



The role of urban planning in planning residential lands Case study of
EL-Hasahisa city - Gezira state – Sudan 2022 AD

Dr. Abdul Razzaq Hassan Ismail

Prof Tawadod Hussein Habibullah

University of Gezira, Faculty of Education, Hasahisa, Department of Geography and
Geography

<https://doi.org/10.32792/tqartj.v7i46.621>

Received 26/4/2024, Accepted 28/5/2024 , Published 30/6/2024

Abstract

City planning leads to the improvement of the urban environment and the. The study aimed to identify the current state of urban planning for the city of EL-Hasahisa and to know the types of appropriate planning in the future., directed maps, and efforts made by the competent authorities, and identify the adequacy of public facilities in the city. The study adopted the historical, descriptive, analytical and statistical method. Information was collected by observation, interview and questionnaire. A random sample of (200) individuals representing (3%) of the study population was selected. The data was analyzed by Statistical Packages (SPSS). The study concluded that residential urban planning was affected by the geographical location and unplanned housing, in addition to the lack of space and the absence of a future plan. The intervention of the political authority in the executive work of planning affected the area and shape of the city and reduced the opportunities for planning in it, which led to the overlap and the transformation of the nearby farms into housing. And that the strip shape made the concentration of services in the center and affected their distribution, so it became not enough for the city. And the horizontal expansion as a result of the population increase, imposing urban extensions in any habitable location. The re-planning and upgrading of the old neighborhoods has a positive role in solving the problem of horizontal expansion and transforming it into vertical housing, as well as the expansion of the people outside the residential plans and the encroachment on the streets and opening them to facilitate access to services.

Keywords: Population increase ,Urban planning , Geographical location



التخطيط العمراني ودورة في الأراضي السكنية بمدينة الحصاصيصا ،ولاية الجزيرة ،السودان - ٢٠٢٢م

د. عبد الرازق حسن إسماعيل إسحاق

أ. تودد حسين حبيب الله إبراهيم

جامعة الجزيرة، كلية التربية الحصاصيصا، قسم الجغرافيا والتاريخ

المستخلص

هدفت الدراسة إلى معرفة الحالة الراهنة للتخطيط العمراني، وتوضيح أنواع التخطيط المناسب لمدينة الحصاصيصا مستقبلاً، ومعرفة إيجابية الخطط الإسكانية والخرط الموجهة والجهود المبذولة من قبل الجهات المختصة. اتبعت الدراسة المنهج التاريخي والوصفي والإحصائي، ومن أدوات جمع المعلومات الملاحظة والمقابلة والاستبانة، تم اختيار عينة عشوائية بسيطة بلغ حجمها (٢٠٠) استبانة تمثل (٣٪) من الأسر، وقد تم توزيعها بمنطقة الدراسة وتم تحليلها بواسطة برنامج الحزم الإحصائية (SPSS). توصلت الدراسة إلى عدة نتائج: تأثر التخطيط العمراني السكني بالموقع الجغرافي والسكن الغير مخطط، بالإضافة لضيق المساحة وعدم وجود مخطط جاهز للأراضي السكنية المستقبلية وتدخل السلطة السياسية في عمل الجهات التنفيذية بالتخطيط؛ إن مساحة وشكل المدينة قللت فرص التخطيط بها، فأدت إلى التداخل وتحويل المزارع القريبة منها إلى سكن؛ الشكل الشريطي جعل الخدمات في الوسط وأثر في توزيعها فأصبحت لا تكفي المدينة، والتوسع الأفقي نتيجة الزيادة السكانية فرض امتدادات عمرانية في أي موقع يصلح للسكن؛ توصي الدراسة: إعادة التخطيط وترفيح الأحياء القديمة له دور إيجابي في حل مشكلة التوسع الأفقي وتحويله إلى سكن رأسي وتوسع الأهالي خارج المخططات السكنية والتعدّي على الشوارع وفتحها حتى يسهل الوصول إلى الخدمات، وإعداد خطة موجهة لمنطقة الدراسة، وإعادة تخطيط قلب المدينة حتى يقتصر على بيوت المال والأعمال، ترفيع سوق الملابس وجمعه في مجمع تجاري واحد مع الاهتمام بالخدمات العامة، نقل المنطقة الصناعية الجنوبية حيث أصبحت محاطة بالسكن، الاهتمام بالتوسع الرأسي بدلاً عن الأفقي، إيجاد مجمعات سكنية تتوفر بها الخدمات.

الكلمات المفتاحية: الزيادة السكانية، التخطيط الحضري ، المواقع الجغرافية

١٩٨

التخطيط عملية ترتبط بالتفكير والنشاط البشري وتعتمد على الفكر الثاقب والرؤية المستقبلية (الرد

يسي ، ١٩٩٨ : ١٠)، فالتخطيط كما قال فريمان (Freeman) له أساس جغرافي لا يمكن الهروب

منه، فرغم أن المخطط يعمل في حدود القانون وفي ظروف اقتصادية متغيرة، وهو مدرك لحاجات الاجتماعية للناس، إلا أنه يعمل في كل الأوقات على الأرض، قامت معظم المدن في السودان دون تخطيط موجه بل تطورت عشوائياً، حيث بدأت بتجميع المناطق، وتنمو في شكل دفعات متتالية، أي أن عمليات التخطيط في المدن هي مجرد القيام بعمل امتدادات جديدة معظمها سكنية لمجابهة الزيادة ف نمو السكان كلما دعت الحاجة إلى ذلك. (العبادي، ١٩٧٤، ص ٧٧). ويواجه تخطيط الأراضي السكنية في المدن عدة معوقات لا بد من معرفتها حتى يتم علاجها لإيجاد مدن مستدامة وتهتم الدراسة الحالية بتخطيط الأراضي السكنية بمدينة الحصاحيصا في الفترة الزمنية (٢٠٠٥ - ٢٠٢٠م) للتعرف على حجم التغيير والمعوقات الأساسية التي أدت إلى ذلك:

السؤال الأول: مدينة الحصاحيصا من مدن ولاية الجزيرة التي شهدت نمواً ملحوظاً ومتسارعاً، لموقعها الجغرافي المتميز، وعليه يمكن صياغة السؤال كالاتي:

ما هو دور التخطيط العمراني في تخطيط الأراضي السكنية بمدينة الحصاحيصا ويتفرع منه:

- ١- هل التخطيط العمراني بمدينة الحصاحيصا تأثر بالموقع الجغرافي؟
- ٢- هل مساحة وشكل المدينة أديا إلى قلة وضيق فرص التخطيط فيها؟
- ٣- ما العلاقة بين التوسع الأفقي والزيادة السكانية وتدهور الخدمات؟
- ٤- ما هي نتيجة غياب التخطيط وإعادة تخطيط وترفيح الأحياء القديمة والخطة المستقبلية؟

السؤال الثاني:

١. التعرف على دور التخطيط العمراني بمدينة الحصاحيصا في تخطيط الأراضي السكنية
٢. معرفة الخصائص الطبيعية التي أدت إلى تشكيلها
٣. البحث عن حل لعملية التخطيط العمراني حيث أن التوسع الأفقي وصل حدود مغلقة.
٤. إعادة تخطيط وترفيح الأحياء القديمة لتحل مشكلة الزيادة السكانية وتدهور الخدمات

السؤال الثالث:

- ١- التعرف على الحالة الراهنة للتخطيط العمراني بمدينة الحصاحيصا.
- ٢- معرفة أنواع التخطيط المناسب لمدينة الحصاحيصا مستقبلاً.
- ٣- توضيح إيجابية الخطط الإسكانية والخريطة الموجهة والجهود المبذولة من قبل الجهات المختصة.

٤- التعرف على مدى جدوى المرافق العامة حيث تأثرت بالزيادة السكانية وظهور ضغط عليها

٤-٤ التعرف على المرافق العامة

١. تأثر التخطيط العمراني بمدينة الحصاصيها بموقعها الجغرافي
٢. مساحة وشكل المدينة أديا إلى قلة وضيق فرص التخطيط فيها
٣. التوسع الأفقي نتيجة الزيادة السكانية أثر على توزيع وتدهور الخدمات في المدينة
٤. لوجود الخطط الإسكانية وإعادة تخطيط وترقيع الأحياء القديمة دور إيجابي في عملية التخطيط العمراني.

٥-٥ التعرف على الحدود المكانية

الحدود المكانية : هي حدود مدينة الحصاصيها حيث تقع بين خطي الطول ١٩,٣٣ درجة شرقاً و ٢٣,٣٣ درجة شرقاً ودائرتي عرض ٣٧,١٤ درجة شمالاً و ٣٩,١٤ درجة شمالاً.

الحدود الزمانية : الفترة من ٢٠٠٥ - ٢٠٢٠ م

٦-٦ التعرف على التاريخ

-التاريخي:

استخدم هذا المنهج لدراسة نمو مدينة الحصاصيها وبداية تخطيطها العمراني والتطور الذي طرأ على منطقة الدراسة.

- الوصفي التحليلي:

واستخدم هذا المنهج لوصف طبيعة مدينة الحصاصيها جغرافيا وتضاريسها وأثرتها وبيئتها الطبيعية والمسح النوعي من حيث التخطيط العمراني وتنمية المدينة.

- الإحصائي التحليلي:

استخدم في تحليل البيانات الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية (SPSS) لإيجاد العلاقة بين ظواهر الدراسة والوصول إلى نتائج إحصائية تعكس الوضع الراهن (فضل الله ، ٢٠١٥ : ٣).

٧-٧ التعرف على المصادر

- المصادر الثانوية : وهي الكتب والمراجع والتقارير والمجلات والدوريات والانترنت والرسائل الجامعية والخرائط

-المصادر الأولية: وشملت المقابلة والملاحظة والاستبانة.

٨- كيفية اتخاذ حجم العينة كالاتي:

تم اختيار خمسة أحساء لتمثل حجم العينة من المجتمع الكلي الذي يشكل ٢٤ حي، واختيار الباحث لهذه الأحياء لتمثل عينة في دور التخطيط العمراني في تخطيط الأراضي السكنية بمنطقة الدراسة كالخطط الإسكانية، إعادة التخطيط، ترفيع الأحياء القديمة. وهي من الناحية الشمالية الصداقة (ترفيح)، ود الكامل شرق (إعادة تخطيط)، ومن الوسط الحي الشرقي (خطة إسكانية + تعويض)، ومن الجنوب أركويت (خطة إسكانية) الضقالة (خطة إسكانية + إعادة تخطيط). وتم تحديد عدد (٢٠٠) استبانة وهي تمثل ٣٪ من مجتمع الدراسة وذلك باستخدام معادلة التوزيع المتناسب لاختيار عينة عشوائية كما هو موضح بالجدول أدناه:

جدول (١) حجم العينة

رقم	الحي	عدد السكان	عدد الأسر	العينة المختارة ٣٪
١	الصداقة	٩٢٩٩	١٦٤٨	٨٢
٢	ود الكامل شرق	٣٥٤٣	٥٩٠	٢٩
٣	الحي الشرقي	٨٥١	١٤٢	٧
٤	أركويت	٦١٣٨	١٠٢٣	٥١
٥	الضقالة	٣٨٠٩	٦٣٥	٣١
	المجموع	٢٣٦٤٠	٤٠٣٨	٢٠٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢٠م

٩- المراجع

١/ دراسة عبد الحميد - علي شعبان (٢٠٠٩م) التخطيط العمراني وإدارة الحيز المكاني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بحث منشور في مجلة سياسات - معهد السياسات العامة - رام الله عدد ٩ صيف ٢٠٠٩م. هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على عملية التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية من حيث مراحل تطورها وإدارتها ومؤسساتها وسياسات وآليات التعامل مع الحالة الفلسطينية خاصة على المستوى المحلي وأهم التحديات والمعوقات، وخلصت الدراسة إلى أن الحالة الفلسطينية حالة فريدة ومتميزة في العالم وترتبط هذه الخصوصية بالوضع السياسي ونظام الحكم الذي خضعت له الأراضي والمجتمع الفلسطيني منذ النصف الثاني في القرن التاسع عشر، حيث كانت السلطة الحاكمة هي وراء تشكيل السلطات والهيئات المحلية وليس المجتمع المحلي نفسه مما جعل سياسات وإجراءات التخطيط

العمراني خاصة على المستوى المحلي مرتبطة بالسلطة المركزية الحاكمة، مما أدى إلى الحد من استقلالية تلك السلطات في أعداد المخططات العمرانية وتقديم الخدمات وتلبية احتياجات ورغبات المجتمع المحلي، والحيز المكاني في فلسطين (الضفة الغربية والقدس، قطاع غزة الأراضي المحتلة عام ١٩٤٨م) وما يحتويه من موارد وإمكانيات تتنافس عليه دولتين أو سلطتين وشعبين (الفلسطيني والإسرائيلي) وكلاهما يقوم بالتخطيط والتنظيم لاستخدام هذا الحيز وعلى الرغم من الفرق في الامكانيات والقدرات المتاحة.

٢/ دراسة صديق، جمال أبو القاسم في عام (١٩٩٩م) دراسة عن التخطيط العمراني - الخرطوم الكبرى رسالة ماجستير غير منشورة - جامعة الجزيرة، حاولت الدراسة معالجة مشاكل التخطيط العمراني في الخرطوم الكبرى، وحددت مشكلة البحث في المدينة حيث شهدت حتى تاريخ الدراسة ثلاث خطط موجهة أولها خطة دوكتسياس اليونانية ١٩٥٩م والثانية خطة شركة مغت الإيطالية ١٩٧٤م وأخرها خطة مجموعة دوكتسين في وعبد المنعم مصطفى وشركائه ١٩٩١ - ٢٠٠١م غير أن هذه الخطط لم تنعكس بصورة إيجابية ولم تنفذ العديد من مقترحتها وظلت المدينة تعاني من تداخل استخدام فمثلاً مطار الخرطوم الدولي بتوسط المدينة في وضع غير طبيعي، والمناطق الصناعي تتجاوز المناطق السكنية ومحطة السكة حديد تمثل عائق لحركة المواصلات بالإضافة إلى تردي العديد من شوارع المدينة ومحدودية الكباري، وقد توصلت إلى نتائج أهمها أن استخدام الأرض داخل المدينة في مناطق إدارية وتجارية وصناعية وعسكرية وزراعية ووضع المدينة الراهن من حيث السكان والمناطق السكنية والنقص في الخدمات وتدني صحة البيئة تتطلب حلولاً جزرية أهم توصياتها إيجاد بعض الحلول المناسبة وإنشاء شبكة خطوط ترام دائرية لربط المدن الثلاث بخدمة الركاب داخلية للتغلب على أزمة المواصلات.

٣/ دراسة فضل الله، تيسير الرشيد محمد (٢٠١٥) بعنوان: تخطيط وتطوير الضفة الغربية للنيل الأزرق بمدينة الحصاصي من الضقالة جنوباً إلى كبري رفاعة شمالاً كلية التربية جامعة الجزيرة رسالة ماجستير غير منشورة. هدفت الدراسة إلى تخطيط وتطوير الضفة الغربية بمدينة الحصاصي وذلك للتعرف على كيفية الاستفادة من منطقة الدراسة سياحياً من خلال وضع مقترح خريطة مستقبلية لمنطقة الدراسة وأهم النتائج أن بمنطقة الدراسة مظاهر سلبية مثل في تراكم النفايات والكمائن مما سببت التلوث البيئي وأوصت بالتنوع لمواطني المنطقة وتجهيزهم لعملية التطوير وتعاونهم في ذلك.

٤/ دراسة المليح – علم الدين علي (٢٠١٦م) التخطيط وأثره في استخدامات الأرض رسالة ماجستير غير منشورة جامعة مدينة المناقل (٢٠٠٤ – ٢٠١٤م)، رسالة ماجستير غير منشورة جامعة الجزيرة مدينة المناقل وتناولت الدراسة الحالة الراهنة لاستخدام الأرض وفاعلية تخطيطها في استيعاب المتغيرات التي شهدتها المدينة ، ومعرفة أنواع التخطيط المناسب لمستقبل المدينة، وتوصلت إلى نتائج أهمها عدم وجود أي خريطة هيكلية طويلة المدى للمدينة، وزحف الاستخدام السكني على حساب الاستخدام الزراعي، وضعف دخل الفرد انعكس على نوع النشاء داخل الوحدة السكنية، وعدم التخطيط السليم أدى إلى سوء حالة الشوارع، وتداخل الاستخدام للأرض، ومن أهم التوصيات، الاهتمام بالخرائط التفصيلية التي تساعد في عملية إعادة التخطيط ، وعلى المستويين أعداد خطط مدينة ومتطورة وشاملة ويجب على الدولة والولاية والمحلية أعداد مخططات سكنية واسعة بالأقساط المريحة للسكان، وتوفير الخدمات لأحياء المدينة، وتوجيه أي صناعات جديدة إلى خارج المدينة للنواحي الصحية، وأهمية التنسيق المتكامل بين إدارة الشؤون الهندسية والمساحة والتخطيط فيما يخص التخطيط المستقبلي لاستخدامات الأرض ولا بد من استخدام التقنيات الجغرافية الحديثة لإعادة توزيع استخدام الأراضي لتحديد الرؤية المستقبلية.

١٠- الإطار النظري :

أصبح التخطيط الحضري من المفاهيم المتداولة في كثير من الدراسات الأكاديمية والتخصصات العلمية التي تتخذ المدينة وأطرها العمراني موضوعاً للدراسة والبحث، بالجغرافيا والهندسة المعمارية وغيرها، على الرغم من أن تخطيط المدير ليس وليد اللحظة الراهنة ولكن يضرب بجذوره الفكرية في الحضارات القديمة التي عرفت شكل مدتها تنظيم المجال الحضري وتوفير الخدمات لسكانها، ويرتبط التخطيط بالجغرافيا ارتباطاً وثيقاً فهو كما قال فريمان (Freeman) له أساس جغرافي لا يمكنه الهروب منه، فرغم أن المخطط يعمل في حدود القانون وفي ظروف اقتصادية متغيرة، وهو مدرك للحاجات الاجتماعية للناس إلا إنه يعمل في كل الأوقات على الأرض، فهو في حاجة إلى فهم المظهر الأرضي (General Landscape) القائم قبل أن يبدأ في التعامل معه من أجل تعديله فالجغرافي هو الذي يمكنه إعطاء صورة شاملة كاملة هذا المظهر المخطط ليتمكن من فهمه.(عبد الإله، ١٩٨٣م :ص ٣٢). قامت معظم المدن السودانية دون تخطيط موجه بل تطورت عشوائياً، وقد بدأت بتجميع المناطق الحكومية في منطقة معينة يجاورها غالباً الأجزاء القديمة في المنطقة قبل أن تختار كمركز لقيام المباني الإدارية، والمدينة تنمو على شكل دفعات متتالية، أي أن عمليات التخطيط في المدن هي مجرد القيام

بعمل امتدادات جديدة معظمها سكنية لمجابهة الزيادة في نمو السكان كلما دعت الحاجة إلى ذلك وهذا ينطبق على منطقة الدراسة. (العبادي، ١٩٧٤م : ٧٧)

١١- مفهوم التخطيط:

التخطيط هو أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو حتى المدينة والقرية وتحديد كيفية استخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف وتحسين الأوضاع بقية الوصول إلى الاستخدام الأمثل لهذه الموارد وغالباً ما يرتبط بفترة زمنية محددة على أساس الدراسة العميقة للموارد البشرية والاقتصادية المتوفرة ومعرفة مدى كفايتها وأنماط توزيعها وكيفية الحصول عليها وإمكانية استغلالها على أن تحقق أكبر قدر من التنمية في الإقليم (جودة/ أبو عيانة: ب، ت، ٥٣٧) فالتخطيط بصفة عامة هو: أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة، وتحديد كيفية استخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف وتحسين الأوضاع، وعلى هذا الأساس ترتبط عملية التخطيط ارتباطاً وثيقاً بالدراسة العلمية الحادة والعميقة للموارد البشرية والاقتصادية والطبيعية المتوفرة، ومعرفة مدى كفايتها، وأنماط توزيعها وكيفية الحصول عليها وإمكانات استغلالها، ومدة تحقيق تلك الأهداف والأمال التي يسعى إليها المجتمع (الهيبي، ٢٠٠٩ : ص ١٩)، والتخطيط هو رسم صورة مستقبلية لمجتمع ما إذ هو: دراسة منظمة ومسلولة للوصول إلى الغاية أو الهدف الموجود أقل كلفة وبأعلى مردود، هو عملية متغيرة باستمرار مع تغيير الزمن وظروف البيئة، وقد وجد في أصلة لوضع الحلول العديدة للمشاكل. (صعب تموز، ٢٠٠٧م : ص ١٦٢) أما العملية التخطيطية فيقصد بها مجموعة الخطوات التي يتم من خلالها تنفيذ الخطة المرسومة من طرف فرق العاملين: فعلمية التخطيط هي مجموعة من المراحل والخطوات والإجراءات والأنشطة التي يقوم بها المخطط (فريق التخطيط) خلال فترة زمنية محددة لتحقيق التنمية، من خلال فهم المكونات التنموية التي تعانيها بيئة ما، ووضع الحلول المناسبة لها. (الشهري، ٢٠٠٦م : ص ١٣).

١٢- أهداف التخطيط: غالباً ما تكون أهداف التخطيط تحقيق واحد أو أكثر من الأهداف التالية:

١. زيادة الإنتاج الكلي ، أو زيادة الخدمات من حيث الكم سواء كانت الزيادة من خلال التوسع الأفقي والراسي.

٢. تحسين الإنتاج أو تحسين الخدمات من حيث الكيف ويتحكم في هذه الحالة أن يكون التحسين في الأداء مقترناً بتحول يأتي من خلال الإنسان كعامل مباشر يدور من حوله، والتخطيط بصفة عامة.

٣. دعم وإتاحة أكبر قدر من التوازن بين الإنتاج وقطاعاته المختلفة أو بين الخدمات المتعددة للسكان وتأكيد التناسق بين الاستهلاك والسكان في ضوء معدل النمو لكل منهما.

٤. تجنب سوء الاستخدام أو الضغط غير المتكافئ على الخدمات والمرافق بشكل يهبط بمستواها ويؤدي إلى تدهور أدائها.

١٣- نظريات التخطيط العمراني:

بدأت محاولات من قبل بعض الباحثين لتفسير نشأة وتطور المناطق الحضرية في ضوء الترقيم الوظيفي للمدن العربية (علام وآخرون، ١٩٩٥، ص ٢٣)

١- نظرية النمو الحلقي: The concentrate theory

التي جاء بها W. Burges في ١٩٢٤م لتفسير المناطق الحضرية، كمدينة شيكاغو، نظرية بيرجس أو نظرية الحلقات المتعاقبة ذات المركز الواحد، وهو أحد الباحثين الأمريكيين، وتقسّم المدن إلى أحياء، وطبقها على مدينة شيكاغو، وتعرف باسم نظرية المناطق الحلقية الدائرية ذات المركز الواحد وتوضح أن المدن تتركب وظيفياً من عدة مناطق متعاقبة في شكل دائرة على النحو التالي:

١/ منطقة الأعمال المركزية: C. B. D.

وهي قلب المدينة وتؤلف المركز التجاري والاجتماعي والثقافي وهي أكثر أجزاء المدينة في الوصول وتوجد في بؤرة الشبكة الخاصة بالنقل الحضري حيث المكاتب الرئيسية والمتاجر الكبرى ومحلات السلع المتخصصة والمسارح ودور السينما وأفضل الفنادق.

٢/ المنطقة الانتقالية:

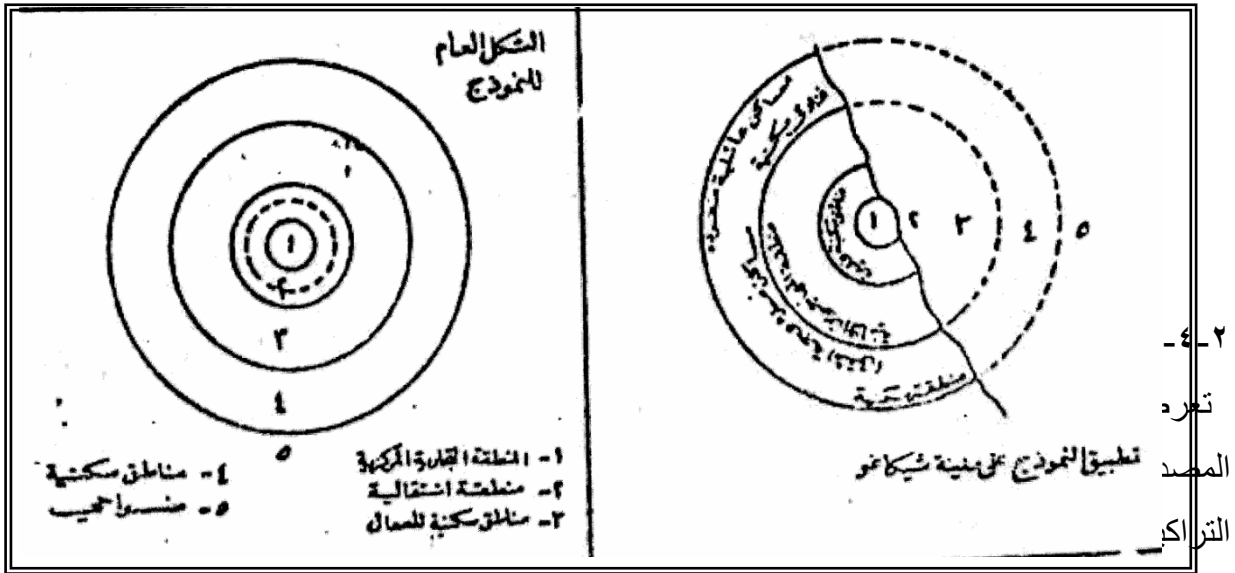
تحيط بمنطقة الأعمال المركزية وتعاني من التغيير والتدهور ووجود منازل كبيرة تحتلها أسر متعددة ويتميز استخدام الأرض بأنه مختلط ودائم التغيير، وهي صعبة الوصول ومعظم قاطنيها من الطبقات الاجتماعية المحرومة، ومنطقة غير مرغوبة، بها أنشطة تجزئة والمقاهي المتدنية المستوى والخرائب والمنازل المهجورة.

٣/ منطقة القوى العاملة: تحوي بعضاً من أقدم مباني المدينة ومعظم سكانها من العمال.

٤ / منطقة سكن ذوي الدخل المتوسط والمرتفع: وهي منطقة سكنية أفضل وتسكن بها عائلات ذوي الدخل الأعلى والمتوسطة

٥ / منطقة القDOM الحديثة (الضواحي): وهي منطقة ضواحي وتوجد بها بعض المنافع العامة مثل محطات الصرف الصحي أو مناطق جمع القمامة ، ومناطق الرياضة والترويح، وقد توجد بها استخدامات غير حضرية، كالمناطق الزراعية والغابية (علام وآخرون ، ١٩٩٥ : ص ١٢٤).

شكل (١) نموذج الحلقات لبيرجس ١٩٢٥



في جهات العالم المختلفة بسبب تباين المدن في خصائصها ونموها وشكل بنيتها، وعيب عليها تجاهها لتأثير عدد من العوامل الخارجية التي تعمل على تسوية الشكل الدائري للمدينة، فمن المعروف أن بيرجس بنى نظرية على أساس التركيب الداخلي لمدينة شيكاغو الأمريكية في فترة زمنية معينة الأمر الذي يصعب معه تعميم النظرية على المدن في جهات العالم المختلفة خاصة المدن الشرقية بسبب تباين المستويات الاقتصادية والثقافية والاجتماعية وقد اعترف برجس بأن نموذجه الدائري النظري ربما لا يصدق على كثير من المدن بسبب تأثير بعض العوامل الخارجية، خاصة العوائق الطبيعية. (الخشمان وآخرون ، ٢٠١٠ : ص ١٦٧).

٢-نظرية القطاعات: Sectors

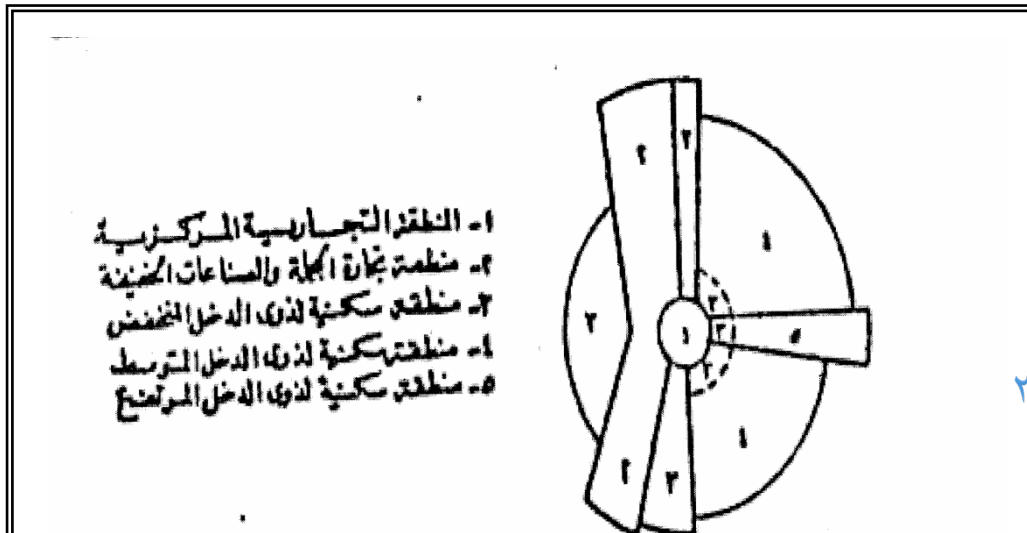
هذه النظرية اقترحها الاقتصادي هومر هويت سنة ١٩٣٩م ويؤكد أن التطور الحضري يحدث بصفة أساسية على طول طرق النقل الرئيسية ومع نمو القطاعات ذات الأرض المتجانسة فإن المدينة تأخذ شكلاً نجمياً، وقام بتطبيق تحليلاته على (١٤٢) مدينة أمريكية، مما جعل عمله دراسة ضخمة، ووقعت

البيانات على خريطة لكل مدينة معينة وفيها (٨) متغيرات سكنية، ومن ذلك فقد وجد هويت في المدينة الأمريكية أن المناطق لأي طبقة بالمدينة تتطور نحو الخارج من وسط المدينة، أي أن خطوط المواصلات تصنع قطاعات للاستخدامات المختلفة. (علام وآخرون، ١٩٩٥ : ص ٢٥). وتعتبر بتأثير طرق النقل السريعة والعوائق الطبيعية في تشكيل بنية المدينة الداخلية أو تركيبها الوظيفي، وفي الحقيقة فإن نظرية القطاعات لهومر هويت تكمل نظرية الحلقات الدائرية لبرجس ولا تناقضها، لأن كل واحدة منهما يصف مظهراً مختلفاً في تركيب المدينة الاجتماعي، فقد ركزت نظرية القطاعات على قيم الايجارات وأسعار الأراضي في المناطق السكنية، وعلى توزيعها المكاني داخل المدينة، كما أضافت عنصر الاتجاه إلى نظرية الحلقات الدائرية.

- نقد النظرية: للأسباب التالية:

- تركيز النظرية على المناطق السكنية وإيجارات المساكن بالدرجة الأولى دون إعطاء اهتمام للاستعمالات الحضرية الأخرى.
- اعتمدت على مفهوم بسيط لتفسير التركيب الداخلي للمدينة، حسب فئات الدخل، جاذبية الطبقات الاجتماعية الراقية كقوة مؤثرة في تحديد اتجاه النمو الحضري وأنماطه المكانية (الخشمان وآخرون، ٢٠١٠ : ص ١٧٠).
- غموض الطريقة التي تتكون بواسطتها القطاعات المختلفة في المدينة
- تداخل الاستعمالات الأخرى للأراضي مع الاستعمال السكني، إذ ليس من الضروري أن تتميز قطاعات سكنية ذات نوعيات خاصة عن المساكن في داخل المدينة.
- لم تراعى النظرية ظهور الضواحي خارج المدن.
- تقترض النظرية أن التوسع السكني يتم في سوق حرة دون تدخل من سلطات المدينة المحلية وهو غير واقعي. (الخشمان وآخرون، ٢٠١٠ : ص ٢٧٠).

شكل (٢) نموذج لقطاعات فهومر هويت ١٩٣٩م



المصدر: أبو عيانة، ١٩٩٧م

تتميز مدينة الحصاصيصة بموقع سياحي ممتاز إذ أنها تقع في مساحة كبيرة متاخمة للنيل الأزرق وكبري رفاة الحصاصيصة،إلي جانب تتمتع بموقع استراتيجي ممتاز تربطها وسائل المواصلات (كطريق مدني الخرطوم المسفلت الرئيسي وخط السكة حديد) بمناطق السودان الأخرى ، مما جعلها مركزاً اقتصادياً مهماً وانها تعتبر مدينة صناعية مهمة ،هذا الموقع يجعل منها أرضاً خصبة جاذبة للمستثمرين تصلح لقيام مشاريع اقتصادية كبيرة يمكن أن تعود على البلاد بخير كبير.(مركز المعلومات محلية الحصاصيصة ، ٢٠٢٠م) .

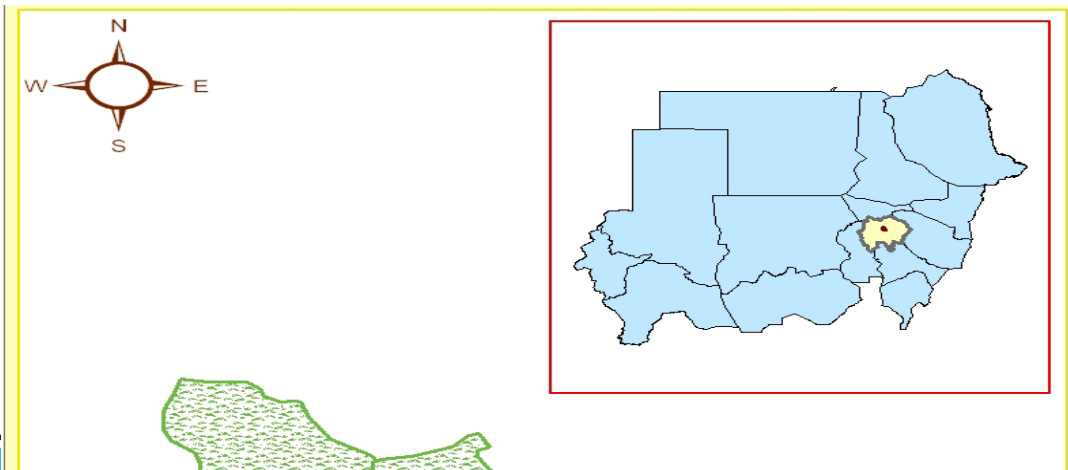
١/ الموقع الفلكي :

مدينة الحصاصيصة: تقع بين دائرتي عرض ١٤,٣٧ - ١٤,٣٩ شمالاً . وخطي طول ٣٣,٢٣ - ٣٣,١٩ شرقاً .

٢/ الموقع الجغرافي :

تقع مدينة الحصاصيصة على الضفة الغربية للنيل الأزرق يحدها من الشمال ريفي ود حبوبة وجنوباً المسلمية وغرباً ريفي طابت ، فموقعها هذا أتاح لها الفرصة أن تكون مركزاً تجارياً هاماً أصبحت حلقة الوصل بين مدن المحلية وبقية أجزاء السودان وحدود المدينة الشمالية قرية الصداقة التي أصبحت مؤخراً حي من أحياء المدينة ومن الجنوب الضقالة والشرق النيل الأزرق أما غرباً فتوجد التربة الرئيسية لمشروع الجزيرة المعروفة عند الأهالي (الكنار) وتمتد المدينة من الشمال إلى الجنوب في حدود ٣,٥ كلم ومن الشرق إلى الغرب ٢ كلم فهي إذاً مدينة طولية تأخذ الامتداد الطولي المحصور بين النيل وخط السكة حديد والقناة الرئيسية (الصديق، ٢٠٠١م : ص ٣٣) .

خريطة (١) الموقع الجغرافي لمدينة الحصاصيصة



المصدر: مكتب المساحة الحصاحيصا، ٢٠٢١م.

١٤ - تأثير التخطيط العمراني السكني بـ .:

جدول (٢) الموقع الجغرافي لمدينة الحصاحيصا

النسبة	العدد	البيان
٨٣.٥	١٦٧	أوافق
١٤.٥	٢٩	إلى حد ما
٢.٠	٤	لا أوافق
١٠٠.٠	٢٠٠	مجموع

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

يوضح الجدول (٢) تأثير الموقع الجغرافي لمدينة الحصاحيصا على التخطيط العمراني السكني بها، حيث أكد ووافق على ذلك نسبة ٨٣.٥٪ من عينة الدراسة، وهذا يدل على أهمية الموقع الجغرافي لدى التخطيط العمراني لتوزيع الأراضي السكنية، بينما بلغت نسبة الذين أجابوا إلى حد ما ١٤.٥٪، والذين لم يوافقوا نسبة ٢٪.

جدول (٣) تأثير السكن العشوائي على التخطيط العمراني السكني بمدينة الحصاصي

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٢٦	٦٣.٠
إلى حد ما	٥٦	٢٨.٠
لا أوافق	١٨	٩.٠
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

الجدول (٣) يوضحان تأثير السكن العشوائي على التخطيط العمراني السكني بمدينة الحصاصي، فمن خلال العمل الميداني اتضح أن البناء الغير مخطط (السكن العشوائي) يحتم على المسؤولين بالتخطيط بإنزال الموجود على الطبيعة بالخرط التفصيلية للمخططات السكنية وإعادة تخطيط الموقع (مدير إدارة التخطيط، محلية الحصاصي، ٢٠٢١م). وعليه نجد أن نسبة الذين أجابوا بالموافقة بنسبة ٦٣٪، وإلى حد ما ٢٨٪، والين لم يوافقوا ٩٪.

جدول (٤) ضيق المساحة بين النيل الأزرق والكنار

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٧٩	٨٩.٥
إلى حد ما	١٠	٥.٠
لا أوافق	١١	٥.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

الجدول (٤) يوضحان أن ضيق مساحة مدينة الحصاصي ما بين النيل الأزرق والكنار (ترعة مشروع الجزيرة) هي السبب الرئيس لعدم التوسع في الناحية الغربية، حيث بلغت نسبة الذين يوافقون على ذلك ٨٩.٥٪، والذين أجابوا إلى حد ما ٥٪، بينما بلغت نسبة الذين لم يوافقوا ٥.٥٪، مما يؤكد ضيق المساحة المحصورة ما بين النيل الأزرق والكنار.

جدول (٥) عدم وجود مخطط جاهز للأراضي السكنية المستقبلية

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٢٤	٦٢.٠
إلى حد ما	٥٩	٢٩.٥

لا أوافق	١٧	٨.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني, ٢٠٢١م

إذا نظرنا إلى الجدول (٥) يتضح لنا أن الذين وافقوا على عدم وجود مخطط سكني جاهز للأراضي السكنية (خريطة موجهة) في منطقة الدراسة حيث أكد مدير المساحة محلية الحصاصي (٢٠٢١م) بأنه ليست هناك خريطة موجهة للنمو العمراني بالولاية وبالتالي فإن المخططات السكنية تتم بناءً على حاجة كل منطقة للتخطيط، عليه يتضح أن الذين وافقوا على ذلك في منطقة الدراسة بلغت نسبتهم ٦٢٪، بينما بلغت نسبة الين أجابوا إلى حد ما ٢٩,٥٪ وبلغت نسبة الين لم يوافقوا ٨,٥٪، وهذا يؤكد بالفعل بأن منطقة الدراسة ليس بها أراضي جاهزة للتخطيط السكني للسكان في المستقبل القريب (خريطة موجهة).

١٥ - شكل ومساحة المدينة:

جدول (٦) شكل ومساحة المدينة أدت إلى التداخل وتحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٦١	٨٠.٥
إلى حد ما	٣٠	١٥.٠
لا أوافق	٩	٤.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني, ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (٦) اللذان يوضحان أن شكل ومساحة المدينة أدت إلى التداخل وتحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية، حيث وافق على ذلك ما نسبته ٨٠.٥٪ من عينة الدراسة، بينما أجاب إلى حد ما ١٥٪، ولم يوافق على ذلك نسبة ٤.٥٪ من العينة. وما يؤكد ذلك الامتداد الجنوبي لمدينة الحصاصي حيث كانت أراضي زراعية مستثمرة تم تخطيطها إلى أراضي سكنية وذلك من خلال عمل الباحث بمصلحة الأراضي.

جدول (٧) شكل ومساحة مدينة الحصاصي اعقت التخطيط بمنطقة الدراسة

البيان	العدد	النسبة %
أوافق	١٢٣	٦١.٥

إلى حد ما	٤٣	٢١.٥
لا أوافق	٣٤	١٧.٠
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني, ٢٠٢١م

يلاحظ من خلال الجدول (٧) بأن شكل ومساحة مدينة الحصاصيصة أعاققت التخطيط بمنطقة الدراسة، حيث أكد مدير إدارة التخطيط بالمحلية بأن معظم المدينة مخطط، حيث أن شكلها عبارة عن شريط وهذا الشكل أدى إلى عدم اكتمال التخطيط، والآن يتم بالمناطق الغير مخططة إعادة تخطيط لها (مدير إدارة التخطيط، محلية الحصاصيصة، ٢٠٢١م)، وأكد ذلك المبحوثين بمنطقة الدراسة، حيث أجاب ٦١,٥% بالموافقة على ذلك، وأجاب إلى حد ما نسبة ٢١,٥%، بينما لم يوافق على ذلك ١٧%.

جدول (٨) شكل المدينة المستطيل أثر في توزيع الخدمات

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١١٦	٥٨
إلى حد ما	٦٣	٣١.٥
لا أوافق	٢١	١٠.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني, ٢٠٢١م

تلاحظ من خلال الجدول (٨) أن شكل المدينة المستطيل أثر على توزيع الخدمات، حيث نجد أن معظم الخدمات الأساسية تتركز في وسط مدينة الحصاصيصة، وبالتالي فإن الشكل المستطيل أدى إلى ذلك خلافاً للشكل الدائري الذي يؤدي إلى وجود مسافات متساوية ما بين المركز والأطراف، حيث أكد على ذلك ووافق عليه نسبة ٥٨%، بينما أجاب إلى حد ما ٣١,٥%، ولم يوافق على ذلك ١٠,٥% من حجم العينة بمنطقة الدراسة.

جدول (٩) فرض امتدادات عمرانية باي موقع صالح للسكن .

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٤٣	٧١.٥
إلى حد ما	٤٧	٢٣.٥
لا أوافق	١٠	٥.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (٩) واللذان يؤكدان أن الزيادة السكانية قد فرضت على المسؤولين بالثئون الهندسية (مساحة - تخطيط - أراضي) امتدادات عمرانية بأي موقع صالح للسكن، والذي أكد على ذلك مدير أراضي محلية الحصاصيما (٢٠٢١م) بأن لديه كشوفات مستحقين ومتبقي مستحقين منذ العام ١٩٨٤م مروراً بالأعوام ١٩٩٤ - ١٩٩٩م - ٢٠٠١م وخر كشف مصدق (٢٠٠٣ - ٢٠٠٦م) بالإضافة إلى تصديقات الوزراء، حيث بلغ جملة المستحقين حوالي ١٣٦٥٠ مستحق، مع العلم بأنه تم تنفيذ آخر خطة إسكانية ٢٠٠٧م بواقع ١٢٠٠ قطعة بالامتداد الجنوبي للحصاصيما، لذلك هذا الكم من المستحقين يجعلنا نناظر إدارة المساحة والتخطيط لرفع مواقع صالحة للسكن حتى يتم تخطيطها وتوزيعها كقطع سكنية لمواجهة هذا العدد (مدير أراضي الحصاصيما، ٢٠٢١م)، والذي وافق عليه ما نسبته ٧١,٥%، بأن الامتدادات العمرانية بأي موقع صالح للسكن قد يسهم في حل مشكلة السكن بالمنطقة ويخفف وطأة الايجارات، بينما أجاب إلى حد ما نسبة ٢٣,٥% ولم يوافق ٥% من حجم العينة بمنطقة الدراسة .

١٦- إعادة التخطيط وترفيح الأحياء يسهم في حل المشكلات:

جدول (١٠) مشكلة السكن الأفقي بتحويله إلى رأسي

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٦٠	٨٠.٠
إلى حد ما	٢٧	١٣.٥
لا أوافق	١٣	٦.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (١٠) للذي أوضحنا من خلال العمل الميداني إن إعادة تخطيط وترفيح الأحياء القديمة في منطقة الدراسة يساهم في حل مشكلة السكن الأفقي بتحويله إلى رأسي مما يقلل من الامتدادات العمرانية الأفقية واستغلال المساحات المتاحة لأن منطقة الدراسة قد وصلت حدود مغلقة للتمدد العمراني، من الشمال مزارع ملكية عين بها مشاكل مع ملاكها ولا يتنازلون بسهولة عن أراضيهم لتحويلها إلى سكن، من الجنوب الحدود الإدارية مع مدينة المسلمية والحرقات المسجلة للقرى جنوبها، وذلك من خلال عمل الباحث في مصلحة الأراضي إدارة النزاع والتسوية للأراضي

الزراعية وتحويلها لسكن إذا ما دعت المصلحة العامة لذلك، وقد وافق عليه ٨٠٪ من حجم العينة، والذين أجابوا إلى حد ما ١٣.٥٪، والذين لم يوافقوا ٦.٥٪ من حجم العينة.

جدول (١١) التوسع خارج المخططات السكنية

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٥٧	٧٨.٥
إلى حد ما	٢٨	١٤.٠
لا أوافق	١٥	٧.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (١١) ان التخطيط الأفقي في مدينة الحساحيضا هو السائد، وطبيعة إنسان المنطقة يفضل السكن الأرضي، وكذلك وجود الأسر الممتدة تحتاج إلى بيت واسع، لذلك نجدهم يتوسعون خارج القطعة السكنية بالسياس الزائد عن حرم المنزل، لذلك فإن إعادة التخطيط يسهم في حل مشكلة التوسع خارج المخطط السكني ويزيل التشوهات فيها، ومن خلال العمل الميداني فقد وافق وأكد على ذلك ما نسبته ٧٨,٥٪، بينما أجاب الى حد ما ١٤٪، ولم يوافق ٧.٥٪ من حجم العينة .

جدول (١٢) التعدي على الشوارع والميادين داخل المدينة

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٦١	٨٠.٥
إلى حد ما	١٥	٧.٥
لا أوافق	٢٤	١٢.٠
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (١٢) بأن إعادة التخطيط يساهم بشكل فعال في حسم التعدي على الشوارع والميادين بمنطقة الدراسة، تلاحظ ذلك من خلال العمل الميداني حيث يعتقد البعض أن الميادين الموجودة بالمخططات السكنية كمنتفس طبيعي ومكان لإقامة المناسبات الاجتماعية بالحي حق مشاع ويمكن له التعدي بالبناء عليه لأنه حق عام، وبالتالي يؤدي ذلك إلى تقليل عرض الشارع ومساحة الميدان، وبالتالي فإن إعادة التخطيط يؤدي إلى حسم مثل هذا التعدي خاصة في الأحياء

القديمة، وقد وافق وأكد على ذلك نسبة ٨٠٪ من حجم العينة، وإلى حد ٧.٥٪، والذين لم يوافقوا ١٢.٥٪ من حجم العينة.

١٧- الخطة الإسكانية المستقبلية حيث تعمل على:

جدول (١٣) ايجاد مخططات سكنية تتوفر فيها الخدمات

البيان	العدد	النسبة
أوافقا	١٥٨	٧٩.٠
إلى حد ما	٣٧	١٨.٥
لا أوافق	٥	٢.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (١٣) أن الخطة الإسكانية المستقبلية تعمل على زيادة المؤسسات الخدمية بالمنطقة، حيث أن المخططات السكنية التي نفذت كانت تبعد عن مناطق الخدمات بالمخططات القديمة، ولك لقلّة الأراضي المتاحة للتخطيط بجوار هذه المخططات لأن منطقة الدراسة محصورة ومحدودة المساحة، لذلك فإن الخطة الإسكانية المستقبلية سوف تدرس وترسم وتزيل العيوب التي حدثت في الخطط السابقة لأن توفير المؤسسات الخدمية أمر في غاية الأهمية، وأكد ذلك من خلال العمل الميداني حيث وافق عليه ٧٩٪، وأجاب إلى حد ما ١٨,٥٪، ولم يوافق ٢,٥٪ من حجم العينة بمنطقة الدراسة .

جدول (١٤) ايجاد مخططات سكنية رأسية

البيان	العدد	النسبة
أوافق	١٥٤	٧٧.٠
إلى حد ما	٣٥	١٧.٥
لا أوافق	١١	٥.٥
مجموع	٢٠٠	١٠٠.٠

المصدر: العمل الميداني، ٢٠٢١م

نلاحظ من خلال الجدول (١٤) أن إمكانية توسع مدينة الحصاصيصة من الناحية الغربية هو الحل الأمثل لها، وقد أكد ذلك مدير المساحة بمحلية الحصاصيصة (٢٠٢١م) بأن الخطة المستقبلية للمدينة من الناحية الغربية، لأن التوسع من الناحية الشمالية والجنوبية قد وصل حدود مغلقة (المجال الحيوي

للمدينة)، وتشمل حوالي ٩٠ فدان بمعدل ٩٠٠٠ ألف وحدة سكنية بالإضافة للخدمات وهي داخل مشروع الجزيرة وتحتاج لقرار سيادي من رئاسة الجمهورية لنزاعها وتحويلها لسكن، كما أنه يمكن معالجة التوسع الأفقي بإيجاد السكن الرأسي بالخطة الاسكانية المستقبلية، وذلك بإدخال الجهات ذات الصلة كالزراعة والطرق والجسور والشركات والبنوك العقارية ، فمن خلال العمل الميداني وافق ٧٧٪ على أن الخطة المستقبلية سوف توجد مخططات سكنية رأسية تساهم في حل مشكلة السكن بمنطقة الدراسة، بينما أجاز إلى حد ما حوالي ١٧,٥٪، بينما لم يوافق ٥,٥٪ من حجم عينة الدراسة .

١٨ - مناقشة الفرضيات:

١/ أثبتت الدراسة الفرضية التي تقول أنّ التخطيط العمراني السكني بمنطقة الدراسة قد تأثر بعدة عوامل، فالموقع الجغرافي أثر بنسبة ٨٣,٥٪، وقد اتضح من خلال العمل الميداني أن الموقع الجغرافي يؤثر في المخططات السكنية من حيث توزيع السكن والخدمات وأيضاً السكن العشوائي (البناء الغير مخطط) بنسبة ٦٣٪ والذي حتم على المسؤولين بالتخطيط انزال الموجود على الطبيعة بالخرط التفصيلية للمخططات السكنية ، وكذلك ضيق المساحة ما بين النيل الأزرق والكنار بنسبة ٨٩,٥٪، حيث كانت السبب الرئيسي في عدم التوسع غرباً مما جعل شكل المدينة طولي، وأيضاً عدم وجود مخطط جاهز للأراضي السكنية بمنطقة الدراسة (خريطة موجهة) بنسبة ٦٢٪، وبالتالي فإن المخططات السكنية تتم بناءً على عمل الجهات التنفيذية بالتخطيط بنسبة ٤٤,٥٪ وهذا يثبت صحة الفرضية.

٢/ كما اثبتت الدراسة الفرضية التي تقول أن شكل ومساحة المدينة أدت إلى التداخل وتحويل الأراضي الزراعية إلى سكنية بنسبة ٨٠٪، والذي أكد ذلك امتداد المدينة في الناحية الجنوبية وتحويل المزارع الموجودة إلى مخططات سكنية ، كما أدى شكل المدينة الشريطي إلى أعاقه التخطيط وعدم اكتماله بمنطقة الدراسة بنسبة ٦١,٥٪، والآن يتم بها إعادة تخطيط، كما أن مساحة وشكل المدينة المستطيل أثر على توزيع الخدمات بنسبة ٥٨٪، لأن معظم الخدمات تتركز في الوسط والشكل الطولي أدى إلى ذلك خلافاً للشكل الدائري الذي يؤدي إلى وجود مسافات متساوية ، وهذا يؤكد صحة الفرضية.

٣/ توصلت الدراسة إلى أن الزيادة السكانية ادت إلى التوسع الأفقي للأراضي السكنية بنسبة ٨٧٪ في منطقة الدراسة، لأن إنسان المنطقة يفضل السكن في منازل أرضية، وهذه الزيادة أثرت على الخدمات وأدت إلى ضعفها، وقد وافق على ذلك نسبة ٧٠٪ ، فالمدينة جاذبة للسكان سواء كان للعمل أو التعليم أو الصحة، وإن هذه الخدمات هي الموجودة بالمخططات القديمة ولم يتم بها تحديث لمواجهة هذه

الزيادة، وهي تحتاج إلى السكن لذلك فرضت على المسؤولين بالشئون الهندسية (مساحة - تخطيط - أراضي) رفع مواقع صالحة للسكن وتخطيطها وتوزيعها للمساهمة في حل مشكلة السكن وتخفيف وطأة الإيجارات، كما نجد أن الوصول إليها يستغرق زمن خاصة لسكان الامتدادات الجديدة ، وقد وافق على ذلك ٤٦,٥٪، وإلى حد ما ٥١,٥٪، ولم يوافق ٢٪، كما أن توزيعها غير المتساوي يقل بنسبة ٦٩,٥٪ يوافق على أنها غير كافية لأن التخطيط السليم يعمل على توزيع المؤسسات الخدمية بمختلف أنواعها توزيع عادل لكل الأحياء. وهذا يثبت صحة الفرضية الثالثة.

٤/ كما توصلت الدراسة إلى أن إعادة التخطيط وترفيف الأحياء القديمة بمنطقة الدراسة يسهم في حل العديد من الإشكالات التي تحدث داخل المخططات العمرانية القديمة، كالتوسع خارج المخطط السني بنسبة ٧٨,٥٪ لأن التخطيط الأفقي بمنطقة الدراسة هو السائد والأسر الممتدة تحتاج إلى بيت واسع لذلك نجدهم يتوسعون خارج القطعة الممنوحة لهم بالسياح الزائد وبالتالي التعدي على الشوارع والميدان وتقلل عرضها ومساحتها، وقد وافق عليه نسبة ٨٠٪، فإعادة التخطيط تعمل على فتح هذه الشوارع حتى يتمكن المواطن من الوصول إلى الخدمات بسهولة والاستفادة منها وكان هذا رأي ٦٨٪ من المبحوثين، كما أن مساحة المدينة المحدودة قد أخذ منها التوسع الأفقي الكثير ، لذلك فإعادة التخطيط وترفيف الأحياء يساعد على الاستفادة من اصغر مساحة ممكنة بنسبة ٦٧,٥٪ كما أنه يجلب مشكلة لسكن الأفقي بتحويله إلى رأسي لأن منطقة الدراسة قد وصلت حدود مغلقة في مجالها الحيوي فقد وافق عليه ٨٠٪ من جلة المبحوثين، كما أن الترفيع يتيح لملاك القطع السكنية الممنوحة لهم سابقاً بالأحياء القديمة البناء ال {اسي خاصة في حالة الأسر الممتدة وذلك لغياب الخطة الإسكانية بمنطقة الدراسة، لأن آخر خطة نفذت كانت منذ العام ٢٠٠٧م، وقد أدى ذلك إلى ارتفاع سعر الراضي السكنية في حالة الشراء، وكان هذا رأي ٦٣٪ من جملة المبحوثين بالمنطقة، وهذا يثبت صحة هذه الفرضية.

٥/ توصلت لدراسة إلى أن الخطة الإسكانية المستقبلية بمنطقة الدراسة سوف تعمل على زيادة المؤسسات الخدمية، فقد وافق عليه نسبة ٧٩٪ لأن الذي نفذ من مخططات كان يبعد عن مناطق الخدمات لقلّة الأراضي المتاحة للتخطيط بجوارها ، كذلك فإن الخطة المستقبلية سوف تدرس الموجود وتزيل العيوب التي حدثت في الخطة السابقة وتخطط بأسلوب جديد يعمل على الابتعاد عن التلوث الناتج عن المصانع بعيداً عن السكن وإعادة النظر في الأخطاء السابقة بالتوسع الأفقي الذي وصلت فيه المدينة حدودها الإدارية ، لذلك فإن الخطة المستقبلية سوف تعمل على إيجاد مخططات ومجمعات

سكنية رأسية تساهم في حل مشكلة السكن بمنطقة الدراسة، فقد وافق على ذلك نسبة ٧٧٪ من المبحوثين بمنطقة الدراسة.

١٩- الاستنتاجات:

- ١- تأثر التخطيط العمراني السكني بمنطقة الدراسة بالموقع الجغرافي والسكن الغير مخطط بالإضافة إلى ضيق المساحة وعدم وجود مخطط جاهز للأراضي السكنية المستقبلية، وتدخل السلطة السياسية في عمل الجهات التنفيذية بالتخطيط.
- ٢- مساحة وشكل المدينة قللت من فرص التخطيط بها، وأدت إلى التداخل وتحويل المزارع القريبة منها إلى سكن، كما أن الشكل المستطيل جعل مراكز الخدمات في الوسط وبالتالي أثر في توزيعها.
- ٣- التوسع الأفقي نتيجة للزيادة السكانية فرض امتدادات عمرانية بأي موقع صالح للسكن، وأثرت على الخدمات وأدت إلى ضعفها وعدم الحصول عليها، وبالتالي أصبحت لا تكفي المدينة.
- ٤- إعادة التخطيط وترفيح الأحياء القديمة له دور إيجابي في حل مشكلة التوسع الأفقي بتحويله إلى سكن رأسي،
- ٥- توسع الأهالي خارج المخططات السكنية والتعدي على الشوارع وفتحها حتى يسهل الوصول إلى الخدمات، وأيضاً الاستفادة من أصغر مساحة بإعادة تخطيطها.

٤-٥ المقترحات:

- ١- ضرورة التعجيل بإعداد خطة موجهة للنمو العمراني بالولاية.
- ٢- إعادة تخطيط قلب المينة حتى يقتصر على بيوت المال والأعمال والشركات، وترفيح سوق الملابس وجمعه في مجمع تجاري واحد.
- ٣- الاهتمام بالخدمات العامة وتحسين البيئة الصحية والبنية التحتية بالمدينة.
- ٤- نقل المنطقة الصناعية الجنوبية غرباً حيث أصبحت محاطة بالسكن، والاستفادة من مساحتها في مجالات استثمارية.
- ٥- الاهتمام بالتوسع الرأسي بدلاً عن الأفقي وإيجاد مجمعات سكنية تتوفر بها الخدمات وإشراك الجهات ذات الصلة كالشركات والبنوك العقارية وبيوت المال والأعمال.

المصادر والمراجع:

- ١- إبراهيم أبو رضوان ، عيسى علي فتحي عبد العزيز (٢٠١٠) جغرافيا التنمية والبيئة دار المعرفة الجامعية.
- ٢- أبو عيانة ، فتحي محمد (٢٠٠٥) جغرافية العمران دراسة تحليلية للقرية والمدينة ، دار المعرفة الجامعية.
- ٣- أبو عيانة، فتحي محمد، وفتحي، فريد محمد، جغرافية العمران، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ٤- أحمد، علام وآخرون (١٩٩٥م)، التخطيط الإقليمي، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
- ٥- جاد ، غنائم -سمير/ مهني (٢٠٠٥) مناهج البحث في عصر المعلومات الالكترونية الدار العالمية للنشر والتوزيع .
- ٦- حمد، صبري محمد (٢٠٠٨م)، التخطيط الإقليمي والتنمية دراسة نظرية وتطبيقية، الدار العالمية للنشر والتوزيع.
- ٧- الرد يسي ، سمير محمد علي (١٩٩٨) التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية ، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية
- ٨- الزوكة ، محمد خميس (٢٠٠٥)، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية ، دار المعرفة الجامعية الطبعة الأولى.
- ٩- الزوكة، محمد خميس (١٩٩٩م)، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، ط١، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية.
- ١٠- الشايقى، صلاح الدين (٢٠٠٠م)، الدراسة الميدانية في العمل الجغرافي، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- ١١- الشهري، خالد سعد (٢٠٠٦م)، ممارسات التخطيط العمراني بالمملكة العربية السعودية، مجلة تقنية البناء، ٩ع.
- ١٢- الصديق ، مختار عثمان (٢٠٠٤) مناهج البحث العلمي ، دار جامعة القرآن الكريم للطباعة . المنطقة الصناعية أم درمان الطبعة الأولى .



References

- 1 .Geography of Development and Environment: Ibrahim Abu Radwan, Issa Ali Fathi Abdul Aziz, University Knowledge House, 2010.
- 2 .Urban Geography: An Analytical Study of the Village and the City: Fathi Muhammad Abu Ayana, University Knowledge House, 2005.
- 3 .Urban Geography: Fathi Muhammad Abu Ayana, Farid Muhammad Fathi, University Knowledge House, Alexandria.
- 4 .Regional Planning: Allam Ahmed and others, Anglo-Egyptian Library, Cairo, 1995.
- 5 .Research Methods in the Age of Electronic Information: Samir Ghunaim Jad, Mahni, International Publishing and Distribution House, 2005.
- 6 .Regional Planning and Development: A Theoretical and Applied Study: Sabri Muhammad Hamad, International Publishing and Distribution House, 2008.
- 7 .Regional Planning and Its Geographical Dimensions: Samir Muhammad Ali Al-Radisi, University Knowledge House, Alexandria, 1998.
- 8 .Regional Planning and Its Geographical Dimensions: Muhammad Khamis Al-Zouka, University Knowledge House, 1st edition, 2005.
- 9 .Regional Planning and Its Geographical Dimensions: Muhammad Khamis Al-Zouka, University Knowledge House, Alexandria, 1st edition, 1999.
- 10 .Field Study in Geographical Work: Salahuddin Al-Shaigi, Al-Maaref Establishment, Alexandria, 2000.
- 11 .Urban Planning Practices in the Kingdom of Saudi Arabia: Khalid Saad Al-Shahri, Building Technology Magazine, Issue 9, 2006.





12. Scientific Research Methods: Mukhtar Othman Al-Siddiq, University of the Holy Quran Printing House, Industrial Area, Omdurman, 1st edition, 2004.

