

أثر معالجة تنظيم القرى التاريخية على التنمية العمرانية (دراسة حالة مجمعات قرى محلية أمبدة)

وزارة التخطيط العمراني - ولاية الخرطوم.

أ. عبد العزيز عبد الله محمد عبد الرزاق

المستخلص:

تناولت الورقة أثر معالجة تنظيم القرى التاريخية على التنمية العمرانية دراسة حالة مجمعات قرى محلية أمبدة، تمثلت مشكلة الدراسة في أن أسس ولوائح المنح والاستحقاقات للأسر تعد مرنة وفضفاضة تؤدي للاستحواذ على مساحات كبيرة تؤثر على مخزون الأراضي الخاصة بمشاريع الولاية العمرانية والتنمية. نبعت أهمية الدراسة من أن معالجة تنظيم القرى التاريخية وأثرها على التنمية العمرانية لم تأخذ حقلها من التقييم، شابتها عدة سلبيات في التطبيق على أرض الواقع مما أثر على خطة التنمية العمرانية الحالية ومستقبل الأجيال القادمة. هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على معالجة تنظيم القرى التاريخية وتوضيح التحديات، وأبرز التعقيدات والمشاكل المصاحبة لها، لفت نظر متخذي القرار للقيام بالإصلاحات التشريعية اللازمة للحفاظ على مخزون الأراضي بريف ولاية الخرطوم، ووضع التنمية في مسارها الصحيح والمحافظة على مزايا الريف. اتخذ الباحث المنهج الوصفي التحليلي من خلال البيانات الرقمية، وعمل على توظيف الماضي لأجل الحاضر والمستقبل. توصلت الدراسة أنه يوجد إجحاف في حقوق مواطني الولاية الآخرين الذين يتعسرون في حيازة قطعة أرض واحدة وفق شروط استحقاق صارمة والذين مولودين بمدن الولاية وليس قراها، وفقدان الأجيال القادمة حقلها من استحقاقهم من امتداد القرى المستقبلية. أوصت الدراسة بأن يكون هنالك مراجعة لأسس الاستحقاق والتشريعات المعمول بها واللوائح أمراً حتمياً وفق ضوابط المنح حسب لائحة تنظيم القرى المعمول بها في الأراضي الزراعية والسكنية وذلك للمحافظة على مستقبل الأجيال القادمة، وتفعيل دور الريف في التنمية العمرانية والريفية للنهوض باقتصاديات الولاية ليصبح ريفاً ذو قيمة حقيقية، واعطاء الأولوية القصوى في تخطيط القرى القائمة فعلياً أولاً ثم تخطيط امتداداتها ثانياً.

Abstract:

The paper dealt the impact of organization historical villages on urban development case study of local village complexes in Ombada. problem study was that the foundations and regulations of family grants and entitlements are flexible and loose leading

to the acquisition of large areas that effecton the landsstock for the state's urban and development projects. The importance study stemmed from the fact that dealing with the organization of historical villages and its impact on urban development did not take its right from the evaluation, its impurity has several drawbacks in application on the ground, which affected the current urban development plan and the future of future generations. The study aimed to shed light on addressing the organization of historical villages, clarifying the challenges, and the most prominent complications and problems associated with them, drawing the attention of decision-makers to carry out the legislative reforms necessary to preserve the land stock in the countryside of Khartoum State, put development on its right path and preserve the advantages of the countryside. The researcher took the descriptive and analytical approach through digital data, and worked on employing the past for the present and the future. The study found that there is prejudice to the rights of other state citizens who are difficult to possess one piece of land according to strict eligibility conditions and who are born in the state's cities and not its villages, and that future generations lose their right from their entitlement from the extension of the future villages. The study recommended that there be a review of the merit foundations and the applicable legislations and regulations as an imperative matter in accordance with the grant controls in accordance with the regulations for organizing villages in force in agricultural and residential lands, in order to preserve the future of future generations, and to activate the role of the countryside in urban and rural development to advance the state's economies to become a countryside of real value. And giving the highest priority in planning the actually existing villages first, then planning their extension second.

المقدمة:

يعد السودان أحد الدول التي تعاني من مشكلات الفقر والحرمان، حيث بدأت مشاكل الأرض عندما شعر الناس بقيمة الأرض الاقتصادية وما تشكله وظائفها الانتاجية من تنافس وتنازع يعبر عن نفسه، فالموارد بخاصة في السودان ليست مورداً مادياً فحسب فهو مورد ينضج بالأدوار والمعاني والرموز، فالأرض هوية وثقافة وغمط حياة، حيث كان العمدة يقوم بتوزيع الأرض باعتباره هو المالك لها، وهو ما يمنحه هيبة الدولة، كما يعاني ريف ولاية الخرطوم عاصمة البلاد من ذات المشكلات بالرغم من تجربتها الثرة في معالجة تنظيم القرى والمعالجات التخطيطية للسكن العشوائي وربطها بالنسيج الحضري وإعادة التوازن بالنسبة للكثافة السكانية وفق الاستخدام السائد وقتها والمدمر لعناصر البيئة العمرانية، والتي بذلت الولاية مجهودات مقدرة في فترات زمنية متدرجة لمعالجة تلك الظاهرة، إلا أن الضغوطات على بيئة ولاية الخرطوم الحضرية وانعكاساتها السالبة اقتصاديا واجتماعيا وبيئيا كانت من أكبر المشكلات المستعصية والمعقدة بسبب الانجذاب اليها ولا زالت مستمرة مما انعكس أخيرا على ريف ولاية الخرطوم والذي كاد أن يفقدها شخصيتها الريفية.⁽¹⁾

تسعى هذه الورقة الى دراسة أثر معالجة تنظيم القرى التاريخية على التنمية العمرانية دراسة حالة مجمعات القرى الحضرية والنيلىة بريف ولاية الخرطوم وأساليب تخطيطها وتوزيعها وعلاقتها بالقطاع الزراعي والسكني وطرق المنح وإلقاء الضوء على التشريعات والقوانين واللوائح، والتعرف على ملامح الخطط الموجهة للولاية بما فيها مخرجات مخطط الهيكل العمراني لولاية الخرطوم، الذي يعتبر خطة عمرانية حيوية بشقيها الحضري والريفي، ومواءمتها مع أهداف التنمية المستدامة والتي تتلمس أهداف التنمية المستدامة بالالتفات الى مستقبل الأجيال القادمة، وإيجاد الحلول، بما يطلبه من اصلاح للقوانين والتشريعات بالمحافظة على مخزون الأراضي المتاحة للتنمية العمرانية بالولاية وترشيد استخدامها وعدم تبديدها بواسطة لوائح المنح الفضفاضة والمرونة والتي أقرتها لجنة تنظيم الأراضي الزراعية والسكنية وربطها بالخطط الاسكانية، سيما ان ولاية الخرطوم هي العاصمة القومية للبلاد التي هي في أمس الحاجة لإعمال التنمية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، وتسعى هذه الدراسة لخلق شخصية لريف الولاية بتثييت وظيفية القرية الريفية ووضعها في مسارها الصحيح، وإعادة التوازن للكثافة السكانية والمحافظة على توازن بنيتها، وخلق مراكز نمو اقليمية ومحلية لربط المدينة بالريف وأن يكون الريف ظهيرا حقيقيا للمدينة، ومدها بالمنتجات مع خلق صناعات ريفية بدلا من التنقل اليومي من الريف الي المدينة والعمل في وظائف هامشية، وركزت الدراسة على حالة مجمعات قرى أمبدة (مجمع رقم 7 المحتوى على 15 قرية) لموقعها المميز على طريق شريان الشمال، والإبقاء على الخدمات القائمة وازافة خدمات مكملة بعد تجميع القرى والاستفادة من المساحات المهذرة والمبعثرة التي تتخللها بعض الأراضي الزراعية المستثمرة وغير المستثمرة.

كلمات مفتاحية:

اللجنة الفنية: يقصد بها اللجنة العليا المشكّلة بموجب قرار والي ولاية الخرطوم بموجب المادة (6) القرار (16).

القرية: يقصد بها التجمع السكاني القائم قبل عام 1983م وتحت زعامة ريفية قبلية.

التجمع السكاني: يقصد به التجمع الذي نشأ بعد 1983م ويقسم تجمع سكاني الفئة (أ) وهو المجتمعات السكنية شبة المنظمة والتي تزيد عدد الأسر فيها عن خمسين أسرة في عام 2001م ويوجد بها خدمات وبنى تحتية. **التجمع السكاني الفئة (ب):** وهي المجمعات السكنية غير المنظمة والتي يزيد عدد الأسر فيها عن خمسين أسرة عام 2001م. **التجمع السكاني الفئة (ج):** وهي المجمعات غير المنظمة والتي يقل عدد الأسر فيها عن خمسين أسرة. **العريف:** يقصد بها الشخص الذي يعتمد المشرف يمدّه بالمعلومات المطلوبة.

التنمية العمرانية: هي عملية متواصلة من أجل الزيادة في الكم والكيف، وهي تسعى لتلبية احتياجات وحل مشكلات وتحقيق أهداف السكان من خلال نظام معين.

التخطيط العمراني والتنمية العمرانية:

التخطيط العمراني والتنمية العمرانية مفهومان مختلفان في رسالتهم وأهدافهم ومهامهم ونطاق تغطيتهم للحيز الجغرافي أو المكاني والإنساني وشمولهم لمعطيات ومتطلبات المرافق والخدمات والتنسيق بينهما، ويخطئ العديد من المهتمين بهما في معرفة الفرق بينهما، وعندما يتحدث المختصون أو غير المختصين عن التخطيط العمراني فإنهم يصفونه على أنه هو التنمية العمرانية، وكذلك عندما يتحدثون عن التنمية العمرانية يعتقدون أنها تعطي نفس المعنى والهدف والمهام مثل التخطيط العمراني علماً أن الفرق بينهما شاسع. التخطيط العمراني هو الاهتمام بما يتعلق بالتخطيط المكاني أو الفيزيقي كما يسميه البعض وهو مشتق من كلمة *planning physical*، ويعني ذلك رسوم شبكة الطرق وتحديد استعمالات الأراضي وأنظمة البناء ويرتقي عمل التخطيط العمراني إلى تحديد مستويات التخطيط ومسؤولياته مثل التخطيط الوطني والإقليمي والمحلي، ويكون في غالب الأحيان خطوطاً عريضة للصورة التي يجب أن تكون عليها المدينة مستقبلاً، وهذا التصور يتطلب استكمال أركانه الأساسية ذات العلاقة بتوفير البنية التحتية والخدمات العامة وغيرها من متطلبات المدن وسكانها مثل النقل العام والمشروعات الترفيهية، وإذا كان المخطط العمراني قد حدد الاستعمالات فإنه لا يصل إلى تحديد المتطلبات وفترات توفيرها وتوفير الدعم المالي لها وأسلوب التمويل والتنسيق بين القطاعات المعنية بها، وهنا يأتي دور التنمية العمرانية، والتنمية في هذا المجال يقصد بها الاهتمام بمتطلبات المكان والإنسان، والعمران هو عمران النفس والمكان بمعنى أن التنمية العمرانية تحقق ثلاثة متطلبات أساسية: تنمية مكانية، وتنمية إنسانية، وتوفير التمويل لتحقيقهما وإيجاد الأداة المعنية بذلك، وهنا يبرز الاختلاف الجوهرى والأساسي في العلاقة بين التخطيط العمراني والتنمية العمرانية. التنمية العمرانية لا تستطيع أن تحقق أهدافها في ظل غياب الفهم الصحيح لدور ومسؤولية المستويات الإدارية ضمن منظومة وتركيب الدولة،

فالأجهزة المركزية لها دور في تحقيق التنمية العمرانية، يتمثل ذلك في رسم السياسات التنموية والعمل على توفير التمويل اللازم لها، والإدارات أو الأجهزة المحلية المعنية بترتيب الأولويات والتنسيق بين مختلف الأجهزة المحلية المعنية بتنفيذها، حيث تتم التنمية بشكل متواز ومتوازن وشامل، فعلى سبيل المثال لا يمكن تحقيق التنمية العمرانية السليمة إذا لم تكن الميزانيات المخصصة للبنية التحتية معروفة ومعتمدة ومبرمجة في تزامنها وقت التنفيذ، ومن ذلك مثلاً شبكات الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات ووضع القنوات الإنشائية لتنفيذها في فترة زمنية واحدة بدلا من كثرة الحفر والدفن الدائمة في طرقنا وشوارعنا، وبهذا القياس يتم التعامل مع كل متطلبات التنمية العمرانية، بينما يتعلق بمتطلبات المكان والإنسان. إن الاهتمام بمفهوم التنمية العمرانية والعمل على تعزيز دورها في الحقبة المقبلة والتأكيد على أهمية التوازن بين التخطيط والتنفيذ وتوفير التنسيق والتمويل لهما سيقبل كثيرا من الهدر المالي الذي نراه اليوم في توفير المرافق والخدمات ويعزز من الاستقرار السكاني والنمو المتوازن للمرافق والخدمات. إن الاهتمام بالتخطيط العمراني كوسيلة لرسم الصورة المستقبلية للتنمية والاهتمام بالتنمية العمرانية كأداة لتحقيق تنفيذ تلك الصورة وتوطين المشروعات وإيجاد فرص العمل سيدعم النمو والتنمية المتوازنة والشاملة لمختلف المدن والقرى ويقلل من الهدر المالي ويعزز من التنسيق بين مختلف الأجهزة المعنية ببناء المدينة وتنميتها ويحقق المفهوم السليم للمعنى الحقيقي للتنمية العمرانية، كما أن ذلك أيضا يساعد على معرفة بدائل تمويل مشروعات البنية التحتية والخدمات العامة بما يضمن توفير ذلك الدعم المالي ليس في حالة توفير السيولة في وزارة المالية، ولكن وفق الخطة التنموية المعدة مسبقا وبهذا نجعل الخطة هي التي تقود التنمية وليست الميزانية هي التي تقود الخطة كما هو معمول به حالياً وهو ما عانت منه التنمية في فترات زمنية ماضية نتيجة انخفاض العائدات. وختاماً إذا أردنا تخطيطاً عمرانياً مميزاً وتنمية عمرانية شاملة ومتكاملة فإن الأمر يحتاج إلى أن نفهم الفرق بينهما وعدم تداخلهما أو قيام أي منهما بدور الآخر كما هو حادث اليوم، ولهذا فإننا نحتاج إلى التخطيط العمراني لتوجيه النمو وضبط استعمالات الأراضي وأنظمة البناء وتوجيه أولويات توفير المرافق والخدمات العامة ونحتاج إلى التنمية العمرانية لإدارة ذلك وتنسيق مخرجات المخططات العمرانية ووضع الآليات والميزانيات لتنفيذها وتوحيد الجهود في تنفيذ مختلف المشروعات الخدمية والاقتصادية.⁽²⁾

التنمية العمرانية:

بغية الوصول إلى المفاهيم الأساسية يجب علينا ألقاء الضوء على بعض المفاهيم الأساسية منها:

أولاً: علاقة مصطلح النمو بالتنمية:

كلمة النمو والتنمية كلمتان مترابطتان، وتستخدمان جنباً إلى جنب، ويختلف النمو عن التنمية ولكن كل منهما يعتمد على الآخر؛ لوصف النجاح في تحقيق الأهداف أو الوصول إليها، وهما من الدراسات المهمة في العصر الحديث، ويشكلان الجزء الأكبر في حياتنا.⁽³⁾

مفهوم النمو:

النمو هو تغير في الجوانب المادية، ويعتبر عملية خلوية تتوقف في مرحلة الاكتفاء منه، ويعد جزءاً من التنمية، وله نوعان كمي ونوعي ويمكن قياسه بدقة، ويوجد هناك نمو بشري، ونمو اقتصادي وأنواع أخرى من النمو، تقوم على المبدأ ذاته.⁽⁴⁾

النمو الاقتصادي: هو مفهوم يعبر عن الزيادة في مستوى البلاد الحقيقي من الناتج القومي التي يمكن أن تسببها الزيادة في نوعية الموارد، أو الزيادة في كميتها، والتحسينات التكنولوجية، أو يعبر عن الزيادة في قيمة السلع والخدمات التي تنتجها القطاعات المختلفة، ويمكن قياسه من خلال الزيادة في الناتج المحلي الإجمالي لدولة معينة.

مفهوم التنمية:

تشمل التنمية تطوير أشياء كثيرة، يظهر من قبل التحسين النوعي من الظروف، وتطوير عمليات معينة لتلبية الاحتياجات العامة، والتنمية البشرية هي نتاج للنمو النفسي والاجتماعي، وتأکید العوامل البيئية والسلوكية للفرد، ويعبر عنها بمرحلة النضج، أما التنمية الاقتصادية فهي زيادة مستويات المعيشة، وتحسين احتياجات الذات والتحرر من الظلم، وهو مفهوم معياري، يهدف إلى تطوير وتحسين الظروف المعيشية لزيادة النمو الاقتصادي، وتقاس من خلال معرفة معدلات القراءة والكتابة، والعوامل التي تؤثر على الإنتاجية في دولة ما.⁽⁴⁾

وتعددت الآراء حول تعريف التنمية ويمكن إيرادها فيما يلي:⁽⁴⁾

- الشكل المعقد من الإجراءات أو العمليات المتتالية والمستمرة التي يقوم بها الإنسان للتحكم بقدر ما في مضمون واتجاه وسرعة التغير والثقافي والحضاري في مجتمع من المجتمعات بهدف إشباع حاجاته.
- ظاهرة اجتماعية نشأت مع نشأة البشر المستقر فزاد الإنتاج وتطورت التجارة وظهرت الحضارات المختلفة على أرض المعمورة.
- نشاط مخطط يهدف إلى إحداث تغيرات في الفرد والجماعة والتنظيم من حيث المعلومات والخبرات ومن ناحية الأداء وطرق العمل، ومن ناحية الاتجاهات والسلوك مما يجعل الفرد والجماعة صالحين لشغل وظائفهم بكفاءة وإنتاجية عالية.

الفروقات الرئيسة بين النمو والتنمية:⁽⁵⁾

1. النمو هو تغير في الجوانب المادية للفرد والمجتمع بينما التنمية هي تغيرات تدريجية للفرد والمجتمع.
2. النمو هو خلوي يتبعه تغير في الشكل، أما التنمية فهي تغير هيكل وتقدم وظيفي.
3. النمو يتوقف في مرحلة معينة من الزمن، ولكن التنمية تبقى مستمرة.
4. النمو هو جزء من العملية التنموية، ولكن العكس غير صحيح.
5. يوجد أنواع كمية ونوعية للنمو، ولكن التنمية لا يوجد لها.
6. يمكن الحصول على قياسات دقيقة للنمو، بينما لا يمكن قياس التنمية بدقة.

7. وعلى الرغم من أن النمو والتنمية هما عمليتان تؤثران في بعضهما البعض، لكن النمو قد يحدث على الرغم من عدم وجود التنمية، ومن الممكن أن يحدث تنمية دون وجود النمو، ولكن في بعض الأحيان يحتاج النمو إلى التنمية ليصل ويحقق أهدافه، النمو والتنمية هي ليست نفسها ولكن للوصول إليهما معاً، يجب تحديد الأهداف، وإنجازها بوجود الإرادة فهاتان العمليتان تسيران جنباً إلى جنب. ويعرف سعد الدين إبراهيم التنمية بأنها « انبثاق وغمو كل الإمكانيات والطاقات في كيان معين، بشكل كامل ومتوازن، سواء كان هذا الكيان فرد أو جماعة أو مجتمع»، وبشكل أوضح يمكن تعريف التنمية بأنها محاولة استخدام كافة الموارد والإمكانيات المتاحة والممكنة من إمكانيات طبيعية واقتصادية وبشرية بصورة تستهدف الرفاهية للإنسان في المحيط الحيوي الذي يعيش فيه. كما تعبر التنمية عن مرحلة تغيير أو إصلاح في: ⁽⁶⁾

- النمو الاقتصادي.
- العدالة في التوزيع.
- التغيير الاجتماعي والاقتصادي.
- التحول الاجتماعي.
- التحضر. (Civilization)

عناصر التنمية الرئيسية: ⁽⁷⁾

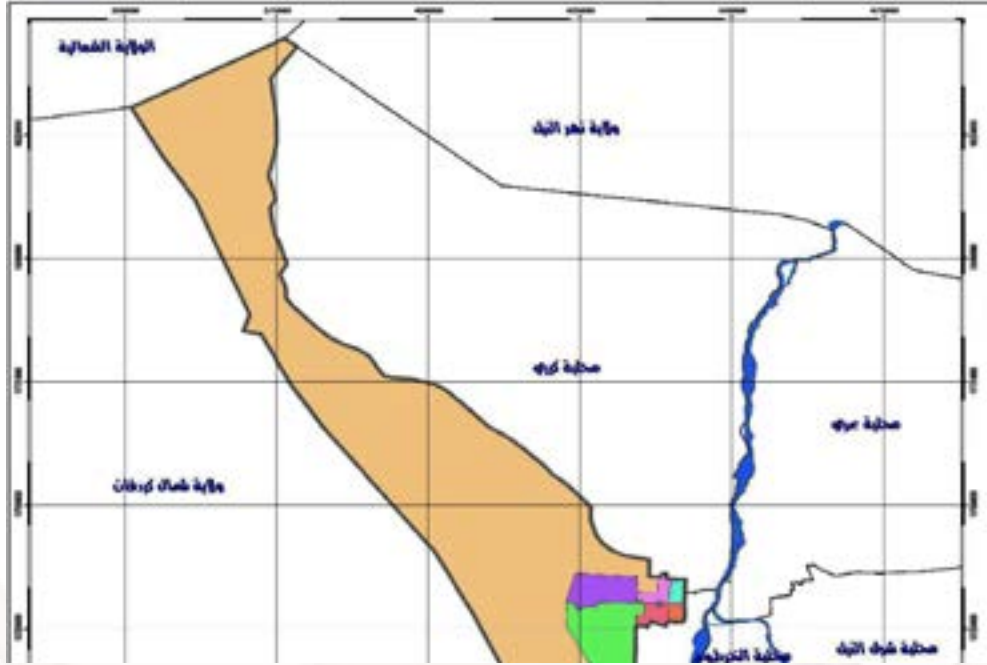
التنمية الاقتصادية: وتشمل الاستثمارات واستغلال الموارد.
التنمية الاجتماعية: في مجالات التعليم - الصحة - الترفيه - الثقافة.
التنمية العمرانية: وتشمل مواقع الاستثمارات والخدمات.
أساليب تقييم نجاح التنمية العمرانية:
للتقييم عدة أوجه تنتج عن الغرض الذي يتم من أجله:
فهو إما يقيس فعالية برنامج جاري في تحقيق أهدافه المرحلية أو النهائية.
أو يحكم على مشروع أو شيء بأنه جيد أو رديء.
أو يهدف إلى تحسين الأداء في العمليات الجارية بالمشروع.
وتتحدد معايير التقييم لكل مشروع بناء على طبيعته وأهدافه المختلفة، إلا أنه بالنسبة للمشروعات العمرانية لا تخرج تلك المعايير عن ست مجموعات هي: المعايير الاقتصادية والمعايير العمرانية والمعايير البيئية والمعايير الاجتماعية ومعايير البنية الأساسية والمعايير الخاصة بالنقل. وكما سبق القول قد تختلف طبيعة تلك المعايير من مشروع لآخر طبقاً لنوعيته وإن كانت تحتفظ بنفس المسميات.

حدود منطقة الدراسة:

يحد المحلية من الشرق شارع الواجهة الذي يتجه جنوباً ويمر بالشارع الفاصل بين الحارة 14 أمبدة والمهندسين ثم يتجه غرباً بالشارع الفاصل بين أبو سعد وأمبدة حتى بداية

دار السلام فينتجه جنوباً ويمر غرب مربعات 38,39,40 البقعة وغرب (المويلج) متجهها جنوباً ومع حدود مشروع مطري أمبدة لتكون كل القرى (جادين وهجليج ومربعات 50,49,48 تابعة لام درمان ويستمر الحد جنوباً حتى نهاية مشروع مطري أمبدة فينتجه غرباً في خط مستقيم يمر شمال فتاشه حتى حدود الولاية من الناحية الغربية وعلية تكون فتاشه تابعة لامدرمان وكل قرى الريف الجنوبي إما الفاصل بينها ومحلية كرري شرقاً يبدأ من شارع الواجهة ماراً شمال الحارة 19 و20 أمبدة وجنوب الحارة 28 الثورة متجهها غرباً، ماراً جنوب الحارة 26 الثورة ثم يتجه شمالاً غرب الحارة 26 الثورة تاركاً قرية الفطيماب تتبع لأمبدة ويتواصل الحد شمالاً ليمر مباشرة شرق جبال المرخيات ويستمر شمالاً حتى النهاية الغربية للحارة 52 الثورة ثم يتجه شمال شرق في اتجاه جبل أبو وليدات ومنها يتجه شمال غرب في اتجاه جبل المقرن ومن ثم يتجه في اتجاه الشمال الغربي في اتجاه جبل الحاجز حتى حدود الولاية الشمالية مضيافاً الحارة 50 وقريتي أبو عشر والمقرن لمحلية كرري (خريطة 1). وإقليمياً يحدها غرباً «ولاية شمال كردفان وشمالاً» الولاية الشمالية وجنوباً «ولاية النيل الأبيض».

خريطة (1) الموقع الجغرافي لمحلية أمبدة



المصدر: وزارة التخطيط العمراني بتصريف من الباحث، 2020م

الحدود الزمانية:

تتخصر الحدود الزمانية لمنطقة الدراسة ما بين عام 2006م إلى عام 2014م، والتي شهدت توسعاً سريعاً لمدينة الخرطوم (محلية أمبدة على وجه الخصوص) في الاتجاه الأفقي وخلق مظاهر التمدد العمراني والسكن العشوائي غير المتوقع.

قرى أمبدة:

قري محلية أمبدة عددها 124 قرية بالريف الغربي للمحلية تم تجميع هذه القرى بمقترح مجمعات وعددها 13 مجمع، تبدأ من الكيلو (0) والي الكيلو (140) مع حدود الولاية الشمالية، تم إنجاز مجمع (12) من مدينتي الزهراء (1) والزهراء (2) والأُن اللجنة بصدد دراسة إمكانية تنفيذ قرارات اللجنة المشكلة بالقرار رقم 2017/6 والخاص بالقطعة (1406) مربع المرخيات.

مجمع (7) يقع شمال مجمع (9) وغرب مجمع (12) ويجاوره من الغرب شارع شريان الشمال ومن الشرق مدينة الفتح ومدينتي الزهراء (1 و 2) ومن الجنوب مخطط شيخ الصادق الصايم ديمة ومن الشمال قطع زراعية وتبلغ المساحة الكلية للمجمع حوالي (4677.7) فدان تشمل قطع زراعية مستثمرة وغير مستثمرة تفصيلها كلاتي:

عدد 14 قطعة زراعية مستثمرة.

عدد 14 قطعة زراعية غير مستثمرة.

عدد القرى المرفوعة 15 قرية وهي: (المنصورة الخليفاب - حلة موسى - السراب - الهدلاب - العامرية - الإخلاص - الصداقة - الجخيس - القلعة التاياب - المجدداب - الحامداب - ام القرى البولاب - النصر - القصيم - مبروكة الكوارين)⁽⁸⁾
خريطة (1) القرى المرفوعة



المصدر: وزارة التخطيط العمراني بتصرف من الباحث، 2020م

نتائج المعالجات التخطيطية التي تمت لمنطقة الدراسة:

- تم تخطيط عدد 18000 قطعة سكنية بمساحات تتراوح بين 200 م² - 400 م² لكل.
- تخطيط عدد 6 مناطق خدمية بمساحات مختلفة.
- تخطيط مقابر وتوسع مستقبلي لها شرق محطة الكهرباء.
- تح شوارع داخلية بعرض 15 - 20 مترا.
- تخطيط شريط استثماري بطول المجمع ومحاذاة شارع شريان الشمال.
- الإبقاء على مجمع طيبة القرآني لصدور قرار تخطيطي بشأنه.
- الإبقاء على الخدمات المشيدة وبحالة جيدة حسب رفوعات المساحة.
- تخطيط عدد 23 مسجدا بمساحات مختلفة.
- تخطيط عدد 23 روضة بمساحات مختلفة.
- تخطيط عدد من الساحات بمساحات مختلفة.
- تخطيط موقع لمحطة كهرباء.

خريطة (1) مقترح المعالجة التخطيطية



المصدر: وزارة التخطيط العمراني بتصرف من الباحث، 2020م

القوانين واللوائح والتشريعات والتخطيط العمراني:

1950م صدر قانون إعادة التخطيط المدن والذي كان في شأنه تحسين المدن وفتح الشوارع، وتحسين أشكال القطع، وتوفير مواقع لموقف العام والساحات المفتوحة.

1956م صدر قانون تخطيط المدن والقرى، والذي يخول لوزراء الحكومات المحلية أنشأ لجنة التخطيط المدن المركزية التي تعينه على أداء صلاحياتها.

1957م صدرت لائحة تخطيط المدن والقرى لتتمكن من تنفيذ القوانين.

1960م وصدر قانون تخطيط المدن، بموجبه أصبح وزير الحكومة المحلية مسئولاً عن الحكم وجميع شئون تخطيط المدن والقرى والتنسيق في ذلك بين الحكومة المركزية والمحلية. والجدير بالذكر أن النظام الاتحادي (الفدرالي) كان يهدف إلى المشاركة الشعبية في صنع القرار وتفجير طاقات الأفراد والجماعات لتنمية بيئتهم الطبيعية ومستوطناتهم البشرية.⁽⁹⁾

التشريعات:

صدرت عديد من الإصلاحات الدستورية في القوانين في مجال الحكم والإدارة والمستوطنات البشرية فيما يلي:

قانون الحكم المحلي 1971م.

قانون معتمدة العاصمة القومية لسنة 1983م تم بمقتضاه إدارة العاصمة القومية.

قانون الحكم الشعبي المحلي لسنة 1988م وبمقتضاه تم بتقسيم الأقاليم الشمالية إلى ستة أقاليم.

قانون الحكم المحلي 1991م ألغى قانون الحكم المحلي لسنة 1980م.

قانون الحكم المحلي لسنة 1995م ألغى قانون الحكم المحلي لسنة 1991م بالرغم من حسن النوايا والأهداف المثالية لتلك القوانين إلا أن تطبيقها قد صاحبه العديد من الاختلافات والتجاوزات التنظيمية والإدارية والسلوكية حالت دون تحقيق أهداف الإدارة الحضرية بالقدر الذي يحقق طموحات سكان الحضر والريف.⁽¹⁰⁾

هذا وفي مجال التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي فقد أصدرت القوانين الخاصة بها وهي:⁽¹¹⁾

- قانون تخطيط المدن لسنة 1961م.
 - قانون الأرض غير مسجلة 1971م.
 - قانون تخطيط المدني والقرى لسنة 1976م.
 - قانون المعاملات المدنية لسنة 1984م.
 - قانون التخطيط العمراني لسنة 1406هـ.
 - قانون التصرف في الأراضي 1406هـ.
 - لائحة تنظيم الأراضي الزراعية والسكنية:
- نجد أن أهداف لجنة الأراضي الزراعية والسكنية تتلأَم مع أهداف الاجندة الحضرية الجديدة (21) وما يتوافق مع مخرجات المخطط الهيكل العمراني، إلا أن لوائح المنح غالطت الأهداف في التطبيق.

لائحة أعمال اللجنة العليا لتنظيم الأوراق السكنية والزراعية أسس وضوابط إجراءات منح الأراضي السكنية والزراعية للعام 2005م قرار رقم (16) مجلس وزراء ولاية الخرطوم.⁽¹¹⁾

أهداف اللجنة:

- المحافظة على حقوق الدولة وسلطاتها على الأراضي.
- فرض هيئة القانون وقوة نفاذه لغرس الطمأنينة في نفوس الملتزمين بالقانون وانصافهم.
- الحفاظ على النسيج الاجتماعي للريف وتماسك البنية الريفية وتقنين حقوق المواطنين وذلك لتحديد القرى القائمة حسب الخريطة الجوية لسنة 2001م وتسجيل حرمت القرى القائمة حسب الخريطة الجوية لسنة 2001م وتسجيل حرمت القرى لها تأميناً للتوسع المستقبلي.
- تأمين مستقبل الأجيال القادمة في تلك المناطق وذلك بعمل خطة اسكانية خاصة كجزء من المعالجة الشاملة.
- حماية الموارد الطبيعية من غابات ومراعي طبيعية وزراعية ومطرية وذلك بالإسراع في تقنينها وتسجيلها.
- تبسيط الإجراءات القانونية المتعلقة بالمساحة والمواقع الإدارية والتسجيلات.
- تخفيف العبء المالي بتحديد رسوم رمزية.
- تقصير ظل الخدمات الأساسية والفردية في المراكز الإقليمية والمحلية حتى لا يضطر سكان القرى اللجوء إلى العاصمة المركز.
- القضاء على التعدي العشوائي على أراضي الدولة السكنية والزراعية والمحاجر والغابات والمراعي.

نطاق وعمل اللجنة:

ينحصر عمل اللجنة العليا في تنظيم الأراضي السكنية والزراعية داخل حدود ولاية الخرطوم.

وسائل تحقيق أهداف اللجنة:

- البحث الاجتماعي، الأراضي السكنية، الأراضي الزراعية، المساحة، التخطيط، والتسجيلات.
- أسس تقنين الأراضي الزراعي والسكنية وأسس استيعاب القرية القائمة:
- أن يكون المواطن سودانياً ولديه منزل مشيد بالمنطقة.
- أن تكون أقل مساحة للقطعة المأهولة (200م²).
- المنازل التي تقل مساحتها عن (200م²) تكمل أو يعوض أصحابها بمواقع بديله.
- تستوعب الخدمات القائمة.
- ضوابط الاستحقاق بالخطة الإسكانية الخاصة بالقرى: (12)
- سوداني من مواليد القرية أو خارج القرية شريطة أن يكون الأب والأم والجد الأول من مواليد القرية أو يسكن بها حالياً.
- أن يكون متزوج أو يسكن بها حديثاً.
- مواليد القرية غير المنضمين بها يستحقون إذا حلوا على (20) درجة.
- في حالة تعدد الزوجات تمنح الأسرة قطعة لكل زوجة أربع زوجات كحد أقصى.

- إذا كان من مواليد القرية بالقيمة. القطعة مساحتها (2م600) إذا تحصل على (20) درجة و(2م800) إذا تحصل على (30) درجة وقطعة مساحتها (2م1000) لمن تحصل على أكثر من (30) درجة.
 - المواطنة (10) درجة.
 - السكن (5) درجات بحث لا تقل مدة السكن عن 4 سنوات.
 - الزواج (3) درجات لكل زوجة.
 - الأبناء تقل أعمارهم عن (18). تاجرد (٣) له بسحقة نس
- ملاحظة سببية:**

رغم القوانين والتشريعات واللوائح وأنشاء المجلس المحلي القومي للتنمية العمرانية قد أطرت وبينت بوضوح هذه العلاقة، إلا أن الممارسة أطلت بسليبات في مجال التخطيط العمراني والتصرف الأراضي على المستوى المحلي والإقليمي وأخذت صلاحيات في قانون الحكم الشعبي والمحلي مع غياب تام لأجهزة المجلس القومي التي لم تنشأ بعد مقرونة مع القصور الشديد في الكادر الفني المؤهل بل انعدامه كلياً في بعض الولايات.

الخطط الإسكانية:

المساحات المطلوبة لتنمية المواقع السكنية ومتطلباتها العامة مراكز الخدمات الضرورية فقد جاء متوسط استعمالات الأرض، 60% للسكن، 25% للطرق والفسحات والحدائق العامة، 15% للخدمات.⁽¹³⁾

الوسائل:

- مشاريع الموقع والخدمات.
 - مشاريع موظف الحكومة.
 - الإسكان الشعبي الجامع.
 - مشاريع السكن الاستثماري.
- النظر اليه كقطاع ضعيف غير منتج أخذ موقعاً متدنياً في السبعينات مقارنة مع القطاعات الأخرى، وأنعكس ذلك على تمويل الخدمات الأساسية والبنيات التحتية والمشاريع المرتبطة بالتنمية.

المعايير التخطيطية:

نجمت مشاكل وقضايا المدن والمستوطنات البشرية من النمو المضطرد للمدن من معدلات التحول الحضري والتوجه الصناعي وأثرها على البيئة المحيطة بالتثؤرق الدول والحكومات، بل أصبح همماً من هموم المنظومة الدولية بأسرها، لذلك نشاهد تضافر الجهود على مختلف المستويات الدولية والمحلية في سعيها للبحث عن تنمية عمرانية مستدامة، مما يجعل التخطيط أداة هامه في ايجاد المعايير العالمية والإقليمية، المحلية التي تناسب وتلبي كفاءة المدن على النحو الآتي:

- الكفاءة الوظيفية مستوى تقدم الخدمات الفردية والمرافق.
- الكفاءة الاقتصادية الأداء الاقتصادي للمدينة.

- الكفاءة البيئية تسعى لتحقيق التنمية المستدامة.
- الكفاءة الثقافية الاجتماعية للمدن- المدن مستوطنات بشرية كبرى وبوتقة تنصهر فيها الثقافات المتعددة.
- تجاوزات أهداف لجنة الأراضي السكنية والزراعية:
- استيعاب القرية القائمة وهي لا تخرج من ذات اللوائح المعمول بها في تنظيم القرى الحضرية سابقاً التي ليست لها امتدادات مستقبلية.
- انتقل هذا القرار فجأة إلى إقرار خطة إسكانية خاصة بالقرى التاريخية ساعدت على استهلاك مخزون الأراضي بالتعدي علامتداداتها المستقبلية.
- الممارسة العملية تجاهلت هذا الأمر تماماً دوماً أكمل تنظيم القرية القائمة دون اعتبار لملكية الحيازة بها.
- الخطط الإسكانية وفقاً للقانون (التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م هي استثناء لصلصا سـيلو
- لأن أصل المنح هو المزداد وكانت لديها ضوابط محكمة وهي وفقاً لشروط التقديم وهي عدم المنح مسبقاً من الدولة بأي من وسائل المنح.
- وجاء تفسير ذلك إذا كان الزوجان على قيد الحياة ولم ينفصلا:⁽¹³⁾
- الممارسة هنا المنح لمجرد أن المولود بلغ سنة 18 سنة يمنح قطعة.
- تم التعدي عليه الأراضي وتآكل امتداد القرية.
- تم تجاوز وضع الضوابط المشددة القوية والواضحة في عملية تأكيد المعلومات عبر الوثائق الأصلية أو عبر معالجة حازمة مما أدى إلى تضخم إعداد المستحقين دون تحديد زمن الانتهاء المقابلات تحديد زمن لأنها مواعيد الاستئناف.
- أصدرت اللجنة قرار بمنح الزوجة من سحب قطعة بمفردها دون الزوج باعتباره حقاً تاريخياً، وهذا ينافي المادة (586) في قانون المعاملات المدنية لعام 1984م بأن يكون المنح للأسرة.
- منحت اللجنة المواليد وغير المواليد بالقرية والذين منحوا في خطط سابقة أن يتم منحهم بالقرية بسعر القيمة، هكذا جاء النص والقيمة هي سعر رمزي يعني إهدار عظيم لمورد محدود جداً وهي الأراضي ولا يمكن تجديده، ايضاً اهدار للمورد الايرادي.

الخاتمة:

كانت ظاهرة الاستيطان غير المشروع تؤرق بيئة ولاية الخرطوم، وتدهور مستوي الخدمات، حيث يشكل السكن العشوائي مشكلة ديموغرافية كبيرة في المنطقة ومن الضروري جداً البحث عن حلول فعالة ومحلية له لتجنب أخطاره وافرازاته، وقد قامت الدراسة على عدد من الفرضيات منها التغير في المستوى الاقتصادي والمستوى الاجتماعي وتحسين بيئة المنطقة، والتي خلصت ببعض النتائج والتوصيات التي بدورها تساهم في تحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لسكان المنطقة، والحد من انتشار ومكافحة هذه الظواهر لتفادي قيام مستوطنات بشرية تعاني من الهشاشة الأمنية والخدمات التي تعمل على زيادة الرقعة العشوائية والمضي عكس عجلة التنمية والتحضر لولاية الخرطوم. وفي الختام توصلت الدراسة جملة من النتائج أهمها:

النتائج:

1. اجحاف في حقوق مواطني الولاية الآخرين الذين يتعسرون في حيازة قطعة أرض واحدة وفق شروط استحقاق صارمة والذين مولودين بمدن الولاية وليس قراها.
2. اجحاف في حق الذين يحترمون القانون ويتقدمون بالخطط الاسكانية منذ العام 1977م وحتى الآن في انتظار منح الدولة لهم في حين أن مواطن القري يتمتع بأن تنظم له قطعه التي يقطنها ويمنح امتداد القرية، ويمكن أن يكون قد منح قطعة من قبل الدولة سابقاً.
3. الاهتمام من قبل الأهالي بالسعي على تحديد الامتداد المستقبلي للقرية والتعدي عليه قبل تخطيطه، والتصرف بالبيع مما يعزز التعدي العشوائي ويصعب السيطرة عليه من قبل الدولة.
4. فقدان الأجيال القادمة حقها من استحقاقهم من امتداد القرى المستقبلية.
5. عدم وجود تنمية ريفية حقيقة ادى الى التنقل اليومي للمدن لإيجاد فرص عمل هامشية، مما يؤدي لظاهرة الفقر والحرمان، مما يؤكد مدى الفقر والحرمان لهذه القرى.
6. ان القطاع الصناعي والخدمي لا يشكلان سبل العيش في الريف، فإن تأمين حيازة الأرض تعتبر قاعدة أساسية للرزق وصيانة الحياة.
7. شح وفقر المعلومات المتعلقة بتنظيم القرى وإعادة توظيف الوظائف الحضرية، وغياب الدراسات التفصيلية الشاملة.
8. هذا المجال من المنظور التخطيطي لم يخضع للدراسة والبحث بشكل كاف ، وغالبا ما يكون التركيز على الاستخدام السائد للأراضي على أساس قطاعي يسمح بتنمية سكنية محدودة، مما يلعب دورا أساسيا في تدهور اقتصاد الولاية

التوصيات:

1. يجب مراجعة أسس الاستحقاق والتشريعات المعمول بها واللوائح امر حتميا وذلك للمحافظة على موارد الدولة والولاية، وتفعيل دور الريف في التنمية العمرانية والريفية ليكون ريفا ذو قيمة حقيقية.
2. اعطاء الأولوية القصوى لإكمال تخطيط القرى القائمة فعليا، والمحافظة على امتداداتها المستقبلية.
3. يبني التخطيط على الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.
4. استثمار القطع الزراعية بغرض خلق صناعات ريفية.
5. فرض رقابة على حماية الأراضي.
6. تحديد فترة تشييد القطع الممنوحة لمستحقي الخطة، ويتم نزعها إذا تعذر الاستفادة منها.

المصادر والمراجع

- (1) بانقا، شرف الدين، الاستيطان غير المشروع لولاية الخرطوم، تاريخه وأبعاده ومعالجاته، 2015، ص 8.
- (2) بانقا، شرف الدين، حق استخدام الأراضي ونموذج الإدارة، ايداع 2009/780، ص 13.
- (3) الخضيري، عبد العزيز بن عبد الله، مقال بعنوان التخطيط العمراني والتنمية العمرانية، جريدة العرب الاقتصادية الدولية، الإثنين 30 يوليو 2013م، ص 3.
- (4) إبراهيم، سعد الدين، التنمية في مصر، الكتاب الثاني للتنمية الريفية، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة، 1982م، ص 19.
- (5) أبو سالم، ياسمين عدنان، مقال الفرق بين النمو والتنمية، موقع موضوع 14 يناير 2016م، ص 2.
- (6) أبو صالح، محمد حسين، التخطيط الاستراتيجي القومي، منهج المستقبل، طبعة 5، 2011م، ص 55.
- (7) بابكر، بشري الطيب، مشروع الاستقلال الأمثل للأراضي والعقارات الحكومية بولاية الخرطوم، مركز التنمية الحضرية والريفية، وزارة الشؤون الهندسية، ولاية الخرطوم، الخرطوم، السودان، 1997م، ص 38.
- (8) خلف، محمد، دراسة واقع المشاريع التنموية في ولاية بسكرة، رسالة ماجستير غير منشورة في الاقتصاد جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013م، ص 29.
- (9) عدلان الصديق الماحي - مجلة السودان للبحوث العلمية - المؤتمر العلمي الخامس - الخرطوم.
- (10) وزارة التخطيط العمراني ولاية الخرطوم، 2020.
- (11) قانون التخطيط والتصرف في الأراضي 1994.
- (12) الخطة الاسكانية ولاية الخرطوم، ادارة تنمية الريف، وزارة التخطيط العمراني، 2017.
- (13) لجنة القرار الإداري، وزارة التخطيط العمراني 2017/320.

صور (1) حجم التعدي على قري المجمع في العام 2006



المصدر: الباحث من قوقل إيرث، 2020



صور (2) حجم التعدي على قري المجمع في العام 2010

المصدر: الباحث من قوقل إيرث، 2020

صور (3) حجم التعدي على قرى المجمع في العام 2017



المصدر: الباحث من قوقل إيرث، 2020