## 2-1 التخطيط الحضري:

### 2-1-1 لمحة تاريخية عن التخطيط الحضري[1] :

لقد عرف تخطيط المدن منذ القدم ، ووجد أوائل مخططي المدن منذ عصور ما قبل الميلاد أمثال هيبودامس الإغريقي ، كما عني الفلاسفة أيضا منذ القدم بعملية وضع أفكار ورؤى مستقبلية لتكوين المدينة وحجمها أمثال أفلاطون وأرسطو وغيرهم ، ووضعوا الكثير من المعايير والمبادئ التي تتحكم في عملية إنشاء المدن وتنميتها وأشكالها والعناصر الرئيسية الواجب توافرها ضمن الهيكل العمراني للمدينة ، وذلك على الرغم من أن إنشاء المدن وتخطيطها وهندستها ، كانت تنسب إلى الملك أو الامبراطور الذي يحكم المنطقة ، والذي كان إرضاؤه هو محور اهتمام المخططين.

أما في عصرنا الحالي فقد أصبحت عملية التخطيط موجهة لتحقيق مصالح كافة أفراد المجتمع ، وملبية لاحتياجات كافة طبقاته لتتمكن من ممارسة جميع أوجه النشاط الحضري ، ولم تعد قاصرة على تحقيق رغبات أو أغراض الفئة الحاكمة وإبراز قصورهم الفخمة ومنازلهم الراقية وما يحيط بها من أماكن ، كما لم يعد التخطيط قاصرا على تجميل الشوارع في المدينة وإنشاء الحدائق والساحات والمرافق والخدمات العامة ، بل تعدى الأمر ذلك بكثير .

وقد مرت عملية التنمية الحضرية في العالم بفترات مختلفة ومتقلبة عبر التاريخ متأثرة بظروف كثيرة ومتنوعة ، وتبعاً لذلك تغيرت أساليب التخطيط ومدخلاته والآثار المترتبة عليه ، ففي

1- محمود حميدان، قديد، التخطيط الحضري و دور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، رسالة ماجستير غير منشورة، الاكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الادارة و الاقتصاد، امارة دبي.

بعض الفترات التاريخية كان التغيير بطيئاً والطرق المتبعة بسيطة وسهلة التعديل، وبالتالي لم تكن هناك مشكلات حضرية كبيرة ومعقدة ، ولكن في فترات لاحقة كان الأمر مختلفا خاصة ما حصل في أعقاب الثورة الصناعية وما نتج عن ذلك من انهيار لتنمية المدن المنتظمة ذات الهيكل العمراني الجيد، وأصبحت المناطق الحضرية فيها غير صحية وخطرة.

وبالتالي صارت الحاجة ملحة لإيجاد أسلوب جديد في التخطيط ، ولابد من إحداث تغيير جذري تستطيع من خلاله الدول على كافة مستوياتها الحيلولة دون وقوع ذلك ، فكانت بداية لوجود أنماط أو أساليب تخطيطية شاملة ذات رؤى مستقبلية عامة لا تقتصر على النواحي الفنية والهندسية في عملية إدارة ومتابعة التخطيط الشامل والمستقبلي ، بل تمتد لتشمل كافة نواحي وجوانب الحياة الإنسانية والنشاط البشري للمجتمع ضمن المستوطنة البشرية .

ومنذ القرن الثامن عشر وجدت الكثير من النظريات والأفكار المتعلقة بتخطيط المدن، كما وجد العديد من رواد التخطيط والمهندسين المعماريين الذين قدموا أفكارا جديدة ونظريات عديدة بهذا الشأن، وقد تغايرت وتباينت هذه النظريات تبعا لمجموعة من العوامل والأسباب التي أدت إلى ظهورها والظروف التي رافقتها من الناحية الزمانية والمكانية.

وقد بقيت بعض تلك النظريات عند حدودها النظرية فقط ، بينما تم تبني البعض الآخر من قبل بعض الدول وبالتالي ارتقت ووصلت إلى حيز التنفيذ العملي ، وإن كانت هذه النظريات والأفكار عموما قد وجدت نتيجة لظهور مشكلات تنموية وعمرانية كبيرة واجهتها العديد من مدن العالم عموما وفي أوروبا وأمريكا على وجه الخصوص ، وذلك نتيجة التغاير الكبير في معدلات النمو والإنتاج الذي حدث نتيجة ما يسمى بالثورات الصناعية.

لقد أدت الثورة الصناعية الأولى في منتصف القرن الثامن عشر وصولا إلى القرن التاسع عشر، إلى تحول العمل اليدوي إلى عمل آلي ، وظهور الآلة وانتشارها بشكل كبير، مما أدى إلى التوسع والانتشار العمراني في كل اتجاه ، نتيجة انتشار المصانع والتجمعات العمالية بشكل عشوائي نتيجة زيادة القوى العاملة وزيادة الإنتاج بشكل كبير ، خاصة في المدن الصناعية الكبرى مثل لندن ، الأمر الذي أدى إلى تدهور المناطق الحضرية والهيكل العمراني لكثير من المدن الكبيرة نتيجة الهجرة الكبيرة التي حصلت من الأرياف نحو المدن خاصة غير المؤهلين الذين لم يجدوا فرص عمل كافية لتشغيلهم، وأدى ذلك بدوره إلى تكدس أعداد كبيرة منهم في الأحياء الفقيرة والتي تعاني أصلا من كثرة الضوضاء والتلوث البيئي بمختلف صوره ، كل ذلك أدى إلى قصور وظيفي في جميع النواحي والأنشطة الخدمية ، إضافة إلى ، وتدني مستوى والمرافق العامة من ناحية الكفاءة والعدد وعلى كل المستويات الصحية والتعليمية والاجتماعية والثقافية . . الخ.

وفي منتصف القرن العشرين أيضا وبعد الحربين العالميتين الأولى والثانية كانت الثورة الصناعية الثانية المتمثلة بالثورة التكنولوجية، حيث تحول جزء كبير من العمل والإنتاج إلى ما يسمى بالعمل الالكتروني، وحلت الأنظمة الكمبيوترية المتطورة محل الآلة الميكانيكية ، وبالتالي بدأ معدل التغير والتطور يزداد بسرعة هائلة تفوق بمراحل ما حدث في الثورة الصناعية الأولى.

ولكن مع كافة المظاهر السلبية التي أدت إلى وجود الكثير من المشاكل الحضرية والبيئية ، إلا أنه يمكن القول ، أن تأثير الثورة الصناعية على الهيكل العمراني للمدن وتخطيطها الحضري كان له الكثير من الآثار الإيجابية ايضا ، والتي يمكن الإشارة إلى بعضها و فقا لما يلي:

1- انتشار المصانع داخل المدن للاستفادة من الموفورات الاقتصادية الحضرية التي تقلل نفقات الإنتاج التي يتحملها أصحاب المصانع ، والتي من أهمها:

• توفر الأيدي العاملة والسكن والخدمات الارتكازية (الماء والكهرباء والمجاري والهاتف)

• وسائل النقل والاتصالات، ووجود أسواق تصريف البضائع وتأمين الخدمات المصرفية

• تركز رجال العمال والمصانع في المدن كقاعدة مكانية تمكنهم من الاتفاق فيما بينهم وإقامة الكار تلات والاتحادات الاقتصادية لحماية إنتاجهم والتحكم بالأسعار.

2- أدى صنع السيارات والقطارات والطائرات ووسائل الاتصالات ، إلى توسع المدن بسرعة .

3- تحرر الصناعة نفسها من قيود المكان والمسافة ، وانطلقت من الناحية السوقية من المحلية إلى الإقليمية والدولية.

4- تكريس مفهوم استعمالات الأراضي وتصنيفها بشكل وظيفي ، حيث ظهرت أحياء جديدة حول المدينة القديمة ، وظهرت مناطق الصناعات الخفيفة ، وأخرى للصناعات الثقيلة ومنها مناطق تخزين.

5- الإسهام الفاعل في تطوير فن العمارة والتخطيط ، حيث استخدمت الآلات والمعدات الحديثة في مجال البناء ، وصناعة مواد البناء الجديدة التي لم تكن معروفة سابقا.

6- إن هذه العوامل الإيجابية للثورة الصناعية كانت بمثابة الركيزة الأساسية التي دفعت بالمخططين إلى التفكير بإنقاذ تلك المدن من خلال أفكارهم الحديثة ونظرياتهم المتنوعة والتي عبرت عن إبداع المخططين وتفننهم في تخطيط المدن بما يوفر البيئة المريحة والآمنة للإنسان.

7- كان للثورة الصناعية وما تلاها من انجازات في مختلف الأنشطة الانتاجية من صناعة وزراعة واقتصاد ، والخدمات التي تطورت بسببها ، كان لها الدور الأساسي في جعل التخطيط العمراني ذو مسار حضاري يؤدي إلى تقليل المسافات الزمنية للوصول إلى مراكز الوحدات الإنتاجية كالمصانع والمزارع وربطها بشبكة من الطرق الرئيسية والفرعية ، والارتقاء بنظم وتخطيط المواصلات ، وظهور المدن العمالية القريبة من المراكز الانتاجية ، وترسيخ ما يسمى بإدارة الوقت في مفهومنا المعاصر ( وهو من المفاهيم الوليدة في عالمنا العربي أو أنه ما زال في طور المهد في بعض الدول).

8- كما كان للثورة الصناعية دورا هاما في تطور منظومات القوانين والتشريعات العمرانية لدى الدول الصناعية خاصة في انجلترا والولايات المتحدة الأمريكية ، تلك التشريعات التي كانت أداة مهمة في توجيه الاقتصاد الحضري وتنظيم التنمية العمرانية والتحكم بإنجاز المشاريع التنموية المنبثقة عن ذلك التطور في الفكر العمراني ، نتيجة البحث عن الحلول التخطيطية كما اسلفنا سابقا.

## 2-1-2 المفهوم الحديث للتخطيط الحضري:

ظل مفهوم التخطيط الحضري والقيام بمهام عملية التنمية الحضرية لفترات طويلة ، بعيدا عن أنظار معظم الجهات المسؤولة عن عملية التخطيط في الدول النامية ، مما أدى إلى وقوع مدن تلك الدول تحت وابل من المشكلات الناتجة عن التخطيط غير السليم ، والتي بدأت بالتراكم بشكل مستمر إلى أن وصلت لدرجة لا يمكن تجاوزها.

فقد كانت عملية التخطيط الحضري أو تخطيط المدن حتى ستينات القرن العشرين ، عمل يمارسه المعماريون والمهندسون فقط ، حيث يقومون بوضع الخطط الحضرية ، من خلال إعداد المخططات الرئيسية التي تركز على النواحي الظاهرية من التصميم الحضري ، وتم إعداد هذه التصورات كأفكار معمارية للبنية الأساسية مدعومة بشبكات المرافق العامة، كما هو الحال عند تشييد المباني أو المجمعات العامة .

والمهندس المكلف بالقيام بمهمة التخطيط والتصميم ، لا يستطيع توفير المعلومات المتنوعة التي تعد الأساس الذي يعتمد عليها في إعداد التصاميم الأساسية الملائمة لكافة الجوانب الطبيعية والبشرية ، إذ تكون محدودة وعامة وسطحية ، لذا يترتب عليها الكثير من الأخطاء التي يتحملها سكان المدينة فيما بعد .

ولم يتم الإدراك حينئذ أن التكوين الهيكلي للمدن ليس له حالة نهائية محددة ، فهي أشبه ما تكون بالكائنات الحية التي تمر بحالات متغيرة باستمرار ، من أجل ضبط هيكلها ومحتواها حسب المتطلبات والظروف المستجدة ، وليست عبارة عن خريطة جاهزة للتطبيق.

وبمرور الزمن تطورت الحياة إلى ما هو أفضل وازداد عدد سكان الأرض فأصبحت الحاجة إلى التنظيم ضرورية جدا ، وكانت المدن المكان المناسب لإقامة معظم السكان وتوفير الخدمات المختلفة لهم.

وانطلاقا من هذا المفهوم الواسع للتخطيط الحضري ، وضعت له عدة تعريفات منها ما يأتي:

1- هو عملية إبداعية موضوعية لكيفية عمل مواضع لممارسة الحياة الإنسانية وتسهيل مهامها، بحيث بما يحقق قدر ممكن من الحرية للفرد والجماعة ، وبما يكفل لهم العيش بسلام وأمان (

تعريف كيبل).

2- هو تصور الحياة المستقبلية وأنه يربط بين السياسة الاقتصادية والاجتماعية مع التصميم البيئي لحل المعضلات الحضرية كالإسكان والنقل ( تعريف ميرسون).

3- هو استراتيجية أو مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها الجهات المسؤولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة ، بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر فائدة.

4- توجيه نمو المناطق الحضرية والذي يتحقق من خلال أهداف اجتماعية واقتصادية تتجاوز المظهر العام لاستعمالات الأرض الحضرية أو طبيعة البيئة الحضرية ، ويتم ذلك من خلال فعاليات حكومية ، لأنه يحتاج إلى تطبيق أساليب خاصة في المسح والتحليل والتنبؤ

5- رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسع المدن القائمة ، والأسلوب الأمثل لنموها ( عموديا أو أفقيا ) وبما يتلاءم والعناصر الطبيعية والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، ومعالجة مشكلات المدن الحالية والتي يترتب عليها تغيير في استعمالات الأرض القائمة ، ويتم ذلك من خلال رسم الخرائط والتصاميم اللازمة.

ومن خلال تلك التعريفات السابقة ، ينظر البعض إلى التخطيط الحضري ، على أنه علم واسع يجمع بين عدة متغيرات ، طبيعية واجتماعية واقتصادية وهندسية ، من أجل توجيه نمو المدينة ومعالجة مشكلاتها بما يخدم سكانها ، ويوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية الصحية والآمنة .

وأصبحت عملية التخطيط الحضري أو التنمية الحضرية عملية متشعبة ومتعددة الأبعاد وهى تمثل استراتيجية ذات غايات وأهداف كبيرة ومتنوعة ، فهي تمتد بجذورها لتشمل كافة جوانب الحياة بكل ما يميزها من قيم وعادات وسلوك ، وأساليب وأوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية ، ونظم سياسية وتقدم علمي وتقني ، يهدف إلى تحقيق المتطلبات المختلفة للسكان والوصول بهم إلى وضع أفضل.

فغاية التخطيط الحضري وفقا لمفهومه الشامل ، هو نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلى أوضاع أكثر تقدما لتحقيق أهداف محددة تسعى لرفع مستوى معيشة المجتمع ككل من كافة جوانبه عمرانيا واجتماعيا واقتصاديا وجماليا ، وذلك عن طريق استغلال كافة الموارد والإمكانات المتاحة ، لتحقيق تلك الأهداف وحل المشكلات العمرانية في البيئات الحضرية المختلفة .

## 2-1-3 أهداف التخطيط الحضري [1] :

لقد انعكست ثقافة الإنسان وعلومه الحديثة وتعدد حاجاته ومطالبه على تخطيط المستوطنات البشرية من خلال توظيفه لأفكاره في استغلاله الموارد الطبيعية ، وما وصل إليه التقدم العلمي والتكنولوجي لتوفير البيئة الآمنة والمريحة ، حيث تطورت الأساليب المستخدمة في مجال التخطيط الحضري إلى ما نسميه بالتخطيط الحديث أو المعاصر المستند إلى تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها المتوازن، وإعادة تنظيم مراكز المدن وتوفير الخدمات العامة الأساسية والمرافق المختلفة بما يخدم سكان المدينة، ويحقق العدالة الاجتماعية مع الحفاظ على المناطق الأثرية في

1- محمود حميدان، قديد، التخطيط الحضري و دور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، رسالة ماجستير غير منشورة، الاكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الادارة و الاقتصاد، امارة دبي.

المدينة والجمع بين عناصر الكفاءة والجمال والإبداع الذي يحقق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف مستويات المدينة.

وبالتالي لم يعد التخطيط الحضري قاصرا على عملية توجيه توسع المدن نحو المناطق الملائمة للنمو، بل تعددت أغراضه ومهامه لتشمل:

- تحديد مشاكل النمو الحضري للمدن القائمة ووضع الحلول المناسبة لها.
- التجديد الحضري مع الحفاظ على الأبنية الأثرية والتراثية في المدن.
- تخطيط مدن جديدة وفق أسس ونظريات حديثة.

## 2-1-4 الإدارة التخطيطية الحديثة:

لما بدأ التخطيط الحضري يتبلور ويأخذ بعدا جديدا ومفهوما أوسع ، بات تخطيط المدن عمل تمارسه الهيئات والأجهزة الحكومية التخصصية ، التي تتوفر لديها الكوادر الفنية والتي تضم التخصصات المتنوعة ، بحيث يجب أن يتألف جهازها الفني من الخبرات التالية:

• **المخطط** : وهو الشخص الذي يعتبر بمثابة قائد الفريق والمنسق العام لعملية التخطيط ، وأصبح اليوم هناك عدد من الاختصاصات في مجال التخطيط العمراني فهناك مخطط استعمالات الأراضي ، والمخطط العمراني أو الحضري ، ومخطط الإسكان ، ومخطط المرافق العامة أو البنية التحتية ، ومخطط الخدمات العامة ، ومخطط الطرق والمواصلات ، إضافة إلى المخطط البيئي الذي يهتم بالعوامل والكلف البيئية المترتبة على عمليات التنمية الحضرية ، واقتراح الحلول اللازمة للمشكلات البيئية القائمة والمتوقعة .

حيث تتطلب عملية التخطيط العمراني وضع الدراسات المختلفة والمرتبطة بكل تخصص من هذه التخصصات التخطيطية ، فيكون دور المخططين معالجة المشكلات التي يتم تحديدها من قبل الاختصاصات الأخرى ، كالمشكلات البيئية والاقتصادية والاجتماعية، ووضع الخطط والتصاميم التي تنسجم مع طبيعة المتغيرات المختلفة بما يؤمن البيئة المريحة لسكان المدينة.

• **الجغرافي:** الذي يوفر معلومات عن طبوغرافية الأرض وطبيعة المنحدرات ونوع التكوينات الأرضية من تربة وصخور وطبيعة المناخ السائد وخصائص عناصره والنظام الهيدرولوجي والمشاكل البيئية.

• **الاجتماعي:** الذي يهتم بالدراسات الاجتماعية والعادات والتقاليد السائدة والمستوى الثقافي للسكان وميولهم ورغباتهم ، ويوفر قاعدة البيانات الإحصائية المرتبطة بذلك .

• **الاقتصادي:** الذي يقوم بدراسة اقتصاديات المدن ، ويوضح العلاقة بين توفير الخدمات الارتكازية والاجتماعية والكلف الاقتصادية التي تتباين من موقع لآخر.

• **أما الاختصاصات الهندسية** : فتأتي في المرحلة اللاحقة وهي مرحلة تنفيذ التخطيط وتجسيده من خلال الأعمال الإنشائية والمعمارية ، والتي تهتم بالطابع المعماري والتصاميم العمرانية اللازمة لعمليات البناء.

## 2-1-5 مبادئ وأسس التخطيط الحضري:

يتبين لنا مما تقدم عن مفهوم التخطيط الحضري أن عملية القيام بالتنمية العمرانية والوصول إلى بيئة حضرية متكاملة العناصر مستوفية لأوجه النشاط البشري يجب أن تستند إلى مبادئ وأسس علمية وواقعية، وأن تتمتع بخصائص متنوعة ومتغايرة تتناسب مع حجم ونوعية التنمية لتحقق

الأهداف المرجوة منها مستقبلا.

ونستعرض فيما يلي بعضا من أهم الخصائص الواجب مراعاتها وهي:

1- مراعاة الجوانب الاقتصادية والسكانية والاجتماعية من جهة ، والثقافية والنفسية من جهة أخرى كمكونات أساسية في المخططات التي توضع للبيئة الحضرية ، وبذلك يؤكد التخطيط الحضري على الربط بين الجوانب المعمارية والسلوكية.

2- التعامل مع الخصائص الطبيعية والمواقع الجغرافية للمناطق الحضرية ، وذلك بمراعاة مواضع ومواقع تلك المناطق، الأمر الذي يلعب دورا هاما في نموها العمراني ، حيث تتوفر لبعضها إمكانية التوسع والتنمية ، ولا يتوفر ذلك للبعض الآخر مما يتطلب انعكاس ذلك على مخططات التنمية الحضرية لتلك المناطق الحضرية أو المدن.

3- معالجة المنطقة الحضرية كوحدة مترابطة في جميع مكوناتها وعناصرها مع بعضها ، فمعالجة أي جزء يشكل عنصرا أساسيا من النظام الحضري، والتخطيط الحضري يتكون من عنصرين أساسيين:

أ- الخصائص الطبيعية المتمثلة بالتضاريس والتربة والمياه وعناصر المناخ.

ب- النشاط البشري من مؤسسات إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية ونقل وكل ما يمارسه الإنسان، بحيث ينتج عن تفاعل هذين العنصرين نظام استعمال الأراضي للأنشطة والخدمات المختلفة.

4- ارتباط التخطيط الحضري كغيره من أنواع التخطيط الأخرى بقرارات سياسية وإدارية ومالية والتي على ضوئها تحدد الصلاحيات والأدوار الذي تمارسه أجهزة التخطيط.

5- التخطيط الحضري عبارة عن عمليات مترابطة وعلى مستويات عدة الدولة – الإقليم – المدينة.

6- يتعامل التخطيط الحضري مع بيئة غير متجانسة اجتماعيا لوجود فوارق بين السكان في العادات والتقاليد والثقافة والدين ، وهذا ما يجب مراعاته عند وضع المخططات الأساسية والتصاميم الحضرية ، وبالتالي يجب تحقيق التوازن في توزيع السكان في المناطق الحضرية بما يحقق التجانس الاجتماعي ويكفل توفير الرقابة المجتمعية من جهة ، والحيلولة دون إقامة تكتلات اجتماعية عرقية من جهة أخرى .

7- تحقيق توازن إقليمي بين جميع المناطق الحضرية من حيث توفير الخدمات والاستثمارات دون حصرها في مكان واحد فينتج عن تركزها مشكلات عديدة.

8- يجب إدراك أن التخطيط الحضري عملية مستمرة ، كما أن التعقيدات والقيم المتغيرة والمتطلبات المتجددة لا يمكن تناولها بتحديد وضع نهائي في خريطة للتطبيق ، وبالتالي يجب أن تكون العملية في شكل دورة كاملة ، تبدأ بعملية التحليل التي يتبعها إعداد الإطار الاستراتيجي الذي يشكل الأساس لعملية التنفيذ التفصيلية ، ويتبع ذلك نظام مراقبة يؤدي إلى عملية المراجعة والتحديث الدورية .

9- إن التخطيط الحضري هو جزء من عملية التخطيط الاستراتيجي الذي يتناول القضايا العامة والتي يكون لها الأثر الكبير على التطوير الحضري .

10-يعد التفاعل والمشاركة المجتمعية من العناصر الأساسية في أية عملية تنمية حضرية ، ويكون من المطلوب تفاعل ومشاركة السكان بصورة جيدة من أجل تناول القضايا المتعددة ووجهات النظر المختلفة ، بل يمكن القول أن أيا من عمليات التخطيط الحضري التي لا تقوم على أساس من المشاركة من قبل السكان معرضة للفشل التام .

## 2-1-6 أبعاد التخطيط الحضري والمتطلبات الأساسية لتخطيط المدن:

إن تخطيط المدن في كافة صوره سواء كان لتنمية المدن القائمة وحل مشاكلها أو إقامة المدن الجديدة لابد له من متطلبات ومستلزمات أساسية ترتبط بشكل وثيق بعدة عوامل وأبعاد يكون لها الأثر الكبير في تحقيق أهداف التخطيط الحضري.

- **البعد الطبيعي والعمراني:**

**أولا - البعد الطبيعي والجغرافي ( الخصائص الطبيعية للموقع والموضع):**

يحتل البعد الجغرافي المتمثل بمجموعة الخصائص الطبيعية للموقع المرتبة الأولى من حيث الأهمية ضمن أبعاد التخطيط الحضري، وذلك من خلال أهمية هذه الخصائص في تخطيط وتصميم الأبنية والمعالجات التي يمكن اتخاذها لتوفير البيئة المريحة لسكن الإنسان في المناطق الباردة والحارة ، ويتجلى ذلك بعدة عوامل يجب مراعاتها وهي:

**1- طبوغرافية الأرض** : حيث يكون لتضاريس مواقع المدن الأثر المباشر في تحديد اتجاهات التنمية ونوعية وإمكانية التوسع (أفقيا أو عموديا) وكيفية توزيع استعمالات الاراضي والأنشطة المختلفة في المدينة.

**2- العمليات الجيومرفولوجية** السائدة في المنطقة المقترحة لتوسع المدينة والمتوقعة الحدوث مستقبلا وآثارها على العمران حاضرا ومستقبلا، ومنها عمليات التجوية الفيزيائية والكيميائية ( والمقصود بها فعل الهواء في حالة السكون وتأثيره في تفكيك مكونات التربة) وعوامل التعرية ودرجة الرطوبة والجفاف ..الخ

**3- نوعية التربة** في المنطقة وتحديد مدى صلاحيتها للعمران ، ومعرفة قوة تحملها وتركيبها الكيميائي.

4- **اتصال الموقع جغرافيا بالمسطحات المائية** كالأنهار والبحار والتي تؤثر على العمران من نواح إيجابية وسلبية بنفس الوقت ، حيث تشكل الواجهات المائية نقاطا بصرية وجمالية وتعتبر أحد مقومات التنمية السياحية ، إضافة إلى استغلال تلك المسطحات المائية بعملية النقل المائي، ومن ناحية أخرى تعتبر تلك المسطحات أحد عوائق التنمية الطبيعية ، كما تؤثر درجات الحرارة ونسبة الرطوبة والرياح وتعرض الشواطئ البحرية لعوامل التعرية والتراجع نحو اليابسة عوامل سلبية.

**5- الوضع الجيولوجي والهيدرولوجي للمنطقة** الذي يحدد بنية الطبقات الصخرية وما تتضمنه من فوالق وانكسارات وطبيعة النشاط الزلزالي والبركاني للمنطقة ، وطبيعة المياه السطحية والجوفية ومنسوبها والتي تؤثر في إضعاف التربة وقوة تحملها ، وأثر ذلك على خصائص المواد المستخدمة في البناء ..الخ

**6- طبيعة المناخ السائد في المنطقة** ، حيث يوجد تفاعل مزدوج أو متبادل بين المناخ وتخطيط المدن ، ويرتبطان بجوانب عديدة ، حيث تؤثر العوامل المناخية بتخطيط المدن من خلال عدة اعتبارات:

(a)المعدل السنوي لدرجات الحرارة العليا والدنيا ، لمعرفة ماهية المدى الحراري للمنطقة ، ذلك أن درجة الحرارة تلعب دورا كبيرا في تحديد نوع المواد المستخدمة في البناء ودرجة تأثيرها على العناصر المكونة لتلك المواد ، كما يرتبط اتجاه وتوزيع الأبنية باتجاه الشمس وزاوية سقوطها إضافة إلى أثرها في تحديد اتجاهات الشوارع وعروضها.

(b) معدل الرطوبة : وتلعب دورا هاما في تحديد العناصر المؤلفة لواجهات المباني ومعالجاتها التصميمية .

(c) نظام الرياح السائدة : حيث تؤثر في تحديد اتجاهات الشوارع وتصاميم فتحات الأبنية ، كما تلعب دورا في عملية توزيع استعمالات الأراضي والأنشطة فيكون توقيع الصناعات الملوثة في الاتجاه المعاكس لهبوب الرياح.

(d) معدلات هطول الأمطار والثلوج السنوية بالمنطقة والتي تؤثر على المنشآت العمرانية من المباني والجسور والطرق ، ويتطلب معالجات تصميمية مناسبة لهذه العناصر العمرانية.

وكما أسلفنا سابقا من ناحية التأثير المتبادل بين المناخ والتخطيط الحضري ، فإن العناصر المناخية في المناطق الحضرية تتأثر بمكونات المدينة ومنتجاتها حيث تزداد درجات الحرارة والرطوبة ونسبة التلوث في أماكن المدن والمناطق الحضرية عموما، ويظهر ذلك جليا في المدن الكبيرة حيث الأبنية الضخمة المكونة من الكتل الإسمنتية الكبيرة ، والشوارع المكتظة بالحركة المرورية والنقل والانبعاثات الكربونية الناتجة عن الصناعات وعناصر النقل التي تؤثر بشكل سلبي على طبيعة العناصر والمكونات المناخية عموما.

**ثانيا – البعد العمراني ( الخصائص العمرانية للمدينة)**

إن عملية التخطيط الحضري تتطلب اهتمام كبير بالعناصر الرئيسية المؤلفة للنسيج العمراني للمدينة ، وذلك مع اختلاف طبيعة بعض تلك العناصر ، من مدينة لأخرى ، وذلك على النحو التالي:

**1- طبيعة توزيع استعمالات الأراضي على عموم المدينة**

والمقصود هنا عملية استعمالات العامة للأراضي المشكلة لمناطق المدينة ( السكنية والصناعية والتجارية والمؤسسية) وتوزيع الأنشطة والخدمات ضمن هذه المناطق بما يحقق التجانس والعدالة، بحيث يخدم كل سكان المدينة وبشكل متكافئ ، وهذا لا يتم إلا من خلال إحصاءات وإجراء مسح ميداني ومقارنته بالمخططات الهيكلية العامة للمدينة، وبما ينتج عنه الأسس والمعايير والتشريعات التخطيطية التي تتحكم بعملية توزيع تلك الأنشطة والخدمات.

**2- مورفولوجيا المدينة :**

وتعني المظهر العام للمدينة، والذي يتغير من فترة لأخرى عبر تاريخها الطويل والمدن عموما تمر بمراحل مورفولوجيا عديدة ، ولكل مرحلة خصائص ونماذج وأشكال معمارية تميزها عن المرحلة الأخرى وتمثل الموروث الحضاري الذي يعبر عن ثقافة سكان المدينة في تلك الفترة والذي يعكس النسيج الحضري للمدينة من خلال المخطط الأساسي المتضمن شبكة الطرق والمواصلات، وتوزيع استعمالات الأراضي والمخططات التفصيلية التي تحدد شكل قطع الأراضي وتصاميم الأبنية والفن المعماري.

ويظهر التباين في المراحل المورفولوجيا نتيجة تغير تلك المكونات، حيث تتغير المخططات

الأساسية من فترة لأخرى، وبالتالي تغيير استعمال الأراضي من حيث التوزيع والمساحة، كما أدى التطور والتقدم العلمي إلى تغيير النمط العمراني للمناطق السكنية ونماذج الأبنية وحجومها وارتفاعها والمواد المستخدمة في البناء، مما ينعكس على الفن المعماري المتبع في تصميم تلك الأبنية أيضا، إضافة إلى تغير أنماط الشوارع والدور الوظيفي لها من فترة إلى أخرى.

**3- الحالة العمرانية للأبنية :**

إن المدن القائمة التي تعاني من مشكلات تخطيطية تحتاج إلى دراسة الوضع العمراني الراهن الذي يعكس حالة الأبنية القديمة، ويتم ذلك من خلال إعداد الخرائط التفصيلية المستندة إلى المسح الميداني، وتدوين تلك المعلومات في استمارات تحدد المناطق التي تحتاج إلى معالجات من خلال تطويرها أو إعادة تأهيلها أو إزالتها وإقامة أبنية جديدة مكانها، وقد يشمل ذلك بعض الأبنية بشكل محدود وقد يمتد ليشمل أحياء سكنية كاملة ، وهذه عملية ليست سهلة بالنسبة لسكان المنطقة الذين في غالب الأحيان لا يرغبون في الانتقال إلى مكان آخر، الأمر الذي يتعارض مع رغبة المخطط الذي يريد إظهار المدينة بشكل ملائم للتطور العمراني المواكب للتطور العلمي والحضاري.

**1- الأبنية التاريخية والحضارية:**

في غالب الأحيان يكون تباين الطراز المعماري للمدينة واضحا وخاصة المدن ذات الجذور التاريخية القديمة، وبالتالي تظهر بأنماط تخطيطية ومعمارية مختلقة، ويكون للأبنية المتميزة معماريا فيها مكانة كبيرة في نفوس السكان كونها من المعالم الحسية والمادية التي تعبر عن حضارتهم وثقافتهم، لذلك يتم تحديد مواقع تلك الأبنية لغرض الحفاظ عليها وإظهارها ضمن

النسيج العمراني للمدينة بشكل حيوي وتكاملي وبما يعكس براعة المخطط والمصمم العمراني في ذلك .

**5- المناطق العشوائية**

من المشكلات الكبيرة التي تواجه مخططي المدن ظاهرة وجود المناطق العشوائية المتناثرة حول أطراف المدن ، وخاصة الكبيرة والقديمة منها، والتي يسكنها أعداد كبيرة من البسطاء والمهاجرين إليها من أماكن أخرى دون توفر الحد الأدنى من الخدمات والمرافق في تلك المناطق التي يكون فيها البناء غير منظم ومخالف للمخططات الأساسية للمدينة، وحل هذه المشكلة لا يكمن في توفير السكن لهؤلاء بل بتوفير فرص العمل التي ترفع من مستواهم المعيشي، ويفضل توزيعهم على أرجاء المدينة بتجمعات صغيرة تؤدي إلى اندماجهم بالمجتمع الحضري في المدينة، أو إعادتهم إلى مواطنهم الأصلية وإصدار القوانين التي تحد من إعادة انتشارهم بالشكل العشوائي

- **البعد الاقتصادي والسكاني:**

**أولا – البعد الاقتصادي ( الأنشطة الاقتصادية في المدينة والمناطق القريبة منها)**

تعتبر الدراسات الاقتصادية من المتطلبات الأساسية في تحليل البعد الاقتصادي ، الذي يعد من المدخلات الهامة في عملية التخطيط الحضري ، حيث تتباين المدن في نشاطها الاقتصادي ونوعيته من مكان لآخر، حيث يعتبر وجود البيئة الاقتصادية القوية من أهم عوامل الجذب السكاني ، وفي بعض الأحيان تحمل المدينة اسم النشاط الاقتصادي الغالب على الأنشطة الأخرى فتكون مدينة صناعية أو تجارية .. الخ.

وبالتالي يجب عند تخطيط المدن الجديدة أو توسع المدن القائمة التعرف على الإمكانات الاقتصادية المتاحة في المدينة وفي محيطها الإقليمي ، وذلك من أجل الوقوف على حقيقة المقومات الأساسية التي يمكن استغلالها في توفير الأنشطة الاقتصادية المتنوعة ، والتي بموجبها يتم تأمين فرص العمل للسكان وتحقيق دخول مضمونة ، تؤدي بالنتيجة إلى انتعاش المدينة في كافة المجالات الأخرى التجارية والصناعية والعمرانية.

**ثانيا – البعد السكاني ( الخصائص السكانية)**

تعتبر الزيادة السكانية من أهم المشكلات التي تواجهها الدول عموما ، المتقدمة منها والنامية على السواء ، وبالتالي فإن تخطيط المدن الجديدة أو توسع المدن القائمة لا يتم إلا من خلال الدراسات السكانية التي تعتبر قاسما مشتركا لأي دراسة تهدف إلى التطوير او التنمية الحضرية وتلعب دورا هاما في وضع الخطط والبرامج التي يقوم عليها التخطيط الحضري ، حيث يعتبر عدد السكان وتوزيعهم الجغرافي وكثافتهم ومستواهم الحضاري والمعيشي عاملا مؤثرا في التخطيط العمراني لما لهذه العناصر من دور في إعداد وتقسيم المناطق وأحجامها وطبيعة الخدمات الواجب توفرها فيها ، ولذلك تقوم الدول المتحضرة حاليا بعمليات إحصاء فعلي لسكانها وتضع لذلك الخرائط الخاصة بالتركيبة السكانية والكثافات التي تعكس نتائج ذلك العمل.

ويتم وضع الدراسات السكانية من خلال المؤشرات التالية:

1- حساب معدلات النمو السكاني( النسبة المئوية للزيادة السكانية ) وبالتالي معرفة الحاجة المستقبلية من الأراضي الواجب توفرها لاستيعاب الزيادة السكانية المتوقعة، ويتم ذلك بعمليات حسابية معروفة.

2- معرفة عدد أفراد الأسرة في البيت الواحد، حيث يعتبر تعدد الأسر في البيت الواحد مؤشرا على وجود عجز سكني يجب أخذه بعين الاعتبار في الحسابات المستقبلية.

3- الهرم السكاني الذي يوضح أعمار السكان وجنسهم، وبالتالي معرفة ما يسمى بالسكان النشطين اقتصاديا الذين هم في سن العمل (15-60 سنة) الأمر الذي يؤدي إلى تحديد الحاجة المستقبلية إلى الأنشطة الاقتصادية بما يؤمن فرص العمل لجميع سكان المدينة القادرين على العمل ، وفي حال كانت قاعدة الهرم السكاني كبيرة أي وجود أعداد كبيرة من الفئة العمرية ( 1-14 ) فإن ذلك يتطلب توفير خدمات تعليمية مختلفة وأنشطة ترفيهية تتناسب مع ذلك العدد وكذلك الأمر عند ارتفاع نسبة من هم أكثر من 60 سنة، فهؤلاء يحتاجون إلى دور رعاية مسنين ومراكز ترفيهية.

4- معرفة نوعية السكان وطبيعة حياتهم الاجتماعية وعاداتهم وتقاليدهم والمستوى العلمي والثقافي لهم، وما يترتب عليه من آثار يجب أخذها بالاعتبار عند وضع التصاميم والمخططات، فعلى سبيل المثال نجد طبيعة الإنسان الشرقي من الناحية الاجتماعية يميل إلى الخصوصية والاستقلال بالسكن، وبالتالي لا يميل إلى السكن في العمارات السكنية المتعددة الوحدات السكنية ، ويمكن الإشارة هنا إلى أن المدن العربية عموما تشهد تطورا كبيرا ولكنه نحو الاستغراب وليس الاستعراب مبتعدة عن التراث الإسلامي الأصيل الذي يتلائم من حيث التخطيط والتصميم مع الخصائص الطبيعية والاجتماعية لمجتمعاتنا العربية والإسلامية، كما نلاحظ أن المدن الكبيرة يسيطر عليها الطابع الحضري الذي يتقبل كل جديد سواء أكان ملائما أم غير ملائم، بينما يسود في المدن الصغيرة الطابع البدوي المحافظ على التقاليد والعادات وعدم الرغبة في التجديد والحداثة إلا على نطاق محدود.

- **البعد البيئي والتشريعي:**

**أولا– البعد البيئي ( المشكلات البيئية):**

تعتبر المدن أحد المستهلكين الرئيسيين للموارد الطبيعية كالأرض والموارد الطبيعية والمياه والطاقة ، كما ينتج عن عمليات البناء الكثيرة والمعقدة كميات كبيرة من الضجيج والتلوث والمخلفات الصلبة، و استهلاك للمجال الطبيعي الذي يعد رئة الأرض كلها وليس المدينة فقط، وهذا ما دلت عليه الدراسات التي تشير إلى معدلات استهلاك الموارد الطبيعية والآثار البيئية الناتجة عن المدن الصناعية الكبرى في العالم.

ومن خلال ذلك يمكن القول بأن عملية التنمية العمرانية وتلبية احتياجات السكان ضرورة ، لكنها لا يمكن أن تكون على حساب مستقبل الأجيال القادمة ، و قد أولت معظم دول العالم في العقد الأخير من القرن المنصرم عناية خاصة واهتماماً واسعاً بمواضيع حماية البيئة والتنمية المستدامة، ولم يولد هذا الاهتمام من فراغ ، بل نتيجة لتنامي الوعي العام تجاه الآثار البيئية المصاحبة لعملية التخطيط الحضري ,وما دلت عليه الدراسات وما تراءى للعالم من محدودية الموارد زمانا و مكانا و ما يمكن أن يصير إليه مستقبل الأجيال الحالية و القادمة إذا واصلنا على النهج نفسه في استنزاف الموارد خاصة غير المتجددة منها.

وبالتالي تعتبر البيئة كمركب هام جدا في أي عملية تنمية عمرانية مهما كان حجمها الزمني أو المكاني، كما لم يعد ينظر إلى البعد البيئي على أنه ينصب على عملية خفض التلوث والضجيج والتخلص من النفايات والملوثات الضارة داخل المحيط الحضري وحسب، بل تعدى ذلك إلى ما يسمى بالتخطيط الحضري المستدام والمباني الخضراء والمدينة المستدامة كمفاهيم تعكس طرقا

وأساليب جديدة في التعامل مع المجال الحضري ، والتي تؤدي إلى التقليل من التكاليف البيئية والحد من ظاهرة المباني المريضة والحد من استهلاك الطاقة والاعتماد على الطاقة البديلة والطاقة المتجددة ، وكل ذلك يعتبر من التحديات الكبيرة الواجب على المخطط الحضري التعامل معها على أنها ثوابت لابد من التركيز على أهميتها في أي جزء من أجزاء تنفيذ عملية التخطيط الحضري.

**ثانيا – البعد التشريعي أو القانوني ( منظومة التشريعات العمرانية):**

لا يمكن للتخطيط العمراني أن يحقق أهدافه ، ولا يمكن أن يكون أداة تغيير وتحسين وإصلاح للبيئة العمرانية الحضرية والريفية، إلا إذا استند إلى تشريعات وقوانين ملزمة وحاسمة تضعه موضع التنفيذ.

## 2-1-7 التخطيط الحضري المستدام:

تعتبر الاستدامة والحفاظ على الموارد الطبيعية البكر من أكثر المفاهيم حداثة وشيوعا في الوقت الحالي حيث تقل المصادر وتستنزف وتشح. والاستدامة هي في الأساس طريقة ونهج علمي وسياسي ومنهج حياة مستمر ديناميكي ومتطور إضافة إلى ، وجود نظرة شمولية ووضع سياسات متناغمة من التخطيط المستدام في مختلف مناحي الحياة. تعرف التنمية المستدامة بإيجاز بأنها:

تطوير الأرض والبيئة والمدن والمجتمعات العمرانية Sustainable Development عملية وكذلك الأعمال التجارية بشرط أن تلبي احتياجات الحاضر بدون المساس بقدرة الأجيال القادمة

على تلبية حاجاتها ، ويواجه العالم خطورة التدهور البيئي الذي يجب التغلب عليه مع عدم التخلي عن حاجات التنمية الاقتصادية والاستثمار النفعي وكذلك المساواة والعدل الاجتماعي.

**الأسس الرئيسية للتخطيط العمراني و الحضري المستدام :**

• الدراسة الشاملة لجميع الموارد والامكانيات المتاحة والمتوقعة للموقع العمراني وإمكانية التوظيف الأمثل لها.

• استرجاع التنوع الحيوي للمنطقة.

• الاستغلال الأجود للمياه والنباتات.

• التشكيل المتناغم بين الكتل والفراغات .

•التجانس والتوازن بين التقنية الحديثة والنسيج البيئي والعمراني للمكان.

• توجيه استهلاك الطاقة نحو مصادر غير ملوثة للبيئة.

إن كل أسس التخطيط العمراني الكلاسيكي السليمة والمتعارف عليها هي ضمن منظومة التخطيط العمراني و الحضري المستدام الذي يسعى إلى إضفاء قدر أكبر من الاهتمام بالنواحي المناخية والبيئية والخصائص الطبيعية المحلية للمنطقة بكل محتوياتها الثقافية والاجتماعية وبما يضمن أفضل استغلال للموارد والإمكانات المتاحة، وهذا التوجه في تزايد عالمي، خاصة في ظل التدهور البيئي المتزايد لكوكب الأرض.

**إن كل ما يتعلق بالتنمية الداعمة والمستدامة في التخطيط العمراني والحضري والتي يجب أن يأخذ بالاعتبار بعض العناصر التالية:**

تقليل استخدام الطاقة وتقليل الانبعاثات الضارة لكل مساحة من المدينة أو التجمع العمراني بحيث تكون منسجمة مع المستوى المقبول بيئيا وحسب معايير التنمية المستدامة ، ثم الأهم الحفاظ بشكل واضح على التنوع الايكولوجي البيئي والمناطق الطبيعية ومصادر التربة وانتاج الطعام وحماية البيئة وحماية المدن من أضرار النفايات والحفاظ على الثروات الطبيعة وتحقيق الجمال البصرى للعمران ...الخ .

وخلاصة القول، التخطيط العمراني والحضري " الأخضر " هو مصطلح آخر شائع للتخطيط المستدام. حيث التطوير المستدام هو مصطلح عام لجعل كل من التخطيط الحضري والاقتصاد أكثر استدامة. كما يهدف التخطيط المستدام لغلق الحلقة المتشابكة والمعقدة من خلال الغاء الاثر البيئي لتطوير المدن عن طريق توفير جميع احتياجاتها محليا ، بحيث تشمل جميع جوانب الحلقة الإنتاجية لضمان استدامة جميع المراحل، ويضمن التخطيط المستدام أيضا توفير احتياجات المد ن من غذاء وكهرباء وطاقة ومياه نظيفة وصرف صحى وغذاء ومأوى ملائم، حتى يحقق التخطيط الأخضر للمدن الهدف الأهم والأبقى وهو العيش بتواصل وسلام وأمان وراحة ورفاهية روحية ومادية.

## 2-2 المناطق العشوائية بين النظرية و الواقع علي المستوي العالمي:

### 2-2-1 تعريف الاسكان العشوائي [1]:

الإسكان العشوائي الإسكان اللارسمي المدن الهامشية مناطق واضعي اليد informal house slums, shanty towns ,squatter area,.

و العديد من المسميات التي تطلق علي مستوي العالم علي تللك المناطق الحضرية التي تقام علي الاراضي الشاغرة داخل المدن او علي الهوامش الحضرية بطريقه غير رسمية ولا تتبع قوانين البناء او حتي القواعد الفنية للبناء و التخطيط و يسكنها محدودي و معدومي الدخل

صورة رقم (1) الاسكان العشوائي:

المصدر: Urban upgrading communities Mit.edu

١- "What are slums and why do they exist? "Unhabitat.org .20Apr.2007،11May 2009. <http://www.unhabitat.org/downloads/docs/4625.51419٪_GC2021٪_20What20٪are20٪slums.pdf >

**وقد تعدد مفهوم المناطق العشوائية وتعريفها من مكان لأخر.**

**ففي اللغة:** انحراف أي كائن مهما كان ماديا أو حيويا أو ثقافيا أو اجتماعيا عن نموذجة أو أمثاله المرسوم والمحدد مسبقا في العقل أو الواقع

**وفي علم النفس:** هي حالة من الاضطراب الفكري في الشخص التي قد تؤدي الي حالة من عدم انسجام الحديث وهي التفكير أو حالة من فوضي التصرف واسلوك وتشوه الشخصية.

**اما بالنسبة لعلم الاجتماع الحضري** : العشوائية تعني نمو مركز حضري او معينه او قرية وخروجه عن النموذج المخطط له والمتفق عليه من الجميع وزوي العلاقة لهذه القرية او المدينة.

**وفي المجتمع:** تعني العشوائية غياب المعايير والمثل والضوابط والقوانين والاعراف المتفق عليها والتي تنظم التعامل والعلاقات بين افراد المجتمع.

**واجتماعيا:** تعني العشوائية ايضا حالة من التفكك الاجتماعي الذي يؤدي الي الفوضة فلا يعرف الناس السلوك الصحيح وقواعد العمل والتعامل

والنمو العشوائي يشير الي الاحياء السكنية العشوائية او الفوضوية التي تنمو علي اطراف المدن الكبرى ويقنها عادة المهاجرين او الفقراء الذين لا يستطيعون شراء او بنا مساكن في الاحياء المخططة او المعتمدة في المدينة .

**و كما عرفتها هيئة الامم المتحدة للمستوطنات البشرية (un-habitat):**

علي انها مناطق حضرية تتسم بالإسكان الذي لا يتبع الحد الادنى من قواعد الباء و التخطيط و يصنف بسوء الظروف البيئية و الصحية و ينعدم فيها شرعية الحيازة و الانتفاع بالمسكن او بالأرض المقام عليها و هو ما يطلق عليه بشكل عام مصطلح slums.

ظهر هذا المصطلح عام 1820 ليعبر عن المناطق السكنية الافقر جودة التي تحظي بسوء الظروف الصحية و البيئية و تمثل مأوي للأنشطة الهامشية و الجريمة و الدعارة و المنحدرات و مصدر للأوبئة التي تهدد المناطق الحضرية .

هذه المناطق السكنية التي كانت ذات جوده عالية او مقبولة تدهورت بعد انتقال سكانها الاصليين لمناطق افضل من المدينة و تدهورت حالتها تدريجيا نتيجة فراغاتها السكنية و تأجيرها لسكان محدودي الدخل او معدومي الدخل

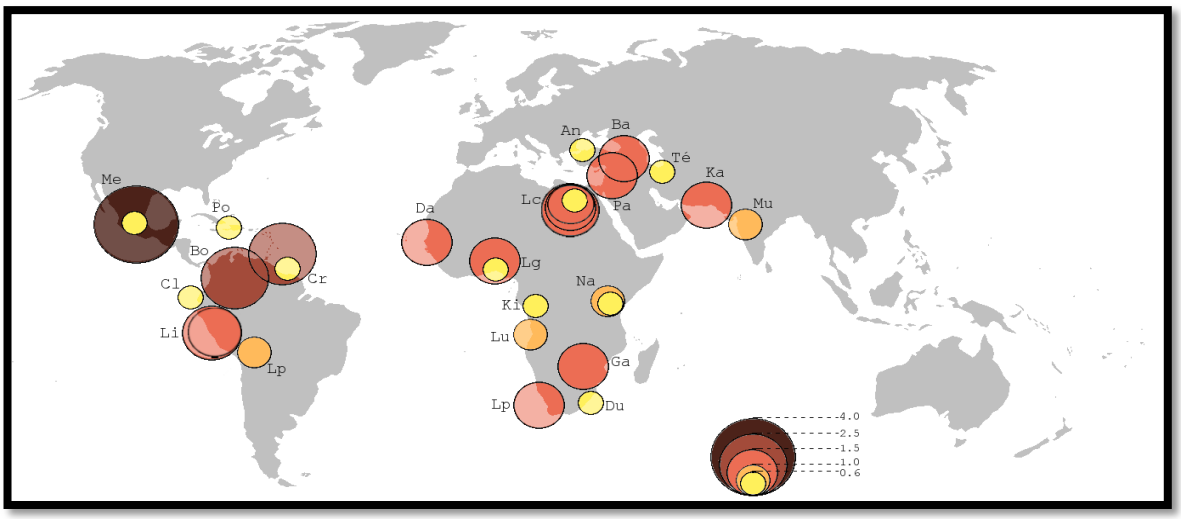
اما اليوم فيستخدم التعبير slums للإشارة الي المعني المتسع للمستقرات الانسانية اللارسمية او الغير شرعية و التي تعد العرض الاكثر وضوحا للفقر الحضري في مدن الدول النامية.

و هذه المستقرات التي يطلق عليها العديد من المسميات و تتسم بأشكال متنوعة من اتفاقيات الحيازة او الانتفاع بالأرض او المسكن و يتدرج الماوي المبني في هذه المناطق من كوخ بسيط من الصفيح او الخشب او المخلفات الي منشأ دائم.

و في بعض الاحيان ذو جودة و مزود بكل عناصر المسكن الاساسية و لكن ما تشترك فيه هذه المناطق من سمات هو نقص المياه النظيفة و الكهرباء و الصرف الصحي و الرعاية الصحية

و الخدمات الاساسية الاخرى و طبقا لتقارير الامم المتحدة للمستوطنات البشرية فان نحو بليون شخص يعيشون في هذه المناطق و ان تعداد هؤلاء سيتضاعف بحلول 2030.

خريطة (2-1) يظهر موقع أكبر عشوائيات العالم – وقد تنتشر العشوائيات بأعداد كبيرة في دول أخرى إلا أنها صغيرة ومتفرقة.




المصدر: Urban upgrading communities. Mit.edu

## 2-2-2 نشأة الاسكان العشوائي[1]:

ان لكل منطقة عشوائية تاريخ خاص و طريقة تكونت من خلالها:

[1] - بهجت الفاضلي، محمد. جرانوتيه ،برنار.( 2000 ) العشوائيات السكنية: المشكلات و الحلول، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، طبعة ثانيه.

صورة رقم (2) ليما, بيرو الغزو المفاجئ للأراضي:

المصدر: Urban upgrading communities. Mit.edu

**• الغزو المفاجئ:**

غير ان الطريقة الاغلب شيوعا هي الغزو المفاجئ او م يطلق عليه squatting التي ادت مثلا في نهاية الاربعينيات و بداية الخمسينات الي تكوين احياء البار يادا حول ليما و يتم عن طريق اختيار مسبق لمنطقة تقع وسط الاراضي الحكومية الخالية و ثم يبدأ الغزو اثناء الليل لتفادي مقاومة القوى الرسمية اثناء النهار ثم تقوم كل اسرة بتحديد المساحة التي ستقيم عليها و تتكون النواة التي تتضاعف و تنمو بسرعة.

**• الامتداد الغير مخطط للمدينة:**

في حالة المدن المغربية ادي تشبع المدينة القديمة بالسكان الي ظهور مستعمرات واضعي اليد في المناطق الهامشية الحضرية ثم زاد تعدد واضعي اليد بمعدلات سريعة جدا حيث كانوا لا يزيدون علي 5 الف في 1972 و اصبحوا 30الف في 1977 و في 1979 بلغ تعدد السكان 250 الف في المناطق الهامشية

**• وضع اليد:**

تعتبر مستعمرات واضعي اليد في دلهي مثالا اخر علي تنوع الطريقة التي تنمو بها الاحياء العشوائية حيث بدأت كمأوي مؤقت لعمال البناء الذين يأتون من الولايات المجاورة و كانت تتم في اطار قانوني لان التشريعات تنص علي ايجاد مقر مؤقت لسكني عمال البناء عند انتهاء العمل كانت تزال او تبقي في احيان اخري .

## 2-2-3 اسباب نمو و ظهور العشوائيات[1]:

**• الهجرة من الريف للخضر:**

تسبب توجيه سياسات التنمية القومية في العالم الثالث للنهوض بالمدن كأولوية عن النهوض بالريف في توافر فرص العمل بها اكثر من الريف و ارتفاع الفوارق في الدخل بينهما لصالح المدن. مما أدي لهجرة سكان الريف بأعداد كبيرة الي المراكز الحضرية للاستفادة من المميزات الاقتصادية للمدينة و بحثا عن مستوى معيشة افضل و الاستفادة من فرص العمل. و تؤدي النزاعات السياسية ايضا للهجرة الي الحضر ليس فقط داخل حيز الدولة بل ايضا عبر حدود الدول ففي انجولا و موزمبيق ادت الحروب الاهلية الي دفع سكان المناطق الريفية الي الفرار الي المناطق الحضرية خلال الثمانينات.

1- "What are slums and why do they exist? "Unhabitat.org 20Apr.2007،11May 2009. <http://www.unhabitat.org/downloads/docs/4625.51419%_GC2021_ 20What20%are20%slums.pdf >

جدول(2-1) يوضح المعدل السنوي لهجرة السكان من الريف للحضر في عدد من دول افريقيا

| القيمة | الدولة | الفترة الزمنية |
|---|---|---|
| %0.7 | كينيا | 2005-2010 |
| %30 | نيجيريا | 2005-2010 |
| %30 | هايتي | 2005-2010 |
| %10 | انجولا | 2005-2010 |
| %30 | ليسوتو | 2005-2010 |
| %20 | تيمور | 2005-2010 |

المصدر: United nations human settlements.devinfo.info

و تشير تقارير منظمة الامم المتحدة للمستوطنات البشرية الى انه عام 1950 انخفض تعداد السكان العاملين بالزراعة في الدول النامية بنحو 20-30% و انه بحلول عام 2030 لن تظل قارة افريقيا ريفية حيث ان اكثر من نصف سكانها سيكونون مواطنين داخل المدن و لكن الهجرة المتضاعفة من الريف الي الحضر لا تقتصر علي افريقيا وحدها ففي خلال الاربغين عام الاخيرة حظيت امريكا اللاتينية بمثل هذه المعدلات السريعة و المرتفعة من التحضر فالبوم 75% من سكانها يعيشون في المدن.

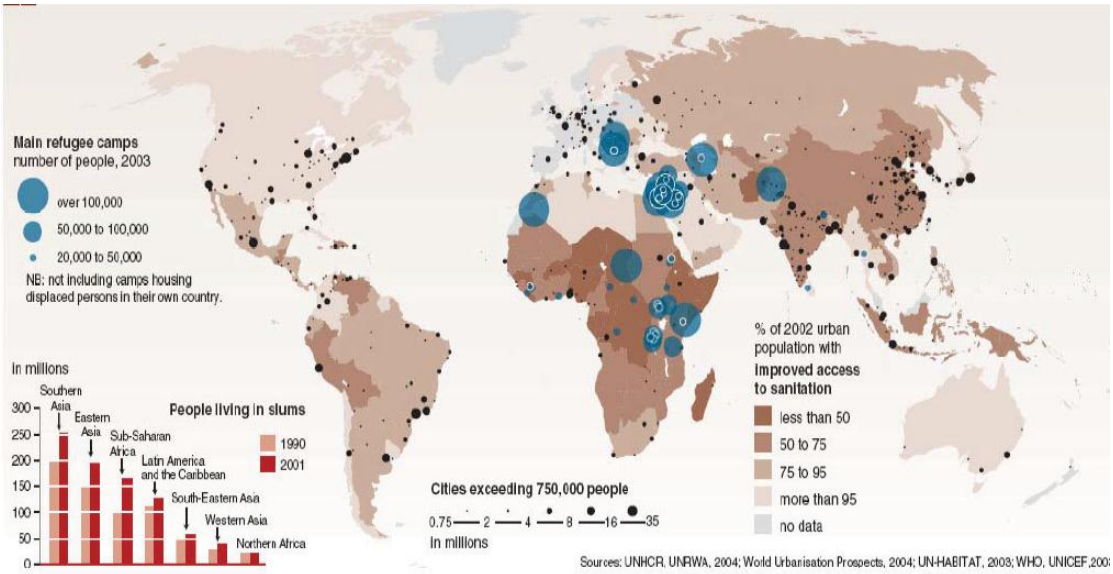
و بعض مدن العالم الأكبر حجما مثل موميباي و كلكتا و بانجوك تأوي ما يزيد عن 10 مليون نسمة . و ما بين ثلثي الي نصف هؤلاء السكان يعيشون في المناطق العشوائية او اللارسمية.

الحجم الهائل و المتسارع للهجرة من الريف للحضر يكثف تكون المناطق العشوائية حيث يعجز تخطيط المدن و نظم الادارة عن توفير متطلبات و احتياجات هذا الكم الضخم من تدفق السكان .هذه المناطق العشوائية التي تشكل مرحلة انتقالية بين القرية و الاحياء الحضرية و يستقر بها المهاجرون لقربها من فرص العمل. تساهم في تكيفهم مع البيئة الحضرية و تزودهم بالخبرات و التأهيل المهني و الاجتماعي و من ثم تطور الدوافع و السلوك و الاهداف لديهم.

**• تزايد الفقر الحضري و عدم المساواة بين الفئات:**

و الجدير بالذكر انه لا يوجد تقدير دولي حقيقي لحجم الفقر الحضري و لكن بدراسة المؤشرات و الظواهر نجد انه حاليا يقل الفقر الحضري عن الفقر في المناطق الريفية. و مع ذلك فان معدل النمو السكاني للسكان الذين يعيشون في الفقر في المناطق الحضرية يفوق بكثير مثيله في الريف . فالفقر الحضري يتزايد في معظم الدول النامية التي تتعرض لبرامج اعادة الهيكلة .هذه البرامج التي عادة ما تكون لها تأثير سلبي علي النمو الحضري الاقتصادي و سوق العمل الرسمية ان الرقم المطلق لعدد الفقراء و المصابين بسوء التغذية في المناطق الحضرية في تزايد و كذلك نصيب المناطق الحضرية من هؤلاء كنسبة من الرقم الكلي للفقر و سوء التغذية .و عامة فان الفقر يتحرك نحو المدينة و هي عملية تعرف حاليا (بتحضر الفقر) urbanization of poverty.

خريطة (2-2) تعداد سكان العشوائيات في قارات العالم أيضا نسبة الافراد من السكان في كل قارة الذين يتوفر لهم المياه و الصرف الصحي. توضح بواسطة النقاط السوداء مواقع المدن التي يزيد تعداد سكانها عن 750الف نسمة من 35 مليون نسمة.




المصدر: maps.grida.no ". No shelter – refugees, sanitation and slums ٢٠٠٩. May ٣٠

**• ضعف القدرة المؤسسية للحكومات و عدم تمكنها م الادارة الحضرية و الامداد بالتخطيط الفعال:**

تؤدي سياسات التخطيط الغير فعالة في كثير من الدول الافريقية الي نقص الاراضي المزودة بالمرافق و الخدمات المتاحة للإسكان. مما يسبب تشويه شديد في سوق الاراضي و الاسكان. مما يدفع الاسر المحدودة و المتوسطة الدخل للسكن في المناطق العشوائية . و في غياب التخطيط ايضا تمتد الاحياء الشعبية في المدن في نمو عشوائي لعدم انتظام الخطة العامة للتخطيط و نقص الخدمات لذلك نجد ان سلوك سكان العشوائيات هو سلوك يهدف للتكيف من

وجهة النظر الاقتصادية. اذ انه اكثر اتساقا مع معطيات البيئة الحضرية من كثير من برامج الاسكان العشوائي الذي يظل خارج القدرة المالية ل 60%من سكان المدن في البلدان النامية.

**• المشاكل الاقتصادية علي المستوي القومي:**

و تشير تقارير الامم المتحدة الي انه من اسباب تزايد الفقر الحضري في معظم الدول النامية خطط اعادة الهيكلة و البرامج الاقتصادية التي عادة ما تكون لها تأثير سلبي علي النمو الحضري الاقتصادي و سوق العمل الرسمية. فعلي سبيل المثال 78%من فرص العمل في افريقيا بالقطاعات الاخرى غير الزراعة يكون في القطاع الارسمي . و يمثل 42%من إجمالي الناتج المحلي (gdp). و في العديد من مدن العالم النامي يمثل القطاع اللارسمي المصدر الأساسي ل 60% من فرص اعمل لسكان الحضر من خلال الامداد بالسلع و الخدمات بالإضافة الي ان اكثر من 90% من الوظائف الاضافية التي سيتم توفرها في المناطق الحضرية في خلال العقد القادم ستكون من مؤسسات صغيرة الحجم التي تنتمي للقطاع الغير رسمي. و كل ذلك سيحدث خلال فترة من التقدم البطيء او الانحسار لسوق العمل الرسمي في كثير من الدول النامية . و نتيجة للنمو المتزايد للقطاع الاقتصادي اللارسمي صاحبه الفقر الحضري و النمو السريع للمناطق اللارسمية العشوائية.

و من مظاهر المشاكل الاقتصادية علي المستوي القومي والتي تظهر نتيجة ضعف التخطيط وعدم تمكنه من السيطرة علي سوق الاسكان. المضاربات العقارية و ارتفاع الايجارات[1]. و التي تقوي من العزل السكني و كذلك التشريعات العقارية الحضرية التي لا تتكيف مع الاوضاع الراهنة للدول .و من مظاهر المضاربات العقارية تضاعف اسعار الاراضي داخل المدينة و تبعا

[1] **بهجت الفاضلي.محمد.جراتوبية.برنار.(2000) السكنية العشوائيات : والحلول المشكلات.المعرفة الاجتماعية.الاسكندرية**

لذلك فان أي محاولة لجعل السكن الاجتماعي متاح للأسر الفقيرة سوف يعترضها التكلفة التي سوف تتحملها هذه الاسر و التي ستكون مرتفعة جدا.

و ايضا نسبة الاراضي الغير مستغلة كبيرة جدا رغم اشتداد الطلب عليها بسبب ان المضاربون يتوقعون ربحية اكبر في المستقبل عند استغلال هذه الاراضي و عدم وجود قانون صارم يعاقب علي وجود اراضي شاغرة وسط المدينة حيث يقلل ذلك من العرض في السوق العقارية .و يؤدي تناقص العرض في الاراضي الي ارتفاع اسعارها و ايضا تكالب الاسر ذات الدخل المرتفع علي شرائها و من ثم يزداد الطلب علي شرائها و خاصة في المناطق التي تتمتع بمميزات خاصة.

ففي مدن مثل فاس و بيرو يستثمر التجار الموسرون و كبار الموظفين مدخراتهم في شراء الاراضي في نطاقات الضواحي لبناء مساكن يؤجرونها فيما بعد بالإضافة الي الشركات المتعددة الجنسيات التي تعرض اسعار للشراء تؤدي الي ردود افعال متواصلة في كل احياء المدينة بدء من الاراضي القريبة من تلك التي تشتريها . مما يؤدي الي امتداد المدن علي حساب الاراضي الزراعية حولها الصحراوية و تتحول هذه المساحات الي ما يعرف بالمناطق العشوائية لتحتل النطاق المحيط بالمدن الكبرى في الدول النامية.

**• العولمة:**

ان تكون المناطق العشوائية مرتبط بشدة بالتغيرات الاقتصادية و التطورات و التغيرات في توزيع الدخل القومي. و في خلال السنوات الاخيرة بسياسات التطوير الاقتصادية القومية والتي تتأثر و تسعي باستمرار لمواكبة التغييرات الاقتصادية العالمية . و يشير تقرير الامم المتحدة الي ان الطبيعة المتغيرة و المتطورة للرأس مالية تزيد الطلب علي العمالة الماهرة المدربة مقابل الغير

مدربة فعجز خطط التنمية عن توفير التدريب اللازم للعمالة يؤدي لارتفاع نسبة البطالة و ايضا نسبة العاملين بالقطاع الغير رسمي و بالتالي نسبة المعرضين للفقر الحضري. ومن الاثار السلبية للعولمة بخاصة هي الانتعاشات و الأزمات الاقتصادية العالمية . و التي تتأثر بها دوا العالم اجمع النامية و المتقدمة و عدم قدرة الدول النامية علي مواجهة هذه الازمات و الاستفادة من الانتعاشات الاقتصادية بشكل مثمر يزيد من عدم المساواة و توزيع الثروات دون عدالة تساهم في تضخم الفقر الحضري و بالتالي النمو الضخم للعشوائيات . و يشير التقرير الي انه في الماضي كانت التغييرات الاقتصادية العالمية مسؤولة عن ظهور المناطق العشوائية slum areaالشهيرة في المدن الكبرى للدول التي تعد دول متقدمة الان و هذه العملية واردة الحدوث بشدة بل انها في اطار الحدوث الان في دول العالم النامي.

جدول(2-2) نسبة سكان العشوائيات حول العالم

| منطقة | مجموع سكان | سكان الحاضرات | | سكان العشوائيات | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | مجموع | %من مجموع السكان | مجموع( تقدير) | % من سكان الحضر |
| المناطق المتطورة | 1.194 | 902 | %75 | 54.1 | %6 |
| المناطق النامية | 4.940 | 2.002 | %40.9 | 869.9 | %43.0 |
| افريقيا الشمالية | 146 | 76 | %52 | 21.3 | %28.2 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| افريقيا جنوب الصحراء | 667 | 231 | %24.6 | 166.2 | %71.9 |
| امريكا اللاتينية | 527 | 399 | %75.8 | 127.6 | %31.9 |
| شرق اسيا | 1.364 | 533 | %39.4 | 193.8 | %36.4 |
| اسيا الوسطي | 1.507 | 452 | %30.05 | 262.3 | %58.8 |
| جنوب شرق اسيا | 530 | 203 | %38.3 | 56.8 | %28.0 |
| الشرق الاوسط | 192 | 125 | %64.9 | 41.3 | %33.1 |
| اوفبانوسيا | 8 | 2 | %26.7 | 0.5 | %24.1 |
| دول اقل تطورا | 685 | 179 | %26.2 | 140.1 | %78.2 |
| العالم | 6.134 | 2.923 | %47.7 | 924.0 | %31.6 |

**المصدر: هيئة الأمم المتحدة**

## 2-2-4 دراسة التجمعات السكنية العشوائية[1]:

ان التقييم الشامل و المتكامل لكل جوانب هذه الظاهرة و الظروف المحيطة بها و النتائج المترتبة عليها يقودنا الي استنتاج الاليات الازمة و المناسبة لمواجهتها و الحد من ظهورها و انتشارها و استنباط البرامج ذات الكفاءة للارتقاء بها.

**• دراسة وضع التجمعات السكنية العشوائية من الناحية التخطيطية و انعكاساته علي النسيج الحضري:**

صورة رقم (3) مساكن عشوائية علي منحدرات جبلية

المصدر :'Madbouly,Mostafa. Cities Without Slums.

علي الرغم من ان المنطقة العشوائية لا تندمج اندماجا كليا في المدينة الا انها بلا شك تعتبر جزء منها كما انها ترتبط بالدينامية الحضرية فيها و ينبغي ان يأخذ المسؤولون هذه الحقيقة دائما في اعتبارهم عند التعامل معها. ان المنطقة العشوائية هي متجانسة اجتماعية يدرك سكانها اهمية التعاون مع بقية المدينة. و يتمثل ذلك في مفاوضات مع السلطات المحلية من اجل

**1- بهجت الفاضلي، محمد. جرانوتيه ،برنار.( 2000 ) العشوائيات السكنية :المشكلات و الحلول، دار المعرفة الجامعية ،الإسكندرية، طبعه ثانيه.**

الحصول علي مزيد من الخدمات العامة و المرافق. و ايضا هي امداد باقي سكان الحضر بالسلع و الخدمات الناتجة من العمل بالقطاع الاقتصادي اللارسمي الذي يسد احتياجاتهم بنسبة 60%.

اما المركز الحضري فهو يصدر الي المنطقة العشوائية السلع المصنعة و الخدمات .اما عن المواقع التي تسود فيها المناطق العشوائية فتكون سواء في المساحات غير قابلة للبناء نتيجة وجودها علي جوانب البنية التحتية للمدينة مثل جوانب خطوط السكة حديد او في حيازات المطارات او تكون مناطق مهددة بالكوارث الطبيعية كالسيول و الانهيارات الصخرية او مناطق معرضة للتلوث بالمخلفات الصناعية و تلوث الهواء ملاصقة للمناطق الصناعية او في مناطق حول المدن سواء الزراعية او الصحراوية في طريقها للتطور[1].

صورة رقم (4) نقص الخدمات و المياه النظيفة بالمناطق العشوائية

المصدر:"Urban upgrading communities". Mit.edu.

و يقل الارتباط او ينعدم بين الاحياء العشوائية و المرافق الشبكية الاساسية في المدن حيث تتصف هذه المناطق بنقص حاد في الخدمات و المرافق من المياه النظيفة و الصرف الصحي و

1-بهجت الفاضلي ،محمد. جرانوتيه ،برنار.( 2000 ) العشوائيات السكنية :المشكلات و الحلول، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية ،طبعه ثانيه

انعدام او صعوبة الوصول للطرق و الخدمات العامة و عدم وجود ممرات مشاة و ادارة للشوارع و الممرات و صرف الامطار و الكهرباء ولا تتوفر فيها خدمات النظافة العامة و جمع القمامة ولا يتوفر للسكان خدمات التوعية و الرعاية الصحية او الدعم الاجتماعي او الاقتصادي او التعليم.

و تتسم بعدم شرعية الحيازة او الانتفاع بالأرض او عدم وضوحها . حيث ان هذه الاراضي عادة ما تكون مملوكة للدولة او ملكية خاصة او تقع تحت وضع اليد. و تتصف ايضا بالتكدس وارتفاع معدلات الازدحام فعلي سبيل المثال تشير تقارير الامم المتحدة[1] الي انه يوجد في نيروبي كينيا حوالي 60% من السكان يعيشون في مناطق الاسكان العشوائي و هذه النسبة يشغلون فقط 5% من مساحة المدينة دون وجود المأوي المناسب او المياه النظيفة او الصرف الصحي و يؤدي وجود المناطق العشوائية باختلاف انواعها لتشويه المظهر الحضري لأنها تتبع ادني المعايير التخطيطية و البنائية المعمارية للبناء.

**• دراسة النواحي العمرانية للإسكان العشوائي:**

و من استبيان نفذ في احد احياء البار يادا في ليما اوضح جوردان ان السكان يبنون مساكنهم وفق الطريقة التي يطلق عليها المعماريون السكن التطوري و تتمثل في نواة سكنية اصلية تزيد مساحتها حينما تكبر الاسرة و حينما يسمح الدخل بشراء مواد بناء تكميلية و من تحليل لست وحدات سكنية في هذا الحي اكتشف انه بعد عشرين عاما من البناء و التحسن المتتابع امكن

"Planet of the slums: UN warns urban populations set to double". independent.co.uk. 27 June 2007-1 13 May 2009.< http://www.independent.co.uk/news/world/politics/planet-of-the-slums-un-warns-urban-populations-set-todouble-454812.html >.

انجاز مسكن من طابقين يضم مسطحا سكنيا يبلغ نحو 180 متر مربع دون الاستعانة باي معونات مالية خارجية و بتكاليف تقل بنسبة النصف عن تللك التي كانت من المفروض ان تبذلها الحكومة في سبيل انجاز نفس المسطح السكني وفق برنامج الاسكان الاجتماعي . و تختلف السمات المعمارية للسكن تبعا للمنطقة العشوائية التي يقع داخلها.

**• العشوائيات داخل المدن:**

صورة رقم (5) العشوائيات داخل المدن(بومباي الهند)

المصدر: Approaches to urban slums

فتكون المنشأة بها قديمة و متهالكة و متكدسة بالسكان و تكون مسطحات المساكن بها صغيرة و ضيقة و تتمتع بالمرافق الشبكية و لكنها متهالكة لعدم صيانتها.

ويكون النمو العشوائي بها من النوع المتكدس بالسكان . فتنمو داخل مركز المدينة و مناطقها الإدارية و التجارية و احيائها السكنية القائمة و تحولها الي مناطق متدهورة.

**• العشوائيات الطولية التوسع خلال المدينة :**

صورة رقم (6) العشوائيات الطولية التوسع خلال المدينة. البرازيل.

المصدر: Approaches to urban slums

و يكون المسكن بها عبارة عن اكشاك من المخلفات او الصفيح او المواد المؤقتة و تنعدم بها المرافق الاساسية و الخدمات لاحتلالها حرم السكة الحديدية و المصارف و المجاري المائية . ويكون النمو العمراني بها من النوع التجميعي في شكل تجمعات تنتشر علي جانبي الطرق السريعة و الطرق الشريانية المؤدية للمدينة.

**• اما العشوائيات التي تحتل الاطراف الخارجية للمدينة:**

فيكون مسطح المنطقة العشوائية اكبر و تكون المساكن اقل تكدسا و تكون مبنية من مواد اكثر استدامة كالأخشاب او الطوب ولكنها لا تتمتع بالمرافق الشبكية الاساسية و تكون بعيدة عن الخدمات و تكون غي تطور مستمر تبعا لتطور الحالة الاقتصادية و الاجتماعية للسكان.

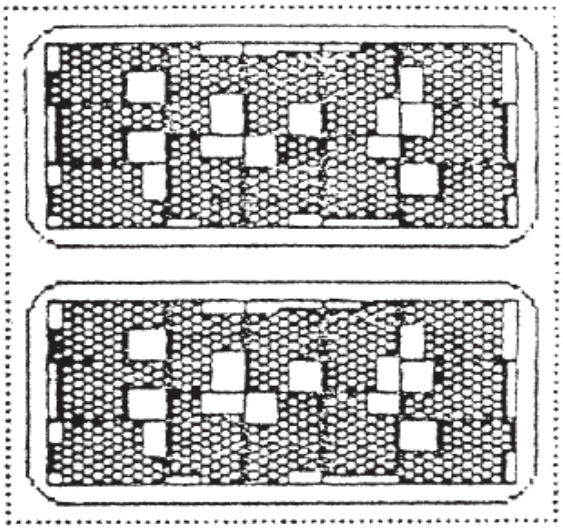
و يكون النمو العمراني بها امتدادي افقي يمتد في شكل تجمعات سكانية علي اطراف المدينة.

• **اما عن النسيج الحضري للمناطق العشوائية[1]:**

و يمثل النسيج المتشعب احدي انماط النسيج العمراني و تتسم بها مناطق وضع اليد علي الاطراف الخارجية للمدينة. و يتميز بوجود شبكة من الطرق شديدة التعرج و ليس لها اتجاه سائد (شبكات حركة غير منتظمة الشكل) تتفرع الطرق الريفية لحارات او ازقة في تكوين عضوي يتصف بالتعقيد و التدرج الهرمي المتشعب ذي النهايات المغلقة .

شكل(2-1) النسيج العمراني المتشعب

شكل(2-2) النسيج العمراني المتضام



المصدر: عملية الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات.

اما النسيج المتضام فيظهر في المناطق العشوائية داخل المدينة لضيق المسطحات التي تنتشر عليها يتميز هذا النسيج باتصال المباني المتجاورة من اتجاهين او اكثر و تظهر فيه القطاعات

1-محمد ريحان حسين. غادة (2000)عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات" مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة -الغربية بمحافظة الجيزة" رسالة ماجستير- كلية الهندسة- جامعة القاهرة ص65-64.

و المربعات الاراضي المحاطة بالطرق كما لو كانت بالكامل و تختفي الفراغات الخارجية. حيث تحتويها المباني. و يرتبط هذا النوع بالكثافات العمرانية العالية.

## 2-2-5 السمات البيئية للمناطق العشوائية:

صورة رقم (7) انتشار القمامة و التلوث بالمناطق العشوائية

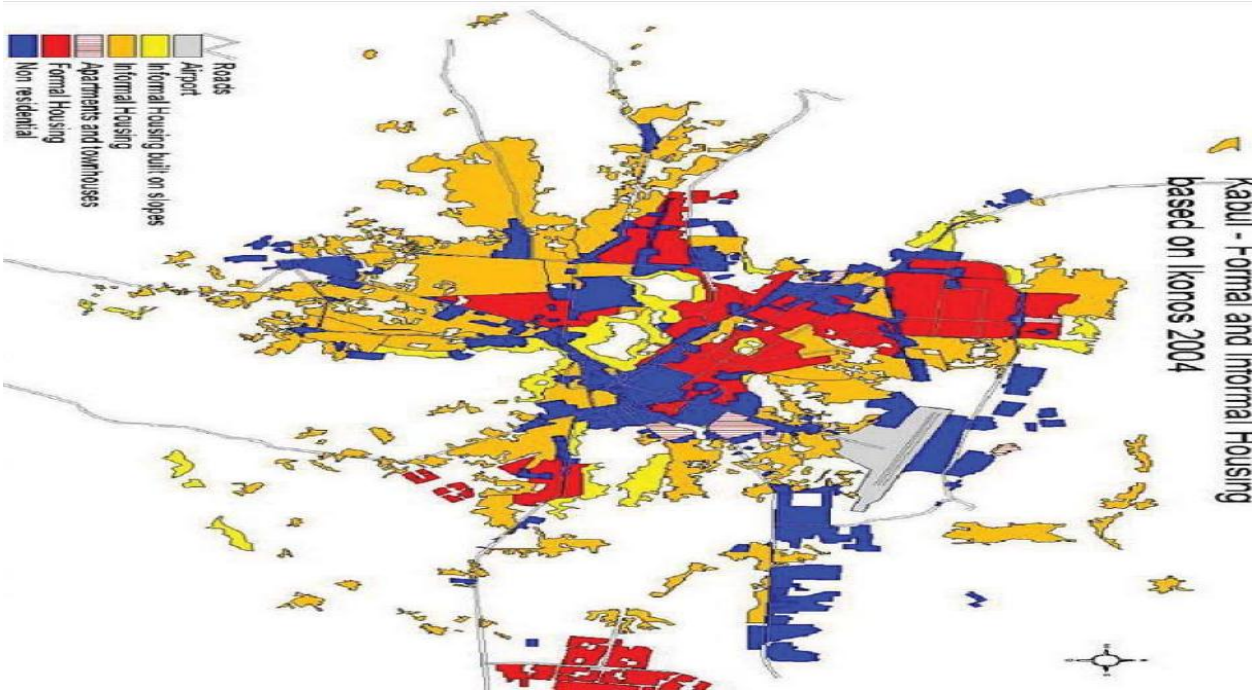
المصدر: Approaches to urban slums

تمثل الظروف البيئية في المناطق العشوائية من اسوأ الظروف نظرا لان ،اولا بعض هذه المناطق يكون مهدد بالسيول و الغمر بالمياه و الانهيارات الصخرية و الاوبئة و التعرض للمخلفات الصناعية السامه و تلوث الهواء و المياه ففي كاراكاس مثلا تنشأ مدن من الصفيح علي المنحدرات الشديدة مثل التقعرات الأرضية و قد تنشأ المناطق العشوائية علي ساحل الانهار التي تفيض مياهها مثل احمد اباد في الهند او في مناطق معرضة للانهيارات الصخرية مثل حادث الدويقة 2008 مصر[1].

1.Scc.gov.eg. 14 May 2009 .Sept. 2008" إسماعيل شاور، أمال." كارثة حي الدويقة شرق القاهرة
http://www.scc.gov.eg/legan-elom%20egtmaeya/legan-elom%20egtmaeya-gyograpgic/dweka.htm>

و تؤكد تقارير الهيئات المعنية في الامم المتحدة بمنع و الانقاذ من الكوارث ان هذه المناطق السكنية الهامشية تتعرض اكثر من غبرها للغرق و الزلازل و الاعاصير او الهبوط الارضي او غيرها من الكوارث الطبيعية.

خريطة (2-3) النمو العمراني الامتدادي لعشوائيات الاطراف الخارجية للمدينة.كابول ,افغانستان.




المصدر: Approaches to urban slums

و نظرا لانعدام او النقص في خدمات الصرف الصحي و التخلص من القمامة و الفضلات في مثل هذه المناطق فان التخلص الغير مناسب من الفضلات الادمية يؤدي الي انتشار الامراض المعدية و يحول البيئة لوسط غير صحي . كما يؤدي تلوث المياه او النقص في الامداد بها بالإضافة لما سبق ذكره الي انتشار الاوبئة الخطيرة مثل الكوليرا أو الملا ريا و حمي التيفود.

فحين انتشر وباء الكوليرا في تنزانيا في 1977-1978 كانت معظم حالات الاصابة من بين سكان المناطق العشوائية في العاصمة.

كما اظهرت دراسات الامم المتحدة[1] ان الاطفال الذين يعيشون في المناطق العشوائية اكثر عرضة للموت بسبب امراض الالتهاب الرئوي، الملاريا، الحصبة و الايدز من غيرهم نتيجة للظروف المعيشية السيئة و نقص الرعاية الصحية و البيئة الغير نظيفة . و يؤدي تلوث الهواء لانتشار الامراض النفسية و الامراض المعدية الأخرى فتصبح هذه المناطق بؤر للأوبئة تهدد المدينة بأكملها.

### 2-2-6 الخصائص الاجتماعية لظاهرة الاسكان العشوائي:

تبدو الاختلافات شديدة و المظاهر متباينة الي حد يجعل من تحديد خصائص المناطق العشوائية امر صعبا و لكن تتشابه انماط الحياة الفردية حيث ان عدد كبير من السكان الاحياء العشوائية يأتون من الوسط الريفي و يترتب علي ذلك عدم اتزان الاهرام العمرية لصالح فئة الشباب.

صورة (8) الاسر في المناطق العشوائية

المصدر Approaches to urban slums

1- "The State of the World Cities Report 2006/7". Un.org. June 2006.14 May 2009

تعد الاسر اكبر حجما مما هي عليه في بقية المدينة و لكنها اصغر من نظيراتها في القري .

وتتميز هذه المناطق ايضا بالكثافة السكنية المرتفعة جدا رغم فعل المرض و ارتفاع معدلات وفيات الاطفال و الامية . و الخدمات الصحية و التعليمية اقل وجودا و الدخل اكثر انخفاضا . و بالإضافة لذلك فان سكان المناطق العشوائية يشكلون تحديا سياسيا بالنسبة للسلطات و الادارة في المدينة تحاول الحكومات دائما ان لا تظل هذه المناطق محرومة من الخدمات الاساسية والمرافق مما يشكل عائق امام التكامل الاجتماعي بين هذه المناطق الهامشية و المراكز الحضرية . وعلي الرغم من ذلك اثبتت دراسات هيئة الامم المتحدة للمستوطنات البشرية "un habitat"[1] ان مواطن العشوائيات يتميز بكونه مجد في عمله مكافح و يعتمد علي امكانيته الخاصة علي العكس من باقي سكان المدينة الذين يعتمدون في كثير من الجوانب و الخدمات علي الميزات التي توفرها لهم الحكومة. و بالإضافة لذلك فهو يسعي لزيادة و تنميه الموارد و تحسين ظروفه المعيشية و الاقتصادية من خلال استثماره الخاص في جهد العمل و رأس المال و يكثف و يدعم كل ذلك ازالة العوائق امامه بتضمين المنطقة العشوائية سكانها ضمن برامج التطوير و الارتقاء . و نجد ايضا ان المنطقة العشوائية لها تنظيمها الاجتماعي و تشريعاتها الخاصة و التي تمثل تخطيط حضري عشوائي مبني علي قواعد استيطانية غير مكتوبة علي قوانين تنظم الجوار . فمثلا في الاحياء الفقيرة في مانيلا كان ارباب الاسر في اطار ما يطلق عليه الroanda– يجوبون الشوارع ليلا للحفاظ علي الامن بالضافة لأشكال مختلفة للتضامن المتبادل المتشابه لعادات القرية و في نطاق تحسين بيئتهم فيتطلب الامر تنظيما اجتماعيا يتضمن توزيع الاعباء المادية علي الاسر مثلا لإقامة خزان لمياه الشرب او اصلاح طريق .

1 <www.un.org/Pubs/chronicle/2006/issue2/0206p24.htm+slums%2Bdiseases,un&cd=1&hl=ar&ct=clnk&gl=eg>.

١٠- Mehta, Barjor Dastur ,Arish, (2008) Approaches to urban slums :A multimedia sourcebook on adaptive and proactive strategies. World Bank ,Washington , D.C.

ويتم اختيار ممثلين و وفود من السكان للتعبير عن مطالبهم لدي السلطات المحلية او أي تنظيم خارجي مثل جمعيات الاعمال الخيرية– فعلي المستوي الاجتماعي تعتبر هذه المناطق مجال لتثوية العلاقات الانسانية . و علي الرغم من انه في بعض الاحيان تمثل هذه المناطق مجال لتقوية العلاقات الانسانية . و علي الرغم من انه في بعض الاحيان تمثل هذه المناطق بوتقة للانصهار الاثنوجرافي و مرحلة انتقالية للمهاجرين للتعرف علي الثقافة الحضرية الا انها قد تتحول الي ميدان الصراعات بين المجموعات الاثنوجرافية المختلفة.

و نجد ان الاطفال و النساء هم اكثر تعرضا للأخطار في المناطق العشوائية حيث تزيد نسبة وفيات الاطفال في سن صغيرة و نقص الرعاية الصحية و سوء التغذية بالإضافة الي ارتفاع نسبة العنف ضد الاطفال و استغلالهم في مجال العمل الاجباري في اعمال تمثل خطورة علي الطفل كما تخضع النساء للقمع في مستعمرات واضعي اليد و تتزايد نسبة العنف ضد المرأة. وعلي الرغم مما سبق ذكره نجد ان التفكك الاجتماعي يظهر في مدن الصفيح و التي تمثل نسبة كبيرة من المناطق العشوائية . حيث ينتشر فيها ارتفاع نسبة الجريمة و البغاء و الامهات الغير متزوجات و تعاطي الخمور و المخدرات و البطالة . و يكون مواطن المناطق العشوائية ايضا اكثر تأثيرا بالتيارات الفكرية و الدينية و السياسية و الافكار المتطرفة و تجد الدعاية للأحزاب السياسية صدي جيد في هذه الاحياء و قد تنمو السلطة الشعبية في الاحياء العشوائية فتتخذ طابعا سياسيا تتنازع عليه الاحزاب السياسية الرئيسية او يتفق مع اتجاه الحكومة . فقد سمح التنظيم السياسي لسكان الأكواخ في كلكتا و الضغط علي الحكومة بعمليات تحسينية متتابعة وتم انتخاب وفود ممثلة لهذه المناطق في المجلس المهني لكلتا و المجلس البلدي و اصبحت مناطق الاكواخ قاعدة سياسية ضخمة . و نجد ايضا انه بالمقارنة بسكان القري فان سكان العشوائيات

يتعرضون لأكثر وسائل الاعلام المختلفة بوصفهم جزء من السياق الحضري و يؤدي ذلك بدوره الي سرعة اكثر في نمو الاهداف و السلوك .

**2-2-7 النواحي الاقتصادية لظاهرة الاسكان العشوائية:**

**•العمل:**

صورة (9) الاعمال التي يعمل بها سكان العشوائيات

المصدر :Approaches to urban slums

اما عن طيعة الاعمال التي يمارسها سكان المناطق العشوائية فتكون في كثير من الاحوال في القطاع الغير رسمي المتنامي و المفعل بوضوح في هذه المناطق حيث ان اغلبية ارباب الاسر في المناطق العشوائية يتوفر لهم فرص عمل عن طريق هذا القطاع. غير ان العائد غير مجزي و لكنه ثابت و يعوض ضالة الدخل ان كل شخص في الاسرة يساهم في زيادة دخل الاسرة مهما كانت اضافته قليلة . و يتميز القطاع الغير رسمي ان انشطته تتدرج ضمن الصناعة ، التجارة او الخدمات و تتركز في الاحياء الفقيرة.

و يتميز القطاع الغير رسمي بسهولة الوصول اليه حيث ان اغلب مؤسسات القطاع غير الرسمي في المناطق العشوائية توجد ملحقة بسكن صاحب العمل اولها مقار ثابته في نفس المنطقة و تستخدم سكان يسكنون في نفس المنطقة المجاورة لموقع المؤسسة فليس هناك اذن مشكلة تتعلق بنقل السكن العمالي الي حيث يوجد مقر العمل و يتميز ايضا باستخدام مواد محلية . و انه عبارة عن ملكيات اسرية للمؤسسات التي توجد فيه .

اما الاعمال فتكون ذات مستوي صغير تعتمد تكنولوجيا الاساس علي اليد العاملة و خبرات تكتسب خارج التعليم النظامي الرسمي و ينتعش هذا القطاع ضمن سوق رائجة و تنافسية وغير نظامية حيث يعتبر قطاع منظم و نشيط و يندرج ضمن الاقتصاد الحضري و يهيئ القطاع الغير رسمي ثلاث وظائف

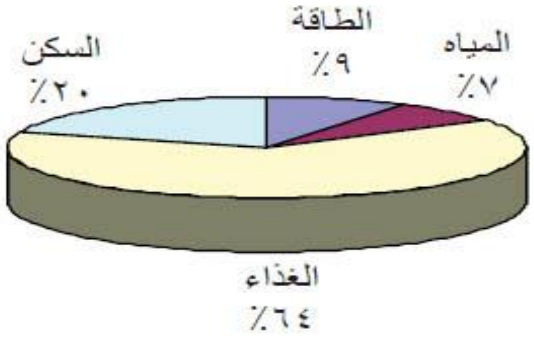
تأمين و توزيع السلع و الخدمات التي لا يضعها القطاع الرسمي في اعتباره و تتميز هذه بانها في متناول القوى الشرائية لمحدودي الدخل ،يسمح بمقدرة اكبر علي الادخار، يمكن من تراكم رأس المال، و علي الرغم من ان انتاجية الانشطة في هذا القطاع ضعيفة الا ان وظيفته الاساسية توفير اكبر عدد من فرص العمالة الجديدة التي لا يستطيع توفيرها القطاع الرسمي.

مثال منطقة الزبالين ضاحية منشية ناصر شرق القاهرة. و ايضا في الهند حيث يعمل المهاجرون من الريف و الذين يسكنون في المناطق الهامشية بإعمال لا يمكن توصيفها في مجال انتاج الجوت. و في ساو باولو يشتركون في اعمال البناء و اشغال المرافق . غير ان العمال في نطاقات العشوائيات ليسوا منظمين من الناحية النقابية و ليسوا مؤهلين و كثير ما

تصيبهم الامراض و سوء التغذية. و هم اكثر عرضة لمخاطر البطالة خاصة في المدينة الام حيث الطلب علي الايدي العاملة اقل مرونة.

**• <u>الانفاق:</u>**

**شكل(2-3) توزيع نسب انفاق سكان العشوائيات**




**المصدر: عمل الباحثة**

فمن دراسته لدي الاسر الفقيرة في الوسط الحضري نجد ان الغذاء يمثل 60%-90% من الانفاق و يمثل السكن 5/1 خمس الدخل حيث يمثل تأمين الغذاء اولوية لدي السكان و يؤدي ذلك الي نشاط محدود في عملية البناء و المرافق العامة في معظم الدول النامية . و نجد ان الاسر في المناطق العشوائية تعاني الاثر الاكبر الناتج عن التضخم حيث ان ارتفاع الاسعار يصيب السلع الاساسية مثل الخبز و الارز و اجور النقل فينتهي لالتهام الدخل الاسري كله بالإضافة لان تكاليف قطاع البناء بما في ذلك الاراضي تزداد بمعدل اسرع نسبيا و السلع الأخرى و علي ذلك فتتبدد احلام الاسر الفقيرة في بناء مسكن جديد او حتي في تحسين المسكن المؤقت .

**•الحيازة:**

فتتصف المناطق العشوائية بنقص او انعدام شرعية الحيازة او الانتفاع بالأرض او المسكن المقام عليها . و يعد هذا من الاسباب الاساسية لاستمرار وجود المناطق العشوائية .

فبدون تأمين الحيازة او الانتفاع الشرعي بالمسكن او الارض لا يملك سكان المناطق العشوائية سوي اساليب محدودة و دافع ضعيف علي تحسين البيئة المحيطة بهم و مساكنهم . بالإضافة الي ان شرط الحيازة المشروعة يعوق الوصول للفرص الاقتصادية او الاجتماعية الأخرى بما في ذلك الاقتراض، الخدمات العامة و المرافق و حتي فرص المعيشة الأخرى [1]حيث نجد ان انماط الحيازة السائدة في هذه المناطق :

أ–الشراء من واضعي اليد في المناطق العشوائية.

ب– و يمثل الايجار من الباطل نوع اخر من الحيازة :

مثال نظام الثيكاكلكتا الذي يلعب دور الوسيط بين المالك و المستأجرين في مناطق البوستىbustee . و في كينيا اضطر المسؤولين للسماح بنظام الايجار من الباطن لإنهاء ظاهرة منتشرة بين الاسر الفقيرة في مدينة داندورا المبنية بجهود ذاتية.

و تمثل المباني في المناطق العشوائية مبادرة من جانب السكان الذين لا يعتمدون في بناء مساكنهم علي المعونات الفنية او المالية التي تقدمها الحكومة و ايضا تمثل هذه المناطق مجال لتراكم رأس المال الثابت و زيادة قيمته فمع البناء بالجهد الذاتي و المواد المجمعة تزداد اعداد

1- Payne,Geoffery.(2002)Land, Rights &Innovation :Improving Tenure Security for the Urban Poor. ITDG Publishing, London.

المساكن التي تتحسن بتوالي السنين. و علي سبيل المثال في مستعمرات واضعي اليد في زامبيا استعيض عن الاسقف المصنوعة من المواد النباتية بالصفيح و عن الطوب المصنوع من الطين المجفف بالأحجار الاسمنتية و اضيف الي المسكن الاصلي حجرات اضافية. و ايضا تخطيط الشوارع و المرافق الاساسية و تجهيزها يتم بواسطة السكان و علي نفقتهم . و تشير منظمة الامم المتحدة للمستقرات البشرية un habitat في تقرير لها الي ان سكان العشوائية يساهمون مساهمة ضخمة و فعالة و هامة في الاقتصاد الحضري . و الي ان الارتقاء بهذه المناطق و تطويرها يمثل مساهمة قوية في التطوير الاقتصادي الاجتماعي . و يمثل سكان المناطق العشوائية من المساهمة اكثر في الاقتصاد القومي و الحضري.

ففي البلاد التي تكون فيها الموارد نادرة يصبح من غير المعقول الغاء جزء مهم من الاستقرار والعمالة و تراكم رأس المال الثابت سنة بعد اخري تنفجر مأوي يكبر تدريجيا و يتحسن و يصبح مسكن ثابت .

## 2-2-8 انماط المناطق السكنية العشوائية[1]:

يقسم احد تقارير هيئة الامم المتحدة للمستوطنات البشرية للمناطق العشوائية بشكل عام الي نوعين:

**أ- مناطق الامل slums of hope**

**ب-مناطق اليأس slums of despair**

1- "What are slums and why do they exist? "Unhabitat.org .20Apr.2007،11May 2009 <http://www.unhabitat.org/downloads/docs/4625.٪51419_GC2021٪_20What20٪are20٪slums.pdf >

ويعرف الاولي علي انها مستقرات في الاتجاه نحو الافضل منشأة بتوسع للمباني جديدة مبنية بجهود ذاتية و في خضم او مرت قريبا بعملية تطوير و تحسين و دعم و استقرار.

اما المجموعة الثانية فتتضمن مجاورات سكنية متدهورة حيث الظروف البيئية و الخدمات في اطار تدهور لا يمكن منعه او تجاهله و يوضح التقرير ان التاريخ العشوائيات في اوروبا وامريكا الشمالية و استراليا اوضح انه دون تدخل المناسب ستتحول مناطق الامل slums of hope الي مناطق slums of despair.

وفي تقرير هيئة الامم المتحدة للمستوطنات البشرية [1](approaches to urban slums) يصنف التقرير المناطق السكنية اللارسمية من خلال الصفات الاجتماعية و البنائية و التي تختلف من مدينة الي اخري فتختلف علي حسب المدة الزمنية لوجود المناطق و موقعها و لكن بأخذ مؤشرات عامة اساسية لهذه المتغيرات نجد انها يقسمها الي :

**• عشوائيات داخل المدن central city slums :**

و تتسم ب كثافة سكانية عالية ، سكان يقيمون بها لمدة طويلة ، معظمهم من المستأجرين يسكنون منشآت قديمة .

الجيوب و المناطق العشوائية الطويلة المساحة خلال المدينة throughout the city buckets and linear slums

Mehta, Barjor Dastur,Arish, (2008) Approaches to urban slums :A multimedia sourcebook on adaptive and proac-2 tive strategies. World Bank ,Washington , D.C.

صورة(10)عشوائيات وسط المدينة صورة (11) جيوب الفقر و المناطق العشوائية الطولية

المصدر: Approaches to urban slums.

و هي مبنية بطريقة غير قانونية علي البنية التحتية للمدينة مثال علي طول خطوط السكك الحديدية او علي حرم الطرق او المصارف . سكانها عادة شديدو الفقر و يعتمدون علي الدعارة و التسول . و قد تحتاج الي الازالة و اعادة التسكين.

**• عشوائيات المناطق شبه الحضرية peri-urban settlements**

صورة رقم (12) عشوائيات علي اطراف المناطق الحضرية:

المصدر:Approaches to urban slums.

و هي عادة الاكثر حداثة و اقل في الكثافة و تنمو بسرعة و تمتد علي مساحات اراضي اوسع . تم انشائها بواسطة المهاجرين الذين يسيطرون عليها و يتجمعون تبعا لانتماء الديني او الاقليمي . و يستقرون في المناطق الجديدة في الضواحي التجارية و الصناعية التي تحيط بالمدينة . اغلبهم وضعية squattersو يسكنون في منشآت مبنية بالجهود الذاتية . بعضهم مستأجر للأرض من المالك الاصلي

## 2-3 تأثيرات النمو العشوائي :-

### 2-3-1 الاثار البيئية :

تتسم المناطق العشوائية بانعدام الحد الأدنى من مواصفات البيئة السكنية الصحية والأمنية . انتهاك ابسط شروط السلامة الصحية وتدنى الظروف البيئية .وتفتقد العديد من هذه المناطق لخدمات هامة مثل جمع القمامة و التي تنتشر على مساحات واسعة مضرة بالبيئة وصحة السكان مثال منطقة زينهم ومنشية ناصر بمصر . وتتسم المناطق العشوائية بارتفاع نسب انتشار بعض الأمراض والأوبئة لاسيما في العشوائيات المجاورة لمصادر التلوث البيئي الحاد كالأبخرة الكيماوية ومقالب القمامة ومصارف الترع والمصانع كمنطقة الحضرة الجديدة بالإسكندرية .حيث تعتبر المناطق العشوائية مرتعاً خصباً لكثير من الأمراض المتوطنة فضلاً عن سوء التغذية والأنيميا التي تقدر بنحو 50% عند الأطفال والنساء في تلك المناطق[1].

1-عبد الونيس شتا، احمد و محمد عبدالوهاب، سمير،(2008) تطوير المناطق العشوائية و التنمية:( السياسات و الادارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية ، القاهرةص47.

ومنها ما يقع في مناطق مهددة بكوارث بيئية كالانهيارات الصخرية كالدويقة بالقاهرة ومنطقة توشكي بالإسكندرية [1].

صوره رقم(13) تدني الظروف البيئية بالمناطق العشوائية.

المصدر:Approaches to urban slums.

وتعتمد المناطق العشوائية التي لا يتوفر بها الصرف الصحي على وسائل أخرى مثل ترانشات صرف وخزانات تحليل تكسح على فترات زمنية أو خنادق صرف ويترتب على ذلك انتشار الأمراض والأوبئة والتي تنتقل بين السكان وفى العديد من . الحالات طفح مياه الصرف الصحي في الشوارع [2].

ويظهر تدنى المستوى العام للبيئة في المناطق العشوائية نتيجة لإلقاء النفايات والمخلفات بالشوارع أو تركها وتراكمها داخل وخارج صناديق القمامة إن وجدت أو تكدسها في مساحات معينة بكميات كبيرة لفترات طويلة دون جمعها و التصرف بحرقها في بعض المناطق مما يسبب

2 حديث مع جمعيه صناع الحياه بالإسكندرية حول نشاطاتهم بالمناطق العشوائية

1 - معتوق بكري عساس، ماجد.( 2007 )نظام خبرة لتطوير المناطق العشوائية، رسالة دكتوراة، كلية الهندسة ،جامعة القاهرة.ص9-.12

تلوث شديد الخطورة للهواء. بالإضافة إلى أن التخلص غير المناسب من الفضلات الآدمية يؤدى إلى انتشار الأمراض المعدية ويحول البيئة إلى وسط غير صحى. يؤدى تلوث مياه الشرب أو النقص في امدادها وتصريفها لانتشار أمراض مثل الكوليرا و الملا ريا و التيفود والباراتيفون وهي ضمن مظاهر يتسم بها الإسكان العشوائي. وتشير أحد الدراسات الميدانية[1] أن في مناطق العشش بشكل خاص تظهر مشكلة عدم صلاحية المسكن وان هذه هي المشكلة الأولى التي تؤرق السكان وتمثلت عدم الصلاحية في تسرب مياه الأمطار داخل العشش وتعرضها لخطر الحريق نظراً لأنها مبنية من مواد سريعة الاشتعال كالكرتون والمخلفات مثل مناطق المنارة وعشش المجزر القديم بالإسكندرية والتي عانت من اندلاع وانتشار الحرائق. كما تعانى العديد من المناطق العشوائية الداخلة في ذلك الاستبيان الذى أقيم على مناطق عشوائية بالإسكندرية من الإصابات بعديد من الأمراض وانتشارها مثل أمراض الجهاز التنفسي والجهاز الهضمي والقلب والكلى ولين العظام والكساح والأنيميا وضغط الدم وشلل الأطفال إلخ .وهى أمراض ترتبط بسوء الأحوال البيئية لتلك المناطق.

يشير كل ما سبق إلى كون المناطق العشوائية الأكثر عرضة للكوارث البيئية والأمراض وانتشار الأوبئة يزيد من تأكيد ذلك حقيقة أن تلك المساكن لا تتوافر لها البيئة الصحية و المعيشية الملائمة من تهوية و إضاءة طبيعية و ارتفاع نسبة الرطوبة و لا يتاح لها مسطحات مناسبة للخدمات بالوحدة السكنية كمطبخ أو حمام .ومن حيث البيئة العامة لموقع المناطق العشوائية [2] تتسم شبكة الطرق بقلة عروضها عن العروض القانونية و التعرج في شكلها و عدم رصفها مما

1- محمد مصلحي .فتحي(2002)العمران العشوائي في مصر(الجزء الاول)(بين الملامح العريضة و التجمعات الحضرية الكبرى)و المجلس الاعلى للثقافة،القاهرة،ص245.

2- منير سليمان، أحمد.( 2000 )الإسكان و التنمية المستديمة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية ،لبنان.ص12.

لا يوفر التهوية المناسبة للوحدات و تجمع مياه الامطار في شكل برك تنمو بها الاوبئة و الجراثيم و لا تتمكن بالطبع سيارات الإسعاف أو الإطفاء الدخول بها بالإضافة للسوء حالة المباني و عشوائية تخطيطها و انتشار التلوث نتيجة عدم و جود نظام لجمع القمامة و انتشار الامراض وانعدام نظافة الشوارع. ويكون البديل هو تجميع القمامة و حرقها بواسطة الأهالي مما

ينتج عنه أضرار أمنية وتلوث الهواء بالأدخنة الناتجة عن الحريق كما تفتقر هذه المناطق إلى المساحات الخضراء والتي تعمل كمتنفس للمناطق مما لا يساعد على تجدد الهواء ويساهم في انتشار الأوبئة .التلوث البصرى هو أحد سمات تلك المناطق من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة في الحجوم وأشكال الواجهات والتشطيبات. بالإضافة لتداخل الأنشطة التجارية والصناعية مع المناطق السكنية فتحتل الورش الحرفية والصناعات والمحال التجارية

الأدوار السفلية وتمثل هذه الورش الصناعية والحرفية خطر على المناطق السكنية والأدوار فوقها وتجعلها مهددة بالحريق والتلوث الكيميائي والبصرى والأبخرة في الهواء باستمرار.

صوره رقم (14) مسطحات الخدمات في مساكن العشوائيات:

المصدر :Approaches to urban slums.

**2-3-2الاثار الاقتصادية :**

يعمل نحو 80٪ من سكان العشوائيات في القطاع الغير رسمي وتعكس المهن التي يعملون بها تدنى شديد في مستوى المهارة كما تشير إحدى الدراسات وان 20 ٪ من الرجال متعطلين وأن 38٪ من الأسر لا يزيد دخلهم على 200 جنيهاً شهرياً[1].

وقد كشفت إحدى الدراسات التي أعدها المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية بمصر عن شباب العشوائيات أن نسبة من يعملون بشكل منتظم من شباب العشوائيات 80.6 ٪ ومن يعملون بشكل غير منتظم 19.4 ٪ وان 38 ٪ من شباب العاملين بها يؤدون أعمالا داخل هذه المناطق.

وبالنظر إلى الأنماط المختلفة للمناطق العشوائية نجد أن الوضع الاقتصادي لسكانها يختلف تبعاً لظروف المنطقة وطبيعة سكانها فمثلاً المناطق المتدهورة داخل المدينة والتي تقع في قلب الحضر تمثل اقتصادياتها إفراز لقوى السوق وتعتمد على التعامل في البضائع الأقل جودة وسعر والمستعملة والتي يقبل عليها حتى الأغنياء أنفسهم. وتنمو اقتصادياتها على نحو ملحوظ خارج النظام الضريبي الرسمي وتنمو بها أسواق تجارية كبيرة مما تجعلها تمثل راس مال قوى وهام وقوة اقتصادية مؤثرة ومثال على ذلك سوق روض الفرج" تم نقله بواسطة محافظة القاهرة". اما مناطق Shanty Towns أو ما يعرف بإسكان العشش والصفيح فتكون اقتصادياتها أكثر اهتزازاً وهشاشة فتكون أكثر تأثراً بالأزمات الاقتصادية وعرضة للتدهور المستمر لمستوى المعيشة والدخل. وبشكل عام أن المناطق العشوائية هى مناطق يقبل القاطنون بها مستوى معيشة

1-عبد الونيس شتا، احمد و محمد عبدالوهاب، سمير،(2008) تطوير المناطق العشوائية و التنمية:( السياسات و الادارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية ، القاهرةص171

اجتماعية متدنية وينزحون إليها بسبب محدودية إمكانياتهم الاقتصادية فيكون ميلهم للنزوح إلى أطراف المدن والمناطق الأرخص تكلفة سبب إضافياً فى تكدس تلك المناطق وتدهور ظروفها المعيشية فتتحول إلى أحد. Poverty Pockets جيوب الفقر مقارنة بالمناطق الحضرية الكبرى

إن الأوضاع الحالية بالمناطق العشوائية تعكس قدراً كبيراً من سلبيات نمط التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وتؤدى إلى تنامى ما يسمى بالاقتصاد الخفي (غير المشروع، كالإتجار في الممنوعات) من ناحية والاقتصاد الهامشي من ناحية أخرى حيث تنمو أعداد كبيرة ممن يؤدون أعمالاً وخدمات غير منتجة مثال منطقة منشية ناصر مركز مهنة الزبالين و تربية الخنازير . فمثلاً هناك نحو 200 ألف بائع جائل وغير نظامي معظمهم لا يحمل تراخيص عمل في حين أن ما تستطيع القاهرة استيعابه لا يتعدى 30 ألف فقط وقد أدى ذلك النمط في مصر إلى إفراز نسبة متزايدة من هؤلاء غير المصنفين مهنياً الذين بلغت نسبتهم عام 1983 حوالى 3.9 ٪ مقارنة بنحو 2.9 ٪ فقط نسبة تزايد في أعداد العاملين بالزراعة و ٢،٦ ٪ للعاملين بالصناعة و 2.5 ٪ للعاملين بالخدمات. وعن الإنفاق[1] ونسبة المختلفة نجد أن الأسر بالمناطق العشوائية تنفق ما يقرب من 65 ٪ من دخلها على الطعام والشراب بينما تبلغ النسب المخصصة للإسكان سواء كانت للإصلاح أو للإيجار أو كسح المجاري في حدود 20 ٪ من دخل الأسرة وقد وجد أن حوالى 75 ٪ من المقيمين في المناطق العشوائية يتملكون مساكنهم عن طريق وضع اليد على أراضي الدولة بينما 25 ٪ منهم مستأجرون لمسكنهم من هؤلاء الملاك. وبالنظر للمهن الغالبة نجد أن 40 ٪ من سكان الجيل الثاني للعشوائيات" ابناء المهاجرون "عمال مهرة اكتسبوا

1-عبد الونيس شتا، احمد و محمد عبدالوهاب، سمير،(2008) تطوير المناطق العشوائية و التنمية:( السياسات و الادارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية ، القاهرةص61-62.[1]

الخبرة عبر السنوات أو عن طريق التدريب 30 ٪ يعملون كعمال غير مهرة او كموظفين في وظائف بسيطة في القطاع العام والخاص.

5٪ يعملون في قطاع الخدمات، 25 ٪ يعملون في القطاع غير الرسمي بالحرف او كعمال باليومية والملاحظ أن المرأة في المناطق العشوائية لازالت خارج قوة العمل الرسمية أي أن 95 ٪ من النساء في سن العمل ربات بيوت ويرجع ذلك للأصول الريفية التي يأتي منها سكان العشوائيات والعاملات من سكان العشوائيات أما موظفات إذ يتمتعن بقسط من التعليم أو عاملات غير ماهرات في قطاع الصناعة أو الخدمات وبصفة خاصة التجارة.

### 2-3-3 الاثار الاجتماعية [1]:

إن المناطق العشوائية لا تخضع لأى قانون أو تشريعات رسمية ولكن يحكمها منظومة من القواعد العرفية غير الرسمية المتفق عليها بين سكان المنطقة والتي تحدد ملامح العلاقات الاجتماعية بين السكان .وتحدد كيفية بناء المسكن ومدى شرعيته من وجهة نظر السكان وتحكم العلاقات والتعاملات داخل إطار المسكن الواحد وداخل المنطقة.

ولكن ذلك لا يمكن أبدا أن ينفى حقيقة انحسار المبادئ المنظمة للحقوق داخل مثل هذه المناطق كحق الملكية أو الحقوق العامة وحق الخصوصية وأنها تمثل تمرد واضح على قواعد النظام العام وتمثل بيئة محفزة للانحراف والخروج على القواعد العامة.

1-عبد الونيس شتا، احمد و محمد عبدالوهاب، سمير،(2008) تطوير المناطق العشوائية و التنمية:( السياسات و الادارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية ، القاهرةص16-31-64.

صوره رقم (15) العزل السكنى و الاجتماعي للمناطق العشوائية عن باقي المجتمع:

المصدر :Approaches to urban slums.

ونظراً للظروف المتباينة المتعددة التي قد تؤدى في النهاية بالسكان في إحدى المناطق العشوائية يظهر عدم التجانس بين السكان والعلاقات الاجتماعية المعقدة جليا في العديد من هذه المناطق وبالطبع فيما لا يدع مجال للشك فإن انتشار الجرائم والانحراف بهذه المناطق يكون بمعدلات اكبر من غيرها.

إذ أن المناطق العشوائية تمثل بيئة صالحة لتفشى الأمراض الاجتماعية النفسية حيث أن تزايد نسبة الأمية وتدنى المستوى الفكري و الثقافي والشعور باليأس والاستسلام والقدرية والتحلل الجنسي وانتشار التوتر وفقدان الخصوصية وانعدام الحدود الدنيا التي تميز الفرد من الدوائر الاجتماعية المحيطة به أدى إلى انعكاسات سلبية كثيرة منها الحقد الطبقي وتفشى الجرائم التقليدية بالسرقة والخطف .اتجاه السكان للبحث عن مصادر مشروعة أو غير مشروعة للدخل

وزيادته مما أدى لارتفاع معدلات جرائم المخدرات والعنف والإرهاب والبلطجة والاعتداء على الممتلكات. نظراً للعزل السكنى والاجتماعي والفجوة السحيقة في المستوى المعيشي والمستوى الاقتصادي الذى تتسم به العشوائيات عن طبقات المجتمع الأخرى حفز ذلك تكون جماعات عديدة تعرف بجماعات الرفض والتي تمثل قنبلة موقوتة تهدد المجتمع الذى يتعاظم الإحساس بعدم الانتماء له والتعرض بالظلم الاجتماعي من ناحيته .وتظهر العديد من المشاكل الاجتماعية والثقافية والتعليمية في المناطق العشوائية من حيث ارتفاع معدلات التسرب من التعليم للأطفال وأمية المرأة ومن حيث صور المعاناة الاجتماعية وخصوصاً عمالة الأطفال وانحراف الشباب في صور متعددة من الانحرافات السلوكية وربما النشاط الإجرامي الذى يكون نتيجة ظاهرة الحقد الاجتماعي والعزل السكنى والاجتماعي في ظل تلاصق العديد من العشوائيات لمناطق حضرية ذات مستويات اجتماعية عالية مما يثير استفزاز هؤلاء ممن يعانون الحرمان كتلاصق منشأة ناصر أو عزبة الهجانة مع مناطق الرفاهية في مدينة نصر بالقاهرة أو تلاصق المنيرة الغربية وبولاق مع المهندسين والعجوزة بالجيزة.

بالإضافة إلى أن العشوائيات نظراً لتكدس السكان بها وارتفاع الكثافة البنائية وانتشارها أصبحت تمثل تحدياً صعبا لقدرة أجهزة الأمن على اختراقها أو حتى التواجد بها وعدم تمكن سيارات الإطفاء أو الإسعاف الدخول إليها .مما يساعد على تكون بؤر إجرامية تتخذ هذه المناطق حصون لها يصعب اختراقها ويرجع ضعف أو غياب الخدمات الأمنية النظامية لأسباب فنية منها تلاصق الطرق وعدم وجود ممرات ممهدة لوسائل المواجهة الأمنية .أو لأسباب إدارية تتمثل فى عدم اعتراف الأجهزة الإدارية بتلك المناطق لنموها خارج إطار القانون .ومن ثم عدم تزويدها بالخدمات والمرافق الأساسية ومنها بعض أطراف عين شمس ومنشية ناصر بالقاهرة وزاوية عبد

القادر و الهجانة و طلمبات المكس بالإسكندرية وعزبة المفتي وأرض الحداد في الجيزة .كما تشير الدراسات إلى الميل العمدى لدى بعض الجماعات المهمشة والمسيسة والتي تمثل خطر على المجتمع التمحور في مناطق غير مخدومة بالمرافق الأساسية وشبه مغلقة أمام اختراق الأجهزة الأمنية.

ومن هذه المناطق السابق الإشارة إليها مناطق تمت إزالتها بالفعل في السبعينات بعد أحداث إجرامية إرهابية كمنطقة عشش الترجمان وعرب المحمدي حيث أتضح أن عناصر إجرامية اتخذت هذه المناطق قاعدة لها ومخبأ من الجهات الأمنية.

وتختلف البيئة الاجتماعية لسكان المناطق العشوائية تبعاً للمنطقة وظروف سكانها والأصول التي أتو لأنها في الأصل أحياء قديمة بالمدينة شعبية Slums منها:فمثلاً تقوى الروابط الاجتماعية في المناطق السكنية المتدهورة وسكانها لديهم خبرات حضرية تمكنهم من تشكيل ضغط على الحكومة وأمام التماسك المجتمعي بتلك المناطق يتمكن السكان من الحصول على المزيد من الخدمات والمرافق وتحسينها ولقد ظهر ذلك جليا في الموقع العشوائي لسوق روض الفرج حيث قامت محافظة القاهرة بإزالته وتم ذلك في مجهود كبير لإتمام تلك العملية واستمرار منع محاولات القاطنين للبقاء وتحفيزهم للانتقال للسوق الجديدة.

والتي تفتقر القدرة على العمل الجماعي أو ممارسة Shanty towns على العكس من مناطق العشش وإسكان الصفيح ضغط منظم على الحكومة وتتعامل من موقع الخضوع المطلق لسياسات الحكومة وابلغ مثال على ذلك ترعة الإسماعيلية حيث قامت محافظة القاهرة بإزالته الجبرية السريعة للموقع نظراً لضعف مقاومة للسكان. وتشير الدراسات إلى أن هجرة سكان الريف

إلى المناطق العشوائية بالحضر هي هجرة مصحوبة بتشرذم اجتماعي واهتزاز ثقافي فيما يمكن أن يطلق عليه ظاهرة الهجرة المتشرذمة Fragmigration.

حيث أنها خليط اجتماعي ناتج عن عمليتين متوازيين هما الهجرة والانقسام ( Migration & Fragmentation) او على الأقل عدم الاندماج الاجتماعي والثقافي لسكان العشوائيات المهاجرون من مناطق ريفية داخل النطاق الحضري ومع المجتمع الحضري الذى يعيشون فيه . فرغم هجرة البشر إلى نفس المكان فإنهم لا يندمجون في ثقافة واحده .وهما ظاهرتان يتعرض لهما المهاجرون إلى العشوائيات. ويلاحظ أن المناطق العشوائية تضم خليط من الحضر الأصليين من فقراء السكان الأصليين للحضر الذين نزحوا للإقامة بتلك المناطق والحضر المهاجرين الذين وفدوا إلى تلك المناطق من الريف الأمر الذى يسفر عن تجمعات متنوعة الثقافات والتقاليد قد يصيبها التناقض والتشرذم حيث أنها لا يجمعها سوى الانتماء إلى المناطق العشوائية.

إن سكان العشوائيات ليسوا فئة خاصة وان أساليبهم ونشاطاتهم ليست مميزة عن تلك السائدة في المجتمع وان ثقافتهم هي ثقافة من صنع الإنسان الذى يعيش في بيئة عشوائية ويتأثر بعناصرها المادية والروحية فتظهر بها ملامح معينة كالعزلة والشك وربما اللامبالاة و العنف والانحرافات السلوكية.

ومن الملاحظ عندما تنشأ تجمعات عشوائية فإنها تجذب المزيد على نحو مطرد فتنمو وتتوسع أفقياً ورأسياً دون أن تتحول إلى مناطق طارده حتى مع زيادة كثافتها السكانية وتدهور مستوى

المعيشة بها . وأن السكان غالباً ما يفضلون تحسين الخدمات العامة بها وليس الانتقال إلى مواطن بديلة ولذلك يصعب إزالتها لأسباب اجتماعية وسياسية وربما أمنية أيضاً.

بالنظر لنوعية الأسر في المناطق العشوائية نجد أن الأسر النووية حوالى 90% وفى حالة إقامة الأولاد الذكور مع آبائهم بعد الزواج فإن لديهم دخول مستقلة وبالتالي يشاركون الأسرة في الإقامة فقط ويستقلون في الانفاق.

ويرتفع حجم الأسرة في المناطق العشوائية حيث يبلغ حوالى 5.7فرد وهناك على الأقل 15% من الأسر يزيد حجمها عن 5 أفراد – اسر ممتدة–هذا ويبلغ عدد الأطفال في الأسرة الواحدة أربعة أطفال في المتوسط.

## 2-4 الخصائص العمرانية والتخطيطية للمناطق العشوائية:

– نسيج عمراني مشوه للمخططات العمرانية الاساسية.

– أغلب المباني لا تخضع للأسس التخطيطية والمعمارية المعتمدة ، لأحجام وارتفاعات المباني ومسافات الارتداد مما قلل من وجود الفراغات والمساحات المخططة والحدائق المفتوحة .

– الازدحام السكاني في منازل تفتقر الى الشروط الصحية وارتفاع الكثافة السكانية الغير محسوبة.

– العزلة الاجتماعية وانتشار الفقر بين الاسر المقيمة داخل هذه المناطق .

– تدني مستوي التعليم والدخل و ارتفاع معدل البطالة والجريمة و الانحراف.

- النقص في المرافق العامة كالمياه و الصرف الصحي و الهواتف و الكهرباء.

- التعدي علي الاراضي الزراعية والغابات و اراضي الدولة.

- التلوث البصري نتيجة عدم وجود محطات و تصميمات حضرية لهذه المناطق.

## 2-5 العشوائيات و التجارب العربية و العالمية[1]:

### 2-5-1 مقدمة:

أدى النمو الحضري المتسارع الذي شهدته معظم الدول النامية وخاصة الدول العربية خلال النصف الثاني من القرن العشرين إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية وديموجرافية وأمنية وغيرها ومن إفرازات ذلك النمو الحضري المتسارع ظهور العشوائيات حول أطراف المدن.

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 أيضا 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 لوائح التخطيط العمراني. وعادة ما تشيد المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو

1- محمد ،محمود، يوسف،(العشوائيات و التجارب العربية و العالمية)،ورقة بحثية(2008) ،جامعة القاهرة

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. واستخدمت 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، وعادة ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم اعتراف الدولة به و أوضحت الدراسة التي أجراها المعهد العربي لإنماء المدن أن نحو 60% من العشوائيات في المجتمع العربي توجد على أطراف المدن و 30% توجد خارج النطاق العمراني، وتوجد 8% فقط وسط العاصمة. كما كشفت تلك الدراسة عن أن 70% من تلك العشوائيات قد شيدت بطريقة فردية و 22% شيدت بطريقة جماعية. ولا تزيد نسبة المباني المستأجرة في الأحياء العشوائية عن 70% . 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 والاعتداء على الممتلكات وتشكل المساكن العشوائية في الدول العربية معوقاً للتنمية، وبؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمني.

## 2-5-2 العشوائيات في الدول العربية

**• مصر :**

كشف الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في مصر عن أن عدد العشوائيات في مصر منذ نشأتها وحتى بداية التطوير عام 1993 بلغ عدد 1221 منطقة عشوائية ، منها 20 منطقة

تقرر إزالتها لأنها لا تقبل التطوير ، 1130 منطقة قابلة للتطوير ، 71 منطقة في 5 محافظات لم تشملها خطط التطوير حتى 1 / 1 / 2007 وهى ( مطروح . شمال سيناء . بور سعيد . الإسماعيلية . السويس).

وتشير بيانات وزارة الإسكان في مصر إلى أن سكان «العشوائيات» يبلغ عددهم نحو 8 ملايين مواطن، موزعين على 497 منطقة سكنية بكافة أنحاء البلاد، إلا أن النسبة الكبيرة منها منتشرة حول «القاهرة الكبرى»، والتي تضم المحافظات الواقعة على رأس مثلث دلتا نهر النيل، وهي القاهرة، والجيزة والقليوبية.

وأوضح تقرير حديث للجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء أنَّ 12 مليون مصري يعيشون في المقابر والعشش والجراجاتِ والمساجد وتحت السلالم 1.5 مليون مصري يعيشون بالقاهرة في مقابر البساتين والتونسي والإمام الشافعي وباب الوزير والغفير والمجاورين والإمام الليثي وجبانات عين شمس ومدينة نصر ومصر الجديدة.

**• سوريا:**

في سوريا نمت العشوائيات السكنية و امتدت كي تحيط مدينة دمشق و تداخلت مع المدينة في أكثر من مكان وامتدت للأحياء النظامية و ظهر للوجود أحياء جديدة شملها التنظيم العشوائي وأقر هذا التنظيم من قبل مجلس المحافظة و من هذه الأحياء العشوائية حي ركن الدين المنطقة التنظيمية الجديدة و التي تشمل المنطقة من ابن النفيس إلى ساحة.

وفي المغرب شهدت منطقة الهراويين . التي تقع على مساحة 16 كيلومتر مربع في الجهة الوسطى لمدينة الدار البيضاء . مؤخرا موجة تشييد أكواخ إسمنتية عشوائية تشوه الوجه الحضاري للمدينة العريقة.

وكشفت الدراسة التي أجريت في مدينة حلب بسوريا أن معظم سكان العشوائيات نازحون من الريف ويمثلون 47% من سكان العشوائيات . وهذا بالإضافة إلى أن 34% قد نزحوا من المدن المجاورة أو من وسط المدينة إلى أطرافها ، وتشكل هذه العشوائيات حزام فقر حول مدينة حلب، تنتشر وسطها الجرائم. كما تتصف الأحياء العشوائية بمدينة حلب بارتفاع حجم الأسرة

**• دول المغرب العربي:**

انتشرت ظاهرة العشوائيات في دول المغرب العربي، حيث اتضح أن نحو 50% من سكان المناطق الحضرية في المملكة المغربية يقيمون في أحياء عشوائية. كما اتضح أن نحو 6% 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 بنوعيها الداخلية والخارجية ونشأت معظم الأحياء العشوائية في الأطراف الشرقية لمدينة الرياض. ويعيش في تلك المناطق العشوائية بعض الوافدين الذي يستخدمون من قبل أرباب العمل السعوديين كعمالة

رخيصة. هذا بالإضافة إلى أن بعض سكان البادية من السعوديين يفضلون الإقامة في أطراف المدينة ويقيم 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 يعدُ من الأحياء الفقيرة وغير المخططة والتي ترتفع فيه نسب الأمية وسط سكانه الذين يمتهنون المهن الهامشية ويتحصلون على دخول متدنية لا تفي باحتياجاتهم الأساسية. ويعد عامل القرابة عاملاً أساسيا في استمرار العلاقات والتضامن الأسري بين أفراد حي الفيصلية.

وتعتبر العاصمة الرياض، اقل 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.

**• قطر:**

وفي قطر نشرت جريدة «الراية» بتاريخ 7 مايو 2008 تحقيقا عن أزمة السكن، أظهر أن مشكلة العشوائيات قد تفاقمت في السنوات الماضية حتى أصبحت تشكل ظاهرة مقلقة بعد أن تزايد عدد الأكشاك على حواف مدينة «الدوحة» العاصمة، وزحف المد العشوائي ليصل إلى وسطها حيث ظهرت الملاحق الهشة التي يتم بناؤها من الخشب والصفيح، وملأت الأكشاك أسطح العقارات والبنايات مشوهة منظر المدينة، ومخلفة وراءها العديد من الأمراض الاجتماعية.

**• الإمارات:**

وهناك أيضا إرهاصات ومؤشرات لهذه الظاهرة في دولة الإمارات على الرغم من اقتصادها القوي والكثافة السكانية المنخفضة لكن الواقع يقول إن هذه العشوائيات قد أخذت تتكون داخل المدن الإماراتية وتمتد إلى الأطراف على عكس ما يحدث في الدول الأخرى، كما أن المناطق الصناعية – حيث تتكدس ورش إصلاح السيارات ومحلات بيع قطع الغيار وغيرها ، تمثل عشوائيات مكتملة المواصفات وتشكل «كانتونات» من الصعب اختراقها

**• الكويت:**

تشير دراسة أجريت في الكويت إلى أنه على الرغم من أن مشكلة انتشار العشوائيات في الكويت لم تصل بعد إلى المستويات الخطيرة التي وصلتها في بلاد أخرى، إلا أن هذا لا ينفي وجودها . فقد نشأت بعض الأحياء العشوائية بمنطقتي السالمية وصباح السالم. كما ظهرت مناطق عشوائية على أطراف المناطق السكنية القائمة كمنطقة شرق القرين ومنطقة رأس عشيرج. كما أوضحت تلك الدراسة أن المناطق العشوائية في الكويت تمثل مناخاً ملائماً لانتشار الجريمة وإيواء الخارجين على القانون، حيث يصعب على قوات الأمن السيطرة عليها نتيجة لضيق الأزقة وعدم انتظام الطرق وصعوبة معرفة دروبها مسبق

**•السودان:**

لا يزال الحق في الحصول على سكن ملائم غير متاح لمئات الآلاف من السودانيين، مما يدفعهم للعيش في أحياء عشوائية غير مرخصة تقع في أطراف المدن، وبالذات حول العاصمة الخرطوم.

ولم يكن السكن حول أطراف المدن في "كانتونات" أو غيرها هدفا للرفاهية، إنما بحثا عن خدمات التعليم والصحة والأمن المفقودة في كثير من الولايات السودانية.

و وفق إحصائيات رسمية، فإن قاطني المناطق العشوائية حول الخرطوم يشكلون ثلثي سكانها الذين يبلغ عددهم 8 ملايين نسمة، يتوزعون على أكثر من تجمع سكني في بيئة تفتقد المقومات الأساسية للحياة مثل المياه النقية وخدمات الصحة والتعليم.

ومع ذلك فإن عدد المواطنين في المناطق العشوائية يشهد تناميا كبيرا، مما زاد المخاوف من حصول تبعات صحية وبيئية وأمنية، في ظل شكوك في وفاء الحكومة بوعدها بطي الملف نهاية العام المقبل.

لكن الجهاز التنفيذي لحماية الأراضي الحكومية وإزالة المخالفات يبدي ثقته في إمكانياته إعلان العاصمة خالية من السكن العشوائي العام المقبل.

وقال المدير التنفيذي للجهاز اللواء عابدين الطاهر إنهم نجحوا في معالجة أوضاع 70% من التجمعات العشوائيات بالعاصمة، وإن ما تبقى مرهون بدعم السلطات المختلفة لجهودهم وتوفير آليات العمل اللازمة.

ويشير للجزيرة نت إلى أن أغلب سكان العشوائيات "سبق أن منحوا أراضي حكومية تصرفوا فيها "بالبيع ثم عادوا لبناء أحياء عشوائية في مناطق أخرى.

وأكد أن هناك ترتيبات تجري لكشف "المتلاعبين"، معلنا توجيه تهم الاحتيال والتعدي على أراض الدولة بحق المتورطين.

لكن الباحث في الشؤون الاجتماعية والاقتصادية منتصر الجيلي استبعد إمكانية زوال العشوائيات حول العاصمة الخرطوم قبل زوال مسبباتها الرئيسية، لافتا إلى ما سماه تدهور القطاعات الإنتاجية في الأرياف وتردي الخدمات الصحية والتعليمية بالولايات.

**• اثارها:**

تصف الدكتورة عزة كريم أستاذة علم الاجتماع بالمركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية المناطق العشوائية بأنها «قنبلة موقوتة» تشمل «جميع الأنماط السلبية والمتدنية في المجتمع أخلاقيا واجتماعياً وهي النماذج المحرومة من الرعاية ومن حقوقها في المأكل والمشرب والسكن والتعليم والصحة".

وأشارت دراسة قدمتها د. نادية حليم سليمان المستشارة بالمركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية إلى أن الأمية والنقص في المهارات يدفع نساء العشوائيات خاصة اللائي يعلن اسر للعمل في القطاع غير الرسمي وبينت الدراسة أن نساء تلك الفئة لا يملكن القدرة على حماية أنفسهن أو القدرة على الخروج من دائرة الفقر، بالنظر إلى افتقارهن للوعي بالكثير من الحقوق أو إجراءات الحصول على تلك الحقوق مثال ذلك الحق في الحصول على نفقة لهن ولأطفالهن.

وتعاني العشوائيات من نقص أو عدم وجود المرافق الأساسية والخدمات ولذلك فهي تفرز العديد من المشكلات التي تؤرق المجتمع وتؤثر سلبياً على أمنه وأمانه ، وينتشر بين سكانها الفقر والبطالة والانحراف والجريمة والإدمان وغيرها من المشكلات وهى من الخصائص العامة لهذه المناطق.

## 2-5-3 تجارب علاج العشوائيات العربية والعالمية:

**- تجارب عربية**

**• مصر :**

أوضح الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في مصر أن تنفيذ خطط تطوير وتنمية المناطق العشوائية بدأ منذ عام 1993 على مراحل وتم إدراج 11 محافظة في خطة التطوير الأولى وهى القاهرة والإسكندرية والقليوبية والجيزة وبني سويف والمنيا والفيوم وسوهاج وأسيوط وقنا وأسوان وبلغ عدد المناطق العشوائية بهذه المحافظات نحو 600 منطقة، وبدأت المرحلة الثانية للتطوير عام 1999/1998 بإضافة 5 محافظات جدد هي الشرقية وكفر الشيخ والغربية والمنوفية والبحيرة وعدد المناطق العشوائية بها 315 منطقة ، وفى المرحلة الثالثة للتطوير والتي بدأت عام 2002 / 2003 تم إضافة 4 محافظات جدد وهى دمياط والدقهلية والبحر الأحمر ومدينة الأقصر وعدد المناطق العشوائية بها 235 منطقة.

وكشف الجهاز الرسمي عن أن الموقف الراهن للمناطق العشوائية يوضح أن 14 محافظة انتهت من تطوير 340 منطقة عشوائية منها 13 منطقة بمحافظة الجيزة ، 9 مناطق بالقليوبية ،

5 مناطق بالإسكندرية ، 13 منطقة بالبحيرة ، منطقتين بالمنوفية ، 19 منطقة بالغربية ، منطقة واحدة بكفر الشيخ ، 30 منطقة بدمياط ، ومنطقتين بالدقهلية ، 18 منطقة ببني سويف ، 84 منطقة بأسيوط ، 45 منطقة بسوهاج ، 66 منطقة بقنا ، 33 منطقة بأسوان.

ويواصل الجهاز المركزي المصري تقريره فيكشف عن أن جملة الاستثمارات المخصصة لتطوير المناطق العشوائية منذ بدء التطوير عام 1993 و حتى 31 / 5 / 2007 بلغت نحو 3.1 مليار جنيه خلال الخطط الخمسية الثلاث ( 1992 -1997 ، 1997 - 2002 ، 2002 حتى 31 / 5 / 2007 ) موزعة بنحو 1611.4 مليون جنيه ، 744 مليون جنيه 748.8 مليون جنيه على الترتيب للخطط الثلاث.

وقد استخدمت مصر استراتيجية شاملة لتقليص أزمات 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 و ستة أكتوبر .. الخ) في المناطق الصحراوية، ساهمت في خفض الحاجة السكنية، من خلال توفير سكن رخيص التكاليف نسبيًا وقد تم اتباع خطط مختلفة لتخفيض التكلفة، مثل استراتيجية السكن غير كامل التشطيب، ورفع الكثافات السكانية مع تقليص تكلفة البنية التحتية.

و تعتبر التجربة المصرية إحدى الخبرات الإسكانية المهمة في الوطن العربي نسبة إلى حجم التدخل الذي جرى على أرض الواقع، وهي خبرة تستحق الدراسة والتقييم

من جوانب عديدة جدا 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 في زيادة مستمرة، وهذا يعني أن التدخل الرسمي في حل المشكلة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة يبقى محدودًا ويحتاج إلى دعم من نوع آخر يعتمد بشكل أساسي على جهود الناس المعنيين مباشرة في المشكلة السكنية .

**• السعودية :**

تعمل الجهات الرسمية في العاصمة السعودية الرياض على التشديد في إجراءات المراقبة وذلك لإيقاف نمو المناطق العشوائية القائمة أو نشأة عشوائيات جديدة وتشكيل فرق دائمة من أمانة منطقة الرياض وشرطة المنطقة ودعم تجهيزها بالمتطلبات اللازمة للقيام بمهامها كما تعمل أمانة مدينة الرياض لإنشاء صندوق لنزع ملكيات المباني القديمة في وسط الرياض، مما يساهم في تطوير تلك المواقع وإعادة إعمارها للتحول إلى مراكز شاملة وحيوية مثل تطوير منطقة الظهيرة الواقعة في قلب مدينة الرياض والتي تبلغ مساحتها حوالي 750 ألف متر مربع وحسب إحصاءات سابقة فإن إعادة تنظيم المنطقة المركزية قد تتجاوز تكلفته 100 مليار 26.6 مليار دولار

وفي المدينة المنورة سعت الجهات المختصة في المنطقة المركزية حول الحرم النبوي الشريف إلى ضبط التطوير في المنطقة المركزية، وذلك من خلال تصاريح الأمانة التي تشترط مواصفات معينة لضمان بناء منطقة منظمة تتناغم مع أهمية المكان والزمان.

وفي جدة ذكر المهندس عادل فقيه المسئول بمحافظة جدة أن الأمانة تعمل على مجموعة مشاريع لتطوير عدد من المناطق في المدينة وأشار إلى أن المشروع الأول سيكون لتطوير منطقتي قصر خزام والسبيل بينما المشروع الثاني هو تطوير منطقة حي الشرفية إضافة إلى المشروع الثالث هو مشروع ضاحية جدة الشرقية بينما المشروع الرابع هو الإسكان الميسر في ثلاثة مواقع الأول جنوب خليج سلمان والثاني يقع بحي روابي الجنوبية والأخير جنوب القاعدة البحرية وهناك مشروعات أخرى تقوم بها الأمانة تتمثل في مشروع شارع فلسطين، إضافة إلى مشروع شارع التحلية ومشروع مجرى السيل، إلى جانب مشروع الكورنيش الأوسط ومشروع الكورنيش الشمالي.

وأكد رئيس مجلس إدارة شركة جبل عمر عبد الرحمن فقيه، أن الشركة تسعى إلى نقل تجربة القضاء على الأحياء العشوائية إلى جدة بعد أن نجحت في القضاء عليها في أحياء مكة المكرمة.

وشدد على أن مشروع جبل عمر بدأ التفكير فيه قبل أكثر من 10 سنوات، وأضاف وجدنا وقتها دعما كبيرا من خادم الحرمين الشريفين الملك فهد بن عبد العزيز، حيث كان هناك تفكير في 42 مشروعاً حول الحرم المكي الشريف، ووجهت الحكومة الرشيدة بالبدء بهذا المشروع و كانت البداية من شركة مكة التي ساهمت في المشروع بـ650 مليون ريال، واعتبر أصحاب العقارات التي سيتم هدمها والاستعاضة عنها بعمارات حضارية متطورة هم الشريك الرئيسي لشركة جبل عمر في هذا المشروع.

وفي الواقع تنفرد مدينة جدة بحالة لا تتوفر في أي مدينة أخرى، فأكثر من نصف أحياء المدينة تصنف على أنها أحياء عشوائية، ومن بين 106أحياء تضمها جدة يوجد 55حيّا عشوائيا، الأمر الذي وضع على طاولة المسئولين مهام عاجلة وملحة، إذ يتضح أنّ تطور وازدياد المناطق العشوائية في مدينة جدة كان ناتجاً أصلاً عن التأخر في إصلاح أوضاع أول 4أحياء عشوائية نشأت في المدينة وهي أحياء غليل، الثعالبة ، السبيل، والكويت.

وقد قامت أمانة مدينة جدة بتأسيس شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني (جدرك) والمملوكة بالكامل للدولة لتأخذ على عاتقها تنفيذ السياسات المقررة سلفا عن طريق اللجنتين الوزارية والتحضيرية لكبح تنامي العشوائيات، حيث إن الاعتماد على موازنات الدولة لمعالجة ظاهرة العشوائيات يعني إهدار مزيد من الوقت مما يؤدي إلى تعاظم المشكلة والسماح بنشوء عشوائيات أخرى، فكان تأسيس نشاط استثماري عقاري مختص بتطبيق حلول القضاء على العشوائيات ممثلاً في شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني عبر الشراكات مع القطاع الخاص هو الخيار الوحيد للإسراع في وقف الزحف العشوائي على بقية أحياء المدينة، ومنع إقامة مزيد من العشوائيات. ويضم مجلس إدارة شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني ممثلين عن القطاعين الخاص والحكومي، ويؤكد النظام الأساسي للشركة على عملية اتخاذ القرار وشفافيته وعدالته، حيث يتعين على الشركة أخذ موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية على مناطق العمل وحدودها وكذلك تخضع آلية تطوير المناطق لموافقة الجهات الرسمية المعنية كأي مشروع آخر يعرض عليها.

وقال أمين مدينة جدة المهندس عادل فقيه إن العشوائيات تصنف إلى أربع فئات، يأتي في مقدمتها العشوائيات ذات المقومات الاستثمارية، وذلك كان مشجعاً لتحديد أولى المناطق

العشوائية التي يمكن طرحها للشراكة مع القطاع الخاص، مضيفاً أنّه تم تحديد منطقة قصر خزام والتي تشمل جزءاً من حي البلد، النزلة اليمانية، القريات، وحي السبيل والذي يعد من أقدم العشوائيات في المدينة، لتكون نقطة بداية لمعالجة الظاهرة، فقامت الشركة بطرح مزايدة عامة معلنة لاستقبال عروض الشركات المطورة، حيث تم تأهيل 7شركات قدمت كل شركة منها عرضين، العرض الأول فني ويشمل المواصفات العمرانية والإنشائية والخدمات المقدمة في الموقع، والآخر مالي، وتم فتح العروض الفنية أولاً من قبل لجان مختصة بأعلى درجة من الشفافية والوضوح، وبعد ذلك تم فتح العروض المالية، حيث فازت شركة دار الأركان للتطوير العمراني، وهي شركة سعودية مساهمة وذات سمعة طيبة، وقامت بتقديم عروض فنية ومالية متميزة عن بقية الشركات المتقدمة، وأكد المهندس فقيه أن المنافسة كانت نزيهة وأوراقها متاحة للجميع لمن يرغب الاطلاع عليها. وقال إن عملية اختيار الشريك المطور مرت باعتبارات تضمن حق التنافس الشريف والأداء المثالي، حيث تم اعتماد قائمة المطورين المؤهلين في شهر محرم 1429هـ، بعدها أرسلت الدعوات المنافسة للمطورين في 28محرم 1429هـ، وتسلمت الشركة العروض وقامت بتحليلها في شهر ربيع الثاني 1429هـ ، واعتمدت الترسية من مجلس إدارة شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني في 15ربيع الثاني 1429هـ، وبعد ذلك تم تأسيس شراكة بتاريخ 19ربيع الثاني 1429هـ بين شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني مع شركة دار الأركان لتطوير منطقة قصر خزام. منطقة قصر خزام.. إرادة التنمية الحضرية وأوضح المهندس فقيه أن مشروع قصر خزام يقع إلى الجنوب الشرقي من وسط مدينة جدة، بمساحة تقارب 3.720.000متر مربع، ويتخلل الموقع طريقا الملك فهد والملك خالد، وتمتد منطقة المشروع من مقبرة الأسد غرباً إلى كلية عفت والنزلة الشرقية شرقا، ومن الشمال طريق مكة المكرمة وجنوبا

مجمع الاتصالات، ويضم الموقع قصر خزام التاريخي ومعالم أخرى هامة مثل البنك الإسلامي للتنمية وموقع منظمة المؤتمر الإسلامي.

وأشار أمين مدينة جدة إلى أن تنفيذ المشروع سيمر بخمس مراحل متتالية، تبدأ بمرحلة المسح العقاري وآلية تعويض الملاك حيث تقوم لجنة تقدير التعويضات بتقدير أقيام جميع الوحدات العقارية من أراض وإنشاءات وتعويض ملاكها حسب الخيارات الثلاثة المتاحة (مساهمة، أو تعويض نقدي، أو بيع للغير). يلي ذلك المرحلة الثانية وهي إعداد المخطط الرئيسي للمشروع حيث تقوم الشركة المطورة بإعداد وتقديم عرض أولي للمخطط العام لمنطقة التطوير للأمانة لتقدم الأمانة ملاحظاتها ثم تقديم المخطط النهائي للاعتماد، ثم التصاميم التفصيلية للبنية التحتية والبنيات الأساسية. أما المرحلة الثالثة فتشمل تجهيز الموقع (إزالة الأنقاض) حيث تنسق شركة التطوير مع الأمانة والجهات الأمنية لإخلاء وإزالة المباني وتنظيم الموقع حسب المخطط الرئيسي للمشروع. وستبلغ الشركة المطورة الملاك والمستأجرين بشتى فئاتهم بتاريخ الإخلاء والإزالة والهدم على أن يمهلوا فترة لا تزيد على سنة هجرية. بعد ذلك تبدأ المرحلة الرابعة بتملك وبناء مواقع الخدمات العامة حيث تقوم الجهات المعنية بالخدمات باستكمال شراء ما يخصها من الأراضي المخصصة لها وفق المخطط الرئيسي للمشروع المعتمد لمنطقة التطوير، وتبدأ بناء الأراضي المخصصة لها حال إنهاء تملكها. بعدها ستدخل المعالجة مرحلتها الخامسة وهي مرحلة التنفيذ، حيث تنفذ شركة التطوير المشروع بناء على خطة مرحلية للتنفيذ مدعمة بالجدول الزمني التفصيلي لتنفيذ جميع المراحل، وقد يتزامن تنفيذ مرحلة أو أكثر مع مراحل أخرى وفق ما يتلاءم مع تقدم عملية التطوير.

**• الاردن:**

عملت دائرة التطوير الحضري في الأردن على تطوير بعض المناطق بأسلوب السكن النواة، ولكنها توقفت عن ذلك عام 1992 بعد دمجها مع مؤسسة الإسكان التي تقوم حاليًا 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 العشوائي بالأردن حيث أنه تم إعادة تخطيط تجمع سكني عشوائي مساحته 9.1 هكتار عام 1985 ، يسكنه 5030 شخص والذي كان مكونًا من524 قسيمة كانت مبنية من الزنك ومواد أخرى متردية لا تصلح للسكن من نواحي بيئية وصحية وإنشائية.

وكانت هناك مشاركة شعبية كبيرة مما أكد نجاحًا ملحوظًا لهذه التجربة في بداية الأمر حينما تم تمليك الأرض للسكان، حيث أبدى الناس اهتمامًا واضحًا وقاموا بصرف مدخراتهم وباعوا مصاغهم لشراء قطع الأراضي وتطوير مساكنهم بعد تأكدهم أنها ستقع في نطاق ملكهم الخاص وقد دفع المواطنون مسبقًا 5% من قيمة الأرض، وتم تقسيط بقية المبلغ بما يعادل 25% من دخل الأسرة الشهري (قدر دخل الأسرة الشهري في تلك الفترة حسب دراسات التطوير الحضري ب 145 دينار).

وتم إعادة تنظيم الموقع وتخطيطه بطريقة تتماشى مع الطرق والممرات المتواجدة بمنطقة المشروع، بالإضافة إلى عمل قسائم ملكيات صغيرة لم تشكل عبئًا ماديًا كبيرًا على المنتفعين

وقد نظمت المنطقة من خلال توفير الخدمات والبنية التحتية الضرورية إلا انه يلاحظ انقسام التجمع إلى أحياء حسب العائلات الكبيرة أو الأماكن الأصلية التي قدم منها السكان مثل حي الغزازوة – وحي الفوالجة وحي النعيمية وحي السبعاوية.

وقامت الأردن بالتوسع في تجربة المناطق الاقتصادية التنموية الاستثمارية والمعفاة من الجمارك (مثال منطقة العقبة بالأردن ) بالإضافة إلى بناء مدن سكنية ضخمة ، خلق فرص عمل الابتعاد عن السكن العشوائي من خلال إيجاد بديل للسكن العشوائي

**• تجربة السودان:**

تتلخص سياسة حكومة ولاية الخرطوم في حل هذه المشكلة : في وضع حدود ادارية لمدينة الخرطوم الكبرى بحيث يتوقف عندها النمو العمراني للمدينة ، مقاومة استغلال الاراضي الحكومية بالولاية بالطرق غير المشروعة بكل الطرق الممكنة ، سن قوانين جديدة تعمل على حماية وترقية البيئة الحضرية ، تنفيذ خطط إسكانية جديدة تستوعب المحتاجين للمساكن بالولاية ، انشاء الية جديدة لمنع التعدي على الاراضي الحكومية متمثلة في الجهاز التنفيذي لحماية الاراضي ، واعادة توطين النازحين واصحاب المساكن العشوائية بمنحهم قطع سكنية وتوفير الخدمات الاساسية لهم .

وتعني الجهود العربية السابقة أن احتواء العشوائيات أمر ممكن إذا توفرت الإرادة الحقيقية والرغبة الصادقة من قبل ساكني العشوائيات والأجهزة القائمة على التطوير، وإذا توفرت المخصصات التمويلية اللازمة.

## تجارب عالمية:

### • باريس:

خضعت باريس خلال الفترة الأخيرة لمشروع تجديد، خُطط له عام 1960 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 1961 تعديلٌ ينص على إلزام مُلاَّك المباني بتنظيف واجهات أبنيتهم وتلميعها، وهكذا تحولت باريس في منتصف الستينيات إلى مدينة براقة. كما بدأت عمليات بناء جديدة كثيرة في باريس، فارتفعت العديد من الناطحات، واكتمل برج موان ومنتبارناس ذو الثمانية والخمسين طابقاً عام 1973، وهو أعلى مباني فرنسا.

وقد شعر الكثيرون أن إقامة المباني المرتفعة يقلل من سحر المدينة. ومن ثم أصدر مجلس المدينة في عام 1973، 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.

وأسواق الأغذية Les Halles ,ومن بين المرافق القديمة، التي أُزيلت من باريس أسواق لي هال الرئيسية للمدينة، بعد أن أصبحت شوارعها الضيقة ومبانيها القديمة، التي كان يعمل بها نحو 30 ألف شخصٍ، عاجزة عن خدمة المدينة، هذا إضافة إلى أن الحركة إلى السوق ومنها، كانت تعطل حركة المرور. وقد اكتملت عملية الإزالة عام 1974، بعد أن نُقِل معظم عمليات البيع

بالجملة إلى منطقة رونجي، جنوبي باريس. أما سوق لي هال، فقد حل محله مركز تجاري وثقافي يُعرف باسم لي فورام دي هال، وهو مركز تقع أربعة من طوابقه الخمسة تحت الأرض ويُعدّ الطابق الأسفل منه أكبر محطة لشبكة مترو الأنفاق الإقليمي، وهي الشبكة التي تربط الضواحي الغربية والشرقية والجنوبية بباريس بقطارات تصل سرعتها إلى 100 كم في الساعة.

وفي بداية السبعينيات من القرن العشرين، أكتمل إنشاء طريق سيارات سريع طوله 35 كم حول باريس، وفي عام 1974 أُنشئ طريق سياراتٍ يمتد من الشمال إلى الجنوب. وفي عام 1976، أُنشئ طريق آخر من الشرق إلى الغرب. وفي عام 1978، أُفتُتِح لاديفانس في الضواحي القريبة من المدينة، يضم المجمع مكاتب ومحلاتٍ تجارية ومرافق رياضية وترفيهية وشققاً سكنية.

وبالمدينة مجمع آخر في الضواحي الشمالية، يُعرف باسم لافيليت. وفي منتصف الثمانينيات من القرن العشرين، أُفتُتِح متحف باسم مركز العلوم الصناعية، وصالة موسيقى في المنطقة نفسها. ويضم المشروع صالة عرض ومجمعاً موسيقياً ومتنزهاً عاماً. وقد ارتفعت مبان حديثة أخرى في أرجاء منطقة باريس. ومن ناحيةٍ أخرى، فإن الحكومة تقدم دعماً مالياً لكثيرٍ من المباني، التي يُعاد ترميمها

**• تجربة هوب وباث ويورك وجلاسكو في بريطانيا :**

طبقت مدن هوب وباث 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، وتتلخص السياسات الموضوعة في هذا الإطار في بديلين من الحلول : الأول يقضي بتحسين كافة الأوضاع السكنية والخدمية و الثاني 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 الانتماءات الأسرية.

وتتبنى الدول والحكومات القادرة توفير وبناء المرافق الأساسية والخدمية غير المتوافرة 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 )، وأدنبرة وهوب وباث ويورك 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 لهم.

## 2-5-3 توصيات

من خلال التجارب العربية والعالمية والدراسات التي أقيمت حول العشوائيات يمكن تحديد عدد من التوصيات للتعامل مع العشوائيات وتتمثل فيما يلي:

1- ضرورة التنمية الاقتصادية وتوفير فرص عمل بالقرى والمناطق الريفية في محيط إقليم المدينة للحد من الهجرة إلى المدينة ونمو المناطق العشوائية .. ( تجربة المغرب : خلق فرص عمل بالمناطق الريفية ) . (تجربة السودان ) : مخطط إقليمي لولاية الخرطوم يعتمد على التنمية الاقتصادية بالقرى في الإقليم للحد من النمو العشوائي بالمدينة والبدء بالتنمية الاقتصادية قبل الإسكان والخدمات.

2- ضرورة إعداد دراسات خاصة للمؤهلات والقدرات الإنتاجية لسكان المناطق العشوائية مثال : (المبادرة الوطنية للتنمية البشرية . يتم الإفادة من خبرات السكان بكل منطقة وعمل جمعيات تعاونية إنتاجية ودعمهم في التسويق).

3- التوسع في تجربة المناطق الاقتصادية التنموية الاستثمارية والمعفاة من الجمارك (مثال منطقة العقبة بالأردن ) بالإضافة إلى بناء مدن سكنية ضخمة ، خلق فرص عمل ، الابتعاد عن السكن العشوائي

4- تخفيف الضغط عن المدن وتشجيع الهجرة العكسية بخلق مشروعات تنموية جاذبة في الأقاليم والمناطق الريفية.

5- ضرورة إعداد تقرير واضح وشامل يرفع لمتخذي القرار يعرض نتائج ورش العمل التي عُقدت في هذا المجال ، وذلك لدعم اتخاذ القرار حول المناطق العشوائية والتعامل معها

6- تأكيد ضرورة الالتزام بتطبيق صارم ورادع للقوانين وتحديثها مع ضرورة إيجاد أنظمة للتعامل مع الفساد بالمحليات والمصالح السياسية.

7- إبراز القضية إعلامياً والعمل على رفع وعي المواطنين بالعالم العربي حول تبعات قضية العشوائيات.

8- تشجيع المستثمرين للبناء البديل لقاطني العشوائيات وتنظيم لقاءات ترويجية تمويلية للبنوك العربية وأصحاب الأعمال لعرض البلديات للمناطق العشوائية بها وإمكانية تمويل تطوير المناطق العشوائية بها.

9- ضرورة أن تحدد المخططات العمرانية الحضرية مناطق السكن والإنتاج والخدمات بشكل دقيق ومتابعتها لمنع العشوائية ، والتنسيق والتوازن بين استعمالات الأراضي لتشجيع ربط التنمية الاقتصادية بالمناطق السكنية.

10- عدم فصل التعامل مع العشوائيات عن جوانب التنمية الاجتماعية والاقتصادية ، والاعتماد على دراسات خاصة بالمناطق العشوائية ودمجها اقتصادياً في المدينة والتغلب على ضعف مؤهلاتهم الاقتصادية.

11- ارتباط التعامل مع المناطق العشوائية بنجاح والحد منها بتطبيق مبادئ الحكم الرشيد من حيث الشفافية والمساءلة وذلك لضمان الالتزام بالقوانين وخطط التطوير.

12- النظر إلى المناطق العشوائية من منظور الحفاظ على الرصيد العقاري بالدول العربية في الإطار الدولي.

13- إنشاء مشروعات إسكان لذوي الدخل المحدود داخل المدن وتشجيع المشروعات السكنية التعاونية.

14- توفير الأراضي الصالحة للسكن لفئة ذوي الدخل المحدود.

15- تفعيل دور الرقابة البلدية في التشريعات الخاصة بالبناء بحيث تكون أكثر فعالية للحد من الاستمرار في إنشاء المباني المخالفة لأحكام التنظيم ومتطلبات تراخيص.

16- قيام جهاز رسمي أو وزارة خاصة بمعالجة ومكافحة السكن.

17- توفير البني التحتية والحد الأدنى من الخدمات في مواقع تحددها الدولة حسب خطة إسكانية معينة وقد استخدمت هذه الطريقة في دول كثيرة مثل الهند وباكستان وإيران ومصر وغيرهم من الدول، يتم من خلالها تنظيم مواقع من حيث البني التحتية والخدمات لجعلها جاهزة لاستقبال سكان جدد، وتم أيضًا استخدام أسلوب السكن القابل للتطور (السكن النواة)، حيث يقوم الناس من خلالها ببناء مساكنهم حسب حاجاتهم وإمكانياتهم طبقًا لتصميم وحدة سكنية مبسطة تجهز خصيصًا لنمو المبنى بالأسلوب التدريجي المرن.

18- وضع سياسات بعيدة المدى تهدف إلى كبح ظاهرة البناء العشوائي في المناطق العشوائية واستمرار التدهور في المناطق القديمة من خلال توفير المقومات الأساسية لذلك، مثل وضع تخطيط ملائم وتشريعات وجهات إدارية قادرة وكذلك التوعية الجماهيرية الرسمية والشعبية.

19- وضع السياسات متوسطة المدى والتي تتطلب وضع خطط كفيلة بتطوير قطاع الإسكان في المدن من خلال وضع الحوافز المناسبة لمساهمة القطاع الخاص والأفراد للاستثمار به وكذلك تنشيط صناعة البناء وموائمة ذلك مع الواقع البيئي والاقتصادي والاجتماعي المحلي.

20- وضع سياسات حالية تقضي بتنفيذ برامج تحسين وتطوير وإحياء للمناطق القديمة والأحياء العشوائية، وتتلخص السياسات الموضوعة في هذا الإطار في بديلين من الحلول : الأول يقضي بتحسين كافة الأوضاع السكنية والخدمية ، و الثاني بتبني قيام برامج إسكانية عامة وإزالة المناطق العشوائية بشكل كامل أو جزئي بعد نقل ساكنيها والأول يعده معظم الخبراء هو الأفضل مثلما تحقق في التجارب العالمية.

## 1-6 الدراسات السابقة:

تناولت الدراسات و الابحاث السابقة التي تم تحديدها الي عدة جوانب مرتبطة بظاهرة البناء العشوائي و رغم اختلاف اهداف تلك الدراسة فانه يمكن تقسيمها من خلال ثلاث محاور كما يلي :

## 2-6-1 دراسات متعلقة بالأبعاد الاجتماعية:

- **الاحياء العشوائية و انعكاساتها الامنية[1]:**

اجريت هذه الدراسة لبعض العواصم العربية مثل القاهرة، حلب، الدار البيضاء ، ا لخرطوم، الرياض. و كشفت هذه الدراسة ان معظم العواصم العربية قد شهدت نموا سكانيا مضطردا ما جعلها مدنا مهيمنه كالقاهرة و الدار البيضاء و الرياض و الخرطوم و غيرها، حيث تراوحت نسبه سكان كل من تلك العواصم بين 20% و 25% من اجمالي سكان القطر.

كما اوضحت الدراسة ان وجود المناطق العشوائية لا يقتصر علي الدول العربية الفقيرة، و انما ظهرت ايضا في بعض الدول العربية الغنية ، و لكن بصورة اقل خطورة اذا ما قورنت بوضع العشوائيات في دول المغرب العربي، مثل المملكة المغربية التي يصل سكان الاحياء العشوائية الي 50% من سكان المناطق الحضرية، كما هو موضح بالصورة رقم (16).

1-النعيم عبدالله،2005 الاحياء العشوائية و انعكاساتها الامنية7 ابريل 2007

صوره رقم (16) العشوائيات بالمملكة المغربية

**المصدر: www.nibraschabab.com/?p=3818**

و في الجزائر اوضحت الدراسة ان 6% من سكان العاصمة الجزائر يقيمون في احياء عشوائية . تفتقر الي الخدمات الضرورية لحياة الانسان ، و تنتشر فيها الجريمة و تختبئ فيها عصابات الارهاب و مختطفو الرهائن .

ويرجع ازدياد مع العشوائيات في البلاد العربية لعوامل اهمها الهجرات المتزايدة نحو المدن والمراكز الحضرية نتيجة التنمية غير المتوازنة و عدم الاهتمام بالمناطق الريفية رفع الاجور وتحسين الخدمات و تشجيع السكان علي الاستقرار في اماكنهم .

كما ادي ارتفاع قيمه الاراضي و ارتفاع ايجارات المنازل في المدن الكبرى و العواصم لنزوح الكثير من الاسر الفقيرة باتجاه اطراف المدن للإقامة في الاحياء العشوائية . هذا بالإضافة لعدم تطبيق قوانين ملكية الاراضي و القوانين الخاصة بترخيص المباني.

**و قد اوصيت الدراسة كما يلي:**

- انشاء مشاريع اسكان لذوي الدخل المحدود داخل المدن و تشجيع المشاريع الاسكانية التعاونية.
- توفير الاراضي الصالحة للسكن لفئة ذوي الدخل المحدود .
- تفعيل دور الرقابة البلدية في التشريعات الخاصة بالبناء بحيث تكون اكثر فعالية للحد من الاستمرار في انشاء المباني المخالفة لأحكام التنظيم و متطلبات تراخيص.
- ضرورة تنفيذ التشريعات القانونية الخاصة بحماية الاراضي من التعديات العشوائية الجديدة .
- قيام جهاز مقتدر لمعالجة و مكافحة السكن العشوائي .
- تشجيع الهجرة العكسية ببعث مشروعات تنموية جاذبه في الاقاليم و المناطق الريفية .

### 2-6-2 دراسات متعلقة بالأبعاد الاقتصادية[1]:

اهدفت بعض الدراسات الي تحليل اسباب نمو العشوائيات من وجهة نظر اقتصادية ، و ذلك لمحاولة تحديد حجم ظاهرة انتشار العشوائيات ، و علاقتها بالأبعاد الاقتصادية .

و اشارة الدراسات بان الخسائر الاقتصادية الناتجة عن تبوير الارض الزراعية

1- الاثار الاقتصادية لسكان المناطق العشوائية ( نعامة احمد علي ، 2008)

صوره رقم (17) التعدي علي الاراضي الزراعية و توبيرها )

**المصدر: www.ahram.org.eg/212/2010/06/29/29/27114.aspx**

و التكاليف الاقتصادية التي تدفع نتيجة حماية البيئة من اثار التلوث الارضي و الجوفي واهدار كميات كبيره من المياه الجوفية نتيجة تلوثها بالمخلفات او الفضلات الناتجة عن الانسان.

صوره رقم (18) تلوث المياه الجوفية من مخلفات الصرف الصحي:

**المصدر : www.esyria.sy/etartus/index.php?p=stories**

ادي ذلك إلي انخفاض مساهمة قطاع الزراعة في الناتج المحلي الاجمالي و التكاليف المالية التي تتحملها الدولة .

و كشفت الاسباب الاقتصادية التي ادت الي النمو العشوائي بليبيا في الاتي :

- ازمة السكن او العجز السكني التراكمي الذي تعاني منه ليبيا من الاحتياجات السنوية و التي تمثل حوالي 60000 وحدة سكنية علي مستوي ليبيا ( السياسة المكانية الوطنية ، 2006-2030)
- محدودية مساحات الاراضي المخصصة للبناء داخل المدن ، مما ادي الي ارتفاع مطرد في اسعار اراضي البناء الواقعة في نطاق المخططات العمرانية او داخل المدن .
- الارتباط العضوي بين المواطن و الوظيفة او المهنة او الحرفة التي يعمل بها في المدينة.
- الازمات المفتعلة في مواد البناء ، والتي ادت الي ارتفاع الاسعار بنسبة تصل من 225 % الي 230% من سعرها الاساسي .
- سياسة الائتمان المصرفي و خاصة فيما يتعلق بالقرض العقاري و صعوبة الحصول عليه و الاشتراطات المقيدة و الصعبة المفروضة علي المواطنين الذين يرغبون بالاقتراض المصرفي لغرض البناء او شراء وحدة سكنية .
- سياسات الاستثمار العقاري .
- القيود السابقة المفروضة علي الايجارات .
- السياسات الاسكانية .

كما كشفت عن الاثار السلبية للنمو العشوائي من الناحية الاقتصادية و ما تسببه من بعض الخسائر و التكاليف الاضافية و المتمثلة في التالي :

- التكاليف المالية التي تتحملها الدولة ، او التغير في ميزان المدفوعات الخارجية لصالح الاستيراد .
- الفاقد في الانتاج او مستويات التشغيل للعاملين القاطنين في العشوائيات .
- الفاقد في التحصيل العلمي او الدراسي للأطفال او الطلاب القاطنين في العشوائيات .
- الاموال المفقودة من الايرادات السنوية للدولة من استهلاك الكهرباء و المياه و غيرها من المرافق .
- المساهمة في ارتفاع اجور اليد العاملة في مجال المقاولات و البناء و التشييد ، ان هذه الظاهرة ساهمت في ارتفاع الاجور بنسبة حوالي 50%.

### 2-6-3 دراسة متعلقة بالأبعاد البيئية[1] :

كشفت الدراسة عن الاعتبارات البيئية بمناطق الاسكان العشوائي في ليبيا و اوضحت بان النمو العشوائي يصاحبه تأثيرات بيئية كثيرة علي البيئة الفيزيائية ( الهواء و الماء و التربة ) تترتب عليها تأثيرات صحية و اقتصادية و اجتماعية و هي كالتالي :

1- د. أبو فائد عبدالقادر و د. الكبير علي :الاثار البيئية لمناطق السكن العشوائي،2008.

• **الهواء:**

**تؤدي الظروف السائدة في مناطق الاسكان العشوائي الي تلوث الهواء و من العوامل المساهمة في ذلك ما يلي :**

1- زيادة الكثافة السكانية و من ثم حجم و تنوع الانشطة خصوصا كثافة وسائل النقل والورش و المصانع الصغيرة و المطاعم ذات المداخن المنخفضة الارتفاع و ما يترتب عليها تلوث.

2- ضيق الشوارع و عدم توفر الفضاءات و المسطحات الخضراء ساعد علي جعل حركة الهواء غير متجدده .

صوره رقم (19) عرض بعض الشوارع في المناطق العشوائية:

**المصدر: www.iraqhurr.org/content/article/1828767.html**

3- الشوارع المفتوحة معرضه للعوامل المناخية بما فيها الحرارة و البرودة و الرياح و الغبار الخ . خصوصا مع عدم توفر مصدات للرياح و ملطفات للبيئة كالأشجار والمسطحات الخضراء .

4- العواصف الرملية بسبب عدم توفر غطاء نباتي و عدم رصف بعض الشوارع او نحوه بالمنطقة او حواليها .

5- حرق القمامة و مخلفات الورش و الصناعات الصغيرة .

صورة رقم (20) التخلص من القمامة بواسطة الحرق:

**المصدر: www.iraqhurr.org/content/article/1828767.html**

**• المياه:**

تزداد احتمالية نقص المياه و تلوثها بسبب عدة عوامل اهمها :

1- تنمو شبكات المياه بشكل عشوائي استجابة لنمو المنطقة و من ثم فهي لا تخضع لمعايير تخطيطية تصميمية تراعي الاحتياج الحالي و المستقبلي فتكون غير مناسبة لسد احتياجات السكان الحاليين و المستقبليين .

2- يلجأ السكان الي حلول فردية لتوفير المياه المناسبة كما و نوعا بتوريد المياه و تخزينها او بحفر ابار و يصاحب ذلك تكاليف خدمه مرتفعة و احتمال تلوث اعلي

3- مياه الشرب عادة ما تكون غير مطهرة .

4- مستوي تنفيذ شبكات المياه قد لا يكون مناسبا خصوصا و ان هذه المناطق ليست في اطار خدمة الشركات المختصة و لا تخصص لها ميزانيات سنوية لعدم اعتمادها .

5- بسبب عدم تصميم و تنفيذ منظومات المياه بشكل جيد فان مستوي الخدمات (الضغط والنوعية) يكون دائما دون الحدود الدنيا المطلوبة و احتمالات العطب اعلي و تكاليف التشغيل و الصيانة اعلي .

6- احتمالات تلوث المياه بسبب مستوي التنفيذ و عدم توفر شبكات الصرف الصحي

**• الصرف الصحي:**

**بينت الدراسة عدد من الملاحظات حول الصرف الصحي منها ما يلي :**

1- تعاني اغلب مناطق السكن العشوائي من عدم توفر شبكات صرف صحي .

صوره رقم (21) عدم توفر شبكات الصرف الصحي:

**المصدر : www.iraqhurr.org/content/article/1828767.html**

2- تنمو شبكات الصرف الصحي بشكل عشوائي استجابة لنمو المنطقة و من ثم فهي لا تخضع لمعايير تخطيطية تصميميه تراعي الاحتياج الحالي و المستقبلي فتكون غير مناسبه لسد احتياجات السكان الحاليين و المستقبليين .

3- تصميم شبكات الصرف ان وجدت و تنفيذها غير مناسب خصوصا في المناطق ذات الشوارع الضيقة او الترب .

**• المخلفات الصلبة:**

كشفت الدراسة بان المخلفات الصلبة احد اهم مصادر التلوث بمنطق الاسكان العشوائي و اكثرها وضوحا اضافة الي ما ينتج عنها من روائح كريهة و ما ينمو عليها من قوارض. و يساهم في حدة مشاكل المخلفات الصلبة عدد من العوامل اهمها:

1- عدم توفر خدمات تجميع المخلفات الصلبة (القمامة) لعدم وقوع مناطق الاسكان العشوائي ضمن نطاق اعمال شركات النظافة العامة.

صوره رقم (22) رمي القمامة و تجميعها في المناطق السكنية العشوائية

**المصدر www.3gypt.com/vb/thread316222.html**

2- عدم توفر حاويات تجميع المخلفات الصلبة و اضطرار السكان الي القائها علي جانبي الطريق او في ساحه خالية مهما صغرت و اينما وجدت( قرب مصحه، مدرسة، مسجد، الساحات المفتوحة)

صوره رقم (23) تراكم القمامة و المخلفات الصلبة:

المصدر: د. أبو فائد عبدالقادر و د. الكبير علي :الاثار البيئية لمناطق السكن العشوائي،2008.

3- صعوبة بلوغ المناطق المستهدفة بسبب ضيق الشوارع و ازدحامها بالسيارات.

4- تراكم القمامة للأسباب اعلاه و تخمرها يدفع اضطرار السكان الي حرقها و ما يصاحب ذلك من تلوث و انتشار امراض خصوصا عند هبوب الرياح بسرعه عالية

**و اوصت الدراسة بالاتي:**

- دراسة المشكلة بالتفصيل و تحديد الاسباب و من ثم الحلول.
- تأسيس الحلول بناء علي تقليل الخسائر و تعظيم الفوائد.
- تطوير و تفعيل القوانين و التشريعات.
- وضع خطط تنفيذية و توفير تمويلات و غيرها.

- تحسين البيئة العمرانية (تقليل الكثافات العمرانية، خلخلة العمران، رفع كفاءة المباني باتباع سياسات الارتقاء العمراني ( محافظه، تطوير ، ازالة ).
- ضرورة تنفيذ الحلول و لو كانت مكلفة و مزمنة لان عدم الحل اكثر كلفه و اطول تأثيرا.
- تطوير و تفعيل المعايير التخطيطية و التصميمية و التنفيذية.

## خلاصة الفصل الثاني:

التخطيط الحضري علم واسع يجمع بين عدة متغيرات طبيعية و اجتماعية ،اقتصادية و هندسية من اجل توجيه المدينة و معالجة مشكلاتها بما يخدم سكانها و الغرض منه نقل المجتمع من الاوضاع القائمة الى اوضاع اكثر تقدم لتحقيق الاهداف و حل المشكلات العمرانية في البيئات الحضرية المختلفة.

و تعد ظاهرة الاسكان ظاهرة عالمية وهي مناطق حضرية تقام على الاراضي الشاغرة داخل المدن او على الهوامش الحضرية بطريقة غير رسمية و لا تتبع قوانين البناء و يسكنها محدودي او معدومي الدخل ، و تصنف بسوء الظروف البيئية و الصحية و هو ما يطلق عليه المصطلح slums، و نشأت و تكونت من خلال الغزو المفاجئ للأراضي و الامتداد الغير مخطط للمدينة نتيجة الهجرة من الريف للحضر و عدم المساواة بين الفئات و العولمة و ضعف الادارة الحكومية.

اما عن المناطق التي تسود فيها المناطق العشوائية فتكون اما داخل المدن وتكون مبانيها متهالكة و متكدسة بالسكان اما في الاطراف و تكون الظروف البيئية و الصحية فيها من اسوء

ما يكون لأنها مهددة بالسيول و الكوارث نظرا لانعدام خدمات الصرف الصحي و التخلص من القمامة .

و كشف دراسة بالمعهد العربي لإنماء المدن عن ان النمو الحضري قد أدى لظهور العديد من المناطق العشوائية و لم يقتصر وجودها على الدول العربية فقط و انما ظهرت في بعض الدول الغربية ذات الدخل المرتفع و المتوسط.

و تناولت الدراسات السابقة العديد من الموضوعات التي لها علاقة بالدراسة و من اهم المباحث التي ناقشتها دراسة المناطق العشوائية و المشاكل المصاحبة لها و الحلول.