جامعة السودان للعلوم والتكنلوجيا

كـــــــــــــلية الدراسات العليا

كلية العمـــــــــــارة والتخـــــــطيط

عنوان البحث

تطـــــوير السكن العشوائي

حالة دراسة (أبو سعد المربعات - مربع 58-جون مديت سابقاً)

Development Of Squatter Settlement

Case Study (Abo Seed Almrabaat - block 58 –John madet previously)

بحث تكميلي لنيل درجة الماجستير في التصميم الحضري

كلية العمارة والتخطيط

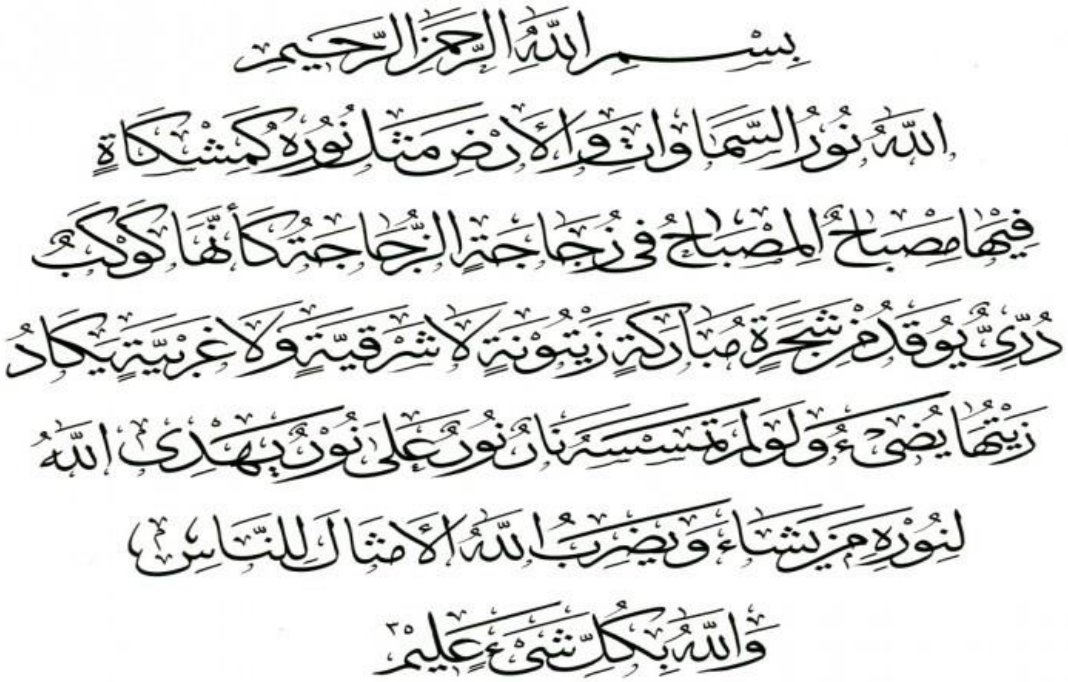
اعداد الدارسة -

/ سحر ميرغني عبد الله احمد

إشراف: -

د. منى مصطفى الطاهر

اكتوبر 2018



(سورة النور –الآية 35)

شكر وتقدير

الحمد الله في البدء والختام والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبة وسلم أجمعين. الشكر أجزله لأستاذتى الدكتورة منى مصطفى الطاهر، المشرفة على هذه الرسالة التى لم تبخل على بوقتها وأفادنتنى بكثير من نصائحها الغالية وزودتنى بفيض من علمها. والشكر موصول أيضا لكل من مد لى يد العون في جمع مادة البحث، وأخص بذلك المسؤولين في وزارة التخطيط العمراني والمرافق العامة ممثلة في أقسامها المختلفة .

وفي الختام أتقدم بخالص الشكر والتقدير لكل من ساعد وساهم في إعداد البحث .

المستخلص: -

يستعرض البحث ظاهرة السكن العشوائي بصورة عامة وفي السودان بصورة خاصة حيث يعاني السودان من هذه الظاهرة بسبب الحالة الأمنية المتردية في بعض الولايات والتدهور الاقتصادي والتنمية غير المتوازنة وغيرها من الأسباب.

تتمثل مشكلة السكن العشوائي في انها تعدى على الأراضي الحكومية والزراعية وهي تؤدى الى تشوه المشهد الحضري، كما ان نسبة الكثافة السكانية عالية جدا فيها، لذلك فهي تعاني من مشاكل اجتماعية واقتصادية ونقص حاد في الخدمات الأساسية والبنى التحتية ويعاني سكانها من الفقر والمرض بالإضافة للمشاكل الأمنية في تلك المناطق والتي تؤثر بدورها على المجتمع ككل.

الهدف من هذه الدراسة التركيز على امكانية تطوير مناطق السكن العشوائي باعتباره الحل الأمثل للمشاكل التي تعاني منها تلك المناطق، حيث اثبتت التجارب في معالجة ظاهرة مناطق السكن العشوائي بطرق مختلفة ان التطوير من أنجع أساليب المعالجة على المدى القريب والبعيد.

استندت منهجية الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لتحليل البيانات والمعلومات المتحصل عليها من الجهات الرسمية ومن المسح الميداني والملاحظة والتصوير الفوتوغرافي والمقابلات للخروج بنتائج لهذه الدراسة.

يرى الباحث ان تطوير السكن العشوائي يؤدى لخلق سكن تتوفر فيه متطلبات المسكن من النواحي الصحية والبيئية، ويساهم تطوير المناطق العشوائية في تحسين البيئية العمرانية ورتق النسيج الاجتماعي للمدينة كما يساهم في بسط الامن والحد من الجريمة في تلك المناطق وفى تحسين الحالة الاقتصادية.

وخلصت الدراسة إلى انه يجب التركيز على المسببات الأساسية لظاهرة السكن العشوائي وخاصة قضايا الفقر والحروب، أيضا يجب دراسة السياسات المتبعة لمعالجة السكن العشوائي واثارها على المدى البعيد، كما يجب التركيز على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية لتلك المجتمعات والاهتمام بالمشاركة المجتمعية لمعالجة ظاهرة السكن العشوائي.

Abstract

This study investigates the phenomenon of Squatter Settlement in general and particularly in Metropolitan Khartoum, Sudan; several reasons cause this phenomenon, such as deteriorating security situation, economic problems, uneven development and other reasons.

The major characteristics of the Squatter Settlement are illegality of the land, High population density and poverty, which lead to distort the urban morphology of the city, social and economic problems, severe shortage in basic services and infrastructure, In addition to the security problems in those regions, which in turn affect society as a whole.

The study aims to focus on the possibility of solving the problem of Squatter Settlement using the development method ,the experiments in dealing with this phenomenon in different ways have proved that the development is the most effective treatment method in the short and long term

The methodology of the study was based on the descriptive method and the analytical method to analyze the data and information obtained from the official bodies, and observation in field, photography and interviews, this data was then used to obtain outputs Helps to develop solutions and recommendations.

The development of Squatter Settlement contributes in creating a better life for it inhabitance, and also contributes in the improvement of the urban environment and the social fabric of the city and the economic situation. It also Maintain security stability in these regions.

The study concluded the poverty and war consider as main players in Squatter Settlement Phenomenon and recommend to exam the policies applied before to figure out its effect the long run, also emphasize the importance of the social participation in development of Squatter Settlement.

قائمة المحتويات

	الموضوع	الصفحة
	الآية	i
	الشكر و العرفان	ii
	المستخلص	iii
	قائمة المحتويات	v
	قائمة الخرائط	viii
	قائمة الاشكال	ix
	قائمة الصور	x
	قائمة الجداول	xi
	الفصل الأول اساسيات البحث	
1/1	المقدمة	1
2/1	أهمية البحث	2
3/1	تحديد المشكلة البحثية	2
4/1	اهداف البحث	2
5/1	فرضية البحث	3

6/1	منهجية البحث	3
7/1	حدود البحث	3
	الفصل الثاني **الاطار النظري للبحث و الدراسات السابقة**	
1/2	تمهيد	5
2/2	السكن العشوائي	5
3/2	تطوير المناطق العشوائية	7
1/3/2	الأهداف المتفق عليها عالميا لعملية التطوير	8
2/3/2	اساليب التعامل مع المناطق العشوائية	9
4/2	السكن العشوائي في السودان ومعالجته	11
1/4/2	الموقع الجغرافي لولاية الخرطوم	11
2/4/2	تاريخ نشأة المناطق العشوائية في الخرطوم	12
3/4/2	سمات المناطق العشوائية في الخرطوم	14
4/4/2	أسباب ظاهرة المناطق العشوائية في الخرطوم	16
5/4/2	طرق معالجة المناطق العشوائي في الخرطوم الكبرى	18
6/4/2	معالجات المناطق العشوائية في بعض المناطق بالخرطوم	23
5/2	السكن العشوائي في الوطن العربي	24
1/5/2	معالجة السكن العشوائي في العالم العربي	26

6/2	السكن العشوائي في العالم	32
1/6/2	العوامل المشتركة عالميا في تحديد ماهية المناطق العشوائية	34
2/6/2	أسباب ظاهرة السكن العشوائي في العالم	34
3/6/2	مشاكل المناطق العشوائية في العالم	35
4/6/2	معالجات السكن العشوائي في العالم	37

الفصل الثالث الاطار العملي للبحث – الدراسة الميدانية		
1/3	تمهيد	46
2/3	الموقع	46
3/3	تاريخ المنطقة	47
4/3	السكان	47
1/4/3	التركيبة العمرية للسكان	47
2/4/3	التعليم بالنسبة للسكان	48
3/4/3	النشاط الاقتصادي لسكان المنطقة	49
5/3	الحالة العمرانية	50
1/5/3	ملكية الأراضي	50
2/5/3	استخدامات الأراضي	50
3/5/3	البنية التحتية والخدمات	50
6/3	عناصر التصميم الحضري	52

1/6/3	المباني	52
2/6/3	الشوارع	55
3/6/3	الفضاءات العامة	56
4/6/3	أماكن التجمع	56
7/3	بيئة الانشطة	57
1/7/3	الأنشطة الاجتماعية و الترفيهية	57
2/7/3	الأنشطة الاقتصادية	57
8/3	مشاكل المنطقة	58
1/8/3	المشاكل العمرانية	58
2/8/3	المشاكل الاجتماعية	58
3/8/3	المشاكل الصحية والبيئية	59
4/8/3	المشاكل الأمنية	59
9/3	استراتيجية التعامل مع المنطقة	60
1/9/3	المحور الأول / الدراسية الميدانية و تقييم الوضع القائم	61
2/9/3	المحور الثاني /تحديد البدائل التخطيطية	62
3/8/3	المحور الثالث / وضع الخطة و تحديد وسائل التنفيذ	62
	الفصل الرابع **النتائج و االتوصبات**	
1/4	تمهيد	64

2/4	**النتائج**	**64**
3/4	**التوصيات**	**65**
	الخاتمة	**66**
	المراجع	**68**

قائمة الخرائط

الرقم	اسم الخريطة	رقم الصفحة
1/2	خريطة توضح ولايات السودان	**11**
2/2	خريطة توضح محليات ولاية الخرطوم	**12**
3/2	خريطة توضح المناطق العشوائية في الخرطوم سنة 1985	**13**
4/2	خريطة توضح انواع المناطق العشوائية بولاية الخرطوم1990	**14**
5/2	خريطة توضح انواع المناطق العشوائية بولاية الخرطوم2000	**15**
6/2	خريطة توضح معالجات المناطق العشوائية بولاية الخرطوم2002	**22**
7/2	خريقة توضع موقع منشأة ناصر بالقاهرة	**27**
8/2	خريطة توضح منطقة كرزبيغ بألمانيا	**39**
9/2	خريطة توضح مدينة ريودي جانيرو-البرازيل	**42**
1/3	خريطة توضح الموقع العام لمنطقة الدراسة	**46**

قائمة الاشكال

الرقم	اسم الشكل	رقم الصفحة
3	شكل يوضح الكثافة السكانية في العالم	7
1	شكل يوضح النسب المئوية لأجمالي السكان في منشئة ناصر	29
2	شكل يوضح استعمالات الأراضي بمنشئة ناصر بعد وضع المخطط للمنطقة	31
1/3	شكل يوضح نسب اعمار السكان بمنطقة الدراسة	48
2/3	شكل يوضح نسب المستوى التعليمي للسكان بمنطقة الدراسة	49
6	شكل يوضح استراتيجية التعامل مع المنطقة	60

قائمة الصور

الرقم	اسم الصورة	رقم الصفحة
1/2	صور لمنشئة ناصر قبل التطوير	28
2/2	صورة توضح انهيار صخرة الدوقية بمنشئة ناصر	28
3/2	صورة توضح منشئة ناصر بعد التطوير	31
4/2	صورة توضح منطقة Kreuzberg قبل التطوير	38
5/2	صورة توضح تطوير التطوير في المناطق القديمة بألمانيا	40
6/2	صورة توضح المناطق العشوائية في ريودي جانيرو قبل التطوير	43
7/2	صورة توضح المناطق العشوائية في ريودي جانيرو بعد التطوير	44

1/3	صورة توضح مصدر الحصول على الماء في المنطقة	50
2/3	صورة توضح الصرف السطحي بالمنطقة	51
3/3	صورة رقم توضح وسائل النقل بالمنطقة	51
4/3	صورة توضح نمط المباني بالمنطقة	52
5/3	صورة توضح المسجد بالمنطقة	52
6/3	صورة توضح مصلى صغير بالمنطقة	53
7/3	صورة توضح مدرسة الأساس بالمنطقة	53
8/3	صور توضح الوحدة الإدارية للمنطقة	54
9/3	صورة توضح الحالة الانشائية للمباني	54
10/3	صورة توضح الحالة الانشائية للمباني (رواكيب) تستخدم للسكن في المنطقة	55
11/3	صورة توضح حالة الشوارع التي يصعب فيها مرور السيارات بالمنطقة	55
12/3	صورة توضح الفضاء العام بالمنطقة	56
13/3	صورة توضح السوق بالمنطقة	57
14/3	صورة توضح نفايات وسط المساكن بالمنطقة	59

قائمة الجداول

الرقم	اسم الجدول	رقم الصفحة
1/2	جدول يوضح نسب سكان الحضر والمناطق العشوائية في العالم	33
1/3	الجدول يوضح النسبة العمرية لسكان المنطقة	48
2/3	جدول يوضح المستوى التعليمى لسكان المنطقة	49
3/3	جدول يوضح المستوى النشاط الاقتصادي لسكان المنطقة	49
4/3	جدول يوضح النسبة المئوية لاستخدامات الاراضى	54

الفصل الاول

اساسيات البحث

1. الفصل الاول

اساسيات البحث

1/1 المقدمة: -

تعاني دول العالم الثالث او الدول النامية من مشكلة الهجرات الكبيرة والمستمرة نحو المدن وقد شهدت معظم المدن العربية والافريقية نمواً سكانيا متسارعاً نتيجة لتدفق تيارات الهجرة وارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، وتمركز هذا النمو بشكل واضح في المدن الكبرى، مثل القاهرة والخرطوم والدار البيضاءو كاب تاون بجنوب افريقيا التي تعدُ من أسرع الحواضر والمدن نمواً.

وكغيرها من المدن تعاني مدينة الخرطوم الكبرى من مشكلة انتشار المناطق العشوائية على أطراف (العاصمة المثلثة) (الخرطوم والخرطوم بحري وام درمان)، بسبب النزوح الذي ارتبط بالجفاف والتصحر والحروب الأهلية الدائرة في بعض المناطق وتمركز الخدمات وفرص العمل فى الخرطوم. وارتفاع كلفة تملك او ايجار مسكن فى الاحياء المخططة والقريبة من مركز المدينة لذلك يلجأ الكثير من المهاجرين والنازحين الى السكن على أطراف المدن بصورة غير شرعية.

و تمكن مشكلة المناطق العشوائية فى انها تقوم على اراضى تابعة للدولة فى الغالب و تكون غير مخططة وعادة ما يتم بناء المساكن من مواد غير ثابتة مثل الكرتون و الصفيح و تتميز بتكدس المبانى و ارتفاع الكثافة السكانية مما يؤدى الى تشوه المشهد الحضرى و تعانى المناطق العشوائية من انتشار الفقر و البطالة و المهن الهامشية و تدنى الحالة الصحية فى هذه المناطق كما انها تعانى من قصور فى الخدمات الاساسية و تشكل بؤر للجريمة و زعزعة امن المدن و تخلخل النسيج الاجتماعى و تعد من مصادر التلوث البيئى فى المدن ، و قد عقدت كثير من المؤتمرات العالمية لحل هذة المشكلة و قد اصبح الاتجاه السائد هى ايجاد حلول بديلة لازالة العشوائيات، و قد اوصى مؤتمر فانكوفر بكندا 1976 بان تركز الحكومات اهتمامها على توفير الخدمات للمناطق العشوائية و اعادة و تخطيطها و حل مشكلة ملكية الاراضى و مدها بالمرافق العامة ،و ربط هذه المجتمعات الهامشية ببرامج التنمية القومية . كما اكدت الامم المتحدة فى اعلان اسطنبول 1996 بشأن المستوطنات البشرية على الالتزام بحق المواطنين فى المسكن مع كفالة الحق القانونى للحيازة وملكية الاراضى والعدالة فى فرص الحصول على مسكن صحي وملائم مع مراعاة القدرة المالية لكافة المواطنين.

2/1 اهمية البحث: -

تكتسب الدراسة اهميتها في إنها تتناول موضوعاً يرتبط بسياسات بالتخطيط العمراني السليم الذي يهدف لتوفير بيئة عمرانية صالحة للعيش وتوفير الخدمات الاساسية وتحسين صحة البيئة ويساعد الاجهزة الأمنية لمكافحة الجريمة وتحقيق الأمن والاستقرار. وقد تساعد نتائج مثل هذه الدراسات في معرفة طبيعة مشكلات المساكن العشوائية مما قد يفـــيد في وضع البرامج والسياسات لتفادي المزيد من الآثار السلبية لظهور المساكن العشوائية.

3/1 تحديد المشكلة البحثية: -

-استمرار الاسباب التى تودي الى وجود ظاهرة المساكن العشوائية من نزوح لاسباب امنية واقتصادية

- توسع المناطق العشوائية حول الخرطوم وما افرزته من مشاكل فى البيئة العمرانية والبيئية والاجتماعية فى هذة المناطق وتاثيرها على المناطق المجاورة وعلى ولاية الخرطوم ككل، حيث تقع المناطق العشوائية فى الغالب حول مدن الخرطوم الثلاث (الخرطوم –الخرطوم بحري –امدرمان والتى تشكل حزام يهدد العاصمة امنيا واجتماعيا واقتصاديا وبيئيا، مما ادى الى ترهل العاصمة وعدم وضوح حدودها، والتى صارت فى بعض المناطق متداخلة مع بعض حدود بعض الولايات من حولها.

- محاربة ظاهرة المساكن الشعوائية بازالتها لم ينجح فى حل المشكلة حيث يؤدى الى تشريد سكان تلك المناطق ولجوءهم الى مناطق اخرى لاقامة مناطق عشوائية جديدة.

- والسؤال الذي يطرحه البحث هل يساهم تطوير العشوئيات فى حل مشكلة العشوائيات من حيث توفير بيئة صحية للعيش وحل المشاكل العمرانية والاقتصادية والبيئية.

4/1 الاهداف: -

أ- التركيز على استراتيجية التطوير والارتقاء بالمناطق العشوائية باعتبارها احدى الحلول التى اثبتت فعاليها فى معالجة ظاهرة المساكن العشوائية.

ب- دراسة وتحليل سياسات التى وضعت بهدف تطويرها عمرانيا واجتماعيا بالنسبة للقاطنين في هذه المناطق ومدى ملاءمتها لمشاكل العشوائيات.

ج- تقديم توصيات بشأن الحلول المتبعة او طرح حلول جديدة بناء على دراسة سياسات التطوير.

4/1 فرضية البحث: -

- يؤدى تطوير السكن العشوائى لخلق سكن تتوفر فيه متطلبات المسكن من النواحى الصحية والبيئية ومساحة المسكن التى توفر الراحة الصحية والنفسية لساكنيه.
- يساهم تطوير السكن العشوائى فى تحسين البيئية العمرانية ورتق النسيج الاجتماعى للمدينة كما يساهم فى بسط الامن والحد من الجريمة فى تلك المناطق وفى تحسين الحالة الاقتصادية حيث يوفر تطوير تلك المناطق فرص عمل لسكان المنطقة.

5/1 المنهجية: -

يعتمد البحث على المنهج التاريخى في سرد تاريخ ظهور مناطق السكن العشوائى في الخرطوم وتاريخ نشأة منطقة الدراسة.

كما اعتمدت على المنهج الوصفى في وصف سمات مناطق السكن العشوائى والوصف الدقيق لمنطقة الدراسة.

أيضا تم استخدام المنهج التحليلى في تحليل المعلومات والأرقام من البحث الميدانى، ووضعها في جداول واشكال بيانية والاستفادة منها في وضع النتائج والتوصيات

6/1 حدود البحث: -

1/6/1 الحدود المكانية للبحث: -

تم تحديد مربع 58 بحى أبو سعد المربعات –جون مديث سابقا -محلية امدرمان بمدينة امدرمان – ولاية الخرطوم والتى تعتبر منطقة عشوائية ضمن تصنيف وزراة التخطيط العمرانى يتم الاعداد لتخطيطها وتوزيعها للنازحين الذين يقطنون المنطقة حالياً.

2/6/1 الحدود الزمانية للبحث: -

تم تحديد الفترة الزمنية للدراسة فى الفترة ما بين عامى 1986 الى و2016 وهي الفترة التى انتشر فيها السكن العشوائى فى هذة المنطقة ومن ثم ازالة العشوائيات وتحويلها الى منطقة سكنية مخططة.

الفصل الثاني
الإطار النظريالدراسات السابق

الفصل الثانى

الإطـــــار النظـــرى

1/2 تمهيد: -

يستعرض هذا الفصل مفهوم السكن العشوائى حيث يتم الحديث عن تعريف السكن العشوائى، وكيفية تكوين المناطق العشوائية، كذلك يتم التطرق للعوامل التي يتم بها تصنيف المنطقة العشوائية من حيث ملكية الأرض والحالة الانشائية الغالبة للمساكن العشوائية وغيرها، كما يتم الحديث عن المساكن العشوائية في السودان وتحديد في ولاية الخرطوم وأسباب انتشارها والطرق التي تم اتباعها لمعالجتها وذكر بعض المناطق التي تمت بها المعالجة.

أيضا يتم الحديث عن السكن العشوائى في العالم عموما ومنطقة الدول العربية وتاريخ ظهوره فى العالم والاسباب التى ادت الى تفاقم هذه المشكلة والمشاكل الناجمة عنها من النواحى الاجتماعية والبيئية والاقتصادية أيضا يتم التطرق الى بعض نماذج المعالجة التي تمت لتلك المناطق في بعض الدول المتقدمة والدول العربية

2/2 السكن العشوائى: -

العشوائيات هى مناطق سكنية عفوية لم تدرج ضمن التخطيط العمرانى للمدن، نشات بدون تخطيط في غفلة من المسؤولين حيث انها تقام فى اراضى خالية لم تخطط بعد او انها مخططة لاغراض اخرى لكنها غير مستغلة فى الوقت الحاضر أو على أرض زراعية او فى ارض فضاء داخل المدن او خارجها.

ويقصد بالسكن العشوائي " السكن الخالي من الخدمات الأساسية والغير قانوني ويوجد في تجمعات تفتقر لأدنى درجات الراحة والأمان والخدمة والصحة وتنتشر بها الأوبئة والجرائم وغيرها من الأمور التي يجب أن يفتقدها أي مجتمع سكني، حيث تنمو مبانيها بشكل لا يتماشى مع النسيج العمراني للمدن .

وبشكل مخالف لكل أسس وقوانين التنظيم العمراني المعمول بها في أي دولة ". (نظمي واخرون ،2007، ص3)

وهناك بعض الاختلافات في تسمية العشوائية للمناطق السكنية بين المخططين والمفكرين في هذا المجال، حيث أن الكثير يؤكدون على ضرورة التمييز بين السكن المخالف للقوانين وبين التجمعات السكنية الكبيرة التي تظهر كنتيجة لكوارث طبيعية أو سياسية أو غيرها من الأسباب الطارئة، والتي تؤدي بالتالي إلى

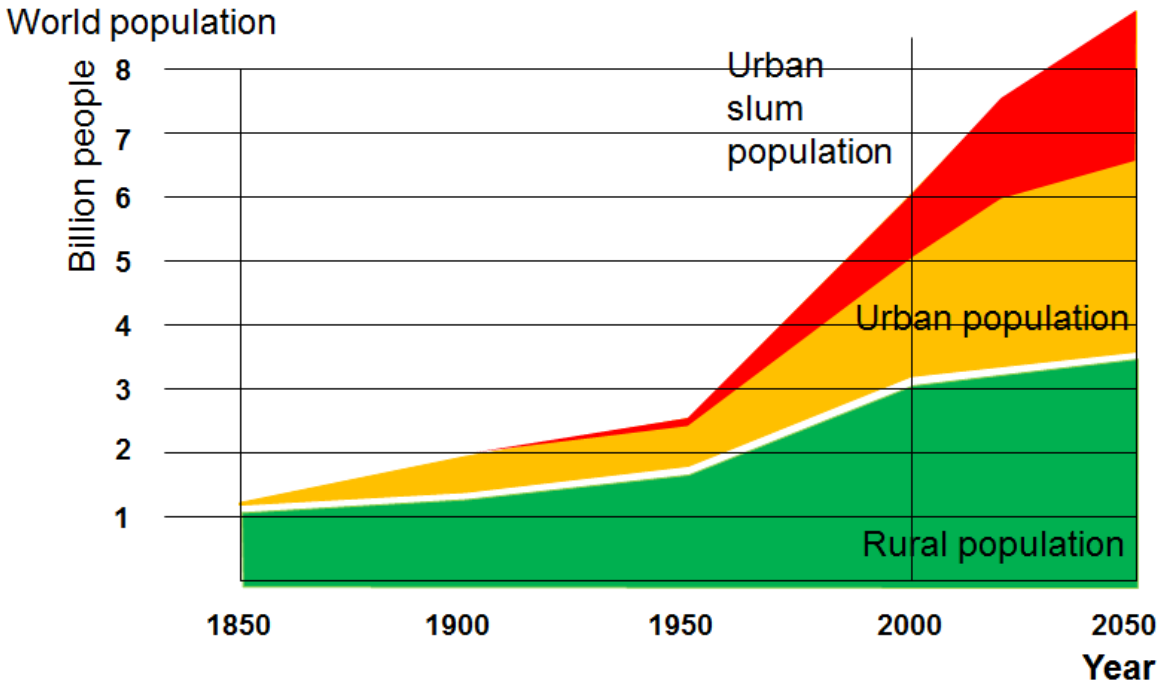
ظهور تجمعات سكنية تعتمد على مواد بناء رديئة ذات عمر افتراضي قصير نسبيًا وغير ملائمة صحيًا وبيئيًا، فقط لا عن كونها تخلو من الحد الأدنى من الخدمات الأساسية المتمثلة في الكهرباء والماء والصرف الصحي أو الخدمات الهامة الأخرى مثل المدارس والمستوصفات وملاعب الأطفال ومواقف السيارات والمناطق المفتوحة.... الخ

وظاهرة السكن العشوائى هى ظاهرة إنسانية قبل أن تكون مشكلة تخطيطية .فالإنسان الواقع تحت قسوة الظروف الإقتصادية والإجتماعية يبحث دائما عن المأوى المناسب لإحتياجاته المعيشية وهو إن لم يجد الطريق الرسمى الذي يلبى هذه الرغبة يلجأ بطبيعته إلى الطريق الغير رسمى ولايجد أمامه إلا مناطق الملكيات العامة حول المدن يلجأ إليها ويقيم مأواه عليها بأقل التكاليف الممكنة وإستعمال مواد البناء المتاحة وفي أقصر فترة ممكنة بعيدا عن عيون إدارة المدينة التى دائما ما تكون غائبة عن مسرح هذه العمليات

(وتبدأ العملية بإنشاء عددا قليلا من المساكن ولاتلبث أن تنتشر وبسرعة لتلتف حول المدينة مشكلة بذلك حزام من الفقر الذى يعرضها للأخطار الأمنية والإجتماعية والعمرانية والبيئية والصحية والذى تدفع الدولة تكاليف مقاومتها , وإدارة المدينة عادة لاتتحرك لإستئصال المرض قبل إنتشاره ولكنها تتعامى عن المشكلة حتى تقع ثم تبحث بعد ذلك لإيجاد الحلول الوقتية لمواجهتها, فقد ظلت الفئات المحرومة من المأوى خارج دائرة الإهتمام في عمليات التنمية العمرانية التى يقتصر دورها على تنمية المناطق العمرانية للإسكان الإقتصادى والمتوسط وإسكان الطبقات فوق الوسطى والغنية بعيدا عن مفهوم التكافل الإسلامى في الإسكان لذلك فالإنسان في المناطق العشوائية يزداد فقرا وفى المناطق المتميزة يزداد غنى .

هذا في الوقت الذي لم توفر فيه صناعة التشييد والبناء البدائل لنظم الإنشاء المتوافقة مع إمكانيات هذه الطبقات الفقيرة كما لم تظهر بعد المؤسسات التى تسعى إلى إيواء المحتاجين واستثمار نفس الآليات التى أفرزت السكن العشوائى) (بانقا،1996).

ووفقاً لتقديرات الأمم المتحدة، يعيش اليوم حوالي 800 مليون إنسان (حوالي 11% من عدد سكان العالم) في مناطق سكن عشوائي تفتقر للخدمات الأساسية، مما يجعل مشكلة السكن العشوائي من أهم المشاكل التي يعاني منها عالمنا اليوم، تقرير الأمم المتحدة ،2012).



شكل رقم (1/2) الكثافة السكانية في العالم -المصدر (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية *(UN-HABITAT)*
المناطق العشوائية في العالم :وجه الفقر في الالفية الجديدة -2003

3/2 تطوير المناطق العشوائية: -

المناطق العشوائية هي واقع يتعين على العديد من البلدان النامية مواجهته .وعلى الرغم من جميع الجهود المبذولة لاحتواء نموها، فإن المناطق العشوائية تتزايد بشكل مطرد .لذلك يجب مواجهة هذه المشكلة وتوفير بدائل السكن الرسمي لجميع سكانها أو على الأقل تعويضهم عن استثماراتهم ويحتاج التصدي لها لمجهدات كبيرة من جهات عدة نظراً لضخامة هذه الظاهرة ومحدودية الموارد المخصصة لهذا الغرض مقارنة مع أولويات التنمية الأخرى .ولحين عمل إجراءات وقائية فعالة للتحكم في ظهور المناطق العشوائية وتوفير بدائل حقيقية للفئات المختلفة ذات الدخل المنخفض الذين يلجأون إلى هذه المناطق، فإن معالجة الوضع الراهن تظل هى الخيار الوحيد الممكن في التعامل مع هذه المناطق, و قد نما مفهوم تطوير المناطق العشوائية حديثا و يعتمد على تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها، في مجال العمران، بمعني تحسين شبكة البنية الأساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وكهرباء..، وتحسين الفراغات العمرانية وتشكيلاتها .وفي مجال الاجتماع يعني الارتقاء بالإنسان وسلوكياته عاداته وتقاليده و نشاطاته الاجتماعية ، وفي مجال الا قتصاد يعني تنمية الدخول و تطوير الأعمال الإنتاجية من أجل رفع

مستوي المعيشة .ومن هنا يختلف مفهوم التطوير باختلاف المجال ويكون الهدف هو تنمية المجتمع ,الفرد، وبالتالي البيئة التي يعيش فيها الإنسان بنشاطاته وممارساته المختلفة في سيمفونية رائعة متكاملة بين الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي والسياسي من أجل الوصول إلى مفهوم كامل وشامل للتطوير.

وتستهدف عملية التطوير النهوض بالمجتمعات السكنية المتدهورة للاستفادة منها في عملية التنمية الشاملة للبلاد، وتحسين المستوي البيئي للقاطنين، ويمكن القول إن العديد من د ول العالم الثالث، اتجهت إلى تطوير المناطق السكنية المتدهورة، حفاظا على الاستقرار السياسي والاجتماعي للبلاد.

1/3/2 الأهداف المتفق عليها عالمياً لعملية التطوير:

يؤدي تطوير المناطق العشوائية إلى عدد من الفوائد التي لا تقتصر على المقيمين فيها فقط من حيث امتلاك مسكن بحيازة قانوية وما يتبعه من تطوير للبنية المادية من شوارع وفضاءات حضرية وانما يشمل: -

أ/ التنمية الحضرية المستدامة

تطوير المناطق العشوائية هو عملية متعددة القطاعات تتكامل فيها التدخلات البيئية والاقتصادية والاجتماعية .(وهو يتماشى مع هدف تحقيق التنمية الحضرية المستدامة من حيث خلق مجتمعات حضرية صحية نابضة بالحياة اقتصادياً وتتسم بالعدالة الاجتماعية من حيث حصولها على خدمات أفضل وبيئة حضرية محسنة .التطوير أيضاً يؤدي إلى الاقتصاد في استخدام الموارد من خلال الاستفادة من الجهود التي بذلت والمنشآت القائمة .يتم ضمان إستدامة التنمية الحضرية عندما يكون للسكان المحليين قدر أكبر من الشعور بالملكية لمناطقهم وخدماتهم المحسنة) (وزارة التخطيط العمرانى بمصر ،2011، ص19).

ب/ الدمج الاجتماعي

(التطوير يعطي سكان المناطق العشوائية الشعور بأنهم جزء من المجتمع ككل، وأنهم مواطنون ذوي قيمة يستحقون المساواة في الحصول على المياه النظيفة والرعاية الصحية والتعليم والنقل العام والخدمات العامة الأخرى .والدمج الاجتماعي يعني استيفاء الاحتياجات الأساسية حتى يتمكن الناس من العيش بكرامة دون تجاهل الاختلافات في أسلوب المعيشة بين الفئات الاجتماعية. وهو ما ينعكس ايجاب على تماسك واستقرار المجتمع) (وزارة التخطيط العمرانى بمصر ،2011، ص19).

ج/ تخفيف حدة الفقر

(تأوي المناطق العشوائية عادة غالبية سكان الحضر الفقراء، والتطوير يحسن المرافق اللازمة للأنشطة الاقتصادية في المناطق العشوائية التي توجد مدمجة مع الاستخدام السكني، مما يضمن توليد الدخل وخلق فرص العمل داخل المناطق العشوائية) (وزارة التخطيط العمرانى بمصر ،2011، ص19).

2/3/2 أساليب التعامل مع المناطق العشوائية: -

وهنالك أساليب عديدة لمعالجة مشكلة المناطق العشوائية، ويختلف كل أسلوب تبعا لظروف المنطقة سواء العمرانية أو الاجتماعية أ والاقتصادية أو تبعا لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها من المستوى القومي والإقليمي، وعموما لا يمكن القول بأن أسلوب ما يصلح لكي يكون أساسا للتعامل مع كافة المناطق لمجرد أنه يصلح لمنطقة ما، كذلك مقاييس التعامل مع المناطق العشوائية القائمة تختلف من دولة لأخرى تبعا لاختلاف الظروف البيئية أو السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أوالحضرية.

هناك بعض الأ ساليب التي ترتبط بالمنطقة العمرانية والمتدهورة وتعاني من مشاكل بيئية وعمرانية مثل:

أ/ إمداد المناطق العشوائية بالمرافق العامة والخدمات: -

يتيح هذا النمط من التعامل إمداد المناطق العشوائية بالمرافق العامة والخدمات الأساسية، ويستهدف المناطق العشوائية المكتملة البناء ذات حالات المباني الجيدة .أما في حالة التعدي على أراضي الدولة فإن الإمداد بالخدمات والتطوير يمكن أن يسير جنباً إلى جنب مع عملية تقنين الحيازة وتمليك الأراضي لقاطنيها . ويركز هذا النمط على التحسينات العمرانية في المناطق العشوائية من خلال تنفيذ بعض أو كل الإجراءات التالية:

- توصيل أو تطوير المرافق (المياه والصرف الصحي والكهرباء)
- إدخال وتحسين نظام جمع المخلفات
- إنشاء أو تطوير الخدمات العامة (المدارس والوحدات الصحية والمخابز ومراكز الشباب وأقسام الشرطة والمطافئ وغيرها)
- تنظيم الأسواق المقامة في الشوارع ومواقف االمواصلات.

وقد تأتي هذه المبادرات من الوزارات أو الوكالات المانحة أو القطاع الخاص أو الجمعيات الأهلية الكبيرة .(ومن الأمثلة على ذلك تطوير المدارس في المناطق الفقيرة و، أو تطوير مراكز الشباب في الأحياء الفقيرة للحد من انتشار الجريمة فى تلك المناطق، وتطوير المرافق وخدمات المجتمع، وهو نمط آخر من أنماط التعامل مع المناطق العشوائية عن طريق وضع مخطط عمراني يقترح توسيع الشوارع الرئيسية وخلق أراضٍ فضاء للخدمات، ومن ثم تقتصر تدخلات التطوير على إزالة ونقل بعض المنازل لتوسيع الطرق وترك المجال للتحسين الذاتي التدريجي باتباع خطوط التنظيم الجديدة للمباني.)

(الصرفندى ،2006، ص 26) ويستند هذا النمط من التطوير على تصور الأثر الإيجابي لتوسيع الشوارع، ليس فقط على تحسين حركة المرور والنقل في هذه المناطق، ولكن أيضا على ارتفاع قيمة الأراضي وتحسين الارتباط بالمدينة ومستوى الخدمات.

وهو مدخل قابل للتطبيق بشكل خاص في المناطق التي تكون حالات المباني بها جيدة مع اقتران ذلك بالكثافة السكنية العالية والندرة في الأراضي الفضاء للمرافق العامة.

وهو يقوم على مبدأ أن التدخلات العمرانية توفر الحد الأدنى من الظروف المعيشية الإنسانية

التي تحظى بأولوية أعلى من غيرها من أنواع التدخلات التنموية، أي أن التطوير العمراني يوفر الوعاء المطلوب لإجراء الأنماط الأخرى من التدخلات التنموية مثل أنشطة التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

ب/ إعادة التطوير الكامل للمناطق العشوائية في ذات الموقع:

يشير هذا النمط من التدخل إلى الاستبدال الكامل للهيكل العمراني من خلال الهدم التدريجي وبناء سكن بديل في نفس الموقع .وهذا النمط يحترم الحق القانوني للسكان في السكن البديل مع الأخذ في الاعتبار اعتماد معيشتهم على البقاء في نفس الموقع من المدينة .هذا النمط يستهدف المناطق العشوائية حيثما تكون حالات المباني شديدة التدهور والنسيج العمراني غير منتظم والحالة الإنشائية غير آمنة والحيازة غير قانونية.

ج/ إعادة التطوير الكامل مع نقل السكان لموقع آخر:

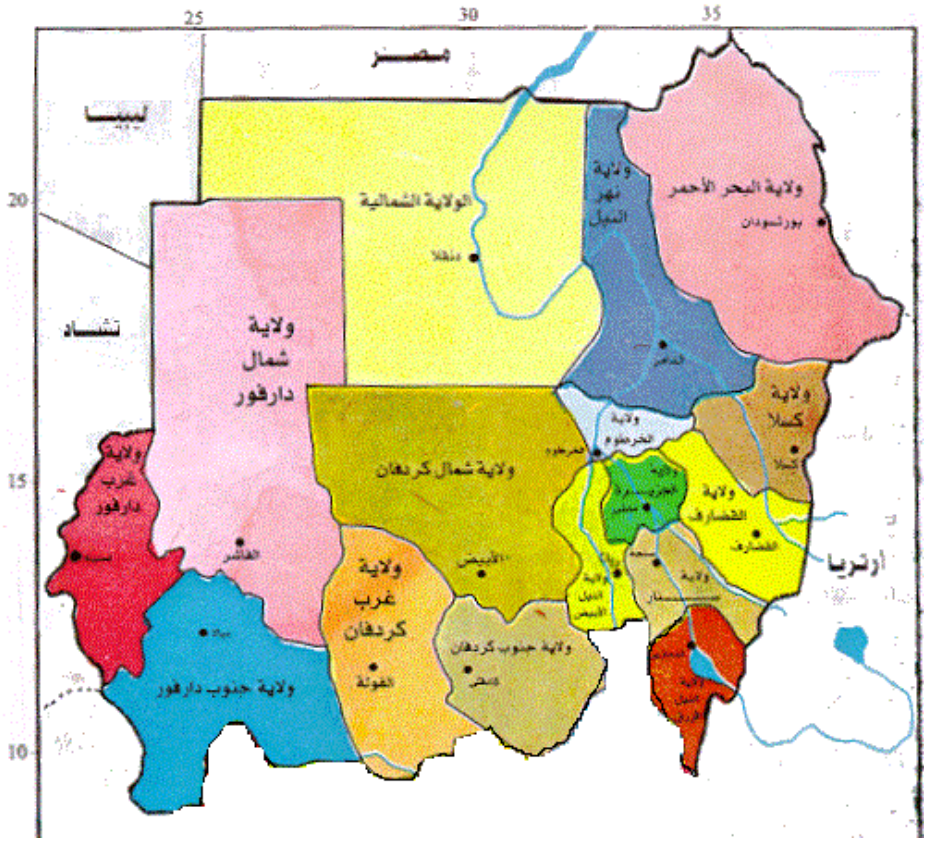
هذا النمط من أنماط التعامل مع المناطق العشوائية هو أكثرها تغييراً للمنطقة، فهو لا ينطوي فقط على إزالة كاملة للجيوب العشوائية، ولكن أيضاً إعادة توطين السكان، حيث يتم في كثير من الأحيان نقلهم إلى مشروعات الإسكان الحكومي الجديدة على أطراف المدينة أو في المدن الجديدة .هذا النمط ينطبق أساساً على العشوائيات في المواقع المميزة المستهدفة بإعادة التطوير، والاستفادة من بيع جزء من الأراضي ذات القيمة العالية أو استثمارها عقارياً.

الدراسات السابقة

4/2 السكن العشوائى فى السودان ومعالجته: -

2 /1/4 الموقع الجغرافى لولاية الخرطوم: -

تقع ولاية الخرطوم بين دائرتى عرض (15.9-16.45) درجة شمالا و بين خطى طول (31.25-34.45) درجة شرقاً و تبلغ مساحة ولاية الخرطوم الكلية حوالى (20.736 ك.م ²) و تحدها من الجهة الشمالية الشرقية و لاية نهر النيل ، و من الجهة الشمالية الغربية الولاية الشمالية ، و من الجهة الجنوبية الشرقية ولايات كسلا و القضارف و من الجهة الجنوبية ولاية الجزيرة وولاية النيل الابيض و من الجهةا الغربية ولاية شمال كردفان ، و فيا يلتقى النيل الازرق الذى يمر بشرق السودان و النيل الازرق و الذى يأتى من الجنوب ليشكلا نهر النيل



خريطةرقم (1/2) توضح ولايات السودان –المصدر ويكيبيديا -2018/6

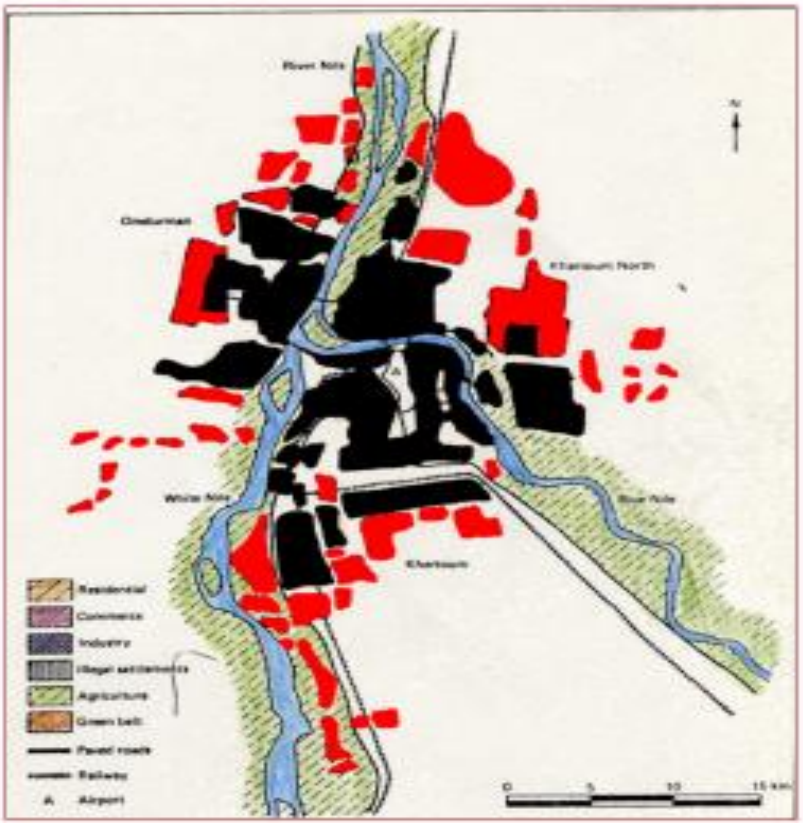
وتكون ولاية الخرطوم ثلاث مدن رئيسية هى الخرطوم والخرطوم بحري وام درمان وتنقسم الى 7 محليات ادارية هى الخرطوم وجبل اولياء والخرطوم بحري وشرق النيل وامدرمان وكررى وامبدة

خريطة رقم (2/2) توضح محليات ولاية الخرطوم –المصدر موقع مفوضية تشجيع الاستثمار –ولاية الخرطوم -2018/6

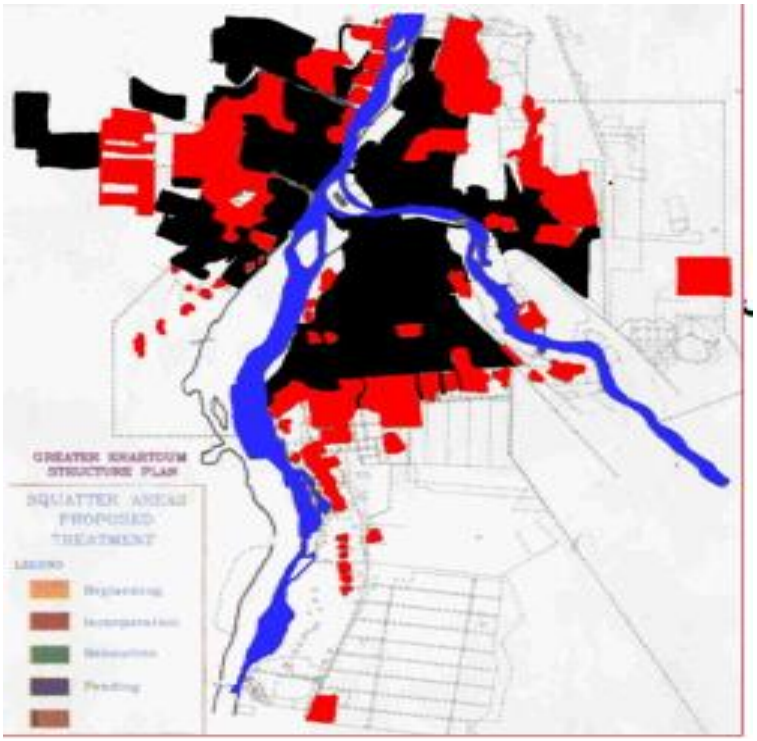
2/4/2 تاريخ نشأة المناطق العشوائية فى الخرطوم: -

والسودان كغيره من دول العالم الثالث يعاني من المشكلات الاقتصادية وعدم التوازن في مجالات التنمية الإقليمية، الأمر الذي أدى إلى انتظام أعداد كبيرة من سكان الريف في الهجرة، خاصة إلى ولاية الخرطوم الكبرى، والوافدون لا يأتون فقط من داخل البلاد، فهناك أعداد كبيرة من الذين قدموا إلى العاصمة من الدول المجاورة (البشرى، وحجازى، 1995 م) .شيدت أول مستوطنة عشوائية حضرية في الخرطوم الكبرى بمدينة بحري في عام 1927 م، وسميت بالديوم، وكانت بيوتًا من الطين ورواكيب من القش، تم تخطيطها بعد ذلك وضمت إلى الخطة العمرانية للمدينة .تبع ذلك قيام مستوطنة عشوائية في عام 1930م في مدينة الخرطوم عند نزوح الفلاتة والقبائل الأخرى في منطقة الدرجةالرابعة خارج المدينة آنذاك

.أما في أمدرمان فقد تأخر ظهور السكن العشوائي حتى عام 1945 م، حيث قام خلف سوق المواشى والسلخانة، وكانت هذه المستوطنة نواة لمدينة أمبدة (بانقا، 1994 م، إبراهيم، 1997 م) كان السكن العشوائي في مطلع الخمسينات محدود الانتشار في العاصمة القومية من ناحيتي المساحة وعدد السكان، حيث توفرت فرص العمل في الأجهزة الجديدة للدولة، وكذلك العمل في الصناعات التمويلية، وبما أن المهاجرين الجدد لا تمكنهم ظروفهم المادية من الإيجارات والسكن داخل الخرطوم لمدينة فإنهم يلجأون للسكن عشوائيًا في أطراف المدينة والمناطق الخالية في أكواخ من الكرتون والصفيح والشولات وغيرها من المواد المؤقتة .ويحتل السكن غير المشروع الأرض الحكومية والخاصة والتي تخصصها السلطات المحلية للتمددات الجديدة للعمران في الخرطوم الكبرى .كما تعد الأحياء العشوائية أحد المقومات فى تمدد المدن بصورة طبيعية وامتلاك أرض الغير من قبل النازحين والمهاجرين .(البشرى وحجازى، 1995 م)



خريطة رقم (3/2) توضح المناطق العشوائية في الخرطوم سنة 1985-المصدر بانقا 1992



خريطة رقم (4/2) توضح المناطق العشوائية في الخرطوم سنة 1990-المصدر بانقا 1992

3/4/2 سمات المناطق العشوائية فى الخرطوم:

تسارع انتشار المناطق العشوائية الحضرية حول المدن السودانية، وأهمها الخرطوم الكبرى، ولكل منطقة طابعها العمراني وإن تشابهت في السلوك والنشأة، وقد اتفق على تصنيفها كما يلي:

-أكواخ الكرتون والصفيح والخشب وغرف الطين الصغيرة، وغالبية سكانها من النازحين الريفيين الجدد، وهم خليط من الانتماءات العرقية والقبائل المختلفة .ينعدم فيها الضابط الاجتماعي، مثل كرتون كسلا وأم بارونة والوحدة في الحاج يوسف والكراتين في المناطق الصناعية بالمدن الثلاث.

-حيشان وحيازات لمبان شاغرة يشيدها السماسرة والمتعدون على الأرض طمعًا في بيعها للمحتاجين بادعاء ملكية آبائهم وأجدادهم لها.

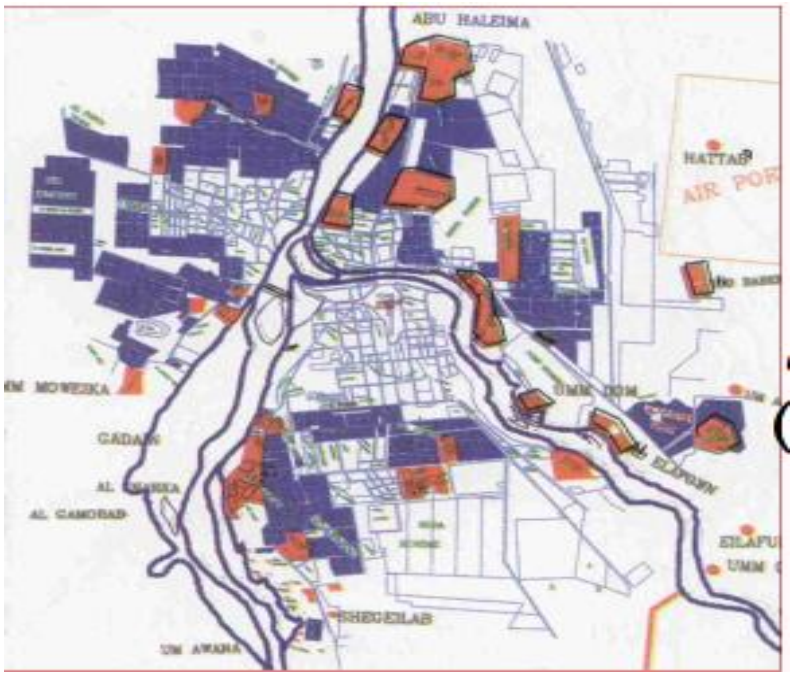
-قرى قديمة زاد العمران فيها بمرور الزمن، تخضع للتخطيط الرسمي متى توفرت الإمكانات الرسمية لذلك، وهذه تصلها الخدمات كالمياه والكهرباء.

-السكن العشوائي المنظم في القرى، حيث يقوم الأهالي بالتخطيط للأراضي بالاتفاق فيما بينهم، ويسعون إلى إدخال الخدمات الاجتماعية إليها، وسكانها من أصحاب الدخول المتوسطة.

-السكن العشوائي الفاخر الذي يشيده المواطنون على أراضى الدولة والأراضي الأخرى المملوكة).

ـ أراضي مسجلة بأسم حكومة السودان (حكر)، وهي خالية لم تخطط لاي غرض مثل التعديات التى انتشرت بمناطق ام بدة ومرزوق وكراتين الحاج يوسف.

ـ أراضي صناعية: وتتمثل في التعديات العشوائية بالمناطق الصناعية مثل المنطقة الصناعية بأم درمان والمنطقة الصناعية بحري.



خريطة رقم (5/2) توضح انواع المناطق العشوائية بولاية الخرطوم2000 – المصدر بانقا، البشرى (2006)

4/4/2 اسباب ظاهرة المناطق العشوائية فى الخرطوم: -

هنالك العديد من الاسباب التى ادت الى تكون المناطق العشوائية وانتشارها وهي اسباب ما زالت تدفع الى تكون وتوسع المزيد من المناطق العشوائية وهي

أ- النزوح

حيث يعد النزوح من أكبر مسببات تكون المناطق العشوائية حيث ان اغلب سكان المناطق العشوائية هم نازحون من مناطق عدة خارج ولاية الخرطوم وتختلف الاسباب التى تدفع مواطنى الاقاليم الاخرى الى النزوح الى ولاية الخرطوم وواوضحت الإحصائيات أن 17% من سكان السودان هم من النازحين ويعد السودان من أكثر الدول التي تشهد نزوحاً على مستوى العالم وقد قدر عدد النازحين بأكثر من 5 ملايين. وقد وصل أعداد الاحياء العشوائية في عام 1982م حوالي 96 منطقة، ولم تنجح قرارات السلطات المحلية في ازالتها. ومع تقديرات النازحين في عام 1990م اشارت البحوث الى وجود حوالي 2 مليون نسمه يعيشون في الاحياء العشوائية حول العاصمة نسمة منهم 2 مليون نزحوا بسبب الحرب في دارفور[3] من اهم هذه الاسباب: -

- **النزوح بسبب الحالة الامنية: -**

عدم استقرار الحالة الامنية ونشوب الحروب فى اجزاء من البلاد فى فترات زمنية مختلفة حيث تسببت الحروب التى كانت دائرة فى جنوب السودان قبل الانفصال فى فترة الثمنينات الى نزوح اعداد كبير باتجاه الخرطوم. وكانت منطق سوبا الاراضى ومايو والحاج يوسف الوحدة من أكثر المناطق التى يتواجد بها نازحون من جنوب السودان وقد عاد كثير من النازحين الى حنوب السودان بعد الانفصال وبالرغم من ذلك فما زالت هذه المناطق تشهد توسع فى السكن العشوائى.

كما ادت الحروب الدائرة فى غرب السودان وبخاصة فى ولاية دارفور منذ عام وحتى الان الى نزوح اعداد كبيرة من المواطنين باتجاه الخرطوم والاستقرار على أطراف مدينة امدرمان مما شكل حزام من المناطق العشوائية وهي تدفقات مازالت مستمرة بسبب استمرار الحرب .

- **النزوح بسبب الكوارث الطبيعية: -**

عانت بعض المناطق فى السودان من كوارث الجفاف والتصحر الذي ضرب غرب السودان وخاصة ولاية كردفان فى فترة الثمانينات حيث ادى الى مقتل اعداد كبيرة من المواطنين ونزوح اعداد كبيرة منهم بحثا عن الغذاء واستقروا فى أطراف الخرطوم بصورة عشوائية كذلك عانت بعض الولايات من الفيضانات والسيول التى ادت الى تدمير المنازل ونزوح المزاطنين باتجاه الخرطوم.

ب- الهجرة الداخلية (دوافع غير قسرية)

كذلك من اسباب تكون المناطق العشوائية هجرة المواطنين من الارياف والقرى الى الخرطوم للبحث عن فرص عمل ولتوفر الخدمات من التعليم الصحة ونجد ان اغلب المهاجرين الى الخرطوم اما اميين او محدوى التعليم مما يضطرهم للعمل فى الاعمال الهامشية والتالى ليست لديهم القدرة المالية على تملك مساكن فى احياء الخرطوم المخططة والتى تتمتع ببعض الخدمات الاساسية كامدادت المياه والكهرباء لذلك يلجؤون للسكن فى المناطق العشوائية.

ج- سياسات التنمية غير المتوازنة: -

- اهتمام الحكومات المتعاقبة المتزايد بالخرطوم والذي ادى بدوره الى: -

(تركيز الخدمات والاستثمارات الكبيرة فى الخرطوم والتالى افتقار المناطق الاخرى للتنمية والفرص المتنوعة للعمل وبالتالى دفعت الكثيرين للهجرة للخرطوم خيث اصبحت تشكل رمزا للهيمنة المدنية

عدم تناسب الخدمات وفرص العمل مع الكثافات المتزايدة والذي ادى الى انشطار المجتمع المتمثل فى الفجوة بين الاغنياء ة الفقراء، المتعلمين وغير المتعلمين، اصحاب الاعمال الكبيرة واصحاب الاعمال الهامشية والعطالة، السكن الفاخر وسكن الكرتون والخيش وفى بعض المجتمعات السوق الرسمى والسوق غير الرسمي) (إسحاق وجامع، 2016، ص20).

وفى المحصلة النهائية صراع المدينة بين التحضر والترييف، اذ ان جل التجربة تركزت فى معالجة العشوائيات وتنظيم القرى.

- قصور وفشل السياسات التخطيط من منظور شامل.

- ضعف الأستثمارات الحكومية والقطاع الخاص في مجال الأسكان المنخفض التكاليف

- التهاون مع منتهكى القوانين ومغتصبى الأراضى من قبل الجهات الرسمية نتيجه لعدم توافر بدائل أخرى مناسبه. فأصبحت هذة المناطق تفرض أمر واقع وشكلت جماعات ضغط أجبرت الحكومات على مد المرافق إليها.

د- زيادة القيمة الإيجارية للمعروض من الإسكان.

ه- رغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأقاربهم بجوارهم.

و- محدودية المساكن الشعبية.

ز- أرتفاع أسعار الأراضى والشقق السكنية في المناطق الرسمية والتي تتمتع بالمرافق العامة.

5/4/2 طرق معالجة المناطق العشوائية في الخرطوم الكبرى: -

منذ نهاية الثمنينات وضعت السلطات في ولاية الخرطوم أسس واهداف محددة للتعامل مع السكن العشوائى داخل الخرطوم وضواحيها وقد جاء في كتاب مأوى (الإستيطان غير المشروع في ولاية الخرطوم) (بانقا-1992) الاتى

أ- نتفيذ مشاريع لاسكان العشوائيين على أساس الموقع والخدمات ومنح السكان المرحلين قطعا سكنية بحيازة قانونية في مناطق الاستيعاب، بالإضافة الى مشاريع اسكانية كبيرة على نفس الأساس (الموقع والخدمات) وطرحها للمواطنين لتفادى تكون مناطق عشوائية جدبدة ومنعهم من الحيازة الغير قانونية

ب- محاربة الحيازة الغير قانونية لاراضى الحكومة والمضاربة عليها.

ج - تصحيح أوضاع العشوائيين فيما يتعلق بملكية الاراضى.

د – وجود معايير لمعالجة السكن العشوائى والعدالة في معامله ساكنى هذه المناطق.

ه – وضع حدود واضحة للخرطوم الكبرى تسمح بالتعمير بداخلها فقط بطرق شرعية

وقد وضعت خطة لمعالجة السكن العشوائى داخل وحول الخرطوم وتم وضع خطة زمنية لتنفيذها بحيث تكون ولاية الخرطوم خالية من العشوائيات بحلول عام 2004 وبالفعل تم تكثيف العمل في تلك الفترة وبما ان مشاكل المناطق العشوائية تختلف من موقع لاخر فيما بموقع السكن العشوائى

(داخل الخرطوم او على أطرافها) وبملكية الاراضى التي يتم التعدى عليها واستعمالاتها ومقومات المنطقة من حيث الخدمات وغيرها، فان المعالجات الرسمية للسكن العشوائى اتسمت التنوع لتكون المعالجات مناسبة لوضع العشوائيين ومناسبة أيضا لتخطيط المدينة.

توجد عدة أنماط لمعالجة السكن العشوائية ويمكن حصرها: -

أ - إعادة تخطيط الموقع: -

ويطبق في المناطق التي يكون فيها احتمال تحسين حالتها العمرانية أكثر من احتمال ازالتها بالكامل وتمثل ملكية الأرض وتماشى المنطقة مع خطط التخطيط الموضوعة عاملان اساسيان في ترجيح إعادة التخطيط حيث يتم تحديد الشوارع والمرافق العامة والخدمات وتكون فيه بعض الازالات بغرض تنظيم المنطقة وتكون فيها نسبة تعويض المتضررين ليست كبيرة.

ب - إزالة الموقع بالكامل وترحيل السكان الى مناطق أخرى: -

في هذا النمط تكون الاراضى المتعدى عليها تابعة للخطط الاسكانية، او مناطق صناعية واو زراعية وغيرها في هذه الحالة يتم ترحيل السكان الى مناطق جديدة (تكون مخططة في بعض الأحيان على أساس الموقع والخدمات او مدن الاستيعاب وترحيلهم في مناطق إقامة مؤقتة لحين إيجاد معالجة لاوضاعهم، ام إذا كانوا من سكان الحضر المشمولين بالخطة السكنية فيتم ادخالهم ضمن برامج هذه الخطط.

ج - إزالة الموقع بالكامل وتخطيطه وإعادة توطين السكان: -

في هذا النمط تتم دراسات للسكان الموجودين في الموقع حسب معايير محددة وذلك لحصر من يستحق ادراجه ضمن سكان الذين سيتم إعادة توطينهم في المنطقة ذاتها ويتم عمل مخطط للمنطقة من قبل الجهات المختصة بالتخطيط ثم يتم ترحيل السكان الى منطقة قريبة من الموقع وتتم إزالة الموقع بالكامل وتخطيطه حسب المعايير التخطيطية ومن ثم يتم اجراء قرعة للمستحقين للسكن حيث ان المنطقة لا تستطيع استيعاب جميع السكان الذين كانوا موجودين قبل التخطيط نسبة لارتفاع الكثافة السكانية.

ونسبة لتراكم مشاكل ساكنى المناطق العشوائية واستمرار الأسباب التي تؤدى الى إستمرار هذه المشكلة من حروب ونقص تنمية في الإقليم الأخرى فقد ازادت اعداد ساكنى المناطق العشوائية، قامت السلطات بوضع ضوابط لتصنيف ساكنى هذه المناطق وهي كالاتى: -

أ- يتم منح المقيمين من أصحاب النمر الحمراء المواقع التي يسكنون فيها داخل المنطقة مالم يتأثروا بالتخطيط.

ب- ان يتم منح المقيمين من أصحاب الحيازات وشملهم المسح الاجتماعى عام 1983 مواقع داخل المنطقة، إذا لم يتأثروا بالتخطيط او الشراكة او يتم تعويضهم قطعا سكنية في مناطق التعويضات.

ت- منح المقيمين في المناطق العشوائية بعد عام 1983 وحتى عام 1990 قطعا سكنية بمواقع مدن السلام (مدن الاستيعاب).

ث- يتم إزالة جميع الحيازات التي قامت بعد عام 1990

ج- يتم ترحيل النازحين الى معسرات اعدت خصيصا لاستيعابهم (شقف-1996).

لمعالجة السكن العشوائى وحل مشكلة السكان المقيمين في المنطقة تم وضع سياسات وإجراءات تقوم على أساسها معالجة السكن العشوائى بالمنطقة حيث تم تشكيل لجان ميدانية تقوم بدراسة تلك المناطق وقف منهجية معينة وهي الاتى: -

- القيام بزيارات ميدانية لمناطق السكن العشوائى بغرض تحديد حدود المنطقة العشوائية وتحديد وحصر السكان
- يتم عمل مقابلات شخصية مع سكان المنطقة مع موظفي اللجنة حيث يتم ملء استمارة تخص بيانات مفصلة عن كل اسرة مقيمة في المنطقة على حده. حيث يتم تصنيف كل حالة حسب اللوائح الموجودة في الدراسة.
- منح كل اسرة اورنيك خاص بالسكن العشوائى حسب التصنيف.
- دراسات تلك الاستمارات وتصنيف الحالات حسب اللوائح وحصر المستحقين للسكن في المنطقة وتحديد البدائل لغير المستحقين
- اجراء سحب للاسر المستحقة للسكن في المنطقة وفي حال عدم حصول الاسرة على قطعة ارض للسكن يتم تعوضها في مناطق أخرى
- يتم نشر كشوفات الاستحقاق حسب قرارات اللجنة وتشمل أسماء المستحقين للسكن داخل المنطقة وأسماء الذين ستم تعويضهم قطع سكنية في مدن السلام.

- يمنح السكان فترة لاخلاء المنطقة ونقل ممتلكاتهم بغرض الازالة وفي بعض المناطق يتم ترحيل المستحقين الى منطقة قريبة من منطقة الازالة واسكانهم مؤقتا تمهيدا لتخطيط المنطقة وتسليمهم القطع السكنية.
- تتم عملية الازالة للمنطقة بالكامل ونقل الأنقاض الناتجة عن الازالة تمهيدا لعملية التخطيط
- تتم عملية التخطيط وفق المخطط الموضوع من قبل الجهة المسؤلة عن التخطيط والذي يشمل المساكن والشوارع والميادين والمباني الخدمية الأخرى.
- يتم تسليم المستحقين للقطع السكنية بالمنطقة ويترك لهم حرية تشييد المنزل حسب الموارد المالية للاسرة.
- تسلم قطع المباني الخدمية لجهات المسؤلة عنها.

يتم توفير الخدمات الأساسية كالمياه والكهرباء للمناطق المعالجة قبل إعادة توطين السكان ولكن في الآونة الأخيرة تم معالجة عدة مناطق عشوائية وتوطين السكان بها دون مد الخدمات اليها.

د - إقامة مشاريع السكن الشعبى: -

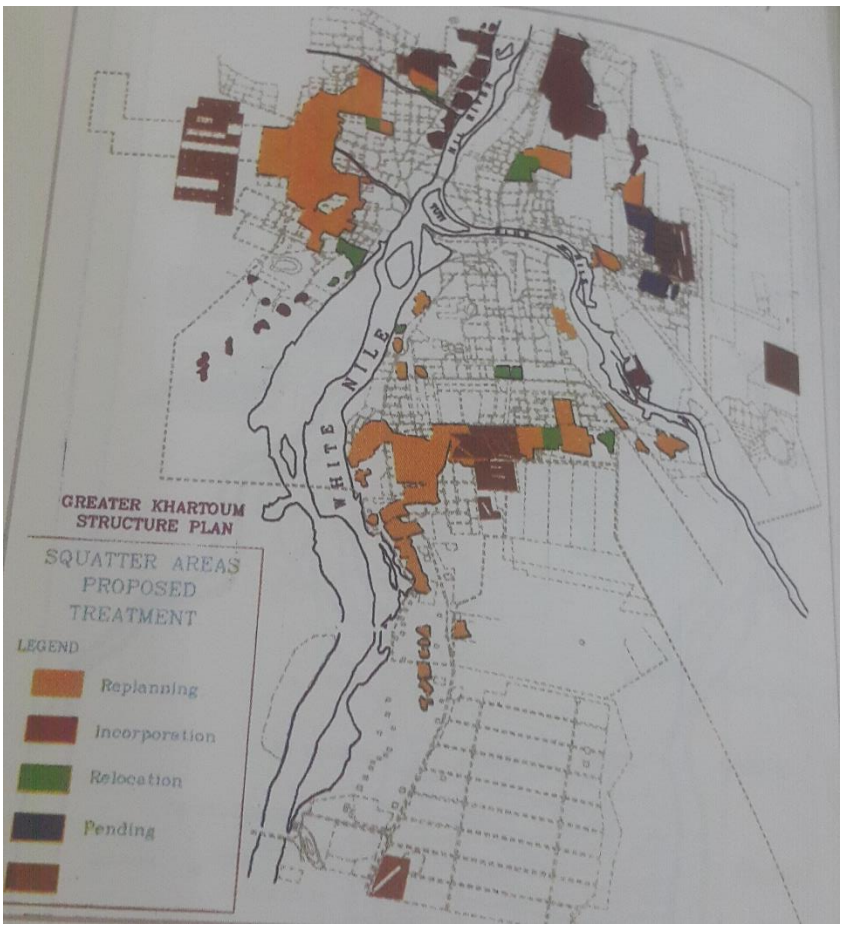
حاولت الحكومات الوطنية المتعاقبة حل مشكلة الإسكان من خلال مصلحة الإسكان والتعمير والبنك العقاري وبعض المؤسسات والمصالح الحكومية كما حاولت الإستراتيجية القومية الشاملة طرح بعض الحلول في لمعالجة السكن العشوائي وتنظيم القرى وتنفيذ مشاريع المخططات الإسكانية إلا أن مشكلة سياسة الموقع والخدمات ألقت عبْ تمويل البناء والتشييد على الأسرة. وأوضحت دراسة حديثة في قطاع العاملين إن 47% من دخل العامل يذهب مقابل السكن وأن 12% فقط في السودان يتمتعون بالسكن بالمواصفات المطلوبة. وأيضا من أسباب تفاقم المشكلة عدم وجود قانون للتمويل العقاري. لحل كل تلك المشكلات فقد طرحت مبادرة المشروع القومي للإسكان والتعمير والذي تمخضت عنه تغيرات فى القوانين المصرفية للسماح بتمويل الاسكان وأنشاء الصندوق القومى للاسكان والتعمير فى العام 2008 م لتمويل الفئات الضعيفة، والذي أستهدف الشرائح الآتية:

1- العاملين بالدولة.
2- العاملين بالقطاع الخاص المنظم وغير المنظم.
3- المستهدفين بالدعم الاجتماعي من الفقراء والمساكين.
4- المتأثرين بالكوارث والحروب.

ويهدف الصندوق القومى للاسكان والتعمير للمساهمة فى تحقيق التنمية الحضرية المستدامة من خلال توفير الحصول على المسكن الملائم للجميع بأسعار مناسبة توافق قدرات مختلف مستويات الدخل. وعمل الصندوق منذ أنشائه على تشييد عدد 150000 وحدة سكنية اقتصادية فى 15 ولاية (سبيل 2018).

ه - مشاريع مدن الاستيعاب: -

حيث قامت السلطات بعمل مدن لاستيعاب سكان المناطق العشوائية (مدن السلام) بنظام الموقع والخدمات حيث وفرت السلطات قطع سكنية وقامت بمد الخدمات لتلك المواقع قبل ترحيل السكان اليها وتم استيعاب اعداد كبيرة من السكان من مناطق مختلفة وقد ساهمت تلك المدن في حل مشكلة السكن الشوائى بصورة فعالة في المدن الثلاث (الخرطوم –الخرطوم بحري –امدرمان)



خريطة رقم (6/2) توضح امعالجات المناطق العشوائية بولاية الخرطوم 2002م –المصدر بانقا 2002

6/4/2 معالجات المناطق العشوائية في بعض المناطق بالخرطوم: -

أ- منطقة كرمتة –الاندلس (إزالة وترحيل): -

تقع جنوب سلاح الصيانة (التصنيع الحربي حاليا شرق الكلاكلة شرق وغرب مايو

بدأت اعمال الحصر والمسوحات والترقيم والازالة كلها في نفس الفترة ما بين 1991/12حتى 1992/5

عدد الذين تم ترحيلهم الى مدينة السلام (جبل أولياء) بلغ 14671 اسرة معظم الذين تم ترحيلهم من هذا الموقع نزحلوا بسبب الجفاف والتصحر والمجاعة التي ضربت البلاد بين عامي 1983-1984 وهم من مختلف قبائل السودان خاصة من أبناء الجنوب قبل الانفصال (دينكا –نوير –شلك –منداري) وقبائل من غرب السودان (نوبة –بقارة- فور- مسليت- زغاوة)

وقد تم تخطيط المنطقة ضمن الخطة الاسكانية لتصبح درجة اولى وثانية وثالثة (عمر إسماعيل 2018).

ب- منطقة عشش فلاتة- النزهة (إزالة وترحيل): -

حيث ان المنطقة كانت تقع وسط مناطق سكنية مخططة وكان اغلب اللذين يقطنون هذه المنطقة من قبائل الفلاتة وهي قبائل ليست سودانية ولكنهم استقروا في السودان

تقرر إزالة هذه المنطقة وترحيل السكان الى مناطق أخرى حيث بدأ العمل في بداية 1992 وتم ترحيل عدد 1561 اسرة الى مدينة السلام جبل أولياء في الفترة ما بين ابريل وحتى أكتوبر 1992 وعدد 3566 اسرة الى حى الإنقاذ جنوب السكة حديد.

تم تخطيط موقع عشش فلاتة المعروف حاليا بحى النزهة وبصنف على انه سكن فاخر واستثمارى.

بدأت معالجة المناطق العشوائية في منتصف الثمانينات ووضع إطار زمني لها على ان تكون ولاية الخرطوم خالية من المناطق العشوائية بحلول عام 2002 وبالفعل تمت معالجة جميع المناطق العشوائية داخل وحول الخرطوم وبحلول عام 2004 أعلنت وزارة التخطيط العمرانى عن استكمال المعالجة وتم حل جهاز مكافحة السكن العشوائى.

ولكن نسبة لاستمرار الأسباب التي تؤدى الى تكون المناطق العشوائية فقد بدات مناطق جديدة بالظهور فقامت وزارة التخطيط العمرانى بتخطيط احياء جديدة وتوزيعها على سكان المناطق العشوائية وتمثلت في الاتى: -

مدينة بحري وشرق النيل: -

حى البركة –البشير – التكامل –تعويضات شرق النيل.

مدينة امدرمان: -

حارات امبدة الحديدة –الحلة الجديدة امدرمان-نيفاشا شمال امدرمان /كررى –مربعات الفتح – ابوسعد المربعات.

الخرطوم: -

جنوب الخرطوم –مايو غبوش.

5/2 السكن العشوائى في الوطن العربى: -

شهدت معظم المدن العربية نمواً حضرياً متسارعاً نتيجة لتدفق تيارات الهجرة وارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، وتمركز هذا النمو بشكل واضح في المدن الكبرى، بل كاد ينحصر في مدينة رئيسة كما هو الحال في القاهرة والخرطوم والرياض والدار البيضاء التي تعدُ من أسرع الحواضر والمدن نمواً في المنطقة العربية.

(بدأت ظاهرة الاسكان غير المشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموجرافية والظروف الطبيعية، ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للنزوح نحو المدن والعواصم للإقامة على أطرافها، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني) (شوكى، 2013، ص2).

كما اوضحت الدراسة التي أجراها المعهد العربي لإنماء المدن في عام 1997م أن نحو 60% من العشوائيات في المجتمع العربي توجد على أطراف المدن و30% توجد خارج النطاق العمراني، وتوجد 8% فقط وسط العاصمة. كما كشفت تلك الدراسة عن أن 70% من تلك العشوائيات قد شيدت بطريقة

فردية و22% شيدت بطريقة جماعية. ولا تزيد نسبة المباني المستأجرة في الاحياء العشوائية عن 70%. كما أوضحت تلك الدراسة أن معظم العشوائيات في الدول العربية تفتقر لخدمات الصرف الصحي. ومياه الشرب النقية ونقص المواد الغذائية وتنتشر فيها البطالة والجريمة والمخدرات والاعتداء على الممتلكات ان المساكن العشوائية في الدول العربية تشكل معوقاً للتنمية، وبؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والامنية. فقد اصبحت الاحياء العشوائية مناطق مغلقة، تصعب السيطرة عليها من قبل الاجهزة الأمنية. ففي جمهورية مصر العربية على سبيل المثال يقدر عدد المناطق العشوائية في القاهرة بنحو 1034 منطقة، منها 903 منطقة مطلوب تطويرها وهنالك 81 منطقة مطلوب إزالتها. ويسكن في تلك الأحياء العشوائية نحو 6ر12 ميلون نسمة، ويشكلون نحو 46% من اجمالي سكان المراكز الحضرية في جمهورية مصر العربية (البطران، 1995: 390).

وكشفت الدراسة التي اجريت في مدينة حلب بسوريا أن معظم سكان العشوائيات نازحون من الريف ويمثلون 47% من سكان العشوائيات . وهذا بالاضافة إلى أن 34% قد نزحوا من المدن المجاورة أو من وسط المدينة إلى أطرافها، وتشكل هذه العشوائيات حزام فقر حول مدينة حلب، تنتشر وسطها الجرائم. كما تتصف الاحياء العشوائية بمدينة حلب بارتفاع حجم الأسرة الذي يبلغ نحو 2.7 فرداً (مارتيني، 1997) .

وقد بدأت ظاهرة الاسكان غير الرسمي في مدينة الرياض كرد فعل للعوامل المتعددة كارتفاع الأراضي وارتفاع ايجارات المساكن وازدياد تيارات الهجرة لمدينة الرياض بنوعيها الداخلية والخارجية ونشات معظم الاحياء العشوائية في الأطراف الشرقية لمدينة الرياض. ويعيش في تلك المناطق العشوائية بعض الوافدين الذي يستخدمون من قبل أرباب العمل السعوديين كعمالة رخيصة. هذا بالاضافة إلى أن بعض سكان البادية من السعوديين يفضلون الاقامة في أطراف المدينة لكونها بيئة شبيهة ببيئتهم البدوية. ويقيمون هؤلاء السكان في خيام أو مساكن مسورة بمواد الكرتون أو الصفيح أو الاخشاب (الاحمري، 1423) .

كما اوضحت دراسة النعيم التي أجريت على حي الفيصلية بمدينة الرياض أن هذا الحي يعدُ من الأحياء الفقيرة وغير المخططة والتي ترتفع فيه نسب الأمية وسط سكانه الذين يمتهنون المهن الهامشية ويتحصلونعلى مداخيل متدنية لا تفي باحتياجاتهم الاساسية. ويعد عامل القرابة عاملاً اساسياً في استمرار العلاقات والتضامن الأسري بين أفراد حي الفيصلية (النعيم، 1991م).

وانتشرت ظاهرة العشوائيات في دول المغرب العربي، حيث اتضح نحو 50% من سكان المناطق الحضرية في المملكة المغربية يقيمون في احياء عشوائية. كما اتضح أن نحو 6% من سكان العاصمة الجزائرية يقيمون في احياء عشوائية تفتقر إلى الخدمات الضرورية لحياة الانسان، وتنتشر فيها الجريمة ويختبأ فيها عصابات الارهاب ومختطفي الرهائن .

ويعزي ازدياد عدد العشوائيات في البلاد العربية لعوامل عديدة، اهمها الهجرات المتزايدة نحو المدن والمراكز الحضرية الناتجة عن التنمية غير المتوازنة وعدم الاهتمام بالمناطق الريفية من حيث تحسين الاجور وتحسين الخدمات. كما ادى ارتفاع قيمة الاراضي وارتفاع ايجارات المنازل في المدن والعواصم لنزوح بعض الأسر الفقيرة لأطراف المدن واقامة في الاحياء العشوائية. هذا بالاضافة لعدم تطبيق قوانين ملكية الأراضي والقوانين الخاصة بترخيص المباني .

وقد عقد المعهد العربي لإنماء المدن ندوة ((المدينة والسكن العشوائي)) في مدينة مكناس بالمملكة المغربية خلال الفترة 20 – 22 ابريل 1998م . وتم التركيز في تلك الندوة على ثلاثة محاور رئيسية تمثلت في الآتي :

أ- طبيعة الاحياء العشوائية وأسبابها والمظاهر العامة والمشاكل المصاحبة لها.

ب- دراسة أفضل الممارسات وتجارب المدن والمؤسسات في معالجة ظاهرة العشوائيات.

ج- اقتراح الحلول لظاهرة العشوائيات في ظل قرارات المؤتمرات العالمية والاقليمية والامكانيات المحلية.

1/5/2 معالجة السكن العشوائى فى العالم العربى: -

أ- تطوير منطقة منشأة ناصر العشوائية بالقاهرة – مصر: -

تقع منشأة ناصر ضمن إقليم القاهرة الكبرى في محافظة القاهرة شرق طريق الأوتوستراد ومنطقة القاهرة الفاطمية وبا لقرب من وسط القاهرة وتقدر مساحة هذه المنطقة بحوالي (850) فدان ويبلغ عدد سكانها (350)ألف نسمة أي بكثافة إجمالية نحو 400 شخص/ فدان وهي تعتبر من المعدلات المرتفعة

وتتميز المنطقة بالخطوط الكنتورية الحادة

خريطة رقم (7/2) توضع موقع منشأة ناصر بالقاهرة –المصدرtadamun.co 2018/5

أ -السمات العمرانية والبيئية للمنطقة:

تتسم المباني في منشأة ناصر بتدهور حالتها وذلك من حيث المواصفات الإنشائية والصحية والمرافق ومواد الإنشاء والشكل الجمالي، فلا يوجد طابع معماري للمنطقة، حيث لا توجد أي اشتراطات أو محددات للبناء، وتقسيمات الأراضي عبارة عن قطع صغيرة تتراوح بين (100-200 م ²) بينما تتراوح مساحات الوحدات السكنية بين أقل من (50-100 م²).

يقوم الساكن بتحديد مكان البناء بوضع اليد ويقوم بالبناء بنفسه أو يستأجر صغار المقاولين أو الحرفيين للقيام بعملية تشييد المسكن، كما أن النسيج العمراني بالمنطقة هو نسيج متشعب متضام وهذا النسيج له

العد يد من المساوئ المتعلقة بالإضاءة والتهوية، وفي أجزاء أخرى يأخذ النسيج الشكل الشبكي المكدس والمتداخل مما يوضح ارتفاع الكثافة السكانية وتدني الحالة المعيشية والشوارع في المنطقة ضيقة وغير

مستقيمة يتراوح عرضها من (2-4 م)، كما تنعدم الخصوصية كما ينعدم فيها جانب الأمان وذلك بسبب التصاق المباني بعضها ببعض إلى حد يسبب عرقلة لحركة عربات الإسعاف والمطافئ في حالة الطوارئ، والمستوى العام للمباني متدني ومخالف لقوانين واشتراطات البناء، وهناك تلوث بصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة في أحجام وأشكال الواجهات والتشطيبات وغياب الصيانة اللازمة للمباني.

تفتقر المنطقة للمساحات الخضراء وللمناطق المفتوحة، أيضاً لا يوجد نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع بالرغم من وجود أكبر تجمع لجامع ي القمامة في القاهرة بالمنطقة نظراً لعدم احتواء مخلفاتهم على مواد قابلة للاسترجاع، فيضطر الأهالي إلى حرق القمامة مما يتسبب عنه أضرار صحية وتلوث.

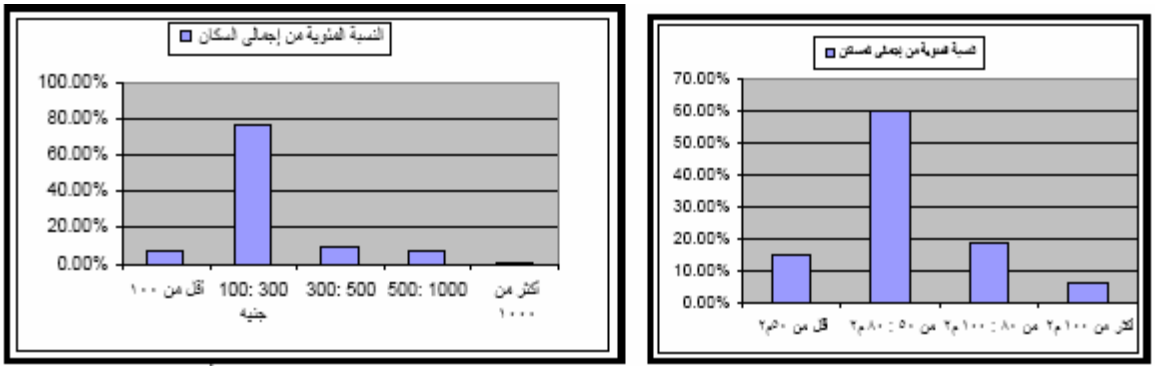
بالإضافة للتلوث البيئي الناتج عن مشاكل الصرف الصحي والبنية التحتية

صورة رقم (1/2) توضح منشئة ناصر قبل التطوير. المصدر -tadamun.co 2018/5

صورة رقم (2/2) توضح انهيار صخرة الدويقة بنمشئة ناصر 2008.المصدر -tadamun.co 2018/5

ب- السمات الاجتماعية والاقتصادية لسكان المنطقة:

يميز المنطقة انخفاض متوسط دخل السكان بشكل عام وتناقص فرص العمل، حيث ترتفع الكثافات السكانية بالمنطقة فتصل إلى (400) نسمة / فدان كما ترتفع معدلات التزاحم للغرفة الواحدة وتصل إلى 3:4) فرد / غرفة لذا ترتفع معدلات الجريمة، كما ينخفض المستوى الصحي والتعليمي بوجه أما بالنسبة لمتوسط دخل الأسرة في المنطقة محل الدراسة فيتراوح من (100:1000) جنيه شهرياً ، ويغلب الدخل من) 100:300جنيه بين سكان المنطقة بنسبة (% 80) ويعكس هذا المؤشر البناء الاقتصادي والاجتماعي للمنطقة، ومن حيث توزيع السكان حسب المهن نجد أن العاملين في الأعمال الحرفية والإدارية والخدمات تصل نسبتهم إلى حوالي (% 65) من السكان ويعمل داخل المنطقة حوالي (% 45) من السكان .



شكل رقم (2/2) يوضح النسب المئوية لاجمالى السكان فى منشئة ناصر-ال مصدرفرج2001

- **إستراتيجية التنمية العمرانية :**

من استعراض الوضع الراهن بالمنطقة يمكننا رصد العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التي تتلخص في ارتفاع الكثافة السكانية والتكدس الشديد في المباني وتدهور حالتها، وذلك بالإضافة إلى المشكلات الاجتماعية والاقتصادية من تدني الحالة ال معيشية للسكان وانتشار الأمراض والجريمة، لذا فلقد فرض مشروع تخطيط وتطوير منطقة منشأة ناصر نفسه وكان له الاهتمام الأكبر في أولويات أجهزة وزارة الإسكان كنموذج للتطوير لتحسين البيئة المعيشية للسكان وتوفير سكن صحي ملائم لاحتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية.

في ظل الظروف الحالية وتوجه الدولة للتعامل مع العشوائيات فقد تم الارتكاز على منهج الإحلال والتجديد كسياسة متبعة لتطوير منطقة منشأة ناصر، ويعد مشروع تخطيطها إرشادياً لتطبيق سياسة تطوير وإحلال المناطق العشوائية مرحلياً لتحسين البيئة المعيشية للسكان، عن طريق إقامة موقع جديد في الأراضي

الصحراوية المتاخمة للمنطقة العشوائية منشأة ناصر لتستوعب سكان المجموعة الأولى الذين يتم إخلاء مساكنهم تمهيداً لإزالتها ليقضوا بوحدات المرحلة الأولى بمنطقة الامتداد ويستتبع ذلك تخطيط القطاع الذي يتم إخلاؤه بالمنطقة القديمة ليستوعب مجموعة أخرى من السكان إلى أن يتم تطوير منشأة ناصر بالكامل.

وقد تمت إستراتيجية التنمية لحي منشأة ناصر من خلال الأهداف التالية:

- إيجاد حل جذري وفعال طويل المدى للمنطقة العشوائية .
- تحسين الأحوال المعيشية والبيئية للسكان .
- تنفيذ المشروع مرحلياً في إطار خطة كاملة .
- توفير أراضي مرفقية قريبة من المنطقة .
- مراعاة الحالة الاجتماعية للسكان بتوفير السكن الملائم بما يتماشى مع الاحتياجات والقدرة على الدفع للسكان والقرب من مكان العمل.
- توفير الأنشطة والخدمات والمرافق والمناطق المفتوحة.

- الفكر التخطيطي العام للتعامل مع منشأة ناصر: -

يعتمد الفكر التخطيطي للتعامل مع منشأة ناصر على تحقيق عدة أسس وهي:

❖ ربط المنطقة بالمدينة الإسلامية بشبكة من الطرق والمحاور الخضراء.

❖ الاستفادة من الخطوط الكنتورية والهضاب والفوالق والسيول وحواف الهضاب كمحددات طبيعية لإضافة لمسات جمالية على الموقع.

❖ الحفاظ على مباني الخدمات القائمة كمدارس ومراكز صحية ومباني دينية تم بناؤها حديثاً للاستفادة منها عند وضع التخطيط العام للمنطقة.

❖ الحفاظ على المباني السكنية التي تراعي الاشتراطات البيئية والاجتماعية.

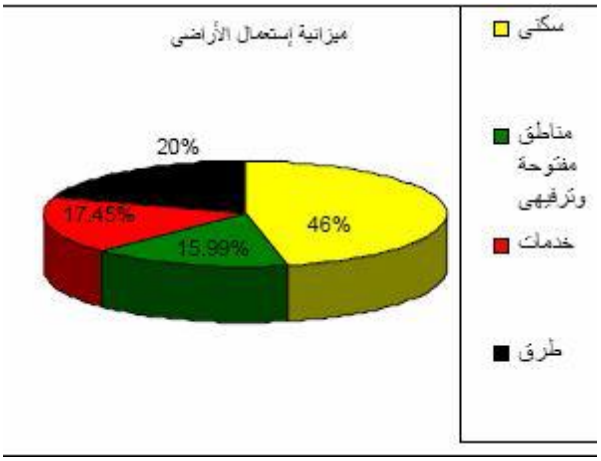
5-الحفاظ على شبكات المياه والصرف الصحي الحديثة للاستفادة منها.

❖ إيجاد ساحات خضراء وممرات منشأة تتخلل الفراغات الداخلية لتأكيد العلاقات الاجتماعية بين السكان.

❖ استخدام نماذج سكنية ذات مواصفات معمارية متنوعة لإضفاء تشكيل عمراني ومعماري

متميز ومتنوع لمنع التكرار والملل ومراعاة المتطلبات المختلفة للسكان.

- ❖ توفير أسواق حرفية وورش صغيرة وخدمات تجارية أسفل بعض العمارات السكنية.
- ❖ خلق مركز تجاري وخدمات ذو تصميم متميز يكون موازياً لطريق الأتوستراد كواجهة للمنطقة ويخدم المناطق المجاورة.



شكل رقم (3/2) يوضح استعمالات الاراضى بمنشئة ناصر بعد وضع المخطط للمنطقة- المصدر فرج2001

صورة رقم (3/2) توضح منشئة ناصر بعد التطوير –المصدر.vetogate.com 2018/10

- **ما يمكن الاستفادة منه من تجربة مصر**
- عدم إهدار الثروة العقارية بالمنطقة القديمة حيث تم الحفاظ على المباني ذات الحالة الجيدة

بينما أزيلت المباني المتدهورة فقط.

- الحفاظ على الروابط الاجتماعية للسكان بين المنطقتين القديمة والحديثة نظراً لتجاورهما .
- وجود طابع عمراني واضح بالمنطقة الجديدة من حيث التصميم والارتفاعات والواجهات ومواد البناء والتشطيبات الخارجية وخط السماء مما أدى إلى نقلة حضارية كبيرة للسكان.
- وجود عدة نماذج سكنية تلاءم الاحتياجات والإمكانيات المختلفة للسكان.
- استغلال الفراغات بين المباني السكنية كساحات شعبية لممارسة الرياضة بين الشباب في المنطقة.
- الاهتمام بتصميم شبكة شوارع ذات تدرج تسمح بانسيابية المرور كما تسمح الشوارع الداخلية بدخول عربات ا لإطفاء والإسعاف في حالة الطوارئ، أيضاً تسمح بالسيطرة على المنطقة
- تقسيم المشروع إلى عدة مراحل وتطبيق فكر التخطيط بالمشاركة بين الجهات المخططة.

- **توافق مشروع التطوير مع احتياجات السكان وإمكانياتهم:**

تم تصميم عدة نما ذج بمنطقة الامتداد تراعي الاحتياجات المعيشية الأساسية للسكان من حيث المسطحات والتصميم الداخلي للوحدة السكنية وإمكانية الدفع لفئات محدودي الدخل، حيث يتم تسليم الوحدة السكنية بكلفة تتوافق مع القدرة المالية للسكان وبمساحات تتوافق مع احتياجاتهم.

6/2 السكن العشوائى فى العالم

المناطق العشوائية أو النمو العشوائى يغطي مساحات شاسعة فى كثر من دول العالم وقد كان ظهور المناطق العشوائية عادة مقترناً بالمدن الصناعية الكبرى في أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية حتى بداية القرن العشرين، وتطورت النظرة إلى نمو مناطق الإسكان ذي المستوى المتدني أو غير القانوني أو العشوائى على أنه ظاهرة طبيعية تصاحب النمو الحضري السريع، حيث تعجز أسواق الإسكان الرسمية عن مواكبة الطلب الهائل والحاجة الملحة لتوفير المأوى للفقراء في المناطق الحضرية .فالمناطق العشوائية تظهر عندما يفشل التخطيط وإدارة الأراضي وسياسات الإسكان في تلبية احتياجات المجتمع بأسره حيث يعيش حوالى 850 مليون شخص على مستوى العالم في مناطق عشوائية و في الدول النامية تصل نسبة سكان المناطق العشوائية الى حوالى 80% من مجموع سكان تلك الدول و من المتوقع ان يصل عدد الذين

يعيشون في مناطق حضرية الى ثلاث اربع سكان العالم عشوائية و حوالى 1.5 مليار نسمة يعيشون في مناطق عشوائية بحلول عام 2025.

جدول رقم (1/2) يوضح نسب سكان الحضر والمناطق العشوائية في العالم -المصدر (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية *(UN-HABITAT)*

المنطقة	النسبة المئوية من سكان الحضر	تعداد سكان المناطق العشوائية
العالم	%31.6	924
الدول النامية	%43	874
افريقيا	%60.9	187
اسيا بإستثناء الصين	%42.1	554
امريكا اللاتينية و الكاربى	%31.9	128

وعلى المستوى العالمي ينظر إلى المناطق العشوائية على أنها من أكبر المشكلات، حيث أنها تأوي أفقر فئات المجتمع وأكثرها هشاشة في الدول النامية وتعيش في ظروف تهدد التنمية البشرية .في المنتدى الحضري العالمي الأول سنة 1976 طور برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - UN HABITAT برنامج (مدن بلا صفيح) الذي استخدم مصطلح المناطق العشوائية للتعبير عن قطاع عريض من مستوطنات ذوي الدخل المحدود تتسم بظروف معيشية سيئة (UN-*HABITAT* 2002)

❖ ميثاق الامم المتحدة حول الحق في السكن، والإعلان العالمي لحقوق الإنسان

المادة 25 (1) (لكل إنسان الحق في مستوى من المعيشة كافٍ للمحافظة على الصحة والسلامة له ولأسرته، ويتضمن ذلك الغذاء والملبس والمسكن والرعاية الصحية والخدمات الاجتماعية الأساسية والحق في التأمين في حالة البطالة والمرض والعجز والترمل والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته).

تعريف برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية للوحدة السكنية العشوائية

تعرف الوحدة السكنية العشوائية على أنها مجموعة من الأفراد يعيشون تحت سقف واحد ويتعرضون لواحد أو أكثر من الظروف التالية:

- **الافتقار إلى المياه النظيفة**
- **الافتقار إلى الصرف الصحي المحسن**
- **مساحة معيشة غير كافية ومزدحمة**
- **جودة إنشائية وقوة تحمل المبنى غير ملائمين**
- **عدم وجود حيازة آمنة**

المصدر :برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية*HABITAT*-UN 200)

1/6/2 العوامل المشتركة عالميا والتى تحدد ماهية المناطق العشوائية: -

1/6/2 عوامل تصنيف المناطق العشوائية: -

- ملكية الاراضى تابعة للدولة او لغيرها.
- اغلبية المبانى من مواد غير ثابتة ولا تتوفر فيها شروط المسكن الصحى.
- الكثافة السكانية العالية.
- ارتفاع معدل التزاحم (معدل الاشخاص /الغرفة).
- نقص الخدمات العامة والتعليمية والصحية والترفيهية والاجتماعية.
- نقص المرافق العامة مثل المياه والمجاري والكهرباء.
- عدم كفاءة شبكة الحركة والاتصال مثل الشوارع الضيقة مما يصعب معه وصول

الخدمات إلى المنطقة مثل سيار ات ا لمطافئ وسيارات الإسعاف علاوة على قدم الشوارع وضيقها.

2/6/2 أسباب ظاهرة السكن العشوائي في العالم: -

مع التنوع الموجود في طبيعة وموقع المناطق السكنية العشوائية حول العالم فهي تمتلك أسباباً أساسية، ورغم أن هذه الأسباب لا تنطبق على جميع هذه المناطق فكلها عائدة لعدة أسباب منها على الأقل. أهم هذه الأسباب هي:

أ - الإقصاء الاجتماعي: -

وهو ممارسة تمييز اجتماعي ضد فئات معينة لأسباب طبقية أو عرقية أو دينية حيث أن الكثير من الأحياء الفقيرة بدأت كأحياء منفى (Ghetto)لليهود في أوروبا أو للأفارقة في أمريكا اللاتينية وحديثاً للعرب في فرنسا.

ب - الصراعات الاهلية: -

فالحروب الأهلية والطائفية تلعب دوراً كبيراً في تهجير الأفراد مؤدية إلى نشوء مساكن عشوائية في أماكن متعددة، مثال ذلك ما حدث بين عامي 1975 و 1980 خلال الحرب الأهلية اللبنانية.

ت- إنتشار الفقر: -

كون الأحياء العشوائية قليلة الكلفة بشكل كبير مقابل البناء المنظم، فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم.

وكلما ارتفعت معدلات الفقر ازداد انتشار السكن العشوائي، ويظهر ذلك بوضوح في أمريكا الوسطى والهند.

ث- الهجرة من الريف إلى المدن

أدى التحول الكبير للاقتصاد العالمي نحو الصناعة والخدمات مع نقص الحاجة للعمالة الكبيرة في الزراعة بسبب تقدم التكنولوجيا إلى هجرة متزايدة من المناطق الريفية نحو المدن الكبرى.

هذه الزيادة الكبيرة في سكان المدن الكبرى أدى إلى نشوء وتوسع الأحياء العشوائية حول المدن الكبرى.

ج- الاقتصادات الخفية: -

يقصد بالاقتصادات الخفية (العمليات التجارية والصناعية التي تتم بشكل غير مرخص ومسجل دون الخضوع للقوانين والتشريعات ودون دفع الضرائب، تعتمد هذه الاقتصادات على أحياء السكن العشوائي لتأمين الغطاء والعمالة اللازمة لاستمرارها) (موقع بابونج، 2018) ومن أمثلة هذه الحالة ورش صنع الملابس والحقائب المزورة عن الماركات العالمية، والتي تتواجد في الأحياء العشوائية على أطراف بعض المدن الأمريكية الكبرى مثل نيويورك ولوس أنجلس.

3/6/2 مشاكل المناطق العشوائية: في العالم: -

إن التجمعات السكنية العشوائية تفتقر عادًة (كما ورد سابقًا) للحد الأدنى من الخدمات وهي تتكون من مباني معظمها للاستعمالات السكنية ولكنها غير مناسبة للسكن، وتشكل خطورة على الفرد والمجتمع لدرجة أطلق عليها البعض بالنمو السرطاني لأسباب عديدة نوجزها فيما يلي: -

أ/ مشاكل اجتماعية: -

عند إلقاء نظرة متفحصة للتجمعات التي تخلو من الخدمات الاجتماعية والتي لا ترتبط بنظام داخلي يحدد من قبل الساكنين فيه، كما يحدث في معظم المناطق التي تنمو بسرعة كبيرة لأسباب طارئة، فإن ذلك ينعكس على سلوك الأفراد وعلاقتهم مع بعضهم البعض، وقد أثبتت الكثير من الدراسات والإحصائيات

العالمية أن هذه الأماكن هي الأكثر عرضة لوقوع الجرائم والمتاجرة بالممنوعات الدولية، وارتفاع نسب الأمية والطلاق ...الخ.

أما بالنسبة للروابط الاجتماعية في هذه التجمعات فيتخللها الكثير من المشاكل باستثناء بعض المناطق السكنية التي ينظمها الناس والذين ينتمون فى الغالب الى قبائل حسب حاجاتهم وضمن ظروف طبيعية، فتكون العلاقات هنا مستقرة وخاصة فيما يتعلق باحترام الحقوق الشرعية والعرفية والعائلية غير المنصوص عليها قانونيا.

ب/ مشاكل بيئية

تتمثل خصوصًا في عدم وجود أنظمة صرف صحية لنقل مخلفات الإنسان السائلة والصلبة إلى أماكن بعيدة عن التجمعات السكنية، وينجم عن ذلك معالجات ضارة بالبيئة مثل إلقاء النفايات الصلبة في مواقع قريبة من المباني السكنية أو استخدام حفر امتصاصية تساهم في تلويث المياه الجوفية بنسب عالية من البكتيريا والنيترات، مما يجعلها خطرا على صحة الإنسان.

كما وأن هناك مشكلات بيئية أخرى تنجم عن سوء التخطيط السليم في هذه المناطق وخاصة فيما يتعلق بالتلوث الجوي والسمعي وتداخل النشاطات الصناعية.

ج/ مشاكل اقتصادية

الأضرار الاقتصادية التي يمكن أن تنجم نتيجة للتجمعات العشوائية تعتمد على طبيعة وحجم المشكلة وعلاقتها بالنشاطات الاقتصادية في الدولة أو في المدينة.

لا شك أن التجمع العشوائي يتنافى مع التخطيط الإستراتيجي الذي يبنى عادة على مبدأ العلاقات بين النشاطات الأولية والثنائية والثلاثية الإنتاجية وبين التجمعات البشرية وأماكن تواجدها من حيث العدد والمساحة، بالتالي فإننا نادرًا ما نجد انسجاما بين التجمع العشوائي مع أماكن العمل لنسبة كبيرة من القاطنين في هذا التجمع، والسبب يكمن في إعطاء الأولوية لمن يفتقد السكن لمأوى يلجأ إليه أينما توفرت الفرص، وليس للقرب من مكان عمله، وهذا في محصلة الأمر يؤثر سلبًا على الاقتصاد العام ويستنزف الكثير من الطاقات البشرية والمادية، حيث يتطلب زيادة في المساحات اللازمة لحركة السير لنقل العمال إلى أماكن عملهم، مما يتطلب أيضا حاجة أكبر إلى شبكة طرق ونظام نقل فعال، من جهة أخرى تجمع السكن العشوائي يمكن أن يكون على حساب أراضي زراعية أوعلى حساب خطة وطنية قد تتعلق بسيناريوهات توزيع التجمعات السكانية حسب استراتيجية اقتصادية معينة .

4/6/2 معالجة السكن العشوائى فى العالم: -

أ. تجربة ألمانيا في تطوير المناطق العمرانية المتدهورة: -

بدأت أعمال التطوير والتحسين للمناطق المتدهورة في ألمانيا مع بداية السبعينات، ومفهوم التطوير عند الألمان يعني تطوير وتحديث المناطق السكنية والأحياء ا لقديمة داخل المدن بدون إخلائها من السكان، أي الحفاظ على الكيان الاجتماعي القائم بتلك المناطق، وكذلك تحسين حالة المباني السكنية والخدمات والمرافق العامة والأساسية بالإضافة إلى تنمية الموارد الاقتصادية القائمة بتلك المناطق وتوفير أماكن وفرص عمالة جديدة للسكان بما يتيح تحسن الظروف الاقتصادية وارتفاع مستوى دخل السكان.

وكما تعتبر التجربة الألمانية في تطوير المناطق القديمة والمتدهورة من أغنى التجارب في هذا المجال حيث وجدت أشكالاً متعددة من محاولات التطوير والارتقاء بالمناطق القديمة.

ب.أهداف برامج تطوير المناطق المتخلفة والمتدهورة بألمانيا

- أن يقوم المخطط بوضع برامج تطوير المناطق المتدهورة بالمشاركة مع سكان المنطقة وأصحاب الأعمال بها، وينفذ البرنامج بالمشاركة مع الفنيين الحكوميين بالجهود الذاتية مع التركيز على تقليل حجم الإزالة إلى اقل درجة ممكنة.
- موافقة السكان وأصحاب الأعمال بمناطق العمل على كا فة مقترحات وأهداف برامج التطوير قبل البدء في التنفيذ.
- الحفاظ على الطابع الأصلي لمنطقة المشروع وإقنا ع السكان بإمكانية تطوير المنطقة لوضع أفضل مما هي عليه.
- إجراء تعديلات على الوحدات السكنية القائمة بهدف السماح بوجود أنشطة جديدة واستغلال الفراغ السكني بشكل أفضل.

- تحسين المسكن على مراحل وبطريقة تدريجية تبعاً لتوافر الإمكانيات المالية للسكان.
- تحسين وتطوير الخدمات العامة والطرق والميادين والمناطق المفتوحة والخضراء بالإضافة لتزويد المنطقة بما ينقصها من خدمات ومرافق.

ج. **نموذج لتطوير أحد المناطق المتدهورة بألمانيا**

اختير مشروع تطوير منطقة "Kreuzberg" بحي " Leuizen stadt" كنموذج لتطوير المناطق المتدهورة.

صورة رقم (4/2) توضح منطقة Kreuzberg قبل التطوير-المصدر.irishtimes.com 2018/10

1-موقع المشروع

تقع منطقة" لويزين شتاد " ضمن حي" كروتزبرج "أحد أحياء مدينة برلين، ويبلغ عدد سكان هذا الحي (11)ألف نسمة عام 1980 م، وتعتبر هذه المنطقة من مناطق ا لامتداد العمراني لمدينة برلين وتجمع المنطقة بين السكان والصناعات الخفيفة.

خريطة رقم (8/2) توضح منطقة كرزبيغ بألمانيا –المصدر -needleberlin.co 10/2018

- **عناصر مشروع تطوير منطقة لويزين شتاد:**

بدأ العمل في مشروع تطوير المنطقة عام 1983 وقد ضم المشروع مجموعة من العناصر لتطوير المنطقة من كافة الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ويشمل

المشروع ما يلي:

1- تحسين البيئة العمرانية:

ركز المشروع على تقليل حجم الإزالة إلى الحد الأدنى فتم هدم أجزاء بسيطة من بعض المباني السكنية لتوسيع الطرق وحتى تستوعب حركة المرور الآلي .كما تمت المحافظة على المباني ا لسكنية القديمة منخفضة الارتفاع ذات الحالة الجيدة تحقيقاً لرغبة السكان في البقاء في هذه المساكن المنخفضة الإيجار بالرغم من الكثافة العالية بها .كما تم تحو يل الأفنية الداخلية إلى حدائق ومسطحات خضراء لينتفع بها السكان وكذلك تم تحويل بعض المحلات التجارية والورش المتهالكة وغير المستغلة إلى فراغات تخدم السكان.

2- تجديد الوحدات السكنية:

خلال فترة سنتين من بداية العمل بالمشروع تم تجديد 1500 وحدة سكنية في الحي قد وضعت معايير ومقاييس التجديد بما يتناسب مع ظروف السكان بالمنطقة و تلبية رغبات ومقترحات السكان وقد تم المحافظة على (% 95) من جملة السكان بالمنطقة في مساكنهم الأصلية و قد بلغت تكالف تجديد الوحدة

السكنية في هذا المشروع م ا يقرب من (% 45) من تكاليف وحدة سكنية جديدة وتم رفع القيمة الإ يجارية بنسبة (% 15) من القيمة الأصلية كما تم تجديد العديد من المحلات التجارية والورش المتدهورة وإعادة تأجيرها للسكان الراغبين في ممارسة نشاط تجاري أو حرفي بالمنطقة.

3- إقامة وحدات سكنية جديدة:

قام المشروع بتنفيذ عدد (335) وحدة سكنية أضيفت للمنطقة وأقيمت داخل الأفنية الداخلية أ وعلى الأراضي الفضاء بالمنطقة وتم تسليم الوحدات السكنية للسكان بدون تشطيبات على أن يقوم المستأجر بتشطيبها من مصادره المالية الخاصة.

4- تحسين شبكة الطرق:

تم إعاد ة رصف الطريق الرئيسي بالمنطقة وتخصيص أماكن انتظار للسيارات وكذلك تم توسيع بعض الطرق الداخلية وإضاءتها وتجميلها بزراعتها بالأشجار.

5- تحسين الخدمات الاجتماعية:

يفتقر حي" كروتزبرج "لبعض الخدمات الاجتماعية وكذلك انخفاض معدل الخدمات الموجودة وذلك لارتفاع إعداد السكان بالمنطقة بسبب الهجرة المتزايدة إلى الحي من الأتراك وعلى ذلك فقد حرص المشروع على زيادة الخدمات

6- الحدائق والمناطق المفتوحة:

تم إعادة تجديد وتنظيم الفراغات العامة والخضراء وزراعتها وتجميلها بالأشجار والمقاعد.

صورة رقم (5/2) توضح تطوير التطوير في المناطق القديمة بألمانيا – المصدر .2018/10- independent

- **ما يمكن الاستفادة منه من تجربة ألمانيا:**

يؤكد المشروع على عدد من الحقائق منها:

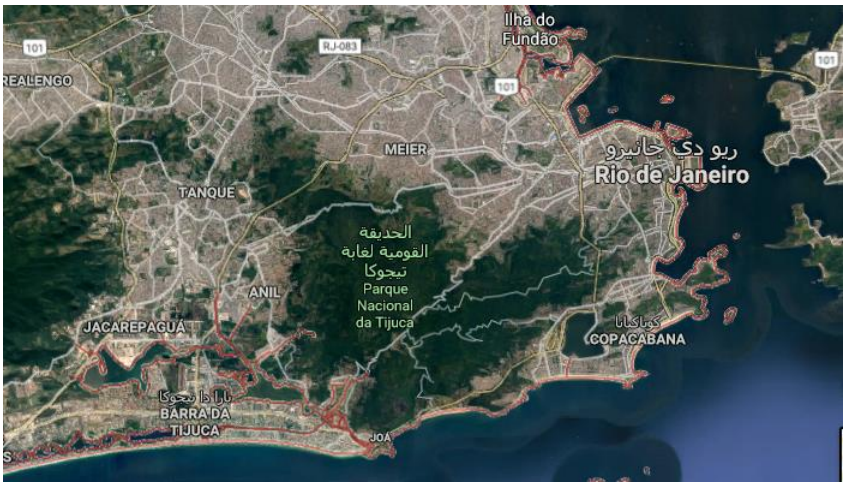
- أن الوحدات السكنية المتهالكة رغم سوء حالتها مأوى كثير من السكان من محدودي الدخل الذين لايستطيعون تحمل الإيجارات المرتفعة في حالة الانتقال لمساكن بديلة، لذلك يجب المحافظة عليها قدر الإمكان وتقليل حجم الإزالة عند تطوير مثل هذه المناطق.
- يختلف أسلوب التعامل مع المناطق المتخلفة من بلد لآخر تبعا للظروف الاقتصادية للبلد ومدى ما يمكن أن تقدمه من دعم لمثل هذه المشروعات.
- أن تغيير الظروف الاجتماعية للسكان بمنطقة المشروع لا يتم فقط من تطوير المبا ني والخدمات ولكن يعتمد بدرجة كبيرة على تغيير السلوك الاجتماعي للسكان وتشجيعهم على المشاركة في تحسين أحوال معيشتهم.
- يقتصر دور الحكومة على سن القوانين الخاصة بتنظيم حصول المحافظات على الدعم المالي المقدم من الحكومة.
- تحدد مجموعة من الأهداف العامة لسياسة تطوير المناطق العمرانية المتدهورة تلتزم بها كافة الأطراف المعنية وتعمل على تحقيقها وتخ تلف هذه الأهداف من مشروع لآخر

- أهمية وجود جهاز إداري مستقل أو شبه مستقل يكون مسئولاً عن الإشراف على عملية وضع وتنفيذ مشروعات التطوير بعيداً عن الروتين الحكومي.

أهمية وضع نظام تمويل يحدد دور الأطراف المعنية والمساهمات المادية المقدمة من كل منها

ح- التجربة البرازيلية في تطوير المناطق العشوائية (تجربة ري ودي جينيرو): -

تعتبر مدينة ريو دي جينيرو رابع أ كبر مدينة حضرية بأمريكا اللاتينية، يبلغ عدد سكانها حوالي (6) مليون نسمة بينما يصل عدد سكان الإقليم كله إ لى حوالي (10) مليون نسمة، تعتبر المدينة مركزاً جاذباً للأنشطة التجارية والسياحية بالإضافة إ لى توافر قطاع الخدمات قوي، كما تضم ثاني أكبر سوق مال في الدولة، وبها بنية أساسية حديثة,على الرغم من تمتع مدينة ريودي جينيرو بالحداثة وجمال الطبيعة والبيئة إ لا أن المدينة انتشرت فيها المناطق العشوائية وخاصة على جوانب التلال شديدة الانحدار، كما أن الأوضاع المعيشية للسكان في هذه المنطقة تتسم بالتدهور الشديد .وفي أواخر الثمانينات وأوائل التسعينات واجهت البرازيل ركود اقتصادي حاد انعكس على التنمية العمرانية حيث انتشرت التجمعات العشوائية والتي بلغت (570تجمعاً من إ جمالي الوحدات في سنة 1991 على أطراف المدينة وتأوي ما يزيد على (2) مليون نسمة بالإضافة إ لى أن ارتفاع معدل التضخم وتباين مستوى الدخول وانتشار الجريمة ، كما كان لغياب الإ دارة المحلية وتجاهلها لاحتياجات الفقراء وضعف وفساد رجال الشرطة وتقلص دور المجتمعات الأهلية والتي كانت نشيطة في ا لماضي، الأثر الأكبر في جعل المناطق العشوائية مأوى لمنظمات الجريمة ومراكز قوى في تلك المناطق ، وكانت تتسم هذه المناطق بالقصور والافتقار الشديد إ لى البنية الأساسية والخدمات والطرق الضيقة والمتعرجة وعدم انتظام أشكال وحجم قطع الأرا ضي.



خريطة رقم (9/2) توضح مدينة ريودي جانيرو -البرازيل –المصدر قوقل ايرث 2018/10

- **المنهجية المتبعة في تطوير المناطق العشوائية في مدينة ريودي جينيرو:**

في عام 1994 م قامت بلدية ريودي جينيرو وبدأت في تنفيذ برنامج الارتقاء بالتجمعات العشوائية ويهدف إلى:

-الارتقاء بالتجمعات العشوائية من خلال تقنين الحيازة والملكية.

-تحويل التجمعات العشوائية إلى مجاورات وتوفير الخدمات العامة طبقا لمعايير تخطيطية.

-استغلال الأراضي الفضاء في توفير البنية الأساسية والخدمات.

-دمج المناطق العشوائية بالمدينة.

وتم اختيار التجمعات القابلة لتطوير والتي تضم بين (500) إ لى (2500) أسرة أو ما يعادل (2) إلى (11)أ لف نسمة، وقد تم دعوة مكاتب التخطيط والهندسة المعمارية للتقدم بمقترحات لتطوير أساليب الارتقاء بالتجمعات العشوائية،

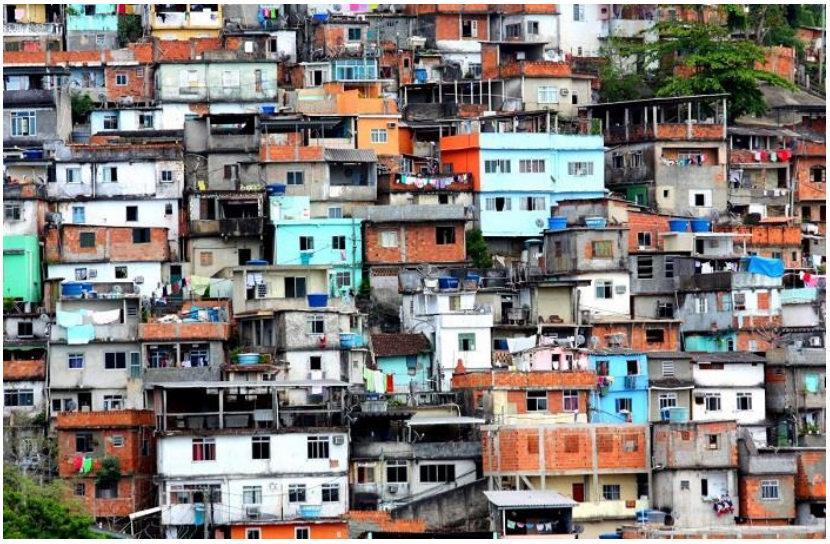
وقاموا بدورهم وقدموا (34) اقتراح تم اختيار (15) منهم وتم التعاقد مع الفائزين لإ عداد خطط

التطوير التفصيلية.

في شهر أ كتوبر 1996 م كلفت بلدية ريودي جينيرو وسكان أحد المنا طق العشوائية وتسمى "سيرينها " باستكمال برنامج الإرتقاء الذي كانت البلدية قد بدأت فيه .وقد تم تنفيذ ما يلي:

تمهيد (5000) متر من الطرق والشوارع الداخلية ومد (2,4) كم من شبكة الصرف

الصحي، ومد (2,5) كم من شبكة مياه الشرب، وبعد الإ نتهاء من هذه المشاريع تم اختيار منا طق أخرى لتطويرها بالإ ضافة إ لى شعور سكان المناطق العشوائية المطورة بالرضا وانعكس ذلك على تطوير تلك المناطق التى تحولت الى مناطق حية ذات جذب سياحى كما انعكس على الحالة الامنية بالقضاء على نشاط العصابات فى تلك المناطق.



صورة رقم (6/2) توضح المناطق العشوائية في ريوديجانيرو قبل التطوير –المصدرموقع أبو نواف 2018/10

صورة رقم (6/2) توضح المناطق العشوائية في ريوديجانيرو بعد التطوير –المصدرموقع jbc 2018/10

ما يمكن الاستفادة منه من تجربةالبرازيل:

- توسيع المشاركة فى اساليب التطوير والارتقاء بالمناطق العشوائية حيث قدمت مقترحات للتطوير من جهات وشركات عدة مما اتاح فرصة اختبار أفضل خطط للتطوير للمناطق العشوائية.
- النحاج فى توفير مساكن صحية وبمعايير تخطيطية لاعداد كبيرة من سكان المناطق العشوائية
- تحويل المناطق العشوائية الى مناطق جذب سياحى مما ساهم فى الترقية الحضرية للمنطقة وخلق فرص عمل للسكان فى مجال السياحة والمجالات المرتبطة بها.
- تطوير المناطق العشوائية ساهم فى رفع الحالة الامنية وتقليل نشاط عصابات الجريمة فى تلك المناطق.

دمج المناطق العشوائية ضمن المشهد الحضرى للمدينة حيث صارت من المعالم السياحية للمدينة.

الخلاصة: -

أن مشكلة الإسكان العشوائي أصبحت في القرن العشرين والحادي والعشرين مشكلة عالمية تعاني منها معظم دول العالم، وتعددت المناطق العشوائية داخل وخارج المدن بكثير من الدول النامية حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل في بعض المناطق إزالتها وتوفير الإسكان البديل لسكانها.

ولقد غطت كثير من الدراسات السابقة مشاكل الاسكان العشوائى في العالم النامي والدول العربية بشكل خاص، وعلى الرغم من ان بعض الدول العربية تتمتع بمستوى اقتصادي متميز ومرتفع وظروف اجتماعية واقتصادية ملائمة يكاد يميزها عن البعض إ لا أنه قد ظهرت هذه العشوائيات بها فمثلا دولة مثل المملكة العربية السعودية أو دولة الكويت والتي يتمتع سكانها بدخل مرتفع ظهرت بهما عدة مناطق عشوائية يتوقع معه وجود طبقات ذات دخول متدنية لا تستطيع الحصول على المسكن الملائم ، وقد أو ى مؤتمر المأوي عام 1976 م بمدينة فانكوفر بكند ا بأن تركز الحكومات اهتمامها على توفير الخدمات للمستوطنات العشوائية وإعادة تنظيمها ومد ها بالمرافق اللازمة وربط هذه المجتمعات الهامشية بالتنمية القومية .كما أكدت الأمم المتحدة في إعلان إسطنبول عام 1996 م بشأن المستوطنات البشرية على الإ لتزام بحق المواطنين في المسكن مع الضمان القانوني للحيازة والمساواة في فرص العمل و التعليم.

ويمكن تحديد بعض النقاط للستفادة من التجارب السابقة وهي:-

- أن تتم التنمية العمرانية من خلال رؤية متكاملة للتخطيط العمراني المعماري والاجتما عي والاقتصادي بغرض تحقيق الأهداف المرجوة من التطوير والتحسين.
- ضرورة إ جراء دراسة ميدانية لكل منطقة عشوائية على حدة للتعرف على الإمكانيات و المحددات العمرانية.
- حصر المعلومات والبيانات السكانية والاحصائية الخاصة بالعمران وجمعها بدقة لتحديد المنهج التخطيطي لتطوير وتحسين المنطقة العشوائية.
- اعادة توزيع الأدوار بين الدول والقطاع الخاص والمستفيدين من التطور والتحسين بالمنطقة العشوائية.
- تفعيل دور المشاركة كمنهجية للتطوير وضمان الاستمرارية .
- تفعيل مشاركة القطاع الخاص كأحد بدائل التمويل .

- تقييم المنطقة في جميع المراحل والتأكد من استدامة التطوير، وتشكيل لجان متخصصة لذلك، وعمل اجتماعات دورية وتقارير لإعلان النتائج.
- إشراك الأهالي في عملية صنع القرار وأنواع التحسينات وأولويتها (المشاركة الشعبية (وذلك لضمان ايجابية المجتمع تجاه عمليات صيانة المشروع.
- عدم زيادة الأعباء المالية على السكان بقدر الامكان والاستفادة من طاقاتهم في عمليات التنمية.

الفصل الثالث

الإطار العملى للبحث

الفصل الثالث

الدراسة الميدانية

1/3 تمهيد

ان مشكلة وجود مناطق سكن عشوائى بولاية الخرطوم ما زالت مستمرة حيث توالى ظهور كثير من مناطق السكن العشوائى داخل الخرطوم و حولها و ذلك بعد المعالجات التي تمت منذ منتصف الثمانينيات و حتى عام 2004, و لكن نسبة لاستمرار الأسباب المؤدية الى ظهور السكن العشوائى قفد بدأت بعض التجمعات العشوائية بالنمو في عدة مناطق بالولاية و اخذت بالتوسع مع مرور الزمن .تعتبر منطقة الدراسة من أكبر المناطق العشوائية في ولاية الخرطوم نسبة للكثافة السكانية العالية ووقوعها على أطراف محلية امدرمان مما يسمح بتوسع المنطقة,وتعاني المنطقة من مشاكل عمرانية واقتصادية واجتماعية سنقوم باستعراضها في هذا الفصل.

3 /2 الموقع: -

يقع مربع 58 بحى المربعات في الناحية الجنوبية لمحلية امدرمان الكبرى يجده من الناحية الشمالية امبدة ومن الناحية الجنوبية سوق المويلح للمواشى ومن الناحية الغربية حى الصفوة ومن الناحية الشرقية حى الفتيحاب وحي المهندسين.

خريطة رقم (1/3) توضح الموقع العام (المصدر –قوقل ايرث - 2018/8)

3/3 تاريخ المنطقة: -

تكونت المنطقة نتيجة لترحيل مجمعة صغيرة من المساكن العشوائية من مربع 42 بمنطقة أبو سعد المربعات وترحيلهم الى هذه المنطقة بصورة مؤقتة بغرض اخلاء مربع 42 لتخطيطه وتوزيعه كمساكن تابعة للخطة الاسكانية وتم اسكانهم في هذه المنطقة بدون حيازة قانونية او تخطيط للمنطقة اوتوفير خدمات بالمنطقة باعتباره معسكراً للنازحين وكان ذلك في العام 1995 م التي عرفت بجون مدين نسبة لسطان السكان الجنوبيين وكان عددهم آنذاك حوالي 700 شخص.

وقد توافد كثير من الجنوبيين المنتمون الى قبيلة السلطان جون مديت الى المنطقة، كما بدأ كثير من النازحين من مناطق مختلفة من ولايات السودان بالتوافد والإقامة في هذه المنطقة خاصة من ولايات جنوب وغرب السودان نسبة لظروف الحرب في تلك المناطق.

- في عام 1997 بدأت اول عملية حصر لسكان هذه المنطقة وتلتها عملية حصر أخرى عام 2003 وقد صارت المنطقة خليط من قبائل السودان المختلفة وقل تواجد القبائل الجنوبية نتيجة اتفاقية السلام ولاحقا انفصال الجنوب حيث عاد اغلبهم الى الجنوب وباعوا قطع الاراضى التي كانوا يقطنونها.
- تم عمل حصر أخير للمنطقة عام 2013 م بغرض تخطيطها وتوزيعها للسكان المقيمين فيها بعد عمل دراسات لسكان المنطقة لتحديد استحقاق امتلاك مسكن في المنطقة او التعويض في مناطق أخرى.

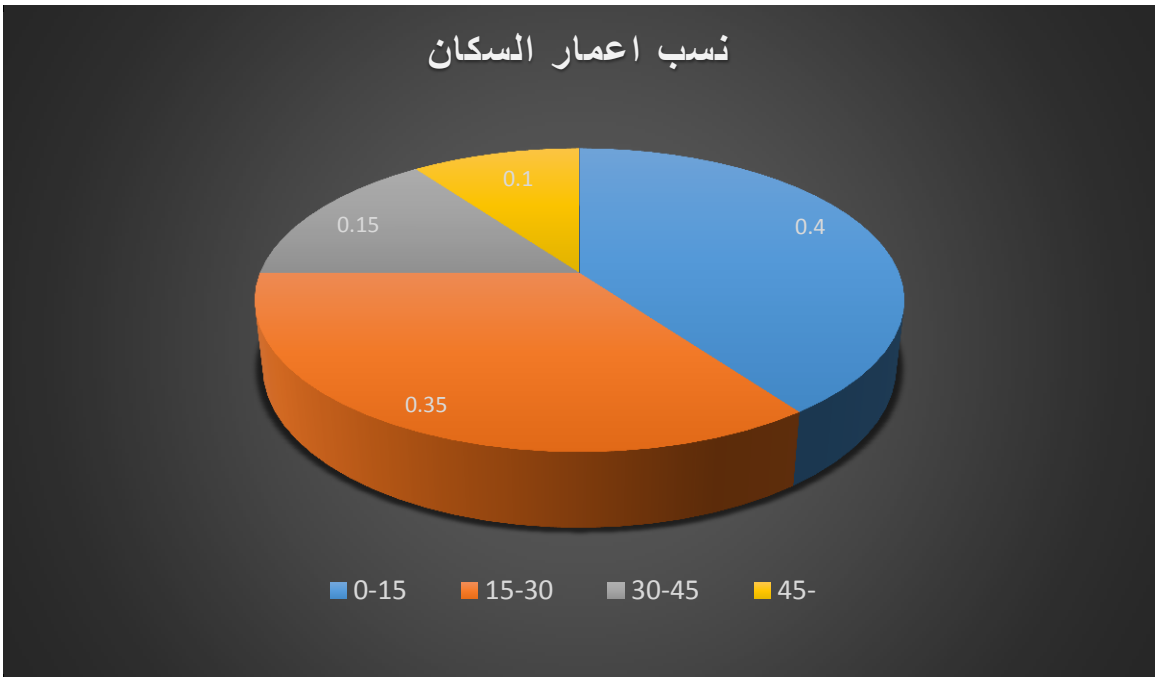
4/3 السكان: -

يبلغ عدد الاسر في هذه المنطقة حوالي 2500 اسرة بمتوسط عدد افرادها حوالي 6 اشخاص للاسرة اى ما يقارب حوالي 15000 نسمة بالمنطقة.

أصبحت الغالبية العظمى من سكان المنطقة من دارفور وغرب وجنوب كرفان ومن جبال النوبة وذلك نسبة لظروف الحرب وانعدام الامن كما توجد نسبة ضئيلة من السكان من الولايات الشمالية ووسط السودان يسكنون هذه المنطقة لظروف اقتصادية.

1/4/3 التركيبة العمرية للسكان: -

يعتبر السودان من الدول تتميز بارتفاع نسبة الفئات العمرية الصغيرة والمتوسطة كذلك الحالة بالنسبة لسكان المنطقة حيث الغالبية من السكان من الفئات العمرية الصغيرة والشابة



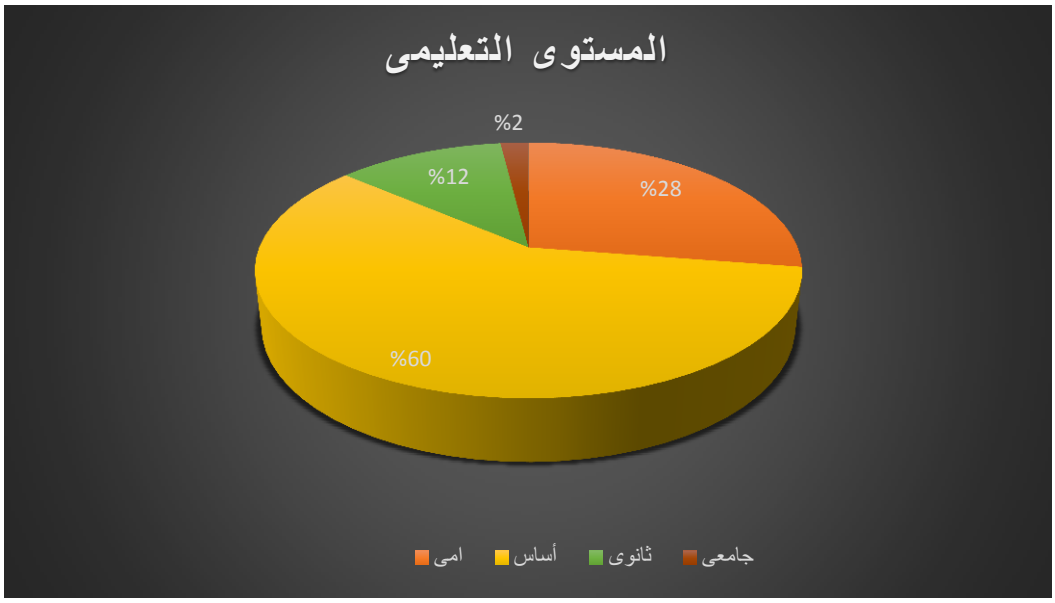
شكل رقم (1/3) يوضح نسب اعمار السكان بمنطقة الدراسة- المصدر الباحثة

والجدول رقم(1/3) يوضح النسبة العمرية لسكان المنطقة المصدر- الباحثة 2018/07.

45- اكبر	45-30	30-15	15-1
%10	%15	%35	%40

2/4/3 التعليم بالنسبة للسكان: -

تنتشر الامية بصورة كبيرة في الوافدين الأوائل لهذه المنطقة نسبة المتعلمين بينهم لا تكاد تذكر ويتراوح المستوى التعليمى للسكان من مستوى الأساس والثانوى والتعليم الجامعى ومن الملاحظ ان عدد الذين يواصلون تعليمهم من مرحلة لاخرى يقل وصولا للمستوى الجامعى حيث تنتشر ظاهرة التسرب المدرسى وتدنى مستوى التحصيل الاكاديمى، كما يلاحظ ان بعض الاسر يكون كل افرادها اميون حيث لاتهتم رسال اطفالها للتعليم والجدول رقم (2/3) يوضح المستوى التعليم لسكان المنطقة.



شكل رقم (2/3) يوضح نسب المستوى التعليمى للسكان بمنطقة الدراسة- المصدر الباحثة 2018/07

جدول رقم (2/3) يوضح المستوى التعليمى لسكان المنطقة – المصدر الباحثة *2018/07*

غير متعلم	مستوى الأساس	مستوى الثانوى	المستوى الجامعى
%28-16	%70-60	%12-10	%2

3/4/3 النشاط الاقتصادى لسكان المنطقة: -

اغلب ساكنى المنطقة بعتبرون تحت خط القفر ونسبة لتدنى المستوى التعليمى فان غالبية سكان المنطقة يعملون في المهن الهامشية او التجارة الحرة الصغيرة والتي تعتبر خارج نطاق الاقتصادى القومى اى لا تساهم في ايرادات تذكر للدولة، وفى العادة لايتم استغلال العائد المادى في تحسين وضع الاسرة المادى، كماتعانى نسبة كبيرة من سكان المنطقة من البطالة او ما يعرف بالبطالة المقنعة، وتنتشر بالمنطقة ممارسات غير مشروعة مثل بيع الخمور وغيرها، الجدول التالى يوضع المجالات التي يعمل بها سكان المنطقة

جدول رقم (3/3) يوضح المستوى النشاط الاقتصادى لسكان المنطقة – المصدر الباحثة 2018/07

اعمال هامشية	قوات نظامية	موظفين	بلا عمل / بطالة
%42	%15	%3	%40

5/3 الحالة العمرانية: -

1/5/3 ملكية الاراضى: -

تعبير ملكية الاراضى بالمنطقة حيازة غير قانوية حيث لا يملك السكان أوراق تثبت ملكيتهم للارضى التي يسكنونها وانما تؤول ملكيتها للدولة وهي اراضى غير مخططة وتعتزم السلطات تخطيطها وتوزيعها على سكان المنطقة حسب الاستحقاق.

2/5/3 استخدامات الاراضى: -

يشكل السكن الاستخدام الاساسى في هذه المنطقة وتوجد بعض الاستخدامات الأخرى بالمنطقة مثل الاستخدام التجارى حيث يوجد سوق بالمنطقة كما توجد بعض المتاجر الصغيرة المنتشرة داخل الحي وتوجد بالمنطقة زرائب فحم،

الاستخدام الخدمى: - يوجد بالمنطقة مدرسة أساس ومسجد وحدة إدارية

الاستخدام الترفيهى: - يوجد بالمنطقة ميدان واحد وهو المتنفس الوحيد بالمنطقة

3/5/3 البنى التحتية والخدمات: -

لا توجد بالمنطقة خدمات امدادات مياه او كهرباء وانما يقوم بعض السكان بشراء مولدات كهربائية صغيرة وإمداد بعض المنازل مقابل مبالغ مالية.

بالنسبة لامدادات المياة لا توجد شبكة مياه بالمنطقة وانما يقوم السكان بشراء المياه

صورة رقم (1/3) توضح مصدر الحصول على الماء في المنطقة –المصدر الباحثة 2018/07

- **نظام الصرف الصحى**: - اغلب المساكن بالمنطقة تستعمل الحمامات البلدية بنسبة 95%ويوجد عدد قليل من السكان الذين يقطنون في رواكيب وهؤلاء لا يمتلكون حمامات بلدية ويستعملون الخلاء وهم بسنة 5%
- **الصرف السطحى**: - لا يوجد نظام صرف امطار بالمنطقة حيث تعتمد المنطقة على الميلان الطبيعى في تصريف مياه الامطار لتجميع الامطار في الاودية والخيران حول المنطقة.

صورة رقم (2/3) توضح الصرف السطحى بالمنطقة –المصدر الباحثة 2018/10

- **خطوط المواصلات**: - يوجد خط مواصلات يمر عبر المنطقة وهي الوسيلة الوحيدة التي توفر سبل النقل لها وتربطها بالمراكز الحضرية.

صورة رقم (3/3) توضح وسائل النقل بالمنطقة –المصدر الباحثة -2018/07

6/3 عناصر التصميم الحضرى: -

1/6/3 المباني: -

ليس للمبانى نمط عمرانى محدد وإنما نشأت كنسيج تلقائى نتح عن احدى السببين: -

- الاسرة الممتدة او صلة القرابة العرقية
- الشراء من المنتفذين في المنطقة

وأغلب المباني في المنطقة هي مبانى سكنية تأخذ اشكال ومساحات مختلفة حيث تؤوى حوالى 2500 اسرة

صورة رقم (4/3) توضح نمط المباني بالمنطقة –المصدر الباحثة 2018/07

كما توجد مبانى خدمية وهي كالاتى: -

- **مبانى دينية:** -

يوجد مسجد واحد بالمنطقة وعدد 2 مصلى صغير (زاوية) للصلاة كما توجد كنيسة واحدة

صورة رقم (5/3) توضح المسجد بالمنطقة –المصدر الباحثة 2018/07

صورة رقم (6/3) توضح مصلى بالمنطقة- المصدر الباحثة 2018/07

- **مبانى تعليمية: -**

لا توجد مبانى للتعليم قبل المدرسى وتوجد مدرسة أساس واحدة بالمنطقة وقد بنيت بالجهد الذاتي ويدرس فيها متطوعين والتعليم فيها مختلط، كما لا توجد مدرسة ثانوى حيث يلتحق طلاب المنطقة بالمدارس المرحلة الثانوية في المناطق المجاورة.

صورة رقم (7/3) توضح مدرسة الأساس بالمنطقة – المصدر الباحثة 2018/07

- **مبانى إدارية: -** يوجد مكتب للجان المحلية لادارة شؤون المنطقة

صور رقم (8/3) توضح الوحدة الإدارية للمنطقة- المصدر الباحثة 2018/07

جدول رقم (4/3) يوضح النسبة المئوية لاستخدامات الاراضى- المصدر الباحثة 2018/07

دينية	تعليمية	صحية	ادارية	سكنية
%1.5	%0.03	%0	0.02	%98

- **الحالة الانشائية للمبانى: -**

غالبية المباني في المنطقة مشيدة من الطوب اللبن اما المسجد فهو المبنى الوحيد المشيد من الطوب الأحمر ,و لا توجد مبانى مشيدة من الخرسانة ،و في الغالب يتكون المسكن من غرفة او غرفتين و مطبخ و حمام بلدى وأغلب المنازل بها فناء صغير.

صورة رقم (9/3) توضح الحالة الانشائية للمبانى –المصدر الباحثة 2018/07

وتوجد مساكن مشيدة بالشوالات (رواكيب) وهي مساكن شيدت حديثا ويقطنها مواطنين عائدين من جنوب السودان بعد الانفصال.

صورة رقم (10/3) توضح الحالة الانشائية للمبانى (رواكيب) تستخدم للسكن في المنطقة- المصدر الباحثة 2018/07

2/6/3 الشوارع: -

تأخذ الشوارع مسارات غير واضحة ومتعرجة وتتبع تكوين البلكوات السكنية و لا يوجد تدرج للشوارع و اغالب الشوارع ضيقة و لا تسمح في الغالب بمرور العربات وهى شوارع غير نافذة لا توجد لها مخارج حيث يصعب تمييز الشوارع بالمنطقة و هي كلها شوارع ترابية غير ممهدة.

صورة رقم (11/3) توضح حالة الشوارع الداخلية وغير نافذة بالمنطقة -المصدر الباحثة 2018/07

3/6/3 الفضاءات العامة: -

نسبة للكثافة السكانية العالية بالمنطقة فقد تم استغلال كل الفضاءات العامة والساحات في بناء مساكن للسكن بالمنطقة حيث لا يوجد سوى متنفس واحد بالمطقة .

صورة رقم (12/3) توضح الفضاء العام بالمنطقة يستخدم للمناشط الرياضية -المصدر الباحثة 2018/07

4/6/3 أماكن التجمع :- يوجد سوق بالمنطقة و يعتبر نقطة تجمع للسكان حيث يعمل به كثير من اهالى المنطقة من الجنسين و يرتاده السكان بكل الفئات العمرية المختلفة

صورة رقم (13/3) توضح السوق بالمنطقة -المصدر الباحثة 2018/07

7/3 بيئة الأنشطة: -

تنقسم الأنشطة في المنطقة الى أأنشطة اجتماعية وترفيهية أنشطة اقتصادية

1/7/3 الانشطة الاجتماعية والترفيهية: -

لا يوجد مناشط اجتماعية تجمع سطان المنطقة ككل حيث لا توجد بنية خدمية ولا فضاءات ولا يوجد وعى لدى السكان لاقامة أنشطة من هذا النوع

اما الأنشطة الترفيهية فتقتصر على إقامة مباريات كرة القدم لشباب المنطقة ولعبة المصارعة والتي تعتبر من النشاطات المحببة لسكان المنطقة ويقتصر النشاط الترفيهى على فئة الذكور حيث لا يوجد اى نشاط يجمع الفتيات.

2/7/3 الأنشطة لاقتصادية: -

يوجد حراك اقتصادى بالمنطقة حيث يوجد سوق كما توجد بعض المحال التجارية الصغيرة وتوجد كذلك زرائب فحم بالمنطقة وتعتبر من محركات لاقتصاد بالمنطقة ومن الملاحظ مساهمة العنصر النسائى في المجال الاقتصادى بالمنطقة.

8/3 مشاكل المنطقة: -

تعاني المنطقة من عدة مشاكل على المستوى العمرانى والاجتماعى والصحى والامنى

1/8/3 المشاكل العمرانية:-

تعاني المنطقة من عدة مشاكل عمرانية يمكن تلخيصها في الاتى: -

- عشوائية التكوين حيث لا تتبع المنطقة اى نمط تخطيطى والنسيج العمراني للعشوائيات متشعب متضام وله العديد من المساوئ أهمها أن الإنارة والتهوية والحالة المعيشية متدنية
- كما تختلف مساحات واشكال المبانى بالمنطقة ولا توجد مواصفات بناء يمكن تطبيقها عليها من الناحية المعمارية والإنشائية
- نسبة لتكدس المساكن فان مساحات تلك المساكن صغيرة ولا تتجاوز 100م² تقريبا وتشيد على أيدي أصحابها أو بالتعاون المجتمعي،
- تفتقر الشوارع للوضوح والموصولية و النفاذية ولا يوجد بها متدرج في الشوارع بل عبارة عن أزقة ينعدم فيها جانب الإحساس بالأمان وعروضها تتراوح من2 الى 4 أمتار. تفتقر إلى المسطحات الخضراء والفضاءات العامة كذلك يصعب فيها عمليات الإخلاء والإسعاف في حال الطوارئ و الكوارث.

2/8/3 المشاكل الاجتماعية

أسفر النمو العشوائي عن ارتفاع الكثافة السكانية المنطقة حيث تسكن حوالي 2500اسرة اى ما يقارب 15 ألف نسمة وهي كثافة عالية وقد ظهرت كثير من المشاكل الاجتماعية مثل: -

- ارتفاع نسبة الطلاق والتفكك الاسرى وغياب الاب
- انتشار ممارسات لا أخلاقية
- ارتفاع نسبة التسرب المدرسى
- ارتفاع نسبة البطالة

3/8/3 المشاكل الصحية والبيئية: -

وعدم توفر مرافق صحية ساهم في انتشار الامراض المعدية بالمنطقة وعدم الرعاية للحوامل والأطفال حديثى الولادة يزيد من المشاكل الصحية بالمطقة بالإضافة إلى غياب الوعي و الوضع البيئى المتردى الذى لا يتناسب والحياة البشرية الكريمة افرز كثير من المشاكل الصحية والبيئية.

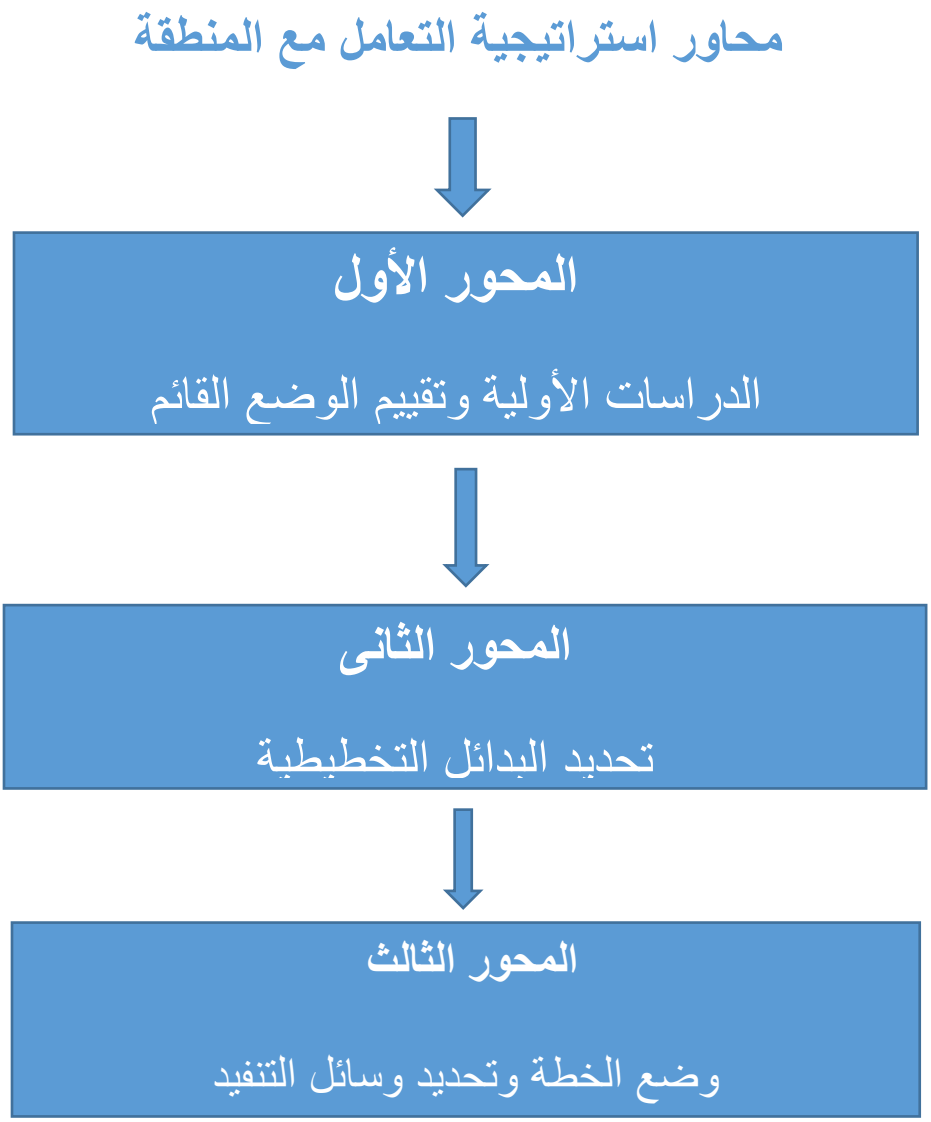
صور رقم (14/3) توضح نفايات ومخلفات الخمور وسط المساكن بالمنطقة –المصدر الباحثة 2018/10

4/8/3 المشاكل الأمنية: - تعتبر المنطقة ملاذ امن لتجار المخدرات والمجرمين حيث يعصب على السلطات الأمنية الدخول لبعض المناطق فيها لضيق الشوارع وعدم وجودها في بعض الأحيان وقد اشتهرت المنطقة ببؤر الدعارة وتجارة الخمور والتى يصاحبها جرائم عنف في كثير من الاحيان.

9/3 إستراتيجية التعامل مع المنطقة: -

بعد دراسة المنطقة من عدة جوانب (بيئة مادية، بيئة الأنشطة والمكون المادى) والفرص المتوفرة بالمنطقة ودراسة النماذج العالمية ومدى فاعليتها في معالجة ظاهرة السكن العشوائى ودراسة سياسة المعالجة المحلية التي نفذت في ولاية الخرطوم ومدى نجاح هذه السياسات في معالجة الظاهرة ومستوى إندماج تلك المناطق في النسيج الحضرى ومدى مساهمته في الارتقاء بالبيئة الحضرية للولاية

ومن خلال البحث الميدانى يرى الباحث ان استراتيجية تطوير المنطقة تتكون من عدة محاور وهي: -



شكل رقم (3/3) يوضح استراتيجية التعامل مع المنطقة – المصدر الباحث

1/9/3 المحور الأول: -

الدراسة الميدانية وتقييم الوضع القائم: -

أ- الوضع العمرانى: -

من خلال الدراسة الميدانية نجد ان غالبية المباني مشيدة من المواد المحلية وبنظام انشائى بسيط يسهل التعامل معه إزالته.

اما بالنسبة للشوارع فانه من الصعب التعامل مع المنطقة دون وجود مسارات واضحة للحركة كما انه لايوجد تدرج للشوارع.

كما تبين من خلال الدراسة ارتفاع الكثافة السكانية بالمنطقة حيث ان متوسط أعدد افردا الاسرة البالغ 6 افراد يسكنون في مساحة اقل من 100م ² وهذا لا يتوافق مع احتياجات الفرد الواحد للمساحة في المسكن

ونسبة لعدم انتظام المباني واختلاف المساحات فانه من الصعب تحديد ملكية الاسرة لمساحة معينة ومنتظمة من الأرض.

كما ان ارتفاع الكثافة السكان أدى الى استغلال مساحة المنطقة للاغراض السكنية مما أدى الى عدم وجود مساحات للمبانى الخدمية والفضاءات والمساحات الخضراء وأثر حتى في تقليل عرض الشوارع.

الوضع الصحى والبيئى: - للكثافة السكانية العالية والامية المتفشية وعدم الوعي لدى المواطنين وعدم وجود مرفق صحي تأثير كبير على الوضع الصحى حيث ترتفع نسبة الإصابة بالامراض خاصة في الشرائح الأضعف مثل الأطفال والنساء وكبار السن.

ب- الوضع الاقتصادى: -

تنتشر البطالة بنسبة كبيرة كما تعمل نسبة مقدرة من السكان في الاعمال الهامشية حيث لا يوجد حراك اقتصادى قوى في المنطقة والذي بدوره يمكن ان يساهم في ترقيتها.

الوضع الامنى :- يعتبرالفقر من اهم الدوافع لعدم استقرار المن و ارتكاب الجريمة حيث تعان المنطقة من ارتفاع نسبة ارتكاب الجرائم و العنف الاسرى و انتشار الممارسات غير الأخلاقية .

2/9/3 المحور الثانى: - تحديد البدائل التخطيطية:

مما سبق في تحليل الوضع القائم فانه توجد عدة خيارات مثل إعادة التخطيط لبعض المناطق لفتح مسارات للحركة و يساعد ذلك في تقليل تكاليف التشييد النسبة للسكان و لكن يوجد بعص المناطق تصعب إعادة تخطيطها نسية للكثافة السكانية العالية و تكدس المباني بشكل يصعب التعامل معه لذا فان خيار الازالة والتخطيط هو الحل الأنسب لمعالجة هذه المنطقة وقف برامج وسياسات ووسائل تساهم في تطوير المنطقة وإعادة السكان اليها.

3/9/3 المحور الثالث: -

وضع الخطة وتحديد وسائل التنفيد: -

تشمل الخطة وضع مخطط للمنطقة يستوفى كل المتطلبات الحضرية من حيث توفير قطع سكنية وفراغات حضرية وشوارع ومبانى خدمية.

كما تشمل الخطة إيجاد شراكات لتطوير المنطقة وتشمل هذه الشراكات

السلطات المسؤولة والتي تضم كل الجهات ذات الاختصاص في عملية التطوير

القطاع الخاص بتقديم مساعدات مادية وفنية

منظمات المجتمع المدنى: - والتي يمكن ان تكون لها مساهمات بارزة في رفع الوعي لدى السكان وتعليم خبرات ومهارات تسهم فى الارتقاء بالجانب الثقافي والاقتصادى للسكان، اذ أن التحدى الحقيقى لإقامة برامج مساندة للفقراء فى المجال الاقتصادى هو تحقيق التنوع وخلق الامكانيات والفرص ومجالات العمل التي تساعد الفقراء على مواجهة اعبائهم المادية دون أن يعتادوا تلقى ا المساعدات

فيتطلب الارتقاء بالعشوائيات إجراء تحسنات مادية واجتماعية واقتصادية وبيئية وغيرها من خلال تعاون وثيق بين المواطنين والتجمعات الأهلية والسلطة المحلية لتحسين الخدمات الاساسية ومنح الحوافز للمجتمع لإدارة وصيانة تلك الخدمات والحد من المخاطر البيئية وتنظيم ملكية العقارات .

المشاركة المجتمعية: - وهي المحرك الاساسى لعملية التطوير بالمنطقة

أصبحت المشاركة المجتمعية ودور المجتمع فى دعم اتخاذ القرار فى أدق الأمور التى تحيط به من أهم العوامل التى تضمن استدامة عملية التنمية. ويعتبر التخطيط بالمشاركة سمة من سمات الشعوب والمجتمعات المتحضرة وتتسم العملية التخطيطية بالديناميكية والاستمرارية أى أنها قابلة للتعديل والتطوير فى ضوء معطيات تنفيذ خطة العمل بمراحلها المختلفة.

أن عملية التخطيط الاسراتيجى هى استغلال قدرات وإمكانيات المجتمع لوصول االى تصميم خطة عمل وإنجاز المهام بصورة تضمن المشاركة الفعالة لكافة الأعضاء فى المجتمع واعتزازهم وثقتهم بأنفسهم،

ويمكن اتخاذ عدد من الخطوات لضمان فاعلية المشاركة المجتمعية وهي: -

- يجب على المسؤولين عدم تجاهل الخصائص والتقاليد والخلفيات الثقافية لسكان المنطقة والاستفادة من التنوع الاثنى بصورة إيجابية تساهم في في وضع استراتيجية تطوير المنطقة
- يجب على السلطات تعزيز ثقة السكان بخلق روابط وعلاقات عمل جيدة وذلك من خلال: -

1- احترام التصورات والقدرات المحلية وإشراك سكان المنطقة في إقامة اى مشاريع تنموية

2- اتاحة الفرصة للمواطنين حرية اختيار من يمثلهم لدى السلطات (اللجان الشعبية)، وهذا امر بالغ الأهمية اذ ان القيادات المحلية المتفق عليها قادرة على تشجيع السكان للانخراط في مشاريع التنمية والمشاركة المجتمعية.

3- إحترام المبادرات التي يقوم بها السكان أنفسهم ومحاولة توجيهها لتصب في مشاريع تنموية.

4- الإستفادة من مهارات المهنيين المحليين ورفع قدراتهم، وتحفيزهم على تدريب المشاركين وهذا سيدعم بناء القدرات داخل المجتمع وتساعد في تحقيق الاستدامة طويلة الاجل للمشاريع.

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

الفصل الرابع

النتائج والتوصيات

1/4 تمهيد: -

في الفصول السابقة تم تناول ظاهرة السكن العشوائى في العالم وأسبابه ونماذج لبعض المعالجات في عددد من الدول، كما تم تناول ظاهرة السكن العشوائى في السودان وتحديدا في ولاية الخرطوم وتتبع تاريخه واسبابه والمشاكل التي افرزتها ظاهرة السكن العشوائى، أيضا تم رصد المعالجات التي قامت بها السلطات للحد من ظاهرة انتشار السكن العشوائى في الولاية من حيث الأساليب المتبعة في المعالجة ونطاق تلك المعالجات.

كما تمت دراسة عملية لمنطقة سكن عشوائى من محاور أساسية هي

- البيئة المادية
- بيئة الأنشطة
- المكون البشرى والعلاقات بين المكونات الاجتماعية داخل البيئة.

في هذا الباب نستخلص الاستنتاجات والتوصيات التي يتوقع ان تساهم في تحليل ظاهرة السكن العشوائى ومسبباته ومدى نجاح السياسات المتبعة في تطوير السكن العشوائى ودراسة الطرق التي تساهم في تطوير السكن العشوائى لحل مشاكل المناطق العشوائية وتحسين البيئة الحضرية ودمج تلك المناطق في نسيج المدينة.

2/4 النتائج: -

- ان ظاهرة السكن العشوائى مشكلة عالمية حيث تعاني منها الدول النامية الدول المتقدمة ولكن بصورة اقل.
- ان سياسة الهدم والازالة دون توفير بديل لسكان المناطق العشوائية لا تؤدى الى حل مشكلة السكن العشوائى بل تساعد على تفاقمها وانتشارها في مناطق أخرى والى التعدى على الاراضى الحكومية.

- كان هنالك إثر كبير لسياسة الموقع والخدمات (مدن الاستيعاب) في معالجة السكن العشوائى بولاية الخرطوم حيث تم استيعاب سكان من عدة مناطق عشوائية وترحيلهم لمدن الاستيعاب.

- ان إضفاء الشرعية على المناطق العشوائية بتخطيطها وتوزيع على السكان العشوائيين واستيعاب المنطقة ضمن النسيج الحضرى للولاية من أكثر السياسات المتبعة من فبل الجهات المسؤولة.

- ان تطبيق سياسات المعالجة باختيار أكثر من طريقة للمعالجة حسب وملاءمتها لنوع التعدى العشوائى مثل سياسة الازلة والترحيل او إعادة التخطيط والتوطين او إيجاد إسكان بديل بسياسة الموقع والخدمات تساهم في نجاح هذه السياسة حيث ان كل سياسة معالجة تعتمد على معطيات المنطقة المعالجة.

- في الآونة الأخيرة انصب تركيز السلطات على توفير قطع سكنية لسكان العشوائيات دون توفير الخدمات الأساسية بالموقع مما جعل تلك المناطق تعاني من الكثير من المشاكل التي كانت تعاني منها قبل التخطيط في مجالات الصحية والبيئية على وجه الخصوص.

- تفتقر اغلب المعالجات الى المعالجات الى الجوانب الاقتصادية والاجتماعية مما يعرقل فرص التطوير الشامل للمنطقة ودمجها ضمن النسيج الحضرى والاجتماعى.
- لا تعطى المشاركة المجتمعية القدر الكافى من لاهتمام لدى المسؤلين بل تنحصر المشاركة المجتمعية في نراحل معينة من المعالجة والتطوير مما يقلل من حجم التطوير بالمنطقة.

3/4 التوصيات: -

- ضرورة التركيز على المسببات الأساسية لظاهرة السكن العشوائى والتي تتعلق بوضع الاستقرار الامنى للدولة وعدم التنمية المتوازنة وهذه الأسباب تدفع الى نزوح السكان باعداد كبيرة نحو الولاية الخرطوم. وضرورة وضع حلول لها لتفادى تكون مناطق عشوائية جديدة في المستقبل.

- تشديد الرقابة من قبل السلطات للاراضى الحكومية والتي تقع في أطراف ولاية الخرطوم والتي تكون عرضة لاستغلالها بإقامة سكن عشوائى فيها.

- إعادة النظر في المخططات التنظيمية الهيكلية للمدن والقرى بهدف توفير مزيداً من القسائم السكنية بمساحات تتلاءم مع فئات الدخل المتدني.

- اتخاذ الإجراءات وإتباع السياسات الكفيلة بالحد من الهجرات الداخلية من الأرياف والمدن الصغيرة إلى المدن الكبرى وتشجيع الهجرات المعاكسة من لمدن الكبرى إلى المدن الصغرى والأرياف.

- اعتماد أسلوب التخطيط الإقليمي الشامل كإطار عملي يمكن من خلاله إحداث التوازن الجغرافي بين توزيع الأنشطة والمشاريع والخدمات بين مختلف الأقاليم والمناطق والوصول إلى توزيع عادل ومتوازن لمكتسبات النتمية بين مختلفلمكتسبات التنمية بين مختلف المناطق.

- إعطاء حوافز لإقامة المشاريع الإسكانية التعاونية وتشجيع القطاع الخاص لإقامة مشاريع سكنية لذوي الدخل المحدود والمتدني.

- ضرورة زيادة الاهتمام بتحسين الخدمات العامة وخدمات البنية التحتية في مناطق السكن العشوائي وإعادة تخطيط تلك المناطق ومحاولة دمج تلك المناطق بباقي أجزاء النسيج الحضري في المدينة .
ضرورة الاهتمام بالمشاركة المجتمعية حيث انها تسهم في تشجيع المواطنين على المشاركة في عمليات التطوير ورفع مستوى الإحساس بالمسؤلية تجاه الممتلكات العامة بالمنطقة والمحافظة عليها.

الخاتمة: -

لا يمكن تجاهل مشكلة االمناطق العشوائنة او اعتبارها ظاهرة مؤقتة حيث انها تتسبب في الكثير من المشكلات العمرانية و الاجتماعية و الاقتصادية سواء للمجتمع المحلى او للمجتمع ككل ، كذلك من الصعب فصلها عن الكثير من القضايا القومية الملحة مثل التنمية المتوازنة و قضية الامن التي تعتبر المسبب الأكبر لمشكلة المناطق العشوائية ، لذا يجب دراسة هذه المشكلة من عدة جوانب و تحليل مسبباتها و إيجاد حلول جذرية لها حيث اثبتت الدراسات و التجارب ان تجاهل هذه المشكلة يؤدى الى تفاقمها ، كذلك محاولة إزالة تلك المناطق لم تفلح في حل تلك المشكلة لذلك كان الاتجاه الى إيجاد حلول أخرى .

وتعتبر مشكلة المناطق العشوائية مشكلة عالمية حيث تعاني منها الدول النامية والمتقدمة ولكن بشكل اقل لذلك كان هنالك اتجاه عالمى لحل هذه المشكلة وقد عقدت عدة مؤتمرات عالمية (الموئل) لمناقشتها وتكونت منظمات عالمية لهذ الغرض مثل برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN HABITAT)

وقد بدأت كثير من الدول في الاتجاه الى معالجة تلك المشكلة باتباع سياسة التطوير والارتقاء، اذ ان التطوير لا يهتم فقط بالنواحى العمرانية وانما يمتد ليشمل النواحى الاجتماعية والاقتصادية.

أن التطوير والارتقاء في مفهومه الشامل هو تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها، في مجال العمران، بمعني تحسين شبكة البنية الأساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وكهرباء..، وتحسين الفراغات العمرانية وتشكيلاتها .وفي مجال الاجتماع يعني الارتقاء بالإنسان وسلوكياته عاداته وتقاليده، وفي

الإ قتصاد يعني تنمية الدخول تطوير الأعمال الإنتاجية من أجل رفع مستوي المعيشة .ومن هنا يختلف مفهوم الارتقاء باختلاف المجال ويكون الهدف هو تنمية المجتمع، الفرد، وبالتالي البيئة التي يعيش فيها الإنسان بنشاطاته وممارساته المختلفة في سيمفونية رائعة متكاملة بين الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي والسياسي من أجل الوصول إلى مفهوم كامل وشامل للتطويرو للارتقاء.

ومن اهم مقومات التطوير المشاركة المجتمعية ودور المجتمع فى دعم اتخاذ القرار فى أدق الأمور التى تحيط به من أهم العوامل التى تضمن استدامة عملية التنمية. ويعتبر التخطيط بالمشاركة سمة من سمات الشعوب والمجتمعات المتحضرة وتتسم العملية التخطيطية بالديناميكية والاستمرارية أى أنها قابلة للتعديل والتطوير فى ضوء معطيات تنفيذ خطة العمل بمراحلها المختلفة.

المراجع العربية

1. نظمى، نعمات محمد؛ عبد الله، نعمات سليمان؛ كامل، مها سامي، 2007، **تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق فى مصر**.

2. بانقا، شرف الدين، 2002، **الاستيطان غير المشروع بولاية الخرطوم**، دار مصحف افريقيا.

3. يوسف، محمد محمود،2018، **العشوائيات والتجارب العربية والعالمية.**

4. الهوارى، محي الدين، **نحو مدخل الى تطوير المناطق العشوائية**، رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة .

5. بانقا، شرف الدين،2001 , **النازحون وفرص السلام**، الطبعة الأولى، مركز دراسات السلام، جامعة افريقيا العالمية.

6. محمد، احمد مصطفى؛ ادم، الفاضل على، 2003، **الحالة الراهنة للسكن في العاصمة القومية**، المشروع البحثي القومي، المأوى والمستوطنات في السودان .

7. النعيم ،1997، **المدينة العربية واقعها وحاضرها وتحديات المستقبل**، المعهد العربي لإنماء المدن.

8. حسن، غادة محمود، **القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة**، كلية التخطيط العمراني والإقليمي- القاهرة جامعة .

9. أبو الهيجا، أحمد حسين ،2001، **نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائى**.

10. الصرفندى، فرج مصطفى ،2001، **استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة** ، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة.

11. عبد الحليم، خالد؛ ابوسمرة، محمد، يوليو2011، **تطوير المناطق اللارسمية بالمشاركة**، برنامج التنمية بالمشاركة في المناطق الحضرية في مصر.

12. مؤتمر الأمم المتحدة المعنى بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة، يوليو 2016 (الموئل الثالث)، استراتيجيات **تنظيم المساحات الحضرية**، سورابايا، إندونيسيا.

13. شطه، محمد إبراهيم ، نوفمبر 2016، **المشاركة المجتمعية في التنمية الحضرية-نماذج سودانية**، ورقة علمية المؤتمِر العلمي الرابع نحو تنمية حضرية مستدامة - الخرطوم – السودان.

14. جنقو، احمد محمد؛ أبوه، الياس عبدالله خليل ،2015، **أثر النزاعات المسلحة بدارفور على السلوك التوافقي للنازحين والمجتمعات المضيفة بولاية غرب دارفور**.

15. **موقع بابونج** ،2016/8/7، https://www.babonej.com/squatter-settlement-1025.html، 2018 /10/22.

16. إسحق، سبيل عبدالرسول؛ جامع، سمية عمر ،2016، سياسات **التنمية الحضرية ودورها في تنمية المدن في السودان**، ورقة علمية المؤتمر العلمي المهني الرابع نحو تنمية حضرية مستدامة.

17. شوكي، باهر ،2013، **المنطقة العربية واشكاليات النمو الحضري: نحو ميثاق إقليمي للحق في المدينة**.

18. **شبكة أبو نواف**، abunawaf.com،2015/09/21 ، **العشوائيات حول العالم**، 2018/10/22

المراجع الإنجليزية

1. Carmona, M., Heath, T., & del ,2003, S, Urban **places Public Spaces-the dimension of urban design**.

2. Eltahir, Mona, 2012, **Improving Housing Conditions Through Citizens' Participation.**

3. Friedman, M, Friedman, B، 2006 ، **Settlement Houses Improving the social welfare of American immigrants**.

4. United Nations Human Settlements Program, February 2015 ، **Approaches to slum upgrading and informal settlement regularization**

-Geneva.

5. Magalhães, Fernanda, 2016, **Slum Upgrading and Housing IN Latin America.**

6. Sticzay, N & Koch, L, 2015, **SLUM UPGRADING** Wageningen University and Research Centre

7. UN Habitat, 2005, Financing **Urban Shelter**, Global Report on Human Settlements.