



بسم الله الرحمن الرحيم
جمهورية السودان
جامعة شندي
كلية الدراسات العليا والبحث العلمي



بحث مقدم لنيل درجة الدكتوراه في العلوم السياسية

بعنوان :

أثر القرار السياسي على التخطيط الاستراتيجي لبرامج الإسكان

بالتطبيق على ولاية نهر النيل

إعداد الطالب/ محمد زروق محمد ابراهيم

إشراف الدكتور/ ايهاب عبد الله عباس

2016م – 1437هـ

الاستهلال

قال الله تعالى:

(والله جعل لكم من بيوتكم سكناً)

صدق الله العظيم - (سورة النحل - الآية 80)

الإهداء

إلى والدي الحبيب

إلى والدتي الحبيبة

إلى زوجتي الحبيبة

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي وثمره قلبي بناتي

إلى سندي وقوتي وملاذي بعد الله إخواني وأخواتي

إلى أعزائي أصدقائي وزملائي ومعارفي

أهدي هذا الجهد ...

شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

(وقل أعملوا فإن عكم الله بعملكم ورسوله والمؤمنون)

صدق الله العظيم (سورة التوبة / آية 105)

الحمد لله العلي القدير الذي وفقني وأعانني لإتمام رسالتي هذه، والصلاة

والسلام على سيدنا محمد خاتم الأنبياء والمرسلين، وعلى آله وصحبه وسلم .

يسرني أن أحمل باقات من الشكر والعرفان والامتنان لأولئك الذين يرجع لهم

الفضل بعد الله تعالى في إتمام هذا البحث .

وأبدأ بباقة من الشكر والتقدير إلى جامعة شندي لتشريفها لي بالدارسة فيها.

كما أتوجه بالشكر إلى كلية الدراسات العليا والبحث العلمي بالجامعة على ما

قدموه من عون وتوجيه.

ويسرني أن أتقدم بالشكر للدكتور/ ايهاب عبد الله عباس المشرف على هذه

الرسالة، والذي دأب على متابعة خطواتي، وشملني بتوجيهاته المستمرة، وقدم لي

كل العون لإنجاز هذه الرسالة، جزاه الله خير الجزاء .

وأقدم شكري الجزيل وامتناني لأعضاء لجنة المناقشة وذلك لتفضلهم بالموافقة

على مناقشة رسالتي وإثرائها بأرائهم السديدة .

مستخلص البحث

يتناول البحث دور القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي للإسكان - بالتطبيق على ولاية نهر النيل، حيث تكمن مشكلة البحث في أن الزيادة في عدد السكان بالولاية بالمقارنة مع المساحات المعدة للإسكان لم تعد كافية لاستيعاب هذا التطور، وإن وجدت فإنها تكون بعيدة عن مناطق العمران والخدمات، سيما أن غالبية السكان بالولاية من طبقة محدودي الدخل مما يجعلهم غير قادرين على تشييد مساكن مملوكة لهم فيلجأون إلى إيجار المسكن فتتصرف دخولهم إلى تغطية نفقات الإيجار، كذلك فإن الأوضاع الحالية للمساكن تقتقد إلى الخدمات الضرورية على الرغم من الجهود التي تقوم بها بعض الجهات الرسمية والشعبية.

وأهمية الدراسة تأتي من أهمية إيجاد حلول وبدائل لمشكلة السكن بالولاية وكذلك الأهمية الاجتماعية والاقتصادية للمساكن وأنها عملية مؤثرة في النشاط الاقتصادي الكلي.

وتهدف الدراسة إلى توضيح دور القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي للإسكان وتسلط الضوء على التجارب الدولية في مجال الإسكان، ويفترض البحث أن هناك علاقة بين القرار السياسي والتخطيط الاستراتيجي الحضري، وبين التخطيط الاستراتيجي وتملك المساكن. وأن هناك علاقة اقتصادية بين الحاجة للمساكن وإنتاج المسكن والاستقرار الاجتماعي والسياسي.

وقد اعتمد البحث على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي والمقابلة، حيث توصل البحث نتائج أهمها أن هناك زيادة في عدد السكان بالولاية أدت إلى الزيادة على طلب المسكن، وأن هناك تجارب في مجال بناء المساكن كان لها الأثر الواضح في تخفيف وطأة الفقر على الأسر التي استهدفتها، ويوصي البحث بضرورة تجهيز مخططات سكنية توفر الخدمات وضرورة أن تشييد وحدات سكنية بمواصفات والاهتمام بالمسكن وتوفيره.

Abstract

This recharge deals with the role of political decision-making in strategic planning for housing - Application on the River Nile State, where lies the research problem in that the increase in the state compared with the stomach space for housing the population are no longer sufficient to accommodate this development, but I found it to be far from built-up areas and services, particularly that the majority of the population to the mandate of the low-income class, making them unable to construct owned their houses so they turn to rent housing their incomes to cover rent expenses, as well as the current situation of the housing lacks the necessary services in spite of efforts by some official and popular parties.

The importance of this study comes from the importance of finding solutions and alternatives to the problem of housing the state as well as the social and economic importance of housing and it is influential in the process of overall economic activity.

The study aims to clarify the role of political decision-making in strategic planning for housing and shed light on international experience in the field of housing, presumably Find that there is a relationship between the political decision-making and strategic urban planning, and between strategic planning and home ownership. And that there is an economic relationship between the need for housing and production of housing and social and political stability.

Find the descriptive method and the analytical method and the interview has been adopted, where reach the search results most important is that there is an increase in the number of people the state has led to the increase on the demand of housing, and that there are experiences in the field of housing construction has had a clear impact on the alleviation of poverty on families targeted, and recommends Find housing schemes need to provide processing services and the need for the construction of housing units specifications and attention to housing, supplied.

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
أ	الاستهلال
ب	الإهداء
ج	شكر وتقدير
د	مستخلص البحث
هـ	مستخلص البحث باللغة الإنجليزية
و	فهرس المحتويات
ز	فهرس الجداول
ح	تابع فهرس الجداول
ط	فهرس الأشكال
ي	تابع فهرس الأشكال
الفصل التمهيدي : خطة البحث والدراسات السابقة	
1	أولاً : المقدمة
7	ثانياً: الدراسات السابقة
الفصل الأول : مفهوم القرار السياسي خصائصه ومراحله	
14	المبحث الأول: تعريف ومفهوم القرار السياسي
23	المبحث الثاني: خصائص وأهمية القرار السياسي
27	المبحث الثالث: مراحل وخطوات اتخاذ القرار السياسي

تابع فهرس المحتويات

الفصل الثاني : مفهوم وأهمية التخطيط الاستراتيجي	
40	المبحث الأول: تعريف ومفهوم التخطيط الاستراتيجي
46	المبحث الثاني: أهمية التخطيط الاستراتيجي وأهدافه وتحدياته
51	المبحث الثالث: الإدارة الاستراتيجية الحضرية والأطر القانونية والإدارية للتخطيط الاستراتيجي
الفصل الثالث : اقتصاديات المساكن	
61	المبحث الأول: تعريف ومفهوم المسكن
69	المبحث الثاني: اقتصاديات المساكن (انتاجها - تمويلها)
86	المبحث الثالث: التجارب الدولية في انتاج المسكن
الفصل الرابع : دراسة حالة ولاية نهر النيل	
101	المبحث الأول: نبذة تعريفية عن ولاية نهر النيل
111	المبحث الثاني: أثر القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي لبرامج الإسكان بولاية نهر النيل
177	المبحث الثالث: الآثار السياسية والاقتصادية والاجتماعية للإسكان بولاية نهر النيل
183	النتائج والتوصيات
190	الخاتمة
191	قائمة المراجع والمصادر
206	الملاحق

فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم
104	جدول رقم (1) تعداد السكان لولايات السودان عام 2008م	1
108	جدول رقم (2) تعداد السكان بولاية نهر النيل حسب نمط المعيشة للعام 2008م	2
113	جدول رقم (3) يوضح ملخص المقابلات	3
116	جدول رقم (4) يوضح تجربة المساكن الشعبية بمحلية عطبرة	4
117	جدول رقم (5) يوضح تجربة مساكن بيوت البنك العقاري بمحلية عطبرة	5
118	جدول رقم (6) يوضح تجربة مساكن الضباط وضباط الصف بولاية نهر النيل	6
119	جدول رقم (7) يوضح تجربة مساكن منظمة الشهيد بولاية نهر النيل	7
120	جدول رقم (8) يوضح تجربة وحدة السدود في توطين المتأثرين من قيام سد مروى	8
122	جدول رقم (9) يوضح تجربة مساكن صندوق الإسكان والتعمير بمحلية شندي	9
123	جدول رقم (10) يوضح تجربة مساكن صندوق الإسكان والتعمير بمحلية عطبرة	10
125	جدول رقم (11) يوضح تجربة مساكن صندوق الإسكان والتعمير بمحلية الدامر	11
126	جدول رقم (12) يوضح تجربة مساكن صندوق الإسكان والتعمير بمحلية ابو حمد	12
127	جدول رقم (13) تجربة مساكن صندوق الإسكان والتعمير بمحلية بربر	13
128	جدول رقم (14) يوضح تجربة سكن (شقق) أساتذة جامعة شندي	14
132	جدول رقم (1/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير النوع	15
133	جدول رقم (2/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر	16
134	جدول رقم (3/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمي	17
135	جدول رقم (4/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية	18
136	جدول رقم (5/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير مدة السكن	18
137	جدول رقم (6/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير فئة السكن	20
138	جدول رقم (7/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير كيفية الحصول على السكن	21
139	جدول رقم (8/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى	22
140	جدول رقم (9/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية	23
141	جدول رقم (10/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة	24
142	جدول رقم (11/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة	25
143	جدول رقم (11/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة	26

تابع فهرس الجداول

144	جدول رقم (12/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة	27
145	جدول رقم (13/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة	28
146	جدول رقم (14/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة	29
147	جدول رقم (15/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة التاسعة	30
148	جدول رقم (16/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العاشرة	31
149	جدول رقم (17/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الحادية عشرة	32
150	جدول رقم (18/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية عشرة	33
151	جدول رقم (19/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة عشرة	34
152	جدول رقم (20/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة عشرة	35
153	جدول رقم (21/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة عشرة	36
154	جدول رقم (22/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة عشرة	37
155	جدول رقم (23/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة عشرة	38
156	جدول رقم (24/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة عشرة	39
157	جدول رقم (25/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة التاسعة عشرة	40
158	جدول رقم (26/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العشرون	41
159	جدول رقم (1/2/3) الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات الفرضية	42
160	جدول رقم (2/2/3) نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الأولى	43
161	جدول رقم (1/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الأولى	44
162	جدول رقم (2/2/3) الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات الفرضية الثانية	45
163	جدول رقم (3/2/3) نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الثانية	46
164	جدول رقم (3/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثانية	47
168	جدول رقم (4/2/3) الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات الفرضية الثالثة	48
169	جدول رقم (4/2/3) نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الثالثة	49
170	جدول رقم (4/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثالثة	50
172	جدول رقم (4/2/3) الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات الفرضية الرابعة	51
173	جدول رقم (4/2/3) نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الرابعة	52
174	جدول رقم (4/2/3) التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الرابعة	53

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم
132	شكل رقم (1/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير النوع	1
133	شكل رقم (2/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر	2
134	شكل رقم (3/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمي	3
135	شكل رقم (4/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية	4
136	شكل رقم (5/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير مدة السكن	5
137	شكل رقم (6/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير فئة السكن	6
138	شكل رقم (7/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير كيفية الحصول على السكن	7
139	شكل رقم (8/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى	8
140	شكل رقم (9/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية	9
141	شكل رقم (10/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة	10
142	شكل رقم (11/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة	11
143	شكل رقم (11/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة	12
144	شكل رقم (12/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة	13
145	شكل رقم (13/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة	14
146	شكل رقم (14/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة	15
147	شكل رقم (15/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة التاسعة	16
148	شكل رقم (16/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العاشرة	17
149	شكل رقم (17/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الحادية عشرة	18
150	شكل رقم (18/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثانية عشرة	19
151	شكل رقم (19/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة عشرة	20
152	شكل رقم (20/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة عشرة	21
153	شكل رقم (21/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة عشرة	22
154	شكل رقم (22/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة عشرة	23
155	شكل رقم (23/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة عشرة	24
156	شكل رقم (24/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة عشرة	25
157	شكل رقم (25/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة التاسعة عشرة	26
158	شكل رقم (26/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العشرون	27
162	شكل رقم (1/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الأولى	28
166	شكل رقم (3/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثانية	29
171	شكل رقم (4/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثالثة	30
176	شكل رقم (4/2/3) الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الرابعة	31

الفصل الأول: مفهوم القرار السياسي خصائصه ومراحله

المبحث الأول : تعريف ومفهوم القرار السياسي

المبحث الثاني : خصائص وانواع القرار السياسي

المبحث الثالث : مراحل وخطوات اتخاذ القرار السياسي

الفصل الثاني مفهوم وأهمية التخطيط الاستراتيجي

المبحث الأول : تعريف ومفهوم التخطيط الاستراتيجي

المبحث الثاني : أهمية التخطيط الاستراتيجي الحضري

المبحث الثالث : الاطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجي الحضري

الفصل الثالث: اقتصاديات المساكن

المبحث الأول : تعريف ومفهوم المسكن

المبحث الثاني : انتاج المسكن وتمويله

المبحث الثالث : التجارب الدولية في الإسكان

الفصل الرابع: دراسة حالة المساكن بولاية نهر النيل

المبحث الأول : نبذة تعريفية عن ولاية نهر النيل

المبحث الثاني : أثر القرار السياسي على التخطيط الاستراتيجي لبرامج الإسكان

بولاية نهر النيل

المبحث الثالث : الآثار السياسية والاجتماعية والاقتصادية للإسكان بولاية نهر النيل

الملاحق

أولاً: المقدمة :

يعتبر المسكن من متطلبات الحياة الضرورية, ومن الهموم والمشكلات التي تشغل الحكومات والشعوب وتسعي الدول إلى تلبيتها. وذلك يرجع الي الطلب المتزايد عليها من السكان، والمسكن ضرورة ترتبط ارتباطاً طردياً مع التطور الإقتصادي والإجتماعي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة، والإسكان تتكامل فيه الجوانب السياسية والاقتصادية والاجتماعية والادارية والتصميمية والفنية والعمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والتخطيطية, وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان. لذلك كان لا بد أن يكون للدول دوراً في تلبية هذا المتطلب بل والتخطيط الاستراتيجي له واستصحاب التطورات الثقافية والاجتماعية والبيئية، وكذلك الاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة التي تسهم في انتاجه واستدامت هذه الموارد والمحافظة على البيئة, وقراءة التجارب المفيدة التي تمت في هذا المجال لتطويرها وتعميمها.

وقد جرت في السودان عديد من التجارب في هذا المجال كان لها كبير الأثر في الاستقرار الاجتماعي والسياسي والاقتصادي، وذلك لما للمسكن من ضرورة في الحاجة الإنسانية والتطور الحياتي.

مشكلة البحث :

تتمثل مشكلة البحث في أن المساحات المعدة للإسكان في مدن الولاية لم تعد كافية لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان وإن وجدت المساحات فإنها تكون بعيدة عن مناطق العمران والخدمات ولا جدوى من منحها لعدم توفر الخدمات اللازمة (المياه - الكهرباء - الطرق)، يضاف إلى ذلك صعوبة الإجراءات المرتبطة بمنح الأراضي من مصلحة الأراضي. كما أن غالبية السكان بالولاية هم من طبقة محدودي الدخل مما يجعلهم غير قادرين على تشييد مساكن مملوكة لهم فيلجأون إلى إيجار المسكن وبالتالي تنصرف دخولهم المحدودة إلى تغطية نفقات إيجار المسكن. كذلك فإن الأوضاع الحالية للمساكن تفتقد إلى الخدمات الضرورية مثل (المياه والطرق والأمن والمدارس ومراكز العلاج). لذلك كان لابد من وجود دور للقرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي للمدن بالولاية ووضع التشريعات والقوانين التي تضمن مقابلة احتياجات السكن والمحافظة على البيئة واستدامة الموارد الطبيعية.

تساؤلات البحث:

ويكون السؤال الرئيسي لمشكلة البحث على النحو الآتي:

هل يلعب القرار السياسي دوراً هاماً في التخطيط الاستراتيجي للإسكان؟

وتتفرع منه الأسئلة التالية:

- 1- هل يؤثر الإسكان في النشاط الاقتصادي والاجتماعي ؟
- 2- ما هي العوامل المؤثرة في صناعة القرار السياسي للإسكان؟
- 3- ما هي الأطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجي الحضري؟
- 4- هل يعتبر المسكن خدمة أم سلعة تحتاج الي انتاج وتمويل؟

أهمية البحث :

الأهمية العلمية: تقديم معلومات للمهتمين بالتخطيط الاستراتيجي في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية وتشجيع الباحثين والأكاديميين من جدوى تقديم البحوث والدراسات في مجال تكنولوجيا وتقانات البناء والتشييد.

الأهمية العملية: تأتي أهمية البحث من أهمية القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي الحضري الذي يقوم على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجات, ومسايرة سياسة التوسع في اللامركزية وتنزيل السلطات وفي التشريع وسيادة النظام الفدرالى بما يساعد الولاية والمحليات من تنفيذ البرامج الهادفة الى خدمة المجتمع وترقيته وتلبية حاجاته ومن اهمها السكن.

أهداف البحث : يهدف هذا البحث الى تحقيق جملة من الفوائد على النحو التالي :

- (1) ابراز أثر القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي للإسكان .
- (2) أبراز الأهمية الاجتماعية والاقتصادية للمساكن وانها عملية مؤثرة في النشاط الاقتصادي الكلي .
- (3) تسليط الضوء على التجارب الدولية في مجال الاسكان من حيث القوانين والتخطيط والتشييد.
- (4) ايجاد حلول وبدائل لمشكلة السكن بالولاية والذي يعد من الضروريات.

من خلال مشكلة البحث يمكن صياغة الفروض الاتية-:

- 1/ هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين القرار السياسي والتخطيط الاستراتيجي الحضري.
- 2/ هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين التخطيط الاستراتيجي وتملك المساكن.
- 3/ هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الحاجة للمساكن ونتاج المسكن.
- 4/ هناك علاقة بين انتاج المساكن والاستقرار الاجتماعي والسياسي.

حدود البحث :

الحدود المكانية: ولاية نهر النيل.

الحدود الزمانية : 1975-2015م

منهج البحث :

يعتمد البحث على المنهج الوصفي وعلي المنهج التحليلي والمنهج التاريخي.

مصادر ومراجع البحث:

أولاً: المصادر الأولية: وتشمل الأستبانة والمقابلة.

ثانياً: المصادر الثانوية: وتشمل الكتب والدوريات العلمية والرسائل الجامعية والتقارير

هيكل البحث:

يشتمل البحث على فصل تمهيدي بأسم أساسيات والبحث والدراسات السابقة وأربعة

فصول دراسية يتكون كل فصل من ثلاثة مباحث, الفصل الاول بعنوان مفهوم القرار السياسي

خصائصه ومراحله وفي المبحث الأول يتناول تعريف ومفهوم القرار السياسي, وفي المبحث

الثانى يتناول خصائص وانواع القرار السياسى, والمبحث الثالث يتناول مراحل اتخاذ القرار السياسى.

والفصل الثانى بعنوان مفهوم وأهمية التخطيط الاستراتيجى الحضري ويتناول المبحث الأول تعريف ومفهوم التخطيط الاستراتيجى الحضري, والمبحث الثانى يتناول أهمية التخطيط الاستراتيجى الحضري, والمبحث الثالث يتناول الأطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجى الحضري.

والفصل الثالث بعنوان مفهوم المسكن واقتصادياته يتناول المبحث الأول تعريف ومفهوم المسكن, والمبحث الثانى يتناول انتاج المسكن وتمويله, والمبحث الثالث يتناول التجارب الدولية فى الإسكان.

والفصل الرابع دراسة حالة الإسكان فى ولاية نهر النيل, يتناول المبحث الأول : نبذة تعريفية عن ولاية نهر النيل, والمبحث الثانى يتناول دور القرار السياسى فى التخطيط الاستراتيجى للإسكان بولاية نهر النيل, والمبحث الثالث يتناول الآثار السياسية والاقتصادية والاجتماعية للإسكان بولاية نهر النيل.

وخاتمة تشتمل على اهم النتائج والتوصيات.

ثانياً: الدراسات السابقة:

يستعرض الباحث في هذا الفصل بعض الدراسات التي ترتبط بموضوع الدراسة من خلال ثلاثة محاور

وهي :

المحور الأول: الدراسات المرتبطة بالقرار السياسي

المحور الثاني: الدراسات المرتبطة بالتخطيط الاستراتيجي الحضري

المحور الثالث: الدراسات المرتبطة بالمسكن واقتصادياته (انتاجه وتمويله) .

وقد تم عرض تلك الدراسات مع عرض أهم النتائج التي أسفرت عنها، إلى جانب عرض تعقيب وتعليق على هذه الدراسات؛ وذلك للاستفادة منها في الدراسة الحالية .

المحور الأول: الدراسات الخاصة بالقرار السياسي:

1- أجرى (أحمد، 2005) (أحمد ناصوري، دراسة تحليلية لعملية صنع القرار السياسي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد (21)، العدد الأول، 2005م.) دراسة تحليلية لعملية صنع القرار السياسي، وكانت مشكلة الدراسة تكمن في التعرف على العلاقة بين النظام السياسي ومحيطه ومدى استجابة النظام السياسي للمطالب الموجهة إليه، وأهمية الدراسة تأتي من أهمية استكشاف نموذج نظري لتحليل عملية صنع القرار، ويفترض البحث ان عملية صنع القرار السياسي تتداخل فيها مجموعة من العوامل ولا تقتصر فقط على عملية اتخاذ القرار، ويهدف البحث الي تحليل الحركة الوظيفية للنظام السياسي واستكشاف مستويات صنع القرار السياسي ومراحله وتحديد القيود التي عملية صنع القرار السياسي في إطارها، ويتبع البحث المنهج البنائي الوظيفي الذي يتخذ من النظام السياسي كوحدة متكاملة للتحليل، والمنهج السلوكي ، وكانت أهم النتائج هي ان الآلية المتبعة في صنع القرار السياسي هي عامل أساسي للتمييز بين الأنظمة السياسية وتحديد طبيعتها ومهامها، وأن عملية صنع القرار السياسي هي تحويل المطالب الي قرارات، وان رشد القرار السياسي يرتبط بالاهداف التي يتوخي تحقيقها، ويوصي البحث

بضرورة وجود حياة سياسية ديمقراطية لضمان تعبيرها عن الأهداف المجتمعية ومراعاة المصالح المختلفة.

2- أجرى (المؤمتي.1995م)(صديق المؤمتي، توزيع المشاريع التنموية بين القرار السياسي ومعايير التخطيط الاقليمي، مجلة المخطط والتنمية، العدد(1) بغداد،1995م). دراسة بعنوان توزيع المشاريع التنموية بين القرار السياسي ومعايير التخطيط الاقليمي، ومشكلة الدراسة هي استقصاء أثر كل من المسافة والحجم السكاني في اتجاهات الطلاب على الالتحاق بجامعة مؤتة في جنوب الأردن، وأهمية البحث تأتي من امكانية الاعتماد على الامكانيات المتوفرة في الأقاليم لرسم السياسات الحكومية في مجال توزيع المشروعات التنموية المختلفة وتقدير مدى امكانية نموها واستمرارها، ويهدف البحث الي المساعدة في اتخاذ القرارات المناسبة في توزيع المشاريع التنموية في المناطق الجغرافية المختلفة، ويفترض البحث أن هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين المسافة والحجم السكاني في اتجاهات الطلاب، ويتبع البحث المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، ومن نتائج البحث ان هناك أثر ذي دلالة احصائية بمستوى (0,01) للمسافة والحجم السكاني في حجم الطلب الكلي على التعليم الجامعي في الأردن، ويوصي البحث بضرورة مراعات التخطيط الإسكاني في توزيع المشاريع التنموية.

3- (محمد فؤاد بن ساسي،2013م)(محمد فؤاد بن ساسي، الوظيفة الاستشارية ودورها في صنع القرار السياسي والإداري دراسة حالة المجلس الاقتصادي الاجتماعي، رسالة ماجستير في العلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ورقلة، قسم العلوم السياسية، الجزائر، 2012-2013). دراسة بعنوان الوظيفة الاستشارية وعلاقتها بالقرار السياسي والإداري وكانت مشكلة البحث تكمن في معرفة الدور الذي تقوم به الوظيفة الاستشارية في عملية صنع القرار السياسي وأهمية البحث تنبع من دور الاستشارة في ترشيد عملية اتخاذ القرارات وتحقيق الأهداف على ارض الواقع، ويفترض البحث أن هناك علاقة بين الوظيفة الاستشارية وصناعة القرار السياسي، واعتمد البحث على المنهج الوصفي، وكانت اهم النتائج أن الوظيفة الاستشارية من المواضيع الأساسية في عملية صناعة القرار السياسي وتنفيذه وتسهم بشكل كبير في ترشيد القرار وتفعيله وتقليل المشكلات وايجاد الحلول المناسبة لها.

4- أجرت (نجوي, 2007) (نجوى ابراهيم محمود - صنع القرار والدور التنموي للمدن الجديدة في مصر - جامعة السادس من أكتوبر - 2007م). دراسة بعنوان دور صنع القرار والدور التنموي للمدن الجديدة وكانت مشكلة البحث تكمن في معرفة السياسات المتبعة في تنمية المدن الجديدة في مصر وأهمية البحث تتبع من معرفة صنع القرار في المدن الجديدة ومدى تأثيرها على المدن في القيام بدورها التنموي الذي تقوم به, ويفترض البحث أن هناك انحرافاً في تنفيذ المخططات التي وضعت, واعتمد البحث على المنهج التحليلي الوصفي, وكانت اهم النتائج أن السياسات المتبعة أدت الي عدم التوازن بين السكان المقيمين وعدد الوحدات السكنية.

المحور الثاني: الدراسات المرتبطة بالتخطيط الاستراتيجي الحضري:

5- أجري (الهموز, 2008م) (ابراهيم مسعود اسماعيل الهموز, اتجاهات التخطيط التنموي لمدينة نابلس في ضوء الاستراتيجية المقترحة لتنمية وتطوير المدينة, رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي, كلية الدراسات العليا, جامعة النجاح الوطنية, نابلس, فلسطين 2008). دراسة بعنوان اتجاهات التخطيط التنموي لمدينة نابلس في ضوء الاستراتيجية المقترحة لتطوير وتنمية المدينة, وكانت مشكلة البحث تكمن في معرفة الخطة التنموية الاستراتيجية لمدينة نابلس وأهمية البحث تتبع من أهمية وضع أساس لعملية التخطيط التنموي لمدينة نابلس, ويفترض البحث أن هناك زيادة في عدد السكان أدت الي الزيادة في الطلب على الخدمات, واعتمد البحث على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي والمنهج التاريخي والمقابلات, وكانت اهم النتائج أن التخطيط للمدينة يواجه عدة عقبات ومحددات أثرت بدورها على المخطط العام للمدينة من حيث قدرته على موازنة الاحتياجات التخطيطية لسكان المدينة.

6- أجرى (ادريخ, 2005م) (مجد عمر حافظ ادريخ, استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس, رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي, كلية الدراسات العليا, جامعة النجاح الوطنية, نابلس, فلسطين 2005). دراسة بعنوان استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات بمدينة نابلس وكانت مشكلة البحث تكمن في معرفة أثر غياب السلطة التشريعية بسبب الاحتلال الإسرائيلي البغيض على الاوضاع الاقتصادية والتخطيطية في مدينة نابلس, وأهمية البحث تتبع من أهمية تقييم الوضع الحالي لاستخدامات الأراضي والصعوبات والمشاكل التي تواجهها والعمل علي التخطيط

المستدام, ويفترض البحث أن استخدامات الأراضي تتم بصورة عشوائية, واعتمد البحث على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي, وكانت اهم النتائج أن الاستخدامات للأراضي والمواصلات تتم بصورة عشوائية.

7- أجرى (الدليمي, 1996م) محمد داف أحمد الدليمي, التخطيط للإسكان الحضري, مجلة المخطط والتنمية, السنة

الثانية, العدد(3), بغداد, 1996م). دراسة بعنوان التخطيط للإسكان الحضري بين مبدأي العزل والتداخل

السكاني على أساس وحدة الجيرة, ومشكلة البحث هي معرفة الجوانب النظرية والتطبيقية للاحياء

السكنية التقليدية والحديثة في مدينة بغداد, وأهمية البحث تأتي من أهمية الجيرة باعتبارها إطار

اجتماعي فعال في تشكيل العلاقات الاجتماعية الحضرية, ويهدف البحث الي توضيح دور الجيرة

في المجتمع الحضري, ويفترض البحث أن هناك اتجاهين للتخطيط العمراني وهما مبدأ العزل ومبدأ

الخط, ويتبع البحث المنهج التحليلي والأدوات البحثية كالاستبيان والمسح الميداني, ومن نتائج

البحث أن الأسس التي قامت عليها الأحياء الحديثة في بغداد أدت الي نوع من التمايز الطبقي

ولكنها عملت على انصهار طبقات المجتمع مقابل الأساس الاجتماعي العشائري, ويوصي البحث

بضرورة التخطيط للإسكان الحضري وخلق بيئة حضرية تتسجم مع الواقع الاجتماعي والاقتصادي.

8- أجرى (يوسف, 2005م) محمد محمود عبد الله يوسف, مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في مجالات التخطيط

العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في مصر, مؤتمر التخطيط العمراني وقضايا الحركة والنقل والمرور في

الوطن العربي, المعهد العربي لانماء المدن, سوريا, 2005م). دراسة بعنوان مصادر تمويل الاستثمارات البلدية

في مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في مصر, ومشكلة

الدراسة هي معرفة كيفية توفير الاستثمارات المهمة والملحة لقطاعات التخطيط العمراني وتحديد

الحقوق والواجبات في التعاون بين القطاعين العام والخاص في تمويل هذه الاستثمارات وانشاء

مشروعات الإسكان والبنية التحتية, وأهمية البحث من أهمية دور القطاع الخاص في تمويل الجزء

الأكبر من مشروعات الإسكان والبنية التحتية وعدم تحميل الموازنة العامة للدولة عبء الإنشاء والإدارة لهذه المشروعات، ويهدف البحث الي توضيح الصيغ المختلفة للتمويل والتعاون بين القطاعين العام والخاص، وتوضيح آثار قصور تمويل مشروعات الإسكان والبنية التحتية على المجتمع، ويفترض البحث أن للقطاع الخاص دور كبير في تمويل استثمارات التخطيط العمراني والبنية التحتية، ويتبع البحث المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، ومن نتائج البحث أن هناك زيادة ملموسة في استثمارات الإسكان والبنية التحتية، وان هناك تطور لدور القطاع الخاص في الاستثمار في مشروعات الإسكان والبنية التحتية، ويوصي البحث بضرورة إزالة كل القيود الغير لازمة ومفروضة على مشاركة القطاع الخاص في بناء البنية التحتية، وتحسين المناخ الاستثماري في الدولة وتقديم التسهيلات اللازمة للقطاع الخاص.

المحور الثالث: الدراسات الخاصة بالسكن واقتصادياته (انتاجه وتمويله):

9- أجرت (رفعة، 2010)، (رفعه بنت تركي إسماعيل مله، التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية، رسالة دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد المنزلي تخصص السكن وإدارة المنزل، جامعة الملك عبد العزيز، المملكة العربية السعودية 1431هـ ، 2010). دراسة بعنوان التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية، وكانت مشكلة البحث تكمن في معرفة علاقة التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية، وأهمية البحث تنبع من أهمية إلقاء الضوء على أهم الأسباب والدوافع التي تدفع الأسرة إلى اللجوء لتمويل المسكن بالاقتراض، والتي يمكن أن تفيد في وضع سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية بمدينة جدة، وآليات تيسير امتلاك المسكن وإبراز أهمية الوعي بإدارة الدخل المالي للأسر في حالة التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن، والتي يمكن وضعها في بؤرة اهتمامات برامج الأسرة بوسائل الإعلام

المختلفة, ويهدف البحث الي الكشف عن العلاقة بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن ومستوى إدارتها لدخلها المالي والتعرف على مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن, ويفترض البحث أن هناك علاقة ارتباطية بين مستوى إدارة الأسرة لعملية التمويل بالاقتراض لامتلاك مسكن ومستوى إدارتها لدخلها المالي, واعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي, وكانت اهم النتائج أن الأفراد الذين لديهم دخل ثابت من شأنه أن يسهل إمكانية سداد القسط الشهري للقرض.

وبالاطلاع على الدراسات السابقة تبين أنه لا توجد دراسة تناولت موضوع الدراسة الحالية على هذا النحو والتي وجدت فقد تناولته من أحد محاوره كالقرار السياسي أو التخطيط الاستراتيجي أو الإسكان، لذا فهي تعد من أوائل الدراسات التي تناولت دور القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي لبرامج الإسكان.

الفصل الأول : تعريفه ومفهوم القرار السياسي

المبحث الأول : تعريف ومفهوم القرار السياسي

المبحث الثاني : خصائص وانواع القرار السياسي

المبحث الثالث : العوامل المؤثرة في صناعة القرار السياسي وآليات صناعته

المبحث الأول : تعريف القرار السياسي ومفهومه :

يعتبر القرار من أكثر الوسائل التي تستخدمها الأجهزة السياسية والإدارية في القيام بوظائفها لتحقيق المصلحة العامة، وتبعاً لتعدد المجالات التي يرتبط بها فقد تعددت واختلفت التعريفات حول القرار باختلاف وجهات النظر بين المختصين والعلماء فكل ينظر إليه من الزاوية محل تخصصه، وسنبرز من خلال هذا المبحث تعريف القرار بصفة عامة والقرار السياسي ومفهومه بصفة أكثر خصوصية وأنواعه وخصائصه ومراحل اتخاذه والعوامل التي تؤثر في صناعته وتنفيذه .

المطلب الأول : تعريف القرار لغةً:

تعني كلمة قرار في اللغة : الحكم بترجيح جانب على آخر ، أو إيجاد حل لمشكلة ، أو إقرار الشيء أو تبنيه أو استعماله.(محمد بن ساسي، 2013، ص13).

وجاءت لفظة قرار في لسان العرب بمعنى ما قرَّ فيه ، قيل ومنه قوله تعالى ((جعل لكم الأرض قراراً)) (سورة غافر، الآية64)، أي مستقراً وسكناً، وصار الأمر الي قراره ومستقره.

والقرار من قرَّر أي جعل الشيء في قراره قال تعالى ((ثم جعلناه نطفة في قرار مكين)) (سورة المؤمنون ، الآية 13).

وقيل هو المكان المطمئن يستقر فيه الماء قال عز وجل ((ذات قرار ومعين)) (سورة

المؤمنون، الآية 50).

وكلمة القرار تعني القطع , أى قطع عملية التفكير وهي عملية تقود الي فعل معين ففي

قوله تعالى ((قالت يا أيها الملاء أفتوني في أمري ما كنت قاطعة أمراً حتى تشهدون))

(سورة النمل ، الآية 32).

ويعرف القرار بأنه الاختيار بين عدد من البدائل المتاحة التي تتسم بعدم اليقينية في

نتائجها . (ناظم الجاسور ، 2004 ، ص35).

القرار السياسي اصطلاحاً:

ويعرفه(هوراسون) بأنه نوعية صياغة الخطط والعمل بموجبها.(ثامر الخزرجي، 2005، ص367).

ويعرفه (وارن) بأنه الصياغة لإجراء عمل مع نية ثابتة لتنفيذه.(ثامر الخزرجي، 2005،

ص367).

1- ويعرفه (كود) بأنه عبارة عن اتخاذ موقف ما إزاء قضية مطروحة وبصيغة عملية

تستند أساساً على الموقف السياسي الذي يتبناه صاحب القرار.(Snyder,1963).

المطلب الثاني : مفهوم القرار السياسي :

هناك تباين واضح حول تحديد مفهوم القرار السياسي حيث يري (جون لونهردت) إن

صناعة القرار السياسي تعتبر طوراً من الإجراءات التي تحول المشاكل إلى سياسة. (سلام

المشهداني، 2013، ص18).

فمن أجل معالجة مشكلة ما فلا بد أن تأخذ هذه المشكلة صورتها السياسية وذلك عندما يقرر اختيار حل لها من قبل هيئة سياسية، فعندما نقول أن هناك مشكلة فهذا يعني وجود صراع بين مصالح عدة مجموعات وليس بالضرورة أن يكون الصراع سياسياً وإنما يمكن أن يكون له أي بعد من أبعاد النشاط الإنساني داخل المجتمع والاهتمام به من قبل السلطات السياسية، وتبنيه يعني أن الصراع أو المشكلة قد أخذت صورتها السياسية للأسباب التالية :

1- أن الهيئة قد تبنتها وهي جزء من السلطة السياسية تملك أيولوجية معينة، فالقرار الذي يتخذ بصدد هذه المشكلة سوف لن يخلو من تبريرات هذه الأيدلوجية .

2- إن تطبيق هذا القرار سوف يثير ردود فعل سياسية من قبل مجموعات لها أيولوجيتها الخاصة ومع ظهور هذه الردود تأخذ المشكلة صورتها السياسية .

ويرى (ب.لوفين) أن القرار كعمل مدروس قام به صاحب القرار باتجاه مجموعة من الأفعال لها خصوصيتها وهو عمل يؤخذ على ضوء خطة عمل يمكن تصنيف عناصرها الرئيسية إلى نتائج العمل وحصيلة المنتوج. (سلام المشهداني، 2013، ص18).

ومفهوم هذا التعريف إن أية قرار من أجل أن يكون عقلانياً لا بد أن يأخذ بعين الاعتبار المحيط الذي يتم فيه في فترة إعداده وتنفيذه لأن هناك علاقة متبادلة بين القرار والمحيط.

ويرى (إليوت جاك) إن القرار حدث نفسي يتصف أولاً بممارسة الحذر والتعقل وثانياً بطرح الحدود غير المعقولة أثناء الممارسة العقلانية وثالثاً فإن القرار هو هدف يحاول صاحب القرار تحقيقه وفضلاً عن ذلك فإنه التزام قد يؤدي الي نتائج سلبية وإيجابية. (ثامر الخزرجي، 2005، ص366).

وبالنسبة إلى (لوسيان سفيز) فيعرفه بأنه سلاح أسطوري بيد الحكام يستعمل من قبلهم من اجل المحافظة على الواقع الاجتماعي وذلك من خلال قدرته على امتصاص التوتر السائد في مجتمع ما وفي فترة زمنية محددة. (ثامر الخزرجي ، 2005 ، ص366).

ويرى (د.حامد خليل) أن القرار نوع من عقد العزم من جانب السلطة علي اختيار اسلوب معين من أساليب التخلص من حالة من حالات التوتر التي تفرضها الممارسة السياسية. (ثامر الخزرجي ، 2005 ، ص367).

ولا يختلف القرار السياسي عن بقية أنواع القرارات الأخرى ، فهو تعبير عن إرادة متخذ القرار في تحقيق هدف محدد باختيار بديل مناسب من بين مجموعة من البدائل المتاحة ، ويتميز القرار السياسي بصلته السياسية التي يكتسبها من الآتي :

1- شخصية متخذه باعتباره قائداً سياسياً.

2- الأهداف السياسية التي يرمي إلى تحقيقها خدمة للنظام السياسي.

3- البيئة التي يطبق فيها القرار في أي من المجتمعات السياسية الوطنية أو الإقليمية أو الدولية.

وفي التراث السياسي الإسلامي تم استعمال كلمة التدبير التي تفيد معنى القرار . وقد

ذكر هذا المعنى الدكتور فوزي خليل: "إن عملية صنع القرار السياسي في الرؤية الإسلامية

عملية - بحكم مقاصدها ومرجعيتها- ترتبط في تفاعلاتها بمفهوم التدبير الذي يعني التفكير

العميق والدراسة الواعية للأمور وحسن التقدير لمآلاتها وعواقبها. (عبد المجيد المناصرة ، 2011).

ويعتبر القرار السياسي الإسلامي اجتهاد سياسي من أولي الأمر بهدف تحقيق المصلحة

العامة.

ومن هنا فإن القرار السياسي في الرؤية الإسلامية هي نوع من الاجتهاد في الحياة العامة ،
لمواجهة المواقف والأحداث الدائرة فيها بقصد اختيار أحد البدائل أو الحلول العملية التي تفضي
إلى جلب المصلحة ودفع المفسدة.

فالاجتهاد هنا هو إعمال للفكر لتحديد الخيارات الممكنة والمصالح أو المفسد المترتبة
على كل خيار ومن ثمة الموازنة بينها وترجيح أحد الخيارات على ضوء الموازنة.

إذن فالقرار السياسي إسلامياً هو اجتهاد جماعي أي اجتهاد مؤسسة من خلال:

- الاجتهاد في تحديد المقاصد الشرعية المرجو تحقيقها من خلال القرار والمتضمنة
للمصالح.

- والاجتهاد في تحديد الوسائل الموصلة إلى تلك المقاصد .

- الاجتهاد في الموازنة بين المصالح والمفسد ويتوصل بذلك إلى تحديد خير الخيرين
وشر الشرين.

- والاجتهاد في الترجيح بين المصالح والمفسد واختيار الوسيلة المحققة لأفضل
المقاصد.

وصاحب القرار في العمل السياسي الإسلامي يحتاج أثناء التدبير إلى استيعاب وفهم
أربع أنواع من الفقه:

1- فقه المقاصد: ينظم ويوجه حركته السياسية فتكون متقصّدة وغائية.

2- فقه المصالح: يعينه على رعاية شؤون الناس بما يخدم مصالحهم.

3- فقه الأولويات: يرتب له أهدافه لكي لا يقدم المهم على الأهم أو المفضل على

الفاضل.

4- فقه الضرورة: يرسم له استراتيجيات الأزمات لكي يحسن إدارتها ويطبق سياسة

الممكن.

ويمكن القول بأن القرار السياسي ما كان موضوعه سياسيا وتتخذة جهة سياسية، وقد يكون في صيغة إجراءات وأوامر وتوجيهات أو في صورة تصريحات ومواقف أو في شكل سياسات وبرامج وخطط أو عبارة عن نظم وقوانين ولوائح. ويتعلق موضوع القرار السياسي بقضايا السلطة وإدارة شؤون الدولة وتنفيذ سياسات الحكم تجاه المجتمع الداخلي والخارجي وفي حالات السلم والحرب ، كما يتعلق بتصريف أمور المواطنين في مختلف المجالات.

والمجتمع المدني والسياسي معني بالقرار السياسي الذي يتم اتخاذها داخل هياكل هذه المنظمات أو تلك التي تضغط على السلطة لاستصداره أو تشارك في صناعته.

ومن هنا فإن القرار السياسي يعني الجهات التي تتخذه بل إن الجميع في الدولة معني به إما مباشرة أو بآثاره كمواطن ، والقرار السياسي الذي يصدره حزب سياسي يهم كل عضو فيه وبآثاره التي تتعداه الي غيره ومآلاته وتداعياته المستقبلية ونتائجه الفعلية سلبا أو إيجابا. إذن فالجميع معني بالقرار السياسي.

وعلى الرغم من تعدد التعاريف للقرار السياسي وتشعب المفاهيم التي ترتبط به إلا أن جميع هذه المفاهيم تتفق في عناصر محددة, حيث يتضح أن القرار السياسي كغيره من القرارات عبارة عن اختيار البديل المناسب في خصوص أمر ما ولكنه يتميز بأن له ارتباط بموضوع السياسة ونظمها وأدواتها أو يتصل بالحياة العامة وما يهم الناس ويحقق لهم رغباتهم وحاجاتهم ومصالحهم وفقاً لمعتقداتهم وأعرافهم بأقل خسارة ممكنة ويدفع عنهم المفسد. ومن أهم الحاجات الإنسانية الحاجة للسكن الكريم الذي يؤمن الخصوصية وتجتمع فيه الأسرة وتنشأ فيه الأجيال على القيم والتقاليد وهو الملاذ الذي يحتمي به الصغير ويحتضن الضعيف , فلا أقل من أن يكون للقرار السياسي دوراً محورياً في التخطيط الاستراتيجي له وتوفيره وانتاجه.

المطلب الثالث : أنواع القرارات السياسية :

تتعدد أسس تصنيف القرارات وتتنوع ويمكن أن تصنف إلى الآتي:(ثامر الخرجي (2) ، 2004).

1- من حيث درجة الالتزام: قرارات ملزمة طاعتها واجبة وتكون على شكل نصائح وتوجيهات.

2- من حيث القوة في القرارات: قرارات أولية تخضع لإعادة النظر حيث يتمكن الأفراد من الطعن بها خلال فترة زمنية معينة. وقرارات ملزمة لا يجوز الطعن فيها والإعتراض عليها لأنها عادة تصدر من جهات عليا.

3- من حيث الهدف أو الغرض: وهي قرارات إستراتيجية بعيدة المدى في محتواها وتعتمد على الخطط الموضوعية وتحقيق الأهداف المحددة مع الأخذ بكل الاحتمالات.

4- حسب الموضوع محل القرار: قرارات تخصيصية متعلقة بتحديد الموارد التي تخصص مسارات الأفعال اللازمة لحل المشاكل بعد ان تقرر.

5- قرارات تنفيذية: وهي التي تحدد من يقوم بماذا أو متى و أين وكيف وتصدرها الأقسام أو المستويات التنفيذية المسئولة عن تحقيق الأهداف.

6- من حيث المساهمة في صنع واتخاذ القرارات: وتنقسم الي نوعين الاول هو القرار الفردي وهو الذي يتخذ دون الاستعانة بمشاركة أو مشاوره المعنيين بالقرار. والنوع الثاني هو القرار الجماعي وهو الناتج عن تفاعل ومشاركة آراء عدد من الأفراد المعنيين بالموضوع متخذ القرار فيه.

6- حسب مجال اهتمامها: وتنقسم الي قرارات سياسية وهي التي تتعلق بالمشاكل السياسية للدولة. وقرارات اجتماعية تضم المجتمع وتنتم بانها شبكة واسعة مركبة من العلاقات الاجتماعية المتبادلة والمتفاعلة. وقرارات اقتصادية تتعلق بالأوضاع والمشاكل الاقتصادية.

المبحث الثاني : خصائص القرار السياسي وأنواعه ومراحل اتخاذه :

المطلب الاول : خصائص القرار السياسي :

يتميز القرار السياسي بمجموعة من الخصائص التي تتداخل فيها العوامل النفسية

والاجتماعية والتطبيقية والبيئية والفنية وتتمثل هذه الخصائص في الآتي :

1- أنه عملية قابلة للتنفيذ وقد لا يكون بالإمكان الوصول إلي تنفيذ كامل وإنما يمكن الوصول

الي حد من المعقولية .

2- يتأثر القرار بعوامل ذات صيغة إنسانية واجتماعية وعوامل نفسية نابعة من شخص متخذ

القرار والمساهمين فيه.

3- القرار ممتد من الماضي والمستقبل وهو استمرار لقرارات أخرى سبق اتخاذها.

4- القرار جهد مشترك يبرز من خلال مراحل مختلفة ويتطلب إعداد وتحضير.

5- القرار عملية معقدة تتضمن نشاطات مختلفة تقتضيها مراحل متعددة تبدأ من قبل اتخاذ

القرار وتستمر حتي متابعة تنفيذه وتقوميه.

ومما سبق يتضح لنا أن للقرار السياسي جملة من الخصائص حيث أنه يمكن تنفيذه

بدرجة كبيرة ويصعب تنفيذه بصورة كاملة, وكذلك من خصائص القرار السياسي أنه يتأثر بعدد

من العوامل المتداخلة وأنه يرتبط بمواقيت زمنية قد تكون في المستقبل ولكن لها علاقة بالماضي ومن خصائصه أيضاً أنه يعبر عن مجموعة من الجهود التي تشترك في إعدادة وصياغته وتنفيذه ومتابعة تنفيذه وتقويمه.

المطلب الثاني : مراحل صناعة واتخاذ القرار السياسي:

إن عملية صناعة القرار واتخاذة تقوم علي مجموعة من المراحل والخطوات مرتبطة ببعضها البعض وتسهم جميعها في اتخاذ القرار وتنفيذه وتتمثل هذه الخطوات في الآتي:(محمد بن ساسي، 2013، ص16).

1-تحديد المشكلة: وهي مرحلة التعرف على المشكلة وأسبابها ومظاهرها وآثارها ومواجهة المشكلة بقصد حلها عبر فهم المشكلة واخضاعها للتحليل والاختبار والتقييم وذلك في ضوء المتغيرات الداخلية والخارجية.

2-تحديد الهدف: ويقصد بالهدف الحالة المستقبلية التي يرمي صناع القرار الي بلوغها .

3-جمع المعلومات: حيث يعتمد القرار الفعال علي تحصيل أكبر قدر ممكن من المعلومات, ولأن نوعية المعلومات تؤثر في تشخيص المشكلة لا بد من أن تكون دقيقة وتجمع عبر طرق مختلفة من أمثلتها المذكرات والتقارير المفصلة ووسائل الإعلام وأجهزة المخابرات والبعثات الدبلوماسية .

4- تحليل المعلومات: وهي تقويم المعلومات والتي يستحسن أن تكون دقيقة ومختصرة

وشاملة ومحايدة

5- تحديد البدائل: وهي الحلول البديلة أو الخيارات لحل المشكلة والتي يمكن أن تحقق

الهدف المطلوب بأقل خسارة ممكنة وتجنب الوقوع في المشكلات ويعتبر هذا أفضل

البدائل.

6- اتخاذ القرار: وفيه يتم اختيار البديل الأفضل وذلك بحسب النظام السياسي وهيكل

صناعة القرار السياسي به حيث تختلف صناعة القرار من نظام سياسي الي نظام

سياسي آخر من حيث الانفتاح والقبول بالمناقشة والاقتراح والاجماع في القرار السياسي

يجعله أكثر فعالية وقابلاً للتنفيذ ووتوزع فيه المسؤولية على حسب المساهمين في

صناعته . وكذلك في هذه الخطوة من خطوات القرار السياسي يجب مراعاة الوقت

وطريقة التنفيذ ووسائل التنفيذ وعلي من يكون التنفيذ وتحديد المهام بدقة, والاحتياجات

المطلوب توفرها لتنفيذ القرار .

7- التقييم والمتابعة: وهذه الخطوة تكون بعد خطوة اتخاذ القرار وهي ضرورية لتقويم

الانحرافات التي قد تحدث والتأكد من أن القرار يحقق أهدافه المرجوة .

لا بد لأى قرار أن يمر بهذه المراحل والخطوات السابقة حتي يتسنى له تحقيق أهدافه وحل المشكلة التي اتخذ لأجلها , ويمكن أن تدمج بعض الخطوات في خطوات أخرى أو أن تختزل بعضها ولكن يجب أن تكون هناك مراحل قبل صناعة القرار واتخاذهم ومرحلة بعد اتخاذ القرار وتطبيقه للتحقق من أنه يحقق غاياته .

المبحث الثالث : العوامل المؤثرة في صناعة القرار السياسي وآليات صناعته :

أولاً : العوامل المؤثرة في صناعة القرار السياسي :

وهي مجموعة المتغيرات الداخلية والخارجية التي تؤثر على صناعة القرار السياسي

ويمكن تقسيمها علي النحو التالي:(قتيبة عباس ، 2008 ، ص68).

(أ) المتغيرات الداخلية : وهي تصدر من المجتمع الداخلي لدولة صانع القرار وتشمل المتغيرات

الآتية:

1-المتغير الاقتصادي: حيث تتيح الامكانات الاقتصادية الجيدة واقعاً مرناً يسمح لصانع

القرار السياسي من الاستقلال السياسي وعدم الانصياع لتبعية سياسية خارجية أو

الدخول في تحالفات غير ضرورية.

2-المتغير العسكري: القوة العسكرية وسيلة فعالة تستخدمها الدول في اوقات السلم والحرب

وتتيح لها المرونة في اتخاذ القرارات السياسية واستخدامها في حفظ الامن وتبنى من

القواعد العسكرية والتجهيزات الفنية العسكرية.

3-المتغير الجغرافي: من العوامل المؤثرة في القرار السياسي فلكل دولة موقعها الجغرافي

الذي يميزها فكل ما كانت الدولة في موقع جغرافي مميز ولها منافذ بحرية وحدود أمنة

كل ما كان لها هامش أكبر في حركتها بخصوص قراراتها السياسية.

4- المتغير سكاني: يعد من العوامل المهمة التي تؤثر في القرار السياسي خاصة إذا تم

استثماره على وجه أمثل من حيث التجانس والتعليم والتأهيل والتدريب.

5- النظام الداخلي للدولة: إن القرار السياسي يتأثر بصورة مباشرة وكبيرة بالنظام السياسي

الداخلي وبجهاز الحكم فوجود نظام دستوري ونظام جماعي وحكم مستقر يسهم في

تكوين قرار سياسي فعال ومسؤول.

6- الرأي العام: يلعب الرأي العام دوراً كبيراً في القرار السياسي فكل قرار سياسي يتم تجاهل

الرأي العام فيه يكون قراراً معيباً ويصعب أن يحقق هدفه, فلا بد للقرار السياسي من أن

يلبي رغبات وتطلعات الشعب ويجب ألا يتخذ القرار بمعزل عن الشعب إذ لا بد من

الاشتراك الشعبي فيه عبر الوسائل والطرق المتاحة.

7- الأحزاب السياسية: فهذه الأحزاب السياسية لها دور مهم في صناعة القرار السياسي

عبر طرق ووسائل متعددة من خلال وجودها في السلطة أو من خلال تسليط الضوء

على القضايا التي تهتم الشعب وتعمل على بلورة أفكار وأهداف توجه صناعة القرار

السياسي.

8- جماعات الضغط: وتسهم هذه الجماعات في صناعة القرار السياسي والتأثير عليه عبر

وسائلها المختلفة.

9-النظام السياسي: ان النظام السياسي المستند الى دستورية وشرعية وديمقراطية للشعب

حرية في اختيار ممثليه هو نظام له اسهام ايجابي فى صناعة القرار السياسي الذي

يحقق أهدافه. (قحطان الحمداني، 2004، ص444).

10- التكوين الشخي لصانع القرار: فالخبرة والقابلية للاحاطة بالمشكلات والقدرة على

تحديد الاهداف تحتاج الي اشخاص ذوي كفاءة عالية لاتخاذ القرار المناسب فكلما كانت

الشخصية والكاريزما لصانع القرار علي درجة عالية من المهارة والحنكة والجدارة كل ما

كان للقرار السياسي مردود فعال.

11- الايدلوجية السياسية: وهي عبارة عن مجموعة من المعتقدات الثابتة والتمساسة

حول من ينبغي أن يحكم ومجموعة المبادئ التي يجب أن تطاع ويخضع لها الحاكم

وماهية السياسات التي ينبغي للحاكم ان يتبعها. (ناظم الجاسور ، 2004 ، ص94).

وهذه المعتقدات والمنهج الفكري تسهم بصورة مباشرة فى صناعة القرار السياسي من

خلال المنهج الذي يتبعه النظام السياسي .

(ب) المتغيرات الخارجية: وهي التي تكون ناتجة عن البيئة الخارجية خارج دولة صانع

القرار وتشمل الآتي:

1-الوضع السياسي الدولي: يتكون من عدة تراكيب متناقضة في تغيير مستمر يتكون من دول قوية التأثير ودول ضعيفة فالدول الكبرى تمارس ضغوطها على الدول الأخرى وتأثر في قراراتها السياسية. (قتيبة عباس ، 2013 ، ص64).

2-الرأي العام الدولي: وهو وجهات النظر التي يتفق عليها معظم سكان دول العالم في قضية معينة تهمهم جميعاً. (قتيبة عباس ، 2013 ، ص64). ولذلك لا بد للدول من مراعاة هذا الرأي في صناعة القرار السياسي ومعظم هذه القرارات التي تهم الدول والشعوب عادة ما تكون مرتبطة بالسلام والأمن الدوليين.

المطلب الثاني: آليات وهياكل صناعة القرار السياسي :

هناك عدد من المساهمين في صناعة القرار السياسي ويمكن أن نجمل صناع القرار السياسي في الآتي: (قتيبة عباس ، 2013 ، ص65-68).

(أ) الجهات الرسمية: وتتمثل في الحكومة وأجهزتها وهي:

1- السلطة التشريعية: وهي من أهم السلطات في الدولة مهمتها عمل القوانين وسن التشريعات والقواعد العامة ونجد في جميع الأنظمة السياسية المعاصرة تقريبا جمعيات تشريعية يطلق عليها أسماء مختلفة (المجلس الوطني - مجلس النواب, مجلس الشيوخ , مجلس الأمة)

ويقوم أعضائها بمناقشة وإعداد والتصويت على السياسات التي تعرض عليهم بعد دراستها والموافقة عليها.

2- السلطة التنفيذية: وهي الهيئة التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين التي تصدرها الهيئة التشريعية ولها أهمية في انجاز العملية السياسية والتنفيذية وعادة تباشر سياسات جديدة وتشرف على تنفيذها وتحرص على اتخاذ الإجراءات اللازمة لها.

3- السلطة القضائية: وتكمن مهمتها في تحقيق العدالة وتفسير القانون وتطبيقه وتلعب دور في صنع السياسات مثلا في الولايات المتحدة الأمريكية من خلال دور القضاة في تفسير السياسات العامة ومراجعة النصوص أو تعديلها، ولأن السلطة القضائية توفر ضمانا حقيقية وحماية قانونية للحقوق والحريات الفردية خصوصا بوجود الرقابة على القوانين والأعمال الإدارية.

(ب) الجهات الغير رسمية:

1- الرأي العام: ويعرف الرأي العام بأنه اتجاهات افراد الشعب ازاء مشكلة ما في حالة انتمائهم الي مجموعة اجتماعية واحدة.(د.بترس بطرس غالي، محمود خيرى عيسى ، 1998،ص329). وتوجد علاقة بينه وبين السياسة العامة حيث أن ما يفكر فيه الجمهور هو ما تفعله الحكومة

فهو وجهة نظر الأغلبية تجاه قضية مهمة وتكون مطروحة للنقاش بحثاً عن حل فهو يؤثر في السياسة العامة والعكس صحيح وهذه العلاقة تختلف من نظام لآخر كنوع القضية ودرجة تمسك الجماهير.

ويظهر تأثير الرأي العام في إمكانية ما يضع من حدود على القرارات الحكومية وعلى صنع السياسة، وأيضاً عند إجماع المسؤولين عن اتخاذ موقف أو قرار أو هذا ما يحدث معارضة شعبية قوية لان السياسة العامة في الدول الديمقراطية هي من صنع الرأي العام.

2- الأحزاب السياسية: وهي عبارة عن تنظيم اجتماعي دائم قائم على مبادئ وأهداف مشتركة يسعى للحصول على السلطة أو المشاركة فيها أو التأثير عليها، ويضم مجموعة بشرية متجانسة في أفكارها ويمارس مختلف النشاطات السياسية وفقاً لبرنامج عام لتحقيق أهدافه وتوسيع قاعدته الشعبية على المستويات المحلية والوطنية والدولية. (قحطان الحمداني ، 2004، ص301). وتعتبر من أهم متغيرات النظام السياسي كونها تؤدي له مجموعة من الوظائف وتوفر قنوات للمشاركة والتعبير عن الرأي ويمكن للأحزاب أن تؤثر على السياسة العامة مثلاً في التأثير خارج السلطة أي الوظائف التي تؤديها الأحزاب خارج الحكم مثل المسائل الأساسية التي تتناقش في النظام السياسي كإثارة الرأي العام، وتؤلف قوة ضاغطة على الحكومة وتقوم هذه

الأحزاب ببلورة المصالح الاجتماعية وإظهار المطالب والاحتياجات فأحياناً تساهم في صنع القرارات السياسية باعتبارها عنصر هام في الحكومة.

1-3- جماعات الضغط : وهي مصطلح يطلق على جماعة من الأشخاص تربطهم

علاقات اجتماعية خاصة ذات صفة دائمة أو مؤقتة بحيث تفرض على اعضائها نمطاً

معيناً من السلوك الجماعي , وتجمع هؤلاء الافراد قد يقوم على وجود هدف مشترك أو

مصلحة مشتركة بينهم يدافعون عنها بالوسائل المتيسرة لديهم علنية كانت أم سرية,

ويسعون الي الضغط على هيئات السلطة في الدولة لكي تتخذ قرارات ترعى مصالحهم

أو أهدافهم المشتركة. (ناظم الجاسور، 2004، ص150).

ومثال هذه الجماعات: النقابات والتجمعات الدينية – الشركات المتعددة الجنسيات – التجمعات

الصناعية والاقتصادية وغيرها.

وهي جماعات مختلفة الهوية والعدد التنظيم والمكانة والقوة , لها هدف إثارة اهتمام الحكومة حول

قضية ما تهم هذه الجماعات ويخدم مصالحها ولكي تتمكن من القيام بدورها يلزمها وجود قنوات

رسمية حكومية وغير حكومية لتوصيل صوتها عن صنع السياسة العامة ولديها أساليب للضغط

متنوعة كوجود متحدثين مثلاً(مسئولين) عن مقترحات رسم السياسة العامة وعن طريق التأثير في

الرأي العام ليتخذ موقف ضد السلطة أو على الأقل يسهل تمرير مشاريعه.

المطلب الثالث: معوقات صناعة القرار السياسي :

هناك مؤثرات عامة وخاصة داخلية وخارجية لها دور كبير في تحديد نوعية أو اختيار

البديل المناسب من القرارات السياسية ويمكن إجمالها بالآتي: (جمال زهران ، ص 10-13).

1- نقص المعلومات أو عدم وضوحها وكذلك انعدام الرؤية الواضحة للأهداف السياسية.

2- يختلف فهم واستيعاب الأشخاص للحقائق والمعلومات المتاحة في اتخاذ القرارات بسبب الحالة النفسية - الصفات الشخصية - القدرة على التحليل - الخوف والحذر - درجة المخاطرة - نسبة التفاؤل والأمل - الاعتماد على الغير - مستوى الطموح - الثقة بالنفس).

3- الموارد المالية والبشرية والمعلوماتية واستخدام الطرق الحديثة في تحليل البيانات.

4- سيطرة الشك والقلق وهذه مسألة لا تحصر في قضية اتخاذ القرار وإنما تمتد الى فترة ما قبل اتخاذ وتنفيذ القرار.

5- عدم توفر الوقت الكافي، وهو عامل مؤثر في عملية اتخاذ القرار وإصداره من

أجل دراسة المعلومات المتوفرة لديهم والتي وصلت إليهم من مختلف المصادر

بصورة متأنية تساعدهم على اختيار البديل الأفضل.

6- وفرة الخيارات أو قلتها، فمن اجل اتخاذ قرار معين لابد من ترجيح احد

الخيارات من البدائل المتوفرة المتعددة ، والتعامل مع هذه البدائل ليس بالأمر

الهيّن، لأن الأختيار أحيانا يتم تحت ضغوط ثقيلة وكبيرة من الأطراف

المتعددة التي ستتأثر بالقرار بطريقة او بأخرى ، كما ان قلة البدائل تتطلب

مهارة عالية في كيفية التعامل مع خيارات محدودة أو الخلاص والتخلص

من خيار ربما يكون مفروضاً من جانب معين.(ماهر، 2008، ص12).

7-عدم قدرة جهاز صنع القرارات على إجراء تقييم دقيق وشامل لعناصر قوة الدولة،

مقارنة بقوة الأطراف الأخرى التي قد تؤثر فيها تلك القرارات على نحو أو آخر.. (بطرس غالي،

محمود عيسى، 1998م).

8- ان النخبة المسئولة عن صنع القرارات قد تتبنى مجموعة من المصالح في مواجهة

موقف معين والتي تختلف عن تلك التي يفضلها أو يتحمس لها أغلبية المجتمع، وهذا ما

يولد لدى المجتمع تصور أن هذه القرارات اتخذت لحماية مصالح معينة.

9-وقوف بعض الاتجاهات والتصورات التقليدية من جانب المجتمع، كحائل امام بحث

وتحليل بعض الخيارات او البدائل الاكثر واقعية أو الاكثر ملائمة من غيرها لظروف

الموقف الذي تحسب هذه القرارات في مواجهته مما يضطر معه صانع القرار لترجيح قرار معين يصعب تنفيذه بالشكل المخطط عند ترجمته للواقع الفعلي.

2- ان النزاعات التي تنشأ بين صانعي القرارات نتيجة عدم التجانس في ميولهم ومعتقداتهم أو في تجاربهم وخبراتهم أو في مداخلهم ومعالجتهم للمسائل المطروحة للبحث والتحليل، قد تنتهي الى اختيار سياسات وقرارات خاطئة سواء في المجال الخارجي أو الداخلي. (سليمان، 2008م، ص17).

3- ان صانعي القرارات قد يسعون إلى وضع قرارات متوازنة وملائمة لطبيعة الموقف ولكنهم يفشلون في الحصول على التأييد الجماهيري لها. مما يجبرهم على التحول عنها في اتجاه قرارات اقل ملائمة واكثر ارضاء في الوقت نفسه لهذه النفسية الشعبية الجماعية.

4- معاناة جهاز صنع القرارات من مشكلة التدفق المتزايد للمعلومات دون توافر القدرة من الاجهزة الفنية المختصة على استيعابها وتنظيمها واعدادها وتفسيرها ومنع تراكمها واحتجازها. ثم القيام بتبليغ الدوائر المسؤولة عن اتخاذ القرارات بالعناصر الضرورية من هذه المعلومات في الوقت المناسب وهذا يعني عدم قدرة الجهاز المختص بصنع القرارات على تحريك المعلومات وانسيابها بين قنواتها المسؤولة.

5- افتقار صانعي القرارات إلى المعلومات الضرورية في الوقت الذي يتناولونه بالمعالجة والتحليل. كما قد تكون البيانات المتاحة لديهم غير دقيقة. مما قد يتطلب الأمر إلى التدقيق في البيانات بتعدد مصادرها وتنقية البيانات باستمرار من خلال جهاز مختص وعلى درجة عالية من الكفاءة باعتبار ان المعلومات الشاملة والدقيقة هي أساس القرار السليم.

6- وجود عيوب في أسلوب عمل جهاز الاتصالات داخل عملية صنع القرار مما يؤدي الى التبليغ الخاطئ للأفكار والآراء أو تشويه المعلومات أو ضياع بعض عناصرها أو تعطيل الحوار الدائر عبر المستويات التنظيمية المختلفة حول تفسيرات الموقف في علاقته بأهداف الدولة ومصالحها والنتيجة هي وجود مناخ غير ملائم لاتخاذ قرارات بسبب الفوضى والتشويش الذي ينجم عن تدهور فاعلية جهاز الاتصالات المسؤولة عن إدارة العلاقات. (سليمان، 2008م، ص19).

15- ان الانجازات الشخصية لبعض صانعي القرارات قد تحول دون اعتبار وتحليل بعض البدائل التي يقضي منطق الموقف بتحليلها وتقييمها والمفاضلة بينها.

16- عدم قدرة جهاز صنع القرارات على استيعاب الدروس المستفادة من تجاربه

الماضية او من خبرة تعامله مع بعض المواقف المشابهة، وعدم قدرته في معظم الأحيان على ممارسة النقد الذاتي وإصلاح الخطأ بصورة دورية.

17- صعوبة إجراء الملائمة الضرورية بين القرارات الواقعية وبين الأهداف الإستراتيجية العريضة التي يرتبط بها صانع القرارات في موقف محدد.

وعموماً فإن عملية صنع القرار السياسي من أهم الوظائف التي يقوم بها اي نظام سياسي، حيث نجد ان العديد من العوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية تؤثر تأثيراً مباشراً في عملية صنع القرار السياسي، وتأتي قوة القرار السياسي من مدي تفاعل الهياكل السياسية المشتركة في صياغته سواء اكانت رسمية أو غير رسمية، ويكون القرار السياسي فعالاً عندما يحقق تطلعات الشعب ويأخذ شرعيته عندما يتطابق مع رغبات المواطنين. ويكون أكثر مسؤولية عندما يكون هناك نظم للمحاسبة والمسائلة.

الفصل الثاني : مفهوم وأهمية التخطيط الاستراتيجي الحضري

المبحث الأول : تعريف التخطيط الاستراتيجي الحضري ومفهومه

المبحث الثاني : أهمية التخطيط الاستراتيجي وأهدافه والتحديات التي تواجهه

المبحث الثالث : الإدارة الاستراتيجية الحضرية والأطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجي الحضري

المبحث الأول : تعريف التخطيط الاستراتيجي الحضري ومفهومه

التخطيط هو أسلوب ومنهج في التفكير المنطقي والعقلاني ويتم ممارسته من قبل الجميع وعلى كل المستويات بداية من المستوى الفردي والعائلي حتى المستويات المحلية والوطنية والعالمية وهو يتعلق بتصور ورؤية لوضعية معينة في المستقبل مطلوب الوصول إليها ومن ثم وضع الوسائل والإجراءات الكفيلة بتحقيقها. وتتعدد صفات التخطيط بتعدد المستويات والقطاعات حيث نجد تخطيط استراتيجي ووطني وإقليمي ومحلي وتخطيط بعيد المدى ومتوسط المدى وقريب المدى وتخطيط سياسي واقتصادي واجتماعي وبيئي وعسكري وتربوي وصحي وتكنولوجي وتنموي وتخطيط جزئي وكلي

وشمولي . (المنديل ، 2008 ، ص6).

ويختلف مفهوم التخطيط باختلاف الفلسفة السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدول وما ينتج عنها من سياسات قد تتعكس على طبيعة ونمط التخطيط الا انها لا تختلف كثيراً في مفهوم التخطيط نفسه من كونه منهج سياسي واقتصادي واجتماعي يستند الي قوة توجه الموارد من أجل استغلالها الي أقصى درجة ممكنة للوصول الي مستوي معيشي مرتفع في أقصر وقت ممكن.

ويمكن تعريف التخطيط بأنه اجراءات شاملة لتنظيم جميع مجالات التنمية وتستنزم ترابط وتنسيق قطاعات الاقتصاد القومي وترتكز على دراسة واسعة جذرية لمقومات المجتمع

والظروف الطبيعية الاقتصادية والسياسية لوضع إطار علمي يبعد عنها الانحراف عن الهدف الذي تصبو اليه السلطة ألا وهو الثقة بأن المجتمع سينمو بصورة منسقة بأقل كلفة ممكنة وبأقصى سرعة. (ناظم الجاسور، 2004م ، ص122).

وقد جاء في تقرير لجنة التخطيط القومي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1943م تعريف التخطيط بأنه ينطوي على استثمار أحسن القابليات الموجودة بطريقة منظمة وبصورة متصاعدة ومتطلعة للمستقبل لاتخاذ مناهج تتعلق بالعلاقات المشتركة ضمن الاطار القومي العام. (ناظم الجاسور، 2004م ، ص122).

وفي الفكر الإشتراكي فإن التخطيط هو أسلوب في التنظيم لاستخدام الموارد على أفضل وجه وفقاً لأهداف محددة خلال فترة محددة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية (ناظم الجاسور ، 2004م ، ص122).

وبالنسبة للاستراتيجية فهي كلمة لها تعريفات عديدة تعتمد علي مجال تطبيقها والتعريف الأكثر شيوعاً هو الذي جاء في مجال إدارة الأعمال وهو أن الاستراتيجية عبارة عن مخططات الإدارة العليا للتوصل الي نتائج تتوافق مع رسالة المؤسسة وغاياتها.(التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، 2007م).

اقتصر أول استخدام لمفهوم الاستراتيجية على الميدان البشري وحديثاً توسع استخدام هذا المفهوم ليشمل الجوانب الاقتصادية والسياسية وبالتالي بدأ تعريف هذا المصطلح بأنه استخدام القوة بأنواعها المختلفة لتحقيق هدف معين.

والاستراتيجية تعني عملية تحديد وتقييم البدائل المتاحة لتحقيق رسالة أو هدف موضوع مسبقاً واختيار البديل المناسب الذي يجب تبنيه (المقلي -2002م - ص25).

والاستراتيجية يقصد بها خطة عمل شاملة أو للأمد الطويل تتألف من سلسلة من الحركات من أجل هدف عام (ناظم الجاسور ، 2004م ، ص55).

والاستراتيجية كمخطط هي نوع من العمل المتعمد تتضمن توجيهاً أو مجموعة من التوجيهات للتعامل مع وضع معين، فهي توضع مسبقاً لأي خطوات عمل يراد تنفيذه وتوضع بوعي وهدف.

والتخطيط الاستراتيجي هو عملية اتخاذ قرارات ووضع أهداف وبرامج زمنية مستقبلية وتنفيذها ومتابعتها.(الهموز ، 2008م ، ص14).

ويعرف أيضاً بأنه الأسلوب العلمي الذي تلجأ إليه الإدارة في رصد وتوظيف الموارد المتاحة وصولاً الي الأهداف المنشودة.(الهموز ، 2008م ، ص14).

ويمكن تعريف التخطيط الاستراتيجي بأنه أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة لتوزيع الأنشطة والاستثمارات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة وبما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية والطموحات والرغبات من ناحية وبين محددات الموارد والإمكانات الواقعية من ناحية أخرى مع ضمان تحقيق التنسيق والتكامل في استيفاء احتياجات ومتطلبات القطاعات التنموية الشاملة من خلال التوريد بالخدمات والمرافق العامة وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة ومن خلال وضع الاستراتيجيات والسياسات العامة والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة ووضع وتحديد البرامج والمشروعات العمرانية إسكان، نقل وطرق، جسور وكباري، خدمات ومرافق عامة، وفي إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم، ومن خلال عمليات وإجراءات محددة، وبتنسيق وضمان مشاركة مجتمعية كاملة، خلال كافة مراحل العملية التخطيطية. (المنديل ، 2008م ، ص7).

والتخطيط الاستراتيجي الحضري هو ذلك النوع من التخطيط الذي يقوم بعمل منهجي موجه نحو تحقيق النتائج لعملية مشاركة مستمرة تشارك فيها مجموعات من المجتمع المحلي

والقطاع الخاص، وظل التخطيط الاستراتيجي الحضري يتطور حتى أصبح يشمل الآن علي عدة عناصر من المشاركة في وضع التصورات وفي تعزيز دور المدينة في التنمية الاقتصادية، وجعلت الفقراء أكثر قدرة على الاستجابة والمشاركة في التخطيط بسبب المرونة في معايير البناء واستخدام الأرض. (التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، 2007م) .

ويعرف التخطيط الاستراتيجي الحضري بأنه عملية تتيح توضيح مبادرات أصحاب المصالح من الجهات الخاصة والعامة والذين يبحثون تآزر في تعمير المدينة. (التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، 2007م).

ويتطلب التخطيط الاستراتيجي الحضري الاحاطة بالأحوال القائمة والمتطلبات الحاضرة والمتوقعة في المستقبل والتعرف على المؤثرات الداخلية والخارجية مع تحديد الرؤية المستقبلية بوضوح ووضع أهداف مرحلية وتطلعات طويلة المدى بناء على تلك الرؤية، هذا الي جانب فتح المشاركة لأصحاب المصالح في المشاريع العمرانية من مستثمرين وشرائح اجتماعية مختلفة وإدارات محلية وصحية ومرور وبيئة وامن وخدمات تعليم.

ومما سبق يمكن تعريف التخطيط الاستراتيجي الحضري بأنه عملية شاملة تشترك فيها عدة عناصر لها احتياجات آنية ورؤى مستقبلية وفقاً لمعطيات موضوعية ومحددات واقعية

وتنظمها مجموعة من السياسات والتشريعات والقوانين وتكون لهذا التخطيط نتائج مؤثرة في أصحاب المصالح والأجيال ومستقبلهم.

وعلى الرغم من اختلاف مفاهيم التخطيط الاستراتيجي الحضري إلا أن هناك اتفاق على العناصر الرئيسية التي يقوم عليها التخطيط الاستراتيجي وأهميته في الاستغلال الأمثل للموارد وتوظيفها بما يحقق الأفضل الأهداف ويعمل على المحافظة على المصادر الأولية للطاقة والموارد وتقليل التلوث واستدامة التنمية وحفظ الحياة للأجيال.

المبحث الثاني : أهمية التخطيط الاستراتيجي والتحديات التي تواجهه :

المطلب الأول : أهمية التخطيط الإستراتيجي الحضري :

تأتي أهمية التخطيط الاستراتيجي الحضري من أن عملية التخطيط الاستراتيجي الحضري توفر فرص غير محدودة من الوظائف والدخل الفردي المتزايد، وزيادة الفرص في مجالات التعليم والعلاج والثقافة والترفيه والحياة الاجتماعية حيث ينتج عن التخطيط الاستراتيجي الحضري الآتي:

1-تحريك النشاط الاقتصادي للمنطقة الحضرية للحد من الفقر وزيادة فرص العمل وزيادة مستوى الدخل. (صيري، 2008م، ص23).

2- توفير انماط نمو مستدامة تكون اقل استخداماً للطاقة في جميع الأنشطة الحضرية ولكل شرائح الدخل في المجتمع.

3-تلبية حاجة توفير مساكن ملائمة وخدمات يكون في استطاعة الجميع الحصول عليها. (عيسي، 2008م، ص18) .

4- خفض الضغط على الموارد والبيئة وتقليل التلوث وتوفير شبكة اتصالات ومواصلات يكون في استطاعة الجميع استخدامها وتفويض السلطة عبر آليات للسكان لتنمية المدينة وفقاً للحاجة المحلية. (ابوعيانة، 2009م، ص35).

والتخطيط الاستراتيجي الحضري له أهمية لأنه يعني التفكير الاستراتيجي في استغلال الارض والمنافع والمرافق العامة والخدمات البلدية وتحديد المناطق التجارية والسكنية والصناعية والطرق والمواصلات والتوسع في التعمير وكذلك ضرورة مشاركة اصحاب المصالح في اتخاذ القرار مع الاخذ في الاعتبار المتغيرات الاقتصادية والبيئية والأمنية والاجتماعية حيث اصبح الحفاظ علي البيئة الصالحة للمعيشة الطيبة والعمل جزءاً من التخطيط وكذلك يسمح التخطيط الاستراتيجي الحضري للسكان بتطوير المنطقة عبر القوانين والتشريعات وبتيح عدد من الأنواع والأنماط والخيارات للسكان بأختيار المسكن الملائم لهم.

المطلب الثاني : (أ) أسباب التخطيط الحضري والعمراني والإسكاني:

هناك أسباب عديدة جعلت من التخطيط العمراني والإسكاني حاجة ملحة وضرورة لا يمكن

تجاهلها او إهمالها ويمكن أن نجملها في الآتي: (الشيخ دره ، 1988م ، ص197-210):

1- ظهور الأزمات العمرانية والإسكانية في مختلف أرجاء العالم الناتجة عن غياب النظرة الشاملة والتخطيط فقد مرت التنمية العمرانية بعدد من المراحل كمرحلة النمو العفوى والتي تظهر فيها قلة المباني المشيدة التي تلبى حاجة الناس مما يعني ضعف دعم الدولة وقلة التمويل.

2- الحد من الارتفاعات الخيالية للتكاليف الإسكانية فالتخطي الاستراتيجي يوفر خيارات عديدة ويراعي جميع المستويات الاجتماعية ويركز على الأستغلال الأمثل للموارد ويعمل على موازنة السوق من واقع قوى العرض والطلب.

3- التغلب على المعوقات التي تواجه عملية التنمية العمرانية وذلك بالتخطيط فهو من الأسباب القوية لإزالة الاهمال الذي أصاب النشاط العمراني والإسكاني فالتخطيط وسيلة لمعالجة كثير من التعقيدات الإدارية والمعوقات الإجرائية وغيرها.

4- استخدام الأساليب العلمية المبتكرة فى الأنشطة العمرانية والإستفادة من العلوم والمعارف فى النشاط التخطيطي الحضري والإستفادة من البحوث العلمية ونتائجها فى توفير خيارات متعددة والمحافظة على المصادر والموارد وتقليل التلوث.

(ب) أهداف التخطيط الاستراتيجي الحضري:

يسعى التخطيط الاستراتيجي الحضري الى ولادة سياسات مستقبلية فاعلة بحيث تعمل على تحقيق مجموعة من الأهداف الثقافية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية وأهمها: (أدريخ ، 2005 ، ص23):

1-تحسين وتطوير البيئة وذلك بالمحافظة على المصادر الطبيعية وتقليل الاستهلاك والتلوث واستخدام الطاقة النظيفة والطاقة المتجددة .

2-تحقيق العدالة الاجتماعية وإزالة الفوارق الإجتماعية وتقديم خدمات تشمل الجميع كل

بحسب فئته.

3- تفعيل مبدأ المشاركة السياسية من خلال مشاركة الجميع في التخطيط والتطوير

ومشاركتهم في حل المشكلات ولجان فض المنازعات.

المطلب الثالث: التحديات التي تواجه التخطيط الاستراتيجي الحضري :

هناك عدد من التحديات والعقبات التي تقف أمام التخطيط الاستراتيجي الحضري ويمكن

اجمالها في الآتي (أبوحميد ، ب ت):

أولاً : الواقع السكاني فالزيادة السكانية المطردة في عدد السكان تؤثر بصورة مباشرة في

التخطيط حيث تجعله أمراً ملحاً وضرورة سيما إذا كان معدل الزيادة كبير ومتسارع فهذا يلقي

بعب إضافي على السلطات والمخططين.

ثانياً : الواقع العمراني والتجمعات السكنية فالنمو العمراني العشوائي السريع وزيادة عدد

التجمعات السكنية على حساب الأراضي الزراعية والمناطق الخاصة بالموارد الطبيعية ذات

الأهمية الاستراتيجية وانتشار ظاهرة الخلط والتناقض في استخدامات الأراضي داخل وخارج

حدود التجمعات السكنية في ظل غياب المعايير التخطيطية والتشريعات العمرانية المناسبة ومن

أهم التحديات التي تواجه التخطيط الاستراتيجي الحضري.

ثالثا : تدهور الرصيد الوطني من الأراضي الزراعية وتقلص نسبة مساحة الأراضي الزراعية.

رابعا : التلوث البيئي وتدهور وضع البيئة الطبيعية, وتلوث التربة الزراعية بسبب الاستخدام المتزايد للمواد الكيميائية المختلفة في الزراعة, و كذلك تلوث شواطئ ومياه الشرب بسبب تدفق كميات كبيرة من مياه الصرف الصحي غير المعالجة الى مصادرها مباشرة ونتائجه السلبية على الوضع للصحي للسكان الذي ينتج عنه زيادة كمية و نوعية في معدل العديد من الأمراض خاصة أنواع السرطان المختلفة وأمراض القلب.

خامسا: قصور البنية التحتية والضعف والقصور في شبكات البنية التحتية الفنية وعناصرها المختلفة وعدم قدرتها على القيام بوظيفتها في خدمة السكان والتجمعات السكنية والمناطق الانتاجية المختلفة.

ويتضح مما سبق أن التخطيط الاستراتيجي الحضري مواجه بعدة تحديات تختلف من مكان لآخر ولكن معظم هذه العقبات تشتمل عليها معظم المناطق على المستويات المحلية والأقليمية والدولية. فبعضها يرتبط بالزيادة المتطردة في عدد السكان وبعضها مرتبط بالأوضاع القائمة والنمو العمراني العشوائي وبعضها له علاقة بالبيئة والظروف الصحية وبعضها الآخر له علاقة بالبنيات الأساسية.

المبحث الثالث : الإدارة الاستراتيجية الحضرية والأطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجي الحضري :

المطلب الأول: الإدارة الاستراتيجية الحضرية والعمرانية

ظهرت في بدايات القرن الحادي والعشرين على خلفية تكوين مجتمع المعلومات فترة نمو وتطور ومن مظاهر هذه الحقبة الزيادة في مستوى الامتداد الحضري حول العالم حيث ارتفعت نسبة المناطق الحضرية من 13% الي 50% بنهاية القرن العشرين وفي القرن الجديد تقدمت عملية توحيد التقنية والمعلومات والاقتصاد وتحت هذه الظروف أصبح التنافس بين الدول المختلفة تنافساً بين المدن التي تمثل الخلايا الحية للدولة، وبهذا فإن المدن تبحث عن أنسب الطرق لتعزيز منزلتها التنافسية في العالم فأصبحت الإدارة الاستراتيجية العالمية للمناطق الحضرية تتحول بالتدرج من التوسع في مساحات الحضر الي إدارة استراتيجية تعمل على التقوية الشاملة والمكثفة لقدرات المناطق الحضرية.(التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، 2007م، ص119).

وهناك أسلوبان في الإدارة الإستراتيجية الحضرية في تجديد الأحياء والسياسة العمرانية وهما الأسلوب الإنجليزي والأسلوب الفرنسي، حيث يتشابهان في التركيز على شراكة المجتمع والمبادرات التي تركز على الإدارة المحلية، ويختلفان في أسلوب الشراكة طويلة المدى بين العديد من القطاعات وهو النظام المتبع في المملكة المتحدة والخبرة الكبيرة في اشراك المجتمع

المحلي، مقارنة بالأسلوب الفرنسي الذي يسيطر عليه القطاع العام مع خبرة كبيرة في التعاون الاستراتيجي بين شرائح الحكومة. (التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، 2007م، ص119-120).

ومن ذلك نلاحظ أهمية مشاركة الجميع وأصحاب المصالح والمجتمع المحلي في عملية الإدارة الاستراتيجية للحضر سواء أكانت هذه المشاركة مباشرة كما في النموذج الأنجليزي أو غير مباشرة كما في النموذج الفرنسي.

كذلك فإنه على الرغم من أن عملية الشراكة المباشرة لأصحاب المصالح والمجتمع المحلي في عملية التخطيط الاستراتيجي الحضري وسياسة الإدارة تقتضي وقتاً طويلاً إلا أنها توفر قاعدة اجتماعية وتقبل لعملية التخطيط من البداية ولما يتبعها من عمليات في التنفيذ وذلك للشعور الجيد بأن الجميع قد ساهم في صياغتها.

وهذا يعنى أن الإدارة الاستراتيجية العمرانية والحضرية تقع ضمن مجال عمل الإدارة العامة والتي تعرف بأنها كل عمل أو نشاط تقوم به الحكومة أو الدولة وتتميز بسعة المشاركة والهدف الأساسي وانجاز المعاملة الحكومية والقواعد المحددة والوسط المكشوف من العمل الإداري. (ناظم الجاسور ، 2004م ، ص45).

المطلب الثاني: الأطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجي الحضري

إن التخطيط الاستراتيجي الحضري عبارة عن عملية معقدة تشترك فيها عدة جهات وترتكز على عدد من الأدوار ويتضح ذلك جلياً من خلال تعريف التخطيط الاستراتيجي الحضري لذلك فإنه يحتاج الي ترتيبات إدارية تنظمه وقوانين وتشريعات وسياسات عامة وسياسات اقتصادية تمكنه من الوصول لأهدافه والي تقويم مستمر لجميع مراحلها عبر التنسيق والمتابعة ويمكن تفصيل هذه الأطر على النحو التالي: (التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، 2007م ، ص124-126):

أولاً: الهياكل والأجهزة التنفيذية والجهات المشاركة في التخطيط العمراني الحضري وتشمل: (الوزارات والمجالس الفنية المتخصصة والمؤسسات ذات الصلة بالتخطيط والتنمية العمرانية). فهذه الهياكل والمؤسسات ضرورية في عملية التخطيط الاستراتيجي الحضري ولها أهمية عملية للتخطيط الاستراتيجي العمراني والحضري.

ثانياً: السياسات العامة وتشمل: السياسات الاقتصادية والتمويلية وسياسة التجارة الخارجية. حيث أن التخطيط العمراني والحضري يعتمد في الأساس علي المستوي الاقتصادي ومدى توفر التمويل للتعمير والمواد اللازمة للتعمير والتي ترتبط بطريقة مباشرة بسياسات التجارة الخارجية واستيراد المواد والتقانات والتكنولوجيا.

ثالثاً: القوانين والتشريعات وتشمل: قوانين التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي وقوانين الاستثمار وقوانين الشركات. فالتخطيط العمراني ينمو بشكل أساسي في ظل قواعد وضمانات قانونية في أكثر من مجال ذي صلة بالتنمية العمرانية كالأرض وملكيتهما والحصول عليها واستغلالها بطريقة أمثل، أو كالاستثمار وتمويل المشاريع العمرانية وتهيئة البيئة الجاذبة للمستثمرين ومنح الامتيازات وحفظ الحقوق، وكذلك القوانين التي تنظم عمل الشركات التجارية والهندسية والقوانين التي تنظم المهن والحرف المرتبطة بالتنمية العمرانية.

رابعاً: التنسيق والمشاركة ويشمل: الجهات الرسمية وشبه الرسمية والشعبية علي كل المستويات. ومن انواع التنسيق مشاركة أصحاب المصالح وكل الشرائح وافساح المجال أمامه للتعبير عن رؤيته وحاجته في التخطيط الاستراتيجي الحضري.

فجميع هذه المراحل تعد ضرورية لنجاح التخطيط الاستراتيجي الحضري وهي الضمانات التي تجعله فعالاً في تحقيق غاياته. وعدم الاكتراث لأي من هذه الخطوات يعد عجزاً مخلاً يلحق الضرر بالتخطيط الحضري ويبعد عنه الصفة الاستراتيجية وينفي عنه شمول التخطيط ويكون سبباً أصيلاً في فشله لاحقاً وقصوره.

المطلب الثالث : الأطر التنظيمية والقانونية للتخطيط الاستراتيجي الحضري في السودان

نشأت الدولة الحديثة في السودان في عهد التركيبة السابقة عام 1821م وبعدها نشأت المدن في صورتها الأولى وهي مرحلة نمو عفوي للمدن والحضر والتي تميزت حينها بعدم كفاية المساكن والمباني المشيدة التي تلبية رغبات الناس وذلك بسبب قلة التمويل وضعف دعم الدولة للتنمية العمرانية، وعقبت هذه المرحلة مرحلة ثانية هي مرحلة التخطيط العمراني حيث يعتبر التخطيط الاستراتيجي الحضري في السودان من بين المجالات التي أخذت حظها من التنظيم والتشريعات القانونية حيث تم تشكيل المجلس القومي للتنمية العمرانية وتأسست وزارة البيئة والتنمية العمرانية وتم صياغة المشروع القومي للإسكان والتعمير وغايته خلق بنية عمرانية حضارية تحقق الكفاية ومن ثم الرفاه لأهل السودان كافة. واهدافه تحقيق التخطيط العمراني السليم وفق أسس علمية وعملية وتحقيق نهضة عمرانية شاملة و تمكين ذوي الدخل المحدود والشرائح الفقيرة من إمتلاك المسكن الملائم. ووسائله التنسيق بين الوزارات الإتحادية والولايات لتحقيق الاهداف وسن التشريعات لتحفيز القطاع الخاص المحلي والأجنبي للمساهمة وزيادة الميزات التشجيعية لشركات المقاولات وشركات تصنيع مواد البناء لتحقيق الوفرة. وانتهج المشروع عدة محاور وذلك على النحو التالي:(www.alumrania.gov.sd):

1-محور السياسات الاقتصادية وتشمل (إنشاء صندوق لبرنامج الاسكان - السياسات التمويلية - سياسات الاستثمار - السياسات المتعلقة بالتجارة الخارجية). (المجلس القومي للتنمية العمرانية، 2009م).

2- محور الخيارات الفنية ومؤشرات التكلفة وتشمل (التخطيط العمراني وصناعة مواد البناء ومقترح المساكن قليلة التكاليف ومؤشرات التكلفة).

3- محور القوانين وتشمل (قانون رعاية الاستثمار العقاري - تعديلات على قانون التخطيط العمراني والتصرف في الاراضي لسنة 1994م للولايات ليتواءم مع الدستور الانتقالي وقانون التنمية العمرانية القومي- قانون تشجيع الاستثمار لسنة 1999م - قانون تسوية الأراضي وتسجيلها لسنة 1925م- قانون الضرائب- قانون الإجراءات المالية والمحاسبية 2007- قانون الشركات لسنة 1925م- قانون الإجراءات المدنية 1983م). (المجلس القومي للتنمية العمرانية، 2009م).

4- محور المؤسسات : وتشمل تكوين لجان على مستوى رئاسة الجمهورية للإشراف والمتابعة والتنسيق وإنشاء جهاز قومي تنفيذي لمشروع الاسكان والتعمير وقيام مؤسسات موازية بالولايات برئاسة ولاية الولايات وتكون وزارة البيئة والتنمية العمرانية هي المقررة وضم المجلس القومي للتنمية العمرانية واتحاد مقاولي الاعمال الهندسية والمالية والاستثمار والصناعة والزراعة والرعاية الاجتماعية والحكم الاتحادي وبنك السودان واتحاد العمال وامين عام المجلس الاعلى

للبيئة والموارد الطبيعية- تقديم قوانين نموذجية للولايات للاستعانة بها في وضع قوانينها.(المجلس القومي للتنمية العمرانية،2009م)

وعلى الرغم من أن السودان قد نال استقلاله من بريطانيا في العام 1956م في وقت متأخر بعد ظهور الدولة الحديثة فيه عام 1821م إلا أنه قد ورث أسس عمرانية وحضرية شكلت مدخلاً مناسباً لمرحلة جديدة من مراحل التطور الحضري والعمراني. (ميرغني محمد، 2002م-ص43).

ونلاحظ التطور الذي رافق التخطيط العمراني والحضري في السودان من خلال المراحل المختلفة وذلك لعدة أسباب أهمها:

1-وجود معرفة علمية ومشاركة مجتمعية ذات مسئولية في عمليات التخطيط العمراني الحضري. (شرف الدين بانقا، 2010م).

2-وجود إرادة سياسية تهتم بالتخطيط الاستراتيجي الحضري فقد تم تأسيس المجلس القومي للتنمية العمرانية . www.alumrania.gov.sd

3- وجود قوانين وتشريعات تشجع على التخطيط الاستراتيجي الحضري.(قانون التخطيط العمراني والتصرف في الأراضي لسنة 1994م).

4- وجود سياسات داعمة لتحقيق أهداف التخطيط الاستراتيجي الحضري.(المشروع القومي للإسكان والتعمير، وزارة البيئة والتنمية العمرانية، المجلس القومي للتنمية العمرانية، الأمانة العامة).

5- وجود مؤسسات مختصة بالتنمية العمرانية والحضرية وزارة متخصصة للبيئة والتنمية

العمرانية.

وفي خاتمة هذا الفصل يمكننا ان نعرف التخطيط الاستراتيجي الحضري بأنه عملية متكاملة تشترك فيها جميع فئات المجتمع بغرض تحقيق أفضل الأوضاع البيئية والصحية والاجتماعية والاقتصادية والأمنية والسياحية والترفيهية وتقديم أجود الخدمات الممكنة وذلك بالاستغلال الأمثل للموارد وحمايتها والمحافظة عليها وفقاً لمسئولية مشتركة.

والتخطيط الاستراتيجي الحضري له أهمية ذات أولوية لأنه الأساس الصحيح لسعادة الشعوب ورفاهيتها وسبيلها نحو التنمية وحياة الكرامة فهو سمة هذا العصر والضرورة التي لا غنى عنها سيما بعد الانتشار المعرفي الواسع وتنوع الأساليب العلمية التي تمكن من تجاوز عقبات التخطيط وتحدياته.

والتخطيط الاستراتيجي الحضري كغيره من المطلوبات العصرية التي أملتتها الضرورة يحتاج الي ترتيبات إدارية وتدابير قانونية وتشريعية تقوده الي تحقيق أهدافه وغاياته. والتحدي الأساس الذي يقف أمام التخطيط الاستراتيجي الحضري والعمراني هو ضرورة متابعة هذه القوانين بصفة مستمرة وتنقيحها دورياً حتي تواكب احتياجات التخطيط الاستراتيجي وتستوعب الرغبات المتجددة وتشجع أصحاب المصالح على المشاركة الفعالة في عمليات التخطيط.

كذلك فإن الإدارة الاستراتيجية الحضرية والعمرانية ضرورة تكتمل فوائدها عندما يكون

لها أهداف أساسية ويتم تنفيذها في عدد من المراحل.

ولا يخفى من خلال ما تقدم أهمية القرار السياسي في تهيئة الأطر القانونية والتنظيمية

للتخطيط بشكل عام والتخطيط الاستراتيجي الحضري بصفة خاصة وذلك بالتوجيهات والدعم.

الفصل الثالث : المسكن واقتصادياته

المبحث الأول : مفهوم المسكن ووظائفه

المبحث الثاني : اقتصاديات المساكن - انتاجها - تمويلها

المبحث الثالث : التجارب الدولية في انشاء المساكن

المبحث الأول : تعريف المسكن ومفهومه:

إن موضوع الإسكان لم يكن وليد الأيام الحاضرة وإنما هو قديم قدم الإنسان نفسه، عندما اتخذ من الوديان ومن الكهوف والجبال بيوتاً ليقضي فيها الوقت الذي يخلد فيه الي الراحة. كما أنه لم يتوان في الوقت ذاته عن تطوير هذه البيوت كلما استطاع الي ذلك سبيلاً، لعله يجد في كنف ما يمتلكه من المأوى ما يحفظ نوعه من الانقراض ويجعله قادراً على بذل ما يكمن فيه من القدرات لتطوير الحياة على الأرض.

المطلب الأول: تعريف المسكن في اللغة:

سكن السكون: ثبوت الشيء بعد تحرك، ويستعمل في الاستيطان نحو: سكن فلان مكان كذا، أي: استوطنه، واسم المكان مسكن، والجمع مساكن، قال تعالى: ﴿لَا يَرَى إِلَّا مَسَاكِنَهُمْ﴾ [الأحقاف/25]، وقال تعالى: ﴿وَلَهُ مَا سَكَنَ فِي اللَّيْلِ وَالنَّهَارِ﴾ [الأنعام/13]، و ﴿لَتَسْكُنُوا فِيهِ﴾ [يونس/67]، فمن الأول يقال: سكنته، ومن الثاني يقال: أسكنته نحو قوله تعالى: ﴿رَبَّنَا إِنِّي أَسْكَنْتُ مِنْ ذُرِّيَّتِي﴾ [إبراهيم/37]، وقال تعالى: ﴿أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ﴾ [الطلاق/6]، وقوله تعالى: ﴿وَأَنْزَلْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً بِقَدَرٍ فَأَسْكَنَاهُ فِي الْأَرْضِ﴾ [المؤمنون/18]، فتنبه منه على إيجاده وقدرته على إفنائها، والسكن: السكون وما يسكن إليه، قال تعالى: ﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا﴾ [النحل/80]، وقال تعالى: ﴿إِنْ صَلَاتُكَ سَكَنَ لَهُمْ﴾ [التوبة/103]،

﴿وجعل الليل سكناً﴾ [الأنعام/96]، والسكن: النار التي يسكن بها، والسكنى: أن يجعل له السكون في دار بغير أجر، والسكن: سكان الدار، نحو سفر في جمع سافر، وقيل في جمع ساكن: سكان، وسكان السفينة: ما يسكن به، والسكين سمي لإزالته حركة المذبوح، وقوله تعالى : ﴿أنزل السكينة في قلوب المؤمنين﴾ [الفتح/4]، فقد قيل: هو ملك يسكن قلب المؤمن ويؤمنه (ويؤيد ذلك ما أخرجه أحمد والبخاري ومسلم عن أبي العالية قال: قرأ رجل سورة الكهف وفي الدار دابة، فجعلت تنفر، فينظر فإذا صباية أو سحابة قد غشيت، فذكر للنبي صلى الله عليه وسلم قال: (اقرأ فلان، فإنها السكينة نزلت للقرآن). وفي رواية: (تلك الملائكة كانت تستمع لك، ولو قرأت لأصبحت يراها الناس ما تستتر منهم). (<http://www.almaany.com/quran>).

المسكن اصطلاحاً:

هناك عدة تعريفات للمسكن ومنها أنه المأوى الذي يقيم فيه الانسان والمكان الذي يعده لسكنه حتى ولو لمن يكن فيه وهو مستودع أسراره ومكان راحته , وهو المكان الذي يخلو فيه الانسان لنفسه فيعيش في مناجاة مع ذاته بعيداً عن أعين الرقباء نائباً عن عيون وأسماع الآخرين فيودع فيه خصوصياته وأسراره ومكان راحته.(السكن المشترك، سلسلة تقارير خاصة(2)، 2000 م).

وعرفه "باشيلدر" بأنه المساحة المحيطة الأولى الينا وهو حامي القيم والحميمية وهو مثير الاحلام والذكريات، وربط "رابوبورت" ما بين طريقة العيش والأشكال المبنية وهذا ما يدل

بوضوح على نوعية التنظيم الاجتماعي الذي ينتمي اليه الفرد فالأشكال المدنية تنعكس على شكل المسكن الهندسي، وارتبطت تفاصيل المسكن عند "شمبرت" بحاجات الأفراد فكلما تطورت الاحتياجات كلما تغير شكل المسكن، وكشف "مارك" أن المسكن لغة جماعية نكتشفها عبر التحليل النفسي فعندما نبني مسكناً فإننا نخلق مكان أمن وسلام وهدوء تماماً كتلك الصور التي نعيشها في بطن الأم وما توحيه من طمأنينة وابتعاد عن العدوانية وإن راحة النفس هي في المسكن في داخله وعبر أجزائه وعناصره وخالصة فكرته هي أننا عندما نحلل النفس فإننا بذلك نبني لها منزلاً، واعتبر "الجاردي" أن المسكن هو عملية ابداع مستمرة تتناول مطلباً اجتماعياً وإرادة عمارة تستمد جمالياتها من الماكينة ومن الحداثة. (الحق في السكن، سلسلة الدراسات الخلفية، ص7-8).

والمسكن هو البيت، وفي الفقه هو مكان السكن، ويعرف بأنه المأوى الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات والحصول على الهدوء واستقبال الأصدقاء، وبصفة عامة إنجاز الوظائف الأساسية والشخصية للأسرة، وتتأثر به أمور مهمة من بينها: الصحة الجسمية والنفسية، وفيه تتوفر كل الاحتياجات بنوع من الرفاهية، والمفهوم اللفظي للمسكن تشتق معانيه من السكن والسكينة، والتي تعني الهدوء والاستقرار والراحة والطمأنينة. (رفعة، 2010، ص28).

المطلب الثاني: مفهوم المسكن

من الأهمية أن نشير الي المعاني الواسعة للإسكان والتي أدت الي تطوير مفردات نظامه من الجذور وجعله يتصدر المكونات التي يشتمل عليها مستوى المعيشة وهي المعاني التي تقع فيما يلي: (الشيخ دره، 1988، ص14):

1-المأوى: وهو يعتبر من المفاهيم القديمة المستخدمة لتحديد المسكن، إن لم يعتبر من المعاني التقليدية التي تراكمت معه منذ فترة زمنية بعيدة. وينسحب المعنى الضيق على المأوى باعتباره المكان الذي تتحقق فيه الحاجات الجسدية ورعاية الأطفال وحفظ الممتلكات. وعلاوة على ذلك فهو ليس مكاناً للإيواء فقط ولكنه وعاء للتنشئة الاجتماعية ومجال إقامة العلاقات الأسرية.

2-الحماية: وهو المعنى الذي يتحقق من خلال اعتبار المسكن أحد مصادر الأمن الذاتي للأشخاص الذي يدرأ عنهم المخاطر أياً كان نوعها، إن لم يكف المكان الذي يمنح الناس الذين يقيمون فيه شعوراً بالانتماء الي المجتمع، واصبحت الحماية تحمل معاني الاستقرار والرضا، وإلا فقد يسارع هؤلاء الاشخاص من جانبهم على الانتقال من مكان الي آخر تحقيقاً لهذا الهدف المنشود.

3- المرافق والخدمات العامة: وهي المفهوم الذي يقيم العلاقات المتكاملة بين قطاع الإسكان من جانب وبين القطاعات الأخرى من جانب آخر ومن الضروري أن تتوفر في المبنى السكني المرافق والخدمات العامة التي تكفل استمرار الحياة فيه طالما أن عدم وجودها لا بد من أن يعمل على قطع الصلة وثيقة الارتباط لما ينجم عنها من المزايا العديدة التي يمكن أن تعود على كل من الفرد والأسرة والمجتمع من جراء إيجادها.

4- جزء من عملية التنمية الاقتصادية والاجتماعية الشاملة: وهو المعنى الحديث الذي يتطرق الي الوحدة المنزلية بحيث تتم عملية انشاء البيوت في إطار الخطة العامة للبلاد. ومن هنا جاء مفهوم المستوطنات البشرية لأول مرة في البنايات الاقتصادية وهو يعني إقامة المشروعات السكنية المتكاملة التي يتوفر لها الأراضي الواسعة لإقامة المباني ومختلف الأطر الأساسية المادية ومختلف الخدمات المادية التي يحتاج اليها الأفراد لتكوين المجتمع الإنساني.

والمفهوم الشامل للمسكن أنه هو كل ما يسكن له أو يستأنس به الإنسان، فهو المكان الذي يعيش فيه ويلبي كافة احتياجاته، ويتمتع فيه بالخصوصية والاستقرار. ووفقاً للإستراتيجيات العالمية فهو مكان ذو مساحة كافية وموقع مناسب، تتوفر له البنية الأساسية، وتتحقق به الخصوصية والأمن والإضاءة والتهوية وغيرها من العناصر الضرورية لاستقرار الفرد. ويعرف

اقتصاديًا بأنه تكلفة ومعدلات تمويل، وأحيانًا سلعة حرة، وأحيانًا سلعة مقيدة، كما أن المسكن أصل من الأصول الرأسمالية تستخدم لإشباع غاية الاستهلاك بتقديم خدمة السكن للفرد ولعائلته وممارسة حياته المعيشية فيها، وأن المسكن هو وسيلة لتلبية الاحتياجات المتعددة للإنسان، وتعبير عن الملكية الفردية، وتحقيق للعلاقة الوثيقة بالبيئة من حوله.(رفعة ، 2010، ص28).

فالمسكن يعبر عن الإقامة وعن استمراريتها وديمومتها وارتباطها بالمناخ الاجتماعي فالمسكن ليس مكاناً ننزل فيه بصورة عابرة بل هو الموئل الذي نجد فيه انفسنا نعيش فيه حياتنا باستقرار وبهدوء يعطي حالة نفسية تخطط وتبني للمستقبل . وتجمع هذه المعاني كافة على اعتبار المسكن مكان الانتماء وتتوفر فيه الخدمات الاقتصادية والاجتماعية.

المطلب الثالث: حق الانسان في الحصول على المسكن :

(أ) حق المسكن في المواثيق الدولية:

كفل الإعلان العالمي لحقوق الانسان، العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية إعلان التقدم والإنماء في الميدان الاجتماعي.(الأمم المتحدة ، لجنة حقوق الانسان 1993/77).

(أ) إن الأحكام الرئيسية المتعلقة بالحق القانوني في السكن الملائم متضمنةً الأمن

القانوني للحياة قد وردت في المادة 11(1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق

الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والذي ينص على ما يلي:

" تقر الدول الاطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كاف له

ولأسرته يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، ويحقه في تحسين

متواصل لظروفه المعيشية، وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لانفاذ هذا

الحق، معترفة في هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على

الأرتضاء الحر"

(ب) المادة 14(ج) من اتفاقية القضاء على جميع أشكال التمييز ضد المرأة تلتزم الدول

الأطراف من التأكد من حصول المرأة على ما يلي:(الخطة الوطنية لحقوق الإنسان لجنة حقوق

الانسان بمجلس النواب لبنان، ص12):

" التمتع بظروف معيشية ملائمة ولا سيما فيما يتعلق بالإسكان والمرافق الصحية

والامداد بالكهرباء والماء والنقل والمواصلات".

(ج) المادة 37(3) من اتفاقية حقوق الطفل تنص على ما يلي:(الخطة الوطنية لحقوق الإنسان

لجنة حقوق الانسان بمجلس النواب لبنان، ص12):

" تتخذ الدول الأطراف وفقاً لظروفها الوطنية في حدود امكانياتها التدابير الملائمة من أجل مساعدة الوالدين وغيرهما من الأشخاص، عن الطفل، على اعمال هذا الحق وتقدّم عند الضرورة المساعدة المادية وبرامج الدعم ولا سيما فيما يتعلق بالتغذية والكساء والإسكان " .

(ب) حق السكن في القوانين السودانية:

كفل دستور السودان الانتقالي للعام 2005م للفرد الحق في السكن حيث نصت المادة (10) الفقرة (1) من الفصل الثاني المبادئ الهادية والموجهات (الاقتصاد الوطني) على الآتي:(دستور السودان الانتقالي لسنة 2005م):

10. (1) تكون الأهداف الأشمل للتنمية الاقتصادية هي القضاء على الفقر وتحقيق أهداف ألفية التنمية وضمان التوزيع العادل للثروة وتقليص التفاوت في الدخل وتحقيق مستوى كريم من الحياة لكل المواطنين.

ومما سبق يتضح أن المسكن حق أصيل كفلته المواثيق الدولية والقوانين الداخلية وعززته القيم وأكدته الحاجة والأهمية وظهر ذلك جلياً في النصوص الواضحة والاتفاقيات والعهد الموثقة وذلك لضرورته الحياتية واهميته التنموية والاجتماعية والقانونية.

المبحث الثاني : اقتصاديات المساكن انتاجها وتمويلها :

المطلب الأول: انتاج المساكن:

إن كل نشاط انتاجي يحتاج إلى عوامل الانتاج التي تتضافر مع بعضها البعض بنسبة معينة وهي أربعة عوامل تتمثل في الارض ورأس المال والعمل بالإضافة إلى التنظيم.

ولا يختلف الانتاج في استخدام الموارد الاقتصادية سواء أكان المنتج النهائي في صورة السلعة المادية الملموسة، أم في حالة الخدمة التي تقدمها الدولة للأفراد، وفي قطاع الاسكان لابد من وجود الموارد الاقتصادية التي يحتاجها لتوفير المنازل للمواطنين بغية إشباع حاجياتهم ومن هنا فإن هذا المبحث سوف يتناول عوامل الإنتاج الإسكانية.

أولاً : توفير الأراضي السكنية :

1- توفير الأراضي السكنية :

تعتبر الأرض من عناصر الإنتاج التي تقوم عليها مواقع الأبنية، وهي التي يجب أن تتوفر بالمقادير التي تحتاج إليها العمليات الإنشائية على اختلاف أنواعها. وهنا يظهر دور مجالس البلدية في تحضير الأراضي المطلوبة نظراً لأن الأرض مفتاح التنمية الإسكانية والأعمال الهامة للتقدم، أن ظهور القيمة الاقتصادية للأرض، وتزايد الطلب عليها في الآونة الأخيرة قد ألقى على هذه المجالس من المسؤوليات العديدة. وتعتبر المجالس البلدية من الأجهزة المساعدة في قطاع الإسكان فإنها تقوم بما يعهد إليها من الاختصاصات في إطار من التعاون الكامل مع الوزارة المختصة في هذا الشأن. ومعرفة ما يؤول إليه مفهوم توفير الأراضي السكنية

يمكن أن يتم من خلال تحديد الكمية المعروضة من الأراضي المخصصة لأغراض البناء وتنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن. (الشيخ دره ، 1988 ، ص37).

إن تحديد الكمية المعروضة من الأراضي للاستعمالات المختلفة من أولى المهام التي تقوم بها الهيئات المحلية في أي بلد من البلاد. ومن الضروري أن يقع على عاتق هذه المجالس توزيع الأراضي التي يتم تنظيمها على الاحتياجات البديلة بالمقادير المناسبة لكل جهة للقيام بمشروعاتها المتعددة.

ومن الصعوبة أن يتم تحديد الكميات المعروضة من الأراضي الصالحة للبناء، أو بغرض من الأغراض في ظل الجهود التي لا تستند إلى تنظيم ما. وبمعنى آخر فإن القيام بالتخطيط الإقليمي يعتبر من أولى المراحل التي يجب أن تمر بها عملية تهيئة الأراضي السكنية. ثم تأتي مرحلة تحديد المناطق السكنية التي ستقام عليها الأبنية وفقاً للتصاميم الهندسية التي تقرها الجهات المشرفة، ولن تجد الدولة أي صعوبة إذا ما توفرت الملكية العامة لجميع الأراضي. إلا أن الصعوبات الحقيقية تكمن عادة عندما تتوفر الملكية الخاصة للأفراد والجماعات القبلية، مما يطلب الأمر وجود النفوذ القوي للسلطة الحكومية لإقرار نزع الملكية للمصلحة العامة وتقديم التعويضات المالية عنها. (الشيخ دره ، 1988 ، ص38).

2- يعتبر تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى المساحات الأرضية الصغيرة من الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضي السكنية للبناء. علماً بأن هذا التقسيم يجب أن يشمل المدن

الكبرى، كما يجب أن يتناول مختلف الأقاليم مع إعطاء الأسبقية للمناطق البعيدة النائية حتى يتم تنظيم البلاد جميعها وفقاً للخريطة الأساسية للتنظيم وعلاوة على ذلك فإن تخصيص بعض التجزئات السكنية للمرافق والخدمات يعتبر ضرورة ماسة.(يوسف، 2013م).

ومن الأهمية أن نبين في هذا الصدد ما يجب أن تكون عليه القوائم السكانية من الخصائص حيث أن وجود المساحة المعيارية للأرض والبناء يعتبر من الأمور الأساسية حتى يمكن الرجوع للحكم على غيرها من المساحات ومدى ملائمتها لهذه الأغراض ولقد حددت منظمة الصحة العالمية المساحة الاجمالية المناسبة لسكن أسرة تتألف من 3 _ 5 أفراد ب 260.3 متراً مربعاً يشكل البناء منها مساحة قدرها 123.3 م²، أما البقية الباقية من الأرض التي تبلغ مساحتها 137م² فيجب أن تترك خالية لأغراض الزراعة ولهو الأطفال وهذه تشكل في المتوسط نسبة 53% من جملة المساحة. وإزاء ارتفاع تكاليف البناء التي تزداد عاماً بعد فلقد روى كذلك أن يتم تحديد الحد الأقصى لما يمكن أن تكون عليه المساحة للشقة الواحدة 125م² ويتم هذا التحديد لغرض ترشيد استخدام عنصر الأرض كأحد عوامل الانتاج البارزة في الاستخدامات البديلة كما أن الامر يتطلب استعداد التشريع الذى ينص صراحة على ايقاف تراخيص الوحدات السكنية التي تزيد عن 125 متراً مسطحاً علماً بأن هناك بعض الحالات الاستثنائية التي يجب أن ترد عن هذا المنع والتي يجب أن يتم ذكرها في هذا التشريع على

سبيل الحصر دون لغيرها بالتجاوز، ويعتبر المكان الجغرافى أول العوامل التى تؤثر فى هذه المساحة ولأدل على ذلك من أن الفرد الأمريكى يستحوذ على كمية من الأرض تبلغ فى المتوسط 77 م² فى المتوسط أى حوالى 400 قدم مربع ، ولم تسمح بإقامة المبانى الاسكانية فى المناطق الزراعية على الاطلاق فلا غرو فى أن نجد التجزئات السكنية صغيرة المساحة هى الطابع السائد فى المبانى التى تم انشاؤها والبالغ عددها حوالى عشرة آلاف مسكن وهذا يعنى أن ارتفاع المستويات المعيشية للأفراد لابد من أن ينعكس بالتالى على مقدار نصيبهم من هذه الأراضى. ويؤثر عامل التكوين الأسرى فى المساحة الاجمالية للمقاسم الاسكانية زيادةً ونقصاناً. (الشيخ دره ، 1988، ص39-41):

2- تنظيم سوق الأراضى الصالحة للسكن:

يعتبر تنظيم سوق الأراضى الصالحة للسكن من الجوانب الهامة فى عملية توفير الأراضى السكنية كما ان عملية التنظيم تتوقف على طبيعة نظام الملكية السائد فى الدولة. ومن البديهي أن يتم انتقال الأراضى إلى الآخرين بواسطة عمليات البيع والشراء كأي سلعة اخرى. وتتدخل الدولة غالباً فى نظام البيع بإيجاد الأجهزة الادارية التى تتولى اثبات انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفقاً لما يتم استصداره من النظم والقواعد التى تكفل المحافظة على حقوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها. ولا خلاف فى أن يؤثر هذا التدخل فى مدى توفر الأراضى سلباً وإيجاباً. فقد ينعكس ذلك على زيادة الطلب الكلى على الكمية المعروضة من الأراضى

التي تم تنظيمها لأغراض البناء، أو انقاص هذا الطلب عليها تبعاً لمدى سهولة أو صعوبة تنفيذ الإجراءات الموضوعية.

ولئن كانت هذه الإجراءات تؤثر في سوق الأراضي الصالحة للسكن، إلا ان ما يهم الفرد هو مدى امكانية الحصول على إحدى القطع الأرضية لو أراد أن يقيم عليها بيته في المستقبل بالشروط التي يرنثها لنفسه. ما هذه المبالغ المالية التي سيدفعها ثمناً لهذه القطعة، أما فيما يتعلق بالموضوعات الفرعية العديدة التي تتبثق من هذه النظم فإنه ينصرف عنها وخصوصاً إذا لم تحقيق ما يتطلع اليه.

ومن الوسائل الحكومية المستخدمة في هذا النطاق ان تتم اقامة المباني السكنية على الأراضي الحكومية ، أو المواقع التي تم الاستيلاء عليها من ايدي الافراد كي تؤجرها إلى بعض الهيئات الاجتماعية وفق أسس موضوعية مدروسة لقاء مبالغ زهيدة. ومن شروط هذا النظام أن يتم تحرير عقود التأجير لمدة طويلة تبلغ 25 أو 50 عاماً ، ثم تؤول ملكيتها في هذه الفكرة إلى ساكنيها. ويعرف هذا النظام بامتلاك الأرض والبناء بالتعاقد حيث يتم البيع فيه على اساس التمليك النهائي من خلال الأقساط التأجيرية التي تدفع بصورة منتظمة تسديداً لثمنها.(ميرغني،2002م).

أما فيما يتعلق بالسوق العقارية الخاصة فهي التي يتم فيها بيع الأراضي المملوكة وفقاً لقوى الطلب والعرض السائدة فيها لتتحدد أسعار ما يتم عرضه من العقود السكنية تبعاً للشروط التي ترضى كلاً من البائع والمشتري. وإذا كان هذا النظام يمثل أحد الأركان الأساسية في تنظيم سوق الأراضي الصالحة في السكن فإن النتائج الايجابية والسلبية الناجمة عنه لابد من أن تؤثر فيه بشكل كبير جداً. كما أنها من جانب آخر لابد من أن تظهر هذه الآثار من خلال

استكمال الجهود التي بدأتها الجهات الحكومية عند توفيرها للكمية المعروضة من الأراضي من السكنية او احباطها. غير أن الذي يتابع ما أسفر عنه نظام الحرية الاقتصادية فى السوق العقارية للقطاع الخاص لابد من أن يلمس القصور الشديد التي ظهر فى الارتفاعات الخيالية لأسعار القطع الإسكانية. ولقد بات واضحاً الآن مدى الصعوبات المالية التي يمكن أن تترتب على شراء احدى القطع الأرضية، حتى أن المرء لا يقدر على ذلك ولو أنفق جميع ما يحصل عليه من الأجر السنوية طيلة فترة حياته العملية وهذا من شأنه أن يجعل المرء فى موقف حرج طالما أنه سيبقى أبداً بعيداً عن الوصول إلى أحد الآمال العزيزة على قلبه.

ومن الضرورى أن تتوفر النظم التي تكفل للكميات المعروضة من هذه الأراضي أن تكون فى متناول كل من يرغب فى الحصول عليها. كما يجب الا ننسى أن أحد مظاهر الخل قد لا يعود إلى السوق نفسها بقدر ما يرجع إلى الجهات الحكومية المشرفة على عمليات التنظيم التي لم تعمل من جانبها على توفير ما يحتاج إليه الافراد من الآراضى المطلوبة.(الشيخ، عبد الحفيظ، 2015م).

ثانياً تقديم المنافع والخدمات العامة:

تعتبر المنافع والخدمات العامة من عوامل الانتاج الهامة التي تدخل فى العمليات الانشائية المدنية للمساكن. ويجب أن نفرق هنا بين الأراضي الفضاء المعدة للبناء التي لم يتم ادخال التحسينات عليها وبين غيرها من الأراضي التي تم تحسينها وذلك بتوفير ما تحتاج إليه من المياه والطاقة ومعالجة المخالفات والنقل والمواصلات وغيرها من الاحتياجات الاخرى التي تتدرج تحت الخدمات. إلا أن ارتفاع المستويات المعيشية فى الاونة الاخيرة وتطور الحاجيات البشرية وتزايدها، وتغير مفهوم معنى المسكن قد اوجدت اصنافاً أخرى من هذه الخدمات. وتتدرج المدارس على اختلاف انواعها، والمؤسسات الصحية كالمستشفيات ومراكز الرعاية ودور

ضمن ما يجب أن تشمل عليه المستوطنات البشرية من المنافع العامة. ولقد بات واضحاً الآن أن تقوم الأجهزة الحكومية بتزويد الأبنية السكنية وغير السكنية بهذه الخدمات، وهذا يرجع في الأصل إلى اعتبارها من المجالات التي لا تقدم على توفيرها إلا الدولة نظراً لطبيعتها، وكثرة رؤوس الأموال اللازمة لها غير أنه يجب إلا ننسى قدرة الجهاز المركزي المختص بالتهيئة العمرانية على اعمار الاراضي بصورة أكفأ مما يمكن أن تقوم به الجهات الإدارية المتعددة .

ومن الملاحظ في الكثير من بلدان العالم انه بالنسبة للمشاريع السكنية المشيدة من قبل القطاع الخاص، فان مؤسسات القطاع العام المختصة تقوم بهذا الدور اذ ليس للقطاع الخاص أي دور في هذا المجال. غير أن السؤال الذي يفرض نفسه هل يتم تزويد المساكن بالمنافع والخدمات العامة قبل توزيع الاراضي السكنية أم بعدها، إن الواقع العملي لم يشهد اسلوباً واحداً حول هذا الشأن حيث إن هنالك فروقاً كبيرة بين الجهود المنظمة والجهود العفوية في مجال تقديم هذه الخدمات. إن الفكر المنظم الذي يستند إلي التخطيط يقوم على أساس تزويد الابنية السكنية بالمنافع من قبل توزيع الاراضي على اصحابها، أي من قبل انشاء الوحدات المنزلية، كما يجب أن يكون هنالك تنسيق بين الاجهزة الإدارية المشرفة على تقديمها بحيث تتوفر جميعها قبل البدء في العمليات الانشائية، وهذا من شأنه أن يكون اقدر على تكامل الجهود المبذولة وانجاحها كما انه يقلل من التكاليف في الوقت نفسه ايضاً، كما أن حسن توزيعها في المناطق الجغرافية قد يكون احد عوامل الاستقرار البشري في المناطق الريفية التي يقيم الناس فيها، وهو امر تغفل عنه السياسات الوطنية كثيراً، وهي تقصر تقديم خدماتها على ذوي الحظوة من السكان وتعزف عن تقديمها لغيرهم.(الدليمي،1996م).

ثالثاً:- إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية :

يعتبر إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية من مقومات وعناصر الإنتاج الإسكانية ويتم عادة وضع التصاميم وفقاً لحاجات الأفراد المقرر إقامة المشروعات السكنية لهم. وتقوم بهذه المهمة وزارة الإسكان وإذا ما أريد إشباع هذه الحاجات بما يكفل تحقيق الرضا والأمن الذاتي للسكان هناك مجموعة من القواعد الجديدة ذات الطابع الإقتصادي التي يجب أن تراعي متطلبات المستفيدين وطريقة معيشتهم مع إستمرار عمل المسح الإجتماعي الموقعي لكل مشروع على حدة - مراعاة الاقتصاد في التصميم الذي ينعكس على كلفة التنفيذ - أن تكون المباني قليلة التكاليف في فترة الصيانة والمواد والتنفيذ - توحيد مواصفات الوحدات المتكررة في المساكن - استخدام التصاميم الهندسية والمعمارية التي تكفل العزل الحراري والاقتصاد في إستهلاك الطاقة - وضع التصاميم الهندسية التي تكون في متناول الطبقات الفقيرة وذوي الدخل المتوسطة - وضع التصاميم التي تهدف إلى الإستفادة من المواد الاقتصادية المحلية المتاحة . وتقليل الاعتماد على الخارج بقدر الإمكان.(الشيخ دره، 1988، ص50-52).

وتظهر الحاجة فيما يتعلق بهذا العامل من عوامل الإنتاج السكني إلى ضرورة وجود التصاميم النمطية لبناء المساكن وتظهر الرغبة قوية لدى السلطات الحكومية لإقامة

المشروعات الإسكانية النمطية في حالات إقامة المساكن الشعبية لفئات الدخل المحدود والطبقات الفقيرة. وإقامة البيوت جاهزة الصنع تحقيقاً لأهداف الإنتاج الكبير.

رابعاً: توفير المواد الإنشائية والبنائية:

يعتبر توفير مواد البناء من أهم الموارد الاقتصادية السكنية وإيجاد هذه المواد بالمقادير المطلوبة، والأسعار الملائمة يعتبر من مفردات السياسة الإسكانية للأجهزة المختصة. وبناءً عليه فإن دور هذه الجهات يبرز واضحاً للعيان عندما تبدأ الأزمات الناجمة عن تأخير مشروعات إنشاء المنازل في الظهور. وإذا كانت هناك الأسباب العديدة التي تؤدي إلى ندرة المواد الإنشائية إلا أن تزايد الطلب الكلي بمقادير كبيرة قد يكون أشدها تأثيراً.

تعتبر صناعة المواد البنائية ذات أهمية في الاقتصاد القومي وتشتمل على (رأس المال المستثمر في الصناعة - عدد أفراد القوة العاملة - القيمة المضافة - التجارة الخارجية.

ويعتبر تدخل الدولة في قطاع الإسكان على هذا النطاق من السياسات الإيجابية، بحيث يعتبر المستهلك الأول لما يتم إنتاجه من المواد الإنشائية. (الشيخ دره، 1988، ص55).

ويمكن تقسيم أنواع المواد المستخدمة في البناء على النحو الآتي:

1- مواد البناء الطبيعية : وهي التي توجد في الطبيعة دون أن يكون هناك من جهد ما للإنسان في إيجادها مثل : الرمل والخرصانة والأحجار الطبيعية والبازلت والجرانيت والرخام.

2- مواد البناء المصنعة : وهي التي لا بد من أن تدخل عليها بعض العمليات الصناعية لتخرج في شكلها النهائي مثل حديد التسليح والأسمنت والطوب والخشب والجير والجبس والزجاج والأنايبب والأدوات الصحية والبلاط والسيراميك.

خامساً: تنفيذ مقاولات مشاريع بناء المساكن :

يعتبر تنفيذ مقاولات مشاريع بناء المساكن من عوامل الإنتاج في قطاع الإسكان وهو النشاط الذي تقوم به شركات التعهدات أو الأفراد المقاولون لإنجاز ما تم تصميمه من المنازل التي وضعها المهندسون. ويتشابه دور المقاولين مع الدور الذي يقوم به المنظم حيث يقومون بتوفير العناصر الإنتاجية المتعددة بغرض القيام بعمليات الإنشاء المطلوبة وهي التي تقع في المعدات الرأسمالية وأفراد القوى العاملة أي أن هذه الشركات تحدد من تلقاء نفسها مقادير عناصر الإنتاج التي يحتاجون إليها أثناء القيام بنشاطهم. ولقد شهدت الحياة العملية مزيجاً مختلفاً من الجهات التي تقوم بعمليات التنفيذ للمشروعات السكنية وهي التي تقع في القطاعين العام والخاص والشركات الأجنبية والتعاونيات. ومن المهم أن نذكر هنا أن تنمية القطاع

الوطني للمقاولات يعتبر أمراً على درجة كبيرة من الضرورة طالما أنه لا يمكن الإستغناء عنه بأي حال من الأحوال.

ولما كان غياب القطاع الوطني للمقاولات يعتبر من الصعوبات القائمة في وجه تنفيذ المشروعات في الدول النامية فقد عمدت الحكومات إلى التدخل في هذا القطاع بإيجاد الشركات المتخصصة في هذا المجال وتختلف مظاهر هذا التدخل من حيث مقادير الأموال التي تساهم فيها في رأس مالها أو ما تقدمه من الحوافز المالية والتشجيعات العينية كما أنها قد تتدخل بشكل ما في توجيه سياستها الإنشائية للإنتلاق بها خارج حدود البلاد إلى غيرها من الأقطار لتحقيق ما تهدف إليه من الأرباح.

ولقد عرف نشاط تنفيذ المشروعات الإنشائية المدنية نوعين من نظم المقاولات وهما اللذان تحددهما في العادة قدرة الشركات للقيام بالأعمال التي تسند إليها على النحو التالي: (الشيخ دره، 1988، ص65):

1- نظام المقاولات المتكامل: وهو النظام الذي تتولى فيه الشركات تنفيذ جميع الشروط الواردة في المناقصة لإنشاء أحد المشروعات السكنية وما أن تتم ترسية العطاء على أحد المقاولين حتى يبدأ في تنفيذ العمليات الخاصة بالمشروع وإقامة البيوت والمنازل المطلوبة وتوفير المرافق والخدمات العامة المنصوص عليها في العقد ويترك للمقاول

العام وفقاً لهذا النظام المباشر للمقاولات حرية تنفيذ مراحل المشروع بنفسه أو أن يكون مسؤولاً أمام إدارة المشروع عن هذه التجزئات.

2- نظام المقاولات الفرعية: وهو النظام الذي تتولى فيه الجهة الإدارية المسؤولة إحالة أحد مشروعات الإسكان إلى المقاولين من الشركات والأفراد لتنفيذه. ويتولى كل مقاول على إنفراد القيام بما يعهد إليه من الأعمال الإنشائية ، وبذلك يتم إنجاز المشروع في إطار من الجهود التي تقع على عاتق كل منهم.

سادساً: توفير القوى العاملة:

ينظر الي القوى العاملة باعتبارها من العناصر الإنتاجية الهامة التي لايمكن الإستغناء عنها في أي وقت من الأوقات. وتظهر مثل هذه الأهمية في الحالات التي يزداد فيها الطلب الكلي على الأفراد العاملين أن لم تظهر بصفة خاصة الأقطار المستوردة للموارد البشرية، ولقد جاءت الدراسات الاقتصادية الحديثة التي تحاول أن تعظم كثيراً من شأن هذه الموارد لتري أن رأس المال الحقيقي للدول يقع فيما يتوفر لديها من أصحاب الكفاءات بالمقادير الكمية النوعية المطلوبة ، ولاغرو في أن يأتي رجال الاقتصاد بالتصنيفات المتعددة لعوائل الإنتاج التي تؤكد هذا الإتجاه ليروا بأنها تنقسم إلى الموارد البشرية والموارد غير البشرية ورأس المال.

وبناءً عليه فإن الأشخاص الذين يعملون في أحد الأنشطة يعتبرون من المؤشرات الأساسية للحكم على مدى أهمية هذا النشاط ، أو ذلك تبعاً لإرتفاع أعدادهم أو إنخفاضها ، كما يمكن التدليل على ذلك أيضاً من خلال النصيب النسبي للعاملين في قطاع البناء والتشييد مثلاً حيث يتراوح حجم العمالة فيه بنسبة 20- 25% من جملة الذين يؤدون الأعمال المختلفة أي أن هذا القطاع يستأثر بالربع أو الخمس منهم تقريباً للعمل في كافة المجالات التي تشتمل عليها الأعمال الإنشائية في كثير من البلدان. (الشيخ دره ، 1988 ، ص66).

ومن الخصائص الأخرى المتواجدة في قطاع الإنشاءات هي سهولة تحويل أفراد القوى العاملة من نشاط لآخر وفقاً لظروف الطلب السائدة في كل نشاط على حدة. ومن المعروف أن الإنشاءات المدنية لاينحصر مجال نشاطها في إقامة المنازل فحسب بل يعتبر نشاط الصيانة والإصلاح من الأنشطة الهامة في هذا القطاع أيضاً. وتتوفر المرونة الاقتصادية على النطاق المهني بنقل الأفراد العاملين إلى قطاع الإسكان عند إشتداد الطلب على بناء المنازل الجديدة. أما في حالة الإنتهاء من عمليات البناء فإنه سرعان ما يتم نقلهم أو إعادة توزيعهم على الأنشطة التي كانوا يعملون فيها من قبل مثل إقامة الجسور والكباري . أو شق الطرق أو إدخال التحسينات عليها.

وفي هذا المبحث ما تم ذكره عن الموارد الاقتصادية للإسكان يتمثل في الأراضي السكنية، والمنافع والخدمات العامة، وإعداد التصاميم الهندسية والمعمارية. هذا كله بالإضافة إلى المواد الإنشائية والبنائية وتنفيذ مقاولات مشاريع البناء السكنية ، وتوفير القوى العاملة.

المطلب الثاني: تمويل إنشاء المساكن:

تعتبر الموارد المالية من عوامل الإنتاج الأساسية أيا كان التقسيم الذي يمكن أن يقع على الموارد الاقتصادية. ومن البديهي أن يحتاج قطاع الإسكان كغيره من القطاعات إلى المبالغ المالية التي يمكن إن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء المساكن وإذا ما أردنا أن نؤكد على أهمية رؤوس الأموال المستثمرة في عمليات الإسكان المختلفة فإن الأمر يتطلب أن نأخذ بعين الاعتبار زيادة الاحتياجات للمساكن والإرتفاع في كلفة البناء ويمكن أن يتيح لنا حجم الاحتياجات من الأبنية السكنية للأفراد من خلال الاحصاءات .

لم تعرف المؤسسات التمويلية شكلاً واحداً من أشكال القروض، بل عرفت الأصناف العديدة. كما أنها في الوقت نفسه قد شهدت من الاختلافات التي تتعلق بشروط الاقتراض الكثير، إلا أنها جميعاً كانت تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع الإسكان .

إن معرفة التمويل الإسكاني بصوره المعروفة قد تتطلب أولاً معرفة المعايير التي يتم استخدامها لهذا الغرض، والتي يمكن أن تتمثل في (التمويل بحسب مدة القرض - التمويل بحسب المصادر التمويلية - التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة - التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري).

أولاً: التمويل بحسب مدة القرض:

تعتبر الفترة الزمنية للقرض من المؤشرات المستخدمة في النشاط الإسكاني لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بها وتكون على ما يأتي: (الشيخ دره -1988- ص155-157):

1- القروض قصيرة الأجل: وهي الأموال التي تقوم بتقديمها البنوك التجارية وبنوك الإدخار.

2- القروض طويلة الأجل: وهي الأموال التي يتم تقديمها من قبل البنوك الإسكانية أو المشابهة لها مثل بيوتات الرهن أو شركات التأمين.

ثانياً: التمويل بحسب المصادر التمويلية:

تعتبر المصادر التمويلية من المعايير المهمة لتحديد بعض الأصناف الائتمانية الذي يتم تقديمه للأنشطة العقارية الخاصة ببناء المساكن أو الأنشطة المعاونة للإسكان.

ويمكن تقسيم هذه المصادر على النحو التالي:

1- المصادر الداخلية للتمويل: وهي أحد الأنواع المتعلقة بالانتماء الإسكاني التي تعمل على توفير الموارد المالية للأفراد المتعاملين بالعقارات السكنية كالأراضي والأبنية. (الشيخ دره ، 1988 ، ص158-165).

2- المصادر الخارجية للتمويل: هي من الأصناف حديثة النشأة والتي ظهرت مع تزايد الإعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشاكل الإسكان وتظهر من خلال المؤسسات المالية الدولية والمؤسسات المالية العربية. (الشيخ دره ، 1988 ، ص158-165).

ثالثاً: التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة:

إن ملكية الأموال التي يتم استثمارها في النشاط الإسكاني تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعض الأنماط التمويلية. كما إن الذي يدقق في طبيعة التوزيعات الهيكلية للوحدات السكنية المختلفة وفقاً لما جاءت به لابد من أن يلمس أن الجهود الخاصة هي التي تكاد مسيطرة تماماً على السوق العقارية فيما يتعلق بإنشاء المنازل على اختلاف أنواعها. (الشيخ دره ، 1988 ، ص167).

رابعاً: التمويل بحسب طبيعة النشاط العقاري:

إن النشاط العقاري قد نجد فيه صنوفاً من أنواع التمويل على نحو ما سنذكره هنا فيما

يلي: (الشيخ دره ، 1988 ، ص171-174) :

أ- تمويل توفير الأراضي السكنية: وهو النشاط المالي الذي يتطلب إيجاد الموارد المالية للإنفاق على البنود التي تتعلق بهذا العامل مثل: شراء الأراضي.

ب - تمويل المنافع والخدمات العامة: وهو عبارة عن الجهود المالية المبذولة في سبيل تزويد الأبنية السكنية بما تحتاج إليه من الأطر الأساسية والخدمات.

ج - تمويل التصاميم الهندسية والمعمارية: تعتبر التصاميم الموضوعة من عناصر الإنتاج في قطاع الإسكان مما يتطلب الأمر وجود الأموال الكفيلة بالإنفاق عليها.

المبحث الثالث : تجارب دولية في توفير المساكن :

تعتبر المناطق الحضرية اسرع نموا من حيث معدلات السكان مقارنة بالريف وهذا ينتج عنه ازدياد كبير في الطلب على الوحدات السكنية والاستثمارية على السواء لمقابلة هذه الزيادة الكبيرة مما يتطلب تطوير مخططات الاحياء السكنية وتوفير مرافق الخدمات العامة (ماء- كهرباء- هاتف- صرف صحي) .

وقد تأثر القطاع العقاري كغيره من القطاعات الاخرى. تأثرا ايجابيا بفعل حركة التنمية التي شهدها العالم خلال سنوات القرن العشرين والواحد وعشرون. وقد ساهمت حركة النمو السريع للاقتصاد في جعل سوق العقارات من انشط واطخم الاسواق، وقد جذبت ارباحها المجزية رؤوس الاموال للاستثمار فيها ومع ذلك فان ارتفاع تكلفة الاراضي والبناء بسبب زيادة الطلب على المساكن قد ادى الى عدم قدرة غالبية الاسر الناشئة على امتلاك المساكن، ومع اهمية القطاع السكني تظهر اهمية التطوير العقاري لمشاريع الاسكان حيث ان الازدياد الحالي للمساكن لايلبي الاحتياجات المستقبلية للاسر الناشئة ، وانما من الضروري ان يفسح المجال للتخطيط العمراني بطريقة علمية ومدروسة مع مقابلة ذلك بتوفير التمويل اللازم لتحقيق الهدف العمراني على نمط حضاري واسلوب متميز مع تطوير الانظمة التي تعمل على توفير الضمانات المناسبة للممولين .

المطلب الأول: تجارب دولية في توفير المساكن:

ونستعرض هنا بعض التجارب التي تمت عدد من الدول في مجال الإسكان وذلك علي النحو

التالي:

1-الولايات المتحدة الأمريكية وكندا : تعتبران من الدول ذات التجربة الكبيرة في هذا

المجال حيث تعهدت الولايات المتحدة بالسعي نحو توفير بيت لائق ومستوى معيشة

كريم لجميع الأمريكيين. وبموجب قانون الإسكان وتنمية المدن في عام 1965، تم

إنشاء وزارة الإسكان وتنمية المدن، ومهمتها الرئيسية مساعدة الأمريكيين على تحقيق

امتلاك منزل، ومدّ يد المساعدة إلى الشريحة الأضعف في المجتمع، وأن تضمن

توفير فرص متساوية للجميع في خيارات الإسكان. وكما ورد في خطة العمل السنوية

لعام 2008، فإن مهمة الوزارة تتمثل في: "زيادة نسبة امتلاك المنازل، ودعم التنمية

الاجتماعية، وزيادة فرص الحصول على منزل بسعر معقول من دون أي تمييز".

ولتحقيق ذلك وضعت الوزارة عدداً من الأهداف منها:

زيادة فرص امتلاك منازل على المستوى القومي - توفير منزل كريم

للإيجار بسعر معقول وضمن إمكانيات المستهلك - ضمان فرص

متساوية للجميع للحصول على مساكن.

وقد وضعت وزارة الإسكان خطة متوسطة المدى، تغطي فترة خمسة أعوام (2006-2011). وتشير الخطة إلى أن جهود وزارة الإسكان بالتعاون الوثيق مع المؤسسات الفيدرالية الأخرى والمؤسسات شبه الحكومية المعفاة من الضرائب، بالإضافة إلى الحكومات المحلية، والمنظمات الاجتماعية للجاليات والجمعيات الدينية، والقطاع الخاص، هذه الجهود يمكن أن تقدّم حلاً شاملاً لقضية الإسكان في أمريكا. (استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية، 2009، ص19). وهناك نظام التمويل الإسلامي لقطاع الاسكان في كندا حيث تم انشاء صندوق للاستثمار يساهم فيه المسلمون وتستخدم هذه الاموال في شراء مساكن للمسلمين عن طريق الشراكة بحيث يكون الصندوق شريكاً مع المشتري ويقوم المشتري بدفع ايجار لاستخدام الوحدة السكنية مخصوماً منه نسبة نصيبه من حقوق الملكية. ويمكن للمشتري سداد نصيب الصندوق في أي وقت بنظام (الشراكة المتناقصة). ولقد لاقى هذا الاسلوب نجاحاً كبيراً خلال السنوات الماضية. (برفيز نسيم ، 2004).

2- جمهورية مصر : تم تنفيذ حوالي مليون ومائتين ألف وحدة سكنية بالمدن الجديدة خلال الحقبة (1980 - 2011م) منها حوالي 350 ألف وحدة منفذة بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وحوالي 850 ألف وحدة منفذة بمعرفة القطاع الخاص والجهات الأخرى بمختلف مستويات الإسكان (اقتصادى - متوسط - فاخر)، وجرى حالياً الإعداد لتنفيذ برنامج الإسكان الاجتماعى ومن المتوقع تنفيذ حوالي 100 ألف وحدة سكنية بمساحة 70 م² للوحدة لمحدودي الدخل بالمدن الجديدة. واتبعت السياسة المصرية سياسة التمويل المشترك بين القطاع الحكومى والقطاع الخاص وبذلك تكون التجربة المصرية قد استفادت من بعض التجارب العالمية الناجحة، إذ اعتمدت على التمويل العام فى إقامة البنية الأساسية والخدمات وجزء من الإسكان، وتركزت جميع الاستثمارات فى مجال الصناعة والزراعة والأنشطة الخدمية من الإسكان للقطاع الخاص، ولقد اعتمد التمويل العام على التمويل الحكومى والعوائد الذاتية والقروض الداخلية من الهيئات التعاونية والقروض والمنح الخارجية. وبلغت رؤوس الأموال فى شركات قطاع التشييد والبناء

بمصر نحو 1.3 مليار جنيهه خلال عام (2004-2005م)، وبلغ أقصى ارتفاع لحجم رؤوس الأموال في عام (2007 - 2008م) حيث بلغ نحو 4.7 مليار جنيهه، وقد بلغت هذه النسبة نحو 22 % في عام 2008 / 2009 م. وتشير بيانات وزارة التنمية الاقتصادية إلى استثمار القطاع الخاص نحو 29 مليار جنيهه في الأنشطة العقارية خلال العام المالي 2011م، في حين لم تتجاوز الاستثمارات العامة 1.3 مليار جنيهه في العام نفسه. حيث ينقسم سوق الإسكان في مصر إلى مناطق إسكان رسمية: مخططة تضم حوالي 30% من حجم الإنتاج السنوي للإسكان و أغلبها موجه لذوى الدخل المرتفع و المتوسط. ومناطق إسكان غير مخططة (إسكان غير رسمى): ممثلة فى إنشاءات سكنية تقام على أراضى زراعية غير مخدمه بالمرافق و بتقسيمات غير معتمدة، و بالتالى فهى لا تتبع أسس التخطيط العمرانى، وأنتج هذا السوق حوالى 70% من حجم الإنتاج السنوي للإسكان لذوى الدخل المعدوم و المحدود.و يطلق على هذا السوق الإسكان غير الرسمى أو العشوائى و قد تكون البنايات به بمستوى تقنى مناسب أو متردى.

ومناطق إسكان متدهورة: بمعنى أنها أجزاء قديمة من المدن القائمة أنشئت منذ أكثر من مائة سنة، وحدثت حركة للسكان منها لمناطق أخرى واستغلت هذه المناطق لتقسيم الوحدات لوحدات أقل أو بإيجار للوحدة السكنية ، وهى بوجه عام المناطق السكنية القديمة التى انتهى العمر الافتراضى بها أو مناطق حديثة البناء و لكن تمت دون أى مراعاة للنواحي الصحية و التخطيطية وتتمثل فى: مناطق حالتها رديئة و تحتاج إلى إزالتها وإعادة تخطيطها، مناطق حالتها متوسطة و تحتاج لتحسين و رفع كفاءة بعض الشوارع أو خلق ساحات ومناطق مفتوحة و خضراء أو استكمال المرافق أو ترميم بعض مبانيها، مناطق حالتها جيدة من النواحي الإنشائية التصميمية و تحتاج للارتقاء بها و مدها بالخدمات و ربطها بشبكة الطرق. واتجهت العديد من الوزارات المصرية إلى الشراكة مع القطاع الخاص فى العديد من مشروعاتها مثل وزارة الإسكان والمرافق التى قامت بطرح مشروعين لتوفير مياه للشرب بمنطقتين من مناطق التنمية الجديدة هما منطقة شرقي بورسعيد وجنوبي السويس. كما طرحت وزارات أخرى مثل النقل والمواصلات

مشروعات مثل مشروع محطة حاويات في ميناء السويس ومرسى
اليخوت في شرم الشيخ، كما قامت الوزارة بطرح عدد من
المشروعات، ونجد أن المدن المليونية مثل القاهرة والجيزة
والإسكندرية والتي تواجه الكثير من المشكلات نتيجة لتركز السكان
بهم بدأت في حل بعض مشكلاتها بواسطة الشراكة التي تمت بين
الوزارات مع القطاع الخاص . (يوسف، 2012م).

3- المملكة العربية السعودية: تميزت بتعدد برامجها، ومن أهمها برنامج
منح الأراضي، وقروض صندوق التنمية العقارية، وبرامج الإسكان
الحكومي بشقيه الخاص والعام، التي توفر المسكن لموظفي العديد
من القطاعات الحكومية وقد مرت تجربة الإسكان في المملكة مرت
بثلاث مراحل: المرحلة التقليدية المتوارثة عبر الأجيال وهي البناء
بمواد البناء المحلية والمرحلة الانتقالية التي تم فيها استخدام مواد
وتقنيات بناء جديدة مثل الخرسانة والطوب الأسمنتي لتنفيذ مساكن
بالنمط التقليدي عرفت باسم البيوت الشعبية، ثم المرحلة المعاصرة
التي نفذت فيها المشروعات الإسكانية ذات الحجم الكبير، مثل
مشروع الملز بالرياض إذ قدم هذا المشروع نمطاً إسكانياً جديداً

لتخطيط شبكة الطرق وتصميم نماذج الوحدات السكنية. (استراتيجيات

الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية، 2009، ص9-10).

4- الامارات العربية المتحدة : تركز سياسة الإسكان في دولة الإمارات

على توفير السكن والبيئة السكنية المتكاملة، أي تجهيز المناطق

السكنية بكافة العناصر البيئية الأساسية من خدمات ومواصلات

واتصالات وتعليم وصحة وغيرها. وتتخذ عملية توفير السكن

أشكالا مختلفة منها: المسكن الحكومي المجاني المنفذ للمواطنين

محدودي الدخل مساعدات مادية للمواطنين الذين تتوافر لديهم

أرض سكنية لبناء مسكن، أو من لديهم سكن يريدون إدخال

إضافات أو تحسين عليه - قروض طويلة الأجل بدون فوائد.

ويكون تمويل قطاع الإسكان عن طريق الحكومة الاتحادية متمثلة

في وزارة الأشغال العامة والإسكان وبرنامج المساعدات ببناء

إضافات جديدة على مساكن الأهالي في المدن القديمة وبرنامج

الشيخ زايد للإسكان ويرتكز البرنامج على الديمومة في التمويل -

مؤسسة محمد بن راشد للإسكان وتهدف إلى توفير السكن الملائم

وقروض الإسكان والأراضي السكنية للمواطنين الإماراتيين.(استراتيجيات

الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية ،2009، ص6-8).

5-اليابان: بدأت اليابان تطبيق القانون الأساسي للإسكان في يونيو 2006، وقد حدد

القانون أربعة مفاهيم أساسية تتعلق بتحسين المعايير المعيشية التي يجب مراعاتها

في المساكن في اليابان وهي:

1. توفير مساكن ذات نوعية ممتازة، وبناء مثل هذه المساكن وتحسينها وإدارتها، لتشكل

البنية التحتية الملائمة لمعايير معيشية رفيعة في اليابان الآن وفي المستقبل.

2. إيجاد بيئات سكنية ذات نوعية ممتازة، بحيث تحظى بإعجاب السكان ورضاهم.

3. حماية مصالح الأفراد الذين يشتررون مساكن ليقطنوا فيها، وتشجيع هذا التوجه.

4. توفير الاستقرار والرعاية للعائلات والأفراد الذين لديهم احتياجات سكنية تتطلب

اعتبارات خاصة (نوي الدخل المنخفض، وذوي الاحتياجات الخاصة).

ولذلك فإن السياسة الحالية موجهة نحو تحسين النوعية العامة لمعايير المعيشة في

المساكن، بما في ذلك البيئات السكنية، وفي الوقت ذاته توفير متطلبات أولئك الذين

يجب تلبية احتياجاتهم وفق اعتبارات خاصة، ومن بينهم الأسر أو الأفراد من ذوي

الدخل المنخفض. (استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية ،2009،

ص21).

6-الصين : تتمثل في العمل بنظام الإيجار المنخفض, وذلك بأن تقوم الحكومة

الصينية ببناء وتشديد المجمعات السكنية ومن ثم تعمل على تأجيرها بأسعار

منخفضة للمحدودين كدعم غير مباشر للفقراء من ناحية، وكآلية للحفاظ على توازن

أسعار العقارات من ناحية أخرى. (الأمم المتحدة - الجمعية العامة - مجلس حقوق الانسان - الفريق

العامل المعنى بالاستعراض الدوري الشامل - الدورة الرابعة - جنيف 2-13 فبراير 2009م - التقرير المقدم وفقاً للفقرة

15(أ) من مرفق قرار مجلس حقوق الانسان 1/5 الصين .).

7-تجارب الإسكان في دول الاتحاد الأوربي: الهدف الرئيسي لسياسة الإسكان في

معظم دول الاتحاد الأوربي يتمثل في توفير مساكن مناسبة بسعر معقول لجميع

السكان. ووفقاً لمبدأ المساعدات الحكومية المطبق في أوربا، فإن الاتحاد الأوربي لا

يملك الصلاحيات لإصدار تشريعات في قضايا الإسكان. وهذا يعني أن الاتحاد

الأوربي لا يستطيع تمويل مشروعات سكنية، حتى إذا تم إقرار مثل هذه السياسة من

قبل الدولة المعنية والتي تحمل عضوية الاتحاد الأوربي أو من قبل مؤسسات

حكومية في مستويات أدنى من قيادة الدولة. ونظراً لتكامل سياسات الإسكان مع

السياسات والاستراتيجيات الأخرى، فإن هذه السياسات تصبح جزءاً مهماً من برامج

الاتحاد الأوربي.(استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية ، 2009،

ص22).

8- سنغافورة: يقصد بالسياسة الإسكانية في سنغافورة غالباً الإسكان العام، وتمثل سنغافورة نموذجاً ناجحاً لتوفير السكن بسهولة في المدن الآسيوية، وتُعد ملكية المساكن أمراً مهماً في المجتمع السنغافوري، وأصبحت جزءاً من استراتيجية الحكومة، وتتضمن السياسة الإسكانية في سنغافورة عدداً من العناصر الضرورية لاستمرار نجاحها وهي التزام سياسي قوي تجاه الإسكان العام، دعم والتزام مالي يأتي في شكل قروض وإعانات مالية، دعم تشريعي قوي يسمح للحكومة بحياسة الأراضي بسرعة وبأسعار زهيدة، ممارسة سلطتها القانونية إزاء القضايا المتعلقة بتطوير الإسكان العام وإدارته، وسياسات حكومية داعمة. وقد هدفت حكومة سنغافورة إلى زيادة ملكيات الإسكان العام، من أجل تحقيق مجتمع يمتلك كل أفراد مسانكنهم، وقد تضافرت المنظمات والبرامج المساعدة مع السياسة الإسكانية في تشجيع مؤجري المساكن العامة ليصبحوا مالكي مساكن. وبنهاية تسعينيات القرن الماضي أصبح أكثر من 85% من سكان سنغافورة يعيشون في عقارات الإسكان العام، ويمتلك 90% من هؤلاء السكان عقود إيجار هذه المساكن المدعومة لمدة 99 عاماً. (يوسف، 2012م).

ويمكن مما سبق استنتاج أن هناك اعتراف أكيد بأن توفير السكن الجيد أمر ضروري لتماسك النسيج الاجتماعي. وتوفير المساكن للإيجار لدى القطاع الخاص مسألة

خاضعة لقيود ضبط القيمة الإيجارية والتي لها تأثيرات سالبة منها تراجع جودة المساكن وحجم الاستثمارات. كما أن إزالة ضوابط الإيجار وزيادة الدعم لهذا القطاع ساهما في توسعه. ويلاحظ أن قطاع المساكن المملوكة من قبل الساكنين كان الأسرع نمواً وكذلك هناك اعتراف متزايد بأن سياسة الإسكان يجب أن تتكامل مع السياسات الأخرى في قطاعات الرعاية الصحية، والتعليم، والتنمية الاجتماعية.

ومما تقدم نلاحظ تعدد تجارب الكثير من الدول فيما يخص حل مشكلة السكن حيث تفاوتت المشكلة من توفير مسكن الي توفير مسكن بمواصفات تراعي جميع الشرائح، وكذلك تنوع الوسائل المستخدمة في التخطيط والتشييد والتمويل والتملك، وجميع هذه التجارب أنصبت جهودها نحو توفير المساكن، وأهتمام القرار السياسي في جميع هذه الدول بقضية التخطيط الحضري وتوفير المساكن باعتبارها عامل مهم يؤدي الي الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي.

المطلب الثاني: تجربة السودان :

ونستعرض هنا بعض التجارب التي تمت في السودان وذلك علي النحو التالي:

1-مشروعات صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم: قام صندوق الإسكان والتعمير

بولاية الخرطوم بتنفيذ عدد من المشروعات السكنية في ولاية الخرطوم كآلاتي: www.iskan.sd.

(أ) مجمع العودة السكني: يقع في مدينة امدرمان يحتوي على (1200) شقة سكنية تشمل كل شقة على غرفتين وصالون ومطبخ وحمام، ومزود بالمرافق والخدمات.(صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم،2014م).

(ب) مجمع الراقي السكني: يقع في مدينة الخرطوم في مساحة 9000 متر مربع مكون من (8) بنايات ويحتوي على (112) شقة سكنية مساحة الشقة 222متر مربع به أربع غرف وصالتين و3 حمامات، ومزود بالمرافق والخدمات.(صندوق الإسكان والتعمير ولاية الخرطوم،2014م).

(ج) مجمع النيلين السكني: يقع في مدينة الخرطوم وهو من نوع السكن الاستثماري يشتمل على (3) بنايات يحتوى على (120) شقة تشمل الواحدة على 3 غرف وصالتين و3 حمامات ومطبخ، ومزود بالخدمات والمرافق.

2- مشروعات شركة سوقطرة : وهي شركة سودانية سعودية يمنية تأسست عام 2003م،

يتمثل نشاطها في إنشاء مدن سكنية ومدنها بكافة الخدمات الضرورية من مياه وكهرباء ومساجد ومدارس وسفلة الطرق الرئيسية والحدائق والخدمات الحكومية الأخرى (مراكز صحية - شرطية). ونفذت الشركة منذ نشأتها عدد من المشروعات أبرزها مخطط مدينة

النخيل السكني الذي يقع في منطقة بحري محلية شرق النيل، بمساحة 857,512 متر مربع والذي يشمل عدد(1088) قطعة سكنية مساحة كل قطعة من (400) إلى (600) متر مربع بالإضافة إلى عدد (35) مرفق خدمي. تم إعداد شبكة مياه متكاملة للمشروع ويحتوي على شبكة للكهرباء وشبكة من الطرق ، ويكون نظام التمليك عن طريق البيع بالأقساط بعد دفع مبلغ من المال كمقدم وتقديم ضمانات مناسبة. www.sogatra.com.

3- مشروعات شركة الرواد للتطوير العقاري ركة الرواد للتطوير العقاري وهي شركة مساهمة تأسست في السودان عام 2007 من مجموعة من المساهمين المحليين والاقليميين وتسعى الشركة إلى خلق وبناء مشاريع في مجالات التطوير والتعمير والمجمعات السكنية في السودان ومن أبرز هذه المشروعات مجمع النصر السكني الذي يقع في منطقة الخرطوم في مساحة 100,000 متر مربع ويضم عدد (50) بناية سكنية تتوفر بها شبكة امداد مياه وكهرباء مربوطة بالطرق وبها منافذ خدمية. www.alrowadco.com.

ومما تقدم من سرد لهذه التجارب السكنية داخل السودان يتضح اسهامها في ايجاد حل لمشكلة كثير من الأسر فيما يخص السكن وأدت بالتالي الي أستقرار اجتماعي واقتصادي لهذه الأسر وأدت الي أستقرار سياسي وكان للقرار السياسي دوراً مهماً في تقديم التسهيلات والخدمات وتوفير الارض وسن القوانين والتشريعات وغيرها من الاجراءات التي أسهمت في قيام هذه المشروعات.

الفصل الرابع : دراسة حالة ولاية نهر النيل

المبحث الأول : تعريف بولاية نهر النيل

المبحث الثاني : أثر القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي لبرامج

الإسكان بولاية نهر النيل

المبحث الثالث : الآثار السياسية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية

للإسكان بولاية نهر النيل

المبحث الأول : تعريف بولاية نهر النيل:

المطلب الأول: نبذة تعريفية عن ولاية نهر النيل

ولاية نهر النيل من ولايات السودان وذلك حسب تقسيم الولايات للعام 1994م.(قانون الحكم

الاتحادي1994م).

وتقع ولاية نهر النيل بين خطى عرض 16- 22 شمالاً وخط طول 30- 32 شرق وتبلغ مساحتها 124 الف كلم مربع والمناخ شبه صحراوي وتتراوح الأمطار من 150 ملم جنوباً إلى 25 ملم شمالاً في العام وتتراوح درجات الحرارة من 47 درجة في الصيف كحد أعلى إلى 8 درجات كحد أدنى في الشتاء. (<http://rivernilestate.gov.sd>).

وهي غنية بالموارد الطبيعية الأراضي الصالحة للزراعة تقدر بـ 3.289.600 فدان. والموارد المائية تشمل المياه السطحية ويمثلها نهر النيل ونهر عطبرة بالإضافة إلى الأودية والمياه الجوفية حيث يبلغ مخزون الحوض الجوفي النوبي 300 مليار متر مكعب تبلغ نسبة الاستهلاك السنوي منها 80 مليون متر مكعب تعوض سنوياً من الأمطار وفيضانات نهر النيل وعطبرة. (دليل الاستثمار -2000م).

والميزات والخصائص النسبية للولاية تتمثل في الاستقرار الأمني بالولاية والموقع الجغرافي المميز من حيث القرب من الأسواق الداخلية وميناء التصدير وتدرج المناخ من

صيف حار جاف الى شتاء بارد وطول فترة النهار مما يلائم إنتاج اصناف عديدة، وكذلك من مميزات الولاية التطور الكبير في البنيات التحتية بالولاية من طرق واتصالات وكهرباء مما يشجع العمليات الاستثمارية (<http://rivernilestate.gov.sd>).

وتتمتع الولاية ببنيات أساسية فموقع الولاية المميز جعل خطوط السكك الحديدية تخرج منها لجميع الاتجاهات إلى العاصمة الخرطوم وميناء بورتسودان ومدينة وادي حلفا في أقصى شمال الجمهورية مع الحدود المصرية . ورئاسة السكة الحديد الكائنة بعطبرة تعطي اقتصاد الولاية ميزات عظيمة حيث تسهل إجراءات الشحن ومتابعة المشحون من البضائع والمعدات هذا الوضع يجعل الولاية مركزاً للتصنيع والتخزين وإعادة التعبئة حيث نقل المواد من وإلى جميع ولايات السودان والطرق والكباري أهمها طريق الخرطوم/ عطبرة/هيا/بورتسودان وطريق عطبرة/بربر/العبيدية/أبو محمد وطريق عطبرة /مروي/دنقلا/وادي حلفا وطريق النيل الغربي ام درمان / الحقنة / المتمة / أم الطيور، والكباري في الولاية تقع في ثلاثة مواقع وهي عطبرة الدامر/ العكد ام الطيور/ شندي المتمة.

خدمات الكهرباء مستقرة بعد دخول كهرباء سد مروي في العام 2009م. وبالولاية ورش

للصيانة وتصنيع قطع الغيار بأحدث الآليات في القطاعين العام والخاص

خدمات التعليم تنتشر على مستوى مدن وأرياف الولاية وذلك بكافة مراحلها (الأساس . الثانوي . الجامعي) إضافة إلى مؤسسات التعليم الفني الحرفي. وتوجد مراكز البحوث العلمية في التخصصات الزراعية والبيطرية تعمل بها كوادر ذات كفاءة عالية مزودة بوسائل وأدوات الفحص العلمي خدمات الصحة متوفرة في المستشفيات التعليمية والمتخصصة والريفية ونقاط الغيار والمراكز الصحية والمستوصفات في القطاعين العام والخاص.

والجهاز المصرفي موجود بفعالية حيث يوجد بالولاية 27 مصرفاً تقدم كلها خدمات مصرفية ممتازة وتنفذ الولاية سياسات حرية حركة النقد المحلي والأجنبي وحرية حركة العمالة المحلية والأجنبية

[.http://rivernilestate.gov.sd](http://rivernilestate.gov.sd)

يعتبر كل هذا تطوراً هائلاً في خدمات الولاية وتسهم هذه المعلومات في التعريف بولاية نهر النيل من حيث موقعها ومواردها وامكاناتها والبنيات الأساسية مما يشجع المستثمرين على الدخول اليها وتبادل الفوائد بينه وبينها تعطى هذه المعلومات مؤشراً على احتمالات زيادة الهجرة الي الولاية من ولايات السودان المختلفة أو الهجرة إليها من الدول المجاورة , والذي بدوره سيعمل على زيادة عدد السكان مستقبلاً , الأمر الذي يجب أن يؤخذ في الاعتبار .

المطلب الثاني: التطور في عدد السكان بالولاية وقياس الحاجة للمساكن:

1/ بلغ عدد السكان في ولاية نهر النيل (1,120,441) نسمة عام 2008م و كان ترتيب الولاية رقم (15) من حيث عدد السكان من بين ترتيب ولايات السودان الأخرى، والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (1) تعداد سكان ولايات السودان عام 2008

كل الأعمار			الولاية
الإناث	الذكور	الجملة	
19,080,513	20,073,977	39,154,490	إجمالي الولايات
345320	353745	699065	الشمالية
548.639	571.802	1.120.441	نهر النيل
595422	800688	1396110	البحر الأحمر
798992	990814	1789806	كسلا
678561	669817	1348378	القضارف
2474297	2800024	5274321	الخرطوم
1850950	1724330	3575280	الجزيرة
881445	849143	1730588	النيل الأبيض
659325	625733	1285058	سنار
410354	421758	832112	النيل الأزرق
1514430	1406562	2920992	شمال كردفان
711521	694883	1406404	جنوب كردفان
1033690	1079936	2113626	شمال دارفور
668318	639907	1308225	غرب دارفور
1936059	2157535	4093594	جنوب دارفور
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء - التعداد السكاني الخامس 2008م			

ويتضح من الجدول الآتي :

1-زيادة عدد السكان بالولاية حيث بلغ عدد السكان الإجمالي (1,120,441) نسمة بزيادة

تقدر بحوالى بحوالى (300,000) نسمة من آخر تعداد سكاني عام 1995م بنسبة

زيادة بلغت (26,7%) (الجهاز المركزي للإحصاء 1996) .

2-كان عدد الذكور (571,802) بنسبة 51,1% من جملة السكان وكان عدد الإناث

(548,639) بنسبة 48,9% .

3-كان ترتيب ولاية نهر النيل في المرتبة رقم (15) من حيث عدد السكان في ولايات

السودان عام 2008م.

2/ زيادة الهجرة داخل الولاية من الريف للمدن الرئيسية لارتباطها بمواقع العمل وكذلك توفر

الخدمات الضرورية والأساسية (الصحة - التعليم العالي - العمل) .

3/ زيادة الهجرة للولاية من الولايات الأخرى ومن خارج البلاد لأغراض العمل (مصانع

الاسمنت - التنقيب عن الذهب فى شمال الولاية... الخ) ، ووفقاً للإحصاءات التي كشفتها

لجنة الأمن بولاية نهر النيل فإن 1400 أجنبي من 18 دولة -بينها مصر وسوريا والمغرب

وإرتيريا وإثيوبيا- وفدوا إلى ولاية نهر النيل شمالي السودان للتنقيب عن الذهب(الآثار الاقتصادية

والاجتماعية والبيئية للتعددين الأهلي - ولاية نهر النيل - 2008م).

4/ توزيع السكان على محليات الولاية:

1- بلغ عدد سكان الريف (760,509) نسمة بنسبة 67,9% من جملة السكان بالولاية وهي أكبر نسبة

توزعت على محليات الولاية الستة كالآتي :

- محلية الدامر (189,728) بنسبة 25% من جملة سكان الريف بالولاية فى المرتبة رقم (1)
- محلية شندى (188,330) بنسبة 24,8% من جملة سكان الريف بالولاية فى المرتبة رقم (2)
- محلية المتممة (136,762) بنسبة 18% من جملة سكان الريف بالولاية فى المرتبة رقم (3)
- محلية ابو حمد (114,144) بنسبة 15% من جملة سكان الريف بالولاية فى المرتبة رقم (4)
- محلية بربر (109,453) بنسبة 13,4% من جملة سكان الريف بالولاية فى المرتبة رقم (5)
- محلية عطبرة (22,099) بنسبة 2,9%, من جملة سكان الريف بالولاية فى المرتبة رقم (6)

2- وبلغ عدد سكان الحضر (331,610) نسمة بنسبة 29,6% من جملة السكان بالولاية وتوزعت على

محليات الولاية على النحو التالى :

- محلية عطبرة (112,021) نسمة بنسبة 33,8% من جملة سكان الحضر بالولاية فى المرتبة رقم (1) .
- محلية شندى (77,506) نسمة بنسبة 23,3% من جملة سكان الحضر بالولاية فى المرتبة رقم (2) .
- محلية الدامر (73,654) نسمة بنسبة 22,2% من جملة سكان الحضر بالولاية فى المرتبة رقم (3) .

- محلية بربر (42,252) نسمة بنسبة 12,7% من جملة سكان الحضر بالولاية فى المرتبة رقم (4) .
 - محلية المتممة (13,658) نسمة بنسبة 4,1% من جملة سكان الحضر بالولاية فى المرتبة رقم (5) .
 - محلية ابو حمد (12,519) نسمة بنسبة 3,7% من جملة سكان الحضر بالولاية فى المرتبة رقم (6)
- 3- بينما كان عدد الرحل (28,322) نسمة بنسبة 2,5% وهى أقل نسبة من جملة سكان الولاية وقد توزعت على المحليات الست على هذا النحو :

- محلية الدامر (20,766) نسمة بنسبة 73,3% من جملة الرحل بالولاية فى المرتبة رقم (1).
- محلية شندى (3,610) نسمة بنسبة 12,7% من جملة الرحل بالولاية فى المرتبة رقم (2).
- محلية المتممة (1,469) نسمة بنسبة 5,1% من جملة الرحل بالولاية فى المرتبة رقم (3).
- محلية ابو حمد (1,332) نسمة بنسبة 4,7% من جملة الرحل بالولاية فى المرتبة رقم (4).
- محلية بربر (672) نسمة بنسبة 2,3% من جملة الرحل بالولاية فى المرتبة رقم (5).
- محلية عطبرة (473) نسمة بنسبة 1,6% من جملة الرحل بالولاية فى المرتبة رقم (6)

والجدول التالى يوضح توزيع السكان بولاية نهر النيل حسب نمط المعيشة:

جدول (2) يوضح توزيع السكان بالولاية حسب نمط المعيشة

الاجمالي / Total			الحضر/Urban			الريف/Rural			الرحل/Nomad			المحلية/الوحدة الادارية
جملة/Total	ذكور/Male	اناث/Female	جملة/Total	ذكور/Male	اناث/Female	جملة/Total	ذكور/Male	اناث/Female	جملة/Total	ذكور/Male	اناث/Female	
1,120,441	571,802	548,639	331,610	170,894	160,716	760,509	386,425	374,084	28,322	14,483	13,839	ولاية نهر النيل
127,995	68,082	59,913	12,519	8,268	4,251	114,144	59,140	55,004	1,332	674	658	محلية أبو حمد
35,561	17,856	17,705	0	0	0	34,229	17,182	17,047	1,332	674	658	شيري
12,260	6,106	6,154	0	0	0	12,260	6,106	6,154	0	0	0	الكاب
48,543	28,076	20,467	11,905	7,934	3,971	36,638	20,142	16,496	0	0	0	مدينة وريفي أبو حمد
31,631	16,044	15,587	614	334	280	31,017	15,710	15,307	0	0	0	الشريك
152,377	75,469	76,908	42,252	20,666	21,586	109,453	54,437	55,016	672	366	306	محلية بربر
33,444	16,972	16,472	0	0	0	33,444	16,972	16,472	0	0	0	العبيدية و الفاروق
29,614	14,758	14,856	16,049	7,964	8,085	12,893	6,428	6,465	672	366	306	مدينة وريفي الباوقة
26,203	12,702	13,501	26,203	12,702	13,501	0	0	0	0	0	0	مدينة بربر
63,116	31,037	32,079	0	0	0	63,116	31,037	32,079	0	0	0	ريف بربر
134,586	68,961	65,625	112,021	57,440	54,581	22,092	11,262	10,830	473	259	214	محلية عطبرة
51,580	25,906	25,674	51,580	25,906	25,674	0	0	0	0	0	0	مدينة عطبرة شمال
37,981	19,378	18,603	37,981	19,378	18,603	0	0	0	0	0	0	مدينة عطبرة وسط
22,665	12,278	10,387	22,460	12,156	10,304	0	0	0	205	122	83	مدينة عطبرة جنوب
22,360	11,399	10,961	0	0	0	22,092	11,262	10,830	268	137	131	ريفي سولا
284,148	146,738	137,410	73,654	37,347	36,307	189,728	98,802	90,926	20,766	10,589	10,177	محلية السدamer
74,300	39,524	34,776	0	0	0	54,219	29,313	24,906	20,081	10,211	9,870	سيون

تابع جدول (2) توزيع السكان حسب نمط المعيشة

28,317	14,158	14,159	0	0	0	28,317	14,158	14,159	0	0	0	ريفي الأديراوي
32,493	17,293	15,200	0	0	0	32,493	17,293	15,200	0	0	0	قطاع النيل
73,654	37,347	36,307	73,654	37,347	36,307	0	0	0	0	0	0	مدينة وريفي الدامر
36,159	18,640	17,519	0	0	0	35,474	18,262	17,212	685	378	307	الزبداب
39,225	19,776	19,449	0	0	0	39,225	19,776	19,449	0	0	0	ريفي الانتفاذ
269,446	136,771	132,675	77,506	40,411	37,095	188,330	94,547	93,783	3,610	1,813	1,797	محلية شندي
49,632	25,183	24,449	13,760	6,872	6,888	35,872	18,311	17,561	0	0	0	مدينة وريفي كوشية
65,263	34,294	30,969	63,746	33,539	30,207	1,517	755	762	0	0	0	مدينة شندي
100,230	49,645	50,585	0	0	0	96,620	47,832	48,788	3,610	1,813	1,797	ريفي شندي
54,321	27,649	26,672	0	0	0	54,321	27,649	26,672	0	0	0	حجر العسل
151,889	75,781	76,108	13,658	6,762	6,896	136,762	68,237	68,525	1,469	782	687	محلية المتممة
46,409	22,535	23,874	0	0	0	46,409	22,535	23,874	0	0	0	طيبة الخواض
51,790	25,664	26,126	13,658	6,762	6,896	36,904	18,244	18,660	1,228	658	570	مدينة وريفي المتممة
53,690	27,582	26,108	0	0	0	53,449	27,458	25,991	241	124	117	ود حامد

يتضح من الجدول الآتي:

1- أن أعلى نسبة لسكان الريف والرحل معاً كانت في محلية الدامر (مما يعنى انها تحتاج الى تخطيط مناطق تجمع فيها الخدمات للسكان في الريف والرحل) وكذلك هي الثالثة من حيث سكان الحضر مما يعنى أن المحلية ذات ثقل سكانى وقد بلغ (284,148) نسمة بنسبة 25,3% من جملة سكان الولاية .

2- أعلى نسبة لسكان الحضر كانت في محلية عطبرة وقد بلغ سكانها (134,586) نسمة 12% من جملة سكان الولاية .

3- على الرغم من ان محلية عطبرة قد احتلت المرتبة الأولى من بين محليات الولاية في عدد السكان بالحضر الا أنها وبحسب قانون (أمر تأسيس المحلية) لم تعد بها مساحات إضافية لأية خطط سكنية مستقبلاً ، مما يعنى انه ستكون هناك حوجة كبيرة جداً الى المسكن فى المستقبل إذا ما تم ربط المحددات الآتية :

(أ) ازدياد أعداد السكان بالمحلية

(ب) عدم وجود مساحات كافية للسكن بالمحلية

(ت) صعوبة تغيير أوامر تأسيس المحلية والمحليات الأخرى من المجالس التشريعية

بالولاية بسبب التنافس فى الحصول على أكبر قدر ممكن من الأراضى والموارد

الاقتصادية .

المبحث الثاني: تحليل بيانات البحث (أثر القرار السياسي على التخطيط

الاستراتيجي لبرامج الإسكان بولاية نهر النيل)

قامت فى ولاية نهر النيل فى فترات سابقة بعض التجارب فى مجال إنشاء المساكن والمجمعات السكنية وفيما يلى سنستعرض اهم هذه التجارب من حيث عدد الوحدات المنفذة والمساحات التى استغلت فيها والمستهدفون منها والجهات التى قامت بتنفيذها وقياس أثرها فى تخفيف وطأة الفقر ووميزات هذه المجمعات السكنية والعوامل التى ساعدت على اكتمالها وكذلك العقبات التى اعترضتها. وتكون ادوات الدراسة التطبيقية مكونة من المقابلة والاستبيان كما يتضح ذلك فى الآتي:

المطلب الأول: تحليل أداة البحث (المقابلة):

تم تصميم أسئلة للمقابلة اشتملت على (25) سؤال كانت على النحو التالي:

1- أسم المشروع

2- موقع المشروع:

3- عام التأسيس وبداية العمل فى تنفيذ المشروع

4- التكلفة الكلية لقيام المشروع

5- الجهة الممولة لقيام المشروع

6- مراحل تنفيذ المشروع

7- المساحة الكلية للمشروع

8- عدد الوحدات بالمشروع

9- مساحة الوحدة الواحدة

- 10- تكلفة الوحدة الواحدة
- 11- عدد الغرف والمحتويات في الوحدة الواحدة
- 12- نوع مواد البناء المستخدمة
- 13- قرب المشروع من العمران (الوصول منه وله)
- 14- توفر امداد المياه
- 15- توفر إمداد الكهرباء
- 16- نوع الصرف الصحي
- 17- المرافق العامة (مساجد / مدارس/ مراكز صحية / شرطة/ أندية/ ترفيه...الخ)
- 18- المشروعات الاقتصادية والانتاجية المصاحبة للمشروع نوع المستفيدين
- 19- طريقة السداد
- 20- فترة السداد
- 21- الآثار الاجتماعية والثقافية والبيئية على المستفيدين من قيام المشروع
- 22- الآثار السياسية من قيام المشروع
- 23- هل للقرار السياسي دور في قيام المشروع ؟ وفي ماذا برز الدور
- 24- التقييم الاجمالي لنجاح المشروع

واجريت هذه المقابلة مع عدد من الجهات ذات الصلة بموضوع البحث وحيث بلغت عدد المقابلات (7) مقابلات مع صندوق الإسكان والتعمير بولاية نهر النيل والبنك العقاري فرع عطبرة (سابقاً) واللجنة الشعبية لحي المساكن الشعبية بمدينة عطبرة والهيئة الخيرية لدعم قوات الشعب المسلحة ومنظمة الشهيد بالولاية وإدارة جامعة شندي، والجدول التالي يوضح تلخيص ذلك:

جدول رقم (3) يوضح ملخص المقابلات

السؤال	البيان
اسماء المشروعات	المساكن الشعبية - بيوت البنك العقاري - صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل (المعمورة، الزيتونة) - منازل ضباط الصف (المدفعية) - منازل أسر الشهداء - شقق أعضاء هيئة التدريس جامعة شندي
موقع المشروعات	عطبرة - الدامر - بربر - أبوحمند - شندي
أعوام تنفيذ المشروعات	الفترة من 1975-2015م
الجهات الممولة للمشروعات	البنك العقاري فرع عطبرة - البنك السوداني الفرنسي فرع عطبرة - منظمة الشهيد ولاية نهر النيل - الهيئة الخيرية لدعم القوات المسلحة ولاية نهر النيل - جامعة شندي - صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل.
مراحل تنفيذ المشروعات	من مرحلة الي مرحلتين طول المرحلة سنتين
عدد الوحدات بالمشروعات	8,577 وحدة سكنية
مساحات الوحدات بالمشروعات	تتراوح من 250م ² الي 300م ² الي 400م ²
تكلفة انتاج الوحدات بالمشروعات	تتراوح ما بين 75,000 الف جنيهه عام 1990م الي 100,000 ألف عام 1990م جنيهه الي 120,000 الف جنيهه الي 160,000 الف جنيهه عام 2014م
الغرف ومحتويات الوحدات بالمشروعات	من غرفة ومطبخ وحمام الي غرفتين ومطبخ وحمام
نوع المواد المستخدمة في البناء بالوحدات	الطوب الأحمر، الطوب الأسمنتي، الأسمنت، الزنك، الخشب، البروش.
الطرق والمواصلات بالمشروعات	موصولة جميعها بالطرق المعبدة
توفر إمداد المياه والكهرباء بالمشروعات	تتوفر بجميع المشروعات إمدادات الكهرباء والمياه
نوع الصرف الصحي بالمشروعات	نظام آبار عادية، نظام آبار سايفون مشتركة
المرافق العامة (مساجد، مدارس، مراكز صحية، مراكز شرطة، أندية)	تتوفر في المشروعات 13 مسجد، 10 مراكز صحية، 12 نادي، 4 مراكز شرطة، أندية)
المشروعات الانتاجية والاقتصادية المصاحبة للمشروعات	مصانع للطوب الأسمنتي في مدينة المعمورة بعطبرة، حواشات زراعية لتوطين المتأثرين من قيام سد مروي.
طريقة السداد للمستفيدين من المشروعات	عن طريق دفع جزء من المبلغ الكلي مقدماً ويدفع المتبقي أقساط
فترات السداد للمستفيدين من المشروعات	تمتد الاقساط الي خمس سنوات والي عشرة سنوات
دور القرار السياسي في المشروعات	كان للقرار السياسي دور مهم في قيام المشروعات وبرز في منح الأرض وتخصيصها بأسعار رمزية وبتوصيل إمداد المياه والكهرباء

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول يمكن ملاحظة الآتي:

1- تم تنفيذ هذه المشروعات وتمويلها عبر صندوق الإسكان والتعمير والبنك

السوداني الفرنسي وبعض المنظمات الخيرية .

2- شملت هذه التجارب معظم محليات الولاية (عطبرة - الدامر - بربر -

أبو محمد - شندي). ماعدا محلية المتمة وذلك لطبيعة ثقافة السكان

بالمنطقة.

3- تم تنفيذ عدد من المشروعات أشتملت على عدد من الوحدات بلغت

(8577) وحدة.

4- تم تنفيذ المشروع ضمن مراحل و خلال عدد من السنوات من سنتين الى

خمس سنوات ومحتويات الوحدات من غرفة ومطبخ وحمام الي غرفتين

ومطبخ وحمام، وتتوفر المرافق العامة في هذه المشروعات حيث بلغت

13 مسجد، 10 مراكز صحية، 12 نادي.

5- التكلفة لكل وحدة سكنية في متراوحة ويكون سدادها عبر الأقساط لفترات

زمنية طويلة تصل حتى عشر سنوات، وأحياناً تكون صفرية لبعض

الشرائح أو تكملة للتشييد.

6- المستهدفون من محدودي الدخل حيث يمكن لبعض الجهات كفاتهم

والسداد بدلاً عنهم. وموظفي القطاع العام حيث بلغت نسبة المستفيدين

من جملة مشاريع صندوق الإسكان والتعمير بالولاية (40%) من هذه

الفئة. ومنتسبي القوات المسلحة والأجهزة الأمنية وأسرى الشهداء.

والمتقاعدين والمعاشيين .

7- جميع هذه التجارب أتمدت في التصميم على نظام البناء الأفقي حيث

لم تكن هناك تجربة للبناء الرأسي إلا في واحدة من التجارب وهي

(مساكن أعضاء هيئة التدريس - جامعة شندي).

8- كان للقرار السياسي دور كبير في نجاح معظم هذه التجارب حيث تم

تشديد هذه المشاريع على أراضي حكومية منحت للمواطنين أو صندوق

الإسكان والتعمير، وكذلك كان للتسهيلات الحكومية أثر في تقليل تكلفة

التشييد والبناء وتوصيل الخدمات من طرق وإمداد للمياه والكهرباء.

تحليل النماذج لكل مشروع:

1- تجربة المساكن الشعبية محلية عطبرة: تمت هذه التجربة في مدينة عطبرة

والجدول التالي يوضح تفاصيلها.

جدول رقم(4) يوضح تفاصيل مشروع المساكن الشعبية بمدينة عطبرة:

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات المنفذة	الوصف / المساحة / التكلفة / وصف المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
حى المساكن الشعبية عطبرة	قطع سكنية - ممنوحة + جهد فردى + خدمات السكة الحديد	50	بناء أفقي مساحة الوحدة (2300م ²) (2) غرفة + مطبخ + منافع بالطوب الأحمر السقف من الجريد والبروش والزنك	1- الأرض مخصصة من الحكومة للمعاشيين من السكة الحديد بأسعار رمزية. 2- توفر العمالة الماهرة بأسعار مناسبة . 3- توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت). 4- تم توصيل المشروع بالكهرباء والمياه بسهولة نتيجة لوقوع المشروع قرب العمران . 5- كانت هناك مشكلة في الصرف الصحى ولكن تم حلها مؤخراً .

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول يتضح انه تم تنفيذ هذه التجربة واستفاد منها عدد (50) أسرة بنظام

تمليك الأرض والعقار والأرض كانت منحة من الحكومة ونمط البناء تقليدي أفقي

وتبلغ مساحة الوحدة الواحدة 300 متر مربع والجدول والمواد المستخدمة في البناء

هي الطوب والسقف من الجريد والبروش والزنك وتم توصيل خدمات المياه والكهرباء
لقرب المشروع من مناطق العمران, وكان هناك مشكلة في الصرف الصحي ولكن تم
حلها بزيادة عدد آبار السيفون الي (4) بدلا عن (2) وتوسعة الشبكة.

2- تجربة مشروع منازل البنك العقاري فرع مدينة عطبرة : تم تنفيذ هذه التجربة

عام 1995م في مدينة عطبرة وكانت تفاصيلها كآآتي:

جدول رقم (5) يوضح تفاصيل مشروع منازل البنك العقاري فرع عطبرة :

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات	الوصف / المساحة / التكلفة / وصف المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
بيوت البنك العقاري عطبرة	البنك العقاري فرع عطبرة	186	بناء أفقى مساحة الوحدة (288م ²) (2) غرفة + مطبخ + منافع بالطوب الاحمر السقف من الجريد والبروش والزنك	1- الارض مخصصة من الحكومة للبنك بأسعار رمزية . 2- توفر العمالة الماهرة بأسعار مناسبة . 3- توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت) . 4- تم توصيل المشروع بالكهرباء والمياه بسهولة نتيجة للتدخل المباشر من حكومة الولاية. 5- تم اعتماد ضمانات مناسبة للسداد وتصميم جدول زمنى للتقسيم العقبات تمثلت فى تعثر بعض المستهدفين فى السداد وفى المرحلة الأولى من المشروع كان سعر البيع للوحدة الواحدة أقل من سعر التكلفة ولكن تم تدارك هذا فى المرحلة الثانية

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن الأرض مخصصة من الحكومة للبنك العقاري بأسعار رمزية وقام بتمويلها البنك العقاري فرع عطبرة بعد اعتماد ضمانات مناسبة واستفاد من المشروع (186) أسرة علي مرحلتين ونمط البناء تقليدي أفقي وتم توصيل خدمات المياه والكهرباء بتوجيه مباشر من الحكومة، وواجهت التجربة بعض العقبات كتعسر بعض المستفيدين من سداد الاقساط التي عليهم وكذلك كانت تكلفة الوحدة الواحد أكبر من سعر البيع ولكن تم تدارك هذا الأمر في المرحلة الثانية من المشروع.

جدول رقم (6) تجربة الهيئة الخيرية لدعم القوات المسلحة: منازل ضباط الصف 2008م:

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات	الوصف / المساحة / التكلفة / وصف المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
حتى منازل ضباط صف المدفعية عطبرة	الهيئة الخيرية لدعم القوات المسلحة ولاية نهر النيل	60	بناء أفقي مساحة الوحدة (250م ²) (2) غرفة + مطبخ + منافع بالطوب الأحمر السقف من الحديد والزنك	1- الأرض مخصصة من المنطقة العسكرية بدون سعر. 2- توفر التمويل من الهيئة الخيرية لدعم القوات المسلحة. 3- توفر العمالة الماهرة من المنتسبين لسلاح المدفعية . 4- توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت) . 5- تم توصيل الكهرباء والمياه نتيجة لوقوع المشروع 6- هذه المنازل مملوكة للمدفعية وليست ملكاً للأشخاص حيث يتم إعادة شغلها حسب الخدمة.

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ ان المستفيدين من هذا المشروع (60) أسرة، وأن الأرض مخصصة من قيادة المنطقة العسكرية بدون سعر، والتمويل من الهيئة الخيرية لدعم القوات المسلحة، وتم توصيل المشروع بالكهرباء والمياه بسهولة نتيجة لوقوع المشروع فى مناطق العمران، ومشكلة هذه المنازل أنها مملوكة للجيش (سلاح المدفعية) وليست ملكاً للأشخاص حيث يتم إعادة شغلها حسب الاستمرار فى الخدمة .

1- تجربة منازل أسر الشهداء: والتي يتم تنفيذها عبر تجربة منظمة الشهيد

بالولاية بصورة (مستمرة) والجدول التالي يوضح تفاصيلها:

جدول رقم (7) يوضح منازل أسر الشهداء بولاية نهر النيل :

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات المنفذة	الوصف / المساحة / التكلفة / وصف المبانى	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)

تابع جدول رقم (7)

<p>1- الارض منحة من الحكومة لأسر الشهداء برسوم رمزية. 2- توفر التمويل من منظمة الشهيد بالولاية . 3- توفر العمالة الماهرة . 4- توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت). 5- بعض هذه المنازل لا تتوفر بها خدمة الكهرباء لوقوعها في بعض المناطق التي لا تتوفر فيها الخدمة أصلاً . 6- تعامل هذه المنازل بمعاملة أنها (وقف) حيث لا يحق لأسرة الشهيد التصرف فيها بالبيع .</p>	<p>بناء أفقى مساحة الوحدة (2م250) الى (2م500) (2) غرفة + مطبخ + منافع بالطوب الأحمر السقف من الجريد والبروش والزنك .</p>	<p>100</p>	<p>منظمة الشهيد ولاية نهر النيل</p>	<p>منازل أسر الشهداء</p>
--	--	------------	--	---

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من هذه التجربة بلغ (100) مستفيد وأنها مستمرة، وأن الارض منحة من الحكومة لأسر الشهداء برسوم رمزية، ويتم توفير التمويل للبناء من منظمة الشهيد بالولاية، وتعامل هذه المنازل بمعاملة أنها (وقف) حيث لا يحق لأسرة الشهيد التصرف فيها بالبيع .

5- تجربة منازل توطين المتأثرين من قيام سد مروي والتي تم تنفيذها في ولاية نهر النيل نتيجة لتوطين المهجرين من قيام سد مروي في مناطق (المكابراب - الكحيله شرق 2002-2011م): والجدول التالي يوضح

تفاصيلها:

جدول رقم (8) تجربة توطين المتأثرين من قيام سد مروى

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات	الوصف / المساحة / التكلفة / وصف المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
منازل توطين المتأثرين من قيام سد مروى (المكابراب، شرق الدامر - كحيلة شرق، محلية أبو حمد)	وحدة تنفيذ السودان	(2292) وحدة بمشروع المكابراب + (3030) وحدة بمشروع كحيلة شرق	بناء أفقى مساحة الوحدة (2م500) (2) غرفة + مطبخ + منافع بالطوب الأحمر السقف من الحديد والزنك	1- الارض تعويض من الحكومة للمتأثرين من قيام السد ويمثل مشروع المكابراب توطين نسبة 40% من جملة المتأثرين. 2- توفر التمويل من وحدة تنفيذ السودان . 2- توفر العمالة الماهرة . 3- توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت) . 4- هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية وملحق بها مشروعات زراعية وتعاونية . 5- قريبا من مناطق العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات .

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن هذه المشروعات تمت نتيجة لقيام سد مروى وتوطين المتأثرين من قيام السد وبلغ المستفيدين من هذه المشروعات عدد (5322) أسرة، وتم توفير التمويل للبناء من وحدة تنفيذ السودان، وأن هذه المجمعات بها منافذ

خدمات صحية واقتصادية وخدمية وملحق بها مشروعات زراعية وتعاونية وكذلك قريبا من مناطق العمران وسهولة المواصلات.

6- مشروع تجربة منازل الإسكان الشعبي (مدينة شندي): تم تنفيذها في مدينة شندي في الفترة من 2013-2015 والجدول التالي يوضح ذلك:

جدول رقم (9) تجربة منازل الإسكان الشعبي مدينة شندي

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات	الوصف / المساحة / التكلفة / وصف المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
منازل السكن الشعبي (المعمورة) شندي	صندوق الاسكان والتعمير بولاية نهر النيل	500 ويتوقع أن تصل الي 1200	بناء أفقى مساحة الوحدة (300م ²) غرفة + مطبخ + منافع بالطوب الأحمر + السور الخارجي بالطوب الأسمنتي (البلك) السقف من الحديد والأسمنت التأسيس للتوسع رأسياً	1- الارض من الحكومة لصندوق الاسكان والتعمير 2- توفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي بالتعاقد مع صندوق الاسكان والتعمير . 3- توفر العمالة الماهرة وتوفر مواد البناء 4- هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية 5- قريبا من العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات 6- نوع السكن الشعبي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (120) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة عشر سنوات تبدأ بعد التأكد من استغلال السكن والاستقرار بثلاثة أشهر

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من المشروع (500) أسرة وسيصل العدد في المرحلة الثانية الي (1200) أسرة نتيجة لزيادة الأرض الممنوحة من المحلية للمشروع، وأنتوفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي بالتعاقد مع صندوق الاسكان والتعمير حيث تقدر قيمتها للمستفيد بمبلغ (120) الف جنيه مقسمة على أقساط لا تستقطع إلا بعد التأكد من شغل المسكن ، وقرب هذه المشروعات من مناطق العمران وتوفر الخدمات وسهولة المواصلات، وتوفر منافذ الخدمات الصحية والاقتصادية والخدمية بها.

7- تجربة مشروعات صندوق الإسكان والتعمير بمحلية عطبرة (الزيتونة الاقتصادي - المعمورة الاقتصادي - النهضة الشعبي) والتي تم تنفيذها عام 2014-2015م وتفاصيلها كالآتي:

جدول رقم (10) يوضح تجربة مشاريع الإسكان الشعبي بمحلية عطبرة 2015م

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات المنفذة	الوصف / المساحة /	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
-------------	-------------	---------------------	-------------------	----------------------------------

تابع جدول رقم (10)

<p>1- الارض لصندوق الإسكان والتعمير</p> <p>2- توفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي وتوفر العمالة الماهرة وتوفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت).</p> <p>6- هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية .</p> <p>7- قريبا من مناطق العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان).</p> <p>8- نوع السكن الشعبي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (120) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة عشر سنوات تبدأ بعد التأكد من استغلال السكن والاستقرار بثلاثة أشهر</p> <p>9- نوع السكن الاقتصادي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (165-200) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ</p>	<p>بناء أفقي</p> <p>مساحة الوحدة</p> <p>(2300م²)</p>	<p>الزيتونة (500)</p> <p>وحدة الزيتونة</p> <p>سكن اقتصادي</p> <p>+ (200)</p> <p>المعمورة سكن اقتصادي</p> <p>(1200)+</p> <p>النهضة سكن شعبي</p>	<p>البنك</p> <p>السوداني</p> <p>الفرنسي</p>	<p>(الزيتونة + المعمورة + النهضة السكنية)</p>
---	---	--	---	---

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من المشروعات (1900) أسرة، الارض لصندوق الإسكان والتعمير، وتوفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية، وقربها من مناطق العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان). وفي فئة ونوع السكن الاقتصادي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (165-200) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة (10) سنوات.

8- تجربة مشاريع صندوق الإسكان والتعمير بمحلية الدامر (المعمورة): والتي تم

تنفيذها عام 2014-2015م والجدول التالي يوضح تفاصيلها:

جدول رقم (11) يوضح مشاريع صندوق الإسكان والتعمير بمحلية الدامر (المعمورة) 2015م

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات	الوصف / المساحة	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
المعمورة	البنك السوداني الفرنسي	المعمورة (500) وحدة	بناء أفقي مساحة الوحدة 2300م ²	<p>1- الارض لصندوق الإسكان والتعمير</p> <p>3- توفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي .</p> <p>4- توفر العمالة الماهرة وتوفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت).</p> <p>5- هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية</p> <p>6- قريبا من العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات</p> <p>7- نوع السكن الشعبي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (120) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة عشر سنوات تبدأ بعد التأكد من استغلال السكن بثلاثة أشهر</p> <p>8- نوع السكن الاقتصادي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (165-200) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ</p>

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من المشروعات (500) أسرة، والأرض مملوكة لصندوق الإسكان والتعمير، وتوفير التمويل من البنك السوداني الفرنسي وهذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية، وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان). وفي فئة نوع السكن الاقتصادي تكلفة البناء

تقدر بمبلغ (165-200) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة (10) سنوات.

9- تجربة مشاريع صندوق الإسكان والتعمير بمحلية أبو حمد (المعمورة الاقتصادي): والتي تم تنفيذها عام 2014-2015م والجدول التالي يوضح تفاصيلها.

جدول رقم (12) يوضح مشاريع (المعمورة الاقتصادي) بمحلية أبو حمد

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات المنفذة	الوصف / المساحة / التكلفة / المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
المعمورة	البنك السوداني الفرنسي	المعمورة (60) وحدة	بناء أفقى مساحة الوحدة (2300م ²)	1- الارض لصندوق الإسكان والتعمير 2- توفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي . 3- توفر العمالة الماهرة وتوفر مواد البناء 4- هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية . 5- قريبا من مناطق العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان). 6- نوع السكن الشعبي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (120) الف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة عشر سنوات تبدأ بعد التأكد من استغلال السكن والاستقرار بثلاثة أشهر

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من هذا المشروع (60) أسرة، والأرض مملوكة لصندوق الإسكان والتعمير، وتوفير التمويل من البنك السوداني الفرنسي وهذا المجمع به منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية، وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان). وفي فئة نوع السكن الاقتصادي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (165-200) ألف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة (10) سنوات.

10- تجربة مشاريع صندوق الإسكان والتعمير بمحلية بربر (المعمورة): والتي تم

تنفيذها عام 2014-2015م بمحلية بربر والجدول التالي يوضح تفاصيلها:

جدول رقم (13) يوضح مشروع صندوق الإسكان والتعمير بمحلية بربر :

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات المنفذة	الوصف / المساحة / التكلفة / المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
المعمورة بربر	البنك السوداني الفرنسي	(40) وحدة	بناء أفقي	1- الأرض مملوكة لصندوق الإسكان والتعمير
			مساحة الوحدة (2400م ²) بزيادة (2100م ²) لكل وحدة عن كل الوحدات بالمشاريع الأخرى	2- توفر التمويل من البنك السوداني الفرنسي وتوفر العمالة الماهرة .
				3-توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت).
				4-هذه المجمعات بها منافذ خدمات صحية واقتصادية.
				5-قربها من مناطق العمران وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان).
				6-نوع السكن الشعبي تكلفة البناء تقدر بمبلغ (120) ألف جنيه يتم دفع (10%) مقدم ويستقطع متبقي المبلغ لمدة عشر سنوات تبدأ بعد التأكد من استغلال السكن والاستقرار بثلاثة أشهر

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من هذا المشروع (40) أسرة وهو أقل عدد مستفيد في هذه المشروعات وذلك لضعف الإقبال على هذه المشاريع في هذه المحلية ومساحة الوحدة (2م400) وهي أكبر مساحة للوحدة في هذه المشاريع، والأرض مملوكة لصندوق الإسكان والتعمير، وتوفير التمويل من البنك السوداني الفرنسي وهذا المجمع به منافذ خدمات صحية واقتصادية وخدمية، وسهولة المواصلات وتوفر الخدمات (مسؤولية صندوق الإسكان).

11- تجربة مساكن أعضاء هيئة التدريس بجامعة شندي: تم تنفيذ هذه التجربة عام 2013م في مدينة شندي والجدول التالي يفصل ذلك.

جدول رقم (14) يوضح تجربة مساكن أعضاء هيئة التدريس (جامعة شندي):

اسم المشروع	جهة التمويل	عدد الوحدات	الوصف / المساحة / التكلفة / المباني	ملاحظات (عوامل النجاح - العقبات)
مساكن أعضاء هيئة التدريس بجامعة شندي	جامعة شندي	40	بناء رأسي (شقق سكنية) مساحة الوحدة (2م250) (3) غرف + مطبخ + (2) حمام هول + بلكونة السقف من الخرسانة	1- الأرض مخصصة من جامعة شندي (مجمع التربية). 2- توفر العمالة الماهرة بأسعار مناسبة . 3- توفر مواد البناء (الطوب - الاسمنت). 4- تم توصيل المشروع بالكهرباء والمياه بسهولة نتيجة لوقوع المشروع داخل حرم الجامعة (مجمع التربية) 5- الشقق مؤجرة من الجامعة لأعضاء هيئة التدريس بسعر رمزي عبارة عن خصم بدل السكن المخصص لعضو هيئة التدريس من المرتب ويتنافس أعضاء هيئة التدريس للحصول على هذه الخدمة وفقاً لشروط لائحة سكن أعضاء هيئة التدريس بالجامعة.

المصدر: إعداد الباحث

ومن الجدول نلاحظ أن المستفيدين من هذا المشروع (40) أسرة، بنظام الإيجار مقابل خصم بدل السكن من الراتب، ونمط البناء رأسي تبلغ مساحة الوحدة الواحدة 250 متر مربع، تم توصيل المشروع بالكهرباء والمياه بسهولة نتيجة لوقوع المشروع داخل حرم الجامعة.

المطلب الثاني: تحليل أداة البحث (الاستبيان) :

تم تصميم استبانته بشكل خاص لجمع البيانات بالاعتماد على الدراسات السابقة والمراجع للمواضيع المتعلقة بموضوع الدراسة وأراء عدد من أعضاء هيئة التدريس ذوى الخبرة في هذا المجال، وكذلك بعض أصحاب الخبرة في مجال المساحة و الإسكان، وذلك لتحديد فقرات الاستبانة، وقد تم تحكيم الاستبانة من قبل ذوى الخبرة. تم توجيه الاستبانة إلى عينة تتكون من (60) فرد من المستفيدين من برامج الإسكان بولاية نهر النيل ومن سكان محليات ولاية نهر النيل وتتكون الاستبانة من جزأين :

الجزء الأول : يتضمن المعلومات الشخصية للمبحوثين (النوع، العمر، المستوي التعليمي، الحالة الاجتماعية، مدة السكن، فئة السكن، كيفية الحصول علي السكن) وذلك للوقوف على فئات السكن وكيفية حصول المبحوثين عليه.

الجزء الثاني: يتضمن أسئلة الفرضيات كلا علي حدا.

عبارات الاستبانة :

تم توجيه عبارات الاستبانة للمستفيدين من برامج الإسكان بولاية نهر النيل (عينة الدراسة) وقد احتوت الاستبانة على (20) سؤال وعلى كل فرد من عينة الدراسة تحديد إجابة واحدة في كل سؤال وفق مقياس ليكرت الخماسي (أوافق بشدة، أوافق، محايد، لا أوافق، لا أوافق بشدة).

وقد تم توزيع عبارات الاستبانة على فرضيات الدراسة الأربعة، وقد اشتملت كل فرضية على عدة عبارات.

صدق وثبات الاستبانة :

ثبات أداة الدراسة يعني التأكد من أن الإجابة ستكون واحدة تقريبا لو تكرر تطبيقها علي الأشخاص ذاتهم في أوقات مختلفة(العساف-1995).

استخدمت طريقة ألفا كرونباخ لقياس ثبات الاستبانة وقد تبين أن معامل الثبات مرتفعة مما يطمئن علي استخدام الاستبانة .

وتم اختبار ثبات عبارات الاستبانة عن طريق معامل ألفا كرونباخ الاحصائي وقد كانت النتيجة 0.75 من 1 وهذا يدل على ثبات عبارات الاستبانة.
صدق الاستبانة

يعني التأكد من أنها سوف تقيس ما أعدت لقياسه ، كما يقصد بالصدق شمول الاستبانة لكل العناصر التي يجب أن تدخل في التحليل من ناحية ، ووضوح فقراتها ومفرداتها من ناحية ثانية ، بحيث تكون مفهومة لكل من يستخدمها(العييدات-2002).
تم التأكد من صدق فقرات الاستبيان بطريقتين بالصدق الظاهري للأداة (صدق الاستبانة) .

الأساليب الإحصائية المستخدمة :

لتحقيق أهداف الدراسة وللتحقق من فرضياتها، تم استخدام الطرق والإجراءات الإحصائية التالية:

- العرض البياني والتوزيع التكراري للإجابات.
- النسب المئوية.
- الوسط الحسابي.
- الانحراف المعياري
- اختبار مربع كاي لاختبار فرضيات الدراسة.

ولتطبيق الطرق والأساليب الإحصائية المذكورة أعلاه علي البيانات التي تم الحصول عليها من إجابات العينة تم استخدام برنامج التحليل الإحصائي (Spss) Statistical Package for social science والذي يعد من أكثر الحزم الإحصائية دقة في النتائج كما تم استخدام برنامج Microsoft Office Excel 2007 في عمليات الرسم البياني

تطبيق أداة الدراسة :

وزعت الاستبانة على عينة الدراسة وتم تفرغ البيانات في جداول أعدها الباحث لهذا الغرض، حيث تم تحويل المتغيرات الاسمية (أوافق بشدة ، أوافق ، محايد ، لا أوافق ، لا أوافق بشدة) إلى متغيرات كمية (1 2 3 4 5) على الترتيب . واعد الباحث الجداول والأشكال البيانية اللازمة لكل سؤال في الاستبانة كما يلي :

أولاً : تحليل البيانات الشخصية لأفراد العينة :

1/النوع:

جدول رقم (1/2/3)

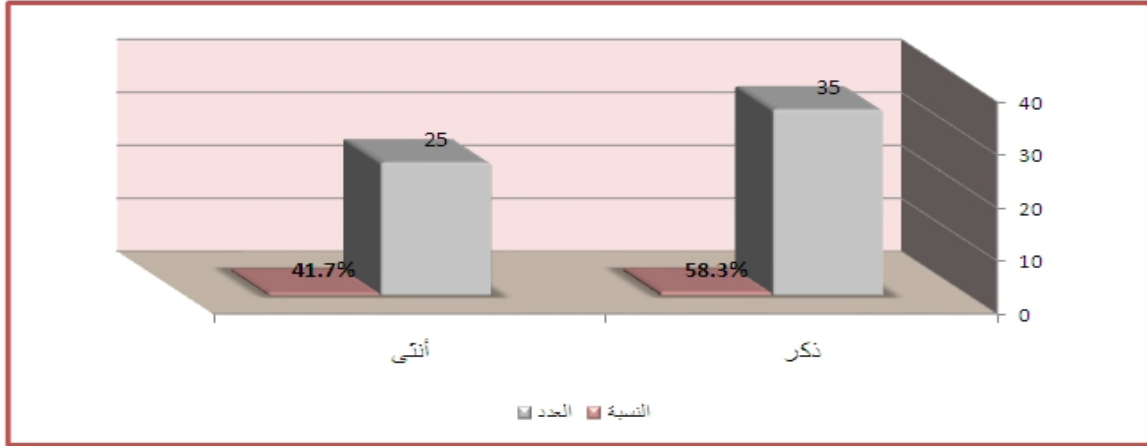
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير النوع

الرقم	النوع	التكرار	النسبة
.1	ذكر	35	%58.3
.2	أنثى	25	%41.7
	المجموع	60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (1/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير النوع



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (1/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (%58.3) فرد ذكور، وأن هنالك نسبة (%41.7) فرد إناث.

جدول رقم (2/2/3)

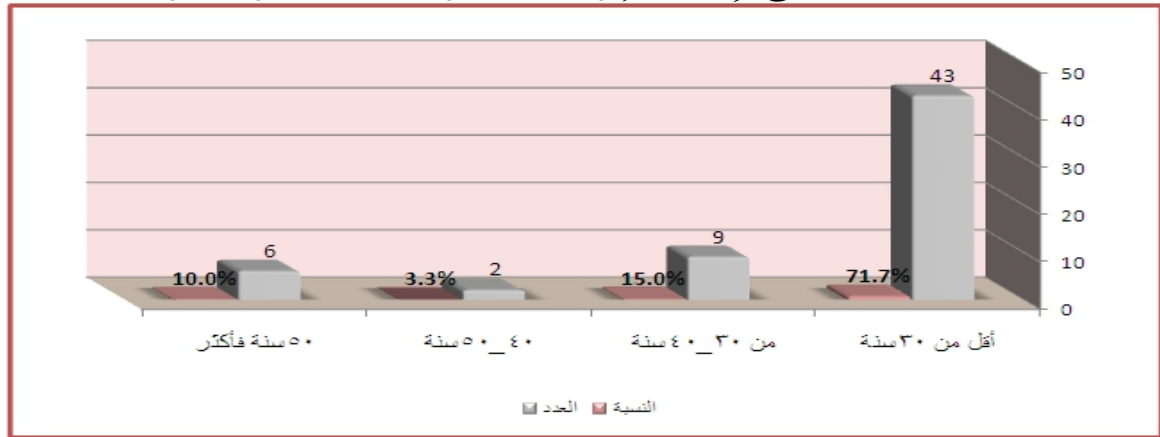
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر

الرقم	العمر	التكرار	النسبة
1.	أقل من 30 سنة	43	71.7%
2.	من 30-40 سنة	9	15%
3.	من 40-50 سنة	2	3.3%
4.	50 سنة فأكثر	6	10%
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (2/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير العمر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (2/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (71.7%) فرد أعمارهم أقل من 30 سنة، وأن هنالك نسبة (15%) فرد أعمارهم من 30-40 سنة، وأن هنالك نسبة (10%) فرد أعمارهم أكثر من 50 سنة، و أن هنالك نسبة (3.3%) فرد أعمارهم من 40-50 سنة .

جدول رقم (3/2/3)

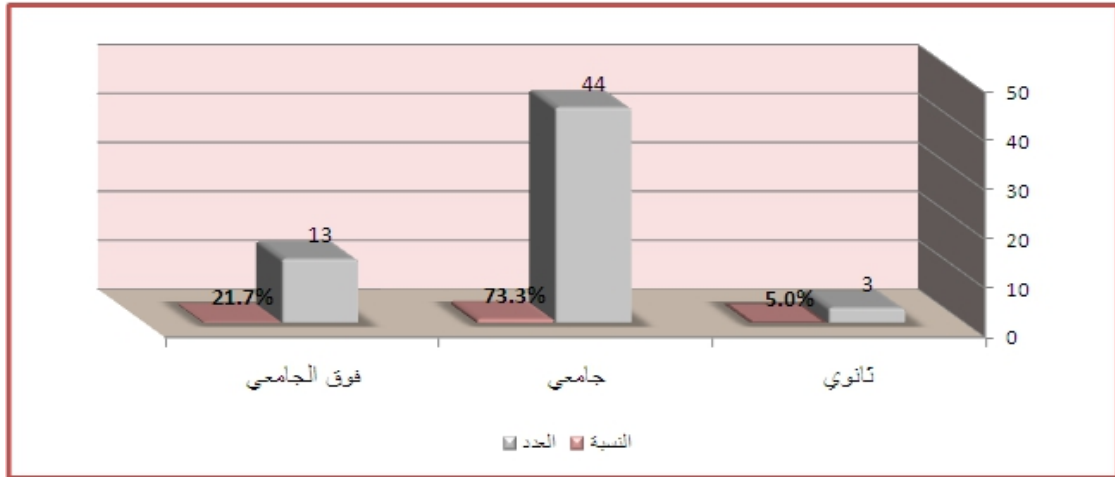
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمي

الرقم	المستوى التعليمي	التكرار	النسبة
1.	أساسي	-	-
2.	ثانوي	3	5%
3.	جامعي	44	73.3%
4.	فوق الجامعي	13	21.7%
5.	أخري	-	-
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (3/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير المستوى التعليمي



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (3/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (73.3%) فرد مستواهم التعليمي **جامعي**, و أن هنالك نسبة (21.7%) فرد مستواهم التعليمي **فوق الجامعي**, أن هنالك نسبة (5%) فرد مستواهم التعليمي **ثانوي**.

4/ الحالة الاجتماعية:

جدول رقم (4/2/3)

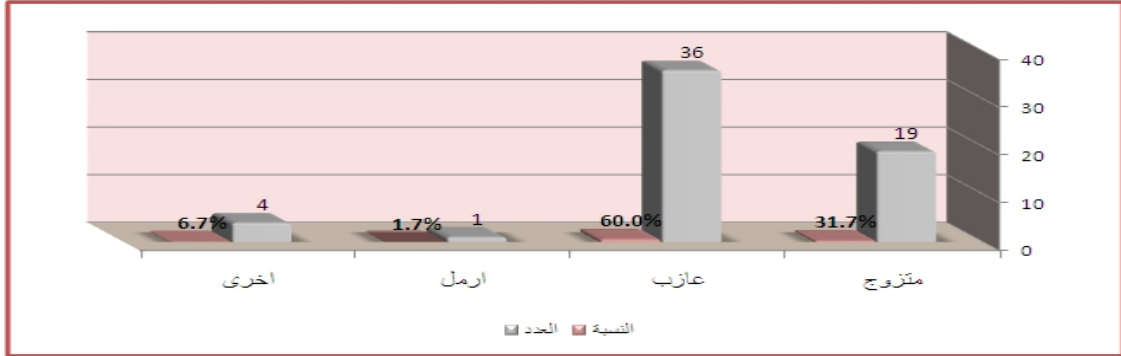
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية

الرقم	الحالة الاجتماعية	التكرار	النسبة
.1	متزوج	19	31.7%
.2	عازب	36	60%
.3	ارمل	1	1.7%
.4	أخرى	4	6.7%
	المجموع	60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (4/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير الحالة الاجتماعية



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (4/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (60%) فرد حالتهم الاجتماعية عازب , وأن هنالك نسبة (31.7%) فرد حالتهم الاجتماعية متزوج, وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد لديهم حالات اجتماعية أخرى, وأن هنالك أيضاً نسبة (1.7%) فرد حالتهم الاجتماعية ارملة

جدول رقم (5/2/3)

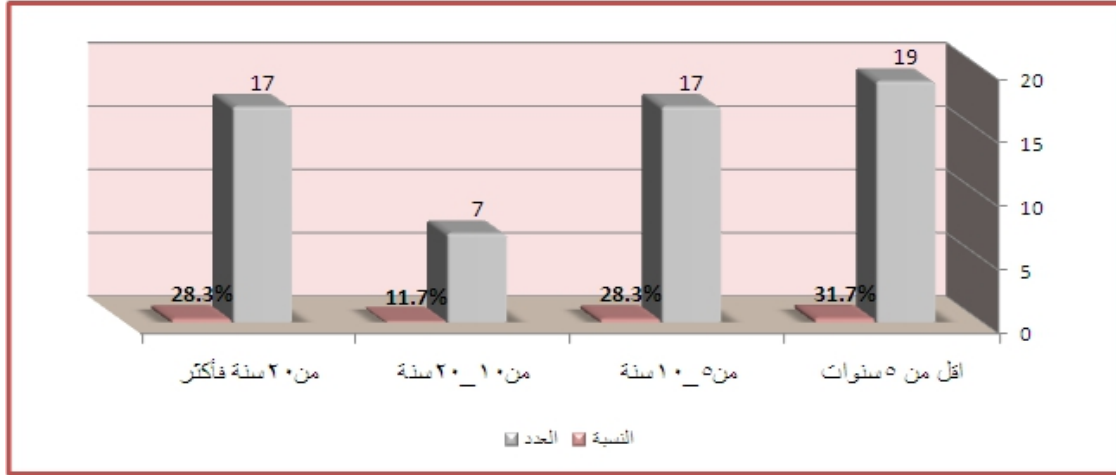
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير مدة السكن

الرقم	مدة السكن	التكرار	النسبة
.1	أقل من 5 سنوات	19	31.7%
.2	من 5-10 سنة	17	28.3%
.3	من 10-20 سنة	7	11.7%
.4	من 20 سنة فأكثر	17	28.3%
	المجموع	60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (5/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير مدة السكن



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (5/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (31.7%) فرد مدة سكنهم أقل من 5 سنوات، وأن هنالك نسبة (28.3%) فرد مدة سكنهم من 5-10 سنوات، وأن هنالك أيضاً نسبة (28.3%) فرد مدة سكنهم 20 سنة فأكثر، وأن هنالك نسبة (11.7%) فرد مدة سكنهم من 10-20 سنة.

جدول رقم (6/2/3)

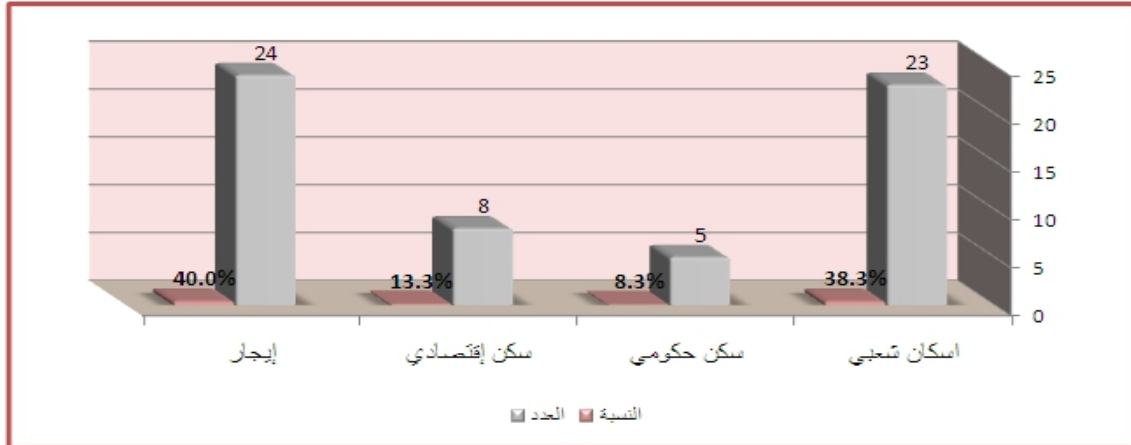
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير فئة السكن

النسبة	التكرار	سنوات الخبرة	الرقم
38.3%	23	إسكان شعبي	.1
8.3%	5	سكن حكومي	.2
13.3%	8	سكن اقتصادي	.3
40%	24	إيجار	.4
100%	60	المجموع	

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (6/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير فئة السكن



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (6/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (40%) فرد فئتهم السكنية هي إيجار، وأن هنالك نسبة (38.3%) فرد فئتهم السكنية إسكان شعبي، وأن هنالك نسبة (13.3%) فرد فئتهم السكنية سكن اقتصادي، وأن هنالك نسبة (8.3%) فرد فئتهم السكنية سكن حكومي.

7/ كيفية الحصول على سكن:

جدول رقم (7/2/3)

التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير كيفية الحصول على سكن

الرقم	سنوات الخبرة	التكرار	النسبة
1.	شراء	35	58.3%
2.	منحة	14	23.3%
3.	تمويل مصرفي	3	5%
4.	صناديق وتعاونيات	1	1.7%
5.	أخرى	7	11.7%
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (7/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة وفق متغير كيفية الحصول على سكن



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (7/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (58.3%)

فرد كانت طريقة حصولهم على سكن هي شراء، وأن هنالك نسبة (23.3%) فرد طريقة

حصولهم عن طريق منحة، وأن هنالك نسبة (11.7%) فرد لديهم طرق أخرى للحصول علي

السكن، وأن هنالك نسبة (5%) فرد عن طريق تمويل مصرفي، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد

عن طريق صناديق وتعاونيات.

ثانياً : تحليل عبارات الاستبيان :

العبرة الأولى : يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في التخطيط الاستراتيجي الحضري:

جدول رقم (7/2/3)

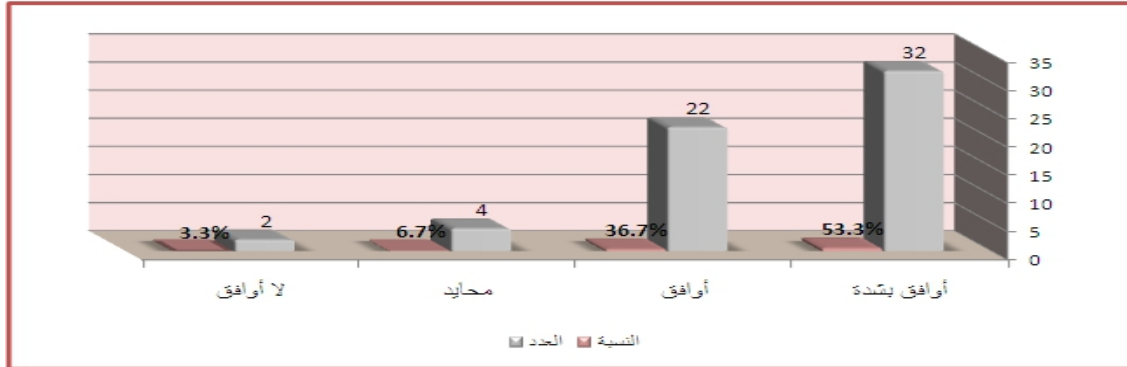
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	32	53.3%
2.	أوافق	22	36.7%
3.	محايد	4	6.7%
4.	لا أوافق	2	3.3%
5.	لا أوافق بشدة	—	—
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (7/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الأولى



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (7/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (53.3%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه ، وأن هنالك نسبة (36.7%) فرد وافقوا ، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن القرار السياسي يلعب دوراً مهماً في التخطيط الاستراتيجي الحضري.

العبرة الثانية : يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في تقديم الخدمات والتسهيلات:

جدول رقم (8/2/3)

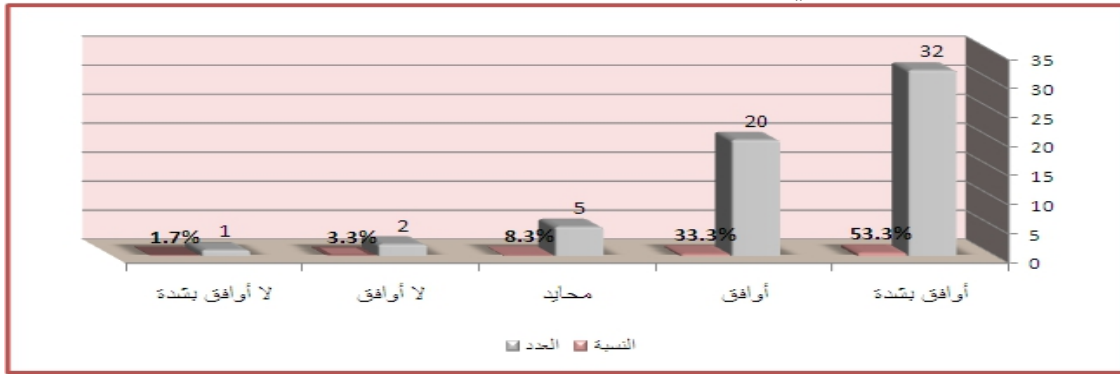
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الثانية

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	32	%53.3
2.	أوافق	20	%33.3
3.	محايد	5	%8.3
4.	لا أوافق	2	%3.3
5.	لا أوافق بشدة	1	%1.7
المجموع		60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (8/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الثانية



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (8/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (53.3%) فرد وافقوا بشدة على العبرة، وأن هنالك نسبة (33.3%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (8.3%) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد لم يوافقوا، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافق بشدة، ويتضح من خلال ذلك أن القرار السياسي يلعب دوراً مهماً في تقديم الخدمات والتسهيلات.

العبرة الثالثة: يعد القرار السياسي من العوامل المؤثرة على الإسكان:

جدول رقم (9/2/3)

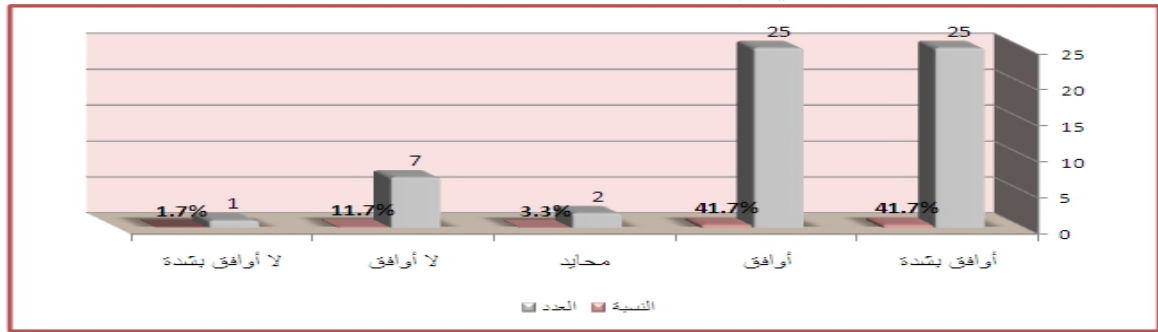
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الثالثة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	25	%41.7
2.	أوافق	25	%41.7
3.	محايد	2	%3.3
4.	لا أوافق	7	%11.7
5.	لا أوافق بشدة	1	1.7
المجموع		60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (9/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الثالثة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (9/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (%41.7) فرد وافقوا بشدة على العبرة أعلاه، وأن هنالك أيضاً نسبة (%41.7) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (%11.7) فرد لم يوافقوا، وأن هنالك نسبة (%3.3) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (%1.7) فرد لم يوافقوا بشدة، ويتضح من خلال ذلك أن القرار السياسي يعد من العوامل المؤثرة على الإسكان.

العبارة الرابعة: تنزيل السلطات يساعد الولايات والمحليات في تنفيذ البرامج الهادفة إلى خدمة المجتمع ومن أهمها السكن:

جدول رقم (10/2/3)

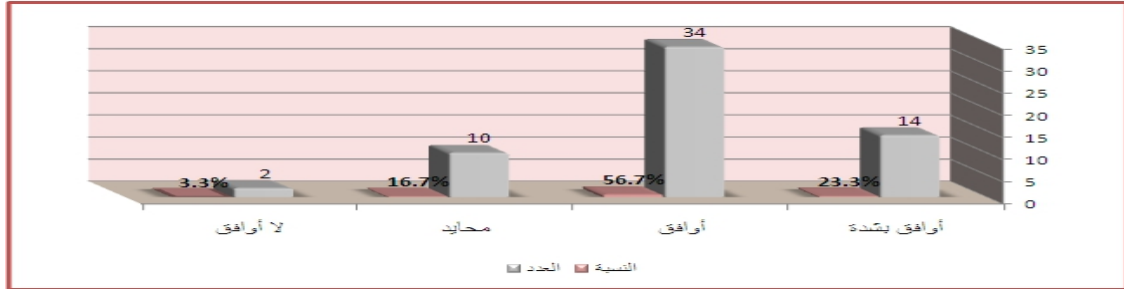
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	14	23.3%
2.	أوافق	34	56.7%
3.	محايد	10	16.7%
4.	لا أوافق	2	3.3%
5.	لا أوافق بشدة	-	-
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (10/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الرابعة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (10/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (56.7%) فرد وافقوا على العبارة أعلاه ، وأن هنالك نسبة (23.3%) فرد وافقوا بشدة، وأن هنالك نسبة (16.7%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن تنزيل السلطات يساعد الولايات والمحليات في تنفيذ البرامج الهادفة إلى خدمة المجتمع ومن أهمها السكن.

العبرة الخامسة : يعتبر المسكن من متطلبات الحياة الضرورية ومن الهموم التي تشغل الحكومات وتسعى إلى تلبيتها:

جدول رقم (11/2/3)

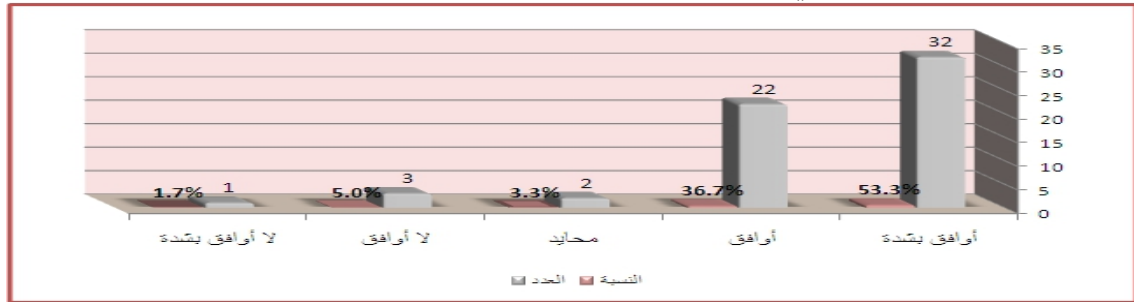
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
.1	أوافق بشدة	32	%53.3
.2	أوافق	22	%36.7
.3	محايد	2	%3.3
.4	لا أوافق	3	%5
.5	لا أوافق بشدة	1	%1.7
	المجموع	60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (11/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (11/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (53.3%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه ، وأن هنالك نسبة (36.7%) فرد وافقوا ، وأن هنالك نسبة (5%) فرد لم يوافقوا ، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافقوا بشدة، ويتضح من خلال ذلك أن المسكن يعتبر من متطلبات الحياة الضرورية ومن الهموم التي تشغل الحكومات وتسعى إلى تلبيتها.

العبارة السادسة : يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجة للمساكن:

جدول رقم (12/2/3)

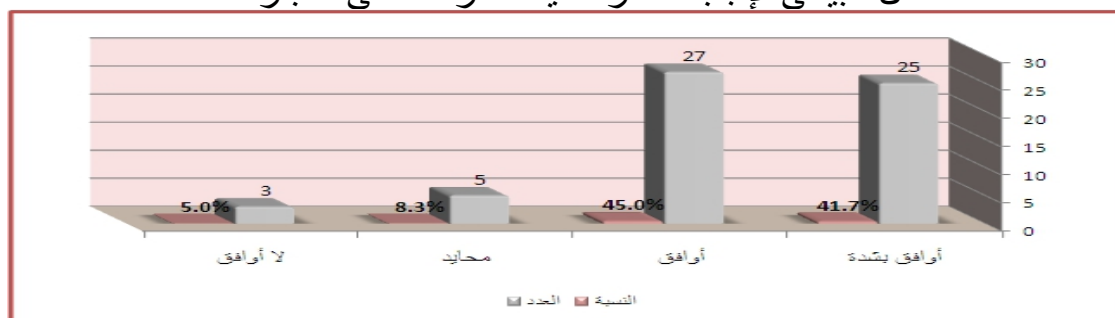
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	25	41.7%
2.	أوافق	27	45%
3.	محايد	5	8.3%
4.	لا أوافق	3	5%
5.	لا أوافق بشدة	—	—
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (12/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (12/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (45%) فرد وافقوا على العبارة أعلاه، وأن هنالك نسبة (41.7%) فرد وافقوا بشدة، وأن هنالك نسبة (8.3%) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (5%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن التخطيط الاستراتيجي الحضري يقوم على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجة للمساكن.

العبارة السابعة : يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على أطر تنظيمية وقانونية وإدارية تحفظ الحقوق العامة والخاصة:

جدول رقم (13/2/3)

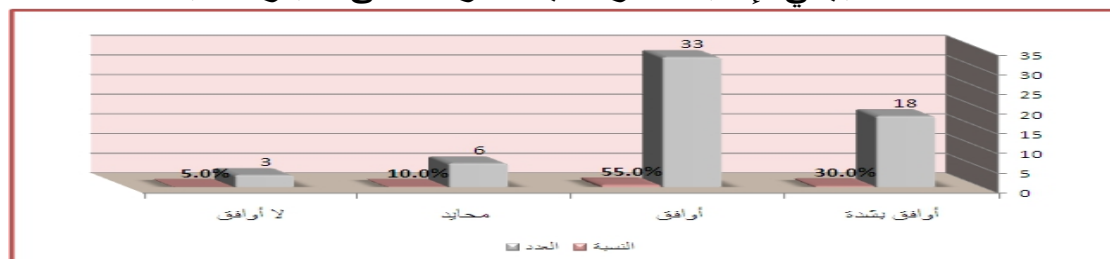
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	18	30%
2.	أوافق	33	55%
3.	محايد	6	10%
4.	لا أوافق	3	5%
5.	لا أوافق بشدة	-	-
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (13/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (13/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (55%) فرد وافقوا على العبارة أعلاه، وان هنالك نسبة (30%) فرد وافقوا بشدة، وان هنالك نسبة (10%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (5%) فرد لم يوافقوا ، ويتضح من خلال ذلك أن التخطيط الاستراتيجي الحضري يقوم على أطر تنظيمية وقانونية وإدارية تحفظ الحقوق العامة والخاصة.

العبرة الثامنة : التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان:

جدول رقم (14/2/3)

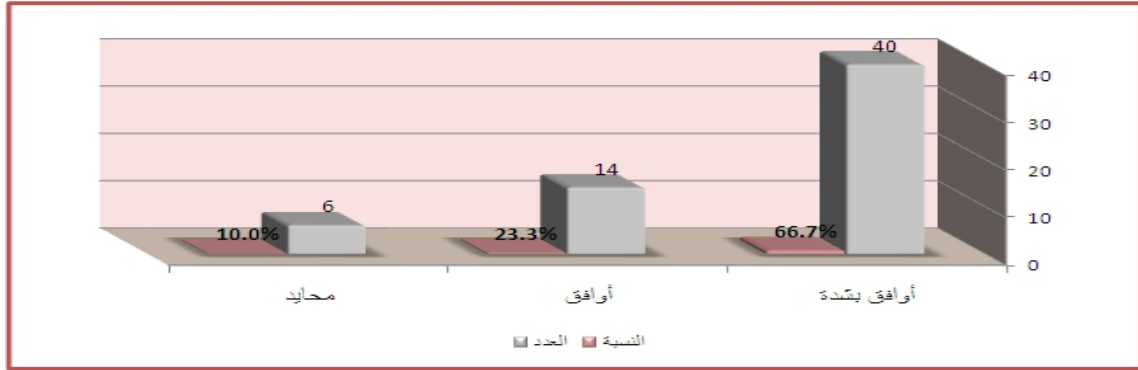
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	40	66.7%
2.	أوافق	14	23.3%
3.	محايد	6	10%
4.	لا أوافق	-	-
5.	لا أوافق بشدة	-	-
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (14/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (14/2/3) أن هنالك نسبة (66.7%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه، وأن هنالك نسبة (23.3%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (10%) فرد محايدين، ويتضح من خلال ذلك أن التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان.

العبارة التاسعة : التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لعمارة المدن ومراعاة التنوع
الفنوي للسكان:

جدول رقم (15/2/3)

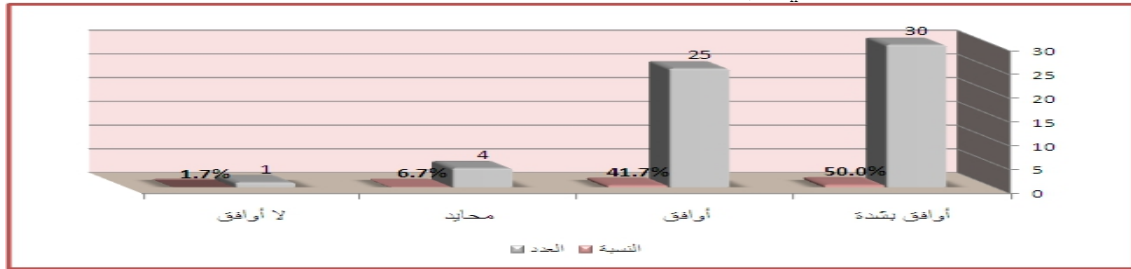
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة التاسعة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
.1	أوافق بشدة	30	%50
.2	أوافق	25	%41.7
.3	محايد	4	%6.7
.4	لا أوافق	1	%1.7
.5	لا أوافق بشدة	–	–
المجموع		60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (15/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة التاسعة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (15/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (50%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه، وأن هنالك نسبة (41.7%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافق ويتضح من خلال ذلك أن التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لعمارة المدن ومراعاة التنوع الفنوي للسكان.

العبرة العاشرة : التخطيط الاستراتيجي الحضري يساعد في المحافظة على الموارد والبيئة:

جدول رقم (16/2/3)

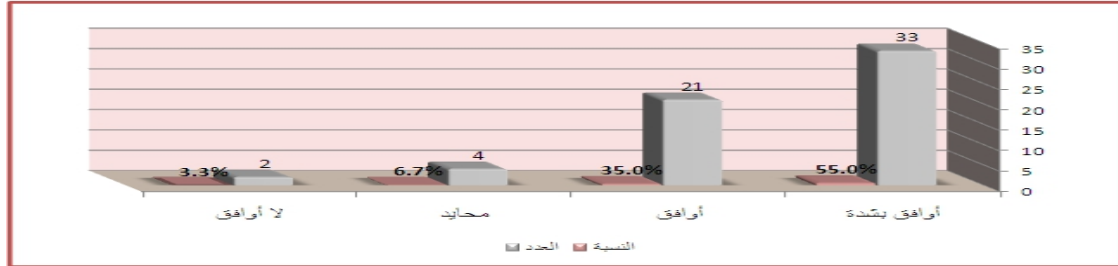
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العاشرة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	33	%55
2.	أوافق	21	%35
3.	محايد	4	%6.7
4.	لا أوافق	2	%3.3
5.	لا أوافق بشدة	–	–
المجموع		60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (16/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العاشرة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (16/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (55%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه، وأن هنالك نسبة (35%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن التخطيط الاستراتيجي الحضري يساعد في المحافظة على الموارد والبيئة.

العبرة الحادية عشر : جدوى إنتاج المساكن يعتمد على الحاجة للمسكن وقلة تكلفة إنتاجه:

جدول رقم (17/2/3)

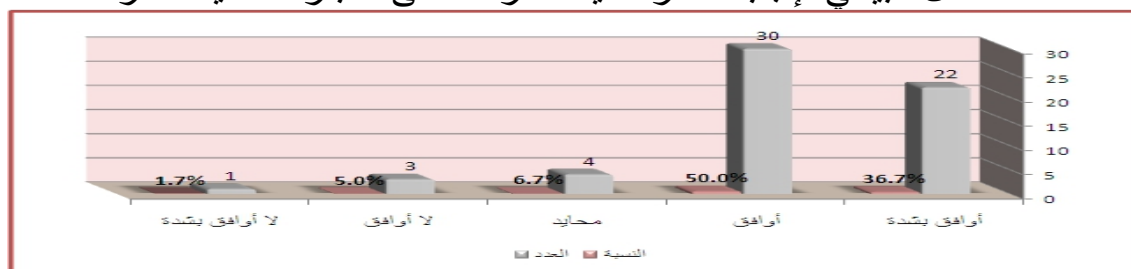
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الحادية عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	22	36.7%
2.	أوافق	30	50%
3.	محايد	4	6.7%
4.	لا أوافق	3	5%
5.	لا أوافق بشدة	1	1.7%
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (17/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الحادية عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (17/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (50%) فرد وافقوا على العبرة أعلاه، وأن هنالك نسبة (36.7%) فرد وافقوا بشدة، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين، وأن هنالك أيضاً نسبة (5%) فرد لم يوافقوا، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافقوا بشدة، ويتضح من خلال ذلك أن جدوى إنتاج المساكن يعتمد على الحاجة للمسكن وقلة تكلفة إنتاجه.

العبرة الثانية عشر: يمكن اعتبار المسكن سلعة تحتاج إلى إنتاج وتمويل:

جدول رقم (18/2/3)

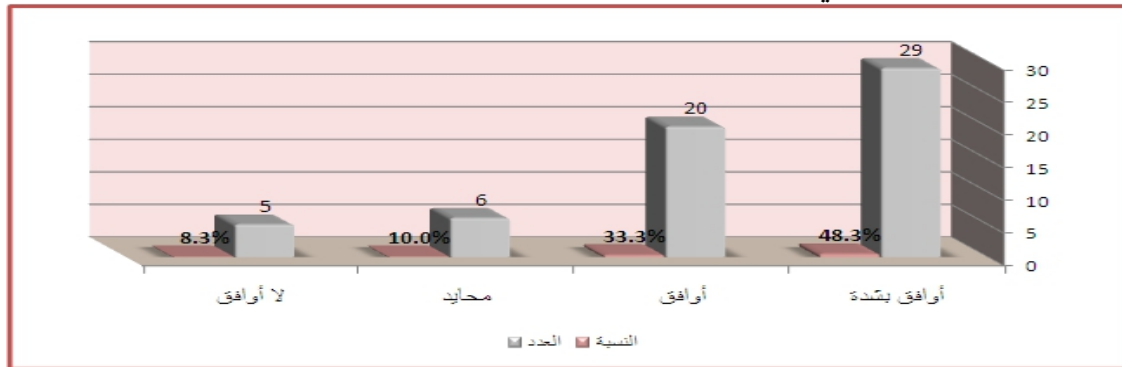
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الثانية عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
.1	أوافق بشدة	29	%48.3
.2	أوافق	20	%33.3
.3	محايد	6	%10
.4	لا أوافق	5	%8.3
.5	لا أوافق بشدة	—	—
المجموع		60	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (18/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الثانية عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (18/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (%48.3) فرد وافقوا بشدة على العبرة أعلاه، وأن هنالك نسبة (%33.3) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (%10) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (%8.3) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أنه يمكن اعتبار المسكن سلعة تحتاج إلى إنتاج وتمويل.

العبارة الثالثة عشر: توفير تمويل لطبقة محدودى الدخل يجعلهم قادرين على تشييد مساكن مملوكة لهم:

جدول رقم (19/2/3)

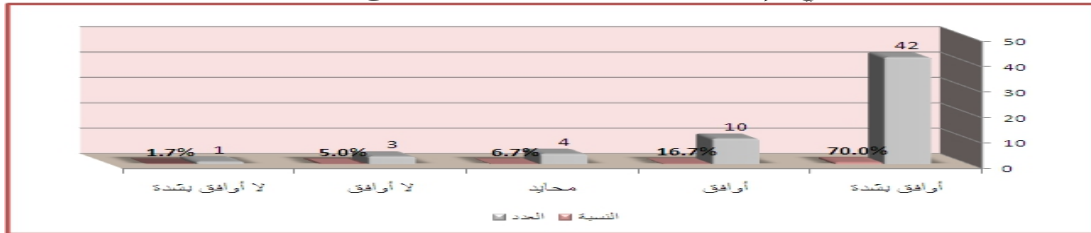
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	42	70%
2.	أوافق	10	16.7%
3.	محايد	4	6.7%
4.	لا أوافق	3	5%
5.	لا أوافق بشدة	1	1.7%
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (19/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثالثة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (19/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (70%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه ، وأن هنالك نسبة (16.7%) فرد وافقوا ، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (5%) فرد لم يوافقوا ، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافقوا بشدة ، ويتضح من خلال ذلك أن توفير التمويل لطبقة محدودى الدخل يجعلهم قادرين على تشييد مساكن مملوكة لهم.

العبرة الرابعة عشر: توفير السكن والمحافظة على البيئة يعمل على استدامة الموارد الطبيعية ويمنع المضاربات والمزايدة في الأسعار:

جدول رقم (20/2/3)

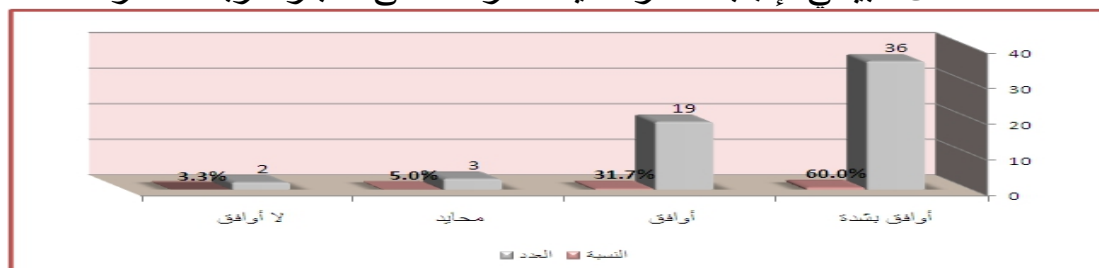
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الرابعة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	36	60%
2.	أوافق	19	31.7%
3.	محايد	3	5%
4.	لا أوافق	2	3.3%
5.	لا أوافق بشدة	–	–
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (20/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة الرابعة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (20/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (60%) فرد وافقوا بشدة على العبرة أعلاه، وأن هنالك نسبة (31.7%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (5%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن توفير السكن والمحافظة على البيئة يعمل على استدامة الموارد الطبيعية ويمنع المضاربات والمزايدة في الأسعار.

العبرة الخامسة عشر: يؤثر الإسكان في النشاط الاقتصادي بفضل المشروعات الاقتصادية والإنتاجية المصاحبة للمجمعات السكنية ويوفر فرص للعمل:

جدول رقم (21/2/3)

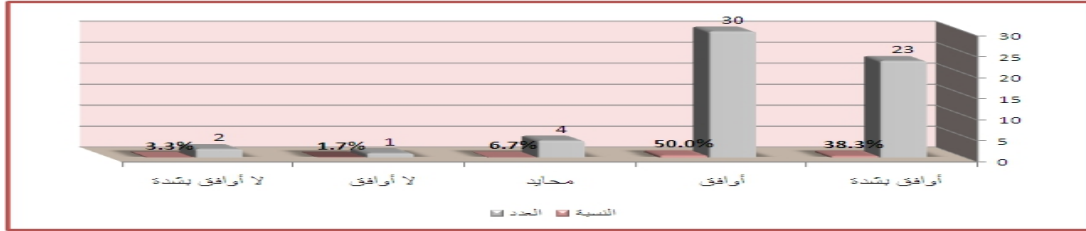
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	23	38.3%
2.	أوافق	30	50%
3.	محايد	4	6.7%
4.	لا أوافق	1	1.7%
5.	لا أوافق بشدة	2	3.3%
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (21/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الخامسة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (21/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (50%) فرد وافقوا على العبارة أعلاه، و هنالك نسبة (38.3%) فرد وافقوا بشدة، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد لم يوافقوا بشدة، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافق، ويتضح من خلال ذلك أن الإسكان في النشاط الاقتصادي يؤثر بفضل المشروعات الاقتصادية والإنتاجية المصاحبة للمجمعات السكنية ويوفر فرص للعمل.

العبارة السادسة عشر: توفير مساكن للأسر المبتدئة والفقيرة يؤدي للاستقرار السياسي ورضاء المواطنين عن حكومتهم:

جدول رقم (22/2/3)

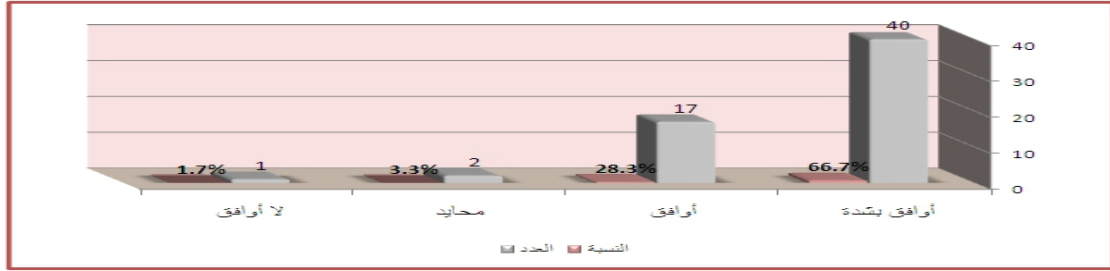
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	40	66.7%
2.	أوافق	17	28.3%
3.	محايد	2	3.3%
4.	لا أوافق	1	1.7%
5.	لا أوافق بشدة	-	-
المجموع		60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (22/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السادسة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (22/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (66.7%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه، وأن هنالك نسبة (28.3%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن توفير مساكن للأسر المبتدئة والفقيرة يؤدي للاستقرار السياسي ورضاء المواطنين عن حكومتهم.

العبارة السابعة عشر: توفير مساكن لطبقة محدودي الدخل يؤدي إلى استقرارهم اجتماعياً ويحافظ على النسق الفئوي والاجتماعي:

جدول رقم (23/2/3)

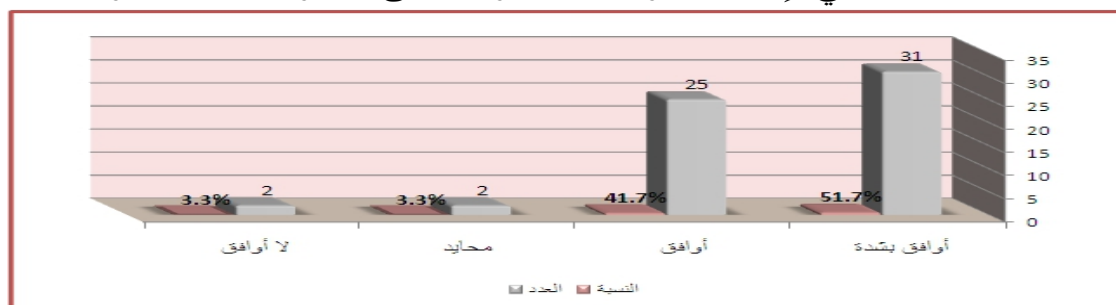
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
.1	أوافق بشدة	31	51.7%
.2	أوافق	25	41.7%
.3	محايد	2	3.3%
.4	لا أوافق	2	3.3%
.5	لا أوافق بشدة	—	—
	المجموع	60	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (23/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة السابعة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (22/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (51.7%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه، وأن هنالك نسبة (41.7%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد محايدين، وأن هنالك أيضاً نسبة (3.3%) فرد لم يوافق، ويتضح من خلال ذلك أن توفير المساكن لطبقة محدودي الدخل يؤدي إلى استقرارهم اجتماعياً ويحافظ على النسق الفئوي والاجتماعي.

العبرة الثامنة عشر: توفير المرافق العامة (مساجد/ مدارس/ مراكز صحية/ شرطة/ أندية/ ترفيه... الخ) يساعد في النمو الاجتماعي والإنساني:

جدول رقم (23/2/3)

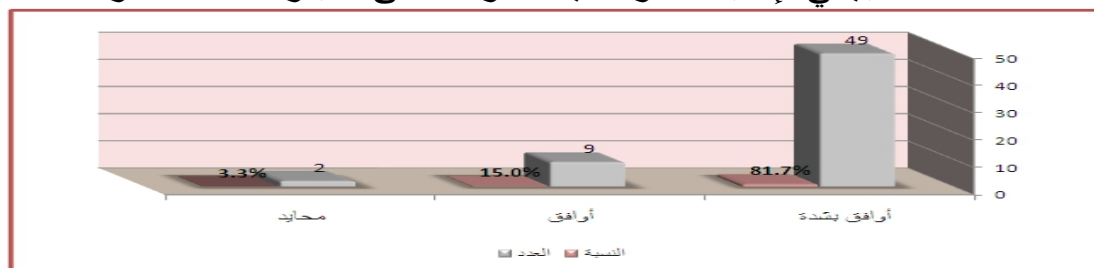
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	49	81.7%
2.	أوافق	9	15%
3.	محايد	2	3.3%
4.	لا أوافق	–	–
5.	لا أوافق بشدة	–	–
المجموع		100	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (23/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة الثامنة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (23/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (81.7%) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه ، و أن هنالك نسبة (15%) فرد وافقوا ، وأن هنالك نسبة (3.3%) فرد محايدين، ويتضح من خلال ذلك أن توفير المرافق العامة (مساجد/ مدارس/ مراكز صحية/ شرطة/ أندية/ ترفيه... الخ) يساعد في النمو الاجتماعي والإنساني.

العبرة التاسعة عشر: إنتاج المساكن يؤدي إلى زيادة النمو السكاني ويشجع على الزواج وتكوين الأسر:

جدول رقم (24/2/3)

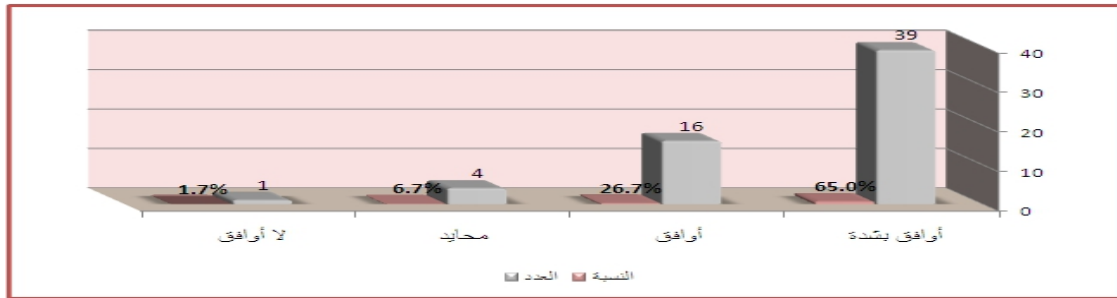
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة التاسعة عشر

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	39	65%
2.	أوافق	16	26.7%
3.	محايد	4	6.7%
4.	لا أوافق	1	1.7%
5.	لا أوافق بشدة	–	–
المجموع		100	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (24/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبرة التاسعة عشر



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (24/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (65%) فرد وافقوا بشدة على العبرة أعلاه، و أن هنالك نسبة (26.7%) فرد وافقوا، وأن هنالك نسبة (6.7%) فرد محايدين، وأن هنالك نسبة (1.7%) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن إنتاج المساكن يؤدي إلى زيادة النمو السكاني ويشجع على الزواج وتكوين الأسر.

العبرة العشرون: إنتاج المساكن يقضي على ظاهرة السكن العشوائي:

جدول رقم (25/2/3)

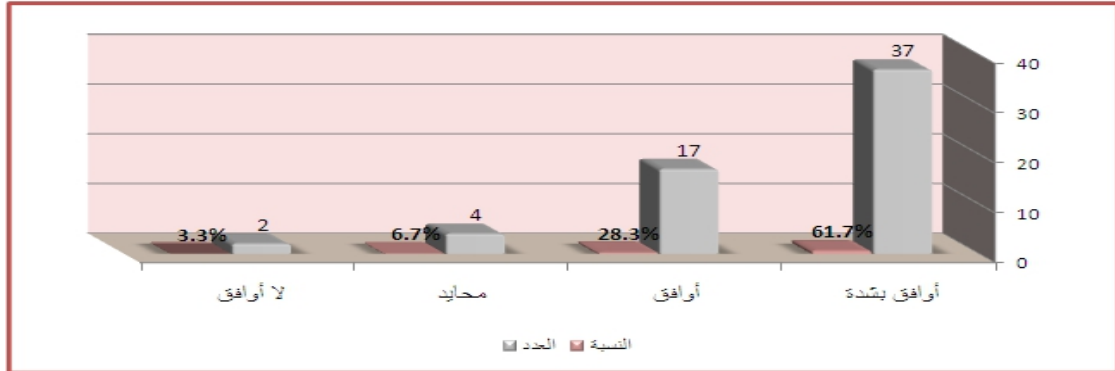
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العشرون

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
.1	أوافق بشدة	37	%61.7
.2	أوافق	17	%28.3
.3	محايد	4	%6.7
.4	لا أوافق	2	%3.3
.5	لا أوافق بشدة	—	—
المجموع		100	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (25/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة على العبارة العشرون



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (25/2/3) أدناه أن هنالك نسبة (%61.7) فرد وافقوا بشدة على العبارة أعلاه ، و أن هنالك نسبة (%28.3) فرد وافقوا ، وأن هنالك نسبة (%6.7) فرد محايدين ، وأن هنالك نسبة (%3.3) فرد لم يوافقوا، ويتضح من خلال ذلك أن إنتاج المساكن يقضي على ظاهرة السكن العشوائي.

المطلب الثالث

عرض ومناقشة نتائج الفرضيات :

وفى الجزء التالي يقوم الباحث باستعراض ومناقشة نتائج فرضيات الدراسة كل على حداها

أولاً : عرض ومناقشة نتائج الفرضية الأولى:

تنص الفرضية الأولى من فرضيات الدراسة على الآتي ::

هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين القرار السياسي والتخطيط الاستراتيجي الحضري

جدول رقم (1/2/3)

الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات

الفرضية الأولى

الرقم	العبرة	الوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في التخطيط الاستراتيجي الحضري	1.60	0.764	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
2	يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في تقديم الخدمات والتسهيلات	1.67	0.896	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
3	يعد القرار السياسي من العوامل المؤثرة على الإسكان	1.90	1.037	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة
4	تنزيل السلطات يساعد الولايات والمحليات في تنفيذ البرامج الهادفة إلى خدمة المجتمع ومن أهمها السكن	2	0.736	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة
5	يعتبر المسكن من متطلبات الحياة الضرورية ومن الهموم التي تشغل الحكومات وتسعى إلى تلبيتها	1.65	0.899	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتبين من الجدول رقم (1/2/3) أعلاه ما يلي :

- 1/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الأولى هي 1.60 والانحراف المعياري لها يساوي 0.764 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن القرار السياسي يلعب دوراً مهماً في التخطيط الاستراتيجي الحضري.
- 2/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الثانية هي 1.67 والانحراف المعياري لها يساوي 0.896 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن القرار السياسي يلعب دوراً مهماً في تقديم الخدمات والتسهيلات.
- 3/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الثالثة هي 1.90 والانحراف المعياري لها يساوي 1.037 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن القرار السياسي يعد من العوامل المؤثرة على الإسكان.
- 4/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الرابعة هي 2 والانحراف المعياري لها يساوي 0.736 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن تنزيل السلطات يساعد الولايات والمحليات في تنفيذ البرامج الهادفة الى خدمة المجتمع زمن أهمها السكن.
- 5/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الخامسة هي 1.65 والانحراف المعياري لها يساوي 0.899 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن المسكن يعتبر من متطلبات الحياة الضرورية ومن الهموم التي تشغل الحكومات وتسعى إلى تلبيتها.

جدول رقم (2/2/3)

نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الأولى

الرقم	العبارة	قيمة مربع كاي	القيمة الاحتمالية
1	يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في التخطيط الاستراتيجي الحضري	41.867	0.000
2	يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في تقديم الخدمات والتسهيلات	61.167	0.000
3	يعد القرار السياسي من العوامل المؤثرة على الإسكان	48.667	0.000

0.000	37.067	تنزيل السلطات يساعد الولايات والمحليات في تنفيذ البرامج الهادفة الى خدمة المجتمع ومن أهمها السكن	4
0.000	66.833	يعتبر المسكن من متطلبات الحياة الضرورية ومن الهموم التي تشغل الحكومات وتسعى إلى تلبيتها	5

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يمكن تفسير نتائج الجدول رقم (2/2/3) كما يلي :

1/ قيمة مربع كاي للعبارة الأولى تساوي 41.867 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

2/ قيمة مربع كاي للعبارة الثانية تساوي 61.167 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

3/ قيمة مربع كاي للعبارة الثالثة تساوي 48.667 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

4/ قيمة مربع كاي للعبارة الرابعة تساوي 37.067 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

5/ قيمة مربع كاي للعبارة الخامسة تساوي 66.833 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

جدول رقم (1/2/3)

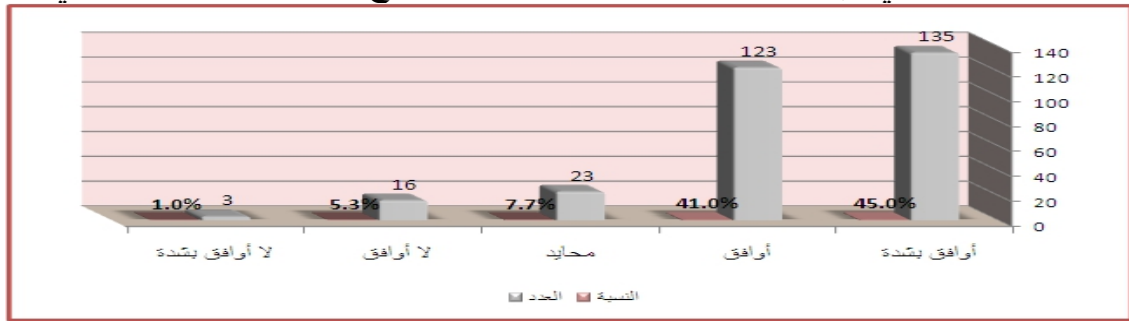
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الأولى

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	135	45%
2.	أوافق	123	41%
3.	محايد	23	7.7%
4.	لا أوافق	16	5.3%
5.	لا أوافق بشدة	3	1%
المجموع		300	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (1/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الأولى



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية : برنامج اكسل 2007

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (1/2/3) أن عدد الأفراد الموافقين بشدة عن جميع عبارات الفرضية الأولى بلغ (135) فرداً وبنسبة (45%) وعدد الموافقين بدون تشدد بلغ (123) فرداً وبنسبة (41%)، والمحايدين (23) فرداً وبنسبة (7.7%) وبلغ عدد غير الموافقين بدون تشدد (16) أفراد وبنسبة (5.3%)، وعدد غير الموافقين بشدة (3) فرداً وبنسبة (1%).

يتضح من الجدول رقم (4/3/2) أن القيمة الاحتمالية لاختبار مربع كاي² لدلالة الفروق بين إجابات عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الأولى أصغر من مستوى الدلالة (0.05) وهذا يعني أن الفروق بين أعداد الأفراد الموافقين والمحايدين وغير الموافقين ذات دلالة إحصائية عالية لصالح الموافقين على ما جاء بجميع عبارات الفرضية الأولى. وعليه تأسيساً على ما تقدم من تحليل يستنتج الباحث بأن الفرضية الأولى والتي نصت على أن (هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين القرار السياسي والتخطيط الاستراتيجي الحضري) قد تحققت.

نتائج الفرضية الثانية:

تنص الفرضية الثانية من فرضيات الدراسة على الآتي .:

هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين التخطيط الاستراتيجي وتملك المساكن

جدول رقم (2/2/3)

الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات
الفرضية الثانية

الرقم	العبرة	الوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجة للمساكن	1.77	0.810	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
2	يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على أطر تنظيمية وقانونية وإدارية تحفظ الحقوق العامة والخاصة	1.90	0.775	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة
3	التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان	1.43	0.673	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
4	التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لعمارة المدن ومراعاة التنوع الفئوي للسكان	1.60	0.694	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
5	التخطيط الاستراتيجي الحضري يساعد في المحافظة على الموارد والبيئة	1.58	0.766	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتبين من الجدول رقم (2/2/3) أعلاه ما يلي :

1/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الأولى هي 1.77

والانحراف المعياري لها يساوي 0.810 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة

على أن التخطيط الاستراتيجي الحضري يقوم على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجة للمساكن.

2/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الثانية هي 1.90 والانحراف المعياري لها 0.775 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون علي أن التخطيط الاستراتيجي الحضري يقوم على أطر تنظيمية وقانونية وإدارية تحفظ الحقوق العامة والخاصة.

3/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الثالثة هي 1.43 والانحراف المعياري لها يساوي 0.673 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان.

4/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الرابعة هي 1.60 والانحراف المعياري لها يساوي 0.694 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لعمارة المدن ومراعاة التنوع الفئوي للسكان.

5/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الخامسة هي 1.58 والانحراف المعياري لها يساوي 0.766 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن التخطيط الاستراتيجي الحضري يساعد في المحافظة على الموارد والبيئة.

جدول رقم (3/2/3)

نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الثانية

الرقم	العبارة	قيمة مربع كاي	القيمة الاحتمالية
1	يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجة للمساكن	32.533	0.000
2	يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على أطر تنظيمية وقانونية وإدارية تحفظ الحقوق العامة والخاصة	37.200	0.000

0.000	31.600	التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان	3
0.000	42.800	التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لعمارة المدن ومراعاة التنوع الفئوي للسكان	4
0.000	43.333	التخطيط الاستراتيجي الحضري يساعد في المحافظة على الموارد والبيئة	5

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015/2015

يمكن تفسير نتائج الجدول رقم (3/2/3) كما يلي :

1/ قيمة مربع كاي للعبارة الأولى تساوي 32.533 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

2/ قيمة مربع كاي للعبارة الثانية تساوي 37.200 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

3/ قيمة مربع كاي للعبارة الثالثة تساوي 31.600 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

4/ قيمة مربع كاي للعبارة الرابعة تساوي 42.800 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

5/ قيمة مربع كاي للعبارة الخامسة تساوي 43.333 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

جدول رقم (3/2/3)

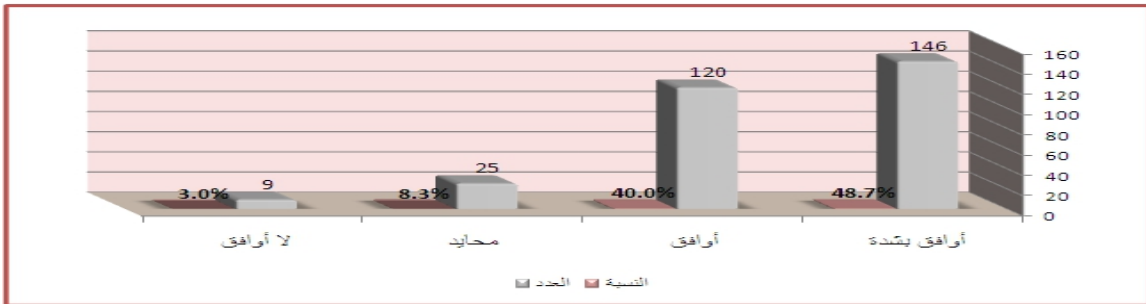
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثانية

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	146	48.7%
2.	أوافق	120	40%
3.	محايد	25	8.3%
4.	لا أوافق	9	3%
5.	لا أوافق بشدة	—	—
المجموع		300	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (3/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثانية



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (1/2/3) أن عدد الأفراد الموافقين بشدة عن جميع عبارات الفرضية الثانية بلغ (146) فرداً وبنسبة (48.7%) وعدد الموافقين بدون تشدد بلغ (120) فرداً وبنسبة (40%)، والمحايدين (25) فرداً وبنسبة (8.3%) وبلغ عدد غير الموافقين بدون تشدد (9) فرداً وبنسبة (3%).

يتضح من الجدول رقم (4/3/5) أن القيمة الاحتمالية لاختبار مربع كاي² لدلالة الفروق بين إجابات عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثانية أصغر من مستوى الدلالة (0.05) وهذا يعني أن الفروق بين أعداد الأفراد الموافقين والمحايدين وغير الموافقين وغير الموافقين بشدة ذات دلالة

إحصائية عالية لصالح الموافقين على ما جاء بجميع عبارات الفرضية الثانية. وعليه تأسيساً على ما تقدم من تحليل يستنتج الباحث بأن الفرضية الثانية والتي نصت على أن (هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين التخطيط الاستراتيجي وتملك المساكن) قد تحققت.

ثالثاً : عرض ومناقشة نتائج الفرضية الثالثة:

تنص الفرضية الثالثة من فرضيات الدراسة على الآتي .:

هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الحاجة للمساكن وإنتاج المساكن

جدول رقم (4/2/3)

الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات
الفرضية الثالثة

الرقم	العبرة	الوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	جدوى إنتاج المساكن يعتمد علي الحاجة للمسكن وقلة تكلفة إنتاجه.	1.85	0.880	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة
2	يمكن اعتبار المسكن سلعة تحتاج إلي إنتاج وتمويل	1.78	0.940	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
3	توفير تمويل لطبقة محدودي الدخل يجعلهم قادرين علي تشييد مساكن مملوكة لهم.	1.52	0.948	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
4	توفير السكن والمحافظة علي البيئة يعمل علي استدامة الموارد الطبيعية ويمنع المضاربات والمزايا في الأسعار	1.52	0.748	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
5	يؤثر الإسكان في النشاط الاقتصادي بفضل المشروعات الاقتصادية والإنتاجية المصاحبة للمجمعات السكنية ويوفر فرص للعمل.	1.82	0.892	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015/2015

يتبين من الجدول رقم (4/2/3) ما يلي :

1/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الأولى هي 1.85 والانحراف المعياري لها يساوي 0.880 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن جدوى إنتاج المساكن يعتمد علي الحاجة للمسكن وقلة تكلفة إنتاجه.

2/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد العينة الدراسة عن العبارة الثانية هي 1.78 والانحراف المعياري لها يساوي 0.940 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أنه يمكن اعتبار المسكن سلعة تحتاج إلي إنتاج وتمويل.

3/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الثالثة هي 1.52 والانحراف المعياري لها يساوي 0.948 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن توفير التمويل لطبقة محدودي الدخل يجعلهم قادرين علي تشييد مساكن مملوكة لهم.

4/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الرابعة هي 1.52 والانحراف المعياري لها يساوي 0.748 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن توفير السكن والمحافظة علي البيئة يعمل علي استدامة الموارد الطبيعية ويمنع المضاربات والمزايا في الأسعار.

5/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الخامسة هي 1.82 والانحراف المعياري لها يساوي 0.892 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون على أن يؤثر الإسكان في النشاط الاقتصادي بفضل المشروعات الاقتصادية والإنتاجية المصاحبة للمجمعات السكنية ويوفر فرص للعمل.

جدول رقم (4/2/3)

نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الثالثة

الرقم	العبارة	قيمة مربع كاي	القيمة الاحتمالية
1	جدوى إنتاج المساكن يعتمد علي الحاجة للمسكن وقلة تكلفة إنتاجه.	57.500	0.000
2	يمكن اعتبار المسكن سلعة تحتاج إلي إنتاج وتمويل	26.800	0.000

0.000	97.500	توفير تمويل لطبقة محدودى الدخل يجعلهم قادرين على تشييد مساكن مملوكة لهم.	3
0.000	51.333	توفير السكن والمحافظة على البيئة يعمل على استدامة الموارد الطبيعية ويمنع المضاربات والمزايا فى الأسعار	4
0.000	60.833	يؤثر الإسكان فى النشاط الاقتصادى بفضلى المشروعات الاقتصادية والإنتاجية المصاحبة للمجمعات السكنية ويوفر فرص للعمل.	5

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يمكن تفسير نتائج الجدول رقم (4/2/3) كما يلي :

1/ قيمة مربع كاي للعبارة الأولى تساوي 57.500 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

2/ قيمة مربع كاي للعبارة الثانية تساوي 26.800 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

3/ قيمة مربع كاي للعبارة الثالثة تساوي 97.500 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

4/ قيمة مربع كاي للعبارة الرابعة تساوي 51.333 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

5/ قيمة مربع كاي للعبارة الخامسة تساوي 60.833 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

جدول رقم (4/2/3)

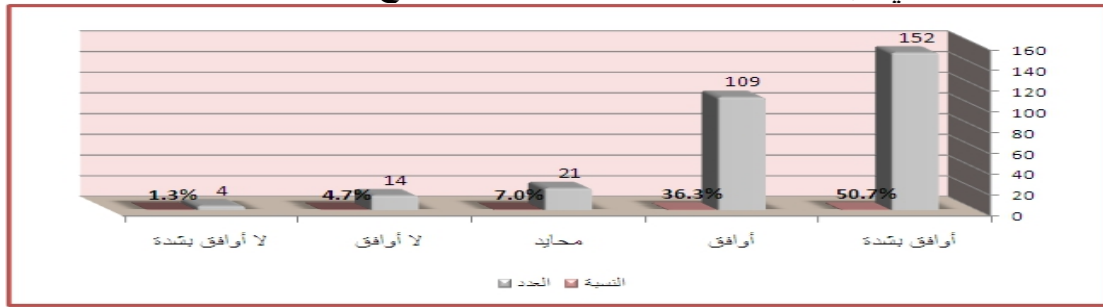
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثالثة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	152	50.7%
2.	أوافق	109	36.3%
3.	محايد	21	7%
4.	لا أوافق	14	4.7%
5.	لا أوافق بشدة	4	1.3%
المجموع		300	100%

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (4/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثالثة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (4/3/3) أن عدد الأفراد الموافقين بشدة عن جميع عبارات الفرضية الثالثة بلغ (152) فرداً ونسبة (50.7%) وعدد الموافقين بدون تشدد بلغ (1.9) فرداً ونسبة (36.3%) ، والمحايدين (21) فرداً ونسبة (7%) وبلغ عدد غير الموافقين (14) فرداً ونسبة (4.7%) وبلغ عدد غير الموافقين بشدة (4) أفراد ونسبة (1.3%).

يتضح من الجدول رقم (4/3/8) أن القيمة الاحتمالية لاختبار مربع كاي² لدلالة الفروق بين إجابات عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الثالثة أصغر من مستوى الدلالة (0.05) وهذا يعنى أن الفروق بين أعداد الموافقين والمحايدين وغير الموافقين وغير الموافقين بشدة ذات دلالة إحصائية عالية لصالح الموافقين

على ما جاء بجميع عبارات الفرضية الثالثة. وعليه تأسيساً على ما تقدم من تحليل يستنتج الباحث بأن الفرضية الثالثة والتي نصت على أن (هنالك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الحاجة للمساكن وإنتاج المساكن) قد تحققت.

رابعاً : عرض ومناقشة نتائج الفرضية الرابعة:

تنص الفرضية الرابعة من فرضيات الدراسة على الآتي .:

هنالك علاقة بين إنتاج المساكن والاستقرار الاجتماعي والسياسي

جدول رقم (4/2/3)

الوسط الحسابي والانحراف المعياري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات
الفرضية الرابعة

الرقم	العبرة	الوسط الحسابي	الانحراف المعياري	درجة الموافقة
1	توفير مساكن للأسر المبتدئة والفقيرة يؤدي للاستقرار السياسي ورضاء المواطنين عن حكوماتهم	1.40	0.643	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
2	توفير مساكن لطبقة محدودي الدخل يؤدي إلى استقرارهم اجتماعياً ويحافظ على النسق الفئوي والاجتماعي	1.58	0.720	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
3	توفر المرافق العامة (مساجد/ مدارس/ مراكز صحية/ شرطة / أندية / ترفيه/ ...الخ) يساعد في النمو الاجتماعي والإنساني	1.22	0.490	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
4	إنتاج المساكن يؤدي إلى زيادة النمو السكاني ويشجع على الزواج تكوين الأسر	1.45	0.699	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة
5	إنتاج المساكن يقضي على ظاهرة السكن العشوائي	1.52	0.770	إجابات المبحوثين تميل نحو الموافقة بشدة

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتبين من الجدول رقم (4/2/3) ما يلي :

1/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الأولى هي 1.40 والانحراف المعياري لها يساوي 0.643 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن توفير المساكن للأسر المبتدئة والفقيرة يؤدي للاستقرار السياسي ورضاء المواطنين عن حكوماتهم.

2/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد العينة الدراسة عن العبارة الثانية هي 1.58 والانحراف المعياري لها يساوي 0.720 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن توفير مساكن لطبقة محدودي الدخل يؤدي إلي استقرارهم اجتماعياً ويحافظ علي النسق الفئوي والاجتماعي.

3/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الثالثة هي 1.22 والانحراف المعياري لها يساوي 0.490 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن توفر المرافق العامة (مساجد/ مدارس/ مراكز صحية/ شرطة / أندية / ترفيهه/... الخ) يساعد في النمو الاجتماعي والإنساني.

4/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الرابعة هي 1.45 والانحراف المعياري لها يساوي 0.699 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن إنتاج المساكن يؤدي إلي زيادة النمو السكاني ويشجع علي الزواج تكوين الأسر.

5/ قيمة الوسط الحسابي لإجابات أفراد عينة الدراسة عن العبارة الخامسة هي 1.52 والانحراف المعياري لها يساوي 0.770 وتعنى أن غالبية أفراد العينة موافقون بشدة على أن إنتاج المساكن يقضي علي ظاهرة السكن العشوائي.

جدول رقم (4/2/3)

نتائج مربع كاي لدلالة الفروق لإجابات عن عبارات الفرضية الرابعة

الرقم	العبارة	قيمة مربع كاي	القيمة الاحتمالية
1	توفير مساكن للأسر المبتدئة والفقيرة يؤدي للاستقرار السياسي ورضاء المواطنين عن حكوماتهم	66.267	0.000
2	توفير مساكن لطبقة محدودي الدخل يؤدي إلي استقرارهم اجتماعياً	46.267	0.000

		ويحافظ علي النسق الفئوي والاجتماعي	
0.000	64.300	توفر المرافق العامة (مساجد/ مدارس/ مراكز صحية/ شرطة / أندية / ترفيه/ ...الخ) يساعد في النمو الاجتماعي والإنساني	3
0.000	59.600	إنتاج المساكن يؤدي إلي زيادة النمو السكاني ويشجع علي الزواج تكوين الأسر	4
0.000	51.867	إنتاج المساكن يقضي علي ظاهرة السكن العشوائي	5

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يمكن تفسير نتائج الجدول رقم (4/2/3) كما يلي :

1/ قيمة مربع كاي للعبارة الأولى تساوي 66.267 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

2/ قيمة مربع كاي للعبارة الثانية تساوي 46.267 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

3/ قيمة مربع كاي للعبارة الثالثة تساوي 64.300 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

4/ قيمة مربع كاي للعبارة الرابعة تساوي 59.600 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

5/ قيمة مربع كاي للعبارة الخامسة تساوي 51.867 والقيمة الاحتمالية لها تساوي 0.000 وهي أقل من مستوى المعنوية 0.05 لذلك توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين إجابات المبحوثين على العبارة.

جدول رقم (4/2/3)

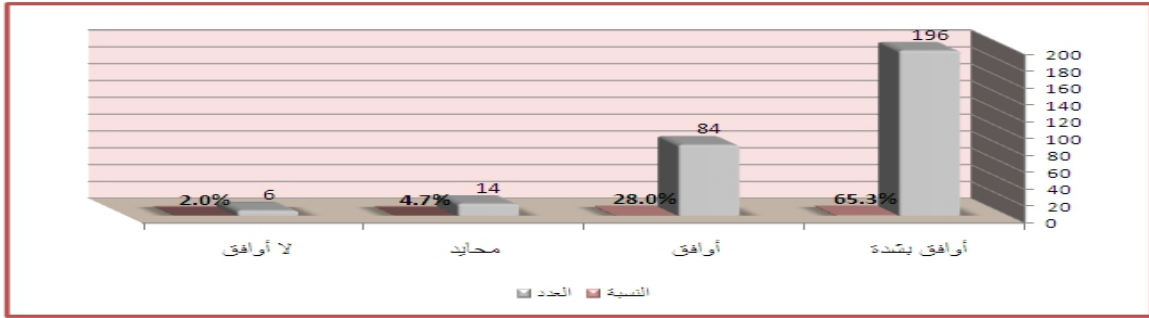
التوزيع التكراري لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الرابعة

الرقم	الإجابة	العدد	النسبة
1.	أوافق بشدة	196	%65.3
2.	أوافق	84	%28
3.	محايد	14	%4.7
4.	لا أوافق	6	%2
5.	لا أوافق بشدة	–	–
المجموع		300	%100

المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

شكل رقم (4/2/3)

الشكل البياني لإجابات أفراد عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الرابعة



المصدر: إعداد الباحث من نتائج الدراسة التطبيقية 2015

يتضح من الجدول والشكل البياني رقم (4/2/3) أن عدد الأفراد الموافقين بشدة عن جميع عبارات الفرضية الرابعة بلغ (196) فرداً وبنسبة (%65.3) وعدد الموافقين بدون تشدد بلغ (84) فرداً وبنسبة (%28) ، والمحايدين (14) فرداً وبنسبة (%4.7) وبلغ عدد غير الموافقين (6) أفراد وبنسبة (%2).

يتضح من الجدول رقم (4/3/11) أن القيمة الاحتمالية لاختبار مربع كاي² لدلالة الفروق بين إجابات عينة الدراسة عن جميع عبارات الفرضية الرابعة أصغر من مستوى الدلالة (0.05) وهذا يعنى أن الفروق بين أعداد الأفراد الموافقين والمحايدين وغير الموافقين وغير الموافقين بشدة ذات دلالة إحصائية عالية لصالح الموافقين على ما جاء بجميع عبارات الفرضية الرابعة وعليه تأسيساً على ما تقدم من تحليل يستنتج الباحث بأن الفرضية الرابعة والتي نصت على أن **(هنالك علاقة بين إنتاج المساكن والاستقرار الاجتماعي والسياسي) قد تحققت.**

المبحث الثالث : الآثار السياسية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية:

نتج من تطبيق هذه التجارب عدد من الآثار السياسية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية نستعرضها على النحو التالي:

أولاً : الآثار السياسية :

1- كان لقرار مجلس حكومة ولاية نهر النيل والخاص بأيلولة الخطة السكنية لصندوق الإسكان والتعمير دور في تثبيت تجربة البناء للمساكن الشعبية والسكن الاقتصادي. (قرارات مجلس وزراء ولاية نهر النيل، 2015م)

2- كان لقرارات حكومة الولاية بتخصيص بعض الأراضي بأسعار رمزية وتوفير خدمات المياه والكهرباء والطرق دور كبير في نجاح جميع المشروعات الإسكانية التي نفذت في ولاية نهر النيل. (صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل، 2015م).

3- كان لقرارات حكومة الولاية المتعلقة بالاعفاء من بعض رسوم الخدمات والتسهيلات الحكومية فيما يتعلق بالتصديقات والمخططات الأثر في نجاح هذه المشروعات. (صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل، 2015م).

4- كان لقرار رئاسة الجمهورية بقيام سد مروحي التزامات مرتبطة بإعادة توطين المتأثرين من قيام السد ومنها مشروعات المدن السكنية. (وحدة تنفيذ السدود، 2005م).

5- نتيجة للاستثمارات وارتفاع قيمة الأرض في بعض المناطق يصعب إعادة ترسيم حدود المحليات مما يجعل التمدد الحضري والإدارة الحضرية أمراً عسيراً. (أمر تأسيس محلية عطبرة، 2003م).

6- تخصيص الأراضي المناسبة لمثل هذه المشروعات برسوم رمزية أو بتعويض من الحكومة وتوفير الخدمات اللازمة (المياه - الكهرباء - الطرق) من حكومة الولاية يمنح رضاءً لدى المواطنين ويؤدي الي الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي.

7- نتيجة لتدخل اتحاد العمال وصندوق الإسكان والتعمير وبعض التنظيمات تم توفر التمويل العقاري طويل الاجل للمشاريع بفوائد قليلة وفي فترات سماح مناسبة.

8- مساهمة حكومة الولاية وبعض المنظمات والاتحادات في توفير الدعم المباشر المادى والعينى من (مواد البناء) لعدد من المشاريع .

9- بعض هذه المشروعات كان نتيجة لتعويضات من الحكومة لبعض المواطنين مثل المتأثرين من قيام سد مروى .

10- المعارضة التى صاحبت تعويضات المتأثرين من قيام سد مروى والتى لم تجد الاستجابة فى بداية الأمر, لكن لاحقاً تم ترحيل المتأثرين الى مدنهم السكنية الجديدة فى المكابراب وأماكن الخيار المحلى فى كحيلة شرق .

11- بعض الاضطرابات السياسية والأمنية التي صاحبت بعض اجراءات منح الأراضي السكنية والتعويضات ويلاحظ ذلك في ضعف أداء مؤسسات الولاية المعنية بالتخطيط والسياسات، وتأخرها في مجارة التطور في الواقع السكاني وازدياد الحاجة الى السكن.

ثانياً : الآثار الاقتصادية:

1-نتيجة لقيام هذه المشروعات فقد تم تقليل تكلفة البناء نتيجة لتوظيف الموارد وولج هذا المجال عدد من شركات القطاع الخاص.(صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل،2015م).

2-بجانب قيام هذه المدن السكنية تم انشاء مشروعات مصاحبة كمصنع الطوب الأسمنتي بمشاريع الاسكان والتعمير بمحلية عطبرة.(صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل،2015م).

3-تجميع المخططات السكنية يسهل عملية تقديم خدمات التعمير بأسعار مناسبة .

4-امكانية البناء الرأسي مستقبلا في معظم هذه المشاريع والتمدد ليستوعب الأجيال الجديدة واستدامة مورد الأرض.

5-نتيجة لتوفير الصرف على الايجار يمكن زيادة الادخار واستثماره في مشروعات انتاجية تعود بالفائدة على الأسر.

- 6- نتيجة لإعادة توطين المتأثرين من قيام سد مروحي نشأت مشروعات اقتصادية مصاحبة لهذه المجمعات السكنية فتم تملك المتأثرين (حواشات زراعية) وتم ربط هذه المجمعات بخدمات الكهرباء والطرق التي تعمل على زيادة الانتاج وربط المستهلكين بالمنتجين. (وحدة تنفيذ السود، 2014م).
- 7- استفاد من انشاء هذه المشروعات والمجمعات السكنية عدد كبير من شركات القطاع الخاص والعمال والعمال المهرة في زيادة فرص التشغيل والعمل.
- 8- غلاء كلفة مواد البناء وغياب التقنية التي تناسب ظروف الفقراء والمحدودين، فعلى الرغم من توفر مواد البناء إلا أن الاسعار التي تباع بها عالية الثمن وفى كثير من الاحيان تكون عقبةً أمام من يريدون إنشاء مثل هذه المشروعات لأنها تكون سبباً رئيسياً فى رفع تكلفة المشروع.
- 9- مشاكل التمويل إذ أن كثير من مثل هذه المشروعات يمكن أن تقوم وتسدد كلفتها ولكن لعدم توفر تمويل على المدى المتوسط والطويل الأجل تتعثر جهود انشاء هذه المشروعات.
- 10- ضعف دور التنظيمات المجتمعية والتعاونيات واقتصار دورها على تلبية حاجات محدودة وغالباً ما تتردد في دخول مثل هذه المشروعات التي تهم المنتسبين لها وتقدم لهم خدمة ضرورية وهي السكن.

11- ارتفاع اسعار الأراضى وارتفاع تكلفة الخدمات تقلل من فرص دخول

مستثمرين من القطاع الخاص لولوج هذا المجال.

12- بعض المشكلات المرتبطة بالمشروعات والتي تتمثل في عدم كفاية

المساحات المخصصة للوحدات السكنية, قلة المباني داخلها (الغرف),

الصرف الصحي, رداءة المواد المستخدمة في البناء, عدم المقدرة على سداد

الاقساط لارتفاعها, عدم مناسبة البناء لاحتياجات الأسر كالتصاميم

والتناسق.

ثالثاً : الآثار الاجتماعية

1- استقرار الأسر نتيجة لتملكها منازل خاصة بها مما يضي عليها أحساس

بالأمان والاستقرار الاجتماعي.

2- نتيجة للوحدة في مظهر المساكن وأسعارها ينشأ التقارب الاجتماعي ويؤدي

الي عدم التمايز الطبقي نتيجة السكن في مستوى واحد.

3- توفر الخدمات الحكومية خاصة الأمنية والصحية والخدمية في مستوى واحد

نتيجة للوحدة في نوافذ تقديم الخدمات في هذه المدن السكنية.

رابعاً : الآثار البيئية:

1- نتيجة للتطور والزيادة في العمران زادت الحاجة لانتاج الأسمنت والذي يتم

صناعته في الولاية مما أدى الي زيادة التلوث الهوائي الناجم من تصاعد

غبار مصانع الأسمنت.

2- نتيجة لاستخدام نظام السايفون في الصرف الصحي يحتمل أن يؤثر هذا

مستقبلاً على المياه الجوفية.

3- إعادة توطين المتأثرين من قيام مشروع سد مروى في مجتمعات سكنية وتقديم

خدمات صحية وتعليمية وتعاونية في مستوى جيد.

النتائج والتوصيات:

أولاً: النتائج:

1- أن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين القرار السياسي والتخطيط الاستراتيجي الحضري.

2- أن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين التخطيط الاستراتيجي وتملك المساكن.

3- أن هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين الحاجة للمساكن وإنتاج المساكن .

4- أن هناك علاقة بين إنتاج المساكن والاستقرار الاجتماعي والسياسي.

5- هناك زيادة في عدد السكان بالولاية بحوالى (300,000) نسمة من آخر تعداد سكاني بسبب الزيادة في معدلات النمو (1,9%) وكذلك بسبب الهجرات المتواصلة من خارج الولاية بغرض الحصول على خدمات أفضل أو بغرض الحصول على فرص للعمل أو للتعليم أو الأمن أو المياه أو الكهرباء أو النقل أو مياه الشرب , مما أدى الى الزيادة على طلب المسكن وزيادة الحاجة اليه .

6- ارتفعت نسبة الفقراء بالمدن وارتفعت تبعاً لذلك الحاجة الى السكن بسبب عدم القدرة على تملك السكن بسبب الفقر وقلة الدخل، ورداءة الاوضاع القائمة

بمعظم الاحياء والمجمعات السكنية , وافتقارها الى الضروريات والبيئة المستصلحة .

7- كان للقرار السياسي دوراً مهماً في نجاح المشروعات السكنية حيث برز هذا الدور في التخطيط لبرامج الإسكان ومنح الأرض وتخصيصها بأسعار رمزية.

8- نتيجة للنظام المتبع في تشييد المساكن بالبناء الأفقي وتوزيع الأراضي كقطع سكنية وسوء استخدام الاراضى لم تصبح هناك مساحات كافية تمنح كقطع سكنية مما ادى الى أن تكون الأراضي سلعة باهظة الثمن يتحكم فيها اصحاب المضاريات والقادرين على شرائها من الأغنياء فقط .

9- أسهمت حكومة الولاية وبعض المنظمات والاتحادات في توفير الدعم المباشر المادى والعينى من (مواد البناء) لعدد من المشاريع .

10- قيام بعض هذه المشروعات كان نتيجة لتعويضات من الحكومة لبعض المواطنين مثل المتأثرين من قيام سد مروى .

11- ثبت ان هناك تجارب في مجال بناء المساكن كان لها بالغ الأثر في تخفيف وطأة الفقر على الأسر التى استهدفتها وذلك على الرغم من بعض المعضلات التى صاحبت هذه التجارب.

12- كان هناك دور للقطاع الخاص في تشييد بعض المجمعات السكنية إلا انه على الرغم من أهمية القطاع الخاص في هذه المشروعات نلاحظ قلة المبادرات من القطاع الخاص.

ثانياً: التوصيات:

1- ضرورة أن تقوم حكومة الولاية بتجهيز مخططات سكنية برسوم رمزية لتشييد شقق سكنية على مناطق صالحة للسكن قريبة من العمران لضمان توفر الخدمات, وتقوم بتزويد هذه المخططات بالخدمات اللازمة (المياه - الكهرباء - النقل - الأسواق - الأمن) وبذلك نضمن أن الأرض قد استغلت استغلالاً أمثل وان هذه المشروعات ستؤدي الغرض منها لأنها ستكون قليلة التكلفة وبالتالي يستطيع الفقراء ومحدودي الدخل من الاستفادة منها.

2- ضرورة أن تقوم الجمعيات والنقابات العمالية بمسؤولية جذب القطاع الخاص والمستثمرين المحليين والوافدين لتشييد ابراج سكنية تتكون من وحدات بمواصفات تراعى (السعة المناسبة - البناء الجيد - توفر المياه والكهرباء - الصرف الصحى - الصيانة الدورية) وان تكون هذه التنظيمات بمثابة الضامن للأفراد لدى المستثمرون حتى سداد ما عليهم, وبذلك تسهم هذه المنظمات فى حل جزء من قضايا منتسبيها للسكن الكريم.

3- علي السلطات المركزية والولائية أن تهتم بأمر المسكن وترفع من درجة أولويته، فبالرغم من الجهود التي تبذلها فى سبيل الحد من الفقر وتخفيف وطأته الا انها لا تزال تصرف الأموال على محاور ليست بالأولوية فى معالجة الفقر إذ ان مفهوم الأمن الانسانى يشير الى معالجة عدد من القضايا

وأولها الفقر من خلال أطر متعددة يأتي في مقدمتها توفير المسكن بأقل

تكلفة وتراعى فيه البيئة الصحية.

4- تحوطاً لما قد يقابل مثل هذه المشروعات من عدم ترحيب من قبل الفقراء ومحدودي الدخل أنفسهم بسبب عدم تعودهم على السكن فيما يشبه نظام الشقق السكنية، يوصي الباحث بضرورة أن يتم تثقيف السكان على مميزات مثل هذه المشروعات وتوعيتهم بفوائدها، وكذلك استصدار التشريعات المناسبة فيما يخص حمل السكان على الالتزام بهذا النظام خاصة فيما يتعلق بتشريعات منح الأراضي وغيرها من التشريعات الأخرى .

5- أن يكون لحكومة الولاية دورها في قيادة التخطيط التنموي الشامل و دفع حركة المجتمع في هذا الشأن و أن تنشأ الأجهزة التخطيطية وفق الأصول المهنية المتعارف عليها. وتنشيط دور الصندوق الولائي للإسكان والذي يلزم أن يعهد إليه بمهام الإسكان على مستوى الولاية والتي من بينها التمثيل في المركز وتنسيق السياسات الولائية والمحلية.

6- سن وتشريع القوانين التي تساعد في تنفيذ ونجاح المشاريع التي تقوم من أجل اسكان الفقراء ومحدودي الدخل, وذلك بان تمنح الولاية لشركات القطاع الخاص في إطار تعاقدى إعفاء شامل من كل الضرائب المحلية ومنحها بعض الامتيازات ولكن

بشروط مثل أن ينجز المستفيدين من هذه الامتيازات عدداً معيناً من الوحدات السكنية فى فترة محددة ويسعر معقول يتم تحديد سقفه.

7- منح الأراضى السكنية وتجهيز المخططات المناسبة لتشييد الوحدات السكنية برسوم رمزية وتوفير البنية التحتية اللازمة (مياه - كهرباء - الطرق - الأسواق) .

8- تنمية القناعات لدى متخذى القرارات وصانعى السياسات لإعداد استراتيجية واقعية وقابلة للتنفيذ تدفع بعملية التنمية العمرانية. وإن أول مجهود يجب أن يبذل فى مسيره تأمين سكن لمحدودين الدخل وغيرهم يبدأ بتركيز الاهتمام الولائى والمحلي نحو حث الجهات الحكومية المعنية لزيادة الشعور المتجاوب مع قضية الفقراء ووضعها فى أولويات الهم العام. وهناك بعض الخطوات التي يلزم اتخاذها والتي من بينها (إعداد استراتيجية واقعية وقابلة للتنفيذ والتأكد من أنها ملزمة لجميع الأطراف المعنية وتكون محدده لأدوار كل طرف - إدخال أجنده تخفيف وطأه الفقر ضمن كل برنامج يستهدف تحقيق نهضة اقتصادية اجتماعية للولاية مثل برامج : التنمية العمرانية والحضرية - إمداد الخدمات المحلية - البنية التحتية.

9- تقديم فرص العمل - المياه - الصحة - التعليم - الأمن - دعم المؤسسات البحثية والفنية وبناء قدراتها بغرض استنباط مواد بناء من الخامات المحلية تؤدي إلى تخفيض تكلفه الوحدات السكنية للفقراء وحتى تكون فى حدود استطاعتهم

10- إيجاد تمويل للفقراء ومساعدتهم على ذلك وإنشاء نافذة تمويلية لتسهيل تملك المواطنين للمساكن التي سيتم إنشاؤها بتقديم ضمانات للمستثمرين وتغيير السياسات التمويلية للبنوك والتي تضع سقفا ائتمانيا يحد من مشاركتها في أي عملية عقارية (يعتبر التمويل من أهم مظاهر الدعم الذي يمكن تقديمه للفقراء لأنهم لا يستطيعون توفير الضمانات البنكية التي تطلب منهم مما يتطلب إيجاد وسائل وتسهيلات. وحتى يستفيد محدودي الدخل من عمليات التمويل البنكية لا بد من وضع لائحة جديدة لصالحهم).

11- تشجيع الادخار وتهيئة الوسائل المتاحة بغرض تأسيس الجمعيات الإسكانية التعاونية (يمكن تشجيع تأسيس مثل الجمعيات التعاونية والشراكات المختلفة بإصدار تشريعات مشجعة وعمل الترتيبات والتنظيمات المساندة ومنحها كافة التسهيلات والإعفاءات الضريبية والرسوم وغيرها من الآليات المساعدة لأعمالها) وتشجيع المواطنين بكل السبل على اقتناء الوحدات السكنية ودفع حركة المجتمع في التعمير واستنهاض همم المواطنين.

12- يجب ان لا ينظر لهذه المشروعات من منظور استثماري بحت لمصلحة استثمارات حكومة الولاية فالتجارب تثبت أن الاستثمار الذي يكون طرفه الحكومة وطرفه الآخر المواطن ذا الحاجة الماسة يكون في أغلب الحالات من أفضل المشاريع ، لذلك تقترح الدراسة أن يتم تنفيذ المشروع بواسطة أسم عمل خاص ومن ثم يكون

للولاية فائدة قيمة أولاً وفائدة تطويرية لقطاع الاستثمار في قطاع العقارات وفائدة
توظيف عمالة وغيرها وعلى الولاية تشجيع المستثمرين لدخول باب الإسكان خاصة
الذين لديهم القدرة في تقليل التكلفة واستخدام المواد المحلية وتقديم تصاميم معمارية
مناسبة للأسرة والاستفادة من تكنولوجيا أنظمة البناء الجاهزة فالتجربة العملية
أوضحت أن المشاريع الإستثمارية ذات عائد كبير.

13- تعزيز برامج التعاون الدولي ليشمل التنمية السكنية ويساهم في الحصول على

تكنولوجيا البناء المناسبة لظروف السودان والولاية

الخاتمة :

تعرضت هذه الدراسة الى أحد الجوانب الهامة في سياسات الدول وحاجة الأفراد وهي السياسات العامة والتخطيط الاستراتيجي في اقتصاديات المساكن ودورها في حياة الانسان باعتبار انها أحد أهم وظائف وجوده على الارض، وكذلك باعتبار ان المسكن حق أصيل كفلته المواثيق الانسانية، وأن للمسكن أثراً مباشراً على الإنسان .

وتناول البحث دور القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي للإسكان - بالتطبيق على ولاية نهر النيل، المجهودات التي تقوم بها الجهات الرسمية والشعبية في إيجاد حلول وبدائل لمشكلة السكن بالولاية وكذلك الأهمية الاجتماعية والاقتصادية للمساكن وأنها عملية مؤثرة في النشاط الاقتصادي الكلي.

ودور القرار السياسي في التخطيط الاستراتيجي للإسكان حيث تم تسليط الضوء على التجارب الدولية وبعض التجارب المحلية في مجال الاسكان.

المراجع والمصادر :

القرآن الكريم

الحديث النبوي الشريف

أولاً : الكتب

- 1- ابراهيم درويش, علم السياسة, دار النهضة العربية, القاهرة, 1975.
- 2- أبو اليزيد علي المتيوت, مبادئ العلوم السياسية, المكتب الجامعي الحديث, الاسكندرية, 1990.
- 3- اسماعيل ابراهيم الشيخ دره - اقتصاديات الإسكان - المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب - الكويت - 1988.
- 4- احمد ابراهيم الجبير, مبادئ العلوم السياسية, الجامعة المفتوحة, طرابلس, 1995.
- 5- أحمد حسن الرشيدى, الاتفاقية العامة للتجارة والتعريفات (الجات) في (موسوعة العلوم السياسية), الكويت, 1993.
- 6- أحمد حسن الرشيدى, عصبه الأمم المتحدة في (موسوعة العلوم السياسية), الكويت, 1993.
- 7- أحمد رفيق, علم الدولة, ج2, مطبعة النهضة, القاهرة, 1934.
- 8- أحمد عباس عبد البديع, أصول علم السياسة, مكتب عين شمس, القاهرة, 1977.

- 9- أحمد عبد السلام, دراسات مصطلح السياسة عند العرب, الشركة التونسية, تونس, 1978.
- 10- أحمد الوئيس, مجلس الوصاية في موسوعة العلوم السياسية, الكويت, 1993.
- 11- أحمد محمد الكبسي وآخرون, مبادئ العلوم السياسية, الوكالة اليمنية للدعاية والإعلان, صنعاء, 1998.
- 12- أركان عبادي, مقدمة في السياسة, مطبعة العاني, بغداد, 1952.
- 13- اسماعيل صبري مقلد, الإرهاب الدولي في موسوعة العلوم السياسية, الكويت, 1993.
- 14- احمد خالد علام, تخطيط المدن, مكتبة الانجلو المصرية, 1998م.
- 15- احمد خالد علام, سمير سعد علي, مصطفى الديناري, التخطيط الاقليمي, مكتبة الانجلو, 1995م.
- 16- احمد ماهر, اتخاذ القرار بين العلم والابتكار, الدار الجامعية, الاسكندرية, 2008م.
- 17- الخير عمر احمد سليمان, القرار السياسي في السودان, مكتبة شريف الأكاديمية, الخرطوم, 2008م.
- 18- بطرس بطرس غالي, د. محمود خيرى عيسى, مدخل العلوم السياسية, مكتبة الأنجلو المصرية, ط10, 1998م.
- 19- ثروت بدوي, نظرية النظم السياسية, دار النهضة العربية, القاهرة.
- 20- ثامر كامل الخزرجي, العلاقات السياسية الدولية واستراتيجية إدارة الازمات, الأردن, عمان, دار مجدلاوي للنشر والتوزيع, ط1, 2005.

- 21- -----، النظم السياسية الحديثة والسياسات العامة، الاردن، عمان ، دار مجدلاوي للنشر والتوزيع، 2004م.
- 22- حافظ علوان الدليمي، المدخل الي علم السياسة، جامعة بغداد، بغداد، 1999.
- 23- حسان محمد شفيق، الدستور، جامعة بغداد، بغداد، 1980.
- 24- حسن صعب، علم السياسة، دار العلم للملايين، بيروت، 1977.
- 25- حسن نافعة، الأمم المتحدة في نصف قرن، عالم المعرفة، الكويت، 1995.
- 26- حسين عثمان محمد عثمان، النظم السياسية والقانون الدستوري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1998.
- 27- حسني علي مشرقي، نظرية القرارات الادارية، دار المسيرة للنشر، عمان، 1997م.
- 28- حمد العساف ، المدخل إلي البحث في العلوم السلوكية، كتبة الكعبيان، الرياض، 1995 .
- 29- دال روبرت، التحليل السياسي الحديث، ط5، الإسكندرية، 1993.
- 30- دفرجيه موريس، مدخل الي علم السياسة، ترجمة سامي الروبي، دار دمشق، دمشق، 1964.
- 31- ذوقان العبيدات ، البحث العملي - مفهومه وأدواته وأساليبه، دار الفكر، عمان ، 2002م.
- 32- سليمان الطماوي، السلطات الثلاثة في الدساتير العربية وفي الفكر السياسي الإسلامي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1979.
- 33- سموحي فوق العادة، موجز المذاهب السياسية، دار اليقظة، دمشق، 1972.
- 34- سيد يسن، في مفهوم العولمة، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، 1998.

- 35- صادق الأسود, علم الاجتماع السياسي - أسسه وأبعاده, جامعة بغداد, كلية العلوم السياسية, بغداد, 1990.
- 36- عبد الرحيم ميرغني محمد, التخطيط الانمائي في السودان في الستينيات, مركز عبد الكريم ميرغني الثقافي, امدمان, 2002م.
- 37- عبد الفتاح محمد وهيبه, جغرافية العمران, منشأة المعارف, مصر, ب.ت.
- 38- عثمان ابراهيم السيد, تخطيط وتنفيذ المشروعات مطبعة جامعة النيلين, الخرطوم, 1997م.
- 39- عمر أحمد عثمان المقلي - الإدارة الاستراتيجية - شركة مطابع السودان للعملة - الخرطوم - 2002م.
- 40- عيسي علي ابراهيم, جغرافية المدن, دراسة منهجية تطبيقية, دار المعرفة الجامعية, مصر, 2008م.
- 44- صبري محمد حمد, جغرافية السكان الأسس والتطبيقات, الدار العالمية للنشر, 2008م.
- 45- صلاح الدين علي الشامي, التنمية الاقتصادية دعامة التخطيط, منشأة المعارف, مصر, 2000م.
- 46- طه محمد بامكار, التخطيط والتنمية الاقتصادية في السودان, دار عزة للنشر, الخرطوم, 2010م.
- 47- طلعت الرمداش ابراهيم, التخطيط الاقتصادي في اطار آليات السوق, مكتبة القدس, مصر, 2004م.
- 48- فتحي محمد ابو عيانة جغرافية السكان أسس وتطبيقات, دار المعرفة الجامعية, مصر, 2009م.
- 49- قحطان احمد سليمان الحمداني, الأساس في العلوم السياسية, دار مجدلاوى للنشر والتوزيع, الأردن, ط1, 2004م.

- 50- كمال المنوفي, الحزب السياسي (تعريف), موسوعة العلوم السياسية, الكويت, 1993.
- 51- ----- ونيفين مسعد, جماعة المصلحة (تعريف), موسوعة العلوم السياسية, الكويت, 1993.
- 52- -----, الرأي العام (تعريف), موسوعة العلوم السياسية, الكويت, 1993.
- 53- ماكيفر روبرت, تكوين الدولة, ترجمة حسن صعب, دار العلم للملايين, بيروت, 1966.
- 54- محمد حجازي, دراسة في أسس ومفاهيم الجغرافية السياسية, دار الكتاب العربي, القاهرة.
- 55- محمد طه بدوي, أصول علوم السياسة, ط2, المكتب المصري الحديث, الإسكندرية, 1965.
- 56- ----- و ليلي أمين, مبادئ العلوم السياسية, الدار الجامعية, الإسكندرية, 1998.
- 57- -----, النظرية السياسية المكتب المصري الحديث, الإسكندرية, 1986.
- 58- محمد فتح الله الخطيب, دروس مبادئ العلوم السياسية, دار النهضة العربية, القاهرة, 1986.
- 59- محمد يوسف علوان, الإرهاب في موسوعة العلوم السياسية, الكويت 1993.
- 60- محمد حسين ابو صالح, التخطيط الاستراتيجي في الاقتصاد والعلوم السياسية والاجتماعية, شركة مطابع السودان للعملة, الخرطوم, 2006م.
- 61- محمد خليل الزوكة, التخطيط الاقليمي وأبعاده الجغرافية, دار المعرفة الجامعية, مصر, 1990م.

- 62- محمود اسماعيل محمد, دراسات في العلوم السياسية, مكتبة القاهرة الحديثة, القاهرة.
- 63- -----, المدخل الي العلوم السياسية, مكتبة الفلاح, الكويت, 1986.
- 64- محمود خيرى عيسى, النظم السياسية المقارنة, مكتبة الأنجلو المصرية, القاهرة, 1963.
- 65- مصطفى أبو زيد فهمي, النظرية العامة للدولة, دار المطبوعات الجامعية, الإسكندرية, 1997.
- 66- موسى سمحة, جغرافية السكان, الشركة العربية المتحدة للتسويق, مصر, 2009م.
- 67- ناظم عبد الواحد الجاسور, موسوعة علم السياسة, الأردن, عمان, دار مجدلوي للنشر والتوزيع, ط1, 2004م.
- 68- نجيب الفرحان, أحمد الختمان, نعيم ابراهيم طاهر, جغرافيا العمران, الشركة العربية المتحدة للتسويق, مصر, 2010م.
- 69- نعمان أحمد الخطيب, الأحزاب السياسية ودورها في أنظمة الحكم المعاصرة, جامعة مؤتة, عمان, 1994.
- 70- نيفين مسعد, الدستور في موسوعة العلوم السياسية, الكويت, 1993.
- 71- هشام آل شاوي, مقدمة في علم السياسة, مؤسسة دار الفكر, الموصل, 1970.

ثانياً : البحوث والدراسات العلمية والدوريات:

- 72- ابراهيم مسعود اسماعيل الهموز، اتجاهات التخطيط التنموي لمدينة نابلس في ضوء الاستراتيجية المقترحة لتنمية وتطوير المدينة، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس ، فلسطين 2008.
- 73- أحمد ناصوري، دراسة تحليلية لعملية صنع القرار السياسي، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد (21)، العدد الأول، 2005م.
- 74- جاسم محمد حميد الجاف، الطلب على السكن، مجلة المخطط والتنمية، السنة الثالثة، العدد(6)، بغداد، 1998م.
- 75- أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل استراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربي، دراسة تحليلية للتجربة المصرية، بحث غير منشور، كلية الهندسة جامعة حلوان ، مصر.
- 76- سلام علي أحمد المشهداني، صنع القرار السياسي في الولايات المتحدة الأمريكية، رسالة ماجستير في العلوم السياسية الأكاديمية العربية المفتوحة في الدنمارك كلية القانون والسياسة، 2013.
- 77- صديق المؤمتي، توزيع المشاريع التنموية بين القرار السياسي ومعايير التخطيط الاقليمي، مجلة المخطط والتنمية، العدد(1) بغداد، 1995م.
- 78- طارق عبد الروؤف، نظريات صنع القرار ومهاراته في الإدارة التعليمية وطرق مواجهة مشكلاته، غير منشور.
- 79- طه أحمد طه محمد، محمد هاشم محمد عثمان - الآثار الاقتصادية والاجتماعية لسد مروفي في الفترة من 2005-2014م بحث غير منشور - كلية الاقتصاد جامعة شندي 2015م.

- 80- عصام صالح مهدي الداغستاني, إدارة التنمية المستدامة في البيئة الحضرية لمدينة بغداد, رسالة دكتوراه غير منشورة, جامعة بغداد, 2009
- 81- دفع الله عثمان على الشيخ, محمد عبد الحفيظ خضر النور- أثر التضخم على العقارات في السودان دراسة تطبيقية على محلية شندي 2009-2013م - بحث غير منشور - كلية الاقتصاد جامعة شندي 2015م.
- 82- رفعه بنت تركي إسماعيل مله, التمويل بالاقتراض لامتلاك المسكن وعلاقته بإدارة الدخل المالي للأسرة السعودية, رسالة دكتوراه الفلسفة في الاقتصاد المنزلي تخصص السكن وإدارة المنزل, جامعة الملك عبد العزيز, المملكة العربية السعودية 1431هـ , 2010.
- 83- رائد محمد صالح يوسف, المعايير التصميمية لاسكان ذوي الدخل المنخفض, رسالة ماجستير غير منشورة, جامعة النجاح الوطنية, فلسطين, 2002م.
- 84- مجد عمر حافظ ادريخ , استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس, رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي, كلية الدراسات العليا, جامعة النجاح الوطنية, نابلس, فلسطين 2005.
- 85- محمد حسين أبو صالح, منهجية التخطيط , محاضرات عن التخطيط الاستراتيجي القومي, الأمانة العامة للتخطيط الاستراتيجي, 2013م.
- 86- محمد فؤاد بن ساسي, الوظيفة الاستشارية ودورها في صنع القرار السياسي والإداري دراسة حالة المجلس الاقتصادي الاجتماعي, رسالة ماجستير في العلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح, كلية الحقوق

و العلوم السياسية، ورقلة , قسم العلوم السياسية ، الجزائر ، 2012-
2013 .

87- محمد محمود عبد الله يوسف, التوظيف الأمثل للأراضي والتنمية
بالتطبيق على مدينة 6 أكتوبر بمصر, ورقة علمية, ندوة تشريعات حماية
البيئة من اجل تنمية مستدامة، مكة المكرمة، 2013م.

88- محمد محمود عبد الله يوسف, مصادر تمويل الاستثمارات البلدية في
مجالات التخطيط العمراني والحركة والنقل ومدى تطور هذه الاستثمارات في
مصر, مؤتمر التخطيط العمراني وقضايا الحركة والنقل والمرور في الوطن
العربي, المعهد العربي لانماء المدن, سوريا, 2005م.

89- محمد محمود عبد الله يوسف، دور القطاع الخاص في تحقيق أهداف
السياسات الإسكانية... مصر نموذجاً، مؤتمر الإسكان العربي الثاني
، بغداد، العراق 2012م.

90- محمد داف أحمد الداليمي, التخطيط للإسكان الحضري, مجلة المخطط
والتنمية, السنة الثانية, العدد(3), بغداد, 1996م.

91- نضال محمد بخيت احمد, العوامل الاقتصادية والاجتماعية المؤثرة على
الاستخدام الحضري للأراضي بالتطبيق على اقليم الخرطوم الكبرى, ورقة
علمية , مؤتمر الدراسات العليا جامعة الخرطوم, 27 فبراير 2010م.

- 92- نجوى ابراهيم محمود - صنع القرار والدور التنموي للمدن الجديدة في مصر - جامعة السادس من أكتوبر - 2007م.
- 93- إبراهيم أبوحميد، تحديات التخطيط الحضري والإقليمي في قطاع غزة والخيارات الاستراتيجية اللازمة ، ب ن، ب ت.
- 94- برفيز نسيم، رئيس الشركة التعاونية للتمويل الاسلامي للاسكان المحدودة، كندا، تملك المسكن الميسر من خلال التمويل الاسلامي، ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر)، الرياض، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 7- 10 صفر 1425هـ الموافق 28-31 مارس 2004 .
- 95- جمال علي زهران، الإطار النظري لصنع القرار السياسي ورؤية استراتيجية لصنع القرار التنموي في مصر، بحث غير منشور.
- 96- قتيبة مخلف عباس، آليات الأنظمة السياسية في صناعة القرار السياسي، جامعة تكريت، كلية التربية، مجلة الشوري، عدد (10)، 2008 .
- 97- عبد المجيد المناصرة، القرار السياسي الإسلامي، مدونة أبو مروان، 2011.
- 98- شرف الدين بانقا، مقابلة الاحتياج السكنى للفقراء، منبر الامانة العامة لمجلس الوزراء، الخرطوم، مايو 2010م .
- 99- قطوش سامية ، معضلة الفقر: آثارها ومظاهرها ، جامعة الجزائر

- 100- فائق جمعه المنديل، المؤتمر الإقليمي المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية المملكة الأردنية الهاشمية، عمان ، 2008
- 101- تقييم خدمات المجلس الفلسطيني للإسكان من وجهة نظر المستفيدين ومدى رضاهم عن أدائه في منطقة الجنوب - بيت لحم والخليل- دراسة بحثية غير منشورة، فلسطين 2009م.

ثالثاً: التقارير والقوانين :

- 102- التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن، جامعة الملك عبد العزيز، مركز الانتاج الإعلامي، سلسلة نحو مجتمع المعرفة، الاصدار (15) ، 2007.
- 103- السكن المشترك، مشاكل وحلول مقترحة، الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن، 2000.
- 104- المشروع القومي للإسكان والتعمير، وزارة البيئة والتنمية العمرانية، المجلس القومي للتنمية العمرانية، الأمانة العامة .
- 105- الحق في السكن، الخطة الوطنية لحقوق الإنسان، لجنة حقوق الانسان بمجلس النواب، لبنان، سلسلة الدراسات الخلفية.
- 106- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، الأمم المتحدة ، الأمم المتحدة ،

لجنة حقوق الانسان 1993/77

- 107- التقرير الفني لندوة مستقبل الاسكان في مدينة الرياض، الرياض، ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر)، الرياض، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، 7- 10 صفر 1425هـ الموافق 28-31 مارس 2004 .
- 108- تقرير الأمم المتحدة، الجمعية العامة، مجلس حقوق الانسان، الفريق العامل المعنى بالاستعراض الدوري الشامل، الدورة الرابعة، جنيف 2-13 فبراير 2009م - التقرير المقدم وفقاً للفقرة 15(أ) من مرفق قرار مجلس حقوق الانسان 1/5 الصين .
- 109- محضر أعمال مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في دورته الرابعة والعشرين، نيروبي، 15 - 19 نيسان/أبريل 2013م.
- 110- استراتيجيات الإسكان الحكومي في دول مجلس التعاون وبعض الدول الأوربية بالتعاون مع برنامج الشيخ زايد للإسكان الفترة من 1 نوفمبر 2008 حتى 15 فبراير 2000، دراسة بحثية، قسم استطلاعات الرأي، العدد 2/2009م.
- 111- الأمانة العامة لحكومة ولاية نهر النيل، دليل الاستثمار، ولاية نهر النيل ، 2002م.

112- وزارة رئاسة مجلس الوزراء, المنتدى الدورى (تجربة الحكومة فى توفير

السكن - الواقع وآفاق التطور), الخرطوم , الاثنين 12 ابريل 2010م .

113- ورشة عمل (الآثار الأقتصادية والاجتماعية للتعددين السطحي

والتعددين الأهلي بولاية نهر النيل) جامعة وادي النيل بالتعاون مع صحيفة

الدار - يونيو 2010م .

114- نتائج التعداد السكانى الخامس للعام 2008م الجهاز المركزى

للإحصاء, السودان, 2008م.

115- دستور جمهورية السودان الانتقالي للعام 2005.

116- قانون التخطيط العمرانى والتصرف فى الاراضى لسنة 1994.

رابعاً: المقابلات الشخصية والحوارات الصحفية:

117- مقابلة مع السيد : أسامة يوسف محمد - المحاسب والمشرف على

مشروع بيوت البنك العقارى - عطبرة - البنك العقارى فرع عطبرة -2014م

118- مقابلة مع السيد/ عبد الله الأمين كرار - مدير منظمة الشهيد -

محلية عطبرة - ولاية نهر النيل - رئاسة المنظمة - 2014م

119- مقابلة مع السيد/د.صلاح محمد الهدي, وكيل جامعة شندي,المشرف

على مشروع مساكن (شقق) أعضاء هيئة التدريس بالجامعة, الأربعاء 6

مارس 2015م الساعة 12 ظهراً.

- 120- مقابلة مع السيد/ محمد على محمد أحمد, مدير المشروعات, الهيئة الخيرية لدعم القوات المسلحة, ولاية نهر النيل، 2014م
- 121- مقابلة مع السيد/ مدثر الصباح, عضو اللجنة الشعبية لحي المساكن الشعبية، عطبرة، 2014م - 10 يوليو 2014م الساعة 12 ظهرا.
- 122- مقابلة مع السيدة/ هويدا أحمد عبد الرحيم - باحثة اجتماعية - صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل- الأحد 17/مايو 2015م - الساعة 12:55 ظهرا.
- 123- مقابلة مع السيدة/ هويدا سر الختم - قسم المعلومات - صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل- الأحد 17/مايو 2015م - الساعة 12:30 ظهرا.
- 124- مقابلة مع السيدة/ وصال مسعود - قسم المعلومات - صندوق الإسكان والتعمير ولاية نهر النيل- الأحد 17/مايو 2015م - الساعة 12:40 ظهرا.
- 125- حوار صحفي مع اجرتة رشا التوم مع السيد/ عبد الرحمن الطيب أيوبيه، المدير التنفيذي للصندوق القومي للإسكان والتعمير حول هموم السكن, صحيفة الانتباهة, 8 أيار 2013م.

خامساً: المواقع الإلكترونية :

- 126- (الموقع الإلكتروني للمجلس القومي للتنمية العمرانية،
(<http://www.alumrania.gov.sd>
(<http://www.almaany.com/quran>)، الموقع الإلكتروني للمعاني،
- 127- الموقع الإلكتروني للمعاني،
128- الموقع الرسمي لحكومة ولاية نهر النيل
<http://rivernilestate.gov.sd>
- 129- الموقع الرسمي لوحدة تنفيذ السدود - مشروع سد مروى السودان
<http://www.merowedam.gov.sd/mukabrab.html>
- 130- منتدى المهندس دوت كوم <http://www.eng2all.com/vb>
- 131- الموقع الرسمي لقناة الجزيرة نت
<http://www.aljazeera.net/NR/exeres> -
- الكتب باللغة الانجليزية:**
- 132- A Dictionary of the Social Science. By the Julius Gould ,and William .New York , UNSCO.
- 133- János Fülöp, Introduction to Decision Making Methods, Laboratory of Operations Research and Decision Systems,
- 134- Computer and Automation Institute, Hungarian Academy of Sciences
- 135- Snyder, Foreign Policy Decision Making, New York ,1963
- 137- Steven M .LAVALLE , PLANING ALGORITHMS ,UNIVERSITY OF LILINOIS , 2006 –P3

Barry F. Anderson, The Three Secrets of Wise Decision , -138

Making , Single Reef Press Portland, 2002 – P1

Fred W. Nickols, Strategic Decision Makingm, Distance -139

Consulting LLC,2015

الملاحق

- 1- أسم المشروع -----
- 2- موقع المشروع: -----
- 3- عام التأسيس وبداية العمل في تنفيذ المشروع -----
- 4- التكلفة الكلية لقيام المشروع -----
- 5- الجهة الممولة لقيام المشروع -----
- 6- مراحل تنفيذ المشروع -----
- 7- المساحة الكلية للمشروع -----
- 8- عدد الوحدات بالمشروع -----
- 9- مساحة الوحدة الواحدة -----
- 10- تكلفة الوحدة الواحدة -----
- 11- عدد الغرف والمحتويات في الوحدة الواحدة -----
- 12- نوع مواد البناء المستخدمة -----
- 13- قرب المشروع من العمران (الوصول منه وله) -----
- 14- توفر امداد المياه -----
- 15- توفر إمداد الكهرباء -----
- 16- نوع الصرف الصحي -----
- 17- المرافق العامة (مساجد / مدارس/ مراكز صحية / شرطة/ أندية/ ترفيه...الخ)-----
- 18- المشروعات الاقتصادية والانتاجية المصاحبة للمشروع -----
- 19- نوع المستفيدين -----
- 20- طريقة السداد -----
- 21- فترة السداد -----
- 22- الآثار الاجتماعية والثقافية والبيئية على المستفيدين من قيام المشروع -----
- 23- الآثار السياسية من قيام المشروع -----

24- هل للقرار السياسي دور في قيام المشروع؟ وفي ماذا برز الدور -----

25- التقييم الاجمالي لنجاح المشروع -----

اجريت هذه المقابلة مع السيد -----

وصفته -----

يوم ----- الموافق ----- الساعة -----

ملحق رقم (2)

بسم الله الرحمن الرحيم
كلية الدراسات العليا والبحث العلمي
قسم الاقتصاد
استبانة

أخي الكريم / أختي الكريمة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الموضوع: استبانة

إشارة للموضوع أعلاه ومساهمة في الارتقاء بالبحث العلمي في مجال العلوم السياسية يقوم الباحث بإعداد دراسة بعنوان (أثر القرار السياسي علي التخطيط الاستراتيجي لبرامج الإسكان بالتطبيق علي ولاية نهر النيل) بغرض الحصول علي درجة الدكتوراه في العلوم السياسية ولأجل التحقق من فروض الدراسة استخدم الباحث هذه الإستبانة كأحد أدوات البحث الرئيسية وحتى تتحقق الفائدة المرجوة من الدراسة فإن الباحث يضع بين أيديكم هذه الاستبانة والتي يحاول عبرها الاستفادة من آرائكم من خلال تفضلكم بالإجابة الصحيحة والدقيقة.

وختاماً يتقدم الباحث لسيادتكم بخالص الشكر والتقدير علي ما تقدمونه من وقت وجهد للإجابة علي أسئلة الإستقصاء وتؤكد لكم أن بيانات هذه الإستبانة سوف تستخدم لأغراض البحث العلمي فقط.
وتفضلو بقبول فائق التحية والتقدير

الطالب: محمد زروق محمد ابراهيم - ت: 0127364826

أولاً: البيانات الشخصية : الرجاء التكرم بوضع علامة (√) أمام الخيار المناسب

1. النوع:

ذكر () أنثي ()

2. العمر:

() أقل من 30 سنة () من 30-40 سنة
() 50-40 سنة () 50 سنة فأكثر

3. المستوى التعليمي:

() ثانوي () جامعي () أساسي

() أخرى حددها..... () فوق الجامعي

4. الحالة الاجتماعية () متزوج () عازب

() أرمل () أخرى حددها.....

5. مدة السكن: () أقل من 5 سنوات () من 5-10 سنة

() من 10-20 سنة () من 20 سنة فأكثر

6. فئة السكن :

سكن اقتصادي () ايجار () إسكان شعبي () سكن حكومي ()

(

6. كيفية الحصول علي السكن :

تمويل مصرفي () منحه () شراء ()

صناديق وتعاونيات () أخرى حددها

الفرضية الأولى: هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين القرار السياسي والتخطيط الاستراتيجي

الحضري.

ضع علامة (✓) في المكان الذي يعبر عن درجة موافقتك أو عدمها للعبارات التالية:

لا أوافق بشدة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البيان
					1- يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في التخطيط الاستراتيجي الحضري
					2- يلعب القرار السياسي دوراً مهماً في تقديم الخدمات والتسهيلات
					3- يعد القرار السياسي من العوامل المؤثرة على الإسكان
					4- تنزيل السلطات يساعد الولايات والمحليات في تنفيذ البرامج الهادفة الى خدمة المجتمع ومن أهمها السكن
					5- يعتبر المسكن من متطلبات الحياة الضرورية ومن الهموم التي تشغل الحكومات وتسعي إلى تلبيتها

الفرضية الثانية: هناك علاقة ذات دلالة إحصائية بين التخطيط الاستراتيجي وتملك المساكن.

ضع علامة (✓) في المكان الذي يعبر عن درجة موافقتك أو عدمها للعبارات التالية:

لا أوافق بشدة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البيان
					1- يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على المعلومات الموثقة والخطط المبنية على العلم بالحاجة للمساكن
					2- يقوم التخطيط الاستراتيجي الحضري على أطر تنظيمية وقانونية وإدارية
					3- التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لاستيعاب الزيادة والتطور في عدد السكان
					4- التخطيط الاستراتيجي الحضري مهم لعمارة المدن
					5- التخطيط الاستراتيجي الحضري يساعد في المحافظة على الموارد والبيئة

الفرضية الثالثة: هناك علاقة ذات دلالة احصائية بين الحاجة للمساكن ونتاج المساكن

ضع علامة (✓) في المكان الذي يعبر عن درجة موافقتك أو عدمها للعبارة التالية:

لا أوافق بشدة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البيان
					1-جدوى انتاج المساكن يعتمد على الحاجة للمسكن
					2-يمكن اعتبار المسكن سلعة تحتاج الي انتاج وتمويل
					3-توفير تمويل لطبقة محدودى الدخل يجعلهم قادرين على تشييد مساكن مملوكة لهم
					4- توفير السكن والمحافظة على البيئة يعمل على استدامة الموارد الطبيعية
					5- يؤثر الإسكان في النشاط الاقتصادي بفضل المشروعات الاقتصادية والانتاجية المصاحبة للمجمعات السكنية

الفرضية الرابعة: هناك علاقة بين إنتاج المساكن والاستقرار الاجتماعي والسياسي

ضع علامة (✓) في المكان الذي يعبر عن درجة موافقتك أو عدمها للعبارة التالية:

لا أوافق بشدة	لا أوافق	محايد	أوافق	أوافق بشدة	البيان
					1- توفير مساكن للأسر المبتدئة والفقيرة يؤدي للاستقرار السياسي
					2- توفير مساكن لطبقة محدودى الدخل يؤدي إلي استقرارهم اجتماعياً
					3- توفر المرافق العامة (مساجد / مدارس / مراكز صحية / شرطة/ أندية/ ترفيه...الخ) يساعد في النمو الاجتماعي
					4- انتاج المساكن يؤدي الي زيادة النمو السكاني
					5- انتاج المساكن يقضي علي ظاهرة السكن العشوائي

ملحق رقم (3)

قائمة بأسماء المحكمين للأستبانة

- 1- بروفيسور/ سيف الدين الياس حمدتو
 - 2- دكتور/ عثمان الطيب الفكي
 - 3- دكتور/ زكريا الامين محمد
- أستاذ بكلية القانون جامعة شندي
أستاذ مشارك بكلية الاقتصاد جامعة شندي
أستاذ مشارك بكلية العلوم الإسلامية والعربية
جامعة وادي النيل