



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا



كلية الدراسات العليا

قسم العمارة والتخطيط

بعنوان:

**الملاءمة الاقتصادية والتصميمية لإسكان ذوي الدخل
المحدود (تجربة صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم)**

**Economic and Designing Compatibility for Low Income
Housing (The Experience of Khartoum State Housing Fund)**

بحث تكميلي مقدم إلى جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا

لنيل درجة ماجستير التصميم الحضري

إعداد الطالب:

وفاء مصطفى حسن الريح

إشراف الدكتور:

صلاح الدين عثمان محمود

2018م

الآية

قَالَ تَعَالَى:

﴿ أَقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ ﴿٣﴾ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ ﴿٤﴾ ﴾

صدق الله العظيم

سورة العلق الآية (3-4)

الإهداء

أهدى هذا العمل المتواضع إلى صاحبة القلب الكبير والدتي العزيزة أمد الله في

عمرها ،، والى والدي الأستاذ : مصطفى حسن الريح (رحمه الله)، والى زوجي و

إخوتي و أبنائي وجميع رفقائي الذين كانوا يشجعونني على التقدم و الاستمرار

الشكر والتقدير

أتقدم بخالص الشكر والتقدير لجامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا إدارة وأساتذة، وأخص بالشكر الأساتذة الأجلاء بكلية علوم الاتصال، والعاملين وأزجي أجزل الشفاء والعرفان الدكتور / صلاح الدين محمود عثمان لكريم تفضله بالإشراف على هذا البحث، وتقديمه كل النصح والتوجيه، مما كان له أثره البالغ في إنجاز ه .

والشكر كذلك للعاملين بصندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم ، فقد أمدوني بمعلومات قيمة أفادت البحث كثيرا، ولا يفوتني أن اشكر أيضا كل من أسهم في طباعة وتصميم هذا البحث، حتى خرج بالصورة التي عليها الآن.

ولكم جميعاً

مستخلص

الاسكان بشكل عام ،والاسكان الميسر بشكل خاص ،يعتبر العقبة التي تواجه إنتاج الإسكان بالخرطوم،خصوصا للشرائح الضعيفة من ذوي الدخل المحدود والمنخفض الذين لا تتناسب دخولهم مع متطلباتهم المعيشية ،وليس لديهم المقدره على توفير المسكن الملائم عبر الشراء المباشر من آليات السوق الرسمية. عملت الدولة -المتتمثلة في صندوق الاسكان والتعمير ولاية الخرطوم-على طرح انواع مختلفه من السكن كحل لمشكلة الاسكان لهذه الشرائح من المجتمع.

تتناول الدراسة الملاءمة الاقتصادية لهذه الخيارات المعروضه بإعتبارها أحد أهم شروط الملاءمة في المسكن مع القاء الضوء على منطقة الثوره الحاره(٧٢) كحالة للدراسه بإعتبارها من مشاريع صندوق الاسكان والتعميروتهدف الدراسه الى إلقاء الضوء على واقع إسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم وتحديد أهم المشاكل التي تواجه عملية توفير المسكن الملائم لهم ومن ثم تم التعرف على متطلبات هذه الفئات السكنيه والإقتصاديه والإجتماعيه ،والإستفاده من تجارب بعض الدول في حل مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود والتوصل الى رؤى استراتيجية وتوصيات في هذا المجال.

اتخذت الدراسه في منهجيتها أهداف الصندوق معيارا قياسيا لتقييم التجربة ومعرفة ما اذا حققت أهم أهدافها وهو إستهداف الفئات الضعيفة أم لا كما اعتمدت الدراسه في جمع المعلومات والبيانات على الملاحظة والمقابلات الشخصيه مع بعض المسؤولين بالجهات الرسمية وكذلك المسح الميداني بإستخدام الاستبيان الذي تم توزيعه على ٥% من الاسر بالمنطقة كأداة للقياس والتحليل النقدي لأراهم المختلفه لتحديد دور البرامج والمشروعات المطروحة في تلبية احتياجات الفئات المستهدفة. من اهم النتائج التي توصلت اليها الدراسه تبين ان خمس سكان المنطقه فئات غير مستهدفة ببرامج السكن الشعبي اي من ذوي الدخل المتوسط والعالي وان تصميم المنازل غير مرن لإستيعاب التوسع المستقبلي والزياده في الدخل وان هناك إتفاق بالإجماع على الأسر على أنه لم يتم مشاركتهم خلال أي مرحله من مراحل المشروع(التخطيط التصميم التنفيذ الاشراف).

وخلصت الدراسه الى أن المشكله الحقيقيه في إسكان ذوي الدخل المحدود تكمن في قصور التشريعات والضوابط الخاصه بمنح تلك المساكن وتوصلت ايضا الي ان المعروض من السكن لايتوافق مع الامكانيات المادية لهذه الشرائح الضعيفة ولايلبي الاحتياجات السكنيه لهم.

وأوصت الدراسه بأن يحترم الحق في السكن اللائق ويوضع ضمن أولويات السياسات والبرامج الإسكانيه خلال مراحل تصميم السياسات والبرامج الاسكانيه بمشاركة كامله للمستفيدين كما أوصت كذلك بإدخال مشاريع نواة المنافع (Wet Core) كبديل لمشاريع نواة المسكن.(Core house) المستخدمة حاليا لدى الصندوق لما لها من مزايا في خفض التكلفة وتيسير الحصول علالمسكن،وكذلك توفير المساكن بالأقساط دون المقدمات (Advance payments)لأنها تفوق قدرتهم الماليه واوصت كذلك بضرورة سد الثغرات في الضوابط والاسس الخاصه بالمنح لضمان إستفاده تلك الشرائح من انماط العرض المطروحة.

ABSTRACT

Housing in general, and affordable housing in particular, is the obstacle facing housing supply in Khartoum especially that intended for low-income and poor households whose income didn't fit their basic needs, and who don't have the ability to provide adequate housing through direct purchase from the official market mechanism. The state (namely, the Housing and development fund) builds different types of houses as a solution to the housing problem facing some segments of the population.

This study addresses the problem of affordability, as one of the most important aspects of appropriate housing –for these housing types through an evaluation of these projects, highlighting a case study of Althawra, Alhara 72, as one of the old projects implemented by the (HDF).

The study aims to shed light on the reality of low-income housing in Khartoum State, to determine the main problems facing it, then to identify the residential and socio-economic requirements of these groups, and to benefit from the experiences of some countries in solving the housing problem for low-income and the poor, and to reach strategic findings and recommendations in this area.

The methodology of the study began by taking the objectives of the (HDF) as a normative standard and the experience, to see if it achieved the main objectives which targeted vulnerable groups. The study adopted in the collection of data observations, interviews with government officials and a field survey using a questionnaire -distributed to 5% of households in the selected area as a measuring tool to critically analyse the different views, and to determine the role of the programs and projects put forward in meeting the needs of the target groups.

The major findings of the study shows that one fifth of the population in the areas are not targeted by popular housing programs because of their middle and high income; furthermore, the design is not flexible to accommodate the increase of income and the families didn't participate through any stage of the project (planning, design, implementation, and monitoring). The study concludes that the real problem in low-income housing lies in the lack of legislation and regulations for granting such housing, the supply of housing did not meet the residential needs of these vulnerable segments, and that there are shortcomings and gaps in regulations and in the basis for granting such housing. The study recommends that the right to adequate housing be respected and placed with the priorities of housing policies and programs during the design stage of housing with full participation of beneficiaries; it also recommend the introduction of wet core projects as an alternative to core housing projects currently used by the (HDF) because of its advantages in reducing costs and facilitating access to housing, provision of housing in installments without advance payments because it exceeds their financial ability, and to fill the gaps in the controls and the basis for housing allocation to ensure access by those segments of the population.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	الرقم
iii	الآية	.١
iii	الإهداء	.٢
iii	الشكر والتقدير	.٣
iii	المستخلص باللغة العربية	.٤
iii	المستخلص باللغة الانجليزية (ABSTRACT)	.٥
iii	فهرس الموضوعات	.٦
iii	فهرس الجداول	.٧
iii	فهرس الأشكال	.٨
iii	فهرس الخرئط	.٩
iii	فهرس الصور	.١٠
الفصل الأول: المقدمة والإطار العام للبحث		
٢	تمهيد	.١١
٢	مقدمة	.١٢
٣	أهمية البحث	.١٣
٣	مشكلة البحث	.١٤
٤	أهداف البحث	.١٥
٤	منهجية البحث	.١٦
٥	تعريف شريحة محدودي الدخل	.١٧
٥	خط الفقر	.١٨
٦	أسئلة البحث	.١٩
٦	أدوات البحث وجمع البيانات	.٢٠
٧	تصميم وهيكله البحث	.٢١
الفصل الثاني الإسكان قليل التكلفة (Low-Cost Housing)		
١٠	مقدمة	.٢٢
12	مفهوم الإسكان قليل التكلفة	.٢٣
١٣	أهمية الإسكان قليل التكلفة.	.٢٤
١٣	مفهوم الإسكان الميسر (Affordable Housing) .	.٢٥

١٦	مفهوم المسكن الملائم (Appropriate Housing)	.٢٦
١٦	شروط المسكن الملائم.	.٢٧
19	مفهوم الملاءمة الاقتصادية (Economic Compatibility).	.٢٨
١٩	العناصر الأساسية للملاءمة الاقتصادية في الإسكان.	.٢٩
٢١	كلفة السكن (المساحة البنائية).	.٣٠
٢١	محددات الإسكان لذوى الدخل المنخفض.	.٣١
٢٢	المعايير التصميمية لإسكان ذوى الدخل المنخفض.	.٣٢
٢٤	بدائل مشاريع الإسكان المكتملة.	.٣٣
٢٧	الخلاصة .	.٣٤
الفصل الثالث: التجارب العالمية لإسكان ذوى الدخل المنخفض		
٢٩	المشكلة الإسكانية في العالم .	.٣٥
٣٠	مشاكل الإسكان في الدول المتقدمة والنامية.	.٣٦
٣١	حل مشاكل الإسكان في الدول الغربية.	.٣٧
٣١	حل مشاكل الإسكان في الدول الشيوعية.	.٣٨
٣١	نموذج لحل مشاكل الإسكان في الدول الغربية.	.٣٩
٣١	التجربة الايرلندية في الإسكان.	.٤٠
٣٣	نموذج لحل مشكلة الإسكان في الدول الشيوعية.	.٤١
٣٣	التجربة الروسية في السكن.	.٤٢
٣٥	تطبيق نظام الإسكان في دول العالم النامية.	.٤٣
٣٦	التجارب الدولية لإسكان ذوى الدخل المنخفض ببعض الدول النامية.	.٤٤
٣٦	تجربة مصر .	.٤٥
٤٠	تجربة تركيا.	.٤٦
٤٣	تجربة باكستان.	.٤٧
٤٥	تجربة المكسيك.	.٤٨
٤٦	تجربة موريتانيا.	.٤٩
٤٧	تجربة السودان – ولاية الخرطوم	.٥٠
٥٤	تحليل التجارب المذكورة لتلك الدول .	.٥١
٥٥	خلاصة تجارب تلك الدول التي شملتها الدراسة.	.٥٢
الفصل الرابع: دور التمويل العقاري في حل مشكلات إسكان ذوى الدخل المحدود		
٥٧	مقدمة	.٥٣

٥٨	تعريف التمويل	.٥٤
٥٨	مفهوم التمويل العقاري	.٥٥
٥٨	التعريف الفقهي للتمويل العقاري	.٥٦
٥٨	أطراف التمويل العقاري	.٥٧
٦٠	أنواع التمويل الإسكاني	.٥٨
٦٢	تعريف الدعم	.٥٩
٦٢	الأهداف العامة للدعم الإسكاني	.٦٠
٦٣	تكلفة الدعم الإسكاني	.٦١
٦٣	التوجهات الرئيسية للدعم الإسكاني	.٦٢
٦٤	أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية	.٦٣
٦٦	تجارب الدول في مجال دعم الإسكان لذوي الدخل المحدود	.٦٤
٦٩	تجربة تمويل إسكان ذوي الدخل المحدود في السودان	.٦٥
٦٩	استراتيجيه تمويل الإسكان في السودان	.٦٦
٦٩	الخلاصة	.٦٧
الفصل الخامس: الوضع الراهن لإسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم		
٧٢	مدخل	.٦٨
٧٢	الموقع	.٦٩
٧٣	تأثير الهجرات على ولاية الخرطوم	.٧٠
٧٤	الاستراتيجيات التي مرت بها ولاية الخرطوم في مجال الإسكان	.٧١
٧٥	خلفية تاريخية عن الإسكان بولاية الخرطوم	.٧٢
٨٠	صندوق الإسكان و التعمير - ولاية الخرطوم	.٧٣
٨٠	أهداف الصندوق	.٧٤
٨١	الجهات المستهدفة بأنشطة الصندوق	.٧٥
٨١	منهجية عمل الصندوق	.٧٦
٨١	تمويل مشروعات الصندوق	.٧٧
٨٢	مراحل تطوير المباني في مجال تكنولوجيا البناء	.٧٨
٨٣	أنواع السكن الذي يوفره صندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم	.٧٩
٨٧	مواقع مناطق السكن الشعبي	.٨٠
٨٩	كيفية الحصول على السكن الشعبي	.٨١
٩٣	الاسكان الفئوي	.٨٢

٩٦	الخلاصة	.٨٣
الفصل السادس: تحليل الوضع الراهن والدراسة الميدانية		
٩٨	تحليل الوضع الراهن	.٨٤
٩٨	مدخل	.٨٥
٩٨	تحليل الملاءمة الاقتصادية للمساكن (Affordability Economic)	.٨٦
١٠١	المقارنة بين حجم الطلب وتكلفة الوحدات	.٨٧
١٠٢	الضوابط والتشريعات الخاصة بمنح المساكن الشعبية	.٨٨
١٠٦	الدراسة الميدانية ودراسة الحالة منطقة الثورة الحارة (٧٢)	.٨٩
١٠٦	أولاً: خلفية منطقة الدراسة	.٩٠
١٠٦	الموقع والمجاورات	.٩١
١٠٧	أسباب اختيار المنطقة كحالة للدراسة	.٩٢
١٠٨	نشأة المنطقة	.٩٣
١٠٩	الموصولية لمنطقة الدراسة	.٩٤
١١٠	مجاورات منطقة الدراسة	.٩٥
١١٢	الحدود المساحة	.٩٦
١١٣	مساحات القطع السكنية بمنطقة الدراسة	.٩٧
١١٤	قيمة المنازل بمنطقة الدراسة	.٩٨
١١٥	ثانياً الدراسة الميدانية	.٩٩
١١٥	استمارة جمع المعلومات	.١٠٠
١١٦	اختيار عينة الدراسة	.١٠١
١٣٦	الخلاصة	.١٠٢
الفصل السابع: الخلاصة و التوصيات		
١٣٨	مدخل	.١٠٣
١٣٨	الخلاصة	.١٠٤
١٤١	التوصيات	.١٠٥
قائمة المراجع		
١٤٣	الكتب	.١٠٦
١٤٣	التقارير	.١٠٧
١٤٤	الأوراق العلمية	.١٠٨
١٤٦	الرسائل الجامعية	.١٠٩

١٤٧	المجلات والدوريات	.١١٠
١٤٧	المحاضرات	.١١١
١٤٧	المواقع الالكترونية	.١١٢
الملاحق		
١٤٨	انموذج لاستمارة جمع المعلومات	.١١٣
١٥٠	انموذج للائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية	.١١٤
١٥١	انموذج لعقد تخصيص مسكن شعبي	.١١٥
١٥٣	انموذج تصميم المساكن عند التسليم	.١١٦
١٥٤	انموذج للتصميم النهائي المساكن	.١١٧

فهرس الأشكال

رقم الصفحة	الأشكال	الرقم
٨	الشكل رقم (١) يوضح تصميم وهيكله البحث	.١
١٠	الشكل رقم (٢) يوضح تدرج ماسلو	.٢
٢٠	الشكل رقم (٣) يوضح العناصر الأساسية للملاءمة الاقتصادية	.٣
٢٠	الشكل رقم (٤) يوضح التناقضات بين الحاجة والعرض والطلب والملاءمة الاقتصادية	.٤
٢٦	الشكل رقم (٥) يوضح البدائل المختلفة لمشاريع الإسكان المكتملة	.٥
٦١	الشكل رقم (٦) المصادر والأساليب المختلفة للتمويل	.٦
٨٢	الشكل رقم (٧) يوضح آلية تمويل السكن الشعبي	.٧
٩٠	الشكل رقم (٨) الطلب على السكن الشعبي و الاستحقاق	.٨
٩٢	الشكل رقم (٩) المستحقين و غير المستحقين من الذين قابلوا اللجنة	.٩
٩٢	الشكل رقم (١٠) جملة الذين قابلوا اللجنة خلال ٢٠٠٣-٢٠١٨م	.١٠
٩٨	الشكل رقم (١١) أنواع السكن الذي يوفره صندوق الإسكان والتعمير -ولاية الخرطوم	.١١
١١٤	الشكل رقم (١٢) يوضح التغيير في قيمة المنازل خلال الأعوام ٢٠٠١ - ٢٠١٨م	.١٢
١١٨	الشكل رقم (١٣) حجم الأسرة	.١٣
١١٩	الشكل رقم (١٤) المهنة	.١٤
١١٩	الشكل رقم (١٥) المهن الموجودة بالمنطقة	.١٥
١٢٠	الشكل رقم (١٦) تصنيف السكان حسب مكان العمل	.١٦
١٢١	الشكل رقم (١٧) الدخل الشهري لافراد العينة بالدولار	.١٧
١٢٢	الشكل رقم (١٨) تصنيف السكان حسب مكان السكن السابق	.١٨

١٢٢	الشكل رقم (١٩) تصنيف السكان حسب ملكية المنزل السابق	١٩.
١٢٢	الشكل رقم (٢٠) نمط المنزل السابق	٢٠.
١٢٤	الشكل رقم (٢١) الفارق الزمني بين تاريخ التقديم وتاريخ الاستلام وتاريخ السكن	٢١.
١٢٥	الشكل رقم (٢٢) تصنيف السكان حسب الملكية للمنازل وعدد السكان المستفيدين من برامج السكن	٢٢.
١٢٧	شكل رقم (٢٣) المقارنة بين حجم الأسرة ومساحة المنزل	٢٣.
١٢٨	شكل رقم (٢٤) المقارنة بين حجم الأسرة واجراء التعديلات والاضافات	٢٤.
١٢٨	شكل رقم (٢٥) التحويلات والإضافات بمنطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢)	٢٥.
١٣٠	الشكل رقم (٢٦) ملائمة تكلفة الوحدات للدخل الشهري	٢٦.
١٣١	الشكل رقم (٢٧) نسبة الذين واجهتهم مشاكل إثناء فترة سداد الأقساط	٢٧.
١٣٢	الشكل رقم (٢٨) التصرف اتجاه المشكلة المالية	٢٨.
١٣٢	الشكل رقم (٢٩) مناسبة مظهر المنزل للدخل	٢٩.
١٣٤	الشكل رقم (٣٠) الهدف الأساسي من شراء المسكن الشعبي	٣٠.
١٣٥	الشكل رقم (٣١) أفضلية المسكن وملكية العقار	٣١.
١٣٥	الشكل رقم (٣٢) أفضلية والمساحة	٣٢.

فهرس الجداول

الرقم	الجدول	رقم الصفحة
٣٣.	الجدول رقم (١) أنماط العرض الرئيسية للبرنامج	٣٧-٣٨
٣٤.	الجدول رقم (٢) الموقف التنفيذي لأنماط العرض السبعة	٣٩
٣٥.	الجدول رقم (٣) أمثلة علي مشاريع قامت بتنفيذها طوكي	٤١
٣٦.	الجدول رقم (٤) منهجية المشاركة لتنفيذ المسكن في أسلوب الموقع و الخدمات	٤٨
٣٧.	الجدول رقم (٥) ملخص للتجارب الدولية التي تم استعراضها	٥٢
٣٨.	الجدول رقم (٦) إجمالي عدد السكان في السودان في التعدادات السكانية المختلفة	٧٤
٣٩.	الجدول رقم (٧) نمو سكان ولاية الخرطوم في الفترة من ١٩٥٥ الي ٢٠٠٨م	٧٤
٤٠.	الجدول رقم (٨) المنفذ من الوحدات السكنية الشعبية	٧٩
٤١.	الجدول رقم (٩) جهود ولاية الخرطوم - مصلحة الإسكان	٧٩
٤٢.	الجدول رقم (١٠) تكلفة وحدات السكن الشعبي خلال الأعوام ٢٠٠٣ - ٢٠١٨م بالجنيه السوداني	٨٦
٤٣.	الجدول رقم (١١) تكلفة وحدات السكن الشعبي خلال الأعوام ٢٠٠٣ - ٢٠١٨م بالدولار	٨٦
٤٤.	الجدول رقم (١٢) جملة المساكن المنفذة - سكن شعبي واقتصادي بمواقع مشاريع صندوق الإسكان والتعمير - بولاية الخرطوم	٨٨
٤٥.	جدول (١٣) يوضح أسعار المنازل الشعبية في مشروع الصفوة مربع (٧)	٨٩
٤٦.	الجدول رقم (١٤) الطلب علي السكن الشعبي والاستحقاق	٩١

٩٣	الجدول رقم (١٥) يوضح أسعار الشقق الاستثمارية في مشروع جوهرة العودة	٤٧.
٩٣	الجدول رقم (١٦) يوضح أسعار الشقق الفئوية في مشروع جوهرة العودة	٤٨.
٩٤	الجدول رقم (١٧) جملة المساكن المنفذة - سكن استثماري بمواقع مشاريع صندوق الإسكان والتعمير - بولاية الخرطوم	٤٩.
٩٦	الجدول رقم (١٨) يوضح عدد المتقدمين للإسكان الفئوي في يوليو ٢٠١٥م	٥٠.
٩٩	الجدول رقم (١٩) المقارنة بين تكلفة المساكن للعام (٢٠١٨) ودخل الفئات المستهدفة بالجنيه السوداني	٥١.
١٠٠	الجدول رقم (٢٠) المقارنة بين تكلفة المساكن للعام (٢٠١٨) ودخل الفئات المستهدفة بالدولار	٥٢.
١٠١	الجدول رقم (٢١) عدد المتقدمين والمستحقين في انتظار سداد الرسوم والالتزام من سداد المقدمات.	٥٣.
١٠٢	الجدول رقم (٢٢) تحليل قواعد وأسس استحقاق السكن الشعبي	٥٤.
١٠٣	الجدول رقم (٢٣) تحليل البنود الخاصة بالحالات الخاصة	٥٥.
١٠٣	الجدول رقم (٢٤) تحليل البنود الخاصة بالأحكام العامة	٥٦.
١٠٤	الجدول رقم (٢٥) تحليل البنود الخاصة بسقوط الاستحقاق	٥٧.
١٠٤	الجدول رقم (٢٦) تحليل البنود الخاصة بالعقوبات	٥٨.
١٠٥	الجدول رقم (٢٧) تحليل البنود الخاصة بالعقود	٥٩.
١٢٦	الجدول رقم (٢٨) المقارنة بين حجم الأسرة ومساحة المنزل	٦٠.
١٢٨	الجدول رقم (٢٩) المقارنة بين حجم الأسرة واجراء التعديلات و الاضافات	٦١.

فهرس الخرائط

الرقم	الخرائط	الرقم
٧٢	خارطة رقم (١) موقع ولاية الخرطوم الجغرافي	٦٢.
٨٧	خارطة رقم (٢) مواقع مشاريع السكن الشعبي المنفذة من قبل صندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم.	٦٣.
١٠٦	خارطة رقم (٣) جمهورية السودان	٦٤.
١٠٦	خارطة رقم (٤) ولاية الخرطوم	٦٥.
١٠٦	خارطة رقم (٥) محليات ولاية الخرطوم	٦٦.
١٠٦	خارطة رقم (٦) الوحدات الإدارية لمحلية كرري	٦٧.
١٠٧	خارطة رقم (٧) موقع منطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢) بمحلية كرري	٦٨.
١٠٩	خارطة رقم (٨) الموصولية من المراكز الثلاث الرئيسية بالخرطوم لمنطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢)	٦٩.
١١٠	خارطة رقم (٩) مجاورات منطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢)	٧٠.

١١٢	خارطة رقم (١٠) إبعاد موقع الثورة الحارة (٧٢)	.٧١
١١٣	خارطة رقم (١١) توضح توزيع استعمالات الأرض في الثورة الحارة (٧٢)	.٧٢
١٢٩	خارطة رقم (١٢) الاضافات و التغيرات فى المساكن	.٧٣

فهرس الصور

رقم الصفحة	الصور	الرقم
٣٢	صورة رقم (١)	.٧٤
٣٢	صورة رقم (٢)	.٧٥
٣٤	صورة رقم (٣)	.٧٦
٣٤	صورة رقم (٤)	.٧٧
٣٦	صورة رقم (٥)	.٧٨
٣٦	صورة رقم (٦)	.٧٩
٤٢	صورة رقم (٧)	.٨٠
٤٤	صورة رقم (٨)	.٨١
٤٤	صورة رقم (٩)	.٨٢
٤٥	صورة رقم (١٠)	.٨٣
٤٥	صورة رقم (١١)	.٨٤
٤٦	صورة رقم (١٢)	.٨٥
٤٧	صورة رقم (١٣)	.٨٦
٤٧	صورة رقم (١٤)	.٨٧
٤٧	صورة رقم (١٥)	.٨٨
٨٢	صورة رقم (١٦)	.٨٩
١٠٨	صورة رقم (١٧)	.٩٠
١٠٨	صورة رقم (١٨)	.٩١
١٠٨	صورة رقم (١٩)	.٩٢
١٠٨	صورة رقم (٢٠)	.٩٣
١١١	صورة رقم (٢١)	.٩٤
١١١	صورة رقم (٢٢)	.٩٥
١١١	صورة رقم (٢٣)	.٩٦

١٢٩		صورة رقم (٢٤)	.٩٧
١٣٠		صورة رقم (٢٥)	.٩٨
١٣٣		صورة رقم (٢٦)	.٩٩
١٣٣		صورة رقم (٢٧)	.١٠٠

الفصل الأول:

المقدمة و الإطار العام للبحث

- ١-١ تمهيد
- ٢-١ مقدمة
- ٣-١ أهمية البحث
- ٤-١ أهداف البحث
- ٥-١ مشكلة البحث
- ٦-١ منهجية البحث
- ٧-١ تعريف شريحة محدودتي الدخل
- ٨-١ خط الفقر
- ٩-١ أسئلة البحث
- ١٠-١ أدوات البحث وجمع البيانات
- ١١-١ تصميم وهيكلية البحث

١.١ تمهيد:

بحث الإنسان منذ أن خلقه الله تعالى وانزله على الأرض عن المسكن الملائم الذي يجد فيه الأمن، والأمان، ولكي يحافظ على نفسه، وأهله، ويدفع عنهم، وعن نفسه شتي أنواع المخاطر التي تحدق به من كل جانب، والسكن يختلف باختلاف الزمان والمكان والبيئة والتركيبة الاجتماعية للسكان، وهو في معناه البسيط: "بناءً ماديّ يبعث بالشعور والإحساس بالطمأنينة والأمان والراحة والاستقرار والخصوصية ويحقق ذاتية الفرد". وتختلف مادة هذا البناء، فهي في أبسط صورها تستخدم الأصواف والأوبار والأشعار كما جاء في تعالى: "...ومن اصوافها واوبارها واشعارها اثاثا ومتاعا الى حين"(١)

وعلي الدولة أن تُهيئاً للناس الأمر، فتبدأ بالتخطيط وتُدلّل التملك وتوفر الخدمات الضرورية (المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، منافع أخرى ضرورية)، وأن تهتم كذلك بحماية الشرائح الاجتماعية الضعيفة (العمال، المعاشين، الأسر حديثة التكوين، النساء عائلات الأسر وغيرهم) ذات الدخل المحدودة وتراعي حقها في امتلاك المساكن المناسبة لهم الكافية لحاجتهم غير المُرهقة لهم اقتصادياً.

٢.١ مقدمة:

لذلك لم يعد حق الإنسان في سكن ملائم موضوعاً شخصياً أو حتى موضوعاً يهتم به المجتمع المحلي أو الدولة الواحدة، وتتراكم الحلول المقترحة من طرف المؤسسات العالمية وتتدخل البنوك الدولية ويساق المخططون والمسئولون في عمليات تنفيذ برامج طموحة لإسكان محدودي الدخل من الفقراء^(١)

نشأ اهتمام الأمم المتحدة بالسكن الملائم عبر برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية وهو برنامج يعمل نحو مستقبل حضري أفضل، وتتمثل رسالته في تعزيز التنمية المستدامة للمستوطنات البشرية في المجالات الاجتماعية و البيئية و توفير المأوى المناسب للجميع. و كان لها عدة مؤتمرات دولية موئل (فانكوفر ٧٦، استطنبول ٩٦ ، كيتو ٢٠١٦)

وتعرف إستراتيجية الأمم المتحدة السكن الملائم علي النحو التالي: " السكن الملائم يعني التمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصيات والمساحة الكافية ،والأمان والإنارة و التهوية الكافية، والهيكل الأساسي الملائم والموقع المناسب فيما يتعلق بمكان العمل ومرافق البنية ، الأساسية ، وكل ذلك بتكاليف معقولة". ويتبين مما سلف ذكره ، مدي الأهمية التي يحتلها السكن الملائم في تطور

(١) الموسوي هاشم عبود ، تجارب عالمية في إسكان الفقراء ، ٢٠١٤م

المجتمع و استقراره إضافة إلى السعادة الشخصية للأفراد و الظروف الإنسانية الملائمة للعائلات.

والسودان كغيرة من الدول النامية تتعرض مدنه الرئيسية لمعدلات عالية من النمو الحضري أكثر من معدلات نموه الاقتصادي الأمر الذي أنعكس بصورة سالبة علي قطاع الإسكان و الخدمات . لذا فقد أصبحت قضية الإسكان تحتل أهمية خاصة لما لها من تأثير مباشر و متبادل علي النواحي الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية ، و قد أصبح الإسكان أحد المحاور الرئيسية لرسم السياسات العامة للدولة ، و حتي تتمكن الدولة من توفير السكن إلي أكبر شريحة لاسيما ذوي الدخل المتدنية الذين تعجز مقدراتهم عن توفير المسكن الملائم من خلال آليات السوق الرسمية للإسكان . وتأثرت ولاية الخرطوم ، الإحصاءات الرسمية إلي أن نسبة ٣٥% من سكان السودان يتمركزون في ولاية الخرطوم ؛ بهذه المعدلات العالية من السكان أصبح من الضروري مقابلة الحاجة السكنية لهم بتوفير المسكن الملائم .

٣.١ أهمية البحث :

ان لكل بحث أكاديمي أهميته التي تدفع الباحث للتوصل إلي نتائج تجيب علي تساؤلاته ، ويكون بطريقة علمية وباستخدام أدوات مختلفة للبحث العلمي و مناهجه ، وتتمثل أهمية البحث في المبررات الآتية:-

١. تسليط الضوء علي هذه الفئة من الناس و معرفة ظروفهم الاقتصادية و الاجتماعية.
٢. التعرف علي إلية توفير المسكن الميسر لطبقة ذوي الدخل المحدود في ولاية الخرطوم.
٣. الاستفادة من تجارب بعض الدول في حل مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود.
٤. مدي ملائمة تلك المساكن للسكن و كيفية تصميمها و شروط توزيعها علي المستحقين.

٤.١ مشكلة البحث :

الإسكان بشكل عام والإسكان الميسر الملائم بشكل خاص يعتبر العقبة التي تواجه ولاية الخرطوم للشرائح الضعيفة من ذوي الدخل المحدود والمنخفض ، وتعتبر هذه المشكلة في زيادة مستمرة ، بناء على خلفية النمو السكاني والهجرة من الريف للمدن وكذلك النزوح خاصة العاصمة القومية وذلك بسبب الحروب والمجاعات ، وعدم تناسب دخل ذوي الدخل المحدود مع متطلباتهم المعيشية و ليس لديهم المقدرة لتوفير المسكن الملائم.

عملت ولاية الخرطوم (المتتمثلة في صندوق الاسكان والتعمير) على طرح انواع مختلفة من المساكن كحل لمشكلة اسكان هذه الشرائح الضعيفة ، ولكن تنفيذ هذه الانواع صاحبة العديد من المشكلات اهمها تزايد اعداد السكان بولاية الخرطوم و زيادة الحاجة اضطرت الدولة لمقابلة الإحتياجات بالتركيز على الجانب الكمي منها دون النوعي و يتضح ذلك من خلال عدد

٩٠.٠٠٠ وحدة سكنية منفذة خلال الفترة ما بين ٢٠٠٣-٢٠١٨م وتزداد المشكلة بغياب الإهتمام والملاءمة الإقتصادية و التصميمية لهذه المساكن .

وبالتالى تستهدف هذه الدراسة شريحتى ذوى الدخل المحدود و الفقراء باعتبارهم الشريحتين الاولى بالرعاية و مدى ملائمة تلك الوحدات المطروحة بواسطة الصندوق لدخل واحتياجات هذه الشرائح الضعيفة من المجتمع.

٥.١ أهداف البحث:

تحددت أهداف البحث في الآتي:

١. إلقاء الضوء علي واقع إسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم وتحديد أهم المشاكل التي تواجهه.واقترح الحلول السليمة لتلبية الاحتياجات الحالية و المستقبلية للمسكن الملائم.

٢. التعرف علي متطلبات هذه الفئات السكنية و الاقتصادية و الاجتماعية.

٣. التعريف بالمفاهيم العامة للمسكن الاقتصادي الميسر-والملائم لتلبية احتياجات الفئات الاجتماعية ذوي الدخل المحدود.

٤. تحديد أهم المشاكل التي تواجه قضايا إسكان ذوي الدخل المحدود واقترح الحلول السليمة لتلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المسكن اليسر الملائم.

٦.١ منهجية البحث :

لقد اعتمد هذا البحث بشكل أساسي علي المنهج العلمي والوصفي التحليلي و الاستقراء والشرح و الربط و الاستنتاج حتى تم التوصل إلي أدق النتائج و أكثرها فعالية و اعتمدت الدراسة بهذا البحث علي المراحل التالية:

١. تحديد مشكلة موضوع البحث و إبعادها و وضع الأهداف الرئيسية لهذه الدراسة.

٢. دراسة واقع إسكان ذوي الدخل المحدود وجمع المعلومات و المقابلات الشخصية و النزول الميداني و الحصول علي الإحصائيات المتعلقة بعدد المساكن وزيادة السكان و الاحتياجات الحالية و المستقبلية.

٣. تحليل المعلومات وربطها مما يساعد علي تلمس العقبات لمشكلة توفير و تيسير الحصول علي المسكن الاقتصادي الميسر المناسب وتحسن الحلول الملائمة.

٤. وضع حلول مدروسة و منطقية ومناسبة للظروف المحلية للمساهمة في توفير و تيسير المسكن الاقتصادي الصحي الميسر - والملائم لهذه الفئات الاجتماعية ثم تحديد النتائج التي تم التوصل إليها و التوصيات.

٧.١ تعريف شريحة محدودي الدخل :

يمكن تعريف شريحة محدودي الدخل بأنها فئات الدخل المنخفض التي لا يتناسب دخلها مع متطلباتها المعيشية، ولا يوجد لديها إمكانيات الحصول علي السكن الملائم. وشريحة محدودي الدخل تقع ضمن ادني شريحتين للدخل في ولاية الخرطوم ، حيث حدد المجلس الأعلى للأجور الحد الأدنى لدخل هذه الشريحة ب ٤٢٥ ج س/شهر (١٥ \$ / شهر) كحد ادني للأجور وهي تغطي ٣.١% من تكاليف المعيشة (من غير التعليم التجاري و العلاج التجاري) حسب الاتحاد العام لعمال السودان . أما الحد الأعلى لدخل هذه الشريحة فيحدد ب ١٢٠٠ ج.س/شهر (٤١ \$ /شهر) .

٧.١ خصائص شريحة محدودي الدخل :

أ. عدم وجود عمل مستقر :

ب.العجز بين الدخل و متواليات الحياة الأساسية .

ج.عدم القدرة علي توفير المسكن الملائم .

د.الميل إلي الاقتراض .

هـ.انخفاض مستوي التعليم :

و.كثرة عدد الأطفال و تشغيلهم

٨.١ خط الفقر :

يقاس فقر الدخل بمستوي إنفاق الدخل أو استهلاكه الذي يعتبر بمثابة الحد الأدنى اللازم من قبل فرد أو أسرة لتجنب الفقر في بلد ما علي الصعيد الوطني، و وضعت الحكومات حدود الفقر الوطنية لقياس معدل انتشار الفقر بين السكان . و مع ذلك ، استنادا إلي الظروف الاجتماعية والاقتصادية المحددة ، تختلف خطوط الفقر من بلد إلي آخر وبالتالي ، ليست قابلة للمقارنة عبر البلدان. ولتعقب الفقر بالمستوي العالمي، وضع البنك الدولي خط الفقر الدولي في عام ١٩٩٠ و الذي يركز علي خطوط الفقر الوطنية المستخدمة في اشد البلدان فقرا. و تقيم العتبة الحالية ١.٩ دولار أمريكي في (PPP2005) الفقر في العالم بأسره وفقا لمعايير ما يعنيه الفقر في البلدان الأكثر فقرا (World Bank ٢٠١٥) .

٨.١.١ خط الفقر بولاية الخرطوم :

هو التكلفة النقدية للفرد في زمان و مكان معينين للوصول إلي مستوي رفاهية مرجعية وان لما يحصل الفرد علي ذلك المستوي الأدنى للمعيشة يعتبر فقيرا . تشير آخر إحصاءات دراسة الفقر في ولاية الخرطوم (٢٠١٨) إلي ان خط الفقر في الخرطوم ١١٤ ج إي ما يعادل ٢ \$ تقريبا .

٨.٢.١ شريحة الفقراء الأشخاص الذين يعيشون تحت خط الفقر (فقر الدخل) :

بالرغم من عدم وجود إحصاءات حديثة لدراسة للفقر في ولاية الخرطوم إلا ان آخر مسح قومي لدخل و إنفاق الأسر كان في يناير من العام (٢٠١٨).

- يعرف التقرير الفقراء بأنهم الأشخاص الذين بلغة القيمة الإجمالية للإنفاق الاستهلاكي للفرد اقل من ٤٢٥ جنيها سودانيا شهريا إي يعادل \$١٥ تقريبا .
- يتماثل نصيب النفقات المتعلقة بصيانة المسكن بحسب حالة الفقر و ذلك علي رغم من ان غير الفقراء ينفقون أكثر بشكل ملحوظ .
- تشير الدراسة إلي ان نسبة (٣٦.١%) من الفقراء دون خط الفقر يتمركزون في الخرطوم.

٩.١ أسئلة البحث :

استنادا علي ما سبق يمكن صياغة مشكلة البحث في الأسئلة الآتية:

١. ما هي أهم المشاكل التي تواجه إسكان ذوي الدخل المحدود في ولاية الخرطوم؟
٢. هل ظهور فكرة صندوق الإسكان والتعمير وتطبيقها في ولاية الخرطوم نجحت في توفير المأوي للشرائح الضعيفة ومحدودة الدخل كجزء من مجموعة حلول لازمة السكن ام لا ؟
٣. هل هذه المشاريع تلائم ذوي الدخل المحدود اقتصاديا وتصميميا ؟
٤. هل استهدفت مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود الفئات المقصودة؟

١٠.١ أدوات البحث و جمع البيانات :

تم جمع البيانات من الجهات ذات الصلة بالتخطيط و الإسكان عبر توجيه أسئلة محددة متصلة بالإسكان قليل التكاليف مستعينا بالأدوات التالية :

١. تحليل التقارير و الأدبيات :

اعتمدت الدراسة علي التقارير كأداة رئيسية لجمع البيانات من المؤسسات ذات الصلة بالإسكان و تم الاعتماد علي التقارير الحكومية بدرجة عالية و علي رأسها التقارير الصادرة من صندوق الإسكان و التعمير بولاية الخرطوم وتقارير الجهاز المركزي للإحصاء و تقرير السودان لمؤتمر الأمم المتحدة الثالث الموئل .

٢. المقابلات :

أجرت الباحثة العديد من المقابلات مع المسؤولين في الجهات ذات الصلة بموضوع الدراسة حيث تم توجيه أسئلة محددة اتصلت بموضوع الدراسة وأجابت علي بعض جوانب الغموض الواردة في التقارير .

٣. الاستبانة:

استخدمت الباحثة طريقة العينة العشوائية الطبقية (Stratified Random Sample) من اجل جمع بيانات مجتمع الدراسة . أما فيما يخص عينة الدراسة فقد شملت العينة العشوائية (٨٨) أسرة من سكان الثورة الحارة (٧٢) و تمثل نسبة ٥% تقريبا من جملة الأسر التي تسكن في القطع المنفذة (١٧٥٨ قطعة سكنية).

٤. الملاحظات و المشاهدات:

تعتبر الملاحظة أداة أساسية لجمع البيانات ، إذ تتطوي علي مميزات تجعله أداة فعالة تساعد في الوصول إلي معلومات و بيانات هامة خاصة بموضوع الدراسة. اجتهدت الباحثة في ملاحظة الأوضاع الاقتصادية و السكنية لمجتمع الدراسة كما وان الوجود المتكرر للباحثة في مناطق الدراسة قد افاد في تحديد المشكلة قيد الدراسة وتمت الملاحظة و التدقيق في كافة الوسائل مع ايلاء التقارير العناية الخاصة قي موضوع الدراسة.

١١.١ تصميم وهيكلية البحث:

اشتملت الدراسة علي سبعة فصول التالي :

الفصل الأول : (المقدمة و الإطار العام للدراسة)

الفصل الثاني : (الإطار النظري بما في ذلك دراسة الإسكان قليل التكلفة)

الفصل الثالث: (التجارب العالمية لإسكان ذوي الدخل المحدود) نبدأ من حيث انتهى الآخرون

الفصل الرابع: (دور التمويل في الإسكان قليل التكلفة)

الفصل الخامس:(الوضع الراهن لإسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم)

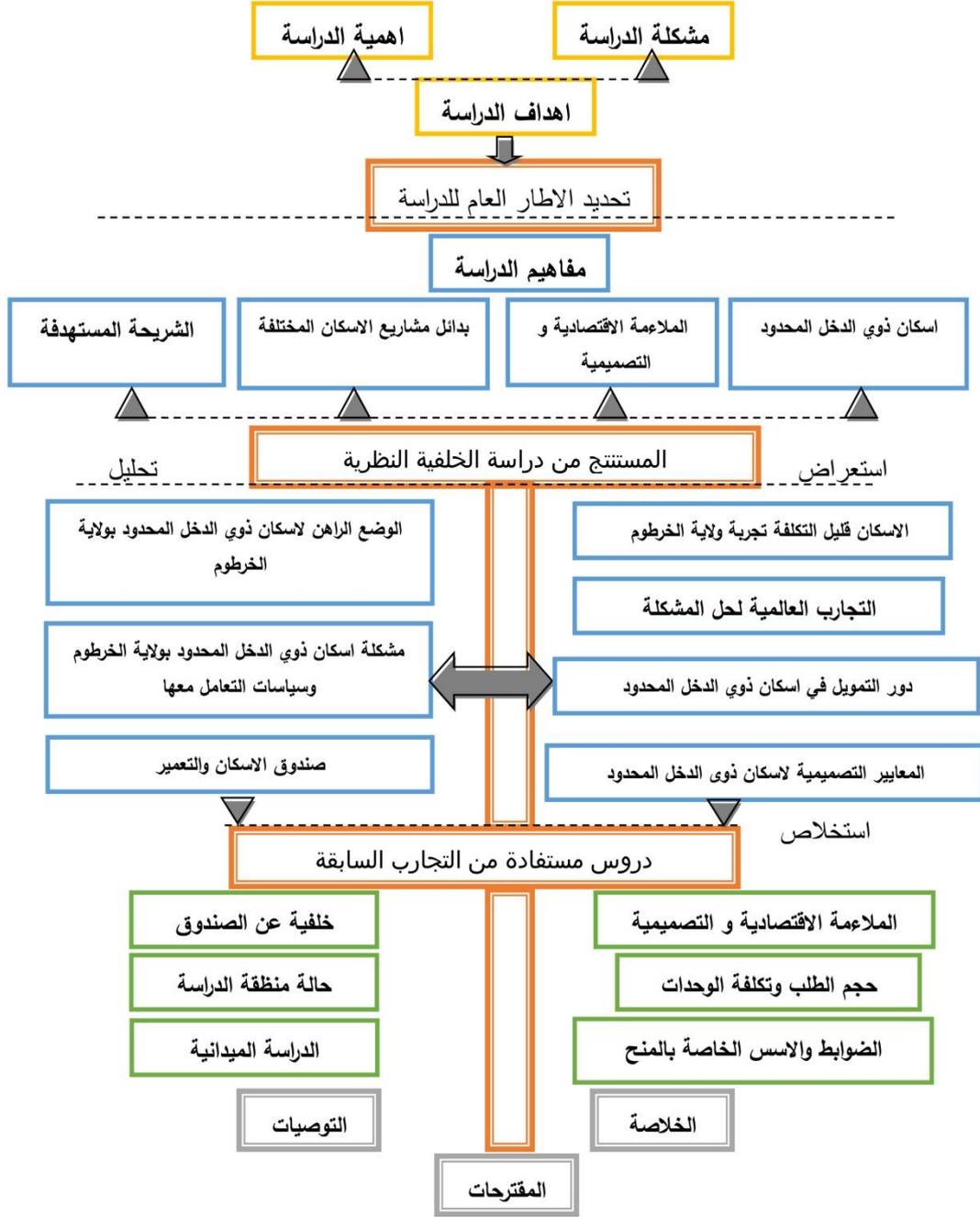
الفصل السادس تحليل الوضع الراهن و الدراسة الميدانية.

الفصل السابع : النتائج و التحليل و التوصيات

قائمة المراجع:

الملاحق

11.1 تصميم وهيكلية البحث:



شكل رقم (١) يوضح تصميم وهيكلية البحث

الفصل الثاني:

الإسكان قليل التكلفة (Low-Cost Housing)

١.٢ مقدمة:

٢.٢ مفهوم الإسكان قليل التكلفة

٣.٢ أهمية الإسكان قليل التكلفة.

٤.٢ مفهوم الإسكان الميسر. (Affordable Housing)

٥.٢ مفهوم المسكن الملائم (Appropriate Housing).

٦.٢ شروط المسكن الملائم.

٧.٢ مفهوم الملاءمة الاقتصادية. (Economic Affordability)

٨.٢ العناصر الأساسية للملاءمة الاقتصادية في الإسكان.

٩.٢ كلفة المسكن (المساحة البنائية).

١٠.٢ محدد الإسكان لذوي الدخل المنخفض.

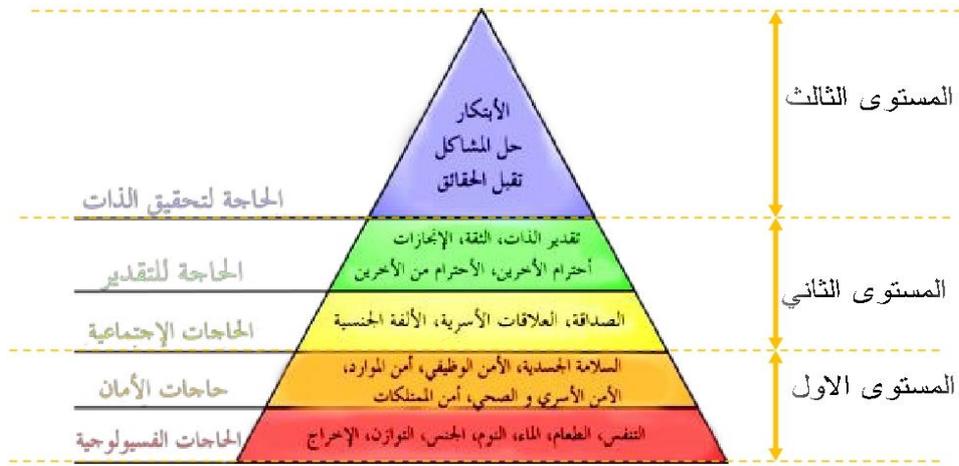
١١.٢ المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض.

١٢.٢ بدائل مشاريع الإسكان المكتملة.

١٣.٢ الخلاصة.

١.٢ مقدمة:

تؤكد دراسات عدة في مجالي علم النفس والاجتماع ان المسكن، مثله مثل الغذاء والدواء والأمن والصحة، يشكل حاجة ضرورية وأساسية للإنسان وذلك علي كل مستويات حياته النفسية والاجتماعية والقافية. وتشير نظريات علم النفس الحديث، في هذا السياق، إلي ان توفر المسكن شرط. جوهرى لتمتع الفرد والجماعة الإنسانية بالصحة النفسية والاجتماعية^(٢) مثال لذلك تدرج ماسلو (*) (Maslow) للحاجات حيث نجد أن المسكن يأتي ضمن المستوي الأول من الاحتياجات .



شكل رقم (٢) يوضح تدرج ماسلو

١.٢.١ الحق في الحصول علي السكن:

يعتبر حق السكن من الحقوق الأساسية للمواطنين، التي تلتزم الدول بتوفيره ، ليس فقط لسد احتياج أساسي لدي البشر في إيجاد المأوي ، ولكن لأن وجود سكن ملائم للمواطنين ، بخاصة المحتاجون منهم ، يجنب البلاد الكثير من المظاهر الاجتماعية السالبة مثال لذلك:التشرد و انتشار جرائم السرقة و بيع المخدرات و انتشار العشوائيات وسوء تخطيط المدن و الضغط علي بنيتها التحتية كوسائل يحاول بها من لا يملكون المأوي توفيره^(٣) وعلي الرغم من إدراك العالم كله لأهمية المسكن في تحقيق رغد الإنسان وبقائه، فإن التقديرات العالمية الصادرة عن هيئة الأمم المتحدة تشير إلي ما يلي^(٤)

^{٢)}: (<http://changingminds.org/explanations/needs/maslow.htm>)

* أبراهام ماسلو (Abraham Maslow) (١٩٧٠-١٩٠٨): عالم نفس أمريكي اشتهر بنظرية تدرج الحاجات عند الإنسان انطلاقا من الفطرة أو ما عرف بهرم ماسلو والذي بدأ بالحاجات الأولية وانتهى بتحقيق الذات..

(٣) هشام ،هاجر، برامج السكن الاجتماعي، كيف تعمل الدول العربية عمى حماية «حق السكن» لمواطنيها؟، ٢٦ سبتمبر ٢٠١٦

^{٤)} (www.siironiine.Org)

- يعيش قرابة (١.٢ مليار) شخص تحت خط الفقر بدخل اقل من دولار في اليوم .يعيش قرابة (١٠٠ مليون) شخص في الشوارع دون مأوي.
- يعيش قرابه (١.١مليار) من سكان المناطق الحضرية في مساكن غير ملائمه.
- وبذلك لم يعد حق الإنسان في الحصول علي مسكن ملائم مشكله محليه او وطنيه فحسب
انما أصبحت الآن موضوع تشريعات واعترافات دوليه.

2-1-2 الحق في الحصول علي المسكن – الأمم المتحدة:

فيما يلي بعض توصيات الأمم المتحدة الغير ملزمة فيما يتعلق بالسكن باعتباره حق من حقوق الإنسان:

- إعلان حول التقديم و الإنماء في الميدان الاجتماعي (١٩٦٩م)الجزء الثاني المادة ١٠ .
- الإعلان الخاص بحقوق المعوقين(١٩٧٥م)الماده٩.
- إعلان فانكوفر بشأن المستوطنات البشرية (١٩٧٦)القسم الثالث (٨).
- توصيه منظمه العمل الدولية رقم ١١٥ بشأن إسكان العمال المسنين (١٩٨٠)المادة ٥(ز)
- إعلان الحق في التنمية (١٩٨٦م)المادة ٨ (١).
- قرار اللجنة الفرعية لحماية وتعزيز حقوق الإنسان بالأمم المتحدة ٨/١٩٩٤م بشأن (الأطفال والحق في السكن الملائم) الصادر في ٢٣ اغسطس /اب ١٩٩٤ .
- قرار لجنة حقوق الإنسان بالأمم المتحدة ٧٧/١٩٩٣ بشأن (الإخلاء بالإكراه) الصادر في ١٠مارس /آذار ١٩٩٣م.
- قرار لجنة المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة ٦/١٤ بشأن (الحق الإنساني في المسكن الملائم)الصادر في ٥ مايو/يار ١٩٩٣ .
- قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم ٤٦/٤٢بشأن (أعمال الحق في السكن الملائم) الصادر في ديسمبر/ كانون الأول ١٩٨٧ ،الذي (يكرر الحاجة إلي اتخاذ التدابير اللازمة ،علي المستوعبين الوطني والدولي ،لتعزيز حق جميع الأشخاص في مستوي معيشي كاف لهم ولأسرهم ،بما في ذلك السكن الملائم ،ويدعو جميع الدول والمنظمات الدولية المعنية إلي ان تولي اهتماماً خاصاً إلي مسألة أعمال الحق في السكن الملائم عند اتخاذ تدابير لوضع استراتيجيات إيواء وطنيه وبرامج لتحسين الاستيطان في إطار استراتيجيه عالميه للمأوي حتى سنه٢٠٠٠م)^(٥)
- *ملحوظة: وقع السودان علي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية
- في ١٨مارس ١٩٨٦م^(٦)

(٥) موركا فميكس ، الحق في السكن الملائم ،دائرة الحقوق، ص، ٢٥١بلاتاريخ.

(٦) العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية - ويكيبيديا، الموسوعة الحرة

٢.٢ مفهوم الإسكان:

معنى الإسكان:

- عند المعماري: تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال.
- عند المخطط العمراني : توازن بين العرض والطلب .كما هو توازن في السكان مع مكان العمل...وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة...هو تبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة أو بعيدة المدى...كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية...هو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر من ٦٠ % من محتواها البنائي.
- عند السياسي : حق لكل مواطن يلتزم المجتمع بتحقيقه .كما أنه التزام بتحقيق الرغبات الآنية للمواطنين في الحصول علي المسكن الملائم بالإمكانات المناسبة، ورفع المعاناة عن ساكني المخيمات، أو الذين يقعون تحت وطأة الاستئجار مطالبين المجتمع ممثلا في حكومته أو هيئاته بالعمل علي حل هذه المشكلة بكل الوسائل ومختلف الطرق.
- عند الاقتصادي:دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم.
- عند القانوني: عقود بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، مساواة وعدل بين المالك والمستأجرين، كما هو التزام باللوائح والنظم والتشريعات التي يضعها المشرعون.
- عند الاجتماعي:أسرة ومجتمع وأساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس المتطلبات المعيشية ، وهو ارتباط بالبيئة المحلية واستيطان في المناطق الجديدة وهو حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدي او اجتماعي أو ثقافي أو سلوكي .
- عند المنتج:إنتاج لسلعة وصناعة وتسويق وتأنيث، بناء أكثر عدد من الوحدات السكنية بأقل تكلفة ممكنة وفي أقل وقت ممكن في أي مكان مناسب...وهو توفير لمواد البناء والعمالة وتنظيم تداولها .
- عند الإداري:تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة والإسكان عند العامة هو العامل الأول للاستقرار الفكري والعملية وهو أمل الأجيال وتعبير عن حب الاقتناء وسر استمرار الحياة ومصدر من مصادر الرزق كما هو مصدر الاستثمار الطويل وهو وسيلة للدخار.

٢.٢ مفهوم الإسكان قليل التكاليف:(low _ cost housing)

يطلق مصطلح الإسكان قليل التكلفة على المجمعات السكنية والمساكن ذات المساحات الصغيرة والمنخفضة التكلفة، والتي تستهدف الفئة منخفضة الدخل في المجتمع والتي يشكل توفير المسكن لها من أصعب التحديات، بسبب ارتفاع تكاليف السكن مقارنة بدخلهم المنخفض

ويجدر الإشارة إلي أن انخفاض تكاليف السكن وصغر مساحته لا يعني بان هذا المسكن لا يلبي الاحتياجات الأساسية للإنسان، إذ ينبغي ان يوفر السكن لذوي الدخل المنخفض المعايير الدنيا للسكن من مرافق السكن (كغرف النوم والمطبخ والحمام وغيرها) وبيئته الصحية والنفسية. حيث يتم تقليل التكلفة عن طريق بناء المسكن وفقا للمعايير الدنيا التي لا يجوز تجاوزها إلي ما هو اقل منها لأن ذلك يمنع من استغلال المساحات السكن الداخلية حسب الأغراض التي حددت لها. ويجب ان توضع هذه المعايير بحيث تسمح باستغلال المساحات بالشكل الفعال والأمثل والذي يحقق الحد الأدنى من الاحتياجات الأساسية المادية والنفسية للأفراد الساكنين لذلك يجب علي الإسكان قليل التكلفة ان يوفر المعايير الاساسية وهي المقياس الذي تحقق السكن اللائق ، و تعتبر الحد الادنى لمعايير السكن وهي:

١. حيازة الارض لصاحبها.

٢. توفير كافة الفضاءات المعيشية والخدمية والحركية في الوحدة السكنية.

٣. أن تخدم بخدمات البنى التحتية الفنية والاجتماعية .

٣.٢ أهمية الإسكان قليل التكاليف:

ترجع أهمية الإسكان قليل الكلفة إلي تلبيةه وإشباعه لحاجات ذوي الدخل المنخفض إذ يرتبط المسكن ومدى ملاءمته ارتباطا كبيرا بتكوين طبع الفرد ومستواه الاجتماعي و الاقتصادي، فارتباط الفرد في المجتمع يكون نابعا من ارتباطه بمسكنه. وبالرغم من انخفاض تكاليف مسكن ذوي الدخل المنخفض، فلا بد له من ان يحقق هدفا أساسياً هو ان يكون المسكن بيئة صالحة لخلق مواطن قادر علي تحقيق طموحات المجتمع من التقدم و النماء ، وبذلك يجب أن لا يكون تخفيض تكاليف إسكان ذوي الدخل المنخفض علي حساب مصلحة المجتمع ، ولهذا فأن مبدأ خفض الكلفة وتحديدتها يجب ان يعتمد علي مقدار ما يحققه المسكن للمجتمع من أهداف^(٧)

٤.٢ مفهوم الإسكان الميسر (Affordable Housing)

في الأدبيات العالمية و العربية نلاحظ ان مصطلح " المسكن الميسر " له معاني متعددة و مدلولات مختلفة و متفاوتة من باحث إلي آخر طبقا للخلفية ومجال التخصص و الخبرة التطبيقية للباحث و المرجعية المجتمعية و المكانية التي تحيط به ، يميل بعض الباحثين إلي ربط التعريف بالنواحي الاقتصادية كعامل أساسي مثل دخل الأسرة ومقدرتها علي الإنفاق في بند السكن وعلي قدرات الدولة في دعم هذا القطاع ثم تأتي بعد ذلك النواحي

(٧) وسف ، رائد محمد صالح ، المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، جامعة النجاح الوطنية، رسالة ماجستير، ٢٠٠٢م

الإنسانية و المجتمعية الأخرى المطلوب ان تحققها مشروعات الإسكان الميسر ، ويؤكد بعض الباحثين الآخرين علي أهمية و أولوية إبراز الجوانب الإنسانية التي تهدف بشكل أساسي إلي حفظ و تنمية الفرد و الأسرة و المجتمع وتأتي الأمور الاقتصادية الأخرى بالنسبة لهم في المرتبة الثانية.

وأفضل طريقة لتعريف الإسكان الميسر تكون من خلال ربطه بالفرق بين ما يعرف بالضروريات (needs) وما يدخل تحت مفهوم الطموحات (wants) فما يحتاجه الإنسان لسد الضروريات من الإسكان لابد و ان يبسر له بشكل أو بآخر ومن ثم يدخل في إطار تعريف الإسكان الميسر ، أما الطموحات التي تتجاوز الضروريات فتعتبر في عداد الكماليات و تأتي خارج نطاق تعريف الإسكان الميسر^(٨)

و يعتبر "الهزاع " ان الحصول علي مسكن ميسر يعني حصول الفرد علي سكن ملائم لاحتياجاته الأساسية ضمن قدرته الشرائية الممكنة علي المدى الحالي و المستقبل المنظور^(٩) التي ترتبط بشريحة التي تعاني من مشكلة توفير المسكن (housing stressed people) والتي عرفتھا الإستراتيجية الأمريكية للإسكان العام ١٩٩٢ م بأنها الشريحة السكانية من المجتمع و الواقعة في الجزء الأسفل من حيث الدخل الإجمالي للأسرة و التي تدفع ٣٠% أو أكثر من هذا الدخل لسد حاجة السكن.

في الولايات المتحدة الأمريكية ، تقليديا ، ارتبط تعريف المسكن الميسر بمشروعات الإسكان العام التي تمويلها الدولة ثم توجرها للسكن غير القادرين و ذوي الدخل المحدود و بإيجار مدعوم من الحكومة من خلال برامج تمويل فيدرالية للهيئة العامة للإسكان و التنمية الحضرية "hud" (housing and urban development) و حديثا ، و نظرا لتناقص المخصصات المالية التي تقدمها الحكومة الفيدرالية لمشروعات الإسكان العامة ونتيجة للنمو الكبير في عدد إسكان المستحقين للدعم في مجال الإسكان بالإضافة إلي المشكلات المختلفة التي نتجت عن مشروعات الإسكان الميسر التي إقامتها الحكومة من حيث ضعف الصيانة و تدهور البيئة السكنية وغيرها ، تبنت الحكومة مفهوما مختلفا للإسكان الميسر وهو ذلك الإسكان الذي يقدم من القطاع الحكومي أو الخاص و الذي يحقق معايير التيسير و هي نفس المعايير السابقة

(٨) محمود أحمد عبد اللطيف ، سليمان الفورتية ، الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر، وانعكاساته عمى سياسات التنمية

الإسكانية المستقبلية، ندوة الإسكان الثانية، المسكن الميسر، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض ،السعودية. ٢٠٠٤م

(٩) الهزاع، وليد، المسكن الميسر، ندوة مستقبل الإسكان في مدينة الرياض الهيئة العليا لتطوير الرياض ، السعودية

٢٠٠١م

- والتي تعتمد علي العلاقة بين تكلفة السكن والدخل الإجمالي للأسرة بشرط ان يساوي أو يتجاوز ٣٠% من إجمالي الدخل وذلك للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل^(١٠)
- مما سبق يمكن صياغة تعريفا عاما مبدئيا لمصطلح "المسكن الميسر" علي انه "ذلك المسكن الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته ويسدد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوي و بتكلفة معقولة تتناسب و دخلها علي المدى الحالي وفي المستقبل المنظور"
 - أما في هذه الدراسة سوف نعتمد تعريف الهيئة العامة للإسكان و التنمية الحضرية الأمريكية (hud) السابق ذكره.

(١٠) حمود أحمد عبد اللطيف ، سليمان الفورتية ، الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر، وانعكاساته عمى سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية، ندوة الإسكان الثانية، المسكن الميسر، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية، ٢٠٠٤م.

٥.٢ مفهوم المسكن الملائم: (appropriate housing)

في ١٦ ديسمبر من عام ١٩٦٦ أصدرت الأمم المتحدة "العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية" والذي أقرت مادته الحادية عشرة حق كل شخص في مستوى معيشي كاف له ولأسرته ، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمسكن ،وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية "علي ان تتعهد الدول الموقعة علي هذا العهد باتخاذ التدابير اللازمة لإنقاذ هذا الحق.

ولكن بمرور الوقت ،ومع تطبيق هذا الالتزام ،ظهرت مشكله وهي ببساطه :ماهو تعريف السكن أو المسكن ؟انتبهت لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في عام ١٩٩١م لإشكاليه التعريف هذه وعالجتها بتوضيحها ان "المسكن الملائم "ليس مجرد مسكنا بأربعة جدران وسقف .ف"المسكن الملائم"يتخطي ذلك المفهوم الضيق ليصبح حق الجميع في العيش في مكان امن بسلام وكرامه .والذي لايد ان تتوفر به شروط المسكن الملائم.

٦.٢ شروط المسكن الملائم ^(١)

أ/الحيازة الآمنة للمسكن:

يجب أن يتمتع كل الأشخاص بالأمان في السكن، في مختلف أنواع الحيازات والذي يضمن الحماية القانونية ضد الإخلاء القسري، المضايقات، والمخاطر الأخرى.

ب/ توافر المرافق والخدمات:

المسكن الملائم لايد ان تتوفر به الخدمات الضرورية لتلبيه الاحتياجات الصحية، والأمن، والراحة والغذاء .ويجب ان يتيح المسكن الملائم لكل المواطنين سهوله الوصول إلي الموارد الطبيعية، ومياه الشرب الآمنة، والطاقة اللازمة لأعمال الطهي والتدفئة والإضاءة، ومرافق الصرف الصحي، وخدمات النظافة والتخلص من النفايات، والاتصالات وخدمات الطوارئ.

(١) التعميق العام رقم ٤، الحق في السكن الملائم، المادة ١١ (١) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية

ت/القدرة علي تحمل نفقه المسكن:

الجزء المقطع من الدخل الشخصي أو العائلي، والخاص بالإنفاق علي السكن يجب ألا يهدد أو ينتقص من القدرة علي الإنفاق لتلبية الاحتياجات الأساسية. فنسبه تكاليف الإنفاق علي السكن يجب ان تكون بوجه عام متناسبة مع مستوي الدخل من خلال توفير دعم للإسكان وإيجاد وسائل مناسبة لتمويله. لابد كذلك من حماية المستأجرين ضد الإيجارات المبالغ فيها وزيادتها

ث/وحده سكنيه آمنه وصالحه للمعيشة:

يجب ان يكون المسكن الملائم مكانا صالحا للعيش من الناحية الإنشائية، وذو مساحه مناسبة. وان يوفر المأوي من البرد، والرطوبة، والحرارة، والمطر، والرياح أو إي مخاطر أخرى تهدد صحة الإنسان.

ج/ سهوله الحصول علي المسكن:

لابد من سهوله حصول جميع الفئات المهمشه والمحرومة علي المسكن الملائم واستفادتهم به. ويجب الأخذ في الاعتبار أولويات توفير الإسكان لفئات كبار السن، والأطفال، وذوي الإعاقة الجسدية والذهنية، والمصابين بأمراض لاشفاء منها، وضحايا الكوارث الطبيعية، والأشخاص الذين يعيشون في مناطق معرضه للكوارث وغيرهم من الجماعات.

ح/ موقع امن يتوافر فيه الخدمات العامة:

المسكن الملائم لابد ان يكون بموقع قريب من فرص العمل، ومراكز الرعاية الصحية، والمدارس، ومراكز رعاية الطفولة، والخدمات الاجتماعية الأخرى. وهذا ينطبق علي حد السواء في المدن الكبيرة أو المناطق الريفية .

حيث تمثل تكلفه الانتقال بين المسكن ومكان العمل -من حيث الوقت والمال -عبئا كبيرا علي ميزانيه الأسر الفقيرة. كذلك يجب الا يتم بناء المساكن في مواقع ملوثة أو قريبه من مصادر التلوث التي تهدد صحة السكان.

خ/مسكن يتناسب مع ثقافه المجتمع:

يجب ان تعبر الطريقة التي يتم بها بناء المساكن، ومواد البناء المستخدمة، والسياسات الداعمة لها عن الهوية والتنوع الثقافي للسكان. وينبغي لأنشطه الإسكان العام أو الخاص أن تراعي الإبعاد الثقافية للسكان، وتكنولوجيا البناء المتوافقة والملائمه لهم وللبيئة التي يعيشون فيها

٧.٢ مفهوم الملاءمة الاقتصادية:

الترجمة العربية لهذه الكلمة (استطاعة، قابلية للتحمل، مقدرة علي الدفع، ملاءمة ، يسر)^(١٢) الملاءمة الاقتصادية المقصود بها هنا قدرة (ذوي الدخل المحدود) المادية علي تحمل تكلفة المسكن (affordability) ، والمقصود بالتكلفة هنا نسبة إلي جملة المنافع بالقدرة المالية لذوي الدخل المحدود.

٨.٢ العناصر الأساسية للملاءمة الاقتصادية في الإسكان^(١٣)

١/ متغير رأس المال (تكاليف شراء المسكن):

وهذه المتغيرات تؤثر علي قدرة الأسرة علي شراء المسكن مثل تكلفة المبلغ من مدخلات الرئيسية في السكن (الأرض والبنية التحتية، مواد البناء والعمل المريح) والقدرة الأسرة علي تمويل الشراء) التوازن بين ميزان المدفوعات وميزان مدخرات الأسر.

٢/ متغيرات الإشغال:

هذه المتغيرات تؤثر علي قدرة الأسرة لشغل ودفع ما بعد شراء المسكن وتتأثر ب: مدخلات المواد (أسعار تأجير الأراضي، تكاليف الخدمات، وصيانة المباني) ومدخلات التمويل (فترة سداد القرض وأسعار الفائدة، دخل الأسرة ناقص النفقات غير السكنية) ينبغي ان تهدف سياسية الإسكان الواقعية إلي حل التناقضات بين الحاجة الطلب والعرض في سوق الإسكان وذلك بزيادة دخل الفرد لمقابلة الطلب علي الإسكان أو تقليل تكلفة المسكن لتلبية الحاجة للإسكان أو دمج بين هذين المنهجين انظر الشكل رقم (٢.٢).

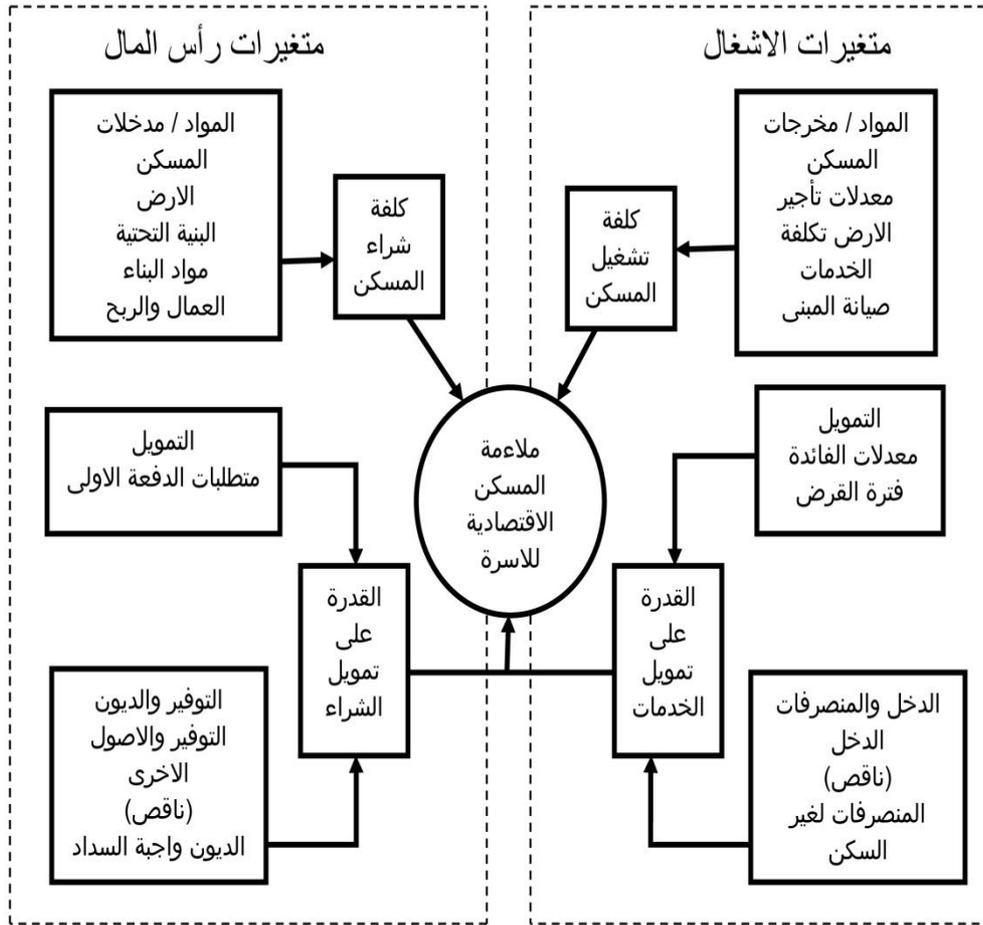
تعرف الحاجة السكنية:

بأنها عدد الوحدات السكنية أو غيرها من الوحدات السكنية الملائمة التي يجب تشييدها أو المحافظة عليها لضمان بقاء الوضع الإسكاني في المستوي المطلوب خلال فترة زمنية محددة. وهي تعكس حاجة المواطن للمسكن الملائم بغض النظر عن القدرة علي دفع نفقات هذا المسكن. تختلف الحاجة السكنية عن **مصطلح الطلب** علي المساكن الذي يعبر عنه برغبة مدعمة بالمقدرة المالية لتلبية الحاجة السكنية^(١٤)

(١٢) قاموس المعاني

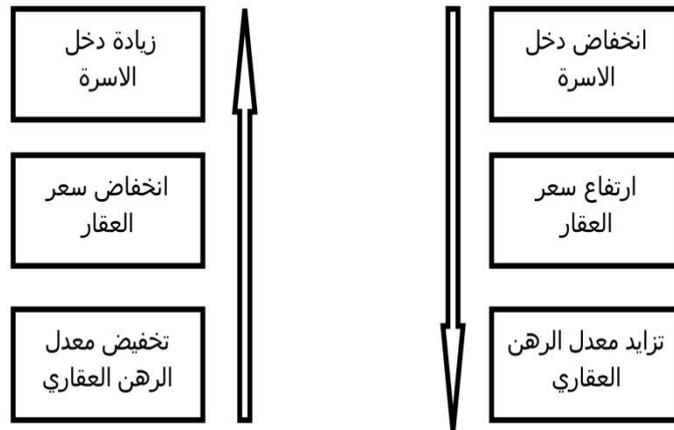
(١٣) (UN Habitat Affordable Land and Housing in Africa , volume 3, 2011, Page 10)

(١٤) د. الوتار، سمير نور الدين، الإسكان، مقدمة ومفاهيم، المحاضرة السابعة، جامعة الملك سعود، بلا تاريخ



source: UN Habitat Affordable Land and Housing in Africa, volume

شكل رقم (3.2) التناقضات بين الحاجة والعرض والطلب والملاءمة الاقتصادية



Source: Al-Abdullah, Abdullah Urban Housing Supply and Afordability in Yemen, 2013
Journal of Architecture and planning, vol. 27-28 , Riyadh, 2015

شكل رقم (2.2) العناصر الأساسية للملاءمة الاقتصادية في السكن

٩.٢ كلفة السكن (المساحة البنائية)

لا يخفي أن المسكن الاقتصادي ينبغي ان تتخفف تكلفته كي يصبح في متناول المالية للساكين المستهدفين وللحكومة الداعمة. البديل الوحيد المتاح في خفض الكلفة اما عن طريق تقليل مستوى الانهات في البناء أو الحد الأدنى المقبول لإشباع الحاجات الأساسية ، وإذا كانت التوعية والجودة في البناء من متطلبات الحياة الإنسانية ، فان إمكانية التعامل مع إشباع الحاجات الأساسية تدريجيا أمر مقبول في خفض الكلفة، وان التدرج في إشباع الحاجات الأساسية يطلق علي (سياسة المعيار المتنامي)، ففي المرحلة الأولى من هذه يتم تحديد مؤشرات معيارية أساسية تكون ضمن الواقع الاجتماعي والاقتصادي وبعد تحقيق هذا الهدف تبدأ المرحلة الثانية وهي تحديد معايير أساسية جديدة تكون اعلي من سابقتها في المستوى ويستمر هذا الحال في المراحل التالية ، فلو كان معيار السكن المعيشي (٢م٩) للشخص الواحد للمرحلة الراهنة ثم أصبح (١٢_٢م١٥) للشخص في المرحلة اللاحقة عندها بإمكاننا القول ان الدولة تعتمد سياسية المعيار المتنامي من خلال بدائل مشاريع السكن المتكاملة.

١٠.٢ محددات الإسكان لذوي الدخل المنخفض:

تتنوع المحددات التي تحد حاجة الإسكان للمسكن لتشمل المحددات الإنسانية المختلفة ، والمحددات البيئية ، حيث تتكامل البيئات الطبيعية والاجتماعية و الروحية لصياغة البيئة السكنية ، بالإضافة للمحددات الاقتصادية كأهم ما يحدد شكل التوازن بين المحددات الأخرى. من المحددات الإنسانية (الاحتياجات الإنسانية) التي يجب أخذها بعين الاعتبار هي الاحتياجات الجسمية و الحاجة للامان و الاطمئنان ، و الاحتياجات الاجتماعية و الحاجة للشعور بالذات و الحاجة لتحقيق الذات.

أما المحددات البيئية التي تؤثر علي الإسكان فتتخلص بالبيئية الطبيعية التي يوجد بها الإسكان و البيئة الاجتماعية التي لأصحاب المسكن و السكان المجاورين لهم ، و البيئة الروحية التي تتضمن الأخلاقيات و روح المودة و التراحم و التعاطف و الشعور بالغير ، و تتضمن أيضا العادات و التقاليد و القيم و المعايير و الثقافية و الأسرية و المجتمعية التي تنفق مع أفراد الأسرة و تتمشي مع احاساتهم.

أما المحددات الاقتصادية للإسكان فتنتج عن محصلة من العوامل الاقتصادية المترابطة مثل تكاليف الموقع و تكاليف البناء ، و الصيانة ، و الخدمات وغيرها. و تؤثر هذه العوامل علي مدي حصول أفراد المجتمع علي المساكن مما يؤدي إلي ظهور الفوارق الاجتماعية بالتالي اختلاف أنواع المساكن بين المناطق السكنية داخل التجمع الواحد.

و يستهلك المسكن نسبة كبيرة من دخل الفرد سواء عن طريق للإيجار أو الشراء بالإقساط ، ومع أن المعدل المتعارف عليه عالميا أن نسبة القسط الشهري إلي الدخل هي ٢٠% كحد أقصى ، إلا أن هناك أسرا تدفع أكثر من هذه النسبة و أن دفع بعض الأسر لنسبة كبيرة من دخلها علي المسكن يضطرها إلي السكن في مساكن فقيرة جدا.

١١.٢ المعايير التصميمية لإسكان لذوي الدخل المنخفض:

تنقسم المعايير التصميمية إلي معايير خاصة بالمساحة ، ومعايير خاصة بالتكلفة ، ومعايير خاصة بالملكية ، المعايير الخاصة بالتنوع وجودة المسكن ، ومعايير خاصة بالجيرة.

أولاً: المعايير الخاصة بالمساحة :

ينص معيار كولين Köln لعام ١٩٦٠ و الصادر عن الاتحاد الدولي للإسكان و التخطيط (IFHP) (علي ان مساحة ٧٠ متر مربع هي انسب مساحة للأسرة المكونة من خمسة أشخاص إي أن الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية ٧٠متر مربعاً، ويجدر الإشارة إلي وجود ثلاثة مستويات للمسكن هي:

- الوحدة السكنية النواه: والتي تتكون من غرفه ووحده صحية بمساحة ١٥ متر مربع مقامه علي قطعه ارض بمساحة ١٥٠متر محاطه بسياج في المناطق الحضرية. ويقابلها بالأرياف منشأة مكونه من غرفتين ووحده صحيه مقامه علي قطعه ارض بمساحة ٢٠٠متر مربعاً
- الوحدة الاساسيه: وتتكون من بناء بمساحة ٧٠متر مربع مقام علي قطعه ارض مخدومه مساحتها ١٥٠متر مربعاً في المناطق الحضرية و ٢٠٠متر مربعاً في المناطق الريفية.
- الوحدة السكنية المطوره: وهي الوحدة السكنية التي تقي بالحد الأدنى للمواصفات ،ولذلك يتوجب في المناطق الحضرية ان تحتوي علي سقف خرساني وعلي نظام للصرف الصحي ومزوده بالماء داخل الوحدة .وتشتمل علي

اربعه نماذج كالتالي:

- ١/إسكان الدخل المتدني :مساحه الوحده السكنيه تزيد عن ٢٧٠م٢.
- ٢/إسكان الدخل المنخفض :مساحه الوحده السكنيه تتراوح بين ٧٠-٢٩٠م٢.
- ٣/إسكان الدخل المتوسط :مساحه الوحده السكنيه تتراوح بين ٩٠-٢١٢٠م٢.
- 4/إسكان الدخل المتوسط العالي: مساحه الوحده السكنية تزيد عن ٢١٢٠م٢.

ثانيا :المعايير الخاصة بالتكلفة :

ان أهم ما يميز المساكن المشيدة لذوي الدخل المنخفض ،هو الأهمية البالغة لعامل التكلفة مقارنة مع أهميه هذا العامل في الأنواع الأخرى من المساكن ، فإمكانية تقليل (لتأمين قطعه الارض أوالبناء عليها) يعتبر امرا فاعلا أو عائقا في تحقيق أو عدم تحقيق حلم العائلة بتأمين المسكن الملائم.

ويجب التنبه الي ان تخفيض التكلفة لايجب ان يكون علي حساب ديمومه المبني أو مقاومته للعوامل الطبيعية والبيولوجية وجودته . إذ انه يمكن تقنين التكلفة عن طريق تحديد الحد الأدنى للمساحات والاستخدام الأمثل لها والمواد المستعملة للبناء وسماكات الجدران وغيرها من الأمور التي لا تتسبب في خلق بيئة سيئة وغير صحية لأصحاب المسكن.

ومن الحلول الجيدة لتفويض تكلفه الإسكان هو تأجيل تنفيذ بعض الأعمال وتقسيم المشروع الي مراحل يمكن استكمالها حال توفر الإمكانيات المادية.

ثالثا :المعايير الخاصة بالملكية :

يعتبر تملك السكن من الأولويات الإنسانية التي يسعى لتحقيقها الافراد كدليل علي الاستقرار الاجتماعي والتخلص من العبء المالي للايجار .ولكن يصعب تحقيق هذه الرغبة لدي العديد من افراد المجتمع وخاصة أصحاب الدخل المنخفض الذين لا يستطيعون تحمل تكلفه امتلاك المسكن.

لذلك تجاوبا مع هذه الرغبة الانسانيه فقد دأبت الحكومات المتعاقبه علي تشجيع التملك من خلال القروض والتسهيلات من جانب ،ومن جانب اخر فإن الملكيات عموما تزيد بزياده الدخل.

رابعا :المعايير الخاصة بنوع المسكن:

ينقسم السكن الي نوعين رئيسيين هما المساكن المستقله والمساكن المشتركه ،تعتبر المساكن المستقله ذات افضليه اجتماعيه اذ انها توفر الخصوصية والاستقلاليه القصوي مقارنة بالمساكن

المشتركة، ولكنها بأي حال لا تعتبر الخيار المناسب لأصحاب الدخل المنخفض بسبب ارتفاع تكاليفها مقارنة بالمساكن المشتركة والتي تشكل الخيار الأنسب لتخفيض التكلفة العامة للسكن وتوفير مسكن مناسب يحقق الحد الأدنى من الاحتياجات السكنية علي حد سواء.

تمتاز المساكن المشتركة بما يلي:

١/ أقل تكلفه اجماليه من المساكن المستقله، وبالتالي تساعد علي إسكان عدد اكبر من السكان وخصوصا في المناطق الحضرية حيث ارتفاع قيمه الارض وزياده الطلب علي السكن.

٢/ توفير في الابنيه العامه الملحقه بالتجمعات السكنيه كالمدارس ورياض الاطفال والاسواق التجاريه وغيرها.

٣/ توفير في تكلفه البناء لوجود جدران مشتركه.

٤/ توفير في التدفئه او التبريد واستهلاك الوقود نظرا لان القسم المعروض لعوامل الطقس الخارجيه اقل من المساكن المستقله.

٥/ امكانيه التوفير في التمديدات الكهربائيه والصحيه وغيرها.

خامسا :المعايير الخاصة بالنوعيه وجوده السكن:

تقترن معايير النوعيه بمدى مايتوفر في المسكن امكانيه خاصه بتوفير المرافق الصحيه والتهويه والاناره اضافه للمعدات اللازمه للمطبخ والغسيل والتدفئه والصرف الصحي وعوازل الصوت وترتبط المعايير النوعيه بشكل رئيسي بمستويات الدخل للسكان.

سادسا :المعايير الخاصة بالجيزه:

تقترن معايير النوعيه بمدى مايتوفر في المسكن من امكانيات خاصه بتوفير المرافق الصحيه والتهويه والاناره اضافه للمعدات اللازمه للمطبخ والغسيل والتدفئه والصرف الصحي وعوازل الصوت . وترتبط المعايير النوعيه بشكل رئيسي بمستويات الدخل للسكان.

١٢.٢ بدائل مشاريع الإسكان المكتملة (Completed Housing Projects Alternatives)^(١٥)

نتيجة للصعوبات المالية التي تواجه مشاريع الإسكان المكتملة (Completed Housing Projectives) اتجهت الدولة الي برامج بناء المساكن الحكومية من خلال بديل اخر يؤكد ان مية دور المستعمل في تنمية مسكنه واستكماله مرحليا طبقا لاحتياجاته وقدراته المالية عن طريق امداده بوحدهات سكنية غير كلمة الانهات من الدخل ، فيمحاول منه لخفض التكلفة المبدئية لموحده السكنية ، بنسبة تتراوح بين (٢٥%_٣٠%) من اجمالي تكلفه الوحده السكنية كاملة.

(١٥) موسى ،محمد سعيد ،المؤشرات الفاعلة في إدارة الكلفة لمشاريع السكن الاقتصادي،الجامعة التكنولوجية ، العراق، ٢٠١٤-٢٠١٥

مشروعات المواقع والخدمات: Sites & Services Projects

أدرجت الأمم المتحدة مشروعات المواقع والخدمات (Sites & Services Projects) وهي طريقة من طرق بناء المساكن مرحليا بالمواقع الجديدة، تحت اسم مشروعات النمو المرحلي (Progressive Devehopment Projects) لفئة محدودي الدخل منذ عام (١٩٧٢) والفكرة الأساسية من هذه المشروعات هي تقديم الحلول المنخفضة التكاليف لإسكان محدودي الدخل وتساعد علي توفير تمويل الذاتي من حصيللة بيع الاراضي؛ اذ تقوم الدولة من خلال تلك السياسة بتوفير قطع الاراضي مقسمة ومزودة بالبنية الاساسية والخدمات العامة ، ويقوم الافراد ببناء مساكن بجهودهم الذاتية، لاتأخذ مشروعات المواقع والخدمات شكلا وثابتا أو محددا ولكنها تفسح المجال لتنوع واسع سواء في مواقع المشروعات ام احجامها كم في الشكل (٢_٤)

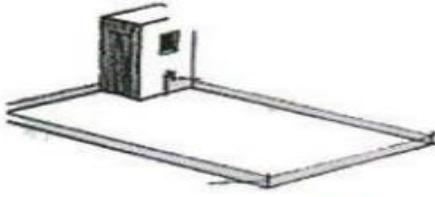
مشاريع نواة المنافع (Wet Core)^(١٦)

انتشرت برامج النواة المنافع في عدة دول في العالم النامي ، وعلي سبيل المثال لا الحصر ، تركيا والارجنتين والمكسيك والبرازيل ومصر وغيرها. وتتخلص هذه البرامج بانشاء الجزء الخدمي من الوحدة السكنية، وهي عبارة عن دورة مياه وجزء محصص لاعداد الطعام (المطبخ) ، ان هذا البديل لا يختلف كثيرا عن البديل المذكور سابقا (مشاريع الموقع للخدمات) فقد اعتمده ايضا علي ان تقوم الحكومة بتوفير الخدمات الاساسية التي لا يستطيع- الساكنون انفسهم توفيرها ، علي ان يترك تكملة انشاء المسكن للساكنين انفسهم ، وقد روعي هذه الفكرة ان يتم تلاصق النواتين المتجاورتين لخفض تكلفة توصيل المرافق وتجميعها علي وحدة صرف واحدة خارج حدود القطعتين ، كم روعي ان يكون الجزء الخدمي في اطار التصميم المتكامل للوحدة السكنية عند اكتمالها كما في الشكل (5)

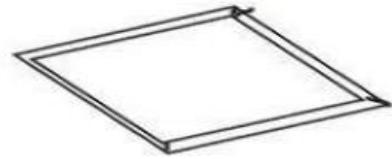
(١٦) موسى ،محمد سعيد ،المؤشرات الفاعلة في إدارة الكلفة لمشاريع السكن الاقتصادي،الجامعة التكنولوجية ، العراق، ٢٠١٤-٢٠١٥

مشاريع المسكن النواة: (Core House)

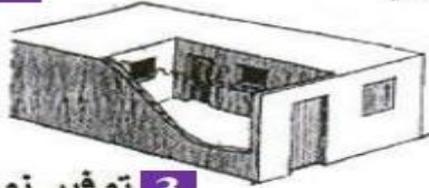
تعتمد فكرة نواة المسكن علي بناء الخلية الأولى للوحدة السكنية (غرفة + مطبخ + دورة مياة) والتي يبدأ بها الساكن كما في الشكل (٥)، حيث ينمو المسكن بعد ذلك مع تطور حياة الساكن واحتياجاته ، أولا علي المستوي الأفقي ثانيا علي المستوي العمودي ولقد اكتسب برنامج المسكن النواة أهمية خاصة بوصفه احد البدائل الايجابية لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل في الدول النامية.



2 توفير نواة منافع



1 توفير قطعة ارض فضاء



3 توفير نواة مسكن

شكل رقم (٥) يوضح البدائل المختلفة لمشاريع الإسكان المكتملة

المصدر: موسى ،محمد سعيد ،المؤشرات الفاعلة في إدارة الكلفة لمشاريع السكن الاقتصادي،الجامعة التكنولوجية

، العراق، ٢٠١٤-٢٠١٥ (بتصرف)

١٣.٢ الخلاصة:

ساعد هذا الفصل في ايجاد مفاتيح لفهم الموضوع و ازال بعض اللبس وأوجد اطار تصوري للموضوع لإستخلاص اهم المؤشرات من هذا الفصل علي سبيل المثال : ان المسكن حاجة ضرورية و اساسية للانسان ياتي في مقدمة احتياجاته و الحق في الحصول علي السكن هو من الحقوق الاساسية لكل مواطن و يجب علي الدول توفيره ، ثم تناول الفصل المفاهيم الخاصة بالإسكان و التي لها صلة بموضوع الدراسة بدءاً بمفهوم الإسكان و المسكن و مفهوم الإسكان قليل التكاليف و اهمية الإسكان قليل التكاليف و من ثم تناول مفهوم الإسكان الميسر و تم اعتماد تعريف مركز التطوير الحضري الامريكي كمعيار قياسي من اجل مقارنة الوضع الراهن بناءً علي مخرجات المعيار القياسي للملاءمة الاقتصادية الذي عرف الإسكان الميسر بأنه هو : "الإسكان التي لا تتجاوز تكلفة الحصول عليه ٣٠% من دخل الاسرة ، و يعتبر إسكان ميسراً اذا كلف ٣.٥ ضعف دخل الاسرة الاجمالي السنوي."

ومن ثم تناول هذا الفصل مفهوم المسكن الملائم و شروط المسكن الملائم باعتبار الملاءمة الاقتصادية اهم شروطه ، ثم تناول مفهوم الملاءمة التصميمية في المسكن و اهم مقوماتها ، كذلك تطرق لمفهوم البدائل للمشاريع المكتملة بدءاً بمشاريع المواقع و الخدمات ثم مشاريع نواة المنافع ثم نواة المسكن .

الفصل الثالث:-

التجارب العالمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض

- ١.٣ المشكلة الإسكانية في العالم .
- ٢.٣ تطبيق نظام الإسكان في الدول المتقدمة والنامية.
- ٣.٣ حل مشكلة الإسكان في الدول الغربية
- ٤.٣ تطبيق نظام الإسكان في الدول الشيوعية
- ٥.٣ نموذج لتطبيق نظام الإسكان في الدول الغربية
- ٦.٣ التجربة الايرلندية في الإسكان
- ٧.٣ نموذج لحل مشكلة الإسكان في الدولة الشيوعية
- ٨.٣ التجربة الروسية في السكن.
- ٩.٣ تطبيق نظام الإسكان في دول العالم النامية
- ١٠.٣ التجارب الدولية لإسكان ذوي الدخل المنخفض ببعض الدول النامية
- ١١.٣ تجربة مصر.
- ١٢.٣ تجربة تركيا.
- ١٣.٣ تجربة باكستان.
- ١٤.٣ تجربة المكسيك.
- ١٥.٣ تجربة موريتانيا.
- ١٦.٣ تجربة السودان - ولاية الخرطوم
- ١٧.٣ تحليل التجارب المذكورة لتلك الدول .
- ١٨.٣ خلاصة تجارب تلك الدول التي شملتها الدراسة .

١.٣ المشكلة الإسكانية في العالم :

بالرغم من التقدم الذي يعيشه العالم إلا أن عملية الإسكان ما زالت متخلفة عن التقدم الصناعي، ولاشك أن المشاكل السكنية في القرية ليست خطيرة حيث تزيد مشاكل الإسكان في المدن مع زيادة الهجرة وكلما كانت الدولة صناعية. ويمكنني أن استعرض ابرز العقبات التي تواجه تقدم الإسكان علي النحو التالي:

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

٢- الإمكانيات المالية المحدودة للدولة: الدول المتقدمة يساعدها اقتصادها علي توفير برامج إسكان.

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

٤- انتقال ملكية الأرض وتسجيلها (في غانا اكتشفوا أنه من الصعب المضي قدما في البناء نظراً لعدم معرفة أصحاب الأراضي).

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

٦- انعدام الادخار: الادخار في الدول النامية يكون علي شكل مجوهرات لأن الأموال معرضة للتضخم.

٧- انعدام صناعة البناء: عمال-استيراد مواد بناء .. الخ .

٨- التخلف في الهندسة المعمارية واستخدام الموارد.

- ٩- النتائج المترتبة علي انعدام التخطيط: شق الطرق قد يساهم في ارتفاع أسعار الأراضي كما حدث في تركيا، بالتالي يجب التفكير في فرض أنظمة تخطيطية تمنع المضاربات.
- ١٠- صلاحيات الدولة أو المؤسسات العامة: إجبار المالك علي بيع الأرض للمصلحة العامة.
- ١١- السياسة والضغوط العامة: قد يحث السياسيون المعارضون للحكومة المستأجرين علي الامتناع عن دفع الإيجار كما حدث في جامايكا.

مشكلة السودان بصورة خاصة:

هي التي نسفت آمال الفقراء في الحصول علي المأوي الصحي و الأمن تتمثل في الآتي:

١. غياب الدور التخطيطي للدولة .
٢. تدهور قطاع البناء والتشييد .
٣. غياب الرؤى الكليه واضراب الهياكل الحكوميه والترتيبات المؤسسيه المنظمه لنشاط الإسكان.
٤. عدم حضور قضايا محدودي الدخل في ذاكره المخططين الفنيين .
٥. غياب التقنيه التي تناسب محدودوي الدخل .
٦. تصاعد تكلفه مواد البناء .
٧. مشاكل التمويل.
٨. موقف المؤسسات الاجتماعيه ،مثل الجهاز الاستثماري للضمان الاجتماعي .
٩. غياب نظام الشراكات الإسكانيه (Building Societies) :
١٠. عدم مواكبه المخططات الإرشادية والمخططات التنظيمية العامة (Master Plan) مع حركه الاستيطان العشوائية.

٢.٣ مشاكل الإسكان في دول العالم المتقدمة والنامية :

هنالك تباين واختلاف شديد بين السياسات الإسكانية في المجتمعات الغنية والفقيرة بالرغم من تشابه المشكلات الإسكانية في المظهر إلا ان طبيعتها وعلاجها تختلف اختلافا كبيرا بين العاملين ، فالمجتمعات الغنية تتمتع بالاستقرار السياسي والقوة الاقتصادية وبالتالي لها القدرة علي مجابه هذه المشاكل بالإضافة إلي ذلك ان سكانها يتمتعون بدخل عال ، كذلك تشجيع الحكومات علي القروض لبناء أو شراء سكن.

اما في المجتمعات الفقيرة فان الأمر يختلف تماما فهذه المجتمعات عانت ازمة استعمارية حادة نالت علي اثرها استقلالها ، وبالتالي فهي الان تعاني من وضع اقتصادي متدهور ومشاكل

إسكانية عنيفة اثر الدمار والخراب الذي تعرضت له ،، فأصبح همها الوحيد كيف تؤمن الغذاء لسكانها بالرغم من انها بدأت تخطو خطوات في التنمية وفي المجالات المختلفة ، ومما يزيد الأمر تعقيدا انعدام الاستقرار السياسي وكثرة الانقلابات والحروب الأهلية وسيطرة العسكريين علي الشؤون العامة ،، أضف إلي ذلك الصراعات بين التحديات التي تواجه الإنسان وبين القيم والعادات الموروثة فالمجتمعات الفقيرة لم تتلخص من عاداتها القديمة ، ان انعدام الاستقرار السياسي في هذه المجتمعات يؤدي حتما إلي انعدام الاستقرار الاقتصادي وبالتالي صعوبة التخفيف من حدة مشكلات الإسكان.

٣.٣ حل مشكلة الإسكان في الدول الغربية :

هنالك أنظمة لتوفير السكن في تلك الدول:

الحكومة تبني لفئة معينة ذوي الدخل المنخفض - كبار السن - ذوي الإعاقات ويتميز بالاتي:

- نظام رأسمالي .
- الدفع تنتجها شركات (الاقتصاد الخاص -الجمعيات) .
- يختلف شكل المسكن أو الشقق حسب الدفع.
- خدمات راقية وتشطيب ممتاز حسب الامكانيات وبالسوق الحر .

٤.٣ حل مشكلة الإسكان في الدولة الشيوعية :

كل المباني تبنيتها الدولة وتكون ملكيه للدولة والتقسيم مبني علي الولاء للدولة ويتميز بالاتي:

- كل المباني ملك الدولة وحسب وضعك وانتمائك السياسي(الحزب) .
- سكن بعد فتره وعلي حسب التملق والانتماء السياسي .
- سكن فقير ونمطي وتصغير المساحات الداخلية وتشطيب غير جيد وضعيف وكتل المباني متكدة.

٥.٣ نموذج لحل مشكلة الإسكان في الدول الغربية :

٦.٣ التجربة الايرلندية في حل مشكلة السكن :

أتاحت الفرصة « رويشتة سحرية » قدمت التجربة الأيرلندية لعلاج أزمة إسكان الشباب للمواطنين من ذوي الدخل المحدود في العيش حياة كريمة تحت سقف مسكن مناسب وبأقل التكاليف. وبذلت الحكومة الأيرلندية جهداً كبيراً ولموساً لتخفيف أعباء الشباب، وقدمت لهم الحل دون إرهابهم مادياً، متمثلاً في خطة محددة تقوم علي أن يدفع الشاب ٢٥ % فقط من تكلفة المنزل،

في حين يتولي القطاع الخاص وبعض الجهات المانحة دفع الباقي في إطار المسؤولية الاجتماعية.

وعرضت وزيرة الإسكان والتخطيط الأيرلندية، جان لو سوليفان، تجربة بلادها لدعم الإسكان التعاوني خلال أعمال منتدى جدة الاقتصادي الـ ١٣ ، وأثارت التجربة إعجاب المشاركين كحل ابتكاري لأزمة الإسكان في غالبية الدول، وتتلخص التجربة في أن توفر الحكومة الأراضي، وتنظم عمليات البناء بمستويات مختلفة في إطار إستراتيجية الإسكان العام. وتشكل أزمة السكن في أيرلندا هاجساً مؤرقاً للطبقة المتوسطة، حيث ارتفعت أسعار المنازل خلال ٥ سنوات فقط، بواقع ٦٤% ، ليصل سعر المنزل العائلي المتوسط إلي ٢٧٢ ألف يورو، بما يعادل أسعار المنازل في نيويورك، مما دفع أيرلندا إلي تبني هذه التجربة انظر الصور التالية



صورة رقم (١)

المصدر: مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني ١٩٩٢م



صورة رقم (٢)

المصدر: مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني ١٩٩٢م

٧.٣ نموذج لحل مشكلة الإسكان في الدولة الشيوعية:

٨.٣ التجربة الروسية في السكن :

أعلنت وزارة البناء والإسكان الروسية عن تحطيم رقم قياسي سجلته روسيا السوفيتية في تشييد المساكن ، حيث شهد العام ٢٠١٤ تحطيم رقم قياسي في تشييد المساكن سجلته روسيا في الحقبة السوفيتية ، وقال وزير البناء والإسكان الروسي ميخائيل مين، في تصريح صحفي: " طالما سعينا إلي تحقيق إنجازات الحقبة السوفيتية وتمكنا في العام الماضي من تحطيم الرقم القياسي الذي سجلته روسيا السوفيتية في عام ١٩٨٧ ، عندما تم تشييد مساكن يبلغ إجمالي مساحتها ٨.٧٢ مليون متر مربع "، وسوف تعلن دائرة الإحصاءات العامة الرقم القياسي الجديد وأضاف الوزير : "تخطط لتشييد مساكن

لا يقل إجمالي مساحتها عن ٧٦ مليون متر مربع في عام ٢٠١٥". وبدأت الحقبة السوفيتية، في عام ١٩١٧ وانتهت في عام ١٩٩١، عندما خرجت روسيا وبيلاروسيا وأوكرانيا من اتحاد الجمهوريات السوفيتية، وحذت حذوها بقية الجمهوريات السوفيتية.

ومن أجل التقدم النوعي في توفير المساكن للمواطنين الروس:

صرح زعيم حزب" روسيا الموحدة "بوريس غريزولوف في اجتماع المجلس العام للحزب بأن التقدم النوعي في توفير المساكن للمواطنين يتطلب تغيير نمط توزيع السكان. وقال غريزولوف في معرض حديثه عن القضايا السكانية في روسيا" إن الاتجاه العام لتغيير هذا النمط هو نقل قسم من السكان من المدن الي ضواحيها.

وعلي حد قوله إن هذا النمط يتيح للملايين من العائلات بناء مساكن بحجم تريده وفي حدود تكلفة مقبولة ، واقترح تحويل الأراضي الواقعة في ضواحي المدن والتي تتدرج شكليا في صنف الأراضي الزراعية ولكنها لا يمكن استخدامها عمليا لأغراض الزراعة، الي صنف الأراضي المخصصة للإسكان وباعتقاده أن المواطنين سوف يستطيعون بناء منازل منفردة

ذات طابق واحد أو طابقين شريطة توفر قطعة من الأرض و"موارد مالية غير كبيرة نسبيا. ومع أن بناء المساكن في روسيا يسير بوتيرة متزايدة ، إلا أن الطلب علي الشقق لا يزال يفوق العرض، ويبقي سعر المتر المربع للوحدة السكنية يفوق إمكانيات العديد من المواطنين الروس لكن السلطات تعمل علي حل تلك المشكلة علي صعيدين.

أولاً: عزم الحكومة علي ضخ مبالغ إضافية لإنشاء المباني السكنية في السنوات المقبلة تصل إلي ثلاثة أضعاف ما هو عليه اليوم وتكفي لبناء مئة و أربعين مليون متر مربع في العام- أي بمعدل واحد لكل مواطن روسي.

ثانياً: الخدمة لا تزال في مراحل التطور كما باتت تخضع تلك المسألة للرقابة الشديدة من قبل الحكومة، لكي تكون رغبة البنوك بالحصول علي أرباح من القروض العقارية متوافقة مع المصالح الوطنية، الصور ادناه توضح احد نماذج الابنية المستخدمة للإسكان في روسيا:



صورة رقم (٣)

المصدر ؛ مركز بحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني .. القاهرة ١٩٩٢م



صورة رقم (٤)

٩.٣ تطبيق نظام الإسكان في دول العالم النامية:

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

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

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

• البناء علي مراحل: نظراً لعدم توفر الدخل المناسب يتم البناء علي مراحل (جمع المال- بناء الجدران- ثم السقف- تركيب الأبواب..الخ).

• أنواع المساكن الأساسية: منزل من غرفة واحدة - منزل من غرفتين يجري توسيعه أفقياً في المستطيل- منزل يمكن توسيعه عمودياً- المنازل الأساسية المتلاصقة في صف واحد. ولا شك أن برامج المساعدات التي قدمتها الدول الكبرى كان لها الأثر الكبير في التخفيف من المشاكل التي تعاني منها الدول النامية فلقد تحول التنافس بين أمريكا وروسيا نحو تقديم العون إلي تلك البلدان.

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



صورة رقم (٦)



صورة رقم (٥)

المصدر؛ الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية .. احمد منير ١٩٩٢م

١٠.٣ التجارب الدولية لإسكان ذوي الدخل المنخفض ببعض الدول النامية^(١٧)

التجارب و الانجازات في هذا المجال عديدة و متنوعة وتختلف من بلد إلي آخر ، وتقوم معظم هذه البرامج علي أساس اختيار مشاريع إسكان منخفضة التكاليف موجهة إلي أصحاب الدخل المنخفضة ، إلا أنها تختلف في مناهج و أساليب العمل ، وفيما يلي استعراض لبعض التجارب من تركيا و مصر باعتبارها تجارب جديدة و ناجحة و تجربة باكستان و المكسيك و موريتانيا باعتبارها تجارب قديمة وناجحة أيضاً.

١١.٣ تجربة مصر:

الصندوق القومي للإسكان^(١٨)

الهدف من المشروع:

١. يهدف البرنامج الرئيس لتوفير المسكن الملائم للمواطنين محدودي الدخل بمساحة (٦٣) م^٢.
 ٢. يهدف إلي إتاحة ٥٠٠ ألف وحدة سكنية خلال ٦ سنوات (القاهرة/الوجهة البحري/الصعيد/المدن الجديدة).
 ٣. توفر الدولة من ٢٥-١٥ ألف جنيه للمواطنين المستفيدين و مقدم / حجز ٥٠٠٠ جنيه للوحدة وقسط شهري ١٦٠ جنيه متزايد بنسبة ٧.٥% سنويا.
- وقد روعي اختلاف رغبات المواطنين و ميولهم ومستوي دخلهم عند تحقيق هذا البرنامج الذي تم تخطيطه و تنفيذه من خلال (٧) أنماط عرض رئيسية.

^(١٧) الموسوي،هاشم عبود، تجارب عالمية في إسكان الفقراء، ٢٠١٤م.

^(١٨) تقرير الجهاز التنفيذي لمشروع القومي للإسكان، مصر،(بتصرف)

جدول رقم (١) أنماط العرض الرئيسية للبرنامج

المصدر : عمل الباحث بناء علي تقرير الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان ، مصر

نماذج	نبذة	أنماط العرض
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ يتم تملك الوحدات السكنية بمساحة لا تزيد عن (٢٦٣م^٢) صافي بقدم حجز ٥٠٠٠ جنيه وقسط شهري ١٦٠ جنيه متزايد بنسبة ٧.٥% سنويا لمدة ٢٠ سنة. 	١. التملك (محافظات/ مدن جديدة)
  	<ul style="list-style-type: none"> ➤ توفير أراضي للشباب ومحدودي الدخل بمساحة (١٥٠م^٢) للقطعة الواحدة بسعر ٧٠ ج/م^٢ وبقيمة إجمالية ١٠٥٠٠ جنيه . ➤ يسد المواطن ١٠% دفعة مقدمة والباقي علي سبع دفعات سنوية متساوية بدون فوائد تبدأ الدفعة الأولى منها بعد سنة من استلام الأرض. ➤ يقوم المواطن ببناء وحدة سكنية علي ٥٠% من مسطح الأرض بمساحة (٧٥م^٢) و يمكن للمواطن بناء وحدتين علويتين اخرتين حسب مطالبة المستقبلية ليصبح اجمالي المساحة المبنية (٢٢٥م^٢) ، ويتم تسليم الرسومات المعمارية و الإنشائية و الصحية و الكهربائية مجاناً للمواطن . 	٢. ابني بيتك للإفراد
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ تخصيص الأراضي بالمدن الجديدة للمستثمرين لبناء وحدات سكنية. 	٣. القطاع الخاص



➤ تم تخصيص هذه الوحدات لبعض الفئات العاملة في الدولة (بعض الوزارات و الهيئات الحكومية) التي مشكلة السكن لديها وذلك طبقا لشروط المشروع القومي.

٤. بيت العائلة



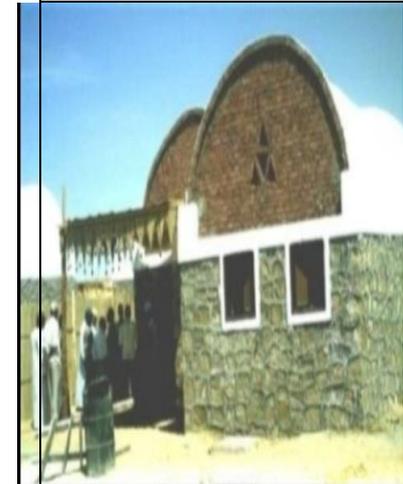
➤ يهدف هذا المشروع إلي توفير وحدات سكنية مسطحةا (٢م٤٢) وذلك للحالات الآتية:
(المواطنين الأكثر احتياجا و الغير قادرين علي سداد مقدمات الحجز- العاملين بمصانع المدن الجديدة) حيث يتم استغلال هذه الوحدات عن طريق الإيجار لفترة محدودة في حدود خمس سنوات.

٥. الأولي بالرعاية



➤ يهدف هذا المحور إلي توفير وحدات سكنية بمساحة (٢م٦٣) بالإيجار.

٦. الإيجار
بالمحافظات و
المدن الجديدة
وهيئة الأوقاف



➤ يتم تنفيذه ببعض المحافظات التي تتوفر بها الأراضي أو لها ظهير صحراوي.
➤ المخطط تنفيذه في هذا المحور عدد ٢٦.٢١٥ وحدة سكنية بمسطح (٢م٦٣) دور ارضي علي قطعة ارض بمساحة (٢م١٢٠).
➤ تقوم المحافظة بتوفير الأرض اللازمة و البناء عليها وتسليمها للمواطن الذي ينطبق عليه شروط المشروع القومي.

٧. البيت الريفي
والبيت و البدوي
بالمحافظات

ب. آليات تنفيذ البرنامج: ^(١)

١. توفير الأراضي المرفقة.
٢. توفير الدعم من الدولة ٢٥-١٥ (ألف جنيه/للوحدة).
٣. توفير القروض الميسرة (بروتوكول مع بنوك الإسكان-الاهلي-مصر) لتوفير قرض ٣٠ ألف جنيه يسدد علي ٢٠ سنة.
٤. تفعيل دور القطاع الخاص.

ج. شروط تخصيص وحدة سكنية من وحدات المشروع القومي للإسكان ^(٢)

١. ان لا يقل سن المستفيد عن ٢٠ سنة وبدون حد أقصى.
٢. في حالة الاعزب دخلة لا يزيد عن ١٠٠٠ جنيه ، في حالة المتزوج دخل الاسرة لا يزيد عن ١٥٠٠ جنيه (طبقا لقانون التمويل العقاري).
٣. ان لا يكون قد حصل علي وحدة سابقة أو ارض في إي محافظة أو مدينة.
٤. يقوم المواطن بسداد ٥٠٠٠ جنيه مقدم حجز و الباقي من تكلفة الوحدة يمول عن طريق قروض من البنوك الممولة بمبلغ ٣٠ ألف جنيه.

جدول رقم (٢) الموقف التنفيذي لأنماط العرض السبعة

المصدر تقرير الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان ، مصر

المحاور	ما تم تسليمه للمواطنين	جاري تسليمه	جاري تنفيذه	إجمالي المخطط تنفيذه
التملك	٢٢٠.٤٧٠	٥٣,٧٦٣	٥٢,٩٠٨	٣٢٧,١٤١
ابني بيتك	٩٣,٤٠٥	٣٥١	٠	٩٣,٧٥٦
القطاع الخاص	٢٥,٤٠٥	٢٩,٠٢٩	٣٠,٥١٠	٨٥,٠٥٠
بيت العائلة	٣,٠٢٠	٠	٠	٣,٠٢٠
الأولي بالرعاية	١٤,٤٦٦	٨,٩٢٢	٤,٩٠٦	٢٨,٢٩٤
الإيجار	١٢,٣٠١	٣,٥٧٢	٢١,٩٣٤	٣٧,٨٠٧
البيت الريفي	١١,٣٢٠	١,٠٩٣	٢,١٥٠	١٤,٥٦٣
الاجمالي	٣٨٠,٤٩٣	٩٦,٧٣٠	١١٢,٤٠٨	٥٨٩,٦٣١

^(١) تقرير الجهاز التنفيذي لمشروع القومي للإسكان، مصر، (بتصرف)

^(٢) تقرير الجهاز التنفيذي لمشروع القومي للإسكان، مصر، (بتصرف)

١٢.٣ تجربة تركيا^(٢١)

قامت تركيا بحل هذه المشكلة من خلال تأسيس الإدارة العامة للإسكان (TOKi) ، وسنقوم من خلال دراستنا هذه بتوضيح ماهية طوكي وتاريخ إنشائها وكيفية عملها ومن سنطيع الاستفادة منها من خلال طرح عدة نقاط توضيحية :

أ. ما هي طوكي (TOKi) :

طوكي لغويا ،تشكل اختصارا لرئاسة الإدارة العامة للإسكان التركية ،وأما طوكي اصطلاحا فتعني الإدارة العامة للإسكان التي تم إنشاؤها في تركيا بتاريخ 1984 بهدف حل مشكلة الإسكان المتركمة في تركيا ذات النمو السكاني العالي.

ب.الوظيفية الرئيسية لطوكي :

الوظيفة الرئيسية لطوكي هي تلبية الطلبات المرتفعة علي المساكن في المدن بشكل مخطط ومنظم ،تشمل هذه الخطط والتنظيمات بشكل خاص المواطنين أصحاب الدخل المحدود،كما أن طوكي تعمل علي إنشاء مدن سكنية ضخمة ذات إطلالة رائعة وبيئة جميلة وصحية علي حدود المدن الرئيسية لإراحة هذه المدن من الإزدحام الإنساني والسكني معا.

ج.المصادر التمويلية الخاصة بطوكي :

بعد تأسيس طوكي عام ١٩٨٤ تم إصدار قانون برلماني خاص يسمح لطوكي بإنشاء صندوق نقدي خاص بها لتحقيق ماليتها عن طريق الاكتفاء الذاتي ،وبهذا الشكل أصبحت طوكي صاحبة صندوق نقد خاص كافي ومستمر ومنفصل عن الميزانية العامة للدولة . تعمل طوكي علي تغطية تكاليف صندوقها النقدي من خلال التجارة العقارية التي تقوم بها أو من خلال شراء أراضي أو مناطق سياحية وتأجيرها أو من خلال القروض البنكية .كما ان طوكي أثناء تنفيذها لوظيفتها الرسمية والتي هي توفير مساكن لمحدودي الدخل 'تحصل علي مصدر تمويل من خلال بيع المساكن التي تم إنشاؤها وتبيعها لمحدودي الدخل 'الذي تحصل عليه من خلال هذه العملية 'يكون طويل الأمد بعض الشيء.

(٢١) سلمى ،جلال، كيف استطاعت تركيا حل مشكلة السكن ، ترك برس ، ١٢ يونيو ٢٠١٥م

د. الإستراتيجية المتبعة في آلية عمل طوكي:

كما أسلفنا مصادر التمويل الخاصة بطوكي ذاتية 'من أجل ذلك تقوم آلية عمل طوكي بشكل كبير علي إرساء مبدأ التقاسم والتشارك بين طبقات المجتمع ' بحيث تقوم طوكي بتطوير المشاريع التجارية والسياحية والاقتصادية الضخمة وشراء الأراضي والمناطق السياحية والمساكن الفخمة والراقية وبيعها للطبقة الغنية ومن ثم تستعمل أموال الربح التي حصل من خلال هذه العملية 'في بناء بيوت سكنية علي شكل مدن سكنية وبيعها وتخصيصها للمواطنين ذو الأجور المحدودة .

وكما أن هناك إستراتيجية أخرى تعمل بها طوكي بحيث تقوم شراء الأراضي التي ستبني عليها البيوت السكنية المخصصة للمواطنين متدني الأجر وتسلمها للمقاولين ليقوموا بإنشاء المدن السكنية الضخمة عليها 'وتقوم طوكي بدلا من دفع الأجرة النقدية للمقاولين التقاسم معهم بعض الشقق التي تساوي الأجرة و بذلك تستطيع إتمام مدن ضخمة من دون دفع نقدي مسبق .

جدول رقم (٣) أمثلة علي مشاريع قامت بتنفيذها طوكي

المصدر :سلمي ،جلال، كيف استطاعت تركيا حل مشكلة السكن ، ترك برس ، ١٢ يونيو ٢٠١٥م (بتصرف)

المدينة	المشروع	عدد الوحدات السكنية
إسطنبول	مدينة باشاك شهير السكنية	٢٤٥٤ وحدة سكنية
انقرا	كوزي يلديز	٧٥٠ وحدة سكنية
إزمير	مافي شهير	٧٠٠ وحدة سكنية
تاكير داغ	جركس كوي	٢٥٠ وحدة سكنية
اضنة	مدينة جيهان السكنية	٨٥٠ وحدة سكنية
	الجملة	٥,٠٠٤

وغيرها الكثير من المدن والوحدات السكنية التي تمكنت طوكي من إنجازها منذ تأسيسها إلي يومنا هذا ، وبالفعل اليوم الجائل في اسطنبول أو أنقرة أو أي مدينة في تركيا سيلاحظ أنه لا يوجد أي مكان للمساكن العشوائية بل جميع المدن أصبحت منظمة بشكل لائق وصحي جدا '

كما أن المتجول سيلاحظ بأن أغلب المواطنين الأتراك متدني الدخل أصبح بإمكانهم امتلاك شقق سكنية خاصة بهم .

هـ. الشروط الواجب توفرها للاستفادة من برامج طوكي:

١. أن يكون مواطنا تركيا متدني الدخل راتب متدني الدخل ب ٧٥٠ ليرة تركية .
٢. إن لم يكن متدني الدخل أن يكون شخص مقيم "العشوائيات " التي يتم هدمها ليتمكن من إكتساب حق التعويض بشقة مقابل السكن العشوائي الذي كان يقيم فيه .
٣. ان يكون قد أشتري أو حصل علي شقة من طوكي قبل ذلك .
٤. أن يكون يتلقي راتبه من خلال احدي البنوك لضمان السداد ولا ينظر إلي نوعية عمله سواء كانت خاصة أو حكومية .
٥. إذا كان الشخص لا يعمل لأسباب خاصة ويتلق المساعدات من جمعيات مساعدة يجب عليه إظهار بطاقة المساعدات مع وثيقة تبين اسم الجمعية التي يتلق منها المساعدة للتقييم والتحقق من الأمر.



صورة رقم (٧) مشاريع قامت بتنفيذها طوكي

المصدر: سلمي، جلال كيف استطاعت تركيا حل مشكلة السكن ترك برس، ١٢ يونيو ٢٠١٥م

١٣.٣ تجربة باكستان^(٢٢)

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

تم توزيع استعمالات الأراضي بحيث يحتل الإسكان ١٦ % من إجمالي المساحة، والخدمات، % العامة ٢٠% ، والطرق وأماكن الانتظار ١٦% ، أما الحدائق العامة فقد خصص لها ٢٥ و ٢٣ % للاستخدامات الأخرى (في الأغلب صناعات خفيفة) وقد بدأ العمل في هذا التجمع السكني في عام ١٩٦٧ م، وتم الانتهاء منه وتسليمه للسكان عام ١٩٧٨ م. ونظراً لتوفر أراضي البناء والعمالة، كان الاتجاه إلي الوحدات السكنية المنخفضة الارتفاع وبالتالي الكثافات السكانية المنخفضة حيث بلغت ٢٧٥ فرد /الهكتار، مع استخدام طرق ومواد البناء التقليدية البسيطة حيث تم استخدام الحوائط الحاملة المبنية من الطوب الأحمر التقليدي أو الطوب الأسمنتي أو الزنك كما استخدمت الواح الزنك في الأسقف والخرسانة في الأرضيات.

وجاءت معظم الوحدات السكنية من دور واحد يحيط بها أسوار وتضم فناء داخلي كما تمت مراعاة أسلوب الحياة التي تتبع التقاليد الإسلامية في التصميم الداخلي للوحدات، وتم توفير مجموعة متنوعة من النماذج السكنية في إطار الشبكة التخطيطية للمنطقة، ونظراً لانخفاض تكاليف البناء والاعتماد علي العمالة المحلية وحجم قليل من الميكنة، فإن نمو التجمع السكني كان سريعاً نسبياً، كما ساعدت بساطة تفاصيل البناء في تخفيض تكاليف الصيانة فيما بعد. ويحتل معظم هذه الوحدات السكنية حالياً موظفي الحكومة، ويتراوح معدل دخل الأسرة ما بين ٢٥٠ و ٧٠٠ دولاراً سنوياً (١٩٧٠ م) وبلغت تكاليف إنشاء الوحدة السكنية ٥٥ دولاراً للمتر المربع تخصم كنسبة من الدخل الشهري إلي ان يتم سداد المبلغ بالكامل.

اما بالنسبة للعساكر يجب علي العسكري أن يخدم لخمس سنوات بانتظام علي الأقل حتي يكون له الحق في امتلاك المسكن وبعد مرور هذه المدة يتم بناء مسكن للعسكري الباكستاني في المكان الذي يُريد ويتم استقطاع جزء من راتبه الشهري حتي ينتهي من تسديد القيمة الفعلية للمسكن دون فوائد أو أرباح للمؤسسة العسكرية.

(٢٢) د. دليمي، عبد الحميد ، النمو الحضري وأزمة الإسكان ، ١٩٨٤م

وقد تم تصنيف نوعية المساكن علي نوعين:

١. الضباط ورؤساء الرقباء (فل).

٢. الأفراد يُمنحون (شقق واسعة).

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



الصورة رقم (٨)

المصدر: النمو الحضري وأزمة الإسكان .. د. عبد الحميد ديلمي ١٩٨٤



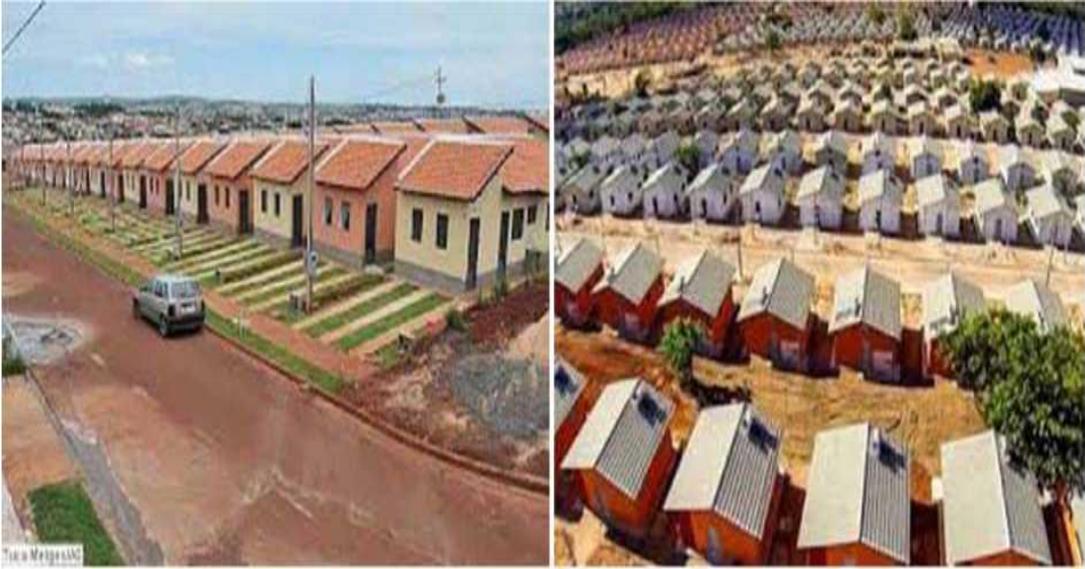
الصورة رقم (٩)

المصدر: النمو الحضري وأزمة الإسكان .. د. عبد الحميد ديلمي ١٩٨٤

١٤.٣ تجربة المكسيك (٣٣)

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

ويتكون المشروع من ٥٢٩ وحدة سكنية في ثلاث نماذج مختلفة بارتفاع دور أو دورين، يتم تجميعهم في مجموعات مكونة من ١٠ إلى ١٢ وحدة. استخدمت الخرسانة المسلحة في إنشاء هياكل المباني، كما استخدمت بلوكات الطوب المضغوط في الحوائط، وتم تصميم الأبعاد الكلية للوحدات السكنية بحيث تتطابق مع مضاعفات بلوكات الحوائط المفردة، استخدمت الوحدات الخرسانية سابقة الإجهاد وسابقة التصنيع في الأسقف العلوية والأرضيات، وتم تصنيع معظم العناصر المعمارية عن طريق التوحيد القياسي للسلالم والأبواب والشبابيك ودواليب الحائط. لقد تم الانتهاء من تنفيذ هذا المشروع في عام ١٩٦٣ م حيث استغرق التنفيذ ١٧ شهراً.



الصورة رقم (١١)

الصورة رقم (١٠)

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

(٣٣) الموسوي، هاشم عبود، تجارب عالمية في إسكان الفقراء، ٢٠١٤م



صورة رقم (١٢)

المصدر: المشكلات الإسكان الحضري ... د /محمد عزوز.

١٥.٣ تجربة موريتانيا^(٢٤)

يعد هذا المشروع المرحلة الأولى في إنشاء مدينة كانسادو الجديدة بالقرب من ميناء ايتيان، حيث كانت المشكلة التي تواجه فريق العمل هي إنشاء مدينة جديدة علي مساحة ٥٠ هكتار للعاملين في أحد شركات التعدين ذوي الدخل المنخفض لتستوعب ٥.٠٠٠ شخص وتضم ٨٥٠ وحدة سكنية كمرحلة أولى، بحيث يصل عدد السكان إلي ٣٥.٠٠٠ عند الانتهاء من تنفيذ المدينة.

بدأ العمل في تخطيط المدينة الجديدة عام ١٩٦٧ م، وبدأ التنفيذ عام ١٩٧١ م، وانتهي عام ١٩٧٣ م، وتبلغ الكثافة السكانية في المنطقة ١٠٠ شخص /الهكتار، حيث تم توزيع استعمالات الأراضي بحيث يخصص ٥٠ % للإسكان، و ١٠ % للخدمات العامة، و ١٦ % للطرق وأماكن انتظار السيارات، و ٢٤ % للمساحات الخضراء. ويضم المشروع ٨٥٠ وحدة في مساكن من دور أو دورين وعمارات سكنية بارتفاع ٤ طوابق، وخطط علي أساس أنه عندما ينتهي العمل في المدينة سوف تستوعب ٣٥.٠٠٠ نسمة بما في ذلك المركز التجاري والمساجد والفنادق والمدارس الثانوية والابتدائية والملاعب والسينما والوحدات العلاجية.

استخدمت مواد البناء المحلية البسيطة كالطوب الاخضر والطين في الحوائط ، والاشخاب في إنشاء السقوفات و المنطقة السكنية، كما تم الاعتماد علي التصنيع في الموقع لتقليل الاعتماد علي العمالة المدربة غير المتوفرة محلياً - بقدر الامكان ولتقليل تكاليف النقل.

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

(٢٤) الموسوي، هاشم عبود، تجارب عالمية في إسكان الفقراء، ٢٠١٤م



الصورة رقم (١٣)

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



الصورة رقم (١٤)

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



الصورة رقم (١٥)

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

١٦.٣ تجربة السودان لحل مشكلة الإسكان - ولاية الخرطوم:

استراتيجيه الإسكان في السودان : تجربة ولاية الخرطوم

قد حافظ قطاع الإسكان في كل الاستراتيجيات السابقة علي هدفه الرئيسي المعين وهو توفير السكن الملائم للأسرة في بيئة سكنية يتوفر فيها الحد الأدنى من متطلبات الحياة ولكنه لم يحققه إلا في بعض المحاولات ، والتي تمحورت حول الدعم الذي تقدمه الدولة للمواطن ، هذا الدعم الذي شهد تحولا في الأساليب و الوجهات وتنوع تارة بأسلوب الموقع و الخدمات. في الفترة من ١٩٦١-١٩٧٠م وخلال خطة التنمية العشرية بلغ إنفاق الدولة تجاه قطاع الإسكان حوالي ٢٠% وهبط حجم الإنفاق إلي ١٤% في الخطة السادسة (١٩٧٧-١٩٨٣م) ثم الي اقل

من ٢% منتصف الثمانينات ، هذا التدني في الإنفاق جعل عدد الوحدات السكنية المنفذة حوالي (٢٥٠٠) وحدة سكنية منذ الاستقلال علي منتصف الخطة السداسية في (١٩٧٧-١٩٨٣م) ثم إلي اقل من ٢% منتصف الثمانينات ، هذا التدني في الإنفاق جعل عدد الوحدات السكنية المنفذة حوالي (٢٥٠٠) وحدة سكنية منذ الاستقلال علي منتصف الخطة السداسية في نهاية السبعينات.

في بداية الثمانينات أوقف الإسكان الشعبي والحكومي تماما نتيجة للظروف الاقتصادية التي عايشتها البلاد ، ولم يكن في مقدور الدولة انذاك توفير الحد الادني من المساكن لمقابلة الطلب المتزايد منها نتيجة للزيادة السكانية العاليه بسبب الهجره الداخليه والنزوح نحو المراكز الحضريه، هذا بالاضافه لارتفاع اسعار مواد البناء وتكلفه التشييد وتدني الناتج المحلي الفردي والقومي . في بدايه التسعينات اتخذت حكومه الانقاذ عده تدابير وسياسات لمقابلة الزيادة الكبيره والمتزايدة في الطلب علي المساكن وطرحت الدوله الاستراتيجيه القوميہ الشامله (١٩٩٢-٢٠٠٢م) كإستراتيجيه حددت فيها الغايات والاهداف القوميہ بعيدة المدى ،فهدفت الخطة الإسكانيه الشامله الي تلبية كل الاحتياجات المتراكمه والناتجه عن الزيادة السكانيه خلال عشره سنوات ،ورسمت الاستراتيجيه منهجيه متكامله للمشاركة في تمويل توفير المسكن للمواطنين وذلك في ثلاثه محاور هي الارض، الخدمات ،والمباني حيث تقوم الدوله بدعم الارض والخدمات بنسب متفاوتة بينما يقع عبء تمويل وتنفيذ المباني كاملا علي المواطن المستفيد من مدخراته الخاصة دون اي دعم من الدوله -سياسه الموقع والخدمات -كنظام الخطط الإسكانية انظر الجدول رقم (٤) أدناه.

جدول رقم (٤) : منهجية المشاركة لتنفيذ المسكن في أسلوب الموقع و الخدمات

نسبة دعم الدولة	صيغة المشاركة لبناء المسكن		عناصر الوحدة السكنية
	دعم الدولة	مشاركة الفرد	
٣٣%	٨٥%	١٥%	الأرض
٥٥%	٠٠%	١٠٠%	المباني
٤%	٨٠%	٢٠%	الخدمات الأساسية
٤%	٢٠%	٧٠%	الخدمات الضرورية
٢%	المساهمة الشعبية المدعومة		الخدمات الاجتماعية

المصدر: د. صلاح الدين عثمان

وفي بداية الثمانينات فان الوحدة السكنية الواحدة في سياسة الموقع و الخدمات تكلف الدولة ٤١٥ جنيها في شكل دعم غير مسترد . بينما تكلف الوحدة ذاتها مبلغ ٦٤٠٠ جنية في مشروع

الإسكان الحكومي في شكل دعم غير مسترد. عليه فقد وجد ان الدولة عند إتباعها لسياسة الموقع و الخدمات بنفس التكلفة يمكنها توفير خطة إسكانية اكبر ١٥ مرة من الخطة الناتجة من إتباعها نظام الإسكان الحكومي و الإسكان الشعبي.

لم تستفيد من هذا الدعم الشرائح الضعيفة من ذوي الدخل المحدود نسبة لان الأراضي المدعومة و التي تشكل حوالي ٣٣% من تكلفة المسكن ليست هي المحك الأساسي لتحقيق المسكن ، وان الاعتماد علي التمويل الذاتي من موارد المستفيد تعتبر المشكلة الحقيقية نسبة لتدني متوسط دخل الفرد ، غير ان هناك بعض الشرائح قد استفادت من هذا الدعم وهي الشرائح من ذوي الدخل المتوسط و العالي ، في بعض الأحوال تتم الاستفادة من الدعم الحكومي في غير ما خصص له كدعم سكني ، كما تقوم الشرائح من ذوي الدخل المحدود الي بيع ماخصص لها من أراضي لمقابلة احتياجات أخرى ولعدم تمكنهم من تشييد مساكنهم.

وتمت هيمنة سياسة الموقع و الخدمات علي الإستراتيجية الثالثة لقطاع الإسكان وعليه فقد شكلت سياسة الموقع و الخدمات ٩٨% من المتوفر من الإسكان في الخطة الطارئة ١٩٧٦/٧٧ ونسبة ٨٥% في الخطة الستية ٧٨/٧٧ - ٨٤/٨٣ . ونسبة ٩٨% من ما توفره الدولة في الخطة ١٩٧٧ الممتدة و ١٩٨٣ الممتدة ونسبة ١٠٠% من المتوفر في الخطة الإسكانية للانفاذ ١٩٩٠ - ٢٠٠٠م ، وما يقارب ٩٨% من المتوفر في الفترة ٢٠٠٠-٢٠٠٧م.

مجمل القول ان المدينة بدأت تعيش أزمة سكنية نوعية لم يفلح الانجاز الكبير الذي حققته الدولة في مجال الخدمات في تخفيفها ، وحسنا فعلت السلطات في ولاية الخرطوم بايقاف منهج الخطط الإسكانية منهية بذلك هيمنة أسلوب الموقع والخدمات الذي كان سائدا منذ الاستقلال فاتحة الباب إستراتيجية جديدة لقطاع الإسكان

لتلافي هذه السلبيات وفي سبيل تطوير العمل في مجال الإسكان و المجالات التنموية الأخرى وضعت الدولة الإستراتيجية ربع القرنية (٢٠٠٧-٢٠٣١م) وانفاذا للخطة الخمسية (٢٠٠٧-٢٠١١م) وهي المرحلة الأولى من الإستراتيجية ربع القرنية ، انتهجت الدولة سياسات إسكانية جديدة لحل مشكلة السكن مستفيدة من السياسات الإسكانية و التجارب السابقة ، تمثلت في أسلوب دعم المباني وتقليل تكلفة البناء من خلال إعفاء شرائح ذوي الدخل المحدود من الرسوم المفروضة علي مواد البناء كالضرائب ، الجمارك ، القيمة المضافة ، ورسوم الإنتاج، وكذلك تمكين المستفيد من الحصول علي تمويل طويل الأجل وبأقل تكلفة ممكنة هذا بالإضافة إلي الأرض و الخدمات و لتنفيذ هذه السياسات

بادرت الدولة بتبني المشروع القومي للسكن الاقتصادي و أنشأت صندوق الإسكان و التعمير لتوفير الدعم اللازم لتحقيق تلك السياسات وتحقيق أهداف الإستراتيجية.

الإستراتيجية العالمية للإسكان^(٢٥)

تهدف الإستراتيجية العالمية للإسكان الي توفير السكن الصحي الملائم اقتصاديا و اجتماعيا لكل اسرة في بيئة صالحة يتوفر فيها الحد الادني من متطلبات الحياة الكريمة وفق ما جاء في مؤتمر اسطنبول بتركيا عام ١٩٩٦م للنداء العالمي، و تتلخص الاستراتيجية في النقاط الاتية:-

١. توفير السكن لكل اسرة.
 ٢. تعميم تخطيط المدن و القرى بحيث توفر السكن المريح.
 ٣. تامين الخدمات الاجتماعية .
 ٤. العمل علي خفض تكلفة البناء.
 ٥. مواءمة التصاميم المعمارية مع الاحوال البيئية لكل بلد.
- وبذلك يمكن مقابلة الاحتياجات المتراكمة الناتجة من النمو الطبيعي و الهجرات الداخلية ومقابلة الحالة المتردية في مجال الإسكان المتاح حاليا خاصة محدودي الدخل أو الفقراء وتحسين الخدمات الضرورية (تعليم، صحة، امن).

و لتحقيق ذلك لابد من الأتي :-

١. إعداد الأراضي وتخطيطها ومدتها بالخدمات الضرورية و الأساسية.
٢. توفير مصادر مالية لبناء مساكن الفقراء خاصة في المناطق الحضرية.
٣. سن القوانين للحد من انتشار السكن غير القانوني (العشوائي).
٤. وضع أسس لقيام صناعة مواد البناء للاستفادة من الإمكانيات الطبيعية المتوفرة في كل دولة.

٥. تكوين مشاريع إسكانية خاصة لتمويل مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود.

الإستراتيجية العالمية متوسطة الأجل ٢٠٠٨-٢٠١٣م قد ركزت علي خمس مجالات:-

١. تخطيط المناطق الحضرية و إدارتها.
٢. توفير الأراضي و السكن لصالح الفقراء.
٣. تعزيز نظم تمويل المستوطنات البشرية.
٤. توفير بني تحتية سليمة بيئيا.
٥. توفير خدمات ميسورة التكلفة
٦. الهدف من ذلك مزيد من الاهتمام بمسألة الفقر في الحضر وتحسين أحوال الأحياء الفقيرة.

(٢٥) الشريف ، صفاء حسن ، تجربة الإسكان الشعبي بمدينة الخرطوم الكبرى بمجمعات الأمل - تلال - دار السلام ، جامعة الخرطوم ، رسالة ماجستير، ٢٠١٠ - ١٩٩٥م

نجد أيضاً أهم الرؤى التي حددتها الخطة الحضرية الجديدة في إعلان كيتو للإسكان و
التنمية المستدامة ٢٠١٦ (٢٦)

رؤية تكون فيها المدن مفتوحة للجميع ، مع الإشارة إلي استخدام الجميع للمدن و المستوطنات البشرية وتم الاهتمام بها علي قدر المساواة ، و السعي إلي تعزيز الشمولية وكفالة تمكن جميع السكان ،من الأجيال الحاضرة و المستقبلية ، من السكن في مدن و مستوطنات بشرية عادلة و آمنة و صحية و متاحة للجميع وميسورة التكلفة وقادرة علي التكيف ومستدامة ، دون تمييز من إي شكل ، من اجل النهوض و الازدهار بنوعية الحياة للجميع . وتحيط علما بالجهود التي تبذلها بعض الحكومات الوطنية و المحلية من اجل تكريس هذه الرؤية ، التي يشار إليها باسم " الحق في المدينة" ، في تشريعاتها و إعلاناتها وموثيقها السياسية.

وتسعي إلي إقامة مدن و مستوطنات بشرية بإمكان جميع الأشخاص فيها التمتع بحقوق وفرص متساوية ، إلي جانب حرياتهم الأساسية ، مسترشدين بمقاصد و مبادئ ميثاق الأمم المتحدة بما فيها الاحترام الكامل للقانون الدولي، وترتكز الخطة في هذا الخصوص علي الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ، و المعاهدات الدولية لحقوق الإنسان ، والإعلان بشأن الأفية ، والوثيقة الختامية لمؤتمر القمة العالمية لعام ٢٠٠٥م و تهتدي بصكوك أخرى قبيل إعلان الحق في التنمية.

(٢٦) مشروع الوثيقة الختامية لمؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة(الموئل الثالث)، الأمم المتحدة الجمعية العامة ٢٠١٦م (بتصرف)

الجدول أدناه رقم (٥) يبين التجارب السابقة.
جدول رقم (٥) ملخص للتجارب الدولية التي تم استعراضها

القطر	المستهدفين من برنامج الإسكان من ذوي الدخل المحدود	العدد المستهدف	عدد الوحدات	الكثافة السكانية شخص/هكتار	طريقة السداد
تجربة مصر (الصندوق القومي)	ذوي الدخل الاعزب ١٧.٢٤٠ ج.م المتزوج ٢٥.٨٦٢ ج.م	برنامج قومي	٥٨٩,٦٣١	-	يتم سداد مقدم والباقي أقساط شهرية متزايدة بنسبة ٧.٥% سنويا وباقي الوحدة يمول من البنوك الممولة
تجربة تركيا (الصندوق القومي طوكيو)	4.688 ليرة تركية	برنامج قومي	٥,٠٠٤	-	-
تجربة باكستان (حي سكني)	ذوي الدخل ٢٥٠-٧٠٠ دولار/عام	٤,٥١٥ نسمة	٦٤٥	٢٧٥	تخصم نسبة من الدخل الشهري الي يتم سداد المبلغ بالكامل
تجربة المكسيك (تجمع سكني صناعي)	ذوي الدخل ١٢٠-٢٥٠ دولار/شهر	١٥,٠٠٠ نسمة	٥٢٩	-	يتم سداد قيمة المباني بخصم نسبة من المرتب لعدة سنوات
تجربة موريتانيا (مدينة جديدة)	ذوي الدخل >١٠٠ دولار/شهر	٥,٠٠٠ نسمة	٨٥٠	١٠٠	أقساط تدفع شهريا لمدة ١٠ الي ١٢ سنة

بالرغم من انه لا يمكن نقل تجارب تلك الدول لاختلاف الظروف المواتية لكل دولة إلا انه يمكن تلخيص ما تم استفادته من هذه التجارب لحل مشكلة إسكان ذوي الدخل المدود والمنخفض ولخفض كلفة السكن في النقاط الآتية :

١. لجأت بعض الدول لعمل صندوق نقدي لها لتحقيق ماليتها عن طريق الاكتفاء الذاتي وتغطية تكاليف صندوقها النقدي من خلال التجارة العقارية بحيث تقوم بتطوير المشاريع التجارية والسياحية والاقتصادية الضخمة وشراء الأراضي والمناطق السياحية والمسكن

- الفخمة و الراقية وبيعها للطبقة الغنية ومن ثم تستعمل أموال الريح التي تحصل من خلال هذه العملية، في بناء بيوت سكنية وبيعها وتخصيصها للمواطنين ذو الاجور المحدودة.
٢. تولت بعض شركات القطاع الخاص عملية إسكان العاملين لديها كما في المكسيك .
٣. الدول التي توافرت فيها الأراضي لجأت إلي الوحدات السكنية منخفضة الارتفاع وبالتالي الكثافات السكنية المنخفضة.
٤. لخفض تكلفة التنفيذ لجأت بعض الدول لشراء الأراضي، التي ستبني عليها المشاريع السكنية المخصصة لمحدودي الدخل ، وتسلمها للمقاولين ليقوموا بإنشاء المدن السكنية الضخمة عليها، وتقوم بدلا من دفع الأجرة النقدية للمقاولين التقاسم معهم بعض الشقق التي تساوي الأجرة وبذلك تستطيع إتمام مدن ضخمة من دون دفع نقدي مسبق كما في تركيا، والبعض الأخر من الدول استخدمت العمالة المحلية .
٥. لخفض تكلفة استيراد مواد البناء لجأت الدول إلي استخدام مواد البناء المحلية والتقليدية في إنشاء المساكن ولخفض تكلفة نقل وترحيل مواد البناء لجأت إلي التصنيع داخل الموقع .
٦. لضمان توجيه الدعم للشرائح المستهدفة قامت بوضع ضوابط وشروط كان من أهمها تحديد دخل الشريحة المستهدفة.

١٧.٣ تحليل التجارب المذكورة لتلك الدول :

١. إن قطاع الإسكان لذوي الدخل المحدود والذي قامت به مختلف المؤسسات الحكومية وغير الحكومية في تلك الدول، وبشكل استثنائي، تميز بقيام صغار المقاولين والملاك ذاتهم والمنتهجين ببناء المساكن بصورة تدريجية، وبشكل راسخ ومستمر، مما أضاف إلي الرصيد القومي للإسكان وحدات أكثر مما تنتجه كل جهود الإسكان العام مجتمعة، ويحدث ذلك أحيانا من دون مساندة من جانب الدولة.
٢. مزايا هذا الأسلوب لتوفير المساكن للمنتفعين وللدولة علي حد سواء، ظهرت من خلال التجارب المعروضة الآتية:
 - أ. بناء الملاك أو المستفيدين بطريقة التشييد التدريجي والذي يمكن الأسرة من أن توفق بين أولوياتها الذاتية في الإسكان وقدرتها علي الدفع مع مرور الوقت كما يهيئ المرونة في تكيف متطلبات الإسكان مع حجم الأسرة المتغير.
 - ب. لقد مكنت التجارب المعروضة الأسرة ذاتها من معالجة الإسكان في المراحل التنفيذية الأولى واستغلال الوحدات السكنية وبعد تنامي الأحياء السكنية ونسجها، تحولت الوحدات السكنية إلي سلعة يمكن استثمارها.
 - ج. أسلوب الإسكان المتبع في كافة التجارب المعروضة في الدراسة يعتبر أقل تكلفة من البناء الرسمي، من خلال تقادي المصروفات العامة للمقاول الكبير واستخدام عمالة المالك أو (المستفيد) ومن خلال استخدام تقنيات بنائية مبسطة ومناسبة مستوحاة من المهارات المتوفرة.
٣. يعتمد نظام السداد علي دفع قيمة المباني والأرض علي شكل أقساط شهرية تستمر لعدة سنوات إلي ان يتم سداد المبلغ بالكامل وهذا نظام مريح لذوي الدخل المحدود .
٤. نجد ان توفير السكن للشرائح ذات الدخل المحدود في تلك الدول لم يشمل كل الشرائح نظرا للعديدية الكبيرة لتلك الشرائح .
٥. نجد ان نظام الإنشاء والبناء لتلك المساكن في باكستان هو اقرب لنظام الإنشاء المتبع هنا في السودان لتشييد المساكن الشعبية .

١٨.٣ خلاصة تجارب الدول التي شملتها الدراسة :

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

١. عدم وجود إحصائيات حقيقية تحدد عددية الأشخاص محدودي الدخل في تلك الدول .
٢. عدم وجود خطط علمية لحل مشكلة السكن لغياب الإحصائيات .
٣. ترك المواطنين يبنون مساكنهم بطريقتهم الخاصة، وغياب التصميم المعماري هذا كله يؤثر على النسيج والشكل الحضري للمنطقة.
٤. عدم وجود نماذج للمساكن تم تجربتها واختبارها لتحديد قوتها ومثانتها، وبالتالي استخدام اناسب نموذج نجاح في الاختبار، واستخدامه في بناء المجمع السكني .
٥. التركيز على بناء تلك المساكن بمواد قليلة التكلفة، وهذا يكون على حساب ديمومة تلك المواد ومقاومتها لعوامل الطبيعة.
٦. اغلب تلك التجارب ظهرت كحل جزئى بعد تقاوم مشكلة السكن، بمعنى ان مشكلة السكن لم تكن مرصودة من قبل .
٧. غياب التنسيق بين كل الجهات ذات الاختصاص والمسئولة عن الإسكان في كل تلك الدول.
٨. لا يمكن نقل تجارب بكامل تفاصيلها من بلد لآخر، دون الرجوع إلى الظروف الذاتية والموضوعية التي تحيط بمسألة الإسكان والتشديد في البلد المحدد.
٩. وأخيراً يتضح لنا بعد دراسة هذه التجارب ان المشكلة الأساسية بالنسبة لإسكان ذوي الدخل المحدود هي التمويل.

و مشكلة صندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم تتمثل في الآتي:-

- التمويل و التدفق المالي.
- تنفيذ وتمويل الخدمات.

نبدأ من حيث انتهى الآخرون

الفصل الرابع :-

دور التمويل العقاري في حل مشكلات إسكان ذوي الدخل المحدود

١.٤ مقدمة

٢.٤ تعريف التمويل

٣.٤ مفهوم التمويل العقاري

٤.٤ التعريف الفقهي للتمويل العقاري

٥.٤ أطراف التمويل العقاري

٦.٤ أنواع التمويل الإسكاني

٧.٤ تعريف الدعم

٨.٤ الأهداف العامة للدعم الإسكاني

٩.٤ تكلفة الدعم الإسكاني

١٠.٤ التوجهات الرئيسية للدعم الإسكاني

١١.٤ أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية

١٢.٤ تجارب الدول في مجال دعم الإسكان لذوي الدخل المحدود

١٣.٤ تجربة تمويل إسكان ذوي الدخل المحدود في السودان

١٤.٤ استراتيجيه تمويل الإسكان في السودان

١٥.٤ الخلاصة

١٦.٤ التوصيات

١.٤ مقدمة:-

يلعب التمويل دورا حيويا في الحياة الاقتصادية المعاصرة وأصبح يؤدي وظائف أساسية من خلال عمليات تعاقدية اكتسبت وصف التمويل وصارت تسمى به تعبيرا عن الدور التمويلي الذي تؤديه بما يحقق الغايات المقصودة منها ، ويحتل تمويل العقارات من بين أنواع التمويل الأخرى أهمية بالغة نظرا لحاجة الناس الماسة لها ولاسيما السكنية منها ولما يتطلبه تمويلها من رؤوس أموال كبيرة مقارنة بتمويل المنقولات ، وقد انعكست هذه الأهمية علي الصيغ التعاقدية التي يتم تمويل العقارات من خلالها، ويعتبر التمويل العقاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل العقارات استحدثت لتحقيق هذا الغرض إلي جانب وسائل التمويل الأخرى ، وفي سبيل التيسير علي الأفراد في الحصول علي العقارات ومنحهم تمويل انسب وضعت بعض التشريعات الأدوات والوسائل القانونية اللازمة لتحقيق هذه الغايات برغم ذلك واجه التمويل العقاري العديد من المعوقات .

٢.٤ تعريف التمويل:-

يعرف التمويل علي أنه الحقل الإداري أو مجموعة الوظائف الإدارية المتعلقة بإدارة مجري النقد وأهميته لتمكين المؤسسة من تنفيذ أهدافها ومواجهة ما يستحق عليها من التزامات في الوقت المحدد.

وبصفة عامة يتمثل التمويل في كافة الأعمال التنفيذية التي يترتب عليها الحصول علي النقدية واستثمارها في عمليات مختلفة تساعد علي تعظيم القيمة النقدية المتوقع الحصول عليها مستقبلا في ضوء النقدية المتاحة حاليا للاستثمار والعائد المتوقع الحصول تحقيقه منه، والمخاطر المحيطة به ، واتجاهات السوق المالية.

كما يعرف أيضا التمويل علي أنه أحد مجالات المعرفة تختص به الإدارة المالية وهو نابع من رغبة الأفراد ومنشآت الأعمال لتحقيق أقصى حد ممكن من الرفاهية تختلف وجهات نظر الباحثين في تقديم تعريف للتمويل ، إلا أنهم يجمعون علي أن التمويل يعني توفير المبالغ النقدية اللازمة لدفع و تطوير مشروع خاص أو عام . " كما يعرفه البعض علي أنه: "إمداد المشروع بالأموال اللازمة في أوقات الحاجة إليها.من خلال هذه التعاريف يمكن استخلاص أن التمويل هو توفير الأموال اللازمة للقيام بالمشاريع الاقتصادية و تطويرها و ذلك في أوقات الحاجة إليها إذ أنه يخص المبالغ النقدية و ليس السلع و الخدمات و أن يكون بالقيمة المطلوبة في الوقت المطلوب ، فالهدف منه هو تطوير المشاريع العامة منها و الخاصة و في الوقت المناسب.

٣.٤ مفهوم التمويل العقاري:-

تعريف التمويل العقاري:-

التمويل العقاري هو اتفاق بين طالب التمويل (المستثمر) و الممول وأي طرف آخر له شان في التمويل ، يلتزم بمقتضاه الممول بتمويل المستثمر من اجل ، شراء أو بناء أو ترميم أو تحسين ، المنشآت الخاصة أو الإدارية أو الخدمية و التجارية بحيث يلتزم باقي الأطراف بتقرير إي ضمان يرتضيه الممول كضمان لحقوه.

٤.٤ التعريف الفقهي للتمويل العقاري:-

تعددت آراء الفقهاء في معني التمويل العقاري إلا أنها لم تختلف كثيرا عن بعضها البعض ، فقد ذهب بعض الفقهاء إلي تعريف التمويل العقاري بأنه " حاجة الأفراد أو الشركات أو المؤسسات وغيرها إلي تمويل شراء وتصنيع بناء عقار فيلجا صاحب التمويل إلي جهة التمويل ثم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل علي أجال يتفق عليها نظير عائد وقد اغفل هذا التعريف باقي مجالات التمويل العقاري هو " اتفاق من نوع خاص بين أطراف ثلاثة بمقتضي هذا الاتفاق يلتزم الممول بان يضع تحت تصرف المستثمر (المقترض) مبلغا من المال للوفاء بالالتزامات الناشئة عن عملية قانونية تتعلق بعقار وذلك إلي المستفيد في مقابل التزام المستثمر بسداد مبلغ التمويل بالشروط المتفق عليها والتزام المستفيد بالقيام بكافة الأعمال القانونية اللازمة لضمان حقوق الممول.

٥.٤ أطراف التمويل العقاري:-

أطراف التمويل العقاري تتمثل في الآتي:

الممول :

ان الممول في اتفاق التمويل العقاري هو " الشخص الذي يضع تحت يد المستثمر (المقترض) مبلغا ماليا معيناً لسداد التزاماته من عملية قانونية تدخل في نطاق تطبيق قانون التمويل العقاري أو هو الشخص الذي يزاول نشاط التمويل العقاري عن طريق تقديم قروض لطالبي التمويل العقاري مقابل تقديم ضمان غالبا ما يكون في صورة تأمين عيني علي أن يقوم المقترض(المستثمر) بسداد مبلغ التمويل والفوائد والمصروفات علي أقساط دورية.

طالب التمويل:

هو الشخص الذي يحصل علي مبلغ القرض العقاري ، وذلك لسداد التزاماته تجاه المستفيد .وعرف أيضا بأنه الشخص الذي يمنح التمويل من قبل شركة التمويل العقاري و الراغب بالحصول علي العقار الممول .

بائع العقار:

هو الطرف الآخر في اتفاق التمويل العقاري ويختلف باختلاف الغرض من التمويل ، فإذا كان التمويل بغرض الشراء فإن الطرف الآخر هنا هو بائع العقار أما إذا كان الغرض من التمويل هو البناء ، أو الترميم أو التحسين فإنه يكون هو القائم بأعمال البناء أو الترميم أو التحسين كمقاول و البناء ومهندس الديكور ودخول هذا الطرف في عقد التمويل أمر طبيعي ، لان العقد أساساً ينبغي أن يكون بين طالب العقار أو الترميم أو التحسين و البائع أو القائم بالترميم أو التحسين وهذا الطرف الثالث قد يكون شخصاً طبيعياً كالأفراد أو شخصاً اعتبارياً كشركة تعمل في مجال الاستثمار العقاري . بائع العقار أيضاً هو الشخص الذي يملك العقار الذي يرغب المستثمر بشرائه (إن كان التمويل لشراء عقار) وقد يكون العقار غير موجود فيدخل المقاول طرفاً ثالثاً باعتباره الطرف الذي سيبنيه (ويكون التمويل لبناء عقار) أو ربما يكون العقار موجود لدى المستثمر لكن بحاجة إلي تحسين فيدخل المقاول طرفاً ثالثاً للقيام بأعمال التحسين (ويكون التمويل لتحسين أو ترميم عقار).

الأطراف ذات الصلة بالتمويل:

هنالك أطراف ذات الصلة بالتمويل تتمثل في الآتي:

الوسيط العقاري:

هو شخص أو جهة ، معتمد من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ، له الحق في القيام بالوساطة بين المستثمر ومالك العقار /المقاول من جهة وجهة التمويل سواء شركة تمويل عقاري أو بنك يمارس نشاط التمويل العقاري.

خبير التقييم العقاري :

هو أحد الأشخاص أو الجهات المعتمدة من الهيئة العامة لشئون التمويل العقاري ويتم قيدها بسجل خاص لديها ، يقوم بتقييم العقار وتحديد قيمته السوقية من خلال تقديم تقرير تقييم عقاري للجهة التي تمنح التمويل يحدد فيه الثمن ، و ذلك لإتاحة تحديد مبلغ التمويل ، وتقوم جهة التمويل بتعيينه - يتحمل المستثمر أتعابه، و يتم بعد ذلك إخطار العميل بنتيجة التقييم ويتم تقدير قيمة العقار في حالة الشراء.

الوكيل العقاري :

وهو الشخص أو الجهة الذي يعينه قاضي التنفيذ ضمن الوكلاء المقيدون بالهيئة العامة لشئون التمويل العقاري لمباشرة إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في حالة توقف المستثمر عن السداد ، ويأتي دوره في حالة التوقف عن سداد الأقساط .وبشرط لاختياره ألا تكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة من البيع أو مع الممول أو المستثمر .

٦.٤ أنواع التمويل الإسكاني^(٣٧)

تقدم المؤسسات التمويلية أشكالاً متنوعة من القروض التي تتخذ فيما بينها خصائص وشروط متباينة تتعلق بشروط الاقتراض، إلى أنها جميعاً تهدف إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان من جهة والى المحافظة على ما يتواجد لديها من الأصول المالية السائلة والعمل على تنميتها من جهة أخرى بكل الوسائل المتاحة لها ويأخذ تمويل القطاع الإسكاني أشكالاً مختلفة، يمكن حصرها حسب الآتي :-

أولاً :- القروض حسب مدة القرض

1. قروض قصيرة الأجل : وهي الأموال التي تقوم البنوك بتقديمها (بنوك تجارية أو بنوك ادخار حيث تقوم هذه البنوك بتمويل شراء الأراضي واستيراد المواد الإنشائية والبنائية من الخارج و تحويل الأرباح العائدة إلى الشركات الأجنبية لتنفيذ مقاولات مشاريع الإسكان .

2. قروض طويلة الأجل : وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو ما شابهها مثل شركات الرهن أو شركات التأمين، حيث تعتبر شركات الرهن (بيوتات الرهن (Mortgage Houses) من الأوعية الادخارية التي تعمل على أقرض المستثمرين للأراضي والمباني السكنية مقابل الرهن ما تم شراؤه سواء كان بغرض التملك أو التأجير وهنا تقسم ملكية العقار بين المشتري وصاحب الرهن، وهو كأحد الشروط لدفع الأموال التي يحتاج إليها صاحب العقار .ومن شروط الدفع الأخرى استمرار صاحب العقار في دفع الأقساط بفوائدها المترتبة عليها وانه في حال انقطع عن دفع الأقساط ولو لمرة واحدة فإنه يفقد حقه في العقار، وهو ما ينطوي عليه قدر من المخاطر، وهذا النمط ينتشر غالباً في الدول الرأسمالية أكثر من الدول النامية.

كما تأخذ شركات التأمين أو إعادة التأمين دور في تمويل العملية الإسكانية فهي تمتلك بنايات إسكانية وتعمل على تأجيرها إلى آخرين للاستفادة من عوائدها الإيجارية كما أنها تقدم القروض الإسكانية الإيمانية^(٣٨)

ثانياً: التمويل حسب ملكية المصادر التمويلية

1- المصادر الداخلية للتمويل :

وهي احد الأنواع المتعلقة بالانتماء الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد العاملين في العقارات السكنية كالأرضي والأبنية وتعد المصادر الداخلية للتمويل المصدر الأساسي من حيث حجم المبالغ التي يمكن ان تقوم بتقديمها. وتتكون المصادر الداخلية

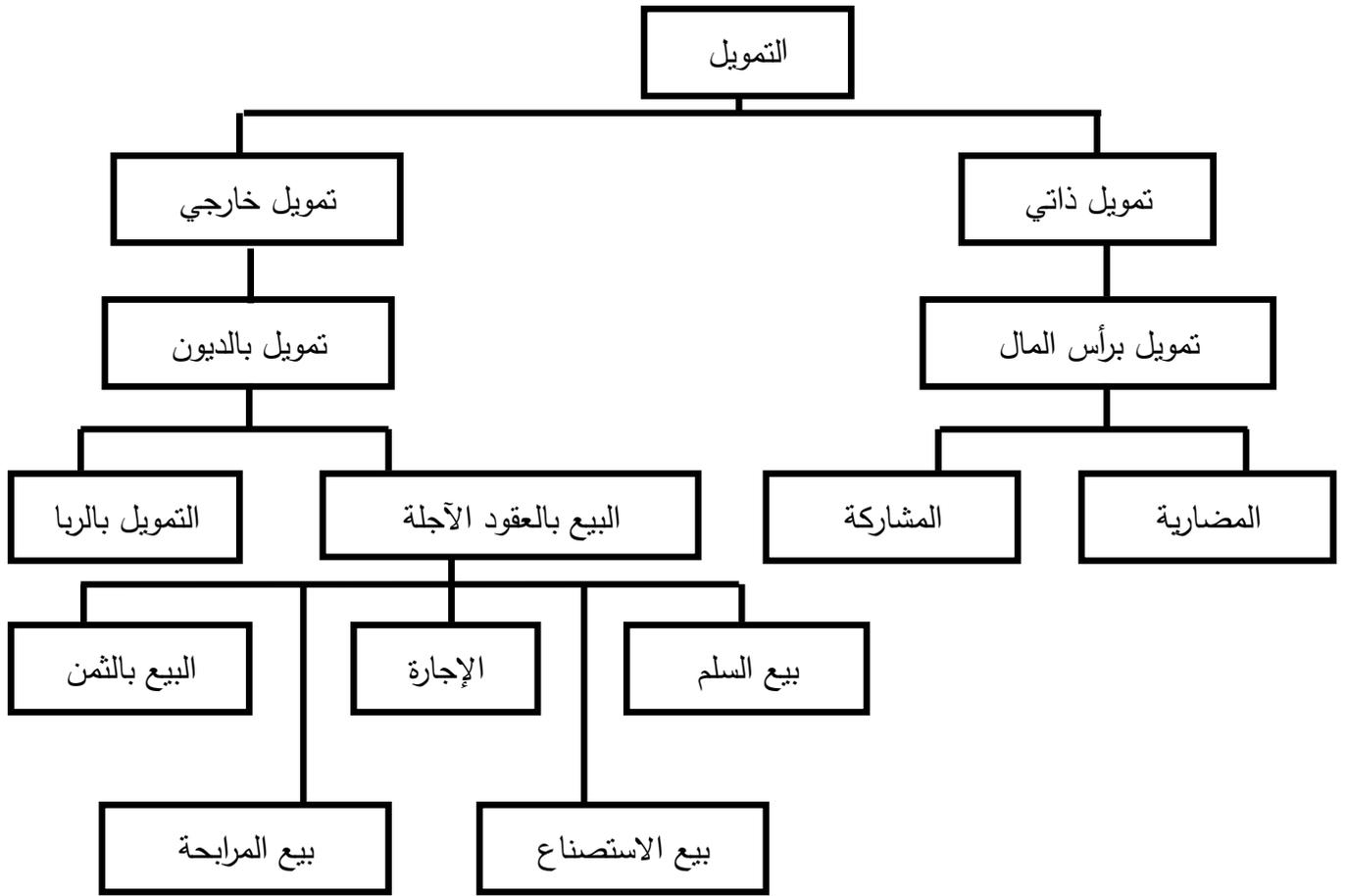
^(٣٧) عبد القادر بلطاس : السياسة الحديثة في تمويل السكن ، الجزائر ٢٠٠١م

^(٣٨) اقتصاديات الإسكان / عالم المعرفة ، إسماعيل الشيخ درة، الكويت ، ١٩٩١م

للتمول من الجهاز المصرفي العامل في البلاد والمؤسسات المالية المتخصصة كالبنوك التجارية والبنوك المتخصصة الأخرى، كما تعتبر المؤسسات المالية والعقارية بالإضافة إلى المؤسسات المالية الوسيطة مثل الصناديق المالية للتنمية وعادة التامين والشركات العقارات.

2- المصادر الخارجية للتمويل :

وهي التي تنشأ مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي وتحقيق مصالح مشتركة ما بين الدول في حل مشاكل الإسكان وذلك من اجل تحقيق التوازن في عملية التنمية لاقتصادية والاجتماعية التي أصبحت مطلبا دوليا. ويظهر التمويل الخارجي والدولي لسكان من خلال المؤسسات المالية وفي مقدمتها البنك الدولي والمنظمات العالمية الأوروبية.



شكل رقم (٦) المصادر والأساليب المختلفة للتمويل

المصدر: أنور مصباح سويبة: شركات استثمار الأموال من منظور إسلامي. مؤسسة الرسالة ناشرون" بيروت ٢٠٠٤م

ثالثا : التمويل حسب ملكية الأموال المستثمرة:

١/ التمويل العام :

يعتمد علي ما تخصصه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسئولة عن قطاع التشييد والبناء ، كما تشمل الوزارت والأجهزة ذات الصلة بعمليات البناء وتوفير الأراضي السكنية وتمويل المنافع والخدمات العامة .

٢/ التمويل الخاص :

ويتم من خلال الأفراد والشركات ذات الصفة المعنوية ، وتعتمد مساهمة القطاع الخاص علي المستوي الذي تعتمده الدولة في تشجيع مساهمة القطاع الخاص من خلال الحوافز التشجيعية والقانونية والاستثمارية .

٣/ التمويل التعاوني :

ويأتي في المرتبة الثالثة من حيث الأهمية بعد التمويل العام والخاص نظرا للمحدودية المساهمة، وهو ما يتأتي من خلال المؤسسات والجمعيات التعاونية.

رابعا: التمويل حسب النشاط العقاري:

١. تمويل توفير الأراضي

٢. تمويل المنافع والخدمات العامة

٣. تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية

٤. تمويل تنفيذ مقاولات المشاريع الإسكانية

٥. دفع الأجور العمالية.

٧.٤ تعريف الدعم:

تتجه بعض الدراسات إلي تعريف الدعم بأنه إنفاق عام يستهدف إما تخفيض الإيجار السوقي أو ثمن الوحدة الإسكانية وهذا التوجه يعبر عن المعني الشائع للدعم الإسكاني إلا أنه يعتبر محدود النطاق لانه حسب هذا المفهوم يقتصر الدعم علي ما تخصصه الدولة في موازنتها لهذا الهدف وتستبعد الأشكال الأخرى التي يتخذها الدعم خاصة غير المباشر والمتمثل بتخفيض أسعار الفائدة أو الأعباء الضريبية يقتضي أباغ الأساليب علي النحو الذي يشكل حافز لدي كل من المنتجين للوحدات الإسكانية وأصحاب الاحتياجات الإسكانية .

٨.٤ الأهداف العامة للدعم الإسكاني :

١. تستهدف بشكل عام تحقيق العدالة والاستقرار الاجتماعي.

٢. المساهمة في دفع معدلات التنمية الاقتصادية بما يتوافق مع الإستراتيجيات القومية في هذا الشأن وخاصة المتعلقة بالقطاع الإسكاني ويستند هذا تحقيق كفاءة في تحديد حجم الدعم وتوجيهاته وأساليبه بشكل يضمن انعدام الإيجار السلبية علي أتسوق أو الحد من

حوافز الإنتاج الإسكاني خاصة.

٩.٤ تكلفة الدعم الإسكاني:

١. أن الدعم الإسكاني ليس مجانياً فلا بد من دراسة الدعم وفاعليته علي المستوى الوطني فلا بد من دراسة مقارنة لتكلفته والعوائد المتحققة منه وهذا يعتبر من المعايير الأساسية لإمكانات (costy benefit) مساهمة الحكومات لتوفير الإسكان لذوي الدخل المحدود وتعتبر التكلفة التعويضية أحد المكونات الأساسية للأعباء.

٢. بمعنى لو كان الدعم الحكومي علي شكل دعم نقدي سواء بتخفيض أسعار الفائدة علي القروض الممنوحة أو تكاليف مواد البناء وغير فإن الأعباء المذكور هنا تتمثل فيما يمكن أن تفقده الدولة من عوائد فيما لو أنه قد تم توجيه التمويل النقدي لدعم مجالات أخرى.

٣. ويعتبر حساب أعباء الدعم أمر صعب التحديد بسبب العاهات المتشابكة والمعقدة المتداخلة في العملية الإسكانية فإذا كان الدعم متمثلاً بتخفيض أسعار الفائدة فإن حجم الدعم وتكلفته لا تكون محددة علي المدى الزمني نظر لتغير أسعار الفائدة صعوداً أو هبوطاً وعلي مستوى بعض الأسر فإن تقييمه لوضع السوق بما يتعلق بالوحدات الإسكانية المدعومة يتوقف علي المقارنة بين تكلفة الوحدة السكنية وقدرته الشربة بالإضافة علي نظره إلي العوائد التي يمكن له تحقيقها فيما لو تم استغلال أمواله في ناحية أخرى كالإسكان العشوائي مثلاً.

١٠.٤ التوجهات الرئيسية للدعم الإسكاني:

١. جانب الطلب حيث يكون الدعم الإسكاني مرتبطاً بالمقدرة الشرائية للفرد وتمكنه من تحقيق رغبته عن طرق استحداث تخفيض في الأعباء تكلفة شراء الوحدة من خلال تخفيض أسعار الفائدة علي القروض السكنية أو تخفيض سعر الوحدة.

٢. جانب العرضي ويتأتى من خلال تخفيض التكلفة التعويضية ومن خلال التدخل الحكومي المباشر (opportunity cost) وهو ما يتماش بتوفير أرضي بأسعار رمزية أو توفير وحدات سكنية منخفضة الكلفة وهذا التوجه هو ما يستهدف منخفضي الدخل أو أن يتوجه إلي مناطق معينة بشكل يتلاءم مع الأوضاع الاجتماعية الاقتصادية ليكون أكثر فاعلية

٣. وقد يتأتى الدعم الإسكاني من خلال توفير أرضي معني أن عمليات الإنتاج للمشاريع الإسكانية المدعومة تكون مجاناً أو بأسعار رمزية وقد يأتي من خلال تخفيض كلفة المرفق أو مواد البناء علي شكل إعفاءات ضريبية مختلفة مثل ضريبة الدخل أو من خلال تحديد

- قيمة الإيجار للمساكن أو من خلال توفير قروض مدعومة أو ضمانات مختلفة وميسر للمستثمرين وبشكل عام فإن الدعم الإسكاني يتخذ الأنماط الرئيسية التالية
- ١/ الدعم غير المباشر ويتخذ أحد التوجهات التالية:
- أ- أي تخفيض أسعار فائدة القروض الإسكانية عن غيرها من القروض.
- ب- قروض إسكانية تمنحها صناديق عامة بأسعار فائدة مخفضة.
- ج- إعفاءات ضريبية كرسوم التسجيل أو غيرها.
١. الدعم المباشر

ويتمثل بقيام الدولة بمنح دعم نقدي لتغطية جزء من ثمن الوحدة السكنية أو كامل الثمن وهذا يكون في حالات معينة تتعلق بالفئات المسنة أو العجز يعتبر الدعم الحكومي لقطاع الإسكان من التوجهات الرئيسية للسياسات الإسكانية علي مستوى العالم إلا أنه في البلاد النامية ترتفع الأهمية النسبية لني الاحتياجات الإسكانية الذين لا تتوافر لديها الإمكانيات الشرائية أو المعوقات التي يتطلبها سوق المال.

١١.٤ أهمية التمويل العقاري وطبيعته القانونية:

التمويل العقاري يؤدي إلي توسيع قاعدة الملكية في المجتمع بدلا من الإيجار , حيث إنه يساعد علي امتلاك المسكن خاصة لمحدودي ومتوسطي الدخل ؛لأن المسكن المملوك للفرد له فوائد عديدة منها:

- أنه يساعد علي تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد؛لأن امتلاك الفرد لمسكنه علامة من علامات الاستقرار والأمان له, والمسكن المستأجر لايلبي كل حاجات الإنسان التي يتطلبها من مسكنه الذي يقيم فيه ,كما أنه لايشعره بالأمان.
- يساعد نشاط التمويل العقاري علي تحقيق الرفاهية لشرائح كبيره من افراد المجتمع عن طريق تحسين الوضعية المعيشيه لهم ,حيث يعمل علي توفير المسكن المناسب لشرائح كبيره من المجتمع ,خاصة متوسطي ومحدودي الدخل ,وهي فئات غير قادرة علي تمويل شراء وبناء مساكنها خاصة في ظل ارتفاع الأسعار .وندره الا رضي المخصصة للإغراض السكنية . وذلك بتوفير التمويل اللازم لهم من اجل حصولهم علي مسكن علي أن يكون السداد علي آجال طويلة.
- يعمل علي تطوير وتنمية القطاع العقاري عن طريق إيجاد فرص كبيره للمستثمرين لتوجيه استثماراتهم في القطاع العقاري ,وتشجيعهم علي بناء الوحدات السكنية التي يحتاجها السوق خاصة الإسكان الاقتصادي والمتوسط ,كما يعمل علي رواج وتنشيط السوق العقاري نتيجة ازدياد الطلب علي الوحدات السكنية التي يحتاجها الناس ,وتحريك وتنشيط السوق العقاري

يمثل ركنا أساسيا في الاقتصاد القومي؛ حيث إنه لا يمكن لأحد أن يستغني عن المباني بأي حال من الأحوال، ولذا فقد شكلت مجالا خصبا من مجالات الاستثمار، ودفعت بذلك أصحاب الأموال علي اختلاف مستوياتهم الي استغلال هذا المضمار تحقيقا للمنفعة، وذلك عن طريق العائد الذي سيحصلون عليه من استثماراتهم في هذا المجال، والذي سيحقق في نفس الوقت النفع العام لأفراد المجتمع ككل بتوفير المساكن اللازمة لإيوائهم، وغيرها من وسائل النفع الأخرى المساعدة في تنفيذ خطة الدولة في الإسكان، والقضاء علي أزمة السكن التي طال مداها، وازدادت خاصة في الآونة الأخيرة.

- يساهم التمويل العقاري في معالجة الركود الحقيقي في السوق العقاري و يدفعه باتجاهات ايجابية من خلال زيادة المقدرة المالية لطالبي الوحدات العقارية و بالتالي خلق الطلب الفعال في السوق العقاري مما يزيد في نشاطه وضبط إيقاعه.
- يساهم التمويل العقاري في تنشيط الاقتصاد الوطني وذلك عن طريق توفير السيولة النقدية لشركات بناء العقارات أو لبائعيها ، ودعم الائتمان أو التمويل للمشتري وكذلك تنشيط المهن المرتبطة بالسوق العقاري و خلق فرص عمل جديدة تساهم في الحد من البطالة وما ينشأ عنها من مشاكل اجتماعية بما يحقق الأمن الاجتماعي .ويسهم أيضاً في تنشيط حركة التجارة والتداول في سوق العقارات بما يدعم الاقتصاد الوطني.
- يساعد علي تنمية الوعي الادخاري في المجتمع، حيث يساهم هذا النوع من التمويل في توجيه الأسر وأصحاب الأموال القليلة نحو الادخار ،والبعد عن الإنفاق الاستهلاكي ، وتوجيه هذه الأموال نحو الاستثمار في القطاع العقاري ،حيث انه استثمار في أصول حقيقية وملموسة ومفيدة ،أي أنه استثمار مضمون وآمن.
- المساعدة في تحقيق التنمية الاقتصادية للدولة عن طريق توفير فرص عمل متعددة ومتنوعة لأعداد كبيرة من الحرفيين وغيرهم في مجالات النشاط المختلفة ،مما يؤدي إلي تقليل معدلات البطالة؛ حيث ترتبط الأنشطة
- العقارية بأكثر من مائة نشاط ،كما أن الاستثمارات في مجال التشييد والبناء تساعد الدولة علي مواجهة ظاهرة سكان العشوائيات ،والإسكان الهامشي،والقضاء علي المناطق العشوائية ، وإعادة تخطيطها من جديد وبناء مساكن عليها لهؤلاء السكان .ويمثل آلية عصرية جديدة تتوافق مع اقتصاد السوق، حيث يوفر التمويل ليس فقط من أجل الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية ،بل أيضا من أجل الطلب المستقبلي .ويسهم في سرعة نمو المجال العقاري عن طريق التوسع في إتاحة التمويل العقاري وفقا لأسس موضوعية واقتصادية ،وخفض تكلفته.

- يساعد التمويل العقاري علي الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع، لأنه يساعد الفرد علي تملك مسكنة , وتملك المسكن علامة من علامات الاستقرار والأمان للفرد والمجتمع، حيث يقضي علي الحقد بين الطبقات والانحلال الخلقي الناشئ عن السكن العشوائي ويقضي علي تكوينات البؤر الإرهابية , وإذا حدث الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والأمني للفرد والمجتمع فإن ذلك سوف يسهم في جذب المزيد من الاستثمارات العاملة في هذا القطاع العقاري.
- إنشاء شركات للتمويل العقاري وشركات للتوريق يخفف العبء عن الجهاز المصرفي, وهذا سيؤدي إلي ازدياد نشاط سوق رأس المال .

١٢.٤ تجارب الدول في مجال دعم الإسكان لذوي الدخل المحدود:

التجربة المصرية^(٢٩)

وكانت أغلب هذه القروض تمنح فترات سداد طويلة (30-40) سنة مع فترات سماح تصل إلي 3 سنوات لتوسيع قاعدة المستفيدين من هذه القروض من الأسر منخفضة الدخل إلي أقصى قدر ممكن وقد أمكن للقطاع الحكومي انجاز هذا الكم من الوحدات السكنية من خلال منظومة عمل شملت عددا من الأجهزة الحكومية وهي :

- هيئة المجمعات العمرانية الجديدة
 - الهيئة العامة لتعاونيات البناء والإسكان
 - جهاز المشروعات المشتركة
 - صندوق تمويل الإسكان
- وهذا علي مرحل زمنية محددة وعلي أنماط مختلفة للسكن (المدن المستقلة - المدن التابعة - المدن التوأم) فالتجمعات العمرانية العشر حول القاهر الكبرى كلفت جميعها ما مقدار (50) مليار جنيه مصري إلا أن قطاع الإسكان لم يحقق ما هو مخطط له وتتضمن الخطة الإسكانية المصرية حالياً برنامجاً متميز للسكن الاجتماعي ويهدف إلي بناء مليون وحدة سكنية لطرح لمحدودي الدخل كوحدة إيجار تمكيني بقيمة شهرية قل 25% من الحد الأدنى للأجور فهي موجهة لذوي الدخل المحدود والفقراء وتقوم الدولة بتمويل هذا البرنامج من خاش بيع أرضي الإسكان والمتوسط والفاخر بالمجتمعات العمرانية الجديدة ويلاحظ أن برنامج الإسكان الاجتماعي غير مسبوق حيث اتخذت الدولة سياسة فريدة تتمثل في قرر تخفيض الأموال السيادية لحل قضية إسكان ذوي الدخل المحدود باستخدام أطر إعادة توزيع الدخل من ضرائب الدخل وضرائب عقارية وغير ومن أهم مميزات هذه السياسة أنها في آن واحد تقوم بتمويل

(٢٩) علي الفرماوي - رئيس صندوق تطوير العشوائيات في مصر / جريدة الأهرام : ١٧/١٠/٢٠١٢م

برمج الإسكان الاجتماعي دون إلقاء أعباء علي الدولة كاستجابة لطلبات خفض الإنفاق الاجتماعي كما تحفز الاستثمار العقاري.

تجربة تشيلي :

منذ الحرب الثانية بدأ التفكير في كيفية تدبير مساكن للمواطنين ومنذ ذلك الوقت كان نظام الرهن العقاري الذي تقوم فكره علي وجود ممول يقدم المال اللازم لشراء أو إنشاء مسكن علي أن يسدد العميل التمويل علي أقساط طويلة الأجل وأن يتم هن العقار لصالح الممول وهذا الأسلوب نجح في الدول الأوروبية والولايات المتحدة الأمريكية إلي حد كبير في توفير المساكن للمواطنين بعبء تمويلي يناسب قدرتهم وتشيلي كانت أحد الدول النامية التي بنت هذا النظام قامت تشيلي بتحفيز القطاع الخاص علي الاستثمار في مجال الإسكان بالإضافة لتقديم الدعم والمنح المباشر لأصحاب الدخل الأقل حيث تم إلغاء القيود المفروضة علي أسعار الفائدة وسمحت للبنوك التجارية والعقارية بالقيام بعمليات الوساطة المالية وسمحت بنظام التمويل الإسكافي بموجب خطابات ائتمان الرهن العقاري التي تصدر لمن يدفع القرض وتكون بنفس المبلغ والمدة وسعر الفائدة الواردة في عقد الرهن العقاري الأساسي ويصدر الخطاب الرهن العقاري بمجرد نقل الملكية إلي المشتري ورعنة كضمان للبنك ثم يباع خطاب الائتمان في سوق السندات ولا يحق أن تزيد الدفعات الشهرية لسداد أصل القرض وفوائده عن (25%) من الدخل الشهرية ومدة القرض عادة (20) سنة وفي نهاية الثمانينات سمحت تشيلي بتطهير المرهون العقارية وتداولها لمنع المقترض من اللجوء إلي الحصول علي تمويل إضافي وبدار الرهن العقاري من خلال مؤسسات أدار المرهون العقارية التي تقدم قروضا بنسبة (80%) من قيمة العقاري وأصحاب هذه المؤسسات هم شركات التأمين التي تقوم بتوفير (21%) تقريبا من مجموع قروض الرهن العقارية في تشيلي الرهن العقاري في تشيلي وبالتوازي فإن صك نظام آخر لخطابات الملائمان و التأخير تمهيدا للشراء حيث يتناسب مع أصحاب الدخل المحدودة وقوم علي أساس توقيع عقد مع المستأجر وشركة العقارات ينحز فيه علي أنه مبلغ الإيجار الشهري وثمان البيع لمدة أقصاها (20) سنة يتم حساب الفوائض المستحقة للمشتي والفوائد المستحقة عليه وعندهما تساوي عده الأمور يتم نقل الملكية للمشتريين في بداية التسعينات اتبعت تشيلي نظم أخرى مخصصة للعمال والفقراء علي النحو التالي: بالنسبة للدخول المتدنية والمتوسطة تقدم الحكومة دعما جزئيا لشراء المسكن بشرط إلا يتوفر لدي العميل مسكن آخر وأن يكون أنجز برنامج ادخاري مع مؤسسة مالية خاصة وهذا ما تم اختياره يمنح مهلة (18) شهر لتسلم الدعم المواطن الذي لا يمتلك مسكن ولم يتلق دعم إسكان حكومي ويتراوح دخله الشهرية 200-270 دولار أمريكي ويرغب في تملك مسكن أو عقار وله برنامج ادخار مع مؤسسة مالية يقدم له دعم من الحكومة ممثلا بحصوله علي قرض رهن عقاري بحدود

(75%) من قيمة لا سكن بفائدة يبلغ معدلها الحقيقي (8%) ولمدة تتراوح بين (12-20) سنة ويتم الدعم عن طريق المجلس البلدي أو الاتحادات أو الجمعيات التعاونية وهذه الجهات أما تتعاقد مباشر علي البناء أو تشتي المسكن أو تكلف الإسكان والتنمية الحضرية بذلك والحكومة ضامنة لكل ذلك عن طريق ضمان الحصول علي القرض أصحاب الدخل المنخفضة التي تتراوح دخولهم الشهرية (50-200) دولار ولديهم نسبة مدخرات تعادل قيمتها (15%) من قيمة السكن تقدم لهم الحكومة الدعم اللازم لتمويل شراء الوحدة السكنية مما يقارب (70%) من قيمة السكن وتجري عمليات البناء عن طريق شركات خاصة وطبقا للمواصفات تحددها الحكومة ويتم عمل مناقصات للحصول علي أنسب المعطيات وتشتري الحكومة أن يكون المسكن قابلا للتوسعة مستقبلا.

تجربة ماليزيا:

تعتبر ماليزيا من الدول التي نجحت في حل مشكلة السكن ويتكون النظام المالي من بنوك تجارية خاصة بنسبة 50% ، مؤسسات مالية بنسبة 25% ومؤسسات مالية متخصصة بنسبة 25% فالنظام المالي يتكون في غالبته من البنوك والمؤسسات المالية الخاصة يمكن للمقترضين الحصول علي 95% من قيمة السكن المراد امتلاكه وذلك في حدود إمكانية الدفع الشهرة المخصصة لسداد القرض والمحدد ب 33% من الدخل الإجمالي تراوحت أسعار الفائدة في المدة الأخيرة بين (9.8-9.9) سنوياً ولإنجاح عملية السكن في ماليزيا وضعت الدولة ميكانزمات خاصة لذلك منها

خلق مؤسسات إعادة التمويل الرهني في عام 1986 ورسمت لها الأهداف التالية:

➤ إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية

➤ إصدار سندات في السوق المالية

وبذلك أصبحت هذه المؤسسات تمويل أكثر من 25% من احتياجات المؤسسات المالية المتعلقة بالقروض السكنية فمثلاً خلال الفترة 1986-1996 أقامت مؤسسة إعادة التمويل الرهني بإعادة تمويل ما قيمته (6.4) مليار دولار أمريكي أو (2-27%) من الاحتياجات الوطنية تدخل البنك المركز بتنظيم القروض السكنية وذلك بتحديد حصص لكل بنك فيم يخص منح قروض سكنية بالإضافة إلي تحديد نسبة الفائدة وهامش الربح بالنسبة لكل متعامل في مجال بن العقاري وقد تبين أن مجمل الحصص المقروضة كانت تقدر ب 100.000 سكن كحصة المحفظة العقارية للبنوك بينما ما حصل هو تجاوز هذا الرقم إلي 125.000 سكن/سنة

١٣.٤ تجربة تمويل إسكان ذوي الدخل المحدود في السودان:

لقد جوبهت عمليات تمويل الإسكان لذوي الدخل المحدود أو ما يعرف بالإسكان الشعبي بصعوبات ومشاكل جمه نذكر منها الآتي :

- ضخامة التمويل .
- ارتفاع معدل التضخم وانخفاض قيمه الجنيه.
- تدني نصيب قطاع الإسكان من الناتج القومي .
- تطور أسعار العقارات .

١٤.٤ إستراتيجية السودان لحل مشكلة تمويل إسكان ذوي الدخل المحدود:

لم تخرج من الأطر التالية:

١. مشروعات الإسكان التي تمويلها وزارات المالية الاتحادية و الولاية.
٢. المساعدات التي تقدمها المصالح و المؤسسات الحكومية المختلفة.
٣. مشروعات الإسكان التي تنفذها وزارات الإسكان و شركاتها.
٤. مشروعات البنك العقاري.
٥. التمويل الفردي.
٦. التمويل العيني.

١٥.٤ الخلاصة:

يشكل قطاع الإسكان جانبا هاما في الاقتصاد الكلي للدولة، نظر لتداخله مع القطاعات الأخرى إن المخزون السكني يمتاز بعدم توازن العرض والطلب في المناطق الحضرية لمختلف الشرائح فبينما يزيد العرض عن الطلب لذوي الدخل المرتفعة لا يليب العرض حاجة ذوي الدخل المحدودة والمنخفضة.

- تعد قضية توفير السكن المناسب عامة ولذوي الدخل المتدني في مقدمة المشاكل الحضرية الآتي تعاني منها الدول، وتعمل جاهدة من خلال استراتيجيات الإسكان إلي محاولة وضع أفضل الحلول الممكنة لحد هذه المشكلة.
- أن تحديد أهداف السياسة الإسكانية يعتبر الأساس الذي ينشأ عليه أهداف برامج الدعم الإسكاني وماهية هذه البرامج وهذا يشمل تحديد الفئة المستهدفة من الدعم مراعي الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لهذه الفئة والإمكانات الاقتصادية للدولة.
- يتعين أن تتسم سياسات الدعم بالكفاءة وان تكون ذات جدول ولها فاعليتها لتحقيق أهدافها، وهذا يستلزم توفر الكفاءة الاقتصادية لبرمج الدعم وأساليبه من خلال تحقيق معدلات مرتفعة مستقرة لصافي العوائد أي ارتفاع في محصلة الأعباء / العوائد وتتمثل الأعباء بإجمالي التكلفة الفعلية للدعم ويتم علي أساس هذا الصافي تحديد الحجم الأمثل

للدعم.

- ترتفع معدلات كفاءة تحقيق برامج الدعم للعوائد مقارنة بالأعباء في حالة كانت أكثر تركيزاً علي احتياطات الدخل المنخفضة الذين تمنعهم مقدرتهم الشرائية من تغطية متطلبات الاحتياجات السكنية.
- ومن خلال مراجعة التجارب الدولية في مجال تمويل الإسكان لبرامج الدعم الإسكاني نجد أن تنمية سوق التمويل الرهني يحظى بنجاح أكبر في الأنظمة المتفتحة والمبنية علي نظام السوق الذي هو وحده كفيل بالاستغلال الأمثل للموارد المالية النادرة
- أن السيطرة علي عمليات تمويل الإسكان هي الأهم وراء نجاحات برامج دول متقدمة في الإسكان فالولايات المتحدة الأمريكية ومن خاير إنشاء الوكالة الفدرالية لتمويل الإسكان قامت بطرح جميع قروض الإسكان في السوق علي شكل سندات الإسكان، كما تم تحديد نسب ربح معقولة علي قروض الإسكان باعتماد الربح البسيط وليس المركب
- مهما كانت ديناميكية وحركة السوق ودرجة فعاليتها فإنه توجد دائماً شريحة من المجتمع التي لا يمكنها أن تلجأ إلي الجهات التمويلية من أجل الاقتراض السكني وهذه الفئة لا بد أن تتكفل بها الدولة لتمكينها من الحصول علي مسكن
- تعتبر تجربة ماليزيا تجربة ناجحة تعتمد علي التعامل المباشر مع المقترض مباشرة، بحيث يقوم فريق من الهيئة المسؤولة بتقويم المسكن المطلوب والتأكد من مطابقته للشروط المحددة من قبل الهيئة ومن ثم تقوم بشراء المسكن المطلوب وتمويله علي المقترض بحيث لا تدخل الدفعة الأولى في إجمالي القرض المستحق الذي تحدده الوزارة - بناء علي المعايير المحددة.

الفصل الخامس :

الوضع الراهن لإسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم

١.٥ مدخل

٢.٥ الموقع

٣.٥ تأثير الهجرات علي ولاية الخرطوم

٤.٥ الاستراتيجيات التي مرت بها ولاية الخرطوم في مجال الإسكان

٥.٥ خلفية تاريخية عن الإسكان بولاية الخرطوم

٦.٥ صندوق الإسكان و التعمير - ولاية الخرطوم

٧.٥ أهداف الصندوق

٨.٥ الجهات المستهدفة بأنشطة الصندوق

٩.٥ منهجية عمل الصندوق

١٠.٥ تمويل مشروعات الصندوق

١١.٥ مراحل تطوير المباني في مجال تكنولوجيا البناء

١٢.٥ أنواع السكن الذي يوفره صندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم

١٣.٥ مواقع مناطق السكن الشعبي

١٤.٥ الطلب علي السكن الشعبي

١٥.٥ الطلب علي السكن الفئوي

١٦.٥ الإجراءات

١٧.٥ الخلاصة

١.٥ مدخل :

يحتوي هذا الفصل علي بدء تعريف بولاية الخرطوم من حيث الموقع وسرد لتاريخ الإسكان قليل التكاليف في الخرطوم والمراحل التي مر بها إلي ان وصل إلي الصندوق الحالي بناء علي المعلومات التي تم جمعها من الدراسة السابقة ومن ثم التعرف علي الوضع الراهن للصندوق من حيث النشأة، المنهجية التمويل، أنواع السكن الذي يوفره، إجراءات الحصول علي مسكن، وذلك بناء علي معلومات التقارير التي يعدها صندوق الإسكان بولاية الخرطوم والمقابلات الشخصية مع المسؤولين به.

٢.٥ الموقع (٣٠)

تقع الولاية بين خطي طول (٣١.٥-٣٤) درجة شرقا وخطي عرض (١٥-١٦) درجة شمالا تقريبا ومساحتها حوالي (٢٨.١٥٨ كم^٢) يحدها من الجهة الشمالية والجهة الشرقية ولاية نهر النيل ومن الجهة الشمالية والغربية الولاية الشمالية، ومن الجهة الشرقية والجنوبية ولايات كسلا والقضارف والجزيرة.



خارطة رقم (١) يوضح موقع ولاية الخرطوم الجغرافي

<https://www.marefa.org>

(٣٠) الموقع الرسمي للمجلس الأعلى للتخطيط الإستراتيجي ولاية الخرطوم (بتصرف)

وتنقسم ولاية الخرطوم من الناحية الجغرافية إلى ثلاث كتل :

١. الكتلة الأولى: وتبدأ من المقرن (حيث ملتقي النيلين الأزرق والأبيض) وتتحصر بينهما وتمتد جنوباً حتى حدود ولاية الجزيرة وهذه الكتلة تنقسم إدارياً إلى محليتين هما محليه الخرطوم ومحليه جبل أولياء.

٢. الكتلة الثانية: وهي الكتلة الشمالية لتي تتحصر بين النيل الأزرق ونهر النيل وتضم محليتي الخرطوم بحري، وشرق النيل، وتمثل مدينتي الخرطوم بحري أكبر مدن هذه الكتلة.

٣. الكتلة الثالثة: وهي تلك التي تقع غرب النيلين الأبيض ونهر النيل وتضم ثلاث محليات وهي محليات أم درمان، وأمبده، وكركري، وتعتبر مدينتي أم درمان أكبر مدنها .

٣.٥ تأثير الهجرات علي ولاية الخرطوم :

اظهر التعداد السكاني الأخير للعام ٢٠٠٨م ان عدد سكان السودان بلغ ٣٠.٨٩٤ مليون نسمة (بحدوده الحالية) ،وان نسبه سكان الحضر من جملة السكان حوالي ٢٩.٨% وان معدل النمو السكاني السنوي قدر بحوالي ٢.٨ في السنة في المتوسط خلال العشرين سنة الاخيره كما موضح في الجدول رقم (٦)^(٣١)

وتعتبر العاصمة القومية ،الخرطوم الكبرى والتي تضم مدن الخرطوم والخرطوم بحري وام درمان بدون منازع المدينة الأولى في السودان وبلغ تعداد سكانها في ٢٠٠٨م ٤.٢٧ مليون نسمة ،إي أكثر من ٩ اضعاف سكان ثاني أكبر مدينتي وهي مدينتي نيالا ،كما موضح في الجدول رقم (٧).

وقد احتلت مدينتي الخرطوم الكبرى المرتبة رقم (٥٣) عالمياً في العام ٢٠٠٧م ومن المتوقع ان تكون في المرتبة (٤٤) عالمياً في العام ٢٠٢٥م من حيث تعداد السكان^(٣٢)

هذه الظاهرة أوجدت المزيد من المشكلات والتحديات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإدارية ،وزادت أعداد الفقراء لعدم اتساع القاعدة الاقتصادية التي يمكنها ان تستوعب هذه الأعداد المتزايدة من النازحين والمهاجرين .وتسبب ذلك في ضغط علي المجتمعات الحضرية المستوطنة منذ القدم وعلي إدارات المدن التي صعب عليها توفير السكن وخدماته لاعدادهم غير مستعدين لإيوائها^(٣٣)

(٣١) تقرير السودان لمؤتمر الأمم المتحدة الثالث حول الإسكان والتنمية الحضرية المستدام الموثل (iii) ديسمبر ٢٠١٤م.

(٣٢) عبد الرزاق ،صلاح، تحديات ومستقبل التمويل العقاري في السودان (دراسة حالة تجربة البنك العقاري)، ورقة مقدمة

في منتدى مصرفي حول تحديات و مستقبل التمويل العقاري في السودان ،٢٠١٣م

(٣٣) بانقا ، شرف الدين إبراهيم،التحدي المائل :هو مقابلة الاحتياج السكني للفقراء، مؤتمر السكن الحضري في السودان

،الخرطوم ، قاعة الصداقة ،٢٠٠٨م ،ص (١٠٠ بتصرف)

جدول رقم (٦) إجمالي عدد السكان في السودان في التعدادات السكانية المختلفة^(٣٤)

السنة	٥٥/١٩٥٦	١٩٧٣	١٩٨٣	١٩٩٣	٢٠٠٨
إجمالي عدد السكان (الوف)	١٠.٣٠٠	١٤.٨٠٠	٢١.٥٩٠	٢٤.٩٠٠	٣٠.٨٩٤

المصدر: تقارير التعدادات لسكانية الخمس، تقرير السودان لمؤتمر الأمم المتحدة الثالث الموئل، ديسمبر ٢٠١٤م

جدول (٧) نمو سكان ولاية الخرطوم في الفترة من ١٩٥٥ إلى ٢٠٠٨

إجمالي عدد السكان (الوف)			نسبه النمو (%)				
١٩٥٦/٥٥	١٩٧٣	١٩٨٣	١٩٩٣	٢٠٠٨	٧٣-٥٥	٨٣-٧٣	٩٣-٨٣
٢٤٥	٧٨٤	١.٣٤٣	٢.٩١٨	٤.٢٧١	٦.٧	٤.٦	٦.٦

المصدر: تقارير التعدادات السكانية الخمس، تقرير السودان لمؤتمر الأمم المتحدة الثالث الموئل، ديسمبر ٢٠١٤م

٤.٥ الاستراتيجيات الإسكانية التي اتبعت في ولاية الخرطوم في مجال الإسكان (٣٥)

لا توجد خطط استراتيجيه خاصة بالإسكان من قبل الدولة، والاستراتيجيات الموجودة في الوقت الراهن هي مجرد اجتهاد من المسؤولين المحليين ويمكن تقسيمها علي أساس تاريخي إلي ثلاث فترات هي :

الاستراتيجيه الأولى :

كانت قبل الاستقلال وتقوم علي مبدأ تقسيم الأرض أربعه درجات فالأولي كانت لإسكان الانجليز والثانية للأوربيين والثالثة للمصريين والرابعة للمواطنين السودانيين الذين يخدمون في القطاع الحكومي، وتختلف هذه الدرجات فيما بينها من حيث المساحة والموقع والشروط التعميرية ومدته الحكر.

الإستراتيجية الثانية :

بدأت بعد الاستقلال وقد ورثت الحكومة الوطنية كل المباني والأراضي بالدرجات الثلاث الأولى وعملت علي ترفيع أراضي الدرجتين الثالث والرابع وإعادة تخطيط الأحياء العشوائية والقرى القريبة من المدينة وتوفير السكن المكتمل لكل موظفي الدولة وتيسير التمويل للمقتردين وبناء المساكن الشعبية لبقية المواطنين.

(٣٤) أرقام إحصاء ٢٠٠٨م الواردة في هذه الجداول هي للسودان بحدوده الحالية، بينما أرقام التعدادات الأربعة السابقة هي

للسودان بحدوده القديمة

(٣٥) الطاهر، سلوى، دراسة عن الإستراتيجيات والخطط الإسكانية بولاية الخرطوم الماضي والحاضر ومؤملات المستقبل

م ٢٠١٠،

الإستراتيجية الثالثة:

بدأت بعد منتصف السبعينات وقد اعتمدت علي قانونين هما قانون الأراضي ١٩٢٥م وقانون الأراضي غير المسجلة لعام ١٩٧٠م وعلي أساس هذا تصبح كل الأراضي الفضاء (الفارغة) أو غير المستغلة ملك للدولة وبذلك يمكن توفر دعما لقطاع الإسكان ،وقد اعتمدت هذه الإستراتيجية علي أسلوب المشاركة بين الدولة والمواطن وسياسة الموقع والخدمات واعتبر السكن الشعبي جزء من هذه الإستراتيجية.

الإستراتيجية الإسكانية الرابعة :

يفترض لن تركز الإستراتيجية بصوره أساسيه علي نوعيه المشكل الحضري لقطاع الإسكان والعمل علي حل مشكله الإسكان النوعية في السودان عموما وفي ولاية الخرطوم خصوصا وتتمثل أهم ملامحها في سبعة محاور تضم المنهجية -الكثافة السكانية -الدعم الحكومي -العرض والطلب الاقتصادي للسكن -سوق الأرض وسوق العقار -الإدارة الحضرية الجيدة.

٥.٥ خلفيه تاريخيه للإسكان قليل التكاليف (الشعبي) في الخرطوم:

مراحل تطور الإسكان بولاية الخرطوم:

عملت الدولة علي حل مشكله الإسكان بولاية الخرطوم بعدد من السياسات والأساليب بدأ من توفير المساكن الجاهزة لموظفي الدولة.

١. برامج ترقيه وإعادة تخطيط الأحياء ومشاريع إعادة التوطين.

٢. الموقع والخدمات

٣. صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم.

سياسة الموقع والخدمات :

الخطة الإسكانية كلمه اصطلاحيه لتوزيع الأراضي السكنية لأصحاب الدخل العالية والمتوسطة والمحدودة. وكان توزيع القطع السكنية يتم حسب القوانين واللوائح ومشاريع التصرف للأراضي لسنة ١٩٤٧م^(٣٦)

- بدأ توزيع الأراضي بنظام الموقع والخدمات في ما سمي بالثورة في أم درمان عام (١٩٥٩م) ثم امتداد الدرجة الثالثة والصحافة في الخرطوم ،والحاج يوسف بالخرطوم بحري (كانت الخطة درجه ثالثه).
- وفي عام ١٩٦٠م كانت الخطة الإسكانية درجه أولي وثانيه (بالمزاد العلني) لذوي الدول العالية والمتوسطة من موظفي الدولة، في العمارات بالخرطوم وكان عدد القطع الموزعة حوالي (١٩٠) قطعه) من شارع ١ الي شارع ٦١ .
- تم توزيع (٢٢١٢ قطعه) سكنيه درجه ثالثه في امتداد الدرجة الثانية بمدينة الخرطوم. (وهو مزاد مقبول لذوي الدخل المحدودة). وكان عدد المواطنين المقدمين للقطع الإسكانية كبيرا ، بحيث فاق عدد المعروض من الأراضي السكنية ، فتم استيعابهم في خطه (١٩٦٧م)، حيث تم توزيع (٥٣٣٢) قطعه سكنيه درجه ثالثه (الصحافة) لذوي الدخل المحدودة.
- وفي (١٩٦٨م) وزعت أراضي امتداد ناصر البراري (شرق الخرطوم)، حوالي (١٥٠) قطعه درجه ثانيه، و(٢٢١٤٩) درجه ثالثه.
- وفي (١٩٧٠م) تم توزيع أراضي درجه ثالثه في منطقه القوز جنوب الخرطوم (٢٢١) قطعه سكنيه)، والرميله (١٧١) قطعه.
- وفي (١٩٧٢م) وزعت مدينة الرياض شرق مطار الخرطوم ، حوالي (١٠٠٩) قطعه درجه أولي ، و(٤٢١) قطعه درجه ثانيه ، للموظفين من ذوي الدخل العالية والتجار .
- وفي (١٩٧٧م) وزعت جبره السكنية الثالثة (٢٠٠٣ قطعه)، ثم قطع أراضي المنشية درجه أولي (٣٨٥ قطعه).

(٣٦) عبد الرحمن، آمال النعيم أحمد ، العامل السكاني ووضع الإسكان بولاية الخرطوم في الفترة ٢٠١٠ - ١٩٨٤م ،نوفمبر ٢٠١٠م

الإسكان الفئوي :

الإسكان الفئوي في عام ١٩٩٠م من أطباء ومهندسين، زراعيين وقضاه... وغيرهم، والهدف منه إسكان كل فئة معينة إي ما يعرف بالإسكان التعاوني مثل الشراكة وتقديم التسهيلات كإسكان تعاوني لكل فئة ويوزع الإسكان الفئوي عبر نقابات مؤسسات الدولة المختلف في القطاع العام والخاص . وتوجد لجان من الأراضي لتنظيم المجموعات الفئوية من المتقدمين في ولاية الخرطوم وباقي الولايات الأخرى، وأما عن تنظيم استحقاق توزيع الأراضي السكنية، فيوزع الإسكان الفئوي مع الأراضي الخطة الإسكانية العامة (الدرجة الأولى - الثانية - الثالثة) وقد روعي في أسس فرز إسكان الفئات إعطاء درجات لسنين الخدمة بالدولة وخاصة الفئات محدودة الدخل.

الخلاصة :

- بالرغم من ان الخطط الإسكانية هي الأكثر قدره علي سد الطلب للحصول علي الأراضي السكنية لأنها عادة توزع بأعداد كبيره، بالرغم من أنها ساهمت بصورة كبيره في حل مشكله السكن لفترات طويلة منذ ستينات القرن الماضي، إلا ان لها سلبيات تتمثل في :
 - عدم توصيل الخدمات الضرورية، الشيء الذي يجعل الأرض غير معمورة لفترات طويلة، مما يقود لظهور العديد من الظواهر السالبة، مثل تردي صحة البيئة.

الإسكان قليل التكاليف (الشعبي) في الخرطوم :

ظهرت فكرة الإسكان قليل التكاليف (الشعبي) في حقبة الزعيم الراحل عبود في أوائل الستينات من القرن السابق عن طريق إدارة المشرعات وزارة الأشغال. وتدرجت الإدارة بثلاث مراحل^(٣٧)

١. إدارة المشروعات في وزارة الإشغال .
 ٢. مصلحة الإسكان .
 ٣. صندوق الإسكان و التعمير .
- برزت فكرة الإسكان قليل التكاليف (الشعبي) في الخرطوم قبل الاستقلال فالمشروع الأول مشروع إمتداد الديوم الجديد (مربعي ١ و ٢ ف غرب) _ سبقته دراسات مفصلة في منطقتي بري أبو حشيش و الديوم الجديدة وتم اتخاذ القرارات في ما يتعلق بالتصميمات و اختيار المواد و التكنولوجيا و سداد التكلفة وفق رؤية واقعية و لصيقة بالمستفيدين أكثر من ذلك ، كان هذا المشروع شرف الريادة في إدخال تكنولوجيا ضغط و تثبيت التربة منذ

(٣٧) مقابلة صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم ، أغسطس ٢٠١٨م.

عام ١٩٥٣ ، كما أنجز في التوقيت المخطط له ووزع علي نحو عادل بتكلفة جعلته في متناول يد المنتفعين .

- أثناء ذلك كانت هنالك مشروعات أخرى محدودة و متناثرة لمسكن عمال السكة حديد و موظفي الدولة يدخل بعضها في إطار السكن قليل التكلفة .
- وفي مستهل العهد الوطني الجديد و في العام ١٩٦٠ م - بالتحديد نفذ مشروع الشعبية بحري ، و الذي كان دور إدارة الإسكان بوزارة الحكم المحلي حاسماً في معالجة المشاكل الفنية و المالية التي واجهت بدايته كما تم انجازه - بزيادة في عدد المساكن لكن في الوقت المبرمج له ، و تم توزيعه علي أسس محكمة و عادلة .
- بعد ذلك أيضاً أنجزت مشروعات مثل إسكان الشرطة و مساكن البنك العقاري بمستوي معقول من الأداء .

أما المشروعات التي أطلقت في بداية السبعينات في جبره و الحاج يوسف و الثورة و مشروع الإسفادوبي ، فقد دخلت في دوامة التضخم و بداية الأزمة المالية^(٣٨)

(٣٨) محمد الخير ، عثمان ، يونيو، ١٩٩١ الإسكان المؤسسي الدولة بين المانح والمعاون ورقة مقدمة لسمنار المنازل قليلة التكاليف

الجدول التالية توضح المنفذ من الوحدات السكنية خلال مراحل المختلفة

جدول رقم (٨) المنفذ من الوحدات السكنية الشعبية

من قبل إدارة المشروعات في وزارة الأشغال

التاريخ	عدد الوحدات السكنية	المحافظة	الموقع
١٩٥٣	١٢٠	الخرطوم	الديوم الشرقية (مربعي او ٢ ف غرب)
١٩٦٠	١٠٤٨	الخرطوم بحري	الشعبية
١٩٧٩	١٢٠	الخرطوم	حي الحجر
١٩٧٦	١٢٢	أم درمان	حي الحجر
١٩٧٨	٣٢٤	الخرطوم-جنوب	جبره
<u>١٧٣٤</u>			الجملة

المصدر: بانقا، شرف الدين إبراهيم، التحدي المائل : هو مقابلة الاحتياج السكني للفقراء ، مؤتمر السكن الحضري في السودان ، الخرطوم، قاعة الصداقة ٢٠٠٨ م ، ص ١٨ (مع تعديل الباحثة)

جدول رقم (٩) جهود ولاية الخرطوم - مصلحة الإسكان - والتي بدأت بتكملة المشروعات

المتوقفة ومن ثم في مشروعات المساكن الشعبية الحالية

التاريخ	عدد الوحدات السكنية	المحافظة	الموقع
١٩٧٥	٢٣٣	أم درمان	الثورة الحارة (٢٠)
١٩٧٧/١٩٧٦ في التسعينات	١٤٠	شرق النيل	الحاج يوسف
١٩٩٢	١٠١٢	امبدة	دار السلام
١٩٩٢	٢٢٠٠	جبل أولياء	الكرمة
١٩٩٣	٧٠٠	شرق النيل	حي المصطفى
١٩٩٢	في بداياته	الخرطوم بحري	الجيلي
<u>٤٢٨٥</u>			الجملة

المصدر : نفس المرجع السابق ، ص ١٨ - ١٩

٦.٥ صندوق الإسكان و التعمير - ولاية الخرطوم:

في إطار التصدي لمشكلة السكن و إنفاذا للسياسات التي تهدف لتقديم الدعم المباشر للفقراء و محدودي الدخل كالتزام حكومي بالمسؤولية الجامعية للدولة تجاه مواطنيها وذلك باعتماد إستراتيجية جديدة للإسكان تتمحور حول توفير بيئة سكنية يتوفر فيها الحد الأدنى من متطلبات الحياة الكريمة أما الوجه الآخر لهذه الإستراتيجية فهو الدعم المباشر للشرائح الضعيفة في المجتمع في رؤية شمولية للتنمية العقارية في ولاية الخرطوم ومن ثم العمل علي تخفيف المعاناة لذوي الدخل المحدود و الفقراء في رؤية خاصة لترقية المدينة تم إنشاء صندوق الإسكان و التعمير .

مع ان فكرة المساكن الشعبية ليست بالجديدة إلا ان صندوق الإسكان و التعمير الذي تأسس في ٢٠٠١م قد ساهم بصورة فعالة في وضع ملامح الإستراتيجية الجديدة موضع التنفيذ حيث يوفر بيئة سكنية ملائمة مع توفير سكن لائق و مشروع للشرائح الضعيفة^(٣٩)

٧.٥ أهداف الصندوق^(٤٠)

١. بناء المساكن الشعبية والاستثمارية بمختلف أنماطها وتمليكها للمواطنين حسب أسس الاستحقاق لكل نوع .
٢. العمل علي جذب وتشجيع رؤوس الأموال الأجنبية و المحلية وغيرها للاستثمار في مجال الإسكان.
٣. تعزيز و تشجيع و مشاركة مجموعة واسعة من الشركات و المؤسسات علي تمويل و تنفيذ مشاريع الإسكان الجماعي لمنسوبيها.
٤. تشجيع البحوث و الدراسات في مجال الإسكان و مواد البناء لتقليل التكلفة
٥. إقامة المدن المحورية المتكاملة الخدمات وتنميتها لخلق مراكز حضرية جديدة تخفف العبء عن المراكز الحضرية الحالية.

(٣٩) تقارير صندوق الإسكان والتعمير، ولاية الخرطوم .

(٤٠) تقارير صندوق الإسكان والتعمير، ولاية الخرطوم، بعنوان تجربة صندوق الإسكان في السكن الشعبي والفئوي تقييم الماضي والحاضر وتطوير المستقبل مع استصحاب معوقات الاستمرار. (بتصرف)

٨.٥ الجهات المستهدفة بأنشطة الصندوق :

يستهدف الصندوق بصورة أساسية الشرائح الضعيفة غير القادرة علي امتلاك منزل عبر الشراء المباشر من ذوي الدخل المحدود وذلك عبر وتوفير منزل صحي وملائم وخدمات أساسية تلبي حاجة المواطن.

يستهدف الصندوق أيضاً متوسطي الدخل و ذوي الدخل العالي لمن لديه الرغبة في أنماط أخرى من المساكن وقد اعد لها مجموعة من الخيارات متمثلة في السكن الاقتصادي والسكن الاستثماري.

٩.٥ منهجية عمل الصندوق:

يطبق صندوق الإسكان المنهجية الثلاثية للإسكان و التي اقراها البنك الدولي في الملتي الحضري العالمي الأول (Habitat (I) في فانكوفر بكندا ١٩٧٦ و الملتي الحضري العالمي الثاني (Habitat (II) في اسطنبول بتركيا ١٩٩٦م تتلخص في :-

١. **تغطية التكلفة (cost recovery)** : و استرداد التمويل ومن ثم استخدامه كتمويل دوار.

٢. **الملاءمة الاقتصادية (affordability)** : باستهداف كل شريحة دخل بما يناسبها من عرض سكني . استغلال ذلك لتوفير دعم متقاطع بين شرائح الدخل المختلفة.

٣. **ديمومة و استمرار العرض (replicability and sustainability)** : وذلك بضمان توفر العرض المستمر للإسكان.

٤. **توظيف الدعم بالإسكان الشرائحي.**

١٠.٥ تمويل مشروعات الصندوق (الحزمة التمويلية):

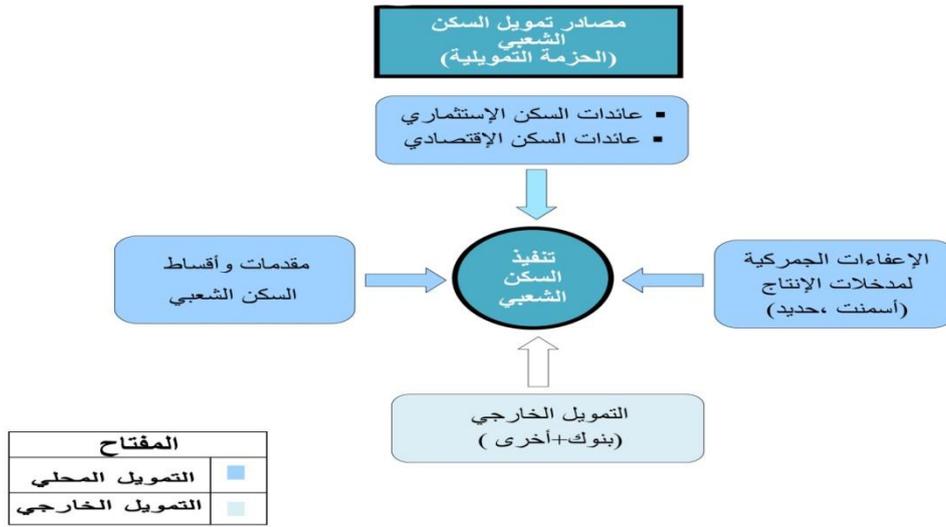
يتم تمويل مشروعات السكن الشعبي عن طرق حزمة تمويلية تشتمل علي :

١. التمويل الذاتي و يعتمد علي ريع المساكن الاستثمارية و الاقتصادية.

٢. الأقساط الشهرية للوحدات السكنية .

٣. التمويل المحلي (داخل السودان) مصارف ، وزارة التخطيط العمراني و أخرى .

٤. الموارد مثل القروض العادية و القروض الميسرة ، المنح ، الهبات و المساعدات الفنية.



شكل رقم (٧) يوضح آلية تمويل السكن الشعبي

المصدر: الباحث بناءً على تقارير صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم

١١.٥ مراحل تطوير المباني في مجال تكنولوجيا البناء في الصندوق^(٤١)

مر الصندوق بمراحل مختلفة من حيث المواد المستخدمة في الإنشاء :

١. المرحلة الأولى : المباني من الطوب اللبن (طوب اخضر) والسقف من القش و فروع الشجر.



صورة رقم (١٦)

المصدر: مجلة مأوي مايو ٢٠١٦م العدد الثاني صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم

٢. المرحلة الثانية : المباني من الطوب الأحمر و المونة الطينية و السقف من العقد الليبي

(خرسانة مسلحة + طوب احمر) ومن ثم تحولت الأسقف إلي الخرسانة المسلحة.

^(٤١) تقارير صندوق الإسكان والتعمير، ولاية الخرطوم، بعنوان تجربة صندوق الإسكان في السكن الشعبي والفنوي تقييم

الماضي والحاضر وتطوير المستقبل مع استصحاب معوقات الاستمرار. (بتصرف)

٣. المرحلة الثالثة : للمحافظة علي البيت مع مراعاة التكلفة قام الصندوق بتوطين صناعة واستخدام البلك الاسمنتي و المونة الاسمنتية، والسقف من الخرسانة المسلحة.

أما من حيث التنفيذ^(٤٢)

١. بدء كانت العمالة المباشرة للتنفيذ وقد افرزت هذه الطريقة عدة سلبيات منها :

i. قلة الإنتاج.

ii. الحاجة إلي كادر إداري و تشغيلي كبير.

iii. صعوبة ضبط المواد و غيرها.

٢. و من ثم التحويل للتنفيذ عن طريق المقاولين لتلافي سلبيات التنفيذ و استمر العمل هكذا و أصبح عدد المقاولين حوالي (١٥٥ مقاول) وتستوعب هذه المشاريع من العمالة حوالي (٥٠٠٠ عامل) حيث يسهمون في تنفيذ المساكن كل حسب إمكانياته.

١٢.٥ أنواع السكن الذي يوفره صندوق الإسكان و التعمير بولاية الخرطوم:

يقدم صندوق الإسكان و التعمير أنواعا مختلفة من السكن ليناسب كافة مستويات الدخل عن طريق التملك الايجاري بهدف تفعيل الدعم المتقاطع بين شرائح المجتمع المختلفة علي النحو التالي :-

١. السكن الاستثماري :-

هو عبارة عن شقق سكنية فاخرة توجد في عمارات أو أبراج مميزة داخل مواقع مميزة بالعاصمة أو فلل وسكن مطور، وخصص للأشخاص ذوي الدخل المرتفع أو الجيد، وهو عبارة عن سكن مميز بمواقع استثمارية و يخصص عن طريق الشراء المباشر بهامش ربح بسيط للصندوق علي قيمة التكلفة بهدف تفعيل الدعم المتقاطع و دعم السكن الفئوي . ولا يتبع لنظام حساب الدرجات في الاستحقاق ، ويتم تسليمه مباشرة بعد اختيار موقعه وحالته من التشطيب و دفع مقدم وقدره ٥٠% من جملة المبلغ التي تتفاوت من حيث الموقع ومواصفات الشقة ، وباقي المبلغ يقسط علي دفعات شهرية قد تتراوح في السداد من ٣ سنوات إلي ٥ سنوات بنسبة متزايدة ١٠%، حسب الوضع المادي للشخص.

^(٤٢) تقارير صندوق الإسكان والتعمير، ولاية الخرطوم، بعنوان تجربة صندوق الإسكان في السكن الشعبي والفئوي تقييم الماضي والحاضر وتطوير المستقبل مع استصحاب معوقات الاستمرار. (بتصرف)

٢. السكن الفئوي :-

بعد إن حقق الصندوق النجاح الكبير في مجال الإسكان الشعبي و تمشيا مع التوجه العام للدولة بالتوسع الراسي في مجال البناء بادر صندوق الإسكان بالولاية بتنفيذ مشروع جوهرة العودة للإسكان الفئوي. ويهدف المشروع إلي توفير شقق سكنية في بيئة جيدة ومخططات حضرية ذات توسع رأسي بكامل خدماتها الضرورية وتمليك تلك الشقق للعاملين بولاية الخرطوم المنضوين تحت مظلة اتحاد نقابات العمال بالولاية ويتم تمليك الشقق عبر اللوائح والشروط المنظمة لذلك وبمقدمات لا تتجاوز ٢٠% من التكلفة وأقساط شهرية تصل إلي ١٠ عاما.

٣. السكن الاقتصادي :-

السكن الاقتصادي هو مسكن محسن خصص أساسا للشرائح ذات الدخل المتوسط ، ولا يتبع لنظام حساب الدرجات في الاستحقاق ، ويتم تسليمه مباشرة بعد اختيار موقعه و دفع مقدم وقدره ٥٠ % من جملة المبلغ التي تبلغ ٣٥٠ ألف جنيه ، وباقي المبلغ يقسط علي دفعات شهرية قد تتراوح في السداد من ٣ الي ٥ سنوات ، حسب الوضع المادي للشخص ، وغالبا ما توجد هذه المساكن في مواقع أفضل حالا من مواقع السكن الشعبي من حيث مواقعها الجغرافية بالنسبة للشوارع الرئيسية و الفسحات ، ونجده مكون من طابق ارضي وحيد ، والتسليم فوري بعد دفع المقدم ولا يخضع لنظام النقاط.

٤. السكن الشعبي :-

السكن الشعبي هو مسكن بسيط خصص أساسا للشرائح الضعيفة وذوي الدخل المحدود ، وهو مكون من طابق ارضي وحيد ويتبع لنظام حساب الدرجات في الاستحقاق ، ويتم تسليمه بعد عام من جدولة الاستحقاق ويتم دفع مقدم وقدره ٢٨.٨٨٢ ألف جنيه ، بعد سحب القرعة ، حيث تبلغ قيمته ١٧٤ ألف جنيه ، وباقي المبلغ يقسط علي دفعات شهرية قد تتراوح في السداد من إلي ١٢ سنة أو ١٥ سنة ، حسب الوضع المادي للشخص المستحق، حيث يتراوح القسط ما بين ٥٠٠ ج كحد ادني إلي ١٧٠ ج كحد اعلي في الشهر ، وغالبا ما توجد هذه المساكن في شكل مخططات سكنية في أطراف العاصمة ، ويتم تسليمها بعد عامين من التقديم.

وينقسم السكن الشعبي بحسب خطة الاستهداف والإجراءات إلي :

١. سكن شعبي داخل الخطة :

وهو الهدف الأساس لقيام الصندوق ويتم فيه بناء مسكن للمستحق بشروط استحقاق محددة يتم حسب لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية ، عبر البرمجة المنظمة لإجراءات السكن الشعبي ، حيث يتم التقديم وعلي المواطن الانتظار لفترة زمنية غير محددة قد تمتد لخمس

أعوام لمعرفة الاستحقاق ومن ثم إجراء القرعة و استلام المنزل ويتم فيه سداد مقدم يشكل ٢٠% من تكلفة المنزل و الأقساط الشهرية تمتد لاثنتا عشرة عاما.

٢. سكن شعبي خارج الخطة :

يتم حسب لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية بشروط استحقاق ميسرة ، وهو لمن يستطيع ان يدفع أكثر في القسط الأول وأقساط شهرية تمتد لثمانية أعوام.

هنالك نوعان من المساكن الشعبية خارج الخطة وهما :

١. مسكن عادي (نواة) : يتكون من غرفة و مطبخ و مرحاض و سور.
٢. مسكن محسن : يتكون من غرفتين ومطبخ و مرحاض و سور ومن هنا يأتي الاختلاف في الأسعار (الجداول (١٠-١١) تبين تكلفة وحدات السكن الشعبي خلال الأعوام ٢٠٠٣-٢٠١٨ م

يتميز نظام خارج الخطة عن داخل الخطة بالاتي:-

١. أسرع من ناحية المدى الزمني للإجراءات ، حيث يتم مواعيد لمقابلة اللجنة أسرع من سابقه.
 ٢. حتى العام ٢٠١٥م كانت التكلفة الكلية للنوعين واحدة لكن في العام ٢٠١٦م أصبحت تكلفة خارج الخطة اكبر.
- في العام ٢٠١٢م تم ايقاف السكن الشعبي المحسن وذلك للأسباب الآتية :
١. مناطق السكن الشعبي المحسن تكون في الأحياء الشعبية القديمة و الإحياء حاليا ممثلة تماما.
 ٢. تكلفة السكن الشعبي المحسن عالية نسبيا مقارنة بمثيلاته من المساكن الشعبية الأخرى.
 ٣. وضعية الغرف و نمط البناء غير مرن و لا يحتمل النمو المستقبلي للأسر.
- الجداول (١٠) و (١١) توضح ذلك.

جدول رقم (١٠) تكلفة وحدات السكن الشعبي خلال الأعوام ٢٠٠٣ - 2018 بالجنيه السوداني

2018		2017		2016		2010-2009		2008-2007		2006-2003		الأعوام
التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة ج.س
المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	
*		*		*		*		42.000-41.000		*		محسن
								3.500				
188.000		110.000		110.000		63.000		35.000		*		عادي (نواة)
600	51.55	400	30.000	400	30	*	14	184	10.000	*	*	
174.000		95.000		95.000		63.000		35.000		20.000		داخل الخططة
425	28.882	400	16.780	400	16.780	384	7.900	167	4.500	70	3.500	

جدول رقم (١١) تكلفة وحدات السكن الشعبي خلال الأعوام ٢٠٠٣ (٤٣) ٢٠٠٧ (٤٤) ٢٠٠٩ (٤٥)

٢٠١٦ (٤٦) ٢٠١٧ (٤٧) ٢٠١٨ (٤٨) بالدولار

2018		2017		2016		2010-2009		2008-2007		2006-2003		الأعوام
التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة		التكلفة \$
المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	المقدم	القسط الشهري	
*		*		*		*		21.000-20.000		*		محسن
								1.75				
6.421		15.385		18.010		28.291		17.500		*		عادي (نواة)
20.49	1.76	56	4.20	65	4.911	*	6.287	92	5.000	*	*	
5.94		13.29		15.554		28.291		17.500		7.649		داخل الخططة
14.52	0.986	56	2.35	65	2.747	172	3.547	83.5	2.250	26	1.338	

المصدر: تحويل الباحث علي أسعار صرف بنك السودان المركزي

(٤٣) تحويل الباحث بناء علي أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠٠٣ م سعر الصرف ٢٦١.٤٦ دينار

(٤٤) تحويل الباحث بناء علي أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠٠٧ م سعر الصرف ٢٠٠.٠٤ دينار

(٤٥) تحويل الباحث بناء علي أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠٠٩ م سعر الصرف ٢.٢٢٦٨ جنيه

(٤٦) تحويل الباحث بناء علي أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠١٦ م سعر الصرف ٦.١٠٧٥ جنيه

(٤٧) تحويل الباحث بناء علي أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠١٧ م سعر الصرف ٧.١٥ جنيه

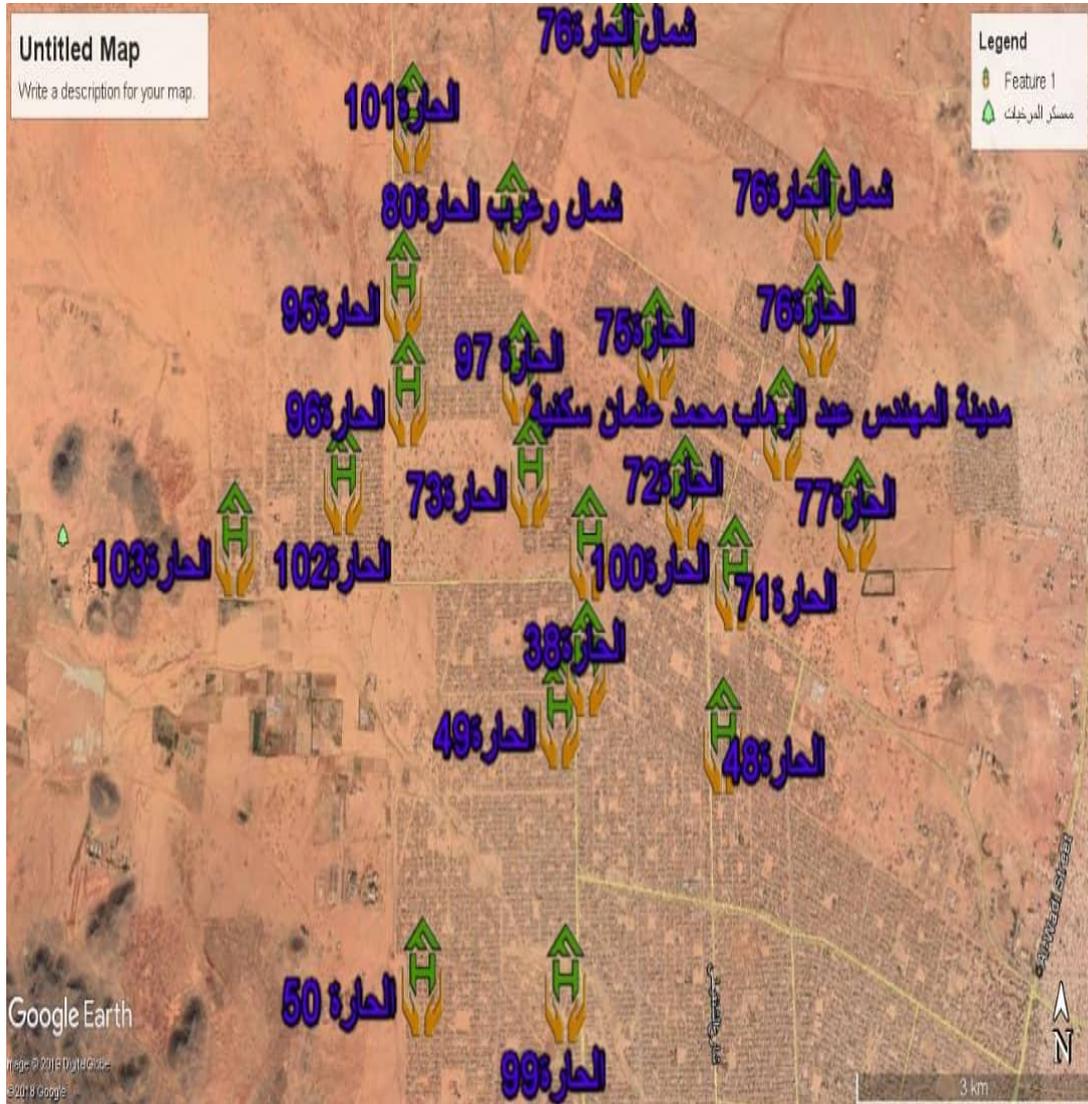
(٤٨) تحويل الباحث بناء علي أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠١٨ م سعر الصرف ٢٩.٢٨ جنيه

الإسكان الذي يخضع للشروط ويمنح حسب الاستحقاقات من صندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم

- الإسكان الشعبي.
- الإسكان الفئوي.

أولاً : الإسكان الشعبي:

١٣.٥ مواقع مناطق الإسكان الشعبي بولاية الخرطوم :
الخارطة التالية تبين مواقع مشاريع السكن الشعبي التي قام بتنفيذها صندوق الإسكان والتعمير بمشاريع منطقة الثورات "محلية كرري" موقع الدراسة خلال الأعوام ٢٠٠١-٢٠١٨م.



خارطة رقم (٢) مواقع مشاريع السكن الشعبي المنفذة بمشاريع منطقة الثورات "محلية كرري"

جدول رقم (١٢) جملة المساكن المنفذة - سكن شعبي واقتصادي بمواقع
مشاريع صندوق الإسكان والتعمير - بولاية الخرطوم

عدد الوحدات	تاريخ البيع	الموقع	إسم المشروع
٣٣٤٠٠	٢٠١٠-٢٠٠٣	الثورات ٧١-٧٢-٧٣-٧٥- ٧٦-٧٧ ش ٨٠ غ-٩٥- ٩٦-٩٧-٩٩-١٠٠-١٠١- ١٠٢-١٠٣-١٠٥-٣٨- ٤٩-٠٤٨	مشاريع منطقة الثورات "محلية كرري"
١٢٥٠٠	٢٠١٩-٢٠١٧	المربعات ١-٢-٨-٩-١٠- ١٢-١٣	منطقة شمال الفتح "محلية كرري"
١٨٠٠٠	٢٠١٩-٢٠٠٧	(مدينة الصفوة المربعات ٤-٥-٦-٧-١١-١٥) (٥١- ٥٣-٦٠-دار السلام)	منطقة غرب سوق ليبيا "محلية امبدة"
٥١٠٠	٢٠١٩-٢٠١٦	المربعات ٧٣ ابو سعد	منطقة جنوب أمدرمان "محلية أمدرمان"
٥٤٣٠	٢٠١٩-٢٠٠٥	الوادي الاخضر المربعات ١٤-١٥-٢٠-٢١-تلال ١٠-١١ دار السلام	منطقة بحري "محلية شرق النيل"
٥٨٠٩	٢٠١٢-١٩٩٤	مربعات ١٧-٢٠-٢٣	منطقة الاندلس "محلية جبل أولياء
٨٠,٢٣٩			الجملة

الخلاصة:

تشكل مواقع السكن الشعبي بأمدرمان نسبة ٧٤.٩% من جملة المساكن المنفذة بينما مواقع السكن الشعبي بالخرطوم والخرطوم بحري تشكل نسبة ١٣.٥٥% و ١١.٦% علي التوالي وذلك نظرا لتوفر المساحات المفتوحة شمال وغرب مدينه ام درمان .
بناء علي ذلك وقع الاختيار علي احدي مناطق السكن الشعبي بأمدرمان كحاله للدارسة وهي منطقه الثورة الحارة(٧٢) باعتبارها من المناطق القديمة التي تحتوي علي السكن الشعبي وبها سكن اقتصادي و مطور.

١٤.٥ كيفية الحصول علي المسكن الشعبي :

مرحلة ما قبل استلام الوحدات (الإجراءات):

للحصول علي المسكن الشعبي حدد صندوق الإسكان و التعمير بولاية الخرطوم عدة

شروط انظر الملحق رقم (٢) بعد استيفاء تلك الشروط يتم سحب استمارة التقديم.

١. الحصول علي استمارة التقديم.
٢. ملء الاستمارة وإرفاق المستندات المطلوبة.
٣. تحديد مواعيد مقابلة اللجنة للنظر في أحقية المواطن للسكن الشعبي.
٤. مقابلة اللجنة حسب المواعيد المحددة.
٥. سداد المبلغ المقدم (شرط حصول المواطن علي الاستحقاق).
٦. سحب القرعة حسب برمجة تراعي أسبقية سداد المقدم.

١٥.٥ دعم الدولة لمشروعات السكن الشعبي - الصفوة نموذجاً:

يتم دعم السكن الشعبي دعماً كبيراً حيث يتم بيع الوحدة السكنية للمستفيدين بسعر تكلفة التشييد مع توصيل الماء و الكهرباء (الأرض تمنح مجاناً) ويقوم الصندوق بالمساهمة في الأعمال الآتية :

١. أعمال التصميم و الإشراف على تنفيذ المشروع.
٢. الردميات وتسوية الطرق الداخلية.
٣. المصارف.
٤. إدارة المشروع ومتابعة الأقساط.
٥. يقوم الصندوق أحياناً بتشبيد مدارس الأساس.

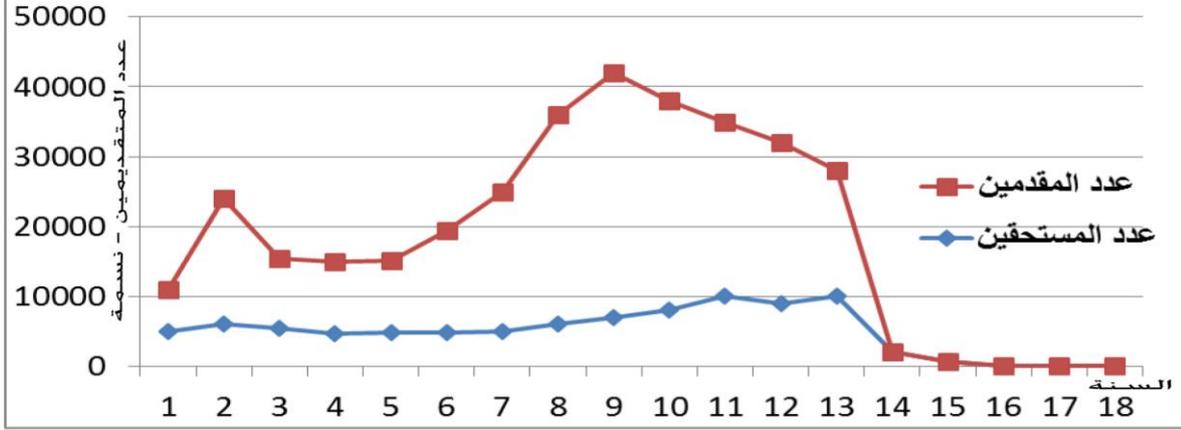
الصفوة مربع (٧): العام ٢٠١٣م

البيع و دفع الأقساط:-

جدول (١٣) يوضح أسعار المنازل الشعبية في المشروع

تكلفة بيع المنزل ج س	المقدم المدفوع ج س	القسط الشهري ج س (لفترة ١٢ عام)	القسط بالدولار) عام (٢٠١٣)	القسط بالدولار (ديسمبر ٢٠١٩)
٢٧.٦١٧	٣.٥٠٠	١٦٧	٢٥	٤

من الشكل رقم (٩) نلاحظ انخفاض عدد المتقدمين بعد العام ٢٠٠٤م ومن ثم زيادة مضطربة حتى العام ٢٠١١م ثم انخفاض مضطربة حتى العام ٢٠١٨م^(٤٩)



الشكل رقم (٨)

يعزي الصندوق ذلك لعدة أسباب :

١. انفصال جنوب السودان.
٢. قدم الصندوق خدمة الإسكان خلال الأعوام السابقة لعدد كبير أصبح عدد المستهدفين في نقصان.
٣. وعي المواطن بلوائح و ضوابط الصندوق و إمكانية الفحص.
٤. القرارات الخاصة بإيقاف التمديد الأفقي في الإسكان الشعبي.
٥. عدم توفر قطع أراضي لتنفيذ مشاريع.

^(٤٩) تقارير صندوق الإسكان والتعمير، ولاية الخرطوم.

١٦.٥ الطلب علي السكن الشعبي

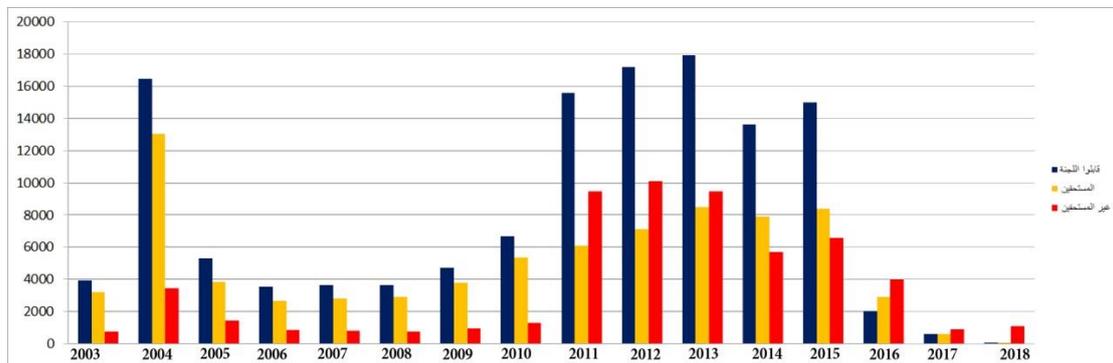
جدول رقم (١٤) الطلب علي السكن الشعبي والاستحقاق^(٥٠)

السنة	حجم الطلب عدد المتقدمين	عدد المستحقين
٢٠٠٣	٦,٣٧٢	٣,٢١٦
٢٠٠٤	١٨,١١٢	١٣,٠٥٠
٢٠٠٥	٩,٥٢٠	٣,٨٢٢
٢٠٠٦	١٠,٧٣٩	٢,٦٦٠
٢٠٠٧	١٠,٨٤٩	٣,٨٣٣
٢٠٠٨	١٣,٨١٧	٢,٨٩٧
٢٠٠٩	٢٠,٤٩٥	٣,٧٩٧
٢٠١٠	٢٨,٩٦١	٥,٣٥٠
٢٠١١	٣٤,٩٦٣	٦,٠٧٦
٢٠١٢	٢٩,٩٩٣	٧,١١١
٢٠١٣	٢٤,٦٠٦	٨,٤٩٠
٢٠١٤	٢٢,٤٠٥	٧,٩٢٢
٢٠١٥	١٧,٩٦٦	٨,٤١٠
٢٠١٦	٠	٢,٠٢٢
٢٠١٧	٠	٦٢٩
٢٠١٨	٠	٤٩
الجملة	٢٥٢,٠٠٠	٧٩,٣٣٤

(٥٠) تقارير صندوق الإسكان والتعمير، ولاية الخرطوم.

١٧.٥ الإجراءات :

المستحقين و غير المستحقين من الذين قابلوا اللجنة:



شكل رقم (٩)

يوضح الشكل (١٠) ان عدد المستحقين في الفترة من العام ٢٠٠٣-٢٠١٨م بلغ حوالي

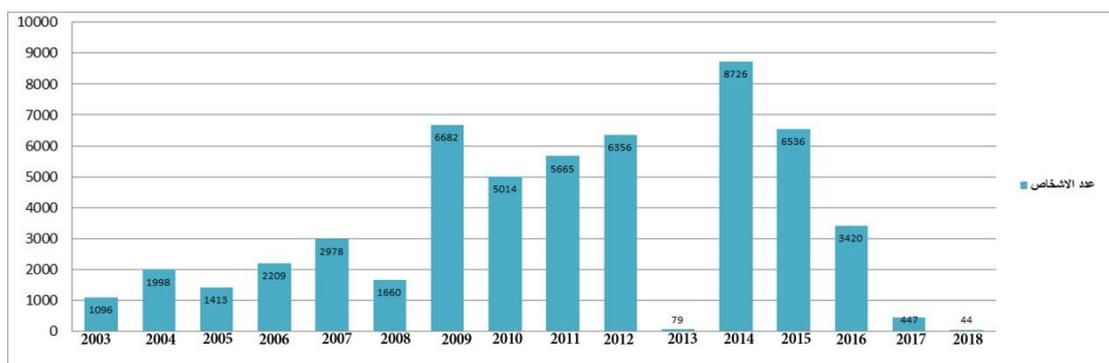
٧٨,٧٠٠ شخص بنسبة تصل إلي ٦٠% من جملة الذين قابلوا اللجنة.

نلاحظ ان إعداد غير المستحقين تزايدت في الأعوام الأخيرة و ذلك لتزايد طموح المواطنين للحصول علي سكن وتقديمهم لنيل السكن الشعبي بكثافة ومعظمهم من الأسر الناشئة التي لم تكمل درجة الاستحقاق أو ممن لم يستوفوا شرط الإقامة.

من الشكل (١٠) جملة متقدمي السكن خلال ٢٠٠٣-٢٠١٨م عدد ٣٦٥,٠٠٠ شخص .

من الشكل (١١) جملة الذين قابلوا اللجنة خلال ٢٠٠٣-٢٠١٨م ١٣٣,٧٠٠ شخص.

هنالك ألف شخص سيقابلون اللجنة حسب البرمجة حتى ٢٠٢٠م .



شكل رقم (١٠)

من المخطط (١١) تلاحظ ان ٥٤,٩١١ مواطن قاموا بسداد المقدم خلال الأعوام من ٢٠٠٣-

٢٠١٨م بنسبة ٦٩% من جملة المستحقين (٧٩,٢٣٣مواطن).

هنالك ٢٢.٠٠٠ مواطن في انتظار الإذن بالدفع بنسبة ٣% من جملة الذين عجزوا عن الدفع

تصل إلي ٣٠% من جملة الذين استحقوا.

نسبة الذين عجزوا عن الدفع تصل إلي ٣٠% من جملة الذين استحقوا.

هذا المؤشر يوضح انه و بالرغم من تملك السكن الشعبي بقيمة مالية اقل من المعروض بالسوق الحر إلا ان بعض الأسر الضعيفة تعجز عن سداد المقدم .

ثانيا : الإسكان الفئوي.

بادر صندوق الإسكان بالولاية بتنفيذ مشروع جوهرة العوده للإسكان الفئوي .وذلك بتملك شقق للعاملين بولاية الخرطوم المنضوين تحت مظلة اتحاد نقابات العمال بالولاية ويتم تملك الشقق عبر اللوائح والشروط المنظمة لذلك في العام ٢٠١٥م وتم ذلك عملا بنظام الدعم المتقاطع حيث تم تخصيص عدد من جملة من الشقق بالمشروع للفئويين بسعر التكلفة ، علي وبيع المتبقي من الشقق بالنظام الاستثماري ليذهب الدعم مباشرة لشريحة الفئويين. وعلي الرغم من ذلك تبقي الفجوة قائمة بين الداعم والمدعوم لارتفاع تكلفة البناء وتآكل القيمة النقدية بالإضافة إلي أعباء الضرائب والجمارك .

دعم السكن الاستثماري الفئوي - مشروع العوده نموذجا:

تم تخصيص ٥٠% من مشروع العوده السكني (حوالي ٦٠٠ شقة) للفئويين عبر إتحاد العمال (بصورة مدعومة) وتم بيع النصف الآخر من المشروع بطريقة تجارية

- البيع ودفق الأقساط (التجاري) :

جدول (١٥) يوضح أسعار الشقق الاستثمارية في المشروع

قيمة الشقة ج.س	فترة السداد /اعوام	المقدم المدفوع ٤٠% ج.س	متوسط القسط الشهري ج.س
٨٤٠,٠٠٠	٤	٣٣٦,٠٠٠	١٠,٥٠٠

- البيع ودفق الأقساط (الفئوي):-

جدول (١٦) يوضح أسعار الشقق الفئوية في المشروع

قيمة الشقة ج.س	فترة السداد /اعوام	المقدم المدفوع ج س(٢٠%)	متوسط القسط الشهري ج س
٤٢٧,٠٠٠	١١	٨٥,٠٠٠	٢,٥٩٠

ملحوظة:

الإيجار الشهري للشقة حاليا = ٦,٠٠٠ جنيه

جدول رقم (١٧) جملة المساكن المنفذة سكن استثماري بمواقع مشاريع صندوق الإسكان والتعمير - بولاية الخرطوم

الرقم	اسم المشروع	الموقع	عدد الوحدات	تاريخ البيع	التصنيف
١	مشروع جوهرة العودة	سوبا	١٢١٦	٢٠١٥-٢٠١٨	شقق
٢	مشروع النزهة	حي النزهة	٥٢٠	٢٠٠٧-٢٠٠٩	شقق + فلل
٣	مشروع الراقي	المجاهدين	١٢٨	٢٠١٣	شقق
٤	مشروع أبراج النيلين	وسط الخرطوم	٢٨٨	٢٠٠٩-٢٠١٥	شقق
٥	الرياض	حي الرياض	٤٨٠	٢٠٠٩	شقق
٦	بحري الشعبية	بحري	٦٤	١٩٦٤-١٩٧٢	شقق+فلل
٧	حي العمدة	امدرمان	١٦٤	١٩٨٣-١٩٨٧	شقق + فلل
٨	مشاريع الثورات	الحارة ٢٠.٧٢.٧٥	٤٥٠	٢٠١٧-٢٠١٨	فلل
٩	جبرة	الخرطوم	١٢٠	١٩٩٧-٢٠٠٨	شقق + فلل
١٠	اللاماب	اللاماب	١٥٨	١٩٩٧-٢٠٠٨	شقق + فلل
١١	برج السجانه التجاري	السجانه	٢٤٠	لم يتم البيع	محلات تجارية

١٨.٥ كيفية الحصول علي المسكن الفئوي :

مرحلة ما قبل استلام الوحدات (الاجراءات):

للحصول علي المسكن الفئوي حدد صندوق الإسكان و التعمير بولاية الخرطوم عدة اسس

وقواعد لاستحقاق الإسكان الفئوي انظر الملحق رقم (٢) .

يجب ان تتوفر لاستحقاق الإسكان الفئوي الشروط الاتية:

١. ان يكون سوداني الجنسية.
٢. ان يكون منضويا باحدي المنظمات المدنية و الاتحادات المهنية و الهيئات النقابية و القوات النظامية و القضاة.
٣. يقيم هو واسرته اقامة سكنية دائمة و مستمرة و مستقرة لفترة لاتقل عن خمسة سنوات حين المقابلة.

٤. اي شخص تم منحه قطعه ارض بالخطة الإسكانية او الفئوية او تنظيم قري او منح عن طريق السكن العشوائي أو تمكن من حيازة قطعة ارض أو امتلاك منزلا بالخرطوم لا يتم منحه عبر الإسكان الفئوي.

٥. لايملك قطعة ارض أو مسكن بالشراء بحر ماله أو بغيره بالولاية.

٦. يكون الحد الأدنى لاستحقاق الحالات (٢٠) درجة.

وهناك استحقاق للحالات خاصة:-

يجوز للصندوق منح الاستحقاق في الحالات الخاصة وفقا للشروط الآتية:

١. أرملة ولديها ابناء (شريطه عدم المنح للزوج).

٢. مطلقة طلاق بائن ولديها ابناء شريطه عدم المنح مع الزوج قبل الطلاق.

٣. عدم الانجاب لأكثر من ست سنوات (احضار شهادة طبية معتمدة من مركز طبي متخصص)

٤. ثبوت الأسرة عند حد معين (طفل واحد) لأكثر من ست سنوات أو مضت ست سنوات

من تاريخ ميلاد آخر طفل (و احضار شهادة طبية معتمدة من مركز طبي متخصص)

٥. إي حالات إنسانية توصي بها اللجنة و يعتمدها المدير العام.

جدول رقم (١٨) يوضح عدد المتقدمين للإسكان الفئوي في يوليو ٢٠١٥م

عدد الشقق المستلمة	المستحقون	المقابلات	الاستثمارات المسحوبة	عدد المؤسسات
٤٣٧	٥١٣	١٣٥٢	٢٠٢٨	٤١

* ملحوظة : عدد ٧٦ مستحق لم يتم تسليمهم لعدم تكلمه الإجراءات .

١٩.٥ الخلاصة و الاستنتاجات :

خلصت الدراسة في هذا الفصل إلي ان تزايد الهجرات لولاية الخرطوم دون غيرها من ولايات السودان المختلفة كان من أهم أسباب تفاقم مشكلة الإسكان ، وفي إطار ذلك انتهجت الدولة عدد من السياسات الأساليب لحل المشكلة بدءاً من توفير المساكن الجاهزة الدولة ثم برامج ترقية و إعادة تخطيط الأحياء و مشاريع إعادة التوطين ثم الموقع و الخدمات (Site and services) و وصولاً لبناء و تملك المساكن الجاهزة عن طريق صندوق الإسكان و التعمير _ ولاية الخرطوم ، و تدرج العمل عبر إدارات مختلفة ابتداءً من إدارة المشروعات في وزارة الإشغال ثم مصلحة الأراضي و أخيراً صندوق الإسكان و التعمير الحالي . وأخر ما يمكن استنتاجه من خلال هذا العرض السريع ان لكل سياسة ايجابيات و سلبيات فالملاحظ انه بعد فشل نظام سياسة الموقع والخدمات لما تلجأ الدولة لمعرفة أسباب الفشل و تعالجها بل قامت بإدخال نظام جديد وهو المساكن النواة وبما أنها فكرة جديدة قد لا تظهر ايجابياتها و سلبياتها إلا بعد الدراسة .وأخر هذه السياسات توقف الإسكان الشعبي الأفقي بواسطة قرارات مفاجئة مما أدى إلي توقف سحب الاستثمارات تماما و توقف تسليم المستحقين نتيجة لعدم توفر أراضي لتنفيذ المشاريع.

الفصل السادس :

تحليل الوضع الراهن والدراسة الميدانية

- ١.٦ تحليل الوضع الراهن
 - ١.١.٦ مدخل
 - ٢.١.٦ تحليل الملائمة الاقتصادية للمساكن (Affordability Economic)
 - ٣.١.٦ المقارنة بين حجم الطلب وتكلفة الوحدات
 - ٤.١.٦ الضوابط والتشريعات الخاصة بمنح المساكن الشعبية
 - ٢.٦ الدراسة الميدانية ودراسة الحالة منطقة الثورة الحارة (٧٢)
 - أولاً: خلفية منطقة الدراسة
 - ١.٢.٦ الموقع والمجاورات
 - ٢.٢.٦ أسباب اختيار المنطقة كحالة للدراسة
 - ٣.٢.٦ نشأة المنطقة
 - ٤.٢.٦ الموصولية لمنطقة الدراسة
 - ٥.٢.٦ مجاورات منطقة الدراسة
 - ٦.٢.٦ الحدود المساحة
 - ٧.٢.٦ مساحات القطع السكنية بمنطقة الدراسة
 - ٨.٢.٦ قيمة المنازل بمنطقة الدراسة
 - ثانياً الدراسة الميدانية
 - ٩.٢.٦ استمارة جمع المعلومات
 - ١٠.٢.٦ اختيار عينة الدراسة

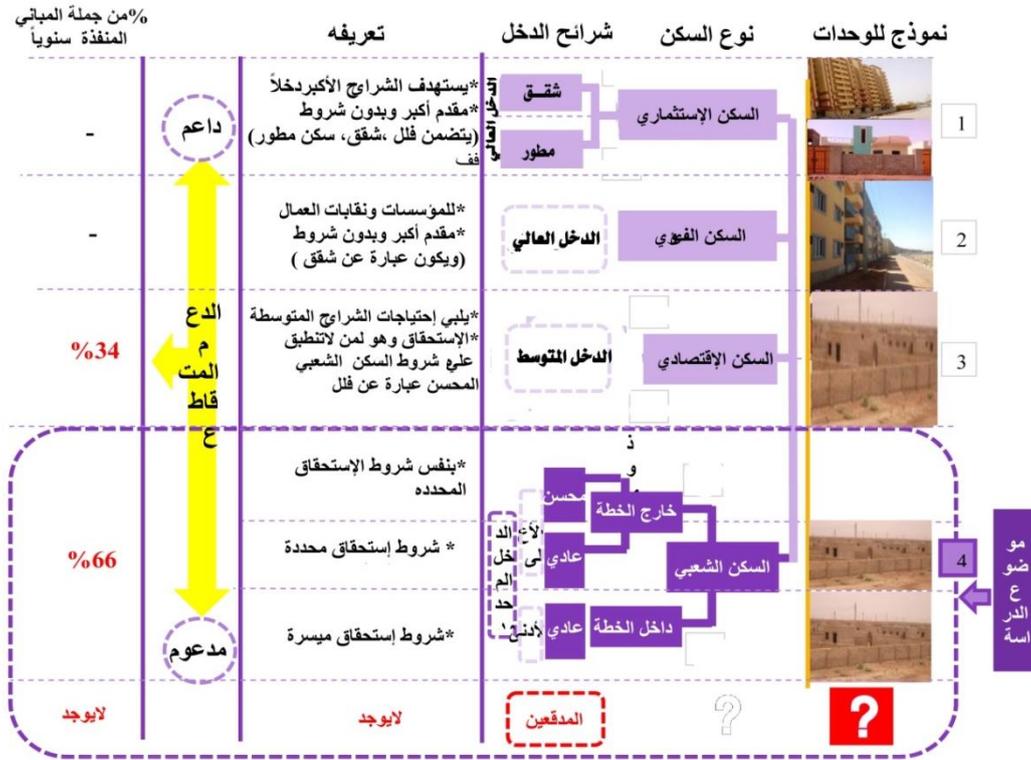
الفصل السادس: تحليل الوضع الراهن والدراسة الميدانية

١.٦ تحليل الوضع الراهن للصندوق

١.١.٦ امدخل:

في هذا الفصل سوف يتم تحليل البيانات التي تم أخذها من مصادره الرسمية -الإحصاءات الخاصة بصندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم، والجهاز المركزي للإحصاء - ومناقشتها لتدعيم المشكلة الدراسية وللاستفادة منها للتوصل إلي استنتاجات ونتائج لأغراض الإجابة علي تساؤلات الدراسة والتوصل الي أهدافها . ويتم التحليل والتمحيص من ثلاثة محاور :-

٢.١.٦ تحليل الملائمة الاقتصادية للمساكن (Economic Affordability):-



شكل رقم (١١) أنواع السكن الذي يوفره صندوق الإسكان والتعمير -ولاية الخرطوم

المصدر: الباحث بناء على مصادر متعددة :

١. مقابلة صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم ،إدارة الإسكان ،أغسطس . ٢٠١٨

٢. تقارير صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم .

يبين الشكل (١٢) الأنواع المختلفة للسكن الذي يوفره الصندوق أما في الجداول التالية فقد قامت الباحثة بالمقارنة بين تكلفة المسكن والدخل الشهري لهذه الشرائح لمعرفة ما إذا كانت تلك الأنواع تلي احتياجات

الشرائح الضعيفة من ذوي الدخل المحدود المتقاعدين .

جدول رقم (١٩)

المقارنة بين تكلفة المساكن للعام (٢٠١٨) ودخل الفئات المستهدفة بالجنيه السوداني

مايستطيع أن يدفعه الفرد في الشهر	عدد السنين التي يحتاجها الفرد لتكوين رأس المال لشراء المسكن بدفع 30% من الدخل	نسبة التكلفة الكلية /الدخل في العام		شرائح الدخل ج.س /عام	تكلفة الوحدة السكنية بالجنيه السوداني 2018		نوع السكن
		المقدم /الدخل الشهري	القسط /الدخل الشهري		المقدم	القسط الشهري	
-	-	-	-	الدخل المحدود الأعلى	تم إيقافه في العام (2012 م)	محسن	خارج الخطة
360 ج.س	44 سنة	12,53		15.000	188,000 ج.س	عادي (نواة)	
	12 سنة / 3 شهرين	0,48	41,24		600	51,550	
127.5 ج.س	113 سنة	34,12		الدخل المحدود الأدنى	174,000 ج.س	داخل الخطة	
	18 سنة / 3 شهور	0,94	68	5,100	425	28,882	
لا يوجد توفير	-	-	-	المتقاعدين $\geq 1,368$	لا يوجد	(?)	

المصدر: الباحث بناءً على مصادر متعددة :

- ١.مقابلة صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم ،إدارة الإسكان ،أغسطس ٢٠١٨م.
- ٢.الحد الأدنى للأجور المجلس الأعلى للأجور ، ٢٠١٢م.
- ٣.الجهاز المركزي للإحصاء ولاية الخرطوم ، دراسة الفقر ، ٢٠١٠م

جدول رقم (٢٠)

المقارنة بين تكلفة المساكن للعام (٢٠١٨) ودخل الفئات المستهدفة بالدولار

مايستطيع أن يدفعه الفرد في الشهر	عدد السنين التي يحتاجها الفرد لتكوين رأس المال لشراء المسكن بدفع 30% من الدخل		نسبة التكلفة الإجمالية /الدخل في العام		شرائح الدخل دولار. عام	تكلفة الوحدة السكنية بالدولار 2018		نوع السكن	فئة الفئة
	شهرين	سنة 12	القسط /الدخل الشهري	المقدم /الدخل الشهري		القسط الشهري	المقدم		
-	-	-	-	-	الدخل المحدود الأعلى \$ 512.30	تم إيقافه في العام (2012 م) \$ 6,421		محسن	فئة الفئة
\$12.30	44 سنة	12 سنة	12,53	41,24		\$ 20.49	\$ 1,760	عادي (نواة)	
\$4.35	113 سنة		34,12		الدخل المحدود الأدنى \$ 174.2	\$ 5,943		داخل الخطة	
	3 شهور	18 سنة	0.94	39		\$ 14.52	\$ 948		
لا يوجد توفير	-		-		المتقاعدين \$46.7 ≥	لا يوجد		(٤)	

المصدر : تحويل الباحث بناءً على أسعار صرف بنك السودان المركزي في ٢٠١٨ م

ومن التحليل السابق وبالعملية الحسابية تبين أن :-

أ-للذين يتعاملون بنظام خارج الخطة (وهم من ذوي الدخل المحدود الأعلى) لا تتناسب تكلفة الوحدات مع دخلهم الشهري إذ يحتاجون إلى (٢٥ سنة) لتكوين رأس المال اللازم لشراء المسكن -وذلك بتوفير ٣٠% من الراتب الشهري لشراء المسكن -إذا تم دفع التكلفة كاملة، أما إذا تعامل بنظام الأقساط الشهرية والمقدمات فيحتاج إلى (٧سنين) لتوفير قيمة المقدم وأما قيمة القسط الشهري فهي من ضمن مقدرتهم .

ب- وكذلك فالذين يتعاملون بنظام داخل الخطة (ذوي الدخل المحدود الأدنى) لا تتناسب تكلفة الوحدات مع دخلهم الشخصي إذ يحتاجون إلى (٦٢ سنة) لتكوين رأس المال لشراء المسكن و(١١ سنة) لتوفير قيمة القسط الشهري للواحد .

الخلاصة:

١. الأنواع المختلفة والمطروحة من قبل صندوق الإسكان والتعمير -ولاية الخرطوم لا تتوافق مع الإمكانيات المادية للشريحة الضعيفة من ذوي الدخل المحدود والفقراء
٢. ذوي الدخل المحدود الأعلى يستطيعون توفير ٣٦٠ ج.س في الشهر أي ما يعادل \$١٢.٣٠.
٣. ذوي الدخل المحدود الأدنى يستطيعون توفير ١٢٧.٥ ج.س في الشهر إي ما يعادل \$٤.٣٥
٤. الفقراء المتقاعدین لا يستعطون التوفير لأن دخلهم لا يكفي لسد الاحتياجات الأساسية من المأكل .

٣.١.٦ المقارنة بين حجم الطلب وتكلفة الوحدات :

تشير آخر إحصاءات إدارة الإسكان والتعمير -ولاية الخرطوم إلى أن عدد المستحقين يحتاجون لعدد (٩.٦٩٣) وحدة أي مسكن .

جدول رقم (٢١)

عدد المتقدمين والمستحقين في انتظار سداد الرسوم والالتزام من سداد المقدمات.

عدد المتقدمين حتى 2020	المستحقين في انتظار سداد الرسوم	الإلتزام من سداد المقدمات
113,810	5,693	4,000

9,693 وحدة

• الخلاصة

بالرغم من ارتفاع تكاليف المساكن مقارنة بدخل الفئات المستهدفة (ذوي الدخل المحدود) إلا أن هنالك طلب عالي جدا على الوحدات السكنية .

وهذا يشير إلى أحد أمرين:

١. هنالك إشكالية في منح المساكن أي أن المساكن تمنح للفئات غير المقصودة .
 ٢. أو أن الفئة المقصودة تميل إلى تسهيل المسكن المدعوم للاستفادة منه لمقابلة احتياجاتها الأولية مثل المأكل، العلاج، تعليم الأبناء، السكن بأقل التكاليف (باعتبارها احتياجات تأتي في المرتبة الأولى حسب ترتيب ماسلو للحاجات) .
- وللتأكد من ذلك كان لابد لنا من التعرف إلى الضوابط والأسس الخاصة بمنح المساكن الشعبية

٤.١.٦ الضوابط والتشريعات الخاصة بمنح المساكن الشعبية:-

وتشمل الضوابط على:-

أ.ضوابط وأسس منح المساكن الشعبية

ب.عقد تخصيص المسكن الشعبي.

أ ضوابط وأسس منح المساكن الشعبية :-

قام الباحث في الجداول التالية بالتعرف على الضوابط والأسس الخاصة بمنح المساكن الشعبية ومن ثم تقييمها لمعرفة ما إذا كانت تلبى احتياجات الفئات المستهدفة من ذوي الدخل المحدود والمنخفض والإشارة إلى القصور والثغرات القانونية فيها

جدول رقم (٢٢) تحليل قواعد وأسس استحقاق السكن الشعبي

أولا قواعد وأسس استحقاق السكن الشعبي	
1- أن يكون مقدم الطلب من مواليد ولائي الخرطوم أو علي الأقل لديه إقامه سكنيه مستقرة مع أسرته لمدة لاتقل عن عشر سنوات وقت مقابله اللجنة .	
2- أن يكون مكان عمل وسكن مقدم الطلب داخل الولاقي (أرفاق مستندات) .	
3- أن يكون لديه اسرة مقيمة ومستقرة في الولاقي .	
4- لم يسبق له الحصول على قطعة سكنية عن طريق خطة إسكاني بلأي من ولايات السودان .	
5- لايمتلك قطعه أرض أو منزل .	
6- يكون الحد الأدنى من الدرجات لإستحقاق السكن الشعبي (25) درجة للحالات العامة .	
7-الحالات الخاصة وتشمل الأامل- المطلقة - حالات إنسانيه أخري تحددھا اللجنة بعد دراسه إجتماعي .	
ملاحظات	لا يوجد أي بند يشير إلى الحد الأدنى والأعلى لدخل هذه الفئات

Source: <http://www.iskan.sd>

جدول رقم (٢٣)

تحليل البنود الخاصة بالحالات الخاصة

الحالات الخاصة :- وتشمل الحالات مع مراعات أحكام المادة (4) من اللائحة:

- 1- الأرملة التي لم تتزوج ولم يسبق لزوجها المتوفي أن منح قطعة أرض من الدولة عبر خطة إسكانية أو سكن فئوي أو حيازة مقننة ولديها عدد من الأبناء أو واحد لا يقل عمره عن سبعة سنوات .
- 2- المطلقة التي تم طلاقها قبل خمسة سنوات ولديها عدد من الأبناء , وتمنح المطلقة التي لديها ابن واحد على الأقل لا يقل عمره عن سبعة سنوات .
- 3- عدم الإنجاب لأكثر من خمسة سنوات (شريطة إحضار شهادة طبية معتمدة من أخصائي نساء و توليد بتاريخ سنة المقابلة) .
- 4- ثبوت الأسرة عند حد معين شريطة ألا يقل عمر آخر طفل توقف بعده الإنجاب عن خمسة سنوات علي أن يحضر شهادة طبية توضح عدم المقدرة على الإنجاب موقعة بواسطة أخصائي نساء وتوليد بتاريخ سنة المقابلة .
- 5- أي حالات أخرى تحددها اللجنة أو يحيلها إلى السيد المدير العام بعد الدراسة الاجتماعية التي تقوم بها الإدارة المختصة وذلك بعد موافقة المدير العام وإعتماده للاستحقاق.
- 6- الحاصلون علي اعتماد الإستحقاق من الوزير يستثنون من شروط الاستحقاق الواردة باللائحة

لا توجد اي ملاحظة

ملاحظات

Source: <http://www.iskan.sd>

جدول رقم (٢٤)

تحليل البنود الخاصة بالأحكام العامة

أحكام عامة :

- يكون الإستحقاق للأسرة متمثلاً في الزوج والزوجة والأبناء .
- 1-2/ في حالة وفاة احد الزوجين يكون الإستحقاق للأسرة المتبقية أو كلاهما .
- 2/ في حالة المنح خاصة لعدم الإنجاب لا يسقط الإستحقاق بوفاة أحد الزوجين ويكون الإستحقاق بوفاة أحد الزوجين بإسم الزوج الباقي .
- 3/ في حالة الطلاق يكون الإستحقاق للزوجة والأبناء وفي حالة المنح خاصة لعدم الإنجاب يكون الإستحقاق للزوجة .
- 4 - مقابلة الإستحقاق والاقتراع يكون بحضور الزوجين وتنطبق علي السودانيين العاملين بالخارج ماورد في البند (4) من اعلاه .
- 5 - المركز القانوني لمقدم الطلب أو الإستحقاق بعد حصوله علي الإستحقاق .
- 6 - لايدخل في المنح من الدولة أو الشراء بحر المال القطع السكنية التي تؤول عن طريق الميراث أو الهبة أو الامانة الراجعة .

يتعارض البند(2) قواعد واسس الاستحقاق

ملاحظات

جدول رقم (٢٥)
تحليل البنود الخاصة بسقوط الاستحقاق

يسقط الاستحقاق في الحالات التالية :	
أ-	التصرف في الإستهقاق قبل سحب القرعة .
ب-	التصرف في المنزل بعد سحب القرعة وقبل التوقيع علي العقد النهائي وإستخراج شهادة البحث .
ج -	ظهور حالات غش أو تزوير أو الإدلاء بمعلومات كاذبة في اي مرحلة من مراحل الإستهقاق للسكن الشعبي .
د -	في حالة الحصول على قطعة أرض سكنية من الدولة أو عن طريق الشراء بحر المال قبل الإستهقاق .
هـ-	في حالة ثبوت التصرف في العقار للعلاج الذي تحصل عليه مقدم الطلب كمنح من الدولة قبل الإستهقاق عن طريق المستندات والإقرار المشفوع باليمين تتم المعالجة بمنحه نص الإستهقاق .
ملاحظات لا مبرر لوجود هذا البند اذا كان الهدف الاساسي للسكن الشعبي هو السكن فقط	

Source: <http://www.iskan.sd>

جدول رقم(٢٦)
تحليل البنود الخاصة بالعقوبات

العقوبات:	
في حالة التصرف في العقار بأي من أنواع التصرفات الناقلة أو المقيدة للملكية بعد سحب القرعة وقبل إبرام العقد النهائي وإستخراج شهادة البحث للصندوق الحق في إلغاء التخصيص ونزع المنزل وإعادة التصرف فيه ويجوز للصندوق منح أولوية في الشراء للشخص الذي سبق و خصص له العقار وارتكب مخالفة .	
في حالة تحويل السكن الشعبي الى سكن اقتصادي بسبب مخالفة بنود العقد المتمثلة في سبق المنح من الدولة في الخطة الاسكانية أو حصوله علي حيازة مقننة أو تنظيم قري أو الشراء بحر المال قبل الإستهقاق للصندوق الحق في نزع المنزل وإعادة تخصيصه وعرضه للبيع اذا مرت أربع أشهر من تحويل المنزل الى إقتصادي ولم يقم المخصص له المنزل بتوفيق أوضاعه بتكملة إجراءات المنزل كسكن إقتصادي ويجوز للصندوق منح أولوية للمخصص له المنزل في الشراء عند عرضه للبيع .	
ملاحظات	* ضرورة ان تكون العقوبة للشخص وليس الفئة لان التحويل الي اقتصادي ينقص من الرصيد السكني المخصص للسكن الشعبي . * عند فرض العقوبات على الأفراد نتيجة لمخالفة البنود لا يوجد مبرر لإعطاء الاولوية للمخصص له العقار وارتكب المخالفة

*للاطلاع على ضوابط وأسس منح المساكن الشعبية انظر الملحق رقم (٢).

ب. عقد تخصيص المسكن الشعبي :-

قام الباحث في الجدول التالي بتقييم عقد تخصيص المساكن الشعبية وتمت الإشارة إلى البنود التي توجد فيها الثغرات (التزامات الثاني -البند الثالث).

جدول رقم (٢٧)

تحليل البنود الخاصة بالعقود

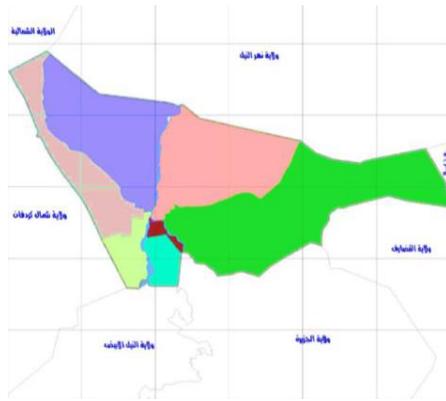
ثانياً إلتزامات الثاني :-	
-قيمة هذا التعاقد مبلغ (.....) دينار سوداني تدفع كمايلي :	
ت-مبلغ (.....) دينار يتم تسديده قبل التوقيع على هذا العقد	
ث-يسدد الباقي على أقساط شهرية (.....) دينار تدفع أول كل شهر إعتباراً من	
1 / / 200 م.	
-عدم بيع المنزل أو رهنه أو إجراء أي تصرف آخر ناقل أو مقيد للملكية الا بعد مضي 12 عاماً.	
-يستثنى ماورد في الفقرة 2/ثانياً أعلاه الهبة للأصول أو الفروع أو الأزواج	
-أن يستخدم المنزل ويقيم فيه إقامة دائمة من لحظة تخصيصه	
ملاحظات	* توجد ثغرة في هذه الفقرة

٢.٦ الدراسة الميدانية ودراسة الحالة منطقة الثورة الحارة (٧٢)

أولاً: خلفية منطقة الدراسة:

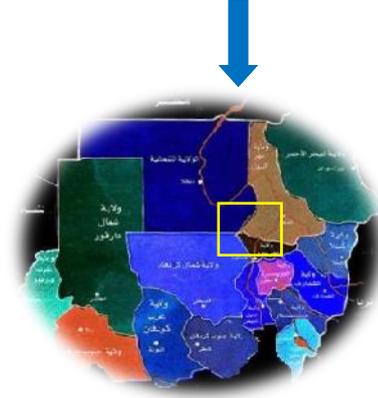
١.٢.٦ الموقع والمجاورات :-

تقع منطقة الدراسة في مدينة أم درمان مخطط الإسكان ال ٧٢ من الجهة الشمالية تقع مخططات إسكانية أخرى من ال ٧٣ و ٧٥ ومن الجهة الجنوبية الثورة ال ٥٥ و ٥٤ ومن الجهة الشرقية الإسكان ال ٧١ و الحنانة و بعض المناطق العسكرية ومن الجهة الغربية بعض المخططات الإسكانية الأخرى .



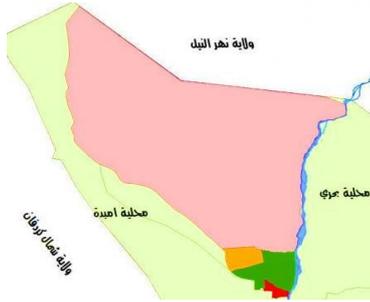
خارطة رقم (٤) ولاية الخرطوم

المصدر : ناصفة للاستشارات الهندسية (بتصرف)



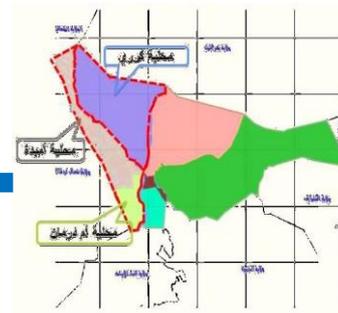
خارطة رقم (٣) جمهورية السودان

المصدر : ناصفة للاستشارات الهندسية (بتصرف)



خارطة رقم (٦) الوحدات الإدارية لمحلية كرري

المصدر : ناصفة للاستشارات الهندسية (بتصرف)



خارطة رقم (٥) محليات ولاية الخرطوم

المصدر : ناصفة للاستشارات الهندسية (بتصرف)





خارطة رقم (٧) موقع منطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢) بمحلية كرري
المصدر: وزارة البنية التحتية - هيئة الطرق والجسور - ولاية الخرطوم (بتصرف)

٢.٢.٦ أسباب اختيار المنطقة كحالة للدراسة :

١. من خلال جمع البيانات في الفصل السابع تبين ان مواقع السكن الشعبي بام درمان تشكل نسبة ٧٤.٩% من جملة المناطق المنفذة بواسطة صندوق الإسكان والتعمير لذلك توجب دراسة منطقة بام درمان لتمثل هذا الكم من المواقع.
٢. المنطقة من المناطق التي تحتوى على ثلاث أنواع من المساكن سكن شعبي و اقتصادي و مطور.
٣. المنطقة من المناطق القديمة التي نفذها صندوق الإسكان والتعمير - ولاية الخرطوم بام درمان حيث أنشئت في العام ٢٠٠٤م
٤. المنطقة مأهولة بالسكان.

٣.٢.٦ نشأة المنطقة:

كانت المنطقة قديما عبارة عن منطقة عشوائية تسمى الجخيس عبارة عن سكن لمنازل من مواد بدائية. بدأ العمل في المنطقة في الالفينات وتم إصدار قرار الإزالة . وتم تعويضهم في مخطط الفتح في شمال أم درمان ، المنطقة تصنف ضمن مناطق الدرجة الثالثة. وهى أول مشروع تم تنفيذه بواسطة التعاقد مع المقاولين بعد إلغاء التنفيذ بواسطة العمالة المباشرة .



صورة رقم (١٨) منطقة الدراسة في العام (٢٠٠٨)
Source: Map data@2018@google imagery@2008



صورة رقم (١٧) منطقة الدراسة في العام (٢٠٠٤)
Source: Map data@2018@google imagery@2004

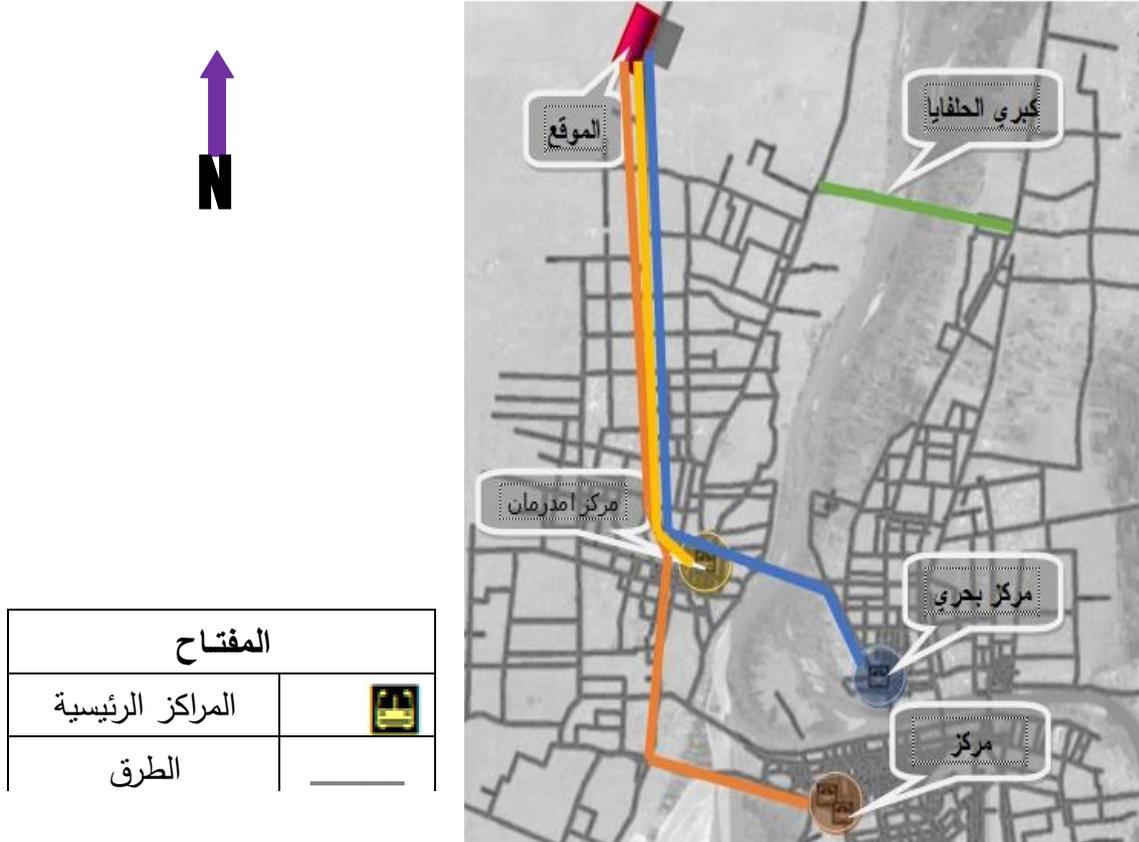


صورة رقم (٢٠) منطقة الدراسة في العام (٢٠١٨)
Source: Map data@2018@google imagery@2018



صورة رقم (١٩) منطقة الدراسة في العام (٢٠١٢)
Source: Map data@2018@google imagery@2012

٤.٢.٦ الموصولية لمنطقة الدراسة:



خارطة رقم (٨) الموصولية من المراكز الثلاث الرئيسية بالخرطوم لمنطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢)

المصدر : وزارة التخطيط والبنى التحتية -هيئة الطرق والجسور -ولاية الخرطوم (بتصرف)

كيري الحلفايا	-----	مركز أم درمان (الشهداء)	1
الشارع الذي يربط الثورة الحارة (71) بمركز أم درمان .	-----	= 12 كلم	
الشارع الذي يربط الثورة الحارة (71) بمركز الخرطوم .	-----	مركز الخرطوم (الموقف الجديد)	2
الشارع الذي يربط الثورة الحارة (71) بمركز الخرطوم بحري	-----	= 21 كلم	
	-----	مركز بحري (المحطة الوسطى)	3
	-----	= 17.5 كلم	

الخلاصه:

نلاحظ بعد المنطقة من مراكز المدن الثلاث مما يزيد تكلفة الترحيل والمواصلات .

٥.٢.٦ مجاورات منطقة الدراسة:

١. الثورة الحارة (٧٤): مخطط إسكاني
٢. الثورة الحارة (٧٥) : سكن شعبي يتبع لصندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم.
٣. الثورة الحارة (٧١) : سكن شعبي يتبع لصندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم.
٤. الثورة الحارة (٤٨) : سكن شعبي يتبع لصندوق الإسكان و التعمير ولاية الخرطوم.
٥. الثورة الحارة (٧٦) : مخطط سكني جديد يتبع لصندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم
يحتوى على (سكن استثماري و فنوي -مشروع مدينة الشهيد عبد الوهاب عثمان).



خارطة رقم (٩) مجاورات منطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢)

الخلاصة:

منطقة الدراسة تحتل موقعا متميزا لقربها من الشارع الرئيسي الشنقيطي والطريق الدائري

صور لمجاورات منطقة الدراسة:



صورة رقم (٢٢) الثورة الحارة ٧٥



صورة رقم (٢١) الثورة الحارة ٧٦



الثورة الحارة 72



صورة رقم (٢٣)

المصدر : وزارة التخطيط والبنى التحتية - الإدارة العامة للمساحة - ولاية الخرطوم (بتصرف)

٦.٢.٦ الحدود والمساحة :

تبلغ مساحة منطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢) ١٠٠ هكتار^(١)

- يحدها من الناحية الشمالية الطريق الدائري عرض ١٠٠ متر ومن الناحية الجنوبية امتداد شارع كبري الحلفايا ٤٠ متر ومن الثانية الشرقية شارع الشنقيطي ٦٠ متر . ونلاحظ ان الشوارع تحدها من جميع الاتجاهات وتفصل بينها وبين المناطق المجاورة .

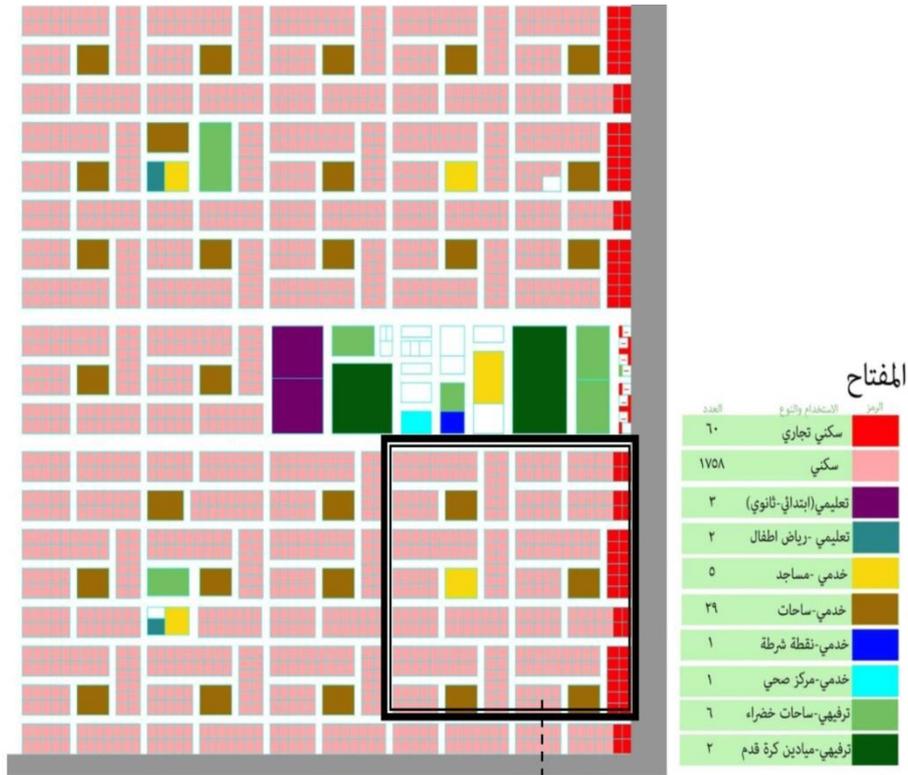


منطقة الدراسة (سكنية)

خارطة رقم (١٠) إبعاد موقع الثورة الحارة (٧٢)

Source: Map data@2018@google imagery@2018

(١) الزيارة الميدانية لإدارة الأراضي، مساحة محلية كرري، أغسطس ٢٠١٨ م .

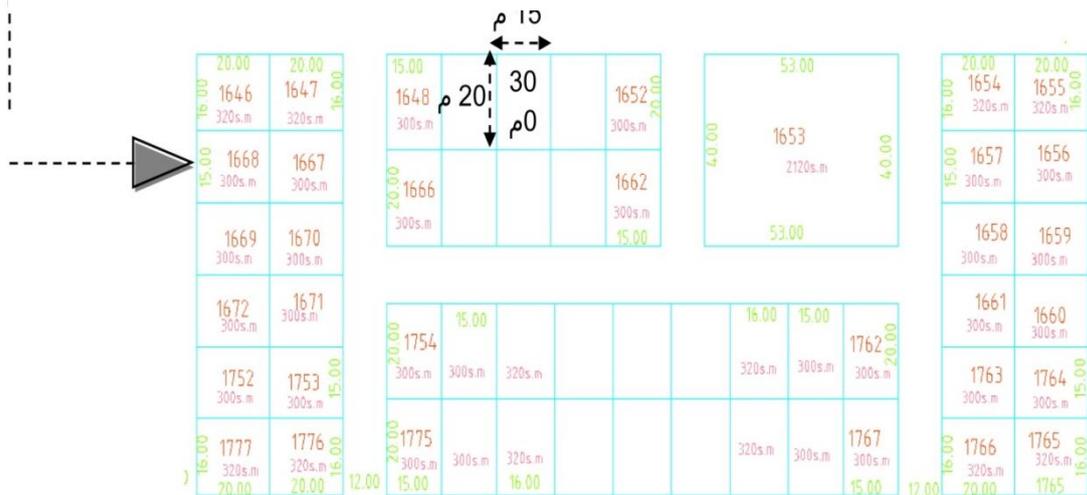


المصدر : صندوق الاسكان و التعمير و لاية الخرطوم ، قسم التصميم ، اغسطس 2018 + عمل الباحث

٧.٢.٦ مساحات القطع السكنية بمنطقة الدراسة :

تتراوح مساحات القطع السكنية بمنطقة الدراسة بين ٣٠٠ متر ٢ و ٣٢٠ متر ٢ .

المساحة ٣٢٠ متر ٢ هي للقطع التي تواجه الشرق أو الغرب



خارطة (١١) توضح توزيع استعمالات الأرض في الثورة الحارة (٧٢)

٨.٢.٦ قيمة المنازل بمنطقة الدراسة (٥٢)

يعتمد تحديد قيمة المنازل في المنطقة على ثلاثة عوامل:

- نوع السكن (سكن شعبي ، سكن اقتصادي ، سكن مطور) .
- موقع المنزل .
- مساحة المنزل .
- المساحة المبنية:

بما ان الأرضي بالمنطقة اغلبها سكنية ومساحتها تقريبا واحدة سعر المنازل الحالي يختلف على حسب الإضافات.



شكل رقم (١٢) يوضح التغيير في قيمة المنازل خلال الأعوام ٢٠١٨ - ٢٠٠١

المصدر: عمل الباحث بناء على معلومات مكتب عقارات الثورة الحارة (٧٢)

ملاحظة :

نلاحظ ارتفاع أسعار المنازل بالمنطقة لان المنطقة تعتبر من أفضل مناطق السكن الشعبي الموجودة بأم درمان حيث أنها اقرب إلى مركز أم درمان .

(٥٢) مكتب عقارات الثورة الحارة (٧٢)

(٥٣) تحويل الباحث بناء على أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ يناير ٢٠١٨م سعر الصرف ٢٩.٢٨ جنييه

(٥٤) تحويل الباحث بناء على أسعار صرف بنك السودان المركزي في ١ مارس ٢٠٠٤م سعر الصرف ٢٥٩.٤٥ دينار.

ثانياً الدراسة الميدانية :

ان جمع المعلومات والبيانات من مصادرها ،لا يعتبر في حد ذاته تفسير المشكلة البحث ولكنه يعتبر بمثابة المادة الخام الأولية والتي يجب ان تخضع لعمليات منطقيه تتم وعقليه مختلفة بدءا من تصنيفها وتبويبها وتفسيرها من خلال استنتاجات منطقيه تتم من خلال الكشف عن العلاقة فيما بينها ،وتقديم تحليلات موضوعيه .وتكمن أهميه الدراسة في قدره الباحث على التحكم في عمليات التفسير والتحليل والربط بين ما هو نظري وما هو ميداني واستخدام الأدوات والأساليب المناسبة لذلك.

وهذا الجزء يشتمل على الدراسة الميدانية ودراسة الحالة من خلال الاستبيان الذي تم توزيعه على سكان منطقته الدراسة والمقابلات والملاحظات والتصوير الفوتوغرافي بمنطقه الدراسة من اجل الحصول على النتائج التي تعطي واقعيه المشكلة. كانت الدراسة الميدانية بمنطقه الثورة الحارة (٧٢) في شهر أغسطس واستمرت لمدة شهر واحد.

٩.٢.٦ استمارة جمع المعلومات :

تم تصميم الاستمارة لتناسب مجتمع الدراسة وتم طرح أسئلة البحث عن طريق المقابلة المقننة وهي أسئلة محددة ودقيقه تطرح بصوره مباشره على المبحوثين وتسجل الإجابات لحظيا لتفادي الفهم الخاطئ للأسئلة ،حاولت الباحثة أثناء عمليه ملء الاستمارة لجمع المزيد من المعلومات. قامت الباحثة باختبار استمارة جمع المعلومات في الزيارة الاستطلاعية في بعض أجزاء المنطقة ومن خلال تم حذف أسئلة وتمت إعادة صياغة أسئلة أخرى وشملت أربعة عينات ومن بعد الدراسة الاستطلاعية تم بناء الأسئلة لتناسب مجتمع الدراسة ولتناسب الغرض من الدراسة وخلصت الاستمارة إلى (٣٣ سؤال) موزعة على ثلاثة محاور رئيسية :

المحور الأول: البيانات الأولية : ويحتوي هذا المحور على (١٣ سؤالا) موزعة على ثلاث أقسام رئيسية كالآتي:

١. **بيانات الأسرة:** يحتوى هذا القسم على سبعة أسئلة و يتعلق بالخصائص العامة للمبحوثين عدد أفراد الأسرة ، نوع الأسرة ، الموطن الأصلي لرب الأسرة ، مهنة رب الأسرة ، مكان عمل رب الأسرة ، الدخل الشهري.

٢. **بيانات المنزل السابق:** ويحوى هذا القسم البيانات الخاصة بمكان السكن السابق و نوعية المنزل السابق و الملكية.

٣. **بيانات المنزل الحالي :** ويحوى هذا القسم البيانات الخاصة بالمنزل الحالي تشمل ارتفاع المنزل وسبب الانتقال للسكن الحالي و الأفضلية بين السكن السابق و الحالي وسبب المفاضلة.

المحور الثاني : الطلب على الإسكان و الإجراءات: ويحتوى هذا المحور على (سبعة أسئلة) تتعلق بإجراءات الحصول على السكن الشعبي نوع السكن الشعبي و تاريخ التقديم للسكن الشعبي و تاريخ استلام المنزل وتاريخ السكن و الصعوبات خلال المراحل الثلاث و الهدف من التقديم للسكن الشعبي.

المحور الثالث : الإسكان و الملاءمة الاقتصادية و التصميمية: ويحتوى هذا المحور على (٣ أسئلة) موزعة على أربعة أقسام كالآتي:

٤. **ملاءمة تصميم الوحدة لحجم الأسرة :** و يتعلق بمدى ملاءمة التصميم لحجم الأسرة و المساحة المناسبة لاحتياج الأسرة ، الإضافات و التحويلات على تصميم الوحدات السكنية.

٥. **ملاءمة تكلفة الوحدة للدخل الشهري :** ويتعلق بمدى ملاءمة تكلفة الوحدة للدخل الشهري للأسرة ، المشاكل أثناء فترة سداد الإقساط ، وحلول الأسرة لتلك المشاكل ، وتناسب مظهر المنزل مع الدخل الشهري ، وتناسب مظهر المنزل ووظيفة المنزل مع زيادة الدخل.

٦. **المشاركة:** و تتضمن الاستشارة أو المشاركة أثناء فترات التصميم و التخطيط و التنفيذ و الإشراف.

٧. **ملاحظات:** وتخص رأى بأهم المشاكل بالمنطقة و اتجاهات عينة البحث فى الحلول المقترحة للعينة.

١٠.٢.٦ اختيار عينة الدراسة:

دراسة المجتمعات الإحصائية تعتمد أساساً على اخذ كل مفردات المجتمع للتعرف على خصائص ومعالم هذا المجتمع وبصفة عامة فإن معالم إي مجتمع (وهى مقادير ثابتة للمجتمع الواحد ولكنها تتغير من مجتمع إلى آخر) هي التي تعطى لهذا المجتمع صفاته دون غيره و نظرا لوجود صعوبات كثيرة تحول دون دراسة جميع مفردات المجتمع بواسطة أسلوب الحصر

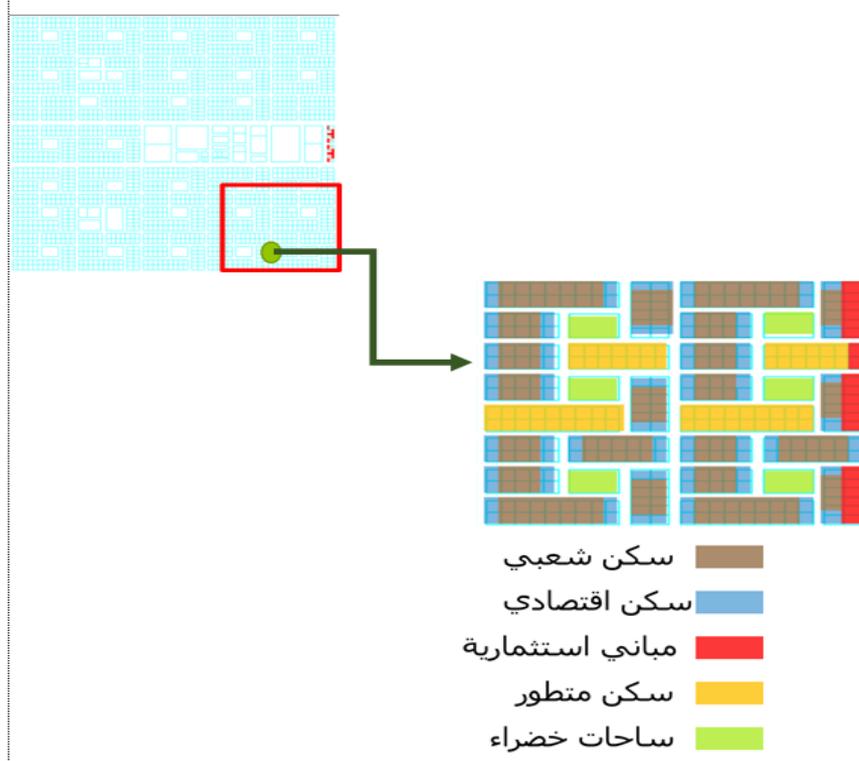
الشامل ، قد قامت الباحثة باستخدام طريقة العينة العشوائية الطبقية (Stratified Random Sample).

حجم العينة:

رأت الباحثة ان اكبر عينة يمكن ان تمثل مجتمع الدراسة خلال المدة الزمنية القصيرة المحددة لإكمال هذه الدراسة هي نسبة (٥%) من إجمالي عدد المساكن ويبلغ عدد السكان بالمنطقة (٨٧٩٠) نسمة تقريبا. بمعدل خمسة أفراد في المنزل الواحد.

جملة عدد القطع المنفذة ١٧٥٨ قطعة سكنية.

حجم العينة = حجم المجتمع الأصلي * ١٠٠/٥ = ١٧٥٨ * ١٠٠/٥ ≈ ٨٨ عينة



أولا تحليل البيانات الأولية :

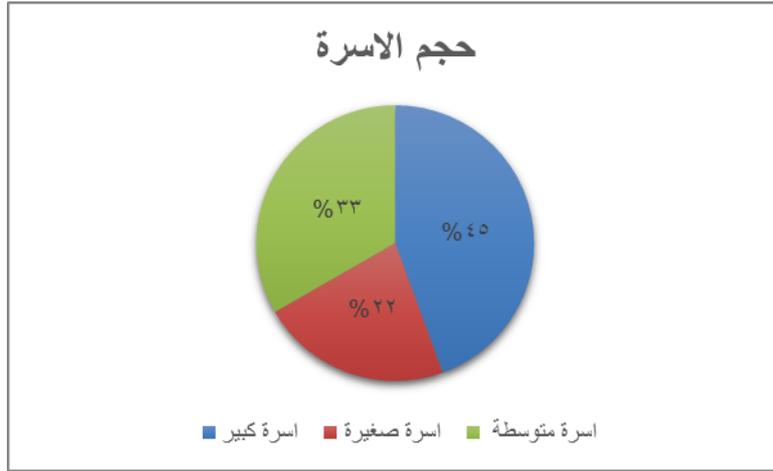
سنتناول في هذا المحور مجمل الخصائص العامة التي تميز مجتمع الدراسة اي البيانات المتحصل عليها من إجابات المبحوثين حول المتغيرات الآتية : (حجم الأسرة ، عدد العاملين وغير العاملين ، نوع الأسرة ، مهنة رب الأسرة ، مكان عمل رب الأسرة ، الدخل الشهري لرب الأسرة).

حجم الأسرة:

الهدف من التحليل:

لحجم الأسرة دورها في تحديد متطلبات و احتياجات الأسرة السكنية وسيتم مناقشة حجم الأسرة و علاقته ببعض النقاط الهامة التي تؤثر في تحديد نوع السكن المناسب فيما بعد.
التحليل:

تم تقسيم الأسر إلى صغيرة و متوسطة و كبيرة بناء على التقسيم الصادر من الجهاز المركزي للإحصاء في التعداد الخامس و الأخير حيث تم تحديد الأسرة المتوسطة من (٥-٦) أفراد و ادني من ذلك تعتبر أسرة صغيرة و اعلي من ذلك تعتبر أسرة كبيرة ، يبين الشكل (٤.٦) ان (٤٥%) من جملة الأسر بالمنطقة هي الأسر الكبيرة تليها الأسر الصغيرة (٣٣%) و من ثم الأسر المتوسطة (٢٢%).



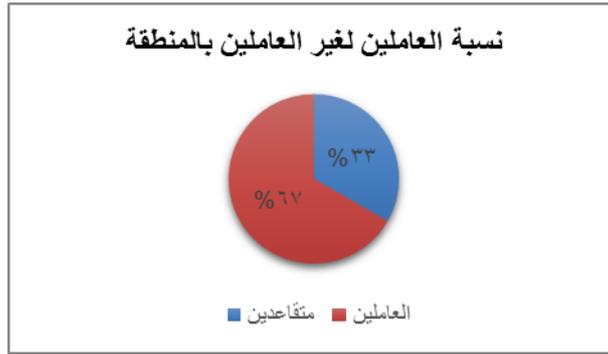
شكل رقم (١٣) حجم الأسرة

المصدر الباحث بناء على نتائج الزيارة الميدانية ، أغسطس ٢٠١٨

العمل و نوع العمل:

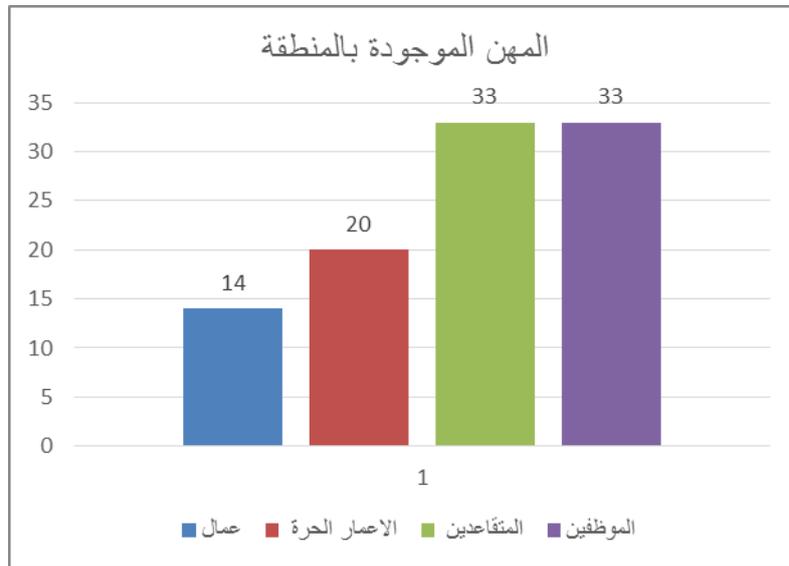
الهدف من التحليل:

ان معرفة الحالة المهنية لأفراد مجتمع الدراسة تساعد في معرفة مستوى الحالة الاقتصادية و المعيشية للأسرة ككل ، و بالتالي معرفة مقدرتهم على تحمل أعباء السكن و تكاليفه ، خصوصا و ان جميع أنواع السكن تتطلب توفر شروط مادية معينة.



شكل رقم (١٤) المهنة

المصدر الباحث بناء على نتائج الزيارة الميدانية ، أغسطس ٢٠١٨



شكل رقم (١٥) المهن الموجودة بالمنطقة

المصدر الباحث بناء على نتائج الزيارة الميدانية ، أغسطس ٢٠١٨

التحليل:

بتحليل نتائج الأشكال (١٤) و(١٥) تبين ان نسبة العاملين بالمنطقة تقدر ب (٦٧%)، وهذا يبين انخفاض نسبة العمالة ويتبين جليا بالتنوع و الاختلاف في الوظائف و المهن الخاصة بالمبشرين وهذا يفسر الفروقات الاقتصادية الموجودة في مجتمع الدراسة فكان هنالك العديد من الوظائف نذكر منها (مدير بنك ، ضابط ، مصور تلفزيوني ، محاسب ، عامل أداري ، عامل يومية ،جنائيني ،أمام مسجد....الخ) و هذا يبين اختلاف شرائح الدخل لكل منهم فمنهم ذوي الدخل المتوسط و العالي و منهم ذوي الدخل المحدود و الفقراء. وتبين أن هنالك نسبة كبيرة (٣٣%) منهم (متقاعدين) و هم من أرباب المعاشات الذين كانوا يعملون بمختلف القطاعات العامة الحكومية . من الملاحظ من خلال النتائج السابقة انه لا يوجد أفراد غير عاملين .

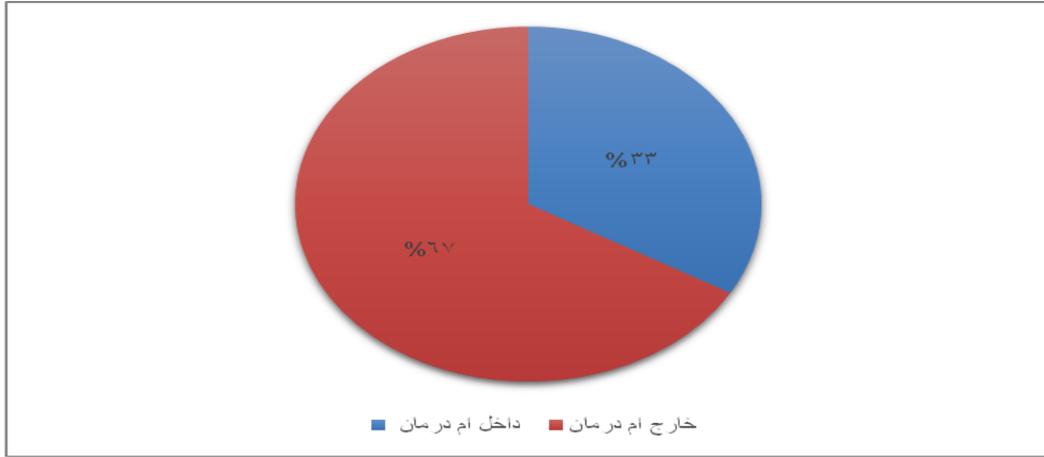
النتائج :

- على حسب الحالة المهنية تبين ان هنالك فئات غير مستهدفة ببرامج السكن الشعبي من ذوي الدخل المتوسط و العالي .
- لا يوجد أفراد غير عاملين لأن العمل من الشروط الرئيسة للحصول على السكن الشعبي.

مكان العمل:

الهدف من التحليل:

ان قرب المنطقة من أماكن العمل يساعد في خفض كلفة الترحيل مما يقلل من أعباء الأسر خصوصا وأنها اسر ضعيفة اقتصاديا.



الشكل رقم (١٦) تصنيف السكان حسب العمل

المصدر الباحث بناء على نتائج الزيارة الميدانية ، أغسطس ٢٠١٨

التحليل:

يبين الشكل رقم (١٦) ان نسبة (٦٧%) من أرباب الأسر بالمنطقة يعملون داخل محلية أم درمان ونسبة (٣٣%) منهم يعملون خارج محلية أم درمان.

النتائج:

ثلث السكان تقريبا يعملون خارج محلية أم درمان مما يعني ان هناك رحلات يومية من وإلى المنطقة مما يزيد تكلفة الترحيل و المواصلات على السكان خصوصا ان المنطقة تبعد من مركز الخرطوم ٢٠ كلم ، و بالتالي زيادة أعباء جديدة على الأسر.

الدخل الشهري:

الهدف من التحليل:

ان معرفة الدخل لأفراد مجتمع الدراسة يساعد أيضا في معرفة مستوى الحالة الاقتصادية و المعيشية للأسرة ككل و بالتالي معرفة مقدرتهم على تحمل أعباء السكن و تكاليفه ،خصوصا وان كلا النوعين من السكن (داخل الخطة و خارج الخطة) يتطلب توفر شروط مادية معينة وإذا نظرنا لأبعد من ذلك فانه يفيدنا إذا يحدد لنا فئات ، وسيتم مناقشة موضوع دخل الأسرة.

التحليل:

تم تقسيم الدخل علي شرائح الدخل التي تم شرحها مسبقا ،ولكن ولأن الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو الشريحتين الأدنى (تم دمج نتائج الشريحتين الأعلى دخلا لعدم أهميتهم في الدراسة) والتركيز على تفصيل الشريحتين الأدنى ،حيث تم دخل الفقراء المتقاعدين بأقل من ١٩ دولار/شهر ويمثلون ١١% من السكان بالمنطقة ،أما الشريحة الأخرى وهم ذوي الدخل المحدود فمنهم ذوي الدخل المحدود الأدنى ويتراوح دخلهم بين ١٩ و٧٠ دولار ويمثلون نسبة ٢٩% من السكان بالمنطقة ،وذوي الدخل المحدود الأعلى ويمثلون نسبة ٤١% من السكان بالمنطقة ،اما الشريحتين ذوي الدخل العالي والمتوسط فيمثلون نسبة ١٩% من جملة السكان .



الشكل رقم (١٧)

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨ وتحويلها بناءً على أسعار صرف بنك السودان المركزي في ٢٠١٨.

النتائج :

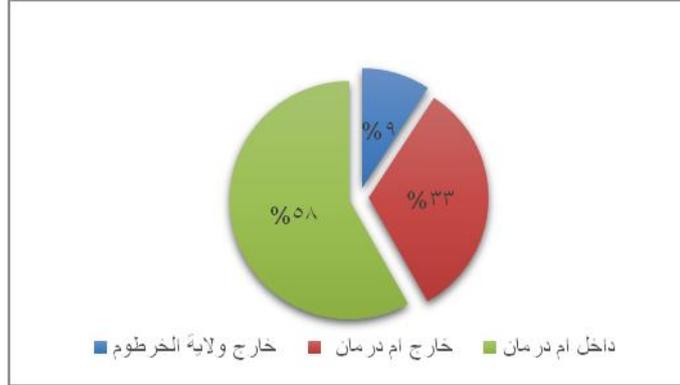
ظهر شرائح من ذوي الدخل العالي والمتوسط غير المستهدفة ببرامج السكن الشعبي وتشكل نسبة ١٩% من السكان بمنطقة الدراسة .

الشرائح الضعيفة تشكل نسبة ٤٠% من السكان بمنطقة الدراسة .

بيانات المنزل السابق :

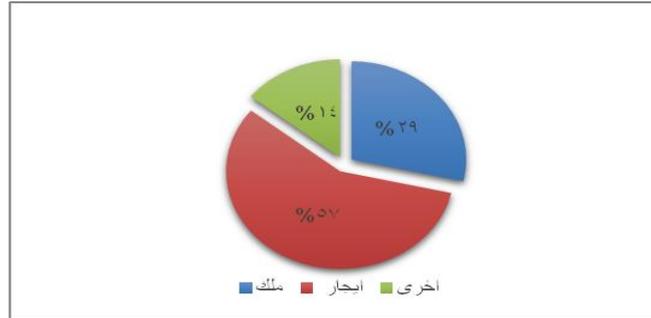
الهدف من التحليل:

إن معرفة نوع ومكان وملكية السكن السابق يفيدنا في معرفة سبب تخلي أفراد العينة عن السكن السابق وانتقالهم إلى السكن الجديد، كما يحدد لنا أهم طموحاتهم وآمالهم التي يرجون تحقيقها.



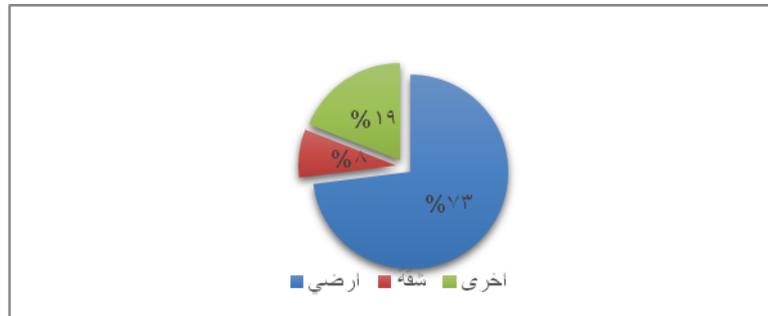
الشكل رقم (١٨) تصنيف السكان حسب مكان السكن السابق

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.



الشكل رقم (١٩) تصنيف السكان حسب ملكية المنزل السابق

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.



المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

الشكل رقم (٢٠) نمط المنزل السابق

التحليل :

يبين الشكل رقم (١٨) مكان السكن السابق للأسر ،حيث أن (٥٨%) من الأسر كان سكنهم السابق داخل مدينة أم درمان أو في المناطق القريبة منها مثل : (منطقة أمبدة والثورات) و(٣٣%) منهم كانوا يسكنون خارج مدينة أم درمان وداخل ولاية الخرطوم ،كما ان (٩%) من الأسر كان سكنهم السابق خارج ولاية الخرطوم حيث انهم قدموا للمنطقة من ولايات السودان المختلفة بحثا الخدمات وتعليم الأبناء .

أما الشكل رقم (١٩) فيبين ملكية المنزل السابق للأسر ،حيث أن(٥٧%) من الأسر كانوا مستأجرين بمناطق قريبة من المنطقة ولكن لظروف العمل قدموا للمنطقة لقلّة الإيجارات فيها و(٢٩%) من الأسر كانوا يسكنون مع عائلاتهم وهروبا من المشاكل أرادوا الاستقلال والاعتماد على أنفسهم ،و(١٤%) من الأسر كان يمتلكون منازلهم السابقة ولكن لكي يبقوا بالقرب من أقاربهم قاموا ببيع مساكنهم السابقة وشراء المنازل في المنطقة .

والشكل رقم (٢٠) يبين نمط السكن السابق حيث أن (٧٣%) من الاسر كانوا يسكنون في مساكن أرضية سواء مع عائلاتهم ولوحدهم و(١٩%) كانوا يسكنون في منازل متعددة الطوابق و(٨%) كانوا يسكنون في شقق.

النتائج:

ان أغلبية أفراد مجتمع البحث كانوا مستأجرين ،ويعيشون في سكن ضيق لا يسع عدد افراد عائلتهم ،خصوصا هؤلاء الذين كانوا يتقاسمون السكن مع العائلة ،لهذا لجأ معظمهم للحصول على سكن مستقل .

كما ان أغلبية أفراد العينة أن السبب المباشر لتخليهم عن السكن السابق هو ان معظمهم كانوا يسكنون مع العائلة ، وهروبا من المشاكل ارادوا الاستقلال والاعتماد على أنفسهم رغم الإمكانيات البسيطة (لتحقيق أسرة متكاملة ومستقرة فطموحهم الوحيد العيش بحرية وفي أفضل الظروف).

ثانيا :تحليل الطلب على الإسكان (الإجراءات):

تاريخ التقديم للسكن الشعبي وتاريخ تسليم الوحدات:

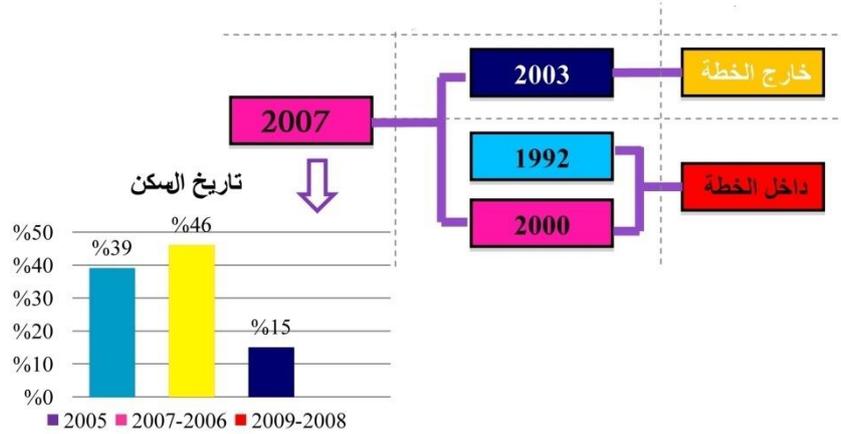
التحليل : يبين الشكل (١٢.٥) مايلي:

أ-الذين يتعاملون بنظام خارج الخطة ،وهم من ذوي الدخل المحدود الاعلي ،قاموا بالتقديم في العام ٢٠٠٣ وتم تسليمهم المنازل في العام ٢٠٠٥ اي بعد عامين فقط وهي فترة مقبولة.
ب.الذين يتعاملون بنظام داخل الخطة وهم ذوي الدخل المحدود الأدنى ،قاموا بالتقديم في العام ٢٠٠٠ وتم تسليمهم في العام ٢٠٠٧ إي بعد ٧ أعوام وبالتالي فان الفارق الزمني يبين زمن التقديم وتاريخ الاستلام كبير جدا (٧سنوات) لهذه الفئة والتي تعتبر أكثر حوجة للسكن بينما نلاحظ انعدام ذلك في النوع الأول من الإسكان .

بعض من السكان الذين يتعاملون بنظام داخل الخطة تعسروا في تسليم المقدمات وتم تحويلهم إلي الدفعة الثانية ،بالتالي أصبح الفارق الزمني ١٣ عام بين زمن التقديم والتسليم.

تاريخ السكن :

يبين الشكل (٢١) ان معظم سكان منطقته الدراسة قدموا للمنطقة خلال العام ٢٠٠٦-٢٠٠٧ ويعززون ذلك إلى عدم توفر الخدمات بالمنطقة آنذاك وعدم أجيده السكنية .



شكل رقم (٢١)الفارق الزمني بين تاريخ التقديم وتاريخ الاستلام وتاريخ السكن

النتائج :

- لا يوجد تيسير من حيث الزمن على ادني حد من ذوي الدخل المحدود باعتبارها الأولى بالرعاية نظرا لحوجتها.

- الفارق الزمني الكبير بين زمن التقديم والاستلام من الامكان ان يغير خصائص الأسرة .
١٧.٢.٥ ملكية ونوع السكن الشعبي :

من خلال تحليل الشكل (٢١) تبين ان هنالك ثلاثة تصنيفات للسكان لحسب ملكية المنازل كالأتي:-

١-ساكن المالك: ويمثل نسبة ٥٤% من جملة سكان المنطقة ويشمل ثلاثة أنواع من الملكية
١-مالك مستحق : وهو الذي قام بشراء المنزل من صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم
ويمثل نسبة ٤٠% من جملة السكان المالكين منازلهم ، وهم نوعان :

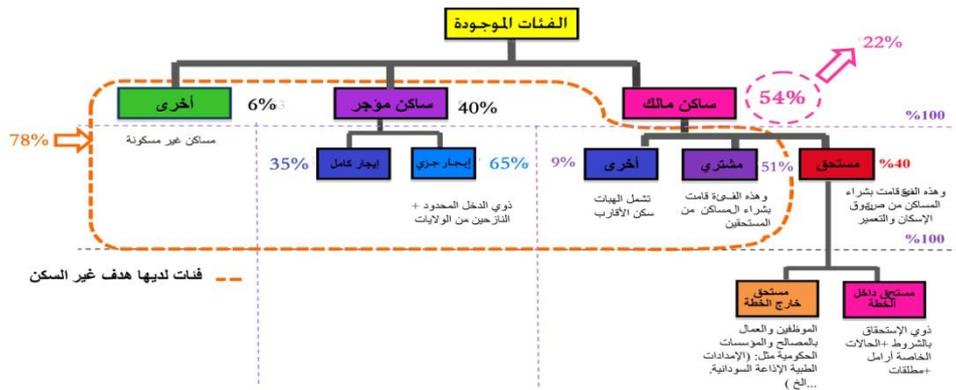
١- مستحق (داخل الخطة) وهم الذين استحقوا المنازل من الصندوق بنظام داخل الخطة
ب-مستحق (خارج الخطة) وهم الذين استحقوا المنازل من الصندوق بنظام خارج الخطة .
ب-مالك مشتري: وهو الذي قام بشراء المساكن من المستحقين ويشكل نسبة ٥١% من جملة المالكين .

ج-أخرى: تشمل الأفراد الذين تملكوا المنزل عن طريق الهبة أو السكن المؤقت (سكن الأقارب)

٢-ساكن المؤجر : وهو الذي قام بتأجير المنزل من المالك ويمثل (٤٠%) -وهناك نوعان للإيجار :

١- إيجار كامل: وهو الذي قام بتأجير كامل للمنزل ويشكل نسبة (٣٥%) من جملة المؤجرين.
ب -إيجار جزئي: وهو الذي قام بتأجير جزء من المنزل ويشكل نسبة (٦٥%) من جملة المؤجرين

٣-أخرى :وتشمل المساكن الغير مسكونة وتشكل نسبة (٦%).



شكل رقم (٢٢) تصنيف السكان حسب الملكية للمنازل وعدد السكان المستفيدين من برامج السكن

النتائج:

من الشكل السابق تبين ان ٧٨% من الذين استحقوا المنازل ،وهم من ذوي الدخل المحدود ،قاموا بالتصرف في منازلهم بالبيع أو الإيجار ،مما يعني ان هدفهم من امتلاك المنزل كان لغير السكن.

الاستنتاج :

- مشروع السكن الشعبي في المنطقة استهدف ٢٢% من السكان الموجودين بالمنطقة .

ثالثا:الإسكان الملاءمه الاقتصادية والتخطيطية والتصميمية :

الهدف من التحليل :

لحجم الأسرة دور هام في تحديد متطلبات واحتياجات الأسرة السكنية وفيما يلي سيتم مناقشه موضوع حجم الأسرة وعلاقته ببعض النقاط الهامة التي تؤثر في تحديد نوع المسكن المناسب.

المقارنه بين حجم الأسرة ومساحه المنزل :

التحليل :

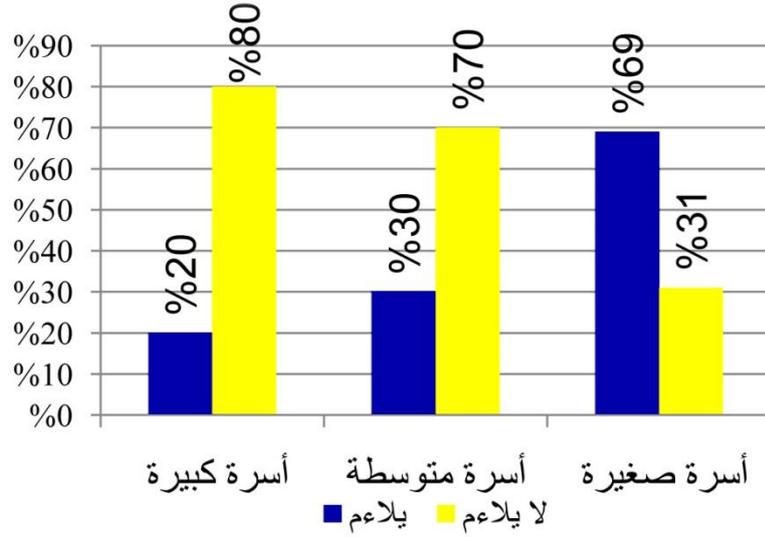
سبق وتم ذكر ان المنطقة تعتبر من مناطق الدرجة الثالثة حيث تتراوح المساحات فيها بين ٣٠٠-٣٢٠م^٢.

من تحليل الجدول رقم (١٠.٦) تبين ان (٦٠%) من الأسرة الكبيرة والمتوسطة والصغيرة في منطقه الدراسة لا تتناسب مساحه المنزل مع حجم ونمو أسرهم إذ يعتبرونها صغيره . كما وان معظم السكان أجاب ان المساحة المناسبة لهم هي ٢٤٠٠م^٢. (٤٠%) أجابوا ان المساحة مناسبة .

جدول رقم (٢٨) المقارنة بين حجم الأسرة ومساحة المنزل

أسرة صغيرة		أسرة متوسطة		أسرة كبيرة		حجم الأسرة
لايلائم	يلائم	لايلائم	يلائم	لايلائم	يلائم	ملاءمة مساحة
%31	%69	%70	%30	%80	%20	المنزل لحجم الأسرة

المصدر: الباحث بناء على نتائج الزيارة الميدانية ،اغسطس ٢٠١٨م.



شكل رقم (٢٣) المقارنة بين حجم الأسرة ومساحة المنزل

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

النتائج :

ان (٦٠%) من الأسر لآتناسب مساحه المنزل حجم ونمو أسرهم وهنا ظهر مساوى سياسيه التقسيم إلى درجات سكنيه بناء على الدخل وليس حجم الأسرة حيث ان أصحاب الدرجة الثالثة وهم من ذوي الدخول الضعيفة من خصائصهم كثره عدد الأطفال فمن الطبيعي أنهم يحتاجون إلى مساحه اكبر من غيرهم .

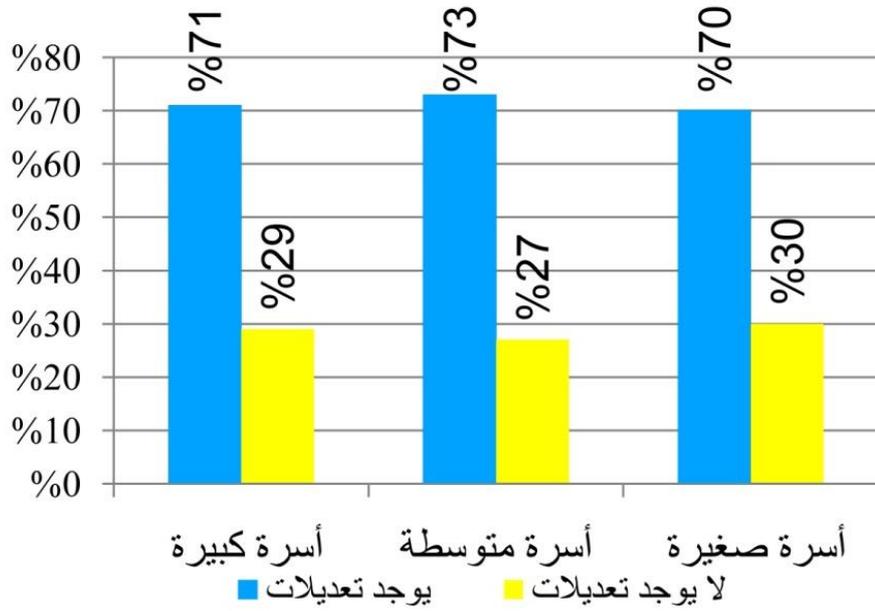
المقارنه بين حجم الأسرة وإجراء التعديلات والإضافات على تصميم المنزل :

التحليل :

يبين الجدول (٢٣) ان (٧١%) من الأسر الكبيره والمتوسطه والصغيره في منطقه الدراسة قد اجرو تعديلات على تصميم منازلهم وهذه التغيرات تتوافق مع متطلباتهم وحجم اسرهم وتفسيرهم لذلك هو قله المساحه المبنيه وتصميمات هذه المساكن لاتتوافق مع متطلبات الأسرة من حيث عدد الغرف مما يدفعهم للاستعمال المتعدد للغرف او البناء بمواد تقليديه

جدول رقم (٢٩) المقارنة بين حجم الأسرة وإجراء التعديلات و الإضافات

أسرة صغيرة		أسرة متوسطة		أسرة كبيرة		حجم الأسرة المقارنة بين حجم الأسرة وإجراء التعديلات والإضافات
لا يوجد	يوجد	لا يوجد	يوجد	لا يوجد	يوجد	
%30	%70	%27	%73	%29	%71	

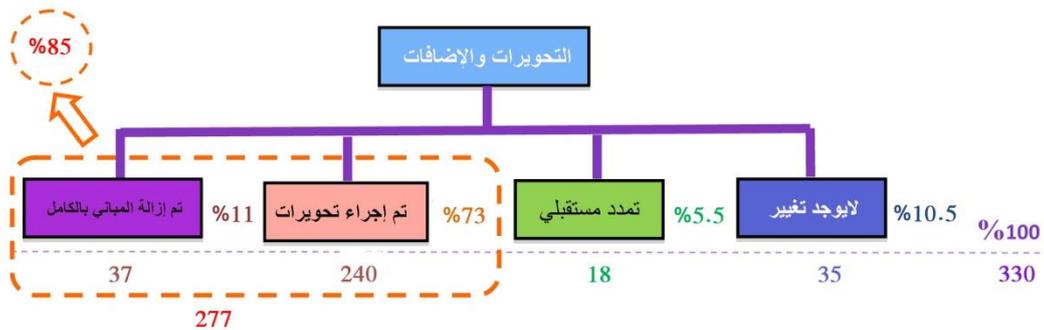


شكل رقم (٢٤) المقارنة بين حجم الأسرة وإجراء التعديلات و الإضافات

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

التعديلات والإضافات علي تصميم المنزل

لمعرفة حجم التحويلات والإضافات بالمساكن بصورة دقيقة أكثر قامت الباحثة بحساب عدد المنازل من خلال الخريطة التوضيحية بمنطقة الدراسة وكانت النتائج كالآتي :-



شكل رقم (٢٥) التحويلات والإضافات بمنطقة الدراسة الثورة الحارة (٧٢)



خارطة رقم (٢١) الإضافات والتغيرات في المساكن

Source: Map data@2018@Google imagery@2018

التحليل:

نلاحظ ان نسبة (٨٥%) من الأسر قاموا بإجراء تحويلات إضافات على تصميم الوحدات السكنية ، التحويلات والإضافات بالتصميم هي مؤشر جيد لنمو واستقرار الأسرة ،ولكن بعض الأسر لقلّة دخولهم قاموا بعمل إضافات من مواد بناء تقليدية كما هو مبين في الصور التالية .ونسبة (١١%) من الأسر قاموا بإزالة المنازل تماما خلال العام ٢٠١٨م وهذا دليل قاطع على عدم توافق التصميم لاحتياجات الأسر وقابلية نموها .



صورة رقم (٢٤) نموذج لبعض الإضافات التي قام بها السكان

المصدر : تصوير الباحث



صورة رقم (٢٥) نموذج لإزالة المباني بالكامل

المصدر : تصوير الباحث

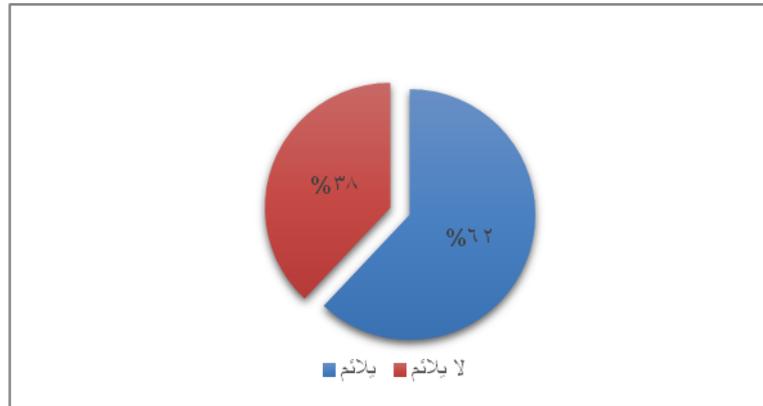
النتائج :

التصميم غير مرن ليستوعب متطلبات واحتياجات الأسرة وقابلية نموها ويظهر ذلك من خلال الازالات التي تمت بالمنازل .

بعض الإضافات التي تمت من قبل الأسر من مواد بناء تقليدية قد تؤدي بحياتها للخطر.

ملئمة تكلفة الوحدات للدخل الشهري :

التحليل: يبين الشكل (٢٦) ان (٦٢%) من الأسر لا تلائم تكلفة الوحدات لدخلهم الشهري ونسبة (٣٨%) من الأسر تلائم الوحدات لدخلهم الشهري.



شكل رقم (٢٦) ملائمة تكلفة الوحدات للدخل الشهري

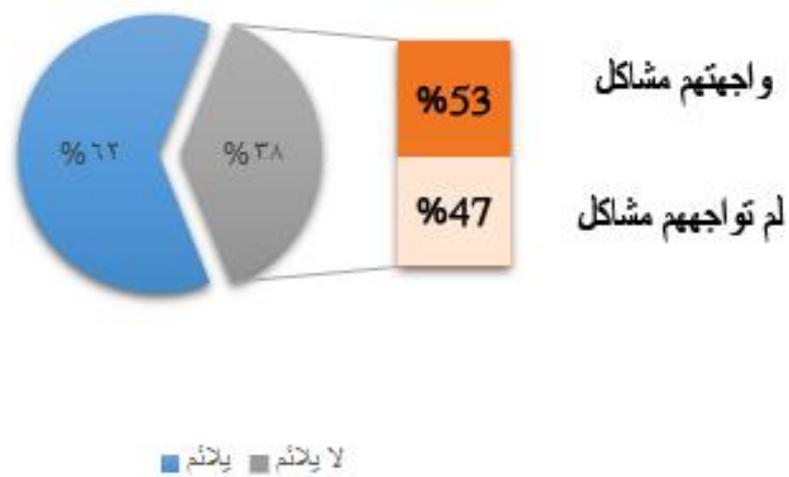
المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

النتائج:

سبق وتم ذكر ان المنطقة تم استلامها في العام ٢٠٠٤ بالرغم من ان تكلفة المساكن في تلك الفترة كانت تشكل ادني تكلفة للمساكن حيث كانت التكلفة الكلية للمنازل آنذاك (١٨,٠٠٠ ج.س) إي ما يعادل (\$٧,٠٠٠) إلا ان معظم الأسر لا تلائم تكلفة الوحدات لدخلهم الشهري وهؤلاء هم الشريحة المستهدفة .

الأسر الذين واجهتهم مشاكل مالية أثناء فترة سداد الأقساط :

يبين الشكل رقم (٢٧) ان (٥٣%) من الأسر الذين تلائم تكلفة الوحدات لدخلهم الشهري لم تواجههم مشاكل مالية أثناء فترة سداد المقدمات والأقساط و(٤٧%) من الأسر واجهتهم مشاكل أثناء فترة سداد المقدمات والأقساط وتم إعطاءهم إنذارات وقد فسروا سبب تعسرهم بأنهم ينفقون علي معيشتهم وتعليم أبناءهم .

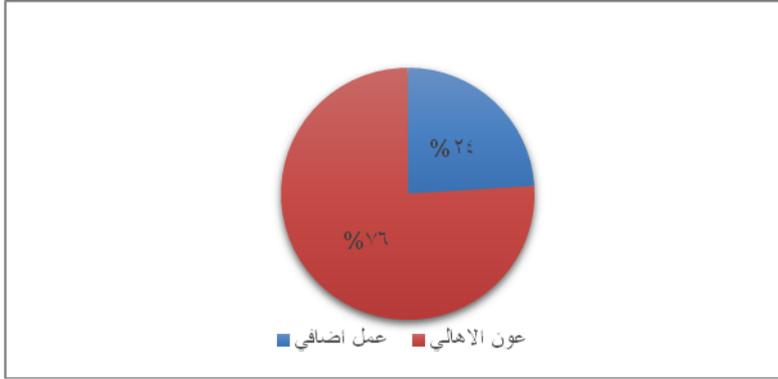


شكل رقم (٢٧) نسبة الذين واجهتهم مشاكل أثناء فترة سداد الأقساط

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

التصرف تجاه المشكلة المالية :

عند سؤال الأفراد عن حلولهم لمشكلة التعثرات المالية كانت إجابة (٧٦%) من الأسر انه تم تجاوز المشكلة بعون الأهل وتقليل تكاليف المعيشة التي هي في الواقع قل ما يكون وعمل (٢٤%) من الأسر عملا إضافيا.

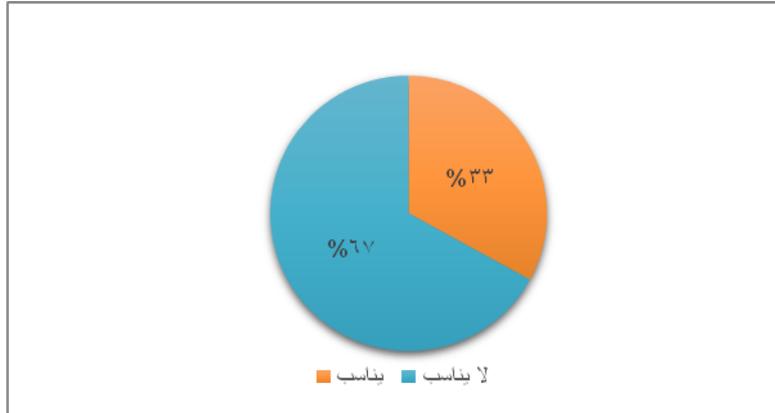


شكل رقم (٢٨) التصرف اتجاه المشكلة المالية

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

مناسبة مظهر المنزل للدخل ورفع مستوى المعيشة وظيفيا ومظهريا :

يبين الشكل (٢٨) ان (٦٧%) من الأسر لا يناسب مظهر وشكل المنزل لزيادة دخلهم ورفع مستوى معيشتهم من حيث الوظيفة والمظهر حيث يبرر ذلك التغيير الكبير في واجهات في واجهات المساكن و(٣%) يناسب مظهر وشكل المنزل لدخلهم حيث أنهم من ذوي الشرائح الضعيفة أجابوا أنهم يحتاجون منزل يابوهم فقط .
بعض الأسر لجأت عند زيادة دخلهم إلى إزالة المنازل القائمة لأنها لا تتناسب زيادة دخلهم .



شكل رقم (٢٩) مناسبة مظهر المنزل للدخل

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

الصور التالية توضح بعض التغييرات في شكل المنازل ويظهر التباين الكبير من حيث ارتفاعات المباني ومواد البناء التقليدية ومواد البناء عالية التكاليف.



صورة رقم (٢٦) بعض منازل ذوي الدخل المحدود

المصدر: تصوير الباحث



صورة رقم (٢٧) بعض منازل ذوي الدخل المتوسط والعالي

المصدر: تصوير الباحث

النتائج:

لا تلائم تكلفة الوحدات الدخل الشهري للأسر بمنطقة الدراسة ونجد ان (٥٣%) من الأسر واجهتهم مشاكل مالية وتعسروا أثناء فترة سداد الأقساط وتم إعطاءهم إنذارات. التصميم غير مرن ليستوعب زيادة الدخل ورفع مستوى المعيشة مظهرها ووظيفيا.

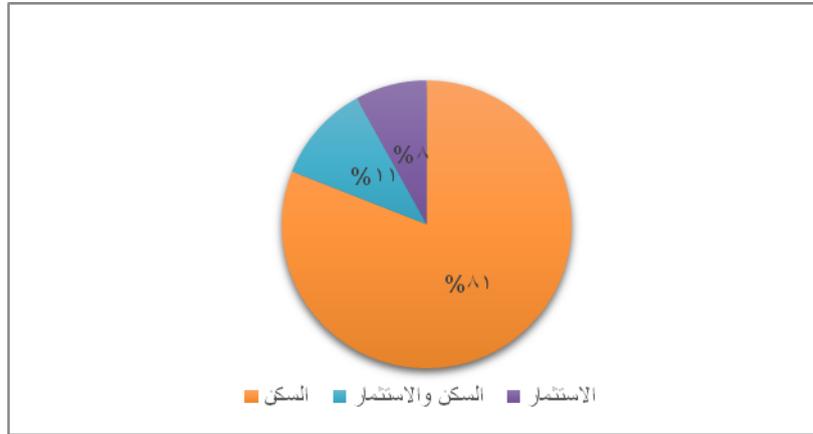
الهدف من شراء المسكن الشعبي :

الهدف من التحليل :

ان معرفه الهدف الذي تم لأجله شراء المنزل يساعد في تحديد ما إذا كان الفرد بحاجة للسكن فعلا أم لا.

التحليل:

يبين الشكل رقم (٣٠) ان (٨١%) من الأسر كان هدفهم الرئيس من شراء السكن الشعبي هو السكن و(١١%) من أفراد العينة كان هدفهم السكن والاستثمار معا إذ أنهم يسكنون في نصف المنزل ويقومون بتأجير النصف الآخر و(٨%) من أفراد العينة كان هدفهم الرئيس هو الاستثمار.



شكل رقم (٣٠) الهدف الأساسي من شراء المسكن الشعبي

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية، أغسطس ٢٠١٨م.

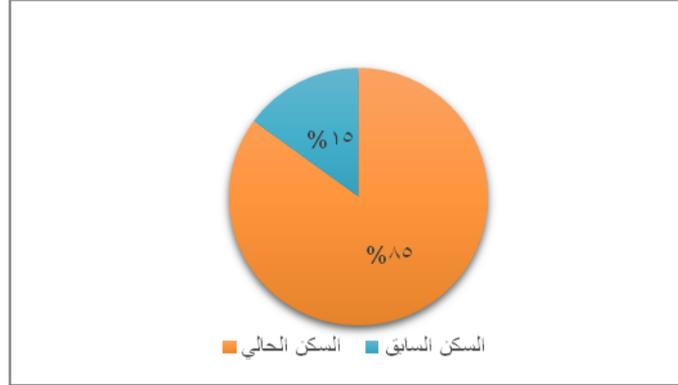
الرضا عن المسكن :

الهدف من التحليل :

لدرجة الرضا عن المسكن دور هام في تحديد أماكنه البقاء في المسكن أو البحث والانتقال للمسكن آخر ،والمقصود بالانتقال المؤجرين الذين يمثلون نسبة مقدره من عينه الدراسة تبلغ (٤٠%) من السكان .وفيما يلي المقارنة بين المسكن السابق والحالي من عده جوانب :

أ.أفضليه المسكن وملكيه العقار :

وجدت الباحثة ان معظم أفراد العينة يفضلون مسكنهم الحالي علي المسكن السابق بنسبه ٨٥% من أفراد العينة العشوائية بينما توجد نسبه ضئيلة من السكان ١٥%يفضلون مسكنهم السابق على المسكن الحالي .

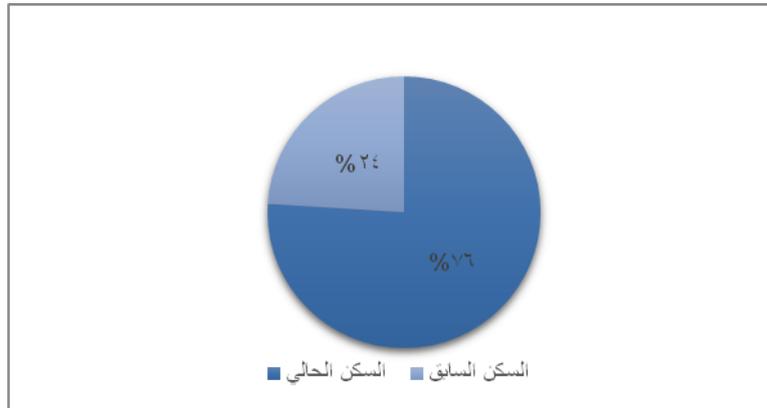


شكل رقم (٣١) أفضلية المسكن وملكية العقار

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية ،أغسطس ٢٠١٨م

ب.أفضليه المسكن والمساحة :

كما هو معلوم لدينا من القسم السابق ان منطقه الدراسة تعد من مناطق الدرجة الثالثة وتتراوح مساحه المساكن من ٣٠٠-٣٢٠م^٢، أما من حيث الرضا عن المسكن وجدت الباحثة ان معظم أفراد العينة يفضلون مسكنهم السابق على المسكن الحالي بنسبه(٧٦%) من أفراد العينة العشوائية يفضلون مسكنهم الحالي على المسكن السابق.



شكل رقم (٣٢) أفضلية والمساحة

المصدر: الباحث بناءً على نتائج الزيارة الميدانية ،أغسطس ٢٠١٨م

الخلاصة :

يرجع الاختلاف في النسب إلى نوعيه المسكن السابق :

أ. فمنهم من كان يسكن مع عائلته مساحه اقل لكن شبه مملوكه.

ب. ومنهم من كان يسكن بالإيجار بمساحه كبيره لكن تكلفه الإيجار عاليه تطلب منه الانتقال إلى مسكن اقل تكلفه.

ج. منهم من كان يسكن بإيجار جزئي (نصف مسكن) مساحه صغيره ويتكلفه إيجار عاليه أيضا.

المشاركه :

هنالك اتفاق بالإجماع بين أفراد العينة على انه لم يتم إشراكهم خلال إي مرحله من مراحل المشروع المختلفه (التخطيط والتصميم والتنفيذ والإشراف).

الفصل السابع: الخلاصة والتوصيات

١.٧ مدخل

٢.٧ الخلاصة

٣.٧ التوصيات

الفصل السابع: الخلاصة والتوصيات

١.٧ مدخل :

ان لكل دراسة علميه مجموعه من النتائج المختلفة التي تمس جميع المجالات تقريبا ورغم التوصل للكم الهائل من النتائج الموضوعية البحث تحتم علينا الالتزام بما جاء ففي أهداف الدراسة وتساؤلاتها.

٢.٧ الخلاصة:

من خلال عرض وتحليل البيانات ومعالجتها وتفسير نتائج الدراسة في الفصول السابقة تم التوصل إلى النتائج الآتية :

أولاً: الملاءمه الاقتصادية:

١. تبين ان التكلفة الإجمالية والمقدم والإقساط الشهرية للمساكن الشعبية تفوق دخل الفئات المستهدفة من ذوي الدخل المحدود والفقراء، وبالرغم من ذلك هنالك طلب عالي جداً على المساكن الشعبية مما يشير إلى الآتي :

١. هنالك إشكاليه في منح المساكن إي ان المساكن تمنح للفئات غير المقصودة.

ب. ان الفئة المقصودة تميل إلى تسييل المسكن المدعوم للاستفادة منه لمقابلة احتياجاتها الحضرية المأكل ، العلاج، تعليم الأبناء، السكن بأقل التكاليف .

٢. لا يوفر الصندوق نوع من السكن خاص بالشريحة الأدنى من الطبقة الفقيرة (المتقاعدین) والتي يقل دخلها أو يساوي ١١٤ ج.س إي ما يعادل ٢\$/ شهر (خط الفقر) بحسب إحصائية الجهاز المركزي للإحصاء.

ثانياً: الإجراءات:

٣ هنالك تباعد بين زمن التقديم ومعرفة الاستحقاق وتاريخ الاستلام للمسكن الشعبي قد تصل في المتوسط إلى ٥ سنوات ، هذه الفترة كافيه لتغيير رغبات وحجم الأسرة.

ثالثاً: ضوابط وأسس منح المساكن الشعبية :

٤. لا يوجد بند من البنود في قواعد وأسس الاستحقاق يشير إلى الحد الأدنى والأعلى لدخل الفئات المستهدفة (ذوي الدخول المحدودة).

٥. هنالك تعارض بين البند (٤) في الأحكام العامة الخاص ب (السودانيين العاملين بالخارج) والبند (٢) في قواعد وأسس استحقاق السكن الشعبي الذي ينص على (ان يكون مكان عمل وسكن مقدم الطلب داخل ولاية الخرطوم).

٦. هنالك بعض البنود لا يوجد مبرر لذكرها (في سقوط الاستحقاق) الذي ينص على (في حاله ثبوت التصرف في العقار للعلاج الذي تحصل عليه مقدم الطلب كمنح من الدولة قبل الاستحقاق عن طريق المستندات والإقرار المشفوع باليمين تتم المعالجة بمنحه نص الاستحقاق) إذا كان الهدف الأساسي للسكن الشعبي هو إسكان ذوي الدخل المحدودة وليس بقيه مشاكل محدودتي الدخل.

٧. هنالك بعض العقوبات تفرض على الفئة ككل يقوم بارتكابها شخص معين - مثل البند (٢) من العقوبات - عند فرض العقوبات على الأفراد نتيجة لمخالفة البنود لا يوجد مبرر لإعطاء الأولوية للمخصص له العقار وارتكب المخالفة البنود (١,٢) من العقوبات.

٨. هنالك بعض الثغرات في العقد يمكن ان تستخدم لأغراض غير السكن -مثل الفقرة (٣)- من التزامات الطرف الثاني.

رابعاً:منطقه الدراسة :

٩. تبين ان خمس السكان الموجودين بالمنطقة فئات غير مستهدفة ببرامج السكن الشعبي من ذوي الدخل المتوسط والعالي.

١٠. تبين ان الأسباب التي دفعت السكان لاقتناء المسكن الشعبي

ان اغلبه أفراد مجتمع البحث كانوا مستأجرين، ويعيشون في سكن ضيق لا يسعى أفراد عائلتهم وخصوصاً هؤلاء الذين كانوا يتقاسمون السكن مع العائلة وبالتالي تبين ان السكن الشعبي حل مشكله إسكان (٩٧%) من السكان.

١١. عدم ملاءمه تكلفه الوحدات والأقساط والمقدمات لدخل الفئات المستهدفة (ذوي الدخل المحدود والفقراء) حيث نجد ان (٤٣%) من الأسر قد تعسروا أثناء فتره سداد الأقساط وتم إعطاءهم إنذارات^(٥٥).

١٢. نلاحظ ان ٧٩% من الأسر قاموا بالتصرف في منازلهم بالبيع أو الإيجار لسد احتياجاتهم الاولييه من المأكل،العلاج،تعليم الأبناء،السكن بأقل التكاليف،وبالتالي فإن المشروع استهدف (٢١%) من السكان بالمنطقة.

(٥٥) هذه النسبة ليست ببعيدة من إحصائيات صندوق الإسكان والتعمير- ولاية الخرطوم الخاصة بنسبة الذين عجزوا عن دفع المقدمات والتي تصل إلى ٣٠% من جملة الذين استحقوا خلال الأعوام ٢٠٠٧-٢٠١٨م

١٣. لا يوجد تيسير من حيث زمن تسليم الوحدات لهذه الشريحة ان معظم السكان قدموا طلباتهم قبل خمس سنين من استلامهم للوحدات والبعض الآخر تعسروا في سداد الأقساط.
١٤. عدم ملاءمه التصميم الحالي للوحدات مع حجم الأسرة إذ ان حوالي (٦٠%) من الأسر الصغيرة والمتوسطة والكبيرة لا يحبذون التصميم الحالي إذ يلائم حجم ونمو أسرهم.
١٥. تبين ان (٨٥%) من الأسر قاموا بإجراء تحويلات وإضافات على المسكن الشعبي ليناسب حجم ونمو أسرهم والبعض من ذوي الدخل الضعيفة لجأوا إلى عمل إضافات من مواد تقليديه قد تعرض حياتهم للخطر.
١٦. التصميم غير مرن لاستيعاب التوسع المستقبلي والزيادة في الدخل وظهر ذلك من خلال الازالات التامة للمنازل التي قام بها بعض السكان.
١٧. هنالك اتفاق بالإجماع من الأسر على انه لم يتم مشاركتهم خلال إي مرحله من مراحل المشروع(التخطيط،التصميم،التففيذ،الإشراف).

٣.٧ التوصيات:

من خلال النتائج السابقة يوصي البحث بالآتي :

أولاً: التوصيات العامة:

١. ينبغي أن يحترم الحق في السكن اللائق ويوصى ان ويوضع ضمن أولويات السياسات والبرامج الإسكانية خلال مراحل تصميم السياسات والبرامج الإسكانية بمشاركة كاملة للمستفيدين
٢. ضرورة إشراك المستفيدين والمختصين في المراحل المختلفة للعملية التخطيطية (الدراسة - التخطيط - التصميم - التنفيذ-الإشراف) للوصول إلى سكن يلبي احتياجات السكان الحالية والمستقبلية
٣. ضرورة عمل دراسات وتقييم لما بعد إشغال مشاريع صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم، لمعرفة الانعكاسات الناجمة عن السياسة الإسكانية وتأثيرها على الشرائح المستهدفة
٤. دراسة أمكانية إعفاء أسكان ذوي الدخل المحدود والمنخفض من الرسوم والضرائب المفروضة على المشاريع ومواد البناء وإيجاد آلية مناسبة لتطبيق ذلك للمساهمة في خفض كلفة الإنشاء على الشرائح
٥. نوصي بمساهمة الوزارات و الإدارات المختصة بالولاية بتشبيد الخدمات كل في مجاله (التعليم ، الصحة ، الطرق...إلخ) لمشروعات الإسكان وذلك بغرض إنشاء مدن متكاملة الخدمات.
٦. تشجيع القطاع الخاص للدخول في استثمار وعمل مشترك مع الصندوق بغرض تنفيذ مشروعات الإسكان وإعطائه بعض الميزات و التسهيلات الخاصة لتشجيعه على ذلك.
٧. تسهيل التمويل العقاري لمشروعات الصندوق وتخصيص حصة للتمويل العقاري مع إعطاء شروط تمويل جاذبة.
٨. استخراج خطابات ضمان من البنك المركزي بغرض إيجاد فرص تمويل خارجية بشروط تمويل معقولة لتشبيد مشروعات إسكان.
٩. تشجيع الإسكان التعاوني بين فئة ذوي الدخل المحدود من العاملين في وظائف القطاع الخاص أو الحكومي
١٠. ضرورة وجود بنك إسكان متخصص يكون الذراع التمويلي للصندوق ويحقق أغراض الصندوق، البنك العقاري (نموذج نيجريا)

ثانياً: التصميم:

١. المرونة في التصميم ليستوعب احتياجات الأسرة حالياً وتطورها مستقبلاً.
٢. دراسة أمكانية إعادة نوع السكن الشعبي (المحسن) بتكلفة تتناسب مع دخل المستفيدين نسبة لجدواه من حيث عدد الغرف مع تعديل التصميم ليناسب النمو المستقبلي للأسر.

ثالثاً: الإجراءات:

١. تبسيط وتسهيل الإجراءات وتقليل الفارق الزمني بين زمن التقديم ومعرفة الاستحقاق و الاستلام لكي لا ينفرد المواطنون منها.

رابعاً: الأسس والضوابط الخاصة بمنح المساكن الشعبية :

١. أن المشكلة الحقيقية في إسكان ذوي الدخل المحدود تكمن في قصور التشريعات والضوابط التي تخص منح المساكن الشعبية للفئات المستهدفة والتي يمكن حلها بالآتي :
 - أ. تعديل أسس الاستحقاق لتعريف من هم ذوي الدخل المحدود وما هو الدخل المحدود والاقتصار على الفئتين الأدنى لتوجيه الدعم (ذوي الدخل المحدود الأدنى المتقاعدین) ب. سد الثغرات الموجودة في العقود واللوائح الخاصة بمنح المساكن الشعبية

خامساً: الملاءمة الاقتصادية :

١. إن من أبرز أهداف صندوق الإسكان والتعمير بولاية الخرطوم، توفير السكن لذوي الدخل المحدودة والضعيفة (المتقاعدين) وبالتالي فإنه لم ينجح في تحقيق أهدافه في استهداف تلك الشرائح، لذلك من المستحسن أن يستهدف الصندوق منذ البدء فئة ذوي الدخل المتوسطة ويوفر لها المساكن بالسعر الاقتصادي، ويقوم بحل مشكلة ذوي الدخل المحدودة والمتقاعدين بصورة أخرى غير المسكن النواة (Core house) المستخدم حالياً، ويمكن استحداث ما يلي:
 - أ. مشاريع نواة المنافع (Wet Core) لما لها من مزايا في خفض التكلفة وتيسير الحصول على المسكن.

- ب. توفير المساكن بالأقساط بدون مقدمات لأن المقدمات تفوق قدرتهم المالية. وختاماً نأمل أن تسهم هذه التوصيات في دعم القرار المستقبلي لسياسة إسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم ويسهم ولو باليسير في حل مشكلة إسكان هذه الشرائح الضعيفة.

المراجع

١. الكتب:

- (١) القران الكريم.
- (٢) الشيخ الدرة، إسماعيل إبراهيم، اقتصاديات الإسكان، المجلس الوطني الكويتي للثقافة والفنون والآداب - الكويت، يناير ١٩٨٧م.
- (٣) جبارة عطية جبارة، السيد عوض علي، المشكلات الاجتماعية، دار الوفاء، الإسكندرية، ٢٠٠٣م.
- (٤) محمد، آدم الزين، الدليل إلى منهجية البحث وكتابة الرسالة الجامعية، دار جامعة مدرمان الإسلامية للنشر، الطبعة الرابعة ٢٠٠٢م.

٢. التقارير:

- (١) صندوق الإسكان والتعمير، النشأة والماضي الحاضر المستقبل ٢٠٠٢-٢٠١٠م.
- (٢) الفقر في ولاية الخرطوم، تقديرات من المسح القومي للبيانات الأساسية لأسر ٢٠٠٩م، الجهاز المركزي لإحصاء، ٢٠١٠م.
- (٣) اللجنة الدائمة للتعاون الاقتصادي والتجاري لمنطقة التعاون الإسلامي (الكومسيك)، قياس الفقر في البلدان الأعضاء في منظمة التعاون الإسلامي ٢٠١٥م.
- (٤) أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا ومجلس بحوث التشييد والإسكان المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، تقييم تجربة السكن في التجمعات العمرانية الجديدة على أطراف إقليم القاهرة الكبرى، دراسة توثيقية ٢٠٠٤-٢٠٠٥م.
- (٥) المخطط الهيكلي العمراني الخامس - ولاية الخرطوم، وزارة التخطيط والتنمية العمرانية، الوحدة الفنية لمتابعة الإنفاذ بالوزارة، نوفمبر ٢٠١٠م.
- (٦) المخطط الاستراتيجي لمطية كرري، ناصفة للاستشارات الهندسية
- (٧) تقرير السودان، لمؤتمر الأمم المتحدة الثالث حول الإسكان والتنمية الحضرية المستدامة الموئل (١١١)، ديسمبر ٢٠١٤م.
- (٨) تقرير الجهاز التنفيذي للمشروع القومي للإسكان مصر، بلا تاريخ

- ٩) وزارة المالية والاقتصاد وشؤون المستهلك، الإدارة العامة للتخطيط والسياسات الاقتصادية ومركز المعلومات، المعلومات الرقمية لقطاعات الوزارة لغرض التقرير الإستراتيجي للعام ٢٠١٢م، الخرطوم يناير ٢٠١٨م.
- ١٠) جمهورية السودان، المرشد القومي لتسهيل أداء الأعمال، يونيو ٢٠١٥م.
- ١١) مجموعة من الباحثين، جيوب الفقر في ولاية الخرطوم ودور الزكاة في تخفيضها ٢٠١٠م، مقدم بطلب من المعهد العالي لعلوم الزكاة ديوان الزكاة
- ١٢) Ashna S. Mathema، Richard J. Martin .، تمويل السكن للفقراء في المغرب البرامج والسياسات والمؤسسات، بحث مقدم للوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، يناير ٢٠٠٨م.
- ١٣) شوكت، يحيى، سياسة الإسكان في مصر بين استمرار سياسات الماضي ووضع سياسات عادلة للمستقبل، وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية، الطبعة الأولى/ ديسمبر ٢٠١٤م.
- ١٤) قروان، طه وآخرون، الإسكان منخفض التكلفة تجربة إعادة تصميم مشروع إسكان (مهمشين باب اليمن) منطقة سواد سنوان .
- ١٥) موركا، فليكس، الحق في السكن الملائم، دائرة الحقوق.
- ١٦) منشورات المؤتمر الدولي للإسكان، القاهرة ١٩٩٢م.
- ١٧) مشروع الوثيقة الختامية لمؤتمر الأمم المتحدة المعنى بالإسكان و التنمية الحضرية المستدامة.(الموئل الثالث)، الأمم المتحدة الجمعية العامة ٢٠١٦م
- ١٨) Affordable Land and Housing in Africa, volume 3, UN Habitat, 2011, Page 10
٣. الأوراق العلمية:
- ١) الأسرج، حسين عبد المطلب، الإسكان الميسر بدول الخليج دراسة غير منشورة، نوفمبر ٢٠١٤م
- ٢) العنبي، مجد بن سويد ، تأثير ممارسات التطوير العقاري على كفاءة قطاع الإسكان حالة دراسية لمدينة الرياض، جامعة الملك سعود.

- ٣) العيسوي، أسامة عبد الحليم، حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية لسلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية المجلد رقم ١٦، ٢٠٠٨م.
- ٤) الموسوي، هاشم عبود تجارب عالمية في أسكان الفقراء، ٢٠١٤م
- ٥) الهزاع، وليد، المسكن الميسر، ندوة مستقبل الإسكان في مدينة الرياض الهيئة العليا لتطوير الرياض، السعودية ٢٠٠١م.
- ٦) الطاهر، سلوى، دراسة عن الإستراتيجيات والخطط الإسكانية بولاية الخرطوم الماضي والحاضر ومؤملات المستقبل، ٢٠١٠م.
- ٧) بانقا، شرف الدين إبراهيم، التحدي الماثل هو مقابلة الاحتياج السكني للفقراء، مؤتمر السكن الحضري في السودان، الخرطوم، قاعة الصداقة، ٢٠٠٨م.
- ٨) دليمي، عبد الحميد، النمو الحضري وأزمة الإسكان، لنيل دبلوم دراسات في علم الاجتماع الحضري ١٩٨٤م.
- ٩) دليمي، عبد الحميد، دراسة في السكن والإسكان مبخر الإنسان والمدينة، ٢٠٠٧م
- ١٠) عبد الرازق، صلاح، تحديات ومستقبل التمويل العقاري في السودان (دراسة حالة تجربة البنك العقاري) ورقة مقدمة في منتدى مصرفي حول تحديات و مستقبل التمويل العقاري في السودان، ٢٠١٣م.
- ١١) عبد الكريم، أحمد سليمان، المداخل السايكوبيئية في دراسة الإسكان الحضري، تنظيم مفاهيمي لإسناد عمليات التخطيط والتصميم، مؤتمر السكن الحضري في السودان، الخرطوم، قاعة الصداقة، ٢٠٠٨م.
- ١٢) سيف الدين عثمان محمد (مدير إدارة الإسكان)، كيف يمكن معالجة تناقص الأراضي للسكن الأفقي مستقبل ومهددات مخططات الصندوق، مأوى، العدد الأول، أبريل ٢٠١٦م، صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم.
- ١٣) صلاح الدين عثمان محمود، ملامح الإستراتيجية الرابعة لقطاع الإسكان في السودان - حالة ولاية الخرطوم - التوازن المفقود في الأرض بين العرض والطلب مؤتمر السكن الحضري في السودان، الخرطوم، قاعة الصداقة، ٢٠٠٨م

- ١٤) صلاح الدين عثمان محمود، المفاهيم المنهجية للبحث العلمي في مجال العمارة والتخطيط، مجلة بحوث البناء والطرق، المجلد (١٥)، شركة مطابع السودان للعملة، ديسمبر ٢٠١٣ م.
- ١٥) عزوز محمد، مشكلات السكن الحضري، ٢٠٠٥ م.
- ١٦) هشام، هاجر، برامج السكن الاجتماعي، كيف تعمل الدول العربية على حماية «حق السكن» لمواطنيها؟ ٢٦ سبتمبر ٢٠١٦ م.
- ١٧) محمد الخير، عثمان، يونيو ١٩٩١ م، الإسكان المؤسسي الدولة بين المانح والمعاون ورقة مقدمة كمنار المنازل قليلة التكاليف.
- ١٨) محمود احمد عبد اللطيف سليمان، الفورتيه، الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر، وانعكاساته على سياسة التنمية الإسكانية المستقبلية، ندوة الإسكان الثانية، المسكن الميسر، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، السعودية، ٢٠٠٤ م
٤. الرسائل الجامعية :
- ١) مناسك مكرم محمد الأمين، تقييم الملاءمة الاقتصادية في مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود، تجربة صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم، جامعة الخرطوم، رسالة ماجستير، ديسمبر ٢٠١٦ م
- ٢) سليم، أبو العز مجد سلطان، دور المشاركة الشعبية في مشاريع الإسكان الشعبي، جامعة الخرطوم، رسالة ماجستير، ٢٠٠٢ م.
- ٣) الشريف، صفاء حسن، تجربة الإسكان الشعبي بمدينة الخرطوم الكبرى بمجمعات الأمل - تلال - دار السلام، جامعة الخرطوم، رسالة ماجستير، ١٩٩٥-٢٠١٠ م.
- ٤) حيدر، عصام عبد الوهاب أحمد، تطوير إطار لتقييم التيسير والاستدامة في مشاريع الإسكان السعودية، رسالة ماجستير، ٢٠١٥ م
- ٥) عبد الرحمن، آمال النعيم أحمد، العامل السكاني ووضع الإسكان بولاية الخرطوم في الفترة ١٩٨٤-٢٠١٠ م، جامعة الخرطوم، رسالة دكتوراه، نوفمبر ٢٠١٠ م.
- ٦) عسكر، إيمان عمر محمد، تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان (دراسة حالة محدودتي الدخل)، جامعة القاهرة، رسالة ماجستير، أغسطس ٢٠٠٥ م.

٧) حفيظي، ليلى، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري، جامعة منتوري قسنطينية-رسالة ماجستير، ٢٠٠٩-٢٠٠٨م.

٨) موسى محمد سعيد ، المؤشرات الفاعلة في إدارة الكلفة لمشاريع السكن الاقتصادي، الجامعة التكنولوجية العراق، ٢٠١٤-٢٠١٥م

٩) وناسي، سهام، النمو الحضري ومشكلة السكن والإسكان، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، ٢٠٠٩م.

١٠) يوسف ، رائد. محمد صالح، المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض، جامعة النجاح الوطنية، رسالة ماجستير، ٢٠٠٢م.

٥. المجالات والدوريات:

١) تجربة صندوق الإسكان في السكن الشعبي والفئوي تقييم الماضي والحاضر وتطوير المستقبل مع استصحاب معوقات الاستمرار، وصندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم.

٢) سلمى، جلال، كيف استطاعت تركيا حل مشكلة السكن، تركيا برس، ١٢ يونيو ٢٠١٥م

٣) مأوى، العدد الثاني، مايو ٢٠١٦م صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم.

٤) مأوى، العدد الأول، أبريل ٢٠١٦م، صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم.

٦. المحاضرات :

١) الإسكان وأنواع الإسكان، محاضرات التخطيط العمراني، ٢٠٠٧-٢٠٠٨م.

٢) د. الوتار، سمير نور الدين، الإسكان، مقدمه ومفاهيم، المحاضرة السابعة، جامعة الملك سعود، بلا تاريخ.

3) AL Mustafa ,Mohamed Yousef Ahmed ,ResearchMethodology,2015.

٧. المواقع الإلكترونية:

- 1) <http://hcsp.gov.sd>
- 2) <http://www.kingsaud.org>
- 3) <http://www.iskan.sd>
- 4) www.siironiine.org
- 5) Map data@2018@google imagery@2018
- 6) <http://www.almaany.com>

ملحق رقم (1) نموذج لإستمارة جمع المعلومات

بسم الله الرحمن الرحيم

جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا



كلية العمارة - ماجستير تصميم حضري

تحية طيبة - تقوم الباحثة بإجراء دراسة حول "الملاءمة الاقتصادية والتصميمية في مشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود بولاية الخرطوم" يرجى الإجابة على الاستمارة علماً إن إجابتك هذه فقط لأغراض البحث العلمي .

رقم المنزل

أولاً: البيانات الأولية :

(أ) بيانات الأسرة :

1. عدد أفراد الأسرة :
2. عدد العاملين..... غير العاملين
3. مهنة رب الأسرة.....
4. مكان عمل رب الأسرة.....
5. الدخل الشهري :.....

(ب) بيانات المنزل السابق :

6. مكان السكن السابق..... الحي.....
7. نمط المنزل : منزل أرضي شقة منزل متعدد الطوابق.....
8. ملكية المنزل : ملك إيجار أخرى حدد.....

(ج) بيانات المنزل الحالي :

9. ارتفاع المنزل : أرضي أرضي +1 أكثر من ذلك حدد.....
10. ملكية المنزل : ملك (مستحق) ملك (مشتري) إيجار
11. سبب الانتقال للمسكن الحالي ؟
12. أيهما أفضل؟ السكن السابق السكن الحالي
13. لماذا ؟

ثانياً: الطلب على الإسكان والإجراءات:

14. نوع السكن الشعبي : خارج الخطة داخل الخطة
15. تاريخ التقديم للسكن الشعبي :
16. تاريخ إستلام المنزل
17. تاريخ السكن
18. هل كانت هنالك صعوبات خلال المراحل الثلاث؟
نعم: لا:
19. إذا كان نعم ماهي؟
20. ماهو هدفك من التقديم للسكن الشعبي : السكن الإستثمار أخرى حدد.....

ثالثاً: الإسكان والملاءمة الاقتصادية والتخطيطية والتصميمية:

(د) ملاءمة تصميم الوحدة لحجم الأسرة :

21. هل يتناسب مساحة الوحدة السكنية مع حجم الأسرة ؟
نعم: لا:
22. إذا كان لا ماهي المساحة المناسبة؟
23. هل تم إجراء تحويلات أو إضافات على تصميم الوحدة السكنية ؟
نعم: لا:
24. إذا كان نعم ماهي؟
- (هـ) ملاءمة تكلفة الوحدة للدخل الشهري :

25. هل تتناسب تكلفة الوحدة والأقساط مع دخلك ؟
نعم : لا :
26. هل واجهتك مشكلة مالية أثناء فترة سداد الأقساط؟
نعم : لا :
27. إذا كان نعم كيف تصرفت؟
28. هل يتناسب مظهر المنزل مع دخلك ؟
نعم : لا:
29. هل يناسب زيادة الدخل ورفع مستوى المعيشة وظيفياً ومظهرياً؟
نعم : لا:
- (و) المشاركة :

30. هل تمت إستشارتك أو مشاركتك في مرحلة تصميم المنزل؟
نعم : لا:
31. هل تمت إستشارتك أو مشاركتك في مرحلة التخطيط؟
نعم : لا:
32. هل تمت إستشارتك أو مشاركتك في مرحلة التنفيذ أو الإشراف؟
نعم : لا:

(ز) ملاحظات:

33. في رأيك ماهي أهم المشاكل بالسكن الشعبي؟ وماذا تقترح كحل لها؟
-
-

وشكراً مع خالص التقدير

ملحق رقم (2) نموذج للائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية

بسم الله الرحمن الرحيم
ولاية الخرطوم
وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة
صندوق الإسكان والتعمير
الإدارة العامة للإسكان

لائحة أسس وضوابط منح المساكن الشعبية

أولاً : قواعد وأسس استحقاق السكن الشعبي

4. نبوت الأسرة عند حد معين (لكل واحد) لأكثر من ستة سنوات بشرط احصاء شهاده طبيه بعدم القدرة على الانجاب ومعهده من احصائيات بناريخ سنة اطلاقه .
5. حالات انسانية تحددها اللجنة أو يحددها مدير الأراضي بعد دراسته اجتماعية ترفع بواسطة أعضاء اللجنة ومدير ادارة السكان ويوافق عليها مدير العام .
6. الحاصلون على اعفاء الاستحقاق من الوزير يستثنون من القدرات ثانياً وثالثاً .
7. الحاصلون على اعفاء الاستحقاق من الوزير احصاءت جسر العصور لتتعلق عليهم احكام هذه اللائحة .

مرباعاً : أحكام عامة

1. يكون الاستحقاق للأسرة مشتملة في الزوج والزوجة والأبناء .
2. وفي حالة وفاة أحد الزوجين يكون الاستحقاق للأسرة للباقي المتبقية في الزوج الباقي والأبناء والأولاد (إن وجدوا بأورثك التكفالة) في حالة عدم منحهم من الدولة .
3. يخطط الاستحقاق في الحالات الآتية :
أ - التصرف في الاستحقاق قبل سحب القرضه .
ب - التصرف في المنزل بعد سحب القرضه وقبل نهاية العقد .
ت - بظهور حالات غنى أو تزوير في أي مرحلة من مراحل الحصول على السكن الشعبي .
4. في حالة الحصول على قطعة أرض من الدولة أو بالقرض ، يجرى كروت القرضه لحسن السكن في المنزل المخصص .
5. ياتي تخصيص السكن الشعبي في حالة مرور أكثر من 3 أشهر على حجز كروت القرضه .
6. يتم كل اجراءات الحصول على السكن الشعبي بواسطة مخصص اطلقت شخصياً أو زوجته .
7. متبيلة لجنة الاستحقاق والأبتزاع تكون بحضور الزوجين معاً .

ثانياً : حساب الدرجات للحالات العامه .

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

ثالثاً : الحالات الخاصة

وتشمل الحالات الآتية : منح صراعاة المادة أولاً من اللائحة .

1. الأريضة التي لم تزوج ولم يسبق تزوجها الطوبى احتلاك منزل أو منح من الدولة قطعة أرض ويبلغ من العمر (45) عاماً ولديها أبناء لتقبل عدهم عن ثلثه .
2. اطلاقه ويبلغ من العمر (45) عاماً ولم يملكها قبل (5) سنوات ولديها أبناء لتقبل عدهم عن (3) أو لم يسبق أن منح من زوجها قبل التلاقى قطعة أرض من الدولة أو منزل بالقرض .
3. عدم الانجاب لأكثر من ستة سنوات (شريطة احصاء شهاده طبيه معهده من احصائيات بناريخ سنة اطلاقه) .

جدول حسابات الدرجات

م	البيان	الدرجات	م	البيان	الدرجات
1	موثبه ولاية الخرطوم (احصاء شهاده الميلاد الاصليه)	5	2-4	الإناث لكل طفل مولود خارج ولاية الخرطوم	2
2	الإقامة ستة عشر سنوات أو أكثر	3	1-5	التخصص الذي حصل به الدولة	7
1-3	الزوج - الزوجه الاولى	5	2-5	التخصص الذي حصل بالدولة وحدها بالقرض	5
2-3	الزوج - الزوجه الثانية	3	3-5	التخصص الذي لديه حصل من من	3
3-3	الزوج - الزوجه الثالثة	2	6	تكفالة سكره (تقاطع ولاية الخرطوم) إذا منح أي من التكمولين بنسب التكفاله	2
4-3	الزوج - الزوجه الرابعة	1	1-7	السكن - منزل بالاقراض	2
1-4	الإناث لكل طفل مولود بولاية الخرطوم	4	2-7	السكن - منزل حكومي أو عمالي	1

ملحق رقم (3) نموذج لعقد تخصيص المساكن الشعبية

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة
صندوق الإسكان والتعمير

عقد تخصيص منزل شعبي

وقع هذا العقد في يوم الأربعاء الموافق 1 / 1 / 2000 م بين صندوق الإسكان والتعمير وبمثلة السيد/المدير العام أو من يفوضه ويشار إليه فيما بعد لأغراض هذا العقد بالطرف الأول والسيد/..... عنوانه/..... حيث..... يشار إليه فيما بعد لأغراض هذا العقد بالطرف الثاني بما أن من أهداف الطرف الأول العمل على توفير المساكن والمجمعات السكنية لسواطين وعمان الطرف الثاني يرغب في الحصول على منزل شعبي (عن طريق البيع الاختياري) من الطرف الأول ووافق على عرضه، فقد اتفق الطرفان وهما بأوصافهما المتتمة شرعاً وقانوناً على الآتي:-

أولاً:- التزامات الإرفاق الأول:-

1/ تخصيص وتشييد المنزل ذو البيانات والمواصفات أدناه:-
درجة الأرض: تالفة

الرقم:..... المربع:.....

المنطقة:..... المدينة:.....

الدقة:..... المساحة:..... م.م

المكونات:- (.....)

المواصفات (.....)

2/ تسليم المنزل المشار إليه في الفقرة أولاً (1) للطرف الثاني في فترة لا تتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ سحب الفقرة

3/ نقل الملكية وتحرير عقد منفعة سكن (بعد سداد الطرف الثاني لقيمة المنزل كاملة.

ثانياً:- التزامات الثاني:-

1/ قيمة هذا التعاقب مبلغ (.....) دينار سوداني تدفع كعاهلي

ت- مبلغ (.....) دينار مقدم تم سده قبل التوقيع على هذا العقد

ب- سداد الباقي على أقساط شهرية (.....) دينار تدفع أول كل شهر اعتباراً من 1 / 1 / 2000 م

م

2/ عدم بيع المنزل أو إيجاره أو رهنه أو إجراء أي تصرف آخر فانقل أو مفيد للملكية الأبعد مضي اثني عشر عاماً من تاريخ الاستلام

3/ يستثنى ماورد في الفقرة 2/ ثانياً أعلاه الحية للأصول أو الصروع أو الأزواج

4/ أن يستخدم المنزل ويقيم فيه إقامة دائمة من لحظة تخصيصه...

أحكام عامة:-

- ١/ مدة هذا العقد..... سنوات تبدأ من تاريخ التخصيص والذي تم في.....
- ٢/ إذا أحل الطرف الثاني بالتزاماته التعاقدية بموجب هذا العقد
- ج- يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون أعذار
- ح- للطرف الأول الحق في خصم نسبة ٥% من جملة مما دفعه الطرف الثاني
- ٣- عند نشوء أي نزاع بين الطرفين يلجأ لقانون التحكيم ..

الطرف الثاني

الاسم:.....
إثبات الشخصية: ب.ش. رقم.....
التوقيع:.....

لطرف الأول

الاسم: محمد عمر حسن
المهنة: مدير الإدارة العامة للإسكان
التوقيع:.....

الشهود :

الشاهد الثاني

الاسم
الاسم
التوقيع:.....

الشاهد الأول

الاسم
إثبات الشخصية:.....
التوقيع:.....

توثيق / / ٢٠٠٥ م

اشهاداً لما تقدم وقع أمامي أنا المستشار/نجاة موسى اسماعيل طرفاً المقدم وشهودهما عليه وهم
حاملون بمحتواه ومضمونه.

صدر تحت توثيقي وختمي في ١٠ / ٢٠٠٥ م

نجاة موسى اسماعيل
المستشار القانوني لصندوق الإسكان والتعمير

ملحق رقم (4) نموذج للمساكن المنفذة

