



مجلة جامعة أم القرى للهندسة والعمارة

الموقع الإلكتروني: <https://uqu.edu.sa/jea>

التطوير والتحسين الحضري للمناطق العشوائية بحي البخارية بمحافظة الطائف

جواد بن علي آل سليمان^أ

أقسام الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة الأعمال والتكنولوجيا - جدة - المملكة العربية السعودية

Urban Development and Improvement of the Slums in Al-Bukharia District in the Province of Taif

Jawad A. Al-Sulaiman^{أ*}

^أ Architectural Engineering Department, College of Engineering, University of Business and Technology.

ملخص البحث	معلومات عن البحث
شهدت مدينة الطائف في العقود الخمس المنقضية طفرة اقتصادية جعلتها مقصداً للعديد من الأيدي العاملة على مختلف مستوياتها الاقتصادية والاجتماعية. وصاحب هذه الطفرة نمواً عمرانياً على نطاق واسع. إلا أن نسبة من هذا النمو تمت خارج نطاق الإطار الرسمي والقوانين والأطر الحاكمة للعمارة والمباني فيما يعرف بالمناطق العشوائية. وتنتشر بمدينة الطائف العديد من هذه المناطق والتي بلغ عددها عشرون منطقة. وتعاني هذه المناطق نوعيات مختلفة من المشاكل التي تمتد لتغطي المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ما بين الانفصال عن المدينة وتردي حالة الطرق والفرغات والمرافق والخدمات العامة وسوء حالة المباني واختلال التركيب الأسري وتركز العمالة الفقيرة وغير القانونية وانتشار الجريمة بمختلف أنماطها بالإضافة إلى تدني المستوى الاقتصادي وفرص العمل.	تاريخ الإستلام: ٢٠١٩/١١/٠٨ تاريخ القبول: ٢٠١٩/١٢/٢٥
وقد استند الإطار العام لاستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في منطقة مكة المكرمة على عدد من الأسس التي تتحدد في معالجة الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لسكان المناطق العشوائية والخلل السكاني المسيطر عليها، وتحفيز الجانب الاستثماري والتحسين الحضري لزيادة المردود الاقتصادي لهذه العشوائية، واقتراح أنظمة بناء متطورة في المناطق العشوائية بما يتوافق مع طبيعتها العمرانية لضمان استثمارها بالشكل الأمثل خاصة من قبل القطاع الخاص كمحفز لإشراكه في عملية التطوير والتحسين الحضري.	الكلمات المفتاحية: المناطق العشوائية - التحسين الحضري - حي البخارية - استراتيجيات وآليات التطوير
ومن خلال دراسات الوضع الراهن لحي البخارية التي اعتمد الباحث في رصد وتوثيق الوضع الراهن للحي على كل من: الملاحظة، والاستبيان، والمقابلات الشخصية لعينة من السكان يتضح أن الحي له مقومات استثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص في تطويره عن طريق الشراكة مع الأمانة وذلك لوجود العديد من المقومات المحفزة والتي تتحدد في أهمية الموقع، والقرب من مناطق الجذب وتوفر الخدمات، وتوقع المردود المالي المرتفع من عملية التطوير إضافة إلى عدة مقومات أخرى اقتصادية وبصرية. ويحاول البحث الاستفادة من هذه الآليات لاقتراح خطة تنمية لحي البخارية العشوائي بمدينة الطائف وتطوير وتحسين مستوى الحي وللتكامل بصورة فعالة مع النطاق المحيط ومع الإطار الأشمل للمدينة ككل.	

Abstract:

In the previous five decades, Taif City witnessed an Economic Boom that made it a destination to several manpower at the various economic and social levels. Such Boom was accompanied by urban growth on a large scale. Nevertheless, a ratio of such growth was made outside the scope of the official framework, laws and frameworks governing the urbanization and buildings in what is known as slums. There are spreads in Taif City in a number of areas that amounted to twenty. Such areas suffer from different types of problems which extend to cover the urban, social and economic fields, and ranging from the separation from City and deterioration of the roads, spaces, facilities and public services conditions, the bad conditions of the buildings, disruption of the family structure to the concentration on the poor and illegal labor force and spread of crime, in its different patterns, in addition to the low level of economy and employment opportunities.

The general framework of the strategies for development of the slums in Makkah Region relied on a number of the fundamentals which are determined in addressing the social and economic situations of the population of the slums and the dominant deficiency, motivating the investment aspect and the urban improvement to maximize the economic return for such Squatter Areas and proposing advanced building systems in the slums as to be in parallel with the urban nature to ensure its investment optimally, specifically, by the Private Sector as an incentive to get it engaged in the Urban Development and Improvement Process.

Through the studies of the current position of Al-Bukharia District, it is evident that the district has investment elements to encourage the participation of the private sector in developing it with the Municipality. That is due to the presence of a number of motivating elements to the private sector which are determined in the location of the site, proximity to the attraction areas, availability of the services and anticipation of the high financial return from the development process, besides many other economic and visual components. The research aims to benefit from such mechanisms to propose a development plan to Al-Bukharia District in Taif City as well as the development and improvement of the district level and to integrate effectively with the surrounding areas.

Keywords:

Slums-Urban Improvement-Al-Bukharia District-Development Strategies and Mechanisms

١. مقدمة

وتعد منطقة مكة المكرمة من أكثر مناطق المملكة التي تشهد تحلفاً للوافدين بها جراء قدومهم لأداء العمرة أو الحج وانتشار هؤلاء الوافدين غير النظاميين في المناطق العشوائية بالمدن الرئيسية بمنطقة مكة (مكة - جدة - الطائف). ويقدر عدد الأحياء العشوائية بمنطقة مكة المكرمة بنحو ١٥٠ حي منها ٧٠ حي في مكة المكرمة، و ٦٠ حي في جدة إضافة إلى نحو ٢٠ حي عشوائي في الطائف.

بدأت المناطق العشوائية تكثر عدداً وتزداد حجماً في بعض مدن المملكة العربية السعودية كمحصلة لمجموعة من الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وغيرها، وأصبحت تشكل جزءاً لا يمكن إغفاله من الرصيد السكاني لهذه المدن، ويغلب على هذه المناطق طابعها العمراني المتدهور كما تفتقر إلى تحقيق المعدلات المطلوبة تخطيطياً للمرافق والخدمات مما يسبب ضغطاً على

*بيانات التواصل:

قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة الأعمال والتكنولوجيا - جدة - المملكة العربية السعودية

البريد الإلكتروني: jawad@ubt.edu.sa

جميع الحقوق محفوظة لجامعة أم القرى ٢٠٢٠ © ١٦٨٥-١٦٨٥ / ٤٧٣٢-٤٧٤٠

وقدرت إحدى الدراسات المدعومة من الأمم المتحدة أن عدد سكان الأحياء الفقيرة (العبرة التي اعتمدت لتعريف المستوطنات العشوائية) يقدر بـ ٩٢٤ مليون نسمة في عام ٢٠١١ (رونليك، ٢٠١٢). ٥٦٪ من سكان هذه الأحياء الفقيرة من قارة أفريقيا، و٣٧٪ من سكان آسيا، و٢٦٪ من سكان أمريكا اللاتينية (الصرفندي، ٢٠١١). ويعيش هؤلاء السكان في منازل وأحياء غير صحية بسبب الإسكان وظروف المعيشة الفقيرة جداً وقلة البند الكافي لوسائل الصحة العامة. وتظهر المناطق العشوائية الوجه الخفي للنواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية في كل بلد حيث تتجمع فيه جميع مشاكل منخفضي الدخل.

وتتجاوز معدلات التحضر في العديد من البلدان قدرة الحكومات الوطنية والمحلية لتخطيط وتنظيم عملية التحضر، ونتيجة لذلك ظهرت الظروف السكنية المتدهورة والمتمثلة في الاستيلاء على الأراضي، والتشرد وانتشار الجريمة. وفي أكثر بلدان العالم الثالث في أفريقيا وآسيا وأمريكا اللاتينية نجد أن مصادر التمويل للحكومات المحلية لا تكفي حتى لتوفير الحد الأدنى من الخدمات.

وهناك عدة عوامل ساعدت على انتشار وسرعة نمو المناطق العشوائية منها الهجرة من الريف إلى الحضر وغياب سلطة المدينة على مراجعة هذه الهجرة ومحاولة حل المشاكل المترتبة عليها، وعدم توافر إسكان ملائم للفئات الوافدة للمدينة، وغياب التخطيط الشامل الذي يحوي التجمعات الحضرية والريفية وامتداداتها العمرانية، والتكدس السكاني في بعض المناطق بالمدن مع النقص في وحدات الإسكان التي تتلاءم مع القدرة الشرائية لمحدودي ومنخفضي الدخل مما ساعد على الامتدادات العشوائية في أطراف تلك المدن. كما ساعد غياب السلطة التنفيذية والتهامون مع منتهكي القانون ومغتصبي الأراضي إلى لجوء العديد من الأفراد وخاصة محدودي الدخل إلى الطرق والوسائل غير القانونية لبناء المساكن مما أدى إلى ظهور مناطق عشوائية ليس لها صفة قانونية (المداح، ٢٠٠٦).

٣. التوجهات العامة لتطوير وتحسين المناطق العشوائية

تركز التعامل مع المناطق العشوائية في فترة الخمسينات والستينات من القرن العشرين على مدخل يعتمد الإزالة والإحلال بالإسكان الحكومي. وكان من المتصور أن يتمكن الإسكان الحكومي من القضاء على ظاهرة المناطق العشوائية ولكن ما حدث في الواقع هو سرعة الانتشار العمراني لهذه المناطق. ومع ازدياد وتفاقم المشاكل المتعلقة بالمستوطنات البشرية في الدول النامية عامة وعجز الحكومات عن مواجهتها أدرك الساسة والمختصون بتنمية المستقرات السكنية في الدول النامية أن التنمية الشاملة المستدامة للمجتمعات تعد ركيزة أساسية لمعالجة مشاكل الحاضر والحد من مشاكل المستقبل. كما أدركت الحكومات أن البرامج المتكاملة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية لا يمكن تحقيقها إلا من خلال تضافر جهود جميع القطاعات المتواجدة في المجتمع سواء القطاع الحكومي أو القطاع الخاص أو القطاع الأهلي مما أعطى اهتماماً متزايداً نحو اشتراك القطاع الأهلي بكافة تنظيماته المجتمعية في إدارة وصيانة البيئة العمرانية، وفي برامج التنمية والتطوير والتحسين الحضري للمجتمعات العمرانية والارتقاء بها خاصة الفقيرة منها (نور الدين، ٢٠١٢).

ويعتبر التوجه نحو تطوير وتحسين المناطق العشوائية والارتقاء بها عمرياً واقتصادياً واجتماعياً هو المطلب الرئيسي في كافة المنتديات العلمية والاجتماعية والحكومية. وأصبح من المعترف به على نطاق واسع أن مشاركة السكان أمر أساسي من أجل التنمية المستدامة والعدالة لهذه المناطق. ويعتبر إسهام المشاركة الشعبية في إحداث التنمية المحلية تطبيق عملي لمفهوم العمل الشعبي القائم على الرغبة والاختيار، والذي يمكن من خلاله الاستفادة من الجهود والإمكانيات الأهلية المادية والبشرية مما يؤدي إلى تخفيف الأعباء على الحكومات بالإضافة إلى تحقيق الأهداف الذاتية لعملية التنمية خاصة في المجتمعات المحلية التي تعمل على توسيع نطاق خدماتها، والاشتراك من خلال قياداتها المحلية في مختلف جوانب العمل الاجتماعي ودعم وتوثيق الصلات بين السكان وبين هذه المشروعات منمية الشعور بالمسؤولية الجماعية، وموثقة

ومعظم هذه الأحياء تعاني من التدهور العمراني ونقص الخدمات وسوء حالة المرافق العامة وقلة النفاذية وضعف طرق الربط بالنسيج العمراني بالمدن الرئيسية. وتمثل المناطق أو الأحياء العشوائية ٢٥٪ من مساحة الكتلة العمرانية بالعاصمة المقدسة، وتمثل ٦٪ من الكتلة العمرانية لمحافظة جدة بما يعادل نحو ٥٣ كم^٢ في حين تبلغ مساحة عشوائيات الطائف نحو ٤٠٠ كم^٢ موزعة على قرى جنوب شرقي وشمال غربي مدينة الطائف والعشوائيات داخل المدينة (برهمن وأخرين، ٢٠١٥). وعليه فقد أصبح من الضروري التصدي لظاهرة المناطق العشوائية والحد من نموها بمنطقة مكة المكرمة ووضع الحلول الكفيلة لمعالجتها والحد من انتشارها.

وتكمن المشكلة البحثية في تزايد المشاكل الناتجة عن وجود المناطق العشوائية بمدينة الطائف وتأثيرها السلبي على المجتمع حيث تعاني هذه المناطق العديد من السلبيات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية التي لا يقتصر مجال تأثيرها على المناطق العشوائية فقط ولكن يمتد على مستوى المدينة ككل. فتمثل هذه المناطق بؤر منعزلة لا تتكامل مع مناطق المدينة، كما أنها تمثل بيئة عمرانية غير مناسبة للسكنى نتيجة تردى حالة الكتلة المبنية والفراغات والطرق والمرافق والخدمات. كما تتسم هذه المناطق باختلال التركيب السكاني وتركز العمالة الفقيرة وغير القانونية (خاصة المخالفين لنظام الإقامة والعمل بالملكة العربية السعودية) وانتشار الجريمة بمختلف أنماطها مما جعلها ملجأ للخارجين عن القانون بالإضافة إلى تدني المستوى الاقتصادي وفرص العمل.

ويهدف البحث إلى دراسة التوجهات المختلفة للتعامل مع المناطق العشوائية بغرض الارتقاء بها. مع رصد أهم الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية لحي البخارية العشوائي بمحافظة الطائف وتحليل بياناته وخصائصه لتحديد المشاكل والمعوقات ومحددات وإمكانيات التنمية بالحي وتقديم إرشادات عملية لتطوير وتحسين الحي في ضوء آلية استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في منطقة مكة المكرمة ليصبح جزءاً متكاملًا مع هيكل المدينة ويكون بيئة فعالة صالحة للسكن والعمل.

٢. تعريف المناطق العشوائية

المناطق العشوائية أو قطاع الإسكان غير الرسمي أو ما يسمى بالمستوطنات غير الشرعية هي في مجموعها مجتمعات عمرانية تنشأ باغتصاب الأراضي العامة أو الخاصة غير المستعملة عن طريق وضع اليد والاستيطان غير القانوني في أملاك الدولة أو أملاك الغير وإقامة مباني سكنية عليها دون الحصول على موافقة السلطات الرسمية، وتكون غير مخططة عمرياً منذ نشأتها وتعاني نقصاً في الخدمات والمرافق الأساسية، كما تشمل العشوائيات العيش وبيوت الصفيح التي يلجأ عدد من فقراء الحضر إلى تشييدها باستخدام مخلفات المباني والمواد الرخيصة (رشوان ونور الدين، ٢٠٠٠). ويقصد بالمناطق العشوائية تلك المناطق التي تضم المباني السكنية التي يقوم الأفراد ببنائها بجهودهم الذاتية دون تخطيط مسبق أو ترخيص بما يتعارض مع النسيج العمراني المحيط. والمنطقة العشوائية هي منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية وهي الأراضي الزراعية، وأراضي الدولة، والأراضي غير المخططة وغير الخاضعة للتنظيم. وتعتبر من المناطق العشوائية تلك المناطق المتداعية والفقيرة (slum) بالمدن التي تأثرت بمتغيرات الحياة الاجتماعية والاقتصادية وعانت من ضعف الصيانة وغيبة قوانين البناء. كما توجد عدة مداخل أخرى لتعريف العشوائيات هي (نور الدين وآخرون، ٢٠٠٩):

١. مدخل قانوني/ إداري: ينظر للمنطقة العشوائية باعتبارها منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية.
٢. مدخل اقتصادي/ اجتماعي: ينظر للمنطقة العشوائية على أنها مرادف لجيوب الفقر من ناحية، ونتيجة للسيولة في اتجاه الحراك الاقتصادي/ الاجتماعي من ناحية أخرى.
٣. مدخل تخطيطي عمراني: يعتبر المنطقة العشوائية بمثابة تجمع عمراني بلا خطة نموذجية شاملة أو لتوقف تنفيذ الخطة إن وجدت أو عدم الالتزام بها. والمناطق العشوائية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية مدن العالم الثالث،

العلاقات الإنسانية بين الأفراد والجماعات (تارم و نور الدين، ٢٠٠٧).

(وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠٠٨):

٤.١. مناطق عشوائية لها مقومات استثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها

هي المناطق العشوائية التي يتحفز القطاع الخاص على مشاركة الأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها لتطويرها وذلك للقيمة المضافة للعقارات بعد التطوير والتي تتجاوز قيمة الأرض وتكاليف الإزالة والتطوير والتحسين. وتكمن المقومات المحفزة للقطاع الخاص في أهمية الموقع، والقرب من مناطق الجذب وتوفر الخدمات، وتوقع المردود المالي المرتفع من عملية التطوير إضافة إلى عدة مقومات أخرى اقتصادية. وتعتمد آلية تطوير هذه المناطق على مشاركة الأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها (القطاع الحكومي) لمطوريين من القطاع الخاص من خلال تكوين شركة لتطوير المنطقة المستهدفة.

٤.٢. مناطق عشوائية ليس لها مقومات استثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها

هي مناطق عشوائية تكون فيها القيمة المضافة للعقارات بعد التطوير (طبقاً لاعتبارات السوق) لا تغطي تكاليف نزع الملكية والتعويض والتحسين العمراني المستهدف وتقوم آلية تطوير هذه المناطق على دعم الأمانة/ البلدية لاقتصاديات المنطقة المستهدفة لترتقي إلى مستوى المناطق التي لها مقومات استثمارية لتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في تطويرها. ويمكن أن يتحقق ذلك من خلال تفعيل دور (القطاع الحكومي) بأبواب ما يلي:

١. إعداد مخطط تطوري للمنطقة المستهدفة يهدف إلى توفير شبكة طرق ذات كفاءة تصميمية تتوافق مع المعدلات التخطيطية، ويوفر الخدمات البلدية المختلفة وتحديد مواقعها المناسبة داخل حدود المنطقة.

٢. إعداد ميزانية تقديرية لتنفيذ المخطط التطوري ليشمل تكاليف نزع الملكية والإزالة وتنفيذ وتطوير شبكات الطرق والمرافق والخدمات البلدية سواء الحالية أو المستحدثة.

٣. تعيين وجود شراكة بين الأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها (القطاع الحكومي) مع مطورين من القطاع الخاص تكون مسئوليتها تطوير وتحسين المنطقة المستهدفة.

٤. تقوم الأمانة/ البلدية بتنفيذ الخدمات البلدية المختلفة وشبكة الشوارع المقترح إيجادها أو توسعتها بالمنطقة وربطها بشبكة الطرق الرئيسية بالمدينة لدعم اقتصاديات مشاريع التنمية العقارية بالمنطقة موضوع التطوير.

٥. على الجهات الحكومية المعنية القيام بنزع ملكية مواقع الخدمات المخصصة لها ومن ثم تنفيذ الخدمات المحددة في المخطط التطوري.

٦. يتعين على الأمانة/ البلدية مراجعة أنظمة البناء بالمنطقة المستهدفة وتعديلها وفقاً للدراسات الفنية المختلفة الداعمة للهدف من إجراء التعديلات المطلوبة لهذه الأنظمة والمتمثل في تعزيز فرص التطوير العقاري بالمنطقة.

٤.٣. مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتطوير والتحسين الحضري هي مناطق عشوائية تم الاعتداء على أراضيها بوضع اليد وتقع على أطراف الكتلة العمرانية الحديثة للمدينة، وتتصف هذه المناطق بعدة خصائص هي:

١. موقع المنطقة جيد وقريب من الكتلة العمرانية القائمة.

٢. النسيج العمراني للمنطقة يشمل شبكة شوارع جيدة قابلة للربط مع شبكة الطرق الرئيسية للمدينة أو مع الطرق السريعة.

٣. تتوافر بهذه المناطق أراضي فضاء كبيرة غير مملوكة يمكن للأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها استغلالها لتوفير الخدمات العامة والمرافق التي تحتاجها المنطقة، وتوفير مواقع لمشاريع عمرانية متكاملة (منها مشاريع الإسكان الميسر). كما تتوفر بالمنطقة أراضي صالحة للتوسع العمراني للمدينة.

٤. التعدادات الموجودة بهذه المناطق قابلة للاندماج ضمن مخطط تطوري تعدده الأمانة/ البلدية.

ولم يعد التخطيط المركزي يفي بتحقيق أهداف التنمية الشاملة بل إن العديد من مناهج التخطيط قد تطورت لتواجه التغير في مشاكل الحياة المعاصرة وتحدياتها، ومن أجل تحقيق هذه الأهداف اتجهت الحكومات إلى شركائها في التنمية (القطاع الخاص والقطاع الأهلي) للمساهمة في تحقيق أهداف التنمية، وظهر منهج التخطيط بالمشاركة كأسلوب يفرضه متغيرات العصر نتيجة للتغيرات التي حدثت في الاقتصاد والمجتمع والتي أثرت على عملية التخطيط سواء في الأسلوب أو في الأدوات حيث أدت التحولات الاجتماعية والاقتصادية إلى ضرورة التغير في أدوار شركاء عملية التنمية ولم تعد حكومات الدول وحدها هي المسئولة عن جهود التنمية. ويعتمد أسلوب التخطيط بالمشاركة على توسيع قاعدة الشركاء في النشاط الاقتصادي والاجتماعي (نور الدين، ٢٠١٢).

وفي إطار مناقشة التوجهات العامة للارتقاء بالمناطق العشوائية هناك محوران مختلفان لتطوير مناهج الارتقاء الأول محور تجريبي والثاني محور نظري. ويعتمد المحور التجريبي على التطبيق والممارسة ومن ثم تقييم الخبرات وإجراء الدراسات بهدف التعرف على نقاط القوة والضعف، وكذلك تحديد الوسائل الأنسب للتنفيذ. وتعتبر هيئة المعونة البريطانية (DFID) مثالاً جيداً في هذا الصدد من خلال عملها على تطوير المرافق في المناطق العشوائية في الهند (Cotton & Franceys, 1991). وكذلك برنامج مركز الأمم المتحدة للمستقرات البشرية (UNCHS-Habitat). وتكمن مشكلة المنهج التجريبي في أنه لن يصبح مستدام إلا بوجود إطار منطقي يفسر الأعمال والخطوات التي يتضمونها. وقد تم توثيق المنهج التجريبي وتفسيره بنجاح في مجالين الأول نموذج التحسين المطرد للأعداد بالمرافق (Choguill, et al, 1994)، والمجال الثاني هو التخطيط بالمشاركة بمساهمة سكان العشوائيات أنفسهم في برامج الارتقاء عن طريق ما يعرف بالمشاركة الشعبية (Hamdi & Goethert, 1996). أما المحور النظري فيختلف عن سابقه بالرغم من أنه يتعامل أيضاً مع المشروعات بواقعية. فهو يميل إلى إيجاد بناء نظري يفسر الأعمال أثناء حدوثها. وهو بدوره يوفر أسس للمشروعات التالية، وهذه الطريقة تعمل النظرية والتطبيق معا بما يسمح لكل منهما بإفادة الآخر (نور الدين وبكر، ٢٠١١).

٤. الإطارات العام لاستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في منطقة مكة المكرمة

حدد مشروع «لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة» والصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية مجموعة من الأسس التي يتعين الاستناد عليها عند وضع استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية بالمنطقة (مادة ٩)، وتتحدد هذه الأسس فيما يلي (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠٠٨).

١. معالجة الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لسكان المناطق العشوائية والخلل السكاني المسيطر عليها خاصة فيما يتعلق بتكاثر المخالفين لأنظمة الإقامة والعمل، وتحديد هوية المقيمين وتصحيح أوضاعهم الاجتماعية والتعليمية والصحية... الخ.

٢. تحفيز الجانب الاستثماري والتحسين الحضري لزيادة المردود الاقتصادي للمناطق العشوائية وإدخالها في دائرة السوق العقارية الاستثمارية.

٣. اقتراح أنظمة بناء متطورة في المناطق العشوائية بما يتوافق مع طبيعتها العمرانية بما يضمن استثمارها بالشكل الأمثل خاصة من قبل القطاع الخاص كمحفز لإشراكه في عملية التطوير.

٤. تيسير حصول السكان من الملاك الراغبين في البقاء بالمنطقة العشوائية بعد تطويرها على صكوك (سياسة التمكين).

٥. تبني مبدأ التنمية المستدامة في تطوير المناطق العشوائية، وإيجاد الوسائل الكافية لعدم التوسع في المناطق القائمة والحد من ظهور مناطق عشوائية جديدة.

كما حدد مشروع «لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة» أن تقسم المناطق العشوائية إلى أربع مناطق على النحو التالي (الزهراني، ٢٠١٥)،

وتهدف الدراسة إلى التعرف على الملامح العامة لحي البخارية العشوائي بمحافظة الطائف وتحليلها لتحديد استراتيجيات تطوير وتحسين الحي بما يتوافق مع الإطار العام لاستراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في منطقة مكة المكرمة. وتتضمن عناصر الدراسة كل من العناصر الآتية:

- دراسات الوضع الراهن وتشمل الكتلة المبنية، والخدمات العامة، وشبكات البنية الأساسية والطرق، والجوانب الاجتماعية والاقتصادية.
- تحديد المشكلات التخطيطية والعمرانية.
- لإمكانيات والطاقات الكامنة للتحسين والارتقاء.

٥.١. الملامح العامة للوضع الراهن للحي

• تنتشر التكوينات العمرانية في صورة شريطية ذات طرق ضيقة في معظم مناطق الحي، وتتركز مجموعة من المباني في الجزء الشمالي الشرقي من الحي فوق مرتفع «جبل البازم» المطل طريق «وادي وج» حتى أن توجد منازل لا تستطيع السيارات الوصول إلى بابها بسبب أزقتها الضيقة أو ميوله أحياناً رغم أنها مأهولة بالسكان. وتعطي التكوينات العمرانية للحي صورة عامة تتوافق مع التكوين الطبيعي للمنطقة لتكون نسيج عمراني متشابك وكتلة عمرانية كثيفة المباني.

• على مستوى الهيكل العمراني للحي نجد أن الاستعمال السكني هو الغالب يليه الاستعمال السكني التجاري، وتأتي باقي الاستعمالات في توزيع عشوائي يتركز في بعض المناطق دون الأخرى.

• تنوع حالات المباني بالحي ما بين الجيد والمتوسط والردئ، والحالة الغالبة للمباني أقل من المتوسط (أكثر ٥٠٪) مما يعكس نوعية المباني التي تتميز بها المناطق العشوائية، وغالبية المباني أقيمت على مساحات صغيرة أقل من ٢٠٠م^٢، ومعظم المباني مشيدة من الهياكل الخرسانية والجدران الحاملة.

• الارتفاع السائد في المنطقة للمباني المكونة من ٢-٣ أدوار مع وجود ارتفاعات تصل إلى ٥ أدوار أو أكثر خاصة المباني المطلة على محاور وشرابيين الحركة الرئيسية المحيطة بالحي.

• تعاني نسبة غير قليلة من المباني من ضعف الصيانة ويظهر ذلك بوضوح من حالات واجهات المباني. وتنتشر حالات الامتدادات الرأسية للمباني بما لا يتوافق مع مواد البناء أو التشطيبات المشيدة بها المباني في حالتها الأصلية. كما يلاحظ عدم نهو الامتدادات الرأسية للمباني وكذلك الواجهات الجانبية لها.

• تتوافر بالحي مجموعة من مباني الخدمات المجتمعية المتنوعة حيث توجد عدة مساجد محلية موزعة بشكل عشوائي. كما يتصف الحي بسوء توزيع مباني المدارس بمستوياتها المختلفة بالمنطقة وهناك نقص واضح في الخدمات التعليمية. كما يفتقد الحي لمعظم الخدمات الصحية والثقافية والترفيهية والإدارية العامة. ويوجد بالحي العديد من مواقع الخدمات المعيشية الخاصة مثل المستوصفات والمطاعم والورش المتنوعة إضافة إلى بعض الساحات المفتوحة. ويعتمد الحي في تحقيق القصور في بعض الخدمات على الأحياء المجاورة مما يستلزم بحث طرق توفيرها وفق المعدلات التخطيطية.

• يتمتع الحي بوجود شبكات البنية التحتية للكهرباء والصرف الصحي وصرف مياه الأمطار إضافة لمساهمة سيارات نقل المياه في مد الحي بمياه التحلية عوضاً عن ضعف شبكات التغذية بالمياه. وهي مؤشر مرتفع للبنية التحتية يندر وجودها بالمناطق العشوائية. ولكن هذه الشبكات تحتاج إلى صيانة ورفع مستوى للتوافق مع المعدلات المطلوبة للمناطق السكنية على مستوى المدينة.

• يعتمد نظام تجميع القمامة والتخلص منها على وجود حاويات تجميع القمامة المنتشرة في نقاط عديدة بالحي والتي يتم التخلص من محتوياتها من خلال سيارات الأمانة بصورة دورية. ويسبب نظام التجميع مشكلة تناثر القمامة حول موضع الحاويات مسببة للتلوث البصري لموقعها مما يستلزم وضع

وتحدد آلية تطوير المناطق العشوائية التي لها إمكانية ذاتية للتحسين والتطوير في اتباع الخطوات التالية:

١. تحدد الأمانة/ البلدية حدود المنطقة العشوائية المشار إليها ضمن هذا التعريف واتخاذ الإجراءات اللازمة للحصول على صك ملكية لصالح الأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها.

٢. تعد الأمانة/ البلدية مخطط تطوري عام للمنطقة المستهدفة مع مراعاة تخصيص مواقع الخدمات والمرافق العامة ومواقع مشاريع الإسكان الميسر التي تنفذها الأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها.

٣. وضع إطار عام لتثمين الأراضي بالمنطقة المستهدفة مع الأخذ في الاعتبار تقسيم المنطقة إلى فئات حسب مواقعها وأهميتها.

٤. يعهد للأمانة/ البلدية تصحيح وضع الأراضي المقام عليها منازل وفق اشتراطات المنح البلدية الحكومية.

٥. يمكن للأمانة/ البلدية أو الشركة التابعة لها الدخول في مشاركة مع القطاع الخاص لعمل مشاريع عقارية استثمارية في المنطقة واستخدام العائد المالي في تطوير المنطقة بشكل خاص والمساهمة في تطوير المناطق العشوائية بشكل عام.

٤.٤. مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة

هي المناطق العشوائية التي تتفاقم بها المشكلات الأمنية والاجتماعية بشكل يندر بخطورتها على ساكنها وعلى ما جاورها من أحياء. ويتعين على الأمانة/ البلدية تحسين البيئة العمرانية بهذه المناطق على وجه السرعة لتقديم أقل ما يمكن لتوفير البيئة الآمنة لقاطنيها وما جاورهم ولتمكين الجهات الأمنية من السيطرة عليها والحد من مخاطرها. ويمكن تحديد وسائل التحسين في صيانة وتطوير الطرق وإنارتها، وتكثيف أعمال النظافة وحماية البيئة والتشجير، وتوفير شبكات البنية التحتية اللازمة والخدمات البلدية العاجلة. وأخيراً العمل على إزالة المباني المهجورة والآيلة للسقوط. وتتحدد آلية تطوير المناطق العشوائية التي بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة في اتباع الخطوات التالية:

١. تعد للأمانة/ البلدية المعايير اللازمة لوضع أولويات المعالجة الجزئية العاجلة للمناطق العشوائية. وتعطي الأولوية للمناطق التي تتردى فيها الحالة الأمنية أو التي تكون مصدراً للجريمة والعنف.

٢. تعد للأمانة/ البلدية دليل وبرنامج لأعمال المعالجة الجزئية العاجلة للمناطق العشوائية وفق الأولويات المحددة منها سابقاً وذلك ضمن مخطط تطوري للمنطقة مع التأكيد على وضع ميزانية تقديرية لبرنامج أعمال المراجعة الجزئية المطلوبة.

٥. حي البخارية بمحافظة الطائف

يعتبر حي البخارية الواقع في دائرة المنتصف بمدينة الطائف من أقدم ما تأسس فيها، وهو من أول الأحياء التي نشأت خارج سور الطائف القديم منذ حوالي ثمانين عاماً أو يزيد. ويعد الحي أحد محاور مركز المدينة وقلبيها النابض بالحركة التجارية والسكنية. وتعود تسمية حي البخارية الذي كان يعرف بحي الشرقية قديماً إلى الجالية البخارية (التركستانية) التي استوطنت الحي لعقود عديدة قبل أن تهجره إلى المخططات الحديثة بأطراف المدينة، وفي المقابل شهد الحي هجرة عكسية كان من نتيجتها توافد العديد من الجنسيات من دول آسيوية وأفريقية حلت مكان السكان الأصليين واستوطنت الحي (عمران، ٢٠١٤).

ويتخذ حي البخارية موقعاً استراتيجياً إذ يتاخم المنطقة المركزية التاريخية بل يعد مركزياً ضمن التركيبة العمرانية لمدينة الطائف، ويحيط بالحي عدة طرق رئيسية هامة تربطه بالمناطق العمرانية المختلفة بالمدينة فيحده من الغرب طريق أبي بكر الصديق وجزء من طريق الملك سعود، ومن الشمال شارع خالد بن الوليد، ومن الجنوب شارع حسان بن ثابت، ومن الشرق طريق وادي وج وجميعها شرابيين حركة رئيسية هامة في المدينة مما يعطي الحي طابعاً وموقعاً مميزاً (شكل ١).

- ٣.٥. الإمكانات والطاقات الكامنة للتطوير والتحسين الحضري للحي
- توجد بعض الإمكانات المشجعة لتطوير وتحسين حي البخارية، ومن المفيد تحديد الفرص المتاحة ومحددات التحسين والتطوير بالحي والتي يمكن إيجازها في الآتي:
 - يتميز حي البخارية بموقع استراتيجي يجعله من أهم الأحياء المشجعة على الاستثمار بحكم قربيه من المنطقة التاريخية وسهولة الوصول إليه عن طريق شرايين الحركة الرئيسية بمدينة الطائف. وتعتبر الأراضي المطلة على هذه المحاور هي الأكثر قابلية للتنمية وبخاصة في الأنشطة التجارية والخدمية المميزة للحي ومحيطه العمراني.
 - إمكانية الاستفادة من تحقيق التكامل بين الحي والمناطق المحيطة به وظيفياً وخدمياً نظراً لقرب هذه المناطق من الحي وبالتالي إمكانية الاستفادة من الخدمات والمرافق المتوفرة بها.
 - وجود العديد من المباني الرديئة التي يمكن إزالتها بتكاليف منخفضة واستغلال أراضيها في تحقيق التكامل بين استعمالات الأراضي وتوفير الاستعمالات المختلفة التي يفتقد إليها الحي، وكذلك توسيع مسارات الحركة.
 - وجود العديد من المباني ذات الحالة المتوسطة والجيدة التي يمكن زيادة ارتفاعاتها لتوفير وحدات سكنية للأسر المتضررة من إزالة مبانيها بهدف التحسين والتطوير.
 - توافر شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء بالحي بدرجة مقبولة يمكن تحسينها واستكمالها خلال مراحل زمنية محددة.
٦. الإطار العام لاستراتيجيات تطوير وتحسين حي البخارية
- من خلال دراسة ملامح الوضع الراهن لحي البخارية ومقارنة النتائج بألية تطوير المناطق العشوائية كما حددها مشروع «لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة» نجد أن الحي يقع ضمن تقسيم المناطق العشوائية الي لها مقومات استثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها وبالتالي يمكن تحديد الإطار العام لاستراتيجيات تطوير وتحسين الحي في عدة محاور يمكن إيجازها كما هو موضح في جدول رقم (١) فيما يلي:
- ٦.١. استعمالات الأراضي
- توفير الأراضي اللازمة لبناء المساكن الجديدة لإحلال سكان الحي الذي يتطلب تحقيق أهداف برنامج التحسين المقترح هدم وإزالة مساكنهم ونزع ملكيتها للمنفعة العامة (لتوفير أماكن للخدمات بأنواعها، أو لفتح طرق ومحاور حركة جديدة أو تطويرها... الخ) وبما يساهم في تجنب المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يمكن أن تحدث في حالة إهمال توفير مساكن الإحلال اللازمة لهؤلاء السكان. ويمكن توفير المساكن المطلوبة عن طريق أحد الوسائل الآتية:
١. البناء في الأراضي الفضاء التي يتم توفيرها في الحي بعد القيام بعمليات الهدم والإزالة وبعد مراجعة مخطط استعمالات الأراضي.
 ٢. التكتيف الرأسي للمباني عن طريق زيادة أدوار المباني ذات الحالات المتوسطة والجيدة بالمنطقة والتي تسمح حالتها الإنشائية بذلك وفي حدود أنظمة البناء المستهدفة تعديلها من قبل أمانة الطائف لتعزيز فرص التطوير العقاري بالحي والمحفزة للاستثمار به.
 ٣. القيام بأعمال الإصلاح والصيانة والتحسين التدريجي لجميع الأبنية التي يتم الإبقاء عليها بعد إجراء أعمال الهدم للمباني المطلوب إزالتها بما يحافظ على الرصيد السكاني بحي البخارية.
 - تشجيع القطاع الخاص الاستثماري لدعم وزيادة مشاركته في تطوير الحي، ويمكن تحقيق ذلك عن طريق اقتراح إقامة منطقة سكنية تجارية استثمارية بطول واجهات الحي المطلة على الطرق الرئيسية وبأعماق متفاوتة حسب طبيعة المنطقة (شكل ٣).
- تصميم مناسب لشكل موضع الحاويات ومحيطها للتغلب على هذه المشكلة.
- يوجد في الحي شبكة من الشوارع المنتظمة المتعامدة في معظمها تخترق الحي من الشرق إلى الغرب أو من الشمال إلى الجنوب، وبشكل عام فإن شبكة طرق المرور الآلي بالحي ممهدة وجيدة الرصف، وتتصف بالتنوع في عروض المسارات مع عدم انتظام عرضها على مستوى الشارع الواحد نتيجة عدم ثبات خطوط البناء. ومن الملاحظ سوء حالة الأرصفة نتيجة التعديلات التي يقوم بها السكان لإقامة درج خارجي أمام مداخل المباني لتعويض فارق المنسوب.
 - لا تتوافر بالحي أماكن انتظار للسيارات أو مسارات للمشاة مما يؤدي لتداخل حركة المشاة مع حركة السيارات. وتمثل الطرق بتدرجاتها البديل الأول لانتظار السيارات بالحي كما تمثل الأراضي الفضاء والساحات البيئية بديلاً آخر لانتظار السيارات، وبشكل عام يغلب على أماكن انتظار السيارات صفة العشوائية.
 - يتمتع حي البخارية بتركيبة سكانية تجمع العديد من جنسيات دول أسيوية وأفريقية لها عادات وتقاليد وثقافات مختلفة ساعدت على زيادة الكثافة السكانية حتى وصل المستوى إلى درجة الازدحام غير المرغوب فيه.
 - يوجد بالحي عدد من المباني المهجورة مما يفتح مجالاً لممارسة الجريمة بأنواعها (خاصة جرائم المخدرات والخمور)، وتزيد فرصة وقوع الجريمة في الحي مع وجود نسبة بين السكان من العزاب خاصة العمالة المخالفة.
 - معظم السكان لا توجد لديهم مؤهلات علمية مرتفعة أو خبرات مهنية خاصة مما يجعلهم يلتحقون بأعمال هامشية ذات دخل منخفض نسبياً (يتراوح متوسط الدخل الشهري ما بين ٢٠٠٠ - ٣٠٠٠ ريال سعودي) مما يفرض عليهم أسلوب معيشي خاص في الإنفاق والسكن.
 - يعتمد الحي اقتصادياً على مدينة الطائف حيث لا يوجد به أي مقومات تجعله ذو طابع اقتصادي محدد يميزه عن غيره من الأحياء. وتتحدد فرص العمل داخل الحي في الأعمال التجارية وتمثل المحلات التجارية المتنوعة خاصة تجارة مستلزمات الأعمال الكهربائية والصحية، والمطاعم، ومحلات الخياطة ولوازمها نشاطاً اقتصادياً للحي.
 - على الرغم من توافر شبكات البنية التحتية بالمنطقة إلا أن حالتها العامة تحتاج لتحسين لتتناسب مع الزيادة المستمرة لعدد السكان وارتفاع الكثافة السكانية ولتتوافق مع التطوير المستهدف للحي.
 - هناك نقص واضح في الخدمات المجتمعية بشكل عام سواء على المستوى الكمي أو النوعي حيث تتوزع بشكل عشوائي وتتركز في منطقة دون أخرى.
 - يتميز الحي بوجود شبكة طرق متدرجة ممهدة وجيدة الرصف، ولكن يلاحظ عدم انتظام عرضها على مستوى الشارع الواحد نتيجة عدم ثبات خطوط البناء. ولا تتوافر بالحي أماكن انتظار للسيارات أو مسارات للمشاة مما يؤدي لتداخل حركة المشاة مع حركة السيارات.
- ٥.٢. المشكلات التخطيطية والعمرانية بالحي
- من خلال دراسات الوضع الراهن للحي يمكن تحديد أهم المشكلات التخطيطية والعمرانية فيما يلي:
- تتحدد المشكلات العمرانية في توزيع استعمالات الأراضي وتدهور البيئة العمرانية المثلثة في ضعف الصيانة وتأثيرها على حالة المباني، وضعف الاهتمام بالبيئة والتلوث البصري.
 - يتصف الوضع الاجتماعي بين السكان بتجانسه وتفاعله مع البيئة الاجتماعية للجاليات القاطنة.
 - يتصف المجتمع المحلي لحي البخارية بمحدودية معدل الدخل الشهري، وتوجد مشكلة عدم توافر فرص عمل جيدة ومحدودية المقومات الاقتصادية وعدم تعددها بالحي.

الصلبة وإنتاج الأسمدة العضوية، ولتحقيق الكفاءة الاقتصادية لهذا المشروع يلزم تنظيم أعمال جمع المخلفات الصلبة لحي البخارية بالتنسيق مع أعمال الجمع بالمناطق العمرانية المحيط بها.

الاستراتيجيات - الأهداف - آليات تحقيق الأهداف

- تنشيط الموقع الحيوي للحي ودعم قوة اتصاله بالمناطق المحيطة.
- إيجاد قاعدة اقتصادية لتطوير الحي، وتهيئته للمستثمرين.
- تسهيل اتصال الحي بالمناطق المحيطة.
- تشجيع القطاع الخاص لتأمين الاستثمار في المناطق المطلة على محاور الحركة الرئيسية المحيطة.
- إنشاء شركة عقارية لتحويل قطع الأراضي الفضاء الحالية والمقترحة إلى مباني استثمارية تساهم في تطوير ورفع كفاءة المنطقة.
- الاهتمام بالطرق المؤدية للمنطقة والمناطق المجاورة.
- رصد الإمكانيات والطاقات الكامنة بالحي وتوثيقها.
- الاتجاه إلى الإزالة الجزئية للمباني الرديئة.
- تحسين المستوي المهني لسكان المنطقة.
- استكمال الأنشطة المجتمعية المختلفة في المنطقة.
- تجسيد دور السكان في المساهمة في التطوير المقترح وإيجاد مراكز مهنية وحرفية لتدريب السكان على أعمال الصيانة والتطوير.
- إشراك السكان في العملية التنفيذية عن طريق تعليمهم وتدريبهم للقيام بعملية التطوير والتحسين والاستفادة من القوي البشرية في الحي.
- إيجاد تنوع للخدمات المجتمعية المختلفة الداعمة لعملية التطوير والتحسين الحضري داخل الحي.
- تحسين البيئة العمرانية.
- الاهتمام بالجوانب العمرانية وتحديث وتعديل أنظمة وقوانين البناء.
- * الاهتمام بمساكن الحي ووضع برامج لصيانتها وتحسينها.
- اقتراح مخطط إرشادي لتطوير المنطقة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً.
- إيجاد التوازن بين استعمالات الأراضي ونسبة الخدمات العامة وشبكة الطرق.
- تحسين الوحدات السكنية، وإجراء أعمال الصيانة الدورية لها.
- تحسين وتوفير الخدمات.
- توفير الخدمات بأنواعها بالحي لتعادل أو تقترب من المعدلات التخطيطية المطلوبة لتجمع عمراني بهذا الحجم.
- تحسين الخدمات الحالية وزيادة فاعليتها.
- توفير المناطق المفتوحة والحدائق، وزيادة كثافة الأشجار خاصة على الطرق الرئيسية.
- توفير ورفع كفاءة الخدمات المختلفة (تجارية، وتعليمية، وصحية، وترفيهية... الخ).
- تحسين شبكة الطرق.
- تطوير وتحسين شبكة الطرق وربطها بالمناطق المجاورة.
- توفير محاور حركة رئيسية تربط المناطق المحلية بالحي بعضها ببعض، وكذلك ربطها بالمناطق المحيطة بالحي.

- منح مميزات إضافية للمستثمرين والمتعاونين في إنجاح برنامج التطوير والتحسين الحضري بحي البخارية مثل زيادة ارتفاعات المباني، وتسهيل شروط تواجد المحلات التجارية ومسطحاتها... الخ. كما يمكن تقديم تسهيلات إضافية خاصة بمنح الموافقات والمواد الداعمة للاستثمار في الحي.
- المحافظة على معظم الاستعمالات التجارية الصغيرة المنتشرة داخل الحي حالياً في مواقعها لخدمة السكان وإمدادهم بحاجاتهم المعيشية اليومية والأسبوعية.

٦.٢. الخدمات المجتمعية

- وفقاً للمعايير والمعدلات التخطيطية الخاصة بالخدمات المجتمعية يمكن تحديد الاحتياجات المستقبلية اللازمة لتطوير حي البخارية في النقاط التالية:
- لا يوجد عجز في الخدمات الدينية حيث تنتشر المساجد داخل الحي في توزيع مقبول على كامل مساحة الحي، وتعتبر كافية لعدد سكانه.
- لا يوجد عجز في الخدمات الصحية حيث تنتشر المستوصفات الخاصة بالحي وعلى حدوده الخارجية وفي الأحياء المجاورة.
- يراعى سد العجز الحالي للخدمات التعليمية بالحي مع دراسة توفير خدمات تجارية مركزية متكاملة.
- الاهتمام بتنسيق الفراغات والمناطق المفتوحة وممرات المشاة التي يمكن توفيرها داخل البلوكات السكنية وتوفير عناصر تنسيق الموقع المختلفة بهذه الفراغات. ومرعاة تزويد الساحات العامة المقترحة والتي يمكن تخصيصها للحدائق العامة والمناطق المفتوحة بمناطق للهو ولعب الأطفال.

٦.٣. شبكة الطرق

- يمكن اقتراح عدة أسس وإجراءات تنفيذية لتطوير شبكة الطرق ومسارات الحركة (الآلية - المشاة) بحي البخارية تشمل الآتي (شكل ٣):
- تطوير المداخل والمخارج المؤدية إلى داخل الحي مع تعزيز ربط شبكات الطرق الداخلية (الحالية والمستقبلية) بالطرق الرئيسية المحيطة بالحي.
- تطوير شبكة الشوارع بالحي وربطها مع بعضها البعض عن طريق تطوير محاور رئيسية وطرق ثانوية خاصة المحاور المتمثلة في شارع أبي العتاهية وشارع إندونيسيا اللذان يمثلان محاور الربط بين شرق وغرب الحي. بينما يمثل محور شارع العباس بن عبد المطلب محور الربط بين شمال وجنوب الحي إضافة لتطوير مجموعة من المحاور الثانوية العرضية التي تقطع المحور الخدمي لزيادة الربط بين الجزء الشرقي والجزء الغربي للحي. كما يشمل التطوير رفع كفاءة شارع الكعبة كمحور خدمي أو شارع ثانوي خلفي للمحور الاستثماري الواقع على شارع حسان بن ثابت، وكذلك رفع كفاءة شارع زمزم كشارع خدمي خلفي للمحور الاستثماري الواقع على شارع أبي بكر الصديق الخدمة الآلية لهذا المحور).
- توفير شبكة من ممرات المشاة داخل البلوك السكني للوصول للوحدات الواقعة داخله. ومنع المرور الآلي داخل البلوكات إلا في حالة الطوارئ فقط.
- توفير أماكن انتظار للسيارات في الفراغات الغير منتظمة بالمنطقة.

٦.٤. المرافق العامة، ومشكلة جمع النفايات

- إن إعادة ترتيب استعمالات الأراضي واستغلال الأراضي الفضاء والاستفادة من أقصى عدد مسموح به من الطوابق بالإضافة إلى اقتراح إنشاء مباني سكنية تجارية جديدة على الطرق الرئيسية من شأنها التأثير على حالة شبكات المرافق بالحي والتي يجب تطويرها لتواكب أعمال التنمية والتطوير المقترحة بالمنطقة، ووضع برامج الصيانة الدورية لضمان الحفاظ على كفاءتها.
- معالجة مشكلة جمع المخلفات الصلبة والتخلص منها يقترح دراسة الجدوى الاقتصادية لتطوير أسلوب جمع النفايات والتخلص منها مستقبلاً على مستوى الحي والمدينة عن طريق إقامة مشاريع إعادة تدوير المخلفات

- رفع كفاءة الشوارع الرئيسية بالمنطقة ومدخلها، وإضافة مسارات للوصول لمسكن المنطقة.
- رفع كفاءة وتوسيع محاور حركة أو طرق خدمة للاستخدامات الاستثمارية المقترحة.
- وضع وتحديث وتقنين خطوط ونظام الارتدادات لتوسعة الشوارع الضيقة.
- توفير أماكن انتظار للسيارات في الفراغات الغير منتظمة بالمنطقة.
- تحسين البنية الأساسية.
- العمل على رفع مستوى أداء شبكات المرافق العامة والبنية الأساسية في الحي.
- رفع كفاءة طرق التخلص من النفايات الصلبة.
- تغيير الخطوط والأنابيب المتهاكلة بالشبكات.
- وضع ضوابط لتسرب المياه من المساكن.
- زيادة كفاءة شبكة الكهرباء.
- إقامة مشاريع إعادة تدوير المخلفات الصلبة وإنتاج الأسمدة العضوية.
- جدول (١) الإطار العام للتطوير والتحسين لحي البخارية بمحافظة الطائف (الباحث، ٢٠١٩)

٧. الخلاصة

- تعد منطقة مكة المكرمة من أكثر مناطق المملكة العربية السعودية التي تشهد نمواً متزايداً في المناطق العشوائية بالمدن الرئيسية إذ يقدر عدد الأحياء العشوائية بالمنطقة بنحو ١٥٠ حي منها نحو ٢٠ حي عشوائي في الطائف، وأصبحت تشكل جزءاً لا يمكن إغفاله من الرصيد السكاني للمدينة مما يستلزم التصدي لظاهرة المناطق العشوائية والحد من نموها ووضع الحلول الكفيلة لمعالجتها والحد من انتشارها.
- يمثل حي البخارية بمدينة الطائف أحد أحياء مركز المدينة وقلبها النابض بالحركة التجارية والسكنية. وبفعل التطور العمراني للمدينة وهجرة السكان الأصليين إلى المناطق السكنية الحديثة وما تبعها من هجرة عكسية إلى الحي واستيطانه من قبل جاليات دول أسيوية وأفريقية تحول حي البخارية تدريجياً إلى منطقة عشوائية.
- توجد بعض الإمكانيات المشجعة لتطوير وتحسين حي البخارية، ومن أهمها تميزه بموقع استراتيجي ضمن التركيبة العمرانية لمدينة الطائف يجعله من أهم الأحياء المشجعة على الاستثمار بحكم قربيه من المنطقة التاريخية وسهولة الوصول إليه عن طريق شرايين الحركة الرئيسية بمدينة الطائف.
- يقع حي البخارية ضمن تقسيم المناطق العشوائية التي لها مقومات استثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها وبالتالي يمكن تحديد الإطار العام لاستراتيجيات تطوير وتحسين الحي في عدة محاور يمكن إيجازها فيما يلي:
- توفير الأراضي اللازمة لبناء المساكن الجديدة لإحلال سكان الحي (سواء داخل الحي أو في المناطق المحيطة به) الذي يتطلب تحقيق أهداف برنامج التطوير والتحسين الحضري المقترح هدم وإزالة مساكنهم ونزع ملكيتها للمنفعة العامة.
 - تشجيع القطاع الخاص الاستثماري لدعم وزيادة مشاركته في تطوير الحي عن طريق منح مميزات إضافية للمستثمرين والمتعاونين في إنجاح برنامج التطوير والتحسين الحضري بالحي. كما يمكن تقديم تسهيلات إضافية خاصة بمنح الموافقات والمواد الداعمة للاستثمار في الحي.
 - لا يوجد عجز في الخدمات الدينية حيث تنتشر المساجد داخل الحي في توزيع مقبول على كامل مساحة الحي، وتعتبر كافية لعدد سكانه.
- المراجع العربية:
- [١] الزهراني، خالد بن صالح (٢٠١٥): «المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع والمأمول، نحو بيئة آمنة ومستدامة»، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة والعمارة الإسلامية، جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية (١٤٣٥-١٤٣٦هـ).
 - [٢] الصرغندي، فرج مصطفى (٢٠١١): «استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة (حالة دراسية-المغراقة)»، رسالة ماجستير غير منشورة مقدمة لقسم العمارة بكلية الهندسة، الجامعة الإسلامية بغزة.
 - [٣] المداح، إيمان عبد الحكيم إبراهيم (٢٠٠٦): «دور المنظمات غير الحكومية في تنمية المناطق العشوائية»، رسالة ماجستير غير منشورة، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة بالمطرية، القاهرة، جامعة حلوان.
 - [٤] برهمن، سامي بن ياسين وآخرين (٢٠١٥): «التجربة السعودية للقضاء على الأحياء العشوائية»، <https://aqartalk.com/June2015>
 - [٥] تارم، جاهد بن مقصود؛ نور الدين، محمد عماد (٢٠٠٧): «تنمية ورفع كفاءة مناطق الإسكان العشوائي باستخدام وسائل هندسة إدارة المدن، (منطقة الصحيفة بجدة - دراسة تطبيقية)»، دراسة بحثية مدعمة من عمادة البحث العلمي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.
 - [٦] رشوان، وفاء محمد؛ ونور الدين، محمد عماد (٢٠٠٠)، «الدور المستهدف للمدن الجديدة نحو إسكان الفقراء في مصر، مدخل للحد من ظاهرة انتشار المناطق العشوائية»، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي السادس، القاهرة.
 - [٧] رولنيك، راكيل (٢٠١٢): «تقرير المقررة الخاصة المعنية بالسكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب وبالحق في عدم التمييز في هذا السياق»، مجلس حقوق الإنسان، الدورة الثانية والعشرون، الجمعية العامة، الأمم المتحدة، ٢٤ ديسمبر ٢٠١٢.
 - [٨] عمران، عائش (٢٠١٤): «حي البخارية: وجه الطائف العتيق غارق في العشوائية وغائب عن التطوير»، <http://www.alhayat.com/article/> August ٢٠١٤ ٢٨

[٩] نور الدين، محمد عماد؛ ويكر، حسام الدين محمد (٢٠١١): «الارتقاء الحضري للمناطق العشوائية»، دراسة تطبيقية لمنطقة البغدادية بمحافظة جدة»، بحث منشور بمجلة البحوث الهندسية، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، جمهورية مصر العربية (مجلد رقم ١٣٢، ديسمبر ٢٠١١).

[١٠] نور الدين، محمد عماد؛ وآخرون (٢٠٠٩): «توظيف تقنيات تحليل البناء الفراغي في تنمية المستقرات العشوائية، دراسة تطبيقية لمنطقة البغدادية العشوائية بجدة»، دراسة بحثية مدعمة من عمادة البحث العلمي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة.

[١١] نور الدين، محمد عماد (٢٠١٢): «تفعيل دور هندسة إدارة المدن في تنمية المناطق العشوائية، محافظة جدة كمثال»، بحث منشور في مؤتمر العمل البلدي السابع، مملكة البحرين.

[١٢] وزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٠٠٨): «مشروع لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة»، المملكة العربية السعودية.

المراجع الأجنبية:

- [13] Choguill, C., Franceys, R., & Cotton, C. (1994), "Building Community Infrastructure in the 1990s – Overcoming Constraints", Habitat International, 18(1), 4.
- [14] Cotton, A., & Franceys, R. (1991), "Services for Shelter", Liverpool Planning Manual 3, Liverpool University Press in Association with Fairstead Press, Liverpool.
- [15] Hamdi, N. & Goethert, R. (1996), "Action Planning for Cities, A guide to Community Practice", Wiley, New York.