سياسات تأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر: حي العزيزية كحالة دراسية

م. فيصل بن مزعل العنزي [1]، م. عمر بن عطاالله العنزي[1]، د. وليد بن سعد الزامل [2]

1 ماجستير تنفيذي في السياسات البلدية وتنمية المدن، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.
2 أستاذ مشارك بقسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: م. فيصل بن مزعل العنزي faisal-sagry@hotmail.com ، د. وليد بن سعد الزامل waalzamil@ksu.edu.sa

ورقة بحثية للمشاركة في مؤتمر الإسكان العربي السادس بتونس

عنوان المؤتمر "سياسات واستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية والحد من انتشارها"

المستخلص:

تعاني الكثير من المدن العربية من انتشار مناطق عشوائية تؤدي إلى آثار سلبية على نمو المناطق الحضرية المجاورة لها، وتداعيات نفسية واجتماعية على الأفراد والمجتمعات التي تعيش فيها. يهدف هذا البحث إلى تطوير سياسات لتأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر من خلال اختيار نموذج الحالة الدراسية لحي العزيزية. وتكمن أهمية البحث في مساعدة صانعي القرار على استنتاج أبعاد المشاكل الناتجة من نمو المناطق العشوائية والارتقاء بها ضمن إطار التنمية الحضرية الشاملة للمدن السعودية. اعتمد البحث على المنهج الوصفي والنظري من خلال التحليل المتعمق للبحوث والدراسات السابقة وتقارير المؤسسات البلدية في مدينة عرعر. كما أستخدم البحث أساليب المسح والملاحظة الميدانية للمنطقة العشوائية في مدينة عرعر. توصل البحث إلى أن انتشار المناطق العشوائية في مدينة عرعر ينشأ غالباً على أطراف المدينة وخارج النطاق العمراني نظراً لغياب سياسات التحكم بالنمو العمراني. ويؤكد البحث على ضرورة تطوير مخططات لتأهيل المناطق العشوائية وإدماجها ضمن السياق الحضري، وتفعيل دور الرقابة لضبط التمدد المستقبلي للعشوائيات وبما يتماشى مع سياسات التنمية الإقليمية للمدن.

الكلمات المفتاحية: تأهيل، العشوائيات، عرعر، السياسات، حي العزيزية، المملكة العربية السعودية

1- المقدمة

أدى النمو العمراني السريع للمدن في الدول النامية إلى تفاقم المشكلات الحضرية، وقد ظهر هذا التأثير جلياً في صورة تداع للمناطق السكنية وتدهور في البنية العمرانية، ونمو للمناطق العشوائية على أطراف المدن (Alzamil, 2011). تعد المناطق العشوائية أحد عواقب التنمية العمرانية السريعة والتركز السكاني في المدن الكبرى، نتيجة الهجرة الداخلية من الريف إلى المدن، أو الهجرات الخارجية، والتي تؤثر على التوازن في التنمية الإقليمية (الحلو، وآخرون، 2008). وتبرز ظاهرة العشوائيات نتيجة زيادة الطلب على الإسكان الذي يتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية لمحدودي الدخل، حيث يحاول المجتمع معالجة أزمة الإسكان بمعزل عن الجهات الحكومية وهو ما يؤدي في نهاية المطاف الى تكون نسيج عمراني يفتقر الى أدنى متطلبات ومعايير التخطيط (عبداللطيف، 2008). وفي المجمل تفتقر المناطق العشوائية للمرافق الصحية والبنية التحتية حيث المساكن تبنى بمواد هشة كالأخشاب وصفائح معدنية وبلاستيكية؛ لتتحول فيما بعد الى مواد بناء دائمة نتيجة غياب أنظمة الرقابة والمتابعة البلدية (الحلو، وآخرون، 2008).

تعتبر المملكة العربية السعودية من أكثر الدول تحضراً حيث يتركز السكان في الحواضر الكبرى كالرياض، جدة، مكة المكرمة والدمام (الهيئة العامة للإحصاء، 2016). وقد أدى هذا النمو السكاني الى انتشار بعض المناطق العشوائية على أطراف المدن لاسيما في أوائل السبعينات وهي الفترة التي شهدت بدايات التنظيم البلدي في المملكة العربية السعودية (عين، 2013). لقد نشأت المناطق العشوائية بالجهود الفردية بدون تراخيص بسبب ضعف الإدارة المحلية، وهي بذلك لا تكفل للسكان الحصول على الخدمات المجتمعية والبنية الأساسية (الزامل، 2018). كما لا يتوفر بها الخدمات التي توفر الحياة الكريمة لكونها مناطق غير مخططة أو معتمدة من الجهات الرسمية الحكومية، وعادةً تكون الكثافة السكانية لهذه المناطق منخفضة لكونها تقع خارج المنطقة المركزية أو على أطراف المدينة (عبداللطيف، 2008).

تستند رؤية المملكة 2030 على ثلاث محاور رئيسية – مجتمع حيوي، اقتصاد مزدهر ووطن طموح –وتعتبر المناطق العشوائية أحد أهم القضايا التي تلامس الاقتصاد والمجتمع والبيئة المبنية، ومنها انبثقت أهداف الاستراتيجية العمرانية الوطنية والتي ركزت على تحسين المشهد الحضري وتأهيل المناطق العشوائية لضمان حياة كريمة للمواطنين، وتحسين كفاءة البنى التحتية واستدامة الخدمات، وتمكين الجهات المحلية في عملية صنع القرار وتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتحقيق التنمية المستدامة (الاستراتيجية العمرانية الوطنية 2030، 1440). لذلك، تسلط الورقة البحثية الضوء على تطوير سياسات تأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر بشكل يحقق الأهداف التنموية ويضمن استقرار السكان وإدماجهم ضمن السياق الحضري العام.

1-1 إشكالية البحث

لقد ترافقت ظاهرة انتشار المناطق العشوائية في المملكة العربية السعودية مع زيادة وتيرة التحضر والهجرات السكانية للمجموعات الاقتصادية محدودة الدخل ولا سيما في بعض المدن مثل مكة المكرمة، والمدينة المنورة، وجدة (الزامل، وآخرون، 2019). ومع ذلك، ظهرت العديد من الامتدادات العشوائية على أطراف بعض المدن الصغيرة مثل مدينة عرعر نتيجة لغياب أنظمة الرقابة البلدية وإدارة الأراضي والتي ترافقت مع استقرار البادية الرحل. وكما هو موضح من الشكل رقم (1) تنبثق عن هذه المشكلة عدد من القضايا كالانخفاض في مستوى جودة البيئة السكنية، والتأثير السلبي على الأحياء المجاورة، وعدم تكامل البنية التحتية وهو ما يؤثر على أهداف التنمية الحضرية الشاملة.

شكل رقم (1). امتداد النمو العشوائي واستقرار البادية على أطراف مدينة عرعر
المصدر: مسح ميداني.

2-1 أهداف البحث

تهدف هذه الورقة البحثية إلى اقتراح السياسة العمرانية الملائمة لتأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر بما يتماشى مع السياق الحضري ويحقق استقرار السكان وذلك باستخدام نموذج الحالة الدراسية لحي العزيزية في مدينة عرعر.

3-1 أسئلة البحث

سوف يسعى البحث إلى الإجابة عن التساؤلات التالية:

- ما هي أسباب نشوء المناطق العشوائية في مدينة عرعر؟
- كيف نقترح سياسات ملائمة لتأهيل المناطق العشوائية بمدينة عرعر؟
- ماهي أبرز التحديات التي تواجه تأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر؟

4-1 أهمية البحث

تأتي أهمية البحث لكونه يضع إطاراً لتشخيص مشكلة العشوائيات وأسباب نشؤها في مدينة عرعر. أن نتائج هذا البحث سوف تساهم في تزويد صُناع القرار بالتدابير والسياسات الملائمة لتأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر بما يحقق استقرار السكان ويساهم في دمجهم ضمن السياق الحضري.

2- مراجعة الأدبيات

1-2 مفهوم المناطق العشوائية ونشأتها

عرف قناوي (2013) العشوائيات بأنها المناطق التي تم إنشاؤها بالجهود الفردية بدون تراخيص وهي بذلك لا تكفل للسكان الحصول على الخدمات التعليمية والصحية والدينية والتجارية والبنية الأساسية والتسهيلات الأخرى؛ ولا يتوفر بها الخدمات التي تكفل للسكان الحياة الكريمة والصحية. وتستخدم العديد من المصطلحات في الأدبيات لوصف المناطق العشوائية وأنماطها مثل الأحياء الفقيرة (Slums)، والاستيطان الغير قانوني (Squatter Area)، مستوطنات الصفيح (Shanty) أو المناطق الغير مخططة (Informal Area).

إن المناطق العشوائية تمر في نموها بأربع مراحل حيث تبدأ المرحلة الأولى بهجرة السكان إلى المدن الكبرى بحثاً عن فرص عمل أو تحسين مستوى المعيشة. ونتيجة لمحدودية الوحدات السكنية التي تتلاءم مع حدود القدرة الاقتصادية للأسر المهاجرة، تتنامى ظاهرة التعدي على أراضي الغير أو البناء على الأراضي المتاخمة للمدن باستخدام مواد هشة أو مواد مستصلحة من البيئة المحلية. تتشكل تلك المستوطنات نتيجة تراكم الوحدات السكنية وفق نسيج عمراني غير منتظم، ويتم تزويدها بالخدمات

الضرورية والمرافق نتيجةً للضغوط الشعبية من السكان. أخيراً يقوم السكان بتطوير تلك المستوطنات بالجهود الذاتية عن طريق التعديل على المسكن واستبدال مواد البناء الهشة بأخرى دائمة بما يتوافق مع إمكانيات الأسر الاقتصادية (الزامل، 2018).

2-2 خصائص المناطق العشوائية

وصف الزهراني (1435) العشوائيات بأنها مناطق سكنية ذات أنماط متعددة، قام ببنائها بعض الأفراد المستقلين سواءً على أراضي زراعية أو على أرض فضاء. يشمل هذا المفهوم جميع المباني التي تم تأسيسها بدون رخص بناء أو التي تم إنشاؤها خارج القوانين واللوائح العمرانية. وكما هو موضح بالشكل رقم (2) تتعدد أنماط النسيج العمراني لهذه العشوائيات لتشمل النمط غير المخطط (المبعثر)، والنمط الطولي (الشريطي)، والنمط غير المنتظم (المتفرق). تبدأ العشوائيات بشكل ملاجئ من الصفيح أو عشش أو من مخلفات البناء خاصة في دول العالم الثالث وهي سريعة الظهور بسبب سرعة إنشائها (نظمي، 1993).

شكل رقم (2). أنماط المناطق العشوائية
المصدر: (سليمان، 1996)، إعادة تنسيق بواسطة (الزامل، 2005).

3-2 سياسات تأهيل المناطق العشوائية محلياً

وضح الزامل (2019) أهمية أن تتواكب سياسات تطوير المناطق العشوائية مع المعايير المعتمدة في تصنيف العشوائيات لدى (UN-Habitat) وذلك لتسهيل عملية حصرها والتعامل معها. إن تحليل الخصائص المكانية والخصائص المساحية للعشوائيات يساعد على سهولة مراقبتها وضبط تمددها. كما إن تفعيل سياسات التنمية الإقليمية تساعد على تحقيق التوازن في توزيع السكان بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية. ويمكن الاستفادة من تقنية نظم المعلومات الجغرافية GIS لتحليل الخصائص المكانية وتصنيفها واقتراح السياسة الملاءمة لها؛ مع ضرورة إشراك المجتمع المحلي في وضع الخطط الخاصة بتطوير العشوائيات؛ فالمناطق العشوائية القريبة من المناطق الحيوية في المدينة يمكن تطويرها واستثمارها مع تعويض السكان ببدائل سكنية في مواقع أخرى. أما المناطق العشوائية التي لا يمكن الاستفادة منها اقتصادياً فيمكن تأهيلها ومعالجة إشكاليات الحيازة السكنية بما يعزز من دمج سكانها ضمن المناطق الحضرية وتحويلها من بيئة غير مرغوبة إلى بيئة فاعلة في اقتصاد المدينة.

ويرى الزهراني (1435) أنه لابد من إعداد دراسة خاصة بإمكانيات سكان المناطق العشوائية، ومعرفة أهم الأعمال التي يمارسونها من أجل توفيرها لهم في مشاريع الاستيطان السكنية. إن سياسات الإسكان في المدينة يجب أن تعمل على الحد من نمو العشوائيات لتستجيب للطلب على الإسكان بما يتوافق مع اقتصاديات الأسر. يمكن أن تشجع هذه السياسات الهجرة العكسية إلى المدن الصغيرة؛ وتعمل على توفير التدابير اللازمة لتنظيم سوق الإسكان، وإدارة الأراضي السكنية، وتقديم التسهيلات للمستثمرين للمشاركة في بناء مساكن تلائم حاجة فقراء الحضر. ويوضح الجدول رقم (1) تحليل مقارن لأهم الاعتبارات في سياسات تأهيل المناطق العشوائية من خلال الدراسات السابقة.

جدول رقم (1) تحليل مقارن بين سياسات تأهيل المناطق العشوائية من خلال الدراسات السابقة

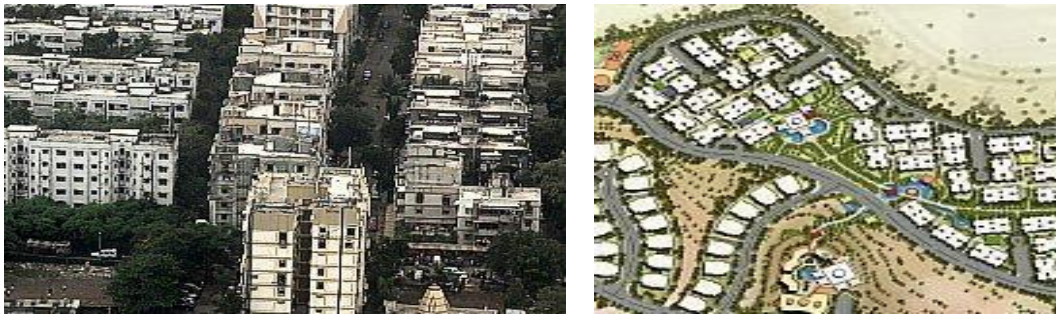
الاعتبارات اللازمة في تأهيل المناطق العشوائية (الزامل، 2019)	(الزهراني، 1435)	التوصيات المشتركة
تصنيف العشوائيات بناء على معايير (UN-Habitat) تحليل الخصائص المكانية والمساحية تفعيل سياسات التنمية الإقليمية توزيع السكان بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية التعويض بإسكان بديل لبعض السكان دمج سكان العشوائيات مع المناطق الحضرية	دراسة إمكانيات سكان المناطق العشوائية الاقتصادية تدابير للحد من نمو العشوائيات التشجيع على الهجرة العكسية تقديم التسهيلات للمستثمرين لبناء مساكن لتعويض بعض السكان توضيح مشكلة العشوائيات إعلامياً تفعيل أدوار الجهات الرسمية في زيادة الرقابة على المناطق العشوائية	▪ دراسة الخصاص المكانية والمساحية والاقتصادية والعمرانية والاجتماعية. ▪ تفعيل سياسات التنمية الإقليمية. ▪ تفعيل دور الجهات الرقابية. ▪ إعادة هيكلة المنطقة العشوائية. ▪ تحسين المباني المتوسطة والمتدهورة. ▪ الحد من نمو العشوائيات. ▪ دمج سكان العشوائيات مع المناطق الحضرية. ▪ تحسين الشوارع والممرات. ▪ دراسة إمكانيات سكان العشوائيات الاقتصادية.

المصدر: (الزامل، 2019)، (الزهراني، 1435).

4-2 تجارب وسياسات تأهيل المناطق العشوائية في العالم

وثق تقرير UN-Habitat (2003) عدة مدن عانت من تفشي المناطق العشوائية ونذكر حالة مدينة مومباي والتي هي عبارة عن مجموعة مكونة من 7 جزر تقع على الشاطئ الغربي للهند. تعتبر مومباي من أهم المدن الصناعية في الهند، وكانت من المدن الجاذبة للسكان حيث تتوفر بها الكثير من فرص العمل. يبلغ عدد سكان العشوائيات حوالي 6.25 مليون نسمة يشكلون 54% من عدد سكان المدينة. تعاني المناطق العشوائية من بيئة غير صحية، ويبلغ متوسط الدخل الشهري للأسرة حوالي 61 دولار أمريكي شهرياً. إن 40% من الأسر تحت خط الفقر، ويعتبر نشاط إعادة تدوير النفايات من الأنشطة الأكثر شيوعاً في المناطق العشوائية في مومباي. تم إعادة تسكين سكان المناطق العشوائية التي أزيلت في مساكن مكونة من غرف مفردة من أربع طوابق، على أن تكون لائقة ومجهزة لمعيشة الأفراد. كان من المعتقد أن يوافق السكان على الانتقال لهذه المساكن، وأن يتم الانتفاع بالأراضي التي سيتم إخلائها من أجل إقامة مشاريع تنموية لمحاولة خلق تمويل لبناء المزيد من المباني الجديدة. لقد تم عمل تحليل للتكلفة والعائدات واتضح أن بيع الأراضي الشاغرة سيولد دخلاً كافياً لإقامة المباني الجديدة. لذلك، تم تخصيص أراضي فضاء وتم البناء عليها ولكن على عكس المتوقع، فقد رفض سكان العشوائيات الانتقال إلى المباني الجديدة وذلك بسبب بعدها عن مكان عملهم. كما أن الكثير من سكان العشوائيات يعملون في نشاط تربية المواشي وصناعة الأكواخ من خشب البامبو، ومن هنا بدأ تطبيق نموذج إعادة تأهيل المناطق العشوائية بتحويل المنطقة إلى وحدات صغيره مكونة من طابق واحد في نفس المكان الذي كانوا يعيشون فيه سابقاً.

إن أهم الدروس المستفادة من تجربة التعامل مع العشوائيات في مومباي تتمثل في ضرورة الأخذ بمصالح الجماعات المشتركة (القطاع الحكومي، والقطاع الخاص، والمجتمع) وعليه يجب أن يكون مشروع التأهيل العمراني قابل للتنفيذ وخصوصاً من حيث التمويل اللازم. كما يجب أن يمثل لجان المشروع جميع فئات سكان العشوائيات. ويوضح الشكل رقم (3) التصميم الذي تم اعتماده من قبل المخططين دون مشاركة السكان.



شكل رقم (3). فكرة تطوير المنطقة العشوائية في مدينة مومباي
المصدر: (UN-Habitat, 2003).

أما مدينة برشلونة فقد أشار تقرير UN-Habitat (2003) إلى أنها تعاني من تزايد أعداد السكان المهاجرين وخاصة من شمال أفريقيا وأمريكا اللاتينية. ولازالت هناك قطاعات هامة من السكان يعانون من الفقر واختلاف درجات التهميش الاجتماعي. لقد تم حساب بعض المؤشرات الاقتصادية والاجتماعية لأسر وأفراد المناطق العشوائية تتضمن أنواع الأسر المعيشية، ومستوى الدخل، وحجم الأسرة، ومعدلات الخصوبة والمواليد، وأنواع الحيازة، ومعدلات الإلمام بالقراءة والكتابة وطول مدة الإقامة في المنطقة العشوائية.

كان هناك سلسة من البرامج التي استهدفت على وجه التحديد المناطق العشوائية المنتشرة في حي العاصمة في مدينة برشلونة، للتعامل مع المشكلات الاجتماعية والاقتصادية المنتشرة بها. تم وضع هذه البرامج بالتنسيق بين ثلاث جهات حكومية مختلفة وهي الحكومة المركزية، الحكومة الإقليمية والحكومات المحلية، فضلا على مشاركة القطاع الخاص. استهدفت الخطة الخاصة بتأهيل العشوائيات التنمية المتكاملة للحي، وتحسين نوع المساكن، وإزالة المساكن ذات الحالة المتدهورة ليحل محلها الأماكن العامة والخدمات. كما تضمن برنامج التطوير عنصراً اجتماعياً هاماً وهو الإدماج الاجتماعي للجماعات والأشخاص الذين يعيشون في المناطق العشوائية. يشمل هذا البرنامج أيضاً عناصر التطوير الحضري، مع هدم جزئي للمساكن وفتح الطرق والأماكن العامة وإنشاء البنية التحتية العمرانية الجديدة.

إن أهم الدروس المستفادة من برامج تأهيل العشوائيات تمثلت في التركيز على الفئات المهمشة في المناطق العشوائية واستيعاب احتياجاتهم قبل تقديم البيئة السكنية المقترحة. بالإضافة إلى ضرورة إيجاد أكثر من مصدر لرأس المال، فمن غير المعقول تحميل الحكومة جميع نفقات التطوير. وهكذا فمن المهم أيضاً وضع أهداف إنمائية ملموسة وواقعية يمكن تحقيقها.

أما في مصر فقد أشار نظمي (2007) أنه يوجد عدة طرق للتعامل مع العشوائيات، منها التوطين والإحلال وتعتمد على إزالة الموقع بالكامل وإعادة بنائه بتخطيط حضري حديث ومتناسق مع تمدد المدينة والأسلوب المتخذ في التخطيط. أيضاً هناك سياسات تعتمد على الإصلاح والتجديد وهي عبارة عن تحسين المباني المتوسطة والمتدهورة لتكون مناسبة لاحتواء السكان، وتحسين الشوارع والممرات برصفها وسفلتتها وتعديل مساراتها وإعادة هيكلة المنطقة العشوائية، وإضافة الخدمات والحدائق وذلك لتحويلها إلى بيئة عمرانية صالحة للسكن. يمكن استخدام سياسة الارتقاء العمراني بحيث تشتمل على التوطين والإحلال والإصلاح والتجديد جميعها في وقت واحد تدريجياً بعد أن يتم دراسة المنطقة العشوائية من الناحية العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية. ويوضح الشكل رقم (4) مشاريع إعادة التوطين لعشوائية منشية ناصر في القاهرة.

شكل رقم (4). فكرة تطوير المنطقة العشوائية في مدينة القاهرة – منشية ناصر
المصدر: (نظمي، وآخرون، 2007).

ويلخص الجدول رقم (2) أهم الدروس المستفادة من تجارب وسياسات تأهيل المناطق العشوائية في العالم استناداً الى مراجعة الدراسات السابقة.

جدول رقم (2) أهم الدروس المستفادة من تجارب وسياسات تأهيل المناطق العشوائية في العالم

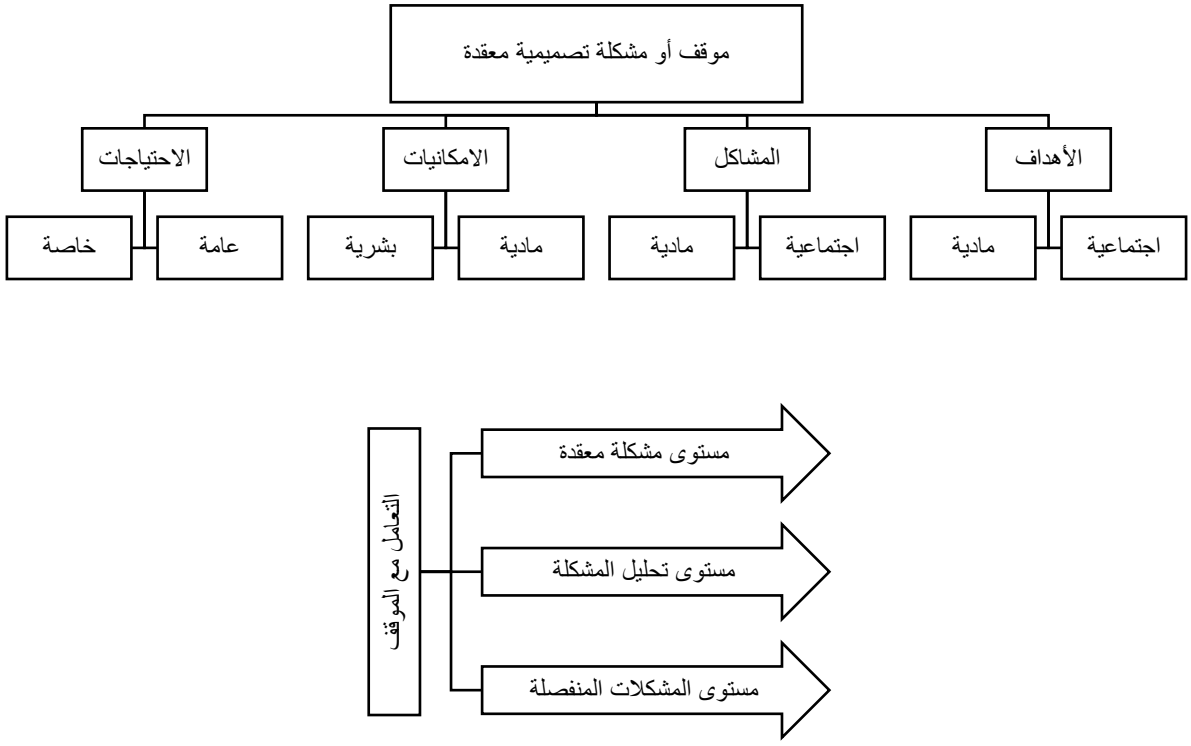
عنوان الدراسة	الحالة	أهداف الدراسة	نتائج الدراسة	الاستفادة من الدراسات السابقة
Understanding Slums in Spain	برشلونة – إسبانيا	تحسين نوع المساكن القابلة للتطوير وإزالة المساكن ذات الحالة المتدهورة ليحل محلها الأماكن العامة والخدمات	1- تضمن برنامج التطوير عنصراً اجتماعياً هاماً وهو الإدماج الاجتماعي للجماعات والأشخاص الذين يعيشون في المناطق العشوائية. 2- التطوير الحضري، مع هدم جزئي للمساكن متعددة الأسر، وفتح الطرق والأماكن العامة، وإنشاء البنية التحتية العمرانية الجديدة.	1- يجب أن يحظى المشروع باهتمام كبير من جانب جماعات مشتركة (القطاع الحكومي – القطاع الخاص). 2- يجب أن يمثل لجان المشروع جميع فئات سكان العشوائيات. 3- ضرورة مشاركة المجتمع المحلي في المشروع. 4- الاستفادة من نمط الانتشار العشوائي في تصميم إسكان الفقراء. 5- دراسة الإمكانات الاقتصادية ومكان عمل سكان العشوائيات. 6- الربط بين الحالة الاقتصادية والحالة الاجتماعية لاختيار المكان المناسب. 7- توفير عائد استثماري لتمويل المشروع. 8- توفير بنية تحتية جيدة لاستيعاب حجم السكن.
Development of slums in the hands of poor people	مومباي - الهند	تطوير المناطق العشوائية وتحويل المنطقة إلى وحدات صغيره في نفس المكان	1- الانتفاع بالأراضي التي سيتم إخلائها من أجل إقامة مشاريع تنموية لمحاولة خلق تمويل لبناء المزيد من المباني الجديدة. 2- رفض سكان العشوائيات الانتقال إلى المباني الجديدة وذلك بسبب بعدها عن مكان عملهم، وبسبب عمل بعضهم في نشاط تربية المواشي.	
تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر دراسة حالة منطقة منشأة ناصر في القاهرة	القاهرة - مصر	إعادة تسكين السكان وتحسين شبكات البنية التحتية وتمليك الأراضي للسكان	1- تطوير مشاريع استيطان جديد لاستيعاب سكان العشوائيات في بيئات عمرانية أخرى 2- دراسة المنطقة العشوائية من الناحية العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية لمحاولة الاستفادة منها في تشكيل البيئات العمرانية الجديدة.	

المصدر: استنادا إلى: (UN-Habitat, 2003) (نظمي، وآخرون، 2007).

3- المنهج البحثي

يعتمد البحث على المنهج الوصفي والنظري استناداً الى مراجعة عدد من تقارير البلديات المحلية والإحصاءات الحكومية. يستخدم البحث أدوات المسح الميداني والزيارات الحقلية لنموذج الحالة الدراسية لحي العزيزية في مدينة عرعر، لتحليل مظاهر التدهور وتحديات التأهيل العمراني من واقع تجربة العمل البلدي. يبدأ البحث بتحليل تجارب وسياسات التعامل مع المناطق العشوائية في الدول النامية. ثم يتناول البحث تحليل خصائص المنطقة العشوائية ويتم دراسة مكونات التنمية عن طريق المدخل التبسيطي التكاملي، المكون من أربع عناصر أساسية وهي الاحتياجات، المشاكل، الإمكانيات، والأهداف. وكما هو موضح من الشكل رقم (5) يتعامل البحث مع المشكلة التنموية المعقدة من خلال فهم جذورها الأصلية وأسباب نشأتها؛ فالمنطق يستلزم فصل تلك المواقف العامة إلى مواقف فرعية أصغر

حتى الوصول إلى أقل مستوى المشاكل ووضع الحلول والبدائل المناسبة للتعامل معها (عبداللطيف، 1994). أخيراً يستخدم البحث تحليل مكونات التنمية ودراسة المعوقات والإمكانات والاحتياجات ضمن إطار الأهداف التنموية والرؤية الوطنية 2030، وذلك لاقتراح سياسات لتأهيل المناطق العشوائية في مدينة عرعر.



شكل رقم (5) المدخل التبسيطي التكاملي لمكونات التنمية
المصدر: (عبداللطيف، 1994)

4- تحليل المنطقة العشوائية بحي العزيزية في مدينة عرعر

تقع مدينة عرعر في الجزء الشمالي الشرقي من المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحتها 360 كم2، ويحدها من الشمال دولة الأردن، وجنوباً المنطقة الشرقية، وشرقاً دولة العراق، وغرباً منطقة الجوف (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017). نشأت مدينة عرعر بموقعها الشمالي الشرقي عام 1369هـ / 1950م، بعد إنشاء خط أنابيب الزيت الخام (التابلاين)، وبناء محطة لضخ الزيت وسكن العمال بالإضافة إلى مستشفى. بدأ تكوّن مجتمع مدينة عرعر بالعمال القادمين من منطقة نجد بالدرجة الأولى ثم تبعهم سكان المنطقة من البدو الرحل المنتشرين في كامل مناطق شمال الجزيرة العربية.

ترجع أهمية مدينة عرعر لكونها تقوم بثلاث وظائف رئيسية حيث تتركز فيها الخدمات الإدارية والإدارات الحكومية، وتتواجد بها أغلب المراكز التجارية والأسواق. ويتوافد العديد من سكان المناطق العشوائية الهامشية على تلك الأسواق لتسويق منتجاتهم الحيوانية. كما تتوفر بالمنطقة المراكز التعليمية الكبرى مثل جامعة الحدود الشمالية والكليات التقنية والمدارس الفنية، والبنوك والمستشفيات؛ وبالتالي فإن هناك علاقة ارتباط قوية بين المناطق العشوائية والمركز الحضري بمدينة عرعر حيث يقدم هذا المركز الخدمات وفرص العمل لسكان العشوائيات. يوضح الشكل رقم (6) الموقع العام لمدينة عرعر محدد به منطقة العشوائيات (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

شكل رقم (6) الموقع العام لمدينة عرعر وتحديد موقع العشوائيات

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

لقد بلغ عدد سكان العشوائيات حسب المسح الميداني 3880 نسمة لعام 2017م يستوطنون على منطقة تبلغ مساحتها 0.5كم^2. ويوجد في العشوائيات 485 عائلة حيث أن أغلب هذه العوائل تتكون أعداد أفرادها ما بين 5 أفراد إلى 9 أفراد بنسبة 47% من مجمل أعداد العائلات في الحي (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

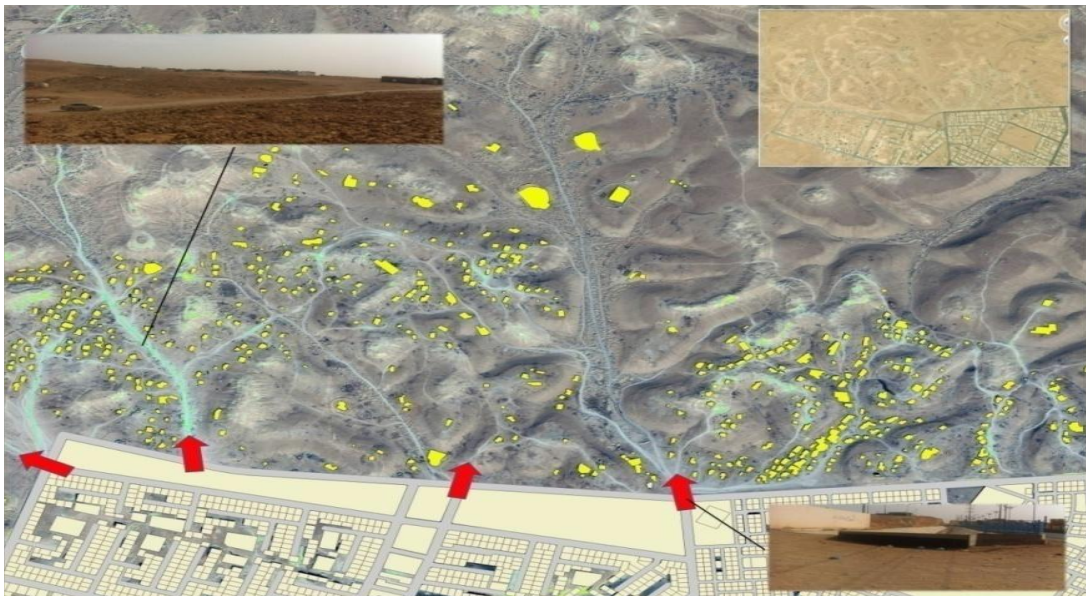
1-4 تحليل الخصائص العمرانية

كما هو موضح من الشكل رقم (7) فإن المباني في منطقة العشوائيات بحي العزيزية بمدينة عرعر تتكون من مخلفات مباني وصفائح حديدية وخشب رقيق.

شكل رقم (7) أنواع المواد المستخدمة في المباني بمنطقة العشوائيات بمدينة عرعر

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017)

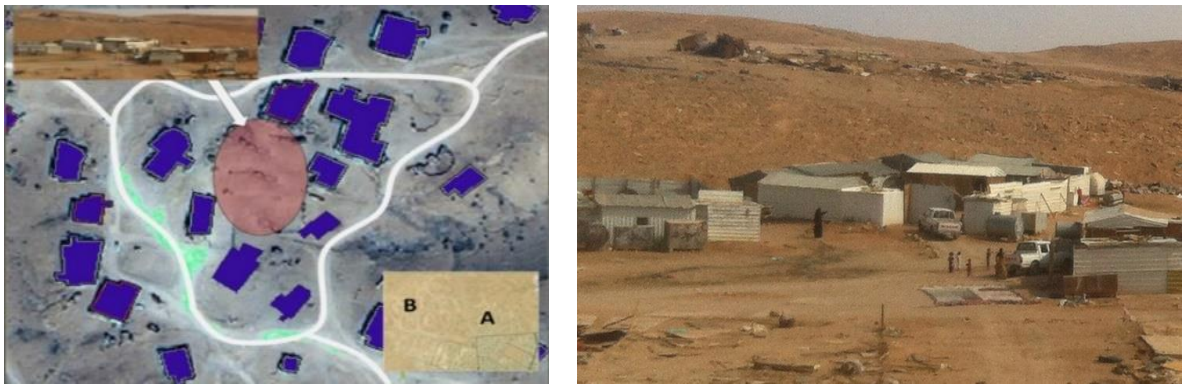
وكما هو موضح من الشكل رقم (8) يوجد عدد أربعة مداخل رئيسية للمنطقة العشوائية جميعها غير نظامية، كذلك يوجد ثلاث أنواع من الطرق وهي طريق رئيسية، طرق شريانية، وطريق فرعية، كما أن جميع المداخل والطرق في المنطقة ترابية وغير معبده.



شكل رقم (8) مداخل الحي وشبكة الطرق بمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

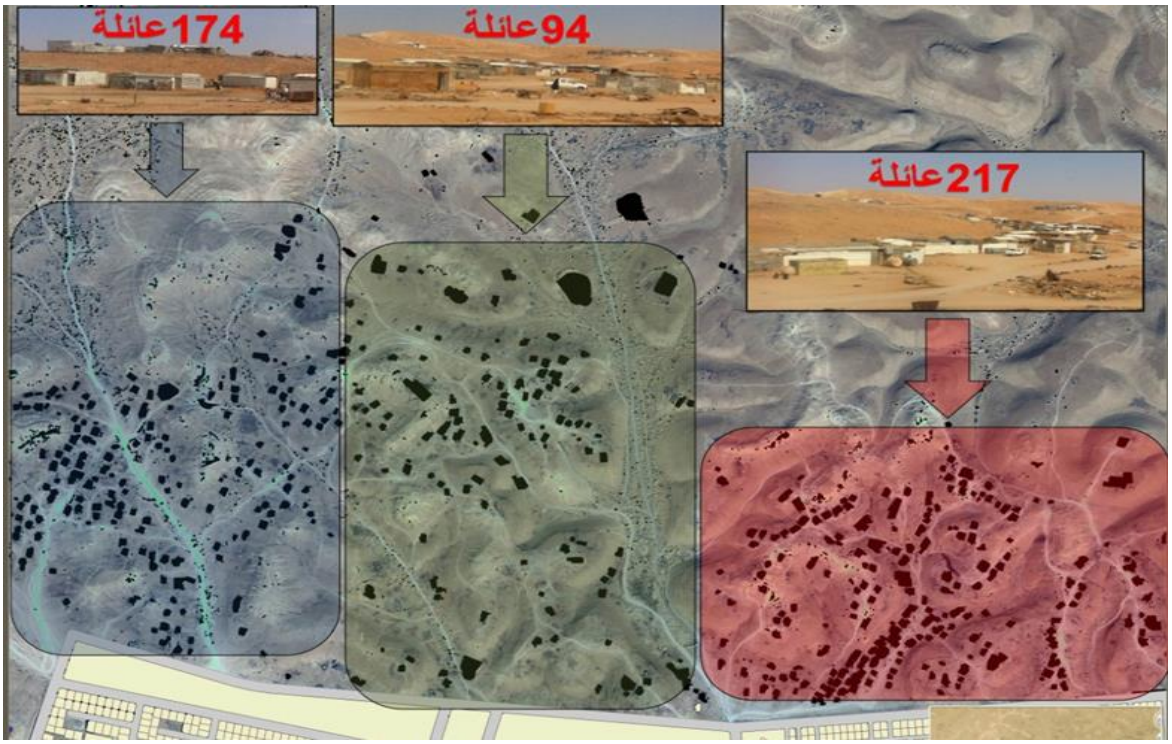
ويتسم النسيج العمراني في المنطقة العشوائية من كونه أقرب للنمط التجميعي والذي يعتمد على أن تكون المباني العشوائية بشكل حلقي ذو مدخل واحد فقط. وكما هو موضح من الشكل رقم (9) تتوفر الخصوصية لهذا النمط حيث تعيش عائلة واحدة أو مجموعة عوائل ترتبط بنسيج اجتماعي متجانس. وهو ما يؤكد على ضرورة الحفاظ على النسيج القائم عند تطوير مخططات تهذيبية للمنطقة.



شكل رقم (9) توزيع المساكن والنمط المستخدم في العشوائيات بمدينة عرعر

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

وكما هو موضح من الشكل رقم (10) يتوزع سكان المنطقة العشوائية ضمن ثلاث تجمعات سكنية وهي: منطقة ذات تركز سكني عالي (217 مسكن)، ومنطقة ذات تركز سكني متوسط (174 مسكن)، ومنطقة ذات تركز سكني منخفض (94 مسكن).



شكل رقم (10) تقسيم المنطقة العشوائية إلى ثلاث تجمعات سكنية

المصدر: الباحثون.

ويلخص الجدول رقم (3) تحليل الخصائص العمرانية لمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر.

جدول رقم (3) تحليل الخصائص العمرانية لمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر

القضية التنموية	المشكلـــــة	الاحتيـــــاج	الإمكانيـــــات
الإسكان	نقص كلي لوجود مباني دائمة للسكن (صفيح) بعدد 485 مبنى	الاحتياج إلى تحويل مباني الصفيح إلى مباني دائمة	لا يوجد إمكانيات
الطرق	غياب الطرق في الحي	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي لمستوى الطرق التي تعاني من ضعف الجودة	لا يوجد إمكانيات
مرافق عامة	نقص كلي في تغطية شبكة الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي حيث لا يتوفر مرافق عامة	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي للبنية التحتية كاملة للحي	لا يوجد إمكانيات

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

2-4 تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية

الخصائص الاجتماعية المتوفرة لمنطقة العشوائيات حسب القضايا التنموية هي الملكيات والخصوصية، والعمل، والدخل الشهري. ويلخص الجدول رقم (4) تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر.

جدول رقم (4) تحليل الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر

القضية التنموية	المشكلـــــة	الاحتيـــــاج	الإمكانيـــــات
الملكيات	عدم تقنين أوضاع السكان بالنسبة للأراضي بعدد 485 قطعة أرض	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي من حيث تقنين أوضاع السكان	لا يوجد أي تقنين
الخصوصية	انعدام الخصوصية لـ 485 عائلة	الاحتياج إلى توفير الوضع المعياري من الخصوصية	يوجد روابط اجتماعية قوية
العمل	نقص جزئي في توفر الفرص الوظيفية بنسبة 59%	الاحتياج إلى تلبية الوضع المعياري من الفرص عمل لـ 59% من السكان	وجود 41% من السكان لديهم عمل
الدخل الشهري	نقص كلي في نسبة الدخل الشهري لأقل من 4000 ريال شهرياً بنسبة 66%	الاحتياج إلى رفع معدل الدخل الشهري للحصول على الوضع المعياري	وجود 34% من السكان لديهم دخل شهري معتدل نسبياً

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

3-4 تحليل الخصائص البيئية والخدمية

الخصائص البيئية المتوفرة لمنطقة العشوائيات حسب القضايا التنموية هي التلوث، مؤثرات البيئية، والمنظر الجمالي. أما الخدمات فتشمل الخدمات التعليمية، الخدمات الصحية، الخدمات الترفيهية، الخدمات الدينية، والخدمات الأمنية. ويلخص الجدول رقم (5) تحليل الخصائص البيئية والخدمية لمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر.

جدول رقم (5) تحليل الخصائص البيئية لمنطقة العشوائيات في مدينة عرعر

القضية التنموية	المشكلـــــة	الاحتيـــــاج	الإمكانيـــــات
التلوث	انخفاض المستوى الصحي بسبب التأثير الضار للتلوث	الاحتياج إلى الحفاظ على المنطقة من التلوث والنفايات	لا يوجد إمكانيات
مؤثرات البيئة	تأثير التلوث البيئي على الأحياء المجاورة للعشوائيات	الاحتياج إلى تقليل نسبة التأثير الناتج عن العشوائيات على الأحياء المجاورة	لا يوجد إمكانيات
المنظر الجمالي	انعدام المنظر الجمالي بالحي السكني	الاحتياج إلى تحسين مستوى المنظر الجمالي بالحي السكني	لا يوجد إمكانيات
تعليمية	نقص كلي في الخدمات التعليمية	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي للخدمات التعليمية لتغطية أعداد الطلاب في الحي	وجود المساحات الكافية لتوفير الخدمات التعليمية
صحية	نقص كلي في الخدمات الصحية من مستشفيات ومراكز رعاية أولية	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي وتوفير الأعداد والمساحات من الأراضي لاستيعاب الخدمات الصحية	وجود المساحات الكافية لتوفير الخدمات الصحية
ترفيهية	نقص كلي في الخدمات الترفيهية من حدائق وملاعب	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي من الخدمات الترفيهية	وجود المساحات الكافية لتوفير الخدمات الترفيهية
دينية	نقص كلي في الخدمات الدينية من مساجد	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي للخدمات الدينية	وجود المساحات الكافية لتوفير الخدمات الدينية
أمنية	نقص كلي في الخدمات الأمنية	الاحتياج إلى تلبية الوضع القياسي لمراكز الشرطة والدفاع المدني لتغطية الحي	وجود المساحات الكافية لتوفير الخدمات الأمنية من مراكز شرطة ودفاع مدني

المصدر: (أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017).

5- السياسات المقترحة لتأهيل المنطقة العشوائية

لقد أشارت نتائج تحليل الحالة الدراسية إلى عدم وجود سياسات تأهيل مقترحة للمنطقة العشوائية سواء من قبل أمانة منطقة الحدود الشمالية أو فرع وزارة الإسكان بمنطقة الحدود الشمالية لكون هذه المنطقة تقع على أطراف المدينة وخارج النطاق العمراني. يوجد في المنطقة العشوائية 485 عائلة لا تملك مسكن صالح للسكن وجميع المساكن الحالية غير صالحة للسكن، لذا يلزم توفير 485 مسكن صالح للسكن ويوفر حياة كريمة لسكان العشوائيات. إن مداخل الحي الرئيسية هي أربع مداخل يمكن اعتمادها لتكون مداخل نظامية للحي. كما أن جميع الطرق ضمن المنطقة العشوائية بحي العزيزية عبارة عن طرق ترابية غير مسفلته يمكن تأهيلها لتكون طرق مسفلته تتوزع على شكل شوارع ذات نهايات مغلقة

تخدم المجموعات السكنية الصغيرة مع المحافظة على مواقع المساكن وتحويلها إلى مساكن دائمة يمكن تمليكها لساكنيها.

ونتيجة لما تقدم، توصلت الورقة البحثية الى تبني سياسة "*التأهيل العمراني للمنطقة العشوائية*" وبشكل يحافظ على النسيج الاجتماعي القائم واستقرار السكان وإدماجهم ضمن السياق الحضري. وترتكز هذه السياسة على عدد من الاعتبارات الهامة يمكن تلخيصها على النحو التالي:

1. اعتماد مخطط تطويري لحي العزيزية يشمل التطوير العمراني وفق المعايير التهذيبية المعتمدة بما يحافظ على نمط تمدد المدينة وتحويل العشوائيات إلى مساكن نظامية مملوكة من قبل الأفراد بصكوك شرعية تحفظ لهم حقوقهم الممنوحة لهم شرعاً.
2. أن يحظى مشروع التأهيل العمراني بمشاركة جماعات أصحاب المصلحة كالقطاع الحكومي والقطاع الخاص والمجتمع المحلي بما فيهم سكان العشوائيات وسكان الأحياء المجاورة المتأثرة بالعشوائيات.
3. المحافظة على النسيج العمراني الحالي وأنماط توزيع المساكن أثناء تصميم المخطط بما يحقق استمرارية الروابط الاجتماعية الموجودة في المنطقة بعد التأهيل ودعم الإمكانيات الاقتصادية لسكان العشوائيات لرفع مستوى الحالة المعيشية لهم. مع ضرورة توفير عائد اقتصادي جيد ضمن خطط اقتصادية مستقبلية، ومنها توفير منطقة صناعية تجارية تساهم في خلق فرص عمل وتحسن من الوضع الاقتصادي.
4. توفير بنية تحتية لمخطط التأهيل العمراني لاستيعاب حجم السكان الحالي والزيادة المستقبلية المترتبة عليه كهرباء، مياه، هاتف، تصريف مياه الأمطار، طرق، صرف صحي.
5. توفير الخدمات الأساسية لخدمة سكان المنطقة العشوائية وتلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية سواءً خدمات تعليمية، خدمات ترفيهية، خدمات دينية، خدمات أمنية، خدمات صحية.
6. تفعيل دور الرقابة وإدارة الأراضي في مدينة عرعر بشكل يضمن عدم ظهور أي مناطق عشوائية جديدة.
7. تطوير أنظمة وقوانين صارمة لمنع التعديات على الأراضي أو الاستفادة من بيع الأراضي بطريقة غير قانونية.

إن عملية تطبيق السياسات المقترحة تواجه عدد من التحديات التي قد تؤخر عمليات التنفيذ، ويمكن أن تشمل هذه التحديات قضايا إدارية، أو اجتماعية، أو اقتصادية. فعلى المستوى الإداري تأخذ آلية اعتماد المخططات التنظيمية والتهذيبية لدى الأمانات والبلديات فترة طويلة جداً ما بين تطوير التصاميم، والتعديل والتدقيق والإضافة والاعتماد. كما أن تطوير المخططات التهذيبية يخضع لمعلومات دقيقة حول السكان ومستوياتهم الاقتصادية ويصعب الحصول على هذه البيانات لكونها تتطلب فرق ميدانية ومسوحات تفصيلية. إن أشراك القطاع الخاص في عمليات التأهيل العمراني قد لا تكون جاذبة لكون هذه المناطق تقع على أطراف المدينة ولا تدر عوائد اقتصادية مجزية.

6- الخاتمة

ناقشت الورقة البحثية إشكاليات الانتشار العشوائي بوصفها أحد نتائج ضعف سياسات الإسكان والتنمية العمرانية المتوازنة. تتسم المناطق العشوائية في مدينة عرعر من كونها مناطق هامشية يترافق ظهورها مع الهجرة السكانية واستقرار البادية على أطراف المدينة وخارج النطاق العمراني. لذلك، توصي الورقة البحثية بضرورة العمل على تطوير خطة إقليمية شاملة للتجمعات العمرانية في منطقة الحدود الشمالية وبشكل يحقق التوازن بين المدن ويساهم في استقرار السكان وتقليل معدلات الهجرة الى المدن الرئيسية. على أن يترافق ذلك مع تطوير المخططات الهيكلية للمدن ضمن إطار زمني محدد وذلك لمنع الزحف العمراني غير المنتظم وظهور المناطق العشوائية.

7-المراجع

المراجع العربية

[1] **الهيئة العامة للإحصاء.** *المسح الديموغرافي لعام 2016* [تقرير] - الرياض : الهيئة العامة للإحصاء، 2016.

[2] **وزارة الشؤون البلدية والقروية.** *وثيقة سياسات الاستراتيجية العمرانية 2030* [تقرير]. - الرياض، 1440.

[3] **أمانة منطقة الحدود الشمالية.** *مشروع دراسة المناطق العشوائية في مدينة عرعر* [تقرير] - عرعر : أمانة منطقة الحدود الشمالية، 2017.

[4] **جمعه عين.** *الأحياء العشوائية في مدينة الرياض : الخصائص السكانية والسكنية* [كتاب] - الرياض، 2013.

[5] **خالد بن صالح الزهراني.** *المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول نحو بيئة آمنة مستدامة* [كتاب] - مكة المكرمة، 1435.

[6] **د. نعمات محمد نظمي، د. سحر سليمان عبدالله و د. مها سامي كامل.** *تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر - دراسة حالة منطقة منشية ناصر في القاهرة* [كتاب] / المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - القاهرة، 2007.

[7] **نعمات محمد نظمي.** *الارتقاء العمراني بالمناطق العشوائية* [كتاب] - مصر : جامعة عين شمس، 1993.

[8] سليمان احمد الإسكان والتنمية المستديمة في الدول النامية [كتاب]. - بيروت : دار الراتب الجامعية، 1996.

[9] **عبدالرحيم قناوي.** *العشوائيات مشاكل وحلول* [كتاب] - 2013.

[10] **محمود أحمد عبداللطيف.** *استخدام معيار شمولية القطاعات والأهداف التنموية كمدخل لفهم وإعداد بدائل استراتيجية للتنمية العمرانية حاضرة الدمام كحالة دراسية* [مؤتمر] / المؤتمر والمعرض الخليجي الأول للتخطيط والتنمية الحضرية - الكويت : جامعة الكويت، 2006.

[11] **محمود أحمد عبداللطيف.** *الإسكان والتنمية الإسكانية* [كتاب] - الدمام : جامعة الدمام، 2008.

[12] **محمود أحمد عبداللطيف.** *منهج لتصنيف واستغلال الموارد والإمكانات المتاحة في المدينة العربية والإسلامية المعاصرة في إطار عملية التنمية العمرانية الشاملة* [مؤتمر] / المؤتمر العاشر لمنظمة المدن العربية - دبي، 1994.

[13] **نيفين حسين الحلو، هدير فرج أبو العزم و نورا أنور عبدالفتاح.** *العشوائيات داخل محافظات جمهوريات مصر*.القاهرة : مجلس الوزراء ، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، 2008.

[14] **وليد الزامل.** *خصائص الأحياء العشوائية القريبة من الحرم الشريف في مكة المكرمة: قوز النكاسة حالة دراسية*. الرياض : جامعة الملك سعود ، مجلة العمارة والتخطيط ، 2018.

[15] **وليد الزامل.** *خصائص الانتشار المكاني لمناطق الإسكان العشوائي في مكة المكرمة باستخدام نظام المعلومات الجغرافية GIS*. مصر : جامعة أسيوط ، مجلة العلوم الهندسية ، 2019.

[16] **وليد الزامل و مؤيد مخشع.** *المبادئ الاستراتيجية لتطوير المناطق الهامشية في مكة المكرمة: حي شرائع المجاهدين حالة دراسية*. مجلة الإمارات للبحوث الهندسية ، 2019.

[17] **وليد سعد الزامل.** *دراسة مقارنة لأنماط الأحياء العشوائية* [رسالة ماجستير] - الرياض : جامعة الملك سعود، 1426.

English Sources

[1] **khaled Abdelhalim** *Participatory Upgrading of Informal Areas, A Decision makers Guide for Action* [Book] - Egypt : Participatory Development Programme in Urban Areas, 2010.

[2] **UN-Habitat** *UNDERSTANDING SLUMS: Case Studies for the Global Report* [Report] - UN : UN-HABITAT, 2003.

[3] **Waleed Alzamil** *The Experiences of Governments in Dealing with Squatter Settlements* [Book] - Saarbrücken : LAP LAMBERT Academic, 2011.