



منظمة المدن العربية  
المعهد العربي لإنماء المدن

تحديات إدارة النمو العمراني في مدينة عدن - الجمهورية اليمنية  
الأستاذ / جميل أنور محمد محمود

المصدر

مؤتمر : تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى

القاهرة / جمهورية مصر العربية

٩ - ١١ رجب ١٤٣٤هـ الموافق ١٩ - ٢١ مايو ٢٠١٣م

سجل البحوث و أوراق العمل

جميع الحقوق محفوظة للمعهد العربي لإنماء المدن

# " تحديات إدارة النمو العمراني في مدينة عدن - الجمهورية اليمنية "

الأستاذ / جميل أنور محمد محمود

مدير عام إدارة التنمية الاقتصادية المحلية

ديوان عام محافظة عدن - الجمهورية اليمنية

## المقدمة :

واجهت وتواجه مدينة عدن كمثيلاتها من المدن الكبرى في الدول العربية عدد من التحديات التي تؤثر على تنميتها الاقتصادية المحلية ونموها لتكون مدينة حديثة باقتصاد مرتكز على خدمات بحرية وجوية وتجارة دولية وخدمات سياحية باستخدام قدرات المدينة التنافسية لتصبح قطبا جذابا للاستثمار المحلي والدولي ، وتشكل عدن المركز الأساسي للتنمية الاقتصادية ، الاجتماعية ، والثقافية ، وتستقطب معدلات عالية من النمو السكاني والعمراني على مستوى الوطن اليمني ، مما فرض على قيادة المدينة من التفكير بإعداد مخطط توجيهي للتصدي لمشكلات إدارة النمو السريع وغير المنظم والعشوائي في بعض الأحيان لهذه المدينة . وقد تجسدت مشكلة النمو الحضري غير المنظم قبل قيام الجمهورية اليمنية في ٢٢ مايو ١٩٩٠م إلى إنتاج أنماطاً عمرانية مشوهة تختلف عن ما تستهدفه التصورات التخطيطية المسبقة بل تتناقض معها أحياناً لدرجة تُعطل الإدارة المنتظمة للنمو العمراني حيث تم إعداد آخر مخطط عام شامل للمدينة خلال ثمانينات القرن الماضي ويعتبر قديماً جداً مقارنة لوضعها في بداية الألفية الثالثة وعليه تم تنفيذ مخطط عام جديد لعدن يتوافق ويتلاءم مع دورها في المشاركة في بناء اليمن الجديد أقر في العام ٢٠٠٥م كأحدى مخرجات الرؤية الاستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن الذي استهدف إنشاء إستراتيجية حيزية للتطوير الطويل الأمد للمدينة وتقديم إطار كلي لإعداد البنية التحتية ومخططات القطاع ودراسات المنطقة الأكثر تفصيلاً وخطط العمل .

## ١. إدارة النمو العمراني لتلبية احتياجات سكان عدن :

### ١/١ السكان الحاليين

تقوم إدارة النمو العمراني لمدينة عدن على أساس تغطية متطلبات سكان المدينة من السكن الجيد والنظيف للسكان الحاليين إضافة إلى السكان المحتملين حتى العام ٢٠٢٥م بناء على الرؤية الاستراتيجية للتنمية

الاقتصادية المحلية لمدينة عدن المبنية على مميزاتها التنافسية ( المطار ، الميناء والمنطقة الحرة ) لجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية . وعليه خرجت الرؤية في العام ٢٠٠٣م في محورها الثامن على إعادة إحياء المراكز المدنية في المدينة حيث تلخصت مذخلاته على تقييم الاستخدامات الحالية للمناطق المتصلة بين مناطق التواهي ، المعلا ، كريتر / صيره وخورمكسر إضافة إلى القيام بمسح الوظائف الحالية التي تقوم بها تلك المناطق من حيث المساحات المستغلة وعدد المشتغلين أو المقيمين والاحتياجات المطلوبة من البنية الأساسية كذا تطوير المخطط العام لهذه المناطق خاصة للمناطق المواجه للبحر بما ينسجم مع وضعها الطبيعي كإحدى مدن الموانئ الرئيسية في إقليم ( MENA )<sup>١</sup> .. وعليه أوضحت النتائج الأولية للتعداد السكاني لعام ٢٠٠٤م للجمهورية اليمنية بأن عدد سكان عدن لتلك السنة كان حوالي ٦٠٠ ألف نسمة<sup>٢</sup> ويمثل حوالي ٣% من عدد سكان اليمن بينما بلغ عدد سكان المدينة في العام ٢٠١٠م حوالي ٦٦٩ ألف نسمة وتقدر نسبة نمو السكان في المدينة ٣,٧% لكل سنة علما بأن النمو السكاني في محافظة عدن يفوق النمو السكاني في مدينة صنعاء ( عاصمة الجمهورية اليمنية )<sup>٣</sup> مقارنة بنسبة النمو الوطنية ٣,٠٢%.

## ٢/١ التوقعات

إن التوقعات المستقبلية المستندة على تقديرات البنك الدولي الخاصة بالنمو السكاني الوطني لليمن من عام ٢٠٠٤م إلى عام ٢٠٢٠م و حتى عام ٢٠٢٥م توضح أن عدد سكان اليمن سيبلغ حوالي ٣١ مليون بحلول عام ٢٠٢٥م حيث يتوقع أن حجم النمو السكاني سوف يظهر في المناطق الحضرية انسجاماً وتوازياً مع التوجهات في الدول النامية الأخرى في إقليم ( MENA ) وسوف يعتمد النمو السكاني في عدن مثل بقية المدن الأخرى لليمن على الهجرة إلى جانب الزيادة السكانية الطبيعية في المدينة ، حيث أن عدن لديها إمكانية كبيرة للنمو الاقتصادي والعمراني مقارنة بالمدن الرئيسية الأخرى في اليمن لأنها تحتوي على أرض مستوية وافرة قابلة للتطوير بسهولة وشبكات نقل بحرية وجوية جيدة ولديها إمكانية لتوليد الطاقة الكهربائية وتحليل مياه البحر<sup>٤</sup> ..

<sup>١</sup> إقليم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بحسب تقسيمات البنك الدولي

<sup>٢</sup> تعطى النتائج الأولية لتعداد ٢٠٠٤م المنشور بواسطة الجهاز المركزي للإحصاء في مارس ٢٠٠٥م محافظة عدن عدد سكان يصل إلى ٥٩٠,٤١٣. يتم إدراك أن عدد السكان يستثنى الأشخاص الذين يعيشون بشكل مؤقت في عدن مثل العمال الذين يسكنون بشكل غير رسمي في المباني قيد الإنشاء.

<sup>٣</sup> إقليم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بحسب تقسيمات البنك الدولي

<sup>٤</sup> هذه الميزة تعتمد على توريد الغاز الطبيعي المشحون بالأنابيب من مأرب إلى عدن ( إحدى مشاريع الرؤية الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن ) .

ويمكن تلخيص التوقع السكاني أدناه لعدن حتى العام ٢٠٢٥م

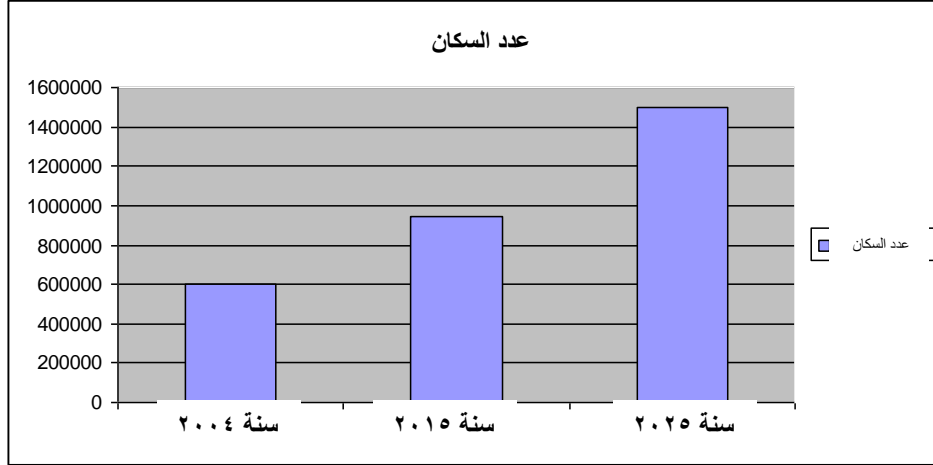
٦٠٠,٠٠٠	عدد السكان (٢٠٠٤) (التعداد السكاني للعام ٢٠٢٥م لليمن )
٩٤٨,٠٠٠	عدد السكان (٢٠١٥) (توقع)
١٥٠٠,٠٠٠	عدد السكان (٢٠٢٥) (توقع )

ولهذا يكون رقابة عدد السكان مطلوبة لغرض توفير السكن والخدمات الملبية لطلبات سكان عدن حتى العام ٢٠٢٥م .

### ٣/١ حجم الأسرة في المستقبل

بناء على نتائج التعداد السكاني لعام ٢٠٠٤م فقد بلغ حجم الأسرة القائمة في عدن (٦) أشخاص لكل أسرة° وهذا يعتبر تحت المعدل الوطني البالغ ٦,٨٤ علما بان حجم الأسرة في اليمن يعتبر عالياً وفق المعايير الدولية ويتوقع ان حجم الأسرة سوف ينخفض ببطء مع مرور الزمن تماشياً مع معدل الولادة المنخفض والظروف الاجتماعية المتغيرة .

الشكل (١/١) : توقع سكان عدن



### ٤/١ الاقتصاد وفرص العمل لسكان عدن

تحتوي عدن على ثلاثة مصادر اقتصادية جوهرية (الميناء ، المطار والمنطقة الحرة) حيث يعتمد النجاح الاقتصادي لمدينة عدن على كلا من هذه العناصر العاملة بطريقة فاعلة ومتحدة لغرض زيادة إمكانية التطوير في المدينة إضافة إلى جملة من شبكات الربط الاقتصادية لتحويل القيم الاقتصادية من

° التعداد السكاني لعام ٢٠٠٤ معدل حجم الأسرة ٥,٩٨

مناطق الجذب الاقتصادي إلى داخل المدينة الأمر الذي سيؤدي إلى خلق حوالي ٢٥٠ ألف فرصة عمل جديدة<sup>٦</sup>.

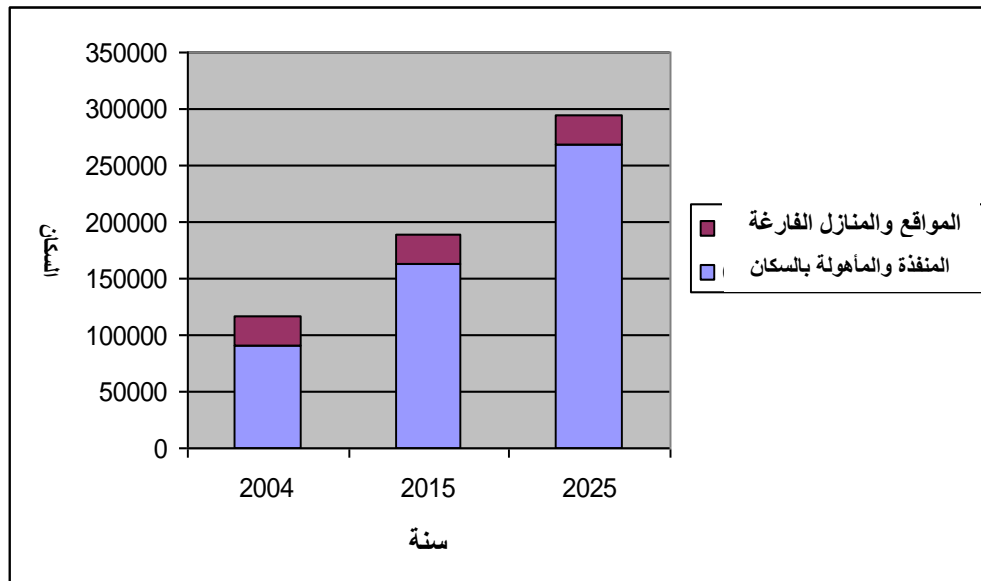
### ٥/١ طلبات الأرض السكنية

لغرض توفير السكن لـ ١,٥ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٥م فإن عدن قامت بوضع المخططات التفصيلية للأراضي الخاصة باحتياجات الإسكان ليتم تخصيصها لتلبية هذا الطلب بغرض تجاوز النقص في الإسكان وبالتالي عدم رفع الأسعار والازدحام في المناطق الحضرية القائمة حيث تم تخصيص أراضي كثيرة خاصة للأغراض السكنية وبالتالي تجاوز المضاربة حول الأرض وتسهيل قدرة السلطات المحلية من توفير البنية التحتية لكافة المناطق المخططة .

وفيما يخص طلبات أراضي الإسكان المستقبلية فقد تم توقع معدل الكثافة في مناطق الإسكان الجديدة بحدود ٢٠٠ شخص لكل هكتار وهي تسمح بتطوير كلا من الشقق والفلل عند حجم الأسرة الحالي البالغ ٦ أشخاص لكل هكتار وهذا يعادل حوالي ٣٣ سكن لكل هكتار .

يقدم الشكل (٢/٢) والجدول (١/١) أدناه توقع بالطلب المستقبلي المحتمل للأراضي السكنية الجديدة استناداً على كافة المتغيرات الموضحة أعلاه.

الشكل (٢/٢) : الطاقة الاستيعابية السكنية القائمة والمتوقعة والطلبات



<sup>٦</sup> بحسب مخرجات الرؤية الاستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن .

الشكل (١/١) : الأرض السكنية المستقبلية

٢٠٢٥	٢٠١٥	٢٠٠٤	الصف
١,٥٠٠,٠٠٠	٩٤٨,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	(أ) عدد السكان الذين سوف يتم توفير السكن لهم.
٥,٦	٥,٨	٦	(ب) حجم الأسرة (شخص لكل أسرة)
٢٦٧,٨٦٠	١٦٣,٤٥٠	١٠٠,٠٠٠	(ج) المساكن المطلوبة لإسكان عدد السكان بمستوى مسكن واحد لكل أسرة
-	-	٩١,٠٠٠	(د) عدد المساكن المأهولة بالسكان التعداد السكاني ٢٠٠٤ م
١٠٤٤١٠	٦٣٤٥٠	٩,٠٠٠	(هـ) المساكن المأهولة بالسكان الإضافية المطلوبة.
٢٦,٧٨٦ (%١٠)	٢٤,٥٠٠ (%١٥)	٢٥,٠٠٠ (%٢٥)	(و) نسبة الشاغر المطلوبة لتزويد طاقة استيعابية حضرية مرنة مطلوبة (المواقع الفارغة ، المباني ، لاحظ الجدول ١/٢).
٢٠٠٠	٢٠٠٠	٢٥,٠٠٠	(ز) طاقة استيعابية حضرية إضافية من المواقع الفارغة وتغيرات استخدام الأرض.
١٠٤٦٩٦	٦٩٩٥٠	زائدة ١٦,٠٠٠ مساكن	(هـ) مساكن إضافية مطلوبة للشغل (الإقامة) بالإضافة إلى نسبة الشاغر (تغيرات) ، مساكن قائمة قليلة وطاقة استيعابية حضرية إضافية.
٢٩٩١	١٩٩٩	-	(و) أرض إسكان إضافية مطلوبة بمستوى ٣٥ مسكن لكل هكتار (تقريباً ٢٠٠ شخص لكل هكتار)
٤٩٩٠ هكتار		-	إجمالي أرض الإسكان الجديدة المطلوبة ٢٠٠٤-٢٠٢٥ م

### ٦/١ طلبات الأراضي الصناعية والتجارية لسكان عدن

تهدف الرؤية الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن إلى خلق فرص عمل لعدن في عام ٢٠٢٥ حوالي ٣٧٩ ألف وظيفة منها ٢٥٠ ألف وظيفة جديدة ، و بالنسبة لبعض قطاعات الاقتصاد مثل الزراعة وصيد الأسماك والتعليم والصحة وفرص العمل فحددت حيث تقع المزارع والقوارب والمرافق الاجتماعية أما بالنسبة للقطاعات الأخرى فإنه يتطلب لها توفير أراضي محددة لفرص العمل في مواقع ملائمة لغرض تلبية معايير النقل المحددة والبنية التحتية ومعايير البيئة والسوق . ويوضح الجدول ( ٢/١ ) القطاعات

الرئيسية للاقتصاد التي تحتاج إلى تخصيص أراضي محددة صناعية وتجارية وغيرها على النحو التالي :

الجدول (٢/١) : طلبات الأرض الصناعية والتجارية وغيرها في العام ٢٠٢٥م

تصنيف استخدام الأرض	مساحة الأرض بالهكتار	الطاقة الاستيعابية لفرص العمل
الصناعات العامة والخفيفة والإنشائية	٨٠٠	٦٠,٠٠٠
تخزين البضائع	٢٠٠	١٢,٠٠٠
البتروكيماويات	٣٠٠	٣,٠٠٠
ورش العمل	٩٠	١١,٧٠٠
البيع بالتجزئة	٢٣٠	٣٢,٥٠٠
المكاتب	٥٠	١٩,٠٠٠

وفيما يخص توفير البنية التحتية والطلبات فان عدن تقوم بشكل مستمر على إدخال الشبكات والمرافق الجديدة مثل الطرق العامة والموانئ ومحطات الطاقة ومحطات التحليل بأسلوب يعتمد على تخطيط البنية التحتية وإدماجها مع استخدامات الأراضي المصممة لتقديم الخدمات . أما ما يتعلق بالنقل فإنه يتم إجراء تحسينات كبيرة لشبكات طرق المدينة خاصة عند استقبال المدينة للحدث الخليجي البارز في العام ٢٠١٠م<sup>٧</sup> حيث تم ربط الطرق الساحلية الجيدة في المدينة مع المحافظات المجاورة شرقاً وغرباً واستكمال طريق عمران عدن العام تجاه الشمال اضافة الى فتح طرق فرعية جديدة داخل المدينة كما تم إدخال إجراءات لإدارة حركة المرور المساعدة في زيادة مساحة الطرق وحماية المارة لغرض تسهيل تدفقات حركة المرور والإعداد بشكل أفضل لمواقف خاصة بوقوف السيارات وخصوصاً داخل وحول مناطق الملاعب الرياضية . كما سعت المدينة خلال هذا الحدث بتعزيز وتطوير شبكة المياه القائمة والتوزيع لعدن لتلبية الطلب المتزايد بشكل سريع خاصة ضيوف الحدث الرياضي . أما ما يخص توليد الطاقة الكهربائية في عدد من محطات الطاقة الكهربائية المختلفة في عدن فقد تم تحسين وتطوير شبكات التوزيع لتلك المحطات التي تعمل بالوقود المحترق ومحطة التوليد التي تعمل بالبخار في الحسوة. اضافة الى تنفيذ تحسينات لمحطات معالجة مياه المجاري القائمة وشبكات التجميع كذا تشغيل موقع جديد لتصريف المخلفات الصلبة .

<sup>٧</sup> كاس خليجي ٢٠ .

## ٢ مبادئ النمو العمراني لمدينة عدن :

تحدد توجهات مبادئ النمو العمراني لمدينة عدن بحسب الأولويات التالية :

- مدينة مندمجة ذات كفاءة : ويعني السعي نحو استخدام الأراضي لمساواة العرض والطلب للأراضي لغرض خلق مدينة مدمجة وفاعلة ومستدامة واقتصادية.
- تكامل استخدامات الأراضي مع المواصلات : ويعني تعزيز شبكة الطرق الرئيسية المخططة القائمة بواسطة طريق عمران (طريق صنعاء الرئيسية) من جانب وتحفيز غرب المدينة والنمو الاقتصادي من جانب آخر مع إمكانية إضافة طريق الميناء الجديدة التي تربط المعلا مع امتداد الميناء الجديد ومحطة الحاويات بعدن والمناطق الحرة أي بمعنى آخر الربط ما بين شمال وجنوب عدن لتخفيف ازدحام الحركة المرورية على الطريق المرتفعة (الكباري) المعبدة المقترح إقامتها .
- الربط المنطقي بين التمويل والطلب على الأراضي : ويعني استناد الكميات والتوزيع أليزي للأراضي للأغراض المختلفة المبني على تقييم الطلب المحتمل المستتبط من التوقعات الاقتصادية والنمو الديموغرافي وذلك بغرض إدخال الثقة الكبيرة في سوق الأراضي وتخفيف المضاربة عليها وتخفيض أسعارها العالية.
- مراحل موزعة وبنية تحتية بتكلفة فعالة : ويعني هذا جعل كافة الخدمات الأساسية ملائمة من حيث التكاليف لكافة شرائح المجتمع والمستثمرين على أن يتم تقديم الخدمات بطريقة اقتصادية ومعدة على شكل مراحل وتركيز التطوير في عدد محدود من المواقع في وقت واحد حتى يتم تخفيض تكاليف الاستثمار .
- المحافظة على المدن الحالية : وهذا يعني إضافة إلى المحافظة تعزيز خصائص وأدوار كل من مناطق كريتر والتواهي والمعلا من خلال حماية بيئاتها وتحسين شبكة النقل التابعة لها حتى تتمكن من النمو والازدهار .
- فرص تجارية/صناعية جديدة : ويعني هذا مواجهة ما تتطلبه مدينة عدن من تنوع في المناطق التجارية حيث أن العديد منها يتطلب لها وظائف خاصة مثل اقتراح منطقة عمل تجارية مركزية جديدة ومراكز تسوق كبيرة وتحسين المراكز القائمة إضافة الى اقتراح إقامة مناطق صناعية لتلبية كافة قطاعات السوق بما فيها مناطق ورش العمل الصغيرة في مراكز المنطقة الصناعية.



■ حماية البيئة : ويعني هذا إعطاء المناطق الحساسة بيئياً ومناطق المناظر الطبيعية والمناطق التاريخية والحضرية حماية فاعلة من التطوير حتى تحتفظ بخصائصها الخاصة ومصادرهما السياحية وتحسين الظروف المعيشية لمواطنيها.

### ٣ استراتيجية النمو العمراني لعدن :

#### ١/٣ اتجاه وحجم النمو

اقترحت السلطة المحلية ومنظمات المجتمع المدني والمستثمرين في عدن بان تنمو المدينة تجاه الخارج من المنطقة الحضرية القائمة وبطريقة مكثفة ومدمجة ابتداءً من الأرض المجاورة للمنطقة المشيدة القائمة على أن يبقى حجم المدينة في شرق الوادي الكبير ويشتمل أغلب المناطق السكنية والمراكز التجارية والميناء والمطار والمنطقة الحرة والمناطق الصناعية الأخرى كما تم الاتفاق بأن تتوسع المنطقة التي تقع في الغرب حول الجامعة تجاه منطقة البريقة وعليه تم حجز مناطق التوسيع لغرض الصناعات البتروكيمياوية وتوليد الطاقة الكهربائية والتطوير السكني والسياحة ذات الجودة العالية في البريقة وبندر فقم، كما تم الاتفاق على أن تكون الأراضي المخصصة للإسكان في المخطط العام للتطوير كافية لتوفير السكن لحوالي ١,٥ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٢٥م بمعدل كثافة كلية في المناطق السكنية الجديدة يصل إلى ٢٠٠ شخص لكل هكتار ، كما أخذ بعين الاعتبار في حالة إذا ساد المعدل العالي للكثافات السكنية على سبيل المثال من خلال تطوير نسبة عالية من الشقق السكنية أعلى مما هو متوقع حالياً فإنه يتوقع ان توفر المدينة السكن لعدد سكان أكبر من ما كان متوقع وحتى في المناطق المقترحة للتطوير بحلول ٢٠٢٥م ، كما أن عدن أخذت بعين الاعتبار ضمن أهدافها التطويرية في تلبية طلبات مجالي الاسكان والاقتصاد حتى العام ٢٠٢٥م عدم تحرير النسبة الكبيرة من الأراضي في شرق وشمال وغرب مدينة عدن للتطوير حتى يتم تطوير الأراضي القريبة من المدينة لغرض تخفيف الآثار الضارة الناجمة عن التطوير المتناثر والمضاربة حول الأراضي إلى جانب ضمان توفير البنية التحتية للمناطق المستهدفة بطريقة فاعلة.

#### ٢/٣ الأنشطة الاقتصادية

بناء على القرار الجمهوري رقم ( ٤ ) لعام ١٩٩٣م بشأن إنشاء المنطقة الحرة بعدن ، قامت السلطة المركزية في اليمن ومن تم السلطة المحلية بعد قيامها في العام ٢٠٠٠م<sup>٨</sup> بالاعتماد في نمو المدينة على

<sup>٨</sup> بعد صدور القانون رقم (٤) لعام ٢٠٠٠م بشأن السلطة المحلية .

التوسع الناجح للأنشطة الأساسية وخلق فرص العمل الأساسية وعليه تم البدء بتوسيع محطة حاويات عدن تجاه الغرب علماً بأن هناك مساحة صغيرة لتوسيع محطة المعلا القائمة حالياً وأي نمو مستقبلي كبير للشحن العام والكبير سوف يقام بموقع جديد مقترح شمال غرب محطة حاويات عدن مع السماح للمرافق القائمة بالاستمرار في العمل من مواقعها الحالية من خلال ما تم من إقامة طريق المرفأ المتقاطع الجديد (المعلا دكه) ، كما يتم حالياً حجز الشحنات الكبيرة تجاه الغرب ويسمح بتوسيع مرافق شحن النفط في البريقة .. وعليه يتم هذا التطوير بناء على خصوصية عدن ذات الميزة التنافسية المتمثلة في جعلها مدينة لوجستية لتقديم كافة الخدمات للسفن العابرة مضيق بأب المنذب لكونها تبعد عن الممر الملاحي الدولي بأربعة ميل بحري .

وفيما يخص توسيع مطار عدن الدولي ضمن حدوده الحالية تم البدء بأعمال الترويج والتوسيع لتطوير قرية الشحن الجوي على أراضي المنطقة ذات الحركة تجاه جنوب غرب عدن خاصة أن بدء مطار عدن الدولي بتطبيق سياسة السماء المفتوحة ( Open Sky ) سيعمل على عملية الترويج والتسويق لقرية الشحن الجوي بشكل كبير .

أما ما يخص التركيز على مرافق المنطقة الحرة الأخرى المطلوبة للصناعة الخفيفة والعامه والتخزين شمال محطة الحاويات بعدن ، فقد تم البدء بتطوير مساحة المنطقة الحرة المواجهة لطريق الساحل حيث تم إقامة مكاتب المنطقة الحرة والاستخدامات التجارية ومكاتب المعارض التجارية و حالياً يتم حجز منطقة خاصة لتطوير الصناعات البتروكيماوية في البريقة شمال بئر أحمد لكون هذه المنطقة لها طريق جيد للوصول إلى ميناء النفط للتصدير ، مع العلم بأنه يتم تخصيص الأراضي خارج المنطقة الحرة للصناعة العامة غرب وشمال وشرق عدن الامر الذي يوفر الخيارات للسوق ، كما تم استكمال إعادة تأهيل منطقة الصناعات الصغيرة والورش في منطقة الدرين في المنصورة التي تربط في احداها مدخل مدينة كريتر والآخر الطريق المؤدي الى المحافظات المجاورة وبمعنى آخر فإن عدن في تطورها العمراني الجديد تهدف أيضاً الى خدمة سكان مدن المحافظات المجاورة كنوع من تنويع تسويق انشطتها التجارية . كما تسعى المدينة بالاستفادة من برامجها الاستثمارية بتوجيه من السلطة المحلية على تطوير واعادة تأهيل وتطوير المراكز التجارية وتجارة البيع بالتجزئة التي تخدم الأجزاء القديمة من عدن جنوب وشمال المدينة .

وأخيراً ، فان استراتيجية النمو العمراني لعدن فيما يخص القطاع السياحي فان التركيز على هذا الجانب يقوم على تشييد الفنادق والشقق السياحية بالقرب من المدينة على سبيل المثال في خورمكسر في منطقة

التطوير الجديدة وعلى الجانب الغربي من طريق شاطئ جولد مور وفي واحد او اثنين من مواقع التطوير الرئيسية في البريقة وفي بندر فقم مع ترك بقية مناطق الشواطئ الغير مطورة والغير ملوثة على حالتها الطبيعية السليمة حفاظا على البعد البيئي .

### ٣/٣ النقل وشبكة الطرق

تتجه إستراتيجية النقل وشبكة الطرق الملبية لمتطلبات النمو الحضري ومنه العمراني لمدينة عدن بشكل رئيسي على تشييد طريق جديد يتمثل في طريق عدن - عمران وهو طريق يعمل على ربط المدينة برباط حيوي مع المحافظات المجاورة ومنه إلى العاصمة صنعاء بغرض تنفيذ إحدى أهداف إستراتيجية التنمية الاقتصادية المحلية لعدن المعني بتتبع اقتصادياتها خاصة مع المحافظات المجاورة لها الغنية بالمواد الأولية كمعادن التعدين والزراعة .

كما تعتمد عدن في تطويرها ونموها العمراني على إقامة حلقات ربط جيدة بين جزيرة عدن ومناطق التطوير الجديدة تجاه الشمال من خلال إنشاء طرق متقاطعة لميناءها البحري مع مناطق التطوير الجديدة وبالتالي إقامة طرق لن تنحصر على حركة مرور الميناء ولكن دمجها مع شبكة الطرق العامة وهي عملية تعمل على زيادة أعمال البناء والتشييد العمراني الجاذبة لأصحاب المال والاستثمار هذا من جانب ومن جانب آخر ربط العديد من استخدامات الأراضي الرئيسية في المدينة المؤدية إلى جامعة عدن من الغرب عن طريق الشيخ عثمان المنطقة التجارية الرئيسية القديمة / الجديدة في الشرق ومن ثم عبر طريق شاطئ أبين السياحي إلى منطقتي المعلا وكريتر عبر خور مكسر وهو طريق يقدم خدمة محسنة للباصات والعمل على تطويره سيؤدي إلى إقامة شبكة لعبور الشاحنات ..

### ٤/٣ البنية التحتية

تعتمد مدينة عدن في توفير بنيتها التحتية الجديدة على التركيز بإدماج التطوير مع توفير الخدمات الجديدة في وقت واحد بغرض تجنب المدينة التكاليف الباهضة لإقامتها فعلى سبيل المثال تقوم المدينة بعد تنفيذ مشروع المياه الحضري الرئيسي والصرف الصحي وفق المخطط العام بإعداد دراسة تؤدي إلى استنباط الطريقة الأكثر اقتصادا للإمداد بالمياه حتى عام ٢٠٢٥م تشمل حفر مصادر مياه جديدة أو إنشاء محطة لتحليل مياه البحر ( إحدى المشاريع الإستراتيجية لعدن بحسب ماخرجت به الرؤية الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن حتى العام ٢٠٢٥م ) إضافة إلى دمج هذه مع مصادر المياه الجوفية القائمة ، كما قامت عدن بغرض تلبية النمو العمراني النظيف بتشبيد موقعا لمحطة

معالجة مياه المجاري الإضافية شمال المدينة استكمالاً لمشروع المياه والصرف الصحي التي من خلاله يتم عملية تحديد الخيارات الخاصة بإعادة استخدام مياه المجاري المعالجة لعدد من المجالات يأتي منها تجميل المدينة أي بمعنى آخر إيجاد مناطق ووحدات سكنية جاذبة للسكن من جانب ومن جانب آخر جذب المستثمرين الراغبين في إقامة وحدات سكنية جاذبة .

أما إمدادات الطاقة الكهربائية المطلوبة لعدن وبغرض سرعة النمو العمراني وإقامة عدن الحديثة الجاذبة للاستثمارات المحلية والأجنبية فإن المدينة قامت بإعداد دراسة جدوى لتحديد الخيارات الأقل تكلفة اقتصادياً والملائمة فنياً حيث تم تحديد عدد من الخيارات يأتي في مقدمتها توليد الطاقة الكهربائية بواسطة استخدام أنابيب الغاز الممتد من حقل مأرب الغازي أو نقل الطاقة الكهربائية المولدة في مأرب بواسطة خطوط الطاقة العالية بقدرة ٤٠٠ كيلو فولت إلى عدن ( إحدى المشاريع الإستراتيجية المحددة في الرؤية الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن حتى العام ٢٠٢٥ م ) ، إضافة إلى هذا تقوم عدن بشكل مستمر وتدرج ضمن مخطتها وبرامجها الاستثمارية السنوية مشاريع استثمارية تعنى بتحديث وتطوير شبكات التوزيع المحلية وإقامة محطات فرعية محلية .

وبغرض جعل عدن مدينة خضراء ذات نمو عمراني وحضري حديث ، قامت المدينة بتحويل موقع تصريف المخلفات الصلبة / الأرض الردمية من موقعه القديم ( وهو موقع يتوسط أحياء سكنية جديدة في منطقة دار سعد ) إلى موقع جديد غرب المدينة وهو موقع كافئ يفوق فترة المخطط العام حتى نهاية العام ٢٠٢٥ م ومزود بمحطات ونقط مواقع محمية لنقل المخلفات و سوف يساعد إعادة تصنيع المخلفات تمديد عمر هذا المقلب وتخفيض نفقات التشغيل المستخدم حالياً من قبل القطاع الخاص تحت إشراف صندوق النظافة وتحسين المدينة التابع للسلطة المحلية

### ٥/٣ الحماية البيئية :

بغرض التخطيط العمراني الجيد تقوم عدن بإجراء العديد من دراسات الحماية البيئية قبل إقامة المنشآت الجديدة منها ما يخص المنطقة الساحلية التي تعتبر عاملاً أساسياً لخطة إدارة المنطقة الساحلية وهو مصدر حيوي لمتطلباتها لاستقطاب الأنشطة التجارية العالمية ونموها كوجهة سياحية حيث يتم اقتراح حماية جيدة من التطوير لكافة المناطق الحساسة بيئياً . كما لا يسمح بتطوير البناء في المناطق الحساسة بيئياً وتستخدم فقط للمساحات المفتوحة والمنتزهات ومناطق فاصلة للمناظر الطبيعية اعتماداً على الموقع كما يمكن الترخيص لاستخدامات المرافق الزراعية وصيد الأسماك في المناطق الساحلية ، ويتم

تحديد حجم المناطق الحساسة بيئياً حتى لا يتم الترخيص بالتطوير ضمن مساحة ٣٠٠م كحد أدنى من متوسط علامة المياه العالية أما في حالة الأرض المستوية الطينية ٥٠٠م بحسب خطة الإدارة المتكاملة للمناطق الساحلية لمحافظة عدن المعدة في العام ٢٠٠٢م الموافق عليها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ( ٩٨ ) لعام ٢٠٠٢م .

#### ٤ إستراتيجية الإسكان وتوفير المناطق السكنية :

##### ١/٤ التوازن بين العرض والطلب

بدأت مدينة عدن تخطو منذ منتصف العام ٢٠٠٥م بالسعي و بشكل مستمر على إيجاد توازن ملائم بين العرض والطلب خاصة بعد إعلان عدن استضافة الحدث الرياضي لدول الجزيرة والخليج ( دورة كاس خليجي - ٢٠ ) التي استضافته في نوفمبر ٢٠١٠م ، حيث شرعت المدينة بأعداد منشآت و مناطق سكنية أفضل مما كان يوجد في السابق بعد أن كان يتم توزيع أراضي الإسكان عن طريق تخطيطها بدون الاهتمام بالطلب الفعلي وبدون آلية لتزويد الأراضي المخصصة للتطوير ، وبنفس الوقت كان هناك إنشاء واسع للتطوير التجاري والسكني المختلط بدون تحديد المستخدمين في الموقع بوضوح ونتيجة لذلك انشأ وضع شاذ فيها ( نقص كبير في الإسكان الملائم للتكاليف + ازدحام زائد في المناطق السكنية القائمة + قطع الأراضي الموزعة للأغراض السكنية يتم حجزها بدون الإيفاء من قبل المستأجرين ببنائها حيث يتم حجزها بغرض الاتجار بقيمتها مستغلين إعلان عدن منطقة حرة إضافة إلى أن عدد كبير من الشقق الفخمة أضحت غير مأهولة بالسكان نتيجة لعدم توصيل البنية التحتية إليها ) إضافة لكل هذا صاحب هذا ظهور بناء عشوائي ما اضطر بالسلطة المحلية بعدن إلى التقدم بطلب الى راعي ومنظم هذا المؤتمر مع جامعة القاهرة بتنظيم ورشة عمل بعنوان (سبل تحسين الإحياء العشوائية في الإطار الوطني بإقليم الشرق الأوسط وشمال إفريقيا بعنوان " الخدمات العمرانية والاجتماعية وتحسين البيئة خلال الفترة ١٠-١٢ نوفمبر ٢٠٠٧م ) حيث خرجت الورشة بعدد من التوصيات المساعدة في التغلب على هذا الوضع المتزدي وبغرض الاستمرارية في عملية النمو العمراني من خلال جملة من التوصيات يأتي في مقدمتها الالتزام بالمخططات العمرانية القائمة والإسراع في وضع المخططات التوجيهية الهيكلية للمدن التي لم يتم تخطيطها إضافة الى طرح آلية لخطة تتناول تنظيم وتحسين (تأهيل) العشوائيات كذا تفعيل ودعم وإعادة الدور الكامل للبلديات ورفع الوعي البيئي لدى كافة قطاعات المجتمع وخاصة بين السكان وذلك من خلال وسائل الإعلام وبإدخال مفاهيم الوعي البيئي في مناهج التعليم وتشجيع تشكيل جمعيات أهلية تعمل في

مجال حماية البيئة وتحسينها وعقد دورات تدريبية للمتخصصين في الإدارات المحلية وغيرها من التوصيات .

إن آليات عدن بغرض تحقيق إسكان أكثر توازناً يعتمد بشكل أساسي على ، مايلي :

- استخدام النسبة العالية من المباني الفارغة والغير مأهولة بالسكان ومواقع الإسكان المحتملة في المناطق الحضرية القائمة.

- تركيز الخدمة في المناطق السكنية بطريقة معدة على مراحل .

- منع التطوير الزائد لمناطق الإسكان القائمة.

وعليه فإن عدن تقوم بغرض تحقيق توازن أفضل وملائم بين العرض والطلب للإسكان لتحقيق نمو حضري وعمراني ، اتخاذ مجموعة من الأعمال نلخصها بالتالي :

- تنشيط سوق الإسكان من خلال توفير الخدمات لحوالي ٥٠٠٠ هكتار من الأرض السكنية و تتكون من ٢٠ منطقة سكنية يتم تخطيطها مسبقاً .

- تطوير مواقع فارغة ملائمة أو مستخدمة أو مهجورة للأغراض السكنية أو لغرض الاستخدام المختلط ، ويشمل هذا إعادة تطوير المواقع العسكرية السابقة لغرض تزويد إقامة مناطق إسكان فاعلة وذات جودة عالية حيث يتم تمويل بعض من هذا الاستثمارات من خلال بيع الواجهات الرئيسية لغرض التطوير التجاري .

- زيادة عرض الإسكان بواسطة التشييد أو الأعمار الصغيرة الحجم وبواسطة إنشاء شقق سكنية فوق تطويرات البيع بالتجزئة.

- تحسين مناطق الإسكان القائمة بما فيها المناطق المزدهمة الفقيرة من خلال تحسين تدريجي واختياري وإدخال المساحات المفتوحة والمرافق الاجتماعية ومن خلال تقييد التوجه تجاه التطوير الزائد بغرض استقرار سكان المناطق السكنية القائمة خاصة سكان المناطق العشوائية من خلال تقديم خدمات عمرانية واجتماعية وتحسين بيئة هذه المناطق .

مما تقدم فإنه يعتبر حجم الأرض المخصصة للإسكان الجديد أعلى من حجم الأرض المطلوبة مما يعطي مرونة كبيرة في سوق الإسكان حيث يأخذ هذا بالحسبان أي تأخيرات في تنفيذ التطوير في المناطق

الخاصة .

#### ٢/٤ توفير المرافق الاجتماعية بعدن

ان توفير المرافق الاجتماعية في مدينة عدن للمناطق القائمة منها أو لمناطق التطوير الجديدة فأن تجربة المدينة قامت أولاً على أساس مراجعة عدد من مخططات مرافق المدينة الاجتماعية السابقة خاصة مخطط عام ١٩٩٤م<sup>٩</sup> . حيث تم من خلال هذا الوصول الى استنتاجات للإرشادات القائمة لتوفير مرافق اجتماعية ملائمة لمجالات التعليم وتوفير المباني لمناطق ورش الصناعات الصغيرة<sup>١٠</sup> . والجدول أدناه يبين باختصار المناطق المقترحة ليتم توفيرها للمنطقة السكنية ومراكز الأحياء السكنية<sup>١١</sup> .

مركز المنطقة (٨٠٠٠٠-١٢٠٠٠٠ شخص)	٢٠ هكتار
مركز المنطقة السكنية (٣٠٠٠٠-٦٠٠٠٠ شخص)	١٦ هكتار
مركز الحي السكني (٥٠٠٠-١٠٠٠٠ شخص)	٨-٥ هكتار

#### ١/٢/٤ التعليم

بغرض توسيع وتطوير جامعة عدن لتستوعب أكبر عدد من طلاب المدينة والمحافظات الأخرى إضافة إلى عدد من الطلاب العرب ، سعت المدينة إلى تجميع كافة كليات الجامعة المنتشرة في عدد من مناطقها وتجميعها في موقع واحد ناحية شمالها في منطقة مدينة الشعب وجهزت بمرافق حديثة إضافة إلى ربط موقعها ببقية أجزاء المدينة بواسطة خدمات النقل العام المحسنة ، كما اتخذت المدينة اتجاهها يتمثل في وجوب أن تقع أي مؤسسات تعليمية عالية جديدة بأن تكون في مواقع جيدة تتلاءم مع المناطق السكنية وشبكات النقل العام ولا يجب ان تقع في مناطق معزولة عن أطرافها .

أما ما يخص توفير المدارس الراجعة بالانتقال إلى نظام توفير دوام منفرد واحد في التعليم وفق طموحاتها ، فان عدن اتخذت اتجاهها في مخططها التوجيهي العام ( Master Plan ) يتلخص في تغطية طلبات توفير للأراضي الخاصة بالمدارس أكبر من ما هي موجودة حالياً بما يحقق رؤية المدينة بجعلها مدينة حديثة في العام ٢٠٢٥م ، بالآتي :

<sup>٩</sup> ( إرشادات التخطيط الحضري ) المنشورة بواسطة وزارة الإسكان والتخطيط الحضري - صادر في عام ١٩٨٥م .

<sup>١٠</sup> طبق هذا المعيار في العام ٢٠٠٧م عند إعادة تأهيل منطقة الصناعات الصغيرة بمنطقة الدرين بالمنصورة .

<sup>١١</sup> المخطط التوجيهي العام لمدينة عدن - ٢٠٠٥م .

• مدرستين ثانويتين أو فنييتين تستوعب كلاً منها حوالي ١٠٠٠ تلميذ وتخدم منطقة سكنية عدد سكانها ٥٠٠٠٠ شخص. يتوقع هذا المستوى من توفير مدرسة ثانوية بأن المدارس سوف تعمل بدوام واحد وتزداد نسبة الحضور في المدرسة الثانوية من ٣٥% في اليوم إلى ٦٠% بحلول ٢٠٢٥م.

• مدرستين أساسيتين (مدرسة للأولاد ومدرسة للبنات) تستوعب كلاً منها ١٠٠٠ تلميذ ويتوقع أن تعمل على أساس دوام واحد حيث تسمح المصادر وتخدم ١٠٠٠٠ شخص.

• تخصيص حضانات لأحياء السكنية تتوفر لها كافة المرافق الخدمية الحديثة .

وبمراجعة سريعة للمخططات القديمة لعدن خاصة مخطط مابس<sup>١٢</sup> يلاحظ بأنه يوجد هناك نقص في المدارس الأساسية في العديد من المناطق القديمة للمدينة على الرغم بأنها تعمل بدوامين الأمر الذي يؤدي إلى قيام الجهات المعنية بإجراء مسح لمتطلباتها فدائماً ماتخرج بأعمال مسحها بنتيجة تفيد بوجود نقص في المدارس في كافة المناطق بينما العديد من أجزاء المدينة مطورة بشكل كثيف جداً إضافة الى توفر العديد من المواقع الفارغة والمستخدمة جزئياً في المواقع المركزية وعليه عند إعداد المخطط التوجيهي للمدينة الجديد يلاحظ بأنه تم فيه تحديد العديد من المواقع الكبيرة خاصة مواقع الملكية العامة الملائمة للاستخدام التعليمي ، على أساسه اتخذت المدينة اتجاها عند القيام ببناء المدارس لمعالجة النقص فيها اتخاذ المعالجة الآتية :

• تحديد كافة الأرض الفارغة او المستخدمة جزئياً المملوكة للعامة في كل منطقة بما فيها الأرض العسكرية.

• تقييم المواقع الملائمة للاستخدام كمدرسة .

• التفاوض لغرض الحصول على مواقع ملائمة وعلى الأرجح من خلال تقديم مواقع بديلة محددة في المخطط العام للأغراض التجارية المحتملة القيمة.

#### ٤/٢/٢ مناطق ورش العمل

يعتبر قطاع المنشآت الصغيرة في عدن القطاع الرائد الذي يربط قطاعات الجذب الاقتصادي بالمدينة من خلال مجموعة الربط الاقتصادي ( Cluster ) أذناه بغرض :

❖ إطلاق النمو في مجموعة الصناعات البحرية في عدن بهدف زيادة عدد السفن التي تزور عدن من

<sup>١٢</sup> المخطط التفصيلي لمدينة عدن - ١٩٨١م .



خلال قيامها بإقامة حوض سفن ثابت على الرصيف يستطيع أن يتعامل مع البواخر الكبيرة ، وحوض عائم للسفن يساهم على إحداث نمو تدريجي لمجموعة الصناعات البحرية الفعالة إضافة إلى المنافسة السعرية والجودة العالية وبالتالي رفع جاذبية الميناء كما سيساهم لاحقاً في نمو عدد السفن ومنها السفن السياحية التي تزور عدن هذا من جانب ومن جانب آخر فإن انخفاض تكلفة الملاحة وزيادة عدد السفن التي تزور ميناء المدينة سيساهم على نمو الطاقة الإنتاجية في النقل إضافة إلى تخفيض تكلفة الملاحة لوجهة معينة ، كما إن زيادة النمو في كثافة أنشطة النقل في الميناء سيعمل على اجتذاب سفن أخرى وسيشجع السفن التي تزوره على توسيع نطاق أنشطتها وتنوع أحجامها ونمو مستمر لخدماته .

❖ تشجيع النمو لأنشطة التصنيع المعتمدة على الاستيراد و التصدير في المدينة ومناطق الجذب الاقتصادي من خلال انخفاض الأسعار وارتفاع الكفاءة وقدرات وخدمات إدارة الشحن في قطاع الملاحة في الميناء الأمر الذي سيؤدي إلى زيادة النمو المطرد والتنافس لأنشطة التصنيع المعتمدة على استيراد المواد الخام أو تصدير المنتجات النهائية والنصف مصنعة . كما سيعمل هذا على التحسن في الأداء و تنافس الجودة والسعر للخدمات التي تقدمها مجموعة خدمات دعم التجارة في المدينة إضافة إلى تعزيز التنافس على أنشطة التصنيع المعتمدة على التصدير والاستيراد وتتضمن هذه القطاعات المنتفعة بتصنيع السلع (استيراد / تصدير) ، صناعة المواد المستهلكة وغير المستهلكة (أحجار / رخام ومعادن (تصدير)، تصنيع الأحياء البحرية (تصدير) ، المنتجات البتروكيمياوية (استيراد / تصدير).

❖ تشجيع دعم أعمال التخزين وإعادة التصدير في عدن الأمر الذي يعمل على زيادة عدد السفن التي تجذبها الخدمات التي تقدمها المدينة . كما أن زيادة التنافس بين السفن وكذلك تحسين خدمات الملاحة و زيادة تردد السفن الزائرة للميناء وانخفاض كلفة الملاحة يساهم في خفض نفقات التشغيل وزيادة الفاعلية لأنشطة كل من التخزين، التجميع، التصنيع وإعادة التصدير . إن قيام مثل هذه البيئة بحسب رؤية عدن سيعزز لاحقاً على التحسن في الكلفة المنافسة والجودة لأنشطة دعم التجارة والتخزين وإعادة التصدير على مستوى المدينة .

❖ تنظيم وإدارة مجموعات الربط الاقتصادية لخدمات دعم التجارة على مستوى المدينة كالأعمال المصرفية ، الملاحة و إرسال الشحن ، التامين ، إدارة القانون و الشحن / خدمات الإمدادات

والتأمين وخدمات دعم التخزين وإعادة التصدير (خدمات تغليف المواد / المنتجات و التصميم ، الطبع ، إدارة تقنية المعلومات و الصيانة العامة سيساعد كل هذا على نمو أنشطة التخزين ، التصنيع و إعادة التصدير إلى جانب أنشطة التصدير / الاستيراد وهي أنشطة بحاجة إلى منتجات وخدمات مجموعات الربط الاقتصادية في المدينة الأمر الذي سينعش الطلب على تلك المجموعات مما سيؤدي إلى تعزيز نوعية تكلفتها المنافسة ، ومنتجاتها، وخدماتها ، و مما يساهم في تعزيز تنافس مرافق الجذب الاقتصادي - CORE<sup>١٣</sup> وبالتالي جذب لمستثمريها كما تعمل مجموعات الربط الاقتصادية كقناة لتوجيه القيمة الاقتصادية إلى اقتصاد المدينة وبالتالي إحداث تنمية اقتصادية فعالة من جانب ومن جانب آخر خلق فرص عمل متعددة عن طريق التوظيف المباشر للمقيمين في المدينة من جهة ومن جهة أخرى عن طريق الإشارك المباشر وغير مباشر (متعاقد ، من الباطن) لشبكة الموردين الصغار والمتوسطين ، وللمنتجات والخدمات ذات العلاقة.

❖ تقديم خدمات نوعية للمسافرين و الطاقة الإنتاجية للشحن في مطار عدن الدولي بغرض إيجاد نمو تدريجي لعدد المسافرين وزيادة الطاقة تدريجيا للشحن في مطار عدن الدولي وهو يتطلب نظام مواصلات فعال متعدد الوسائط (بحر، جو و أرض) وعندما يزداد النمو ويستمر في أنشطة الطاقة الإنتاجية للميناء (التخزين و إعادة التصدير) فأن مقياس مجال التشغيل لشركات الاستيراد والتصدير في المدينة سوف يؤدي إلى نمو مماثل في طلب مقدمي الخدمات الجوية وبالتالي التوسع في قدرات المطار لتلبية حاجات المسافرين خاصة رجال الأعمال .

- تحسين نمو حجم ومجال ونوعية خدمات مجموعة الضيافة ( السياحة والثقافة ) في مدينة عدن بغرض مواجهة النمو المستمر لمناطق الجذب الاقتصادي الأمر الذي يتطلب ضرورة نمو خدمات السياحة في المدينة الأمر الذي سيساهم مباشرة على التحسن في نوعية وحجم الخدمات التي تقدمها مجموعة السياحة في تحسين نوع ونمط الحياة في المدينة و جذب المستثمرين المحليين والأجانب كمكان مناسب لإقامة دائمة وسيضع الأساس الأولي للنمو المستقبلي القابل للتطور في أنشطة مجموعة العمل والسياحة الثقافية . كما ستعمل السياحة أيضا كقناة فاعلة لتحرير القيم الاقتصادية المتولدة في قطاعات الجذب الاقتصادي - CORE لتصل إلى كافة فئات المجتمع المحلي خاصة الفئات المهشمة من سكان المدينة.

<sup>١٣</sup> يعتبر كل من الميناء والمطار والمنطقة الحرة من مناطق الجذب الاقتصادي لعدن .

وعليه أخذت عدن بعين الاعتبار ضرورة توفير الأرض في كل منطقة / منطقة سكنية لغرض تطوير أنشطة قطاعات الربط الاقتصادي مثل تحديد مناطق الأعمال التجارية الصغيرة الحجم وورش العمل وغيرها على أن تكون ورش العمل ومرافق الإصلاح قريبة من منازل السكان لتزويد الخدمة المحلية وتشجيع المشاريع الصغيرة والأنشطة التجارية التي تعتبر عاملاً حيوياً لازدهار الاقتصاد المستقبلي للمدينة وهو أمر يتطابق مع إستراتيجية تطوير الاقتصاد المحلي لمدينة عدن مع مراعاة أن تقع مثل هذه المناطق في مواقع جيدة وأن يتم تخطيطها بشكل دقيق حتى لا تسبب إزعاج للسكان أي بمعنى آخر قيام مدينة حديثة خالية من الضوضاء والغبار والرائحة وحركة المرور الغير مقبولة ، كما حددت مواقع الربط الاقتصادي بمساحة ٤ هكتار في مراكز المنطقة وفي المناطق السكنية ٢ هكتار على أن تكون كافية لتلبية الطلب.

### ٣/٤ هيكل المدينة والمنطقة السكنية

#### ١/٣/٤ الخطة العامة الكلية

إن المفهوم الأساسي لتخطيط مدينة عدن يستند في الأساس على التنوع ، حيث قسمت المدينة إلى عدد من قطاعات التخطيط تم إنشاءها بواسطة مخطط ١٩٨٤م وتم تعديلها بعد ذلك بواسطة مخططات لاحقة معدة بواسطة وزاره الأشغال العامة وتم الاحتفاظ بالهيكل الكلي في المخطط العام الجديد المعد في العام ٢٠٠٥م بغرض استطاعة كل قطاع وكل منطقة بالاحتفاظ بخصائصها الخاصة بها ودورها في مستقبل المدينة .. وفيما يتعلق بتوفير الحي السكني ، فان عدن قامت ببعض التعديلات وخصوصاً في المناطق السكنية لغرض استعمال الممارسات الحالية . ويستند هيكل المناطق السكنية على تسلسل توفير المناطق السكنية بما فيها المدارس على ، الآتي :

مدينة عدن	١,٥ مليون نسمة
قطاعات المدينة	٢٠٠,٠٠٠ - ٤٠٠,٠٠٠ نسمة
مناطق المدينة	١٠٠,٠٠٠ شخص (كريتر - الشيخ عثمان)
المناطق السكنية	ثانوية للذكور ومدرسة ثانوي للإناث بدوام واحد
الأحياء السكنية	حوالي ١٠٠,٠٠٠ شخص (توفير مدرسة أساسية للذكور ومدرسة أساسية للإناث) تتسع كلا منها ما بين ٧٠٠ إلى ١٠٠٠ تلميذ وتعمل بدوام واحد.

#### ٢/٣/٤ القطاعات

لغرض تسهيل إدارة التنمية العمرانية لعدن فإنه تم الاحتفاظ بقطاعات التخطيط القائمة على الرغم من أنها تتفاوت بعدد السكان بشكل كبير ولا تتبع نطاقات التخطيط المنطقية . حيث يقع التوسيع العمراني تجاه شمال شرق وشمال غرب مدينة عدن وهي مساحات تسمح في تطوير مراكز تجارية وسكنية كبيرة جديدة في كل قطاع بينما يقع إدماج التطوير في جزيرة عدن حول مراكز المنطقة القائمة.

#### ٣/٣/٤ مناطق المدينة

قامت عدن في العام ٢٠٠٥م بتحديد الاستيعاب المستقبلي لكل منطقة لتصل في العام ٢٠٢٥م باستيعاب كل منطقة ١٠٠,٠٠٠ نسمة لكي تستمر لتكون ذات عناصر هيكلية هامة كون هذه هي الطريقة التي تطورت من خلالها المدينة تاريخياً ، وعلى أن تكون متناسقة مع تخطيط المدينة منذ عام ١٩٨٤م وخصوصاً شبكة الطرق الرئيسية التي تحدد المساحات الخاصة بالمناطق الجديدة التي تتراوح ما بين ٤٠٠ إلى ٦٠٠ هكتار الأمر الذي يعطي عدد السكان للمنطقة الجديدة ما بين ٨٠,٠٠٠ و ١٢٠,٠٠٠ نسمة بإجمالي كثافة سكنية بحوالي ٢٠٠ شخص لكل هكتار مثل الكثافة السكنية المتوسطة التي تعتبر قابلة للتحقيق بسهولة علماً بأن الكثافة السكنية في المناطق القديمة لعدن غالباً ما تتجاوز ٦٠٠ شخص لكل هكتار .

ان وصول عدن الى تحديد هذه الغايات باعتبار أن المنطقة التي تستوعب ١٠٠,٠٠٠ شخص كبيرة بما فيه الكفاية لتخلق فرص العمل الخاصة بها هذا من جانب ومن جاب آخر دعم مركز المدينة التجاري والحي السكني العالي المستوي والمرافق الترفيهية .

#### ٥/٣/٤ المناطق السكنية

فيما يخص المناطق السكنية فأن عدن تسعى دائماً بأن يزود كل حي سكني بكافة المرافق الاجتماعية التي تمكنه بأن يكون مكتفياً ذاتياً على أن تكون هذه المرافق سهلة الوصول إليها مشياً بالأقدام والمحدد الرئيسي لمخزون المرافق الاجتماعية هو المدارس على سبيل المثال يقام في المنطقة السكنية ما بين ٤٠٠٠٠-٦٠٠٠٠ شخص مدرستين ثانويتين او مدرستين فئيتين لعدد يتراوح ما بين ٧٠٠ و ١٠٠٠ تلميذ مدرسة واحدة لكل من التلاميذ الذكور والإناث وتعمل هذه المدارس بدوام واحد.

#### ١٦/٣/٤ الأحياء السكنية

إن مفهوم إدارة النمو العمراني لعدن فيما يخص الأحياء السكنية هو الآتي :

الأحياء السكنية هي مجموعة من المنازل والشقق السكنية المعتمدة على مدرستين أساسيتين حضانة/حضانات ، مسجد ، منتزه ، محلات ومركز صحي . وتستوعب المدرسة الأساسية ما بين ٧٠٠ إلى ١٠٠٠ تلميذ لكي يتمكن حجم الحي السكني من توفير مدرستين أساسيتين ذو حجم ملائم (تعمل بدوام واحد) وعلى أن يوفر الحي السكني السكن لحوالي ١٠٠٠٠ شخص .

## ٥ التحديات والحلول لإدارة النمو العمراني لعدن :

### ١/٥ التحديات

واجهت مدينة عدن ولازالت تواجه عدد من التحديات التي تؤثر على تنميتها الاقتصادية المحلية ونموها المدينة اليمنية التي تستقطب معدلات عالية من النمو السكاني والعمراني على مستوى الوطن اليمني لكونها العاصمة الاقتصادية والتجارية لليمن هذه من جانب ومن جانب آخر لكونها المدينة اليمنية المؤهلة لاستقطاب الاستثمارات المحلية والأجنبية وذلك لما وهبها الله من موقع استراتيجي هام يقع على طريق التجارة الدولية ، حيث تبعد المدينة عن طريق التجارة الدولية بما لايزيد عن ( ٤ ) ميل بحري ولهذا تواجه دائما مشكلات عدة في إدارة النمو العمراني

خاصة في ظل الأزمة الحالية التي تمر بها البلاد ، ويمكن تلخيص هذه التحديات بالاتي :

- نقص كبير في الإسكان الملائم للتكاليف .
- ازدحام زائد في المناطق السكنية القائمة .
- قطع الأراضي الموزعة للأغراض السكنية يتم حجزها بدون الإيفاء من قبل المستأجرين ببناؤها حيث يتم حجزها بغرض الاتجار بقيمتها مستغلين إعلان عدن منطقة حرة .
- عدد كبير من الشقق الفخمة أضحت غير مأهولة بالسكان نتيجة لعدم توصيل البنية التحتية اليها .

### ٢/٥ الحلول :

- التوسع في إقامة المدن السكنية لدوي الدخل المحدود خاصة للشباب لتعويض النقص الكبير في الإسكان الملائم للتكاليف .
- تفعيل مجلس تخطيط المدينة بعدن بحيث يؤدي دوره ومسؤولياته ليخفف الازدحام الزائد في المناطق السكنية الحالية .

- إلغاء أي قوانين/ قرارات سابقة تجيز البسط على الأراضي بصورة غير مشروعة و بما يمنع تفشي واستمرار البناء العشوائي وبما يجعلها مدينة أكثر تنظيماً وجمالاً.
- إعادة تنظيم توزيع قطع الأراضي الموزعة للأغراض السكنية بحيث تحد من من عمليات حجزها بدون الإيفاء من قبل المستأجرين ببناؤها بغرض الاتجار بقيمتها مستغلين إعلان عدن منطقة حرة .
- زيادة إدخال مشاريع البنية التحتية لتغطية العدد الكبير من الشقق الفخمة التي أضحت غير مأهولة بالسكان نتيجة لعدم توصيل البنية التحتية إليها .

## المراجع

- ١- كتاب المخطط العام لمدينة عدن ٢٠٠٥ - ٢٠٢٥ م ، المخطط العام النهائي - المجلد ١ - مجموعة هلكرو المحدودة - فبراير ٢٠٠٦ م
- ٢- كتاب الرؤية الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن - علاء شواء - نوفمبر ٢٠٠٧ م .
- ٣- كتاب النتائج الأولية لتعداد ٢٠٠٤م العام للسكان في الجمهورية اليمنية - الجهاز المركزي للإحصاء - مارس ٢٠٠٥ م .
- ٤- كتاب مخرجات الرؤية الإستراتيجية للتنمية الاقتصادية المحلية لعدن - مكتب محافظة عدن - يوليو ٢٠٠٧ م .
- ٥- قانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠٠م بشأن السلطة المحلية - الجريدة الرسمية - وزارة الشؤون القانونية في الجمهورية اليمنية - يونيو ٢٠٠٠ م .
- ٦- إرشادات التخطيط الحضري - وزارة الإسكان والتخطيط الحضري - ١٩٨٥م .
- ٧- المخطط التفصيلي لمدينة عدن - وزارة الإسكان والتخطيط الحضري في جمهورية اليمن الديمقراطية الشعبية - ١٩٨١ م .
- ٨- نشرة مؤتمر الفرص الاستثمارية بـعدن بعنوان " عدن بوابة اليمن للعالم عدن / الجمهورية اليمنية - نوفمبر ٢٠٠٩م
- ٩- تقرير التكلفة التقديرية لمؤشرات التحسين المادي لعدن نحو خليجي ٢٠ - انجلو ديورسو الاستراتيجي الحضري للبنك الدولي - أغسطس ٢٠٠٨ م .