

## العشوائيات الفاخرة

(نموذج للإسكان الحديث والمستقبلي غير الرسمي)

### Luxurious slums ( Future Informal Housing & Model For Modern )

د. فتحية عبد العزيز جمعة العريبي

D. Fathea.A.Gumma

أستاذ مساعد كلية الهندسة- جامعة بنغازي

Assistant Professor, Faculty of Engineering - University of Benghazi

E-mail: Fathea.Gumma@uob.edu.ly

Tel.: +218-925485035

#### الملخص

استخدم مصطلح العشوائيات (Slums) لتعريف المساكن ذات الأوضاع الفقيرة، والمتدهورة، واليوم مصطلح العشوائيات عميق ومبعثر، فله عدة معاني ومحتويات ومقيد بمجموعة من المؤثرات والمتغيرات في كافة جوانب الحياة. ففي الوقت الذي تشير فيه الدراسات العلمية والاجتماعية إلى أن معظم المناطق العشوائية متهاكلة وسكانها يعانون ظروف اجتماعية واقتصادية صعبة، أظهرت دراسات أخرى أن ليس كل المناطق العشوائية فقيرة؛ حيث هناك مناطق عشوائية يعيش سكانها ظروفاً اجتماعية واقتصادية أفضل. الأمر الذي انعكس بصورة جيدة على الملامح العامة للبيئة العمرانية لهذه المناطق، وهذا يعبر على أن هناك عدة أوجه وملامح لتلك المناطق لا نستطيع أن نحددها جميعاً بشكل واحد أو نضعها في نموذج موحد.

من هذا المنطلق جاءت هذه الورقة البحثية لتسليط الضوء على نموذج مختلف لمفهوم العشوائيات أطلق عليه بالعشوائيات الفاخرة، وذلك بهدف إتاحة فرصة أكبر للتعرف

على حقيقة تلك المناطق وفهمها، وإمكانية الاستفادة منها كنماذج وتجارب دراسية تتيح  
أفاقاً جديدة في الدراسات العمرانية الحديثة والمستقبلية.

### الكلمات الدالة

النمو العمراني - العشوائيات الفاخرة - العشوائيات المرجوة - العشوائيات اليائسة.

### Abstract

The term of slums is used to define housing with poor and deteriorating conditions, and today the term slums is deep and dispersed. It has many meanings and contents and is bound by a set of influences and variables in all aspects of life. While scientific and social studies indicate that most slums are decrepit and their populations suffer from difficult social and economic conditions, other studies have shown that not all slums are poor; where there are slums, whose residents live in better social and economic conditions. This reflected well on the general features of the built environment of these areas, and this means that there are many aspects and features of these regions that we cannot all define in one form or put them into a unified model.

From this standpoint, this research paper came to highlight a different model of the concept of slums called by luxury slums, in order to provide a greater opportunity to get to know and understand the realities of these areas, and the possibility of benefiting from them as models and study experiences that allow new perspectives in modern and future urban studies.

### Key words

Urban Growth, Luxury Slums, Slums of Hope, Slums of Despair.

### المقدمة

اعتبر موضوع العشوائيات من أكثر العمليات التنموية والمكانية التي تتناقش وتُحاور في  
مجتمعاتنا، والتي تؤثر بمظاهرها في ساكنيها في حياتهم اليومية، فأخذت مفاهيم عدة

اختلفت في جوانبها من نظرة المخططين والمطورين والمفكرين والباحثين وكذلك علماء البيئة، وأصحاب المصالح الشخصية وصولاً إلى الناشطين في هذه المناطق. هذا التنوع من الاختلافات في وجهات النظر والرأي من قبل العديد مناسب جداً في عدم إمكانية تحديد توصيف هذه الظاهرة بالوصف الدقيق والمحدد في كونها فقط أنها متعددة الوجوه، ولكنه غير مناسب من جهة أخرى؛ لعدم إيجاد المفهوم الواضح والمحدد مما صعب من تقدير حجم هذه الظاهرة وتأثيراتها الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية (UN-HABITAT, 2011). لقد اعتبر موضوع العشوائيات موضوعاً معقداً جداً، فهو يتقاطع مع عددٍ من الضوابط، ذلك لأنه يخص مئات الملايين من المساكن العشوائية بشكل مباشر من ناحية، ومن جانب آخر وبشكل غير مباشر يخص الاقتصاد والمجتمعات المحلية والعالمية حيثما العشوائيات وجدت؛ إضافة إلى ذلك يعتبر من أهم التغيرات العالمية في وقتنا الحالي، فالملامح الطبيعية، والقانونية، والاقتصادية، والاجتماعية للعشوائيات مختلفة تماماً. وبالرغم من أن العشوائيات قد عُرفت على أنها الجزء المهمل من المدن، والمبنية بطريقة غير قانونية وبدون حقوق والممتدة على حدود وأطراف المدن، والمساكن فيها وكافة عناصر الحياة اليومية فقيرة جداً (UN-HABITAT, 2011)، غير أنه ثمة حقيقة وهي أنه ليس كل العشوائيات فقيرة؛ وأنه هناك عشوائيات أخذت في مفهومها وشكلها العام والخاص اتجاهاً خاصاً ومختلفاً عما هو متعارف عليه في العالم. حيث أنها ذات طابع خاص وظروف اقتصادية واجتماعية وبيئية مختلفة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار والاهتمام، الأمر الذي أعطى لهذا النوع من العشوائيات تعريفاً خاصاً ومختلفاً عما هو متعارف عليه بشكل عام للعشوائيات اختص بخصائص جعلته ينفرد عن كثير من دول العالم أهمها: بناء فاخر ومكلف، حيث سمي في كثير من المناطق بعشوائيات القصور الفاخرة (العريبي، 2015).

#### – أهداف الدراسة

الهدف من هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على دراسة نموذج مختلف للعشوائيات ومفهومها العالمي، واعتبارها أحد النماذج لمشاريع المستقبل، لما

تحمله من ملامح وخصائص يمكن أن تضيف أفكار جديدة ومتنوعة في مجالات التخطيط والتصميم العمراني.

#### – هيكليّة الدراسة

هذه الدراسة البحثية تنحصر في النقاط الأساسية التالية:

- ✓ العشوائيات من وجهة نظر عامة.
- ✓ أنواع العشوائيات، وأهم ملامحها.
- ✓ العشوائيات الفاخرة (نموذج مدينة بنغازي).
- ✓ الخلاصة.

### 1. العشوائيات

مصطلح العشوائيات اطلق على الأحياء الفقيرة؛ لتعريف المساكن ذات الأوضاع الفقيرة، وغير الصحية، الملاجئ القليلة الأهمية وما فيها من جرائم، والرذيلة وانتشار المخدرات وغيرها مما يعيث فسادا في المساحات الحضرية. حيث استخدم لأول مرة في إنجلترا في القرن التاسع عشر الميلادي حوالي عام 1850 لوصف منطقة في لندن (وست منستر) المعروفة باسم (فدان الشيطان) (Devil's Acre) والذي كان أول موقع إزالة للأحياء الفقيرة مع إنشاء شارع الملكة فيكتور (Kropf, 2012). وفي القرن العشرين الميلادي جعلت المصطلحات الخاصة بتلك الأحياء الفقيرة ضمن إطار الطلب بشكل واضح ودقة، مثل المساكن المتعددة الطوابق والأحياء الفقيرة، والمجاورات السكنية المتدهورة والسيئة الحال، وسمحت التشريعات التي صدرت من سنة 1890 إلى 1930 بالقضاء على ما يدعى بالأحياء الفقيرة وبتحولاتها. وفي نفس الوقت التغيرات والتحولات الاجتماعية قدمت مصطلحات إضافية وجديدة مثل المجتمعات السكنية لإعادة وتأهيل هذه المناطق العشوائية بدلا من إعادة تسميتها بالعشوائيات (العريبي، 2015). ومصطلح الأحياء الفقيرة أو ما يعرف بالعشوائيات (Slums) اليوم أصبح عميق ومبعثر، فله عدة معاني ومحتويات ومقيد بمجموعة من المؤثرات والدراسات العلمية

الدقيقة والمختلفة لما له من تأثيرات مستقبلية على الحياة بصفة عامة وعلى البيئة العمرانية بصفة خاصة (UN-HABITAT, 2003). ومن الأرجح والواضح أن هذه الظاهرة بدأت في الازدياد بشكل سريع وكبير في عام 1990 وهي مستمرة في الازدياد في السنوات الثلاثين القادمة حيث بحلول عام 2030، حيث سوف يرتفع عدد المساكن في هذه المناطق ليصبح حوالي بليونين ما لم يكن هناك رد فعل وحازم تجاه التعامل مع هذه الظاهرة (UN-HABITAT, 2011). حيث شملت هذه العملية التتموية شكلين أساسيين من النمو:

– **الشكل الأول:** ظهور أحياء سكنية عشوائية داخل المخططات الحضرية للمدن وخاصة في أواسط المدن حيث المراكز الحضرية للمدينة. والذي نراه واضحا في التجاوزات في عمليات البناء ومخالفة المواصفات والمعايير، والتعديتات على المرافق الحيوية للمدينة كالمناطق الخضراء والمفتوحة، وغيرها من المخالفات التي أثرت بصورة مباشرة وسلبية على سلوكيات المجتمع وعلى البيئة العمرانية المحلية.

– **الشكل الثاني:** وهو الشكل الناتج من عملية النمو الحضري، والتوسع العمراني خارج حدود المدن بصفة غير رسمية والذي يسمى بالعشوائيات خارج المخططات الحضرية للمدن (جمعة، 2010م).

ومن خلال الدراسات والأبحاث التي أجريت على العشوائيات ومفهومها حيث أن هناك وجهتا نظر مختلفتان حول مفهوم العشوائيات:

– **الأولى:** وجهة نظر سلبية تمحورت في المشاكل التي تعاني منها تلك المناطق وما ينجم عنها من آثار سلبية نتيجة لكونها خارج شرعية الدولة فهي غير معترف بها، وأن الأفراد والمجتمعات الذين يعيشون تلك المناطق كثيراً منهم يواجهون حياة صعبة تفنقر إلى أبسط الاحتياجات الأساسية للحياة البشرية: قلة المياه وانعدامها أحيانا، وانعدام خدمات الصرف الصحي، ولاوجود للمرافق

والخدمات العامة: كالمستشفيات والمدارس، وكذلك انعدام البنية التحتية؛ علاوة على انتشار الأمراض وانعدام الأمن مما يجعل من تلك المناطق بيئات تتعدم فيها المعايير والأسس الخاصة بالبيئة العمرانية الملائمة ( The International Bank for Reconstruction & Development, 2008).

– **الثانية:** النظرة الإيجابية فهي أخذت البعد الإنساني أساساً ومقياساً في فهم تلك المناطق والذي يتلخص في التالي: التنمية الحضرية، والقيمة الاجتماعية ذات المنفعة، والموارد والجهود ذاتية، والمشاركة الشعبية، والشعور بالمسؤولية، والبيئة العمرانية التلقائية، والرغبة في الأفضل والأحسن (العريبي، 2015). واعتبر هذه المناطق نصراً كبيراً للجهود الفردية الذاتية لذوى الدخل المحدود والمنخفض، وهي أيضاً تدل على قدرة الأفراد على حل مشاكلهم دون اللجوء إلى الدولة للمساعدة. وعندما نريد تعريفاً حقيقياً لقيمة الإسكان على أنها قيمة اجتماعية ذات منفعة والتي تعبر عن قيمة الاستخدام الحقيقي والفعلي، فإن الكثير من المناطق العشوائية والتي تعبر عن قيمة الاستخدام الحقيقي والفعلي دون المستوى من الخدمات المادية لمكوناتها تكون أفضل بمراحل- اجتماعياً واقتصادياً- عن المشاريع النموذجية للإسكان الجماعي. وفي هذا السياق يُرى إن السياسات السكنية التي لا تعترف بحقيقة المناطق العشوائية، وإمكانية التعامل معها- لا تؤدي في الغالب إلا إلى زيادة نموها وسرعة انتشارها، ومن ثمّ لا بد من التخطيط لها وإقامتها في مناطق منتقاة وبنائها بإنشاءات تسمح بتحسينها مع الوقت حسب المعايير الدنيا للتصميم والذي يطلق عليه ( Upgrading ) (ريحان، 2008).

## 2. أنواع العشوائيات واهم ملامحها

لقد أوضحت الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في إحدى دراستها أنه من الصعب تحديد أشكال العشوائيات وخصائصها ومستوياتها الاجتماعية والاقتصادية، فهي تختلف من دولة إلى دولة أخرى، وأحيانا في نفس الدولة أو المدينة، وذلك نتيجة لقلّة المعلومات وصعوبة الحصول عليها لتحديد الملامح العامة تلك المناطق ( The International Bank for Reconstruction & Development, 2008). إلا أنه يمكن تصنيف نوعين من العشوائيات وفق مجموعة من المؤشرات التقييمية التالية:

### – مؤشرات عمرانية

وذلك من خلال التعرف على ملامح البيئة العمرانية للمناطق العشوائية، وتحديد أهم المشاكل العمرانية التي تعاني منها هذه المناطق، وكذلك التعرف على المقومات والإمكانيات الإيجابية لها وفق المؤشرات التالية:

- ✓ المواقع التي يتم اختيارها لإنشاء تلك المناطق ومدى خطورتها.
- ✓ الإجراءات القانونية لحيازة الأرض وملكيّتها.
- ✓ مدى توفر الخدمات الأساسية ( المرافق العامة، والصرف الصحي، والكهرباء والبنية التحتية ).
- ✓ نوع المساكن ومدى تطابقها مع المواصفات والمعايير الخاصة بالأنظمة المعمارية والإنشائية.
- ✓ مقاييس الكثافة السكانية ونسبها.
- ✓ نوع البيئة وصلاحيّتها للحياة العام (UN-Habitat, 2003).

### – مؤشرات اجتماعية

- من خلالها يتم توضيح الملامح العامة للبيئة الاجتماعية للمناطق العشوائية والمرتبطة بحياة السكان لتلك المناطق وسلوكياتهم في التعايش وفقاً لما يلي:
- ✓ الخصائص الاجتماعية للسكان.
  - ✓ توزيع السكان من حيث العمر والجنس.

- ✓ حجم الأسرة، ونوعية تركيبها.
  - ✓ نسبة التعليم من حيث النوع والعمر، ومعدل الأمية بين السكان.
  - ✓ معدلات المشاكل الاجتماعية.
  - ✓ نسبة السكان من حيث نوع العمل (حرفيين/ مهنيين/ موظفين)
- (Hussein, 1989).

#### – مؤشرات اقتصادية

- والتي من خلالها يتم تحديد المستوى المعيشي لمجتمعات المناطق العشوائية، وأهم الموارد والأنشطة الاقتصادية المتوفرة في هذه المناطق وذلك لما يلي:
- ✓ متوسط دخل الأسرة، ومتوسط دخل الفرد.
  - ✓ نوعية النشاط الاقتصادي السائد بالمنطقة، ومعدلات البطالة.
  - ✓ مدى توفر الحرف التقليدية في المنطقة (Hussein, 1989).

#### وبشكل عام فإن الملامح العامة لتلك المناطق يمكن تلخيصها على النحو التالي:

- تعبر عن ظهور المدن التي لانهاية لها في نموها وامتداداته، وتشكيل لأنماط عمرانية مختلفة الكثافة في المناطق الحضرية خاصة في المناطق الزراعية.
- تمثل الاستهلاك المتزايد لموارد الأرض من قبل سكان المناطق الحضرية وانخفاض حصة السكان الذين يعيشون ويعملون داخل المراكز الحضرية.
- تأثر في التغيرات السريعة في الكثافة الحضرية على مسافات مختلفة من وسط المدينة، وعلى معدل أو نسبة التنمية خارج المنطقة الحضرية القائمة، وحجم وطريقة الطلب على النقل.
- تمثل القدرة على تحمل تكاليف السكن والمساواة في فرصة الحصول على الاستقرار، وانعدام المركزية في العمل، وفرصة تنوع الوظائف والاستخدام المختلط والمتنوع للأراضي، وتنوع الخدمات.



## 1.2. العشوائيات المرجوة ( Slums of Hope )

وهي المساكن المتطورة والتي تتميز بالبناء الجديد والطبيعي والمعتمد على الأفراد، وهي إما أن تكون غير قانونية أو أصبحت حالياً شرعية من خلال عملية التطوير والتنمية والتحسين. وهذا النوع من الإسكان مخطط بشكل جيد وله خطوط تنظيمية معتمدة وتتوفر فيه بعض الخدمات والمرافق العامة كالصرف الصحي والبنية التحتية وخطوط الكهرباء والهاتف، وتوجد به بعض الشوارع المرصوفة ولها إنارة والى حد ما مقبول من الناحية العمرانية (UN-HABITAT, 2003)، والتي من أبرز ملامحها:

- ✓ الاستعمال المختلط للأراضي.
- ✓ القيمة العمرانية والرصيد العمراني من الوحدات السكنية.
- ✓ التنمية العمرانية المتناثرة.
- ✓ النموذج والبدائل لتوفير السكن المناسب.
- ✓ الرغبة في التطوير والتحسين.

وكنموذج للعشوائيات المرجوة تلك التي ظهرت في اليونان والتي يطلق عليها بالمناطق غير الرسمية (( Informal Settlements )) حيث البناء على قطع أراضي صغيرة مملوكة قانوناً في مناطق غير مخططة حضرياً، والتي ما يتم فيها البناء بسهولة بدون الحاجة إلى تراخيص البناء. وتعتبر هذه المناطق حصيلة العديد من الأسباب لعل أهمها عدم كفاية التخطيط المكاني، والتشريعات القديمة والمعقدة، والافتقار إلى سياسة الإسكان، والبيروقراطية، وهيكلية الإدارة العامة والتي عفا عليها الزمن. وتحاول الدولة دمج هذه المستوطنات في وضع قانوني من خلال توسيع المخططات الحضرية الرسمية، ولكن هذا الإجراء مكلف ويستغرق وقتاً طويلاً (Chryssy POTSIU, 2006). فمعظم هذه المناطق في اليونان لا تعاني من نقص في البنية التحتية الأساسية مثل المياه العذبة والكهرباء وشبكة الطرق الأساسية، ولكن أكثر المشاكل البيئية الناجمة عن التحضر السريع غير المخطط والتنمية غير الرسمية والتي بازياد

معدل نموها تزداد الحاجة لإمدادات الطاقة، وإدارة النفايات والمعالجة، وازدحام المرور ومشاكل الفيضانات. إلا أن الحجم الحقيقي لمشكلة المناطق غير الرسمية في اليونان من الصعب تقدير حجمها بسبب نقص المعلومات، وحتى الآونة الأخيرة يقدر أن عدد المساكن غير الرسمية في اليونان ما يقارب من ربع عدد المساكن التي شيدت مؤخرًا في اليونان من دون أي تراخيص بناء والتي تقدر بحوالي مليون مسكن. ويقدر الجيل الجديد للمناطق غير الرسمية على مساحة تقدر من (1000-1500) متر مربع للقطعة السكنية الواحدة، وتصنف المناطق غير الرسمية (العشوائيات) في اليونان إلى أربعة أنواع:

- مناطق غير رسمية داخل المناطق الحضرية.
- المناطق غير الرسمية خارج المخططات الرسمية ضمن المخططات الحضرية الواسعة أو منطقة نفوذ المدينة.
- المستوطنات غير الرسمية داخل المنطقة الساحلية (المنطقة الساحلية في اليونان ضمن قانون الملكية العامة).
- المناطق غير الرسمية خارج هذه المناطق، كما هو الحال في المناطق ذات الاستخدامات الخاص، مثل المناطق الصناعية، مناطق الغابات وغيرها من المناطق الأخرى (Chryssy POTSIU, 2006).



شكل (1): المباني غير الرسمية (العشوائية) بالقرب من المناطق المخططة

## 2.2. العشوائيات اليائسة (Slums of Despair)

وهي المساكن المنهارة والتي فيها الوضع البيئي والخدمات الأساسية في طريقهما إلى التدهور، وأقيمت على أراضي غير مملوكة ولا يتسم بالتنظيم في التخطيط ويفتقر إلى الخدمات الأساسية وغير خاضع لأي قوانين رقابية (The International Bank for Reconstruction & Development, 2008)، والتي من أبرز ملامحها:

- ✓ المواقع الخطيرة وغير المناسبة للبناء.
- ✓ الصفة غير الشرعية.
- ✓ انعدام المرافق والخدمات الصحية.
- ✓ الكثافة السكانية العالية، والمساكن غير الملائمة.
- ✓ الظروف الاقتصادية السيئة.
- ✓ انعدام الأمن.

وتعتبر منشأة ناصر في مدينة القاهرة احدى نماذج العشوائيات اليائسة في جمهورية مصر، فهي من المناطق المتدهورة عمرانياً، فالمباني السكنية ضيقة المساحة حيث تصل مساحة الوحدة إلى 50 متر مربع، وهي سيئة الحال ومخالفة للشروط والمواصفات المعمارية والإنشائية. والنسيج العمراني لهذه التجمعات السكنية غير منتظم فهو شبكي ومتراحم والشوارع ضيقة وغير مستقيمة يتراوح عرضها من 2- 4 متر، إضافة إلى أنه لا توجد حيازة للأراضي فمعظمها تم الاستيلاء عليها بوضع اليد. وتعانى المنطقة من ارتفاع معدل التلوث البيئية بسبب انعدام الفراغات المفتوحة والمساحات الخضراء ومشاكل الصرف الصحي والبنية التحتية السيئة، مع وجود أكبر تجمع لجمع القمامة في القاهرة فيها. وبالنظر الي الظروف المعيشية فمعظم سكان منشأة ناصر يعانون ظروفًا معيشية صعبة حيث يبلغ متوسط دخل الأسرة من 100: 300 جنيهًا، مع تدنى للمستوى التعليمي والصحي في المنطقة بشكل عام، ويرتفع معدلات المشاكل الاجتماعية ولعل من أبرزها ارتفاع معدل الجريمة (كامل، 2007).

وتحاول الدولة استخدام أسلوب الإحلال وأسلوب التجديد الحضري في عمليات التطوير لهذه المناطق بالمشاركة مع عدة جهات منها الجهاز الإداري الحكومي، والسكان ومنظمات المجتمع المدني بالتعاون مع المنظمات الدولية وذلك بهدف تنسيق وتوفير الخدمات المحسنة للمنطقة.



شكل (2): عشوائيات منشأة ناصر في القاهرة

### 3. العشوائيات الفاخرة (نموذج مدينة بنغازي)

تعتبر العشوائيات الفاخرة هي إحدى نماذج العشوائيات التي تعبر عن مفهوم جديد ومختلف لمعنى العشوائيات والذي حمل في طياته مفاهيم البؤس والفقر وانعدام الحياة، والتي عبرت عن أن هذه الظاهرة وليدة المكان والظروف المحيطة به، ولا يمكن أن نضع معيار محدد لتعريف العشوائيات أو نوضحه، ولكن يمكن أن نعرفه عندما نراه بموقعه ووضع الحقيقي، وبالتالي اقترح أن العشوائيات متعلقة بسرعة معدلات النمو السكاني، والنمو الاقتصادي وأخيرا الاستخدام الفردي للمساحات الواسعة (Levy, 2009). إن القرن العشرين المتمدّن ترك بصمة كبيرة في العالم، حيث تنتشر الضواحي وأصبح الامتداد العمراني يشبه التطور أو التنمية الحضرية، كل هذا كان له التأثير على الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية بصفة عامة، وكذلك على حياتنا بصفة خاصة. فالنمو الحضري انتشر في كل مكان من العالم، ولكن في صور مختلفة من أنواع الانتشار، و يرجع ذلك التي التغييرات الاقتصادية والسياسية، والى الرغبة في الحصول على السكن الأفضل والحياة المستقرة في بيئة صحية بعيدة عن الضوضاء

والازدحام والمساكن الضيقة وانعدام المساحات الخضراء المفتوحة داخل المدن؛ لذا أصبح هذا من أحد التحديات الأساسية في التصميم الحضري المستقبلي (Sthle, 2008). وتعتبر العشوائيات الفاخرة خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي إحدى النماذج الحديثة للسكن ولكن بطريقة عشوائية، والتي أخذت في مفهومها وشكلها العام والخاص اتجاهات خاصة ومختلفة عما هو متعارف عليه للعشوائيات في العالم؛ حيث أنها ذات طابع خاص وظروف اقتصادية واجتماعية وبيئية مختلفة جعلتها تختص بخصائص تنفرد بها عن كثير من دول العالم أهمها:

- تمثل العشوائيات الفاخرة أبرز عمليات التنمية العمرانية ولكن بصورة غير رسمية، وإحدى نتائج تلك التقلبات والتغيرات التي مرت بها العملية التخطيطية والتنموية في ليبيا بشكل عام وفي مدينة بنغازي بشكل خاص.
- بناء فاخر ومكلف، حيث سمي في كثير من المناطق بعشوائيات القصور، فهي تمثل إمكانيات وقدرات عظيمة، وذات جمال تعبر عن شخصية قاطنيها تفوق المشاريع الإسكانية الحكومية التي لا تمثل قاطنيها.
- في بعض الأحيان يتم التعامل مع بعض من هذه المناطق العشوائية وكأنها مناطق ذات شرعية رغم مخالفتها، حيث يتم تزويدها بالمرافق الخدمية وتزاول فيها الأنشطة المختلفة والمتنوعة (العريبي، 2015).



شكل (3): اتجاهات النمو العمراني العشوائي خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي



شكل (4): المناطق العشوائية خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي

### 1.3. أسباب وعوامل ظهور العشوائيات الفاخرة

- سوء إدارة استعمالات الأراضي داخل المخططات الحضرية، إضافة إلى ضعف أجهزة الدولة الرقابية في عمليات المتابعة للمشاريع المنظمة للبناء خارج المخططات المعتمدة (مصلحة التخطيط العمراني، 2012).
- تأخر تنفيذ المخططات نتيجة مرورها بعدة تحولات إدارية وسياسية في نظام الحكم في ليبيا، تسبب في عدم استقرار العملية التخطيطية في ليبيا، وكذلك عدم وجود سياسات واستراتيجيات تنظيمية توجه عمليات التخطيط والتنظيم، وعمليات التوسع العمراني، وعدم ادراك المواطن بالمخططات ومدى أهميتها وخاصة أن سياسيات الدولة في التخطيط كانت مركزية ولم تكن محلية، مما أدى إلى تجاهل المواطنين للمخططات ومخالفتها والبناء بالطرق غير الرسمية (جمعة، 2014).
- صعوبة الحصول على مسكن داخل المدينة، والقرب من المدينة وسهولة التنقل وتوفير المواصلات الخاصة ساعد في عملية الانتقال إلى خارج المدينة دون تردد (مشروع الجيل الثالث، 2009).
- تمركز الخدمات الإدارية والتجارية والتعليمية والصحية في المدن الرئيسية وإهمال الريف، ساهم في ارتفاع معدل البطالة والهجرة من الريف إلى المدينة، وسيطرة قطاع النفط؛ ضعف من القاعدة الاقتصادية للمدن وعدم وجود أراض حضرية للتنمية المستقبلية (المكتب الاستشاري الوطني، 2008).

### 2.3. الملامح العامة للعشوائيات الفاخرة

جاءت العشوائيات الفاخرة خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي تلبية لاحتياجات الإنسان ومتطلباته الأساسية، ومعبرة عن طموحاته الاقتصادية والاجتماعية التي عجزت الدولة عن تحقيقها رغم كونها مشكلة عمرانية. وفي نظرة إيجابية لهذه المناطق كان لها الدور الفعال والكبير في المساهمة في حل مشكلة الإسكان مقارنة بدور الدولة والقطاعات الأخرى في كونها اعتمدت على الموارد الذاتية دون الالتزام بالجوانب التخطيطية المعتمدة في عملية العمران بما هو متبع داخل المخطط الحضري للمدينة، إضافة إلى ذلك استعداد المواطن للمشاركة في حل المشاكل وتحسين الأوضاع المعيشية والبيئية، والرغبة في تحقيق الذات والتعبير عنها والذي يدفعه إلى الرغبة في الإنتاج والمساهمة في عمليات التطوير والتنمية. فالعشوائيات الفاخرة هي ترجمة صادقة لاحتياجات قاطنيها وإن كان التخطيط السليم والتنظيم هو ما ينقصها، وهي مناطق مفعمة بالحياة والنشاط بشكل أكبر مما هو عليه في المناطق النموذجية، وإضافة إلى ذلك أن أهم ما تتميز به هذه المناطق العمرانية القائمة لما تحمله من ملامح وخصائص يمكن أن تضيف أفكار جديدة ومتنوعة في مجالات التخطيط والتصميم العمراني (العريبي، 2015). فمن خلال الدراسات التي أجريت على العشوائيات خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي ووفقا للمؤشرات التقييم للعشوائيات التي تم ذكرها مسبقا فإنه يمكن تلخيص الملامح العامة لهذه المناطق من خلال الجوانب التالية:

- الجوانب العمرانية، والتخطيطية: نسبة 67% من هذه المباني تم إنشاؤها في مواقع مناسبة للبناء، وخاصة أن نسبة 88% من هذه الأراضي ذات حيازة شرعية لأصحابها، وأن نسبة 93% من هذه المساكن تلتزم في أغلبها بقواعد بنائية وتخطيطية. والبيئة العمرانية التلقائية لهذه المناطق تميزت بمعايير ومواصفات مناسبة مع احتياجات الأسرة الليبية وخصوصياتها وثقافته، من حيث تحديد الفراغات العامة والخاصة (جامعة بنغازي بالتعاون مع مكتب العمارة للاستشارات

الهندسية، 2007). والنسيج العمراني السائد في هذه المناطق مرتبط بمحاور الحركة الرئيسية للطرق السريعة بالمخطط الحضري لمدينة بنغازي وترسيم حدودها الخارجية. ويمكن تقسيم أنواع النسيج العمراني الي نوعين رئيسيين: النسيج العمراني المنتظم، والنسيج العمراني غير المنتظم.



شكل (5): المساكن العشوائية خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي

– الجوانب الاجتماعية: متوسط حجم الأسرة بالمناطق غير الرسمية بلغ 6.85%، ونسبة 88% من سكان تلك المناطق تعتبر ظروفهم الاقتصادية والاجتماعية جيدة، وأن ما يزيد قليلاً عن 83% من سكان هذه المناطق تعود إقامتهم الأصلية لمدينة بنغازي، حيث انتقلوا منها واتجهوا للمناطق غير الرسمية، وشيدوا مساكنهم فيها. ويدل ذلك على استقرار أغلب الساكنين بالأحياء التي شيدوا فيها مساكنهم. أما الحالة التعليمية فشكلت 82% متعلمين ويحملون مؤهلات (جامعة بنغازي بالتعاون مع مكتب العمارة للاستشارات الهندسية، 2007).



شكل (6): الخدمات التعليمية والصحية بالمناطق العشوائية



- الجوانب الاقتصادية: تعتبر الظروف الاقتصادية لسكان هذه المناطق، وخاصة بالنظر إلى أن 88% من سكان هذه المناطق شيّدوا مساكنهم بالتمويل الذاتي والمقدرة الشخصية. كذلك عدد من سكان تلك المناطق يمتنون المهن الإدارية والتجارية الخاصة بنسبة وبعض من سكان تلك المناطق يعمل في القطاع العام بينما بعضهم الآخر كانت له موارده الذاتية الخاصة. وبالنظر الي تلك المناطق تجد التنوع في استعمالات الأراضي، كالسكن والخدمات التجارية والثقافية والصحية والتعليمية- رغم أنها خدمات خاصة- والتي تعتبر في جلها خدمات ومرافق حيوية خاصة. وتتوفر شبكة الطرق بنسبة 52.74% والتي بعض منها مرصوف، وبها ممرات المشاة وأعمدة الإنارة. إضافة إلى توفر خدمات الكهرباء بنسبة 81.80% موزعة على تلك المناطق، وخدمات التغذية بمياه الشرب متوفرة بنسبة 60.84%.

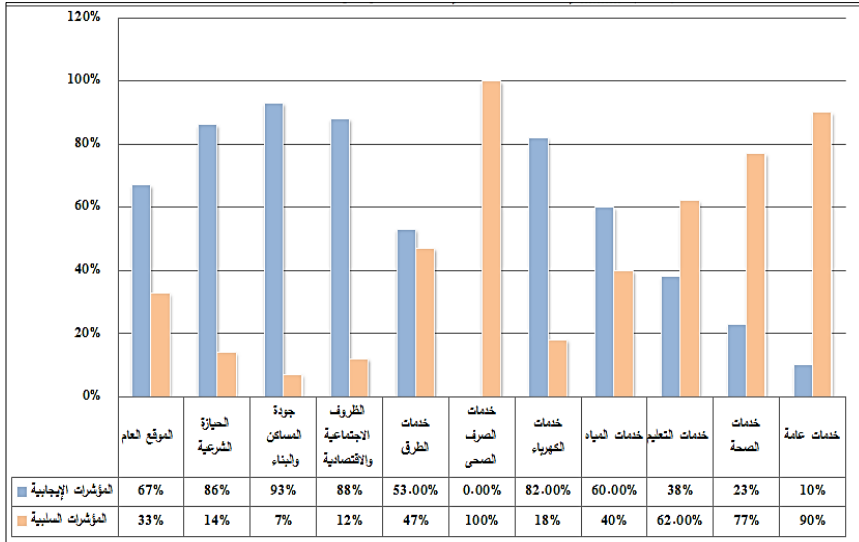


شكل (7): الطرق والخدمات التجارية بالمناطق العشوائية

وبالرغم من ذلك فإن هذه المناطق تعاني العديد من المشاكل لكونها خارج شرعية المخططات الحضرية وبعيداً عن أجهزة الدولة ومؤسساتها متمثلة في التالي:

- سياسة توجه هذه المناطق وسرعة نموها بعيدة عن التوجهات التخطيطية والعمرانية المنظمة للبيئة العمرانية، وخاصة فيما يتعلق باستعمالات الأراضي وتنظيم سوق العقارات خارج المخططات الحضرية.

- المخالفة للتشريعات الصادرة بشأن تنظيم البناء خارج المخططات، وذلك ببناء المساكن دون الحصول على أذونات أو تراخيص البناء.
- سياسة الزحف على الأراضي الزراعية والأراضي ذات الموارد الحيوية والطبيعية، وما ينجم عنه أبعاد بيئية خطيرة تتمثل في تلوث للبيئة، وضرر للاقتصاد العام.
- انعدام خدمات الصرف الصحي والاعتماد على الآبار السوداء بسبب في تلوث للأراضي الزراعية، والحضرية.
- النقص في خدمات الكهرباء والماء بشكل يتلاءم مع الاحتياجات الفعلية لسكان تلك المناطق (جمعة، 2014).



شكل (9): المؤشرات الإيجابية والسلبية للمناطق العشوائية خارج المخطط الحضري لمدينة بنغازي

## الخلاصة

مما سبق دراسته نستنتج أن إطلاق مصطلح العشوائية أو توصيف ظاهرة النمو العمراني بالعشوائية دون التعمق في دراستها وفهمها عن قرب يوجه فكرة مباشرة نحو السلبيات ويقتل من البداية النظرة للإيجابيات والإمكانيات، وفي سياق هذا الموضوع أن وصف هذه الظاهرة بوصف محايد يفتح المجال لمناقشتها بأسلوب علمي دون أحكام مسبقة، وأفضل تسمية لهذه الظاهرة هي (الإسكان غير الرسمي) أو (الإسكان المجتمعي) لكونها نتجت من نشاط المجتمع دون تدخل القطاع العام (الدولة) أو القطاع الخاص. وبالتالي من المهم دراسة النمو العمراني للعشوائيات من كافة جوانبه المتعلقة بأسباب وعوامل ظهوره ونموه ويجب أيضاً تحديد أشكاله وأنماطه كجزء أساسي من الدراسة بحيث تتيح فرصة أكبر للتعرف على حقيقة تلك المناطق ومدى إمكانية التعامل معها وتطويرها، والاستفادة منها كنماذج وتجارب بحثية تتيح أفاقاً جديدة في الدراسات العمرانية الحديثة والمستقبلية. وإذا أخذنا بعين الاعتبار البعد الإنساني على أنه الأساس والمقياس في فهم تلك المناطق فإنه يمكن أن نلخص أهمية العشوائيات الفاخرة تلتخص في القيم التالية:

– **القيمة العمرانية:** تساهم هذه المناطق بدور فعال وكبير في حل مشكلة الإسكان ولو أنها بصورة غير مباشرة وغير رسمية خاصة بالمقارنة مع دور الدولة والقطاعات الأخرى المتخصصة في مجال الإسكان، وذلك في كونها اعتمدت على الموارد الذاتية. وباعتبار هذه المناطق النموذج والبديل والذي يعكس في طياته بيئة عمرانية تلقائية تعبر عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية الحقيقية لسكانها، فإن الحفاظ عليها بتطويرها وتحسينها يعتبر أكثر جدوى من المداخل الأخرى.

– **القيمة الاجتماعية:** والتي تتركز في القيمة الاجتماعية للمباني السكنية ذات المنفعة، وبالشعور بالمسؤولية تجاه بيئتهم وإمكانية تطويرها وحل المشاكل التي تواجههم وذلك من خلال المشاركة بين سكان تلك المناطق في حل مشكلاتهم

وتلبية احتياجاتهم في حدود الموارد المتاحة، ويتضح ذلك في أخذهم لزام المبادرة وقدراتهم التنظيمية وسلوك الاكتفاء الذاتي المتمثل في الجهود الفردية لإنشاء مساكنهم والإجراءات الجماعية لتوفير الخدمات التي تحتاجها المنطقة.

– **القيمة الاقتصادية:** حيث أنه لهذه المناطق قيمة اقتصادية لا يتم تقديرها تقديراً حقيقياً أو الاستفادة منها بسبب وضعها غير القانوني، حيث تحوي العديد من الصناعات الصغيرة والأنشطة الإنتاجية التي ترتبط بعلاقات متبادلة مع الأنشطة الاقتصادية الرسمية في المدن، والتي تمثل مركزاً مهماً للطاقة البشرية العالية والقدرات الهائلة، والتي تتيح المجال لخلق مراكز حضرية جديدة وفرص استثمارية للتنمية الاقتصادية.

الأمر الذي يتطلب الأخذ بعين الاعتبار أهمية هذه المناطق ومعرفة كيف يمكن أن تساهم في توفير بيئة طبيعية عمرانية ملائمة بأقل جهد وبمدى زمني قصير إذا ما تم التعامل معها وتوجيهها تطوير بيئتها العمرانية بالصورة الحضرية المثلى في كافة جوانبها العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. وتبنى سياسات ومناهج للتعامل معها يكون القبول والاعتراف بمجتمعاتها المحلية محوراً أساسياً فيها، إضافة إلى مبدأ المشاركة المجتمعية بقيادة إدارة حكومية محلية تنسم بالقدرة والكفاءة والشفافية، وشاملة للأطراف المعنية المحلية، ومشمولة بالدعم من قبل الهيئات القومية، وفي بعض الحالات الهيئات الدولية.

وأن يتم التعامل مع هذه المناطق كتنمية متكاملة بين الجزء والكل من أجل تحقيق التوازن بين تحسين البيئة العمرانية والخدمات العامة من جهة، وبين الاحتياجات ذات الأولوية للسكان المحليين بالمناطق العشوائية من جهة أخرى.

## المراجع

### المراجع العربية

- [1] جامعة بنغازى بالتعاون مع مكتب العمارة للاستشارات الهندسية. (2007). دراسة العشوائيات خارج مخطط مدينة بنغازى المؤسسة العامة للإسكان والمرافق.
- [2] غادة محمد ربحان. (2008). عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية فى فاعلية تنفيذ المخططات. جامعة القاهرة، الهندسة المعمارية، القاهرة.
- [3] فتحية عبدالعزيز جمعة. (2010). قاعدة النوافق فى المخططات الحضرية. بنغازى: مكتب العمارة للاستشارات الهندسية.
- [4] فتحية عبدالعزيز جمعة. (2014). دراسة تحليلية لظاهرة الإسكان غير الرسمي خارج المخطط الحضري بالمدن الليبية: حالة مدينة بنغازى. جامعة القاهرة. القاهرة: مجلة البحوث والعمران.
- [5] فتحية عبدالعزيز جمعة العريبي. (2015). مناهج التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي. القاهرة: جامعة القاهرة.
- [6] مصلحة التخطيط العمرانى. (2012). عرض مخططات الجيل الثالث. بنغازى: مصلحة التخطيط العمرانى.
- [7] مكتب العمارة للاستشارات الهندسية. (2009). مشروع الجيل الثالث للمخططات ( 2000 - 2025 ) مخطط حاضرة بنغازى. بنغازى: مصلحة التخطيط العمرانى.
- [8] نعمات محمد نظمى وسحر سليمان عبدالله ومها سامى كامل. (2007). تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق فى مصر - دراسة حالة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة. القاهرة: جامعة الأزهر.

## المراجع الأجنبية

- [1] Alexander Sthle. (2008). Compact Sprawl. Trita- Ark, Akademisk Avhandling.
- [2] Azza Hussein. (1989). The Rehabilitation of Deteriorated Residential Areas- A proposed Model, Unpublished PhD. Cairo: Cairo University.
- [3] Charalabos IOANNIDIS Chryssy POTSIUO .(2006) . Informal settlements in Greece: The mystery of missing information and the difficulty of their integration into a legal framework .Issues on Urban Growth .Ghana: 5th FIG Regional Conference.
- [4] Christodoulos Psaltis, Chryssy Potsiou Charalabos Ioannidis . (2009)Computers, Environment and Urban Systems . www.elsevier.com/locate/compenvurbsys.
- [5] John M . Levy. (2009). Contemporary Urban Planning. USA: Pearson International Edition.
- [6] Karl Kropf .(2012) .Urban Design Network.
- [7] The International Bank for Reconstruction & Development . (2008)Approaches to Urban Slums .Washington: The World Bank.
- [8] UN-Habitat .(2003) .The Challenge of Slums( Glopal Report on Human Settlemnts 2003) .USA & UK: United Nations Human Settlements Programme.
- [9] UN-HABITAT .(2011) .The Challenge of Slums (Glopal Report on Human Settlemnts 2011) .USA & UK: United Nations Human Settlements Programme.