

تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر دراسة حالة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة (الرقم المرجعي : A 112)

د. نعامت محمد نظمي مدرس بمعهد بحوث العمارة والإسكان المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء القاهرة - مصر neamat_nazmv@hotmail.com	د. سحر سليمان عبدالله مدرس بمعهد بحوث العمارة والإسكان المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء القاهرة - مصر saharsoliman99@hotmail.com	د. مها سامي كامل مدرس بمعهد بحوث العمارة والإسكان المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء القاهرة - مصر mahasamykamel@yahoo.com
--	---	--

الملخص

تعد ظاهرة النمو العشوائى للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية الدول النامية ، وهى مشكلة عمرانية ولكن لا يمكن فصلها عن الظروف الإجتماعية والاقتصادية لمجتمع ما . فقد أدت الزيادة السكانية السريعة مع عدم توفير الإسكان بالأسعار المناسبة لذوى الدخل المنخفض إلى تكديس سكانى شديد فى الأحياء الشعبية والمناطق الفضاء داخل المدن وكذلك المناطق المتطرفة خارجها . وتكثر التجمعات العشوائية فى مصر فى المدن الكبرى وحولها وغالبا ما تقام خارج كردون المدينة على تقسيمات أراضى غير معتمدة وغير مخططة عمرانيا ، فهى خارجة تماما عن سلطة الدولة وعن الإحصاءات الرسمية . كما إنها غالبا ما تقام بدون تراخيص بناء ومساكنها غير مستوفاة للشروط الصحية ولا تطابق قوانين المباني . ومما يزيد من مشاكل هذه المناطق أن البناء يتم على مواقع غير مدرجة فى خطط الدولة ، فهى تفتقر للمرافق والخدمات الأساسية للسكان . وتحيط المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى وخاصة على الأراضى الزراعية المحيطة بها فى الشمال والغرب والجنوب ، وأيضا على الأراضى الصحراوية فى الشرق كما فى منطقة " منشأة ناصر - حالة الدراسة " ، كما تتركز فى أقصى الجنوب حول المناطق الصناعية ، أيضا توجد بالأراضى الفضاء داخل الكتلة السكنية بالمدينة .

تعرض الورقة البحثية إلى دراسة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة الكبرى باعتبارها من أكثر المناطق العشوائية كثافة وتدنى من حيث مستوى الإسكان والمرافق والخدمات داخل الكتلة العمرانية ، كما أنها من أكبر بؤر التلوث حيث تضم أنشطة ملوثة ومواقع لجمع وفرز وتدوير القمامة . كما أنها تعتبر جزء رئيسى من مشروع التخطيط العام لتطوير القاهرة الفاطمية . وتقع منطقة الدراسة شرق طريق الأوتوستراد والقاهرة الفاطمية وبالقرب من وسط القاهرة ، ويبلغ عدد سكانها ٣٥٠ ألف نسمة وتقدر مساحتها بنحو ٨٥٠ فدان . ويعد مشروع تخطيط وتطوير منشأة ناصر مشروعا إرشاديا لتطبيق سياسة تطوير وإحلال المناطق العشوائية لتحسين البيئة المعيشية للسكان والإرتقاء العمرانى والتنمية الاجتماعية . وقد تم البدء فى تنفيذ المشروع عام ٢٠٠١ حيث ركز على منهج الإحلال والتجديد عن طريق تنمية موقع جديد فى الأراضى الصحراوية القريبة لمنشأة ناصر على أن يتم التنفيذ على عدة مراحل .

وتركز الدراسة على مشروع التطوير بمنطقة الإمتداد الصحراوية المتاخمة لمنشأة ناصر التى تتكون من عشر مناطق ويتم التخطيط مرحليا للموقع القديم بالتزامن مع تنمية وتعمير الموقع الجديد . ويتكون المشروع من خمس مراحل وتمتد المرحلة الأولى على مساحة ١٦٥ فدان وقد تم البدء بعزبة بخيت وهى إحدى المناطق العشر لمنشأة ناصر حيث تم إخلائها ليقطن سكانها بوحديات هذه المرحلة . ويتضمن مشروع التطوير لكل مرحلة وضع خطوط التنظيم وإزالة أقل عدد ممكن من المباني وإعادة تسكين السكان وتحسين شبكات المياه والصرف الصحى بالمنطقة وتمليك الأراضى للسكان ، وهكذا إلى أن يتم تطوير المنطقة بالكامل بكافة مراحلها .

تتطرق الورقة البحثية إلى دراسة استراتيجية التنمية العمرانية بالمرحلة الأولى وخطة وآليات التنفيذ من خلال توزيع الأدوار بين الجهة الممولة والجهة المساهمة فى وضع المخطط ومتابعة التنفيذ . كما تتطرق الدراسة إلى استعراض ودراسة نماذج الإسكان بمنطقة الإمتداد للتعرف على مدى ملائمة هذه النماذج والخدمات المتوفرة بالموقع لاحتياجات المستعمل ، وكذلك مدى ملائمة أسعار هذه الوحدات لمستوى الدخل ونقاط القوة والضعف بالمرحلة .

مقدمة :

تعد ظاهرة النمو العشوائي للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية الدول النامية ، ويقدر عدد سكان المناطق العشوائية على مستوى الدول النامية ما بين ٢٤ : ٣٠٪ من إجمالي سكان المدن . وهي مشكلة عمرانية حيث يحاول الأهالي توفير المسكن الملائم اعتمادا على أنفسهم بإعتباره إحدى الاحتياجات الضرورية للإنسان ، ولكن لا يمكن فصل ظاهرة النمو العشوائي عن الظروف الإجتماعية والاقتصادية لمجتمع ما ، فقد أدت الظروف السياسية والاقتصادية الصعبة التي مرت بها الكثير من الدول النامية من استعمار لفتترات طويلة إلي تركيز الاستثمارات وفرص العمل بالمدن الكبرى لتخدم جالياته ومصالحه مما أدى إلي ظهور تيارات من الهجرة الداخلية إلي المدن الكبرى بحثاً عن عمل وبالتالي ظهور المناطق العشوائية داخلها وحولها ، أيضاً أدت الحروب التي خاضتها بعض الدول مثل مصر (حرب ٦٧ ، ٧٣) وما ترتب عليها من ضخامة الانفاق العسكري إلي تخفيض الاستثمارات في مجالات مختلفة من بينها الاسكان، وقد أدى عجز الدول التي تمر بظروف الحرب عن توفير الاسكان المتوافق والملائم للأسر محدودة الدخل بأسعار مناسبة لإمكانياتهم وفي الوقت المناسب ، ومع إجماع القطاع الخاص عن البناء لمحدودي الدخل فقد قامت القطاعات الفقيرة بحل مشكلة الاسكان بجهودها الذاتية وتكوين المناطق العشوائية .

وتعددت المناطق العشوائية داخل وخارج المدن بكثير من الدول النامية حتي أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالتها وتوفير الاسكان البديل لسكانها . وعقدت المؤتمرات العالمية لحل هذه المشكلة المتفاقمة التي تؤدي إلي تدهور البيئة الحضرية والبنية الأساسية للمدن .

وقد أوصي مؤتمر المأوي عام ١٩٧٦ بمدينة فانكوفر بكندا بأن تركز الحكومات اهتمامها علي توفير الخدمات للمستوطنات العشوائية واعادة تنظيمها ومدتها بالمرافق اللازمة وربط هذه المجتمعات الهامشية بالتنمية القومية . كما أكدت الأمم المتحدة في إعلان اسطنبول عام ١٩٩٦ بشأن المستوطنات البشرية علي الالتزام بحق المواطنين في المسكن مع كفالة الضمان القانوني للحيازة والمساواة في فرص الحصول علي مسكن ملائم معتدل التكلفة .

أولاً : مشكلة العشوائيات في العالم ومصر

١-١ التعريف بظاهرة العشوائيات وأسباب ظهورها

العشوائيات هي مناطق سكنية عفوية لم تدرج ضمن التخطيط العمراني لكردون المدن ، نشأت بدون تخطيط في غفلة من المسؤولين حيث لم يكن من المقرر تعميمها ، وتقام في أي مكان وبأي شكل علي أرض زراعية أو فضاء داخل أو خارج المدن أو علي أرض صحراوية، وعلى ضفاف البحيرات و الأنهار كما تقام بالمناطق التي يصعب بنائها وتعميرها مثل تلال الجبال وأطراف الوديان والمحاجر (كما في حالة مصر والأردن) . وتقام علي أرض ذات ملكية قانونية كأراضي التقسيمات العشوائية للمناطق الزراعية على أطراف المدن التي قام أصحابها ببيعها للوافدين من الريف ، أو علي أرض ذات ملكية غير قانونية كأراضي وضع اليد على أملاك الدولة. ويكاد يندم بها الاحتياجات الضرورية من البنية الأساسية والخدمات المختلفة والمناطق المفتوحة. وقد أقيمت مساكنها بدون ترخيص وبالمخالفة للقوانين التي تنظم عمليات البناء والطرق والفراغات ، حيث سبقت احتياجات السكان تخطيط الدولة .

وتظهر العشوائيات في صورتها الأولى على شكل عشش أو أكواخ من الصفيح أو من مخلفات المباني التي يلجأ إليها عدد كبير من فقراء الحضر وخاصة في المدن الكبرى بالدول النامية ، وكثيرا ما تظهر هذه الأكواخ فجأة بين عشية وضحاها بسهولة وسرعة إنشائها. ويطلق على تجمعاتها مدن الأكواخ وتسمى Shanty Towns في الدول التي تغلب عليها الثقافة الإنجليزية، بينما يطلق عليها مدن الصفيح وتسمى Bidon Villes في المدن التي تغلب عليها الثقافة الفرنسية وخاصة في غرب أفريقيا كما في مدينة الدار البيضاء بالمغرب^١ ، وفي مدينة أنقرة بتركيا يطلق عليها Gecekondu ، كما تتواجد بالهند في مدينتي كلكتا وبومباي وفي الغالب ما تتواجد بجوار المناطق الحضرية مما يترتب عليه إختلال واضح في البيئة العمرانية . وقد تستمر على حالها كأكواخ لسنوات طويلة أو قد تستبدل بمباني هيكلية فيما بعد^٢ .

^١ - نعمات محمد نظمى، الإرتقاء العمراني بالمناطق العشوائية- تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة ، كلية الهندسة ، جامعة عين شمس، مصر ١٩٩٣ .

^٢ - Ozlem Dundar, Models of Urban Transformation, Informal Housing in Ankara, Cities (Journal), Vol. ١٨, N0.2, April, 2001, Elsevier Science Ltd, 2001, Great Britain .

وهناك العديد من الأسباب والدوافع لتكوين المناطق العشوائية منها **الدوافع القهرية**^٣ التى تضطر المواطنين للجوء لسكن العشوائيات كما فى حالات الزلازل والكوارث وإنهيارات المنازل مما يضطر السكان إلى إقامة أكشاك من الخشب أو الصفيح بجوار المساكن التى تهدمت أو أزيلت وقد يلجأ البعض إلى سكن المقابر أو إنشاء مخيمات على أطراف المدن دون تدخل الدولة لحين تدبير مسكن . وهناك أيضاً **دوافع إقتصادية** وتتمثل فى الهجرة الداخلية من الموطن الأصيل إلى موطن جديد سعياً وراء الرزق . بالإضافة إلى **دوافع إستثمارية** تتمثل فى قيام واضعى اليد بتقسيم الأراضى الفضاء وبيعها للأفراد القادرين لتحقيق المكاسب السريعة ، أو قيام بعض الفلاحين الذين يملكون أراضى زراعية على أطراف الكتلة العمرانية بتجريف أراضيمهم وبيع طبقة الطمي لمصانع إنتاج الطوب الأحمر ، ثم بيعها لأحد المستثمرين الذي يقوم بتقسيمها إلى قطع صغيرة وبيعها ، وبذلك تتحول الأرض الزراعية تدريجياً إلى منطقة عشوائية وينتقل المستثمر إلى أرض زراعية أخرى فيشترها بالفدان وبيعه بالمترب المربع لتحقيق مزيداً من الأرباح الطائلة، وغالباً ما تكون هذه الأراضى غير مخططة أو معدة كمجتمع سكنى.

ويعتبر توافر العمل والخدمات والتوسع الصناعى والإستثمارى والإحتياج للأيدى العاملة من أهم عوامل الجذب السكانى بالمدن والمراكز الحضرية، بينما يضطر المواطن لترك موطنه الأصيل والهجرة لعدة أسباب من أهمها الزيادة السكانية الرهيبة وضيق الأرض الزراعية بالإضافة إلى الإستغناء عن العمالة اليدوية وقلة أو إنعدام سبل العيش .

٢-١ أماكن تواجد العشوائيات وأهم سماتها

^٤ ظهرت المناطق العشوائية فى مصر منذ عام ١٩٥٠ حيث حدثت تعديلات تدريجية على الأراضى الزراعية وزادت فى نهاية الخمسينات مع بداية الهجرة الداخلية إلى المدن الكبرى بعد البدء فى برنامج التصنيع الأول لتركز فرص العمل والصناعات والخدمات بهذه المدن وكنتيجة لمشكلة الإسكان . وقد نمت المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى نمواً سريعاً خاصة فى السبعينات والثمانينات من القرن العشرين حتى بلغت نسبة الوحدات السكنية غير الرسمية نحو ٨٤٪ من جملة ماتم إنشاؤه فى العاصمة .^٥ وغالباً ما تمتد المناطق العشوائية على الأراضى الزراعية حيث يتحول سنوياً حوالى ٤٨٠ هكتار من أجود أجود الأراضى الزراعية فى مصر للإستعمال العمرانى الذى إنسم أغلبه بالنمو العشوائى. كما تنشأ المناطق العشوائية بالقرب من المناطق الصناعية كما فى منطقة حلوان وشبرا الخيمة بالقاهرة الكبرى، أيضاً توجد مناطق عشوائية داخل المدن ذات أصل ريفى زحفت عليها المدن وابتلعتها ونمت حولها وأصبحت جزءاً من نسيجها العمرانى و يطلق عليها الجيوب الريفية، ولكن ظلت على حالتها الريفية فإتسم مظهرها بالعشوائية مثل منطقة ميت عقبة وأبناء علام بالقرب من أحد المراكز التجارية الهامة بمدينة المهندسين بالجيزة . وفى محافظة القاهرة إرتبطت ظاهرة الإمتداد العشوائى لإقامة الإسكان غير الرسمى بوضع اليد على أراضى ملك الدولة داخل الكتلة العمرانية مثل منطقتى الفسطاط وإسطبل عنتر، أو على أطرافها الخارجية مثل منشأة ناسر-حالة الدراسة- أو على الأراضى الصحراوية خارجها مثل عزبة الهجانة الكيلو ٤,٥ طريق القاهرة السويس الصحراوى . ويغلب طابع الإستعمالات السكنية المختلفة على المناطق العشوائية مع تباين أحجام النشاط الإقتصادى بين الحرف الصغيرة والورش المتوسطة ، فتتداخل الأنشطة التجارية والصناعية والإقتصادية مع المناطق السكنية ويعتمد معظمها على الشارع كوسيلة عرض ومكان للبيع ومزاولة المهن المختلفة . وتفتقر هذه المناطق للخدمات الأساسية من بنية أساسية وخدمات تعليمية وصحية وترفيهية ومساحات الخضراء ومفتوحة . كما لا توجد أى إحتياطات لمواجهة الكوارث والحوادث والمشاكل الرئيسية التى قد تحدث بالمنطقة من حرائق أو أمراض وخلافه . أيضاً ترتفع الكثافة السكانية بالمناطق العشوائية حيث تصل فى بعض المناطق إلى ٣٥٠ نسمة/فدان وقد تزيد عن ذلك، كما ترتفع نسبة التزاحم فتزيد عن ٣ أفراد/غرفة .

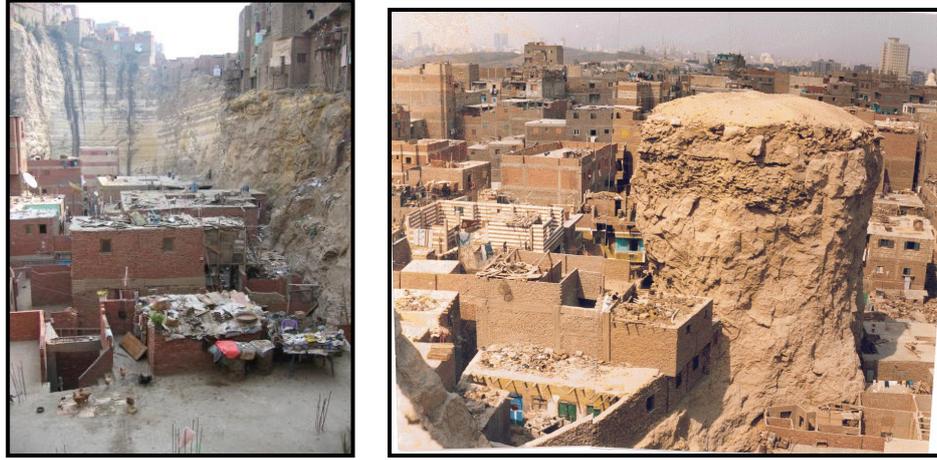
ثانياً: خلفية عامة لمنطقة الدراسة- منشأة ناصر بالقاهر

^٣ محمد الخولى ، تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة ، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، القاهرة ، ١٩٩٤ .

^٤ - نعمات محمد نظمى ، الإرتقاء العمرانى بالمناطق العمرانية- تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة ، كلية الهندسة ، جامعة عين شمس، مصر ، ١٩٩٣ .

^٥ - أحمد خالد علام ، النمو العشوائى للمجمعات السكنية فى مصر وأساليب معالجته، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، ومؤسسة فريديش ناومان، القاهرة، مايو ١٩٩٤ .

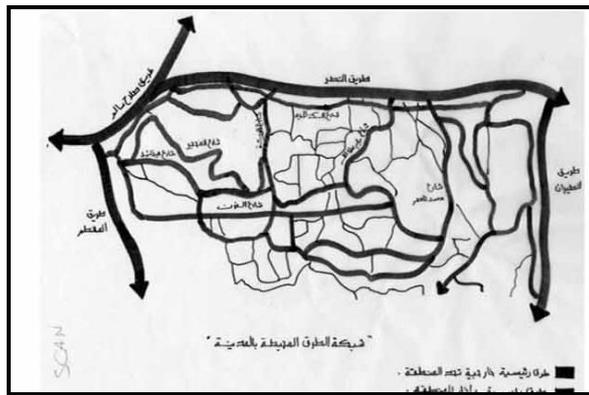
تعرض الورقة البحثية إلى دراسة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة الكبرى باعتبارها من أكثر المناطق العشوائية كثافة وتدنى من حيث مستوى الإسكان والمرافق والخدمات داخل الكتلة العمرانية ، كما أنها من أكبر بؤر التلوث حيث تضم أنشطة ملوثة ومواقع لجمع وفرز وتدوير القمامة . كما أنها تعتبر جزء رئيسي من مشروع التخطيط العام لتطوير القاهرة الفاطمية . وتتميز منطقة الدراسة بوجودها في موقع يصعب البناء عليه حيث أقيمت على أرض حجرية ، وقد يتعرض بعض السكان لخطر الموت المحقق في حالة حدوث هزة أرضية نظرا لوجود مساكنهم تحت كتل حجرية ضخمة كما يظهر بالشكل رقم (١) ، (٢) .



شكل رقم (١) ، (٢)
البناء فوق الكتل الصخرية وتحتها

١-٢ التعريف بمنطقة الدراسة :

تقع منشأة ناصر ضمن إقليم القاهرة الكبرى في محافظة القاهرة شرق طريق الأوتوستراد ومنطقة القاهرة الفاطمية وبالقرب من وسط القاهرة، وتقدر مساحة هذه المنطقة بحوالي ٨٥٠ فدان ويبلغ عدد سكانها ٣٥٠ ألف نسمة أي بكثافته اجماليه نحو ٤٠٠ شخص/فدان وهي تعتبر من المعدلات المرتفعة . وتضم منشأة ناصر عدة مناطق متجانسة من حيث الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وهي: منطقة الخزان ، منطقة المحاجر ، منطقة الإيواء ، عزبة بخيت ، الدويقة ، أسفل جبل الحرفيين ، الرزاز ، المعدسة ، الزرائب والحرفيين^٦ وتتميز المنطقة بالخطوط الكنتورية الحادة التي تتراوح ما بين ٥٦+ : ٢٠٠+ م .



شكل (٤) شبكة الطرق الرئيسية المحيطة بالمنطقة

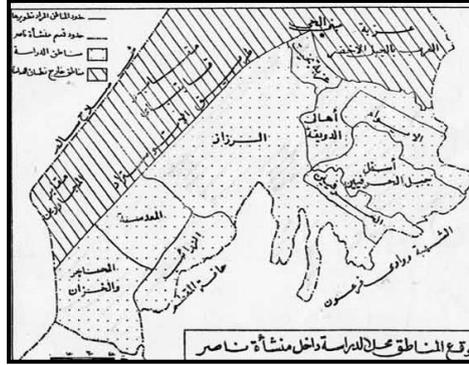


شكل (٣) موقع منشأة ناصر

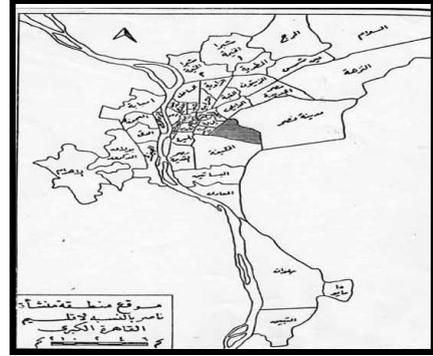
٢-٢ حدود وطوبوغرافيا الموقع :

^٦ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر ، القاهرة ، ديسمبر ١٩٩٩ .

يحد المنطقة من الغرب طريق النصر (الأوتوستراد)، ومن الشرق جبل المقطم، ومن الشمال شارع الطيران، ومن الجنوب الطريق المؤدى إلى جبل المقطم. يتم التخييم على المنطقة من خلال طريق الأوتوستراد حيث توجد المداخل وهذا الطريق يربطها بالطرق المؤدية إلى وسط القاهرة ومناطق مصر الجديدة ومناطق حلوان. ويوضح المخطط بشكل (٥) موقع منشأة ناصر بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى، بينما يوضح شكل (٦) المناطق العشر التي تتكون منها منطقة الدراسة.



شكل (٦) المناطق العشر التي تتكون منها منشأة ناصر



شكل (٥) موقع منشأة ناصر بالنسبة لإقليم القاهرة الكبرى

٢-٣ التطور التاريخي لمنطقة الدراسة

منطقة منشأة ناصر كانت تستغل كمحاجر لإستخراج الحجر الجيري منذ أيام الفاطميين وحتى وقت قريب، حيث أن الصخور والطوبوغرافيا الوعرة ليست الا نتيجة لهذه الأنشطة التي تمت عبر القرون^٧. وفي عام ١٩٦٠م بدأ تعمير المنطقة وكان أول سكانها هؤلاء الذين استبعدوا من العيش الواقعة بالقرب من وسط المدينة حول المدينة الفاطمية، وكذلك أقام بها بعض من سكان الوجه القبلي الذين نزحوا إلى القاهرة سعياً وراء الرزق وللحصول على فرصة أفضل للمعيشة، كما هاجر للمنطقة الفقراء من سكان مدن القناة بعد تدميرها في حرب ١٩٦٧.

وفي نهاية الستينات كان عدد السكان قد وصل إلى عدّة آلاف، فأمر الرئيس جمال عبد الناصر بتوصيل المياه والكهرباء إلى المنطقة، ولهذا السبب جاءت تسمية هذه المنطقة بمنشأة ناصر. وفي عام ١٩٧٢ أصدرت محافظة القاهرة قرار بإعادة تسكين جامعي القمامة بجزء من المنشأة وبدأت بإمدادهم بقليل من الخدمات التعليمية والصحية. واستمرت المنشأة في النمو السريع حيث تتمتع المنطقة بعنصر جذب للأسر الفقيرة نظراً لموقعها المتوسط وإيجاراتها المنخفضة.

٢-٤ الحالة الراهنة لمنطقة الدراسة :

٢-٤-١ السمات العمرانية والبيئية للمنطقة:

تنسجم المباني في منشأة ناصر بتدهور حالتها وذلك من حيث المواصفات الإنشائية والصحية والمرافق ومواد الإنشاء والشكل الجمالي، فلا يوجد طابع معماري للمنطقة حيث لا توجد أي إشتراطات أو محددات للبناء. وتقسيمات الأراضي عبارة عن قطع صغيرة تتراوح بين ١٠٠: ٢٠٠م^٢، بينما تتراوح مساحات الوحدات السكنية بين أقل من ٥٠م^٢ إلى ٢٠٠م^٢. يقوم الساكن بتحديد مكان البناء بوضع اليد ويقوم بالبناء بنفسه أو يستأجر صغار المقاولين أو الحرفيين للقيام بعملية تشييد المسكن. كما أن النسيج العمراني بالمنطقة هو نسيج متشعب متضام وهذا النسيج له العديد من المساوئ المتعلقة بالإضاءة والتهوية، وفي أجزاء أخرى يأخذ النسيج الشكل الشبكي المكثف والمتداخل مما يوضح إرتفاع الكثافة السكانية وتدنى الحالة المعيشية. والشوارع في المنطقة ضيقة وغير مستقيمة يتراوح عرضها من ٢-٤ متر، وتندم بها الخصوصية الخارجية كما يندم جانب الأمان وذلك بسبب التصاق المباني ببعضها إلى حد يسبب عرقلة لحركة عربات الإسعاف والمطافئ في حالات الطوارئ. والمستوى العام للمباني متدنى ومخالف لقوانين وإشتراطات البناء، وهناك تلوث بصري من حيث التفاوت في الإرتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة في أحجام وأشكال الواجهات والتشطيبات وغياب الصيانة اللازمة للمباني.

^٧ - الهيئة العامة للتخطيط العمراني، محافظة القاهرة- وكالة التعاون الفني الألماني، مشروع التطوير الحضري بالمشاركة، القاهرة، يونيو ٢٠٠١.

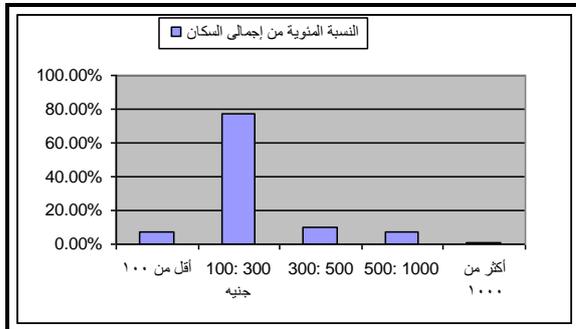
تفتقر المنطقة للمساحات الخضراء وللمناطق المفتوحة، أيضا لا يوجد نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع بالرغم من وجود أكبر تجمع لجامعى القمامة فى القاهرة بالمنطقة نظرا لعدم إحتواء مخلفاتهم على مواد قابلة للإسترجاع ، فيضطر الأهالى إلى حرق القمامة مما يتسبب عنه أضرار أمنية وتلوث . كما أن هناك أنشطة متعارضة مع النشاط السكنى مثل الورش الحرفية والصناعات اليدوية ومصنع السماد ومواقع لجمع وفرز وتدوير القمامة مما يسبب تلوث سمعى وصوتى وبصرى ، بالإضافة للتلوث البيئى الناتج عن مشاكل الصرف الصحى والبنية التحتية وبصورة عامة يتسم الموقع بتدنى المستوى البيئى . وتوضح الأشكال (٧ ، ٨ ، ٩) على التوالى واجهة المنطقة على طريق الأوتوستراد ، والتلوث البيئى نتيجة تراكم المخلفات بالفراغات الداخلية وأيضا يظهر ضيق الشوارع الداخلية حيث تنعدم الخصوصية الخارجية والداخلية.



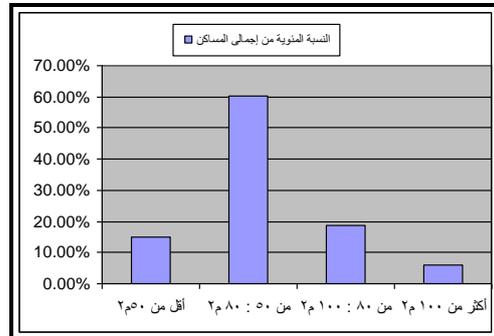
شكل (٧) واجهة منشأة ناصر على طريق الأوتوستراد
شكل (٨) التلوث البيئى للفراغات بالمنطقة
شكل (٩) ضيق الشوارع الداخلية

٢-٤-٢ السمات الإجتماعية والإقتصادية لسكان المنطقة

يتميز المنطقة إنخفاض متوسط دخل السكان بشكل عام وتناقص فرص العمل ، حيث ترتفع الكثافات السكانية بالمنطقة فتصل إلى ٤٠٠ نسمة/الفدان كما ترتفع معدلات التزاحم للغرفة الواحدة وتصل إلى ٣ : ٤ فرد/غرفة ، لذا ترتفع معدلات الجريمة ، كما ينخفض المستوى الصحى والتعليمى بوجه عام . وبالنسبة لمساحات الوحدات السكنية فهى تتراوح ما بين أقل من ٥٠ إلى أكثر من ٢م١٠٠ ، ويغلب على المنطقة المساحات من ٥٠ : ٢م٨٠ وذلك بنسبة ٦٠٪ من إجمالى مساحات الوحدات السكنية بالمنطقة كما يبين شكل (١٠) . أما بالنسبة لمتوسط دخل الأسرة فى المنطقة محل الدراسة فيتراوح من ١٠٠ : ١٠٠٠ جنيه شهريا ، ويغلب الدخل من ١٠٠ : ٣٠٠ جنيه بين سكان المنطقة بنسبة ٨٠٪ كما يوضح شكل (١١) ، ويعكس هذا المؤشر البناء الإقتصادى والإجتماعى للمنطقة. ومن حيث توزيع السكان حسب المهن نجد أن العاملين فى الأعمال الحرفية و الإدارية والخدمات تصل نسبتهم إلى حوالى ٦٥٪ من السكان ، ويعمل داخل المنطقة حوالى ٤٥٪ من السكان .



شكل (١١) متوسط دخل الأسرة



شكل (١٠) مساحات الوحدات السكنية

ثالثا : استراتيجية التنمية العمرانية

من استعراض الوضع الراهن بالمنطقة محل الدراسة يمكننا رصد العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التي تتلخص فى إرتفاع الكثافة السكانية والتكدس الشديد فى المباني وتدهور حالتها ، والتزام ونقص فى الخدمات وفى المرافق من حيث الكهرباء والمياه والصرف . وذلك بالإضافة إلى المشكلات الإجتماعية والإقتصادية من تدنى الحالة المعيشية للسكان وانتشار الأمراض والجريمة . لذا فلقد فرض مشروع تخطيط وتطوير منطقة منشأة ناصر نفسه وكان له الإهتمام الأكبر فى أولويات أجهزة وزارة الإسكان كنموذج للتطوير لتحسين البيئة المعيشية للسكان وتوفير سكن صحى ملائم لإحتياجاتهم الإجتماعية والإقتصادية.

وهناك عدة أساليب للتعامل مع المناطق العشوائية تتلخص فيما يلى :

- ١- أساليب تحدث تغييرات جذرية فى البيئة العمرانية وتشمل الإزالة الكاملة Slum Clearance وإعادة التوطين والإحلال Replacement , وبها يتم إزالة المنطقة دفعة واحدة ولايفضل إستخدام هذا الأسلوب إلا فى أضيق الحدود ولأسباب قوية حيث ينتج عنه مشاكل إقتصادية وإجتماعية .
- ٢- أساليب تتعامل مع المناطق العشوائية من ناحية عمرانية وتؤدى إلى تطوير المنطقة وتحسين حالتها, وتشمل الإصلاح والتجديد ويناسب المباني المتوسطة وكذلك الجيدة حفاظا عليها من التدهور, وأسلوب المواقع والخدمات ويتعامل مع المناطق العشوائية التي يجاورها أراضى فضاء بتوفير الإمتداد المستقبلى المخطط لها, ويقوم على مشاركة كل من الدولة والسكان, فتقوم الدولة بتوفير المواقع وتقسيمها وتجهيزها بالخدمات والمرافق وبيعها , على أن يقوم السكان ببناء مساكن إختاروا تصميمها وذلك بجهودهم الذاتية.
- ٣- أسلوب شامل يتعامل مع المناطق العشوائية من كافة النواحي العمرانية البيئية, والإقتصادية والإجتماعية لتحسين حالتها تدريجيا وتطويرها وهو أسلوب الإرتقاء Upgrading , والذي يحمل فى طياته أعمالا للأساليب الأخرى كالإزالة والإحلال التدريجى والإصلاح والتجديد .

١-٣ منشأة ناصر كنموذج إرشادى للتعامل مع العشوائيات

فى ظل الظروف الحالية وتوجه الدولة للتعامل مع العشوائيات فقد تم الإرتكاز على منهج الإحلال والتجديد كسياسة متبعة لتطوير منطقة منشأة ناصر، ويعد مشروع تخطيطها إرشادياً لتطبيق سياسة تطوير وإحلال المناطق العشوائية مرحلياً لتحسين البيئة المعيشية للسكان, عن طريق تنمية موقع جديد فى الأراضى الصحراوية المتاخمة للمنطقة العشوائية منشأة ناصر لتستوعب سكان المجموعة الأولى الذين يتم إخلاء مساكنهم تمهيدا لإزالتها ليقطنوا بوحدة المرحلة الأولى بمنطقة الإمتداد , ويستتبع ذلك تخطيط القطاع الذي يتم إخلاؤه بالمنطقة القديمة ليستوعب مجموعة أخرى من السكان إلى أن يتم تطوير منطقة منشأة ناصر بالكامل . وقد تمت إستراتيجية التنمية لحي منشأة ناصر من خلال برنامج للتنمية الحضرية بالمشاركة بهدف محدد هو أن يسعى الجهاز الإدارى الحكومى ومنظمات المجتمع المدنى إلى تنسيق وتوفير الخدمات المحسنة حتى يتسنى إشباع الإحتياجات الأساسية لسكان المنطقة. على أن يتم ربط المجتمع بعضه ببعض من خلال تفعيل طاقاته والتعرف الحقيقى على متطلبات وإحتياجات الأهالى ثم تحديد أولويات هذه الإحتياجات . يلى ذلك تنظيم ورش عمل للتخطيط من قبل المواطنين ومراجعته من قبل أخصائيين ثم عرضه على مجلس الشركاء المحليين لإقراره ثم رفعه لإعتماده . ويمكننا إيجاز أهداف المشروع فيما يلى :

- إيجاد حل جذري وفعال طويل المدى للمنطقة العشوائية .
- تحسين الأحوال المعيشية والبيئية للسكان .
- تنفيذ المشروع مرحلياً فى إطار خطة كاملة .
- توفير أراضى مرفقية قريبة من المنطقة .
- مراعاة الحالة الإجتماعية للسكان بتوفير السكن الملائم بما يتماشى مع الإحتياجات والقدرة علي الدفع للسكان والقرب من مكان العمل .
- توفير الأنشطة والخدمات والمرافق والمناطق المفتوحة .

٢-٣ الفكر التخطيطي العام للتعامل مع منشأة ناصر :

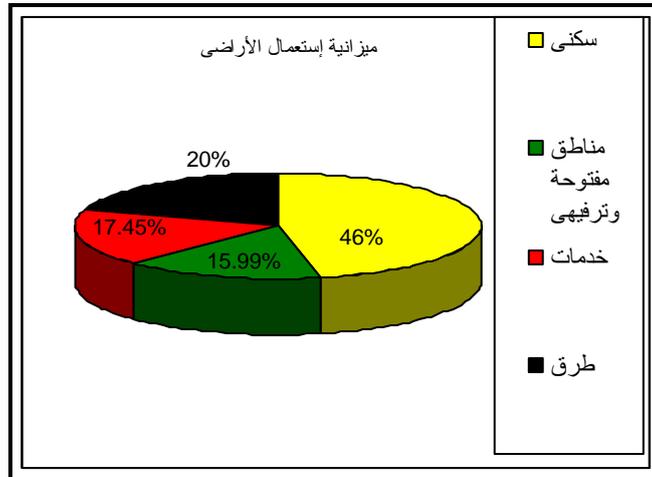
يعتمد الفكر التخطيطي للتعامل مع منشأة ناصر علي تحقيق عدة أسس وهي^٨ :

^٨ - وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر ومنطقة الإمتداد ، المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى ، القاهرة ، ١٩٩٩ .

- ١- ربط المنطقة بالمدينة الإسلامية بشبكة من الطرق والمحاور الخضراء .
- ٢- خلق عدة مداخل رئيسية للمنطقة من خلال طريق الأوتوستراد من خلال تقاطعات حرة .
- ٣- الاستفادة من الخطوط الكنتورية والهضاب والفوالق والسيول وحواف الهضاب كمحددات طبيعية لإضافة لمساحات جمالية على الموقع .
- ٤- الحفاظ على مباني الخدمات القائمة كمدراس ومراكز صحية ومباني دينية تم بناؤها حديثاً للاستفادة منها عند وضع التخطيط العام للمنطقة .
- ٥- الحفاظ على المباني السكنية التي تراعي الإشتراطات البيئية والاجتماعية .
- ٦- الحفاظ على شبكات المياه والصرف الصحي الحديثة للاستفادة منها .
- ٧- إيجاد ساحات خضراء وممرات مشاة تتخلل الفراغات الداخلية لتأكيد العلاقات الاجتماعية بين السكان .
- ٨- استخدام نماذج سكنية ذات مواصفات معمارية متنوعة لإضفاء تشكيل عمراني ومعماري متميز ومتنوع لمنع التكرار والملل ومراعاة المتطلبات المختلفة للسكان .
- ٩- توفير أسواق حرفية وورش صغيرة وخدمات تجارية أسفل بعض العمارات السكنية في المناطق الرئيسية .
- ١٠- خلق مركز تجاري وخدمات ذو تصميم متميز يكون موازياً لطريق الأوتوستراد كواجهة للمنطقة ويخدم المناطق المحيطة .

٣-٣ توزيع الأدوار بين الجهات المعنية بالمشروع

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني في عام ١٩٩٩ بإعداد مخطط لحي منشأة ناصر، وتم الموافقة على مخطط التطوير التفصيلي لعزبة بخيت من قبل مجلس الشعب في فبراير ٢٠٠٠، حيث تم إعداد المخطط التفصيلي لمنطقة الأمتداد بعدد ٧٨٠٠ وحدة سكنية بالإضافة الى الخدمات الاجتماعية والعامّة. على أن تستمر عملية التطوير في عزبة بخيت شاملة وضع خطوط التنظيم وإزالة أقل عدد ممكن من المباني وإعادة تسكين السكان، وتحسين شبكات المياه والصرف الصحي بالمنطقة على أن تملك الأراضي للسكان . وحتى تاريخه تم أستكمال عدد ٢٠٠٠ وحدة جديدة لتسكين الأسر التي تسكن المناطق المتدهورة . ويوضح شكل (١٢) ميزانية إستعمالات الأراضي بمنشأة ناصر بعد وضع المخطط للمنطقة



شكل (١٢)

وفيما يلي عرض لأدوار الجهات المشاركة في تطوير المنطقة محل الدراسة :

دور الحكومة :

في إطار التعاون الثنائي المشترك بين مصر وألمانيا الاتحادية فقد تم البدء في تطوير منشأة ناصر في شهر يوليو ١٩٩٨ م . حيث تمثل محافظة القاهرة شريك من الجانب المصري ويمثل حي منشأة ناصر الجهة المنفذة . وقد قامت المحافظة بإعادة تسكين قاطني المناطق المعرضة لمخاطر حواف الجرف (الجبيل) والتي تحتاج طرقها إلى توسيع

دور الجهات المانحة

قامت الوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ) بتوفير المعونة الفنية لهذا المشروع مع منحة من بنك التعمير الألماني بالإضافة الى الحصول على منحة من صندوق أبوظبي لأستكمال منطقة الأمتداد وتحسين شبكات المياه

والكهرباء والصرف الصحي ورصف الشوارع وذلك لإعادة تنمية منشأة ناصر بدايا بمنطقة عزبة بخيت، كما قامت ببناء منشآت خدمية تتمثل في مركز خدمات المجتمع الذى يشمل على خدمات تنمية بيئية ، وخدمات أمومة وطفولة ، ومركز معلومات ملحق به مكتب بريد . ذلك بالإضافة إلى مبنى للجمعيات الأهلية ، ومجمع ورش حرفية لشباب الخريجين وذلك لخلق فرص عمل للشباب

دور السكان "المجتمع":

اعتبر مبدأ التخطيط بالمشاركة بين سكان المنشأة والجهات المعنية بالتخطيط والتنفيذ عنصرا هاما ليس فقط لتوجيه الخطط والأنشطة التنموية لحاجات المجتمع ولكن أيضا لى ينمو الشعور لدى أفراد المجتمع بأنهم أصحاب الشأن فيما يتعلق بالخطط ويصبحون الطرف المعنى الأساسى فى تنفيذها، ومن ثم فقد تم دعم وتشجيع مشاركة السكان فى معظم مراحل العملية الإنمائية من خلال تحفيز المجتمع المحلى فى التعرف على المشاكل القائمة وتشجيع مشاركة الجماعة فى طرح الحلول والإتفاق على الأولويات . ويمكننا هنا عرض النقاط الأساسية لخطوات التنمية بالمشاركة التى تمت بالمرحلة الأولى لتطوير منطقة الدراسة:^٩

١. التعرف : تحديد الشركاء المحليين وتهيأتهم للمشاركة
 ٢. التنظيم : تكوين مجالس الشركاء المحليين
 ٣. الرؤية : وضع إستراتيجية للتنمية بالمشاركة
 ٤. بناء الثقة: تلبية بعض الإحتياجات العاجلة ذات المردود السريع للمجتمع المحلى ، دعم بعض المبادرات المحلية لكسب الثقة وتفعيل الأدوار لتأكيد قيم المشاركة ، دعم وبناء القدرات المؤسسية لمنظمات المجتمع المدنى وقطاع الأعمال لتنفيذ مشروعات تنموية للمجتمع وتشجيع الشراكة
 ٥. التخطيط : البدء فى التخطيط التفصيلى بالمشاركة من خلال بلورة الإحتياجات ومقترحات التنمية بمشاركة المجتمع المحلى
 ٦. التنفيذ : تنفيذ مشروعات التنمية مع التأكيد على التنسيق والمتابعة والتقييم الدورى
 ٧. الإدارة الحضريّة المستدامة : التقييم السنوى ، مراجعة أداء وتشكيل مجالس الشركاء المحليين ، مراجعة ترتيب إحتياجات ومقترحات المجتمع المحلى ، تحديث المخططات ، إعداد خطة الموازنة بالمشاركة ، إعداد الخطة التنفيذية للسنة التالية .
- وقد ظهرت حلول مباشرة وسريعة تتميز بتكلفة منخفضة بمشاركة عالية وفعالة من جميع الشركاء ، كما تمت صياغة خطط إستراتيجية من أجل عمل مخططات تفصيلية بمشاركة جميع الأطراف المعنية بينما تساهم وزارة الإسكان ممثلة فى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى فى الرقابة على جودة الخطط

دور المؤسسات غير الحكوميّة:

وهى جميع الهيئات التى لا تتبع الأجهزة الحكومية بمختلف مستوياتها والتى لا تهدف للربح "NGOs"^{١٠} . وقد شاركت هذه المنظمات غير الحكومية الصغيرة التى تعمل على المستوى المحلى (مثل الجمعيات الأهلية لتنمية المجتمع) فى دعم دور المرأة فى تنمية المجتمع من خلال برامج التوعية للمشاركة فى العملية التنموية بالإضافة لبرامج محو الأمية ، كما قامت بعمل برامج تدريبية للشباب لتنمية قدراتهم وساعدت على اختيار بعض النماذج لتفعيل دورهم فى المجتمع .

٣-٤ خطة وآليات التنفيذ

تم إعداد مخطط عمرانى متكامل ومتزن يراعى فيه طبيعة وموقع المنطقة بحيث يتم تنميتها مرحليا بالتزامن مع تنمية وتعمير موقعا جديدا فى الأراضى الصحراوية المتاخمة "منطقة الإمتداد" بهدف توفير الأراضى اللازمة لمد الخدمات والمرافق وخفض الكثافات . وقد راعى المخطط الطبيعة الكنتورية للمنطقة كما تم تصميم وحدات سكنية تضيف طابع معمارى متميز للمنطقة ، مع مراعاة والأخذ فى الإعتبار طبيعة ونوعية وإمكانيات السكان لتوفير إحتياجاتهم ومتطلباتهم وتوفير فرص العمل لهم .

^٩ - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- وزارة التخطيط - وكالة التعاون الفنى الألمانى، برنامج التنمية بالمشاركة فى المناطق الحضرية، وكالة التعاون الفنى الألمانى بالقاهرة ، يونيو ٢٠٠١
^{١٠} - مصطفى كمال مدبولى ، دور المنظمات غير الحكومية فى تدعيم وتنمية المجتمعات العمرانية الفقيرة ، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، ومؤسسة فريدريش ناومان، القاهرة ، مايو ١٩٩٤

أيضا تم وضع خطة وبرنامج لآلية التنفيذ لدفع سير العمل ولنجاح تنفيذ المشروع . وقد تم تنمية موقع الإمتداد بالتكامل مع الموقع الكلى للمنشأة مع التركيز على عزبة بخيت التى تبلغ مساحتها نحو ١٦٥ فدان كمرحلة أولى للتنمية وللتنفيذ .



شكل (١٤) مخطط المنطقة المضافة بالأراضى الصحراوية الموقع الجديد



شكل (١٣) المباني المضافة بمنشأة ناصر الموقع القديم

٣-٤-١ مراحل تطوير وتنفيذ المشروع :

تم التطوير الشامل للمنطقة محل الدراسة من خلال مرحلتين هما :

المرحلة الأولى : تنفيذ فكرة الإحلال والتجديد لإختيار المنطقة محل الإمتداد على الأراضى الصحراوية تم اقتراح خمسة مواقع ليتم الامتداد عليها وتم تقييم هذه المناطق واختيار الموقع الانسب ليكون إمتدادا طبيعيا للمنطقة المقترح تطويرها لبناء وحدات سكنية بمرافقها عليها ، ونقل سكان المنطقة المتدهورة إلى المنطقة الجديدة على مراحل وبالتالي إخلاء المساحات التى كانوا يعيشون فيها لبناء تجمعات سكنية جديدة عليها تضم مباني خدمية ووحدات سكنية .

المرحلة الثانية : هى مرحلة تطوير وتحسين المناطق التى لم يتم هدم وحداتها أو نقل سكانها وذلك بإدخال المرافق إليها من مياه وكهرباء وصرف صحى وطرق ، لتحقيق التوازن بين المناطق القديمة والمناطق الجديدة وعلى هذا الأساس فقد تم إختيار أكثر المناطق تدنيا من حيث المرافق للبدء بها .

كما تم تنفيذ منطقة الإمتداد (الموقع الجديد) على عدة مراحل تشمل ما يلى ١١ :

المرحلة الأولى: تنفيذ عدد ٧٦٠ وحدة سكنية بمساحة ٢٧٠م بمرافقها وقد تم تسليمها وبلغت تكاليف هذه المرحلة ٣٦ مليون جنيه .

المرحلة الثانية : تم تنفيذ وتسليم ١٥٦٠ وحدة سكنية بتكلفة ٩٠ مليون جنيه .

المرحلة الثالثة : تضم ألف وحدة سكنية تتراوح مساحتها بين ٦٨ : ٧٨ م بالإضافة إلى بعض الخدمات تضم ثلاث مدارس ووحدة صحية وأسواق نموذجية وستترال ومبنى للمطافئ ومخابز ووحدة إجتماعية وصيديات .

المرحلة الرابعة : تضم ٥٠٠ وحدة سكنية وسوق تجارى ومحلات تجارية ودار حضانة .



١١- م/ سوسن الشوربجى ، الخروج من نفق العشوائيات – التطوير على مراحل ، أخبار اليوم ، القاهرة ، ١٥ أكتوبر ٢٠٠٥

شكل (١٥) منطقة الإمتداد المتاخمة للمنطقة العشوائية

شكل (١٦) نماذج الإسكان الحديثة بمنطقة الإمتداد

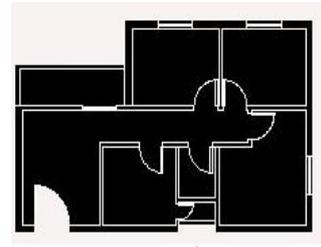
٣-٤-٢ نماذج الإسكان بالمنطقة الجديدة

تحتوي منطقة الإمتداد على حوالي ٦٠٠٠ وحدة سكنية من مساكن بارتفاع ٥ طوابق بمسطحات تتراوح ما بين ٦٠: ٧٠ م^٢. ويوضح شكل (١٧) أحد النماذج السكنية بالمنطقة الجديدة، وشكل (١٨) أحد العمارات المنفذة. وقد تم تشكيل الوحدات السكنية على شكل مجموعات سكنية وذلك لتحقيق عدة أهداف وهي:

- ١- مراعاة الخصائص الاجتماعية للسكان.
- ٢- تأكيد الروابط الاجتماعية بين السكان.
- ٣- وجود شبكه من الفراغات شبه الخاصه.
- ٤- تحسين الاحوال المعيشيه والبيئيه.



شكل (١٨) أحد العمارات المنفذة بالمنطقة الجديدة



شكل (١٧) أحد النماذج السكنية بالمنطقة الجديدة

وبالنسبة لفكرة توزيع الخدمات فقد تمت كالاتي:

- ١- وجود مركزان رئيسيان للخدمات يشتملان على الخدمات ذات المستوى الاعلى مثل المسجد الجامع والخدمات التجارية الرئيسييه ذات الترددات الاسبوعية أو الشهرية.
 - ٢- وجود ٦ مراكز فرعيه تضم الخدمات الاساسيه ذات التردد اليومي والاسبوعي.
- وبالنسبة لتوزيع الفراغات فقد روعي التدرج في الفراغات ويوضح شكل (١٩) الفراغ شبه العام بين الوحدات السكنية الذي يستخدم في ممارسة الرياضة من قبل شباب المنطقة بينما يوضح شكل (٢٠) أحد الفراغات في المنطقة العشوائية الذي يستخدم في إلقاء المخلفات.



شكل (٢٠) الفراغات بالمنطقة القديمة



شكل (١٩) الفراغات بالمنطقة الجديدة

٣-٤-٣ | توافق مشروع التطوير مع إحتياجات السكان وإمكاناتهم:

تم تصميم عدة نماذج بمنطقة الإمتداد تراعى الإحتياجات المعيشية الأساسية للسكان من حيث المسطحات والتصميم الداخلى للوحدة السكنية وإمكانية الدفع لفئات محدودى الدخل ، حيث يتم تسليم الوحدة السكنية نظير مبلغ ١٣٠٠ : ١٦٠٠ جنيه (حسب المساحة) بالإضافة إلى مبلغ سبعون جنيها شهريا يدفعها الساكن لمدة ١٠ سنوات . وعند إجراء إستبيان مع عينة من السكان تبين ملائمة الأسعار لمعظم العينة ، ومن حيث المساحات فهي ملائمة لإحتياجات الأسر حسب عدد أفرادها .

رابعا : نقاط القوة والضعف بمشروع الإمتداد لمنشأة ناصر نقاط القوى:

- وجود منطقة صحراوية متاخمة للمنطقة العشوائية المراد تطويرها سمح بإمكانية الإمتداد .
- قرب منطقة الإمتداد من منطقة التطوير مما أدى إلى عدم وجود مشاكل إنتقال بين المنطقتين .
- عدم إهدار الثروة العقارية بالمنطقة القديمة حيث تم الحفاظ على ذات الحالة الجيدة بينما أزيلت المباني المتدهورة فقط .
- الحفاظ على الروابط الإجتماعية للسكان بين المنطقتين القديمة والحديثة نظرا لتجاورها .
- وجود طابع عمرانى واضح بالمنطقة الجديدة من حيث التصميم والإرتفاعات والواجهات ومواد البناء والتشطيبات الخارجية وخط السماء مما أدى إلى نقلة حضارية كبيرة للسكان .
- وجود عدة نماذج سكنية تلائم الإحتياجات والإمكانات المختلفة للسكان .
- استغلال الفراغات بين المباني السكنية كساحات شعبية لممارسة الرياضة بين الشباب فى المنطقة .
- الإهتمام بتصميم شبكة شوارع ذات تدرج تسمح بإنسيابية المرور كما تسمح الشوارع الداخلية بدخول عربات الإطفاء والإسعاف فى حالة الطوارئ ، أيضا تسمح بالسيطرة الأمنية على المنطقة .
- وجود مكتب لمتابعة المشروع أثناء التنفيذ على أن يستمر دوره بعد إنتهاء المشروع ، مما يؤدى إلى الحفاظ عليه واستمرارية الفكر التخطيطى للمشروع دون حدوث تعديلات من جهة الأهالى ، بالإضافة إلى دور المكتب فى متابعة وتنفيذ الصيانة الدورية .
- تقسيم المشروع إلى عدة مراحل وتطبيق فكر التخطيط بالمشاركة بين الجهات المخططة والمنفذة وبين المستعملين (السكان) .
- تفهم السكان لعمليات التطوير وتعاونهم مع الجهات المخططة والمنفذة .
- ركز المشروع على تنمية قدرات الأهالى وتوفير فرص عمل لهم من خلال إقامة بعض المشروعات الصغيرة غير الملوثة للبيئة .
- عدم مركزية الخدمات لإمكانية إستخدامها من قبل جميع السكان بالمنطقة الجديدة .

نقاط الضعف :

- ظهور بعض التعديلات على المباني السكنية فى نطاق ضيق حيث قام بعض الأهالى بالأدوار السفلى إلى إغلاق البلكونات وتحويلها إلى محلات تجارية صغيرة ، مما يؤكد ضرورة إستمرار مكتب متابعة المشروع وتفعيل وإستمرار دورة فى الفاظ على مكتسبات الأهالى من المشروع كمباني سكنية وخدمات .
- بعض السكان لم يستطيعوا دفع الأقساط الشهرية المطلوبة منهم لعدم توافر دخل ثابت لهم (أرزقية) حيث كانوا من قبل غير مطالبين بتسديد أقساط شهرية بالمنطقة العشوائية .

المراجع العربية والأجنبية :

- ١- نعمات محمد نظمي، الإرتقاء العمرانى بالمناطق العشوائية- تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة , كلية الهندسة, جامعة عين شمس, مصر, ١٩٩٣ .
- ٢- Cities (Journal), Vol.18, N0.2, April,2001,Elsevier Science Ltd , 2001,Great Britain .
- ٣- محمد الخولى ، تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة ، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، القاهرة ، ١٩٩٤ .
- ٤- أحمد خالد علام ، النمو العشوائى للتجمعات السكنية فى مصر وأساليب معالجته ،جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريديش ناومان، القاهرة ، مايو ١٩٩٤ .

- ٥- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر ، القاهرة ، ديسمبر ١٩٩٩ .
- ٦- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، محافظة القاهرة- وكالة التعاون الفنى الألمانى، مشروع التطوير الحضرى بالمشاركة، القاهرة ،يونيو ٢٠٠١ .
- ٧- وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية – الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر ومنطقة الإمتداد ، المركز الإقليمى لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى ، القاهرة ، ١٩٩٩ .
- ٨- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى- وزارة التخطيط - وكالة التعاون الفنى الألمانى، برنامج التنمية بالمشاركة فى المناطق الحضرية، وكالة التعاون الفنى الألمانى بالقاهرة ، يونيو ٢٠٠١ .
- ٩- مصطفى كمال مدبولى ، دور المنظمات غير الحكومية فى تدعيم وتنمية المجتمعات العمرانية الفقيرة ، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، ومؤسسة فريدريش ناومان، القاهرة ، مايو ١٩٩٤ .
- ١٠- سوسن الشوربجى ، الخروج من نفق العشوائيات – التطوير على مراحل ، أخبار اليوم ، القاهرة ، ١٥ أكتوبر ٢٠٠٥ .
- ١١- Robert Neuwirth , Shadow cities- A Billion Squatters, A New Urban World, Routledge, New-York, London 2005.