



تحليل ظاهرة الإسكان العشوائى (مفاهيم - سلبيات - ايجابيات)

د/ عبدالرحيم قاسم عبدالساتر قناوى

مدرس بقسم التخطيط العمرانى - كلية الهندسة - جامعة الأزهر
alkenawy@yahoo.com

ملخص: إن النمو الحضري السريع في العديد من الدول النامية أدى إلى مشكلات كثيرة (اقتصادية، اجتماعية، صحية، أمنية، ..)، فظهرت المناطق العشوائية التي تفتقر للخدمات الضرورية مثل الكهرباء ومياه الشرب النقية وشبكات الصرف الصحي، كما ارتفعت معدلات الجريمة وتدهورت صحة البيئة في هذه المناطق [١]. وقد شهدت معظم المدن العربية نمواً حضرياً متسارعاً نتيجة لتدفق تيارات الهجرة وارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، وتمركز هذا النمو بشكل واضح في المدن الكبرى، بل كاد ينحصر في مدينة رئيسية كما هو الحال في القاهرة التي تعد من أسرع المدن نمواً في المنطقة العربية. وتواجه القاهرة تحديات رئيسية تتمثل في التحديات السكانية المرتبطة بارتفاع معدلات النمو السكاني وازدياد الهجرة من الريف إلى الحضر لقصور برامج التنمية المتوازنة. كما تواجه تلك المدينة مشاكل عديدة (بيئية، عمرانية، اجتماعية) وأخطرها ظهور المناطق العشوائية.

إذا كانت المناطق والأحياء العشوائية في مصر تضم حوالي ١٨ مليون من تعداد السكان، وإذا كان نموها يسير بمعدلات تصل إلى ضعف النمو الحضري فانه من الصعب رغم ذلك أن نعرف على وجه الدقة عدد هذه المناطق في كل محافظة أو حتى على مستوى الجمهورية وعدد الأسر التي تعيش في تلك المناطق. والواقع أن نمو وانتشار هذه المناطق يتصف بالعشوائية وعدم الدقة لدرجة لا يمكن إخضاعها لعملية تعداد شامل. ومن ناحية أخرى فإن المفاهيم تختلف من جهة لأخرى بل ومن متخصص لآخر. فهل يوجد فعلاً في مصر ١١٥٠ منطقة عشوائية وأن عدد سكانها حوالي ١٨ مليون نسمة؟

إنه لا يوجد مصدراً بعينه في الدولة يمكن الاعتماد عليه من ناحية الأرقام والأحصائيات بل توجد جهات ومصادر متعددة مثل (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والأحصاء - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار التابع لمجلس الوزراء - وزارة التنمية المحلية). ويمكن الإشارة إلى الزيادة المضطربة للأرقام الخاصة بالمناطق العشوائية على مدى السنين على الرغم من أن الأرقام والمعدلات المنشورة أقل دائماً مما هو موجود في الواقع تبعاً للنمو الغامض لهذه الظاهرة. لذلك يهدف هذا البحث لتحليل ظاهرة المناطق العشوائية بداية من التعرف على الوضع العام لها في مصر والقاهرة، ثم تاريخ نشأتها وتطورها، وما هي المفاهيم والخصائص المختلفة المرتبطة بها. بالإضافة إلى الأسباب المختلفة التي أدت إلى نشأتها. ولقد تحدث الكثير عن سلبيات تلك الظاهرة فما هي تلك السلبيات وهل يوجد نواحي إيجابية متعلقة بها وفي النهاية سرد النتائج والتوصيات للبحث.

١- العشوائيات في مصر:

يتركز التوزيع الجغرافي للعرمان في مصر واتجاهات التنمية عموماً في منطقة الوادي والدلتا والتي تمثل أقل من ٥% من مساحة مصر. وهذا يجعل الكثافة للمناطق المأهولة بالسكان بمصر من أعلى قيم الكثافة السكانية في العالم وتبلغ أكثر من ١٠٠٠ نسمة/كم^٢ في بعض المناطق. حيث تضاعف عدد السكان في مصر ثلاثة مرات بين عامي ١٩٤٧ و ١٩٩٦ وتجاوزت الأحجام السكانية لمئات القرى العشرة آلاف نسمة. ونتيجة لحركة العرمان غير المسبوقة التي شهدتها مصر خلال النصف الثاني من القرن الماضي بسبب معدلات الزيادة السكانية العالية والهجرة المتزايدة من الريف إلى الحضر فقد شهدت أغلب المدن المصرية نمواً عمرانياً سريعاً ومع عدم توافر القدرات المادية والكوادر الفنية اللازمة على المستوى المحلي لتخطيط وإدارة هذا النمو. فقد ظهرت المئات من المناطق العشوائية على أطراف المدن سواء على الأراضي الصحراوية المملوكة للدولة أو على الأراضي الزراعية عن طريق التقسيم غير الرسمي لتلك الأراضي وتغيير استعمالها من الزراعي إلى العمراني من دون الالتزام بالقوانين المنظمة للتخطيط العمراني والبناء، حيث كشفت الإحصائيات أن الإسكان العشوائي يمثل بالمقارنة مع ما إنشئ من وحدات سكنية خلال الثلاثين عاماً الماضية حوالي ٦٠% [٢].

تختلف الجهات الرسمية فيما بينها حول عدد المناطق العشوائية ويعود هذا التباين إلى عدم اتفاق الجهات الحكومية على تعريف موحد للمنطقة العشوائية فمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار قدرها بـ ١٠٣٤ منطقة عشوائية أما الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء فقد أكد أن عددها ٩٠٩ منطقة في حين أن معهد التخطيط القومي أقر في دراسة حديثة له بوجود ١١٠٩ مناطق عشوائية في ٢٠ محافظة يسكن بها حوالي ١٨ مليون نسمة. ويتفاوت عدد المناطق العشوائية من محافظة لأخرى على مستوى الجمهورية فعلي سبيل المثال يوجد ٦٨ منطقة في القاهرة و ٥٤ منطقة في الجيزة و ٤٨ في القليوبية و ٥٤ منطقة في الإسكندرية و ٢٨ منطقة في الفيوم و ٥٢ منطقة في بني سويف و ٢٩ في المنيا و ٨٤ منطقة في أسيوط و ٥٧ في قنا.

لقد أكدت التقارير والدراسات المختلفة أن نسبة الإسكان العشوائي في بعض المحافظات تتراوح ما بين (١٨ - ٣٠%) من نسبة الوحدات السكنية، وفي الوقت الذي يوجد فيه في القاهرة ٧٥,١ مليون شقة فإن إجمالي الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة يصل إلى ٢٦٠ ألف شقة أي حوالي ٣٠%، وفي الإسكندرية يصل عدد الوحدات السكنية إلى ٨٦٠ ألف شقة في حين أن وحدات الإسكان الهامشي تمثل ٢٢٢ ألفاً وفي بورسعيد ١١٠ آلاف شقة ووحدات الإسكان العشوائي تصل إلى ١٧ ألفاً، وفي السويس ١٠٠ ألف مقابل ٢١ ألف إسكان هامشي. أما في بقية المحافظات فيصل عدد الوحدات السكنية إلى ٩,٢ مليون وحدة مقابل ٧٨٩ ألف وحدة إسكان عشوائي أي بنسبة ٢٨% [٣].

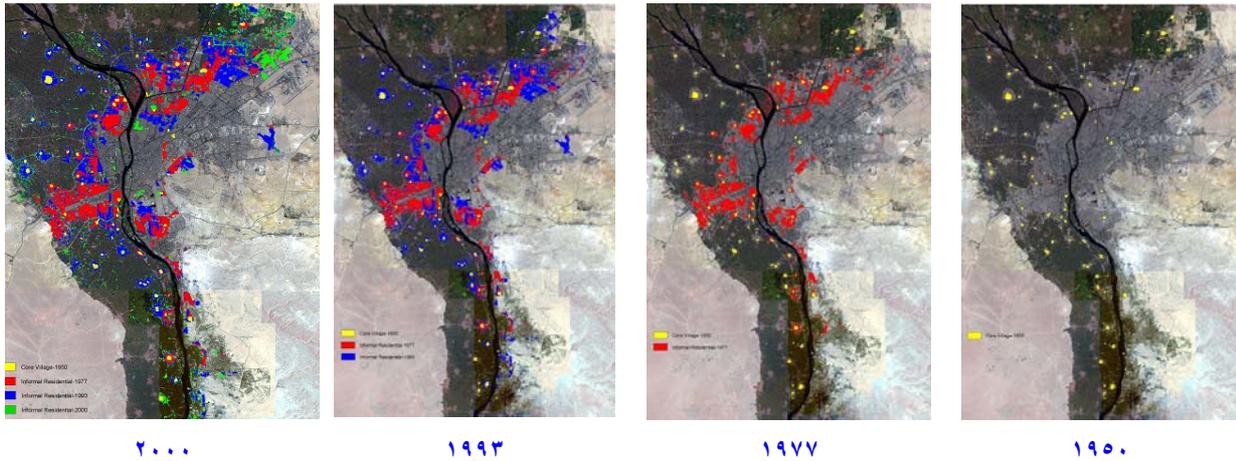
٢- العشوائيات في القاهرة الكبرى:

في عام ١٨٤٦ بلغ عدد سكان القاهرة ٢٥٠ ألف نسمة بينما قدر عدد سكان مصر نحو ٤,٤ مليون نسمة. وفي عام ١٩٩٥ بلغ عدد سكان الإقليم الحضري بالقاهرة الكبرى ١١,٤٨ مليون نسمة وجاء ترتيبه الـ ١٣ على مستوى العالم من حيث أكثر الأقاليم ازدحاماً في حين يبلغ مسطح الكتلة العمرانية المتصلة للقاهرة الكبرى حوالي ٣٥٠ كم^٢ فقط طبقاً لصور الأقمار الصناعية عام ١٩٩٠. ويضم إقليم القاهرة نحو ٤٣% من جملة سكان الحضر ونحو ٢٢% من إجمالي السكان بمصر كما إنها تعتبر أهم وأكبر مركز للمؤسسات والأنشطة والخدمات، الأمر الذي يعكس المركزية الشديدة، وأدى إلى انتشار ظاهرة الامتداد العشوائي الأفقي والرأسي في القاهرة [٤].

لقد شهدت الفترة قبل عام ١٩١٧ ميلاد ضواحي جديدة بالقاهرة مثل المعادي وهليوبوليس بمساعدة وجود الطرق والكباري التي ربطت شرق وغرب النيل. وبين عامي ١٩١٧ و ١٩٥٠ استمر النمو العمراني في ضواحي القبة وهليوبوليس وحلوان والمعادي بجانب بدء تنمية محاور شارع الهرم ومدينة المهندسين. وشهدت الفترة بعد عام ١٩٥٠ التوسع في التنمية الصناعية وكان نصيب إقليم القاهرة

الكبرى حوالي ٦٠% من إجمالي الصناعات على المستوى القومي مما أدى إلى انتشار الزحف العمراني على الأرض الزراعية المتاخمة للإقليم (تم التعدي على حوالي ٢٥٠ كم حتى عام ١٩٨٦) كما انتشرت مشروعات الإسكان الشعبي [٣].

إقليم القاهرة يحتوي على ٦٨ منطقة عشوائية بمساحة ٢٢ كم يسكنها أكثر من ٢ مليون نسمة في الشمال تحتل العشوائيات مناطق مثل (شبرا الخيمة، المطرية، عين شمس، المرج، والوايلي، الزاوية الحمراء) وفي الجنوب تحتل مناطق مثل (دار السلام، البساتين، حلوان، التبين، طرة، المعصرة، عرب غنيم وراشد، وكفر العلو) وفي الوسط توجد في (الفسطاط، اسطلب عنتر، حكر أبو دومة، ماسبيير) وفي الشرق توجد في (منشأة ناصر والدويقة والزبالين وعزبة الهجانة). كما تنتشر العشوائيات في الحدود المشتركة بين محافظتي القاهرة والجيزة بمناطق بولاق الدكرور وامبابة. شكل رقم (١): مراحل تطور المناطق العشوائية من ١٩٥٠ الى ٢٠٠٠ [٣].



شكل (١) مراحل تطور المناطق العشوائية بإقليم القاهرة من ١٩٥٠ الى ٢٠٠٠ (المصدر: GOOP, 2000)

٣- مفهوم وتصنيفات العشوائيات:

استخدمت العديد من المصطلحات تعبيراً عن المناطق العشوائية مثل (مدن الكرتون، مدن الصفيح، الأحياء الفقيرة، الأحياء الفقيرة). المناطق العشوائية، تعرف بأنها مناطق أقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي أراضي تملكها الدولة أو يملكها آخرون، وعادة ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الإدارة الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق لعدم اعتراف الدولة بها. إن الحديث عن سكن الأكواخ والعشش، الإسكان في أطراف المدنية، الإسكان الغير مخطط والمؤقت أو الإسكان التلقائي أو الإسكان الغير قانوني أو الغير شرعي أو إسكان المقابر ففي جميع هذه المصطلحات يوجد إشارة واضحة الى (التدني والتدهور للمباني - النشأة والتكوين الغير مخطط - وضع اليد الغير قانوني - الفقر للسكان - التهميش المكاني والاجتماعي - عدم الالتزام بالقوانين) [٥]. المناطق العشوائية ليست ظاهرة عابرة بل أن هذا النمو العشوائي هو اتجاه أساسي في الحياة والتطور الحضري للمدن والريف المصري منذ فترة. وكلمة العشوائيات ظهرت منذ فترات طويلة في مجال التخطيط العمراني بشكل متزايد معبرا عن مناطق السكن الغير شرعي وكذلك الغير مراقب من جهة الأجهزة المسؤولة. ولقد قام الكثير من الباحثين بدراسة ظاهرة النمو العشوائي وتحليلها وذلك لوضع وتحديد مفهوم لهذه الظاهرة من وجهات نظر عديدة هي:-

مفهوم العشوائيات يشير إلى أنواع وأنماط مختلفة من المباني مثل الأكواخ والعشش وكذلك المباني الصغيرة المفردة التي قام بعض الأفراد المستقلين ببناءها سواء على أراضي زراعية أو على الأرض الفضاء بعد ذلك شمل هذا المفهوم جميع المباني القائم تأسيسها بدون رخص بناء أو التي تم إنشائها ضد القوانين واللوائح المنظمة للعمران والإسكان [٥].

في بداية السبعينيات اعتبر الإسكان التلقائي في مدن العالم الثالث مثل إسكان الفقراء والإسكان الهامشي عشوائيا.

تم تعريف مفهوم الإسكان الغير قانوني أو على الأصح العشوائي اعتمادا على دراسات عديدة لوزارة الإسكان وكذلك تقرير الأمم المتحدة حيث أن العشوائيات هي:

- ١- المناطق والمدن لا تطابق المعايير والاشتراطات كما أنها غير منتظمة ومدنية عمرانية.
 - ٢- العشوائيات هي كل المناطق العمرانية التي من خلال ملاك الأراضي تم تقسيمها دون اتباع اللوائح وتم بناءها بالمباني السكنية التي لم يتم تزويدها بالمياه والمرافق [٦].
- ومما سبق يتضح أن مفهوم العشوائيات يحوي معاني مختلفة، وبذلك يمكن تصنيفه من خلال نواحي عديدة مثل:

أولاً: من ناحية التكوين والنشأة: معيار النشأة التاريخية والتكوين يفرق بين نوعين أساسيين من الإسكان الشرعي التي في نفس الوقت توصف بالعشوائيات:

- ١- مناطق فقيرة ومكتظة بالسكان (Slums) وفي هذه المناطق ليس من الضرورة أن يتحدث الفرد عن خرق القانون وعدم اتباع الاشتراطات مثل منطقة وسط المدينة.
- ٢- المناطق الغير شرعية التي ينطبق عليها مفهوم (squatter) وهي تتميز بوضع اليد والاستيطان الغير قانوني للسكان على الأراضي التابعة للدولة أو على قطع الأراضي الفضاء كما حدث في منشية ناصر جنوب القاهرة [٧].

ثانياً: من الناحية القانونية والإدارية: هي المناطق التي تم إنشائها على الأراضي التي في العادة يمنع القانون نشأة أي نشاط عليها مثل الإسكان أو العمران [٨].

ثالثاً: من الناحية التخطيطية: هي المناطق العمرانية المسكونة والتي تم نشأتها بدون مخطط عام شامل أو تكون غير تابعة لقوانين التخطيط العمراني [٩].

رابعاً: من الناحية الاجتماعية والاقتصادية: هي مناطق عمرانية شديدة التزاحم ومدنية والتي تكونت في الغالب بسبب الظروف الاقتصادية السيئة أو حركات الهجرة الاجتماعية والاقتصادية للبشر الذي يبحث في الغالب عن فرص أحسن. وهي تعتبر أحسن مثال على عدم التوازن بين التطور الاجتماعي والاقتصادي.

ويتضح من هذا السرد ان الكثير تناولوا تعريف العشوائيات ومفهومها بأختلاف منظور الرؤيا ومعيار التحديد فعرفها الإقتصاديون من وجهة النظر الاقتصادية وبمعيار إقتصادي والاجتماعيون من وجهة النظر الاجتماعية الا ان اشملها واكثرها عمقا ودلالة التعريف التالي: "يقصد بالأسكان العشوائي المباني السكنية التي يقوم بتشيدها القطاع الخاص سواء على ارضة او على أرض الدولة المغتصبة والتي غالبا ما تقام خارج كردون المدينة دون تخطيط او ترخيص، وهي مساكن غير مستوفاه للشروط الصحية من تهوية وشمس وهدوء، كما انها لا تطابق قوانين المباني من حيث الأرتفاعات والأفنية وتوفير المرافق، وغالبا ما تقام على أرض غير مقسمة تقسيما يطابق قانون تقسيم الأراضي المعمول به داخل كردون المدينة" [١٠].

٤- أنماط وأنواع الإسكان العشوائي:

انماط المناطق العشوائية كما تعرفها هيئة الامم المتحدة اربعة هي:

- المناطق السيئة المتهاكة داخل المدينة.
- مدن الصفيح (الثابتة داخل المدينة - الهامشية الواقعة على هامش المدينة).
- مستعمرات وضع اليد التي تحتل الاطراف الخارجية للنسيج الحضري.

▪ تعريف الهوامش الحضرية وذلك باحتواء المدينة المدينة القرى المحيطة بها عند نموها وامتدادها العمرانى.

ولكن من خلال تتبع نشأة المناطق العشوائية وتطورها العمرانى نجد انها تاخذ أشكالاً وأنماطاً متنوعة وفي الجزء التالي سوف يتم إلقاء الضوء على الأنماط والأنواع المختلفة للإسكان العشوائى وكذلك تصنيفها حسب علاقتها بالعناصر والعوامل المختلفة.

أولاً: تصنيف حسب العلاقة بالمكان

▪ **عشوائيات داخل النطاق العمرانى:** وتشمل جميع المناطق العشوائية التي نشأت وتكونت مع مرور الزمن داخل الكتلة العمرانية مثل حي شبرا - باب الشعرية في القاهرة ومناطق أخرى كثيرة. ولقد ساعدت عوامل عديدة على خلق هذه المناطق التي إتسمت بالعشوائية ومن هذه العوامل (هجرة الطبقات الميسوره والمتوسطه الى الأحياء الجديده تاركة المناطق القديمة للطبقات الوافده الفقيرة - عدم الرقابة ونقص الصيانة تتدهور حالة المباني - الإجراءات التخطيطية وقوانين البناء - الأحوال الإقتصادية - العادات والتقاليد للمجتمع [١١]).

▪ **عشوائيات خارج النطاق العمرانى:** وهذه المناطق توجد فى الغالب على أطراف المدن ومنها المناطق التي نشأت وامتدت بسرعة فى جميع الاتجاهات على أطراف القاهره، ويرجع سبب ذلك الى:

١- هجرة العمال من الريف الى المدينة بحثاً عن فرص العمل ولعدم توافر مكان لإقامتهم مما يدفعهم الى وضع ايديهم على بعض المناطق البعيدة عن العمران للاقامة بها بطريقة عشوائية دون مراعاة الاسس التخطيطية.

٢- انتشار الصناعة على الأطراف وعدم توافر المساكن المناسبة للعمال مما يؤدي الى سكن العمال بجوار هذه المصانع اما فى العزب او القرى المحيطة بالمدينة او فى بعض المباني التي أنشئت على أراضى زراعية بالقرب من هذه المصانع بطريقة عشوائية [١٢].

ثانياً: تصنيف حسب العلاقة بالقانون:

▪ **إسكان عشوائى رسمى:** هذا النوع من المناطق العشوائية نشأ وتم تنفيذه غالباً تحت رعاية الدولة وذلك للمساهمة منها فى حل مشكلة الإسكان بالنسبة لمحدودى الدخل والطبقات المتوسطة. ولكن مع مرور الزمن تتحول هذه المساكن الى عشوائية تنعدم بها البيئة العمرانية السليمة نتيجة لتعديبات السكان التي تتمثل فى الإعتداء على المناطق المخصصة للفراغات والمناطق الخضراء وتعليه المباني بدون تراخيص. ومثال ذلك مساكن عين الصيرة [١٣].

▪ **إسكان عشوائى غير رسمى:** وهى المناطق التي تم إنشائها بدون مخططات معتمده من الحكومة أو الجهات المعنية بذلك مثل الهيئة العامة للتخطيط العمرانى. ويتواجد هذا النوع من المناطق العشوائية فى معظم المدن المصرية [٧].

ثالثاً: تصنيف حسب نوع الأمتداد:

▪ **المناطق العشوائية ذات الإمتداد الأفقى:** هذه المناطق كانت فى الأساس غير مخططة لأغراض الإسكان أى ان القوانين حرمت أعمال البناء والإسكان فى تلك المناطق. ونتيجة للزيادة السكانية وعوامل أخرى كثيره إضطرا المواطنين ان يستقروا فى تلك المناطق. ويتشكل هذه النوع من العشوائيات على سبيل المثال فى المناطق السكنية المنتشرة على جانبي محاور الطرق السريعة وخطوط السكك الحديدية، فى المناطق الفضاء داخل المدن وفى المقابر [١٤].

▪ **المناطق العشوائية ذات الإمتداد الرأسى:** مع مرور الزمن وبتصاعد الزيادة السكانية فى بعض المناطق السكنية لم يجد السكان العرض المناسب فى سوق الإسكان وكان عدد الشقق يقل وعدد السكان يتزايد ولحل هذه المشكلة لم يبق أمام السكان سوء القيام بزيادة عدد الأدوار السكنية

للمبنى. ولقد حددت قوانين البناء مسبقا عدد الأدوار المسموح الإرتفاع بها ولكن لحاجة السكان الشديدة للسكن لم يعيّنوا بالقوانين المنظمة للإسكان ومثال ذلك ما يحدث على شاطئ النيل وفي مناطق وسط القاهرة حيث تجاوز إرتفاع بعض المباني ١٥ دور وطبعا هذا بدون تراخيص وضد القانون [٦].

رابعاً: تصنيف حسب الشكل: تأخذ العشوائيات اشكالا كثيرة ومتعدده مثل:

- **الإسكان الغير مخطط:** وهو مايبنيه الأهالى بلا تخطيط، حيث الشوارع الضيقة وعير ممهدة، لكن المباني من الأسمنت المسلح وبعضها عمارات ذات طوايق متعددة وتدخلها المرافق بالترديج ولذا فإن إيجارها مرتفعة وبعضها بالتمليك وهى تمثل الحل الشعبى لمشكلة الإسكان بعد إخفاق الحل الحكومى.
- **إسكان العشش:** عباره عن أكواخ من الخشب أو الصفيح أو الكرتون أو الخرق أو الصاج أو الطين مقامه فى الشوارع، أو تأخذ شكل تجمعات متلاصقه من العشش فى مكان أكثر إتساعا مثال ذلك عشش الشرايبية وملاعب شيحة ومحى بك والمليحة ومواصلة حلوان والعباسية ودار السلام وحكر ابودومة بالقاهرة وبهتيم والمازيوت بالقليوبية.
- **اسكان الإيواء:** هو عبارة عن الإسكان الذى تبنته الدولة لمن تهدم مساكنهم او تزال نتيجة اقامة بعض المشروعات عليها، وهو إما حجرات مساحتها ثلاثة أمتار مربعة مسقوفه بألواح الأسبستوس المعرج تأخذ شكل صفوف متراصه يخصص لكل عدد من الحجرات المستقله منها دورتى مياه فى الوسط. أو تأخذ شكل حجرة أكثر إتساعا ملحق بها دورة مياه ومطبخ، أو تأخذ شكل عمارات ذات غرف منفردة. فى هذه الوحدات الصغيرة يمكن أن تجد ثلاثة أجيال الجد أو الجدة والأبناء المتزوجين والأحفاد، معدلات التزاحم عالية وكذلك معدلات الأنجاب وأمثلة ذلك إيواء قيسون والدويقة بالقاهرة. بعض أنماط الإيواء تأخذ الشكل المعدنى كما فى بهتيم والقطامية، كما أن بعضها أخذ شكل الحجرات الخشبية كما فى مدينة المنيا وإيواء كحلا بالجمالية.
- **إسكان المساجد:** عقب إنهيار بعض المساكن تنتقل اقامة بعض السكان الى المساجد خاصة المساجد الأثرية، وتتجه جهود المحليات لاخلائهم منها الا انه بتوالى الانهيارات تتوافد اسر جديدة الى هذه المناطق لحل مشكلتها والنماذج كثيرة فى المساجد والمباني الأثرية والوكالات.
- **إسكان قبوات السلام:** تسكن اسر عديدة فى الفراغ الموجود تحت السلم والأمر لا يحتاج سوى سائر خشبى به باب لاغلاق هذا الفراغ، بعض شاعلى تلك الفراغات يعملون كبوابين فى العمارات.
- **إسكان الحجرات المستقلة:** عبارة عن سكن اسره فى غرفة واحده بدون حمام او مطبخ ويشترك سكان المنزل فى دورة المياه. وبداخل الغرفة تتم جميع الأنشطة المنزلية من نوم وطعام او حتى مذاكرة.
- **الإسكان المشترك:** هو نمط شائع فى المناطق السكنية القديمة، بل والمناطق السكنية الجديدة على أطراف المدن، حيث تقيم كل أسرة فى حجرة واحدة ذات مساحة ضيقة على أن يستخدم الجميع فى كل طابق دورة مياه واحده، وفى حالات كثيرة تكون دورة المياه بالطابق الأرضى ليستخدمها سكان حجرات كل الأدوار. وهذا النمط أفضل حالا من العشش، فالحجرات المشتركة مقامة من الطوب ومسقوفة إما بالخرسانة أو الأعواد الخشبية. وإن كان بعضها محدود المساحة بما يماثل مساحة العشش الصغيرة، وهى ليست قاصرة على بيوت الأهالى فهناك من الإسكان المشترك ما أقامته المحليات، حيث تم إقتسام بعض شقق الدويقة ذات الحجرتين ما بين أسرتين تقيم كل أسرة فى حجرة وتستخدمان دورة المياه معا لكنهما إقتسما المطبخ والصالة.

- **إسكان القوارب:** وفيه تقيم أسرة كاملة فى قوارب صغيرة بالنيل تأكل وتشرب وتنام وتطبخ وتصطاد وتعيش وتستقبل ضيوفها فى هذه القوارب الصغيرة. من قرى الوجه البحرى والقبلى نرح هؤلاء، يتزوجون فى قراهم ثم يصطحبون زوجاتهم للإقامة فى القوارب، فى الشتاء يحيطون القوارب بالمشمع ويشعلون المواقد جلبا للدفاء.
- **مناطق الزباليين:** أبرز مقالب القمامة بالقاهرة الدويقة وأبوالسعود والكيلو ٩ بطريق السويس وهى مقالب مصرح بها الى جانب مقلب شبرا ومقلب حلوان وهما بلا تصريح. وقد إجتار الزبالون بعض الأماكن للإقامة بها بجوار ما يجمعونه من زباله ومنها (منشية ناصر، عزبة النخل، طرة، عين الصيرة، حلوان، المعتمدية، البراجيل).
- **اسكان المقابر:** مع تضخم أسعار البناء والسكن لدخول معظم فئات المجتمع وتهجير سكان مدن القناة إثر حرب ٦٧، أدى ذلك الى زحف السكان والإقامة فى مناطق المقابر سواء داخل الأحواش نفسها أو فى مباني عادية أقيمت داخل هذه المناطق أو المناطق المجاورة لها. فى تعداد ٧٦ بلغ عدد سكان المقابر ١٤٥ ألف شخص بنسبة ٢,٩% من سكان المحافظة، وشكل سكان المقابر نحو ٢٩% من سكان قسم الجمالية و ٤١% من سكان قسم الخليفة و ١٣% من سكان الدرب الأحمر، وصل معدل التزاحم فى مناطق القبور الى ٢,٤ فرد. ثم قدر عدد سكان احواش المدافن فى تعداد ٨٦ على مستوى الجمهورية ١٣ ألفا و ٤١٩ فردا، لكنهم موجودين فى القاهرة فقط وملت منهم باقى المحافظات.

٥- أسباب نشأة العشوائيات

يسيطر فى مصر منذ زمن عدم توازن بين النمو السكاني والأنشطة الإقتصادية المختلفة والتحول الحضري وبسبب ذلك كان هم الدولة الشاغل منذ بداية الخمسينيات وحتى الآن مشكلة الإسكان المتأزمة وكذلك الإمتداد المستمر للمناطق العشوائية وتعتبر مشكلة الإسكان العشوائى من القضايا الأساسية فى معظم مدن العالم ومن ضمنها مصر. فمشكلة العشوائيات فى مصر هى مشكلة اقتصادية اجتماعية وعمرانية فى نفس الوقت وتؤثر سلبا على عمران المنطقة والمناطق المحيطة بها. وينتشر الإسكان العشوائى بسرعة كبيرة فى المناطق الحضرية والريفية على السواء [٣]، وكشفت دراسة بصور التقطتها الأقمار الصناعية أن المساحة التى كانت تغطيها المساكن العشوائية فى القاهرة الكبرى بين عامي ١٩٩١ و ١٩٩٨ زادت بنسبة ٣,٤% سنويا، بينما زاد عدد سكان المناطق العشوائية بنسبة ٣,٢% سنويا (أي ٢٠٠ ألف شخص سنويا)، فى حين كانت الزيادة السكانية فى مساكن القاهرة الرسمية ٠,٨% [٢]. ويرجع أسباب ظهور ونمو مناطق الإسكان العشوائى فى مصر إلى عدة عوامل أهمها:

- **معدلات النمو السكاني المرتفع:** لقد قدر معدل النمو فى مصر فى أواخر التسعينيات بحوالى ٣% ثم إنخفض إلى ٢,١% (٢٠٠٠) نتيجة للجهود المبذولة فى هذا المجال إلا أن هذه الزيادة قد أحدثت بلا شك تأثيرات سلبية عديدة على القطاع الحضري فى المدينة وبخاصه على الإمتداد والتوسع العشوائى.
- **النمو الحضري:** بدأت ظاهرة الإسكان العشوائى كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموجرافية والظروف الطبيعية، ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للزوح نحو المدن للإقامة على أطرافها، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضى، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمرانى.
- **الهجرة من الريف للحضر:** إن إتجاه الهجرة من الريف إلى المدن الحضريه الكبرى يكون إحدى العلامات المميزه لمصر وإلى الان لم يأخذ هذا الإتجاه مرحله الثبات أو الإنقطاع. إن المهاجرين من الريف يتجهون فى معظم الأحوال إلى القاهرة و إلى مدن القناة (الإسماعليه، السويس، بورسعيد) وإلى مدن الدلتا (الاسكندريه، طنطا، المحله) على أن القاهرة تستقطب

معظم المهاجرين. لقد أوضح تعداد السكان لعام ١٩٩٦ أن ٢٤% من سكان إقليم القاهرة الكبرى ينتمون في الأصل إلى محافظات أخرى. الجزء الأكبر للمهاجرين يتركز في القاهرة بنسبه ٢٧% تليها الجيزة بنسبه ٢٢% ثم النسبة الأقل في محافظه القليوبيه ١٤%. مع العلم أن الجزء الأكبر للهجرة يتمركز في الغالب في المناطق العشوائيه لتلك المحافظات [١٥].

■ **الإهتمام الضعيف بالتنمية الإقليمية الشاملة:** مع بدايه السبعينيات اهتمت الدوله بمفهوم التنميه الإقليميه الشامله في جميع القطاعات والأنشطه المختلفه وخصوصا في قطاع الإسكان وذلك لإيجاد حل لمشكله التمرکز السكاني الشديد علي جانبي النيل. لذلك قامت بإنشاء العديد من المدن والتجمعات العمرانيه خارج الوادي وكان الهدف من ذلك إستيعاب الزيادة السكانيه وأيضاً تقليل تيارات الهجره من الريف إلي المدينه. فبالرغم من كل هذه الجهود أثبتت الدراسات الأحصائيه أن معدلات الهجره ومعدلات النمو الحضري وكذلك معدلات النمو والتوسع للمناطق العشوائيه لم تأخذ مرحله الثبات بل إستمرت في زياده. ومن ذلك يتضح أن التنميه الإقليميه لم تحقق الأهداف المرجوه منها ولم تستطع من ناحيه أخرى التغلب علي مشكله العشوائيات [٧].

■ **عدم الأهتمام بالمناطق الريفية:** لم تتجح كل الاجراءات التي اتخذت خلال السنوات السابقه بما فيها الأوامر العسكريه في وقف التعدي بالبناء علي الأراضي الزراعيه ووصل حجم مافقدناه فيها إلي أكثر من مليون و ٢٠٠ ألف فدان من أجود الأراضي أغلبها في الدلتا تم اهدارها بفعل الزحف والنمو العشوائي الذي استوعب أعدادا كبيرة من الباحثين عن مسكن في الريف [١٦]. إن الزيادة السكانية الكبيرة وخاصة بالريف أدت إلي التنافس الحاد علي الأراضي من أجل الزراعة والبناء ولو استمر الحال كما هو عليه فسيفقد نصف مليون فدان حتي نهاية عام ٢٠٢٠ لاستيعاب الزيادة السكانية الطبيعية وهي نحو ٢٦ مليون نسمة، منها ١٢ مليون نسمة بالريف [١٧]، وذلك لان التنمية تتم عشوائيا دون أي تخطيط فانشاء القري والبناء في الريف يخضع لوزارة الزراعة التي ترفض تماما البناء علي الأراضي الزراعيه طبقا للقانون فأصبح كل ماهو خارج الحيز مخالفا وللأسف الشديد يوجد حاليا كتل عمراني كبير غير مخطط وغير قانوني حتي أن عدد قضايا المخالفين بلغت ١٢٢ ألف قضية من عام ٩٦ حتي ٢٠٠٢ منها ٨٩ ألف قضية حصلت علي البراءة [١٨].

■ **ضعف السياسات اللازمة للإسكان:** قد مرت سياسة الإسكان في مصر بمرحلتين متميزين، تمتد الأولى منذ عام ١٩٥٢ حتى عام ١٩٧٥، وتغطي الثانية الفترة من عام ١٩٧٦ حتى الآن، وشهدت المرحلة الأولى سياسات ترمي إلى تحقيق سياسات الإنصاف الاجتماعي والاقتصادي في قطاع الإسكان، لكن ترتب عليها أوجه قصور طويلة الأجل، كان أبرزها انسحاب القطاع الخاص من سوق تأجير المساكن بسبب الربحية المحدودة، وتدهور حالة المساكن بسبب انخفاض الإيجارات وإحجام الملاك عن الاستثمار في الصيانة، وتشجيع الهجرة إلى الحضر، ونمو العشوائيات بسبب انتهاك خطط البناء وعدم قدرة التصميمات القياسية على تلبية الاحتياجات المختلفة للأسر المتنامية. وشهدت المرحلة الثانية تطورات كبيرة في إطار الانفتاح الاقتصادي، وشرعت الدولة قوانين إيجار جديدة لتشجيع القطاع الخاص (١٩٧٧-١٩٨١) وأنشأت مدناً جديدة خارج المراكز الحضرية، وأعدت تنشيط دور تعاونيات الإسكان وفقاً للقرار الجمهوري رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ وأصدرت قانوناً يسمح بالنسبة للعلاقات الإيجارية اللاحقة، بإخضاع تحديد كل من مدة الإيجار والقيمة الإيجارية لتراضي كل من المؤجر والمستأجر بناء على قواعد وأحكام القانون المدني [١٩]. وقد تركت هذه السياسات آثاراً متنوعة، فأدى الإبقاء على تحديد قيمة الإيجارات القديمة إلى تشجيع ملاك العقارات على بيع الوحدات السكنية بدلاً من تأجيرها، الأمر الذي أدى إلى زيادة العبء على الشرائح منخفضة ومتوسطة الدخل غير القادرة على شراء العقارات. كما أدت هذه السياسات إلى تركيز الاستثمار الخاص في الإسكان فوق المتوسط والفاخر، كما أدت ندرة الإسكان الذي يتمشى مع القدرة المالية للشرائح منخفضة ومتوسطة الدخل إلى زيادة كبيرة في الإسكان العشوائي.

- **نقص إسكان محدودي الدخل:** كل الحقائق تؤكد أن الدولة تسير نحو الإسكان الفاخر وفوق المتوسط وتهمل إسكان محدودي الدخل والأمر الذي يؤكد فشل السياسة الراهنة في حل مشكلة العشوائيات وإيقاف الزحف السكاني فهناك نحو ١٨ مليون مواطن يسكنون أحياء عشوائية في جميع المحافظات . فالتعريف العلمي للإسكان الاقتصادي يقول أن الوحدة تتراوح مساحتها بين ٤٠ إلى ٦٠ م^٢ ويكون أغلبها في حدود ٥٠ م^٢، لكن ما أقامته الحكومة خلال السنوات الماضية وفقاً لمعايير الوحدات الاقتصادية لم يزد علي ٥% من الإنشاءات [١٣].
- **دعم الدولة لقطاع الإسكان:** لقد إعتمدت سياسه الإسكان في مصر حتي ١٩٨٥ علي دعم الدولة وذلك لتمويل بناء العديد من المساكن وأيضاً توفير مواد البناء اللازمه. كان هدف الحكومه توفير وحدات سكنيه ملائمته السعر للشريحة الأكبر من السكان (شريحة محدودي الدخل). هذا الدعم من ناحيه الحكومه كان عالياً وكلف الدولة مع مرور الزمن الكثير من المليارات وبالرغم من ذلك لم تستطع الحكومه أن تغطي الطلب المستمر لوحدات سكنيه جديده. العديد من السكان لم يكن لديهم حل آخر بديل سوي الإنتقال للمناطق العشوائيه والبحث هناك عن مأوي [١٤].
- **عدم إستغلال الوحدات السكنية الإستغلال الأمثل:** يوجد في مصر ٣ ملايين شقة مغلقة، ولو فرضنا ان متوسط تكاليف الشقة الواحدة ٣٠ الف جنيه، فهذا يعني ان في مصر ٩٠ مليار جنيه غير مستغلة، كما ان مصر تحتاج سنويا الي ٢٢٥ الف شقة، والاحصائيات القديمة والحديثة اثبتت ان مشكلة الاسكان هي مشكلة وهمية، وان ما تم بناؤه دوماً، كان اكثر من عدد الاسر لكن استثنائ البعض بعدد اكثر من الحاجة ودون استغلال وكذلك عدم تناسب مكان السكن، وعدم المقدرة علي الحصول علي السكن من الناحية المادية هو سبب الازمة فمثلاً في عام ١٩٧٦ كان عدد الوحدات السكنية الخالية ١٢٠ الفا و ٩٩٠ وحدة سكنية وفي عام ١٩٨٦ بلغ عدد الوحدات السكنية الحالية التي تم حصرها فقط ٩٩٧ الفا و ٥٢٦ وحدة سكنية [٢].
- **قوانين التخطيط العمراني الحاليه:** قانون التخطيط العمراني الذي قامت الحكومه بتشريعه عام ١٩٨٢ كان الهدف منه تخطيط وتنظيم العديد من العناصر منها (الكثافه السكانيه والبنائيه، إستعمالات الأرض، إرتفاعات المباني، الإمتداد العمراني للمناطق) وبالرغم من مرور أكثر من ٢٥ عاما علي سن هذا القانون لم يحدث التخطيط والهدف الأمثل المرجو منه وكان عاقبه ذلك النمو العمراني الغير مخطط لبعض المناطق وإنتشار العشوائيات وسوف يظل هذا الإتجاه في المستقبل مستمرا ان لم يحدث تغييرا جذري في تلك القوانين [١١].
- **قوانين ولوائح البناء:** أصحاب الأملاك والمقاولون يشكون دائما أن القوانين واللوائح الخاصه بالبناء وتقسيم الأراضي مغالاً فيها. هذه اللوائح تلزم المالك بالآتي: (ترك ثلث الأرض غير مبني للشوارع والفراغات - لا يقل عرض الشارع عن ١٠ م - البناء علي نسبه ٦٠% من الأرض - إرتفاع المبني لا يزيد عن مره ونصف عرض الشارع). هذه الإشتراطات من وجهه نظر الملاك والمقاولين لا تحقق المنفعه المرجوه في السوق العقاري. علي العكس من ذلك في المناطق العشوائيه لا توجد لوائح ولا إشتراطات للبناء غير القواعد المتعارف عليها بين السكان. حيث أن عرض الشارع لا يزيد في أغلب الأحيان عن ٣م ويقوم المالك بالبناء علي كامل الأرض ولا يوجد علاقه بين إرتفاع المبني وعرض الشارع [٩].
- **قانون ادخال المرافق للمناطق العشوائية:** وجود قانون يتيح لسكان العشوائيات توصيل المرافق لمنزلهم بعد أن يجعلوها أمراً واقعاً قد أغرى الكثير البناء بشكل عشوائي علي الاراضي الزراعيه أو الغير زراعيه إعتقادا علي وجود هذا القانون الذي سوف يتيح لهم توصيل المرافق [٢١].
- **قوانين المدن الجديدة:** المدن الجديدة تبلغ نسبة الاشغال فيها ٣٠% فقط بالرغم مما انفق عليها من المليارات ويرجع ذلك الي نقص الخدمات والمرافق الحيويه بها من مدارس وأمن ومواصلات ومحلات تجارية. كما ان شروط تملك الوحدات السكنية بالمدن الجديدة شروط

تعجزية تثقل من كاهل اي شاب في ذلك الوقت ومن ثم يجب ان ترفع الدولة العبء عن كاهل المواطن و تحول الوحدات السكنية الي الايجار بدلاً من التملك [٢٢].

■ **اختلال الاقتصاديات:** إن تكلفة المسكن ارتفعت من ٥٠ إلى ٧٠ ضعفا والأجور ارتفعت من ٥ إلى ١٠ اضعاف خلال ربع القرن الماضي. وقد أدى ذلك الى خلل سوق الإسكان وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية وعدم ملاءمة العرض مع نوعية الطلب حيث انخفضت نسبة الإسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات السكنية. فقد ارتفعت اسعار اراضي البناء بشكل خرافي خلال ٢٥ سنة من عام ١٩٧٥ حتي عام ٢٠٠٠ بحيث تضاعفت سعر الارض في ارقى الاماكن عام ٧٣ من ٤٠ الي ٦٠ جنيها/م^٢، صار نحو ١٠,٠٠٠ جنية للمتر^٢ كما كانت اسعار الاراضي للبناء في الاحياء الشعبية ا مثل حلوان او اطراف شبرا من ٢ جنية عام ٧٣ للمتر^٢ الي نحو ٤٠٠ جنية حاليا فصارت تكلفه الارض جزءا مهما من تكلفه الوحدة السكنية. وازدادت تكلفه البناء للإسكان الشعبي، اذ زادت من ٨ جنية/م^٢ (في الستينات) الي ٤٥٠ جنية/م^٢ [٢٣].

■ **نقص الرقابة المطلوبه وتفشي الفساد:** نقص الرقابه وعلی الأصح الفساد المنتشر في بعض أجهزه الدوله المسئوله في بعض الأحياء والمناطق لعبت دورا كبيرا في إمتداد المناطق العشوائيه. فمن ناحيه لا تأخذ هذه الأجهزة القوانين ولوائح البناء مأخذ الجد ومن ناحيه أخرى إنتشار الفساد والرشوه بشكل واضح. هذا الوضع ظهر جليا عندما حدث زلزال اكتوبر ١٩٩٢ حيث لقي مئات السكان حتفهم تحت الأنقاض وتدمير آلاف المباني وإنهيار أكثر من ١٠٠٠ مدرسه في القاهره فقط. وذلك لأن بعض المباني في كثير من الأحياء لم يتم إنشائها طبقا للمواصفات البنائيه المطلوبه [١٤].

■ **الضغط السياسي:** من خلال الضغط السياسي للسكان الذين يعيشون في المناطق العشوائية علي السياسيين ومسؤولين الدوله وبخاصه في أثناء فتره الإنتخابات البرلمانيه قد قامت الدوله بتقنين بعض المناطق العشوائيه وإعطائها الشرعيه القانونيه من خلال إمدادها بالمياه والكهرباء ورصف شوارعها. ولقد ساهم هذا في الإمتداد المتواصل للمناطق العشوائيه في جميع الإتجاهات [٢].

■ **الزلازل:** إن الزلزال الذي وقع في اكتوبر عام ١٩٩٢ تسبب في تدمير حوالي ٣٠٠٠٠٠ مأوي وخاصة في المناطق الفقيره بالقاهره ولقد أدى ذلك إلي تفاقم مشكله العشوائيات وزياده حدتها [٢٤].

٦- الخصائص المختلفه للعشوائيات:

كل منطقه عمرانيه سواء تم تخطيطها أو لا لها خصائص تميزها، هذه الخصائص تتغير من منطقه إلي أخرى. لتوضيح بعض الخصائص المختلفه للمناطق العشوائيه تم إختيار ثلاث مناطق من التي ينطبق عليها هذا الوصف وهي (منشيه ناصر، المطريه، الفسطاط) وفي الجزء التالي سوف يتم عرض بعض هذه الخصائص متمثلا في: (إستعمالات الأرضي - الكثافه السكانيه - الكثافه البنائيه - نموذج البلوك السكنى - قطع الأراضي - البنيه الأساسيه - نمط الحياه)

إستعمالات الأرض: مفهوم إستعمال الأرض يصف وظيفه قطعه الأرض سواء هذه الوظيفه سكني، تجاري، صناعي، الشكل رقم (٢) يوضح الإستخدامات الأساسيه التاليه: (سكني، إستعمال مختلط (سكني تجاري، سكني صناعي)، صناعي، خدمات عامه (مدارس، مستشفيات، مساجد،)، مناطق مفتوحه وشوارع) ومن الجدول رقم (١) يتضح الأتي: الخدمات العامه تمثل الجزء الأصغر في الإستهلاك حيث تقدر بحوالي ٢% و ٣,٥% في منشيه ناصر والمطريه وتكاد تكون منعدمه في الفسطاط وهذا يوضح النقص الشديد في الخدمات. أما الإستهلاك المختلط فانه يمثل الجزء الأكبر من الإستهلاك في هذه المناطق. ففي منطقه الفسطاط يقدر الإستهلاك الختلط (سكني صناعي) بحوالي ٤٥% (وسكني

تجاري) حوالي ٢,٣٣% والإستعمال السكني الصافي في هذه المنطقه يكاد يكون منعدم. المناطق المفتوحة والفراغات لا وجود لها حيث يقوم الشارع بوظيفتها وتتنوع الشوارع من حيث الوظيفة في هذه المناطق الى (شوارع رئيسيه، شوارع فرعيه، حواري أزقه).



شكل (٢) إستعمالات الأرض في المناطق العشوائية (منشية ناصر، المطرية، الفسطاط)

جدول (١) نسب إستعمالات الأرض في المناطق العشوائية (منشية ناصر، المطرية، الفسطاط)

المنطقة الإستخدام %	منشية ناصر	المطرية	الفسطاط	المنطقة الإستخدام %
سكني	١٤,٨	٢٣,٨	٣٧,٩	-
سكني تجاري	١٦,٥	٢٦,٥	١٩,٦	٣٣,٢
صناعي	٣	٤,٧	٢	-
سكني صناعي	٧,٨	١٢,٤	٨,٤	٤٥
خدمات عامة	١,٤	٢	٣,٥	-
مناطق مفتوحة وشوارع	١٩	٣٠,٥	٢٨,٦	٢١,٨

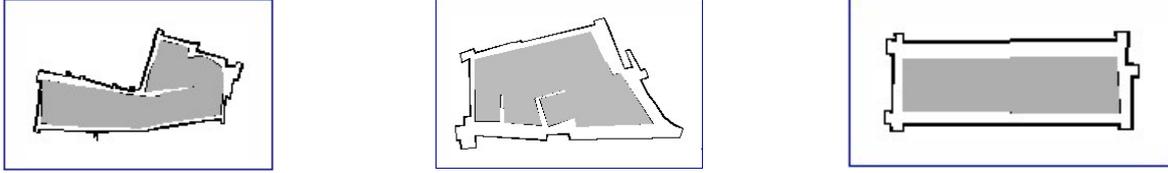
الكثافة السكنية: الكثافة هي عدد الأشخاص أو الأسر أو الوحدات السكنية في الفدان (او الهكتار، كم ٢) في المساحة الكلية لمنطقة ما (مجاورة، حي، مدينة) شاملة كل الإستعمالات داخل حدود تلك المنطقة والتي تخدم سكانها من إستعمالات تجارية وتعليمية وإجتماعية وترفيهية وشوارع. بدراسة إستعمالات الأراضي في المناطق العشوائية يتبين أن الكثافة السكانية تصل إلي معدلات عالية حيث انها تصل الي ١٥٠٠ فرد/ هكتار في منشية ناصر و في منطقتي المطرية والفسطاط تتراوح بين (١٦٠٠ - ٢٠٠٠) فرد/هكتار. بل إنه في مناطق عشوائية أخرى تجاوزت الكثافة هذه القيم.

معدل التزاحم: إن معدل التزاحم للغرفة في هذه المناطق يكون عاليا حيث قدر بمتوسط ٣,٣ فرد /غرفة في منشية ناصر و ب ٣,٦ في المطرية و ب ٤,٢ في الفسطاط.

الكثافة البنائية: الكثافة البنائية هي نسبة جملة مساحة أراضيات جميع أدوار المبنى إلى مساحة قطعة الأرض الكلية المخصصة لأغراض السكن. وترتفع الكثافة البنائية في المناطق العشوائية حيث تصل في معظم الاحيان الي ٩٥% من جملة مساحة القطعة وربما ١٠٠% بينما تنص قوانين الإسكان علي الا يزيد مساحة الجزء المبنى من الارض عن ٦٠% وتترك ٤٠%.

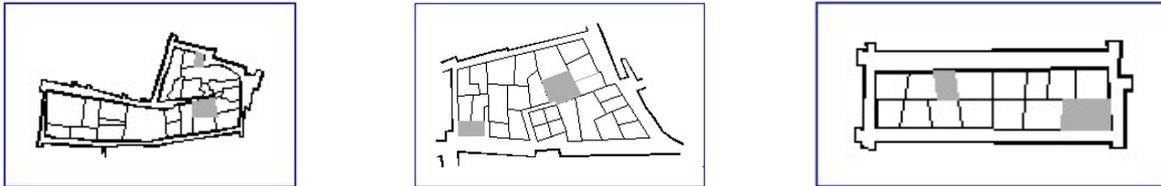
البلوك السكني: البلوك السكني هو مساحة من الأرض محاطة بالطرق والشوارع من جميع الجهات ويؤخذ في الإعتبار الحدود الطبيعية لسطح الأرض عند تحديد البلوكات كالمناطق المفتوحة أو الجبلية في حالة غياب شبكات الطرق. في المناطق العشوائية يحدد البلوك السكني من خلال شبكة مشاة التي تؤدي إلى الشوارع الرئيسية أو المياني ويأخذ البلوك السكني في المناطق العشوائية في الغالب أشكال غير منتظمة وذات مساحات عالية والشكل رقم (٣) يوضح أن أشكال البلوك هي (١) : بلوكات ذات شبكة تريبعية الشكل محاطة بالشوارع من جميع الاتجاهات كما في المطرية. (٢): بلوكات غير منتظمة ذات مساحات عالية وتكون محاطة بحارات كما في منشية ناصر والفسطاط. (٣): مساحة وشكل البلوك

يحدده في الغالب تقسيم الأراضي وهذا يتبين في الشكل رقم (٣) والجدول رقم (٢) كما أن طول البلوك يتأثر ويتغير من عوامل أخرى.



شكل (٣) نموذج البلوك السكنى فى المناطق العشوائية (منشية ناصر، المطرية، الفسطاط)

قطع الأراضي: قطعة الأرض هي جزء من البلوك أو أى مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف فى ملكيتها أو القيام بأعمال التنمية العمرانية عليها. إن قطع الأراضي فى المناطق العشوائية يأخذ فى الغالب المساحات المختلفة الآتية (١): قطع صغيرة وتتراوح ما بين ٥٢ - ١٧١م^٢. (٢): قطع متوسطة وتتراوح ما بين ٩٤ - ٢٢٤م^٢. (٣): قطع كبيرة وتتراوح ما بين ١٩٤ - ٤٢٨م^٢. من الشكل رقم (٤) يتضح أن معظم قطع الأراضي تأخذ الشكل المربع أو المستطيل.



شكل (٤) قطع الأراضي فى المناطق العشوائية (منشية ناصر، المطرية، الفسطاط)

جدول (٢) قطع الأراضي ومساحة البلوك فى المناطق العشوائية (منشية ناصر، المطرية، الفسطاط)

مساحة البلوك م ^٢	مساحة القطعة م ^٢	المنطقة
٢١٣٢ - ١٦٠١	١٧١ - ٥٢	منشية ناصر
٢١٣٢ - ١٧٢٤	٢٢٤ - ٩٤	المطرية
٦٩٠٧ - ٢٥٧٣	٤٢٨ - ١٩٣	الفسطاط

عشوائيات الأراضي المشاع: لا تزال كثير من الأراضي فى المناطق العشوائية تخضع لنظام الأراضي المشاع وهي عبارة عن مساحة كبيرة من الأرض مملوكة لعدد كبير من الأفراد. وتخضع تلك الملكيات لنظام الأسهم ووضع اليد فكل شخص قوي ومدعوم وقادر على افتعال المشكلات وضع يده بحكم القانون أو القوة والعنف و الرشوة على مساحة من الأرض قد تتجاوز المساحة المخصصة له بعدة أضعاف، إضافة لظهور العديد من الملاك الوهميين الذين امتلكوا الأرض بوضع اليد عبر دعم عسكري أو قانوني. هذا الوضع العقاري الغير محدد يرسم تعديلات بحكم الأمر الواقع على كثير من الملكيات و تظهر مباني و عقارات على أراضي يملكها الآخرون [٢١].

البنية الأساسية: تعتبر البنية الأساسية من العناصر المهمة التي تؤثر على نشأة ونمو المناطق المختلفة فمن اهم شروط اعتماد اي مشروع وجود مرافق بالتقسيم. وتكون الحكومة ملزمة في حالة اعتمادها للتقسيم بتوصيل مصدر المرافق الي مدخل المنطقة ويقوم السكان بمد الوصلات الداخلية. وفي حالة عدم تمكن الحكومة من توصيل مصادر المرافق الي منطقة التقسيم فانها ترفض استصدار قرار باعتماد التقسيم. وبذلك تصبح المنطقة غير رسمية ويقوم السكان بالبناء بدون تراخيص. ان كثير من المناطق العشوائية متصلة بالمياه الا ان هناك نسبة صغيرة غير متصلة. لذلك يقوم السكان بعمل الوسائل اللازمة لاستخراج

المياه من بطن الارض او المصادر القريبة من المنطقة. فبعض المناطق تعتمد علي المياه الجوفية ويتم رفعها بالمضخات أو باستخدام موتور كهربى الا ان هذا الأسلوب لا يصلح في بعض المناطق خاصة ذات الكثافة المرتفعة حيث يؤثر تسرب الصرف الصحي الي المياه الجوفية علي جودتها. وفي بعض المناطق الاخرى ينتشر نظام الباعة الجائلين كوسيط لنقل المياه وبيعها الي سكان هذه المناطق وهو واحد من اساليب تلوث المياه وبالتالي عدم صلاحيتها للاستعمال حيث يتم نقلها في فناطيس بلاستيك. يتم امداد المناطق العشوائية بالقوي الكهربائية باحدي طريقتين الاولى الطريقة الرسمية وتقوم الحكومة بتوصيلها للمساكن القريبة من الاكشاك ولوحات التوزيع بعد قيام المستفيدين بسداد تكاليف المقايسة اللازمة. وهناك طريقة غير رسمية حيث يتم التوصيل عن طريق الاتصال باحد المساكن القريبة. وحيث أن معظم تلك المناطق نشأت فوق أرض ذات ملكية غير قانونية أو علي أرض صحراوية هذا يجعل من الصعب إنشاء شبكة صرف وفقا للإشتراطات بسبب طبوغرافية الأرض. وبالرغم من أن حوالي ٩٠% من تلك المناطق تكون قريبة من خطوط الصرف الصحي إلا أن نسبة ضئيلة حوالي ٢٠% من المنازل تكون موصلة بها. والطريقة المعتادة لصرف المخلفات تحدث من خلال تجميع المخلفات في حفر عميقة و التي يتم حفرها إما داخل المنزل أو في الشارع هذه الطرئشات يتم تفرغها من خلال البلدية أو من صاحب المنزل نفسه

الانغلاق الثقافي والاجتماعي: تخلو معظم العشوائيات السكنية من الحدائق و المتنفسات بل بالكاد ترى شجرة واحدة في الكثير من تلك العشوائيات إضافة إلى تطرف تلك العشوائيات و ابتعادها عن المدارس و المنتديات و المراكز الثقافية و الملاعب و لا أستطيع أن أتنبأ أو أتوقع أفكار هذا القسم الكبير من الشعب المصرى الذي عاش و ترعرع في وسط مجتمعات هكذا منغلقة ثقافيا و طائفا و تنعدم فيها كل وسائل الترفيه و الترفيه [١١].



٧- إيجابيات المناطق العشوائية:

توصيف المناطق العشوائية أو ربطها بمفهوم الإسكان أو التنمية غير القانونية يركز مباشرة على العجز وسلبيات هذه المناطق كما يركز على طرق التحسين والإرتقاء للموقف. إن هذا المفهوم يبعد التفكير أيضا عن المؤشرات الإيجابية من ظاهرة العشوائيات وكذلك الإمكانيات المرتبطة بهذه الظاهرة. في الحقيقة يقدم الإسكان العشوائي العديد من العروض المختلفة من الإسكان التي تناسب إمكانيات العديد من الشرائح الاقتصادية المختلفة بجانب إيجابيات أخرى التي سوف يتم عرضها في الجزء التالي من وجهات نظر مختلفة.

أولاً: من الناحية الاجتماعية:

طريقة البناء في المناطق العشوائية تسمح للأسرة الاحتفاظ بتقاليدنا ونمط الحياة كما تساعد على ترابط الأسرة وعدم تفككها. حيث أن الأسرة تقوم بتعليق البيت السكني في حالات متعددة مثل الحاجة إلى دور آخر عندما يكون الأولاد في سن الزواج. وفي حالات عديدة يقوم رب الأسرة بشراء منزل ملك في أو قطعة أرض محاطة بالأسوار لاحتياجات الأسرة المستقبلية من السكن.

هذا النوع من الإسكان يوفر الحماية والشعور بالاستقرار على مدى الزمن، ففي الغالب يعيش الآباء في الدور الأرضي أو شقتهم المستقلة وأفراد الأسرة يقوموا بتعليق دور آخر ومن خلال ذلك يبقى الارتباط الأسري الآباء والأبناء محتفظاً.

المناطق العشوائية تمكن الباحثين عن السكن من تحديد مكان السكن حسب إمكانياتهم المادية وحيث توافر العلاقات الاجتماعية. بمعنى أن الأفراد يقوموا بالبناء والشراء في المناطق التي يتواجد بها أفراد من القرية التي ينتمون إليها. وبهذا تساهم المناطق العشوائية بتقوية الارتباط للجماعة.

هذه المناطق تسمح لطبقة المهاجرين من الريف وغير مؤهلين للانضمام لحياة الحضر حيث أن هؤلاء الأفراد عند نزولهم إلى المدينة يستقرون عند بعض الأقارب أو أفراد أخرى من العائلة وعندما يتحسن وضعهم المادي يقوموا بالبحث عن شقة أو مأوى في تلك المنطقة أو مناطق أخرى بالقرب منهم.

ثانياً: من الناحية العمرانية:

المناطق العشوائية تسمح بالتنمية المستمرة والمتواصلة بمعنى أن طريقة البناء تناسب الاحتياجات والإمكانيات المادية للأسرة وحيث أن البناء على سبيل المثال يكون ضروري عندما يزداد عدد أفراد الأسرة أو مع كبر الأولاد وكذلك في حالة تحسن الظروف المادية للأسرة.

هذه الطريقة البسيطة للتنمية يجعل توفير مواد البناء أسهل حيث أنه لا تكون على مرة واحد بل فترات زمنية متفاوتة.

المناطق العشوائية تقوم بتوفير عشرة أضعاف الوحدات السكنية التي توفرها المناطق المخططة.

المناطق العشوائية تقوم بتوفير تنوع في استعمالات الأرض. وهذا التنوع يناسب تقاليد المجتمع الإسلامي. كما أن ارتباط مناطق السكن بمناطق العمل وقربها من بعض وعدم وجود حواجز بينها يدعم نمط الحياة ويجعل الحي أو المنطقة مفعمة بالحياة على مدار اليوم بعكس المناطق الأخرى.

ثالثاً: من الناحية الاقتصادية:

المناطق العشوائية تقدم عديد من الإيجابيات لجميع المشاركين فهي تقدم للفقراء الفرصة لشراء قطعة أرض أو وحدة سكنية وتقدم لتجار الأرض والمقاولين عائد متضاعف وفي نفس الوقت تستفيد الدولة من هذا بتوفير برامج الإسكان المكلفة.

طريقة البناء في هذه المناطق تقدم لطبقات السكان المنخفضة إمكانيات استثمار ملائمة ومناسبة حيث يعتبر ملك منزل في هذه المناطق استثمار جيد ولأن البنوك غير محبوبة من ناحية السكان فبذلك يكون الملك آمن طريق لتخزين المال.

الوحدات السكنية والمباني توفر علاوة على ذلك دخل إضافي حيث أن التأجير للوحدات السكنية أو الغرف المفردة أو المحلات في الدور الأرضي تعتبر مصدر دخل آمن في أوقات مثل البطالة أو المرض لصالح الأسرة.

الشقق في المناطق العشوائية تكون أرخص من الشقق التي يقدمها السوق العقاري، حيث أن السعر للوحدة في هذه المناطق يقدر بحوالي ثلث السعر أو أقل من الوحدات التي يقدمها السوق العقاري القانوني.

مساحات قطع الأرض في المناطق العشوائية تناسب العديد من طبقات الدخل المختلفة (المساحة تتراوح في الغالب ما بين ٥٠ - ١٥٠ م^٢)، حيث أن كل فرد بقدر استطاعته إيجاد عرض ملائم وأحياناً يقوم إثنين أو ثلاثة بشراء قطعة أرض.

عملية البناء في هذه المناطق يقوم بها السكان بدون تدخل أو دعم من الحكومة كما أنهم قاموا بحل جميع المشاكل التي من المحتمل حدوثها أثناء عملية البناء.

عملية بيع قطع الأراضي أو المباني تستمر لفترات طويلة وبذلك لا يوجد عامل المخاطرة بالنسبة للتجارة. حيث أنه على حسب الموقع والمساحة يختلف السعر لقطعة الأرض، هذا السعر يكون قابل للدفع على عدة أعوام. طبعاً لا يوجد إجراءات أو إعلانات حيث أنه من يقدر على دفع المقدم يقوم بكتابة العقد الابتدائي والبناء فوراً. كما أنه لا يوجد إجراءات أو تعقيدات روتينية كما أن اشتراطات التعاقد والدفع يكون في الغالب بسيطة [٢٥].

٨- سلبيات المناطق العشوائية:

تشكل العشوائيات وصمة عار في جبين المجتمعات الحضرية، حيث تفتقر بيئتها ومجتمعاتها إلى كثير من المقومات الأساسية للحياة الإنسانية المقبولة. ويمثل التعامل مع هذه العشوائيات تحدياً كبيراً لأي دولة أو مجتمع. والحقيقة الملموسة ان العشوائية اتسع مفهومها وتباينت نتائجها السلبية من جانب والمخلة بالمدينة من جانب آخر [١٢]. فلم تعد العشوائية كمفهوم تعبيراً عن تدنى المظاهر العمرانية او الأنشائية فقط وانما اتسع هذا المفهوم ذو الملامح السلبية ليصبغ بقية ألوان وانماط جوانب المظاهر العمرانية وكذلك الاقتصادية والبيئية وليجعل منها مشاكل متداخلة الأسباب والعناصر بنفس القدر من التنشوية الذي أحدثته العشوائية في جمال وأسس المفهوم العام التخطيطي والعمراني للمدينة. فبجانب الإيجابيات التي تم ذكرها سابقاً للمناطق العشوائية يوجد أيضاً العديد من السلبيات الخطيرة التي توضح لماذا يجب محاربة النمو العشوائي والعمل على الحد من تطوره في المستقبل هذه السلبيات يتم عرضها ضمن نواحي عدة:

أولاً: من الناحية الاجتماعية:

تعاني مناطق الإسكان العشوائي من سوء الأحوال الاجتماعية وتدنى المستوى الحضاري وكثرة حالات الطلاق والزواج وارتفاع عدد أفراد الأسرة وتدهور القيم والتقاليد وانعدام الأمن والخصوصية وتدنى مستوى الوعي الثقافي والتعليم [١٠].

النشأة الغير قانوني من خلال وضع اليد على أرض الدولة أو أرض الغير له عواقب عديدة حيث أن المواطن يشعر دائماً بعدم الأمان وذلك لأن الاستيطان في هذه المناطق يكون غير معترف به من ناحية الحكومة أو إدارة الحي [٢١].

هذه المناطق تحوي العديد من الظواهر السلبية للمجتمع مثل الجريمة وعدم الأمان الاجتماعي وكذلك المخاطر الصحية.

الأطفال في هذه المناطق لا يحصلون على التعليم الكافي وكذلك الشباب لا يدخلون مدارس وليس لديهم مهنة كما أن النساء والفتيات يكون مصيرهم متعلق بالأسرة أو الرجل لأنه ليس لديهم المقدرة أو الكفاءة اللازمة للتحرك من ذلك [١٤].

التركيب الاجتماعي في هذه المناطق يكون مقصوراً على طبقات معينة من السكان مثل طبقات الدخل المنخفض أو المتوسط.

في الغالب لا يحصل السكان أو الملاك في هذه المناطق على عقود ملكية قانونية بل يكون الوضع في الغالب من خلال وثائق موقعة أو عقود ابتدائية غير مسجلة في الشهر العقاري أو فاتورة تثبت حقه في الملكية. لذلك يوجد العديد من المشاكل بين المواطنين وبين إدارة الحي أو المدينة التابعة لها المنطقة [٦].

ثانياً: من الناحية العمرانية:

الضعف الهندسي و الإنشائي وعدم ثبات واستقرار تلك المباني، فمعظم المناطق العشوائية قد تم بناؤها على أراضي هي في الأساس ملك الدولة وتم البناء بشكل سريع ولهذا السبب فمعظم المباني ضعيفة إنشائياً ومهددة بالانهيار ورغم ذلك فلا زالت تلك المباني ترتفع عمودياً لأسباب ترجع للنمو السكاني أو لجشع أصحاب المنازل كي يؤجر مزيد من الغرف [٩].

المناطق العشوائية تبدو دائما من حيث المظهر أنها مناطق متدهورة أو متدنية أى أنه يوجد مشكلة المظهر العمراني. والسبب في ذلك أن السكان لا يهتمون بالمظهر الخارجي للمباني مثل اهتمامهم بالنواحي الداخلية للمبنى أو بالارتباط والتماسك الاجتماعي وبذلك تظل الواجهات الخارجية للمساكن بدون أعمال البياض والتشطيبات اللازمة. ويرجع ذلك في الغالب أن المستوى المادي للسكان منخفض [٦].

لا تتوفر الوسائل اللازمة لجمع ونقل القمامة والمخلفات الصلبة وبذلك يتحول الأرض الفضاء أو الشوارع إلى أماكن لتجميع القمامة. وإن الشوارع تكون غير مسفلتة وملينة بالمطبات والحفر [١٤]. نموذج البناء أو التقسيم يتكون من قطع أرض تكون غالبا غير مطابقة للاشتراطات القانونية كما أن الشوارع لا علاقة لها باشتراطات أو قوانين التنظيم.

الاعتراف بشرعية هذه المناطق من خلال الحكومة والأجهزة المسؤولة له عواقب ومشاكل عديدة. فمن ناحية أنه تم إنشاء المباني بدون رخصة قانونية ومن ناحية أخرى العديد من المناطق تنشأ وتم مخالفة لقوانين التخطيط. بعد الاعتراف بشرعيتها يتم دعما بالمرافق وهذا له تأثير سلبي وضغط كبير على شبكة المرافق العمومية الخاصة بالمدينة [١٢].

من السلبيات الظاهرة والملموسة أيضا في المناطق العشوائية الاختلاط المباشر والمتداخل بين الاستعمال السكني والحرفي والصناعي وهذا الاختلاط يتولد عنه في الغالب مشاكل بيئية وعمرانية عديدة مثل التلوث البيئي والضوضاء وكذلك النقص الشديد للمناطق الخضراء والمفتوحة وكل هذا له تأثير شديد على الصحة العامة والسلوك الاجتماعي للسكان [١١].

ينبع عن التقسيم للأرض في كثير من الأحيان أخطار ومشاكل مثل أن البلوك السكني أطول من اللازم والشوارع ضيقة وهذا يرجع أيضا في تقسيم الأحواض الزراعية المعروف [٢].

نقص الخدمات، فإن هذه المناطق تعاني من قلة مباني الخدمات وسوء حالة الموجود منها وعدم كفاءتها في تأدية الوظيفة المطلوبة وعشوائية التوزيع.

ثالثا: من الناحية الاقتصادية:

النمو العمراني العشوائي يستغل أراضي زراعية ذات قيمة عالية، والتي تعتبر مصدر الدعم الغذائي الوحيد للشعب المصري. بمقارنة البيانات الإحصائية لعام ١٩٩٦م بما يمثلها من عام ١٩٧٦م و١٩٨٦م تبين أن أعداد السكان في الحضر قل بنسبة ٤٣% مع أن أعداد السكان في الريف زاد بنفس النسبة تقريبا. هذا الاختلاف في الزيادة السكانية ما بين الريف والحضر لم يراعى في القرن العشرين جيدا. في هذه الفترة ارتفع عدد السكان من ٩,٧٢ إلى ٥٩,٣ مليون مع أن الزيادة في الرقعة الزراعية بالمقارنة بذلك تصاعدت من ٥,١ إلى ٧,٦ مليون فدان فقط. ومن خلال ذلك حدث انخفاض في نصيب الفرد من المساحة الزراعية. في بداية القرن العشرين قدر نصيب الفرد من الأرض الزراعية بنصف فدان في عام ١٩٩٦م انخفض هذا المعدل إلى ثمن فدان فقط [١٦].

توسعت المناطق العشوائية في نواحي كثيرة على أطراف المدينة وكان من الممكن أن تستغل هذه المناطق استخدام أفضل من ذلك على سبيل المثال في الامتداد الصناعي أو الحرفي [١٣].

التجديد والارتقاء وكذلك إعادة التخطيط يكون مكلفا جدا بالنسبة للدولة بمقارنة المناطق الأخرى التي تم تخطيطها حسب القوانين والاشتراطات البنائة [٩].

سعر قطعة الأرض في هذه المناطق يكون في بداية الإسكان منخفض جدا بمقارنة أسعار المناطق الأخرى إلى أن يقوم الأفراد بالشراء والبناء وتأخذ عملية البناء في الموقع في الظهور ويتم التسكين عندئذ يرتفع سعر الأرض بشكل ملحوظ [٢٥].

رابعاً: من الناحية الأمنية:

ارتبطت معظم المناطق العشوائية بانتشار الجريمة باعتبارها بيئة مناسبة لتفريخ الاجرام والمجرمين ومركز تصدير للجريمة بمختلف أنواعها. وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن عناصر الجماعات المتطرفة كانت تحرص على الاحتماء بالاحياء العشوائية داخل القاهرة بعد ارتكابهم لعمليات تخريبية [٢٦].

وتؤكد دراسة ان المناطق العشوائية تزداد فيها معدلات الجريمة وتنتشر فيها الأنشطة الاقتصادية الهامشية وغير المشروعة. وتصبح السيطرة على بعض المناطق العشوائية لعدم توفر أجهزة الضبط الاجماعي وتمركز بعض الجماعات الرافضة والمتطرفة. واصبحت بعض هذه المناطق مكاناً للخارجين على القانون والمتاجرين بالمخدرات، ونقطة جذب للكثيرين من أصحاب حالات الفساد الاجتماعي ومصادر ازعاج للاحياء المجاورة للعشوائيات. وبدأت العشوائيات تشكل مشكلة أمنية تحول دون التحكم فيها أو ضبطها من قبل الأجهزة الأمنية، وقد تتحول تلك المناطق إلى جيوب للعنف والتطرف [٢٠].

وتتنصف معظم المناطق العشوائية بعدم وجود منافذ لبعض المواقع، مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في الحالات الضرورية كالأسعاف أو الانقاذ في حالات الحريق أو مطاردة المجرمين، مما يجعل المناطق العشوائية بؤراً خطيرة لتفريخ الاجرام والمجرمين لبعدها عن الاجهزة الأمنية ولصعوبة الوصول إليها. كما يلاحظ أن الخدمات الأمنية لا تتوفر في معظم المناطق العشوائية بالصورة التي تتفق مع خطورة تلك الأماكن، وفي بعض العشوائيات قد يكون الأمن معدوماً باعتبارها خارج المدينة، هذا بالإضافة إلى عدم الاعتراف بها من قبل الإدارات المحلية وإدارات البلديات. وقد يرتكب بعض سكان العشوائيات جرائم داخل المدينة كالسرقة وترويج المخدرات وغيرها ثم يعودون إلى مخابئهم في المناطق العشوائية [٢].

٩- النتائج:

- عدم وجود مفهوم محدد وواضح للعشوائيات.
- عدم وجود تصنيف للمناطق العشوائية.
- الأهمال الشديد لمشكلة العشوائيات من قبل المسؤولين مما أدى إلى تضخمها وصعوبة التعامل معها.
- إن المناطق العشوائية تقتصر غالباً على فئة محدودى ومتوسط الدخل.
- إن جميع المناطق العشوائية لها خصائص وصفات متشابهة.
- أن المناطق العشوائية لها بعض الإيجابيات إلا أن سلبياتها المتعددة تدعو داتماً لمكافحتها وعدم أنتشارها.

١٠- التوصيات:

- الاتفاق على مفهوم محدد وواضح للعشوائيات بمختلف أنواعها من قبل المختصين ومتخذى القرار.
- رصد واقعى وفعال للعشوائيات فى أنحاء الجمهورية فى إطار المفهوم المحدد.
- إنشاء هيئة أو جهاز مقتدر لمعالجة وتطوير المناطق العشوائية ومكافحة إنتشارها.
- تفعيل دور الهيئة العامة للتخطيط العمراني باعتبارها الأداة المسؤولة عن التخطيط وضع المخططات الاستراتيجية والهيكلية والتفصيلية للمدن والقرى: حيث انه من الضروري أن يكون لكل مدينة او قرية مخططات تحدد اتجاهات نموها ونمط الخطة حتى لا تترك عمليات التنمية للرغبات أو الأهواء الشخصية.

- استغلال الأراضي والموارد المتاحة الأستغلال الأمثل لتفادي تزايد ونمو المناطق العشوائية وأيضا ضرورة الإستفادة من الظهير الصحراوي حيث هناك ١٦ محافظة لها ظهير صحراوي وتضم هذه المحافظات ٩٣ مركزا لها ظهير صحراوي بنسبة ٦٣,٣% من إجمالي مراكز تلك المحافظات.
- الحد من تقنين المناطق العشوائية الحالية: حيث ان تقنين العشوائيات وتوصيل بعض الخدمات لها ليس حلا للمشكلة وأن ما تقوم به الجهات الحكومية الان من تسهيل اجراء توصيل المرافق للعشوائيات تشجيع المواطنين علي مزيد من البناء العشوائي وسيضاعف من المشكلة مع مرور الوقت.
- تقنين الملكيات: من الضروري وضع تشريع خاص بضمان حق ملكية الأرض والمباني في المناطق العشوائية (وبالأخص التي تقع خارج الكتلة العمرانية فى المناطق الصحراوية والجبلية) والمطلوب تطويرها ورفع كفاءتها.
- تفعيل دور الرقابة البلدية في التشريعات الخاصة بالبناء بحيث تكون أكثر فعالية للحد من الاستمرار في انشاء المباني المخالفة لاحكام التنظيم والتراخيص.
- ضرورة تنفيذ التشريعات القانونية الخاصة بحماية الأراضي من التعديات العشوائية الجديدة.
- الشراكة بين القطاعين العام والخاص: تعتبر الشراكة بين القطاعين العام والخاص، أداة فعالة لتلبية احتياجات فقراء الحضر من الاسكان، والنقل العام، والمياه والصرف الصحى، وغيرها من الخدمات فى المناطق الحضرية. فمن ناحية، يتطلب الأمر أن يتقبل الشركاء من القطاع الخاص تحمل المسؤولية الاجتماعية والعمل فى مجالات ذات ارباح منخفضة. وعلى الجانب الآخر، على أجهزة القطاع العام أن تصبح مسؤولة بدرجة أكبر أمام الجمهور، وأن تكون أكثر استجابة لمقتضيات السوق، وأن تشارك فى تحمل المخاطرة، وأن تعمل فى ظل إطار تنظيمى يتسم بالشفافية والعدالة والمرونة.
- منع إنتشار مناطق عشوائية جديدة، حيث ان الدولة تركت المواطنين يستولون علي الارض الزراعية والاملاك الحكومية وبينون فوقها مجتمعات عشوائية غير مطابقة لأى مواصفات هندسية او عمرانية والحل الواقعي والنموذجي لمشكلة العشوائيات يتمثل في منع قيام مجتمعات عشوائية من ناحية وضرورة تطوير العشوائيات القائمة بالفعل من ناحية اخري.
- التحكم في اسعار مواد البناء التي تتزايد بصورة رهيبه بسبب احتكار بعض رجال الاعمال للمصانع المنتجة لمواد البناء.
- تحسين الحالة الأمنية: إن تدني المستوى الأمني بالمناطق العشوائية يعود إلى عدم وجود خطة أمنية فعالة لمكافحة الجريمة في تلك المناطق. ويجب أن تتضمن الخطط الأمنية إجراءات وقائية فعالة تسبقها حملات اعلامية واخرى للتوعية من خلال وسائل الاتصال المتعددة.
- توفير الأراضي الصالحة للسكن لفئة ذوي الدخل المحدود والمتوسط بالإضافة الى إنشاء مشاريع اسكان لهم داخل المدن وتشجيع مشاريع السكن التعاوني.
- تشجيع الهجرة العكسية بخلق مشروعات تنموية جاذبة في الاقاليم والمناطق الريفية.
- تعديل العلاقة بين المالك والمستأجر: ان اولي خطوات إصلاح وحل أزمة الاسكان ومنع إنتشار العشوائيات تبدأ بتعديل قانون العلاقة بين المالك والمستأجر.
- قوانين التمويل العقاري والتسهيلات البنكية: للحصول على إسكان مناسب يكون فى حدود استطاعة الأفراد يعد التمويل العقارى الذى تقدمه مؤسسات الإقراض الحكومية أحد الاختيارات المهمة.

المراجع:

١. عبدالله العلي النعيم (٢٠٠٤): الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية، ندوة الانعكاسات الامنية وقضايا السكان والتنمية، القاهرة ٢٢ ديسمبر ٢٠٠٤م.
٢. محمد مصطفى (٢٠٠٤): تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في التنمية المتواصلة، دراسة حالة: إقليم القاهرة، بحث منشور.
٣. أحمد خالد علام ومحمد ابراهيم قشوة (١٩٩٥): قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مكتبة نهضة مصر، القاهرة.
٤. أحمد خالد علام ويحيى شديد وماجد محمد المهدي (١٩٩٧): تجديد الأحياء، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
٥. أحمد خالد علام وعباس الزعفراني وعصمت عاشور (٢٠٠٢): مشكلة الإسكان في مصر، مكتبة نهضة مصر.
٦. محمد علي بهجت الفاضلي (٢٠٠٠): العشوائيات السكنية (المشكلات والحلول) – عن برنار جرانوتية، دار المعرفة للنشر، الإسكندرية.
٧. ماجد محمد المهدي (١٩٩٣): النمو العشوائي وأساليب معالجة وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة.
٨. جلال معوض (١٩٩٨): الهامشيون الحضريون والتنمية في مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، مكتبة التنمية.
٩. أحمد خالد علام وإسماعيل عامر (٢٠٠١): المسكن الريفي في القرية المصرية، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة.
١٠. جريدة الاهرام المصرية العدد: ٤٣٠٨٠ الصادر بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٠٤.
١١. التقرير السنوي للمجلس القومي لحقوق الإنسان ٢٠٠٤.
١٢. عايدة البطران (١٩٩٥): الاسكان العشوائي في مصر، الحلول والبدائل المقترحة لحل مشكلة أمن العشوائيات، ورقة بحث قدمت في المؤتمر (٢٥) الديموجرافي – القاهرة .
١٣. ممدوح والي (١٩٩٣): سكان العشش والعشوائيات، الخريطة الإسكانية للمحافظات، نقابة المهندسين، مطابع روزاليوسف الجديدة.
١٤. سامي عفيفي حاتم (٢٠٠٠): المجتمعات الجديدة طريق للتنمية الاقتصادية، الدار المصرية اللبنانية، القاهرة.
١٥. الحوار المتمدن، العدد: ٨٨٥ الصادر بتاريخ ٥ مايو ٢٠٠٤.
١٦. جريدة الاهرام المصرية العدد الصادر بتاريخ ٤ يونية ١٩٩٥.
١٧. عبدالمحسن برادة (١٩٩٣): النواحي الايجابية للمناطق العشوائية، المؤتمر السنوي، جمعية المهندسين المصرية.
١٨. عبدالله المحيسن وعمر خطاب (١٩٩٨): تحليل دراسة مظاهر مشكلة العشوائيات في الكويت، المؤتمر العاشر لمنظمة المدن العربية، حمرة مكناس ٢٠ – ٢٢ ابريل ١٩٩٨ م، المعهد العربي لإنماء المدن، الرياض.
19. GOPP (2000): Greater Cairo Atlas, General Organization for Physical Planning, Cairo, Egypt.
20. KENAWY, ABDELREHIM (2005): Entwicklung eines Bewertungssystems für die Aschuaia- Gebiete mit Hilfe des Geographischen Informationssystems (GIS) am Beispiel des Stadtteils Manshiet Nasser in Kairo, Doktorarbeit, Architektur, Stadtplanung und Landschaftplanung Fachbereich, UNI Kassel, Deutschland.

21. RIBBECK, ECKHART (2002): Die Informelle Moderne- Spontanes Bauen in Mexiko-City, awf-verlag, Stuttgart.
22. OETHERT, REINHARD (1986): Kairo-Zur Leistungsfähigkeit inoffizieller Stadtrandentwicklung, Deutscher Gemeindeverlage, Köln.
23. MEYER, JÜRGEN (1989): Kairo: Entwicklungsprobleme einer Metropole der Dritten Welt, - Köln: Aulis Verlage, Deubner, (Problemräume der Welt; Bd. 11).
24. MOHAMED, ABDELRAHMAN (2004): Informelle Konsolidierung im staatlichen Wohnungsbau, Eine Untersuchung am Beispiel des Ain-el-Sira-Projekts in Kairo, Doktorarbeit, Architektur Fakultät, Technischen Universität, Berlin.
25. ABUO- ELYAZEID, AHMED (1998): Ort und Identität: Eine Typologie der Wohnverhältnisse in Ägypten- in der Stadt und auf dem Land, Doktorarbeit, Kassel UNI, Deutschland.
26. ELWAN, A. (2002): Siedlungsentwicklung im nordwestlichen Nildelta, Doktorarbeit, Geowissenschaft Fachbereich, freien UNI, Berlin.