

# تأثير العوامل الاقتصادية على التنمية العمرانية للأحياء السكنية بولاية الخرطوم

طالبة دكتوراه - كلية الدراسات العليا  
جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا

أ. رانيا آدم محكر حميد

أستاذ مشارك - جامعة السودان للعلوم  
والتكنولوجيا

د. سليم الزين الحسن الفكي

## المستخلص:

تهدف الدراسة لرصد ومعرفة التأثير الحقيقي للعوامل الاقتصادية على منطقة الدراسة والوقوف على المقومات والامكانيات الحقيقية لمنطقة الدراسة لرفع مستوى النمو الحضري والعمراني في الاحياء السكنية لتحقيق التنمية الحضرية المتوازنة، والسعي إلى تحقيق التوازن في توزيع الخدمات بين المناطق الأكثر نمواً والمناطق الأقل نمواً. واهمية الدراسة لقلّة الدراسات المهتمة بالعوامل المسببة للتفاوت وعدم التوازن بين الاحياء السكنية تكمن مشكلة الدراسة في التباين الواضح بين الاحياء السكنية وضعف التشكيل الفيزيائي لها وعدم العدالة في توزيع المولرد والخدمات تم استخدام المنهج التاريخي والوصفي التحليلي في هذه الدراسة لمعرفة تأثير العوامل الاقتصادية علي الاحياء السكنية وعلي توزيع الخدمات فيها ومدى جودتها وفعاليتها. وقد حققت الدراسة فرضيتها القائمة علي ان العوامل الاقتصادية لها القدر المعلي في احداث عدم توازن وخلل في تنمية الاحياء السكنية وجودة الحياة فيها مما يؤثر علي الصحة والسلامة النفسية لساكنيها. ونتيجة هذه الدراسة الي ان المناطق ذات الاقتصاد الجيد والنشط تجذب المستثمرين وتعمل علي تحسين مستوي المعيشة و الخدمات ونمط الحياة لافراد فيها والعكس في المناطق ذات الاقتصاد الضعيف والمتدني. توصي الدراسة عند تخطيط المدن أن نركز علي الاقتصاد الأخضر ، وعند تصميم خطط التنمية الحضرية ينبغي على السلطات إدراج استراتيجيات القدرة على التكيف مع التغيرات المالية والبيئية وسرعة التحضر للمدن.

الكلمات المفتاحية: التنمية الحضرية، التنمية العمرانية، التنمية الاقتصادية ، الاحياء السكنية، جودة الحياة

## The Impact of Economic Factors on Urban Development in Neighborhoods in Khartoum state

A.Ranya Adam Mohakar

Dr.Saleem Elzein Elhassan

### Abstract:

This study aims to monitor and understand the true impact of economic factors at study area and to identify real potential and

capabilities for raising the level of urban growth and development in residential neighborhoods to achieve balanced urban development. It also seeks to achieve a balance in the distribution of services between the most developed and least developed areas. The study's importance stems from the scarcity of research focusing on the factors causing disparities and imbalances between residential neighborhoods. The research problem lies in the clear variations between these neighborhoods, their poor physical layout, and the equitable distribution of resources and services. The historical and descriptive-analytical methods were used in this study to determine the impact of economic factors on residential neighborhoods, the distribution of services within them, and the quality and effectiveness of those services. The study confirmed its hypothesis that economic factors play a major role in creating imbalances and disruptions in the development of residential neighborhoods and the quality of life within them, thus affecting the health and psychological well-being of their residents. The study concluded that areas with a strong and dynamic economy attract investors and improve the standard of living, services, and lifestyle of their residents, while the opposite is true for areas with a weak and underdeveloped economy. The study recommends that urban planning should focus on a green economy, and that authorities should incorporate strategies for adapting to financial and environmental changes and the rapid pace of urbanization when planning urban development plans.

**Keywords:** Urban development, urban planning, economic development, residential neighborhoods, quality of life

## 1 - المقدمة:

اهتم العديد من الباحثين والمهتمين بالقضايا التنموية في تحديد حجم تأثير العوامل الاقتصادية المباشر علي التنمية العمرانية والبيئية في المدن والاقاليم المختلفة حيث كانت هذه العوامل ولازالت المؤثر الاول والمباشر في احداث فوارق تنموية حضرية بين مناطق واحياء المدن المختلفة ويظهر هذا جلياً في أسلوب المعيشة للفرد او للمجتمع وينعكس بصورة ملموسة علي جودة الحياة والبيئة المحيطة به ، ولذلك نجد ان دراسة هذه العوامل أخذت حيزا كبيرا في دراسات ونظريات التخطيط العمراني منذ ان تبلور التخطيط كمفهوم وعلم متخصص وبالأخص في

دراسات التنمية الحضرية. وقد لجأت الحكومات والدول الى وضع العديد من الخطط التنموية للحد من التباين التنموي بين المناطق وتحقيق حالة من التوازن النسبي بين المدن وداخلها، ولتحقيق النجاح لهذه الخطط التنموية فإنها تصدر العديد من التشريعات واللوائح والقوانين التي تشكل سندا لهذه الخطط التي تهدف إلى حصر وتوزيع الموارد بصورة متساوية على القطاعات المختلفة سواء خدمية أو إنتاجية أو مرافق عامة وفي الأماكن التي يتجمع فيها سكان المدينة او المنطقة المعينة باعتبارها البعد السكاني للخطط التنموية وبمعنى آخر فإن توزيع الموارد يوجه إلى السكان حيثما هم متواجدون وليس الى حيث ما يجب أن يتواجدوا. يجب توفير الآليات التنظيمية والإدارية والتنفيذية التي تساعد على تحريك الفائض من تلك الموارد والسكان من المناطق القديمة إلى المناطق الجديدة ذات التخطيط الجديد لتحقيق الإستراتيجية القومية للتنمية. وقد نجد انه يجب إعادة التفكير في الطريقة التي بنى بها المدن ونديرها ونعيش فيها من خلال تعزيز التعاون بين أصحاب المصلحة (المواطنين) والجهات الفاعلة ذات المسؤولية على جميع المستويات الحكومية وفي القطاعين العام والخاص.

## 2 مشكلة الدراسة:

اشكالات المدن دائماً ما تكون حاضرة في مختلف المجالات وفي هذه الدراسة نجد:

- 1- وجود تباين واضح بين الاحياء السكنية في المدن من حيث الكثافة البنائية وشكل وحجم المباني وارتفاعاتها وتخطيط الشوارع وعددها وتوزيع الخدمات والمرافق العامة بالإضافة للفضاءات المختلفة .
- 2- التوسع الحضري السريع والكثافة السكانية العالية احدث اختلال عمراني للمدن وأضعف التشكيل الفيزيائي لها وغياب الخطط التنموية وعدم مواكبتها لسرعة التحضر وانعدام العدالة في توزيع الموارد .
- 3- التناقضات الاقتصادية المتمثلة في وجود نظاميين اقتصاديين أحدهما نظام تقليدي متخلف وآخر نظام اقتصادي استثماري وخدمي في نفس المدينة وفي نفس الحي السكني.

## 3-أهمية الدراسة:

تعود أهمية الدراسة إلى العديد من الأسباب من أهمها:

- 1- قلة الدراسات التي تهتم بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية المسببة للتفاوت بين المناطق والاحياء الحضرية الأمر الذي لا يمكّن الدارسين والمهتمين من معرفة الاسباب الفعلية لهذا التباين الحضري.
- 2- عدم تمكن الهيئات المحلية والمختصين من وضع أولويات التنمية الحضرية بشكل مدروس أدى الى القصور الواضح في مستويات الخدمات التعليمية والصحية والبيئية في العديد من الاحياء السكنية وفي نفس الوقت توفرها بكثرة في احياء أخرى دون الحوجة اليها.
- 3- قلة الخطط التنموية الحديثة التي تتعامل بصورة صحيحة مع متطلبات الوضع الحالي من زيادة في السكان وتذبذب اقتصادي وتغيير متسارع في استعمالات الأراضي وتطور عمراني وانتشار للسكن العشوائي.

**4- أهداف الدراسة:**

- تهدف هذه الدراسة بالمقام الأول إلى رصد التغيرات العمرانية التي طرأت في السنوات الأخيرة علي بعض المناطق بالمدن نتيجة لتغير الأوضاع الاقتصادية:
- 1- عرض وتحليل العوامل الاقتصادية التي أدت الي احداث تباين في التنمية العمرانية بين الاحياء السكنية داخل المدن.
  - 2- وضع أطر واضحة لتحديد الاولويات والاحتياجات التنموية الحضرية بشكل مدروس، وتكون نموذجا لمناطق مماثلة.
  - 3- تحديد الآليات والاجراءات التي يجب ان تتبع لإزالة او الحد من الفوارق التنموية العمرانية.
  - 4- يمكن أن تشكل هذه الدراسة بداية لدراسات مشابهة في مناطق أخرى تعاني من المشاكل نفسها لتكون أساساً للكثير من الدراسات اللاحقة.
  - 5- دعم البحث العلمي والمكتبة المعمارية بمعلومات معروضة بطريقة علمية منهجية تمثل اضافة ومرجعية للمحتوي العلمي وتوفير المعلومات لمتخذي القرار إذا ما دعت الحاجة لذلك.

**4- فرضية الدراسة:**

ارتكزت الدراسة علي الفرضية الآتية:

العوامل الاقتصادية لهادور كبير في تحضر المدن والاحياء السكنية، والاحياء السكنية ذان الدخل المرتفع تكون نقطة جذب للاستثمار وبؤرة للنمو اقتصادي والحري والعكس صحيح.

**النظريات السابقة:**

ناقشت الدراسة العديد من النظريات السابقة مثل نظرية اقطاب النمو والمركز والاطراف وغيرها وقد اوضحت إن كثيرا من هذه المشاكل في أساسها مشاكل اقتصادية وإدارية مردها الإخفاق في توجيه الموارد وتخصيصها حسب أولويات المجتمعات المحلية. ولذا ورغم مسئولية الدولة إلا أنه يبقى هناك فجوة كبيرة بين نوعية وكمية الخدمات واحتياجات سكان المدن بل إن المركزية الشديدة تسلب سكان المدن الدافعية والحماس وتجعلهم سلبيين لا يهتمون بالقضايا العامة ولا المحلية.

أكدت أغلب النظريات ان التوجه العالمي الحالي احدث تحول في التوجه من اقتصاد الموقع الي اقتصاد المكان فلم يعد البعد عن المركز ذا أهمية تذكر بل اصبح بإمكان اي مدينة المنافسة عالمياً بغض النظر عن موقعها بتطوير ذاتها عبر التميز وتعزيز الهوية والممازجة بين التطوير والحفاظ علي الطابع التاريخي وخلق احساس بالتملك والشعور الجماعي والترابط بين سكان المدينة.

**5- الدراسات السابقة:**

ركزت على تحديد الأوضاع الراهنة والإمكانات التنموية المتاحة واختلال التوازن السكاني وعلاقته بخطط التنمية مستخدمة أساليب عديدة في التحليل منها (مقاييس معاملات الارتباط،

اختبار تحليل التباين) وقد كانت أدوات البحث ببعض تلك الدراسات مقتصر على الزيارات الاستطلاعية وبعضها الآخر معتمد على الاستبانة والملاحظة فضلا عن استخدام مصادر المعلومات الثانوية المعتمدة على التقارير الإحصائية، ومن ضمن تلك الدراسات:

القحطاني- الريدي 1998م « التباين الإقليمي في توفير الخدمات الصحية والتعليمية واستخدامها في المملكة العربية السعودية » وقد اسهمت الدراسة في حصر الخدمات الصحية والتعليمية وتقييم النقص وفق التعداد السكاني وقدمت اقتراحات وحلول للتوازن في التوزيع حتى تتحقق تنمية شاملة في المنطقة. ( الواصل، 2003م) »

احمد الجار الله وبندر النعيم 2000م» تطوير منطقة سكنية نموذجية بالمملكة العربية السعودية على أساس الكثافة السكانية العالية والمباني المنخفضة» تناولت الدراسة قضايا التنمية العمرانية ولخصت المعوقات الاساسية للتنمية بقضيتين هما الهجرة والتباين بين المناطق، وقد استخدمت نماذج قواعد البيانات. لتحديد الإمكانيات التنموية لمحافظة ومراكز المناطق وذلك للخروج بخارطة توضح الإمكانيات التنموية لمحافظة مراكز النمو في المملكة العربية السعودية، تساعد أصحاب القرار والمخططين في إتخاذ القرارات التنموية المناسبة.

السياغ نظمت الاسكوا منتدى الاقتصادي السياسي الرفيع المستوى لعام 2023، إلى جانب الهيئة الإقليمية للشباب في نيويورك وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، حدثين. الأول، «مبادرة جودة الحياة: في قلب خطة إنقاذ أهداف التنمية المستدامة للناس والكوكب»، أكد على دور جودة الحياة في سد الفجوات داخل أجندات التنمية العالمية. الحدث الثاني، الذي عقد تحت شعار «بناء المرونة الحضرية والاستجابة للأزمات من خلال توطین أهداف التنمية المستدامة»، سلط الضوء على الحاجة الماسة إلى المرونة الحضرية في مواجهة الأزمات. وفي بداية هذا الحدث، أكدت الأمانة التنفيذية للإسكوا رولا دشتي على أهمية بناء القدرات للحلول الحضرية المستدامة والدور المحوري للمدن في دفع الاقتصادات وتحقيق أهداف التنمية المستدامة. (<https://reposito.ry.unescwa.org>).

هنالك دراسة الدكتور المعماري هاشم خليفة بعنوان الفراغ السكني في السودان «السياسات الرسمية والمعايير التقليدية» وهي اطروحة لنيل الدكتوراة عام 1988م الذي تناول فيها الوضع العام للفراغ السكني وحوجته الي دراسة الاحتياجات التقليدية للمجتمعات وقد قام بدراسة مجموعتين تقليديتين من الرحل من حيث المظاهر الاجتماعية والثقافية وانماط استعمال الفراغ السكني.

نجد انه لاتوجد دراسة تناولت تأثير مجموعة من العوامل مكتملة المحدثه تغيير حقيقي في التنمية العمرانية للاحياء السكنية فأغلبها تتناول أحد العوامل فقط ولكن لا يوجد دراسة شاملة لكل تلك العوامل حتي نخرج بصورة واضحة وخارطة طريق مكتملة الجوانب تسهم بصورة واضحة في إيجاد حلول للمشاكل الموجودة.

## 6- معدل النمو الحضري:

هو مقياس لمستوي التحضر الذي يمثل نسبة سكان المناطق الحضرية من سكان الدولة. اما الامم المتحدة فقد عرفت معدل النمو بنسبة السكان الذين يعيشون في المناطق الحضرية.

**التحضر:** هو نمو سكان المدن بشكل كبير نتيجة للتحوّل في اسلوب المعيشة الذي يصاحب التحوّل من الاقتصاد البسيط القائم علي الحرف اليدوية الي الاقتصاد الحديث القائم علي التصنيع.

## 7- التنمية الاقتصادية:

تعتبر ببساطة مؤشّر لشكل الحالة الاقتصادية التي يعيشها السكان وتعبّر عن مدي انتعاش الشعوب وتطورها والعكس وتبرز في صورة تحولات في النشاطات الاقتصادية ويظهر ذلك في اتجاهين هما:

أ- تحوّل في النظام الاقتصادي.

ب- تحوّل في الأنشطة الاقتصادية.

هذا النوع من التحوّل له تأثيرات وبصورة مباشرة على المناطق من خلال الاستقطاب (أي جذب الاستثمارات ورؤوس الاموال بالإضافة للعمالة المنتجة). بالتالي زيادة في الحجم المساحي أو تغيير في الوظيفة والنشاط، كما أن له تأثير من الناحية الاجتماعية والبيئية وحياة الشعوب بصورة عامة. وسنبدأ بدراسة :

### (أ) التحوّل في النظام الاقتصادي :

هذا النوع من التحوّل له تأثيرات وبصورة مباشرة على المناطق من خلال الاستقطاب (أي جذب الاستثمارات ورؤوس الاموال بالإضافة للعمالة المنتجة). وهنا يمكننا تحويل الانشطة كالسكن من مجرد حل اجتماعي الي محرك للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وبالتالي زيادة في الحجم المساحي للقطاع السكني وتنمية في قطاع البناء والتشييد ككل أو تغيير في الوظيفة والنشاط ، كما أن له تأثير من الناحية الاجتماعية والبيئية وحياة الشعوب بصورة عامة.

وبورة اوضح يتمثل التحوّل في النظام الاقتصادي من حيث السكن في الابتعاد عن الاكتفاء الذاتي والتوجه نحو السكن كاستثمار عقاري وتجاري، حيث يزداد الطلب مع تزايد عدد السكان ويصبح العقار سلعة ذات قيمة متزايدة. يشمل هذا التحوّل تطوير قطاع الإسكان بناءً على سياسات حكومية ومبادرات خاصة لخفض أسعار المنازل وزيادة نسبة تملك الأفراد لها. (البنك الدولي: بيانات حول هدف التنمية المستدامة 8 للنمو الاقتصادي).

### مظاهر التحوّل:

- 1- من سكن احتياج إلى استثمار: يتحوّل السكن من مجرد حاجة أساسية إلى أصل استثماري قابل للارتفاع في قيمته، خاصة في المناطق المرغوبة.
- 2- تزايد الطلب وتأثيره: زيادة النمو السكاني أدت إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية، مما دفع إلى تطوير قطاع البناء.

- 3- التدخل الحكومي: تلعب الحكومات دوراً في تنظيم سوق السكن عبر برامج تهدف إلى خفض أسعار المنازل وزيادة تملك المواطنين لها، وتقديم تسهيلات قانونية وتمويلية.
- 4- الابتكار في تقنيات البناء: يتم التركيز على تطوير تقنيات البناء لخفض التكاليف وجعل المنازل أكثر توفراً.
- 5- السكن كسلعة سوقية: أصبح السكن يخضع للعرض والطلب كأى سلعة أخرى في السوق، وتؤثر العوامل الاقتصادية على سعره وقيمه.

### (ب) التحول في النشاط الاقتصادي:

يتمثل التحول في النشاط الاقتصادي للسكن في تحويله من مجرد حل اجتماعي إلى محرك للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال دمج التنمية الحضرية المتوازنة، والتوسع في آليات التمويل مثل الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتطبيق استراتيجيات مبتكرة مثل السكن الإيجاري المنظم بدلاً من التركيز على التملك فقط. كما يشمل هذا التحول تبني التحول الرقمي في الخدمات، والاستفادة من التكنولوجيا في معالجة تحديات السوق مثل القدرة على تحمل التكاليف وتوفير مساكن تلائم الاحتياجات الفعلية.

### 8- تأثير التنمية الاقتصادية ومتوسط دخل الفرد علي العمران والاسكان:

إن متوسط الدخل الفردي هو العامل الأساسي المتحكم في السكن حيث ان الفرد لا يتمكن من توفير المبلغ اللازم لتوفير السكن.

نسبة البطالة فمن خلال الاحصائيات المحققة فان متوسط عدد افراد الاسرة تتكون اغلبها من 6 اشخاص إلا انه شخص واحد متحصل على وظيفة.

ارتفاع الكبر لأسعار البناء نتيجة لتدهور الأوضاع الاقتصادي.

ظهور ظاهرة البناء العشوائي والسكن غير اللائق للعيش. (الاكتظاظ السكاني والزواج المبكر للبناء).

- عدم القدرة على دفع مبالغ المساكن حتى بالتقسيط.
- عدم توفر كل الشروط للمساهمة في سكن اجتماعي

### 9- مفهوم التنمية العمرانية:

التنمية العمرانية شق أساسي من التنمية الحضرية التي يقصد بها تنمية المناطق غير الريفية وتشمل التنمية العمرانية (الاسكان والبيئة الأساسية والاجتماعية توفير المرافق والخدمات وتوفير فرص العمل ولا يمكن دراسة مشكلات التنمية العمرانية بدون أخذ الجوانب الاقتصادية والاجتماعية.

يقصد بالتنمية العمرانية الارتقاء بالبيئة وتوفير الاحتياجات الأساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال وشبكات البنية الأساسية وذلك في إطار محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها. وترجع أهمية ومكانة التنمية العمرانية إلي كونها تحتل المرتبة الأولى في حجم الاستثمارات إضافة إلي أنها تستحوذ علي اهتمام كبير داخل المجتمع، كما تأتي أهميتها أيضا من

كونها المحرك الرئيسي لكثير من الأنشطة الاقتصادية الأخرى والصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد والعمران. (شفق الوكيل التخطيط العمراني، 2006).

## 10- منطقة الدراسة:

هنالك مجموعة من التغيرات التي حدثت خلال التطور العمراني الذي عرفته منطقة الدراسة ومتابعة وتحليل تلك التغيرات ظهرت مجموعة العوامل التي ساهمت في حدوث هذا التطور وقد استخدمت عدة مناهج بحثية للوصول لتلك العوامل وتحديد مدي تأثيرها على منطقة الدراسة فقد استخدم المنهج التحليلي، المسحي، الوصفي والمنهج المقارن للوصول لنتائج حقيقية وملموسة في هذه الدراسة. وقد تم اختيار حي الدروشاب بمنطقة الخرطوم بحري لاجراء الدراسة عليه.

### حي الدروشاب :

#### أولاً: تاريخ المنطقة:

تعد منطقة الدروشاب محلية بحري شمال التابعة للخرطوم بحري بولاية الخرطوم من أقدم وأعرق المناطق التاريخية، بدأت منطقة الدروشاب بالنمو في العام 1956 واصبحت الان منطقه ذات كثافه سكانيه عالية وانعكست هذه الزياة السكانية في زيادة عدد المساكن والمحلات التجارية وغيرها من الخدمات. (<https://ar.wikipedia.org>)

عُرفت من قبل بقوز الدروشاب لارتفاعها وعلوؤها، وأول سكانها كانوا من قبائل الكبابيش والبطاحين والحسانية. (<https://www.sudaress.com>)

واقدم الاسر آل الدُراشة من (الكبابيش) ومن اسم (بت الدُراشة) جاءت تسمية (الدروشاب) وتعتبر الدروشاب من أقدم وأعرق المناطق في شمال بحري، وكانت في قديم الزمان تغمرها أشجار الطنبد والسيال والعُشر.

#### ثانياً: الموقع العام:

تقع في ولاية الخرطوم بمدينة بحري في الجهة الشمالية من المدينة ويحدها جنوباً وحدة السامراب وطيبة الاحامدة، شمالاً السلّمات وشرقاً حدودها مع وحدة أم ضريوة ونبته وغرباً خط السكة حديد



**ثالثاً: المساحة:**

تقدر بمساحة 9000.000 متر مربع

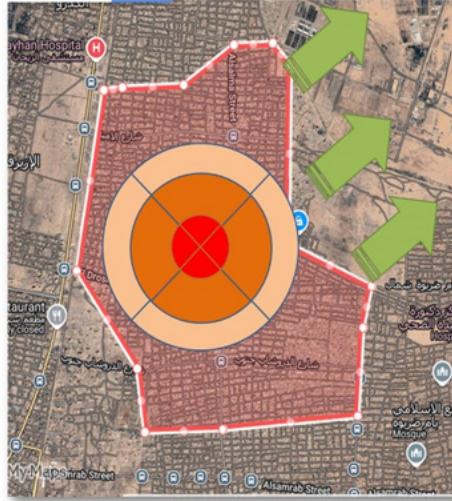
رابعاً: السكان في منطقة الدروشاب:

ان اعداد السكان في منطقة الدروشاب في زيادة مستمرة نسبة لعوامل النمو الطبيعي المعتادة ولذلك نلاحظ زيادة في اعداد الطلاب في المدارس وزيادة في عدد المنازل المعروضة للايجار وزيادة في الخدمات مثل المحلات التجارية والمراكز الصحية.

المجموع الكلي لسكان الدروشاب حوالي 54, 387 نسمة لعام 2023م

خامساً: التخطيط والتنظيم العمراني في المنطقة:

بدأ تنظيم المنطقة في منتصف الثمانينات من القرن الماضي في محاولة لتوسعة الشوارع العامة ووضوحها وايضا لخلق فضاءات عامة وميادين ولتحسين البيئة العمرانية ككل وقد قوبلت الاجراءات التنظيمية الرسمية من قبل الدولة ووزارة التخطيط وتنظيم المدن في البدء بالرفض من قبل السكان ولكن فيما بعد سارت الامور بطريقة جيدة.



صورة 2 : توضح التوسع والنمو العمراني بمنطقة الدروشاب

المصدر: اعداد الباحثة

**سادساً: الحالة الاقتصادية للسكان:**

شهدت منطقة الدروشاب تغيير في نوع النشاط لاستعمالات الاراضي ملحوظ كان له تأثير علي النشاط الاقتصادية وهذا التأثير على المستوي المعيشي للسكان محصلته بالإيجاب. لأن التحول من القطاع السكني الي التجاري او الاستثمار العقاري ادي الي تحسن الوضع المعيشي للملاك وزيادة في فرص العمل. وهذا بدوره ينعكس في انعاش منطقة الدراسة وهو ما يؤدي لرفع الطلب علي السكن فيها.

في منطقة الدروشاب نلاحظ أن عدد الذين يعملون نسبتهم 59% ونسبة الذين بدون عمل بلغ 41% وهي نسبة كبيرة. لذلك نلاحظ الآتي:

أ/ العطالة: وهي مؤشر الضعف الاقتصادي وعدم مقدرة الافراد علي تحمل نفقات مواكبة التطور العمراني وبحسب نتائج التحليل احدثت الآتي:

تدهور وتلف المباني: نقص الدخل يقلل من القدرة على صيانة المباني والمرافق، مما يؤدي لظهور التدهور العمراني، خاصة في الأحياء القديمة مثل الدروشاب وهو ما يهر في كثير من الواجهات.

تواجد الشباب امام المنازل وتحت الشجر مما يضر بفاعلية الشوارع او تواجد بائعات الشاي بصورة عشوائية تؤثر علي المظهر العام.

توقف التنمية العمرانية: تنتج العطالة من ضعف النشاط الاقتصادي الذي يؤدي إلى تجميد العديد من مقترحات تخطيط وتجميل البيئة العمرانية في الأحياء السكنية مثل مشاريع إعادة تأهيل الميادين والمساحات الخضراء وتجميل الواجهات العمرانية للأحياء والنواحي الخدمية وغيرها. ب/ الادخار : يحقق الادخار الأمان المالي لمواجهة النفقات الطارئة المتعلقة بالمسكن، مثل الإصلاحات والصيانة والتجديد والتشجير وغيرها من الأشياء التي تنعكس علي البيئة العمرانية.

ومن نتائج الدراسة يتضح ان الدخل المنخفض بمنطقة الدروشاب أثر علي التشكيل العمراني للمباني وعلي شكل الواجهات والمظهر العام ككل.

ج / الرضا الوظيفي: من الدراسة نجد ان الرضا الوظيفي ليس مجرد شعور بل هو محرك للتغيير العمراني فنجد ان الاستقرار الوظيفي يدفع السكان للتواجد في احياء توفر لهم سهولة الوصول للعمل وتكون بها مرافق وخدمات وبنية تحتية جيدة ففي الدروشاب نجد ان الذين هم راضون عن عملهم نسبتهم % 46.0. وهو مؤشر متوسط نسبياً.

#### سابعاً : مناقشة تأثير العوامل الاقتصادية علي المسكن:

أثرت العوامل الاقتصادية السابق مناقشتها علي منطقتي الدراسة عمرانيا فظهرت الواجهات العمرانية صورة واضحة للتلوث البصري في منطقة الدراسة فقد تعرض المظهر العام للنسيج العمراني الي مشاكل متعددة مثل:

أ- التعدي علي الطريق: باعاقبة حركة المرور وذلك بوضع عوائق مثل اللافات او الاكشاك او القاء مخلفات البناء والنفايات به او كسر ماسورة مياه او وجود الحفر. وكذلك اتلاف الاشجار الموضوعه علي جانبي الارصفة.

ب- مخالفات البناء المختلفة : مثل تعمد امتداد المنزل الي الشارع العام ببناء اسوار فيه للتوسعة او تخزين السيارات او مباني باكملها مثل الحمامات وتغول المحلات التجارية علي الشارع العام كل هذه المظاهر السالبة تؤدي الي تشويه الواجهات العمرانية للأحياء السكنية.

ج- انعدام التنوع في الاحياء السكنية من حيث شكل المباني او اختيار الوان دهان الجدران او التفاوت في الارتفاعات لتحريك الواجهات.

د- مواد البناء المستخدمة حديثا كالكلادن والفايبر وبلوكات الزجاج لاتتناسب مع واجهات المنازل فتحدث تشويه في المشهد العام العمراني.

وبصورة عامة نجد ان التأثير كبير في منطقة الدروشاب خاصة من ناحية المخالفات والتشوه البصري لغياب الرقابة الادارية علي المباني وضعف الوعي بأهمية البيئة العمرانية وجودة الحياة.

### 1/ مؤشرات تتعلق بالسكن :

يمثل القطاع السكني الجزء الاكبر من تكوين المدن ولا يمكن الاستغناء عنه لانه مطلب حياتي هام، وعادة ما يعكس المسكن حياة الناس وسلوكهم وحالتهم الاقتصادية والاجتماعية كما أنه يؤثر على الانسان من الناحيتين الإيجابية والسلبية، فكلما وفر المسكن الرفاهية للفرد كانت حالته النفسية جيدة ، وكلما كان المسكن لايتناسب مع حجم الاسرة ولا يوفر لهم الراحة ومتطلبات الامان والخصوصية كان له أثر سلبي على حالتهم النفسية والعملية. وستتناول بعض المؤشرات وفقاً للدراسة.

#### أ) ملكية المسكن:

بحسب نتيجة الاستبانة في منطقة الدروشاب نجد ان نسبة الذين يمتلكون منازلهم نسبة 57.0% والذين يسكنون في منازل غير مملوكة لهم نسبتهم 39.0%. وهذه القراءات للنسب مريحة الي حد ما حيث كل مازاد عدد الذين يمتلكون المنازل كل مازاد الانتماء للمنطقة المعنية وقويت العلاقات الاجتماعية بها وحلت مشاكل الاحياء بطريقة سهلة وبسيطة لان المالك يسعى للمحافظة علي ماملكه ويعمل علي تطوير وتجميل منطقتة وبيئته ويقترح المبادرات ويدعمها للنظافة والتشجير وخلافه بعكس المستأجر الذي ينتقل من مكان لآخر حسب ظروفه. وقد قامت الكثير من المبادرات في منطقة الدروشاب حيث تمت ائارة العديد من الميادين وصيانة بعض الاندية بالعون الذاتي لابناء المنطقة.

#### ب) مواد البناء والتشطيب:

في منطقة الدروشاب وحسب الاستبانة والتحقق الميداني يتضح أن الذين نوع مواد بنائهم مواد حديثة بلغ نسبة 37.0% وأن ما نسبتهم 63% مواد بنائهم مواد تقليدية . وحدائة مواد البناء سلاح ذو حدين فهي اما ان تتماشى مع النسيج العمراني الموجود او لا، لان ذلك يخلق نوع من التشوه البصري للواجهة العمرانية للاحياء السكنية.

#### ج) النظام الانشائي:

غالبية المنازل في منطقة الدروشاب نجد نظامها الانشائي طوب احمر وسقف زنك او الطين اللبن (جالوص) ، اما الذين نظامهم الانشائي نظام الحوائط الحاملة فيمثلون حوالي 20% اما الذين نظامهم الإنشائي هيكل خرساني فنسبتهم بسيطة مقارنة بباقي الانظمة وهذا الاختلاف

من ناحية يدل على تعدد النظم الانشائية في منطقة الدراسة ومن ناحية يعطي مؤشر لضعف الوضع الاقتصادي وتدني مستوي المعيشة فكلما كانت نسبة المباني الهيكلية مرتفعة كلما كان الوضع الاقتصادي مرتفع للسكان وذلك نسبة لتكلفتها المالية العالية. فالحالة الاقتصادية تحدد اختيار نوعية النظام الانشائي حسب تكلفته وحسب الموا المتاحة باسعار مناسبة والدخل للأفراد.

#### (د) ارتفاع المباني السكنية:

يقتزن ارتفاع المباني السكنية بالكثافة الاستخدامية للأرض السكنية ومدى كفاءتها وجذب الاستثمار المالي عن طريق الإيجار ويتطلب توفير بنية تحتية ممتازة ومكلفة.

#### 2/ شبكات الطرق:

1- الشوارع المعبدة: تضم شبكة الطرق في حي الدروشاب مجموعة من الشوارع المعبدة التي تقارب 27 % من مساحة الطرق في المنطقة ككل. الشوارع الترابية: تحتل الطرق الترابية أو التي في طور الإنشاء بقية المساحة بالمنطقة والتي تقارب 73 % من مساحة الطرق في المنطقة . ومن الدراسة وجد هنالك تدني في حالة الطرق في منطقتي الدراسة مما يؤثر سلباً على حركة المرور بوجود الحفر وتعطيل السيارات وتأخير وضياح زمن الوصول، مشاكل الطرق هذه كانت ومازالت مصاحبة لمنطقتي الدراسة ككل.

#### نستخلص من دراسة منطقة الدروشاب:

- تعتبر منطقة الدروشاب من الأحياء ذات الكثافات السكانية المرتفعة وتتوفر فيها قدر محدود من المنشآت الخدمية والبنية التحتية ولذلك نجد أسعار العقار والإيجارات فيها أقل نسبياً من مناطق أخرى.
- المباني العامة لاتغطي الخدمة المرجوة منها لقلتها العددية مقارنة بأعداد المستخدمين او لضعف امكانياتها الشئ الذي يؤثر علي اداء الخدمة وجودتها.
- بالنسبة للميادين العامة والمساحات الخضراء فأغلبها بالدروشاب عبارة عن ارض فضاء واغلب النشاط الذي يمارس فيها هو لعب كرة القدم واقامة المناسبات الاجتماعية مثل الافراح والأتراح وغيرها. تمتلئ الميادين بالامطار في فصل الخريف نسبة لسوء تصريفها وانخفاض منسوبها مما يجعلها مرتعاً للبعوض والذباب والحشرات الاخرى مما يسبب الامراض ويضر بالصحة
- ان الوضع المادي لسكان الدروشاب بين منخفض الي متوسط مما ينعكس في شكل الحياة اليومية وفي الاستهلاك المعيشي وايضا ينعكس في البيئة العمرانية حيث نجد أن: **تصميم المنازل:** مازال التصميم التقليدي المتكون من (الغرفتين خلف خلاف يتم ربطهم بهول). او غرف متفرقة داخل الحوش الكبير للأسرة الممتدة يسكن في كل منها أسرة نواة

**النظام الانشائي:** الغالبية حوائط حاملة والبعض جالوص والقليل هيكل خرساني.

**ارتفاعات المباني:** اغلب المباني تتكون من طابق ارضي والقليل منها طابقين.

**مواد البناء:** قليل من المباني استخدم مواد بناء حديثة اما الغالبية المنازل من مواد بناء تقليدية قليلة التكلفة ولايتم صيانتها بصورة دورية. وهناك نسبة مقدره منازلهم من الجالوص.

**شكل الواجهات:** ضعيف متواضع التفاصيل ومواد التشطيب بسيطة قليلة التكلفة.

**-المساحات الخضراء:** داخل المنازل تكاد تكون منعدمة والاهتمام بتنوع الشجيرات والورود

اي التنسيق الحدائقي ضعيف عموماً. وتفتقر الساحات الي السور والانارة والي اماكن الجلوس وأيضاً اماكن بيع الحلوى والمثلجات وهنالك نقص في الحمامات العامة التي تخدم المرافق العامة. يرجع ضعف ذلك لعدم قدره المالية للوحدات الادارية فتكلفة ادارة هذه المرافق عالية ومنصرفاتها كثيرة وتحتاج لصيانة مستمرة مما أثر ذلك على تطويرها واستخدامها.

**تحول السكن لاستثمار:** حديثاً وكنتيجه للوضع الاقتصادي للبلد وزيادة تكاليف المعيشة

اتجه اغلب ملاك المنازل الي ايجار جزء من المنزل او المنزل كاملاً لاغرا مختلفة مثل سكن او محلات تجارية او مدرسة او روضة اطفال. وهنالك ايضاً عدد مقدر من المنازل لجأ اصحابها للاستغناء عن الحوش وازافة غرف لتأجيرها للسكن وزيادة دخل الاسرة. هذا الاستغناء عن الحوش الذي يعمل بمثابة متنفس يؤثر علي صحة الانسان ويجعل الضغط يكون أكبر علي المتنفسات في الاحياء والتي بدورها تفتقر لابسط المقومات، وكل ذلك ينعكس سلباً علي البيئة العمرانية للمنطقة.

### **تاسعاً: نتائج الدراسة:**

نتيجة الدراسة نجد ان الوضع المالي لسكان منطقة الدروشاب بين الوسط والضعيف ورغم ذلك نجد انتعاشاً في الوضع الاقتصادي في بعض المربعات نتيجة لوجود خدمات أو اسواق صغيرة تشكلت حولها بؤر استثمارية جديدة وهو مؤشر اقتصادي جيد .

شهدت منطقة الدروشاب تحول في النشاط الاستخدامي للارض فتغير الغرض من سكني الي استثماري وذلك بتغيير أو اضافة نشاط للعقار السكني مثل النشاط التجاري للعقار (محلات تجارية ودكاكين) او ايجار العقار كاملاً لشركات ومؤسسات خاصة او عامة او مدارس او مباني خدمية وبذلك ترتفع قيمة العقار وهذا الارتفاع في قيمته يؤثر ايجاباً على سوق العقار وبالتالي قطاع البناء والتشييد . ولكن في المقابل هنالك مربعات تعاني من الضعف والركود الاقتصادي وانخفاض الدخل أدى إلى ضعف الخدمات وتراجع الطلب علي العقار فيها وضغط على أسعار الإيجارات مما يجعل قيمة الإيجار منخفض مقارنة بأماكن أخرى.

تدني مستوي الخدمات خاصة البنية التحتية في منطقة الدروشاب واعتمادها التام علي القطاع الحكومي الذي لايعطي احتياجات المنطقة هذا التدني في الخدمات عمل علي خفض قيمة العقار بالمنطقة.

- انخفاض سعر الإيجارات النسبي مقارنة بأحياء أخرى أدى إلى استقطاب السكان والعمالة الوافدة وهذا له تأثير اقتصادي بزيادة الطلب على الإيجار وبالتالي زيادة الدخل للأسر المالكة للعقار، ولكن بالمقابل يسبب ضغوطاً على الخدمات والبنية التحتية للمنطقة. بالإضافة إلى أحداث تغيرات في النسيج الاجتماعي.

### التأثيرات الإيجابية للعوامل الاقتصادية في منطقة الدراسة:

**زيادة الطلب على السكن:** شهدت منطقتي الدراسة زيادة في الطلب على السكن ويزداد الطلب في منطقة الطائف متناسباً طردياً مع زيادة فرص العمل والقدرة الشرائية، يزداد الطلب على العقارات.

**ارتفاع قيمة العقارات:** أدى الطلب المتزايد إلى السكن والإيجار لارتفاع أسعار الإيجارات والمبيعات في منطقة الدراسة، مما يعزز ثروات الملاك أصحاب العقارات.

**تحسين البنية التحتية:** النمو الاقتصادي في منطقة الدروشاب أدى إلى الاهتمام بتحسين الخدمات والمرافق العامة سواء عن طريق المجهود الذاتي للسكان أو بالضغط على الجهات المسؤولة من الإصلاح التي تحسّن بسيط في الخدمات ولكن مازالت هنالك مشاكل تتعلق بسفلتت الطرق واضاءتها .

### التأثيرات السلبية للعوامل الاقتصادية:

**ارتفاع تكاليف السكن:** يقلل انخفاض القدرة الشرائية للعقار من نسبة امتلاك العقار مما يؤدي لضغط على الإيجارات وزيادة في أسعارها.

**تفاقم أزمة السكن:** مع البطالة والفقر وارتفاع أسعار العقارات والإيجارات، يصبح السكن معضلة حقيقية، خصوصاً للسكان ذوي الدخل المنخفض حيث لا يستطيعون تأمين نفود الإيجار وتكاليف المعيشة.

### التوصيات:

نجد ان الدراسة قد خلصت الي عدة توصيات يمكن تقسيمها الي:

#### 6-1 النواحي التخطيطية:

نوصي بفرض قواعد صارمة لحماية الاستخدام المفرط للأرض الفضاء واهدارها لانها احد موارد الطبيعة، فالطلب المستمر علي السكن نتيجة للعوامل الديمغرافية المذكورة خلق افراط في استقلال الارض الفضاء وتغول على الاراضي الزراعية والمتنفسات بالمدين والاحياء.

الزام مصلحة الاراضي والمخططين بالتوافق علي جعل التخطيط الاداة التي تصنع التوازن بين المصالح الخاصة والعامه دون اي تدخلات سياسية.

اهتمام اكبر بقدرة الهيئات والمحليات علي التمويل والادارة وذلك بتحديد وبرمجة الاستثمارات التنموية علي مراحل حتي تستطيع مجابهة التذبذب في الاسعار وهدر المال العام.

تقصير المدة الزمنية طويلة الأمد للمخططات الهيكلية والتي تصل عادة إلى أكثر من 20 عام بدون تحديد أي مراحل، تؤدي إلى فهم "جامد" للتخطيط وتجعله يبدو كممارسة لمرة واحدة لا تتكرر.

استشارة و إشراك المواطنين «أصحاب المصلحة» في مراحل التخطيط وعدم اختصار العملية التخطيطية علي الهيئات المحلية المستقلة دون الأخذ بالاعتبار التداخل والتواصل بينهم لخلق تجمعات تحقق الرضي لمستخدميها.

. نقص المرجعيات والمعايير والاجراءات المتعلقة بإعداد المخططات وعمليات التنظيم التي لا تراعي العوامل الاجتماعية للعملية التخطيطية.

### النواحي البيئية:

الحي السكني نظام بيئي مصغر فهو جزء من النسيج الحضري الأكبر، ويجب أن يكون نظاماً متكاملًا يوفر للسكان المرافق العامة والخدمات الأساسية ويراعي النواحي البيئية. جودة البيئة السكنية لها تأثير على جودة الحياة فالنظافة و توفر الميادين والمساحات الخضراء وتوفر الأمن، وكفاءة الانظمة والسلامة مؤثر مباشر على مستوى جودة الحياة. تحديات الاستدامة: النمو العمراني يؤدي إلى تحديات بيئية مثل استنزاف الموارد، وتلوث الهواء، وتضخم النفايات، مما يستدعي التخطيط المستدام.

### الخاتمة:

تشكل دراسة العوامل الاقتصادية اهمية كبري خاصة لدي المختصين والمهتمين بالتخطيط العمراني. وقد حاولنا من خلال الدراسة الكشف عن مدي تأثير هذه العوامل على مجتمع الدراسة بحي الدروشاب وهنا تتضح أهمية الموضوع نظرا للتغيرات التي شهدتها الاحياء السكنية .

اتضح من الدراسة ان الاحياء السكنية لابد من ان تتطور وتزيد في الحجم وتتغير ملامحها العمرانية والاجتماعية تبعاً للتطور والتغير الطبيعي في الحياة تلبية للدور المنوط منها اداءه لتصل الاحياء السكنية الى ما وصلت اليه اليوم كانت للعوامل الاقتصادية دوراً مهماً في تشكيل انسجة مجتمعية تعايشت مع بعضها البعض ومع محيطها الخارجي فعكست الفكر والثقافة والعادات والتقاليد لمجتمعنا ومع مرور الوقت تتراكم هذه العوامل والخبرات المعرفية والصور الذهنية مشكلة مجتمع حضري ثري وقوي يستطيع مجابهة مهددات التحضر المتسارع للمدن.

ينبغي عند تخطيط المدن أن نركز علي الاقتصاد الأخضر الذي لا يعتمد على الوقود الطبيعي. وعند تصميم خطط التنمية الحضرية ينبغي على السلطات إدراج استراتيجيات القدرة على التكيف مع تغير المناخ.

- ان الأحياء ذات الكثافة السكانية المرتفعة ولديها بنية تحتية ملائمة للنقل العام ، وتشجع على المشي، وركوب الدراجات وغيرها من وسائل التنقل الأخرى الصديقة للبيئة وغير الآلية، ترفع من جودة البيئة ونقاءها وتحد من انبعاثات الكربون وتخفيض من الإعتماد على الوقود الطبيعي هي الاحياء المثالية والتي يعول عليها في المحافظة علي البيئة والصحة العامة.

## المصادر والمراجع:

- أولاً: القرآن الكريم.
- ثانياً: المراجع العربية
- (1) بانقا شرف الدين، التخطيط العمراني واستدامة النمو الحضري وتقييم تجربة الخرطوم، المصورات للنشر، 2022م.
  - (2) النور الخلوتي، الاسكان في السودان التجربة والمستقبل المأمول، المصورات للنشر 2021م.
  - (3) حيدر عباس ، تخطيط المدن والقري، مشأة المعارف الاسكندرية، 2014م
  - (4) إبراهيم قسم السيد، الدراسات والبحوث القانونية، جامعة الزعيم الأزهرى، الخرطوم، 2014م.
  - (5) أحمد إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة النشر والتوزيع، القاهرة، 2005م.
  - (6) أحمد كمال وحبيبيكرم، علم الاجتماع الحضري، دار الجيل للطباعة، القاهرة، 1973م. السيد البشري محمد، دراسات في جغرافية العمران، الخرطوم، مطبعة جامعة الخرطوم 2006م.
  - (7) حسين عبد الحميد رشوان، دور المتغيرات الاجتماعية في التنمية الحضرية، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية 2004م، كيبيل لويس، مبادئ وتطبيقات لتخطيط المدن والمناطق، ستيت غازيت، 1952م
  - (8) محمد الباهي، التهيئة العمرانية في تونس، أبعادها وحدودها، مجلة الدراسات المدنية، العددان 7-8، 1985م.
  - (9) محمد حسين أبو صالح، التخطيط الاستراتيجي القومي، مطبعة جي تاون، الخرطوم 2013م،
  - (10) سعد خليل القزيري، دراسات حضرية، دار النهضة العربية، بيروت، 2007م.
  - (11) عبد الإله أبو عايش، الجوانب السلوكية في التخطيط الحضري لدول الخليج العربي، مجلة دراسات الخليج، 1979م.
  - (12) فيليب برنارد، علم الاجتماع، من المفهوم إلي التطبيق، مس غرو، شركة هيل للمطبوعات، نيويورك، 1979م.
  - (13) صبري فارس إلهيتي، جغرافية المدن، دار صفاء، عمان، 2010م. صفوح خير، أضواء علي مفاهيم السياسة، الإستراتيجية، التخطيط، وضع الخطط وأصول تنفيذها، الموسوعة العربية، دمشق، 2001م. صفوح خير، التخطيط الحضري، الموسوعة العربية، دمشق، 2005م
  - (14) غريب سيد أحمد، علم الاجتماع الريفي، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1985م.
- ثانياً: تقارير وأوراق علمية:
- (1) وزارة الضمان الرعاية الاجتماعية، تصنيف الأماكن الحضرية في السودان، 2011م. الهيئة السودانية لشئون الأسرة، صندوق الأمم المتحدة للسكان، حالة سكان السودان، 2008م.
  - (2) معهد التخطيط القومي، تصنيف وترتيب المدن المصرية، سلسلة قضايا التخطيط والتنمية، رقم 14، القاهرة، 2001م. صندوق الأمم المتحدة للسكان، حالة سكان العالم، انطلاق أمكانية النمو الحضري، الأمم المتحدة، 2007م.

- (3) الوكالة اليابانية للتعاون الدولي، وزارة الإدارة المحلية والبيئة، دراسة حول التخطيط العمراني للتنمية المستدامة في إقليم دمشق الكبرى، سوريا 2007م. اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، الاستدامة البيئية الحضرية، الأمم المتحدة، 2001م.
- (4) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، اللامركزية والدور الناشي للبلديات في منطقة اسكو، الأمم المتحدة، 2003م.
- (5) الجهاز المركزي للإحصاء بالخرطوم، التعداد السكاني الخامس، 2008م.
- (6) برنامج الأمم المتحدة الإنمائي، الاستثمار في التنمية، خطة عملية لتحقيق الغايات الإنمائية للألفية، مشروع الأمم المتحدة للألفية، 2005م.

ثالثاً: شبكة الانترنت:

- (1) <https://repository.unescwa.org>
- (2) [https://www.aleqt.com/200908/02//article\\_193608.html](https://www.aleqt.com/200908/02//article_193608.html)
- (3) <https://islamforallah.wordpress.com>
- (4) <https://www.google.com>
- (5) <https://www.ahewar.org>
- (6) [https://ar.wikipedia.org/wiki/hierarchy\\_of\\_needs.htm](https://ar.wikipedia.org/wiki/hierarchy_of_needs.htm)
- (7) [https://emirate.wiki/wiki/Development\\_theory](https://emirate.wiki/wiki/Development_theory)
- (8) <https://mawdoo3.com>
- (9) <https://www.mojtamaafikr.com>