

السكن الملائم امكانية توفيره بولاية الجزيرة- السودان (حالة المأوي الواحد في مدينة ود مدني) (1956 - 2021م)

طالب ماجستير - كلية الدراسات العليا - جامعة العلوم والتقانة

أ. وليد عبد الباقي أحمد محمد

أستاذ - كلية الهندسة - جامعة العلوم والتقانة

أ.د. الفاضل علي آدم

المستخلص:

وتتمثل أهمية الدراسة في دراسة مشاريع الإسكان بكل مكوناتها الحالية وتحليلها من ناحية تلبية المتطلبات لفئات الشريحة المستهدفة من المجتمع ومقارنة هذه الإسكانات بالمعايير الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية. تناولت هذه الدراسة بعض من أسئلة وفرضيات وهي: هل ظهور فكرة مشاريع الاسكان وتطبيقاته في ولايات السودان نجحت في توفير المأوي للشرائح الضعيفة ومحدودي الدخل، هل حقق السكن الشعبي كل متطلبات الحياة. ولتحقيق ذلك اتبع الباحث المنهج الوصفي والتحليلي من خلال المصدر الاول: هو أدبيات البحث (من خلال التجارب الدول والاوراق العلمية) المصدر الثاني: تم بطرح تساؤلات وفرضيات تم اختبارها من خلال عينة عشوائية لمجتمع الدراسة، ثم التوصل للنتائج والتوصيات. وقد توصلت الدراسة الي أهم النتائج والتوصيات وهي: وجدنا أن معظم الساكنين في تلك الأماكن هم من المستأجرين وذلك لعدة اسباب (النزوح، ارتفاع قيمة الاجارات في المدينة وغيرها) وأن نسبة من الأملاك لجاوا اليها لحل مشكلة في الوقت، وجدنا أيضا أن أعلى مستوى تعليمي ممن هم من حملة الشهادة السودانية. لذلك لإبد من الاهتمام بمنح فرص التعليم على شقيه (الأكاديمي والتقني والحرفي) من أجل محاربة الفقر وحتى النهوض بمجتمع متحضر، وجدنا أن شريحة كبيرة من السكان هم من المتزوجين و ذلك يستدعي وضع مؤشرات سنوية لمراقبة معدل الزيادة السكانية مقابل زيادة حصة الخدمات العامة، إعادة النظر الى كافة المعايير المتعلقة بالإسكان من حيث المساحة والكثافة ونسب السكن الأفقي في مجال الإسكان الحضري بما يكون وفقا للمعايير الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية، التوصية بتوفير أراضي سكنية جديدة بالولاية عن طريق توسيع التصاميم الأساسية للولايات بما يتناسب مع الحاجة الفعلية المحددة، عند تصميم المساكن والتجمعات السكنية يجب مراعاة المحافظة على الثقافة والتقاليد و تقوية العقيدة الدينية والهوية الوطنية والتلاحم الاجتماعي. ثم نخلص لي وضع مؤشرات للدراسات المستقبلية: قياس رضا المستفيدين عن جودة خدمات إسكان المواطنين، التنسيق بين الجهات الحكومية في تقديم الخدمات العامة في السودان، التحول الالكتروني للخدمات الحكومية في السودان، عمل دراسات اقتصادية خاصة بمجال الاستثمار ومنها الاستثمار الاسكاني حيث هنالك قصور في إدراك الجانب الاقتصادي لإنتاج الوحدات السكنية.

الكلمات المفتاحية: الاسكان، محدودي الدخل، السكن الشعبي، المستوطنات البشرية، الماوي الواحد.

Adequate housing availability in Al-Jazeera State – Sudan (the case of a single shelter in Wad Madani city) (1956-2021 AD)

A. Walid Abdel-Baqi Ahmed Mohamed

Prof. Alfadil Ali Adam

Abstract:

The importance of the study lies in studying housing projects with all their current components and analyzing them in terms of meeting the requirements of the targeted segment of society and comparing these housing projects with humanitarian, social and economic standards. This study addressed some questions and hypotheses, namely: Has the emergence of the idea of housing projects and its applications in the states of Sudan succeeded in providing shelter for the weak and low-income groups? Has public housing achieved all the requirements of life? To achieve this, the researcher followed the descriptive and analytical approach through the first source: the research literature (through international experiences and scientific papers. The second source: Questions and hypotheses were raised and tested through a random sample of the study community. Then the results and recommendations were reached. The study reached the most important results and recommendations, which are: We found that most of the residents in these places are tenants for several reasons (displacement, high rents in the city, etc.) and that a percentage of the properties they resorted to to solve a problem at the time. We also found that the highest educational level is for those who hold a Sudanese certificate. Therefore, it is necessary to pay attention to providing educational opportunities in both its aspects (academic, technical and vocational) in order to combat poverty and even advance a civilized society. We found that a large segment of the population are married, which requires setting annual indicators to monitor the rate of population growth versus increasing the share of public services, reconsidering all standards related to housing in terms of area, density and horizontal housing ratios in the field of urban housing in accordance with natural, economic and social standards, recommending the provision of new residential lands in the state by expanding the basic designs of the states in a manner consistent with the specific actu-

al need. When designing housing and residential complexes, it is necessary to take into account the preservation of culture and traditions and strengthening religious belief, national identity and social cohesion. Then we conclude by setting indicators for future studies: Measuring beneficiaries' satisfaction with the quality of citizens' housing services, coordination between government agencies in providing public services in Sudan, electronic transformation of government services in Sudan, conducting economic studies specific to the field of investment, including housing investment, as there is a deficiency in understanding the economic aspect of producing housing units.

Keywords: Housing, low-income, public housing, human settlements, single shelter.

مقدمة:

إن أهمية السكن أساسية وجوهرية، فضلاً عن أنها تدعم عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية

لذا نجدها تشكل هاجساً مؤرقاً للمواطن وتحتل مرتبة متقدمة من أولويات الحياة بعد قضية التعليم والصحة والغذاء.... لما ذلك من استقرار وأثر ملموس على النشاط الاجتماعي والاقتصادي - وهو حق من حقوق الإسكان.

تتعاضم وتتفاقم قضية الإسكان حدة في الحضر لبلوغ الهدف الاستراتيجي للأمم المتحدة (نحو توفير السكن الصحي المناسب يتوفر فيه الحد الأدنى في متطلبات الحياة العصرية الكريمة). إن الأوضاع السكنية عامة لذوي الدخل المحدود خاصة مأساوية لغياب توفر الخدمات الأساسية والضرورية... فضلاً عن صعوبات ومشاكل وتأخير التمويل.

لذا فإن النظرة الأحادية لموضوع الإسكان لم تكن كافية للتعامل مع هذا القطاع العريض بالشكل الأمثل... إذ أصبح موضوعاً متشعباً تداخل القيم الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والبيئية، الخدمية والتكنولوجية والإدارية والبحث والتطوير والتدريب والتأهيل.

إن المسكن يتميز بخصائص الاجتماعية والاقتصادية ومعانيه الرمزية.... إذ حصول المسكن الملائم يوفر الراحة النفسية والمتطلبات المعيشية مع الحماية من العوامل الطبيعية والمؤثرات المناخية. هذا ولقد ظهر حق الحصول على السكن باهتمام عالمي بالغ في برامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية لتعزيز إيجاد مدن مستدامة بيئياً واجتماعياً وضمان توفير المأوى الملائم للجميع كحق أساسي من حقوق الإنسان. وهذه الدراسة جاءت كنتيجة لأهمية السكن والمأوى بدول العالم الثالث بصفة عامة وحالة السودان بصفة خاصة. وتجئ أهمية الدراسة كنتيجة للاهتمام المحلي والعالمي وتسعي إلى توفير السكن الملائم والمناسب لكل مواطن بالريف والحضر. ولتشعب مناحي السكن تتبني الدراسة أنموذج المشروع القومي للمأوى والمستوطنات البشرية

والتي جاءت تحت فعاليات محددة لتمثيل مقومات المأوي بالسودان وهي (الارض، النواحي الثقافية والاجتماعية، ومواد البناء وصناعته، والخدمات الصحية والاجتماعية، والبيئة المحلية وأليات الإدارة والإسهام الشعبي، والبحوث والتدريب، والتكلفة والتمويل وتكامل الأداء).

1 -المصطلحات:

أ- المسكن:

هو مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة بصفة دائمة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو عدة طوابق، له مدخل يطل على طريق عام.

ب- قطاع الإسكان:

هو القطاع الذي يهتم بدراسة وتوفير المسكن وملحقاته بالاهتمام بكل العوامل المؤثرة فيه وإيجاد الحلول المناسبة.

ت- سكن جماعي:

هو عبارة عن مبني يحتوي على عدة وحدات سكنية لها مدخل مشترك ومجالات خارجية مشتركة وهو يعتبر أقل تكلفة اقتصادية من السكن الفردي والنصف جماعي.

ث- الإسكان الشعبي:

هو مسكن بتجارب ومواصفات بحثية لتغطية احتياجات المواطن الضعيف ويناسب ذوي الدخل المحدود، وهو مكون من طابق ارضي يتم استحقاقه بمعايير محددة

ج - إسكان محدودي الدخل:

ترجع أهمية الإسكان محدود كحاجة أساسية لحياة الإنسان ويأتي المسكن في المرتبة الثانية بعد الغذاء من حيث الأهمية، فلا بد لكل إنسان من مسكن يأويه من حر الشمس وبرد الشتاء، ويخلد فيه للراحة ويشبع حاجاته الأساسية المادية والمعنوية.

2 - مشكلة البحث:

تعتبر مشكلة الإسكان كبيرة وفي زيادة مستمرة خاصة في الدول النامية، بناء على خلفية الظروف الاقتصادية والنمو السكاني والهجرة من الريف إلى المدن بحثاً عن (تحسين الأوضاع المعيشية والتعليم والصحة وغيرها) وكذلك النزوح بسبب الحروب والنزاعات، لذلك كان لابد من إنشاء سكن ملائم لذوي الدخل المحدود جاءت فكرة الإسكان الشعبي في ولاية الجزيرة كحل لتلك المشكلة. إن الدعم المتواصل الذي قدمته الحكومة السودانية في السنوات الماضية من خلال برامجها المتعددة لقطاع الإسكان كان السبب الرئيس في توافر الوحدات السكنية الجيدة وبنسبة فائض ساعدت على توفير السكن بمعدلات عالية وبأسعار إيجار مناسبة في متناول مختلف مستويات الدخل وكذلك في تمكين غالبية الأسر من امتلاك منازلهم.

3 - أهداف البحث:

تحليل وتقييم مشاريع الإسكان في السودان خاصة ولاية(الجزيرة)والنهوض بنوعية الحياة التي توفرها المدن النموذجية الجديدة التي يتم إنشاؤها في السودان. ضبط معايير الجودة في إنشاء وتشيد المجمعات السكنية.

موجهات تساعد في الوصول إلى المسكن الاقتصادي والشعبي والسكن الميسر.
الاستفادة من الخبرات والتجارب الدولية في معالجة قضايا التحضر والإسكان.
الخروج بمجموعة من التوصيات من أجل تصميم يلائم متطلبات الحياة.

4 - أهمية البحث:

تكمن أهمية الدراسة في الآتي:
دراسة مشاريع الإسكان بكل مكوناتها الحالية وتحليلها من ناحية تلبية المتطلبات لفئات الشريحة المستهدفة من المجتمع.
دراسة الظروف الاقتصادية مقارنة مع قيمة الإيجارات.
مقارنة هذه الإسكانات بالمعايير الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية.
تتمين الإيجابيات وتعزيزها، والوقوف على السلبيات ووضع حلول لها ووضع حلول لها تساعد في خلق بيئة سكن مناسبة.
التطوير المستمر لمشاريع الإسكان والسعي لخلق أفكار جديدة تنهض بالاقتصاد القومي.

5 - أسئلة وفرضيات البحث:

هل ظهور فكرة مشاريع الاسكان وتطبيقاته في ولايات السودان نجحت في توفير المأوى للشرائح الضعيفة ومحدودي الدخل.
هل حقق الإسكان الشعبي كل متطلبات الحياة.
هل فكرة الإنشاء والتشييد تمت بصورة مثالية مما يحقق الغرض ويخدم الوظيفة.
هل نماذج السكن المنفذة تشابه نماذج أخرى من حيث التنظيم والتكلفة.
هل يتناسب السكن مع النواحي الثقافية والاجتماعية والصحية.

6 - منطقة الدراسة:

مقدمة عن ولاية الجزيرة:

ولاية الجزيرة هي إحدى ولايات السودان والتي تقع بين خطي طول (32-25) و(34-18) شرق و عرض (29-15) و(36-16) شمال. ولاية الجزيرة تتميز بموقعها الإستراتيجي في خارطة الوطن وتعد أكبر مصدر دخل للسودان (مشروع الجزيرة) أكبر مصدر غذائي واقتصادي في السودان. وتتميز بتوسطها للعديد من الولايات وتذخر بمواردها البشرية والطبيعية الهائلة وبنياتها التحتية. (المركز القومي للإحصاء ولاية الجزيرة - يناير-2023)

عدد السكان ولاية الجزيرة:

بلغ عدد سكان ولاية الجزيرة وفق إحصاء عام 1993م (2.715.605) نسمة يمثلون (12.8%) من جملة سكان السودان وتأتي الولاية في المرتبة الثانية بعد ولاية الخرطوم من حيث الكثافة السكانية في وقت تمثل فيه الولاية (2.5%) فقط في مساحة السودان الأمر الذي يجعل الولاية ذات كثافة سكانية عالية، وتعتبر المنطقة ذات كثافة جاذبة للسكان وتفد إليها أعداد كبيرة من خارج الولاية وذلك لتمييز موقعها الذي يتوسط البلاد. (المركز القومي للإحصاء ولاية الجزيرة - يناير-2023)

وكذلك ضمها لمشروع الجزيرة وغيرها من المشاريع الزراعية والصناعية. ويشير الإحصاء إلى أن (80.4%) من السكان يقطنون الريف و(19.1%) يقطنون الحضر ويتركز سكان الريف بمشروع الجزيرة والمناطق.

(المركز القومي للإحصاء ولاية الجزيرة يناير -2023)

جدول رقم (1) سكان ولاية الجزيرة ودمدني

سنة الإحصاء	سكان الولاية	سكان ود مدني
1956	450.369	52.400
1973	758.856	106.715
1993	1.507.008	141.065
2008	2.259.979	211.362
2022	3.875.642	345.782

جدول رقم (1) المصدر: (صندوق الاسكان والتعمير ولاية الجزيرة- مارس2023-م)

7 - حدود الدراسة:

الحدود المكانية: الاسكان الشعبي التابع لصندوق الاسكان التعمير ولاية الجزيرة.
الحدود الزمانية: من (1956-2021) لأنها شهدت زيادة ملحوظة في إقبال المواطنين.

8 - مصادر البيانات ومرجعيات الدراسة:

أما المصادر الأولية:

تشمل مصادر بيانات البحث كلاً من المصادر الأولية: فقد تمثلت بالبيانات التي تم جمعها ومن ثم تحليلها تقيمها.

المصادر الثانوية:

فقد تمثلت بالكتب والتقارير الوزارة والهيئات والنقابات والمؤسسات ذات الصلة المختص بالإسكان العالمية والمحلية.
ومواقع الأنترنت ذات العلاقة بموضوع البحث.

9 - منهجية وادوات البحث:

أ- أسلوب الدراسة:

تعتمد الدراسة علي تقييم دراسة حالة مشروع الإسكان الحالي من خلال دراسة ميدانية علي عينة(عشوائية) من السوادانيين المستفيدين من خدمات الأسكان في الولاية. إتباع المنهج الوصفي والتحليلي الذي يقوم بطرح تساؤلات وفرضيات تم اختبارها من خلال جمع وتحليل البيانات. ثم التوصل للنتائج والتوصيات.

ب- مجتمع وعينة الدراسة:

يشمل مجتمع الدراسة بعض من المواطنين في مدينة ود مدني الذين حصلوا علي خدمات إسكان.

الفصل الثاني: أدبيات البحث:

تجربة الجزائر:

تعد مشكلة السكن في الجزائر من أهم المشكلات الاجتماعية التي تواجه الدولة، رغم إقرار الدولة بحق المواطنين بالحصول على السكن الملائم، جري على التزام الدول بالتوصيات الأممية بهذا الشأن، وتعبيرا عن الوفاء لأبناء الثورة، وخصوصا المناطق الريفية الأكثر تضررا من سياسة الاستعمار. وقد عمدت السلطات الجزائرية إلى وضع سياسة إسكانية، تقوم على آليات محددة، بناء على توزيع الحالات المستهدفة. ومن أبرز الصيغ التي تم العمل على وفقها: صيغة السكن الريفي: والموجه للمناطق الريفية، ويتحصل بموجبه طالب السكن على إعانة من الدولة قصد بناء مسكنه تبلغ (700 ألف) دينار جزائري، محترماً خصوصية المنطقة. والهدف منه تثبيت السكان، والحفاظ على الطابع الريفي لهذه المناطق. السكن الاجتماعي، وهو موجه للفئات المحرومة أو ذات الدخل الضعيف، مدعم بالكامل من الخزينة العمومية.

السكن الاجتماعي التساهمي: يعتمد على إعانة للحصول على ملكية السكن، حيث تقدم الدولة جزئاً من الإعانة لذوي الدخل المتوسط، مقابل تسديد المعني للمبلغ المتبقي على مراحل، وهذا بالاتفاق مع صاحب العقار.

صيغة سكن الإيجار التملكي: هو أحد أهم الصيغ السكنية التي لاقت رواجاً كبيراً في الشارع الجزائري، وعقد عليها أمالا كبيرة للتخفيف من أزمة السكن في الجزائر.

(مشكلات الإسكان الحضري د/ محمد عزوز 2005-)

تجربة مملكة البحرين:

حدد القرار الوزاري رقم (83 لسنة 2006) المعدل للقرار رقم (3 لسنة 1976) لإستحقاق للمواطنين البحرينيين الخدمات السكنية (الوحدات السكنية، وقروض الشراء، وقروض البناء، وقروض الترميم، وشقق التأجير، والقسائم السكنية) وربط كل خدمة سكنية بمستوي الدخل الشهري للأسرة) كما يلي:

الخدمات السكنية: الدخل الشهري للأسرة الأساسية.

الوحدة السكنية: لا يزيد علي (900 دينار).

شقق التأجير: لا يزيد علي (600 دينار).

قرض الشراء والبناء: لا يقل عن (330 دينار) ولا يزيد علي 1.200 دينار

قرض الترميم: لا يزيد علي (1.200 دينار).

القيمة السكنية: لا يقل عن (500 دينار).

وقد عرف القانون (الأسر الأساسية) في ثلاث فئات:

الفئة الأولى: هي الزوج والزوجة مع مراعاة أن تعدد الزوجات لا يعطي الحق في الحصول علي أكثر من خدمة سكنية.

الفئة الثانية: الأسرة ذات العائل الواحد، سواء كان رجلا أو أمراه.

الفئة الثالثة: هي الابن أو (الابنة) البالغ غير المتزوج الساكن مع والديه أو أحدهما.

(صندوق الإسكان البحريني2006-)

رسالة ماجستير بعنوان اليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري والعمراني - أيمن عزمي (حالة دراسية الضفة الغربية - 2009).

أ- الملخص:

تناولت هذه الدراسة قضية المشاركة والإسهام الشعبي في مشاريع الحفاظ المعمارية والعمراني من الزاويتين المفاهيم والتطبيقية، بتحليل وإدراك مفهوم الحفاظ المعماري ومفهوم المشاركة الشعبية وتحليل لارتباط المفهومين السابقين كمدخل متعدد التخصصات وكذلك حللت تفاعل المجتمع المحلي ومثل هذه المشاريع في درجات مختلفة من المشاركة الشعبية، من خلال حالات دراسية من خارج فلسطين ومقارنتها مع حالات أخرى من فلسطين.

ب- الأهداف:

هدفت الدراسة الي فهم ماهية المشاركة الشعبية، كمنهج حديث نسبياً، والقى الضوء علي نماذج والنظريات التي تبحث في موضوع المشاركة الشعبية.

ت- المنهجية:

وتحليلاً لتجارب الحفاظ المحلية في ضوء الدراسة السابقة والحالات من خارج فلسطين، وعمل مقارنة تحليلية فيما بينها.

ث- أهم النتائج:

اختلاف مفهوم المشاركة بين جميع المشاريع ورغم أنها في نهاية الأمر تقود إلي نوع من الشراكة وتضمن المواطنين في العملية صدد التنفيذ إعتماذ نهج يعتمد علي المشاركة الشعبية يشير إلي أهمية وضرورة اعتمادها في مشاريع الحفاظ، حيث أنه رغم وجود هدف محدد في كل حاله إلا انه بتطبيق منهج يعتمد علي المشاركة تصبح مجمل هذه الأهداف وغيرها قابله للتحقيق.

ج- التوصيات:

دعوة لأن يكون هنالك إيمان حقيقي لدي صانعي القرار بالدرجة الأولى سواء بالقطاع الرسمي أو الخاص أو شبه الرسمي بأهمية المشاركة الشعبية وتبني هذا المنهج كسياسة عامة فكراً ومنهجاً وتطبيقاً فعلياً علي الجهات التي تعتمد أسلوب المشاركة الشعبية أن تحاول إيجاد حلقات وصل بين الاستراتيجيات المتعلقة بالمشاركة الشعبية وبين الواقع المحلي للوصول إلي مجتمع مشارك أكبر ومتنوع. دراسة حول (بناء مساكن مستدامة منخفضة التكلفة من أجل عالم أفضل- يناير- 2012 المؤتمر: البحث والتطوير والممارسة في الهندسة الإنشائية والبناء).

(المؤلفون: 'afdal' ealam 'ajl min' altaklifat munkhafidat masakin mustadamat bina').

أ- الملخص:

إن العالم يحتاج إلى مساكن مستدامة صديقة للبيئة ومنخفضة التكلفة لتوفير السكن لملايين المحتاجين سواء في الدول المتقدمة بشكل عام أو في الدول النامية بشكل خاص. في ضوء انبعاثات الغازات الدفيئة وزيادة تكاليف الطاقة، من الضروري أن يأخذ أي بناء سكن في الاعتبار هذه العوامل مع جعل البناء في متناول أصحاب الدخل المنخفض.

يجب أن يتغلب بناء المساكن على اللاعقلانية في الطريقة الحالية للبناء التقليدي والتي تعتبر باهظة الثمن ولها أداء حراري ضعيف وتتجاهل التأثير البيئي الكبير للطاقة المتجسدة العالية في عملية البناء. وبالتالي هناك حاجة لتطوير تقنيات البناء المستدامة منخفضة التكلفة المحسنة.

ب- الأهداف:

تقدم هذه الورقة غلافًا خرسانيًا مبتكرًا مزودًا بنظام جدران أساسي من الأرض (المكدوكة) والذي يعد بتحسينات كبيرة في التأثير البيئي والراحة وتكلفة كل من طاقة البناء والطاقة التشغيلية. يستخدم البناء بشكل أساسي مواد طبيعية محلية مع القليل من المعالجة بالطاقة العالية وبالتالي تقليل الطاقة المتجسدة للبناء.

بالإضافة إلى استخدام المواد المحلية، لا يلزم سوى مهارات البناء الأساسية، وبالتالي فإن النظام مناسب بشكل مثالي للمناطق الريفية وله إمكانية تطبيقه على البلدان النامية. تتمتع طريقة البناء هذه بأداء أفضل في حالة الزلازل الأرضية مما ينقذ العديد من الأرواح. تعرض الورقة مناقشة لكفاءة هذه المحاليل ذات الكتلة الحرارية العالية وتصف عملية البناء خلق مواد بناء حديثة ومتجددة.

ت- الاستنتاجات والتوصيات:

هذا النوع من البناء مستدام ويساعد في تقليل انبعاثات ثاني أكسيد الكربون يعد هذا النهج باستخدام طاقة مجسدة أقل من العديد من تقنيات البناء الشائعة الحالية يوفر التصميم كتلة حرارية عالية - مما يوفر إمكانية التخفيض الكبير في تكاليف التدفئة والتبريد تتطلب عملية البناء موظفين غير ماهرين نسبيًا ومعدات بسيطة يتم إنتاج تشطيبات متينة عالية الجودة. تناولت رسالة ماجستير غسان إسماعيل جامعة النجاح الوطنية (2000) مفهوم السكن واتجاهاته ومدارسه المختلفة وخصائص مشكلة الإسكان في العالم الثالث:

أ- الملخص:

واستعرضت التجربة الفلسطينية في مجال الإسكان منذ عام (1967-1994) والعوامل المؤثرة عليه، كما تناولت أداء قطاع الإسكان في الضفة الغربية من منظور سياسيات البنك الدولي، وخلصت إلي تقديم جملة من المقترحات بشأن السياسات الوطنية للإسكان كان أبرزها (إيجاد مؤسسات تمويل متخصصة ووضع أطر وآليات مناسبة لإقراض المشاريع الإسكانية).

ب- الأهداف:

تناولت أداء قطاع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة منذ عام (1999-1949) من منظور سياسات البنك الدولي.

ت- النتائج والتوصيات:

إيجاد مؤسسات تمويل متخصصة ووضع أطر وآليات مناسبة لإقراض المشاريع الإسكانية، وتوفير حوافز للقطاع المالي مثل (صياغة إطار تنظيمي فعال يحمي كل من المقرضين والمقترضين).
قدم المهندس محمد محمود عبد الله يوسف ورقة بحثية بعنوان (قضية التوظيف الأمثل للأراضي وسبل تحقيقها في إطار تحقيق التنمية المستدامة - سبتمبر 2013):

أ- الملخص:

تناولت مفهوم التوظيف الأمثل للأراضي والذي يعني ترشيد استخدام الأرض تقدير حجم الكثافة السكانية بالتخطيط والاستخدام المتوازن.

ب- المنهجية:

يمكن التعرف على آليات تحقيق التوظيف الأمثل من خلال التعرف على النظريات التي تعرضت للاستخدام الأمثل للأرض وكذلك الى مؤشرات قياس التوظف الأمثل للأراضي كالتالي:

نظريات تحقيق التوظيف الأمثل للأراضي، (أ- Pareto Optimum) نظرية باريتو

ت- أهم النتائج:

تعد الأرض مورداً مهماً للغاية من موارد الإنتاج وتشكل ثروة الوطن وأصوله الثابتة وهو الوعاء المكاني يعني التوظيف الأمثل للأراضي أقصى استخدام ممكن للأرض ويشمل تخطيط استخدام الأرض بشكل.

صحيح ومتوازن بين الاستخدامات المتنافسة والمختلفة وأهم مبادئه الاستخدام الأمثل وتعدد الاستخدام التوظيف الأمثل للأراضي قابل للقياس من خلال عدد من المؤشرات مثل مؤشر أعلى وأفضل استخدام.

ث- التوصيات:

وضع المخطط العام للمدينة أو الإقليم بالتشاور الفعلي مع المجتمع المحلي « السكان» لمعرفة الاحتياجات تحديث المخطط العام والتفصيلي كل (5) سنوات على الأكثر لمواجهة المتغيرات والاحتياجات الجديدة.

إلزام كل مستثمر بإجراء دراسة جدوى شاملة لمشروعه تتضمن دراسة الجدوى البيئية وتناقش من قبل لجنة الحقيقة للمواطنين، ومن ثم إعداد مخطط عام يلبي احتياجات المواطنين ويوظف الأرض لتحقيق ذلك للتنمية المستدامة الشاملة.

الفصل الثالث:

المحور الاول: الأرض والنواحي الثقافية والاجتماعية (الحياة الاجتماعية - ثقافة السكان- ناحية الأمنية) مواد البناء وصناعاته البيئة المحلية والخدمات الضرورية وتكلفة المباني وحجم التمويل اليات والإدارة والإسهام الشعبي).

(9 فعاليات للمشروع القومي للمستوطنة البشرية الامم المتحدة -2024 تتلخص في الآتي):

الأرض:

التخطيط العمراني للسكن الاقتصادي:

أ- وصف المشروع:

يتكون المشروع من (6) مربعات وقد تم تنفيذ (5) مربعات كما توجد مناطق الخدمات التي تضم المدارس والمراكز الصحية والمساجد مركز الشرطة.

ب- نوع التخطيط:

مشروع السكن الاقتصادي مخطط على نظام التخطيط الشبكي، وهو نظام تخطيط شائع في السودان وفي أغلب الدول.

ت - المساحات وعدد الوحدات السكنية:



(صورة رقم (1) الموقع العام للمشروع يناير 2023 -)

(إعداد الباحث الدراسة الميدانية 2023 م)

مشروع السكن الاقتصادي مقسم لإراضي مساحتها من (300m²) المساحة الكلية (1630.732) تتراوح مساحتها من (5000-7000 مربع).

تعتبر مساحة القطعة مناسب حيث تم التشييد حوالي (16م²) والمتبقي من مساحة كافي

للتوسع المستقبلي.

2 - النواحي الثقافية والاجتماعية:

من ناحية التصميم المعماري نجد أن المسكن يتكون من (غرفتين ومرحاض ومساحة خارجية (300m²) من خلال الزيارة الميدانية أن المسكن يفتقد إلي المكونات الأساسية والتي تعتبر هي جزء مهم مثل (مطبخ، وحمام واماكن الاستقبال وغيرها).

أيضا لم يكن هنالك اهتمام واضح في مسالة النواحي الثقافية والاجتماعية في مسالة الفصل بين الجنسين تحقيق الخصوصية والراحة للساكين.

الحياة الاجتماعية:

اتسمت الحياة و العلاقات الاجتماعية بينهم بالتضامن والتكافل والتعايش السلمي.
مواد البناء وصناعتها:

تعطي الدولة حالياً أسبقية خاصة لقطاع الإسكان في المدن والريف وقطاع البنيات الأساسية وبناء المرافق العامة الخاصة وهذا يتطلب توفير قدر كاف من مواد البناء المختلفة لإنجاز العمل المطلوب لذلك يجب الاهتمام بالمواد البناء المحلية وتوفيرها حتي تكتمل عملية التنمية العمرانية وهي متمثلة في (الحجر، الطوب، الإسمنت، الحديد، والرمل غيرها....).

(فعاليات المشروع القومي للمستوطنة البشرية 2024-)

وصف تقانة و مواد البناء المستخدم في المسكن:

تخطيط وحفر الأساس عمق (60cm) عرض (40 cm) علي حسب نوع التربة.
فرشة ترابيه عن الاساس وبعدها الحجر القرنيات بترتيب ثم الرمل ثم الحجر طبقه فوق الاخري مع مراعاة سد الفراغات ورمل لسد الفراغات بين الحجر ويخوض بي مونه اسمنيه مع وش الارض.

القصه وبناء الاساس ارتفاع(40cm) وعرض طوبتين مع مونه أسمنتيه.

القريد بيم (عدد 6 سيخات مقاس 4 لينيا) ارتفاع (30c m) ستمتر وعرض (30cm).

أعمال البناء في بعض المباني بالطوب الاحمر وبعض الآخر بالبلوك الخرساني أما الأسوار شيده بالبلوك الخرساني.

بيم السقف (عدد 6 سيخات مقاس 4 لينيه) عرض وارتفاع (30*30 cm).

ثم وضع والفرم رص الطوب وضع الكمر وعمل التخويطه والخفجة بسمك (10 cm).

4- البيئة المحلية:

1. التخطيط: الشوارع الرئيسية والفرعية غير معبده.

2. المساحات الخضراء: زراعة الأشجار بسيطة وذلك بسبب ضعف مياه.

3. الصرف الصحي: اعتماد علي الحفر غالبيتها انهيارات بسبب عدم تنفيذها بالطرق الهندسية سليمة والتربة المتحركة لابد من تصميم شبكة صرف صحي بحيث يتم تجميع في سبتن تانك وبتنر.

4. الصرف السطحي: لا توجد مجاري في تصريف مياه الأمطار ولكن بطبيعة الحال ميلان الأرض يساعد في التخلص منه بسهولة يجب إعادة تدويرها تحفظ في خزانات أرضية تستخدم في الري وأغراض أخرى .

النفائيات:

تعتبر من أكثر المشاكل التي يمكن أن تنذر بوجود كارثة صحية حيث لا يوجد مكب للنفائيات يجب عمل محطة إعادة تدوير النفائيات.

(فعاليات المشروع القومي للمستوطنة البشرية-2024)

الخدمات الضرورية والبنىات الأساسية:

في قطاع المياه تم تصميم شبكة كاملة تتبع لهيئة مياه ولاية الجزيرة تم إنجاز بنسبة 50%) تم إنشاء أبار مياه وهي تعمل بالطاقة الشمسية. أما في قطاع كهرباء تم إنارته جزء من المباني تمثيل (60%) الباقي تعاقدات لم تكتمل بواسطة عدم وجود حكومات مستقرة تنجز تلك الاتفاقيات.

الكهرباء: هناك قصور واضح في الكهرباء حيث تم تنفيذ (60%) من الجملة الاتفاق والعقود مع الشركة السودانية للكهرباء الاتجاه أيضاً الي الطاقة الشمسية في كل وحدة سكنية. المياه: تم تميد بنسبة (60%) لم يكتمل توصيل الشبكة من خلال المجهودات الشعبية و تم الاعتماد علي الطاقة الشمسية في توصيل بئر مياه الشرب.

3 - الصحة: يوجد مركز صحي.

4 - التعليم: توجد مدرسة أساس فقط.

5 - الامن: لا يوجد أمن اصبحت المساكن مهجورة مأوي لمعتادي الجرائم الاخلاقية والسرقات

وغيرها.

تكلفة المباني وحجم التمويل:

تم اعتماد نموذج واحد للمنزل يحتوي علي (2) غرفة بالطوب الأحمر والسقف كمر، مرحاض بعمق (10) م حد أدني من التشطيب وقد بلغت تكلفة المنزل للمقاول عند التنفيذ (22.000) جنيهه ثم تعدل السعر لمبلغ (26.000) عند زيادة الاسعار الأخيرة علما بأن مبلغ التمويل (25.000.000) جنيهه سوداني والذي يمكن من تنفيذ (1.200) وحدة سكنية.

تمويل مشاريع الإسكان الشعبي بالسودان (البنك العقاري / بنك العمال / محفظة إعمار الشرق / محفظة إعمار دارفور / صناديق الإسكان والتعمير / صندوق القومي للتأمينات الاجتماعية). إنشاء صندوق الإسكان والتعمير محفظة بالتعاون مع وزارة المالية ووزارة التخطيط العمراني وأراضي ولاية الجزيرة إنشاء عقود استثمارية تم توريد في حساب صندوق الإسكان ثم توريد في البنوك بالتعاقد مع الشركات المختلفة أصبحت المشرف المنفذ للمشروع.

أرباح التمويل ثم تحديدها بواسطة البنك (7.75%) للعام الواحد وبأقساط شهرية لمدة أحد عشر عاما يساهم فيها الصندوق القومي بدفع (1.75%).

لتكون التكلفة النهائية للمواطن مبلغ (46.000) سته واربعون الف وخمسمئة جنيهه بدفع المواطن مقدم (4.55) جنيهه ليقسط باقي المبلغ علي (10) سنوات بقسط شهري ((250) جنيهه.

(فعاليات المشروع القومي للمستوطنة البشرية- 2024)

أليات الإدارة والإسهام الشعبي:

استنادا علي قانون التخطيط العمراني والتصرف العمراني لسنة (1994) ولاية الجزيرة سلطة الحكومة فيما يتعلق بالأرض التي لم تعمر تنص علي بعض البنود مهمة بالبناء والتنمية. مساهمات المواطنين اليات الادارة بالمجهود الشعبي والخيري إنشاء بئر مياه الشرب يعمل

بالطاقة الشمسية، تم تنفيذ إنارة في بعض المربعات، قيام مركز الصحي بإنشاء سوق صغير وجدولة غاز الطهي وغيرها).

البحوث والتدريب:

في إطار خطط الولاية إقامة ولاية الجزيرة عدد من الدورات بالشراكة مع جمعيات ومنظمات علمية و ذلك بغرض رفع كفاءة العاملين وتطويرهم في قطاع الإسكان ونقل الخبرات العالمية وإعداد كادر مؤهل يستطيع المساهمة بفعالية في إعداد وتنفيذ سياسيات الدولة لتوفير السكن الصحي الملائم للشرائح المختلفة.

(فعاليات المشروع القومي للمستوطنة البشرية- 2024)

شرعت ولاية الجزيرة من خلال الدراسات المستمرة بالتوجه الي فكرة الإسكان الرأسي هذه الدراسة وجدت قبول من جميع شرائح المجتمع وهي مساهمة من صندوق الإسكان وزارة التخطيط العمراني مجموعة من الشركات وأصحاب العمل و مقاولين.

الفصل الرابع: النتائج والتوصيات:

من خلال النظرة الشمولية لموضوع إسكان الشعبي (إسكان ذوي الدخل المنخفض) في إطار ظاهرة النمو الحضري في السودان ومن خلال معالجة الدراسات السابقة من هذا البحث كوحدة متكاملة أمكن الخروج بالنتائج والتوصيات التالية:

تعاني مدينة ود مدني من ظاهرة النمو الحضري المتسارع لعدد من محليتها المختلفة، وأهم عواملها النمو الطبيعي والهجرة الداخلية وعودة المهاجرين. يأتي ذلك علي حساب نمو الريف والبادية.

تطبيق مفهوم المشروع القومي للمستوطنات البشرية للحصول علي المأوي الواحد ليصبح نمط يعمم ويطبق في جميع مشاريع الإسكان في السودان وإفريقيا.

تحليل الاستبيان: (إعداد الباحث (2023 م

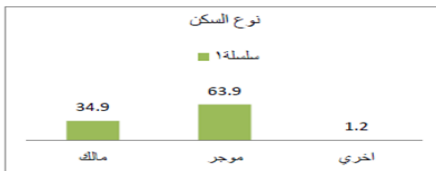
Frequency Table:-

المحور الاول:-

Table(1)

		نوع السكن			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	مالك	29	34.9	34.9	34.9
	موجر	53	63.9	63.9	98.8
	اخرى	1	1.2	1.2	100.0
Total		83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان 63.9% من السكان يمتلكون سكن ايجار بينما 34.9% من السكان يمتلكون سكن ملك.

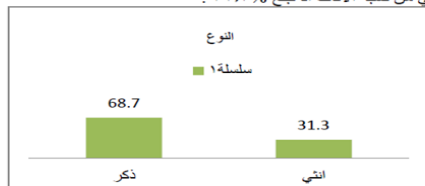


(إعداد الباحث مارس- (2023م

Table(2)

		النوع			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ذكر	57	68.7	68.7	68.7
	انثى	26	31.3	31.3	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاة يبين ان نسبة الذكور في السكن الشعبي تبلغ 68.7% وهي اعلي من نسبة الاناث اذ تبلغ 31.3% .

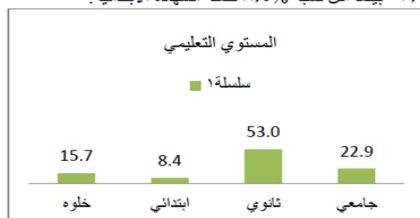


إعداد الباحث مارس-2023م

Table(3)

		المستوي التعليمي			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	خلوه	13	15.7	15.7	15.7
	ابتدائي	7	8.4	8.4	24.1
	ثانوي	44	53.0	53.0	77.1
	جامعي	19	22.9	22.9	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاة يبين ان اعلي مستوي تعليمي للسكان هم حملة الشهادة الثانوية 53.0% بينما اقل نسبة 8.4% حملة الشهادة الابتدائية.

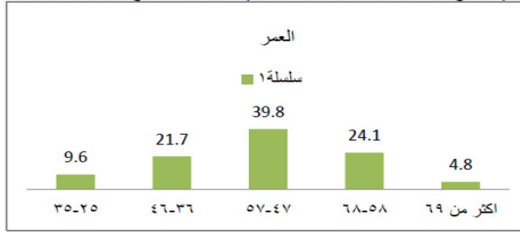


إعداد الباحث -مارس ((2023م

Table(4)

		العمر			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	25-35	8	9.6	9.6	9.6
	36-46	18	21.7	21.7	31.3
	47-57	33	39.8	39.8	71.1
	58-68	20	24.1	24.1	95.2
	اكثر من 69	4	4.8	4.8	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاة يبين ان مستوي العمر للفئة ٤٧-٥٧ هو اعلي مستوي اذ تبلغ نسبته ٣٩,٨% بينما اقل مستوي اكثر من ٦٩ تبلغ نسبته ٤,٨% .

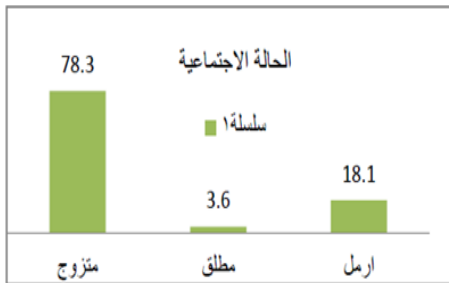


إعداد الباحث مارس - (2023)م

Table(5)

		الحالة الاجتماعية			
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	متزوج	65	78.3	78.3	78.3
	مطلق	3	3.6	3.6	81.9
	ارمل	15	18.1	18.1	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاة يبين الحالة الاجتماعية للسكان ان ٧٨,٣% من السكان هم متزوجون بينما ٣,٦% من السكان مطلقات.

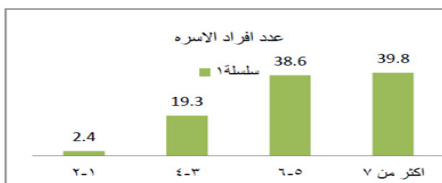


إعداد الباحث مارس - (2024)م

Table(6)

عدد أفراد الأسرة					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1-2	2	2.4	2.4	2.4
	3-4	16	19.3	19.3	21.7
	5-6	32	38.6	38.6	60.2
	7 من أكثر	33	39.8	39.8	100.0
Total		83	100.0	100.0	

الجدول اعلاية يبين ان الفئة اكثر من ٧ هي اعلي فئه لافراد الاسرة تمثل ٣٩,٨% من السكان بينما ١-٢ هي اقل فئه لافراد الاسرة تمثل ٢,٤% .

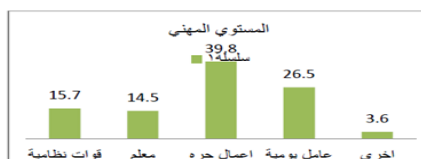


إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(7)

المستوي المهني					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	قوات نظامية	13	15.7	15.7	15.7
	معلم	12	14.5	14.5	30.1
	اصال حرة	33	39.8	39.8	69.9
	عامل يومية	22	26.5	26.5	96.4
	اخرى	3	3.6	3.6	100.0
Total		83	100.0	100.0	

الجدول اعلاية يبين ان المستوي المهني اذا ان ٣٩,٨% يمتلكون مهنة اصال حرة بينما ٣,٦% من السكان يمتلكون مهنة اخرى .

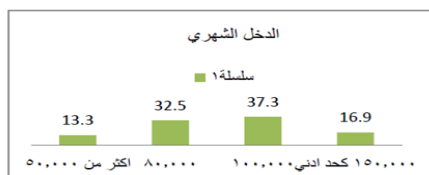


إعداد الباحث مارس ((2023م

Table(8)

الدخل الشهري					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	اكثر من 50.000	11	13.3	13.3	13.3
	80.000	27	32.5	32.5	45.8
	100.000	31	37.3	37.3	83.1
	150.000 كحد ادنى	14	16.9	16.9	100.0
Total		83	100.0	100.0	

الجدول اعلاية يبين ان اعلي دخل شهري يبلغ ١٠٠,٠٠٠ يمثل ٣٧,٣% بينما اقل دخل اكثر من ٥٠,٠٠٠ يمثل ١٣,٣% للسكان .



إعداد الباحث مارس- ((2023م

المحور الثاني:

المحور الثاني:-

Table(1)

اختيارك لهذا النوع من السكن تم على اساس					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	الحوجه الماسه للسكن	75	90.4	90.4	90.4
	التملك بالاقساط المريحه	5	6.0	6.0	96.4
	تامين سكن للمستقل	3	3.6	3.6	100.0
Total		83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ٩٠.٤% من السكان اختارو هذا السكن علي اساس الحوجه الماسه للسكن بينما ٣.٦% من السكان اختارو هذا السكن علي اساس تامين سكن للمستقل.

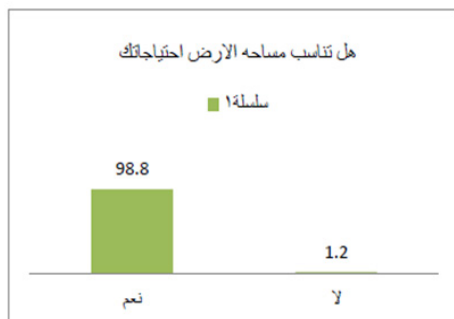


إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(٢)

هل تناسب مساحه الارض احتياجاتك					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	82	98.8	98.8	98.8
	لا	1	1.2	1.2	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ٩٨.٨% من السكان اتادو ان مساحه الارض تناسب احتياجاتهم بينما ١.٢% من السكان غير راضيين بمساحه الارض.



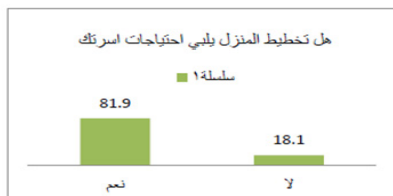
5

إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(٣)

هل تخطط المنزل بلبي احتياجات اسرتك					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	68	81.9	81.9	81.9
	لا	15	18.1	18.1	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان 81,9% من السكان يرون ان تخطيط المنزل بلبي الاحتياجات بينما 18,1% من السكان لا يرون ان تخطيط المنزل بلبي الاحتياجات.

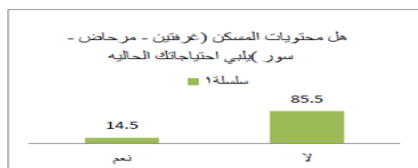


إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(٤)

هل محتويات المسكن (غرفتين - مرحاض - سور) بلبي احتياجاتك الحالية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	12	14.5	14.5	14.5
	لا	71	85.5	85.5	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان 14,5% من السكان يرون ان محتوى المسكن (غرفتين - مرحاض - سور) بلبي الاحتياجات الحالية بينما 85,5% من السكان يرفضون ان محتوى المسكن (غرفتين - مرحاض - سور) بلبي الاحتياجات الحالية.

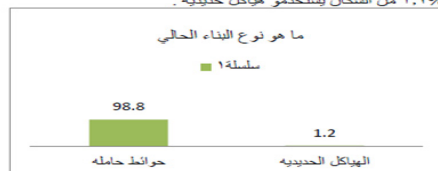


إعداد الباحث (2023م)

Table(٥)

ما هو نوع البناء الحالي					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	حوائط حامله	82	98.8	98.8	98.8
	الهياكل الحديدية	1	1.2	1.2	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان 98,8% من السكان يستخدمون حوائط حامله بينما 1,2% من السكان يستخدمون هياكل حديدية.

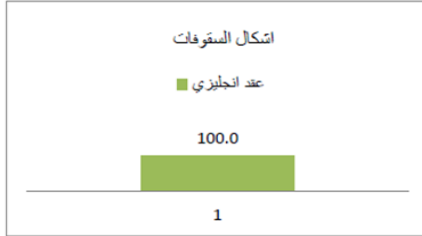


إعداد الباحث (2023م)

Table(٦)

اشكال السقوفات					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	عدد انجليزي	83	100.0	100.0	100.0

الجدول اعلاه يبين ان ١٠٠% من السكان يستخدمون عدد انجليزي في سقوفات المنازل.

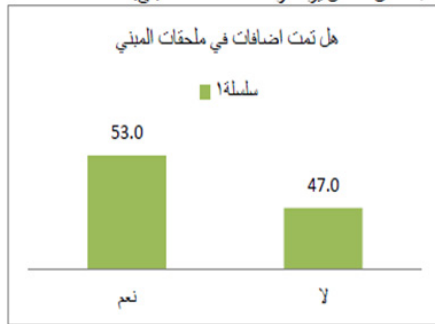


إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(٧)

هل تمت اضافات في ملحقات المبني					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	44	53.0	53.0	53.0
	لا	39	47.0	47.0	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ٥٣,٠% من السكان اضافوا ملحقات للمبني بينما ٤٧,٠% من السكان يرفضوا اضافته ملحقات للمبني.

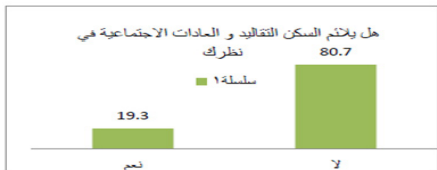


إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(٨)

هل يلتزم السكن التقاليد و العادات الاجتماعية في نظرك					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	16	19.3	19.3	19.3
	لا	67	80.7	80.7	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ١٩.٣% من السكان يرون ان السكن يلتزم العادات و التقاليد بينما ٨٠.٧% من السكان لا يرون ان السكن يلتزم العادات و التقاليد الاجتماعية.

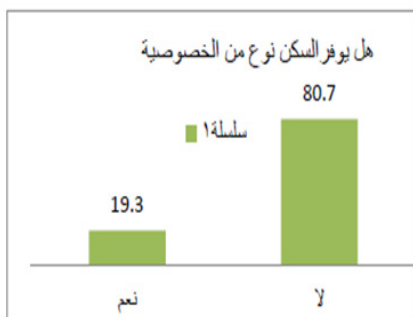


إعداد الباحث مارس- (2023)م

Table(٩)

هل يوفر السكن نوع من الخصوصية					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	16	19.3	19.3	19.3
	لا	67	80.7	80.7	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ١٩.٣% من السكان يرون ان السكن يوفر نوع من الخصوصية بينما ٨٠.٧% من السكان لا يرون ان السكن يوفر نوع من الخصوصية.

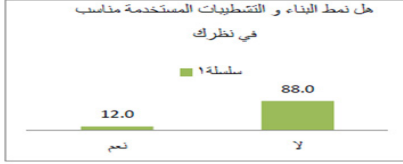


إعداد الباحث مارس- (2023)م

Table(١٠)

هل نمط البناء و التتطيات المستخدمة مناسب في نظرك					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	10	12.0	12.0	12.0
	لا	73	88.0	88.0	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ١٢.٠% من السكان يرون ان نمط البناء و التتطيات مناسب بينما ٨٨.٠% من السكان لا يرون ان نمط البناء و التتطيات مناسب.

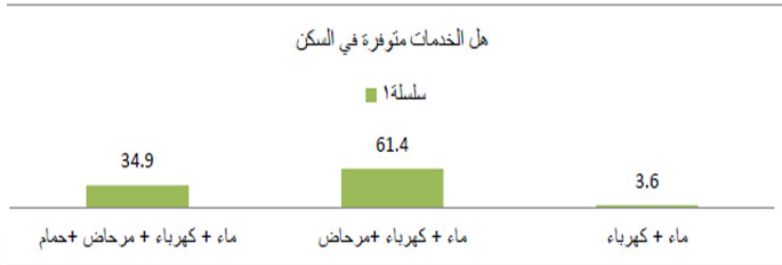


إعداد الباحث مارس- (2023م)

Table(١١)

هل الخدمات متوفرة في السكن					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ماء + كهرباء + مرحاض + حمام	29	34.9	34.9	34.9
	ماء + كهرباء + مرحاض	51	61.4	61.4	96.4
	ماء + كهرباء	3	3.6	3.6	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان ٦١.٤% من السكان يرون ان الخدمات متوفرة في السكن (ماء + كهرباء + مرحاض) بينما ٣.٦% من السكان لا يرون ان الخدمات متوفرة في السكن (ماء + كهرباء).

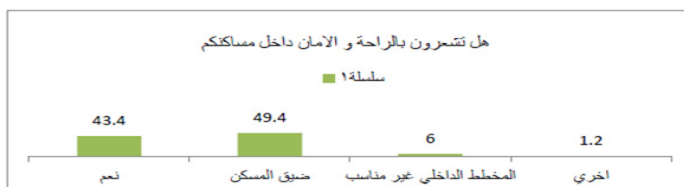


إعداد الباحث مارس- (2023م)

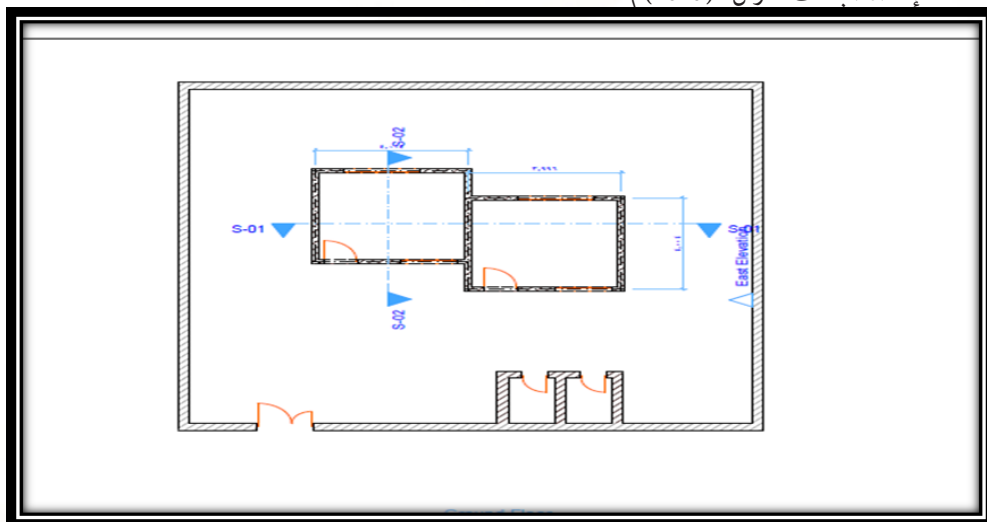
Table(١٢)

هل تشعرين بالراحة و الامان داخل مساكنكم					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	نعم	36	43.4	47.0	47.0
	حديق المسكن	41	49.4	45.8	92.8
	المخطط الداخلي غير مناسب	5	6.0	6.0	98.8
	اخرى	1	1.2	1.2	100.0
	Total	83	100.0	100.0	

الجدول اعلاه يبين ان 49.4 % من السكان يشعرن بحديق المسكن داخل مساكنهم بينما ١.٢% من السكان لا يشعرن بالراحة و الامان داخل مساكنهم.



إعداد الباحث مارس- (2023)م



إعداد الباحث مارس- (2024)م

أهم النتائج:

- 63.9%) من السكان يمتلكون سكن إيجار بينما (34.9%) من السكان يمتلكون سكن نتيجة تبين أن نسبة الذكور في السكن الشعبي تبلغ (68.7%) وهي أعلى من نسبة الاناث اذ تبلغ(31.3%). اعلي مستوي تعليمي للسكان هم حمله الشهادة الثانوية (53.7%) بينما أقل نسبة (8.4)حمله الشهادة الابتدائية).
- مستوي العمر لفته(57-47)هو اعلي مستوي اذ تبلغ نسبته (39.8%) بينما اقل مستوي اكثر من 69 تبلغ نسبته (4.8).

الحالة الاجتماعية للسكان ان (87.7) من السكان هم متزوجون بينما (%36 من السكان مطلقات. الفئه اكثر من (7) هي اعلي فئه لإفراد الاسرة تمثل (%39.7) من السكان بينما (2-1) هي اقل فئه لإفراد الاسرة تمثل (%4.2).

المستوي المهني اذ ان (%39.8) يمتلكون مهنة اعمال حرة بينما (%3.6) من السكان يمتلكون مهن اخري .

اعلي دخل شهري يبلغ (100.000) يمثل (%37.3) بينما اقل دخل اكثر من (50.000) يمثل (%13.3) للسكان .

(%90.4) من السكان اختاروا هذا السكن علي اساس الحوجه الماسة للسكن بينما (%3.6) من السكان اختاروا هذا السكن علي اساس تامين سكن للمستقبل.

(%98.8) من السكان أشادوا ان مساحه الارض تناسب احتياجاتهم بينما (%2.1) من السكان غير راضيين بمساحه الأرض.

(%81.9) من السكان يرون ان تخطيط المنزل يلبي الاحتياجات بينما (%18.1) من السكان لا يرون ان تخطيط المنزل يلبي الاحتياجات.

(%14.5) من السكان يرون ان محتوى السكن (غرفتين - مرحاض - سور) يلبي الاحتياجات الحالية بينما (%58) من السكان يرفضون ان محتوى السكن (غرفتين - مرحاض - سور) لا يلبي الاحتياجات الحالية.

(%98.8) من السكان أغلبية المباني حوائط حاملة بينما (%2.1) من السكان يستخدموا هياكل حديدية.

(%100) عقد انجليزي في سقوفات المنازل.

(%53.5) من السكان أضافوا ملحقات للمبني بينما (%47.0) من السكان يرفضوا اضافه ملحقات للمبني.

(%19.3) من السكان يرون ان السكن يلائم العادات والتقاليد بينما (%80.7) من السكان لا يرون ان السكن يلائم العادات وتقاليد الاجتماعية.

(%19.3) من السكان يرون ان السكن يوفر نوع من الخصوصية بينما (%80.7) من السكان لا يرون ان السكن يوفر نوع من الخصوصية.

(12.0) من السكان يرون أن نمط المباني والتشطيبات مناسب بينما (80.0) من السكان لا يرون أن نمط المباني والتشطيبات مناسب.

(%64.) من السكان يكادون أن الخدمات متوفرة في المسكن (ماء كهرباء+ مرحاض) بينما (%3.6) من السكان لا يرون أن الخدمات متوفرة في السكن (ماء كهرباء).

الناقش:

المحور الأول:

من خلال الزيارة الميدانية وتحليل الاستبيان نجد أن معظم ساكنين في تلك الأماكن هم مستأجرين ذلك لعدة أسباب (النزوح - وارتفاع قيمة الإيجارات في المدينة - غيرها) وأن نسبة ملاك

موجودين لجوء اليه لحل مشكلة في الوقت الراهن وسبب بعده عن مركز المدينة وبعده عن الخدمات، (الصحة ، التعليم وغيرها) عدم وجود فرص عمل.

أيضا من خلال الزيارة الميدانية اتضح أن نسبة الشباب كبير جدا مما يستدعي الأمر التفكير في الاستفادة من طاقات الشباب في توفير فرص العمل تشجيع الاستثمار وزيادة الدخل القومي. أيضا من خلال الزيارة الميدانية نجد أن أعلى مستوي تعليمي من حملة الشهادة السودانية ذلك لابد بالاهتمام بالتعليم علي شقين (الأكاديمي، والتقني والحرفي) من أجل محاربة الفقر وحتى نهض مجتمع متحضر.

من خلال الزيارة الميدانية نجد أن شريحة كبيرة هم من المتزوجين مما يستدعي الامر في وضع مؤشرات سنوية لمعدل الزيادة مقابل زيادة حصة الخدمات العامة.

من خلال الزيارة الميدانية اتضح لنا أن اغلبية الأسرة عدد أفرادها اكثر من 7)) هذا بطبيعة ثقافة المجتمع السوداني حيث أن التصميم الحالي لا يناسب تلك العديدية لذلك يجب الأخذ بالاعتبار في تصميم مساكن يناسب تلك الفئة.

من خلال الزيارة الميدانية نجد أن أغلبية الساكنين يمتنون أعمال حرة لذلك لابد من تدريب وتأهيل تلك العاملة ويجاد فرص عمل قريبة من مساكنهم حتي يتم الاستفادة منهم في مشاريع القومية.

المحور الثاني:

من خلال الزيارة الميدانية اتضح (90%) اختاروا السكن للحوجة الماسة هذا يدل علي ازدياد عدد السكان والنزوح من الولايات المختلفة وغيرها.

من خلال الزيارة الميدانية نجد أن عدد كبير من الساكنين في تلك المساكن غير راضين عن مكونات المنزل (غرفتين المرحاض) أن هذا التصميم لا يليب احتياجاتهم.

من خلال زيادة نجد أن أغلبية المباني حوائط حاملة هذا النظام الإنشائي صاحبه مشاكل كثيرة جداً.

من خلال الزيارة نجد أن نسبة كبيرة تم إضافة ملحقاته في المبني مثل (مطبخ وحمام وصالون للرجال وبرندات خارجية) لكي تكتمل نشاطات داخل المنزل ويناسب الساكنين.

من خلال الزيارة الميدانية نسبة كبيرة من الساكنين رأيهم أن هذا المسكن لا يناسب العادات والتقاليد ولا توجد في خصوصية هذا مؤشر علي أن في التجارب القادمة لابد الاخذ باعتبار (النواحي الثقافية والاجتماعية مسالة الخصوصية وضع تصميم يراعي تلك الاعتبارات).

من خلال الزيارة الميدانية نسبة كبيرة من السكان غير راضين عن الإنشاء والتشييد ومستوي التشطيبات لذلك لابد من الالتزام بالاشتراطات الهندسية والفنية ضبط الجودة حتي يتم وضع نموذج يليب ويرضي طموحات المواطن.

من خلال الزيارة الميدانية هنالك ضعف واضح في مستوي خدمات المياه والكهرباء النفايات والصرف الصحي والسطحي وضع حلول عاجلة لتك مشاكل.

من خلال الزيادة اتضح أن نسبة كبيرة يشكون من ضيق المسكن وعدم وجود الأمن والسلامة والحماية للمواطنين.

التوصيات:

توصية إعادة النظر بكافة المعايير المتعلقة بالإسكان من حيث المساحة والكثافة والارتفاع ونسب السكن الافقي في مجال الإسكان الحضري بما يتناسب مع المعايير الاقتصادية و الطبيعية والاجتماعية.

توصية توفير أراضي سكنية جديدة في الولاية عن طريق توسيع التصاميم الأساسية للولايات بما يتناسب مع الحاجه الفعلية المحددة نقل بعض الفعاليات (مثل المعسكرات والصناعات الملوثة) إلي خارج المدينة و إفرار الأراضي العائدة لها للسكن وذلك عن طريق الزيادة السكانية عن طريق اعتماد السكن العمودي.

تفعيل دور الدولة في مجال إسكان ذوي الدخل المحدود ، وخاصة شريحة الموظفين ومنح تسهيلات (كتخصيص الأراضي ومنح القروض) أو في مجال تشيد المجمعات السكنية (ويمكن بالخصوص تحديد نسبة من موازنة كل وزارة لإنشاء مشاريع إسكان لموظفيها). في تصميم المساكن والتجمعات الإسكانية، يجب مراعاة المحافظة علي الثقافة والتقاليد وتقوية العقيدة الدينية والهوية الوطنية والتلاحم الاجتماعي.

تطوير أنماط الإسكان التي تلبي احتياجات مختلف الشرائح الاقتصادية بالمجتمع مع ضمان الحد الأدنى من فرص تيسير الإسكان للأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول علي السكن الملائم. العمل علي زيادة أعداد المواطنين الذين يمتلكون مساكنهم الخاصة، مع ترشيد تكاليف السكن. كما ضرورة تخفيض تكاليف بناء المساكن وصيانتها، فضلا عن استخدام كل ما يساعد علي إطالة العمر الافتراضي للمباني السكنية، توعية المواطنين من خلال وسائل الإعلام والنشرات المتخصصة بأساليب خفض التكاليف.

التوصية للجهات المعنية بالسماح للبنوك والمؤسسات المالية والإقراضية بمنح قروض لغايات تمويل شراء أو إنشاء الوحدات السكنية وفق الشريعة الإسلامية. توفير مختبرات تقاينه محلية حكومية مهمتها إجراء فحوصات ضبط الجودة علي المواد المنتجة محليا والتأكد من مطابقتها للمواصفات.

إنشاء ودعم مراكز البحث العلمي لإجراء دراسات والبحوث اللازمة لتطوير الصناعة. إعداد أنظمة تعليم في الجامعات والمعاهد الفنية والمدارس الصناعية والمهنية تعمل علي تهيئة قوي بشرية تتمتع بالكفاءة المطلوبة وترفد الصناعات بالكوادر المهنية المدربة. التوصيات للدراسات المستقبلية:

قياس رضا المستفيدين عن جودة خدمات إسكان المواطنين.
التنسيق بين الجهات الحكومية في تقديم الخدمات العامة في السودان.
التحول الإلكتروني للخدمات الحكومية في السودان.

عمل دراسات اقتصادية خاصة بمجالات الاستثمار ومنها الاستثمار الإسكاني حيث هنالك ضعف في إدراك الجانب الاقتصادي في إنتاج الوحدات السكنية حيث نشاط تشييد الوحدات السكنية يمكن أن يدخل في مجالات عديدة من مجالات الاقتصاد وهي تساعد اقتصاد الدولة علي الحركة حيث يعتبر مصدرا لتشغيل عدد كبير جدا من المهنة.

التوقف عن السياسات السابقة بالتوسع العشوائي للمدن توزيع الأراضي دون استحقاق أو خدمات والذي خلف ظاهرة المدن المجوفة والعمل بدل ذلك علي اعتماد سياسات تشجيع الأراضي المفرزة سابقا وتزويدها بالخدمات.

قيام بحوث ودراسات متعلقة بمفهوم الاسكان، ورضا المواطنين وانماط الإسكان واهدافه والاهتمام بالمكان والتمويل دراسات الثقافية والاجتماعية وغيرها.

المصادر والمراجع:

- (1) الجهاز المركزي الإحصاء بجمهورية السودان.
 - (2) الصندوق القومي للإسكان والتعمير ولاية الخرطوم .
 - (3) العيسوي أسامة عبد الحليم (2008). حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة. مجلة الجامعة الإسلامية، (16) (1) (131-154).
 - (4) العصار، الأء (2019م). مدي مائة سياسيات الإسكان العامة في توفير المسكن الملائم لذوي الدخل المنخفض في قطاع غزة (رسالة ماجستير) الجامعة الاسلامية غزة.
 - (5) العوايشة، مالك (2013) التغير السكاني وأثره في امراط استعمالات الأرض في مدينة السلط خلال الفترة (1979-2010) باستخدام نظام المعلومات الجغرافية. رسالة ماجستير (غير منشورة)، قسم الجغرافيا- كلية الدراسات العليا، الجامعة الأردنية.
 - (6) الدخيل ال ا . د محمد عزوز مشكلات الإسكان الحضري مذكرة م لنيل شهادة ، دار الحسيني للنشر القاهرة (2005م). منخفض ، دار بغداد للنشر (1980).
 - (7) اتحاد مجالس البحث العلمي العربية بحوث ودراسات الحلقة الدراسية لإسكان ذوي أبو الخيل (2017). تحقيق المسكن الإقتصادي، مجلة البناء (320)، (1-10).
 - (8) الأسرج، حسين عبد المطلب (2014) الإسكان الميسر بدول الخليج ط.1 الكويت مجلة الكويت العدد (265) .
 - (9) البغدادي، جمال محمد (2017) المسكن والإسكان. غزة: جامعة الأزهر.
 - (10) برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (برنامج المؤئل بالأمم المتحدة) مجلة الامم المتحدة .
 - (11) برنامج الأمم المتحدة لحقوق الإسكان رؤية الامم المتحدة للتنمية العدد (259) (DKLO).
 - (12) حامدة، مروة سيبويه. (2008). برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر (رسالة ماجستير غير منشورة) جامعة القاهرة.
 - (13) حسين علي حسين. (2015م). دراسة نظامي الأسكان الاقتصادي في العراق والأردن. مجلة المخطط والتنمية، (-32.77 58).
 - (14) زقوت عبد الكريم (2011). مشاريع الإسكان العامة في محافظة غزة ومدي ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي. (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية غزة.
 - (15) سليمان أحمد منير، (1996م) الاسكان والتنمية المستدime في الدول النامية، دار الراتب الجامعية بيروت.
 - (16) ساطع، سناء (2010) التنمية الإسكانية، أبعادها و مقوماتها. المجلة العراقية للهندسة المعمارية (2)، (19-1).
 - (17) صندوق الاسكان والتعمير ولاية الجزيرة.
 - (18) عبد اللطيف، محمود أحمد و الفورتية (2004م). الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته علي سياسيات التنمية الإسكانية المستقبلية، ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر). السعودية: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.
 - (19) محمد أحمد هلال ، ومحمد أيمن ضيف دور الإسكان الذاتي الموجه كمدخل لحل مشكلة الإسكان العشوائي من واقع التجربة المصرية ، دار بيروت للنشر (1995م).
- المواقع الالكترونية:**
- (1) وزارة التخطيط العمراني ولاية الجزيرة.
 - (2) مواقع الانترنت العلمية والمنتديات الهندسية.