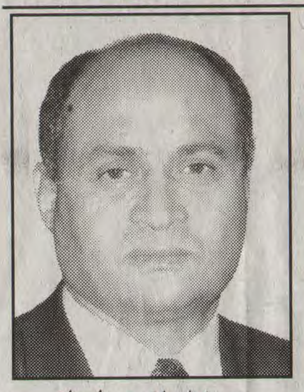
لجنة الخطة والموازنة تؤكد :

القاهرة.. مدينة عشوائية!

٥٠٪ من مساكن المحافظة بدون تخطيط.. ومحدودو الدخل غائبون فى خطط الوزارة

٧٦ منطقة فى القاهرة بلا تخطيط.. والدقهلية على رأس قائمة المحافظات العشوائية

> حذر تقرير لجنة الخطة والموازنة بمجلس الشعب من تفاقم مشكلة العشوائيات.
> كشف التقرير الذى أصدرته اللجنة برئاسة المهندس أحمد عز عن عشوائية ٥٠٪ من اسكان محافظة القاهرة وأن غالبية العقارات غير مخطط لها بالأسلوب العلمى السليم مما يمثل اهدارا للثروة العقارية.
> اشار التقرير إلى تزايد حالات البناء على الأرض الزراعية بالقرى والمدن الأمر الذى يهدد الرقعة الزراعية نتيجة عدم حل أزمة التخطيط العمرانى خاصة بالريف المصرى على مدى سنوات طويلة.
> وطالبت اللجنة بضرورة اسراع الحكومة فى اقتحام هذه المشكلات من خلال وزارة التنمية المحلية واعادة تخطيط المدن والقرى بحيث يتم الاستغلال الجيد لمساحات أراضى الفضاء بتخطيط عمرانى جيد وبأسلوب علمى يضمن توفير متطلبات السكن ومواجهة الزيادة السكانية الكبيرة.
> الاسكان العشوائي وليد ظاهرة «مجتمعات واضعى اليد» والتى تفاقمت فى العديد من المدن والمحافظات منذ الستينيات من القرن الماضى كمجتمعات بشرية نمت بصورة عشوائية دون صفة قانونية أو التزام إدارى ودون تخطيط عمرانى - مفتقدة ضرورات الحياة المعيشية من مرافق وخدمات، وسرعان ما خضعت الدولة للأمر الواقع فامدتها بالمرافق والخدمات، نتيجة عجز موازنة الدولة عن توفير وحدات سكنية منخفضة التكاليف لمحدودى الدخل والفقراء فى المناطق الشعبية والوافدين إليها من قرى الصعيد والوجه البحرى.



محمد ابراهيم سليمان

ظاهرة وضع اليد والبطالة والفقر.. وراء تفاقم العشوائيات

عبدالرحيم شحاته

«ماربيلا» و«مارنيا» وتتجاهل قضية محدودى الدخل الأمر الذى يكشف النقاب عن وجود خلل فى الحفاظ على البعد الاجتماعى وتحول الوزارة إلى منافس للقطاع الخاص كل، ما تهدف إليه هو الربح وبالتالى على الحكومة تصحيح الأوضاع المقلوبة وان تعمل على رفع يدها عن تحديد القيمة الايجارية للاسكان القديم وجعل العلاقة بين الملاك والمستأجر طبقاً لحالة السوق العقارية.

ويؤكد محمد عبد الباقى - على ضرورة تنمية الصحراء والبعد عن التنمية فى الأراضى الزراعية. وهذا هو الحل الوحيد للتغلب على مشكلة الاسكان والعشوائيات فى مصر، والذى يعتمد على الخروج من الوادى الضيف للمدن الجديدة بشرط توفير عناصر الجذب والاستقرار فى تلك المدن حتى لا تتحول إلى مدن تسكنها الاشباح.

غياب التخطيط

ويؤكد د. جودة غانم - استاذ الانشاءات بهندسة عين شمس - أن قضية الاسكان العشوائى فى مصر مرتبطة بغياب التخطيط الذى يتطرق للمناطق الجديدة وهذا يقتضى اعادة تخطيط هذه المناطق خاصة وأن المناطق القديمة هى التى يغيب عنها التخطيط بصورة عامة من جانب الدولة ويزداد فيها نسبة الاسكان رغم انها أصبحت امراً واقعاً، يقتضى حل مشكلة العشوائية بها،

ويضيف د. جودة غانم - أن العقارات العشوائية تقع فى مناطق مكتظة بالسكان منذ فترة طويلة وهذا يحتاج إلى اشتراطات بناء ولا يمكن البناء بدون اصدار تراخيص، وطالب بضرورة عمل خريطة عامة للقاهرة الكبرى وأن يتم عمل تخطيط شامل وهذا أمر معمول به حاليا فى السعودية بالاضافة إلى صيانة العقارات حتى لا تصبح مهددة بالانهيار نتيجة الأهمال.

الاسكان العشوائى انتشارا سرطانيا لدرجة أن مجموع سكان الاحياء العشوائية وصل إلى حوالى ١٢ مليون نسمة على مستوى الجمهورية كما أدى أيضا إلى انتشار الاسكان الهامشى واسكان الغرف المستقلة.

مؤشر خطير

يقول الدكتور مجدى قرقر - أستاذ الانشاءات بكلية الهندسة جامعة القاهرة - أن الحكومة تعرف العشوائيات بأنها كل ما بنى بدون ترخيص سواء فى الأحياء أو المجالس المنتشرة بالقرى، وبذلك فان العشوائيات تصل إلى ٨٥٪ على مستوى الجمهورية الأمر الذى يعد مؤشرا خطيرا لانه يعنى أن ٨٥٪ من الاسكان يتم بدون تراخيص ويرجع ذلك الى ان كثيرا من القرى لم يتم اخضاعها للقوانين المنظمة للبناء حتى الآن وما كشفه اعضاء مجلس الشعب بلجنة الخطة والموازنة من أن ٥٠٪ من اسكان القاهرة يمر بعشوائية أمر حقيقى وواقعى بل ومتفائل لان الامتدادات العشوائية لمدينة القاهرة كبيرة ويتم البناء فيها بعيدا أعين القانون وهذا يرجع إلى أن الحكومة تتقاعس عن ضبط المخالفات ولا تتوقف للمحاسبة الا بعد مرور فترة طويلة لتقر الأمر الواقع، وفى كثير من الاحيان تقوم بامداد هذه المبانى العشوائية بالخدمات خاصة فى المواسم الانتخابية لضمان اصوات الناخبين.

ويضيف د. مجدى قرقر - تفاقم ظاهرة الاسكان العشوائى يرجع إلى عدم وجود المسكن المناسب لسعر منخفض فى ظل عدم وجود فرصة لشباب الخريجين للمهاجرين من الصعيد والدلتا إلى القاهرة مما يجعلهم يقيمون فى تلك المناطق العشوائية فى حين تظل فى القاهرة آلاف الوحدات السكنية الخالية نظرا للأسعار الباهظة، وعدم وجود القوة الشرائية القادرة على سداد أسعارها وهو ما دفع الحكومة لاصدار مشروع الرهن العقارى لحل المشكلة عن طريق الاقتراض من البنوك ولكن هذا الأمر لن يحل الأزمة، لان مقدمات وفوائد البنوك والاقساط الشهرية لهذه الوحدات مرتفعة ولا تناسب محدودى الدخل، فهى تفترض أن مستوى الدخل للمواطن ١٢٠٠ جنيه شهرياً.

ويشير د. مجدى قرقر. إلى أن الاسكان العشوائى فى القرى يكون على حساب الأراضى الزراعية حيث يتم تحرير مخالفات لأصحاب المساكن فيقوم وزير الزراعة بالغاء المخالفات وقت الانتخابات، إلا أنه عاد مؤخراً ورصد ٢٥ مليون جنيه لعمل مخططات ارشادية (٥٠٠ قرية لازالة المبانى خارج كردون عام ١٩٨٥ وتسكين أصحابها داخل نفس الكردون ، فالقرى الزراعية تتعرض للاعتداء فى ظل عدم وجود خطة حكومية واضحة لمعالجة القضية.

وطالب د. مجدى قرقر بضرورة التشاور بين الحكومة والقوى السياسية والشعبية للخروج من الأزمة وتقنين الوضع القائم من خلال وضع ضوابط للازمة بمعنى أن العشوائيات القائمة لا يمكن أن تزال لصعوبة توفير البديل.. ولكن يجب تطويرها واعادة تخطيطها.

استثمارات

ويشير د. محمد عبد الباقى إبراهيم - الأستاذ بكلية الهندسة ورئيس مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية إلى أن الدراسات التى أجريت بالمركز القومى لبحوث البناء والاسكان كشفت أن ٨٠٪ من اجمالى الوحدات السكنية تعد اسكانا عشوائيا على مستوى الجمهورية وينقسم هذا الاسكان العشوائى إلى عدة أنماط منها البناء على الأراضى بدون رخصة بناء أو البناء على أراضى الدولة أو اسكان القبور أو اسكان العشش الصفيح والكرتون وسكنى القوارب أو سطح المنازل أو داخل بدورم العمارات وهذه الأنماط تنتشر بكثرة فى الكتلة العمرانية فى وادى النيل والدلتا والمراكز الحضرية الكبرى مثل القاهرة.

المدن

ويؤكد د. محمد عبد الباقى إبراهيم - أن السبب وراء الأزمة يرجع الى عدة أسباب أهمها الهجرة الداخلية من الريف إلى الحضر سعياً وراء فرص العمل والمرافق وتوفير الخدمات حيث أن القاهرة بها نحو ٢٥٪ من عدد سكان الجمهورية ولكنها تستحوذ على ٤٠٪ من استثمارات الدولة فى مجالات الخدمات والمرافق الأمر الذى يدل على عدم وجود عدالة فى توزيع الاستثمارات فضلا عن أن ذلك يشكل عوامل جذب لزيادة الهجرة للمدن الكبرى مما يتطلب أن توجه الدولة جانبا من تلك الاستثمارات للمدن الجديدة لتوفير عامل الجذب وايجاد آلية توازن للاستيطان البشرى والخدمى والصناعى.

ويشير إلى أن زيادة السكان وعدم توفر الوحدات السكنية أدى إلى ظهور العشوائيات منذ حقبه الستينيات بعد أن زاد الطلب على الاسكان دون أن يواكبه حجم مناسب من العرض وهذا يرجع إلى أن احجام القطاع الخاص عن الاستثمار العقارى ودخول الدولة وتخفيض القيمة الايجارية مرة بعد الأخرى أدى إلى اختفاء شقة للايجار وبالتالى على الدولة توفير البديل اما بالتوسع فى اسكان محدودى الدخل وبأسعار منخفضة أو توفير الأراضى للمواطنين وتوفير الخدمات للمواطنين للبناء باسعار منخفضة والعمل على الارتقاء بالبنية الاجتماعية والاقتصادية للمناطق العشوائية لحل مشكلة الاسكان المتفاقمة.

تداخل الاختصاصات

ويؤكد د. محمد عبد الباقى على وجود تداخل فى الاختصاصات بين كل من وزارة الاسكان والاجهزة المحلية والمحافظات فى التعامل مع ظاهرة الاسكان العشوائى فلكل فئة برنامجها ومخططاتها التى قد تتعارض مع بعضها البعض فى حين تقوم وزارة الاسكان بمشروعات الاسكان الفاخر مثل

د. مجدى قرقر:

العشوائية زحفت إلى ٨٥٪ من مدن الجمهورية

مجدى قرقر

د. محمد عبد الباقى:

استحواذ القاهرة على الاستثمارات وراء جذب الكثافة السكانية

محمد عبد الباقى

تحقيق :
عصام هادى