

دور هندسة إدارة المنشآت والمرافق في تقديم الحلول العملية للارتقاء بالمناطق العشوائية وتطبيقها على منطقة الصحيفة بمدينة جدة

جاهد مقصود تارم

قسم العمارة، كلية تصاميم البيئة، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، المملكة العربية
السعودية

المستخلص. يتناول هذا البحث دور هندسة إدارة المباني في التنسيق بين شركاء التنمية والارتقاء للمناطق العشوائية المختلفين والمساهمة الفاعلة في وضع خطط واستراتيجيات الارتقاء من خلال الدراسات التحليلية للوضع الراهن وتوجهات الدولة في عملية الارتقاء، وتشكيل فرق العمل المختلفة لتشغيل برامج الارتقاء المختلفة، وهي: برنامج تثقيف وتدريب وتأهيل المجتمع، وبرنامج التطوير العمراني، وبرنامج المحافظة على البيئة والاستدامة، وبرنامج تطوير وتحسين الخدمات، وبرنامج تحسين المنازل. تم في هذا البحث أيضا دراسة الوضع الراهن لمنطقة الصحيفة باعتبارها أحد النماذج للمناطق العشوائية التي يمكن الارتقاء بها من خلال البرامج المقترحة، كما تم وضع تصور للاستراتيجية المقترحة لتنفيذ برنامج الارتقاء بها. وضع التصور على شكل نموذجي يمكن تطبيقه في مختلف المناطق العشوائية باختلاف آليات التنفيذ التي قد تختلف من منطقة لأخرى حسب احتياجات المناطق المختلفة.

الكلمات المفتاحية: هندسة إدارة المنشآت والمراق، المناطق العشوائية، الارتقاء، منطقة الصحيفة، جدة.

١. مقدمة

المناطق العشوائية ظاهرة نشأت منذ عشرات السنين، وهي مشكلة تعاني منها معظم الدول النامية. وقد ارتبط ظهور المناطق العشوائية بزيادة معدلات النمو السكاني وتزايد معدلات الهجرة الداخلية إلى المدن، حيث توافرت فرص العمل وتنوعها، وارتفع مستوي الخدمات المجتمعية ومعدلاتها، بالإضافة إلى جودة البيئة العمرانية بشكل عام، وقد صاحب هذا الظهور للمناطق العشوائية نقص الاعتمادات المالية المقدمة من حكومات الدول النامية والموجهة نحو الاستثمار في مجال الإسكان (العجز في مواجهة الطلب المتزايد على المسكن)^[١].

أوضحت غالبية الدراسات التي تتعلق بظاهرة النمو العشوائي أن السياسات التي تعاملت مع المناطق العشوائية بمنطق الرفض، ابتداءً من التجاهل التام وحتى الإزالة، لم تفلح في معالجة هذه المشكلة، ومن ثم أصبح من اللازم اتباع سياسة أكثر واقعية للتعامل مع هذه المناطق تمثلت في برامج ومشاريع تنمية وتحسين المناطق العشوائية والارتقاء الحضري بها في محاولة لحل مشاكلها القائمة^[٢].

شاع الحديث في العقود الأخيرة من القرن العشرين عن مفهوم التنمية البشرية وأهمية احتلالها لموقع هام في برامج التطوير والارتقاء الحضري، بمعنى أن البشر يجب أن يشغلوا موقع الصدارة كغاية ووسيلة لعملية التنمية التي ينبغي أن توسع باستمرار من نطاق الاختيارات المتاحة أمامهم، بما في ذلك قدرتهم على تحديد نطاق هذه الاختيارات. ولتحقيق مفهوم التنمية البشرية، تم إعطاء اهتماماً متزايداً نحو إشراك القطاع الشعبي بكافة تنظيماته المجتمعية وظهور مفهوم ومنهج المشاركة الشعبية كعنصر فاعل في إدارة وصيانة البيئة العمرانية، وفي برامج

التحسين والارتقاء الحضري للمناطق العشوائية وتنميتها، وتم تطبيق مفهوم المشاركة الشعبية كأحد المقومات الأساسية لعمليات الارتقاء والتنمية الحضرية [٣].

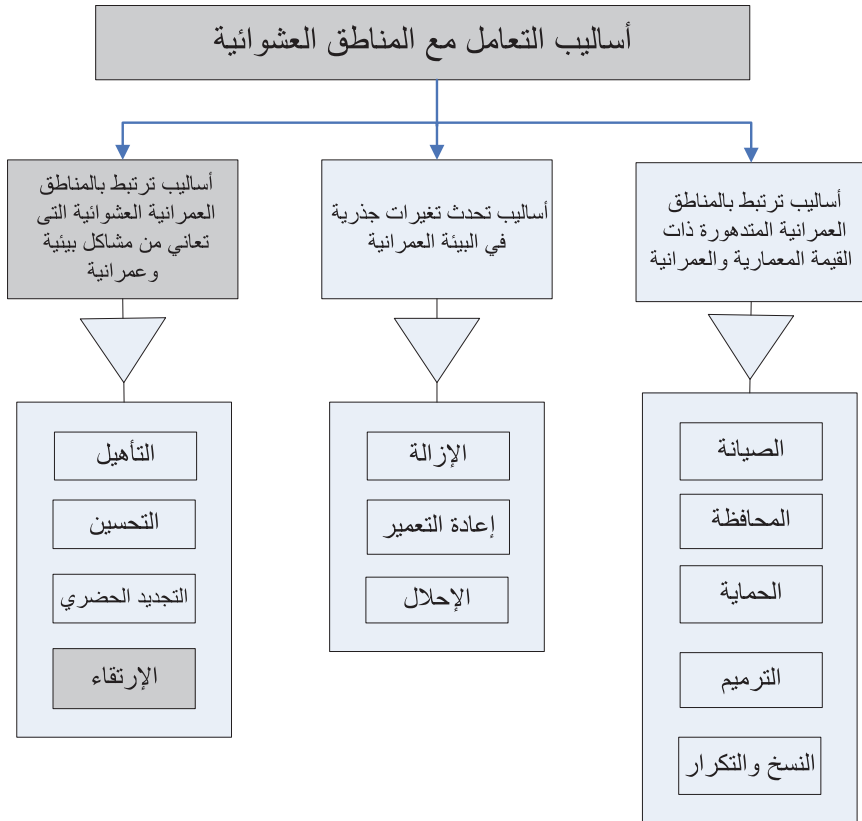
ولضمان نجاح برامج ومشروعات التحسين والارتقاء الحضري بالمناطق العشوائية، يجب تضافر جهود الحكومات والأجهزة المحلية والمنظمات غير الحكومية والقطاعات الخاصة والأهلية والاستثمارية حتى يمكن تحقيق التنمية المستدامة لهذه المناطق. ولا يتحقق نجاح هذه البرامج والمشروعات دون إدارة فاعلة وتخطيط محكم واستفادة مثلى (Optimum utilization) من جميع الجهود والموارد المتاحة بالمنطقة، وبالإمكان تحقيق ذلك من خلال مفاهيم الاستدامة تحت مظلة هندسة إدارة المنشآت والمرافق [٤].

٢. أساليب التعامل مع المناطق العشوائية ومفهوم الاستدامة

تعنى عملية تطوير المناطق العشوائية التدخل في البناء الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والقانوني في نطاق أي تجمع سكني نشأ وتكون بأسلوب عشوائي من خلال عمليات غير مخططة لاستغلال الأراضي، مما يمثل مخالفة للقوانين والأعراف والقواعد المطبقة في أي بلد، وقد يكون هذا التدخل من قبل المؤسسات الحكومية وغير الحكومية بهدف التطوير والحفاظ على النظم والفرص القائمة بالفعل لخدمة السكان وزيادتها والاستفادة منها لتحقيق مبدأ الاستدامة، حيث بين عيسى [٥]. إن مفهوم الاستدامة يقصد به القدرة على تحقيق ومواصلة التنمية بتعظيم الاستفادة من الموارد الطبيعية والبشرية والاقتصادية والعمرانية وتقليل تكاليف التشغيل والصيانة وتوفير البيئة المحلية الصحية الصالحة لحياة الإنسان.

ومن هذا المفهوم نجد تعدد أساليب التعامل مع المناطق العشوائية، ويختلف كل أسلوب تبعاً لظروف المنطقة السكنية، سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية، أو تبعاً لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها، سواء على المستوى

القومي أو الإقليمي أو المحلي. وبصفة عامة، لا يمكن القول بأن أسلوب ما يصلح لكي يكون أساساً للتعامل مع كافة المناطق العشوائية لمجرد أنه يصلح لمنطقة ما. كذلك تختلف مقاييس التعامل مع المناطق السكنية القائمة من دولة إلى أخرى تبعاً لاختلاف الظروف البيئية والسياسية والاجتماعية والاقتصادية أو الحضرية. وتتخلص أساليب معالجة المناطق العشوائية (شكل ١) كما يلي [٦]:



شكل ١. أساليب التعامل مع المناطق العشوائية.

١-٢ أساليب ترتبط بالمناطق العمرانية المتدهورة وذات القيمة المعمارية

تشمل أساليب الصيانة، والمحافظة، والحماية، والترميم، والنسخ والتكرار.

٢-٢ أساليب تحدث تغيرات جذرية في البيئة العمرانية

تشمل هذه الأساليب: الإزالة، وإعادة التطوير، والإحلال، وذلك بالنسبة للمناطق العشوائية والمنتدعية التي لا جدوى من تحسينها، أي أن تكون تكاليف تحسين البيئة العمرانية لا توازي العائد الاجتماعي والاقتصادي من التحسين.

٢-٣ أساليب ترتبط بالمناطق العمرانية العشوائية التي تعاني من مشاكل بيئية وعمرانية

تشمل هذه الأساليب: التأهيل، والتحسين، والتجديد الحضري، والارتقاء، وذلك بالنسبة للأحياء والمناطق العشوائية التي لا تتطلب الإزالة، ولكنها في حاجة إلى توفير المرافق والخدمات أو رفع كفاءتها وتقديم العون المادي والفني للسكان من خلال برامج تنمية عمرانية واجتماعية واقتصادية. ويمكن إيجاز الأساليب السابق ذكرها كما يلي:

٢-٣-١ التأهيل

المفهوم العام للتأهيل هو إعادة صياغة وتأهيل المناطق العمرانية والمباني لأداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملائمتها للتغيرات المتلاحقة، ويستعمل هذا الأسلوب لكل من المستوى المعماري والعمراني (التخطيطي).

وتقوم سياسة التأهيل على أساس توفير القروض والدعم المادي لملاك هذه المباني لمواجهة أعباء وتكاليف تجديد المساكن، وأن تقوم الحكومة بشراء المساكن المتدهورة وتعيد تأهيلها ثم يتم بيعها كجزء من مشروعات التجديد. ولقد اتسع في الوقت الحالي دور إعادة التأهيل ووضعت له برامج طويلة المدى.

٢-٣-٢ التحسين

يهدف أسلوب التحسين إلى إزالة كافة المؤثرات التي تهبط بمستوى المنطقة، ويمثل معالجة مؤقتة للأوضاع الحالية ضمن إطار مخطط يهدف إلى التجديد. ويشمل أسلوب التحسين رفع مستوى الخدمات القائمة بالمنطقة مع إضافة لمساة جمالية وظيفية بالاعتماد على حسن استغلال الإمكانيات المتوافرة، سواء حكومية أو فردية من خلال تنسيق منظم، إلا أن الجانب الأكبر من المشاركة في إظهار حيوية وجمال المنطقة يقع على عاتق الأفراد المستهدفين وتتحصر مهمة السلطات المحلية في التنسيق وإبراز السبل لإنجاح هذه المشاركة.

٢-٣-٣ التجديد الحضري

يشير مصطلح التجديد الحضري إلى تحسين وتجديد وتأهيل وتطوير المناطق القديمة من المدن متضمنة المناطق المركزية. وفي واقع الأمر فإن الوصف المتداول للتجديد الحضري يقصد به إعادة الإحلال، وذلك بهدم المساكن المتدهورة في المناطق المركزية لإقامة المباني الإدارية ومباني المكاتب ووحدات الإسكان الفاخر ذات العائد الاستثماري الذي يتناسب مع سعر الأرض المرتفع بالمناطق المركزية في المدن.

كذلك ارتبطت سياسات التجديد بمفهوم المعدلات المطلوبة للإسكان، ومدى تدخل السلطات الحكومية بهذا المجال. ويعد ظهور وتطور سياسات تحسين بيئة المجتمعات العمرانية المتدهورة رد فعل لما تفعله الجهات الحكومية تجاه مشاكل عدم كفاية الوحدات السكنية المقامة لمواجهة الحاجة الفعلية للسكان واحتياجاتهم السكنية المتغيرة. ويكمن المدخل لحل هذه المشكلة في محاولة الموازنة بين ما تستطيع الفئات العاملة من محدودى الدخل تحمله كجزء من ميزانيتها مقابل السكن، وبين مواصفات الحد الأدنى للسكن ولمعيشة الإنسان واحتياجاته المختلفة، وتتدخل الحكومة لتجاوز هذه الفجوة بمحاولات مختلفة أهمها إحلال عمليات الهدم

والإزالة للمناطق المتدهورة بمساكن جديدة إلى جانب تحسين شبكات الطرق والمرافق والخدمات المجتمعية المختلفة.

٢-٣-٤ الارتقاء

ظهر مفهوم الارتقاء بالبيئة العمرانية في المجتمعات النامية كبديل لإعادة تخطيط المناطق العشوائية بعد ثبوت عدم فاعلية النظرية التخطيطية التقليدية (الإزالة وإعادة التعمير) خاصة في الدول المحدودة الإمكانيات في مجال التنمية العمرانية، وبدأ هذا المفهوم يدخل بعض المدن من خلال مشروعات المعونة للهيئات والمؤسسات الدولية (المساعدات الخارجية). ونظراً لأهمية الارتقاء كأسلوب للتعامل مع المناطق العشوائية فقد ركز البحث على تناوله بالتفصيل واعتباره النموذج الأفضل للتعامل مع المناطق العشوائية.

٣. الارتقاء أنسب أساليب التعامل مع المناطق العشوائية

الارتقاء في معناه البسيط هو تحسين الوضع القائم للتجمعات السكنية وتحويله لوضع أفضل عن طريق تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها. ويعتبر أسلوب الارتقاء أسلوباً مناسباً للدول ذات الموارد المحدودة، والتي لا تتحمل ميزانيتها مصاريف كبيرة، حيث إن ربطها للتنمية العمرانية مع التنمية الاجتماعية والاقتصادية أمراً حيوياً للحصول على التمويل. وتختلف عملية الارتقاء من منطقة لأخرى تبعاً للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، كما تختلف من دولة إلى أخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي^[٧].

وتستهدف عملية الارتقاء النهوض بالمجتمعات العشوائية والمتدهورة للاستفادة منها في عملية التنمية الشاملة للبلاد، وتحسين المستوى البيئي للسكان. ويمكن القول بأن العديد من دول العالم الثالث اتجهت إلى مشاريع الارتقاء بالمناطق السكنية المتدهورة حفاظاً على الاستقرار السياسي والاجتماعي للبلاد^[٨].

٣-١ الجوانب العمرانية وغير العمرانية في عملية الارتقاء

تعتبر عملية الارتقاء بالمناطق العشوائية والمتدهورة في المدينة عملية ممتدة الأطراف والمستويات وتتعلق بالوضع العمراني والظروف الاجتماعية والاقتصادية لكل مدينة أو تجمع، وتتضمن برامج عملية الارتقاء العديد من الجوانب هي:

٣-١-١ الجوانب العمرانية [٩]

- الارتقاء بشبكات البنية الأساسية المختلفة (مياه، وصرف صحي، والكهرباء، والاتصالات... الخ)، والطرق وممرات المشاة، ونظام تجميع القمامة والتخلص منها.
- الارتقاء بالخدمات المجتمعية التي تشمل الخدمات التعليمية (المدارس)، والصحية (المستوصفات، ومراكز رعاية الأسرة، والمستشفيات... الخ)، والثقافية (المكتبات العامة، والنوادي الأدبية والفنية والثقافية)، والرياضية والترفيهية (النوادي الرياضية، وساحات الشباب، وملاعب الأطفال، والحدائق العامة) بالإضافة إلى الخدمات الدينية والإدارية (دور العبادة، ومكاتب البريد والبرق والهاتف، ومراكز الشرطة... الخ).

- الارتقاء بالكتلة المبنية سواء كانت سكنية أو عامة، وإزالة المباني الآيلة للسقوط أو ترميمها، وتحسين النسيج العمراني وتطويره.

٣-١-٢ الجوانب الاجتماعية [١٠]

- الارتقاء بالإنسان الذي يقيم ويستخدم البيئة العمرانية المكونة للمجتمع المحلى في سلوكياته وعلاقاته الاجتماعية وعاداته وتقاليده.
- المعيشة اليومية للمجتمع في صورة عملية مستمرة لاستقطاب إمكانياته وكسب ثقة أفرادهم وتحفيزهم على المشاركة بالجهود الذاتية في عملية الارتقاء من

خلال التعرف على المكونات الاجتماعية والاقتصادية بموقع المشروع، وكذلك مشاركة المجتمع المحلي في وضع متطلباته ورغباته وأولوياته بالنسبة لأعمال التنمية المختلفة. كما يفيد عقد استطلاع للرأي ولجان للاستماع الجماهيري في مرحلة الإعداد والتخطيط ووضع بدائل لمناقشتها في أن يكون لأفراد للمجتمع دور أساسي في دفع استمرارية العمل في مشروع الارتقاء سواء بالمشاركة بالرأي أو بالتوعية أو التدريب أو التمويل.

- إعطاء السكان ومجتمعهم دفعات جديدة لتحسين ورفع مستوى دخولهم وتطوير أعمالهم الإنتاجية من خلال إقامة مراكز تدريب مهنية مختلفة لأعمال البناء والتشييد، مما يؤدي لتوفير الإمكانيات اللازمة لسكان المنطقة والمساهمة بشكل فعال في عملية الارتقاء.

٣-١-٣ الجوانب الاقتصادية والتمويل [١١]

- تنمية المجتمع اقتصادياً عن طريق فتح مجالات اقتصادية جديدة، وتوفير فرص العمل.

- القضاء على البطالة بتنظيم استغلال الموارد البشرية.

- دراسة متوسط الدخل العام للأسر، وأوجه الإنفاق المختلفة.

- دراسة عناصر تمويل مشاريع الارتقاء، والاعتبارات التي يجب مراعاتها في برامج التمويل.

٣-١-٤ الجوانب الإدارية والتنظيمية

- التمييز بين تنظيم إدارة عمليات الارتقاء وبين فكرة وجود هيكل إدارية لها أبعاد محددة تختص بالقيام بعملية الارتقاء، ويساعد بناء الهياكل الإدارية والتنظيمية في نقل النظرية إلى الواقع.

• عقد برامج التدريب وتأهيل الكوادر الفنية، ويكون التدريب في اتجاهين..
الأول عقد دورات تدريبية مكثفة لرفع كفاءة العاملين، والثاني خاص ببرامج التدريب
أثناء ممارسة العمل والتنفيذ.

• تنوع الجهات المساهمة في مشروع الارتقاء ووضوح الأدوار التي يمكن
للجهات المتعددة القيام بها تبعاً لتعدد اهتماماتها (جهات حكومية . المستثمرين .
الجامعات ومراكز البحوث . المنظمات الدولية وبرامج المعونة المجتمع).

٣-٢ معايير مشروع الارتقاء

بناءً على نتائج تقييم المنطقة موضوع مشروع الارتقاء وعقد اللقاءات
الشعبية مع السكان والقيادات الاجتماعية لاستطلاع الرأي وتحديد المشاكل
والاحتياجات الفعلية للمنطقة يتم وضع معايير لمشروع الارتقاء، وتختلف هذه
المعايير من مشروع لآخر ومن مكان لآخر لتغير الظروف الاجتماعية
والاقتصادية والبيئية. وهذا يعني أن إمكانية الاستفادة من التجارب والخبرات
السابقة لمشروعات الارتقاء يكون عن طريق بحث وتقييم إيجابيات هذه
المشروعات وتطبيقاتها والأسباب التي أدت إلى نتائجها.

٣-٣ مستويات اتخاذ القرار

من أخطر المسائل المؤثرة بشكل سلبي في المشروعات العمرانية بوجه عام
ومشروعات الارتقاء بوجه خاص وجود تعارض أو تداخل بين القرارات التخطيطية
في المجالات المختلفة، ولتجنب هذه السلبيات يجب أن يتم بعد اقتراح السياسات
ترجمتها إلى قرارات تنفيذية ثم بحث التداخل والتعارض بين هذه القرارات. فقد نجد
أنه يلزم إلغاء بعض القرارات أو تعديل بعضها أو إضافة قرارات جديدة لم تكن
واردة، وقد يلزم لانجاز مشروع التطوير تقديم قرار على آخر في صورة وضع
أولويات وبرمجة التنفيذ^[١٢].

يؤدي تداخل القرارات إلى دراسة وبحث مسألة مستويات اتخاذ القرار. فكل مستوى تخطيطي له حدوده وصلاحياته في اتخاذ القرارات، وتندرج مستويات اتخاذ القرار من المستوى القومي إلى المستوى الإقليمي إلى مستوى المدينة إلى مستوى أحياء ومناطق المدينة وهكذا. ومن هذا المدخل لا يمكن اتخاذ أي قرار على غير مستواه فلا يمكن على المستوى الإقليمي مثلاً التعرض إلى المستوى التفصيلي داخل المدينة.

سيطور هذا البحث أسلوب اتخاذ القرار في آلية محددة منبثقة من مفاهيم هندسة إدارة المنشآت والمرافق، حيث يتم عمل الدراسات اللازمة والتحليل واتخاذ القرارات على المستويات المختلفة والتنسيق الكامل بين جميع الفئات المشاركة في عملية التطوير (أمانة المنطقة، والأمانة والمؤسسات غير الحكومية، ومراكز جمعية الأحياء، والدوائر الحكومية، والمجلس البلدي، والمانحون، والمستثمرون، والفئات التخصصية) كما سيأتي شرحه بالتفصيل لاحقاً.

٤ . هندسة إدارة المنشآت والمرافق

٤-١ تعريف هندسة إدارة المنشآت والمرافق

قبل الشروع في شرح دور هندسة إدارة المنشآت والمرافق في تأهيل المناطق العشوائية بمدينة جدة علينا أن نستعرض التعريف. فقد تم تعريفها بواسطة الجمعية الدولية لهندسة إدارة المنشآت والمرافق (International Facilities Management Association) على أنها المهنة التي تضم تخصصات مختلفة لضمان كفاءة وفعالية البيئة العمرانية المشيدة من خلال التكامل بين المكان والأفراد وبيئة العمل والتقنيات المتاحة [١٣].

كما تم تعريفها بواسطة مكتبة الكونجرس على أنها: "العملية التي تقوم بالتنسيق بين المكان (Place) والأفراد (People) وعمل المؤسسة (Work of)

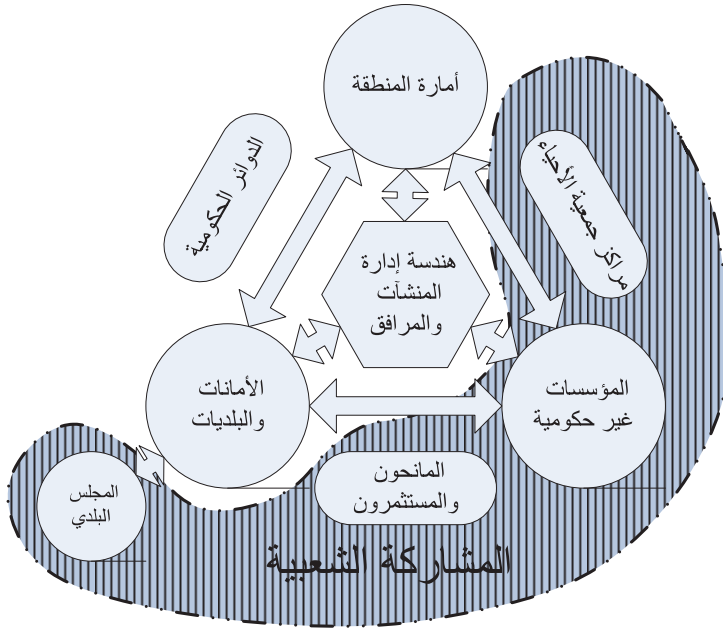
(Organization) وذلك بدمج مفاهيم إدارة الأعمال والمفاهيم المعمارية والعلوم الهندسية وعلوم السلوكيات [١٤].

من التعريف السابق نجد أن هندسة إدارة المنشآت والمرافق هي المهنة المعنية بدرجة أساسية في موضوع التنسيق بين شركاء التنمية والارتقاء المختلفين. وقد تم اقتراح في بحث سابق للمؤلف أن تؤسس إدارة أو وحدة هندسة إدارة المنشآت والمرافق، حيث تلعب دورا رئيسيا لربط شركاء التنمية والارتقاء والتنسيق فيما بينهم تكون تحت مظلة إمارة المنطقة لتستمد منها الصلاحيات المختلفة وتمكنها من مخاطبة الجهات الحكومية والتنسيق معها وتفعيل دورها. تتبع الإدارة فنيا الأمانات أو البلديات، حيث تعد الأمانة مركز تقديم الخدمات للمدن والأحياء، وتدار عمليا من قبل المنظمات غير الحكومية التي تتصف بالمرونة في الإدارة والتمويل، وكروافد لهذه العلاقة نجد أن هناك علاقات جانبية بين الشركاء الرئيسيون. يوضح شكل ٢ طبيعة العلاقة بين الأطراف المختلفة المشاركة في عملية التأهيل [١٥].

٥. الخطوات التنفيذية لتطبيق مشروع الارتقاء بالأحياء العشوائية

(حي الصحيفة بجدة)

تعتبر الخطوات التنفيذية لإعداد مشروع الارتقاء من أهم العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار حيث يترتب عليها نجاح مشروع الارتقاء ومعدل تحقيقه لأهدافه، وتتم هذه الخطوات من خلال وحدة إدارة هندسة المنشآت والمرافق، وقد شملت الدراسة حي الصحيفة بمدينة جدة كنموذج للأحياء العشوائية بالمدينة كما يلي [٦]:



شكل ٢. العلاقة بين شركاء التنمية والارتقاء والمساحة المتاحة للمشاركة الشعبية فيها.

- إجراء مسح عمراني اجتماعي اقتصادي للمنطقة للتعرف على الأنماط المعيشية للمجتمع المحلي. ويتم في هذه الدراسة التعرف على المشاكل الفعلية بالمنطقة من وجهة نظر السكان، والتعرف على رغباتهم وأولوياتهم وطرق ووسائل حل هذه المشاكل وتحقيق هذه الرغبات من خلال آرائهم ومرئياتهم. أي أن أسلوب الارتقاء وأولوياته ووسائله سيكون نابعاً من ذات المجتمع الذي يتم إعداد مشروع الارتقاء له.

- يجب وضع المعدلات والمعايير التي سيتم على أساسها إجراء أعمال الارتقاء لكي تغطي كافة الجوانب الخاصة بالبيئة العمرانية والسكن والمرافق والأنشطة الاجتماعية والاقتصادية. وهذه المعايير يتم إعدادها بناءً على دراسة وإجراء البحث الميداني، ومن خلال اللقاءات الشعبية مع السكان والقيادات الاجتماعية.

• إعداد برامج الارتقاء المختلفة، وتشمل برامج تثقيف وتدريب وتأهيل المجتمع، وبرامج التطوير العمراني، وبرامج المحافظة على البيئة والاستدامة، وبرامج تطوير وتحسين الخدمات، وبرامج تحسين المنازل ووضع الرسومات التنفيذية للمرافق والخدمات، ويكون التركيز على إصلاح المرافق الموجودة بالفعل، وإضافة ما يلزم المنطقة من مرافق جديدة. ثم دراسة حالات المباني وتحديد مدى تحملها واحتمالية استمرارها من عدمه، وذلك في حالة توفير مساكن أخرى لأصحابها. وهكذا يتم وضع كافة الرسومات والدراسات اللازمة لمشروع الارتقاء.

٥-١ منهجية الدراسة الميدانية

٥-١-١ مراحل إعداد الدراسة

تتضمن مراحل إعداد الدراسة أربع مراحل رئيسية هي:

• تجميع ودراسة وتحليل جميع الدراسات والتقارير التي تناولت حي الصحيفة علي المستويات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية وتحديثها عن طريق البحث الميداني من خلال الخرائط المساحية والعمرانية واستمارات الاستبيان. وتتم هذه المرحلة من خلال مستويين هما:

○ الخرائط المساحية والعمرانية التي توضح استعمالات الأراضي وحدود الحيازات، وحالات وارتفاعات المباني، والملامح العامة المميزة للمنطقة ومنها مدي توافر الخدمات المجتمعية وحالات شبكات البنية الأساسية ومدي كفاءتها (يوضح شكل ٣ موقع حي الصحيفة من مدينة جدة المركزية).

○ تصميم وإعداد استمارة استبيان ذات أبعاد اجتماعية واقتصادية وعمرانية، تشمل محتوياتها العناصر التي تحقق أهداف الدراسة مثل البيانات الشخصية والوضع الاجتماعي والاقتصادي لرب الأسرة وأفرادها، وبيانات المسكن والحي

وبيانات الرضا وعدم الرضا عنهما، وكذلك بيانات التحسين والتطوير المطلوبة للحي ... الخ.



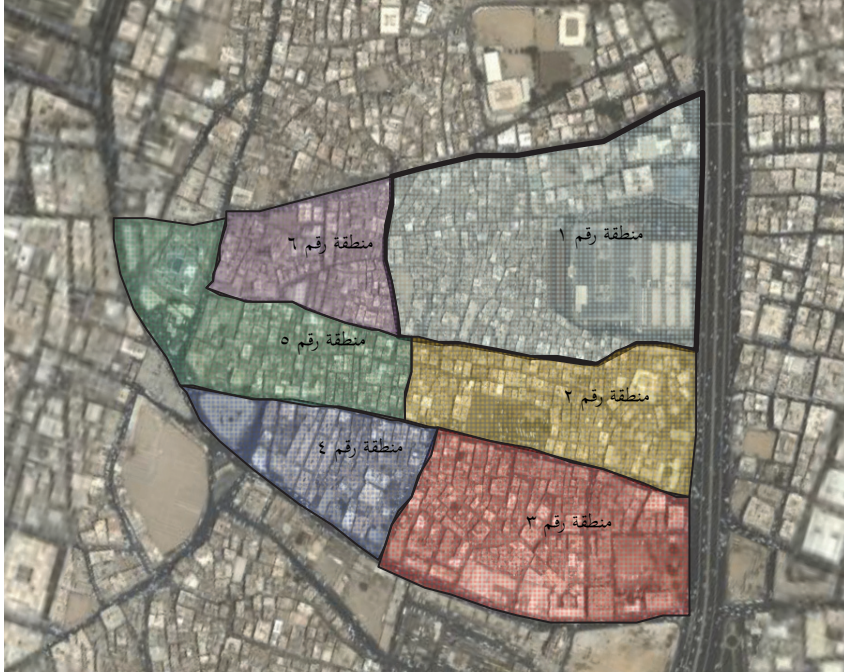
شكل ٣. موقع حي الصحيفة من مدينة جدة.

- بعد الانتهاء من أعمال الرفع الميداني يتم مراجعة بيانات استمارات الاستبيان من قبل الفريق البحثي والتأكد من اكتمال الإجابات في كل الاستمارات ثم تسجيل ومراجعة بياناتها على برنامج إحصائي متخصص وتحليل المخرجات. ومن أهم النتائج المتوقع تحقيقها من خلال التحليل ما يلي:

- تحديد الخلفية الثقافية للسكان والتي يتم على أساسها وضع استراتيجية لتقويم الحلول المطروحة ومدى ملائمة هذه الحلول لهذه الخلفية.
- تحديد التركيبة الاجتماعية والاقتصادية من خلال تحديد طبيعة الأعمال التي يمارسها سكان الحي ومواقع عملهم.
- تحديد نسبة تملك السكان للمساكن التي يقطنونها ونسبة المؤجر منها لتحديد الوسائل المناسبة لتوفير مساكن بديلة في حالات الإزالة والإحلال.
- تحديد توجهات السكان تجاه الحلول المطروحة للتطوير ومدى مشاركتهم ونوعية هذه المشاركة في مشروعات التحسين والارتقاء الحضري.
- تحديد المناطق المحلية بالحي التي يمكن التركيز عليها كمرحلة أولى في برنامج مشروع التطوير العمراني للحي خاصة تلك المناطق التي يتجاوب سكانها مع فكرة التحسين والارتقاء.
- التنبؤ بالتوجه العام لسكان الحي نحو الحلول المطروحة من خلال النتائج، وبناءً عليه يتم إعداد استراتيجية التعامل مع الحي مستقبلاً وتحديد إمكانية تطبيق برنامج التحسين والارتقاء المقترح.
- نتائج أخرى...
- بناءً على نتائج الدراسات السابقة يتم وضع برنامج التحسين والارتقاء الملائم للتعامل مع الحي، وتحديد عناصر ومكونات هذا البرنامج. ثم اختبار برنامج التحسين والارتقاء المقترح على إحدى المناطق المحلية بحي الصحيفة وتقويم النتائج تمهيداً لوضع التصور النهائي لبرنامج التحسين والارتقاء المناسب وآليات تطبيقه.
- صياغة وإعداد التقرير النهائي للدراسة.

٥-١-٢ منهجية اختيار عينات الدراسة

- تحديد أدوار فريق البحث الميداني وتوزيع المناطق المحلية عليهم في ٦ مناطق (شكل ٤) على أن تغطي المناطق الست نطاق الحي بما يضمن الحصول على نتائج صحيحة بقدر الإمكان.



شكل ٤. تقسيم حي الصحيفة لستة مناطق محلية.

- شرح أسلوب تحرير الاستمارة وكيفية التعامل مع المبحوثين من سكان الحي، وكذلك طريقة اختيار العينة. مع التأكيد على أهمية تسجيل الملامح العمرانية تسجيلاً فوتوغرافياً للمناطق التي يتم مسحها عمرانياً.
- تم توزيع وتحرير ٣٠٠ استمارة كاملة البيانات بواقع ٥٠ استمارة/ منطقة محلية من حيث المبدأ، وقد تم هذا الاختيار استناداً على عدة معايير، هي:
 ١. تغطية العينات المختارة لجميع أجزاء الحي.

٢. تغطية العينة لاستعمالات الأراضي المختلفة بالحي.
٣. أن تشمل العينة المساحات المختلفة لقطع الأراضي والأنماط المختلفة للمساكن.

• البدء بمقابلة المسؤولين عن الحي والأشخاص المؤثرين فيه (العمدة . إمام المسجد... الخ) لتسهيل عمل الفريق البحثي، مع التنبيه بأهمية مراجعة فريق البحث الرئيس في حالة حدوث أي مشاكل تواجه فريق الدراسة أثناء عملية المسح الميداني.

• التأكيد على أهمية بداية أعمال المسح الميداني بإجراء عملية رصد للحي من قبل فريق الدراسة البحثية للوقوف على الملامح المميزة له وتحديد بدايات أعمال المسح، وكذلك اختيار أماكن العينة الاستطلاعية التي يتم البدء بها.

• تحديد جدول زمني لإجراء المسح الميداني والوقت المناسب لتنفيذه خلال ساعات اليوم، وبحيث تتم هذه العملية بما يضمن تغطية أجزاء الحي بدون تركيز لأفراد المسح الميداني في منطقة محلية واحدة (تم المسح الميداني من خلال ٣ مجموعات عمل تتكون كل مجموعة من فردين).

٥-١-٣ منهجية تعبئة استمارة الاستبيان

تم توجيه الباحثين المكلفين بتعبئة استمارة الاستبيان بأهمية إعطاء فكرة مبسطة عن هدف الدراسة مع مراعاة اللباقة وحسن الخلق عند تعبئة الاستمارة وتقديم الشكر عند الانتهاء. مع العلم أنه من الوارد جداً مواجهة مشاكل مع المبحوثين من سكان الحي، لذلك يجب على الباحثين أن يتقبلوا وبدون تضجر امتناع بعض الأشخاص عن الإجابة على أسئلة الاستبيان، كما تم التأكيد على أهمية حسن التواصل بين أفراد مجموعة البحث. هذا وقد تم تحديد طريقة اختيار العينة من قبل الباحث ومراحل إتمام البحث وفقاً للمراحل الآتية:

• يتم تقسيم الحي موضع الدراسة إلى ستة مناطق محلية تحتوى كل منطقة على مجموعة من المساكن أو الأراضي ذات الاستعمالات المختلفة، ويتم اختيار ٥٠ قطعة من كل منطقة لتحديد الاستثمارات.

• يتم ترقيم المساكن على خريطة الرفع الميداني وتحديد المساكن المختارة للعينة بطريقة عشوائية وفقاً لأرقامها.

• في حالة كون المسكن المختار مستقلاً (بيت شعبي أو فيلا) فيتم إجراء المقابلة مع الساكن، وفي حالة امتناعه يستبدل بمسكن آخر مجاور والأولية للمسكن الذي يليه مباشرة في الترتيب.

• في حالة كون المسكن يضم عدد من الشقق يتم اختيار أول شقة على اليمين وفي حالة رفض الساكن للمقابلة يتم اختيار الشقة التي تليها في نفس الدور ثم الشقة في الدور العلوي، وهكذا مع الأخذ في الاعتبار أن تتم تعبئة استمارة استبيان واحدة فقط من العمارة.

• في حالة عدم تغطية المنطقة المحلية المعطاة للعدد المطلوب من الاستثمارات (٥٠ استمارة/منطقة) يتم زيادة حدود المنطقة حول المحيط المباشر للعينة (الحدود الخارجية للمنطقة المحددة) وبالتنسيق مع أفراد مجموعات الرفع في المناطق المجاورة.

• يتم تسجيل الملامح العمرانية تسجيلاً فوتوغرافياً للمناطق المحلية الستة التي يتم مسحها.

٥-١-٤ نتائج تحليل بيانات التحسين والتطوير

أوضح التحليل الإحصائي للعينة فيما يتعلق ببيانات تحسين وتطوير الحي ومدى مساهمة مجتمع الصحيفة في هذا المجال عدد من النتائج التي نذكرها فيما يلي:

• تم سؤال أفراد العينة سؤال افتراضي عن اختيارهم في حالة تحسن وضعهم المعيشي هل يفضلون تطوير المسكن أو الانتقال لمنزل آخر أو بقاء الوضع علي ما هو عليه، وكانت النتيجة أن ٣٦,١٪ من أفراد العينة يفضلون إجراء تحسينات علي المسكن، بينما فضل ٢٩,٥٪ منهم الانتقال إلي مسكن آخر، كما فضل ٣٤,٤٪ بقاء الوضع علي ما هو عليه. هذا، ويوجد فارق في الرغبات بين السعوديين والمقيمين، حيث يفضل ٥٣,١٪ أي نصف السعوديين تقريباً البقاء في المسكن مع تحسينه، ويرغب ٣٧,٥٪ في ترك المسكن إلي مسكن آخر، بينما يرى ٩,٤٪ فقط بقاء الوضع علي ما هو عليه. أما المقيمين فيفضل ٣٣,٥٪ منهم فقط البقاء في نفس المسكن مع تحسينه، ويرغب ٢٨,٢٪ فقط في الانتقال إلي مسكن آخر، بينما يرى ٣٨,٣٪ من المقيمين بقاء الوضع علي ما هو عليه.

• تشير نتائج التحليل الإحصائي بالنسبة لنوعية التحسينات المطلوبة أن ٧٩٪ من ممن يريدون تحسين المسكن يرغبون في عمل ترميمات للمسكن تشمل البياض والدهانات والسباكة والأرضيات وترميم الأسقف، بينما يرغب ٨,١٪ في إعادة بناء المسكن من جديد، ويرغب ١٧,٧٪ في بناء خزان للمياه. هذا ويرغب ٧٥٪ من السعوديين في ترميم المسكن، في مقابل ٨٠,٥٪ من المقيمين، ويرغب ١٨,٨٪ من السعوديين في إعادة بناء المسكن في مقابل ٤,٣٪ من المقيمين، ويرغب ١٨,٨٪ من السعوديين في بناء خزان للمياه في مقابل ١٧,٤٪ من المقيمين.

• تشير نتائج التحليل الإحصائي بخصوص نوع المسكن المفضل لمن يرغبون في الانتقال إلي أن ٢٥,٧٪ منهم يرغبون في الانتقال إلي مسكن تقليدي، ويرغب ٦٥,٤٪ في الانتقال إلي شقة أخرى، ويرغب ٤,٤٪ في الانتقال إلي فيلا، ويرغب ٢,٩٪ في الانتقال إلي غرفة، ويرغب ١,٥٪ في الانتقال إلي مسكن مستقل (بيت كامل). ويختلف نمط التفضيل لكل من السعوديين والمقيمين، حيث

يفضل ١٥,٨٪ من السعوديين المسكن التقليدي في مقابل ٢٧,٤٪ من المقيمين، ويفضل ٥٢,٦٪ من السعوديين السكن في شقة في مقابل ٦٧,٥ من المقيمين، وفي حين يرغب ٢١,١٪ من السعوديين في السكن في فيلا يحلم ١,٧٪ فقط من المقيمين بذلك. وفي حين لا يرغب أي من السعوديين في السكن في حجرة، لا تتعدى رغبات ٣,٤٪ من المقيمين ذلك. هذا ويرغب ١٠,٥٪ من السعوديين في السكن في مسكن مستقل بينما لم يتطلع أي من المقيمين إلى ذلك.

• تشير نتائج التحليل الإحصائي بخصوص الرغبة في الانتقال إلى مسكن آخر أن ٤١,٤٪ منهم يرغبون في السكن بالحي، ويرغب ٢٣,٥٪ في الانتقال إلى حي قريب، بينما يرغب ٣٥,٢٪ في الانتقال إلى حي غير قريب. ويختلف السعوديين جوهريا عن المقيمين حيث يرغب ٢١,٤٪ منهم فقط في البقاء بالحي في مقابل ٤٥,٥٪ من المقيمين. ويرغب ٢٥٪ من السعوديين في الانتقال إلى حي قريب في مقابل ٢٣,١٪ من المقيمين. هذا، ويرغب ٥٣,٦٪ من السعوديين في الانتقال إلى حي آخر غير قريب في مقابل ٣١,٣٪ من المقيمين.

• يبلغ متوسط الإيجار الشهري الممكن إنفاقه كإيجار لمسكن جديد ٨٢١ ريال/شهر مع وجود فارق بين السعوديين والمقيمين، حيث يمكن للسعوديين إنفاق ١٥٠٥ ريال شهريا كأجر للمسكن في مقابل ٧٠٨ ريال فقط للمقيم.

• بسؤال أفراد العينة عن رغبتهم في الاشتراك في أي مشروعات مستقبلية لتطوير الحي أبدي ٨٧,٨٪ استعدادهم للمشاركة. ويزداد استعداد السعوديين عن المقيمين في المشاركة، حيث يرغب ٩٨,١٪ منهم في المشاركة في مقابل ٨٦,٥٪ من المقيمين. هذا، وقد وجد أن ٤٢,١٪ ممن يرغبون في المشاركة عندهم الاستعداد للمشاركة بالمال. ولم يستدل على فرق ذي دلالة إحصائية بين السعوديين والمقيمين. أما من لديهم الاستعداد للمشاركة بالرأي فقد بلغت نسبتهم

٨٢,٣٪. ولم يستدل كذلك علي فرق ذو دلالة إحصائية بين السعوديين والمقيمين. وقد أبدى ٨٩,٦٪ من الراغبين في المشاركة استعدادهم للمشاركة بالمجهود في تطوير الحي. ولم يستدل على فرق ذي دلالة إحصائية بين السعوديين والمقيمين في هذا الشأن.

• تشير نتائج التحليل الإحصائي بخصوص الأشخاص المهمين أو ذوي التأثير في الحي، فيرى ١٣,٧٪ من أفراد العينة عدم وجود أي شخص بعينه، بينما يرى ٤١,٨٪ أن إمام المسجد يتمتع بهذه المكانة، ويرى ٤١,٨٪ كذلك أن العمدة هو الشخص الذي له المكانة، ويرى ٢,٧٪ أن أشخاصاً آخرين لهم هذه المكانة. وتم رصد بعض الفروق بين رأي السعوديين والمقيمين في هذا الشأن حيث يرى ٨,٣٪ من السعوديين عدم وجود شخص يلعب هذا الدور في مقابل ١٤,٦٪ من المقيمين. وترى نفس النسبة ٤١,٧٪ من السعوديين والمقيمين أن هذا الدور يمثل إمام المسجد. وبينما يرى ٣٣,٣٪ من السعوديين أن العمدة له هذا التأثير يرى ٤٣٪ من المقيمين ذلك. هذا، ويرى ١٦,٧٪ من السعوديين أن هذا الدور يلعبه أشخاص غير السابق ذكرهم.

٥-٢ الدراسات التحليلية للوضع الراهن

٥-٢-١ المشكلات والمعوقات العمرانية وغير العمرانية

من خلال تحليل نتائج دراسات الوضع الراهن لمنطقة الصحيفة يمكن تحديد أهم المشاكل والمعوقات المؤثرة بدورها في توجهات التحسين والتطوير العمراني للمنطقة، والتي يمكن حصرها فيما يلي:

• التدهور العام في النسيج العمراني للمنطقة نظراً لعشوائية التخطيط والتصميم العمراني لها وإهمال أعمال الصيانة، فقد أوضحت دراسات الوضع الراهن أن ما يقرب من ٨٠٪ من مجموع مباني المنطقة بحالة سيئة أو متوسطة

مما يعكس افتقار النسيج العمراني للمنطقة للأسس والاشتراطات اللازمة لتوفير بيئة عمرانية ملائمة ووجود العديد من العقبات والمشاكل المؤثرة في تطوير المنطقة وتنميتها ما لم يتم هدم وإزالة لبعض هذه الأبنية.

- قلة مساحة الأراضي الفضاء داخل المنطقة مما يشكل عقبة كبيرة لتطوير وتنمية المنطقة لصعوبة توفير الأراضي اللازمة لسد العجز في المرافق والخدمات والإسكان. هذا إلى جانب عدم وجود أراضي فضاء خارج المنطقة في محيطها العمراني قابلة للتنمية المستقبلية يمكن أن تساهم في سد حاجة السكان من الخدمات والإسكان. بالإضافة لوجود عدة مناطق عشوائية أخرى تحيط بالمنطقة من الشمال والجنوب والشرق تؤدي لزيادة مشاكل المنطقة وتؤثر على مختلف مرافقها وخدماتها.

- انخفاض كفاءة شبكات المرافق بصفة عامة والصرف الصحي والمياه خاصة.

- تدهور شبكات الطرق الداخلية وعدم قدرتها على استيعاب الحركة المرورية المطلوبة، وقد ساعد عدم وجود مناطق لانتظار السيارات إلى إعاقة الحركة الآلية داخل المنطقة وصعوبة الوصول لجميع أجزائها، وخاصة في حالات الطوارئ أو المشاكل الأمنية المختلفة.

- نقص الخدمات المجتمعية بالمنطقة، حيث أظهرت دراسات الوضع الراهن وجود عجز كبير في الخدمات بأنواعها (التعليمية، والصحية، والاجتماعية، والترفيهية... الخ).

- عدم وجود نظام ثابت ومنتظم لجمع المخلفات من داخل المنطقة نظراً لضيق الشوارع الداخلية، الأمر الذي يشكل عبئاً على الجهات المعنية بجمع

المخلفات بأنواعها، وقد انعكس أثر ذلك على تلوث بيئة المنطقة وانتشار الأمراض وارتفاع نسبة الوفيات وخاصة بين الأطفال.

• ارتفاع الكثافة السكانية بالمنطقة بشكل كبير، حيث بلغت حوالي ٥٢٧ فرد/هكتار، وذلك بمقارنتها بالكثافة السكانية النظامية، والتي تبلغ ١٥٠ فرد/هكتار، وهذا بدوره يشكل عبئاً وعقبة لتطوير المنطقة يلزم معه وضع الضوابط والاشتراطات اللازمة لخفض أو التحكم في الكثافة الحالية لإيجاد بيئة عمرانية صحية حضارية بالمنطقة.

• أوضح التحليل الإحصائي للعيننة فيما يتعلق بالوضع الاجتماعي لمجتمع الصحيفة عدد من النتائج التي نذكرها فيما يلي:

١. بلغت نسبة الفئة النشطة في مجتمع الصحيفة (الذين تتراوح أعمارهم من ٢٠ إلى ٥٠ سنة) حوالي ٨٠٪ من تعداد السكان.

٢. تبلغ نسبة السعوديون في العينة ١١,٤٪ وتعد هذه النسبة أقل من بعض الجنسيات الأخرى التي تبلغ نسبتها ٨٨,٦٪ من حجم العينة.

٣. يتضح من تصنيف السكان المشمولين بالمسح في العينة أن ٢٨,٤٪ من أفراد العينة لم يحصلوا على أي شهادة تعليمية. كما لم يحصل ٦٧,٩٪ على شهادة الثانوية، مما يعد مؤشراً لانخفاض واضح في مستوي التعليم بين أفراد مجتمع الصحيفة.

٤. متوسط عدد القاطنين في الوحدة السكنية ٤,٢٢ فرد/وحدة لإجمالي العينة. أما متوسط عدد القاطنين بالمسكن مع أسرهم فيبلغ ٥,٦٣ فرد ترتفع إلي ٦,٧٥ فرد للأسر الممتدة، كما نجد أن متوسط عدد الأفراد القاطنين بالوحدة مع رفقاء سكن يبلغ ٤,٠٥ فرد/وحدة. وينخفض معدل التزاحم بالنسبة للسعوديين عن المقيمين، حيث يشغل الغرفة الواحدة ١,٥٦ فرد للسعوديين في مقابل ١,٩٩

فرد/غرفة للمقيمين. ويبلغ نصيب الفرد من السعوديين ٠,٨٥ غرفة، بينما يبلغ نصيب الفرد من المقيمين ٠,٦٦ غرفة.

• أوضح التحليل الإحصائي للعينة فيما يتعلق بالوضع الاقتصادي لمجتمع الصحيفة عدد من النتائج التي نذكرها فيما يلي:

١. يعمل ٥٨,٧٪ من أفراد العينة داخل الحي، بينما يعمل ٣٤,٩٪ خارج الحي منهم ١٠٪ يعملون في أحياء قريبة، كما يعمل ٦,٤٪ في أماكن غير ثابتة (متنقلين).

٢. يبلغ متوسط الدخل الشهري لأفراد العينة ١٥١٧ ريال. ويوجد فارق جوهري بين متوسط الدخل الشهري للسعوديين والمقيمين، حيث يبلغ متوسط الدخل الشهري للسعوديين ٣٠٢٩ ريال، بينما يبلغ ١٣٥٦ ريال شهرياً فقط للمقيمين.

• أوضح التحليل الإحصائي للعينة فيما يتعلق ببيانات المسكن والحي ومدى الرضا عنهما بالنسبة لمجتمع الصحيفة عدد من النتائج التي نذكرها فيما يلي:

١. يقطن غالبية أفراد العينة ٦٨,٨٪ في شقق، ويقطن ٢٧,٥٪ من أفراد العينة في بيت شعبي، ويقطن ١,٧٪ من أفراد العينة في ملحق.

٢. يبلغ متوسط الإيجار الشهري للوحدة السكنية ٦٣٠ ريال. ونجد أن الأسر تدفع أعلى متوسط إيجار شهري للوحدة السكنية حيث يبلغ ٧٤١ ريال/شهر، يليهم رفقاء المسكن حيث يبلغ المتوسط ٦١٧ ريال/شهر، ويدفع من يقطن بمفرده ٤١٣ ريال شهرياً.

٣. بسؤال أفراد العينة عن سبب اختيار السكن بالحي أجاب ٧٠٪ منهم بأن السبب هو القرب من العمل، بينما ذكر ٢٤٪ انخفاض الإيجار، و ١٤٪ فقط من العينة ذكروا توافر الخدمات.

٤. بصفة عامة نجد أن ٨٢٪ من السكان راضون عن المسكن، وهي نسبة أعلى من المتوقع. وقد وجد أن السعوديين أقل رضا عن المسكن من المقيمين، حيث تبلغ نسبة الراضون ٧١٪، في مقابل ٨٣٪ للمقيمين.

٥. تعتبر مشكلة انقطاع المياه المشكلة الأساسية بالمنطقة، حيث أشتكى غالبية أفراد العينة من مشكلة انقطاع المياه بنسبة ٩١,٣٪.

٦. تعد العلاقات الاجتماعية مع الجيران من العوامل القليلة التي تحظى بتقييم إيجابي من أفراد العينة.

٧. بصفة عامة يميل أفراد العينة إلي الرضا عن مستوى الأمان في الحي، وبالرغم من ذلك فإن نسبة كبيرة من أفراد العينة ترى انتشار نوعيات معينة من الجرائم بالمنطقة، مثل السرقة التي تعد أكثر الجرائم انتشاراً، ثم مشكلة المخدرات ثم الدعارة والمشكلة الرابعة هي مشكلة المتخلفين، والمشكلة الأخيرة هي مشكلة المشاحنات والمشاجرات بين أفراد الحي.

• أوضح التحليل الإحصائي للعينة فيما يتعلق ببيانات تحسين وتطوير الحي ومدى مساهمة مجتمع الصحيفة في هذا المجال عدد من النتائج التي نذكرها فيما يلي:

١. ٣٦,١٪ من أفراد العينة يفضلون إجراء تحسينات علي المسكن، بينما يفضل ٢٩,٥٪ منهم الانتقال إلي مسكن آخر، كما يفضل ٣٤,٤٪ بقاء الوضع علي ما هو عليه.

٢. ٧٩٪ من ممن يريدون تحسين المسكن يرغبون في عمل ترميمات للمسكن، بينما يرغب ٨,١٪ في إعادة بناء المسكن من جديد، ويرغب ١٧,٧٪ في بناء خزان للمياه.

٣. تشير نتائج التحليل الإحصائي بخصوص نوع المسكن المفضل لمن يرغبون في الانتقال إلي أن ٢٥,٧٪ منهم يرغبون في الانتقال إلى مسكن تقليدي، ويرغب ٦٥,٤٪ في الانتقال إلى شقة أخرى.

٤. تشير نتائج التحليل الإحصائي بخصوص الرغبة في الانتقال إلى مسكن آخر أن ٤١,٤٪ منهم يرغبون في السكن بالحي، ويرغب ٢٣,٥٪ في الانتقال إلى حي قريب، بينما يرغب ٣٥,٢٪ في الانتقال إلى حي غير قريب.

٥. يبلغ متوسط الإيجار الشهري الممكن إنفاقه كإيجار لمسكن جديد ٨٢١ ريال/شهر.

٦. بالنسبة للاشتراك في أي مشروعات مستقبلية لتطوير الحي أبدى ٨٧,٨٪ استعدادهم للمشاركة. هذا وقد وجد أن ٤٢,١٪ ممن يرغبون في المشاركة عندهم الاستعداد للمشاركة بالمال. أما من لديهم الاستعداد للمشاركة بالرأي فقد بلغت نسبتهم ٨٢,٣٪. وقد أبدى ٨٩,٦٪ من الراغبين في المشاركة استعدادهم للمشاركة بالمجهود في تطوير الحي.

٧. تشير نتائج التحليل الإحصائي بخصوص الأشخاص المهمين أو ذوي التأثير في الحي، أن ٤١,٨٪ من أفراد العينة يرى أن إمام المسجد يتمتع بهذه المكانة، ويرى ٤١,٨٪ أيضاً أن العمدة هو الشخص الذي له هذه المكانة.

٥-٢-٢ المحددات العمرانية

• الموقع المكاني للمنطقة بين كل من طريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة القديم، وهذه الطرق تمثل محاور حركة رئيسية هامة جداً بالنسبة لمنطقة وسط وشرق جدة بوجه عام.

• خصائص الكتلة العمرانية العشوائية القائمة بالمنطقة وما تشمله من ملامح عمرانية ومعمارية.

• محدودية مساحات الأراضي الفضاء داخل المنطقة حيث لا تتعدى نسبتها ٥٪ من المساحة الكلية لمنطقة الصحيفة.

• الخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمناطق المحيطة بالمنطقة، والتي تشمل كل من منطقة العمارة والكندرة والبلد (شكل ٣).

٥-٢-٣ الإمكانيات والطاقات الكامنة

• تميز موقع المنطقة وسهولة الوصول إليها، حيث تقع منطقة الصحيفة بين محاور رئيسية ومهمة جداً، مما يزيد من كفاءة الارتباط والاتصال بين المنطقة وباقي أجزاء وسط وشرق جدة وتعتبر الأراضي المطلة على هذه المحاور هي الأكثر قابلية للتنمية العمرانية الاستثمارية، وبخاصة في الأنشطة التجارية والخدمية المميزة للمنطقة ومحيطها العمراني.

• إمكانية الاستفادة من الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة والمناطق المحيطة بها.

• إمكانية الاستفادة من تحقيق التكامل بين المنطقة وكل من مناطق العمارة والكندرة والبلد وظيفياً وخدمياً نظراً لقرب هذه المناطق من منطقة الصحيفة.

• إمكانية توفير الأراضي الفضاء بعد هدم وإزالة بعض الأبنية المتدهورة واستغلال أراضيها في توفير استعمالات الأراضي المختلفة التي تفتقد إليها المنطقة.

• إمكانية استخدام أسلوب التكثيف الرأسي للمباني المتوسطة والجيدة التي تسمح حالتها الإنشائية في إضافة المزيد من الوحدات السكنية عن طريق زيادة الارتفاعات في حدود الاشتراطات البنائية لأمانة محافظة جدة بهدف تعويض حالات الإزالة والإحلال، وزيادة السكانية المتوقعة مستقبلاً.

• إمكانية استغلال الأراضي الفضاء المتوفرة بالمنطقة لتحقيق التكامل بين استعمالات الأراضي.

• الاستفادة من ارتفاع نسبة الفئة النشطة من السكان في منطقة الصحيفة والتي تصل لحوالي ٨٠٪ من تعداد السكان بالمنطقة.

• الاستفادة من ارتفاع نسبة السكان الراغبين في الاشتراك في مشروعات مستقبلية لتطوير الحي، والتي وصلت إلى ٨٧,٨٪ من السكان. علماً بأن ٤٢,١٪ ممن يرغبون في المشاركة عندهم الاستعداد للمشاركة بالمال. أما من لديهم الاستعداد للمشاركة بالرأي فقد بلغت نسبتهم ٨٢,٣٪. وقد أبدى ٨٩,٦٪ من الراغبين في المشاركة استعدادهم للمشاركة بالمجهود في تطوير الحي. وأهمية ذلك لإنجاح جهود التحسين والارتقاء بالمنطقة.

٦. الاستراتيجية المقترحة لتنفيذ برنامج الارتقاء بحي الصحيفة

بالنظر في نتائج الاستبيان، يتضح ضرورة الارتقاء بمنطقة الصحيفة، وذلك لأهميتها من حيث الموقع وتوسطها قلب مدينة جدة. وأشارت نتائج الاستبيان أن أكثر من ٥٣٪ من السعوديين المقيمين بالمنطقة يفضلون البقاء فيها ويأملون تطويرها. المشجع في عملية الارتقاء أن ٨٧,٨٪ من أفراد العينة أبدوا رغبتهم

واستعدادهم للمشاركة في عملية الارتقاء والتطوير للحي وبلغت نسبة السعوديين الراغبين في المشاركة ٩٨,١٪. ويعد هذا مؤشراً إيجابياً هاماً يساعد على المضي قدماً في عملية إدراج المشاركة الشعبية في التطوير من خلال التنظيم الإداري الذي تلعبه وحدة هندسة إدارة المنشآت والمرافق بإشراك الجهات المعنية.

تقوم إدارة هندسة إدارة المرافق والمنشآت والتي تتبع الإمارة إدارياً، وتكون مرتبطة بأمانة مدينة جدة فنياً، وتدار من خلال أحد المؤسسات غير الحكومية المعروفة، والتي يتيح لها العمل من خلال القاعدة الشعبية الكبيرة، كما يأهلها الاحتكاك بالمترعين والمانحين بوضع الخطط اللازمة للارتقاء استناداً على البيانات التي يتم جمعها ميدانياً وبناءً على رغبات السكان في التطوير^[١٦]. تقوم هندسة إدارة المرافق بإعداد استبيان شامل وكامل لتلمس حاجة السكان لبرامج الارتقاء المختلفة، ويتم إعداد هذا الاستبيان بواسطة متخصصون في مجالات الإحصاء وتحليل البيانات مع الاسترشاد بالمتخصصين في المجالات المختلفة (عمرانية، وبيئية، واجتماعية). بعد جمع المعلومات يتم تحليلها بواسطة المختصين في المجالات المختلفة (الفئات التخصصية) ووضع البرامج المناسبة للارتقاء على ضوء المعلومات المستقاة من الاستبيان وعلى ضوء المقترحات المقدمة من القاعدة الشعبية.

استراتيجية الارتقاء تعمل على شكل منظومة من البرامج المختلفة والجهات المعنية العاملة لتحقيق أهداف البرامج، كما هو واضح في شكل ١. وفيما يلي عرض للبرامج المختلفة وعلاقتها بكل جهة من الجهات المعنية في عملية الارتقاء، مع الأخذ في الاعتبار دور إدارة هندسة المنشآت والمرافق في إدارة هذه المنظومة على الاعتبارات سابقة الذكر.

٦-١ برامج تثقيف وتدريب وتأهيل المجتمع

تعد برامج التدريب والتأهيل من أهم البرامج في عملية الارتقاء ومن أهداف برنامج التدريب والتأهيل ما يلي:

- توعية المجتمع بدوره الحيوي تجاه التطوير وبيان سبل وآليات المشاركة الشعبية.

- تدريب وتأهيل الشباب والشابات في المجتمع على القيام بالحرف والمهن المناسبة لتحقيق غايتين، وهما: تحقيق دخل مادي مناسب للفرد والأسر من خلال المهن التي يتم احترافها، وتدريب عناصر المجتمع على القيام ببعض الأعمال المهنية التي تخدم أهداف برنامج التأهيل والمشاركات الشعبية في أعمال الترميم والأعمال المهنية الأخرى التي يحتاجها البرنامج في مراحله المختلفة.

- توعية المجتمع بالنواحي البيئية المختلفة والتأكيد على مفاهيم الاستدامة وتوعية المجتمع بأهمية المحافظة على الطاقة والمياه وتوعية المجتمع بمشاريع التكرير، مثل: تكرير استخدام النفايات، وإعادة استخدام مياه الصرف، وتوعية المجتمع بأفضل وأرخص الطرق التي يمكن اعتمادها فيما يخص برامج الاستدامة والمحافظة على البيئة.

- توعية المجتمع بالقضايا الاجتماعية والسلوكية والصحية، مثل: التوعية بمضار التدخين والمخدرات، والتوعية بأهمية النظافة الشخصية، والمحافظة على نظافة البيئة المحيطة، وتوعية المجتمع بالسلوكيات المختلفة، مثل التقيد بأنظمة المرور وخلافه، كما تشمل التوعية التأكيد على حقوق الجوار والمحافظة على الروابط الاجتماعية التي تربط السكان بعضهم ببعض.

٦-١-١ دور الجهات المعنية لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه

- تقوم الفئات التخصصية بوضع برامج تنقيف وتدريب وتأهيل المجتمع على حسب الدراسات والتحليل المقدمة من هندسة إدارة المرافق والمنشآت. وتقوم كل فئة بوضع البرامج الخاصة بها بالتنسيق مع الفئات المختصة الأخرى.
- رفع البرنامج لأمانة منطقة مكة المكرمة للاعتماد.
- تخول المؤسسات غير الحكومية لتبنى البرنامج لتنفذه (وضع تفاصيل البرنامج بالتنسيق الكامل مع الفئات المختصة، وجدولة البرامج، وتسويق المشروع، والشروع بالتنفيذ).
- يتم دعم المشروع عن طريق المانحون والمستثمرون، وذلك بإيجاد أفضل طرق الدعم المتيسرة في المجتمع.
- تنفيذ المشروع عن طريق الفئات التخصصية كل في مجاله.
- تقوم جمعية مراكز الأحياء بوضع خطط الاستفادة من البرامج المقترحة، وذلك بتوفير المكان المناسب وحث الأعضاء على المشاركة وترشيح الفئات المستهدفة من البرنامج.

٦-٢ برامج التطوير العمراني

ويهدف هذا البرنامج على تحقيق التالي:

- معالجة المشكلات والمحددات العمرانية القائمة، والتي يتم استنتاجها من دراسات الوضع الراهن ونتائج الاستبيان ومرئيات الفئات التخصصية المختلفة.
- الاستفادة القصوى من إمكانيات التنمية المتاحة للمنطقة وتوظيفها بما يتفق مع الاحتياجات الحالية والمستقبلية لسكان الصحيفة. مع إحداث التوازن بين

استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة، وحركة المرور الآلي المتولدة عن شبكة الطرق المقترحة.

• اقتراحات تخطيطية لتحسين المخطط العام لمنطقة الصحيفة فيما يخص استعمالات الأراضي وشبكة الطرق والخدمات وتوفيرها وخلافه.

٦-٢-١ دور الجهات المعنية لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه

• تقوم الأمانة بتكليف الدوائر المعنية بها باتخاذ الإجراءات الكفيلة بتحقيق الأهداف المذكورة لهذا البرنامج.

• تكليف الفئات التخصصية بعمل الدراسات اللازمة والكفيلة بتطوير المنطقة.

• يعرض المخطط العام على مراكز جمعية الأحياء لإبداء الملاحظات وتقديم الاقتراحات وتفعيل المشاركة الشعبية والوقوف على خطط التطوير وآلياته والمصاعب التي تواجه الخطط حتى يتكاتف المجتمع بجميع فصائله لإنجاح الخطة التطويرية بشكل مناسب.

• يقوم المجلس البلدي بمراجعة المقترحات والميزانيات المرصودة لتنفيذ المخطط العام المقترح

• يتم رفع المخطط العام للمنطقة لأمانة منطقة مكة المكرمة للاعتماد.

• يتم تكليف كل دائرة حكومية بدراسة تقديم الخدمات العامة وفقاً للمعايير والمعدلات التخطيطية الخاصة بالخدمات العامة غير المتوفرة بالمنطقة حسب الحاجة وضرورتها.

٦-٣ برامج المحافظة على البيئة والاستدامة

تتمثل أهداف برامج الاستدامة التالي:

• ضمان إمداد كافٍ من المياه والطاقة ورفع كفاءة استخدام المياه والطاقة، وذلك بتبني برامج المحافظة عليها واستخدام مصادر متجددة للطاقة، مثل الطاقة الشمسية وإعادة تكرير المياه واستخدام المياه المكررة بشكل مناسب للاستعمال المنزلي.

• إدارة النفايات الصلبة وآليات تجميع النفايات والتخلص منها وإعادة تدويرها بشكل يتلاءم مع إعادة استخدامها بشكل اقتصادي.

• زيادة الإنتاجية من خلال الرعاية الصحية والوقائية وتحسين الصحة والأمان في أماكن العمل. وتهدف الاستدامة فرض معايير للهواء والمياه والضوضاء لحماية صحة البشر وضمان الرعاية الصحية الأولية للأغلبية.

• ضمان الإمداد الكافي والاستعمال الكفء لموارد البناء ونظم المواصلات. وتهدف ضمان الحصول على السكن المناسب بالسعر المناسب بالإضافة إلى الصرف الصحي والمواصلات لسكان الحي.

٦-٣-١ دور الجهات المعنية لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه

• تقوم الفئات التخصصية بوضع البرامج الكفيلة بتحقيق أهداف برامج المحافظة على البيئة والاستدامة.

• تبني المؤسسات غير الحكومية تنفيذ البرنامج وإعداد الخطط لتنفيذه وتسويق البرنامج.

• التنسيق مع مراكز جمعية الأحياء والمشاركة الشعبية لتبني خطط البرنامج ووضع الآليات المناسبة للتنفيذ.

• اعتماد الأمانة للبرنامج.

• عرض البرنامج للمانحين والمستثمرين لوضع آليات لدعم البرنامج.

- التنسيق مع الجهات الحكومية المعنية لتنفيذ البرنامج حسب الخطط المرسومة.

٦-٤ برنامج تطوير وتحسين الخدمات

ويشمل برنامج تحسين الخدمات الأهداف التالية:

- تأمين الخدمات التعليمية لجميع المستويات حسب المعايير التخطيطية الخاصة بالمدينة بشكل عام ومنطقة الدراسة بشكل خاص.
- تأمين الخدمات الصحية الأولية لجمع أفراد المجتمع.
- توفير الساحات العامة والمناطق المفتوحة والمناطق الخضراء وإنشاء الحدائق المتخصصة (حدائق للأطفال وللشباب وللعوائل).
- تأهيل الشوارع حسب تدرجها بما يسمح والوصول للوحدات السكنية للأفراد، ووصول سيارات الطوارئ (سيارات الإسعاف، وسيارات النفايات، وسيارات الشرطة، وسيارات الدفاع المدني).
- توفير شبكة طرق المشاة وتحسينها.
- استكمال شبكة المرافق العامة وتحسينها وصيانتها، مثل: شبكة المياه، والصرف الصحي، والكهرباء، والهاتف، وخلافه.

٦-٤-١ دور الجهات المعنية لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه

- تقوم الأمانة بوضع الخطط اللازمة لتنفيذ برنامج تطوير وتحسين الخدمات بالمنطقة.
- عرض البرنامج لمراكز جمعية الأحياء لإبداء الرأي وتقديم المشورة ودراسة إمكانية المشاركة الشعبية فيما يخص هذا البرنامج.

• التنسيق مع الجهات الحكومية المعنية لتنفيذ البرامج وإعداد الميزانيات المقترحة.

• إقرار البرنامج من قبل المجلس البلدي وتجهيزه لعرضه على إمارة المنطقة.

• اعتماد البرنامج من إمارة منطقة مكة المكرمة.

• التنسيق مع الجهات المانحة والمستثمرون لتقديم آلية الدعم لهذا البرنامج.

٦-٥ برنامج تحسين المنازل

حيث إن المنزل هو الملاذ الآمن للسكان، وهو الفراغ الواقي الذي يقي الإنسان من العوامل الخارجية، ويؤمن له احتياجاته الضرورية، كان لزاما على برامج التأهيل الاهتمام بالمنزل لتحقيق الأهداف التالية:

• تحسين المنزل كفراغ واقى من المؤثرات الجوية المختلفة (الحرارة، والرطوبة، والأمطار، والرياح، والغبار)، وذلك بترميم المنازل وصيانتها.

• توفير الخدمات الأساسية في المنزل من كهرباء، وتكييف، ومياه نظيفة، وصرف صحي جيد.

• توفير الأجهزة الضرورية للمنازل كالأجهزة الكهربائية الضرورية، وتوفير ضروريات المنزل من الفرش حسب احتياجات السكان.

• تحسين شكل البيئة الداخلية للمنزل من الداخل والخارج.

٦-٥-١ دور الجهات المعنية لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه

• تقوم مراكز جمعية الأحياء بالمشاركة الشعبية بعمل الحصر اللازم لاحتياجات السكان، ووضع خطة تطويرية لتحسين المنازل من الداخل والخارج.

- تقوم الفئات التخصصية بعمل الدراسات وتحديد آليات العمل المطلوبة.
- تتبنى المؤسسات غير الحكومية بالتعاون مع جمعية مراكز الأحياء والمشاركة الشعبية المنبثقة منها بوضع آليات العمل والتنفيذ.
- اعتماد أمانة منطقة مكة المكرمة للمشروع.
- تسويق المشروع للمانحين والمستثمرين ووضع آليات الدعم لبدأ التنفيذ.

الاستراتيجية المقترحة والموضحة في شكل ٥، والتي تم الانتهاء من شرحها تعد نموذجا متكررا يمكن تطبيقه للارتقاء بجميع المناطق العشوائية المختلفة مع اختلاف آليات تنفيذ البرامج حسب اختلاف المنطقة واختلاف طبيعة السكان بها.

٧. الخاتمة

يشرح هذا البحث الدور الهام لوحدة هندسة إدارة المنشآت والمرافق في تخطيط وإدارة المناطق العشوائية للارتقاء بها وتطويرها على أسس ومعايير عالمية، وذلك بوضع أسس الربط بين الجهات المختلفة والمعنية بعملية الارتقاء المطلوبة.

الاستراتيجية المقترحة لتنفيذ برنامج الارتقاء بحي الصحيفة ما هي إلا عبارة عن منظومة متكاملة من المعلومات والخطط والبرامج المقترحة (يتم تحديثها بشكل دوري) والتي تعمل على المستوى الأفقي من حيث التنسيق بين الجهات المختلفة وعلى المستوى الرأسي للوصول إلى الحلول العملية لعملية الارتقاء.

تشمل هذه المنظومة إصدار التقارير الدورية من واقع الدراسات الميدانية وتحليلها وعمل الدراسات اللازمة لكل فرع من فروع التطوير وإصدار التوصيات للبرامج والمشروعات المقترحة، مما يوضح الصورة المتكاملة لمتخذي القرار لمساعدتهم في اتخاذ القرارات المناسبة والملائمة لعملية الارتقاء الشاملة دون

إغفال جانب من الجوانب المهمة في العملية المتكاملة. الجدير بالذكر أن الوصول للنتائج المرضية من هذا البحث لا تتحقق بدون المشاركة الفاعلة من قبل أفراد المجتمع والمؤسسات المحركة له. وقد أظهرت نتائج الإستبانة الموزعة لأفراد الحي رغبة الأهالي (سعوديين ومقيمين) المساهمة في أي مشروعات مستقبلية لتطوير الحي بالمال والرأي والمجهود، وهذا ما يؤكد ويدعم ضرورة عدم إغفال دور الأهالي في المنظومة المقترحة لتطبيق استراتيجية تنفيذ برامج الارتقاء للأحياء العشوائية.



شكل ٥. نموذج تطبيق الاستراتيجية المقترحة لتنفيذ برنامج الارتقاء بحي الصحيفة [الباحث].

المراجع

[١] Enycdi, G., *Public Participation in Socially Sustainable Urban Development*, UNESCO/MOST Program and Centre for Regional Studies (Hungarian Academy of Sciences) with the co-operation of MTA/VITA Foundation (Budapest, Hungary) and the Hungarian MOST Liason Committee (2004).

[٢] الشريف، محمد بن مسلط، "المناطق العشوائية بمكة المكرمة، الخصائص والمشكلات والحلول"، *المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل*، الدمام، **مجلة ٣ (٢٠١٤هـ)**.

[٣] **Stec, S. and Casey, S.**, UN/ ECE Convention on Access to Information, Public Participation in Decision-making and Access to Justice in Environmental Matters, *The Regional Environmental Center for Central and Eastern Europe, United Nations, New York and Geneva* (2000).

[٤] **تارم، جاهد، هندسة إدارة المنشآت والمرافق: بين النظرية والتطبيق في الدوائر الحكومية بالمملكة العربية السعودية**، بحث مقدم للنشر بمركز البحوث والمعلومات بكلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود، الرياض (٢٠٠٨).

[٥] **عيسى، محمود أحمد، " التنمية العمرانية المستدامة كمدخل لإعادة تأهيل مدينة جدة التاريخية، المملكة العربية السعودية" مجلة جامعة الملك عبد العزيز: علوم تصاميم البيئة، المجلد الرابع، مركز النشر العلمي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة. (١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م).**

[٦] **تارم، جاهد مقصود، ونور الدين، محمد عماد، تنمية ورفع كفاءة مناطق الإسكان العشوائي باستخدام وسائل هندسة إدارة المدن**، بحث مقدم إلى معهد البحوث والاستشارات، جامعة الملك عبد العزيز، جدة (١٤٢٨هـ / ٢٠٠٧م).

[٧] **Cairo University, Technological Planning Program**, General Organization for Physical Planning, *Guideline for Urban Area Planning, Determination Evaluation and Implementation of Upgrading options*. M.I.T. (1983).

[٨] **علام، أحمد خالد، تجديد الأحياء، الإسكان العشوائي في مصر**، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، مركز بحوث الإسكان والبناء، مصر بالتعاون مع دراسات الإسكان والتنمية الحضرية، هولندا، الدورة التدريبية "تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية" القاهرة (٢٠٠٠).

[٩] **Schlyter, A.**, *Upgrading in Lusaka; Participation and Physical Changes*, Gavel National Swedish Institute of Building Research (1981).

[١٠] **Stec, S. and Casey, S.**, UN/ ECE Convention on Access to Information, Public Participation in Decision-making and Access to Justice in Environmental Matters, *The Regional Environmental Center for Central and Eastern Europe, United Nations, New York and Geneva* (2000).

[١١] **Peter, A.** (Editor), *Cities between Competitiveness and Cohesion: Discourses, Realities and Implementation*, Springer Science and Business Media B.V. London, U.K. (2008).

[١٢] **Beierle, T. C.**, Democracy in Practice: Public Participation in Environmental Decisions. *Journal of Policy Analysis and Management, Policy Studies Review, Environment and*

Planning, Society and Natural Resources, and Environmental Law Report, Resources for the future, Washington, DC. USA (2002).

<http://ifima.com/> [١٣]

Rondeau, E.P., Brown, R.K., Lapidés, P.D. and Brown, R.K., *Facilities Management*, [١٤] John Wiley & Sons, Inc. U.S.A. (1995).

[١٥] تارم، جاهد، تفعيل دور المشاركة الشعبية للارتقاء بالمناطق العشوائية بمدن المملكة العربية السعودية من خلال "هندسة إدارة المنشآت والمرافق، المجلة العلمية بجامعة الملك فيصل، جامعة الملك فيصل، الإحساء، المملكة العربية السعودية (٢٠٠٨).

[١٦] تارم، جاهد، هندسة إدارة المنشآت والمرافق: بين النظرية والتطبيق في الدوائر الحكومية بالمملكة العربية السعودية، بحث مقبول للنشر بمركز البحوث والمعلومات بكلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود، الرياض (٢٠٠٨).

The Role of Facilities Management in Providing Practical Solutions to Upgrade the Slums Areas

Jahed Maqsoud Tarim

Architecture Department, King AbdulAziz University, Jeddah, Saudi Arabia

Abstract. This research discusses the role of facilities management in coordinating between the different partners of development and the upgrading slums areas, and the active contribution in placing upgrading plans and strategies through analytical studies of the current situation, government trends in the upgrading process, and forming various task teams. These teams will operate the various upgrading programs, such as: Educating, training and rehabilitating the community program, urban development program, preserving the environment and the sustainability program, services developing and improving program, and homes improving program.

This research studied the current situation of the Al-Sehaifah district as a model of slums areas which can be upgraded through the proposed programs. Also it included a vision of the proposed strategy to implement the upgrading program by it. This vision has been put in the form of a model which can be applied on different slums areas, by different implementation mechanisms which may vary from one area to another depending on the actual needs of the different areas.

Keywords: Facilities Management, Slums, Upgrade, Al-Sehaifah District, Jeddah.