مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN–2536–0027

الاستراتيجيات التخطيطية المقترحة لمواجهة مشكلة العشوائيات العمرانية

الباحثة قطر الندى نعمه كاظم الغالبي
جامعة الكوفة/ رئاسة الجامعة/ العراق
qateralnadan.alghalibi@uokufa.edu.iq

المستخلص:

تُعدّ ظاهرة السكن العشوائي من التحديات العمرانية المعقدة، حيث تنشأ نتيجة مجموعة من العوامل الاقتصادية، الاجتماعية، والسياسية، بالإضافة إلى غياب التخطيط العمراني السليم. يتناول هذا البحث السكن العشوائي من حيث أسبابه، أنواعه، وآثاره، ويستعرض تجارب دولية وعربية في التصدي لهذه الظاهرة. كما يُبرز ضرورة تبني استراتيجية تخطيط عمراني تركز على تطوير البيئة الحضرية، توفير الخدمات الأساسية، وتنظيم استخدامات الأرض، مع ضرورة مشاركة المجتمع في عمليات التطوير. يسلط البحث الضوء على دور التخطيط الإقليمي في توجيه النمو العمراني بشكل متوازن، وتوزيع التنمية على النطاق الإقليمي، مما يساعد على الحد من التمركز السكاني المفرط في مراكز المدن. كما يشدد على إدماج مفاهيم التنمية المستدامة وتحقيق التكامل بين السياسات الإسكانية والاقتصادية، مع إشراك القطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني في الحلول، لتحقيق بيئة عمرانية منظمة ومستقرة.

Abstract:

The phenomenon of informal housing is a complex urban challenge, arising from a combination of economic, social, and political factors, in addition to the absence of sound urban planning. This research examines informal housing in terms of its causes, types, and effects, and reviews international and Arab experiences in addressing this phenomenon. It also highlights the necessity of adopting an urban planning strategy that focuses on developing the urban environment, providing basic services, and regulating land use, along with the necessity of community participation in development processes. The research highlights the role of regional planning in guiding balanced urban growth and distributing development regionally, which helps reduce excessive population concentration in city centers. It also emphasizes the integration of sustainable development concepts and achieving integration between housing and economic policies, while involving the private sector and civil society organizations in solutions, to achieve an organized and stable urban environment.

مقدمة

تُعد المناطق العشوائية إحدى الإشكاليات العمرانية والاجتماعية المعقدة التي تواجه المدن المعاصرة، لاسيما في الدول النامية، إذ تعكس هذه الظاهرة ضعف السياسات الإسكانية، وغياب التخطيط العمراني المنظم، وعجز الدولة عن توفير السكن الملائم لجميع شرائح المجتمع. وتنشأ هذه التجمعات السكنية غالباً

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

نتيجة النزوح من الأرياف إلى المدن الكبرى، في ظل فقر مدقع وغياب فرص العمل والخدمات الأساسية، ما يؤدي إلى تشكّل أحياء تفتقر إلى المقومات البيئية والعمرانية والخدمية. ورافقها ايضا تجاوزات على الأراضي العامة والخاصة، مما أدى إلى تفاقم الأزمة الإسكانية. وتُعد هذه المناطق اليوم تحدياً تنموياً كبيراً، ليس فقط بسبب حجمها ونموها المتسارع، بل أيضاً لتأثيرها المباشر في تردي البيئة الحضرية، وارتفاع معدلات الفقر والعنف والجريمة، مما يجعل دراستها ضرورة ملحة لفهم أبعادها ووضع حلول مستدامة لها.

مشكلة البحث

تواجه المدن النامية تحديا متصاعدا يتمثل في الانتشار غير المنضبط للعشوائيات العمرانية، نتيجة ضعف أدوات التخطيط و غياب السياسات الاسكانية المتوازنة الامر الذي أدى الى تدهور البنية التحتية وتراجع جودة الحياة، وظهور مشكلات اجتماعية واقتصادية و امنية معقدة.

فرضية البحث

ان تنامي العشوائيات العمرانية مرتبط بضعف تطبيق التشريعات التخطيطية وقصور في التكامل المؤسسي وغياب الرؤية الاقليمية، وأن مواجهة هذه الظاهرة يتطلب تبني سياسات واستراتيجيات عمرانية متكاملة تتسم بالمرونة والتشاركية.

هدف البحث

دراسة ظاهرة العشوائيات العمرانية من منظور تخطيطي، وتحليل أسبابها وجذورها التنموية، ومن ثم تقديم مجموعة من الاستراتيجيات التخطيطية المقترحة.

أهمية البحث

تنبع أهمية البحث في تسليطه الضوء على قضية عمرانية ملحة تؤثر بشكل مباشر في مستقبل النمو الحضري ، ويهدف إلى دعم متخذي القرار والمخططين العمرانيين من خلال توفير رؤية علمية وعملية قابلة للتطبيق تسهم في تحسين واقع السكن غير الرسمي وتوجيهه نحو مسارات تنموية أكثر استدامة.

المبحث الاول: مفهوم العشوائيات، خصائصها، انواعها، اسبابها، مشكلاتها

اولا: مفهوم المناطق العشوائية

العشوائيات هي مناطق تقع ضمن الحدود الإدارية للمحافظات، سواء داخل المدن أو خارجها، وتتخذ تكوينات هندسية غير منتظمة، وتُشيَّد باستخدام مواد بناء متنوعة، دون الحصول على الموافقات القانونية أو اعتماد مخططات تقسيم الأراضي الرسمية. وغالبًا ما تُقام على أملاك الدولة، وأحيانًا على أملاك خاصة، وتختلف في مساحاتها، ولا تُخصص لها خدمات رسمية كالمياه، والكهرباء، والصرف الصحي، بل تعتمد في الغالب على التعدي على شبكات الخدمات المخصصة للمناطق السكنية المجاورة والمخططة [١].

ومن المنظور العمراني، تُعد هذه المناطق تجمعات سكنية نشأت دون وجود خطة تنظيمية، أو نتيجة لتوقف تنفيذ المخططات العمرانية المقررة، أو لعدم الالتزام بها، أو بسبب غياب الإجراءات الرادعة للخروج عنها [٢].

ثانياً: خصائص المناطق العشوائية

تتسم المناطق العشوائية بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من المناطق الحضرية المنظمة، وتنعكس هذه السمات في الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. وفيما يأتي أبرز هذه الخصائص:

١. تقع خارج نطاق الحيز العمراني المخطط من قبل الجهات الرسمية، إلا أنها تمتد تدريجياً بمرور الوقت و تندمج مع الكتلة الحضرية للمدينة.
٢. تنشأ هذه المناطق في ظل غياب الرقابة القانونية والتنظيمية، مما يجعلها بعيدة عن سيطرة القوانين العمرانية.

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

٣. لا تخضع لرقابة على أساليب البناء أو تنفيذها، وتفتقر إلى التراخيص الرسمية للمباني والمرافق.
٤. تتسم بعشوائية واضحة في استخدام مواد البناء والتشطيب، واختلافات كبيرة في ارتفاعات المباني، وغياب التنظيم الجمالي والمعماري للواجهات الداخلية والخارجية.
٥. تنتشر فيها أنشطة غير مرخصة، كالمحال التجارية والورش والحضانات والمساجد.
٦. تعاني من تفشي الفقر نتيجة ندرة فرص العمل، ما يؤدي إلى هشاشة اقتصادية كبيرة.
٧. تشهد ارتفاعًا ملحوظًا في معدلات الانحرافات السلوكية والاجتماعية، بما في ذلك الجريمة، الإدمان، والتطرف.
٨. تفتقر إلى البنية التحتية الأساسية، كشبكات المياه والصرف الصحي، والكهرباء.
٩. من الناحية المعمارية، تغيب عنها مبادئ التصميم البيئي، مثل التهوية الطبيعية، الإضاءة الملائمة، والراحة الحرارية والصوتية والبصرية داخل الفراغات السكنية.
١٠. من الناحية التخطيطية، تسودها الكثافة العمرانية العالية، مع انعدام المساحات الخضراء والمتنفسات العامة، مما يجعل الشارع هو المساحة الوحيدة المتاحة للترفيه.
١١. على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، تُسجَّل فيها نسب تكدس سكاني مرتفعة، حيث تقطن أكثر من أسرة في المسكن الواحد، وتصل الكثافة السكانية في بعض المناطق إلى أكثر من ١٥٠٠، وأحيانًا ٢٠٠٠ شخص لكل هكتار.
١٢. تعاني من قصور في الأطر التشريعية والتنظيمية التي تضبط عمليات التنمية العمرانية، مثل قوانين التخطيط، تقسيم الأراضي، تنظيم المباني، الحكم المحلي، نزع الملكيات للمنفعة العامة، وتحسين البيئة.
١٣. تعاني شبكة الطرق فيها من الضيق وسوء التخطيط، ما يعيق حركة التنقل والوصول [٣].

ثالثاً: أنواع المناطق العشوائية

تصنّف المناطق العشوائية بحسب نشأتها إلى ثلاث فئات رئيسية، على النحو التالي:

١. المناطق العشوائية الناتجة عن البناء الذاتي الفردي: وهي تجمعات سكنية نشأت نتيجة مبادرات فردية للسكان، إما بتراخيص محدودة أو في كثير من الأحيان دون تراخيص رسمية. وتتميز هذه المناطق بغياب التنظيم العمراني، وضعف أو انعدام البنية التحتية والخدمات الأساسية، كما يصعب إدماجها ضمن برامج التنمية العمرانية التقليدية بسبب افتقارها للمقومات التخطيطية الأساسية.
٢. المناطق العشوائية شبه المنظمة: وهي مناطق نشأت بدون تراخيص، لكنها تتسم ببعض الانتظام الهندسي في توزيع المباني. وتُعد أكثر قابلية للتطوير والتحسين من خلال برامج التنمية العمرانية، نظرًا لإمكانية الاستجابة الجزئية لهذه البرامج، مقارنة بالمناطق العشوائية غير المنظمة.
٣. المناطق التاريخية أو البلدات القديمة: تمثل هذه المناطق النسيج العمراني التقليدي للمدينة، وهي نتاج تطور عضوي تلقائي لمراحل عمرانية سابقة، وتضم مباني قديمة لم تُستخدم فيها تقنيات البناء الحديثة. وعلى الرغم من عفوية تخطيطها، فإنها لا تُعد عشوائية بالمعنى التخطيطي المتداول، بل تُعد تراثًا عمرانيًا وثقافيًا يتطلب استراتيجيات دقيقة للصون والتجديد، لكونها تعبّر عن الهوية المحلية والطابع العمراني المميز للمدينة [٤].

رابعاً: أسباب نشوء المناطق العشوائية

تتنوع الأسباب التي تؤدي إلى نشوء المناطق العشوائية، حيث تتراوح هذه الأسباب بين الحاجة الملحة لتوفير مواقع سكنية ميسورة التكلفة وأغراض العمل، وبين الرغبة في تعظيم الأرباح الاقتصادية. ومن أبرز هذه الأسباب:

١. الإهمال في التخطيط الإقليمي: يُعد نقص التخطيط الشامل أحد العوامل الرئيسية التي تسهم في ظهور الأحياء العشوائية. إذ يتركز الاهتمام غالبًا في تطوير المدن الكبرى على حساب المدن الصغيرة والأرياف، مما يؤدي

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN–2536–0027

إلى هجرة سكانية من المناطق الريفية إلى المدن الحضرية بحثًا عن فرص اقتصادية أفضل وحياة اجتماعية أكثر ملاءمة. ومع تزايد عدد السكان وضعف الدخل لبعض الفئات الاجتماعية، وارتفاع تكلفة البناء، تصبح هذه الفئات غير قادرة على الدخول إلى سوق الإسكان. وفي غياب الحلول التخطيطية الحكومية من خلال مبدأ التنمية المتوازنة، يتحول السكان إلى حلول "ارتجالية" تتمثل في إنشاء أحياء عشوائية، خاصة على أطراف المدن. وهذه الأحياء تُعد نتاجًا طبيعيًا للاهتمام المحدود بالتخطيط الإقليمي، مما يزيد من تزايد عدد النازحين من الريف إلى الحضر[٥].

٢. التناقص في الوحدات السكنية منخفضة التكلفة: يلاحظ التناقص التدريجي في توفر الوحدات السكنية منخفضة التكلفة التي تُعد في متناول الفئات ذات الدخل المحدود، في الوقت الذي يرتفع فيه الطلب عليها، مما يساهم في دفع تلك الفئات إلى البحث عن مساكن في المناطق العشوائية.

٣. ارتفاع معدل الزيادة الطبيعية: شهدت البلدان النامية زيادة ملحوظة في معدلات النمو السكاني منذ أربعينيات القرن العشرين، حيث ارتفع معدل الزيادة الطبيعية من حوالي ١% عام ١٩٢٠ إلى نحو ٣% عام ١٩٧٥. يعود هذا الارتفاع إلى انخفاض معدلات الوفيات وثبات معدلات المواليد نتيجة للتحسن في الرعاية الصحية. هذه الزيادة السكانية تساهم في تفاقم مشاكل الإسكان وتساهم في نشوء العشوائيات [٦].

٤. الترحيل القسري للسكان: قد يُسهم الترحيل القسري للسكان في بعض الحالات في نشوء مناطق عشوائية. ففي بعض البلدان، تم تهجير السكان من مناطق معينة لتحقيق تغييرات ديموغرافية أو لأسباب أمنية، مثلما حدث في المناطق الكردية في شمال العراق أو المناطق الجنوبية من العراق. كما تم تدمير أسس الحياة في مناطق الأهوار في العراق، مما دفع أعدادًا كبيرة من السكان للهجرة إلى المدن. هذا الترحيل القسري قد يخلق مناطق سكنية غير مخططة تعيش فيها فئات لاجئة داخل وطنها[٧].

٥. عدم قدرة الحكومات على تطبيق القوانين والأنظمة: في العديد من الحالات تفتقر الحكومات القدرة على تنفيذ قوانين تطوير المشاريع السكنية وتنظيم الأراضي، مما يسهم في تفشي ظاهرة العشوائيات.

٦. إجراءات التسجيل الطويلة والتكلفة المرتفعة: تستغرق إجراءات التسجيل والحصول على الموافقات الرسمية وقتًا طويلاً وتتحمل تكاليف عالية، مما يعوق تطوير مشاريع الإسكان ويزيد من الاتجاه نحو البناء العشوائي.

٧. ضعف كفاءة مؤسسات القطاع العام: يعاني القطاع العام في العديد من البلدان من ضعف الكفاءة، مما ينعكس على عدم قدرة الجهات المعنية في توفير المرافق والخدمات الأساسية بشكل فعال، وبالتالي تزايد العشوائيات.

٨. الضغوط الاقتصادية والتحولات الاقتصادية: تسهم الأزمات الاقتصادية وعمليات الخصخصة والتحرر الاقتصادي، بالإضافة إلى المنافسة العالمية، في زيادة الضغوط على الأسواق السكنية. هذه الضغوط تؤدي إلى تفشي العشوائيات بشكل أكبر.

٩. استخدام الدولة والشركات المساكن لأغراض أخرى: أحيانًا تقوم الدولة أو الشركات باستخدام المساكن المخصصة للسكان لأغراض غير سكنية، مما يؤدي إلى نقص حاد في المعروض السكني ويزيد من مشكلة العشوائيات.

١٠. النمو العمراني غير الشرعي: قد ينمو التوسع العمراني في بعض الأحيان في اتجاهات غير شرعية، حيث لا يتوافق هذا التوسع مع المخطط العام للمدينة .(Master Plan) هذا النمو العشوائي يعرض العديد من التشريعات والتخطيطات وقوانين البناء للخطر، مما يؤدي إلى انعدام التنظيم في المساحات المبنية وغير المبنية، وعدم كفاية عرض الشوارع، وغياب المرافق الأساسية. وهو ما يتحول إلى بؤرة للمشاكل الصحية، الاجتماعية، والأمنية في هذه المناطق [٨].

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

١١. تجاوزات في تنفيذ المشروعات السكنية: قد يحقق التخطيط العمراني والتصميم الحضري لمشروعات الإسكان نتائج إيجابية في السنوات الأولى، حيث يتم الالتزام بالكثافات المفترضة والمساحات المبنية وفقًا للمساحات الإجمالية، مع الامتثال للارتفاعات المسموح بها. ومع مرور الوقت، ونتيجة للضغوط الاجتماعية والاقتصادية، قد تحدث تجاوزات في تطبيق القوانين والأنظمة، مما يحول المشروع بأكمله إلى منطقة سكنية عشوائية [٩].

خامساً: العوامل الإقليمية والمحلية لظهور العشوائيات

تعود أسباب ظهور النمو العشوائي على المستوى الإقليمي إلى التفاوتات التنموية بين الأقاليم وغياب الرؤية الإقليمية المتكاملة التي توازن بين المناطق الحضرية والريفية. على المستوى المحلي، تتجسد الأسباب العمرانية في العجز عن توفير الوحدات السكنية الكافية، بالإضافة إلى نقص الأراضي المخططة التي يمكن أن تستوعب التوسع العمراني. من الناحية الاقتصادية، تشمل الأسباب ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية وعدم توفر فرص العمل في المناطق الريفية والمدن الصغيرة، فضلاً عن اتساع الفجوة بين الدخل في المناطق الحضرية والريفية. على الصعيد الاجتماعي، تكمن الأسباب في الزيادة السكانية المرتفعة، والبطالة، والأمية، وغيرها من المشكلات الاجتماعية [١٠].

أسباب انتشار العشوائيات من المنظور الإقليمي والمحلي.

أسباب من المنظور الاقليمي	أسباب من المنظور المحلي
الفجوة بين المناطق الحضرية والريفية	الأسباب العمرانية: زيادة العجز في الوحدات السكنية عدم توفر الأراضي المخططة لاستيعاب النمو العمراني
مناطق غير جاذبة للسكان	الأسباب الاقتصادية: ارتفاع معدلات الهجرة الداخلية ندرة فرص العمل في المناطق الريفية:
التفاوتات التنموية بين الأقاليم	الأسباب التشريعية: صعوبة السيطرة على النمو العشوائي لجوء السكان إلى البناء غير المرخص:
تركيز التنمية في المناطق الحضرية	
غياب رؤية إقليمية للتوازن بين الاقاليم	

سادساً: المشكلات الناتجة عن التوسع العشوائي

يشكل التوسع العشوائي تحديًا رئيسيًا للتنمية الحضرية المستدامة، حيث يؤدي إلى ظهور مشكلات معقدة تؤثر على جودة الحياة والبيئة والبنية التحتية. ومن الضروري تحليل هذه المشكلات لفهم تأثيراتها ووضع الحلول المناسبة. وفيما يلي أبرز هذه المشكلات:

١. المشكلات التخطيطية: يشكل التخطيط العمراني حجر الزاوية في عملية بناء المدن وتحقيق التحضر المنظم، حيث يعكس قدرة المدن على إدارة تحديات النمو الحضري بشكل مستدام. إن غياب التخطيط الفعّال، أو تطبيق خطط قديمة غير محدثة، يساهم في تفاقم المشكلات العمرانية، على النحو التالي:

أ- تعثر تحديث الخطط العمرانية: تستمر العديد من المدن العراقية في العمل وفق خطط تصميمية قديمة تعود إلى خمسينات القرن الماضي، مما يعيق تلبية احتياجات السكان المتزايدة ويسبب توسعًا غير منظم.

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

ب- التوزيع غير المتكافئ لاستعمالات الأراضي: يؤدي التركيز الكبير على الاستعمالات السكنية على حساب الاستعمالات الأخرى مثل الخدمات التعليمية والصحية إلى اختلالات وظيفية في النسيج الحضري. على الرغم من وجود بعض هذه الاستعمالات، إلا أنها عادة ما تكون محدودة أو تتركز في مناطق معينة، مما يؤدي إلى قصور في تقديم الخدمات الأساسية.

ت- تدني مستوى الخدمات الاجتماعية: تعاني المناطق العشوائية من نقص حاد في المنشآت الخدمية العامة مثل المدارس والمراكز الصحية، مما يفرض ضغطًا إضافيًا على المناطق الحضرية المجاورة. كما تفتقر هذه المناطق إلى الخدمات الثقافية والرياضية والاجتماعية، مما يؤدي إلى تدهور الوعي الصحي والاجتماعي بين السكان.

ث- التقسيم غير المنتظم للأراضي: تساهم المساحات الصغيرة وغير المنتظمة في الأراضي المتاحة في تعقيد عملية تنظيم المناطق السكنية، مما يؤدي إلى تداخلات معقدة في تقسيم البلوكات السكنية وانحرافات في الشوارع، وبالتالي يؤثر ذلك سلبًا على التنقل والربط بين الأحياء.

ج- رداءة المباني السكنية: تشكل المباني الرديئة جزءًا كبيرًا من البنية العمرانية في هذه المناطق، وهو ما يعكس ضعفًا في احترام المعايير التصميمية والصحية. كما أن زيادة الكثافة البنائية وندرة الفراغات المفتوحة تساهم في تدهور البيئة العمرانية وفقدان الهوية المعمارية للمنطقة. تلك المشكلات تساهم بشكل كبير في تدني نوعية الحياة في المناطق الحضرية التي تشهد توسعًا عشوائيًا، مما يستدعي اتخاذ تدابير تخطيطية مدروسة ومستدامة للتعامل مع هذه التحديات [١١].

٢. المشكلات الزراعية: تشكل الأراضي الزراعية المحيطة بالمدن المجال الحيوي الأساسي لتوسعها ونموها، وهو أمر ملحوظ في العديد من مدن العراق. إذ يُعد الإقليم الزراعي المحيط بالمدينة من المصادر الرئيسية التي تعتمد عليها في توفير غذائها.ومع ذلك، يؤدي التوسع الحضري العشوائي إلى فقدان هذه الأراضي الزراعية بشكل متزايد، مما يؤثر سلبًا على استدامة الإنتاج الزراعي.

تحول الأراضي الزراعية إلى أراضٍ عمرانية نتيجة للتمدد الحضري السريع، ما يسهم في نشر نوع جديد من التصحر يُعرف بـ "التصحر الحضري". يترتب على هذا التوسع فقدان مساحات واسعة من الأراضي الزراعية الجيدة، التي كانت صالحة للزراعة، حيث يتم تحويلها إلى مناطق سكنية ومرافق حضرية [١٢].

٣. المشكلات الاجتماعية : نجد أن البيئة العمرانية المتردية تصبح بيئة خصبة لظهور الجرائم والمشكلات الاجتماعية. وقد أشار ابن خلدون في رؤيته إلى أن مراكز المدن تمر بمراحل من التراجع الوظيفي مع مرور الوقت، مما يؤدي إلى تحولها إلى مناطق سكنية لفئات العمال والعاملين، وبالتالي تنامي المشكلات الاجتماعية. ومع التوسع الكبير في الأراضي الحضرية وأنشطتها، تظهر مناطق شديدة الفقر تتسم ببيئة اجتماعية ضعيفة التماسك، ويفتقر سكانها إلى مقومات الحياة الاجتماعية السليمة. يحدث ذلك بسبب غياب الخدمات الاجتماعية الأساسية، ما يؤدي إلى خلق بيئات غير صحية تتسم بانتشار الأمراض والأوبئة. كما تنمو مظاهر التخلف الاجتماعي والجريمة في هذه المناطق، مما يجعلها بيئات يصعب على الدولة السيطرة عليها. بالإضافة إلى ذلك، يؤدي الفارق الحضاري الكبير بين سكان المناطق العشوائية والمناطق الحضرية الأخرى إلى حدوث مشكلات اجتماعية مستقبلية. هذا التباين الاجتماعي والثقافي يولد مشاعر من النفور والكراهية بين المجتمعين. كما أن انخفاض القوة الشرائية للسكان يؤدي إلى نشوء أسواق غير قانونية، يتم فيها بيع السلع المستعملة، مثل الملابس وإعادة بيع المواد المعدنية مثل الحديد، مما يخلق نوعًا من الاقتصاد غير الرسمي المستقل عن النظام الرسمي[١٣].

٤. المشكلات البيئية: تسبب التوسع الحضري العشوائي في المدن العراقية العديد من المشكلات البيئية التي تؤثر سلبًا على صحة البيئة وجودة الحياة الحضرية. من أبرز هذه المشكلات تلوث الهواء الناتج عن كثرة المصانع التي تطلق

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

دخانًا ضارًا، بالإضافة إلى الزيادة الكبيرة في عدد المركبات التي تنبعث منها الغازات السامة خلال حركتها في شوارع المدن. كما تساهم صعوبة التخلص من النفايات الصلبة والقاذورات في تفاقم الأزمة البيئية، حيث تزداد كميات المخلفات التي يصعب معالجتها بشكل فعال. وتعود جذور معظم هذه المشكلات إلى ضعف السلطات المحلية وعجزها عن الإشراف الكامل على المدن وضبط عمليات إدارة النفايات والملوثات. كما أن توسع المدينة العمراني في مناطق كانت غير مأهولة في السابق يؤدي إلى تداعيات بيئية إضافية[١٤].

٥. المشكلات التنموية: يعد التوسع العمراني وزيادة رقعة الأراضي الحضرية ظاهرة مشتركة بين الدول النامية والمتقدمة على حد سواء، ولا يمكن تجنبها. ومع ذلك، فإن التحدي الأساسي يكمن في كيفية إدارة هذا التوسع بشكل فعال، وهو ما يتطلب وجود إمكانيات تخطيطية وتنموية تتناسب مع متطلبات النمو الحضري. يجب أن تصاحب هذه الظاهرة سياسات فنية وتكنولوجية مدروسة تنفذها الدولة بهدف ضمان استدامة هذا التوسع بشكل يتجنب تفاقم المشكلات .إن التنمية الاجتماعية والاقتصادية تعد من المحاور الأساسية التي يجب أن ترافق عملية التوسع العمراني، حيث إنها تساعد في تفادي العديد من الأزمات الناتجة عن النمو غير المنظم، مثل الأزمات السكنية الحادة، وتدهور قطاع الخدمات وقلة كفاءتها، فضلاً عن المشكلات المتعلقة بتصاميم المدن الأساسية. يمكن التغلب على هذه المشكلات عبر اعتماد سياسات تخطيطية مدروسة، تضعها الجهات المختصة من مخططين، فنيين، وأكاديميين، بحيث يتم تصميم الحلول المناسبة لكل مشكلة وفقاً للتخصصات ذات الصلة. في حال عدم الاستجابة لهذه التحديات، قد تتحول هذه المشكلات إلى قضايا تنموية معقدة يصعب معالجتها في المستقبل، ما يؤدي إلى خلق أزمات طويلة الأمد يتعذر حلها[١٥].

٦. المشكلات الاقتصادية: تعتبر عملية التحضر السريع، وبخاصة في المدن الكبرى، من العوامل الرئيسية التي تساهم في ظهور العديد من المشكلات الاقتصادية، خصوصًا في ظل محاولات تنفيذ البرامج التنموية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين النمو العمراني والتنمية الاقتصادية. يتطلب التوسع الحضري السريع استثمارات ضخمة في البنية التحتية مثل بناء المؤسسات التعليمية، والمستشفيات، والمرافق العامة الأخرى، مما يضع عبئًا ماليًا كبيرًا على الدولة. تزداد تعقيدات هذا الوضع عندما يتجاوز معدل النمو الحضري معدل التنمية الاقتصادية والإنتاجية، مما يؤدي إلى أن المكاسب الاقتصادية المتوقعة من التوسع في القطاعات المختلفة، مثل التصنيع، وتنويع الإنتاج، وتطوير النشاط الزراعي، فهي تُستهلك بسرعة نتيجة للزيادة السكانية السريعة. وهو ما يؤدي في النهاية إلى تراجع دخل الفرد السنوي وتدهور الوضع الاقتصادي بشكل عام[١٦].

٧. مشكلات ترييف المدن: يشير مفهوم "ترييف المدن" إلى ظاهرة هجرة السكان من المناطق الريفية إلى المدن الكبرى، مصحوبين بالقيم والعادات الريفية التي يحملونها معهم. تنشأ هذه الظاهرة في ظل وجود فجوة ثقافية، اجتماعية، وسيكولوجية بين المنطقة الطاردة (الريف) والمناطق الجاذبة (المدن). وتبرز هذه الفجوة بشكل واضح في عدة أوجه:

أ- المظاهر الديموغرافية والاجتماعية: تتمثل في الزيادة الكبيرة في عدد السكان الناجم عن الهجرة.

ب- المظاهر الاقتصادية: تتمثل بـ هشاشة الاقتصاد الحضري نتيجة انتشار الأنشطة غير المنظمة مثل الباعة المتجولين، وكذلك استمرارية بعض الأنشطة القروية داخل المدن مثل تربية المواشي، مما يعيق تطور الأنشطة الاقتصادية الحضرية ويزيد من تعقيد النمو الاقتصادي المستدام.

ت- المظاهر العمرانية: تتمثل بـ التعمير العشوائي الذي يؤدي إلى تفشي السكن غير المخطط، بما في ذلك السكن الصفيحي. و ايضا انتشار العشوائيات والمناطق السكنية ذات البنية التحتية الضعيفة، مما يؤثر سلبًا على جمالية المدينة وكفاءتها في توفير احتياجات سكانها[١٧].

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

٨. مشكلة ملكية الأرض: تعتبر مشكلة ملكية الأرض واحدة من القضايا الأساسية التي تؤثر بشكل جوهري في التنمية الحضرية والتخطيط العمراني. وتتمثل هذه المشكلة في النزاع على هوية الملكية للأراضي، حيث يترتب عليها آثار قانونية وإدارية كبيرة. تنقسم هذه المشكلة إلى طرفين رئيسيين:

أ- الطرف الأول: يتمثل في المالك الشرعي للأرض قبل أن يتم الاستيلاء عليها، والذي يظل يطالب باستعادة حقوقه كاملة، ويطالب بإزالة التعديات وتقديم تعويضات مناسبة. هذه الفئة تسعى لاستعادة ملكيتها القانونية استنادًا إلى حقوقها التاريخية والإثباتات القانونية.

ب- الطرف الثاني: يشمل الأشخاص الذين استحوذوا على الأراضي بشكل غير قانوني، عبر وسائل القوة أو التوسع العشوائي، دون مراعاة للحقوق القانونية للمالكين الأصليين. هؤلاء الأفراد قد يكونون قد بنوا منازل أو استثمروا الأراضي بطرق غير قانونية، مما يزيد من تعقيد القضية[١٨].

سابعاً: مشكلة السكن العشوائي في مدن العالم الثالث

تعد ظاهرة السكن العشوائي من الظواهر الحضرية المنتشرة في العديد من مدن العالم الثالث، وتتفاوت تسمياتها وفقًا للغات والثقافات المحلية. ففي تركيا، يُطلق على السكن العشوائي مصطلح"gceckondu" ، الذي يعبر عن بناء هذه المساكن تحت جنح الظلام وبطرق غير رسمية. أما في مانيلا، فالسكن العشوائي يُعد تهديدًا مباشرًا، حيث يعيش نحو ربع سكان المدينة في مساكن غير قانونية. وفي فنزويلا، يتم تسميته "ranchos"، حيث تنتشر مناطق سكنية متهالكة.

تفجرت أزمة السكن العشوائي في مدن العالم الثالث بشكل متزايد مع بداية القرن الحادي والعشرين. فقد شهدت الأحياء الفقيرة في هذه المدن نموًا سريعًا في عدد السكان بمعدل يتضاعف مقارنة بالأحياء الأكثر تطورًا، مما يؤدي إلى تدني مستوى المعيشة وتفاقم المشكلة مع مرور الوقت. وفي ظل نقص الموارد والخبرات في معظم دول العالم النامي، تصبح معالجة هذه المشكلات أمراً بعيد المنال. إن مشكلة السكن العشوائي تتجاوز البُعد المادي المتعلق باستخدام الأراضي، بل ترتبط أيضًا بالمشكلات الاجتماعية الحضرية مثل التفكك الأسري والجريمة. تختلف استجابات الدول النامية لمشكلة العشوائيات، حيث يسعى بعضها إلى تحسين أوضاع هذه الأحياء لتلائم الحد الأدنى من المعايير الصحية والحضرية، ونقل السكان إلى مباني جديدة كما فعلت مصر. تشير تقارير اليونيسيف إلى أن إحدى نتائج التحضر المفرط هي زيادة ظاهرة التسول بين الأطفال في المناطق العشوائية، التي تُسمى "مناطق الخطر." تساهم الهجرة المتزايدة إلى المدن في تفاقم هذه المشكلة، حيث يفتقر المهاجرون إلى الموارد الأساسية مثل فرص العمل، والخدمات التعليمية والصحية. وتفتقر هذه المناطق إلى الهياكل المجتمعية التي تدعم استقرار الأسرة والطفولة. تشير تقديرات الأمم المتحدة لعام ١٩٩٥ إلى أن حوالي ١٠ ملايين شخص يموتون سنويًا بسبب ظروف السكن المتدهورة، فيما تواصل مشاكل العمران العشوائي التأثير على مدن العالم النامي. من الجدير بالذكر أن الدول المتقدمة قد نجحت في الحد من هذه الظاهرة نسبياً، بخلاف الدول النامية التي لا تزال تواجه تحديات كبيرة. يرى بعض الباحثين أن المناطق العشوائية لا تتعلق بالفقر فقط، بل ترتبط أيضًا بزيادة معدلات الجريمة والمخدرات[١٩].

المبحث الثاني: استراتيجيات واساليب التعامل مع العشوائيات عبر الزمن

اولا: تطور التعامل مع العشوائيات العمرانية عبر الزمن

١- فترة الستينات: تفسير العشوائيات كمشكلة

حتى أوائل الستينات، ساد تجاهل رسمي لقضية العشوائيات، استنادًا إلى الاعتقاد بأنها ظاهرة مؤقتة ستزول مع الزمن، وذلك في سياق السياسات التنموية التي ركزت على النمو الاقتصادي باعتباره السبيل

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

للقضاء على الفقر. غير أن الواقع أثبت خطأ هذا التصور، حيث شهدت المناطق العشوائية نموًا متزايدًا رغم تنفيذ سياسات تنموية اقتصادية.

أمام هذا الواقع، بدأت الحكومات في تبني توجهات جديدة للتعامل مع العشوائيات، لكن هذه التوجهات اعتمدت على تفسير العشوائيات باعتبارها خطرًا حضريًا ومصدرًا للفوضى الاجتماعية والصحية، وهو ما برر السياسات التي هدفت إلى الإزالة الكاملة لتلك المناطق، وإعادة تخطيطها وتعميرها، مع تغيير أنماط الاستخدام، ونقل السكان إلى مناطق جديدة.

تزامن ذلك مع تحول اقتصادي في الدول النامية من الزراعة إلى الصناعة، وما تبعه من خلل في التوازن بين الريف والحضر، أدى إلى نمو عمراني متسارع وظهور مكثف للعشوائيات على أطراف المدن. وقد شُخصت المشكلة حينها على أنها "أزمة إسكان"، ما دفع الدولة إلى التدخل من خلال برامج إسكان حكومي تهدف لتوفير بدائل منظمة للمساكن العشوائية، خاصة للفئات ذات الدخل المحدود. إلا أن هذه البرامج لم تحقق أهدافها المرجوة، لأسباب متعددة، أهمها:

أ- التكلفة المرتفعة الناتجة عن إزالة المناطق وتوفير وحدات سكنية بديلة، إضافة إلى خدمات النقل والربط بمناطق العمل.

ب- ضعف ملاءمة هذه المشروعات لاحتياجات السكان الحقيقية من حيث التصميم والموقع.

ت- ارتفاع تكلفة الوحدات السكنية بما يفوق قدرة محدودي الدخل، وعدم وصول هذه الوحدات إلى المستحقين الفعليين.

ث- غياب نظم فعالة لصيانة تلك المشروعات، ما أدى إلى تدهور بيئتها العمرانية وتحولها تدريجيًا إلى نمط جديد من العشوائيات[٢٠].

٢- فترة السبعينات: تفسير العشوائيات كحل

عقب فشل سياسات الإزالة والإسكان الحكومي، برز توجه جديد يرى العشوائيات لا كمشكلة بل كحل عملي لأزمة السكن لشرائح واسعة من السكان. وكان من أبرز المنظرين لهذا التوجه جون تيرنر (١٩٧٦) في كتابهHousing by People ، إلى جانب باين (١٩٧٧)، أنجل (١٩٧٥)، ودواير، حيث أجمعوا على مبدأين أساسيين: أهمية دور الجهود الذاتية في تحسين أوضاع السكن، وخطورة الإزالة وإعادة التوطين في تفكيك النسيج الاجتماعي والثقافي للسكان. في هذا السياق، برزت مفاهيم المشاركة الشعبية وتقسيم الأدوار بين الدولة والمجتمع، وظهرت مشروعات مثل "المواقع والخدمات" و"المسكن النواة" التي اعتمدت على النمو التدريجي للسكن بجهود السكان، بينما اقتصر دور الدولة على توفير الأرض والخدمات الأساسية. أما بالنسبة للعشوائيات القائمة، فقد تحوّل التوجه من الإزالة إلى الارتقاء العمراني، الذي يهدف إلى تحسين البيئة العمرانية القائمة، مع الحفاظ على النسيج العمراني وتزويده بالخدمات، بالإضافة إلى إجراءات نحو تقنين الحيازة كحافز لتحسين المساكن ذاتيًا. ورغم نجاح بعض التجارب مثل مشروع حيدر آباد في الهند، وتحسين الكامبونج في جاكرتا، إلا أن تأثير هذه المبادرات ظل محليًا ومحدودًا، ولم تُحدث تغييرًا واسع النطاق أو مستدامًا في مواجهة ظاهرة العشوائيات[٢١].

٣- بدايات ظهور فكرة إدارة العمران

مع مطلع الثمانينات، بدأت تتبلور ملامح جديدة في التعامل مع قضايا العشوائيات، حيث أشار باحثون مثل ألن جيلبرت وبيتر وارد إلى أن ترك مشروعات البناء الذاتي دون توجيه يؤدي إلى تعميق ظاهرة العشوائيات بدلاً من الحد منها. ودعت دراسات أخرى، مثل تلك التي قدمها ديفيدسن وباين (١٩٨٣)، إلى ضرورة تبني مقاربات متعددة تتناسب مع السياقات المحلية المتباينة، بدلًا من الاعتماد على نموذج واحد.

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN–2536–0027

استنادًا إلى هذه النتائج، أطلقت الأمم المتحدة عام ١٩٨٧ برنامجًا لإدارة العمران، هدفه تعزيز الوعي بدور الإدارة الحضرية في تحسين جودة الحياة. إلا أن هذا التوجه كان لا يزال يركز على إدارة التحضر والحد من الهجرات الريفية، دون أن يتبنى بُعدًا استباقيًا شاملًا للتخطيط العمراني. وفي هذا الإطار، قدّم هيرناندو دي سوتو (١٩٨٩) رؤية جديدة، مؤكدًا أن العشوائيات ليست نتيجة نقص أراضٍ، بل فشل في إدارة الأراضي المخصصة للفقراء، مشيرًا إلى ضعف السوق الرسمي في توفير أراضٍ ميسورة التكلفة، ما يدفع الفقراء للجوء إلى السوق غير الرسمي. كما تطور مفهوم المشاركة الشعبية، الذي كان في السابق يقتصر على مساهمة السكان في مشروعات البناء الذاتي، ليأخذ طابعًا أكثر شمولًا. ففي عام ١٩٩٠، أعلنت الأمم المتحدة أن "المشاركة وسيلة وغاية"، مما مهد لظهور مفاهيم تنموية جديدة، أبرزها التمكين، والشراكة مع المجتمع والقطاع الخاص، والنهج التصاعدي .(Bottom-up) وقد جاءت هذه المفاهيم استجابة لاتجاه عالمي نحو تقليص دور الدولة، والتركيز على دور الأطر التنظيمية في تمكين الفاعلين المحليين من قيادة التنمية[٢٢].

٤- ترسيخ مداخل التنمية الشاملة والمستدامة في التعامل مع العشوائيات

شهد عام ١٩٩٢ نقطة تحول مفصلية في الفكر التنموي العالمي مع إقرار مفهوم التنمية المستدامة في مؤتمر الأمم المتحدة بالبرازيل، حيث بدأ ترسيخ مداخل تنموية جديدة مثل إدارة العمران، المشاركة، الشراكة، والتمكين، في إطار دعم فكر التنمية الشاملة الموجهة للفقراء .(Pro-poor development) وقد جاء ذلك استجابة للواقع الذي أثبت أن النمو الاقتصادي وحده غير كافٍ لتحسين جودة الحياة، ولا يصل بالضرورة إلى الشرائح الأفقر. وفي هذا السياق، تبنّى برنامج الأمم المتحدة الإنمائي مدخل التنمية البشرية، الذي عرف التنمية بأنها "توسيع خيارات الأفراد"، مؤكدًا أن الإنسان هو غايتها ووسيلتها. وأصبح النمو الاقتصادي أحد أدوات التنمية، لا هدفها الأوحد. وقد عمّق هذا التوجه الاقتصادي أمارتيا سن في كتابه Development as Freedom (1990)، حيث ربط بين التنمية والحرية، مؤكدًا أن الفقر لا يُختزل في الحرمان المادي، بل يشمل أشكالًا متعددة من الإقصاء الاجتماعي والسياسي والثقافي. وعرّف الفقر على أنه "حرمان من القدرات الأساسية" التي تتيح للفرد حرية اختيار أسلوب حياته. هذا التوجه الجديد دفع نحو معالجة الفقر كقضية هيكلية، وليس فقط كحاجة مادية، وتبنّى المدخل الحقوقي باعتبار الفقر انتهاكًا صريحًا لحقوق الإنسان، ما يتطلب تنمية تُعزز العدالة والمساواة، وتضمن الحق في حياة كريمة، وتوفر بيئة آمنة ومتاحة للجميع، بصرف النظر عن قدراتهم أو خلفياتهم. في هذا الإطار، أصبحت إدارة العمران محورًا أساسيًا في تحقيق التنمية الشاملة المستدامة. وبعد أن كانت تقتصر على التعامل مع مشكلات الإسكان والمرافق، تطورت لتتبنّى دورًا استراتيجيًا استباقيًا يوجّه النمو العمراني، ويحقق التوازن بين الريف والحضر، ويوزع الاستثمارات وفق رؤية متكاملة للتنمية[٢٣].

ثانيا: استراتيجيات واساليب معالجة العشوائيات العمرانية

تتعدد الاستراتيجيات والأساليب المستخدمة لمعالجة العشوائيات العمرانية، والتي تهدف إلى تحسين الظروف المعيشية للسكان وتوفير بيئة حضرية آمنة ومستدامة. ويعتمد اختيار الأسلوب الأمثل على طبيعة كل منطقة واحتياجاتها الخاصة، ويتنوع بين حلول قصيرة وطويلة الأجل. ومن ابرز هذه الاساليب و الاستراتيجيات هي:

١- إعادة التأهيل والتطوير والارتقاء : يركز هذا الأسلوب على رفع كفاءة المناطق العشوائية عبر تحسين النسيج العمراني والاجتماعي والاقتصادي والبيئي، من مستوى الوحدة السكنية وحتى المنطقة بأكملها. ويُعد الحفاظ على

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

الثروة العقارية وتحسين الصورة العامة للمنطقة من أبرز دوافع هذا النهج، إلى جانب العوائد الاقتصادية الناتجة عن تطوير البيئة الحضرية.

أ- الارتقاء بالمناطق العشوائية: يستهدف هذا الأسلوب تحسين البيئة الحضرية بشكل شامل، من خلال صيانة المساكن، تطوير البنية التحتية، تعزيز الخدمات، وتنمية الدخل والأنشطة الاقتصادية، وصولًا إلى تحقيق تنمية عمرانية متكاملة. ويعتمد نجاح هذه المشروعات على فهم الواقع المحلي، من خلال الدراسات الميدانية، ومراعاة احتياجات السكان وأولوياتهم، مع أهمية وجود أطر تنظيمية فعالة تترجم الرؤية النظرية إلى تطبيق عملي[٢٤].

ب- الإصلاح والتجديد الحضري: يمثل هذا الأسلوب تدخلاً شاملًا في المناطق المبنية المتدهورة، بهدف إعادة تأهيلها عمرانياً ووظيفياً وبيئياً، لتصل إلى أفضل حالة ممكنة[٢٥].

٢- أسلوب الإزالة: يُعد أسلوب الإزالة أحد التدخلات الجذرية في تطوير المناطق العشوائية، وينقسم إلى نوعين رئيسيين: الإزالة التامة والإزالة الجزئية. ويعتمد تحديد نوع الإزالة على مجموعة من العوامل، من أبرزها طبيعة المنطقة، ومستوى تدهورها العمراني، وتوافر السكن البديل، وتكلفة التنفيذ.

أ- الإزالة التامة: تُطبَّق هذه الاستراتيجية في المناطق التي تعاني من تدهور شديد في البيئة العمرانية، حيث تكون المساكن مبنية بمواد غير مستقرة أو في حالة إنشائية متدهورة، مع غياب شبه كامل للخدمات الأساسية، وانتشار الكثافة السكانية المرتفعة، والمخاطر البيئية أو الأمنية. وتشمل العملية هدم المنطقة بالكامل، ثم إعادة تخطيطها وبنائها وفق معايير حضرية حديثة، أو نقل السكان إلى مناطق جديدة تُنشأ خصيصًا في أطراف المدن. ورغم فعاليتها في بعض الحالات، إلا أن هذا الأسلوب يُعد مرتفع التكلفة، لما يتطلبه من تمويل ضخم لإنشاء البنية التحتية والخدمات، فضلًا عن تحديات إعادة التوطين وضمان التعويض العادل للسكان. وتستلزم الإزالة التامة دراسة دقيقة تشمل:

- تحليل جدوى التطوير مقابل الإزالة.
- تكلفة الإزالة وإعادة البناء.
- مدى توفر أراضٍ بديلة قابلة للتنمية.
- القيمة العقارية للموقع وإمكانية الاستثمار فيه[٢٦].

ب- الإزالة الجزئية: تمثل الإزالة الجزئية حلاً أكثر توازنًا، وتُستخدم لتقليل الآثار الاجتماعية والاقتصادية المترتبة على الإزالة التامة. يُنفذ هذا الأسلوب عبر تحديد المباني الأكثر تدهورًا وإزالتها تدريجيًا، مع توفير مواقع للإخلاء المؤقت، ثم نقل السكان تباعًا إلى مساكن بديلة، تليها إزالة المساكن المتهالكة. وتستمر العملية بشكل متتابع حتى الانتهاء من تجديد كامل المنطقة. في حال عدم توفر مواقع قريبة للإخلاء المؤقت، يتم نقل السكان مؤقتًا إلى مساكن بديلة في مناطق أخرى، ريثما تُستكمل عمليات البناء الجديدة[٢٧].

٣- أسلوب الحفاظ التاريخي (المحافظة والصيانة): يعتمد أسلوب الحفاظ التاريخي على صون المناطق العمرانية التي تتمتع بقيم معمارية أو تاريخية متميزة، والتي تعرضت لدرجات متفاوتة من التدهور. ويهدف هذا المدخل إلى الحفاظ على الهوية التاريخية والعمرانية، من خلال مجموعة من التدخلات المتكاملة، تشمل:

أ- أسلوب المحافظة: يركز هذا الأسلوب على الحفاظ على الطابع المعماري والعمراني للمنطقة، سواء من خلال استعادة الشكل التخطيطي الأصلي أو إحياء التراث الحضاري، ويُطبق في المناطق التاريخية والمتميزة عمرانياً التي تعرضت للتخريب أو التعدي. ويشمل ذلك إصلاح المباني، إزالة التعديات، ومعالجة تأثيرات المحيط العمراني لضمان استدامة الخصائص المميزة للمكان.

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN–2536–0027

ب- أسلوب الترميم: يُقصد به تحسين الوضع الراهن للمبنى دون شرط إعادته إلى حالته الأصلية، ويُستخدم هذا الأسلوب مع المباني ذات الطابع المعماري المميز أو القيم التاريخية، خاصة إذا كان هيكلها الإنشائي في حالة جيدة. ويرتبط الترميم غالبًا بالممارسات الأثرية، ويهدف إلى الحفاظ على القيمة الجمالية والرمزية للمباني.

ج- أسلوب الحماية: يهدف إلى صون البيئة العمرانية الكاملة أو عناصر محددة منها، مثل المباني التاريخية أو النسيج العمراني أو الطابع المعماري العام للمنطقة. وتتسع مفاهيم الحماية لتشمل البعد الاجتماعي والاقتصادي للمنطقة، بما يضمن الحفاظ على خصوصيتها ووظائفها المجتمعية[٢٨].

٤- أسلوب التحزيم للمناطق العشوائية: يرتكز هذا الأسلوب على التحكم في النمو غير المخطط للمناطق العشوائية عبر إنشاء حدود عمرانية واضحة تحيط بها، تُعرف بـ"التحزيم". ويهدف إلى احتواء الامتداد العشوائي ومنع توسعه نحو المناطق المجاورة، من خلال تطويقها بأحياء مخططة تمنع الامتداد المستقبلي. ويمكن أن يتكامل هذا الأسلوب مع جهود تطوير داخلية لتلك المناطق بهدف تحسين بيئتها ومنع تكرار الظاهرة[٢٩].

ابرز التجارب العالمية والعربية في مواجهة مشكلة العشوائيات

ت	التجربة	الاستراتيجيات التخطيطية
١	الصين	١. شراكة بين الدول و البنوك العامة و الخاصة لتمويل المشروع. ٢. انشاء مجتمعات سكنية متكاملة في أطراف المدن. ٣. تعويض السكان بأسعار السوق. ٤. توفير وحدات سكنية متنوعة حسب الامكانيات. ٥. اعادة تخطيط و تنظيم المناطق المزالة[٣٠].
٢	باريس	١. تجديد شامل بدأ في ستينيات القرن الـ٢٠ لتحسين المباني القديمة والمرافق. ٢. إلزام ملاك المباني بتنظيف وتلميع الواجهات لتحسين المظهر العام. ٣. إزالة مرافق قديمة غير فعالة مثل سوق "لي هال" ونقل الأنشطة خارج المدينة. ٤. تقييد ارتفاع المباني في وسط المدينة للحفاظ على الطابع الجمالي. ٥. تطوير شبكة النقل، بما فيها مترو الأنفاق والطرق السريعة. ٦. إنشاء مجمعات عمرانية وتجارية حديثة في الضواحي مثل "لاديفانس" و"لافيليت." ٧. دعم حكومي مالي لترميم المباني ذات القيمة التاريخية والجمالية[٣١].
٣	تانزانيا (دارالسلام)	١. إزالة المناطق العشوائية لتوسعة وتطوير المدينة والبنية التحتية. ٢. تعويض نقدي بدلاً من إعادة التسكين المباشر. ٣. إعطاء حرية الاختيار للأسر المتضررة في استخدام التعويض. ٤. تشجيع الادخار والقروض الصغيرة لدعم السكان في إعادة بناء سبل العيش. ٥. تمكين مجتمعي عبر مجموعات ادخار تدير قضايا الأرض والخدمات الأساسية[٣٢].
٤	مصر	١. انشاء صندوق لتطوير العشوائيات وتصنيفها حسب درجة الخطورة. ٢. اعطاء أولوية للمناطق غير الآمنة وإزالتها أو تطويرها. ٣. استغلال الفراغات داخل العشوائيات لإنشاء خدمات وأنشطة. ٤. اشراك المجتمع المحلي في التخطيط والتنفيذ. ٥. تحسين البنية التحتية وتوفير مرافق وخدمات أساسية.

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

		٦. انشاء مراكز لتنمية المهارات وتوفير فرص عمل[٣٣].
٥	السودان	١. إعادة تخطيط وتوطين سكان العشوائيات وتعويض المتضررين. ٢. إنشاء وحدات سكنية ومناطق استيطانية للفقراء. ٣. دعم الفقراء بالقروض والإعانات دون فوائد. ٤. تطوير الخدمات الأساسية (مياه، صحة، تعليم). ٥. مشاركة فعالة للمنظمات الدولية والمجتمع المحلي في التنمية[٣٤].
٦	الاردن	١. إعادة تخطيط منطقة شرق الوحدات العشوائية عام ١٩٨٠. ٢. تمليك الأراضي للسكان بالتقسيط لتشجيعهم على تحسين مساكنهم. ٣. تنظيم الموقع بما يتوافق مع البنية القائمة. ٤. توفير البنية التحتية والخدمات الأساسية (كهرباء، ماء، صرف صحي). ٥. مشاركة شعبية فعالة ساهمت في نجاح التجربة دون أعباء مالية كبيرة على الدولة.

الاستنتاجات

١. تُعد المناطق العشوائية شكلاً من أشكال السكن غير الرسمي، تنشأ نتيجة ضعف تطبيق القوانين، والحاجة المتزايدة للسكن، وأحياناً بدافع الطمع.
٢. تختلف أسباب نشوء العشوائيات من مدينة إلى أخرى، مما يشكل تحديات خاصة أمام السياسات الحكومية في معالجتها.
٣. أسهمت الزيادة السكانية الطبيعية والهجرة الداخلية، بالإضافة إلى غياب السياسات الإسكانية الفاعلة و غياب التخطيط الإقليمي المتكامل ، في اتساع الفجوة بين العرض والطلب في قطاع السكن.
٤. ساهم ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات، وغياب التخطيط العمراني المتكامل، في تفاقم الظاهرة.
٥. تعاني الدولة من محدودية القدرة على توفير سكن ملائم لشرائح واسعة من المجتمع، مما يؤثر سلباً على جوانبهم الاقتصادية والاجتماعية.
٦. ضعف الرقابة وضعف التنسيق بين السياسات الاقليمية و المحلية ساهم في توسع العشوائيات خارج اطار التنظيم العمراني.

التوصيات

١. ضرورة وجود خطة عمرانية وإقليمية شاملة تنظم التوسع السكاني وتمنع انتشار العشوائيات.
٢. إشراك سكان المناطق العشوائية في تطوير مناطقهم من خلال تنظيم جهودهم وتلبية احتياجاتهم.
٣. تشكيل إدارة محلية مختصة تشرف على تنفيذ مشاريع التطوير وتنسق بين الجهات المختلفة.
٤. دمج مفاهيم التنمية المستدامة في قوانين البناء والتخطيط لضمان بيئة عمرانية أفضل.
٥. تشجيع المستثمرين والقطاع الخاص على الدخول في مشاريع تطوير العشوائيات من خلال توفير أراضي مُعدة ومخططة.
٦. معالجة مشكلات الملكية وفرز الأراضي لتسهيل تنظيمها وتخطيطها رسمياً.
٧. الاستفادة من تجارب الدول الأخرى وتكييفها مع الواقع المحلي لتحقيق نتائج فعالة.

الهوامش

[١] فراس جاسم موسى، العشوائيات في العراق قراءة المخاطر و الحلول، مجلس النواب/ دائرة البحوث/ قسم البحوث/ دراسة،٢٠١٧،ص٤.

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN-2536-0027

[٢] عهدي عادل، دراسة تحليلية لأنماط المناطق العشوائية، مهندس تخطيط عمراني بالهيئة العامة للتخطيط العمراني بوزارة الاسكان ٢٠٠٨،ص٢٣٩.
[٣] عبد العظيم احمد عبد العظيم،الانسانيات/العشوائيات في محافظة الاسكندرية دراسة جغرافية تطبيقية،جامعة الاسكندرية /كلية الاداب فرع دمنهور،مصر،٢٠٠٥،ص٤.
[٤] الزهراني،خالد بن صالح، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول نحو بيئة مستدامة، المملكة العربية السعودية، جامعة ام القرى/ كلية الهندسة و العمارة الاسلامية/قسم العمارة الاسلامية،١٤٣٦هـ، ص٤٨.
[٥] الزامل ، وليد سعد احمد، دراسة مقارنة لأنماط الاحياء العشوائية، جامعة الملك مسعود/كلية العمارة و التخطيط/قسم التخطيط العمراني،١٤٢٦هـ، ص٣.
[٦] انتظار جاسم جبر و شروق نعيم جاسم، تطوير البيئة الحضرية للمناطق العشوائية مدينة بغداد نموذجاً، مجلة البحوث الجغرافية،العدد ٢٣، جامعة بغداد/كلية الاداب/قسم الجغرافية،ص٣٦٣.
[٧] نفس المصدر السابق،ص٣٦٣
[٨] رميصاء بطران ابراهيم محمد، الاثار الامنية والاجتماعية للسكن العشوائي بمنطقة سوبا غرب،جامعة الخرطوم/كلية الاداب/قسم الجغرافيا،٢٠١٢،ص١٥
[٩] نفس المصدر السابق، ص١٥
[١٠] طارق زكي احمد ابو السعود و رندا جلال حسين علي، التنبؤ بالمواقع المحتملة للأمتداد العشوائي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية بالتطبيق على محافظة القاهرة، كلية التخطيط الاقليمي و العمراني/جامعة القاهرة/قسم التنمية العمرانية الاقليمية،ص٦٥
[١١] الشريف،محمد، المناطق العشوائية بمكة المكرمة، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل، المجلد الرابع،العدد الاول، ٢٠٠٣،ص٦١،٦٢
[١٢] العفيفي، احمد كمال الدين، دراسات في التخطيط العمراني ، جامعة الامارات العربية المتحدة،كلية الهندسة ،الطبعة الاولى،١٩٨٨، ص١٠٣
[١٣] الشريف محمد ، مصدر سابق،ص٦٣و٦٤
[١٤] نبيل طه اسماعيل، المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية منطقة الدراسة مدينة بغداد بلدية الرشيد محلة ٨٤٥ دراسة تخطيطية تحليلية ، الى المعهد العالي للتخطيط الحضري و الاقليمي/جامعة بغداد، رسالة ماجستير،٢٠١٠، ص٣٧
[١٥] نفس المصدر السابق، ص٣٨
[١٦] الاسدي، صفاء عبد الكريم، المشاكل العمرانية للنمو الحضري، رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري و الاقليمي ، جامعة بغداد،١٩٨٥، ص٤٧
[١٧] نبيل، مصدر سابق،ص٣٨
[١٨] الشريف ، مصدر سابق،ص٦٠
[١٩] رميصاء، مصدر سابق، ص١٢
[٢٠] الفولى، هبة الله عاصم علي، مواجهة قضية عشوائيات العمران في اطار سياسات التنمية الشاملة، اطروحة دكتوراه،جامعة القاهرة/كلية التخطيط الاقليمي و العمراني/ قسم التصميم العمراني،٢٠١١،ص١٢
[٢١] نفس المصدر السابق،ص١٣
[٢٢] نفس المصدر السابق، ص١٤و ١٥
[٢٣] نفس المصدر السابق، ص١٥و ١٦
[٢٤] احمد محمد عبده محمود و رضا محمود حمادة، اليات تطوير المناطق العشوائية طبقا لمبادئ التنمية المستدامة، جامعة الازهر/كلية الهندسة بقنا/ قسم العمارة،٢٠١٧ ،ص٤
[٢٥] الصرفندي،فرج مصطفى، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة ، رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية/كلية الهندسة/قسم العمارة،٢٠١١،ص٢٨
[٢٦] جمال باقر مطلك، الشبر، حيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي دراسة تحليلية لمدينة بغداد ٢٠٠٣-٢٠٠٨ ، مجلة المخطط و التنمية، العدد٣٣، ٢٠١٦،ص٩٠
[٢٧] نفس المصدر السابق،ص٩١
[٢٨] احمد محمد و رضا محمود، مصدر سابق،ص٥

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN–2536–0027

[٢٩] جمال باقر و الشبر، مصدر سابق،ص٩٤
[٣٠] الفيلالي، عصام بن يحيى ، تجارب عالمية في تطوير العشوائيات،٢٠١٩،ص٢٥٧
[٣١] محمد محمود يوسف، العشوائيات و التجارب العربية و العالمية، جامعة القاهرة/كلية التخطيط العمراني، بدون تاريخ،ص١٣
[٣٢] نانسي عبد المنعم، مداخل اعادة التسكين للمناطق غير الامنة مابين النظرية و التطبيق،٢٠١٣،ص٥
[٣٣] الفيلالي، مصدر سابق،ص٢٦١و٢٦٢و٢٦٣
[٣٤] عزيزة علي عبد الرزاق،اعادة النظر في مشكلة العشوائيات في ضوء ازمة الاسكان،مستشار و مدير مركز الدراسات السياسات الكلية معهد التخطيط القومي،٢٠١٠ص٢٥و٢٦

المراجع

١. احمد محمد عبده محمود و رضا محمود حمادة، اليات تطوير المناطق العشوائية طبقا لمبادئ التنمية المستدامة، جامعة الازهر/كلية الهندسة بقنا/ قسم العمارة،٢٠١٧
٢. الاسدي، صفاء عبد الكريم، المشاكل العمرانية للنمو الحضري، رسالة ماجستير، مركز التخطيط الحضري و الاقليمي ، جامعة بغداد،١٩٨٥
٣. انتظار جاسم جبر و شروق نعيم جاسم، تطوير البيئة الحضرية للمناطق العشوائية مدينة بغداد نموذجاً، مجلة البحوث الجغرافية،العدد ٢٣، جامعة بغداد/كلية الاداب/قسم الجغرافية
٤. جمال باقر مطلك، الشبر، حيدر رزاق محمد، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي دراسة تحليلية لمدينة بغداد ٢٠٠٨-٢٠٠٣ ، مجلة المخطط و التنمية، العدد٣٣ ، ٢٠١٦
٥. رميصاء بطران ابراهيم محمد، الاثار الامنية والاجتماعية للسكن العشوائي بمنطقة سوبا غرب،جامعة الخرطوم/كلية الاداب/قسم الجغرافيا،٢٠١٢
٦. الزامل ، وليد سعد احمد، دراسة مقارنة لأنماط الاحياء العشوائية، جامعة الملك مسعود/كلية العمارة و التخطيط/قسم التخطيط العمراني،١٤٢٦هـ
٧. الزهراني،خالد بن صالح، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول نحو بيئة مستدامة، المملكة العربية السعودية، جامعة ام القرى/ كلية الهندسة و العمارة الاسلامية/قسم العمارة الاسلامية،١٤٣٦هـ
٨. الشريف،محمد، المناطق العشوائية بمكة المكرمة، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل، المجلد الرابع،العدد الاول، ٢٠٠٣
٩. الصرفندي،فرج مصطفى، استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة ، رسالة ماجستير، الجامعة الاسلامية/كلية الهندسة/قسم العمارة،٢٠١١
١٠. طارق زكي احمد ابو السعود و رندا جلال حسين علي، التنبؤ بالمواقع المحتملة للأمتداد العشوائي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية بالتطبيق على محافظة القاهرة، كلية التخطيط الاقليمي و العمراني/جامعة القاهرة/قسم التنمية العمرانية الاقليمية
١١. عبد العظيم احمد عبد العظيم،الانسانيات/العشوائيات في محافظة الاسكندرية دراسة جغرافية تطبيقية،جامعة الاسكندرية /كلية الاداب فرع دمنهور،مصر،٢٠٠٥
١٢. عزيزة علي عبد الرزاق،اعادة النظر في مشكلة العشوائيات في ضوء ازمة الاسكان،مستشار و مدير مركز الدراسات السياسات الكلية معهد التخطيط القومي،٢٠١٠
١٣. العفيفي، احمد كمال الدين، دراسات في التخطيط العمراني ، جامعة الامارات العربية المتحدة،كلية الهندسة ،الطبعة الاولى،١٩٨٨
١٤. عهدي عادل، دراسة تحليلية لأنماط المناطق العشوائية، مهندس تخطيط عمراني بالهيئة العامة للتخطيط العمراني بوزارة الاسكان ٢٠٠٨
١٥. فراس جاسم موسى، العشوائيات في العراق قراءة المخاطر و الحلول، مجلس النواب/ دائرة البحوث/ قسم البحوث/ دراسة،٢٠١٧
١٦. الفولى، هبة الله عاصم علي، مواجهة قضية عشوائيات العمران في اطار سياسات التنمية الشاملة، اطروحة دكتوراه،جامعة القاهرة/كلية التخطيط الاقليمي و العمراني/ قسم التصميم العمراني،٢٠١١
١٧. الفيلالي، عصام بن يحيى ، تجارب عالمية في تطوير العشوائيات،٢٠١٩
١٨. محمد محمود يوسف، العشوائيات و التجارب العربية و العالمية، جامعة القاهرة/كلية التخطيط العمراني، بدون تاريخ
١٩. نانسي عبد المنعم، مداخل اعادة التسكين للمناطق غير الامنة مابين النظرية و التطبيق،٢٠١٣

مجلة كامبريدج للبحوث العلمية: مجلة علمية محكمة
تصدر عن مركز كامبريدج للبحوث والمؤتمرات–العدد السابع الاربعون – تموز ٢٠٢٥– محرم ١٤٤٧
ISSN–2536–0027

٢٠. نبيل طه اسماعيل، المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية منطقة الدراسة مدينة بغداد بلدية الرشيد محلة ٨٤٥ دراسة تخطيطية تحليلية ، الى المعهد العالي للتخطيط الحضري و الاقليمي/جامعة بغداد، رسالة ماجستير،٢٠١٠