

تقييم سياسات تأهيل الحياء العشوائية: حي النخيل بالمدينة المنورة حالة دراسية (الإزالة الجزئية)



تحت إشراف

د. وليد بن سعد الزامل

أستاذ مساعد بقسم التخطيط العمراني

كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك سعود

اسم الباحث

م. عبدالرحمن مرزوق الصاعدي

المقدمة

نظر لارتفاع سرعة النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية منذو عام 1970, نتج عنه ظاهرة التحضر السريع ونمو المستوطنات العشوائية مما أدى الي زيادة توسع النطاقات العمرانية للمدن وارتفاع نسبة التحضر من 48% في عام 1970 الى 78% في عام 1992 وجراء التوسع العمراني أصبح هناك طلب عالي على قطاع الاسكان. (الزامل، 1438 هـ).

تعد المدينة المنورة كغيرها من مدن المملكة العربية التي تعاني من نشأت الأحياء العشوائية بها وقامت أمانة منطقة المدينة المنورة بإعداد دراسة تطويرية للمناطق العشوائية وحددت أمانة منطقة المدينة المنورة المناطق العشوائية نحو 42% من مساحة الكتلة العمرانية للمدينة المنورة للمنطقة وتقدر بمساحة 2844 هكتار وبعدد 28 منطقة.

وبحسب خطة التنمية العاشرة التي تهدف الى تحقيق السكن الملائم, ومن اهدافها إعادة تأهيل المناطق العشوائية وزيادة تشجيع المعروض من المساكن ووضع تنظيمات تحد من ظاهرة الاراضي البيضاء داخل النطاق العمراني وزيادة الأولوية لإيصال الخدمات والمرافق. (الأقتصاد، 2015-2019)

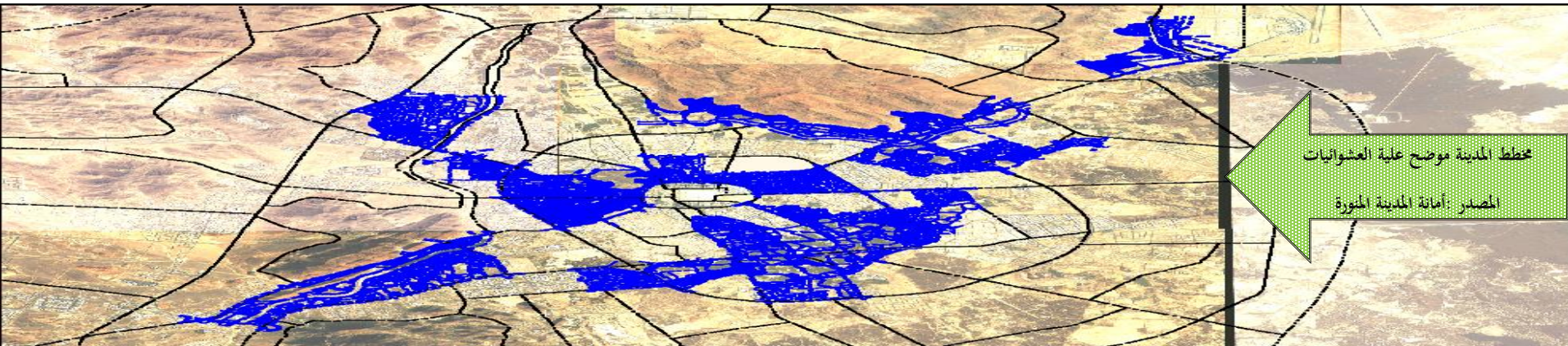
وأخيرا هذا البحث عبارة عن تقييم سياسات تأهيل المناطق العشوائية بالمدينة المنورة : حالة دراسية حي النخيل وطريقة دراسة الحي الميدانية والتحليلية الذي ظل لسنوات طويلة يعاني من قصور الخدمات البلدية وسيتم التعرف على تجربة تأهيل الحي ومعرفة الإيجابيات والسلبيات ووضع التوصيات التي من الممكن أن تساهم في تطوير المناطق المماثلة في المملكة العربية السعودية.

مفهوم الأحياء العشوائية

تعرف العشوائيات بأنها " إقامة المباني السكنية على أراضي مخططة وغير مخططة باستخدام مواد بناء دائمه أو مؤقتة دون الحصول على سند قانوني وبشكل مخالف لقوانين البناء ومعايير التخطيط العمراني .انها مناطق أقيمت مساكنها على أراض حكومية أو يملكونها آخرون بلا تراخيص ومناطق خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها أي مرافق لعدم اعتراف الدولة بها" (الزامل، 1438 هـ).

اشكالية البحث

يعد حي النخيل أحد الأحياء العشوائية بمنطقة المدينة المنورة من أصل 28 حي عشوائي ,وتعتبر مشكلة العشوائيات من أهم القضايا التي تسعى المؤسسات الحكومية لتطويرها وتحسينها بحيث يتم تقديم مختلف الخدمات لها بصورة مثالية وملائمه, ومشكلة الأحياء العشوائية تعاني منها العديد من المدن وإن اختلفت أبعاد هذه المشكلة ووطأتها وهي تعبر عن اضطراب حقيقي في خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية وكذلك خلل في سياسات التخطيط العمراني حيث أن انتشار المناطق العشوائية يعكس حجم المشكلة وأسبابها وتداعياتها السلبية التي تؤثر على المجتمع بأسره لما تعانيه تلك المناطق من مشاكل اجتماعية واقتصادية وبيئية. وتكمن هذه الدراسة في تقييم سياسات تأهيل أحد الأحياء العشوائية بمنطقة المدينة المنورة للتعرف على خصائص هذه الحي ووضع سياسات يمكن أن يستفاد منها في تطوير هذا الحي والأحياء المماثلة.



أهداف البحث

- تهدف هذه الدراسة الى تقييم سياسات تأهيل حي النخيل كأحد الأحياء العشوائية بمنطقة المدينة المنورة والتي يمكن أن تساهم في وضع تصور لمعالجة الأحياء العشوائية الأخرى بمنطقة المدينة المنورة والمدن الأخرى, لما تعانيه مدن المملكة العربية السعودية من انتشار الأحياء العشوائية داخلها كما تهدف الدراسة لتحقيق ثلاثة أهداف ثانوية وهي:
1. تحليل الخصائص (العمرانية, الاجتماعية, الاقتصادية) لحي النخيل قبل وبعد تنفيذ المخطط التطويري .
 2. التعرف على السياسات التي تم اتباعها لتطوير حي النخيل.
 3. التعرف على التحديات التي واجهت البلدية في تطوير حي النخيل .

أسباب نشأة الأحياء العشوائية



سياسات معالجة المناطق العشوائية

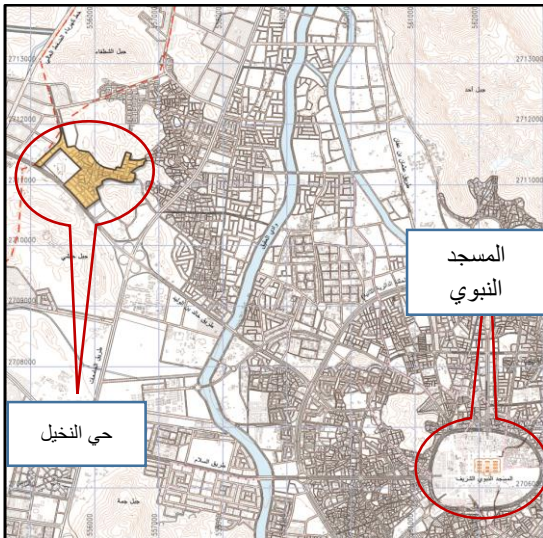


الحالة الدراسية حي النخيل بمنطقة المدينة المنورة

يقع حي النخيل في الشمال الغربي من المدينة المنورة وعلى بعد حوالي 10 كم من المسجد النبوي الشريف، وإلى الغرب من وادي العقيق وطريق الجامعات، ويقع ضمن النطاق الإداري لبلدية العيون، ويحده من الشرق مناطق جبلية تفصلها عن منطقة الجرف الشمالية، ومن الغرب نادي الأنصار الرياضي وطريق خالد بن الوليد، ومن الشمال والجنوب مناطق جبلية تفصل المنطقة عن حديقة النخيل وطريق الجامعات، وتبلغ مساحة الحي حوالي نحو 66 هكتاراً (تطوير المناطق العشوائية، 2013).

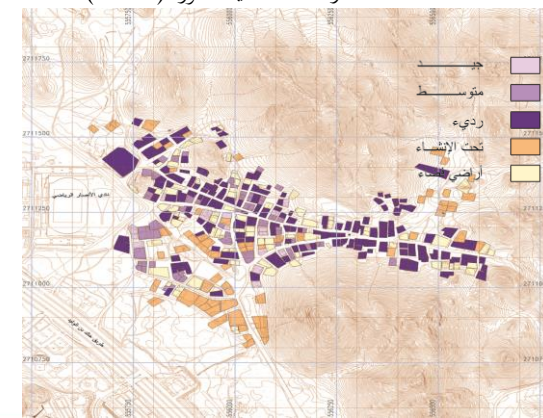
الخصائص العمرانية لحي النخيل قبل التطوير

تم تحليل الخصائص العمرانية لحي النخيل العمرانية لحي النخيل قبل التطوير للمباني والمرافق والخدمات والبنية التحتية وشبكات الطرق والتصميم العمراني للحي، تم بناء الحي سابقاً بدون رخص انشاء نظامية باجتهادات فردية من المواطنين ولم تتقيد بأسس التخطيط العمراني يبلغ إجمالي عدد المباني بحي النخيل 329 مبنى، وتمثل نسبة المباني الجيدة إنشائياً تقريبا 4,54% وتبلغ نسبة المباني ذات الحالة المتوسطة 15,8% ونسبة المباني الرديئة انشائياً وتمثل وتحدد بنسبة 59,56% وتضم 196 مبنى، كما تمثل المباني تحت الأنشاء لعام 1435هـ



شكل رقم (4) موقع حي النخيل في المدينة المنورة.

المصدر: أمانة المدينة المنورة (2014)



شكل رقم (5) يوضح توزيع المباني وحالتها. المصدر: أمانة المدينة المنورة



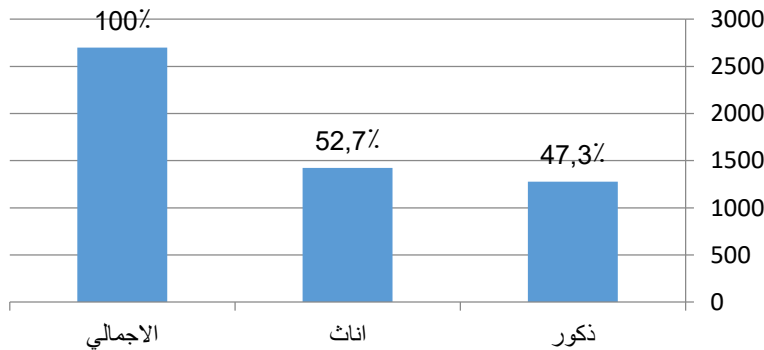
شكل رقم (6) يوضح الشوارع المسفلتة وغير مسفلتة. المصدر: أمانة المدينة المنورة

شبكة الطرق لحي النخيل قبل التطوير:

اما يخص شبكات الطرق فظهر قصور في شبكة الطرق الممهدة التي تخدم الحي و يعتبر حوالي 70% من طرق الحي عند بداية الدراسة (1435) غير مسفلتة وعروضها تتراوح من 4_8 أمتار حيث يبلغ أطوال الطرق الغير مسفلتة 7300 متر وتتركز في الكتلة العمرانية القائمة في حين يبلغ مجموع أطوال الطرق المسفلتة 4855 متر وتتركز في الجزء الواقع شرق نادي الأنصار كما هو موضح في الشكل رقم (6) في تصنيف حالة الشوارع

الخصائص السكانية لحي النخيل قبل التطوير:

العدد



قامت مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز (رحمة الله) للإسكان التنموي بمسح شامل للأسر بالمنطقة المستهدفة حيث تشير بيانات البحث الاجتماعي الشامل للأسر في الحي أن نسبة السكان السعوديين يمثلون حوالي 100% من إجمالي سكان الحي وترتفع نسبة الإناث بصفة عامة حيث يبلغ عدد الذكور 1277 بنسبة 47,3% وعدد الإناث 1423 بنسبة الإناث 52,7% .

شكل رقم (7) التوزيع السكاني لحي النخيل المصدر: بلدية العيون بالمدينة المنورة (2014)

الخصائص البيئية لحي النخيل قبل التطوير :

من خلال المسح الميداني تلاحظ أن الحي يفتقر الى الساحات الخضراء والمناطق المفتوحة ,عدم الاهتمام بنظافة الحي وتراكم النفايات لعدم وجود الية لرفعها ,التشوه البصري بسبب التفاوت في ارتفاعات المباني والتشكيلات البنائية الغير متجانسة ,نزوح البيارات في الشوارع ,انتشار بعض المستنقعات داخل الحي (تطوير المناطق العشوائية، 2013).

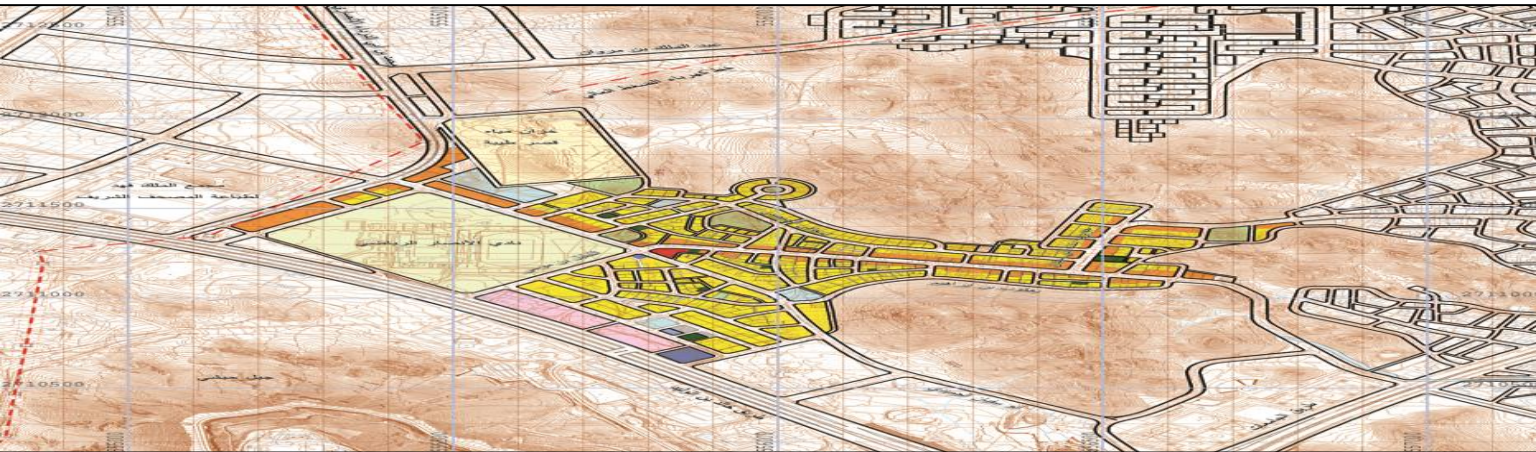
الخصائص الاجتماعية لحي النخيل قبل التطوير:

تناولت الدراسة الخصائص العامة لسكان التعرف على التركيب الاجتماعي بالحي من حيث تصنيف السكان حسب الحالة الاجتماعية وتوزيع حجم الأسرة ومستويات التحصيل العلمي وتوزيع القوى العاملة ومعدلات الدخل والأنفاق ,وهناك تثير سلبي في التعامل الاجتماعي بسبب نمط المعيشة بسبب تدني المستوى الحضري ,ارتفاع في عدد الأسر ووجود أكثر من عائلة في مساحة سكنية صغيرة , انعدام الخصوصية بين بعض الأسر بسبب الوحدات السكنية المتداخلة (تطوير المناطق العشوائية، 2013).

الخصائص الاقتصادية لحي النخيل قبل التطوير:

يعتبر معدل الدخل من أهم المؤشرات الاقتصادية التي تدل على مدى نجاح عملية التنمية الاقتصادية بالمجتمع وقياس مستوى المعيشة للأفراد وإشارات نتائج البحث الاجتماعي الشامل للأسر بحي النخيل ألى أن متوسط الدخل الفرد الشهري يبلغ حوالي 2884,5 ريالاً اتضح أن الفئات الأقل من المتوسط العام لدخل الأسرة تمثل غالبية المجتمع حيث تصل نسبتها ألى حوالي 41,2% من جملة السكان وأن الفئات التي تحصل على دخل أكثر من 7 الاف حوالي 2,8% من أجمالي عدد الاسر بالمجتمع مما يدل على تدني الدخل بهذا الحي (تطوير المناطق العشوائية، 2013).

السياسات التي تم اتباعها للتطوير حي النخيل : وهي الإزالة الجزئية للحي



شكل رقم (8) يوضح المخطط التطويري لحي النخيل المصدر: بلدية العيون (2014)

استهدف المخطط المقترح لتطوير منطقة حي النخيل توطين الخدمات اللازمة, حيث يغلب على المنطقة الاستعمال السكني, بالإضافة الى تطوير مناطق سكنية تجارية على محور الشارع المعتمد بالمخطط التطويري شارع بعرض 24 مترا لمعالجة الوضع الاقتصادي للمنطقة ورفع مستوى الدخل بالمخطط, وتم توفير 619 قطعة ارض والخدمات العامة الأساسية وفقا لاحتياج الحي من الخدمات الدينية مسجد, الخدمات التعليمية مدرسة, الخدمات الترفيهية 4 حدائق ومراعاة التدرج الهرمي للشوارع لتسهيل سرعة الوصول

اعتماد المخطط التطويري



السياسات التي تم اتباعها للتطوير حي النخيل: الإزالة الجزئية

مشاركة القطاع الخاص والجمعيات الخيرية

تعاقدت مؤسسة الملك عبدالله
لوالدية للإسكان التنموي مع:
1- شركة وطنية لبناء 70 وحدة
سكنية للمنتفعين .

2- مكتب استشاري هندسي
لاستكمال مستندات البناء للسكان.

3- مشاركة الجمعية الخيرية فرع
المدينة المنورة بالمسح الشامل
للحي لتحديد الخصائص الاقتصادية
والاجتماعية للحي.

المشاركة المجتمعية

1- تمت المشاركة الاجتماعية
من خلال انشاء مركز مؤقت
للبلدية في الحي والاجتماع مع
السكان فيه ومشاركتهم
للمخططين.

2- تم الاجتماع في مقر البلدية
مع السكان لتوضيح المشروع
وحل مشاكلهم.

الية التعويض

1- تعويض من لدية مستمسك
شرعي بأرض بديلة مع بناء وحدة
سكنية له من قبل مؤسسة الملك
عبدالله للإسكان التنموي
2- اما من لا يمتلك مستمسك
شرعي تم تعويضه عن الأنقاض
بأرض بديلة.

تقييم سياسات تأهيل المناطق العشوائية: حي النخيل بالمدينة المنورة حالة دراسية



قبل
التطوير



اثناء
التطوير



بعد
التطوير

تقييم سياسة تأهيل حي النخيل بالمدينة المنورة

- 1- اعتماد المخطط التطويري للحي مع شمولية التطوير العمراني وفق المعايير التخطيطية المعتمدة.
- 2- الاهتمام بالجانب الاجتماعي من خلال تخصيص مواقع للتعليم, الحدائق, المواقع الدينية, تخصيص مركز للحي.
- 3- الاهتمام بالجانب البيئي من خلال فتح الشوارع في الحي بتدرج هرمي لتسهيل سرعة الوصول , وسهولة وصول معدات النظافة لتنظيف الحي.
- 4- الاهتمام بالجانب الاقتصادي من خلال تنفيذ الشارع التجاري داخل الحي وتحويل الاستخدام من سكني الى سكني تجاري لرفع مستوى الدخل.

التحديات في تأهيل حي النخيل بالمدينة المنورة

- 1- التأخر في اعتماد المخطط التطويري
- 2- طبوغرافية الأرض حيث يغلب عليها الجانب الصخري
- 3- التأخر في استكمال البنية التحتية من الجهات الخدمية الأخرى.
- 4- التأخر في افرغ الصكوك او تعديلها بسبب صدور القرار الخاص بانتقال المنح الى وزارة الأسكان
- 5- ضعف الكادر في البلدية وعدم وجود العدد الكافي من الفنيين.
- 6- عدم وجود عقود تنفيذ في البلدية .
- 7- عدم وجود مرمى قريب من الموقع مما أدى الى التأخير في رفع الأنقاض

النتائج

7.1 اعتماد المخطط التطويري وتنفيذه

أوضحت الدراسة للحي أن المخطط التطويري قابل للواقع التنفيذي, وتم أخذ التصورات والاحتياجات التخطيطية بعين الاعتبار, وساهم المخطط التطويري للحي في توطین الخدمات اللازمة, كالخدمات الدينية, والخدمات التعليمية, والخدمات الترفيهية, وتمت مراعاة التدرج الهرمي لشبكة الشوارع.

7.2 المشاركة المجتمعية

اشتملت الدراسة على جانب المشاركة المجتمعية وكيف كان لها الأثر البالغ لتطوير الحي, حيث ساهمت المشاركة بفهم المشكلة من قبل السكان لمرحلة تطوير الحي, وايضا ساهمت هذه السياسة بتوضيح متطلبات السكان, وتهيئتهم لقبول التغيير.

7.3 مشاركة القطاع الخاص

بينت الدراسة أهمية مشاركة القطاع الخاص في تطوير حي النخيل, حيث كان لمشاركة القطاع الخاص اثر ايجابي في تمويل المشروع التطويري ببناء عدد 70 وحدة سكنية لذوي الدخل المحدود من سكان الحي, كما ساهم المكتب الاستشاري الهندسي بإنهاء مستندات رخص البناء الخاصة بالمنطقة.

7.4 مشاركة الجمعيات الخيرية

اشارت الدراسة الى مشاركة الجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية بفرع المدينة المنورة بإجراء المسح الميداني لحي النخيل بالمدينة المنورة لتحديد الوضع الاقتصادي والاجتماعي لسكان الحي, وتحديد المستفيدين حسب احتياجاتهم بناء على المعايير الاجتماعية ومستوى دخل الأسرة.

7.5 ملكيات الأراضي

اتضح انه عند البدء بأعمال التطوير لحي النخيل عام (1435) وجود جزء من العقارات بمستمسكات شرعية والجزء الاخر من العقارات بدون مستمسكات شرعية, فتم التعامل معها بمقتضى أنظمة ولوائح التعويض, وتم تعويض من لديه مستمسك شرعي بأرض بديلة ووحدة سكنية, والجزء الاخر تم تعويضهم بأرض بديلة عن الأنقاض.

7.6 السياسة التي تم اتباعها للتطوير حي النخيل بالمدينة المنورة

بينت الدراسة أن السياسة التي تم اتباعها للتطوير حي النخيل العشوائي هي الإزالة الجزئية للمباني المعترضة للخطوط التنظيم للمخطط التطويري, وهي السياسة المناسبة لحي النخيل, وتمت الإزالة على مراحل حسب الأولوية والأهمية.

النتائج

7.7 الخصائص العمرانية للمدينة المنورة قبل وبعد التطوير

الخصائص العمرانية للحي	قبل التطوير	بعد التطوير
المباني	تم البناء سابقا بدون رخص نظامية باجتهادات فردية ولم يتقيد البناء بأسس التخطيط العمراني ويغلب على الحي النمط الشعبي والمكون من حوش يضم مجموعة من الغرف المنفصلة والمتصلة, حيث يبلغ عدد المباني 329 مبنى وتمثل نسبة المباني الجيدة انشائيا تقريبا 4,54%, ونسبة المباني ذات الحالة المتوسطة 15,8%, ونسبة المباني الرديئة انشائيا 59,56%.	بينت نتائج التحليل لمشروع تطوير حي النخيل بالمدينة المنورة أنه تم البناء بعد تطوير الحي وفق المعايير والأسس التخطيطية, وتم اصدار رخص بناء لجميع المباني بالحي, واعتماد البناء بالحي للوحدات السكنية والتجارية دورين وملحق.
الخدمات والمرافق	يفتقر الحي الى المرافق والخدمات العامة, حيث لا يوجد بالحي خدمات تعليمية, خدمات دينية سوى مسجد مؤقت, والخدمات الترفيهية ممثلة بالحدائق, ملاعب الأحياء, الساحات, خدمات صحية.	إعادة توزيع الخدمات والمرافق العامة من خلال اعتماد الخدمات حسب احتياج الحي وتوفير الخدمات, الدينية, والتعليمية, والترفيهية حسب المعايير التخطيطية المعتمدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
شبكات الطرق	افتقار الحي الى شبكات الطرق وتتراوح عروض الشوارع من 4-8 امتار وكثير منها غير مسفلت وغير معبدة وتمثل بطول 7300 متر.	تم تأهيل شبكات الطرق من خلال تنفيذ الشوارع وقف المخطط التطويري للحي مع مراعاة التدرج الهرمي للشوارع واعتماد محاور الشوارع التجارية, وكذلك تنفيذ مداخل الحي والاهتمام بسرعة الوصول.

التوصيات

1. ضرورة سرعة اعتماد المخططات التطويرية للأحياء العشوائية من قبل الأمانة ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية لعدم تفاقم مشاكل التمدد العشوائي للأحياء.
2. يجب ان تكون فكرة المخطط التطويري للأحياء العشوائية قابلة للواقع التنفيذي .
3. اتخاذ سياسة لمشاركة المجتمعية لتطوير الأحياء العشوائية حيث اتضح ان لها الأثر البالغ في ازالة العقبات التي تواجه تنفيذ المخططات التطويرية .
4. ضرورة اشراك القطاع الخاص في تطوير المنطقة العشوائية, للمساهمة في تمويل المشروع التطويري للمناطق العشوائية.
5. ضرورة التنسيق الفعال بين الجهات الخدمية ذات العلاقة للارتقاء بالبنية التحتية والخدمات والمرافق اثناء تطوير الأحياء العشوائية.
6. استخدام السياسات العمرانية الملائمة لتطوير الأحياء العشوائية .
7. تسهيل اجراءات التعويض لسكان الأحياء العشوائية .
8. توفير مصدر التمويل للارتقاء بالأحياء العشوائية
9. تكثيف أعمال الرقابة الميدانية للحد من نموء الأحياء العشوائيات.
10. تخطيط الأراضي البيضاء للحد من نموء العشوائيات .
11. وضع عقوبات رادعة للمعتدين مع ازالة التعديات .
12. تشجيع المبادرات والجهود المجتمعية لتنمية المجتمعات في الأحياء العشوائية.
13. توفير الأرض المخططة الخاصة للإسكان بأسعار تتلاءم مع ذوي الدخل المحدود.



شكراً لحسن متابعتكم