

URBAN RENEWAL

تَجْدِيدُ الْحَيَاءِ



دكتور مهندس
ماجد محمد الربري

دكتور مهندس
يحيى عثمان شديب

دكتور مهندس
أحمد خالد علام

تجديد الأحياء

URBAN RENEWAL

دكتور مهندس
ماجد محمد المهدي

دكتور مهندس
يحيى عثمان شديد

دكتور مهندس
أحمد خالد علام

الطبعة الأولى

١٩٩٧

الناشر
مكتبة الأنجلو المصرية
١٦٥ شارع محمد فريد - القاهرة

اسم الكتاب : تجديد الأحياء

المؤلفون : د . مهندس / أحمد خالد علام

د . مهندس / يحيى عثمان شديد

د . مهندس / ماجد محمد المهدي

الناشر : مكتبة الأنجلو المصرية - تليفون: ٣٩١٤٣٣٧ - فاكس: ٣٩٥٧٦٤٣ (٠٢)

رقم الإيداع : ٩٧/٥٥٤٢

ترقيم بولي : I. S. B. N. 977- 05 - 1527 - 2

طباعة : دار اللواء للطباعة - تليفون: ٢٧٩٢٩٤٨ - ٢٨١٦٧٠٧

مقدمة الكتاب

بدأت بعد الحرب العالمية الثانية ظاهرة إنتشار الأحياء المتخلفة المتهالكة فى كثير من مدن الدول التى خاضت هذه الحرب نتيجة توقف حركة البناء والنقص الشديد فى الإسكان ، وأظهرت الأبحاث والدراسات التى أجريت فى كثير من هذه الدول أن المشاكل الخاصة بالأحياء المتخلفة مشاكل بيئية وعمرانية وإجتماعية وإقتصادية ، وأن علاج هذه المشاكل يحتاج إلى تضافر الجهود فى كافة المجالات ، ومن هنا ظهرت فكرة تجديد الأحياء عن طريق إزالة هذه المناطق المتهالكة المتدهورة وإعادة تخطيطها وتعميرها : تنزع ملكية أرض المنطقة وما عليها من مباني ، وينقل السكان إلى حى آخر ثم تزال المباني ، ويعاد تخطيط المنطقة طبقا للمخطط العام للمدينة ، فتشق الشوارع وتمد شبكات المرافق العامة ، وتقسم الأرض إلى قطع ، ويبيعها إلى الإهالى لإقامة مساكن عليها طبقا للإشترطات البنائية التى تضعها البلدية، وقد يقام على أرض المنطقة مركز حضر أو مركز تجارى أو مشروع سياحي ، كل ذلك طبقا للمخطط العام للمدينة الذى يحدد مسبقا نوع إستعمال هذه المنطقة .

ثم إمتدت فكرة تجديد الأحياء إلى مجال آخر وهو المناطق التى حالة المباني فيها متوسطة لا تحتاج إلى إزالة، مناطق معظم مبانيها السكنية سليمة ولكنها تحتاج إلى بعض الإصلاحات وكذا وجود عدد قليل من المباني الآيلة للسقوط، وقد عاجلت الدول الصناعية هذه الحالة بإعطاء مساعدات مالية وفنية إلى ملاك هذه المساكن للقيام بإصلاح وترميم ودهان مساكنهم لتصبح مساكن صحية ، كما شجعت الدولة الأهالى على إنشاء جمعيات تقوم بإصلاح وتحسين المساكن .

ثم إمتدت الفكرة إلى مجال ثالث وهو حماية الأحياء ذات المستوى الجيد والتي توجد بها مساكن جديدة ، ولكن يخشى على هذه المناطق من أن يتسرب إليها التخلف ، نتيجة لعدم وجود تشريعات وقوانين وإشترطات تجمى هذه الأحياء ، فتهدم على سبيل المثال الفيلا ويقام مكانها عمارة عالية على كامل قطعة الأرض ، أو يبنى فى منطقة إرتداد المبنى عن حد الشارع دكاكين ، أو تبنى أدوار علوية على المباني ذات الأدوار السكنائية والبنائية على الأرض ، ويحدث ضغط على المرافق وتتعدد مشاكل المرور ، وقد أصدرت كثير من الدول قوانين وإشترطات بنائية لحماية هذه المناطق من التدهور ، ثم إمتدت فكرة الحماية إلى مناطق المباني التاريخية .

يتضح من هذا أن تجديد الأحياء يهتم بثلاث مجالات :

- إزالة وإعادة تخطيط وتعمير المناطق المتدهورة .
- التحسين والإرتقاء بالأحياء المتوسطة .
- حماية الأحياء السليمة والتاريخية .

ويتناول هذا الكتاب "تجديد الأحياء" هذه المجالات الثلاث ، يبدأ بمقدمة عبارة عن رؤية شاملة عن العشوائيات ومدن الصفيح فى العالم الثالث .

ثم يتناول الباب الأول ظاهرة التحضر السريع فى مدن الدول النامية وما يترتب على ذلك من مشاكل عمرانية وإجتماعية وإقتصادية .

ثم ينتقل الكتاب في بابيه الثاني والثالث إلى مستوى تفصيلي بدراسة أربعة أنماط متغايرة من أنماط التدهور العمراني ، تتمثل في الأحياء القديمة المتدهورة والتي غالبا ما تقع في وسط المدينة ، والمباني حديثة البناء غير المطابقة لقوانين المباني وتقسيم الأراضي والتي يطلق عليها الإسكان العشوائي ، أما النمطين الآخرين فهما من أنماط الإيواء المتدنى اللذان يتمثلان في إسكان العشش والمقابر .

وفي الباب الرابع يتناول الكتاب أساليب السيطرة على النمو العشوائي بدءاً بالتخطيط الإقليمي للحد من هجرة أهل الريف إلى مراكز الحضر ، والتخطيط الحضري وأساليب الارتقاء والتحسين للمناطق السيئة وكذا توفير شبكات الإستقبال - الأرض المجهزة بالمرافق والخدمات لقيام الأهالي ببناء مساكنهم عليها .

ويعرض الباب الخامس تجارب دول العالم في حل مشاكل الإسكان المتدهور فيناقش أسلوب المعالجة في الدول الصناعية كإنجلترا وفرنسا وألمانيا وإيطاليا ، ثم عرض لبعض تجارب الدول النامية ، وأخيرا يتعرض إلى تجربة مصر في مجال الإزالة وكذا الأخذ بأسلوب شبكات الإستقبال من خلال عرض مشروع حي حوان وحي السلام بالإسماعيلية كوسيلة لتجديد الأحياء المتخلفة .

ويتناول الباب السادس دراسة لحماية المناطق التاريخية يناقش فيها تخطيط المباني والمناطق التاريخية والحفاظ على التراث الحضاري والأسلوب الأمثل للتعامل مع المباني الأثرية ودراسة عن القاهرة التاريخية وبعض أحيائها مع عرض نماذج لعمليات الترميم والصيانة ، ثم ينتهي بكلمة عن المحميات .

ويتعرض الباب السابع إلى مشاكل الإسكان لمحدودي الدخل في مصر كأحد الأسباب الجوهرية لظهور المناطق العشوائية مع تناول تحليل تاريخي لأسباب المشكلة ، ونماذج لبعض مشروعات الإقتصاد التي نفذتها الدولة والمبادئ الأساسية لوضع سياسة لإسكان محدودى الدخل .

أما الباب الثامن فينتقل إلى مستوى آخر من مستويات الإسكان وهو إسكان الأحياء الراقية من خلال عرض لبعض تلك الأحياء كمصر الجديدة والمعادي والمهندسين ومدينة نصر وجاردن سيتي والزمالك وضرورة حماية هذه الأحياء من التدهور وتسرب التخلف إليها .

ونظرا لأهمية التشريعات فقد أفرد الكتاب في بابه التاسع عرضا للتشريعات اللازمة لتجديد الأحياء من خلال دراسة قوانين تجديد الأحياء في الولايات المتحدة ومصر وما يتصل بها من قوانين أخرى مثل إشتراطات تقسيم الأراضي وتنظيم المباني .

وأخيرا يناقش الباب العاشر الوسائل التنفيذية لمشروعات تجديد الأحياء ، تغطي المناقشة النواحي التنظيمية والمنظمات غير الحكومية وأساليب تمويل هذه المشروعات ودور الصناعات الصغيرة في هذا المجال والمشاركة الشعبية ووسائل الإعلام .

تجديد الأحياء

الفهرس

رقم الصفحة	
١	مقدمة الكتاب
١	مقدمة عن العشوائيات فى العالم الثالث
١٣	الباب الأول : التحضر ومشاكله
١٥	- التحضر السريع
٢٣	- مشاكل التحضر
٣٧	الباب الثانى : الأحياء القديمة ومناطق الإسكان العشوائى
٣٩	- الأحياء القديمة المتدهورة
٤٧	- الإسكان العشوائى
٥٠	- مناطق الإسكان العشوائى بالقاهرة
٦٢	- نماذج الإسكان العشوائى
٧٨	- خصائص المناطق العشوائية
٩١	الباب الثالث : إسكان العشش والمقابر
٩٣	- إسكان العشش
١٠٦	- إسكان المقابر
١١٣	الباب الرابع : التخطيط والدراسات
١١٥	- التخطيط الإقليمى
١٢١	- التخطيط الحضرى - تخطيط المدن
١٢٩	- الدراسات التفصيلية اللازمة لمشروعات تجديد الأحياء
١٣٤	- الإصلاح والتحسين
١٤١	- الأرض المجهزة بالمرافق - شبكات الإستقبال
١٤٩	الباب الخامس : تجارب العالم فى مجال تجديد الأحياء
١٥١	- تجارب الدول الغربية : إنجلترا - فرنسا - ألمانيا - إيطاليا
١٦٥	- تجارب الدول النامية : الفيليبين - زامبيا - تنزانيا
	- تجربة مصر : الإزالة وإعادة التعمير - حلوان - حى السلام بالإسماعيلية -
١٧٠	الزيبالين - شمال البساتين

١٨٧	الباب السادس : حماية المناطق التاريخية
١٨٩	- المياني والمناطق التاريخية
١٩٨	- تخطيط المناطق التاريخية
١٩٩	- التعامل مع المباني الأثرية
٢٠٦	- القاهرة التاريخية
٢١٤	- المحميات
٢١٧	الباب السابع : إسكان محدودى الدخل فى مصر
٢١٩	- سياسة الإسكان فى الماضى والحاضر
٢٢٤	- نماذج لمشروعات الإسكان الإقتصادى
٢٣٣	- المبادئ الأساسية لسياسة إسكان محدودى الدخل
٢٣٦	- عناصر السياسة
٢٤٣	الباب الثامن : الأحياء الراقية
٢٤٧	- ضاحية مصر الجديدة
٢٥٥	- ضاحية المعادى
٢٥٩	- مدينة الأوقاف
٢٦٣	- مدينة نصر
٢٦٧	- حى جاردن سيتى
٢٦٨	- حى الزمالك
٢٧٥	الباب التاسع : التشريعات
٢٧٧	- قانون تجديد الأحياء بولاية أوكلاهوما
٢٨٤	- البرنامج الفعال
٢٨٧	- قانون تجديد الأحياء بمصر
٢٩٢	- تقسيم الأرض الفضاء
٢٩٤	- قانون تنظيم المباني
٢٩٩	الباب العاشر : الوسائل التنفيذية : النواحي التنظيمية والمالية والشعبية
٣٠١	- النواحي الإدارية
٣٠٥	- المنظمات غير الحكومية
٣٠٨	- التمويل
٣١٠	- الصناعات الصغيرة والحرفية واليدوية
٣١٣	- المشاركة الشعبية
٣١٨	- وسائل الإعلام

فهرس الأشكال

الصفحة	رقم الشكل
٩	١ مدن الصفيح - إسكان التلال العشوائى
١٠	٢ مدن الصفيح - إسكان المجارى المائية العشوائى
١١	٣ مدن الصفيح - نماذج من إسكان الخيام
١٢	٤ مدن الصفيح - عشوائيات أخرى
٢٤	٥ العمارات العالية والأبراج نتيجة إرتفاع سعر الأرض
٤٤	٦ حالات المباني بمدينتى الزقازيق ورشيد بمصر
٤٥	٧ التطور العمرانى بمدينتى الزقازيق وطنطا بمصر
٥٢	٨ بعض المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة
٥٤	٩ بعض المناطق العشوائية بمحافظتى القاهرة والجيزة
٥٦	١٠ بعض المناطق العشوائية بمحافظتى الجيزة والقليوبية
٥٩	١١ أرض زراعية بإمبابة وزحف العمران عليها دون تخطيط مسبق
٦٠	١٢ قطاع من الكتلة المبنية على أرض زراعية بإمبابة وشبكة المسارات
٦٣	١٣ إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بالمطرية
٦٦	١٤ نموذج لبعض المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنطقة عين شمس
٦٨	١٥ إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بميت عقبة
٧٠	١٦ إحدى قطاعات الإسكان العشوائى بالهرم
٧٣	١٧ نماذج من المساقط الأفقية للإسكان العشوائى بمنشية ناصر
٧٥	١٨ أهم خصائص الإسكان العشوائى بالقاهرة الكبرى
٧٦	١٩ الإسكان العشوائى بمنطقة القبوطى - بورسعيد
٨٠	٢٠ مراحل الزحف العمرانى على الأرض الزراعية
٨٢	٢١ نماذج لبعض البلوكات السكنية غير الهندسية
٩٥	٢٢ مواقع إسكان العشش فى مصر
٩٦	٢٣ إسكان العشش الأخرى
١٠٨	٢٤ المواقع العامة لبعض مقابر القاهرة
١٢٤	٢٥ إستعمالات الأراضى لمدينتى الزقازيق والفيوم بمصر
١٣٩	٢٦ منطقة متدهورة بمدينة بوسطن والتخطيط المقترح لها
١٤٠	٢٧ كتلة مبنية على أرض زراعية دون تخطيط والتخطيط المقترح لها
١٤٤	٢٨ تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (٢م١٠٠)
١٤٥	٢٩ تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (٢م٢٠٠)
١٤٦	٣٠ مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى قطع سكنية (١٠٠ ، ٢م٢٠٠)
١٤٧	٣١ مصفوفة تقسيم مساحة (٤٠٠ × ٤٠٠ م) إلى بلوكات وقطع كبيرة

١٦٨	هانا ناصف بمدينة دار السلام - تنزانيا	٣٢
١٧٣	مشروع تطوير حلوان	٣٣
١٧٧	مشروع تطوير حي السلام بالإسماعيلية	٣٤
١٨٢	مشروع تحسين منشية ناصر والزبالين	٣٥
١٨٥	مشروع الإرتقاء بمنطقة شمال البساتين	٣٦
١٨٦	تطوير بعض المناطق العشوائية بالقاهرة	٣٧
١٩١	نماذج لمساكن الفسطاط بالقاهرة	٣٨
١٩٢	نماذج لبعض المساكن الإسلامية	٣٩
١٩٣	الجامع الأزهر ومسجد المؤيد	٤٠
١٩٥	خان السلطان قايتباى وذو الفقار	٤١
١٩٦	سبيل عثمانى	٤٢
١٩٦	أسوار القاهرة	٤٣
٢٠٣	وكالة الغورى بالقاهرة	٤٤
٢٠٧	القاهرة التاريخية	٤٥
٢١٢	الإستعمالات الحالية لجزء من القاهرة التاريخية	٤٦
٢١٣	تخطيط موقع مجموعة سكنية وتصميم حضرى لشارع الغورية	٤٧
٢٢٥	إسكان عين الصيرة	٤٨
٢٢٧	مشروع إسكان إقتصادى بمدينة نصر	٤٩
٢٣٠	إسكان بحرى حلوان	٥٠
٢٣٠	إسكان شرق حلوان	٥١
٢٣٨	نماذج إسكان لمحدودى الدخل	٥٢
٢٣٩	مساحة عناصر الوحدة السكنية	٥٣
٢٤٨	الموقع العام لضاحية مصر الجديدة وخطوط المترو التى تربطها بالقاهرة	٥٤
٢٥٠	بعض المباني التى أقيمت فى بداية إنشاء الضاحية	٥٥
٢٥٢	مراحل تنفيذ الضاحية وتخطيط مجاورة سكنية	٥٦
٢٥٤	المخطط العام لضاحية مصر الجديدة	٥٧
٢٥٦	المخطط العام لضاحية المعادى فى أوائل العشرينيات	٥٨
٢٦٠	الموقع العام لمدينة الأوقاف والتخطيط المبدئى لها	٥٩
٢٦٦	تخطيط لجزء من مدينة نصر وبعض العمارات السكنية	٦٠
٢٦٩	جزء من حي الزمالك	٦١
٢٧٢	المواقع العامة لبعض تجمعات الإسكان الخاص (شبرا - العباسية - حلوان)	٦٢
٢٧٣	الأنماط التخطيطية للبلوك السكنى فى المناطق المختارة (شبرا - العباسية - حلوان)	٦٣

فهرس الجداول

رقم الجدول	الصفحة
١	١٥
٢	١٨
٣	١٩
٤	٢١
٥	٢٢
٦	٢٨
٧	٤٣
٨	٨١
٩	٨٣
١٠	٨٤
١١	١٣٢
١٢	١٧١
١٣	٢٣١

مقدمة

عن العشوائيات في العالم الثالث* SHANTY TOWNS IN THE THIRD WORLD

يعيش في مدن العالم الثالث أكثر من مائتي مليون نسمة يعانون من حالة الفقر المطلق ، ومن المتوقع أن يزداد عددهم في عام ٢٠٠٠م إلى مليار نسمة ، وسوف يزداد هؤلاء فقرا وبؤسا في وقت يصل حجم سكان مدينة المكسيك على سبيل المثال إلى ٣٠ مليون نسمة ، ويعيش في كلكتا ٢٠ مليون نسمة ، كما يقترب عدد سكان القاهرة من هذا الرقم ، ولا بد أن يفرض هذا الوضع الرهيب سياسة عالمية جادة وواقعية تهدف إلى بناء عدد من المساكن خلال العشرين سنة القادمة أكثر من كل ما بناه الإنسان من مساكن منذ أن عرف المدنية وحتى الآن

ومشكلة الإسكان العشوائى التى تمخضت عن نمط عمرانى عالمى أصبح معروفا فى معظم مدن العالم وإن اختلفت فى مواقعها ، وأحجامها ، ووظائفها ، وذلك هو ما سمي - حقيقة أو مجازا - بمدن الصفيح. ويعيش أكثر من ٢٠٠ مليون شخص فى تلك النطاقات الحضرية الفقيرة التى تحيط بالمدن الكبرى فى الدول النامية ، حيث يعانى هؤلاء من ظروف معيشية بالغة السوء ، فمن أزقة موحلة تقوم على جوانبها أكواخ ، إلى طموح لا يتجاوز توفير الحد الأدنى من الغذاء لأطفال يتضورون جوعا ، والإحتماء من مطاردات رجال الأمن المتوقعة فى كل حين ، وكسب معيشة يوما بيوم .

والمظهر العام والأصول التاريخية لهذه العشوائيات تتغاير بين "المدن الضائعة" فى المكسيك ، والأكواخ التى غزتها الفئران فى القاهرة ، والعشش التى يسكنها العمال ذو الأسمال البالية فى تورونديو بمانيللا ، فإن سوء التغذية والجريمة وعدم الإلتواء ونقص الخدمات والمرافق الأساسية ، تعبر جميعا عن سمة مشتركة هى الفقر المدقع فى الوسط الحضري .

ومفهوم الفقر كما عبر عنه روبرت ماكنمارا Robert McNamara بأنه " الحالة التى يستحيل عندها الإستجابة للحاجات الأساسية للفرد لكى يبقى على قيد الحياة " ، ويضيف الخبراء إلى ذلك - مقارنة بمستوى المعيشة فى الدول الغنية - إحتواء الدول الفقيرة على معدل وفيات يزيد بثمانى أمثال نظيره فى الدول الغنية ، وأمد حياة أقل بنسبة الثلث ، ومعدل أمية يزيد بنسبة ٦٠٪ ومستوى تغذية يقل لدى شخص من كل اثنين عن الحد المقبول ، ونقص بروتيني لدى ملايين الأطفال مما يؤدى إلى عواقب وخيمة ، وهكذا فإن الفقر المطلق

* قامت هيئة الأمم المتحدة ومنظماتها منذ نشأتها بعد الحرب العالمية الثانية بإجراء كثير من الدراسات فى شتى مجالات الحياة ، منها دراسات وإحصائيات فى مجال التحضر وإنتشار العشوائيات ونقص الإسكان والفقر ، وعلى ضوء هذه الدراسات نشر برناد جرانوفيتيه كتابه "المسكن الحضري فى العالم الثالث" وقام بترجمة هذا الكتاب وتقديمه د. محمد على بهجت الفاضلي فى عام ١٩٧٨ بالإسكندرية وفى هذه المقدمة نعرض رؤية عامة عما جاء به عن إسكان العشوائيات .

يأخذ في الوسط الحضري مظهرا ماديا ومعنويا ، حيث يضاف إلى الظواهر السابقة عدم الإنتماء الثقافي بالنسبة للمهاجرين الريفيين ، الذين يتخلون عن المبادئ والسلوك والقيم الريفية دون أن ينجحوا في ممارسة نمط الحياة الحضرية .

السكان : سكان العالم كانوا يقدرون بنحو ٢,٥ مليار نسمة عام ١٩٥٠ ، تجاوزوا ٤ مليار نسمة عام ١٩٧٥ وينتظر أن يصل هؤلاء إلى ٦ مليار مع نهاية القرن ، وقد وصلت نسبة سكان الحضر إلى ٣٩٪ عام ١٩٧٥ ثم تطورت إلى ٤١٪ عام ١٩٨٠ ، وينتظر أن تصل إلى حوالي ٥١٪ عام ٢٠٠٠ م ، على أساس أن معدل النمو الحضري في العالم وصل إلى ٢,٩٪ عام ١٩٦٠ م ، بينما لم يزد معدل نمو السكان العام عن ١,٩٪ .
ويصل معدل نمو سكان الحضر في الدول النامية إلى ٤,١٪ يفوق مرتين ونصف مرة نظيره في الدول الغنية - الصناعية - التي لا يتعدى المعدل فيها عن ١,٨٪ ، ويتوزع المعدل كالاتي : ٣,١٪ في دول شرق آسيا ، ٣,٩٪ في دول أمريكا اللاتينية ، ٤,٢٪ في جنوب آسيا ، ٤,٢٪ في أفريقيا ، وتتمثل المشكلة الرئيسية في معرفة هل هذا التركيز الحضري والتكدس السكاني سوف يصاحبهما مستوى معيشة معقول ، خاصة مع ميلاد المدن العملاقة - ميغالوبوليس Megalopolis - التي تزيد أحجامها عن ١٠ مليون نسمة - فالدول النامية تحتوي على نحو ثلثي عدد المدن العملاقة في العالم بينما كانت هذه النسبة حوالي ٣٠٪ عام ١٩٥٠ .

جدير بالذكر أن هذه المدن المليونية هي التي تحتوي في داخلها على :

- المساكن المتهاكة السيئة التي غالبا ما تقع في وسط المدينة .
- مدن الصفيح التي تقع داخل المدن أو على هوامشها .
- تجمعات التعديات على الأراضي (واضعى اليد) التي غالبا ما تقع على أطراف المدينة .

ولا يكفي أن نعرف فقط أن نسبة التحضر زادت في العالم الثالث من ٢٨٪ إلى ٤٢٪ - وهي في حد ذاتها ظاهرة خطيرة ومزعجة - بل يضاف إلى هذا الخطر أن هناك مليار من السكان سوف يجب على المدن التي تقترب من المليون وتتجاوزه أن تستوعبه .

ومن هنا تبرز المخاطر التي تهدد المركب الحضري الهزيل في الدول النامية ، وقد ظهرت باكورة هذه الأخطار حينما داهم وباء الكوليرا عام ١٩٧٨ سكان دار السلام ببنزانيا ، وحينما أصبحت القاهرة وبنجوك عاجزتين عن التخلص من القمامة ، وحينما إختنقت جاكرتا بمشكلة المواصلات فيها .

وهناك نحو ٤٠٪ من سكان العالم الثالث لا يتوفر لهم المسكن اللائق وأن الوضع المتردى تزداد خطورته يوما بعد يوم . في الماضي كانت هناك جمعيات أو مؤسسات تقوم بتقسيم الأراضي الفضاء وتوزيعها على العمال لبناء مساكن عليها ، ويكون لهم حق ملكيتها فيما بعد مقابل إقتطاع جزء من مرتباتهم، فعلت ذلك حكومات مصر والمكسيك والفلبين وغيرها ، وشجعت العاملين وأصحاب العمل على توفير جزء من دخولهم

في صناديق تمويل الإسكان الشعبي ، ورغم ذلك ولضعف القطاع الخاص ولعدم توفير الدخول المنتظمة للجزء الأعظم من محدودى الدخل فإن هذا الحل لم يصل إلى مستوى ما كان متوقعا من إنجازه .

والهجرة الريفية هي العامل الآخر المسئول عن الانفجار السكاني الحضري الذى يعانى منه العالم الثالث (العامل الأول هو ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية للسكان) ويتمثل ذلك فى عدم توافر الإمكانيات لعدد كبير من الفلاحين من غير ذوى الملكيات أو من ذوى الملكيات الصغيرة غير المنتجة للعثور على فرص عمل فى إطار القرية التى يعيشون فيها ومن هنا لا يبقى أمام هؤلاء إلا أن يفكروا فى الهجرة .

وحيثما يستقر الوافدون الجدد فى المدينة يحاولون مباشرة تحسين أوضاعهم الإقتصادية ، وتتجه الهجرة فى شكل تيار جارف لا تقف أمامه كل إمكانيات إستيعاب المدينة ، وتكثر - نتيجة لذلك - المساحات التى تشغلها الإستخدامات غير الشرعية سواء كانت أرضا حكومية أو ملكيات خاصة ، ويحدث ذلك على وجه الخصوص فى أطراف المدينة ، مما ينتج عنه تكاليف باهظة فى توصيل الخدمات العامة إلى هذه الضواحي المتضخمة ، ومن ثم يصبح الماء نادرا وتزدحم الإدارات وتتداخل إختصاصاتها ، وينتهى الأمر بإضطراب تام فى الحياة اليومية .

التحضر وفرص العمالة : نقص العمالة - البطالة المقنعة - البطالة - مصطلحات ليست مترادفة ، وهناك حقيقة عامة تنطبق على العالم الثالث بأسره تلك أن توفير فرص العمالة لا يتمشى النمو السكاني ، ففي كثير من الدول النامية يتزايد العرض من فرص العمل بنسبة ٢٪ فى مقابل ٣٪ فى عدد طالبي العمل .

وطبيعة الأعمال التى يمارسها المهاجر إلى المدينة الكبيرة من النوع المتدنى والذى لا يرتبط بأجور كبيرة ، ولا يستوعب القطاع الصناعى أعدادا كبيرة من العمالة ، فالقاعدة الصناعية فى العالم الثالث ضعيفة كما أن التكنولوجيا الحديثة تؤدى إلى إنتاج سلع لا تستدعى توظيف عدد كبير من العمال ، ولا تستوعب القاعدة الصناعية إلا ٢٢٪ من القوى العاملة فى أمريكا اللاتينية ، ١٧٪ فى آسيا ، ١١٪ فى أفريقيا ، ومن جهة أخرى فإن البيروقراطية المكثفة تستوعب أعدادا كبيرة من الوظائف خاصة فى العاصمة ، حيث تتكدس الإدارات الحكومية والوزارات ، ومن النماذج المتطرفة مدن مانيليا والقاهرة وداكار ، حيث يتضخم أعداد السعاة والسائقين والبوابين بل وبمن يقومون بعمل من أى نوع .

وهناك قطاع إقتصادى غير مخطط فى هذه المدن الكبرى ، يحتوى على أنشطة يمكن أن تندرج ضمن الصناعة أو التجارة أو الخدمات العامة تتركز جميعها فى الأحياء الفقيرة وفى مدن الصفيح ، والغالبية العظمى من المؤسسات التى تعمل فيها لا تمتلك تراخيص مزاولة مهنة ، ويمثل هذا القطاع غير المخطط مرحلة وسط بين الزراعة والقطاع الحديث ، مثلما تشكل مدن الصفيح مرحلة وسط بين القروية والأحياء الحضرية الغنية ، ويتميز هذا القطاع بعدة خصائص منها : سهولة الوصول إليه - إستخدام الموارد المحلية - ملكيات أسرية للمؤسسات التى توجد به - أعمال ذات مستوى صغير - تكنولوجيا تعتمد أساسا على اليد العاملة - خبرات

تكتسب خارج التعليم النظامى الرسمى - سوق رائجة وتنافسية وغير نظامية وعكس هذه الصفات تماما هو ما يميز القطاع الإقتصادى الحديث .

وإذا كانت إنتاجية الأنشطة فى القطاع غير المخطط ضعيفة دائما فإن وظيفته الأساسية هى خلق أكبر عدد من فرص العمالة الجديدة التى لا يستطيع توفير أمثالها قطاع الصناعة الحديث أو الخدمات . ويمثل نشاط الصناعات الغذائية الصغيرة والملابس والأدوات المنزلية البسيطة ومواد البناء وخدمات النقل والباعة الجائلون الذين يحتلون أرصفة الشوارع ويقفون تحت المظلات ، ويعرضون أصنافا كثيرة ومتنوعة منها الخضر والفاكهة وأجهزة الراديو الصغيرة والنظارات وبعض السلع المصنوعة من البلاستيك . ومن السلع الأخرى التى تباع فى هذا القطاع مواد مهملة ونفايات تستغنى عنها شركات الأخشاب ومواد البلاستيك والنفايات المعدنية، هذا بالإضافة إلى كل ما يمكن أن يعاد استخدامه من الفضلات مثل الخرق المهمل والخردة وأوراق الكرتون وأكياس البلاستيك ، ويسخر الأطفال الصغار للقيام بجمع هذه الأشياء فى ظل ظروف سيئة للغاية .

ومن الأمثلة الواضحة على ذلك جماعة الزبالين - جامعو القمامة - فى منطقة منشية ناصر بشرق القاهرة ، حيث يجمع الزبالون من قمامة القاهرة حوالى ١٠٠٠ طن يوميا ، تجلب من وسط القاهرة إلى المنشية بواسطة عربات تجرها الحمير ، وتتعرض هذه القمامة لعمليات فرز متتابعة ، يقوم الأولاد والنساء بفصل مواد الحديد والعلب الفارغة الزجاج والورق ، ثم تفصل المواد العضوية التى تستعمل غذاء للخنازير التى تعيش فى نفس المكان مع السكان ، وما لا ترضى الخنازير بأكله يخلط بالفضلات الأدمية والحيوانية ويبيع سمادا للفلاحين فى المناطق المجاورة ، أما البقايا فتتكس فى أكوام وتصبح مصدرا لأخطار الحريق ، ويلاحظ أن فى منطقة الزبالين يعيش أقل من ٤٠% من الأطفال حديثي الولادة إلى بعد السنة الأولى من ولادتهم وذلك نتيجة لتدهور الأحوال الصحية بها .

العزل السكنى : يأخذ العزل السكنى بين الأغنياء والفقراء فى معظم الأحيان شكلا مألوفا على إعتبار أن الفجوة واسعة وموجودة فى كل مكان فى مدن العالم الثالث إلى حد لا نجد له نظير فى أى مكان آخر فى العالم حيث تزداد الفروق فى الدول النامية بين ناطحات السحاب مكيفة الهواء والسيارات الخاصة والمحال المملوءة بالبضائع المستوردة من ناحية ، والفقير والتكدس فى الأحياء الشعبية ومدن الصفيح ، وفى مانىلا مثلا يتشابه شارع أياالا Ayala بحى ماكاتى Makati الراقى فى مانهاتن بنيويورك حيث توجد فى هذا الشارع المباني العالية ومقار إدارة البنوك ، وشركات التأمين ، وعلى مسافة قصيرة من هذا الحى توجد توندو أوف شور Tondo of Shore أكبر مدينة صفيح فى جنوب شرق آسيا .

وتمثل المباني فى مدن الصفيح مبادرة من جانب السكان الذين لا يعتمدون فى بناء مساكنهم على المعونات الفنية أو المالية التى تقدمها الحكومات ، بل أن الحقيقة الإحصائية تؤكد على أن ٥٠% من المساكن

في العالم الثالث تبني بالجهود الذاتية ، ومن هنا يمكن القول أن إزالة مدن الصفيح عملا ناقصا إذا لم تكن هناك خطة شاملة ، لأن إزالة المساكن السيئة في واحد من أحياء المدينة يعنى ظهور هذا النوع من المساكن في حى آخر، أى ظهور أحياء متدنية في مكان آخر .

الضواحي : يميل السكان إلى الإزدياد بمعدلات أسرع في الأحياء الهامشية عنها في الأحياء الوسطى ، فقد كانت الزيادة السكانية في بومباي الكبرى في الفترة ٦١ - ١٩٧١ أكثر ما تكون في الضواحي ، حيث شملت هذه الضواحي ٨٤٪ من الزيادة الكلية للسكان ، وفي مدينة ساوباولو الصناعية تناقص السكان في قلب المدينة بحوالى ٧٪ في الفترة بين ٦٠ - ١٩٧٠ في حين زادت المنطقة الوسطى بنسبة ٦٣٪ ووصلت الزيادة في الضواحي إلى ١٤٥٪ ، وهي ظاهرة صحية تتمثل في إنخفاض الكثافة السكانية في المراكز الحضرية بمدن العالم الثالث مثلما الحال في المدن الكبرى في العالم المتقدم ، وعلى النقيض من ذلك ، فمن المنتظر أن يزداد الطلب على الأراضى في الهوامش الحضرية .

المضاربات العقارية : أى دراسة عن الإزدواجية الحضرية - عشوائيات وأحياء راقية - قطاع حديث وقطاع غير مخطط لا بد وأن تتبع بعدد من الملاحظات عن دور المضاربات العقارية ، في كل دول العالم الثالث ينظر إلى الأرض باعتبارها سلعة بسيطة ومن ثم فقد إرتفعت أسعارها بمعدلات أسرع كثيرا من أسعار نواحي الإستهلاك الأخرى ، فتعتبر المضاربات والإيجارات الباهظة مؤشرات سلبية بالنسبة لتخطيط المدن ، كما أنها تقوى العزل السكنى ومن الإزدواجية

وتتمثل المخاطر في عمليات المضاربة العقارية في إرتفاع الإيجارات ، ففي دراسة لهيئة الأمم المتحدة إتضح أن الإيجارات التى يتحملها السكان الحضريون في مدن العالم الثالث تمثل عائدا سنويا يتراوح بين ٣٠ - ١٠٠٪ من رأس المال الثابت ، ويعتبر هامش الربح الذى يجنيه الملاك أعلى من أقصى حد لمعدلات الأرباح المسموح بها .

ويشتد إرتفاع سعر الأراضى على وجه الخصوص في وسط المدينة ، وهناك سمة أساسية لحركة سوق الأرض ، تلك هى أن قيمة الأرض "المتحضرة" حديثا لا تتحدد وفقا للتكلفة الاقتصادية (ثمن الأرض الزراعية + تكلفة المرافق العامة) ولكنها تتحدد وفق مستويات الأسعار الجارية في وسط المدينة ، أى أن المضاربة العقارية في وسط المدينة تؤثر في بقية أجزائها ، والواقع أن معدلات الأسعار للأراضى في نطاق الضواحي هى الأسرع في الزيادة حتى في البلدان المتقدمة ، وهناك عدد من الأمثلة يشهد على ذلك :

- ففي كلكتا في الفترة ٥٠ - ١٩٦٥ زادت أسعار أراضى المناطق غير المأهولة داخل المدينة بمعدل ٩٠٠٪ بينما زادت في الضواحي ١٣٠٠٪ .

- وفي مانىلا زادت أسعار المنطقة الحضرية في حى أسكوتا ٢٠٠٠ مرة في عام ١٩٦٢ عما كانت عليه في عام ١٩٤٠ . أى بمعدل زيادة سنوية يصل إلى ٣٠٪ بينما لم تصل نسبة الزيادة السنوية في الوسط إلى

أكثر من ١٢٪ في نفس الفترة .

وتبعاً لهذا الإرتفاع فإن أى محاولة لجعل السكن الإجتماعى متاحاً بالنسبة للأسر الفقيرة سوف يعترضها حتماً التكلفة التى سوف تتحملها الأسرة والتي ستكون مرتفعة جداً ، فقيمة الأرض تمثل ٤٥٪ من إجمالى القيمة السكنية الجماعية فى هونج كونج ، وفى سيول كان نصيب الأرض من التكلفة السكنية الإجمالية ٢٠٪ عام ١٩٥٧ زاد عام ١٩٦٧ إلى ٥٠٪ بالنسبة لمساكن الأسر محدودة الدخل وإلى ٦٠ - ٨٠٪ بالنسبة لمساكن الطبقة المتوسطة .

وهناك مظهر سلبى آخر للمضاربات العقارية يتمثل فى أن نسبة الأرض غير المستغلة رغم إشتداد الطلب عليها تظل كبيرة فى المناطق الحضرية ، وذلك لعدم وجود قانون صارم يعاقب على وجود أرض شاغرة فى وسط المدينة حيث يقلل ذلك من المعروض فى السوق العقارية ، ومن أمثلة ذلك : تصل نسبة الأرض غير المستغلة إلى إجمالى أرض الحضر ٤١٪ فى ساوباولو ، ٢٢٪ فى بغداد ، وأكثر من ٤٠٪ فى المدن الهندية الكبرى ونسبة مماثلة لتلك الأخيرة فى بانجوك وبوينس أيرس .

ويؤدى الصراع على الأرض فى العالم الثالث إلى زيادة الفرة بين الأغنياء والفقراء ، فهناك فريق الأغنياء الذى يضم الأسر ذات الدخل المرتفع يؤثرون فى أسعار الأراضى بتكالبهم على شرائها ، كما يستثمر التجار والموسرون وكبار الموظفين مدخراتهم فى شراء الأراضى فى نطاقات الضواحي لبناء مساكن يؤجرونها فيما بعد .

تكوين الأحياء العشوائية : يشمل إسكان الأكواخ ومدن الصفيح والإسكان العشوائى فى مدن العالم الثالث حوالى ثلث سكان الحضر فى المتوسط ، تصل هذه النسبة إلى ٤٠٪ فى كراكاس ، ٦٠٪ فى أكرا ، ٨٠٪ فى أديس أبابا وتشير الدلائل أن الأمور سوف تزداد سوءاً ، خاصة مع زيادة معدلات النمو المتزايدة للمسكن المؤقت ، وفى الوقت الذى تصل فيه معدلات النمو السكاني فى هذه الدول إلى نسب تتراوح بين ٢,٥ - ٣٪ - وتعتبر هذه النسبة عالية - تصل معدلات النمو الحضرى ضعف معدلات النمو السكاني أى حوالى ٥٪ ، هذا فى الوقت الذى يصل فيه معدل نمو الأكواخ ومدن الصفيح والتجمعات غير الشرعية إلى نسب تتراوح بين ١٠ - ١٢٪ ، أى ضعف معدل النمو الحضرى ، الذى بدوره ضعف معدل النمو السكاني ، بل أن نسب نمو مدن الصفيح والعشوائيات يصل فى بعض الحالات إلى ١٥ - ٢٠٪ ، هكذا نجد أن السلطات الحكومية المركزية والمحلية تعجز أن تلاحق هذا النمو السريع ، وما لم تتخذ إجراءات حاسمة خلال السنوات القادمة فإن نسبة الثلث التى يمثلها السكان الهامشيون - سكان المناطق العشوائية - سترتفع إلى النصف أو إلى الثلثين من إجمالى سكان الحضر .

ولكل مدينة صفيح تاريخاً خاصاً وطريقة تكونت من خلالها مناطقها العشوائية غير أن الطريقة الأغلب شيوعاً هى الغزو المفاجئ التى أدت مثلاً فى نهاية الأربعينيات وبداية الخمسينيات إلى تكوين المناطق العشوائية

في مدينة ليما ، تم إختيار منطقة خالية تقع في وسط الأرض الحكومية ، ثم بدأ الغزو أثناء الليل تفاديا للتعرض لمقاومة القوى الرسمية أثناء النهار ، وحيث أن السر ظل محتفظا به حتى اللحظة الأخيرة فإن سكان المنطقة المجاورة فوجئوا في الصباح المبكر بمئات الأشخاص يقيمون على ارض كانت خالية بالأمس ، وحاولت كل أسرة جاءت إلى هذه المنطقة أن تحدد المساحة التي سوف تقيم عليها وذلك بعمل سياج صغير ، وتكونت النواة السكنية التي أقام عليها الغزاة من حوالي ١٠٠ أسرة ولكنها كبرت بسرعة ، ولم يصبح أمام قوات الشرطة لكي تحقق إخلاء المنطقة إلا الخوض في معركة دموية ، ولكن لأسباب واقعية وسياسية اضطرت السلطات أن تترك الأمور على حالها ، وأن تتحنى أما الأمر الواقع، وفي بيرو عام ١٩٥٦ إعترف القانون الخاص بالمنشآت الهامشية بشرعية هذه المساكن التي أقيمت بوضع اليد ، وتلى هذا القانون تشريع آخر يقضى بإعادة تخطيط وتنظيم الأحياء العشوائية القديمة .

في جهة أخرى في ليما حدث غزو في الليل سبقه تخطيط بسيط من المربعات خصصت لكل أسرة المربع الذي سوف تقيم عليه ، قام بعض الفراد بتجهيز القطع السكنية بينما حمل الآخرون الحقائب والمتاع ، نشاط وحيوية وفي الصباح كان هناك تجمعا سكنيا لم يكن موجودا بالأمس ، وقال أحد خبراء هيئة الأمم المتحدة أن هؤلاء السكان الفقراء يعرفون الحلول التي تناسبهم افضل منه .

ويصدق ما حدث في ليما على بلدان أخرى في العالم الثالث وإن كانت اقل تطرفا - فلقد أدى تشبع المدينة القديمة بالسكان في كثير من الدول إلى ظهور مستعمرات وضع اليد في المناطق الهامشية الحضرية . كما أنشئت مدن الصفيح على المنحدرات الشديدة في كراكاس أو على ساحل البحر في الأراضي التي تتعرض أحيانا لطغيان المياه مثلما الحال في مانيل ، أو بمحاذاة خطوط السكك الحديدية أو على حواف الأنهار التي تفيض مياهها أحيانا مثلما الحال في أحمد اباد بالهند ، وتتعرض هذه المناطق السكنية الهامشية أكثر من غيرها للغرق أو للزلازل أو للأعاصير أو للهبوط الأرضي أو لغيرها من الكوارث الطبيعية .

ومن الصعب أن نعرف على وجه الدقة عدد الأسر التي تعيش في المساكن السيئة ، وتتصف هذه الظاهرة بالغموض لدرجة لا يمكن إخضاعها لإعداد شامل ، فالمفاهيم والتعاريف تختلف من بلد لبلد بل ومن متخصص لآخر :

- فهل فعلا يوجد كما توضح الإحصاءات بين ٣٠ - ٤٠% من مساكن كراكاس عبارة عن أكواخ Ranches ؟

- وهل يوجد بين ٣٥ - ٤٥% من مساكن بومباي في حالة سيئة للغاية ؟

أنماط المناطق العشوائية ووظائفها : أنواع المناطق العشوائية كما تعرفها هيئة الأمم المتحدة ثلاث هي :

١- المناطق السيئة المتهالكة القديمة داخل المدينة .

٢- أ- مدن الصفيح الثابتة داخل المدينة .

ب- مدن الصفيح الهامشية الواقعة على هامش المدينة .

٣- مستعمرات وضع اليد التي تحتل الأطراف الخارجية للنسيج الحضري والتي تعاني من عدم الاعتراف بشرعيتها ، ويظل واضعو اليد في قلق دائم وفي خوف من تدخل السلطة العامة لأنه لا يملك أى سند قانونى ولا أى ضمان بأن إستقراره سوف يكون مسموحا به .

هذا بالإضافة إلى تريف الهوامش الحضرية Ruralization of Countryside وذلك بإحتواء المدينة القرى المحيطة بها عند نموها وإمتدادها العمرانى ، ويساهم هذا فى تكوين مدن صفيح جديدة ، هذه التجمعات الريفية أكثر ثباتا ومقاومة من مستعمرات وضع اليد .

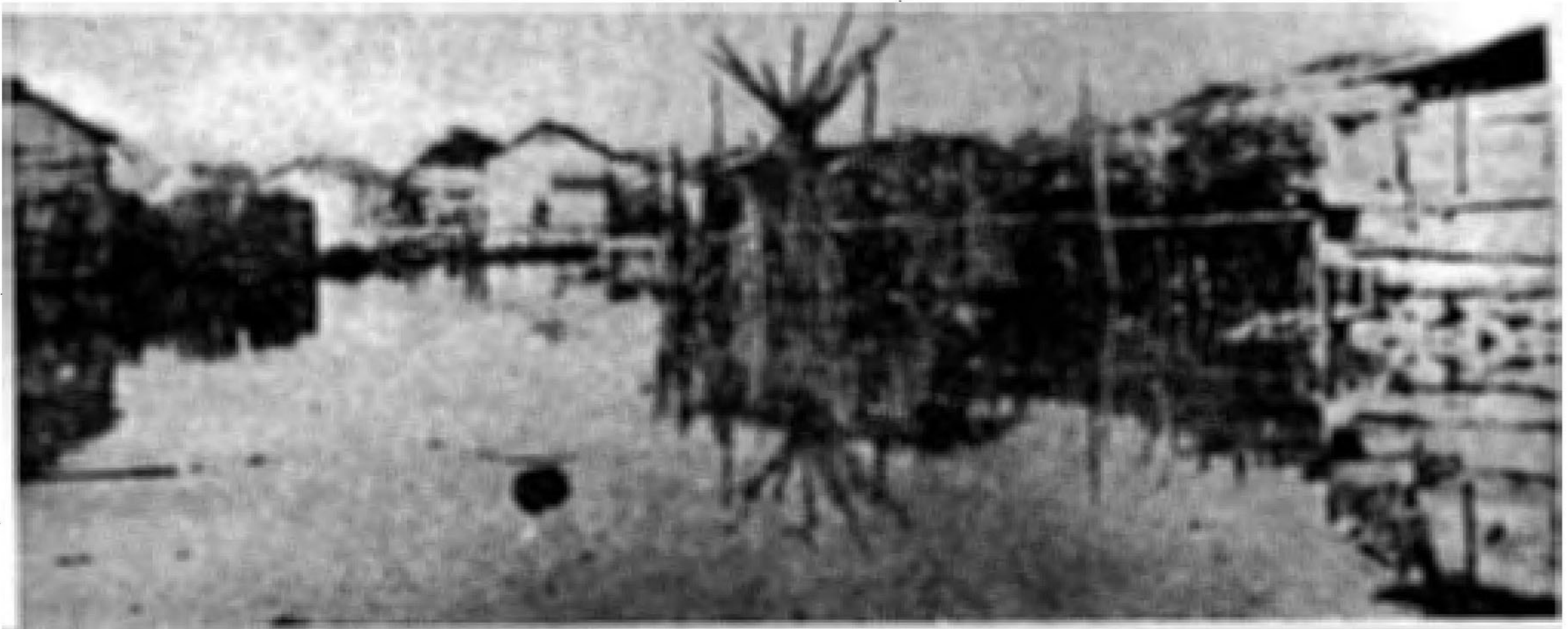
وتبدو الإختلافات بين المناطق العشوائية شديدة ومتباينة غلى حد يجعل من تصنيف المساكن السيئة إلى فئات أمرا صعبا ، فالمسكن غير الشرعى فى مقابر القاهرة يختلف عن تلك الملاجئ التي تحتل أسطح العمارات فى بيرو ، وهذان يختلفان عن خانات القوافل القديمة فى عمان عاصمة الأردن ، وعن سكن ارفصة الشوارع فى مدينة كلكتا ، فالسمات العامة ليست واحدة فى كل هذه الأنماط فيما يتعلق بالحجم ، وبالموضع ، وبالكثافة ، وبمعدل النمو ، وبطبيعة الأرض ، وبشكل البناء وطريقة إنشائه ، وبمدى توافر المرافق والخدمات، كما أن السمات الإجتماعية مختلفة من نمط لآخر ، غير أن هناك معيارين يمكن الإعتماد عليهما فى تصنيف بسيط لهذه المناطق وهما : المشاركة الشعبية ودرجة مشروعية المناطق العشوائية .

وتوضح الأشكال (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤) نماذج لبعض مدن الصفيح ومناطق الإسكان العشوائى فى العالم

الثالث .



شكل (١) مدن الصفيح - إسكان التلال العشوائى



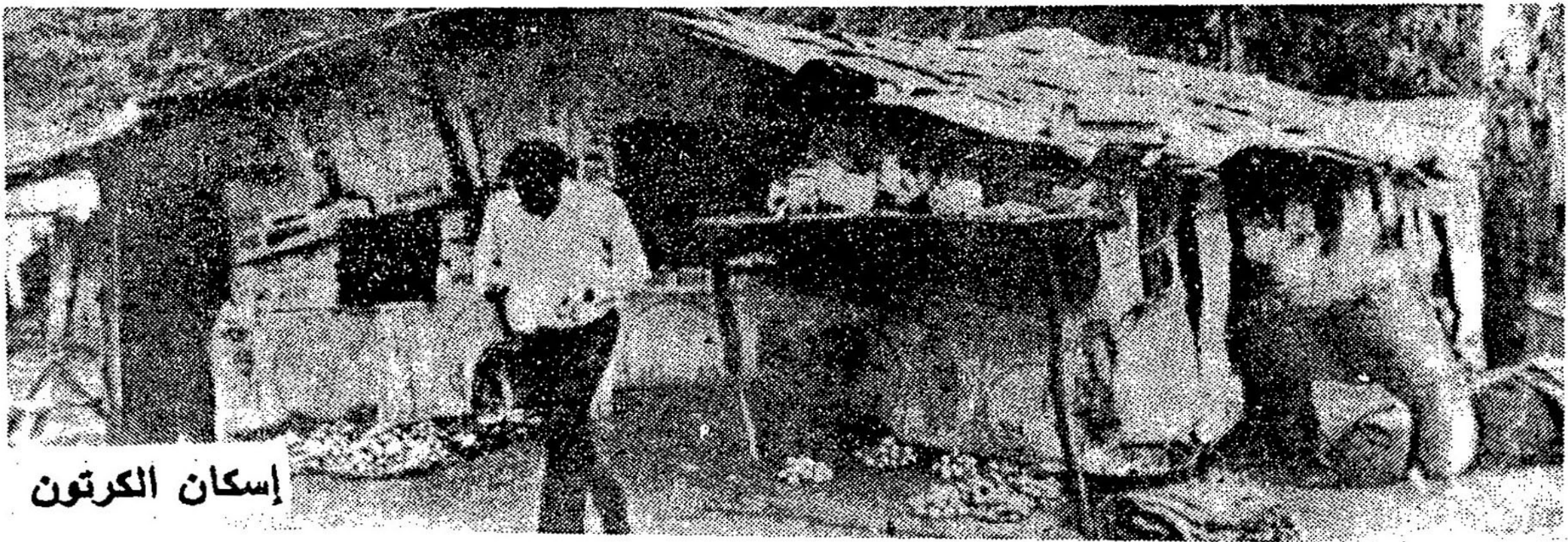
شكل (٢) مدن الصفيح - إسكان المجارى المائية العشوائى



شكل (٣) مدن الصفيح - نماذج من إسكان الخيام



إسكان الطين



إسكان الكرتون



أخرى

شكل (٤) مدن الصفيح - عشوائيات أخرى

تجديد الأحياء URBAN RENEWAL

يتناول هذا الكتاب مشاكل المدن وعلى رأسها زيادة السكان وما يترتب عليها من مشاكل حادة مثل نقص الإسكان وانتشار الأحياء المتدهورة المتهاكّة والإمتدادات العشوائية و ظهور العشش والتلوث.

ثم يناقش التخطيط الإقليمي كأسلوب لوقف تيار الهجرة من الريف إلى الحضر وتخطيط المدن لتنظيم حركة العمران كما يتناول تجديد الأحياء التي تنحصر مجالاته في :

• الإزالة وإعادة التعمير Slum Clearance

وهي إزالة الأحياء القديمة المتدهورة وإعادة تخطيطها وتعميرها طبقاً للمخطط العام للمدينة .

• التحسين والارتقاء Up-Grading

وهي عبارة عن الارتقاء بالأحياء التي لا تحتاج إلى إزالة ، وتشمل تحسين وإصلاح المساكن وتوفير المرافق والخدمات .

• الحماية و الحفاظ Conservation

وهي حماية المناطق التاريخية وكذا الحفاظ على الأحياء الجديدة وحمايتها من التدهور الذي يحدث بسبب تغطية المباني والبناء في الفراغات الموجودة حولها وتغيير الاستعمال السكني إلى نشاط آخر .

ثم ينتهي الكتاب بتناول الوسائل اللازمة لتنفيذ هذه العمليات مثل التشريعات والنواحي التنظيمية و المالية و المشاركة الشعبية .

القاهرة يناير ١٩٩٧ المؤلفون

الناشر

مكتبة الأنجلو المصرية