



جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا كلية الدراسات العليا

انتشار المدن العشوائية في المناطق الحضرية : مثالبها وعلاجها

Spread of Shanty Towns in Urban Areas: Draw Back and Remedies

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في التصميم الحضري

إعداد الطالب

رحيق الطيب الحاج أحمد

إشراف الدكتور :

عثمان محمد الخير

يناير 2017 م

إستهلال

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى:

﴿وَأذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي
الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَنَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا
فَاذْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾

﴿

سورة الأعراف الآية (74)

الإهداء

لك ينبوع الحنان الذي لا ينضب

وبحر العطاء الذي لا ينفذ

سهرت لأنام وأسعد

لكي أمي الحبيبة

لك يا منارة العلم التي أضاءت طريقي

وقيثارة الحب التي أنعشت حياتي

كددت لأعلو وجهدت لأرقى وأسمو

لك أبي الغالي

لكم يا جمال حياتي وسندي وأنسي

لكم أخوتي

لكم يا شموع أحرقت لتضي لنا الطريق

لكم أساتذتي الأجلاء

لكم يا رفقاء دربي يا من تحلو بكم الحياة

لكم أصدقائي

لك يا من خضت هذا البحر وسهرت الليالي

لك يا طالب العلم إهداء من سويدياء فؤادي

ولك ربي أولاً وأخراً حمداً كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين المن والفضل والإحسان، حمداً يليق بجلاله وعظمته، وصلِّ اللهم على خاتم الرسل صلاة تقضي لنا بها الحاجات وترفعنا بها أعلى الدرجات وتبلغنا بها أقصى الغايات من جميع الخيرات في الحياة وبعد الممات.

الشكر أولاً وأخيراً لله عزّ وجلّ، أن وفقني لإتمام هذا البحث بصورته هذه. يسرني أن أخص بالشكر إلى السيد مخطط مدن/ عبدالعزيز عبدالله (مدير مكتب إدارة العشوائيات بوزارة التخطيط العمراني) - وزارة التخطيط العمراني - المخطط الهيكلي بولاية الخرطوم.

وأدين بعظيم الفضل والعرفان والشكر في إنجاز هذا البحث وإخراجه بالصورة المرجوة إلى السيد الدكتور/ عثمان محمد الخير المشرف - على هذه الدراسة، والذي لم يبخل لحظه بجهده ووقته ودعمه وإرشاداته القيمة.

بشراك قول رسول الله (إن الحوت في البحر، والطير في السماء، ليصلون على معلم الناس الخير)، سائله المولى القدير أن يجزيه عني خير الجزاء والأجر. أما الشكر من النوع الخاص الى التي وقفت بجانبني في طريقي وزرعت التفاؤل وحصدت الأشواك في دربي وهي مازالت تعطيني قدرني الله على الرد ولو بجزء يسير والدتي العزيزة الدكتور/ نجاة البارودي. والشكر أيضاً لوالدي العزيز الدكتور/ الطيب الحاج أحمد. وبكل إخلاص وتقدير وعرفان بالجميل، أتقدم بالشكر الى من يحيطني دوماً بالتشجيع والدعاء وكريم العطاء.

وختاماً أسأل الله العلي القدير أن يكون هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم وأن يجعله علماً نافعا ويسهل لي به الطريق الى الجنة.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

مستخلص الدراسة

يهدف البحث الى دراسة المناطق العشوائية فى ولاية الخرطوم وتحديداً فى منطقة شرق النيل حي البركة (كرتون كسلا سابقا) ودراسة الامتدادات الجديدة لحي البركة وهى امتدادات مدن دار السلام. نجد أن زحف السكن العشوائي على المناطق الحضرية أدى إلى خلل فى النسيج العمراني لشكل المدينة تخطيطيا وبنائيا والتعدى على أطرافها وطمس حدودها ولهذا أثر سلبا فى النواحي التخطيطية والعمرانية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية.تهدف الدراسة الى توجه سياسة الدولة تجاه السكن العشوائي مستقبلا.حيث تتنوع مسببات ظاهرة العشوائيات وتتنوع مناطق التعدي في ولاية الخرطوم مما أدى الى إستخدام أكثر من سياسة واحدة فى المنطقة الواحدة. وهذا يقودنا الى ضرورة البحث عن سياسة جديدة شاملة معتمدة على قراءة دقيقة لأرض الواقع ومنهج واحد أو أنموذج جديد للمعالجة الجذرية لهذه الظاهرة وهذا ماسيتناوله البحث بصورة متكاملة. كما يسعى البحث إلى الوقوف على الأبعاد الاقتصادية التى باتت تؤثر على التنظيم الاجتماعي فى المناطق الحضرية من حيث انتشار مظاهر الفقر والتجاوز على أراضي الدولة وإتساع نطاق البناء العشوائي وتأثيره على مورفولوجية المناطق المخططة حضريا. كما تؤدي المناطق العشوائية إلى الكثير من الإنحرافات السلوكية، التي تهدد أمن وسلامة المناطق الحضرية. والعشوائيات تمثل مصدر قلق مستمر على التنظيم الحضري والثقافي للمناطق الحضرية لما لها من أضرار تشكلها ومن آثار اجتماعية وعمرانية وتخطيطية على حاضر ومستقبل مورفولوجية المدينة، ومن الأبعاد السياسية ضعف الإستراتيجيات للتعامل مع العشوائيات والحد من ظاهرة نموها، حيث لم يتم التوصل الى حل أو أنموذج تخطيطي متكامل بالرغم من السياسات التي أتبعت لحل مشكلة العشوائيات، كما يهدف البحث الى التوصل بالمعرفة والبحث الى إستراتيجية جديدة (Model) للتعامل مع المناطق العشوائية على ضوء تجارب بعض الدول الأخرى والتجارب المحلية. اعتمدت الدراسة على المنهج التاريخي والمنهج الوصفي والمنهج التحليلي ومن ثم توصل البحث الى إستراتيجية شاملة للتعامل مع المناطق العشوائية ومن ثم التوصل الى نتائج وتوصيات وذلك بالقيام بدراسة شاملة قبل أختيار مواقع مناطق معالجة السكن العشوائي بأن تكون مدن الإستيعاب الجديدة بمحاذاة إستعمالات الأراضى الخالية، أو المناطق السكنية المخططة، يشارك فيها فريق عمل من المخططين والأقتصاديين والاجتماعيين والمهندسين كما تنص الأستراتيجية المتكاملة الشاملة، وتشجيع مراكز البحوث والشرايح المهنية من المهندسين وغيرهم على أن يتعاونوا عند وضع البحوث العلمية المهنية التي تعنى بمعالجة مشاكل العشوائيات بصورة علمية، وأن توفر الدولة الدعم اللازم لإجراء البحوث العلمية والتجارب العملية وورش العمل فى هذا المجال.

Abstract

This study was conducted with the aim of studying the shanty towns in Khartoum state, mainly in Eastern Nile area Khartoum North , Baraka neighborhood (previously named " Khartoun Kassala) as well as studying the new extensions of Baraka neighborhood that are Dar ALsalam extensions. Through them the shanty towns crept to overwhelm the urban areas affecting the constructional and architectural fabric of the town in terms of planning, architecture, social, economic and cultural aspects.

The main objective of this study is to direct the state policy addressing shanty towns in the future and it strives to address the economical dimensions affecting the social organization in urban areas in terms of spreading poverty and trespassing the state land widening the shanty building zones and incur deflection to the morphology of urban planned areas. The weakness of policies formulated to limit the expansion of such shanties is considered as one of crucial political dimensions as no solution or comprehensive planning model has been reached yet even there are some policies followed to resolve the issue of shanty towns.

Also, the study aims at reaching new model strategy through research and knowledge to address shanty areas in light of other countries and local experiences. In this regard it adopted the historical, descriptive and analytical methodologies and then it reached comprehensive strategy to address the shanty areas coming out with results and recommendations in this line about conducting a comprehensive study before pin pointing the locations of handling the shanty areas. For the new accommodation towns should be adjacent to vacant lands, or primarily planned areas. A work team of planners, economists, social workers and architects should participate in this study as stated in its document.

Also, the recommendations highlighter encouragement of professionals, architects and others, to cooperate in laying the scientific researches to resolve the issue of shanty areas scientifically and the state should provide the required support to conduct such researches and workshops.

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
I	الآية
II	الأهداء
III	الشكر والعرفان
IV	مستخلص
VIII	قائمة المحتويات
II XI	قائمة الأشكال
II V IX	قائمة الخرائط والصور
II X X	قائمة الجداول
الفصل الأول: خطة ومنهجية البحث	
1	1-1 مقدمة
3	2-1 مشكلة البحث
3	3-1 أهمية البحث
4	4-1 أهداف البحث
4	5-1 منهجية البحث
5	6-1 حدود البحث
5	7-1 فرضيات البحث
5	8-1 المسلمات
6	9-1 مصادر المعلومات
6	التحديات التي واجهت الباحث
الفصل الثاني: الأطار النظري والدراسات السابقة ومنطقة الدراسة المبحث الأول: الأطار النظري	
8	1-2 الأسكان
9	2-2 مفاهيم عامة عن الأسكان
11	3-2 تعريف السكن العشوائي
12	4-2 مفاهيم عامة عن السكن العشوائي

14	5-2 أسباب نشأة المناطق العشوائية
17	6-2 خصائص المناطق العشوائية
19	7-2 عوامل نشأة المناطق العشوائية
19	1-7-2 أسباب ديموغرافية
20	2-7-2 أسباب بيئية
20	3-7-2 التنمية غير المتوازنة وضعف التنمية الإقليمية
21	4-7-2 تطبيق سياسات الإصلاح الهيكلي والتحرير الأقتصادي
22	5-7-2 معدلات البطالة
22	6-7-2 عدم وجود خطة أسكان شاملة
22	7-7-2 زيادة وأرتفاع معدلات الفقر
23	8-7-2 ضعف الرقابة على الأرضى
23	9-8-2 التضخم وأرتفاع أسعار الأراضى
المبحث الثانى: الدراسات السابقة - الموقع الجغرافى لولاية الخرطوم	
24	1-2 الإسكان الحضري وسياساتها الإستراتيجية في ولاية الخرطوم
24	1-1-2 النمو الحضري لولاية الخرطوم
25	2-1-2 تاريخ مشكلة الأسكان الحضري لولاية الخرطوم
29	3-1-2 سياسات واستراتيجيات الإسكان الحضري لولاية الخرطوم
30	4-1-2 إستراتيجية الخرطوم في إطار خطط التنمية القومية
31	5-1-2 إستراتيجية الخرطوم في إطار التنمية الشاملة (1992-2002)
34	2-2 ظاهرة السكن العشوائى فى العالم معالجته
34	1-2-2 نماذج من السكن العشوائى على المستوى العالمى
38	2-2-2 العشوائيات فى الدول المتقدمة
39	3-2-2 العشوائيات فى الدول النامية
41	2-2-4 سياسات معالجة السكن العشوائى فى العالم
62	3-2 ظاهرة السكن العشوائى فى السودان ومعالجته
62	1-3-2 السكن العشوائى فى السودان
62	2-3-2 تاريخ السكن العشوائى فى ولاية الخرطوم
63	3-3-2 أسباب ظهور وانتشار ظاهرة السكن العشوائى
68	4-3-2 أثار السكن العشوائى على المراكز الحضرية فى السودان

المبحث الثالث: منطقة الدراسة	
70	4-2 خلفية تاريخية لمنطقة الدراسة
72	5-2 الآثار المترتبة على وجود السكن العشوائي في المنطقة
الفصل الثالث: الأطار العملى للبحث	
تحليل معالجة السكن العشوائي - الاستراتيجية الشاملة	
75	3-1 المقدمة
75	3-2 أسباب اختيار منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقا) وامتدادات مدن دارالسلام - شرق النيل:
76	3-3 منهجية الدراسة
76	3-4 كرتون كسلا (حي البركة)
76	3-4-1 الموقع الجغرافى
78	3-4-2 السكان
83	3-4-3 قضايا المسكن والعمران
89	3-4-4 الخدمات الحضرية (الاجتماعية والأساسية)
97	3-5 مدن دارالسلام شرق النيل
97	3-5-1 الموقع الجغرافى
99	3-5-2 السكان
103	3-5-3 قضايا المسكن والعمران
108	3-5-4 الخدمات الحضرية (الاجتماعية والأساسية)
116	3-6 مقارنة تحليلية لمنطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقا) امتدادات مدن دارالسلام - شرق النيل حي البركة (كرتون كسلا سابقا)
125	3-7 النموذج الأمثل (Model) لمعالجة مشكلة لإسكان العشوائي في المنطقة
الفصل الرابع: النتائج والتوصيات	
132	4-1 النتائج
134	4-2 التوصيات
136	4-3 الخاتمة
137	المراجع

قائمة الأشكال

الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
11	مثلث ماسلولت تحليل الاحتياجات الإنسانية	(1-2)
77	يوضح مساحة وحدة حي البركة بالنسبة لمحلية شرق النيل	(1.3)
73	يوضح نسبة سكان دارالسلام شرق النيل لسكان وحدة الحاج يوسف	(2.3)
80	التركيب العمرى للسكان حي البركة	(3.3)
81	الموطن الأصلي لأرباب الأسر بحي البركة	(4.3)
82	توزيع المهن لأربابا لأسر	(5.3)
83	يوضح دوافع السكن بالنسبة لأرباب الأسر	(6.3)
86	حالات المباني البنائية في حي البركة	(7.3)
87	ارتفاعات المباني بحي البركة	(8.3)
88	استخدامات الأرض بحي البركة	(9.3)
88	نسبة التشجير في دارالسلام	(10.3)
95	يوضح خدمات المياه بالمنطقة	(11.3)
96	يوضح خدمات الكهرباء بالمنطقة	(12.3)
97	يوضح نظام الصرف الصحي بحي البركة	(13.3)
98	يوضح مساحة وحدة دارالسلام بالنسبة لمحلية شرق النيل	(14.3)
99	يوضح نسبة سكان دارالسلام بالنسبة لسكان وحدة الحاج يوسف	(15.3)
100	التركيب العمرى للسكان مدينة دارالسلام	(16.3)
101	الموطن الأصلي لأرباب الأسر لمنطقة دارالسلام	(17.3)
102	توزيع المهن لأرباب الأسر لمنطقة دارالسلام	(18.3)
103	يوضح دوافع السكن بالنسبة لأرباب الأسر بمنطقة دارالسلام	(19.3)
105	يوضح حالات المباني بمنطقة دارالسلام	(20.3)
106	يوضح ارتفاعات المباني بمنطقة دارالسلام	(21.3)

107	استخدامات الأرض	(22.3)
108	نسبة التشجير في منطقة دارالسلام	(23.3)
113	يوضح خدمات المياه بدارالسلام	(24.3)
114	صورة المناطق التي يتم فيها إدخال الكهرباء	(25.3)
115	يوضح طرق الصرف الصحي بمدينة دارالسلام	(26.3)

قائمة الصور

رقم الصفحة	اسم الصورة	الرقم
9	المخطط السكنى	(1.2)
12	السكن العشوائي في جنوب أفريقيا	(2.2)
13	مناطق عشوائية أقيمت على أراضي تم الاستيلاء عليها	(3.2)
13	سكن عشوائي مقسم بطريقة مخالفة لقوانين التخطيط الحضري	(4.2)
14	منطقة سكن عشوائي	(5.2)
24	صورة جوية لجزء من مدينة الخرطوم	(6.2)
26	تخطيط الخرطوم في عهد الأتراك	(7.2)
29	حدود المنطقة الحضرية (5% من المساحة الكلية للولاية)	(8.2)
34	المساكن العشوائية في أيرلندا	(9.2)
35	مدينة هيدالجو بولاية تكساس	(10.2)
35	مقاطعة روسيتها بريودي البرازيل	(11.2)
36	كايلتشا بجنوب أفريقيا	(12.2)
37	درافي بمدينة بومباى الهند	(13.2)
37	منشية ناصر بالقاهرة مصر	(14.2)
54	صورة جوية مكبرة لمدينة الفيوم	(15.2)
55	المباني السكنية في عزبة الفيوم	(16.2)
55	شارع سكنى داخل المجمعات السكنية	(17.2)
56	مشكلة الوضع البيئي في المنطقة	(18.2)
57	مشكلة الوضع البيئي في المنطقة	(19.2)
58	اجتماع فريق العمل المتخصص	(20.2)
59	اجتماع فريق العمل مع القيادات العامة للمنطقة	(21.2)
61	منطقة الفيوم قبل التطوير	(23.2)
61	منطقة الفيوم بعد التطوير	(24.2)
62	منطقة الفيوم بعد التطوير	(25.2)
70	منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً)	(26.2)
74	حي البركة قبل التطوير	(27.2)
74	حي البركة بعد التطوير	(28.2)

84	سوق مربع (11) دارالسلام	(1.3)
85	صورة المساكن المشيدة من الجالوص والطوب الأحمر وعمود كهرياء	(2.3)
89	التشجير خارج المنزل	(3.3)
90	مبنى للتعليم قبل المدرسي (روضة طيورالجنة)	(4.3)
90	مدرسة أساس بنات	(5.3)
92	الخدمات الصحية	(6.3)
93	مقر الخدمات الأمنية بالمنطقة	(7.3)
94	الفسحات ونادي رياضي	(8.3)
96	منطقة فيها أذخال الكهرياء	(9.3)
104	المساكن مشيدة منالجالوص والطوب الأحمر بمنطقة دارالسلام	(10.3)
109	مبنى التعليم قبل المدرسي بمدن دارالسلام	(11.3)
109	مدراس أساس	(12.3)
111	الجامع بدارالسلام	(13.3)
116	سلبيات المباني على مستوى المجاورة السكنية من ناحية تخطيط الفراغات الخارجية	(14.3)
117	الخدمات على مستوى المجاورة السكنية	(15.3)
118	شبكة الطرق على مستوى المجاورة السكنية	(16.3)
118	البيئة على مستوى المجاورة السكنية	(17.3)
119	البيئة على مستوى المجاورة السكنية	(18.3)
119	المباني على مستوى المسكن	(19.3)
121	سلبيات المباني على مستوى المجاورة السكنية	(20.3)
122	الخدمات على مستوى المجاورة السكنية	(21.3)
123	الوضع البيئي بمنطقة دار السلام	(23.3)
123	البنية التحتية	(24.3)
130	منظور اثلاثي الأبعاد لمقترح الوحدة السكنية الاقتصادية	(25.3)
130	واجهه الوحدة السكنية الاقتصادية	(26.3)
131	مقترح المساحات الخضراء في الفسحات في حي البركة	(27.3)

قائمة الخرط

رقم الصفحة	اسم الخريطة	الرقم
24	المناطق الحضرية لولاية الخرطوم	(1.2)
30	المنطقة الحضرية 1970	(2.2)
30	المنطقة الحضرية 1981	(3.2)
31	الخرطوم في إطار التنمية الحضرية لمناطق التأهيل	(4.2)
32	تطوير الخرطوم الإطار الحضري (د) مشاريع إعادة التأهيل الحضري	(5.2)
32	الخرطوم التنمية العمرانية الإطار (هـ) إعادة تطوير الغطاء النباتي	(6.2)
33	إستراتيجية الخرطوم للتنمية 2013-2033	(7.2)
33	مشاريع التنمية الريفية	(8.2)
33	مشاريع التنمية الإقليمية ولاية الخرطوم	(9.2)
52	المخطط العامل مدينة الفيوم	(10.2)
53	المناطق العشوائية بمدينة الفيوم	(11.2)
56	تخطيط المنطقة بمدينة الفيوم	(12.2)
60	المخطط العام المقترح للمنطقة	(13.2)
61	أماكن الإزالة في المخطط العام المقترح للمنطقة	(14.2)
76	عدد القطع السكنية والمربعات والخدمات في كل مربع لحي البركة	(1.3)
98	موقع كرتون كسلا بمنطقة شرق النيل بالنسبة لوحدة الحاج يوسف	(2.3)
128	المخطط العمراني الجديد لحي البركة	(3.3)
129	مقترح الوحدة السكنية الاقتصادية	(4.3)

قائمة الجداول

رقم الصفحة	اسم الجدول	رقم الجدول
71	بوضح الخدمات العامة بمدينة البركة	(1.2)
78	المناطق العشوائية التي تم استيعابها بمدن الاستيعاب بشرق النيل	(1.3)
79	التعداد السكاني لمنطقة حي البركة	(2.3)
80	الموطن الأصلي لأرياب الأسر بحي البركة	(3.3)
81	المستوى التعليمي لأرياب الأسر بحي البركة	(4.3)
81	توزيع المهن لأرياب الأسر بحي البركة	(5.3)
82	دوافع السكن بالنسبة لأرياب الأسر بحي البركة	(6.3)
84	المساكن المشيدة من الطين (الجالوص) والطوب الأحمر والغير مشيدة	(7.3)
85	حالات المباني البنائية	(8.3)
86	ارتفاعات المباني بحي البركة	(9.3)
87	لاستخدامات الأرضي بحي البركة	(10.3)
89	رياض الأطفال بحي البركة	(11.3)
90	مدارس الأساس بنات وبنين بحي البركة	(12.3)
91	مدارس الثانوى بنات وبنين بحي البركة	(13.3)
91	الخدمات الصحية بحي البركة	(14.3)
92	الخدمات الدينية بحي البركة	(15.3)
93	الخدمات الأمنية بحي البركة	(16.3)
93	الخدمات التروحية بحي البركة	(17.3)
94	إمداد مياه الشرب بحي البركة	(18.3)
95	امداد الكهرباء بحي البركة	(19.3)
100	التعداد السكاني للمنطقة دار السلام	(20.3)
100	الموطن الأصلي لأرياب الأسر لمنطقة دارالسلام	(21.3)
101	المستوى التعليمي لأرياب الأسر بمنطقة دارالسلام	(22.3)
101	توزيع المهن لأرياب الأسر بمنطقة دارالسلام	(23.3)
102	دوافع السكن بالنسبة لأرياب الأسر بمنطقة دارالسلام	(24.3)

104	المواد التي تشيد بها المساكن بمنطقة دارالسلام	(25.3)
104	حالات المباني بمنطقة دارالسلام	(26.3)
105	ارتفاعات المباني بمنطقة دارالسلام	(27.3)
106	الاستخدم الأرضي بمنطقة دارالسلام	(28.3)
108	رياض الأطفال بمنطقة دارالسلام	(29.3)
109	مدارس الأساس بنات وبنين بمنطقة دارالسلام	(30.3)
110	مدارس الثانوي بنات وبنين بمنطقة دارالسلام	(31.3)
110	الخدمات الصحية بمنطقة دارالسلام	(32.3)
111	الخدمات الدينية بمنطقة دارالسلام	(33.3)
111	الخدمات الأمنية بمنطقة دارالسلام	(34.3)
112	الخدمات التروحية بمنطقة دارالسلام	(35.3)
112	إمداد مياه الشرب بمنطقة دارالسلام	(36.3)
113	إمداد الكهرباء بمنطقة دارالسلام	(37.3)

1- الفصل الاول

الإطار العام للبحث

خطة البحث وأدواته ومنهجه

1-1 مقدمة:

من أبرز الظواهر المرتبطة بالزيادة السكانية والتضخم الحضري، ظهور العشوائيات بشكلٍ غير مسبوق في معظم الدول النامية، إلى الحد الذي يجعل من هذه العشوائيات أحزمة فقر متلاصقة ومحيطة بالمدن والأحياء الراقية، مع ما يرتبط بذلك من مشكلات اجتماعية وطبقية يمكن أن تؤدي لحدوث صراعات اجتماعية حادة ومدمرة للنسيج الاجتماعي لهذه الدول.

والعشوائيات ليست ظاهرة عابرة مؤقتة يمكن حلها بقدر كبير من السهولة واليسر؛ فالتقديرات تشير إلى أن ثلث سكان المدن والمناطق الحضرية في العالم يعيشون في عشوائيات لا تتضمن الحدود الدنيا للمعيشة الإنسانية، وهذا العدد يشتمل على سدس سكان العالم. كما أن أكثر من 90% من سكان العشوائيات في العالم يعيشون في الدول النامية، وتحتل جنوب آسيا على أعلى نصيب منها، يليها غرب آسيا وأفريقيا جنوب الصحراء وأمريكا اللاتينية. وتشتمل الهند والصين على 37% من سكان المناطق العشوائية في العالم. واللافت للنظر هنا، أن ارتفاع نسبة التحضر وزيادة أعداد المدن في الدول النامية، غالباً ما يأتي مصحوباً بارتفاع أعداد الهامشيين، الذين يدفعهم الأمل للعيش على تخوم المدن أو داخلها، من أجل الحصول على فرص حياة جديدة.

يوجد عدد كبير من العشوائيات التي تتعدم فيها فرص الحياة المعيشية للسكان. وتشير الإحصائيات إلى وجود 1221 منطقة عشوائية في مصر، تأوي ما بين 12 إلى 15 مليون نسمة من إجمالي عدد السكان البالغ 77 مليون نسمة، حيث يوجد في مدينة القاهرة وحدها 67 منطقة عشوائية. وقد كشفت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن، عن أن النمو الحضري في معظم الدول العربية، قد أدى لظهور العديد من المناطق العشوائية، ولم يقتصر وجود المناطق العشوائية على الدول العربية التي تعاني من المشكلات الاقتصادية، وإنما ظهرت - أيضاً - في بعض الدول العربية ذات الدخل المرتفع أو المتوسط. وقد بدأت ظاهرة الإسكان غير

المشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموجرافية والظروف الطبيعية؛ ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للنزوح نحو المدن والعواصم للإقامة على أطرافها، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني. وعادةً ما تُشيّد المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون في شكل أكواخ متفرقة، وذات أزقة ضيقة يصعب تحرك المركبات داخلها. وغالباً ما تفتقر مناطق السكن العشوائي للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي وإصحاح البيئة والخدمات الأمنية وغيرها من الخدمات الأساسية.

وقد استخدمت العديد من المصطلحات للمناطق العشوائية كمدن الكرتون ومدن الصفيح، والأحياء الفقيرة، والمدن العشوائية، التي تعرف بأنها مناطق أقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي أراضي تملكها الدولة أو يملكها آخرون. وعادةً ما تُقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم اعتراف الدولة بها. وأوضحت الدراسة التي أجراها المعهد العربي لإنماء المدن، أن نحو 60% من العشوائيات في المجتمع العربي توجد على أطراف المدن، و30% توجد خارج النطاق العمراني، وتوجد 8% فقط وسط العاصمة. كما كشفت تلك الدراسة عن أن 70% من تلك العشوائيات قد شُيِّدت بطريقة فردية، و22% شُيِّدت بطريقة جماعية. ولا تزيد نسبة المباني المستأجرة في الأحياء العشوائية عن 70%⁽¹⁾. كما أوضحت تلك الدراسة أن معظم العشوائيات في الدول العربية تفتقر لخدمات الصرف الصحي، ومياه الشرب النظيفة، ونقص المواد الغذائية، وتنتشر فيها البطالة والجريمة والمخدرات والاعتداء على الممتلكات. وتشكل المساكن العشوائية في الدول العربية معوقاً للتنمية، وبؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمنية.

ونجد أن السكن العشوائي هو إسكان عشوائي غير مخطط، يقع في أدنى مراتب الإسكان، ويقوم على أساس اجتهادات شخصية في التخطيط والتصميم والبناء، وهو عبارة عن أكواخ تم بناؤها من الخشب أو الصفيح أو الطين، وأحياناً باستخدام الأقمشة البالية والكرتون. وينتشر هذا النوع في العالم كله، ولكنه يتضح جلياً في دول العالم الثالث، حيث يأخذ شكل تجمعات متلاصقة من العيش المتراسة بجانب بعضها في اتجاه طولي، ويلجأ الأفراد لهذا النوع من الإسكان بصفة

(1) المعهد العربي لإنماء المدن، دراسات تخطيطية المدينة العربية، 1997م

مؤقتة وأدائمة، وتنشأ بشكل عفوي دون الخضوع للمعايير التخطيطية والعمرانية الحديثة، ولا تتفاعل مع متطلبات الحياة العصرية. أدى هذا لحدوث مشكلات عديدة تخطيطية وسكنية وخدمية واجتماعية واقتصادية وبيئية. وبالرغم من كل الجهود من قبل الحكومات والمنظمات، إلا أن الظاهرة انتشرت بشكل كبير.

1-2 مشكلة البحث:-

- زحف السكن العشوائي على المناطق الحضرية؛ مما أدى إلى خلل في النسيج العمراني لشكل المدينة تخطيطياً وبنائياً، والتعدي على أطرافها وطمس حدودها وهذا أثر سلباً على النواحي التخطيطية والعمرانية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية.
- استمرار السكن العشوائي على هذا النحو يزيد من الهجرات التي تهدد المستقبل العمراني للمدينة وخللة النسيج الحضري وطمس هوية المدينة.
- لم يتم التوصل لحل أو (نموذج تخطيطي متكامل) بالرغم من السياسات التي أُتبعت لحل مشكلة العشوائيات.

والسؤال الذي يطرحه البحث ويجب عليه لحل هذه المشكلة: ماهو النموذج التخطيطي المتكامل الأمثل (Model) لحل مشكلة العشوائيات بصورة جذرية؟

1-3 أهمية البحث:-

- تنوع مسببات ظاهرة العشوائيات وتنوع مناطق التعدي في ولاية الخرطوم، أدى إلى استخدام أكثر من سياسة واحدة في المنطقة للمعالجة، أو معالجتين في منطقة واحدة. وهذا يقودنا إلى ضرورة البحث عن سياسة جديدة شاملة معتمدة على قراءة دقيقة لأرض الواقع ومنهج واحد، أو نموذج جديد (Model) للمعالجة الجزرية لهذه الظاهرة، وهذا ما سيتناوله البحث بصورة متكاملة.
- تأخذ هذه الدراسة أهميتها أيضاً، من أن نسبة كبيرة - قد تصل في بعض الفترات إلى النصف من سكان مدن الدول النامية ومنها ولاية الخرطوم - من ساكني المناطق العشوائية، والتي تحتاج إلى معالجة حضرية شاملة.

- أهمية الانعكاسات الكبيرة التي تفرزها المعالجات على الإدارة الحضرية في جميع المستويات، من خلال الميزانيات والكوادر البشرية والخدمات، التي ترصد لنجاح هذه السياسات. وسيعمل البحث على وضع نموذج جديد يقلل التكلفة الاقتصادية، التي تنتفحها الدولة من أجل معالجة العشوائيات.

4-1 أهداف البحث:-

- توجيه سياسة الدولة تجاه السكن العشوائي مستقبلاً.
- إزالة التشوهات الحضرية وتحديد مظاهر السكن العشوائي في المشهد الحضري، بتقنين مستوطنات تكون بها كل مقومات التنمية الحضرية التي تلبي احتياجات الإنسان السكنية.
- وضع الضوابط اللازمة، وبخاصة العمرانية والبيئية والصحية، لتنظيم أي توسعات مستقبلية للمدن.
- التوصل بالمعرفة والبحث إلى إستراتيجية جديدة (Model) للتعامل مع المناطق العشوائية، في ضوء تجارب بعض الدول الأخرى، والأشياء الملائمة لأرض الواقع في السودان.
- تقديم توصيات حول تطوير أساليب معالجة العشوائيات والسياسات المتبعة فيها.

5-1 منهجية البحث:

- اعتمدت الدراسة على عدد من منهجيات البحث:-
- اعتمدت الدراسة على المنهج التاريخي الذي استخدم في سرد تطوير السكن العشوائي وأساليب المعالجات التي أتبعته في ولاية الخرطوم.
- اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في وصف منطقة السكن العشوائي، وفي الوصف الدقيق لمنطقة الدراسة مع المقارنة التحليلية.
- اعتمدت الدراسة على المنهج التحليلي في تحليل الأرقام والمعلومات الإحصائية في العمل الميداني، وتحويل المعلومات التي يتم الحصول عليها في شكل أرقام ووضعها في جداول وأشكال بيانية. وتمت الاستفادة من المنهج التحليلي في تحليل تلك الأرقام والمعلومات الإحصائية، والتي تساعد في تنفيذ منهجية البحث والوصول إلى نموذج

- متكامل لحل مشكلة العشوائيات (Model) بإيجاد نموذج أمثل لمعالجة مشكلة العشوائيات في ولاية الخرطوم والتي تساعد في تنفيذ منهجية البحث.
- الاستعانة بالشبكة العنكبوتية والمجلات الدورية والكتب لتوفير المادة النظرية أو المتعلقة بدراسة الحالة.

1-6 حدود البحث:

▪ حدود البحث المكانية:

ينحصر الإطار المكاني للبحث في محلية شرق النيل في منطقة الخرطوم بحري بولاية الخرطوم، تحديداً منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) وامتدادات مدن دار السلام التي ظهرت كمعالجات لمنطقة حي البركة بعد عام 1980 في محلية شرق النيل.

▪ حدود البحث الزمانية:

ينحصر الإطار الزمني للبحث في الفترة من عام 1980م وحتى 2016م، حيث كانت أغلبية أو جل المعالجات قد تمت في هذه الفترة.

1-7 فرضيات البحث:-

- من أهم مسببات السكن العشوائي، عدم التخطيط الجيد لاستخدامات الأرض.
- الحراك السكاني وعدم استعداد المدن لاستقبال زيادة معدلات النمو السكاني؛ نتيجة تدفق الهجرة من الريف للحضر، الناتج من التنمية غير المتوازنة، والوضع الاقتصادي السيئ.
- مدى نجاح الإستراتيجية المتكاملة (Model)، التي فرضها البحث في معالجة مشاكل العشوائيات بصورة جذرية، مقارنة مع الحلول والمعالجات التي أُستخدمت حتى الآن.

1-8 المسلمات:

- المسكن هو أحد الاحتياجات الخمسة الأساسية للإنسان، والمضمّنة في لائحة حقوق الإنسان.

- المسكن الصحي هو أحد الاحتياجات الأساسية للإنسان وعنصراً مهماً يحدد نوع حياته ويوفر الراحة والطمأنينة والأمان.
- حاجة الشرائح الضعيفة إلى المأوى وارتباط الإنسان بالبيئة المحيطة به.
- يجب أن نحافظ على النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها.
- هنالك علاقة بين إمكانية الحصول على مسكن مع المستوى المعيشي أو الاقتصادي للمستخدم.
- أصبح من الضروري تقويم ماتمّ من سياسات الدولة للحد من مشكلة السكن العشوائي، حيث يعتبر خطوة إيجابية للوصول إلى حلول أفضل وجذرية للمشكلة في المستقبل.

9-1 مصادر المعلومات:-

- الاستعانة بالخرائط لتوضيح المعالجات المنفذة للسكن العشوائي في الخرطوم كمّاً ونوعاً، واستخدام الإحصاءات السكنية والإسكانية والاجتماعية من مصلحة الإحصاء، والجهاز المركزي لمعالجة السكن العشوائي، والهيئات الأخرى الحكومية وغير الحكومية، والتي تساعد في مقارنة البدائل المخططة مع المنفذ منها.
- الزيارات الميدانية للمنطقة والدراسة على أرض الواقع مع الاستفادة الكاملة من المقابلات الشخصية مع الإدارات المسؤولة عن تنفيذ المعالجات، والتي ساعدت في التحليل وتقدير نتائج هذه المعالجات للسكن العشوائي في الخرطوم، ومنها سكان منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) وامتدادات مدن دار السلام. والجهاز التنفيذي لمعالجة السكن العشوائي بالإضافة إلى الإدارات الشعبية في هذه المدن.

10-1 التحديات التي واجهت الباحث:

- من المعوقات التي ظهرت خلال فترة جمع المعلومات للدراسة، والتي أثرت سلباً على دقة البيانات المستخدمة في إنجاز عناصر البحث، ومن هذه المعوقات:
- ترتيبات إعفاء أو تحويل الإدارة المختصة والفاعلة من الجهاز التنفيذي لمعالجة السكن العشوائي إلى الأراضي؛ أدى إلى ضياع أو عدم تملك المعلومات والإحصاءات الدقيقة عن هذه المناطق كمّاً ونوعاً وبصورة متجددة.

- طريقة كتابة التقارير الرسمية حول هذه المعالجات والمتوفر في هذه الدوائر، تصعب الاستفادة منها، حيث تعتمد كثير من هذه التقارير على الوصف دون التحليل أو المقارنة.
- قلماً تحتوي التقارير والمضابط الرسمية على معلومات تخص الحالة الاجتماعية أو الاقتصادية أو العمرانية للمستفيدين من الخطط بعد توزيع الأراضي عليهم، بمعنى آخر تعتبر عملية التخطيط منتهية بنهاية توزيع الأرض.
- التحفُّظ على الوثائق والخرائط المتوفرة عن هذه المناطق عند الجهات الرسمية المسئولة عن تنفيذ المعالجات والمؤسسات المشرفة على إدارتها.

2-الفصل الثاني

الإطار النظري والدراسات السابقة ومنطقة الدراسة

المبحث الأول: الإطار النظري

1-2 الإسكان:

تعريف الإسكان:

يمكن تعريف الإسكان بشكل عام على أنه: دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان، وأيضاً دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم، والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم، وأيضاً تأثير الإسكان على الناس نفسياً واجتماعياً وثقافياً، حيث تتأثر نوعية المسكن الذي تسكنه الأسرة بالبيئة المحيطة.

إن موارد الأسرة وقراراتها والأنظمة العديدة المحيطة، التي تؤثر على الأسرة، تؤثر على نوعية المسكن الذي تختاره. هناك العديد من العوامل التي تؤثر على القرارات المتعلقة بالمسكن، والتي تتخذها الأسرة، ومنها المعلومات المتوفرة لدى الأسرة عن المساكن المختلفة الشاغرة في سوق الإسكان، وعوامل أخرى متعلقة بالأنظمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، وأخرى متعلقة بالحكومة على المستوى المحلي وعلى المستوى الدولي، وغيرها متعلق بالمالك والبنائين والمختصين بالتنمية الشاملة وبمقرضي الأموال كالبنوك والشركات العقارية، وكذلك المعمارين والمخططين، كلها تؤثر في قرارات الأسرة التي تختار مسكنها.

المسكن (المنزل):-

■ يعرف المسكن على أنه البناء الذي يأوى الإنسان، ويشتمل هذا المأوى على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أويرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة.

- ولقد عرفت المنظمة العالمية المسكن على أنه البناء المادي الذي يستعمله الإنسان كماوى وما يتوافر فيه من خدمات ضرورية ومرافق ووسائل يحتاجها الإنسان، من أجل تأمين الراحة البدنية والنفسية والاجتماعية للفرد والأسرة⁽¹⁾.



صورة رقم (1.2) توضح المخطط السكنى

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان - م. مروة 2004م)

2-2 مفاهيم عامة عن الإسكان:

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها، وهي من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان.

والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب، ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية، ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة. والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية، وأي قصور في جانب منها، يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان.

والإسكان عند المعماري هو: تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال، وهو عند المخطط العمراني: توازن بين العرض والطلب كماهو توازن في السكان مع مكان العمل، وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة، وهو يبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة

(1) العراقي وآخرون، التخطيط، 1998م

أو بعيدة المدى. كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية، وهو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن، الذي يمثل أكثر من 60% من محتواها البنائي، وهو عند السياسي: حق لكل مواطن يلتزم المجتمع بتحقيقه. كما أنه التزم بتحقيق الرغبات الآتية للمواطنين في الحصول على المسكن الملائم بالإمكانات المناسبة، ورفع المعاناة عن ساكني المخيمات، أو الذين يقعون تحت رحمة الإستئجار وطائلة الإستغلال، مطالبين المجتمع -ممثلاً في حكومته أو هيئاته- بالعمل على حل هذه المشكلة بكل الوسائل ومختلف الطرق. وهو عند الاقتصادي دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم وهو عند القانوني عقود بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، مساواة وعدل بين المالك والمستأجرين. كما هو التزام باللوائح والنظم والتشريعات التي يضعها المشرعون. وهو 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. وهو عند المنتج إنتاج لسعة وصناعة وتسويق وتأثير، بناء أكثر عدد من الوحدات السكنية بأقل تكلفة ممكنة وفي أقل وقت ممكن في أي مكان مناسب، وهو توفير لمواد البناء والعمالة وتنظيم تداولها. وهو عند الإداري تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة والإسكان عند العامة هو العامل الأول للاستقرار الفكري والعملية، وهو أمل للأولاد والأحفاد، وهو تعبير عن حب الاقتناء كما هو سر استمرار الحياة، وهو مصدر من مصادر الرزق كما هو مصدر الاستثمار الطويل، وهو وسيلة للإدخار وإرادة الله في تعمير الأرض، وهو عند الباحث قياس وتقييم، وهو معادلات بها أكثر من مجهول، هو تفاعلات ومرادفات. والإسكان- 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 للإجتهادات 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 التأثيث. ومن أنسب الإطارات اللازمة لتحليل الاحتياجات الإنسانية للإسكان هي نظرية ماسلو لتدرج الاحتياجات الإنسانية. إن النظرية تنص على أن الاحتياجات الأساسية الدنيا في التدرج، لا بد أن تقابل وتتبع قبل الاحتياجات المطلوبة في المستويات الأعلى من ذلك.



شكل رقم (1.2) مثلث ماسلو لتحليل الاحتياجات الإنسانية

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture – الإسكان. م. مروة 2004)

إن التحليل التالي لتدرج ماسلو يشتمل على إطار الاحتياجات الإنسانية وكيفية مساهمة مجال الإسكان لإشباع هذه الاحتياجات.

2-3 تعريف السكن العشوائي:-

- هي المناطق التي نشأت وتطورت بشكل غير قانوني يتعارض في بعض جوانبه مع القوانين واللوائح التخطيطية وإدارة التراخيص.
- تعريف العشوائيات طبقاً للمشروع الدولي لتطوير العشوائيات 1993م، العشوائيات هي: المناطق المترکز فيها السكن نتيجة غياب التخطيط العمراني، وهذا الغياب يؤدي إلى انتهاك على الأراضي المملوكة للدولة والجهات الأخرى، وتنمو العشوائيات بدون تصاريح للبناء، وبدون مرافق وخدمات.

2-4 مفاهيم عامة عن السكن العشوائي:

ينشأ هذا النوع من السكن بشكل عشوائي وغير مخطط في جميع دول العالم، ولكنه يتضح جلياً في دول العالم الثالث (جنوب أفريقيا)، حيث يأخذ شكل تجمعات متلاصقة من العيش المتراسة بجانب بعضها في اتجاه طولي. ويلجأ الأفراد لهذا النوع من الإسكان بصفة مؤقتة أو دائمة، وبشكل عضوي دون الخضوع للمعايير التخطيطية والعمرانية الحديثة، ولا تتفاعل مع متطلبات الحياة العصرية.



صورة رقم (2.2) توضح السكن العشوائي في جنوب أفريقيا

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

تصنيف المناطق العشوائية:

تنقسم تبعاً لجوانب عدم قانونيتها وأوضاع المساكن بها إلى نوعين رئيسيين:-

النوع الأول:

المناطق العشوائية التي يتم إقامتها على أراضي تم الاستيلاء عليها بشكل غير قانوني، ولا يحمل قاطنيها حقوقاً ملكية لها، وهذا يضم نمطين للعشوائيات.



صورة رقم (3.2) توضح مناطق عشوائية أقيمت على أراضي تم الاستيلاء عليها

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

- مدن الصفيح أو الكرتون.
- مساكن يتم بناءها بمواد البناء المتعارف عليها.

النوع الثاني:

المناطق التي أنشئت على أراضي يحمل قاطنيها حقوق ملكية ولكن عملية تقسيم هذه الأراضي مخالفة لقوانين التخطيط الحضري أو اشتراطات البناء المعمول بها، الأمر الذي يقلل من فرصة إزالتها.



صورة رقم (4.2) توضح سكن عشوائي مقسم بطريقة مخالفة لقوانين التخطيط الحضري

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

- أصبحت المدن تزرح بحمل ثقيل من السكن العشوائي، الذي يحيط بأغلبها على شكل أحياء ومناطق ذات بناء فوضوي، تراكمى أحيانا ومبعثر أحيانا أخرى. أدى هذا النوع من المساكن العشوائية - من ثم - إلى حدوث مشكلات عديدة سكنية،خدمية، بيئية، اجتماعية واقتصادية، وضاعف من أثر ذلك الحراك السكاني الكثيف والهجرات من الريف، الذي يشهده السودان وغيره من الدول النامية والمنتجة، أغلبه نحو المدن.
- في السودان، أسهمت عدد من العوامل في زيادة الهجرات إلى المدن والمناطق الحضرية، من بينها عوامل بيئية كالسيول والفيضانات والجفاف والتصحر في الثمانيات، نتج عنها تدهور بيئي وتراجع لخطوط الأمطار؛ مما أدى لهجرات ونزوح أعداد كبيرة من السكان، تلا ذلك الحروب والصراعات التي شهدتها مناطق مختلفة من السودان. وعليه، تمت موجات من النزوح من الريف إلى المدن، وكان لمدينة الخرطوم نصيب الأسد في هذه الهجرات، باعتبارها المدينة الأولى.

2-5 أسباب نشأة المناطق العشوائية:

لا يرتبط النمو العشوائي للمناطق الحضرية فقط بالزيادة الكبيرة في سكان المناطق الحضرية، وإنما بالأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والأطر المؤسسية والقانونية السائدة.



صورة رقم (5.2) توضح منطقة سكن عشوائي

المصدر: (إدارة العشوائيات- أحمد عبد الرحيم، 2007م)

عوامل انخفاض معدلات الدخل وتدنى فرص الحصول على مسكن بالنسبة لأصحاب الدخل المنخفضة:

- هيكل توزيع الدخل.
 - مدى الانتعاش الاقتصادي على مستوى المنطقة الحضرية.
 - معدل زيادة السكان.
 - معدلات تكوين أسر جديدة بها.
 - هيكل ملكية الأراضي السائد.
 - قوة الحكومة والأساليب التي تتبعها في التعامل مع أصحاب الدخل المنخفضة
 - فشل سياسات الإسكان الحكومي في الدول النامية.
- اعتمدت الحكومات في غالبية الدول النامية خلال أواخر الخمسينات والستينات وأوائل السبعينات من القرن الماضي، على سياسات الإسكان الحكومي لتوفير مساكن لأصحاب الدخل المنخفضة ولكن معظمها فشلت في تحقيق الأهداف المرجوة منها بسبب:-
- محدودية التمويل المخصص لها. (أشارت تقارير الأمم المتحدة حاجة غالبية الدول النامية في ذلك الوقت لإنشاء ما بين 8 - 12 وحدة سكنية لكل ألف نسمة سنوياً، ولكن معظم هذه الدول لم تتمكن إلا من إنشاء وحدة واحدة في المتوسط لكل ألف نسمة سنوياً).
 - اعتقاد الحكومات بأفضلية توجيه رؤوس الأموال المتاحة لأنشطة تهدف لتحقيق التنمية الاقتصادية، وهو ما يمكن أن يعمل على تحسين مستوى الدخل.
 - ارتفاع تكلفة الوحدة السكنية.
 - تجاهل الفروقات الفردية للسكان وتفصيلاتهم الخاصة فيما يتعلق بمواصفات المسكن.
 - عدد الغرف ومساحاتها لا تتوافق مع أسر أصحاب الدخل المنخفضة، والتي تنسم عادةً بارتفاع متوسط عدد أفرادها.
 - غياب أعمال الصيانة؛ مما يؤثر على عمر المبنى الافتراضي.

■ عدم وجود نظم فعالة لإدارة الأراضي الحضرية:

وذلك أدى إلى إنبلة المساحات المتاحة من الأراضي المزودة بالخدمات والمرافق، واللازمة

لمواكبة الطلب المتزايد على الأراضي الحضرية، وقد زاد من حدة هذه المشكلة:-

- ضعف المشاركة الشعبية.
- وجود أسواق عقارية غير فعالة تسيطر عليها أنشطة المضاربة.
- عدم كفاية الاستثمارات العامة، بما في ذلك تلك المخصصة للخدمات والمرافق.
- عدم قدرة تلك الإدارات على تطبيق القوانين التي تنظم عمليات النمو تلك، خاصة فيما يتعلق بالأنشطة المرتبطة بتقسيم الأراضي وعمليات البناء.

■ عدم واقعية اشتراطات تقسيم المباني والبناء:

يساهم فرض معايير غير واقعية للتخطيط الحضري والبناء لا تتفق مع الأوضاع المعيشية والاقتصادية والاجتماعية للسكان، وتعقيد الإجراءات الإدارية اللازمة للحصول على الموافقات الرسمية للبناء أو تقسيم الأراضي. ترصد دراسة لمعهد التخطيط القومي في مصر⁽¹⁾ ثمانية أسباب لوجود العشوائيات، تتمثل في زيادة معدلات نمو السكان، وتدفق الهجرة من الريف للحضر، وارتفاع أسعار الأراضي المعدة للبناء، بما فيها المملوكة للدولة، وزيادة القيمة الإيجارية للمعروض من الإسكان، ورغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأقاربهم بجوارهم وتزايد عمليات الهجرة من الريف والصعيد، وتقلص ومحدودية المساكن الشعبية التي كانت قائمة في الستينيات. وترجع الدراسات نمو العشوائيات - أساساً - إلى عدم تنفيذ القوانين الخاصة بالمباني، وكذلك حماية الأراضي المملوكة للدولة، في مقابل تقاعس الأجهزة الحكومية المعنية عن التنفيذ، وكذلك ضعف الاهتمام بالتنمية الإقليمية، والتي تهدف إلى إعادة توزيع سكان البلاد والخروج من الوادي الضيق إلى مجتمعات جديدة تستقطب تيارات الهجرة. والأهم من ذلك، خلل سوق الإسكان، وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية، وعدم ملائمة العرض مع نوعية الطلب، حيث انخفضت نسبة الإسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات السكنية. ويرجع ازدياد عدد العشوائيات في السودان لعوامل عديدة كذلك، أهمها الهجرات المتزايدة نحو المدن والمراكز

(1) المعهد العربي لإنماء المدن، دراسات تخطيطية المدينة العربية، 1997م

الحضرية الناتجة عن التنمية غير المتوازنة، وعدم الاهتمام بالمناطق الريفية من حيث تحسين الأجور وتحسين الخدمات. كما أدى ارتفاع قيمة الأراضي في المدن والعواصم لنزوح بعض الأسر الفقيرة لأطراف المدن والإقامة في الأحياء العشوائية. هذا بالإضافة لعدم تطبيق قوانين ملكية الأراضي والقوانين الخاصة بترخيص المباني⁽¹⁾.

2-6 خصائص المناطق العشوائية:-

- عادة ما تكون ملكية الأرض غير مسجلة بصورة قانونية.
- وتكون المنطقة متعارضة مع التخطيط العمراني واستخدامات الأرض.
- أما المساكن فتكون بشكل لا يتناسب مع نظام ضبط المباني. وفي أغلب الأحيان، يعتمد السكان في تمويل عمليات البناء على مواردهم الخاصة؛ فيتم في البناء على مراحل، وعند توافر الإمكانيات يتم الامتداد الرأسي.
- ينظر لهذه المناطق على أنها مناطق للجريمة.
- سكانها بمستويات تعليم ووعي متدنيين.
- تنفسي فيها الأمراض، لا يوجد فيها التزام بالقانون.
- تنتشر فيها الرذيلة وشرب الخمر والإتجار بالمخدرات، وتكثر فيها الصراعات والمنازعات ومشكلات التخطيط، خاصة مع زيادة أعداد المهاجرين.
- هنالك مشكلات في التكيف والعزلة في المناطق العشوائية بين التجمعات القبلية المختلفة على مستوى البيئة المحيطة؛ نسبة للاختلاف في اللغة والعادات والتقاليد.
- عدم وجود مساحات خضراء تعمل على تنقية الجو وتقليل سرعة الرياح والحرارة وزيادة نسبة الرطوبة وإضعاف صوت الضجيج والأصوات العالية.
- يرمز السكن العشوائي في معظم الأحيان إلى عدم توفر الحد الأدنى من الخدمات الأساسية للفرد في التجمعات السكنية. بالإضافة إلى عدم تحقيق المستوى الأدنى من الجودة، والتي تعتبر ضرورية لتحقيق الحد اللازم من شروط الراحة والصحة والأمان للفرد في المسكن، وذلك بنمو وإنشاء مبانٍ لا تتماشى مع النسيج العمراني، وبشكل

(1) مازرى، صلاح، فوزى، الإسكان في المدن، 1965م

مخالف لقوانين التنظيم المعمول بها، ويشمل ذلك القوانين العمرانية والصحية وقوانين السلامة العامة.

- تخلو المباني من المعايير الهندسية والجمالية ولا توفر الخصوصية لساكنيها.
- ومع تطور الكثافة السكانية، تتزاحم المساكن ويتكدس الأفراد في المسكن الواحد.
- يعتمد السكان على طلبات لسحب المياه الجوفية واستعمالها في حياتهم اليومية أحياناً. وغالباً ما لا يوجد إمداد المياه داخل المنازل، ويتم نقل المياه عن طريق الحمير أو عربات الكارو؛ مما يعرض الماء للتلوث.
- أما الصرف الصحي فهو يتم عن طريق عمل مراحيض مؤقتة أو تقضي الحاجة في العراء.
- بالنسبة للكهرباء فيستعاض عنها بالأجهزة التي تضاء بالكيروسين.
- ويبدو على هذه المناطق أن مشكلة النفايات لم تجد لها حل، حيث يتم إلقاؤها في الشوارع أو في الأراضي التي لم يتم البناء عليها بعد.
- يساعد هذا الوضع على جعل هذه البيئة غير صحية ومصدراً دائماً للناموس والحشرات الضارة والقوارض والحيوانات الضالة.
- التفكك الأسرى والعنف تعتبر من الظواهر السائدة في هذه المناطق، والإحساس بالدونية والذي يؤدي للغبن الاجتماعي ويفجر مزيداً من العنف.
- وتساعد البيئة بصورة عامة على الانحراف، خاصة مع التنوع العرقي والثقافي الذي يسود في هذه المناطق.

هذه الخصائص مشتركة بين معظم أنماط السكن العشوائي في البلدان المختلفة، ففي السودان أشارت دراسات السكن العشوائي إلى عدم وجود خطط تنظيمية، والإفئثار إلى المرافق والخدمات الأساسية وتدنى مستوى المعيشة، وانتشار الفقر والأمية، فضلاً عن تدهور القيم والتقاليد؛ حيث تسودها سلوكيات اجتماعية مريضة وخطيرة، تهدد استقرار الأسرة والمجتمع بأسره، من أهمها: عدم احترام خصوصية الجيران، وانتهاك حرمتهم، وانتشار السرقة والبلطجة والعنف المتبادل، وزيادة معدلات الجريمة بشكل عام، والإفئثار في المخدرات، وعمالة الأطفال.

تشكل العشوائيات تحمياً على شبكات البنية الأساسية والمرافق العامة للدولة، وهذا يؤدي إلى عدم قيام تلك المرافق بما هو مطلوب منها بشكل جيد، وعدم قدرتها على الوفاء بالتزاماتها؛ مما يؤدي إلى ضرورة القيام بعملية إحلال وتجديد مستمر لهذه الشبكات، مما يتكلف مبالغ كبيرة تقع على عاتق الدولة.

أما الصرف الصحي، فيعتبر من أكثر الخدمات تدنياً في تلك المناطق، ويؤثر بشكل سيء على الصحة العامة. كما ارتفع متوسط أجور العاملين في مجال الإسكان ومشكلات التخطيط، خاصة مع زيادة أعداد المهاجرين، وبالتالي ازدياد السكن العشوائي، الذي يؤدي إلى خلل في النسيج العمراني للمدينة.

وهناك مشكلات التكيف والعزلة المشكلات البيئية، والتي تتمثل في عدم وجود مساحات خضراء تعمل على تنقية الجو وتقليل سرعة الرياح والحرارة وزيادة نسبة الرطوبة وإضعاف صوت الضجيج والأصوات العالية، وذلك بنمو وإنشاء مبانيلا تتماشى مع النسيج العمراني بشكل مخالف لقوانين التنظيم المعمول بها، ويشمل ذلك القوانين العمرانية والصحية وقوانين السلامة العامة، وتخلو المباني من المعايير الهندسية والجمالية ولا توفر الخصوصية لساكنيها. ومع تطور الكثافة السكانية، تتزاحم المساكن ويتكدس الأفراد في المسكن الواحد.

2-7 عوامل نشأة المناطق العشوائية:

عموماً، وبالإضافة إلى ما ذكر، تعود ظاهرة السكن العشوائي إلى الأسباب الآتية:-

2-7-1 أسباب ديموغرافية:

الزيادة الطبيعية للسكان لها دوراً كبيراً؛ فمعروف أن الدول النامية تشهد زيادات سكانية كبيرة، نسبة للخصوبة العالية وزيادة المواليد، حيث تبلغ نسبة الخصوبة 2.4 حسب الإحصاء السكاني الأخير في السودان عام 2008م⁽¹⁾. تتميز المدن العربية الكبرى - ولاسيما أطرافها - بارتفاع

(1) جهاز الإحصاء والتعداد السكاني، 2008م

معدلات النمو الطبيعي للسكان، بسبب ارتفاع معدلات الإنجاب والخصوبة عند المرأة، والعادات الاجتماعية، والرغبة في إنجاب البنين الذكور، وتعدد الزوجات، والزواج المبكر⁽¹⁾.

2-7-2 أسباب بيئية:

عانى السودان من نزاعات وكوارث طبيعية مثل المجاعة والفيضانات، والتي أدت إلى نزوح أعداد كبيرة من السكان. ووفقاً لبرنامج الأمم المتحدة للبيئة⁽²⁾، فإن عدد النازحين في السودان هو الأكبر عالمياً. ساهمت ظروف عدم توفر الأمن في نزوح مجموعات جديدة من دارفور. بينما هناك بعض العائدين من النازحين نتيجة لاتفاقية سلام الدوحة. 72% من النازحين يتجهون نحو المناطق الحضرية من البلاد، 40% من النازحين موجودون في ولاية الخرطوم مع وجود أربعة مخيمات للنازحين. ولاية الخرطوم هي القبة الأولى للمهاجرين الداخليين والنازحين، حيث إن النمو السريع للهجرة الداخلية في الخرطوم جرّ معه معضلات اجتماعية، تمثلت في ارتفاع الضغط على الخدمات والمرافق العامة المستهلكة أصلاً. من بين هذه المشكلات مشكلة السكن؛ إذ أن بعض المهاجرين ليستلديهم المقدرة المالية لإستئجار المسكن، وبالتالي، يلجأ بعضهم للحلول الفردية والجماعية، المتمثلة في السكن العشوائي. وقد تفاقت تلك المشكلات الاجتماعية من جراء الهجرة الوافدة من دول الجوار والبلدان الأخرى⁽³⁾.

2-7-3 التنمية غير المتوازنة وضعف التنمية الإقليمية:

بصورة مجملية، فإن التنمية غير المتوازنة، والتي بدأت بإنشاء مشروع الجزيرة في وسط السودان في العام 1925م، وما تمخض عنه من تحويل الأرض إلى سلعة تجارية بدلاً من كونها سلعة استهلاكية، كان له أثراً كبيراً في الخلطة السكانية، وأدى إلى إدخال نظام السوق والنظام النقدي، وأصبح المزارعون عمالة مستأجرة بعد أن كانوا مالكيين للأرض؛ مما شكلت بداية حقيقة للهجرات السكانية، وإفقار المزارعين. تلا ذلك إنشاء مشاريع الزراعة الآلية وما رافقها من مصادرة لمزيد من الأراضي، وتحويل مالكيها إلى عمال بالأجر وعمالة موسمية في معظم

(1) المعهد العربي لإنماء المدن، دراسات تخطيطية المدينة العربية، 1997م

(2) Un-habitat-United Nations Human Settlement (2003)

(3) بانقا شرف الدين، النازحون وفرص السلام، 2001م

الأحوال. وفي نفس الوقت الذي أفقر فيه هؤلاء المزارعين وأنتزعت أراضيهم، فبالمقابل فإن رجال الدين وزعماء العشائر وكبار الموظفين ورجال الدولة امتلكوا عدداً من المشروعات الزراعية، وكان هذا مؤشراً لعدم العدالة الاقتصادية والاجتماعية؛ حيث إنهم - إلى جانب السلطة - فقد حازوا على الثروة، وكانت المحصلة النهائية هي تدهور أوضاع المهاجرين، وظهور وازدهار القطاع الهامشي، وانتشار السكن العشوائي والتدهور البيئي، الذي يعكس وجهاً آخراً للفقر ولانعدام العدالة. فالمهاجرون إلى المدن أصبحوا مجموعات تفتقر إلى أبسط مقومات الحياة.

ومما فاقم من حجم المشكلة، ما شهدته البلاد من فترات جفاف وتصحر، وما أحدثته السيول والفيضانات من تدمير للمنازل والممتلكات، ومن فقدان لوسائل كسب العيش. كل ذلك أدى إلى مزيد من الفقر ومزيد من الهجرات والنزوح. فكان السكن العشوائي واحداً من الحلول للمجموعات النازحة والفقيرة⁽¹⁾.

2-7-4 تطبيق سياسات الإصلاح الهيكلي والتحرير الاقتصادي:

رغم المحاولات التي بذلت من قبل الحكومات المختلفة، فإن المشكلة الاقتصادية لم تحل بل إن تطبيق سياسات الإصلاح الهيكلي وسياسات التحرير الاقتصادي التي فرضتها المؤسسات المالية الدولية المانحة والتي أدت إلى تقليص الإنفاق الحكومي على الخدمات ورفع الدعم عن السلع، الذي أدى إلى زيادة معدلات الفقر؛ مما أدى إلى مزيد من الصراعات والحروب خاصة مع تخلي الدولة عن كثير من واجباتها في مجال الخدمات والتنمية مع تركيز معظم الخدمات الاجتماعية في المدن وعلى رأسها مدينة الخرطوم. تراكم الديون على الدولة أدى إلى تدهور الخدمات الصحية والعلاجية والتعليمية وانعدام التنمية خاصة في الريف. ونجد أن التنمية لا تعني فقط زيادة معدلات النمو الاقتصادي ولكن تعني العدالة في توزيع ناتج التنمية وأحداث تحولات تسمح بالتوزيع العادل للعائد الاقتصادي الاجتماعي. أدى ذلك إلى مزيد من الصراع ومزيد من النزوح ومزيد من الفقر⁽²⁾.

(1) بانقا شرف الدين، النازحون وفرص السلام، 2001م

(2) بانقا، الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، 1992م

2-7-5 معدلات البطالة:

ارتفعت نسبة البطالة في الريف والحضر، حيث تتراوح بين 15 - 25% في الحضر. أما البطالة في الريف، سواء كانت جزئية أو كاملة، فهي تدفع لمزيد من الهجرات للمدينة؛ مما يؤدي إلى توسع القطاع غير الرسمي أو غير المنظم، والذي يضم حوالي 75% من العمالة في المدن. فأصبحت مشكلة البطالة من أخطر التحديات التي تواجه السودان، خاصة مع عدم التوازن الهيكلي من خلال الأعداد الكبيرة الوافدة إلى سوق العمل، والذين يفتقر معظمهم للتعليم والتدريب⁽¹⁾.

2-7-6 عدم وجود خطة إسكانية شاملة:

في مجال الإسكان لا توجد خطة إسكانية شاملة لتجاوز مشكلات السكن العشوائي، الذي يمثل تحدٍ كبير للعدالة الاجتماعية، وربط مكان السكن بشبكة مواصلات تتيح سهولة الحركة لمكان العمل والمدارس، وكذلك ربط المدن والأرياف، وكذلك ضعف الاهتمام بالتنمية الإقليمية، والتي تهدف إلى إعادة توزيع سكان البلاد والخروج من الوادي الضيق إلى مجتمعات جديدة تستقطب تيارات الهجرة. هنالك أيضاً خلل في سوق الإسكان، وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية، وعدم ملائمة العرض مع نوعية الطلب؛ حيث انخفضت نسبة الإسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات السكنية. رغم زيادة حركة الهجرة الداخلية إلى المدن، إلا أنها لم تصحبها زيادة في الوحدات السكنية⁽²⁾.

2-7-7 زيادة وارتفاع معدلات الفقر:

لما كان القطاع الاقتصادي الرسمي غير قادر على استيعاب كل الأيدي العاملة، حيث أنه غير قادر على النمو والتوسع، وبالتالي لم تنتج فرص العمل للأفراد. نتج عن ذلك زيادة في أعداد العمالة الهامشية غير المدربة وغير المؤهلة؛ مما أدى لزيادة معدلات الفقر. يضاف إلى ذلك، ضعف دعم الدولة لذوي الدخل المتدني خاصة في مجال الإسكان.

(1) بانقا شرف الدين، النازحون وفرص السلام، 2001م

(2) المرجع نفسه

2-7-8 ضعف الرقابة على الأراضي:

ترجع بعض الدراسات نمو العشوائيات إلى عدم تنفيذ القوانين الخاصة بالمباني، وكذلك حماية الأراضي المملوكة للدولة في مقابل تقاعس الأجهزة الحكومية المعنية عن التنفيذ⁽¹⁾.

2-8-9 التضخم وارتفاع أسعار الأراضي:

ارتفعت أسعار الأراضي بصورة غير عادية، خاصة مع ارتفاع معدلات التضخم والارتفاع في أسعار مواد البناء، وبدء حركة واسعة لاستيرادها للوفاء بالطلب المتزايد الناتج عن حركة البناء الواسعة التي شهدتها المدن.

(1) بانقا شرف الدين، النازحون وفرص السلام، 2001م

أورد تقرير حالة المدن العربية 2012م، أن الخرطوم كانت ومازالت الوجهة الرئيسية للحراك السكاني في السودان بمختلف أنواعه، فهي تأوى 45% من جملة نمط الهجرة المستديمة إلى المدن، وتأوي 50% من النازحين و50% من اللاجئين واستقبلت 79% من جملة الهجرة السكانية الاقتصادية بين عامي 1983-1993م، واستقبلت 83% منها بين عامي 1993-2008م⁽¹⁾.

بلغ عدد المستوطنات العشوائية في منتصف الثمانيات (الحقبة الثانية) مايفوق 96 مستوطنة عشوائية بعدد سكان حوالي 600 ألف نسمة، يشكلون حوالي 40% من جملة سكان الخرطوم الكبرى وارتفعت هذه النسبة إلى ما يقارب 60% في العام 1989م. واستمرت طيلة الحقبة الثالثة بعد كارثة الفيضانات 1988 وتفاقم حرب الجنوب. واستقبلت الخرطوم في التسعينات فقط أكثر من مليوني نازح ومهاجر تم استيعابهم في أربعة معسكرات رئيسية وجملة سكان هذه المعسكرات بلغ 1.284.340 في عام 1995م منهم 76% منجنوب السودان⁽²⁾.

نستنتج أن ولاية الخرطوم شهدت ازدياداً في الكثافة السكانية منذ فترة الثمانيات بسبب الحرب والجفاف والتصحر والوضع الاقتصادي، هذه الزيادة المضطردة يتطلب معالجة إسكانية مقابل الطلب ووجود أي عجز في هذه السياسة يؤدي إلى ظهور السكن العشوائي⁽³⁾.

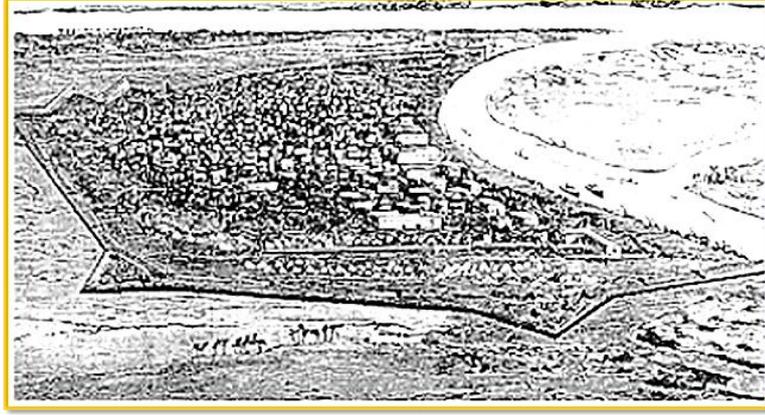
2-1-2 تاريخ مشكلة الإسكان الحضري لولاية الخرطوم:

في فترة الحكم التركي المصري (1821-1885م)، بذلت جهود قليلة لتنمية الاقتصاد وتحسين مستويات المعيشة، وكان اهتمام الحكام منصباً على جمع الضرائب، ولم تتل مشاريع التنمية اهتماماً مقدرًا. وتجاوز سكان الخرطوم في تلك الفترة 45.000 نسمة بقليل، وكان المخطط المتبني للخرطوم عبارة عن تطبيق بسيط على شكل عدة أحزمة، حسب التصنيف الاجتماعي المقرر من قبل السلطة الحاكمة.

(1) بانقا شرف الدين، النازحون وفرص السلام، 2001م

(2) مازرى، صلاح، فوزى، الإسكان في المدن، 1965م

(3) مازرى، صلاح، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1988م



صورة رقم (7.2) توضح تخطيط الخرطوم في عهد الأتراك

المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية للتنفيذ)

وفي فترة المهديّة (1885-1898م)، حصلت تحولات سكانية كبيرة، من أبرز نتائجها أن تكونت مدينة أمدرمان، التي اتخذها المهدي وبنها مقراً للحكم بدلاً من الخرطوم. وقد ساعد الجو الثقافي العام على تخفيف أزمة السكن بتشجيع استعمال المواد المحلية وأساليب البناء المتوارثة في تشييد مساكن تفي بالأغراض الأساسية لحياة التقشف والزهّد. وقد بلغ سكان أمدرمان في تلك الفترة 150.000 نسمة⁽¹⁾.

وفي فترة الحكم الثنائي (1899-1956م)، لم يكن الحاكم البريطاني مهتماً بأوضاع معيشة السودانيين، وعادت الخرطوم كعاصمة للبلاد، وكان هناك اهتماماً قليلاً بالمخططات الموجهة لمدن أمدرمان وبحري. وكان توزيع الأراضي السكنية يتم على أساس قطع كبيرة في أمدرمان وبحري، فكل 200 أسرة حددت لها منطقة لتحسينها وتنميتها، وكان هناك فصل بين مساكن الأجنبيّ وعامة الناس، وازداد هذا الفصل بعد إدخال امتداد السكة حديد إلى الخرطوم عام 1913م⁽²⁾. تصاعد دور القطاع العام في حركة التعمير والإسكان وبرز كأكبر ممول للإسكان، وانعكس هذا على تشجيع الدولة لموظفيها على تعمير المدن؛ بأن خصصت لهم الأراضي بقيمة اسمية، وقيامها بإنشاء نظام سلفيات المباني. ومن جهة أخرى، قامت إدارات الحكم الثنائي بتوفير السكن لموظفي الدولة في المدن الكبرى، من طبقة حكام الإنجليز وموظفين وعمال من السودانيين، الذين انخرطوا في خدمة الدولة، ومن أشهرها منازل السكة حديد والوابورات. إلى هذه الفترة، لم يكن هناك استثمار خاص في البناء، فكانت هناك بدايات لجهود فردية من الأغنياء

(1) الخير، عثمان، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1989م

(2) مازري، صلاح، تخطيط المدن والقرى في السودان، 1960م

والذين استثمروا في الإيجارات. في الفترة قبل الحرب العالمية الثانية، لم يكن هناك حافظاً كبيراً لقاطني الأرياف للهجرة إلى المناطق الحضرية، بل ظهرت عوامل الجذب مع بدايات تحسين المرافق الصناعية في العاصمة، فانتسعت رقعة الحضر وتصادت كثافة السكان فيها. كانت هناك ضرورة لضمان البيئة السكنية الصحيحة، فتم تكوين لجنة تخطيط المدن المركزية عام 1946م، وبرز قانون إعادة التخطيط العام 1950م عن توجه القطاع الخاص للاستثمار في الإسكان، والحاجة إلى تنظيم النمو الحضري⁽¹⁾.

ثم بدأت الدراسات تركز على الإسكان قليل التكلفة في تلك الفترة، وقد خفف من حدة المشكلة السكن وتفتشي ظاهرة الأسر الممتدة، واستخدام الوافدين من الريف لمواد البناء المحلية وأساليب البناء التقليدية والجهد الذاتي والتعاون المتمثل في أسلوب النفير. ولم تستطع الحكومات الوطنية بعد الاستقلال عام 1956م، أن تحرر نفسها من الهيكل الاقتصادي الموروث، واستمرت في نفس النهج بتركيز الاستثمارات في المركز⁽²⁾.

أدى هذا الوضع مع التوسع في الزراعة الآلية في الأرياف، إلى تسارع الهجرة من الأقاليم والأرياف إلى المدن الكبرى، وخاصة العاصمة. بالإضافة إلى هذا، فإن المحاولات فشلت لصياغة خطة تنموية شاملة؛ وذلك لقلّة الموارد وقلّة المعلومات الإحصائية. فقدّر سكان المدن الثلاثة في العاصمة مع بداية الاستقلال عام 1956م بحوالي 250.000 نسمة. وقد زاد هذا الرقم خلال سنة واحدة إلى أكثر من 400.000 نسمة. فتركيز الإمكانيات الاقتصادية والاجتماعية في العاصمة، بالإضافة إلى رفع القيود المفروضة من الحكم الاستعماري على حركة السكان، أدى إلى زيادة كبيرة في سكان الخرطوم. بهذا، شكلت الهجرة الزيادة العظمى من سكان الخرطوم، وكمثال عام بلغت نسبتها 5.6%. بعد عشرة سنوات أصبحت نسبة الهجرة 60%-70%⁽³⁾.

ومع نشاط ظاهرة التحضر، بدأت ظاهرة الأسر الممتدة في الإضمحلال، وبرزت الأسر المستقلة أو النووية، والتي كانت تسعى لإقامة مسكن منفصل. فازداد الطلب، وبدأت تظهر معها معالم العجز في الرصيد السكني، وارتفاع الإيجارات وأسعار مواد البناء، تفجرت المشكلة

(1) مازرى، صلاح، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1988م

(2) مازرى، صلاح فوزى، الإسكان في المدن، 1965م

(3) إسماعيل، التأثير الاجتماعي للهجرة على المدن العربي دراسة اجتماعية، 1986م

بظهور مناطق السكن العشوائي في منتصف الستينيات. وبرز اهتمام الدولة بمشكلة الإسكان في بعض السياسات مثل: إصدار قانون تقييد الإيجارات، توزيع بعض الأراضي على نظام الموقع والخدمات في المزدادات المقفولة والمفتوحة، التوسع في نظام السلفيات الحكومية للمباني، وإنشاء البنك العقاري لمنح السلفيات لموظفي الدولة وغيرهم، وبعض التجارب في تشييد المساكن الشعبية قليلة التكلفة لذوي الدخل المحدود على نظام التمليك الإيجاري.

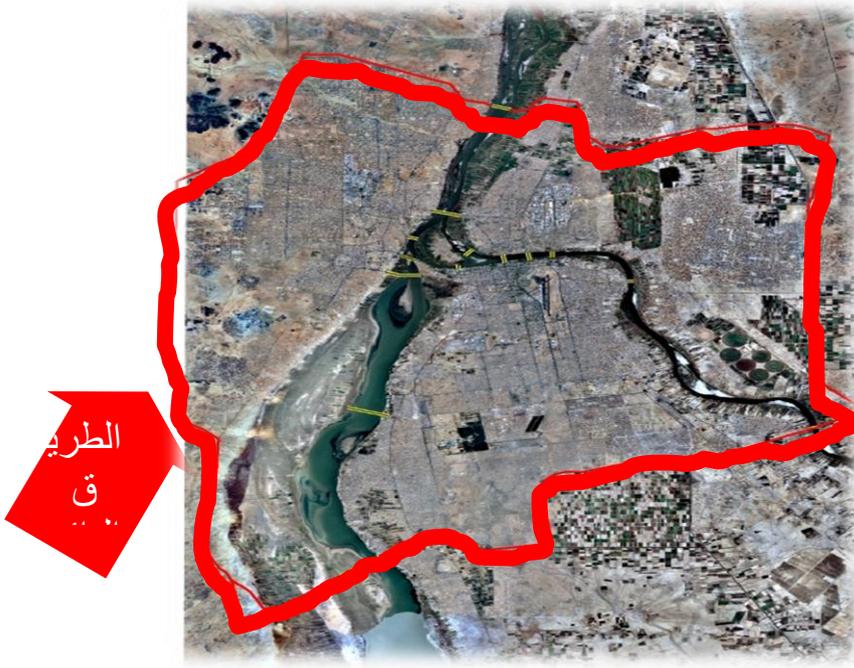
كان هناك تراجع لدور القطاع العام بمرور الزمن للمشاركة الفعلية في تشييد المساكن نسبة للضائقة الاقتصادية، حيث أقتصر دورهم - فيما بعد - على تقديم التسهيلات وإقامة الإجراءات التنظيمية وذلك بإصدار قوانين التخطيط وتصديق خرائط موجهة لبعض المدن بواسطة خبراء أجانب مثل دوكسيادس ومفت⁽¹⁾.

أدى هذا إلى فتح المجال لمشاركة القطاع الخاص، مثل ماحدث في حلها الجديدة، وكذلك مشاركتهم في بناء مشاريع الموقع والخدمات في المجمعات السكنية الجديدة في المدن الكبرى وخاصة الخرطوم وكان هناك غياب تام لسياسة إسكانية شاملة ماعدا بعض الجهود بإتجاه تحسين وتأهيل القدرات الفنية والتخطيطية، وغياب الرؤية الشمولية كان سببا للتخبط والارتجال في التصدي لمشاكل الإسكان. ظلت المشكلة في تصاعد مستمر منذ السبعينات نتيجة لإنعدام السياسات والخطط المدروسة، مقرونا بالتدهور الاقتصادي بعد توقف الدفع منذ بداية الاستقلال. النسبة المتدنية من الموارد العامة المخصصة للإسكان كانت توزع بشكل غير متوازن حيث أن الأسر الفقيرة ذوي الدخل المحدود والمتدنية والتي كانت تشكل النسبة الكبيرة من المشكلة الإسكانية لم تكن تحصل إلا على القليل من الدعم المالي الحكومي في الوقت الذي كانت أكثرية هذه الموارد من نصيب الأسر المقتردة من ذوي الدخل العالية⁽²⁾.

(1) أحمد الخير، عوض الكريم، الحالة الراهنة للسكن الحضري في السودان، 1998م

(2) المرجع نفسه

2-1-3 سياسات واستراتيجيات الإسكان الحضري لولاية الخرطوم:



صورة رقم (8.2) توضح حدود المنطقة الحضرية (5% من المساحة الكلية للولاية)

المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية للتنفيذ)

لم توجد سياسات واضحة وشاملة بخصوص حل مشكلة الإسكان الحضري ما قبل الاستقلال؛ ذلك أن خطط التنمية في السودان رصدت ومولت المشاريع في قطاعات أخرى كانت ذات فائدة لمدن معينة، وبالتالي ذات فائدة للمناطق السكنية الجديدة والمناطق السكنية القائمة. اعتمد الإسكان الحضري في السودان على خمسة أنظمة لتوفير الإسكان:-

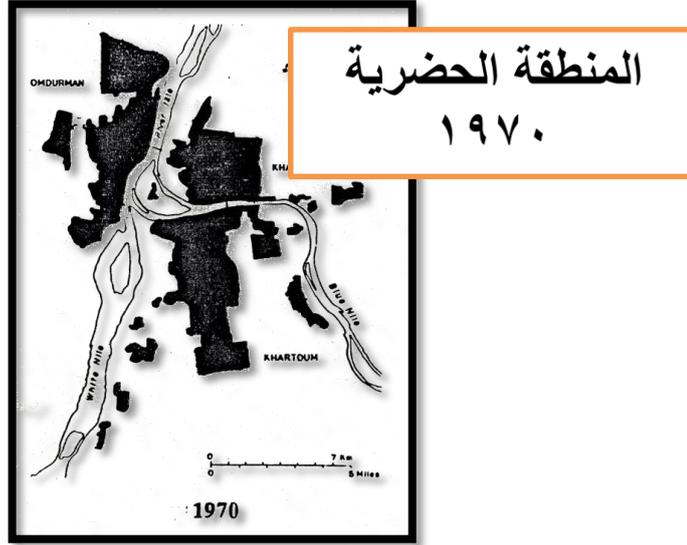
- 1- تشييد مساكن لذوي الدخل المنخفض من قبل القطاع العام.
- 2- تشييد مساكن للعاملين في الدولة.
- 3- توزيع قطع أراضي سكنية لمختلف مجموعات الدخل على نظام الموقع والخدمات.
- 4- ارتفاع وتأهيل المناطق العشوائية.
- 5- إنشاء مخططات سكنية جديدة (السكن الفاخر)⁽¹⁾.

(1) أحمد الخير، عوض الكريم، الحالة الراهنة للسكن الحضري في السودان، 1998م

2-1-4 إستراتيجية الخرطوم في إطار خطط التنمية القومية:

في إطار التنمية الاقتصادية والاجتماعية تم طرح خطط التنمية الآتية:-

1- خطة التنمية العشرية (1961-1970).



خريطة رقم (2.2) توضح المنطقة الحضرية 1970

المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية للتنفيذ)

2- خطة التنمية الخمسية المعدلة (1971-1976).

3- خطة التنمية الستية (1977-1983).



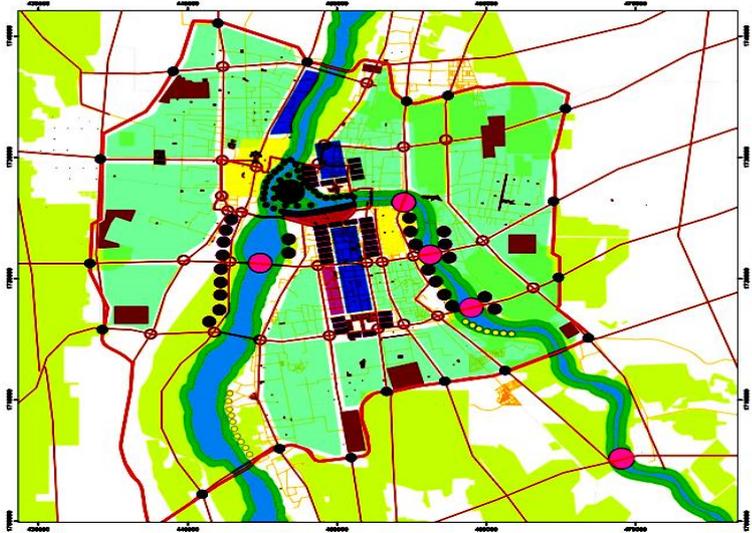
خريطة رقم (3.2) توضح المنطقة الحضرية 1981

المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية للتنفيذ)

- وفي هذه الفترة حدث تطور نوعي وكمي في قضية الإسكان حيث تتضمن السياسات الآتية:-
- الاستمرار في تمليك الوحدات السكنية عن طريق الموقع والخدمات.
 - إنشاء البنك العقاري وتشجيع القطاع الخاص للاستثمار.
 - بناء منازل حكومية لموظفي الدولة، وبناء مساكن قليلة التكلفة لعمال المدن عن طريق البيع الإيجاري.
 - تقنين وتحسين وإعادة تخطيط السكن العشوائي.
 - دعم الأبحاث في مجال الإسكان وتمويل عمل الخرائط والخرط الموجهة لنمو المدن⁽¹⁾.

2-1-5 إستراتيجية الخرطوم في إطار التنمية الشاملة (1992-2002):

نصت الإستراتيجية الشاملة على أن الهدف العام لقطاع الإسكان يتركز في توفير السكن الصحي الملائم اقتصادياً واجتماعياً لكل أسرة في بيئة صالحة، يتوفر فيها الحد الأدنى من متطلبات الحياة الكريمة⁽²⁾.

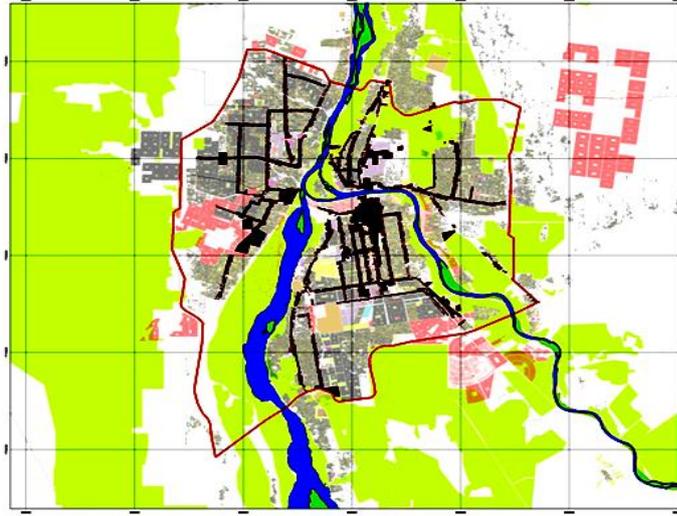


خريطة رقم (4.2) توضح الخرطوم في إطار التنمية الحضرية لمناطق التأهيل.

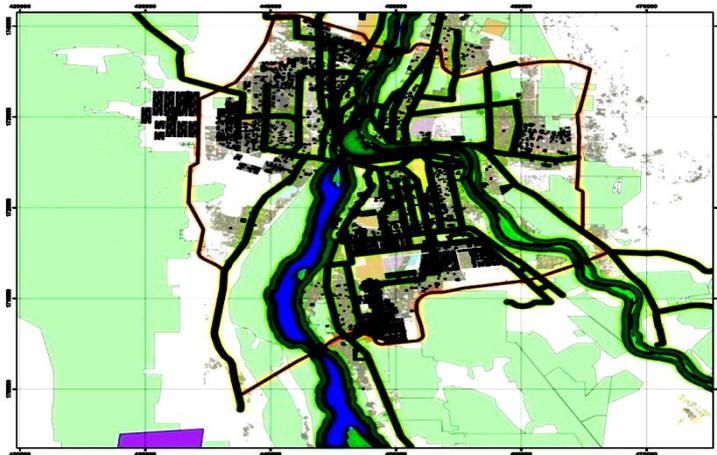
المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية التنفيذ)

(1) اللجنة القومية للإسكان، الخطة الإسكانية للإنقاذ، 1986م

(2) عبد الله، مؤتمر منظمة المدن العربية، 1990م



خريطة رقم (5.2) توضح تطوير الخرطوم الإطار الحضري (د) مشاريع إعادة التأهيل الحضري.
المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية للتنفيذ)



خريطة رقم (6.2) توضح الخرطوم التنمية العمرانية الإطار (هـ) إعادة تطوير الغطاء النباتي.
المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية للتنفيذ)

اعتبرت الخطة الإسكانية الحالية لولاية الخرطوم امتداد للخطة السابقة من الستينات إلى الثمانينات، وتم تخطيط مناطق جديدة وفضاءات في مناطق موزعة، وتخطيط السكن الجاهز، وشمل خطة للمغتربين ومناطق دار السلام لاستيعاب معالجات السكن العشوائي⁽¹⁾. ولتنفيذ هذه السياسة تم:

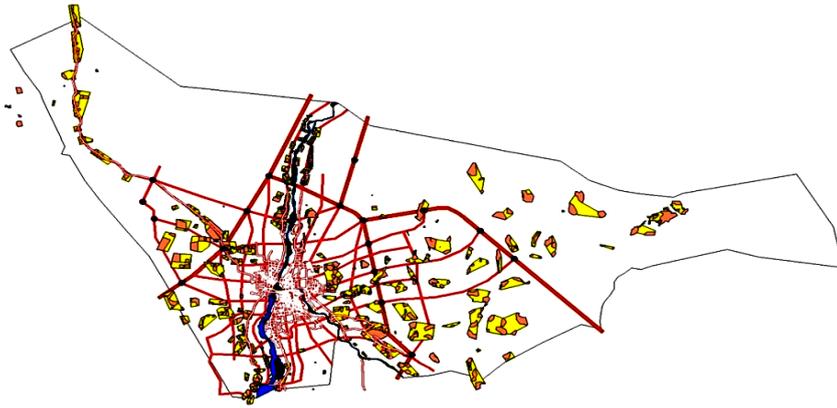
(1) وزارة الإسكان والمرافق العامة، الخطة الإسكانية للإنقاذ - المضمون والملاحم والإنجاز - ولاية الخرطوم

- خلق جهاز قوي للإسكان، الحد من ظاهرة السكن العشوائي، وضع قانون موحد للإسكان، تطوير ورفع كفاءة مصانع مواد البناء.



خريطة رقم (7.2) توضح إستراتيجية الخرطوم للتنمية 2033-2013.

المصدر: (ولاية الخرطوم المخطط الهيكلية)



خريطة رقم (8.2) توضح مشاريع التنمية الريفية.

المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية التنفيذ)



خريطة رقم (9.2) توضح مشاريع التنمية الإقليمية ولاية الخرطوم.

المصدر: (وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم - الوحدة الفنية التنفيذ)

2-2 ظاهرة السكن العشوائي في العالم ومعالجته:

2-2-1 نماذج من السكن العشوائي على المستوى العالمي:-

بالصور أكبر 10 مساكن عشوائيات في العالم:



صورة رقم (9.2) توضح المساكن العشوائية في أيرلندا

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture – الإسكان. م. مروة 2004)

مصطلح العشوائيات ربما نسمعه كثيراً في الإعلام، لكن هل أحد منا عاش العشوائيات فعلاً؟ العشوائيات هي مشكلة كثير من الدول، العشوائيات بين أنك تعيش في العراء وبين أن لديك سكن، فتعتبر العشوائيات تعيش تحت خط الفقر، بدون خدمات أساسية كالمياه والكهرباء فضلاً عن المستشفيات. أو ربما المنزل نفسه يتشاركه أكثر من أسرة، وربما بدون سقف حقيقي يؤيهم من برد الشتاء ومن حرارة الصيف، فهي مأوى المتسولين والباعة الجائلين والبلطجية ومستنقع الأجرام بسبب الفقر وقلة الحيلة، الانتقال إلى أبسط مقومات الحياة من تعليم وصحة، وضعف البنية التحتية كالصرف الصحي ومياه الشرب النظيفة والكهرباء، وتصنف العشوائيات في العالم من حيث الكثافة السكانية وقلة الموارد والبنية التحتية.

▪ مقاطعة هيدالجو بولاية تكساس – الولايات المتحدة:

معظمهم من الفلاحين المكسيكيين الذين جاءوا من ريو جراندي بحثاً عن العمل لتحسين المستوى المعيشي، وأقاموا بمقاطعة هيدالجو بولاية تكساس بأمريكا، وتم استغلال الأثرياء لهم ببيع الأراضي بدون إمداد المياه والصرف الصحي لهم، وبدون رقابة على الأجرور. واضطروا إلى شراء المياه بالجرار والجرادل، وبنوا مساكنهم بأنفسهم من الخشب والكرتون. حوالي

52000 نسمة من سكان المقاطعة يعيشون في العشوائيات من أصل 800000 من سكانها. 50% من سكان المقاطعة يعيشون تحت خط الفقر، بينما حوالي 20% من سكان الولاية تحت خط الفقر؛ مما يعكس حجم الأزمة في المقاطعة.



صورة رقم (10.2) توضح مدينة هيدالجو بولاية تكساس

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

روسينها بريودي جانيرو - البرازيل:

روسينها أو روشينا تأتي بالمركز التاسع من ضمن أسوأ العشوائيات في العالم وهي أكبر المناطق العشوائية في البرازيل، تقع على تلال شديدة الانحدار، يصل تعداد السكان أكثر من 69000 يعيشون في هذه المنطقة الصغيرة بين التلال والمطلة على ريودي جانيرو العاصمة.

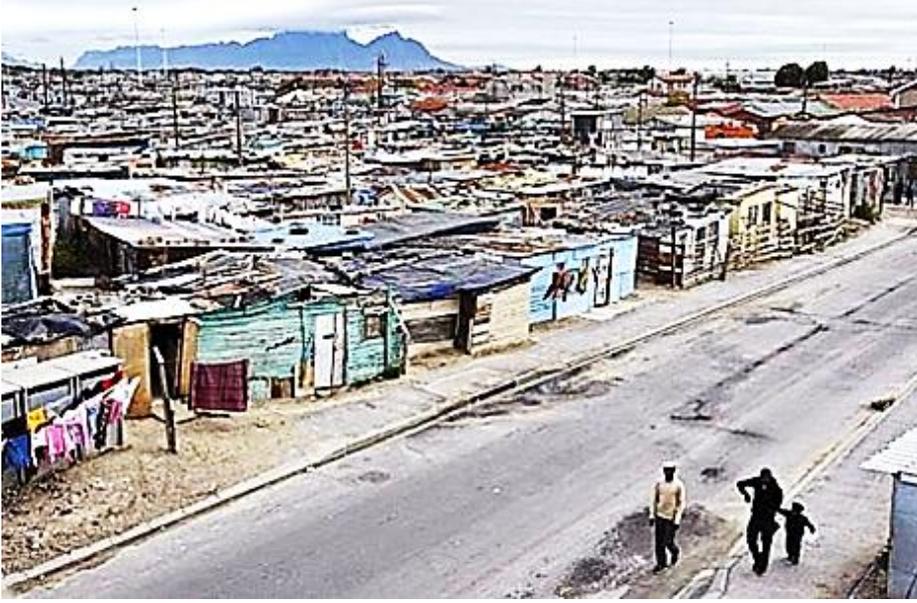


صورة رقم (11.2) من مقاطعة روسيتها بريودي البرازيل

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

■ كايلتشا بجنوب أفريقيا:

كايلتشا هي بلدة بجنوب أفريقيا تقع في مدينة كيب تاون وتعتبر من أكبر وأوسع المناطق نمواً في جنوب أفريقيا نتيجة الفصل العنصري من عام 1985 يصل معدل البطالة إلى 80%، وينتج عن ذلك فقر شديد وانتشار للأمراض والأيدز.



صورة رقم (12.2) توضح كايلتشا بجنوب أفريقيا

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

■ درافي بمدينة بومباي - الهند:

أكبر وأفقر العشوائيات في آسيا يبلغ تعداد السكان أكثر من 1 مليون نسمة مبنية من الأكواخ. الكوخ متوسط مساحته 12.5 متر للأسرة معظمهم كبار السن فوق الخمسين عاماً، ليس لديهم تعليم ولا مياه نقية، تأتي المياه عبر صنابير غير رسمية ينتمي معظمهم لمنخفضي الدخل وتحت خط الفقر وساكني الأرصفة، تعاني درافي من الأوبئة والأمراض. إلا أن لديها مشاريع أسرية وتصدر منتجاتها لمختلف سكان العالم من جلود ومنسوجات وأواني فخارية. ورغم انها تلقت منحة بمبلغ 20 مليون دولار، إلا أنها لا تزال من العشوائيات الأكثر فقراً.



صورة رقم (13.2) درافى بمدينة بومباى الهند

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

■ منشية ناصر بالقاهرة - مصر:

تقع منشية ناصر بتل المقطم بمشارف القاهرة، وتسمى بحي القمامة؛ حيث يدور اقتصادها حول إعادة تدوير القمامة في المدينة، وتعداد سكانها 1.5 مليون نسمة تقريباً. نتجت هذه العشوائيات بسبب انتشار الأحياء السكنية ذات الدخل المرتفع، مما جعلهم غير مرحب بهموم أكثر من 3 مليون من سكان العشوائيات في القاهرة الكبرى. ورغم أن المنشية بها بعض الخدمات والمحال التجارية، إلا أنها تفتقر إلى كثير من البنية التحتية كالكهرباء والصرف الصحي وحتى المقابر قد لا يجدونها.



صورة رقم (14.2) توضح منشية ناصر بالقاهرة مصر

المصدر: (الهندسة المعمارية Architecture - الإسكان. م. مروة 2004)

2-2-2 العشوائيات في الدول المتقدمة:

تصل معدلات النمو الحضري في بعض الدول الأوروبية إلى ضعف معدلات النمو السكاني في العالم النامي، أي بنسبة 5% سنوياً، هذا في الوقت الذي يصل فيه نمو الأكواخ ومدن الصفيح والتجمعات غير الشرعية من 10% - 12%، أي ضعف معدل النمو الحضري، وأحياناً يصل نمو العشوائيات من 15% - 20% سنوياً⁽¹⁾.

ويقيم في اليابان حوالي 25 ألف مشرد في المناطق العشوائية عام 2003م، في حين أن معظمهم يجمعون الفضلات من أجل إعادة تدويرها من أجل كسب قوتهم اليومي. وفي بريطانيا وجد أن 40% من السكان يعيشون في مناطق محرومة من الخدمات الأساسية، ويقطنون مساكن غير لائقة للسكن وغير آمنة. أما في ألمانيا فتقع منطقة (لوبيزين شتاد) ضمن حي (كروتزبرج) أحد أحياء مدينة برلين، وهي من المناطق المتدهورة. واتضح أن أكثر من 25% من سكان المنطقة من الألمان محدودي الدخل الذين لا يستطيعون مغادرة المنطقة للسكن بإحياء أخرى غير متدهورة بسبب ظروفهم الاقتصادية. وسكن أيضاً المنطقة عدد كبير من المهاجرين الأتراك، الذين وفدوا إلى المنطقة لانخفاض القيمة الإيجارية المنخفضة للوحدات السكنية. واتضح أن ما يزيد على 50% من السكان، لا يفكرون في مغادرتها للإقامة في أحياء أخرى، وكان من أهم مشاكل المنطقة العمرانية هو تدهور المباني وتخلفها؛ نتيجة إنشائها بمواد قديمة، مع إهمالها وعدم صيانتها وتدهور حالة الطرق، وعدم مناسبتها لحركة المرور الآلي المتزايد، وعدم كفاية الخدمات والمرافق العامة. في حين بدأ العمل مشروع تطوير المنطقة عام 1983م، وقد ضم المشروع مجموعة من العناصر لتطوير المنطقة من كافة الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ويشمل تحسين البيئة العمرانية، وتحسين الوحدات السكنية، وإقامة وحدات سكنية جديدة، وتحسين شبكة الطرق والخدمات الاجتماعية وتمويل مشروعات التطوير في ألمانيا، من خلال المشاركة بين الحكومة وسكان مناطق المشروعات، حيث تقدم الحكومة دعم مادي بنسب تتراوح بين 45%-70% من إجمالي تكاليف التطوير، ويتحمل السكان باقي التكاليف من مصادره الخاصة⁽²⁾.

(1) المعهد العربي لأنماء المدن، دراسات تخطيطية المدينة العربية، 1997م

(2) مازرى، صلاح، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1988م

تعتبر ظاهرة السكن العشوائي من الظواهر العمرانية الأكثر سلبية التي تعاني منها المدن الكبرى والرئيسية في معظم الدول العربية والعديد من دول العالم؛ لما تشكله من أعباء على عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية في هذه الدول. وتختلف أسباب نشوء هذه المناطق ونتائجها وأشكال معالجتها حسب واقع كل منها. يعيش في المستوطنات غير الرسمية حوالي 43% من سكان المناطق الحضرية في البلدان النامية، وتشير التقديرات أن العدد سيزداد إلى 2 مليار في سنة مقبلة. وتشير التقديرات إلى أن كوريا في عام 1981م بلغ عدد سكان المناطق الحضرية بها 160 مليون شخص، منهم 32-40 مليون شخص أو 6-7 مليون أسرة تعيش في المستوطنات العشوائية، ومن 60-75 مليون شخص يعيشون في العشوائيات في الهند حسب تقديرات 2001. وفي كيب تاون جنوب أفريقيا يوجد حوالي 146 مستوطنة عشوائية⁽¹⁾.

2-2-3 العشوائيات في الدول النامية:

في تركيا عام 1955م كان عدد السكان الذين يعيشون في المستوطنات العشوائية 407%، ثم ازدادت هذه النسبة عام 1995م إلى 35%، ووصلت إلى 55% عام 2007م. يعيش في المستوطنات 70% من سكان أنقرة و55% من سكان أسطنبول، و50% من سكان أزمير، وفي أسطنبول 45% من المباني غير مرخص لها بالبناء، و37% من المستوطنات العشوائية مبنية على أراضي الدولة، وظهرت المستوطنات العشوائية بسبب الحاجة للمأوى في المدن، وكانت أول مستوطنة عشوائية في تركيا عام 1946م، ومنذ ذلك الوقت والمستوطنات العشوائية أخذت بالانتشار في أسطنبول⁽²⁾.

وتشهد أسبانيا نهاية عام 1980م تحسينات هامة في العديد من مناطقها، وتم القضاء على مدن الصفيح وتحسين ظروف المعيشة في بعض الأحياء السكنية، ويرجع ذلك إلى تدخلات البلدية التي كان لها دور فعال في تحسين الظروف المادية والاجتماعية والاقتصادية في كثير من المناطق الفقيرة⁽³⁾.

(1) مازرى، صلاح، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1988م

(2) إسماعيل، التأثير الاجتماعي للهجرة على المدن العربي دراسة اجتماعية، 1986م

(3) السمانى، التأثير الاجتماعي للهجرة على المدن العربية، 1986م

ومن الدراسات التي أجراها المعهد العربي لأنماء المدن أن نحو ٦٠% من العشوائيات في المجتمع العربي توجد على أطراف المدن و ٣٠% توجد خارج النطاق العمراني، وتوجد ٨% فقط وسط العاصمة. كما كشفت تلك الدراسة عن أن ٧٠% من تلك العشوائيات قد شيدت بطريقة فردية و ٢٢% شيدت بطريقة جماعية. ولا تزيد نسبة المباني المستأجرة في الأحياء العشوائية عن ٧٠%. كما أوضحت تلك الدراسة أن معظم العشوائيات في الدول العربية تفتقر لخدمات الصرف الصحي، ومياه الشرب النقية ونقص المواد الغذائية وتنتشر فيها البطالة والجريمة والمخدرات والأعتداء على الممتلكات وتشكل المساكن العشوائية في الدول العربية معوقا للتنمية وبؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمنية. ويقدر عدد المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية بنحو 1034 منطقة، ومنها 903 منطقة مطلوب تطويرها، وهناك 81 منطقة مطلوب إزالتها ويسكن في تلك الأحياء العشوائية نحو 12.6 مليون نسمة، ويشكلون 46% من إجمالي سكان المراكز⁽¹⁾.

والقاهرة الكبرى تضم 23 منطقة عشوائية تغطي 21 ألف فدان، ويقطنها 6 مليون نسمة. واستخدمت مصر إستراتيجية شاملة لتقليص أزمة السكن، وذلك ببناء مدن جديدة في المناطق الصحراوية وتوفير مساكن رخيصة التكاليف، إلا أن مشكلة السكن العشوائي ما زالت قائمة في زيادة مستمرة⁽²⁾.

انتشرت ظاهرة العشوائيات في دول المغرب العربي، حيث اتضح أن نحو ٥٠% من سكان المناطق الحضرية في المملكة المغربية يقيمون في أحياء عشوائية. كما أتضح أن نحو ٦% من سكان العاصمة الجزائرية يقيمون في أحياء عشوائية تفتقر إلى الخدمات الضرورية لحياة الإنسان، وتنتشر فيها الجريمة.

■ السعودية:

بدأت ظاهرة الإسكان غير الرسمي في مدينة الرياض كرد فعل للعوامل المتعددة كارتفاع الأراضي وارتفاع إيجارات المساكن وازدياد تيارات الهجرة لمدينة الرياض بنوعها الداخلية

(1) المعهد العربي لأنماء المدن، دراسات تخطيطية المدينة العربية، 1997م

(2) المرجع نفسه، 1997م

والخارجية ونشأت معظم الأحياء العشوائية في الأطراف الشرقية لمدينة الرياض. ويعيش في تلك المناطق العشوائية بعض الوافدين، الذين يستخدمون من قبل أرباب العمل السعوديين كعمالة رخيصة. هذا بالإضافة إلى أن بعض سكان البادية من السعوديين يفضلون الإقامة في أطراف المدينة، ويقوم هؤلاء السكان في خيام أو مساكن مسورة بمواد الكرتون أو الصفيح أو الأخشاب. وأوضحت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن، التي أجريت على حي الفيصلية بمدينة الرياض، أن هذا الحي يعد من الأحياء الفقيرة وغير المخططة، والتي ترتفع فيه نسب الأمية وسط سكانه الذين يمتنون المهن الهامشية، ويتحصلون على دخول متدنية لا تفي باحتياجاتهم الأساسية. ويعد عامل القرابة عاملاً أساسياً في استمرار العلاقات والتضامن الأسري بين أفراد حي الفيصلية. وتعتبر العاصمة الرياض، أقل المناطق العشوائية في السعودية من مساحة الأراضي العمرانية، وذلك حسب دراسة للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، والتي توصلت إلى أن ظاهرة المناطق العشوائية في مدينة الرياض تعتبر ضئيلة جداً، حيث تصل نسبة هذه المناطق إلى أقل من 1 في المائة من مساحة المدينة العمرانية. ففي مكة يوجد 75 منطقة عشوائية أي بنسبة 24% من المناطق المعمورة، وفي المدينة المنورة تمثل العشوائيات 42% من مساحة الكتلة العمرانية، وفي جدة تمثل 6%. وتتوزع المناطق العشوائية في الطائف بين وسط المدينة وبين المناطق الصحراوية والجبلية.

أقرت الحكومة السعودية مشروع تطوير العشوائيات في مكة المكرمة، وشكلت لجنة وزارية ولجنة تنفيذية، ويتمثل المشروع في إقامة منطقتين تشمل على وحدات سكنية وخدمات مناسبة مثل المدارس، والمستشفيات، والمساجد ومراكز التدريب المهني وغيرها وسوف تتكفل هيئة المشروع بإيجاد وظائف لهؤلاء الأشخاص مع الشركات الموجودة وسوف يكون لهم مصدر رزق⁽¹⁾.

2-2-4 سياسات معالجة السكن العشوائي في العالم:

معالجة انتشار العشوائيات في ضوء تجارب الدول الأخرى، بالرغم من وجود ظاهرة السكن العشوائي في جميع دول العالم وطبيعة معالجتها اختلفت في مدن الدول المتقدمة، عما تميزت بها الظاهرة ومعالجتها في الدول النامية فيما بعد. ففي بريطانيا الاختلاف من جانبيين أولاً: إن التعدي لا يكون على الأراضي غير المستحقة، بل على المساكن القديمة الخالية من السكان.

(1) الأمانة العامة لمجلس وزارة الإسكان والتعمير، السكن استثمار للأجيال، 2008م

ثانياً: إن الظاهرة موجودة منذ فترة طويلة، تعود جذورها إلى القرن السابع عشر. ومنها ظهر في بريطانيا بعد الحربين العالميتين في عام 1946م، حيث استغل أكثر من 40.000 السكنات والمنتجات في السواحل. وهنا ارتبط قبول العشوائية بتزايد الحاجة الإسكانية، توفر المساكن الخالية. وكان حجم العشوائية فيما بعد في تزايد مستمر⁽¹⁾.

تجارب عالمية:

- تجربة باريس:

خضعت باريس خلال الفترة الأخيرة لمشروع تجديد، خطط له عام ١٩٦٠م، وتضمن هذا المشروع استبدال المباني القديمة والمرافق الأخرى، التي أضحت لا تفي بمتطلبات السكان، وترميم الآثار القديمة والقصور والمباني الأخرى ذات القيمة الجمالية. وقد صدر عام ١٩٦١م تعديل ينص على إلزام كل ملاك المباني بتنظيف واجهات أبنيتهم وتلميعها، وهكذا تحولت باريس في منتصف الستينيات إلى مدينة براقية. كما بدأت عمليات بناء جديدة كثيرة في باريس، فارتفعت العديد من الناطحات، واكتمل برج موان ومنتبارناس ذو الثمانية والخمسين طابقاً عام ١٩٧٣م، وهو أعلى مباني فرنسا. وقد شعر الكثيرون إن إقامة المباني المرتفعة يقلل من سحر المدينة. ومن ثم أصدر مجلس المدينة في عام ١٩٧٣م، قراراً بتحديد ارتفاع المباني، التي تقام في قلب المدينة بعشرة طوابق فقط، واستمرت صناعة الإنشاء والتعمير في الازدهار في المدينة، وإن كانت عملية إنشاء الناطحات قد انتقلت إلى الضواحي. ومن بين المرافق القديمة التي أزيلت من باريس أسواق لي هال LesHalles، وأسواق الأغذية الرئيسية للمدينة، بعد أن أصبحت شوارعها الضيقة ومبانيها القديمة، التي كان يعمل بها نحو ٣٠ ألف شخص، وأصبحت عاجزة عن خدمة المدينة، هذا إضافة إلى أن الحركة إلى السوق ومنها، كانت تعطل حركة المرور. وقد اكتملت عملية الإزالة عام ١٩٧٤، بعد أن نقل معظم عمليات البيع بالجملة إلى منطقة رونجي، جنوبي باريس. أما سوق لي هال، فقد حل محله مركز تجاري وثقافي يعرف باسم لي فورام دي هال، وهو مركز تقع أربعة من طوابقه الخمسة تحت الأرض وبعد الطابق الأسفل منه أكبر محطة لشبكة مترو الأنفاق الإقليمي، وهي الشبكة التي تربط الضواحي الغربية والشرقية والجنوبية بباريس بقطارات تصل سرعتها إلى ١٠٠ كم في الساعة. وفي بداية

(1) محمد محمود يوسف، العشوائيات والتجارب العربية والعالمية، 2003م

السبعينيات من القرن العشرين، اكتمل إنشاء طريق سيارات سريع طوله ٣٥ كم حول باريس، وفي عام ١٩٧٤ أنشئ طريق سيارات يمتد من الشمال إلى الجنوب. وفي عام ١٩٧٦، أنشئ طريق آخر من الشرق إلى الغرب. وفي عام ١٩٧٨، أفتتح لاديفانس في الضواحي القريبة من المدينة، يضم المجمع مكاتب ومحلات تجارية ومرافق رياضية وترفيهية وشققاً سكنية. وبالمدينة مجمع آخر في الضواحي الشمالية، يعرف باسم لافيليت. وفي منتصف الثمانينيات من القرن العشرين، أفتتح متحف باسم مركز العلوم الصناعية، وصالة موسيقى في المنطقة نفسها. ويضم المشروع صالة عرض ومجمعاً موسيقياً ومنتزهاً عاماً. وقد ارتفعت مبان حديثة أخرى في أرجاء منطقة باريس. ومن ناحية أخرى، فإن الحكومة تقدم دعماً مالياً لكثير من المباني التي يعاد ترميمها.

- تجربة هوب واث ويورك وجلاسكو في بريطانيا:

طبقت مدن هوب واث ويورك وجلاسكو في بريطانيا السياسات الموضوعة لإعادة تأهيل وإحياء المناطق التاريخية، فالحفاظ على الطابع التقليدي وإعادة استخدام وتوظيف الأبنية التاريخية وتشجيع عناصر السياحة، جعل من هذه المناطق مناطق حية وذات قيمة سياحية وثقافية واجتماعية واقتصادية عالية. وتعد هذه السياسات آنية، تقضي بتنفيذ برامج تحسين وتطوير وإحياء للمناطق القديمة والأحياء العشوائية، وتتخلص السياسات الموضوعة في هذا الإطار في بديلين من الحلول: الأول يقضي بتحسين كافة الأوضاع السكنية والخدمية، والثاني بتبني قيام برامج إسكانية عامة وإزالة المناطق العشوائية بشكل كامل أو جزئي بعد نقل ساكنيها. ومن خلال التجارب العالمية في هذا المجال، يحظى البديل الأول بقبول ونجاح أكبر بسبب الكفاءة الاقتصادية له، حيث أن التكاليف الاستثمارية لعملية التحسين والإحياء أقل كثيراً من تكاليف إنشاء برامج سكنية ومرافق جديدة، كذلك يقضي البديل الأول بمشاركة السكان أنفسهم في جهود التطوير، ويحفزهم على استثمار إمكاناتهم المحدودة. ويحافظ هذا البديل على التركيب الاجتماعي للمدينة المتوارث، حيث أن عمليات نقل السكان تؤدي إلى تشتت هذا النسيج واجتثاث جذور الإنتماءات الأسرية.

وتتبنى الدول والحكومات القادرة توفير وبناء المرافق الأساسية والخدمية غير المتوفرة في الأحياء القديمة والعشوائية، وخاصة اللازمة للأطفال. ولقد لاقت السياسات الموضوعة لإعادة

تأهيل وإحياء المناطق التاريخية نجاحاً ملحوظاً في العديد من المدن الأجنبية والعربية، فالحفاظ على الطابع التقليدي وإعادة استخدام وتوظيف الأبنية التاريخية وتشجيع عناصر السياحة، جعل من هذه المناطق مناطق حية وذات قيمة سياحية وثقافية واجتماعية واقتصادية عالية، مثل ما تم تطبيقه في الأحياء القديمة بباريس (لاماريه)، وادنبرة وهوب وبات وبيورك وجلاسكو في بريطانيا، وتعنى هذه الحلول المذكورة بأنه قد تم إكساب الشرعية لوجود هذه الأحياء، وفي نفس الوقت منح العناية لتطويرها ورفع كفاءتها من خلال التخطيط بعيد ومتوسط المدى، ومن خلال الحلول الآنية العاجلة لتخفيف العناء عن المواطنين وتوفير المرافق والخدمات اللازمة لهم¹.

وقد اختلفت سياسات معالجة السكن العشوائي في هذه الدول حسب نوعها وموقعها. واعتبرت عملية بناء المساكن الحكومية أمراً مرتبطاً بعملية الإزالة، لتوفير المساكن للمستوطنين في هذه الأحياء وكخطوة أولى قبل الإزالة، واعتبر مشروع الإسكان في أيرلندا مثلاً صالحاً لحل الظاهرة. وتبنّت بعض الدول مثل هولندا مشاريع إعادة إسكان كبيرة للسكان في هذه الأحياء مع تقديم مساعدات مالية لهم تستمر مدة 5 أعوام، حتى أن هذا الأمر - لأهميته في الولايات المتحدة - أصبح قانوناً؛ بأنه يجب إيجاد مساكن بديلة أما في مشاريع الإسكان الحكومية أو غيرها. أما سياسة الإسكان بالجهود الذاتية، فإن الدول المتقدمة مثل بريطانيا، لا يوجد لها عرف أو تقليد في مثل هذه المعالجة في الـ 100 سنة الأخيرة، لا في مجال القوى العاملة الحقيقية ولا في تنظيم الأعمال⁽²⁾.

سياسات المعالجة تجاه السكن العشوائي في الدول النامية:

أصبح السكن العشوائي مشكلة معقدة في المدن الكبيرة للدول النامية في أنحاء عدة من آسيا وأمريكا وأفريقيا، وإن ظهور المساكن العشوائية تأخذ في الدول النامية شكلاً يتسم بطابع التحدي، وفي حالة نجاحها تجلب المزيد من العشوائية، وتتأثر بها أراضي الدولة والأراضي الخاصة أيضاً.

(1) خطاب سعيد، المناطق المتخلفة عمرانياً وتطويرها - الإسكان العشوائي، 1993م

(2) المرجع نفسه

- الأردن:

عملت دائرة التطوير الحضري في الأردن على تطوير بعض المناطق بأسلوب السكن النواة، ولكنها توقفت عن ذلك عام ١٩٩٢م بعد دمجها مع مؤسسة الإسكان، التي تقوم حالياً بتطبيق مبدأ تنظيم الموقع والخدمات. ولكن هذه التجربة ما زالت بحاجة إلى تطوير في الأردن بسبب ارتفاع قيمة الأرض؛ مما أدى إلى انتفاع الطبقة المتوسطة وليست الفقيرة من هذه المشاريع. وتعتبر تجربة مشروع شرق الوحدات التي قامت بها دائرة التطوير الحضري، من الأمثلة الحية على معالجة العشوائيات وفريدة من نوعها في حل مشكلة السكن العشوائيات بالأردن حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته ٩.١ هكتار عام ١٩٨٥م، يسكنه ٥٠٣٠ شخص، والذي كان مكوناً من ٥٢٤ قسيمة، كانت مبنية من الزينك و مواد أخرى متزدية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية. وكانت هناك مشاركة شعبية كبيرة، مما أكد نجاحاً ملحوظاً لهذه التجربة في بداية الأمر حينما تم تملك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتماماً واضحاً وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم، بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص. وقد دفع المواطنون مسبقاً ٥% من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل ٢٥% من دخل الأسرة الشهري.

وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة، لم تشكل عبئاً مادياً كبيراً على المنتفعين. وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية، إلا أنه يلاحظ انقسام التجمع إلى أحياء حسب العائلات الكبيرة أو الأماكن الأصلية التي قدم منها السكان، مثل حي الغزازوة، وحي الفوالجة، وحي النعيمية، وحي السباعوية.

يوجد سياستان رئيسيتان على المدى القريب، وقد طبقتا في الدول النامية لمعالجة هذه الظاهرة، بالإضافة إلى بحث سياسة ثالثة للحد من ظهور هذه المناطق العشوائية على المدى البعيد، وذلك بربط الظاهرة بالتخطيط الإقليمي^(١).

(١) أحمد الخضم - التخطيط الإقليمي، ١٩٧٦م

أ- السياسة الرسمية التقليدية (هدم وإزالة المساكن العشوائية):

إن هذه المناطق العشوائية واجهت الرفض من قبل السلطات، واعتبرتها كمناطق تعديات عشوائية تهدد القانون والنظام، وهي غير جديرة بالتكامل داخل الإقليم الحضري. فقد أصبحت مشكلة يجب معالجتها بالهدم والإزالة من قِبَل الحكومات، وذلك بعد طرد المحتلين للأراضي وإجبارهم على ترك مساكنهم التي شيدها. في أكثر الحالات، تنتهي هذه السياسة بالفشل، حيث تصعد ردود الفعل الخطيرة للعشوائيين، ويهدد الاستقرار الاجتماعي، وانتقال العشوائيين إلى مناطق أخرى للتعدي عليها⁽¹⁾.

ب- سياسة التحسين والارتقاء بالجهد الذاتي المدعوم:

وذلك يدعو بتحسين وتأهيل المناطق العشوائية بإعطائها الشرعية وإعادة تخطيطها، أو النظر إلى توسع هذه المناطق كحل لمشكلة الإسكان، وربطها بالبناء الذاتي وأنشطة الجهد المتبادل وتحفيزها من خلال تدخل الحكومات عن طريق الدعم، والذي يشمل توفير الخدمات الأساسية وضمان الملكية وتحفيز الاستثمار في المساكن⁽²⁾.

عام 1973 كسبت هذه السياسة تاييداً وتطبيقاً واسعاً، وأيد مؤتمر هابيتات (Habitat) للأمم المتحدة في فانكوفر عام 1976م هذه الأفكار والمشاريع، والتي غيرت سياسات الإسكان القائمة وقتها، وخاصة بمعالجة السكن العشوائي⁽³⁾.

ركزت توصيتان في مؤتمر فانكوفر - بشكل أساسي - على تحسين المستوطنات الموجودة، وإعادة تنظيم التجمعات الحضرية العشوائية.

الاولى: على أن إصلاح المستوطنات القائمة يجب أن يعتمد على تحسين ظروف المعيشة والسكن والبيئة، مع احترام تقاليد وأمال السكن، خاصة الفقراء منهم. وتستهدف هذه التوصية المناطق السيئة التي يراد إزالتها تبعاً لسوءها وعدم الملائمة للشروط الصحية، لكن الحل في الاحتفاظ بالمساكن، مع تجهيز المرافق والخدمات وفرص العمل اللازمة.

(1) الخير، عثمان، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1988م

(2) المرجع نفسه

(3) شفق، بانقا، الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، 1997م

الثانية: موجهة للحكومات، وتتعلق بضرورة توفير الخدمات وإعادة تنظيم المنشآت العشوائية، وذلك لتشجيع المبادرات المحلية ودمج الفئات السكنية الهامشية في سياق الاقتصاد الحضري.

إن سياسة الجهد الذاتي المدعوم (ASH)(AidedSelfHelp) يمكن تنفيذها لمعالجة السكن العشوائي بعدة طرق هي:

1- الارتقاء والتحسين للمنطق العشوائية.

2- إعادة إسكان العشوائيين في مدن الاستيعاب وشبكات الاستقبال من خلال:

أ- مشاريع إسكان الموقع والخدمات Site & Services.

ب- مشاريع نواة المسكن Core Housing.

ومن خلال هذه الأساليب، ظهرت المشاركة الشعبية من جانب الفقراء في بناء مساكنهم. وقد أخذت هذه المشاركة في الإسكان بعداً إيكولوجياً منذ منتصف الثمانينات. وبالرغم من هذه السياسة، لا زالت هناك فجوة كبيرة بين إدراك الحاجات للسكان العشوائيين واحتمالات التلبية الحقيقية لهذه الاحتياجات.

بعض أساليب المعالجة في الدول النامية:

- **خبرات بعض الدول في معالجة مشاكل السكن العشوائي:**

لقد تعددت المحاولات والخبرات في معالجة السكن العشوائي حسب طبيعته في معظم دول العالم وتركزت الحلول بشكل عام على ثلاثة أساليب رئيسية:

تدخل مباشر من الدولة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف. طبيعة هذا النوع من التدخل تشكل عادة عبئاً مادياً باهظ التكلفة على الدولة خصوصاً؛ لأنها لا تعود بمنفعة مادية مباشرة عليها؛ مما يتقل ميزانيتها وخاصة إذا كانت فقيرة اقتصادياً. ولهذا السبب، نجد نسبة هذا النوع من التدخل محدوداً مقارنة مع عدد التجمعات العشوائية المنتشرة في العالم، والتي "قدرت بـ 116 مليار دولار لإعادة تخطيط المناطق العشوائية في الدول النامية"⁽¹⁾.

(1) النعيم، المدينة العربية واقعها وحاضرها وتحديات المستقبل، 1997م

وتعتبر تجربة مؤسسة الإسكان في الأردن أكبر شاهد على عدم إمكانية الدولة "الفقيرة" في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني - كما قيل سابقاً - لم يكونوا من ذوي الفئة محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن العشوائي. بالتالي، فقد ساهمت تجربة مؤسسة الإسكان بحل مشكلة السكن العشوائي بنسب محدودة جداً. أما في جمهورية مصر العربية (على سبيل المثال) فقد استخدمت إستراتيجية شاملة لتقليص أزمت السكن لديها، فقد تميز الإنتاج الإسكاني بقوة تدخل القطاع العام في السبعينات والثمانينات من القرن الماضي، حيث تم بناء مدن جديدة (مثل مدينة السادات والعاشر من رمضان والعبور وستة أكتوبر.. الخ) في المناطق الصحراوية، ساهمت في خفض الحاجة السكنية، من خلال توفير سكن رخيص التكاليف نسبياً. وقد تم اتباع خطط مختلفة لتخفيض التكلفة، مثل إستراتيجية السكن غير كامل التشطيب، ورفع الكثافات السكنية مع تقليص تكلفة البنية التحتية. وتعتبر التجربة المصرية إحدى الخبرات الإسكانية الهامة في الوطن العربي؛ نسبة إلى كمية التدخل الذي جرى على أرض الواقع، وهي خبرة تستحق الدراسة والتقييم من جوانب عديدة جداً، وخاصة من ناحية التخطيط المتكامل للمدن الجديدة، وأثر هذه السياسات الشمولية في خفض مشكلة السكن العشوائي. وبالرغم من قوة التدخل الإسكاني في مصر والمحاولة في خفض التكلفة البنائية، إلا أن مشكلة السكن العشوائي ما زالت قائمة، ويعتبرها بعض المختصين المصريين - كما رأينا سابقاً - في زيادة مستمرة، وهذا يعني أن التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة، يبقى محدوداً ويحتاج إلى دعم من نوع آخر، يعتمد بشكل أساسي على جهود الناس المعنيين مباشرة في المشكلة السكنية.

- توفير البنى التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة إسكانية معينة:

وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل الهند والباكستان وإيران ومصر وغيرهم من الدول، يتم من خلالها تنظيم مواقع من حيث البنى التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، وتم أيضاً استخدام أسلوب السكن القابل للتطور (السكن النواة)، يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم، طبقاً لتصميم وحدة

سكنية مبسطة تجهز خصيصاً لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن. وقد عملت دائرة التطوير الحضري على تطوير بعض المناطق في الأردن بأسلوب السكن النواة، ولكنها توقفت عن ذلك عام 1992م بعد دمجها مع مؤسسة الإسكان، التي تقوم حالياً بمبدأ تنظيم الموقع والخدمات⁽¹⁾. ولكن - كما سبق الإشارة إليه - فإن هذه التجربة ما زالت بحاجة إلى تطوير في الأردن بسبب ارتفاع قيمة الأرض؛ مما أدى إلى انتفاع الطبقة المتوسطة وليست الفقيرة من هذه المشاريع.

- **هدم كامل للتجمعات العشوائية وإعادة بناءها من خلال استخدام طرق تقلل من تكلفة التدخل قدر الإمكان:**

تختلف هذه الطريقة عن الحل الأول الذي تحدثنا عنه، في أنه يقتضي على المخطط دراسة مفصلة لأوضاع سكان التجمع العشوائي من النواحي الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، وتوضع - على إثر هذه الدراسات - حلولاً تخطيطية ومعمارية، بحيث تتناسب مع حجم المشكلات القائمة وطبيعتها.

وفيما يلي نعرض تجربة تعكس بعضاً من هذه المفاهيم:

- **تجربة شرق الوحدات - الأردن:-**

تعتبر تجربة مشروع شرق الوحدات، التي قامت بها دائرة التطوير الحضري ثمانية ملايين نسمة على الأقل، إلا أنه حسب تقرير الوزير سابق الذكر، فإنه لم يتحقق الإنتاج السكني المتوقع في هذه المدن حتى عام 1999م، مما أدى إلى تحجيم الدور الهام الذي كان مرجوياً من هذه المدن في حل مشكلات مصر السكنية، فريدة من نوعها في حل مشكلة السكن العشوائي، حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته 1.9 هكتار عام 1985م، يسكنه 5030 شخص، والذي كان مكوناً من 524 قسيمة كانت مبنية من الزينك (الحديد المجلفن) ومواد أخرى متردية، لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية. وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئاً مادياً كبيراً على المنتفعين حيث تراوحت بين 80 - 120م مربع. وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية، مثل الكهرباء والماء

(1) أحمد الخضيم، التخطيط الإقليمي، 1976م

والمجاري، وتم بناء موقع الحمام في كل بيت لتحديد مكان الصرف الصحي، وتسلم الناس مساقط أفقية تساعدهم في تصميم المبنى وتوزيع الفراغات⁽¹⁾، تم دراسته وتنفيذه من قبل دائرة التطوير الحضري بالأردن، وحاز على جائزة الأغا خان عام 1991م. يلاحظ أيضاً من المشروع، بأن الدولة باعت للناس قطعة الأرض بقيمة 30 دينار/م مربع، وهذا يزيد بقيمة الضعف على الأقل لسعر تلك الأرض عام 1986م، وبالتالي فقد استفادت الدولة من المشروع مادياً، حيث ساعدها ذلك في تغطية مصاريف البنية التحتية وتكاليف المشروع بصفة عامة، ولكن الناس لم يشعروا بقيمة هذا المبلغ؛ لأن قسائمهم كانت صغيرة كما رأينا، وتم تقسيط ثمنها خلال فترة زمنية طويلة. من هذه الخبرة، نستنتج أن الناس يمكن أن يساهموا في حل مشكلاتهم السكنية إذا ما توفرت الوسائل التنفيذية لذلك، وخاصة فيما يتعلق بالتمويل والقرض المريح، ودون أن تتكلف الدولة أي خسائر ثابتة، حيث كانت الجدران والأسقف عبارة عن قطع مجمعة لمخلفات الأبنية وما هو متوفر في أماكن الخردة من "صفيح وكرتون وألواح زينك و... الخ"، بالتالي فلم:-

- يتعدى معظم الناس على خطوط الارتداد الذي فرضته دائرة التطوير الحضري، وذلك بسبب صغر مساحة الأرض المخصصة للبناء.
- نتيجة للنقطة السابقة، فقد ظهرت مشكلة كبيرة في الخصوصية بسبب تقارب المباني من بعضها البعض من الناحية الأمامية والخلفية؛ مما تسبب في معاناة مستمرة لدى السكان، نتيجة للإغلاق المستمر للسائر والنوافذ.
- يشعر بعض الناس بعدم الطمأنينة على أبنائهم نتيجة للظروف السائدة، والتي يصفونها بأنها متدهورة؛ نظراً للحالات المستمرة التي يسمعون عنها أو يشاهدونها من مشاجرات وتعاطي بالمخدرات وبعض حالات الانتحار (للأسف ليست هناك أرقام متوفرة عن هذه الحالات التي ذكرها الناس، وهذا - بلا شك - يتطلب بحثاً شاملاً لتقصي هذه المعلومات في الحي).

(1) أحمد الخضيم، التخطيط الإقليمي، 1976م

- انقسام التجمع إلى أحياء حسب العائلات الكبيرة أو الأماكن الأصلية التي قدم منها السكان مثل حي الغرازوة - وحي الفوالجة وحي النعيمية وحي السبعوية.

وتسجل هذه الانقسامات مشاكل ومشاجرات بين الشباب التابعين للأحياء المختلفة، وفي الوقت نفسه يلاحظ الشباب أن هذه الظاهرة غير متواجدة في الحي الذي يقيم به عائلات متنوعة وليس لهم تسمية خاصة. ومن الجدير بالذكر أن هذه الملاحظات تأخذ صفة العمومية، وتحتاج إلى توثيق من خلال دراسات اجتماعية شاملة في المنطقة، ولا يوجد لدينا - للأسف - إحصائيات رسمية لنؤكد ما نقول. ونود - أيضاً - التأكيد على أن المشكلات الاجتماعية التي ذكرت، تحتاج إلى دراسة متعمقة لأخذ العبر من هذه التجربة وتفاذي الأخطاء في المشاريع المستقبلية المشابهة. لم يكن هناك أي تفكير في إعادة تأهيل هذه الوحدات السكنية؛ نظراً لعدم منفعتها من النواحي الاقتصادية والمعمارية والصحية. أما الوضع العام القائم في الأردن، فإن معظم التجمعات العشوائية أصبحت تتصف بثبات مبانيها المكونة من عناصر إنشائية أستمئية ومساحية في أغلب الأحيان، وهذا الأمر يتطلب سياسة تأهيل مختلفة، ويحتاج إلى عملية تصنيف لتحديد طبيعة هذه السياسة.

- سياسة بعيدة المدى:

وقف الهجرة الريفية والاستعانة بالتخطيط الحضري والإقليمي، وذلك بنقل التنمية إلى الأرياف والمدن الصغيرة والاهتمام بالتخطيط الإقليمي، واتباع السياسات الخاصة بمعالجة المناطق العشوائية القائمة لا يكفي للحد من تفاقم مشكلة السكن العشوائي وغير المخططة، وتتطلب المعالجة سياسات تخرج من نطاق المدينة، وتشمل الأرياف والأقاليم حول المدن، فتشجيع سكان الأرياف والمزارعين على الاستمرار في العمل في الأرض تمثل جانباً من هذه المعالجة، بحيث تقلل من الهجرة إلى المدن الكبرى للبحث عن فرص العمل وعوامل الجذب الأخرى.

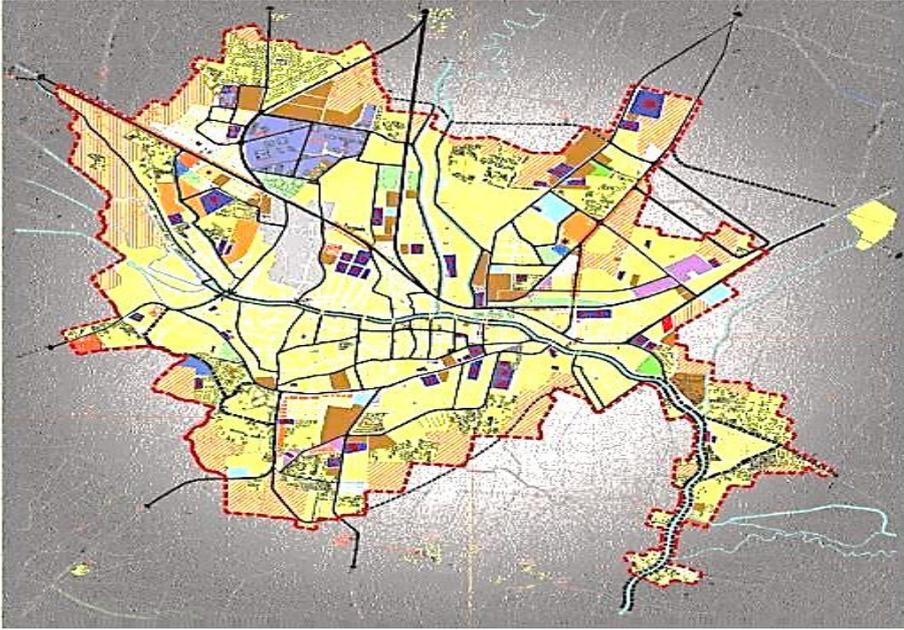
مصر:

مثال تطوير عزبة الفيوم:

محافظة الفيوم:

المدخل الإقليمي:

تأتي أهمية مدينة الفيوم من كونها مدينة خدمية إدارية؛ حيث أنه قد تم تقسيم المدينة إلى عدد 16 منطقة تخطيطية، تنتزع بمراكزها الخدمات المختلفة. أما مركز المدينة الرئيسي، فقد خصص للخدمات الإدارية وأسواق المال والأعمال والفعاليات الثقافية ككل.



خريطة رقم (10.2) توضح المخطط العام لمدينة الفيوم

المصدر: (م. تامر محمد عبد العزيز - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، 2009)

- تقع مدينة الفيوم شرق المحافظة وعلي بعد 90 كم من القاهرة و35 كم من مدينة بني سويف.

- تبلغ المساحة الكلية الحالية للمدينة 1993 فدان.

- تبلغ المساحة المستقبلية للمدينة 2281 فدان.

عدد السكان:-

- يبلغ عدد السكان الحالي سنة 2000: 282700 نسمة.

- يبلغ عدد السكان المستقبلي سنة 2017: 310 ألف نسمة.



صورة رقم (15.2) صورة جوية مكبرة لمدينة الفيوم

المصدر: (م. تامر محمد عبد العزيز - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، 2009)

مسوحات كاملة للمنطقة من خلال الزيارات الميدانية:



صورة رقم (16.2) توضح المباني السكنية في عزبة الفيوم

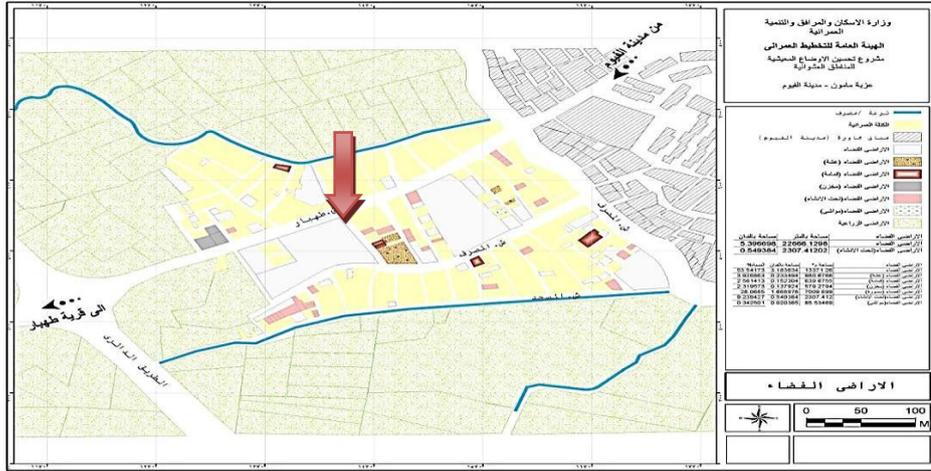
المصدر: (م. تامر محمد عبد العزيز - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، 2009)



صورة رقم (17.2) توضح شارع سكني داخل المجمعات السكنية

المصدر: (م. تامر محمد عبد العزيز - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، 2009)

وضع البيانات على الخرائط التخطيطية:



خريطة رقم (12.2) تخطيط المنطقة بمدينة الفيوم

المصدر: (م. تامر محمد عبد العزيز - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، 2009)

3- تحليل البيانات السابقة:

المحددات:

الظروف الاقتصادية والاجتماعية:

- انخفاض مستوى الدخل وسوء الظروف المعيشية للسكان حيث يعمل أغلب السكان في الخردة، كعمال خرسانة، حرفيين (نجارة الأبواب والشبابيك).
- هناك العديد من الأسر رب الأسرة فيها لا يعمل لأسباب صحية.
- لا توجد جمعية أهلية عاملة بالمنطقة.



صورة رقم (18.2) توضح مشكلة الوضع البيئي في المنطقة

المصدر: (م. تامر محمد عبد العزيز - كلية الهندسة - جامعة القاهرة، 2009)

المشكلات:-

- تعاني شبكة الصرف الصحي من التدهور الشديد بسبب وجود انسداد مستمر يومي في الشبكة بسبب عيوب تصميميه بها (قطر الماسورة الرئيسية 6)، وجود خطأ في تصميم مناسيب الشبكة وذلك وفقاً لآراء السكان بالمنطقة).
- أنسداد الشبكة المستمر يؤدي إلى طفق مياه الصرف الصحي الشديدة التلوث داخل المنازل (غرف النوم، الحمامات، المداخل) وكذا تكون برك راكدة لفترات طويلة حتى أصبحت أشبه بالمستنقعات خلال (الشارع الرئيسي وكافة الشوارع الفرعية الضيقة).
- ارتفاع منسوب مياه الصرف الصحي والمياه الجوفية داخل المنازل وتشبع الأساسات والحوائط بها حيث بلغت الرطوبة تقريباً 1.5 م من ارتفاع الحائط مما أدى إلى:
- بعض السكان اضطر إلى تجميع أثاث المنزل في منتصف فراغ الغرفة - عدم السماح بالبناء على الأرض الفضاء الموجودة بالمنطقة على الرغم من أنها داخل الحيز العمراني وضمن المخطط العام لمدينة الفيوم.

■ الإمكانيات:-

- وجود بعض الأراضي الفضاء التي يمكن استغلالها في تطوير المنطقة.
- استعداد الأهالي للمشاركة في عمليات التطوير بالمجهود الذاتي أما بالنسبة للمشاركة المادية فهي محدودة نتيجة للظروف الاقتصادية الصعبة للسكان.



صورة رقم (19.2) توضح مشكلة الوضع البيئي في المنطقة

المصدر: (المرجع السابق)

4 - اجتماع فريق العمل المتخصص:

لوضع الإستراتيجية العامة والبرنامج الإنمائي للمنطقة والبدائل التخطيطية المقترحة



صورة رقم (20.2) توضح اجتماع فريق العمل المتخصص

المصدر: (المرجع السابق)

5- الإستراتيجية العامة:-

- التوزيع الأمثل للاستخدامات لتحقيق اتزان وتكامل وظيفي بين الاستعمالات المختلفة.
- إيجاد حلول للاستعمالات التي تسبب مشاكل حالية مثل الأسواق الموجودة والمناطق الصناعية المتداخلة مع الكتلة السكنية.
- تحسين الهيكل العمراني للمناطق المتدهورة.
- محاصرة الامتداد العشوائية على الأراضي الزراعية.
- خلخلة الكثافات الموجودة بالمدينة.
- توفير فرص عمالة جديدة.
- وضع البدائل التخطيطية.

6- معرفة القيادات العامة للمنطقة والجهات المعنية:

استشارة المنطقة والاجتماع العام.



صورة رقم (21.2) توضح اجتماع فريق العمل مع القيادات العامة للمنطقة

المصدر: (المرجع السابق)

7- عرض البدائل لتقييمها واختيار البديل الأمثل:

وذلك من خلال المشاركة الشعبية للجهات المعنية مع المخططين عن طريق عرض مشكلات وإمكانات المنطقة والبدائل المقترحة، ومزايا وعيوب كل بديل لاختيار البديل الأمثل.



صورة رقم (22.2) توضح اجتماع فريق العمل مع القيادات العامة للمنطقة لعرض البدائل التخطيطية

المصدر: (المرجع السابق)

8- وضع المخطط العام المقترح للمنطقة:



خريطة رقم (13.2) توضح المخطط العام المقترح للمنطقة

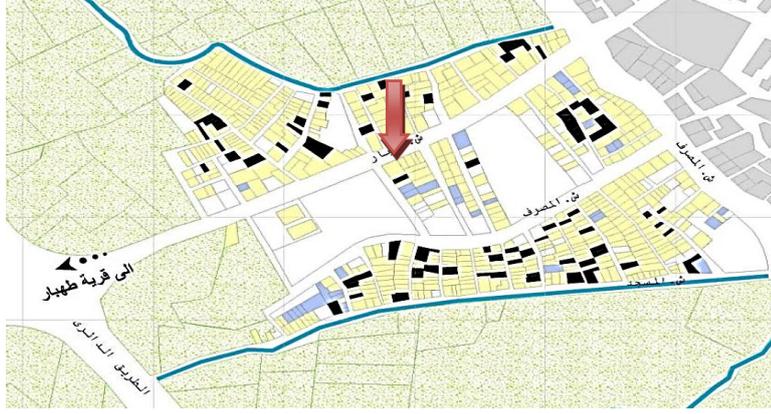
المصدر: (المرجع السابق)

يشمل المخطط العام الآتي:-

- المخلفات الصلبة.
- الصرف الصحي.
- تجديد بعض المباني المتدهورة.
- تمهيد الطريق الرئيسي.
- تحريم المنطقة بمنطقة مخططة.

وتمت المعالجة على النحو التالي:-

- تسليم حاويتين للمخلفات للمنطقة. الاتفاق مع الشركة القابضة للصرف الصحي على رفع منسوب المطابقة.
- تعهد أحد الجمعيات الرسالة بالمساعدة في الحصول على قروض التجديد.
- تم من خلال المحافظة وتعاون الأهالي.
- تمت الرسومات التنفيذية.



خريطة رقم (14.2) توضح أماكن الإزالة في المخطط العام المقترح للمنطقة
المصدر: (المرجع السابق)



صورة رقم (23.2) توضح منطقة الفيوم قبل التطوير
المصدر: (المرجع السابق)



صورة رقم (24.2) توضح منطقة الفيوم بعد التطوير
المصدر: (المرجع السابق)



صورة رقم (25.2) توضح منطقة الفيوم بعد التطوير

المصدر: (المرجع السابق)

وهذه الطريقة التي استخدمت في تخطيط عزبة الفيوم - بمصر، تعتبر من الطرق العلمية التخطيطية الناجحة. وقد استقيت منها الفكرة النموذجية لتخطيط المناطق العشوائية في السودان عن طريق النموذج التخطيطي المتكامل (Model)، كفكرة جديدة متكاملة في مجال تخطيط العشوائيات؛ لما صاحب الطرق القديمة في التعامل مع العشوائيات في السودان من سلبيات ماثلاً للعيان.

2-3 ظاهرة السكن العشوائي في السودان ومعالجته:

2-3-1 السكن العشوائي في السودان:

عام 1927 أول مساكن عشوائية ظهرت في السودان بمدينة الخرطوم بحري، والتي عرفت فيما بعد بديوم بحري وتبع ذلك تعديلات عشوائية أخرى ظهرت بالصافية وشمبات والتي نقلت إلى الحاج يوسف، كرتون كسلا وكرتون بارونا. لكن لم تكن قاصرة على ولاية الخرطوم فقط وإنما انتشرت في مدن السودان الكبرى منها: ودمدني، الأبيض، بورتسودان، كسلا، كوستي، القضارف، نيالا وحلفا الجديدة.

2-3-2 تاريخ السكن العشوائي في ولاية الخرطوم:

عام 1927 أول مساكن عشوائية ظهرت بمدينة الخرطوم بحري، والتي عرفت فيما بعد بديوم بحري بواسطة المهاجرين من الأرياف وتبع ذلك تعديلات عشوائية أخرى ظهرت بالصافية

وشمبات، والتي نقلت إلى الحاج يوسف عام 1970م؛ نسبةً لقرب الحاج يوسف من المنطقة الصناعية زاد عدد المهاجرين فصارت نواة وعرفت فيما بعد (بالكراتين)، كرتون كسلا وكرتون بارونا وكرتون القرعان. في الثلاثينات ظهرت مساكن عشوائية بمنطقة المقرن (الأسكلا)، عندما وفدت مجموعات من قبائل غرب إفريقيا (الفلاتا والهوسا والكتكو...الخ) للعمل كحمالين بالميناء، والتي عرفت فيما بعد بعشش فلاتة. عام 1945 في أمدرمان وفدت جماعة من كردفان ودارفور إلى أمبدة لسوق الماشية والسلخانة. وفي العام 1961 ارتفعت وتيرة الهجرة والنزوح صوب المدينة لأسباب كثيرة، منها الجفاف والتصحر في عام 1984 وعام 1985. مما أحدث أزمة حادة في السكن بدأت بعض المعالجات الرسمية. إلا ان نسبتها كانت بعيده عن حجم المطلوب مما حدا بالمواطنين للبناء دون ترخيص في شكل عشوائي. وفي العام 1982 أشارت التقارير إلى ان هنالك 96 موقعاً للسكن العشوائي.

2-3-3 أسباب ظهور وانتشار ظاهرة السكن العشوائي:-

1. النزوح من الريف إلى المدن لأسباب ضعف الفرص والنزاعات والحروب والجفاف.
2. عدم التوازن التنموي بين أجزاء البلاد المختلفة: ويتمثل ذلك في تمركز معظم الخدمات في الخرطوم، بحيث أصبحت تشكل مصدر جذب، وافتقار بقية اجزاء البلاد لتلك الخدمات.
3. البحث عن فرص العمل.
4. الاخفاق الحكومي الإداري: في عجز الخطط السكنية في تغطية المواطنين وارتفاع الإيجارات.

مناطق السكن العشوائي وأنواعه:

المناطق العشوائية في الخرطوم متنوعة ولكل منطقة طابعها العمراني وأن تشابهت في السلوك والنشأة وهي تنقسم إلى ثلاثة أنواع:

- مناطق الدرجة الرابعة: هذا النمط عرف بالخرطوم منذ الثلاثينات لاستيعاب الوافدين من قبائل الفلاتة النيجيرية ودول غرب أفريقيا وبخدمات عبارة عن أكشاك عامة لمياه الشرب ومجمعات مراحيض عامة.

- **مناطق سكن الكرتون والصفائح:** اعتمدت هذه المناطق على مواد البناء الخفيفة من الخيش والكرتون والصفائح، ومن ثم تطور إلى الجالوص والطين مثل: مناطق كرتون كسلا، أم بارونا، التكامل، الوحدة، القرعان بمنطقة شرق الحاج يوسف ومناطق الكراتين بالمناطق الصناعية بالمدن الثلاث. وهذه المناطق كانت تستوعب الوافدين والمهاجرين لأسباب سياسية (الانتخابات) أو أمنية (الحروب في جنوب السودان) أو كوارث طبيعية (الجفاف والتصحر)، وتتصف هذه المناطق بالتباين الثقافي والعرقي، الذي أفرز عدة ظواهر اجتماعية سلبية.

- **المناطق العشوائية حديثة التكوين (في الثمانينات):** في أمدمان تركب السكن العشوائي في غرب منطقة أمبدة، وفي الفراغات داخل المنطقة الصناعية أمدمان وشمال كرري، في الخرطوم بحري في منطقة شرق النيل، المربيع، الحسانية، رام الله، أم عشوش والزين الشابك. وفي الخرطوم في الفراغات داخل المنطقة الصناعية الخرطوم، الكرملة، منطقة جنوب الخرطوم الحزام الأخضر وأراضي جامعة الخرطوم. هذا الإستيطان المفاجئ وغير المرتب لازمته عدة عوامل، أسهمت في تفاقمه منها على سبيل المثال: غياب السلطة الإدارية وعدم وجود جهاز مختص لتناول المشكلة بجدية؛ مما دفع بالمواطنين للإتجار والسمرسة في الأراضي، ضعف القوانين واللوائح التي تحدد عقوبة المتعدين على أراضي الدولة، اختلال التوازن في التنمية بالولايات الأخرى.

سياسات معالجة السكن العشوائي في السودان:

خلفية تاريخية لسياسات المعالجة: (تاريخ مشكلة الإسكان الحضري لولاية الخرطوم)

أ/ سياسات المعالجة الحالية في ولاية الخرطوم:

منذ بداية التسعينات وضعت السلطات في ولاية الخرطوم أسس وأهداف محددة للتعامل مع السكن العشوائي داخل الخرطوم وضواحيها، حسبما جاء في كتيب الإستيطان الغير مشروع (1992) كانت كالآتي:-

1- تنفيذ مشاريع لإسكان العشوائيين على أساس الموقع والخدمات، ومنح السكان الذين رحلوا من من مناطقهم قطعاً سكنية دائمة في مناطق الاستيعاب بالإضافة إلى مشاريع

- إسكانية كبيرة على نفس الأساس تقيد أسماء كل المواطنين لمحاولة منهم من اللجوء إلى الحياة الغير مشروعة أو السكن في المناطق العشوائية.
- 2- محاربة الحياة الغير مشروعة لأراضي الحكومة والمضاربة فيها.
- 3- تصحيح أوضاع العشوائيين والقرويين فيما يتعلق بملكية الأراضي.
- 4- وجود معايير لمعالجة السكن العشوائي والعدالة في معاملة ساكني هذه المناطق.
- 5- وجود حدود للخرطوم الكبرى تسمح بالتعمير في داخلها فقط.
- 6- إيجاد سبل صحيحة لإستعمال البيئة الحضرية في الخرطوم، وإدخال قوانين جديدة لحماية البيئة، وتطبيق هذه القوانين بفعالية⁽¹⁾.
- 7- إن المعالجات الرسمية للسكن العشوائي إتسمت بالتنوع لتكون البدائل مناسبة لوضع العشوائيين وتخطيط المدينة ايضاً.

ب/ بدائل السياسة المتبعة كمعالجة يمكن حصرها في:

1- إعادة التخطيط:

ويطبق في المناطق التي يكون إحتمال تحسين بيئتها أكثر من إحتمال إزالتها وأن ملكية الأرض ووضع التخطيط هما عاملان أساسيان في ترجيح خيار إعادة التخطيط. ويتم ترحيل المتأثرين بعملية التخطيط، إما إلى مناطق التعويضات أو مدن الاستيعاب.

2- إزالة الموقع وترحيل الساكنين:

في حالة كون التعدي على أراضي الخطط الإسكانية، والمناطق الصناعية وإستعمالات الأراضي الأساسية الأخرى، يتم ترحيل الساكنين إلى مناطق جديدة مخططة على أساس الموقع والخدمات وتسمى مدن الاستيعاب. وإذا كانوا من سكان الحضر المشمولين بالخطة الإسكانية فيتم إدخالهم ضمن برامج هذه الخطط.

بسبب الموجات الكبيرة من المهاجرين والنازحين إلى الخرطوم في أوقات محددة، وتراكم مشاكل ساكني المناطق العشوائية منذ الاستقلال، حددت السلطات ضوابط لتصنيف حالات المعالجة لساكني هذه المناطق وكالآتي:-

(1) شفق، بانقا الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، 1992م

أ/ أن يتم منح المقيمين من أصحاب النمر الحمراء المواقع التي يسكنون فيها داخل المنطقة، ما لم يتأثروا بالتخطيط.

ب/ أن يتم منح المقيمين من أصحاب الحيازات، وشملهم المسح الاجتماعي لعام 1983م مواقع بداخل المنطقة، إذا لم يتأثروا بالتخطيط أو الشراكة، وألا يمنحوا قطعاً سكنية في مواقع التعويضات.

ج/ منح المقيمين في المناطق العشوائية بعد عام 1983 وحتى عام 1990 قطع سكنية بمواقع مدن دار السلام (مدن الإستيعاب).

د/ يجب أن تتم إزالة جميع الحيازات التي أنشئت عام 1990م.

هـ/ يتم ترحيل النازحين إلى معسكرات أعدت خصيصاً لاستيعابهم.

هناك إجراءات لتنفيذ السياسة المتداولة لمعالجة السكن العشوائي في الخرطوم، والتي تنفذ من قبل الهيئات التابعة للجهاز المركزي لمعالجة السكن العشوائي، وهي عبارة عن لجان ميدانية، وتتلخص في المراحل التالية:

أولاً: زيارة ميدانية للمشرف للمنطقة، ورفع تقرير إلى الجهاز المركزي للمعالجة ووزير الإسكان.

ثانياً: القيام بالمسح الاجتماعي وسحب إستمارة معدة مسبقاً لذلك، وتصنيف المقيمين وفق الأسس والضوابط المعدة من قبل الجهاز المركزي للمعالجة. وهنا يتم تكوين لجنة شعبية لتعكس آراء الساكنين وتنقل كلما يتعلق بسياسات المعالجة إلى الناس، وهي أيضاً تشارك في المفاوضات وطرح البدائل المقدمة لأولئك الذين يتم نقلهم إلى أماكن أخرى، والمساهمة مع الدولة في عملية إعادة التخطيط والدمج ومتابعة الإجراءات.

ثالثاً: منح ساكني المنطقة العشوائية أورنيك خاص بالسكن العشوائي وفق التصنيف.

رابعاً: مقابلة اللجنة بغرض تحديد الاستحقاق من عدمه.

خامساً: نشر الكشوفات على ضوء قرارات اللجنة وهي كشوفات تشمل المستحقين داخل الحارة، المنطقة أو التعويضات أو مدن الاستيعاب (مدن دار السلام) هذا وذلك وغير المستحقين.

سادساً: مرحلة النظر في الطعون والإستئنافات على قرار اللجنة عن طريق تشكيل لجان الإستئنافات قبل تنفيذ المعالجة.

سابعاً: تنفيذ قرارات اللجنة، المستحقين داخل الحارة يقنن وضعهم، يرحل المستحقين للتعويضات ومدن الاستيعاب، بعد القرعة على القطع وتسليمهم القطع السكنية، يمنحون وقتاً كافياً لجميع ممتلكاتهم قبل الترحيل، وتمنح كل أسرة قطعة أرض بمساحة 200م² مقابل أسعار رمزية، مع إعطائهم خريطة كروكية للمسكن، ولهم حرية العمل بها أو تركها. ويتم ترحيلهم وممتلكاتهم وأجزاء من مساكنهم القديمة مجاناً، ويعطى لهم مدة (3) شهور لتشييد مساكنهم الجديدة.

ثامناً: عملية الإزالة وتقوم بمعالجته لجنة مشكلة لهذا الغرض ويتمثل عملها في التنسيق والتجهيز لقيام أي حملة للإزالة بالإتصال مع جميع الجهات المتخصصة للمشاركة في الحملة، وتتم إزالة الغرف الخالية أولاً والتي تستغرق عدة أيام وتسمى عملية الإزالة حتى يتم ترحيل السكان إلى مواقعهم الجديدة وتختلف حملات الإزالة حسب نوعية التعديلات العشوائية إما أن تكون إزالة شاملة مثل التعديلات العشوائية على أراضي الخطة الإسكانية والأراضي الصناعية أو الزراعية أو التعويضات، أو تكون الإزالة جزئية لحيازات داخل الحارات التي يتم إعادة تخطيطها وترحيل المتأثرين بها إلى مواقع التعويضات أو مدن الاستيعاب أو لغرض فتح شوارع ومواقع الخدمات وميادين داخل الحارات المدمع إعادة تخطيطها⁽¹⁾.

تاسعاً: توفير الخدمات الأساسية للمواقع التي تتم فيها المعالجة، مثل: خدمات توفير المياه وإنشاء المرافق التعليمية والصحية، تعبيد الطرق التي تربط المدينة بالمواقع التي تمت معالجتها.

نطاق المعالجة للسكن العشوائي في ولاية الخرطوم:

بالرغم من وجود بعض المعالجات للسكن العشوائي في ولاية الخرطوم في السبعينات والثمانينات، فإن المناطق العشوائية نمت بسرعة كبيرة حول الخرطوم في العقود الثلاثة الماضية. ويعد أن إرتبطت معالجة السكن العشوائي في الخرطوم على المدى القريب ومحاربتها على المدى البعيد إلى الجهاز التنفيذي لمعالجة السكن العشوائي، أصبحت هذه الهيئة الجهة

(1) شوق، بانقا الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، 1992م

الوحيدة التي تتعامل مع الظاهرة عبر مكاتبها في المدن الثلاثة ولجانها الميدانية السبعة في المحافظات التي تتشكل منها العاصمة الخرطوم⁽¹⁾.

2-3-4 آثار السكن العشوائي على المراكز الحضرية في السودان:

تردي مستوى النسيج الحضري المتمثل في قلة الفراغات الحضرية والمساحات الخضراء وانتشار المباني العشوائية مما يترتب عليه تشوه المشهد الحضري. بالإضافة إلى الضغط على الخدمات بالمدن. زُندا مشاكل صحية وأمنية وبيئية تريف مظهر المدينة.

ويمكن تصنيف هذا التأثير في الآتي:-

■ مشاكل اجتماعية:

تعدد القبائل وتباين العادات والتقاليد التي أضعفت الروابط الاجتماعية وأسهمت في التفكك المجتمعي وسوء التنشئة ونفشي الممارسات الخاطئة. بالإضافة إلى المسلك الريفي في التعامل مع الشوارع والميادين والمرافق العامة.

■ مشاكل اقتصادية:

غالبية المهاجرين في سن عمر الشباب (30-40 سنة) مع ضعف الكفاءه لمقابلة احتياجات المهن الحضرية؛ مما تسبب في الالتحاق بالمهن الهامشية، ولقد ساهم ذلك في إنخفاض معدل دخل الفرد والدخل القومي على حد سواء، وإهدار طاقات أفضل أبناء الريف، وظهور طبقة طفيلية من السماسرة في الإتجار بالأراضي الحكومية، والإتجار بالسلع التموينية فيما يسمى بالسوق السوداء، وانعكاسات تلك الممارسات على الاقتصاد بشقيه، تجريف الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة والسكن والبناء عليها، ومنها ازدياد معدلات البطالة، والذي أدى بدوره إلى ارتفاع معدلات الجريمة.

■ مشاكل البيئية العامة والخدمات:

نظراً للطرق التي شكلت بها الأحياء العشوائية، وذاتية التوزيع للقطع السكنية ذات الأزقة والممرات الضيقة وطرق البناء البدائية، تسببت في حرمان تلك المناطق من الخدمات بشكل

(1) الخير، عثمان محمد، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، 1989م

عام. ولقد أدى ذلك إلى التدهور المريع في الجوانب البيئية، لاسيما انعدام الخدمات الصحية والتعليمية وخدمات المياه والكهرباء.

▪ مشاكل صحية:

تفشي الأمراض مثل: الملاريا، والدسنتاريا، النزلات المعوية والكلازار، وعدم توفر المياه أدى إلى ظهور الأوساخ والقاذورات والتخلص من النفايات، وبذلك تفشي الأمراض والأوبئة⁽¹⁾.

(1) شفق، بانقا الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، 1992م

المبحث الثالث: منطقة الدراسة

2-4 خلفية تاريخية لمنطقة الدراسة:

دراسة منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً):

خلفية تاريخية:

يعتبر حي البركة أحد أحياء السكن العشوائي بالحاج يوسف. بدأ تكوين الحي في 1970 مع قدوم أول فوج من النازحين من كرتون شمبات بعد إزالته بواسطة السلطات، تلى ذلك وصول قبائل الباريا ومن ثم توافدت القبائل الجنوبية والغربية تباعاً.



صورة رقم (26.2) توضح منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً)

المصدر: (إدارة العشوائيات - أحمد عبد الرحيم، 2007م)

▪ التركيبة القبلية لحي البركة:

(الفور، النوبة، الشلك، الباريا، البرتو، المورو، الكالمبو، القرعان، الفلاتة) أكتظ الحي بالنازحين حتى بلغ عدد الأسر المقيمة والمحصورة به 9000 أسرة وعدد سكانه 100 ألف نسمة (لكبر حجم الاسرة الممتدة).

▪ حي البركة قبل التخطيط:

كان عبارة عن منطقة مغلقة لا يمكن دخولها إلا بشق الأنفس، حيث المباني كانت عبارة عن كراتين وعشش ضيقة، والشوارع لا وجود لها، والأسر ممتدة ذات عدد كبير، تتكدس في مساحة ضيقة، صحة البيئة سيئة للغاية، ولا وجود للخدمات التعليمية.

▪ حي البركة في مرحلة التخطيط:

في يوم 1992/2/14 بدأت وزارة الشؤون الهندسية خطوات جادة لمعالجة أوضاع الأحياء السكنية وأولى الخطوات:

* إجراء البحوث كمرحلة أولى تسبق التخطيط لمعرفة الأعداد داخل الكرتون وقد واجهوا صعوبات تطلت بالندوات واللقاءات ودور اللجان الشعبية.

جدول للمرافق والخدمات العامة بمدينة البركة

جدول رقم (1.2): يوضح الخدمات العامة بمدينة البركة

مركز صحي	الأسواق	مساحات مفتوحة	الديان	أبار	الرياض	المدارس	القطع السكنية	البرج	مستل
Health Centres	Markets	Open Spaces	Vacant Areas	Baraboles	Kindergarten	Schools	Plots	Block	No
-	18	22	1	1	1	1	1111	1	1
-	18	32	1	1	4	4	1616	1	1
2	1	22	1	1	1	2	1101	2	2
2	1	23	1	1	1	2	1404	2	2
-	1	20	1	1	-	2	182	3	3
-	1	20	1	1	-	2	682	3	3
1	-	26	-	-	-	-	1111	1	1
6	-	25	-	-	-	-	1442	4	4
-	1	-	1	1	-	1	-	5	5
-	1	-	1	1	-	4	-	5	5
8	21	100	4	4	5	12	5134	Total	8

المصدر: وزارة الشؤون الهندسية

بعد نشر الكشوفات التي تعرض بنتيجة التقييم والتي بموجبها تم تحديد:-

- 1- المستحقين داخل المنطقة.
- 2- المستحقين خارج المنطقة أي التعويضات.
- 3- الأشخاص غير المستحقين حسب أسس التقييم.
- 4- الحالات الخاصة والذين لم يكملوا الإجراءات بأعذار مقبولة.

تم تحديد المساحات وقام بذلك مهندسوا المساحة. وبناءً عليه، تم الرفع المساحي التفصيلي والضروري لتحديد القطع والفضاءات وأماكن النفع العام. جملة القطع السكنية التي أحتواها حي البركة تقدر حوالي 5250 قطعة سكنية.

الخدمات الصحية بحي البركة:

- منذ عام 1987م أنشئ المركز الصحي الأول بواسطة مجلس الكنائس العالمي.

- 1991م تم إنشاء المركز الصحي الثاني بواسطة منظمة الدعوة الإسلامية.
- 1993م انشئ المركز الثالث بواسطة موفق الخيرية.

2-5 الآثار المترتبة على وجود السكن العشوائي في المنطقة:-

▪ الخدمات التعليمية:

في السنوات الأولى في الكرتون، كان التعليم مهماً من قبل الدولة والمنظمات الطوعية. بدأ التعليم بعد أن قامت مطرانية الخرطوم بفتح مدرستين للأساس هما الاسقفية (أ) والاسقفية (ب). بالإضافة إلى مدرسة كسلا القديمة.

- عام 1987م أنشأت لجنة مسلمي أفريقيا الكويتية عدد 3 مدارس للأساس.
- تم تأسيس 3 مدارس تابعة للمطرانية، كما أن هناك خلاوي مختلفة تقوم بتحفيظ القرآن. وفي نفس العام أنشأت لجنة مسلمي أفريقيا مدرسة ثانوية واحدة.
- 1999م بمساعدة من صندوق الأمم المتحدة للسكان، ومنظمة الدعوة الإسلامية. والمجلس الأعلى للدعوة تم انشاء 10 مدارس للأساس.

▪ المياه في حي البركة:-

- كان الأهالي يعتمدون في حصولهم على مياه الشرب من قناة السليت التي تنقل مياه النيل الخام للري (مع علم الكل بمضار المياه غير المعالجة) وتنقل المياه للمنازل بواسطة الدواب.

- 1987م قامت لجنة مسلمي أفريقيا بحفر أول بئر للمياه النقية.
- 1992م قامت منظمة كندية بطلب من السلاطين بحفر وتركيب البئر الثانية.
- بعد ذلك أخذت وزارة الشئون الهندسية مسؤولية مياه الشرب وقامت بحفر 3 آبار.
- حالياً وصلت شبكة إمداد المياه للمنطقة.

▪ صحة البيئة:

تعتبر صحة البيئة متدنية جداً وذلك للأسباب التالية:-

- لا توجد مراكز لجمع النفايات لصعوبة دخول مركبات النفايات قبل التخطيط.
- ضعف خطوط تصريف الأمطار (توالد البعوض).

- لا توجد رقابة على الأطعمة في الأسواق والمدارس.
- عدم وجود مساحات مفتوحة قبل التخطيط، ولا توجد مساحات خضراء للترويح بعد التخطيط.
- عدم وجود مراحيض في أماكن التجمعات والأسواق، فتظل الفضلات الآدمية على الشوارع وداخل الأحياء.
- عدم كفاية إمداد مياه الشرب لتسهيل متطلبات النظافة الشخصية.

■ الحالة الامنية:-

- الأمن أهم مقومات الحياة البشرية ويعنى الاستقرار للأفراد والبشرية.
- يوجد بالكرتون جرائم السرقة والنهب والقتل، كذلك هنالك نزاعات قبلية لتعدد القبائل، وأشهرها النزاع الذي شب في أوائل السبعينات بين قبيلتي الدينكا والقرعان. وقد نجم عنه وفيات، وكذلك أحداث الدينكا والشلك المروعة عام 1983م.
 - إلا إن الإدارة الأهلية الممثلة في الشيوخ والسلطين قامت بإطفاء النيران وتهدة الأوضاع، ونتج عن ذلك انخفاض الجريمة بصورة ملحوظة، وتم إنشاء نقطة للشرطة وتطورت وأصبحت قسماً مكتملاً، بالإضافة للدوريات والسواري.

■ الآثار الجانبية للتخطيط:-

1. قدم حلولاً للأسر القديمة ولم يهتم بالأسر الحديثة.
2. لم يعالج مشاكل الأسر الممتدة.
3. الأضرار التي تنجم عن فتح الشوارع والمساحات العامة التي تؤثر على مباني المواطنين التي تؤدي لإزالة كامل المباني للمواطن التي كلفته مبلغاً ضخماً مقابل دخله الصغير.
4. نقل المواطنين لمواقع جديدة (التأقلم)، وابتعاد تلاميذ المدارس عن مدارسهم وابتعادهم عن أماكن عملهم.

■ قبل التطوير:



صورة رقم (27.2) توضح حي البركة قبل التطوير
المصدر: (إدارة العشوائيات- أحمد عبد الرحيم)

بعد التطوير:



صورة رقم (28.2) توضح حي البركة بعد التطوير
المصدر: (إدارة العشوائيات- أحمد عبد الرحيم 2007)

3- الفصل الثالث

الإطار العملى للبحث

تحليل معالجة السكن العشوائي-الإستراتيجية الشاملة

3-1 المقدمة:-

الموقع:

تقع منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) في داخل مدينة الحاج يوسف في محافظة شرق النيل، والتي تتبع لمجلس مدينة بحري، وإلى الشرق من مدينة حلة كوكو، والتي تعتبر عاصمة شرق النيل. خريطة (1.3)

3-2 أسباب اختيار منطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) وامتدادات مدن دار

السلام - شرق النيل:

تعتبر مناطق حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) ومناطق دار السلام بأمدردمان الخرطوم وشرق النيل، من المناطق التي تم فيها استيعاب الذين سكنوا عشوائياً بعد 1984م وحتى 1990م. وتمثل قطاع محلية شرق النيل في ولاية الخرطوم، وهي إحدى طرق المعالجات التي تمت للقضاء على مشكلة السكن العشوائي، إلى جانب أن الدراسة تتيح الآتي:-

- التعرف على كيفية إدارة الإزمات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والعمرانية في منطقة شرق النيل، حيث تعتبر منطقة بحري مركز الثقل السياسى وموطن اتخاذ القرار مثل ولاية الخرطوم، حيث تعتبر من المدن الثلاثة الهامة بالعاصمة القومية.
- التعدد العرقي للسكان في مناطق الدراسة يتيح فرصة ، والأليات والتعامل مع البيانات الحضرية.
- تقويم مدى نجاح هذه المدن، بحيث يمكن الاستعانة بهذه التجربة مستقبلاً للحد من مشاكل السكن الشعبى.

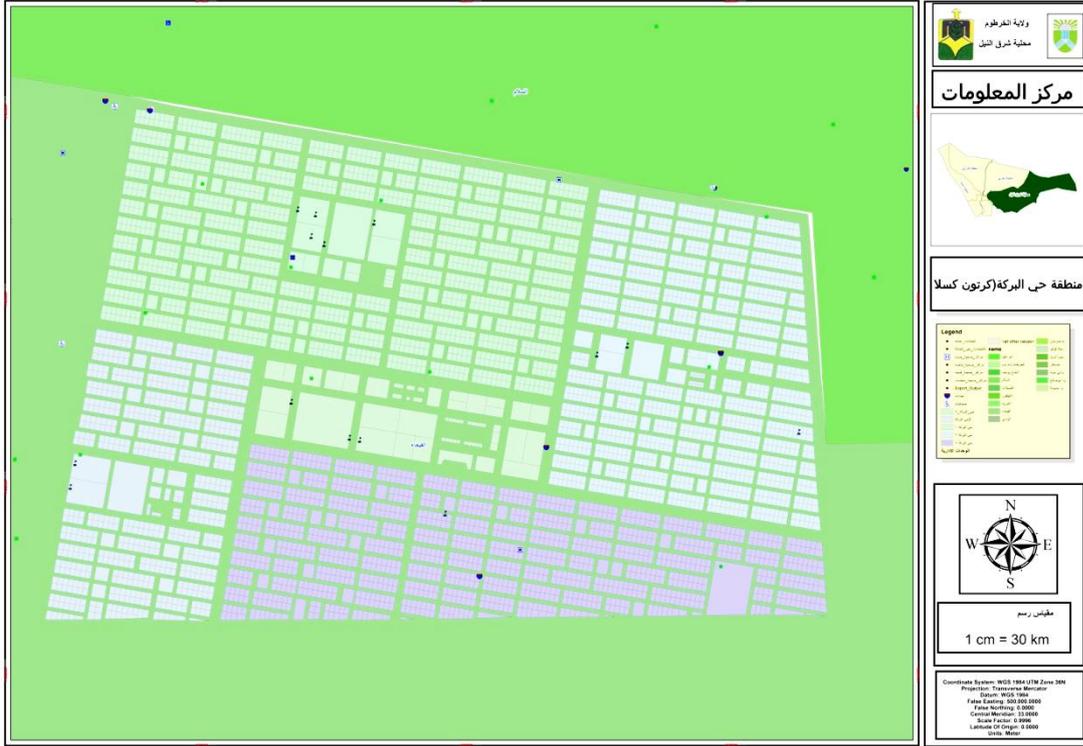
3-3 منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة على عدد من المنهجيات البحثية، منها: المنهج التاريخي لدراسة ولاية الخرطوم، والمنهج الوصفي في وصف منطقة السكن العشوائي، والمنهج التحليلي في تحليل الأرقام والمعلومات الإحصائية، التي تساعد في تنفيذ منهجية البحث، مع الاستعانة بالشبكة العنكبوتية والمجلات الدورية.

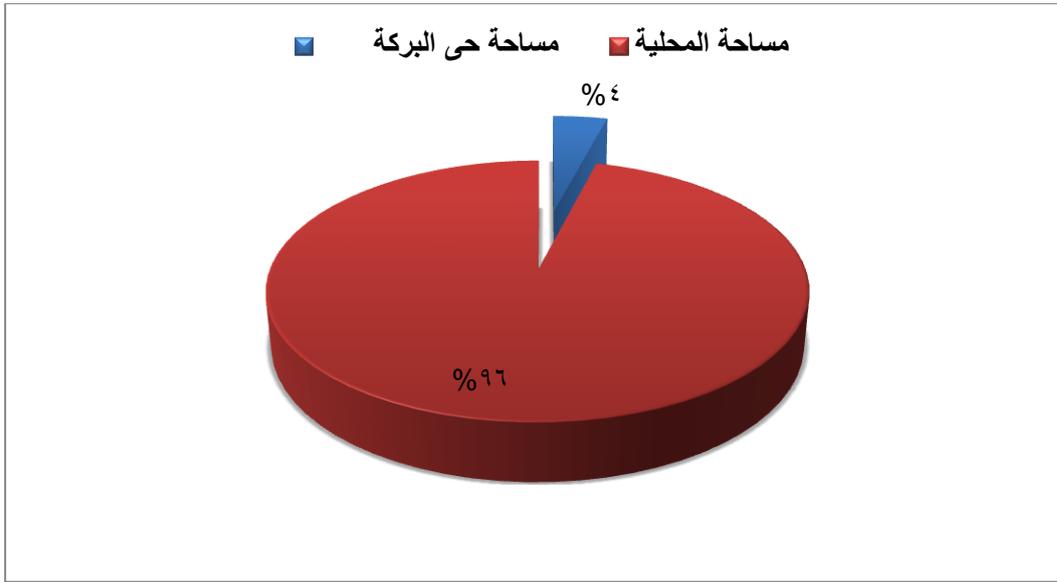
3-4 كرتون كسلا (حي البركة):-

يقع كرتون كسلا داخل مدينة الحاج يوسف والتي تتبع إلى وحدة شرق النيل الإدارية وهي جزء من محلية ريفي الخرطوم منذ الخمسينيات عندما كانت هنالك ثلاثة مجالس بلدية (أم درمان، بحري، الخرطوم) ومجلس لأرياف الخرطوم، وهو يشمل كل الضواحي خارج نطاق العاصمة المثلثة منذ كانت بلدية بحري تحدها منطقة سجن كوبر الحالي.

3-4-1 الموقع الجغرافي:-



يقع حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) شرق الحاج يوسف في محلية شرق النيل، وبها 5250 قطعة سكنية بمساحة (200م²) للقطعة الواحدة وتم ترحيل السكان بعد عام 1980 إلى امتداد مدن دار السلام. تتكون من 5 مربعات تم بها استيعاب العشوائيين في نهاية الثمانيات. وهذه الفترة مرتبطة بالنازحين الذين اضطرتهم ظروف الجفاف والتصحر لترك الموطن الأصلي "خريطة وشكل رقم (1.3)" عدد القطع السكنية والمربعات والخدمات في كل مربع. وشكل رقم(3.2) يوضح مساحة حي البركة كرتون كسلا بالنسبة لمحلية شرق النيل.



شكل رقم (1.3) يوضح مساحة وحدة حي البركة بالنسبة لمحلية شرق النيل

المصدر: (الاستشارى ناصفة 2012)

جدول رقم (1.3): المناطق العشوائية التي تم استيعابها بمدن الاستيعاب بشرق النيل

المنطقة المرحل منها	الموقع	الموقع المرحل اليه (المربع)	تاريخ الإزالة والترحيل
إفرازات التخطيط (المتأثرين بالتخطيط دون الاستحقاق بالموقع 1983)	- كرتون كسلا (حي البركة) - التكامل - البشير (بارونا) - الإنقاذ (الشفلة)	حسب الإزالة إلى مريعات دار السلام من مربع 8-1	1990-2003
دار السلام (بالاستحقاق)	- مشروع عد بابكر (مخطط النسيم) - مشروع أم ضريوا الزراعي (نبئة). - كافورى (مريعات الخطة الإسكانية) - عزبة بحري (حلة حمد- خوجلى) - مشروع السليت - مريعات (الحلفايا- شمبات) - القوات المسلحة - الشرطة - الاستخبارات		

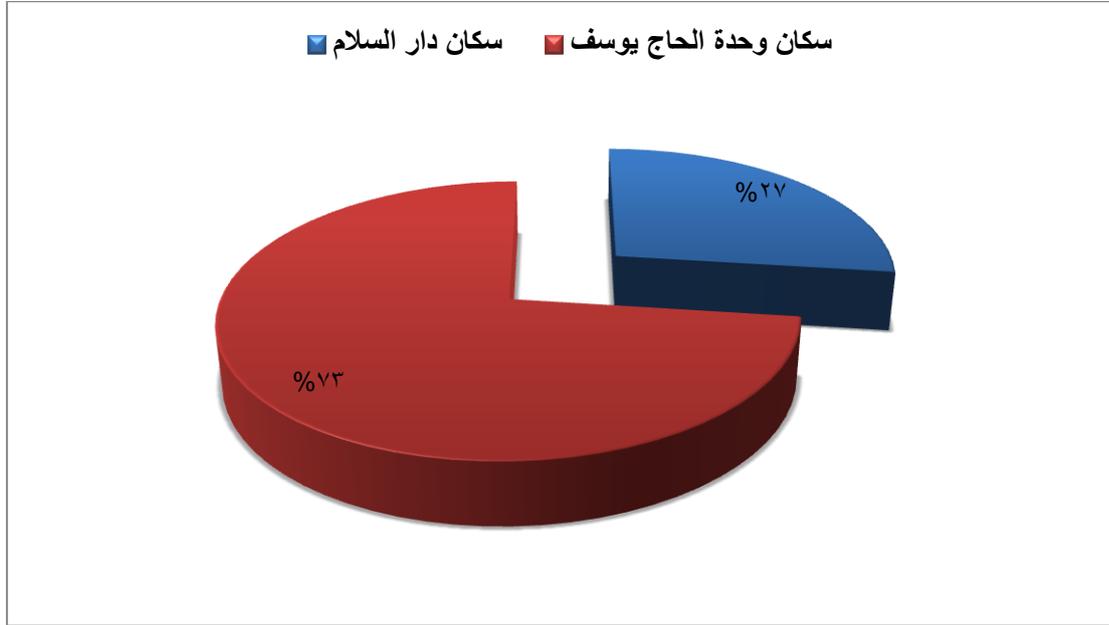
المصدر: مدير إدارة السكن العشوائي شرق النيل - مخطط مدن: عبد العزيز عبد الله

3-4-2 السكان:

1. خصائص ونمو السكان:

بلغ عدد السكان بوحدة دار السلام 72235 نسمة يمثلون 27.19% من سكان وحدة الحاج يوسف، البالغ عددهم 265666 نسمة (تعداد السكان والمسكن 2008م)، ويتكون سكان كرتون كسلا من 100 ألف نسمة، وعدد الأسر 900 أسرة. وحدة دار السلام مكونة من

تقسيمات داخلية تحتوى على (قطاع بدر الكبرى وقطاع سوق ستة وقطاع دار السلام وكرتون كسلا) شكل رقم (2.3).



شكل رقم (2.3) يوضح نسبة سكان دار السلام شرق النيل لسكان وحدة الحاج يوسف المصدر: (الجهاز المركزي للإحصاء 2008م)

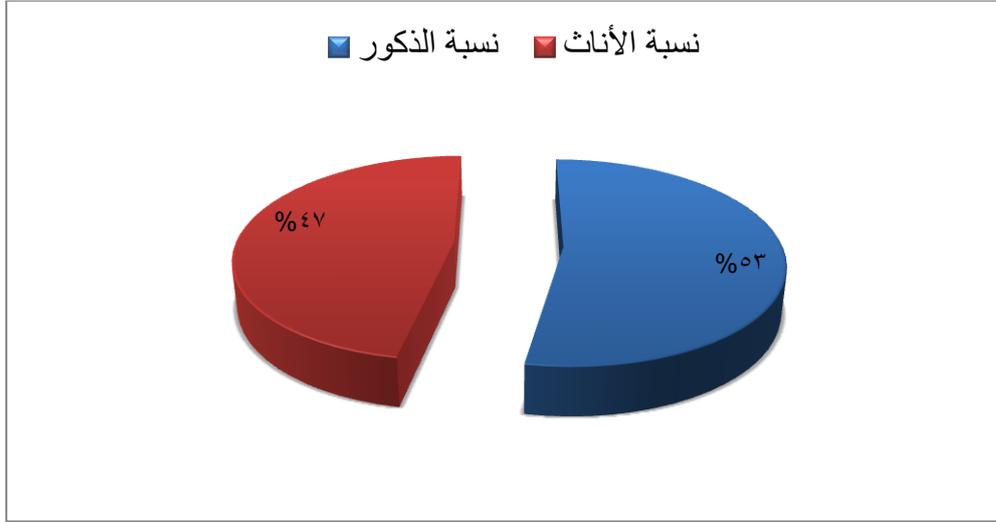
2. التركيب النوعي:

تبلغ نسبة الذكور حوالى 53% والإناث ويمثلون 47%، وعدد السكان 100 ألف نسمة، وعدد الأسر حوالى 900 أسرة، ويبلغ متوسط حجم الأسرة 7 أفراد. شكل رقم (3.4) وجدول رقم (2.3)

الجدول رقم (2.3) يوضح التعداد السكانى لمنطقة حي البركة:

المنطقة	عدد الأسر	نسبة الذكور	نسبة الإناث	عدد السكان
دار السلام	900	53%	47%	100 ألف نسمة

المصدر: الإحصاء السكانى 2008



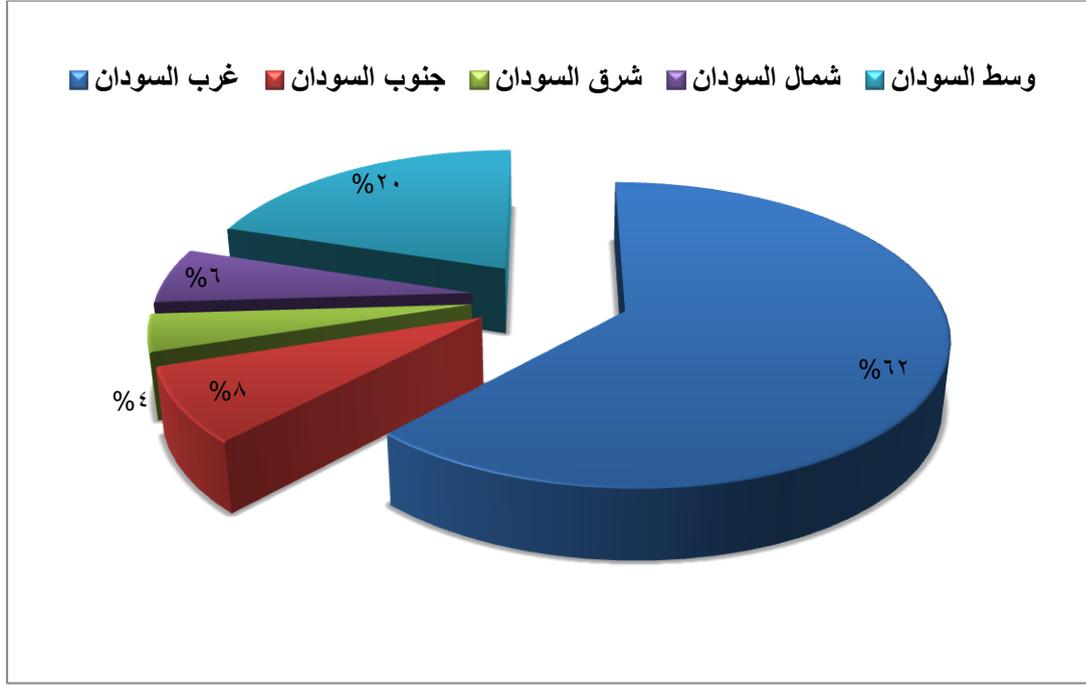
شكل رقم (3.3) التركيب العمري للسكان حي البركة

المصدر: الإحصاء السكاني 2008

وهذه مؤشر إلى أن الأغلبية في المنطقة في حوجة لتوفير أكبر فرص عمل، ومعظمهم من الذكور نسبة لظروف الهجرة والنزوح، حتى لا يلجأ بعضهم إلى الميل إلى الجريمة في حالة عدم توفر فرص العمل كما تشهد معظم العشوائيات ذلك؛ حيث نجد أن الذكور أكثر جنوباً نحو الجريمة من الإناث. والغالبية العظمى منهم من غرب السودان، وهم من النازحين الذين اضطرتهم ظروف قاهرة لترك الموطن الأصلي. جدول رقم (2.3) وشكل رقم (3.3).

الجدول رقم (3.3): يوضح الموطن الأصلي لأرياب الأسر بحي البركة:

القبيلة	غرب السودان	جنوب السودان	شرق السودان	شمال السودان	وسط السودان
النسبة المئوية	62%	8%	4%	6%	20%



شكل رقم (4.3) الموطن الأصلي لأرباب الأسر بحي البركة

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء 2008م

ونسبة المسلمين حوالى 95%، والمسيحيين 10%، ومتوسط الأعمار في هذه المدينة لأرباب الأسر 40 سنة. أما المستوى التعليمي، فيلاحظ ارتفاع نسبة الأمية والتعليم المتوسط وقلة الجامعيين، ويرجع ذلك إلى الاستقرار المتأخر في هذه المنطقة، وحياة النزوح. الجدول رقم (3.3) يوضح المستوى التعليمي لأرباب الأسر بحي البركة.

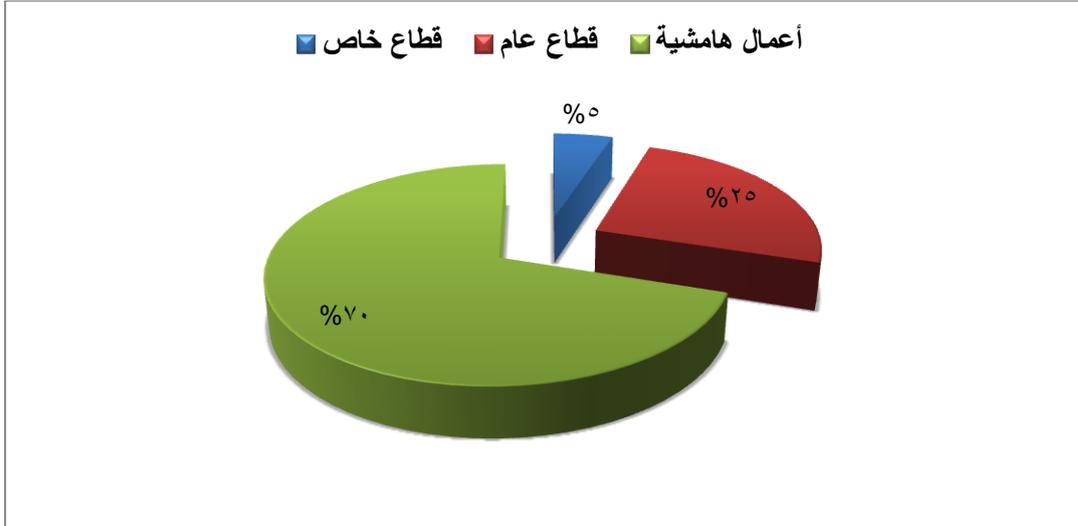
جدول رقم (4.3): المستوى التعليمي لأرباب الأسر بحي البركة:

أمي	ابتدائي	ثانوي	جامعي	فوق الجامعة
35%	36%	22%	12%	1%

والمستوى التعليمي انعكس على المهن، فيلاحظ ارتفاع نسبة الذين يعملون في المهن الهامشية جدول رقم (5.3) وشكل رقم (3.5) يوضح توزيع المهن لأرباب الأسر بحي البركة.

جدول رقم (5.3) توزيع المهن لأرباب الأسر بحي البركة:

قطاع خاص	قطاع عام	أعمال هامشية
5%	25%	70%

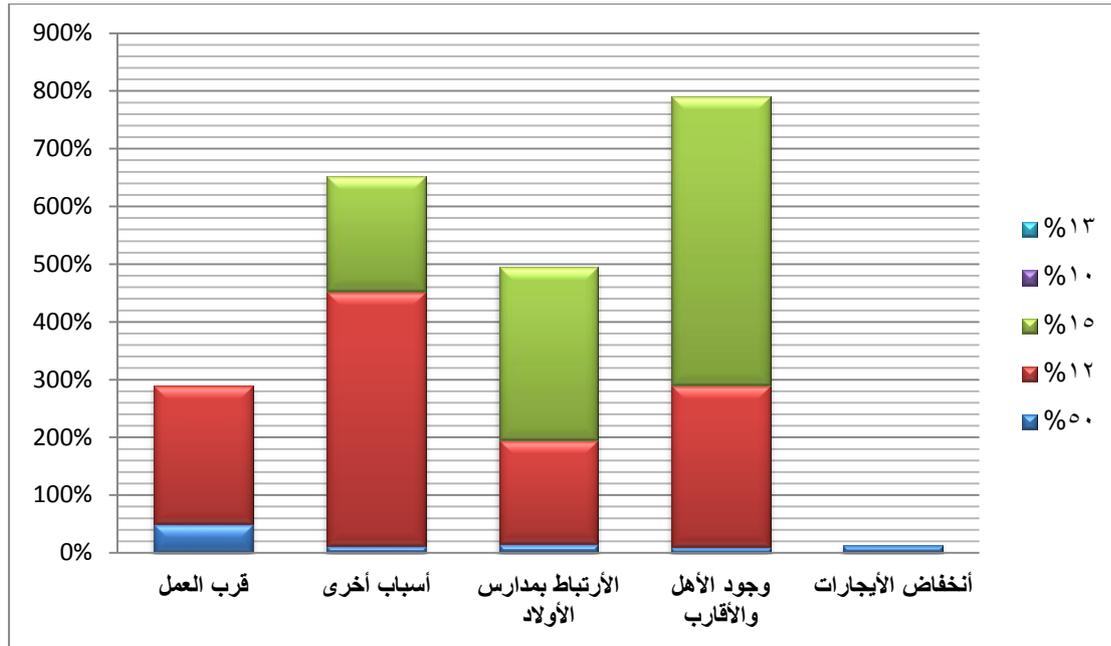


شكل رقم (5.3) توزيع المهن لأرياب الأسر

ويلاحظ أن نسبة المتزوجين وهم حوالي 73%، والمطلقين 3%، والأرمل 11%، والعزاب 13% من أرياب الأسر. والأسباب التي دفعت أرياب الأسر للسكن والاستقرار تنحصر في قرب العمل، سواء كان بالمصانع في المنطقة الصناعية بحري، أو في الأسواق المحلية بالمدينة، مثل: سوق (6) بالحاج يوسف، الذي يعتبر من أكبر الأسواق في المنطقة، وسوق مربع (11) ومربع (1). متوسط الدخل الشهري لأرياب الأسر 650 جنية، وفي هذه المدينة ترتفع نسبة الذين يعملون من أفراد الأسرة، فجد الأسرة تفضل عمل أبنائها، وذلك للحاجة إلى دخلهم، والأبناء يعملون في المهن الهامشية أو أعمال البناء والصناعة. وشكل رقم (3.7) وجدول رقم (6.3) يوضحان دوافع السكن بالنسبة لأرياب الأسر في حي البركة.

جدول رقم (6.3): دوافع السكن بالنسبة لأرياب الأسر بحي البركة.

قرب العمل	وجود الأهل والأقارب	الارتباط بمدارس الأولاد	انخفاض أسعار السكن	أسباب أخرى
50%	10%	15%	13%	12%



شكل رقم (6.3) يوضح دوافع السكن بالنسبة لأرباب الأسر

المصدر: (العمل الميداني)

الأسباب الأخرى كانت الترحيل الإجباري من المنطقة العشوائية. لم يكن السكن في هذه المنطقة بناءً على رغبة الأسر، ولكن لإحساسهم بالاستقرار والأمان وفرص التعليم لأبنائهم، وإن كانت الخدمات غير متوفرة في كل المربعات، وعدم كفاية المواصلات بشكل مناسب، فكانت رغبتهم في الرجوع إلى موطنهم الأصلي 40%، وحوالي 60% يرغبون في الاستقرار في هذه المنطقة.

3-4-3 قضايا المسكن والعمران:

تتضمن قضايا المسكن والعمران محاور التنمية في المنطقة، التي تتمثل في وجود وحدات بنائية عمرانية تعمل على الانتعاش الاقتصادي بالمنطقة، مثل: الأسواق. وتتضمن أيضاً ضمان الحياة، وتصنيفات الأرض واستخداماتها، سواء كان الاستخدام سكني أو زراعي أو صناعي أو تجاري، أو أي استخدامات عمرانية أخرى.

1. محاور التنمية:

يعتبر سوق (6)، وسوق (11) دار السلام، وسوق (1) دار السلام، من أهم محاور التنمية بمدينة دار السلام شرق النيل وحي البركة، والتي يستغلها أغلبية سكان المدينة. شكل رقم

(3.8)



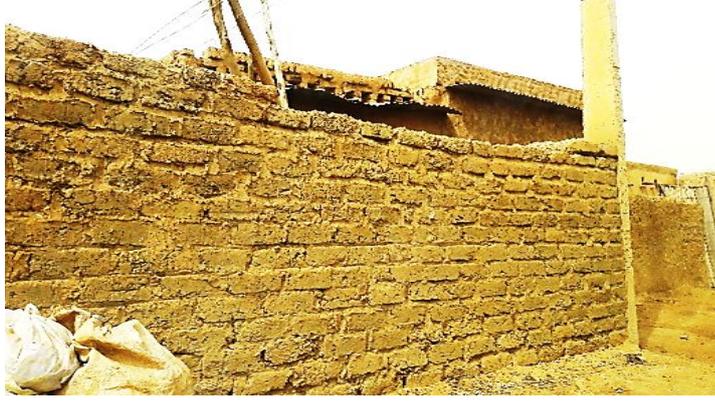
صورة رقم (1.3) توضح سوق مربع (11) دار السلام
المصدر: (الباحثة 2016)

2. المسح العمراني:

من خلال المسح الميداني للمنطقة، نجد تصنيف الحيابة أو طرق الحصول على السكن حوالى 85% حصلوا على منازلهم عن طريق التوزيع (الخطة الإسكانية)، وحوالى 11% من أرياب الأسر يسكنون منازل مؤجرة، وحوالى 4% يسكنون في منازل عائدة اليهم عن طريق الورثة، ومساحة القطع السكنية 200م²، وغالبية المساكن مشيدة من الطين (الجالوص) والطوب الأحمر. جدول رقم (7.3) وصورة رقم (3.2)

جدول رقم (7.3): المساكن المشيدة من الطين (الجالوص) والطوب الأحمر والغير مشيدة
بحي البركة:

غير مشيدة		مشيدة		المنازل
%	العدد	%	العدد	
30	2054	70	7256	15320



صورة رقم (2.3) توضح صورة المساكن المشيدة من الجالوص والطوب الأحمر وعمود كهرباء في وسط المساكن

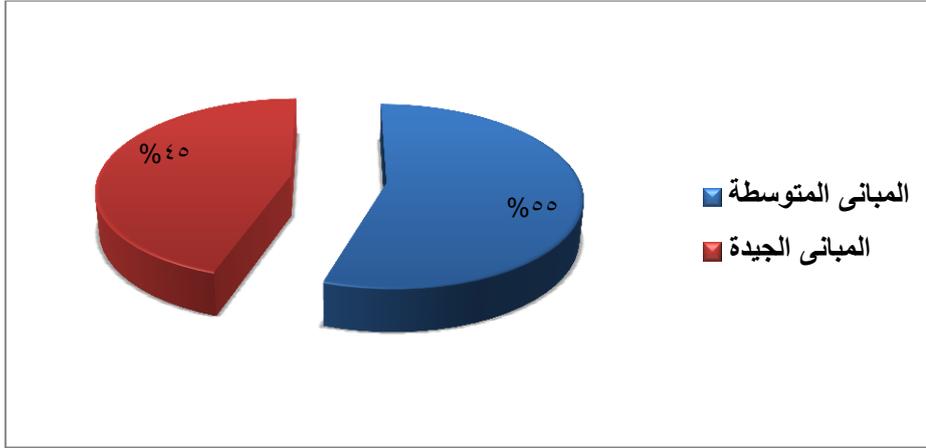
المصدر: (الباحثة 2016)

3. حالات المباني البنائية:

من المسح العمراني، نجد أن المسكن يتكون في الغالبية العظمى من غرفتين ومطبخ، بالإضافة إلى حمام، وعدد المباني المتوسطة الحال هي 3541 منزل بنسبة 54% ، أما الجيدة (المباني المصنفة جيداً ومتوسطة من ناحية ديمومة المبنى، أي العمر الافتراضي للمبنى، أي الحالة الراهنة للمبنى)، فهي 2715 منزل بنسبة 44%، كما في الجدول (8.3) وشكل رقم (3.7).

جدول رقم (8.3): حالات المباني البنائية:

النسبة %	عدد المنازل	الحالة
54	3541	المباني المتوسطة
44	2715	المباني الجيدة



شكل رقم (7.3) حالات المباني البنائية في حي البركة

والوقود المستخدم للطبخ لدى أغلب الأسر هو الفحم. وقد يرجع ذلك إلى انخفاض مستوى الدخل.

4. ارتفاعات المباني:

من خلال المسح الميداني للمدينة حي البركة، نجد أن عدد المنازل الأرضية بلغت 7173 منزل بنسبة 98%، أما المباني ذات الطابق الواحد من مباني الطوب الأحمر بلغت 226 بنسبة 2%، وانعدام المباني، التي يبلغ ارتفاعها أكثر من طابق واحد من المباني الخرسانية، كما في الجدول (9.3) والشكل رقم (3.8)

جدول رقم (9.3): ارتفاعات المباني بحي البركة:

أرضي		طابق واحد	
العدد	%	العدد	%
7173	98	226	2

المصدر: الوحدة الإدارية



شكل رقم (8.3) ارتفاعات المباني بحي البركة

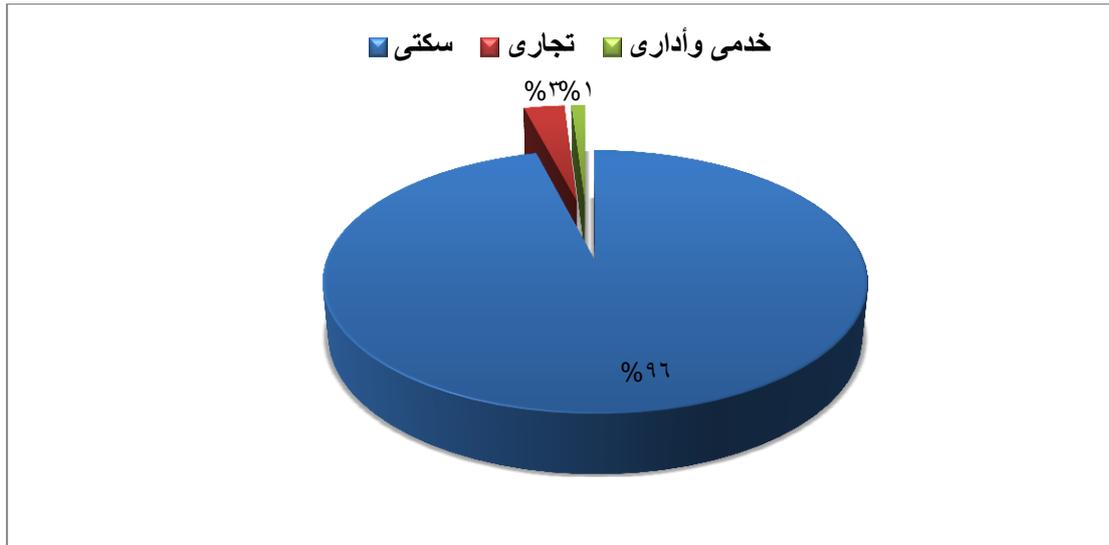
5. استخدامات الأرض:

نجد أن الاستخدام المهيمن هو الاستخدام السكني. إضافة إلى وجود النشاط الخدمي والإداري بنسبة قليلة. جدول (10.3) شكل (3.9).

جدول رقم (10.3): لاستخدامات الأراضي بحي البركة:

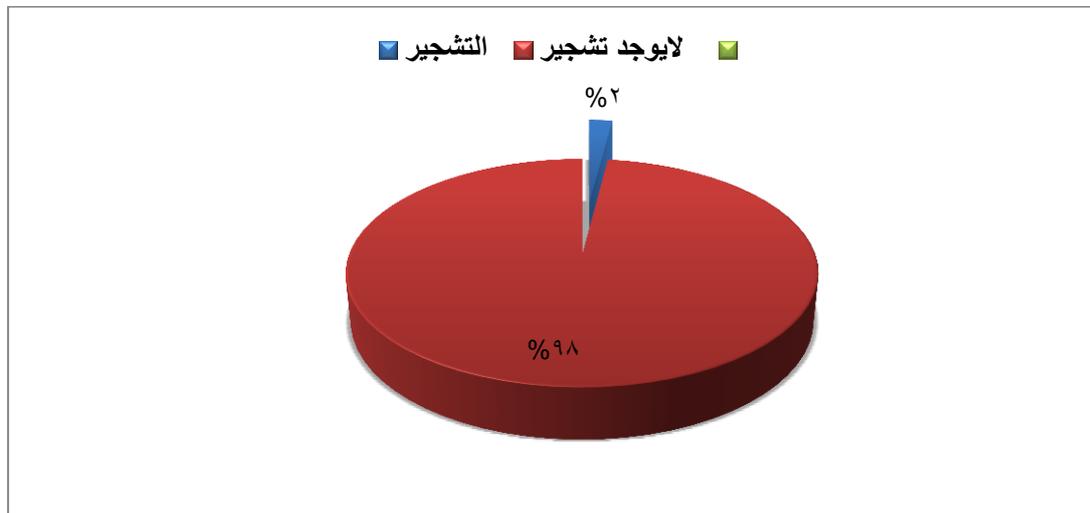
النسبة المئوية %	النوع	الرقم
96	سكني	1
3	تجاري	2
1	خدمي وإداري	3
100	الجملة	

المصدر: الوحدة الإدارية



شكل رقم (9.3) استخدامات الأرض بحي البركة

ولكن تقل الحدائق المنزلية، فهي عبارة عن تشجير خارج المسكن، حيث بلغت نسبة التشجير في المساحات الخارجية للمباني حوالى 2% في الفسحات والميادين. جدول رقم (3.13) وشكل رقم (3.10).



شكل رقم (10.3) نسبة التشجير في دار السلام

المصدر: الوحدة الإدارية



صورة رقم (3.3) توضح التشجير خارج المنزل
المصدر (الباحثة 2016)

3-4-4 الخدمات الحضرية (الاجتماعية والاساسية):-

أ/ الخدمات الاجتماعية:

تشمل الخدمات التعليمية والصحية والدينية والترفيهية، وغيرها من الخدمات الاجتماعية.

1. الخدمات التعليمية:

- التعليم قبل المدرسي: الرياض الخاصة والحكومية جدول رقم (11.3) وصورة رقم (3.4)

جدول رقم (11.3): رياض الأطفال بحي البركة:

نسبة الالتحاق	عدد التلاميذ	رياض الأطفال		الوحدة الإدارية
		خاص	حكومي	حي البركة
%19.8	1345	2	3	

المصدر: الوحدة الإدارية



صورة رقم (4.3) توضح مبنى للتعليم قبل المدرسي (روضة طيور الجنة)

المصدر (مرفق الباحثة 2016)

- مدارس الأساس بنات وبنين: التعليم الأساس بنين وبنات (حكومي وخاص). جدول

رقم (12.3) صورة رقم (3.5)

جدول رقم (12.3): مدارس الأساس بنات وبنين بحي البركة.

الوحدة الإدارية	عدد المدارس بنين		عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق	عدد المدارس بنات		عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق
	حكومي	خاص			حكومي	خاص		
حي البركة	5	2	2000	42%	3	2	2600	58.2%

المصدر: الوحدة الإدارية



صورة رقم (5.3) توضح مدرسة أساس بنات

المصدر (الباحثة 2016)

- التعليم الثانوى بنين وبنات (حكومي وخاص): يوضح أن الوضع العام من حيث المباني والتجهيزات والبيئة المدرسية والوضع الأكاديمي للمدارس الثانوية الحكومية بنات هو جيد، أما الوضع العام للمدارس الثانوية الحكومية بنين هو شبه حرج؛ لافتقاره لمعظم الأشياء التي ذكرت مسبقاً. كما في جدول رقم (13.3).

جدول رقم (13.3): مدارس الثانوى بنات وبنين بحي البركة:

الوحدة الإدارية	عدد المدارس بنين		عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق	عدد مدارس بنات		عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق
	حكومي	خاص			حكومي	خاص		
حي البركة	0	1	1044	%32	1	1	1564	%42

المصدر: إدارة التعليم بالمحلية

2. الخدمات الصحية:

لا توجد مستشفى في حي البركة، وأقرب مستشفى هو مستشفى البان جديد في الحاج يوسف، ولكن يتوفر عدد (8) مراكز صحية وعدد (1) مركز تنمية مجتمع، بالإضافة إلى عدد (3) صيدليات. كما في جدول (14.3) وصورة رقم (3.17).

جدول رقم (14.3): الخدمات الصحية بحي البركة:

الوحدة الإدارية	المستشفيات	المراكز الصحية			الصيدليات		مركز تنمية مجتمع
		حكومي	خاص	منظمات	حكومي	خاص	
حي البركة	-	8	-	1	-	3	1

المصدر: الوحدة الإدارية (إدارة الصحة)



صورة رقم (6.3) توضح الخدمات الصحية
المصدر (الباحثة 2016)

3. الخدمات الدينية:

بلغ عدد المساجد في الوحدة (13) مسجداً، وتوجد المساجد في كل مربعات دار السلام. جدول
رقم (15.3)

جدول رقم (15.3): الخدمات الدينية بحي البركة:

حي البركة	مساجد	مجمع إسلامي	زاويا	خلاوى	كنائس	مقابر
عدد الخدمات المتوفرة	1	1	20	4	-	-

المصدر: الوحدة الإدارية

4. الخدمات الأمنية:

لا يوجد بحي البركة قسم شرطة، ومتوفر عدد (3) أكشاك بسط أمن شامل. جدول (16.3)
وصورة رقم (3.7)

جدول رقم (16.3): الخدمات الأمنية بحي البركة:

المتوفر	الخدمة
3	بسط أمن شامل
-	قسم شرطة
2	دار لجنة شعبية

المصدر المسح الميداني 2013م



صورة رقم (7.3) توضح مقر الخدمات الأمنية بالمنطقة

المصدر (الباحثة 2016)

5. الخدمات الترويحية:

توجد بحي البركة (30) فسحة، ولا توجد حديقة، والمنتزهات غير متوفرة أيضاً في حي البركة.

جدول (17.3) صورة رقم (8.3)

جدول رقم (17.3): الخدمات الترويحية بحي البركة:

رقم	الخدمة	المتوفرة	ملاحظات
1	فسحة (ميادين)	30	يلعب بها الأطفال ومنتفص للسكان ومزاولة الأنشطة الرياضية
2	نادى	3	
3	مركز شباب	-	

المصدر: الوحدة الإدارية



صورة رقم (8.3) توضح الفسحات ونادي رياضي

المصدر (الباحثة 2016)

ب/ الخدمات الأساسية:

1/ المياه:

يوجد عدد (5) صهريج للمياه، بالإضافة إلى 70 بئراً أرتوازيماً في المنطقة، ولا توجد توصيلات منزلية إلا في مربع 3-4 دار السلام. وبلغ استهلاك الفرد 20 لتر/يوم. جدول (18.3) وشكل (3.11)

جدول (18.3): إمداد مياه الشرب بحي البركة:

النسبة %	دار السلام	الوحدة
20	3 مربعات	شبكة جزئية
80	4 مربعات	أبار أرتوازية
100	7 مربعات	الجملة

المصدر: مركز المعلومات وحدة الحاج يوسف 2013م



شكل رقم (11.3) يوضح خدمات المياه بالمنطقة

المصدر: (الباحثة 2016)

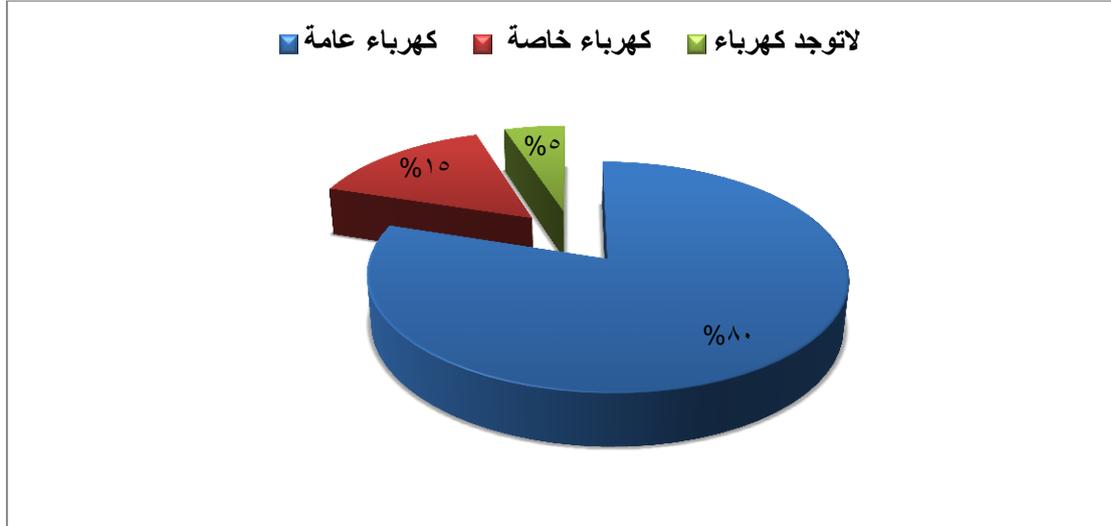
2. الكهرباء:

تقوم الكهرباء العامة بتغطية 80%، والخاصة 15%، حيث يعتمد السكان على المولدات الخاصة، والمناطق التي لا توجد فيها كهرباء بنسبة 05%. جدول (19.3)، وشكل رقم (12.3)

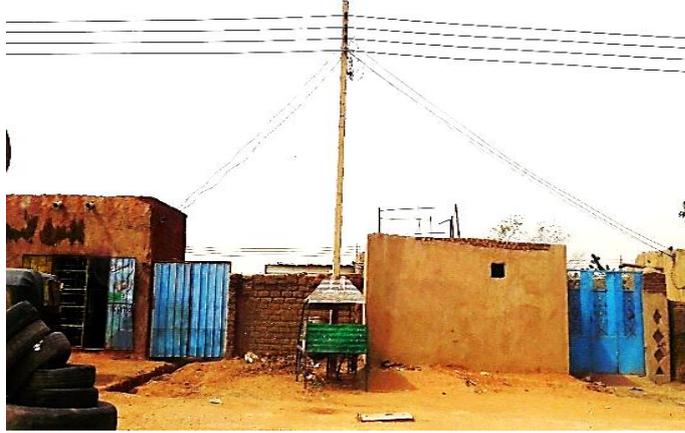
جدول (19.3): امداد الكهرباء بحي البركة:

النسبة %	الوحدة
80	كهرباء عامة
15	كهرباء خاصة
05	لا توجد
100	الجملة

المصدر: مركز المعلومات وحدة الحاج يوسف 2013م



شكل رقم (12.3) يوضح خدمات الكهرباء بالمنطقة



صورة رقم (9.3) توضح منطقة فيها إدخال الكهرباء

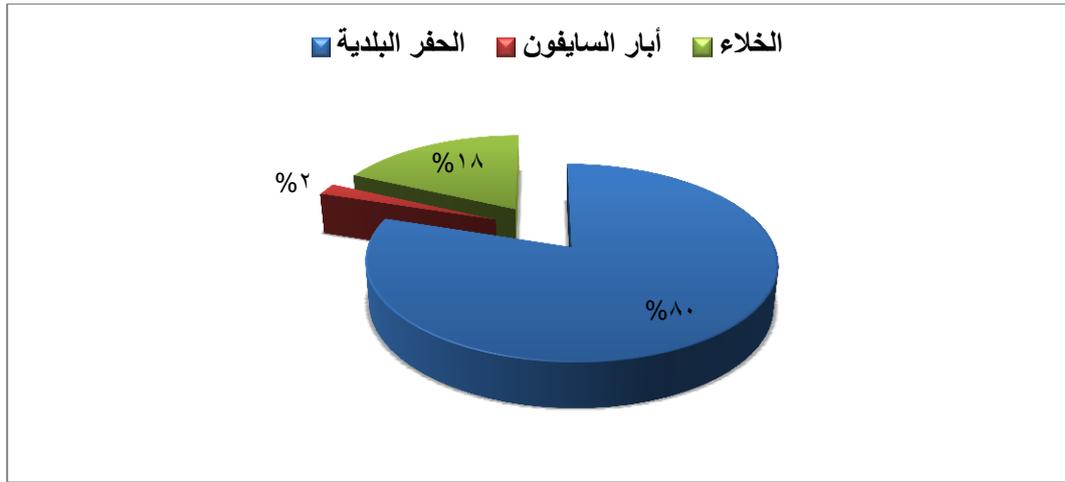
المصدر: المسح الميداني 2013م

3. الصرف السطحي:

يعتمد حي البركة في تصريف مياه الأمطار والسيول على التصريف الطبيعي في مصرف شارع الحاج يوسف الوحدة ، الفاصل بين الوحدة ودار السلام عبر الخيران والأودية.

4. الصرف الصحي:

تعتمد المنطقة في الصرف الصحي على الحفر البلدية بنسبة 80% وسيفون 2% أما الخلاء (المساحات الخالية بالقرب من الوحدات السكنية) فبالنسبة 18%، حيث يوجد 75 مكان للتبرز في العراء، وذلك حسب إفادات إدارة مشروع النظافة. شكل رقم (13.3)

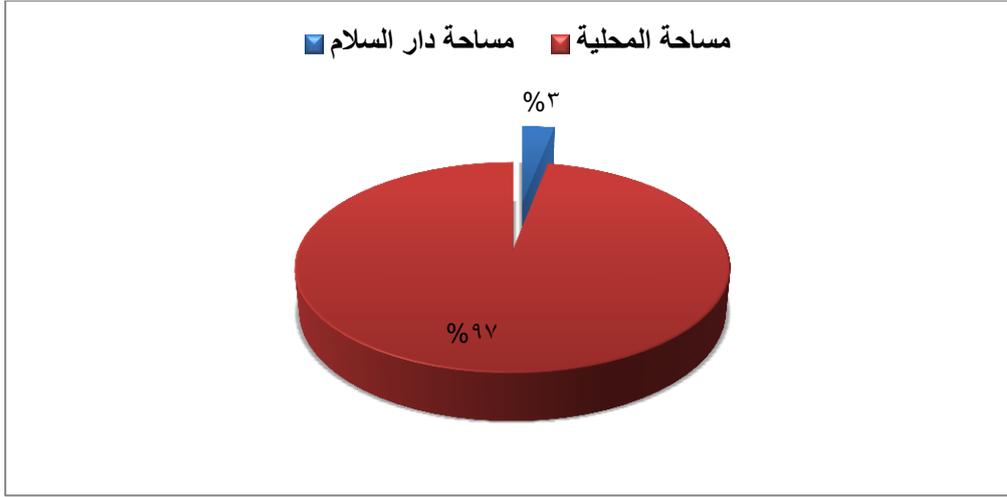


شكل رقم (13.3) يوضح نظام الصرف الصحي بحي البركة

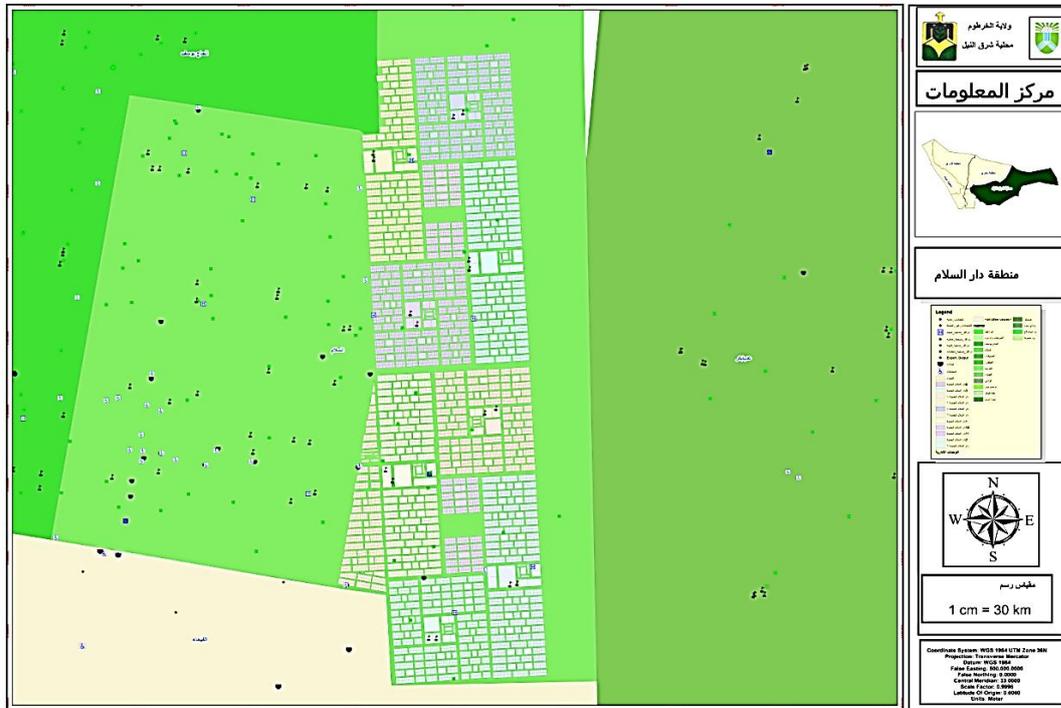
3-5 مدن دار السلام شرق النيل:

3-5-1 الموقع الجغرافي:

تقع مدينة دارالسلام في منطقة شرق النيل، والمساحة المستغلة 1000 فدان في شكل الخريطة (3.2)، وبها 15.000 (خمسة عشر ألف) قطعة سكنية بمساحة (200م²) للقطعة الواحدة. وتم ترحيل هذه المدينة من شرق دار السلام المغاربة، وجنوب كرتون كسلا ومن المشاريع عد بابكر، الوحدة، السليت الزراعية، والسكن العشوائي بكافورى مربع (4) مربع (6) بالموقع حسب الجدول رقم (21.3) وتتكون من الـ(8) مربعات، التي تم بها استيعاب العشوائيين في نهاية الثمانيات. وهذه الفترة مرتبطة بالنازحين الذين اضطرتهم ظروف الجفاف والتصحر لترك الموطن الأصلي خريطة شكل رقم (2.3) وشكل رقم (14.3) يوضح عدد القطع السكنية والمربعات والخدمات في كل مربع.



شكل رقم (14.3) يوضح مساحة وحدة دار السلام بالنسبة لمحلية شرق النيل
المصدر: الاستشارى ناصفة 2012

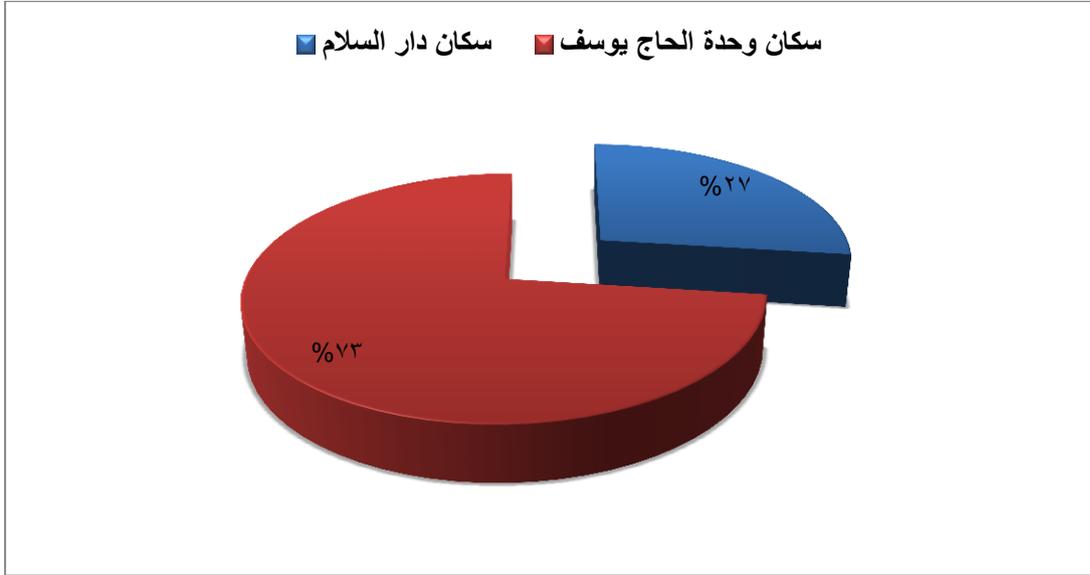


خريطة رقم (2.3) موقع كرتون كسلا بمنطقة شرق النيل بالنسبة لوحددة الحاج يوسف
المصدر: (ولاية الخرطوم - محلية شرق النيل - مركز المعلومات)

3-5-2 السكان:

1. خصائص ونمو السكان:

بلغ عدد سكان وحدة دار السلام 72235 نسمة، يمثلون 27.19% من سكان وحدة الحاج يوسف، البالغ عددهم 265666 نسمة (تعداد السكان والمساكن 2008م)، والمكون من تقسيمات داخلية تحتوي على (قطاع بدر الكبرى وقطاع سوق ستة وقطاع دار السلام). شكل رقم (15.3)



شكل رقم (15.3) يوضح نسبة سكان دار السلام بالنسبة لسكان وحدة الحاج يوسف

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء 2008م

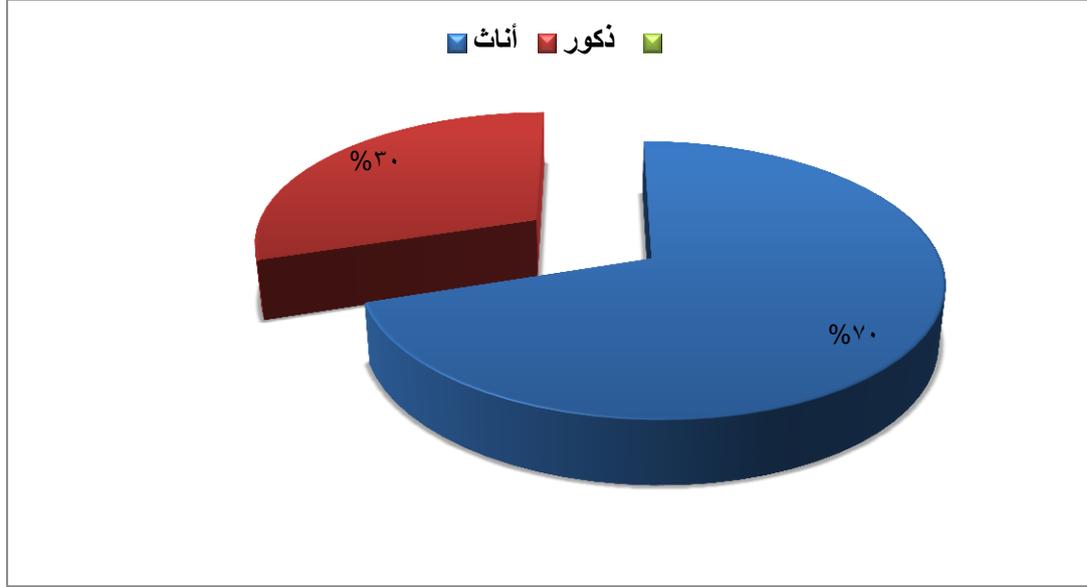
2. التركيب النوعي:

بلغ عدد الذكور 48401 نسمة، ويمثلون 33%، والإناث 23839 نسمة ويمثلون 77%، والأسر حوالي 10320، ويبلغ متوسط حجم الأسرة 7 أفراد. شكل رقم (16.3) وجدول رقم (20.3)

الجدول رقم (20.3): يوضح التعداد السكاني للمنطقة دار السلام:

المنطقة	عدد الأسر	الذكور	الإناث	عدد السكان
دار السلام	10320	48401	23839	72240

المصدر: الإحصاء السكاني 2008



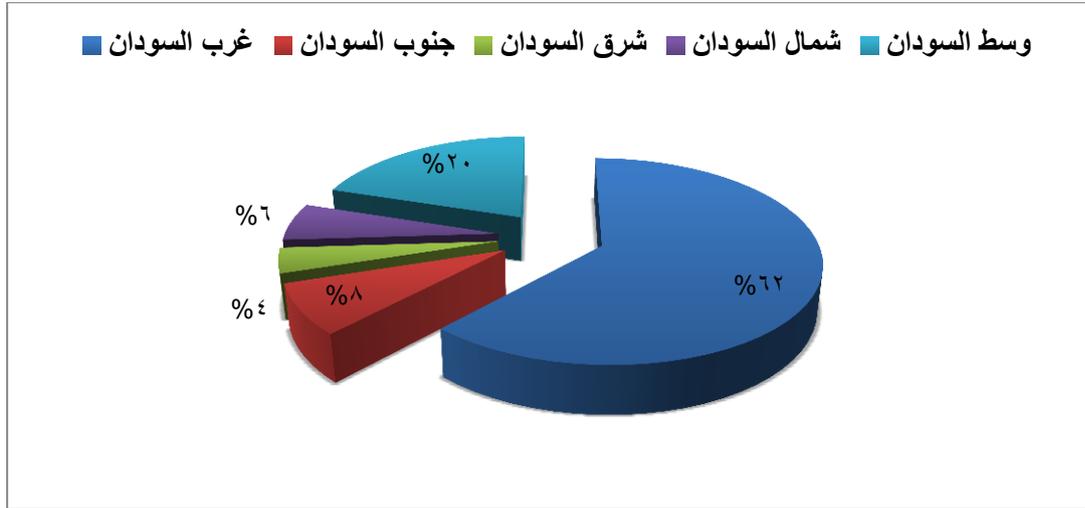
شكل رقم (16.3) التركيب العمري للسكان بمدينة دار السلام

المصدر: الإحصاء السكاني 2008

والغالبية العظمى منهم من غرب السودان وهم من النازحين الذين اضطرتهم ظروف القاهرة لترك الوطن الأصلي جدول رقم (21.3) وشكل رقم (16.3)

الجدول رقم (21.3): يوضح الموطن الأصلي لأرباب الأسر لمنطقة دار السلام:

القبيلة	غرب السودان	جنوب السودان	شرق السودان	شمال السودان	وسط السودان
النسبة المئوية	62%	8%	4%	6%	20%



شكل رقم (17.3) الموطن الأصلي لأرياب الأسر لمنطقة دار السلام

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء 2008م

ونسبة المسلمين حوالي 85%، والمسيحيين 15%، ومتوسط الأعمار في هذه المدينة لأرياب الأسر 45 سنة، أما المستوى التعليمي فيلاحظ ارتفاع نسبة الأمية والتعليم المتوسط وقلّة الجامعيين، ويرجع ذلك إلى الاستقرار المتأخر في هذه المنطقة، وحياة النزوح، الجدول رقم (22.3) يوضح المستوى التعليمي لأرياب الاسر.

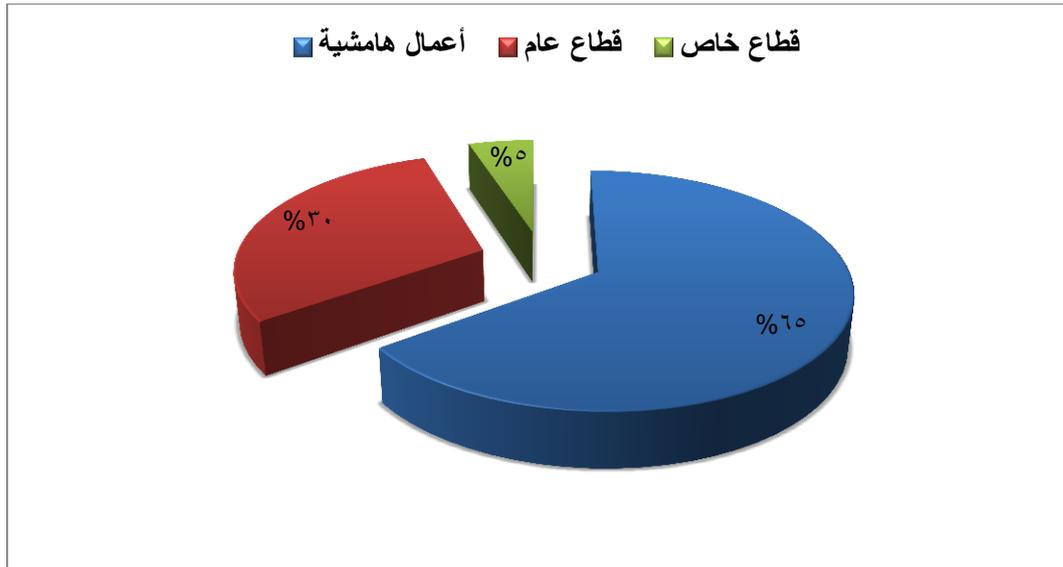
الجدول رقم (22.3): المستوى التعليمي لأرياب الأسر بمنطقة دار السلام:

أمي	ابتدائي	ثانوي	جامعي	فوق الجامعة
30%	34%	23%	13%	2%

والمستوى التعليمي انعكس على المهن، يلاحظ ارتفاع نسبة الذين يعملون في المهن الهامشية جدول رقم (23.3) وشكل رقم (18.3) يوضح توزيع المهن لأرياب الأسر. تصنف المهن الهامشية ضمن القطاع العمل غير الرسمي.

جدول رقم (23.3): توزيع المهن لأرياب الأسر بمنطقة دار السلام:

قطاع خاص	قطاع عام	أعمال هامشية
5%	30%	65%



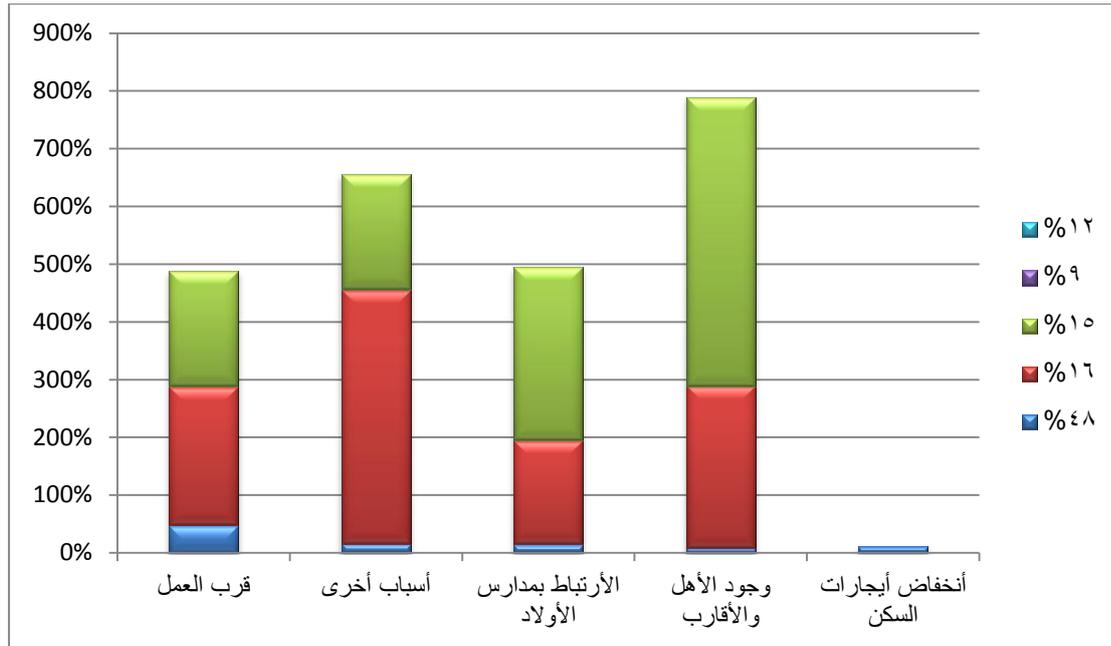
شكل رقم (18.3) توزيع المهن لأرباب الأسر لمنطقة دار السلام

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء 2008م

ويلاحظ أن نسبة المتزوجين وهم حوالي 75%، والمطلقين 4%، والأرمل 7%، والعزاب 14% من أرباب الأسر. ونجد أن حوالي 8% من السكان من مواليد منطقة الحاج يوسف، ولكن قد يكونوا في منطقة السكن العشوائي وتم ترحيلهم إلى مدينة دار السلام، وحوالي 92% ليسوا من مواليد منطقة الحاج يوسف، والأسباب التي دفعت أرباب الأسر للسكن والاستقرار تتحصر في قرب العمل، سواء كان بالمصانع في المنطقة الصناعية بحري، أو في الأسواق المحلية بالمدينة مثل سوق (6)، وهذا يعتبر من أكبر الأسواق وأنشطها في المنطقة وسوق مربع (11) ومربع (1)، فمتوسط الدخل الشهري لأرباب الأسر 950 جنييه. وفي هذه المدينة، ترتفع نسبة الذين يعملون من أفراد الأسرة، فنجد الأسرة تفضل عمل أبنائها، وذلك للحاجة إلى دخلهم. والأبناء يعملون في المهن الهامشية أو أعمال البناء والصناعة وغيرها الجدول (24.3) وشكل رقم (19.3) يوضحان دوافع السكن بالنسبة لأرباب الأسر.

الجدول رقم (24.3): دوافع السكن بالنسبة لأرباب الأسر بمنطقة دار السلام:

قرب العمل	وجود الأهل والأقارب	الارتباط بمدارس الأولاد	انخفاض إيجارات السكن	أسباب أخرى
48%	9%	15%	12%	16%



شكل رقم (19.3) يوضح دوافع السكن بالنسبة لأرياب الأسر بمنطقة دار السلام

الأسباب الأخرى كانت الترحيل الإجبارى من المنطقة العشوائية. لم يكن السكن في منطقة دار السلام بناء على رغبة الأسر، ولكن لاحتسائهم بالاستقرار والأمان وفرص التعليم لابنائهم، وأن كانت الخدمات غير متوفرة في كل المربعات، وعدم كفاية المواصلات بشكل مناسب، فكانت رغبتهم في الرجوع إلى موطنهم الأصلي 35%، وحوالى 65% يرغبون في الاستقرار في هذه المنطقة.

3-5-3 قضايا المسكن والعمران:

تتضمن قضايا المسكن والعمران، حسب معايير وزارة التخطيط العمراني ومن العمل الحقلي الآتي: محاور التنمية، وضمان الحياة، وتصنيفات الأرض واستخداماتها.

1. محاور التنمية:

يعتبر سوق ستة وسوق (11) دار السلام، وسوق (1) دار السلام، من أهم محاور التنمية بمدينة دار السلام شرق النيل، والتي يستغلها أغلبية سكان المدينة.

2. المسح العمراني:

من خلال المسح الميدانى للمنطقة، نجد أن نوعية المساكن في المنطقة، تتمثل في أن حوالى 86% حصلوا على منازلهم عن طريق التوزيع (الخطة الإسكانية)، وحوالى 10% من أرياب الأسر يسكنون منازل مؤجرة، وحوالى 4% يسكنون في منازل عائدة اليهم عن طريق الورثة،

ومساحة القطع السكنية 200م²، وغالبية المساكن مشيدة من الطين (الجالوص) والطوب الأحمر جدول رقم (25.3) وصورة رقم (10.3).

جدول رقم (25.3): يوضح المواد التي تشيد بها المساكن بمنطقة دار السلام

غير مشيدة		مشيدة		المنازل
%	العدد	%	العدد	
20	2064	80	8256	16320



صورة رقم (10.3) صور المساكن مشيدة من الجالوص والطوب الأحمر بمنطقة دار السلام

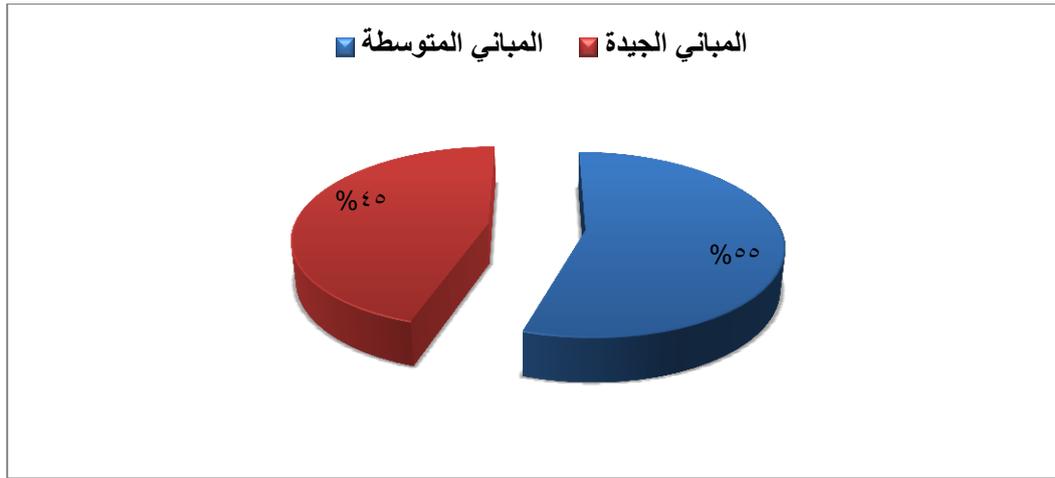
المصدر (الباحثة 2016)

3. حالات المباني:

من العمل الميداني في المنطقة، نجد أن المسكن يتكون في الغالبية العظمى من غرفتين ومطبخ، بالإضافة إلى حمام. وعدد المباني المتوسطة الحال هي 4541 منزل بنسبة 55%، أما الجيدة فهي 3715 منزل بنسبة 45% كما في الجدول (26.3) وشكل (20.3).

جدول رقم (26.3): حالات المباني بمنطقة دار السلام:

النسبة %	عدد المنازل	الحالة
55	4541	المباني المتوسطة
45	3715	المباني الجيدة



شكل رقم (20.3) يوضح حالات المباني بمنطقة مدار السلام

والوقود المستخدم للطبخ لدى أغلب الأسر هو الفحم وقد يرجع ذلك إلى انخفاض مستوى الدخل.

4. ارتفاعات المباني:-

من خلال المسح الميداني للمدينة دار السلام، نجد أن عدد المنازل الأرضية من الطوب الأحمر بلغ 8173 منزل بنسبة 99%، أما المباني الطوب الأحمر ذات الطابق الواحد بلغت 326 بنسبة 01%، وانعدام المباني التي يبلغ ارتفاعها أكثر من طابق واحد. كما في الجدول (27.3) والشكل رقم (21.3)

جدول رقم (27.3): ارتفاعات المباني بمنطقة مدار السلام:

طابق واحد		أرضي	
%	العدد	%	العدد
1	326	99	8173

المصدر: المسح الميداني 2013م



شكل رقم (21.3) يوضح ارتفاعات المباني بمنطقة دار السلام

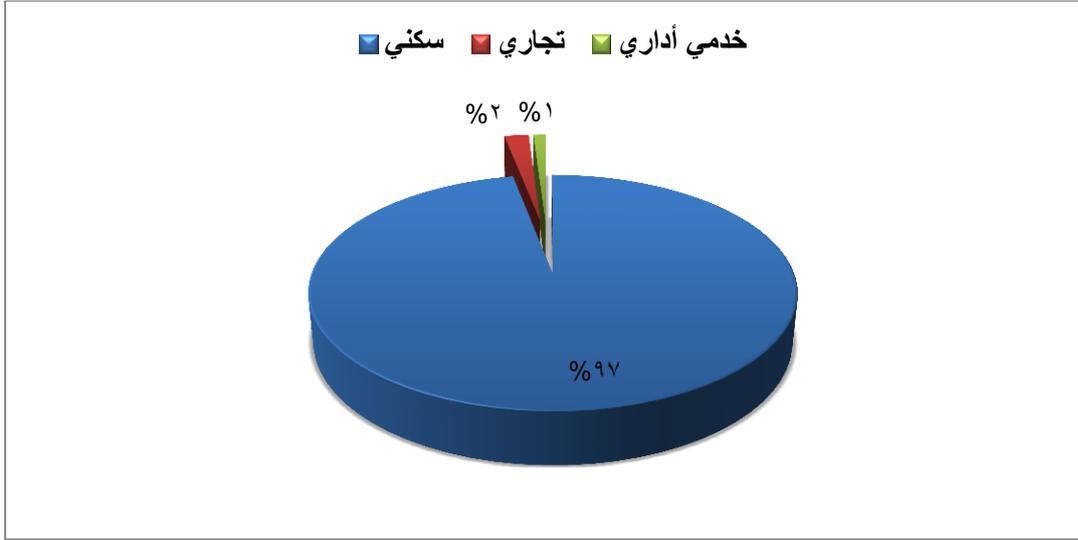
5. استخدامات الأرض:

نجد أن الإستخدام الشائع في المنطقة هو الإستخدام السكني. إضافة إلى وجود النشاط الخدمي الإداري بنسبة قليلة جدول (28.3) شكل رقم (22.3).

جدول رقم (28.3): يوضح الاستخدام الأرضي بمنطقة دار السلام:

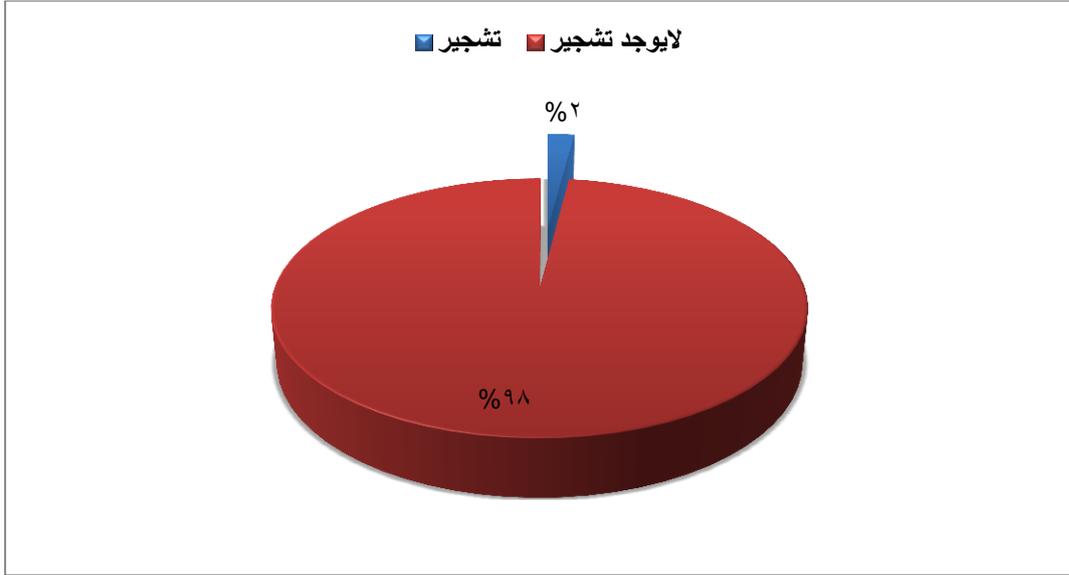
النسبة %	النوع	الرقم
97	سكنى	1
2	تجارى	2
1	خدمي إداري	3
100	الجملة	

المصدر: المسح الميداني 2013م



شكل رقم (22.3) استخدامات الأرض

نسبة المباني ذات التشجير لمجموعة المباني يساوى 2%، وبذلك تقل الحقائق المنزلية فهي عبارة عن تشجير خارج المسكن. شكل رقم (23.3).



شكل رقم (23.3) نسبة التشجير في منطقة دار السلام
المصدر: الوحدة الإدارية (وحدة الحاج يوسف)

3-5-4 الخدمات الحضرية (الاجتماعية والأساسية):

أ/ الخدمات الاجتماعية:

تشمل الخدمات التعليمية والصحية والدينية والترفيهية، وغيرها من الخدمات الاجتماعية.

الخدمات التعليمية:

- التعليم قبل المدرسي: الرياض الخاصة والحكومية جدول رقم (29.3) وصورة رقم (11.3)

جدول رقم (29.3): لرياض الأطفال بمنطقة دار السلام:

نسبة الالتحاق	عدد التلاميذ	رياض		الوحدة الإدارية
		خاص	حكومي	
%20.8	1445	4	3	دار السلام

المصدر: إدارة التعليم بالمحلية



صورة رقم (11.3) صورة توضح مبنى للتعليم قبل المدرسي بمدن دار السلام

المصدر: (مرفق الباحثة 2013)

- مدارس الأساس بنات وبنين: التعليم الأساس بنين وبنات (حكومي وخاص) جدول رقم

(30.3) صورة رقم (12.3)

جدول رقم (30.3): مدارس الأساس بنات وبنين بمنطقة دار السلام:

الوحدة الإدارية	عدد المدارس		نسبة الالتحاق	عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق	عدد المدارس		نسبة الالتحاق
	خاص	حكومي				خاص	حكومي	
دار السلام	3	5	%52	3000	%68.2	1	6	3600

المصدر: إدارة التعليم بالمحلية



صورة رقم (12.3) توضح مدارس أساس

المصدر الباحثة 2016

- التعليم الثانوي بنين وبنات (حكومي وخاص): يوضح أن الوضع العام للمدارس الثانوية الحكومية بنات هو جيد، أما الوضع العام للمدارس الثانوية الحكومية بنين هو شبه حرج جدول رقم (31.3)

جدول رقم (31.3): مدارس الثانوي بنات وبنين بمنطقة دار السلام:

الوحدة الإدارية	عدد المدارس بنين	عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق	عدد مدارس بنات	عدد التلاميذ	نسبة الالتحاق
دار السلام	خاص	1054	%42	خاص	1664	%45
	1			حكومي		

المصدر: إدارة التعليم بالمحلية

2. الخدمات الصحية:

ليس هنالك مستشفى بدار السلام أقرب مستشفى هو مستشفى البان جديد في الحاج يوسف، ويتوفر عدد (1) مركز صحي وعدد (1) مركز تنمية مجتمع إضافة إلى عدد (2) صيدلية كما في جدول (32.3)

جدول رقم (32.3): الخدمات الصحية بمنطقة دار السلام:

الوحدة الإدارية	المستشفيات	المراكز الصحية		الصيديات		مركز تنمية مجتمع
دار السلام	-	خاص	حكومي	خاص	حكومي	مجتمع
		2	1	-	2	1

المصدر: الوحدة الإدارية (إدارة الصحة)

3. الخدمات الدينية:

بلغ عدد المساجد في الوحدة (13) مسجداً، وتوجد المساجد في كل مربعات دار السلام. جدول رقم (33.3) صورة رقم (13.3)

جدول رقم (33.3): الخدمات الدينية بمنطقة دار السلام:

دار السلام	مساجد	مجمع إسلامي	زاويا	خلاوى	كنائس	مقابر
عدد الخدمات المتوفرة	13	1	41	3	2	-

المصدر: الوحدة الإدارية (وحدة الحاج يوسف)



صورة رقم (13.3) توضح الجامع بدار السلام

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

4. الخدمات الأمنية:

لا يوجد بدار السلام قسم شرطة ومتوفر عدد (2) بسط أمن شامل جدول رقم (34.3)

جدول رقم (34.3): الخدمات الأمنية بمنطقة دار السلام:

الرقم	الخدمة	المتوفر
2	بسط أمن شامل	5
3	قسم شرطة	-
3	دار لجنة شعبية	3

المصدر: المسح الميداني 2013م

5. الخدمات الترويحية:

توجد بدار السلام عدد (40) فسحة وتوجد حديقة، والمنتزهات غير متوفرة أيضا في دار السلام
جدول (35.3)

جدول رقم (35.3): الخدمات الترويحية بمنطقة دار السلام:

رقم	الخدمة	المتوفرة	ملاحظات
1	فسحة (ميادين)	40	يلعب بها الأطفال ومتنفس للسكان ولمزاولة الأنشطة الرياضية
3	نادى	7	
4	مركز شباب	-	

المصدر: الوحدة الإدارية (وحدة الحاج يوسف)

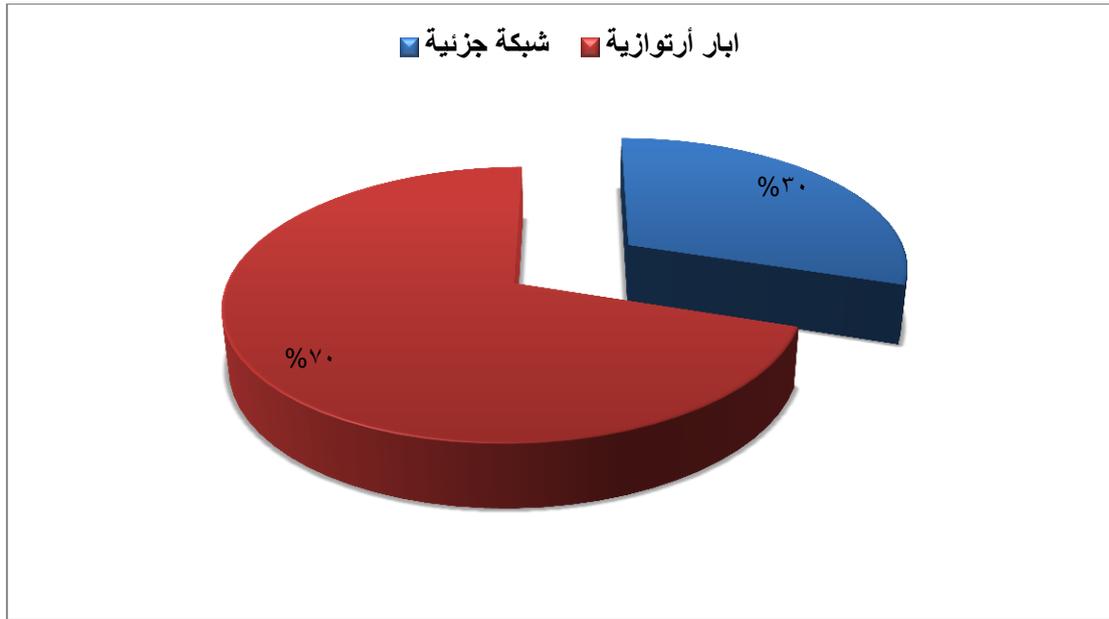
ب/ الخدمات الأساسية:

يوجد عدد (6) صهريج للمياه، و(76) بئر أرتوازي في المنطقة، ولا توجد توصيلات منزلية إلا في مربع 3-4 دار السلام، وبلغ استهلاك الفرد 20 لتر/يوم. جدول (36.3) شكل (24.3).
(مركز المعلومات - وحدة الحاج يوسف 2013م)

جدول (36.3): إمداد مياه الشرب بمنطقة دار السلام:

الوحدة	دار السلام	النسبة %
شبكة جزئية	3 مربعات	30
آبار أرتوازية	5 مربعات	70
الجملة	8 مربعات	100

المصدر: (مركز المعلومات وحدة الحاج يوسف 2013م)



شكل رقم (24.3) يوضح خدمات المياه بدار السلام

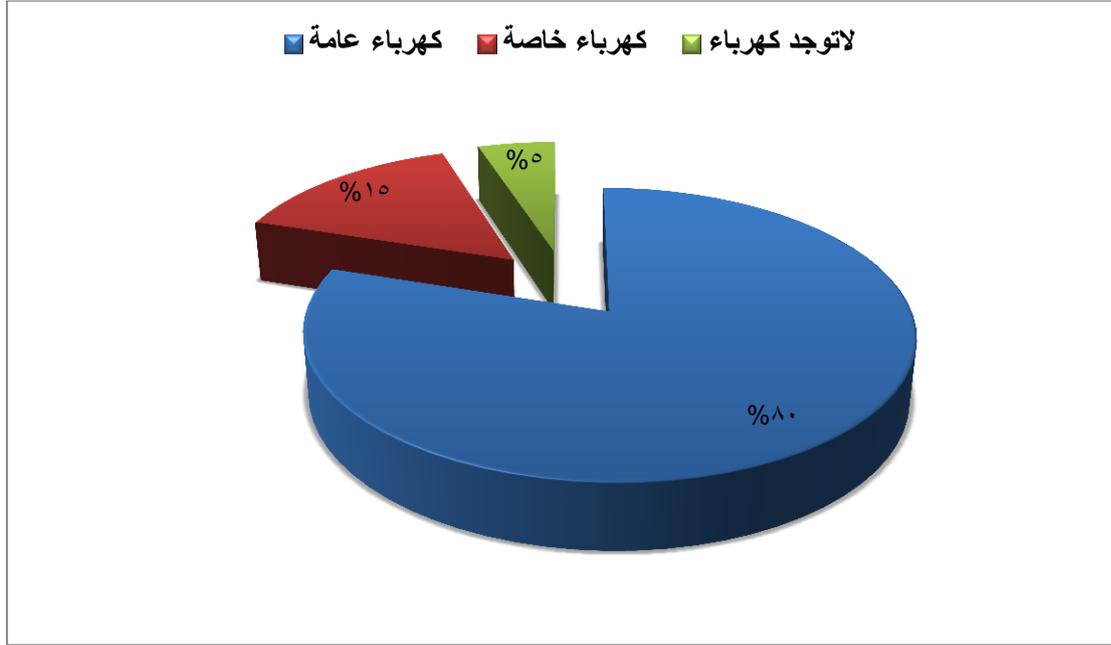
2. الكهرباء:

تقوم الكهرباء العامة بتغطية 80%، والخاصة 15%، حيث يعتمد السكان على المولدات الخاصة، والمناطق التي لا توجد فيها كهرباء بنسبة 05% جدول (37.3)، وشكل رقم (25.3).

جدول (37.3): إمداد الكهرباء بمنطقة دار السلام:

النسبة %	الوحدة
80	كهرباء عامة
15	كهرباء خاصة
05	لا توجد
100	الجملة

المصدر: (مركز المعلومات وحدة الحاج يوسف 2013م)



شكل رقم (25.3) صورة المناطق التي يتم فيها إدخال الكهرباء
المصدر: (المسح الميداني 2013م)

3. الصرف السطحي:

تعتمد دار السلام في تصريف مياه الأمطار والسيول على التصريف الطبيعي في مصرف شارع وحدة الحاج يوسف، الفاصل بين الوحدات ودار السلام، عبر الخيران والأودية.

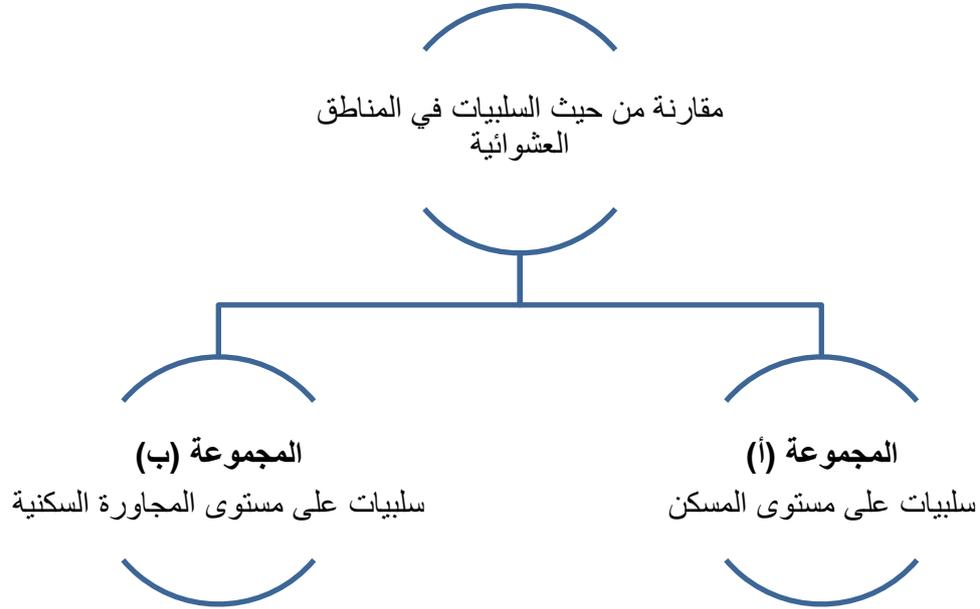
4. الصرف الصحي:

تعتمد المنطقة في الصرف الصحي على الحفر البلدية بنسبة 80% وسيفون 5%. أما استخدام الخلاء (المساحات الخالية بين الوحدات السكنية)، فبنسبة 15% حيث يوجد 65 مكان للتبرز في العراء، وذلك حسب إفادة إدارة مشروع النظافة. شكل رقم (26.3)



شكل رقم (26.3) يوضح طرق الصرف الصحي بمدينة دار السلام
المصدر: (المسح الميداني 2013م)

3-6 مقارنة تحليلية لمنطقة حي البركة (كرتون كسلا سابقا) امتدادات مدن دار السلام - شرق النيل حي البركة (كرتون كسلا سابقا):



سلبيات على مستوى المجاورة السكنية:
المباني:



صورة رقم (14.3) توضح سلبيات المباني على مستوى المجاورة السكنية من ناحيي تخطيط الفراعات الخارجية المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- لاتخضع غالبيتها للأسس التخطيطية والمعمارية، وبعضها لم يحصل على تراخيص البناء.
- التفاعل مع خطوط الكنتور والظواهر الطبيعية. معظم المباني لا تتفاعل مع خطوط الكنتور.
- تقارب المباني وغياب الخصوصية.

الخدمات:



صورة رقم (15.3) توضح الخدمات على مستوى المجاورة السكنية
المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- تتوزع الخدمات بصورة عشوائية ولا تخضع لأسس وضوابط ومعايير التخطيط العمراني.

شبكة الطرق:

- غير مخططة أو منظمة، ويتباين فيها عرض الطرق، نتيجة عشوائية بناء المباني، وأغلب الطرق غير ممهدة (ترابية)، وقد لايسمح عرض الطريق بمرور السيارات.



صورة رقم (16.3) توضح شبكة الطرق على مستوى المجاورة السكنية
المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

البيئة:

- تكثر بها الشوارع الترابية وتقل بها المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة، ويتدنى بها مستوى النظافة وصحة البيئة.



صورة رقم (17.3) توضح البيئة على مستوى المجاورة السكنية
المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

البنية التحتية:



صورة رقم (18.3) توضح البيئة على مستوى المجاورة السكنية

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- شبكة مياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف، دون المستوى المطلوب وقد لا تخدم كافة المباني وليست بمستوى الكفاءة التي تسمح بتطويرها.

سلبيات على مستوى المسكن:

- تتصف المساكن في المناطق العشوائية - عادة - بتدهور أوضاعها، سواء المادية أو السكانية.



صورة رقم (19.3) توضح المباني على مستوى المسكن

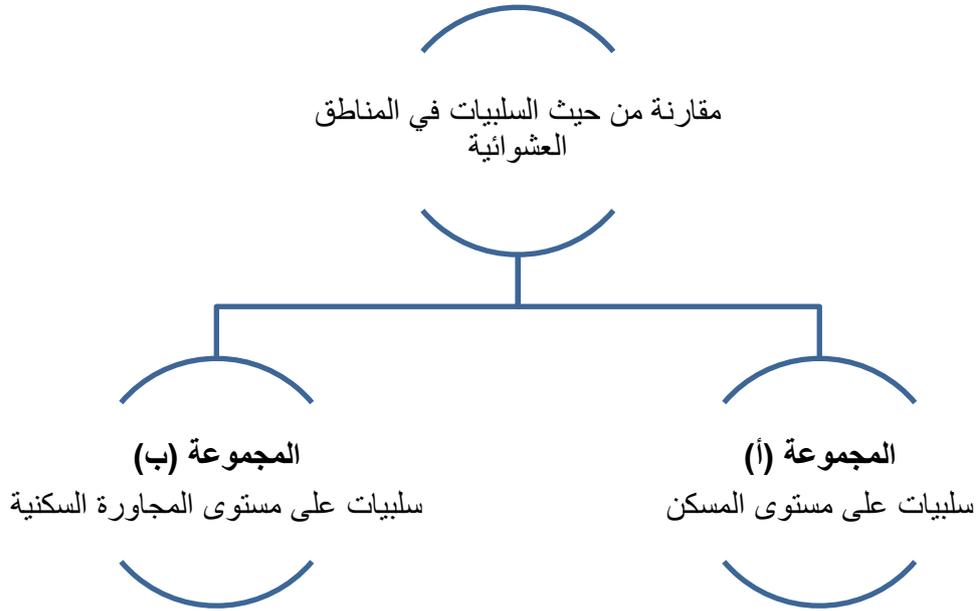
المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- تعاني المساكن من التصميمات الداخلية السيئة للمسكن، نتيجة لاعتماد الأفراد على الجهود الذاتية في تصميمها وتنفيذها.
- صغر المساحة.
- محاولة خفض تكاليف الإنشاء، وقد أدى ذلك لاستخدام نوعيات رديئة من المواد.
- تقارب المساحات بين المباني عادة في جميع الإتجاهات تقلل من فرص التهوية والإضاءة الطبيعية.
- تتسم المساكن بافتقار المرافق الرئيسية كميّاه الشرب والصرف الصحي.
- الكثافة السكانية في المسكن الواحد تؤدي إلى انتقال العدوى بين أفراد المسكن الواحد.

إيجابيات حي البركة (كرتون كسلا سابقاً) كمنطقة عشوائية:

- دائماً تنظر الحكومات في الدول النامية للمناطق العشوائية على أنها تعكس المظاهر السلبية للنمو الحضري السريع، ولكنها تتضمن بعض الإيجابيات، منها:-
- تعد المناطق العشوائية البديل الوحيد المتاح أمام أصحاب الدخول المنخفضة للحصول على المسكن.
- تدعم المناطق العشوائية اقتصاديات المناطق الحضرية، حيث يمثل سكانها عمالة رخيصة ويقدمون سلعاً بأسعار منخفضة. وهو ما يعنى أن القطاع الاقتصادي غير الرسمي يعد البديل لتوفير فرص عمل أو إعاشة بنسبة لا بأس بها.
- التعرض لإيجابيات المناطق العشوائية لا يهدف إلى تشجيع ظهورها والتقليل من سلبياتها، وإنما يهدف للتعرض - بشكل موضوعي ومتكامل - لأوضاع تلك المناطق.

امتدادات مدن دار السلام:



سلبيات على مستوى المجاورة السكنية:

المباني:



صورة رقم (20.3) توضح سلبيات المباني على مستوى المجاورة السكنية

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- لا تخضع غالبيتها للأسس التخطيطية والمعمارية وبعضها لم يحصل على تراخيص البناء.
- التفاعل مع خطوط الكنتور والظواهر الطبيعية.
- تقارب المباني وغياب الخصوصية.
- طرز معمارية قديمة في شكل المباني (السقوفات).

الخدمات:



صورة رقم (21.3) توضح الخدمات على مستوى المجاورة السكنية

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- تتوزع الخدمات بصورة عشوائية ولا تخضع لأسس وضوابط ومعايير التخطيط العمراني.

شبكة الطرق:



صورة رقم (22.3) توضح الخدمات على مستوى المجاورة السكنية

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

- غير مخططة أو منظمة، ويتباين فيها عرض الطرقات؛ نتيجة عشوائية بناء المباني وأغلب الطرق غير ممهدة (ترابية)، وقد لا يسمح عرض الطريق بمرور السيارات.

البيئة:



صورة رقم (23.3) توضح الوضع البيئي بمنطقة دا السلام

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

تكثر بها الشوارع الترابية وتقل بها المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ويندنى بها مستوى النظافة وصحة البيئة.

البنية التحتية:



صورة رقم (24.3) توضح البنية التحتية

المصدر: الباحثة 2016

شبكة مياه، الصرف الصحي، والكهرباء، الهاتف دون المستوى المطلوب، وقد لا تخدم كافة المباني وليست بمستوى الكفاءة التي تسمح بتطويرها.

سلبيات على مستوى المسكن:-

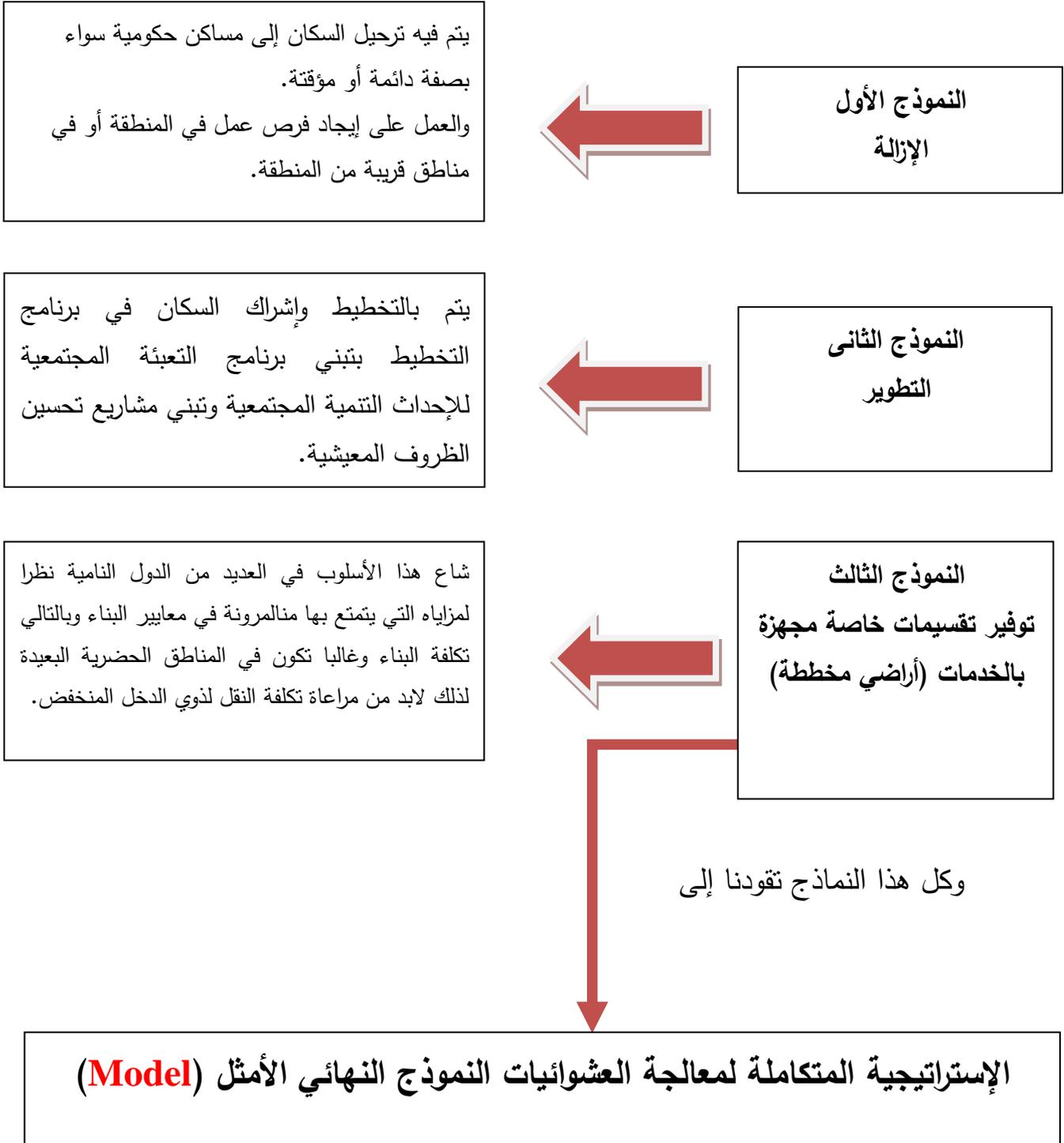
- تتصف المساكن في المناطق العشوائية - عادةً - بتدهور أوضاعها، سواء المادية أو السكانية.
- تعاني المساكن من التصميمات الداخلية السيئة للمسكن، نتيجة لاعتماد الأفراد على الجهود الذاتية في تصميمها وتنفيذها.
- صغر المساحة.
- محاولة خفض تكاليف الإنشاء، وقد أدى ذلك لاستخدام نوعيات رديئة من المواد.
- تقارب المساحات بين المباني عادة في جميع الاتجاهات تقلل من فرص التهوية والإضاءة الطبيعية.
- تتسم المساكن بافتقار المرافق الرئيسية كمياه الشرب والصرف الصحي.

إيجابيات امتدادات مدن دار السلام كمنطقة عشوائية:-

- تعد المناطق العشوائية البديل الوحيد المتاح أمام أصحاب الدخل المنخفضة للحصول على المسكن.
- تدعم المناطق العشوائية اقتصاديات المناطق الحضرية، حيث يمثل سكانها عمالة رخيصة، ويقدمون سلعاً بأسعار منخفضة. وهو ما يعنى أن القطاع الاقتصادي غير الرسمي يعد البديل لتوفير فرص عمل أو إعاشة بنسبة لا بأس بها.

ومن ذلك نتوصل إلى أن هنالك تشابه كبير في إشكاليات المناطق العشوائية بالنسبة لمنطقة حي البركة ومنطقة امتدادات دار السلام على مستوى المسكن وعلى مستوى المجاورة السكنية، بالإضافة إلى الإيجابيات والسلبيات بصورة عامة بالنسبة للمنطقتين.

3-7 النموذج الأمثل (Model) لمعالجة مشكلة الإسكان العشوائي في المنطقة:



- تتمحور هذه الإستراتيجية على تعبئة كل الإمكانيات والموارد المتاحة لكل الأطراف، لتوفير المسكن وتحسين أوضاعه، وإتاحة الفرص للأفراد وتحسين ظروفهم السكنية وفقاً لاحتياجاتهم وأولوياتهم التي يحددها.

- يتم التعامل مع المناطق العشوائية وفقاً للنماذج الثلاثة (الإزالة، التطوير، توفير تقسيمات مجهزة بالخدمات). مع محاولة إزالة كل العوائق التي تواجه هذه النماذج.
- تقوم هذه الإستراتيجية المتكاملة (Model) على مبدأ التمكين أي تفعيل دور الأفراد في تنمية المجتمعات العشوائية بينما تلعب الحكومة دور المنسق.
- تهتم بتغيير نمط السكن وشكل المباني في المناطق العشوائية بسكن متطور حسب دخل الفرد.
- هذا الإستراتيجية التخطيطية عبارة عن خلاصة علمية توصل إليها البحث بعد دراسة لكل التجارب العلمية، التي نفذت داخل السودان وخارج السودان؛ لمعالجة مشكلة العشوائيات. فقد قام الباحث بدمج الأساليب المتبعة في معالجة العشوائيات مع بعضها البعض، ومن ثم توصل البحث لهذا الإستراتيجية المتكاملة التي تصلح لمعالجة مشكلة أي عشوائية من العشوائيات مهما بلغت درجة تعقيدها، بصورة علمية وفقاً لخطوات وقواعد عملية سليمة⁽¹⁾.

مرتكزات الإستراتيجية المتكاملة - النموذج الأمثل (Model):

- 1- مسوحات كاملة للمنطقة خلال الزيارات الميدانية.
- 2- وضع البيانات على الخرائط.
- 3- تحليل البيانات السابقة.

المحددات:-

- الظروف الاقتصادية والاجتماعية.
- انخفاض مستوى الدخل وسوء الظروف المعيشية للسكان.
- نوع عمل رب الأسرة.
- وجود جمعية خيرية بالمنطقة.

⁽¹⁾ Dewaal, Urbanization and the Future of Sudan, 2009

تحديد المشكلات:-

- خاصة بالصرف الصحي.
- خاصة بالخدمات العامة.
- خاصة بالطرق.
- خاصة بنوعية بناء المسكن.

الإمكانيات المتاحة بالمنطقة:-

- وجود بعض الأراضي الفضاء التي يمكن أستغلالها في تطوير المنطقة.
- استعداد الأهالي للمشاركة في عمليات التطوير بالمجهود الذاتي أو بالمشاركة المادية في حالة وجود مشاريع من الدولة في المنطقة لزيادة الدخل أو لخلق فريق عمل.

تكوين فريق عمل مختص لتعامل مع العشوائيات:

مهام فريق العمل:-

- تحديد الإستراتيجية المتكاملة لمعالجة العشوائيات في المنطقة.
- وضع البرنامج الإنمائي للمنطقة.
- وضع البدائل التخطيطية المقترحة للمنطقة.

وضع البدائل التخطيطية:

وذلك بإتباع الخطوات التالية معرفة القيادات العامة للمنطقة والجهات المعنية (أستشارة المنطقة والاجتماع العام)

عرض البدائل لتقييمها واختيار البديل الأمثل:

وذلك من خلال المشاركة الشعبية للجهات المعنية مع المخططين عن طريق عرض مشكلات وإمكانات المنطقة والبدائل المقترحة ومزايا وعيوب كل بديل لاختيار البديل الأمثل.

وضع المخطط العام المقترح للمنطقة.

ولا بد أن تشمل الإستراتيجية المتكاملة لمعالجة العشوائيات (Model) على الآتي:-

- التوزيع الأمثل والاستخدامات لتحقيق اتزان وتكامل وظيفي بين الاستعمالات المختلفة.
- إيجاد حلول للاستعمالات المسببة للمشاكل بالمنطقة مثل الأسواق والصرف الصحي.

- تحسين الهيكل العمراني للمناطق المتدهورة.
- محاصرة تزايد الإمدادات العشوائية في المنطقة.
- خلخت الكثافة الموجودة بالمنطقة.
- توفير فرص عمالة جديدة.

المخطط العمراني الجديد لحي البركة وفقاً للاستراتيجية المتكاملة:-

- المخطط العمراني الجديد لحي البركة وفقاً للاستراتيجية التخطيطية المتكاملة التي توصل إليها البحث كتجربة علمية وعملية جديدة وجيدة لمعالجة مشكلة العشوائيات في السودان، بعد دراسة علمية وافية للتجارب السابقة التي نفذت داخل السودان وخارجه. والمخطط العمراني الجديد لحي البركة، هو عبارة التطبيق العملي على أرض الواقع لهذه الإستراتيجية التخطيطية في شكل مخططات عمرانية تخضع لأسس ومعايير التخطيط بصورة علمية سليمة.



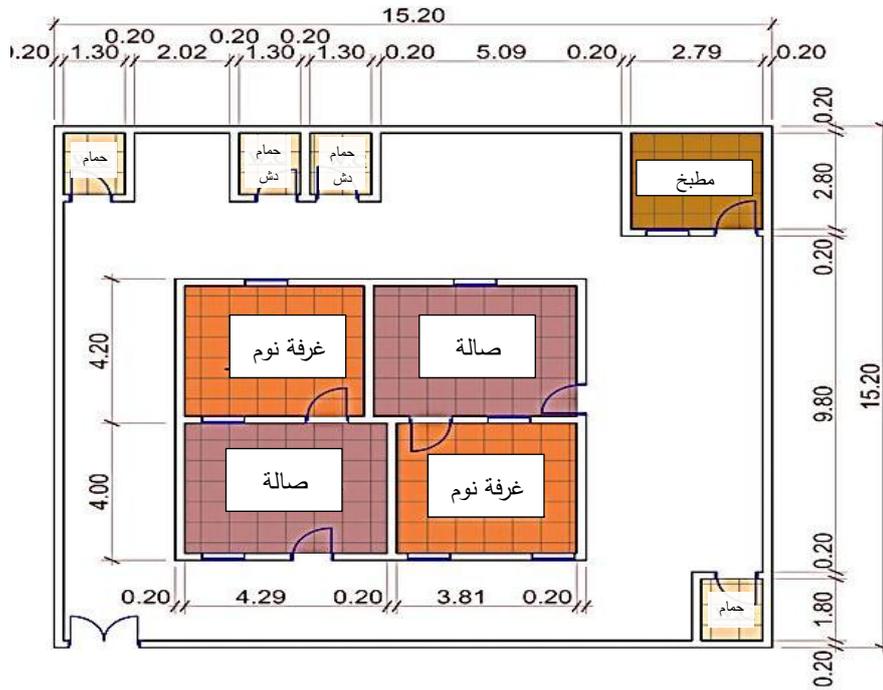
خريطة رقم (3.3) توضح المخطط العمراني الجديد لحي البركة

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

من ناحية تخطيطية لحي البركة، يعالج هذا التصور المشاكل التخطيطية للمخطط من ناحية إزالة بعض الوحدات بغرض التحسين وبأقل الخسائر الممكنة وإنشاء وحدات جديدة لحي البركة مثل وجود طرق زلتسريعة داخل الحي لتساعد على أنتعاش ونمو المنطقة من ناحية تجارية

وزيادة عدد الخدمات المتمثلة في مدارس الأساس ومدارس الثانوى ورياض الأطفال والصيدليات والمراكز الصحية ونقاط بسط الأمن الشامل ومراكز الشرطة. موضح في الخريطة (3.3).

وتغير شكل المباني بتغير شكل التصميم وإستخدام مواد بناء جيدة وقليلة التكلفة يوضح مقترح تصميمى لمسكن ملائم بتكلفة بسيطة وشكل عمراني مقبول يتماشى مع الشكل العمراني للمدن المخططة. كما موضح في الشكل (4.3)



خريطة رقم (4.3) توضح مقترح الوحدة السكنية الاقتصادية

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

تتكون الوحدة السكنية الاقتصادية المقترحة من غرفتين، 2 برندة، و2 حمام، و2 مرحاض بلدي، تبنى من مواد اقتصادية مثل: الطوب الأحمر والمونة الحر والسقف عبارة عن سقف خرصاني. خريطة (4.3)

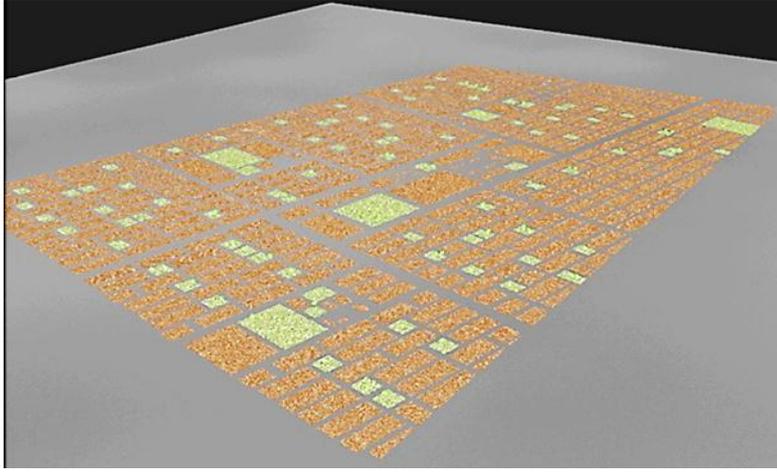


صورة رقم (25.3) توضح منظورا ثلاثي الأبعاد لمقترح الوحدة السكنية الاقتصادية
المصدر: (مرفق الباحثة 2016)



صورة رقم (26.3) توضح واجهة الوحدة السكنية الاقتصادية
المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

كما عالج المخطط الجديد لحي البركة المساحات الخضراء والتشجير داخل الحي في الفسحات والمساحات الخالية؛ وذلك من أجل الناحية البيئية للمنطقة، وذلك لأن المسطحات الخضراء تعمل من ناحية على تلطيف الجو. وتعمل الأشجار على الحد من الأتربة والغبار، وبذلك يمكنها من القضاء على الكثير من الأمراض البيئية. كما في الشكل (27.3).



صورة رقم (27.3) توضح مقترح المساحات الخضراء في الفسحات في حي البركة

المصدر: (مرفق الباحثة 2016)

ونجد أن هذا المقترح يؤطر لوجود تقانات بديلة للأبنية السكنية الخاصة بالسكان في المناطق العشوائية، لذلك يجيب توعية سكان المناطق، وأن يكون دور الدولة معاوناً وليس مانحاً. ونجد أن المبالغ التي تصرف على النماذج قليلة جداً ويمكن من الاستفادة من بقية المبالغ في دعم المواطن وتحسين وضعه المادي في هذه المناطق.

4-الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

1-4 النتائج:-

1. إن استخدام الطرق الإستراتيجية المتداولة أو البديلة في مشاريع وخطط التخطيط الحضري والإقليمي في الدول المتقدمة كأساس لاستنباط آليات أو موجبات لمعالجات السكن العشوائي في الدول النامية، سواء كان داخل العمليات التخطيطية أو بشكل مستقل، تعتبر من الأسس القوية لمعالجة مشكلة العشوائيات في الدول النامية.
2. أدى الفشل في إستراتيجية قطاع الإسكان في السودان إلى تفاقم مشكلات السكن العشوائي، وانتشار العشوائيات في العاصمة وصعوبة السيطرة عليها، والقصور في تنفيذ مشاريع معالجاتها في كثير من الجوانب؛ لحاجتها إلى إمكانيات مادية هائلة، وجهود ميدانية كبيرة، واستراتيجية تخطيطية جديدة للتعامل مع العشوائيات. انعكس ذلك على مستويات المشاريع المنفذة حالياً في الخرطوم، والتي اهتمت بالجانب الكمي دون الجانب النوعي في الخدمات، وخاصة في منطقة شرق النيل.
3. إن السياسات والخطط المتداولة لمعالجة السكن العشوائي والمتبعة في تنفيذ مشاريع معينة في مدن الدول النامية وفي السودان، تختلف في تفاصيلها من منطقة إلى أخرى، حسب نوع المنطقة العشوائية، والإمكانيات المتاحة لذلك.
4. إن إضفاء الشرعية على أراضي السكن العشوائي، أو توزيع الأراضي السكنية على العشوائيين كوحدات سكنية جاهزة مع توفير الخدمات في المناطق المعدة للمعالجات، واستيعاب السكان في ولاية الخرطوم ومنطقة شرق النيل، تعطى جانباً كبيراً من الاهتمام من قبل الجهات التنفيذية، بحيث تعتبر أكثر السياسات التنفيذية شيوعاً.
5. اعتماد جانب كبير من سياسة معالجة السكن العشوائي في ولاية الخرطوم على أسلوب الموقع والخدمات، المتمثلة في مدن الاستيعاب رغم صلاحيتها لظروف السودان، فإن الجهات التنفيذية اعتادت على تطبيق هذا السياسة، أي أنها لم تتبع من

خلال عملية طبيعية للتخطيط، أي اختيار الموقع والخدمات من بين مجموعة خيارات كأفضل بديل، وأنها - كاستراتيجية متبعة - في حوجة إلى التطوير.

6. يعتبر اختيار مواقع مناطق المعالجة للسكن العشوائي بمحاذاة استعمالات الأرض الخالية أو المناطق السكنية المخططة مستقبلاً، أفضل خيار تخطيطي، بحيث تبقى مناطق المعالجة عنصر فصل بين هذه المناطق وامتداداتها. وهذا قد ورد في الإستراتيجية القومية الشاملة لمعالجة العشوائيات كنموذج جديد مقدم للتعامل مع جميع العشوائيات في ولاية الخرطوم.

7. أثبتت التجربة أن هنالك تمداً عشوائياً للقرى المتاخمة للمناطق الحضرية بولاية الخرطوم، وأن هذا التمدد العشوائي يعامل معاملة القرى؛ مما يفقد الولاية القدرة على المحافظة على النسيج الحضري لولاية الخرطوم. وتنتشر هذه الظاهرة في منطقة شرق النيل.

8. إن ظاهرة السكن العشوائي تسبق عملية التخطيط؛ نظراً للأعداد الضخمة الناتجة من النزوح والهجرة. وهذا يحتاج إلى معالجة مستمرة؛ إذ لم تستطع الدولة تحقيق التنمية المتوازنة بوضع خطة بعيدة المدى، كنموذج تخطيطي جديد، وذلك بإنشاء وحدات جديدة مخططة في المساحات الخالية، ومزودة بالخدمات حول العاصمة لاستيعاب النازحين.

9. إن سياسة معالجة السكن العشوائي بطريقة الموقع والخدمات المتمثل في مدن السلام (الاستيعاب) في ولاية الخرطوم وفي شرق النيل، كان له مردود طيب؛ حيث ساهم ذلك في تحسين البيئة العمرانية، ومحاولة دمجها مع النسيج الحضري للمدينة، وتحسين الأوضاع الأمنية والصحية لسكان مدن الاستيعاب، أكثر مما كان عليه الوضع في السكن العشوائي، وخاصةً في منطقة كرتون كسلا.

4-2 التوصيات:

التوصيات تتعلق بالجهات التخطيطية والتنفيذية لمعالجات السكن العشوائي ومشاريعها، كما تتعلق التوصيات بمراكز البحوث والمؤسسات المهنية الأكاديمية والمناهج والمنظمات الطوعية:-

1. تطبيق طرق علمية في تقويم سياسات معالجات السكن العشوائي المتداولة في ولاية الخرطوم ومنطقة شرق النيل باستمرار، يساعد في تجنب مواضع القصور في هذه الممارسات، وتؤدي إلى تطوير المعالجات وسهولة إدخال مناطق المعالجات ضمن النسيج الحضري للمدينة، واعتماد النموذج التخطيطي الجديد الذي ورد في الدراسة، كاستراتيجية شاملة لمعالجة أي نوع من العشوائيات في العاصمة، واعتمادها كنموذج أمثل للتعامل مع جميع العشوائيات.
2. ينبغي دراسة السياسات والخطط المتداولة لمعالجة السكن العشوائي بشكل عملي وعلمي قبل تنفيذها في بيئة معينة، حسب نوع المنطقة العشوائية والإمكانات المتاحة، لتكون نابعة من عمليات طبيعية للتخطيط.
3. مشاركة ساكني مناطق معالجة السكن العشوائي ضرورية في مراجعة وتقويم السياسات المتبعة لتنفيذ هذه المعالجات في مدن الدول النامية، من ضمنها ولاية الخرطوم. وذلك من خلال ممثلهم أو مجالسهم الشعبية؛ وذلك لضمان رضا المستفيدين من المشروع باستمرار، وتشجيعهم للمساهمة الفعالة في تطوير هذه المناطق بوضع برنامج إنمائي لتطوير المنطقة.
4. إيجاد اليات لتحسين البيئة السكنية لهذا المناطق، وتوفير الخدمات الأساسية، وفرص العمل لسكانها وذلك يتطلب تفعيل هذا الجانب في التخطيط والتنفيذ لرفع مستوى دخل الفرد في المنطقة.
5. القيام بدراسة شاملة قبل اختيار مواقع مناطق المعالجة أو مدن الاستيعاب بمحاذاة استعمالات الأرض الخالية، أي بالقرب من المناطق العشوائية في الأراضي الخالية، أو المناطق السكنية المخططة، يشارك فيها فريق عمل من المخططين والاقتصاديين والاجتماعيين والمهندسين.

6. ضرورة قيام مدن محورية مرتبطة بمواقع الإنتاج بولاية الخرطوم، على أن تخصص بها مواقع للإيواء المؤقت للهجرات المتوقعة بولاية، على أن يتم تزويدها بالخدمات الضرورية لاحتواء أي موجات هجرة تستهدف الولاية وقد ذكرت الإستراتيجية الشاملة هذا المحور.
7. تشجيع الهجرة العكسية للولايات وفق إستراتيجية قومية، تسهم في وضعها وزارة الحكم الاتحادي ووزارة الزراعة والغابات ووزارة التخطيط العمراني بالولايات.
8. إحياء مشروع تجميع القرى بالولايات في مراكز حضارية؛ تركيزاً للخدمات ولإقامة مشروعات استثمارية مرتبطة بمقومات الإنتاج المحلي؛ توفيراً للعمالة والحد من الهجرة للمدن الكبيرة.
9. دعم صندوق الإسكان الولائي، بأن تساهم الولاية باسم الصندوق بالاكنتاب في مصانع الأسمنت والحديد، وتمليك الصندوق محاجر لخفض تكلفة المنازل التي يشيدها الصندوق لمحدودي الدخل؛ لتغيير نمط البيوت السكنية في المناطق العشوائية.
10. تشجيع مراكز البحوث والشرائح المهنية والأكاديمية من المهندسين والمخططين والاقتصاديين والاجتماعيين، على أن يتعاون في وضع البحوث العلمية المهنية، التي تعنى بمعالجة مشاكل العشوائيات بصورة علمية، وأن توفر الدول الدعم اللازم لإجراء البحوث العلمية والتجارب العملية وورش العمل في هذا المجال.
11. التوعية للمنظمات القاعدية الطوعية، وذلك بتحديد دورها في معالجة مشكلة العشوائيات بالتنسيق ما بين السلطة والمواطنين.

3-4 الخاتمة:

من الصعب تناول مسألة السكن العشوائي دون تحليل لسياسات الدولة تجاه قضية الإسكان بوجه عام، وتجاه إسكان محدودى الدخل بصفة خاصة؛ بهدف الوصول إلى صورة متكاملة لأوضاع سكانها، دون النظر إليهم كمجموعات دخيلة غير مرغوب في وجودها، ودون السعى لإيجاد استراتيجية جديدة شاملة لمعالجة مشكلة السكن العشوائي، والحد من أضرارها. وتتفاوت النظرة للسكن العشوائي بين اتجاهين: نظرة سلبية تنادى بإزالته، ونظرة إيجابية تحاول معرفة الظروف الحقيقية، التي تحكم وجوده وتحاول ترشيد استخدام الأرض في ظل الكثافة السكانية العالية، التي تعاني منها المدن الكبيرة، والهجرات والحراك السكاني الكبير، فإن مهمة السكن العشوائي هي امتصاص الفائض السكاني في هذه المدن.

ويكمن الحل في دراسة الأسباب التي أدت إلى ظهوره، ولا يمكن إزالته إلا بإزالة الأسباب التي استدعت وجوده، والنظر إلى المناطق العشوائية كأحد الأجزاء المكونة للمجتمع. وللحد من نمو السكن العشوائي، يجب العمل على النهوض بالتنمية الريفية والنهوض بالقطاع التقليدي، واعتبار التنمية والسلام قضية محورية، ووضع سياسات حضرية تنموية، توفر للأفراد الحد الأدنى والمناسب من الحاجات الأساسية، والتوسع الرأسى في نظام السكن وإنشاء المدن الجديدة، والعمل على توفير الاحتياجات الأساسية للإنسان من (المسكن- الغذاء- الصحة- التعليم)، والتركيز على التدريب والتعليم وتنمية والمهارات، وتفعيل دور الدولة، وعدم الفصل بين الجانب المادي والعمراني وبين الجانب الاجتماعي والاقتصادي، والعدالة في توزيع التنمية والخدمات، وتشجيع العودة الطوعية.

المراجع

المراجع العربية:

1. العراقي وآخرون (1986)، التخطيط.
2. المعهد العربي لأنماء المدن (1997)، دراسات تخطيطية المدينة العربية واقعا وحاضرها وتحديات المستقبل، الرياض، السعودية
3. الخير، عثمان، محمد (1989)، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، مقابلة جريدة الأيام، 20 يوليو.
4. مازري، صلاح (1988)، الخصائص المعمارية في المدن الثلاثة، مقابلة، جريدة الأيام 20 يوليو 1988 في الخير، عثمان، 1989
5. مازري، صلاح (1966)، تخطيط المدن والقرى في السودان، ورقة قدمت إلى المؤتمر السنوي السابع عشر لجمعية المهندسين والتنمية في السودان، ديسمبر 1966، الخير، عثمان محمد (1989)
6. مازري، وفوزي (1965)، الإسكان في المدن، مذكرة داخلية وزارة الحكم المحلي، قسم تخطيط المدن، الخرطوم، في: الخير، عثمان، محمد (1989)
7. إسماعيل، ح، أ (1986)، التأثير الاجتماعي للهجرة على المدن العربية دراسة اجتماعية ديمغرافية على العاصمة السودانية، مؤتمر منظمة المدن العربية، الرياض: عبد الله، محاسن زين العابدين، (1995)
8. السمانى (1986)، التأثير الاجتماعي للهجرة على المدن العربية
9. أحمد الخير، عوض الكريم محمد الخير، عثمان محمد الماحي، عدلان الصديق (1998)، الحالة الراهنة للسكن الحضري في السودان، ورقة مقدمة إلى ندوة الحالة الراهنة للسكن الحضري في العالم العربي قاعة الشارقة، الخرطوم، مارس 1998
10. عبد الله (1990)، مؤتمر منظمة المدن العربية، الرياض.
11. اللجنة القومية للإسكان، وزارة الإسكان والمرافق العامة (1986)، الخطة الإسكانية للإنقاذ المضمون الملامح- والإنجاز، ولاية الخرطوم.

12. وزارة الإسكان والمرافق العامة (1992)، الخطة الإسكانية للإنقاذ المضمون الملامح والإنجاز، ولاية الخرطوم.
13. النعيم (1997)، المدينة العربية واقعها وحاضرها وتحديات المستقبل، المعهد العربي لإنماء المدن- المؤتمر العاشر للمنظمة العربية، دبي 3 يوليو 1994، الرياض، المملكة العربية السعودية.
14. محمد عباس الزعفراني، أحمد أبو العلا (2002)، مشكلة الإسكان في مصر، دار نهضة للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة.
15. خالد أبو الهيجاء (2001)، تطبيق نظام تكاليف المبنى على الأنشطة - عمان الأردن، 2001م.
16. الأمانة الفنية لمجلس وزارة الإسكان والتعمير العرب (2008)، يوم الإسكان العربي تحت شعار (السكن استثمار الأجيال)، 23 أبريل مكان الانعقاد القاهرة.
17. صحيفة أرقام (2009)، الخبر الاقتصادي، حسن كبح، معدلات الفقر بالبلاد، الخرطوم.
18. محمد محمود يوسف (2003)، العشوائيات والتجارب العربية والعالمية، أستاذ مساعد كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة، 2003م.
19. خطاب سعيد على (1993)، المناطق المتخلفة عمرانيا وتطويرها: الإسكان العشوائي، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة.
20. جابر عصفور (1995)، أبو حيان التوحيدي بعد ألف عام أو عقود، القاهرة، نوفمبر 1995م.
21. أحمد الخضيم (1976)، التخطيط الإقليمي، مصر، القاهرة.
22. شفق، بانقا شرف الدين إبراهيم (1992)، الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، وزارة الإسكان والمرافق العامة ولاية الخرطوم.
23. بانقا، شرف الدين إبراهيم (1992)، الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم، وزارة الإسكان والمرافق العامة ولاية الخرطوم.
24. شرف الدين بانقا (2001)، النازحون وفرص السلام، طبعة 2001م
25. جهاز الإحصاء والتعداد السكاني، 2008م

المراجع الإنجليزية:-

1. Dr Sharaf Edin Ibrahim Bannage (H1993). The Khartoum Peace and the Displacein Sudan-Khartoum.
2. Dewaal, A. (2009). Urbanization and the future of Sudan. In Assail.
3. Berry (1977). The Human Consequences of Urbanization - Macmillan Press ltd.London. Im.
4. Yuwanti, Potter, Rob, (1992). Urbanization in the Third World, Oxford University Press, London.
5. Dr Krupesh Chauhan (2005). Urban Plan,Institutue of Town Planners, India Jaunal 2-2, 40 April-June 2010
6. Regional Evaluation Methodology of Urban & Regional Plan. No. (1970) I.ichfied.
7. Studies Review, No, 4P. 151-165, In:Lichfied, N.,et al, (1975)
8. Eegenoglu, notate (2015) March Urban Design (city and Urban Infrastructures).
9. UN-habitat (2003). United Nations Human Settlement Programme (The Challenge of Slum), Global Report oN Human Settlement 2003.
10. Abdalle, Mahasin Zien. Al-ABIDEN (1990). Issues and Problems of Squatter Settlements in Greater Khartoum, Ph. D, Khartoum University.
11. Mathy, Kosta (1980). The British Squqatter Movement Selfhelp Houssing and short life cooperatives Ekistics, No.307, July-August (1984).
12. Augusm, G. (1978). Habitat Human Settlement in Urban Age, Pergment ltd: Oxford, In: Ibrahim, I, M, (1992).

13. Word, Peter, M. (1983) Informal Housing: conventional Wisdoms Reappraised Build Environment, I, M (1992).
14. Brain, J.L. Berry (1977), The Human Consequences of Urbanization Macmillon Press Ltd, London,I.1M,(1992),
15. El- Sammani et al (1986). Management Problem of Greater Khartoum, Institute of Enviroment Studies, U,of K, IN:El-Kheino, O, M, (1989).