

عنوان البحث

الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض

وواقع تغير أنماط استخدامات الأرض وتوسع النمو العمراني بمدينة الدويم خلال الفترة من 1990 حتى 2019.

د. أمل الماحي الخليفة محمد¹ أ.د. حسن احمد حسن الشيخ²

¹ جامعة الملك خالد. كلية العلوم الإنسانية. قسم الجغرافيا

² جامعة بخت الرضا. كلية الآداب . قسم الجغرافيا

تاريخ النشر: 2021/02/01م

تاريخ القبول: 2021/01/21م

المستخلص

هدفت هذه الدراسة الي محاولة معرفة العوامل التي تتحكم في تغيير أنماط استخدامات الأرض وارتباطها بالإنتاج الزراعي والرعي حسب موجبات الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض في مدينة الدويم ، و توضيح اثر توسع النمو العمراني علي المساحات الزراعية والرعية وفق رؤية تغيير أنماط استخدامات الأرض وتوسع النمو العمراني بمدينة الدويم، افترضت الدراسة إن توسع النمو العمراني تم علي حساب المساحات الزراعية والرعية دون رؤية وخطة إستراتيجية في منطقة الدراسة ، و أن تغيير نمط استخدامات الأرض يتم دون أتباع الإجراءات عند تحويل المساحات الزراعية والرعية الي أراضي سكنية بمنطقة الدراسة . استخدمت الدراسة عدة مناهج بحث مثل المنهج التاريخي والمنهج لإقليمي، والمنهج الوصفي التحليلي، وأستخدمت عدت طرق لجمع المعلومات أهمها الملاحظة والمقابلة والعمل الميداني. توصلت الدراسة إلي أن مدينة الدويم في جميع مراحل نموها تم الامتداد المساحي الأفقي للأحياء الجديدة علي حساب المساحات الزراعية والرعية التي كانت تحيط بالنواة الأولى للمدينة ، وتم تحويل هذه الأراضي الزراعية الي سكنية بعدت طرق مختلفة ، منها تحويل الغرض من زراعي، الشراء للأراضي الزراعية من الأفراد أو جهات حكومية وتحويلها الي سكني، دون أي إجراءات إدارية أو حكومية ، وان 75% من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعية الي ارض سكنية في الفترة من 1990 حتى 2019 ، أوصت الدراسة بضرورة مراجعة وتعديل القوانين والتشريعات التي تؤدي إلي تحويل غرض الأرض الزراعية والرعية لتقليل تقول القطاع السكني عليها ، وضرورة توسيع مفهوم التخطيط الشامل للقطاع الريفي ليشمل كل الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية في ظل الحدود العمرانية الموجهة لتوسع الرقعة العمرانية.

الكلمات المفتاحية: الخطة الاستراتيجية الشاملة، أنماط استخدامات الأرض، توسع النمو العمراني، مدينة الدويم.

RESEARCH ARTICLE**THE COMPREHENSIVE STRATEGIC PLAN FOR THE STATE OF WHITE NILE AND THE REALITY OF CHANGING LAND USE PATTERNS AND THE EXPANSION OF URBAN GROWTH IN AD DUIM DURING THE PERIOD FROM 1990 TO 2019.**Dr. Amal Al-Mahi, Khalifa Muhammad¹ Prof. Hassan Ahmed Hassan Sheikh²¹ King Khalid University. Faculty of Humanities. geography department² Bakht Al-Reda University. college of Literature . geography department**Accepted at 21/01/2021****Published at 01/02/2021****Abstract**

This study aims at pointing the factor that controls the change of land use pattern, and its relation with agricultural production, whether crop or animal production, in the White Nile Province. This is due to the directives of the White Nile Province Comprehensive Developmental Plan. This is specially pertained to El Duem urban growth pfocess. The study assumes, as a hypothesis, such an urban growth is enhanced at the expense of the agricultural land area, as well as the expense of the natural pasture. Such a mode of growth lacks a wide vision of planning, as well as a rational strategic plan. Evidence is that such an urban growth is at the expense of the agricultural and grazing land area. The study adopts an analytical methodology that is supported by some tools and techniques to provide evidence descriptively. On the hand, such an analysis is supported by historical and regional data for the sake of giving evidence. To attain such a goal, fieldwork data, deem crucial. Then, an intensive fieldwork had been conducted to collect both primary and secondary data.

Chronologically, the study cites the historical stages of Ed-Duem growth. This to manifest how such an urban growth is a matter of changing arable land into an urban residential area. This is done through different stages, and processes. As well, it is done without any official permit, or ratification. This is the case of 75% of the houses in the urban residential area. All that was completed during the period 1990-2019. The study recommends that laws and regulations should be implemented, regarding change of agricultural land and pastures into urban residential areas. The concept of Iroer urban planning should be the essence in this regard. Also the concept of urban planning should wooden to include the city hinterland, i.e., rural/agricultural planning. This is to consider all socio-economic, as well as ecological dimensions of urban planning.

Key Words: Strategic, comprehensive planning. -Land use pattern. -Urban growth. -Ed-Duem City.

مقدمة : يعتبر الاهتمام بتوسع النمو العمراني في التجمعات السكانية الحضرية والتغير في استخدامات الأرض في الأراضي الزراعية والرعية المحيطة بالمدن من أهم التحديات التي تواجه عملية تطور المدن الريفية في السودان ، لذلك فإن العمل على حل المشاكل التخطيطية والتنظيمية تعتبر من أهم القضايا المطروحة في السياسات العمرانية والخطط الإستراتيجية الراهنة ، وبما إن التخطيط بمعناه العلمي والعملية أحد السبل الرئيسة المؤدية إلى التقدم الذي تطمح إليه كافة الشعوب من أجل رخائها وسعادتها من خلال تحقيق حياة أفضل لكل فرد في المجتمع ، لذلك يعتبر التخطيط ضرورة حتمية لتنسيق الجهود والطاقت واستثمارها بشكل جدي من أجل تحقيق الأهداف التي تسعى إليها الدول ، وتتم عملية التخطيط لنمو المدينة وتوسعها بشكل متوازن بدراسة جميع الموارد المتاحة المتوفرة لدى المدينة وريفها المحيط ، وبما أن مدينة الدويم مدينة ريفية ذات أهمية عمرانية ووظيفية محاطة بشكل شبه تام بأراضي زراعية ورعية تجعل من أنماط استخدامات الأرض فيها وفي ريفها المحيط محور الاهتمام والدراسة ، وما تواجهه مدينة الدويم من مشكلات مرتبطة بعملية التحول من نمط الاستخدام الريفي الزراعي والرعي الي نمط الاستخدام الحضري والتوسع علي حساب الريف المحيط وعلي المراعي والبلدات والمزارع والتغير الكبير في خصائص استخدام الأرض ، وباتجاه آخر تبرز مشكلات وصعوبات مرتبطة بالأراضي الزراعية والرعية بصفة عامة والإنتاج والإنتاجية بصفة خاصة حيث إن هناك تراجع كبير في المساحات الزراعية والأراضي الرعية ناتج من ضم المساحات الي التكوين الحضري للمدينة ، دون وضع تصور واضح لوقف هذا التمدد والتعدي علي الأراضي الزراعية والتي قد تؤدي الي تلاشي المشروعات الزراعية خاصة إذا ما حزت القرى الكبيرة في محلية الدويم نفس حزو مدينة الدويم مثل شبشة التي يحيط بها مشروع شبشة الزراعي ، وأم جر التي يحيط بها مشروع أم جر الزراعي ، وغيرها من المدن الريفية المحاطة بالأراضي الزراعية ، والتي تعاني من محدودية المساحات المخصصة للنمو العمراني ، لذا تبرز أهمية الابتعاد عن هذه السياسة التخطيطية التي تقوم بتنظيم العمران الحضري وتوسيعه علي حساب الريف المحيط وأراضيه الزراعية والرعية وابتكار سياسة تخطيطه شاملة لتشمل كل الإبعاد الاجتماعية والاقتصادية في المدن الريفية في ظل الخطة الإستراتيجية الشاملة والسياسات العمرانية الموجهة لتوسع أرقعه العمرانية. تبحث هذه الدراسة عن الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض وواقع لتغير أنماط استخدامات الأرض وتوسع النمو العمراني بمدينة الدويم خلال الفترة من 1990 حتي 2019 ،

أهداف الدراسة : هدفت الدراسة الي محاولة معرفة العوامل التي تتحكم في تغيير أنماط استخدامات الأرض وارتباطها بالإنتاج الزراعي والرعي حسب موجهاً الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض في مدينة الدويم ، و توضيح اثر توسع النمو العمراني علي المساحات الزراعية والرعية وفق رؤية تغيير أنماط استخدامات الأرض وتوسع النمو العمراني بمدينة الدويم ،

فروض الدراسة :

1- إن توسع النمو العمراني تم علي حساب المساحات الزراعية والرعية تم دون رؤية وخطة إستراتيجية في منطقة الدراسة.
2- أن تغيير نمط استخدامات الأرض يتم دون أتباع الإجراءات الإدارية عند تحويل المساحات الزراعية والرعية الي أراضي سكنية بمنطقة الدراسة

منهج الدراسة : استخدمت الدراسة عدة مناهج مثل المنهج التاريخي والمنهج لإقليمي، والمنهج الوصفي .
وسائل جمع المعلومات : وأستخدمت عدت طرق لجمع المعلومات أهمها الملاحظة والمقابلة والعمل الميداني.

عينة البحث :- أن طبيعة هذه الدراسة التي تبحث عن الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض وواقع لتغير أنماط استخدامات الأرض وتوسع النمو العمراني بمدينة الدويم خلال الفترة من 1990 حتي 2019 ، جعلت مجتمع الدراسة يتكون من سكان أحياء مدينة الدويم جدول رقم (1) ، من مجتمع العينة وباستخدام الطريقة العشوائية البسيطة تم اختيار نسبة 25% من الإحياء السكنية كعينة دراسة، ومن الوحدات السكنية بالحياء ثم تم اختيار عينة بنسبة 5% من لتوزيع استمارة الاستبانة وهي كالأتي :- الحي الرابع عدد 15 استمارة و الحي السادس الثورة 13 استمارة و الحي الثالث عشر أبو جابرة 20 استمارة والحي الحادي والعشرين الإنقاذ 33 استمارة والحي الثامن عشر العرب 13 استمارة والحي الرابع عشر مبروكة 20 استمارة ، نسبة لتجانس مجتمع الدراسة تم توزيع الاستمارات عن طريق العينة العشوائية البسيطة ، ومنحت كل وحدة سكنية استمارة واحدة تملأ بواسطة احد سكان المنزل .

جدول رقم (1) مجتمع العينة : أسماء أحياء مدينة الدويم .

اسم الحي	اسم الحي	اسم الحي
1-الحي الأول- حي البحر	9-الحي الحادي عشر - روتو	17-الحي الحادي والعشرون- الإنقاذ
2-الحي الثاني- التخبيرة	10-الحي الثاني عشر بخت الرضا	18-الحي الثاني والعشرون - المليح
3-الحي الثالث	11-الحي الثالث عشر	19-الحي الثالث والعشرون ابوكلام
4-الحي الرابع- ابو قرشين	12-الحي الرابع عشر- مبروكة	20-الحي التاسع
5-الحي الخامس- السوق	13-الحي الخامس عشر- الطلحة	21-الحي العاشر
6-الحي السادس - الثورة	14-الحي السادس عشر- ابوجابر	22-الحي التاسع عشر
7-الحي السابع	15-الحي السابع عشر- الرابعة	23-الحي العشرين - حي السلام
8-الحي الثامن - الموظفين	16-الحي الثامن عشر- حي العرب	

المصدر : الأراضي - الدويم 2019م

الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض : تطورت المدن السودانية حيث ارتبط الكثير منها بكونها مدن تجارية مثل الأبيض والقضارف وسنار ومنها ما هو مرتبط بمشاريع تنموية داعمة للاقتصاد الوطني كمدينة ود مدني، و مدينة بور تسودان باعتبارها منفذ السودان الخارجي كميناء رئيسي يطل على أهم طرق الملاحة البحرية والتجارة الدولية ، ومنها ما هو مرتبط بمشروع حيوي مثل مدينة حلفا . وقد نمت هذه المدن وتطورت عمرانيا من خلال إتباع سياسات واليات تخطيطية مختلفة ، ومن الآليات التي تم تنفيذها هي سياسة توسيع المدينة علي حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها من خلال تغيير نمط استخدام الأرض الزراعية الي نمط الاستخدام الحضري وكذلك إتباع سياسة دمج القرى المحيطة في النسيج الحضري ، وقد تمخض عن ذلك تراجع كبير في مساحات الأراضي الزراعية والرعية وتراجع الإنتاج الزراعي و تأثير ذلك علي سكان القرى التي تم دمجها في النسيج الحضري من حيث التغير في نوعية الحياة وما يرتبط بها من زيادة الطلب علي الخدمات وتغير في النشاط الاقتصادي وانعكاساته عليهم ، وبذات الطريقة التي تطورت بها المدن السودانية تطورت مدينة الدويم عمرانياً بشكل سريع باعتبارها حاضرة شمال ولاية النيل لأبيض . فهي المدينة المهيمنة في شمال ولاية النيل الأبيض نسبة لتمرکز حكومة محلية الدويم بها ، وما يتبعها من إدارات وخدمات يحتاج إليها إنسان شمال النيل الأبيض لقضاء حوائجه ، وتوفر خدمات التعليمية والصحية و الرفاهية وتوفر الأمن وسهولة كسب العيش بها مقارنة بجهات أخرى من المحلية التي يسود فيها نمط الاقتصاد الأولي الذي يعتمد على الزراعة والرعي ، بجانب ارتفاع مستوى المعيشة ودخل الفرد بها مقارنة بريفها المحيط مما أدى الي إقبال سكان المناطق الريفية عليها من جميع المناطق القريبة والبعيدة لأسباب متعددة ، ونتج عن ذلك حراك سكاني سريع وكثيف للاستقرار في مدينة الدويم مما أدى إلي مضاعفة أعداد السكان بوتيرة سريعة تطلبت نمواً عمرانياً ، فتمددت المدينة أفقياً علي حساب الريف المحيط بها ، لذلك دعت الحاجة إلى استخدام آليات تخطيطية تعمل على معالجة النمو الحضري المتسارع بمدينة الدويم وإيقاف تمددها علي حساب الأراضي الزراعية والرعية المحيطة بها ، أن مدينة الدويم لا يوجد فيها برامج إسكاني يقوم علي الدراسة العلمية لواقع المجتمع السكاني بها ، ولم يبني توسع النمو العمراني علي خطة ثابتة و مدروسة وضعت علي ضوء الاحتياجات الفعلية لمدينة الدويم ، مقترح الخطة الهيكلية لولاية النيل الأبيض 2008-2023 لم يشمل رؤية للتوسع النمو العمراني علي مستوي ولاية النيل الأبيض ولا علي مستوي المحليات ، حيث تم إعداد مقترح الخطة الهيكلية الإستراتيجية بين أدارت وزارة التخطيط العمراني والبنية التحتية بولاية النيل الأبيض في أغسطس عام 2007 ، تهدف الخطة الإستراتيجية الشاملة لولاية النيل الأبيض المقترحة إلى صياغة إستراتيجية حيزه للتنمية الإقليمية والحضرية للولاية ، ووضع التحسينات والضوابط اللازمة للوضع الحالي للولاية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والوظيفية والبيئية ، بالإضافة إلي التنمية المستقبلية الإقليمية والحضرية ، وتغطي كل جوانب استخدام الأرض ، الخدمات ، الإسكان ، البيئة ، الحكم والشؤون المالية . بني مقترح الخطة الهيكلية لولاية النيل الأبيض 2008-2023 في قطاع تخطيط الأرض والمدن والشؤون الهندسية علي الأسس التالية:-

1- إتاحة تمدد المنطقة الحضرية على نطاق الطرق الدائرية الخارجية للمدن الرئيسية ، وذلك لتوفير مساحات تتوسع فيها مدن الولاية مستحبة عملية التوسع رؤية متكاملة من حيث الخدمات ، وفرص العمل ، والبنيات التحتية ، والسكن الصحي الملائم لجميع الشرائح الاجتماعية ، وربطها بشبكة طرق حضرية وإقليمية .

- 2- تكون للمدن بولاية النيل الأبيض المقدره علي استيعاب أعداد السكان خلال الخمسة وعشرين سنة المقبلة.
- 3- تكون هنالك مناطق تشكل المركز الحضري والترفيهي للثقافة إضافة للاستخدام للواجهات المائية داخل المدن في السياحة والنواحي الترفيهية .
- 4- إعادة توزيع ونشر الوزارات والمرافق الحكومية ، وإعادة تطوير الموقع الحالي لمنطقة مركز المدينة ، كمنطقة مركزية ذات وظائف حضرية متمثلة في زيادة ارتفاعات المباني وإنشاء الحدائق العامة .
- 5- إنشاء تجمعات سكنية كبيرة في المناطق الحضرية ، لإتاحة الفرصة للخدمات وشبكات الطرق لتعمل بفعالية كبيرة
- 6- إنشاء مشاريع للأمن الغذائي تحيط بمدن ولاية النيل الأبيض خلال خمسة سنوات لتكتمل خلال خمسة وعشرين سنة والمحافظه علي النطاقات الزراعية والرعية المحيطة بالمدن .
- 7- المحافظة علي الغطاء النباتي الغابي والنطاقات الزراعية والرعية المحيطة بمدن ولاية النيل الأبيض والعمل علي تتميتها وتطويرها العمل علي تقوية وتنمية المستوطنات القروية والمحافظة علي طابعها الريفي .
- 8- مراعاة العلاقة الإستراتيجية بين ولاية النيل الأبيض والولايات الأخرى المجاورة في إطار هيكل متكاملة في نواحي عمرانية وبشرية وبيئية واقتصادية وبنيات تحتية .
- 9- إنشاء وحدة تنفيذ ومتابعة للمخطط لمراقبة التنفيذ ، وقسمت قطاعات المراقبة الي :-
 - أ- قطاع الخدمات، البيئة، الصحة، التعليم، الثقافة، السياحة.
 - ب- قطاع البني التحتية ، الطرق ، مصارف المياه ، والصرف الصحي .
 - ت- قطاع المعلومات . التعداد ، النمو الطبيعي للسكان .

مقترح الخطة الهيكلية لولاية النيل الأبيض 2008-2023 هو مقترح خطة جديدة لم تظهر ملامحها لذا يصعب تقييمها في الوقت الراهن لكن أهم المؤشرات التي يمكن الانتباه إليها هي :-

- 1- الحديث في التخطيط أصبح عن ولاية وليس مدينة منفصلة كما كان يحدث في السابق حيث أن كل مدينة كانت تخطط علي حدا ، والحديث عن المراكز والمدن وعن الريف المحيط بمراعيه ومزارعه وأشجاره وعن القرى والسكن الريفي .
 - 2- وضع الاعتبار للعلاقة مع الولايات الأخرى المتاخمة من خلال تبادل بعض الالتزامات مثل الطرق العابرة بين حدود هذه الولايات وكذلك وضع المشروعات القومية الصناعية الكبرى ومشروعات الأمن الغذائي.
 - 3- الخطة الإستراتيجية لم تحسم النظرة المتضاربة نحو المناطق الريفية والقرى التي أدمجت في النسيج الحضري للمدن بولاية النيل لأبيض ، فتارة ينظر إليها كمناطق تمدد عمراني يمكن تغيير غرضها ، وتارة أخرى ينظر إليها منطقة ريفية لها دور محدد يتمركز حول مشاريع الزراعة ومساحات الرعي ،
 - 4- لم تراعي الخطة الهيكلية التغيرات التي تصاحب التغير في مستوى المعيشة ونمط المعيشة ومستوي الدخل والعمل بالنسبة لسكان المناطق الريفية الذين تم تمدينهم . والذين هجروا مكونات الاقتصاد الأولي (الزراعة والرعي) إلى مكونات أخرى بعضهم استطاع الاندماج في الفعل الاقتصادي للمدينة المركزية (الصناعات التحويلية والخدمات) والبعض الآخر لم يستطع فلجأ إلي الإعمال الهامشية .
- اما السائد حاليا في مجال الخطة الإستراتيجية لتخطيط مدن ولاية النيل لأبيض هو نص قانون الحكم المحلي لولاية النيل الأبيض لسنة 2006 الذي أعطي وزارة التخطيط العمراني والبنى التحتية مسؤولية تخطيط مدن الولاية كما أتاح لوزارة الحكم المحلي والقوي العاملة الإشراف الفني علي بعض ادارة التخطيط في المحليات ، كما أعطي القانون للمحلية الشخصية الاعتبارية وحق ممارسة السلطات واختصاصاتها بالأصالة ولها أن تدير خطتها التنموية والخدمية والتخطيطية ولديها سلطات الرقابة و ادارة شان المواطنين بالقرى والأحياء ومناطق الرحل ، وفق قانون الحكم المحلي والقوي العاملة بولاية النيل الأبيض لسنة 2006 المادة 3 تختص المحلية بتقديم الخدمات التنموية والإشراف عليها حسب البيانات الآتية :-
- أ- تنظيم البناء العمراني غير المتعدد وإصدار تصاريح البناء ومحاربة السكن العشوائي بالتنسيق مع الجهات المختصة

- ب- التوصية بتخطيط الأراضي للإغراض السكنية والزراعية والصناعية والاستثمارات وفقاً لخطة المحلية والولاية
- ج- المساعدة في تخطيط أراضي القرى وفقاً للأحكام القانون
- د- المشاركة في تصديق تغيير غرض استخدام الأرض .

ح - المشاركة في وضع الخطة السكنية وتنفيذها و تخطيط الإحياء والقرى ومراكز وهوامش المدن ، وترقيع الإحياء واستخدام المساحات المتاحة بها .

ومن الواضح أن محلية الدويم لم تتبني توجهات الخطة الإستراتيجية وظل دورها إشرافياً علي بعض ادارة التخطيط في المحلية وفق قانون . 2006 .

تخطيط استخدام الأرض بمدينة الدويم : كانت نواة مدينة الدويم الأولى عبارة عن قرية صغيرة على الضفة الغربية للنيل الأبيض تعبر منها البضائع إلى الضفة الأخرى من النهر وتجمع فيها مجموعة من صيادي الأسماك والمزارعين وقليل من أصحاب الحرف، فنشأت نواة المدينة هذه ببطء وبشكل عفوي وبدون أي خطة موجهة ، ولم تشهد جميع مراحل نمو المدينة أي تطور سريع أو مفاجئ ، (إن استمرار نمو مدينة الدويم ببطء ساعد على تخفيف حجم المشكلات المرتبطة بإعادة تخطيط الأحياء القديمة) (الزبير:1996م) ، (والملاحظ أن مدينة الدويم ومنذ بداياتها الأولى لم تكن هناك خطة موجهة يبني عليها تطور المدينة في المستقبل) (محمد عمر : 2010) ، في العام 1924م أنشأ مكتب للمساحة وأوكلت له مهمة تخطيط المدينة والقرى والمشروعات الزراعية ، وقد بدأ هذا المكتب يطلع بادوار مختلفة مثل أشرفه على القرى داخل حدود المجلس الريفي والفصل في المنازعات التي تحدث بين القبائل ، كما يشرف على المشاريع الزراعية وميزانياتها وحدود المناطق الزراعية والرعية ، ويقوم بتقسيم وتحديد مناطق القطع السكنية داخل الدويم ويقوم بتصديق تغيير غرض استخدام الأرض من زراعي إلى سكني ومن سكني إلى استثماري أو تجاري ويقوم بتصديق إنشاء الدكاكين داخل الأحياء وضمن هيكل المنازل ، واستمر الأمر على هذا النحو حتى العام 1950 م حيث صدر قانون تخطيط المدن والقرى ، وبموجب هذا القانون تم تحويل مكتب المساحة إلى مكتب للتخطيط والمساحة ، وبدأ أولى أعماله بإعادة هيكلة وتخطيط نواة المدينة التي أصبحت عرضه للفيضانات بعد قيام خزان جبل أولياء وكان الهدف تخطيط الشوارع وتنظيمها ، وقد شهدت منطقة الدراسة أول محاولة لتغيير أنماط استخدام الأرض عند إنشاء خزان جبل أولياء ، (فارتفعت مناسيب المياه وغمرت مياه النيل أراضي الجروف والأراضي السكنية المجاورة لشواطئ النيل والتي أصبحت مهددة مما استوجب نقل وتهجير معظم سكان النواة الأولى إلى المناطق المرتفعة في غرب المدينة والتي كانت جزء من الأراضي الزراعية) (عيسي وآخرون:1976م) ، ومنذ البدء بدأت عملية إعادة التخطيط نواة المدينة والأحياء القديمة بتطبيق نمط التخطيط الشبكي، أما الامتدادات السكنية الجديدة فتم تطبيق نمط الخطة الهندسية المنتظمة وهي ذات الإستراتيجية التخطيطية التي ينتهجها مخطو المدن السودانية ، حيث يوفر هذا النمط الشوارع الطولية المستقيمة العريضة الواسعة التي تتقاطع عمودياً مع شوارع متوسطة ذات اتجاه عرضي ، فالشوارع الطولية ذات مساحة عرضية لا تزيد عن 60 متراً وتكون متوازية ، وهي بهذه الصفة تخدم عدة أغراض ، أهمها الأغراض البيئية حيث تسمح بتدفق تيارات الهواء إلى جميع الأحياء، و من جهة أخرى تصلح هذه الشوارع لإنشاء الطرق الرئيسية وقنوات تصريف المياه وأعمدة الكهرباء وخطوط توصيل المياه الرئيسة ، أما الشوارع العرضية المتقاطعة فهي ذات مساحة عرضية لا تزيد عن 40 متراً وهي تتلاءم مع طبيعة المخطط السكني ، حيث أن أبواب المنازل تفتح مباشرة على الشوارع الرئيسية والعرضية ، وهذا الشكل من التخطيط يساعد على إنشاء وحدات سكنية تحتوي في داخلها مساحات فارغة يمكن الاستفادة منها في الخدمات الاجتماعية . (إن المخطط السكنية التي وضعت سعت إلى تنظيم الشوارع في الأحياء القديمة وضم الأجزاء الجديدة إلى بناء المدينة ، و لم تكن هناك خطة هيكلية موجهة لتطوير وتخطيط مدينة الدويم تعالج تشوهات الماضي وتدير تطورات الحاضر وتفتح آفاق المستقبل) (مزمل : 2018)، أن مدينة الدويم تقع في موقع جغرافي أثر في نموها و تمددها بسبب الزيادة الطبيعية في السكان و حركات الهجرة الوافدة المستمرة التي شهدتها منطقة الدراسة بسبب الجفاف و التصحر الذي حدث للكثير من المناطق المجاورة في بداية الثمانينات القرن الماضي بالإضافة لقلّة و تدني الخدمات بتلك المناطق المجاورة ، و المشكلة التي تعاني منها معضلة التمدد الطبيعي للمدينة هو عدم توفر مساحات أو ارض فضاء حول المدينة لكي تتوسع فيه المدينة وتتمدد أفقياً أي أنه لا توجد أراضي

تمثل احتياطي حكومي لنمو المدينة ، وان الأراضي الزراعية تحيط بالمدينة (منذ نشأتها) من كل الاتجاهات عدا الاتجاه الشرقي حيث يمتد النيل الأبيض ويشكل حاجز طبيعي يحول دون تمدد المدينة في اتجاه الشرق أما في الاتجاه الغربي فيوجد مشروع الدويم الزراعي وتوجد بعض الأراضي الزراعية التي يملكها المواطنين ، لذا نجد أن من الصعب تنفيذ خطة سكنية في مدينة الدويم ، وفي الغالب يتم اللجوء إلى تغيير نمط استخدام الأرض الزراعية إلى نمط سكني .

مراحل نمو مدينة الدويم : بدأت مدينة الدويم كغيرها من المدن السودانية الريفية فالمدن السودانية كانت عادة تبدأ نموها كمحلات صغيرة أو قري ، ثم سرعان ما تنمو المساحات المبنية منطلقاً من البقعة المحدودة التي أختار الإنسان موضعها ليقم عليها مدينة وتبدأ المدينة في النمو نتيجة تزايد سكان المدينة الناتج من الزيادة الطبيعية ، أو نتيجة الهجرة المستمرة من الأرياف للمدن مستفيدة من خاصية الموقع . وتتوسع نتيجة ضم المناطق المتاخمة لها وما ينجم عنه من احتواء لمساحاتها مع سكانها ضمن حدودها الإدارية فتصبح حضراً (أبوعياش: 1980م). وهذه هي نفس الخطوات التي مرت بها مدينة الدويم في رحلة نموها من قرية صغيرة استقادة من موقعها كمشروع للسفن وملتقي للطرق البرية والنهرية (مدينة الدويم كانت عبارة عن مكان صغير تعبر به المحاصيل يسمى ديم شات) (مزمل : 2018) ، أوضح (محمد عمر : 2010م) بأن مدينة الدويم قد مرت بخمس مراحل للنمو حتى وصلت إلى وضعها الحالي

1- **المرحلة الأولى:** قبل عام 1898م وهي مرحلة النشأة وكانت عبارة عن مكان صغير تعبر به المحاصيل يسمى ديم شات . (جاءت كلمة الدويم من أصل كلمة (ديم) التي تعني مكاناً صغيراً أو تجمعاً للسكان البسيط بلغة الشلك الذين كانوا يقطنون في تلك المنطقة) (محمد عمر : 2010م) ، كانت الدويم حتى أول النصف الثاني من القرن العشرين منطقة تكثر بها الأشجار والغابات وتسكنها قبائل الشلك والدينكا وبنو جرار والحسانية والجعافرة) (عيسي وآخرون : 1972) اما كلمة شات فهي منسوبه الي قرية شات التي تقع علي بعد 25 كيلو متر نحو الجنوب الغربي وهي ملتقي طرق ومنطقة لتجمع المحاصيل ومنها تنقل البضائع لموقع مرسى السفن (ديم شات) لتتسحن عبر السفن الي الأسواق فنمت النواة الأولى لمدينة الدويم مستفيدة من موقع مرسى السفن حيث يتجمع التجار والعمال . وأصبح الموقع جازياً ، ففي فترة المهديّة 1882 أتي التجار ونزحت بعض المجموعات السكانية مثل الجعافرة من أسوان والضناقلة من دنقلا والجعلين من المتمة والعبادة من بربر وكانوا هم أول نواة حضرية لمدينة الدويم . فأصبحت مدينة تجارية يمر عبرها طريق تجار المحاصيل القادمين من كردفان ، واستخدمها هكس باشا كمعبر وطريق لمطاردة جيوش المهديّة التي اتجهت نحو كردفان . وكانت المدينة في هذه المرحلة عبارة عن مساكن من القش والطين اللبن تمتد بامتداد محدود علي النشاطي الغربي للنيل الأبيض تحيط بها في الأجزاء الشمالية والجنوبية المراعي و المزارع والحقول التي تزرع في السهل الفيضي علي الضفة الغربية للنيل الأبيض ومن الجهة الغربية المزارع والحقول علي الأراضي التي تعتمد علي الزراعة المطرية والمراعي الممتدة علي النيل الأبيض .

2- **المرحلة الثانية :** بدأت عام 1899م بتقسيم السودان إلى مديريات واستمرت حتى 1938م وهي الفترة التي أنشأ فيها مركز إداري يتبع لمديرية النيل الأبيض ، به مجموعة من المباني الحكومية للحكم المحلي وأجهزته التنفيذية ، وهي مرحلة ظهور معالم مدينة الدويم التي تشمل مكونات المدينة مثل سجن الدويم 1908م والمستشفى 1909 م والجامع الكبير 1910م ، والخدمات التعليمية حيث أنشئت المدارس بداية بالمدرسة الريفية عام 1905م ومعهد بخت الرضا 1934م، وفي هذه المرحلة لم تضم إليها الأحياء الطرفية التي كانت تصنف كقرى ريفية مثل قرية مبروكة وقرية ضرب النار وقرية أبو كلام وقرية حي العرب وقرية الشيخ سالم .

3- **المرحلة الثالثة:** في الفترة من 1939م حتى 1959م اتسمت بقيام خزان جبل أولياء (1934م) الذي غمرت مياهه ضفاف النيل الأبيض مما أدى إلى تهجير السكان وإنشاء أحياء جديدة مخططة واتسمت أيضاً بقيام مباني المديرية وإعادة تخطيط

الأحياء القديمة والتوسع في الخدمات الصحية والخدمية وبداية ظهور الدور الرياضية والثقافية . وتم أيضا إضافة قرية مبروكة وضرب النار كواحدة من أحياء المدينة تتبع لمدينة الدويم .

4- **المرحلة الرابعة :** في الفترة 1960م إلى 1989م وهي الفترة التي اكتسبت فيها مدينة الدويم دورها الحضاري كأهم موقع حضاري شمال النيل الأبيض بفضل الخدمات الصحية والتعليمية والتطور الحضري مقارنة بريفها المحيط . واستمر ضم القرى المحيطة بمدينة الدويم مثل قرية حي العرب وقرية أبوكلام (العودة) وقرية الطلحة .

5- **المرحلة الخامسة :** من 1990م حتى 2019م وبلغت فيها مدينة الدويم ذروة تطورها العمراني والخدمي فقد شهدت ظهور البنايات الحديثة وسفلتة الطرق وإنشاء جسر الدويم الذي يربط الضفة الغربية بالضفة الشرقية لمدينة الدويم . (شكل 1) . وتم توصيل الخدمات إلى الأحياء والقرى الطرفية التي تم دمجها بالمدينة.

شكل رقم (1) مراحل نمو وتطور منطقة الدراسة



المصدر : مكتب المساحة - الدويم مع تعديل محمد عمر :2010

وواقع تتغير أنماط استخدامات الأرض وتوسع النمو العمراني بمدينة الدويم : تعتبر مدينة الدويم من أعرق المدن في النيل الأبيض ، فقد كان بها ممثل الحكومة التركية المصرية إبان الثورة المهدية وهو القائم مقام السعيد بك الجميعابي، وقد اشتهرت منذ الحكم التركي بأنها كانت مدينة تجارية وميناء نهري وملقى طرق برية ، وكانت تمثل السوق الكبير لمنطقة النيل الأبيض كلها والأجزاء الشرقية من كردفان ، (ففي موسم الحصاد تتدفق عليها المحاصيل من كل الجهات وتتشط بذلك الحركة التجارية) (عامر:1980م) ومن الناحية الإدارية فقد أصبحت الدويم مديرية عام 1903م ، وتضم كلاً من مركز كوستي، والجلين، والقطينة والكوة ، وكان أول مدير لها هو بتلر باشا. وقد كانت هذه الفترة من تاريخ المدينة تعتبر قمة مجدها وقوتها، و (لكن بمرور الزمن وما واكب ذلك من تطورات وتغيرات اقتصادية وتنموية مثل مشروع الجزيرة ، وامتداد خط السكة حديد مدني . كوستي، قد أثر ذلك تأثيراً كبيراً في مكانة مدينة الدويم ، وأفقدتها الكثير من مميزات المهمة كسوق مهم وطريق مهم ، وبالتدريج أصبحت مركزاً يتبع لمديرية النيل الأزرق بمدني) (عيسى وآخرون :1972م) . وفي مرحلة لاحقة بعد تقسيم السودان إلى أقاليم ، كانت تتبع الدويم إلى الإقليم الأوسط ثم إلى الولاية الوسطي التي قسمت إلى أربع ولايات (الجزيرة ، وسنار ، والنيل الأزرق ، والنيل الأبيض) بغرض تقصير الظل الإداري ، ثم أصبحت الدويم حاضرة محافظة النيل الأبيض تقوم بجميع الأعباء الإدارية . ثم بعد (1989م تم التغيير الإداري و أصبحت تابعة لولاية النيل الأبيض، ثم إلى محلية وقد تغير اسمها أخيراً إلى معتمدية الدويم) (كافي: 2012) ، ومدينة الدويم هي حاضرتها. وتتوسط معتمدية الدويم السودان بحيث يمكن القول بأنها تمثل جسراً للتلاقي بين ولايات الخرطوم والجزيرة وشمال كردفان . وتتسم

بخصوصية أراضيها الزراعية الممتدة الشاسعة والبكر ، كما تتميز بهطول أمطار مناسبة في كثير من أجزائها ، والأراضي الصالحة للزراعة والرعي لقربها من النيل الأبيض ، والذي يمكن أن يستغل في ري مساحات زراعية كبيرة . إلى جانب ذلك تزخر المحلية بأعداد كبيرة من الثروة الحيوانية والثروة السمكية والثروة الغابية (ابوزيد: 2006م) . و (تضم محلية الدويم الوحدات الإدارية التالية :: الوحدة الإدارية الدويم و الوحدة الإدارية الوحدة و الوحدة الإدارية التضامن و الوحدة الإدارية شبشة) (إدارة المعلومات محلية الدويم: 2018م) وتضم محلية الدويم العديد من المدن الريفية أهمها مدينة شبشة والصوفي وود نمر في شمال المعتمدية، والكريدة وأم جر في جنوب المحلية ، والشقيق والهلبه في الناحية الغربية . ولعل لموقع مدينة الدويم تأثيراً كبيراً في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لسكان المنطقة ، (فموقع المساكن والمصنع ، والمدينة ، والقرية ، وغير ذلك كلها أمور مهمة في حياة الإنسان ، وكذلك الحال فإن موقع مناطق الإنتاج بالنسبة للأسواق من حيث القرب أو البعد ، ومن ناحية وسائل النقل والمواصلات التي يمكن أن تسلكها السلع ، أو مدي توفر هذه الوسائل وسهولتها) ، (الصقار:1994م) ، و(الموقع الجغرافي يحدد الإمكانيات الاقتصادية للمنطقة ويتيح للسكان سهولة الحركة والانتقال من مكان إلى مكان وبالتالي إمكانية تلقي الخدمات الصحية ، والتعليمية ، والخدمات الأخرى وغير ذلك) (Egemi. 1986).

تأثير توسع النمو العمراني بمدينة الدويم علي المساحات الزراعية والرعية و الإنتاج الزراعي والرعي : النمو العمراني هو مفهوم عام متعدد الوجوه يُشير إلى توسع مدينة ما [وضواحيها](#) على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها ، ويكون في الغالب الأعم التأثير في شكل تراجع المساحات الزراعية والرعية أو توسع المساحات السكنية علي حساب المساحات الزراعية والرعية ويتداخل أيضا مع عوامل أخري مؤثرا في قلة الإنتاج ونجد أن أكثر المساحات التي تأثرت بسبب توسع مدينة الدويم هي المشاريع المتاخمة للمدينة سواء كانت مشاريع زراعية حكومية أو خاصة وأيضا الأراضي الزراعية المطرية والمروية الغير مسجلة والتي تعرف محليا بالأرض (الميري) والمساحات الرعية .

من العمل الميداني والجدول رقم (2) نجد أن 70% من أفراد عينة الدراسة يرون أن الحي الذي يسكنون فيه حاليا ليس جزء من الأحياء القديمة بالمدينة التي كانت موجودة عند مولدهم أو قديمهم للمدينة بينما 30% يرون بأنه كان جزء من أحياء المدينة القديمة . ونجد أن 30% من أفراد عينة الدراسة يرون بان مميزات الحي الذي يسكنون فيه حاليا أفضل من حيث الخدمات الاجتماعية بينما 30% يرون انه أفضل من حيث الموقع ، و10% يرون انه أفضل نتيجة أسباب اجتماعية ، بينما 30% يرون بأنه لا فرق بين أحياء مدينة الدويم القديمة والجديدة ، في جميع مراحل نمو مدينة الدويم نجد أن الامتداد المساحي الأفقي للأحياء الجديدة كان علي حساب المساحات الزراعية والرعية التي كانت تحيط بالنواة الأولى للمدينة ، من العمل الميداني والجدول رقم (3) نجد أن أفراد عينة الدراسة يرون وبنسبة 100% أن الحي الذي يسكنون فيه حاليا كان جزء من الأراضي الزراعية والرعية المحيطة بالدويم ، حيث أن 80% يرون أن أحيائهم كانت جزء من الأراضي الزراعية. وهم يرون أن 50% من الأراضي الزراعية كانت جزء من مشروع زراعي وقد يعزى ذلك لوجود مشروع الدويم الزراعي وبعض المشروعات الأخرى ، و 30% من الأرض الزراعية ملك خاص للأفراد عينة

جدول رقم (2) مميزات الأحياء الجديدة

الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
وجود الأحياء الجديدة عند مولد أو قدوم أفراد عينة الدراسة للمدينة	80	70%	
مميزات الأحياء الجديدة			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
الخدمات الاجتماعية	34	30%	
الموقع	34	30%	
أسباب اجتماعية	12	10%	
عدم وجود ميزات وفروق	34	30%	
المجموع	114	100%	

المصدر . العمل الميداني 2019م

جدول (3) الحي الحالي الذي كان جزء من الأراضي الزراعية والرعية المحيطة بالدويم

الحي الحالي الذي كان جزء من الأراضي الزراعية والرعية المحيطة بالدويم			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
الحي الحالي جزء من الأراضي الزراعية والرعية	114	100%	النسبة مأخوذة من 100%
الحي الحالي جزء من الأراضي الزراعية	91	80%	
الحي الحالي جزء من الأراضي الرعية	23	20%	
وضعية الحي الحالي الذي كان جزء من الأراضي الزراعية			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
جزء من مشروع زراعي	46	50%	النسبة مأخوذة من 80%
ملك خاص	27	30%	
غير محددة الملكية	18	20%	
وضعية الحي الحالي الذي كان جزء من الأراضي الرعية			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
جزء من مشروع زراعي	14	60%	النسبة مأخوذة من 20%
ملك خاص	-	-	
غير محددة الملكية	9	40%	

المصدر . العمل الميداني 2019م

الدراسة أو لأسرهم ، وقد يعزي ذلك لوجود ملكيات ومشروعات زراعية خاصة ، بينما 20% من الأرض الزراعية غير محددة الملكية وقد يعزي ذلك لوجود أراضي حكومية غير محددة الملكية تسمى بالأرض الميري وتتم زراعتها بمبدأ (وضع اليد) الذي يسمح للمزارع بزراعة الأرض دون أن يملكها . و 20% يرون أنها كانت جزء من الأراضي الرعية . وهم يرون أن 60% من الأراضي الرعية كانت جزء من مشروع زراعي ، و ولا توجد ارض رعية ملك خاص للإفراد عينة الدراسة أو للأسرة ، بينما 40% من الأرض الرعية غير محددة الملكية وهي في الغالب مساحات رعية مشاعة .

من العمل الميداني والجدول رقم (4) نجد أن أفراد عينة الدراسة الذين تحصلوا علي قطعة الأرض التي يسكنون فيها حالياً بعدت طرق مختلفة ، حيث نجد أن 40% تحصلوا علي قطعة الأرض السكنية الحالية كجزء من الأرض الزراعية التي كانوا يمتلكونها ، وان 20% قاموا بشرائها كأرض زراعية وحولوا غرضها لسكنية . وان 30% قاموا بشرائها كأرض سكنية ، و 10% تحصلوا عليها كجزء من أراضي القرى المحيطة بالدويم ، حسب إفادات العينة من الجدول (4) نلاحظ انه لا توجد ارض رعية تحولت الي سكنية بالرقم أن 20% من أفراد العينة في الجدول (3) يرون أن أحياءهم كانت جزء من المساحات الرعية ، وقد يعزي ذلك لطبيعة العينة أو لطبيعة الأراضي الرعية التي تكون في الغالب مساحات تتخلل المناطق الزراعية أو جزء من الأرض الزراعية الغير مزروعة فتتغلب تسمية الأراضي الزراعية وان كانت رعية ؛ كما نلاحظ من الجدول (4) أن الأرض التي كنت زراعية التي يمتلكها أفراد عينة الدراسة أو قاموا بشرائها كأرض زراعية ومن ثم قاموا بتحويل غرض استخدامه من زراعية الي سكنية تبلغ نسبتها 54% بينما 80% من أفراد العينة في الجدول (4) يرون أن أحياءهم كانت جزء من المساحات الزراعية وهي نسبة عالية جدا تدل علي أن معظم الأراضي التي تمددت عليها الأحياء الجديدة هي أراضي زراعية ورعية

جدول (4) المنزل الحالي الذي كان جزء من الأراضي الزراعية والرعية المحيطة بالدويم

كيفية الحصول علي قطعة الأرض الحالية			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
جزء من الأرض الزراعية التي تمتلكها	36	40%	النسبة مأخوذة من 80%
جزء من الأرض الرعية	-	-	
بشرائها كأرض زراعية	18	20%	
بشرائها كأرض سكنية	28	30%	
جزء من أراضي القرى المحيطة	9	10%	
المجموع	91	100%	

المصدر . العمل الميداني 2019م

آليات تغيير نمط استخدام الأرض الزراعية والرعية : يتم وفق عدت خطوات تتمثل في الآتي :- بعد تقديم الطلب تقوم إدارة المساحة

بزيارة المنطقة التي يراد تغيير الغرض بها وتخطيطها لتحديد إطار الأرض الزراعية المراد تغيير غرضها ومساحتها وأرقامها .

- 1- يتم اخذ موافقة لجنة الأراضي والتي تتكون من المدير التنفيذي ومدير التخطيط ومدير مكتب المساحة والأراضي والصحة ومدير ترقية الخدمات والتسجيلات ، والتي توصي بالموافقة. جدول رقم (5)
- 2- ترفع التوصية إلى لجنة التخطيط الولائية والتي تتكون بنفس الطريقة التي تتكون بها لجنة الأراضي المحلية
- 3- ترفع الموافقة من لجنة التخطيط الولائية إلى لجنة التصرف في الأراضي الزراعية الولائية التي تستعين بلجنة التصرف في الأراضي الزراعية المحلية للموافقة لتحويل الغرض من زراعي إلى سكني .
- 4- يتم تحديد تعويض أصحاب الأراضي الزراعية حسب لائحة التعويضات
- 5- يتحول التصديق بتغيير الغرض إلى مكتب المساحة الدويم ليطم الحصر والتنفيذ على الطبيعة وتكملة إجراءات التسجيل ، وتحديد القطع السكنية ونمرها ودرجتها وقطع التعويض ومساحتها حسب المجاورة السكنية . ومساحات الخدمات الأساسية .
- 6- يتم طرح القطع السكنية للمواطنين سواء في شكل خطة إسكانية أو البيع المباشر (حسب الطريقة التي تحددها لجنة الأراضي) .

يتم تكوين لجنة منفصلة تتبع إدارياً للجنة تغيير نمط استخدام الأرض تتكون من المدير التنفيذي و مدير التخطيط و مدير الأراضي تسمى لجنة النزح والتسويات، والتي بموجبها تتم إجراءات تحويل الغرض من زراعي إلى سكني ويتم تحديد التعويضات وفقاً لقانون التخطيط العمراني والتصريف في الأراضي لعام 1994م .

من العمل الميداني والجدول رقم (6) نجد أن أفراد عينة الدراسة الذين كانت منازلهم الحالية جزء من الأرض الزراعية أو الرعية ، نجد انه لا توجد أي من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعية الي ارض سكنية قبل 1899 و أيضا لا توجد أي من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعية الي ارض سكنية في الفترة من 1899 حتي 1938، بينما نجد أن 10% من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعية الي ارض سكنية في الفترة من 1938 حتي 1959 ، وان 25% من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعية الي ارض سكنية في الفترة من 1960 حتي 1989 ، وان 75% من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعية الي ارض سكنية في الفترة من 1990 حتي 2019.

كما نجد أن 32% من أفراد عينة الدراسة قد حولوا كل مساحاتهم الزراعية و الرعية التي يمتلكونها الي سكن . وأنهم وبنسبة 70% قد تركوا مهنة الزراعة أو مهنة الرعي الي مهن أخرى ، وان 65% قد قاموا ببيع باقي الأرض الزراعية أو الرعية التي تم تحويل جزء منها للسكن وهم وبنسبة 100% باعوها كأرض سكنية ، بينما 40% استخدموا كامل مساحة الأرض لصالحهم

جدول رقم (5) لجنة التخطيط و المساحة بمدينة الدويم

العضو	تكليف اللجنة	التكليف التنفيذي والمهام	ملحوظة
المدير التنفيذي	رئيس اللجنة	يقوم بكافة المهام ويمثل اللجنة في اللجنة الولائية	عضو مجلس محلي
مدير التخطيط	مقرر	مسئول من الإجراءات المكتبية والمستندات	عضو مجلس محلي
مدير المساحة	عضو	المسح والتخطيط والخرائط	عضو مجلس محلي
مدير الأراضي	عضو	تحديد القطع ومساحتها وإجراءات إعادة تملكها	عضو مجلس محلي
مدير الصحة	عضو	صحة البيئة والصحة العامة	عضو مجلس محلي
مدير ترقية الخدمات	عضو	صلاحية السكن والخدمات الاجتماعية الأخرى	عضو مجلس محلي
مدير الزراعة	عضو	إجراءات تحويل الغرض والتعويضات	عضو مجلس محلي
مدير الأمن	عضو	النواحي الأمنية	عضو مجلس محلي
مدير التسجيلات	عضو	تحديد ملكية الأرض	عضو مجلس محلي
السكرتارية	تتبع للمقرر	الأعمال المكتبية	-

المصدر : مكتب التخطيط - الدويم - 2019 م

جدول رقم (6) فترات تحويل غرض الأرض الزراعية أو الرعوية الي ارض سكنية

فترات تحويل غرض الأرض الزراعية أو الرعوية الي ارض سكنية			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
قبل 1899	-	-	النسبة مأخوذة من 32%
الفترة من 1899 حتي 1938	-	-	
الفترة من 1938 حتي 1959	3	10%	
الفترة من 1960 حتي 1989	7	25%	
الفترة من 1990 حتي 2019	18	65%	
المجموع	28	100%	

المصدر . العمل الميداني 2019م

من العمل الميداني والجدول رقم (7) نجد أن 40% من أفراد عينة الدراسة الذين قاموا بتحويل الأرض الزراعية أو الرعوية الي سكنية ، أنهم وبنسبة 80% لم يتبعوا الإجراءات الإدارية لتغيير غرض الأرض الزراعية أو الرعوية عند بناء المنزل ، بينما 20% قد قاموا باتباع الإجراءات الإدارية لتغيير غرض الأرض الزراعية أو الرعوية عند بناء المنزل ، وأنهم قد قاموا بمخاطبة لجنة التخطيط و المساحة بمدينة الدويم التي قامت بزيارة المنطقة التي يراد تغيير الغرض بها وتخطيطها لتحديد إطار الأرض الزراعية المراد تغيير غرضها ومساحتها وأرقامها . وبعد ذلك تم توجيههم للحصول علي موافقة بعض الإدارات الحكومية التي تكون لجنة الأراضي والحصول علي توقيعهم بالموافقة بشكل مفرد وهي المدير التنفيذي ، ومدير التخطيط ، ومدير مكتب المساحة والأراضي ، ومدير الصحة ، ومدير ترقية الخدمات والتسجيلات ، والحصول علي موافقتها بالموافقة ، بعد ذلك الحصول علي موافقة اللجنة الولائية ، ثم موافقة لجنة التصرف في الأراضي الزراعية الولائية والتي تقوم بتحديد تعويض أصحاب الأراضي الزراعية حسب لائحة التعويضات. ثم يقوم مكتب المساحة الدويم بحصر و تنفيذ تسليم القطع السكنية على الطبيعة وتكملة إجراءات التسجيل ، وتحديد مساحة القطع السكنية ونمرها ودرجتها حسب المجاورة السكنية ، اما بقية القطع فيتم طرحها للمواطنين سواء في شكل خطة إسكانية أو البيع المباشر. ونجد أن جميع أفراد العينة الذين قاموا باتباع إجراءات تغيير غرض الأرض وبنسبة 100% قد واجهتهم صعاب مختلفة أهمها صعوبة الإجراءات وتشعبها وبطء إجراءات التنفيذ وارتفاع التكلفة وضعف التعويض ، وأنهم وبنسبة 100% تم إلحاق أرضهم بالخطة السكنية و دمج منازلهم في احد الأحياء الجديدة .

جدول رقم (7) أتباع إجراءات تغيير غرض استخدام الأرض عند بناء المنزل

أتباع الإجراءات الإدارية لتغيير غرض الأرض			
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
لم يتبعوا الإجراءات الإدارية لتغيير غرض الأرض	37	80%	النسبة مأخوذة من
اتباعوا الإجراءات الإدارية لتغيير غرض الأرض	9	20%	40%
المجموع	46	100%	

المصدر . العمل الميداني 2019م

من العمل الميداني والجدول رقم (8) نجد أن 60% من أفراد عينة الدراسة لا يعرفون كيف تخطط مدينة الدويم ، بينما 40% أعطوا إجابات مختلفة عن كيفية تخطيط المدينة أما انه لا توجد خطة مباشرة بل مجموعة معالجات تخطيطية وتكون في شكل ملئ للفراغات داخل الأحياء عن طريق البيع المباشر ، أو عن طريق تغيير غرض الأرض الزراعية والرعوية ويتم طرح فائض التعويض الي المواطنين عن طريق البيع المباشر ، وغالبا ما تطرح القطع المميزة في دلالة الأراضي التي تقام في مباني المحلية من قبل لجنة ولائية . كما نجد أن 40% يرون بأنه توجد جهة حكومية مسؤولة من تخطيط المدينة بينما نجد أن 60% يرون بأنه لا توجد جهة حكومية مسؤولة من تخطيط المدينة ، وان أفراد عينة الدراسة وبنسبة 100% يرون بأنهم لم تطرح عليهم خط سكنية ولم يتحصلوا علي قطعة سكنية وفق خطة ولم يقدموا لنيل قطعة وفق خطة سكنية

جدول رقم (8) الخطة السكنية

الحالة	نعم	النسبة	لا	النسبة	ملحوظة
معرفة كيفية تخطيط المدينة		60%		40%	
وجود جهة حكومية مسؤولة من تخطيط المدينة		40%		60%	
تم طرح خط سكنية علي المواطنين	-	-	114	100%	
الحصول علي قطعة سكنية وفق خطة	-	-	114	100%	
التقديم لنيل قطعة وفق خطة سكنية	-	-	114	100%	

المصدر . العمل الميداني 2019م

من العمل الميداني والجدول رقم (9) نجد أن 40% من أفراد عينة الدراسة الذين قاموا بتحويل الأرض الزراعية أو الرعوية الي سكنية وأسسوا فيها منازل ، نجد أن 80% منهم لم يتحصلوا على تصديق مسبق من جهة حكومية مسؤولة للبدء في بناء المنزل ، بينما نجد

جدول رقم (9) إجراءات ومخالفات السكن

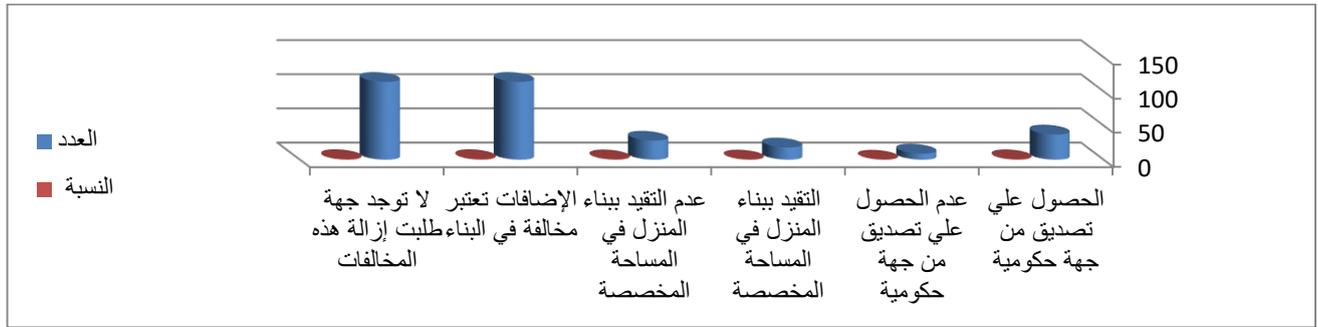
الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
الحصول علي تصديق من جهة حكومية	37	80%	النسبة مأخوذة
عدم الحصول علي تصديق من جهة حكومية	9	20%	من 40%
التقيد ببناء المنزل في المساحة المخصصة	18	40%	
عدم التقيد ببناء المنزل في المساحة المخصصة	28	60%	
الإضافات تعتبر مخالفة في البناء	114	100%	النسبة مأخوذة
لا توجد جهة طلبت إزالة هذه المخالفات	114	100%	من جميع العينه

المصدر . العمل الميداني 2019م

أن 20% تحصلوا علي تصديق من جهة حكومية مسؤولة للبدء في بناء المنزل ، وقد يعزى ذلك لعدت أسباب منها ضعف متابعة وأشراف الوحدات الحكومية ، وبعض أفراد عينة الدراسة يسكنون بالإيجار ولم يشيدوا مباني لهم ، وان 60% من أفراد عينة الدراسة لم يتقيدوا ببناء المنزل في المساحة المخصصة لهم ونجد أن التشوهات في بنية المدينة ظاهرة منتشرة حيث يتمدد المباني والحدائق علي حساب الطرقات والمنتزهات، وان الإضافات التي أدخلت علي بنية المسكن كثيرة ومتعددة نحصر منها حسب افادة أفراد عينة الدراسة وهي إنشاء المسورات والحدائق والزرائب حول المنزل وإنشاء بعض المنافع وحفر السابفن والمحلات التجارية . ونجد أن جميع أفراد عينة الدراسة وبنسبة 100% يرون بان الإضافات مخالفة في البناء ولا توجد أي جهة طلبت منهم إزالة هذه المخالفات .

من العمل الميداني والجدول رقم (10) والشكل رقم (2) نجد أن عينة الدراسة وبنسبة 100% يرون بأنه لا توجد خطة سكنية حالية بالمدينة ، وهم جميعا لا يذكرون تاريخ محدد للإجراء خطة سكنية في مدينة الدويم ، ويرون أن أهل مدينة الدويم يتحصلوا علي الأرض عن طريق البيع المباشر (الدلالة) وهي الوسيلة التي تتبعها السلطات لتوزيع قطع الأرض أو عن طريق تغيير الأرض الزراعية والرعوية الي سكنية ، وقد اعزوا ذلك الي عدة أسباب أهمها لا توجد مساحات شاغرة يمكن استخدامها كخطة سكنية متكاملة ، وان القطع التي تباع هي عبارة عن الفراغات والميادين في الإحياء القديمة التي حولت الي ارض سكنية أو نصيب الدولة من تعويضات تغيير غرض الأرض ، وان الجهات المسؤولة تريد الحصول علي اكبر عائد مادي ممكن لان أسعار الأرض في البيع المباشر (الدلالة) اعلي من سعرها في الخطة السكنية .

شكل رقم (2) إجراءات ومخالفات السكن



المصدر . العمل الميداني 2019م

جدول رقم (11) الخطة السكنية الحالية بمدينة الدويم

الحالة	العدد	النسبة	ملحوظة
لا توجد خطة سكنية حالية	114	100%	
توجد خطة سكنية حالية	-	-	

المصدر . العمل الميداني 2019م

من العمل الميداني وحسب افادة أفراد عينة الدراسة نجد أن أسماء الأحياء التي تحولت أرضها من زراعية ورعوية الي سكنية هي :- حي الثورة ، وحي شندي فوق ، وحي المزاد ، وحي الدرجة ، وحي أبو جابرة ، وحي الإنقاذ ، وحي العودة ، وحي روتو ، وحي العرب ، وهناك بعض أراضي الفري المحيطة بمدينة الدويم وتم دمجها في النسيج الحضري للمدينة وتحولت أراضيها الزراعية الي إحياء وهي أراضي قرية مبروكة والكرادمة والطلحة وضرب نار والمليح ، واستقلت الأراضي الزراعية الخاصة المتاخمة لمدينة الدويم بنسبة كبير نسبة لسهولة إجراءات تغيير الأرض والتي لا تتطلب أذن من وزارة الزراعة لتغيير الغرض كما أن رغبة ملاكها في تحويل غرضها للاستفادة من قيمتها المادية يساهم في سرعة إجراءات تحويل الأرض مثل حي 36 وحي الجامعة ، اما أراضي بعض المشاريع الحكومية مثل مشروع الدويم ومشروع وكرة ومشروع الطلحة استقلت بدرجة اقل لصعوبة الحصول علي أذن تغيير الأرض من قبل وزارة الزراعة وحتى الآن لم تكتمل إجراءات المساحات الزراعية التابعة للمشروعات الحكومية بالرقم من تحولها الي مساكن وهي أراضي أحياء 37 و38 و39 وحي خوجلي الأمين . وحسب افادة أفراد عينة الدراسة نجد أنه لم يتم ترك أو تخصيص مساحة للخدمات الصحية والتعليمية في الأراضي التي تم تحويلها من المشروعات الخاصة ألا في مخطط حي الجامعة الذي يعتبر مخطط متكامل سعت لتنفيذه نقابة العاملين وحتى القطع والمساحات التي تركت للخدمات تمت إضافة قيمتها للأسعار قطع الأرض التي قدمت للعاملين ،

النتائج :

- 1- أن مدينة الدويم تقع في موقع جغرافي أثر في نموها و تمددها بسبب الزيادة الطبيعية في السكان و حركات الهجرة الوافدة المستمرة التي شهدتها منطقة الدراسة
- 2- المدينة تعاني من عدم توفر مساحات أو فضاء حول المدينة لكي تتوسع فيه المدينة وتتمدد أفقياً أي أنه لا توجد أراضي تمثل احتياطي حكومي لنمو المدينة
- 3- وان الأراضي الزراعية تحيط بالمدينة (منذ نشأتها) من كل الاتجاهات عدا الاتجاه الشرقي حيث يمتد النيل الأبيض أما في الاتجاه الغربي فيوجد مشروع الدويم الزراعي و بعض الأراضي الزراعية التي يمتلكها المواطنين
- 4- من الصعب تنفيذ خطة سكنية في مدينة الدويم ، وفي الغالب يتم اللجوء إلى تغيير نمط استخدام الأرض الزراعية إلى نمط سكني
- 5- أن 70% من يسكنون حالياً فيه أحياء ليس جزء من الأحياء القديمة بالمدينة التي كانت موجودة عند مولدهم أو قدومهم
- 6- في جميع مراحل نمو مدينة الدويم نجد أن الامتداد المساحي الأفقي للأحياء الجديدة كان علي حساب المساحات الزراعية

- والرعوية التي كانت تحيط بالنواة الأولى للمدينة
- 7- يتم تحويل هذه الأراضي الزراعية الي سكنية بعدت طرق مختلفة ، حيث نجد أن 40% تحصلوا علي قطعة الأرض السكنية الحالية كجزء من الأرض الزراعية التي كانوا يمتلكونها وتم تحويل غرضها من زراعي الي سكني ، وان 20% قاموا بشرائها كأرض زراعية وحولوا غرضها لسكنية . وان 30% قاموا بشرائها كأرض سكنية من عدت جهات سواء كانت جهات حكومية قامت ببيع الأرض بشكل مباشر أو من تعويضات المواطنين ، و10% تحصلوا عليها كجزء من أراضي القرى المحيطة بالدويم
- 8- 75% من المنازل الحالية قد تم تحويلها من أراضي زراعية أو رعوية الي ارض سكنية في الفترة من 1990 حتي 2019
- 9- يتم تغيير نمط استخدامات الأرض دون أتباع الإجراءات عند تحويل المساحات الزراعية والرعوي الي أراضي سكنية بمنطقة الدراسة
- 10- 80% لم يتبعوا الإجراءات الإدارية لتغيير غرض الأرض الزراعية أو الرعوية ، بينما 20% قد قاموا بأتباع الإجراءات الإدارية
- 11- 100% تم إلحاق أرضهم بالخطة السكنية و دمج منازلهم في احد الأحياء الجديدة . وهذا يؤكد أن تغيير نمط استخدامات الأرض يتم دون أتباع الإجراءات عند تحويل المساحات الزراعية والرعوي الي أراضي سكنية بمنطقة الدراسة
- 12- وجود مقترح الخطة الهيكلية لولاية النيل الأبيض 2008-2023 حيث تم إعداد مقترح الخطة الهيكلية الإستراتيجية بين أدارت وزارة التخطيط العمراني والبنوي التحتية بولاية النيل الأبيض في أغسطس عام 2007 ،
- 13- السائد حاليا في مجال الخطة الإستراتيجية لتخطيط مدن ولاية النيل لابيض هو نص قانون الحكم المحلي لولاية النيل الأبيض لسنة 2006 (المادة 3) .
- 14- البيع المباشر (الدلالة) وهي الوسيلة التي تتبعها السلطات لتوزيع قطع الأرض أو عن طريق تغيير غرض الأرض الزراعية والرعوية الي سكنية
- 15- لم يتم ترك أو تخصيص أي مساحة للخدمات الصحية والتعليمية في الأراضي التي تم تحويلها من المشروعات الخاصة ألا في مخطط حي الجامعة وهذا يؤكد أن رؤية توسع النمو العمراني بمدينة الدويم لم يبني علي خطة إستراتيجية شاملة .
- التوصيات :** في ضوء ما أوضحته نتائج الدراسة يمكن تقديم بعض التوصيات :-
- 1- مراجعة وتعديل القوانين والتشريعات التي تؤدي الي تحويل غرض الأرض الزراعية والرعوية لتقليل تقول القطاع السكني عليها .
 - 2- وضع أسس ومعايير قومية مستقبلية شاملة وواضحة وصارمة لتخطيط وتطوير استخدامات الأرض في السودان
 - 3- الحد من التقول علي الأراضي الزراعية والرعوية ومنع التعدي عليها .
 - 4- الاهتمام بالدراسات المتعلقة بتنمية المناطق الزراعية والرعوية وإنشاء جهات متخصصة لرعايتها ودعمها باعتبار إن المناطق الزراعية والرعوية تشكل الركيزة الاقتصادية الأولى والاهم في السودان
 - 5- ضرورة تشجيع التمدد الراسي للمدن وتقليل ظاهرة التمدد الأفقي علي حساب المناطق الزراعية والرعوية المحيطة
 - 6- ضرورة الكف عن سياسة تحويل غرض استخدام الأرض الزراعية والرعوية إلي أغراض أخرى
 - 7- ضرورة وضع حدود واضحة ونهائية لمدينة الدويم والحد من تمددها العشوائي
 - 8- وضع مخطط عمراني حضري شامل لجميع المراكز الحضرية في السودان ، لضمان نمو حضري متوازن يمتص بشكل متوازن الحراك السكاني من الريف إلي المدن
 - 9- توسيع مفهوم التخطيط الشامل للقطاع الريفي ليشمل كل الإبعاد الاجتماعية والاقتصادية في ظل الحدود العمرانية الموجهة لتوسع أرقعه العمرانية
 - 10- ضرورة حماية الأنواع الموجودة من الموارد الطبيعية كافة ، بهدف استمرارها للأجيال القادمة .
 - 11- ضرورة الاهتمام بالتنمية الزراعية والرعوية المكثفة لخلق تنمية مستدامة في تلك المناطق
 - 12- ضرورة وضع خطة واضحة المعالم والإمكانيات لإنشاء مؤسسات تعليمية وصحية تتلائم مع متطلبات تغير أنماط استخدامات الأرض الحضرية

والمراجع :

- أبو عياش . عبد الإله . 1980. أزمة المدينة العربية . وكالة المطبوعات . الكويت
- ابوزيد . صديق احمد . 2006 . موسوعة الدويم . الإنسان والمكان . الريم لخدمات المطابع . الشارقة .
- الصقار . فؤاد محمد . 1994.التخطيط الإقليمي . دار المعرفة الإسكندرية . مصر
- عامر . احمد علي . 1982. جغرافيا المدن . عالم الكتب . القاهرة . مصر .
- عيسي . وآخرون. محمد. 1972. تاريخ مدينة الدويم المجلة التاريخية . ورقة علمية , مجلة بخت الرضا . العدد الأول.
- كافي .محمد عمر 2012 : دور التخطيط الاستراتيجي في تنمية الموارد المالية للحكم المحلي بالتطبيق علي محليات ولاية النيل الأبيض في الفترة من 2007-2010 . رسالة دكتوراه . جامعة بخت الرضا.
- محمد عمر . حليلة الفكي. 2010 واقع تخطيط استخدام الأرض بمدينة الدويم . ولاية النيل الأبيض . رسالة دكتوراه غير منشورة . جامعة بخت الرضا . السودان .
- مزمل . أحمد عبد الرحمن يوسف: 2018م : الخدمات بالحكم المحلي وأثرها في التنمية الاجتماعية – التعليم والصحة – في محلية الدويم دراسة حالة وحدة الدويم الإدارية خلال الفترة من 1998-2017 رسالة ماجستير . جامعة بخت الر
- Egemi Omer .1988 . National Resource Inventory and Monitoring in Northern White Nile Province .M.A Thesis . University of Khartoum.