

مقدمة الفصل :

حتى نتمكن من تحديد مختلف معالم ظاهرة الأحياء الفوضوية و رسم الملامح التي تميزها عن بقية الظواهر العمرانية الأخرى، حاولنا تتبع مختلف المفاهيم و المصطلحات المتداولة و المعبرة عن الظاهرة، بالإضافة إلى إدراج عوامل نشأتها و انتشارها بمختلف أصنافها، و مدى تأثيرها على المدينة بمختلف أبعادها و مكوناتها، ثم إيضاح موقف التشريع العمراني من هذه الظاهرة نظرا لأهميتها البالغة، و كونها تشكل تهديدا لمستقبل المدينة حضاريا و عمرانيا، ثم إدراج تجربة عربية لمعالجة ظاهرة الأحياء الفوضوية التي لا تكاد تخلو كل الدول العربية منها، من أجل أخذ نظرة عن سبل معالجة هذه الظاهرة و طريقة التعامل معها .

أولاً : مفاهيم حول الأحياء الفوضوية.

من أجل تسيير فهم ظاهرة الأحياء الفوضوية و تمكين القارئ من التحكم في المعاني التي يرمي إليها هذا البحث، حاولنا حصر مختلف المفاهيم و التعاريف التي لها علاقة بموضوع الدراسة، حتى تسهل عملية فهم ما يتم طرحه لاحقاً .

1. المدينة:

تعرف المدينة على أنها "مستقرة بشرية فيها تجمع سكاني كبير محدود المساحة و النطاق، و مقسمة إلى أحياء و محلات سكنية، يقوم النشاط الاقتصادي فيها على الصناعة و التجارة و النقل و الخدمات، و تقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة و تتنوع فيها الخدمات و المؤسسات و تمتاز بصفة إدارية و بكثافة سكانية عالية⁽¹⁾ .

وتعرف حسب المادة 03 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة بكل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية⁽²⁾ . وعرفها خلف الله بوجمعة بأنها عبارة عن تصاميم مبنية على تشكيلات رياضية و هندسية و فلسفية و إيديولوجية و رمزية وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مدى العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس و المهابة التي تعبر عن سلطة و قوة الحكام⁽³⁾ .

2. الحي السكني :

يعرف الحي من وجهة نظر سوسيولوجية بأنه مجموعة الأماكن السكنية التي يمنحها سكانها خصائص الارتباط الاجتماعي، و المصلحة المشتركة، و يؤثر بعضهم على بعض، وهو أيضا المكان الذي يشعر فيه هؤلاء السكان بالانتماء للمجتمع الذي يعيشون فيه⁽⁴⁾ .

(1): د. عبد الرزاق أحمد سعيد صعب تدريسي، التخطيط الحضري للمدينة، بين النسيان و التطبيق، معهد إعداد المعلومات، المنصور، العدد السابع، عام 2009 .

(2): الجريدة الرسمية عدد 06/15، القانون رقم 06/06 المؤرخ في 12 مارس سنة 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المادة 03 ص 18.

(3): خلف الله بوجمعة، المدينة و العمران، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص 67.

(4): العلوي جميلة، قسم علم الاجتماع تخصص حضري، واقع الأحياء المتخلفة لمجتمع مدينة سطيف حي طنجة نموذجاً، 2007/2006، الصفحة 13.

وكما يعرف على أنه قطعة أرض سكنية تحتوي على عدد من مجموعات سكنية يتوفر بها خدمات عامة حسب معايير و الأسس التخطيطية ويهدف تخطيطها إلى توفير بيئة سكنية صحية و آمنة⁽¹⁾ .

و يعرف حسب المادة 04 من القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، على أنه جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني و بنيته و تشكيلته و عدد السكان المقيمين به⁽²⁾ .

3. التوسع العمراني :

يقصد بالتوسع العمراني استهلاك المجال و انتشار هيكل المدينة، حيث يرتبط مع التجمعات الموجودة من قبل، أي الزيادة في استعمالات الأراضي اقتصاديا و اجتماعيا و عمرانيا، و بمعنى آخر هو عملية تطوير التجمعات الحضرية التي تزداد كثافتها السكانية و يتسع حجم مدنها من خلال إنشاء مشاريع و مخططات، بهدف اشتغال الأفراد في شتى القطاعات، و توزيع التكنولوجيا، و سيادة التجارة و الصناعة و الخدمات، قصد تحقيق الرفاهية و الرقي الحضري اقتصاديا و اجتماعيا⁽³⁾ .

4. الأحياء الفوضوية :

تعرف على أنها مناطق سكنية تنشأ غالبا في أراضي زراعية غير مسموح البناء عليها بدون تصريح أو تخطيط، متدنية المواصفات العمرانية و الإنشائية و المعمارية و البيئية، شوارعها ضيقة لا تسمح بسيولة الحركة، كثافتها البنائية تمنع الإضاءة و التهوية الطبيعية، فقيرة كتصميم و كمظهر معماري، تفتقر للخدمات و المرافق الضرورية للحياة، لا توازن بين ما هو مكشوف و ما هو مبني، لا مكان فيها لحديقة أو أي مساحة خضراء أو أماكن الترفيه⁽⁴⁾ .

(1): وزارة الشؤون البلدية و القروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن، الدليل الإرشادي لتطوير تصميم تقسيمات الأراضي و

المخططات السكنية في المدن و القرى السعودية، سنة 1434 هـ ، ص 20 .

(2): الجريدة الرسمية عدد 06/15، القانون رقم 06/06 المؤرخ في 12 مارس سنة 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المادة 03 ص 18.

(3): مشنان فوزي، الأحياء العشوائية واقعها و تأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر باتنة، العدد 20، سبتمبر 2015، ص 32 .

(4): د. جليلة القاضي، التحضر العشوائي، ترجمة منحة البطراوي، دار العين للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية 2009 ، ص 2 .

و من خلال هذا التعريف نجد أن هذه الأحياء تمثل المظهر السلبي للسكن الحضري و هذا يعود أساسا لافتقارها لعمليات التخطيط و التوجيه و الإشراف التي تجعلها لا تتماشى و المساكن الحضرية .

5. إعادة الهيكلة :

هي نمط من أنماط التدخل الحضري تهدف للقضاء على الإختلالات الوظيفية في المجل الحضري، كما تهتم بالجانب الجمالي و هذا من خلال تطبيق القواعد العمرانية و المعمارية داخل الحيز العمراني، بذلك نمح مكونات الحيز مواقع فعالة بالأشكال ملائمة مع المحافظة على خاصية الاندماج في محيط العمراني و نستخلص مفهومها في التدخل على مختلف الشبكات التقنية و توقيع منشآت أو تجهيزات جديدة، وكذلك قد تشمل هذه العملية تهديم الجزئي لبعض الحصص و تغيير وظيفتها الأولى ، و بالتالي فان هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص الأصلية للمجال الحضري .

و تتمثل إعادة الهيكلة بتدخل على الطرق و القنوات المختلفة مع توقيع مرافق جماعية جديدة و يمكن أن يصحب هذه العملية تهديم جزئي للبنىات أو تعديل و ضيفة حي ما مثلا بعد تحويل بعض النشاطات إلى خارجه و تغيير استعمال بعض مبانيه⁽¹⁾ .

6. التهيئة العمرانية :

إن عملية التهيئة تعني تنظيم مجموعة أو مجموعات من البنىات داخل النسيج العمراني الموجود به أراضي شاغرة غير مستغلة و هدفها السماح باستغلال هذه الأراضي استغلال عقلائي يتماشى مع الحاجيات و الأهداف المسيطرة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

وعملية التهيئة تعتبر ضرورية و ملزمة قبل الشروع في أي عملية بناء و لابد أن تحتوي على الوثائق و المخططات اللازمة لذلك⁽²⁾ .

(1): المادة 16 من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير - بلدية جمورة - ولاية بسكرة - لسنة 2015، ص6.

(2): المادة 17، المرجع نفسه، ص 7 .

ثانيا: أسباب ظهور الأحياء الفوضوية :

تعاني مدن العالم بصفة عامة و مدن الدول النامية بصفة خاصة من انتشار ظاهرة الأحياء الفوضوية، التي تسببت بإحداث اختلال في التوازن بين وظائف المدينة و أهم المعطيات السكانية و العمرانية، و يمكن إرجاع تواجدها لعدة عوامل و تأثيرات اجتماعية و اقتصادية و سياسية، يتم طرحها كالتالي:

1- العوامل الاجتماعية :

كثيرة هي العوامل الاجتماعية المتسببة في خلق مثل هذه الأحياء الفوضوية، وبإمكاننا حصرها في مسبيين رئيسيين يتمثلان في ظاهرة الهجرة و النمو الديموغرافي كالتالي :

1-1 الهجرة :

تعرف الهجرة على أنها حركة الأفراد والجماعات وانتقالهم من موقعهم الجغرافي إلى مكان آخر مهما كانت المسافة بين الموقعين ومهما كانت الأسباب التي تدفعهم إلى الهجرة، وكما يُطلق مصطلح الهجرة على الأشخاص الذين ينتقلون من أماكنهم من أجل تغيير محل إقامتهم⁽¹⁾.

وقد شهدت ظاهرة الهجرة في العقد الماضي من الزمن اهتمام الكثير من المنظمات و الهيئات الدولية و العديد من العلماء، لما تمثله من آثار بيئية و اجتماعية و اقتصادية على المجتمع، و لما لها من دور أساسي في بناء المدن و تنظيمها، حيث تبين أن عامل الهجرة يعتبر أحد أهم الأسباب المحفزة على النمو السريع لسكان، و كذا النمو العمراني الغير منتظم في المدن، الذي ترتب عنه مشاكل تخطيطية في ميادين المواصلات و السكن إلى جانب ظهور الأحياء الفوضوية بجوار المدن، وهنا يمكن القول أن الهجرة مصدر اجتماعي حضري رئيسي لنشأت الأحياء الفوضوية داخل المدن، و لعل جماعات المهاجرين نحو المدن يجدونها انسب المناطق للاستقرار، لذا نلتمس انتشار الأحياء الفوضوية عند حواف المناطق الحضرية و الضواحي، حيث يسكنها هؤلاء المهاجرين، سعيا منهم لتحسين الظروف المادية حيث تكمن وظائف القطاع العام، إلى جانب بعض الوظائف الصناعية و المهن الحرة⁽²⁾.

(1) : <http://mawdoo3.com>

(2): مشنان فوزي، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية، لسنة 2009/2008، ص 72 .

1-2 النمو الديموغرافي:

يطلق مصطلح النمو أو الانفجار الديموغرافي عندما يبلغ عدد السكان حداً يخلت فيه التوازن بين عدد السكان وحاجاتهم وبين الموارد الطبيعية والاقتصادية المتوفرة⁽¹⁾ .

و من ضمن العوامل المؤثرة في النمو الديموغرافي لدى المجتمعات نجد ارتفاع معدل الخصوبة و تعدد الزوجات إضافة إلى تزايد ظاهرة الزواج المبكر⁽²⁾، و بالتالي زيادة الطلب على السكن خاصة في فترة شهدت فيها المدن الجزائرية نقص في البرامج السكنية المؤطرة .

و بالتالي فإن تزايد عدد السكان في مناطق معينة دون غيرها خلق عدة مشاكل ضاعفت من اختلال التوازن بين هذه الزيادة و متطلبات السكان من خدمات الاجتماعية و المرافق عامة من جهة، و حركة التعمير الفوضوية من جهة أخرى، فتركز أعداد هائلة من السكان في منطقة معينة دون غيرها، وارتفاع معدلات الخصوبة كان أحد الأسباب في خلق و انتشار المباني و الأحياء الفوضوية .

2- العوامل الاقتصادية :

تميز العصر الحديث بزيادة المدن الصناعية في العالم من حيث المساحة و السكان، نتيجة لاتساع الأعمال التجارية و تنوعها و ظهور الصناعة و المصانع داخل المناطق السكنية، و الضغط الهائل للسكان في المدن أدى إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة، مع بقاء الأجور التي يتقاضها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى، ونتيجة لما تحدثه الصناعة من آثار على الأنساق الإيكولوجية للمدن، و مجمل هذه العوامل دفع بفئة البسطاء إلى الإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين بالعيش فيها، ماساهم في تشكل ما يسمى بالأحياء الفوضوية⁽³⁾.

شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحاً ريفياً مكثفاً، لعب الاقتصاد دوراً مهماً في تحريكه، إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي و توزيع الأراضي العمومية و حرمان شباب الأرياف من حق الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة جعل العديد منهم يغادرون الأرياف بحثاً عن

(1): <http://www.startimes.com> .

(2): حنان عبد الكريم عمران، بحث في مرحلة الدكتوراه، قسم الجغرافية، مشكلة السكن العشوائي في مدينة الحلة، لسنة 2016، ص 03 .

(3): مشنان محمد، مرجع سابق، ص 77 .

مصادر الرزق في المدن⁽¹⁾، و نظرا لمستواهم المادي المحدود جعلوا من البناءات الفوضوية مكان للإقامة ما تسبب في خلق الأحياء الفوضوية .

3- العوامل التنظيمية :

تعد العوامل التنظيمية أحد أهم المقومات المتحكمة في التكامل و الترابط و التنسيق المتوازن بين مختلف العناصر المهيكلة للأوساط الحضرية، إلا أنه يعترضها العديد من الصعوبات و المشكلات التي تشمل كل من أزمة السكن و العامل الأمني، إضافة إلى ضعف القوانين و آليات التخطيط التنظيمية .

3-1 أزمة السكن :

يعاني المجتمع الجزائري العديد من المشاكل في الميدان العمراني، والتي قد تكون سببا في انتشار الأمراض الاجتماعية كالانحراف و العنف و الاختلالات الحضرية و العمرانية كظاهرة الأحياء الفوضوية، التي تعتبر أزمة السكن أحد العوامل المتسببة في ظهورها بالمدن، فالظروف السكنية كانت و لا تزال تولد مشاكل عديدة في الجزائر⁽²⁾، فقد أصبحت المشكلة بمثابة نتيجة لازمة عن نقص الإنشاءات السكنية الجديدة بسبب عجز جهاز الإنتاج في قطاع البناء، أو نتيجة لتوقف عمليات البناء بسبب ارتفاع تكاليف العمال و مواد البناء اللازمة، ناهيك عن غياب الرقابة الجدية للمشاريع الإسكان الأمر الذي أدى بالكثير من أصحاب الأطماع إلى السرقة و الاحتيال إضافة إلى عامل الاختلاس، و قد ينظر إليها على أنها تجسيد واقعي لارتفاع قيمة الإيجار للمساكن على النحو الذي يفوق قدرة الأفراد ذوي الدخل المنخفض.

3-2 الأمن :

يعد العامل الأمني من أهم المسببات التي أثرت في توافد الأفراد من الريف نحو المدينة و بالتالي تشكيل أحياء فوضوية بحدود المدن و ضواحيها، حيث لعبت الأحداث السياسية في الجزائر دورا لا يستهان به في تحريك السكان و دفعهم إلى التجمع و الاستقرار في حدود المناطق الحضرية، و لعل حرب التحرير تعتبر أكبر سبب و حدث أدى إلى زعزعة سكان الأرياف في الجزائر و توافدهم نحو المدن، بسبب سياسة التخويف و التهريب التي سُلطها

(1): تكواشت كمال، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، لسنة 2008/2009، ص 39 .

(2): بشير تجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان لمطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1994، ص

الجيش الفرنسي على سكان الأرياف، كما لا يمكننا أن نمحو من تاريخ الجزائر فترة العشرية السوداء التي تسببت في تدهور الأوضاع الأمنية بالأرياف الجزائرية منذ 1992 إلى غاية آجال غير محددة، الأمر الذي جعل من هؤلاء السكان يحتاطون ويخافون على سلامتهم من خلال توافدهم نحو المدن و ضواحيها القريبة، مغيرين بذلك أماكن إقامتهم مهما كان مصيرهم المستقبلي، و هكذا استقروا بمناطق حضرية متدهورة و فقيرة مشكلين أحياء فوضوية و متخلفة داخل المدن، فانتشرت هذه الأحياء على الرغم من افتقارها للشروط و الظروف الملائمة للسكن و العيش الكريم (1) .

3-3 ضعف القوانين و آليات التخطيط التنظيمية :

يعتبر قصر و ضعف القوانين و آليات التخطيط التنظيمية، من أهم المسببات المتدخلة في ظهور الأحياء الفوضوية و انتشارها في المدينة الجزائرية، من حيث غياب نظام تخطيطي متكامل ، و عدم توافق أدوات التهيئة و التعمير مع متطلبات و برامج و الأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية، التي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية و وظائفها و تجهيزاتها، بالإضافة إلى عدم إتباع سياسة تتعلق بتنظيم الملكيات الخاصة بالأراضي، و عجز الدولة في دعم قطاع الإسكان و الذي يبرز من خلال قلة الأراضي الحكومية و غلبة الملكيات الخاصة داخل المدن، مع وجود أراضي بمساحات كبيرة على حدود الدولة و لكن لم يتم تخصيصها، و عدم توفير إسكان شعبي اقتصادي ملائم لذوي الدخل المحدود، ناهيك عن غياب الرقابة الإدارية للبلديات أو عدم قدرتها في السيطرة على مناطق التجاوز ما نتج عنه تعديات و تجاوزات على مستوى الضوابط التخطيطية و الهندسية، فكل هذه العوامل ساعدت على تشجيع الممارسات العمرانية المخالفة التي تتجلى في ظهور الأحياء الفوضوية وما يتبعها من تأثيرات بيئية و واقتصادية و عمرانية سلبية على الأوساط الحضرية (2).

ثالثا: أصناف الأحياء الفوضوية .

بالرجوع إلى مفهوم الأحياء الفوضوية نلاحظ أن الخاصية المشتركة للأحياء الفوضوية تقوم على مخالفتها للقواعد القانونية، و تختلف فيما بينها من حيث تموضعها و تركيبتها و

(1): العلوي جميلة، مرجع سابق ، ص 134.

(2): لعويجي عبد الله، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، لسنة 2012/2011، ص 72،73،74 .

مدى توفر الشرط التقنية المطلوبة في إنجازها، و تعتبر هذه الأخيرة المؤهلة للبناء لكي تكون أكثر ملائمة و رفاهية من حيث الوظيفة و الاستغلال من جهة، و كقاعدة تمكن البناء من الاستفادة من قوانين المصالحة مع البناءات الغير شرعية من جهة ثانية، و من هذا المنطلق يتم تصنيف الأحياء الفوضوية من حيث الحالة إلى أحياء فوضوية ذات البناء الصلب، و أحياء فوضوية ذات البناء الهش، و من حيث الموقع إلى أحياء فوضوية داخل المدن و أحياء فوضوية خارج المدن كالتالي :

1. تصنيف الأحياء الفوضوية من حيث الحالة :

يتم تصنيف الأحياء الفوضوية حسب الحالة التي تكون عليها مبانيها إلى أحياء فوضوية ذات البناء الصلب و أحياء فوضوية ذات البناء الهش كالتالي :

1. الأحياء الفوضوية ذات البناء الصلب :

يحتل هذا النوع من البناء الفوضوي المرتبة الأولى في قائمة الأحياء الفوضوية، نظرا لتشابهه و مطابقته نوعا ما للبناءات القانونية من حيث مادة الإنجاز، فنجد جدرانها من المواد الصلبة التقنية و أسقفها من الخرسانة المسلحة أو القرميد، لكنها تبقى فوضوية نظرا لكونها مخالفة لما جاءت به النظم القانونية كونها لا تتوفر على كل من رخصة البناء و رخصة التجزئة اللتان تشترطا لإنجاز أي مبنى ضمن الإطار القانوني، ناهيك عن افتقارها لمختلف المرافق الأساسية، وضيق شوارعها الغير معبدة ما يجعل المواصلات بها قليلة لصعوبة السير في أزقتها، فهي تشكل أحياء محدودة للراحة، ومثل هذا النوع من السكن ينتشر بضواحي المدن⁽¹⁾.

2. الأحياء الفوضوية ذات البناء الهش :

يتواجد هذا النوع من البناء في آخر قائمة الأحياء الفوضوية، نظرا لنوعية المواد المستعملة في إنجازها فهو عبارة عن مساكن ذات حجرات صغيرة بسقف خشبي أو معدن معين و القش وغيرها من المواد الهشة، بالإضافة إلى افتقارها للمرافق و الشبكات الأساسية في المدن خاصة فيما يتعلق بالصرف الصحي و المياه الصالحة للشرب، بمعنى تتعدم فيها الشروط

(1): جفافة غربية، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، الآليات القانونية في

مواجهة البناءات الفوضوية في التشريع الجزائري، لسنة 2015/2014، ص 6.

اللازمة للسكن، وغالبا ما ينتشر هذا النوع من الأحياء الفوضوية بأطراف المدن و تأخذ من الأراضي الخالية مراكز لها، بدون مراقبة أو تخطيط أو ترخيص معين⁽¹⁾ .

11. تصنيف الأحياء الفوضوية من حيث الموقع .

تصنف الأحياء الفوضوية بإتباع هذا المعيار نسبة لتوضع المباني الفوضوية و تركزها سواء داخل المدن أو خارجها حيث يتحكم في توزيعها عدة أسباب يمكن ذكرها كالتالي :

1. أحياء فوضوية داخل المدن :

وهي عبارة عن مناطق مكونة من مباني تكون إما غير ملائمة للسكن، و لا يمكن إدخال إصلاحات عليها أو أن تكون مباني تتوفر على مختلف شروط الحياة عدا طريقة تشييدها المخالفة لعقود التعمير المندرجة ضمن التشريع العمراني، و غالبا ما تتواجد في الأحياء القديمة للمدينة، و سكانها ذوي المستوى المادي المحدود، وغالبا ما تكون موضع الإزالة و إعادة الإحياء من خلال تدخل الدولة بإنجاز مشاريع التجديد أو التحسين الحضري أو إعادة هيكلتها⁽²⁾ .

2. أحياء فوضوية خارج المدن :

تقع على أطراف المدن و خارج نطاق الخدمات الحضرية، أي ما يصطلح عليه بحدود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فغالبا ما تكون فوق أراضي ملكا للدولة كالأراضي الزراعية الهامشية، أو على أطراف المناطق الصناعية⁽³⁾ .

رابعا: انعكاسات الأحياء الفوضوية :

فيما لاشك فيه أن لحركة البناء الفوضوي بكل أصنافه صلبا كان أو هشا، ناهيك عن توضعها بالنسبة لمواقع المدن، آثارا تنعكس على المدينة بمستوياتها و أبعادها، سواء على المحيط الحضري، أو المجتمع المدني، أو الإطار التشريعي و بالتالي تتسبب في إحداث خلل في التوازن بين مختلف عناصر الحياة الحضرية في المدن، و فيما يأتي سنسرد صور انعكاس مثل هذه الأحياء الفوضوية على المدن .

(1): جفافة غربية، المرجع نفسه، ص 10 .

(2): مشنان فوزي، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، مرجع سابق، ص 35.

(3): مشنان فوزي ، المرجع نفسه ، ص 35 .

1- على المحيط الحضري :

تتعرض الأحياء الفوضوية على المحيط الحضري بتأثيرها على نسيج و حجم و وظيفة المدينة من خلال وجود كثافة سكانية غير متجانسة و غير مدروسة على امتداد كبير لمحاور الحركة الرئيسية و التي تربط المدينة بما حولها على مستوى المخطط الهيكلي للمدينة من خلال توضعها في الضواحي و على مشارف المدينة⁽¹⁾، فالبناء الفوضوي القائم على المصلحة الخاصة المجردة، يترتب عنه بالضرورة فوضى عمرانية تتجلى في احتلال الأراضي العمومية بطرق عشوائية، خالية من الخدمات و التجهيزات، و محرومة من المساحات الخضراء كباقي المناطق الحضرية، ناهيك عن افتقارها لأبسط متطلبات الحياة، لدرجة غياب شبكات الصرف الصحي و نقص المياه الصافية الصالحة للشرب، بالإضافة إلى خلو واجهاتها من أي ذوق هندسي سليم، فهي في الحقيقة عبارة عن إما مكعبات إسمنتية أو من أعشاش أو قصدير تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية و التجانس و الانسجام مع المحيط الحضري و التناغم معه .

2- على المجتمع المدني :

تأثر الأحياء الفوضوية على المجتمع المدني بعدة مظاهر سلبية تمس بالسمات الاجتماعية و الثقافية، المتمثلة أساسا في انتشار الأمية و سيطرة العادات و التقاليد و النزاعات القبلية، إضافة إلى مظاهر الفقر و البطالة و انعدام تكافؤ الفرص أمام غالبية السكان، خاصة مع تكديس أكثر من أسرة في مسكن واحد و الذي ينتج عنه سوء الحالة الصحية و التعليمية و غياب الخصوصية، كما أن سكانها معرضون للخطر لأن سكناتها غير قائمة و معرضة للسقوط فهي لا تخضع لنظم القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير، إضافة إلى انتشار الآفات الاجتماعية و التعدي على الخصوصية نتيجة لغياب الطابع الأمني بهذه المناطق.

3- على الإطار التشريعي :

يظهر أثر الأحياء الفوضوية على الإطار التشريعي من خلال الاعتداء على الملكية العقارية بطرق مخالفة للقانون كتشييد المباني دون الحصول المسبق على شهادة تثبت الملكية، أو رخصة البناء، إضافة إلى عدم احترام أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)، و مخطط شغل الأراضي (POS)، الذي ينتج عنه

(1): الدكتور جورج توما توما، مجلة جامعة تشرين للبحوث و الدراسات العلمية، العوامل المؤثرة في نشأة المناطق العشوائية و سياسة الارتقاء، سلسلة العلوم الهندسية المجلد 35، العدد3، لسنة 2013، ص 53 .

اختلال في التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة الملبية للحاجيات الحالية و المستقبلية في مجال الخدمات و النشاطات والسكن وشروط التهيئة و البناء.

خامسا : الإطار التشريعي المنظم لعمليات البناء و التعمير .

يعتبر التشريع العمراني من أعقد التشريعات و أصعبها نظرا لكونه يتعلق بموضوع جد مهم وهو العمران هذا من جهة، و من جهة أخرى كثرة النصوص القانونية التي تنظم هذا المجال و لصعوبة المصطلحات التي تتضمنها هذه القوانين باعتبارها مصطلحات قانونية تقنية، و في ظل التجاهل المتعمد لمخاطر الفوضى العمرانية بسبب عدم احترام القوانين و النصوص التنظيمية، تدخل المشرع الجزائري من خلال :

1. القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير :

رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 مثل هذا القانون نقطة تحول أعلن المشرع الجزائري من خلالها انتقال الدولة من الدور المتحكم في العقار إلى الدور التنظيمي، بواسطة أدوات التعمير كوسائل للتنظيم و الضبط العقاري، حيث مثل القطيعة مع مرحلة سابقة تميزت بالفوضى العمرانية في مجال انتشار البناءات الغير شرعية المتجسدة بأحياء فوضوية، و في ضله أصبح حق البناء مرتبطا " بملكية الأرض"، و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و يخضع وجوبا للرقابة على حسن تنفيذه عن طريق ممارسة حق المعاينة و الذي اعتبر في هذه الفترة جوازيا (حقا) يمكن أن يمارسه رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان⁽¹⁾، يعدل و يتم هذا القانون بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق ل 14 أوت 2004، و المتعلق بالتهيئة و التعمير، جاء هذا القانون تحت تأثير الكوارث الطبيعية و الصناعية التي ضربت الجزائر، و خلقت خسائر كشفت عن قصور التخطيط العمراني المتبع، و هشاشة البناءات، و قرر تبعا لذلك ترقية وظيفه القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التعمير المتمثلة في المخططات التي تشمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و عقود التعمير التي تشمل تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، في الوقاية من الأخطار المحتملة، من خلال تعزيزها عند انجاز الدراسة للبناءات الخاصة في إطار

(1): الجريدة الرسمية، العدد 90/52، القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

عقد تسيير المشرع لتعديل أحكام قانون التهيئة و التعمير الواردة على أدوات التهيئة و التعمير، حيث أضاف للمادة 04 المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و تعميم، الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و شروط البناء عليها، و فرض في هذه الحالة إلزامية أن تعد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري و مهندس مدني معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع، كما أنه ألزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز و الإطلاع على وثائقها و استبدال في ظلها الجهاز المخول بضبط مخالفات التعمير المنصوص عليه بالمرسوم التشريعي 07/94 المتمثل في شرطة خاصة تدعى شرطة التعمير تتولى ضبط المخالفات التي من بين مهامها هدم البناء المشيد بدون رخصة فورا بقرار من رئيس البلدية⁽¹⁾، فالدولة بذلك تتخذ من جملة هذه النصوص التشريعية كحل لمحاربة الأحياء الفوضوية المنتشرة في المدينة .

2. القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:

تمثل في القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ الموافق ل 20 جويلية سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها⁽²⁾، جاء هذا القانون بهدف النهوض ببيئة عمرانية بصرية في المدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني و وضع حد للفوضى العمرانية المتجسدة في أحياء فوضوية عن طريق البحث عن السبل و التنظيمات القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إنهاء البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز و المخالفة لقواعد التعمير و البناء و ذلك من خلال وضعها ضمن إطار قانوني وتنظيمي ما يسمح باستغلالها بوضع سليم، بغرض البحث عن السبل الكفيلة بترقية الإطار المبني و الرفع من القيمة المعمارية و الجمالية و البحث عن الانسجام بين مختلف المباني المشكلة له⁽³⁾، فقد أقر المشرع الجزائري من خلاله أحكام التسوية لتحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قوانين شغل الأراضي، فنصت المادة الأولى منه على: وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور

(1): الجريدة الرسمية ، العدد 04/51، القانون رقم 05/04، المؤرخ في 15 غشت سنة 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(2): الجريدة الرسمية، العدد 08/44، القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و

إتمام إنجازها .

(3): بوشلوش عبد الغني، القانون 08/15 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، رؤية ميدانية بين الأمل و

التطبيق، مجلة الحقوق و الحريات، قسم الهندسة المعمارية و التخطيط العمراني، عدد تجريبي، ص 292 .

هذا القانون، تحديد شروط شغل و/ أو استغلال البنايات، ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام، تأسيس تدابير ردية في مجال احترام أجال البناء و قواعد التعمير، فالتسوية في ظل هذا القانون كانت محل العقود و المباني الغير مطابقة للقواعد المعمول بها كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير، و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير و يترتب عنها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى مجال الشرعي المطابق للقانون⁽¹⁾.

3. القانون التوجيهي للمدينة :

رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 هـ الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006، جاء هذا القانون بجملة من الأهداف و التي تصب كلها في الرقي المدينة الجزائرية، ومن بينها تحديد الأحكام الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من خلال إعداد و تصميم سياسة المدينة وفق مسار تشاوري و منسق، و يتم وضعها حيز التنفيذ في إطار التمركز و اللامركزية، و هو يقوم على مبادئ عامة تنص عليها المادة 02 منه و المتمثلة في : التنسيق و التشاور، اللاتمركز، اللامركزية، التسيير الجوّاري، التنمية البشرية، التنمية المستدامة، الحكم الراشد، الإعلام، الثقافة، المحافظة، الإنصاف الاجتماع، ويكمن الهدف من هذا القانون تبين أهداف سياسة المتمثلة في توجيه و تنسيق كل التدخلات لاسيما تلك المتعلقة ب :

- تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الاجتماعي .
- القضاء على السكنات الهشة و غير صحية .
- مكافحة الآفات الاجتماعية و الإقصاء و الانحرافات و الفقر و البطالة.
- و حسب المادة 10 من هذا القانون، يهدف المجال الاجتماعي إلى تحسين ظروف وإطار المعيشة للسكان عن طريق ضمان ما يأتي :
- مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء .

(1): الجريدة الرسمية، العدد 08/44، القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

- الوقاية من الانحرافات الحضرية⁽¹⁾ .

4. التشريعات المحددة لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها:

من بينها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25 يناير سنة 2015، جاء هذا المرسوم ليلغي بدوره أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير من رخص و شهادات و المتمثلة في شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم⁽²⁾.

فهو يعتبر كآلية للنهوض بالتنمية العمرانية المستدامة من خلال تجسيد هذه القعود و العمل بها لخلق بيئة عمرانية منظمة تخلو من طابع الفوضى، إذ ركز بصورة أساسية على الأرضية و البناية و المظهر الخارجي و الاستغلال انطلاقا من الحرص على إنشاء أي تجزئة أو مجموعة سكنية تكون محل طلب مسبق لرخصة التجزئة كما لا يجوز الترخيص بالبناء داخل هذه التجزئات إلا بعد الحصول على شهادة الربط بشبكات التهيئة، و إلزامية إتمام أي بناية و تحقيق مطابقتها و على كل مالك أو متدخل اتخاذ الإجراءات التي تكفل ذلك، كما أكد القانون على أهمية المظهر الخارجي للبناية و اعتبارها من الصالح العام⁽³⁾، و بالتالي المحافظة على الهيكل العمراني المنظم في الأحياء السكنية، و القضاء على ظاهرة الفوضى التي تخل بكل ما له علاقة بالرقمي و الانسجام .

رابعا : تجارب عربية و عالمية حول دراسة الأحياء الفوضوية:

1. التجربة العربية: المملكة العربية السعودية .

شهدت معظم الدول النامية و خاصة الدول العربية خلال النصف الثاني من القرن العشرين نمو حضريا متسارعا، أدى إلى ظهور مشكلات اقتصادية و اجتماعية و ديموغرافية و أمنية و غيرها، فمن ضمن هذه المشكلات نجد ظهور أحياء فوضوية منتشرة حول أطراف المدن، و قد كشفت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن على أن النمو الحضري في معظم الدول العربية أدى إلى انتشار الأحياء الفوضوية و لم يقتصر وجودها على الدول العربية التي تعاني

(1): الجريدة الرسمية، العدد 06/15، القانون 06/06، المؤرخ في 20 فبراير 2006 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

(2): الجريدة الرسمية، العدد 15/07، المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 12 فبراير سنة 2015، المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

(3): بوشلوش عبد الغني، مرجع سابق، ص 293 .

من مشاكل اقتصادية و إنما تعدى وجودها ليشمل الدول العربية ذات الدخل المرتفع و المتوسط.

و تعد الدولة السعودية من ضمن الدول العربية التي تعاني انتشار مثل هذه الطفيليات المتجسدة بأحياء فوضوية، حيث بدأت ظاهرة الإسكان الغير شرعية في مدينة الرياض كرد فعل لعدة عوامل من بينها ارتفاع سعر الأراضي و إيجار المساكن، و ازدياد تيارات الهجرة لمدينة الرياض، حيث يعيش في تلك الأحياء الفوضوية بعض الوافدين الذين يستخدمون من قبل أرباب العمل السعوديين كعمالة رخيصة، هذا بالإضافة إلى أن بعض سكان البادية من السعوديين يفضلون الإقامة في أطراف المدينة و يقيم هؤلاء السكان في الخيام أو مساكن مسورة بمواد الكرتون أو الصفيح أو الأخشاب .

قد أوضحت دراسة للمعهد العربي لإنماء المدن التي أجريت على حي الفيصلية بمدينة الرياض أن هذا الحي يعد من الأحياء الفقير و الفوضوية الغير مخططة، حيث ترتفع نسبة الأمية بين قاطنيه الذين يمتنون المهن الهامشية و يتقاضون دخول متدنية لا تفي باحتياجاتهم الأساسية، و يعد عامل القرابة أساسيا لاستمرار العلاقات و التضامن الأسري بين أفراد هذا الحي (1).

و تعد العاصمة الرياض، أقل انتشارا للأحياء الفوضوية في دولة السعودية، وذلك حسب دراسة الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، و التي توصلت إلى أن ظاهرة الأحياء الفوضوية بمدينة الرياض ضئيلة جدا و تقدر ب 1% من المساحة الإجمالية للمدينة.

تسعى الجهات الرسمية في العاصمة السعودية الرياض جاهدة إلى التشديد في إجراءات المراقبة من أجل كبح نمو الأحياء الفوضوية القائمة و التصدي لأي نشأة حديثة لها، و تشكيل فرق دائمة لأمن منطقة الرياض و دعم تجهيزها بالمتطلبات اللازمة للقيام بمهامه على أكمل وجه، و كما تعمل أمانة مدينة الرياض لإنشاء صندوق لنزع الملكيات العقارية للمباني القديمة في وسط الرياض، مما يساهم في تطوير تلك الأحياء و إعادة إعمارها للتحويل إلى مراكز شاملة و حيوية، مثل تطوير منطقة الظهرية الواقعة في قلب مدينة الرياض و التي تبلغ مساحتها حوالي 750000 متر مربع، و حسب إحصاءات سابقة فإن إعادة تنظيم المنطقة المركزية قد تتجاوز تكلفته 100 مليار ريال أي ما يعادل 62.2 مليار دولار .

(1): محمد محمود يوسف، العشوائيات و التجارب العربية و العالمية، جامعة القاهرة، الصفحة 8 - 9 .

و في المدينة المنورة سعت الجهات المختصة في المنطقة المركزية حول الحرم النبوي الشريف إلى ضبط التطوير في المنطقة المركزية، و ذلك من خلال تصاريح الأمانة التي تشترط مواصفات معينة لضمان بناء منطقة منظمة تتناغم مع أهمية المكان و الزمان. و في جدة تعمل الأمانة على مجموعة مشاريع لتطوير عدد من المناطق في المدينة، حيث أن المشروع الأول سيكون لتطوير منطقتي قصر خزام و السبيل، بينما المشروع الثاني هو تطوير منطقة حي الشرفية بالإضافة إلى المشروع الثالث المشرف على ضاحية جدة الشرقية، فيما كان المشروع الرابع هو الإسكان الميسر في ثلاثة مواقع الأول جنوب خليج سلمان، و الثاني يقع بحي روابي الجنوبية، و الأخير جنوب القاعدة البحرية، و هناك مشروعات أخرى تقوم بها الأمانة تتمثل في مشروع شارع فلسطين، إضافة إلى مشروع شارع التحلية و مشروع مجرى السيل، إلى جانب مشروع الكورنيش الأوسط و مشروع الكورنيش الشمالي⁽¹⁾.

وكما تسعى شركة جبل عمر عبد الرحمن فقيه، إلى نقل تجربة القضاء على الأحياء الفوضوية إلى جدة بعد أن نجحت في القضاء عليها في أحياء مكة المكرمة، حيث كان هناك تفكير في 63 مشروعا حول الحرم المكي الشريف، و وجهت الحكومة الرشيدة ببدء هذا المشروع و كانت البداية من شركة مكة التي تساهم في المشروع ب 250 مليون ريال، و اعتبر أصحاب العقارات التي سيتم هدمها و الاستعاضة عنها بعمارات حضرية متطورة، هم الشريك الرئيسي لشركة جبل عمر في هذا المشروع .

وفي هذا الواقع تنفرد مدينة جدة بحالة لا تتوفر في باقي المدن، فأكثر من نصف أحياء المدينة تصنف على أنها فوضوية، و من بين 102 حي بجدة يوجد 55 حي فوضوي، الأمر الذي وضع على طاولة المسؤولين مهام عاجلة و ملحة، إذ يتضح أن تطور و ازدياد الأحياء الفوضوية في مدينة جدة كان ناتجا في الأصل عن التأخر في إصلاح أوضاع أول 4 أحياء فوضوية نشأت في المدينة و هي : غيل، الثعالبة، السبيل، و الكويت .

و قد قامت أمانة مدينة جدة بتأسيس شركة جدة للتنمية و التطوير العمراني و المملوكة بالكامل للدولة، لتأخذ على عاتقها تنفيذ السياسات المقررة سلفا عن طريق اللجنتين الوزارية و التحضيرية لكبح تنامي العشوائيات، حيث أن الاعتماد على موازنات الدولة لمعالجة ظاهرة

(1): محمد محمود يوسف، المرجع نفسه، الصفحة 9 .

الأحياء الفوضوية يعني إهدار المزيد من الوقت مما يؤدي إلى تعاضم المشكلة و السماح بنشوء أحياء فوضوية أخرى، فكان تأسيس نشاط استثماري عقاري مختص بتطبيق حلول القضاء على الأحياء الفوضوية، ويظم مجلس إدارة شركة جدة للتنمية و التطوير العمراني ممثلين عن القطاعين الخاص والحكومي، و يؤكد النظام الأساسي للشركة على عملية اتخاذ القرار و شفافيته و عدالته، حيث يتعين على الشركة أخذ موافقة وزير الشؤون البلدية و القروية على مناطق العمل و حدودها و كذلك تخضع آلية تطوير المناطق لموافقة الجهات الرسمية المعنية، كأى مشروع آخر يعرض عليها⁽¹⁾ .

تصنف الأحياء الفوضوية في مدينة جدة إلى أربعة فئات، تأتي في مقدمتها أحياء فوضوية ذات مقومات استثمارية، وذلك كان مشجعا لتحديد أولى الأحياء الفوضوية التي يمكن طرحها للشراكة مع القطاع الخاص، مضيفا أنه تم تحديد منطقة قصر خزام و التي تشمل جزءا كبيرا من حي: البلد، النزلة اليمانية، القريات، و حي السبيل الذي يعد من أقدم الأحياء الفوضوية في المدينة، لتكون نقطة بداية لمعالجة الظاهرة، فقامت الشركة بطرح مزايده عامة معلنة لاستقبال عروض الشركات المطورة، حيث تم تأهيل 7 شركات، قدمت كل شركة منها عرضين، العرض الأول فني و يشمل المواصفات العمرانية و الإنشائية و الخدمات المقدمة في الموقع، و الآخر مالي، و تم فتح العروض الفنية أولا من قبل لجان مختصة بأعلى درجة من الشفافية و الوضوح، و بعد ذلك تم فتح العروض المالية، حيث فازت شركة دار الأركان للتطوير العمراني، و هي شركة سعودية مساهمة و ذات سمعة طيبة، و قامت بتقديم عروض فنية و مالية متميزة عن بقية الشركات المتقدمة، حيث كانت المنافسة زهيدة و أوراقها متاحة للجميع لمن يرغب بالإطلاع عليها، كما أن عملية إختيار الشريك المطور مرت باعتبارات تضمن حق التنافس، الشريف و الأداء المثالي، حيث تم اعتماد قائمة المطورين المؤهلين في شهر محرم 1429هـ، بعدها أرسلت الدعوات المنافسة للمطورين في 28 محرم 1429هـ، و تسلمت الشركة العروض و قامت بتحليلها في شهر ربيع الثاني 1429هـ، واعتمدت الترسية من مجلس إدارة شركة جدة للتنمية و التطوير العمراني، في 15 ربيع الثاني 1429هـ، و بعد ذلك تم تأسيس شراكة بتاريخ 19 ربيع الثاني 1429هـ، بين شركة جدة للتنمية و التطوير العمراني وشركة دار الأركان لتطوير منطقة قصر خزام، حيث يقع مشروع قصر خزام في

(1): محمد محمود يوسف، المرجع نفسه، 9 - 10 .

الجنوب الشرقي من وسط مدينة جدة بمساحة تقارب 30720000 متر مربع، و يتخلل الموقع طريق الملك فهد و الملك خالد، و تمتد منطقة المشروع من مقبرة الأسد غربا إلى كلية عفت و النزلة الشرقية شرقا، و من الشمال طريق مكة المكرمة و جنوبا مجمع الاتصالات، و يضم الموقع قصر خزام التاريخي و معالم أخرى هامة مثل البنك الإسلامي للتنمية و موقع منظمة المؤتمر الإسلامي⁽¹⁾ .

حيث أن تنفيذ المشروع سيمر بخمسة مراحل متتالية كالآتي :

- المرحلة الأولى :

تبدأ مرحلة المسح العقاري و آلية تعويض الأملاك، حيث تقوم لجنة تقدير التعويضات بتقدير أقيام جميع الوحدات العقارية من أراضي و منشآت، و تعويض ملاكها حسب الخيارات الثلاثة المتاحة (مساهمة، تعويض نقدي، بيع للغير).

- المرحلة الثانية :

و هي إعداد مخطط رئيسي للمشروع، حيث تقوم الشركة المطورة بإعداد و تقديم عرض أولي للمخطط العام لمنطقة التطوير للأمانة، لتقدم الأمانة ملاحظاتها، ثم تقديم المخطط النهائي للاعتماد، ثم التصاميم التفصيلية للبنية التحتية و البنيات الأساسية .

- المرحلة الثالثة :

تشمل تجهيز الموقع (إزالة الأنقاض) حيث تنسق الشركة التطوير مع الأمانة و الجهات الأمنية لإخلاء و إزالة المباني و تنظيم الموقع حسب المخطط الرئيسي للمشروع، و ستبلغ الشركة المطورة الملاك و المستأجرين بشتى فئاتهم بتاريخ الإخلاء و الإزالة و الهدم على أن يمهلوا فترة لا تزيد عن سنة هجرية.

- المرحلة الرابعة :

إنشاء و بناء مواقع الخدمات العامة، حيث تقوم الجهات المعنية بالخدمات باستكمال شراء ما يخصها من الأراضي المخصصة لها حال إنهاء تملكها .

(1): محمد محمود يوسف، المرجع نفسه، الصفحة 10 - 11 .

- المرحلة الخامسة :

مرحلة التنفيذ حيث تنفذ شركة التطوير المشروع بناء على خطة مرحلية للتنفيذ مدعمة بجدول زمني تفصيلي لتنفيذ جميع المراحل، و قد يتزامن تنفيذ مرحلة أو أكثر مع مراحل أخرى وفق ما يتلاءم مع تقدم عملية التطوير⁽¹⁾.

2. التجربة العالمية: البرازيل .

تعتبر التجربة البرازيلية ناجحة في دمج الأحياء الفوضوية التي تنتشر في عديد من مدنها ضمن المجتمع، وتحويلها من مكان للفقر والبؤس والجريمة المنظمة إلى مجتمعات تنتج اللاعبين والفنانين وتوفر حياة كريمة لسكانها⁽²⁾.

وتعد الأحياء الفوضوية في البرازيل، التي يتجاوز عددها في مدينة ريو دي جانيرو وحدها نحو 100 حي، واحدة من أهم المشكلات التي اشترط الاتحاد الدولي لكرة القدم "فيفا" معالجتها قبل حلول عام 2014 موعد مونديال كرة القدم، إلا أن هذا الشرط صنع للبرازيليين في تلك الأحياء الفوضوية مستقبلا أفضل وصنع للبرازيل صورة عالمية مشرقة، بعد أن شرعوا في تنفيذ برامج متطورة ومحددة بالتعاون مع سكان تلك الأحياء لتخليصها من أهم مشكلاتها وهي انتشار الجريمة والجهل والفقر المدقع، حيث نجحت تلك البرامج البسيطة التي تقدمها الحكومة بالتعاون مع منظمات متخصصة ومؤسسات من القطاع الخاص، في خلق حياة أفضل للمدن البرازيلية التي كانت تعاني مستوى عالي في الجريمة، ومشكلات أخرى متنوعة، وتتمثل أهم ملامح تلك البرامج في خلق علاقة حسنة بين الشرطة وسكان تلك الأحياء عبر حوارات ولقاءات متعددة استطاعوا من خلالها طرد العصابات أو تفكيكها، ومن ثم تقديم مزايا أخرى للسكان ببناء بعض الطرق ورفع مستوى المنازل والخدمات التي تقدمها، وبناء مبان تضم مراكز تأهيل وتعليم، تساعد السكان للحصول على وظائف، كما تتضمن هذه البرامج حوافز مالية ورعاية اجتماعية أفضل للمتعاونين مع الحكومة، إلى جانب فصول دراسية داخل تلك الأحياء، وملاعب كرة القدم وأماكن للترفيه تم التركيز خلالها على الشباب والأطفال، إلى جانب المسنين⁽³⁾.

(1): محمد محمود يوسف، المرجع نفسه، الصفحة 11 .

(2): محمد البيشي، جريدة العرب الاقتصادية الدولية، البرازيل تتجح في صنع نموذج عالمي لدمج العشوائيات.

(3) : محمد البيشي، مرجع سابق .

إزالة تلك الأحياء الفوضوية لم تكن يوما ضمن خطط البرازيل، كما صدر عن المسؤولين عن برامج تطويرها، لأن ذلك أكثر تكلفة وصعوبة، فكانت معالجتها وتحويلها إلى قيمة مضافة للمجتمع بل ومقصد للسائحين، على رأس أولوياتهم واستطاعوا حتى الآن تطبيق ذلك في نحو 17 حيا فوضويا على سفوح جبال ريو دي جانيرو، بالتعاون مع السكان أنفسهم . يقول المسؤولون أن الأحياء الفوضوية تبنى في الضواحي الفقيرة عادة دون تصريح من الجهات المختصة، وكما يعتقدون فإن الضواحي الفوضوية لا تتمتع ببنية تحتية توفر للسكان الماء والكهرباء، ولذا يلجأ الأهالي إلى توفير الماء والكهرباء بأنفسهم، وهم يمدون توصيلات الكهرباء على سبيل المثال بشكل فوضوي، أو يستخدمون مولدات الكهرباء التي تلحق ضررا كبيرا بالبيئة والمناخ، وتختلف الأحياء الفوضوية باختلاف البلد والمدينة التي تبنى فيها، حيث نجد أن تلك المنشأة بالقرب من مراكز المدن تتمتع ببنى تحتية أفضل من تلك التي تبنى في أطراف المدن، فالأخيرة لا يتوافر فيها أي نوع من البنى التحتية، ولذا تحاول المنظمات غير الحكومية منذ وقت طويل تحسين المستوى المعيشي للسكان هناك، وذلك عبر توصيل شبكة إمدادات الكهرباء على سبيل المثال. ومنذ عام 2008 تنفذ الحكومة البرازيلية مشروعا وطنيا من شأنه توفير البنى التحتية الأساسية في الأحياء الفوضوية في المدن الكبرى، وتعطى الأولوية في هذا المشروع لتوفير مياه الشرب النظيفة ولنظام الصرف الصحي.

كما صرح المسؤولون البرازيليون أن الأحياء الفوضوية التي بنيت قبل سنوات طويلة في البرازيل، في حال أفضل مقارنة بالسنين الماضية، حيث تتوفر على الكهرباء والمياه وتراجع مستوى الجريمة فيها بصورة واضحة، وكما يشرحون فإن التكدس السكاني في المدن البرازيلية بدأ في وقت مبكر، إذ يرجع تاريخ أول الأحياء الفوضوية في ذلك البلد إلى بدايات القرن الـ 19 وهي تتمتع بالبنى التحتية الأساسية، أما الأحياء الفوضوية التي نشأت خلال العقود القليلة الماضية فلا يوجد فيها أي نوع من البنى التحتية، إضافة إلى أن سكان الأحياء الفوضوية لا يملكون الكثير من الأجهزة الكهربائية، وما يمتلكونه منها يقتصر غالبا على ثلاجة أو تلفاز فقط، وبالرغم من ذلك فإن استهلاك الكهرباء في تلك الأحياء كبير، وذلك يرجع إلى أن الأجهزة القليلة التي يملكها السكان قديمة وتستهلك قدرا كبيرا من الطاقة، الجميل أيضا أن هذه الجهود نجحت في إنجاز واحد من أضخم كرنفالات العالم، إذ نزل ملايين الأشخاص من مناطق الأحياء الفوضوية في البرازيل بلباسهم التكتري إلى الشوارع وهم يغنون على أنغام السامبا في

الأحياء الفوضوية قبل أشهر قليلة بعد السيطرة على الوضع الأمني فيها، فقد تجمع مئات الآلاف وسط المدينة، الذي حظرت فيه حركة السير، باستثناء الشاحنة الضخمة المدججة بمكبرات الصوت التي كانت تبتث موسيقى السامبا بصوت عال جدا، وقد تابعت الحشود سيرها وراء هذه الشاحنة التي تعرف باسم "تريو - الكتريكو"، وهي ترقص وتغني بأعلى صوت، يذكر أن السلطات المحلية دأبت اعتبارا من عام 2008 على تحسين الأمن والسلامة في إحدى أكثر ولايات البلاد عنفا، وذلك تحضيرا لكأس العالم لكرة القدم عام 2014، ودورة الألعاب الأولمبية في 2016 التي ستستضيفها ريو دي جانيرو. وعلى غرار ريو، تستحوذت الأحياء الفوضوية على مساحة واسعة من كل المدن في البرازيل التي تعتبر سابع اقتصاد عالمي⁽¹⁾.

(1): محمد البيشي، مرجع سابق .

خاتمة الفصل :

من خلال دراسة هذا الفصل أصبح واقع الأحياء الفوضوية أكثر وضوحا من ذي قبل، وهذا من خلال نزع الحجاب عن مفهوم ظاهرة الأحياء الفوضوية و ما يصطحبها من مصطلحات لها دلالة رابطة بالدراسة، إضافة إلى تحديد مختلف العوامل المساعدة على نشأتها و انتشارها و كذا ما تخلفه هذه الأحياء من آثار تتعكس على المدينة بما تحتويه من محيط حضري و مجتمع مدني و إطار تشريعي، و الإطلاع على موقف المشرع من دراسة هذه الظاهرة، وما نصه من قوانين ومراسيم تنفيذية و أدوات تضبط مختلف عمليات البناء و التعمير، و في الأخير إلقاء نظرة حول تجربتين لمعالجة ظاهرة الأحياء الفوضوية واحدة عربية وأخرى عالمية .