(قياس تخلف المناطق الحضرية وطرق تقويمها)

زين العابدين علي صفر
جامعة كركوك- كلية التربية

ملخص البحث:

اثناء نمو المدينة وتطورها وتوسعها الى مختلف الأتجاهات حسب المحددات العمرانية للمدينة، تشكوا المناطق القديمة منها، وبعض مناطقها الحديثة غير المخططة، من التدهور العمراني والبيئي ونقص في الخدمات الفنية(الطرق، الكهرباء ، والهاتف، شبكات الماء والمجاري ...) والخدمات الأجتماعية (التعليمية ، والصحية ، والترفيهية وأراضي الخضراء ، والدينية ، وخدمات اجتماعية أخرى) والتي تصبح بمرور الزمن بؤرة للأنحدار الأجتماعي والأقتصادي وبالتالي التخلف الحضري .

ومن هنا جاءت أهمية البحث لدراسة هذه المشكلة الحضرية المتفاقمة عبر الزمن في كثير من مدننا العراقية والعربية، من خلال تشخيص هذه الحالات وتحديد خصائصها المختلفة وفق معايير وأساليب تخطيطية حديثة وشاملة والتي تضم في جوانبها الأبعاد الهندسية والبيئية والتخطيطية والأجتماعية والأقتصادية المختلفة ، وصولا الى تصنيف هذه المناطق الحضرية وحسب الحالة الأنشائية والمواد الأولية الداخلة في تركيبها الهيكلي العمراني ، وكذلك الحالة الأجتماعية والأقتصادية لساكنيها، والقوانين التخطيطية التي تحكمها ، وتوزيعها الجغرافي فوق كل الأرض الحضرية، كما يهدف البحث للوقوف على عوامل التداعي والتخلف العمراني لهذه المناطق والتي تساعد المخططين والمعنيين في شؤون المدينة من وضع الحلول الناجعة لها لتقليل أثرها في الواقع العمراني والحضري للمدينة،بعد تقويم الحالة السكنية والبيئية لهذ المناطق وفق اسس ومعايير تخطيطية حديثة كما في النموذج المقترح في البحث.

أولاً : مفهوم المناطق المتخلفة /

يتميز العصر الحديث بسرعة نمو المدن ، مما يترتب عليه إهمال كثير من المناطق الأصلية داخل المدينة أو خارجها ، أو قيام مناطق بأسرها يسكنها أناس وفدوا إلى المدن وظلوا محافظين على مستوياتهم المعيشية ، ولم يسايروا الطابع الحضري في الحياة[١].

حيث تتجمع المشكلات في بعض الأحياء في المدن وتخف في أحياء أخرى ، فبدراسة أي مدينة نجد أن الفقر والازدحام والتشرد وانتشار الجهل والأمراض والوفيات والطلاق وتهدم المباني ونقص الخدمات التعليمية والصحية والعمرانية والمناطق الخضراء والملاعب وخدمات الطرق والصرف الصحي وغيرها في تلك الأحياء عن باقي المدينة[٢].

*- وتعرف الأحياء المتخلفة بأنها المناطق غير الملائمة لسكن الإنسان ، وعادةً ما تقام بالقرب من مراكز المدن ومن أهم خصائصها أنها مناطق مزدحمة . فضلاً عن التدهور البيئي ونقص الخدمات بها ، وعدم التنظيم الأجتماعي ولعل من أبرز [١]خصائص الأحياء المتخلفة بصفة عامة الإزدحام والإسكان السيئ . ويمكن القول بأن هناك نوعان من الإزدحام :

*- أولهما إزدحام المناطق ويقصد به وجود عدد كبير من المباني والأشخاص في المنطقة .

* - ثانيهما إزدحام الغرف السكنية (درجة الإحتشاد) ويتمثل في معيشة عدد كبير من الأشخاص في غرفة نوم واحدة[٣]. ومن الملاحظ أن الأحياء المتخلفة عادة ماتوجد داخل نطاق المدينة ، وقد تكون هي الجزء الرئيسي للمدينة عند نشأتها ونتيجة لهجرة سكانها والتدهور الذي أصابها ، وسكن كثير من المنحرفين والخارجين عن القانون فيها تصبح مناطق متخلفة .

ومن خلال زاوية الشرعية القانونية يمكن تعريف المناطق المتخلفة بأنها تنشأ نتيجة إقامة مباني بدون ترخيص (إجازة البناء)أو تكون مخالفة لقوانين الإسكان سواء كانت أراضي ذات ملكية قانونية كأراضي التقسيمات أو على شكل أراضي ذات ملكية غير قانونية أو على شكل مناطق لم يتم تخطيطها[٤] .

*- كما تعرف بأنها المناطق التي توجد بها مبان خالية أو مشغولة متهدمة أومتهالكة وبحالة سيئة ذات تخطيط غير ملائم من حيث تقسيم الأراضي وشبكة الحركة ، وتتداخل بها الأستعمالات المتعارضة وتفتقر إلى المرافق والخدمات[٥].

*- وهي أيضاً المناطق القديمة المتدنية التي كانت بحالة ممتازة في فترة ما ثم ساءت حالة مبانيها ومرافقها بعد رحيل سكانها الأصليين إلى الأحياء الحديثة ليحل محلهم طبقة أقل دخلاً وثقافة ، ومن ثم تتدهور مرافقها ويرتفع التزاحم بها[٦].

*- أما تعريف المناطق المتخلفة في إطار المدخل الهندسي والتخطيط العمراني حيث تعرف المناطق المتخلفة بأنها تلك المناطق التي تنشأ دون توجيه أو تخطيط عمراني سواء داخل المدن أو أطرافها دون توافر الحد الأدنى من متطلبات الإسكان الصحي المناسب لحياة الإنسان[٧].

*- أما تعريف المناطق المتخلفة من الناحية الأجتماعية والأقتصادية ، حيث تعاني هذه المناطق من المشاكل الأجتماعية فينحدر بها السلوك الأجتماعي المخالف ، وينخفض بها مستوى الخدمات والمرافق وتكون مصدراً للمتاعب للمناطق المجاورة وترتفع بها معدلات الجريمة والعادات السيئة ، وترتفع بها نسبة البطالة وينخفض المستوى المعيشي لسكانها حيث ان أغلبهم هم من ذوي الدخل المحدود[٨].

*ـ كما أنها مناطق لم تمسها يد المخطط إطلاقاً ولا يشترط فيها أن تكون مناطق قديمة ، إذ إنه من الممكن تواجدها في مناطق حديثة العمران،إلا أن نشأتها سيئة التخطيط ، كما أنها تضم مجموعة من المساكن المتهالكة والتالفة غير الصحية والتي تنقصها الكثير من الوسائل المعيشية اللازمة حيث يسود الإهمال العام للمساكن ووسائل التهوية والإضاءة الطبيعية ، وكذلك النواحي الصحية والمساحات المفتوحة غير كافية ، ومعظم المساحات ضيقة وغير كافية لإقامة مسكن صحي عليها[٩].

*- أما الباحث فيرى إن المناطق المتخلفة ،هي المناطق المتدهورة عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً وبيئياً ،حيث إن أغلب مساكنها متهالكة عمرانياً وفي حالة إنشائية متدنية ، وإن معظم مواد بنائها من الخشب والصفيح والمواد التي انتهى عمرها الإفتراضي ، وكان لعاملي الرطوبة والزمن دور كبير في تداعيها، كما تفتقر هذه المناطق إلى خدمات البنية التحتية الأساسية (الفنية والأحتماعية) كالمياة والصرف الصحي والمدارس والصحة وغيرها ،وإن شبكة الطرق فيها بحالة سيئة وهي في معظمها عبارة عن ممرات وأزقة ضيقة لا تسمح لسيارات الإسعاف والمطافي بدخول معظمها،كماإن معظم سكانها من ذوي الدخل المحدود وترتفع بينهم نسبة الأمية والبطالة.

ثانياً: خصائص المناطق المتخلفة /

إن اختلاف المستويات الإقتصادية والإجتماعية في المدينة يؤدي بالضرورة إلى تعدد الجماعات ، واختلاف طرق الحياة ، وذلك في ضوء موازنة دخولها ومصروفاتها ، مما يضطر بعضها إلى السكن في مناطق متخلفة[١٠].

وتتصف المناطق المتخلفة بخصائص متنوعة تتمثل في الأتي :

١- الخصائص المعمارية :

*ـ تتمثل الخصائص المعمارية للمناطق المتخلفة في سوء حالة السكن وعدم كفايتة والأفتقار إلى المرافق الملائمة (مياه الشرب ، الكهرباء ، الصرف الصحي ، الطرق المرصوفة[١١].

*ـ تتسم مباني هذه المناطق بصغر حجم مساحتها فهي غالباً عبارة عن غرف ذات مساحات صغيرة ولايزيد إرتفاع المباني عن طابق أو أثنين وتفتقر بعض هذه المساكن إلي دورات المياه والمطابخ وتعتمد على دورات مياه مشتركة لإ كثر من أسرة ، ويقام المطبخ في أحدى أركان الصالة .

*ـ تتسم معظم مباني هذه المناطق بمخالفتها لقوانين المباني وقواعد التنظيم فغالبية ملاك هذه المباني لا يستعينوا بمهندس التخطيط وتصميم المبنى وإنما يعتمدون على مقاول البناء أو على أنفسهم في تصميم مبانيهم وبالتالي تبنى جميعها مخالفة لإشتراطات البناء(١٢).

*ـ تراكم بنائي غير منتظم بني علي أسس غير هندسية ، لينتج عنها نسيج عمراني متشابك وغير متجانس ، يتميز بالعشوائية وعدم التنظيم لمباني غير مكتملة اندمج فيها العمران فأصبحت بدون ملامح عمرانية .

ـ تتميز هذه المناطق بأستخدامها فضلات الخشب والكرتون في بناء بعض منازلها (كمناطق العشش والأكواخ والمناطق السكنية الفقيرة وهي مواد تعرضها للتدهور والأنهيار السريع(١٣).

*ـ افتقارها إلى المساحات الخضراء أو المفتوحة ممايجعل الشارع الضيق هو المتنفس الوحيد لهم فيزدحم بالأطفال وتزداد فيه نسبة الضوضاء ، ويعد مكان لهو الشباب ، إضافة إلى افتقارهذه المناطق إلى الخدمات الثقافية مثل المكتبات والمتاحف .

*- تتداخل في المنطقة السكنية الأنشطة التجارية والأقتصادية والصناعية مثل ورش الإصلاح والمحلات التي تشغل الأدوار السفلى من المباني .

*-غياب الصيانة اللازمة على جميع المستويات (وحدات سكنية ، واجهات خارجية ، صرف صحي ، وغيرها)

*ـ النقص في الخدمات والمرافق من حيث الكم والتوزيع مثل الخدمات التعليمية والصحية والتجارية .

*ـ صعوبة مد شبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء فضلاً عن النقص في الخدمات الترفيهية ، كذلك عجز أجهزة المدينة وخاصة جهاز حماية البيئة في العمل بكفاءة مما يؤدي إلى تكدس القمامة وتأخر جهاز حماية البيئة عن نقلها مما يسبب في حدوث مشاكل بيئية وصحية .

*ـ كما تتميز المناطق المتخلفة بتفاوت فيما بينها بالنسبة لإرتفاعات المباني وأشكالها غير المتناسقة وأحجامها المختلفة، وصغر حجم مساكنها فهي غالباً عبارة عن غرف ذات مساحات صغيرة ، فغالبية ملاك هذه المباني لايستعينوا بالمهندس لتخطيط وتصميم المباني ، وإنما يعتمدون على مقاول البناء أوعلى أنفسهم في ذلك ، لذا فان مظهرها الخارجي لاينسجم مع النسيج الحضري للمنطقة .

٢- الخصائص الأجتماعية :

*- تعد المناطق الحضرية عامل جذب سكاني نظراً لوجود فرص العمل والخدمات وقد يصل عدد السكان فيها إلى درجة لاتستطيع معها الرقعة الحضرية استيعابهم الأمر الذي يدفع الوافدين إلى حل ينعكس على المناطق الحضرية(١٤).

* - وتنتشر في هذه المناطق مجموعة من المشكلات الإجتماعية ،وتنعدم فيها الخصوصية داخل المسكن التي تعد إحدى المطالب الهامة في حياة الإنسان(١٥).

*ـ ترتبط بالمجتمع المتخلف قيم خاصة تجاه تعليم المرأة والمشاركة السياسية والمشاركة في تنمية المجتمع ، كما تكاد تنعدم فيه القيم المتعلقة بالمحافظة على البيئة ونظافتها(١٦).

*ـ سكان المناطق المتخلفة لا يرحب بهم في المناطق الأخرى إذا ما انتقلوا للإقامة بها وذلك لإنهم في مستوى إقتصادي وثقافي أقل،أولإنهم يسيرون على تقاليد لا تتماشي أو تساير المناطق الأخرى .

*- كما تتسم هذه المناطق بتدني المستوى الأخلاقي وإرتفاع نسبةالجريمة وتعاطي المخدرات بين الشباب .

٣- الخصائص الأقتصادية :

*- تتميز دخول السكان في المناطق القديمة المتخلفة بأنخفاضها ، با لإضافة إلى قلة فرص العمل التي تناسب مع إمكاناتهم العلمية والدراسية الضعيفة ، وافتقار معظم سكانها إلى مصدر دخل دائم ومستمر،لذا تعمل نسبة عالية من سكان المناطق المتخلفة في القطاع غير الرسمي بالحرف الصغيرة أو عمال بالأجر اليومي، أو في وظائف بسيطة تتناسب وقدراتهم العلمية الضعيفة سواء في القطاع الحكومي أو في مؤسسات خاصة .

*- يلجأ كثير من سكان المناطق المتخلفة إلى شراء الأثاث وبعض حاجاتهم من السلع المستعملة بأسعار رخيصة تناسب دخولهم المحدودة ، كما تعتمد كثير من الأسر على عائل واحد ، قد يكون الأبن الأكبر نظراً لعمل والده المهني وعدم حصوله على معاش ، أو قد تكون الأم ، وقد تعيش الأسرة على المساعدات الخيرية .

*ـ تتميز المناطق المتخلفة بإ زدياد معدلات البطالة بها ، وأزدياد الفقر المادي ، مما يؤدي إلى عجزهم عن توفير مخزون غذائي ، أو امتلاكهم لسيولة مادية ، مما يؤدي إلى شيوع عملية الأقتراض بينهم أو قد تعيش السرة على المساعدات الخيرية من جيرانها او اقاربهم (١٧).

٤- الخصائص الديموغرافية :

*- تتميز المناطق المتخلفة بإرتفاع متوسط حجم الأسرة بالرغم من انخفاض مستوى الدخل[١٨].

*- تتميز المناطق المتخلفة بإرتفاع الكثافة السكانية بها خاصة في المناطق القديمة من المدينة حيث تصل إلى أكثر من ١٥٠٠نسمة /كم^2 كما تصل في مناطق أخرى إلى أكثر من ٢٠٠٠ نسمة /كم^2[١٩].

*- تتسم المناطق المتخلفة بإرتفاع كثافة إشغال الغرفة الواحدة (درجة الإحتشاد)عن بقية المناطق الموجودة بالمدينة[٢٠]، حيث ترتفع إلى ٣ أو ٤ أشخاص للغرفة الواحدة ، وهي تعد بذلك مزدحمة ، لإنه إذا ارتفع معدل الإشغال عن ١.٥ فرد للغرفة ،فإننا حينئذ بصدد مشكلة إسكان[٢١].

ثالثاً/معايير التخلف :

نظراً لتعدد التعريفات الخاصة بالمناطق المتخلفة كان لابد من وضع معايير للحد الذي على أساسة يمكننا إطلاق صفة المناطق المتخلفة .

وقد تعددت هذه المعايير لتضم بين جوانبها الأبعاد الهندسية والتخطيطية والأجتماعية والأقتصادية والبيئية وغيرها ، وهذه المعايير يمكن ذكرها على النحو التالي :

١- تدهور في الكتلة المبنية والتي تظهر في الحالة المتردية للمباني الناتجة عن التقادم وغياب الصيانة .

٢- تدهور في المرافق والبنية التحتية .

٣- تدهور في شبكة الطرق والممرات وغياب التخطيط

٤ - عدم توفر أوكفاية الخدمات الإجتماعيةمن حيث الكم والنوع والتوزيع .

٥- الأفتقار إلى المساحات المفتوحة الخضراء .

٦ - التدهور البيئي الناتج عن الأزدحام والتلوث ،حيث مشاكل القمامة والنظافة العامة، والتلوث البصري العمراني الناتج عن إختلاف الإرتفاعات للمباني والتشكيلات والتصميمات المعمارية وألوان الواجهات ،مما يؤدي إلى غياب المظهر العمراني اللائق بالمنطقة .

٧- غياب الصيانة : حيث لا تتوافر في الغالب عملية متابعة وصيانة للأحوال العمرانية بالمناطق على جميع المستويات (المساكن ، الميادين والساحات،

الحدائق ، الشوارع ، المرافق العامة) وهو مايؤدي إلى تدهور هذه المباني مع مرور الزمن .
٨ ـ إرتفاع نسبة الجرائم بين ساكني المنطقة الحضرية المتخلفة .

رابعاً /تصنيف الأحياء المتخلفة :

١ ـ التصنيف العمراني :

هو التصنيف الذي يهتم بالشكل العمراني ومواد البناء للمناطق المتخلفة وبناءً عليه يتم التقسيم إلى :
أ ـ أشكال سكنية مخالفة لقوانين البناء والتي تمتد بإرتفاعها الرأسي مخالفة قوانين العمران التي تقضي بعدم إرتفاع المبنى مرة ونصف لعرض الشارع الواقعة عليه(٢٢).
ب ـ الأدوار السكنية المتباينة من حيث الشكل الخارجي في العقار الواحد وقد يرجع ذلك لتباين سنوات البناء وما يتبعه من تباين قوانين البناء ، مما يؤثر على اختلاف الارتفاعات والبروزات الخارجية .
جـ ـ أشكال سكنية عشوائية البناء وغير مخططة ، وتكاد تنعدم فيها المرافق الأساسية(٢٣).
وقد تصنف المناطق المتخلفة تبعاً لشكلها العمراني وموقعها إلى مناطق في مصر (٢٤):
١ـ العشش والأكواخ .
٢ ـ المقابر والأحواش .
٣ـ الأطراف المتريفة .
٤ـ الأحياء الشعبية .
وقد تصنف الى ماياتي :
- مدن الصفيح .
- الأحواش القديمة.
- الأحياء الشعبية .
- مناطق العرصات .
- الأطراف الريفية-الحضرية

٢ـ التصنيف الأقتصادي :

حيث تتخذ الحالة الاقتصادية والدخل معياراً لتقسيم المناطق المتخلفة والمتدهورة ، ويتم تقسيم هذه المناطق إلى :
أ ـ مساكن فقراء المدينة : وهي مساكن تختلف عن الإسكان الريفي فتأخذ شكلاً بائساً وهابطاً وغالباً ما تبنى من الأكواخ والعشش فوق أراضي لا يمتلكونها ، وتكاد تنعدم فيها الخدمات الأساسية وتسكنها الطبقة الفقيرة .
ب ـ مساكن الإسكان المتوسط : وهو غالباً ما يكون متداخلاً مع الإسكان الفقير ، ولكنه بأغلب الخدمات الأساسية من المياه والكهرباء والصرف الصحي ، وظروفها المعيشية مقبولة .
جـ ـ الضواحي : وقد تسكنها الطبقة المتوسطة أو الغنية حسب نوع الضاحية[٢٥].

٣ ـ التصنيف الجغرافي :

حيث يتم تقسيمها بناءً على موقع المنطقة المتخلفة من عمران المدينة إذ تقسم المناطق المتخلفة حسب هذا التصنيف وفق المعايير الإرشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية المصريةإلى[٢٦]:
أ ـ مناطق داخل النطاق العمراني .
ب ـ منا طق تحيط بالنطاق العمراني .
كما تصنف إلى:
-مناطق المدينة المركزية.
- حواف المراحل المورفولوجية.
- نطاق الأطراف الريفية – الحضرية.
كما مناطق متدهورة ضمن التجمعات السكانية ومناطق حول التجمعات السكانية [٢٧]،أو الأحياء المتدنية الداخلة ضمن الحدود الإدارية للمدن والمناطق المتدنية خارج الحدود الإدارية للمدن .

٤ ـ التصنيف التاريخي :

حيث يقسم المناطق المتخلفة من حيث تاريخ نشأة تدهورها وتخلفها ، حيث يصبح تاريخ النشأة هو معيار التصنيف، وتقسم إلى[٢٨] :
أ ـ مناطق متخلفة حديثة النشأة(العقد الماضي) .
ب ـ مناطق متخلفة متوسطة النشأة (ثلاثة العقود الأخيرة) .
جـ ـ مناطق متخلفة قديمة النشأة (القرن الماضي).

٥ـ التصنيف الأجتماعي :

وتصنف فيه المناطق تبعاً للرؤية الأجتماعية وإمكانية النهوض به أو زيادة تدنيه ، ويتم تقسيمها إلى[٢٩]:

أ ـ المناطق المتخلفة ذات الأمل : وهي المناطق التي يسكنها المهاجرون الجدد للمدينة على أمل تحقيق مستوى معيشي أفضل .

ب ـ المناطق المتخلفة البائسة : وهي المناطق التي فقد سكانها الأمل في حياة أفضل .

٦ ـ التصنيف التشريعي :

وفيه ينظر إلى المناطق المتخلفة والمتدهورة عمرانياً من حيث كونها رقابة وبإذن الدولة ، أو قامت على أراضي الدولة دون موافقة تخطيطه، وبالتالي تتكون بالنتيجة وهو قطاع سكني غير رسمي ، وتنقسم إلى :

أ ـ المناطق الرسمية : وهي المناطق السكنية التي تتميز بشرعيتها وملكية الأراضي لإصحابها ، وتوفر إجازة البناء والتخطيط المعتمد ، وهي تنقسم إلى :

١ـ الإسكان العام : الذي يتم تنفيذه وتقييمه بواسطة الحكومة .

٢ـ الإسكان التعاوني : الذي يتم بواسطة جمعيات الإسكان التعاونية .

٣ـ الإسكان الخاص : حيث يتولى إنشاؤه الأفراد أو القطاع الخاص .

ب ـ المناطق غير الرسمية : وهي المناطق المتخلفة التي تتميز بعدم شرعيتها وعدم ملكية الأراضي لإصحابها ، وإنعدام إجازة البناء والتخطيط لها ، وغالباً ما تكون على أطراف المدن ، أو مناطق متدنية و متخلفة وهي مناطق فقيرة ذات مستوى متدني وغالباً ما تكون داخل المدينة .

خامسا /عوامل تداعي وتخلف العمران الحضري:

١ـ عامل الزمن:

يرتبط بعامل الزمن مجموعة من العوامل المتداخلة المكملة لبعضها البعض مثل:

ـ مادة البناء.

ـ طراز البناء.

ـ نمط عرض الشوارع.

ـ البنى الأرتكازية وطاقتها الأستيعابية .

ـ موقع الحي السكني من دورة حياة االمدينة.

٢ـ عامل الموضع والموقع:

المدينة نتاج موقعها أنها مرآة تعكس كل مايجري في هذا الإقليم من تبدلات اقتصادية وسياسية واجتماعية،وموضع (Site)المدينة هو النقطة التي تقع عليها المدينة أي مساحاتها المعمورة ضمن حدودها الإدارية وهو الخصائص الطبيعية

لرقعة الأرض التي تقوم عليها المدينة ويشمل دراسة البنية (التركيب الجيولوجي والجيمورفولوجي) والمعالم المائية والتربة ومن ثم الطقس والمناخ للأرض التي تقوم عليها المدينة. أما الموقع فهو منطقة وليست نقطة تقع تأثير وظائف المدينة وتشمل عادة إقليم المدينة الوظيفي، (أو المنطقة المحيطة بالمدينة والتي ترتبط بصلات وثيقة بهاوذات تاثير متبادلة معها، ولها دورها في صقل شخصية هذه المدينة)[٢٩].

٣ـ الظروف المناخية وتتمثل في:

أـ عامل الرطوبة والتي تؤدي إلى تشقق حوائط المبنى بسبب ماتحدثة من تمدد، وللرطوبة أربع مصادر رئيسية تؤثر سلباً على المباني [٣٠](الأمطار، جريان المياه وتجمعها على الأرض، تسرب المياه وتجمعا تحت سطح الأرض) وللرطوبة دور متعدد التأثيرات على المباني فهي تضعف مقاومة المواد بطبيعتها ، قابليتها على إذابة المواد ، وتعمل على تآكل الصلب منها عندما تكون وسطاً مذيباً للمواد الكيمياوية في التربة أو الجو ، كما أن تأثيرها قد يكون مباشراً على المبنى أو غير مباشر على الأرضية التي يستند عليها المبنى أو على مايحيط به ، وفي كلتا الحالتين فإن الرطوبة هي العدو اللدود للمباني القديمة.

ب ـ يؤدي تسرب الأكسجين إلى صدأ حديد التسليح ، مما يؤدي إلى وجود شروخ في سقف المباني السكنية.

جـ يؤدي وجود المبنى بجوار النباتات الزراعية إلى إحداث تخلخل في أساسيات المبنى بسبب امتصاصه للرطوبة.

دـ كما تؤثر المياه التي تروي هذه النباتات على أساسيات المبنى من خلال تسرب المياه إلى قواعد البناء ويأكلها للتحديدات والقواعد الخراسانية بسبب سوء المواد الخام أو عدم ملائمتها لطبيعة المنطقة ، وقد يؤدي وجود المياه بصورة زائدة داخل المبنى إلى تشقق الحوائط أو تساقط البياض ، أو تلف الأعمال الخشبية ، أوخلخلة بلاط المبنى مما يؤدي عموماً إلى إحداث تدهور في الشكل العمراني للمبنى[٣١].

٤ ـ عامل الإهمال: وهو العامل المرتبط بتدخل الإنسان في الهيكل العمراني وتركيبة وتغييره لشكله أو تغييره للمنطقة ككل ، ويحدث الإهمال للسكن الواحد أو أكثر من ألأسباب المبينة أدناه:

*ـ ضعف المردود المالي للصيانة في حالة استئجار المبنى.

*ـ الاستعمال المكثف للمبنى بما يفوق طاقته الإستيعابية.

*ـ استعمال جزء من المبنى وترك الجزء الباقي دون عناية أو صيانة.

*ـ تعدد الشركاء في الميراث واختلافهم حول ضرورة الصيانة والترميم . التعمد في الإهمال توقعاً للتغيرات التي قد تحدث في المنطقة أو الحي السكني . عدم

التفرغ وضعف الإمكانيات الذاتية غير المادية لإجراء الترميمات. بناء المساحات المتروكة في شكل حدائق أو مداخل أحواش داخلية إما من أجل ربح اقتصادي من خلال زيادة عدد الغرف لإيجاد متسع للأعداد المتزايد للأسرة[٣٢].

٥ـ عامل التبدل في استعمالات الأرض:

لعمليات الغزو والتتابع والأنتشار ثم السيادة دورها في التغيرات التي تحصل في الحي السكني (تمارس عمليات الغزو في المناطق القريبة من المنطقة التجارية المركزية -CBD - وبالقرب من الشوارع الرئيسة ، مما يؤدي الى القضاء على خاصية الأتكاء في البناء التقليدي مما يسبب تمدد البناء المتبقي والتسريع في تدهوره)، وإن سيادة الاستعمالات غير السكنية في الشوارع الرئيسية تجعل السكن قربها غير مناسب للكثيرين،لذا تزداد حلقات سلسلة الفراغات وقد تترك بعض المباني دون إشغال مما يجعلها مصدر خطر على المنطقة ، ليس من الناحية الأمنية فقط، بل في دفع الآخرين لإهمال الترميمات والتفكير بالإنتقال من المنطقة أيضاً. فوجود مباني خالية ومتروكة في الحي السكني عائق أمام تطوير الحي السكني وتسريع التداعي والإهمال المتعمد.

٦ ـ غياب دور التخطيط العمراني:

*ـ لقرارات البلدية دور حاسم لتغيير خارطة الأجزاء القديمة والمتخلفة في المدينة مثل إقامة جسور جديدة تربط بين أجزاء المدينة أو طرق سريعة حول مركز المدينة لتخفيف حركة المرور في المدينة ، وهي عوامل تساهم في تدهور المنطقة السكنية وتقطيع أوصالها وتجزئتها.

*ـ تؤدي عملية التجديد العمراني للمناطق المتدنية داخل المدينة إلى وجود أعداد كبيرة من ذوي الدخل المنخفض بدون مسكن مما يؤدي بدوره إلى البحث عن الأماكن البديلة وبالتالي ظهور مناطق متدنية أخرى داخل المدينة[٣٣].

*ـ إقامة مناطق سكنية أو أحياء بأكملها في أحد اتجاهات المدينة دون الرجوع إلى التخطيط العمراني التابع للمدينة ، مما يؤدي إلى نشأة منطقة غير شرعية ولا تستند للتشريعات التخطيطية.

٧ـ العوامل الديموغرافية :

تعتبر مشكلة الإسكان مشكلة اجتماعية بالمقام الأول، ومن الأسباب الأجتماعية والديموغرافية التي أثرت في ظهور الأحياء المتخلفة في المدينة وهي:

أ ـ ارتفاع معدلات النمو السكاني:

يمكن اعتبار الزيادة السكانية المضطردة في المدن كان لها انعكاس كبير على مشكلة الإسكان لما يرتبط به من زيادة في الطلب على الوحدات السكنية [٣٤].

ويرتبط مفهوم النمو السكاني بمفهومي تضخم السكان وأزمة السكن [٣٥]ويرجع النمو السكاني إلى:

ب ـ **الهجرة**:

تعد الهجرة السبب الرئيسي في زيادة معدلات التخلف في مساكن المدينة ووجود العديد من المناطق المتدنية والمتخلفة ، وهي تتخذ الأشكال التالية:

*- قد ينشأ التخلف العمراني للمدينة من خلال الهجرة الوافدة من الريف إلى المدينة[٣٦] ،والتي تعود إلى عوامل مختلفة ، مثل البحث عن فرص العمل في المدن أو إهمال التنمية الريفية ، وسوء الأحوال الاقتصادية وانخفاض مستوى المعيشة وتفشي البطالة وانخفاض مستوى الأجور في الريف عنه في المدينة ورغبة بعض المتعلمين مواصلة دراستهم وتعليمهم في المدن .

والمهاجر في بداية نزوحه إلى المدينة يعتمد على أحد أقاربه أو أصدقاءه في إقامته الأولى لفترة مؤقتة يبحث خلالها عن عمل ومأوى له [٣٧]وعادة ما يجد فرصة عمل له عن طريق الأهل أو الأقارب في أحد الأعمال الهامشية أو التي لا تحتاج إلى تخصص دقيق ، ومن ثم يبحث عن مأوى ، وغالباً ما يكون في المناطق المتخلفة والمتدهورة ذات الإيجارات الرخيصة ، أو قد ينشأ بإمكاناته المحدودة سكناً مناسباً له بجوار عمله يفتقد لكافة الخدمات الضرورية ،والمهاجر يشعر بالخوف من مجتمع المدينة بتأثير البيروقراطية الحضرية لذا يحدث له حراك افقي لأختيار مكاناً ملائمة لوضعه الإجتماعي وينتقل الى مناطق تركيز قوميته أو دينه أو مذهبه أو مستواه افقتصادي ليكون بالنتيجة جزرات سكانية ريفية داخل مركب المدينة، وتنشأ بذلك منطقة متخلفة ([٣٨]داخل المدينة بعد أن عجزت موارده المالية عن الحصول على مسكن داخل المناطق السكنية القائمة ، ومع غياب الرقابة الحكومية [٣٩] تتفاقم المشكلة وتنشأ العديد من المناطق المتخلفة في المدينة.

*ـ قد تكون الهجرة لسكان المدينة الأصليين داخل المدينة نفسها (حراك مكاني) بعد أن يرتفع مستواهم الاقتصادي والاجتماعي يغادروا المناطق السكنية القديمة في وسط المدينة باتجاه مناطق سكنية جديدة ومتطورة تاركين مبانيهم القديمة بدون إشراف أو صيانة دورية مما يؤدي إلى سوء مرافقها وعجزها عن مواجهة الاحتياجات المتزايدة فتصبح منطقة متدنية ومناسبة لذوي الدخول المنخفضة والمهاجرين الباحثين عن العمل في المدينة .

جـ ـ الزيادة الطبيعية :

يؤدي النمو السكاني مع انخفاض معدل الوفيات إلى وجود فجوة بين المعروض من المساكن وبين الحاجة المتزايدة له . كما يؤدي ارتفاع نسبة الشباب في التركيب العمري إلى ارتفاع معدلات البحث عن فرص العمل الإضافة ارتفاع الطلب على المأوى والسكن الملائم ، مما يدفع معظمهم بالبحث عن مأوى بالمناطق المتخلفة داخل المدينة .

٨ ـ العوامل الاقتصادية :

وهي العوامل التي تتعلق بالمسائل الاقتصادية على مستوى الفرد مثل قلة دخله وموارده ، وفقر ثقافته وبيئته ، أو على مستوى الدولة من خلال ضعف افنفاق على إسكان محدودي الدخل .

أ ـ على مستوى الفرد : إن تدني مستوى الدخل لدى الفرد يعد أحد الأسباب الأساسية التي تدفع هؤلاء السكان إلى البحث عن مسكن غير ملائم صحياً من حيث مرافقه ودرجة تهويته وعمرانيا
من حيث البناء والمساحة ، واجتماعياً من حيث أثاثه ومكوناته ، مما يؤدي إلى الأفتقار إلى الخصوصية ونشأة منطقة متخلفة تماماً[٤٠].

كما أن نشأة الإنسان في منطقة متخلفة منذ البداية يورثه ثقافة الفقر من كافة جوانبها ، فالفقر له جانب اقتصادي يتمثل في انخفاض مستوى الدخل ، ومستوى الرفاهية ، ومستوى معدلات الإنفاق على الضروريات ، وله جانب اجتماعي يتمثل في إرتفاع نسبة الوفيات وتفشي الأمراض وارتفاع نسبة الأمية ، وللفقر جانب ثقافي يتمثل في انعدام وسائل الترفيه والتسلية وانخفاض نسبة ذوي المؤهلات والجهل بالسياسة وأمور المجتمع ، كما أن للفقر جانب عمراني يتمثل في مبنى متدني وغرف صغيرة لا تكفي حاجة الفرد [٤١].

ويؤدي ارتفاع مستوى الدخل إلى البحث عن مساكن جيدة ذات مواصفات خاصة مما يدفع أصحاب الدخل المرتفع إلى هجرة المناطق القديمة والمتوسطة إلى المناطق الحديثة ، مما يجعل هذه المناطق صالحة ومناسبة لإصحاب الدخل المنخفض وإن بيوتها رديئة وضيقة مما يزيد من تدهورها مع مرور الزمن ، وتنشأ بعد ذلك منطقة متخلفة .

ب ـ على مستوى المدينة أو الدولة :

١ـ تساهم شبكات النقل الحديثة في ترك الطبقة الغنية في المدينة مناطقهم القديمة والاتجاه نحو المناطق الحديثة . في حين تصبح هذه المناطق مأوى لغير القادرين على السكن في المناطق البعيدة عن نشاطاتهم بسبب انخفاض إيجاراتها وتوفر وسائل مواصلاتها مما يقلل من حجم الإنفاق على النقل ، وهذا يرغب السكان المهاجرين أو ذوي الدخول المنخفضة في سكن هذه المناطق مما يؤدي إلى تدهورها تدريجياً

٢ـ انخفاض الإستثمار في مجال الإسكان يساهم في خلق مشكلة السكن وتدهور المناطق القديمة.
٣ـ الفجوة بين مستوى الدخل وتكلفة المسكن [٤٤]. ينعكس هذا الأمر على مستويات المسكن الذي تستطيع ميزانية الأسرة أن تتحمله من جهة وعلى زيادة الهوة بينما تستطيع الأسرة أن توفره من دخل للحصول على مسكن وبين قسط التمليك أو القيمة الإيجارية والإقتصادية المناسبة للمسكن.
٤ ـ اتساع الفجوة بين العرض والطلب : يتمثل الجانب الرئيسي لمشكلة الإسكان للمناطق المتخلفة في عدم وفرة المعروض من الوحدات السكنية لمقابلة الطلب عليها من ناحية الكم والنوع ، فهناك عدم تكافؤ بين المنتج من الوحدات السكنية والنمو السكاني الناتج عن الزيادة الطبيعية والهجرة من الريف إلى المدينة .
٥ـ الأسباب السياسية والتشريعية :
ـ التشريعات والقوانين التي تصدرها الدولة كمنظم لقطاع الإسكان .
ـ قانون تقسيم الأراضي الفضاء ، وقانون التخطيط العمراني .
ـ ضعف الإهتمام بالتنمية الإقليمية .
٦ ـ يؤدي إرتفاع أسعار الأراضي داخل الكتلة العمرانية الناتج عن المضاربة في سوق الأستثمار في كافة المجالات التجارية . وانتشار المصانع داخل أو خارج الكتلة السكنية والضغط المتزايد للسكان في المدن إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الصناعة ، وتظل الأجور التي يتقاضاها المهاجرون منخفضة مما يدفع هؤلاء العمال إلى الإقامة إما في المباني القديمة المهملة [٤٣]مشاركة مع الآخرين . أو السعي للإقامة في مناطق الأطراف الفقيرة وفي مساكن صغيرة المساح تسكنها أعداد كبيرة من الأفراد مما ينشأ منطقة متخلفة ومتدهورة .
٧ـ يؤدي انتشار المصانع على أطراف المدينة وعدم توافر مساكن كافية وملائمة للعمال إلى إقامة مباني مؤقتة ومتهالكة ، ومع مرور الوقت تنشأ منطقة كاملة متدنية بجوار المصانع أو الأراضي الزراعية القريبة منها [٤٦]ومع التوسع العمراني للمدن تصبح هذه المناطق ضمن الحيز الحضري .

سادساً/ تقويم المناطق الحضرية :

وقد جهزت الكثير من الدول المتقدمة سلسه من المعايير والاسس والمقاييس على اساس عناصر المنفعه العامه التي تشمل الصحه العامه والامن والراحه والاقتصاد والاخلاق العامه والجمال لاستخدامها في تقييم مستوى البيئه السكنيه والبيئه العامه المحيطه بها . ولاشك ان هذه المعايير تختلف من مدينه لاخرى حسب ظروف المجتمع المحليه الاجتماعيه والاقتصاديه وتغطي المعايير الخاصه بالمباني السكنيه تصميم واشغال المسكن والنواحي الصحيه والوقايه من الحريق

ومواد البناء الداخله في البناء ، اما المعايير الخاصه بالبيئه العامه فتغطي كثيرا من مجالات تصميم قطع الارض، والبلوكات والشوارع والكثافه السكانيه والبنائيه وتوزيع هذه الكثافات وانواع الخدمات المتوفره، وتطبيق هذه المعايير على اي مدينه يمكن تقسيم حاله البيئه السكنيه والبيئه العامه المحيطه بها الى عده مستويات كما في الجدول ادناه:

جدول(١) تقسيم البيئه السكنيه والبيئه العامه المحيطه بها الى مستويات

المستوى		نقط تخلف المسكن	نقط تخلف البيئه العامه	اجمال نقط التخلف
ممتاز	أ	١٠-٠	٥ -٠	١٥-٠
مقبول	ب	١٥- ٢٩	١٠- ٢٠	٢٥- ٤٩
ضعيف	ج	٣٠- ٤٤	٢٠- ٣٠	٥٠- ٧٤
تحت المستوى	د	٤٥- ٥٩	٣٠- ٤٠	٧٥- ٩٩
غير صالح نهائيا	هـ	٦٠ فما فوق	٤٠ فما فوق	١٠٠ فما فوق

ويتضح من الجدول المذكور ما ياتي

١- المساكن والبيئه العامه المحيطه بها التي تقع في المستوى (د ، هـ) هي مساحات اواحياءسكنيه الغالبيه العظمى من مبانيها وبيئتها متخلفه وفقيره صحيا لدرجه تتطلب ازاله الحي باكمله واعاده تخطيطه وتعميره

٢- المساكن والبيئه العامه التي تقع في المستوى (جـ) هي مساحات او احياء سكنيه تحتاج نسبه من مبانيها الى الازاله ونسبه اخرى الى الترميم والاصلاح والاضافه لاعاده تاهيلها لتتماشى مع متطلباتالحياه العصريه اعاده اسكانها .

٣-المساكن والبيئه العامه التي تقع في المستوى (أ ، ب) هي مساحات او احياء الغالبيهالعظمى من مبانيها جيده ويجن الحفاظ عليها من ان تتدهور او يتسرب اليها التخلف.

والجدول التالي عباره عن نموذج اعده الباحث قابلة للتطبيق على المناطق الحضرية لمدننا،مستخدما طريقه الاوزان النسبيه ،حيث اعطيت قيم للمتغيرات المهمه المؤثره على كفاه اداء المساكن والبيئه العامه للمنطقه السكنيه الحضرية ، حيث اعتبرت المناطق الحضرية التي تجمع درجات مابين (٩٠-١٠٠) مناطق حضريةممتازه ، بينما اعتبرت المناطق الحضرية التي تجمع من الدرجات مابين (٨٠-٨٩) من النوع جيد جدا ، بينما المناطق الجيده هي التي تجمع درجات مابين

(٧٠-٧٩) ، اما مناطق متوسطه النوعيه من حيث المسكن والبيئه العامه هي التي تجمع مابين (٦٠-٦٩) ، واعتبرت المناطق المقبوله للسكن هي التي تجمع مابين (٥٠-٥٩) ضمن الحدود الدنيا المسموحه للسكن ،واعتبرت المناطق التي تحصل على اقل من (٥٠) درجه ضعيفه ومتدهوره وبحاجه الى اعاده التاهيل والتطوير والتجديد الحضري.

جدول (٢) نموذج تقويم المناطق الحضرية

حالة المسكن	مساحه للمسكن	نوع المسكن	ماده البناء المستعمله	ملكيه الدار	عمر البناء	كثافه الشغل الغرفه	توفر الهاتف والكهرباء	الحاله الانشائيه للمسكن	توفر مكان لايواء السيارة	توفر الحديقه في المسكن	توفر المياه الصالح للشرب	توفر الصرف الصحي	حاجه المسكن للصيانه	المجموع
الوزن النسبي (درجة)	٥	٤	٤	٥	٦	٥	٤	٦	٤	٣	٥	٥	٤	٦٠

البيئة السكنية	البعد عن	توفر وسائ	توفر شبكة	توفر الخدمات التعل	توفر الخ	القرب من	توفر الحدائ	توافر	الكثافة الأسكا	نظافة الش	وجود شوار	الضوضاء ومضايقة	تصاميم المبان	مجموع

	نمط القرار العمل	أماكن الذهاب إلى العمل	الصرف الصحي	يمية	دماتالصحية	نالمراكزالتجارية	قالعامة	ماكنالعبادة	نية	بيئة	عمعبدة	الأسواقتعمالاتالمجاورة	يوالمظهرالعام	عاداتالمرور
الوزن النسبي (درجة)	٤	٣	٢	٥	٢	٢	٣	٢	٤	٤	٤	٢	٣	٤٠

المصادر:

١- حسين عبد الحميد رشوان ، مشكلات المدينة ، المكتب العلمي للكمبيوتر والنشر والتوزيع ، الإسكندرية ، ١٩٩٧، ص١١١.
٢- عبد المنعم شوقي ، مجتمع المدينة الأجتماع الحضري ، دار النهضة العربية ، بيروت ، ط٧، ١٩٨١، ص.١٦٤
٣- محمد رأفت محمود ، البنية الإقتصادية والإجتماعية لسكان المناطق العشوائية ، دراسة ميدانية لبعض المناطق العشوائية ، دراسة ميدانية لبعض المناطق العشوائية بمحافظة أسيوط ، ١٩٩٨ ، ص١٧ .
٤- شريف عبد المنعم كامل ، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة ، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٤، ص.٣

٥- حسين محمد أبو بكر ، التغير والتدهور في المناطق الحضرية التقليدية القديمة ، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ١٩٩٠ ،ص٧
٦- أشرف حسن مطاوع ، المناطق المتدهورة في مدينة الزقازيق ، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ، جامعة القاهرة ، ٢٠٠٤، ص٢
٧- شريف عبد المنعم كامل ، التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة ، نفس المصدر ص٤.
٨- حسين محمد أبو بكر ، التغير في المناطق الحضرية التقليدية القديمة ،المصدر السابق ص٧.
٩- سعيد علي خطاب ، المناطق المتخلفة عمرانياً وتطويرها ، القاهرة ، دار الكتب العلمية ، ١٩٩٤، ص٦٣.
١٠- حسين عبد الحميد رشوان ، مشكلات المدينة ، مصدر سابق ص١١٣.
١١- أحمد خالد علام وآخرون ، تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ،١٩٩٧، ص٤١.
١٢- نعمات محمد نظمي ، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة (تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر) رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية الهندسة جامعة عين شمس ،١٩٩٣،ص٦٨.
١٣- صلاح زكي سعيد ،الإسكان العشوائي والإسكان العام بالقاهرة ، المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم ، القاهرة ٢٦-٢٨يناير ١٩٨٦،ص٧٤.
١٤- ليلى صالح علي ، البناء العشوائي ومدى تأثيره في تكوين ظاهرة التلوث البصري (منطقة ابي سليم) ،رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى قسم الجغرافيا ،جامعة الفاتح ،٢٠٠٧،ص٢٣.
١٥- محمد رأفت محمود ، البنية الإقتصادية ةالإجتماعية لسكان المناطق العشوائية ، مرجع سابق ،ص٢٥.
١٦- السيد الحسيني ، المدينة دراسة في علم الإجتماع الحضري ،دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ،٢٠٠٠،ص١٨٣.
١٧- إسماعيل علي إسماعيل ، المناطق العشوائية بمدينة أسيوط ،دراسة جغرافية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، مقدمة إلى كلية الآدآب ، جامعة القاهرة ،١٩٩٩،ص.٦٣
١٨- أشرف حسن مطاوع ، المناطق المتدهورة في مدينة الزقازيق ، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة إلى كلية الآداب بجامعة القاهرة،٢٠٠٤،ص٣٢.
١٩- حسين محمد أبوبكر ، التغير والتدهور في المناطق الحضرية التقليدية القديمة ، مصدر سابق ص١٤.

Louis.k.loewen ,urban studies ,newyork ,free
(٢٠) bress,1971,p.202
٢١- نعمات محمد نظمي ، الإرتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة ، مصدر سابق ص.٦٧
٢٢- أشرف حسن أحمد مطاوع ،المناطق المتدهورة في مدينة الزقازيق ،مصدر سابق ص٨.
٢٣- محمد خميس الزوكة ، العمران العشوائي في الإسكندرية ، التوزيع والأنماط ، مجلة الآداب ، المجلد السابع والثلاثون ،جامعة الإسكندرية ،١٩٨٩،ص٣١٢.
٢٤- السيد الحسيني ،الإسكان والتنمية الحضرية ، دراسة للإحياء الفقيرة في مدينة القاهرة ، الطبعة الأولى ،مكتبة غريب ،القاهرة ،١٩٩١،ص٥٤.
٢٥- عبد المنعم شوقي ،مجتمع المدينة ،ط٥، مكتبة القاهرة ، القاهرة ،١٩٦٧،ص١٢٣.
٢٦- الهيئة العامة للتخطيط العمراني ومركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجي بجامعة القاهرة (معهد ما سا تشو ستس للتكنولوجيا) التوصيات والمعايير الإرشادية لبرامج تحسين البيئة الحضرية ،جامعة القاهرة ،١٩٨٣،ص٢-٤.
٢٧- عصام صفي الدين ، العشوائية خطة بلا خطة ، مؤتمر النمو العشوائي حول التجمعات السكنية في مصر ،٢٦يناير ، القاهرة ١٩٨٦،ص.٢
٢٨- سيف الدين أحمد فرج زايد ، آليات الإسكان الغير الرسمي ، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الهندسة ،جامعة القاهرة ، ١٩٩٨،ص٢٢.
٢٩- صبري فارس الهيتي،و صالح فيح حسن ،جغرافية المدن،دارالكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل ،ط٢ن١٩٨٦،ص٤٤.
٣٠- مضر خليل العمر ، قياس تداعي الموجود لعمراني ، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية ، العدد٣١، تشرين الثاني ، ١٩٩٦.
٣١- علي مهران هشام ، فرات توفيق الربع ، وسائل حماية المنشآت التعليمية من التدهور في الظروف البيئية المختلفة ، مجلة المهندسين ، العدد٥١٧،ابريل، السنة الخامسة والخمسون ،١٩٩٩، ص٢٢.
٣٢- سعيد علي خطاب ، المناطق المتخلفة عمرانياً وتطويرها ، القاهرة ،دار الكتب العلمية ،١٩٩٤ ،ص٦٥.
٣٣- أحمد بودراع ، الناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث، رسالة دكتوراه غير منشوره ، قسم علم الأجتماع ، جامعة الفاهرة ،١٩٨٩ص٦٣.
٣٤- ريما محمد ريحان، متابعة وتقييم مشروع نماذج الإسكان منخفض التكاليف ، رسالة ماجستير،كلية الهندسة ،جامعة القاهرة،١٩٩٩.

٣٥- غادة محمد ريحان، عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات ، جامعة حلوان ،٢٠٠٨،ص٢١.
٣٦- علي مهران هشام ،فرات توفيق الربع، وسائل صيانة المنشآت من التدهور في الظروف المختلفة ،مصدر سابق ،ص٢٢.
٣٧- محمد الجوهري ،سعاد عثمان ،دراسات في الأنثروبولوجيا الحضرية ، دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ، ١٩٩١ ،ص٦١.
٣٨- نهى السيد حامد فهمي ،النواحي الإجتماعية والأقتصادية وعلاقتها بالنمو العشوائي ، المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم للفترة من ٢٦-٢٨ يناير ، القاهرة ، ١٩٨٦ ،ص٦.
٣٠- ممدوح الولي ، سكان العشش والعشوائيات ، الخريطة الإسكانية للمحافظات ، القاهرة ، نقابة المهندسين المصرية ،١٩٩٣،ص٢٦١.
٤٠- هدى الشناوي ،المأوى بين الحاجات الإنسانية المتوقعة والإمكانيات المتاحة ، ندوة المأوى والتحضر ،وزارة التعمير والإسكان ، للفترة من ٣-٥ ديسمبر القاهرة ،١٩٩٠،ص٣٨١.
٤١- محمود الكردي ، التحضر دراسة إجتماعية ، الكتاب الثاني ،دار المعارف ،القاهرة ،١٩٨٦،ص٢١٩.
٤٢- نجوى ابراهيم ، سياسة الإسكان ، دراسة حالة ١٩٧٤- ١٩٨٦ ، دار سعاد الصباح ، القاهرة ، ١٩٧٧.
٤٣- رمزي زكي ، مشكلة التضخم الحضري في مصر ، الهيئة المصرية للكتاب ، القاهرة ، ١٩٨٠،ص.٢٤٩
٤٤- ميشيل فؤاد جورجي ، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر ، المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم للفترة من ٢٦-٢٨يناير ، القاهرة ،١٩٨٦،ص٢-٣.

(Underdeveloped Urban Areas Measures and their Evaluation Methods)

Dr. Zain Al Abden Ali Suffer
College Of Education
Kirkuk University

Abstract

During the city's growth and development and expansion in various directions as determinants of urban of the city, complained areas of old ones, and some areas of modern unplanned, deterioration of physical, environmental, and lack of technical services (roads, electricity, telephone, water and sewage networks ...) and social services (educational , health, recreational and green lands, religious, and other social services), which became the focus of the decline of social and economic backwardness and therefore urban.
Hence the importance of this research to study the problem of urban growing over time through the diagnosis of these cases and identify their different characteristics according to the standards and methods of planning a modern and comprehensive, which includes aspects bad engineering, environmental, planning, different social and economic, leading to the classification of these urban areas, according to the physical condition and raw materials involved in the structural composition of urban, as well as social and economic situation of their inhabitants, and planning laws that are governed by n and the geographical distribution of these areas above all urban land. The research aims to identify the factors decay and underdevelopment Alamranin of these areas and to help planners and stakeholders in the affairs of the city to develop effective solutions to reduce the impact on the reality of urban and urban her, the evaluation of the housing situation

and environment for this area in accordance with criteria and standards for planning as recent as in the proposed model in the search.