والقبة dome ؛ مستخدماً في بنائها الحجارة المنحوتة التي تتماسك بالاحتكاك بين سطوحها المتماسة، كحلول ذكية للسقوف ولا تزال شواهدنا حية إلى اليوم انظر الشكل أدناه :



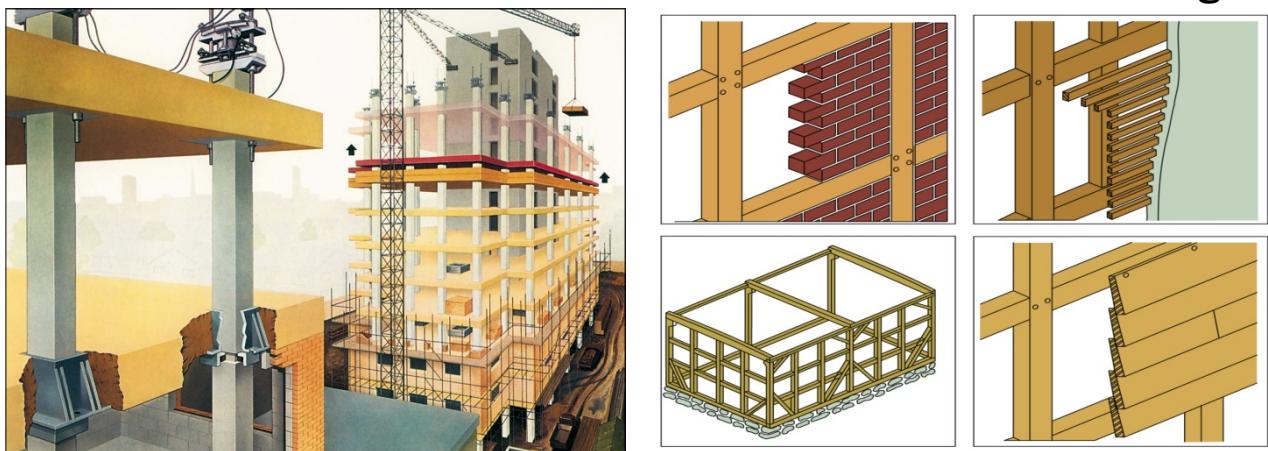
صورة رقم (٩)

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 البناء وطرايئه، إذ استخدمها في إنشاء المساكن في أواخر القرن التاسع عشر مما شكل علامة فارقة في تبدل طريقة البناء التي كانت سائدة وانحسارها .

#### ٤-١-٢-٤ انشاء المسكن الحالى :

تتنوع وسائل البناء ومواده بين بلد وآخر، وبين منطقة وأخرى، ففي البلدان التي تتواجد فيها الأخشاب إحدى الصناعات الرئيسية، يشاد هيكل المسكن من الخشب، كما هي الحال في أوروبا وأمريكا الشمالية واليابان كما يستخدم الفولاذ في إنشاء المباني الهيكالية العالية انظر الشكل التالي :



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

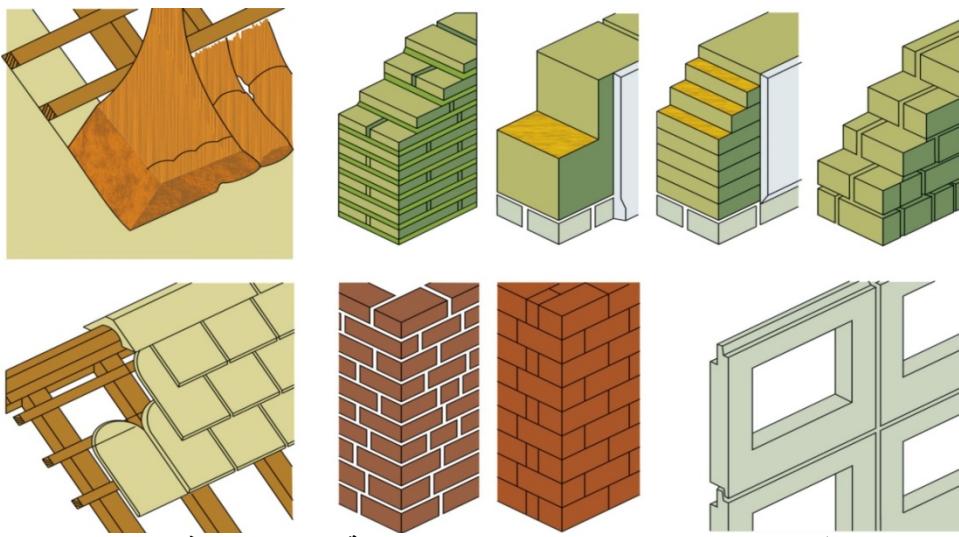
المصدر : مجلة مجتمع وعمان .

وفي سوريا - 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 العادي والمسلحة، وأحياناً تستخدم الرَّكَة الحجرية المرصوفة برابط من المونتا 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 الإنسانية، مثل البلوك الإسمنتي cement blocks والحجر المُقصَب، والحجر المنحوت والحجر المغموم في الخرسانة، وكذلك الطابوق الغُضاري المشوي ، ويستخدم الرخام والحجر في اكسائها ، كما تكتسي الجدران من الداخل والخارج بالطينية الاسمنتية وقد تكتسي الحوائط والارضيات من الداخل باللواح الخشبية او الرخام او السيراميك.

ج- العنصر الأساسي لانشاء الاعمدة والسقوفات هى الخرسانة المسلحة .



الصورة رقم ( ١١ ) اعلاه يوضح استخدام المواد المختلفة لبناء المسكن في الوطن العربي  
المصدر : مجلة مجتمع و عمران .

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

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

### أ- اعلان الحق في التنمية :

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

#### المادة ( ٨ ) :

ينبغي للدول ان تتخذ على الصعيد الوطني ، جميع التدابير اللازمة لاعمال الحق في التنمية و يجب ان تكفل تكافؤ الفرص للجميع في امكانية حصولهم على الموارد الاساسية والتعليم والخدمات الصحية والغذاء والسكن والعمل اضافة للتوزيع العادل للدخل .

### ب- اعلان التقدم والنماء في الميدان الاجتماعي :

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

### ت- اعلان فانکوفر في شان المستوطنات البشرية ١٩٧٦ :

الذي اعتمدته مؤتمر الامم المتحدة للمستوطنات البشرية في عام ١٩٧٦ وينص الفرع الثالث المادة ٨ والفصل الثاني ( ٣-١ ) على التوالى على ما يلى ،، ان السكن والخدمات المناسبة حق اساسي للانسان يفرض على الحكومات ويجب ان يوفر لكل الناس ، وذلك بتقديم مساعدة مباشرة الى اقلهم حظا عن طريق برامج موجهة تعتمد عاي الجهد الذاتي والمجتمعى وينبغي للحكومات السعي الى تذليل جميع العقبات التي تحول دون بلوغ هذه الاهداف .

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

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

#### **١-٢-٢-١ أمن الحياة القانوني:**

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

#### **٢-٢-٢-١ القدرة على تحمل التكاليف:**

نبغي ألا تتضمن التكاليف الشخصية أو الأسرية المرتبطة بالسكن على تهديد تلبية الاحتياجات الأساسية الأخرى أو الانتهاص منها .

#### **٣-٢-٢-١ الصلاحية للسكن:**

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

#### **٤-٢-٢-١ توافر الخدمات والمواد والمرافق والهيكل الأساسية:**

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

#### **٥-٢-٢-١ تيسير تلبية الاحتياجات:**

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

#### **٦-٢-٢-١ الموقع:**

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

## **٧-٢-١ الملائمة من الناحية الثقافية:**

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

هذا وقد 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 يهدف إلى توفير "السكن اللائق للجميع" واجراء البحوث اللازمة لذلك.

## **٣-٢-١ اليوم العالمي للإسكان:**

خصصت الأمم المتحدة يوم عالمي للإسكان وهو أول يوم إثنين من شهر أكتوبر من كل عام؛ كمناسبة رسمية تهدف إلى بيان حالة المدن والقرى؛ لتنذير العالم بالمسؤولية المشتركة لتوفير مساكن للأجيال القادمة ، الأمر الذي حتم على الحكومات والأنظمة اتخاذ التدابير والإجراءات الالزمة لتعزيز الحق في السكن، وتمكين المواطنين من الحصول على المسكن الملائم والميسر والأمن؛ وكذلك ضمان إدراكهم الكامل والمتناهي 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 الإسكان هي قضية أساسية يجب أن تكون حاضرة، علي الدوام، في أذهان المشرعين والساسة والمخططين.

## الفصل الثالث :

### ١-٣-١ مظاهر المشكلة الاسكانية في العالم .

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

##### ١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في الدول المتقدمة .

###### ١-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في الدول الغربية .

###### ٢-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في الدول الشيوعية .

###### ٣-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان في الدول الغربية .

###### ١-٣-١-٢-٣-١ التجربة الايرلندية في السكن .

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

###### ١-٤-١-٢-٣-١ التجربة الروسية في السكن .

#### ٣-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في دول العالم النامية .

##### ١-٣-٣-١ المساكن الجاهزة .

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

##### ٤-٣-٣-١ انواع المساكن الأساسية .

#### ٢-٣-٣-١ التجارب الدولية في 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 .

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

### ١-٣-٥ التقييم لتلك التجارب في الدول التي شملتها الدراسة .

### ١-٣-٦ تجربة السودان في مجال الاسكان الشعبي 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 الشعبي في الخرطوم

#### والجهة التي قامت بتطبيقه .

#### ٥-٦-٣-١ ماذا فعلت الجهة القائمة لكي توفر الاسكان الشعبي للمواطنين .

### **١-٣-١ مظاهر المشكلة الاسكانية في العالم :**

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

#### **ا - النوم على الارصفة :**

ظاهرة توجد في اغلب دول العالم .

#### **ب - ظهور الاحياء الفقيرة :**

توجد في كل مدينة احياء فقيرة تشوّه مظهرها المورفولوجي ، ويرجع السبب في ذلك الى عجز الدولة او الحكومات على ايجاد مسكن ملائم للافراد من معهودى او منخفضى الدخل .

#### **ت - اكتظاظ الاحياء الفقيرة بالسكان :**

ان الكثير من الاحياء الفقيرة او ما يسمى عند البعض بالاحياء الكئيبة او المتدينة ، تعانى من الازدحام في السكن فيمكن ان يصبح مسكن واحد يأوى العديد من الافراد بحيث يفقد المرء خصوصيته ، في بعد المجتمعات نجد الافراد يتقاسمون غرفة واحدة لاتزيد مساحتها عن ٢٢٥ قدمًا مربعا فيقضي هذا الى النوم بالتناوب .

#### **ث - احتلال اراضي الغير :**

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

#### **ج - الاسكان مشكلة متعددة الجوانب والابعاد :**

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

## **٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في دول العالم المتقدمة والنامية :**

هناك تباين واختلاف شديد بين السياسات الاسكانية في المجتمعات الغنية والفقيرة بالرغم من تشابه المشكلات الاسكانية في المظاهر الا ان طبيعتها وعلاجها تختلف اختلافا كبيرا بين العاملين ، فالمجتمعات الغنية تتمتع بالاستقرار السياسي والقدرة الاقتصادية وبالتالي لها القدرة على مجابهة هذه المشاكل بالإضافة إلى ذلك ان سكانها يتمتعون بدخل عال ، كذلك تشجيع الحكومات على القروض لبناء او شراء سكن .

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

### **١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في دول العالم المتقدمة :**

#### **١-١-٢-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في الدول الغربية :**

هناك انظمة لتوفير السكن في تلك الدول :

الحكومة تبني لفئه معينة ذوى الدخل المنخفض- كبار السن- ذوى الاعاقات ويتميز بالاتى :

- نظام راسمالى.
- الدفع تنتجه شركات (الاقتصاد الخاص- الجمعيات) .
- يختلف شكل المسكن او الشقق حسب الدفع .
- خدمات راقية وتشطيب ممتاز حسب الامكانيات وبالسوق الحر .

#### **١-٢-٣-٢ تطبيق نظام الاسكان في الدولة الشيوعية :**

كل المبانى تبنيها الدوله وتكون ملكيه للدولة والتقييم مبنى على الولاء للدولة ويتميز بالاتى :

- كل المبانى ملك الدولة وحسب وضعك وانتمائك السياسي(الحزب) .
- سكن بعد فتره وعلى حسب التملق والانتفاء السياسي .
- سكن فقير ونمطي وتصغير المساحات الداخلية وتشطيب غير جيد وضعيف وكتل المبانى متكدسه .

### ٣-١-٢-٣-١ نموذج لتطبيق نظام الاسكان في الدول الغربية :

#### ١-٣-١-٢-٣-١ التجربة الايرلندية في السكن :

قدمت التجربة الايرلندية 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 الايرلندية جهداً كبيراً وملموساً لتخفيض أعباء الشباب، وقدمت لهم الحل دون إرهاقهم 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 الايرلندية، جان لو سوليغان، تجربة بلادها لدعم الإسكان التعاوني خلال أعمال منتدى جدة الاقتصادي ١٣ ، وأثارت التجربة إعجاب المشاركين كحل ابتكاري لأزمة الإسكان في غالبية الدول، وتتلخص التجربة في أن توفر الحكومة الأرضي، وتنظم عمليات البناء بمستويات مختلفة في إطار إستراتيجية الإسكان العام .

وتشكل أزمة السكن في أيرلندا هاجساً مؤرفاً 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 العمراني .. القاهرة ١٩٩٢ م



الصورة رقم ( ١٣ )

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

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

### ١-٢-٣-١ التجربة الروسية في السكن :

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

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

وبدأت الحقبة السوفيتية، في عام ١٩١٧ وانتهت في عام ١٩٩١ ، عندما خرجت روسيا وبيلا روسيا وأوكرانيا من اتحاد الجمهوريات السوفيتية، وحذرت حذوها بقية الجمهوريات السوفيتية.

### ومن أجل التقدم النوعي في توفير المساكن للمواطنين الروس :

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

وقال غريزلوف في معرض حديثه عن القضايا السكانية في روسيا "إن الاتجاه العام للتغيير هذا النمط هو نقل قسم من السكان من المدن إلى ضواحيها .

وعلى حد قوله إن هذا النمط يتيح للملايين من العائلات بناء مساكن بحجم تريده وفي حدود تكلفة مقبولة ، واقتراح تحويل الأراضي الواقعة في ضواحي المدن والتي تدرج شكليا في صنف الأرضي الزراعية ولكنها لا يمكن استخدامها عمليا لأغراض الزراعة، إلى صنف الأرضي 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 في روسيا يسير بوتيرة متزايدة ، إلا أن الطلب على الشقق لا يزال يفوق العرض، ويبقى سعر المتر المربع للوحدة السكنية يفوق إمكانيات العديد من المواطنين الروس ، لكن السلطات تعمل على حل تلك المشكلة على صعيدتين.

أولا:

عزم الحكومة على ضخ مبالغ إضافية لإنشاء المبني السكني في السنوات المقبلة تصل إلى ثلاثة أضعاف ما هو عليه اليوم وتكتفي لبناء مئة و أربعين مليون متر مربع في العام- أي بمعدل واحد لكل مواطن روسي.

## وثانياً :

مساعدة الراغبين بامتلاك شقق من خلال الرهن العقاري أو ما يعرف بالإيباتيكا، لكنَّ هذه الخدمة لا تزال في مرحلة 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 أدناه توضح أحد 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

### ١-٣-٣-١ تطبيق نظام الاسكان في 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 الأجر 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 الأغلى.

٢-٣-٣-١ الاعتماد على النفس مع المساعدة: من خلال العون الحكومي يتم تحفيز السكان ببناء منازلهم بأنفسهم عن طريق تدريسيهم وتعليمهم ولكن هذه التجربة أثبتت فشلها أيضاً غالباً ما بيني 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 فقد تحول التناقض 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 شيء حيث يجب التفكير في وسائل لتقليل نفقات البناء حيث لا تستطيع الدول النامية إنشاء مباني كذلك الموجودة في الدول الصناعية ، والصور أدناه توضح بعض نوعيات المساكن في الدول النامية .



الصورة رقم (١٦)  
المصدر:الاسكان والتربية المستدامة في الدول النامية .. احمد منير ١٩٩٢ م

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

### ١-٢-٣-١ تجربة باكستان:

يمثل المشروع المختار حي سكني في العاصمة الجديدة اسلام آباد لذوى الدخل المحدود والمنخفض وعدهم ٤٥١٥ نسمة ، ويضم ٦٤٥ وحدة سكنية بجانب الخدمات العامة مثل المدارس والمساجد والمراكم التجارية والملاعب الرياضية .. تم تخطيط العاصمة الجديدة، اسلام آباد - بالقرب من رواليوري في شمال باكستان 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 الواقع الذي استطاع أن يتطور بصورة سريعة ليواهم 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٪، و ٢٣٪ للاستخدامات الأخرى (في الأغلب صناعات خفيفة) وقد بدأ العمل في هذا التجمع السكني في عام ١٩٦٧م، وتم الانتهاء منه وتسلیمه 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 الأسمنتى أو الزنك كما استخدمت الواح الزنك في الأسفف 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 إلى أن 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 ميسرة لمدة ٢٠ أو ٢٥ سنة ، الصور أدناه توضح المساكن المشيدة لمحدودي الدخل بباكستان :



الصورة رقم (١٨)

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



الصورة رقم (١٩)

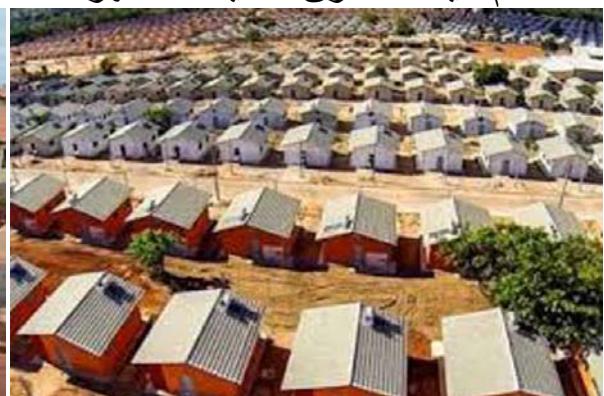
المصدر: النمو الحضري وازمة الاسكان .. د/ عبد الحميد ديلمی ١٩٨٤ م

## 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 المكسيكية، 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 المبنى بخصم نسبة من المرتب لعدة سنوات.

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

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



الصورة رقم ( ٢١ )

المصدر: المصادر: مشكلات الاسكان الحضرى ... د/ محمد عزوز .

الصورة رقم ( ٢٠ )



الصورة رقم ( ٢٢ )

المصدر: المصادر: مشكلات الاسكان الحضرى ... د/ محمد عزوز .

### ٣-٢-٣-١ تجربة تونس :

أن النمو السكاني في تونس يُعد من أكبر النسب في العالم، وما تقوم به وزارة الإسكان من مشاريع للإسكان ومن زيادة ميزانية وزارة الإسكان زيادة كبيرة جداً، وذلك لإنشاء مساكن جديدة بخدماتها المتكاملة لينعم ذوي الدخل المحدود بسكن مريح يلبي متطلباته.

و الجدير بالذكر ان الفئة المستهدفة كما ذكرت الوزارة هي فئة محدودي الدخل ، دخلهم لا يتعدى ال ١٠٠ دولار شهرياً ، 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 .

و جد إن الوزارة تعمل ضمن دورها التنظيمي، بينما ترك 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 للفرى المقترحة للإسكان و ١٠٪ للخدمات العامة و ٥٢٪ للطرق، ٣٪ للفراغات المفتوحة ، وتضم كل قرية من هذه القرى الجديدة من ٨٠-٧٠ 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 )  
المصدر: مجلة الاسكان التونسية .



الصورة رقم ( ٢٧ )  
المصدر: مجلة الاسكان التونسية .

والجدير بالذكر ان مواد البناء المستخدمة لبناء تلك المساكن هى البلاك الفخارى والاسمنت والخرسانة 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 تترواح من ١٥ الى ٢٠ سنة .

#### ٤-٣-٣-٢-٤ 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 لتسوّع ٨٥٠,٠٠٠ شخص وتضم 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 / hectare، حيث تم توزيع استعمالات الأرضي بحيث يخصص ٥٠% للإسكان، و١٠% للخدمات العامة، و١٦% للطرق وأماكن انتظار السيارات، و٢٤% 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 تسوّع ٣٥,٠٠٠ نسمة بما في ذلك المركز التجاري والمساجد والفنادق والمدارس الثانوية والابتدائية والملعب والسينما والوحدات العلاجية.

استخدمت مواد البناء المحلية البسيطة كالطوب الأخضر والطين في الحوائط ، والأخشاب 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 وتشجيره والتوفيق الصحيح ل توفير 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 التي تستعرض النماذج المختلفة المراد بناءها في مورتانيا .



الصورة رقم (٢٨)

المصدر: منشورات المؤتمر الدولي للاسكان ... القاهرة ١٩٩٢ م



الصورة رقم (٢٩)

المصدر: منشورات المؤتمر الدولي للاسكن ... القاهرة ١٩٩٢ م



الصورة رقم (٣٠)

المصدر: منشورات المؤتمر الدولي للاسكن ... القاهرة ١٩٩٢ م

## ٥-٣-٣-٢-٤ تجربة الهدن:

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 موقعًا، بينما يجري العمل في إنشاء ٤٤ موقعًا آخرًا، 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 الحقيقة إلى المأوى حيث يصعب على محدودي الدخل دفع ٢٥٪ من قيمة الموقع وتقسیط باقي الثمن.

ونظراً لأن الاستثمار في العقارات يُعد من أربح الاستثمارات، كما أن الأهالي ينظرون للمواقع التي يحصلون عليها كضمان ضد تضخم الأسعار وتأمين مستقبل 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 الحقيقة إلى المأوى، ومحاولة الوصول إلى نظام للتوزيع والحصول على تتميمية في مقدرة 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 وقع 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 قدمً /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 الموقع بمجرد استلامها ويبداوا في البناء، إلا أنه بعد مرور ١٥ يوماً لم يبدأ العمل سوى في موقعين، بينما لم يبني تسعة آخرون سوى لبشرة عادية، وترك الباقي (٢١) موقعهم خاوية ، ولذلك فقد رأت الهيئة ضرورة إعادة تقييم المشروع حيث أتضح أن ٥٠٪ من المشاركين ليس لديهم الإمكانيات المادية لبدء البناء، أما الباقي فقد أكملوا 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 وتنتقل الأسرة للإقامة في الموقع، مع تحديد مدة ثلاثة أشهر لاستكمال البناء ، إلا أن هذه القيود لم تدفع السكان الجدد إلى البدء في البناء، وبالتالي قامت الهيئة خلال ١٥ يوماً بسحب الأراضي من السكان وإعطائهما لسكان آخرين من قائمة الانتظار، مع وضع بعض القواعد، منها أن يشرع الساكن في البناء فور تسلمه 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 الأرضي إلا عن طريق الوراثة أي منع البيع والشراء فيها.

وقد تم تنفيذ هذه السياسة بدقة، وتم سحب الأرضي من عدد من السكان وإعطائهما لآخرين وقد أوضح هذا الإجراء جدية الهيئة وبالتالي لم يتقدم للحصول على الأرضي 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 تتنمي 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 على 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.

وحلّ لهذه المشكلة فقد خصصت الهيئة جزءاً من المشروع الإرشادي كمنطقة استقبال لتلك العائلات، حيث تتنقل العائلات المحتاجة إلى مأوى عاجل إلى تلك المنطقة وتقيم في مسكن مؤقت (عبارة عن أكواخ من جذوع وأفرع الأشجار) لمدة ١٠-٥ أيام ثم تخصص لهم موضع 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 الواقع الدائمة، إلا أنه كانت هناك بعض الأسر التي تنتهي 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 تكلفتها ١,٥٠٠ روبيه، يقوم بتسديدها الساكن كاملة عند بداية شغله للموقع.

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

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 الحضري ... د/ محمد عزوز .



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



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

## ٦-٣-٣-٢-٦ 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 الآخر 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 كأسباب اقتصادية اظهرت الدراسة ان راجع لسوء استغلال الموارد المالية في خدمة قطاع الاسكان وايضا كأسباب ادارية راجع لعدم وجود مراكز متخصص للاسكان وكذلك عدم وجود وزارة مستقلة تعنى بشئون الاسكان كقضية ملحة تواجه اليمن عموما والمدن الرئيسية خاصة واحيرا وكأسباب 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 متزاول مستوردة.

- واظهرت 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 وبما لا يزيد عن ٣٠% من دخولهم حسب توصيات منظمة الامم المتحدة للمستوطنات.

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

واخيرا خرج المختصون بمجموعة من التوصيات التي ستقييد 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 لتببدأ 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.

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% والماليين بنسبة ١٤% والهنود بنسبة ٨% ومن الأعراق الأخرى بنسبة ١% وهناك أربع لغات رسمية لهذه الجمهورية وهي الصينية والماليزية والتأممية والإنجليزية وهذه اللغة الأخيرة هي لغة التعامل المالي والإداري ويعتبر مجتمعها يمثل العولمة ولقد نجحت سنغافوره في إيجاد حلول للتنمية عامة برغم أنها دولة صغيرة لاتتجاوز مساحتها ٦٤٠ كيلومترًا مربعاً ومحرومة من الموارد الطبيعية وأما في مجال الإسكان حيث وفرت السكن الميسر للمواطن ذي الجودة العالمية بسبب نظام الإدخار المتبع وجعل سداد أقساط السكن تتوافق مع إمكانيات الأسر المادية عن طريق صندوق التوفير المركزي بحيث يساهم فيه الموظف بخمسة في المائة من راتبه وخمسة في المائة يدفعها عمله ويحصل عليه الموظف كاملاً بعد بلوغه سن الخامسة والخمسين وقد عدل هذا القانون بحيث إن الموظف يستفيد من مدخلاته 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 السبعينيات مجلس تطوير الإسكان من أجل مجتمع يمتلك كل أفراده مساكنهم 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 وفي 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 لجنة الإسكان الصلاحيات بقوة القانون بحيث إن ٩% من أراضي الدولة هي ملكية عامة للدولة لها الحرية في استخدامها للمصلحة العامة ووفق ما تقرره الجهات والقطاعات المختلفة فهيئة الإسكان ليس فقط صلاحياتها بناء المساكن ولكن بل بناء البيئة والمجتمع والمناطق الخضراء بحيث إن ٨٠% من المساكن هي سكن عام

ملك للدولة وبقروض 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 أدناه يوضح تجارب الدول النامية في مجال اسكان محدودي الدخل :

الدولة	العدد المستهدف	عدد الوحدات السكنية	نظام وطريقة البناء	كيفية السداد
باكستان	٤٥١٥ نسمة دخلهم -٢٥٠ دolar ٧٠٠ سنويا	٦٤٥ وحدة	حوائط حاملة من الطوب الاحمر او الاسمنتى او الزنك ، اما السقوفات من الزنك والارضيات من الخرصانة المسلحة ، والمبانى طابق ارضى .	تخصم نسبة من الدخل الشهري الى ان يتم سداد المبلغ بالكامل
المكسيك	١٥٠٠ نسمة دخلهم -١٢٠ دolar ٢٥٠ دolar شهريا	٥٢٩ وحدة	استخدمت الخرصانة فى انشاء الهياكل والاسقوفات ، والطوب الاسمنتى للحوائط ، والمبانى ارضية او طابقين .	يتم سداد قيمة المبانى بخصم نسبة من المرتب لعدة سنوات
تونس	٥٦٠ نسمة دخلهم -٢٥٠ دolar ٧٠٠ دolar سنويما	٨٠ وحدة	حوائط حاملة من الطوب الفخارى، اما السقوفات والارضيات من الخرصانة المسلحة ، والمبانى طابق ارضى .	اقساط تدفع شهريا لمدة من ١٥ الى ٢٠ سنة
مورتانيا	٥٠٠٠ نسمة دخلهم اقل من ١٠٠ دolar شهريا	٨٥٠ وحدة	حوائط من المواد المحلية كالطوب الاخضر، اما السقوفات من الاخشاب ، والمبانى طابق ارضى .	اقساط تدفع شهريا لمدة من ١٠ الى ١٢ سنة
الهند	٢٠ اسرة كل اسبوع دخلهم اقل من ٦٠ دolar شهريا	٩٦٠ وحدة	حوائط من المواد المحلية البسيطة، اما السقوفات من الاخشاب والمرسلية، والمبانى طابق ارضى .	اقساط تدفع شهريا قيمتها تبدا من ٥٠ الى ١٠٠ روبيه 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 والملك ذاتهم والمتفععين ببناء المساكن بصورة تدريجية، وبشكل راسخ ومستمر، مما أضاف إلى الرصيد القومي للإسكان وحدات أكثر مما تنتجه كل جهود الإسكان العام مجتمعة، ويحدث ذلك أحياناً من دون مساندة من جانب الدولة.
٢. مزايا هذا الأسلوب لتوفير المساكن للمنتفعين وللدولة على حد سواء، ظهرت من خلال التجارب المعروضة الآتية:
  - أ- بناء الملك أو المستفيدين بطريقة التشييد التدريجي والذي يمكن الأسرة من أن توفق بين أولوياتها الذاتية في الإسكان وقدرتها على الدفع مع مرور الوقت كما يُهيء المرونة في تكيف 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 المتبعة في كافة التجارب المعروضة في الدراسة يعتبر أقل تكلفة من البناء الرسمي، من خلال تقاضي المصروفات العامة للمقاول الكبير واستخدام عماله الملك أو (المستفيد) ومن خلال استخدام تقنيات بنائية مبسطة و المناسبة مستوحاة من المهارات المتوفرة محلياً.
٣. يعتمد نظام السداد على دفع قيمة المبنى والارض على شكل اقساط شهرية تستمر لعدة سنوات إلى أن يتم سداد المبلغ بالكامل وهذا نظام مريح لذوى الدخل المحدود .
٤. نجد ان توفير السكن للشرائح ذات الدخل المحدود في تلك الدول لم يشمل كل الشرائح نظراً للعدمية الكبيرة لتلك الشرائح .
٥. نجد ان نظام الانشاء والبناء لتلك المساكن في باكستان وتونس هو اقرب لنظام الانشاء المتبع هنا في السودان لتشييد المساكن الشعبية .

## ١-٣-٥ التقييم لتلك التجارب في الدول التي شملتها الدراسة :

التجارب السابقة جيدة بعض الشئ لكنها لم تصل كلها إلى الشئ المطلوب لأنها افتقرت إلى الآتي :

١. عدم وجود احصائيات حقيقة تحدد عددي الاشخاص محدودى الدخل في تلك الدول .
٢. عدم وجود خطط علمية لحل مشكلة السكن لغياب الاحصائيات .
٣. ترك المواطنين يبنون مساكنهم بطريقتهم الخاصة ، وغياب التصميم المعماري هذا كله يؤثر على النسيج والشكل الحضري للمنطقة .
٤. عدم وجود نماذج للمساكن تم تجربتها واختبارها لتحديد قوتها ومتانتها ، وبالتالي استخدام انسب نموذج نجح في الاختبار ، واستخدامه في بناء المجمع السكني .
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 لمحدودي الدخل في اليمن مثلاً لتردى الوضع الاقتصادي .
٧. نجاح بعض التجارب لتوفير السكن لمحدودي الدخل كما حدث في سنغافورة .
٨. بعض التجارب مررت بمرحلة الفشل ، ولكن مع تغيير سياسات البناء والخطط وصلت إلى النجاح كما حصل في الهند .
٩. اغلب تلك التجارب ظهرت كحل جزئي بعد تفاقم مشكلة السكن ، بمعنى ان مشكلة السكن لم تكن مرصودة من قبل .
١٠. غياب التنسيق بين كل الجهات ذات الاختصاص والمسئولة عن الاسكان في كل تلك الدول .

واخيراً لا يمكن نقل تجارب بكمال تفاصيلها من بلدٍ لأخر، 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 تشغّل أذهان المخططين والمسئعين والمسؤولين ، فالواقع يشير إلى أن قضية الاسكان في السودان لم ترتبط بسياسات وخطط وبرامج محددة ، فالأجهزة الموجهة لسياسة الإسكان سواء التشريعية أو التنفيذية، انتهاية كانت أم مؤسسة ، لم تول قضية الاسكان أهمية كافية .

أثار هذا الأمر تساؤلا لدى الكثيرين حول أسباب وصول مشكلة الإسكان في السودان إلى هذا الحد من التردي ، 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 ، أم أنها ناتجة من كل هذه المناقص مجتمعة أو في إهمال وعدم التنسيق .

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

من ناحية أخرى يجب ان لا تقتصر السياسة الاسكانية على العاصمة المثلثة وولاية الخرطوم فقط كما يبدو الآن، لأن الغالبية العظمى 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 وتنزل على المستوى الولائي كجهة تنفيذية .

### **٢-٦-٣-١ المشاكل :**

#### **أ- السياسات الحالية :**

كما ذكرنا اعلاه، تفتقر السياسة الاسكانية الحالية في السودان الى خطط وبرامج تغطي كافة الولايات ومدن وارياف وبوادي السودان، فقد تمركزت جل السياسات الاسكانية الحالية في ولاية الخرطوم وأهملت باقي بقاع السودان، ولم يتم تقديم هذه هذه السياسات في غالبيتها حرقاً اساسي للمواطن، ولم تؤتي استحقاقاتها كقطاع خدمي يتمتع به المواطن السوداني .

#### **ب - النزاعات المسلحة :**

استمرار النزاعسلح و تفاقم أزمة التصحر، أدى لصعوبة تلبية حاجة النازحين لمساكن حيث لم تغطي السياسات الاسكانية سوى ما نسبته ٥٠٠.٥% من جملة النازحين الذي يقدر عددهم ب ٦ ملليون نازح وفقاً للمؤشرات الأخيرة .

**ت - عدم تخصيص ميزانية مقدرة لقطاع الاسكان :**  
اعتماد صندوق الاسكان والتعمير على الأرباح التي يجنيها من الاستثمار في السكن الفاخر في تمويل السكن الشعبي مما أدى إلى 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 الاسكانية 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 الاسكان .**

**د - لا يوجد تنظيم وتقنين في قضية ملكية الأرض والحيازات في السودان ، كما انه ليس هناك اتجاه لتثبيت الملكيات الفردية التاريخية وتملك 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 ١من البند ٢٥ في الميثاق العالمي لحقوق الإنسان؛ و تماشيا مع موايثق و معايير المفوضية السامية لحقوق الإنسان.**

**ر - لا توجد منظمات مانحة لتمويل قطاع الاسكان الشعبي .**

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

**س - لا يوجد إلزام لجميع قطاعات العمل الخاص والحكومي بتخصيص حد أدنى لبدل السكن لأجور العاملين والمتقاعدين بحيث يتاسب مع القيمة الفعلية للسكن في الخطة الإسكانية للدولة**

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

### **٣-٦-٣-١ المعوقات :**

- أ- الدخل المنخفض للافراد وارتفاع تكلفة السكن: يجب أن لا يتجاوز نسبه ما يدفع للسكن ١٠٪ 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 عدهم قليل يملكون أراضي كثيرة)- انخفاض الضربيه 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 ، إحجام 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 الدخول 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 السيئ في السودان الذي اثر على جميع فئات المجتمع .

### **٤-٦-٣-٤ اول ظهور لفكرة الاسكان الشعبي 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 الى توفير سكن ملائم وشرعي لمحدودي الدخل وقد تم تطويرها حالياً لتشمل جميع قطاعات المجتمع .

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

منه بدور هذه المشاريع في الإرتقاء بالبيئة العمرانية للمواطنين وذلك عن طريق إنشاء منازل بمواصفات فنية وهندسية ممتازة و تصاميم معمارية ترضي كل الانواع وبتكلفة اقتصادية معقولة ، ويتم تملك هذه المساكن بأقساط تتراوح بين ٣ - ١٢ سنه حسب مستويات دخل المواطنين .

#### ٦-٣-٥ ماذا فعلت الجهة القائمة لكي توفر الاسكان الشعبي للمواطنين :

١) إنشاء ودعم مصانع ومعامل تصنيع مستلزمات البناء .

٢) القيام بجميع الاعمال الهندسية ذات الصلة بغرض الصندوق من هندسة معمارية ومدنية وصناعية وكهربائية .

٣) العمل في مجال شراء وإستيراد مواد البناء .

٤) العمل في مجال الجيولوجيا وإنشاء المحاجر .

٥) بدأ العمل الفعلي لصندوق الإسكان والتعهير بالمسمى الجديد في ديسمبر ٢٠٠١ حيث كان عبارة عن مصلحة تتبع لوزارة التخطيط ، بدأ عمل المصلحة في السابق بتنفيذ مباني بالطين العادي(الطوب الأخضر) ثم تم تطوير التجربة التي ت التنفيذ بالطوب الأحمر وسقف بلدي عادي ، ثم انتقل الصندوق إلى السقف الليبي ، الذي ان وصل مرحلة البناء بالبلوك الاسمنتى لما له من مميزات ، عده بالإضافة إلى تحسين السقف ليصبح خرساني لما فيه من كل المميزات .

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

٧) يعتبر السكن الشعبي هو الاساس في عمل الصندوق ثم تأتي بقية الانواع الأخرى 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 يغطي الصندوق من المشاكل التي تحدث في بعض الاحيان من سقوط لبعض الاسوار حيث تتم إعادة بناء ذلك عن طريق المقاول مرة أخرى للتزام منه تجاه الصندوق .

١٠ ) يتم تمويل السكن الشعبي بواسطة الاقساط والمقدمات التي تدفع من قبل المواطنين حيث ان المقدم المدفوع بواسطة المواطن لايفي حتى بمبلغ الخدمات ، على 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 .

## **٤-٤ اهداف ونشاطات وتحديات صندوق الاسكان والتعمير بالولاية :**

- أ- بناء المساكن الشعبية والإستثمارية بمحفظة أنماطها وتمليكها للمواطنين حيث قدر عدد المستهدفين بالسكن الشعبي من الأعوام ٢٠٠١م إلى ٢٠١٥م بـ(٢٨٠٠٠) ألف شخص يتم توزيعهم على (٤٠٠٠) الف وحدة سكنية (بواقع ٧ أفراد للاسرة ، و حسب أسس الإستحقاق لكل نوع ،، علماً بان الطلبات المقدمة حتى العام ٢٠١٥م للحصول على سكن شعبي بلغت ٥٠٠٠ الف طلب .
- ب- العمل على جذب وتشجيع رؤوس الأموال الأجنبية والمحلية وغيرها للإستثمار في مجال الإسكان كجزء من حلول مشكلة الإسكان في الخرطوم .
- ت- تعزيز وتشجيع مجموعة واسعة من الشركات على 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 إلى ما هو ملائم وانجع مع ظروف البناء في السودان .

### **نشاطات الصندوق :**

- أ- يقوم الصندوق بتشيد المساكن الشعبية للمواطنين على أن يتم سداد التكلفة على أقساط تصل إلى ١٢ عاماً أو قد تصل إلى ١٥ عاماً، عليه فإن ذلك يساعد إستقرار المواطن وبالتالي زيادة الناتج القومي والقيمة المضافة للموقع التي بها مشاريع الصندوق
- ب- يهدف من خلال عمله في برنامج الإسكان الشعبي إلى تحقيق أن السكن الشعبي مأوي لم لا مأوي له وذلك عن طريق توفير منزل صحي مريح يتكون من المنافع الرئيسية التي تلبي متطلبات السكن الحديث
- ت- يقوم الصندوق أيضاً بإنشاء المساكن الإستثمارية الفاخرة التي تعتبر المورد الرئيسي في تنفيذ برامج السكن لشعبي حيث تهدف إلى 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 على السكن الشعبي نسبة لعدم تنااسب التكلفة الحقيقة للمنزل مع المقدم المدفوع .
- ب- تعسر مستأجرى السكن الاستثماري عن مواصلة السداد مما يؤثر سلباً على مشاريع السكن الشعبي .
- ت- الإقبال المتزايد من قبل الهيئات النقابية للمؤسسات على السكن الشعبي يشكل ضغطاً متزايداً على الموارد المادية والبشرية .

## **الفصل الخامس :**

**١-٥ انواع المساكن التي يقدمها صندوق الاسكان والتعهير بالولاية :**

**١-٥-١ اهداف السكن الشعبي .**

**٢-٥-١ انواع المساكن :**

**١-٢-٥-١ السكن الشعبي .**

**٢-٢-٥-١ السكن الاقتصادي .**

**٣-٢-٥-١ السكن الاستثماري .**

**٣-٥-١ اقسام السكن الشعبي :**

**١-٣-٥-١ سكن شعبي داخل الخطة .**

**٢-٣-٥-١ سكن شعبي خارج الخطة .**

**٣-٣-٥-١ ش肯 شعبي محسن .**

## **١-٥-١ أهداف السكن الشعبي :**

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

## **١-٥-٢ انواع المساكن :**

### **١-٢-٥-١ السكن الشعبي .**

السكن الشعبي هو مسكن بسيط خصص أساساً للشراائح الضعيفة وذوي الدخل المحدود ، وهو مكون من طابق ارضي وحيد ويتبع لنظام حساب الدرجات في 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 يقسّط على دفعات شهرية قد تتراوح في 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 أعلى في الشهر ، وغالباً ما توجد هذه المساكن في شكل مخططات سكنية في اطراف العاصمة ، ويتم تسليمها بعد عامين من التقديم .

### **١-٢-٥-٢ السكن الاقتصادي .**

السكن الاقتصادي هو مسكن محسن خصص أساساً للشراائح ذات الدخل المتوسط ، ولا يتبع لنظام حساب الدرجات في الاستحقاق ، ويتم تسليمه مباشرة بعد اختيار موقعه ودفع مقدم وقدره ٣٠ % من جملة المبلغ التي تبلغ ٦٠ الف جنيه ، وباقى المبلغ يقسّط على دفعات شهرية قد تتراوح في السداد من ١٠ سنوات الى ١٢ سنة ، حسب الوضع المادى للشخص ، و غالباً ما توجد هذه المساكن في موقع افضل حالاً من موقع السكن الشعبي ، ونجد مكون من طابق ارضي وحيد ، والتسليم فوري بعد دفع المقدم ولا يخضع لنظام النقاط .

### **٣-٢-٥ السكن الاستثمارى .**

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

### **١-٣-٥ اقسام السكن الشعبى :**

#### **١-٣-٥-١ سكن شعبي داخل الخطة .**

يتم حسب لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية .

#### **١-٣-٥-٢ سكن شعبي 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 المدى الزمن للإجراءات .

#### **١-٣-٥-٣ سكن شعبي 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 .
- ٦-١-١ اماكن وجود واسماء السكن الشعبي المنتشر بولاية الخرطوم .
  - ٦-١-١-١ اسكان الاندلس مربع (١٧) الكرمته بالخرطوم .
  - ٦-١-٢ اسكان الامل (٢٠) بالخرطوم .
  - ٦-١-٣ اسكان الامل (٢٣) بالخرطوم .
  - ٦-١-٤ اسكان تلال .. بحرى شرق النيل .
  - ٦-١-٥ اسكان الوادى الاخضر .. بحرى شرق النيل .
  - ٦-١-٦ اسكان الثورة الحارات (٧٢، ٧٣ ، ٧٥ ، ٧٦ ) امدرمان .
  - ٦-١-٧ اسكان الصفوة .. شمال غرب المويلح امدرمان .
  - ٦-١-٨ اسكان الفتح .. غرب المويلح امدرمان .
  - ٦-١-٩ اسكان السريحة .. جنوب اسكان الصفوة .

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

خطوات التقديم للسكن الشعبي داخل الخطة :

١. سحب أورنيك 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 - بـأورنيك 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 الزوج/الزوج مع إثبات شخصية - للإثنان معاً سارية المفعول .
٥. مراجعة مكتب الأرشيف بعد مضي ثلاثة اشهر لاستخراج إفادة بلاستحقاق .

☒ لمعرفة حاسب الدرجات ، والفورم الذى يعطى للشخص الذى يريد التقديم للسكن الشعبي ، واللائحة الوزارية .... راجع الملحق فى اخر البحث .

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

### ١-١-٦-١ 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 ، اضف الى وجود مدارس اساس ومراكم صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ١٧ كيلو متر .

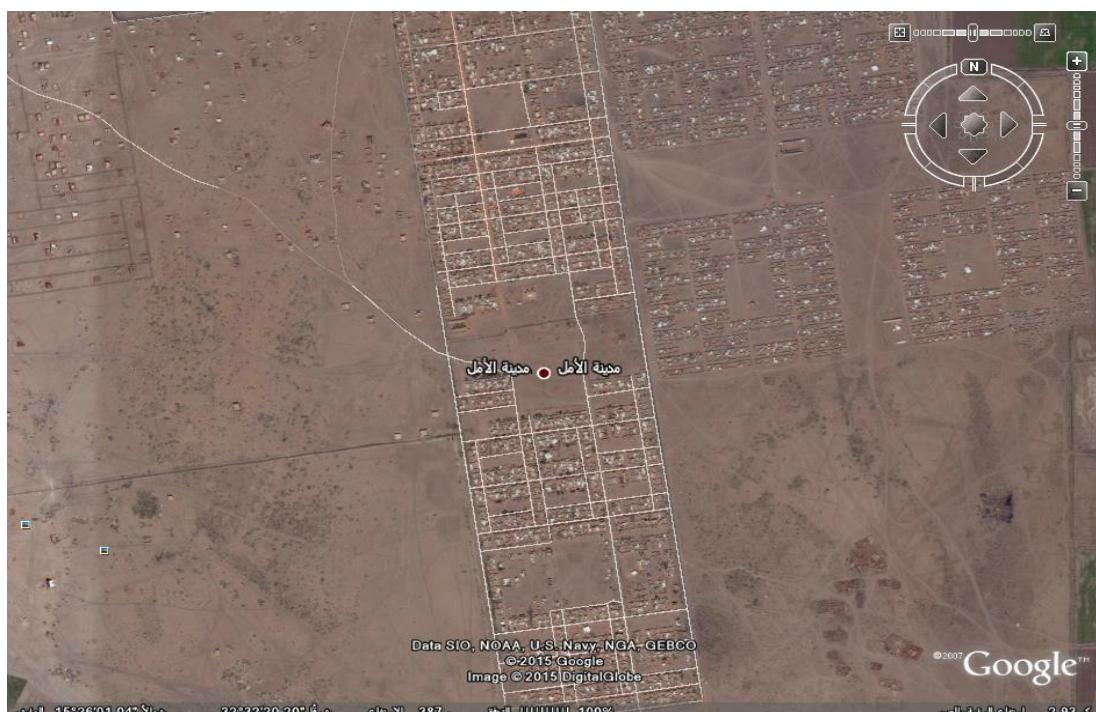


الصور اعلاه توضح الاصناف الشعبي في الكرمته \_ بالخرطوم

المصدر: قوقل ايرث .

## ٢-١-٦-١ اسكان الامل ٢٠ بالخرطوم :

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



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي في الامل ٢٠ \_ بالخرطوم

المصدر: قوقل ايرث

### ١-٦-٣ اسكان الامل ٢٣ بالخرطوم :

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



الصورة اعلاه توضح الاسكان الشعبي في الامل ٢٣ \_ بالخرطوم

المصدر: قوقل ايرث

#### ٤-٦-٤ اسكان تلال .. بحرى شرق النيل :

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



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي فى تلال \_ بحرى شرق النيل

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 فنتين : سكنى شعبي وسكنى اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٣٠٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٦٠ - ٣٠٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضف الى وجود مدارس اساس ومراكم صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٣٠ كم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي فى الوادى \_ بشرق النيل بحرى

المصدر: قوقل ايرث

## ٦-١-٦ 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 فنتين : سكنى شعبي وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٢٢٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ - ٣٢٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضف الى وجود مدارس اساس ومراكز صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٣٠ كم .

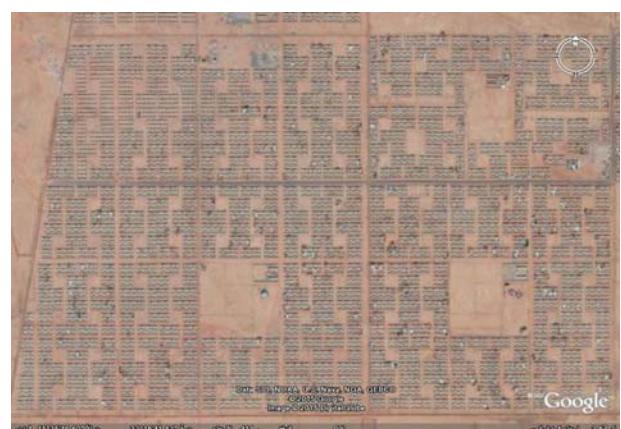


الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي في الحرارات ٧٢ و ٧٣ و ٧٥ و ٧٦ \_ امدرمان

المصدر: قوقل ايرث

## ٦-٧- اسكان الصفو .. شمال غرب المويلح امدرمان :

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠٠٩ م
- ب- الموقع : امدرمان شمال غرب سوق المويلح .
- ت- يتكون من فنتين : سكنى شعبي وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ١٦٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضاف الى وجود مدارس اساس ومراكم صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- البعد من سنتر الخرطوم : ٤٥ كم .



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي في الصفو .. امدرمان

المصدر: قوقل ايرث

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

- أ- تاريخ الانشاء : ٢٠١٣ م
- ب- الموقع : امدرمان غرب سوق المويلح وجنوب اسكان الصفوة .
- ت- يتكون من فنتين : سكنى شعبي وسكن اقتصادى .
- ث- عدد الوحدات : ٤٠٠ وحدة سكنية .
- ج- مساحة الوحدة السكنية : ٣٠٠ متر مربع .
- ح- الخدمات : خدمات الكهرباء والماء متوفرة ، اضاف الى وجود مدارس اساس ومراكم صحية ، ومساجد واسواق محلية صغيرة ، وقسم شرطة .
- خ- بعد من سنتر الخرطوم : ٤٠ كم .



الصورة اعلاه توضح الاسكان الشعبي فى الفتح \_ امدرمان

المصدر: قوقل ايرث

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

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



الصور اعلاه توضح الاسكان الشعبي في السريحة \_ امدرمان

المصدر: فوق ايرث

■ الصور أدناه توضح اشكال المنازل المنفذة في مشاريع الاسكان الشعبي :



صورة رقم ( ٣٨ )



صورة رقم ( ٣٧ )



صورة رقم ( ٤٠ )



صورة رقم ( ٣٩ )



صورة رقم ( ٤٢ )



صورة رقم ( ٤١ )

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولاني .



صورة رقم ( ٤٤ )



صورة رقم ( ٤٣ )



صورة رقم ( ٤٥ )



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

## الفصل السابع :

١-٧ اسباب قصور الاسكان الشعبي .

## ٧-١ اما اسباب قصور الاسكان الشعبي ترجع الى الاتى :

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

الاسم 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 م 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</u> <u>سكنية</u>		المتبقي 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 ( ٤٠٠٠٤ وحدة سكنية ) للعدد المستهدف من ذوى الدخل المحدود فى القطاعين العام والخاص وكذلك القطاعات الضعيف واقل ايضا من عدد الطلبات المقدم لاستحقاق السكن الشعبي ، حيث حصل هنالك انحراف قليل عن الخطة بنقص وقدره ( ١٣٠٠ وحدة سكنية ) راجع الجدول السابق .

وبما ان عدد سكان الخرطوم بناء عن التعداد السكاني الخامس قد بلغ ( ٥١٧٤٣٢١ ) مليون نسمة ، حسب مصلحة الاحصاء فإنه قد وجد ان هنالك ٢٠ % من سكان الخرطوم من الاجانب بناء على الورقة العلمية التي قدمت في ورشة العمالة الاجنبية الوافدة ، حيث قام بها بروفسور خليل عبدالله مدنى ، حيث بلغ عدد الاجانب بالسودان ( ١٠٣٤٨٦٤ ) مليون نسمة .

عليه يكون العدد الصافى 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 والشراائح الضعيفة الذين قاموا بالتقديم لديه وصنفهم بناء على بياناتهم المقدمة فى الاستحقاق بناء على الاتى انظر الجدول ادناه :

تقسيم صندوق الاسكان والتعمير لمحدودى الدخل والشراائح الضعيفة على فئات السكن المختلفة			
نسبة محدودى الدخل	سكن فئوى	سكن اقتصادى	سكن شعبي
٪ 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 الشراائح وهل هذه النسبة حققت الهدف ام لا ( ٣٨٧٠٠ / ١٧٧٤٠٥ وحدة × ١٠٠ ) = ٢١.٨١ % وهذه النسبة تعتبر ضعيفة لانها قد امنت السكن الشعبي ما يقارب ربع العدد الكلى المقدر وهذا يدل على القصور فى فكرة السكن الشعبي .

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

٢. غياب المنظمات الدولية التى تستثمر فى مجال الاسكان .

٣. محدودية الاراضى المخصصة لمشاريع اسكان الشعبي .

٤. عدم وجود احصائيات حقيقية او قاعدة بيانات لعدد الشراائح الضعيفة او محدودة الدخل .

٦. الوضع الاقتصادى السيء بالبلاد .

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

## ❖ الباب الثاني :

### الفصل الثامن :

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

- ١-٨-٢ الموقع .
- ٢-٨-٢ المكون السكاني .
- ٣-٨-٢ الحياة الاجتماعية .
- ٤-٨-٢ درجة التحضر .
- ٥-٨-٢ الاعمال والأنشطة لسكان الوادى الاخضر .
- ٦-٨-٢ تحليل الموقع والتخطيط العمرانى بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق).
- ٧-٨-٢ التحليل للنواحي الطبوغرافية والجيلوجية .
- ٨-٨-٢ التخطيط العمرانى بالوادى الاخضر .
- ٩-٨-٢ التصميم الحضري بالمنطقة (موضح بالصور فى الملحق) .
- ١٠-٨-٢ التصميم المعمارى للمسكن (موضح بالخرائط التصميمية فى الملحق).
- ١١-٨-٢ التصميم الانشائى للمسكن (موضح بالخرائط الانشائية فى الملحق) .
- ١٢-٨-٢ التكلفة الانشائية (موضح بجدول الكميات فى الملحق) .

## **٨-٢ دراسة الحالة ( الاسكان الشعبي بالوادى الاخضر ) منطقة شرق النيل وتشمل :**

**١-٨-٢ الموقع :** يقع الوادى الاخضر بمنطقة شرق النيل - شرق بحري - بمحاذاة قرية عدبابكر، وشمال مشروع التلال السكنى ، وبه ٣٠٠٠ وحدة سكنية ومراكيز الخدمات التى تقع فى متنصف كل بلك ، وبدأ به العمل فى العام ٢٠٠٤م.

**٢-٨-٢ المكون السكاني :** 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 الوادى الاخضر الى خطة اسكانية ، ومن القبائل الجديدة التى جاءت وسكنت مع البطاحين ، من شمال السودان ( الحلفاويين ، المحس ، الدنائلة ، الشوايقة ، الجعليين ) ، ومن شرق السودان ( الباشا ، البنى عامر ، الشكرية ، الحلقنة ، وقبائل اخرى من الشرق ) ، ومن وسط السودان (البطاحين ، الجموعية ، الحسانية ، الشنابلة ، الشخاب ، العقيليين ) ، ومن غرب السودان ( الفور ، البقارة ، المسيرية ، الزغاوة ، الكواهلة ، وغيرهم من قبائل الغرب ) ، لذلك نجد ان منطقة الوادى الاخضر هي عبارة عن Sudan مصغر نسبة لساكنيه من جميع قبائل السودان .

**٣-٨-٢ الحياة الاجتماعية :** اتسمت الحياة وال العلاقات الاجتماعية بين سكان الوادى الاخضر بالتضامن والتعايش السلمي .

**٤-٨-٢ درجة التحضر :** نجد ان درجة التحضر في اي منطقة يلعب فيها الموقع الجغرافي وثقافة الشعوب المقيمة في تلك المنطقة ، وبما ان منطقة الوادى الاخضر توجد فيها عدد من القبائل المختلفة التي بدورها تؤدي الى اختلاف الثقافات وتباينها في اغلب الاحيان ، ولذلك نجد ان درجة التحضر عندهم هي اقرب للريف منهم الى المدن بحكم الموقع الجغرافي وتباين تلك الثقافات .

**٥-٨-٢ الاعمال والأنشطة لسكان الوادى الاخضر :** نجد ان سكان الوادى الاخضر يعملون في عدة مجالات ذكر منها :

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

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



المصدر : قوقل ايرث .

## ٦-٦-٢ التحليل للنواحي الطبوغرافية والجيولوجية .

### ▪ النواحي الطبوغرافية :

والمقصود به مناسبات الارض من ارتفاع او انخفاض او استواء ، حيث يستطيع المصمم تحديد مدى امكانية الاستقادة منها فى التنسيق الحدائقى للموقع ، وكذلك فى الصرف الصحى والصرف الطبيعي والشوارع والميادين ، ووضعية المساكن فى تلك المنطقة ، ولقد وجد من خلال الزيارة الميدانية للموقع ان سطح الارض فى الموقع شبه مستوى وخلال الموانع الطبيعية ، وانه يميل فى اتجاه الشمال الغربى ، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الصورة اعلاه ، ونجد ان درجة الانحدار فى اي مشروع تؤثر سلبًا او ايجاباً على كل مكوناته من مباني وطرق وغيرها ، و من دراسة طبوغرافية الارض والمناسبات يمكن تحديد علاقة ارتفاع كل المشروع

مع الشوارع المجاورة ، وذلك لعمل الشوارع الداخلية للموقع في مستوى الشوارع خارج الموقع وذلك ضمناً لأنسيابية الحركة .

#### ▪ التربة والوصف الجيولوجي :

نجد أن اغلب المناطق في الخرطوم تكون تربتها عبارة عن طبقة من طين الجزيرة الاسود الثقيل الذي يتمدد بالرطوبة وينكمش بالجفاف ، فيما ما عدا بعض المناطق في امدرمان عموماً والمهدية خصوصاً نجد ان التربة هناك هي عبارة عن تربة ثابتة ، وفي منطقة الدراسة نجد ان التربة هي خليط ما بين التربة الطينية والحسوية .

#### ❖ التحليل البيئي للموقع :

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

#### ▪ درجة الحرارة :

ان موقع ولاية الخرطوم في المنطقة المدارية في خط طول ٣٢°٣٣' شماليًا ، وخط عرض ٣٨°١٥' شرقياً ، يودى إلى ارتفاع درجات الحرارة في تلك المنطقة ، والذي يفرض على مصممى المباني في تلك المناطق مراعاة الاعتبارات التصميمية المتعلقة بارتفاع درجة الحرارة داخل المبني وخارجيه ، بناء على الدراسة الخاصة بمصلحة الارصاد الجوى خلال العشرين سنة الماضية ، حيث سجلت أعلى درجة حرارة وكانت ٤٧.٧ درجات مئوية وادناها ٩ درجات مئوية .

#### ▪ الرطوبة النسبية :

الرطوبة النسبية غير مؤثرة بشكل ملحوظ في الموقع ، ولكن تكون فقط في أعلى معدلاتها في فصل الخريف .

#### ▪ حركة الشمس :

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

#### ▪ حركة الرياح :

نجد أن الرياح في منطقة الخرطوم بصورة عامة رياح شمالية شرقية جافة في الشتاء ، أما في فصل الصيف فالرياح جنوبية غربية رطبة ، وهذا ما يتطلب جعل امتداد المباني في اسكان الوادي الأخضر شرق غرب .

#### ▪ الاتربة والغبار :

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

## ▪ التلوث بالموقع :

الموقع فى منطقة سهلية منبسطة ، و يبعد عن كل ما هو ضار و ملوث للبيئة مثل المصانع و اماكن تجميع و تدوير 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 ، و المساحات الخضراء وهذا ما تم العمل به فى اسكان الوادى الاخضر .

## ٢-٦-٨-٢ التخطيط العمرانى بالوادى الاخضر :

### أ- وصف المشروع :

يتكون المشروع من ٤ بلوکات هى مربعات ( ١٤ ، ١٥ ، ٢٠ ، ٢١ ) ، وقد تم تنفيذ ثلاثة منها وهى مربعات ( ١٥ ، ٢٠ ، ٢١ ) كما هو موضح بالصورة ، والرابع ما زال ارض فضاء ، كما توجد مناطق الخدمات التى تضم المدارس والمراکز الصحية والمساجد ومركز الشرطة .

### ب- نوع التخطيط :

مشروع اسكان الوادى الاخضر مخطط عل نظام التخطيط الشبكى ( Grid iron ) ، وهو نظام تخطيط شائع فى السودان ، وفى اغلب الدول .

### ت- المساحات وعدد الوحدات السكنية :

مشروع اسكان الوادى مقسم لاراضى مساحاتها تتراوح من ( ٣٠٠ - ٣٦٠ متر مربع ) ، غير مساحات المناطق الخدمية التى تتوسط وحدات المشروع والتى تتراوح مساحاتها من ( ٥٠٠ - ٧٠٠٠ متر مربع ) ، وتبلغ مساحة المشروع ١١٠٨٠٠٠ متر مربع .

### ث- الشوارع الداخلية وشبكة المواصلات :

مشروع اسكان الوادى 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 هى عبارة عن ردميات ترابية جاهزة لسفنته ، اما الطريق المسفلت الوحيد هو طريق المواصلات الذى 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 .

## ٧-٨-٢ التصميم الحضري بالمنطقة ( موضع بالصور ) :

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



صورة رقم ( ٤٩ )



صورة رقم ( ٥٠ )



صورة رقم ( ٥١ )  
المصدر : صندوق الاسكان والتعمير الولائي .

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

يتكون المسكن في مشروع الوادى الاخضر من غرفة وصالون و홀 وحمام ومطبخ ومرحاض بلدى ، وقد بنيت هذه الوحدات في اركان القطعة وذلك تمهيداً للتوسيع في المستقبل من قبل المالك ، ونجد ان كل المسكن مبني من البلاك الاسمنتى والمونة الحرة والسقف من الخرسانة ، ويكون البناء على حوائط مشتركة وذلك لتقليل التكلفة الانشائية ، ، انظر الرسومات المعمارية في الملحق اخر البحث .

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

نجد ان اساس المبنى هو عبارة عن لبسة حجر بعمق ٨٠ سم وعرض ٦٠ سم ، حتى منسوب سطح الارض ياتي بعدها مبانى بالبلك والمونة الاسمنتية بارتفاع ٦٠ سم وعرض ٤٠ سم ، وبعدها بارتفاع ٤٠ سم ياتي بيم دائرى بارتفاع ١٥ سم ، ثم مبانى من بالللك ثم سقفة خرسانية مع البيم بسمك ١٥ سم ، انظر التصميم في الملحق اخر البحث .

## **١٠-٨-٢ التكلفة الانشائية للمسكن :**

تبلغ التكلفة الانشائية للسكن الشعبي الواحد ٦٤٠ الف جنيه سوداني ، علماً بأن صندوق الاسكان والتعمير قام بتثبيت اسعار الاسمنت للمقاولين بسعر ١٣٠٠ للطن ، اما بالنسبة للشيخ فقد تم تثبيت السعر بـ ٧٢٠٠ الف للطن ، وتكلفة الابواب والشبابيك بسعر ٣٠٠٠ ، انظر جدول الكميات في 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 ما هو الجديد من تجربة الاسكان الشعبي فى الخرطوم .

## ٩-٢ استبيان مع المواطنين في الوادي الأخضر ، عن جدوى تلك المساكن وملاءمتها لاحتياجاتهم .

١-٩-٢ 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 في الإجابة و يستعمل هذا النوع عندما يكون موضوع البحث صعبا و على درجة من التعقيد مما يعني حاجتنا لأسئلة واسعة و عميقة. و يمتاز هذا النوع من الاستبيانات بأنه :

- أ- أكثر كفاءة في الحصول على معلومات.
- ب- يعطى للمجيب فرصة لابدء رايه .

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

٣-٩-٢ أسباب اللجوء إلى استخدام طريقة العينات : إن إجراء البحث على كامل المجتمع الأصلي يكون مفضلا في معظم الحالات على اختيار العينة و إجراء الدراسة عليها نظرا لما يعطيه دراسة كامل المجتمع من نتائج أقرب للواقع و أكثر قابلية لعمميم 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 يلى :

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

## ٤-٩-٢ مميزات الاستبيان :

- أ- من خلاله يمكن جمع معلومات من عدد كبير من الأشخاص في وقت وجهد قليل .
- ب- يصلح في 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.

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

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

## ٧-٩-٢ ما هو الجديد من تجربة الاسكان الشعبي في الخرطوم :

١. ظهور صندوق جديد باسم الصندوق القومي للاسكان والتعمير والذي تبني فكرة تنفيذ وقيام الاسكان الشعبي في الاقاليم .
٢. ظهور فكرة الاسكان الشعبي في الاقاليم ايضا مثل اسكان دنقالا في الشمال واسكان ولاية نهر النيل ، واسكان كسلا في الشرق ، واسكان نيالا في الغرب انظر الصور ادناه .



صورة رقم (٥٣)



صورة رقم (٥٢)

### الصور اعلاه لاسكان شعبي مدينة دنقالا

المصدر : صندوق الاسكان والتعمير القومي ... وقوف ايرث .

**الصور أدناه اسكان كسلا في الشرق ، ويتبع للصندوق القومي للإسكان والتعهير**



صورة رقم (٥٥)



صورة رقم (٥٤)

**الصور أدناه اسكان قرية الكويت في جنوب دارفور ، ويتبع للصندوق القومي للإسكان والتعهير**



صورة رقم (٥٧)



صورة رقم (٥٦)



صورة رقم (٥٨)

المصدر : صندوق الإسكان والتعهير القومي .

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 الولائى .

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 الولائي .

## الفصل العاشر :

- ١٠-٢ الخلاصة وتقدير تجربة السكن الشعبي في الخرطوم .
- ١٠-١ التوصيات .

## ١٠-٢ الخلاصة وتقدير تجربة السكن الشعبي في الخرطوم :

اظهرت الدراسة للاسكان الشعبي واماكن انتشاره في ولاية الخرطوم والاستبيان الذي تم عرضه على المواطنين ذوى الصلة ، نجاح فكرة الاسكان الشعبي كسكن لا غالب الشرائح الضعيفة ومحدودى الدخل ، ولكنه لم يحل مشكلة السكن لتلك الشرائح حل جزئي او كلّي وانما حل جزئي ويرجع السبب في نجاح الاسكان الشعبي كسكن بالرغم من قصوره في تلبية الطلب المتزايد على السكن الى الاتى :

١. ملائمة المسكن لطبيعة حياة الفرد والاسر السودانية مع امكانية التوسيع المستقبلي في باقي المساحة حسب الوضع المادى للملك .

٢. نجد ان المواد المستخدمة في بناء المسكن الشعبي بالإضافة الى قوتها ومتانتها نجدها تمتاز بسرعة الانجاز والانشاء عند استخدامها في بناء المسكن الشعبي ، وادى ذلك الى بناء وحدات كثيرة جدا من وحدات السكن الشعبي في زمن قياسي .

٣. النجاح في اختيار تصميم قليل التكلفة الانشائية ، وفي نفس الوقت يتميز بالقوة والمتانة في مقاومة عوامل الطبيعة الصعبة بالسودان .

٤. تزامن دخول الخدمات مع بداية قيام مشاريع الاسكان الشعبي وتشمل ( مياه ، كهرباء ، طرق ، موصلات ، مدارس ، مساجد ، مراكز صحية ، مراكز شرطة ) .

٥. الاقبال الشديد من المواطنين ذوى الدخل المحدود والشرائح الضعيفة لطلب الحصول على مسكن شعبي .

٦. تحسين الشكل الحضري للمنطقة التي تم فيها انشاء مشاريع المساكن الشعبية خاصة ، والعاصمة بصورة عامة .

٧. ساعدت مشاريع الاسكان الشعبي في الحد والتقليل من ظهور العشوائيات في ولاية الخرطوم .

٨. تطورت فكرة الاسكان الشعبي وظهورها ايضا في بعض اقاليم السودان .

٩. النظام المتبعة في دفع قيمة الارض والمباني نظام مردح حيث يتم السداد على اقساط تستمر لسنوات من ١٠ الى ١٢ او ١٥ سنة مما يقلل العب المادى على الشرائح الضعيفة ومحدودى الدخل ، انظر نظام السداد التالي ، للمقدم والاقساط و المجاز من الادارة المالية لصندوق الاسكان والتعويض :

**موجهات سداد مقدمات السكن الشعبي داخل الخطه :**

اولاً : سكن شعبي عادي ( غرفة + مطبخ + مرحاض + سور )  
المقدم / جنيه ٣٥٠٠ جنيه .

القسط الشهري / جنيه ١٧٠ جنيه حد أعلى و ١٤٠ جنيه حد أدنى .  
القيمة الكلية/ جنيه ٢٨.٣١٥ الف جنيه

١- يسمح بالسداد للمقدم للمواطنون الذين تحصلوا على إستحقاق سكن شعبي حتى العام ٢٠٠٧ م

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

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

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

ولذلك ارى ان الحل المقترن لحل مشكلة الاسكان لمحدودي الدخل والشرائح الضعيفة ، هو العمل على استمرارية قيام مشاريع الاسكان الشعبي 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 سابقاً فى صفحات البحث .

## ١-١٠-٢ التوصيات :

ومن خلال ما قدم خرجت الدراسة بالتزامن والمقترنات التالية :

١. ينبغي 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 ملائمة ؛ وتتوفر الخدمات ومواد البناء، والمرافق والهيكل الأساسية ؛ وقدرة على تحمل التكاليف ، والصلاحيّة 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 الحياة .

٣. ينبغي لسياسات الإسكان أن تعمل على التعميض عن التمييز في الحصول على السكن الملائم وتعزيز إعمال الحق في السكن الملائم للفئات الأكثر حرماناً .

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 الأرضي بأسعار معقولة و الوصول إلى الهياكل الأساسية المادية والاجتماعية الازمة لضمان السكن اللائق.

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

٦. محاولة انهاء النزاعسلح و تفاقم أزمة التصحر ، حتى تتمكن الدولة من تلبية حاجة النازحين لمساكن حيث لم تغطي السياسات الاسكانية سوى ما نسبته ٥٠٠.٥ من جملة النازحين الذي يقدر عددهم ب ٦ مليون نازح وذلك بسبب النزاعات المسلحة والتتصحر .

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

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

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

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

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

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

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

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

١٥ . لابد أن تستخدم الحكومة في السودان صلاحياتها بإجبار أصحاب الأراضي بيعها 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 والتربة والأخشاب) مع تطويرها .

١٨ . اعادة إسكان وتوطين المتأثرين بقيام المشروعات التنموية وفقا وتماشيا مع بيئه الحياة الاجتماعية والاقتصادية 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 وأماكن 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 للتقوية 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 أدناه ، الحد الأدنى 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 وحالياً بالمعاش	٥-٢	٥	الزواج _ الزوجة الاولى	٣-١
٣	الشخص الذى لديه عمل خاص	٥-٣	٣	الزواج _ الزوجة الثانية	٣-٢
٢	الكافالة سكنية وقاطنى ولاية الخرطوم ، اذا منح اى المكفولين تسقط الكفالة	٦	٢	الزواج _ الزوجة الثالثة	٣-٣
٢	السكن منزل باليجار	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 الشعبي :**

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

## لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية

4. ثبوت الأسرة عند حد معين ( طفل واحد ) لأكثر من منه سنوات بشرط احضار شهادة طبيه يخدم اتفاقه على الاتجاه ممتنعه من احتماله بتاريخ سنه اتفاقه .
5. حالات اجتماعية تحدد لها اللجنـة أويحيـلها محـير الاراضـي بحد دراسـة اجتماعـية تؤـخـرـ بـواسـطـهـ أـعـضـلـ اللـجـنـةـ وـمـدـيرـ اـدارـةـ الـاسـكـانـ وـبـواـخـ عـلـيـهاـ لـتـدـمـرـ الـحـامـ .
6. الحالـلـونـ عـلـىـ اـعـتـمـادـ الـاسـتـحـقـاقـ مـنـ الـوـزـرـاـ جـنـرـالـ الصـرـرـ .
7. الحالـلـونـ عـلـىـ اـعـتـمـادـ الـاسـتـحـقـاقـ مـنـ الـوـزـرـاـ جـنـرـالـ الصـرـرـ .

### رابعاً : لـحكـمـ عـامـ

1. يكون الاستحقاق للأسرة ممنته في الزوج والزوجة والبنـاءـ .
2. وفي حالة وفاة أحد الزوجين يكون الاستحقاق للأسرة الباقـيـهـ اـطـنـفـهـ فيـ الرـوـجـ وـالـبـانـيـهـ .
3. يـسـقطـ الـاسـتـحـقـاقـ فـيـ الـحـالـاتـ الـآـتـيـهـ :

  - أـ -ـ اـتـصـرـفـ فـيـ الـاسـتـحـقـاقـ قـبـلـ سـبـبـ القرـعـهـ .
  - بـ -ـ اـتـصـرـفـ فـيـ اـطـنـزـ بـعـدـ سـبـبـ القرـعـهـ وـقـبـلـ نـهاـيـهـ الـعـمـدـ .
  - جـ -ـ ظـهـورـ حـالـلـاتـ غـيـرـ أـنـ زـوـرـتـ إـيـ قـرـاءـهـ دـنـ قـرـاءـهـ مـنـ مـراـجـلـ الـحـصـولـ
  - ـ عـلـىـ السـكـرـ السـحنـ .
  - ـ ثـ سـيـ حـالـةـ الـحـصـولـ عـلـىـ ظـلـعـهـ أـرـضـ مـنـ الدـوـلـهـ أوـ بـالـشـرـقـ .

4. بـحـرـ كـبـتـ القرـعـهـ لـحـسـنـ السـكـنـ فـيـ اـطـنـزـ اـلـخـصـصـ .
5. لـغـيـ تـحـصـيسـ السـكـنـ الشـعـبـيـ فـيـ حـالـةـ عـرـورـ أـكـثـرـ مـنـ 3ـ أـنـفـرـ
- ـ عـلـىـ حـرـ كـبـتـ القرـعـهـ .
6. تـبـمـ كـلـ اـحـرـاءـاتـ الـحـصـولـ عـلـىـ السـكـنـ الشـعـبـيـ بـوـاسـطـةـ مـقـدـمـ الـطـلـبـ عـمـسـبـاـ أوـ رـوـجـهـ .
7. مـسـاـلـةـ لـخـيـةـ الـتـحـدـيـ وـالـتـرـاعـيـ تـكـوـنـ بـحـسـبـ الرـوـجـينـ مـعـاـ .

### أولاً : قـوـاعـدـ أـسـسـ اـسـتـحـقـاقـ السـكـنـ الشـعـبـيـ

- \* أن يكون مقدم الطلب من مواطن ولاية الخرطوم أو على الأقل لديه أقامه سكنه مستدره مع أسرته مدة لا تقل عن عشر سنوات ومت معاشرة للجنة .
- \* أن يكون مكان عمل وسكن مقدم الطلب داخل الولاية ( أرقـاقـ مستـدـراتـ ) .
- \* أن تكون لديه أسرة متدره ومستقرة في الولاية .
- \* ليسـهـ لـهـ الـحـصـولـ عـلـىـ خـطـهـ اـسـكـنـهـ بـأـيـ مـنـ وـلـاـيـاتـ السـوـدـانـ .
- \* للـيـتـكـ ظـلـعـهـ أـرـضـ أـوـ قـبـلـ .
- \* يكون الحـدـ الـأـعـلـيـ مـنـ الـمـرـاجـلـ لـأـسـتـحـقـاقـ السـكـنـ الشـعـبـيـ ( 25 ) درجهـ للـحالـاتـ العـامـهـ .

### ثـانـياـ : حـسابـ الـمـرـاجـاتـ للـحالـاتـ الـعـامـهـ

- \* تـحـسـبـ درـجـاتـ مـقـدـمـ الـطـلـبـ مـسـبـ الجـدولـ لـطـرـيقـ الـدـيـ بـعـتـرـ جـزـءـ منـ هـذـهـ الـلـنـجـهـ .

### ثـالـثـاـ : الـحـالـاتـ الـخـاصـ

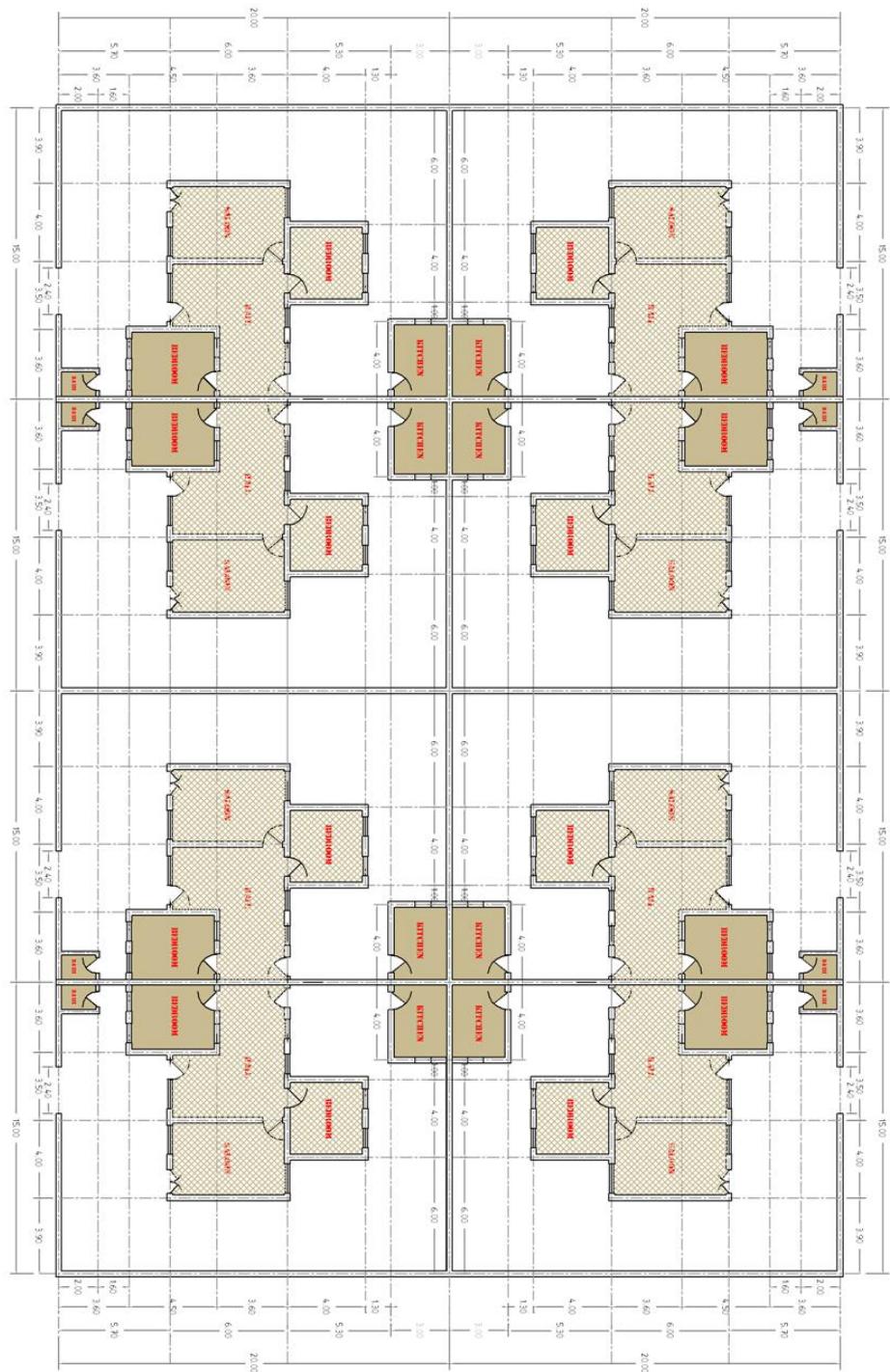
وـتـشـمـلـ الـحـالـاتـ الـآـتـيـهـ ، معـ مرـاعـاهـ المـادـهـ أـوـلـاـ مـنـ الـلـائـهـ :

1. الأـرـملـهـ الـيـمـنـيـهـ لـمـ يـرـجـعـ لـزـوـجـهـ اـطـمـوـفيـ اـمـيلـهـ قـبـلـ اـوقـيـعـ مـنـ الدـوـلـهـ ظـلـعـهـ أـرـضـ وـبـلـغـ مـنـ العـمرـ ( 45 ) عـامـاـ وـلـدـيـهـ اـبـلـهـ الـيـمـلـ عـدـدهـمـ عـنـ ثـالـثـهـ .
2. اـطـلـاخـدـ وـبـلـغـ مـنـ العـمرـ ( 45 ) عـامـاـ وـتـمـ حـلـخـاـقـيلـ ( 5 ) سـوـاـتـ وـلـدـيـهـ اـبـلـهـ قـبـلـ عـدـدهـمـ عـنـ ( 3 ) وـلـمـ يـسـقـيـ أـنـ مـفـتـحـ معـ زـوـجـهـ قـبـلـ الـطـلاقـ ظـلـعـهـ أـرـضـ مـنـ الدـوـلـهـ أوـ قـبـلـ بالـشـرـقـ .
3. عدم الـاتـجـاهـ لأـكـثـرـ مـنـ سـهـنـ سـوـاـتـ ( شـرـيـطـ اـحـسـارـ شـهـادـهـ طـبـيـهـ مـعـنـدـهـ مـنـ اـحـسـانـ بـارـجـهـ سـهـنـهـ ) .

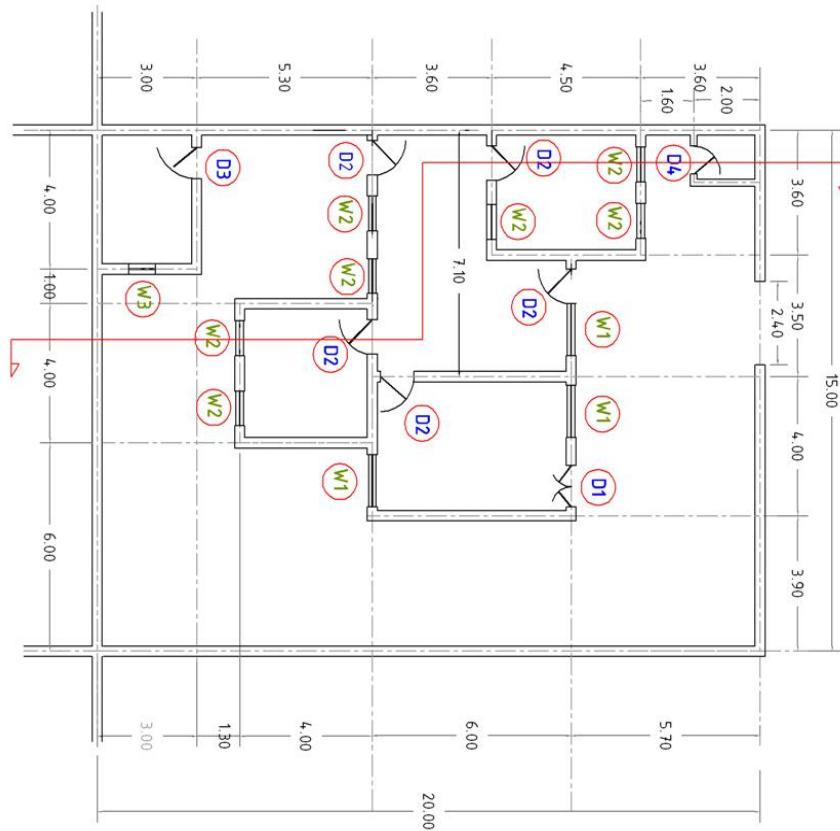
## جدول حـالـاتـ الـمـرـاجـاتـ

الدرجات	البيان	م	الدرجات	البيان	م
2	الإباء لـكـلـ طـلـبـ موـلـودـ حـارـجـ وـلـاـ، الـخـرـطـومـ	<b>2-4</b>	5	موـالـدـ وـلـاـيـةـ الـخـرـطـومـ ( اـحـسـارـ شـهـادـهـ الـمـلـاـةـ الـأـصـلـ )	<b>1</b>
7	الـسـخـنـ الـذـيـ عـلـىـ بـلـنـ الـبـلـوـنـ	<b>1-5</b>	3	الـإـدـمـةـ مـنـدـهـ عـشـرـ سـوـاـتـ اوـ أـكـثـرـ	<b>2</b>
5	الـسـخـنـ الـذـيـ عـلـىـ بـلـنـ الـبـلـوـنـ وـبـالـلـعـانـ	<b>2-5</b>	5	الـرـوـاجـ الـأـوـلـ	<b>1-3</b>
3	الـسـخـنـ الـذـيـ عـلـىـ بـلـنـ حـارـجـ	<b>3-5</b>	3	الـرـوـاجـ الـذـيـ	<b>2-3</b>
2	الـكـهـلـ سـكـ ( تـقـاطـيـ وـلـاـيـةـ الـخـرـطـومـ ) إـذـ مـنـ اـنـ الـمـكـهـلـينـ سـفـطـ الـكـهـلـ	<b>6</b>	2	الـرـوـاجـ الـذـيـ	<b>3-3</b>
2	الـسـكـنـ - صـرـلـ بـالـلـعـانـ	<b>1-7</b>	1	الـرـوـاجـ الـلـيـفـ	<b>4-3</b>
1	الـسـكـنـ - صـرـلـ حـكـوـيـ /ـ خـاصـ	<b>2-7</b>	4	الـإـباءـ لـكـلـ طـلـبـ موـلـودـ بـلـاـيـةـ الـخـرـطـومـ	<b>1-4</b>

## التصميم المعماري (المسقط الافقى) للمساكن الشعبية:



**التصميم المعماري ( المسقط الافقى للأبواب والشبابيك ) للمسكن الشعبي :**

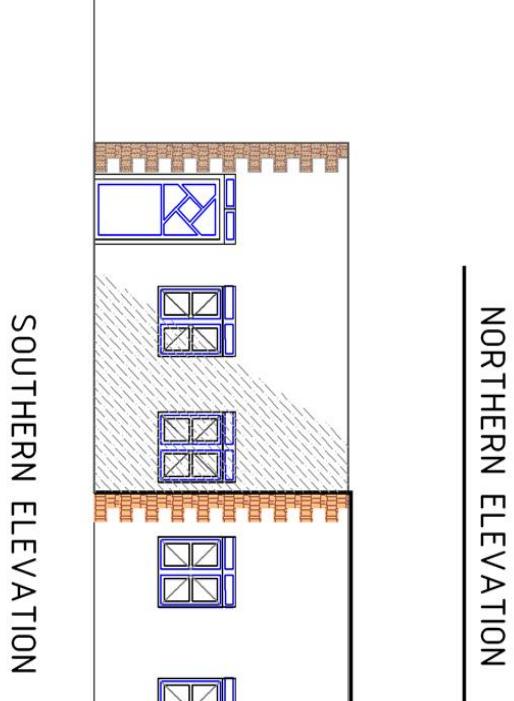


**KEY No:-**

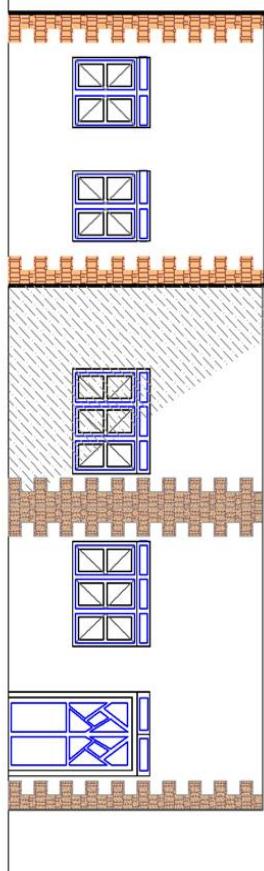
Type	Material	Dimension	NUMBER
D1	STEEL	I20x220	1
D2	STEEL	I100x220	5
D3	STEEL	90x220	1
D4	STEEL	80x 220	1
W1	STEEL	I150x 120	3
W2	STEEL	I100x 120	7
W3	STEEL	80x 120	1



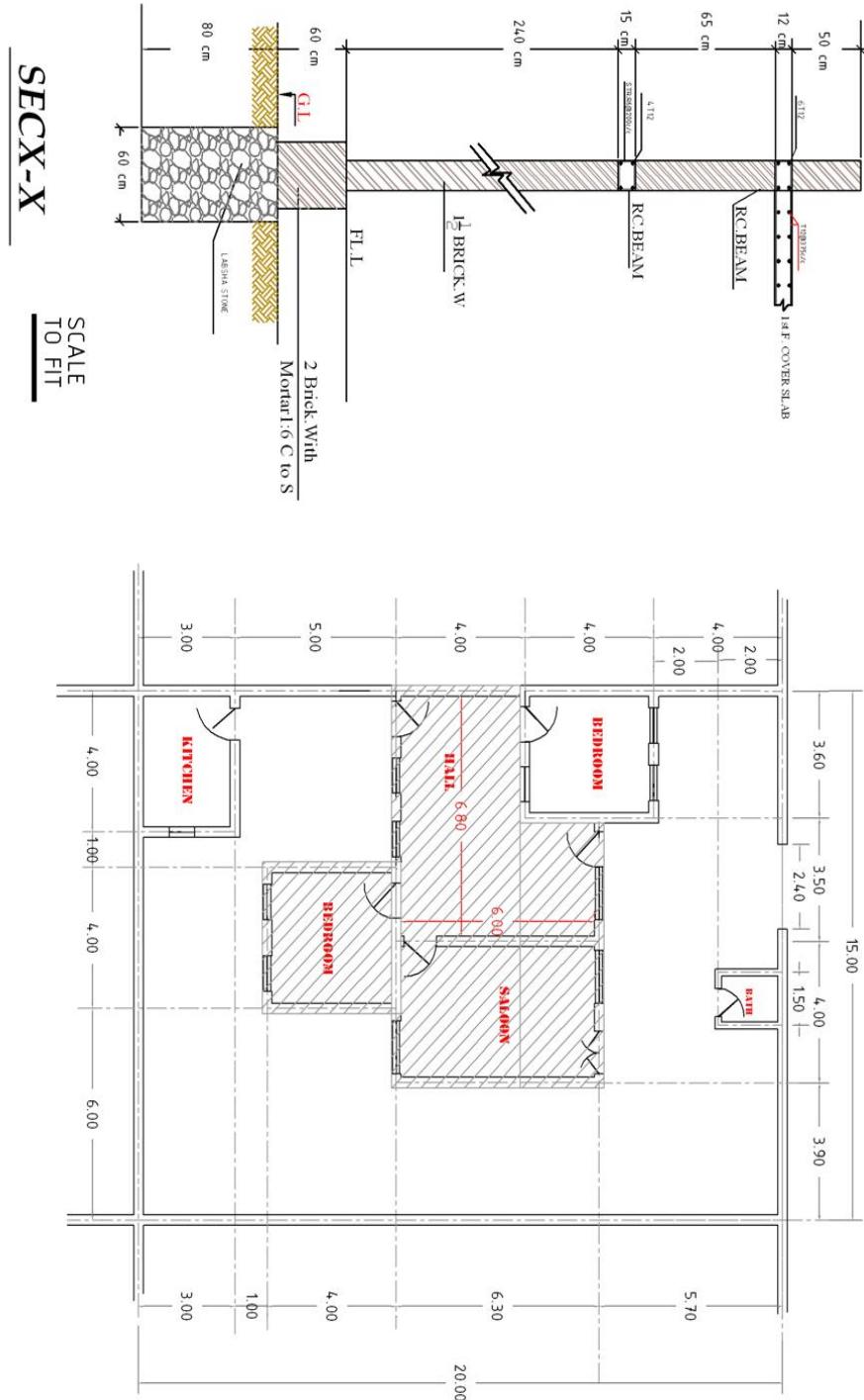
التصميم المعماري ( الواجهات ) للمسكن الشعبي :



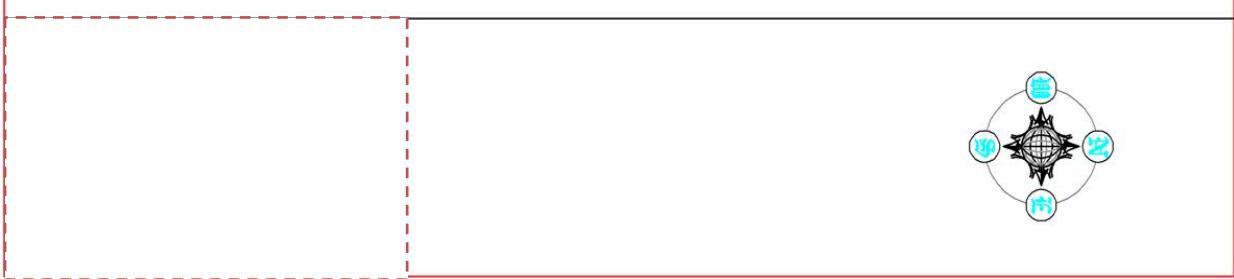
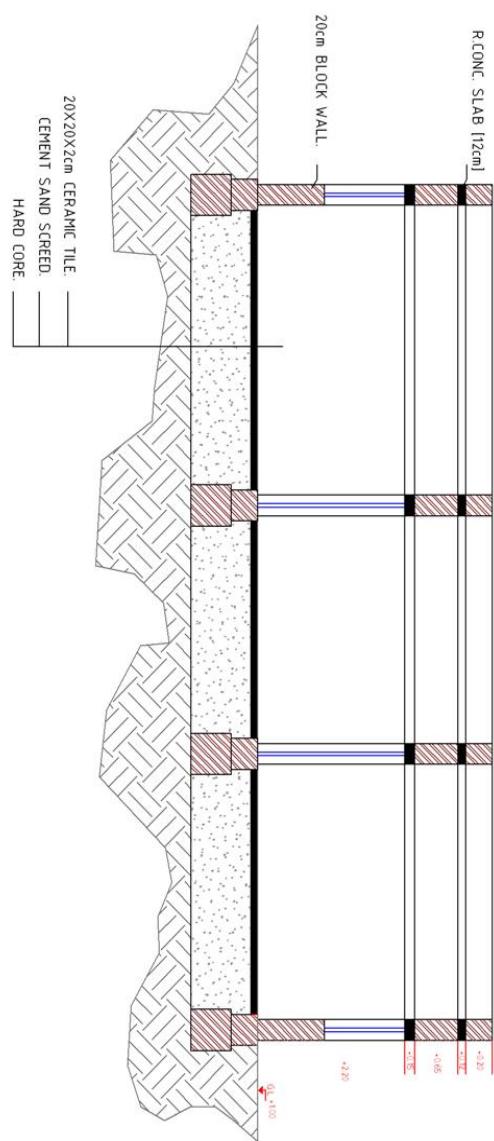
NORTHERN ELEVATION



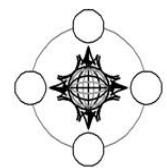
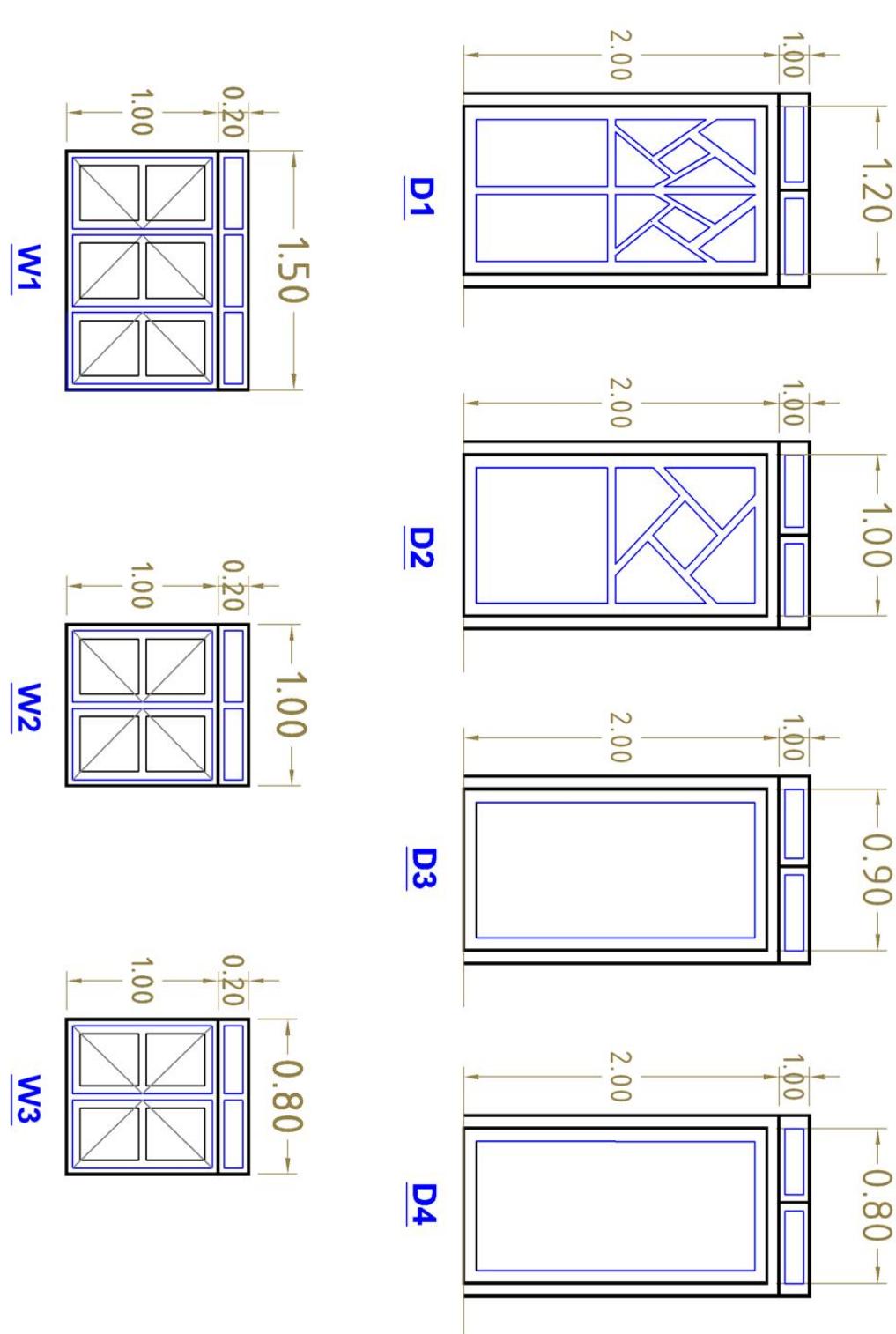
## القطاع الرأسي للمسكن الشعبي:



## التصميم الانشائي للمسكن الشعبي:



التصميم المعماري (واجهات للابواب والشبابيك ) :



## جدول الكميات والتكلفة الإنشائية للمسكن الشعبي :

صندوق الإسكان والتمهير

إدارة تفيد المشروعات - ضبط ومراجعة الكميات

مشاريع الصندوق (الثورات - الصحفة - الفتح - الـ 73) - أمدرمان

ملخص تكلفة المنزل وقيم المواد الأساسية الداخلة في حساب التكلفة

جنيه	<u>4</u>	<u>تكلفة البلك الأسمنتى واصل للموقع بدون أرباح للبلكة الواحدة</u>
جنيه	<u>1,390</u>	<u>تكلفة الأسمنت واصل للموقع بدون أرباح للطن</u>
جنيه	<u>7,305</u>	<u>تكلفة المسيخ واصل للموقع بدون أرباح للطن</u>
جنيه	<u>3,000</u>	<u>تكلفة الأبواب والشبابيك للمنزل الواحد بدون أرباح</u>

جنيه	<u>20,090</u>	<u>تكلفة المواد للمنزل الواحد</u>
جنيه	<u>5,097</u>	<u>مصنوعات المنزل الواحد</u>
جنيه	<u>8,196</u>	<u>تكلفة المواد للمنزل الواحد بلకات فقط</u>
جنيه	<u>16,990</u>	<u>تكلفة المنزل الواحد مواد (بدون بلکات) + مصنوعات</u>
جنيه	<u>2,039</u>	<u>فائدة المنزل الواحد مواد (بدون بلکات) + مصنوعات 12%</u>
جنيه	<u>850</u>	<u>مصاريف إدارية (مهندس + مراقب + توثيق عقود) 5%</u>
جنيه	<u>240</u>	<u>هامش كسر بلک</u>
جنيه	<u>28,315</u>	<u>تكلفة الكلية للمنزل الواحد</u>

استبيان عن الاسكان الشعبي في منطقة الوادى الاخضر لنيل درجة الماجستير فى التصميم  
الحضري ، بجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا

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

الرجاء وضع علامة ( ✓ ) في مربع الاجابة وشكرا

١٠. هل تعتبر ان شروط التقديم للسكن الشعبي والتى تعتمد على نظام النقاط ، هي شروط عادلة ، علما بانه هنالك بعض الحالات الخاصة يتم استثناءها وتوفير سكن لها ؟

4

نوعاً ما

نعم

٢. هل كان التقديم للسكن الشعبي سهلاً وفي حالة الاجابة بلا ذكر الاسباب ؟

2

نوعاً

نعم

الإسماع

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

4

نوعاً ما

نعم

٤. هل تعتبر أن مدة التسليم للسكن الشعبي في خلال سنتين بعد التقديم مناسبة ؟

2

نوعاً

نعم

٥. هل تعتبر ان الاجراءات المتبعة يوم سحب القرعة سهلة و اذا كانت الاجابة بلا ذكر الاسباب ؟

Y

## نوعاً مـا

نعم

## الاسباب:

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

۲

نوعاً

**نعم**

الاسباب:

٧. هل تعتبر ان المسكن الشعبي قد وفر المأوى خاصة للشرائح الضعيفة وذوى الدخل المحدود

1

نوعاً

نعت

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

لا

نوعا ما

نعم

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

لا

نوعا ما

نعم

١٠. هل تعتبر ان المواد التى بني بها المسكن الشعبي هى مواد جيدة وقوية ؟

لا

نوعا ما

نعم

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

لا

نوعا ما

نعم

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

لا

نوعا ما

نعم

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

لا

نوعا ما

نعم

الاسباب :

---

---

---

---

---

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

لا

نوعا ما

نعم

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

لا

نوعا ما

نعم

الاسباب :

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

لا

نوعا ما

نعم

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

لا

نوعا ما

نعم

١٨ . هل تعتبر ان السكن الشعبي قد وفر المأوى لمن لا مأوى له ؟

لا

نوعا ما

نعم

١٩. عند تقديمك للسكن الشعبي كان دخلك الشهري ؟

اقل من ٥٠٠ ج       من ٥٠٠-١٠٠٠ ج       من ١٠٠٠-٢٠٠٠ ج       اعلى من ٢٠٠٠ ج

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

## المشاكل والمعوقات :

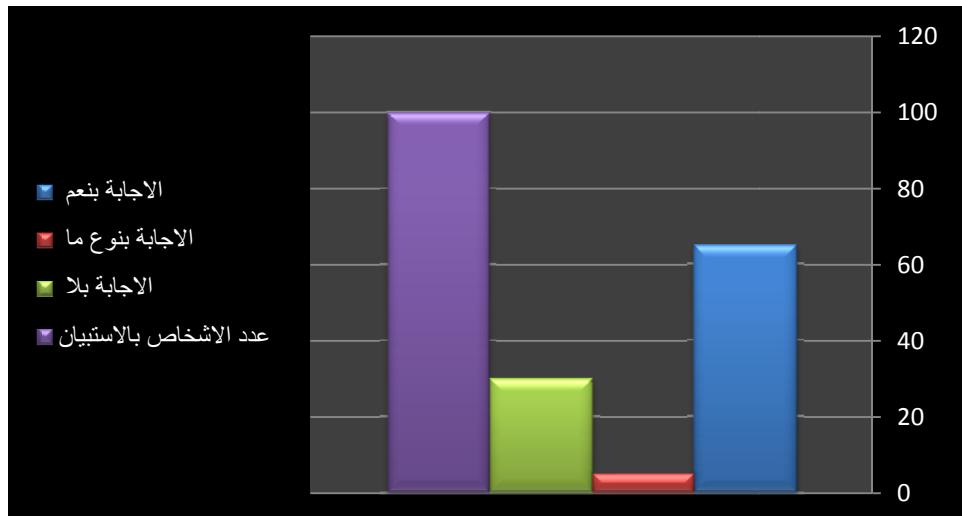
الشكر الجزيل موصول الله اولا و لكل من ساعدنى من مواطنى اسكان الوادى الاخضر  
بمنطقة شرق النيل ، والذين قاموا بملئ هذا الاستبيان ، حتى اتمكن من اكمال بحث الماجستير  
عن الاسكان الشعبي بالوادى الاخضر ، واتمنى من الله العلي القدير ان يوفق الجميع لما يحب  
ويرضى .

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

### السؤال الاول

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

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

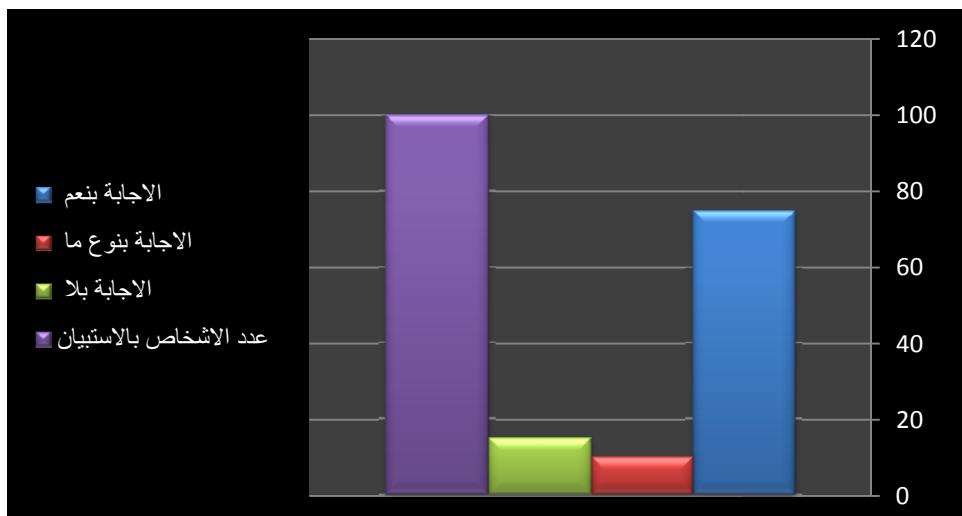


الشكل رقم (١) يمثل المخطط البياني للسؤال الاول

### السؤال الثاني

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

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

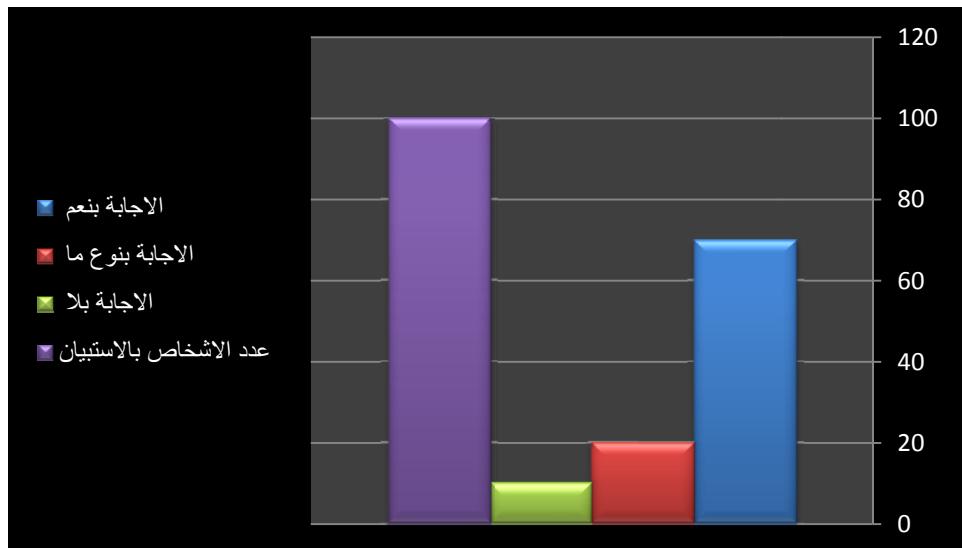


الشكل رقم (٢) يمثل المخطط البياني للسؤال الثاني

### السؤال الثالث

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

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

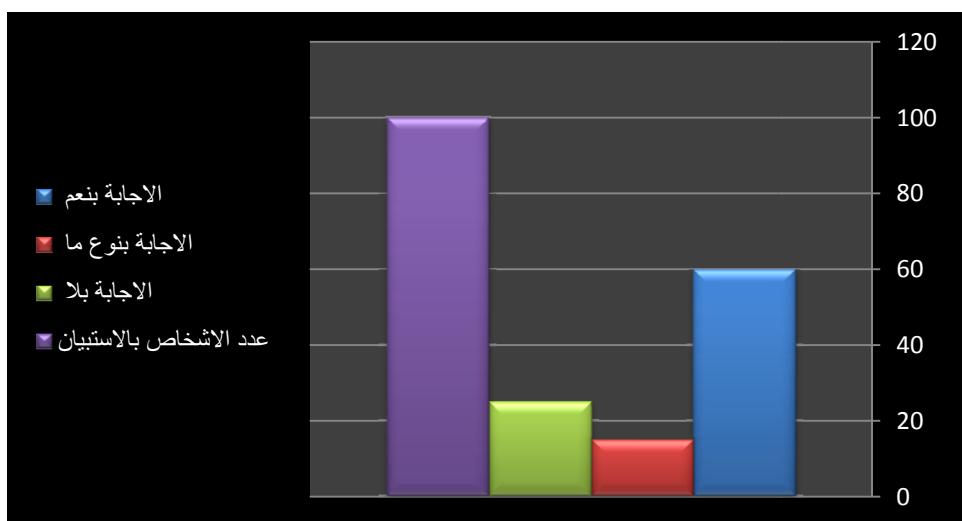


الشكل رقم (٣) يمثل المخطط البياني للسؤال الثالث

### السؤال الرابع

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

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

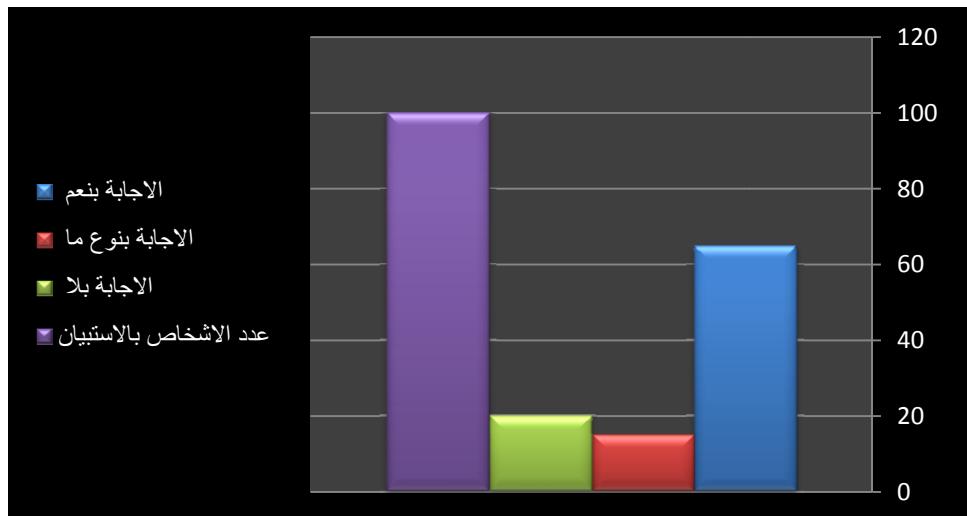


الشكل رقم (٤) يمثل المخطط البياني للسؤال الرابع

## السؤال الخامس :

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

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

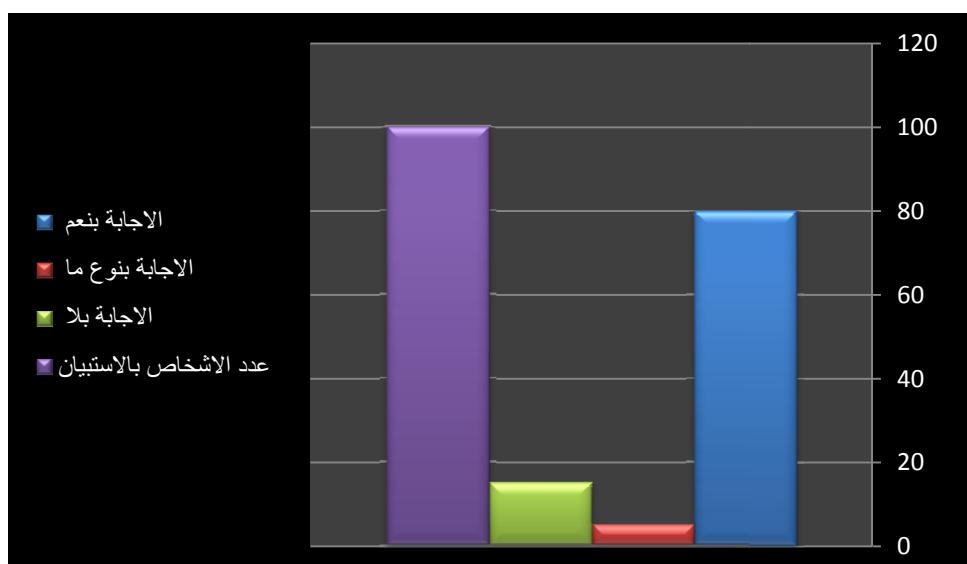


الشكل رقم (٥) يمثل المخطط البياني للسؤال الخامس

## السؤال السادس :

٦. هل تعتبر ان طريقة سداد اقساط السكن الشعبي مناسبة وفي حالة لا اذكر الاسباب ؟

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

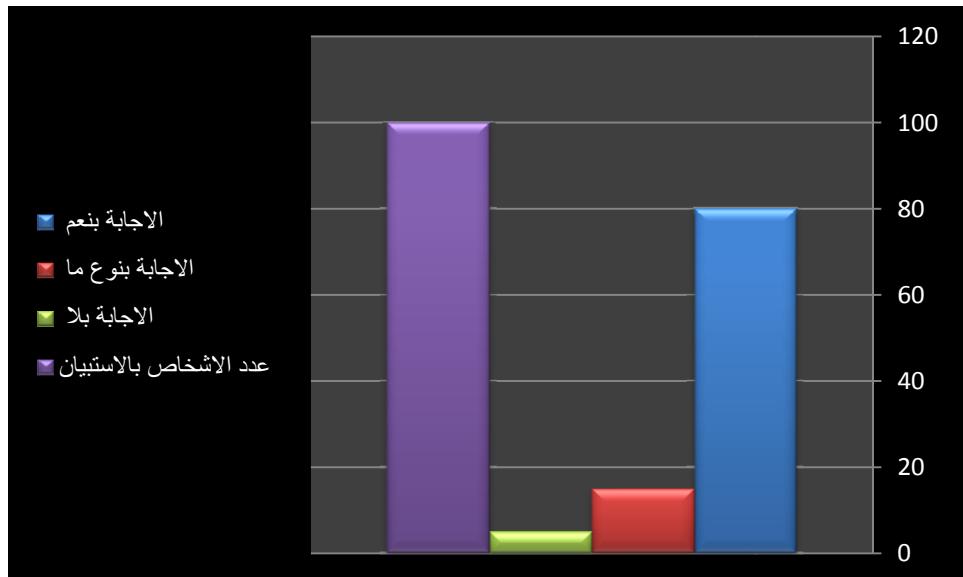


الشكل رقم (٦) يمثل المخطط البياني للسؤال السادس

## السؤال السابع :

٧. هل تعتبر ان السكن الشعبي قد وفر المأوى 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

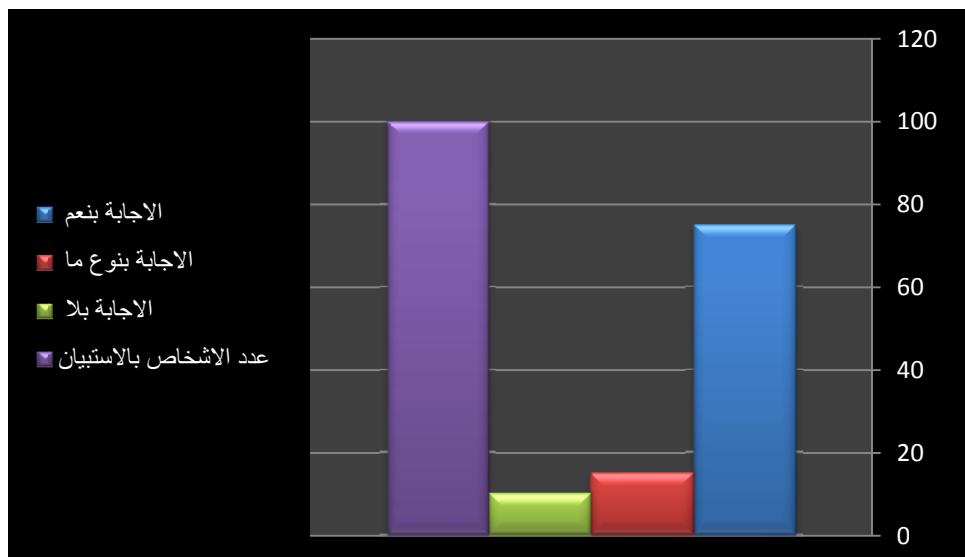


الشكل رقم (٧) يمثل المخطط البياني للسؤال السابع

## السؤال الثامن

٨. هل تعتبر ان تصميم السكن الشعبي فى وضعه الحالى مريح ويسمح لك بالتوسيع 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

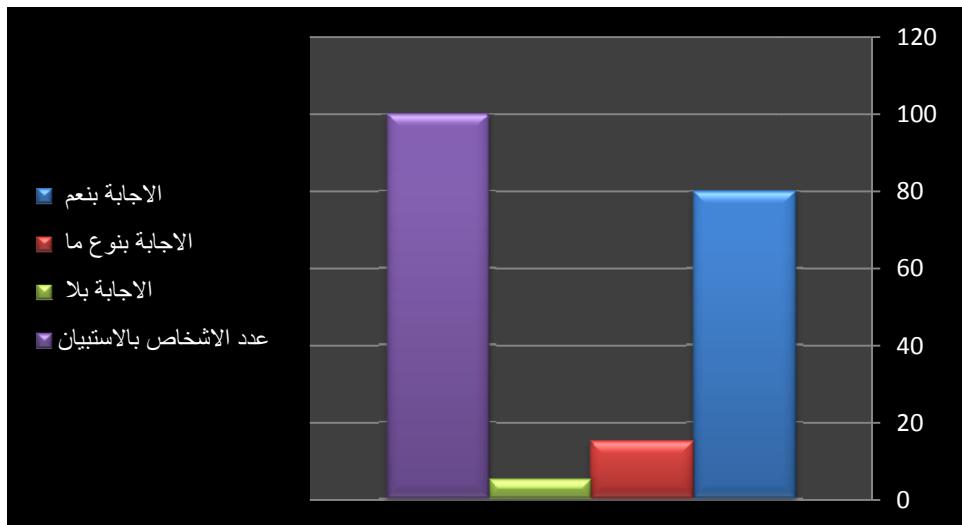


الشكل ا رقم (٨) يمثل المخطط البياني للسؤال الثامن

## السؤال التاسع :

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

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

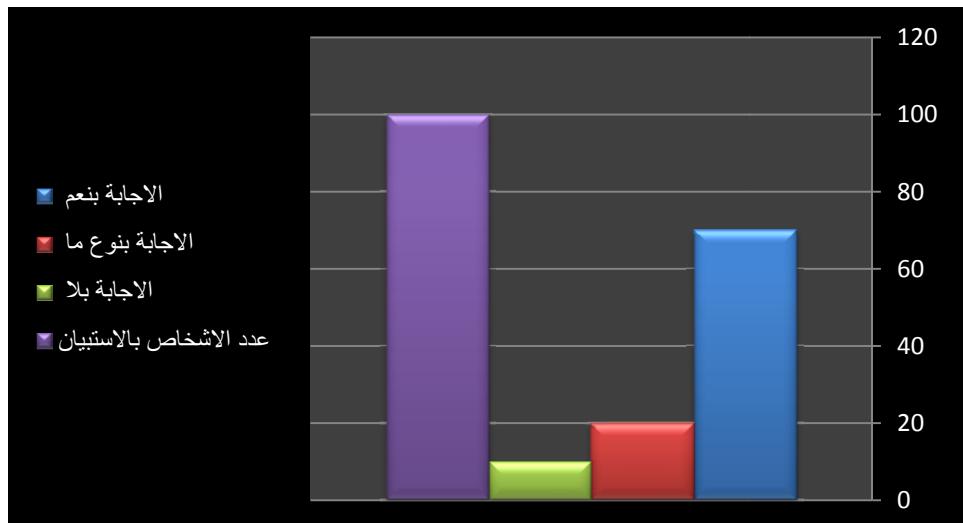


الشكل رقم (٩) يمثل المخطط البياني للسؤال التاسع

## السؤال العاشر :

١٠. هل تعتبر ان المواد التى بني بها المسكن الشعبي هى مواد جيدة وقوية ؟

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

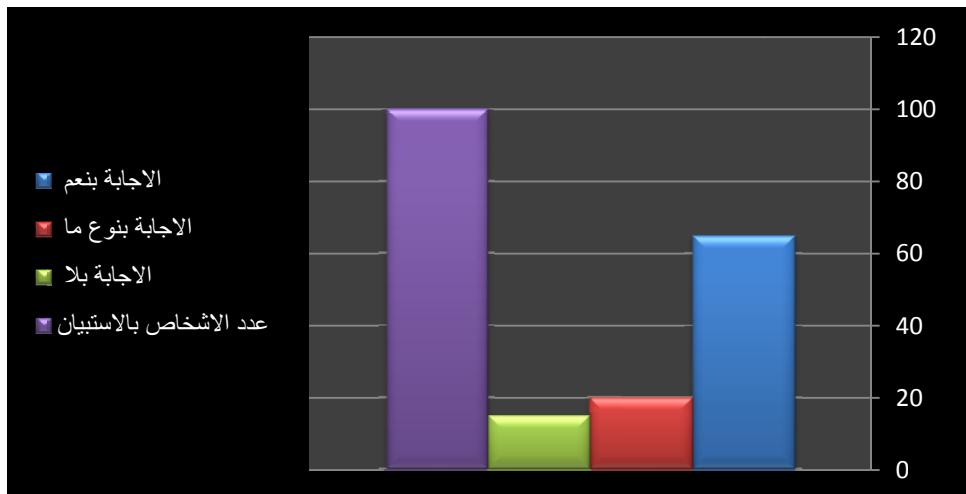


الشكل رقم (١٠) يمثل المخطط البياني للسؤال العاشر

## السؤال الحادى عشر :

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

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

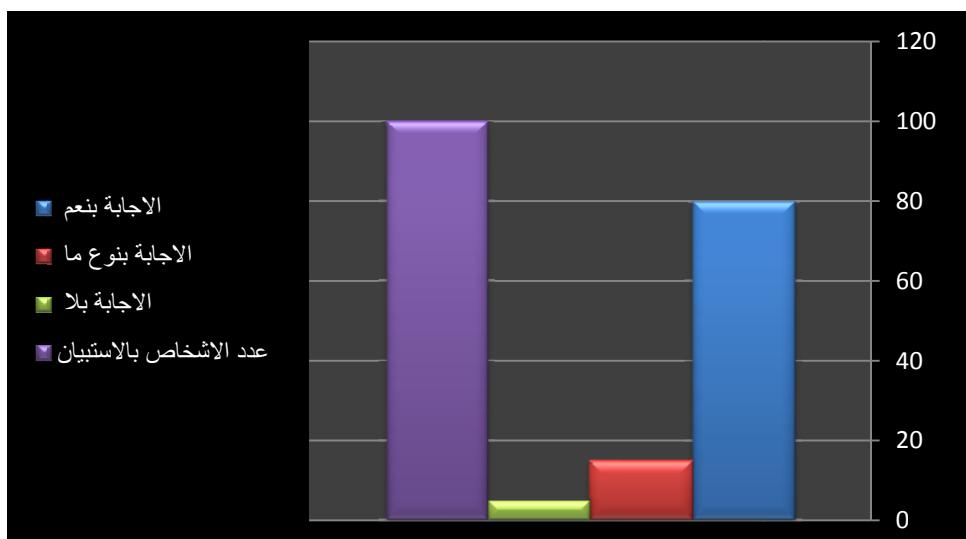


الشكل رقم (١١) يمثل المخطط البيانى للسؤال الحادى عشر

## السؤال الثاني عشر :

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

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

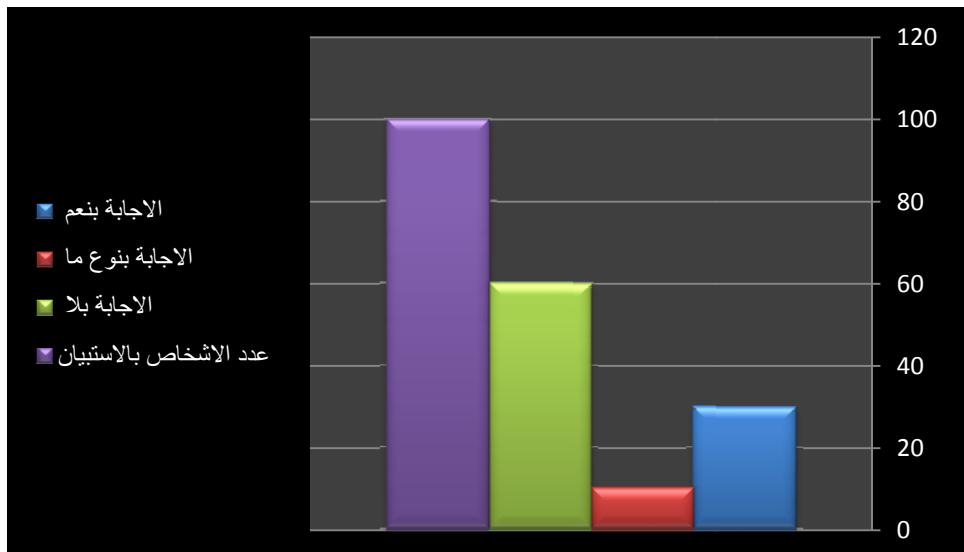


الشكل رقم (١٢) يمثل المخطط البيانى للسؤال الثاني عشر

### السؤال الثالث عشر :

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

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

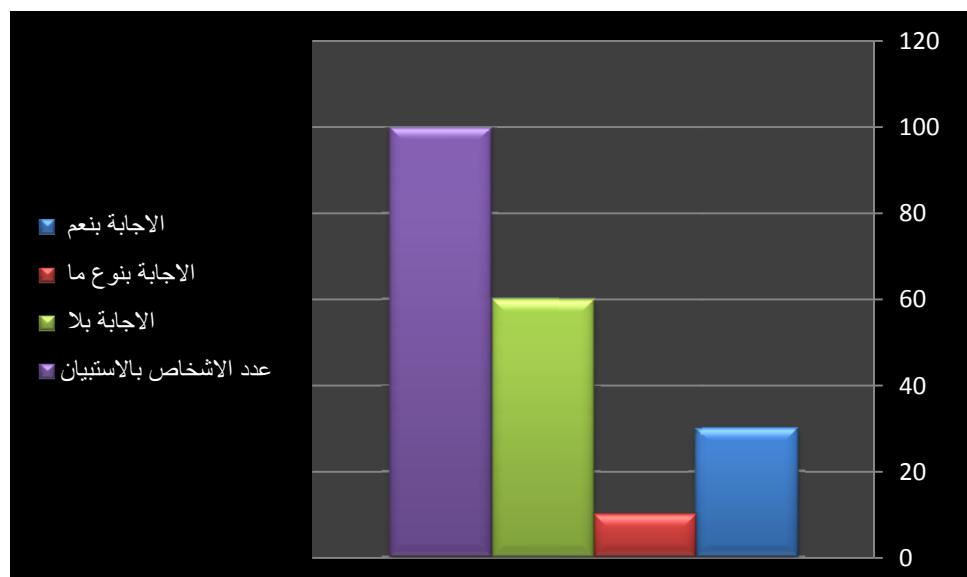


الشكل رقم (١٣) يمثل المخطط البياني للسؤال الثالث عشر

### السؤال الرابع عشر :

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

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

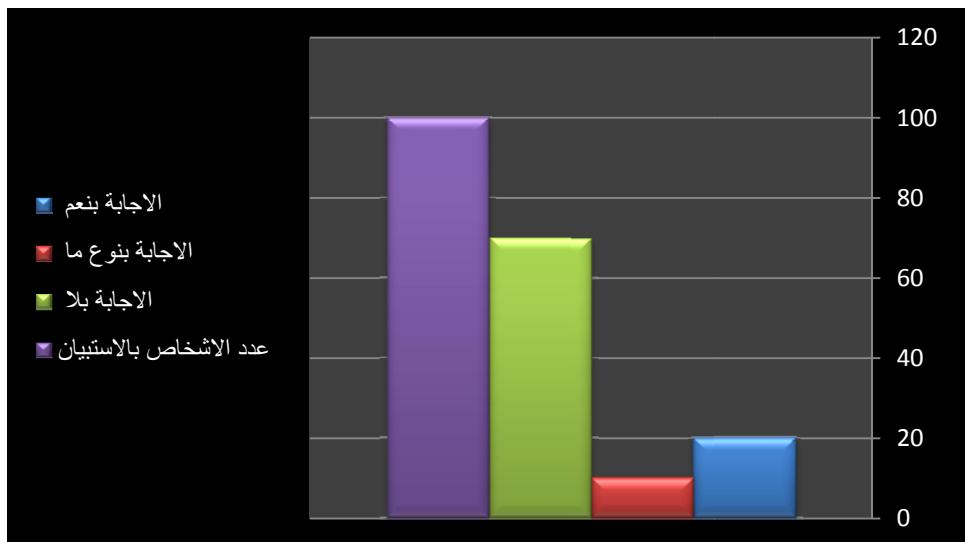


الشكل رقم (١٤) يمثل المخطط البياني للسؤال الرابع عشر

### السؤال الخامس عشر :

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

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

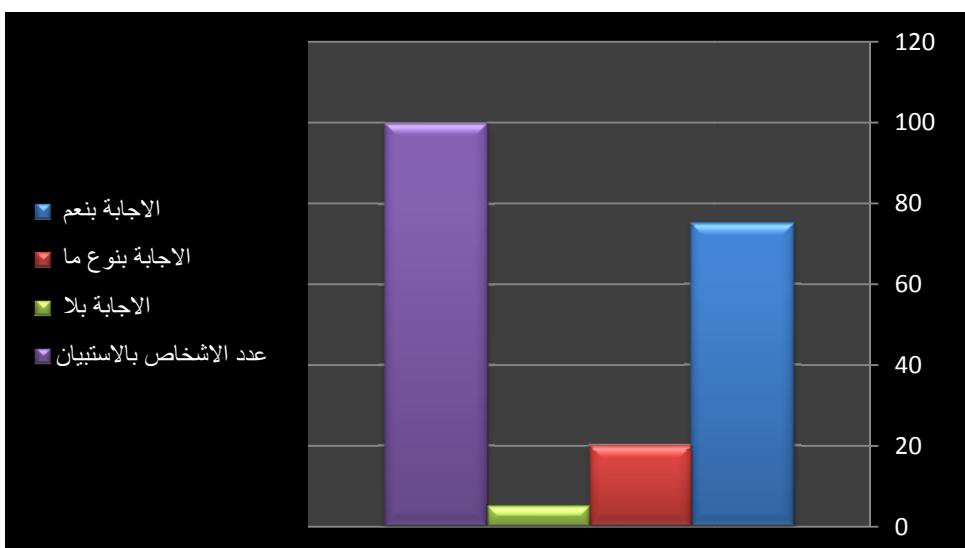


الشكل رقم (١٥) يمثل المخطط البياني للسؤال الخامس عشر

### السؤال السادس عشر :

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

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

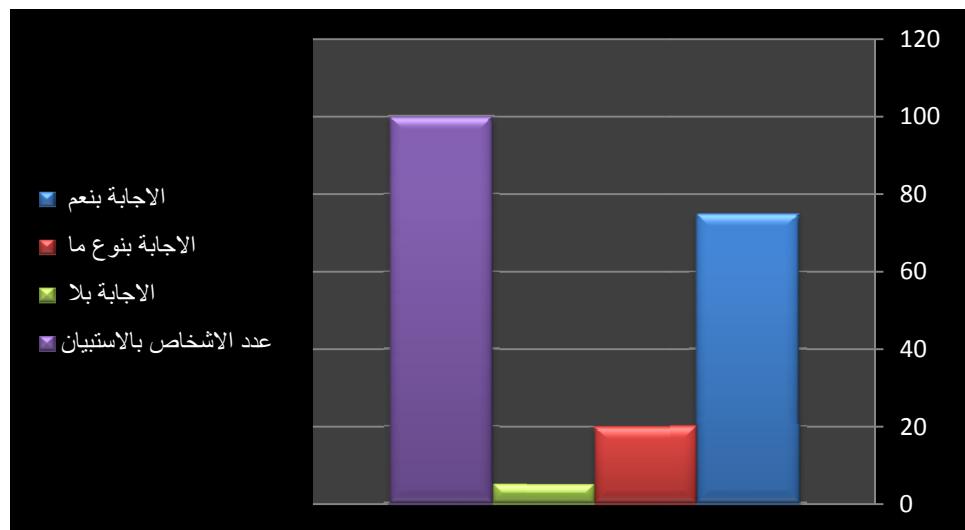


الشكل رقم (١٦) يمثل المخطط البياني للسؤال السادس عشر

## 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 ؟

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

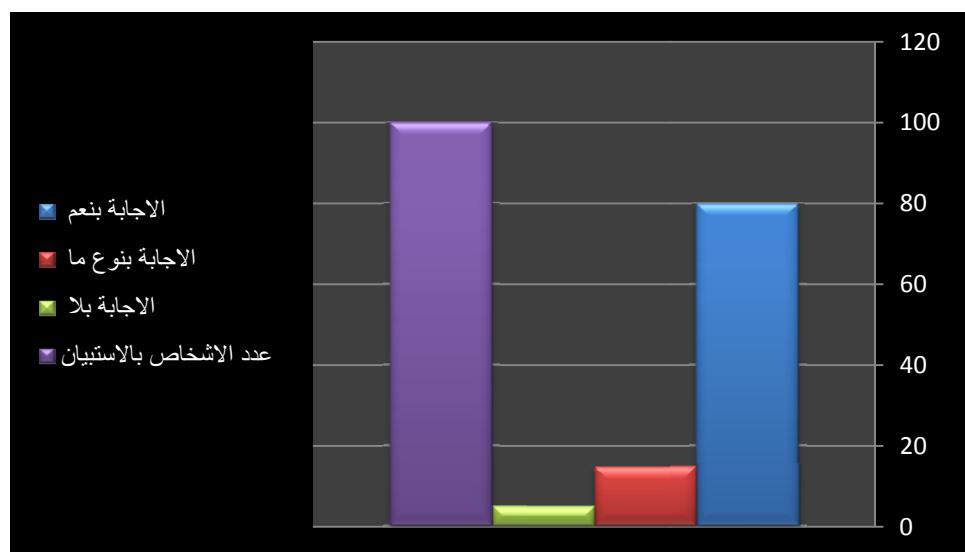


الشكل رقم (١٧) يمثل المخطط البياني للسؤال السابع عشر

## السؤال الثامن عشر :

١٨. هل تعتبر ان السكن الشعبي قد وفر المأوى لمن لا مأوى له ؟

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

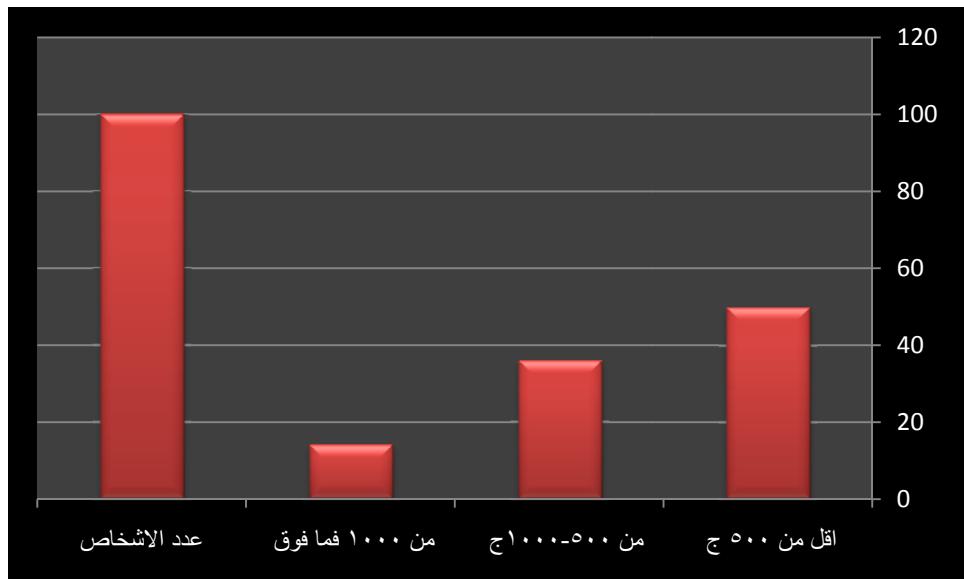


الشكل رقم (١٨) يمثل المخطط البياني للسؤال الثامن عشر

## السؤال التاسع عشر :

١٩. عن تقديمك للسكن الشعبي كان دخلك الشهري ؟

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



الشكل رقم (١٩) يمثل المخطط البياني للسؤال التاسع عشر

## ٦-٩-٢ نتائج تحليل الاستبيان :

٣. نجد انه من (السؤال الاول وحتى السؤال الثاني عشر ومن السؤال السادس عشر حتى التاسع عشر) كانت اغلبية الاجوبة (نعم) وهى ايجابية وهذا يدل على نجاح فكرة الاسكان الشعبي 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 التسلیم للشخص المستحق ، وعند سؤال صندوق الاسكان عن هذه المشكلة .. كانت الاجابة ان الاعداد المقدمة للسكن الشعبي هي اعداد كبيرة وانهم لا يستطيعون منع اي شخص من التقديم وانهم قاموا بعمل كشوفات استلام مجدولة لاؤلئك الاشخاص ، واولوية التسلیم لمن قدم اولا .. ثم كان تعليقهم الانتظار لمدة سنتين ثم الاستلام افضل من عدم الاستحقاق وعدم الاستلام .

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

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

٨. بالنسبة للسؤال الخامس عشر ، فالمشكلة بالنسبة للمواصلات هي ليست مشكلة بني تحتية لأن الطرق ممهدة ومسفلتة ومرتبطة بمراکز المواصلات ، لكن المشكلة تكمن في مركبات المواصلات التي تحتكر من قبل فئة معينة من سكان الوادى الاخضر حيث نجدهم لا يلتزمون بالعمل بانتظام لنقل وترحيل المواطنين مما يخلق ازمة في المواصلات ، ويرجع السبب في ذلك الى عدم وجود رقابة حكومية من وزارة النقل وال碧رول تقوم بتحرير مخالفات وغرامات لكل من يعمل بصورة منتظمة .

٩. اما بالنسبة للسؤال العشرون والذي يبحث عن المشاكل والمعوقات التي تواجه بناء وتنفيذ مشاريع الاسكان فقد تم تلخيصها في النقاط الآتية بعدما قام المواطنين في الاستبان بالاجابة عليها :

- أ- ضعف التمويل لأن التمويل ذاتي .
  - ب- عدم استقرار اسعار العمالة المحلية او الدولار .
  - ت- غلاء اسعار مواد البناء والتشطيب .
  - ث- كلفة البناء المرتفعة في السودان .
- 
- ج- ضعف الدخل الشهري للشراح الضعيفة المستهدفة .
  - ح- عدم الالتزام بسداد اقساط المسكن الشعبي للاستفادة منها في بناء وحدات اخرى .
  - خ- زيادة اسعار الاراضي في ولاية الخرطوم .
  - د- عدم المتابعة الادارية وغياب الظل الاداري من قبل الدولة بالنسبة لتلك المشاريع .
  - ذ- عدم رغبة الناس في السكن في اطراف المدينة .
  - ر- التوسيع الافقى للعاصمة والذي يتسبب في ضعف الخدمات .

## المراجع :

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

١٠. عطا الله، هاني لويس ، ( ١٩٩٢ م ) ، 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،( ١٩٩٥ م ) ، دور الإسكان الذاتي الموجه كمدخل حل مشكلة الإسكان العشوائي ، دار دمشق للنشر .

١٢. مصلحة الاحصاء بجمهورية السودان .

١٣. موقع الانترنت والمنتديات الهندسية .

- أ- موقع معماري .
- ب- موقع ملتقى المهندسين العرب .
- ت- منتديات الهندسة .