

ظاهرة الأسكان العشوائي و أساليب مواجهتها  
"دراسة تطبيقية منطقة العمراوي الكبرى و  
توابعها، مدينة الإسكندرية"

رسالة علمية

مقدمة الى الدراسات العليا بكلية الهندسة – جامعه الاسكندرية

استيفاء للدراسات المقررة للحصول على درجة

الماجستير فى العلوم الهندسية

فى

الهندسة المعمارية

مقدمة من

م. أميرة سعيد رمضان

أكتوبر ٢٠١٠

ظاهرة الأَسكان العشوائي و أساليب مواجهتها  
"دراسة تطبيقية منطقة العمراوي الكبرى و  
توابعها، مدينة الإسكندرية"

مقدمة من

م. أميرة سعيد رمضان

للحصول على درجة

الماجستير فى العلوم الهندسية

الهندسة المعمارية

موافقون

.....

.....

.....

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

الاستاذ الدكتور / محمد عبد العال إبراهيم

الاستاذ الدكتور / محمد هشام سعودي

الاستاذ الدكتور / يسري عبد القادر عزام

وكيل الكلية للدراسات العليا والبحوث  
كلية الهندسة – جامعة الاسكندرية

أ.د. إبتهاال يوسف البسطويسى

لجنة الاشراف

الاستاذ الدكتور / يسري عبد القادر عزام

الاستاذ الدكتور / محمد طارق الصياد

.....

.....

## فهرس الصور.

- صوره (أ-١) الإسكان العشوائي. ----- ١
- صوره (أ-٢) ليما ,بيرو الغزو المفاجيء للأراضي . ----- ١
- صوره (أ-٣) مصر,مسكن عشوائيه علي منحدرات جبلية. ----- ٤
- صوره(أ-٤).نقص الخدمات و المياه النظيفة بالمناطق العشوائية ----- ٥
- صوره (أ-٥).العشوائيات داخل المدينة .بومباي ,الهند. ----- ٥
- صوره (أ-٦).العشوائيات الطولية المساحة خلال المدينة .البرازيل. ----- ٦
- صوره (أ-٧).إنتشار القمامة و التلوث الشديد بالمناطق العشوائية ----- ٦
- صوره (أ-٨)الاسر في المناطق العشوائيه. ----- ٨
- صوره(أ-٩) الاعمال التي يعمل بها سكان العشوائيات. ----- ٩
- صوره(أ-١٠) فنوم بين,كمبوديا.عشوائيات وسط المدينة. ----- ١١
- صوره(أ-١١) جيوب الفقر و المناطق العشوائية الطولية بالمدينة. ----- ١١
- صوره (أ-١٢)عشوائيات علي اطراف المناطق الحضرية. ----- ١١
- صور(أ-١٣),بيناخ ,ماليزيا. المنطقه قبل الإخلاء----- ١٣
- صوره (أ-١٤)توضح حل الإسكان متعدد الطوابق. ----- ١٣
- صوره (أ-١٥)دوم لوكاس,البرازيل الموقع قبل و بعد الارتقاء. ----- ١٤
- صوره (أ-١٦)العشوائيات تطفي علي مدينة القاهرة. ----- ١٩
- صوره (أ-١٧) عشوائيات مدينة الموتى في قلب القاهرة. ----- ١٩
- صوره (أ-١٨) تبوير الاراضي الزراعيه والبناء عليها. ----- ٢١
- صوره (أ-١٩) مساكن إيواء عين شمس قبل التطوير . ----- ٢٣
- صوره (أ-٢٠)مسكن عشوائيه مبنيه علي منحدرات. ----- ٢٣
- صوره (أ-٢١)منطقة وضع يد علي أحد الحاجر. ----- ٢٣
- صوره (أ-٢١)الاحياء القديمه بالمدينه. ----- ٤٧
- صوره (أ-٢٣)منطقة وضع يد. ----- ٤٨
- صوره (أ-٢٤)المساكن الجوازيه. ----- ٤٨
- صوره (أ-٢٥)الاسكان العشوائي الشبه رسمي. ----- ٤٨
- صوره (أ-٢٦)إسكان المقابر و الاحواش. ----- ٤٨
- صوره (أ-٢٧) العزل السكني والاجتماعي للمناطق العشوائيات عن باقي المجتمع. ----- ٥٠
- صوره (أ-٢٨)تكسد العشوائيات و التحديات أمام الوجود الامني بها. ----- ٥٠
- صوره (أ-٢٩)تدني الظروف البيئيه بالمناطق العشوائيه. ----- ٥٢
- صوره (أ-٣٠)عدم صلاحية المسكن. ----- ٥٢
- صوره (أ-٣١)مسطحات الخدمات في مساكن العشوائيات. ----- ٥٢
- صوره (أ-٣٢)منشية ناصر,القاهره. ----- ٥٣
- صوره (أ-٣٣)منطقة مساكن تشكي الحكوميه المتدهوره. ----- ٥٩
- صوره (أ-٣٤) عزبة علي أبو النور قبل التطوير. ----- ٦٤
- صوره (أ-٣٥) عزبة علي أبو النور بعد التطوير. ----- ٦٤
- صوره (أ-٣٦) منطقة المواردي قبل التطوير. ----- ٦٤
- صوره (أ-٣٧) منطقة المواردي بعد التطوير. ----- ٦٤
- صوره(أ-٣٨)منطقة عشش الترجمان قبل الازاله. ----- ٧٠
- صوره(أ-٣٩) نفق عرب الوالده و مدخلها الرئيسي من جهة حلوان. ----- ٧٣
- صوره(أ-٤٠) امركز شباب عرب الوالده بعد التطوير ----- ٧٣
- صوره (أ-٤١)منطقة زينهم قبل التطوير. ----- ٧٥
- صوره (أ-٤٢)منطقة زينهم بعد التطوير. ----- ٧٥

## فهرس الصور.

- ٨٠----- صوره (أ-٤٣)منطقة محسن العشوائية. -----
- ٨١----- صوره (أ-٤٤)منطقة توشكي العشوائية. -----
- ٨٣----- صوره (أ-٤٥)منطقة عشش عزبة المراغي العشوائية بحي المنتزه. -----
- ٨٤----- صوره (أ-٤٦)مناطق الإيواء الموقت ,منطقة عشش بحي وسط. -----
- ٨٥----- صوره (أ-٤٧)منطقة وضع اليد ,حي المنتزه. -----
- ٨٥----- صوره (أ-٤٨)منطقة سكنية قديمة متدهوره ,حي الجمرك. -----
- ٨٥----- صوره (أ-٤٩)منطقة العمراوي العشوائية,حي المنتزه. -----
- ٨٦----- صوره (أ-٥٠)منطقة عشوائية,حي شرق. -----
- ٨٦----- صوره (أ-٥١)مناطق عشوائية,حي غرب. -----
- ٨٦----- صوره (أ-٥٢)مناطق عشوائية,حي غرب. -----
- ٨٧----- صوره (أ-٥٣)مناطق عشش,حي غرب. -----
- ٩٢----- صوره (أ-٥٤)منطقة العمراوي.حي المنتزه -----
- ٩٤----- صوره (أ-٥٥)منطقة العمراوي.حي المنتزه -----
- ٩٤----- صوره (أ-٥٦)موقع مدرسة العمراوي الابتدائية-----
- ٩٥----- صوره (أ-٥٧)منطقة محلات جهة شارع مصطفى كامل ,العمراوي الكبرى-----
- ٩٥----- صوره (أ-٥٨)مركز شباب العمراوي . -----
- ٩٦----- صوره (أ-٥٩)ارض فضاء يستخدمها الاهالي لتجميع القمامه,العمراوي الكبرى.-----
- ٩٧----- صوره (أ-٦٠)حاجة الشوارع للرصيف,العمراوي الكبرى.-----

## فهرس الجداول.

- جدول رقم(ب-١) يوضح المعدل السنوي لهجرة السكان من الريف للحضر في عدد من دول افريقيا. ----- ٢
- جدول (ب-٢) المناطق العشوائية طبقا للمحافظات في ٢٠٠٨/١/١. ----- ٢٠
- جدول رقم(ب-٣) التغير في عدد سكان مصر خلال التعدادات ٢٠٠٦، ١٩٩٦، ١٩٨٦ ونسب الزيادة. ----- ٢٦
- جدول (ب-٤) توزيع الأسر و فقا لفئات الدخل السنوي للأسره خلال عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥. ----- ٢٩
- جدول (ب-٥) تيارات الهجرة الداخلية الرئيسييه ومنها ستة من الصعيد. ----- ٣٤
- جدول(ب-٦) مؤشرات الفقر في مصر بناء علي تقرير التنميه البشريه لعام ٢٠٠٩. ----- ٤٤
- جدول(ب-٧)مساحات المناطق السكنيه اللارسميه و الكثافات السكانيه بها ----- ٤٧
- جدول(ب-٨)المناطق العشوائيه بكل محافظه و موقفها من خطة التطوير و التنميه. ----- ٥٥
- جدول(ب-٩)عدد المساكن الجوازيه بكل محافظه. ----- ٥٨
- جدول(ب-١٠)مقارنه بين قطاع الاسكان الخاص الرسمي و الغير رسمي. ----- ٦١
- جدول(ب-١١)خطة محافظة القاهره لتطوير العشوائيات بها. ----- ٦٢
- جدول(ب-١٢)بيان بتوزيع الاستثمارات علي انشطة تطوير و نميه المناطق العشوائية----- ٦٣
- جدول(ب-١٣)الكثافه بمحافظة الإسكندريه و مساحة المحافظه.----- ٧٩
- جدول(ب-١٤)يوضح اهم مشكلات المناطق الحضريه الفقيره حسب اهميتها بمحافظة الإسكندرية----- ٨٧
- تابع جدول(ب-١٤)يوضح اهم مشكلات المناطق الحضريه الفقيره حسب اهميتها بمحافظة الإسكندرية.----- ٨٨
- جدول(ب-١٥)الاستثمارات المنفذه بالعشوائيات في مجال البنية التحتية الإسكندرية. ----- ٩١
- جدول(ب-١٦)تقدير الإحتياجات التعليميه بالمناطق العشوائية بحافطة الإسكندرية عام ٢٠٠٥. ----- ٩١
- جدول (ب-١٧) تقدير الإحتياجات الخدميه الأساسيه بالمناطق العشوائية بمحافطة الإسكندرية. ----- ٩١
- جدول (ب-١٨) يوضح تعداد السكان بمنطقه العمراوي و مساحتها و الكثافة السكانية بها. ----- ٩٦
- جدول (ب-١٩) عدد الطلاب إلي عدد المدرسين بمنطقة العمراوي و توابعها مقارنا بمحافطة الإسكندرية. ----- ٩٦
- جدول (ب-٢٠)إجمالي الاستثمارات التقديرية الأولية المطلوبة لتنفيذ المشروعات بمنطقة العمراوي الكبرى وتوابعها - ٩٧

## فهرس الخرائط.

- خريطه(ج-١) توضح تعداد سكان العشوائيات في قارات العالم-----٣
- خريطة (ج-٢) النمو العمراني الامتدادي لعشوائيات الاطراف الخارجية للمدينة.كابل, افغانستان. -----٧
- خريطه(ج-٣)زيمبابوي.مايو ٢٠٠٥,الإخلاء الجبري و إزالة المنطقة العشوائية -----١٢
- خريطة (ج-٤) توضح إنتشار المناطق العشوائية علي الأراضي الزراعيه.-----٢١
- خريطة (ج-٥) خريطة طبوغرافية من قياسات فضائية توضح مسار مر التنمية و التعمير.-----٣٢
- خريطة (ج-٦)موقع منطقة حجر النواتيه عام ١٩٥٠ و يتضح فيه تقسيمات الاراضي الزراعيه.-----٤٩
- خريطة (ج-٧) موقع منطقة حجر النواتيه العشوائيه عام ١٩٩١-----٤٩
- خريطه(ج-٨) موقع منطقة "عشش الترجمان" بالنسبه لاقليم بولاق و الميادين الرئيسييه بوسط البلد. -----٧١
- خريطه(ج-٩)الاستخدامات الحالية لمنطقة "عشش الترجمان" بعد إزالتهاو حتي عام ١٩٩١. -----٧١
- خريطه(ج-١٠) تصوير جوي لمنطقة عرب الوالده. -----٧٣
- خريطه (ج-١١)منطقة زينهم المرحله الثانيه قبل التطوير. -----٧٦
- خريطه (ج-١٢)منطقة زينهم المرحله الثانيه التطوير. -----٧٦
- خريطة(ج-١٣) المناطق السكنيه و الشرائح الإجتماعية الاربعه بمدينة الاسكندريه. -----٨٠
- خريطة (ج-١٤) المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية. -----٨٣
- خريطة (ج-١٥)موقع منطقة نادي الصيد عام ١٩٥٠ و يتضح فيه تقسيمات الاراضي الزراعيه. -----٨٤
- خريطة (ج-١٦) موقع منطقة نادي الصيد العشوائية الحالي. -----٨٤
- خريطة(ج-١٧) موقع منطقة العمراوي.حي المنتزه -----٩٣
- خريطة(ج-١٨) تصوير جوي لمنطقة العمراوي.حي المنتزه -----٩٤

## فهرس الأشكال.

- شكل (د-١)النسيج العمراني المتشعب----- ٦
- شكل (د-٢)النسيج العمراني المتضام.----- ٦
- شكل (د-٣) توزيع نسب الانفاق لسكان العشوائيات. ----- ١٠
- شكل(د-٤) مراحل مشروعات الاخلاء ثم تطوير الموقع السكني.----- ١٣
- شكل(د-٥) تحليل نظام الاسكان متعدد الطوابق.----- ١٣
- شكل(د-٦) تحليل نظام المباني شاهقة الإرتفاع.----- ١٤
- شكل(د-٧) أهداف برنامج الارتقاء بالمناطق العشوائية ----- ١٥
- شكل(د-٨) إعداد برنامج الارتقاء بالمناطق العشوائية.----- ١٥
- شكل(د-٩) الأطراف المعنية و المساهمة في مشروع الأرتقاء.----- ١٦
- شكل(د-١٠)إطار العمل المؤسسي لمشروع الإرتقاء . ----- ١٧
- شكل (د-١١) حركة وإنتقال محدودي الدخل إلي المناطق الحضرية و داخلها . ----- ٢٢
- شكل (د-١٢)نتائج توجيه خطط التنمية نحو الريف دون الحضر. ----- ٢٤
- شكل (د-١٣)التغير في عدد سكان مصر خلال التعدادات ٢٠٠٦,١٩٩٦,١٩٨٦ونسب الزيادة. ----- ٢٦
- شكل (د-١٤)التوزيع العددي للسكان علي محافظات مصر.----- ٢٧
- شكل (د-١٥) مساحات المحافظات.----- ٢٧
- شكل (د-١٦)يوضح تفاوت الكثافة السكانية المأهولة بالمحافظات(نسمه/كم٢). ----- ٢٨
- شكل (د-١٧)نصيب كل مجموعه من المحافظات جملة سكان مصر.----- ٢٨
- شكل (د-١٨) توزيع الأسر و فقا لفئات الدخل السنوي للأسره خلال عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥. ----- ٢٩
- شكل (د-١٩) معدلات النمو الأقتصادي للنتاج المحلي الإجمالي . ----- ٢٩
- شكل (د-٢٠) معدلات الإستثمار . ----- ٣٠
- شكل (د-٢١)رسم توضيحي للمجتمعات العمرانية الجديدة علي مر التنمية و التعمير.----- ٣١
- شكل (د-٢٢)اسباب و نتائج الهجرة من الريف غلي الحضر . ----- ٣٤
- شكل(د-٢٣) تفاوت اعداد الهجره الداخليه لمحافظات الجمهورية و فقا للنتائج النهائية لتعداد ٢٠٠٦ . ----- ٣٥
- شكل (د-٢٤)تحليل الاسباب القانونيه وراء إنتشار العشوائيات . ----- ٣٦
- شكل(د-٢٥) الإستثمارات في مجال الإسكان طبقا للقطاع خلال الفتره من (٩٥/٩٤)٢٠٠٦/٢٠٠٧. ----- ٣٧
- شكل (د-٢٦)نسبة الإستثمار في قطاع الإسكان من الاستثمارات الكلية للقطاع العام . ----- ٣٨
- شكل (د-٢٧)نسبة الإستثمار في قطاع الإسكان من الاستثمارات الكلية للقطاع الخاص . ----- ٣٨
- شكل (د-٢٨) تطور اسعار مواد البناء خلال الفترة من عام ١٩٩٥ وحتى ٢٠٠٦. ----- ٣٩
- شكل (د-٢٩)تطور أعداد المشتغلين بقطاع التشييد و البناء و نسبتهم لإجمالي المشتغلين بالجمهوريه ----- ٤٠
- شكل (د-٣٠)تقدير الفجوه الإسكانيه علي مستوي محافظات الجمهورية(الفائض/العجز). ----- ٤١
- شكل (د-٣١)تقدير الفجوه الإسكانيه لإجمالي الجمهوريه . ----- ٤١
- شكل (د-٣٢)نسبة الاسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات المحققة خلال الفتره من (١٩٥٢-٢٠٠٧) . ----- ٤٢
- شكل (د-٣٣) المنتج من الوحدات السكنيه لعام ٢٠٠٧ مقسم بالنسب طبقا للقطاع----- ٤٢
- شكل (د-٣٤) مقارنة معدلات البطاله لاعوام(١٩٩٣/٢٠٠٠/٢٠٠٥/٢٠٠٨).----- ٤٤

## فهرس الأشكال.

- شكل (د-٣٥) موقف مصر من مؤشر التنمية البشرية لعام ٢٠٠٩-----٤٥
- شكل(د-٣٦)تعداد سكان العشوائيات بكل محافظه (الوحده بالالف) .-----٤٥
- شكل(د-٣٧)نصيب كل محافظه من إجمالي سكان العشوائيات في مصر(الوحده%).-----٤١
- شكل(د-٣٩)يوضح مجموعة من الديجرامات الحواف الرئيسية لامثلة لمنطق إسكان و اضعي اليد. .-----٤١
- شكل(د-٤٠)نسبة سكان العشوائيات من إجمالي سكان كل محافظة.(الوحده%).-----٤٨
- شكل(د-٤١)نمو المناطق العشوائيه علي الاراضي الزراعيه.-----٥٨
- شكل(د-٤٢)نمو مناطق وضع اليد علي الاراضي الفضاء.-----٥٨
- شكل(د-٤٣) المراحل الاساسيه لمشروع تطوير منطقة زينهم.-----٧٥
- شكل(د-٤٤) تزايد تعداد سكان محافظة الإسكندريه في الفتره(١٩٩٦-٢٠٠٧)-----٧٨
- شكل(د-٤٥) توزيع السكان علي أحياء الاسكندريه.-----٧٨
- شكل(د-٤٦) نسبة المساحه الماهوله لغير الماهوله من محافظة الإسكندريه.-----٧٩
- شكل(د-٤٧)مقارنة مساحات أحياء الاسكندريه.-----٧٩
- شكل(د-٤٨)مقارنة الكثافات بأحياء الاسكندريه.-----٧٩
- شكل(د-٤٩)مقارنة النسب المختلفه لتيارات الهجره إلي محافظة الاسكندريه.-----٨٢
- شكل (د-٥٠) نسبة سكان العشوائيات طبقا للاحياء.-----٨٣
- شكل (د-٥١) نسبة سكان العشوائيات من إجمالي سكان المحافظه.-----٨٣
- شكل (د-٥٢)نسبة المساكن الجوازيه من إجمالي المساكن بمحافظه الاسكندريه-----٨٦
- شكل (د-٥٣)الإستثمارات في مجال العشوائيات موزعة علي الاحياء بالنسب-----٩٢
- شكل (د-٥٤)الأطراف المساهمة في مشروع الإرتقاء بمنطقة العمراوي و تواجها-----٩٨

## الباب الأول / المناطق العشوائية بين النظرية و الواقع علي المستوي العالمي.

### (١-١) تعريف الإسكان العشوائي ١:

الإسكان العشوائي الإسكان اللارسمي المدن الهامشية مناطق واضعي اليد, slums, shanty towns, Squatter areas



صوره (أ-١) الإسكان العشوائي

المصدر: Urban upgrading communities Mit.edu

informal Housing والعديد من المسميات التي تطلق على مستوى العالم علي تلك المناطق التي تقام على الأراضى الشاغرة داخل المدن أو على الهوامش الحضرية بطريقة غير رسمية ولا تتبع قوانين البناء أو حتى القواعد الفنية للبناء والتخطيط ويسكنها محدودى و معدومى الدخل.

وكما عرفتها هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

«Un-Habitat»:

على أنها مناطق حضرية تنسم بالإسكان الذى لا يتبع الحد الأدنى من قواعد البناء والتخطيط وتتصف بسوء الظروف البيئية والصحية، وينعدم فيها شرعية الحيازة والانتفاع بالمسكن أو الأرض المقام عليها وهو ما يطلق عليه بشكل عام مصطلح Slums.

ظهر هذا المصطلح عام ١٨٢٠ ليعبر عن المناطق السكنية الأفقر جودة التي تحظى بأسوء الظروف الصحية والبيئية وتمثل مأوى للأنشطة الهامشية والجريمة والدعارة والمخدرات ومصدر للأوبئة التي تهدد المناطق الحضرية.

هذه المناطق السكنية التي كانت ذات جودة عالية أو مقبولة وتدهورت بعد انتقال سكانها الأصليين لمناطق أفضل من المدينة وتدهورت حالتها تدريجيا نتيجة إعادة تقسيم فراغاتها السكنية وتأجيرها لسكان محدودى الدخل أو معدومى الدخل. أما اليوم فيستخدم التعبير Slums للإشارة إلى المعنى المتسع للمستقرات الإنسانية اللارسمية أو الغير شرعية والتي تعد العرض الأكثر وضوحا للفقير الحضرى فى مدن الدول النامية. وهذه

المستقرات التي يطلق عليها العديد من المسميات وتنسم بأشكال متنوعة من اتفاقيات الحيازة أو الإنتفاع بالأرض أو المسكن ويندرج المأوى المبنى فى هذه المناطق من كوخ بسيط من الصفيح أو الخشب أو المخلفات إلى منشأ دائم. وفى بعض الأحيان ذو جودة ومزود بكل عناصر المسكن الأساسية ولكن ما تشترك فيه هذه المناطق عادة من سمات هو نقص المياه النظيفة والكهرباء والصرف الصحى والرعاية الصحية والخدمات الأساسية الأخرى. وطبقا لتقارير هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية فإن نحو بليون شخص يعيشون فى هذه المناطق وإن تعداد هؤلاء سيتضاعف بحلول عام ٢٠٣٠.

### (٢-١) نشأة الإسكان العشوائي ٢:

إن لكل منطقة عشوائية تاريخ خاص وطريقة تكونت من خلالها.

#### ■ الغزو المفاجيء:

غير أن الطريقة الأغلبي شيوعا هي الغزو المفاجئ أو ما يطلق عليه "squatting" التي أدت مثلا فى نهاية الأربعينيات وبداية الخمسينيات إلى تكون أحياء الباربادا حول ليما. ويتم عن طريق اختيار مسبق لمنطقة تقع وسط الأراضى الحكومية الخالية وتم يبدأ الغزو أثناء الليل لتفادى مقاومة القوى الرسمية أثناء النهار ثم تقوم كل أسرة بتحديد المساحة التي ستقيم عليها وتتكون النواة التي تتضاعف وتنمو بسرعة.

#### ■ الامتداد الغير مخطط للمدينه:

صوره رقم (أ-٢) ليما، بيرو الغزو المفاجيء للأراضى

المصدر Urban upgrading communities. Mit.edu

وفى حالة المدن المغربية أدى تشعب المدينة القديمة بالسكان إلى ظهور مستعمرات واضعي اليد فى المناطق الهامشية الحضرية. ثم زاد تعداد

١- "What are slums and why do they exist?" [Unhabitat.org](http://unhabitat.org). ٢٠ Apr. ٢٠٠٧, ١١ May ٢٠٠٩.

<[http://www.unhabitat.org/downloads/docs/٤٦٢٥٪٥١٤١٩\\_GC٪٢٠٢١\\_٢٠What٪٢٠are٪٢٠slums.pdf](http://www.unhabitat.org/downloads/docs/٤٦٢٥٪٥١٤١٩_GC٪٢٠٢١_٢٠What٪٢٠are٪٢٠slums.pdf)>

٢- بهجت الفاضلي، محمد. جرانوتيه، برنار. (٢٠٠٠) العشوائيات السكنية: المشكلات والحلول. دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، طبعه ثانيه.

واضعى اليد بمعدلات سريعة جدا حيث كانوا لا يزيدون على ١٥ ألف في ١٩٧٢ فأصبحوا ٣٠ ألف في ١٩٧٧ وفي ١٩٧٩ بلغ تعداد السكان ٢٥٠ ألف في المناطق الهامشية.

### ■ وضع اليد:

وتعتبر مستعمرات واضعى اليد فى دلهى مثالا آخر على تنوع الطريقة التى تنمو بها الأحياء العشوائية. حيث بدئت كماوى مؤقتت لعمال البناء الذين يأتون من الولايات المجاورة وكانت تتم فى إطار قانونى لان التشريعات تنص على إيجاد مقر مؤقتت لسكنى عمال البناء. عند إنتهاءالعمل كانت تزال أو تبقى فى أحيان أخرى.

## (٣-١) أسباب ظهور و نمو التجمعات السكنية العشوائية:

### ■ الهجرة من الريف للحضر:

الفترة الزمنية	الدولة	القيمة
٢٠٠٥-٢٠١٠	كينيا	٠,٧%
٢٠٠٥-٢٠١٠	نيجيريا	٣٠%
٢٠٠٥-٢٠١٠	هايتي	٣٠%
٢٠٠٥-٢٠١٠	انجولا	١٠%
٢٠٠٥-٢٠١٠	ليسوتو	٣٠%
٢٠٠٥-٢٠١٠	تيمور	٢٠%

جدول رقم(ب-١) يوضح المعدل السنوي لهجرة السكان من الريف للحضر في عدد من دول افريقيا.  
المصدر: United nations human settlements.devinfo.info

تسبب توجيه سياسات التنمية القومية فى العالم الثالث للنهوض بالمدن كأولوية عن النهوض بالريف فى توافر فرص العمل بها أكثر بكثير من الريف وارتفاع الفوارق فى الدخل بينهما لصالح المدن. مما أدى لهجرة سكان الريف بأعداد كبيرة إلى المراكز الحضرية للاستفادة من المميزات الاقتصادية للمدينة وبحثا عن مستوى معيشة أفضل والاستفادة من فرص العمل. وتؤدى النزاعات السياسية أيضا للهجرة إلى الحضر ليس فقط داخل

حيز الدولة بل أيضا عبر حدود الدول وفى أنجولا وموزمبيق أدت الحروب الأهلية إلى دفع سكان المناطق الريفية إلى الفرار إلى المناطق الحضرية خلال الثمانينات.

وتشير تقارير منظمة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى أنه منذ عام ١٩٥٠ انخفض تعداد السكان العاملين بالزراعة فى الدول النامية بنحو ٢٠-٣٠ بالمائة وأنه بحلول عام ٢٠٣٠ لن تظل أفريقيا قارة ريفية حيث أن أكثر من نصف سكانها سيكونون مواطنين داخل المدن. ولكن الهجرة المتضاعفة من الريف إلى الحضر لا تقتصر على أفريقيا وحدها فى خلال الأربعين عام الأخيرة حظيت أمريكا اللاتينية بمثل هذه المعدلات السريعة والمرتفعة من التحضر. فاليوم ٧٥% من سكانها يعيشون فى المناطق الحضرية. وأما آسيا والتي تأوى ٨٠% من البشرية تتوجه نحو الحضرية فحوالى ٣٦% من سكانها يعيشون فى المدن. وبعض مدن العالم الأكبر حجما مثل بومباى وكلكتا وبانجوك تأوى ما يزيد عن ١٠ مليون نسمة. وما بين ثلثي إلى نصف هؤلاء السكان يعيشون فى المناطق العشوائية أو اللارسمية.

الحجم الهائل والمتسارع للهجرة من الريف للحضر يكتف تكون المناطق العشوائية حيث يعجز تخطيط المدن ونظم الإدارة عن توفير متطلبات واحتياجات هذا الكم الضخم من تدفق السكان. هذه المناطق العشوائية التى تشكل مرحلة انتقالية بين القرية والأحياء الحضرية الغنية ويستقر بها المهاجرون لقرىها من فرص العمل. تساهم فى تكيفهم مع البيئة الحضرية وتزودهم بالخبرات والتأهيل المهني والاجتماعي ومن ثم تتطور الدوافع والسلوك والأهداف لديهم.

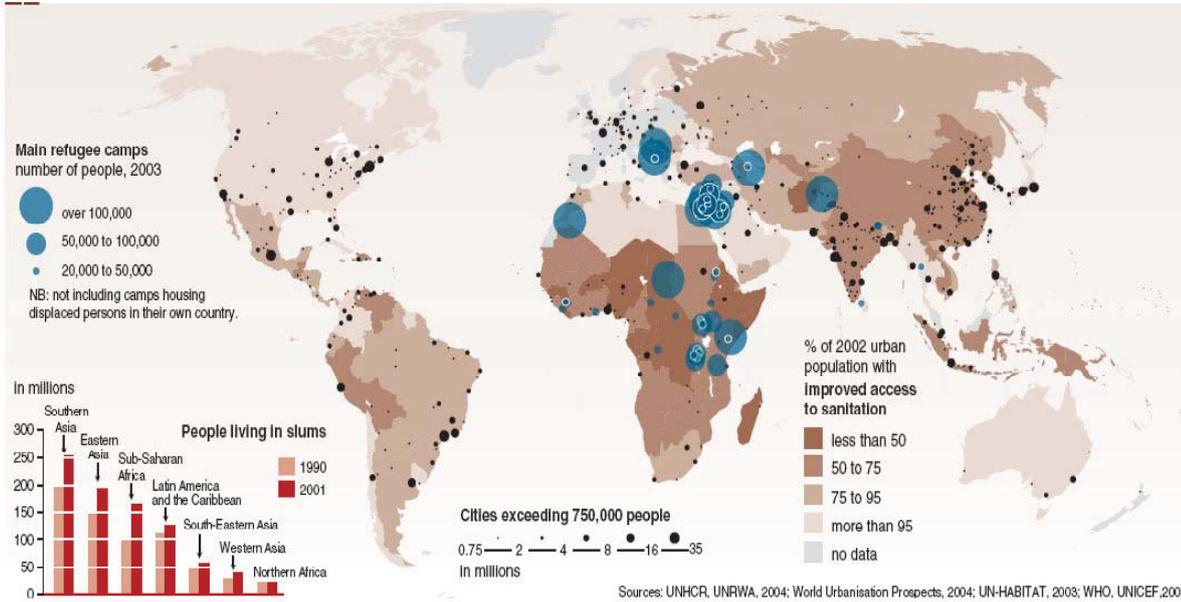
### ■ تزايد الفقر الحضرى وعدم المساواة بين الفئات المختلفة :

والجدير بالذكر أنه بينما لا يوجد تقدير دولى حقيقى لحجم الفقر الحضرى ولكن بدراسه المؤشرات و الظواهر نجد أنه حاليا يقل الفقر الحضرى عن الفقر فى المناطق الريفية. ومع ذلك فإن معدل النمو السكانى للسكان الذين يعيشون فى الفقر فى المناطق الحضرية يفوق بكثير مثيله فى الريف. فالفقر الحضرى يتزايد فى معظم الدول النامية التى تتعرض لبرامج إعادة الهيكلة. هذه البرامج التى عادة ما تكون لها تأثير سلبي على النمو الحضرى والاقتصادى وسوق العمل الرسمية إن الرقم المطلق لعدد الفقراء والمصابين بسوء التغذية فى المناطق الحضرية فى تزايد وكذلك نصيب المناطق الحضرية من هؤلاء كنسبة من الرقم الكلى للفقر وسوء التغذية. وعامة فإن الفقر يتحرك نحو المدينة وهى عملية تعرف حاليا "بتحضر الفقر" urbanization of poverty.

"What are slums and why do they exist?" Unhabitat.org

.٢٠Apr.٢٠٠٧,١١May ٢٠٠٩.

<http://www.unhabitat.org/downloads/docs/٤٦٢٥.٥١٤١٩\_GC%٢٠٢١\_٢٠What%٢٠are%٢٠slums.pdf>



خريطه(ج-١) توضح تعداد سكان العشوائيات في قارات العالم. ايضا نسبة الافراد من السكان في كل قاره الذين يتوفر لهم المياه والصرف الصحي. توضح بواسطه النقاط السوداء مواقع المدن التي يزيد تعداد سكانها عن ٧٥٠ ألف نسمة و حتي ٣٥ مليون نسمة.

المصدر: ٢٠٠٥ . ٣٠ May . ٢٠٠٩. maps.grida.no .No shelter - refugees, sanitation and slums

### ■ ضعف القدرة المؤسسية للحكومات وعدم تمكنها من الإدارة الحضرية والإمداد بالتخطيط الفعال:

تؤدي سياسات التخطيط الغير فعالة في كثير من الدول الإفريقية إلى نقص الأراضي المزودة بالمرافق والخدمات المتاحة للإسكان. مما يسبب تشوه شديد في سوق الأراضي والإسكان. مما يدفع الأسر المحدودة والمتوسطة الدخل للسكنى في المناطق العشوائية. وفي غياب التخطيط أيضا تمتد الأحياء الشعبية في المدن في نمو عشوائي لعدم انتظام الخطة العامة للتخطيط ونقص الخدمات. لذلك نجد أن سلوك سكان العشوائيات هو سلوك يهدف للتكيف من وجهة النظر الاقتصادية. إذ أنه أكثر اتساقا مع معطيات البيئة الحضرية من كثير من برامج الإسكان الاجتماعي الذي يظل خارج القدرة المالية لـ ٦٠% من سكان المدن في البلدان النامية.

### ■ المشاكل الاقتصادية على المستوى القومي:

وتشير تقارير الأمم المتحدة إلى أنه من أسباب تزايد الفقر الحضري في معظم الدول النامية خطط إعادة الهيكلة والبرامج الاقتصادية التي عادة ما تكون لها تأثير سلبي على النمو الحضري الاقتصادي وسوق العمل الرسمية. فعلى سبيل المثال ٧٨% من فرص العمل في إفريقيا بالقطاعات الأخرى غير الزراعة يكون في القطاع اللارسمي. ويمثل ٤٢% من إجمالي الناتج المحلي (GDP). وفي العديد من مدن العالم النامي يمثل القطاع اللارسمي المصدر الأساسي لـ ٦٠% من فرص العمل لسكان الحضر ويخدم ويسد احتياج نسبة ماثلة من سكان الحضر من خلال الإمداد بالسلع والخدمات بالإضافة إلى أن أكثر من ٩٠% من الوظائف الإضافية التي سيتم توفيرها في المناطق الحضرية في خلال العقد القادم ستكون في مؤسسات صغيرة الحجم التي تنتمي للقطاع الغير رسمي. وكل ذلك سيحدث خلال فترة من التقدم البطيء أو الانحسار لسوق العمل الرسمي في كثير من الدول النامية. ونتيجة للنمو المتزايد للقطاع الاقتصادي اللارسمي صاحبه الفقر الحضري والنمو السريع للمناطق اللارسمية العشوائية.

ومن مظاهر المشاكل الاقتصادية على المستوى القومي والتي تظهر نتيجة ضعف التخطيط وعدم تمكنه من السيطرة على سوق الإسكان: المضاربات العقارية وارتفاع الإيجارات؛ و التي تقوى من العزل السكني وكذلك التشريعات العقارية الحضرية التي لا تتكيف مع الأوضاع الراهنة للدول. ومن مظاهر المضاربات العقارية تضاعف أسعار الأراضي داخل المدينة وتبعاً لذلك فإن أي محاولة لجعل السكن الاجتماعي متاح للأسر الفقيرة سوف يعترضها التكلفة التي سوف تتحملها هذه الأسر والتي ستكون مرتفعة جداً.

وأيضا نسبة الأراضي غير المستغلة كبيرة جدا رغم اشتداد الطلب عليها بسبب أن المضاربون يتوقعون تحقيق ربحية أكبر

٤- بهجت الفاضلي، محمد. جرائتيه، برنار. (٢٠٠٠) العشوائيات السكنية: المشكلات والحلول، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، طبعه ثانيه.

في المستقبل عند استغلال هذه الأراضي. وعدم وجود قانون صارم يعاقب على وجود أراضى شاغرة وسط المدينة حيث يقلل ذلك من العرض في السوق العقارية. ويؤدي تناقص العرض في الأراضي إلى ارتفاع أسعارها وأيضاً تكاليف الأسر ذات الدخل المرتفع على شرائها ومن ثم يزداد الطلب عليها وخاصة في المناطق التي تتمتع بمميزات خاصة. ففي مدن مثل فاس وبيرو ويستثمر التجار الموسرون وكبار الموظفين مدخراتهم في شراء الاراضى فى نطاقات الضواحي لبناء مساكن يؤجرونها فيما بعد. بالإضافة إلى الشركات متعددة الجنسيات التي تعرض أسعار للشراء تؤدي إلى ردود أفعال متواصلة في كل أحياء المدينة بدء من الأراضي القريبة من تلك التي تشتريها. كما يؤدي ارتفاع أسعار الأراضي وسط المدينة إلى زيادة الطلب على الأراضي في الهوامش الحضرية مما يؤدي إلى امتداد المدن على حساب الأراضي الزراعية حولها أو الصحراوية وتتحول هذه المساحات إلى ما يعرف بالمناطق العشوائية لتحتل النطاق المحيط بالمدن الكبرى في الدول النامية.

#### ■ العولمة:

إن تكون المناطق العشوائية مرتبط بشدة بالتغيرات الاقتصادية و التطورات والتغيرات في توزيع الدخل القومي. وفي خلال السنوات الأخيرة سياسات التطوير الاقتصادية القومية والتي تتأثر وتسعى باستمرار لمواكبة التغيرات الاقتصادية العالمية. ويشير تقرير الأمم المتحدة إلى أن الطبيعة المتغيرة والمتطورة للرأس مالية تزيد الطلب على العمالة الماهرة المدربة مقابل الغير مدربة فعجز خطط التنمية عن توفير التدريب اللازم للعمالة يؤدي لارتفاع نسبة البطالة وأيضاً نسبة العاملين بالقطاع الغير رسمي وبالتالي نسبة المعرضين للفقر الحضرى. ومن الآثار السلبية للعولمة بخاصة هي الانتعاشات والأزمات الاقتصادية العالمية. والتي تتأثر بها دول العالم أجمع النامية والمتقدمة وعدم قدرة الدول النامية على مواجهة مثل هذه الأزمات والاستفادة من الانتعاشات الاقتصادية بشكل مثمر يزيد من عدم المساواة وتوزيع الثروات دون عدالة تساهم في تضخم الفقر الحضرى وبالتالي النمو الضخم للعشوائيات. ويشير التقرير إلى أنه في الماضى كانت التغيرات الاقتصادية العالمية مسؤولة عن ظهور المناطق العشوائية slum areas الشهيرة فى المدن الكبرى للدول التى تعد دول متقدمة الآن وهذه العملية واردة الحدوث بشدة بل إنها فى إطار الحدوث الآن فى دول العالم النامى.

#### (١-٤) دراسة التجمعات السكنية العشوائية:

إن التقييم الشامل والمتكامل لكل جوانب هذه الظاهرة والظروف المحيطة بها والنتائج المترتبة عليها يقودنا إلى استنتاج الآليات اللازمة والمناسبة لمواجهتها والحد من ظهورها وانتشارها واستنباط البرامج ذات الكفاءة للارتقاء بها.

#### (١-٤-١) دراسة وضع التجمعات السكنية العشوائية من الناحية التخطيطية و انعكاساتة علي النسيج

##### الحضرى:

على الرغم من أن المنطقة العشوائية لا تندمج اندماجاً كلياً في المدينة إلا أنها بلا شك تعتبر جزءاً منها كما أنها ترتبط بالدينامية الحضرية فيها وينبغي أن يأخذ المسؤولون هذه الحقيقة دائماً في اعتبارهم عند التعامل معها. إن المنطقة العشوائية هي متجانسة اجتماعية يدرك سكانها أهمية التعاون مع بقية المدينة. ويتمثل ذلك في مفاوضات مع السلطات المحلية من أجل الحصول على مزيد من الخدمات العامة والمرافق. وأيضاً في إمداد باقى سكان الحضر بالسلع والخدمات الناتجة عن العمل بالقطاع الاقتصادى اللارسمى الذى يسد

احتياجاتهم بنسبة ٦٠%.



صوره رقم (٣-أ) مصر، مساكن عشوائيه علي منحدرات جبلية.  
المصدر: P٩. Madbouly, Mostafa. Cities Without Slums.

أما المركز الحضرى فهو يصدر إلى المنطقة العشوائية السلع المصنعة والخدمات. أما عن المواقع التى تسود فيها المناطق العشوائية فتكون سواء فى المساحات الخالية داخل المدينة أو فى المناطق التى تقع على الهوامش الحضرية. قد تكون هذه المساحات غير قابلة للبناء نتيجة وجودها على جوانب البنية التحتية للمدينة مثل جوانب خطوط السكك الحديدية أو فى حيزات المطارات. أو قد تكون مناطق مهددة بالكوارث الطبيعية كالسيول والانهياريات الصخرية مثال منطقة الدويقة فى سفح جبل المقطم بالقاهرة أو

مناطق معرضة للتلوث بالمخلفات الصناعية وتلوث الهواء ملاصقة للمناطق الصناعية أو فى المناطق حول المدن سواء



صوره(أ-٤) نقص الخدمات و المياه النظيفة بالمناطق العشوائية.  
المصدر: "Urban upgrading communities". Mit.edu

الزراعية أو الصحراوية في طريقها للتطوير°. ويقفل الارتباط أو يندعم بين الأحياء العشوائية والمرافق الشبكية الأساسية في المدن حيث تتصف هذه المناطق بنقص حاد في الخدمات والمرافق من المياه النظيفة أو الصرف الصحي وانعدام أو صعوبة الوصول للطرق والخدمات العامة وعدم وجود ممرات للمشاة وإنارة الشوارع والممرات وصرف المطر والكهرباء ولا تتوفر بها خدمات النظافة وجمع القمامة ولا يتوفر للسكان خدمات التوعية والرعاية الصحية أو الدعم الاجتماعي الاقتصادي أو التعليم.

وتتسم بعدم شرعية الحيازة أو الانتفاع بالأرض أو عدم وضوحها. حيث أن هذه الأراضي عادة ما تكون مملوكة للدولة أو ملكية خاصة أو تقع تحت وضع اليد. وتتصف أيضا بالتكدس وارتفاع معدلات الازدحام فعلى سبيل المثال تشير تقارير الأمم المتحدة إلى أنه يوجد في نيروبي كينيا حوالي ٦٠٪ من السكان يعيشون في مناطق الإسكان العشوائي وهذه النسبة يشغلون فقط ٥٪ من مساحة المدينة دون وجود المأوى المناسب أو المياه النظيفة أو الصرف الصحي. ويؤدي وجود المناطق العشوائية باختلاف أنواعها لتسويه المظهر الحضري لأنها لا تتبع أدنى المعايير التخطيطية والبنائية المعمارية للبناء.

### (١-٤-٢) دراسة النواحي العمرانية للإسكان العشوائي:

ومن استبيان نفذ في أحد أحياء الباريادا في ليبيا أوضح جوردان M.J Jaurdan إن السكان يبنون مساكنهم وفق الطريقة التي يطلق عليها المعماريون السكن التطوري وتتمثل في نواة سكنية أصلية تزيد مساحتها حينما تكبر الأسرة وحينما يسمح الدخول بشراء مواد بناء تكملية ومن تحليل لست وحدات سكنية في هذا الحي اكتشف أنه بعد عشرين عاما من البناء والتحسين المتتابع أمكن إنجاز مسكن من طابقين يضم مسطحا سكنيا يبلغ نحو ١٨٠ متر مربع دون الاستعانة بأى معونات مالية خارجية وبتكاليف تقل بنسبة النصف عن تلك التي كانت من المفروض أن تبذلها الحكومة في سبيل إنجاز نفس المسطح السكنى وفق برنامج الإسكان الاجتماعي. وتختلف السمات المعمارية للمسكن تبعاً للمنطقة العشوائية التي يقع داخلها:

#### ■ العشوائيات داخل المدن:

فتكون المنشآت بها قديمة و متهاكلة و متكسدة بالسكان و تكون مسطحات المساكن بها صغيرة و ضيقة تتمتع بالمرافق الشبكية و لكنها متهاكلة لعدم صيانتها. و يكون النمو العشوائي بها من النوع المتضام المتكسد بالسكان. فتتم داخل مركز المدينة و مناطقها الادارية و التجارية و احيائها السكنية القائمة و تحولها إلي مناطق متدهورة.

#### ■ اما العشوائيات الطولية المساحة خلال المدينة:

فيكون المسكن بها عبارة عن اكشاك من المخلفات او الصفيح او

المواد المؤقتة و تتعدم بها المرافق الاساسية و الخدمات لاحتلالها حرم السكة الحديدية و المصارف و المجاري المائية. و يكون النمو العمراني بها من النوع التجميعي في شكل تجمعات تنتشر علي جانبي الطرق السريعة و الطرق الشريانية

٥- بهجت الفاضلي, محمد. جرانوته, برنار. (٢٠٠٠) العشوائيات السكنية: المشكلات والحلول. دار المعرفة الجامعية, الاسكندرية, طبعه ثانيه..

٦- "Planet of the slums: UN warns urban populations set to double". independent.co.uk. 27 June 2007. 13

May 2009. < http://www.independent.co.uk/news/world/politics/planet-of-the-slums-un-warns-urban-populations-set-to-double-454812.html >



صوره (٦-أ). العشوائيات الطولية المساحة خلال المدينة. البرازيل.  
المصدر: Approaches to urban slums

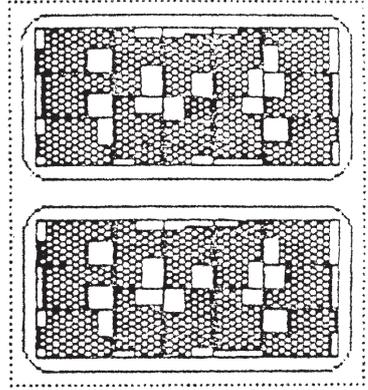
### المؤدية من و إلي المدينة. ■ اما العشوائيات التي تحتل الاطراف الخارجية للمدينة:

فيكون مسطح المنطقة العشوائية اكبر و تكون المساكن اقل تكديسا و تكون مبنية من مواد اكثر استدامة كالاخشاب او الطوب و لكنها لا تتمتع بالمرافق الشبكية الاساسية و تكون بعيدة عن الخدمات و تكون في تطور مستمر تبعا لتطور الحالة الاقتصادية و الاجتماعية للسكان.  
و يكون النمو العمراني بها امتدادي افقي يمتد في شكل تجمعات سكنية علي اطراف المدينة.

### ■ اما عن النسيج العمراني للمناطق العشوائية<sup>٧</sup>:

● و يمثل النسيج المتشعب احد انماط النسيج العمراني و تتسم به مناطق و ضع اليد علي الاطراف الخارجية للمدينة و

يتميز بوجود شبكة من الطرق شديدة التعرج و ليس لها اتجاه سائد (شبيكات حركة غير منتظمة الشكل) تتفرع الطرق الرئيسية لحارات و ازقة في تكوين عضوي يتصف بالتعقيد و التدرج الهرمي المتشعب ذي النهايات المغلقة .



شكل (٢-د) النسيج العمراني المتضام.  
المصدر: عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات.



شكل (١-د) النسيج العمراني المتشعب.  
المصدر: عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات.

● اما النسيج المتضام فيظهر في المناطق العشوائية داخل المدينة لضيق المساحات التي تنتشر عليها يتميز هذا النسيج بإتصال المباني المتجاورة من اتجاهين او اكثر و تظهر فيه القطاعات و مربعات الاراضي المحاطة بالطرق كما لو كانت بالكامل و تختفي الفراغات الخارجية حيث تحتويها المباني و يرتبط هذا النوع بالكثافات العمرانية العالية.

### (١-٤-٣) السمات البيئية للمناطق العشوائية:



صوره (٧-أ). إنتشار القمامة و التلوث بالمناطق العشوائية  
المصدر: Approaches to urban slums

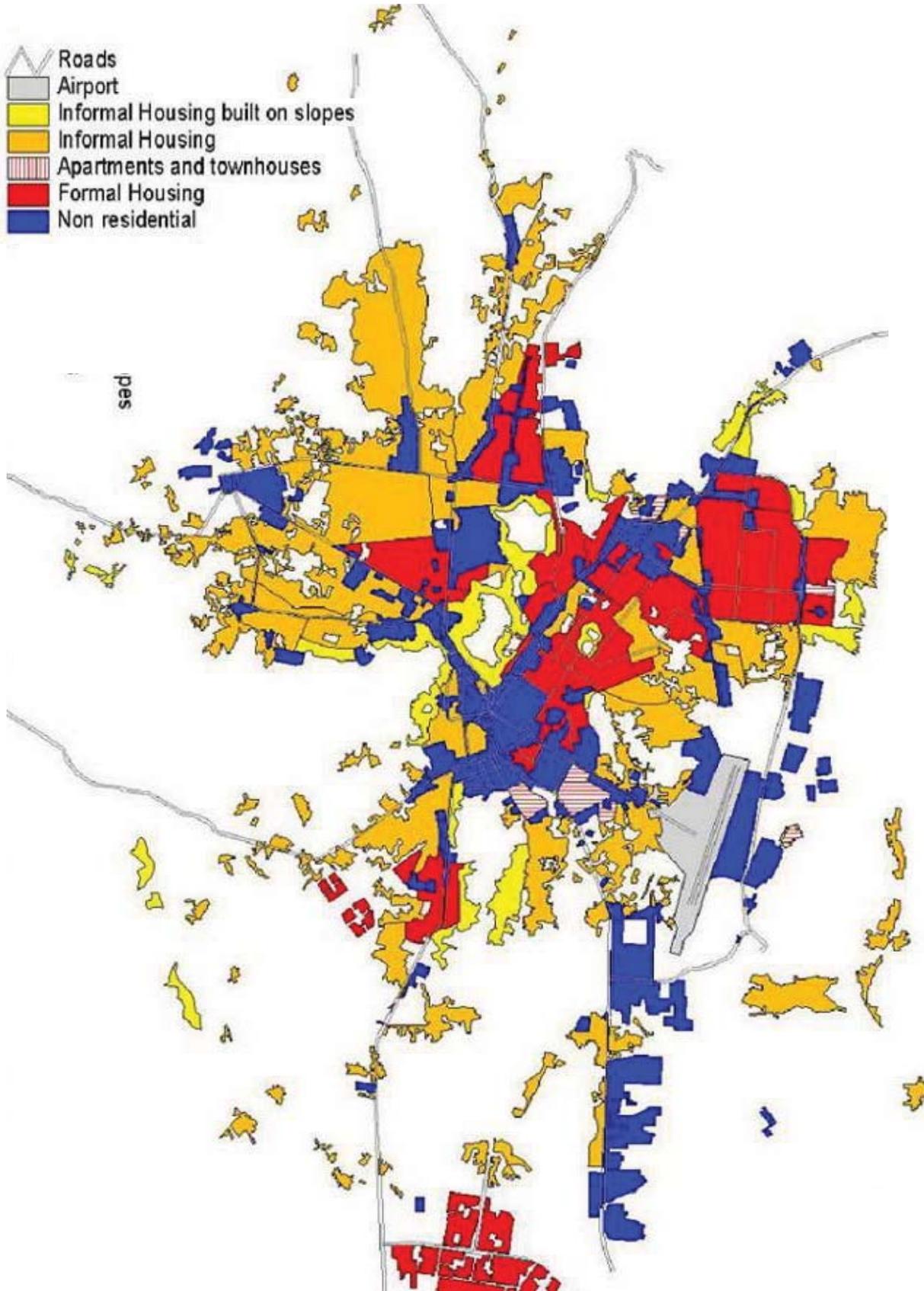
تمثل الظروف البيئية في المناطق العشوائية من أسوء الظروف نظرا لان،أولا بعض هذه المناطق يكون مهددا بالسيول والغمم بالمياه والانهيارات الصخرية والأوبئة والتعرض للمخلفات الصناعية السامة وتلوث الهواء والمياه ففي كاراكاس مثلا تنشأ مدن الصفيح على المنحدرات الشديدة مثل التقعرات الأرضية. وقد تنشأ المناطق العشوائية على ساحل الأنهار التي تفيض مياهها مثال أحمد أباد في الهند أو في مناطق معرضة للانهيارات الصخرية مثال حادث الدويقة ٢٠٠٨، وحادث سقوط كتل صخرية فوق عزبة الزبالين بمنشأة ناصر ١٩٩٣ بالقاهرة، مصر<sup>٨</sup>.

وتؤكد تقارير الهيئات المعنية في الأمم المتحدة بمنع والإنقاذ من الكوارث أن هذه المناطق السكنية الهامشية تتعرض أكثر من غيرها للغرق والزلازل والأعاصير أو الهبوط الأرضي أو غيرها من الكوارث الطبيعية.

٧-محمد ربحان حسين،غادة.(٢٠٠٠)عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات،مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة الغربية بمحافظة الجيزة،رسالة ماجستير،كلية الهندسة،جامعة القاهرة،ص٦٥،٦٤.

٨- Sept. 2008. 14 May 2009. Scc.gov.eg. إسماعيل شاوور، أمال، " كارثة حى الدويقة شرق القاهرة" .

http://www.scc.gov.eg/legan-elom%20egtmaeya/legan-elom%20egtmaeya-gyograpic/dweka.htm>



خريطة (ج-٢) النمو العمراني الامتدادي لعشوائيات الاطراف الخارجية للمدينة كابل ,افغانستان.  
المصدر : Approaches to urban slums

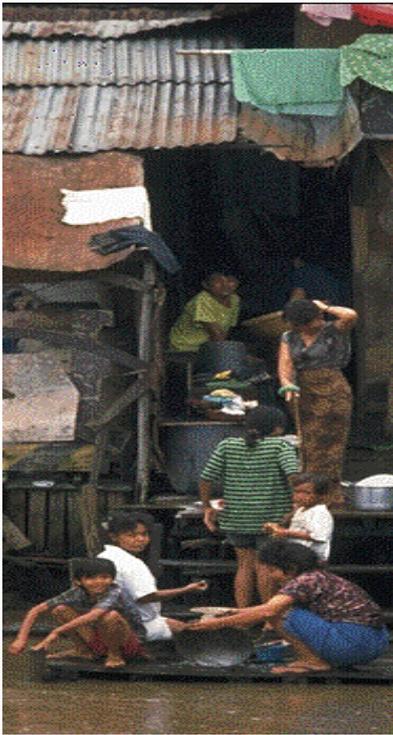
ونظرا لانعدام أو النقص فى خدمات الصرف الصحى والتخلص من القمامة والفضلات فى مثل هذه المناطق فإن التخلص الغير مناسب من الفضلات الأدمية يؤدى إلى انتشار الأمراض المعدية ويحول البيئة لوسط غير صحى . كما يؤدى تلوث المياه أو النقص فى الإمداد بها بالإضافة لما سبق ذكره إلى انتشار أوبئة خطيرة مثل الكوليرا والملاريا وحمى التيفود والبار اتيفود. فحينما انتشر وباء الكوليرا فى تنزانيا فى ١٩٧٧ - ١٩٧٨ كانت معظم حالات الإصابة من بين سكان المناطق العشوائية فى العاصمة.

كما أظهرت دراسات الأمم المتحدة<sup>٩</sup> إن الأطفال الذين يعيشون فى المناطق العشوائية أكثر عرضة للموت بسبب أمراض الالتهاب الرئوى، الإسهال، الملاريا، الحصبة والإيدز من غيرهم نتيجة للظروف المعيشية السيئة ونقص الرعاية الصحية والبيئة الغير نظيفة. ويؤدى تلوث الهواء لانتشار الأمراض التنفسية والأمراض المعدية الأخرى فتصبح هذه المناطق بؤر للأوبئة تهدد المدينة بأكملها.

#### (٤-٤-١) الخصائص الإجتماعية لظاهرة الإسكان العشوائي:

تبدو الاختلافات شديدة والمظاهر متباينة إلى حد يجعل من تحديد خصائص المناطق العشوائية أمر صعبا ولكن تتشابه أنماط الحياة الفردية حيث أن عدد كبير من سكان الأحياء العشوائية يأتون من الوسط الريفى ويترتب على ذلك عدم اتزان الأهرام العمرية لصالح فئة الشباب.

تعد الأسر أكبر حجما مما هي عليه فى بقية المدينة ولكنها أصغر من نظيراتها فى القرى. وتتميز هذه المناطق أيضا بالكثافة السكانية المرتفعة جدا رغم فعل المرض وارتفاع معدلات وفيات الأطفال والأمية. والخدمات الصحية والتعليمية أقل وجودا



صوره (٨-١) الاسر فى المناطق العشوائية.  
المصدر: Approaches to urban slums

والدخل أكثر انخفاضا. وبالإضافة لذلك فإن سكان المناطق العشوائية يشكلون تحديا سياسيا بالنسبة للسلطات والإدارة فى المدينة تحاول الحكومات دائما ان لا تظل هذه المناطق محرومة من الخدمات الأساسية والمرافق مما يشكل عائق أمام التكامل الاجتماعى بين هذه المناطق الهامشية والمراكز الحضرية. و علي الرغم من ذلك أثبتت دراسات هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية<sup>١٠</sup> - un-Habitat "إن مواطن العشوائيات يتميز بكونه مجد فى عمله مكافح ويعتمد على إمكانياته الخاصة على العكس من باقى سكان المدينة الذين يعتمدون فى كثير من الجوانب والخدمات على الميزات التى توفرها لهم الحكومة. وبالإضافة لذلك فهو يسعى لزيادة وتنمية موارده وتحسين ظروفه المعيشية والاقتصادية من خلال استثماره الخاص فى جهد العمل ورأس المال ويكثف ويدعم كل ذلك إزالة العوائق أمامه بتضمين المنطقة العشوائية وسكانها ضمن برامج التطوير والارتقاء. ونجد أيضا أن المنطقة العشوائية لها تنظيمها الاجتماعى وتشريعاتها الخاصة التى تمثل تخطيط حضرى عشوائى مبنى على قواعد استيطانية غير مكتوبة وعلى قوانين تنظم الجوار. فمثلا فى الأحياء الفقيرة فى مانابا كان أرباب الأسر فى إطار ما يطلق عليه الـ Ronda - يجوبون الشوارع ليلا للحفاظ على الأمن بالإضافة لأشكال مختلفة للتضامن المتبادل المشابه لعادات القرية وفى نطاق تحسين بيئتهم فيطلب الأمر تنظيما اجتماعيا يتضمن توزيع الأعباء المادية على الأسر مثلا لإقامة خزان لمياه الشرب أو إصلاح طريق. ويتم اختيار ممثلين ووفود من السكان للتعبير عن مطالبهم لدى السلطات المحلية أو أى تنظيم خارجى مثل جمعيات الأعمال الخيرية - فعلى المستوى الاجتماعى تعتبر هذه المناطق مجال لتقوية العلاقات الإنسانية. وعلى الرغم من أنه فى بعض الأحيان تمثل هذه المناطق بوتقة للانصهار الاثنوغرافى ومرحلة انتقالية للمهاجرين للتعرف على الثقافة الحضرية إلا أنها قد تتحول إلى ميدان للصراعات بين المجموعات الاثنوغرافية المختلفة.

<sup>٩</sup> "The State of the World Cities Report 2006/7". Un.org. June 2006.14 May 2009.

<[www.un.org/Pubs/chronicle/2006/issue2/0206p24.htm+slums%2Bdiseases,un&cd=1&hl=ar&ct=clnk&gl=eg](http://www.un.org/Pubs/chronicle/2006/issue2/0206p24.htm+slums%2Bdiseases,un&cd=1&hl=ar&ct=clnk&gl=eg)>.

<sup>١٠</sup> Mehta, Barjor Dastur, Arish, (2008) Approaches to urban slums :A multimedia sourcebook on adaptive and proactive strategies. World Bank , Washington , D.C.

ونجد أن الأطفال والنساء هم أكثر تعرضاً للأخطار في المناطق العشوائية حيث تزيد نسبة وفيات الأطفال في سن صغيرة ونقص الرعاية الصحية وسوء التغذية بالإضافة إلى ارتفاع نسبة العنف ضد الأطفال واستغلالهم في مجال العمل الاجباري في أعمال تمثل خطورة على الطفل كما تخضع النساء للقمع في مستعمرات واضعى اليد وتزيد نسبة العنف ضد المرأة. وعلى الرغم مما سبق ذكره نجد أن التفكك الاجتماعي يظهر في مدن الصفيح والتي تمثل نسبة كبيرة من المناطق العشوائية. حيث ينتشر فيها ارتفاع نسبة الجريمة والبعاء والأمهات الغير متزوجات وتعاطى الخمر والمخدرات والبطالة. ويكون مواطن المناطق العشوائية أيضا أكثر تأثراً بالتيارات الفكرية والدينية والسياسية والأفكار المتطرفة وتجد الدعاية للأحزاب السياسية صدى جيد في هذه الأحياء. وقد تنمو السلطة الشعبية في الأحياء العشوائية فتتخذ طابعا سياسيا تتنازع عليه الأحزاب السياسية الرئيسية أو يتفق مع اتجاه الحكومة. فقد سمح التنظيم السياسي لسكان الأكوخ في كلكتا والضغط على الحكومة بعمليات تحسينية متتابعة وتم انتخاب وفود ممثلة لهذه المناطق في المجلس المهني لكلتا وكلمتا البلدى وأصبحت مناطق الأكوخ قاعدة سياسية ضخمة. ونجد أيضا أنه بالمقارنة بسكان القرى فإن سكان العشوائيات يتعرضون أكثر لأثر وسائل الإعلام المختلفة بوصفهم جزء من السياق الحضري ويؤدى ذلك بدوره إلى سرعة أكثر في نمو الأهداف والسلوك.

### (١-٤-٥) النواحي الاقتصادية لظاهرة المناطق العشوائية:

#### ■ العمل:



صورة (٩-أ) الاعمال التي يعمل بها سكان العشوائيات.  
المصدر: Approaches to urban slums.

أما عن طبيعة الأعمال التي يمارسها سكان المناطق العشوائية فتكون في كثير من الأحوال في القطاع الغير رسمى المتنامى والمفعل بوضوح في هذه المناطق حيث أن أغلبية أرباب الأسر في المناطق العشوائية يتوفر لهم فرص عمل عن طريق هذا القطاع.

غير أن العائد غير مجزى ولكنه ثابت ويعوض ضالة الدخل أن كل شخص في الأسرة يساهم بزيادة دخل الأسرة مهما كانت إضافته قليلة. ويتميز القطاع الغير الرسمى أن أنشطته تندرج ضمن الصناعة , التجارة أو الخدمات وتتركز في الأحياء الفقيرة.

و يتميز القطاع غير الرسمى بسهولة الوصول إليه حيث أن أغلب مؤسسات القطاع غير الرسمى في المناطق العشوائية توجد ملحقة بسكن صاحب العمل أولها مقر ثابتة في نفس المنطقة وتستخدم سكان يسكنون في نفس المنطقة المجاورة لموقع المؤسسة فليس هناك إذن

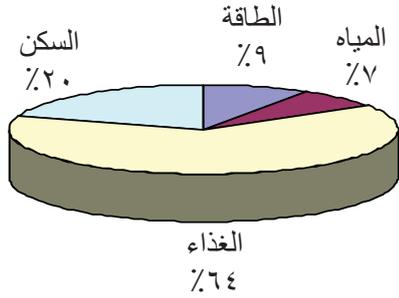
مشكلة تتعلق بنقل السكن العمالي إلى حيث يوجد مقر العمل ويتميز أيضا باستخدام المواد المحلية. وأنه عبارة عن ملكيات أسرية للمؤسسات التي توجد فيه.

أما الأعمال فتكون ذات مستوى صغير تعتمد تكنولوجيا في الأساس على اليد العاملة وخبرات تكتسب خارج التعليم النظامى الرسمى وينتج هذا القطاع ضمن سوق رائجة وتنافسية وغير نظامية حيث يعتبر قطاع منظم ونشط يندرج ضمن الاقتصاد الحضري. ويهيئ القطاع الغير رسمى ثلاث وظائف:

تأمين وتوزيع السلع والخدمات التي لا يضعها القطاع الرسمى في اعتباره وتتميز هذه بأنها في متناول القوى الشرائية لمحدودى الدخل. يسمح بمقدرة اكبر على الادخار, يمكن من تراكم رأس المال, وعلى الرغم من أن إنتاجية الأنشطة في هذا القطاع ضعيفة إلا أن وظيفته الأساسية توفير أكبر عدد من فرص العمالة الجديدة التي لا يستطيع توفيرها القطاع الرسمى.

مثال منطقة الزبالين في ضاحية منشية ناصر إلى الشرق من القاهرة. وأيضاً في الهند حيث يعمل المهاجرون من الريف والذين يسكنون في المناطق الهامشية بأعمال لا يمكن توصيفها في مجال إنتاج الجوت. وفي ساوباولو يشتركون في أعمال البناء وأشغال المرافق. غير أن العمال في نطاقات العشوائيات ليسوا منظمين من الناحية النقابية وليسوا مؤهلين وكثيراً ما تصيبهم الأمراض وسوء التغذية. وهم أكثر عرضة لمخاطر البطالة خاصة في المدينة الأم حيث الطلب على الأيدي العاملة أقل مرونة.

### ■ الإنفاق:



شكل (د-3) توزيع نسب الانفاق لسكان العشوائيات.  
المصدر: الباحث.

فمن دراسته لدى الأسر الفقيرة في الوسط الحضري نجد أن الغذاء يمثل 60-90% من الإنفاق ويمثل السكن 1/5 خمس الدخل حيث يمثل تأمين الغذاء أولوية لدى السكان ويؤدي ذلك إلى نشاط محدود في عملية البناء والمرافق العامة في معظم الدول النامية. ونجد أن الأسر في المناطق العشوائية تعاني الأثر الأكبر الناتج عن التضخم حيث أن ارتفاع الأسعار يصيب السلع الأساسية مثل الخبز والأرز وأجور النقل فينتهي للإتهام الدخل الأسرى كله بالإضافة لأن تكاليف قطاع البناء بما في ذلك الأراضي تزداد بمعدل أسرع نسبياً والسلع الأخرى وعلى ذلك فتنبذ أحلام الأسر الفقيرة في بناء مسكن جديد أو حتى في تحسين المسكن المؤقت.

### ■ الحيابة Tenure:

فتتصف المناطق العشوائية بنقص أو انعدام شرعية الحيابة أو الانتفاع بالأرض أو المسكن المقام عليها. ويعد هذا من الأسباب الأساسية لاستمرار وجود المناطق العشوائية. فبدون تأمين الحيابة أو الانتفاع الشرعي بالمسكن أو الأرض لا يملك سكان المناطق العشوائية سوى أساليب محدودة ودافع ضعيف على تحسين البيئة المحيطة بهم ومساكنهم. بالإضافة إلى أن شرط الحيابة المشروعة يعوق الوصول للفرص الاقتصادية أو الاجتماعية الأخرى بما في ذلك الاقتراض، الخدمات العامة والمرافق وحتى فرص المعيشة الأخرى<sup>11</sup>. حيث نجد أن أنماط الحيابة السائدة في هذه المناطق: أ. الشراء من واضعي اليد في المناطق العشوائية. ب. ويمثل الإيجار من الباطن نوع آخر من الحيابة: مثال نظام الثيكا في كلكتا الذي يلعب دور الوسيط بين المالك والمستأجرين في مناطق البوستي Bustee. وفي كينيا اضطر المسؤولين للسماح بنظام الإيجار من الباطن لأنها ظاهرة منتشرة بين الأسر الفقيرة في مدينة داندورا المبنية بالجهود الذاتية. وتمثل المباني في المناطق العشوائية مبادرة من جانب السكان الذين لا يعتمدون في بناء مساكنهم على المعونات الفنية أو المالية التي تقدمها الحكومة وأيضاً تمثل هذه المناطق مجال لتراكم رأس المال الثابت وزيادة قيمته فمع البناء بالجهد الذاتي والمواد المجمعّة تزداد أعداد المساكن التي تتحسن بتوالي السنين. وعلى سبيل المثال في مستعمرات واضعي اليد في زامبيا استعيض عن الأسقف المصنوعة من المواد النباتية بالصفائح وعن الطوب المصنوع من الطين المجفف بالأحجار الأسمنتية وأضيف إلى المسكن الأصلي حجرات إضافية. وأيضاً تخطيط الشوارع والمرافق الأساسية وتجهيزها يتم بواسطة السكان وعلى نفقتهم. وتشير منظمة الأمم المتحدة للمستقرات البشرية "UN-Habitat" في تقرير لها إلى أن سكان العشوائيات يساهمون مساهمة ضخمة وفعالة وهامة في الاقتصاد الحضري. وإلى أن الارتقاء بهذه المناطق وتطويرها يمثل مساهمة قوية في التطور الاقتصادي الاجتماعي. ويمكن سكان المناطق العشوائية من المساهمة أكثر في الاقتصاد القومي والحضري. ففي البلاد التي تكون فيها الموارد نادرة يصبح من غير المعقول إلغاء جزء مهم من الاستقرار والعمالة وتراكم رأس المال الثابت سنة بعد أخرى في شكل مأوى يكبر تدريجياً ويتحسن ليصبح مسكن ثابت.

### (١-٤-٦) أنماط المناطق السكنية العشوائية:

يقسم أحد تقارير هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية المناطق العشوائية بشكل عام لنوعين:

مناطق الأمل Slums of hope

مناطق اليأس Slums of despair

11- Payne,Geoffery.(2002)Land, Rights &Innovation :Improving Tenure Security for the Urban Poor. ITDG Publishing, London.

12- "What are slums and why do they exist?" <Unhabitat.org>. 20 Apr. 2007, 11 May 2009.

<http://www.unhabitat.org/downloads/docs/٤٦٢٥.%٥١٤١٩\_GC%٢٠٢١\_٢٠What%٢٠are%٢٠slums.pdf >

ويعرف الأولي علي أنها مستقرات في الاتجاه نحو الأفضل منشأة بتوسع من مباني جديدة مبنية بالجهود الذاتية وفي خضم أو مرت قريبا بعملية تطوير وتحسين ودعم واستقرار.  
أما المجموعة الثانية فتتضمن مجاورات سكنية متدهورة حيث الظروف البيئية والخدمات في إطار تدهور لا يمكن منعه أو تجاهله ويوضح التقرير أن تاريخ العشوائيات في أوروبا وأمريكا الشمالية وأستراليا أوضح انه دون التدخل المناسب ستتحول مناطق الأمل Slums of hope إلى مناطق Slums of despair.

■ وفي تقرير هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية « approaches to urban slums »<sup>١٣</sup> يصنف التقرير المناطق السكنية اللارسمية من خلال الصفات الاجتماعية والبنائية والتي تختلف من مدينة إلى أخرى وتختلف على حسب المدة الزمنية لوجود المنطقة وموقعها ولكن بأخذ مؤشرات عامة وأساسية لهذه المتغيرات نجد أنه يقسمها إلى:

#### ■ عشوائيات داخل المدن

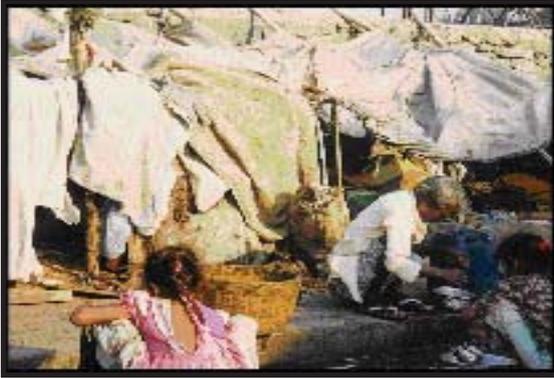
#### ■ Central city slums:

وتتسم ب: كثافة سكانية عالية، سكان يقيمون بها لمدة طويلة، معظمهم من المستأجرين، يسكنون منشآت قديمة.

#### ■ الجيوب والمناطق العشوائية الطولية المساحة خلال المدينة Buckets and linear slums

#### ■ throughout the city:

وهي مبنية بطريقة غير قانونية على البنية التحتية للمدينة مثال على طول خطوط السكك الحديدية أو على حرم الطرق أو المصارف. سكانها عادة شديدي الفقر ويعتمدون على الدعارة والتسول. وقد تحتاج للإزالة وإعادة التسيك.



صوره (أ-١١) جيوب الفقر و المناطق العشوائية الطولية بالمدينة.  
المصدر: Approaches to urban slums.

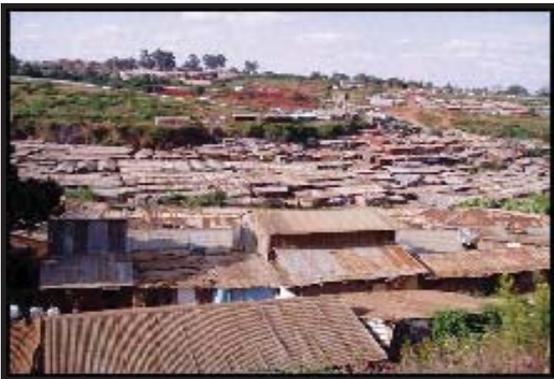


صوره (أ-١٠) فنوم بين كمبوديا عشوائيات وسط المدينة.  
المصدر: "Urban upgrading communities", Mit.edu.

#### ■ عشوائيات المناطق شبه الحضرية

#### ■ Peri-urban settlements:

وهي عادة الأكثر حداثة وأقل في الكثافة وتنمو بسرعة وتمتد على مساحات أراضى أوسع. تم إنشاؤها بواسطة المهاجرين الذين يسيطرون عليها ويتجمعون تبعاً للانتماء الدينى أو الإقليمي. ويستقرون في المناطق الجديدة للضواحي التجارية والصناعية التي تحيط بالمدينة. أغلبهم واضعي يد Squatters ويسكنون في منشآت مبنية بالجهود الذاتية. بعضهم مستأجر للأرض من المالك الأصلي.  
وبعد استعراض التصنيف الدولي للمناطق العشوائية نتطرق الآن للأساليب المختلفة لمواجهة هذه الظاهرة.



صوره (أ-١٢) عشوائيات علي اطراف المناطق الحضرية.  
المصدر: Approaches to urban slums.

(١-٤-٧) تطور أساليب مواجهة مشكلة الإسكان العشوائي: ١٤

وتصنف الأساليب المختلفة لمواجهة هذه الظاهرة إلى:

Forced Evictions

Clearance and Relocation

Clearance and on sit Development

Upgrading in place

وبالنظر إلى الخطط والأساليب التي تتبناها الحكومات للتعامل مع هذه الظاهرة نجد أنها تطورت بشدة بداية من:

الإخلاء الجبري

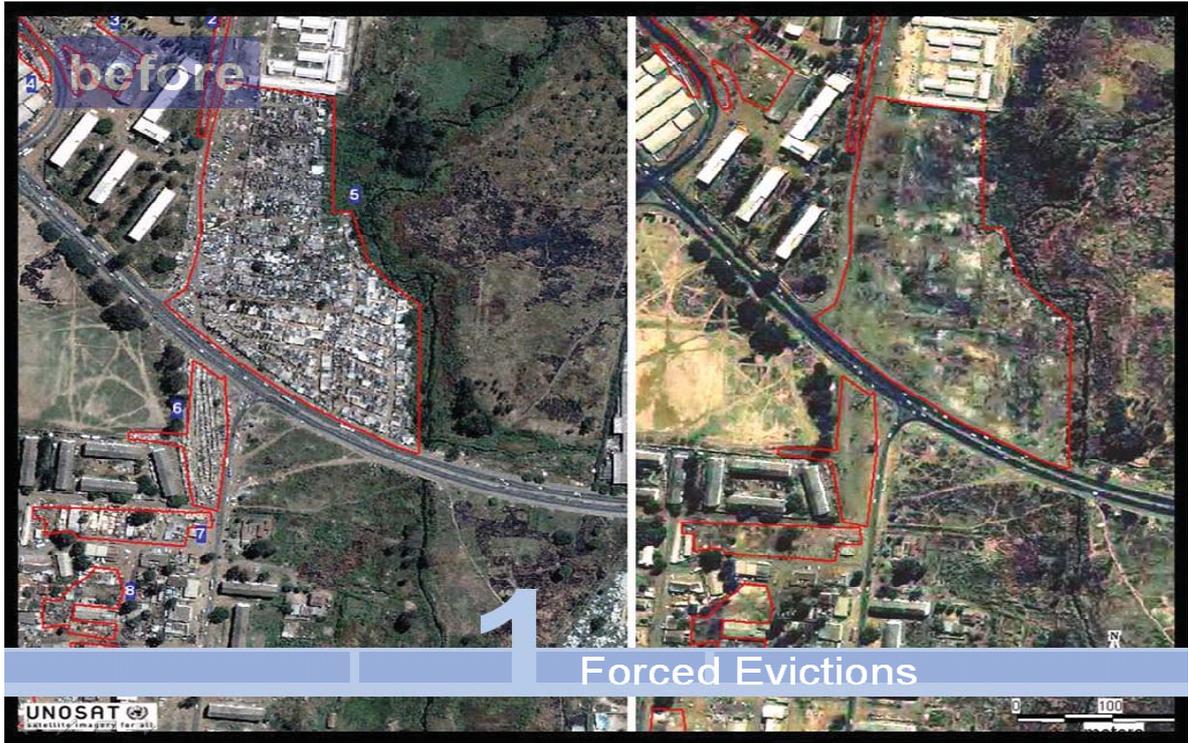
الإخلاء وإعادة التسيكين

الإخلاء والتطوير في الموقع

الارتقاء بموقع المنطقه العشوائية

أ. الإخلاء الجبري:

حيث كان الاتجاه العام في العالم الثالث هو إزالة الأحياء السيئة بقوة السلاح. وكانت النتيجة المباشرة دائما هي تضاعف في أحجام وأعداد المناطق العشوائية لأن السكان الذين تم إخلائهم من المنطقة وتركهم دون إيجاد حلول بديلة لا توجد أمامهم سوى العودة لنفس المنطقة بعد فترة أو الإتجاه لمنطقة أخرى وبذلك ينكرر نفس سيناريو الأحداث. ذلك أن السلطات ترفض أن يمثل سكان المناطق السيئة الإحتياطي البشري والمالي الذي يساهم في تكوين رأس المال الثابت للمدينة أو الدولة. ويترتب على ذلك أن تصبح حالات الإخلاء الجبري أو ما تطلق عليه هيئة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية «Slum Demolition and Forced Eviction» هي الأكثر شيوعا كإستراتيجية لمواجهة هذه الظاهرة. ولكن هذا الأمر بدأ في التغيير منذ مؤتمر الإسكان العالمي سنة ١٩٧٦ والتي أجمعت توصيات الأمم المتحدة فيه على ضرورة تغيير السياسات الحكومية تجاه هذه الظاهرة المتنامية. وعلى الرغم من ذلك يقدر المركز الدولي لحقوق الإسكان وحقوق الحماية



خريطة (ج\_٣) زيمبابوي، مايو ٢٠٠٥، الإخلاء الجبري و إزالة المنطقة العشوائية.  
المصدر: Mehta, Barjor Dastur, Arish, Approaches to urban slums

من الطرد الجبري The Center on Housing Rights and Eviction ١٥ إلى أنه على الأقل خمسة ملايين شخص

Mehta, Barjor Dastur, Arish, (2008) Approaches to urban slums: A multimedia sourcebook on adaptive and proactive strategies. World Bank, Washington, D.C. -١٤

“Written submission of the centre on housing rights and evictions (COHRE) to the committee against torture ١٧ May 2009. at its 42nd session “ .Ohchr.org . May 2009 -١٥  
< www2.ohchr.org/english/bodies/cat/docs/ngos/COHRE\_Israel42.pdf > .

على مستوى العالم يتم طردهم بالقوة وإخلاء مناطقهم السكنية العشوائية كل عام. وتشير تقارير الأمم المتحدة إلى أن هذه السياسات بالإضافة إلى أنها تمثل تدمير شامل وأذى ضخم للموارد والممتلكات الاقتصادية والاجتماعية لهؤلاء السكان في شكل جهود مترامية لتكوين رأس المال وطموحات في البقاء والتعايش. فهي تمثل تدمير عنيف و شديد الأثر لأرواحهم وأهدافهم و طموحاتهم و تؤثر بشكل سلبي على إدراكهم وردود أفعالهم تجاه المجتمع.

فعلي سبيل المثال في مايو عام ٢٠٠٥ قامت الحكومة في زيمبابوي بتدمير منازل وأعمال تجار الشوارع بطول المدينة ومساكنهم وتنقل لنا المنظمة الرسمية لتقص الحقائق التابعة للأمم المتحدة ان حوالي ٧٠٠,٠٠٠ شخص فقدوا مساكنهم ومعيشتهم و مواردهم الإقتصادي و تركوا في الشوارع بدون تعليم وطعام ومياه وصرف صحي ومسكن ليتم إخلائهم من المناطق العشوائية التي كانوا يشغلونها.



صور(أ-١٣) بينانج، ماليزيا. المنطقه قبل الإخلاء. المصدر: communities Urban upgrading.Mit.edu

## ب. الإخلاء وإعادة التسيكين Slum Clearance and Relocation

ويتضمن هذا البرنامج نقل سكان المناطق العشوائية التي داخل المدن إلى مناطق عادة ما تكون خارجها بعيدا عن النطاق الحضري و هي مناطق إعادة التسيكين. ويكون لسبب عادة هو إعادة تطوير المناطق لإستخدامها في مشروعات استثمارية ذات قيمة عالية. ومن عيوبه أن السكان عادة لا يجدون فرص عمل قريبة من مناطق إعادة التسيكين ومن ثم يعودون للمدن كواضعي يد على مناطق مملوكة للغير "Squatters". وفي حالات يتم إزالة هذه المناطق بالرغم من عدم وجود مناطق لإعادة التسيكين. غير أنه في حالات خاصة تكون هذه السياسة ضرورية وذلك في حالة وقوع مناطق السكن العشوائي في مناطق معرضه للكوارث الطبيعية والبيئية. أو وقوعها على طول خطوط السكك الحديدية أو في حرم الطرق.



شكل(د-٤) مراحل مشروعات الإخلاء ثم تطوير الموقع السكني. المصدر : الباحثه.

## ت. الإخلاء ثم تطوير الموقع السكني Clearance and on Site Development

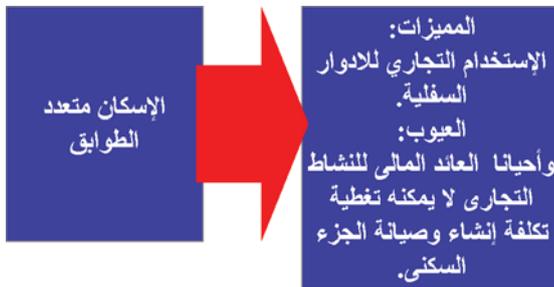
ويتضمن:نقل السكان بشكل مؤقت لموقع آخر.ثم إزالة المباني من الموقع.ثم بناء مساكن جديدة في نفس الموقع. وهذه المشروعات بها اتجاهين في البناء الجديد:

### ■ الإسكان متعدد الطوابق :

ويكون أفضل في حالة إذا كان الاستخدام التجاري للطوابق الأرضية يمثل مورد للسكان لتمويل تكلفة الجزء السكني.فمثلا



صوره (أ-١٤)توضح حل الإسكان متعدد الطوابق. المصدر: Approaches to urban slums .



شكل(د-٥) تحليل نظام الإسكان متعدد الطوابق. المصدر : الباحثه.

أن يعيش السكان في الأدوار العليا ويستغلون هذه الأدوار الأرضية كمحال تجارية أو فراغات للأنشطة الحرفية و التجاريه

المختلفة. وأحيانا لا يكون عمليا لأن العائد المالى للنشاط التجارى لا يمكنه تغطية تكلفة إنشاء وصيانة الجزء السكنى.

### ■ المباني شاهقة الارتفاع High rise buildings:

وعاده تقترح لحل مشكلة الكثافة العالية ولكن:

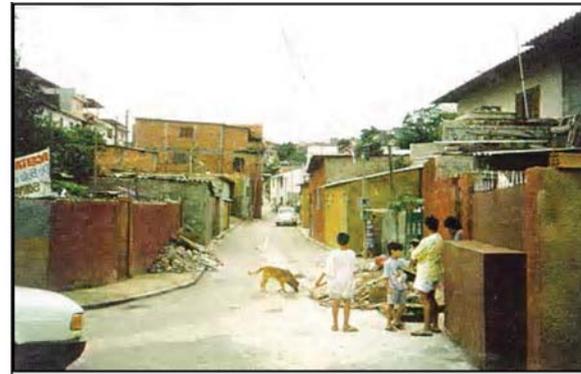
فى مدن بلدان العالم النامى حيث يكون الاقتصاد الحضرى متركز على الاعتماد على الأدوار الأرضية كمورد اقتصادى هام وموقع للأنشطة الاقتصادية سيمثل ذلك عائق أمام سكان المنطقة العشوائية لاستغلالها كمورد هام لتمويل إنشاء وصيانة المسكن وسد احتياجاتهم المادية. لذا فنقل السكان لمباني عالية بادوار متعددة قد يؤدي لإستئصال أساس حياتهم ومواردهم الاقتصادية وبالتالي تدمير جزء كبير من اقتصاد المدينة. بالإضافة إلى أنه فى مناطق العشوائيات حيث يؤدي الانتشار الأفقى للمساكن إلى التواصل المجتمعى والتنظيم والترابط والمساندة بين السكان قد يؤدي ذلك لتفكيك المجتمع وعدم الترابط وهذه العوامل ذات الأهمية فى توجيه أهداف الفرد وطموحاته فى المجتمع.

### ث. الارتقاء بالموقع Upgrading in place:

السياسة الرابعة وهى عادة مفضلة من قبل المجتمع وتتضمن:

تحسين البنية التحتية الموجودة مثل المياه – الصرف الصحى – الكهرباء – الطرق وممرات المشاة – وتزويد الموقع بالخدمات الأساسية الأخرى ورفع مستوى الموجود منها كخدمات التعليم والرعاية الصحية والتوعية المجتمعية والإمداد بالأنشطة الأخرى.

حل مشاكل الحيازة أو الإنتفاع بالأرض أو المسكن وإنشاء آليات لتكوين مستندات مساحية وقانونية للملكية أو إستئجار الأراضى أو المسكن .



صوره (أ-١)دوم لوكاس،البرازيل الموقع قبل و بعد الارتقاء.  
المصدر: Urban upgrading communities.Mit.edu.

ومن أهم مميزاته أنه يقلل مخاطر تهديد الحياة الاجتماعية والاقتصادية للسكان.وهو الحل الوحيد لضمان أن سكان المنطقة العشوائية هم المستفيدون الأساسيون مما يعتبر تدخل و خطة ارتقاء ذات تكلفة عالية.

### (١-٥) برامج الارتقاء بالتجمعات السكنية العشوائية<sup>١٦</sup>:

#### (١-٥-١) الإستراتيجية العامة لمواجهة مشكلة المناطق العشوائية:

وبعد المناقشة السابقة لكل جوانب هذه الظاهرة بدء من تعريفها ثم أسبابها ثم تقييم جوانبها المختلفة ودراسة الأساليب المتعددة لمواجهتها يجدر القول بأن مشروع الارتقاء الحضرى بموقع المنطقة العشوائية "Upgrading in place" هو الحل الأمثل لمواجهة مثل هذه الظاهرة. حيث أن مثل هذه السياسات تهدف فى الأساس إلى:

Mehta, Barjor Dastur,Arish, (2008) Approaches to urban slums :A multimedia sourcebook on adaptive and proactive strategies. World Bank ,Washington , D.C.

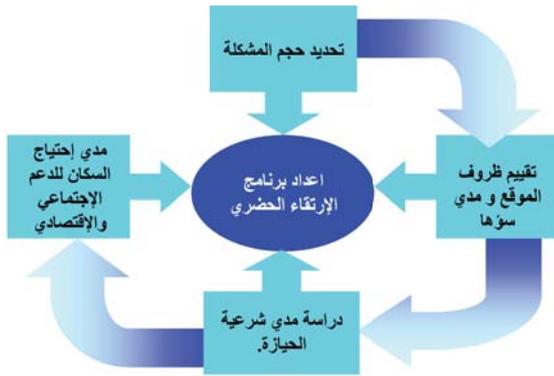
- تحسين الظروف الصحية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية فى المنطقة العشوائية.
- التأكد من أن السكان الحاليين للمنطقة هم المستفيدين من المشروع وأنه لا يتم إخلانهم وطردهم من المنطقة وإعادة تسكينهم فى منطقة أخرى للاستفادة من الموقع الأصيل فى استثمارات أخرى.
- ومن أهم أهدافه ونتائجه بناء القدرة الاقتصادية والتقنية والتنظيمية لدى الأسر والمجتمع العشوائى من خلال إعطائهم القوة والسماحية للمساهمة فى استمرارية وتطوير المشروع ثم إدارته وصيانته بتحسين مساكنهم وظروفهم المعيشية.
- ويجدر الإشارة إلى أهمية دراسة إمكانيات الحكومة وسكان المنطقة العشوائية على الشراكة فى تحمل تكلفة المشروع وتمويله وإدارته ليتم تنفيذه بفاعلية.
- فى سبيل هذه الأهداف يجب التعامل مع المشروع كمنظومة متكاملة وأن يكون شامل فى معالجة كل أجزاء المشكلة والتعامل مع العوائق الداخلية والخارجية للنمو الاقتصادي ورفع مستوى المعيشة للسكان وتشجيعهم على المساهمة بالعمل والعمالة والتمويل اللازم لتطوير منطقتهم العشوائية.

### (١-٥-٢) إعداد برنامج الارتقاء الحضري:

العوامل التى يجب أخذها فى الاعتبار عند إعداد خطة الارتقاء بالمنطقة العشوائية.

#### أ. دراسة حجم المشكلة: ويتضمن:

- إحصاء وتقييم لعدد الأسر فى المنطقة العشوائية.
- دراسة الموقع الجغرافى وأماكن تركيز المساكن وتوزيعها وأسباب تركزها فى مناطق معينة.
- دراسة معدل نمو المنطقة العشوائية.
- بحث الأسباب وراء اختيار السكان لهذا الموقع ومحاور نمو المنطقة العشوائية.



شكل(د-٧) إعداد برنامج الارتقاء الحضري. المصدر : الباحث.

ويجب إعطاء اهتمام كبير لأسباب تكون المنطقة العشوائية. سواء كانت اقتصادية أو بسبب سياسات الإسكان أو الظروف الاجتماعية. وكل ما سبق ذكره سيؤثر على المتطلبات التنظيمية للمشروع والوقت اللازم لتفعيله.

#### ب. الدراسة الشاملة والمتكامل للظروف المعيشية فى

##### المنطقة ودرجة سوءها: ويتضمن:

- دراسة السمات البيئية والاجتماعية والصحية السائدة.
- درجة الاستفادة من البنية التحتية فى المنطقة وأيضاً.
- دراسة مدى انتشار الأمراض والتلوث وتلوث المياه ونقص الإمداد بها.
- حالة الكتلة السكنية الموجودة حالياً من حيث كثافة المساكن الموجودة ووضعها من الناحية البنائية والإنشائية.
- وسيطلب الحصول على هذه المعلومات فريق من المهندسين والمعماريين والأطباء المتخصصين لبحث هذه النقاط.

#### ت. دراسة مدى شرعية الحيازة أو الانتفاع بقطع

##### الأراضى والمساكن المقامة عليها Tenure :

إن الدراية التامة بمشاكل الحيازة ووضعها فى الاعتبار لمعالجتها من خلال مشروع الارتقاء هو عامل مهم وحيوى فى المشروع وتجاهلها قد يؤدى لتهديد تحقيق العديد من الأهداف السابق ذكرها حيث أن الحيازة الآمنة والانتفاع الشرعى بالمسكن أو الأرض المقام عليها هو شرط أساسى للوصول للفرص الاقتصادية والاجتماعية الأخرى.

وأكدت الدراسات أنه حينما يحظى السكان بحق الحيازة أو الانتفاع فإن مبادرات تحسين المسكن والبيئة المحيطة به من جانبهم تكون أكثر حدوثاً ونجاحاً.



شكل(د-٨) أهداف برنامج الارتقاء الحضري. المصدر : الباحث.

فعلى سبيل المثال يشير أحد تقارير الأمم المتحدة إلى أنه فى الفلبين والهند عند تطبيق مشروعات الارتقاء وتوفير برامج تأمين الحيازة والانتفاع؛ أن استثمارات الأسر فى منازلهم ساوت وفى بعض الحالات زادت عن استثمارات الحكومات فى الإمداد بالبنية التحتية فى مواقع المناطق العشوائية.

### ث. الحاجة للدعم الاجتماعى والاقتصادى للسكان فى صورة:

- خدمات الرعاية الصحية والتعليم وفراغات الأنشطة المختلفة.
- توفير الدعم والمعاونة للحصول على فرص عمل.
- توفير المساندة والإرشاد لإقامة الأعمال والمشروعات الصغيرة والمتناهية الصغر.
- كل ما سبق بالإضافة إلى الإمداد بالبنية التحتية وتحسين الوصول لها من صرف مطرا والإمداد بالمياه النظيفة والصرف الصحى والكهرباء وإنارة الفراغات العامة.

### ج. تحسين المسكن من الناحية المعمارية والإنشائية وتطوير المنطقة العشوائية من الناحية التخطيطية

#### عن طريق:

- تعديل توزيع فراغات المسكن.
- تطوير وتوفير مسارات الحركة والمشاة ومسارات حركة المركبات فى الموقع.
- الإمداد بالفراغات المفتوحة وفراغات الأنشطة العامة كالأسواق.
- إنشاء مستندات مساحية ومستندات رسمية لضمان شرعية الملكية والانتفاع.
- إنشاء مساكن لاستقبال الأسر الجديدة والعمل على استمرارية تطوير وصيانة المنشآت الموجودة.

### (١-٥-٣) المشاركة المجتمعية فى مراحل إتخاذ القرار و تنفيذ مشروع الارتقاء: ١٧

بالرغم من أن تأثير المجتمع يتغير من ثقافة ودولة لأخرى إلا أن المشاركة أساسية وهامة خاصة أن مشروع الارتقاء يؤثر على الأسر بطريقة مباشرة. فالمشاركة المجتمعية تخلق الفرص وتحفز تقوية الدافع لدى المشاركين والسكان وتعلم السكان الحضريية وتفتح الباب للبدائل وترفع جودة المشروع وتحفز استمرارية تطويره وصيانتته. وتمنع تحول السكان لمجرد مستفيدين من المشروع وتخلق مواطنين ذوى معرفة بواجباتهم وحقوقهم وتدعم الإحساس بالمسئولية تجاه المجتمع الحضري.



شكل(د-٩) الأطراف المعنية و المساهمة فى مشروع الارتقاء. المصدر : الباحثه.

إذن فالمشاركة المجتمعية لفقراء الحضر والفئات المهمشة يجب أن تكون دليلا حقيقيا على اتجاهات جديدة ومبدعة للتطوير الحضري. والمشاركة المجتمعية لا تعنى بالضرورة إدارة السكان للمشروع ولكن المهم هو أن يكون لهم باستمرار الإمكانية للمشاركة فى إتخاذ القرار والمساندة والمساهمة فى تنفيذ المشروع وتمويله.

وتكون المشاركة غير فعالة لأسباب منها:

- الإدراك الخاطئ و الإدارة الغير سليمة لأهداف المشروع ومبادرات تنفيذه.

عدم وجود الوساطة الفعالة بين السكان وجميع العناصر المساهمة فى المشروع والسلطات. التعارض فى المصالح؛ مصالح السلطات والسكان. وكل ذلك نتيجة الإدارة الغير سليمة والغير واعية ولا فعالة للمشروع.

### الهيئة التى ستقود التخطيط وتطبيق برنامج الارتقاء :

هي عادة ما تكون هيئة حكومية مركزية على مستوى الدولة أو محلية على مستوى المحافظة أو الولاية. ويمكن أن تكون منظمة مجتمعية معترف بها من جهة الحكومة أو منظمات هادفة للربح أو غير هادفة للربح.

### أ. الهيئات الحكوميه المشاركة :

- الحكومة المحلية Local government.

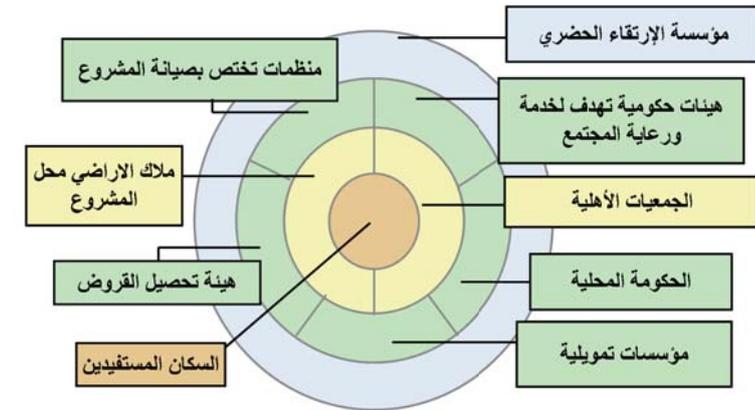
- مؤسسات تمويلية Financial institutions
- هيئات حكومية تهدف لخدمة ورعاية المجتمع Line agencies
- منظمات صيانة المشروعات Maintenance organizations
- وكالات تحصيل القروض Collection agencies

#### ب. هيئات المجتمع المدني والقطاع الخاص المشاركة:

- ملاك الأراضي.
- منظمات المجتمع المدني التي تمثل السكان المستفيدين من المشروع.

المنظمات الغير حكومية ويمكن انتدابها من خلال هيئة تنفيذ المشروع لدعم سكان المنطقة وإرشادهم والإمداد بالخدمات المعاونة.

ويجب أن يتم في بداية المشروع تحديد وتعريف دور كل هؤلاء المساهمين ومسئولية كل منهم، حيث أن مدى تدخل هذه المنظمات والهيئات في المشروع سيعتمد على تشابك وتركيب البرنامج وحجمه. دور المؤسسات سيعتمد على القدرة والسلطة والميزات الناتجة عن حجم المؤسسة ومواردها وخبراتها في مشروعات مماثلة وكذلك الخبرة التقنية والقدرة التمويلية والإدارة. بحيث يكمل



شكل(د-١٠)إطار العمل المؤسسي لمشروع الإرتقاء. المصدر : الباحث

دور كل مؤسسة وهيئة دور باقي المشاركين في المشروع ويوفر ما ليس لديهم من حيث الاستشارات الفنية والدعم التقني والتمويلي للمشروع مما ينتج تعاون متكامل في إطار التنظيم للعمل المؤسسي لتصميم وتنفيذ مشروع الإرتقاء.

#### (١-٥-٤) الأهداف التي يجب أن يحققها مشروع الإرتقاء<sup>١٨</sup>:

- تأثير المشروع من ناحية التحسينات في المجال الصحي وجودة ومستوى المعيشة والبيئة المحلية المحيطة.
- استمرارية وديمومة فوائد المشروع وإنجازاته على المدى الطويل في النواحي الاجتماعية- والبيئية- التقنية- الاقتصادية- والتمويلية.
- بناء القدرة المؤسسية لكل المشاركين في المشروع والمستفيدين منه.
- إمكانية الاستفادة من النتائج والاستنتاجات من المشروع وتطوير منظومة لتصميم وتنفيذ مشروعات أخرى على أساسها.

- حجم المشروع؛ ضخامة وأهمية المشكلات التي ساهم التدخل بالمشروع في معالجتها.
- حجم المشاركة المجتمعية في مراحل إعداد المشروع وتنفيذه.
- الجدوى الاقتصادية لكل عناصر المشروع وضمان استمرارية صيانة المساكن وتطويرها.
- النجاح في تقوية العلاقة بين المنطقة العشوائية والنطاق الحضري وتضمينها في داخل المنظومة الحضرية.

#### (١-٥-٥) الدروس المستفادة من مشاريع الإرتقاء التي تم تنفيذها علي المستوى العالمي:

- ومن دراسة العديد من مشروعات الإرتقاء الحضري والسياسات التي تم إتباعها لمواجهة هذه الظاهرة نجد أن:
- أن تحسين الظروف المعيشية لسكان المناطق العشوائية سيمكنهم من المساهمة في الاقتصاد الحضري والقومي.
- أن سكان المناطق العشوائية هم جزء من المنظومة الحضرية ويساهمون مساهمة هامة وأساسية وكبيرة في الاقتصاد القومي من خلال تقديم الخدمات والمنتجات المصنعة في منشأتهم الصغيرة وفي مجال البناء.
- أن سكان المناطق العشوائية هم مواطنون ذوى طموحات ضخمة وطاقات كبيرة ولديهم الدافع والهدف لتحسين

“Urban upgrading communities: a resource for practitioners”. [Mit.edu](http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/issues-tools/issues/project-indicators.html). ٢٠٠١، ٢١ May

- ظروفهم المعيشية والاقتصادية من خلال العمل والاستثمار الخاص وتكوين رأس المال. ويفعل ذلك ويقوى من خلال مساندة الدولة لهم بإزالة العوائق أمام مبادراتهم المستمرة للتعایش مع الظروف المحیطة.
- عند تصميم برنامج الارتقاء يجب أن يبنى ذلك على فهم للسمات القانونية والاقتصادية والاجتماعية للمجتمعات الحضرية التي تحوى داخلها المناطق العشوائية المستهدفة بعملية الارتقاء، حيث أن تنوع المشكلات وتعقيدها واختلاف سمات وظروف كل حالة يجعل من الأساسى تجنب سياسات التعميم لمواجهة ظاهرة العشوائيات.
  - أن مشروع الارتقاء هو مشروع يتطلب تدخل استراتيجيا يتم تفعيله فى إطار الشراكة بين الأسر سكان المناطق العشوائية والمنظمات المجتمعية والمنظمات المحلية غير الحكومية والحكومة المحلية.
  - إن إتباع سياسات طرد السكان وإزالة هذه المناطق هو تدمير شديد لجزء ضخم وهام من رأس مال المدينة والدولة فى شكل الجهود المبذولة المترامية لتكوين رأس المال التى يبذلها هؤلاء السكان والمتمثل فى منشآت ومساكن وأعمال صغيرة يمكن تطويرها وتحسينها ومساندتها لتساهم أكثر فى الاقتصاد القومى، ومما لا شك فيه أنه لا يمثل حل أو علاج لهذه المشكلة على الإطلاق ولكن يمثل تدميرا ماديا ونفسيا لهؤلاء السكان ويسبب أمراض اجتماعية خطيرة ويؤدى فى المقام الأول لعودة هؤلاء السكان لاحتلال مناطق أخرى من المدينة ومن ثم يتكرر سيناريو الأحداث.
  - يجب أن تؤخذ المشاركة المجتمعية كفلسفة لمدخل جديد وميدع للتطوير والارتقاء الحضري، يبنى على المسئولية المجتمعية ويدعم ويقوى الإحساس بالانتماء عند المشاركة فى الارتقاء بالبيئة الحضرية وكل ذلك يساهم فى ضمان استمرارية المشروع وديمومة الاستفادة منه.
  - يتم إحراز تقدم ملحوظ فى تنفيذ برنامج الارتقاء الحضري من خلال استجابة الحكومات للإمداد بالبنية التحتية وإتباع استراتيجيات التمكين لتدعيم المشاركة المجتمعية.
  - الإدارة الخاطئة و الغير الفعالة للمشروع قد تؤدى إلى أن توقعات المستفيدين من المشروع لا يتم تحقيقها أو يتم تأخيرها، بالإضافة لنقص المعلومات التى ستصل للمستفيدين والجهات المشاركة فى التنفيذ نتيجة فقدان حلقة الاتصال بين السلطات والدعم العلمى والفنى للمشروع والسكان مما يؤدى لفقدان مصداقية المشروع، كذلك عدم تحقيق الأهداف الأساسية للمشروع.
  - من المهم والأساسى التأكد من أن التمويل الكافى للمشروع متوفر وأن التكلفة سيتم تغطيتها، حيث أنه طبقا لتقرير هيئة الأمم المتحدة للإسكان "UN-Habitat"، من أمثلة المشروعات الناجحة عندما يتم توفير الدعم والمساندة من قبل الحكومة والحكومة المحلية فإن السكان المحليين يتمكنون من توفير ٨٠% من الموارد المطلوبة للمشروع.
  - أن تأمين الانتفاع و الحيازة للمسكن والأرض المقام عليها تمثل أولوية لتشجيع السكان على تحسين مستوى معيشتهم.
  - الرغبة السياسية والحكم الواعى الفعال هو شرط أساسى لنجاح مثل هذه المشروعات.
- حيث قدرت هيئة الأمم المتحدة UN Task Force on Slums أنه لمدة ١٦ عاما سيتطلب استثمار سنوى ١٨ بليون دولار أمريكى لتحسين مستوى المعيشة والمناطق السكنية لـ ١٠٠ مليون ساكن للمناطق العشوائية من خلال الارتقاء الحضري. وتوفير مساكن وبدائل كافية لـ ٥٧٠ مليون نسمة و التى بدونها سيتحولون إلى ساكنى المناطق العشوائية بحلول عام ٢٠٢٠. هذه الاستثمارات ستحتاج لأن يتم توفيرها من قبل الحكومات والهيئات والمؤسسات المشاركة فى التطوير ومن المجتمعات وبمشاركة السكان أنفسهم. وسيكون القدر الأكبر من هذا الاستثمار من قبل الحكومات و التى سيتوجب عليها توفير مدى الالتزام المطلوب لبدء واستمرار برامج وسياسات كافية لمواجهة هذه الظاهرة.

## الباب الثاني / ظاهرة المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية.

### (١-٢) نشأة وظهور المناطق العشوائية في مصر<sup>١</sup>:

#### (١-٢-١) بداية ظهور التجمعات السكنية العشوائية في مصر:



صوره (أ-١٦) العشوائيات تغطي علي مدينة القاهرة.  
المصدر: Mit.edu

اجمع المتخصصون أن عزبة الصعايدة بحى إمبابية هي أول المناطق العشوائية في مصر. وقد بدء الأمر بهجرة أحد أفراد محافظة قنا إلى القاهرة واستقراره وأسرته وأقاربه في عشش في منطقة الزمالك فنقلته السلطات إلى المنطقة بإمبابية وتم تعويضه بقطعة أرض كبيرة عام ١٩٢٤.

فقام باستدعاء أقاربه ومعارفه الباحثين عن عمل بالقاهرة واستقروا بالمنطقة. وظهرت أول منطقة عشوائية في مصر وفقاً للمفاهيم العمرانية ويجدر الإشارة إلى أن العديد من المناطق العشوائية في القاهرة تكونت في ظل ظروف متماثلة منها عزبة الهجانة في مدينة نصر حيث نشأت تجمعات سكنية صغيرة ثم تدخل المستثمرون في الأراضي والعقارات وتم التوسع في المنطقة العشوائية بسرعة.

وتشير الدراسات إلى أن نشأة العشوائيات تميزت بالمحدودية في البداية ثم بتدخل شركات تقسيم الأراضي والاستثمار العقاري لتقسيم الأراضي وبيعها أو بنائها وبيعها للباحثين عن سكن أو أرض للبناء بعيد عن أعين السلطات. ثم لم يقتصر الأمر على مناطق وضع اليد فقط بل شمل إقامة مناطق سكنية على الأراضي الزراعية.

مع ظهور المناطق السكنية المتدهورة ومشاكل نمط إسكان الإيواء الذي أنشأته الحكومة في شكل منازل وأكشاك وحجرات مشتركة للإيواء المؤقت

للمضارين من الزلازل والكوارث وانهيار المنازل ثم تدهوت أوضاعها وأقدم العديد من السكان بها على إقامة توسعات عشوائية وزيادات ملاصقة لمبانيها وظهور العديد من المباني العشوائية في المساحات الغير مستخدمة بها. مما زاد الضغط على المرافق والخدمات بها والتي لم تصمم أصلاً لتحمل كل هذه الزيادة السكانية فتحوّلت بدورها لمناطق عشوائية متدهورة.

أما الإسكان الجوازي Shanty town والذي يشغل مناطق أصلاً غير معدة للاستخدام السكني كالمقابر والمناطق تحت أسلاك الضغط الكهربائي العالي وجوار الترع والسكك الحديدية وحرمة المطارات. ويعد نمط منتشر من انماط الإسكان العشوائي في مصر.

#### (٢-١-٢) حجم ظاهرة العشوائيات بجمهورية مصر العربية:

أدى الاختلاف الكبير في تقديرات الجهات الرسمية لحجم مشكلة العشوائيات لتضارب الإحصاءات وذلك نتيجة عدم وضع تعريف رسمي عام محدد لظاهرة المناطق العشوائية.



صوره (أ-١٧) عشوائيات مدينة الموتي في قلب القاهرة.  
المصدر: Mit.edu

وقد كانت بداية ظهور إحصائيات للعشوائيات على المستوى القومي في بداية التسعينات حيث كان عدد المناطق العشوائية ٩٠١ منطقة وبلغ ١١٢١ منطقة عام ٢٠٠٨ طبقاً لتقرير الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

تشير الأرقام الصادرة عن مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء إلى أن عدد المناطق العشوائية المطلوب إزالتها على مستوى الجمهورية تبلغ ٨١ منطقة وعدد المناطق المطلوب تطويرها تصل إلى أكثر من ٨٨٠ منطقة يقطنها ١٢,٦ مليون نسمة طبقاً لتقرير الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء كما تشير الأرقام إلى أن المساحة التي تشغلها العشوائيات تبلغ ٣٤٤ كيلو متراً مربعاً.

وطبقاً لتعداد ٢٠٠٦ هناك ٦١٧٣٢ أسرة تعيش في مساكن جوازية أي مناطق غير معدة أصلاً للسكن كأحواش المساجد والمقابر والعشش في الأزقة والحارات والأماكن الشعبية وأن ١٥,٥ مليون مواطن يسكنون المناطق العشوائية منهم ٨

١- عبد الوئيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة)، مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة. ص١٨٤، ١٢٧، ١٥٩، ١٢٨، ٣، ١٢٦.

مناطق مطلوب ازلتها				إجمالي عدد المناطق العشوائية	المحافظات
Areas Required To Be Removed					
إجمالي	لم تبدأ الإزالة	جاري ازلتها	تم ازلتها	Total no. of random areas	
Total	Removal doesn't begin	Going to be removed	Has been removed		
13	1	4	8	81	القاهرة
0	0	0	0	36	الجيزة
0	0	0	0	67	القليوبية
7	2	0	5	54	الإسكندرية (١)
0	0	0	0	81	البحيرة
0	0	0	0	24	مطروح
0	0	0	0	53	المتوفية
0	0	0	0	47	الغربية
0	0	0	0	51	كفر الشيخ
0	0	0	0	90	دمياط
0	0	0	0	121	الدقهلية
0	0	0	0	17	شمال سيناء
0	0	0	0	0	جنوب سيناء
0	0	0	0	7	بورسعيد
0	0	0	0	15	الإسماعيلية

مناطق مطلوب ازلتها				إجمالي عدد المناطق العشوائية	المحافظات
Areas Required To Be Removed					
إجمالي	لم تبدأ الإزالة	جاري ازلتها	تم ازلتها	Total no. of random areas	
Total	Removal doesn't begin	Going to be removed	Has been removed		
0	0	0	0	8	السويس
0	0	0	0	83	الشرقية
0	0	0	0	52	بنى سويف
0	0	0	0	30	المنيا
0	0	0	0	28	الفيوم
0	0	0	0	84	أسيوط
0	0	0	0	0	الوادى الجديد
0	0	0	0	67	سوهاج
0	0	0	0	66	قنا
0	0	0	0	35	أسوان
0	0	0	0	9	البحر الاحمر
0	0	0	0	15	مدينة الأقصر
20	3	4	13	1221	الإجمالي

جدول (ب-٢) المناطق العشوائية طبقاً للمحافظات في ١/١/٢٠٠٨. المصدر: (٢٠٠٨) للكتاب الإحصائي السنوي الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة ص ١٨٠-١٨١

ملايين فرد يسكنون عشوائيات القاهرة البالغ عددها ٨١ منطقة.

ويجب الأخذ في الاعتبار أن هذه الإحصاءات غير ثابتة نظراً لارتباطها بمعدل النمو السكاني الذى يصل إلى ٢,٢ ٪ سنوياً ومعدلات الهجرة المتزايدة والعالية من الريف للمدينة. ولكن الجدير بالانتباه والدراسة والتخطيط أن معدل الزيادة السكانية السنوية كما سبق ذكره ٢,٢ ٪ سنوياً أى حوالى ١٧٠٠,٠٠٠ فرد نسبة كبيرة منهم سيكونوا سكان للعشوائيات بالإضافة إلى نسبة تهاجر من الريف إلى الحضر ونسبة المتعطلين عن العمل والعاملين غير الثابتين مع ارتفاع أسعار الوحدات السكنية والأراضى ومواد البناء مما يجعل هذه المشكلة دائماً أكبر حجماً مما تقدمه الدولة والأطراف المتعاونة معها لحلها من سياسات مما يؤدي لتضخمها.

ولقد تركز النمو الإسكاني العشوائى فى المناطق المستحدثة بمدينة القاهرة مثل شبرا الخيمة وحلوان والتينين، ودار السلام ومنطقة ترعة الفرخه وعزبة الجمهورية والقبارى والدخيلة بالإسكندرية وانتشر حول المدن بصورة أخذ معها الزحف العمرانى يلتهم المناطق الزراعية. «الإنتشار العشوائى يلتهم أكثر من ٩٨٨٣٨٦,٥ فدان من الأراضى الزراعي في خلال ٢٥ عاماً. هذا النمط من العشوائيات يمثل نسبة ٨٠ ٪ من الإسكان العشوائى في مصر». كما إن التطور والانتعاش الاقتصادى الذى شهدته البلاد فى منتصف السبعينات أدى لخلق مناطق صناعية وتجارية جديدة على محاور الاتصال الرئيسيه بين المراكز الحضرية الكبرى (مثل القاهرة والإسكندرية) وبين المدن المتوسطة وجذبت تلك المناطق أعداد هائلة من العمالة من الريف الذين استقطنوا مناطق

سكنية عشوائية حول هذه المناطق. وفى منتصف الخمسينات بدأت الدولة فى سياسة دعم ومساندة الطبقات العاملة وخاصة الطبقات ذات الدخل المحدود مما نتج عنه ظاهرة التحضر

السريع الواسع النطاق فى معظم المناطق الحضرية الكبرى واتضح ذلك من خلال إنشاء مشاريع قومية كبرى مثل إنشاء مدينة نصر بالقاهرة والذى كان نتيجة لهذا المشروع بداية تكوين ونشأة منطقة منشية ناصر، وإنشاء السد العالى بأسوان مما ساعد على نشأة منطقة الناصرية بمدينة أسوان<sup>٢</sup>.

## (٢-١-٣) مراحل عملية تكون المناطق السكنية العشوائية؛

إن عملية ظهور وتكون المناطق العشوائية تختلف خطواته من منطقة لأخرى حسب نوعية وطبيعة الأفراد بكل منطقة وتبعاً لظروف وطبيعة تكوين وإنشاء كل منطقة على حدا وفهم وظيفة كل منطقة عشوائية حسب نوعها. فيما يلي دراسة آليات الانتقال من الريف إلى الحضر والحركة داخل المناطق الحضرية. كاحد مراحل تكون التجمعات السكنية العشوائية:

٢- عيد الونيس شتا، أحمد ومحمد عبد الوهاب، بسمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة. ص ٢١٧، ٢١٢، ٢١٣، ٢٥٧، ٢٥٨.

٣- محمد ربحان حسين، غادة. (٢٠٠٠) عمليات الإرتقاء بالمناطق العشوائية فى فاعلية تنفيذ المخططات. مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة الغربية بمحافظة الجيزة. رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة ص ٢١٩.

٤- منير سليمان، أحمد. (٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة فى الدول النامية. إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية، لبنان ص ٢٨٢-٢٨٦.

## (٢-١-٣-١) الهجرة من الريف إلى الحضر:

وتبدأ بالتعرف على الحياة الحضرية بواسطة :  
الهجرة اليومية: وتتم من خلال العمل بالمناطق الحضرية المجاورة للمناطق الريفية التي يسكن بها المهاجر أو عن طريق الذهاب للحصول على السلع والخدمات ومن خلال هذه الرحلة يحدث احتكاك للمهاجر بمظاهر الحياة الحضرية ومميزاتها وسماتها ويتعرف على الفرص المتاحة.  
ويسهل الهجرة اليومية قرب المركز الحضري النسبي من المنطقه الريفية وانخفاض تكاليف المواصلات وخاصة السكك الحديدية.

الهجرة المؤقتة: عن طريق الالتحاق بالخدمة العسكرية أو الجامعات أو زيارة الأقارب أو العمل الموسمي مثل فترة الصيف في محافظة الإسكندرية مما يتيح الفرصة للتأقلم مع الحياة الحضرية واكتساب الخبرة للتفاعل مع الأنظمة الحضرية والمجتمع الحضري.

ثم تلى أي المرحلتين السابقتين مرحلة اتخاذ قرار الهجرة بتحديد المركز الحضري المناسب، عن طريق أولاً البحث عن عمل مناسب في المركز الحضري المستهدف ويساعده في ذلك أصدقاءه أو أقاربه المهاجرين سابقاً ثم بعد فترة من الاستقرار في العمل يبدأ المهاجر في البحث عن مسكن مناسب حسب الاحتياجات والقدرة المادية وبذلك تبدأ المرحلة الأولى للإستيطان بالمناطق الحضرية.

## (٢-٣-١-٢) الانتقال داخل المناطق الحضرية:

ويتم في ثلاث مراحل:

١- الإستيطان المؤقت: والهدف من المسكن في بداية الأمر هو تأمين وحدة سكنية بأقل تكلفة نظراً لمحدودية الإمكانيات المادية. لذا يلجأ إلى البحث عن غرفة بالمناطق القديمة بمركز المدينة أو فوق أسطح إحدى العمارات أو بالمناطق السكنية الشعبية أو بمناطق الإسكان المؤقت.

ويتحدد موقع الوحدة السكنية بناء على موقع العمل وعلى الصلة الاجتماعية بالقاطنين وتوافر وسيلة المواصلات من وإلى مكان العمل بعد فترة من التعايش مع الحضر وفي حالة تحسن الدخل يبدأ القرار بتغيير المسكن لوحده أفضل وأعلى في المستوى ويكون هناك خيارين إما مستعمرات الإيواء المؤقت والحصول على كوخ أو عشة أو وحدة سكنية بإيجار منخفض في مناطق واضعى اليد ويتحدد ذلك بناء على الإمكانيات المادية والاحتياجات الاجتماعية.

٢- مرحلة الإستيطان شبه المستقر: ويتم فيه استدعاء أفراد العائلة جميعاً من المناطق الريفية للانتقال للحضر. وقد تشمل تغير الحالة السكنية من مستأجر لمالك قطعة أرض أو وحدة سكنية بمناطق واضعى اليد. ويتم عند تحسن مستوى

المعيشة والحالة الاقتصادية لرب الأسرة. عن طريق البحث عن قطعة أرض بالمنطقة القاطن بها لبناء مسكن عليها ويكون هناك اختياريين إما شراء قطعة أرض بالمسكن المبنى عليها من شخص وضع يده عليها لفترة زمنية طويلة أو دفع حق انتفاع لقطعة أرض لشخص ليس له صفة قانونية أو شرعية ولكن يحوز الأرض ويضع يده عليها وتعتبر السلعة السكنية في هذه المرحلة use value.

٣- يلي ذلك مرحلة الإستيطان المستقر: و تتأني هذه المرحلة بعد الحصول على ملكية شرعية لقطعه الارض أو المسكن. ثم تبدأ مرحلة تحسين المسكن والإضافة إليه و الإستثمار فيه بجميع الأشكال و تتحول الوحدة السكنية في هذه المرحلة من وحده ذات قيمة إستعمال use value إلى سلعة سكنية للإستعمال و التبادل Use and exchange value.

عند توافر الإمكانيات المادية سواء ببيع الوحدة السكنية أو تأجيرها أو جزء منها تبدأ مرحلة متطورة من الانتقال للمناطق السكنية الشبه غير رسمية حيث أنها أكثر أماناً من حيث

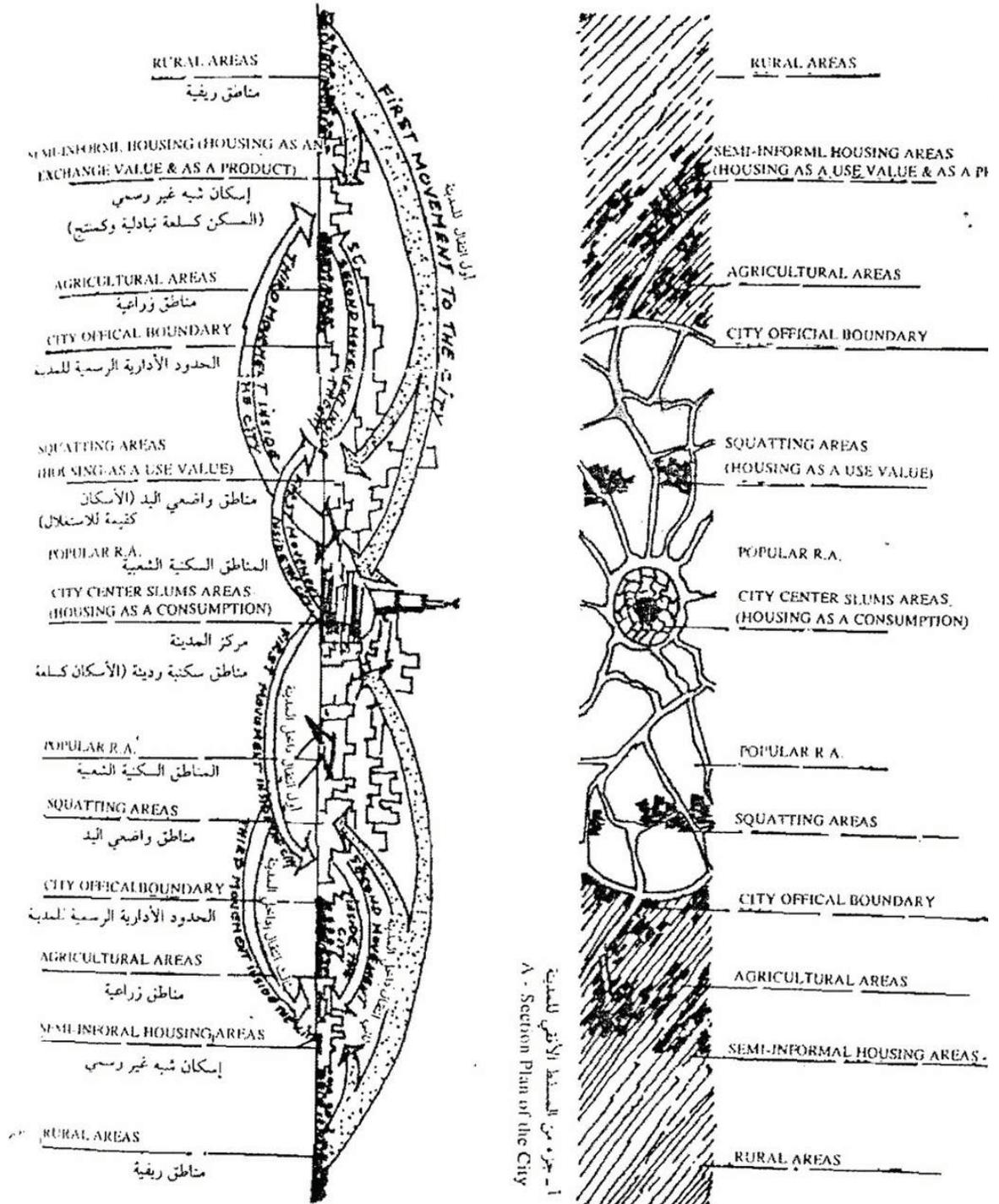


خريطة رقم (ج-٤) توضح إنتشارالمناطق العشوائية على الأراضي الزراعيه.  
المصدر: . Cities Without Slums. (٢٠٠٥) Madbouly, Mostafa



صوره (أ-١٨) تبوير الأراضي الزراعيه والبناء عليها.  
المصدر: . Cities Without Slums. (٢٠٠٥) Madbouly, Mostafa

الملكية الشرعية للأرض، ثم تبدأ مرحلة بناء المنزل بنفس الخطوط في المرحلة السابقة.



شكل (د-١١) حركة وانتقال محدودي الدخل إلى المناطق الحضرية وداخلها.  
المصدر: منير سليمان أحمد، (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية ص ٢٨٦.

## (٢-١-٣) تكون التجمعات السكنية العشوائية<sup>٥</sup> :

يختلف تكون كل منطقة سكنية عشوائية حسب الفترة الزمنية والظروف العامة التي تكونت في ظلها المنطقة وظروف سكانها وسماتهم الاجتماعية وأصولهم وانتماءاتهم.

### ■ مناطق الإيواء المؤقت:

وقد تتكون من خلال اتجاهين :

١- الاتجاه الرسمي: حيث تقوم الجهات التنفيذية بتشديد مناطق الإيواء المؤقت في مناطق متفرقة على الحدود الخارجية



صوره (أ-١٩) مساكن إيواء عين شمس قبل التطوير .  
المصدر: cairo.gov.eg.pdf سياسة محافظة القاهرة في تطوير العشوائيات

للمدينة لإيواء من لا مأوى لهم من جراء الإخلال الإداري أو الكوارث الطبيعية كالزلازل أو السيول أو كمرحلة من مراحل نقل الأفراد وإعادة توطينهم في مناطق أخرى بهدف الاستفادة من الموقع الأساسي لهم في مشاريع تنمية أو عمرانية أو استثمارية.

وتختلف مشروعات الإيواء المؤقت حسب المدينة والظروف ومتطلبات المشروع وفي الغالب تشيد من غرف طويلة في طوابق متعددة وخدمات مجمعة أو مساكن طويلة وخدمات صحية مجمعة أيضاً وفي الحالتين تكون الكثافة السكانية مرتفعة وقد تصل لثمانية أفراد للغرفة الواحدة التي لا يتعدى مساحتها عن إثني عشر متراً مربعاً. مثال عشش الترجمان وعرب المحمدى التي تم هدمها بناء على قرار سياسي في عام ١٩٧٩ بهدف تحسين وتطوير المنطقة التي كان يشغلها القاطنين وقد أعيد توطين السكان في جنوب القاهرة بمنطقة عين شمس ودار السلام.

٢- الاتجاه العشوائي: حيث يقوم الأفراد بالتعدى على أراضي ملك الدولة غير واضحة الملكية بتشديد وحدات سكنية. وتنتشر تلك المناطق على الحدود الخارجية للمدينة أو بجوار حرم السكك الحديدية أو المطارات أو المناطق الصناعية شديدة التلوث أو على تلال الجبال أو المناطق بطول المصارف وتكون عامة أراضي مهملة وخارج عمليات التنمية العمرانية أو عليها نزاع على الملكية أو أراضي وعرة وعادة غير مخدومة بالمرافق.

■ مناطق واضعى اليد: وتختلف عن مناطق الإيواء المؤقت في الحجم والتكوين وقد تتكون:

الحالة الأولى: في موقع من مواقع المحاجر الرسمية للدولة حيث يقوم العاملين بتشديد وحدات سكنية خاصة بهم. وبالتالي اكتساب حق الحيازة المؤقت لمواقعهم السكنية للإقامة فيها أثناء فترة العمل في المحجر ويحتاج هذا العمل لعدة سنوات للانتهاء من عملية التحجير خلال هذه الفترة يستقر العاملين بالمحجر في مناطقهم ويتأقلموا مع البيئة المحيطة مثال منطقة المقطم بالقاهرة والدخيلة القبلية بالإسكندرية. وربما يقوم الشخص المسئول عن المحاجر بتقسيم الأرض بعد الانتهاء من استخراج الأحجار من باطن الجبل وفي غيبة القانون حيث يقوم ببيعها للأفراد ويساعدهم على بناء وحداتهم.

الحالة الثانية: عند قيام مشروع قومي مثل السد العالي أو مناطق صناعية أو مشروعات عمرانية ضخمة. حيث يتوافر بالقرب من موقع العمل مسطحات كبيرة تصل لـ ٣٠٠-٥٠٠ فدان وغالبا تكون مناطق وعرة أو يصعب تنميتها كجبال أو



صوره (أ-٢٠) مساكن عشوائيه مبنيه علي منحدرات.  
المصدر: . Cities Without Slums (٢٠٠٥). Madbouly, Mostafa



صوره (أ-٢١) منطقة وضع يد علي أحد المحاجر.  
المصدر: . Cities Without Slums (٢٠٠٥). Madbouly, Mostafa

٥ -منير سليمان، أحمد. (٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستديمة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية، لبنان، ص٣٢٧، ٢٩٤، ٢٩٣، ٢٩٠.

تلال أو مستنقعات مثال منطقة الناصرية بأسوان والتي يقطنها أكثر من ٦٠ ألف نسمة وأغلب سكانها من عمال السد العالي الذين نزحوا إلى المنطقة في أوائل الستينات واستقروا بها. ومنطقة منشية ناصر بالقاهرة حيث بدأت في التكوين عند البدء في أعمال البنية التحتية لمدينة نصر. واتخذ بعض العمال المنطقة كمستقر ومسكن لهم حيث أصبح تعدادهم يتجاوز الـ ١٠٠ ألف نسمة وقد بدأت نواتها أيضا في الستينات وعلى هيئة عشش وأكواخ من الصفيح بطول كيلو مترين من شريط السكة الحديد الممتد خلف مقابر الدراسة على طريق الأوتوستراد. ثم نزح إلى المواقع المهاجرون من المحافظات الطاردة (كسوهاج - أسيوط - الفيوم).

أما تكون المناطق العشوائية على الأراضي الزراعية في العديد من الأحوال بدء بتعدى الجهات الحكومية على الأراضي الزراعية حول المدن والملاصقة لحدودها الإدارية بإنشاء الأبنية الحكومية ك وحدات سكنية أو المباني الإدارية أو التعليمية وربطها بطرق رئيسية تؤدي للمدينة ومد البنية التحتية الأساسية لهذه المباني كمياه الصرف الصحي والكهرباء. مما شجع بعض صغار الملاك للملكيات الزراعية المحدودة بالمنطقة لبيع أراضيهم ثم من بعد ذلك تم إنشاء وحدات سكنية على أراض زراعية أو مباني صناعية أو خدمية بواسطة الملاك الجدد.

## (٢-٢) أسباب ظهور العشوائيات في مصر:

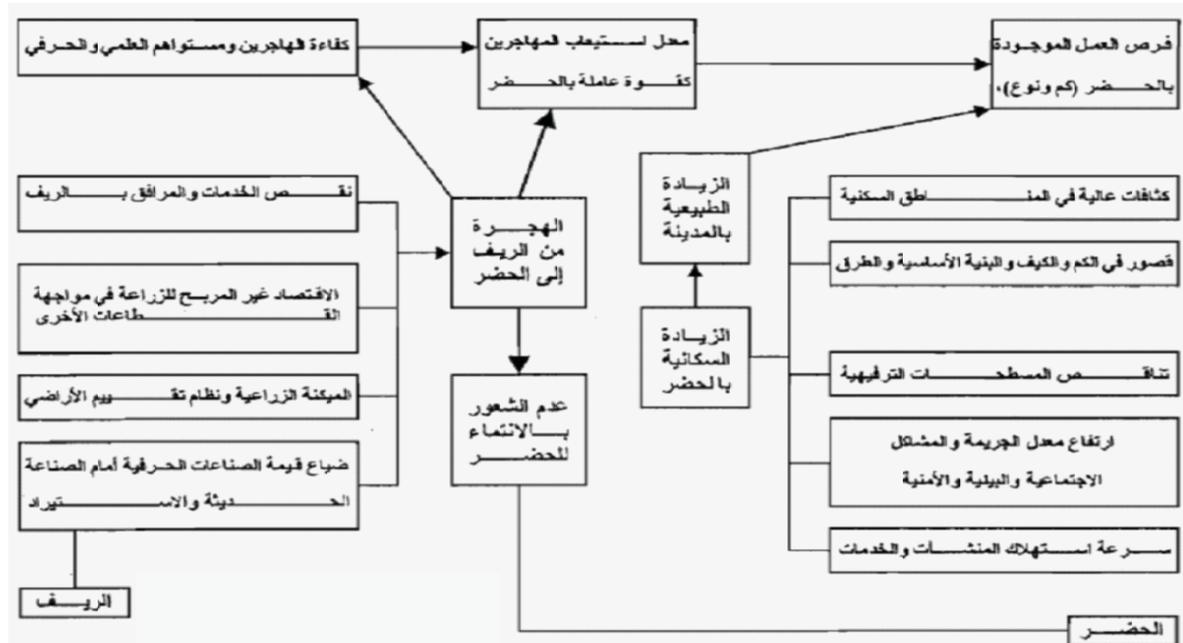
### (١-٢-٢) عدم التوازن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية:

انتهاج الدولة لتنميتها تتجه من الناحية الاجتماعية لصالح الفئات الاقتصادية العليا وبخاصة القاطنة في الحضر. مما يسبب تركيز الخدمات و الأنشطة الإنتاجية والخدمية والاستثمارات بأنواعها في المدن الحضرية الكبرى وتقل وتتدهور في هوامش تلك المدن وخارجها فتتحول هذه المناطق إلى جيوب فقر.

توجه خطط التنمية وبالأخص في الفترتين السبعينات والثمانينات إلى الحضر دون الريف مما أدى إلى تدهور أجواء المعيشة بالريف وشجع على الهجرة إلى الحضر بشكل متزايد ومتواصل.

إن توجه الجهات الحكومية لتحسين البيئة العمرانية بالمراكز الحضرية الكبرى وتوجيه النسبة الأكبر من الاستثمار إلى تلك المراكز وتضائل نصيب الريف منها بالنسبة للميزانية العامة لتلك الجهات انعكس على العجز في خدمات الصحة العامة والصرف الصحي والتعليم بالمناطق الريفية مما أدى لهجرة الأيدي العاملة من الصعوبات والعجز الخدمي الذي تعاني منه المناطق الريفية.

حيث أظهرت الخطة الخمسية الثالثة ٩٣/٩٢ - ٩٧/٩٦ توزيع الاستثمارات بين الأقاليم التخطيطية بطريقة ترجح مزيد من



شكل (د-١٢) نتائج توجيه خطط التنمية نحو الريف دون الحضر.

المصدر: محمد ربحان حسين، غادة (٢٠٠٠) عمليات الإرتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات: «مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة الغربية بمحافظة الجيزة»، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص ٣٠

٦- عبد الوهيب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، سمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة)، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص ٢٨١، ١٢٩، ١٢٨، ١٢٥.

التمركز السكاني فمثلاً تحظى محافظات إقليم القاهرة الكبرى بحوالى ٣٦٪ من إجمالي الاستثمارات فى حين أنها تستوعب فقط ٢٥,٥٪ من إجمالي السكان فى مصر. ولقد أشار أ.د. سمير محمد عبد الوهاب مدير مركز دراسات واستشارات الإدارة العامة إلى أن انتشار العشوائيات يرجع لنمط التنمية غير المتوازنة بين المحافظات فى ضوء التركيز على المدن والعاصمة وجذبها لمزيد من الاستثمارات الأمر الذى أدى إلى هجرة جماعية من المدن التى لا تحظى بالاهتمام الكافى إلى القاهرة والمدن الكبرى ذات معدلات التنمية المرتفعة مما دفع بعض المحافظين الذين تولوا تسيير شؤون العاصمة إلى إبداء رغبتهم فى التنازل عن جزء من ميزانية المحافظة فى سبيل وقف الهجرة إلى القاهرة. ويجب التنبيه إلى أن نمط التنمية الاقتصادية الاجتماعية غير المتوازن يؤدى لتشويه البنية الاجتماعية الإقتصادية للمجتمع ومن مظاهره:

- ١- تعثر الاقتصاد القومى وتضخم وارتفاع الأسعار وبالتالي أسعار المساكن وتكلفة البناء.
  - ٢- زيادة الفجوة بين طبقات المجتمع مما يعزز العزل الاجتماعى والأمراض الاجتماعية.
  - ٣- شيوع أنماط الاستهلاك وملاحق الاقتصاد الترفى مما يسبب انتشار البطالة.
  - ٤- يسبب عدم قدرة شريحة كبيرة من المجتمع على الاندماج فى الاقتصاد والتنمية وبالتالي توجيههم للقطاع الاقتصادى الغير رسمى لسد احتياجاتهم وتحسين المستوى الاجتماعى وتكوين حلول ذاتية لمشكلاتهم ولاسيما فى مقدمتها الإسكان. مما يؤدى إلى حراك اجتماعى واقتصادى مزدوج الاتجاه فالحضر يمتد لينشر المدن الجديدة والعمران إلى المناطق الخالية حوله والريف يتجه إلى الحضر للاستفادة من الخدمات الأساسية به مما يسبب خلل فى النمو العمرانى ويكون مناطق ومجتمعات لها أجزاء من خصائص الريف وجزء من خصائص الحضر وتكون العشوائية هى السمة المسيطرة عليها فى محاولة الأفراد حل مشكلات الإسكان.
- بالإضافة إلى حركة العمران والتحضر السريع الذى شهدتها مصر خلال النصف الثانى من القرن العشرين والنمو الحضرى الكبير بسبب الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة المتزايدة من الريف إلى المراكز الحضرية الكبرى. وعدم توافر القدرة لدى الحكومة والموارد المادية والخبرات الفنية المؤهلة والكافية لتخطيط وإدارة النمو الحضرى المتسارع.
- كل ما سبق أدى لظهور وانتشار المناطق العشوائية داخل وعلى أطراف المدن سواء أراضى صحراوية ملك الدولة أو زراعية بتقسيم غير رسمى واستعمال غير مشروع لهذه الأراضى وتحويلها من الاستعمال الزراعى للسكنى مخالفة لقوانين التخطيط والبناء.

## ٢-٢-٢) عدم تطبيق القوانين<sup>٧</sup>:

ويؤكد خبراء التخطيط أن من أسباب انتشار العشوائيات فى مصر فى أوائل القرن ال ٢٠ عدم عودة جميع المسطحات الخاصة بالدولة والتى انتهى الغرض من تخصيصها للمنفعة العامة إلى مصلحة الأملأك الأميرية طبقاً للمنشور الوزارى رقم ٢٨ لعام ١٩١٤ مما أدى لتحويلها إلى عشوائيات وهو أحد مظاهر ضعف قوة تنفيذ القوانين والتشريعات بالدولة. وعدم وجود إشراف أو إدارة أو حراسة لمثل هذه المناطق.

بالإضافة إلى قرارات الهدم المفاجئة.

عدم صيانة وتطوير الأحياء القديمة مما أدى إلى تدهورها فى المبانى والخدمات وقيام سكانها بإضافة توسعات عشوائية والتصالح مع الجهات الإدارية مما يشكل خطر على كثير من العقارات من الناحية الهندسية.

عدم تنفيذ القوانين التخطيطية العمرانى من قبل الأجهزة التنفيذية وبخاصة المحليات و انعدام المعاقبة الفورية للمخالفين والجزاء الرادع لعدم كفاية أجهزة التنظيم وقصور التشريعات والقوانين المنظمة لتقسيم الأرض.

تعدد الجهات المالكة لأراضى الدولة مما يزيد الأمر تعقيداً.

تدخل الأجهزة الشعبية لإلغاء المحاضر التى تحرر ضد المخالفين لإيقاف تنفيذ أحكام القضاء التى قضت بإزالة المبانى المخالفة مما شجع على مزيد من المخالفات.

وقصور الأجهزة فى تخطيط الأراضى الفضاء وأراضى الدولة وإدارتها وعدم وضع آليات للحد من التعدى على الأراضى الزراعية.

تمكن بعض سكان العشوائيات من الحصول على المرافق الأساسية وفى مقدمتها الكهرباء بسرقتها من المرافق العمومية بالشوارع أو بالرشوة أو بتساهل السلطات شجع على ظهور المزيد من العشوائيات.

وفى غياب تطبيق قانون تقسيم الأراضى شجع ذلك العديد من صغار المستثمرين على تقسيم الأراضى الزراعية التى

٧- عبد الوينيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة)، مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٢٥-١٢٦.

تحيط بالمدن بطريقة غير قانونية ويبيعها للغرض السكنى لمحدودي ومتوسطى الدخل مما أدى لنشاط ملحوظ لسوق عقارى غير رسمى موازى للسوق العقارى الرسمى والذى يلائم الإمكانيات المادية لمحدودي ومتوسطى الدخل. مما أنتج نمط عمرانيا وشكل حزام من عشوائيات يحيط بالمراكز الحضرية. تقنين وضع اليد للنازحين على أراضى المناطق العشوائية وتسهيل إجراءات وطرق سداد قيمة الأرض رغبة فى دعم الاستقرار الاجتماعى مما شجع على مزيد من العشوائيات.

### (٢-٢-٣) الزيادة السكانية<sup>٨</sup>:

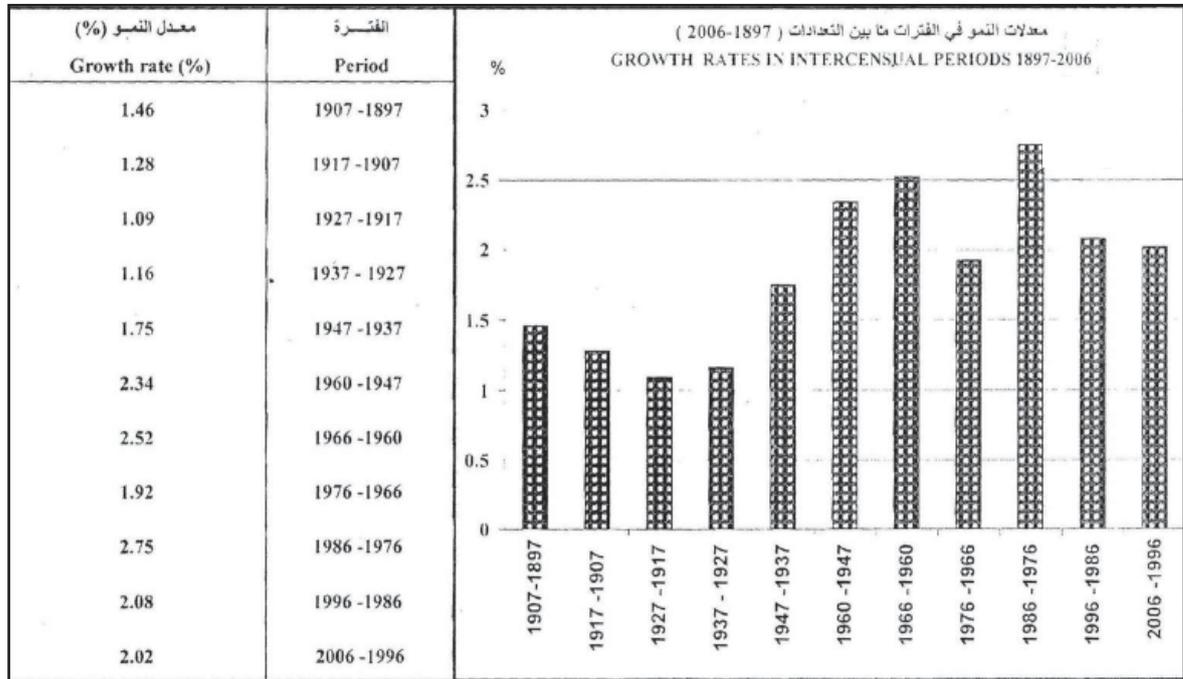
الزيادة الطبيعية للسكان بمتوسط معدل ٢,١٪ سنوياً وعدم تناسب جهود الدولة والهيئات الأخرى لحل المشكلات مع هذه الزيادة. حيث تشير الإحصاءات الرسمية إلى الزيادة الكبيرة فى أعداد السكان من ٢٥,٩ مليون نسمة عام ١٩٦٠ إلى نحو ٥٩,٤ مليون نسمة ١٩٩٦ بمتوسط معدل نمو سنوى ٢,٤٪ ثم انخفض بفضل جهود الدولة فى تنظيم الأسرة إلى ٢,١٪ من ١٩٩٦ إلى ٢٠٠١ حيث بلغ التعداد ٦٥,٣ مليون نسمة عام ٢٠٠١ ثم زاد تعداد السكان ليصل إلى ٧٢,٧٩ مليون نسمة بمتوسط معدل نمو ٢,٢٩٪ عام ٢٠٠٦.

ولقد أدت هذه الزيادة السريعة والهائلة للسكان لعرقلة جهود التنمية وعدم الاتزان بين النمو السكانى و النمو الاقتصادى وإستثمار الموارد الطبيعية والموارد الأخرى.

ويجدر الإشارة بالذكر إلى أن الزيادة السكانية يترتب عليها آثار من شأنها الحد من إمكانيات بعض الاقتصاديات النامية وقدرتها على النمو من بينها الاقتصاد المصرى. فمصر لديها أكبر السكان عددا فى منطقة الشرق الأوسط وتتسم بكثافة سكانية عالية ونمو حضرى سريع وتركز سكانى فى المدن الرئيسية بالإضافة لمشاكل التكديس والبطالة والعجز فى عرض السلع الغذائية الذى تواجهها البلاد لسنوات عديدة. وتؤدى تداعيات هذا الموقف لعجز الدولة عن حل مشكلات خطيرة ترتبت على ما سبق وأهمها مشكلة الإسكان العشوائى.

### (٢-٢-٤) إختلال التوزيع العددي للسكان على مستوي مساحه الدوله:

إختلال توزيع السكان حيث بلغت نسبة سكان الحضر ٤٢,٩٪ عام ٢٠٠١ و ٤٣,٠٩٪ عام ٢٠٠٦.



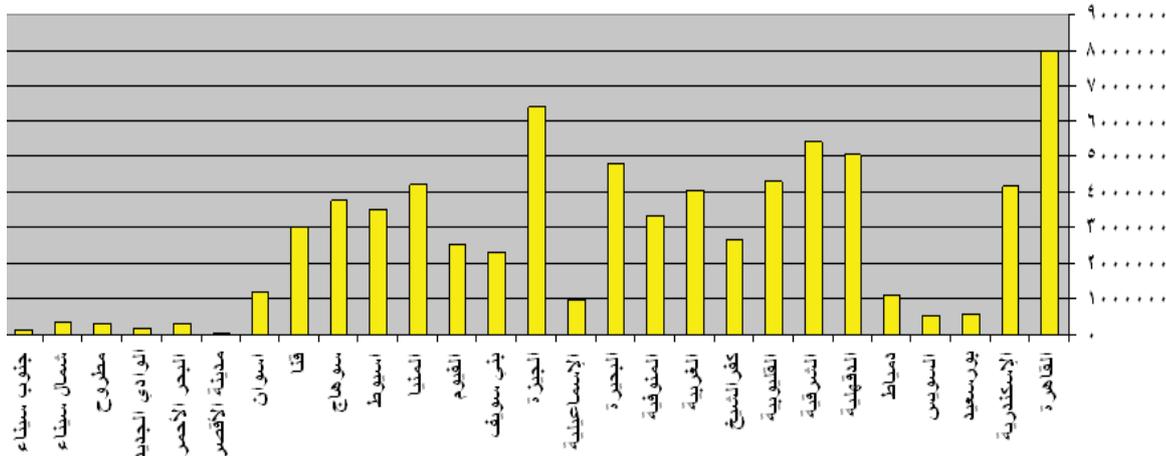
جدول رقم (٣-ب) و شكل (د-١٣) التغيير في عدد سكان مصر خلال التعدادات ١٩٨٦, ١٩٩٦, ٢٠٠٦ ونسب الزيادة. المصدر: (٢٠٠٨) الكتاب الإحصائى السنوى, الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء, القاهرة, ص٣١.

٨ - عبد الويس شتا أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة), مركز دراسات و بحوث الدول النامية, القاهرة, ص٢١-١٩٨.

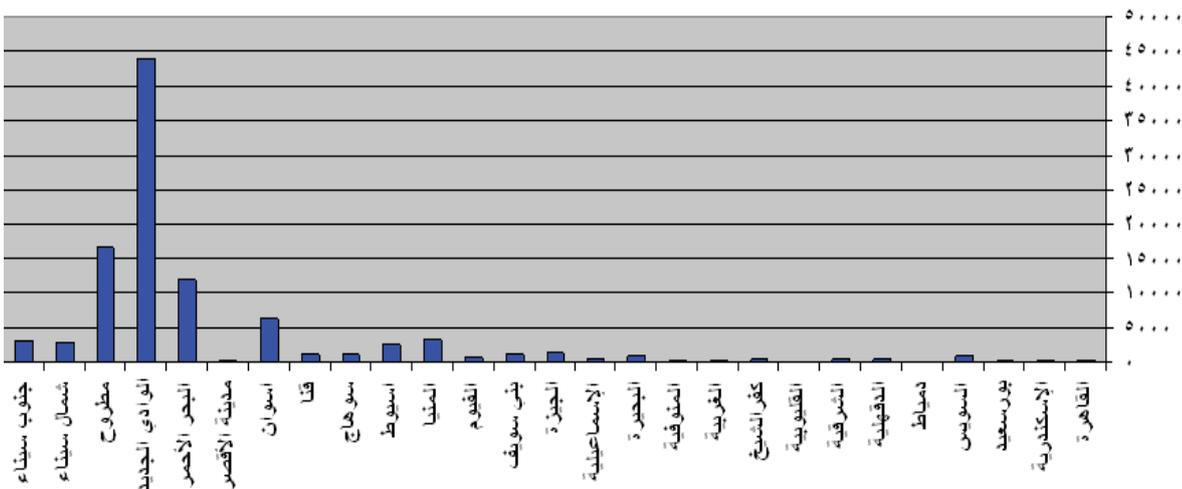
## الباب الثاني / ظاهرة المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية.

وارتفع معدل نمو سكان الحضر من ١,٨٪ إلى نحو ٢,٣٪ خلال فترتين (١٩٨٦-١٩٩٦) (١٩٩٦-٢٠٠١) هذا وبلغ معدل نمو السكان في الفترة من (١٩٩٦-٢٠٠٦) حوالي ٢,٢٥٪ طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء وبلغت نسبة سكان القاهرة الكبرى ١٩,٤٤٪ من إجمالي سكان جمهورية مصر العربية . ومن الملاحظ الاختلاف الواضح في التوزيع العددي للسكان ومساحة الرقعة المأهولة في الوادي والدلتا. وتعانى مصر من خلل كبير في توزيع السكان حيث أن ٩٨,٨٨٪ من السكان يعيشون في ٤٪ من المساحة الكلية لمصر يعيش منهم ٤٣,١٪ في الحضر طبقاً لإحصاءات ٢٠٠٧. وقد وصل عدد سكان الحضر إلى ٣١,٧٢٠,٠٠٠ ألف نسمة عام ٢٠٠٧. ففي تعدادى ١٩٨٦-١٩٧٦ بلغت كثافة السكان بمحافظة القاهرة ٣ أضعاف الكثافة السكانية بمحافظة الإسكندرية و٢٣ ضعف الكثافة على مستوى الجمهورية بتعداد ١٩٧٦ و ٢١ ضعف هذه الكثافة في تعداد ١٩٨٦. وبلغت كثافة السكان بمحافظة القاهرة ١,٤ ضعف الكثافة السكانية بمحافظة الإسكندرية وبلغت ٣٥,٤ ضعف الكثافة على مستوى الجمهورية بتعداد ٢٠٠٦.

ونجد أنه طبقاً لتوزيع السكان على الأقاليم التخطيطية فإن إقليم القاهرة الكبرى بلغ تعداد سكانه ٩,٧ مليون نسمة عام ١٩٨٦ بنسبة ٢٥,٦٪ من إجمالي سكان مصر. ووصل إلي ١٤,١٥ مليون نسمة طبقاً لتعداد عام ٢٠٠٦ بنسبة ١٩,٤٤٪ من إجمالي سكان مصر، يليه إقليم الدلتا الذى يشغل محافظات المنوفية، الغربية، كفر الشيخ، دمياط، الدقهلية حيث يبلغ عدد

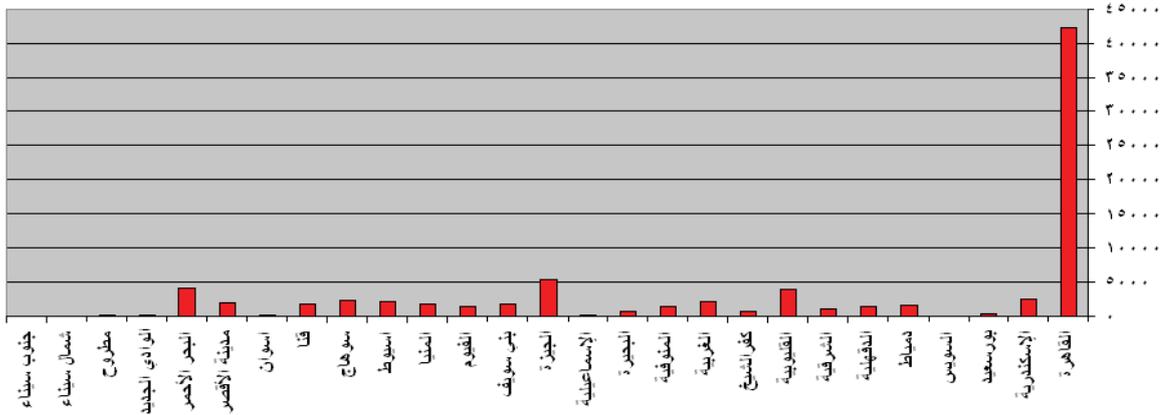


شكل (د-١٤) التوزيع العددي للسكان على محافظات مصر. المصدر: الباحث طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.



شكل (د-١٥) مساحات المحافظات كم². المصدر: الباحث طبقاً لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. (شكل (د-١٤) الخلل في توزيع السكان على مستوى محافظات الجمهورية مقارنة بمساحتها)

٩- جراتي حسن إسماعيل، ماجد (٢٠٠٠) التجارب المعاصرة لمشروعات إسكان محدودى الدخل في مصر: دراسة تحليلية مقارنة لمشروع الإسكان منخفض التكاليف و إسكان الشباب رسالة ماجستير، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، القاهرة، ص ١٩٧، ١٧٢.



شكل (د-١٦) يوضح تفاوت الكثافة السكانية المأهولة بالمحافظات (نسمة/كم²).  
المصدر: الباحثه طبقا لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

سكانه ٨,٦ مليون نسمة بنسبة ٢٣,٤٪ ووصل إلي ١٣,٦ مليون نسمة طبقا لتعداد ٢٠٠٦ بنسبة ١٨,٧٪. كما أن توزيع السكان يدل على أن المحافظات الحضرية (القاهرة، الإسكندرية، بورسعيد، السويس) تضم ٤,١٪ من إجمالي مدن الجمهورية التي تبلغ ١٩١ مدينة يسكنها ٤٩,٢١



شكل (د-١٧) نصيب كل مجموعة من المحافظات من جملة سكان مصر.  
المصدر: الباحثه طبقا لبيانات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

البحر الأحمر - الوادي الجديد - مرسى مطروح - سيناء (٨٥٠١٦ كم²) ولقد وضعت الحكومة هدفا طبقا للخطة الخمسية (٨٧-١٩٨٨) (١٩٩٢-١٩٩١) بإنشاء عشرين مدينة جديدة في الصحراء والمحافظات الحدودية خلال فترة الخطة لتستوعب في مجملها خمسة ملايين نسمة. غير أن هذه المدن السابق إنشاءها (العاشر من رمضان- السادات -السادس من أكتوبر) لم تجذب أكثر من ٧٪ من عدد السكان الذي كان مستهدفاً أي ٣٥٠,٠٠٠ نسمة من الخمسة ملايين المستهدفة.

ويجب الإشارة إلى أن السياسة القومية للإسكان للدولة عام ١٩٨٦ لم تسفر عن تحقيق هدف أن تستوعب الصحارى المصرية ٩٪ من مجموع السكان حيث يشير تعداد عام ١٩٩٦ أن سكان الصحارى لا يتجاوزون نسبة ١,٥٪ من إجمالي سكان الجمهورية ونتيجة للزيادة المطردة في عدد سكان الحضر أدى إلى ارتفاع نسبة التزاحم بالغرفة الواحدة بالمناطق السكنية والتي قد تصل في بعض المدن كالقاهرة إلى معدل ٨ أفراد للغرفة الواحدة وبالتالي ازدادت الكثافة السكانية على مستوى الأحياء والمدينة إلى أن وصلت على سبيل المثال ٢٥٠٣,٨ نسمة/كم² بمدينة الإسكندرية.

وقد أدى تركيز العمران في الدلتا والوادي بما يعادل ٥٪ فقط من مساحة مصر الحالية لعدم توازن الأجزاء المعمورة والغير معمورة إلى تكديس السكان بهذه المناطق والحاجة الملحة لتوفير مساكن لهم مما أدى بالطبع لزيادة الطلب على الإسكان العشوائي وخاصة مناطق واضعى اليد والمساكن الجوازية كسكان المقابر وعلى أسطح العمارات والمنازل. ولقد أدت الزيادة السريعة والهائلة للسكان بشكل عام والتركيز الشديد للسكان إلى مشاكل عمرانية واجتماعية وعدم إمكانية تحقيق خطط الدولة لاستثمار الموارد الطبيعية والمساحات الشاسعة الخالية من السكان خارج وادى النيل. ويعتبر معدل الزيادة السنوية للسكان في مصر من المعدلات المرتفعة بالنسبة للدول النامية وذلك بالمقارنة بالدول التي تشتهر بكثرة عدد السكان مثل الصين والهند كما تعتبر مرتفعة بالنسبة للدول المتقدمة أيضا.

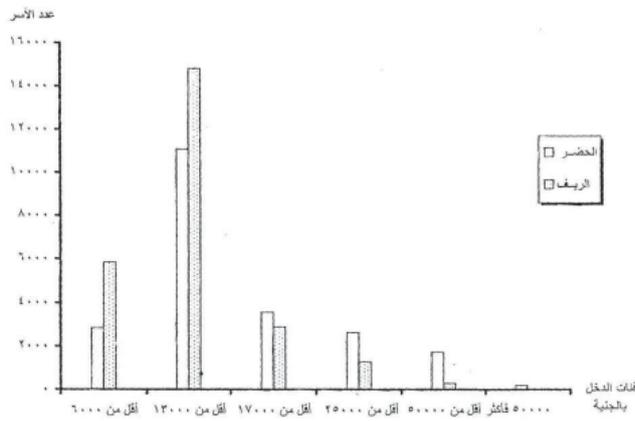
١٠-الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة.

١١ - عبد الوونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، سمي (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة)، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٧٨.

**٢-٢-٥) عدم استقرار الاقتصاد القومي:**

الإجمالي		الريف		الحضر		عدد الأسر فئات الدخل بالجنينة
%	العدد	%	العدد	%	العدد	
١٨,٤	٨٦٦٧	٢٢,٢	٥٨٢٠	١٢,٩	٢٨٣٧	أقل من ٦٠٠٠
٥٤,٩	٢٥٨٦٧	٥٩	١٤٨٠١	٥٠,٢	١١٠٦٦	أقل من ١٣٠٠٠
١٣,٧	٦٤٥٢	١١,٥	٢٨٩١	١٦,٢	٢٥٦٢	أقل من ١٧٠٠٠
٨,٢	٢٨٨٩	٥,١	١٢٧١	١١,٩	٢٦١٨	أقل من ٢٥٠٠٠
٤,٢	٢٠٠٧	١,١	٢٨٩	٧,٨	١٧١٨	أقل من ٥٠٠٠٠
٠,٤	٢١٢	٠,١	١٨	٠,٩	١٩٤	أكثر من ٥٠٠٠٠
١٠٠	٤٧٠٩٥	١٠٠	٢٥١٠٠	١٠٠	٢١٩٩٥	الإجمالي

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، بحث الدخل والإنفاق والإستهلاك (بالجنينة) ٢٠٠٤/٢٠٠٥، المجلد الثاني، ص ١٧٨ - ١٤٠.



جدول (ب-٤) وشكل (د-١٨) توزيع الأسر وفقاً لفئات الدخل السنوي للأسر خلال عام ٢٠٠٤/٢٠٠٥.

المصدر: الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة و

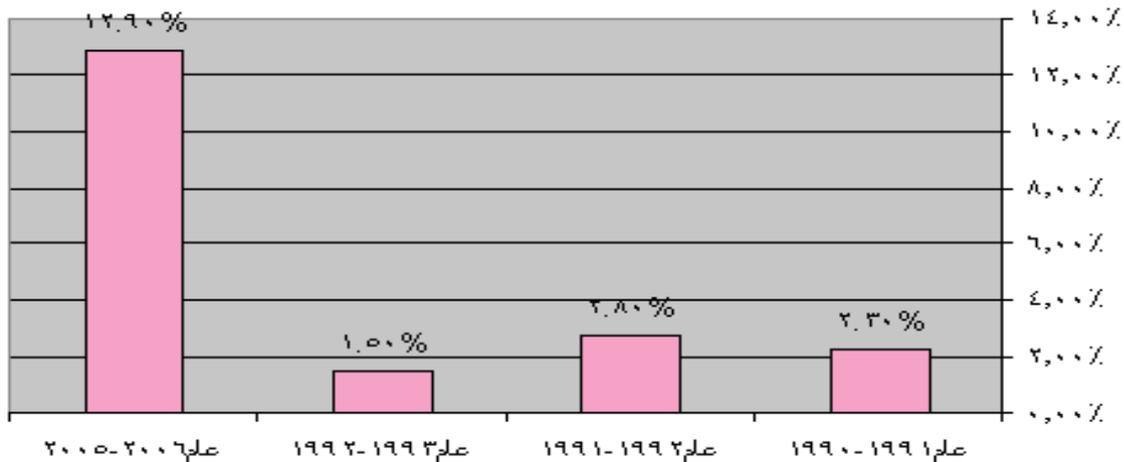
**اتجاه مصر للنموذج الاقتصادي**

**الليبرالي<sup>١٢</sup>:** بعد قيام ثورة ١٩٥٢ بهدف زيادة الناتج القومي الإجمالي خلال الوصول إلى التنمية السريعة بالاعتماد على الموارد المالية المحلية لتمويل التنمية القومية وتنشيط أساليب المعونة الاجتماعية للقضاء تدريجياً على الفقر وتوزيع عوائد التنمية الاقتصادية على مختلف الطبقات الاجتماعية من خلال التقدم الصناعي مما يؤدي بدوره للهبوط تلقائياً ليشمل حضيض السلم الاجتماعي وبالتالي تتلاشى الآثار السلبية للتحضر السريع وتوزيع الثروات وتحقيق العدالة الاجتماعية غير أن تلك السياسات لم تحقق الهدف منها بل كانت التنمية الاقتصادية مصحوبة دائماً بتناقضات اجتماعية أوسع وأصبحت مشاكل عدالة وإعادة توزيع الثروات أكثر إلحاحاً يوماً بعد يوم.

**بالإضافة إلى عدم استقرار الاقتصاد القومي وزيادة صافي الدين العام**

**الداخلى<sup>١٣</sup>:** حيث بلغ في يونيو ٢٠٠٥ حوالى

٥١١ مليار جنيه بنسبة ٩٥,٢٪ من الناتج المحلى الاجمالي مقابل ٤٣٥ مليار جنيه فى يونيو ٢٠٠٤ بزيادة قدرها ٧٦ مليار جنيه ونسبتها ١٧,٥٪. والذى يستخدم الجزء الأكبر منه فى تمويل العجز النقدى وعجز الموازنة العامة وليس فى تمويل الاستثمار. وبلغت النسبة العامة لتمويل الاستثمارات ٣٠,١٪ مما لا



شكل (د-١٩) معدلات النمو الاقتصادي للناتج المحلي الإجمالي. المصدر: الباحث بناء على إحصاءات عن مصادر متعددة.

١٢- منير سليمان أحمد (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر دار الراءب الجامعية لبنان ص ٩٠-٩١.  
١٣- عبد الونيس شتا أحمد و محمد عبد الوهاب سمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة)، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٢٩.

يساعد على زيادة معدلات النمو الاقتصادي ويمثل عبء على الاقتصاد القومي.  
**■ و نضيف لما اسبق نتائج ترتبت علي عدم استقرار الاقتصاد القومي و تمثل جزء منه:**  
 • نقص الموارد المالية اللازمة لتطوير العشوائيات بالكامل نظراً لتزايد الظاهرة.  
 • الخلل في سياسة الدولة للحد من الفقر و عدم قدرتها على توفير المساكن لمحدودي الدخل وأحياناً متوسطى الدخل.  
**■ تراجع معدلات الاستثمار:**

وتشير الإحصاءات إلى أن معدلات الاستثمار تراجعت في الفترة من (١٩٧٩ - ١٩٩١) من ٣٠٪ إلى ١٩٪ وانخفاض معدلات الأداء الاقتصادي بصفة عامة وتراجع معدل النمو الاقتصادي فبدراسة معدل النمو الاقتصادي للنتائج المحلى



شكل (٢٠-د) معدلات الاستثمار . المصدر : الباحثة بناء علي إحصاءات عن مصادر متعددة.

الإجمالى خلال الأعوام التالية نجدأنه قدر في السنة المالية ١٩٩٠ / ١٩٩١ بـ ٢,٣٪ ووصل في السنة المالية ١٩٩١ / ١٩٩٢ إلي ٢,٨٪ مما مثل ارتفاع بسبب رواج السياحة وخدمات أخرى بعد حرب الخليج. و إنخفاض بشده السنة المالية ١٩٩٢ / ١٩٩٣ ليهبط إلي ١,٥٪ وتذهب بعض المصادر لاعتباره سالبا في هذا العالم .  
 و بفضل مشروعات الاستثمار و الإصلاح الاقتصادي وصل معدل النمو الاقتصادي للنتائج المحلى الإجمالى إلي ١٢,٩٪ ووصل معدل الإستثمار إلي ١٦,١٪ في السنة المالية ٢٠٠٥/٢٠٠٦.<sup>١٤</sup>

## (٢-٢-٦) الامتداد العمرانى الغير مخطط للمدن وعدم وجود فكر استخدامات الاراضى :

مما أدى لنمو المدن بطريقة عشوائية و إمتدادها ثم إحتواء المدن للقري حولها داخل كردون المدينة مما شجع وسهل التعدى على أراضيها الزراعية.

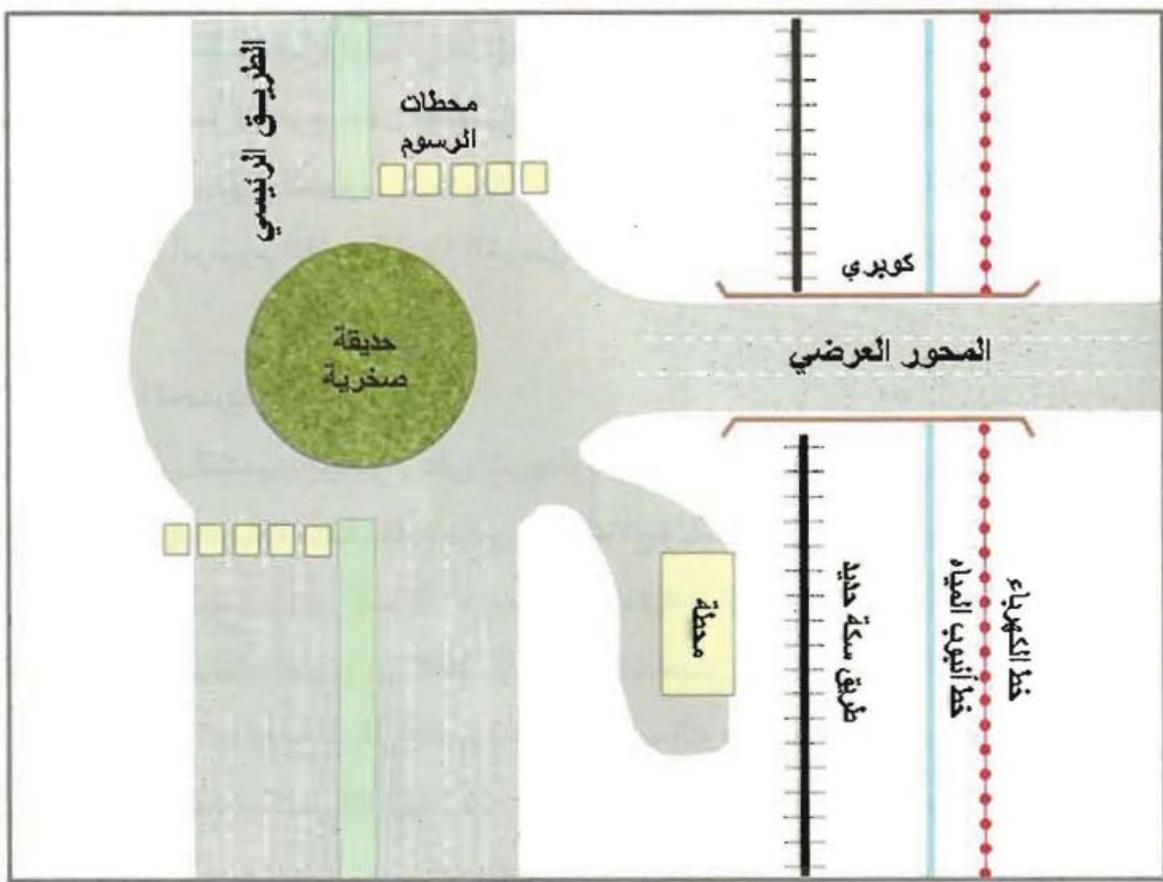
عدم وجود فكر استخدامات الأراضى والتوزيع السليم لهذه الاستخدامات فقد ظهرت سياسة إنشاء المناطق الصناعية على أطراف القاهرة (شبرا الخيمة، حلوان، والمعصرة) بعد ثورة يوليو ومازلت لها قوة ممامثل بؤر صناعية لجذب الاستثمارات وأيضاً العمالة المهاجرة من الريف وتمركزها حول هذه المناطق في شكل عشوائيات.  
 وكان من الأفضل إنشائها فى منطقة الوادى وتكوين مناطق سكنية جديدة حولها لتخفيف الضغط على المركز الحضرى الكبير.

وقد أدت هذه السياسة لتشويه معالم هذه المناطق مما لم يكن هناك حاجة ماسة له. فعلى سبيل المثال كانت حلوان من أفضل المناطق للاستشفاء و كانت مشتى عالميا صحيا ولكن نشأة الصناعات و خاصة مصانع الصناعات الثقيلة بها أدت لتحويلها لمنطقة ذات معدلات تلوث عالية محاطة بالعشوائيات. و ايضا منطقة شبرا الخيمة بالقاهرة الكبرى و التي كانت منطقة زراعية . انشئ بها منطقة صناعية تحوي صناعات متعددة المجالات. ترتب علي ذلك تداخل استعمالات الاراضى السكنية بالصناعية و تدمير مسطح كبير من الاراضى الزراعية الخصبة و معدلات تلوث شديدة.

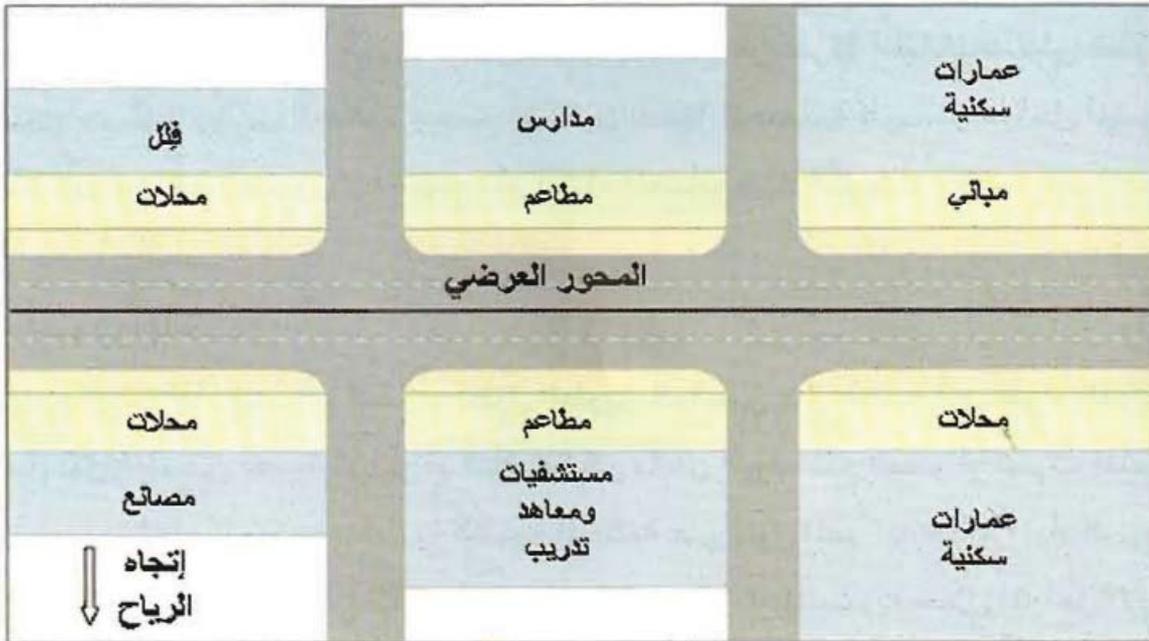
و في غياب المخطط الاستراتيجي السليم للمدن و الرقابة تداخل الاستعمالات التجارية و السكنية والصناعية<sup>١٥</sup> و الذي اصبح من خصائص مدن جمهورية مصر العربية حيث تتداخل استعمالات المباني فلا يمكن تحديد اي من المحاور (الشوارع) التي يطل عليها المبني تجاري و ايهم سكني و اين يسمح بالاستخدام المزدوج .بالاضافة للاستخدامات الصناعية و الحرفية المتداخلة مع الاستخدامات السكنية و التجارية و التي تضر بالصحة العامة للسكان و تخلق الضوضاء

١٤ - الدكتور عثمان محمد عثمان وزير التخطيط والتنمية المحلية، العدد ٩٩٥٤ جريدة الشرق الاوسط الثلاثاء ٣٠ محرم ١٤٢٧ هـ ٢٨ فبراير ٢٠٠٦ <http://www.aawsat.com/details.asp?section=٣٥٠٥٢&article=٩٩٥٤>

١٥ - معنوق بكرى عباس ماجد. (٢٠٠٧) نظام خبرة لتطوير المناطق العشوائية رسالة دكتوراة كلية الهندسة جامعة القاهرة. ص٨.



رسم بياني للمحور الطولي من طريق رئيسي وخدمات أساسية



أمثلة للتخطيط العمراني على جانبي المحاور العرضية

شكل (د-٢١) رسم توضيحي للمجتمعات العمرانية الجديدة علي ممر التنمية و التعمير.  
المصدر: البار، فاروق (٢٠٠٩) ممر التنمية و التعمير «وسيلة لتأمين مستقبل الأجيال القادمة في مصر». مكتبة الأسرة: القاهرة. ص ٤٤.



و التلوث البصري وتلوث الهواء .

هناك ملاحظات هامع عامة للنسيج العمراني في مدن مصر من حيث استعمالات الاراضي و المباني:

١-انتشار بعض المساكن في مناطق مخصصة اصلا للصناعة.

شغل الادوار السفلية للعمارات السكنية بورش حرفية كورش الدوكو و السمكرة و النجارة و اصلاح السيارات و بالمحلات التجارية.

و لقد حاولت الدولة في الاونة الاخيرة تجميع الانشطة الحرفية الصناعية في تجمعات لها سمة الاستعمال الصناعي خارج المدينة لتقليل معدلات التلوث و الضوضاء و التكدس داخل المدينة.

و من مظاهر عدم و جود فكر سليم لاستخدامات الاراضي ايضا تعدي الجهات الحكومية علي الاراضي الزراعية حول المدن و الملاصقة لحدودها الادارية. بإنشاء الابنية الحكومية و المناطق السكنية و مباني ادارية و تعليمية. و ربطها بطرق رئيسية تؤدي للمدينة و مد البنية التحتية الاساسية لهذه المباني. كمياه الشرب و الصرف الصحي و الكهرباء. مما شجع الافراد و الشركات الخاصه علي إنشاء و حدات سكنية علي الاراضي الزراعية المجاورة لتلك المباني الحكومية و إنشاء مباني تجارية و صناعية و خدمية و مدارس و جامعات خاصة.

و لقد اشار الدكتور فاروق الباز في كتابه ممر التنمية و التعمير<sup>١٦</sup> إلى انه من الخطاء الفادح الذي يحدث في جمهورية مصر العربية إنشاء شبكة طرق جديدة في و ادي النيل و الدلتا لانه يمثل إعتداء علي الاراضي الزراعية الخصبة . هذه الاراضي الخصبة التي رسبها النيل علي مر السنين تمثل المورد الاساي للغذاء و مورد للخامات للصناعة و التجارة ايضا فإهدارها بتحويلها من الاستخدام الزراعي للاستخدام كاراضي للبناء يعرض الدولة لازمة في الغذاء و نقص في الخامات المطلوبة للزراعة. و هذا ف حقيقة الامر ما نواجهه الان في ظل ارتفاع اسعار المواد الغذائية و النقص الشديد فيها بالإضافة لتدهور جودتها. ويتضح التضارب الشديد في سياسة استعمالات الاراضي في الدولة في انفاق الاستثمارات الضخمة في استصلاح الاراضي الجرداء بالصحراء و البناء و السماح بالتعدي علي الاراضي الزراعية. لذلك لابد من فتح محاور جديدة للتنمية و التعمير تمتد علي الاراضي الصحراوية الضخمة المساحة و التي تتمتع بها مصر . و حماية و الحفاظ علي الثروة المتبقية من الاراضي الزراعية الخصبة.

و يجب الاخذ في الاعتبار انه حتي يتم تشجيع السكان علي ترك المدن و التوجه للمجتمعات العمرانية الجديدة ان يتم توفير المرافق كاملة و الخدمات لتلك المدن الجديدة و ربطها بمناطق صناعي و تجارية و خدمية لتوفير فرص العمل للسكان.

## (٧-٢-٢) الهجرة من الريف إلى المدن:

حيث تعتبر الهجرة الداخلية في مصر مصدراً أساسياً لظاهرة التضخم الحضري نتيجة انتهاج التصنيع كأداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية أساسية وتركيز المشروعات الكبرى في المراكز الحضرية على نحو غير متكافئ مع الريف بما يعرف بهيمنة الحضر Urban dominance<sup>١٧</sup>.

والتي تؤدي إلى تعميق الفروق بين الريف والحضر وتحويل الريف إلى مصادر طارئة والحضر لنقاط جاذبة للهجرة ومن أسباب تحول الريف لمناطق طارئة للسكان:

عدم توافر الإمكانات لعدد كبير من المزارعين من غير ذوي الملكيات أو من ذوي الملكيات الصغيرة الغير منتجة للعثور على فرص للعمل في إطار القرية التي يعيشون بها.

أن العديد من فرص الحصول على دخل نقدي منتظم لازلت محدودة جداً بالمناطق الريفية.

الثورة الصناعية المتمثلة في الميكنة الزراعية والتي لم تنجح في تحسين الأوضاع السيئة للزراعات الصغيرة والتي تشكل النمط الزراعي السائد في العالم الثالث والتي وإن كانت تؤدي لزيادة إنتاجية العامل الزراعي إلا أنها تؤدي لتقليل الحاجة للعمالة لأنها تبسط وتقلل الاعتماد على العمل اليدوي.

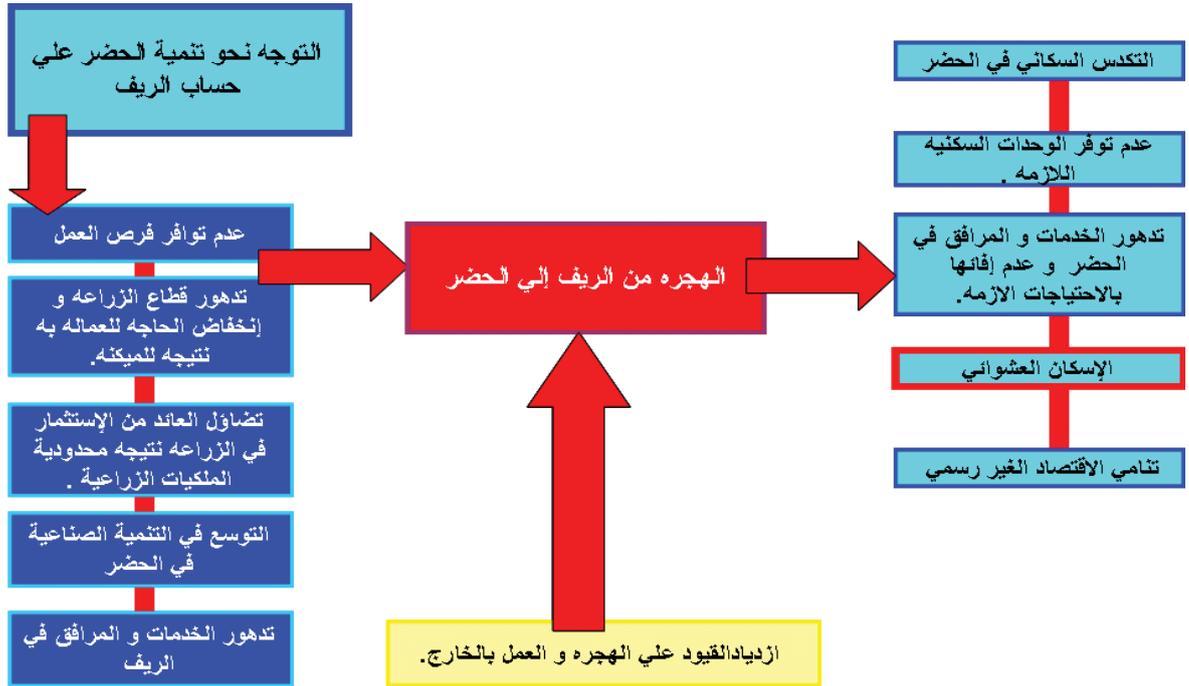
التغير السياسي الذي مرت به البلاد ووضع قوانين الإصلاح الزراعي بهدف تحسين الأوضاع العيشية و عدالة توزيع الثروات ولكنه أدى لتفتيت الملكيات الزراعية إلى عدد كبير من المزارعين يقطع أراضي صغيرة ومع توجهات الدولة للصناعة أصبحت مهنة الزراعة والإنتاج الزراعي من الملكيات المحدودة عديمة الفائدة الاستثمارية للملاك أنفسهم مما دفعهم لبيع ملكياتهم الصغيرة من الأراضي الزراعية إلى مستثمرين من القطاع الخاص وخاصة المتأخمة للمدن وبالتالي استغلالها في الاستخدام السكني وانتشار المناطق السكنية العشوائية حول المدن<sup>١٨</sup>.

ومن أسباب زيادة الهجرة إلى المراكز الحضرية التوسع في التنمية الصناعية عقب إنشاء المجلس الدائم للإنتاج عام

١٦-الباز،فاروق.(٢٠٠٩)ممر التنمية و التعمير «وسيلة لتأمين مستقبل الاجيال القادمة في مصر». مكتبة الاسرة:القاهرة.ص١٩٠.

١٧-عبد الونيس شتا،أحمد و محمد عبد الوهاب،سمير.(٢٠٠٨)تطوير المناطق العشوائية و التنمية:(السياسات و الإدارة)،مركز دراسات و بحوث الدول النامية،القاهرة.ص١١٠.

١٨-منير سليمان،أحمد.(٢٠٠٠)الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر،دار الراتب الجامعية،لبنان.ص٨٩.



شكل (د-٢٢) اسباب و نتائج الهجرة من الريف إلى الحضر. المصدر: الباحثة

١٩٥٢ وتوافر فرص العمل مع ظهور الثورة الصناعية في مصر في فترة الستينات وعدم وجود ما يوازيها من فرص للسكن بجوار هذه المصانع لجأ العمال لإنشاء مساكن عشوائية حولها.

بالإضافة إلي تدهور الخدمات والمرافق العامة والبطالة الزائدة في الريف وما تقدمه المدينة من خدمات أفضل مما يسبب الهجرة إلى أقرب مدينة صغيرة مجاورة للقريبة ثم الانتقال بعد فترة إلى مدينة أكبر. وبنفس النمط يهاجر سكان المدن الصغرى والمتوسطة إلى المدن الكبرى والعواصم فيما يعرف بالهجرة المحلية أو المركبة مما يفسر استئثار مدينة القاهرة وإقليم القاهرة الكبرى بأعلى نسب المناطق العشوائية في مصر ومن الملاحظ أنها هجرة أحادية من الريف إلى الحضر وغالباً ما تكون من الجنوب إلى الشمال ومن صعيد مصر إلى القاهرة ووجه بحرى والإسكندرية. وتشير الدراسات حول الهجرة والحراك الاجتماعى في مصر خلال الفترة من ١٩٠٧ إلى ١٩٦٠ إلى أن<sup>١٩</sup>:

جنوب الصعيد	<	القاهرة الكبرى
شمال الصعيد	<	القاهرة الكبرى
الدلتا (إسما من المنوفية)	<	القاهرة الكبرى
جنوب الصعيد	<	الإسكندرية
غرب وشمال الدلتا	<	الإسكندرية
جنوب الصعيد	<	قناة السويس
شرق الدلتا	<	قناة السويس
جنوب الصعيد	<	ساحل البحر الأحمر وسيناء
قنا	<	أسوان (داخل جنوب الصعيد)
جنوب الدلتا	<	شمال الدلتا

جدول (ب-٥) تيارات الهجرة الداخلية الرئيسية ومنها ستة من الصعيد. المصدر: عبد الوهاب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سميير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية ص٥٥

١- ٤٠٪ من الزيادة السكانية في القاهرة مصدرها الهجرة من الجنوب ويقدر نسبة النازحين من المنوفية ٨-١٠٪ من إجمالى سكان القاهرة وباقي النسبة من محافظات الدلتا وعلى رأسها الدقهلية والغربية.

٢- تناقص تعداد سكان محافظات مصر الوسطى (الفيوم وبنى سويف والمنيا) بنسبة ٦٪ بسبب الهجرة إلى الحضر ولاسيما القاهرة وبنفس الطريقة ١٣٪ من مجموع سكان جنوب الصعيد (أسيوط وسوهاج، قنا وأسوان).

وقد بلغت معدلات الهجرة الداخلية طبقاً لتعداد السكان سنة ١٩٨٦ ما بين ٣,٦ مليون إلى ٤,١ مليون شخص خلال الفترة من ١٩٧٦ إلى ١٩٨٦ وقد كانت حركة الهجرة الرئيسية بين الحضر والحضر ٧١-٧٣٪ و بين الريف والمدن بنسبة ١٣-١٥٪.

ومع استمرار الهجرة زاد نسبة سكان الحضر من ١٧,٢٪ في عام

١٩- عبد الوهاب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سميير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص٥٥.





شكل (د-٢٤) تحليل الاسباب القانونية وراء إنتشار العشوائيات. المصدر: الباحثة

قبل الدولة لمواجهة ظاهرة مغالاة الملاك في تقدير القيمة الإيجارية واستغلال نقص المعروض منها وزيادة الطلب بسبب ظروف البلاد.

فمحاولة الحكومة إيجاد توازن بين مستويات الأجور والمرتبات في هذه الفترة والقيمة الإيجارية للمسكن ومعالجة الأمر بهذه الطريقة وخلق التوازن بقوة القانون على حساب الملاك أدى إلى انخفاض العائد من الاستثمار في مجال الإسكان وبالتالي اتجاه القطاع الخاص عن الاستثمار في مجال الإسكان لمجالات أخرى مما سبب تناقص الاستثمارات في مجال الإسكان عام ١٩٥٩ إلى ٥٠% من الاستثمارات عام ١٩٥٦ و عام ١٩٦٢ بنسبة ٤٢% مقارنة باستثمارات عام ١٩٥٩-١٩٦٠ وأيضاً عدم صيانة المباني القديمة بسبب انخفاض العائد منها مما سبب تقادمها وسرع من تدهورها وبالتالي انهيارها.

وتدخلت الدولة مرة أخرى بقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في العلاقة بين المالك والمستأجر لتحديد عائد من الاستثمار في الإسكان على أساس فائدة ٧% قيمة الأرض والمبنى و ٣% من قيمة المبنى نظير استهلاك رأس المال والصيانة والإدارة بعد أن كانت ٨% من قيمة المبنى مما دفع الملاك لإتباع أساليب غير قانونية للتعويض لما أصابهم من خسارة وضرر. تجنب المستثمرين الاستثمار في مجال الإسكان مما سبب بدوره في نقص المعروض من الوحدات السكنية<sup>٢٣</sup>.

ومع التطور وازدهار المجال الصناعي والاقتصادي والمتغيرات الدولية وزيادة العائد الاستثماري الصناعي عن العقاري انكمش دور القطاع الخاص والحكومي في مجال الاستثمار العقاري وخاصة الاقتصادي مما أدى لانخفاض معدل انتاجية الوحدات السكنية والجدير بالذكر أن قبل ظهور قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في فترة الستينات والسبعينات كانت سوق الإسكان تحظى بازدهار حيث كان النمط السائد هو الإيجار والذي يعتبر ملائم لفئات محدودى الدخل وبعد ظهور هذه القوانين اتجه القطاع الخاص إلى نظام التمليك واستغلال الثغرات بالقوانين والتشريعات البنائية للتغلب على الفارق الكبير بين عائد الاستثمار العقاري من جهة والبنكي أو الصناعي أو التجاري من جهة أخرى وللحصول على عائد مادي كبير في أقل فترة ممكنة.

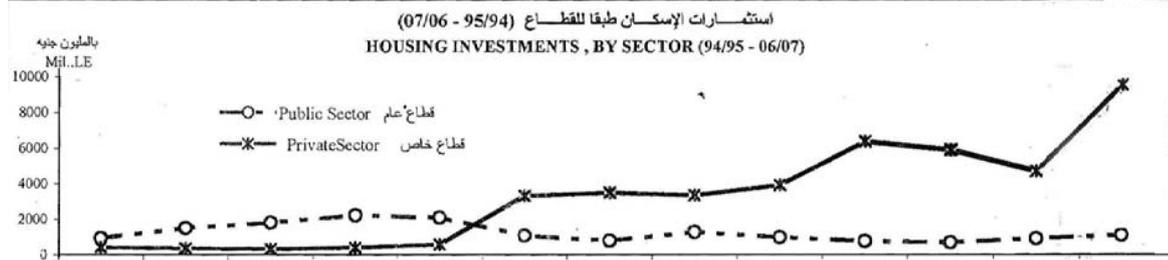
حيث أدت عوامل مثل:

- ثبات العائد الاستثماري العقاري إلى ٧% من قيمة رأس المال المستثمر بناء على إفتراض سعر المتر المربع من المبنى أقل من ٢٥% من التكلفة الفعلية.
- لجان تحديد الإيجارات للوحدات السكنية .
- استمرارية عقود الإيجار وعدم انتهائها بوفاة المستأجر و التي ادت لترك العديد من مستثمري القطاع الخاص هذا المجال للاستثمار في مجالات أخرى ذات عائد مجزى.

٢٣- منير سليمان، أحمد (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية لبنان، ص٥٥.

الباب الثاني / ظاهرة المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية.

Unit : Mil. L.E.		لوحة : بالمليون جنيه												
Sectors	07/06	06/05	05/04	04/03	03/02	02/01	01/00	00/99	99/98	98/97	97/96	96/95	95/94	لقطاعات
Public Sector	1073.7	889	677	743	972	1285	798	1087	2109	2233	1827	1517	943	لقطاع العام
%	10	16	10	10	20	28	19	25	78	84	85	80	69	%
Private Sector (1)	9519.5	4678	5899	6370	3905	3349	3500	3325	596	421	333	371	425	لقطاع الخاص (1)
%	90	84	90	90	80	72	81	75	22	16	15	20	31	%
Total	10593	5567	6576	7113	4877	4634	4298	4412	2705	2654	2160	1888	1368	الاجمالي
%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	%



شكل (د-٢٢) يوضح الاستثمارات في مجال الإسكان طبقاً للقطاع خلال الفترة من (٩٥/٩٤) (٢٠٠٦/٢٠٠٧). المصدر: (٢٠٠٨) الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة.

زيادة الفائدة على الودائع كنتيجة لسياسة الانفتاح الاقتصادي إلى أربعة أمثالها خلال سنوات الانفتاح وبالمقارنة نجد أنه في الستينات كان سعر عائد استثمار المباني ٧٪ سنوياً و سعر الفائدة علي الودائع ٥٪ أما في فترة التسعينات أصبحت الفائدة علي الأوعية الإدخارية ١١,٥٪ بينما ظلت عائدات الإسكان ٧٪ سنوياً والذي أكدت عليه دراسات أنه فعلياً لا يتعدى ٢٪ من إجمالي المبالغ المستثمرة.

بالإضافة إلى الاشتراطات البنائية التعسفية والتغيرات المستمرة بهذه الاشتراطات مما دفع العديد من مستثمري المجال العقاري إلى مخالفة هذه الاشتراطات للحصول على عائد مجزى أو الإنصراف إلى المناطق حول المدن خارج الحدود الإدارية التي لا تخضع إلى الاشتراطات والقوانين البنائية.

التعديلات المستمرة التي تمت في قوانين البناء وصعوبة الحصول على تراخيص البناء وتعقيد الإجراءات وارتفاع تكلفة رخصة البناء إلى ما يوازي ١٠٪ كحد أدنى من إجمالي تكلفة الوحدة السكنية نفسها.

مما أدى إلى الاتجاه لسوق الإسكان الغير رسمي لتفادي هذه التعقيدات.

مع ارتفاع تكلفة الوحدة وازدياد الطلب على الوحدات بنظام التمليك نتيجة لتدفق أموال العمالة المصرية بالخارج واتجاه هذه الفئات إلى التمليك وبالنظر للعائد المادي السريع والمرتفع لهذ النظام.

اتجه القطاع الخاص إلى إنتاج الإسكان الفاخر وفوق المتوسط متمثلاً في أنظمة كاتحادات الملاك وتقلص أعداد الوحدات السكنية المؤجرة والاقتصادية.

فقد أدت كل العوامل السابقة لخلق فائض في الطلب للإسكان الاقتصادي والمتوسط وفائض في العرض من الإسكان الفاخر وفوق المتوسط<sup>٢٤</sup>.

## ٢. الإطار القانوني الحالي<sup>٢٥</sup>:

ومن الأسباب التي أدت لانتشار العشوائيات الإطار القانوني الحالي والذي يركز على القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ الخاص بتنظيم التخطيط العمراني وهو الذي جعل الهيئة العامة للتخطيط العمراني هي جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسات العامة للتخطيط العمراني وإعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية على مستوى الجمهورية إلا أن سلطات الهيئة وفروها ذات طبيعة استشارية أساساً وقراراتها غير ملزمة لأجهزة الدولة والمحليات بشكل خاص ومن هنا يمهّد الطريق للعشوائيات في النمو العمراني بشكل عام.

يوجد قوانين أساسية لها تأثير مباشر على الأراضي في المناطق الحضرية في مصر. وبالتالي توفير الأراضي اللازمة لإقامة الوحدات السكنية وهي:

قانون تنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢:

والذي يتناول المواصفات والاشتراطات الواجب مراعاتها عند تصميم المبنى بحيث لا يتجاوز ارتفاع المبنى عن مرة

٢٤-منير سليمان أحمد. (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضرة دار الراجحي الجامعية، لبنان، ص٩٣، ٢١٨، ٢١٩.  
٢٥-عبد الوهاب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة) مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص١٨.

وربع عرض الشارع.  
هذا القانون لم يفرق بين مدينة وأخرى ولا بين منطقة وأخرى حيث تعامل مع منطقة متميزة مثل حي الزمالك بنفس معاملة منطقة شعبية بحى شبرا أو إمبابية.  
لذا لجأ العديد من صغار المستثمرين إلى البناء فى المناطق السكنية اللارسمية لتفادى تعليمات وأحكام تلك القوانين لسببين الأول تلافى دفع رسوم تكاليف استخراج تراخيص البناء التى بلغت حوالى ١٠٪ من إجمالى تكلفة البناء والثانى استغلال أكبر مسطح ممكن من الأرض فى البناء للحصول على أكبر عائد مادي.  
**أما قانون تقسيم الأراضى الفضاء فكان قانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بقانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢** الذى ينص على أنه فى حالة تقسيم قطعة أرض أن يخصص ثلثها للشوارع والحدائق العامة لا يقل عرض الشوارع عن ١٠ متر ولا تزيد نسبة مساحه المباني فى قطعة الأرض عن ٦٠٪ من مساحتها.  
مما دفع محدودى الدخل للمناطق العشوائية حتى يتحقق لهم الاستفادة من مسطح الأرض بالكامل وتتناسب مع مقدرتهم المادية.

عدم وجود التنسيق بين الوزارات والأجهزة الرسمية المعنية لوضع سياسات متكاملة لمواجهة تحدى الإسكان وحسم التنازع فى الاختصاصات بين الوزارات خاصة بالنسبة للأراضى العامة (مثل وزارات الزراعة والسياحة والرى والأوقاف) و التعارض الشديد بين لوائح وزارة الإسكان وقوانين المحليات.  
**قانون البناء رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨:**

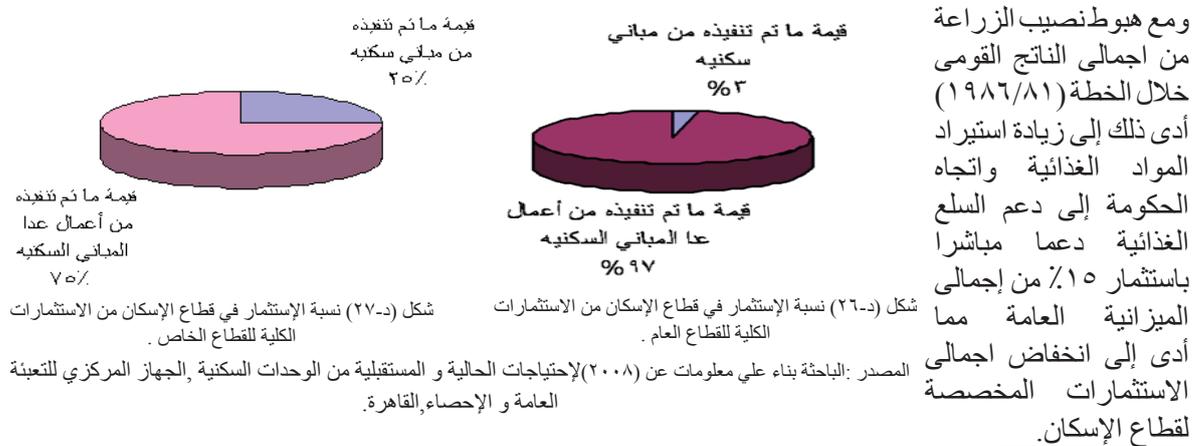
و الذى ينص على حظر إقامة اي مبان او منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقري والمدن او المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجي عام معتمد, و استثنى من هذا الحظر الاراضى الزراعية الواقعة خارج احوزة القري والمدن التى يقام عليها مسكن خاص او مبني خدمي. مما سيساهم في ظهور مزيد من العشوائيات علي حدود المدن و القري و التعدي علي الاراضى الزراعية.

## (٢-٩) انخفاض إستثمارات الدولة فى مجال الإسكان:

انخفاض الاستثمارات الموجهة لقطاع الإسكان من قبل الدولة من ٧٠ مليون جنيه إلى ٢٣ مليون جنيه فى بداية الستينات كجزء من الخطة الخمسية الأولى للتوجه للتصنيع وإقامة مشروعات كبرى كصنع الحديد والصلب ومصنع الألومنيوم وبناء السد العالي وتوجيه الحجم الأكبر من استثمارات الدولة نحو هذه المشروعات مما أدى لآثار سيئة على أزمة الإسكان.

نلاحظ أنه فى الفترة من ١٩٥٢ وحتى ١٩٦٠ كان للإسكان أولوية كبيرة فى خطط الدولة فارتفعت نسبة الاستثمار فيه لإجمالى الاستثمار القومى ثم تراجع فى مواجهة الصناعة والإنفاق العسكرى حيث أخذت هذه المجالات الأولوية فى الفترة من (١٩٦٠ - ١٩٧٢) نتيجة للظروف السياسية والعسكرية والحروب التى خاضتها البلاد فى نهاية الستينات وبداية السبعينات أثقلت الأعباء الاقتصادية كاهل الدولة نتيجة محاولة استعادة قدرة الجيش وزيادة الإنفاق العسكرى والتحضير لحرب ١٩٧٣ مما أدى إلى انخفاض الاستثمارات الموجهة لقطاع الإسكان خاصة بالخطة الخمسية الثانية (٦٦/٦٥-٧٠/٩٦) مما أدى لتفاقم مشكلة الإسكان.

وفى السبعينات اتجه القطاع الخاص للاستثمار فى مجالات أخرى غير الإسكان حيث بلغ الاستثمار فى مجال الإسكان عام ١٩٧٤ نحو ٨٪ و عام ١٩٧٩ نحو ٥,٩٪ وفى الثمانيات ارتفع الاستثمار فى مجال الإسكان ارتفاع ملحوظ.



٢٦- سليمان ابو دنيا, علي كمال بونس, احمد (٢٠٠٨) قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨. و وزارة التجارة و الصناعة الهيئة العامة لشئون المطابع الاميرية. ٢٠٠٨, ٣.

ونتيجة لتجمع المشروعات بالمدن شجع على إتجاه السكان نحو المدن للبحث عن فرص عمل وأيضاً بسبب التوجه للتنمية الصناعية دون تنمية الريف واستنفاد طاقة الدولة من مواد البناء كالحديد والأسمنت مما أثر على سوق الإسكان. وأدى بالتالي لزيادة الضغط على الوحدات السكنية وخلق احتياج كبير وطلب على وحدات جديدة. مما أدى لتدهور الثروة السكنية الموجودة بالفعل والمرافق والخدمات وعدم كفايتها وارتفاع معدلات التزامم<sup>٢٧</sup>.

### (١٠-٢-٢) ظروف الحرب و تدمير مدن القتال و تهجير سكانها:

وبعد نكسة ١٩٦٧ و تدمير مدن القتال الثلاثة (الإسماعيلية – بورسعيد – السويس) اضطرت الحكومة لتهجير وتوزيع سكان تلك المدن على المراكز الحضرية بسبب الدمار الشامل فكان القرار السياسى بإخلائها بعد حرب ١٩٦٧ إلى أنحاء مختلفة في مصر وكان للقاهرة والإسكندرية النصيب الأكبر في ذلك مما نتج عنه ازدياد معدل الطلب على الإسكان في تلك الفترة مع تراجع معدل النمو والدخل القومى من ٦٪ إلى (٣,٥ – ٤,٠٪) وضغط الإنفاق وتوقف الإنفاق وعمليات التشييد والبناء. ونتيجة لعدم توافر الإمكانات الإسكانية والمالية لتوطين الأعداد الهائلة من المهاجرين اضطرت عدد كبير منهم للجوء للإسكان العشوائى كحل لمشكلاتهم. بالإضافة إلي زيادة الاحتياجات الفعلية للوحدات السكنية وبخاصة بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ وبداية تطبيق سياسة الانفتاح.

### (١١-٢-٢) الإتجاه لإستيراد مواد البناء و زياده الطلب عليها و إرتفاع اسعار البناء:

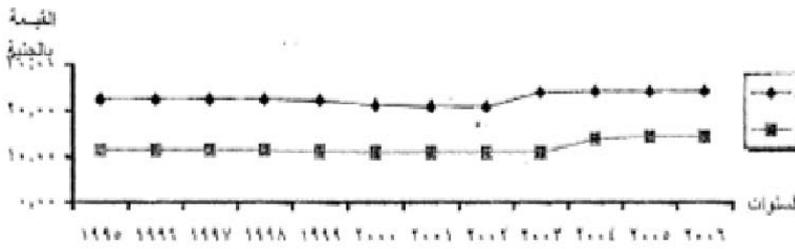
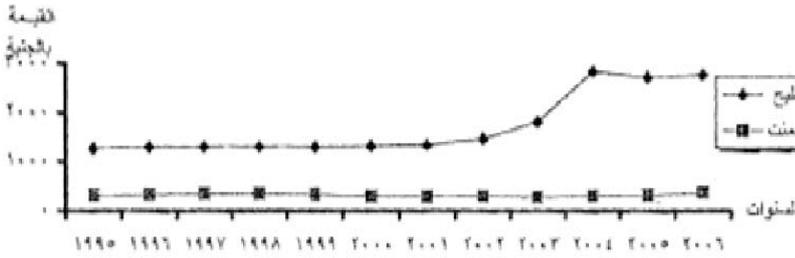
#### ١. إستيراد مواد البناء:

مع تضخم أزمة الإسكان نتيجة لسياسات حقبة الستينات والظروف العامة بالدولة ومع سياسة الانفتاح الإقتصادى فى السبعينات وفتح باب استيراد مواد البناء بدأت شركات المقاولات الكبرى فى التواجد بالساحة والاتجاه لإنتاج وحدات سكنية فاخرة وفوق متوسطة لتحقيق عائد كبير وسريع قابله نقص شديد فى الوحدات الاقتصادية والذى تحتاجه الفئات المتوسطة ومحدودة الدخل.

#### ٢. زيادة أسعار مواد

#### البناء:

والجدير بالذكر أن فترة السبعينات اتسمت بارتفاع تكلفة البناء بصورة ضخمة نتيجة زيادة أسعار مواد البناء والأجور وربح شركات المقاولات من القطاعين الخاص والعام و إستيراد الأسمنت وحديد التسليح من الخارج نتيجة إرتفاع إستهلاك البلاد منه وارتفاع أسعارها فقد ارتفع سعر الأسمنت وهو المادة الرئيسية للبناء من ٥,٥٠ جنيها للطن عام ١٩٧٢ إلى ٣٣ جنيها للطن عام ١٩٨٣ ووصل إلى ١٠٠ جنيه عام ١٩٩٠ ووصل إلى ٣٧٩ جنيه عام ٢٠٠٦.



شكل (د-٢٥) تطور اسعار مواد البناء خلال الفترة من عام ١٩٩٥ وحتى ٢٠٠٦. المصدر: (٢٠٠٨) الإحتياجات الحالية و المستقبلية من الوحدات السكنية, الجهاز المركزى للتعبئة العامة و الإحصاء, القاهرة, ص٤٣

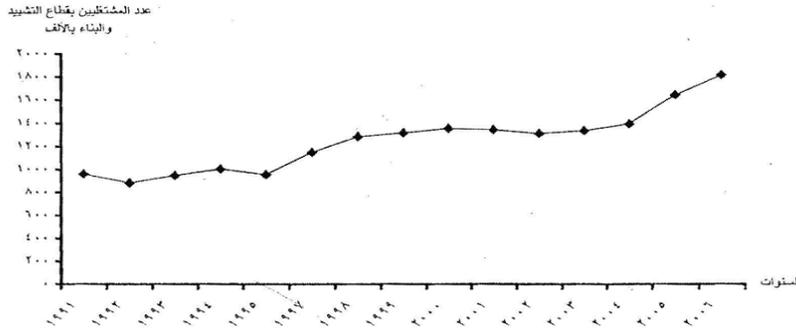
وحديد التسليح من ١٠٠ جنيه للطن عام ١٩٨٣ إلى ١١٠٠ جنيه عام ١٩٩٠ ووصل إلى ٢٨٢٧٧٨ جنيه عام ٢٠٠٦. مما يوضح تطور اسعار الاسمنت خلال الفترة من عام ١٩٩٥ وحتى ٢٠٠٦ و يظهر الإرتفاع فى اسعار مواد البناء خاصة حديد التسليح.

#### ٣. نقص العمالة الماهرة المدربة:

ونقص العمالة الماهرة المدربة التى هاجرت للدول العربية والتي بدأت فى فترة السبعينات تحظى بنهضة عمرانية

٢٧- عبد الويس شتا أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة), مركز دراسات و بحوث الدول النامية, القاهرة, ص٢٤٥.

٢٥-٢٠٠٨ الإحتياجات الحالية و المستقبلية من الوحدات السكنية, الجهاز المركزى للتعبئة العامة و الإحصاء, القاهرة.



شكل (د-٢٩) يوضح تطور أعداد المشتغلين بقطاع التشييد والبناء بالجمهورية خلال الفترة (١٩٩١/٢٠٠٦). المصدر: (٢٠٠٨) الإحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة، ص ٤٤٤

كبيره نتيجة ارتفاع أسعار البترول. وتزايد الطلب على العمالة بعد حركة البناء وتعمير مدن قناة السويس مما أدى لزيادة الأجور إلى مستويات لا تتناسب ومستويات الدخل واحتياجات السوق. وأسهم في ذلك أيضا عدم التوسع في التدريب والتعليم الفني مما أدى لنقص شديد في أعداد العمالة المدربة وبالتالي ارتفاع أجورها مما أدى لزيادة ارتفاع تكلفة

إنشاء المساكن بعد حرب ١٩٧٣ إلى ما يوازي ٥ أمثال تكلفة عام ١٩٧٠. فقد ارتفعت تكلفة المتر المسطح من مشروعات الإسكان من ١٢ / ١٦ جنيه للمتر المسطح عام ١٩٧٢ لتصل إلى ٧٠ / ٨٠ جنيه للمتر عام ١٩٨٠.

#### ٤. ارتفاع تكاليف البناء بمشروعات القطاع العام:

ويضاف إلى ذلك أيضا ارتفاع تكاليف البناء بمشروعات القطاع العام نتيجة للجوء جهاز المقاولات العام إلى استخدام مقاولي الباطن لعدم وجود شركات مقاولات متكاملة لدى القطاع العام لتقوم بتنفيذ مشاريعه مما سبب تعدد اتجاهات الربح وبالتالي ارتفاع التكاليف و تحميلها على سعر تكلفة المنشأة<sup>٢٩</sup>.

#### ٥. ارتفاع أسعار أراضي البناء داخل المدن:

ويمثل ارتفاع أسعار أراضي البناء بمعدلات أسرع بكثير من نواحي الاستهلاك الأخرى ومن معدل نمو الدخل القومي أحد العوامل التي أسهمت في تفاقم مشكلة الإسكان حيث تعد أراضي البناء داخل كردون المدينة من العناصر الهامة في إنشاء المساكن وتمثل مشكلة ملحة نظرا لتزايد الطلب عليها بمعدلات كبيرة. ومحدودية وجودها لارتفاع الكثافات البنائية داخل المدينة. وتعتبر الأراضي الواقعة بمركز المدينة التجاري من أهم وأعلى المواقع في المحيط العمراني للمدينة. حيث أن مثل هذه الأراضي المخصصة للبناء داخل المدينة لا تتحدد قيمتها وفق للتكلفة الاقتصادية بالإضافة لتكلفة المرافق ولكن تتحدد وفق مستوى الأسعار في وسط المدينة وحجم الطلب عليها. مما يفتح مجال المضاربة على أسعار تلك الأراضي و اتجاه الحكومة إلى بيعها بالمزاد العلني. وبالتالي تؤثر المضاربات العقارية وسط المدينة على باقي أجزائها. كما أن زيادة الطلب على هذه الأراضي لغرض المشروعات الإستثمارية والإنتاجية والسياحية يؤدي لتضاعف أسعارها وأسعار الأراضي في المناطق حولها والعقارات.

فتدخل الجهات الحكومية مثلا عن طريق التخطيط العمراني لبعض المناطق سواء داخل أو خارج المدينة كشق طرق جديدة أو إنشاء مناطق صناعة أو مشروعات عمرانية ذات بعد اقتصادي يؤدي مباشرة إلى ارتفاع أسعار الأراضي المتاخمة لتلك المشروعات. ومن مظاهر المضاربات العقارية التي تؤثر في سوق الإسكان أن نسبة الأراضي الغير مستغلة تظل كبيرة في المناطق الحضرية رغم اشتداد الطلب عليها حيث يتوقع المضاربون تحقيق ربح أكبر في المستقبل بالإضافة لعدم وجود قانون صارم يعاقب وجود أراضي شاغرة في داخل الحدود الإدارية للمدينة مما يقلل العرض في السوق العقارية وبالتالي يرفع أسعار الأراضي ويهدد بتحويلها لمناطق عشوائية.

وتكون مثل هذه المساحات الشاغرة عرضه للتحويل لمناطق عشوائية داخل المدينة. كما تؤثر الشركات المساهمة أو المتعددة الجنسيات والجهات الحكومية بطريقة غير مباشرة في رفع أسعار الأراضي فالسعر الذي تفرضه هذه الجهات للشراء يؤثر على الأسعار في المدينة كلها بداية من الأراضي القريبة للأرض التي تم شرائها أو بيعها وبذلك يصبح السعر المعلن هو سعر المنطقة وبذلك يتأثر السوق العقاري للمدينة كلها ومثال على ذلك مشروع فندق سان ستيفانو بالإسكندرية.

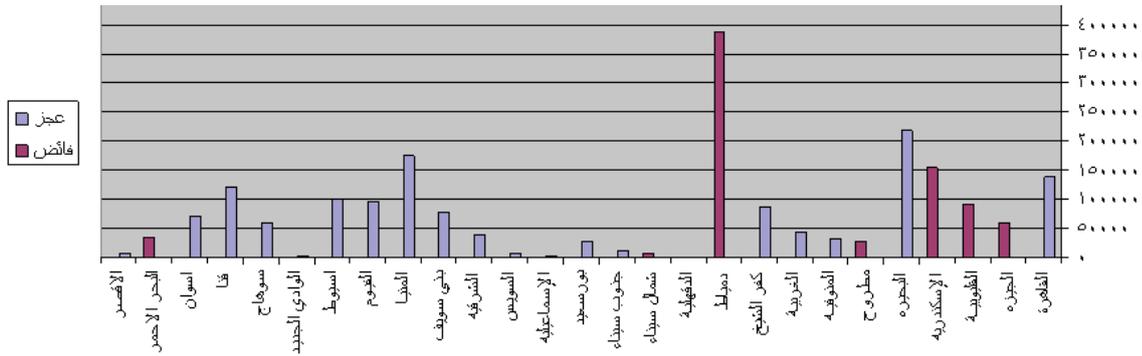
ومن العوامل التي أدت لذلك أيضا تغيير الاستعمال للأراضي مثل تحول منطقة المهندسين من فيلات إلى عمارات سكنية وإدارية ضخمة مما أدى إلى ارتفاع شديد في سعر متر الأرض بالمنطقة ويجدر الإشارة إلى أن ذلك أدى إلى ارتفاع ما كان يمثلته ٨٪ من سعر الأراضي إلى قيمة المبني الكلية في الخمسينات إلى ٣٠-٤٠٪ وربما أكثر. وبالطبع فإن ارتفاع

٢٩ - عبد الوهيب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، سميح (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة)، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص ٢٥، ٢٠، ١٩، ١٨، ٥.

متوسط سعر المتر المربع في الأراضي أدى إلى ارتفاع التكلفة الكلية للوحدة السكنية لمشروعات الإسكان. ولقد أدى ارتفاع تكلفة البناء إلى توجه محدودي و متوسطي الدخل إلى المناطق العشوائية. وقد دفعهم لذلك أيضاً ارتفاع أسعار أراضي البناء بمعدلات كبيرة بالإضافة إلى ارتفاع القيمة الإيجارية للمساكن بنظام الإيجار الجديد وعدم تناسبها مع المعروض من المساكن في الحضر. في المقابل إن المناطق العشوائية توفر لهم تكلفة تناسب قدراتهم الاقتصادية وبعيداً عن بيروقراطية وتعقيدات تصاريح البناء بالإضافة إلى انخفاض أسعار الأرض بها عن باقي أجزاء المدينة<sup>٢٠</sup>.

## (٢-٢-١٢) الفجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان<sup>٢١</sup>:

ومن الأسباب التي أدت إلى نمو ظاهرة الإسكان العشوائي القصور الكمي في مجال إنتاج الوحدات السكنية منذ عام ١٩٥٢ حيث نجد بدراسة معدل تنفيذ الوحدات السكنية لكل ألف من السكان أنه في الفترة من عام ١٩٥٢ إلى عام ١٩٦٠ كان المعدل ٧ وحدات لكل ألف من السكان وهو يمثل الحد الأدنى المعمول به عالمياً إلا أنه انخفض إلى ٢,٥ وحدة لكل

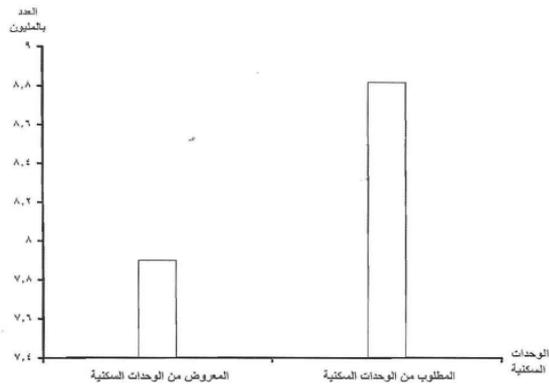


شكل (د-٣١) تقدير الفجوة الإسكانية علي مستوى محافظات الجمهورية (الفائض/العجز).

المصدر: الباحثة بناء علي معلومات عن إحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة.

ألف من السكان في الحضر في الفترة من ١٩٦٦ – ١٩٧٨ مما يوضح تفاقم المشكلة في تلك الفترة ثم ارتفع مرة أخرى في الثمانيات ليصل إلى ٨,٥٥ وحدة لكل ألف من السكان عام ١٩٨٦ – ١٩٨٧ وقد حاولت جهات عديدة تقدير العجز في مجال إسكان وحددت تفاقم المشكلة حيث:

اتجاه شركات القطاع العام للاستثمار إلي مشروعات الإسكان المتوسط والفاخر دون الإسكان الإقتصادي انقياداً لاتجاه الطلب في السوق إلى نوعي الإسكان السابق ذكرهما في فترة الانفتاح الإقتصادي. بينما مثلت الإحتياجات من المساكن الإقتصادية أكثر من ٨٠٪ من إجمالي الإحتياجات نجد أنه لم يتجاوز تنفيذ الإسكان الإقتصادي ١٤٪ بين عامي ١٩٧٨ – ١٩٨٠ من الزيادة في المساكن والتي قدرت في هذا الوقت بنحو ١١٥٪ من إجمالي المساكن.



شكل (د-٣١) تقدير الفجوة الإسكانية لإجمالي الجمهورية.

المصدر: إحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة، ص ٢٥

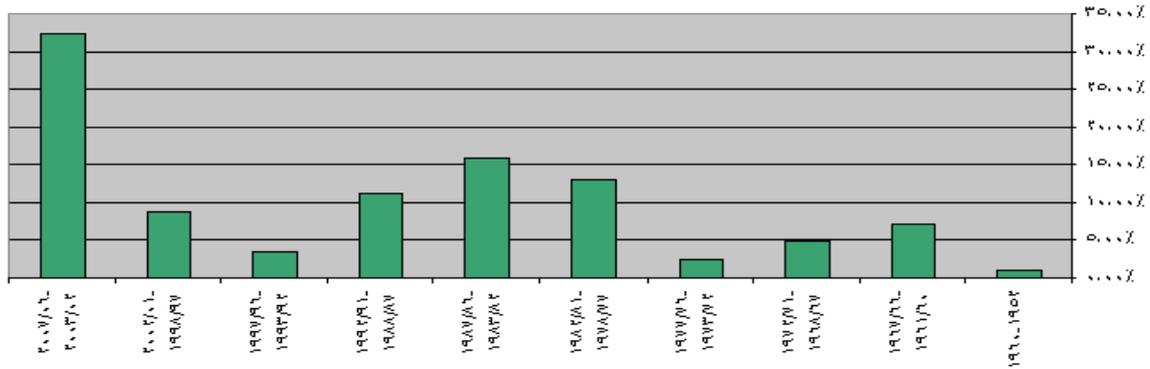
قدرت الهيئة العامة لبحوث الإسكان والبناء والتخطيط العمراني عام ١٩٧٥ أن العجز القائم في الوحدات السكنية بحوالي ١,٥٢٤ مليون وحدة سكنية وأن إحتياجات السكان للإسكان حتى عام ٢٠٠٠ تقدر بحوالي ٥,٩٢٨ مليون جنيه. أشارت تقديرات اللجنة الخاصة بالإسكان بمجلس الشورى عام ١٩٨٣ جملة الإحتياجات السكنية عام ١٩٨١ بحوالي ١,٧ مليون وحدة سكنية و عدد الوحدات المطلوبة لمواجهة الإحتياجات الحالية والمستقبلية حتى عام ٢٠٠٠ بنحو ٤,٤ مليون وحدة سكنية أي أن المطلوب لسد العجز حوالي ٢٢٠ ألف وحدة سكنية كل عام لسد العجز ومواجهة الإحتياجات لعام ٢٠٠٠ وفي عام ٢٠٠٦ قدر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء

٢٠- منير سليمان أحمد (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية: إبواء فقراء الحضر دار الراتب الجامعية لبنان ص ٩٧.  
 ٢١- عبد الويس شتا أحمد و محمد عبد الوهاب سمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص ٢٥-٢٢، ٢٢.

ان الاحتياجات الحالية من الوحدات السكنية لإجمالي الجمهوريه لعام ٢٠٠٦ يقدر بنحو ٨,٨ مليون وحدة سكنيه منها ٣١٦٩٩٥ وحدة سكنية بدلا من الوحدات السكنية متدنية المستوي (المساكن الجوازية) . يجدر الإشارة بالذكر إلي ان الخطة الخمسية للدولة (٢٠٠٢/٢٠٠٣-٢٠٠٦/٢٠٠٧) استهدفت بناء ١,٥١٨ مليون وحدة سكنية خلال سنوات الخطه يمثل الإسكان الإقتصادي بالحضر ٤٤,٢٪ و الإسكان الإقتصادي بالمناطق الريفية ٣٨,٢٪ و الإسكان المتوسط ١١,٨٪ و الإسكان فوق المتوسط و الفاخر ٥,٨٪ من إجمالي الوحدات السكنية.

تم تنفيذ ١,٢ مليون وحدة خلال سنوات الخطة المذكورة بما يمثل ٧٧,٢٪ . ٥٠٪ منها اسكان إقتصادي ١٤,٦٪ إسكان متوسط. بلغ عدد الوحدات التي لم تنفذ ٣٤٦,٤ ألف وحدة سكنية معظمها من الإسكان الإقتصادي بنسب ٢٤,٥٪ من الاسكان الإقتصادي بالحضر و ٦٣,٥٪ من الاسكان الإقتصادي بالريف و علي الرغم من كل المشروعات التي تقوم بها الدولة إلا أن إجمالي عدد المنفذ من الوحدات الاقتصادية يمثل ٢,٩ مليون وحدة اي ١١,٨٪ من إجمالي الوحدات السكنية المنفذة الذي يبلغ ٢٢٤,٨ مليون وحدة و فقا لبيانات تعداد ٢٠٠٦ .

ولقد تضافرت جهود الدولة لحل هذه المشكلة بزيادة إنتاج الإسكان وتشجيع القطاع الخاص وعمل مشروعات إسكانية

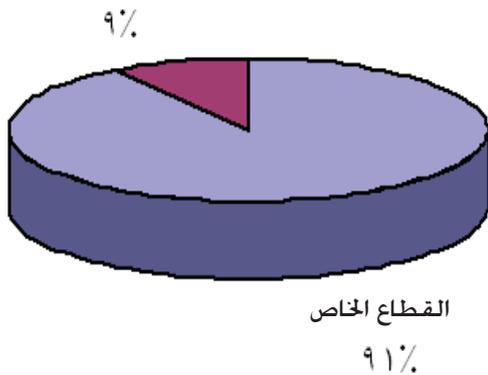


شكل (د-٣٢) نسبة الإسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات المحققة خلال الفترة من (١٩٥٢-٢٠٠٧) .

المصدر: الباحثة بناء علي معلومات عن لإحتياجات الحالية و المستقبلية من الوحدات السكنية , الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء, القاهرة.

كبيرة وعديدة فارتفع المعدل لـ ٦,٢٢ وحدة سكنية لكل ألف من السكان عام ٢٠٠٦. يجب الإشارة إلي حقيقة عدم قدرة الدولة وحدها على سد الحاجة المتزايدة للسلعة السكنية ففي فترة السبعينات ساهم القطاع الخاص بنسبة ٨٠٪ من إجمالي الإسكان الرسمي للوحدات حيث قام ببناء ٦١٩,٠٠٠ وحدة بينما لم يساهم القطاع العام

القطاع العام



سوى ببناء ١٥٠,٠٠٠ وحدة سكنية بنسبة ٢٠٪ فقط من إجمالي الإنتاج و طبقا لإحصاءات السنة المالية ٢٠٠٦/٢٠٠٧ مثلت الإستثمارات في مجال الإسكان ١٠٥٩٣ مليون جنيه ٩٠٪ منها من القطاع الخاص و ١٠٪ من العام. طبقا للدراسات حتى عام ٢٠٠٢ كانت مصر تحتاج لـ ٥٠ مليار جنيه سنوياً لتوفير ٧٥٠ ألف وحدة سكنية بواقع ٤٨٠ ألف وحدة للزواج الحديث لمحدودي الدخل، ٢٢٠ ألف وحدة لإحلال الإسكان العشوائي، ٥٠ ألف وحدة بديل للوحدات القديمة الأيلة للسقوط، وقد توفر منها ١٠٠ ألف فقط سنوياً أي ما لا يزيد عن ١٥٪ من المطلوب. وقد عجزت الدولة عن إيفاء الاحتياجات من السلعة السكنية عام ٢٠٠٤ في ظل ارتفاع أسعار مواد البناء بصورة كبيرة في مصر مما يحذر بتضخم مشكلة الإسكان لمحدودي ومتوسطى الدخل في مصر.

شكل (د-٣٣) المنتج من الوحدات السكنية لعام ٢٠٠٧ مقسم بالنسب طبقا للقطاع

المصدر: الباحثة بناء علي معلومات عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء, القاهرة.

وقد أدى تراجع الحكومة عن توفير المساكن لمحدودي الدخل إلى اتجاه الطبقات الفقيرة للبناء على الأراضي الزراعية والأراضي

٢٩-٢٠٠٨) الإحتياجات الحالية و المستقبلية من الوحدات السكنية , الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء, القاهرة  
٣٠- تم حساب المعدل بناء علي بيانات أعداد سكان الحضر وعدد الوحدات المنفذة طبقا لتقرير (الإحتياجات الحالية و المستقبلية من الوحدات السكنية.

الفضاء داخل المدينة وحولها دون مراعاة الأسس التخطيطية العمرانية السليمة. بالإضافة إلى قصور مشروعات الإسكان القومية حيث ان انتهاج سياسة توفير الوحدات السكنية الكاملة التشطيبات من قبل الجهات الحكومية والقنوات التنفيذية والتشريعية مما يجعل هذه الوحدات السكنية مرتفعة الثمن أو الإيجار أعلى من قدرة محدودى الدخل أو الطبقة العاملة فى المجتمع وبالتالي يتم توزيعها على الطبقات مرتفعة الدخل وأصحاب النفوذ بالجهات الحكومية نتيجة الفساد الحكومى<sup>٣٤</sup>.

تشير الدراسات لحقيقة هامة وهي أن الجهاز الحكومى لا يستطيع أن يمد سوق الإسكان بأكثر من نسبة ١٥٪ إلى ٢٠٪ من إجمالى عدد الوحدات السكنية المطلوبة سنويا مما لا يفي بالاحتياجات اللازمة من الوحدات السكنية. وأنه فى أغلب الحالات تستقطب الجزء الأكبر من الاستثمارات فى المشروعات الخدمية أو التنموية المواكبة للتطور الصناعى وبالتالي لا تستطيع الحكومة الإنفاق على كل مجالات التنمية مما سبب تعسر مشروعات الإسكان الحكومية وبالتالي يكون القطاع الخاص هو الجهة الوحيدة القادرة على سد الاحتياجات المتزايدة من السلعة السكنية أو على الأقل توفير قطع الأراضى فى متناول ذوى الدخل المحدودة عن طريق التمليك أو الإيجار وتصبح الحكومة أمام إحدى الحلول إما إتباع الطرق التقليدية لاقتحام مجال إسكان الطبقات محدودى الدخل بأن تستهلك أموال فى بناء عدد كبير من المساكن الشعبية ذات الإيجار المنخفض يسكنها محدودى ومعدومى الدخل وبذلك تفقد جزء كبير من ميزانيتها أو أن تقلل من نفقاتها وتوجه للمساكن الاجتماعية التى يسكنها الفئات مرتفعة الدخل.

فيما يفسر انخفاض استثمارات قطاع الإسكان فى مواجهة استثمارات قطاع التشييد إلى إجمالى الاستثمارات من (٨,٨٪ إلى ٥,٩٪) بينما زادت نسبة استثمارات التشييد إلى إجمالى الاستثمارات من (١,١٠٪ إلى ٤,٣٪) فى الفترة من (١٩٧٣-١٩٧٩).

حيث تركز قطاع التشييد بنسبة كبيرة فى إنشاء المباني غير السكنية كالمباني الإدارية والحكومية والفنادق والمنشآت السياحية والكبارى والأنفاق وأعمال البنية الأساسية كالتليفونات والكهرباء والصرف الصحى. وكذلك توجه الدولة بشدة نحو مجال التعمير والذى كان من أهم إنجازاته تعمير سيناء ومدن القناة والساحل الشمالى والمدن والمجتمعات العمرانية الجديدة. حيث بلغ مجموع ما أنفق فى مجال التعمير ٧٧٠ مليون جنيه خلال الفترة من (١٩٧٤ إلى ١٩٨٢) مما أدى إلى تراجع نشاط الإسكان عموما وخاصة الإسكان الاقتصادى.

### ٢-٢-١٣) عدم التنسيق بين الجهات الحكومية<sup>٣٥</sup>:

تصارع عدة جهات حكومية لسنوات عديدة على ملكية ارض ما تكون واقعة على الحدود للمحافظات ونتيجة لذلك تظل شاغرة ومهملة لمدة طويلة إلى أن يحسم الأمر فى ملكيتها. هذه المدة تصل لسنوات عديدة يغزو خلالها المهاجرين الأرض وعند الفصل فى ملكية الأرض تكون قد استغلت بواسطة واضعى الأيد.

الفساد الإدارى بالجهات الحكومية المختصة بالإسكان والتمادى فى البيروقراطية وتعقيدات الإدارات المحلية الحكومية للحصول على تراخيص البناء وازدحام المحاكم بقضايا البناء أدى لتفشى الرشوة والفساد لفئة من فئات موظفى الجهات الحكومية (فيما يعرف بمافيا تراخيص البناء) فى البلديات والأحياء التى أصبحت تتحكم بطريقة غير مباشرة فى آليات سوق الإسكان.

مما رفع من تكلفة بناء المساكن ودفع العديد من مستثمرى القطاع الخاص للاتجاه للاستثمار فى القطاع السكنى الغير الرسمى.

### ٢-٢-١٤) غياب الرقابة على الاراضى الزراعية و السماح بالتعدي عليها ثم التسوية مع الجهات

#### المختصة<sup>٣٦</sup>:

استغلال القطاع الخاص للأراضى الزراعية حول المدن و تقسيمها مخالفة للقانون واستغلالها فى الغرض السكنى مما أدى إلى انتشار الإسكان العشوائى على الأراضى الزراعية ورفع أسعار الأراضى الزراعية المجاورة لحدود المدن. فمع الازدهار الاقتصادى الذى شهدته البلاد فى الفترة ما بين ١٩٨٥-١٩٧٥ أصبح العائد المادى من الإنتاج الزراعى غير مرضى لصغار ملاك الأراضى الزراعية المتاخمة للمدن فقامت شركات تقسيم الأراضى بشراء مساحات كبيرة منها وتقسيمها مخالفة للقانون وعرضها فى السوق العقارى الهامشى بأسعار منخفضة عن أسعار السوق العقارى الرسمى مما أدى لانتشار المناطق العشوائية على الاراضى الزراعية وفقدان ما يعادل ٤٠٠٠٠ فدان سنويا من الأراضى الزراعية الخصبة.

بالإضافة لعدم وجود تخطيط مستقبلى من قبل الجهات لنمو وتطوير المدينة وامتدادها. مما ساعد المضاربين فى المجال

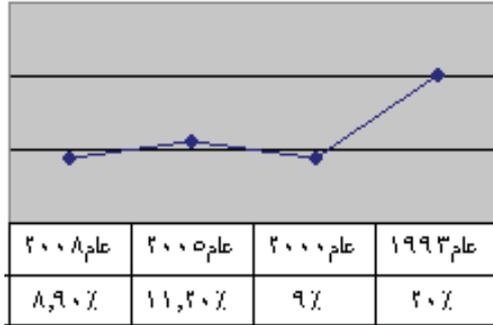
٣٤-منير سليمان أحمد.(٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة فى الدول النامية: إيواء فقراء الحضرة دار الراتب الجامعية لبنان.ص٩١.

٣٥-نفس المرجع السابق ص٣٤,٣٥.

٣٦-نفس المرجع السابق ص٢١٨,٢١٩.

العقارى فى غيبة من الحكومة على تحويل امتداد المدينة على حساب الأراضى الزراعية حولها واستغلالها لإسكان الطبقات محدودى ومتوسطى الدخل. وقد حذر أيضا بعض خبراء الإسكان والتخطيط العمرانى من الآثار السلبية لتوجه الدولة والمحليات خاصة لإنشاء فروع لجامعات وجامعات بها على الأراضى الزراعية مما يودى لتكون مراكز سكنية قوية حولها حتى كادت المدن تتصل بالقرى.

### ٢-٢-٢) البطالة<sup>٣٧</sup>:



شكل (د-٣) مقارنة معدلات البطالة لاجوام (١٩٩٣/٢٠٠٥/٢٠٠٨/٢٠٠٨). المصدر: الباحث بناء على معلومات عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة و الإحصاء، القاهرة و"UNdata | country profile | Egypt." data.un.org

إن البطالة هي أحد النتائج المباشرة للزيادة السكانية ونقص الإمكانات المالية لحكومات دول العالم الثالث وخاصة بالمناطق الريفية مما شجع الريفيين إلى التكالب على الهجرة للمدينة.

وتعتبر مشكلة رئيسية فى مصر بدأت تداعياتها منذ منتصف السبعينات فقد تراوح تقدير معدل البطالة بين ٧,٨٪ و ١٨٪. ووصل ٢٠٪ لعام ١٩٩٣. وبلغ معدل البطالة ١١,٢٪ عام ٢٠٠٥ وفقاً لبيانات الجهاز المركزى للتعبئة والإحصاء. وانفتحت المصادر على أن البطالة فى مصر تتصاعد بشكل مستمر.

وترتفع حدتها بين النساء والشباب وتزداد فى الريف وتوجد بالحضر أيضا وتتصاعد البطالة فى الريف على نحو ملحوظ قد تتجاوز به مستويات البطالة فى الحضر.

ومن أهم العوامل التي أدت للبطالة فى مصر: النمو السكاني

الذى ترتب عليه تدفق أكثر من ٤٠٠ ألف فرد سنويا إلى سوق العمل بالإضافة إلى رصيد قائم يقدر بنحو مليونى متعطل.

التباطؤ الملحوظ فى قدرة الاقتصاد على خلق فرص عمل جديدة لأسباب عدة حيث تصل تكلفة توفير فرصة عمل لحوالى ٦٠ ألف جنيه مصرى أى أن الدولة يجب أن تنفق ٢٤ مليار جنيه سنويا لتوفير فرص عمل بالقطاع المنتظم. غياب دور المؤسسات التعليمية فى إعداد الخريجين بالمهارات والقدرات اللازمة لسوق العمل الذى يعتمد على القطاع الخاص.

الآثار السلبية لقوانين العمل السائدة التي لا تشجع قطاع الأعمال الخاص على التوسع فى تشغيل العمالة.

### ٢-٢-٢) ظاهرة الفقر<sup>٣٨</sup>:

Table 2: Selected indicators of human poverty for Egypt				
Human Poverty Index (HPI-1)	Probability of not surviving to age 40 (%)	Adult illiteracy rate (%ages 15 and above)	People not using an improved water source (%)	Children underweight for age (% aged under 5)
1. Czech Republic (1.5)	1. Hong Kong, China (SAR) (1.4)	1. Georgia (0.0)	1. Barbados (0)	1. Croatia (1)
80. Solomon Islands (21.8)	68. Georgia (6.7)	117. Angola (32.6)	28. Costa Rica (2)	40. Macedonia (the Former Yugoslav Rep. of) (6)
81. Botswana (22.9)	69. Vanuatu (7.1)	118. Congo (Democratic Republic of the) (32.8)	29. Armenia (2)	41. Barbados (6)
82. Egypt (23.4)	70. Egypt (7.2)	119. Egypt (33.6)	30. Egypt (2)	42. Egypt (6)
83. Vanuatu (23.6)	71. Ecuador (7.3)	120. India (34.0)	31. Jordan (2)	43. Mongolia (6)
84. Congo (24.3)	72. Bahamas (7.3)	121. Ghana (35.0)	32. Montenegro (2)	44. Panama (7)
135. Afghanistan (59.8)	153. Lesotho (47.4)	151. Mali (73.8)	150. Afghanistan (78)	138. Bangladesh (48)

جدول (ب-٦) مؤشرات الفقر فى مصر بناء على تقرير التنمية البشرية لعام ٢٠٠٩. المصدر: The Human Development Index - Human Development Report Egypt ٢٠٠٩, going beyond income, UNDP

نتيجة للتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التى مرت بها البلاد خلال فترة الانفتاح الاقتصادى وبالرغم من ازدهار هذه الفترة إلا أن ١٠٪ من الأسر والتي تعد أفقر الفئات فى مصر لم تحصل سوى على ٢,٣٪ من إجمالى الدخل. وفى فترة الثمانينات قدر أن حوالى ٥٠٪ من سكان الحضر من ذوى الدخل المنخفض يعيشون فى مستوى مسكن غير لائق إنسانياً أو حضارياً.

وقدر متوسط دخل الأسر حوالى ٣٤ جنيه شهرياً عام ٨٢/٨١ أى حوالى ١٠ دولارات فى ذلك الوقت.

وتشير الدراسات إلى أن ٦٠٪ من إجمالى

تعداد سكان الحضر بمصر فى ذلك الوقت يعتبرو من أدنى الفئات دخلاً هذه الفئة لا تستطيع توفير مسكن سوى بنظام

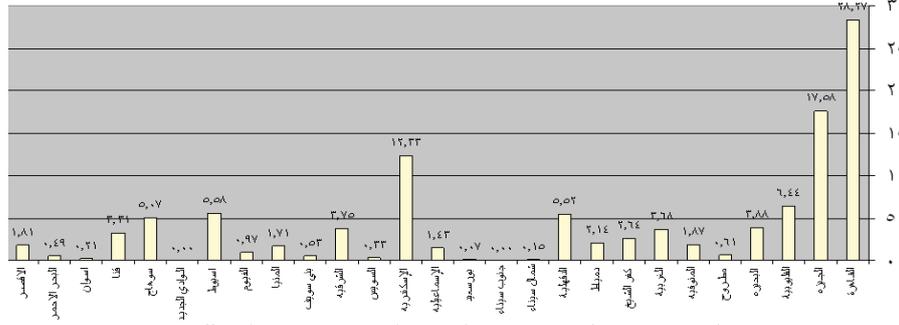
٣٧- منير سليمان، أحمد. (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة فى الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية، لبنان، ص ١٨٧-١٨٦.



الملائم اقتصاديا للتفاوت بين دخل الأسرة ومصاريف المعيشة والإيجار الشهري للوحدة السكنية في ظل ارتفاع معدل التضخم وزيادة الأسعار. ويشير تقرير التنمية البشرية لعام ١٩٩١ الصادر عن البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة إلى انخفاض معدل النمو السنوي لدخل الفرد في مصر من ٤,١٪ عام ١٩٨٠ إلى ١,٦٪ عام ١٩٨٧. وبلغ معدل النمو لدخل الفرد خلال عام ٢٠٠٦ نحو ٤,١٪ مقابل ٢,٨٪ للفترة المناظرة لعام ٢٠٠٥. أما معدل الزيادة في متوسط دخل الفرد الحقيقي السنوي عام ٢٠٠٨ فوصل إلى ٣,٥٪. ويجب التركيز على أن الفقر ليس نتيجة الزيادة السكانية وحدها ولكن أدى إليه عوامل أخرى كثيرة غير أنه في حالات كثيرة يقترن الفقر بارتفاع معدل نمو السكان كسبب ونتيجة. وفي حقيقة الأمر أن الفقر في حد ذاته يعد العامل الرئيسي والمحوري فيما يعرف بمثلث التخلف الفقر والجهل والمرض.

وقد اثبتت الدراسات (جريدة الأهرام ٢٠ - أكتوبر ١٩٩٤) أن ظاهرة الفقر ومؤشرات الصحة والتعليم وأوضاع التشغيل تربطها علاقة واضحة حيث تتسم مستويات إنفاق الفقراء على بنود التعليم والصحة والمواصلات بالضآلة الشديدة أي أن الفقراء يعتمدون اعتمادا أساسيا على الخدمات العامة التي تقدمها الدولة في تلك المجالات سواء مجانية أو مدعومة بنسبة كبيرة إذن فنخفاض الإنفاق الحكومة في أي من هذه المجالات يكون الفقراء هم الشريحة الأكبر تأثرا بأضرارها.

## (٢-٣) خصائص التجمعات السكنية العشوائية في مصر:



وتنتشر العشوائيات في المجتمع المصري في كل المحافظات بنسب متفاوتة باستثناء محافظتي شمال سيناء والوادي الجديد. وتشير الإحصاءات الرسمية أن نسبة الوحدات السكنية في إقليم القاهرة الكبرى والتي أنشأت بدون ترخيص أو في مناطق لا يسمح فيها بالسكن أصلا تصل إلى حوالي ٨٤٪ من جملة الإنشاءات منذ بداية السبعينات وحتى عام ١٩٩٦.

وفقاً للإحصاءات الرسمية في عام ٢٠٠٥ يحيط بالقاهرة وحدها ٨١ منطقة عشوائية من إجمالي ١٢٢١ منطقة عشوائية في مصر. ولقد أكدت دراسة البنك الدولي للإنشاء والتعمير أن الوحدات السكنية التي شيدت سنويا خلال الفترة من ١٩٦٦ إلى ١٩٨٦ ٨٠٪ إسكان عشوائياً، ٢٠٪ إسكان رسمياً. وعلى سبيل المثال في حالة مدينة القاهرة نجد أنها تتميز بعشوائية البناء والتخطيط في العديد من مناطقها. حيث أن عشوائية الهجرة إلى القاهرة من ناحية وميل المهاجرين إلى التركز في مناطق دون أخرى على أطراف المدينة وفي الأحياء المتكدسة بطبيعتها يساعد ذلك على إبراز الاختلال الحضري والعمراني في القاهرة حيث يعيش حوالي نصف سكانها في ثلث أحيائها لهذا يبرز التفاوت الشديد في الكثافة السكانية بين أقل الأقسام كثافة وهو قسم قصر النيل (٧٢٠٠ نسمة/كم<sup>٢</sup>) وأعلىها كثافة وهو قسم شبرا (١٠٦٢٥٠ نسمة/كم<sup>٢</sup>) وهو ما يزيد أضعافاً على المتوسط العام للكثافة السكانية في القاهرة الذي يعتبر متضخماً في حد ذاته (٣١٦٩٩ نسمة/كم<sup>٢</sup>).

## (٢-٣-١) مناطق تكون و ظهور التجمعات السكنية العشوائية في مصر:

ويميل المهاجرون إلى التوطن في المناطق القريبة من خط سيرهم في الهجرة فالمهاجرون من الدلتا كثيراً ما يستوطنون في أطراف الشرايبية والخازندارة مثلاً. بينما يميل المهاجرون من الصعيد إلى الاستقرار في بولاق وباب الشعريه والوايلي.

وتظهر حده مشكلة إنتشار العشوائيات في مصر نتيجة لارتفاع نسبة تواجد تلك المناطق منتشرة في محافظات مصر ففي مدن الصعيد يتركز نحو ٦٥٪ من عشوائيات محافظة الفيوم في مدينة الفيوم وفي بني سويف ٤٦٪ وأسيوط ٤٢٪ والمنيا ٣٦٪ وسوهاج/أخميم ٣٨٪. بينما محافظة قنا فتوزع العشوائيات على عدة مراكز: مدينة قنا ٢٣٪ وفي الأقصر ١٧٪.

٣٧-الدكتور عثمان محمد عثمان وزير التخطيط والتنمية المحلية، العدد ٩٩٥٤ جريدة الشرق الأوسط  
٣٨-الدكتور عثمان محمد عثمان، وزير التنمية الاقتصادية، العدد ١٦٥٩ جريدة المصري اليوم

## الباب الثاني / ظاهرة المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية.

المحافظة	عدد المناطق العشوائية			المساحة التقديرية كـم <sup>٢</sup>	الكثافة السكانية بالمناطق العشوائية / ١٠٠٠ كـم <sup>٢</sup>	النسبة المئوية لسكان المناطق العشوائية إلى سكان الحضر %
	مناطق مطلوبة إزالتها	مناطق مطلوبة تطويرها	الإجمالي			
القاهرة	١٢	٦٧	٧٩	٢٨	٢١٩٣	٧٩
الجيزة	٤	٢٨	٣٢	٤٤	٢٢٥٩	٣٢
التلخيصية	-	٦٠	٦٠	٢٠	٩٣٨	٣٤
الإسكندرية	٩	٣١	٤١	١٣	١١١٣	٨٥
البحيرة	١٣	٥٣	٦٦	١٢	٤٠٤	٣٥
مطروح	-	٥	٥	٩	٣١	٥
المنوفية	١	٢٣	٢٤	١	٣٢	٣٠
الغربية	-	٤٧	٤٧	١٣	٥٨٨	٤٣
كفر الشيخ	-	٤٦	٤٦	٦	٢٠٩	٢٩
دمياط	٥	٨١	٨٦	١٦	١٧٩	١١
الدقهلية	-	١٠٩	١٠٩	٥	٦٤٨	٤٣
شمال سيناء	×	×	×	×	×	×
جنوب سيناء	-	١٢	١٢	٦١	٨	١٣١
بورسعيد	٤	٧	٧	١	٧١,٥	٥٩
الإسماعيلية	١١	١٧	٢٨	٥	١٤٩	٢٩
السويس	٦	١٤	٢٠	٢	٤٣	٢٠
الشرقية	٧	٧٠	٧٠	١٧	٢٩١	١٨
بنى سويف	-	٥١	٥١	٣,٩	١٤٤	١٦
الفيوم	-	٢٨	٢٨	٥	١٠٠	٣٠
المنيا	-	٣٠	٣٠	٨	٢٩١	٣٥
أسيوط	-	٥٠	٥٠	٦	٤٠١	٦٦
الوادى الجديد	×	×	×	×	×	×
البحر الأحمر	٧	١٤	٢١	٢٨	٦٩	٣
قنا	-	٦٦	٦٦	٦	٢٣	٤
سوهاج	-	٣٤	٣٤	١٣	٣٨١	٢٩
أسوان	-	٣٣	٣٣	٣	١٩٣	٣٦
مدينة الأقصر	٢	٧	٩	٣	٤١	١٧
المتوسط الإجمالي	٨١	٩٥٣	١,٠٣٤	٣٤٤	١١٥٦١	٣١

جدول (ب-٧) مساحات المناطق السكنية اللارسمية والكثافات السكانية بها.  
المصدر: محمد ريجان حسين، عادة ص ٥٧

من عشوائيات المحافظة ويمثلون ٢٨٪ من سكان الأقصر نتيجة لتوافر العمل في مجال السياحة. أما الدلتا فنسب تركيز العشوائيات أقل ففي طنطا ١٢٪ من عشوائيات الغربية ودمنهور ١٥٪ وبينما ترتفع في المدن الصناعية إلى نحو ٥٠٪ من عشوائيات الغربية في المحلة و ٤٢٪ من عشوائيات البحيرة في كفر الدوار و ٤٠٪ من عشوائيات الدقهلية في المنصورة<sup>٤٢</sup>. وعلى وجه الخصوص فإنه في جنوب مصر خاصة تحتوى محافظة سوهاج ومحافظة المنيا على نسبة تتراوح بين ٤٩٪ إلى ٦٠٪ من سكان المناطق العشوائية ويرجع ذلك لتوافر فرص العمل بها حيث توجد قاعدة صناعية كبرى بكلتا المحافظتين بالإضافة لقربهما النسبي من المناطق السياحية والصناعية الواقعة على ساحل البحر الأحمر مثل مدينة الغردقة وسفاجة مما يجعلها مناطق جذب رئيسية لأهالى جنوب مصر بالإضافة إلى توافر وسائل المواصلات الرابطة بين تلك المحافظات والقرى والمدن المجاوره لها<sup>٤٣</sup>؛ وتختص محافظات سوهاج والقاهرة وأسيوط بأعلى الكثافات على مستوى المناطق السكنية اللارسمية فى حين تنفرد القاهرة بأعلى كثافة سكانية على مستوى المحافظة وتختص محافظة الإسكندرية بأعلى نسبة مسطح للمناطق السكنية اللارسمية إذا ما قورنت بمحافظة القاهرة من حيث المساحة وتعداد السكان.

### (٢-٣-٢) تحليل الخصائص العمرانية للتجمعات العشوائية في مصر<sup>٤٤</sup>:

ويتسم الحيز العمرانى للمناطق العشوائية بفوضى البناء وتناثر وتناقص العناصر وتتصف تلك المناطق بتدنى مستوى الخدمات بها أو انعدامها فقد أظهرت إحدى الدراسات تدرى مستوى الخدمات فى المناطق العشوائية فى عديد من المحافظات منها محافظة دمياط حيث بلغت ٦٠٪ كنسبة تدنى الخدمات. وفى عزبة الهجانة بمحافظة القاهرة بلغت نسبة من ليس لديهم كهرباء ٩٠٪ ومن ليس لديهم صرف صحى ٨١٪ ومن ليس لديهم مياه شرب نقية ٧٨٪ وقد تم ذلك بواسطة استبيان أجرى على ٩٧ أسرة تم اختيارهم من منطقة الضغط العالى لعزبة الهجانة وهى المنطقة التى تعرف بتدنى مستوى المعيشة بها.

وبصفة عامة فإن المناطق العشوائية التى لا تتمتع بتوصيل المياه إليها بسبب ارتفاع تكلفة توصيل المياه بالنسبة لمستويات الدخل بها؛ يقوم السكان باستخدام وسائل استخراج المياه من باطن الأرض أو المصادر القريبة من المنطقة فبعض المناطق تعتمد على المياه الجوفية ويتم رفعها بالمضخات إما باستخدام موتور كهربى أو يدوى إلا أن هذا الأسلوب لا يصلح فى بعض المناطق خاصة ذات الكثافة المرتفعة حيث يؤثر تسرب الصرف الصحى إلى المياه الجوفية على جودتها وفى بعض المناطق ينتشر نظام الباعة الجائلين كوسيط تنقل المياه وبيعها إلى سكان هذه المناطق وهو واحد من أسباب تلوث المياه بالتالى عدم صلاحيتها للاستعمال حيث يتم نقلها فى فناطيس بلاستيك على عربات تجرها الدواب وترتفع الكثافة البنائية حيث تصل فى معظم الأحيان



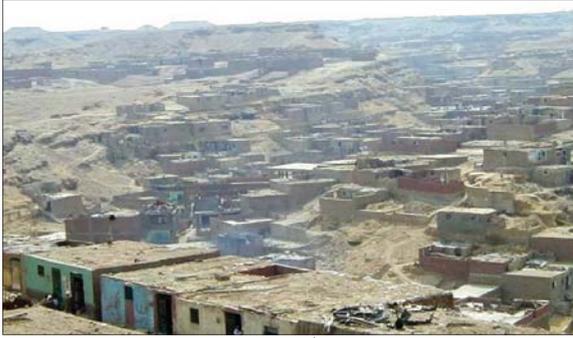
صوره (أ-٢٢) الأحياء القديمة بالمدينة.

المصدر: p١٢. Cities Without Slums (٢٠٠٥). Madbouly, Mostafa

٤٢- محمد مصيلحي، فتحي، (٢٠٠٢) العمران العشوائى فى مصر: (الجزء الأول) (بين الملامح العريضة والتجمعات الحضرية الكبرى)، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، ص ٢٢١.

٤٣- منير سليمان أحمد، (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة فى الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية لبنان، ص ٢١٣-٢١٥.

٤٤- عبد الوهيب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، سمير، (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة) مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص ٣٩، ١٧٥، ٢٠، ١٩.



صوره (أ-٢٣) منطقة وضع يد.  
المصدر: p١٠ Cities Without Slums (٢٠٠٥). Madbouly, Mostafa

إلى ٩٥٪ من جملة مساحة القطعة وربما ١٠٠٪ بينما تنص قوانين الإسكان على ألا تزيد مساحة الجزء المبنى من الأرض عن ٦٠٪ وتترك ٤٠٪ للمناور. ويجدر الإشارة بالذكر إلى أن حالة الخدمات والتخطيط تختلف من منطقة عشوائية لأخرى فمثلاً:

### ١. المناطق العشوائية " الأحياء القديمة بالمدينة" :Slums

تتواجد بها الخدمات والمرافق ولكنها في حالة تدهور شديد ومستمر لأنها في الأصل كانت مناطق مخططة وتتمتع بكافة الخدمات والمرافق ولكن تدهورت حالتها نتيجة لعدم صيانة هذه الخدمات والمباني والمرافق ونتيجة التكديس السكاني بها وانخفاض الإمكانيات المادية لسكانها.



صوره (أ-٢٤) المساكن الجوازية.  
المصدر: الهلباوي. هشام استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة. ص٩

### ٢. أما مناطق Squatters مناطق وضع اليد:

فمنها ما ينعدم به الخدمات والمرافق أصلاً وأهمها الصرف الصحي والمياه النقية وخدمات التعليم والرعاية الصحية نظراً لوقوعها خارج نطاق الخدمات الحكومية.

### ٣. المساكن الجوازية Shanty towns :

وتكون عبارة عن عشش أو أكواخ أو بيوت من الصفيح ومباني تنشأ باستخدام المخلفات والمواد الرخيصة وبالطبع تتعدم بها الخدمات والمرافق.

### ٤. الإسكان العشوائى الشبه رسمى:

الذى أقيم على الأراضى الزراعية خارج الحدود الإدارية للمدينة ويندر به توفر شبكات المرافق الأساسية ويكون بعيد عن الخدمات. و يتسم باتباع المباني والشوارع التقسيمات السابقة و حدود الملكيات للأراضي الزراعية. وتتحول مسارات وترع الصرف الطولية لشوارع رئيسية أما احدود قطع الارض الزراعية فتتحول لتصبح الشوارع الفرعية للمنطقة السكنية العشوائية.



صوره (أ-٢٥) الإسكان العشوائى الشبه رسمى.  
المصدر: p٧ Cities Without Slums (٢٠٠٥). Madbouly, Mostafa

### ٥. مناطق ساكنى المقابر والأحواش والجبانات:

والتي تمثل بيئة سكنية غير صالحة للحياة الأدمية وتتعدم بها الخدمات بالطبع لأنها أماكن أصلاً غير معدة للسكن.

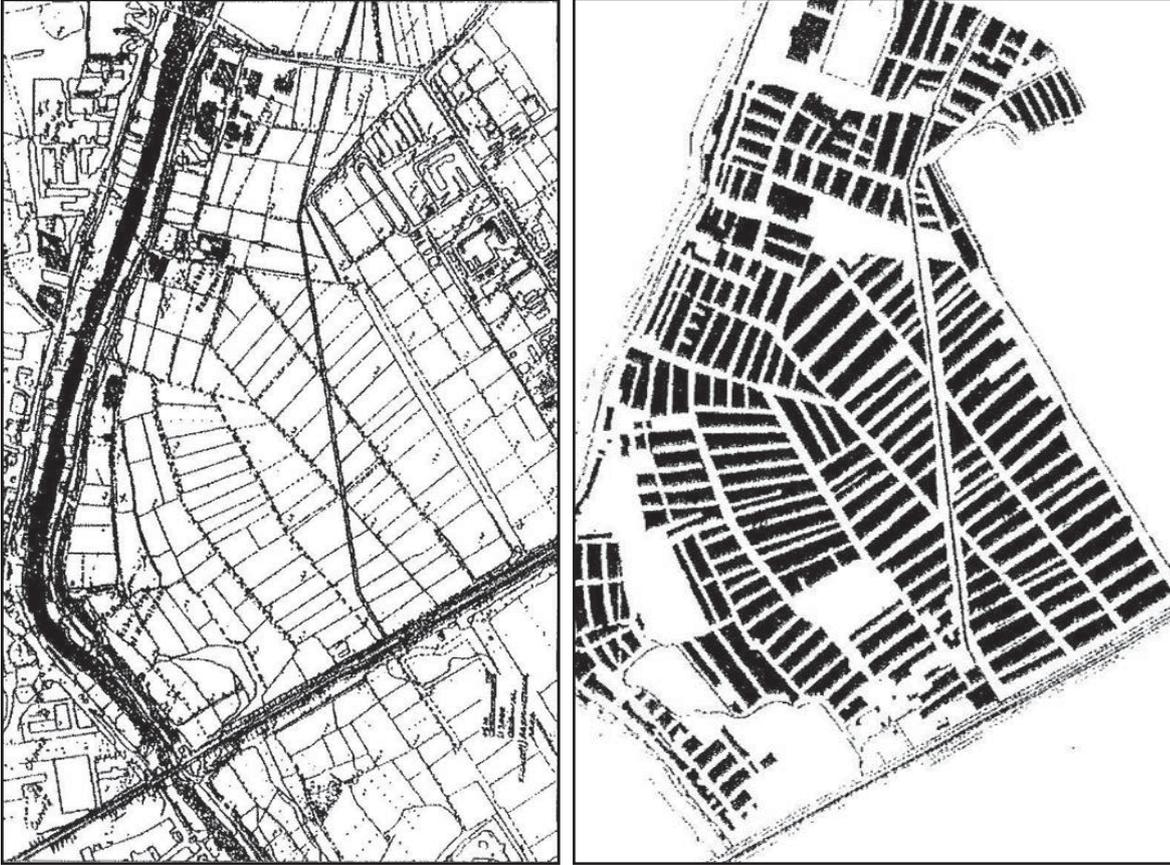
إن العشوائيات تعتبر تجمع عمرانيا بلا خطة نتيجة لغياب الخطة النموذجية الشاملة للتخطيط العمرانى Master Plan لهذه المناطق أصلاً أو توقف هذه الخطة أو عدم الالتزام بها أو التراخى فى مواجهة الخروج عليها.

ففى حالة القاهرة على سبيل المثال ينتقد محافظ القاهرة مسألة "التأخير فى مشروع التخطيط الإقليمى للقاهرة الكبرى فهو من أهم أسباب استفحال العشوائية فى القاهرة الكبرى والدليل على ذلك أنه لم يعقد اجتماع واحد للجنة التخطيط الإقليمى منذ عام ١٩٧٣ حين تم وقتها مناقشة فكرة المشروع فقط ولم تنفذ التوصيات إلى الآن ومن ثم كانت النتيجة هى تزايد الهجرة من المناطق الفقيرة إلى القاهرة بدون رقابة. وتنشأ العشوائيات فى أحد النطاقين:



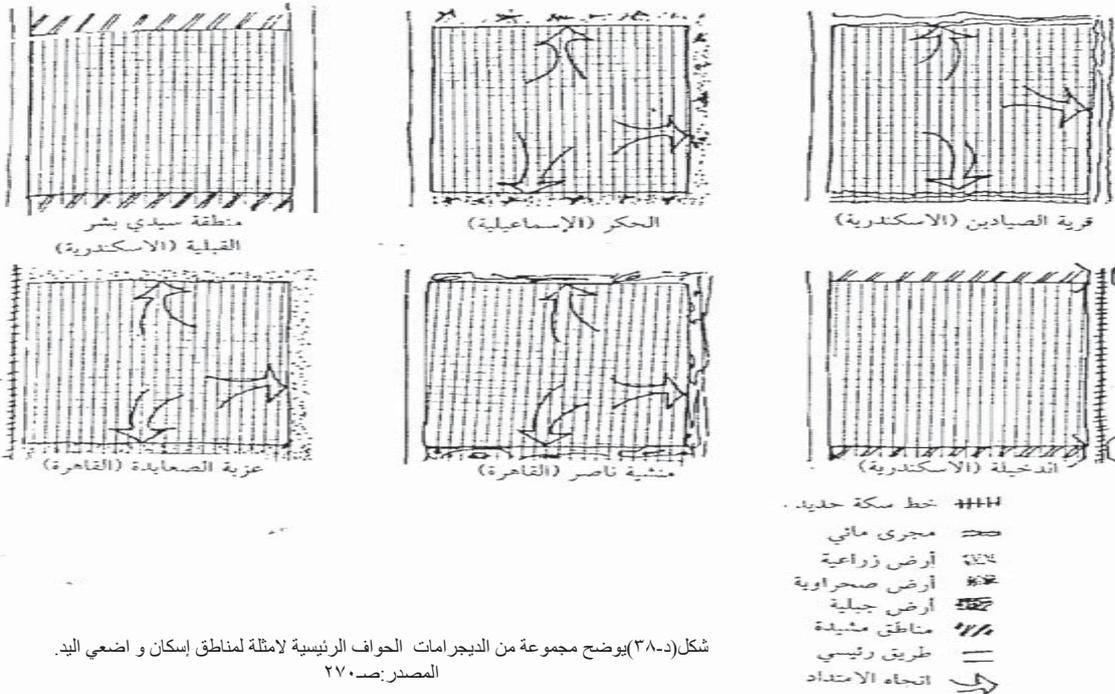
صوره (أ-٢٦) إسكان المقابر و الاحواش.  
المصدر: الشرقاوي. محمد الفكر القومى العربى. alfikralarabi.org.

١- التوطن فى المواقع الجديدة غير المأهولة من قبل (كأطراف المدن أو على جوانب الترعى والمصارف والسكك



خريطة (٦-د) موقع منطقة حجر النواتية عام ١٩٥٠ و يتضح فيه تقسيمات الاراضي الزراعية  
 خريطة (٧-د) موقع منطقة حجر النواتية العشوائية سنة ١٩٩١ و يظهر بوضوح اتباع المباني والشوارع التقسيمات السابقة و حدود الملكيات للاراضي الزراعية.

المصدر: ٢٠٣. P. A possible way out.



شكل (د-٣٨) يوضح مجموعة من الدجرامات الحواف الرئيسية لامثلة لمناطق إسكان و اضعي اليد.  
 المصدر: ص: ٢٧٠

(الحديدية).

٢- المناطق القديمة المتدهورة عمرانياً حيث تصبح هذه الأحياء مكدسة بالكثافة السكانية العالية مع انعدام المساحات اللازمة للتوسع فيها وفقر وتدهور مستوى الخدمات الأساسية بها. فيبحث السكان عن حلول ذاتية لمشكلة الإسكان عن طريق الإضافة والتعديلات بالارتفاع والتعديلات البنائية لاكتساب مساحة إضافية غير مرخص بها فينقلب الحى إلى منطقة عشوائية "وبالتالى تصبح العشوائية هى سمة كل شئ فلا تراخيص بناء ولا تراخيص محلات ولا كشف صحى. وقد طرح خبراء التخطيط والعمران في مصرفى مؤتمرهم الأول عن الإسكان العشوائى عام ١٩٩٤ إطاراً لتعريف العشوائيات يشمل على:

١- كل المباني أو المنشآت الإسكانية التى تتم بغير ترخيص.

٢- الإسكان الذى يتم على أراضى غير مخصصة للبناء.

٣- الإسكان الذى تم على أراضى مغتصبة أو غير مملوكة لحائز لها سواء كانت ملكية أصلية للدولة أو الأفراد أو لجهة أخرى.

٤- المباني الواقعة خارج كردون المدينة.

### (٢-٣-٣) دراسة السمات الإجتماعية لسكان المناطق العشوائية<sup>٥٥</sup>:

إن المناطق العشوائية لا تخضع لأى قانون أو تشريعات رسمية ولكن يحكمها منظومة من القواعد العرفية غير الرسمية المتفق عليها بين سكان المنطقة والتي تحدد ملامح العلاقات الإجتماعية بين السكان. وتحدد كيفية بناء المسكن ومدى شرعيته من وجهة نظر السكان وتحكم العلاقات والتعاملات داخل إطار المسكن الواحد وداخل المنطقة.

ولكن ذلك لا يمكن أبداً أن ينفي حقيقة انحسار المبادئ المنظمة للحقوق داخل مثل هذه المناطق كحق الملكية أو الحقوق العامة وحق الخصوصية وأنها تمثل تمرد واضح على قواعد النظام العام وتمثل بيئة محفزة للانحراف والخروج على القواعد العامة.

ونظراً للظروف المتباينة المتعددة التى قد تؤدى فى النهاية بالسكان فى إحدى المناطق العشوائية يظهر عدم التجانس بين السكان والعلاقات الإجتماعية المعقدة جلباً فى العديد من هذه المناطق وبالطبع فيما لا يدع مجال للشك فإن انتشار الجرائم والانحراف بهذه المناطق يكون بمعدلات أكبر من غيرها.

إذ أن المناطق العشوائية تمثل بيئة صالحة لتفشي الأمراض الإجتماعية النفسية حيث أن تزايد نسبة الأمية وتدنى المستوى الفكرى والثقافى والشعور باليأس والاستسلام والقدرية والتحلل الجنسى وانتشار التوتر وفقدان الخصوصية وانعدام الحدود الدنيا التى تميز الفرد من الدوائر الإجتماعية المحيطة به أدى إلى انعكاسات سلبية كثيرة منها الحقد الطبقي وتفشى الجرائم التقليدية بالسرقة والخطف. اتجاه السكان للبحث عن مصادر مشروعة أو غير مشروعة للدخل وزيادته مما أدى لارتفاع معدلات جرائم المخدرات والعنف والإرهاب والبلطجة والاعتداء على الممتلكات.

نظراً للعزل السكنى والإجتماعى والفجوة السحيقة فى المستوى المعيشى والمستوى الإقتصادى الذى تتسم به العشوائيات عن



صوره (أ-٢٧) العزل السكنى والإجتماعى للمناطق العشوائية عن باقى المجتمع. المصدر: جمعيه حدد هدفك.



صوره (أ-٢٨) تكديس العشوائيات و التحديات أمام الوجود الامنى بها. المصدر: سياسة محافظة القاهرة فى تطوير العشوائيات. cairo.gov.eg.pdf.

طبقات المجتمع الأخرى حفز ذلك تكون جماعات عديدة تعرف بجماعات الرفض والتي تمثل قنبلة موقوتة تهدد المجتمع الذى يتعاضم الإحساس بعدم الانتماء له والتعرض بالظلم الإجتماعى من ناحيته. وتظهر العديد من المشاكل الإجتماعية والثقافية والتعليمية فى المناطق العشوائية من حيث ارتفاع معدلات التسرب من التعليم للأطفال وأمىة المرأة ومن حيث صور المعاناة الإجتماعية وخصوصاً عمالة الأطفال وانحراف الشباب فى صور متعددة من الانحرافات السلوكية وربما النشاط الاجرامى الذى يكون نتيجة ظاهرة الحقد الإجتماعى والعزل السكنى والإجتماعى فى ظل تلاصق العديد من

٤٥- عبد الونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، سميير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص: ١٦، ٣١، ٦٤.

العشوائيات لمناطق حضرية ذات مستويات اجتماعية عالية مما يثير استنزاز هؤلاء ممن يعانون الحرمان كتلاصق منشأة ناصر أو عزبة الهجانة مع مناطق الرفاهية في مدينة نصر بالقاهرة أو تلاصق المنيرة الغربية وبولاق مع المهندسين والعجوزة بالجيزة.

بالإضافة إلى أن العشوائيات نظراً لتكدس السكان بها وارتفاع الكثافة البنائية وانتشارها أصبحت تمثل تحدياً صعباً لقدرة أجهزة الأمن على اختراقها أو حتى التواجد بها وعدم تمكن سيارات الإطفاء أو الإسعاف الدخول إليها. مما يساعد على تكون بؤر إجرامية تتخذ هذه المناطق حصون لها يصعب اختراقها ويرجع ضعف أو غياب الخدمات الأمنية النظامية لأسباب فنية منها تلاصق الطرق وعدم وجود ممرات ممهدة لوسائل المواجهة الأمنية. أو لأسباب إدارية تتمثل في عدم اعتراف الأجهزة الإدارية بتلك المناطق لنموها خارج إطار القانون. ومن ثم عدم تزويدها بالخدمات والمرافق الأساسية. ومنها بعض أطراف عين شمس ومنشية ناصر بالقاهرة وزاوية عبد القادر والهجانة وطمبات المكس بالإسكندرية وعزبة المفتي وأرض الحداد في الجيزة. كما تشير الدراسات إلى الميل العمدي لدى بعض الجماعات المهمشة والمسيبة والتي تمثل خطر على المجتمع المتمحور في مناطق غير مخدمومة بالمرافق الأساسية وشبه مغلقة أمام اختراق الأجهزة الأمنية. ومن هذه المناطق السابق الإشارة إليها مناطق تمت إزالتها بالفعل في السبعينات بعد أحداث إجرامية إرهابية كمنطقة عشب الترجمان وعرب المحمدى حيث أتضح أن عناصر إجرامية اتخذت هذه المناطق قاعدة لها ومخبأً من الجهات الأمنية.

**وتختلف البيئة الاجتماعية لسكان المناطق العشوائية تبعاً للمنطقة وظروف سكانها والأصول التي أتت منها:** فمثلاً تقوى الروابط الاجتماعية في المناطق السكنية المتدهورة Slums لأنها في الأصل أحياء قديمة بالمدينة شعبية وسكانها لديهم خبرات حضرية تمكنهم من تشكيل ضغط على الحكومة وأمام التماسك المجتمعي بتلك المناطق يتمكن السكان من الحصول على المزيد من الخدمات والمرافق وتحسينها ولقد ظهر ذلك جلياً في الموقع العشوائي لسوق روض الفرج حيث قامت محافظة القاهرة بإزالته وتم ذلك في مجهود كبير لإتمام تلك العملية واستمرار منع محاولات القاطنين للبقاء وتحفيزهم للانتقال للسوق الجديدة.

على العكس من مناطق العشب وإسكان الصفيح Shanty towns والتي تفتقر القدرة على العمل الجماعي أو ممارسة ضغط منظم على الحكومة وتتعامل من موقع الخضوع المطلق لسياسات الحكومة وابلغ مثال على ذلك ترعة الإسماعيلية حيث قامت محافظة القاهرة بإزالته الجبرية السريعة للموقع نظراً لضعف مقاومة للسكان.

وتشير الدراسات إلى أن هجرة سكان الريف إلى المناطق العشوائية بالحضر هي هجرة مصحوبة بتشردم اجتماعي واهتزاز ثقافي فيما يمكن أن يطلق عليه ظاهرة الهجرة المتشردمة Frigmigration.

حيث أنها خليط اجتماعي ناتج عن عمليتين متوازيتين هما الهجرة والانقسام (Migration & Fragmentation) أو على الأقل عدم الاندماج الاجتماعي والثقافي لسكان العشوائيات المهاجرون من مناطق ريفية داخل النطاق الحضري ومع المجتمع الحضري الذي يعيشون فيه. فرغم هجرة البشر إلى نفس المكان فإنهم لا يندمجون في ثقافة واحده. وهما ظاهرتان يتعرض لهما المهاجرون إلى العشوائيات. ويلاحظ أن المناطق العشوائية تضم خليط من الحضر الأصليين من فقراء السكان الأصليين للحضر الذين نزحوا للإقامة بتلك المناطق والحضر المهاجرين الذين وفدوا إلى تلك المناطق من الريف الأمر الذي يسفر عن تجمعات متنوعة الثقافات والتقاليد قد يصيبها التناقض والتشردم حيث لا يجمعها سوى الإلتناء إلى المناطق العشوائية.

إن سكان العشوائيات في مصر ليسوا فئة خاصة وإن أساليبهم ونشاطاتهم ليست مميزة عن تلك السائدة في المجتمع وإن ثقافتهم هي ثقافة من صنع الإنسان الذي يعيش في بيئة عشوائية ويتأثر بعناصرها المادية والروحية فتظهر بها ملامح معينة كالعزلة والشك وربما اللامبالاة والعنف والانحرافات السلوكية.

ومن الملاحظ عندما تنشأ تجمعات عشوائية فإنها تجذب المزيد على نحو مطرد فتنمو وتتوسع أفقياً ورأسياً دون أن تتحول إلى مناطق طارده حتى مع زيادة كثافتها السكانية وتدهور مستوى المعيشة بها. وأن السكان غالباً ما يفضلون تحسين الخدمات العامة بها وليس الانتقال إلى مواطن بديلة ولذلك يصعب إزالتها لأسباب اجتماعية وسياسية وربما أمنية أيضاً.

بالنظر لنوعية الأسر في المناطق العشوائية نجد أن الأسر النووية حوالي ٩٠٪ وفي حالة إقامة الأولاد الذكور مع آبائهم بعد الزواج فإن لديهم دخول مستقلة وبالتالي يشاركون الأسرة في الإقامة فقط ويستقلون في الانفاق. ويرتفع حجم الأسرة في المناطق العشوائية حيث يبلغ حوالي ٥,٧ فرد وهناك على الأقل ١٥٪ من الأسر يزيد حجمها عن ٥ أفراد - أسر ممتدة- وهذا ويبلغ عدد الأطفال في الأسرة الواحدة أربعة أطفال في المتوسط<sup>٤٦</sup>.

### (٢-٣-٤) الخصائص البيئية للمناطق العشوائية:

تتسم المناطق العشوائية بانعدام الحد الأدنى من مواصفات البيئة السكنية الصحية والأمنية. انتهاك أبسط شروط السلامة الصحية وتدنى الظروف البيئية. وتفتقد العديد من هذه المناطق لخدمات هامة مثل جمع القمامة والتي تنتشر على مساحات

٤٦- منير سليمان أحمد. (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر. دار الراتب الجامعية لبنان. ص ٦٢.



صوره (٢٩-أ) تدني الظروف البيئية بالمناطق العشوائية.  
المصدر: جمعيه حدد هدفك.



صوره (٣٠-أ) عدم صلاحية المسكن.  
المصدر: جمعيه حدد هدفك.

واسعة مضره بالبيئة وصحة السكان مثال منطقة زينهم ومنشية ناصر.

وتتسم المناطق العشوائية بارتفاع نسب انتشار بعض الأمراض والأوبئة لاسيما في العشوائيات المجاورة لمصادر التلوث البيئي الحاد كالأبخرة الكيماوية ومقالب القمامة ومصارف الترع والمصانع كمنطقة الحضرة الجديدة بالإسكندرية. حيث تعتبر المناطق العشوائية مرتعا خصبا لكثير من الأمراض المتوطنة فضلا عن سوء التغذية والأنيميا التي تقدر بنحو ٥٠٪ عند الأطفال والنساء في تلك المناطق<sup>٤٧</sup>.

ومنها ما يقع في مناطق مهددة بكارث بيئية كالإنهيارات الصخرية كالدويقة بالقاهرة ومنطقة توشكى بالإسكندرية<sup>٤٨</sup>.

وتعتمد المناطق العشوائية التي لا يتوفر بها الصرف الصحي على وسائل أخرى مثل ترانشات صرف وخزانات تحليل تكسح على فترات زمنية أو خنادق صرف ويترتب على ذلك انتشار الأمراض والأوبئة والتي تنتقل بين السكان وفي العديد من الحالات طفق مياه الصرف الصحي في الشوارع<sup>٤٩</sup>.

ويظهر تدني المستوى العام للبيئة في المناطق العشوائية نتيجة لإلقاء النفايات والمخلفات بالشوارع أو تركها وتراكمها داخل وخارج صناديق القمامة إن وجدت أو تكديسها في مساحات معينة بكميات كبيرة لفترات طويلة دون جمعها و التصرف بحرقها في بعض المناطق مما يسبب تلوث شديد الخطورة للهواء.

بالإضافة إلى أن التخلص غير المناسب من الفضلات الأدمية يؤدي إلى انتشار الأمراض المعدية ويحول البيئة إلى وسط غير صحي يؤدي تلوث مياه الشرب أو النقص في امدادها وتصريفها

لانتشار أمراض مثل الكوليرا والملاريا والتيفود والباراتيفون و هي ضمن مظاهر يتسم بها الإسكان العشوائي.

وتشير أحد الدراسات الميدانية<sup>٥٠</sup> أن في مناطق العشش بشكل خاص تظهر مشكلة عدم صلاحية المسكن وان هذه هي المشكلة الأولى التي تؤرق السكان وتمثلت عدم الصلاحية في تسرب مياه الأمطار داخل العشش وتعرضها لخطر الحريق نظراً لأنها مبنية من مواد سريعة الاشتعال كالكرتون والمخلفات مثل مناطق المنارة وعشش المجزر القديم بالإسكندرية والتي عانت من اندلاع وانتشار الحرائق.

كما تعاني العديد من المناطق العشوائية الداخلة في ذلك الاستبيان الذي أقيم على مناطق عشوائية بالإسكندرية من الإصابات بعديد من الأمراض وانتشارها مثل أمراض الجهاز التنفسي والجهاز الهضمي والقلب والكلى ولين العظام



صوره (٣١-أ) مسطحات الخدمات في مساكن العشوائيات.  
المصدر: جمعيه حدد هدفك



٤٧- عبد الونيس شتا أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص٤٧.

٤٥- حديث مع جمعيه صناع الحياه بالإسكندرية حول نشاطاتهم بالمناطق العشوائية

٤٩- معنوق بكرى عساس ماجد. (٢٠٠٧) نظام خبرة لتطوير المناطق العشوائية رسالة دكتوراة كلية الهندسة جامعة القاهرة. ص١٢، ٩.

٥٠- محمد مصيلحي، فتحي. (٢٠٠٢) العمران العشوائي في مصر: (الجزء الأول) (بين الملامح العريضة و التجمعات الحضرية الكبرى). المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، ص٢٤.



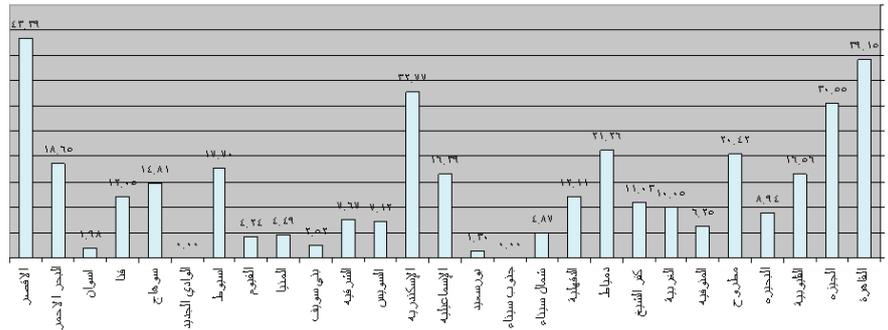
مثال منطقة منشية ناصر مركز مهنة الزبالين و تربية الخنازير. فمثلاً هناك نحو ٢٠٠ ألف بائع جائل وغير نظامي معظمهم لا يحمل تراخيص عمل في حين أن ما تستطيع القاهرة استيعابه لا يتعدى ٣٠ ألف فقط وقد أدى ذلك النمط في مصر إلى إفراز نسبة متزايدة من هؤلاء غير المصنفين مهنيًا الذين بلغت نسبتهم عام ١٩٨٣ حوالي ٣,٩٪ مقارنة بنحو ٢,٩٪ فقط نسبة تزايد في أعداد العاملين بالزراعة و ٢,٦٪ للعاملين بالصناعة و ٢,٥٪ للعاملين بالخدمات. وعن الإنفاق<sup>٥٣</sup> ونسبة المختلفة نجد أن الأسر بالمناطق العشوائية تنفق ما يقرب من ٦٥٪ من دخلها على الطعام والشراب بينما تبلغ النسب المخصصة للإسكان سواء كانت للإصلاح أو للإيجار أو كسح المجارى في حدود ٢٠٪ من دخل الأسرة وقد وجد أن حوالي ٧٥٪ من المقيمين في المناطق العشوائية يتملكون مساكنهم عن طريق وضع اليد على أراضي الدولة بينما ٢٥٪ منهم مستأجرون لمساكنهم من هؤلاء الملاك. وبالنظر للمهن الغالبة نجد أن ٤٠٪ من سكان الجيل الثاني للعشوائيات "ابناء المهاجرون" عمال مهرة اكتسبوا الخبرة عبر السنوات أو عن طريق التدريب ٣٠٪ يعملون كعمال غير مهرة أو كموظفين في وظائف بسيطة في القطاع العام والخاص.

٥٪ يعملون في قطاع الخدمات، ٢٥٪ يعملون في القطاع غير الرسمي بالحرف أو كعمال باليومية والملاحظ أن المرأة في المناطق العشوائية في مصر لازالت خارج قوة العمل الرسمية أي أن ٩٥٪ من النساء في سن العمل ربات بيوت ويرجع ذلك للأصول الريفية التي يأتى منها سكان العشوائيات والعاملات من سكان العشوائيات أما موظفات إذ يتمتعن بقسط من التعليم أو عاملات غير ماهرات في قطاع الصناعة أو الخدمات وبصفة خاصة التجارة.

### (٢-٣-٦) التحليل الإحصائي للتجمعات السكنية العشوائية<sup>٥٤</sup>:

تشير دراسة أعدها المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية عن شباب العشوائيات أن الحالة التعليمية تؤكد أن الحاصلين على تعليم عال من جملة السكان لا تزيد نسبتهم عن ٥,٥٪ وتبلغ نسبة القيد في التعليم الجامعي حوالي ١٩٪ لدى من هم في الفئة العمرية من ١٨-٢٣ عام.

كما كشفت الدراسة أن ٢٤٪ من شباب العشوائيات أميون و ٨٪ يقرأون ويكتبون ٩,٤٪ يحملون الشهادة الابتدائية،



١٩٪ يحملون الشهادة الإعدادية، ٥٪ يحملون الشهادة الثانوية، ٢٥٪ الثانوية الفنية، ٣,٤٪ شهادات فوق المتوسط ٥٪ يحملون شهادات جامعية. وفي دراسة أخرى أعدها المركز أشار إلى انتشار الأمية في العشوائيات بشكل عام حيث بلغت

٨٠٪ بين الذكور و ٩٥٪ بين الإناث في بداية عام

١٩٩٤ أعلن وزير الإدارة المحلية أمام مجلس الشورى أن لدى مصر ٩٠١ منطقة عشوائية منتشرة على مستوى أنحاء الجمهورية أما الآن فقد أصبح عددها ١٢٢٢ منطقة عشوائية في كافة محافظات الجمهورية والقاهرة فقط بها ٨١ منطقة عشوائية يسكن بها ٨ مليون شخص.

ولكن أحداث السيول من ناحية وإعادة حصر العشوائيات على مستويات المحافظات من ناحية أخرى أسفرت التقديرات الرسمية للعشوائيات إلى وجود ١٠٣٤ منطقة في ٢٤ محافظة من المحافظات الست والعشرين حيث لا توجد عشوائيات حسب التعريف والتصنيف الرسمي في محافظتي شمال سيناء والوادي الجديد منها ٨١ منطقة مطلوب إزالتها فوراً و ٩٥٣ مقترح الإبقاء عليها مع تطويرها ومن ثم فقد زادت التكلفة التقديرية الإجمالية للتنمية وتطوير العشوائيات من حوالي ٣,٥ مليار جنيه في نهاية عام ١٩٩٣ إلى ٥٢٦٧,٢ مليون جنيه ثم إلى نحو سبعة مليارات جنيهاً أما الآن فإن تكلفة تطوير العشوائيات زادت كثيراً حيث بلغت تكلفة تطوير منشأة ناصر فقط حوالي ١٩٠ مليون جنيه. بلغت الخطة المتكاملة

٥٣- عبد الونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، بسمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة ص. ٦٢، ٦١.

٥٤- عبد الونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، بسمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة ص. ١٨٤، ١٧١، ١٢٨، ٤٨، ١٦٥.

تم تحديث كافة الأرقام بناء علي معلومات عن (٢٠٠٨) الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء، القاهرة.

الباب الثاني / ظاهرة المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية.

المحافظة	إجمالي المناطق	مناطق لا تقبل التطوير وتقرر إزالتها				مناطق قابلة للتطوير			
		تم إزالتها	جاري إزالتها	لم يبدأ العمل	إجمالي	تم تطويرها	جاري تطويرها	لم يبدأ العمل	إجمالي
القاهرة	٨١	٥	٦	٢	١٣	٠	٦٨	٠	٦٨
الجيزة	٣٦	٠	٠	٠	٠	١٢	٢٢	٠	٣٤
التلخيص	٦٧	٠	٠	٠	٠	٩	٥٨	٠	٦٧
الإسكندرية	٥٤	٥	٠	٢	٧	٥	٤٢	٠	٤٧
البحيرة	٨١	٠	٠	٠	٠	١٢	٥	٦٤	٨١
المنوفية	٥٣	٠	٠	٠	٠	٢	٥١	٠	٥٣
الغربية	٤٧	٠	٠	٠	٠	١٩	٢٨	٠	٤٧
كفر الشيخ	٥١	٠	٠	٠	٠	١	٤٩	١	٥١
دمياط	٩٠	٠	٠	٠	٠	١٥	١٢	٦٣	٩٠
الدقهلية	١٢١	٠	٠	٠	٠	٠	٩٦	٢٥	١٢١
الشرقية	٨٢	٠	٠	٠	٠	٠	٢٣	٦٠	٨٢
بنى سويف	٥٢	٠	٠	٠	٠	١٨	٣٤	٠	٥٢
المنيا	٣٠	٠	٠	٠	٠	٣٠	٠	٠	٣٠
الفيوم	٢٨	٠	٠	٠	٠	٠	٢٨	٠	٢٨
السيوط	٨٤	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٨٤
سوهاج	٦٧	٠	٠	٠	٠	٤٥	٢٢	٠	٦٧
قنا	٦٦	٠	٠	٠	٠	٦٦	٠	٠	٦٦
أسوان	٣٥	٠	٠	٠	٠	٣٣	٢	٠	٣٥
البحر الأحمر	٩	٠	٠	٠	٠	٠	١	٨	٩
الأقصر	١٥	٠	٠	٠	٠	٠	٢	١٣	١٥
إجمالي	١١٥٠	١٠	٦	٤	٢٠	٣٥٢	٥٤٤	٢٣٤	١١٢٠

جدول (٨-ب) المناطق العشوائية بكل محافظة و موقفا من خطة التطوير و التنمية المصدر: عبد الوهيب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، بسمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٧٧

ويوجد أكبر مساحة من العشوائيات في الجيزة أما عدد المناطق العشوائية الأكثر فيوجد في الدقهلية بينما تشغل محافظة الوادي أكثر من ٤٠٪ من مساحة مصر ولا يشغلها سوى نحو ١٨٠ ألف نسمة وهناك محافظات تخلو من العشوائيات مثل شمال سيناء وجنوب سيناء و الوادي الجديد. ولقد وصلت نسبة العشوائيات في بعض مدن مصر إلى ٧٧٪ من النمو العمراني للمدينة مثلما هو الحال في بني مزار بالمنيا بل وصلت إلى ٨٧٪ من الإمدادات العمرانية لمدينة الجيزة. وتصل الكثافة السكانية إلى أكثر من ٦٠٠ فرد/ فدان في بعض المناطق العشوائية وتقترب أو تزيد عن ٨٠٠ فرد/ فدان بمناطق أخرى. فعلى سبيل المثال بلغ هذا المعدل ١٠٠٠ فرد/ فدان بمنطقة عشش الترجمان قبل إزالتها بينما تقدر النسبة المقبولة بـ ١٥٠ فرد/ فدان.

### (٢-٣-٧) البعد القانوني التشريعي والسياسي لظاهرة العشوائيات :

تعرف العشوائيات بأنها المساكن التي بنيت على أرض مملوكة للدولة أو ذات ملكية خاصة دون ترخيص أو سند قانوني أي أنها تفقد للشرعية الرسمية.

إذ أن أحد الأنماط الأساسية لتكون المناطق العشوائية يتم باستيلاء أحد المواطنين على قطعة أرض فضاء و يقيم فيها و يبني مسكنه بالطوب اللبن أو أحد مواد البناء المؤقتة ثم يستقدم أسرته.

وفي سبيل مواجهة مشكلة المرافق يتم سرقة الكهرباء من أعمدة الشوارع و توصيل الصرف الصحي بالخط العمومي دون تصريح من السلطات واستخدام ظلمبات للمياه الجوفية أو الاستفاد من حنفيات المياه العامة، ثم يتطور البناء و تمتد العملية لتقسيم الأراضي المجاورة و بيعها و بناءها في غفلة من الأجهزة الرسمية ثم محاولة إدخال المرافق لهذه المناطق السكنية بالطرق الرسمية أو غير الرسمية.

وفي حقيقة الأمر لا يمكن أن ننكر بأي حال من الأحوال علم الأجهزة الرسمية بما يحدث ولكنها تدير ظهرها و تتصرف بسياسة دع الأمور تمر بدعوى أن ما يحدث يجعل المشاكل الإنسانية الأساسية تحل من تلقاء نفسها ولكن هذا الخطأ المقصود لا يمكن تبريره إذ أن الدولة إن لم تتدخل بتوفير الحل أو الاحتياجات للمواطنين فيجب أن تقوم بدورها في تنظيم المجتمع الحضري و تمكين المواطنين من حل مشكلاتهم فيما لا يتعارض مع القانون و حقوق الغير الذين هم مواطنون

٥٥- عبد الوهيب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، بسمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٨٤، ١٨٥، ١٨٦.

- لهم حقوق على الدولة أيضاً.
- ويجب التفريق بين المناطق العشوائية وأنماطها والتي يندرج فيها مدى الشرعية بمستويات عدة. فمثلاً:
- ١- Slums الأحياء المتداعية: وهي الأحياء الأكثر فقراً وازدحاماً وتمثل مناطق حضرية شديدة التدهور ولكنها لم تنشأ انتهاكاً لقوانين لتخطيط العمراني والمباني لأنها في الأصل كانت أحياء مخططة ولكن تدهورت حالتها.
  - ٢- Squatter areas: والتي تنشأ نتيجة وضع اليد والاستيطان غير القانوني في أملاك الدولة أو الأراضي الفضاء أو أملاك الغير وتمثل انتهاكاً لقوانين الملكية العامة والخاصة وتنشأ غير مخططة عمرانياً أي تمثل خرقاً لقوانين التخطيط العمراني والبناء واشتراطاته.
  - ٣- ومنها الإسكان العشوائي الشبه رسمي: الذي أُقيم على الأراضي الزراعية في تقسيمات غير معتمدة وبدون ترخيص مخالفاً للقانون فقد أكد القانون على تحريم البناء الأراضي الزراعية.
  - ولكنه يتمتع بشبه الشرعية من ناحية حقيقة امتلاك الأرض ووجود سند ملكية لها.
  - ٤- وإسكان المقابر والذي يعد تعدى سافراً على حقوق ملاك المقابر وعلى حرمة الموت ويشمل المناطق السكنية المتداخلة مع الجبانات والجزر السكنية داخلها وسكن أحواش المقابر مثل ساكني الجبانات في القاهرة مثل مناطق الأمام الشافعي و الأمام الليث والمجاورين وبرقوق والغفير والإباجية والسادات والقادرية والسيدة نفيسة).
  - ومن الناحية القانونية فإنه بشكل عام ينظر للمناطق العشوائية باعتبارها أي منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية طبقاً للقوانين المنظمة للنمو العمراني وبناء المساكن طبقاً للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم التخطيط العمراني.
  - ومن جهة أخرى: فقد أكد القانون على تجريم البناء على الأراضي الزراعية وأراضي الدولة والأراضي غير المخططة وغير الخاضعة للتنظيم وخول للوحدات المحلية صلاحيات منع المخالفة لأحكام القانون فأعطى المديرين والمهندسين المعنيين بالتخطيط العمراني والتنظيم صفة الضبطية القضائية وخول الجهة المختصة بقرار مسبب سلطة الإزالة الفورية للأعمال والمباني التي تقام بالمخالفة لأحكام القانون بل وأعطاهم الحق في إخلاء موقع المخالفة من شاغلية بالطريق الإداري المباشر ودون الحاجة لأي إجراء قانوني وتحميل المخالف نفقات الإزالة و تحصيلها عن طريق الحجز الإداري.
  - إن ظهور العشوائيات ونموها من وجهة النظر القانونية هو نتيجة أما وجودتغرات في القانون أو تعطيل بعض أحكامه.
  - إن تعقيدات القانون من ناحية وإجراءات هذه اللجان من ناحية أخرى عادة ماتطول مما يعطى الوقت الكافي لاستمرار المخالفة أو إكمالها و فرض الأمر الواقع ثم طلب التصالح وتسديد الغرامة المقررة .

### (٢-٣-٨) النواحي الأمنية لظاهرة المناطق العشوائية<sup>٥٦</sup>:

ومن الناحية الأمنية إن السياسات التنموية غير المتوازنة في مصر تعمل على تركيز حدة الآثار السلبية في تجمعات كثيفة تقطن مساحات متلاصقة ومحدودة تكون أكثر تعرضاً لتيارات سياسية مناهضة للمجتمع والسياسات القائمة ومن هنا تصبح تلك المناطق مفرخة لعناصر التمرد على المجتمع وحضانة للمتطرفين ومناهضة النظام القائم.

ولقد بدء دخول الجماعات المتطرفة إلى المناطق العشوائية الهامشية في السبعينيات على إثر نزوح بعض عناصرها وكوادرها إليها فراراً من الصعيد بعد الحملات الأمنية المكثفة هناك عقب اكتشاف تنظيم التكفير والهجرة فوجد هؤلاء في تلك المناطق الظروف الملائمة للإقامة والحركة لوقوعها على أطراف بعيدة ولسهولة العثور على سكن رخيص بها وتكديسها بالبشر الذين يسهل الذوبان بينهم وبعد ذلك اتجه إلى تلك المناطق عدد من قيادات تنظيم الجهاد الذين رأوا فيها أرضاً بكرًا لنشر دعوتهم وتجنيد أعضاء جدد ونمت الجريمة والتطرف في هذه المناطق كخطين متوازيين حتى كشفت أحداث عين شمس في ديسمبر ١٩٨٨ أول تحالف فعلي بين الطرفين حيث انضم إلى الجماعات المتطرفة عدد من محترفي الإجرام لتصورهم إن لهذه الجماعات سطوة أو قوة تضمن لهم الحماية من قبضة رجال الأمن بينما رأيت فيهم الجماعة قوة يمكن توظيفها في أي صدام مع الدولة وتكرر هذا التحالف في مناطق مثل بولاق الدكرور وإمبابية وغيرها.

ولقد أثارت إحدى الدراسات الأكاديمية في المجال الأمني إلى أن خطورة المناطق العشوائية تكمن في عدة أمور هامة هي:

- ١- إن عدد المناطق العشوائية في انحاء الجمهورية أكبر بكثير من القدرات البشرية لأجهزة الأمن لكي تحكم سيطرتها بما يحول دون هروب المتطرفين أو المجرمين إليها. هذا فضلاً عن ضيق الشوارع وتلاصقها الذي قد يحول دون دخول سيارات الشرطة أو يؤدي إلى سقوط قتلى من المواطنين الأبرياء إذا ما حدث تبادل إطلاق النار بين الأمن والمتطرفين.
- ٢- إن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية لسكان العشوائيات تحول دورها دون قيامهم بدورهم المفروض لإبلاغ السلطات عن المشتبه فيهم فضلاً عما يؤدي إليه تدني المستوى الثقافي لهم من إمكانية بث الأفكار المتطرفة بينهم.

٥٦. عبد الوهاب شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، سميير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة)، مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص ٤١-٤٤.

٣- أن المتطرفين يقيمون في هذه المناطق بشكل شرعى من الناحية الشكلية للقانون، حيث يستقرون مع أسرهم أو ذويهم من الأسر مما يساعد على زيادة قدرتهم في الترميم على أجهزة الأمن التي عادة مما تنتبه أكثر للمشتبه فيهم إذا ما كانوا يسكنون فرادى أو في هيئة تجمعات شبابية ولا سيما من الرجال فحسب.

٤- الزوايا الصغيرة التي لا تعرف عنها وزارة الأوقاف شيئا ويصل عددها إلى أكثر من ١٠٠ ألف زاوية في العشوائيات. ولقد تأكد كل ما سبق في الواقع العملي بالقبض على العشرات من الجماعات الإرهابية في المناطق العشوائية. ويعود الارتباط بين إحداث العنف والعشوائيات إلى بضع سنوات مضت مما ظهر في المواجهات المتبادلة بين أجهزة الأمن وافراد جماعات متطرفة تقطن تلك المناطق ومن ذلك:

- القبض على المتهمين في قضية جماعة التكفير والهجرة عام ١٩٧٧ في مناطق ببولاق الدكرور وعين شمس.  
- ضبط أحد المتهمين في قضية اغتيال الرئيس السادات بعد حادث المنصة بثمان وأربعين ساعة في منطقة عشوائية بشرق القاهرة.

- شهدت مناطق عشوائية في بولاق الدكرور والقناطر الخيرية والمنوفية أحداث القبض على بعض المسجونين الهاربين من تنفيذ أحكام في سجن طره عام ١٩٨٦ من أعضاء تنظيم الناجون من النار.

- القبض في عام ١٩٨٦ على بعض المتهمين في قضية اغتيال السادات وكانوا مختبئين في مناطق عشوائية في الشرايية وحدائق المعادى.

- أحداث العنف المنظم الذي أثارها عناصر من الجماعات المتطرفة عام ١٩٨٨ في عين شمس وعام ١٩٩٢ في إمبابية.  
- القبض على عشرات من أعضاء تلك الجماعات في مناطق عشوائية بشمال وشرق القاهرة في أعقاب حوادث الهجوم والسطو المسلح على محلات الذهب ومقتل الدكتور رفعت المحجوب والدكتور فرج فودة ومحاولة اغتيال صفوت الشريف وحوادث تفجير قنابل في أماكن ازدحام عامة كنفق الجيزة وإلقاء القنابل على أتوبيس سياحى في شارع الهرم.

- ضبط ٢٩٦ من المشتبه بهم جنائيا في حملة استمرت يومين تمت في مناطق عشوائية بغرب القاهرة.  
- قيام أجهزة البحث الجنائى بعمليات تمشيط موسعة بمناطق عشوائية في شمال وجنوب القاهرة، وأسفرت عن كميات من الأسلحة والمواد المخدرة والقبض على بعض المنتمين لجماعات متطرفة والهاربين من تنفيذ الأحكام.

- القبض على ٢١ إرهابيا ممن قاموا بعمليات إحراق محال الفيديو في الزيتون وعين شمس والظاهر وغمرة والأزبكية إنطلقوا من خلايا عنقودية بقيادة الإرهابى خالد عبد المعطى في مناطق عشوائية بالزاوية الحمراء والأميرية والوايلى. ولقد أدركت العديد من مؤسسات الدولة هذا الترابط بين العشوائيات والتطرف وحدثت من أى تباطؤ في تنمية تلك المناطق بل ودعت إلى إعطائها أولوية قومية في جهود وبرامج التنمية.

وعلى الرغم من كل ما سبق دراسته وإقراره عن المناطق العشوائية إلا أنه لا يمكن اعتبارها بؤر للفساد والأمراض الاجتماعية فقط إذ إن بعض هذه المناطق أفرزت أفراد مهمين في المجتمع ومساهمين في نهضة الدولة إذ أن العنف لم يكن في الأصل بسبب هذه المناطق بل إن هذه الظاهرة تجد في هذه المناطق بيئة سانحة لها مما يحدو بالحكومة والمجتمع المدنى السعى لتطوير هذه المناطق والحفاظ على الثروة البشرية والاقتصادية والاجتماعية بها وتنميتها والارتقاء بها.

## (٢-٤) أنماط التجمعات السكنية الغير رسمية في مصر:

يوجد العديد من التصنيفات لأنماط المناطق السكنية العشوائية واللا رسمية في مصر تشير الدراسات إلى وجود أنماط أساسية للمناطق السكنية اللا رسمية في مصر :

أ- مناطق الإسكان الشبه غير الرسمى Semi informal housing.

ب- مناطق إسكان واضعي اليد Squatter areas.

ج- المناطق السكنية المؤقتة Shanty towns.

د- إسكان المقابر والأحواش.

هـ- المناطق السكنية المتدهورة Slum areas.

## (٢-٤-١) مناطق الإسكان الشبه غير الرسمى Semi informal housing<sup>٥٧</sup>:

يقع بأطراف وخارج الحدود الإدارية للمدينة ويغزو المناطق الزراعية المجاوره للمدن وهو غالبا ينشأ نتيجة لتقسيم الأراضى الزراعية بطريقة غير قانونية وغير معتمدة من الجهات المسؤله بالأجهزة الحكومية والتخطيطية. ويطلق على هذا النمط الاسكان العشوائى الشبه غير رسمى نتيجة شرعية حيازة الارض كارض زراعية و عدم شرعية تقسيمها و تحويلها للاغراض السكنية. يتبع تقاسيم الأراضى الزراعية حيث يأخذ النسيج الشبكي المتقاطع (Grid pattern) و المحددات الرئيسية لتلك المناطق تعتمد على الممرات المائية المارة بالأراضى الزراعية المستخدمة فى الرى أو الملامح الطبوغرافية الموجودة بالمنطقة مثل تغير المناسيب والإرتفاعات أو حواف رئيسية أخرى مثل خط سكة حديد أو طرق

٥٧- منير سليمان أحمد، (٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضرة، دار الراجب الجامعية لبنان، ص١٠٨-١١٠.

مواصلات سريعة.

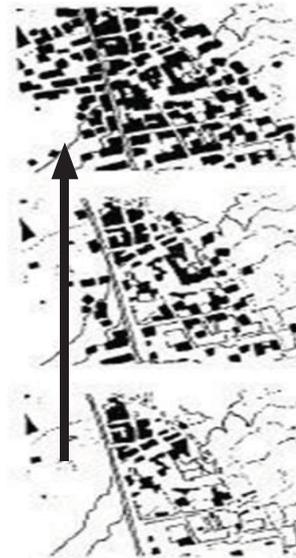
ويتميز هذا النوع من الإسكان بأن له صفة الشرعية القانونية من حيث ملكية الأراضي ولكن يفتقد التراخيص الرسمية اللازمة للبناء حيث أنه طبقاً للقانون لا يصرح بالبناء على الأراضي الزراعية إلا الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني.

### (٢-٤-٢) مناطق إسكان واضعي اليد:

غالباً ما يقع داخل الحدود الإدارية للمدينة وفي مناطق غير محددة أساس الملكية. وغالباً ما تكون ملكية الأراضي عامة وليست خاصة، وتتناثر تلك المناطق في جميع أجزاء المدينة وبين الحدود الإدارية للمدن وغالباً عند نقاط التماس للتقسيم

المحافظات	الساكن الجوارية
القاهرة	٢٢٩٥٥
الجيزة	٢٤٨٨١
القليوبية	١٦٥٥٤
إجمالي إقليم القاهرة الكبرى	٧٢٢٩٠
الإسكندرية	٤٠٤٩١
البحيرة	١٦١٣٢
مطروح	٢٨٩١
إجمالي إقليم الإسكندرية	٥٤٥٢٦
المنوفية	٩٢٢١
دمياط	٥٠٢٢١
الدقهلية	٢٩٠٥٢
الغربية	١٦٨٢٨
كنز الشيخ	١٢٣٢١
إجمالي إقليم الدلتا	٧٧٥٦٢
الشرقية	٢٢١٢٥
شمال سيناء	٢٢٦٨
جنوب سيناء	٥٧٥
السويس	٥١٩٦
الإسماعيلية	٢٥١٢
بورسعيد	٧٢٤٧
إجمالي إقليم القناة	٢٩٩٣٢
بنى سويف	٢٩١٦
المنيا	٢٨٠١
الفيوم	٢٢٥٥
إجمالي إقليم شمال الصعيد	١٠٩٧٢
أسيوط	٨٢٩٤
الوادى الجديد	٤٦٩
إجمالي إقليم أسيوط	٨٨٦٣
سوهاج	١٤٧٦٦
قنا	١٨٠٨٥
الأقصر	١١٧١
أسوان	١٠٤٠٦
البحر الأحمر	١٣١٠
إجمالي إقليم جنوب الصعيد	٤٥٢٢٨

جدول (ب-٩) عدد المساكن الجوارية بكل محافظة. المصدر: لإحتياجات الحالية والمستقبلية من الوحدات السكنية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة.



شكل (٤٢-د) نمو مناطق وضع اليد على الأراضي الفضاء.

المصدر: Cities Without Slums . Madbouly, Mostafa. p٤



شكل (٤١-د) نمو المناطق العشوائية على الأراضي الزراعية.

المصدر: Cities Without Slums . Madbouly, Mostafa. p٤

الإدارية للمدن والمحافظات حيث يكثر الخلاف والجدل الحكومي بين المدن وبعضها والأقاليم وبعضها حول الحدود الإدارية من حيث من له حق الإدارة ومن له حق الملكية وقد يستمر الجدل لسنوات عديدة تقارب العشرون سنة وفي خلال سنوات الخلاف بين الأجهزة الحكومية يتم غزو الأراضي بواسطة الطبقات محدودي الدخل الباحثين

عن مسكن. وهذا النوع من الإسكان ليس له صفة شرعية في تملك الأرض ولا يوجد له تصاريح بناء على تلك الأراضي.

وتقسم مناطق واضعي اليد إلى نوعين:

النوع الأول: وهو الذى أنشئ من فترة زمنية طويلة تقارب ٤٠-٥٠ سنة وغالباً ما يوجد داخل الحدود الإدارية في أماكن عديدة من المدينة ويتميز بالتكثيف في التكوين والتكدس في عدد السكان.

والنوع الثانى: وهو حديث المنشأ نوعاً يرجع فترة إنشائه بين ٢٠ - ٣٠ سنة ويوجد بجوار الحدود الإدارية أو في نطاق خطوط التماس الإدارى للمدينة.

وتقل مساحته عن النوع الأول وغالباً ما تقع تحت نطاق التلوث الهوائى والمائى ونقص وسائل المواصلات العامة بالإضافة لرداءة البيئة الصحية ونقشى الأمراض المعدية.

### (٣-٤-٢) المناطق السكنية المؤقتة Shanty towns<sup>٥٨</sup>:

أو ما يطلق عليه العشش ويدخل ضمن تصنيف المساكن الجوارية.

ويحتل أراضي جانبي الترع والمصارف والمجارى المائية موازية لمحاورها الطولية وجرم السكك الحديدية والفضاءات الواقعة خلف المناطق الأثرية التى تتميز بمحاورها الطولية ولقد قسم د. فتحى مصيلحى العشش فى دراسته تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى إلى خمس نطاقات:

٥٨- عبد الوهيب شتا أحمد و محمد عبد الوهاب بسير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة), مركز دراسات و بحوث الدول النامية, القاهرة, ص٦٧-٦٩.

- العيش الواقعة في زمام الترع والمصارف.
- العيش في المناطق الصناعية.
- العيش على ضفاف النهر .
- العيش على طول محاور السكك الحديدية.
- العيش في المناطق الأثرية وأراضى الوقف.

وجميعها تتصف بتدني الأحوال العمرانية والبيئية حيث أنها أدنى المراتب السكنية . وتتعدد مواد البناء فمنها ما يستخدم في بناء الخشب و الكرتون أو الخرق والصاج أو الطوب اللين وأحياناً القطع الخشبية والقديمة والغاب والصفيح و الكرتون أو الصاج والخيش ويعكس عناصر البناء المكونة للعشة المستوى الاقتصادي لسكانها.

### (٢-٤-٤) إسكان المقابر والأحواش:

وتتميزه مدن مصر دون العالم حيث يقوم الأفراد بالتعدى على استخدام للأراضى وظيفته صحية لدفن الموتى وغير مجهز بالمرافق والخدمات اللازمة للسكني وبعيد عن تلك الخدمات ولا يحتمل إمداده بها نظراً لوضوح إستخدامه . ومن أسباب سكنى المقابر التى أوضحتها دراسة أجراها قسم الاجتماع بجامعة القاهرة ؛شيوخ انهيار المساكن فى الأحياء القديمة المجاورة للمقابر وفى دراسة أجرتها المجالس القومية المتخصصة أن أسباب تلك الظاهرة ترجع إلى هدم المنازل القديمة وإقامة عمارات مكانها مما دفع الطبقات الفقيرة من السكان إلى الاتجاه نحو سكنى المقابر . فضلاً عن تدهور المباني بالأحياء القديمة وانهيار العديد منها والتي قدرت بحوالى ١٣ ألف وحدة سكنية نتجت عنها حركة نزوح ضخمة إلى مناطق الجبانات سواء إلى الجزر السكنية الموجود بداخلها أو إلى المناطق السكنية المجاورة لها أو إلى أحواش المقابر ولقد كان هذا العامل مسئول عن سكنى المقابر بنسبة ٥٢٪ فى مقابر الإمام الشافعى و ٥١٪ فى السيدة نفيسة و ٨٠٪ فى جبانات باب الوزير بالإضافة إلى عامل الإخلاء الإدارى ونزع الملكية الذى صاحب تنفيذ العديد من المشروعات وعدم توفير الوحدات البديلة قبل البدء فى تلك المشروعات.

### (٢-٤-٥) المناطق السكنية المتدهورة Slum areas:

إن العشوائية لا تقتصر بصفة عدم الشرعية بشكل مستمر بل إن هناك أنماط سكنية تتسم بالتدهور والعشوائية مع صفة الشرعية والقانونية التى تتمتع بها ومنها نمطين:

#### ١- المناطق السكنية القديمة المتدهورة:

وتقع فى الأجزاء القديمة بمركز المدينة أو فى المناطق الشعبية بالمدينة وهى فى حالة تدهور مستمر نتيجة عدم الصيانة وارتفاع الكثافة السكانية بها إذا ما قورنت بمتوسط الكثافة السكانية بالمدينة أغلب قاطنيها مستأجرين لوحداتهم من فترة زمنية طويلة تصل إلى ٥٠ سنة. ويقطن فى الوحدة السكنية فى الأغلب أكثر من أسرة وربما يتعدى أربع أسر. كل أسرة تقطن غرفة واحدة داخل الوحدة السكنية وعادة ما تكون هناك صلة قرابة بين الأسر وينتج عن هذا التكدس السكانى زيادة الكثافة السكانية للغرفة الواحدة مما قد يصل إلى ٥ أشخاص للغرفة الواحدة.

#### ٢- الإسكان الحكومى المتدهور (المساكن الشعبية):

فى منتصف الخمسينات بدت الدولة خططها لبناء مساكن لمحدودى الدخل والتي تحولت فيما بعد لأحد الأنماط العشوائية. ونتج التدهور السريع للإسكان الشعبى الحكومى من عدة عوامل أهمها:

- ١- عدم اهتمام الدولة بصيانتها وعدم قدرة القاطنين مادياً على ذلك أو تجاهلهم لذلك.
- ٢- صغر مساحة الوحدة مع كبر حجم الأسر كثيرة العدد التى أصبحت متكدسة بداخلها مما سبب تدهور واستمرار أعتال مرافقها.

### (٢-٥) النتائج المترتبة على ظهور و نمو العشوائيات فى مصر:

لقد أدى انتشار المناطق السكنية على نطاق شاسع فى مصر للعديد من الآثار السلبية مع الأخذ فى الاعتبار بعض الإيجابيات التى نحاول استنباطها حتى لا تصبح الصورة قائمة بشكل يصعب معه التعامل مع الوضع القائم.



صوره (أ-٣٣)منطقة مساكن تشكى الحكوميه المتدهوره .  
المصدر: . جمعيه حدد هدفك.

## (٢-٥-١) الآثار السلبية لظاهرة انتشار العشوائيات:

- ١- ارتفاع الضغط على البنية التحتية من مياه و صرف صحى وكهرباء وتليفونات حتى تدهورت البنية التحتية الأصلية للمدن ولم تعد قادرة على تلبية الجرف الهائل من السكان.
- ٢- استيطان الغالبية العظمى من المهاجرين من الريف أطراف المدينة واستغلالهم الأراضى الزراعية المتاخمة لحدود المدن مما أدى لفقد مساحات كبيرة من الأراضى الخصبة الصالحة للزراعة. وبالتالي إلى انخفاض نصيب الفرد من الأراضى الزراعية وانخفاض الناتج القومى الزراعى حيث تناقص نصيب الفرد من المساحة الزراعية والمحصولية من نحو ٠,٥٣ فدان عام ١٨٩٧ إلى نحو ٠,١٣ فدان عام ١٩٩٧<sup>٥٩</sup> وهبط إلي ٠,١١ فدان عام ٢٠٠٥ طبقاً لإحصاءات عام ٢٠٠٥ و ذلك فى ظل التعدى على الأراضى الزراعية الذى بلغ ١٠٢ مليون فدان لتلك المدن.
- ٥- زيادة الطلب على الخدمات التعليمية والاجتماعية والصحية بالمراكز الحضرية مما جعلها غير قادرة على تلبية التزايد المستمر فى أعداد السكان وخاصة طبقات محدودى الدخل وذلك لعدم توافر الإمكانيات المادية والتقنية وأدى ذلك إلى زيادة نسبة الأمية وتفشي الأمراض المعدية والأوبئة بالمناطق السكنية غير الرسمية وبالتالي تدهور الحالة الصحية العامة للمجتمع وانخفاض مستوى المعيشة لهؤلاء السكان مما ساعد على تفشى ظاهرة الفقر الحضرى واستلزم الجهات الحكومية تخصيص مبالغ طائلة من الميزانيات الحكومية المحدودة لمعالجة والتغلب على تلك الأمراض<sup>٦٠</sup>.
- ٤- الانتشار العشوائى وغير المخطط للمراكز الحضرية الكبرى حيث أدى إلى انتشار المستوطنات السكنية غير الرسمية على أطراف المدن وخاصة على المحاور الرئيسية الرابطة للمراكز الحضرية بالمدن الصغرى والمتوسطة وعلى المحاور الرئيسية المؤدية إلى المناطق الصناعية. وأصبحت تلك المحاور بور رئيسية لتمرکز تلك المستوطنات البشرية غير الرسمية وهذا النمو العشوائى أدى بالتالى إلى عدم اتزان النسيج الحضرى للمدن وتشويه التسلسل الفراغى والوظيفى للمدن مما شكل عائق لنمو المدينة وامتدادها العمرانى<sup>٦١</sup>.
- ٥- ازدحام الطرق وزيادة الكثافة على المواصلات العامة حيث وصل معدل نصيب الفرد فى وسائل المواصلات العامة إلى أدنى المعدلات القياسية فى مصر فى القاهرة ٠,٥٥ أتوبيس لكل ألف شخص.
- ٦- إن المسكن يعكس الحالة الصحية والبيئية ليس للقاطنين فقط ولكن للمجتمع ككل فبدون الخدمات المختلفة بالمناطق السكنية العشوائية ينشأ تجمع غير صحى ينتشر به الأوبئة والأمراض وخاصة المعدية ويكون قابل للتهلكة فى فترة زمنية قصيرة وبالتالي يؤثر تأثيراً فعلياً على حجم القوى العاملة بالمجتمع.
- ٧- إن سيطرة أجهزة الدولة على سائر الفئات الاجتماعية يعتمد أساساً على توفير الخدمات والعدالة فى توزيعها وضمان ذلك بما فيها المسكن وعدم توفره يعكس حالة عدم الاستقرار الاجتماعى والسياسى ويؤدى لظهور مجموعات رفض وحقد ضد المجتمع الأم وبالتالي عمليات تخريب ونهب لثرواته.
- ٦- ونضيف أن وجود القانون أمر هام للفصل بين الأفراد وتنظيم العلاقات وعدم وجوده يؤدى أن تسود الفوضى ويدب النزاع والبلطجة داخل هذه المناطق<sup>٦٢</sup>.

## (٢-٥-٢) إيجابيات الإسكان العشوائى:

- إن ظاهرة الإسكان اللارسمى أو العشوائى هى نتاج خلل مستمر فى السياسات التنموية للدولة وقصوراً فى القوانين وتراخى فى تطبيقها وأنه مما لا يدع مجال للشك إن لها العديد من السلبيات ولكن بالنظر إليها على أنها تمثل حل شعبياً لمشكلة ملحة وحق أساسى مشروع لكل فرد فى المجتمع تكتمل صورة الظاهرة وتتبلور جميع أبعادها.
- من الإيجابيات التي ترتبت على ظهور الإسكان اللارسمى:
- ١- كان لهذه المناطق دور أكبر من دور الدولة ومن بقية القطاعات فى المساهمة فى حل مشكلة الإسكان وخاصة لفئات محدودى ومتوسطى الدخل حيث ترتب على انتشارها خفض معدلات الأشغال فى الفترة من ١٩٦٠ وحتى ١٩٧٦ من ١,٩ شخص / غرفة إلى ١,٧ شخص / غرفة كما أظهر المشروع البحثى المشترك بين جامعة القاهرة ومعهد ماسا شوستس للتكنولوجيا عام ١٩٨٠.
  - ٢- إن قيام محدودى الدخل بإنشاء تلك المناطق بمواردهم الذاتية دون إعانة من الدولة ووصولهم لمستوى مقبول من جهة المبنى لدليل قوى على وجود طاقات وقدرات مثمرة وقادرة على حل مشكلة الإسكان لهذه الفئة دون حاجة لدعم من الدولة فى حين أن تدخل الدولة بأساليب عديدة لإسكان تلك الفئات لم يؤت المرجو منه فى أغلب الحالات وتسبب فى سلبيات عديدة.

٥٩- عبد الونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب، بسمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة). مركز دراسات و بحوث الدول

النامية، القاهرة، ص ١٦٥.

٦٠- منير سليمان، أحمد (٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة فى الدول النامية: إيواء فقراء الحضر. دار الراتب الجامعية، لبنان، ص ٧٧.

٦١- نفس المرجع السابق، ص ٨٨.

٦٢- نفس المرجع السابق، ص ١٦.

العنصر	قطاع الإسكان الخاص الرسمي	قطاع الإسكان الخاص الغير رسمي
الأراضي	ذات قيمة اقتصادية عالية لأنها غالباً ما تقع بالمركز والتي تصل فيها أقصى مضاربات لأسعار الأراضي ويتم تحميل سعر الأرض على الوحدة السكنية.	مرتبط أساساً بالأطراف ويعتمد على تقسيم الأراضي أو وضع اليد والامتداد على الأراضي الزراعية .
نمط البناء	بعضها مرتبط بنمط وسوق البناء الجديد من حيث أسلوب الإدارة والتمويل والاعتماد على المقاولين الكبار ذوي الأعباء والأرباح الضخمة ، ويعتمد على تمويل بنوك ذات أرباح مركبة بفروض طويلة الأجل .	تشيد ذاتي لنمط البناء مع الاستعانة بمقاولين صغار لبعض بنود البناء كالأسقف وغيرها المقاولين الكبار ذوي الأعباء والأرباح الضخمة ، ويعتمد على تمويل بنوك ذات أرباح مركبة بفروض طويلة الأجل .
التمويل	يحتاج إلى رؤوس أموال ضخمة واستثمارات عالية.	تمويل ذاتي وعلى فترات طويلة والاعتماد على الاندثار والأساليب التقليدية كالتجمعات .
مواد البناء	استخدام مواد البناء الحديثة ترفع من التكلفة .	يعتمد على أسلوب البناء التقليدي والاعتماد على صغار المقاولين .
نمط التخطيط	تقسيم متعمد لقطع الأراضي به فكر تخطيطي.	تقسيمات قطع أراضي صغيرة وغياب الفكر لتخطيط سليم .
الخدمات	يتميز بوجود الخدمات بشكل أفضل .	يعيبه غياب المرافق والخدمات الصحية والتعليمية وتوافر الخدمات التجارية فقط .

جدول (ب-١٠) مقارنة بين قطاع الإسكان الخاص الرسمي والغير رسمي.

المصدر: رجائي حسن إسماعيل ماجد. (٢٠٠٠) التجارب المعاصرة لمشروعات إسكان محدود الدخل في مصر: دراسة تحليلية مقارنة لمشروعات الإسكان منخفض التكاليف وإسكان الشباب رسالة ماجستير، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، القاهرة، ص ١٠٨.

٣- ومن الايجابيات أساليب التمويل والمعاملات الاقتصادية في تلك المناطق حيث شراء الأرض يتم بالتقسيم بين مقسم الأرض والمشتري دون تعقيدات الإجراءات ورسومها التي تضيف أعباء اقتصادية على المشتري ويشكل في مجمله نظام تمويلي مثالي يتناسب والمقدرة المادية لهذه الفئات.

٤- إن سكان العشوائيات لديهم الدافع و الحافز لتطوير مساكنهم متي توفرت الملكية أو اي نمط للحيازة الشرعية الامنة للمسكن بتحسين حالة المباني و تطوير مواد البناء و البيئة السكنية و زيادة معدلات الصيانة.

٥- بالإضافة إلى أن أسلوب البناء الذاتي والتمويل المستقل يجعل مواطن المناطق العشوائية طوال مراحل نمو مسكنه ورأس ماله يحس بتحقيق الذات والنجاح مما يعطيه الدافع والتطلع لتطوير نفسه وبيئته.

٦- إن بناء أفراد مجتمع المناطق اللارسمي مساكنهم يتيح لهم الخبرة والمعلومات التي تساعد على صيانة مساكنهم وتطويرها والامتداد المستقبلي لها.

٧- وتدعيم الانتماء للمنطقة والمسكن وبالتالي استمرار تطويرها ونموها.

٨- وتوهُل هؤلاء الأفراد لتحمل مسئولية سد احتياجاتهم وخاصة من سلعة هامة كالمساكن دون الاتكال على الحكومة في إعانة المواطن في كل شئ.

٩- يسمح النمو التدريجي للمسكن بالمرونة حيث يتوافق مع امكانيات المستعملين واحتياجاتهم.

١٠- ومن الجوانب التخطيطية الإيجابية:

-دمج الاستعمال التجاري مع السكني في تلك المناطق وتوحيد بعض العناصر مثل نظام الحركة داخل تلك المناطق.

-نشوء شوارع ذات عروض كبيرة تمثل عصب الحركة الرئيسية ووجود بعض القطع ذات المساحات الكبيرة.

١١- إن توفير شقة لكل ساكن في المناطق العشوائية هو توفير عشرين ألف جنيه تدفعها الدولة لدعم كل وحدة سكنية توفرها للمواطنين.

١٢- توجد مناطق عشوائية مستمرة التطور والنمو تتوفر بها فرص عمل لمئات الآلاف من الشباب في شكل ورش ومصانع وأبرز مثال على ذلك منطقة شق الثعبان العشوائية بمدينة القاهرة حيث تتجاوز استثمارات صناعة الرخام بها ٣ مليار جنيه وتوفر فرص عمل لنحو ٧٥ ألف عامل.

١٣- بالإضافة إلى أن المؤسسات الاقتصادية الصغيرة والمتناهية الصغر التي يديرها العديد من سكان المناطق العشوائية تساهم بشكل فعال ومؤثر في ميزانية الدول وتدعم اقتصادها القومي.

١٤- تشير أحد الدراسات الميدانية التي تمت برعاية جامعة القاهرة عام ٢٠٠٧ - ٢٠٠٨ إلى أن ملاك المساكن في المناطق العشوائيات عند حصولهم على أحكام للبراءة من التبوير أو البناء وطلب توصيل المرافق يقوموا بسداد نسبة تتراوح بين ٣-١٪ من قيمة المبنى للتصالح مع الجهات المسؤولة بالإضافة لسداد ٣٪ من قيمة المبنى للتأمينات الاجتماعية وتتراوح هذه المبالغ ما بين ثلاثة آلاف إلى عشرة آلاف جنيه عن كل مبنى مما يعد مساهمة مباشرة في دعم ميزانية الدولة وأن سدادهم لفواتير شركات المرافق يزيد من إيرادات الدولة.

١٥- وتشير الدراسة أن سكان العشوائيات يلتزموا بإقامة الشوارع على نفقاتهم الخاصة.

## (٦-٢) تطور السياسة العامة للدولة لمواجهه ظاهرة الأسكان العشوائي<sup>٦٣</sup>:

في نهاية الستينات وبداية السبعينات اتبعت مصر سياسة إزالة المناطق العشوائية وإعادة توطين السكان في مناطق أخرى وفي نفس الوقت إقامة مناطق سكنية حكومية بدلا منها أو استغلال مواقعها في مشاريع استثمارية ولقد كان الدافع وراء هذا الاهتمام سياسيا فكان حاسما في وضع الظاهرة على خريطة الأولويات القومية حيث تتابعت سلسلة الملاحظات للعناصر المطلوبة أمنيا وتكررت في العديد من المناطق العشوائية التي كان بعضها مركزا لأحداث عنف دامية منا أحداث الزاوية الحمراء وعين شمس بالقاهرة والمنيرة بإمبابة في الجيزة.

ولكن هذه السياسة لم تنجح بسبب:

- ١- الإنتشار السريع لمناطق واضعي اليد علي أطراف المدينة لم يمكن الحكومة من الحد من إنتشارها.
- ٢- ضعف الإمكانيات المادية والإدارية لتوفير البدائل المناسبة لإيواء سكان العشوائيات.
- ٣- إستحالة وقف سيل الهجرة من الريف إلى المدن وبالتالي عدم القدرة على التحكم في انتشار ونمو المناطق العشوائية.
- ٤- إزالة تلك المناطق تؤدي إلى خلل اجتماعي وعدم الاستقرار السياسي.

ولقد كانت منطقة عشش الترجمان من أول المناطق التي تم إزالتها وإعادة تسكين السكان بدار السلام. ولقد كانت الأحداث الإرهابية بتداعياتها القاسية والمفاجئة سببا مباشرا لتحرك أجهزة الدولة لمواجهة ظاهرة العشوائيات بعد أن ثبت مدى خطورة إهمال وتجاهل هذه المناطق وتركها بيئة صالحة لحضانة وتشجيع الجريمة والإرهاب فضلا عن زلزال أكتوبر ١٩٩٢ وما أسفر عنه من تدمير للعديد من المساكن بتلك المناطق.

ولقد بدئت الدولة في منتصف الثمانيات سياسة جديدة جاده نحو العشوائيات تتبع خطين متوازيين هما: الأول: ١- إنشاء وحدات سكنية اقتصادية تستوعب عددا من سكان بعض المناطق العشوائية.

الثاني: ٢- وتشجيع اهتمام الوكالات الدولية المانحة بالمناطق العشوائية من النواحي الاجتماعية والصحية.

وفي عام ١٩٨٦ وضعت الحكومة برنامجا لتطوير المناطق العشوائية بالقاهرة بدأ بـ ٧ عزب في ضاحية حلوان وورصد له ٨٠ مليون دولار من المعونة الأمريكية واعتمد المشروع على فكرة توفير الخدمات والمرافق الأساسية في الأحياء السكنية الجديدة وتمليك الوحدات السكنية للأفراد على مراحل وبالتسيط ثم تدوير رأس المال لتنفيذ مرحلة ثانية وهكذا.

ولكن ما حدث في عام ١٩٨٨ كان نوعا من المضاربات على الوحدات السكنية لارتفاع أسعار الأراضي محملة بتكلفة المرافق. وعجز غالبية المستفيدين من المشروع عن سداد الأقساط فتوقف المشروع. كذلك دخلت وزارة الإدارة المحلية في مشروعات تعاون مع وكالات دولية منها التعاون مع منظمة اليونيسيف لتطوير وتنمية منطقتي عين حلوان والنهضة بالاشتراك مع بعض الجمعيات الأهلية منها الرعاية المتكاملة والبهلال الأحمر تحت إشراف المجلس القومي للأهوية والطفولة فضلا عن مشروعات مؤسسات دولية أخرى تابعة للأمم المتحدة (كالبرنامج الإنمائي) أو دول أجنبية كالاندنمرك وهولنده وألمانيا وكندا والولايات المتحدة.

ولقد زاد الاهتمام بشكل مكثف بتطوير العشوائيات كرد فعل لتداعيات عدة حدثت منذ التسعينات وبداية القرن الـ

٦٣- عبد الوهيب شتا أحمد و محمد عبد الوهاب سمير (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية والتنمية: (السياسات والإدارة) مركز دراسات وبحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٦٥، ١٣، ١٧٨-١٦٨.

م	اسم الحي	عدد المناطق العشوائية	موقف الدراسة
١	حلوان	١٥	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة وتم تبليغ الحي قرار المحافظ رقم ٥٠٤ لسنة ٢٠٠٠
٢	التبين	٢	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة وتم تبليغ الحي قرار المحافظ رقم ٥٠٥ لسنة ٢٠٠٠
٣	دار السلام	١١	تم استصدار قرار محافظ رقم ٢٨٨ لسنة ٢٠٠١ وتم تبليغ الحي
٤	المعادي و طرة	٥	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة والموافقة بقرار محافظ رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠١
٥	السلام	٥	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة وتمت الموافقة قرار المحافظ رقم ٤٦٦ لسنة ٢٠٠٠
٦	المطرية	٧	تم استصدار قرار محافظ رقم ١٢٤٨ لسنة ٢٠٠٠ وتم تبليغ الحي
٧	شرق مدينة نصر	١	تم استصدار قرار محافظ رقم ٩٢٥ لسنة ٢٠٠٠ وتم تبليغ الحي
٨	منشأة ناصر	١	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة وذلك بالاشتراك مع وزارة التعمير قرار المحافظ رقم ٢٥٠ لسنة ٢٠٠١
٩	حدائق القبة	١	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة والموافقة بقرار محافظ رقم ١٤٤٦ لسنة ٢٠٠١
١٠	الزيتون	١	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة والموافقة بقرار محافظ رقم ٢٨٥٢ لسنة ٢٠٠٢
١١	المرج	٦	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة والموافقة بقرار محافظ رقم ١٧٨١ لسنة ٥٢٠٠

المناطق العشوائية التي تم الإنتهاء من إعادة تخطيطها (٦ منطقة علي مستوي المحافظه).

م	اسم الحي	عدد المناطق العشوائية	موقف الدراسة
١	الساحل	١	ويتضمن:- ١. منطقة عزبة وهبة ٢. دابر الناحية ٣. حكر محمود شلبي ٤. حكر محمد علي دياب ٥. منطقة حكر قشقوش
٢	شبرا	١	يتضمن :- ١-منطقة عزبة جرجس ٢- منطقة العسال
٣	عرب مدينة نصر	١	تم الانتهاء من المشروع و جاري العرض على المجلس
٤	منشأة ناصر	٢	تم الانتهاء من اعتماد الدراسة وذلك بالاشتراك مع وزارة التعمير قرار المحافظ رقم ٢٥٠ لسنة ٢٠٠١
٥	مدينة نصر	١	منطقة عزبة نصر جاري عرضها على المجلس المختصة

الباب الثاني / ظاهرة المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية.

٢١ منها:

المحافظات	إجمالي التنفيذ	قيمة لتنفيذ موزعة على الأنشطة					
		كهرباء	رصف	مياه شرب	صرف صحي	تخطيط وتنظيم	نظافة عامة
القاهرة	٧٥٦	٣٩,٢٢	١١٩,٩٧	٢٧٤,٢٨	٢٩٦,٣٢	١٧,٠١	٨,٢
الجيزة	٢٤٣,٧٦	٤١,٣٧	٥٨,٤٩	١٢١,٢٤	٧٧,٨٢	٢١,٩٦	٢١,٨٨
القليوبية	٣٣,٥٩	٣١,٤	٥٢,٢٣	١,٢,٥٥	١١٦,٣٩	١,٠٢	.
الإسكندرية	٢٨١,٩٦	٤٩,٧٩	٧٥,٠٢	٤٠,٢٨	١١٤,٦٤	٠,٧٣	١,٥
البحيرة	٣٢,١٥	٨,٣	٥,٦٩	١٠,١١	٦,٢٤	١,٨١	.
مطروح	.	.	.	.	.	.	.
المنوفية	٣٤,٢٣	٥,٢	٨,١٦	٩,٨١	٩,٣٨	١,٦٨	.
الغربية	٤٠	٦,٦	٩,١	١١,٢٧	١٢,٣٥	٠,٦٨	.
كفر الشيخ	٤٤,٢٥	٥,٠٥	٩,٨	١٣,٤	١١,٧	٢,٩	١,٤
دمياط	١٣,٥٢	٢,٠٩	٤,١٩	١,٣٦	٣,٦٥	١,٠٨	١,١٥
الدقهلية	٨,١٧	١,٨٤	١,٠٥	٢,٣٥	٢,٢٧	٠,٣٥	٠,٣١
شمال سيناء	.	.	.	.	.	.	.
جنوب سيناء	.	.	.	.	.	.	.
بورسعيد	.	.	.	.	.	.	.
الإسماعيلية	.	.	.	.	.	.	.
السويس	.	.	.	.	.	.	.
الشرقية	٢٧,٢٨	٧,٢٦	٦,٦٦	٧	٦,٣٦	.	.
بنى سويف	٨٥,٤٤	٢٦,١٧	١٣,٦٩	١٤,٥٥	١٤,٦٢	١٠,٩٣	٢,٢٨
المنيا	٩٤,١٢	٢٥,٣٤	٢١,٧٥	٢٢,٣٣	٢٢,١٦	.	٢,٥٤
الفيوم	١٢٤,٨٥	٢٩,٩	٢١,٩٦	٤٨,٢٩	١٩,٣	.	٥,٤
أسيوط	١٣٩,٠٥	٣٦,٠٨	٤٢,٤٣	٣٣,٣٧	٩,٧٧	٣,٩٦	٩,١١
الوادى الجديد	.	.	.	.	.	.	.
سوهاج	١٢٠,١٨	٤٧,٨٨	٢٧,٨٨	٣٣,٥	١٠,٩٢	.	.
قنا	١٢٩,٠٦	٢٧,٢١	١٤,٧٥	٥٤,٣	٣٢,٨	.	.
أسوان	١٣٠,٤٧	٤٣,٠٥	٣٣,٩٥	٣٢,٤٩	١٩,٧	٠,٧	٠,٥٨
البحر الأحمر	١,٢٧	٠,١	٠,٥٢	٠,٢٦	.	٠,٣٩	.
الأقصر	٠,٦١	٠,٣	٠,٢٢	٠,٠٣	.	.	٠,٠٦
الإجمالي	٢٧٠,٨,٩٦	٤٣٤,١٥	٥٢٧,٧٧	٨٣٢,٧٧	٧٨٦,٣٩	٦٥,٢	٥٤,٤١

جدول (ب-١٢) بيان بتوزيع الاستثمارات على أنشطة تطوير و تنمية المناطق العشوائية منذ بدء مراحل التطوير في عام ١٩٩٣ او حتى ٢٠٠٥-٢٠٠٣ (القيمة بالمليون جنيه).  
المصدر: عبد الونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص ١٧٧.

١- نزوح جماعات التطرف وامتداد الملاحقات الأمنية لهؤلاء إلى المناطق العشوائية واتجاه مجرى الأحداث إلى محافظات الصعيد.

٢- تعرض المناطق العشوائية وخاصة في محافظات الصعيد لسلسلة من الكوارث الطبيعية منها زلزال أكتوبر ١٩٩٢ و تواجبه و أحداث السيول و ما دمرته و ركود السياحة في تلك الفترة مما أسفر عن نقص حاد في فرص العمل مما أثر على اقتصاديات تلك المناطق و أدى لتدهور ظروفها المعيشية.

و تمثل ذلك في :

١- توجه الخطط التنموية على المستوى القومي بشكل مكثف لتنمية العشوائيات منذ بداية التسعينات و رفع نصيب الصعيد من جهود و موارد التنمية لإنعاش اقتصاديا.

٢- البرنامج القومي لتطوير العشوائيات في مصر ١٩٩٣ - ٢٠٠١ ;

ارتكز البرنامج القومي لتطوير العشوائيات على تطوير العشوائيات انطلاقا من أنها أصبحت مسألة تتعلق بالأمن القومي من خلال تهديد الاستقرار المجتمعي و احتمالات إساءة استخدام تلك المناطق و لتخفيف معاناة سكان العشوائيات. فقد طالب رئيس الجمهورية في خطابه بمناسبة عيد العمال في مايو ١٩٩٣ بضرورة التصدي الشامل لمشاكل المناطق العشوائية التي تشوه صورة المستقبل و تعكس مستوى متدنيا و غير مقبول من الخدمات. كما مثلت أهمية قصوى في برنامجه الانتخابي.

وقد حدد وزير الإدارة المحلية بجلسة

مجلس الشعب في ٢٧ / ٤ / ١٩٩٤ ثلاث حلول لعلاج العشوائيات على النحو التالي:

١- الإزالة و إعادة البناء.

٢- بترك العشوائيات على حالها.

٣- تطوير العشوائيات اجتماعيا "و اقتصاديا" و مدها بالمرافق و الخدمات.

و في ضوء ذلك بدأ البرنامج في خطة عام ١٩٩٢ - ١٩٩٣ بهدف التعامل مع الظاهرة على المستوى القومي على أن يبدأ من ١٦ محافظة لتمويل خمس برامج للتطوير ضمن ١٤ برنامجا تتولى وزارة الإدارة المحلية تنفيذ الخطة الأولى و تترك باقي البرامج لتتولى تنفيذها الأجهزة المختصة بالوزارات الأخرى و تتمثل هذه البرامج في مد هذه المناطق بمياه الشرب و الصرف الصحي و الكهرباء و رصف الطرق و النظافة.

ثم تلاها الخطة الخمسية الثالثة ٩٢ / ٩٧ و التي اتسمت بأن ما تم تنفيذه بها يعد أقل مما كان متوقفا حيث كان من المقرر



صوره (أ-٣٤) عزبة علي أبو النور قبل التطوير.



صوره (أ-٣٥) عزبة علي أبو النور بعد التطوير.



صوره (أ-٣٦) منطقة المواردي تم إزالتها وتحويلها لموقف للنقل الجماعي وخدمات.



صوره (أ-٣٧) منطقة المواردي بعد الازاله.

المصدر: سياسة محافظة القاهرة في تطوير العشوائيات“  
www.cairo.gov.eg.pdf.P٣

أن يتم تخصيص ٤ مليار جنيه خلال الخطة إلا أن إجمالي ما تم إنفاقه خلال تلك المرحلة قد بلغ ١,٦ مليار جنيه.

ومما يلفت النظر أن منطقة المنيرة الغربية بمحافظة الجيزة قد حظيت بنصيب الأسد من إجمالي المبالغ المرصودة لتطوير العشوائيات عندما شهدت أحداث عنف في بداية التسعينات حيث حصلت على نصف مليار جنيه من إجمالي ٦ مليار جنيه ثم اعتمادها للمرحلة الأولى التي بدأت عام ٩٣ وحتى ١٩٩٦ في حين وصل نصيب ٣ محافظات وهي (بنى سويف - أسيوط - المنيا) من ميزانية التطوير ٣٣ مليون جنيه في السنة المالية ٩٦/٩٥ وفي إطار ما توفره الدولة من دعم مالي تقوم أجهزة الإدارة المحلية باستكمال عمليات التطوير والإزالة حيث تم إنفاق ١,٩٤١,٩٣٣ مليون جنيه على العشوائيات حتى يناير ٢٠٠٧ هذا وتقوم أجهزة الإدارة بدور فعال في التصدي لهذه الظاهرة وتفعيل خطة تطوير المناطق العشوائية:

- ١- إقامة وحدات الإسكان الإقتصادي.
- ٢- حصر المباني غير الصالحة والآيلة للسقوط وإصدار قرارات الإزالة اللازمة لها.
- ٣- حصر المناطق المتدهورة عمرانيا وبيئيا بها لإعادة تخطيطها وتنميتها بما يحقق مردودا اقتصاديا.
- ٤- فتح محاور مرورية جديدة.
- ٥- تحسين شبكات الطرق.
- ٦- إقامة الكبارى والإنفاق.
- ٧- إعداد المخططات التفصيلية للمناطق العشوائية بالتنسيق مع وزارة الإسكان بما يسمح بإقامة شوارع طبقا للمواصفات اللازمة وأماكن للخدمات ومساحات خضراء مع وضع اشتراطات بنائية خاصة بكل منطقة طبقا لظروفها العمرانية.
- ٨- تسيير القوافل الطبية لخدمة المناطق العشوائية لعلاج المواطنين بها.
- ٩- إنشاء الأسواق المجمعَة بتلك المناطق.

١٠- توفير الخدمات الصحية والرياضية والاجتماعية.

بلغت جملة استثمارات تطوير العشوائيات حتى منتصف مارس ٢٠٠٥ نحو ٢٧٠٨,٩٦ مليون جنيه ثم إنفاق نحو ٤٣٤,٥ مليون جنيه على الكهرباء ٥٢٧,٥١ مليون جنيه على رصف الطرق ٨٣٢,٧٧ مليون جنيه على مياه الشرب ٧٨٦,٣٩ مليون جنيه على الصرف الصحي ٦٥,٢ مليون جنيه على التخطيط والتقييم ٥٤,٤١ مليون جنيه على النظافة العامة ٨,٥٣ مليون جنيه على الأمن والأطفاء وجاءت محافظة القاهرة في المرتبة الأولى في مجال لاستثمارات حيث بلغت جملة تنفيذ الأعمال نحو ٧٥٦ مليون جنيه ثم محافظة الجيزة ٣٤٢,٧٦ مليون جنيه وفي المرتبة الثالثة محافظة القليوبية ٣٠٣,٥٩ مليون جنيه ومحافظة الإسكندرية في المرتبة الرابعة ٢٨١,٩٦ مليون جنيه وأخيرا محافظة أسيوط ١٣٩,٠٥ مليون جنيه.

وفي إطار جهود الدولة لتوازن خطط التنمية لتقليل الهجرة من الريف ودعمه وإنعاشه اقتصاديا ولتحجيم الزحف نحو الحضر بدأت الحكومة في البرنامج القومي للتنمية الريفية المتكاملة (شروق) للنهوض بالقرية المصرية.

وتم ذلك كواحد من المحاور السبعة التي اتبعتها الحكومة لتطوير سياسات وآليات تنمية متكاملة ليس فقط لتطوير العشوائيات بل أيضا لمعالجة كافة أوجه القصور التي أدت إلى أسباب تكون العشوائيات؛ هذه المحاور هي:

- ١- تطوير السياسة السكانية وتوجيه جزء منها لحل مشكلة الإسكان لسكاني العشوائيات ومحدودي الدخل.
  - ٢- سرعة تطوير المناطق العشوائية القابلة للتطوير بمدى الخدمات المطلوبة مع إزالة المناطق غير القابلة للتطوير.
  - ٣- إعادة توزيع الكثافة السكانية على أنحاء مصر.
  - ٤- إعادة تنظيم بعض قوانين الإسكان لموائمتها مع محدودى الدخل.
  - ٥- إقامة برامج وأنشطة عديدة تعمل بصورة أساسية على الاهتمام برفع مستوى المعيشة فى العشوائيات.
  - ٦- الاهتمام بالتنمية الريفية والمحلية.
  - ٧- تظافر جهود الدولة مع جهود القطاعين الخاص والأهلى والمنظمات الغير حكومية والمشاركة المجتمعية والمؤسسات الدولية لتنمية وتطوير العشوائيات.
- و في عام ٢٠٠٨ بدء صندوق تطوير المناطق العشوائية عمله<sup>٦٤</sup>. والذي قامت الحكومة بتمويله بمبدئياً بـ ٥٠٠ مليون جنيه خلال عام ٢٠٠٨ وقررت توجيه جميع الموارد المتعلقة بتطوير العشوائيات إليه مستقبلاً سواء كانت من موازنة الدولة للوزارات أو من الجهات الأخرى. و تم زيادة ميزانة الصندوق عام ٢٠١٠ إلى ٨٠٠ مليون جنيه، و قد تم وضع خطة عمل الصندوق خلال المرحلة المقبلة لتطوير المناطق العشوائية في القاهرة الكبرى والمحافظات لتنفيذها لا مركزياً مع الاهتمام بضرورة إعطاء الأولوية للمناطق الأكثر خطورة التي تقع علي المنحدرات الجبلية وعلو مخزات السيول وتحت خطوط الضغط العالي، وأن يتم التعامل مع هذه المناطق من خلال قيام المحافظات بتحديد المناطق المهددة وترتيب أولويات إزالتها، وتحديد أنسب الأراضي الملائمة في هذه المحافظات لتوطين المتضررين وضرورة الالتزام بالانتهاء من وضع برنامج زمني لتطوير عدد من المناطق غير المخططة القائمة حالياً وأن تكون الأولوية للمناطق ذات الكثافة السكانية الأعلى. هذا بالإضافة إلي سرعة تفعيل خطة تطوير العشوائيات خلال المرحلة المقبلة.
- ويرتكز برنامج عمل صندوق تطوير المناطق العشوائية علي ثلاثة محاور أساسية:
- الأول يختص بإعادة تطوير كل المناطق العمرانية غير الآمنة والمتدهورة خلال فترة من ٥ -٧ سنوات والتي تمثل أوضاعها تهديداً حقيقياً لأرواح قاطنيها وتعاني من تدهور في مستوياتها المعيشية.
- ويتعلق المحور الثاني بالتعامل علي المناطق غير المخططة القائمة في الوقت الحالي وذلك من خلال وضع إطار زمني ملائم للتطوير علي مستوي الجمهورية علي أن تكون الأولوية للمناطق ذات الكثافة البنائية المتخصصة.
- ويتمثل المحور الثالث في الحد من ظهور عشوائيات جديدة وإتاحة الفرص للمناطق العشوائية علي أطراف المدن للنمو بطريقة مخططة وفي إطار قانوني من خلال إيجاد منهجية لتحزيم المناطق العشوائية الهامشية والتحكم في اتجاهات النمو العمراني المستقبلي لمناطق الامتداد العشوائي علي أطراف الكتلة العمرانية.
- و من اهم مشروعاته نظام «القرض الدوار» الذي يعنى أحقية المحافظات فى التقدم للحصول عليه، فى حال رغبتها تطوير العشوائيات، و قد بدء صندوق العشوائيات في فبراير ٢٠١٠ فى تنفيذ ما يعرف بـ(مشروعات إرشادية)<sup>٦٥</sup> فى ١٤ محافظة لتكون هى بادرة خطة تطوير العشوائيات والمناطق غير المخططة فى مصر، لتكون بمثابة تحفيز للمحافظات على تطوير مناطقها غير المخططة .
- ومن مهام الصندوق:
- تقديم الدعم الفنى للمحافظات لحصر المناطق غير الآمنة وغير المخططة.
- حيث تم حصر جميع المناطق العشوائية غير الآمنة وغير المخططة بـ ٢٣٢ مدينة على مستوى الجمهورية . وفقاً للقرار الجمهورى الذى نظم عمل الصندوق.
- كما تم إعداد الخطة القومية للمحافظات التى تحصر المهام المنوط بها كل مسؤول، إلى جانب تحديد مهمته، وتحديد أدوار جميع المؤسسات والجهات المعنية بالتطوير.
- و تتضمن الخطة القومية للتطوير معلومات عن المناطق غير الآمنة، وغير المخططة وفقاً لـ ٤ درجات بحسب قرار مجلس الوزراء ، وعدد الوحدات المقرر ترجمتها إلى برامج ومشروعات، حيث أن البرنامج عرف المناطق غير المخططة وهى المناطق الآمنة التى لم تنشأ باستخدام أدوات التخطيط العمرانى، بجانب المناطق غير الآمنة،
- مع مراعاة ان المناطق غير الآمنة تتداخل مع المناطق المخططة وغير المخططة «و التي عرفها الصندوق علي انها

٦٤-وضع خطة لعمل صندوق تطوير المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى والمحافظات

٢٠١٠ December ١٥, ٢٠٠٨, ١٠ December ٢٠٠٨, moheet.com

< [http://www.moheet.com/show\\_news.aspx?nid=١٩٨٩٥١&pg=١٩](http://www.moheet.com/show_news.aspx?nid=١٩٨٩٥١&pg=١٩) >

٦٥-صندوق العشوائيات يبدأ العمل بـ ٣٠ «مشروعاً إرشادياً» فى ١٤ محافظة»

٢٠١٠ December ١٥, ٢٠١٠ January ٣١, almasry-alyoum.com

< <http://www.almasy-alyoum.com/article2.aspx?ArticleID=٢٤٢٢٩٧&IssueID=١٦٦٧> >

مناطق يوجد نحو ٥٠٪ أو أكثر من مبانيها في المناطق التي تتعرض لظروف تهدد حياة الإنسان مثل الانزلاقات الجبلية أو السيول أو حوادث السكة الحديد وتصنف كأولوية أولى، والمناطق التي تتكون من مساكن ذات عناصر إنشائية من حوائط أو أرضيات أو أسقف تم بناؤها باستخدام فضلات مواد البناء أو على أراض ذات تربة غير ملائمة للبناء، أو ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة كأولوية ثانية، والمناطق التي تهدد الصحة العامة لافتقادها المياه النظيفة، أو الصرف الصحي، أو تقع تحت تأثير التلوث الصناعي، أو تحت شبكات الضغط العالي كأولوية ثالثة، والمناطق التي تهدد الاستقرار وهي المناطق التي يفتقد القاطنون فيها حيازة مستقرة، ولحائزو العقارات حرية التصرف في ممتلكاتهم كأولوية رابعة.

و تم إعداد جدول زمني وخطة تمويل للمحافظات، من خلال القرض الدوار وهو قرض حسن، أو من خلال ميزانية المحافظة نفسها، مع إعطاء المحافظة الحق في الاستعانة بمهندس فني من الصندوق يتولى إعداد الخطة التي تعرض على مجلس الوزراء لاعتمادها، ثم يقوم الصندوق بتمويل الخطة بنظام القرض الحسن.

و من مهام الصندوق أيضا مشروع «الفئات الأولى بالرعاية» بدعم مالى يصل إلى بين ١٥ و ٢٥ ألف جنيه للوحدة، حيث يستفيد منه المواطنون الذين تم رصدتهم في الخريطة التي أعدها الصندوق، وأى منشآت تتم في المحافظات وتخصص لسكان المناطق غير الآمنة مما يمثل موردا آخر من الموارد المالية للصندوق.

أما المورد الثالث هو التمويل الذاتي، ويتم عن طريق إقامة مساكن مناسبة في جزء من الأرض المقام عليها المساكن غير الملائمة، ويتم توفير جانب من التمويل من خلال دعم الإسكان، معتبرا أن هذا المورد يعد أحد أهم موارد الصندوق، حيث يأتي التمويل ذاتيا دون تكلفة الدولة أى أعباء إضافية.

كما حصل الصندوق علي منحة من الوكالة الأمريكية بجانب المخصصات التي تم ذكرها. غير ان الصندوق يعتمد علي برنامج التمويل الذاتي بشكل رئيسي في زيادة الموارد، والقضاء على مشكلات المناطق غير المخططة.

وقد رصدت الخريطة القومية نحو ١٢٠ ألف وحدة على مستوى الجمهورية تحتاج للتطوير نحو نصفها تقريبا يقع على أراض تدخل ضمن أملاك الدولة، وهو ما يجعل تطويرها أمرا يسيرا، تتكلف الوحدة نحو ٧٥ ألف جنيه، مما يعنى الحاجة إلى نحو ٤ مليارات جنيه فقط لتطويرها، وهو ما خطط الصندوق لتوفيره عن طريق بيع جزء من الأراضى المتوافرة. سيعمل الصندوق في إطار برنامج زمني نحو ٦ سنوات، سنة كاملة كانت لوضع الاستراتيجية الخاصة بالمناطق غير المخططة، وستنتج للمشروعات الإرشادية التي تم البدء فيها خلال فبراير ٢٠١٠، وتتضمن ٣٠ مشروعا في ١٤ محافظة هي أسوان وقنا والأقصر وأسبوط والمنيا وبنى سويف والفيوم والسويس والإسماعيلية وبورسعيد ودمياط وطنطا والشرقية والقليوبية والبحيرة والإسكندرية والوادي الجديد، على أن تكون السنوات الثلاث المتبقية لتطوير باقى المناطق التي تم رصدها.

كما أن الصندوق يهدف لفتح الباب أمام المواطنين من جميع الجهات للمساعدة في تطوير مساكنهم من خلال القروض الحسنة، أو من خلال القروض من البنوك بضمان الأصول، كما يهدف الصندوق لتوفير مسكن ملائم وصحى للمواطنين، وتقديم العون والمساعدة لجميع الجهات سواء المناطق غير المخططة أو المواطنين اللذين يريدون تطوير مساكنهم، في إطار ان الصندوق جهة خدمية.

و من اهداف الصندوق مراعات ظروف و سمات كل منطقة في تصميم المسكن المبني بها و ايضا حاجات و اراء السكان من خلال الاجتماع مع المجالس الشعبية والجمعيات الأهلية،

ومن مهام الصندوق عمل تقارير دورية لرفعها إلى مجلس الوزراء حول سير كل محافظة في تنفيذ برنامجها الزمني لتطوير المناطق التي تم رصدها للمتابعة الدورية للمشروع علي المستوي القومي.

و قد جاءت القاهرة على رأس المحافظات التي توجد بها مناطق غير مخططة وغير آمنة قد خطط الصندوق البدء في مناطق معينة مثل تل العقارب، والمواردى، وسوق الجمعة التي تقع على طريق الأتوستراد، وتأتى بعدها الإسماعيلية ثم بورسعيد، أما الإسكندرية فتضم مناطق غير مخططة وليست غير آمنة، وتأتى محافظة الوادي الجديد ضمن اهتمامات الصندوق.

و في أكتوبر ٢٠١٠ أعلن الصندوق بدأ تنفيذ الخطة القومية<sup>٦٦</sup> التي اعتمدها مجلس الوزراء لتطوير المناطق العشوائية غير الآمنة لتنتهي بحلول عام ٢٠١٧، وتتكلف ٨,٥ مليار جنيه، وتستهدف تطوير وإزالة مناطق الخطورة من الدرجتين الأولى والثانية القائمة علي أملاك الجهات العامة.

تنفيذ الخطة سيتم من خلال المحافظات والجهات السيادية، ويقوم الصندوق بمتابعة التنفيذ علي مستوي المحافظات. قد تم إعداد خطط تنفيذية لـ ٢٥ منطقة غير آمنة في ١٤ محافظة، ويجري إعداد خطط لـ ٣٦ منطقة أخرى في ١٨ محافظة. وقد

٦٦- جاب الله شريف. جريدة ناصر «تنفيذ خطة تطوير العشوائيات في ٦١ منطقة غير آمنة»

٢٠١٠، ١٨ October ٢٠١٠، ١٥ December ahrum.org.eg.

<http://www.ahrum.org.eg/٤٤٠٨٢/٢٥/١٨/١٠/٢٠١٠/٣٢٣.aspx>

قامت محافظة الإسكندرية في ١٧ أكتوبر ٢٠١٠ في إطار تنفيذ المشروع بإزالة بورتين من العشوائيات الكبيرة في منطقتي مينا البصل وكرموز وعشوائيات وابور الجاز والطوبجية، وتم نقل سكانها إلي مساكن جديدة بالمنزه والعامرية، وعدددهم ٦٠٠ أسرة.

### أهم ما حققته الدولة لحل مشكلة نمو وظهور العشوائيات وتطويرها:

١- وضع تشريعات جديدة مثل قانون الحفاظ على الثروة العقارية وإصدار قانون البناء الموحد وإصدار تشريع يعيد صياغة العلاقة بين المالك والمستأجر تعديل قانون التعاون الإسكاني و الإسراع بتفعيل قانون السجل العيني وقانون التوريق.

٢- صدور الأمر العسكري لعام ١٩٩٦ بمنع البناء فوق الأرض الزراعية حيث انخفضت معدلات التعدى بشكل واضح بسبب القيام بالإزالة الفورية دون انتظار حكم قضائي<sup>٦٧</sup>.

٣- تشجيع بناء ما يسمى الإسكان الإجتماعي من خلال سياسة الإعفاء الضريبي وتوفير أراضي بتكلفة المرافق، وتشجيع سياسة الإسكان الصناعي والعمالي وتوجيه الدعم للأفراد من الراغبين في تشييد وحداتهم السكنية مثل مشروعات الأولى بالرعاية وإبني بيتك. ودعم نظام الإيجار كنظام لحيازة الوحدات السكنية ومنح سكان العشوائيات والشباب الأولوية في مجال تخصيص الوحدات والأراضي بالمدن الجديدة كبديل للسكن في العشوائيات.

٤- توصيل المرافق والخدمات الأساسية للمناطق العشوائية وذلك في إطار رفع جزء من معاناة المقيمين في كثير من المناطق العشوائية من المحرومين من هذه الخدمات الأساسية والتي بدونها لا يستطيع الفرد أن يعيش ليتحقق الحد الأدنى اللازم للحفاظ على إنسانيته وفي هذا الإطار تم توصيل الخدمات لكثير من المناطق العشوائية. في الفترة من يناير ٢٠٠٧ وحتى نهاية مارس ٢٠٠٧ تم توصيل الكهرباء إلى مليون و ٤٠٥ ألف مشترك ومياه الشرب إلى ٤٠٤ ألف مشترك و الصرف الصحي إلى ٥٦٤٨٣ ألف مشترك وقد استفاد من هذه الخدمات مليون و ٩٦٤ ألف مواطن حيث كانت القاهرة الكبرى والحيزة والقلوبية الأكثر نشاطا في توصيل الخدمات والمرافق وبلغ عدد المستفيدين ٩٦٣٧٠٩ ألف أسره ثم الإسكندرية ٣٦٤ ألف مشترك.

٥- تزايد عدد المناطق العشوائية التي تم تطويرها سواء عن طريق الحكومة وحدها أو بالشراكة مع مؤسسات أهلية وجمعيات أو مؤسسات دولية. حيث تم تطوير ٣٥٢ منطقة عشوائية حتى عام ٢٠٠٥ و جارى تطوير ٥٤٤ منطقة.

٦- العمل على توفير وحدات سكنية للفئات محدودي الدخل والاهتمام بالمعرضين للإخلاء لإدارى وحديثى الزواج وطرح نظم ممتدة لسداد أسعار الشقق يصل مقدم الوحدة من ٣ آلاف جنيه وإلى ٥ آلاف جنيه مع قسط شهري يصل إلى عشرين عام دون فائدة مع خصم قيمة الأرض من هذه الوحدات باعتبارها ملكية المحافظة. وفي بعض الحالات تتحمل الدولة قيمة الإيجار الشهري أو جزء منه خاصة في مشروع الأولى بالرعاية للمواطنين غير القادرين. وتم بيع مساحات من الأراضي للمقيمين بالمناطق العشوائية حيث تم بيع قطع بمساحة ٣٦٠, ٣١١م<sup>٢</sup>، بحصيلة بيع تقدر بحوالى ٨,٣ مليون جنيه أودعت في حساب خاص بالبنك المركزي لاستثمارها في استكمال الخدمات في المناطق التي تم البيع بها.

٧- الاهتمام بتنمية البعد الاجتماعي والمشاركة المجتمعية في مشروعات إسكان محدودي الدخل ومشروعات تطوير العشوائيات كما يتم إعداد بحوث اجتماعية للأسر الأولى بالرعاية مع تقديم خدمات خاصة بالضمان الاجتماعي منها مشروعات الأسر المنتجة والقروض الصغيرة وبطاقات التمويين ولمعاش الضمان بالإضافة إلى دعم الخدمات الاجتماعية والثقافية بالمناطق العشوائية ودعم الجمعيات الأهلية النشطة في هذه المناطق.

٨- طرح مشروعات لإعادة توزيع السكان في أنحاء مساحة مصر بعيد عن الوادى الضيق لحل مشكلة الزيادة السكانية والتكديس مما يعالج أهم أسباب ظهور العشوائيات مثل مشروع توشكى والظهير الصحراوي حيث أنها مشروعات كفيلة بتقديم فرص العمل مع حل جانب مهم وأساسى في مشكله الإسكان مما يترتب عليه الحد من ظهور ونمو العشوائيات.

٩- تنمية العديد من القرى الريفية عن طريق برنامج شروق وهو البرنامج القومى للتنمية الريفية المتكاملة فى مصر وتم تنفيذ ٤٦١٧٢ مشروعا شملت معظم محاور التنمية الريفية من توفير المرافق الأساسية والطرق وربط القرى بتوابعها وبمراكز الإنتاج والتسويق وصولا للتنمية الشاملة لأكثر من خمسة آلاف قرية.

١٠- إنشاء اللجنة الدائمة للأحوزة العمرانية للمدن والقرى من أجل إعادة تخطيط القرى والمدن المصرية على أساس حسابات ومخططات يمكن الرجوع إليها عند تخطيط المشروعات الإنمائية.

١١- إنشاء صندوق تطوير العشوائيات عام ٢٠٠٨ بتمويل قدرة ٨٠٠ مليون جنيه.

٦٧- أحمد عبد العظيم، عبد العظيم (٢٠٠٨). العشوائيات في محافظة الإسكندرية. العشوائيات و البطالة حلول علمية و عملية. جامعة القاهرة. القاهرة. ص٢١.

## (٧-٢) الدروس المستفادة من برامج الارتقاء المنفذه عالميا و برامج الارتقاء في

مصر:

### (١-٧-٢) مشروعات التطوير العمرانى المنفذه عالميا<sup>٦٨</sup>:

- بدراسة العديد من مشروعات الارتقاء العمرانى بالمناطق العشوائية علي مستوى العالم نستنبط الكثير من الآليات و السياسات التي يمكن تنفيذها و الاستفادة منها في مواجهة تحدي الإسكان العشوائي في مصر.
- حيث نجد في تجربة الهند في الارتقاء بالمناطق العشوائية ببومباي:
- تطوير نظم إنشائية تتناسب تكلفتها وطبيعتها مع المنشآت في المناطق العشوائية مثل استخدام الخرسانة الخلوية والذي حقق نجاح كبير في مشروعات الارتقاء ببومباي بالهند.
  - تعديل قوانين الإسكان والبناء لتخفيف أعباء المواطنين وتشجيعهم على الالتزام بالقوانين وتبسيط الإجراءات والحد من شدة تعقيدها.
  - تأسيس آليات وقوانين للحد من المضاربات العقارية والمضاربات على الأراضي ووضع قوانين تجرم وتنتزع ملكية الأراضي التي تظل فضاء داخل الحيز العمرانى لسنوات عديدة ولا يتم استغلالها مما يمثل أحد اهم أسباب تفاقم مشكلة الإسكان.
- ونستفيد في هذه المجال من تجربة الهند لتطوير منطقة ديونار:
- بوضع قانون الحد الأقصى لملكية الأراضي في المدينة، بمدينة بومباي بتحديد ملكية الفرد بـ ٥٠٠ متر مربع كحد أقصى في المدينة وتنتزع الملكية الزائد منها مما يساعد على توافر الأراضي الفضاء داخل المدينة وانخفاض أسعارها كنتيجة مباشرة وشجع ذلك ذوى الدخل المنخفض والمتوسط على الاشتراك في جمعيات تعاونية للإسكان على نطاق واسع مما يساعد على الاستفادة من هذه الأراضي ونقلها إلى ملكية الفقراء بأسعار منخفضة لأغراض الإسكان .
  - العمل بمبدء التنمية والتطوير التدريجي للمساكن بالمناطق العشوائية لخفض التكلفة وسرعة الإنجاز حتى تتمكن جهود التنمية من مواجهة الأعداد المتزايدة من المناطق العشوائية.
  - ونستفيد في هذه النقطة من تجربة الهند للارتقاء بمنطقة ديونار حيث اكتفت الحكومة ببناء الهيكل الإنشائي حتى تتحكم في التصميم وتقسيم الفراغات بشكل عام وتركت للأهالي بناء الحوائط والأسقف وتم ذلك بواسطة مواد بناء رخيصة ومتوفرة لديهم مثل ألواح الاسبستوس الأسمنية وقد لا يكون هذا المسكن في المستوى المطلوب في بادئ الأمر ولكنه يتناسب والموارد المالية للسكان ويمكن تحسينه والارتقاء به تدريجيا مع تحسين المستوى المعيشي والاقتصادى للسكان.
  - في حالة مشروعات خدمات ومواقع ومد السكان يقطع أراضي مخدمة بالمرافق وترك البناء لهم يجب إتباع سياسات مرنة يتوفر بها اختيارات متعددة تبنى على دراسة مفصلة لأحوال السكان الاقتصادية والاجتماعية واحتياجاتهم الحالية والمستقبلية وتوعية السكان وتوضيح تلك السياسات والاختيارات لهم من خلال التنمية الاجتماعية وبتفعيل المشاركة الاجتماعية ثم إتباع سياسة رقابة وتوجيه متيقظة وفعالة وسريعة لإدارة المشروع وتمكين السكان من إنشاء المساكن التي تتناسب ومواردهم واحتياجاتهم ضمن الجداول الزمنية والخطط الموضوعية ومنع ظهور أى تجاوز أو تقصير أو خروج عن المخططات المتعددة المتنوعة المقترحة لمنع تحول مشروعات التنمية لمناطق عشوائية جديدة.
- نستفيد من تجربة مانيلا في الارتقاء بالعشوائيات:
- تقليل مستوى العمليات وتبسيط التكنولوجيا والحلول المستخدمة لتقليل التكلفة بشكل لا يتعارض مع الأسس البنائية اللازمة لمسكن صحي ملائم.
  - الإسراع بتنفيذ المشروع لتجنب ارتفاع الأسعار.
  - تقليل الاعتماد على مبدأ الدعم الخارجى المتبادل خاصة إذا كانت مصادره غير مؤكدة.
  - أهمية دراسة مصادر التمويل وبدائلها حيث أتضح من التجربة أن الغالبية العظمى من الإنفاق على تحسين المسكن كان من مدخرات الأسر بواقع ٥٠٪ بينما كان الاقتراض من مؤسسات القطاع الخاص أقل ما يمكن لارتفاع سعر الفائدة.
  - يجب أن تتغير النظرة لسكان العشوائيات فهم ليسوا مجرد لصوص أو خارجين على القانون بل أنهم مواطنون لديهم حق في الدولة ومواردها وحق أساسى ومشروع فى المسكن الملائم وساهموا فى حل مشكلاتهم ورفع عبء عن الدولة لذلك يجب ترشيد وهيكلة مجهوداتهم ضمن منظومة التنمية فى الدولة حتى ينتج عنها خطى واسعة فى طريق التنمية ولا تتحول جهودهم المستميتة لسد احتياجاتهم والتي ترفع الأعباء عن الدولة إلى عوائق وعقبات فى طريق التنمية.
  - ونستفيد فى هذا الاتجاه من تجربة زامبيا حيث أن تغيير النظرة لوضع اليد من لصوص ليس لهم مكان فى الحياة الاجتماعية إلى أفراد منتجين مساهمين فى تطوير العاصمة وكانت النتيجة أن ٩٠٪ من الأسر أصبح لديهم دخل ثابت.

٦٨- معنوق بكرى عساس، ماجد (٢٠٠٧) نظام خبرة لتطوير المناطق العشوائية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص٨١، ١٢٥، ١١٧، ١٢٢، ١٣٠، ١٢٧.

- الأخذ بأسلوب التخطيط الإقليمي كوسيلة فعالة لحل مشاكل المدن والمناطق حولها في إطار خطة متكاملة تهدف لتخفيف الضغط على المدن وإعادة توزيع السكان ونستفيد من تجربة الجمهورية التركية في ذلك والتي قامت ببناء جامعات في المدن الإقليمية الصغيرة وتوفير الخدمات والأنشطة في المناطق الريفية بها .
- الأهمية القصوى لمشاركة الأهالي في تنفيذ برامج التطوير والارتقاء ونستفيد في هذا الإطار من تجربة الفلبين لتطوير منطقة داجات داجاتان " Dagat Dagaton " تونو بمانيل حيث أن المشاركة الحيوية للأهالي في تنفيذ البرنامج نجحت تلك الجهود وبسرعة في تحسين مستوى النظافة والخدمات وأتضح الحماس الكبير للمشاركة الشعبية فما أن تم هدم أو إزالة مدن الصفيح ومن ثم تجميع المواد التي من الممكن استخدامها مرة أخرى وأسهمت مشاركة السكان في كل مراحل المشروع في سرعة تنفيذه بفاعلية وكفاءة عالية .
- أسفر البحث الاجتماعي الاقتصادي لمنطقة سيسن بواجادوجو عاصمة " بوركينافاسو " إلى عدة نتائج يمكن الاستفادة منها:
- أن تدخل الحكومة يجب أن يركز أساساً على إنشاء البنية الأساسية أكثر من بناء المسكن.
- ينبغي لأى تدخل من الحكومة في عملية تصميم المساكن أن يسمح بأكبر درجة من المرونة وليس التقييد بنماذج جامدة غير قابلة للتطوير.
- يجب أن يساهم المشروع في تطوير طرق بناء لا تحتاج لمستوى عالى من التنظيم والنواحي الفنية والتكنولوجية فهذا يعوق مشاركة السكان في المشروع والاعتماد عليهم بشكل أساسى في بناء مساكنهم.
- ونستفيد أيضاً من تلك التجربة الرائدة التي تمت بمساعدات فنية من هيئة الأمم المتحدة لإعداد خطط عمل لتطوير وامتداد العاصمة مع التركيز على احتياجات نوى الدخل المنخفض لتحسين حالة المسكن وخدمات البنية الأساسية .
- نستفيد منه أيضاً مبدأ مرونة التنفيذ والتصميم حيث تم إعداد تسعة نماذج للمسكن ليكون هناك مجال للاختيار لكل أسرة لاختيار النموذج الذى يناسب احتياجاتها ونمط حياتها.
- حيث أتضح أن تحديد نموذج معين وفرضه على السكان سيضعف مستوى المشاركة الشعبية فى البناء أيضاً سمح للسكان بتصميم وحدته السكنية بمعرفته وبدون استخدام النماذج المعدة بشرط إتباع اشتراطات البناء من توجيه المسكن وعزل للحرارة والتهوية واستخدام مواد بناء صلبة ومراعاة النواحي الصحية.
- نستفيد أيضاً من تطور العملية التمويلية به حيث أنه للتغلب على مشكلة انحصار الاستفادة بالمشروع على نوى الدخل المتوسط والمنخفض من الموظفين والعمال دون محدودى الدخل؛ قام فريق المشروع بإنشاء "صندوق الإستثمار المشترك " ويحق لكل مساهم فى الصندوق الاقتراض منه وفي خلال تسعة أشهر ألتحق بالصندوق ٢٠٠٠ عضو وتجمع أكثر من ١٢٠٠٠ دولار كرأس مال.
- نستفيد من عميلة التنمية المتكاملة التي تهدف لتقليل تكلفة المشروع ورفع مستوى المهارة والمعيشة والدخل للسكان حيث قامت إدارة المشروع بتدريب بعض السكان على الأعمال الإدارية وعلى أعمال البناء بهدف تحسين مهارات المستفيدين وتفعيل مشاركتهم من خلال عملهم بمكتب للإسكان، يقوم باختيار المنتفعين وترخيص ملكية الأرض وتطبيق شروط القروض ومواصفات البناء وقد تم تدريب عمال من منطقة المشروع على الأعمال المساحية للأراضى والمساكن والإشراف على البناء وعلى الإجراءات الإدارية لإصدار رخص البناء والإشراف على القروض.
- فقد كان من أهم إنجازات المشروع خلق كوادرنائية بين السكان محدودى الدخل وتوفير أجرة اليد العاملة لمساكنهم ورفع مستوى دخولهم بتعلمهم مهارة جديدة.
- ولقد تم ذلك من خلال إنشاء مركز تدريب مهني على أعمال البناء وأبار المياه وصناعة الطوب.
- ولقد كان الدافع الكبير وراء المشاركة الشعبية هو ضمان حق ملكية الأرض.
- ونلاحظ الأثر الكبير لحق ملكية الأرض على المشاركة الشعبية وبالتالي سرعة وفاعلية المشروع، حيث أدت المشاركة الشعبية إلى تقليل تكلفة المشروع و زيادة دخل السكان.

## (٢-٧-٢) مشروعات التطوير العمراني في مصر ٦٩:

- نلاحظ استخدام فكر واستراتيجية إيجاد نقاط الجذب السكاني لإعادة توزيع السكان والتي تم تفعيلها في عدة مشروعات بتوسع على مستوى الجمهورية في المحافظات.
- مثال على ذلك: مشروع مدينة أسيوط الجديدة والذي يهدف لخلق مجتمعات عمرانية جديدة في مدن جديدة بالصحراء وتوفير البنية الأساسية لها والخدمات وفرص العمل حتى لا تمثل عبء على المدن المجاورة.
- ونوجه الاهتمام والعناية بشدة أهمية الاستثمارية والثبات على أهداف المشروعات حيث أن العديد من المشروعات التنموية في مصر تصطدم وتتعطل لعدم توافق النتائج والأهداف التي لا يتم تحقيقها بشكل كامل وفعال عند تنفيذ المشروع

٦٩- معترف بكري عباس، ماجد. (٢٠٠٧) نظام خيرة لتطوير المناطق العشوائية، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص٩٤-١٠٠، ٩٧.

- من الإيجابيات المستفاد منها في مشروعات الارتقاء السابقة في مصر:
- تشجيع السكان على تحسين مساكنهم من خلال حيازة مستقلة للأرض مما شكل حافز على اقتراح اشتراطات التخطيط والتحسين والذي استخدم في مشروع حى السلام الحكر سابقاً بالإسماعيلية.
- أيضاً استخدام مبدء التنمية المتدرجة في مد شبكات المرافق في المشروع فمثلاً انشئ في البداية ٤٠ حنفية لتوفير مياه الشرب لسكان المنطقة ثم استبدلت مع تقدم المشروع بشبكة مياه.
- استخدام مبدأ التمويل الذاتى بفاعلية حيث تم بيع بعض قطع الأراضى المميزة بالمزاد بسعر السوق لزيادة دخل المشروع تم استخدام عوائدها في عملية الإحلال للسكان الذين أزيلت مساكنهم .
- ومن إيجابيات المشروع أيضاً الأخذ بأسلوب التمويل الذاتى والمشاركة الشعبية.
- وأيضاً من الإيجابيات إنشاء كيان سمي بجهاز المشروع مهمته إدارة جميع الأراضى الواقعة داخل الحدود بحيث يكون له السلطة فى بيع الأراضى والحق فى إدارة ميزانيته على أن تصرف الإيرادات على تحسين رأس مال المشروع وتكون تعاملاته تحت الرقابة الحسابية.
- تفعيل مبدأ المشاركة الشعبية من خلال إجراء لقاءات مع السكان لتحديد مدى استعدادهم لسداد الأقساط وتحديد حالات الإحلال وثمان الأرض ومناقشة الخريطة التخطيطية للمنطقة.
- بالإضافة لاختيار ممثلين للمنطقة منها لمشاركة الإدارة مما كان له الأثر الإيجابى فى حل المشكلات التى نشأت بين الإدارة والمستفيدين.
- وقد ظهرت أهمية تلك المشاركة فى المراحل الأولى بتعديل المخططات لواجهات الأراضى والمداخل الضيقة للمنطقتين وعدم تكرار أى جوانب سلبية فى المشروع.
- من السلبيات:
- بعض القرارات كانت غير مدروسة وخاضعة لإجتهادات المسؤولين عن إدارة الأعمال لأن الجهاز الإدارى أتخذ خبرته الفعلية من المشروع نفسه ولم يكن على دراية كاملة بمثل هذا النوع من المشروعات.
- انتشار الزحف العشوائى بسبب ضعف السيطرة والتحكم والحفاظ على الأراضى الفضاء حيث نشطت التعديت مثال على ذلك منطقة العبور الكيلو ٢, الحلوس, أدم والتي مثلت إضافة جديدة لمناطق عشوائية.
- عدم وجود مخطط لاستعمالات الأراضى.
- لم يستثمر المشروع جهد الجمعيات الأهلية التطوعية الموجودة لإدارة المشروع واعتمد بالكامل على القيادات السياسية والشعبية رغم حساسية التدخلات منها وخاصة ما يتعلق بأمر قانونية ومالية .

## (٨-٢) الارتقاء الحضرى بالمناطق العشوائية فى مصر:

### (١-٨-٢) نبذة عن بعض المشروعات ودراسة السلبيات و الإيجابيات و الدروس المستفاده منها:

مثل جميع دول العالم تدرج التعامل مع المناطق العشوائية فى مصر من التجاهل والتظاهر بعدم وجود مشكلة إلى تصعيدات ناتجة عن تفاقم المشكلة فتحول الدولة للتصرف بالإزالة الجبرية ونقل السكان لمناطق أخرى ثم السلبيات التى ترتبت على ذلك وتضخم ظاهرة العشوائيات وانتشارها المتوسع فى مدن الجمهورية فتوجه الدولة نحو دراسة واعية متأنية ومتكاملة لأبعاد الظاهرة وأسبابها وآثارها العديدة والتعامل معها بمبدأ الارتقاء والتطوير الحضرى حفاظاً على الثروة البشرية والاقتصادية والعقارية بها.

### أ. الإخلاء وإعادة التسيكين :Relocation

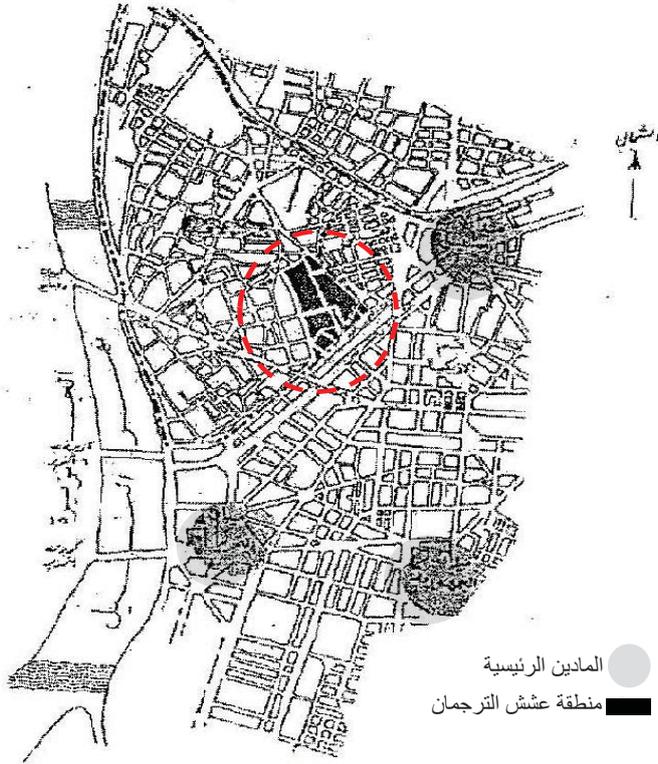
وينتضمن هذا البرنامج نقل سكان المناطق العشوائية التى داخل المدن إلى مناطق عادة ما تكون خارجها بعيداً عن النطاق الحضري و هي مناطق إعادته التسيكين.

وهو الأسلوب المستخدم مع الأحياء المتدهورة ويستحيل إصلاحها على حالها. أو لتحقيق أغراض سياسية وأمنية كإزالة أحياء تتمركز فيها الجريمة أو بغرض إقامة مشروعات استثمارية<sup>٧٠</sup>. وقد تم استخدام هذا الأسلوب فى منطقة عشش الترجمان وعرب المحمدى بالقاهرة فى أواخر السبعينات بعد أحداث ١٨، ١٩ يناير ١٩٧٧<sup>٧١</sup> وأعيد توطين الأهالى بمنطقة دار السلام على محور الامتداد العمرانى الجديد للقاهرة

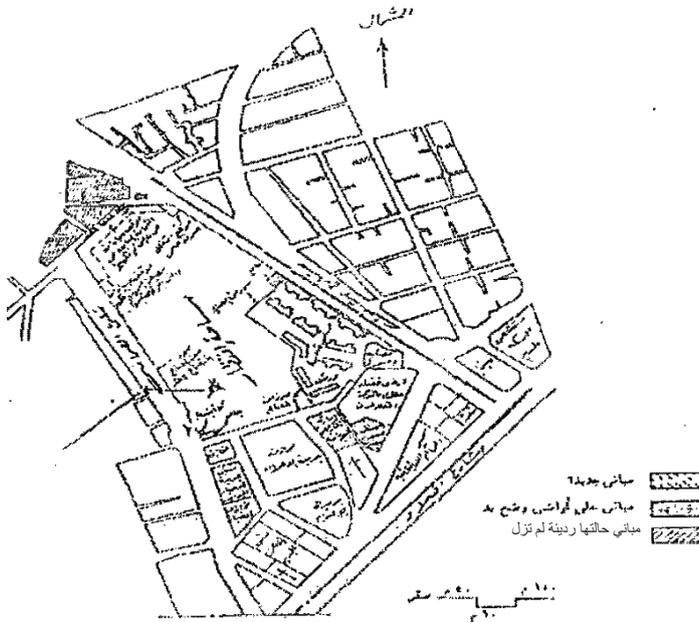


صورة(٣٨-أ)منطقة عشش الترجمان قبل الإزالة  
المصدر: معنوق بكرى عساس، ماجد نظام خيرة لتطوير المناطق العشوائية، ص ٨٤.

٧٠- معنوق بكرى عساس، ماجد (٢٠٠٧) نظام خيرة لتطوير المناطق العشوائية، رسالة دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص ٨٣.  
٧١- الجوهري، هناء (٢٠٠٤) ثقافة التحايل: دراسة ميدانية لنماذج من التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى، تقارير بحث التراث و التغيير الإجتماعي، مكتبة يوسف درويش، القاهرة، ص ٢٨.



خريطه (ج-٨) موقع منطقة "عشش الترجمان" بالنسبة لاقليم بولاق و الميادين الرئيسية بوسط البلد. المصدر: معتوق بكري عباس ماجد (٢٠٠٧) نظام خيرة لتطوير المناطق العشوائية، ص٨٦.



خريطه (ج-٩) الاستخدامات الحالية لمنطقة "عشش الترجمان" بعد ازالتهو حتى عام ١٩٩١. المصدر: معتوق بكري عباس ماجد (٢٠٠٧) نظام خيرة لتطوير المناطق العشوائية، ص٨٥.

بعد جنوب القاهرة وعين شمس حيث كانت المنطقة مركزا نشيطا لتجارة وتوزيع وتقديم المخدرات بصورة علنية ويسكنها النشالون والمحتالون بالإضافة إلى تدهور حالة المباني وانهيار بعضها.

#### ■ نشأة المنطقة:

كانت منطقة عشش الترجمان تحتل موقعا متمركزا وسط منطقة بولاق بالقرب من ميادين الحركة الرئيسية وهي ميدان رمسيس والتحرير والجمهورية ويحد المنطقة من الشمال شارع شنن ومن الشرق شارع الجلاء ومن الغرب الكتل العمرانية لقسم بولاق. ولقد كانت المنطقة في أوائل القرن العشرين أرضا زراعية وكانت أراضي وقف أهلي لصالح شخصين هما شنن وعلى الترجمان. وبما أن أراضي الوقف لا يمكن التصرف فيها أو نقل ملكيتها ولذلك فقد قاما بتحكيرها (تأجيرها إيجار مؤقت) لبعض فقراء المهاجرين من الريف وكان معظمهم من الصعيد وقدموا إلى القاهرة بحثا عن عمل. وقاموا بالبناء عليها وكان البناء فقيرا وعشوائيا لفقير السكان وعدم إحساسهم بالاستقرار واتسم بضيق الشوارع جدا.

كما كانت توجد بعض الأراضي المملوكة ملكية خاصة داخل المنطقة وقد قامت الدولة بإلغاء "الوقف الأهلي" عام ١٩٥٣ وبدأت مشروعات الإسكان الشعبي وأنشأت عده بلوكات سكنية على حواف المنطقة بجوار مبنى مصلحة السجون وانتقل بضع عشرات من سكان المنطقة إلى هذه الوحدات ولكن البناء توقف بعد حرب ١٩٦٧.

#### ■ الهدف الأساسي من المشروع:

ولقد قامت الجهات المسئولة عن التعمير بتخطيط مناطق التوطين بمنطقة دار السلام جنوب القاهرة وعين شمس وتزويدها بالبنية الأساسية والخدمات والمسكن وتزويد قطع الأرض بنوا المسكن. بإنشاء الجزء المبلل بالوحدة السكنية عبارة عن دورة مياه وجزء مخصص لإعداد الطعام مطبخ بالإضافة لمسطح مبنى يتمثل في حجرة أو حجرتين على الأكثر. وقد روعي وجود تصميم مبدئي لنوا المسكن على أن يستكمل باقي البناء بواسطة القاطنين حسب احتياجاتهم الاجتماعية وقدراتهم المالية. كما اشترط على القاطنين استكمال الوحدة السكنية حسب التصميمات المقترحة.

٧٢-معتوق بكري عباس ماجد (٢٠٠٧) نظام خيرة لتطوير المناطق العشوائية رسالة دكتوراة كلية الهندسة جامعة القاهرة، ص٨٥.

■ الإيجابيات المستنبطة من المشروع :

- ١-قامت مديرية الشؤون الاجتماعية بمحافظة القاهرة بإجراء مسح شامل للمنطقة عام ١٩٧٩ ضمن خطة تجديد أحياء مدينة القاهرة . وإعداد كشوف تتضمن أسماء أرباب الأسر وأصحاب الأعمال بالمنطقة. وقد تم التعرف على رغبات الأهالي في السكن في المناطق التي سيتم نقلهم إليها وتم معرفة عدد الحجرات المطلوبة والدور الذي تفضله كل أسره .
- ٢-قامت المحافظة بنزع ملكية ٨٣٦ عقار وتعويض شاغليها وهدم معظم المباني ذات الحالة الرديئة على سبع مراحل فبدأت أعمال الإزالة في بداية عام ١٩٨٢ وانتهت بعد ثمانية أشهر وبذلك أصبحت المنطقة أرضاً فضاء وبلغ تكاليف الإزالة والتعويضات للسكان نحو ٢٨٠٠٠٠٠٠ جنيه مصرى.

■ السلبيات التي ظهرت في المشروع :

- كان الغرض من الإزالة هو إعادة تخطيط المنطقة وتقسيمها وتمويل عملية التسكين والإزالة من حسيبة بيع قطع الأراضي إلا أن هذه الأهداف لم تتحقق فقد تحول جزء من الأرض إلى ساحة انتظار وأنشأت وزارة الصحة مركز طبي وجزء آخر خصص لسكن عمال إحدى الشركات وكانت المساحات الباقية من نصيب المحافظة لاستغلالها.
- مما ترتب عليه نقص تمويل المشروع وتسبب في :
  - عدم توفر الأموال الكافية لإنشاء الإسكان البديل ودفع تعويضات اللازمة للملاك دفعة واحدة ثم ترك جزء من المناطق المتدهورة المجاورة للمشروع وجعلها منطقة موقوف البناء فيها. وترتب عليه أيضا قيام بعض الأهالي بالاستيلاء على قطع من الأراضي بوضع اليد بعد إزالة المنطقة مما يعد انتكاسه للمشروع<sup>٧٣</sup>.
  - عدم ملائمة هذا الأسلوب للتراكيب المختلفة لغالبية الأسر واقتصاره على فئة معينة وزيادة في الفاقد الإقتصادي في تكاليف مواد البناء والعمالة اللازمة.
  - مع مرور الوقت أصبحت المشاركة الشعبية تمثل إطاراً سطحياً فقط. كان دورها توفير العمالة وتطبيق خطط البناء النمطية وتقليد هيكل معد من قبل المشروع في البناء مما أدى لإحجام السكان عن التطوير في أشكال البناء.
  - مع فشل سياسة الإزالة وإعادة التوطين لم يعجز المهاجرين عن إيجاد وسيلة يعودون بها إلى المدينة.
  - عدم التزام القاطنين بالتصميم المقترح وتغييره حسب احتياجاتهم وإمكانياتهم المادية مما أدى لتحول المجاورات السكنية إلى مناطق وضع يد جديدة على أطراف العاصمة وأصبحت مناطق لإيواء المهاجرين الجدد بالمدينة تنسم بعشوائية وفقر البناء وتدنى مستواه<sup>٧٤</sup>.
  - عدم توافر الإمكانيات المادية للقاطنين مما أدى إلى تكديس أفراد الأسرة غالباً أكثر من خمسة أفراد في غرفة واحدة لفترات زمنية كبيرة نتج عنه مشاكل اجتماعية بمرور الزمن.
  - رداءة التهوية والإضاءة لغالبية الوحدات المنفذة بهذا الأسلوب لعدم التزام القاطنين بالتصميم المقترح أو نتيجة سوء استخدام مسطحات الأراضي الفضاء لتربية الطيور و أنشطة ملوثة للبيئة مما أدى لتفشي الأمراض والأوبئة<sup>٧٥</sup>.
  - من الملاحظ أن كل عوامل فشل المشروع نتيجة عن عدم دراسة الحالة الاجتماعية والاقتصادية للسكان بشكل سليم إذ أن السكان هم الذين يؤثرون على المسكن وعلى منطقتهم بممارساتهم مما يعزز أهمية الارتقاء بالسكان أنفسهم اجتماعياً وتنمية مواردهم الاقتصادية وتدريبهم على الحياة الحضرية الجديدة لضمان نجاح مثل هذه المشروعات.

ب-التطوير وتحسين مستوى المعيشة مشروعات الارتقاء بنفس الموقع Upgrading in place<sup>٧٦</sup> :

وتتضمن:

- تحسين البنية التحتية الموجودة مثل المياه – الصرف الصحي – الكهرباء – الطرق وممرات المشاة – وتزويد الموقع بالخدمات الأساسية الأخرى ورفع مستوى الموجود منها كخدمات التعليم والرعاية الصحية والتوعية المجتمعية والإمداد بالأنشطة الأخرى.
- حل مشاكل الحيازة أو الإنتفاع بالأرض أو المسكن وإنشاء آليات لتكوين مستندات مساحية وقانونية للملكية أو إستئجار الأراضي أو المسكن .
- ومن أهم مميزاته أنه يقلل مخاطر تهديد الحياة الاجتماعية والاقتصادية للسكان.
- وهو الحل الوحيد لضمان أن سكان المنطقة العشوائية هم المستفيدون الأساسيون مما يعتبر تدخل وخطة ارتقاء ذات تكلفة عالية.

وقد تم استخدام مشروع التطوير وتحسين مستوى المعيشة بمنطقة عزبة الوالدة بحلوان بنظام الارتقاء في نفس الموقع upgrading place والإمداد بالمرافق والخدمات.

٧٣-معتوق بكرى عباس، ماجد. (٢٠٠٧) نظام خبرة لتطوير المناطق العشوائية رسالة دكتوراة كلية الهندسة جامعة القاهرة، ص٨٧.

٧٤-منير سليمان أحمد. (٢٠٠٠) الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية لبنان، ص٢٣٩.

٧٥-نفس المرجع السابق ص١٤٥.

٧٦-مصطفى محمد النخيلي، فاطمة. (٢٠٠٦) تأمين الحيازة كمنهج فعال في تنمية المناطق العشوائية: (دراسة تحليلية مقارنة)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان، القاهرة، ص٢٢٨-٢٤٨.

### ■ نشأة المنطقة :



خريطه(ج-١٠) تصوير جوي لمنطقة عرب الوالده.  
المصدر: "عرب الوالده - Arab Al-Walda is on Facebook."

تكونت المنطقة نتيجة نزوح العديد من المهاجرين من الريف إلى منطقة حلوان الصناعية ونشأت عدة مناطق عشوائية في المناطق الصحراوية المحيطة بمنطقة حلوان منها عزبة وعرب الوالده بحى حلوان.

ولقد أطلق على المنطقة العديد من المسميات منها أسم عزبة الصعايدة حيث أن معظم سكانها من أهالى الصعيد. ويرجع تسميتها إلى عزبة الوالده لوجود قصر الوالده باشا أم الخديوى إسماعيل الذى تحول فيما بعد إلى محطة مياه حلوان.

وتقع عزبة الوالده شمال غرب حلوان وتبعد نحو ٤ كيلو متر وبجدها من الجنوب عرب الوالده ومسكن عين حلوان ومن الشمال المقابر ومحطة كهرباء جنوب القاهرة والمنطقة العسكرية ومن الشرق جامعة حلوان ومن الغرب كورنيش النيل.

وتبلغ مساحتها الإجمالية ٨٣,٤ فدان ويسكنها ٥٠,٠٠٠ نسمة بكثافة إجمالية ٢٣٣ شخص/فدان وتقدر أعداد الوحدات السكنية حوالى ٥٤٦٥ وحدة .

### ■ النمو العمرانى للمنطقة :

١-ظهرت النواه الأولى لعزبة الوالده خلال الفترة قبل سنة ١٩٥٠ على هيئة قرية صغيرة جنوب حلوان على الجانب الشرقى للنيل.

وتعد من أقدم المناطق بحى حلوان وكانت الكتلة العمرانية لها تمثل حوالى ٢٥٪ من أجمالى مساحة الكتلة الحالية. والجدير بالذكر أن منطقة حلوان كانت مبنية لتكون منطقة فيلات و تتميز بسماتها الإستشفائية العالية نتيجة وجود المياه الكبريتية إلا أن الاجتياح الصناعى حولها لمنطقة تتوغل داخلها المناطق العشوائية.

فى بداية الستينات وحتى ١٩٨٦ امتدت الكتلة العمرانية باتجاه الجنوب بمحاذاة شارع أبو بكر الصديق حيث تكون ٨٥٪ من إجمالى الكتلة الحالية بعد تلك الفترة وحتى الآن فإن امتداد المنطقة يتجه إلى الجنوب.

و كانت معظم ملكية الأراضى فى الأصل للإصلاح الزراعى ومحافظة القاهرة وجزء ملك الجيش حيث تمثل المنطقة وضع يد على أرض ملك الدولة.

### ■ مشروع الارتقاء:

قامت محافظة القاهرة بإتباع منهج تأمين الحيازة للأهالى بتقنين حيازات واضعى اليد على أملاك الدولة بناء على استطلاع رأى الأهالى والذى كانت نتيجة أن هذه هى أهم المشاكل التى تهمهم وتواجههم.

وذلك فى إطار عملية تنمية شاملة بدأتها جمعية الرعاية المتكاملة بالشراكة مع محافظة القاهرة والأجهزة المعنية. ومشاركة حى



صورة(أ-٣٩) نفق عرب الوالده ومدخلها الرئيسى من جهة حلوان.  
المصدر: "عرب الوالده - Arab Al-Walda is on Facebook."



صوره(أ-٣٩) مركز شباب عرب الوالده بعد التطوير.  
المصدر: "تحت رعاية السيدة سوزان مبارك  
عرب الوالده بحلوان. ahram.org.eg."

حلوان وكان من الأسس الهامة في المشروع وضع مخطط تنموي وتنفيذه ومتابعته بمشاركة كاملة من السكان المستفيدين من المشروع والجمعيات الأهلية والمنظمات الدولية والقطاع الخاص و بالخبرة الفنية لجامعة حلوان وإدارة التخطيط العمراني بالقاهرة.

#### ■ الإيجابيات المستنبطة من المشروع :

لم يقتصر المشروع على التطوير والتحسين العمراني فقط بل هدف لتنمية الإنسان وتحسينه بواسطة آليات منها:  
١- استخدام تأمين الحيازة لتشجيع المواطنين على المساهمة في المشروع وعلى صيانتها واستمراره وتنمية روح الانتماء للمشروع.

٢- دور المؤسسات الأهلية في توعية المواطنين بدورهم الهام وتحفيزهم في المشروع وقيامها بدور حلقة الوصل بينهم وبين الجهات المعنية وتوصيل آرائهم إليها .

٣- تدريب المواطنين بواسطة الجمعيات الأهلية على أنماط التنمية الحضرية.

٤- من العوامل المحورية لنجاح المشروع القيام بدراسات اقتصادية لدراسة دخول السكان و أوجه الصرف و توزيعه لمعرفة قدره السكان على شراء الأرض وضع اليد من عدمها واستنباط أنظمة سداد تتناسب ومعدلات دخول السكان.

٥- عمل سجلات شاملة بالحصص لكل حالات وضع اليد والتاريخ والمساحة وموقعها مما يساهم في معرفة المستفيدين الحقيقيين من المشروع وساعد على تنظيمه و منع ظهور وضع يد جديد وعشوائيات أخرى.

٦- تبسيط إجراءات تقنين ملكية الأرض و استخراج الأوراق الأزمنة لذلك في خطوط ميسرة بحيث يتم إرسال ملف المواطن لمصلحة الأملاك في مدة لا تتعدى ٤٨ ساعة.

٧- تحديد أسعار قطع الأراضي على حسب موقعها ووضع آليات لزيادة السعر زيادة كبيرة في حالة التنازل لغير الأقارب تصل لـ ١٠٠٪ لمنع التجاوز وبيع الأراضي والمضاربات.

٨- استنباط نظم سداد ميسرة تتناسب والمستوى الاقتصادي للسكان على أقساط تمتد ١٥ عام.

٩- ارتفاع ثقة الأهالي المستفيدين والمجتمع المحلي في كافة ما يتم من أعمال المنطقة وفي الجهات المنفذة ومساهماتهم البناء في المشروع نتيجة تقنين الحيازة حيث قام الحائزين من السكان بالتبرع بمساحات لبناء الخدمات عليها وبالمساهمات المادية في المشروع.

١٠- تكوين هيئة إدارة المشروع من لجان محلية كلجنة التنمية ولجنة المرأة ولجنة الشباب ,ولجان تنفيذية في الوزارة التابع لها المشروع و المحافظ وحى حلوان ,ممثلوا المجتمع المدني الجهات المانحة وممثلوا الجمعيات الأهلية والقطاع الخاص وممثلوا جمعية الرعاية المتكاملة وممثلوا مشروع التنمية الحضرية للوكالة الألمانية GTZ .

و يوضح تنوع الجهات المدبرة للمشروع مدي تطور رؤية الحكومة المصرية لمشروعات الارتقاء والتنمية وتوجهاتها نحو تفعيل المشاركة المجتمعية و الجمعيات الغير حكومية كعامل أساسي ومحورى لضمان نجاح تلك المشروعات.

٧-بالإضافة للشفافية والديمقراطية في اتخاذ القرارات .

٨- إجراءات تقنين أوضاع واضعى اليد تمت بعيدة عن الروتين وكان التعامل مع المواطنين مباشرة وتم تنظيم كل إدارة لها دور في المشروع واستصدار قرار من المحافظ بإنشاء جهة إيرادات مختصة بالمناطق العشوائية ولها سجلات وعاملين خاصين بها فقط.

٩- استجابة إدارة المشروع لتظلمات المستفيدين بالنسبة لأسعار بعض القطع نتيجة ارتفاعها نسبياً نتيجة وقوعها على شارع متسع مثلاً، فصدر قرار بتخفيض الأسعار فتم الإقبال على السداد من قبل المواطنين و بعضهم أقبل على السداد الفورى لثمن الأرض.

١٠- لم يقتصر التمويل على التمويل المشترك بين الحكومة المصرية متمثلة في محافظة القاهرة والحكومة الألمانية متمثلة في الوكالة الألمانية للتعاون الفنى GTZ وتمويل البنك الأهلى والصندوق الاجتماعى للتنمية و جهات التمويل الدولية بل ثم توفير مصادر تمويل ذاتية للمشروع من خلال بيع الأراضي.

#### ■ السلبيات التى واجهت المشروع:

١- فى بعض الحالات لم تتناسب تقديرات أسعار القطع والظروف الاقتصادية للمستفيدين.

٢- كثرة المستندات المطلوبة والجهات التى يتوجه إليها المواطن وعدم التنسيق بين بعض الإدارات الفرعية مما سبب تشتت المواطن.

٣- إن الاهتمام الأول فى المشاريع المدعومة هو أنجاز الأعمال فى وقت محدد مما أدى لعدم القيام بأعمال التحسين فى بعض المناطق داخل المنطقة.

٤- إجازة التنازل لغير الأقارب المقيمين بالقاهرة مع انخفاض حالاته نتيجة لمضاعفة سعر الأرض فى هذه الحالة يفتح الباب لجذب المزيد من الهجرة و المضاربات .

٥- عدم تعاون بعض الأهالي لتقديم المستندات المطلوبة والذى واجهته إدارة المشروع بالتنبيه بالجوء لاتخاذ الإجراءات

القانونية بواسطة إدارة الحجز على القطع في حالة عدم التعاون. ولقد ظهر جلياً في هذا المشروع إن المستفيدين رغم فقرهم وانخفاض مستوى معيشتهم إلا أنهم على أتم استعداد لإستثمار مدخراتهم المحدودة في المسكن والمرافق عند حصولهم على حيازة أمنه أو تأكيد بعدم إمكانية إخلائهم من مواقعهم. أن تعاون جميع الجهات والمشاركة المجتمعية والجهد الحكومي لإستكمال الخطط والسياسات والتنفيذ يؤدي لإستدامه هذه المشروعات ووقف الزحف العشوائى.

### جـ-الإخلاء ثم تطوير الموقع السكني وإعادة التوطين Clearance and on Site Development:

ويتضمن:

- نقل السكان بشكل مؤقت لموقع آخر.
- ثم إزالة المباني من الموقع.
- ثم بناء مساكن جديدة في نفس الموقع.



صوره (أ-٤)منطقة زينهم قبل التطوير.

ولقد استخدم هذه النمط في مشروع تطوير عشوائيات زينهم. وهو أسلوب يهدف لإزالة المساكن الموجودة بالموقع وإعادة بناء منشآت سكنية جديدة.

#### التعريف بالمنطقة:

تعد منطقة زينهم من أكبر المناطق العشوائية بالقاهرة وكانت تلال وأطلق عليها حدائق زينهم حيث كانت تتواجد أشجار الليمون على جزء من تلال زينهم. واسم زينهم نسبة إلى سيدى زين العابدين بن علي و اشتق الاسم منه.

واتسمت المنطقة بكونها موقع للصوص والمجرمين والعصابات المقيمة في التلال. كما قامت الحكومة باستخدام المنطقة لبناء مساكن إيواء كسكن مؤقت. ومع الوقت انتشرت حولها العشش ونمت المباني العشوائية والتعدى على أملاك الدولة.

وتقع منطقة زينهم بجوار منطقة السيدة زينب تتبع حي دار السلام و البساتين ويحدها شمالاً جامع أحمد ابن طولون على مسافة ٢٠٠م من الشرق القلعة على مسافة أقل من ١ كم ومن الجنوب ميدان السيدة نفسية على بعد ١٠٠م وغرباً منيل الروضة بعد ١,٥ كم وبلغت مساحتها ٥٠ فدان في عام ١٩٩٩ عند بدء بمشروع التطوير وكان يقطنها ٤٠٠٠ أسرة أى نحو ٢٠,٠٠٠ نسمة.

#### مشروع الارتقاء :

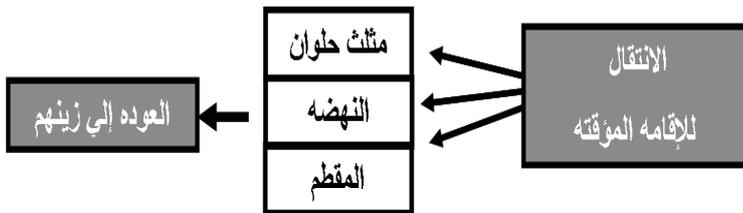
تم استخدام أسلوب الإحلال التدريجى لإعادة التوطين ووضع مخطط شامل لتطوير تلال زينهم عمرانية واقتصاديا واجتماعيا ولقد كان الدافع وراء ذلك تدهور المنطقة بيئيا وعمرانيا.

وبدء المشروع بإتمام دراسة تفصيلية عن أوضاع المنطقة ومشاكلها بواسطة المعهد القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية بالتعاون مع الهلال الأحمر واجهزة من المحافظة.

ولقد تبنت جمعية الهلال الأحمر المصرى المشروع فى ١٩٩٨/٢/٨ كخطة شاملة للارتقاء بإنشاء مساكن جديدة مناسبة ونقلة حضارية لمجتمع زينهم.

تضمنت خطة تطوير منطقة زينهم محورين عمل رئيسيين:

١- إزالة المساكن العشوائية وإقامة مساكن اقتصادية بتخطيط حضرى ومواصفات



شكل(د-٣٨) المراحل الاساسيه لمشروع تطوير منطقة زينهم. المصدر: الباحث.

٧٧-مصطفى محمد النخيلي،فاطمة(٢٠٠٦)تأمين الحيازة كمنهج فعال في تنمية المناطق العشوائية:(دراسة تحليلية مقارنة)،رسالة ماجستير،كلية الهندسة بالمطرية،جامعة حلوان،القاهرة،ص٤٩-٢٧٢.



خريطه (ج-١١)منطقة زينهم المرحلة الثانيه قبل التطوير.



خريطه (ج-١٢)منطقة زينهم المرحلة الثانيه بعد التطوير.  
المصدر: مصطفى محمد النخيلي، فاطمة (٢٠٠٦) تأمين الحيازة كمنهج فعال في تنمية المناطق العشوائية: (دراسة تحليلية مقارنة) رسالة ماجستير، كلية الهندسة بالمطرية جامعة حلوان، القاهرة، ص٢٦٢، ٢٦٣.

بيئية وإنسانية وتوفير مساحات خضراء.  
٢- تنمية المجتمع المحلي والارتقاء به في كل المجالات ليكون مؤهل للتكيف مع البيئة الجديدة والوسط الحضري من خلال تنفيذ برنامج تنموي متكامل يبدأ في مزارع الإقامة المؤقتة للأسر خلال فترة نقلهم لأماكن تنفيذ المشروع ويستمر بعد العودة لمواقعهم بواسطة جمعية الهلال الأحمر المصري.

وتم تنفيذ المشروع على ثلاث مراحل:  
المرحلة الأولى: وشملت المنطقة المحصورة بين مبنى الهلال الأحمر ومكتبة طلعت حرب ويقطنها ٦٤٥ أسرة وتقع على مساحة ١١ فدان وتم البدء بها أوائل عام ١٩٩٩ وانتهت عام ٢٠٠٠.

المرحلة الثانية: وشملت تلال زينهم والإبواب (شرق الخزان) يقطنها ١٤٥٦ أسرة على مساحة ٢٠ فدان وتم الانتهاء منها في سبتمبر ٢٠٠٥.

المرحلة الثالثة: شملت عشوائيات قلعة الكيش (شرق الخزان) ويقطنها ٢٤٠٠ أسرة وتشغل مساحة ١٩ فدان وجرى أعمال الإزالة ونقل السكان للمساكن المؤقتة.

#### ■ الإيجابيات المستتنبطة من المشروع:

تفعيل مبدأ المشاركة المجتمعية في المشروع من خلال: قامت جمعية الهلال الأحمر المصري بمشاركة الأهالي بإقامة شبكة علاقات اجتماعية مع عدد من الأخصائيين الاجتماعيين وتولى الفريق زيارة الأسر والتعرف عليها ودراسة مشاكلها وتوعية الأسر للاستفادة من الأنشطة والخدمات المتاحة.

توزيع مسئولية متابعة البلوكات على المنسقين وهم من أبناء الأسر الذين تم تدريبهم وانتخاب رؤساء للبلوكات بالتعاون مع فريق الهلال الأحمر لعرض المشكلات والعمل على حلها.

تم تنظيم لقاءات دورية نصف شهرية لفريق الهلال الأحمر المصري وممثلي المجتمع مع رئيس الحي والمسؤولين التنفيذيين لعرض ومناقشة الأمور الهامة وإيجاد الحلول المناسبة.

في المرحلة الثانية تم اختيار ٤٤ رائدة و ١٥ من القيادات الشعبية كرؤساء للمجاورات السكنية بواسطة أفراد الأسر أنفسهم.

تم مراعاة تسليم الوحدات للأهالي الذين ينطبق عليهم شروط السكن في المنطقة بعد التطوير. كعدم وجود قضايا أو سوابق أو أحكام ضدهم مع القدرة على دفع إيجار شهري ٥٥ جنيهها وعدم وجود مسكن آخر في المنطقة وتأمين الحيازة بإعطاء عقود للأسر العائدة للمنطقة مقابل دفع ٦٣ جنيه مقدم وإيجار ٥٥ جنيه شهريا شاملة ٥ جنيهات لصيانة المباني لمدة ٥ سنوات وتجدد.

ولقد تم ذلك بناء على دراسة دخول الأسر وأوجه الإنفاق لاستنباط أنظمة دفع ميسرة يتمكنوا من خلالها حيازة مساكنهم حيازة آمنة.

تم تمويل المشروع بشراكة المحافظة وجمعية الهلال الأحمر ورجال الأعمال والمؤسسات والتبرعات العينية بإقامة عمارات سكنية مما يشير لمشاركة المجتمع المدني والهيئات الغير حكومية في المشروع وهي السياسة التي تتبعها الحكومة في العقود الأخيرة بمشروعات الارتقاء بالعشوائيات.

تكونت إدارة المشروع من المحافظة وجمعية الهلال الأحمر عن طريق مكتب فنى دائم في المنطقة يتولى تسليم الوحدات السكنية للأهالي وجمع الإيجارات.

تمتع المشروع بدعم سياسى كبير ساهم في سرعة استجابة رجال الأعمال بالمشاركة في المشروع والتبرعات. اعتمد المشروع بشكل كلى على التمويل المحلي بواسطة القطاع الخاص والمتبرعين ورجال الأعمال بفاعلية لم تظهر

من قبل في مثل هذه المشروعات .  
إشراك المجتمع المحلي للمستفيدين في مراحل التخطيط والتنفيذ.  
تأمين الحيازة بالتعاقد مع الأهالي على إشغال الوحدة ومن كان يعيش معهم قبل التطوير يكون له الحق في إشغالها وأن يشترط وجود اسمه في كشوف المسح والحصر ولا يحق لمن لا تنطبق عليه تلك الشروط إشغال الوحدات مما منع المضاربات أو بيع الوحدات أو تأجيرها من الباطن.  
أصبحت منطقة زينهم هي بحق حدائق زينهم وتمتعت بالتطوير والنمو الحضارى والاجتماعى والبيئى والتعليم والتحضر لمواكبة السياق الحضري التي هي جزء منه.  
■ **السلبيات المستنبطة من المشروع:**

تكلفة المشروع العالية والتي قد لا تتوفر لمشروعات أخرى.  
عدد الأسر كان أكبر من عدد الوحدات التي تم بناؤها وبالتالي كان عدد الأسر التي تم حصرها بالمنطقة أكثر من عدد التي تم توطينها بعد التطوير .  
عدم مقدرة بعض الأسر الفقيرة على دفع الإيجار الشهري.  
٤- تم تأجير الوحدات للسكان لمدة خمس سنوات مما نشر القلق بين الأهالي علي مصيرهم بعد الخمس سنوات .  
٥- نقل بعض الأسر التي أتضح أنها تسيء للمنطقة نتيجة تاريخها الإجرامى لمناطق أخرى مما نقل مشاكلهم وخطورتهم لتلك المناطق ولم يحل المشكلة.

### ٢-٨-٢) الدروس المستفادة من التجارب المصرية في التعامل مع العشوائيات:

- ١- أن الإزالة ونقل السكان لمناطق أخرى لا يعد حلاً إطلاقاً بل هو إضافة لتضخم الظاهرة ويساعد على تكثيفها.
- ٢- التوجه للمشاركة الشعبية أحد أسباب نجاح مشروعات الارتقاء العمرانى.
- ٣- الدراسة الشاملة المتكاملة لحالات السكان الاقتصادية والاجتماعية مكنت من استنباط أليات الإرتقاء بهم إجتماعيا وإقتصادياو تمكينهم من حيازة مساكنهم بما يتناسب ومقدرتهم المادية.
- ٤- أن فقر سكان المناطق العشوائية لم يمثل أبداً إطلافاً عذراً لهم أو حاجزاً أمام استثمار مواردهم وطاقتهم التي لا تعد محدودة أبداً فى المساهمة فى تنمية وتطوير بيئتهم ومناطقهم متي اصبحت حيازتهم لمساكنهم او الأرض المقيمين عليها امنه .
- ٥- أن تطوير المناطق العشوائية ليس بتوفير المسكن الملائم فقط بل هو خطة تنموية متكاملة شاملة للبيئة والإنسان والعمران.
- ٦- إن المشاركة المجتمعية هي حجر الأساس لبناء مشروعات ارتقاء تنموية مستدامة وضرورة حتمية لمواجهة ظاهرة الإسكان العشوائى وتوفير الإمكانيات والموارد.
- ٧- تأمين الحيازة كان دائماً وسيظل الدافع الرئيسى والمحفز وراء المشاركة المجتمعية للمستفيدين وبالتالي ضمان نجاح المشروع.
- ٨- لضمان استدامة المشروع واستمرارية جهود التنمية تم تدريب وتأهيل رواد فى العمل الاجتماعى بين السكان ليقودوا العمل التطوعى بمنطقتهم ويحافظوا على عناصر المشروع.
- ٩- بالإضافة لمجهودات الحكومة التي تسير موازية لمجهودات السكان وتختص بالمتابعة والتدخل السليم عند الضرورة الحتمية.
- ١٠- إن الجمعيات الاهليه و منظمات المجتمع المدني هي احد اعمده مشروعات الارتقاء العمرانى الناجحه اذ أنها تساهم في مد جسور الحوار و تقريب وجهات النظر بين جهوات النظر بين مجهودات الحكومه و هيئاتها و مجتمع السكان المستفيدين من المشروع. و تساهم في تنميه مجتمعهم اجتماعيا و تؤهلهم للتحضر .كما تساهم في جمع التبرعات لتمويل المشروع و تحفيز السكان و أرشادهم للمساهمة الماديه و بالجهود ايضا في المشروع .
- ١١- إن توفير التمويل المحلى ليس أمر مستحيلاً وأكبر مثال على ذلك مشروع تطوير منطقة زينهم ومشروع مستشفى سرطان الأطفال كمشروعات تنموية كبرى.
- ١٢- إن الإرتقاء بالمناطق العشوائية ليس فقط بتحسين المسكن و البيئه العمرانية .و لكن أيضا بالإرتقاء بالوضع الإجتماعي و مساعدة السكان علي تحسين أوضاعهم الإقتصادية بواسطة برامج تتولاها الجمعيات الأهلية و تشارك فيها المؤسسات الحكومية.

## الباب الثالث /دراسة تطبيقية علي منطقة العمراوي الكبرى و توابعها مدينة الإسكندرية.

### ( ١-٣ ) مقدمة عن الظروف والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية في محافظة الإسكندرية:

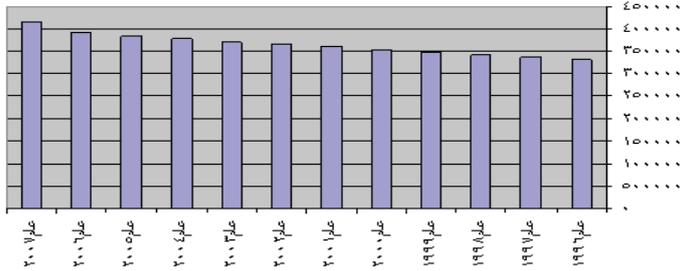
#### ( ١-١-٣ ) تعريف بمدينة الإسكندرية<sup>٧٨</sup>:

انتشرت رقعة مدينة الإسكندرية على طول شريحة ضيقة على الساحل الشمالي على مسافة عرض خمسة عشر كيلو مترا من المدينة التركية القديمة بطول ١٢٠ كيلو متر على امتداد ساحل البحر الأبيض المتوسط من سيدى بشر إلى المكس محاطة بمساحات صحراوية مهجورة في الشمال على امتداد سيدى بشر وحتى المنتزة ومن المكس إلى منطقة العجمى في الشمال. ومحاطة بحزام من الأرض الزراعية الخصبة من الجزء الجنوبي للمدينة حيث كان يستخدم لزراعة الخضروات بالإضافة لمنطقة سموحة التي كانت تنسم بكونها منطقة للمياه الراكدة.

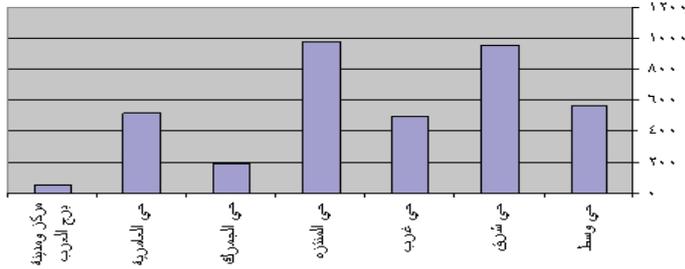
وتعتبر مدينة الإسكندرية هي ثاني أكبر المدن الرئيسية في مصر بعد العاصمة . وهي الميناء الرئيسى لمصر وثاني المراكز الاقتصادية بها. ولقد قامت المحافظة بتطبيق عدة برامج للشراكة للقطاع الخاص والعام للإمداد بالأراضى المطلوبة لإسكان فقراء الحضر غير أن النسيج الحضري للمدينة يتسم بعدم وجود مواقع مناسبة لنمو المناطق السكنية وامتداد النمو الحضري للمدينة.

ويتسم سوق الأراضى بها بارتفاع حاد في أسعار الأراضى ونقص شديد في الأراضى الحضرية لإيواء فقراء الحضر وتقع معظم المناطق العشوائية في الجزء الجنوبي من المدينة متجاورة ومرتبطة بالمناطق الصناعية للمدينة وقريبة من ناحية من الطريق الرئيسى المحيط بالإسكندرية طريق القاهرة الإسكندرية- الزراعى ومتلاحمة مع المناطق الزراعية. بنهاية القرن العشرين بلغ تعداد سكان إقليم الإسكندرية خمسة ملايين نسمة على طول ١٢٠ كيلو متر بامتداد ساحل البحر الأبيض المتوسط. وبالطبع فإن النمو الحضري في مصر كان له تأثير محورى على التكدس الحضري في إقليم الإسكندرية.

#### ( ١-٣-٢ ) الخصائص الديموغرافية لمدينة الإسكندرية:



شكل (٤-د) تزايد تعداد سكان محافظة الإسكندرية في الفترة (١٩٩٦-٢٠٠٧) (الوحدة بالآلاف).  
المصدر: الباحث بناء علي معلومات عن (٢٠٠٨) الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة، ص٢٥.



شكل (٤-د) توزيع السكان علي أحياء الإسكندرية.  
المصدر: الباحث بناء علي معلومات عن الهياوى، هشام (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية للتنمية المناطق العشوائية البنك الدولي، منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص٢٨.

ازداد عدد سكان مدينة الإسكندرية من ١,٨ مليون نسمة في عام ١٩٧٦ إلى ٣,٣ مليون نسمة عام ١٩٩٦ ووصل تعداد السكان عام ٢٠٠٨ نحو ٤,١٩٥١٤٦ مليون نسمة طبقا لإحصاءات الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. علاوة على أن حجم المدينة نفسها امتد واتسع باتجاه الجنوب ليضيف مسطح مماثل تقريبا لحجم المدينة فأصبحت مساحتها ضعف ما كانت عليه عام ١٩٧٦ ولقد وصلت مساحة الإسكندرية عام ٢٠٠٨ حوالي ٢٣٠٠ كم<sup>٢</sup> مأهولة بنسبة ٧٢,٨٥٪ وتبلغ الكثافة المأهولة ٢٥٠٣,٨ نسمة / كم<sup>٢</sup>.

هذا النمو إمتد جهة الجنوب والغرب والجنوب الغربى وابتلع نصف بحيرة مريوط جنوب المدينة علاوة على طغيان الامتداد العمرانى على الأراضى الزراعية المتاخمة على أطراف المدينة<sup>٧٩</sup>.

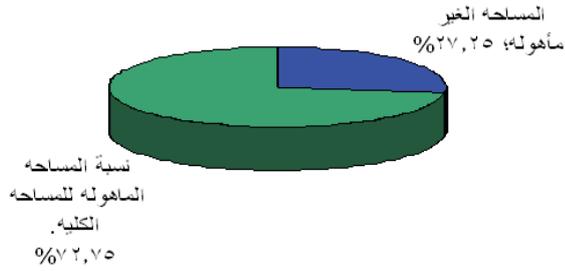
ويبلغ عدد السكان بحضر محافظة الإسكندرية ٤,٠٨٤٦٧٢ مليون نسمة وبلغ عدد سكان الريف ٣٩,١٩٧ ألف نسمة طبقا لتناج تعداد السكان ٢٠٠٦.

٧٨- M.Soliman, Ahmed (٢٠٠٤) A Possible Way Out: Formalizing Housing Informality in Egyptian Cities. University Press of America Inc , Maryland, p٣, ٦, ٣٦, ٥٨

٧٩- منير سليمان، أحمد (٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية، لبنان، ص٥٦.

### الباب الثالث / دراسة تطبيقية علي منطقة العمراوي الكبرى و توابعها ,مدينة الإسكندرية .

ويوجد بالمحافظة مدينتين إداريتين و ٦ أحياء و ٩ قرى و ٢ من المجتمعات العمرانية الجديدة. حيث تتكون محافظة الإسكندرية من ستة أحياء بالإضافة إلى مركز ومدينة برج العرب والأحياء هي حي وسط، حي غرب، حي شرق، حي العامرية، حي المنتزة وحي الجمرك وتبلغ المساحة الإجمالية للمحافظة ٢٨٦٢,٥ كم<sup>٢</sup> و يبلغ عدد سكان المحافظة ٤,١٩ مليون نسمة طبقا لتعداد عام ٢٠٠٨ وتبلغ الكثافة السكانية للمحافظة ١٣١٠ نسمة / كم<sup>٢</sup>. ونجد أن سكان حي المنتزة يمثلون ٢٦٪ من إجمالي سكان المحافظة وسكان حي شرق ٢٥٪ في حين أن مساحتهما مجتمعة لا تمثل سوى ٦٪ من إجمالي مساحة المحافظة على الرغم من أن نسبة السكان بهما تتعدى نصف سكان المحافظة. ويمثل سكان



شكل (د-٤) نسبة المساحة المأهولة لغير المأهولة من محافظة الإسكندرية. المصدر: الباحث بناء علي معلومات عن (٢٠٠٨) الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة، ص ٥١.

السكان	الكثافة الكلية نسمة/كم <sup>٢</sup>	الكثافة المأهولة نسمة/كم <sup>٢</sup>
٤١٩٥١٤٦	١٨٢٤	٢٥٠٣,٨

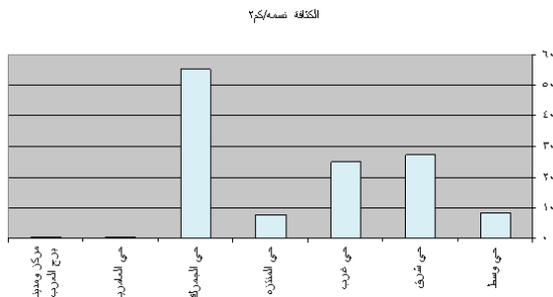
نسبة المساحة المأهولة للمساحة الكلية	المساحة المأهولة كم <sup>٢</sup>	المساحة الكلية كم <sup>٢</sup>
٧٢,٧٥٪	١٦٧٥,٥	٢٣٠٠

جدول (ب-١٣) الكثافة بمحافظة الإسكندرية و مساحة المحافظة. المصدر: الباحث بناء علي معلومات عن (٢٠٠٨) الكتاب الإحصائي السنوي، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، القاهرة، ص ٥١.

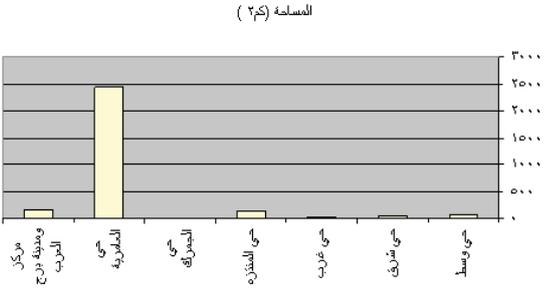
مركز ومدينة برج العرب نحو ١,٤٪ من إجمالي السكان أما حي العامرية فالسكان به يمثلون ١٤٪ من إجمالي سكان محافظة الإسكندرية على الرغم من أن مساحته تمثل ٨٥٪ من مساحة المحافظة. وعن الكثافة السكانية بأحياء الإسكندرية نجد أن حي الجمرك هو الأعلى في الكثافة السكانية حيث بلغت حوالي ٥٥٠ ألف نسمة / كم<sup>٢</sup> يليه حي شرق ٢٧ ألف نسمة / كم<sup>٢</sup>. بينما تنخفض الكثافة بحي العامرية لتصل إلى ٢١١ نسمة / كم<sup>٢</sup>.

### (٣-١-٣) توزيع المناطق السكنية و الشرائح الإجتماعية بمدينة الإسكندرية<sup>٨٠</sup>:

وتقسم مدينة الإسكندرية إلى ثلاث أو أربع شرائح إجتماعية سكنية مختلفة طبقا لمواقع المناطق السكنية. فالشريحة الأولى تمثلها التجمعات السكنية الموازية لساحل البحر الأبيض. تحتوى على الطبقة المميزة من المجتمع الذى يضم الأسر ذات الدخل المرتفع و مستوى اجتماعى واقتصادى مرتفع. بما فى ذلك الأجانب ويتمتع هذا القطاع من المدينة بالخدمات المميزة ذات أعلى أداء سواء بنية تحتية أو طرق ومواصلات واتصالات وبعيدة عن مصادر التلوث الجوى والمائى. ويعتبر هذا القطاع من المدينة يحوى جميع المميزات الحضرية والمدنية وتتوافر فيها الخدمات الاجتماعية والصحية والثقافية وتتمتع بعوامل الأمن والأمان وبالتالي يكون أسعار الأراضي بذلك القطاع مرتفعة إذا ما قورنت بباقي أجزاء المدينة. وتأتى الشريحة الثانية موازية ومناخمة للشريحة الأولى ولكن تتمتع بالمميزات أقل نسبيا من الأولى. وتحتوى الطبقة الفوق متوسطة الدخل وأسعار الأراضي بها تقل نسبيا عن الشريحة الأولى وتأتى الشريحة الثالثة التي تحوى المناطق الشعبية والمناطق القديمة بمركز المدينة بما تحويه من تقاليد وعادات الشارع المصرى (أسواق – باعة جانلين ... الخ).



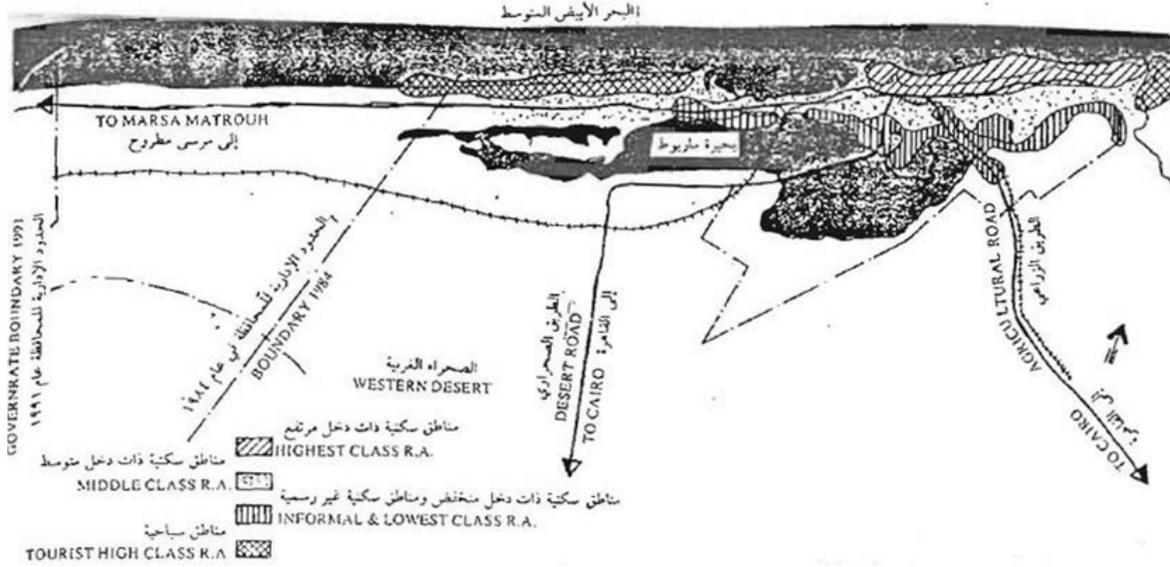
شكل (د-٤٨) مقارنة الكثافات بأحياء الإسكندرية. المصدر: الباحث بناء علي معلومات عن الهلباوى، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية، البنك الدولي منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص ٢٨.



شكل (د-٤٧) مقارنة مساحات أحياء الإسكندرية. المصدر: الباحث بناء علي معلومات عن الهلباوى، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية، البنك الدولي منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص ٢٨.

٨٠-الهلباوى، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية، البنك الدولي منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص ٢٧.

٨١-منير سليمان، أحمد، (٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضرة، دار الراجحي الجامعية، لبنان، ص ٢٣٣، ٩٦.



خريطة (ج-١٣) المناطق السكنية و الشرائح الإجتماعية الاربعة بمدينة الاسكندرية.  
المصدر: منير سليمان, محمد.(٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة في الدول النامية: إيواء فقراء الحضريين. إبياء الفقراء. الراتب الجامعية لبنان. ص٦٩٦.

وتعاني من النقص في الخدمات والإمكانيات ونقل كفاءة البنية الأساسية. وتكون الحالة العامة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أكثر سوء وأقل دخلا من الشريحة الثانية بالمدينة. وغالبية القاطنين من الفئات ذات الدخل المتوسط والأقل من المتوسط. ولكن مازال في نطاق الإسكان الرسمي داخل الحدود الإدارية للمدينة.

أما الشريحة الأخيرة فتقع في أطراف المدينة، متاخمة للحدود الإدارية للمركز الحضري وخارج النطاق العمراني ولا تتمتع بالخدمات الرئيسية بالإضافة إلى انخفاض أو انعدام أداء البنية الأساسية وخاصة شبكة الصرف الرئيسية، ونقل أو تتعدم الخدمات العامة مثل الخدمات الاجتماعية والصحية، واختفاء مظاهر الحياة الحضرية وانعكاس الحياة الريفية بها، وتقع في الغالب تحت طائلة التلوث سواء التلوث الجوي أو المائي أو البيئي. ويسكن بذلك القطاع محدودى الدخل أو الوافدين من المناطق الريفية.

ويعتبر هذا القطاع من أسوأ قطاعات المدينة وأسعار الأراضي بها منخفضة جدا بالمقارنة بالثلاث شرائح الأولى. ونستنتج مما سبق أن آليات سوق الأراضي بالمدينة تلعب دورا كبيرا في العزل الاجتماعي للتجمع البشري لمدينة واحدة حيث تظهر جلية في مدن مثل الإسكندرية والقاهرة.

## (٢-٣) التجمعات السكنية العشوائية في الإسكندرية:

### (١-٢-٣) نشأة وظهور العشوائيات في الإسكندرية:

#### ١- ظهور مناطق وضع اليد<sup>٨٢</sup>:

بدء الغزو الجماعي لأطراف الصحراء حول المركز الحضري لمدينة الإسكندرية عام ١٩٢٠ مع بداية ظهور التجمعات السكنية العشوائية على الأطراف الحضرية في مصر. عندما استوطنت الأراضي على طول ساحل الإسكندرية الشمالي في المنطقة ما بين أبو قير وسيدى بشر وحول بحيرة مريوط حيث سيطر البدو على تلك القطع التي تم استيطانها.

#### ٢- ظهور المناطق السكنية الشبه غير رسمية<sup>٨٣</sup>:

في دراسة أقيمت على عدد من المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية ومن خلال تتبع تاريخ تلك المناطق ونشأتها وجد أن المناطق بشرق مدينة الإسكندرية وجنوب السكك الحديدية



صوره (٤٣-أ) منطقة محسن العشوائية.  
المصدر: الهلباوى, هشام.(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية: منظمة تحالف المدن: الإسكندرية. ص٢٠٩

٨٢- A Possible Way Out: Formalizing Housing Informality in Egyptian Cities. University (٢٠٠٤). M.Soliman, Ahmed  
Press of America Inc , Maryland, p١٠٨, ١٠٩

٨٣- أحمد نصر, محمد.(٢٠٠٦). الفراغات العمرانية كمدخل وركيزة تنمية للمجتمعات المحلية(رسالة دكتوراة). جامعة الإسكندرية. ص٤٠

(الإسكندرية أبي قير) والتي تمثل الجهة الثانية من الامتداد الشرقى للمدينة (الامتداد شرقا تجاه المنتزة والمندره ثم جنوبا قبلى السكك الحديدية) والتي تعرف بمنطقة سيدى بشر وتتبع حى شرق الإسكندرية إداريا معظمها كانت أراضى زراعية واقتصرت الإقامة فيها على مالكي الأراضى والعاملين لديهم ثم بدأت منذ عام ١٩٧٠ حركة البناء والتعمير فيها والتي أخذت فى الازدياد خاصة بعد عام ١٩٧٧ . أخذت عملية تقسيم الأراضى الزراعية فى تلك المنطقة فى الانتشار ثم تحولت لمنطقة جذب سكانى سواء النازحين للإسكندرية من الريف ومدن الجوار أو الأسر الحديثة بالمدينة نفسها نتيجة لارتفاع أسعار الوحدات السكنية فى داخل مدينة الإسكندرية . ومن تلك المناطق منطقة سيدى بشر قبلى ومنطقة إسكان المعهد الدينى بالعصافرة قبلى . ومن المناطق التى نشأت نتيجة وضع اليد أيضا مناطق نجع العرب بحى غرب الإسكندرية ومينا البصل .

### (٢-٢-٣) أسباب ظهور العشوائيات فى مدينة الإسكندرية:

#### (١-٢-٢-٣) النقص الحاد فى المواقع الملائمة للامتداد الحضرى ولنمو المدينة:

نتيجة الحدود الجغرافية بها حيث أن المدينة محاطة بساحل البحر المتوسط من الشمال وبحيرة مريوط والأراضى الزراعية من الجنوب. ليصبح نمو المدينة محدد باتجاه الشرق والغرب مما أدى لتكون محاور امتداد. حولها مناطق شديدة البعد عن مركز المدينة وبالتالي الخدمات والميزات الحضرية بها كأبى قير ومنطقة برج العرب. وأدى أيضا إلى التحدى على المناطق الزراعية وتجفيف أجزاء من بحيرة مريوط جنوب المدينة بطرق غير شرعية من خلال الإسكان العشوائى وأيضا بمساهمة المحافظة والحكومة بإقامة مشروعات استثمارية وتنموية ومبانى حكومية على الأجزاء المجففة من البحيرة أو على قطع أراضى زراعية مما شجع التحدى على تلك المناطق.

#### (٢-٢-٢-٣) الارتفاع الحاد والشديد لأسعار أراضى البناء داخل المدينة:

نتيجة محدوديتها وزيادة الطلب عليها وفى ظروف أخرى نتيجة إنشاء مشروعات استثمارية كبيرة بواسطة القطاع الخاص.

#### (٣-٢-٢-٣) مما أدى لصعوبة إيجاد أراضى بناء ملائمة للظروف الاقتصادية لفقراء الحضر لبناء

#### المسكن<sup>٨٤</sup>:

مما يعد سببا مباشر لظهور المناطق العشوائية بالإسكندرية. يتم الاستيلاء على أراضى وعرة وغير مخدومة بالخدمات الأساسية، فى مواقع متفرقة بالمدينة ولكنها وعرة وغير مطلوبة فى عملية التنمية العمرانية هذه المواقع توجد على تلال الجبال كمنطقة توشكى بالإسكندرية أو بجوار البحيرات الطبيعية مثل منطقة الصيادين بالإسكندرية.

#### (٤-٢-٢-٣) وجود أراضى حكومية شاغرة عليها نزاع على الملكية<sup>٨٥</sup>:

أو ملكيتها غير معلومة المصدر على الحدود الإدارية للمدينة أو الحدود الإدارية للمحافظة مع المحافظات المجاورة حيث قام المهاجرون من المناطق الريفية بغزوها والاستيطان بها لحين الفصل فى ملكية الأراضى وعند الفصل فى ملكيتها تكون قد استغلت وشغلت بوضعى اليد الذين يعتقدون أن لهم الحق فى البقاء بتلك الأراضى لأنهم استوطنوا بها لمدة تزيد عن خمسة عشر عاما تعتبر بحكم القانون ملكا لهم; ولكن هذا ينطبق على الأراضى ذات الملكيات الخاصة وليس العامة ويعتقد القاطنين خطأ أن لهم الحق بالبقاء فى الأرض بقوة القانون وهكذا تدخل ملكيات الأراضى فى صراعات ومنازعات قضائية بين جهات عديدة، أجهزة حكومية عديدة وأفراد قطاع خاص، وتصبح معالم الملكية غير معلومة لفترة زمنية طويلة. وبمرور الوقت تصبح تلك المناطق أمر واقع أمام السلطات المحلية التى لا تستطيع عمل شئ نحو تلك المناطق. ومنطقة الدخيلة بمدينة الإسكندرية خير مثال على هذا الأسلوب من الاستيلاء على أراضى الدولة;

حيث كان يوجد نزاع على ملكية الأرض بين محافظة البحيرة ومحافظة الإسكندرية لسنوات عديدة مما أدى إلى تدخل جهاز حماية أملاك الدولة كطرف ثالث فى ملكية الأرض. وقد أعطى هذا الجهاز حق البقاء للقاطنين بالأرض "بنظام التحكير" مقابل دفع مبلغ نقدى كإيجار سنوى فى نظير البقاء فى مواقعهم. ومن هنا أصبحت منطقة الدخيلة بالإسكندرية



صوره (أ-٤) منطقة توشكى العشوائية.  
المصدر: جمعية حدد هدفك.

٨٤-منير سليمان، أحمد.(٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة فى الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية لبنان، ص٣٢٥-٨٥ نفس المرجع السابق ص٣٢٥-٣٢٢.

مناطق وضع يد بدعم قانوني (dejure) من الجهات الرسمية. ويلاحظ أيضا أن ملكية الأرض يمكن أن تتحول من أرض ذات ملكية خاصة إلي ذات ملكية عامه ثم تتحول ثانية إلى ملكية خاصة وهذه التغيرات تفتح المجال لاحتلال تلك الأراضي، مثل ما حدث في منطقة حجر النواتية بالإسكندرية .

### (٥-٢-٢-٣) تدهور الحالة البنائية وتدهور المرافق والخدمات بمناطق الإيواء المؤقت:

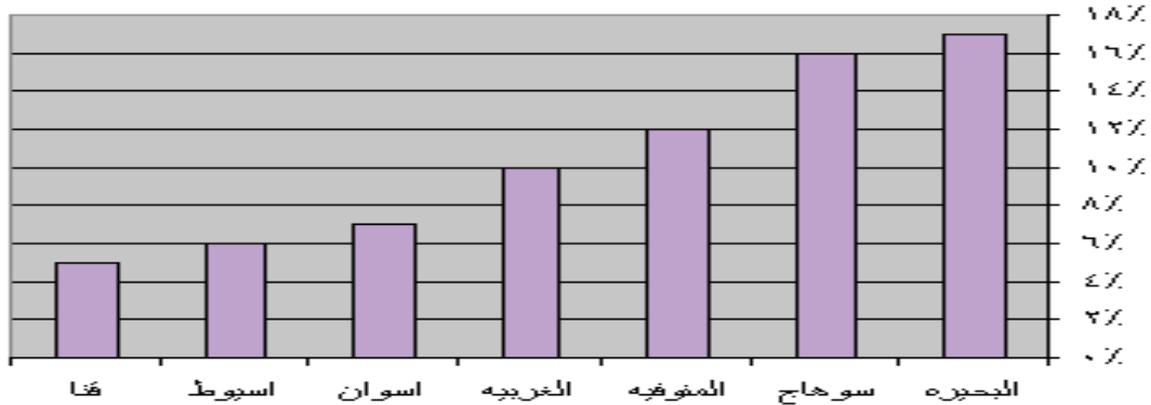
التي أنشأتها الجهات الحكومية ضمن برنامج "مشروع ناصر للإيواء العاجل" في بداية الستينات نتيجة فقر الخدمات والبناء وتكدس السكان وتحولها لمناطق متدهورة Slum area مع الوقت.

### (٦-٢-٢-٣) التغيرات الاقتصادية والاجتماعية:

في بداية الستينات وزيادة الهجرة من الريف للمدينة حيث انتشرت ظاهرة الإيواء الخاص. فبدأت تنشأ مناطق الإيواء على أطراف مدينة الإسكندرية في شكل عشش أو أكواخ أو أكشاك من الصفيح أو من مواد البناء المستعملة مثال مناطق الإيواء بمنطقة سيدى بشر القبلية بمدينة الإسكندرية الذى يبلغ تعداد قاطنيها حوالى ٣٠٠٠٠ نسمة وتبلغ كثافة السكان بها ومتوسط عدد الأفراد ٤,٣ - ٥,٥ فرد/ للغرفة. وازداد انتشار تلك المناطق الإيوائية مع بزوغ الانفتاح الاقتصادى فى منتصف السبعينات وزيادة حدة المشكلة الإسكانية حيث استوطنت حرم السكك الحديدية والمرات المائية والأماكن الفضاء داخل المدينة. والأماكن المنتشرة بين البلوكات السكنية الشعبية والشوارع والحارات الضيقة ومساحات الأراضي المهجورة وأصبحت مناطق الإيواء ظاهرة منتشرة فى المراكز الحضرية والإسكندرية كأحد ثنائى أكبر تلك المراكز فى مصر.

### (٧-٢-٢-٣) الهجرة الداخلية:

وتمثل الهجرة أحد الأسباب المحورية والرئيسية لظهور المناطق العشوائية وانتشارها فى محافظة الإسكندرية . و تحتل الهجره من محافظة الجوار البحيره أعلى نسبه تليها محافظة سوهاج أحد أفقر محافظات الصعيد.



شكل (٤٩-د) مقارنة النسب المختلفه لتيارات الهجره الي محافظة الاسكندرية.

المصدر: الباحثة بناء علي بيانات مأخوذه عن: عبد الونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب بسيمر. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة). مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة ص٢٥.

### (٣-٣) حجم ظاهرة العشوائيات فى الإسكندرية<sup>٨٦</sup>:

١-تشير البيانات الرسمية الصادرة من وزارة التنمية المحلية عام ٢٠٠٢ إلى أن عدد المناطق العشوائية بمحافظه الإسكندرية يبلغ ٥٤ منطقة عشوائية يمثلون قرابة ٥% من اجمالى عدد المناطق العشوائية على مستوى الجمهورية. ويبلغ عدد سكان المناطق العشوائية بالمحافظة ١,٤ مليون نسمة يمثلون ٩% من اجمالى سكان العشوائيات بالجمهورية و ٣٦,٨% من اجمالى سكان محافظة الإسكندرية.

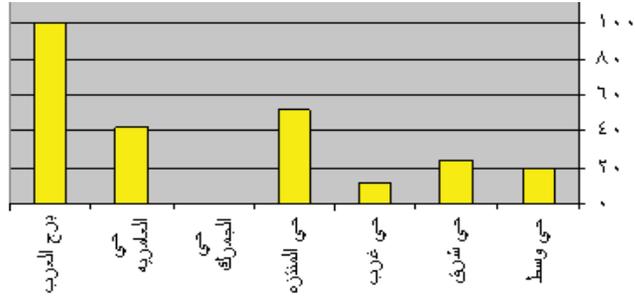
٢-تبلغ الكثافة السكانية بالمناطق العشوائية بمحافظه الإسكندرية حوالى ٢٦,٤٠ ضعف الكثافة السكانية على مستوى المحافظه حيث تصل إلى ٣٣٣٧١ نسمة / كم<sup>٢</sup> فى حين أن الكثافة السكانية على مستوى المحافظه حوالى ١٢٦٤ نسمة / كم<sup>٢</sup>.

٣-وتشير بيانات وزارة التنمية المحلية أن عدد الوحدات السكنية الهامشية وإسكان الحجرات المستقلة يبلغ ٢٢٢٢٠٠ وحدة سكنية يمثلون حوالى ٢٦% من اجمالى الوحدات السكنية بمحافظه الإسكندرية و البالغ عددها ٨٦٠٠٦٢ وحدة سكنية أى أن أكثر من ربع الوحدات السكنية بمحافظه الإسكندرية عبارة عن وحدات سكنية هامشية أو إسكان حجرات مستقلة.

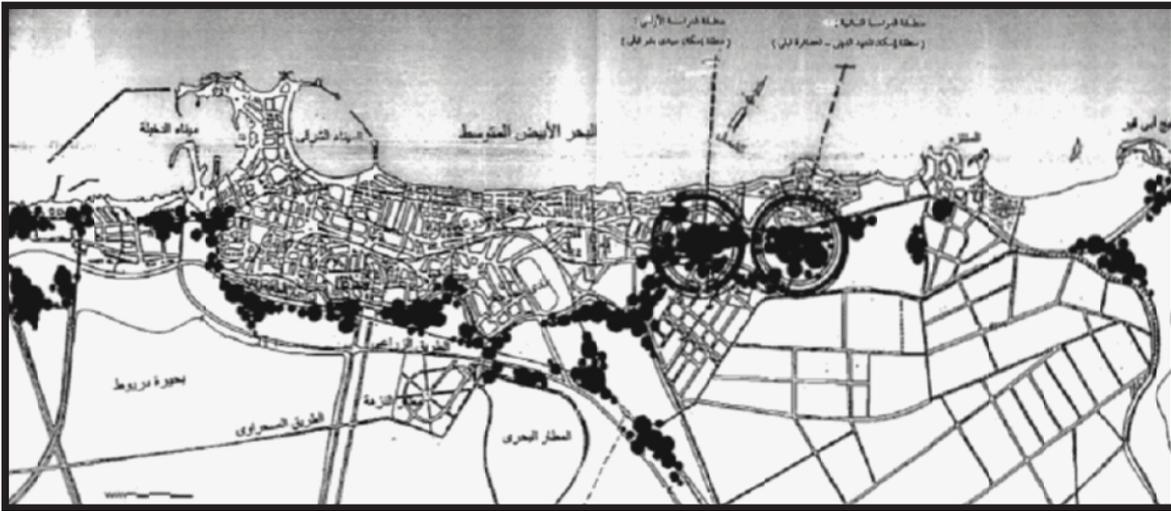
٨٦-الهللواوى، هشام.(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجيه لتنمية المناطق العشوائية، البنك الدولي :منظمة تحالف المدن:الإسكندرية.ص٢٧،٣٤-٣٦.



شكل (د-٥١) نسبة سكان العشوائيات من إجمالي سكان المحافظة.  
المصدر: الباحثة بناء علي معلومات عن الكتاب الإحصائي السنوي ,الجهاز المركزي للتعينة العامة و الإحصاء ص١٨٠. و: الهلباوي, هشام استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية ص٢٩.



شكل (د-٥٠) نسبة سكان العشوائيات طبقا للاحياء.  
المصدر: الباحثة طبقا لبيانات مأخوذه عن: الهلباوي, هشام (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية للتنمية المناطق العشوائية البنك الدولي :منظمة تحالف المدن:الإسكندرية.



خريطة (ج-١٣) المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية.  
المصدر: أحمد نصر, محمد (٢٠٠٦). الفراغات العمرانية كمدخل وركيزة تنموية للمجتمعات المحلية (رسالة دكتوراة فلسفة العلوم الهندسية). جامعة الإسكندرية. ص٤٣.

٤- وتوضح البيانات الصادرة عن هيئة تخطيط إقليم الإسكندرية التابعة لوزارة التخطيط ٢٠٠٤ إلى أنه تم إزالة ٦ مناطق



صوره (أ-٤) منطقة عشش عزبة المراغي العشوائية بحى المنتزه.

المصدر: عادل رضوي, الوكيل, حازم. سكان عزبة المراغي نشرب ماء بالمجاري و نعيش بين القمامه

عشوائية بمحافظة الإسكندرية ليصبح إجمالي عدد المناطق العشوائية بالمحافظة ٤٨ منطقة عشوائية يتوزعون على أحياء المحافظة كالتالي ٨ مناطق فى حى وسط تبلغ مساحتها ١٨,٠٢ كم. ١٨ منطقة بحى شرق تبلغ مساحتها ١١,٧٢ كم. ٧ مناطق بحى غرب تبلغ مساحتها ٤,٩٢ كم. ٢ و ٦ مناطق بحى المنتزه و تبلغ مساحتها ٦,٦٠ كم. ٢ و ٨ مناطق بحى العامرية تبلغ مساحتها ١٣,٦ كم و يعتبر مركز ومدينة برج العرب منطقة عشوائية واحدة تمثل ٨٤٪ من إجمالي مساحة المناطق العشوائية بالمحافظة. ولا يوجد فى حى الجمرية أى منطقة عشوائية. وتبلغ مساحة المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية ١٩٦,٩ كم. ٢ ويشير تقرير تحديث استراتيجية التنمية الشاملة بمحافظة الإسكندرية لعام ٢٠٠٥ إلى أن النتائج والدراسات خلصت إلى أن محافظة الإسكندرية تحوى ٣٠ منطقة عشوائية وفقا للتصنيف السليم للمناطق السكنية العشوائية و يضم بعض المناطق فى منطقة واحدة نظرا لصغر مساحتها أو قلة عدد سكانها حيث يشير لوجود:

- ٥- مناطق عشوائية بحى غرب
- ٢- منطقة بحى وسط- ٥ مناطق بحى شرق- ٩ مناطق بحى المنتزه.
- منطقة واحدة بمدينة برج العرب- ٨ مناطق بالعامرية.

وأشار التقرير لضرورة عدم اعتبار عدد من المناطق الريفية والقرى والتي تحوى مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية ضمن تصنيف المناطق العشوائية. إذ أنها تعتبر مناطق ريفية وتحتاج تنمية ريفية.

### ( ٣ - ٤ ) أنماط التجمعات السكنية العشوائية فى الإسكندرية وخصائصها<sup>٨٧</sup>:

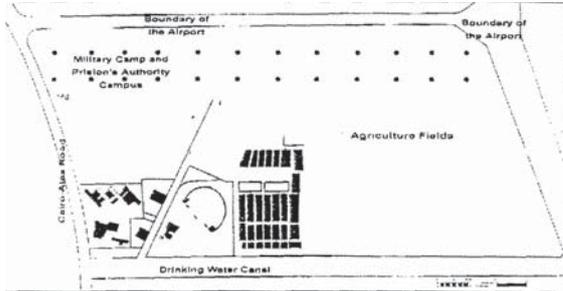
وقد أظهرت دراسة فى التخطيط المحلى الغير رسمى الذى يقوم به سكان المناطق العشوائية أن سمات هذه المناطق تعكس مستوى معيشة القاطنين وتعتبر عملية واقعية تنفيذية وتعتبر عن طبيعة الوحدات السكنية الملائمة لجميع فئات القاطنين أخذاً فى الاعتبار حدود وإمكانيات ورغبات كل أسرة على حدة. وتمثل مناطق الدخيلة والصيداين وحجر النواتية بالإسكندرية (أحد مناطق الدراسة) انعكاس واضح لفلسفة التخطيط المحلى غير الرسمى حيث اقتصر فى المنطقة الأولى بتحديد حد أقصى لارتفاع المباني بحيث لا يتعدى عن خمسة أدوار دون التعدى على خصوصية الجيران.

وفى الحالة الثانية حول الأهالى وحداتهم السكنية التى شيدت بواسطة الجهات الحكومية إلى تكوينات مختلفة لتناسب احتياجاتهم وإمكانياتهم. وقد استغلوا الفراغ الواقع أمام وحداتهم السكنية فى زيادة مسطح الوحدات الأصلية، وهذا التعدى لم يؤثر على حركة السير داخل الطرق المختلفة بل كان مناسب لعدم وجود حركة سريعة داخل تلك المنطقة. فى المنطقة الثالثة، التخطيط الشريطى للشوارع الداخلية كان نتيجة الحدود الطبيعية للملكيات الزراعية وجاء معبراً عن التجمعات العشوائية بالمنطقة.

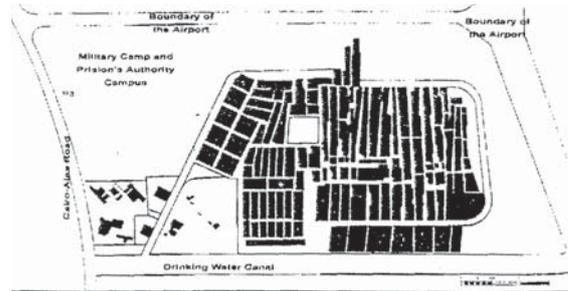
ويضم الإسكان العشوائى بالمدينة أنماط عدة منها:

#### ١. مناطق الإسكان شبه الرسمى بمحافظة الإسكندرية:

وهى فى الغالب محاطة من جانب واحد على الأقل بأراضى زراعية والمحددات الأخرى متنوعة حسب الموقع طريق سريع رئيسى، خط سكك حديدية ممر مائى، كوبرى علوى أو مباني حكومية غالباً ما تكون صناعية والتي تمثل بدورها آخر الحدود الإدارية للمدينة أو المحافظة تلك المواقع الكثيرة منها كان منفصل عن المدينة ولكن بمرور الوقت



خريطة (ج-١٥) موقع منطقة نادي الصيد عام ١٩٥٠ و يتضح فيه تقسيمات الاراضي الزراعية.



خريطة (ج-١٦) موقع منطقة نادي الصيد العشوائية و يظهر بوضوح اتباع المباني و الشوارع التقسيمات السابقة و حدود الملكيات للأراضي الزراعية.

المصدر: M.Soliman, Ahmed: (٢٠٠٤) A Possible Way Out: Formalizing Housing Informality in Egyptian Cities. University Press of America Inc , Maryland.p٢٠٣



صوره (٤٦-أ) مناطق الإيواء المؤقت، منطقة عشش بحي وسط. المصدر: الهياوى، هشام(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية تنمية المناطق العشوائية البنك الدولي: منظمة تحالف المدن:الإسكندرية.ص٣٧.

واتساعها اندمجت وتلاحمت وأصبحت جزء لا يتجزأ من مدينة الإسكندرية.

ولقد أثبتت عدة دراسات إن حوالى ١٨٪ من إجمالى القاطنين بالمناطق السكنية اللارسمية بمدينة الإسكندرية مؤجرين لوحداتهم السكنية وأن ٨٠٪ منهم قادمون من داخل المدينة باحثين عن وحدة سكنية ذات إيجار منخفض<sup>٨٨</sup>.

#### ٢. مناطق إيواء مؤقت:

حيث يقوم الأهالى بتشبيد وحداتهم السكنية بأنفسهم على أرض ملك الدولة أو أرض ليس لها معالم واضحة الملكية.

مثل منطقة الكارنتينا وعزبة المطار حيث تعتبران مثالا واضحا لمناطق إيواء مؤقت حيث أن البناء يكون بمواد بناء مستعملة أو مواد بناء خفيفة مثل الصفيح أو الخشب .

٨٧-منير سليمان، أحمد.(٢٠٠٠) الإسكان و التنمية المستدامة فى الدول النامية: إيواء فقراء الحضر، دار الراتب الجامعية، لبنان. ص.٢٣١، ٢٦٣، ٢٩٠، ٢٩٩، ٢١٩، ٢٧٨.



صوره (٤٧-أ)منطقة وضع اليد جي المنتزه.  
المصدر: الهلباوى, هشام.(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية البنك الدولي :منظمة تحالف المدن:الإسكندرية صده٤.

### ٣. مناطق واضعى اليد :

وتختلف عن سابقتها فى أن البناء يكون بمواد أكثر استمرار وقوة ويكون بهدف الاستقرار لفترات طويلة بالمنطقة مثل منطقة الدخيلة القبلية بمدينة الإسكندرية. حيث تكونت وتشكلت المنطقة فى موقع من مواقع المحاجر الرسمية للدولة حيث شيد العاملين به وحدات سكنية للإقامة بها أثناء فترة العمل فى المحجر لعدة سنوات للانتهاء من عملية التحجير وخلال تلك الفترة تأقلموا واستقروا فى البيئة المحيطة بهم وبالتالي اكتسبوا حق الحيازة الهادئة لمواقعهم السكنية.

كما تمثل منطقة سيدى بشر القبلية نوع آخر وطريقة أخرى لتكون مناطق واضعى اليد حيث يتسم هذا النمط بتكون مناطق صغيرة الحجم بمواقع متفرقة بالمدينة وتكوينهم على هيئة صفوف مكدسة يتخللها ممرات ضيقة جدا تسمح بحركة المشاة فقط.

وبمرور الوقت وتحت ضغط أزمة الإسكان تضخمت تلك المناطق وبلغ تعداد القاطنين بها بما يتراوح بين ١٠ - ٣٠ ألف نسمة بكثافة سكانية مرتفعة جدا بالمقارنة بمتوسط الكثافة بالمدينة.

ونلاحظ أن المناطق العشوائية لواضعى اليد فى الغالب يحدها حواف فيزيقية رئيسية Main edges مثل طريق سريع



صوره (٤٨-أ)منطقة سكنية قديمة متدهورة جي الجمرک.  
المصدر: الهلباوى, هشام.(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية صده٥.

– أو خط سكك حديدية كمنطقة الحضرة الجديدة بالإسكندرية. أو مجاورة للأراضي الزراعية ذات الملكية الخاصة كمنطقة العمراوي أو بحيرات طبيعية كمنطقة الصيادين أو مطار كمنطقة عزبة المطار أو محاطة بمجموعة من العمارات السكنية مثل عزبة أبو سليمان بالإسكندرية.

### ٤. كما يوجد بالإسكندرية النمط Slums أى المساكن المتدهورة:

كمثل باقى مدن جمهورية مصر العربية بدأت مساكن الإيواء المؤقت رسميا فى بداية الستينات تنشأ بواسطة وزارة الإسكان ضمن ما أطلق عليه (مشروع ناصر للإيواء العاجل) فى عدة محافظات بنيت بمناطق المكس والقبارى والدخيلة والكارنتينا بمدينة الإسكندرية. وقد بنيت هذه الوحدات الإيوائية بدون مساحة

للخدمات الاجتماعية والصحية والترفيهية. وخدمات الصرف ومياه الشرب إذا وجدت تبنى مجمعة فى موقع المشروع للاستعمال المشترك. وبالطبع تدهورت حالتها نتيجة ارتفاع الكثافة السكانية وفقير الخدمات والمرافق وتحولت مع الوقت لمناطق عشوائية متدهورة Slum areas.

## ٣ - ٥) خصائص التجمعات السكنية العشوائية فى المحافظة:

من خلال عدة دراسات تم القيام بها على عدد من المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية نجد أن

### ■ مناطق واضعى اليد Squatter areas :

لوحظ أن المناطق الواقعة ضمن الامتداد الشرقى للمدينة خاصة جنوب خط السكك الحديدية قد مثلت بديلا للأحياء الشعبية التقليدية فأصبحت تمثل مناطق جذب للسكان خاصة الأسر الحديثة.



صوره (٤٩-أ)منطقة العمراوي العشوائية جي المنتزه. المصدر: الباحثة.

ويشير الباحث<sup>٨٩</sup> أن المناطق من الناحية التخطيطية تحتوى تنوع فى الفراغات الخارجية وتدرج كبير فيها يحاكي التدرج والنسيج البنائى التقليدى للأحياء القديمة بالمدينة ويعبر فى الوقت ذاته بصورة مباشرة وواضحة عن التركيب الاجتماعى والثقافى للسكان ويمثل ترجمة فعلية لاحتياجاتهم فى الفراغات السكنية الخارجية .

وتتمتع هذه المناطق بعدة خصائص يظهر منها أن حالتها العمرانية والبنائية أحسن بكثير من باقى المناطق العشوائية بالمحافظة:

٨٩- أحمد نصر محمد.(٢٠٠٦). الفراغات العمرانية كمدخل وركيزة تنموية للمجتمعات المحلية(رسالة دكتوراة فلسفة العلوم الهندسية).جامعة الإسكندرية. ص٤٠-٤١.



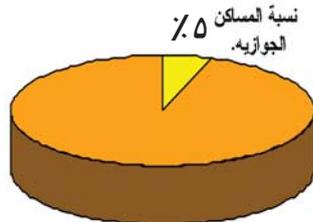
صوره (أ-٥٠)منطقة عشوائية،حي شرق. المصدر: الهلباوى، هشام.(٢٠٠٥).  
استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجيات لتنمية المناطق  
العشوائية، البنك الدولي: منظمة تحالف المدن:الإسكندرية، ص٤٨٣.



صوره (أ-٥١)مناطق عشوائية،حي غرب.



صوره (أ-٥٢)مناطق عشوائية،حي غرب. المصدر: الهلباوى، هشام.(٢٠٠٥).  
استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجيات لتنمية المناطق  
العشوائية، البنك الدولي: منظمة تحالف المدن:الإسكندرية، ص٤٧٢.



٩٥%

شكل (د-٥٢)نسبة المساكن الجوارية من إجمالي المساكن بمحافظه الإسكندرية.  
المصدر: الباحثة بناء علي بيانات عن (٢٠٠٨)الإحتياجات الحالية والمستقبلية  
من الوحدات السكنية، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، ص٦٦.

## • النواحي العمرانية والمعمارية:

### ١- حالة المباني:

بالنسبة للمباني الحديثة بتلك المناطق فتمتع بمستوى جيد من التشطيبات وحالتها جيدة من حيث الصيانة والعناية كما قام السكان بإحلال وصيانة المباني القديمة والتي كانت تمثل النسيج الأصلي للمناطق بالجهود الذاتية للسكان.

### ٢- الطرق والمواصلات:

نظرا لوجود مناطق الدراسة داخل حدود مجموعة من الطرق الرئيسية الهامة بالمنطقة وقربها من السكك الحديدية مما يوفر لها قدر جيد من خدمة المواصلات ويشير البحث إلى أن الطرق الداخلية بعضها ممرات ممهدة ومرصوفة وبحالة جيدة جدا. عدا منطقة السوق وحدود منطقة أبو خروف تعتبر مناطق ترابية غير ممهدة والطرق بها ترابية غير مرصوفة.

### ٣- الخدمات والمرافق:

ويشير البحث لتوفر الخدمات العامة بصورة مناسبة بتلك المناطق من مخازن وستنزالات ومساجد أهلية ومدارس وموقف سرفيس وجمعيات أهلية واجتماعية تخدم السكان. وكما سبق ذكره فقد قامت المحافظة بتوفير أوضاع السكان وتوصيل المرافق بأنواعها: كهرباء، صرف، مياه شرب لتلك المناطق.

### ٤-النسيج العمراني للمناطق محل الدراسة:

يمثل النسيج العضوي المتداخل غير المنتظم أحد سمات تخطيط المناطق وهي سمة سائدة بشكل عام في المناطق العشوائية نتيجة لتوالى عملية البناء على فترات زمنية متباعدة وفي ظروف اقتصادية وإدارية مختلفة وبالطبع عدم وجود تخطيط مسبق. إلا أن المناطق السابق ذكرها تتسم بأن البلوكات السكنية شبه مربعة الشكل أى شبه منتظمة وشبكة الطرق تخترقها في اتجاه عمودي على السكك الحديدية ثم تتفرع لشوارع موازية للسكك الحديدية حيث نجد تأثير وجود محدد طبيعي هام كالسكك الحديدية على شبكة الطرق وتوزيعاتها مما ساهم لحد كبير في انتظام تخطيطها وتدرجها لحد ما.

تمثل العينة السابق دراستها مستوي متطور من المناطق العشوائية بدء بوضع اليد و البناء و التخطيط العشوائي و إنتهي مع مرور الوقت لإندماجه داخل النسيج الحضري و تقنين أوضاع السكان و اصبح جزء من المدينة يتمتع بالعديد من خدماتها و مرافقها لمستوي مقبول. من خلال أحد الأبحاث التي أجريت على عدد من المناطق العشوائية بمدينة الإسكندرية وهي عزب حى المنتزة<sup>٩٠</sup> حيث توضح الدراسة من خلال مسح ميدانى سمات و خصائص عينة من مناطق وضع يد أخرى. بجزء آخر من المدينة يقع علي أطرافها و حدودها مع الظهير الزراعي لها. يتضح منه ما يلي :

### ١-النواحي العمرانية والمعمارية:

سوء الحالة العمرانية والتي تظهر جليا في ضيق الشوارع وكثرة تعرجاتها وتعدد اتجاهاتها وتضاغط المباني في كتل متباينة المساحة غير منتظمة الشكل مما إنعكس على ضعف أدائها كقنوات اتصال بين المساكن. أو كمساحات فضاء تعمل على توفير الإضاءة

٩٠- أحمد عبد العظيم، عبد العظيم.(٢٠٠٨).العشوائيات في محافظة الإسكندرية.العشوائيات و البطالة حلول علمية و عملية جامعة القاهرة. القاهرة، ص٣٥-٣٦.

والتهوية أو استيعاب التطورات المستقبلية.

## ٢- المرافق:

ويشير البحث إلى أن شبكة الصرف الصحي في عزب حى المنتزة برغم حداثتها تعاني تكرار طفق المجارى نتيجة عدم كفاءتها وتدنى مستواها. بالإضافة لتكدس السكان وعدم وجود محطة لسحب ورفع مياه الصرف إلى المصارف المجاورة مما تسبب في انتشار ظاهرة الرشح في المساكن والتي ترتبط بالمناطق المحرومة من خدمات الشبكة والتي تستخدم فراغات داخلية منشأة بالجهود الذاتية لتجميع المخلفات البشرية.

ولقد أظهر المسح الاقتصادى الاجتماعى لمجموعة من تلك العزب أن:

- ١- ارتفاع معدلات البطالة.
- ٢- تدنى مستوى الخدمات والمرافق والطرق والنقص فى مجالات الرعاية الصحية.
- ٣- ضعف الكيان الاجتماعى لتلك الأسر وانعدام الشعور بالانتماء.
- ٤- انخفاض مستوى الدخل والوعى الصحى والعام.
- ٥- انتشار الأمية حيث بلغت فى إحدى المناطق ٥١٪ بين الرجال و٥٦٪ بين النساء.
- ٦- انتشار التسرب من التعليم وعمالة الأطفال وعدم توفر الرعاية للمرأة والطفل بتلك المناطق مما له تأثير خطيرا على مستقبل تلك المجتمعات.
- ٧- تقع كثير من تلك المناطق متاخمة لمناطق حضرية تتمتع بمستويات عالية من الرفاهية والثراء والإسكان الفاخر مما يحفز ظاهرة الحقد الاجتماعى ويقوي الإحساس بعدم الانتماء للمجتمع نتيجة عدم عدالة توزيع الثروات.

## ■ إسكان العشش و المناطق الجوازية بمحافظة الإسكندرية Shanty Towns<sup>٩١</sup>:

### ١- المشاكل البيئية و التعرض للكوارث:



صوره (أ-٥٣) مناطق عشش حى غرب المصدر: الهلباوى، هشام، (٢٠٠٥).  
استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية البنك الدولي: منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص٧١.

يشير أحد الأبحاث على المناطق العشوائية بالمدن الكبرى والذى أقيم على عينة تضمنت عزبتي الرحمانية والهلالية بحى المنتزة ومنطقة عزبة الجبل وعشش شارع محمد نجيب، وفى حى شرق عزبتي القلعة ومساهمة البحيرة وعزبة الرحمة (المطار) ومنطقة الجمرى، وفى حى غرب عشش المجزر القديم، وعزبة الصيادين والدخيلة القبليّة والدريسة وعزبة علام بحى العامرية.

أن مناطق العشش بمحافظة الإسكندرية تركزت بها مشكلات من أهمها عدم صلاحية المسكن. والتي تمثلت فى تسرب مياه الأمطار داخل العشش. وتعرض العشش لخطر الحريق نظرا لأنها مبنية من مواد سريعة الاشتعال.

ويشير البحث إلى أن منطقة (المنارة) بالإسكندرية والتي تقع

وسط المدينة بحى محرم بك من أكثر المناطق معاناة من اندلاع وانتشار الحرائق. بالإضافة إلى مناطق عشش شارع محمد نجيب وعشش المجزر القديم.

كما عانت بعض المساكن فى مناطق عزبة الجبل وعزبتي القلعة ومساهمة البحيرة وعزبة الرحمة وعزبة الصيادين من الحرائق المتكرره.

وتظهر مشكلة انقطاع الكهرباء فى فصل الشتاء والتي تنتشر فى مناطق العشش بطول السكك الحديدية بالإسكندرية – إذ تنخفض الأرض، وتتجمع بها أمطار الشتاء، مما يؤدي فى النهاية إلى مشاكل نوعية مثل انقطاع الكهرباء وتهدم مباني العشش وصعوبة السير فى الوحل.

المشكلات	المناطق										
	عزبتي الرحمانية والهيلالية	عزبة الجبل	عشش شارع محمد نجيب	عزبة القلعة	عزبة مساهمة (المطار)	عزبة الرحمة	عزبة البحيرة	عزبة الجمرى	عزبة علام	عزبة الصيادين	عزبة الدخيلة
عدم صلاحية المسكن ..	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
انقطاع الكهرباء	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
انتشار الحرائق	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
تسرب مياه المطر للمنازل	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
انتشار الحشرات والقوارض	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
عدم الرصف	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
عدم إنارة الشوارع	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
تسرب مياه المطر للمنازل	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
انتشار الحشرات والقوارض	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
الحرائق	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١
نظافة	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١	١

جدول (ب-١٤) يوضح اهم مشكلات المناطق الحضرية الفقيرة حسب اهميتها بمحافظة الإسكندرية.  
المصدر: محمد مصيلحي، فتحى، (٢٠٠٢) العمران العشوائي فى مصر: (الجزء الأول)، ص٧١.

٩١- محمد مصيلحي، فتحى، (٢٠٠٢) العمران العشوائي فى مصر: (الجزء الأول) (بين الملامح العريضة و التجمعات الحضرية الكبرى)، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، ص ٢٣٠-٢٤٩.

الباب الثالث /دراسة تطبيقية علي منطقة العمراوي الكبرى و توابعها، مدينة الإسكندرية .

المشكلات	المنطقة		مشرق		وسط		الجنوب		غرب		الحامرية	
	مريش	مريش الجبل	عشش شارع محمد	عشش القلعة مساهمة	حزبة لرحمة (المنزل)	عشش أمارة	عشش شنتة	عشش حاشي الجوز القديم	حزبة نصاريم الجبلية	الدخيلة	المراسية	زاوية عبد القادر
عدم وجود مدارس ابتدائي .....	١	٢	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤	٤
عدم وجود مدارس إعدادي .....	١٦	١٦	١٧	١٥	٨	١٠	١٠	١٦	١٦	٤	٤	٥
الدروس الخصوصية ..	١٦	١٦	١٧	١٥	٨	١٠	١٠	١٦	١٦	٤	٤	٥
عدم وجود مراكز محو أمية .....	١٤	١٤	٩	١٤	١٦	١٦	١٦	١٧	١٧	٤	٤	٥
عدم وجود مخابز .....	٤	٥	٣	٣	٣	٣	٣	٦	٦	٤	٤	٥
عدم وجود خدمات استهلاكية .....	-	-	-	-	-	-	-	٤	٣	٤	٤	٥
عدم وجود خدمات صحية .....	٢	٤	٤	٢	٧	٧	٦	٦	٥	٤	٤	٥
عدم وجود صيدليات .....	٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
عدم وجود مستودع يتوجاز .....	-	-	-	١٦	-	-	-	-	-	-	-	-
عدم وجود خدمات أمنية .....	-	-	٨	٥	٥	٥	١٠	١٠	٤	٤	٤	٥
عدم وجود وحدات إطفاء هريق .....	-	-	-	١٠	-	-	-	-	-	-	-	-
عدم وجود وحدة إسعاف .....	-	-	-	٩	٧	٧	-	-	-	-	-	-
سوء معاملة الشرطة ...	٩	٩	١٥	٩	٩	٩	٤	١٦	٧	٧	٧	٧
وجود الخارجين على القانون .....	١٢	١١	١٢	١٩	٥	٢	٦	٩	١٢	٥	٥	٥
المخدرات .....	-	-	١٠	١٢	٥	٥	٥	٥	١٠	١٠	١٠	١٠
حوادث المركبات .....	٩	٩	١٤	٢٠	٢	٢	٧	١١	٩	٩	٩	٩
عدم وجود مراكز الشباب .....	٣	١٥	٧	٧	٧	٧	٧	١٠	١٠	١٠	١٠	١٠
عدم وجود مشغل للفتيات .....	١٥	١٥	١٣	١٣	١٧	١٧	١٧	١٧	١٨	١٨	١٨	١٨
عدم وجود قصر ثقافة .....	٨	٨	١١	١١	١١	١١	١١	١١	١١	١١	١١	١١
عدم وجود مواصلات .....	٧	٧	١٦	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢	٢٢

٢- أما عن النواحي الصحية:

أ- فيشير البحث إلى أن نسبة وفيات الأطفال قبل سن سنة ٥٥,٢٪ ونسبة وفيات الأطفال دون الخامسة ٧٦,٧٪.

ب- كما عانت هذه المناطق من الإصابة ببعض الأمراض مثل أمراض الجهاز التنفسي والجهاز الهضمي والقلب والكلية ولين العظام والكساح والأنيما وضغط الدم وشلل الأطفال وهي أمراض ترتبط بفقر الظروف البيئية بالدرجة الأولى.

ج- كما يعاني أطفال المناطق العشوائية بالإسكندرية من سوء التغذية بنسبة ٥١٪ من الأطفال يعانون نقص التغذية وهو السبب الرئيسي وراء ارتفاع نسبة وفيات الأطفال.

وتعاني المناطق العشوائية من ضعف وغياب الخدمات الأمنية النظامية لأسباب فنية كتلاصق الطرق وعدم وجود ممرات ممهدة لوسائل المداهمة الأمنية أو لأسباب إدارية تتمثل في عدم اعتراف الأجهزة الإدارية بتلك المناطق لنموها خارج إطار القانون ومن ثم عدم تزويدها بالخدمات والمرافق الأساسية كمناطق زاوية عبد القادر والهجانة وطمبات المكس بالإسكندرية<sup>٩٢</sup>.

٣- المشاكل الاجتماعية:

التعليم:

١- شهدت هذه المناطق ارتفاع نسبة الأمية ٧٦,١٪. زادت النسبة للمرأة لتصل إلي ٧٨,١٪.

٢- ارتفاع نسبة التسرب من التعليم حيث تتراجع نسبة الالتحاق بالمدارس كالتالي:

نسبة الالتحاق بالمدارس الابتدائية ٨٣,٢٪. انخفضت إلى ٥٠٪ في المدارس الإعدادية.

ثم ٢٩,٣٪ في المدارس الثانوية.

ثم إلى ١,٩٪ نسبة التحاق بالتعليم العالي.

٣- وبلغت كثافة الفصول في المدارس التي تخدم تلك المناطق ٤٧ تلميذا/ فصل في مرحلة التعليم الأساسي و ٣٩ تلميذا/ فصل في الثانوى.

٤- الحصول على الخدمات:

كما تعاني تلك المناطق من مشكلة في الحصول على الخبز وقلة الإشراف الحكومى على المساجد مما جعل منها بيئة مثالية للتطرف الدينى. كما تعاني تلك المناطق من نقص الخدمات الاجتماعية والثقافية والرياضية.

٥- النواحي الأمنية:

انتشار الخارجين على القانون وتجار المخدرات. وتعانى من وقوع الحوادث المرورية وجرائم السرقة والمشاجرات والحرائق وجرائم تعاطى المخدرات وكل ذلك يعكس تدنى المستوى الاجتماعى والظروف الاقتصادية.

٦- السمات الديموغرافية:

أ- شهدت هذه المناطق الفقيرة زيادة حجم الأسر حيث أن ٨٢٪ من الأسر تزيد عن ٤ أفراد. انخفاض سن الزواج ٦٠,٩٪ من الإناث يتم تزويجهن تحت سن العشرين، ٥٠٪ يتم تزويجهن تحت سن السادسة عشرة.

٩٢- عبد الوونيس شتا، أحمد و محمد عبد الوهاب سمير. (٢٠٠٨) تطوير المناطق العشوائية و التنمية: (السياسات و الإدارة) مركز دراسات و بحوث الدول النامية، القاهرة، ص-١٢.

بوتعاني هذه المناطق من ارتفاع كثافة سكانها حيث بلغت ٣٧١ نسمة/ فدان. ووصلت في المناطق الشرقية ٥١٩ نسمة/ فدان وتقل بالاتجاه غربا إلى ٢١٠ نسمة/ فدان. كما يرتفع متوسط التزاحم ٣,٢ فرد/ غرفة، يزيد بالاتجاه شرقا ٣,٤ فرد/ غرفة ويقل في الغرب ليصل ل ٢,٦ فرد/ غرفة.  
جان للهجرة دورا رئيسيا في البناء الديموغرافي للمناطق العشوائية بنسبة ٣٨,٦٪ بالإضافة للهجرة من داخل المحافظة نفسها ومن داخل المدينة للمناطق العشوائية. ويغذى الهجرة لمدينة الإسكندرية المهاجرين من الدلتا والصعيد بقدر كبير جدا.

#### ٧- السمات الاقتصادية:

١- نجد أن ٩٦,٦٪ من سكان المناطق العشوائية الفقيرة بالإسكندرية يقعون تحت حد الفقر الدولي (٣٧٠ دولار/السنة) وهو الحد الذي أقره البنك الدولي.

٢٧٥) دولار للفرد في السنة)

٨٦,١٪ تحت حد الفقر المصري (٨٣١,٦ جنيه للفرد في السنة)

٢- بلغت نسبة العاملين في القطاع الرسمي ٦٤,١٪ من اجمالي السكان العاملين. وزادت نسبة البطالة لتصل لـ ٢٠,٩٪ وتصل نسبة الإعالة إلى أن كل فرد يعول ٣ أفراد غيره.

٣- أما عن الإنفاق فيمثل الغذاء نسبة كبيرة منه وأتضح من البحث أن ٨٥,٥٪ من الأسر تنفق أكثر من ثلثي دخلها على الغذاء، في مقابل نسبة ضئيلة مخصصة للسكن<sup>٩٣</sup>.

ويتضح مما سبق من الثلاث دراسات السابقة لعينات في مواقع مختلفه من المدينة تنوع الحالة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والظروف العامة للمناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية وسكانها تبعا لنوع المنطقة وموقعها وظروف نشأتها. وبشكل عام تظهر العديد من المؤشرات الوضع العام للمناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية من خلال تقرير اعده مجموعة من الباحثين المتخصصين و اساتذه جامعة الاسكندرية بالتعاون مع محافظة الاسكندرية و مشاركة البنك الدولي حيث تشير البيانات<sup>٩٤</sup> إلى:

توفر الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والمخازن والخدمات الأخرى بالمناطق العشوائية بحى شرق بالإضافة لتوافر مياه الشرب لكافة المناطق وتتوافر الكهرباء أيضا بها كلها عدا مناطق القلعة ومساهمة البحيرة ومنطقة عزبة الشيخ.

كما تشير البيانات إلى عدم توافر الصرف الصحي بـ ٨ مناطق من أصل ١٨ منطقة عشوائية أما باقى المناطق فيتوفر بها خدمة الصرف الصحي.

وتحتاج شبكة الطرق بشكل عام لتطوير وتمهيد ورصف بكافة المناطق العشوائية بحى شرق. أما المناطق العشوائية بحى وسط فلا يتوفر بها أى خدمات صحية أو بريدية أو مراكز شباب أو تعليمية فيما عدا منطقة نادى الصيد التي تتوفر بها كافة الخدمات السابقة أما جمعيات التنمية فتتوافر بكل المناطق عدا مناطق الخولى ولاكم وبدراوى.

وتتوافر المخازن بكافة المناطق العشوائية بنسب متفاوتة عدا منطقة الدريسة. أما المياه والكهرباء فتتوفر بكافة المناطق العشوائية بحى وسط. ويتوفر الصرف الصحي لثلاث مناطق أخرى ولا يتوفر للمناطق الخمسة الباقية. أما الطرق فتحتاج لرصف وتمهيد وتطوير بكافة المناطق العشوائية الثمانية.

أما حى غرب: فيتوافر الكهرباء ومياه الشرب فى حين لا يتوافر الصرف الصحي أو مكاتب البريد فى أى من المناطق السبعة وتحتاج الطرق بها جميعا لرصف وتطوير ولا يتوافر بأى منها مراكز للشباب.

-وتتوفر بها جميعا الخدمات الصحية عدا منطقة حرم السكة الحديد.

-وتتوافر بها جميعا خدمات المجتمع عدا منطقة مجزر المكس.

-أما المخازن فتتوافر بها جميعا عدا مناطق ماوى الصيادين والطوبجية ومجزر المكس وكوم الملح.

أما حى المنتزة: فيشير تقرير بناء على بيانات الإدارة المحلية إلى أن ٧٤ قرية وعزبة بها مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية تدخل ضمن العشوائيات به بالرغم من أن عدد منها يقع ضمن برنامج شروق "للتنمية الريفية المتكاملة".

ويشير التقرير لتوفر الخدمات الصحية والتعليمية والمخازن وجمعيات التنمية المجتمعية بتلك المناطق وتتوافر بها جميعا المياه والكهرباء والصرف الصحي عدا القرى والعزب التي تتوافر بها الكهرباء جزئيا ولا يتوافر بها الصرف الصحي وتحتاج الطرق للتطوير والرصف.

حى العامرية: ويتوافر للمناطق العشوائية الثمانية به الخدمات الصحية والخدمات التعليمية وجمعيات تنمية المجتمع

٩٣-محمد مصيلحي، فتحى، (٢٠٠٢) العمران العشوائي في مصر: (الجزء الأول) (بين الملامح العريضة والتجمعات الحضرية الكبرى) المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، ص٤٩٤.

٩٤-الهللواى، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجيات التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية البنك الدولي: منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص٤٢٠، ٣٨.

والمخازن ومراكز الشباب ولا يتوفر لها الصرف الصحي. وتشير أيضا لتدهور حالة الطرق واحتياجها للصرف. وتتوفر بها الكهرباء جزئيا أما مياه الشرب فتوافر جميعها.  
أما عن حى الجمرك: فيوجد به ٤ مناطق مهمشة وشبه عشوائية تحتاج لترميم وصيانة فهي مناطق متدهورة من المدينة يمكن اعتبارها Slum areas.

### (٦-٣) النتائج المترتبة على ظهور ونمو العشوائيات بمحافظة الإسكندرية:

نتج عن الامتداد العشوائى الغير مخطط للمدينة فى صورة مناطق سكنية غير رسمية وتكدس المناطق اللارسمية داخل حدود المدينة بالسكان عده أثار منها.

١-التهام مساحات كبيرة من بحيرة مريوط نتيجة تعدى الجهات الحكومية عليها بردمها أو بواسطة الأهالى وإقامة مناطق سكنية غير رسمية عليها.

٢-الزحف العمرانى والسكنى على الأرض الزراعية شرق وجنوب شرق المدينة وما تزال عمليات التبووير مستمرة فى حى المنتزة وشرق وبخاصة على امتداد الطريق الزراعى السريع "القاهرة -الإسكندرية".

حيث تسبب تعدى الحكومة والأهالى بالبناء على الأراضى الزراعية سواء مبانى حكومية أو إسكان عشوائى أو مدارس. فى تقايلص الرقعة الزراعية حيث خسرت المحافظة مساحة بلغت ٦٢٥٤ فدانا من الأراضى الزراعية التى تمثل المصدر الرئيسى للغذاء. فى الفترة منذ عام ١٩٦٠ وحتى ٢٠٠٧.

٣-ظهور أنماط عده من النشاطات العشوائية المخالفة للقانون مصاحبة لنمط الإسكان العشوائى مثل القيادة بدون رخصة. وانتشار ورش الأعمال الحرفية كالنجارة والحداة وغيرها بدون ترخيص. وفتح دور حضانة ومكاتب حمامة دون ترخيص.

٤-استهلاك شبكات المرافق والبنية التحتية الأساسية ووسائل النقل والضغط عليها نتيجة ارتفاع الكثافة السكانية وتكدس السكان بالمناطق العشوائية داخل وخارج المدينة وما ترتب عليه من تكاليف صيانة وإحلال وتجديد لتلك المرافق والشبكات باهظة تتحملها الدولة.

٥-ارتفاع معدلات عمالة الأطفال ومعدلات البطالة وما صاحبها من مشكلات اقتصادية.

٦-انتشار الأمية والتسرب من التعليم وتنامى ظاهرة أطفال الشوارع.

حيث تشير الأبحاث لبلوغ نسبة الأمية ٥١٪ بين الرجال و ٥٦٪ بين النساء<sup>٩٦</sup>.

٧-زيادة معدلات التلوث البيئى التى يتعرض لها سكان المناطق العشوائية لوقوع العديد منها فى نطاق المناطق الصناعية أو المصارف.

٨-التشويه البصرى لمدخل المدينة نتيجة فقر النسق المعمارى لتلك المناطق مما سبب تشويه النسق الحضارى داخل المدينة وأيضا التشويه البصرى لمدخلها مثال منطقة عزبة المطار العشوائيه أمام مطار النزهة. والإسكان العشوائى بطول الطريق الزراعى السريع (الإسكندرية – القاهرة). والمناطق العشوائية أمام قصر المنتزة.

٩-ظهور أنماط سلوكية عشوائية كعدم احترام الحق العام والملكية العامة ويظهر ذلك جليا فى الاستيلاء على صناديق القمامة العمومية واستخدامها لأغراض منها كإستخدام الباعة الجائلين لها فى تخزين الخضروات أو فى شكل عربات يتم جرها. وإتلاف التليفونات العمومية.

١٠-تطوق العشوائيات مدينة الإسكندرية وخاصة فى الاتجاه الشرقى والجنوبى مما يمثل عائق وعقبة أمام الامتداد العمرانى ونمو وتخطيط المدينة.

### (٧-٣) خطة المحافظة لمواجهة مشكلة العشوائيات :

يتضح من دراسة المشروعات المختلفه و السياسات المتتابعة علي مر السنوات تطور سياسة محافظة الإسكندرية فى مواجهة الزحف و النمو العشوائى. نجد ان تطور اساليب التعامل مع الإسكان العشوائى المختلفة و الذى هو جزء من الإستراتيجية العامة لمصر كان مماثل لتطور برامج معالجة هذا التحدي علي المستوى العالمى بداية من الهدم و الإزالة فى أوائل الستينات, و مرورا بمشروعات الإمداد بالمرافق و تقنين الملكيه لصالح السكان, و وصولا لمشروعات الإرتقاء العمرانى المتكامل.

### ■ هدم و إزالة العشوائيات Slum demolition & forced eviction<sup>٩٧</sup>:

فى أوائل الستينات تم هدم عزبة الجمهورية و ردم ترعة الفرخة بمدينة الإسكندرية. وذلك لشق طريق سريع يربط وسط

٩٥-أحمد نصر محمد.(٢٠٠٦). الفراغات العمرانية كمدخل وركيزة تنمية للمجتمعات المحلية(رسالة دكتوراة فلسفة العلوم الهندسية)جامعة الإسكندرية. ص٣٧

٩٦-أحمد عبد العظيم, عبد العظيم.(٢٠٠٨).العشوائيات فى محافظة الإسكندرية العشوائيات و البطالة حلول علمية و عملية جامعة القاهرة. القاهرة فى رفح ميدانى ثم علي منطقة المرافق العشوائية بالمنتزة. ص٣٦-٣٥

٩٧-الجوهري,هنا.(٢٠٠٤)ثقافة التحايل:دراسة ميدانية لنماذج من التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى.القاهرة.ص٢٩٥.

المدينة بالطريق الدائرى ومنطقة محرم بك الصناعية وتوطين الأهالى بمنطقة عزبة المطار، وقرية الصيادين ومنطقة الكارتينا بالحدود الخارجية لمدينة الإسكندرية.

الحى	الصرف الصحى		الكهرباء		المياه	
	١٩٨/٩٧	٢٠٠٢/١	١٩٨/٩٧	٢٠٠٢/١	١٩٨/٩٧	٢٠٠٢/١
المنتزة	٢١٠٣	١٤١٩	٢٢٠٠	٥٥٠	٢٩٤	٤٦٢
شرق	٦٩٠	٣٦٥	٥٠٠	١٥٠	١٠٤	٠
وسط	٠	٣٧٨٠	٠	٠	١٨٨٨	٠
غرب	٣٢٠	٠	٠	٠	٢٠٦	٠
العامة	١٨٨٧	٢٢٣٩	٣٠٠	١٨٠٠	٦٨٩	٤٧٨
برج العرب	٠	٠	٠	١٥٠٠	٠	٥٦٠
الجملة	٥٠٠٠	٧٨٠٣	٣٠٠٠	٤٠٠٠	٣١٨١	١٥٠٠

جدول (ب-١٥) الاستثمارات المنفذة بالعشوائيات في مجال البنية التحتية الإسكندرية. المصدر: أحمد عبد العظيم، عبد العظيم (٢٠٠٨). العشوائيات في محافظة الإسكندرية. العشوائيات و البطالة حلول علمية و عملية. جامعة القاهرة القاهرة ص٤٣.

وكان ذلك ضمن سياسة التهجير وإعادة التوطين التي انتهجتها الدولة في تلك الفترة. وتم تطبيقها على المناطق العشوائية القريبة من وسط المدينة في مدينة القاهرة والإسكندرية لتحل محل تلك المناطق مشروعات عمرانية جديدة أو استثمارية أو سكنية أو تجارية أو سياحية.

غير أنه كما سبق الإشارة إلى أن هذه السياسة لم تنجح ونتج عنها تحول مناطق التوطين لمناطق عشوائية جديدة و عودة بعض السكان لإحتلال أجزاء أخرى من المدينة.

### ■ الإرتقاء بالمناطق العشوائية <sup>٩٨</sup> . Upgrading in place

في منتصف الثمانينيات اتبعت المحافظة سياسة توصيل المرافق للمناطق العشوائية وتفتين وضع الإسكان القائم بها

كبدية لسياسة الارتقاء بتلك المناطق. وشمل تنفيذ هذه السياسة بعده مناطق بمدينة الإسكندرية والتي اتسمت بمستوى مقبول من البناء والتخطيط. منها منطقة إسكان سيدى بشر قبلى ومنطقة إسكان المعهد الدينى بالعصافرة قبلى .

مما شجع السكان فى بداية التسعينات على تحسين مستوى البناء و الصيانة المستمرة. وتم تحسين وإحلال عدد كبير من المباني إحلال كامل أو شبه كامل دون إزالة؛ من قبل السكان لتفادى المشاكل مع الجهات الإدارية الحكومية مما يمثل تعاون و استجابة من قبل السكان و مساهمة فعالة فى الارتقاء بمناطقهم.

الحى	حضانة	ابتدائي	إعدادي	ثانوى عام	ثانوى فنى
المنتزه	٥٢	٢٢	٨	٣	٤
شرق	٤٨	١٤	٩	٢	٣
وسط	٣٨	٨	٤	٢	٣
غرب	٢٢	١٢	٦	٢	٢
العامة	٣٥	١٧	٨	٣	٢
برج العرب	٢٢	١٥	٧	٢	٢
المحافظة	٢١٧	٨٨	٤٢	١٤	١٦

جدول (ب-١٦) تقدير الإحتياجات التعليمية بالمناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية عام ٢٠٠٥. المصدر: أحمد عبد العظيم، عبد العظيم (٢٠٠٨). العشوائيات في محافظة الإسكندرية العشوائيات و البطالة حلول علمية و عملية. جامعة القاهرة القاهرة ص٤٣.

وبشكل عام بلغت جملة الاستثمارات المنفذة بالعشوائيات فى محافظة الإسكندرية فى مجال البنية التحتية ما يزيد عن ١٣ مليون جنيه عام (٢٠٠١ / ٢٠٠٢) بزيادة قدرها ١ مليون جنيه عن الخطة السابقة لعام ١٩٩٧ / ١٩٩٨ مما يشير لزيادة الاهتمام بأمر تلك المناطق.

والملاحظ أن الاستثمارات المخصصة لشبكة الصرف الصحى دون المستوى المطلوب وبخاصة فى برج العرب والمنتزة. حيث لا يوجد شبكة صرف صحى أصلا بمنطقة برج العرب<sup>٩٩</sup>.

وبالحديث عن احتياجات المناطق العشوائية<sup>١٠٠</sup> ومشكلاتها ومدى إيفاء خطة المحافظة لتلك الإحتياجات يجدر بنا دراسة أهم المشكلات التى تواجه تلك المناطق نجد أن هذه المشكلات تركزت فى مناطق العيش. وأهما وأبرزها عدم صلاحية المسكن. حيث اعتبر سكان تلك المناطق أن هذه هى المشكلة الأولى التى تواجههم "ولقد تم الحصول على تلك النتائج من بحث أقيم على المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى والإسكندرية.

وبالرغم من وجود وحدات سكنية تابعة لمحافظة الإسكندرية يمكن أن ينتقل إليها سكان هذه المناطق ثم يتم إزالتها. إلا أن ذلك لم يحدث بسبب إشتراط المحافظة سداد مبلغ ألفى جنيه كمقدم لهذه الوحدات وهو ما تعجز عنه قدراتهم الاقتصادية المحدودة<sup>١٠١</sup>.

وفى الفترة من ١٩٩٣/٩٢ وحتى ٢٠٠٤/ ٦ / ٣٠ بلغت

الحى	وحدة اجتماعية	جمعية تنمية	مخبر بلدى	مخبر ثقافة	مركز شباب	مكتب بريد	وحدة صحية	نقطة إطفاء	نقطة شرطة
المنتزه	١٢	١٠	٢٢	١٢	١٨	٣١	٢٢	٦	٦
شرق	١١	١١	٢٥	١٢	٢٠	٢١	١٧	٦	٦
وسط	١٢	٨	٤١	٧	١٣	١٨	٩	٢	٤
غرب	١١	٧	٥١	٩	١٣	١٢	١٢	٥	٤
العامة	١٢	٨	٢٢	١٠	١١	٢٧	٨	٦	٥
برج العرب	٨	٨	١٢	٥	٥	١٢	٢	٢	٣
الجملة	٦٦	٥٣	١٧٣	٥٥	٨٠	١٢١	٧١	٢٨	٢٨

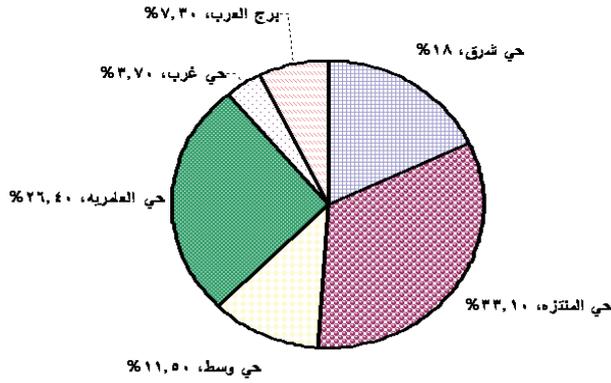
جدول (ب-١٧) تقدير الإحتياجات الخدمية الاساسية بالمناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية عام ٢٠٠٥. المصدر: أحمد عبد العظيم، عبد العظيم (٢٠٠٨). العشوائيات في محافظة الإسكندرية العشوائيات و البطالة حلول علمية و عملية. جامعة القاهرة القاهرة ص٤٣.

٩٨- أحمد نصر محمد (٢٠٠٦). الفراغات العمرانية كمدخل و ركيزة تنمية للمجتمعات المحلية (رسالة دكتوراة فلسفة العلوم الهندسية). جامعة الإسكندرية. ص٤٥-٥١.

٩٩- أحمد عبد العظيم، عبد العظيم (٢٠٠٨). العشوائيات في محافظة الإسكندرية. فى رف ميدانى ثم علي منطقة المراعى العشوائية بالمنتزة. ص٤٣

١٠٠- محمد مصيلحي، فتحى (٢٠٠٢). العمران العشوائى في مصر: (الجزء الأول) (بين الملامح العريضة و التجمعات الحضرية الكبرى). المجلس الأعلى للثقافة القاهرة ص٤٥-٢٤.

١٠١- محمد مصيلحي، فتحى (٢٠٠٢). العمران العشوائى في مصر: (الجزء الأول) (بين الملامح العريضة و التجمعات الحضرية الكبرى). المجلس الأعلى للثقافة القاهرة ص٤٥-٢٤.



شكل (د-٥٣) الإستثمارات في مجال العشوائيات موزعة علي الاحياء بالنسب. المصدر: الباحثة طبقا لبيانات مأخوذه عن: الهلباوى، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية، البنك الدولي، منظمة تحالف المدن: الإسكندرية.

الاستثمارات المنفذة لتطوير المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية ٢٢٧,٢٥٤ مليون جنيه<sup>١٢</sup> انفقت على مشروعات صرف صحي وكهرباء ومياه ورصف طرق على المناطق العشوائية بأحياء شرق ووسط وغرب والمنزرة والعامرية وبرج العرب وكان لحي المنزرة النصيب الأكبر ضمن هذه الاستثمارات.

مما يشير إلى الجهود الكبيرة التي تبذلها الحكومة لتطوير المناطق العشوائية بالمحافظة. في مجالات وقطاعات البنية الأساسية.

بالإضافة لدعم ومساندة جمعيات التنمية المجتمعية ووضع الخدمات ومراكز الشباب والمدارس على قمة الأولويات في المناطق التي تحتاج لتلك الخدمات. وتوجهات المحافظة نحو خطة استراتيجية من شأنها وقف زحف المناطق العشوائية على الأراضي الفضاء حولها من خلال تحزيمها ببناء مناطق سكنية

لمحدودي الدخل على قطع الأرض الفضاء المجاورة للمناطق العشوائية والتي تمثل بؤر محتملة للإمتداد العشوائى المستقبلى. لتطوير العشوائيات والحد من نموها وانتشارها.

هذا ومن خلال المخطط الاستراتيجى للتنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية<sup>١٣</sup> في مجال استراتيجية تنمية المناطق العشوائية قام فريق العمل برعاية المحافظة والبنك الدولي و بالاستعانة بمجموعة من الأساتذة المتخصصين الباحثين في مجال التخطيط العمرانى من جامعة الإسكندرية ; بعمل تقرير شامل وتفصيلى ومتكامل عن جميع المناطق العشوائية بمحافظة الإسكندرية واحتياجاتها وظروفها الحالية وظروف السكان وكثافتهم. وتم تحديد الأهداف والرؤى المستقبلية في إطار الاستراتيجية.

بهدف :

أولاً: تحديد المناطق العشوائية من خلال تصنيف علمى سليم. والتفريق بين المناطق الحضرية العشوائية والمناطق الريفية والقرى. وذلك متمثلاً في حالة المناطق العشوائية بحى المنزرة، والمناطق العشوائية بمركز ومدينة برج العرب مثل المناطق الريفية وقرى بهيج وأبو صير والغربانيات. وحي شرق. ولقد تم ذلك بـ:

١- إستبعاد المناطق الريفية التي تزيد بها مساحة الأرض الزراعية أو نسبة العاملين بالزراعة من قائمة المناطق العشوائية، كمناطق بهيج وأبو صير بمركز ومدينة برج العرب. ومناطق كرابيجوا والشيخ الصغرى بحى شرق. حيث أنها تقع أصلاً ضمن برنامج التنمية الريفية المتكاملة "شروق".

٢- بعض المناطق بحى المنزرة اعتبرت ريفية بالرغم من تحولها لمناطق عشوائية بفعل البناء على الأراضي الزراعية بها وبالتالي عدم وجود أو محدودية المسطحات الزراعية بها. لذا تم إدراجها بقائمة المناطق العشوائية. كمناطق خورشيد البحرية والزوايدة وعزبة البحر ومحسن الكبرى... الخ.

ثانياً: ضم المناطق المتداخلة و التي يتم أو يمكن خدمتها من مصدر واحد ولا تفصلها فواصل طبيعية أو إدارية أو التي تنتم بمحدودية مساحتها وعدد سكانها؛ مثل مناطق عزبة الرحمة وعزبة المطار وعزبة ناصر وعزبة منسى وعزبة قتي وعبد المنعم رياض وهلش بحى المنزرة ليطلق عليها المطار وتوابعها وكذلك منطقة جنايوتى وتوابعها.

ومناطق عزبة الرحمة والنزهة والخولى وجامع ولاكم وبراوى والصباحية والدريسة لتكون الحضرية الجديدة وتوابعها بحى وسط. ومنطقة الطوبجية ووابور الجاز بحى غرب.

ثالثاً: حذف المناطق التي تتم إزالتها من قائمة المناطق العشوائية كمطقة مجزر المكس بحى غرب.



صوره (أ-٥٤) منطقة العمراوي، حي المنزرة المصدر: الهلباوى، هشام، استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية، ص١٨٧.

١٠٢-الهلباوى، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية، البنك الدولي، منظمة تحالف المدن: الإسكندرية، ص٢٣-٥٩.

رابعا: التنبيه لوجود مناطق مهمشة وشبه عشوائية بحى الجمرك حيث تتوافر بها خصائص العشوائية وتم جمع البيانات عنها وتحديدها فى ٤ مناطق هي " قبو الملح، مدورة، النجع القديم، مشمس البصل".  
وبذلك فإن حى الجمرك يوجد به ٤ مناطق عشوائية بمساحة ٩٤٥ كم٢ وعدد سكان ١٧٤٤٧ نسمة بكثافة سكانية تبلغ حوالى ٤٣,٤٣,١٨٤٦٢٢ نسبة / كم٢ وهى مناطق ينبغي تطويرها بالإضافة لطبيعتها التاريخية وبالتالي فهى تحتاج لمخطط لصيانة وترميم المناطق التاريخية بها.

### (٨-٣) دراسة تطبيقية علي منطقة العمراوي، مدينة الإسكندرية:

#### (١-٨-٣) تعريف بمنطقة العمراوي :

- وتقع منطقة العمراوي وتوابعها: بحى المنتزة فى الجانب الشرقى من منتصفه يحدها من الشمال منطقة سيدى بشر قبلى ومن الجنوب قرى ريفية هي: البرنس و اسكوت والشامى وتوريل وايريس ونجع السلام. ومن الشرق مستشفى المعمورة للأمراض العصبية. ومن الغرب شارع ٤٥. ولا تبعد عن شواطئ ميامى والمنتزة سوى ٢ كم فقط.
- وتضم مناطق متلاصقة يفصل بينها بعض الطرق الجانبية وطريق الراس السوداء الذى يقسمها لنصفين هذه المناطق هي العمراوي الصغرى والكبرى وسيكلام والتجاريين والفكر وعرامة.
- وتبلغ مساحتها حوالى ٢,٧ كم٢ أى حوالى ٦٤٣ فدان وعدد سكانها قرابة ٧٠,٠٠٠ نسمة بكثافة ٩٢٥,٩٢٥,٩٢٥ نسمة/كم٢.

#### (٢-٨-٣) أسباب تحول منطقة العمراوي وتوابعها لمنطقة عشوائية والعوامل التى شجعت السكان

##### على النزوح إليها:

من الأسباب التى جذبت السكان للمنطقة:

- ١- قربها من منطقة شواطئ حى المنتزة التى تعتبر من مصادر العمل فى فترة الصيف.
- ٢- قرب المنطقة من مناطق الخدمات بحى المنتزة والمناطق الحيوية بالحى.
- ٣- وجود عدد كبير من المصانع حول المنطقة وداخلها مثل مصانع لبنيتا للألبان (سيكلام سابقا) ومصنع الكتان بالرأس السوداء وإدفينا وغيرها من مصانع الرأس السوداء. مما يمثل مصدر كبير لفرص العمل بالمنطقة.
- ٤- كل ما سبق بالإضافة لانخفاض أسعار الوحدات السكنية والأراضى بها عن باقى المناطق بالمدينة. مما شجع الشباب وخاصة حديثى الزواج على النزوح لمنطقة العمراوي وتوابعها من داخل المدينة. بالإضافة لزحف بعض رجال الأعمال والمقاولون وإقبالهم على شراء الأراضى بالمنطقة لإنشاء مدارس خاصة وتجمعات لأبراج سكنية فى الجزء الشرقى من المنطقة.

#### (٣-٨-٣) تحليل النسيج الحضري للمنطقة من الناحية التخطيطية:

##### ١-النسيج الحضري للمنطقة:

تتسم منطقة العمراوي وتوابعها بعشوائية البناء وانعدام التخطيط وتظهر فيها بوضوح الصفات الريفية للمنطقة وسكانها.

##### ٢- دراسة الخصائص العمرانية والمعمارية للمنطقة:

وتتسم المساكن بالمنطقة بأنها مبنية من الطوب الأحمر تتراوح جميعها ما بين دور واحد ودورين إلى ثلاث أدوار ويرجع ذلك للنمط الريفي لحياة السكان نظرا لأصولهم الريفية.

##### ٣- توفر الخدمات:

##### ١- التعليمية:

ويتوافر بالمنطقة مدرستان ابتدائية وأخرى إعدادية وتعملان على فترتين دراسيتين وترتفع كثافة الفصول بها لتصل لـ ٥٥,٢ طالب/فصل. ولا تفي المدرستان باحتياجات السكان. ولا توجد مدارس ثانوية. ويضطر الأهالى للاعتماد على مدارس مناطق سيدى بشر وقرى البرنس ومنطقة الرأس السوداء. ولا تفي دور الحضانه الموجودة بالمنطقة بحاجه السكان.



خريطة(ج-١٧) موقع منطقة العمراوي.حي المنتزه المصدر: الباحثة.



خريطة (ج-١٨) تصوير جوي لمنطقة العمراوي حي المنتزه المصدر: الهلباوى. هشام. (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية للتنمية المناطق العشوائية البنك الدولي :منظمة تحالف المدن: الإسكندرية.

وعلى الرغم من وجود المدارس الخاصة بمراحلها الأربعة الروضة والابتدائي والإعدادي والثانوي بنفس المنطقة منطقة العمراوي وتوابعها إلا أنها لا تخدم أهالي المنطقة نظرا لارتفاع قيمة المصروفات.

**٢- الصحية:**  
لا يتوافر بالمنطقة أى مركز صحى ويعتمد السكان على المراكز والمستشفيات الموجودة بمناطق السيوف والمعمورة البعيدة نسبيًا عن المنطقة ويحتاج الوصول لها لوقت ووسائل مواصلات للحصول على الخدمات الصحية. حيث أن الوحدة الصحية يتم بنائها منذ عامين ولم يستكمل حتى الآن. ويوجد مستوصفان بالجمعيتان الأهليتان بالمنطقة ولكن أحدهما يفتقر لدعم فنى وأجهزة وبالطبع هذا لا يفي بحاجة السكان.

**٣- الخدمات الأمنية والشرطية:**  
لا يوجد نقطة شرطة بالمنطقة مما يساعد على انتشار الجريمة.

**٤- الخدمات الاجتماعية:**  
يوجد بالمنطقة جمعيتان أهليتان مسجلتان هما عرامة بالعمراوي الكبرى وجمعية تنمية المجتمع لأهالي لا ندرت بسيكلام. تقدمان خدمات صحية حيث يوجد بكل منهما مستوصف وخدمات أخرى كمحو الأمية والحضانة ومكتبة للطفل ودار مناسبات. كما تقوم الجمعيتان بتدريب سيدات التطريز والحياكة وتعبئة وتغليف وإنتاج المواد الغذائية للسيدات وتسويق ناتج هذه الورش لصالح العاملين بها والجمعية. مما يساهم فى رفع مستوى معيشة الأهالي. غير أن الدعم المالى والموارد لا تتوفر لهذه الجمعيات لتقديم قروض مميزة للشباب للمشروعات الصغيرة.



صوره (أ-٥٥)منطقة العمراوي حي المنتزه المصدر: الهلباوى. هشام. (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية ص١٨٧.



صوره (أ-٥٦)موقع مدرسة العمراوي الابتدائيةالمصدر: الباحثة

ويوجد بالمنطقة العديد من المساجد التى تم بنائها منذ مدة طويلة ولكنها تحتاج لصيانة وترميم نظرا لتهدمها. ويوجد مركز شباب بمنطقة سيكلام. يقدم الخدمات الثقافية والرياضية لشباب المنطقة والمناطق المجاورة. ولكنه يفتقر للدعم. وليس به مصدر كهرباء أو أجهزة رياضية ويعتمد على الجهود الذاتية للسكان ويقدم خدمات بكفاءة منخفضة ويحتاج لتطوير.

**٥- الخدمات الغذائية والتموينية:**  
لا يتوافر بالمنطقة أسواق منظمة ويلجأ الأهالي لسوق شارع الجيش بمنطقة سيدى بشر لسد احتياجاتهم ولا تتوافر بها أيضا جمعية استهلاكية. ويعتمد السكان على محلات البقالة المنتشرة بالمنطقة.

وتتوافر المخازن بالمنطقة ولكن عددها لا يفي بحاجة السكان يخدم كل مخبز حوالى ٥٣٨٥ نسمة نظرا لوجود ١٣ مخبز فقط بمنطقة العمراوي الكبرى وتوابعها، تتوقف عن العمل جميعها فى تمام الساعة ١٢ ظهرا مما يدفع الأهالي للجوء للمخابز بمنطقة سيدى بشر قبلى لسد احتياجاتهم.



صوره (٥٧-١)منطقة محلات جهة شارع مصطفى كامل ,العمر اوي الكبرى  
المصدر :الباحثة

ويوجد منفذ بوتجاز فى نهاية منطقة العمراوى باتجاه مستشفى المعمورة للأمراض العصبية.

### ٦- البنية الأساسية:

تتوافر شبكة مياه الشرب والكهرباء كاملة للمنطقة ولكن شبكة الصرف الصحى الحالية بحالة سيئة نتيجة لأنها منفذة بالجهود الذاتية وغير مطابقة للمواصفات الهندسية مما يؤدي لاختلاط مياه الشرب النقية بمياه الصرف الصحى مما يسبب تلوث مياه الشرب.

وتعانى المنطقة من الانقطاع المتكرر للمياه فى بعض الأجزاء بالإضافة لضعف ضغط المياه بشكل عام.

وتتسم شبكة الطرق الموجودة بالمنطقة بمحدودية عدد المرصوف منها والتي تم رصفها ضمن الخطط العاجلة السابقة بالإضافة إلى أن مداخل القرى فقط مرصوفة أما باقى الطرق فهي غير ممهدة وترابية.

وتتوافر الإنارة للشوارع الداخلية ببعض المناطق بدرجة كافية مثل منطقة سيكلام وتتعدم فى مناطق أخرى.

### (٣-٨-٤) دراسة الحالة الاقتصادية للسكان:

تعمل نسبة مرتفعة من السكان بالتجارة الحرة فى مجالات عدة أهمها البقالة ولوازم الشواطئ. وأيضا تعمل نسبة مرتفعة بالوظائف الحكومية. وتعمل نسبة من السكان بالقطاع الخاصة فى المصانع المحيطة والموجودة بالمنطقة.

حيث تمثل شواطئ حى المنتزة أحد مصادر العمل الهامة خلال فترة الصيف واحدا أسباب جذب السكان الشباب للمنطقة. بالإضافة لوجود عدد من المصانع داخل المنطقة وحولها مثل مصنع لبنينتا للألبان ومصنع الكتان بالرأس السوداء وإدفينا وغيرها من المصانع بمنطقة الرأس السوداء والتي تمثل أكبر عامل جذب للسكان ومصدر هام لفرص العمل.



صوره (٥٨-أ)مركز شباب العمراوي .المصدر :الباحثة

أما عن مستوى دخل الفرد معبر عنه بمتوسط نصيب الفرد من الناتج المحلى الاجمالي فيبلغ ٧٣٤٧ جنيه بمنطقة العمراوى وتوابعها وفقا لتقرير التنمية البشرية لمحافظة الإسكندرية الصادر عام ٢٠٠٣. فى حين تبلغ قيمة المؤشر على مستوى المحافظة ٧٣٧٢ جنيه مما يشير لارتفاع المستوى الاقتصادى بمنطقة العمراوى وتوابعها نسبيا بالمقارنة بباقي المناطق العشوائية بالمحافظة حيث تحتل المركز ٦٨ من بين ١٣٦ شياخة بالمحافظة من حيث نصيب الفرد من الناتج المحلى ويرجع ذلك بالطبع للأسباب السابق ذكرها.وعلى الرغم من كل ذلك ترتفع نسبة البطالة بالمنطقة وتظل فرص العمل محدودة بالإضافة لعدم وجود إمكانية للحصول على قروض للشباب للمشروعات الصغيرة نظرا لمحدودية الموارد المالية المتاحة لجمعيات التنمية المجتمعية بالمنطقة.

الحيازة:

تؤل ملكية ٤٢٪ من الأرض بمنطقة العمراوى وتوابعها إلى الإصلاح الزراعى والأوقاف. ٥٥٪ أملاك خاصة للأهالى. ٣٪ للقوات المسلحة.

### (٣-٨-٥) تقييم الوضع البيئى للمنطقة وآثاره:

وتنتشر الحشرات والقوارض بالمنطقة نتيجة ضعف خدمات النظافة بالرغم من وجود شركة نظافة بالمنطقة إلا أن خدماتها دون المستوى المطلوب.

وأيضا قرب المنطقة من بعض المناطق الزراعية بالإضافة لسوء حاله شبكة الصرف الصحى الحاليه بالمنطقة لأنها منفذة بالجهود الذاتية وغير مطابقة للمواصفات الهندسية ويحدث انسداد فيها باستمرار.

مما يسبب تلوث مياه الشرب نتيجة اختلاطها بمياه الصرف الصحى. بالإضافة لوجود مصارف وترع مكشوفة وغير مغطاة مما يسبب انتشار الأمراض والحشرات والروائح الكريهة بهذه المصارف فهي كما هي منذ أن كانت المنطقة منطقة زراعية ولم يتم تغطيتها.

### ٨-٦) الخصائص الاجتماعية:

#### ١-النسيج الاجتماعي:

يتسم السكان بنمط الحياة الريفية نتيجة أن معظم السكان من مناطق ريفية بالإضافة إلى أن المنطقة في الأصل أنشأت بواسطة المزارعين في بداية ظهورها. ومن مظاهر العادات الريفية الاجتماعية لأهالي المنطقة.

١-وجود قيادات طبيعية بالمنطقة يلجأ إليها الأهالي لحل المشكلات.



صوره (٥٩-أ) أرض فضاء يستخدمها الاهالي لتجميع القمامة,العمر اوي الكبرى. المصدر: الباحثة

٢-الاهتمام بتعليم الذكور دون الإناث.

٣-الإقبال على الزواج المبكر في سن صغير.

مع مرور الوقت هاجر للمنطقة الشباب المتزوجون حديثا من داخل مدينة الإسكندرية نتيجة ارتفاع أسعار الوحدات السكنية داخل المدينة و اندمجوا داخل الإطار الاجتماعي للسكان الأصليين واتخذوا تلك القيادات الطبيعية قيادات لهم.

وهذا مؤشر هام على ترابط النسيج الاجتماعي للسكان وقوته. على الرغم من الاحتفاظ بالعادات الريفية فيما يتعارض مع وجودهم بالحضر إلا أن التوافق والترابط الاجتماعي هو أحد

العوامل الهامة لإنشاء مجتمع سليم وهو من العوامل الدافعة لنجاح مشروعات التطوير والارتقاء.

#### ٢-السكان:

ويبلغ متوسط الكثافة السكانية بالمنطقة حوالي ١٠٨,٩ نسمة / فدان وهي كثافة منخفضة نسبيا مقارنة بالمناطق العشوائية الأخرى بحى المنتزة وبمحافظة الإسكندرية بصفة عامة. أما عن التوزيع العمري للسكان فيوجد قرابة ٤٥٪ من السكان تحت سن ١٥ سنة ويرجع ذلك لما سبق ذكره من انتشار الزواج المبكر بالإضافة لنزوح الشباب حديثي الزواج من قلب المدينة للسكنى بالمنطقة.

#### التعليم:

وتصل نسبة الأمية إلى ٢٢٪ من اجمالي السكان في سن ١٥ سنة فأكثر وتصل بين الإناث إلى ٢٦٪ أما الذكور فتتخفف إلى ١٦٪ ويرجع ذلك للعادات الريفية السابق الإشارة إليها: وتصل نسبة القيد بالتعليم الأساسى فى المنطقة إلى ٩٣,٦٪ من اجمالي الأطفال فى سن التعليم الأساسى.

#### الرعاية الصحية:

يوجد نقص شديد بالرعاية الصحية بالمنطقة ولا يتوافر بها مركز صحى. ويلجأ السكان لمناطق السيوف أو المعمورة البعيدة نسبيا عن المنطقة للعلاج والحصول على الخدمات الصحية.

#### أما عن معدلات الوفيات:

فينخفض معدل وفيات الرضع بالمنطقة نسبيا (١٥,٥ فى الألف) مقارنة بقيمة المؤشر على مستوى المحافظة (٢٦,١ فى الألف).

أما معدل وفيات الأمومة لكل ألف مولود حى فيبلغ ١٠,٦ م وهو مساو لقيمة المؤشر على مستوى المحافظة ومنخفض نسبيا

الكثافة السكانية	المساحة (كم <sup>٢</sup> )	عدد السكان	المنطقة
٤١٤٩٤	٢,٤١	١٠٠٠٠٠	خور شيد وتوابعها
٢٤٠٣٨	٤,١٦	١٠٠٠٠٠	المهاجرين وتوابعها
٣٩٠٩٥	٢,٤٣	٩٥٠٠٠	محسن الكبرى وتوابعها
٢٥٩٢٦	٢,٧	٧٠٠٠٠	العمر اوي وتوابعها
		٣٠٠٠٠	سيدي بشر قبلي ( درباله ، الجزيرة الخضراء، تشاكوس )
		٢٠٠٠٠	العصافرة قبلي ( أبو خروف ، أرض التوتة ، شرق المعهد الدينى)
		٤٥٠٠٠	المنفرة قبلي
٢٣٠٧٦٩	٠,١٣	٣٠٠٠٠	الحرمين*
١١٩٠٤٧	٠,٢١	٢٥٠٠٠	المعمورة البلد*
		٥٠٥,٠٠٠	الإجمالي

جدول (ب-١٨) يوضح تعداد السكان بمنطقة العمراوي و مساحتها و الكثافة السكانية بها. المصدر: الهلباوى, هشام.(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية. ص٤٥.

المرحلة الدراسية	عدد الطلاب إلي عدد المدرسين
المرحلة الابتدائية	٢٧ تلميذ/مدرس
المرحلة الإعدادية	٣٠ تلميذ/مدرس
مدينة الإسكندرية	٢٥ تلميذ/مدرس
منطقة العمر اوي و توابعها	١٨,٢ تلميذ/مدرس

جدول (ب-١٩) عدد الطلاب إلي عدد المدرسين بمنطقة العمراوي و توابعها مقارنا بمحافظة الإسكندرية. المصدر : الباحثة طبقا لبيانات مأخوذه عن الهلباوى, هشام.(٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية

مقارنة بالمناطق العشوائية الأخرى بالمحافظة.  
الجريمة: فنظرا لعدم وجود خدمات أمنية وشرطية بالمنطقة مما يسهل انتشار سرقات المنازل بالإضافة لإدمان المخدرات.

إلا أنه من خلال المسح الاجتماعي الذي قام به الباحثون المحليون والمقابلات الشخصية مع ما يقرب من ٤٠٨٠ رب ورب أسرة بالمنطقة وعقد اللقاءات ومجموعات المناقشة مع الفئات المختلفة ودراسة الحالات انطلاق من مبدأ التنمية بالمشاركة والذي هو حجر الأساس نحو مشروع ارتقاء ناجح يظهر جليا توافر الوعي لدى السكان بمستويات عالية بالمشكلات الاجتماعية واحتياجاتهم ومنطقتهم وأهمية إيجاد حلول لتلك المشكلات.

### (٧-٨-٣) برنامج الارتقاء الحضري بمنطقة العمراوي و توابعها:

من العوامل الهامة التي يجب أخذها في الاعتبار عند إعداد مشروع خطة الارتقاء الحضري:

- ١- تحديد حجم المشكلة "مرحلة جمع البيانات" من خلال جمع البيانات والمسح الاجتماعي وعقد مقابلا مع السكان.
- ٢- التقييم الشامل والمتكامل للظروف المعيشية في المنطقة ودرجة سوءها واحتياجاتها بواسطة تحليل نتائج رفع الوضع الحالي.
- ٣- الخطة التمويلية للمشروع.
- ٤- الأطراف المعنية والمساهمة في المشروع.

#### مراحل برنامج الارتقاء الحضري بمنطقة العمراوي:

##### ١. مرحلة جمع البيانات:

قام فريق من الباحثين المتخصصين بجمع البيانات عن المنطقة من خلال محورين:

##### المحور الأول:

بيانات مراكز معلومات التنمية المحلية.  
مراكز معلومات دعم واتخاذ القرار بحى المنتزة وبالمحافظة وبيانات تقرير التنمية البشرية لمحافظة الإسكندرية ٢٠٠٣.

##### المحور الثاني:

المسح الاجتماعي الجزئي. حيث قام الباحثون المحليون:

١- بإجراء مقابلات شخصية مع عينة من ٤٠٨٠ رب ورب أسرة من منطقة العمراوي وتوابعها ويمثلون ٣٥٪ من السكان.

٢- عقد اللقاءات ومجموعات المناقشة ودراسة الحالات مع الفئات المختلفة.

التفيدية - ممثلي الشباب - القيادات الطبيعية  
قيادات المرأة, مجالس إدارات الجمعيات الأهلية  
المجلس الشعبي المحلي - مجلس الشركاء. من خلال ١٤ لقاء.

وهو محور هام انطلاقا من مبدء المشاركة المجتمعية في مراحل اتخاذ القرار ومراحل تنفيذ المشروع والذي هو حجر الأساس لنجاح مشروع الارتقاء الحضري.

٢. ومن خلال تحليل الوضع الحالي اتضح ما يلي:

١- أهم احتياجات الأهالي وأولويات المشروع من وجهة نظر ممثلي المجتمع المدني:

١- إنشاء مركز صحي واستكمال الوحدة الصحية الموجودة.

٢- تطوير مركز الشباب بسيكلام.

٣- إنشاء أسواق منظمة.

٤- تغطية المصارف والترع.

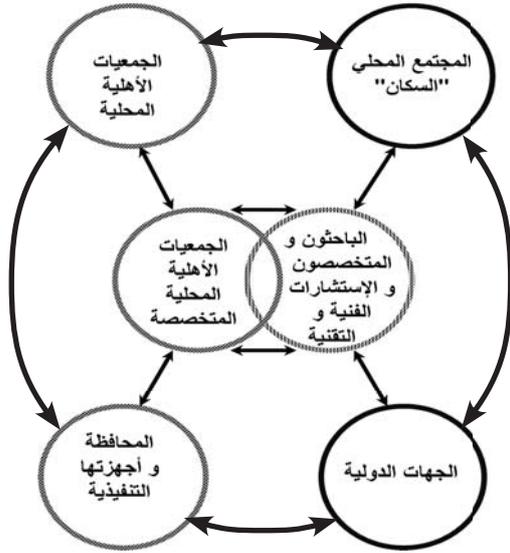


صوره (٦٠٠-أ) حاجة الشوارع للرصيف العمراوي الكبرى.  
المصدر: الباحثة

المشروع	التكلفة التقديرية بالآلاف جنية مصري
١- مركز صحي.	٢٠٠٠,٠٠٠
٢- تطوير مركز الشباب بسيكلام	٥٠٠,٠٠٠
٣- أسواق منظمة	٢٥٠,٠٠٠
٤- تغطية المصارف والترع	١٠٠٠,٠٠٠
٥- الصرف الصحي	توجد خطة حكومية للعمل حاليا
٦- رصف الطرق	١٠٠٠,٠٠٠
٧- مدارس	٥٠٠٠,٠٠٠
٨- نقطة شرطة.	٨٠٠,٠٠٠
٩- مخابز	اتصالات وتنظيم
١٠- برنامج للتنمية الاقتصادية	٢٠٠٠,٠٠٠
١١- دراسة مخطط عمراني للمنطقة	٥٥٠,٠٠٠

جدول (ب-٢٠) إجمالي الاستثمارات التقديرية الأولية المطلوبة لتنفيذ المشروعات بمنطقة العمراوي وتوابعها الكبرى.

المصدر: الهلباوي، هشام، (٢٠٠٥). استراتيجية التنمية الشاملة لمحافظة الإسكندرية نحو استراتيجية لتنمية المناطق العشوائية البنك الدولي: منظمة تحالف المدن: الإسكندرية.



شكل (د-٥) الاطراف المساهمة في مشروع الارتقاء بمنطقة العمراوي و توابعها. المصدر: الباحثة .

٥- الانتهاء من شبكة الصرف الصحي.

٦- رصف الطرق.

٧- إنشاء مدارس للمراحل المختلفة ودور حضانة.

٨- إنشاء نقطة شرطة.

٩- إنشاء مخابز جديدة ومد المخابز بحصص أكبر من الدقيق.

١٠- ترميم المساجد الموجودة.

وفيما يتعلق بأولويات المشروع من وجهة نظر الأجهزة التنفيذية فتضمن كل ما سبق: بالإضافة: لإحلال وتجديد شبكات مياه الشرب بأخرى ذات ضغط عالي.

ويتضح من تحليل النتائج ومقارنة الأولويات من جميع جهات النظر يظهر جليا توافق وتلاقى مصالح السلطات والسكان بالإضافة لوعي السكان بمشكلاتهم وأهمية المشاركة في حلها من خلال مشروع ارتقاء يتم بالتعاون مع السلطات التنفيذية بالمحافظة وإدارة واستشارة فريق البحث والمتخصصين. مما يعد احد اهم العوامل التي تدعم مشروعات الارتقاء الحضري و تضمن نجاحها و إستمراريتها.

٣. الخطة التمويلية للمشروع:

منذ عام ٩٣/٩٢ وحتى ٣٠ / ٦ / ٢٠٠٤ استثمرت الحكومة

حوالى ٩٢,٥ مليون جنيه وجهت لتطوير منطقة العمراوي وتوابعها موزعة كالتالى:

- ٩٠ مليون جنيه فى مجال الصرف الصحي.

- ١,٥ مليون جنيه فى قطاع الكهرباء والإنارة.

- ١ مليون جنيه على أعمال الصرف الصحي.

من ٣٠ / ٦ / ٢٠٠٤ وخلال الفترة الزمنية للمشروع مستقبليا. تم تقدير اجمالى الاستثمارات الأولية المطلوبة لتنفيذ المشروع بمنطقة العمراوي وتوابعها مليون جنيه بنحو ١٣,١٠٠,٠٠٠ تقريبا.

من خلال الدراسات والأبحاث التى قام بها فريق من الباحثين المتخصصين تم تحديد الأنشطة المختلفة والمشروعات ومدى مساهمة كل طرف فيها وتحديد الأطراف المساهمة والمعنية.

### (٣-٨-٨) توصيات :

- ١-أوصى تقرير إستراتيجية تنمية المناطق العشوائية بعدة أنشطة ذات أهمية قصوى لتنفيذها على المستوى المتوسط والطويل (٣-٧ سنوات).
- ١-أهمية بناء الثقة بين المجتمع المحلى وهم السكان والمستفيدين من المشروع والجمعيات الأهلية من جهة والحكومة من جهة أخرى.
- ٢-تمويل المشروع بالمشاركة. من خلال مشاركة فئات المجتمع المحلى الفاعلة فى وضع الخطط السنوية والخطة التمويلية وتحديد الأولويات والمشروعات وإعتمادها من الجهات الحكومية.
- ٣-الارتقاء بمستوى أداء الجمعيات الأهلية وتنمية قدرتها على التواصل مع السكان والحكومة والجهات المانحة.
- ٤-استكمال كافة الدراسات اللازمة لتنفيذ مشروع ما وتحليل نتائجها والتي توضح أولوية هذا المشروع وأهميته. و كيفية تنفيذه وتمويله.تعتبر من أهم العوامل التي تحدد نجاح المشروع و تحقيق اهدافه و تقييم كفاءته.
- ٥-قياس مدى التقدم فى تنفيذ خطة الارتقاء من خلال وضع مؤشرات يمكن الاعتماد عليها. لتحديد مدى تحقيق أهداف الخطة مع مراعاة الجدول الزمنى للمشروع والخطة التمويلية.