

التغير فى النمط الاسكانى

لمدينة القاهرة

د . مهندس / ابوزيد راجح

رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة لبحوث البناء
و الاسكان و التخطيط العمرانى

القاهرة - سبتمبر ١٩٨٤

التغير فى النمط الاسكانى لمدينة القاهرة

(١)

لقد ادى التغير السريع فى النمط الاسكانى لمدينة القاهرة خلال الثلاثين عاما الماضية الى أن تفقد المدينة شكلها التقليدى الذى عرفت به لأكثر من قرنين ، وتقف وراء هذا التغير القوى الاجتماعية الاقتصادية الديناميكية التى أطلق عنانها منذ منتصف هذا القرن . أن هذه القوى تعمل على تغيير وجسسه القاهرة ، بل أنها فى الواقع تعمل على تغيير وجه القطر كله ، ونحن الآن فى قلب عملية التغير المستمرة تلك ، ولكننا يجب ألا نتوه عن عدة حقائق هامة لها ارتباط وثيق بموضوع بحثنا هذا .

أولا : ان هذه التغيرات تحدث داخل واقع ايكولوجى محدد وشابت ويمكن التنبؤ به ، فالتغير العمرانى تتحكم فيه وتسيطر عليه من الداخل محددات وموانع ايكولوجية واضحة ، فالنهر والوادي والصحراء - وعرة كانت أم مبسطة - تمثل الشوايت وسط المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية فى الحياة العمرانية للدولة . وهذه الحقيقة البسيطة واضحة على مستوى الدولة كلها ولكنها أشد وضوحا فى حالة القاهرة فنمط نمو المدينة وانتشارها قد تأثر بشدة بالعناصر الجغرافية للمنطقة .

ثانيا : على الرغم من أن هذا التغير يبدو من الظاهر غير محدد وشبه عشوائى ، فإنه فى حقيقة الأمر يتبع نسقا معماريا ليس غريبا على تاريخ القاهرة ، فنمط حركة الطبقات الاجتماعية المختلفة الذى كان موجودا فى النصف الأول من هذا القرن موجود الآن، ويتضح الآن - كما كان الأمر طوال تاريخ المدينة - تجمع السكان حسب المناطق التى أتو منها أو حسب الحرف التى يشتغلون بها أن القدرة على استحداث أسلوب للمعيشة فى البيئة الجديدة هى احدى السمات التاريخية للقاهريين ، وقد يساعدنا ادراك هذه الحقيقة فى التنبؤ بشكل المدينة فى المستقبل .

شالشا : لقد تجاوزت التغيرات الديناميكية السريعة كل المحاولات لاحتوائها أو حتى لتوجيهها ، فالتغير هنا يبدو وكأنه يتم تسيير وتوجيهه ذاتيين ويستمر في الحدوث على الرغم من محاولات التخطيط الشاملة لقد تهاوت محاولات التخطيط في بعض النواحي تحت مد حركة التوسع القوية ، والمدينة حاليا قد تركت بدون خطة شاملة قابلة للتنفيذ ليوافقه خط النمو العمراني الحالي ، ومن المحتمل أن محاولات التخطيط السابقة كان ينقصها الفهم الصحيح لطبيعة التغير في الوقت الحالي ، وبالتالي كانت غير قادرة على التعامل بمرحلة الترميم المستمرة للمدينة . أما الثمن الذي ندفعه نتيجة كل ذلك فهو — باهظ حقا ، فحوالي ٨٠٪ من حجم الاسكان في القاهرة سنويا هو اسكان عشوائي ، هذا هو جانب اهدار عشرات الألوف من الأقدنة (acres) من الأرض الزراعية .

رابعا : ان التغير في بنية القاهرة لم يأخذ فقط شكل انشاء أحياء جديدة حول الكتلة المبنية للقاهرة ، ولكن كل حي من أحياء القاهرة حدث به تغير داخلي جوهري أدى الي تغيير شخصيته ، Phases الأحياء هي حاليا خليط من أنواع مختلفة من المباني ، فالزمالك وجاردن سيتي مثلا قد فقدتا شخصيتهما التقليدية والمتمثلة في الفيصلات المنفصلة وأصبح بهما الآن عمارات عالية للطبقات المتوسطة وفوق المتوسطة ، وكذلك فان حي المهندسين الذي صمم أيضا بحيث يضم مباني لا يتعدى ارتفاعها الأربعة طوابق وأيضا منازل منفصلة يوجد بها الآن العديد من المباني العالية . وامتد النشاط التجارى والمهنى الى هذه الأحياء التي كانت يوما ما أحياء سكنية كلية . وفي أحياء كثيرة تتجسد تبدل التغيرات التي حدثت في الحي في المباني نفسها ، حيث تضاف الى المباني الموجودة طوابق جديدة ذات وظيفة وأسلوب معماري مختلفين تماما عن الطوابق الأصلية للمبنى . وغالبا ما تكون قواعد استخدامات الأراضي غير موجودة ، كما أن قوانين التنظيم والبناء قليلا ما تحترم . ومن ناحية أخرى ما زالت القاهرة القديمة تقاوم التغيرات الجديدة كما فعلت في النصف الأول من هذا القرن ، وما زالت تحافظ على شخصيتها التاريخية بدرجة معقولة .

باختصار ، لقد فقدت أجزاء كثيرة من القاهرة نسقتها العمرانية وأصبحت خليطا من المباني المختلفة ذات الوظائف والأنشطة المتباينة .

(٢)

ان مشكلة الاسكان فى القاهرة ليست خلفية على أحد ، وقد تمت دراسية أسباب هذه المشكلة دراسة معلولة وأصبحت واضحة لنا : زيادة السكان بمعدل مرتفع غير مصحوب بزيادة فى الوحدات السكنية الجديدة ، والهجرة الداخلية من المناطق الريفية الى المراكز الحضرية ، وتدهور الأجزاء القديمة من المدينة مع عدم وجود بدائل لها ، وكذلك تراكم النقص فى حجم الاسكان على مر السنين وأخيرا الهوة التى تزداد اتساعا بين تكلفة الوحدات السكنية والامكانية الاقتصادية لذى العائلات .

ويقدر معدل الزيادة السنوية فى عدد السكان فى القاهرة الكبرى بحوالى ٣ر٨ ٪ بالمقارنة بزيادة سنوية قدرها ٢ر٨ ٪ فى العدد الكلى للسكان . وقد تمثل هذا فى زيادة عدد سكان القاهرة من ٣ مليون نسمة فى عام ١٩٥٥ الى ١٢ مليون نسمة حاليا ، ويبلغ حجم الزيادة السنوية حوالى ٣٥٠ ألف نسمة أى ما يقارب تعداد مدينة متوسطة فى الدلتا ، وهو المعدل المتوقع أن يبلغ عدد سكان القاهرة فى عام ٢٠٠٠ حوالى ١٦ مليون نسمة بينما سيصل عدد سكان مصر كلها الى ٦٧ مليون نسمة

على الرغم من كل الجهود الرامية الى اعادة توزيع الهجرة الداخلية فقد ظلت مدينتا القاهرة والاسكندرية أكبر المراكز جذبا للهجرة القادمة من المناطق الريفية . ومن المقدر طبقا للدراسات الحديثة أن تجذب هاتان المنطقتان وحدهما ٧٣ ٪ من العدد الكلى للمهاجرين . وقد كان لهذا المعدل المرتفع للهجرة تأثير بالغ الشدة على نمط الاسكان فى هاتين المنطقتين كما سيتضح فى جزء لاحق من هذا البحث . ويرجع هذا أساسا الى الاتجاه الذى تركيز النشاطات الادارية والانتاجية والخدمات فى هاتين المنطقتين . وقد كان تعداد مدينتى القاهرة والاسكندرية يمثل ١٧ ٪ من التعداد الكلى فى عام ١٩٤٧ ، ثم ارتفعت هذه النسبة الى ٢٥ ٪ فى عام ١٩٧٦ ومن المتوقع أن تبلغ ٣١ ٪ فى عام ٢٠٠٠ . ومن المتوقع كذلك أن يبلغ تعداد السكان فى المناطق الحضرية ٣٧ مليوناً فى عام ٢٠٠٠ ، حيث يمثل تعداد القاهرة الكبرى وحدها ٤٤ر٥ ٪ من هذا التعداد الكلى لسكان المناطق الحضرية .

لقد أدى ارتفاع مستوى المياه الجوفية مصحوبا بزيادة نسبة حامض الكبريتيك الى تدهور الأحياء القديمة فى القاهرة . وتعانى هذه المناطق من نقص الصيانة وتدنى مستوى الخدمات ، ويشيع فيها انهيار المباني والشروع

الخطيرة فى الأبنية ، وتضطر العائلات الى ترك منازلها وهناك أعداد كبيرة منهم ليس لديهم مأوى آخر ، فيحاولون أن يجدوا مأوى فى المساجد أو المقابر ويبلغ عدد ساكنى المقابر حاليا حوالى ٥٠٠ ألف نسمة . ويمثل هؤلاء ضغطا سياسيا كبيرا ولهذا السبب فقد أصبحت مشكلة الاسكان فى مصر مشكلة أساسية .

يبلغ متوسط دخل العائلة المصرية حوالى ٩٤٠ جنيه سنويا . وإذا خصص ربع هذا الدخل للإيجار ، فإن العائلة المتوسطة أن تستطيع الحصول على مساحة ١٧ متر مربع للسكن ، وهكذا تصبح المساحة المخصصة للفرد الواحد حوالى ٣٧ متر مربع وهى مساحة أقل بكثير من المعدلات المقبولة . وتتجاوز الوحدة السكنية التى مساحتها ٤٠ متر مربع القدرة المالية لأكثر من ٦٠ / من العائلات المصرية . ولمسألة القدرة المالية فى مجال الاسكان أهمية كبرى ، فأى تخفيض فى التكلفة سوف يتيح الفرصة لعدد أكبر من الناس لكى يحموا على وحدات سكنية سواء من طريق الإيجار أو الشراء ، أن تشجع الاعتماد على الذات واستخدام المواد المحلية والتكنولوجيا المناسبة وتخفيض تكلفة الأرض وتكاليف التمويل وتصميم وحدات سكنية جيدة سوف يساهم فى تخفيض تكلفة الإسكان .

ومن الموضوعات الأساسية فى مشكلة الاسكان قوانين الإيجارات ، وكان المفروض أن هذه القوانين قد وضعت لتحمى المستأجر فى مواجهة المالك ، ولكنها بمرور الوقت أثبتت أنها تضعف الصلة بين المالك والمستأجر . وكذلك فإن هذه القوانين لم تساعد على تشجيع مساهمة القطاع الخاص فى عملية الإسكان .

وترجع قوانين الإيجارات الى عام ١٩٤٠ وقد ظلت الإيجارات المحددة فى ذلك الوقت على حالها ، بل أنها أيضا خفضت مرتين فى أوائل الستينات ومع زيادة تكاليف المعيشة ومعدل التضخم المرتفع أصبحت القيمة الإيجارية لكثير من الوحدات السكنية فى القاهرة أقل بكثير من قيمتها الحقيقية ونتيجة لاضآلة الدخل الذى يحصل عليه أصحاب البيوت فانهم لا يقدمون الصيانة اللازمة لمبانيهم ، وهكذا فإن معظم هذه المباني يعانى من معدل سريع للاستهلاك .

هناك أهمية كبيرة لتأثير قوانين الإيجارات على الإسكان ، وفى ظل قوانين ما قبل ١٩٨١ كانت الإيجارات تسمح بعائد قدره ٥ / على المبنى و ٣ / على الأرض ، ويسمح قانون عام ١٩٨١ بعائد قدره ٧ / كما أوجب هذا القانون على الملاك تأجير ثلثى الوحدات السكنية بالمباني الجديدة

وبيع ثلث هذه الوحدات فقط ويقدر موظفي المحافظة التكاليف ، وأحيانا ما تكون تقديراتهم أقل من تكاليف البناء الفعلية . والنتيجة هي أن عائد الاستثمار في الاسكان هو أقل بكثير من سعر الفائدة بالبنوك أو الاستثمارات الأخرى . ومن الجديد بالملاحظة أن نسبة العائد المقدرة بـ ٧٪ تساوى تقريبا نصف سعر الفائدة على قروض البناء في البنوك . لقد أدت هذه القوانين الى أن تصبح مساهمة القطاع الخاص في مجال الاسكان مخاطرة كبرى .

تشير التقديرات الحالية الى أن النقص في حجم الاسكان في القاهرة يبلغ ٢٩٩ ألف وحدة سكنية ، وتبلغ كثافة السكان في القاهرة عام ١٩٧٩ ٢٣٦٨٨ شخص لكل كيلومتر مربع ، ويبلغ متوسط عدد الأفراد في كل وحدة سكنية ٥٥ ومتوسط عدد الأفراد في الغرفة الواحدة ٢ .

وتقدر محافظة القاهرة عدد الوحدات السكنية المطلوبة سنويا بـ ٥٦ ألف وحدة يتم توزيعها كالتالى :

٣٩٠٠٠	النمو السكانى
٨٧٠٠	الايواء
٧٠٠٠	المساكن المعرضة للانهييار
٣٠٠	المساكن التى سيتم ازالتها
١٠٠٠	تخفيف الكثافة
<hr/>	
٥٦٠٠٠	المجموع
<hr/>	

وسيتم تخصيص ١٦ ألف وحدة سكنية من تلك المخصصة للنمو السكانى للمهاجرين من الريف .

ان الناظر الى القاهرة من الجو سوف يدهشه ذلك التشابه الشديد بين وجه القاسرة وبين قطاع رأسى شريحة جيولوجية للديمة ، ففي الأخيرة نجد أن طبقات الصخور المنتمية الى عصور جيولوجية مختلفة تنتظم واحدة فوق الأخرى بحيث تكون أقدم الطبقات فى القاع وتلك الحديثة أقرب الى السطح ويفصل بينها مسيما خطوط واضحة تشير الى كل عصر ، وهذه أيضا هى الحالة بالنسبة للقاهرة ، فتمثل تلال المقطم الى الشرق الخط الأساسى أو القاعدة الممتدة من الشمال الى الجنوب وتليها مباشرة القاهرة الاسلامية القديمة وتضم مدرسة طولون والقلعة والقاهرة الفاطمية . وتحيط بالقاهرة القديمة دائرة تلو الدائرة من الأحياء الحديثة على المحيط الخارجى للدائرة بينما تزداد قدما كلما اتجهنا الى المدينة الاسلامية . لقد اتخذت المدينة شكل المروحة أثناء نموها عبر التاريخ : يضيف دائرة قطرها تلال المقطم واتخذ النمو دائما نفس النمط قفزة الى الخارج يقوم بها أبناء الطبقات العليا تليها الطبقة المتوسطة تاركين وراءهم الطبقات الدنيا ، وعندما تكتمى هذه الدائرة تحدث قفزة أخرى الى الخارج وهكذا استمرت هذه الحركة حتى وصلت الى شكلها المطلق فى الوقت الحالى . لقد احتفظت كل دائرة بسمايتها التاريخية - مادية أو انسانية - واضحة ومحددة بخطوط تفصل كل عهد عما يليه . ان القاهرة حقيقة - كما هى الحال بالنسبة للشريحة الجيولوجية - هى عبارة عن مقطع عرضى فى التاريخ . وتوضح جانبى أبو لغد فى كتابها الهام " القاهرة ، ألف عام وعام على المدينة المنتصرة " بالتفصيل عملية نمو القاهرة عبر تاريخها الطويل وكيفية تشكيل الزمن لها .

ان القوى الاقتصادية - الاجتماعية التى شكلت القاهرة الحديثة - أو الطبقة الأخيرة - ترجع الى الحملة الفرنسية على مصر فى الأعوام الأخيرة من القرن الثامن عشر . وفى ذلك الوقت اختتمت مصر الفصل العثمانى - المملوكى وبدأت عهدا جديدا ، وتدرجيا أخذ التأثير الغربى يتجلى فى كل مناحى الحياة مصحوبا ببحث مستمر دفين عن الهوية . لقد تنوع التأثير أو التأثيرات الغربية بين اللاتينية فى الحياة الثقافية والقانون وبين الأنجلو - ساكسونية فى النظام الحكومى والادارى والاقتصاد .

وعلى نفس المنوال تأرجح البحث عن الهوية بين الاسلام - أو العروبة مؤخرا - وبين المصرية ، بدون أن تنتصر أحد هذين المذهبين على الآخر انتصارا واضحا . حتى منتصف القرن العشرين كان وجه القاهرة يعكس حقائق ذلك العهد : حضور وتأثير غربى قوى ، ورأسمالية ناشئة تصحبها طبقة

متوسطة صاعدة ونظام حكم ليبرالى نوعا . أما القاهرة القديمة فبقيت كما هى دون تغيير كبير بينما أنشئت أحياء جديدة للطبقات العليا وفوق المتوسطة مثل مصر الجديدة (هليوبوليس) فى الشمال والمعادى فى الجنوب والزمالك وجاردن سیتی فى الغرب ، وتم تخطيط الجانب الغربى من النيل الممتد من كوبرى قصر النيل حتى كوبرى عباس لتسكنه نفس هذه الطبقات . وكانت هذه المناطق سكنية كلية يقطنها أبناء الجاليات الأجنبية والصفوة الحاكمة والطبقة المصرية فوق المتوسطة ، ويتنوع النمط المعمارى فى هذه المناطق بين المنازل الريفية الإنجليزية فى المعادى والفيلات الإيطالية والقصور الفرنسية فى جاردن سیتی والمالك وبن المانى ذات الطابع الإسلامى فى هليوبوليس . ويعبر هذا التنوع عن التأثيرات الغربية المختلفة فى القاهرة وتعتبر هذه الأحياء جيدة التخطيط طبقا للمعايير الأوروبية فى ذلك الوقت : الشوارع الواسعة ، على الأخص فى هليوبوليس ، والمناطق الخضراء والكثافة السكانية المنخفضة ، وقد عكس كل من التخطيط والتصميم أسلوب معيشة هذه الطبقات .

من ناحية أخرى ، امتدت أحياء الطبقات المتوسطة على اختلافها فى المنطقة بين القاهرة القديمة وبين الأحياء الراقية على الأطراف ، مثل العباسية والظاهر وشبرا والمنيرة والروضة . . . الخ . وقد ضمت هذه الأحياء الى جانب المصريين بعض الأجانب الأقل ثراء مثل اليونانيين والأرمن وقد اتسم تخطيط هذه الأحياء بالاستقامة ، فهناك شارع واحد عريض فى قلب الحى يؤدى وظيفة العمود الفقرى وتتفرع منه شبكة من الشوارع الضيقة الممتدة على جانبيه . وتتركز الأنشطة التجارية والترفيهية فى هذا الشارع كما يخترقه الترامواى الذى كان وسيلة المواصلات الرئيسية فى ذلك الوقت وكان أبناء الطبقة المتوسطة الأكثر ثراء يسكنون ذلك الشارع بينما يتركز الأقل ثراء فى الشوارع الجانبية الضيقة ، كما تركزت الورش فى تلك الشوارع الجانبية أيضا . كانت معظم المباني متصلة وتتكون من شقق وبيتر اوج ارتفاعها بين أربعة الى ستة طوابق . وتميز الشكل المعمارى لهذه المباني بالمشربيات والشرفات . أما نوعية المباني فقد تنوعت طبقا لامكانيات وأذواق الملاك ، ولم يساعد هذا التنوع فى تكوين نسق معمارى أو تخطيطى لهذه الأحياء وبالذات الحديثة منها . كانت الوحدات السكنية فى الشارع الرئيسى كبيرة نسبيا . وتتكون من ٤ الى ٦ حجرات على مساحة متوسطة قدرها ١٥٠ متر مربع ، وبلغ ارتفاع الطابق حوالى ٤ أمتار كما كانت الغرف فسيحة ، وكذلك كانت مواد التشطيب من نوعية جيدة . أما الوحدات السكنية فى الشوارع الجانبية فقد كانت أقل فى المساحة وعدد الحجرات .

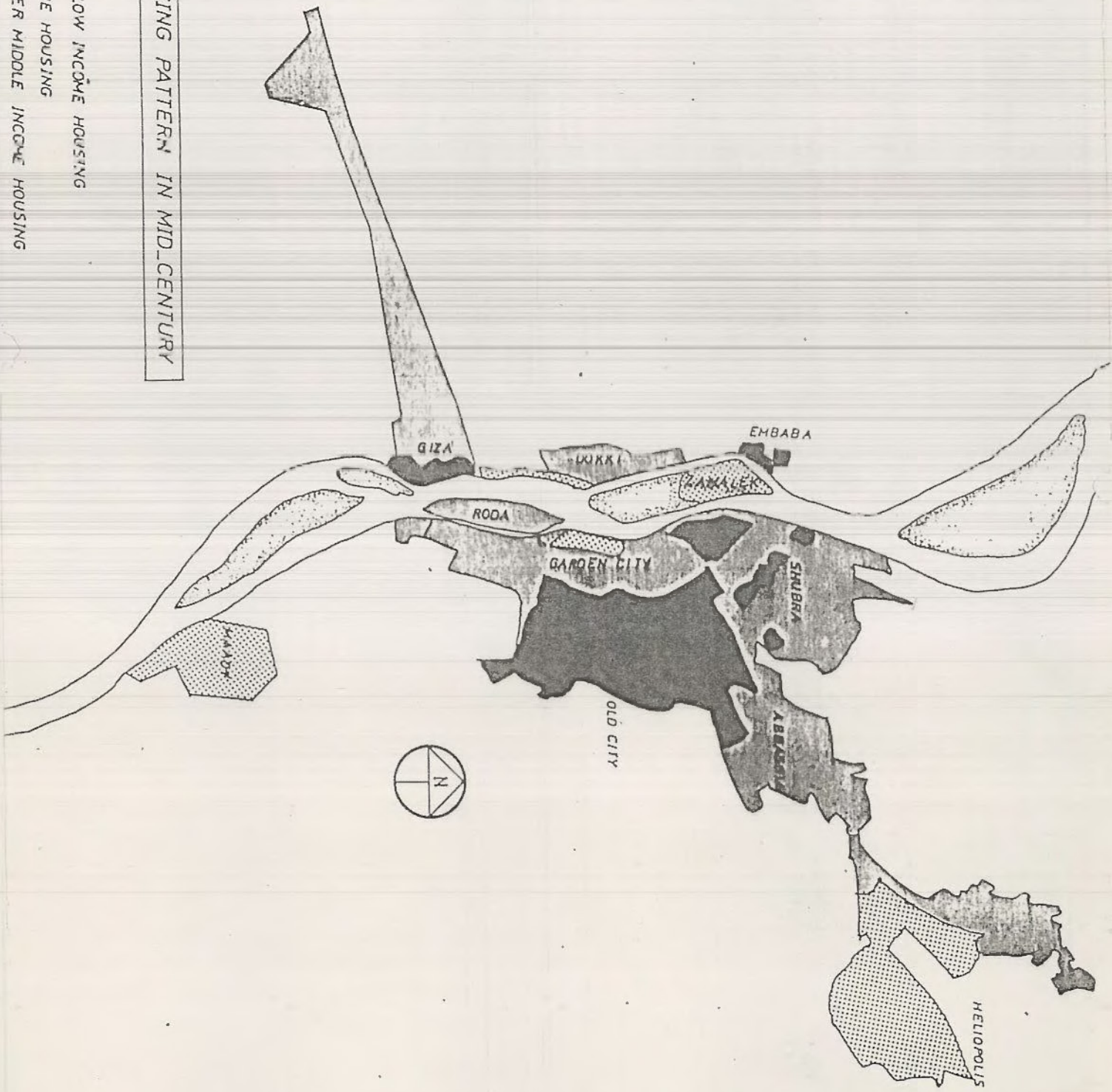
وفى أواخر الأربعينات تم تخطيط مدينة الأوقاف وكان من المفروض أن تكون منطقة سكنية للطبقة المتوسطة الصاعدة وبالتحديد المهنيين وموظفى الحكومة ، فتم تقسيمها بين النقابات المهنية المختلفة مثل : المهندسين ، الأطباء ، والصحفيين وغيرهم كأساتذة الجامعات وضباط البوليس .

أما فيما يخص قلب القاهرة التجارى (وسط البلد) فقد كان هــدا الحى شكلا ومضمونا ، حيا باريسيا ، وتبدت شخصيته المميزة فى الشوارع المستقيمة والمباني العالية على النمط المعمارى الفرنسى والحوانيت الأوروبية . وكان قاطنوه هم أساسا التجار الأوروبيون .

وكذلك نود أن نشير الى أن البحث عن الهوية قد انعكس فى الأسلوب المعمارى وبالذات فى المباني العامة ، فمثلا تأرجح العقل المصرى بين الاسلام والمصرية كذلك فعل المعمار ، وهكذا نجد أن مبنى محطة مصر ذات طابع اسلامى بينما بنى مبنى محطة الجزيرة على النمط الفرعونى ، وكذلك فان ضريح أحمد ماهر اسلامى الطابع وضريح سعد زغلول فرعونى الطابع . وقد جسرت معارضة الانبياع نمط رسيل يميل بلاشك كلا النمطين فى مبنى سوق القاهرة الدراس بالجزيرة ولكن هذا النمط لم يتكرر ثانية .

CAIRO HOUSING PATTERN IN MID-CENTURY

- OLD CITY & LOW INCOME HOUSING
- MIDDLE INCOME HOUSING
- UPPER & UPPER MIDDLE INCOME HOUSING



(٤)

أن للثلاثين عاما الماضية من ١٩٥٥ الى ١٩٨٥ أهمية خاصة في ما يتعلق
ببحثنا في نمط التغيير في بنيه القاهره و يرجع هذا اساسا الى حقائق عدده
فأولا ، أن التغييرات التي حدثت في القاهره خلال هذه الفتره هي أكبر وأعمق
من كل التغييرات التي حدثت في المائه وخمسين عاما الماضية ، أي منذ بداية
القرن التاسع عشر ، و معدل التغيير في هذه الفتره أسرع مما قبلها . وثانيا
لقد تولى النظام الاجتماعى المصرى عن شكله التقليدى خلال هذه الفتره
و أدى هذا التغيير الى تغير الشكل العمرانى للمدن المصريه ، و القاهره
على الاخص . و ثالثا ، لقد تحولت القاهره في هذه الفتره من عاصمه السى
مسودع بهم الال الاشبه الاجتماعيه انتاجيه كانت ام ليس انتاجيه ، و كذا
تخلت عن دورها العمرانى القيادى لتصبح تجمعا للاحياء المتباينه . لقد
كانت القاهره من قبل تساهم في الرخاء القومى من كل النواحي ، ولكنها فى
الثلاثين عاما الماضيه أصبحت تستهلك حيويه وموارد الدوله ، و رابعا ، لقد
وصل نمو المدينه من حيث المساحه الى حده الاقصى و يفكر المخططون حاليا
فى انشاء طريق دائرى يحيط بالقاهره ليحد من نموها و ستكون المرحله التاليه
للتوسع هى بناء مدن تابعه حول الكتله الرئيسيه للقاهره على مسافات كافيه
تفصل بينها و بين القاهره على أن تظل تدور فى مدارها .

و يمكننا أن نقسم هذه الفتره الى ثلاث فترات مميزه الاولى — من
منتصف الخمسينات الى منتصف الستينات ، و الثانيه من منتصف الستينات الى
منتصف السبعينات ، و الثالثه من منتصف السبعينات الى الان . فالى حد مس
تعتبر كل فتره من الثلاث مختلفه عن الاخرى على الرغم من انتمائها جميعا
الى نفس المرحله .

فى الفتره الاولى ، شهدت مصر اشتراكا أوسع و أقوى للدوله فى المسائل
المحليه ، مصحوب باقتصاد مركزى موجه و تم انشاء القطاع العام الذى أخذ
ينمو سريعا ، كما تم الحد من النشاط التجارى الخاص بينما أممت الشركات
الخاصه الكبيره ، لقد كان هذا عصر التحول الى الاشتراكيه أو الرأسماليه
الدوله (حسب الطريقه التى تنظر بها الى الموضوع) . وكذلك شهدت مصر
فى هذه الفتره تطورات صناعيه هامه من ناحية ، و اهتمام حقيقى برفاهية
ذوى الدخول المحدوده من ناحيه اخرى ، و لأول مره فى تاريخنا الحديث تم بناء
المساكن ذات التكلفة المنخفضه على نطاق واسع - وهناك محاولات سابقه على
هذا فى السيده زينب عام ١٩٢٨ وفى امبابه عام ١٩٤٧ .

تركزت المساكن ذات التكلفة المنخفضة التي تبنيها الحكومة في منطقة القاهرة الكبرى (٥٣٥٠ وحدة سكنية) و الاسكندرية (١٥٠٠ وحدة سكنية) ولم يتم بناء هذا النوع من المساكن في المراكز العمرانية الأخرى ، ويرجع هذا الى أن هاتين المدينتين كانتا في تلك الفترة - كما هي الحال دائما مركز الاهتمام بالنسبة للحكومة المركزية ، أو لعل السبب يرجع الى أنه لم تكن هناك حاجة ملحة الى هذا النوع من الاسكان في المناطق الأخرى . وتم بناء المساكن ذات التكلفة المنخفضة مباشرة حول الكتلة السكنية للقاهرة في حلمية الزيتون شمالا ، و اميايه غربا و حلوان جنوبا . و كذلك تم بناء هذه المساكن محل الأحياء الفقيرة التي أزيلت كما حدث في ثلاث زينهم وشبرا و المخطط العام لهذه المشروعات متماثل تماما و هو عبارته عن مبانى متوازية (بلوكات) تضم شققا سكنية و تفصل بينها مسافات ضيقة ، وليس بها مساحات خضراء ، كما كانت تنفقها الخدمات الاجتماعية و المادية الأساسية الكثافة السكانية بها مرتفعة تصل الى ٢٠٠ شخص في الفدان بينما النسبة المقبولة هي ١٥٠ شخص في الفدان . ومن الملاحظ عموما أن التخطيط الحكومى للمساكن المتوسطة أو المساكن منخفضة التكلفة يهتم أساسا بتوفير المأوى حيث أن هذا هو لب مشكلة الاسكان و لكن المنافع العامة و سهولة المواصلات و الخدمات الصحية و التعليميه و الترفيهيه و غيرها من الانشطة الاجتماعيه تعد جميعا من العوامل الهامة و الحيويه في أى مشروع اسكاني متكامل .

لقد بنيت انواع مختلفه من المساكن منخفضة التكلفة فمنها ما يتكون من حجرة واحده أو حجرتين أو ثلاثة حجرات ، وكانت أكثرها شعبية هي الوحدات المكونه من ثلاثة حجرات فهي توفر مساحه كافيه للعائلات الكبيره ، و من ناحية أخرى يمكن للعائلات الصغيره أن تعيش في حجرة واحده و تؤجر باقى الحجرات من الباطن لكي تؤمن دخلا اضافيا . و بلغ عدد الوحدات المكونه من ثلاثة حجرات ٤٧٠٠ وحدة أى أكثر من ضعف عدد الوحدات الأخرى ، و تراوحت مساحه الوحدات السكنيه بين ٢٥ متر مربع للوحدات الصغيره الى ٦٥ متر مربع للوحدات الكبيره كما يقدر متوسط مساحه الوحده بـ ٥٢ متر مربع ، و متوسط المساحه المخصصه للفرد ١٠ متر وهو ما يعتبر معقولا بالمقارنه بهذا النوع من المساكن في البلدان الأخرى . أما مواد التشطيب فهي من نوعيه متوسطه و تبلغ تكلفه المتر المربع حوالى سبعة جنيهات مصريه .

و يتم تمويل مشروعات الاسكان هذه بواسطة القروض التي تقدمها الحكومة لشركه قطاع عام انشئت خصيصا لهذا الغرض و هي شركه التعمير و المساكن الشعبيه و منذ انشاء هذه الشركه عام ١٩٥٤ و هي تبني المساكن الشعبيه ، و توجسر الوحدات السكنيه مقابل خمس جنيهات شهريا في المتوسط . و تبين الدراسات

الاجتماعيه والمعماريه التي تمت مؤخرًا أن هناك - ضمن أغراض اخرى - ميلا لدى السكان لتكثيف استخدامهم للمساحه المتاحة داخل الوحدات ، فمثلا يستخدم المطبخ كمكان للنوع بعد نزع الحوض بينما تغلق الشرفات وتستخدم في الطبخ و التخزين ، ومن الشائع أيضا تربيه الدجاج و البط و الاوز فى الشرفات فتتغذى هذه الطيور على بقايا وجبات العائله و يحتفظ بها للطبخ فى الاعياد و المناسبات الدينيه . و هناك أيضا تغييرات أخرى حدثت داخل الوحدات السكنيه لجعلها اكثر ملائمه للانشطه المعيشيه للعائله . ولا توجد صيانه كافيه لهذه المباني ، و يمكن ملاحظه تسرب المياه و المجارى على الحوائط الخارجيه للمبنى ، و كذلك يمكن ملاحظه سقوط الدهان الخارجى الكبريتى من الواجهات ، أما الفراغات التي تفصل بين المباني فهي عمومًا مغطاه بالقمامه أو بالطفح الصادر عن شبكه الصرف الصحى غير المحكمه .

هناك نوع ثان من الاسكان تم بناؤه خلال تلك الفتره و يمكن تسميته بـ " اسكان العمال الصناعيين " فقد تم انشاء الاحياء السكنيه (وتسمى أحيانا المدن السكنيه) للعمال و الموظفين يجوار المراكز الصناعيه التي انشئت فى ذلك الوقت ، فتم انشاء "سكنيه سكنيه " لعمال شركه الحديد والصلب فى حلوان على مساحه قدرها ٦١ فدانًا و تضم ٧٠٠ وحده سكنيه . و بنيت مدينه اخرى مكونه من ٣٠٠ وحده سكنيه فى أبو زعبل شمالا و خصصت لعمال و موظفى هيئه السكك الحديديه على مساحه قدرها ١٥ فدانًا ولم يكن بناء . تلك المدن مقصورا على القاهره ، فقد تم بناءها حول المراكز الصناعيه و الانتاجيه الكبرى فى المناطق الاخرى ، و على الاخص فى اسوان و السويس و الاسكندريه ، و يتجاوز مستوى التصميم و التخطيط فى هذه المدن المستويات العالميه ، فقد وصلت الكثافه السكانيه الى ٧٥ شخصا للفدان كما تم توفير الخدمات الاجتماعيه و الترفيهيه للسكان .

كانت الوحدات السكنيه تنقسم الى نوعين : فيلات منفصله من طابقين على مساحه كليه قدرها ٢٢٠ متر مربع و خصصت هذه الفيلات للمديرين وكبار الموظفين ، ثم شقق مكونه من ثلاثه حجرات على مساحه قدرها ٨٥ متر مربع فى عمارات سكنيه و خصصت هذه الوحدات للعمال و الموظفين العاديين ، و كذلك كانت هناك وحدات أصغر على مساحه ٦٢ متر مربع للعمال غير المتزوجين و كان المخطط العام لهذه المدن أقل صرامه و اكثر تمشيا مع قواعد التخطيط فى ذلك العصر . و حذت الحكومه حذو هذه الهيئات مسرعان ما بنيت ٣٠٠٠ وحده سكنيه - تتكون الوحده من ثلاثه حجرات على مساحه ٨٥ متر مربع - فى القاهره و حدها و خصصت لموظفى الحكومه ، كذلك تم بناء مباني مماثله فى عواصم

المحافظات الاخرى . و من المؤسف حقا أن بناء هذه الاحياء السكنيه المخصصه للعمال أو الموظفين لم يستمر فى الفترات اللاحقه .

و كذلك كان يتم التوسع بنجاح فى الاسكان الحكومى المتوسط ، فقد تم بناء ١٠٢٠ وحدة سكنيه فى حليمه الزيتون شمال القاهره و ١٢٠٠ وحدة فى حلوان و اعداد أقل من ذلك فى العباسيه و المنيل ، و تراوح مساحه الوحده السكنيه بين ٩٠ متر مربع للوحده المكونه من ثلاثه حجرات و ١٢٠ متر مربع للوحده المكونه من أربعه حجرات ، كما كانت كثافه السكان حوالى ١٥٠ شخصا للفدان و المساحه الحاليه حوالى ٤٤ / من المساحه الكليه ، و كذلك تم بناء فيلات صغيره منفصله أو متصله الى جانب العمارات الكبيره وبلغت تكلفه المباني ١٠ جنيهات فقط للمتر المربع .

وفى بدايه الستينات تم تأميم شركة مصر الجديده و المعادى ، كما تم تأسيس شركة مدينه نصر ، وقد قامت هذه الشركات الثلاثه بدور قيادى فى التعمير و بناء المساكن ، فتطورت هذه الشركات بسرعه و اتاحت للقاهره فرصتها الحقيقيه فى التوسع و النمو . كان يتم اعداد مواقع العملى و تجهيزها بالطرق و البنية الاساسيه ثم تعرض للبيع على الافراد أو الشركات العقاريه أو شركات العقاريه أو شركات التعمير الاخرى . وفى نفس الوقت أخذت مدينه الاوفى المعروفه بالمهندسين - فى النمو غرب القاهره و فقدت المعادى و هليوبوليس طابعها التقليدى و أصبحا الى جانب مدينه نصر و المهندسين الاحياء السكنيه الجديده للطبقه الوسطى المعادى .

وهكذا نرى أن الاسكان الحكومى قد ازدهر بشده فى هذه الفتره ولكن ذلك لم يمكن حال الاسكان الخاص ، فقد أدت قوانين الاسكان التى اصدرت فى اوائل الستينات الى احكام السيطرة على ايجارات المباني الجديده وحتى الى تخفيض ايجارات المباني القائمه فعلا تخفيضا كبيرا و على الرغم من أن هذه القوانين كون لها مكاسيها السياسيه الوقتيه ، فقد اثبتت ضررها على المدى الطويل فكما ذكرنا من قبل لم تساعد هذه القوانين فى تشجيع القطاع الخاص على المساهمه فى استثمارات الاسكان .

كانت المحاوله الاولى لاعداد خطه شامله للقاهره فى نهايه الخمسينات فأجريت الدراسات الاساسيه فى تقسيم و استخدامات الاراضى و بدات الخطوط ، العريضه للخطه تتضح و لكنها بقيت فى مرحله ابتدائيه ولم يتم تنفيذها بشكل كامل . ولم يتم اصدار القوانين الزميه لتنفيذها ، و هكذا كانت تتم مواجهه المشاكل العمرانيه بطريقه عشوائيه من قبل الهيئات الحكوميه المختلفه .

و على العكس من هذه الفترة التي اتسمت بديناميكية حركة الاسكان في اتجاهات و على مستويات مختلفه ، اتمت الفترة التالیه ، منذ منتصف الستينات و حتى منتصف السبعينات ، ببطء هذه الحركة و بالذات في مجال المساكن الشعبية و الاسكان العمالي ، بينما استمر التوسع في الاسكان المتوسط بمعدل اقل من ذي قبل ، انصرفت الدوله بشكل أو بآخر الى الصراعات الدوليه و ادارات ظهرها للمشاكل الداخليه . و على سبيل المثال لم تبنى شركة التعمير و المساكن الشعبيه خلال هذه الفترة سوى ١٤٠ ٧١٠ وحدة سكنيه أى ما يعادل ١١ ٪ من عدد الوحدات المنبئيه خلال الفتره السابقه ، و بقيت قواعد التصميم و التخطيط كما هم تقريبا فيما عدا زياده طفيفه فى مساحة الوحده السكنيه . و خلال هذه الفتره تولت وزارة الاسكان بناء ما سمي " بمشروع ناصر للايواء العاجل " فى عدة محافظات ، و تم بناء ٣٠٠٠ وحدة فى القاهره وحدها ، و قد ظل التخطيط فى هذا المشروع أيضا بدون مساحه للخدمات الاجتماعيه والترفيهيه ، كما تم تنفيذ البرنامج بشكل غلب عليه التسرع ، فاستخدمت مواد تشطيب رديئه و تم التجاوز عن سوء المصنعيه فى سبيل خفض التكاليف و سرعه التنفيذ و كانت النتيجة هى تدهور هذه المباني بشكل سريع . و قد تركزت هذه المباني اساسا فى حلوان و على الطريق المحيطة بمدينه الاوقاف (المهندسين) و هو موقع غير ملائم .

وكذلك تقلص الاسكان للعمالي فلم يتعد عدد الوحدات المنبئيه خلال هذه الفتره ثلث عدد الوحدات المنبئيه فى الفتره السابقه ، و تركزت معظم هذه الوحدات فى المركز الصناعى الجديد الذى تم تأسيسه فى شبرا الخيمه شمال القاهره و هنا ايضا انقسمت الوحدات السكنيه الى نوعين : فيلات منفصله للمديرين ، و شقق من احجام مختلفه لباقي الموظفين و العمال ، و ايضا لم يدخل اى تغيير على قواعد التصميم و التخطيط .

و لكم الصوره كانت أفضل بالنسبه للاسكان المتوسط فامتدت كل من مدينة نصر و المعادى باتجاه الشرق فى الصحراء الشرقيه . و امتدت كسل من مصر الجديده و حلوان شمالا و جنوبا على التوالى ، و كان الجزء الاكبر من مدينه الاوقاف فى مرحله التنفيذ . وفى هذا الوقت ظهر تقليد بيع الوحدات السكنيه بدلا من ايجارها و انتشر هذا التقليد تدريجيا . و ظلت القوانين مقتصره على تحديد قيمه الايجاريه للوحدات اما اسعار بيع هذه الوحدات فقد تركت لقانون العرض و الطلب .

فى عام ١٩٧١ تم انشاء الهيئه العامه لتعاونيات البناء للاشراف على تطوير الجمعيات التعاونيه فى مجال الاسكان ، و توسعت الهيئه تدريجيا حتى اصبحت الاداة الرئيسيه لتوفير المساكن للطبقات المتوسطه و تحسنت المتوسطه ، و تم تشجيع الافراد على تشكيل الجمعيات التعاونيه للاسكان و كان يتم تمويل هذه الجمعيات بواسطه مدخرات الاعضاء و الاعتمادات الحكوميه فى عام ١٩٧٥ بلغ حجم التمويل الحكومى للجمعيات التعاونيه عشرة ملايين

جنبه ، وفي السنة المالية ١٩٨٣-١٩٨٤ بلغ حجم هذا التمويل ١٥٠ مليون جنيهه ، و يتم تقديم التمويل اللازم للبناء بغائدة قدرها ٠/٠ ٥ للجمعيات و ٠/٠ ٦ للأفراد على فترة خمسة عشر عاما . و يتم تخطيط و تصميم الوحدات السكنية بواسطة الجمعيات نفسها بشرط الا تتعارض مع القواعد و المعايير التي تضعها الهيئة التي تشرف ايضا على عملية البناء و تسيطر بدرجة معقولة على الجمعيات للحفاظ على مصالح الاعضاء . و لاشك ان الزيادة في عدد تعاونيات الاسكان خلال الاعوام الاخيرة هي نتيجة لسياسة الحكومة في استثمار مبالغ كبيرة في مجال الاسكان من خلال الهيئة .

و نتيجة لغياب خطة شاملة موضوعة بالفعل موضع التنفيذ و ايضا نتيجة لغياب الاهتمام القوي باسكان ذوي الدخل المحدودة ، و مع زيادة حجم الهجرة من الريف الى الريفيية الى المدينة ، بدأ الاسكان العشوائى فى الظهور و اخذ فى الزحف على وجه القاهرة . و يتم بناء الاسكان العشوائى فى غياب كل القواعد الرسمية لحيازة الارض و ترخيص البناء و تخطيط و تقسيم الاراضى ، و بالتالى يعتبر هذا النوع من الاسكان خارج الاسكان الرسمى . و قد تركز نمو الاسكان العشوائى فى شبرا الخيمة شمال القاهرة ، و يوضح الجدول التالى نسبة الاسكان العشوائى و الاسكان الرسمى حسب تاريخ البناء فى القاهرة (المصدر : الهيئة العامة لبحوث الاسكان و البناء و التخطيط العمرانى) :

تاريخ البناء	الاسكان العشوائى	الاسكان الرسمى
قبل ١٩٦٠	٠/٠ ٤٣ر٧	٠/٠ ٥٦ر٣
١٩٦٠ - ١٩٧٠	٠/٠ ٧٢ر٢	٠/٠ ٢٧ر٨
١٩٧١ - ١٩٧٦	٠/٠ ٨٨ر٨	٠/٠ ١١ر٢
بعد ١٩٧٦	٠/٠ ٧٥	٠/٠ ٢٥

و تجدر الاشارة هنا الى انه فى عام ١٩٧١ تمت مراجعة الخطة الشاملة للقاهرة التى وضعت فى الخمسينات و لكنها لم تنفذ لنفس السبب المذكور قبلا و هو عدم وجود القوانين اللازمة لتنفيذها .

اما الفترة الثالثة و الاخيرة ، منذ منتصف السبعينات و حتى الآن ، فقد حملت معها تحولا اساسيا فى الواقع الاسكانى فى القاهرة . توقف بناء المساكن منخفضة التكلفة بشكل رسمى و استبدل هذا النوع من المساكن بالاسكان العشوائى الذى اصبح الملمح الرئيسى لعملية الاسكان بالقاهرة . فى نفس الوقت ، استمر الاسكان المتوسط

في النمو في نفس مواقعها التقليدية ، بينما ظهر الاسكان الفاخر بعد عقدين من الغياب و لكن بشكل مختلف هذه المرة ، فأقيمت ابراج الاسكان الفاخر و بالذات على شاطئ النيل فأعطت القاهرة - بارتفاعها - افقا جديدا .

اصبح الاقتصاد اقل مركزية عن ذي قبل و تبنت الحكومة سياسة الانفتاح و تشجيع الاستثمار الاجنبي ، كما خفت القيود على القطاع الخاص في كل ميادين الصناعة و الانتاج . اصبح الاستيراد اكثر سهولة و سمح للمصريين بالعمل في البلاد المجاورة الغنية ، و يقدر عدد المصريين العاملين في هذه البلاد بثلاثة ملايين ، و تمثل مدخراتهم عنصرا هاما في النسيج الاقتصادي للدولة . و هناك نسبة كبيرة من المصريين العاملين بالخارج تعمل في مجال صناعة البناء .

لقد وجه المصريون العاملون بالخارج جزءا من مدخراتهم الى البناء و خلقوا بهذا حاجة كبيرة الى الاسكان المتوسط ، و كذلك ادى وجود مدد كبير من الاجانب نتيجة لسياسة الانفتاح الى زيادة تلك الحاجة الى الاسكان المتوسط و الفاخر ايضا مما اوجد سوقا واسعة للاسكان في الاعوام الاخيرة . و قد ادى هذا العامل و غيره من العوامل الى الارتفاع في اسعار الارض و تكلفة المباني مؤخرا . و من ناحية اخرى ادى النزيف المستمر للقوى العاملة في مجال البناء الى قلب موازين الاجور ، فقد ارتفعت اجور عمال البناء بشدة و فاقت - لأول مرة - اجور و مرتبات الفئات الاخرى و بالذات السهنيين و موظفي الحكومة . ان اسعار الارض في القاهرة ترتفع سنويا بمعدل مركب يميل الى ٢٥ ٪ الى ٤٠ ٪ ، و كذلك ارتفعت تكلفة العمالة و العمالة بصورة اقل (بمعدل سنوي قدرة من ١٥ ٪ الى ٢٠ ٪) و لكنها فاقت معدل التضخم العام . و لمواجهة الحاجة المتزايدة الى الوحدات السكنية و مع زيادة اسعار الارض وجد المستثمرون ان الامتداد العمودي فوق المباني القائمة ايسر من بناء المباني الجديدة ، و يبلغ عدد الوحدات السكنية المبنية فوق مبان قائمة بالفعل نصف العدد الكلي للوحدات المبنية .

تتركز المباني السكنية الفاخرة في ثلاثة مواقع رئيسية و هي الزمالك و جاردن سيتي و بطول شاطئ النيل خصوصا المنطقة الواقعة على الشاطئ الغربي و الممتدة من كوبري قصر النيل و حتى كوبري الجيزة مرورا بكوبري الجامعة ، و كذلك المنطقة الواقعة على الشاطئ الشرقي في المعادي . و تمت في هذه المناطق ازالة الفيضانات و القصور القديمة لتحل محلها العمارات العالية ، كما تم بناء اكثر من مبنى على بعض القطع الكبيرة . و في غياب اشراف حقيقي من قبل سلطات المدينة اضاف الملاك الى المباني وحدات سكنية اكثر مما تسمح به قوانين المباني . لقد فقدت القاهرة في هذه المناطق ثروة معمارية لا تعوض . و هكذا اختفت المساحات الخضراء و اكتظمت

الشوارع بالسيارات بينما اثقلت المنافع العامة تحت وطء الحمولة الاضافية . و لم تكن هذه المباني سكنية تماما فقد استخدم بعضها لاغراض تجارية او كمكاتب للشركات الجديدة . و عموما كان الغرض من انشاء هذه المباني هو تحقيق ربح سريع بغض النظر عن الاعتبارات العمرانية ،ويمكن للمرء ان يلاحظ هذا بوضوح فى المباني الضخمة القائمة عند كوبرى الجامعة من ناحية الجيزة . و كما اشرنا قبلا كانت هذه المناطق سكنية كلية و مقصورة على الطبقة العليا المصريه و الجاليات الاجنبية الثرية ، اما الآن فقد فقدت كلا من شخصيتها و نسقها العمرانى .

استمر الاسكان المتوسط فى النمو و تم بناء المساكن الحالية بين المباني فى المناطق التقليدية للاسكان المتوسط و بالذات فى المهندسين ، لقد تعرض هذا الحى لنفس التحول الذى حدث للزمالك و جاردن سيتى ، فأضيفت طوابق جديدة للمباني القائمة و حلت المباني متعددة الطوابق محل الفيلات المستقلة ، و تم تشييد المباني المرتفعة على القطع الخالية . و كما هى الحال فى الزمالك و جاردن سيتى ظهرت الانشطة التجارية ، و اصبح المزج بين الوحدات السكنية و الوحدات المستخدمة لاغراض تجارية احد الملامح المشتركة بين الاحياء الثلاثة . شيدت مباني الاسكان الادارى بسماتها المعمارية الغربية المميزة ، كما استخدمت الوحدات المخصصة للسكن اساسا كمكاتب لانشطة تجارية مختلفة . لقد اصبحت منطقتى وسط البلد غير فادره على احتواء هذه الانشطة لأسباب كثيرة منها نقص المساحة و عدم وجود امكان انتظام للسيارات و الحالة السيئة التى تعاني منها معظم المباني ، و هكذا ظهرت مراكز تجارية فرعية فى الزمالك و جاردن سيتى و المهندسين ، و هى حاليا فى مرحلة التكوين .

و فى نفس الوقت استمرت مصر الجديدة و مدينة نصر و المعادى و حلوان فى النمو و لكن الطابع السكانى ظل غالبا عليها . و ساهم كل من القطاعين العام و الخاص فى تطوير هذه الاحياء ، ففى ظل قوانين الاستثمار الجديدة تم تأسيس العديد من الشركات فى مجال الاسكان و ظهرت مشاريع اسكانية مشيرة للاهتمام فى الاعوام الاخيرة ، و تتبع بعض هذه المشاريع نسقا عمرانيا لابس به حيث تراعى قواعد التصميم و التخطيط كما تم توفير المساحات الخضراء و المنافع و الخدمات العامة ، و تتراوح مساحة الوحدات السكنية بين ٨٠ متر مربع الى ١٣٠ متر مربع مع شرفسة واحدة او شرفتان و يتم استخدام مواد تشطيب من نوعية مقبولة .

كما ذكرنا من قبل ، لم يتم بناء اية مساكن منخفضة التكلفة خلال هذه الفترة و ترك هذا الباب مفتوحا على مصراعيه امام الاسكان العشوائى . و نادرا ما يراعى الحائزون للارض فى مناطق الاسكان العشوائى قواعد التخطيط من ناحية المناطق العامة الخالية او عرض الشارع ، و يبلغ عرض الشارع عادة فى هذه المناطق اربعة امتار و تتبع الشوارع دائما تخطيطا غير منتظم ، كما تتراوح مساحات القطع بين ٦٠ متر مربع الى ٨٠ متر مربع . و يعتبر توفر ماء الشرب العامل الاساسى فى وجود و انتشار الاسكان العشوائى ، على عكس عاملى الكهرباء و الصرف ، اللذان يعتبران اقل اهمية ، فيمكن الحصول على الاضاءة بواسطة مصابيح الكيروسين كما يمكن حل مشكلة الصرف باستخدام الخزانات . و بمجرد ما تصبح مناطق الاسكان العشوائى احياءا سكنيه مستعرة يسارع السكان الى طلب الخدمات الحكومية ، و تجد السلطات نفسها مضطرة الى قبول الامر الواقع و محاولة مد هذه الاحياء بالمنافع العامة ، و لكن على الرغم من ذلك تبقى هذه المناطق اقل تمتعا بالخدمات من مناطق الاسكان الرسمى ، و قد تعود السكان فى مناطق الاسكان العشوائى على ان يعيشوا بدون منافع عامة لسنين . و لا يوجد فى هذه الاحياء نظام لجمع القمامة التى تتجمع فى المساحات الخالية و الشوارع و تتحول الى بؤر لتفريخ الذبائح و الحشرات الاخرى . و لمناطق الاسكان العشوائى سمات ريفية واضحة حيث ان نسبة كسرة من سكانها من المهاجرين من الريف الذين احتفظوا بتقاليدهم و عاداتهم الريفية ، فمثلا من الشائع تربية الطيور و الحيوانات فى المنازل ، و الخصائص الاجتماعية لسكان هذه المناطق تكاد تطابق مشيلتها فى القرى .

و ليست حالة المباني فى هذه المناطق بأسوأ من حالة المساكن منخفضة التكلفة التى تبنيها الحكومة ، فقد استخدمت نفس مواد البناء و التشطيب ، و يشيع استخدام هيكل الحديد المسلح مع حوائط من الطوب الاحمر و لكن هذه الحوائط تبقى عادة دون دهان . و فى حالات كثيرة لاتتعدى هذه المساكن كونها مأوى ذو سقف و حوائط خارجية بينما يتولى السكان تشطيب داخل المسكن . و كما هو الحال فى مساكن الشعبية تحاول العائلات ان تكيف المساحة المتاحة لتوافق اسلوبها فى المعيشة و لكن درجة النجاح هنا اكبر ، اذ يبدو ان السكان يشعرون بقدر اكبر من التكيف مع هذه البيئة . و بشكل ما يتوصل المستأجرون و الملاك الى اقامة علاقة عملية فيما بينهم ، و اذا اخذنا فى الاعتبار زيادة تكلفة الارض و البناء يبلغ متوسط ما ينفقه المستأجر على الوحدة السكنية فى مناطق الاسكان العشوائى ٣٠ / ٠ من دخله . و تشير الدراسات الحديثة الى ان ٨٤ / ٠ من اجمالى عدد الوحدات المبنية فى القاهرة الكبرى تدخل ضمن الاسكان العشوائى و بهذا يمكن ان نقول انه لولا هذا النوع من الاسكان لكانت مشكلة الاسكان اكثر حدة مما هى عليه الآن .

المهندس

و من انواع الاسكان الاخرى التى ظهرت فى الاعوام الاخيرة ما يمكن تسميته
بالاسكان العاجل ، فقد اصدرت سلطات المدينة ١٥٠ الف امر بالاخلاء للعائلات المقيمة
فى المباني القديمة المعرضة للانهدام . و يحاول اولئك النازحين من منازلهم
ان يجدوا لهم مأوى يعيشون فيه ، فيسكن بعضهم فى المساجد او تحت الخيام او فى
المقابر . و قد تولت سلطات المدينة انشاء وحدات سكنية مؤقتة لهؤلاء الناس
فى منطقتين او ثلاثة ، وفى زينهم اقيمت المساكن بواسطة الحوائط الخشبية و فى
الدويقة تم بناء مساكن ذات حوائط و ارضيات خرسانية ، و لا تختلف هذه المساكن
كثيرا عن المساكن الشعبية الدائمة رسية كانت ام عشوائية ، و يسكنها الناس بدون
مقابل و ينظمون حياتهم فيها على اساس دائم .
و تجرى وزارة الاسكان حاليا التجارب لاقامة المساكن العاجلة فى زمن قصير و بحد
اثنى للتكاليف ، و من النماذج السوفسفة تحت الاختبار حاليا الاكشاك النمطية
المصنوعة من الواجه معدنية تقسم من الداخل الى وحدات سكنية .

و فى اواخر السبعينات عندما وصلت المدينة الى اقصى مساحة ممكنة لها
ظهرت فكرة انشاء مدن تابعة لمواجهة الحاجات المتزايدة للسكان ، و اصبح تطويع
المدن التابعة لاستيعاب التوسع العمرانى فى المستقبل احد الاهداف الاستراتيجية
من اجل مستقبل القاهرة . و قد تم تحديد خمسة مدن هى مدينة ٦ اكتوبر فى الغرب
و مدينة ١٥ مايو فى الجنوب و مدينة العبور فى الشمال و مدينتى الامل و بدر فى
الشرق ، و يقدر العدد المنشود لسكان هذه المدن كما يلى :

٦ اكتوبر	٣٥٠ الف نسمة
١٥ مايو	١٥٠ الف نسمة
العبور	٢٥٠ الف نسمة
الامل	٢٥٠ الف نسمة
بدر	٢٥٠ الف نسمة

و يجرى حاليا تنفيذ المرحلة الاولى لكل من مدينتى ٦ اكتوبر و ١٥ مايو
فى حين مازالت مدن الامل و العبور و بدر فى مرحلة التخطيط . و قد انتقل عدد
من السكان بالفعل الى مدينة ١٥ مايو و يبلغ عدد سكانها الحاليين ٣٠ الف نسمة .
لقد تم تخطيط هذه المدن بحيث تجذب السكان و الصناعات على حد سواء ، فمدينة
١٥ مايو تقع بالقرب من المركز الصناعى فى منطقة حلوان ، و كذلك تقع مدينة العبور
بالقرب من المركز الصناعى فى شبرا الخيمة ، و يمكن ان تجذب هاتين المدينتين العمال
و الموظفين العاملين فى المصانع القريبة . و كذلك تحمل مدينة ٦ اكتوبر امكانية
كبيرة لجذب المشاريع الصناعية و السياحية و يبلغ عدد القطع المحجوزة بالفعل
للشركات الصناعية ١٦٩ قطعة ، و هناك خمسة عشر مصنعا تحت الانشاء و اربعة مصانع

تعمل بالفعل . و من المنتظر ان يتم تنفيذ مدينتى الامل و بدر فى مرحلة لاحقة . لقد قهـل الكثير عن المدن الجديدة و توصى بعض الدراسات الحديثة باعادة النظر فى تقسيم المراحل و استخدامات الاراضى . و فى رأينا ان هذه المسـئـدن قد نجحت نجاحا ملحوظا على الرغم من بعض الصعوبات و بالذات من ناحية التمويل .

و تجدر الاشارة هنا الى بعض الاحداث الهامة التى وقعت فى تلك الفترة ، فاستجابة للحاجة الى وضع سياسة قومية لمواجهة مشكلة الاسكان تم وضع الخطة القومية للاسكان تحت اشراف وزارة الاسكان فى عام ١٩٧٩ لـكى تقدم رؤية شاملة لانشاء الوحدات السكنية و لـكى تعمل على تحسين طاقة صناعة البناء و التوسـع فى انتاج مواد البناء و تطوير تدريب العمالة . و قد اوضحت الخطة الحاجة الى بناء ٣٦ مليون وحدة سكنية قبل عام ٢٠٠٠ و تم وضع برنامج تفصيلى لتنفيذ الخطة ، و تنفذ هذه الخطة باسم الاعمال البرية فى اسكانها فى مـسـئـدن دراسة الاسكان خلال الاعوام الاخيرة .

كذلك اجرى مجلس الشورى فى خلال لجنة الاسكان فى عام ١٩٨٣ دراسة ١٩٠٠٠ عن مشكلة الاسكان فى مصر ، و قد نشر المجلس تقريراً ضم النتائج التى توصلت اليها اللجنة . كما عقدت وزارة التعمير و الاسكان و استصلاح الاراضى ندوة حول الاسكان و تم نشر توصيات هذه الندوة مؤخراً .

و قد ادى الدراسات السابقة بضرورة انشاء سياسة فعالة فى مجال الاراضى ، تؤدى الى توفير مساحات كافية من الارض مزودة بمشروعات البنية الاساسية و بأسعار معقولة . و تدعو هذه الدراسات ايضا الى ايجاد طرق للتمويل تتيح شراء الاراضى بسعر منخفض و بغائدة بسيطة على فترة زمنية طويلة مع اصدار تشريع خاص يمنع المتاجرة بالاراضى . و ذكرت بعض الدراسات ان احسن الطـرق لحل مشكلة الاسكان هو بتوفير الطرق و مشروعات البنية الاساسية للاراضى و تركها بعد ذلك للقطاع العام او الخاص ليبنى عليها المساكن مع توفير كميات كافية من مواد البناء . و كذلك اوصت بعض هذه الدراسات بضرورة اتخاذ الاجراءات اللازمة لجعل تكلفة المباني فى حدود قدرة الناس ، و يتم هذا عن طريق تقديم الدعم للفتات محدودة الدخل لـكى تتمكن من استئجار او شراء الوحدات السكنية بسعر يقل بكثير عن سعر السوق و كذلك عن طريق القضاء على اسباب التضخم فى سعر الارض و تكلفة المباني .

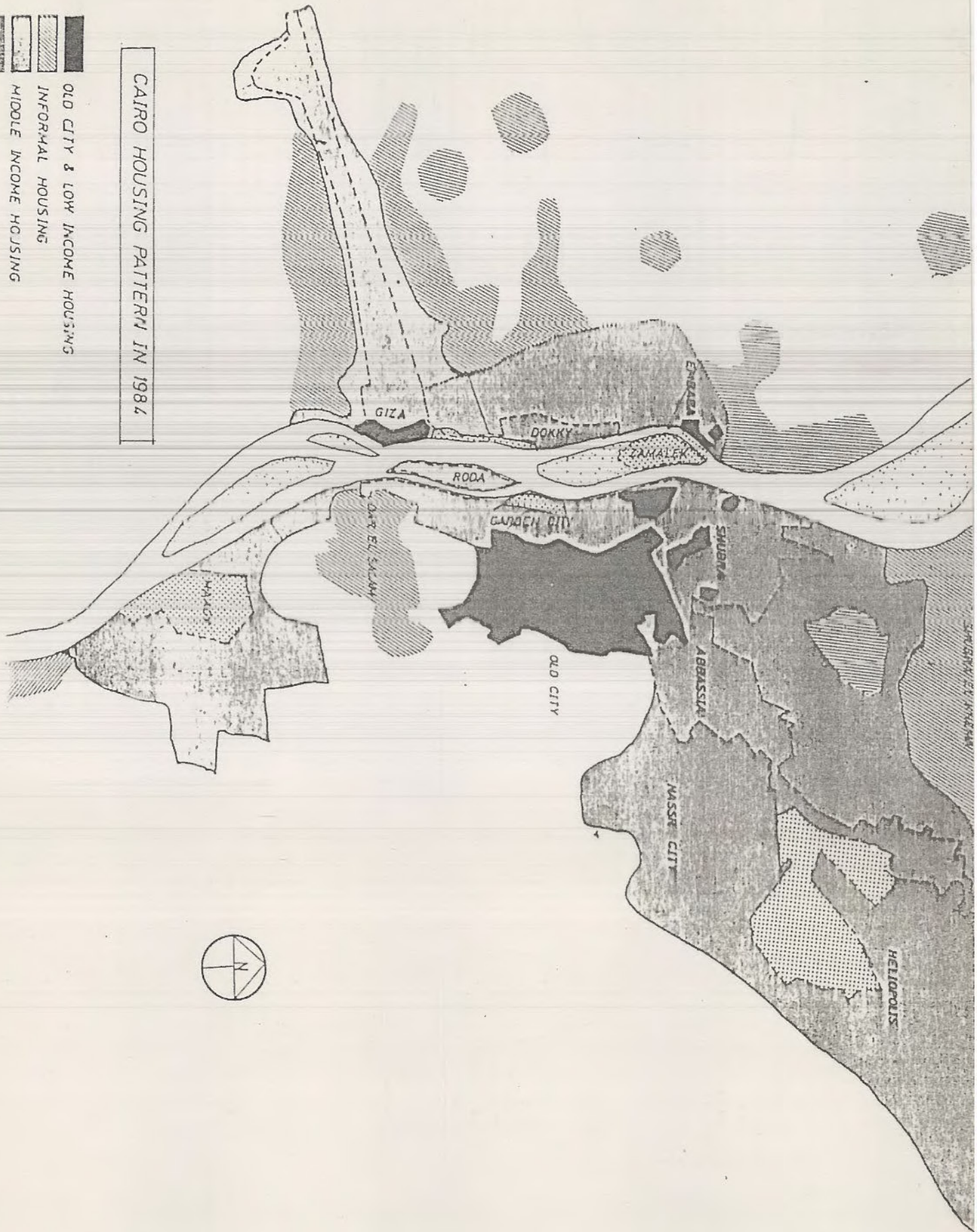
لقد اجريت ابحاث كثيرة عن الاسكان مؤخراً ، وفى عام ١٩٨١ اشتركت الهيئة العامة لبحوث البناء و الاسكان و التخطيط العمرانى مع ABT Assoc. و Dames & Moore فى دراسة عن الاسكان العشوائى فى القاهرة و بنى سويف و قد تمت الاشارة الى نتائج هذه الدراسة الهامة فى هذا البحث ، و كذلك اجريت دراسة اخرى عن المسكن - النواة و امكانية تطبيقه فى مصر و يتم حالياً تنفيذ هذه الدراسة فى منطقة حلوان ، كما تشترك الهيئة العامة لبحوث البناء

و الاسكان و التخطيط العمرانى فى الوقت الحالى مع وزارتى الاسكان و التعمير
و المجتمعات الجديدة فى عمل بحث واسع عن اسكان ذوى الدخل المحدودة و ممن
المنظر ان يودى هذا البحث الى ارساء قواعد للتصميم و تجهيز الممارس
و اختيار انظمة البناء و مواد التشطيب المناسبة . و كذلك سيدرس البحث
اساليب التمويل و استخدام الجهود الذاتية للافراد .

لقد خص مجلس مدينة ٦ اكتوبر منطقة لاجراء التجارب على المساكن منخفضة
التكلفة و سوف يتم فى هذه المنطقة اختبار و تقييم الافكار الجديدة فى التسييم
و التخطيط ، و هناك مساحة اخرى مخصصة لتجارب البلدان الاخرى فى مجال المساكن
منخفضة التكلفة التى تناسب العائلة المصرية ، فتبنى كندا حاليا ثمانية وحدات
سكنية باستخدام طرق جديدة فى البناء تعتمد على الحوائط الرملية ، كما تختبر
المانيا الغربية المباني المكونة من اربعة طوابق باستخدام الحوائط الخرسانية
الخفيفة . و ليس معنى هذه التجارب ان خبرات البلدان الاخرى يمكن ان تطبق
بحدافيرها فى مصر و لكنها يمكن ان تعطينا مؤشرات ترشدنا الى الطريق
الذى يجب ان نسلكه .

CAIRO HOUSING PATTERN IN 1984

- OLD CITY & LOW INCOME HOUSING
- INFORMAL HOUSING
- MIDDLE INCOME HOUSING



خاتمة

اختفى الشكل القديم للقاهرة و الذى كان مزيجا اوروبيا بين كل من المدينة القديمة التاريخية و احياء الطبقة المتوسطة و الاحياء السكنية الراقية ، و حل محله تركيب عمرانى افرواسيوى مكون من احياء شعبية و متوسطة واسعة و غير متصلة ببعضها . و حدث هذا التغير الاساسى خلال الاعوام الثلاثين الماضية ، فاتسعت المساحة المبنية فى القاهرة الكبرى بمعدل سنوى قدره ٤ / ٠ على الارض الزراعية اساسا و بطول المحور الشمالى - الجنوبى . و شهد العقد الاول من هذه الفترة اهتماما قوميا بالاسكان الشعبى و العمالى كما اخذ الاسكان المتوسط فى النمو ايضا . و انشئت شركات التعمير التى اخذت على عاتقها بناء هذه الانواع من المساكن . و فى العقد الاوسط من الفترة نفسها تراجع الاسكان عموما عن مركزه المتقدم فى السياسة القومية ، و استطاع الاسكان المتوسط وحده ان يستمر فى النمو خلال هذا العقد . و فى العقد الاخير صرف النظر تماما عن الاسكان الشعبى باستثناء العام الاخير او نحوه . و حل الاسكان العشوائى محل هذا النوع من الاسكان . و يمثل الاسكان العشوائى حاليا حوالى ٨٠ / ٠ من حجم الوحدات المبنية سنويا ، و يبدو هذا النوع من الاسكان بمثابة الورم الكامن تحت جلد القاهرة الخارجى و لهذا يشيع استخدام تعبير "النمو السرطانى" لوصف هذه الظاهرة .

و يجرى حاليا تنفيذ اثنتين من المدن التابعة و هما سدينتى ٦ اكتوبر و ١٥ مايو بينما ما زالت المدن الثلاثة الاخرى و هى بدر و العبور و الامل فى مرحلة التخطيط . و على الرغم من نقص التمويل يعتبر معدل نمو المدن الجديدة معدلا جيدا ، و يمكن ان تساهم الهيئات الحكومية و القطاع العام و الجامعات فى زيادة نمو المدن الجديد عن طريق نقل بعض الانشطة اليها .

ان الخطة الشاملة للقاهرة التى وضعت فى اواسط الخمسينات و تمت مراجعتها عام ١٩٧٠ ، قد تم تطويرها اخيرا بواسطة الهيئة العامة للتخطيط العمرانى بالاشتراك مع مجموعة فرنسية و لكنها ما زالت تفتقر الى القوانين اللازمة لتنفيذها . و لقد ادى غياب غياب خطة شاملة موضوعة بالفعل موضع التنفيذ و كذلك عدم وجود سيطرة حقيقية لسلطات المدينة الى ان تسقط القاهرة فى حالة من الفوضى ، و تعرضت بعض الاحياء لتغيرات داخلية ادت الى فقدانها شخصيتها التقليدية و هى الان تعاني من حالة من التشوه العمرانى .

و أخيرا فان المعدلات الحالية لبناء المساكن اقل بكثير من المعدلات اللازمة لسراجه الطلب على الاسكان . و عندنا لاستطيع المدينة - و كذلك الانسان - ان تشبع حاجتها الاساسية فانه من المستبعد ان يهتم احد بالحاجات الثقافية فضلا عن الحاجات الترفيهية . و عادة ما يأخذ الاسكان مكان الصدارة عند مناقشة مشاكل القاهرة ، فاذا استمر الاتجاه الحالى فى التفكير سائدا فقد يؤدي على المدى الطويل الى الاضرار بمستقبل المدينة ، فالخدمات الثقافية و الترفيهية هـى ضرورية ايضا ، و فى مجتمع عمرانى صحيح و صحى يجب الاهتمام بكل العناصر المتواجدة بالمدينة اشياء التخطيط و التنفيذ ،

و ليست هناك اشارة مقنعة تؤكد ان المفهوم الحالى فى القاهرة هو تطويرها بحسبية او مقننة ، و قد تكون اللعنة المالية لعنة عربية فى تاريخ هذه المدينة القديمة ، و الاختيار المطروح امامنا واضح و حاسم ، فاما ان نطلق العنان لقوى التغيير لتعمل بطريقتها او ان نقوم بتطوير و تنفيذ مخطط عمرانى يلى مسبق بتاريخ القاهرة الطويل .

القطاع العام		القطاعات الخاصة				المجموع
الاسكان الشعبي والمتوسط	الاسكان الشعبي	الاسكان المتوسط	الاسكان فوق المتوسط	الاسكان الفاخر		
١٤٦٣٧ وحدة سكنية	٢٨٣٥٩ وحدة سكنية	٢١٢٦٤ وحدة سكنية	١٤١٧٦ وحدة سكنية	٧٠٨٨ وحدة سكنية	٨٥٥٢٤ وحدة سكنية	

جدول رقم (١١)

عدد الوحدات السكنية لمبينة بواسطة القطاع العام والقطاع الخاص في مدينة القاهرة خلال الفترة من ١ يوليو ١٩٨٣ حتى ٣٠ يوليو ١٩٨٤ (المصدر : وزارة الاسكان)

المجموع	وحده مكونة من أكثر من ٥ حجات	وحده مكونة من ٥ حجات	وحده مكونة من ٤ حجات	وحده مكونة من ٣ حجات	وحده مكونة من حجرة أو حجرتان	المحافظة
٢٣٥٩٩١	٧٦٦٦	٢٢٥٥٧	٦٤٨٦٩	٥٥٩٣٥	٨٤٩٦٤	القاهرة
٧٨٠٠٣	٤٣١٢	٩٧٤٨	٢٥٤١٧	٢٢٥٣٦	١٥٩٩٠	الجيزة
٦٤٢٠١	٤٦١	٣٣٦٦	٢١٤٩٧	٢٥٦٩٠	١٢٩١٧	القليوبية

جدول رقم (٢)

عدد الوحدات السكنية المبنية خلال الفترة ١٩٧٧ - ١٩٨٢ حسب حجم الوحدة في محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية -
(المصدر : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء)

عائلات تسكن في غرفة واحدة		عائلات تسكن العشش	
عدد الافراد	عدد العائلات	عدد الافراد	عدد العائلات
٩٨٩٠٦٤	٢٤١٢٣٥	٥٧٨٩٩	١٢٧٠٤

جدول رقم (٣)

العائلات التي تسكن العشش او غرفة واحدة في محافظة القاهرة (المصدر : التعداد القومى ١٩٧٦)

المدينة	نوع السكان	وحدات تم تشطيبها بين ٨٠ - ٣٤	وحدات تحت التطيب	وحدات في مرحلة البناء	وحدات تم التعاقد عليها مع مقاولين
١٥ مايو	شعبي	٦٨٣٦	٦٣٦٩	٤٩٠١	٧٣٦٣
	متوسط	٥٣٠	١٠٦	٣١٥	
	فوق المتوسط	١٠٢٦	٣٥	٨	
٦ أكتوبر	شعبي	—	٦٠	٥٢٧٦	٧٠٠٠
	متوسط	—	١٣٤	٢٢٠٨	—
	فوق المتوسط	—	—	—	—
المجموع	شعبي	٨٩١٢	٦٦١٦	٥٣٥٠	٧٣٦٣
	متوسط	٥٣٠	١٢٦	١٢٦	
المجموع	شعبي	١٨٢٥١	١٤٣	١٠٩٠٨	٧٠٠٠
	متوسط	١٨٢٥١	١٤٣	١٠٩٠٨	٧٠٠٠

جدول رقم (٣)

عدد الوحدات السكنية المبنية في المدن الجديدة