مجلـــــة العلـــــوم التربـــــوية والدراســـــات الإنســـــانيـــة
ISSN: 2709-0302 (online)

Humanities and Educational Sciences Journal
ISSN: 2617-5908 (print)

المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها بين الواقع والمأمول(*)(*)

أ. د/ عبد الحكيم ناصر علي العشاوي
كلية العلوم الإنسانية – جامعة الملك خالد

د/ سعد جبران هادي القحطاني
قسم الجغرافية كلية العلوم الإنسانية بجامعة الملك خالد
مركز الأمير سلطان بن عبد العزيز للبحوث
والدراسات البيئية والسياحية-جامعة الملك خالد

ا.د/ مارش أحمد سعيد العديني
قسم الجغرافية – كلية العلوم الإنسانية
جامعة الملك خالد

(*) نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى عمادة البحث العلمي بجامعة الملك خالد على دعم هذه الدراسة من خلال البرنامج البحثي العام برقم (180) لسنة 1440هـ.

(**) تاريخ تسلم البحث 25/7/2020 تاريخ قبوله للنشر 16/9/2020
موقع المجلة: http://hesj.org/ojs/index.php/hesj/index

المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها بين الواقع والمأمول

أ. د/ عبد الحكيم ناصر علي العشاوي
كلية العلوم الإنسانية – جامعة الملك خالد
د/ سعد جبران هادي القحطاني
قسم الجغرافية كلية العلوم الإنسانية بجامعة الملك خالد
مركز الأمير سلطان بن عبد العزيز للبحوث والدراسات البيئية والسياحية-جامعة الملك خالد
ا.د/ مارش أحمد سعيد العديني
قسم الجغرافية – كلية العلوم الإنسانية جامعة الملك خالد

ملخص الدراسة:

تتبنى هذه الدراسة مقاربة علمية، هدفها الكشف عن واقع المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها وتحديد المشكلات التي تواجهها على نحو يجعلها مندرجة ضمن رؤية مستقبلية تقترح معالجة العمران العشوائي القائم والحد من انتشاره مستقبلاً، ووضع المعالجات الناجعة التي تخدم المدينة وتخفف من عشوائياتها. وقد اعتمدت الدراسة في جمع البيانات مكتبيا وعلى الدراسات الميدانية المتنوعة منها أداة الاستبانة في جمع البيانات وتحصيل المعلومات اللازمة على عينة من سكان الأحياء السكنية المختارة وهي حي الخشع، والنصب، والمنسك والعرين، والنسيم وقاعد. فضلاً عن الملاحظات والمشاهدات العلمية المباشرة والمقابلات الشخصية، بهدف الحصول على المعلومات المؤكدة والبيانات الدقيقة التي تعبر عن الواقع المعاش لتلك الأحياء في المدينة، وبذلك تم التعرف على أنماط العمران العشوائي وأهم المشكلات الحضرية لكل نمط منها، كما تم تشخيص واقع هذه المناطق العشوائية، ومن ثم وضع رؤية مستقبلية تعالج مشكلات هذه الظاهرة الحضرية بالمدينة. وطبقًا لهذه الرؤية والاستراتيجية المقترحة فقد توزع البحث إلى ثلاثة محاور رئيسة هي: الإطار النظري، وتحليل الوضع الراهن، والمقترحات المستقبلية، وحققت الدراسة نتائج مهمة أهمها معالجة العمران العشوائي القائم والحد من انتشار مناطق عشوائية مستقبلاً. وبناءً عليه تم اقتراح عدد من التوصيات المساندة لأصحاب القرار للحد من انتشار العمران العشوائي مستقبلاً.

الكلمات المفتاحية: مدينة ابها – مناطق العمران – العشوائية – الواقع والمأمول.

Irregular Building Areas in Abha City: Realty and expectation

Dr. Abd ulhakeem Naseer Alashawi
rofessor, Geography Dept., Humanities College,
King Khalid University, KSA.

Dr. Saad Jubran H. Alkahtani
A. Professor, Geography Dept., Humanities College, King Khalid University, and Prince Sultan Center for Environment and Tourism Research and Studies, KKU, KSA.

Dr. Marsh Ahmed Alodini
rofessor, Geography Dept., Humanities College,
King Khalid University, KSA.

Abstract:

This research aims to discover the reality of urban irregular building areas in Abha, city, and to identify the problems facing them to develop a future vision to solve those problems. To achieve this research aims, 760 questionnaires have been distributed on the residents of irregular houses in six different neighborhoods in Abha city. Direct observations and personal interviews, also, have been used to confirmed accuracy of data that reflect the reality of living in the irregular building areas in Abha city. As a result, patterns of the irregular building areas were identified in this city. The most important urban problems, which are resulted from each pattern, were recognized as well. In Conclusion, the reality of irregular building areas was detected; therefore, the research divided into three main axes: the theoretical framework, the analysis of the current situation, and the proposed future vision. Based on the obtained results, number of recommendations were proposed to assist decision-makers to limit expending the irregular buildings in future.

Keywords: Abha city- building areas- Irregular- realty and expectation**.**

المقدمة:

تشهد المملكة العربية السعودية نموًا عمرانيًا مطردًا وازدهارًا حضريًا واسعًا؛ مما أظهر العديد من المراكز الحضرية التي توسعت لتضم إليها بعض القرى المجاورة مشكلةً بذلك تباينات في الخصائص العمرانية وهويتها، كما نجم عن ذلك النمو ظهور عدد من مناطق العمران العشوائي، وتعتبر مدينة أبها إحدى المراكز الحضرية التي ظهرت فيها المناطق العمرانية العشوائية ذات الخصائص العمرانية والتخطيطية المتباينة وبهويات عمرانية متداخلة، ومثل هذه المناطق تعدُّ من المعيقات التخطيطية التي تعيق تنمية المدن؛ وتوثر على الحياة العامة للسكان أمنيًا واجتماعيًا واقتصاديًا، كما تعرض هويتها العمرانية التاريخية للاندثار والتلاشي وظهور الهويات العمرانية الوافدة، وقد ينعكس تأثير هذا التلاشي على السياحة في المنطقة التي تمثل مركزًا سياحيًا متميزًا في المملكة، وسيقوم هذا البحث بمناقشة هذه المشكلة والتي تتمثل في انتشار المناطق العشوائية وتوسعها في مدينة أبها، والذي يتكون من ثلاثة محاور.

المحور الأول: الإطار النظري للبحث:

1- مشكلة الدراسة وتساؤلاتها:

يعد ظهور المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها احدى المشكلات التي تواجه التخطيط الحضري، وتشوه الهوية العمرانية والمظهر الحضاري والتخطيطي للمدينة ويعيق حركة السكان ويضاعف عليهم المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والامنية ومن أجل ذلك استقامت أمام الباحثون رؤية الدراسة من خلال هذه المشكلة التي اقتضت التفكير بالحلول المناسبة، من أجل حماية مدينة أبها من العشوائية والحفاظ عليها لكونها مدينة سياحية جاذبة، وتعد مركز العاصمة لمنطقة عسير، ولذا فإن هذه الدراسة ستجيب عن التساؤلات الآتية:

أ- ما أثر العشوائية في المناطق العمرانية بمدينة أبها؟

ب- ما المناطق العشوائية التي شوهت الهوية العمرانية في مدينة أبها؟

ت- ما المناطق العشوائية التي أدت إلى أهدار القيمة الاقتصادية للأرض في مركز المدينة؟

ث- ما هو تأثير العمران العشوائي على المناطق الأثرية والتراثية في المدينة؟

ج- كيف يمكن معالجة العشوائية في المدينة والحد منها مستقبلا؟

2- أهداف الدراسة: تسعى هذه الدراسة لتحقيق الأهداف الآتية:

أ- الكشف عن أسباب ظهور المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها.

ب- التعرف على أنماط المناطق العشوائية في مدينة أبها.

ت- تحليل الوضع الراهن للمناطق العمرانية العشوائية.

ث- وضع رؤية مستقبلية للحد من العشوائية في المناطق العمرانية بمدينة أبها.

3- منهجية الدراسة:

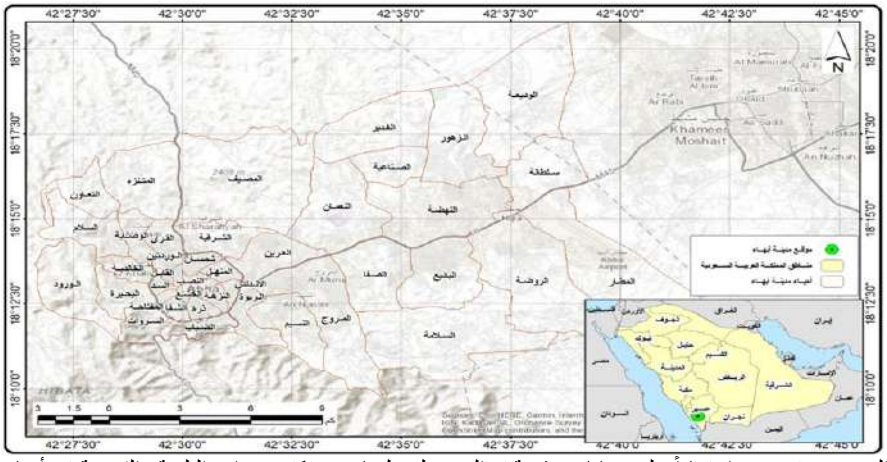
اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي الكمي لتحليل العلاقة بين المتغيرات الجغرافية موضوع البحث في الحاضر والمستقبل، واستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية (G. I. S) لرسم خرائط توزيع المناطق العشوائية في المدينة وعلاقاتها المكانية؛ اعتمادًا على الصور الفضائية والخرائط الرقمية والبيانات والاحصاءات والتقارير الصادرة عن الجهات الحكومية ذات العلاقة بالموضوع وأهمها: وزارة الشؤون البلدية والقروية بالرياض ومكتبها في عسير، وإمارة وأمانة منطقة عسير، وتم استكمال البيانات الناقصة عن طريق الدراسة الميدانية؛ إذ تم تصميم استمارة استبيان وتوزيعها لعدد (760) مسكنًا كعينة مقصودة من مساكن الأحياء المختارة، وهي حي الخشع، والنصب، والمنسك، والعرين، والنسيم وحي قاعد، التي تجمع بين الأحياء القديمة في مركز المدينة والأحياء الجديدة على اطرافها. ساهم بعض طلاب قسم الجغرافية بجامعة الملك خالد في ذلك. كما تم النزول الميداني لزيارة تلك الأحياء وأخذ الملاحظات العلمية والصور الفوتوغرافية لمظاهر العمران العشوائي وخصائصه، وإجراء المقابلات الشخصية مع عدد من السكان للتعرف على المشاكل التي تواجه سكان المناطق العشوائية في تلك الأحياء، والاستماع الى آرائهم ومقترحاتهم لحل تلك المشكلات من وجهة نظرهم، ثم تمت عملية تفريغ البيانات الكمية والنوعية وتبويبها وتحليلها باستخدام بعض الاساليب الاحصائية مثل: spss، ثم تم تفسير النتائج بناء على الخبرة الجغرافية في دراسة وظائف المدن والخدمات الحضرية الواجب تقديمها للسكان.

4- منطقة الدراسة:

مدينة أبها هي مقر إمارة منطقة عسير وعاصمتها الإدارية، وثاني مدينة من حيث الحجم السكاني والمساحة بعد مدينة خميس مشيط، ففيها مكاتب فروع الوزارات والهيئات المركزية، وتقع عند التقاء جبال السروات مع هضبة عسير في أقصى الجنوب الغربي

للمملكة العربية السعودية، ويبين الشكل (1) الحدود الإدارية لأحيائها السكنية، البالغ عددها حاليا (44) حيا سكنيا تقريبًا، وتبلغ مساحتها المعمورة المعتمدة في أمانة منطقة عسير 297.6 كم2، (مكتب وزارة البلدية والقروية في أبها، ادارة نظم المعلومات الجغرافية) كما يبلغ عدد سكانها 365783 نسمة بحسب إحصائيات الهيئة العامة للإحصاء في العام 2018م (الهيئة العامة للإحصاء، تقديرات 2018)، وتعد مدينة أبها من أهم الواجهات السياحية في المملكة العربية السعودية ولاسيما في فصل الصيف نتيجة لموقعها وتضاريسها واعتدال مناخها وغطائها النباتي المتنوع والكثيف أنظر الشكل رقم (1).

شكل (1) الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة بالنسبة للمملكة العربية السعودية.



المصدر: بتصرف اعتماداً على: بيانات رقمية تم الحصول عليها من: مكتب وزارة البلدية والقروية في أبها، ادارة نظم المعلومات الجغرافية، 1440هجري.

وتتميز مدينة أبها بتباين المظاهر الجيومرفولوجية ففيها المرتفعات الجبلية ومجاري الأودية والكتل الصخرية، مما كان له أثر واضح في عملية تطور العمران والتخطيط الحضري للمدينة، وتتسم بمناخها المعتدل بسبب ارتفاعها عن مستوى سطح البحر وقربها من البحر الأحمر (المغيدي، ص36)، وحصولها على كميات مناسبة من الأمطار وتوفر المياه الجوفية؛ مما ساعد السكان على الاستيطان والاستقرار البشري منذ القدم (المغيدي، ص63)، فضلاً عن تعدد الأنشطة الاقتصادية ولا سيما السياحية حاليًا (المغيدي، ص40)، وهذا قد أساهم في توسعها العمراني بشقيه: المخطط والعشوائي، ومن هنا يمكن مناقشة التشابه والاختلاف في تحديد المفهوم العام للمناطق العمرانية العشوائية من خلال استعراض عدد من المفاهيم والتعريفات العامة للمناطق العشوائية كالآتي:

5- المصطلحات والمفاهيم:

يطلق مفهوم (المناطق العشوائية) على أكثر من نمط؛ فهو يطلق تارةً على العشش والأكواخ التي يبنيها الأفراد بجهود ذاتية وتوزع على الأراضي الزراعية أو في أي مكان فضاء، وتارة أخرى يطلق على مناطق سكنية كاملة قامت دون تسجيل رسمي (الصرفندي، ص3). وقد اتسع مفهوم المناطق العشوائية ليطلق على أي مبنى يقام دون ترخيص رسمي أو يكون مخالفاً لقوانين التخطيط الحضري، ومهما اختلف تعريف المناطق العشوائية فهو ذلك القطاع من السكن الذي يلجأ إليه الأفراد كواحد من الحلول لمشكلات السكن القائمة (ألصبحي، ص34).

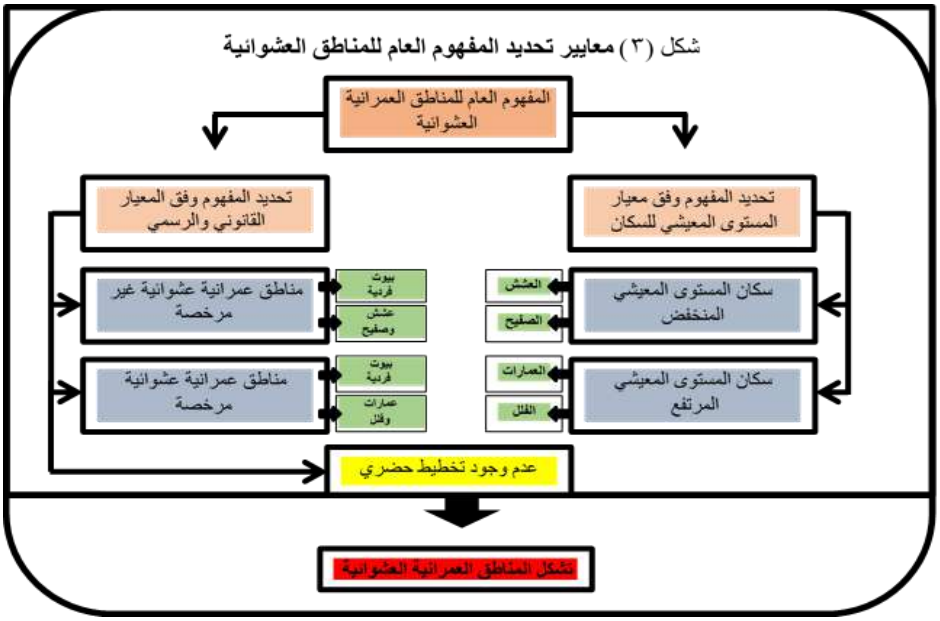
أ- مفهوم المناطق العشوائية وفق معيار المستوى المعيشي للسكان: ويمكن تقسيم المناطق العشوائية وفق هذا المعيار إلى نوعين هما:

- سكان المستوى المعيشي المنخفض: ويشمل هذا النوع جميع السكان الذين يبحثون عن استقرار سريع ومستعجل، ومن ثم يعمل هؤلاء السكان على البحث عن مناطق غير مخططة والبناء فيها دون عمل أي حساب للجانب التخطيطي، ويتم بناؤها بشكل عشوائي وبإمكانات بسيطة جداً مثل مساكن العشش أو الصفيح، وبعد نزول التخطيط يظهر أن كثيرًا منها مخالف للتخطيط العمراني والحضري؛ الذي تم اعتماده وفق معايير تخطيطية وبيئية محددة، ومن الآثار السلبية الناجمة عن هذا النوع من السكن العشوائي حدوث اختلال كبير في التخطيط الحضري في المدينة الأمر الذي ترتب عليه آثار سلبية بيئية وصحية واقتصادية واجتماعية، مثل انتشار المشكلات الاجتماعية والأمراض والأوبئة الخطيرة بسبب عدم وجود أماكن لمد شبكة الصرف الصحي وشبكة المياه الصالحة للاستخدامات البشرية وغيرها.
- سكان المستوى المعيشي المرتفع: يشمل هذا النوع السكان الذين يبنون مساكنهم في مناطق غير مخططة وبإمكانات كبيرة ، وبدون اهتمام بالجوانب التخطيطية الرسمية، وهذا النوع له آثار سلبية مستقبلية كحدوث اختلال في التخطيط المستقبلي لهذه المناطق، على سبيل المثال يتم بناء إحدى العمارات أو الفلل في منطقة غير مخططة، وبعد نزول التخطيط الحضري لهذه المنطقة يتفاجأ أصحابها أنها بنيت في شارع رئيسي أو في موقع خدمي كمركز صحي أو مدرسة او حديقة أو منتزه ، ومن هنا يعمل هؤلاء السكان على دفع مبالغ طائلة لتغيير المخطط ؛ مما ينعكس سلباً على التخطيط الحضري.

ب- تحديد مفهوم المناطق العشوائية وفق المعيار القانوني والرسمي: ارتبط مفهوم هذا المعيار بقوانين الدولة التي وضعتها؛ لكي تعمل على تنظيم عملية البناء والإعمار بالشكل الصحيح، والذي يحد من عملية البناء العشوائي في المناطق الحضرية، كما أن هذه القوانين تتوافق مع نوعية التخطيط الحضري المنظم، بحيث ينتج عنها آثار إيجابية والتقليل من الآثار السلبية في المناطق الحضرية، وينقسم هذا المعيار إلى قسمين هما:

- مناطق عمرانية عشوائية غير المرخصة: هي عبارة عن تجمع سكني يقع على هامش المدينة بنيت بدون ترخيص رسمي، وهي تعد منطقة عشوائية لدى السلطات المحلية، وأغلبية سكانها من الفقراء، الذين يعانون من التدهور في مساكنهم غير المجهزة، وأحيائهم التي تفتقر إلى الخدمات والبنية التحتية من جهة، وانعدام عقد الملكية العقارية من جهة أخرى (عبدالعظيم، ص3)، كما يمكن تعريفها بأنها عبارة عن مناطق تم انشاء مساكنها بطريقة غير قانونية على أرض غير مسجلة، ولا تتفق مع المعايير الصحية، والفنية للمباني، ولا تتمتع بأي نوع من الخدمات، وغالباً ما تنشأ خارج خطة الامتداد العمراني للمدن الرئيسية (الزهراني، ص45). كما تعرف أيضًا بأنها عبارة عن تجمعات سكنية أقيمت في مناطق لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية كالأراضي الزراعية، وأراضي الدولة فتواجه صعوبات في الحصول على الخدمات والمرافق الأساسية اللازمة للحياة (مطلك، ص86).

- مناطق عمرانية عشوائية مرخصة: تعتبر هذه المناطق الأكثر تطوراً، ولكن الفرق بينها وبين المساكن في المناطق المخططة أن المساكن تم بناؤها بعد نزول المخطط، أما الأخرى فتم بناء مساكنها قبل نزول المخطط، وعمل أصحاب هذه المساكن على تغيير المخططات حسب رغبتهم بطرقهم الخاصة، ولكن الفرق بينها أن هذه المناطق تم بناؤها بموجب تراخيص من الجهات المختصة الرسمية، وتعد هذه المناطق قابلة للتطوير والتحديث وتعديل المخططات، ويمكن اعتبارها مساكن شبه عشوائية، ومما سبق نجد أن كل ذلك يؤدي مستقبلاً إلى عدم وجود تخطيط حضري رسمي الأمر الذي يترتب عليه ظهور المساكن العشوائية في المناطق الحضرية التي ينشأ عنها تشويه المظهر الجمالي للبيئة الحضرية. شكل (3).



المصدر: إعداد الباحثين

6- أسباب نمو المناطق العشوائية:

ظهرت المناطق العشوائية بشكل كبير في الآونة الأخيرة في مدينة أبها مما عرض البيئة الحضرية إلى التشويه نتيجة للأسباب الآتية:

أ- **زيادة عدد السكان:** يعد السكان العنصر الأساسي للتوسع الحضري؛ فالمناطق التي يزداد حجم سكانها يؤدي ذلك بشكل طردي إلى زيادة التوسع الحضري في الجهات المختلفة من المدينة، ونظرًا لتسارع زيادة عدد سكان مدينة أبها خلال الخمسين السنة الماضية مع تنفيذ الخطط الخمسية للتنمية ولذا أصبحت جاذبة لسكان الأرياف والقرى ومن خارج المملكة العربية السعودية، حتى تجاوز عدد سكانها (365783) نسمة (الهيئة العامة للإحصاء، دليل الخدمات السادس عشر 2017م، ص24)، نتيجة لتوفر الخدمات العامة للسكان وفرص العمل المناسبة للشباب (رياض ، ص34)، مما استدعى ارتفاع الطلب على المساكن والمنشآت بحسب الدخل والمستوى المعيشي للمواطنين والوافدين، فاضطر السكان لشراء الأراضي رخيصة الثمن وبناء المساكن بدون تراخيص بعيدا عن الأحياء المخططة، مما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية في المدينة.

ب- **عامل التضاريس:** توسع مدينة أبها في مناطق متضرسة كان ذلك سببًا طبيعيًا في ظهور بعض العشوائيات.

ت- **رخص أسعار الأراضي الواقعة في أطراف المدينة:** اذ كلما ابتعدت الأراضي عن مركز المدينة وعن الأحياء المخططة الحديثة انخفضت أسعارها؛ مما يدفع السكان محدودي الدخل، والباحثين عن مساكن لشراء الأراضي وبناء المساكن. وبذلك تظهر المناطق العشوائية الجديدة في غفلة من الجهات المسؤولة وبعيدا عن أنظارها.

ث- **الهجرة من الريف إلى المدينة:** أسهمت الهجرة سواء الداخلية أم الخارجية الى مدينة أبها في زيادة الطلب على المساكن، ولا سيما ذات التكلفة المنخفضة (القحطاني، ص17)، فضلا عن ضعف القدرة التمويلية للمهاجرين لشراء أرض أو بناء وحدات سكنية جديدة (محروس، ص35).

ج- **تأخر التخطيط الحضري لبعض الأحياء السكنية:** يوجد تسابق محموم بين انتشار العمران وعملية تخطيط الأراضي في المدينة لصالح العمران، نتيجة تأخر اعلان المخططات وإلزام المستفيدين بتنفيذها، ولذا فإن تأخير المخططات يضطر السكان للبناء العشوائي؛ مما ينتج عنه تشويه للمظهر الجمالي للبيئة الحضرية ويؤدي إلى ظهور وتزايد المشكلات الحضرية؛ نتيجة اتساع مساحة المدينة بالاتجاهات المختلفة خارج حدودها الإدارية وظهور ما يعرف بالضواحي وكذلك تجمعات سكانية من السكن العشوائي (حسن، 69).

ح- **قصور الأنظمة واللوائح لتقسيم الأراضي وحماية البيئة:** تسهم الأنظمة ولوائحها التنفيذية في تنظيم سير الحياة الحضرية، وتقسيم الأراضي وحماية البيئة الحضرية وتحد من انتشار المخالفات العمرانية، وإن قصورها ومرونتها يصبح سببًا لانتشار المشكلات الحضرية في المدينة، إن أنظمة تقسيم الأراضي من الضوابط المهمة في استعمالات الأراضي وتخصيصها لمجالات تنموية متنوعة ، وترجع أهميتها إلى كونها تتعلق بعملية تحويل الأراضي غير المستخدمة التي تشغل مساحة واسعة من المدينة إلى أراض صالحة للاستعمالات العمرانية، فتقسم الأرض الكبيرة إلى أراض صغيرة للاستعمال الحضري (الويذاني، ص 18-20)، ولا بد من وجود أنظمة تعمل على تنظيم هذه التقسيمات حتى لا تكون هناك مشكلات حضرية ناجمة عن التقسيم غير المنظم للأراضي واستعمالاتها في المناطق الحضرية، فعندما تكون ثمة أنظمة تقل المشكلات الحضرية والبيئية في المدينة، أما انعدامها فيؤدي إلى زيادة المشاكل الناجمة عن

المناطق العشوائية والبيئية في المدينة، كما يلاحظ أيضاً أن هناك من المساكن والأراضي المطلة على الأودية والمجاري المائية خاصة الأراضي الزراعية بدون وجود أية حماية لها من السيول المفاجئة التي تنزل في مواسم الأمطار، وهذا يجعلها معرضة لأخطار السيول، وكان ذلك أيضاً نتيجة لوجود قصور في التشريعات القانونية التي تمنع البناء على ضفاف الأودية أو على الأقل تفرض على الجهات المختصة عمل حماية جانبية لأطراف تلك الأودية بعمل الحواجز الجدارية أو المصدات الجانبية لحماية تلك المناطق من أخطار المجاري المائية، إضافة إلى حماية الأراضي الزراعية. **صورة (1 ، 2).**

الدراسة الميدانية

خ- ضعف التنسيق بين الوزارات والهيئات الحكومية المسؤولة: يساعد على ظهور المناطق العشوائية في المدينة، نظرا لأن كل جهة تعمل بمعزل عن الأخرى، ولا سيما المؤسسات الخدمية كالمياه والكهرباء والاتصالات والأمن والشرطة والدفاع المدني وغيرها التي يجب عليها عدم تزويد المساكن بأي خدمة مالم تكن المنطقة مخططة ولدى المواطن رخصة بناء، وسيساعد ذلك على التقليل من ظهور المناطق العشوائية ومشاكلها الحضرية، فإن عملية التنسيق والتكامل بين هذه الوزارات يأتي في مقدمة الأمور التي يمكن استخدامها في معالجة مشكلة العشوائيات في المناطق الحضرية، أما عدم التنسيق بين هذه الوزارات والهيئات يكون أحد الأسباب المهمة في ظهور العشوائيات وزيادة مشاكلها، ولذا فإن التنسيق التام بين الهيئات سيشجع على ضرورة

الإسراع بعملية التخطيط وتطوير بعض المناطق المخططة سابقا بهدف معالجة مشكلاتها (قاسم ، ص48).

د- تواضع القدرة الاقتصادية للوافدين على توفير السكن الملائم: تستقطب مدينة أبها عشرات الآلاف من الوافدين من شتى دول العالم ولا سيما من الدول النامية والفقيرة مثلها مثل المدن الرئيسة في المملكة العربية السعودية، وقد بلغ عدد الوافدين (74683 نسمة)، ومعظم هؤلاء من ذوي الدخل المنخفض؛ لأنهم يعملون في وظائف متوسطة أو محدودة الدخل والذي لا يساعدهم على استئجار مساكن في الأحياء المخططة، ولذلك يميل عدد كبير منهم للسكن في المناطق العشوائية منخفضة الإيجارات والتي تناسب دخله الشهري، وهذا دفع بعض المواطنين للبناء العشوائي السريع غير المخطط بهدف التأجير على الوافدين وهذا يعني أنهم يتخذون من هذه المناطق العشوائية وسيلة للكسب السريع صورة (3).

صورة (3) بعض المساكن العشوائية القديمة ألمؤجرة لسكن الوافدين في مدينة أبها

7- انماط المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها:

يمكن للباحثين هنا الأنماط العمرانية للمناطق العشوائية وبعض آثارها السلبية المسببة لتشويه المظهر العام والتخطيطي للمدينة، ويمكننا أن نفرق بين نمطين هما:

أ- المناطق العمرانية العشوائية القديمة المتهالكة: ويتركز هذا النمط في أحياء مركز المدينة مثل: حي الخشع وحي النصب ويختفي تدريجيا باتجاه الأحياء الجديدة، وتتميز هذه المناطق بانتشار المساكن القديمة المتهالكة والشوارع الضيقة والتخطيط العشوائي، ولهذا النمط خصائص معينة وهي:

- عوامل الظهور: هناك عدة عوامل كانت وراء ظهور هذا النمط من العمران وهي:

- العامل التاريخي: نشأت تلك الأحياء وتطورت في فترة زمنية تختلف في ظروفها الاقتصادية والاجتماعية والسياسية تمامًا عما هو سائد في الوقت الحاضر، فخلال تلك الفترة لم يعرف التخطيط الحديث والتدخل الحكومي المباشر في تفاصيل العملية العمرانية، بل كان العمران يتطور بشكل طبيعي وبما يتناسب مع متطلبات تلك المرحلة واحتياجات السكان.
- العامل الإداري: مع بداية النهضة التي ترافقت مع استثمار الثروة النفطية في المملكة العربية السعودية وتنفيذ الخطط الخمسية المتوالية للتنمية والتركيز على المدن الكبرى الرئيسة ثم الانتقال إلى مدن الدرجة الثانية ومنها مدينة أبها التي أخذت نصيبها من الاهتمام التنموي خلال العقود الأخيرة، فقد وجدت الجهات المسؤولة ضرورة التخطيط الحضري للأحياء الجديدة والعمل على تحسين الحياة في الأحياء القديمة مع الحفاظ على طابعها الحالي.
- العامل الاقتصادي: انقسم سكان هذه الأحياء الى ثلاث فئات من حيث المستوى الاقتصادي؛ الفئة الأولى ذوي الدخل المرتفع والذين استفادوا من التسهيلات المقدمة من الدولة في عملية الإقراض العقاري فتركوا مساكنهم القديمة وبنوا مساكن حديثة في الأحياء الجديدة، والفئة الثانية استمروا في مساكنهم تلك وادخلوا بعض التحسينات عليها، والفئة الثالثة هم السكان الذين لم يتمكنوا من مواكبة التطور في عملية البناء لعدم قدرتهم على تحمل نفقات البناء الحديث وبالتالي ظلوا في مساكنهم القديمة التي بناها آباؤهم وأجدادهم.

- **الخصائص:** من أهم خصائص هذا النمط ما يأتي:

- مواد البناء محلية رخيصة التكاليف وتكون أساسات المساكن ضعيفة.
- تم بناؤها بشكل عفوي وعشوائي بدون تخطيط مسبق، وحيثما وجدت الأراضي الفارغة
- مقاومة للظروف الطبيعية، مثل الأمطار والسيول والرياح القوية.
- انعدام معظم الخدمات العامة في تلك الأحياء كالمراكز الصحية والدفاع المدني والشرطة والمساحات الخضراء.
- خدمات المساكن يتم توصيلها بشكل عشوائي وأحيانًا غير قانوني مثل الصرف الصحي والكهرباء ومياه الاستخدام المنزلي والهاتف والإنترنت وغيرها مما يعرض السكان للمساءلة القانونية والأضرار المادية.

- الآثار السلبية للمناطق العشوائية في هذا النمط: تواجه هذه الأحياء عددا من الآثار السلبية الناجمة عن المساكن العشوائية كما يأتي:

- تشويه المنظر الجمالي للبيئة الحضرية: حيث ان انتشار المساكن العشوائية المتهالكة في مركز المدينة تشوه المنظر الجمالي للبيئة الحضرية؛ كونها تنتشر في مناطق مجاورة للمساكن الحديثة والعمارات والفلل والحدائق التي تم بناؤها وفق تخطيط حديث.
- ضيق الشوارع وعدم انتظامها: إن انتشار هذه المساكن في مركز المدينة وما جاورها يعمل على تشويه التخطيط العام للشوارع ويحد من توسيعها أو نفاذ الشوارع المغلقة، مما يشكل صعوبة في الانتقال بين الأحياء السكنية وبعضها وبينها وبين الأحياء الجديدة، كما أن ضيق الشوارع يشكل صعوبة لمرور السيارات كبيرة الحجم مثل عربات الدفاع المدني أو عربات مياه الشرب او وعربات شفط بيارات الصرف الصحي او سيارات جمع القمامة، أو التي تحتاج الى السرعة كسيارات الإسعاف والشرطة، وكل هذا قد يؤدي إلى انتشار الأوبئة والأمراض. (صورة 4 و5)

صور (4 و5) ضيق الشوارع وعدم انتظامها في بعض مناطق مركز المدينة

المصدر: الدراسة الميدانية

- انتشار بعض المشكلات الاجتماعية: نظرا لتنوع سكان المناطق العشوائية وانخفاض عدد المواطنين وارتفاع عدد الوافدين ومن أديان ومذاهب وعادات وتقاليد وثقافات متباينة ومستويات اقتصادية متدنية كل هذا يجعل نسبة الجريمة في هذه الأحياء مرتفعة مقارنة بالأحياء الجديدة الراقية.

- انتشار الأمراض: إن ضيق الشوارع وعدم انتظامها وسوء التخطيط الحضري يجعل هذه الأحياء عرضة لطفح مجاري الصرف الصحي وشبكة المياه وانتشار المخلفات الصلبة مما يؤدي إلى انتشار الأمراض والأوبئة مثل: الطفح الجلدي والحميات وغيرها.
- الاعتداء على المساحات الخضراء: من أهم خصائص مدينة أبها امتلاكها شبكة من الأودية الزراعية ويأتي في مقدمتها وادي ابها وهناك العشرات من الأودية الفرعية ذات النشاط الزراعي، التي تزود المدينة بنسبة كبيرة من احتياجاتها الغذائية من الخضروات والفواكه والحبوب، وقد لوحظ خلال الدراسة الميدانية أن الاراضي الزراعية على جوانب الوديان يتم الاعتداء عليها بالعمران العشوائي بهدف الاستمتاع بجمال المناطق الخضراء أو لسكن العمال الزراعيين؛ مما سيحرم سكان المدينة تلك الخصائص الجيدة إذ استمر الوضع بهذا النشاط العبثي ولم يتدخل الجانب الحكومي للحد من هذا الاعتداء صورة (6).

صورة (6) اعتداء العمران السكني على الأراضي الزراعية

المصدر: الدراسة الميدانية

ب- المناطق العمرانية العشوائية في أطراف المدينة:

وينتشر هذا النمط في الأحياء المحيطة بالمدينة وعلى أطرافها مثل: حي العرين وحي قاعد وسنستعرض بعض خصائصه من خلال الجوانب الآتية:

أ- أسباب الظهور: تم استخلاص عدة أسباب ساعدت على ظهور المناطق العشوائية في أطراف المدينة، ومنها:

- انخفاض أسعار الأراضي في أطراف المدينة مقارنة بمركزها: إن انخفاض أسعار الأراضي في هذه الأحياء مناسب لفئة السكان ذوي المستوى المعيشي المتوسط والدخل المحدود؛ فيتجهون إلى هذه المناطق غير المخططة لبناء السكن فيها.
- تأخر التخطيط الحضري: كان أحد الأسباب لظهور المناطق العشوائية في أطراف المدينة، وهذا قد يؤدي مستقبلاً إلى تعقيد المشكلة عندما تظهر أحياء سكنية عشوائية واسعة يصعب معالجة مشكلاتها، فإعادة تخطيطها يتطلب تكاليف باهضه كتعويضات.
- قصور دور الجهات الرسمية في مراقبة هذه المناطق: ظهور هذا النمط من العمران العشوائي لم يكن ليحصل لو لم يكن هناك تقصير وتساهل من الجهات الحكومية الرسمية وغض طرفها عن تصرفات المواطنين الذين يبنون تلك المساكن دون اعلان المخططات، صورة (7و8).

صورة (8،7) الامتداد العمراني للمناطق العشوائية في أطراف مدينة أبها 1441هجري

- ارتفاع أسعار الأراضي في الأحياء المخططة، وقوة منافسة الاستعمال التجاري فيها للاستعمال السكني؛ مما يدفع السكان لشراء الأرض الأقل قيمة على أطراف المدينة.
- رغبة بعض سكان الأحياء القديمة في البحث عن الهدوء النسبي والراحة النفسية والاستقرار بعيدًا عن صخب الأحياء المركزية والجديدة ومظاهر ازعاجها.

ب– خصائص المناطق العشوائية في أطراف المدينة: لهذا النمط من العمران خصائص تميزه وهي على النحو الآتي:

- ينتشر هذا النمط من العمران في مناطق واسعة نسبيا ومفتوحة وغير مخططة في معظمها، على عكس المناطق العشوائية في مركز المدينة.

- مساكنها مبنية من مواد حديثة ومعظمها من البناء المسلح والطوب الإسمنتي، وهي أكثر قوة من المواد التي بنيت بها المساكن العشوائية في مركز المدينة.
- المساكن أكثر مقاومة للظروف الطبيعية من المساكن التي بنيت في المناطق العشوائية في مركز المدينة.
- تتشابه هذه المناطق العشوائية مع نظيراتها في مركز المدينة؛ كونها بعيدة عن تواجد الخدمات الحضرية ومن ثم فإن سكانها يعانون من ندرة تلك الخدمات، وذلك قد يؤثر عليهم مستقبلاً.
- تتميز المناطق العشوائية في أطراف المدينة أنها مبنية بعيداً عن الضوضاء الحضرية وفي مناطق ذات هدوء نسبي وجو ريفي نقي يبعث الراحة النفسية.
- الأراضي التي يتم البناء فيها ذات ملكية خاصة بعكس المناطق العشوائية في مركز المدينة.

ت– الآثار الناجمة عنها: يمكن حصر الآثار الناجمة عنها بما يأتي:

- الاعتداء على الأراضي الزراعية في أطراف المدينة.
- تتعرض للأخطار الجيومرفولوجية؛ لأن بعضها يمتد على أطراف المجاري المائية وهذا يعرضها إلى أخطار السيول في مواسم الأمطار والتساقط الصخري.
- انخفاض مستوى الخدمات الحضرية يؤثر بشكل سلبي في مثل هذه المناطق، حيث يلاحظ أن انعدام شبكة مجاري الصرف الصحي قد يؤثر على نوعية التربة الزراعية في المنطقة ونوعية المياه الجوفية لأن معظم المساكن تعمل على التخلص من مياه الصرف الصحي بفتحها مباشرة إلى المناطق الفارغة المجاورة لهذه المساكن مما يترتب على انتشار الأمراض والأوبئة مثل: الأمراض الجلدية والحميات وغيرها.

المحور الثاني: تحليل الوضع الراهن للمناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها

في هذا المحور سيتم تحليل الوضع الراهن للمناطق العشوائية في مدينة أبها اعتمادا على تحليل نتائج ما تضمنته الاستبانة الذي تم توزيعها على عينة من سكان بعض الأحياء السكنية المختارة وهي حي الخشع والنصب والمنسك والنسيم والعرين وحي قاعد، وتم التوصل إلى النتائج الآتية:

1- نمو مدينة أبها وتطورها: نمت مدينة أبها وتوسعت انطلاقًا من المدينة القديمة، وكون موضع المدينة يشغل مناطق مضرسة فإن المدينة تشكلت وفق نظرية النوى* المتعددة*، فقد كانت المدينة القديمة تتكون عدد من المستوطنات (قرى) المتباعدة عن بعضها البعض كالمفتاحة والخشع والنصب والقابل لأسباب طبيعية مثل المنحدرات الجبلية أو مجاري الأودية وغيرها، ثم امتلأت الفراغات التي تفصل فيما بينها مكونة مدينة أبها صورة (9).

ونتيجة لنمو العمران في المناطق الفاصلة بين هذه النويات التحم العمران وتشكلت المدينة بعد أن ضمت عددا من القرى الريفية المجاورة مثل: المفتاحة والخشع والنصب والقابل وقلعة شمسان والقرية، مع استمرار وجود النمط المتشتت في بعض الأحياء نتيجة لطبيعة التضاريس. صورة (9)، ولذلك تنطبق عليها نظرية النوى المتعددة.

لقد بينت الدراسة الميدانية أن معظم مباني المدينة قديمة أكثر من 20 سنة وبنسبة (42.3%) من إجمالي المساكن العينة، بينما (22.6%) من المباني متوسطة العمر ما بين (10،20سنة)، ويتضح أن المباني الحديثة أكثر انتشارا في المدينة إذ بلغت ما نسبته (35%) ، والتي تم بناؤها خلال أقل من عشر سنوات مضت، ومما سبق نجد أن المباني

*) - ظهرت نظرية النوى المتعددة عام 1945م على يد جانسي هرس وادوارد المن أشارا إلى أن المدينة تنشأ نتيجة وجود استيطانات منفصلة، ثم تمتلئ الفراغات التي تفصل فيما بينها لتصبح جميعها مكونة المدينة ذات بؤرات متعددة.

القديمة تعاني بشكل كبير من ظهور العديد من المشكلات الحضرية المشار اليها سابقا، وتبين صورة (10) أنموذجا من المباني القديمة غير المقاومة للظروف الطبيعية بسبب قدم عمرها، ومواد بنائها المحلية التي يتجاوز عمر بعض المساكن ال30 سنة. إن قدم هذه المباني ووجودها بين المباني الحديثة أصبح سببًا لتشويه المظهر الجمالي للبيئة الحضرية، وتعد هذه إحدى المشكلات الحضرية التي تواجه المدينة.

صورة (10) أنموذج لمسكن قديم من المواد التقليدية في مدينة أبها

كما لوحظ من خلال الدراسة الميدانية توجه عدد من السكان الى تجديد مساكنهم القديمة والحرص على ترميمها وادخال التحسينات عليها صورة (11 و12).

صورة (11 و12) تداخل المباني القديمة مع المباني الحديثة في أحياء مدينة أبها 1441

2-نوع مادة البناء، اظهرت الدراسة أن 88% من المساكن مبنيه بالخرسانة، وأن هناك توجه واضح للبناء المسلح سواء للمساكن الحديثة أو تجديد المساكن القديمة، بينما (6%) فقط من المباني شعبية، و(6%) من المساكن مبنية بمواد أخرى كالصفيح والعشش الخشبية، جدول (1).

جدول (1) نوع مادة البناء للمساكن في مدينة أبها الحضرية 1440 هجري

مادة البناء	العدد	النسبة %
خرسانة	669	88
شعبي	45	6
أخرى	46	6
الاجمالي	760	100

المصدر: نتائج الاستبيان والنزول الميداني

3-بينت الدراسة الميدانية أن (82.2%) من السكان سواءً في المخطط العام الحضري الرسمي، أم المخالفين للمخطط أن لديهم رخص بناء من الجهات الرسمية، بينما (17.8%) 3حيال المخالفات التي تتم في عملية البناء العشوائي، كما لوحظ أن بعض المساكن الحديثة تم بناؤها بشكل عشوائي مخالف للمخطط العام الحضري للمدينة.

4-كما بينت الدراسة أن معظم الشوارع ضيقة بشكل عام؛ إذ لا تزيد نسبة الشوارع الواسعة نسبيًا عن (14%) والتي يزيد متوسط عرضها عن 12 مترا، بينما أكثر من نصف الشوارع (51%) يتراوح عرضها ما بين 7 أمتار إلى 12 مترا، وهو عرض متوسط، ولكن أكثر من ثلث الشوارع (35%) عرضها أقل من ستة أمتار، وهذه الشبكة من الشوارع الضيقة تسبب عرقلة كبيرة لحركة سير المركبات والمشاة والتقليل من السرعة والاختناقات المستمرة، كما يضاعف من هذه المشكلة وقوف السيارات على جانبي الشوارع لعدم وجود مواقف مخصصة لذلك، صورة (13،14،15).

5-كما أشار (70.3 %) من السكان المستجوبين أنهم يعانون من مشكلة عدم توفر مواقف لسياراتهم، بينما (26%) منهم ذكروا أنهم لا يواجهون هذه المشكلة نظرا لتوافر الساحات المخصصة كمواقف للسيارات، وهذا يدل على وجود مشكلة أساسية تواجه حوالي ثلاثة أرباع السكان وهي قلة توفر أو انعدام أهم خدمة حضرية لسكان أي مدينة وهي مواقف السيارات، وهذا يعود لوجود خلل في المخطط الحضري للمدينة، فالمناطق العشوائية لا تعمل اعتبارا لحركة النقل والمواصلات ومنها خدمة مواقف السيارات، بينما تتميز المناطق المخططة بوجود مواقف للسيارات والتي توجد في الأحياء الجديدة غير المزدحمة بالمساكن والسكان حتى الوقت الحاضر.

صورة (13،14،15) ضيق الشوارع وتعرجها في بعض الأحياء العشوائية في المدينة أبها

المصدر: الدراسة الميدانية

6- كما تبين من الدراسة أنه يوجد عدد من الشوارع غير المعبدة، فقد أفاد سكان العينة أن (54%) من الشوارع غير معبدة، وأن (41.8%) من الشوارع معبدة، وربما يعود ذلك إلى عامل التضاريس سواء المرتفعات الصخرية أم الوديان المنتشرة في أنحاء المدينة، أو تأخر تعبيد شوارع الأحياء العشوائية أطراف المدينة، بينما وجد أن الاهتمام يكون أكثر بتعبيد الشوارع في المناطق المخططة الحديثة صورة (16).

(الصورة 16) تبين أحد الشوارع الترابية بالمناطق العشوائية في مدينة أبها 1441

المصدر: الدراسة الميدانية

7- خروج المباني على حرم الشوارع: فقد أشارت النتائج 57.5% من العينة أكدوا على وجود خروج على الشوارع في مناطقهم، بينما 37.2% منهم نفوا وجود تعدي على

الشوارع، وخصوصا في المناطق التي تم بناؤها حديثاً. وتتماشى مع المخطط الحضري العام للمدينة، بينما النسبة الباقية 5.4% لزموا الحياد لعدم معرفتهم بالمشكلة، وهذه التعديات تزيد من ضيق الشوارع في هذه المناطق، صورة (17)، وهذا بالطبع له عدة مسببات منها عدم الالتزام بالمخطط الحضري العام للمدينة، فضلا عن قصور دور الجهات المسؤولة عن مراقبة هذه التجاوزات على الشوارع، وهذه إحدى المشاكل الحضرية المتعلقة بالعشوائيات وارتباطها بضيق الشوارع والتي تعود بالضرر على المساكن العشوائية منها على سبيل المثال صعوبة وصول سيارات الإطفاء إلى بعض المساكن التي تقع وسط الأحياء العشوائية عند الحاجة.

الصورة (17) تعدي المساكن العشوائية على حرم الشوارع ما يزيد من ضيق تلك الشوارع

المصدر: الدراسة الميدانية

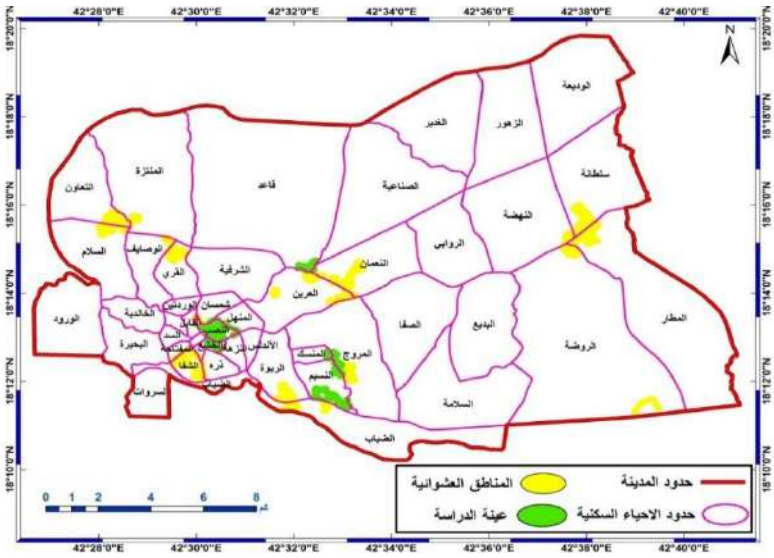
8- ضعف النسيج الاجتماعي بين السكان: لقد أظهرت نتائج الدراسة وجود ضعف في الروابط الاجتماعية بين سكان المناطق العشوائية في احياء المدينة، إذ ان (60.2%) من حجم العينة المدروسة قالوا انهم يعانون من هذه المشكلة، بينما (35.8%) منهم نفوا وجود ضعف تواصل بينهم وبين غيرهم من سكان الحي، وتعتبر الروابط الاجتماعية القوية في المجتمعات الحضرية من أهم العناصر المساعدة على التقليل من حدة الشعور بالاغتراب الاجتماعي الذي يسود في المدن الكبرى بمختلف دول العالم المعاصر، ويأتي ذلك كون أن تقوية تلك الروابط يساعد على الانسجام المباشر بين السكان وقلة المشاكل

الاجتماعية وجرائم السرقات والتحرشات والمشاجرات بين السكان ما يعكس بيئة حضرية مزعجة.

9- ضعف الاهتمام بالنظافة والجوانب البيئية: وافق 77.2% من إجمالي حجم العينة المدروسة أن أحياءهم تعاني من ضعف الاهتمام بالنظافة والجوانب البيئة، مما يسبب انتشار الأوبئة والأمراض المعدية في هذه المناطق مقارنة بالمناطق الأخرى في المدينة، وكل ذلك كان أحد الأسباب الرئيسية للمشاكل الحضرية الناجمة عن المناطق العشوائية في مدينة أبها نتيجة للاهتمام الجزئي بالنظافة والجوانب البيئية وترك الجزء الآخر بدون نظافة أو نظافة بشكل ضعيف، بينما أشار 22.8% منهم إلى أن أحياءهم تحصل على الاهتمام الكافي بالنظافة والحفاظ على سلامة البيئة من قبل الجهات الحكومية.

10- مستوى ايجارات العقارات: أفاد (65.3%) من أفراد العينة أن الإيجارات في الأحياء التي يسكنونها منخفضة مقارنة بغيرها من أحياء المدينة، بينما (28.7%) منهم ذكروا أن مستوى الإيجارات عندهم مرتفع، نتيجة لارتفاع الطلب على المساكن من قبل بعض الوافدين ذوي الدخل المناسب كالأطباء والمهندسين وأصحاب الحرف ذات الدخل المرتفع كأساتذة الجامعات ومدراء المؤسسات الخاصة والمحاسبين ومسؤولي التسويق وغيرهم خاصة في اطراف المدينة، مع أنه سبقت الإشارة الى أن مدينة ابها تحتضن 74683 نسمة، من المقيمين سواء مع عوائلهم أو يعيشون بمفردهم في الغالب، ومن خلال الدراسة الميدانية تبين أن يوجد تباين واضح في مستوى الإيجارات بشكل عام بين الأحياء الحديثة مثل المنسك والنسيم والموظفين والأحياء العشوائية القديمة مثل: أحياء وسط البلد مثل: حي النصب والمنهل و المفاتحة والخشع شكل (2).

الشكل (2) توزيع المناطق العشوائية في مدينة أبها 1441هجري



المصدر: وزارة الشؤون البلدية والقروية، بتصرف.

المحور الثالث: مستقبل المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها:

تعد ظاهرة المناطق العشوائية في الوقت الحاضر من المشكلات الحضرية الكبرى على مستوى دول العالم النامية والفقيرة، وتعمل كافة الدول على ايجاد الحلول والمعالجات لتلك الظاهرة، وهناك تجارب كثيرة يمكن الاستفادة منها في هذا المحور، بهدف ايجاد حلول للمشكلات الحضرية المذكورة سابقًا والتي تواجه سكان المناطق العشوائية في مدينة ابها، والعمل على وضع رؤية مستقبلية للحد من تلك المشاكلات، أو التخفيف من حدتها على طريق الوصول الى مدينة جميلة جاذبة للسياحة من الداخل والخارج، وكما يأتي:

أولا: معالجة مشكلات المناطق العمرانية العشوائية القائمة: لابد أولاً من وضع المعالجات المناسبة للمناطق العشوائية القائمة، واقتراح الحلول المناسبة ويمكن إيجازها بما يأتي:

1- إنشاء هيئة لتطوير الأحياء العشوائية بمدينة أبها تحت مظلة وزارة الشؤون البلدية والقروية، واختيار ادارة من الكوادر المتخصصة ذات الخبرة والكفاءة والمقدرة على التنفيذ.

2- اعداد خطة متكاملة وبرنامج زمني لدراسة الأحياء المستهدفة وتصنيفها وحصر مشكلاتها وتحديد احتياجاتها المطلوبة بحسب الأولوية وكما يأتي:

- الأحياء التي تمتلك مقومات استثمارية مشجعة للقطاع الخاص على التطوير.

- الأحياء العشوائية التي لها إمكانيات ذاتية للتحسين والتطوير، بمشاركة واسهام المجتمع المحلي.
- الأحياء العشوائية التي تحتاج إلى معالجات جزئية طارئة وعاجلة ولا تحتمل التأخير

3- وضع آلية دائمة للتخطيط المسبق من قبل الهيئة العامة للإسكان وتوفير كافة الخدمات للسكان بهدف عدم تكرار الأخطاء السابقة ومنع أي إنشاءات إلا بعد استكمال ذلك، وتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار ببناء المساكن، فضلاً عن مساهمة صندوق التنمية العقارية بتقديم قروض ميسرة للمحتاجين، وبذلك نضمن تطوير ضواحي المدينة بتوفير مناطق سكنية متكاملة الخدمات وتكون الأولوية لسكان الأحياء العشوائية.

4- تحديد أولويات العمل في المناطق العشوائية الحالية وذلك باستخدام إحدى أو كل الأولويات الآتية:

- درجة احتياج المنطقة للتطوير: مناطق ذات درجة عشوائية عالية تحتاج إلى تطوير شامل، ومناطق ذات درجة متوسطة تحتاج إلى تطوير جزئي، ومناطق ذات درجة عشوائية منخفضة بحاجة إلى تدخلات محدودة.
- الأولويات طبقاً لمعيار الأمن والأمان: كمناطق الانزلاقات الصخرية والسيول، والمناطق التي تهدد الحياة البشرية، والمناطق التي تزيد نسبة المساكن ذات العناصر الإنشائية المهدمة والهشة والمناطق التي يزيد انحدارها عن 30%، والمناطق التي تتأثر بشبكات الضغط العالي والتلوث الصناعي، والمناطق التي يحتمل تكون وكر للجريمة، أو وجود عمالة وافدة غير شرعية، والمناطق التي تمثل تهديدات للتراث العمراني التاريخي والحضاري.

5- الموجهات الواجب مراعاتها عند تطوير المناطق العشوائية:

- تبني مفهوم الشراكة لضمان نجاح مشروعات التطوير من خلال بناء شراكة فعالة بين الدولة والقطاع الخاص والمجتمع المدني في دعم وتنفيذ ومتابعة مشروعات التنفيذ.
- ضرورة التنسيق والتكامل بين الوزارات والهيئة المركزية وبين الأمانات والبلديات للوصول إلى برنامج حكومي متكامل أكثر نجاحاً لتطوير المناطق العشوائية في المدينة
- التنسيق والتوجيه لتسهيل رصد الاعتمادات المالية لمعالجة مشكلة المناطق العشوائية في المدينة بإدراجها في الخطط الوطنية.

- المتابعة والدعم الفني مع الأمانة والبلدية لتنفيذ مشاريع التطوير اللازمة للمناطق العشوائية.
- العمل على تأسيس نظم المعلومات الجغرافية للمناطق العشوائية.
- إجراء الدراسات الأساسية وتحديد أولويات تطوير ومعالجة المناطق العشوائية في المدينة.

6- العمل على إشراك رجال المال والأعمال في المملكة العربية السعودية بشكل عام وفي مدينة أبها بشكل خاص في مجال الاستثمار ودعم الخطط التنموية لتطوير المناطق العشوائية، حيث يلاحظ أن هناك توجه لتطوير المناطق المخططة مسبقاً بينما يقل هذا التوجه في تطوير المناطق العشوائية وهذا قد يخلق نوع من الاستياء لدى سكان المناطق العشوائية مما قد يتسبب في حدوث المشكلات الاجتماعية مسبقاً بين سكان المناطق العشوائية والسكان في المناطق المخططة الأخرى.

ثانيا: تقليص انتشار المناطق العمرانية العشوائية والحد من نموها: إن عملية الحلول يمكن وضعها بشكل متسلسل ومترابط ببعضها البعض، ومن ثم فالمرحلة الأولى من عملية وضع المعالجات النظرية العمل على معالجة المناطق العشوائية الحالية، أما المرحلة الثانية هو العمل على الحد من المناطق العشوائية الحالية ومنع توسعها مع حفظ حقوق ساكنيها وعدم ضياعها؛ لأن المعالجة على حساب ضياع حقوقهم سيعمل على تعقيد المشكلة وزيادة مشاكل العشوائيات بشكل أكبر، ومن هنا نوصي العمل على تحجيم جميع المناطق العشوائية في مدينة أبها ومنع توسعها بشكل أكبر مما هو عليه وذلك من خلال ما يأتي:

1- رفع مستوى التوعية البيئية والحضرية لسكان المناطق العشوائية بأهمية الالتزام بالقوانين والشروط البيئية والحضرية، إضافة إلى الشروط التخطيطية للمناطق الحضرية.

2- عمل دورات توعوية لرفع المستوى النفسي والثقافي للسكان لتطمينهم بعمل حلول عاجلة لهم وتسكينهم بأماكن أفضل وأنظف من مساكنهم الحالية.

3- العمل على توفير فرص عمل لسكان المناطق العشوائية لرفع مستوى معيشتهم ودمجهم مع المجتمعات الحضرية.

وستسهل تلك الحلول على عملية التعامل مع المناطق العشوائية وسيتحول ساكنوها من سكان معرقلين لعملية تنفيذ الحلول إلى مساعدين لعملية وضع الحلول، كما أنه سيعمل على التعجيل والإسراع في تنفيذ جميع الاجراءات التنفيذية لمعالجة المناطق العشوائية في المدينة، والتي سيتم مناقشتها في المبحث الثاني.

ثالثا: منع ظهور مناطق عمرانية عشوائية جديدة: بعد معالجة المناطق العشوائية والعمل على الحد منها لابد من منع ظهورها باتخاذ الخطوات الآتية:

1- وضع قوانين صارمة تمنع البناء العشوائي في مناطق عمرانية جديدة، وتكون هذه القوانين عبارة عن فرض غرامات مالية أو السجن لمدة ستة أشهر وغيرها من القوانين التي ستمنع على ظهور هذه العشوائيات في المناطق الحضرية، كما ستعمل على الاستمرار في التطور التخطيطي للمناطق الحضرية في المملكة العربية السعودية والحفاظ على البيئة الحضرية من التشوه التخطيطي.

2- تفعيل دور الجهات المختصة في مراقبة ومتابعة البناء العشوائي غير القانوني من خلال النزول الميداني المستمر لجميع مناطق المدينة لمنع البناء المخالف للقوانين التخطيطية في المدينة.

3- تنمية المراكز العمرانية الصغيرة المحيطة بالمدينة وتزويدها بمختلف المرافق الاجتماعية والخدمية الضرورية بغية تخفيف الضغط على مركز المدينة (بولمعيز، ص4، 18).

الإجراءات والضوابط التنفيذية لتطوير المناطق العمرانية العشوائية:

سيتم عرض أهم الاجراءات التنفيذية والفنية لتطوير المناطق العشوائية بحيث تعمل الجهات المختصة على تنفيذ هذه الاجراءات للحد من نمو المناطق العشوائية، ويكون ذلك بعد تطوير المناطق العشوائية الموجودة وتأهيلها حالياً بالشكل الذي يضمن حفظ الحقوق للسكان ومساعدتهم في كافة الجوانب البيئية والاجتماعية والاقتصادية، وسنعرض هذه الاجراءات كما يأتي:

1- إنشاء وحدة مركزية بوحدة تخطيط المدن تعني بدراسة ومعالجة المناطق العشوائية تضم مجموعة من الخبراء والمتخصصين فضلاً عن جهاز إداري للقيام بالتنسيق اللازم.

2- إنشاء وحدة في الأمانة تكون متخصصة بجمع وتوفير المعلومات الخاصة بالمناطق العشوائية وإعداد الدراسات التحليلية اللازمة، والتنسيق الكامل بين الوحدة الفرعية والوحدة المركزية.

3- الإشراف على إعداد الورش والدورات التدريبية والتوعوية لمنسوبي الأمانة والبلدية من خلال شرح وتوضيح أسلوب التعامل مع المناطق العشوائية وكيفية إعداد الدراسات الخاصة بها، وإعداد منظومة التنسيق بين الوزارات والأمانة والبلدية.

4- التنسيق مع المراصد الحضرية في الأمانات بشأن تبادل المعلومات المتوفرة لديهم الخاصة بالسكان والعمران والاقتصاد، وذلك تفادياً للازدواجية المحتملة في جمع المعلومات أو تحليلها.

5- التنسيق مع وزارة الداخلية في شأن تبادل المعلومات الخاصة بالمناطق العشوائية وتحديثها وتطور قاعدة البيانات الجغرافية.

ثانياً: الإجراءات الفنية:

1- استكمال وتحديث دراسات رصد أوضاع المناطق العشوائية ومعالجتها وتضمينها في قاعدة البيانات الجغرافية.

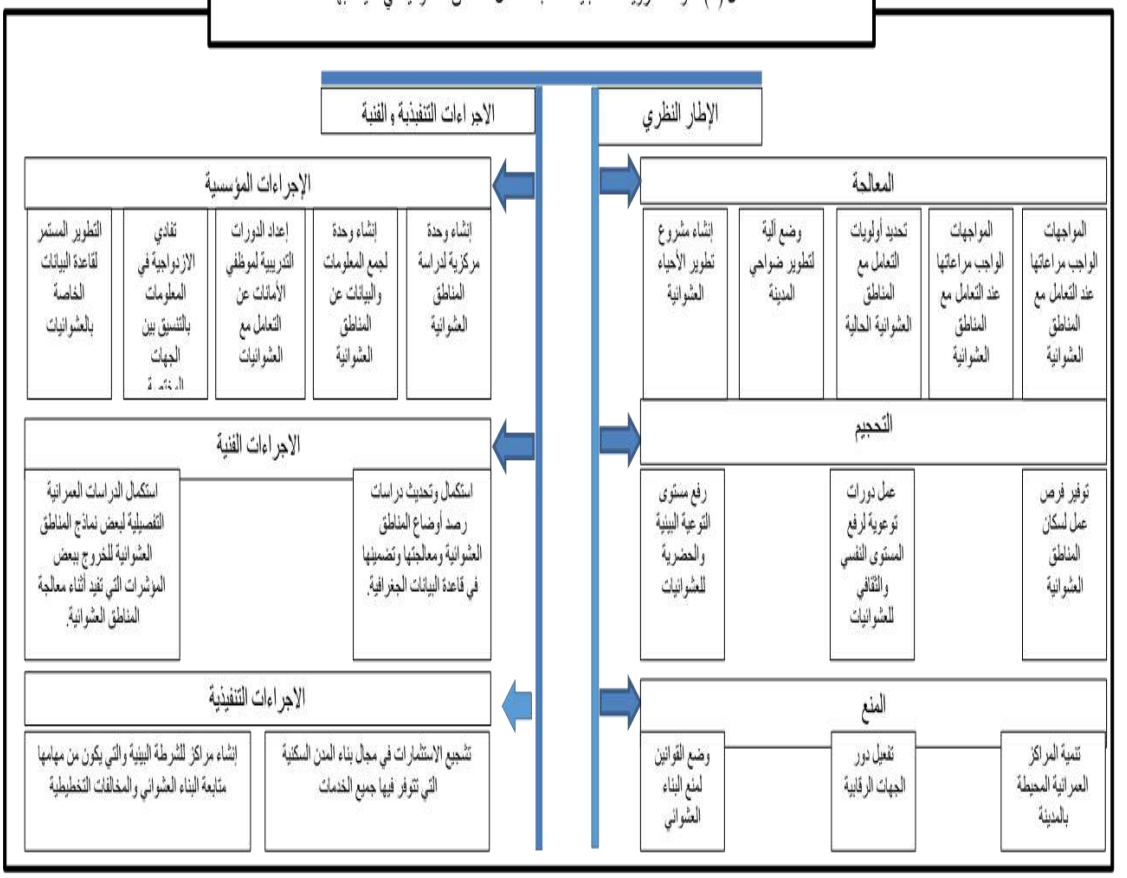
2- استكمال الدراسات العمرانية التفصيلية لبعض نماذج المناطق العشوائية للخروج ببعض المؤشرات التي تفيد في أثناء معالجة المناطق العشوائية.

ثالثاً: الإجراءات التنفيذية:

1- العمل على فتح الاستثمارات لرجال المال والأعمال ووضع جميع التسهيلات لهم في مجال بناء المدن والأحياء السكنية التي تتوفر فيها جميع الخدمات التعليمية والصحية والبيئية والخدمية والاقتصادية والاجتماعية، وتكون هذه المساكن خاصة بساكني المناطق العشوائية، ويتم توفير فرص عمل لهم في هذه المناطق، هذا بالطبع سيعمل على سهولة التعامل مع المناطق العشوائية وساكنيها للانتقال إلى هذه المناطق السكنية الحديثة التي سيتم تحديد موقعها من خلال شركات تخطيطية متخصصة وفق دراسات علمية وبحثية متخصصة يشترك بها أساتذة أكاديميون متخصصون في مختلف الجوانب البيئية والتخطيطية في المجال الحضري والريفي.

2- إنشاء مراكز للشرطة البيئية والتي يكون من مهامها متابعة البناء العشوائي والمخالفات التخطيطية في مدينة أبها.

شكل (٤) مكونات الرؤية المستقبلية لمعالجة مشاكل المناطق العشوائية في مدينة أبها



المصدر: إعداد الباحثين

الخاتمة:

هدف هذه الدراسة هو الكشف عن واقع المناطق العمرانية العشوائية في مدينة أبها وتحديد مشكلاتها في سبيل وضع رؤية مستقبلية لحل تلك المشكلات، وقد اعتمد البحث على الدراسات الميدانية المتنوعة وهي الاستبانة والملاحظات العلمية المباشرة والمقابلات الشخصية بهدف الحصول على المعلومات المؤكدة والبيانات الدقيقة من الأحياء السكنية المختارة وهي حي الخشع والنصب والمنسك والنسيم والعرين وحي قاعد من مدينة ابها، والتعرف على انماط العمران العشوائي وأهم مشكلاته، ولذلك تم تشخيص واقع هذه المناطق العمرانية العشوائية، ومن ثم وضع رؤية مستقبلية تعالج مشكلات هذه الظاهرة الحضرية بالمدينة، وقد توصل البحث الى نتائج ثم وضع عدد من التوصيات بناء على ذلك والتي يمكن استعراضها كالآتي:

أولاً: النتائج:

1- ضعف الاهتمام المؤسسي بالمناطق العشوائية أدى إلى زيادة انتشار العشوائيات وكثرة المشكلات الحضرية في الأحياء العشوائية بالمدينة.

2- غياب تفعيل الخطط العمرانية للمدينة خلال السنوات الماضية، فضلاً عن عدم وجود خطة مستقبلية واضحة للحد من انتشار العمران العشوائي.

3- عدم وجود مراكز متخصصة بالدراسات الحضرية والتخطيط الحضري حتى بجامعة الملك خالد كأعلى مؤسسة علمية أكاديمية بالمنطقة.

4- ضعف التجانس الاجتماعي وانخفاض عامل الترابط بين سكان المناطق العشوائية.

5- ضعف التنسيق بين المؤسسات والهيئات الحكومية ذات العلاقة بالعمران الحضري والخدمات الاجتماعية المختلفة.

ثانيا: التوصيات:

1- تشجيع الأقسام العلمية المتخصصة بالجامعات والمراكز البحثية مثل: قسم الهندسة المعمارية وقسم الجغرافية في جامعة الملك خالد والجهات المعنية في المدينة مثل: مكتب وزارة البلدية والقروية في أبها للبحث المتعمق عن حلول جديدة ومبتكرة لمواجهة مشكلة العشوائيات واقتراح حلول المناسبة لها.

2- تنمية الوعي الثقافي بكيفية التعامل مع قضية العشوائيات وذلك من خلال وسائل الإعلام المختلفة في منطقة الدراسة.

3- تفعيل دور الشراكة المؤسسية لمؤسسات الدولة للجهات ذات العلاقة مثل: وزارة البلدية والقروية ووكالات التخطيط الحضري وامانة عسير في معالجة مشكلات المناطق العشوائية.

4- تفعيل دور الشراكة المجتمعية مع القطاع الخاص في معالجة مشكلات المناطق العشوائية. وتسهيل عملية الاستثمار في قطاع الإسكان لتوفير مناطق سكنية مخططة وحديثة وبأسعار مناسبة لسكان المناطق العشوائية يتم دفعها بأقساط ميسرة.

5- تنمية خدمات المناطق العشوائية وتطويرها من قبل المؤسسات الخدمية المختلفة في المدينة مثل مؤسسة المياه والكهرباء والاتصالات وغيرها.

6- إدراج الاعتماد الكافي لمشروع معالجة مشاكل المناطق العشوائية ضمن الموازنة العامة للدولة مما يشجع من عملية التنمية المجتمعية والخدمية لهذه المناطق.

المصادر:

- اسماعيل، نبيل طه (2010)، المناطق العشوائية وطرق معالجتها في ضوء المعايير التخطيطية للمناطق السكنية – مدينة بغداد – بلدية الرشيد – محلة 845، رسالة ماجستير، جامعة بغداد، المعهد العالي للتخيط الحضري والإقليمي، بغداد، العراق.
- ألصبحي، حميد عيد حميدان، (1435)، نحو استراتيجية شمولية للمعالجات المستقبلية للمناطق العشوائية بمكة المكرمة، قسم العمارة، كلية الهندسة والعمارة الاسلامية، جامعة ام القرى، السعودية.
- البداوي، قاسم (2012)، مشكلة السكن العشوائي في المدن العربية الكبرى، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28 (1)، دمشق، سوريا.
- بولمعيز، حسين، وقرفيه الصادق، (ب. ت) السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة "مدينة الحروش نموذجاً"، قسم علوم الأرض بجامعة تبسة، قسم التهيئة بجامعة باجي مختار، الجزائر.
- حسانين، حنفي محروس، (1998)، احتياجات المناطق العشوائية: دراسة ميدانية لمنطقة عشوائية بمدينة أسيوط، كلية الآداب، جامعة أسيوط، مصر.
- حسن، غادة محمود أحمد (ب.ت)، القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة، مصر.

- رياض، رشا أحمد، (2008)، النمو العمراني العشوائي في مدينة المنصورة: المشاكل واتجاهات الحلول، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة المنصورة، مصر.
- الزهراني، خالد بن صالح، (1436)، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول، قسم العمارة، كلية الهندسة والعمارة الاسلامية، جامعة ام القرى، السعودية.
- الصرفندي، فرج مصطفى (2011)، استراتيجية تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة – حالة دراسة المغراقة، رسالة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة غزة، فلسطين.
- عبد العظيم، عبد العظيم أحمد (2005)، العشوائيات في محافظة الاسكندرية دراسة جغرافية تطبيقية، مجلة الإنسانيات، كلية الآداب بدمنهور، جامعة الاسكندرية، مصر.
- قاسم، سيد أحمد سالم محمد، 2009، السكن العشوائي بمدينة بريدة السعودية: دراسة جغرافية، مركز بحوث الشرق الاوسط، جامعة عين شمس، مصر.
- القحطاني، ابتسام غزوان (2018)، وحدات التأجير السكنية منخفضة التكلفة في مدينة ابها، رسالة ماجستير، قسم الجغرافيا – كلية العلوم الإنسانية بجامعة الملك خالد.
- مطلك، جمال باقر، وحيدر رزاق محمد الشبر، (2016م)، تحديد مقترحات لحل مشكلة السكن العشوائي دراسة تحليلية لمدينة بغداد للفترة من 2003 – 2008م، مجلة التخطيط والتنمية العد 33.
- المغيدي، شريفة مفرح محمد حنش (2016)، العوامل الجغرافية المؤثرة على نمو وامتداد شبكة الطرق البرية الرئيسية في منطقة أبها الحضرية، رسالة ماجستير، قسم الجغرافيا، كلية العلوم الإنسانية، جامعة الملك خالد، أبها.
- الهيئة العامة للإحصاء، دليل الخدمات السادس عشر 2017م، منطقة عسير، فهرس جداول النشرة، المملكة العربية السعودية.
- الويذاني، حنان حامد حمود (2010م)، تباين النمو العمراني في المخططات السكنية دراسة تطبيقية على جنوب مدينة مكة المكرمة، رسالة ماجستير، قسم الجغرافيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة أم القرى، مكة المكرمة.