

## تداعيات البناء العشوائي الحديث في مدينة الخمس "حي الاخشاب نموذجاً"

أ. وليد عبد السلام فريوان

عضو هيئة التدريس بالمعهد العالي للعلوم والتقنية/ ترهونة  
Waledfree79@gmail.com

أ. عبد السلام محمد الرشيدى

عضو هيئة التدريس بكلية التقنية الهندسية/ مسلاتة  
Eng\_alrachidy@yahoo.com

### ملخص البحث (Abstract):

يعد البناء العشوائي من بين أكبر المشكلات التي كانت ولا زالت تعاني منها بعض دول العالم وخاصة في الدول النامية، الأمر الذي يمكن إرجاعه وبصفة مباشرة إلى الازدياد في الكثافة السكانية، وعدم وضع خطط مستقبلية للبناء والتطوير في مخطط المدن، مما نتج عنه وبشكل ملفت انتشار عشوائية البناء داخل المدن، ومن ثمة اكتظاظ سكاني لا يخضع بطبيعة الحال إلى هندسة محكمة لسياسة المدينة.

حيث يبرز تأثير البناء العشوائي على البيئة العمرانية من خلال احداثه تشوه للصورة البصرية بسبب انعدام القيم الجمالية في تصميم المباني السكنية وهندسة الطرق ومجاورتها، ومما لاشك فيه ان من اهم اسباب البناء العشوائي هو ضعف المستوى الاقتصادي والاجتماعي والسياسي للدولة.

وتهدف هذه الورقة البحثية الى تناول ظاهرة البناء العشوائي بمدينة الخمس بليبيا ، وكيفية التعدي على ممتلكات الدولة وانشاء المناطق التجارية والمساكن عليها ورصد أهم المشكلات الناتجة عنها والاسباب التي كانت وراء مثل هذه التجاوزات .

### المقدمة:

ظاهرة البناء العشوائي هي ظاهرة عالمية، تتميز بها الامتدادات العمرانية لغالبية مدن العالم الثالث، وهي إن بدت في ظاهرها مشكلة عمرانية إلا انها لا يمكن فصلها عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع كأساس لتحديد ملامح التكوين العمراني(1).

حيث تعتبر المناطق العشوائية نوعاً من تلبية احتياجات الانسان والتعبير عن تحقيق متطلباته الاساسية التي عجزت الدولة عن حلها (2)، فالمناطق العشوائية ماهي إلا نوعاً من الحلول الذاتية التي يلجأ إليها الافراد لحل مشاكلهم الاسكانية، وان غض النظر في مواجهة نمو تلك المناطق وعدم اتخاذ اجراءات وسياسات اقتصادية واجتماعية للحيلولة دون انتشارها، فسيؤدي ذلك الى العديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ايضا والامنية، وهذا في ظل غياب قوانين التخطيط العمراني وتنظيم البناء عليها. لان التصاميم الاساسية للمدن تعد من اجل تنظيم وتوزيع استعمالات الاراضي المختلفة وفق نسب معينة(3).

### مشكلة البحث (The Problem):

انتشرت ظاهرة البناء العشوائي مؤخراً في معظم المدن الليبية، والتي ولدت نتيجة قدم المخططات الحضرية للمدينة وعدم تطويرها، وايضاً استغلال تردّي الوضع الامني وغياب الملاحقة القانونية او الرادع الامني.

## تساؤلات البحث

قبل البدء في هذه الدراسة لابد من وضع بعد التساؤلات لتحديد النقاط الاساسية التي ستركز عليها الدراسة ومن هذه التساؤلات:

- ما المقصود بالعشوائية، وما هي الاسباب التي ادت الى نشأتها ؟
- ما هي الاضرار التي تصاحب نشأت العشوائيات ؟
- ماهي الطرق والاساليب التي من الممكن اتباعها لحل هذه المشكلة ؟ وكيفية تجنب حدوثها مرة اخرى؟
- ما هي مهام المسؤولين للحد من هذه الظاهرة ؟

## فرضيات البحث

- بناء على المشكلة التي تم تحديدها، سوف تصاغ مجموعة من الفرضيات الآتية :-
- التوجه للبناء بشكل عشوائي يصحبه إهمال في المفاهيم والمعايير التخطيطية التي يجب مراعاتها في التخطيط.
  - الوضع الامني و السياسي للدولة له اثر كبير على نشأت هذه العشوائيات والحيلولة دونها.

## أهداف البحث:

يهدف البحث الى تسليط الضوء على انتشار البناء العشوائي للأحياء السكنية، والمباني التجارية، والصناعية، والتعدي على اراضي الدولة بمدينة الخمس، من اجل عدم تلاميها ووضع الحلول المناسبة لمعالجتها والحد من انتشارها.

## حدود البحث

تم التركيز في هذا البحث على مدينة الخمس بشكل عام واخذ عينة لمنطقة الدراسة الواقعة على طريق الميناء بجانب مصنع الاخشاب.

## المنهجية المتبعة (Methods):

تم اتباع المنهج الوصفي، و التحليلي الميداني، واستنتاج الحقائق العلمية والعملية لمواجهة المشكلة المدروسة.

## المستهدفون من البحث (Targets):

المعماريون بوجه عام، مراكز بحوث الاسكان والبناء، الجهات الاكاديمية المعنية بالعمارة والتخطيط العمراني.

## الكلمات المفتاحية (Key Words):

التخطيط العمراني - البناء العشوائي - مدينة الخمس بليبيا.

## تعريفات (Definitions):

**المبنى** : هيكل إنشائي له سقف محمول على أعمده أو جدران والقصد منه حماية وإيواء أو ضم الأشخاص أو الحيوانات أو غيرها من الملكيات المنقولة .

**رخصة البناء** : إن صدر من جهة الاختصاص للتصريح بالمباشرة في اعمال إنشائية على مشروع معتمد من اللجنة المختصة او القسم الفني متمشياً مع هدف المخطط المعتمد للمدينة ومستوف لجميع الاشتراطات المنصوص عليها في القانون واللوائح الصادرة بمقتضاه والتي على ضوء استيفاء شروطها تعطي المرافق شهادة استعمال المبنى .

**استعمال وتصنيف المناطق** : يقصد باستعمال وتصنيف المناطق تحديد الاراضي لاستعمالات معينه وتصنيفها الى فئات لكل استعمال وعلى ضوء شروط معينة في كل منطقة .

**الاستعمال المخالف** : أي مبنى او هيكل إنشائي أو استعمال قائم للأرض لا يتفق مع الاستعمالات الواردة بمخطط المنطقة موضوع الاستعمال (17) .

**الاطار النظري:**

**العشوائيات :**

المناطق العشوائية هي نتاج تعاون وشراكة مباشرة بين ثلاث اطراف هي الدولة والسكان المحليين والطرف الثالث قد يكون ملاك الاراضي او المستثمرين او الوسطاء العقاريين، وغالبا ما تكون مناطق غير مخططة عمرانيا منذ نشأتها(4)، واستخدمت العديد من التعريفات للمناطق العشوائية وهي انها تلك المناطق التي لم تمسها يد المخطط قط أي انها المناطق التي اقيمت بالمجهود الذاتي (5)، وايضا هي التجمعات السكنية التي نشأت في غيبة من التخطيط الاقليمي والتخطيط العام للمدن(1)، وايضا يطلق على المناطق الواقعة ضمن الحدود الإدارية لأي مدينة والتي نشأت بدون مخططات تقسيم الاراضي(3).

**مفهوم الاسكان العشوائي :**

ظهر مفهوم الاسكان العشوائي الى الثورة الصناعية التي شهدتها لندن في القرن التاسع عشر لتأخذ بالانتشار في انحاء كثيرة من العالم، ويطلق على هذه المناطق تسميات عديدة (6)، ونظرا للاختلاف النسبي لمفهوم السكن العشوائي من منطقة الى اخرى فيمكن اعطائها مجموعة من التعريفات كالآتي:

مفهوم المعهد العربي لإنماء المدن للأحياء العشوائية، بأنها مناطق اقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي اراض تملكها الدولة أو يملكها اخرون(7).

اما توصيات ندوة ظاهرة السكن العشوائي واحياء الصفيح المقامة في الرباط سنة 1985م فكانت، كل سكن يبني مخالفاً لقوانين التنظيم المعمول بها ويشمل ذلك القوانين العمرانية والصحية والسلامة العامة وتمثل خطرا على سكانها وعلى المجتمع وتضر بالمصالحة العامة(8).

ويطلق اسم السكن العشوائي على أي من المساكن التالية:

- مساكن مشيدة على أراض مغتصبة سواء كانت عامة او خاصة.
- مساكن مشيدة على أراض مملوكة بطريقة قانونية ولكن في تقاسيم غير معتمدة وبدون ترخيص قانوني.
- مساكن مشيدة على أراض مملوكة بطريقة قانونية وفي تقاسيم معتمدة، ولكن بدون الحصول على تراخيص بناء ( لا تتبع عادة قوانين البناء)(9).

**أسباب انتشار العشوائيات:**

هناك اسباب عامة تشتمل جميع الدول النامية التي تتفاهم بها مشاكل المناطق العشوائية(4)، منها ازدياد الهجرة من الريف الى المدينة وازدياد التوسع العمراني السريع، فلم تستطع الحكومات ان تجاري التضخم السكاني في وضع خطط إسكانية تغطي الاحتياج المطلوب من الوحدات السكنية، مما ادى الى لجوء اصحاب الدخل المحدود إلى بناء مساكنهم بطرق غير قانونية لم تعتمد على مخططات مدروسة، ويمكن ارجاع الاسباب التي ادت إلى نشأة هذه المناطق إلى عدة عوامل وهي كالآتي(1):

**الاسباب الاجتماعية والاقتصادية:**

- الهجرة من الريف وإلى الحضر، وكذلك الهجرة العكسية إلى القرى الواقعة في إطار المدن الكبرى.

- قلة فرص العمل بشكل عام وفي الريف بشكل خاص.
- ضعف الامكانيات المادية يقابلها تزايد أسعار الاراضي ومواد البناء والوحدات السكنية بمعدلات كبيرة(10).
- محاولة الاهالي توفير المسكن اعتمادا على انفسهم، وبشكل فردي خاصة مع تزايد حدة الازمة وقلة عدد الوحدات المعروضة.
- امتداد بعض القرى نحو المدن المجاورة لها مما طغى على مساحات شاسعة من الاراضي الزراعية مما ادى إلى تلك المدن في محاور مقابلة لتلك الامتدادات العمرانية(2).

#### أسباب تخطيطية وعمرانية:

- ضعف الاهتمام بالتنمية: والتي تهدف الى تحقيق التوازن في توزيع الاستثمارات بين الاقاليم وبين الريف والحضر للحد من تيارات الهجرة الداخلية للمدينة نتيجة تركيز الانشطة الاقتصادية فيها.
- إن انتشار بعض الصناعات العشوائية وغير المدروسة خارج العمران لرخص الاراضي وعدم وجود المساكن الكافية لاستيعاب العمال، ادى لنشأة بعض التجمعات السكنية العشوائية في المناطق المجاورة لها.
- عدم وجود دراسات تفصيلية لتخطيط مناطق سكنية جديدة فالاحتياج سبق الدراسة وبالتالي لم يتم أي التزام بنظام أو ضابطة بناء أو أسس تخطيطية لتلبية حاجة الافراد من السكن والخدمات(1).
- قصور التخطيط المواكب لهذا النمو كالتغيير في استعمالات الاراضي وعدم مراعاة قواعد التخطيط والارتفاع الشديد للكثافة البنائية في المناطق المشيدة وما يتبعها من انعدام المرافق والخدمات(9).

#### أسباب سياسية وتشريعية:

هناك عدة اسباب سياسية وتشريعية لا يمكن اغفالها وعدم وضعها تحت المجهر لتقادي هذه المشكلة ومن اهمها :

- عدم مرونة الاشتراطات البنائية التي تحددها القوانين المنظمة للعمران والضرائب المفروضة على السكن داخل المدينة في المناطق التي يراد الارقاء بها، وهي مدروسة سابقاً، لذلك لجأ هؤلاء الافراد إلى الطرق والوسائل غير القانونية للبناء على الاراضي ذات الصفة الزراعية.
- التهاون مع منتهكي القوانين ومغتصبي الاراضي من قبل الجهات الرسمية(1).
- تعدد القوانين واللوائح له أثر واضح في هروب سكان هذه المناطق عن البناء في وسط المدينة، حيث ارتفاع التكلفة وكثرة القيود مثل قوانين تقسيم الاراضي، حماية البيئة، وغيرها، وغياب السلطة المدنية أو عدم قدرتها على مواجهة هذه المعدلات الكبيرة، وقيام هذه التجمعات على تقسيمات غير معتمدة وبدون تصاريح.
- دوافع استثمارية تتمثل بقيام واضعي اليد على الاراضي الحكومية بتقسيمها إلى قطع صغيرة وبيعها إلى المحتاجين كسكن لذوي الظروف المالية الصعبة(9).
- التأخر في مواجهة الحالات العشوائية في حال قيامها. فالمشكلة تبدأ صغيرة ويمكن القضاء عليها ثم تتفاقم فتصبح مشكلة إنسانية(10).



شكل (1) رسم تحليلي يوضح أسباب نشأة المناطق العشوائية

#### خصائص المناطق العشوائية:

هناك خصائص وسمات أو ملامح مميزة للمناطق العشوائية بصفة عامة وتميزها عن مناطق الإسكان الأخرى الرسمية، ومعظم هذه السمات تنطبق على جميع المناطق العشوائية بدول العالم الثالث، وفيما يلي بعض السمات المختلفة للمناطق العشوائية:

#### خصائص اجتماعية :

الاجتماعية هي الخصائص أو الصفات المرغوب فيها من الجماعة وتوجه سلوكهم ،وهي التي تعلمهم الفرق بين الحلال والحرام أو الصحيح والخطأ والجيد والسيء والتي تحددها الثقافة القائمة مثل التسامح والحق والعدل والامانة والجرأة والتعاون والإيثار والقوة وهي أداة اجتماعية للحفاظ على النظام الاجتماعي والاستقرار بالمجتمع.

وعليه فان الخصائص الاجتماعية لها دور فعال في انتشار العشوائيات او الحد منها

وعل هذا الاساس تم تحديد بعض الخصائص الاجتماعية على النحو التالي:

- معظم السكان من ذوي الدخل المنخفض ومواردهم المادية ضعيفة نسبياً.
- اختلاف المستويات الحضارية بين بدوي وحضري وفلاح.
- ليس لهؤلاء التجمعات طابع حضري معين يختلف ذلك باختلاف السكان(9).
- تدني مستوى التعليم وزيادة الجهل والعادات السيئة.
- ارتفاع معدل البطالة والجريمة والانحراف الاجتماعي والاخلاقي.

**خصائص بيئية وعمرانية :**

العلاقة التي تربط البيئة بالعمران هي علاقة لا يمكن تجاهلها حيث ان التجمعات السكنية ان لم تحترم البيئة وتضعها في عين الاعتبار ستخلق بيئة عمرانية مريض لهذا كان لابد من تحديد الخصائص البيئية العمرانية كالاتي:

- النشأة العفوية للمباني والطرق التي لا تتفق مع الاسس والمعايير التخطيطية.
- تداخل استعمالات الاراضي حيث توجد الورش والمستودعات والاسواق والمباني التجارية متداخلة مع المباني السكنية.
- نقص المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة(4).
- البيئة: تكثر في هذه المناطق الشوارع الترابية وتقل أو تتعدم فيها المناطق الخضراء والمفتوحة ويتدنى بها مستوى النظافة وصحة البيئة.
- الخدمات: تتوزع الخدمات في تلك المناطق بصورة عشوائية ولا تخضع لضوابط ومعايير التخطيط العمراني(3).
- عدم وجود نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع، ويكون البديل هو تجميع القمامة وحرقها مما ينتج عنه اضرار امنية وتلوث من الادخنة الصادرة من الحرق.
- التلوث البصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير متناسقة في الحجم وشكل الواجهات والتشطيبات(9).

**خصائص اقتصادية :**

الجانب الاقتصادي يلعب دور كبير في انتشار العشوائيات لعدة امور اهمها :

- تدني مستوى دخل الافراد.
- معظم العاملين يعملون بالحرف اليدوية ومن العمالة الاجنبية الوافدة.
- سكان هذه المناطق بعيدين عن أي محاولة للتطوير أو اكتساب مهارات جديدة تزيد من قدرتهم الإنتاجية في سوق العمل(4).

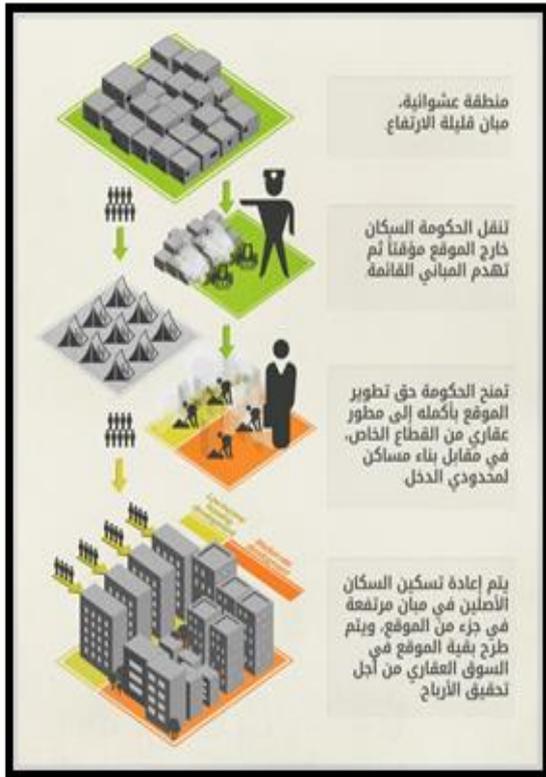
**الآثار السلبية الناتجة عن السكن العشوائي:**

لقد أدى النمو المتسارع لكثير من المدن النامية إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية وأمنية وغيرها، ومن هنا بدأ ظهور العشوائيات في أطراف المدن. ولم يقتصر وجود العشوائيات على المدن التي تعاني من المشكلات الاقتصادية وإنما ظهرت هذه المشكلة ايضا في بعض المدن والدول ذات الدخل المرتفع أو المتوسط وقد بدأت ظاهرة الإسكان العشوائي في الانتشار في غياب الجهات المختصة في توزيع الأراضي حسب استعمالاتها . وغالباً ما تقتصر هذه مناطق السكن العشوائي للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي والامن وغيرها من الخدمات الأساسية(11)

وكان لانتشار هذه العشوائيات آثار سلبية على المدن من جميع النواحي سواء التخطيطية للمدينة او الاقتصادية والاجتماعية وايضا السياسية ومن اهم هذه السلبيات للذكر وليس للحصر ما يلي:

- خلق نسيج عمراني مشوهة للنسيج العمراني الاساسي (تلوث بصري وتخطيطي وبيئي ..... )

- عدم توفر المرافق العامة وبخاصه الصرف الصحي بشكل كافي وسليم مما أدى إلى إضافة بيئة عمرانية ملوثة
- عدم توفير كهرباء أدى إلى اعتداءات على خطوط الكهرباء بشكل عشوائي مما يؤثر على المعدلات الانتاجية للكهرباء
- تلاصق المباني وعدم ترك فراغات أدى إلى انعدام الخصوصية وزيادة درجة التلوث البصري
- ظهور التخطيط العشوائي الناتج عن توزيع للمباني الغير مدروس سواء كان في التخطيط للمنطقة أو المساحات للأراضي المخصصة للسكن وخلق مناطق مشوهه عمرانياً ومعماريًا
- ادت هذه المناطق الى ضياع مناطق كبيرة من الأراضي الزراعية التي تم تحويلها إلى مناطق سكنية مما أثر على شكل المدينة ككل
- يؤثر الزحف العشوائي للأبنية لاختلاط استعمالات الأراضي مما يؤثر على السكان
- انتشار الامية وغياب الوعي من النواحي البيئية وفهم سيء للمحافظة على البيئة
- تجاهل الجهات الحكومية لهذه القضية يشكل فراغ بين هذه الجهات والسكان مما ينتج عنه عدم الثقة في الجهات الحكومية والسياسية في خلق بيئة معيشية مناسبة
- احتمالية طمس هوية المدينة ( سواء اجتماعيا - تراثيا - تاريخيا - ثقافيا )
- مستقبل مجهول للمدينة وبنائها وعدم استطاعت الاجيال القادمة للتخيل والابداع في خلق بيئة افضل لهم(12).



شكل(2) يبين السياسة المتبعة لدى الحكومة في تطوير العشوائيات

#### طرق معالجة المناطق العشوائية:

في حالة وجود العشوائيات كأمر مسلم به ووضع هذه المشكلة في اطار المشكلة وكيفية معالجتها كان لا بد من تحديد طرق المعالجة باقل الاضرار والتكاليف إن أمكن ومن بعض الدراسات السابقة يتضح لنا ان لهذه المشكلة ثلاث حلول رئيسية وهي: (إعادة تأهيل - هدم وإعادة إعمار - الدمج بين الحالتين السابقتين) .

وفي حالة هدم وإعادة اعمار هذه العشوائيات سيكون العبء الأكبر على مسؤولي التخطيط والاسكان ويتضح هذا من (الشكل 2).

وفي محاولة منا للحفاظ على هوية المدينة وتخطيطها كان الاجدر بنا محاولة إعادة تأهيل للمناطق التي تغشى بها مرض العشوائيات ومحاولة دمجها في النسيج العمراني للمدينة وتوفير الخدمات الازمة لها (13).

وعليه لا بد من ضبط هذه المحاولات في سياسة مدروسة لتجنب المشاكل التي تنتج عند إعادة التأهيل ومن هذه الضوابط :

التعريف بمخطط إعادة التأهيل من قبل الجهات المختصة لأهالي هذه العشوائيات  
 وضع المخطط داخل النسيج العمراني للمدينة وتوفير كل ما يحتاجه  
 تحديد البرنامج الزمني لمشروع إعادة التأهيل لهذه العشوائيات  
 ولتفادي مشكلة العشوائيات بشكل عام كان لابد من تحديد نقاط رئيسية تتبع لعدم ظهور هذه العشوائيات مستقبلاً  
 مما يحافظ على الشكل الحضاري للمدينة ومن أهمها :  
 إمكانية توفير تراخيص للبناء وفق المخطط وتسهيل الاجراءات  
 تحديد استعمالات الأراضي والاسعار المعتمدة بما يتوافق لكل منطقة  
 التوعية اتجاه التخطيط العمراني واستعمالات الأراضي والتنمية الحضرية  
 واجب الدولة من حيث بناء وحدات سكنية جديدة اقتصادية  
 ترشيد المواطن والمكاتب الهندسية ومكاتب محررين العقود بالكف عن نقل الملكية والقيام بالأعمال الهندسية وأعمال  
 البناء إلا بعد التأكد من الإجراءات والتحقق من عدم مخالفتها للتشريعات والقوانين والمواصفات الفنية  
 عمل فريق متابعة لظاهرة البناء العشوائي بمختلف أشكاله ، والابلاغ فوراً وذلك بالتنسيق مع الجهات  
 المختصة(14)

#### الاطار العملي (منطقة الدراسة) ;



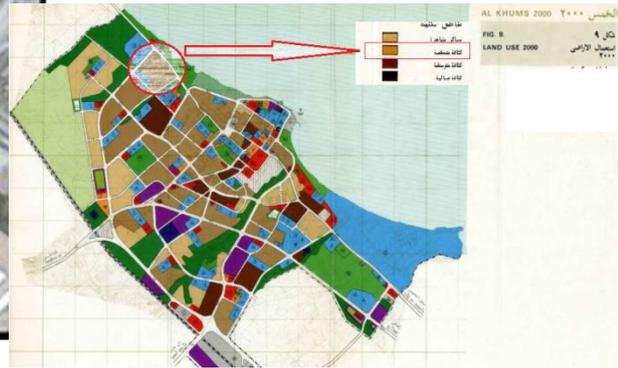
شكل(3) موقع الحي بالنسبة

تقع مدينة الخمس شرق مدينة طرابلس بحوالي 120  
 كم بليبيا. ومدينة الخمس هي المركز الإداري لمحافظة  
 المرقب وهي تقع في وسط المحافظة وتحيط بها عدة  
 ضواحي من أشهرها المناطق الزراعية وتقع لبدّة الكبرى  
 في الناحية الشرقية لوسط المدينة (شكل 3).

وتعتمد الخمس في اقتصادها على ميناء الخمس ،  
 ومصنع الاسمنت بالإضافة للمناطق السياحية الجميلة  
 كمدينة لبدّة الأثرية وفيلا سيلين ومتحف لبدّة زد على  
 ذلك شواطئها الواسعة وجبالها الرائعة، وتتصف مدينة  
 الخمس بتخطيطها الشبكي وانتشار للمباني بشكل جيد والإطلالة المميزة على البحر المتوسط .



شكل (4) حدود الموقع



شكل (5) استعمالات الأراضي حسب مخطط 2000 لمدينة الخمس

### حي مصنع الاخشاب:

اصبح هناك انتشار عشوائي للوحدات السكنية وتجاوزات على بعض الأراضي، ويلاحظ هذا الانتشار العشوائي في عدة اتجاهات من مدينة الخمس منها حي مصنع الاخشاب، وهو مكان دراسة البحث، وهو يقع في الاتجاه الغربي للمدينة على الطريق المؤدي للميناء بجانب مصنع الاخشاب فيحده من الشمال الطريق الرابط بين مركز المدينة والميناء البحري، ومن جهة الجنوب حي سكني تحت الانشاء، ومن الشرق مقر الشركة المسؤولة على تنفيذ الحي السكني الجديد، ومن الغرب مصنع الاخشاب، ويبلغ مساحة هذا الحي حوالي 445,117م<sup>2</sup> ، كما موضح بالشكل (4)، وهو يقع ضمن تخطيط سكني منخفض حسب مخطط 2000 ، وكما هو موضح في الشكل (5) والذي لم نلاحظ أي تجديد في هذا المخطط بعد، ويحوي حوالي 81 مبنى قيد التنفيذ جزءاً منها مسكون، اما باقي المساحات فلم يتم البناء عليها، وايضاً مبنى ورشة حدادة ومغسلة الية لسيارات، ومبنى يحوي 9 محلات تجارية كلها تقع على واجهة الشارع الرابط بين مركز المدينة والميناء البحري، و نلاحظ ايضاً عشوائية الطرق، وعدم انتظام شكل القطع السكنية داخل المنطقة السكنية، كما موضح في الشكل (6).



شكل (6) عشوائية تخطيط الطرق داخل الحي والتلوث البصري للواجهة الرئيسية له

الدراس

## الميدانية للحى:

بعد الزيارة الميدانية للمنطقة الدراسة او العينة العشوائية ان صح القول، وبتتابع الصور تتضح لنا الصورة بشكل اكبر بداية من علاقة الشارع الرئيسى بهذا المخطط العشوائي الجديد واستدراك مداخل غير قانونية للوصول لهذا المخطط العشوائي شكل(7) ضاربين بعرض الحائط كل القوانين والتشريعات التى من المفترض ان تخضع لها



شكل(7) مداخل الحى السكني



شكل(8) استغلال الارصفة

هذه المخططات واحترام المخطط المعتمد واحترام الارصفة الخاصة بالمارة والتي تم الغاء اجزاء منها اما لفتح طريق غير مصرح به او لعمل بعض الاكشاك والمحال الغير مرخصة ايضا والتي سببت فى تلوث بصري شكل(8).

والتي استحدثت مؤخرا فى عدة استعمالات دون اخذ تراخيص او اتباع قوانين وتشريعات البناء بصورة تخلق بيئة غير

حضارية على الاطلاق مما يرجع بنا الى عصور اندثرت منذ زمن فى زمن العشوائيات قبل وضع قوانين للبناء والتخطيط.

وتعتبر ظاهرة الاكشاك فوق الارصفة مرض جديد تعانى منه المدينة نفسها الا ان فى الفترة الاخيرة لاحظنا النشاط الكبير للمجلس البلدى للمدينة فى ازالة الاكشاك من على الارصفة داخل مخطط المدينة فى خطوة جريئة منه للحفاظ على شكل المدينة الحضاري وفى خطوة جديدة من الجهات المختصة بعد الظروف التى مرت بها البلاد.

وهنا يمكننا القول ان هذه التجاوزات التى تحدث فى طمس وظيفة الارصفة فى كونها حق عام للمشاة والمارة ادت الى الغاء وظيفتها الحيوية وتشوه شكل الشارع الرئيسى والذي يعتبر من المداخل الرئيسية للمدينة من الاتجاه الغربى اى من اتجاه الميناء.



شكل(9) عشوائية الامدادات الكهربائية

وفى اطار اخر فإن العشوائيات من البناء الغير مرخص والخارج من المخطط دون اعتماد ودراسة يعتبر تعدى من ساكنى هذه العشوائيات على حقوق الغير وفى عدة اتجاهات فمثلا التعدى على خطوط الكهرباء وسرقة الخطوط مما يؤثر على المدينة وعلى الطاقة الكهربائية لها بسبب الاحمال الغير معلنه للجهات وبهذا يكونوا قد الحقوا الضرر بالمدينة ككل وسكانها

وتتضح هذه المشكلة منذ الوهلة الأولى لزيارة هذه العشوائيات شكل(9).

والسؤال هنا من سمح لهم باتخاذ القرار في مد خطوط الكهرباء والسؤال الأهم من الذي نفذ عملية توصيل الخطوط الغير قانونية وهن يتحمل تكلفة هذه الطاقة المستخدمة من الكهرباء داخل هذه الابنية العشوائية.!!

وفى حال تطرقنا الى فقر هذه العشوائيات للخدمات الاساسية كمتوصف او مركز صحي مثلا او مدرسة .... وتعانى ايضا وبشكل كبير من عدم توفر خدمات البني التحتية ( مياه الشرب والصرف الصحي ..... )،



شكل(11) مساحات فارغة لم تستغل بعد

فانتشارها العشوائي لم يجعل لها اي ملامح من الممكن ان توفر بها ابسط الخدمات فى تمديد خطوط المياه او الصرف الصحي او حتى شبكة الطرق التى من الصعب ان تتوفر فى بعض الازقة التى نشأت بسبب عشوائية البناء والتخطيط والتي لا تتوفر بها معايير تصميم الطرق والشوارع داخل الاحياء السكنية والتي من المفترض الا يقل الشارع بها عن 6م بما يسمح لسيارتين بالتحرك داخل الشارع دون اى مشاكل وتوفير ممرات للمشاة على جانبي الطريق هذا فى ابسط صورة لاي شارع داخل حي سكنى شكل (10).

حيث تعتبر هذه الازقة او الشوارع الضيقة من اكبر المعضلات التى ستواجه المسؤولين فى حال ما رشحت هذه العشوائيات الى اعادة تاهيل وتطوير لكى تصبح صالحة للعيش والاستعمال .

وتعتبر شبكة الطرق والشوارع هي الاطار الاساسى فى تخطيط الاحياء السكنية فان صح تخطيطها، صح انتشار المباني والوحدات السكنية وان لم يصح فصيصبح انتشارها عشوائي كما هو الحال فى منطقة الدراسة والتي يتضح فى الانتشار العشوائي للمدينة وترك مساحات دون الاستفادة منها، شكل(11).

ويؤثر البناء العشوائي على ذوي الدخل المحدود للمواطن الليبي بسبب صرف مبالغ مالية على سكن لا تتوفر فيه أبسط الشروط الصحية والمواصفات الفنية الضرورية ، بدايةً من متطلبات البنية التحتية (الصرف الصحي - المياه



شكل(12) التعدي على ارض المصنع

الصالحة للشرب - إمدادات الكهرباء) ، و لا ينعكس آثار البناء العشوائي على دخل المواطن فقط ، حيث أن البناء العشوائي لم يطال المساحات الخالية وغير الصالحة إلا للبناء ، بل امتد ليطل الغطاء النباتي، حيث تم الاعتداء على المساحات الخضراء وأراضي ملك للدولة، كما تم التعدي على المسطحات الخضراء والحدائق والميادين والأرصفة في المدن والبلدات الليبية ، والبناء بالقرب من الطرق السريعة والطرق الرئيسية دون الأخذ في الاعتبار

المخططات و المعايير الفنية المعتمدة في تخطيط الطرق ، بالإضافة إلى الاعتداء على المباني والمواقع و المدن الأثرية، ويعتبر التوزيع العشوائي لعدد من الوحدات السكنية خارج مخطط المدينة ودون النظر او مراجعة المخطط المعتمد للمدينة، اضافة الى ان قرب هذه المباني لمصنع الاخشاب هو بحد ذاته خروج عن المعايير التخطيطية لتخطيط المدن، والتعدي على ارضه والبناء عليها، شكل(12) .

والأسكان العشوائي الغير مخطط يقع في ادنى مراتب الأسكان ويقوم على أساس اجتهادات شخصية في التخطيط والتصميم والبناء وينتشر هذا النوع في العالم كلة يأخذ شكل تجمعات متلاصقة و المتراسة بجانب بعضها في اتجاه طولي ويلجأ الافراد لهذا الاتجاه نظرا للظروف الاجتماعية والاقتصادية وغياب الجهات المسؤولة على توفير سكن ملائم لهم، وكما ذكرنا وبطبيعة الحال تعاني هذه المنطقة من الفقر الشديد في الخدمات الاساسية والمرافق الخدمية والتي تعتبر ضرورية لتحقيق شروط الراحة و الصحة والأمان، و ذلك بسبب نمو و إنشاء مباني لا تتماشى مع النسيج العمراني بشكل مخالف لقوانين التنظيم المعمول بها و يشمل ذلك القوانين العمرانية والصحية و السلامة العامة (15).

وفي الحقيقة ان التسارع العمراني لا يخضع لمخططات التطوير العمراني للمدينة ولذلك تُصنّف على أنها ( بناء عشوائي ) ، ويعتبر غياب المسؤولين في هذه القضية أحد الأسباب التي أدت إلى تزايدها ، أضف إلى ذلك الأسعار المرتفعة للأراضي المقسّمة بغرض البناء داخل المدن ، مع تباطؤ واهمال الدولة في تنفيذ أو استكمال بعض المشاريع السكنية التي كانت ستساهم إلى حدّ كبير في حلّ أزمة السكن التي يُعاني منها المواطن الليبي، ويمكن القول بان هذه الظاهرة تعيق تنمية المجتمعات، لدى يستوجب الوقوف على الأسباب التي تؤدي إلى ظهورها ومن هذه الاسباب الرئيسية هي :الاقتصاد، والصراعات، والتغيّر المناخي. يقوم سكان الريف بترك منازلهم بحثاً عن دخل نقدي مباشر، أو لتجنّب الحرب، أو بسبب كون التغيّر المناخي ومن الممكن ان نلخص هذه الاسباب في الآتي :

عدم وجود مخططات معتمدة لبعض المناطق والتجمعات السكنية

عدم قدرة الدولة على توفير السكن اللائق لجميع طبقات المواطنين حسب دخلهم و التي تقع على الدولة مسؤولية كبيرة في توفير سكن مناسب ولائق لهم.

الحروب الأهلية او السياسية التي ينتج عنها تدمير لبعض المناطق السكنية

عنصر الهجرة و النمو السريع مما يؤدي إلى ازدياد الطلب على السكن.

ارتفاع أسعار الأراضي مما اجبر بعض المواطنين الفقراء من إمكانية حصولهم على قطعة سكنية يمكن بناؤها بالإمكانات الذاتية المحدودة.

عدم اهتمام الدولة ودعمها لقطاعات الإسكان العامة المخصصة لدوي الدخل المحدود.

تداخل الكثير من الجهات في ميدان التعمير.

تقاعس الجهات المسؤولة في متابعة ومراقبة البناء والتعمير العشوائي بالأخص.

تجاهل بعض رؤساء المجالس لقوانين الاسكان والتخطيط العمراني داخل المدن لتحقيق أغراض ذاتية و أهداف انتخابية على حساب المصلحة العامة.

ومشكلة العشوائيات البنائية هي مشكلة مستعصية الحل ولم تتمكن العديد من الدول من التغلب عليها، وقد فشلت العديد من الحلول وطرق المكافحة في القضاء عليها، لأن المشكلة ترتبط في كثير من الأحيان بالتنمية المتوازنة وبحق المواطنين في التنقل داخل دولتهم ولتجاوز ظاهرة السكن العشوائي و معالجته يمكن طرح عدد من الحلول على سبيل الذكر وليس الحصر وفي محاولة منا للحد منها او معالجتها و من بينها:

جدية الجهات المختصة في الحد من انتشار هذه العشوائيات بفرض عقوبات على كل من يتخذ قرار البناء دون اتمام الاجراءات وفق المطلوب.

لابد من اشراك نقابة المهندسين في اقتراح ووضع الحلول .

التوسع في عدد مشاريع الاسكان الشعبي لذوي الدخل المحدود.

تمهيد و تسهيل الإجراءات المعتمدة للحصول على رخص البناء خصوصا ما له علاقة بملكية العقار والتصاميم النموذجية و مراجعة الرسوم المفروضة .

التدخل المباشر من الجهات المتخصصة من خلال بناء وحدات سكنية جديدة رخيصة التكاليف.

العمل على ملائمة التخطيط والاسكان الجديد مع الواقع المحلي.

توفير وتأمين مقاسم الأراضي المهيأة للبناء وإتاحتها أمام محدودي الدخل.

انشاء أنماط كثيرة للوحدات السكنية بمساحات متدرجة مع مرافقها.

لا بد من أن يتناسب التخطيط العمراني مع الزيادة المتوقعة للسكان، كما أنه من المهم وخاصةً عند اعتماد "المخططات" مناسبتها للسكن، فمن غير المعقول أن يشتري مواطن أرضاً على أنها سكنية، ثم يفاجأ بعد فترة أن المخطط الذي اشترى به تحول إلى تجاري.

الاهتمام بالمواطن في توفير حياة كريمة له مما يجعله يحمل مسؤولية الحفاظ على شكل المدينة وهويتها.

امكانية نقل جميع العشوائيات الى خارج المدينة وعمل تخطيط جديد للأحياء العشوائية داخل المدن والتوسع في انشاء وتخطيط مجتمعات عمرانية متكاملة.

#### النتائج والتوصيات :-

#### النتائج:

تعتبر مشكلة العشوائيات مشكلة على مستوى العالم كله الا ان الدول العربية كان لها السبق في انتشارها بشكل اكبر واوسع ومن الدراسة نستنتج بعض النقاط الهامة التي لابد من وضعها تحت المجهر:

تعتبر اماكن السكن العشوائي مناطق غير قانونية ومعظمها تعديات غير شرعية لمناطق تتبع الدولة.

انتشار العشوائيات يعرقل المسيرة التخطيطية للتنمية العمرانية

لا تتوفر اساسيات الحياة في هذه المناطق من راحة نفسية وعدم مراعات البيئة الاجتماعية والمناخية

تعتبر مشكلة افتقار هذه المناطق للخدمات اهم المشاكل التي تواجه هذه العشوائيات (من صرف صحي ومياه الشرب والكهرباء والامن و.....)

انهيار الوضع السياسي والأمني له الدور الأكبر في التعديات على هذه المناطق وتوزيع المباني دون علم او متابعة الجهات المختصة.

هناك اضرار ناتجة من هذه العشوائيات تفتح المجال امام الكثير في دراستها ومن اهم هذه الاضرار ( التلوث البيئي - التلوث البصري - التلوث السمعي )

يتضح لنا ان معظم سكان هذه العشوائيات هم من محدودي الدخل والذي على الدولة وضعهم في عين الاعتبار في الانتشار المستقبلي لأي مخطط.

#### التوصيات:

أولاً: ضرورة تفعيل المؤسسات الحكومية المختصة بالتخطيط العمراني على المستوى المحلي مثل قطاع المرافق والمشروعات والحرس البلدي وكل من الشرطة الزراعية والشرطة السياحية.

ثانياً: توقف أعمال البناء المخالف للمخططات والأعمال التي تتم بدون تراخيص وحماية المباني التاريخية والأثرية، وتطبيق القوانين الخاصة بالتنظيم العمراني وحماية الآثار والمدن التاريخية والساحات والميادين العامة.

ثالثاً: البدا في تنفيذ المشروعات القائمة بما يتوافق مع التوجهات البيئية المعاصرة وتحديث المخططات وأعمال البنية العمرانية المعتمدة.

رابعاً: امكانية تعديل القوانين والتشريعات ذات الصلة و العلاقة بالتخطيط والتنظيم العمراني وخاصة بما يختص بالملكية العقارية وتقسيم الأراضي.

خامساً: تشجيع القطاع الخاص على اقامة مخططات جديدة للتوسع مع الاخذ بالمخطط العام واحترامه

سادساً: ترشيد و الزام المواطن والمكاتب الهندسية ومكاتب الخدمات ومحركي العقود والجهات ذات العلاقة بعدم إبرام عقود وتراخيص للبناء والقيام بالأعمال الهندسية وأعمال البناء إلا بعد اتمام الاجراءات اللازمة من الجهات المختصة.

سابعاً: التوعية الدائمة باستخدام وسائل الإعلام المحلية والوطنية المختلفة على عملية البناء والتخطيط .

ثامناً: عمل لجنة متابعة لمراقبة ظاهرة العشوائيات بجميع اشكالها وانواعها، واتخاذ الاجراء المناسب للحد من هذه المشكلة.

تاسعاً: تخفيف الضغط عن المدينة وتشجيع الهجرة العكسية بعمل مشروعات تنموية جاذبة في الأقاليم والمناطق الريفية.

عاشراً: عدم فصل التعامل مع العشوائيات عن عملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية .

## المراجع:

- توما، د. جورج توما " العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشوائية وسياسات الارتقاء"، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية/ مجلد(35)/ عدد (3) 2013.
- سليمان، د.م. محمد احمد " الجوانب الايجابية في نمو المناطق العشوائية (منهج للتطوير)، جامعة بنها الجوهري، زهير عبد الوهاب " دراسة مساحات النمو العشوائي لبعض المناطق السكنية في مدينة كربلاء باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"، مجلة جامعة بابل/ العلوم الهندسية/ المجلد(23)/العدد(1)2015.
- البهنساوي، د. احمد على سليم- عبد الحميد. د. محمد عبد العزيز " استراتيجيات واليات تطوير المناطق العشوائية بالمملكة العربية السعودية"، كلية الهندسة/ جامعة الازهر/مصر.
- البلداوي، م. زينب راضي عباس" المناطق العشوائية بين الواقع والطموح نحو بيئة حضرية مستدامة حالة دراسية( ام الورد)، مجلة المخطط والتنمية/المعهد العالي للتخطيط والحضري والاقليمي/ جامعة بغداد/ العدد(18) 2008.
- فاخر، م. لينا عبد الامير " الاسكان العشوائي"، مشروع تخرج قدم لمعهد التخطيط الحضري والاقليمي لنيل شهادة الدبلوم/ جامعة بغداد/ 2008.
- النعيم، عبد الله العلي "الاحياء العشوائية وانعكاساتها الامنية، ندوة ( الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية)، القاهرة 2004.
- الملا حويش، لؤي طه، " السكن العشوائي بين حق السكن اللائق وواقع الحال دراسة ميدانية تحليلية اجتماعية تخطيطية، المؤتمر الرابع، معهد التخطيط الحضري والاقليمي/ جامعة بغداد/ 2005.
- الصرفندي، م. فرج مصطفى "استراتيجية تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة/ حالة دراسية- المغرقة"، رسالة ماجستير/ كلية الهندسة/ الجامعة الاسلامية بغزة/ 2011.
- حسن، د. غادة محمود احمد " القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة"، كلية التخطيط العمراني والاقليمي، جامعة القاهرة/ النشرة العلمية لبحوث العمران/ العدد (7) 2009.
- انتصار جابر كاظم ، المناطق العشوائية وأثرها على الخدمات في مدينة بغداد ( الدورة - أبو دشير ) حالة دراسية "رسالة ماجستير" بغداد / جامعة بغداد - كلية التربية - ابن رشد / 2011 ، 159 صفحة.
- بن عطية محمد، البحث عن أسس اختيار نوع التدخل العمراني في السكن العشوائي بمدينة المسيلة، رسالة ماجستير، جامعة المسيلة، 2009.
- رياض تومي، أدوات التهيئة و التعمير و إشكالية التنمية - مدينة الحروش نموذجا- ، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006/2005.
- د/ ليلي أحمد محرم " مؤشرات ومظاهر النمو العشوائي للمجتمعات العمرانية " ندوة حمايه البيئة والسكن القانوني 1990

د/ ليلي أحمد محرم " مؤشرات ومظاهر النمو العشوائي للمجتمعات العمرانية " ندوة حماية البيئة والسكن القانونى  
1990

اطلع عليه *GeoNames ID*. [/https://ar.wikipedia.org/wiki/صفحة\\_الخمس\\_في\\_GeoNames\\_ID](https://ar.wikipedia.org/wiki/صفحة_الخمس_في_GeoNames_ID) بتاريخ 11 يوليو 2016.

مصلحة التخطيط العمراني - لائحة استعمال وتصنيف المناطق لمخططات التطبيق