



جامعة القاهرة

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني

قسم التصميم العمراني

المدخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر

دراسة تطبيقية لتقييم مشروعات الإحلال التدريجي - بالقاهرة الكبرى

رسالة مقدمة كجزء من متطلبات الحصول علي درجة الماجستير

في التصميم العمراني

إعداد

م / كريمان أحمد شوقي

معيد بقسم التصميم العمراني

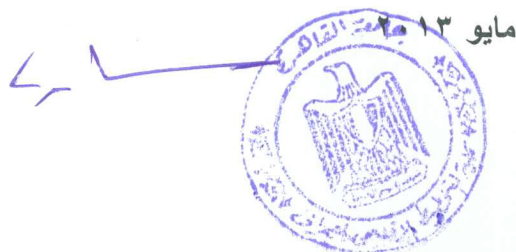
تحت إشراف

أ.م. د/ أبو الفتوح سعد شلبي

أستاذ مساعد بقسم التصميم العمراني
كلية التخطيط الإقليمي والعمراني

أ. د/ أحمد عبدالله عبدالغنى

وكيل كلية التخطيط الإقليمي والعمراني
لشئون الدراسات العليا والبحوث



أحمد شوقي
٢٠١٣ / ١٥ / ١٤

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إِنشَاءً بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ * خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ * إِنشَاءً وَرَبُّكَ
الْأَكْرَمُ * الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ * عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ

[سورة العلق، الآية 1-5].

”إِنِّي رَأَيْتُ أَنَّهُ لَا يَكْتُبُ أَحَدٌ كِتَابًا فِي يَوْمِهِ إِلَّا قَالَ فِي غَدِهِ، لَوْ
غَيْرَ هَذَا لَكَانَ أَحْسَنَ، وَلَوْ زِيدَ هَذَا لَكَانَ يُسْتَحْسَنُ، وَلَوْ قُدِّمَ هَذَا
لَكَانَ أَفْضَلَ، وَلَوْ تُرِكَ هَذَا لَكَانَ أَجْمَلَ، وَهَذَا مِنْ أَعْظَمِ الْعِبَرِ،
وَهُوَ دَلِيلٌ عَلَى اسْتِيْلَاءِ النُّقْصِ عَلَى جُمْلَةِ الْبَشَرِ”

العماد الأصفهاني

إهداء

إلى من ركع العطاء أمام قدميها
وأعطتنا من دمها وروحها وعمرها حبا وتصميما ودفعا لغد أجمل
إلى الغالية التي لا نرى الأمل إلا من عينيها أمي الحبيبة
إلى الذي لا تفيه الكلمات.. إلى من كلل العرق جبينه أبي الحبيب
إلى من أثروني على أنفسهم.. إلى سندي في حياتي أخواتي "كوثر ونسمة"
إلى من أرى التفاؤل بعينه.. والسعادة في ضحكته أخى "محمد"
إلى من كانت دعواتها لي في السر والعلن خير زاد جدتي الحبيبة
إلى كل من علمني حرفا أصبح سنا برقه يضيء الطريق أمامي
وإلى كل يد تعمل لصالح مصر
أهدى هذا البحث المتواضع راجية من المولى عز وجل أن يجعله علما نافعا، وأن
يتقبله لوجهه الكريم خالصا.. آمين

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أسبغ عليّ نعمه ظاهرة وباطنه، والشكر لله الذي أمدني بعونه وسهل لي المسير في دروب العلم، اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، ملء السموات وملء الأرض، وملء ما شئت من شيء بعد، والصلاة والسلام على اشرف المرسلين "سيدنا محمد" وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد...

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى من سعدت بالتلمذ على يديه إلى أستاذي الفاضل أ.د/ أحمد عبد الله والذي لم يبخل بوقته وجهده ليثري الرسالة بعلمه وملاحظاته، فكان نعم المعين والموجه وأسأل الله أن يجعله في ميزان حسناته.

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى أستاذي الفاضل أ.م.د/ أبو الفتوح شلبي لما قدمه لي من النصح والإرشاد والتوجيهات القيمة، جزاه الله عنى خيرا كثيرا.

كما أتقدم بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل الذين لم يترددوا في تقديم العون والنصيحة لي خلال فترة العمل على إنجاز هذه الدراسة أ.م.د/ ابتهاج عبد المعطى، ود. هشام حافظ.

ولن أنسى أن أتقدم بفائق الشكر والتقدير إلى أحبائي وأخواتي م. ولاء مصطفى كامل، وأ.عليا سمير، اللذين ساندوني ووقفوا بجاني في إتمام هذا البحث، كما أوجه شكر لكل من د.هبه الفولى، م. محمد محمود، م.علي عبد الجواد، م.شيماء سمير، م.هند العباسي، م. دعاء محمود جزاهم الله كل الخير.

وأخيرا أتوجه بكل مشاعر الحب والعرفان لكل من ساعدني وقدم لي العون في إنجاز هذه الدراسة وأرجو من الله العلي القدير أن يكمله بالفائدة والنفعة للجميع.

المختص

المُلخَص

تتناول هذه الرسالة مداخل التعامل مع الإسكان غير الرسمي في مصر، ومراحل تطورها المختلفة، فمنذ ستينيات القرن الماضي حاولت الحكومات المتعاقبة إيجاد حلول لتلك القضية حيث إنها تشكل بؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمنية، وتم تنفيذ عدد من السياسات لمواجهة تلك القضية الهامة. ويتناول البحث تقييم المداخل الحالية (بالفترة من ٢٠٠٥ حتى الآن) للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي للتعرف على إيجابيات وسلبيات تلك المداخل، ومدى مساهمتها في حل مشاكل المناطق غير الرسمية والحد من نموها، مع التركيز على مدخل "الإحلال التدريجي" المستخدم في عدد من التجارب الجديدة (زينهم، الدويقة، العجائز) لمعرفة مدى مساهمته في تطوير مناطق الإسكان غير الرسمي ولاستخلاص مؤشرات ودروس مستفادة تساهم في صياغة جديدة لمداخل تطوير مناطق الإسكان غير الرسمي.

هذا وقد اعتمد البحث على المنهج النظري التحليلي (بالجزء النظري) من خلال عرض وتحليل للمداخل المختلفة الموجهة لحل قضية الإسكان غير الرسمي واستعراض ايجابيات وسلبيات كل من هذه المداخل، مع التركيز على المداخل الحالية ومناقشة إيجابيات وسلبيات كل منها، ومدى مساهمتها في حل مشاكل مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر، كما اعتمد البحث على منهج دراسة الحالة (بالجزء التطبيقي)، حتى تساهم مخرجات عملية التقييم للحالات الدراسية في تحسين الأداء لمشروعات الإحلال التدريجي المستقبلية. ويتكون البحث من ثلاثة أجزاء رئيسية:

الجزء الأول: الدراسة النظرية، ويشتمل على خلفية نظرية لقضية مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر، حيث أكد البحث على أنها إفراناً للقصور في عدة جوانب للتنمية الشاملة فهي ليست قضية سكن فقط وإنما هي مشكلة ثلاثية الأبعاد، مسكن، وبشر، وبيئة محيطة، إلا أن بعدها البشرى هو الأهم، كما يتناول هذا الجزء عرضاً لتجارب عالمية ومحلية لمواجهة مشكلة الإسكان غير الرسمي، ويتم التركيز على الحالة المصرية وعرض مداخل التعامل الحالية (بالفترة من ٢٠٠٥ حتى الآن) مع مناطق الإسكان غير الرسمي، ومن أهم هذه المداخل، مداخل تطوير المناطق غير الآمنة (صندوق تطوير المناطق العشوائية)، مداخل التعامل مع المناطق غير المخططة (الإستراتيجية المقترحة للهيئة العامة للتخطيط العمراني)، مدخل الحد من ظهور مناطق إسكان غير رسمي جديدة (تحريم المناطق العشوائية).

الجزء الثاني: الدراسة التطبيقية، ويتناول دراسة حالة للتجربة المصرية فى تطبيق مدخل الإحلال التدريجى من خلال تقييم ثلاث حالات دراسية وهى "منطقة زينهم بالقاهرة"، "منطقة الدويفة الجديدة بالقاهرة"، "منطقة العجائز بالجيزة"، وتم تحديد منهج التقييم والخطوات العلمية المتبعة لإجراء البحث الميدانى لتلك التجارب، بتحديد المعلومات المطلوب الحصول عليها وإعداد استمارة الاستبيان واختيار عينات المبحوثين، ويتبع ذلك مرحلة تصنيف وتفريغ البيانات وأخيراً مرحلة الدراسة التحليلية لتلك البيانات، وقد تم استخدام أسلوب المسح الميدانى وأسلوب الاستبيان للتعرف على وتحليل آراء سكان تلك المناطق، وأسلوب المقابلة الشخصية مع الخبراء المشاركين فى تلك التجارب.

الجزء الثالث: ويشتمل على النتائج التى توصل إليها البحث من خلال الدراسة النظرية وهى إيجابيات وسلبيات المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمى، وأسباب اختيار مدخل الإحلال التدريجى لإجراء الدراسة التطبيقية، ونتائج الدراسة التطبيقية التى تشتمل على إيجابيات وسلبيات مدخل الإحلال التدريجى للتعامل مع المناطق غير الرسمية (غير القابلة للتطوير) فى مصر، كما يتناول هذا الجزء بعض التوصيات والدروس المستفادة والتى قد تساهم فى تطوير فكر التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمى فى مصر.

المحتويات

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
إهداء	ب
شكر وتقدير	ج
ملخص البحث	د
فهرس الموضوعات	و
فهرس الجداول	ل
فهرس الأشكال	ن
الإشكالية البحثية وأهميتها	١
التساؤلات البحثية	٢
الأبحاث السابقة والفجوة العلمية	٢
أهداف البحث	٤
منهج البحث	٥
هيكل البحث	٥
١ - مناطق الإسكان غير الرسمي فى مصر - خلفية نظرية	
تمهيد	٧
١-١- تعريف مناطق الإسكان غير الرسمي	٨
١-١-١- المدخل القانوني/الإداري	٨
١-١-٢- المدخل الاجتماعي/الاقتصادي	٩
١-١-٣- المدخل التخطيطي/العمراني	١٠
٢-١- عوامل ظهور ونشأة مناطق الإسكان غير الرسمي	١١
١-٢-١- أسباب ظهور مناطق الإسكان غير الرسمي	١١
٢-٢-١- أسباب انتشار النمو غير الرسمي	١٢
أ- الأسباب الاجتماعية والاقتصادية	١٢
ب- الأسباب السياسية	١٣
ج- الأسباب الإدارية	١٣
٣-١- سمات وخصائص مناطق الإسكان غير الرسمي	١٤
١-٣-١- السمات العمرانية للإسكان غير الرسمي	١٤

١٤	.....١-٣-٢- السمات الاجتماعية/الاقتصادية للسكان بالمناطق غير الرسمية.
١٥	.....١-٣-٣- السمات البيئية
١٦	.....١-٣-٤- السمات الإدارية والتنظيمية
١٦	.....١-٤- تطور أعداد المناطق غير الرسمية
١٩	..... خلاصة الجزء الأول

٢- مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية وتطورها عالميا

٢٠	.....تمهيد
٢١	.....١-٢- التجاهل Negligence
٢١	.....٢-٢- الإزالة Eviction
٢٢	..... تجربة كمبوديا Phnom Penh, Cambodia
٢٤	.....٣-٢- الإحلال التدريجي Gradual Replacement
٢٤	..... تجربة بانكوك Klong Toey in Bangkok
٢٦	.....٢-٤- الارتقاء والبناء بالجهود الذاتية Slum Upgrading and Self-Help
٢٦	..... تجربة البرازيل Salvador de Bahia, Brazil
٢٩	.....٢-٥- السياسات التمكينية Enabling Policies
٣٠	..... تجربة تايلاند
٣٤	..... خلاصة الجزء الثاني

٣- مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر

٣٥	.....تمهيد
٣٦	.....١-٣- تطور مداخل التعامل في مصر (منذ عام ١٩٧٧ حتى ٢٠٠٥)
٣٦	.....٣-١-١- الإزالة
٣٦	.....أ- أسباب /ظروف تطبيق الإزالة
٣٦	.....ب- الأطراف المشاركة
٣٧	.....ج- نموذج تطبيقي لأسلوب الإزالة
٣٩	.....د- ايجابيات وسلبيات أسلوب الإزالة
٤٠	.....٣-١-٢- الإحلال التدريجي
٤٠	.....أ- أسباب /ظروف تطبيق الإحلال التدريجي
٤١	.....ب- الأطراف المشاركة
٤١	.....ج- نموذج تطبيقي للإحلال التدريجي
٤٣	.....د- ايجابيات وسلبيات مدخل الإحلال التدريجي
٤٤	.....٣-١-٣- التطوير العمراني
٤٤	.....أ- أسباب /ظروف تطبيق مدخل التطوير العمراني

- ٤٥ ب- الأطراف المشاركة.
- ٤٥ ج- نموذج تطبيقي لمدخل التطوير العمراني.
- ٤٧ د- ايجابيات وسلبيات مدخل التطوير العمراني.
- ٤٨ ٣-١-٤- الارتقاء بالمشاركة.
- ٤٨ أ- أسباب /ظروف تطبيق الارتقاء بالمشاركة.
- ٤٩ ب- الأطراف المشاركة.
- ٤٩ ج- نموذج تطبيقي لمدخل الارتقاء بالمشاركة.
- ٥٣ د- ايجابيات وسلبيات مدخل الارتقاء بالمشاركة.
- ٥٥ ٣-٢- مدخل التعامل الحالية مع مناطق الإسكان غير الرسمي (منذ ٢٠٠٥ حتى الآن).
- ٥٥ - "البرنامج القومي للقضاء على العشوائيات" عام ٢٠٢٠.
- ٥٦ ٣-٢-١- تطوير المناطق العمرانية غير الآمنة (صندوق تطوير المناطق العشوائية).
- ٥٧ أ - أهداف صندوق تطوير المناطق العشوائية.
- ٥٧ ب- تصنيف صندوق تطوير المناطق العشوائية للمناطق غير الآمنة.
- ٦١ ج- ايجابيات وسلبيات سياسة صندوق تطوير المناطق العشوائية.
- ٦٢ ٣-٢-٢- التعامل مع المناطق غير المخططة.
- ٦٢ أ- أسس التعامل مع المناطق غير الرسمية بالإستراتيجية المقترحة.
- ٦٣ ب- المنهجية المقترحة لإستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية.
- ٦٥ ج- مراحل التطوير المقترحة بإستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية.
- ٦٦ د- ايجابيات وسلبيات إستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية.
- ٦٦ ٣-٢-٣- تحريم المناطق العشوائية (الحد من نموها).
- ٦٧ أ- أهداف مشروع تحريم العشوائيات.
- ٦٧ ب- آلية تحريم المناطق العشوائية.
- ٦٨ ج- المناطق المقترحة لتطبيق سياسة تحريم العشوائيات.
- ٦٩ د- رؤية لايجابيات وسلبيات تحريم العشوائيات.
- ٣-٣- مبادرات المجتمع المدني والحركات الشبابية عقب ثورة ٢٥ يناير للتعامل مع المناطق غير الرسمية.
- ٧٠ ٣-٤- خلاصة الجزء الثالث.
- ٧١ ٤- الدراسة التطبيقية
- ٧٤ تمهيد.
- ١-٤- منهجية الدراسة التطبيقية
- ٧٥ ٤-١-١- اختيار وتحديد الحالات الدراسية.
- ٧٥ أ- أسس اختيار وتحديد الحالات الدراسية.
- ٧٦ ب- الحالات الدراسية المختارة.

٧٧	٤-١-٢- اختيار منهج التقييم.....
٧٧	أ- تعريف التقييم.....
٧٧	ب- أهداف عملية التقييم.....
٧٨	ج- أهمية التقييم.....
٧٨	د- مناهج التقييم.....
٧٩	هـ- مناهج تركز على تحقيق الأهداف Objectives-oriented evaluation.....
٧٩	و- مناهج تركز على الأحكام Judicial-oriented evaluation.....
٨٠	ز- مناهج تركز على تيسير القرارات Management-oriented evaluation.....
٨٠	ح- مناهج تركز على التقييم الكيفى Qualitative evaluation.....
٨١	ط- مناهج التقييم بالمشاركة Participant-oriented evaluation.....
٨١	ي- تحديد منهج التقييم المستخدم فى الدراسة.....
٨٤	٤-١-٣- طرق جمع البيانات اللازمة لعملية التقييم.....
٨٤	أ- الأساليب المستخدمة لجمع البيانات.....
٨٥	ب- الأدوات المستخدمة لجمع البيانات.....
	٤-٢- الحالة الدراسية الأولى منطقة زينهم (بمدينة القاهرة).
٨٨	٤-٢-١- التعريف بالمنطقة.....
٨٩	٤-٢-٢- سمات وخصائص المنطقة قبل التطوير.....
٩٠	٤-٢-٣- التعريف بالمشروع.....
٩٠	أ- فكرة مشروع تطوير منطقة زينهم.....
٩٠	ب- أهداف مشروع تطوير منطقة زينهم.....
٩١	ج- تخطيط وتصميم المشروع.....
٩٣	د- مراحل تنفيذ المشروع.....
٩٧	هـ- تمويل المشروع.....
٩٨	و- المتابعة والصيانة للمشروع.....
٩٨	ى- الجهات المشاركة فى التجربة.....
٩٩	٤-٢-٤- المسح الميدانى.....
٩٩	- نتائج المسح الميدانى.....
١٠٢	٤-٢-٥- الاستبيان والمقابلات الشخصية.....
١٠٣	أ- البيانات الشخصية والاجتماعية.....
١٠٤	ب- نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية.....
١١٢	٤-٢-٦- نتائج الحالة الدراسية الأولى (مشروع تطوير منطقة زينهم).....
	٤-٣- الحالة الدراسية الثانية منطقة الدويقة الجديدة (بمنشية ناصر).
١١٥	٤-٣-١- التعريف بالمنطقة.....

١١٦	..... ٤-٣-٢- التعريف بمشروع التطوير
١١٦	..... أ- فكرة مشروع تطوير الدويقة الجديدة
١١٦	..... ب- أهداف مشروع تطوير الدويقة الجديدة
١١٧	..... ج- تخطيط وتصميم المشروع
١١٩	..... د- مراحل تنفيذ المشروع
١٢١	..... هـ- تمويل المشروع
١٢١	..... و- المتابعة والصيانة للمشروع
١٢١	..... ى- الجهات المشاركة فى التجربة
١٢١	..... ٤-٣-٣- المسح الميداني
١٢١	..... - نتائج المسح الميدانى
١٢٤	..... ٤-٣-٤- الاستبيان والمقابلات الشخصية
١٢٥	..... أ- البيانات الشخصية والاجتماعية
١٢٦	..... ب- نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية
١٣٣	..... ٤-٣-٥- نتائج الحالة الدراسية الثانية (منطقة الدويقة الجديدة)
	٤-٤- الحالة الدراسية الثالثة منطقة العجائز (بمحافظة الجيزة).
١٣٦	..... ٤-٤-١- التعريف بالمنطقة
١٣٩	..... ٤-٤-٢- التعريف بالمشروع
١٤٠	..... أ- فكرة مشروع تطوير منطقة العجائز
١٤١	..... ب- أهداف مشروع تطوير منطقة العجائز
١٤١	..... ج- تخطيط وتصميم المشروع
١٤٣	..... د- مراحل تنفيذ المشروع
١٤٥	..... هـ- تمويل المشروع
١٤٥	..... و- الجهات المشاركة فى التجربة
١٤٦	..... ٤-٤-٣- المسح الميداني
١٤٦	..... - نتائج المسح الميدانى
١٤٨	..... ٤-٤-٤- الاستبيان والمقابلات الشخصية
١٤٨	..... أ- البيانات الشخصية والاجتماعية
١٤٩	..... ب- نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية
١٥٦	..... ٤-٤-٥- نتائج الحالة الدراسية الثالثة منطقة العجائز
١٥٩	..... ٥-٥- خلاصة الجزء الرابع
	٥- النتائج والتوصيات.
١٦١	..... تمهيد
١٦٢	..... ٥-١- نتائج الدراسة النظرية

١٦٤	.....٢-٥- نتائج الدراسة التطبيقية.....
١٦٦	.....١-٢-٥- ايجابيات وسلبيات مدخل الإحلال التدريجي بمصر.....
١٦٨	.....٣-٥- توصيات البحث.....
١٦٨	.....١-٣-٥- أسس استخدام مدخل الإحلال التدريجي بالمشروعات المستقبلية.....
١٦٨	.....أ- تصميم الوحدات السكنية.....
١٦٩	.....ب- عناصر تخطيط المشروع.....
١٧١	.....ج- المشاركة المجتمعية.....
١٧٢	.....د- الصيانة والمتابعة.....
١٧٢	.....هـ- البعد الإداري والمؤسسي.....
١٧٣	.....٤-٥- الأبحاث المستقبلية.....
١٧٤	.....المراجع.....

الملاحق

١-م	.....ملحق (١)- تصنيف المناطق العشوائية وايجابياتها وسلبياتها.....
٢-م	.....ملحق (٢)- تجارب لتطوير المناطق غير الرسمية من خلال جهات غير حكومية.....
٣-م	.....ملحق (٣)- آليات تحريم الأنماط المختلفة للمناطق العشوائية.....
٤-م	.....ملحق (٤)- نموذج استمارة الاستبيان.....
٥-م	.....ملحق (٥)- نموذج أسئلة المقابلة الشخصية.....

فهرس الجداول

الصفحة	الجدول
١٧	(١-١) عدد سكان مناطق الإسكان غير الرسمي موزعا على أقاليم الجمهورية.....
١٧	(٢-١) تطور مساحة مناطق الإسكان غير الرسمي بإقليم القاهرة الكبرى.....
٢٧	(١-٢) انجازات مشروع الارتقاء بالبرازيل فى الإسكان والبنية التحتية.....
٢٨	(٢-٢) موجز للنشاط الاجتماعي المنفذ في منطقة Alagados Novos.....
٢٩	(٣-٢) ملخص نقاط القوة والضعف بمشروع الارتقاء بالبرازيل.....
٣٤	(٤-٢) الدروس المستفادة لمداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية عالميا.....
٥٤	(١-٣) ملخص أهم جوانب مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية فى مصر.....
٥٨	(٢-٣) توزيع المناطق غير الآمنة بمحافظات الجمهورية طبقا لدرجة الخطورة.....
٦٠	(٣-٣) برامج تطوير المناطق غير الآمنة بمدن المحافظات.....
٧٣	(٤-٣) ملخص المداخل الحالية لتطوير مناطق الإسكان غير الرسمي.....
٧٦	(١-٤) الحالات الدراسية المختارة للدراسة التطبيقية.....
١٠٣	(٢-٤) عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.....
١٠٣	(٣-٤) الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.....
١٠٤	(٤-٤) المهن لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.....
١٠٤	(٥-٤) مدى ملائمة مسطح الوحدة السكنية للأسر.....
١٠٦	(٦-٤) رضا السكان عن الخدمات طبقا لبيانات العينة بمنطقة زينهم.....
١٠٧	(٧-٤) رضا السكان عن الأنشطة طبقا لبيانات العينة بمنطقة زينهم.....
١١٤	(٨-٤) تقييم تجربة منطقة زينهم.....
١١٩	(٩-٤) مراحل تنفيذ مشروع تطوير الدويقة الجديدة.....
١٢٥	(١٠-٤) عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.....
١٢٥	(١١-٤) الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.....
١٢٦	(١٢-٤) المهن لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.....
١٢٦	(١٣-٤) مدى ملائمة مسطح الوحدة السكنية للأسر.....
١٢٨	(١٤-٤) رضا السكان عن الخدمات طبقا لبيانات العينة بمنطقة الدويقة الجديدة.....
١٢٩	(١٥-٤) رضا السكان عن الأنشطة طبقا لبيانات العينة بمنطقة الدويقة الجديدة.....
١٣٥	(١٦-٤) تقييم تجربة منطقة الدويقة الجديدة.....
١٤٤	(١٧-٤) مراحل التطوير للقطاع الأول من منطقة العجائز.....

- ١٤٨ (١٨-٤) عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة العجائز
- ١٤٩ (١٩-٤) الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة العجائز
- ١٤٩ (٢٠-٤) مدى ملائمة مسطح الوحدة السكنية للأسر
- ١٥١ (٢١-٤) رضا السكان عن الخدمات طبقاً لبيانات العينة بمنطقة العجائز
- ١٥٢ (٢٢-٤) درجة رضا السكان عن الأنشطة التي وفرها المشروع
- ١٥٨ (٢٣-٤) تقييم تجربة منطقة العجائز
- ١٥٩ (٢٤-٤) ملخص التقييم للحالات الدراسية الثلاث
- ١٦٣ (١-٥) نتائج الدراسة النظرية
- ١٦٤ (٢-٥) إيجابيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر
- ١٦٦ (٣-٥) سلبيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر
- ١٦٧ (٤-٥) ملخص تقييم تجارب الإحلال التدريجي
- ٢-م (١-٢) بعض ملامح التطوير بمنطقة عزبة وعرب الوالدة
- ٢-م (٢-٢) ملخص نتائج تطوير المناطق غير الرسمية من خلال جهات غير حكومية في مصر

فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل
١٦	(١-١) تطور أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي فى مصر.....
١٨	(٢-١) تطور مساحة مناطق الإسكان غير الرسمي بإقليم القاهرة الكبرى.....
٢٢	(١-٢) موقع Phnom Penh عاصمة كمبوديا.....
٢٣	(٢-٢) حالة منطقة الإزالة بالعاصمة Phnom Penh بعد إشعال النار فيها.....
٢٣	(٣-٢) منطقة إعادة التوطين Andong تفتقر للمرافق الأساسية.....
٢٣	(٤-٢) منطقة إعادة التوطين Andong بعد مرور عام ومازالت تفتقر للبنية الأساسية.....
٢٤	(٥-٢) موقع حى كلونغ توى Klong Toey فى بانكوك.....
٢٥	(٦-٢) موقع المنطقة كلونغ توى Klong Toey قبل وبعد عملية إعادة التوطين.....
٢٦	(٧-٢) موقع سلفادور بالبرازيل.....
٢٧	(٨-٢) شكل المباني العشوائية بمنطقة Alagados Novos.....
٢٨	(٩-٢) منطقة Alagados Novos قبل وبعد التطوير.....
٣١	(١٠-٢) شبكة العلاقات بمنهجية الارتقاء الشامل للمدينة بتايلاند.....
٣٢	(١١-٢) منطقة Ban Kai قبل وبعد عملية التطوير بتايلاند.....
٣٧	(١-٣) موقع منطقة الترجمان.....
٣٧	(٢-٣) منطقة عشش الترجمان قبل التطوير.....
٣٨	(٣-٣) المخطط المقترح لمنطقة الترجمان.....
٣٨	(٤-٣) منطقة عشش الترجمان بعد التطوير.....
٣٨	(٥-٣) مكتبة عرب المحمدى للطفل.....
٤١	(٦-٣) موقع عزبة هريدى بالنسبة لحي الوايلى.....
٤١	(٧-٣) شبكة الشوارع المحيطة بعزبة هريدى.....
٤٢	(٨-٣) شكل المباني بعزبة هريدى قبل التطوير.....
٤٢	(٩-٣) منطقة عزبة هريدى أثناء عملية الإحلال.....
٤٣	(١٠-٣) شكل المباني بعزبة هريدى بعد التطوير.....
٤٣	(١١-٣) السوق اليومى بعزبة هريدى بعد التطوير.....
٤٤	(١٢-٣) إضافة مباني بعزبة هريدى بالجهود الذاتية.....
٤٤	(١٣-٣) عودة إلى إلقاء القمامة بالفراغات بعزبة هريدى بعد التطوير.....
٤٥	(١٤-٣) منطقة ارض عزيز عزت بإمبابة شمال الجزيرة.....

٤٩	..... موقع حي بولاق الدكرور (١٥-٣)
٥٠	..... شكل العمران بحي بولاق الدكرور (١٦-٣)
٥٢	..... شارع آل عامر قبل التطوير (١٧-٣)
٥٢	..... شارع آل عامر بعد التطوير (١٨-٣)
٥٢	..... السوق بشوارع ترعة زنين قبل التطوير (١٩-٣)
٥٢	..... السوق بشوارع ترعة زنين بعد التطوير (٢٠-٣)
٥٩	..... نماذج للمناطق غير الآمنة بدرجاتها الأربعة بمحافظات مصر (٢١-٣)
٦١	..... تطوير منطقة "الوحدة العربية بمحافظة القليوبية" (٢٢-٣)
٦٣	..... تصنيف المناطق غير الرسمية المقترح من الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٣-٣)
٦٣	..... آليات تحديد إستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية المقترح من الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٤-٣)
٦٤	..... مصفوفة تحديد سياسة التدخل فى المناطق غير الرسمية المقترحة من الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٥-٣)
٦٨	..... المخطط العام لتحريم المناطق العشوائية بالقطاع الأوسط بمحافظة الجيزة (٢٦-٣)
٧٣	..... ملخص الدراسة النظرية (٢٧-٣)
٧٤	..... الخطوات المنهجية المتبعة لإجراء الدراسة التطبيقية (١-٤)
٨٢	..... تحديد منهج التقييم المستخدم بالدراسة (٢-٤)
٨٤	..... المكونات الرئيسية لنموذج التقييم CIPP والعلاقات بينها (٣-٤)
٨٧	..... مراحل جمع وتحليل البيانات المستخدمة بالبحث (٤-٤)
٨٧	..... احد طرق التحليل ببرنامج spss المستخدمة بالبحث (٥-٤)
٨٨	..... موقع منطقة زينهم (٦-٤)
٨٩	..... منطقة زينهم قبل التطوير (٧-٤)
٨٩	..... المساكن بمنطقة زينهم قبل التطوير (٨-٤)
٩١	..... مخطط مشروع تطوير منطقة زينهم (٩-٤)
٩١	..... تصميم العمارة السكنية المكون من ٤ شقق بمنطقة زينهم (١٠-٤)
٩١	..... شكل الفراغات والمناطق الخضراء ومسارات المشاة بمنطقة زينهم بعد التطوير (١١-٤)
٩٢	..... الخدمات المتوفرة بمنطقة زينهم بعد التطوير (١٢-٤)
٩٣	..... الشوارع المحيطة بالمبانى السكنية بمنطقة زينهم بعد التطوير (١٣-٤)
٩٣	..... مراحل التطوير الثلاث بمنطقة زينهم (١٤-٤)
٩٤	..... المرحلة الأولى بمنطقة زينهم قبل التطوير (١٥-٤)
٩٤	..... مخطط المرحلة الأولى لتطوير منطقة زينهم (١٦-٤)
٩٥	..... المرحلة الثانية بمنطقة زينهم قبل التطوير (١٧-٤)
٩٥	..... مخطط المرحلة الثانية للتطوير بمنطقة زينهم (١٨-٤)
٩٦	..... المرحلة الثالثة بمنطقة زينهم قبل التطوير (١٩-٤)
٩٦	..... مخطط المرحلة الثالثة للتطوير بمنطقة زينهم (٢٠-٤)

- ٩٧ شكل العمارات بعد التطوير بمنطقة زينهم (٢١-٤)
- ٩٩ نماذج العمارات التي تعاني من مشاكل المياه والصرف بمنطقة زينهم (٢٢-٤)
- ٩٩ نماذج العمارات الجيدة بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم (٢٣-٤)
- ٩٩ نماذج العمارات التي تعاني من تشققات بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم (٢٤-٤)
- ١٠٠ الخدمات الموجودة بمنطقة زينهم قبل التطوير (٢٥-٤)
- ١٠٠ مركز رعاية الأسرة بمنطقة زينهم (٢٦-٤)
- ١٠٠ السوق التجارى بالمرحلة الثانية بمنطقة زينهم (٢٧-٤)
- ١٠٠ نموذج لأكشاك البقالة التي ظهرت بمنطقة زينهم (٢٨-٤)
- ١٠١ حالة الطرق الرئيسية بمنطقة زينهم (٢٩-٤)
- ١٠١ استخدام الكابلات لإنارة الشوارع بمنطقة زينهم (٣٠-٤)
- ١٠١ أماكن التجمع والحدائق قبل الاستلام ووضعها الحالى بمنطقة زينهم (٣١-٤)
- ١٠٢ المناطق الخضراء أمام المباني بمنطقة زينهم (٣٢-٤)
- ١٠٣ متوسط عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة زينهم (٣٣-٤)
- ١٠٣ الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة زينهم (٣٤-٤)
- ١٠٥ نماذج العمارات التي تعاني من تسريب المياه بمنطقة زينهم (٣٥-٤)
- ١٠٥ نماذج العمارات الجيدة بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم (٣٦-٤)
- ١٠٥ نماذج العمارات التي تعاني تشققات بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم (٣٧-٤)
- ١٠٦ نماذج للخدمات التي وفرها المشروع بمنطقة زينهم (٣٨-٤)
- ١٠٦ نماذج للخدمات التي أضافها السكان بمنطقة زينهم (٣٩-٤)
- ١٠٦ درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع (٤٠-٤)
- ١٠٧ نماذج للأنشطة التي أضافها السكان بمنطقة زينهم (٤١-٤)
- ١٠٧ السوق التجاري الذي تم تنفيذه بمنطقة زينهم (٤٢-٤)
- ١٠٨ نموذج لبعض الأكشاك المتنقلة التي ظهرت بمنطقة زينهم (٤٣-٤)
- ١٠٨ أماكن المناطق التجارية بمنطقة زينهم (٤٤-٤)
- ١٠٨ فرق المناسيب بالأرض بمنطقة زينهم (٤٥-٤)
- ١٠٩ نموذج لبعض المباني المتضررة من شبكات المياه والصرف بمنطقة زينهم (٤٦-٤)
- ١٠٩ الحفاظ على نظافة المنطقة من المخلفات الصلبة بمنطقة زينهم (٤٧-٤)
- ١٠٩ تدهور المسطحات الخضراء بين المباني بمنطقة زينهم (٤٨-٤)
- ١١٠ نماذج لبعض التغييرات المضافة من قبل السكان بمنطقة زينهم (٤٩-٤)
- ١١١ عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان منطقة زينهم (٥٠-٤)
- ١١٥ منطقة منشية ناصر ومنطقة الدويقة الجديدة (٥١-٤)
- ١١٦ الوحدات السكنية التي تم بنائها لنقل السكان إليها (٥٢-٤)
- ١١٧ نماذج العمارات السكنية بمنطقة الدويقة الجديدة (٥٣-٤)
- ١١٧ نماذج للعمارات بمنطقة الدويقة الجديدة بمسطح الوحدة ٦٧م٢ (٥٤-٤)

- ١١٨ الخدمات المتوفرة بمنطقة الدويقة الجديدة بعد التطوير (٥٥-٤)
- ١١٨ الشوارع بمنطقة الدويقة الجديدة بعد التطوير (٥٦-٤)
- ١٢١ نموذج للوحدات السكنية التي تعاني من تسريب شبكات المياه والصرف (٥٧-٤)
- ١٢٢ استخدام الفراغات فى الأنشطة الترفيهية بمنطقة الدويقة الجديدة (٥٨-٤)
- ١٢٢ تحويل الدور الأرضى من الاستعمال السكنى إلى التجارى بمنطقة الدويقة الجديدة (٥٩-٤)
- ١٢٢ انتشار الأنشطة التجارية والباعة الجائلين بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٠-٤)
- ١٢٣ حالة الطرق الرئيسية والأرصفة بمنطقة الدويقة الجديدة (٦١-٤)
- ١٢٣ حالة المسارات الفرعية بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٢-٤)
- ١٢٣ عدم وجود حاويات للقمامة وانتشارها بالشوارع بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٣-٤)
- ١٢٤ استخدامات متعددة للفراغات بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٤-٤)
- ١٢٤ استخدامات أماكن المناطق الخضراء بالمراحل الأولى بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٥-٤)
- ١٢٤ حالة المناطق الخضراء بالمرحلة الرابعة والخامسة بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٦-٤)
- ١٢٥ عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٧-٤)
- ١٢٥ الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٨-٤)
- ١٢٦ المهن لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة (٦٩-٤)
- ١٢٧ نماذج من الوحدات السكنية التي تعاني من تسريب شبكات المياه والصرف (٧٠-٤)
- ١٢٧ استخدام الفراغات فى وضع بعض طاوولات الألعاب بمنطقة الدويقة الجديدة (٧١-٤)
- ١٢٧ نموذج للأنشطة التى ظهرت بمنطقة الدويقة الجديدة بعد التطوير (٧٢-٤)
- ١٢٨ السوق بعد تشغليه بمنطقة الدويقة الجديدة (٧٣-٤)
- ١٢٨ نماذج لنوعية الأنشطة بالأسواق الفرعية بمنطقة الدويقة الجديدة (٧٤-٤)
- ١٢٨ رضا السكان عن الخدمات طبقا لبيانات العينة (٧٥-٤)
- ١٢٨ مركز صحة الأسرة بمنطقة الدويقة الجديدة (٧٦-٤)
- ١٢٩ نموذج للأسواق المبنية بالمشروع بمنطقة الدويقة الجديدة (٧٧-٤)
- ١٢٩ نموذج للأكشاك التى ظهرت بمنطقة الدويقة الجديدة (٧٨-٤)
- ١٢٩ تحويل الوحدات السكنية بالدور الارضى إلى محلات بمنطقة الدويقة الجديدة (٧٩-٤)
- ١٣٠ طفح ناتج من شبكات البنية التحتية بشوارع منطقة الدويقة الجديدة (٨٠-٤)
- ١٣٠ وسائل مواصلات غير رسمية يستخدمها سكان منطقة الدويقة بالانتقال (٨١-٤)
- ١٣٠ انتشار القمامة ببعض شوارع منطقة الدويقة الجديدة (٨٢-٤)
- ١٣١ نماذج لبعض التغييرات المضافة من قبل السكان بمنطقة الدراسة (٨٣-٤)
- ١٣٢ عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان منطقة الدويقة (٨٤-٤)
- ١٣٦ موقع منطقة العجائز (٨٥-٤)
- ١٣٦ الشوارع الداخلية بمنطقة العجائز قبل التطوير (٨٦-٤)
- ١٣٧ حالات المباني بمنطقة العجائز قبل التطوير (٨٧-٤)
- ١٣٨ ارتفاعات المباني بمنطقة العجائز قبل التطوير (٨٨-٤)

- ١٣٩ تقسيم منطقة التطوير بالعجائز إلى قطاعين (٨٩-٤)
- ١٣٩ القطاع الأول للتطوير بمنطقة العجائز (٩٠-٤)
- ١٣٩ السمات العمرانية للقطاع الأول بمنطقة العجائز (٩١-٤)
- ١٤٠ القطاع الثاني للتطوير بمنطقة العجائز (٩٢-٤)
- ١٤٠ السمات العمرانية للقطاع الثاني بمنطقة العجائز (٩٣-٤)
- ١٤١ مخطط التطوير المقترح للقطاع الأول بمنطقة العجائز (٩٤-٤)
- ١٤٢ بعض نماذج العمارات السكنية المستخدمة بمشروع العجائز (٩٥-٤)
- ١٤٢ مخطط التطوير المقترح للقطاع الثاني بمنطقة العجائز (٩٦-٤)
- ١٤٥ مراحل التطوير وتنفيذ المخطط المقترح للقطاع الثاني من منطقة العجائز (٩٧-٤)
- ١٤٦ شكل واجهات العمارات السكنية بمنطقة العجائز (٩٨-٤)
- ١٤٦ عدد الطوابق بالعمارات السكنية بمنطقة العجائز (٩٩-٤)
- ١٤٧ الأنشطة الحرفية بين العمارات السكنية بمنطقة العجائز (١٠٠-٤)
- ١٤٧ تكسير الأرصفة وإلقاء القمامة بين العمارات السكنية بمنطقة العجائز (١٠١-٤)
- ١٤٧ انتشار القمامة بالمنطقة وتدهور المسطحات الخضراء بين المباني بمنطقة العجائز (١٠٢-٤)
- ١٤٨ متوسط عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة العجائز (١٠٣-٤)
- ١٤٩ الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة العجائز (١٠٤-٤)
- ١٥٠ مشاكل شبكات المياه بالعمارات السكنية بمنطقة العجائز (١٠٥-٤)
- ١٥٠ نماذج لعمارات تعاني من مشاكل إنشائية بمنطقة العجائز (١٠٦-٤)
- ١٥٠ مركز طب الأسرة بمنطقة العجائز (١٠٧-٤)
- ١٥١ تداخل الأنشطة مع المباني السكنية بمنطقة العجائز (١٠٨-٤)
- ١٥١ درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع (١٠٩-٤)
- ١٥٢ تدهور المناطق الخضراء بين المباني بمنطقة العجائز بعد التطوير (١١٠-٤)
- ١٥٢ بعض الأنشطة بمنطقة الدراسة التي ظهرت بعد التطوير (١١١-٤)
- ١٥٣ تدهور وتكسير ممرات المشاه بمنطقة العجائز بعد التطوير (١١٢-٤)
- ١٥٤ نماذج لبعض التغييرات المضافة من قبل السكان بمنطقة العجائز (١١٣-٤)
- ١٥٤ تدهور بعض المباني وعدم وجود متابعة للمشروع (١١٤-٤)
- ١٥٥ عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان منطقة العجائز (١١٥-٤)
- ١٧٠ عوامل تساهم في صياغة أكثر فعالية لمدخل الإحلال التدريجي بمصر (١-٥)
- ١-م نموذج للمناطق العشوائية المقامة على ارض زراعية (١-١م)
- ١-م نموذج للمناطق العشوائية المقامة على أملاك الدولة (٢-١م)
- ١-م تصنيف هيئة التخطيط العمراني للمناطق العشوائية (٣-١م)
- ٢-م الشياخات التخطيطية بمنشأة ناصر (١-٢م)
- ٣-م منطقة عزبة الهجانة نموذج لمناطق الأطراف الصحرو - جبلية (١-٣م)
- ٣-م آلية تحزيم المناطق الصحرو - جبلية (٢-٣م)

- م-٣ (٣-٣) المخطط العام لتحزيم منطقة عزبة الهجانة بمحافظة القاهرة.....
- م-٣ (٤-٣) مناطق التحزيم الشمالية بمحافظة القاهرة.....
- م-٣ (٥-٣) المخطط العام لتحزيم المنطقة الشمالية بمحافظة القاهرة.....
- م-٣ (٦-٣) مناطق التحزيم بالجنوب الزراعية بمحافظة القاهرة.....
- م-٣ (٧-٣) المخطط العام لتحزيم منطقة المعصرة- حلوان بمحافظة القاهرة.....
- م-٣ (٨-٣) المخطط العام لتحزيم المناطق العشوائية بالقطاع الشمالى بمحافظة الجيزة.....

المقدمة

الإشكالية البحثية وأهميتها:

تعانى المدن المصرية منذ النصف الثانى من القرن العشرين من قضية مناطق الإسكان غير الرسمى، ولمواجهة هذه القضية حاولت الحكومات المصرية المتعاقبة إيجاد حلول لها من خلال توفير مناطق إسكان مخططة لذوى الدخل المحدود من جهة، والتعامل المباشر مع مناطق الإسكان غير الرسمى القائمة (الإزالة - التحسين العمرانى - الارتقاء... الخ) من جهة أخرى وتم تنفيذ عدد من التدخلات لمواجهة قضية الإسكان غير الرسمى، وتنوعت مداخل الحل حسب الفترة الزمنية الموجودة فيها، ففي الفترة من (١٩٥٢-١٩٧٣) كانت أهم المداخل المتبعة مدخل "إنشاء المساكن الشعبية"، بالإضافة إلى مدخل "إزالة المناطق المتدهورة عمرانيا"، وكذلك مدخل "التجديد الحضرى" وهذه المداخل كانت مهمة بالجانب الاقتصادى فقط، ثم فى الفترة من (١٩٧٤-١٩٨١) وهى مرحلة الانفتاح الاقتصادى، تم اتباع مدخل الإسكان الحكومى والتعاونى ولكن بمعدلات أقل من السابق مما أدى إلى ازدياد أحجام التجمعات غير الرسمية حتى وصلت إلى نحو ٨٠% من سكان الحضر. أما فى الفترة من (١٩٨٣ إلى بداية التسعينات) بدأ الاهتمام بالقطاعات غير الرسمية، فظهر مدخل "الارتقاء بالمناطق الحضرية" كما ظهرت مشروعات إسكان الجهود الذاتية (مشروعات المواقع والخدمات ومشروعات المسكن النواة) وقد تميزت هذه الفترة بإشراك القطاع الأهلى بعملية الإسكان والاستفادة من إمكانياته ولكنها لم تسفر إلا عن بعض المشروعات التجريبية فى أماكن متفرقة بمصر، أما فى الفترة من (١٩٩٣-٢٠٠٣) فظهرت مشروعات الإسكان الحكومى (إسكان المستقبل - مبارك للشباب) وبعض مشروعات التحسين العمرانى ونتج عنها مزيد من عدم الثقة بين السكان والحكومة، وأخيرا الفترة من عام ٢٠٠٥ وحتى الآن، تبنت الدولة إستراتيجية جديدة تركز على ٣ محاور، الأول التعامل مع المناطق العشوائية غير المخططة القائمة وتطويرها، والثاني إعادة تطوير المناطق غير الآمنة، والأخير الحد من ظهور مناطق إسكان غير رسمية جديدة.

وبالرغم من تطوير هذه المداخل تبعا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية وتغير دور الدولة من دور المنتج للمسكن إلى دور المساهم مع السكان إلا أنه ما زال هناك زيادة تصب لرصيد المناطق غير الرسمية مما يفسر وجود أوجه قصور فى هذه المداخل، ويتناول هذا البحث تقييم المداخل الحالية (منذ عام ٢٠٠٥ حتى الآن) للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمى مع التركيز على مدخل الإحلال التدريجى للتعرف على نتائجه من إيجابيات وسلبيات، ومدى مساهمته فى حل مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمى والحد من نمو تلك المناطق.

الأبحاث السابقة والفجوة العلمية:

تناولت العديد من الدراسات تحليل مناطق الإسكان غير الرسمي والمناهج والسياسات المختلفة للتعامل معها كما تم دراسة وتحليل هذه السياسات وتطورها تبعا للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وقد تم تحليل بعض التجارب السابقة وتوضيح السلبيات والايجابيات الناتجة عنها.

فاتجهت عدة دراسات لتبين أسباب ظهور المناطق غير الرسمية واهم سماتها وخصائصها (جلیلة القاضى، ٢٠٠٩)، وتم مناقشة تصنيف المناطق غير الرسمية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية المناسبة (غادة حسن، ٢٠٠٩).

تم تناول المداخل المختلفة للتعامل مع المناطق غير الرسمية (ماجدة متولى، ١٩٩٤) وتم التوصل إلى أن تطبيق سياسة الإزالة للمناطق المتدهورة ينتج عنها العديد من المشاكل الاجتماعية نتيجة لتشتيت سكان المنطقة الواحدة على أكثر من موقع مع اختلاف عاداتهم وتجاورهم لأسر من مناطق مختلفة مما أدى إلى سوء العلاقات الاجتماعية والإحساس بالعزلة.

كما أن المداخل الخاصة بالارتقاء العمرانى *physical upgrading* للمناطق العشوائية حققت نجاحا محدود نتيجة لعدم الارتقاء بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع والتي تمثل جزء كبير من مشاكل تلك المناطق (رويدة كامل، ١٩٩٤)، أما مدخل التخطيط المجتمعى التنفيذى الذى يعتمد على المشاركة فقد حقق نجاح نسبى حيث انحصرت نتائجه فى مشروعات تجريبية لمناطق عشوائية (أحمد عبد الغنى، ٢٠٠٤)، وتصل أيضا إلى أن مدخل المخطط الشامل يحتاج إلى إمكانيات وموارد مالية وبشرية غير متاحة بمعظم الدول النامية.

وتوجهت بعض الدراسات إلى المنظمات غير الحكومية حيث أكدت (إيمان المداح، ٢٠٠٦) أنها وسيله فعالة لتجميع واحتواء المشاركة التطوعية وتدعيم عملية التنمية وهى البديل عن قصور إمكانيات الدولة عن أداء الخدمات الأساسية، كما أنها وسيلة هامة لمواجهة الآثار السلبية لسياسات الإصلاح الاقتصادي وتقوية المجتمع المدنى، وقد اتفق (أحمد عبدالغنى، ٢٠٠٨) مع أن الدولة لا تستطيع مواجهة مشكلة الإسكان العشوائى بمفردها وأضاف انه لابد من إشراك أصحاب المصالح مثل القطاع الخاص والاهالى أنفسهم لحل المشكلة، كما يجب الاهتمام بالأجهزة المسئولة عن إدارة العمران وتطويرها ودعمها بالموارد المالية والكوادر الفنية لقيامه بالدور المنوط لها بشكل يساعد على التحكم فى ضبط النمو العمرانى، حيث أوضحت تجربة (تطوير منطقة زينهم) الدور الهام الذى يلعبه القطاع الخاص

والجمعيات الأهلية فى إنشاء هذه المشروعات والحفاظ عليها وصيانتها بعد إنشائها وذلك بدعم سياسى وبنى من الحكومات المحلية (أيمن عفيفي، ٢٠٠٧).

كما أوضح (وائل يوسف، ومحمد عيد، ٢٠٠٣) الدور الهام الذي تلعبه الجهود الذاتية الموجهة للأفراد فى تيسير حصولهم على المسكن حيث أدى استخدام منهج الجهود الذاتية إلى تخفيض تكاليف إنشاء الوحدات السكنية وأعطى توجهات ترتبط بإمكانية نمو المسكن مرحليا وفقا لتطوير ونمو الإمكانيات والموارد البشرية، وأوصى البحث بمعالجة سلبيات هذا المدخل حتى يكون أكثر فعالية، واتفق مع هذه الدراسة كل من (خالد سامي، ومحمد نور الدين، ٢٠٠٣) و(أحمد عبد الغنى، ٢٠٠٨).

وهناك عدد من الدراسات التي انصبت فى محاولات لاستخلاص دروس مستفادة من تحليل تجارب تطوير للمناطق غير الرسمية ومنها مشروع الارتقاء بمنطقة منشأة ناصر بالقاهرة (نعمات نظمي، ١٩٩٣)، تجربة حى السلام بالإسماعيلية (وائل يوسف، ومحمد عيد، ٢٠٠٣)، تجربة المسكن النواة بمدينة العاشر من رمضان (أحمد عبد الغنى، ٢٠٠٠)، تجربة الناصرية بأسوان (أحمد يسرى، ١٩٩٥)، تجربة المسكن النواة بأسسيوط عيد، (محمد عيد، وعزت مرغنى، ٢٠٠٣)، تجربة تطوير منطقة زينهم (خالد هيبية، ٢٠٠٧)، وتطوير منطقة عزبة الوالدة ببلوان (فاطمة النخيلي، ٢٠٠٦).

وقد اتفق كل من (شريف عبد المنعم، ٢٠٠٤) و(غادة حسن، ٢٠٠٩) انه يجب عدم تبني سياسة موحدة لتطوير المناطق العشوائية لوجود اختلافات وفروق نسبية بين كل نمط وباختلاف ظروف كل منطقة وما يحيط بها وخصوصيتها الثقافية والاقتصادية، وهو الاتجاه إلى اتخذه الدولة مؤخرا بعد حادث منطقة الدويقة فتم تصنيف المناطق غير الرسمية إلى مناطق غير آمنة ومناطق غير مخططة.

وبالرغم من إنشاء صندوق تطوير العشوائيات مؤخرا إلا أن هناك آراء أن الصندوق لن يحل المشكلة (هشام الهلباوى ٢٠٠٩) لأن العشوائيات تحتاج إلى قرارات سيادية لا يملكها إلا رئيس الجمهورية، فبالنظر إلى التجارب الناجحة - من وجهة نظره - مثل (عزبة الوالدة - العجايز - عزبة هريدى) نجد أن سبب نجاحها إن التجربة الأولى كانت تقف ورأئها حرم الرئيس سوزان مبارك والتجربتين الأخرين فكان يقف ورأئها السيد جمال مبارك وهذا لأننا نحتاج إلى شخص يوفر دعما متكاملا من أجهزة الدولة الأخرى وليس المال فقط^(١).

ونجد أيضا أن هناك تعارض بين الآراء حول مشروع تحريم العشوائيات، فيرى (أسامة عليل، ٢٠٠٧) أن الحل ليس هو تحريم العشوائيات لأن المشكلة قائمة بالفعل والتخوف الحقيقي ممن سوف يقوم بالبناء فيما

(١) شوقي عبد القادر (٢٠٠٩). العشوائيات أكبر تهديد للأمن القومى وتحتاج الى ميزانية حرب لمواجهتها، حوار مع د هشام الهلباوى منشور بجريدة اليوم السابع، ٢٠٠٩/٧/١٤.

بعد، ومن عدم حل مشكلة الخلل فيما بين العرض والطلب ومن كيفية إيقاف زحف العشوائيات بشكل نهائي، وعلى الجانب الآخر يري (حسانين أبوزيد، ٢٠٠٧) أن هناك أكثر من ٦٠% من الإسكان في القاهرة عشوائي، وينبغي أن يتم تحريم المناطق العشوائية ووضع خطط مستقبلية في إطار دراسات وتوقعات امتداداتها المستقبلية وعلى وجه التحديد المساحات المتاخمة لها المعرضة في وقت قريب لان تتحول إلي عشوائيات، مع وضع تصور في إطار مجموعة من الاشتراطات كيف نمنع هذا التحول في حالة امتدادها وتحجيم هذا الامتداد^(١).

ونستخلص مما سبق انه لا يوجد تقييم شامل ومحدث لمداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر، ويحاول هذا البحث استكمال الدراسة في هذا المجال وإجراء تقييم للمداخل الحالية الموجهة لتطوير مناطق الإسكان غير الرسمي، مع التركيز على تقييم مدخل الإحلال التدريجي.

التساؤلات البحثية:

- ما إيجابيات وسلبيات المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر والنتائج والسيناريوهات المتوقعة من تطبيق تلك المداخل؟
- ما إيجابيات وسلبيات مدخل الإحلال التدريجي "أحد أهم المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي"؟
- ما المؤشرات والدروس المستفادة لتطوير مدخل الإحلال التدريجي لاستخدامه بشكل فاعل في التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي (غير القابلة للارتقاء) في مصر؟

أهداف البحث:

- يهدف البحث إلى تقييم المداخل الحالية في مواجهه مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر عن طريق:
- رصد وتحليل المداخل الحالية الموجهة لحل مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمي وتحديد إيجابيات وسلبيات كل منها.
 - تقييم مدخل "الإحلال التدريجي" ومدى مساهمته في تطوير مناطق الإسكان غير الرسمي.
 - استخلاص المؤشرات والدروس المستفادة اللازمة لتطوير مدخل الإحلال التدريجي لاستخدامه بشكل فاعل في حل مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر.

(١) أمل سعد (٢٠٠٧). تحقيقات في مخطط ٢٠٥٠ العمراني القضاء على العشوائيات بتحزيمها، مقال منشور بجريدة الاهرام، العدد ٤٤٠٤٢، السبت ٢٠٠٧/٧/٧.

منهج البحث:

يعتمد البحث على منهجين أساسيين على النحو التالي:

- المنهج النظرى التحليلى:

رصد وتحليل مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمى ومداخل التعامل معها ومراحل تطورها المختلفة (بالفترة من ١٩٧٧ حتى ٢٠٠٥) فى مصر، والتركيز على المداخل الحالية (منذ عام ٢٠٠٥ حتى الآن) الموجهة لحل مشكلة الإسكان غير الرسمى، ومناقشة إيجابيات وسلبيات كل منها.

- منهج دراسة الحالة:

دراسة وتحليل لثلاث حالات دراسية، عن طريق جمع البيانات الوثائقية التى تتناول الخصائص العامة للمدخل المتبع، والبيانات الميدانية عن حالات الدراسة، لاستنباط إيجابيات وسلبيات كل تجربة ودروس مستفادة من تلك التجارب تساهم فى تطوير مدخل الإحلال التدريجى ليكون أكثر فاعلية بالمشروعات المستقبلية.

هيكل البحث:

يتكون البحث من ثلاثة محاور رئيسية تشمل الدراسة النظرية، والدراسة التطبيقية، ونتائج الدراسة وتوصيات البحث.

- الدراسة النظرية:

تتعرض الدراسة النظرية إلى عدة موضوعات رئيسية وهى:

- مقدمة عن مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمى (ظهورها / تطورها / أهم سماتها.....الخ).
- المداخل السابقة الموجهة لحل مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمى واستعراض إيجابيات وسلبيات كل منها، عالميا عن طريق عرض لبعض التجارب العالمية لتطوير مناطق الإسكان غير الرسمى، ومحليا باستعراض التجربة المصرية.
- تحليل المداخل والمشروعات الحالية الموجهة لتطوير مناطق الإسكان غير الرسمى، واستخلاص نتائج الدراسة النظرية حتى تساهم تلك المخرجات لعملية التقييم بالتوجهات المستقبلية، والعمل على تحسين الأداء بالمشروعات المستقبلية واتباع العوامل الأكثر اقترابا من المساهمة بنجاح المشروعات.

وقد تم استخدام أسلوب المسح الوثائقي، للبيانات عن مناطق الإسكان غير الرسمي وعن المداخل المتابعة لمواجهة مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمي، وأدوات البحث المستخدمة في هذا الجزء الوثائق المكتبية التي تتناول العناصر السابقة بالدراسة والتحليل.

- الدراسة التطبيقية:

يتضمن هذا الجزء عدة نقاط رئيسية هي:

- أسس اختيار الحالات الدراسية.
- مراجعة أساليب تقييم المشروعات واختيار الأسلوب الأمثل وتحديد المعايير المستخدمة في عملية التقييم.
- الحالات الدراسية الثلاث: المسح العمراني، الاستبيان، ونتائج تقييم المشروع.

الأساليب البحثية المستخدمة بهذا الجزء:

- المسح المكتبي لخصائص وعناصر المشروعات محل الدراسة.
- المسح الميداني للحالات الدراسية التي تم تحديدها من خلال البحث.
- الاستبيان لفئة السكان المستفيدين من المشروعات.
- المقابلة الشخصية Interview للخبراء والمتخصصين المشاركين بالمشروعات.

الأدوات البحثية المستخدمة بهذا الجزء:

- الخرائط: لتحليل عناصر المشروعات من حيث الموقع والاحتياجات الوظيفية ومساحات الإسكان والخدمات.....الخ، لمعرفة مدى مواءمتها مع احتياجات السكان.
- استمارة الاستبيان: يتم تصميم استمارة استبيان لكل من المستفيدين، والخبراء والمتخصصين لإثراء البحث في تحديد أوجه القصور وأوجه النجاح بالمشروعات محل الدراسة.

- نتائج البحث:

هو الجزء الأخير من البحث ويظهر به النتائج التي توصل إليها البحث وهي تحديد إيجابيات وسلبيات المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي بصورة عامة، والإحلال التدريجي بصورة خاصة، والدروس المستفادة لصياغة سياسات مستقبلية فاعلة.

١ - مناطق الإسكان غير الرسمي - خلفية نظرية

١ - مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر - خلفية نظرية

تمهيد:

تعتبر قضية مناطق الإسكان غير الرسمي من أكثر القضايا الهامة، نظرا لما لها من انعكاسات اجتماعية واقتصادية وأمنية تهدد امن واستقرار المجتمع، وأصبحت معالجتها مطلبا ملحا يتطلب تضافر الجهود للحد منها^(١)، ولقد ارتبط ظهور الإسكان غير الرسمي بالنمو الحضري السريع وزيادة معدلات الهجرة من الريف إلى المدن بسبب توافر فرص عمل أكبر في المدن مع تحسين معدلات الخدمات، كما أن التشريعات والقوانين الحالية تجعل من الصعب على محدودى الدخل الحصول على سكن ملائم بالطرق الشرعية، الأمر الذى يحمل الراغبين فى السكن إلى حل مشاكلهم بالسكن على أطراف المدن أو احتلال الأراضى الزراعية غير المخططة داخل التجمعات العمرانية أو التعدى على الأراضى الزراعية^(٢)، وتؤثر تلك الامتدادات غير الرسمية حول التجمعات الحضرية على كفاءة المرافق والخدمات القائمة، وكذلك على عدم الاهتمام بالأحياء الشعبية مما يزيد من تدهورها مع الوقت ويحولها إلى بيئة صالحة لنمو كافة الأمراض والأوبئة والسلوكيات المنحرفة، وبالرغم من السلبيات المتعددة لتلك المناطق إلا إنها تعبر فى أغلب الأحيان عن احتياجات وإمكانيات السكان وتتلاءم مع ظروفهم المتغيرة^(٣).

إن مناطق الإسكان غير الرسمي ليست نمطا واحدا والدراسات أثبتت ذلك بوضوح وإنما هى أنماط متعددة بالغة التعقيد كما أن هناك صعوبة بالغة فى تحديد نموذج قياسى للمناطق غير الرسمية، فهناك أنماط فريدة متنوعة جميعها تندرج تحت مسمى "العشوائيات" لكنها شديدة التباين ليس على الصعيد المادى فقط ولكن فى سكانها وفى نوعية الحياة فيها وبمشكلاتها وبالأثار الناجمة عنها^(٤).

ولابد من التأكيد على الفرق بين المناطق المتدهورة عمرانيا أو المتخلفة بالمعنى الاقتصادى الاجتماعى slums، وبين المناطق غير الرسمية Informal settlements فالأولى قد تكون مخططة ولكنها متدهورة بالمعنى العمرانى، مثل المناطق القديمة فى قلب المدن والتي يتكدس فيها الفقراء بمساكنهم الأيالة للسقوط - والتي كانت يوما ما محل إقامة الأسر المقندرة ولكن بعد تركها، قسمت وحداتها السكنية إلى غرف تؤجر للأسر الفقيرة وأصبحت مناطق جاذبة للمهاجرين الجدد - أما الثانية فهى عادة ما تكون غير مخططة أو تم البناء عليها بشكل غير قانوني، سواء من حيث الحصول على الأرض أو عملية البناء نفسها^(٥).

ويتناول هذا الفصل مناطق الإسكان غير الرسمي من حيث مفهومها، عوامل ظهورها، تطورها، وأهم سماتها.

(١) مجلس الوزراء المصري، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار (٢٠٠٨). العشوائيات داخل جمهورية مصر العربية-دراسة تحليلية للوضع القائم والأساليب المختلفة للتعامل، ص.٨.

(٢) جميلة سامح (٢٠٠٧). تحديد دور المؤشرات الحضرية فى تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها فى مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص.٢.

(٣) شاهدان شبكة (١٩٨٤). الاتجاهات المعاصرة لإسكان ذوى الدخل المنخفض، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص.١٠٩.

(٤) عبد الله نجيب (٢٠٠٩). ثقافة العشوائيات، مؤسسة طبية للنشر والتوزيع، القاهرة.

(٥) هايدى شلبي (٢٠١٠). تقييم أساليب التعامل مع المناطق السكنية المتدهورة "نموذج تطبيقي ارشادي باستخدام الحاسب الالى"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص.١.

١-١-١ تعريف مناطق الإسكان غير الرسمي

يختلف مفهوم مناطق الإسكان غير الرسمي وتعريفها من مكان لآخر، وذلك حسب ظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به^(١)، فهناك من يرى أنها مناطق تنشأ غير مخططة عمرانيا ومحرومة من الخدمات والمرافق الأساسية (مناطق الإسكان غير الرسمي التي نشأت في غيبة من القانون)، بينما يرى البعض أنها مناطق فقيرة ومزدحمة يسكنها الفقراء والمهمشون urban poor والذين ليس لديهم القدرة للحصول على مأوى أو أراضٍ للسكن الأمر الذي جعلهم يلجأون إلى البناء في أى مكان وبأى شكل دون توجيه وبدون رقابة ويعيدا عن نظر السلطات على أراضى فضاء ذات ملكية عامة أو خاصة لاسيما في المدن الحضرية الكبرى وعلى هوامشها وجيوب الفقر بداخلها أو أنها مناطق للإسكان غير الرسمي باقتصاد غير رسمي وتنشأ باغتصاب أراضى الدولة بوضع اليد مع عدم مراعاة أسلوب وقواعد التخطيط وأحكام وقوانين تنظيم البناء^(٢).

وتعددت التعريفات المتداولة عن الإسكان غير الرسمي، يصل بعضها لدرجة عالية من التباين والاختلاف وهو ما يعود لأسباب عدة من بينها تعدد أنواع الإسكان غير الرسمي وبالتالي تعدد مداخلها التحليلية، فلا يوجد تعريف جامع مانع في أدبيات التنمية والتخطيط العمراني وكأن تعريف العشوائيات يتسم هو الآخر "بالعشوائية"^(٣).

ويمكن في هذا الصدد الإشارة إلى ثلاثة اتجاهات في تعريف مناطق الإسكان غير الرسمي يرتبط كل منها بمدخل تحليلي مختلف، المدخل القانوني والمدخل الاقتصادي الاجتماعي والمدخل العمراني^(٤).

١-١-١-١ المدخل القانوني:

ينظر إلى منطقة الإسكان غير الرسمي على أنها "منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية"، فبالرغم من وجود الأحكام القانونية فإن سبب ظهور الإسكان غير الرسمي ونموه من وجهة النظر القانونية هو إما وجود ثغرات في القانون^(٥) أو تعطيل بعض أحكامه، فتعقيدات القانون من ناحية والإجراءات القانونية التي عادة ما تطول من ناحية أخرى، يعطى الوقت الكافي لاستمرار المخالفة أو إكمالها وفرض الأمر الواقع ثم طلب التصالح وتسديد الغرامة المقررة. فالمعيار لدى ذلك المدخل هو الاحتكام إلى القوانين المنظمة للنمو العمراني وبناء المساكن^(٦)، وبالتالي التعريف القانوني "هو كل

(١) أحمد عبد الغنى (٢٠٠٨). تقويم التجربة المصرية في مواجهة مشكلة الإسكان العشوائي، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر، جامعة الأزهر، ٢٤-٢٦ ديسمبر، ص.٣.

(٢) غادة حسن (٢٠٠٩). القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد السابع، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة، ص.٦٧، ص.٦٨.

(٣) على الصاوي (٢٠٠٨). تأثير العشوائيات على التنمية، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص.١٧.

(٤) ماجدة صالح (٢٠٠٨). سياسات تطوير المناطق العشوائية في مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص.١٢٤.

(٥) منال البطران (١٩٩٤). اثر القوانين والتشريعات على نمو التجمعات العشوائية- دراسة حالة لإقليم القاهرة الكبرى، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.

(٦) على الصاوي (٢٠٠٨). مرجع سبق ذكره، ص.١٧.

المباني والمنشآت التي لم تحصل على تراخيص بناء والتي يتم إنشاؤها على أراضٍ غير مخصصة للبناء أو أراضٍ مغتصبة من الدولة أو جهات أخرى أو المباني الواقعة خارج كردون المدينة" (١)، ويعتبر كل من خالف هذه القوانين عشوائياً من الناحية القانونية (سواء قانونية الأرض "أراضى دولة" أو قانونية المبنى "ملكيات خاصة").

١-١-٢ - المدخل الاجتماعي/الاقتصادي:

ينظر إلى مناطق الإسكان غير الرسمي على أنها مرادف لـ "جيوب الفقر" من ناحية ونتيجة لاتجاهات الحراك الاجتماعي الاقتصادي من ناحية أخرى، ثم كإفراز لنمط غير متوازن في التنمية الاقتصادية والاجتماعية من ناحية ثالثة (٢).

فمن ناحية أولى: هي منطقة يقبل القاطنون بها معيشة اجتماعية متدنية بل ويقبلون على النزوح إليها بسبب محدودية امكانتهم الاقتصادية، فيكون ميلهم إلى النزوح إلى أطراف المدن والمناطق الأرخص تكلفة، فيكون سبباً في تكديس تلك المناطق وتدهور ظروفها المعيشية فتتحول إلى احد جيوب الفقر poverty pockets فلا يتحقق المستوى الأدنى من جودة الحياة والتي تعتبر ضرورية لتحقيق الحد اللازم من شروط الراحة والصحة والأمان (٣).

ومن ناحية ثانية: يشهد المجتمع حركة مزدوجة الاتجاه في الحراك الاجتماعي والاقتصادي بين الريف والمدينة حيث يتوسع ويقرب كل منهما إلى الآخر فالحضر يزحف إلى المناطق الخالية لينشر بها الأبراج السكنية والمدن الجديدة، والريف يزحف إلى الحضر محاولة للاستفادة من الخدمات الأساسية، مما ينشئ مجتمعات تكتسب جزءاً من خصائص الريف، وجزءاً من خصائص الحضر فتكون "العشوائية" هي سمتها الغالبة (٤).

ومن ناحية ثالثة: فقد يؤدي نمط التنمية الاقتصادية الاجتماعية غير المتوازن إلى تشوهات في البنية الاجتماعية (٥)، الناتج من انتهاج الدولة لنمط تنمية يتجه إلى الانحياز لصالح الفئات الاقتصادية العليا خاصة القاطنة في الحضر، وفي هذا السياق ربما يلجأ غير القادرين على الاندماج في هذا الاقتصاد إلى إشباع رغباتهم وتلبية احتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية بطرقهم الخاصة، والبحث عن "حلول ذاتية" لأهم مشكلاتهم وهي الإسكان وتظهر منطقة الإسكان غير الرسمي كمحصلة لتلك الحلول الذاتية.

(١) -١- جميلة سامح (٢٠٠٧). تحديد دور المؤشرات الحضرية في تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ٢٩، ص. ٣٠.

2- Ibrahim, Mohamed (2009). Towards Reliable Spatial Database of Informal Areas in Greater Cairo Region, International Workshop on Spatial Information for Sustainable Management of Urban Areas, Mainz, Germany, 2 - 4 February, p 4/14.

(٢) هناء الجوهري (٢٠٠٨). ثقافة التحايل- دراسة ميدانية لنماذج من التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى، مركز البحوث والدراسات الاجتماعية - كلية الآداب - جامعة القاهرة، ص. ٩٩.

(٣) أحمد أبو الهيجاء (٢٠٠١). نحو إستراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي - الأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع - العدد الأول، كلية الهندسة الجامعة الإسلامية - غزة، ص. ٧.

(٤) ماجدة صالح (٢٠٠٨). مرجع سبق ذكره، ص. ١٢٤، ص. ١٢٥.

(٥) على الصاوي (٢٠٠٨). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٠.

١-١-٣- المدخل التخطيطي/العمراني:

يعتبر "العشوائية" بمثابة "تجمع عمراني بلا خطة" وينصرف ذلك التعريف إلى عدة تطبيقات منها: غياب خطة نموذجية شاملة Master plan للتخطيط العمراني أصلاً، أو توقف تنفيذ الخطة إن وجدت أو عدم الالتزام بها^(١).

ففي حالة القاهرة، على سبيل المثال، لا يوجد مخطط اقليمي للقاهرة الكبرى إذ تمت مناقشة فكرة المخطط اقليمي من خلال اجتماع واحد للجنة التخطيط اقليمي منذ عام ١٩٧٣ ولم تنفذ التوصيات إلى الآن^(٢).

وقد طرح خبراء التخطيط والعمران في مؤتمراتهم الأول عن الإسكان غير الرسمي عام ١٩٩٤ إطاراً لتعريفه يشتمل على أربع صور أساسية هي^(٣):

- ١- كل المباني والمنشآت الإسكانية التي تتم بغير ترخيص.
- ٢- الإسكان الذي يتم على أراضي غير مخصصة للبناء.
- ٣- الإسكان الذي يتم على أراضي مغتصبة /أو غير مملوكة لحائزيها سواء كانت ملكية أصلية للدولة أو لأفراد أو لجهة أخرى.
- ٤- المباني الواقعة خارج كردون المدينة.

وقد قامت وزارة التنمية المحلية بمبادرة هامة في منتصف عام ٢٠٠٦ بالتعاون مع الهيئة العامة للتخطيط العمراني وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي حيث تم عقد ورش عمل في بعض محافظات ضمت الأطراف الأساسية التي تتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي^(٤)، وتم التوصل إلى تعريف واحد متفق عليه:

"مناطق الإسكان غير الرسمي هي كل ما تم إنشاؤه بالجهود الذاتية، سواء هي مبان من دور أو أكثر أو عشش في غيبة من القانون ولم يتم تخطيطها عمرانياً، فهي مناطق أقيمت على أراضي غير مخصصة للبناء كما وردت في المخططات العامة للمدن، وربما تكون حالة المباني جيدة، ولكن يمكن أن تكون غير آمنة بيئياً أو اجتماعياً وتفقد إلى الخدمات والمرافق الأساسية"^(٥)

(١) على الصاوي (١٩٩٥). العشوائيات وتجارب التنمية، ورقة عمل مقدمة بندوق "العشوائيات وتجارب التنمية"، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية اقتصاد وعلوم سياسية، جامعة القاهرة، ٤ نوفمبر، ص ٢١.

(٢) غادة حسن (٢٠٠٩). مرجع سبق ذكره، ص ٦٩.

(٣) Ibrahim, Hossam El-Din (2000). *An analytical comparative approach to the relationship between spontaneous & vernacular settlements*, PHD, Faculty of Engineering, Cairo University, p 48.

(٤) مجلس الوزراء المصري، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار (٢٠٠٨). العشوائيات داخل جمهورية مصر العربية-دراسة تحليلية للوضع القائم والأساليب المختلفة للتعامل، ص ١٤.

(٥) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٦). ملخص الإطار العام لإستراتيجية تطوير العشوائيات والحد منها، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمراني، ص ٧.

ويعتمد البحث على التعريف السابق لمناطق الإسكان غير الرسمي حيث إن الحكومة والجهات الرسمية تعتمد في إحصاءاتها على تبني المدخل القانوني والعمرائي في تعريفها* باعتبارها مناطق تجمع سكني نشأت مخالفة وبعيدة عن التخطيط العمرائي^(١).

١-٢-١- عوامل ظهور ونشأة مناطق الإسكان غير الرسمي

١-٢-١-١- أسباب ظهور مناطق الإسكان غير الرسمي:

هناك أسباب عديدة متشابكة فيما بينها لنشأة ونمو مناطق الإسكان غير الرسمي، فنجد جذورا لمناطق الإسكان غير الرسمي بالتاريخ المصري من خلال نشأتها على أطراف المدن، وفي المناطق المتدهورة داخلها، فقد شهدت مصر في مراحل تاريخها المختلفة تواجد فئات اجتماعية وجماعات في مناطق وأحياء فقيرة منتشرة على أطراف مدنها أو بين ثنايا أحيائها الكبرى، وقد سكن هذه المناطق المهمشون والمقهورون بالإضافة إلى الخارجين عن القانون، ويمكن القول بأن تاريخ هذه المناطق في مصر وجماعاتها من الخارجين عن القانون قد ساهم في ترسيخ اعتقاد بأن سكان المناطق غير الرسمية هم غالبا من الخارجين عن القانون ومتحدي سلطات الدولة، دونما النظر إلى هذه المناطق باعتبارها حلا ابتكره محدودو الدخل أو الفقراء لمواجهة أزمة الإسكان وعدم قدرتهم على دخول سوق الإسكان الرسمي نظرا لعدم امتلاكهم للإمكانيات المادية اللازمة لشراء سكن ملائم يتمتع بالشرعية والاعتراف من الدولة أو السلطات المحلية التابعة لها، وترتيباً على ذلك فإن التاريخ الحقيقي لنشأة المناطق غير الرسمية لا يرجع إلى أوائل الستينيات نتيجة لنشاط حركة الهجرة إلى القاهرة على نحو خاص كما يزعم البعض، وإنما يعود إلى قبل ذلك بكثير^(٢).

ولكنها بدأت تتزايد في الستينات عندما شهدت البلاد تغييرات اقتصادية واسعة النطاق وتطورات صناعية هامة مثل إنشاء مجمع الحديد والصلب بحلوان والتجمعات الصناعية الجديدة بشبرا الخيمة والتبين، وإنشاء السد العالي بمدينة أسوان، وإنشاء حي مدينة نصر شمال القاهرة ... الخ. ونتيجة لغياب خطة شاملة، وأيضاً نتيجة لعدم الاهتمام بإسكان ذوي الدخل المحدود، ومع زيادة حجم الهجرة من المناطق الريفية للمناطق الحضرية، بدأ الإسكان غير الرسمي في النمو وأخذ في الزحف على مدينتي القاهرة والإسكندرية كبؤر جذب رئيسية لكل من أصحاب رؤوس الأموال وكذلك لمحدودي الدخل^(٣).

* تعريف برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UN-HABITAT) للوحدة السكنية العشوائية: تعرف الوحدة السكنية العشوائية على أنها مجموعة من الأفراد يعيشون تحت سقف واحد ويتعرضون لواحد أو أكثر من الظروف التالية:

• الافتقار إلى المياه النظيفة.
• الافتقار إلى الصرف الصحي المحسن.
• مساحة معيشة غير كافية ومزدحمة.
• جودة إنشائية وقوة تحمل المبنى غير ملائمين.
• عدم وجود حيازة أمنة.

(١) محمد عيد، وعزت مرغني (٢٠٠٣). الدروس المستفادة من الإسكان العشوائي في إطار تيسير الإسكان، ندوة الإسكان (٢) المسكن الميسر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص. ٢.

(٢) المرجع السابق، ص. ٣.

(٣) أحمد عبد الغنى (٢٠٠٨). مرجع سبق ذكره، ص. ٣.

١-٢-٢-١ - أسباب انتشار النمو غير الرسمي

هناك عدة عوامل ساعدت على سرعة النمو غير الرسمي:

أ- الأسباب الاجتماعية والاقتصادية:

- الهجرة من الريف إلى الحضر وغياب سلطة المدينة، أو على الأصح عدم قدرة المدينة على مراجعة هذه الهجرة ومحاولة حل المشاكل المترتبة عليها^(١).
- قلة فرص العمل بشكل عام وفي الريف وأقاليم الصعيد بشكل خاص.
- الميل العمدي لدى بعض الجماعات المسيسة إلى السكن في مناطق غير مخدمة بالمرافق الأساسية ومغلقة أمام اختراق الأجهزة الأمنية^(٢).
- ارتفاع أسعار أراضي البناء بمعدلات كبيرة لا تتناسب مع إمكانيات الفقراء ومحدودي الدخل^(٣) والذين قد يجدون في منطقة عشوائية بعض المزايا منها أن تكلفة الأرض تتناسب مع قدراتهم الاقتصادية.
- نقص الموارد المالية المخصصة لإسكان محدودي الدخل والمناطق غير الرسمية، كما صعبت نظم التمليك المتبعة منذ منتصف سبعينيات القرن الماضي الحصول على المسكن للمواطن محدود الدخل، كذلك أدت هجرة العمالة المصرية إلى دول الخليج والدول النفطية إلى ارتفاع دخل فئات متعددة من سكان المناطق اللارسمية وانضمامها إلى سوق الإنتاج العقاري^(٤).
- تدخل الحكومة في خفض القيمة الإيجارية لصالح الفقراء من جهة وارتفاع تكلفة الوحدة السكنية من جهة أخرى، أدى إلى اتجاه القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان المتميز وإحجامه عن الاستثمار في قطاع الإسكان لمحدودي الدخل، ترتب عليه قيام الأهالي بتوفير المسكن اعتماداً على أنفسهم (الطبقة الفقيرة والمتوسطة)^(٥).
- التكدس السكاني في بعض المناطق بالمدن مع النقص في وحدات الإسكان التي تتلاءم مع القدرة الشرائية لمنخفضي الدخل وارتفاع أسعار الأراضي في المدن وفي المناطق القائمة المتمتعة بوجود مرافق، ساعد على الامتدادات العشوائية في أطراف تلك المدن^(٦).
- إقامة بعض الصناعات خارج النطاق العمراني للمدن وعدم توفير السكن الملائم للعمال شجع إلى إقامة تجمعات عشوائية بالقرب من هذه المناطق.
- ظهور شركات تقسيم الأراضي والاستثمار العقاري (سواء سكن أو أراضٍ للبناء) بعيداً عن السلطة المركزية، قفزت نسبة الامتدادات العشوائية. إذ تقوم شركات التقسيم بشراء الأراضي الزراعية بالفدان وتبويرها وتقسيمها

(١) دعد فؤاد (١٩٩٤). أبعاد مشكلة المناطق العشوائية وأساليب تطويرها، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريديش ناومان ١٥-١٧ مايو.
(٢) غادة حسن، وابتهاج عبد المعطى (٢٠٠٨). العشوائيات وتجارب التنمية بالمدن الأفريقية: تحليل الأسباب والتجارب المستفادة، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص. ٩٣.

(٣) General organization for housing, building & planning research (1982). *Informal housing in Egypt*, U. S. agency for international development, p 34.

(٤) متاح على <http://colleges.ksu.edu.sa/Papers/Papers/Slums%20Areas.pdf>

(٥) Fahmi, Wael & Keith Sutton (2008). Greater Cairo's Housing Crisis: contested spaces from inner city areas to new communities, *Cities*, Vol 25- P 280- 281.

(٦) إيمان عبد الحكيم (٢٠٠٦). دور المنظمات غير الحكومية في تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان، ص. ٣٤.

وتحديد الشوارع (٤-٨متر) وقطع الاراضى دون تزويدها بالمرافق وتقوم ببيعها وتتراوح مساحة القطع بين ٢٠٠م^٢-٢٠٠م^٢ وأحيانا ٣٠٠م^٢، كما يقوم بعض الفلاحين بتقسيم الاراضى وبيعها كأراضٍ زراعية بالقيراط والسهم للتهرب من قانون الزراعة^(١).

ب- الأسباب السياسية:

- اهتمام الدولة بتنمية وتطوير الحضر وإهمال الريف في مرحلة الستينيات والسبعينيات، أدى إلى افتقار الريف وساعد على الهجرة إلى المدينة بصورة متزايدة ومستمرة^(٢).
- غياب التخطيط الشامل الذى يحوى التجمعات الحضرية والريفية وامتداداتها العمرانية ومحددات هذه الامتدادات.
- تراجع الحكومة عن توفير مساكن لمحدودى الدخل مما أدى إلى بناء الطبقات الفقيرة على الأراضى الزراعية وغيرها من الأراضى الفضاء، دون مراعاة للأساليب العمرانية التى تقتضيها الضوابط الهندسية لإنشاء المساكن، كما ساعد على تفاقم العشوائيات انتشار مساكن الإيواء من قبل الحكومة لمن تنهار مساكنهم أو تهدم.
- التأخر فى مواجهة الحالات العشوائية فى حال قيامها، فالمشكلة تبدأ صغيرة يمكن القضاء عليها ثم تتفاقم فتصبح مشكلة إنسانية.

ج- الأسباب الإدارية:

- غياب السلطة التنفيذية والتهاون مع منتهكى القانون ومغتصبى الأراضى وعدم تصديها لوقف التعديت، وهذا أدى إلى ظهور مناطق غير رسمية ليس لها صفة قانونية، حيث أكدت دراسة للبنك الدولى للإنشاء والتعمير أن الوحدات السكنية التى شيدت خلال العام الواحد فى الفترة من ١٩٦٦ إلى ١٩٨٦ مثلت ٨٠% إسكنا عشوائيا، ٢٠% إسكنا رسميا^(٣).
- القصور فى التشريعات وكثرة الثغرات التى تسمح بوجود العشوائيات، وبناء الأفراد على الاراضى دون تطبيق سياسة الجزاء الرادع لعدم كفاية أجهزة التنظيم.
- قسوة قوانين البناء التى تؤثر على سوق البناء وتتسبب فى ارتفاع الأسعار وعدم ملاءمتها لقدرات الناس.
- تعدد الجهات المالكة لأراضى الدولة مما يصعب أمر الإزالة ويعقده^(٤).
- ضعف التنسيق بين الجهات المعنية (وزارة الزراعة- السياحة- الأوقاف - الإسكان - التنمية المحلية- التضامن الاجتماعى)، وعدم الحسم لتنازع الاختصاصات بينهم خاصة بالنسبة للأراضى العامة.
- الامتداد العمرانى غير المخطط للمدن والذى أدى إلى احتواء العديد من القرى داخل كردون المدينة.

(١) غادة حسن (٢٠٠٩). مرجع سبق ذكره، ص. ٦٩.

(٢) طه عبد المطلب (٢٠٠٨). دور الإدارة المحلية فى تطوير المناطق العشوائية، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة ص. ١٦٤.

(٣) سعاد عبد الرحيم (٢٠٠٨). الأبعاد الاجتماعية والقانونية للعشوائيات فى مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص. ٦٧.

(٤) سيف الدين زايد (١٩٩٨). آليات الإسكان الغير رسمي، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ٥٨.

١-٣-٣ - سمات وخصائص مناطق الإسكان غير الرسمي

هناك سمات أو ملامح مميزة لمناطق الإسكان غير الرسمي بصفة عامة وتميزها عن مناطق الإسكان الأخرى الرسمية، ومعظم هذه السمات تنطبق على جميع مناطق الإسكان غير الرسمي بدول العالم الثالث حيث تتشابه ظروف هذه الدول إلى حد كبير وفيما يلي بعض السمات المختلفة لتلك المناطق:

١-٣-٣-١ - السمات العمرانية للإسكان غير الرسمي:

تتسم هذه المناطق من الناحية العمرانية بالآتي:

- النقص في الخدمات والمرافق: ^(١) لأسباب تتعلق بعدم مشروعية البناء في تلك المناطق، في المقام الأول، والمناطق غير الرسمية تتسم بشكل عام بعدم كفاية الخدمات المجتمعية كالنظافة العامة وخدمة النقل والمواصلات والخدمات الصحية والتعليمية.
- مستوى المساكن: المساكن التي تبنى في الإمدادات غير الرسمية الحديثة على الأراضي الزراعية، ذات مستوى جودة مناسب من الناحية الإنشائية^(٢)، لكنها غير صحية لعدم توافر عناصر التهوية السليمة والإضاءة الطبيعية والخصوصية.
- الشوارع بالمنطقة ضيقة وكثيرة التعرج نتيجة التقسيم العشوائي ولغياب الاشتراطات البنائية بهذه المناطق^(٣) والشوارع تلقائية بطريقة غير منتظمة مما يحول دون سيولة المرور بها وبالتالي العجز عن مواجهة أى مخاطر طارئة بها كالحريق أو الكوارث الطبيعية.
- عدم وجود احتياطات لمواجهة المشكلات الرئيسية التي قد تنتج بالمنطقة كالحريق أو انتشار وباء نتيجة للتكدس وعدم النظافة وسوء التهوية^(٤).

١-٣-٣-٢ - السمات الاجتماعية/الاقتصادية للسكان بالمناطق الغير رسمية:

يمكن تحديد الخصائص الاجتماعية والاقتصادية فى:

- ارتفاع معدلات الكثافة السكانية تصل إلى أكثر من ٦٠٠ فرد/فدان فى بعض المناطق^(٥).
- تكديس أكثر من أسرة فى مسكن واحد وارتفاع معدل التزاحم بالنسبة للغرفة الواحدة، حيث يصل فى بعض الأحيان ٥ أو ٦ أفراد/غرفة بينما الحد الأقصى للتزاحم ١,٥ فرد/غرفة^(٦).
- سوء الحالة الصحية والتعليمية بهذه المناطق وانتشار الأوبئة والعصبيات.

^(١) محمد عيد، وعزت مرغني (٢٠٠٣). الدروس المستفادة من الإسكان العشوائي في إطار تيسير الإسكان، ندوة الإسكان (٢) المسكن الميسر، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص. ٨.

^(٢) El Batran, Manal & Arandel, Christian (1998). A Shelter of their own: Informal settlements Expansion in Greater Cairo & Government Responses , *Environment & Urbanization*, Vol 10, No 1. P.222.

^(٣) Arandel, Christian & El Batran, Manal (1997). *The Informal Housing Development Process In EGYPT*, Centre Nacional de la Recherche Scientifique (CNRS), France. P.16.

^(٤) نعمات نظمي، وآخرون (٢٠٠٧). تطوير و تنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق فى مصر دراسة حالة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة، مؤتمر الأزهر الهندسى الدولى التاسع ، جامعة الأزهر، ١٢-١٤ ابريل، ص. ١٥٩.

^(٥) مبروك محمد (٢٠٠٣). البعد البيئى لمشروعات الارتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ص. ٢٥.

^(٦) هايدى شلبي (٢٠١٠). مرجع سبق ذكره، ص. ١٧.

- ارتفاع نسبة المشكلات الاجتماعية بهذه المناطق وانتشار صور الانحراف والتطرف والتشرد وما إلى ذلك من مختلف صور الانحراف الاجتماعي والاخلاقي.^(١)
- الأصل الريفي: يشترك سكان تلك المناطق في أن أكثر من ٥٠% منهم من أصل ريفي ولذلك فإن العادات والسلوكيات هي عادات ريفية في المقام الأول، بينما ١٠% كانوا يقيمون في مدن أخرى قبل نزوحهم إلى القاهرة^(٢)، والباقي من أهل الحضر.
- انتشار الأمية بين الجنسين وبصفة خاصة بين الإناث وتصل نسبة الأميين إلى ٥٠% في المتوسط^(٣).
- عمل المرأة حيث لا تزال الغالبية العظمى من السيدات في المستوطنات العشوائية خارج قوة العمل الرسمية^(٤).
- انخفاض متوسط الدخل وتناقص فرص العمل.
- مزاوله أغلب سكان مناطق الإسكان غير الرسمي لأنشطة اقتصادية هامشية نظرا لانخفاض مستواهم التعليمي والتقني، فالإقتصاد غير الرسمي يتميز بسهولة الدخول فيه وصغر نطاق النشاط، مما يجعله أكثر استجابة لاحتياجات الشرائح الضعيفة في المجتمع.

١-٣-٣- السمات البيئية:

- تتسم هذه المناطق من الناحية البيئية بالاتي:
- الافتقار إلى المناطق الخضراء والمفتوحة: تفتقر مناطق الإسكان غير الرسمي إلى المناطق الخضراء والمفتوحة وأماكن اللعب والترفيه، وتعتبر الشوارع الضيقة المكان الرئيسي لترويح الأهالي عن أنفسهم، كما تفتقر إلى الخدمات الثقافية^(٥).
- وجود أنشطة متعارضة مع السكن مثل الورش الحرفية والصناعات اليدوية، ويصبح وجود هذه الأنشطة مصدرا للإزعاج والضوضاء^(٦) والتلوث بسبب ضيق الشوارع وعدم وجود التهوية المناسبة.
- التلوث البصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة في الحجم وشكل الواجهات والتشطيبات.^(٧)
- غياب الصيانة اللازمة على جميع المستويات (الوحدة السكنية - المنشأ أو العقار بالكامل - الواجهات الخارجية - الصرف الخاص بالعقار - البيئة المحيطة - البنية الأساسية).

(١) عبدالرحيم فناوي (٢٠٠٧). تحليل ظاهرة الإسكان العشوائي (مفاهيم - سلبيات - إيجابيات)، المؤتمر المعماري الدولي السابع - قسم العمارة، جامعة أسيوط، ٢٣ - ٢٥ أكتوبر. ص. ٩٩.

(٢) هايدى ثلبي (٢٠١٠). مرجع سبق ذكره، ص. ١٧.

(٣) جلييلة القاضي (٢٠٠٩). مرجع سبق ذكره، ص. ١٦٥.

(٤) إيمان عبد الحكيم (٢٠٠٦). دور المنظمات غير الحكومية في تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان، ص. ٣٧.

(٥) محمد عيد، وعزت مرغني (٢٠٠٣). مرجع سبق ذكره، ص. ٨.

(٦) أسامة بهاء الدين (٢٠٠٦). المشاركة الشعبية كأداة فاعلة في التنمية المستدامة للتجمعات السكنية المتدهورة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ص. ١٢.

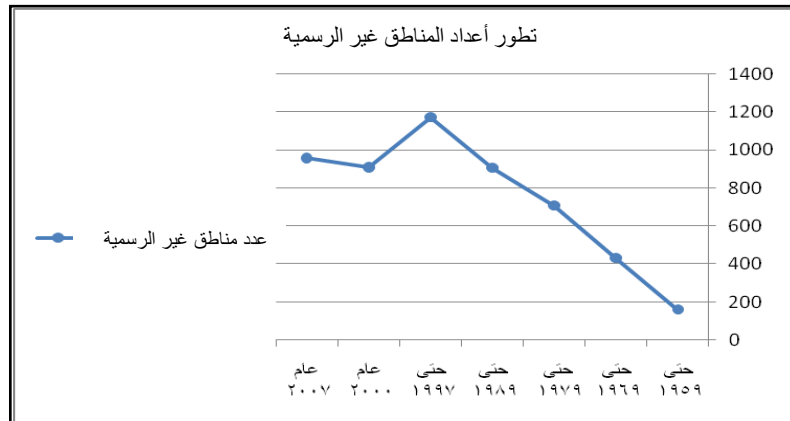
(٧) دعاء الشريف (١٩٩٦). تجديد وإحياء المناطق السكنية بالدول النامية. مع ذكر خاص لمصر - فاعلية المجتمعات المحلية في عملية الارتقاء الحضري، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ١٨.

١-٣-٤ - السمات الإدارية والتنظيمية^(١):

- تتسم هذه المناطق من الناحية الإدارية التنظيمية بالآتي:
- التأثير المحدود للهيكل الإداري المحلي وسلبات آليات التنمية العمرانية.
- التفاوت بين الضوابط القانونية وقدرة الأجهزة المحلية على تنفيذها.
- غياب توزيع الأدوار وتحديد المسؤوليات واختصاصات الكوادر والجهات المختلفة.
- الشرعية: يعاني سكان مناطق الإسكان غير الرسمي من مشكلة عدم الشرعية - غالباً ما تكون الأرض ملك الدولة وتم الاستيلاء عليها عن طريق وضع اليد - مما يجعلهم في حالة قلق وخوف وعدم اطمئنان باستمرار.

١-٤-٤ - تطور أعداد المناطق غير الرسمية

لمتابعة حجم ظاهرة الإسكان غير الرسمي في أنحاء مصر، نلاحظ اختلاف الجهات الرسمية فيما بينها حول عدد مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر ويعود هذا التباين إلى عدم اتفاق تلك الجهات على تعريف موحد متفق عليه لمنطقة الإسكان غير الرسمي، فمركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار بمجلس الوزراء التابع لوزارة الإسكان قدرها بنحو ١٠٣٤ منطقة غير رسمية، أما الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء فأكد أن عددها ٩٠٩ منطقة، في حين أن معهد التخطيط القومي أقر في دراسة حديثة بوجود ١١٠٩ منطقة في ٢٠ محافظة يسكن بها حوالي ١٨ مليون نسمة، بينما أشارت تقارير وزارة التنمية المحلية إلى أن عددها ١١٥٠ منطقة، أما مركز بحوث الإسكان فحددها في ١١٧٤ منطقة^(٢)، فلا توجد قاعدة معلومات جديدة وشاملة ودقيقة لأعداد المناطق غير الرسمية، فهناك تضاربا في التقديرات الرسمية الخاصة بها. ويوضح الشكل (١-١) تطور أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر.



شكل (١-١): تطور أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر.

وإذا كان حصر المناطق غير موحد بين ٥ جهات حكومية، فمن الطبيعي أن تختلف هذه الجهات على عدد سكانها. فقد أشارت لجنة الإسكان بمجلس الشعب (عام ٢٠٠٧) إلى أن سكان المناطق غير الرسمية يصل

^(١) إيمان عبد الحكيم (٢٠٠٦). دور المنظمات غير الحكومية في تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان، ص. ٣٧.

^(٢) ١ - ماجدة صالح (٢٠٠٨). سياسات تطوير المناطق العشوائية في مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص. ١٢٧.

٢ - أحمد عبد الغنى (٢٠٠٨). مرجع سبق ذكره، ص. ٤.

إلى ١٢ مليون شخص، في حين أن الجهاز المركزي للتعبيئة العامة والإحصاء يؤكد أن الرقم ٧,٥ مليون فقط.

كشفت دراسة للمركز المصري لحقوق السكن عن وجود ما يقرب من ٧ مليون نسمة يعيشون في عشوائيات القاهرة والجيزة، كما يوضح الجدول (١-١) وأن هذا العدد يتزايد بمقدار ٣% سنويا، يضاف لهم ٢٠٠ ألف نسمة سنويا. وبحسب الدراسة فالقاهرة الكبرى تضم وحدها نحو ٧٦ منطقة غير رسمية علي مساحة ٢٣٠ ألف كيلو متر مربع^(١).

النسبة %	عدد السكان بمناطق الإسكان غير الرسمي "حتى ٢٠٠٧"	إجمالي عدد المناطق غير الرسمية		أقاليم الجمهورية
		مناطق ملكيات خاصة	مناطق ملكيات عامة	
٥٣,٢	٦٤٦٥٩٠٤	٦٨	١١٦	إقليم القاهرة الكبرى
٣,٢	٣٨٥٧٥٨	١٢٠	٣٢	إقليم الإسكندرية
٥,٨	٧٠٦١١٦	٧٦	٥٤	إقليم القناة
٢٠,٣	٢٤٧٢٨٤٨	٢٩٤	٦٧	إقليم الدلتا
١٢,٨	١٥٦٠٣٧٤	٧٩	٣١	إقليم شمال الصعيد
-	-	٧٥	٩	إقليم أسيوط
٤,٦	٥٦٧٢٢١	٩٧	٩٥	إقليم جنوب الصعيد
١٠٠	١٢,١٥٨,٢٢١	٨٠٩	٤٠٤ ^(١)	اجمالي الجمهورية

جدول (١-١): عدد سكان مناطق الإسكان غير الرسمي موزعا على أقاليم الجمهورية^(٢)

ويوضح الجدول (٢-١) تطور مساحات مناطق الإسكان غير الرسمي بالقاهرة الكبرى، كما يبين الشكل (٢-١) تطور مساحات الإسكان غير الرسمي بالقاهرة الكبرى.

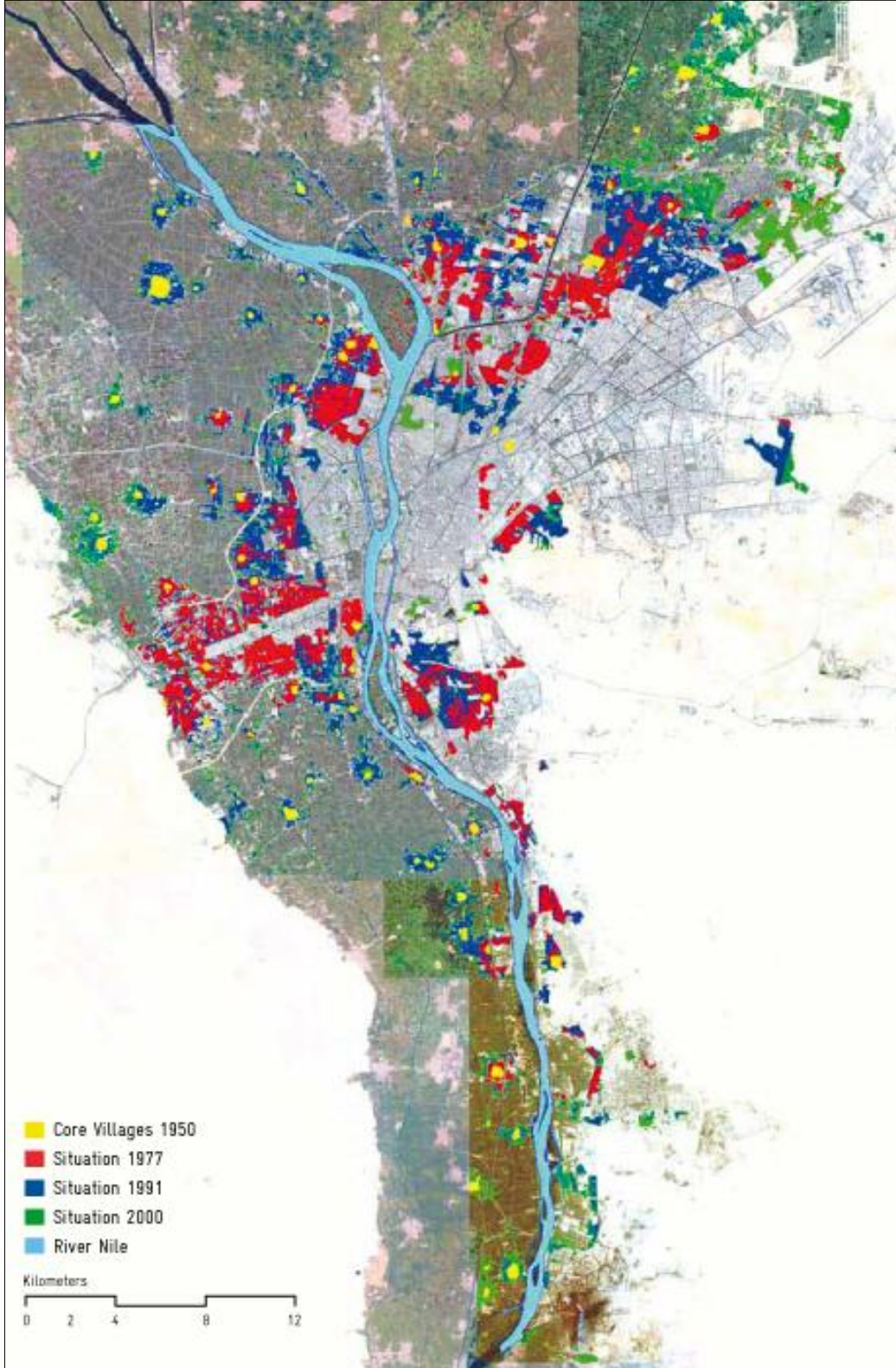
تطور مساحة المناطق غير الرسمية بإقليم القاهرة الكبرى خلال السنوات (١٩٥٠-١٩٧٧-١٩٩١-٢٠٠٦)

السنة	المساحة كم٢
١٩٥٠	٦,٦
١٩٧٧	٤٥,٦
١٩٩١	١٠٦,٨
٢٠٠٦	١١٩,٥٤

جدول (٢-١): تطور مساحة مناطق الإسكان غير الرسمي بإقليم القاهرة الكبرى^(٤)

^(١) يوسف نبيل (٢٠٠٧). مصر تتنافس عشوائيات، <http://www.e-socialists.net/node/1117>، مركز الدراسات الاشتراكية.
^(٢) Alghary, Sherif & El-Faramwy, Ali (2010). Egyptian Approach to Informal Settlements - Development, Egyptian Cabinet of Ministers, Informal Settlements Development Facilities, available at <http://www.slideshare.net/GRFDavos/egypt-for-idrc-2-june-2010-finalpptx>.

^(٣) وزارة التنمية المحلية، الأمانة العامة للإدارة المحلية، يوليو ٢٠٠٧.
^(٤) معهد التخطيط القومي، تحديد الاحتياجات لقطاعي الصرف الصحي والطرق والكبارى لمواجهة العشوائيات سلسلة قضايا التخطيط والتنمية، رقم (١٨٢)، ٢٠٠٠.



شكل (١-٢): تطور مساحة مناطق الإسكان غير الرسمي بإقليم القاهرة الكبرى^(١)

^(١) Howeid, Amira, et al (2009). Cairo's Informal Areas Between Urban Challenges and Hidden Potentials, GTZ Egypt-Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP), p 16.

خلاصة الجزء الأول:

تتناول هذا الجزء الخلفية النظرية لمجال البحث، وهو مناطق الإسكان غير الرسمي، فتم تناولها في عدة نقاط أساسية وهي تعريف مناطق الإسكان غير الرسمي وعوامل ظهورها وانتشارها، وأهم سماتها، وكذلك تطور أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي.

بالنسبة لتعريف مناطق الإسكان غير الرسمي ولوجود العديد من التباين والآراء حول تعريفها فقد عرض الفصل أهم ثلاثة مداخل تناولت تعريف مناطق الإسكان غير الرسمي، وتم تحديد التعريف المستخدم بالبحث وهو "كل ما تم إنشاؤه بالجهود الذاتية، سواء هي مبان من دور أو أكثر أو عشش في غيبة من القانون ولم يتم تخطيطها عمرانياً، فهي مناطق أقيمت على أراض غير مخصصة للبناء كما وردت في المخططات العامة للمدن، وربما تكون حالة المباني جيدة، ولكن يمكن أن تكون غير آمنة بيئياً أو اجتماعياً وتفتقد إلى الخدمات والمرافق الأساسية"، كما تعرض الفصل لعوامل ظهور مناطق الإسكان غير الرسمي وأسباب انتشارها وكانت أهمها غياب خطة تنمية شاملة، وأيضاً عدم الاهتمام بإسكان ذوي الدخل المحدود، وزيادة حجم الهجرة من المناطق الريفية للمناطق الحضرية. ونظراً لعدم قدرة محدود الدخل على دخول سوق الإسكان الرسمي لعدم امتلاكهم للإمكانيات المادية، فكانت تلك المناطق حلاً ابتكروه لمواجهة أزمة الإسكان.

كما عرض الجزء الأول أهم السمات التي تتواجد في مناطق الإسكان غير الرسمي وتشمل السمات العمرانية، الاجتماعية الاقتصادية، البيئية والسمات الإدارية التنظيمية، وأهمها النقص في الخدمات والمرافق، عدم توافر عناصر التهوية السليمة والإضاءة للمساكن، الشوارع الضيقة وكثيرة التعرج نتيجة التقسيم العشوائي، ارتفاع معدلات الكثافة السكانية، مزاوله أنشطة اقتصادية هامشية نظراً لانخفاض المستوى التعليمي والتقني، الانتقال إلى المناطق الخضراء والمفتوحة، بالإضافة إلى عدم شرعية المساكن أو الأراضى. وأيضاً تم عرض تطور أعداد الإسكان غير الرسمي بمصر فهناك ما يقرب من ٧ مليون نسمة يعيشون في عشوائيات القاهرة والجيزة وأن هذا العدد يتزايد بمقدار ٣% سنوياً، إلا أنه لا يوجد مصدراً بعينه يمكن الاعتماد عليه بالإحصائيات الخاصة بالمناطق غير الرسمية بل توجد جهات ومصادر متعددة، ويتضح مما سبق أنه ما زال هناك ازدياد في أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي مما يتطلب المزيد من الدراسة والتحليل لمداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر، والتعرف على أوجه القصور بها، وتجاوباً مع ذلك لجأت الحكومة إلى وضع مجموعة من المداخل والبرامج لتطوير مناطق الإسكان غير الرسمي القائمة والتعامل مع المناطق غير الآمنة من جهة ومجموعة من المداخل للحد من ظاهرة نمو مناطق إسكان غير رسمية جديدة من جهة أخرى، وسوف يتعرض البحث لتلك المداخل في الأجزاء التالية، كما يستخلص البحث إلى احد هذه المداخل لتقييمها بشكل أكثر عمقا وأكثر تفصيلاً بالجزء التطبيقي من البحث.

**٢ - مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية
وتطورها عالميا.**

٢- مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية وتطورها عالميا

تمهيد:

لا يقتصر وجود مناطق الإسكان غير الرسمي على مصر فقط، فمناطق الإسكان غير الرسمي أو النمو اللارسمي يغطي مساحات شاسعة في المدن في جميع الدول النامية، وقد كان ظهور مناطق الإسكان غير الرسمي عادة مقترناً بالمدن الصناعية الكبرى في أوروبا والولايات المتحدة الأمريكية حتى بداية القرن العشرين، وتطورت النظرة إلى نمو مناطق الإسكان ذي المستوى المتدني أو غير القانوني أو اللارسمي على أنه ظاهرة طبيعية تصاحب النمو الحضري السريع، وعلى المستوى العالمي ينظر إلى المناطق غير الرسمية على أنها من أكبر المشكلات، حيث إنها تأوي أفقر فئات المجتمع وأكثرها هشاشة في الدول النامية وتعيش في ظروف تهدد التنمية البشرية^(١).

وقد تم تطبيق العديد من المداخل لتطوير الأحياء الفقيرة بالمناطق الحضرية بشكل عام خلال العقود الأخيرة، وهي تتراوح ما بين التجاهل بشكل سلبي، إلى التدخلات التي تهدف إلى حماية حقوق سكان الأحياء الفقيرة ومساعدتهم على تحسين دخلهم وبيئتهم، وهناك محاولات بذلتها دول العالم الثالث بالاشتراك مع المنظمات الدولية لإيجاد حلول لمشكلة إيواء وإسكان فقراء الحضر من خلال عده مفاهيم جديدة تركز على محاولة تقليل تكلفة المسكن، عن طريق الاستفادة القصوى من الطاقات الكامنة للمنتفعين في إنهاء أو استكمال المسكن. وفي إطار تطوير مناطق الإسكان غير الرسمي فقد أثبتت التجارب العالمية أن المداخل التي تعاملت مع هذه المناطق بمنطق الرفض أو الإزالة لم تفلح في معالجة المشكلة، كما أن إتباع مدخل تطوير تلك المناطق في إطار الارتقاء بالبيئة فقط قد فشلت أيضا لإغفالها دور الإنسان من حيث شموليته لعملية التطوير من خلال تحسين مستواهم الاجتماعي والاقتصادي وتفعيل دورهم في عمليات التطوير والصيانة لتلك المشروعات بعد ذلك^(٢).

ويعرض هذا الجزء مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي عالميا وذلك في محاولة لتحليل هذه المداخل كإطار لحل مشكلة المناطق غير الرسمية.

(١) Abdelhalim, Khaled (2010). Participatory Upgrading of Informal Areas A Decision-makers' Guide for Action, Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt.

(٢) محمد سليمان. الجوانب الإيجابية في نمو المناطق العشوائية (منهج للتطوير)، متاح على http://bu.edu.eg/portal/uploads/Shoubra%20Faculty%20of%20Engineering/Architectural%20Engineering/Mohammed%20Ahmed%20Soliman%20%20Muawwad/Mohammed%20Ahmed%20Soliman%20%20Muawwad_paper_06.pdf

مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية - التجارب العالمية

في الماضي كانت تهدف السياسات العامة إلى القضاء على الأحياء الفقيرة دون النظر إلى إمكانيات سكانها في حل مشاكلهم، وتطورت السياسات بشكل كبير من نهج القمع التي تهدف إلى القضاء على الأحياء الفقيرة والسيطرة على سكان تلك المناطق، وتغير دور الدولة كميّسّر تقوم بتوفير الخدمات وتقوم بدور المنسق للسياسات والإجراءات في المجال الحضري^(١).

وفيما يلي استعراض لتطور مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية عن طريق عرض لبعض التجارب العالمية:

٢-١- التجاهل Negligence^(٢):

تجاهل وجود الأحياء الفقيرة هو مدخل تواجد في معظم البلدان النامية حتى أوائل السبعينيات، بافتراض أن الأحياء الفقيرة ظاهرة حتماً وجودها، ولكنها مؤقتة ويمكن التغلب عليها عن طريق التنمية الاقتصادية في كل من المناطق الحضرية والريفية^(٣). وقد انعكس مدخل التجاهل على جميع المخططات والوثائق المختلفة للوثائق الحكومية، وظهر ذلك بوضوح حين لم يتم توقيع المناطق المتدهورة في مخططات استعمالات الأراضي حيث تم إظهارها كمواقع فارغة تشير إلى أراضي لم يتم تميمتها^(٤).

٢-٢- الإزالة Eviction:

ثم كانت الإزالة هي المتبعة لتطوير الأحياء الفقيرة في السبعينيات والثمانينيات، ولا سيما في وجود مركزية في اتخاذ القرارات وضعف لدور الإدارات المحلية، ولم يكن هناك اعتراف بمنظمات المجتمع المدني، ولا يوجد حماية قانونية ضد الإزالة الجبرية وتكون المناطق غير الرسمية المقامة على أراضي ذات قيمة اقتصادية مرتفعة أو يمكن أن تحقق ربحاً، ولا سيما إذا لم يكن هناك حيازة قانونية لتلك الأراضي فتكون معرضة بشكل كبير للإزالة، والفقر وضعف التنظيم المجتمعي تجعلها أكثر عرضة لذلك^(٥).

وقد تعاملت بعض الحكومات بشكل قمعي في التعامل مع المشكلة مما أدى إلى إخلاء لعدد كبير من السكان في الأحياء غير الرسمية، وكان المبرر لعمليات الإزالة هو تنفيذ مشاريع تحسين المناطق

(١) Claude Bolay, Jean (2006). Slums and Urban Development: Questions on Society and Globalization, *The European Journal of Development Research*, Vol.18, No.2, June, p. 284-285.

(٢) UN- HABITAT (2007). Slums: Past, Present and Future- the Critical Role of Policy, Secretary General's visit to Kibera, Nairobi 30-31 January. Available at, www.unhabitat.org.

(٣) López, Karen (2010). *Financing Housing Improvements In Slum Communities In Ghana: The Case Of The Kumasi Metropolis*, Master Of Science, Faculty of Planning and Land Economy, Kwame Nkrumah University of Science and Technology, Kumasi.p.26.

(٤) UN-HABITAT (2003). *The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements*, p. 130.

(٥) Sharma, Anisha, Et al (2006). *Land Tenure Security: Is Titling Enough?*, National Institute of Urban Affairs, New Delhi, India, p. 8.

الحضرية أو لأسباب صحية أو أمنية وكانت الحكومات تعتبر المناطق غير الرسمية أرضا خصبة للمعارضة السياسية والجريمة والأمراض^(١).

وهذا المدخل بطبيعة الحال لم يحل مشكلة المناطق غير الرسمية، ولكن ظهر نمو عشوائي كبير حول المدن، حيث يمكن الحصول على أراضي ولا توجد ضوابط وتشريعات تحدد هذا النمو، فأدى لظهور المزيد من المناطق غير الرسمية.

ومن نماذج تطبيق هذا المدخل تجربة كمبوديا "Phnom Penh, Cambodia"، وتقع Phnom Penh عاصمة كمبوديا جنوب شرق آسيا كما يوضح الشكل (٢-١)، فقد تم إزالة مساكن الأحياء الفقيرة الواقعة على ضفاف النيل (Bassac river) بصورة وحشية لإفساح الطريق لإقامة مشروع تنمية تجارية، وقد كانت السلطات تحاول إزالة المستوطنات غير الرسمية والتي توجد على ضفاف النهر منذ التسعينيات، وقد تم بالفعل إزالة مساكن ما يقرب من ٢٠٠٠ أسرة وتم حرقهم بالكامل^(٢)، ويوضح الشكل (٢-٢) جزءا من الموقع بعد إشعال النار فيه، وذلك لإجبار السكان لعدم العودة مرة أخرى حيث رفض السكان الانتقال من قبل رغم ضغوط السلطات عليهم، وقد بدأت المرحلة الأولى من عمليات الإخلاء يوم ٣

مايو ٢٠٠٦ فبدأت الشرطة بأعمال هدم المنازل ووصل الأمر في مرحلة لاحقة إلى التهديد والتخويف، في حين هدمت أيضا الممتلكات الشخصية، وبقيت الأسر بلا مأوى تحت خيم من القماش والمشمع في جميع مراحل عملية الإزالة التي استمرت شهرا، دون تقديم أي مساعدات إنسانية من قبل السلطات^(٣).

وقد تم إعطاء بعض السكان قطعاً صغيرة من الأراضي بضواحي المدينة على بعد ٢٢ كيلو مترا، وهناك أيضا العديد من الأسر التي لم يخصص لها قطع أراضي أصلا، كما كان هناك شكاوى من الأسر أن المنطقة التي تم نقلهم إليها لم تكن صالحة للسكن، فنفتقر منطقة Andong التي تم نقل الأسر إليها، إلى جميع المرافق الأساسية^(٤).



شكل (٢-١): موقع Phnom Penh عاصمة كمبوديا^(٥).

(١) UN-HABITAT (2002). Cities without Slums, *World urban forum*, Nairobi, 29 April–3 May, p. 3.

(٢) UN-HABITAT (2009). *Low-Income Housing: Approaches to help the urban poor find adequate accommodation*, United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP) & United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), p. 11. Available at, www.un-habitat.org.

(٣) Amnesty International (2008). *Rights Razed - Forced evictions in Cambodia*, amnesty international, p.26-27. Available at, <http://www.amnesty.org/>.

(٤) UN-HABITAT (2009), *Ibid*, P. 11. Available at, www.un-habitat.org.

(٥) <http://www.worldatlas.com/webimage/countrys/asia/kh.htm>.

كما يوضح الشكل (٢-٣)، المنطقة بعد عام من إعادة التوطين وجد أنه مازالت المنطقة تعاني من مشاكل البنية الأساسية، وبالتالي مشاكل صحية خاصة بين الأطفال نتيجة انتشار بعض الأمراض، ويوضح الشكل (٢-٤) شكل منطقة إعادة التوطين بعد مرور عام كامل.



شكل(٢-٣): منطقة إعادة التوطين Andong تفتقر للمرافق^(١)



شكل(٢-٢): حالة منطقة الإزالة بالعاصمة Phnom Penh بعد إشعال النار فيها.^(١)



شكل(٢-٤): منطقة إعادة التوطين Andong بعد مرور عام ومازالت تفتقر للبنية الأساسية.^(٣)

وتوضح التجربة بعض السلبيات كما يلي:

- تفتقر التجربة للمشاركة والتشاور وبالتالي لم تكن هناك معلومات كافية لإجراء عملية الإزالة، فتم اخذ القرار على أن الإزالة هي الحل الأخير إلا أنه بعد ذلك وجد أن هناك بدائل أخرى^(٤).
- غياب الشفافية في عملية إعادة التوطين وإهدار حق الأسر في مستوى معيشي لائق، وبالتالي يجب أن توضع مبادئ واضحة لعمليات الإزالة وتكون متوافقة مع المعايير الدولية لحقوق الإنسان.

^(١) <http://regionalgeography.org/>

^(٢) Amnesty International (2008). Ibid, P. 25.

^(٣) Amnesty International (2008). Ibid, P. 29.

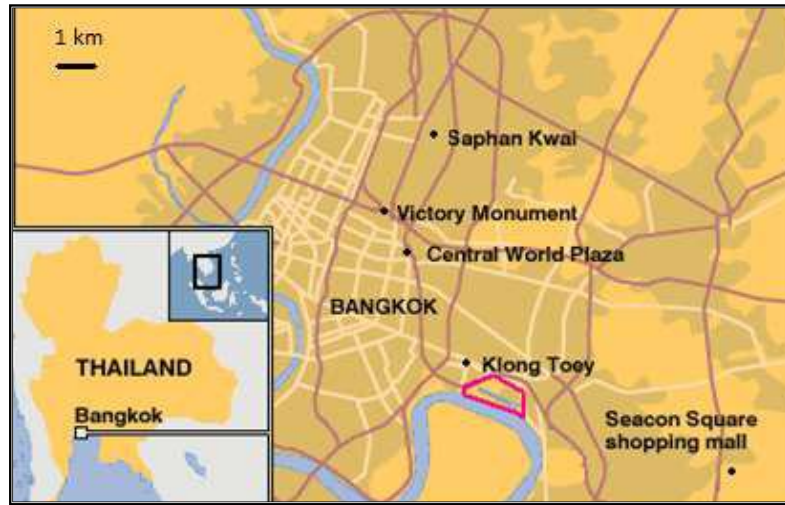
^(٤) Amnesty International (2008). Rights Razed - Forced evictions in Cambodia, amnesty international, P. 43-45. Available at, <http://www.amnesty.org/>.

- لم تكن هناك إجراءات فعالة تضمن للسكان حيازة الأراضي التي تم نقلهم إليها، لحمايتهم من عمليات إخلاء أخرى وغيرها من المضايقات.
- أماكن الانتقال كانت بعيدة عن أماكن العمل، كما كانت تفتقر للبنية الأساسية.
- عملية الانتقال أدت لزيادة النفقات الحكومية، وتسببت في أعمال شغب من قبل النازحين بصورة مفاجئة من أماكنهم^(١).

٢-٣- الإحلال التدريجي Gradual Replacement:

الإحلال التدريجي هو أفضل قليلا من الإزالة الجبرية والتي تكون بدون أي محاولة للتعويض أو النظر في العواقب الاجتماعية والاقتصادية لنقل الأفراد^(٢)، هذا ويتم الانتقال مؤقتا لسكان الأحياء الفقيرة لمنطقة أخرى، ثم إزالة المساكن القديمة، وأخيرا بناء مساكن جديدة لهم في نفس الموقع وإعادة السكان مرة أخرى. وعادة يتم بناء مبان سكنية متعددة الطوابق لتوفير استخدامات تجارية بنفس الموقع للمساهمة في استرداد بعض تكاليف المباني السكنية.^(٣)

وتعد تجربة بانكوك "Klong Toey in Bangkok" احد نماذج تطبيق هذا المدخل، ويقع حي "كلونغ توي Klong Toey" في بانكوك على طول نهر "تشاو برايا Chao Praya" كما بالشكل (٢-٥) - (٥) بامتداد حوالي ١,٥ كم^(٤)، وتعود ملكية هذه الأراضي إلى هيئة الموانئ التايلاندية (PAT)،



شكل (٢-٥): موقع حي كلونغ توي Klong Toey " في بانكوك^(٥)

^(١) Sharma, Anisha, Et al (2006). Land Tenure Security: Is Titling Enough?, National Institute of Urban Affairs, New Delhi, India, P. 18.

^(٢) UN- HABITAT (2007). Slums: Past, Present and Future- the Critical Role of Policy, Secretary General's visit to Kibera, Nairobi 30-31 January, available at: www.unhabitat.org.

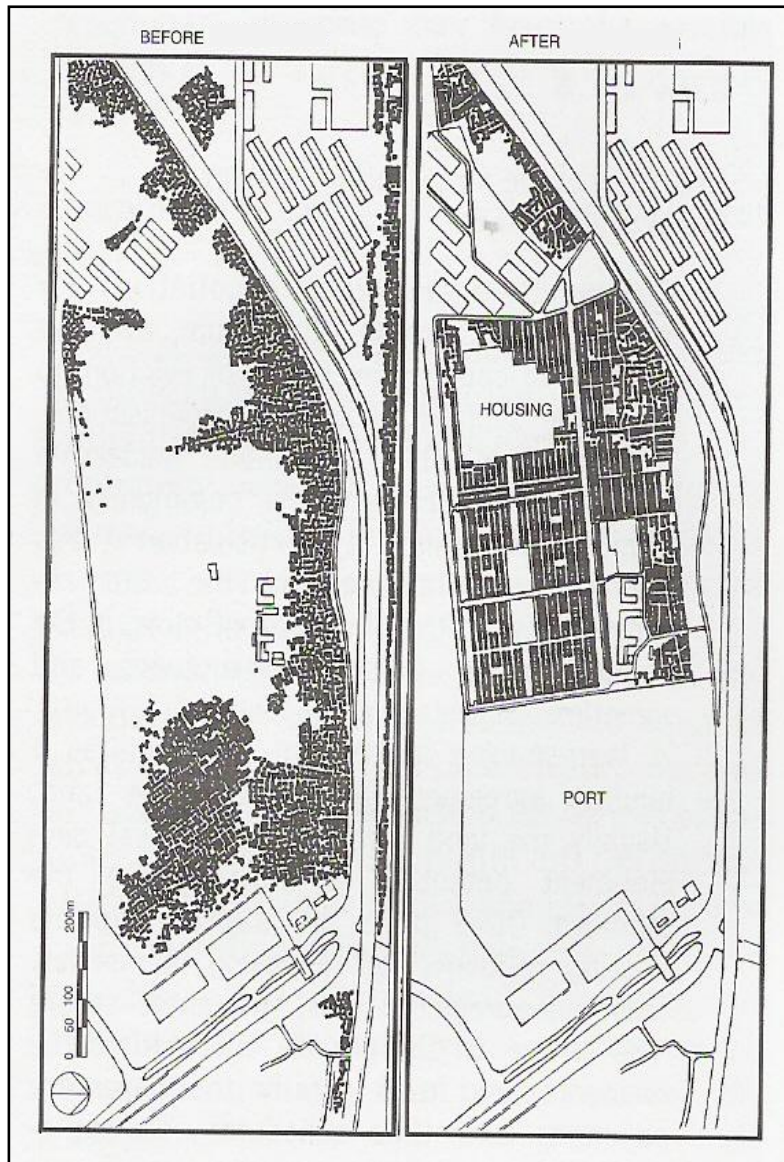
^(٣) United Nations Development Program (UNDP). (2008). A Situation Analysis Of Slums In UGANDA & The National Slum Upgrading Strategy and Action Plan, available at: <http://ssauganda.org/uploads/NATIONAL%20SLUM%20UPGRADING%20STRATEGY%20UG%20%282%29.pdf>. P.25.

^(٤) Boonmuang, Viriya, Et al (2010). Designing Safe Playgrounds For The KLONG TOEY Community, An Interactive Qualifying Project/Science & Social Project Report, Worcester Polytechnic Institute, CHULALONGKORN University. p.4.

^(٥) Boonmuang, Viriya, Et al (2010). Ipid. p.5.

ونتيجة لوجود فرص عمل بهذه المنطقة فكانت نقطة جذب للعديد من السكان الفقراء، حيث بدأوا بناء منازل بشكل غير قانوني على الاراضي المتاحة حتى وصل عدد السكان إلى ٨٠ ألف نسمة، فكانت المباني متلاصقة والطرق ضيقة وكانت تفتقر إلى الخدمات مثل المدارس ومراكز الصحة والبنية التحتية.

أرادت هيئة الموانئ التايلاندية إزالة تلك الأحياء الفقيرة بمنطقة "Klong Toey" لإنشاء ميناء والتوسع في أعمالها، إلا أنها وجدت أن إزالة هذه الأعداد الكبيرة عملا صعبا من الناحية العملية والسياسية أيضا- حيث لم يكن من أولويات السلطات تحسين أحوال الأحياء الفقيرة أو مساعدتهم في الحصول على أي حقوق- فكانت من الأفضل أن تقوم بتحسين المنطقة المراد إنشاء الميناء بها، وتوفير



شكل (٦-٢): موقع المنطقة كلونغ توي "Klong Toey" قبل وبعد عملية إعادة التوطين^(٣).

منازل أفضل لساكني تلك المنطقة، لتتجنب أي مشاكل يمكن أن تنتج حول سكن تلك الأسر بعد عملية الإزالة^(١)، وبالفعل تم تخصيص جزء من الاراضي لبناء مساكن بديلة للسكان بالمنطقة وجزء آخر يخصص لبناء الميناء كما يوضح شكل (٦-٢)، وقد تم توثيق عقود إيجار للسكان كما تم توفير لهم خدمات وتوصيل بنية تحتية للمساكن^(٢).

وكان للمشروع عدة مميزات:

- السكان لا تزال بالقرب من عملها ومصدر رزقها.
- توفير خدمات وبنية تحتية لم تكن موجودة من قبل.

- تقنين حيازة المساكن.

(١) Boonmuang, Viriya, Et al (2010). Ibid, P.7.

(٢) DiNino, Justin, Et al (2003). Negotiating Secure Land Tenure Through Community Redevelopment: A case study from the Klong Toey Slum in Bangkok, Bachelor of Science, Worcester Polytechnic Institute.

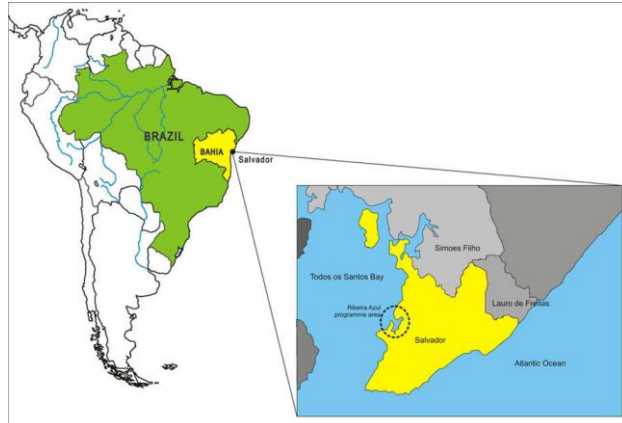
(٣) DiNino, Justin, Et al (2003). Ibid, p.8.

٢-٤ - الارتقاء والبناء بالجهود الذاتية **Slum Upgrading and Self-Help**

على مدى فترة طويلة، أصبحت الحلول التي تحاول الاستفادة من العمالة والموارد من الأحياء الفقيرة، والتي تسعى إلى إشراك المجتمعات المحلية هي المفضلة لتحسين الأحياء الفقيرة، واحد البدائل هو "التحسين والارتقاء بالمناطق غير الرسمية" ويتضمن الارتقاء تقنين الأراضي والمسكن وتحسين البنية التحتية القائمة كتوفير المياه والصرف الصحي والكهرباء، وعادة لا تشمل عملية التحسين على بناء المنازل لأن السكان استطاعوا البناء بأنفسهم ولكن بدلا من ذلك يتم تقديم قروض لتحسين المباني، وتشمل إجراءات أخرى كإزالة المخاطر البيئية فضلا عن توفير الخدمات كالعيادات والمدارس^(١).

وللارتقاء مزايا مهمة ليس فقط أنه بديل اقل تكلفة من عملية الإزالة وإعادة التوطين (والتي تكلف ما يصل إلى ١٠ مرات أكثر من الارتقاء) لكنه يقلل أيضا المشاكل الاجتماعية الاقتصادية التي تسببها الإزالة كما أن نتائجه تظهر على المدى القريب ويحدث فارق في نوعية الحياة بالمناطق الفقيرة، ومع ذلك يمكن إيجاد حلول اقتصادية ونتائج سيئة، مثل المشروعات التي تركز على الجانب العمراني فقط.

ومن أواخر الثمانينيات مع إطلاق إستراتيجية UN-HABITAT العالمية للمأوى، وصلت برامج الجهود الذاتية إلى مرحلة جديدة، وأصبح من الواضح أن موارد القطاع الخاص والناس أنفسهم تحتاج إلى توجيهها وان دور الحكومة يكون في إزالة العقبات البيروقراطية وتقديم الخطط والنصائح وعموما في تيسير عملية التطوير، وأصبحت خطوة على طريق وضع برامج شاملة للحد من الفقر في أواخر التسعينيات^(٢).



شكل (٢-٧): موقع سلفادور بالبرازيل.^(٣)

ومن تجارب تطبيق تلك السياسة تجربة البرازيل "Salvador de Bahia, Brazil" وسلفادور هي عاصمة ولاية باهيا في شمال شرق البرازيل كما يوضح الشكل (٢-٧) وهي ثالث أكبر مدينة في البرازيل من حيث حجم السكان ٢,٨ مليون نسمة. أدى التطور الصناعي في المدينة مع إقامة أول مجمع صناعي إلى الزيادة السكانية بها وتوسع المدينة على نحو سريع وغير منظم، والعديد من المناطق غير الرسمية تشكلت نتيجة العمالة غير القانونية التي

(١) UN-HABITAT (2003). *The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements*, P. 130- 131.

(٢) UN- HABITAT (2007). *Slums: Past, Present and Future- the Critical Role of Policy*, Secretary General's visit to Kibera, Nairobi 30-31 January, available at www.unhabitat.org.

(٣) Jenkins, Paul, Et al (2009). *Urban upgrading interventions and engaging residents in fuzzy management: Case studies from Novos Alagados, Salvador, Brazil*, Habitat International, Elsevier, doi:10.1016/j.habitatint.2009.07.005, p. 2.

تأتى للمدينة، واستجابة لهذا الضغط السكانى تبنت حكومة الولاية بناء العديد من المجمعات السكنية فى ضواحي المدينة أو بالقرب من المجمعات الصناعية إلا أن الحكومة لم تنجح فى توفير السكن للفقراء فقد أنتجت ٤٣٨٥٠ منزلاً منها ٢٦٠٠ فقط (٦%)^(١) فى متناول السكان ذوى الدخل المنخفضة، وفى بداية التسعينيات بدأ تنفيذ عدد من البرامج لمعالجة مشكلة سكن الفقراء فى مدينة سلفادور، ومن أهم البرامج المنفذة فى "BAHIA" برنامج بتمويل من البنك الدولى بقيمة ٧٧ مليون دولار لوكالة التنمية الحضرية "CONDER" لتحسين الظروف المعيشية للفقراء، بالقيام بالتحسينات البيئية وتحسينات البنية الأساسية، وبناء البيوت، وتعزيز تنظيم المجتمع والحياة المدنية، وتم تنفيذ البرنامج مع مشاركة قوية من السكان المحليين وبدأ فى عام ١٩٩٣ بمنطقة فقيرة من Alagados Novos فى ضواحي المدينة.



شكل (٢-٨): شكل المباني العشوائية بمنطقة Alagados Novos^(١)

الكبيرة الناتجة عن التضاريس حيث يوجد ٣٥٠٠ أسرة تعيش فى منازل على هيئة ركائز كما يوضح الشكل (٢-٨)، فتم بناء "filling-in" للمساحة بين أرضية المنازل والأرض تحت المياه، كما تم بناء منازل جديدة للأسر التى تضررت من أعمال البنية التحتية "حوالى ٢٠٠ أسرة".

ويوضح الجدول (٢-١) إنجازات المشروع فى الإسكان والبنية التحتية، كما يوضح الشكل (٢-٩) المنازل قبل وبعد عملية الارتقاء.

البنية التحتية	الإسكان
٣ م ٨,٤٥٠,٠٥٧ من بناء أرضية آمنة للمنازل Land fill	١,٧٠٠ منزل تم استبداله بمنزل جديد
٢٣,٤٣٢ م للصرف السطحى	٢٤٦ أسرة مستفيدة من تطوير المنازل "خاصة إضافة دورات مياه بالمنازل"
٣٤,٦٧٩ م أنابيب توصيل المياه	
٥١,٨٨٨ م أنابيب الصرف الصحى	
٤٤,٨٤٤ م رصف طرق	١٣٦ أسرة تم إعادة تسكينهم
٧,٦٥١ أسرة مستفيدة من تطوير البنية التحتية	

جدول (٢-١): إنجازات مشروع الارتقاء بالبرازيل فى الإسكان والبنية التحتية^(٣).

(١) Zuin, Valentina (2005). All that Glitters is Not Gold: Unexpected Lessons from a Slum Upgrading Program in Brazil, master, Massachusetts Institute of Technology, p. 22.

(٢) Jenkins, Paul, Et al (2009). Ipid, p. ٣.

(٣) Zuin, Valentina (2005). Ibid, p. 25.



قبل



بعد

شكل (٢-٩): منطقة Alagados Novos قبل وبعد التطوير^(١).

الأنشطة الاجتماعية
٤٢ دورة تدريبية
١١ من التجهيزات الاجتماعية (المدارس، والمراكز المجتمعية) التي بنيت أو تم تجديدها
٤٦ نشاط تعليمي متقدم (أنشطة مسرحية للمجتمع، تتحدث عن المناحي البيئية، وتحدث عن العنف وسوء التغذية وممارسات النظافة)
٣ جمعيات تعاونية و٤ أنشطة تجارية بدأت
١٠٢ من قادة المؤسسات المجتمعية تم تدريبهم
١٠ مشاريع تم تنفيذها من قبل منظمات المجتمع المحلي وأنشطة أخرى مع منظمات المجتمع المحلي (بما في ذلك الدورات تحسين الوضع المالي وكيفية الإدارة)

جدول (٢-٢): موجز للنشاط الاجتماعي المنفذ في

منطقة Alagados Novos^(٢)

كما تم الاهتمام بالأنشطة الاجتماعية مثل الدورات التدريبية (لمنظمات المجتمع المحلي والمعلمين والنساء الأميات)، ومحادثات التعليم (بشأن العنف المنزلي، والتغذية، والسلامة). بالإضافة إلى ذلك، قام المشروع بتمويل التحسينات المادية بالمرافق الخدمية، مثل المدارس والمراكز الصحية والمراكز الرياضية، والمنظمات المجتمعية. ويقدم الجدول (٢-٢) موجز للنشاط الاجتماعي المنفذ في المنطقة.

ونجح المشروع في عمل مشاركة مجتمعية، وفي إنشاء وثيقة للحوار والتعاون

^(١) Mehta, Barjor & Dastur, Arish (2008). "Approaches to Urban Slums" A Multimedia: Sourcebook on Adaptive and Proactive Strategies", The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank, p. 28.

^(٢) Zuin, Valentina (2005). All that Glitters is Not Gold: Unexpected Lessons from a Slum Upgrading Program in Brazil, master, Massachusetts Institute of Technology, p. 26.

مع أفراد المجتمع المحلي ومنظمات المجتمع المحلي. وينعكس هذا في تعزيز التعاون بين "مختلف أصحاب المصالح"، مثل حكومة ولاية باهيا، وبلدية سلفادور، والمنظمات المجتمعية، والمنظمات غير الحكومية والبنك الدولي. كل هذه الجهات المعنية من خلال مشاركتها في اللجنة الاستشارية هذه اللجنة مسئولة عن توفير التوجيه إلى وحدة إدارة البرنامج من أجل التنفيذ، وتقديم اقتراحات لتحسين وحدة إدارة البرنامج.

ويوضح الجدول التالي (٢-٣) ملخص نقاط القوة والضعف بالمشروع

نقاط الضعف	نقاط القوة	
<ul style="list-style-type: none"> - المنازل التي تم إضافتها لم تكن مساحتها مناسبة لبعض الأسر. - الأسقف التي تم ترميمها لم يراع في التصميم صرف مياه الأمطار. 	<ul style="list-style-type: none"> - توصيل مرافق المياه، والصرف الصحي، والكهرباء. - ترميم الجدران والأرضيات للمنازل. 	السكن
<ul style="list-style-type: none"> - لم توضع إجراءات وقائية ضد الفيضانات. - بعد المسافة من أقرب هاتف عمومي. 	<ul style="list-style-type: none"> - تجميع النفايات الصلبة - توفير الاحتياطات للسلامة ضد انهيار الأرض. - توفير أماكن تجمع عامة. - تأمين حيازة الأراضي. - توفير شبكة إنارة عامة بالشوارع. 	المرافق الصحية البيئية
	<ul style="list-style-type: none"> - توفير أماكن ترفيهية. - توفير الخدمات العامة. - إنشاء محطة للحافلات بالقرب من المنطقة. 	المنطقة المحيطة
	<ul style="list-style-type: none"> - النهج القائم على المشاركة في المشروع. 	البعد الاجتماعي

جدول (٢-٣): ملخص نقاط القوة والضعف بمشروع الارتقاء بالبرازيل^(١).

٢-٥- السياسات التمكينية **Enabling Policies**

أدى تطور فكرة الارتقاء بالأحياء غير الرسمية والتعامل مع قضايا تأمين الحيازة والتنمية الاقتصادية بها، إلى إدراك الحاجة إلى إشراك سكان الأحياء غير الرسمية ليس فقط في جوانب التحسين المادية ولكن أيضا في صنع القرار وعمليات التصميم وتحديد أولويات العمل والتنفيذ^(٢)، وهكذا في منتصف التسعينيات ظهر "منهج التمكين" والذي يدعو إلى تحول كبير في دور الحكومة (من منتج إلى ممكن)^(٣) بالانسحاب من عملية تقديم المساكن والعمل على تقديم الدعم للمبادرات المحلية، ولكن يجب أن تفعل القرارات الخاصة باستثمار الموارد المحلية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وأيضا تحتاج المجتمعات المحلية إلى دعم في شكل تدريب وإلى المساعدة التنظيمية والمساعدة المالية والإدارية، ودور الحكومة هو توفير هذا الدعم من خلال أجهزتها المحلية والمركزية.

^(١) Jenkins, Paul, Et al (2009). Urban upgrading interventions and engaging residents in fuzzy management: Case studies from Novos Alagados, Salvador, Brazil, Habitat International, Elsevier, doi:10.1016/j.habitatint.2009.07.005, p. 6.

^(٢) GTZ (2010). Improving Informal Areas In Greater CAIRO The cases of Ezzbet Al Nasr & Dayer El Nahia, Participatory Development Programme in Urban Areas -Egypt - GIZ, Berlin, p. 14.

^(٣) Majale, Michael (2004). Enabling Shelter Strategies: Design and Implementation Guide for Policymakers, UN-HABITAT, Unon Publishing Services Section, Nairobi, p. 1.

ومن أمثلة تطبيق تلك السياسة تجربة تايلاند حيث أعلنت الحكومة التايلاندية في يناير ٢٠٠٣، برنامجاً جديداً لفقراء الحضر، يهدف للوصول إلى مليون أسرة من ذوى الدخل المنخفض، وهو Baan Mankong "تأمين السكن" وهو برنامج يهدف إلى أن يذهب تمويل الحكومة في صورة معونات وقروض للإسكان والتنمية لتطوير المجتمعات الحضرية الفقيرة، مباشرة لمنظمات فقراء الحضر الذين يقومون بالتخطيط وتنفيذ التحسينات على أراضيهم ومساكنهم والبيئة والخدمات الأساسية، ويتم ذلك عن طريق

طريق (CODI) Community Organization Development Institute

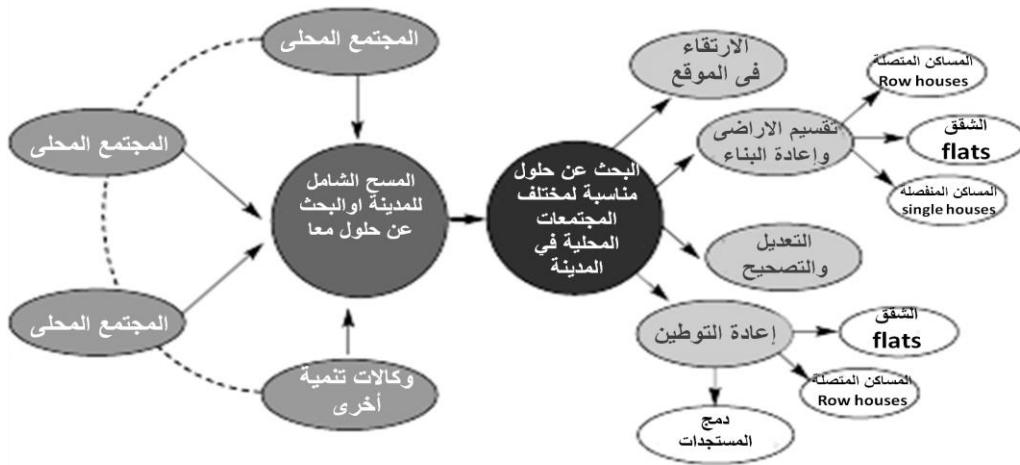
Baan Mankong أنشئت بهدف دعم عمليات التطوير وتدار من قبل ذوى الدخل المنخفض ومنظماتهم المجتمعية، وهذه المنظمات تعمل مع الحكومات المحلية والمهنيين والمنظمات غير الحكومية في مدينتهم لدراسة جميع المجتمعات الفقيرة ومن ثم وضع خطة تطوير لتحسين ظروفهم تشمل جميع المجتمعات الفقيرة في المناطق الحضرية في غضون ثلاث إلى أربع سنوات وبمجرد الانتهاء من وضع الخطط والموافقة على تفاصيل العمل بالمشروعات الرائدة، تبدأ CODI بتقديم الدعم وقروض الإسكان مباشرة إلى المجتمعات المحلية، هذه البرامج تعتمد على إدارة المجتمعات المحلية لنفسها وتؤمن بقدرة السكان على إدارة احتياجاتها بشكل جماعي^(١).

ويوضح الشكل (٢-١٠) العملية التي تم من خلالها الارتقاء في جميع أنحاء المدينة، والتي تجمع بين كافة الأطراف معاً، والتي تحتوى على بعض الخطوات:

- تحديد أصحاب المصالح stakeholders والتعريف بالبرنامج.
- تنظيم اجتماعات مع المجتمع، وقد تشمل زيارات للناس في سائر المدن، وتشكيل لجنة مشتركة للإشراف على التنفيذ، وهذا يشمل مجتمع المناطق الحضرية الفقيرة والقادة البلدية بتلك المناطق، كما تشمل الأكاديميين والمنظمات غير الحكومية المحلية أيضاً، هذا يساعد اللجنة على بناء علاقات جديدة من التعاون لإدماج ساكنى فقراء الحضر في التنمية الشاملة وإنشاء آلية مشتركة لتخطيط وتنفيذ وتطوير السكن بالمشاركة بين مختلف الجهات الفاعلة الرئيسية بالمجتمع.
- المسح الشامل والاستطلاع الذى يغطي جميع الطوائف لجمع المعلومات عن جميع الأسر، "الإسكان الأمن، ملكية الأراضي، مشاكل البنية التحتية، والمنظمات المجتمعية" والقيام بالمسح يوفر أيضاً فرصاً للقاء الناس والتعرف على مشاكل الآخرين، ووضع خطة تطوير تغطي المدينة بأكملها.

^(١) Boonyabancha, Somsook (2005). Scaling Up Slums & Squatter Settlements Upgrading In THAILAND Leading To Community-Driven Integrated Social Development At City-Wide Level, Arusha Conference, "New Frontiers of Social Policy" – December 12-15, p. 7-8.

- اختيار المشاريع الرائدة وفقاً للاحتياجات، ورغبة المجتمعات المحلية في محاولة لإظهارها والتعلم منها، وكيف أثرت بالقائمين عليها وعلى بقية المدينة.
- توسيع نطاق عمليات التحسين لجميع المجتمعات الأخرى، بما في ذلك تلك المجتمعات التي تعيش في الخارج، "على سبيل المثال عمال بلا مأوى والمتجولون"، مع إدماج هذه المبادرات في رفع مستوى التنمية في جميع أنحاء المدينة، وهذا يشمل التنسيق مع ملاك الأراضي العامة والخاصة لتوفير ضمان الحيابة أو أرض بديلة لإعادة التوطين.
- خلق فرص اقتصادية للفقراء كلما أمكن ذلك "على سبيل المثال فتح أسواق جديدة وغيرها".



شكل (٢-١٠): شبكة العلاقات بمنهجية الارتقاء الشامل للمدينة بتايلاند.^(١)

ومن نماذج المشروعات التي تم تنفيذها ببرنامج Baan Mankong مشروع بمنطقة Bon Kai وهي منطقة غير رسمية أنشئت منذ فترة طويلة وتضم ٥٥٦ أسرة وكانت أراضي مملوكة بوضع اليد منذ عام ١٩٧٣، وتم التفاوض مع صاحب الأرض على التأجير للسكان لمدة ٣٠ عام، وكانت هذه هي الحالة الأولى في تايلاند التي يتم فيها عقد إيجار طويل الأجل يجرى للأراضي العامة (فكانت عادة عقود استئجار الأراضي مع أسرة واحدة وقصيرة الأجل، بحيث أنها لا توفر ضمان الحيابة) ويوضح الشكل (٢-١١) وضع المنطقة قبل وبعد عملية التطوير.

^(١) Boonyabancha, Somsook (2005). Baan Mankong: going to scale with "slum" and squatter upgrading in Thailand, *Environment & Urbanization*, Vol 17 No 1 April, p. 26.



شكل (١١-٢): منطقة Ban Kai قبل وبعد عملية التطوير بتايلاند.^(١)

- يتميز Baan Mankong عن النهج التقليدي في عدة نقاط أهمها:^(٢)

- منظمات المجتمع الفقيرة في المناطق الحضرية هي الجهات الفاعلة، وأنهم يسيطرون على التمويل والإدارة.
- يتحرك المشروع "بناء على الطلب من جانب المجتمعات" بدلا من العرض، كما يتم دعم المجتمعات المحلية الذين هم على استعداد لتنفيذ مشاريع تحسين، وتوجد مجموعة كبيرة ومتنوعة من الحلول، التي تصمم بشكل خاص لكل مجتمع محلي حسب الاحتياجات والأولويات والإمكانيات.
- البرنامج لا يحدد المخرجات المادية، ولكنه يوفر مرونة بالتمويل، للسماح للمنظمات المجتمعية والشراكات المحلية التخطيط والتنفيذ والإدارة بصورة مباشرة.
- يعزز أكثر من الارتقاء المادي فيمتد إلى البنية الاجتماعية والنظم الإدارية وبناء الثقة بين المجتمعات المحلية الفقيرة مع الحكومة المحلية والجهات الفاعلة الرئيسية الأخرى.

^(١) Uancharoenkul, Prapot (2009). *A Slum Upgrading Framework Taking Opportunity Cost into Account A case study of Thailand*, master, KTH architecture and the built environment, Stockholm, p. 32.

^(٢) Boonyabanha, Somsook (2005). Baan Mankong: going to scale with "slum" and squatter upgrading in Thailand, *Environment & Urbanization*, Vol 17 No 1 April, p. 35-46.

- يتم التفاوض على الحيافة الأمانة في كل حالة، -ولكن محلياً- وهذا يمكن من خلال مجموعة متنوعة من الوسائل مثل شراء الأراضي التعاونية، على المدى البعيد، عقود الإيجار، أو مقايضة الأرض، ولكن في جميع الحالات، يتم التركيز على الحيافة.
- اعتبار الأحياء الفقيرة "إنها ليست مرضاً بالعمران" وإنما جزء طبيعي من هيكل المدن القائمة.

ويتبين نجاح هذا المشروع بأنه حتى سبتمبر ٢٠٠٥، تجرى مبادرات في ٤١٥ من المجتمعات، ووصل عدد الأسر إلى ما يقرب من ٣٠٠٠٠ أسرة بالمشروعات المعتمدة، والعمل في ١٤٠ مدينة في وقت واحد، ففي برنامج Baan Mankong، السكان هم العامل الرئيسي في عملية الارتقاء، لديهم ملكية للمشروع وعن طريق الحوار يتوصلون الى تحديد ما هي مشاكلهم وما هي رغباتهم في التطوير، فهذا النوع من التمكين يتيح للناس معرفة المزيد عن بعضها البعض، واستكشاف نقاط الاختلاف والتشابه، وإيجاد سبل للتعامل مع المشاكل^(١).

على الرغم من تطبيق المداخل السابقة إلا أن ظروف الفقراء لم تتحسن بشكل ملحوظ، ما عدا في بعض البلدان التي استفادت من ارتفاع معدل النمو الاقتصادي (خاصة في جنوب شرق آسيا). ففي معظم البلدان فإن أعداد سكان الأحياء الفقيرة لا تزال كما هي أو تزايدت، إلا في البلدان التي تجمع بين الارتقاء بالمناطق غير الرسمية، وبرامج تقنين الحيافة التي تشمل تطوير المساكن منخفضة التكاليف، وحالياً أفضل المناهج المقبولة للتدخل بمشكلة الإسكان بالدول النامية هو " تحسين المناطق بالمشاركة" Participatory Slum Improvement ولكن حتى الآن هذه المبادرات توجد بنطاق محدود أو تظهر كمشاريع تجريبية^(٢).

جميع المداخل التي تم الإشارة لها من قبل لا تزال تطبق في مواقع مختلفة في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك مدخل التجاهل والإزالة، ومع ذلك فإن تقرير الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية يقول إن هناك تطوراً لسياسات التعامل مع المناطق الفقيرة، ويجب التأكيد على أن السياسات الفاعلة يجب أن تتجاوز معالجة مشاكل محددة للأحياء الفقيرة، ويجب التعامل مع الأسباب الكامنة وراء الفقر في المناطق الحضرية^(٣).

^(١) Boonyabancha, Somsook (2005). Scaling Up Slums & Squatter Settlements Upgrading In THAILAND Leading To Community-Driven Integrated Social Development At City-Wide Level, Arusha Conference, "New Frontiers of Social Policy" – December 12-15, p.28-29.

^(٢) UN-HABITAT (2003). The Challenge of Slums, *Global Report on Human Settlements*, p. 132.

^(٣) UN- HABITAT (2007). Slums: Past, Present and Future- the Critical Role of Policy, Secretary General's visit to Kibera, Nairobi 30-31 January, available at www.unhabitat.org.

خلاصة الجزء الثاني:

تناول هذا الجزء مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية وتطورها عالميا، فتم عرض المداخل بصورة عامة واستعراض بعض التجارب العالمية. ويوضح الجدول (٢-٤) الدروس المستفادة من تطبيق تلك المداخل ببعض دول العالم:

المدخل المستخدم	الدروس المستفادة
الإزالة	- لم تحل مشكلة المناطق غير الرسمية، وظهر نمو عشوائي كبير حول المدن حيث يمكن الحصول على أراضٍ ولا توجد ضوابط وتشريعات تحدد هذا النمو، فأدى ذلك لظهور المزيد من المناطق غير الرسمية. - لم يراع الأبعاد الاجتماعية الاقتصادية للسكان، وأماكن الانتقال كانت بعيدة عن أماكن العمل الخاصة بهم.
الإحلال التدريجي	- عالج عده نقاط لم يعالجها الإزالة كوجود السكان بالقرب من عملهم ومصدر رزقهم، توفير خدمات وبنية تحتية لم تكن موجودة من قبل، وتقنين حيازة المساكن.
التحسين العمراني	- يحقق الاستفادة من الموارد بالأحياء الفقيرة ويتضمن تقنين الاراضى والمساكن وتحسين البنية التحتية القائمة كتوفير المياه والصرف الصحى والكهرباء، فضلا عن توفير الخدمات كالعيادات والمدارس. - يقلل أيضا المشاكل الاجتماعية الاقتصادية، كما ان نتائجه تظهر على المدى القريب ويحدث فارق فى نوعية الحياة بالمناطق الفقيرة.
الارتقاء بالمشاركة	- نجح في عمل مشاركة مجتمعية، وفى إنشاء وثيقة للحوار والتعاون مع أفراد المجتمع المحلي ومنظمات المجتمع المحلي. وينعكس هذا في تعزيز التعاون بين "مختلف أصحاب المصالح"، وفى إدارة البرنامج من أجل التنفيذ، وتقديم اقتراحات لتحسين وحدة إدارة البرنامج.
السياسات التمكينية	- يعزز أكثر من الارتقاء المادي فيمتد إلى البنية الاجتماعية والنظم الإدارية وبناء الثقة بين المجتمعات المحلية الفقيرة مع الحكومة المحلية والجهات الفاعلة الرئيسية الأخرى. - يتحرك المشروع "بناء على الطلب من جانب المجتمعات" بدلا من العرض، كما يتم دعم المجتمعات المحلية الذين هم على استعداد لتنفيذ مشاريع تحسين، وتوجد مجموعة كبيرة ومتنوعة من الحلول، التى تصمم بشكل خاص لكل مجتمع محلي حسب الاحتياجات والأولويات والإمكانيات.

جدول(٢-٤): الدروس المستفادة لمداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية عالميا.

**٣- مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير
الرسمى فى مصر**

تمهيد:

لقد ظهرت العديد من المداخل لحل مشكلة التدهور العمراني والنمو غير الرسمي وتدرجت حسب مدى تدهور هذه المناطق من الإزالة والإحلال إلى التطوير والارتقاء، ويختلف كل أسلوب عن الآخر تبعاً لظروف المنطقة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية أو تبعاً لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها على المستوى القومي والإقليمي سواء من الجانب الاقتصادي أو الاجتماعي، وفي جميع الأحوال لا يمكن اعتبار أن أسلوباً ما من تلك الأساليب يمكن أن يصلح لأن يكون أساساً للتعامل مع كافة المناطق المراد تطويرها^(١)، كذلك فإن الاتجاهات نحو مشكلة الأحياء غير الرسمية في الدولة ذاتها تختلف باختلاف التوجهات السياسية للحكومات الحاكمة، فمثلاً في مصر تأثرت مشكلة الإسكان والنمو غير الرسمي بها بوضعها الراهن بالتطورات والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي جرت خلال العقود السابقة والتي تم تتبعها بهذا الفصل للتعرف على الظروف المختلفة التي أدت إلى ظهور مداخل التطوير المختلفة وتطورها حتى الآن.

مشكلة المناطق غير الرسمية ليست مشكلة مسكن فقط وإنما هي مشكلة ثلاثية الأبعاد، مسكن وبشر وبيئة محيطة، إلا أن بعدها البشرى هو الأهم ومن هنا يمكن الحديث عن مشكلة المناطق غير الرسمية باعتبارها إفراناً للقصور في عدة جوانب للتنمية الشاملة^(٢)، فمن الضروري ألا تقتصر مداخل التعامل معها على المواجهات العمرانية وإنما تتجاوزها إلى مواجهات اقتصادية واجتماعية وبيئية وثقافية، وقد خصصت الدولة اعتمادات مالية لتطوير المناطق غير الرسمية منذ عام ١٩٩٢ إلا أنها اقتصرت على تطوير البعد العمراني فقط، كما نجد أن الحكومة قد نفذت عدد قليل من المشروعات التي ظهرت في الثمانينات والتي دعمها ومولها مانحون، عززوا فكرة التطوير والتخطيط والتنمية بالمشاركة، وعلى الأخص المشاركة مع منظمات المجتمع المدني "على سبيل المثال هناك حتى السلام في الإسماعيلية وحي الناصرية في أسوان".

ويعرض هذا الفصل مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية في مصر بصورة خاصة، وتطورها (منذ عام ١٩٧٧ حتى ٢٠٠٥)، بداية من أسلوب الإزالة وحتى الارتقاء، وذلك في محاولة لتحليل هذه المداخل كإطار لحل مشكلة المناطق غير الرسمية، كما يتناول برامج التعامل الحالية (منذ ٢٠٠٥ حتى الآن) مع المناطق غير الرسمية وإن كانت في مضمونها لا تستخدم أساليب أخرى تختلف عن الأساليب التقليدية^(٣) إلا أن طريقة تناول تلك الأساليب اختلفت في مفهومها ومنهج تنفيذها.

(١) ابوزيد، أسامة (٢٠٠٧). نظريات تطوير المناطق العشوائية وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص. ١٠٣.

(٢) عدوى، محمد (٢٠٠٥). العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ "دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص. ١١٦.

(٣) ابوزيد، أسامة (٢٠٠٧). نظريات تطوير المناطق العشوائية وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.

٣- مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر

تتباين مواقف الحكومات من ظاهرة الإسكان غير الرسمي إلى حد ما، لكنها جميعها تتحدث في الإعلام عنها بنوع من الألم، وتطلق الوعود بالتحسين والتطوير، لكن الفعل الحقيقي على الأرض ضئيل جدا^(١)، ولا يفي بالحد الأدنى من المتطلبات ولقد حاولت الحكومة المصرية وضع حلول للأحياء غير الرسمية، لكن كل الحلول التي وضعت لم تف حتى بتغطية الزيادة المطردة في أعداد ساكني المناطق غير الرسمية، ونستطيع تلخيص مداخل تعامل الحكومات تجاه هذه الأحياء كالتالي:

٣-١- تطور مداخل التعامل في مصر (منذ عام ١٩٧٧ حتى ٢٠٠٥)

٣-١-١- الإزالة

أ- أسباب /ظروف تطبيق الإزالة

ظهر أسلوب الإزالة كرد فعل لزيادة المناطق المتدهورة بشكل ملحوظ في أواخر السبعينيات وأوائل الثمانينيات من القرن الماضي، وذلك بعد أن تبين للسلطات العامة أن التنمية الاقتصادية لا تؤدي إلى اختفاء المناطق المتدهورة من تلقاء نفسها.

وتتلخص العمليات التي يضمها أسلوب الإزالة في إزالة المنطقة وإعادة تخطيطها وتعميرها من جديد، مع إمكانية تغيير الاستعمال وشبكات الطرق وترحيل السكان لمناطق أخرى، ولذلك فإنه يلزم ربط عمليات إعادة التعمير مع عمليات بناء الإسكان الاقتصادي^(٢).

وقد تم تبرير أسلوب الإزالة في حينها لدواع أمنية وصحية، فبعد أحداث ١٨-١٩ يناير في عام ١٩٧٧* عندما تأكد للسلطات الأمنية بمصر أن سكان عشش الترجمان وعرب المحمدى بالقاهرة، قاموا بدور بارز في عمليات النهب والسرقة، نتيجة لذلك صدر قرار من الرئيس السادات في ذلك الوقت بهدم عشش الترجمان وعرب المحمدى ونقل ساكنهما إلى منطقة دار السلام شرق القاهرة.

كما تلا ذلك عدة أحداث إرهابية جاءت من داخل التجمعات السكنية اللارسمية، أقنعت الجهات الرسمية بوجود التدخل في تلك المناطق، حفاظا على أمن وأمان المجتمع واستقرار الكيان السياسي للبلاد^(٣).

ب- الأطراف المشاركة

لم يكن هناك أطراف مشاركة سوى الحكومة^(٤) ولم يشترك أي من أصحاب المصالح مثل القطاع الخاص أو الأهالي أنفسهم.

(١) جهاد عبد اللطيف (٢٠١٠). الأبعاد الاجتماعية السياسية في التطوير الحضري لأحياء الفقراء، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين، ص. ٩١.

(٢) هبة الفولى (٢٠٠٧). مدى إتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التخطيط العمراني والإقليمي، جامعة القاهرة، ص. ١٥٤.

* يوم ١٧ يناير ١٩٧٧ أعلن نائب رئيس الوزراء للشئون المالية والاقتصادية الدكتور عبدالمنعم القيسوني في بيان له أمام مجلس الشعب مجموعة من القرارات الاقتصادية منها رفع الدعم عن مجموعة من السلع الأساسية وبذلك رفع أسعار الخبز والسكر والشاي والأرز والزيت والبنزين و٢٥ سلعة أخرى من السلع الهامة في حياة المواطن البسيط بدأت الانتفاضة بعدد من التجمعات العمالية الكبيرة وانضم الطلاب للعمال ومعهم الموظفين والكثير من فئات الشعب المصري في الشوارع والميادين القاهرة والمحافظات وحدثت مظاهر عنف منها حرق اقسام الشرطة وابنية الخدمات العامة.

(٣) أحمد سليمان (١٩٩٨). كفاءة التدخل الحكومي في مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر، ندوة المدينة والسكن العشوائي، حمرية مكناس- المملكة المغربية، ٢٠-٢٢ ابريل، ص. ١٩٣، ص. ١٩٤.

(٤) أحمد عبد الغنى (٢٠٠٨). تقويم التجربة المصرية في مواجهة مشكلة الإسكان العشوائي، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر، جامعة الأزهر، ٢٤-٢٦ ديسمبر، ص. ١٨.

ج- نموذج تطبيقي لأسلوب الإزالة

أخذت الدولة بأسلوب الإزالة واستخدمته في مناطق كثيرة لا تجدى معه حلول أخرى حيث إنه لا بد من الإزالة في المناطق التي لا يمكن تطويرها أو الارتقاء بها وتحديث الإزالة للأسباب التالية^(١):

- التدهور والتدنى العمراني ولا يفلح العلاج بوسائل أخرى.
- النواحي السياسية والامنية وذلك لتركز بعض أنواع الجرائم بها.
- مشروعات استثمارية بالمنطقة.

ومن تجارب الإزالة في مصر نذكر منها ما يلي:

- **منطقة عشش الترجمان:** تقع المنطقة بوسط القاهرة وتتبع قسم الأزكية ويحد المنطقة من

الشمال شارع شنن ومن الجنوب شارع الصحافة ومن الشرق شارع الجلاء ومن الغرب الكتلة العمرانية



شكل(٣-١): موقع منطقة الترجمان

لقسم بولاق كما بالشكل (٣-١)، تبلغ مساحة المنطقة ٢١ فدان وقد بلغت الكثافة الإجمالية للمنطقة قبل إزالتها حوالي ١٠٠٠ فرد/ فدان^(٢) وكانت المنطقة أرضا زراعية وكانت أراضي وقف لصالح شخصين هما "شنن وعلى الترجمان" وكانا يقومان بتأجيرها لفقراء المهاجرين من الريف الذين قدموا للعاصمة للحصول على عمل وذلك للبناء عليها، فأصبحت منطقة غير

رسمية تفنقر للمرافق والخدمات كما أصبحت مركز لتجارة

وتوزيع المخدرات بصورة علنية، ويوضح شكل(٣-٢)

المنطقة قبل الإزالة.



شكل(٣-٢): منطقة عشش الترجمان قبل التطوير.

- وتمت إزالتها بعد نقل السكان وتسكينهم بمدينة السلام

وعين شمس، وكان الغرض من الإزالة هو إعادة تخطيط

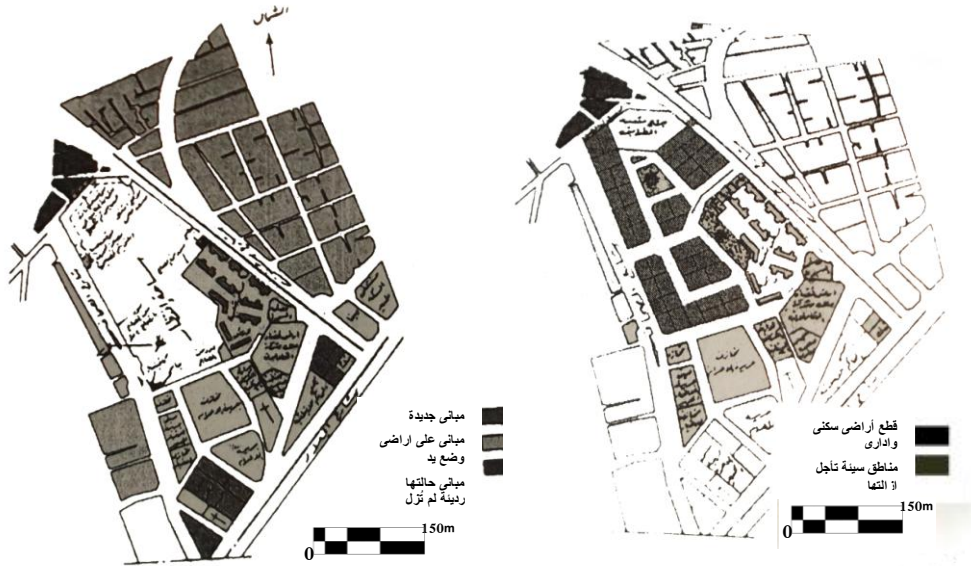
المنطقة وتقسيمها وتمويل عملية التسكين والإزالة من

حصيلة بيع قطع الأراضي ويوضح شكل(٣-٣) المخطط

الذي تم اقتراحه للمنطقة.

^(١) محي الدين الهواري (٢٠٠٤). نحو مدخل الى تطوير المناطق العشوائية"دراسة تحليلية لمنطقة دار السلام كورنيش النيل"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ١٥٨.

^(٢) محمد عبد اللطيف (٢٠٠٦). أليات تنمية المناطق القديمة والمتخلفة عمرانيا في ظل تطورات العصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص. ٧٦.



شكل (٣-٤): منطقة عشش الترجمان بعد التطوير^(١)

شكل (٣-٣): المخطط المقترح لمنطقة الترجمان^(١)

- إلا أن هذه الأهداف لم تتحقق، فقد تحول جزء من أراضيها إلى ساحة انتظار سيارات، واستولت شركة المقاولين العرب على جزء لإقامة مساكن للعاملين بالشركة عليه، كما أنشأت وزارة الصحة على جزء ثالث مركز طبي حضري، أما محافظة القاهرة فوضعت يدها على بعض المساحات الباقية تمهيدا لاستغلالها بمعرفتها ويوضح الشكل (٣-٤) المنطقة بعد تنفيذ الإزالة، ويقال إن بداية أحداث ١٨-١٩ يناير ١٩٧٧ بدأت بهذه المنطقة التي سميت "بانتفاضة الحرامية" وقد كان أحد الأسباب الرئيسية التي تم وضعها في أولويات عملية الإزالة^(٢).



شكل (٣-٥): مكتبة عرب المحمدي للطفل^(٥)

- منطقة عرب المحمدي: بجوار مستشفى

الدمرداش وكلية الطب بالعباسية، قامت الدولة بإزالة العشش وتم تسكين السكان في منطقة أخرى، وتأثرت عمليات إعادة تعميم المنطقة بالاتجاهات السائدة في هذه الفترة التي كانت تدور حول الاهتمام بالطفل وثقافته، فتحوّلت المنطقة إلى حديقة عامة بداخلها مكتبة الطفل^(٤) كما بالشكل (٣-٥).

(١) محمد عيد اللطيف (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ٧٨.

(٢) المرجع السابق، ص. ٧٨.

(٣) أحمد علام، وآخرون (١٩٩٧). تجديد الأحياء، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة، ص. ١٧٠.

(٤) ماجد المهدي (١٩٩٣). النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص. ١٧٥.

(٥) الصورة متاحة على: <http://www.ics.org.eg/showlocation.aspx?locid=>

وكان لغياب المخطط العام للقاهرة الكبرى الأثر في قصور برامج تجديد الأحياء، وعلى هذا عندما أخذت الدولة بأسلوب إزالة الأحياء المتدهورة ببعض المناطق مثل معروف وعشش الترجمان بجوار جريدة الأهرام وعرب المحمدى ولم يكن هناك مخطط عام للقاهرة يسترشد به عند إعادة تخطيط وتعمير هذه المناطق بعد إزالتها، فلم تكن هناك معايير لتحديد المناطق التي ستزال أولاً وأوليات إزالتها، وتحديد المناطق التي لا تحتاج إلى إزالة بل تحتاج إلى إصلاح فقط، فجاء التعمير حسباً لرغبات المسؤولين^(١) والاتجاهات العامة السائدة، ويتم التعامل مع المنطقة بصورة فردية وليس في إطار تخطيطي شامل.

د- إيجابيات وسلبيات أسلوب الإزالة

الإيجابيات التي تعود على الأسر المنقولة:^(٢)

- توفير نوعية جيدة من المساكن في مواقع التوطين الجديدة.
- رفع مستوى الخدمات والمرافق.
- رفع مستوى الأمن والأمان لهذه الأسر.
- رفع مستوى الصحة العامة والنظافة.

المشاكل الناتجة عن الإزالة:

مشكلات المسكن:

- أن الوحدات السكنية الجديدة كانت غير ملائمة للسكان من حيث عدم ملائمة المساحات لعدد شاغلي الوحدة السكنية، وعدم ملائمة تصميم الوحدة السكنية لنمط حياتهم. مما اضطرهم إلى إضافة العديد من التعديلات داخل الوحدة السكنية، وقد يكون سبباً في العودة تدريجياً إلى أحياء أو مناطق مشابهة لتلك التي نقلوا منها^(٣).

المشكلات الاقتصادية:

- زيادة الأعباء المعيشية وعدم القدرة في سداد الأقساط الشهرية للوحدات السكنية نتيجة لاضطرار بعض السكان إلى تغيير نوع المهنة لبعد موقع السكن الجديد أو إلى تغيير موقع العمل بحيث يتلاءم مع موقع السكن الجديد^(٤).

(١) أحمد علام، وآخرون (١٩٩٧). مرجع سبق ذكره، ص. ١٧١.
 (٢) ماجدة متولي (١٩٩٤). المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.
 (٣) السيد الحسيني (١٩٩٣). الأحياء العشوائية في حضر العالم الثالث- رؤية تحليلية -، ورشة عمل "التهميش الحضري والمناطق العشوائية في مصر"، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية- المركز الإقليمي العربي للبحوث والتوثيق في العلوم الاجتماعية، ١٨-٢١ ديسمبر، ص. ٦٠.
 (٤) شريف عبد المنعم (٢٠٠٤). التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة.

وذلك لعدم دراسة مواقع عمل السكان وأنشطتهم الاقتصادية وعلاقتها بالمواقع الجديدة للإسكان، وعدم دراسة علاقة الأنشطة الاقتصادية المطلوب نقلها إلى المواقع الجديدة بأماكن توافر العمالة وأماكن توافر مستلزمات التشغيل المطلوبة وأماكن الأسواق والأنشطة المكملة لإتمام المنتج النهائي للنشاط.

- عدم دراسة الأنشطة الاقتصادية بعد عملية المسح الشامل حتى يمكن اختيار المواقع الجديدة التي تتناسب مع الأنشطة ودراسة المساحات اللازمة لكل نشاط بحيث يتلاءم مع الأنشطة المطلوب نقلها إلى المواقع الجديدة^(١).

المشكلات الاجتماعية:

- البعد الإنساني في مشروعات الإزالة غالبا لا ينال الاهتمام الكافي من قبل المسؤولين، مما يؤدي إلى أن مشروعات الإزالة تقطع السكان من جذورهم وتنقلهم عنوة إلى مواقع أخرى غالبا ما تكون بعيدة عن مصادر رزقهم^(٢).

- كما تؤدي إلى زوال الروابط الاجتماعية القديمة وتفككها وهدم المشروعات الاقتصادية القائمة بمنطقة الإزالة، وسبب هذه المشاكل عدم دراسة كيفية تحقيق رغبات السكان بالنسبة للموقع الجديد حتى لا تؤثر على النواحي الاجتماعية.

٣-١-٢- الإحلال التدريجي

أ- أسباب /ظروف تطبيق الإحلال التدريجي

أما المحاولة الثانية فقد تمثلت في تطبيق مدخل الإحلال التدريجي Gradual Replacement وهو نمط يتعامل مع الإزالة بصورة أكثر اعتدالا لتجنب الأضرار الاجتماعية والاقتصادية التي قد تسببها الإزالة الكاملة^(٣).

وتتم عملية الإحلال بأسلوبين مختلفين هما^(٤):

الأسلوب الأول: وهو إزالة كافة المناطق المتدهورة على مراحل زمنية تدريجيا بعد بناء مساكن جديدة في منطقة فضاء داخل أو خارج المنطقة، أو توفير بديل لسكان المرحلة الأولى للانتقال إليه ثم بعد ذلك يتم إزالة مساكنهم وبناء مساكن حديثة مكانها ينتقل إليها سكان المرحلة التالية، ثم إزالة مساكنهم بعد الانتقال وبناء مساكن حديثة مكانها ثم انتقال مرحلة تالية وهكذا حتى يتم إزالة وبناء المنطقة المتدهورة بكاملها.

الأسلوب الثاني: وهو إزالة المباني المتدهورة فقط وبناء مساكن مكانها تدريجيا حتى تتم عملية الإحلال لكافة المباني الرديئة والمتدهورة.

(١) فهيمة الشاهد، وآخرون (١٩٩٤). مشاكل إزالة المناطق العشوائية من واقع تجربة محلية، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.

(٢) ماجدة متولي (١٩٩٤). مرجع سبق ذكره.

(٣) جميلة سامح (٢٠٠٧). تحديد دور المؤشرات الحضرية في تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ٥٣.

(٤) هبه الفولى (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص. ١٥٥.

ب- الأطراف المشاركة

لم يكن هناك مشاركة من المجتمع المدني وكانت الحكومة التي تقوم بعملية التطوير^(١)، وتزامنت سياسة الإزالة والإحلال مع فكر المخططات العامة التي ركزت فقط على النواحي العمرانية والشكلية للمدينة (١٩٦٠-١٩٧٠).

ج- نموذج تطبيقي للإحلال التدريجي

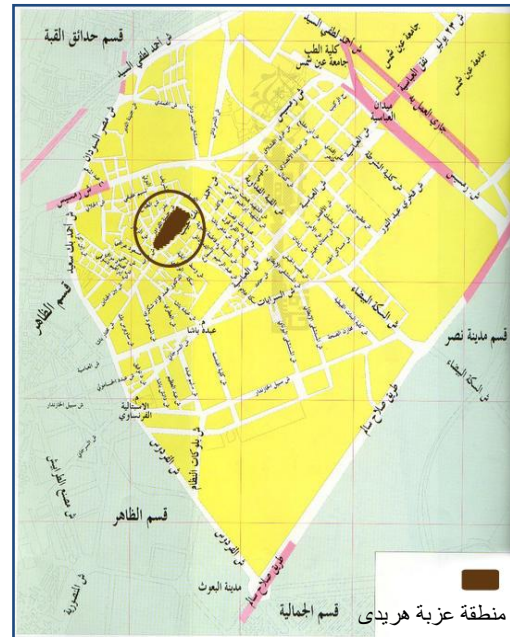
- تم تطبيق هذا الأسلوب بمنطقة عزبة هريدى:

منطقة عزبة هريدى بحي الوايلي شكل (٣-٦) تم البدء فى تطويرها عام ٢٠٠٨ وتم الانتهاء عام ٢٠٠٩، وتقع منطقة عزبة هريدى فى المربع ما بين شارع جنينة القوارى مع الشماع وشارع أحمد نجيب شكل(٣-٧)، وتبلغ مساحة المنطقة ٢٦٠٠٠م^٢، وكانت تعاني المنطقة من العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التي تتلخص فى التكديس الشديد فى المباني وتدهور حالتها والنقص فى الخدمات والمرافق، ذلك بالإضافة إلى تدنى الحالة المعيشية والاجتماعية للسكان، لذا تم إدراج هذه المنطقة للتطوير لتكون نموذج لتحسين البيئة المعيشية للسكان وتوفير سكن صحى ملائم لاحتياجاتهم.



شكل(٣-٧): شبكة الشوارع المحيطة بعزبة هريدى.

المصدر Google earth.



شكل(٣-٦): موقع عزبة هريدى بالنسبة لحي الوايلي.

المصدر Google maps.

عزبة هريدى كانت منطقة غير رسمية داخل نطاق حي الوايلي، وكانت عبارة عن حوارٍ ضيقة وأزقة ومن الصعب إدخال المرافق العامة أو الخدمات إليه، وحواريها كلها ترابية، مبانيها من الطوب اللبن والخشب والصاج والدبش، كما بالشكل (٣-٨) ويقطن هذه المنطقة حوالي ٥٤٧ نسمة^(٢)، وعدد المنازل

(١) أحمد عبد الغنى (٢٠٠٤). تطور الفكر التخطيطي لمشروعات الارتقاء الحضري مؤشرات وتوقعات لسيناريوهات مستقبلية، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد الرابع، كلية التخطيط العمراني والاقليمي، جامعة القاهرة، ص. ١٠٩.
(٢) مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، محافظة القاهرة، حي الوايلي.

حوالي ٨٠ منزل أغلبها دور أرضي، ومساحات العقارات تتراوح بين ٣٠ : ٦٠ م تقريبا، والمهنة الرئيسية للسكان حرفية وباعة جائلون، والعقارات معظمها تم إقامته على ارض منافع عامة منذ أكثر من مائة عام.



شكل (٣-٨): شكل المباني بعزبة هريدى قبل التطوير^(١).

وتمت خطة التطوير علي مراحل بدأت بعمل حصر دقيق للسكان الذين لهم حق في الانتقال والعودة، وهم السكان المقيمون فعلا بالمنطقة، ثم توفير الوحدات السكنية المؤقتة لهم بمدينة العبور، ونقلهم إلي هذه الوحدات بسيارات وفرتها المحافظة لهم مع اتخاذ الإجراءات اللازمة لنقل أبنائهم إلي المدارس القريبة لمسكنهم بالعبور، وبعد ذلك تم هدم هذه البؤرة العشوائية بالاستعانة بخبرة المقاولون العرب حيث تم الهدم باستخدام المعدات اليدوية حتى لا تتأثر المساكن المحيطة بالموقع كما بالشكل (٣-٩)، ولضيق الشوارع المؤدية للعزبة والتي لا تسمح بمرور الآلات العملاقة. وبعد ذلك تم بناء العمارات والانتهاء من تشييدها وتوصيل المرافق لها ثم بدأت المرحلة الأخيرة وهي إعادة الأهالي للمنطقة بعد



شكل (٣-٩): منطقة عزبة هريدى أثناء عملية الإحلال^(١).

تطويرها لتتسلم كل أسرة وحدتها السكنية. ويتسلم أصحاب المحلات محلات بديلة أسفل العمارات ليقيموا عليها نفس الأنشطة باستثناء المقلقة للراحة والملوثة للبيئة.

وقد تم إزالة المنطقة بأكملها وإعادة بناء عدد ٦ عمارات بإجمالي ١٢٠ وحدة كما بالشكل (٣-١٠)، "وتم إبرام عقود إيجار لتلك الوحدات السكنية (٥٣ جنيها شهريا)"، وبناء مركز تنمية اجتماعية، ٣٦ محل تجاري ومسجد، عن طريق

(١) مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، محافظة القاهرة، حى الوابلى.
(٢) المرجع السابق.

جمعية المستقبل وهيئة الأوقاف المصرية ومحافظة القاهرة متمثلة في حي الوايلي، وذلك بعد تحديد خطوط التنظيم للشوارع المحيطة، فأصبح مسطح المنطقة داخل خطوط التنظيم ٢٥٠٠٠م^٢، كما تم تطوير ٥ مدارس "هي مدرسة أحمد فؤاد الإعدادية، وسبيل الخازندار الإعدادية، والشهيد عماد علي كامل الابتدائية، والدمرداش الابتدائية، والأمل للتربية السمعية"^(١).



شكل(٣-١٠): شكل المباني بعزبة هريدي بعد التطوير^(٢).

د- إيجابيات وسلبيات مدخل الإحلال التدريجي

بالنسبة لإيجابيات المشروع يمكن إيجازها فيما يلي:

- توفير وحدات سكنية ملائمة للسكان تراعى الأبعاد العمرانية والبيئية.
- تطوير مباني الخدمات القائمة "كالمدراس" لتحقيق الاستفادة لسكان المنطقة والمناطق المحيطة.
- توصيل المرافق للمباني بالمنطقة (مياه- كهرباء- صرف صحي - غاز).
- التعاون بين الجهات المنفذة للمشروع، وسرعة التنفيذ في تطوير المنطقة في مدة لم تتجاوز ال ١٥ شهرا.

- ولكن من سلبيات التجربة:

- لم يتم دراسة احتياجات السكان بالشكل الكافي، فقد قام السكان بتوفير بعض الخدمات والأنشطة لأنفسهم، حيث تم استخدام الشارع الذي تم توسيعه في إقامة سوق يومي كما بالشكل (٣-١١)، كما هناك بعض الفراغات التي تم استخدامها في بعض الأنشطة كتربية الدواجن، وأيضا تم بناء زاوية للصلاة بالجهود الذاتية للسكان كما بالشكل (٣-١٢)، ومما سبق نجد أن هناك قصور في تحديد احتياجات السكان وبالتالي في الخدمات التي تم توفيرها.



شكل(٣-١١): السوق اليومي بعزبة هريدي بعد التطوير.

^(١) متاح على، <http://digital.ahram.org.eg/articles.aspx?Serial=173210&eid=1254> ، موقع الأهرام الرقمي.
^(٢) ١- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، http://www.moh.gov.eg/main/project.aspx?new_id=1850
٢- <http://www.youm7.com/News.asp?NewsID=141347>



شكل (٣-١٢): إضافة مباني بعزبة هريدى بالجهود الذاتية.
شكل (٣-١٣): عودة إلى إلقاء القمامة بالفراغات بعزبة هريدى بعد التطوير.

- عدم وجود متابعة للمشروع بعد الانتهاء، لتدارك أوجه القصور وبالتالي تم عودة بعض مظاهر العشوائية مثل إلقاء القمامة بالفراغات مرة أخرى كما بالشكل (٣-١٣).
- لم يوفر المشروع فرص عمل جديدة بالمنطقة، حيث إن غالبية السكان ليس لديهم مصدر رزق ثابت "أرزقيه"، حتى إنه لم يتم الاستعانة بالعمالة الموجودة بالمنطقة أثناء عملية الهدم والبناء للعمارات.

٣-١-٣- التطوير العمرانى

أ- أسباب /ظروف تطبيق مدخل التطوير العمرانى

بحلول عام ١٩٧٤ كانت الحكومة قد اقتنعت بأن حل المشكلة لن يأتي إلا من خلال برامج التطوير، حيث كان الاتجاه العالمى هو تطوير تلك المناطق غير الرسمية^(١)، فقد أوصى مؤتمر الموئل ١٩٧٦ HABITAT بمدينة " فان كوفر " بكندا:

- إصلاح المستوطنات الموجودة يجب أن تعتمد على تحسين طرق المعيشة والسكن والبيئة، مع احترام تقاليد وآمال السكان خاصة الفقراء منهم، وتستهدف هذه التوصية المناطق السيئة التى يراد إزالتها وإعادة تعميمها نتيجة لسوء حالتها وعدم ملائمتها للاشتراطات الصحية ولكن الحل المفروض يتمثل فى الاحتفاظ بالمسكن بقدر الإمكان مع توفير المرافق العامة والخدمات وفرص العمالة^(٢).

- التوصية الثانية موجهة للحكومات وتتص على "ضرورة توفير الخدمات وإعادة تنظيم المناطق العشوائية وذلك بتشجيع المبادرات الأهلية المحلية ودمج الفئات السكنية الهامشية فى كيان الاقتصاد الحضرى".

(١) أحمد عبد الغنى (٢٠٠٤). مرجع سبق ذكره، ص. ٨٨.

(٢) أحمد علام، وآخرون (١٩٩٧). مرجع سبق ذكره، ص. ١٣٤.

ومن ثم فإنها بدأت تنفيذ برنامج كبير لتطوير تلك المناطق بمشاركة جميع الوزارات والمؤسسات المعنية لتلبية احتياجات ١٨٠ ألف نسمة من مياه الشرب وصرف صحي ورفرف طرق وممرات مشاة وإضاءة للشوارع والإمداد بالكهرباء وتوفير الخدمات المجتمعية، كما تضمن المشروع أيضا إتاحة مواد البناء وقروض لإقامة الصناعات الصغيرة^(١).

ب- الأطراف المشاركة

بدأت مشاركة الجمعيات الأهلية والأهالي مع الحكومة، وقد تركز دور الدولة في تحسين البنية الأساسية بينما تركز دور السكان في تحسين المسكن ذاته^(٢).

ج- نموذج تطبيقي لمدخل التطوير العمراني

منطقة أرض عزيز عزت بشمال الجيزة:

أرض عزيز عزت منطقة غير رسمية قديمة في قلب إمبابة شمال الجيزة، وأصبحت بعد الزيادة السكانية المرتفعة مكتظة بالسكان وتعاني بشدة من تدهور المرافق العامة بها، وتم إنشاؤها عام ١٩٦٢ ولم تشهد أي تطوير حتى عام ٢٠٠٩، وقد تحولت إلى منطقة عشوائية على مدى ٤٠ عاما مضت وزادت فيها مخالفات المباني باستغلال العمارات لبناء حجرات زائدة خارج البلوك وتم استغلال هذه المباني بتشيون أنواع عديدة من السيراميك، وأصبحت هناك سوق ضخمة جدا لبيع السيراميك هناك، فتم تحرير نحو أكثر من ألفي مخالفة تعد علي خطوط التنظيم^(٣).

وتم استهدفها في خطة لتطوير شمال الجيزة وذلك لحل مشاكل تدني مستوى الخدمات سواء في الإنارة أو الطرق والإشغالات الموجودة فيها، فكانت مهام التطوير كالاتي، إزالة المخالفات الثابتة والمتحركة، رفع مخلفات الهدم، فتح محاور مرورية وإزالة المعوقات بها، عمل مناطق خضراء وحدائق، أعمال رصف شوارع عمومية ومنقرعات، رفع كفاءة شبكة الإنارة بالمنطقة.



- تقع منطقة عزيز عزت بحى شمال الجيزة كما بالشكل (٣-١٤)
الحد الشمالى: شارع المدارس
الحد الشرقى: شارع تاج الدول
الحد الجنوبى: شارع الحرية
الحد الغربى: شارع ترعة السواحل
المساحة الإجمالية حوالي ٨٥ فدان.

شكل (٣-١٤): منطقة أرض عزيز عزت بإمبابة شمال الجيزة. "المصدر Google earth"

(١) حسين الجبالي (١٩٩٤). بعض الدروس المستفادة من التجارب العالمية في مجال تحسين البيئة الحضرية، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.

(٢) المرجع السابق.

(٣) أرشيف الأخبار العربية. <http://www.arabicnewsarchive.com/cached-version.aspx?id=hrm-386411>.

- مراحل التطوير:

المرحلة الأولى: تبلغ مساحتها ٣٧ فدان وتشمل المنطقة الواقعة بين شارعى مسجد ناصر وشارع المستوقد وشارع المدارس والذي استفاد من أعمال التطوير بها حوالي ١٨٠ ألف نسمة.

المرحلة الثانية: تبلغ مساحتها ١٨ فدان وتشمل المنطقة الواقعة بين شارعى الحرية وشارع المدارس ومنطقة مساكن البلدية والأوقاف وقد استفاد من أعمال التطوير بها حوالي ١٧٠ ألف نسمة.

المرحلة الثالثة: تبلغ مساحتها ٣٠ فدان بدأت أعمال التطوير بهذه المرحلة من أرض عزيز عزت من أول شهر ديسمبر ٢٠٠٩ م وتقع هذه المنطقة بين شارع ترعة السواحل شمالاً والحرية غرباً وشارع المدارس شرقاً.

وتضمنت أعمال التطوير والتحسين ما يلى:^(١)

- رصف الشوارع العمومية بالمنطقة والمتفرعات وخلف البلوكات وفتح (٤٥) شارعاً بتكلفة إجمالية حوالي ٥,٢ مليون جنيه.

- تركيب عدد ١٥٠ كابولي كامل بالذراع والعلبة والكشاف.

- تغيير كابلات جديدة بالمنطقة بطول إجمالي ٤٢٠٠ م.

- إنشاء عدد ١٥٠ رصيف للمشاة.

- إنشاء عدد ٤٥ حوض زرع جديد.

- إزالة عدد ٣٦٧٥ مخالفة ما بين (أسوار، حجرات دور أرضي، مخازن محلات، عشش، أكشاك).

- رفع حوالي ١٧٦٥٠ طن مخلفات هدم.

- زرع حوالي ٦٠٠٠ شجيرة تقريباً.

- رصف شوارع عمومية وفرعية بأطوال ٢١٨٠٠٠ م.

- تركيب عدد ٥٠٠ غطاء للصرف الصحي.

- تركيب عدد ٦٢ عامود بكشاف ٤٠٠ وات صوديوم.

ولقد بلغت التكلفة الإجمالية ١١,٤٥١,٤٥٠ (أحد عشر مليون وأربعمائة وواحد وخمسين ألف وأربعمائة وخمسين جنيه).

كما تم تطوير مدارس عزيز عزت لاستكمال منظومة التطوير حتى أصبح التطوير شاملاً (إزالة مخلفات - أعمال رصف - إنارة - طرق - نظافة - حدائق).

^(١) البوابة الالكترونية لمحافظة الجيزة، <http://www.giza.gov.eg/Goffice/Achievements/M-el3shw2yat.aspx>

د- إيجابيات وسلبيات مدخل التطوير العمراني

من أهم إيجابيات مشروعات التطوير^(١):

- أنها تعمل على الحفاظ على الكتلة العمرانية باعتبارها ثروة قومية (فهي تعمل على توفير المسكن المناسب لقطاع عريض من المواطنين بالجهود الذاتية بدون أن تتحمل الدولة أعباء ضخمة مثلما يحدث في حالة الإسكان الذى تموله الدولة بالكامل).
- تعمل على تحسين الأحوال المعيشية للسكان وتحافظ على الروابط الاجتماعية بين السكان.

وسلبات مشروعات التطوير ما يلى^(٢):

- غياب معايير ثابتة وواضحة يتم على أساسها تنفيذ مشروعات التطوير.
- مشروعات التطوير تحتاج إلى برامج بعيدة المدى وأخرى على المدى القريب والاقتصار على الأخيرة لا يحقق التنمية المتوازنة للمجتمعات الفقيرة، وإنما قد يتسبب فى تضخم المشكلة لدرجة يصعب تداركها فى المدى القريب أو البعيد.
- اعتبار المرافق العمومية ذات أولوية قصوى فى جميع مناطق التطوير لا يتماشى مع الواقع إذ إن الحلول المرحلية للإمداد بالمرافق تعطى الفرصة لتنفيذ برامج التطوير العمرانى بالتوازي مع برامج التنمية البشرية- الاجتماعية- الاقتصادية، وتمهد للتنمية المتدرجة التى تحافظ على التجانس الاجتماعى وتوفر فرصا أكبر لنجاح المشروع على المدى البعيد.
- تنفيذ مشروعات التطوير بدون مشاركة الجهود الذاتية للأهالى فى جميع مراحل التنفيذ بدءا من اختيار الأولويات وبرامج التنمية والتطوير إلى مرحلة الصيانة، قد يؤدي إلى أن أكثر الناس احتياجا للدعم يكون أقل الناس استفادة منه.
- ارتفاع ثمن الأراضى ووحدات الإسكان بعد تنفيذ مشروعات التطوير يشكل عامل طرد للفئات ذات المستوى الأدنى من الدخل لتحل محلهم فئات أعلى دخلا تصبح هى الفئات المستفيدة من مشروعات التطوير وتنتقل فئات الفقراء إلى مواقع عشوائية أخرى تتناسب مع إمكانياتهم.
- تنفيذ مشروعات التطوير فى غياب برنامج زمنى لمراحل التطوير وأولويات برامج التنمية يؤدي إلى إهدار الموارد نتيجة للتنمية المبعثرة.
- إذا تعذر منع النمو غير الرسمي بعد الإمداد بالمرافق فان مناطق التطوير تتحول إلى مناطق جذب سكاني مما يؤدي إلى زيادة التكدس السكاني وسرعة تدهور المنطقة.
- كذلك فان الإمداد بالمرافق بدون إعادة تخطيط منطقة التطوير أو الأخذ فى الاعتبار زيادة الكثافات السكنية المتوقعة بعد الإمداد بالمرافق يؤثر على كفاءة المرافق فى المدى القريب والبعيد.

(١) Abdelhalim, Khaled (2010). Participatory Upgrading of Informal Areas A Decision-makers, Guide for Action, Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt, p.8.

(٢) ماجدة متولي (١٩٩٤). مرجع سبق ذكره.

٣-١-٤- الارتقاء بالمشاركة

أ- أسباب /ظروف تطبيق الارتقاء بالمشاركة

اقتصرت دور الحكومة في الأساليب السابقة على تقديم خدمات البنية التحتية الأساسية (مياه الشرب والكهرباء والصرف الصحي وإنارة الشوارع) دون تقديم أية خدمات اجتماعية واقتصادية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من مشروعات التطوير^(١)، ولم ينظر إلى إمكانيات السكان بالمناطق غير الرسمية. في أواخر السبعينيات بدأت أولى محاولات البنك الدولي والوكالة الأمريكية للتنمية USAID لتطوير المناطق غير الرسمية في مصر بمشروع التنمية الحضرية المصرية Egyptian Urban Development project في عام ١٩٧٧ والثاني الارتقاء بالمجتمعات المحلية لفئات الدخل المنخفض من المصريين

Community Upgrading for Low Income Egyptians Project، وكانت هذه المشاريع أولى المحاولات لإدخال مفاهيم "جون تيرنر" التي تركز على الجوانب الإيجابية للإسكان غير الرسمي وقيمة الجهود الذاتية^(٢).

في عام ١٩٩٣ بدأ وضع خطة شاملة لتطوير المناطق غير الرسمية حيث طرح الرئيس السابق مبارك في خطابه في عيد العمال ضرورة تكثيف الجهود الوطنية لتطوير المناطق غير الرسمية في جميع أنحاء مصر، وتم اعتبار تطوير تلك المناطق وتحويلها إلى مناطق سكنية معترف بها بعد أن تتوفر الخدمات التي توفر احتياجات الأساسية هو بمثابة تحدى أمام الحكومة^(٣)، وهذا لانزعاج الدولة من التذاعيات السياسية والأمنية لتلك المناطق^(٤)، كما أنه لم يعد يمكن تجاهل حقيقة أن القطاع الرسمي يساهم بنسبة كبيرة في بناء الوحدات السكنية الجديدة.

وقد تطور فكر الارتقاء، ومر بأكثر من مرحلة أهمها^(٥):

أولاً: الارتقاء العمراني: مدخل توفير الخدمات العمرانية المطلوبة

وهو مدخل يعتمد على إمداد المناطق المتدهورة بالبنية الأساسية والخدمات العمرانية المختلفة، حيث يعتمد هذا المدخل على الفرضية القائلة بأن تحسين البيئة العمرانية هو النواة الأساسية لعملية الارتقاء الشامل بالمنطقة^(٦).

ثانياً: الارتقاء بالمواقع والخدمات: مدخل المشروعات المشتركة

يعتمد هذا المدخل على وجود أراضى فضاء متاخمة لمشروع الارتقاء يتم تنميتها من خلال مدخل المواقع والخدمات كأحد أساليب إسكان الجهود الذاتية لتستوعب حالات الإحلال للمساكن التي قد تنتج عن عملية الارتقاء للمجتمع القائم.

^(١) Abbott, John (2002). A Method_based planning frame work for Informal Settlement Upgrading, *Habitat International*, Vol 26 , P.330.

^(٢) Arandel, Christian & El Batran, Manal (1997). *The Informal Housing Development Process In EGYPT*, Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), France, p. 23-24..

^(٣) على الصاوي (١٩٩٥). العشوائيات وتجارب التنمية، ورقة عمل مقدمة بندوة "العشوائيات وتجارب التنمية"، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية اقتصاد وعلوم سياسية، جامعة القاهرة، ٤ نوفمبر، ص. ٦٨.

^(٤) كان بداية الاهتمام بتطوير المناطق غير الرسمية لاعتبارات يمكن تلخيصها فيما يلي: ١- نزوح جماعات التطرف والإرهاب إلى تلك المناطق وامتداد الملاحقات الأمنية إليها. ٢- تعرض تلك المناطق ولا سيما في محافظات الصعيد لسلسلة من الكوارث الطبيعية تسببت في خسائر واسعة النطاق مما أثر سلباً على مجمل اقتصاديتها.

^(٥) هبة الفولى (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص. ١٥٥.

^(٦) Abbott, John (2002). An Analysis of Informal settlement upgrading & ACritique of Existing methodological Approach, *Habitat International*, Vol 26 , P 310.

ثالثاً: الارتقاء بالمشاركة:

ظهر مدخل الارتقاء بالمشاركة مع ظهور فكرة استدامة التنمية وبالأخص استدامة التأثيرات المصاحبة للعمليات التنموية داخل المناطق المتدهورة.

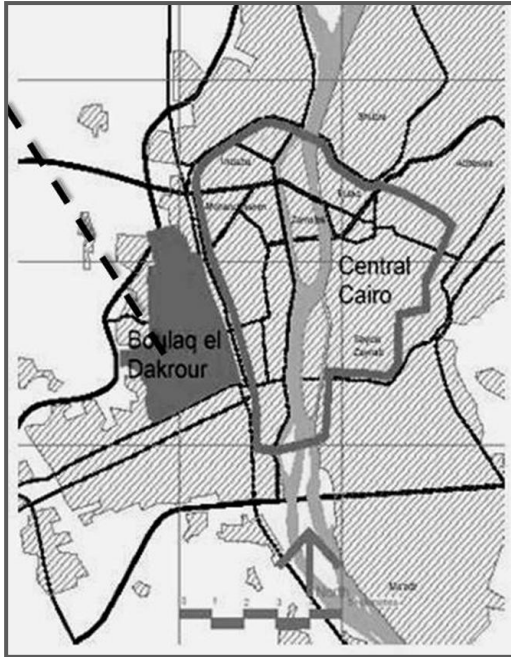
وفي عام ١٩٩٨ تحت مظلة التعاون المصرى الألماني، أنشئت الحكومة المصرية وحدة استشارية لدعم برنامج الارتقاء بالمشاركة "Participatory Urban Upgrading Program" ويهدف إلى تحسين مستويات المعيشة والظروف السكنية لقاطنى المناطق غير الرسمية من خلال تطبيق منهج يقوم على المشاركة فى عملية الارتقاء^(١).

ب- الأطراف المشاركة

تعتبر مشاركة السكان من العوامل الأساسية لعملية الارتقاء من خلال حوار مع السلطات القائمة على هذا الارتقاء فيشتركون فى القرارات وتحديد برنامج الأولويات، كما تتعدد الجهات التى يمكن أن تشارك بمشروع الارتقاء وهذه الجهات تتمثل فى: الجهات التنموية، الجهات التى ليس لها صفة الريح^(٢)، وتم تنفيذ عدد من التجارب فى مصر بمشاركة تلك الجهات (انظر ملحق رقم ٢).

ج- نموذج تطبيقي لمدخل الارتقاء بالمشاركة

منطقة بولاق الدكرور بالجيزة:



بولاق الدكرور هى واحدة من الاحياء الثمانية لمدينة الجيزة وتقع إلى الغرب من وسط القاهرة كما بالشكل (٣-١٥) ويبلغ عدد السكان حوالى ٥٣ ألف نسمة عام ٢٠٠٣^(٣) بمتوسط زيادة سنوية ٢,٢٥% أى أعلى بكثير من المتوسط بالقاهرة الكبرى الذى يبلغ ١,٩%، ويصنف الحى ضمن المناطق اللارسمية المقامة على أراضٍ زراعية، فتم تحويل الأراضى الزراعية ذات الملكيات الخاصة إلى مبان سكنية تمت دون أي تصاريح رسمية، وتعتبر المنطقة موقع جذب لفئة الدخل المنخفض والمتوسط من السكان.

شكل (٣-١٥): موقع حى بولاق الدكرور^(٤).

(١) Tag-Eldeen, Zeinab (2003). Participatory Urban Upgrading The Case of Ezbet Bekhit Cairo- Egypt, master, Royal Institute of Technology, Stockholm, p. 27.

(٢) مبروك محمد (٢٠٠٣). البعد البيئي لمشروعات الارتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، ص. ٤٥، ص. ٥٢.

(٣) Nour, Ayman (2011). Challenges and Advantages of Community Participation as an Approach for Sustainable Urban Development in Egypt, Journal of Sustainable Development, Vol. 4, No.1, p.82.

(٤) Piffero, Elena (2008). Struggling for Participation: Experience of a 10-year Development Program, Boulaq el Dakrou, Egypt, available at <http://www.egypt-urban.de>, p.٨.



تعاني المنطقة من العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التي تتلخص في ارتفاع الكثافة السكانية والتكدس الشديد في المباني فالشوارع ضيقة والمباني تصل إلى ٦-٨ طوابق كما موضح بالشكل (٣-١٦)، ونقص في الخدمات ومشاكل التلوث البيئي والنتيجة بشكل أساسي من تراكم النفايات الصلبة، وذلك بالإضافة إلى المشكلات الاجتماعية والاقتصادية فتصل نسبة البطالة إلى ٢٠%^(١) بالإضافة إلى ارتفاع معدل الإعالة.

شكل(٣-١٦): شكل العمران بحى بولاق الدكرور^(١)

- في إطار التعاون الثنائي المشترك بين مصر وألمانيا فقد تم البدء في تطوير منطقة بولاق الدكرور في عام ١٩٩٨م وقد تمت إستراتيجية التنمية لحي بولاق الدكرور مؤيدة لفكر التنمية الحضرية بالمشاركة والتي تهدف إلى تشجيع السكان على صياغة احتياجاتهم، كما اعتبر مبدأ التخطيط بالمشاركة بين سكان المنطقة والجهات المعنية بالتخطيط والتنفيذ عنصرا هاما ليس فقط لتوجيه الخطط والأنشطة التنموية لحاجات المجتمع، ولكن حيث يكون الشعور بالملكية لدى الأفراد وأنهم أصحاب الشأن بعملية التطوير دافع لتحسين المرافق من قبل السكان والذي يضمن استدامة المشروع^(٢). ولذا فقد تم تعزيز مفهوم التفاوض مع المحليات والجهات المختلفة للوصول إلى اتفاق من اجل تحسين ظروف المعيشة.

- الهدف الأساسي للمشروع هو تحسين الظروف المعيشية للسكان المحليين، كما يتوق إلى المساهمة في تطوير أساليب أفضل للمناطق غير الرسمية.
- ويمكننا إيجاز أهداف المشروع فيما يلي^(٤):
- التغييرات الإجرائية: أي تجديد الثقة والاتصال بين السلطات المحلية وسكان المنطقة.
- تحسين البنية التحتية والإمدادات بالمياه والصرف الصحي.
- إعادة تأهيل الخدمات المجتمعية مثل دور الحضانه والمدارس والمراكز الرياضية والصحية ومراكز خدمة المجتمع.
- توفير برامج بناء قدرات للمجلس الشعبي المحلي، والعاملين بالجهات الحكومية، ومجموعات الشباب والنساء.

^(١) Piffero, Elena (2008). Struggling for Participation: Experience of a 10-year Development Program, Boulag el Dakrou, Egypt, available at <http://www.egypt-urban.de>, p.9,10.

^(٢) Piffero, Elena (2008). Ipid, p.15.

^(٣) Dormann, Franziska (2010). Analysis on three Informal Settlements in Africa – Khayelitsha (Cape Town), Kibera (Nairobi) and Manshiet Nasser (Cairo), Master, University Of Vienna, p. 79.

^(٤) GTZ, The Participatory Development Programme in Urban Areas, available at http://www.germanywuf4.de/dokumente/04_gtz/04_wuf_themen/01_urban_governance/04.04.01.04_e_n_gtz_egypt_the_participatory_development_programme_in_urban_areas_egypt.pdf, p.25.

بدأ المشروع كمشروع ارتقاء تقليدى مع التركيز على تحسين البيئة، وعلى الإمداد وتحسين الخدمات الاجتماعية، ومبادرات التنمية الاقتصادية المحلية، وحيث أن تطوير الحى بأكمله تصور طموح وغير ملائم لمرحلة استكشافية للمشروع فقد تم اختيار منطقة تجريبية تضم ١٥٠ ألف نسمة فى قلب المنطقة القديم كمرحلة أولى للتنفيذ^(١)، وركز المشروع فى هذه المرحلة على تحسين المرافق القائمة وعلى الإجراءات التى لا تتطلب استثمارات كبيرة حيث كانت الميزانية محدودة قدرها ١,٢ مليون مارك ألمانى فقط وكان من المتوقع المزيد من المساهمات المالية من المصادر الحكومية المصرية ومن الصندوق الاجتماعى للتنمية، ولكن تبين أن إمكانية الحصول على هذه الموارد أكثر صعوبة مما كان مفترضاً فى البداية. كذلك أظهرت المشاورات مع المجتمع المحلى أن أولويات السكان لم تتوافق مع الافتراضات الأولية للاستشاريين القائمين على المشروع، فأولويات المجتمع هى التنمية الاقتصادية وتحسين الدخل وتوفير خدمات مجتمعية فضلاً عن التحسينات البيئية وخاصة جمع القمامة ولذا تم إعادة هيكلة المشروع وفقاً لأولويات التى حددها السكان^(٢).

وقد تم تنفيذ مشروعين رائدين بمشاركة السكان وهما تطوير شارع آل عامر وتطوير الفراغ العمرانى لشارع ترعة زنين^(٣).

تطوير شارع آل عامر: تعتمد فكرة المشروع على عمل تطوير عمرانى للشارع وذلك لتهيئه المجتمع لمبدأ المشاركة والشراكة فى التنمية الحضرية، وتم اختياره لوجود العديد من الخدمات به (مدارس، مكتب البريد، نادى بولاق الدكرور الرياضى)، وكذلك لقربه من الشوارع الرئيسية بالمنطقة، ويتراوح عرضه ما بين ٤ إلى ١٠ متر ويوضح الشكل (٣-١٧) الشارع قبل التطوير، واشتمل المشروع على ما يلى^(٤):

- طلاء واجهات المباني (بالتعاون مع الاهالى).
- تركيب صناديق القمامة (بالتعاون مع الهيئة العامة للنظافة والتجميل).
- تحسين أرصفة المشاة ونشجيرها (بالتعاون مع الحى).
- إنشاء أكشاك خشبية ومقاعد ومظلات (بالتعاون مع مركز التدريب المهنى).
- تجهيز ساحات للأطفال (بالتعاون مع جمعية تنمية المجتمع المحلى)، ويوضح الشكل (٣-١٨) الشارع بعد التطوير.

(١) Nour, Ayman.(2011), Ipid, p.83.

(٢) Nour, Ayman.(2011), Ipid, p.84.

(٣) مصطفى غريب (٢٠٠٧). توفيق الحاجات الإنسانية كآليات تنمية للنطاقات العمرانية فى فكر المشاركة والتمكين لجماعة المستعملين، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع، جامعة الأزهر، ١٢-١٤ ابريل. ص. ١٠.

(٤) المرجع السابق. ص. ١٠.



شكل (٣-١٧): شارع آل عامر قبل التطوير^(١).



شكل (٣-١٨): شارع آل عامر بعد التطوير^(٢).



شكل (٣-١٩): السوق بشوارع ترعة زينين قبل التطوير^(٣).



شكل (٣-٢٠): السوق بشوارع ترعة زينين بعد التطوير^(٤).

تطوير الفراغ العام لشوارع ترعة زينين: يهدف المشروع إلى تحسين الفراغ العام متضمناً جميع الأنشطة المتداخلة فيه كما بالشكل (٣-١٩) ووضع نموذج لكيفية التعامل مع مشاكل الفراغ العام في المناطق غير الرسمية.

وقد تم تحديد المشاكل بمشاركة الأهالي والسائقين والباعة وأصحاب المحلات الموجودة في الشوارع بخلاف ممثلي المجلس المحلي بحى بولاق الدكرور وبعض الإدارات المعنية عن طريق عقد اجتماع أولى وثلاث حلقات نقاشية.

وقد أفرزت هذه التجربة تصميماً من فريق العمل للسوق على هيئة أكشاك تلبى متطلبات الباعة كما بالشكل (٣-٢٠)، وتم عمل تصميم جديد للسوق، إلا انه لم يعمل كما كان مخطط له وتم هجرة الباعة لتلك الأكشاك.

(١) مصطفى غريب (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره. ص. ١٠.

(٢) المرجع السابق. ص. ١١.

(٣) Piffero, Elena (2008). Ipid, p.16.

(٤) Piffero, Elena (2008). Ipid, p.16.

نقاط القوة في المشروع:

- إدخال آراء وأفكار ومتطلبات أفراد المجتمع متمثلة في مشاركتهم في كافة مراحل المشروع^(١).
- النجاح في تحفيز واستثارة فكرة التطوير والتغيير داخل الناس وتوجيهها لخدمة المجتمع.
- التعاون والتنسيق بين كافة شركاء التنمية المشتركة في تنمية المجتمع.
- محاولة دمج المناطق غير الرسمية مع المناطق الحضرية بالتنمية الاجتماعية الاقتصادية للتقليل من عملية التهميش لهذه المناطق^(٢).

نقاط الضعف: (٣)

- غياب المساندة الفعلية القوية من جانب الجهة المؤسسية.
- المشاكل التي تعرض لها المشروع من بعض قيادي حتى بولاق الدكرور (جهات رسمية) بسبب تدخلهم المستمر لتعديل المخطط دون إدراك.
- غياب دور المتابعة، متمثل في الحى (إدارة الأسواق والإشغالات).

د- إيجابيات وسلبيات مدخل الارتقاء بالمشاركة

إيجابيات عملية الارتقاء^(٤):

- يحافظ على الكيان العمرانى القائم باعتباره ثروة قومية ذات قيمة اقتصادية كما أنه يعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية.
- الحفاظ على العلاقات الاجتماعية لسكان المنطقة، كما ينمى الجانب الاجتماعى الاقتصادى كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية.
- يعتبر أسلوب الارتقاء مناسباً للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة والتي لا تتحمل تكاليف أعمال الإزالة وإعادة التعمير أو مشروعات التخطيط العمرانى خاصة أن تمويل هذه المشروعات من القروض أمر يصعب تحقيقه.
- ارتفاع مستوى الخدمات البيئية والاجتماعية بالمنطقة يؤثر على الروح المعنوية للسكان وينعكس على قدراتهم الإنتاجية وإقبالهم على العمل.
- ارتفاع مستوى الدخل وزيادة فرص العمل بالمنطقة عن طريق تنمية العناصر الاقتصادية بالمنطقة ورفع مستوى مهارة العمال بالمنطقة عن طريق التدريب.
- إتاحة الفرص للفقراء فى الاشتراك فى إنجاز مشروعات الارتقاء حيث يمكن تنفيذها بتكلفة بسيطة تتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة.

(١) Piffero, Elena. (2008), Ipid, p.15.

(٢) World Bank. et al(2007). Training workshop on: Methods of Improving Squatter Settlements within the National Framework in the Middle-East and North Africa (MENA) Region, Workshop No (3): Local Economic Development, Regulatory Improvements and Social Buildings Improvement, Marrakech, Morocco, 2-5 December.

(٣) مصطفى غريب (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص. ١٢، ١٣.

(٤) ١- ماجد المهدي (١٩٩٣). النمو العشوائى وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص. ١٩٢.

٢- أسامة أبو زيد (٢٠٠٧). نظريات تطوير المناطق العشوائية وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص. ١٢١.

ومن خلال تناول تطور مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي بمصر يمكن استعراض أهم جوانب المقارنة بين تلك المداخل كما يوضح الجدول التالي (٣-١):

التجربة المصرية					
الإزالة	أسباب اللجوء للمدخل	الأطراف المشاركة	أمثلة تطبيقية	أهم الإيجابيات	أهم السلبيات
الإزالة	تم العمل بسياسة الإزالة في أواخر السبعينيات لدواع أمنية و صحية عندما وقعت عدة أحداث إرهابية من داخل التجمعات السكنية اللارسمية.	• الحكومة.	- منطقة عشش الترجمان - منطقة عرب المحمدى	• توفير نوعية جيدة من المساكن في مواقع التوطين الجديدة. • رفع مستوى الخدمات والمرافق. • رفع مستوى الأمن والأمان لهذه الأسر. • رفع مستوى الصحة العامة والنظافة.	○ الوحدات السكنية الجديدة كانت غير ملائمة للسكان. ○ عدم دراسة مواقع عمل السكان وأنشطتهم الاقتصادية وعلاقتها بالمواقع الجديدة للإسكان. ○ زوال الروابط الاجتماعية القديمة وتفككها وهدم المشروعات الاقتصادية القائمة بمنطقة الإزالة.
الإحلال التدريجي	نمط يتعامل مع الإزالة بصورة أكثر اعتدالا لتجنب الأضرار الاجتماعية والاقتصادية التي سببتها الإزالة الكاملة.	• الحكومة.	- منطقة عزبة هريدى بحى الوابلى.	• توفير نوعية جيدة من المساكن. • يتعامل مع الروابط الاجتماعية القائمة بمنطقة الإحلال بصورة أكثر اعتدالا.	○ عدم دراسة احتياجات وتفضيلات السكان. ○ عدم ملاءمة تصميم الوحدات السكنية لنسبة كبيرة من السكان. ○ يتعامل مع المناطق كوحدات عمرانية بعيدا عن الأحوال الاجتماعية والاقتصادية والبيئية لسكان هذه المناطق.
التطوير العمراني	ظهرت عندما أصبح الاتجاه العالمى هو تطوير المناطق غير الرسمية "مؤتمر المونث ١٩٧٦" وكانت الحكومات قد اقتنعت تماما بأن حل المشكلة لن يأتي إلا من خلال برامج التطوير.	• الحكومة. • الجمعيات الأهلية. • الأهالى. واقترنت مشاركة الأهالى و الجمعيات الأهلية على المساهمة المادية فى التطوير.	- منطقة عزيز عزت شمال الجيزة.	• تعمل على الحفاظ على الكتلة العمرانية باعتبارها ثروة قومية. • تعمل على تحسين الأحوال المعيشية للسكان وتحافظ على الروابط الاجتماعية بين السكان.	○ تنفيذ مشروعات التطوير بدون مشاركة الأهالى فى جميع مراحل التنفيذ. ○ اعتبار أن الجوانب العمرانية ذات أولوية أولى فى جميع مناطق التطوير دون الاهتمام ببقية الجوانب الاجتماعية الاقتصادية لا يتماشى مع الواقع. ○ ارتفاع ثمن الأراضى ووحدات الإسكان بعد تنفيذ مشروعات التطوير يشكل عامل طرد للفئات ذات مستوى الدخل الأدنى لتحل محلهم فئات أعلى دخلا.
الارتقاء بالمشاركة	ظهور المحاولات لإدخال مفاهيم "جون تيرنر" التى تركز على الجوانب الايجابية للإسكان غير الرسمي وقيمة الجهود الذاتية.	• الحكومة. • الجمعيات الأهلية. • الأهالى. • المنظمات التى ليس لها صفة الربح NGOs. المشاركة تكون فى القرارات وتحديد برنامج الأولويات، بجانب المساهمة المادية أو بالجهود.	- منطقة بولاق الدكرور.	• تعمل على الحفاظ على الكتلة العمرانية باعتبارها ثروة قومية. • إتاحة الفرص للسكان فى المشاركة يساهم فى إنجاح مشروعات الارتقاء حيث يمكن تنفيذها بتكلفة بسيطة تتناسب مع مستويات الدخل المنخفضة. • تنمية العناصر الاقتصادية مما يؤدي إلى ارتفاع مستوى الدخل وزيادة فرص العمل بالمنطقة ورفع مستوى مهارة العمال بالمنطقة عن طريق التدريب.	○ الاقتصار على البرامج قريبة المدى لا يحقق التنمية المتوازنة للمجتمعات الفقيرة، وإنما يحتاج إلى برامج بعيدة المدى. ○ تنفيذ مشروعات الارتقاء فى غياب رؤية شاملة للتطوير وأولويات برامج التنمية يؤدي إلى إهدار الموارد نتيجة للتنمية المبعثرة.

جدول (٣-١): ملخص أهم جوانب مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية فى مصر.

٣-٢- مداخل التعامل الحالية مع مناطق الإسكان غير الرسمي (منذ ٢٠٠٥ حتى الآن)

"البرنامج القومي للقضاء على العشوائيات" عام ٢٠٢٠

تبنت الدولة إستراتيجية للارتقاء بالمناطق غير الرسمية منذ عام ٢٠٠٥ تحت اسم " البرنامج القومي للقضاء على العشوائيات عام ٢٠٢٠"، وذلك لتساير الرؤية العالمية لتطوير المناطق غير الرسمية "أهداف التنمية للألفية الجديدة (MDGs) Millennium Development Goals" والتي نصت على ضرورة تحسين الأوضاع المعيشية لعدد ١٠٠ مليون نسمة على الأقل يقطنون حالياً بالمناطق غير الرسمية بحلول عام ٢٠٢٠.

فبالرغم من تخصيص مبلغ إجمالي يناهز ٣,١٤٨ بليون جنيه مصرى لإزالة أو تطوير ١٢٢١ منطقة غير رسمية فى جميع المحافظات منذ عام ١٩٩٣ وحتى نهاية ٢٠٠٧^(١)، إلا أنه مازال عدد سكان مناطق الإسكان غير الرسمي يمثل نسبة عالية من سكان الحضر (أكثر من ثلث عدد السكان)، فكان الاتجاه إلى تنويع مداخل تعامل الحكومة المصرية لمواجهة مشكلة المناطق غير الرسمية طبقاً لتصنيف تلك المناطق.

اعتمدت رؤية تطوير المناطق غير الرسمية على الثوابت التالية^(٢):

- الارتقاء بمناطق الإسكان غير الرسمي هي عملية متكاملة لا تقتصر فقط على البعد العمراني بل تشمل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية أيضا والتي من شأنها أن تقلل من حدة الفقر الموجود بتلك المناطق.
- التركيز على تقنين أوضاع ساكنى تلك المناطق من خلال العديد من الآليات والوسائل سواء لتقنين حيازات الأراضي أو المساكن.
- الاعتماد فى تطوير تلك المناطق على أسلوب التخطيط والتنمية بالمشاركة من خلال المساهمة الفعالة للسكان ومنظمات المجتمع المدني والأهلى والقطاع الخاص فى التخطيط والتنمية.
- الاهتمام بحل مشكلة البطالة من خلال تنمية الاقتصاد المحلى وتوفير قروض ميسرة للسكان لتطوير المسكن وكذلك خلق فرص عمل من خلال الأنشطة الاقتصادية الصغيرة.
- استعادة تكلفة مشروعات التنمية المقترحة لضمان استدامة عملية الارتقاء وتقليل العبء عن كاهل الدولة.

ويهدف "البرنامج القومي للقضاء على العشوائيات" إلى معالجة مشكلة المناطق غير الرسمية لخطورة انعكاساتها السلبية على المجتمع اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا وعمرانيا ويتم التصدي لهذه المشكلة من خلال وضع الاستراتيجيات الشاملة للتنمية وتوفير التمويل اللازم لتنفيذ خطط التطوير.

(١) حسين عبد العزيز وآخرون (٢٠١٠). تقرير الأهداف الإنمائية للألفية، <http://www.arab-hdr.org/arabic>.

(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة فى مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

ويرتكز "برنامج القضاء على العشوائيات ٢٠٢٠" على ٣ محاور رئيسية يتضمن^(١):

المحور الأول: إعادة تطوير المناطق العمرانية غير الآمنة في الوقت الحالي على أن تكون الأولوية للمناطق ذات الكثافة البنائية المنخفضة.

والمحور الثاني: التعامل مع المناطق غير المخططة القائمة في الوقت الحالي على أن تكون الأولوية للمناطق ذات الكثافة البنائية المنخفضة.

والمحور الثالث: الحد من ظهور العشوائيات وإيجاد منهجية لتحريم المناطق العشوائية الهامشية والتحكم في اتجاهات النمو العمراني المستقبلي لتلك المناطق، على أن يتم الانتهاء من كافة المخططات العمرانية بنهاية عام ٢٠١١.

٣-٢-١- تطوير المناطق العمرانية غير الآمنة (صندوق تطوير المناطق العشوائية).

تم توحيد الجهود الحالية بين العديد من الوزارات والهيئات المعنية في إطار مؤسسي موحد وهو صندوق تطوير المناطق العشوائية.

صندوق تطوير المناطق العشوائية:

تم إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية، بعد كارثة الدويقة مباشرة*، بالقرار الجمهوري ٢٠٠٨/٣٠٥، حيث "يهدف الصندوق إلى حصر المناطق العشوائية وتطويرها، وتميبتها، ووضع الخطة اللازمة لتخطيطها عمرانياً، وإمدادها بالمرافق الأساسية، من مياه وصرف صحي وكهرباء. ويباشر الصندوق إختصاصاته بالتنسيق مع الوزارات والجهات المعنية ووحدات الإدارة المحلية، وعلى هذه الجهات إمداده بالمعلومات والخبرات والمساعدات اللازمة"^(٢).

وتتضمن مهام صندوق تطوير المناطق العشوائية ما يلي^(٣):

- حصر المناطق العشوائية في جميع أنحاء جمهورية مصر العربية.
- تصنيف المناطق العشوائية من خلال لجان فنية وحصر المناطق غير الآمنة منها.
- وضع السياسات العامة لتطوير وتنمية المناطق غير الآمنة والإشراف على وضع المخططات العمرانية لها.
- وضع خطة لتطوير المناطق العشوائية طبقاً للمخططات العمرانية مع أولوية إزالة المناطق غير الآمنة.
- متابعة تنفيذ خطط التطوير العمراني للعشوائيات بالتعاون مع المحافظات.

^(١) وزارة التنمية المحلية، مركز المعلومات <http://www.mold.gov.eg>

* تعتبر منطقة الدويقة بمنشأة ناصر من كبريات المناطق العشوائية في القاهرة الكبرى ويقطنها أكثر من ٢ مليون مواطن وفي ٢٠٠٨ حدثت انهيارات صخرية سقطت علي الأهالي حيث انهارت ٨ كتل صخرية زنة الواحدة منها ١٠٠ طن فوق رؤوس ضحايا الحادث الأليم، وبعد فاصل طويل من الاتهامات بين المسؤولين تقرر نقل ١٥ ألف مواطن يسكنون الدويقة إلي شقق بديلة في حي النهضة بمدينة السلام خوفاً من تصدعات صخرية تؤدي إلي أزمة أخرى، وأوضحت هذه الكارثة انه لا توجد جهة معينة مسؤولة عن المناطق العشوائية، وهو الأمر الذي أدى إلى صدور قرار بإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية.

^(٢) المادة الثانية من القرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠٠٨، الجريدة الرسمية - العدد ٤٢٢ (مكرر) في ١٨ أكتوبر ٢٠٠٨، متاح على

<http://www.isdf.gov.eg/About/el-karar.pdf>

^(٣) الموقع الرسمي لصندوق تطوير المناطق العشوائية، <http://www.isdf.gov.eg>

- تشجيع المجتمع المدني وقطاع الأعمال على المساهمة في تطوير المناطق العشوائية.
- حصر المنشآت والوحدات المقامة في المناطق غير الآمنة ووضع خطة لإزالتها.
- متابعة توفير أماكن إيواء لمن يتقرر إخلاؤهم.
- إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال اللجان الفنية المختصة لإتخاذ الإجراءات اللازمة لتنمية وتطوير المناطق غير الآمنة.

أ- أهداف صندوق تطوير المناطق العشوائية^(١):

- تحسين حياة سكان المناطق غير الآمنة.
- تحسين آليات التنسيق والتعاون لضمان مسكن آمن.
- تحسين القدرات المحلية في تطوير المناطق غير الآمنة.
- تحسين نظم إدارة معلومات المناطق غير الآمنة.
- وجود صندوق كفاء وفعال في تطوير المناطق غير الآمنة.

ب- تصنيف صندوق تطوير المناطق العشوائية للمناطق غير الآمنة:

وتم تصنيف المناطق غير الآمنة إلى ٤ درجات من الخطورة، فتصنف المنطقة بأنها غير آمنة عندما يكون ٥٠% من إجمالي المباني بها واحد أو أكثر من المعايير التالية^(٢):

١. تتعرض لظروف تهدد حياة الإنسان لتعرضها لانزلاقات جبلية أو سيول أو حوادث السكة الحديد.
٢. مساكن ذات عناصر إنشائية من حوائط وأرضيات أو أسقف تم بناؤها باستخدام فضلات مواد البناء أو التي يتأثر ثبات عناصرها بالعوامل الطبيعية أو ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة.
٣. تهدد الصحة العامة من افتقاد المنطقة إلى المياه النظيفة أو الصرف الصحي المحسن أو تحت تأثير التلوث الصناعي أو نشأت تحت شبكات الضغط العالي أو على أراضٍ غير ملائمة للبناء.
٤. تهدد الاستقرار وهي المناطق التي يفنق فيها القاطنون إلى حيازة مستمرة وحائزو العقارات إلى حرية التصرف في ممتلكاتهم.

وقام صندوق تطوير المناطق العشوائية برصد ٤٠٤ مناطق غير آمنة تتطلب تدخلا حاسما وقويا حيث تم تقسيم المناطق من حيث درجة الخطورة إلى ٤ درجات موزعة بمدن محافظات الجمهورية، بلغ عدد مناطق الدرجة الأولى من حيث الخطورة ٣٥ منطقة، توجد منها ١٦ في القاهرة ثمان في منشأة ناصر، وست في مصر القديمة، ومنطقة في الخليفة، وأخري في السيدة زينب^(٣)، والثانية ٢٨١ منطقة، والثالثة ٦٨ منطقة، والرابعة ٢٠ منطقة^(٤).

(١) على الفرماوى (٢٠٠٨). صندوق تطوير المناطق غير الآمنة، وزارة الدولة للتنمية المحلية.

(٢) وحدة تطوير العشوائيات - محافظة الجيزة - ٢٠٠٩.

(٣) سمر نبيه (٢٠١٠). تقرير رسمي ٤٠٥ مناطق غير آمنة في مصر وشمال سيناء المحافظة الآمنة الوحيدة. مقال منشور بجريدة الدستور، الثلاثاء ٣٠ مارس.

(٤) ألفت مدكور (٢٠١٠). العشوائيات تنتشر في مصر رغم خطاب التطوير، مقال منشور بجريدة الأهالي، الجمعة، ٢٦ نوفمبر.

والمحافظة الوحيدة التي تخلو من وجود مناطق غير آمنة هي محافظة شمال سيناء، حيث حصلت علي لقب المحافظة الآمنة.

ويوضح الجدول (٢-٣) توزيع المناطق غير الآمنة بمحافظات الجمهورية طبقا لدرجة الخطورة.

المحافظة	تصنيف المناطق غير الآمنة إلى ٤ درجات من الخطورة			
	الدرجة الأولى	الدرجة الثانية	الدرجة الثالثة	الدرجة الرابعة
القاهرة	١٦	٣٣	١٠	٦٠
الجيزة	-	٣٢	-	٣٢
القليوبية	-	١٣	١١	٢٤
الإسكندرية	٢	٥	٣	١٠
البحيرة	-	٧	٣	١١
مطروح	٣	٨	-	١١
المنوفية	-	٤	٦	١٠
الغربية	-	٧	١	١١
كفر الشيخ	١	١٧	٣	٢٢
دمياط	-	٢	-	٣
الدقهلية	-	١٥	٦	٢١
شمال سيناء	-	-	-	-
جنوب سيناء	٦	٣	-	٩
بور سعيد	-	٦	-	٦
الإسماعيلية	-	١٠	٣	٢٠
السويس	-	٤	-	٥
الشرقية	-	١٢	١	١٤
بنى سويف	-	١٧	-	١٧
الفيوم	-	١	٣	٥
المنيا	-	٦	٢	٩
أسيوط	-	٣	١	٤
الوادى الجديد	-	٥	-	٥
البحر الأحمر	٤	٧	-	١١
قنا	-	٤٣	٥	٤٩
سوهاج	-	١٣	١	١٤
أسوان	٣	١	٦	١٠
مدينة الأقصر	-	٧	٣	١١
الإجمالي	٣٥	٢٨١	٦٨	٤٠٤

جدول (٢-٣): توزيع المناطق غير الآمنة بمحافظات الجمهورية طبقا لدرجة الخطورة^(١).

(١) Algohary, Sherif & El-Faramwy, Ali (2010). Egyptian Approach to Informal Settlements Development, Egyptian Cabinet of Ministers, Informal Settlements Development Facilities, available at <http://www.slideshare.net/GRFDavos/egypt-for-idrc-2-june-2010-finalpptx>

ويوضح الشكل التالي (٣-٢١) نماذج للمناطق غير الآمنة بدرجاتها الأربعة بمحافظة مصر.



شكل (٣-٢١): نماذج للمناطق غير الآمنة بدرجاتها الأربعة بمحافظة مصر^(١).

أقر صندوق تطوير المناطق العشوائية سياسات التطوير التالية في تنفيذ أعماله:

- أولوية التطوير للمناطق غير الآمنة وذات إمكانية استعادة التكلفة.
- التنفيذ للجهات ذات الإختصاص بالدولة بقيادة الحكومة المحلية.
- مراعاة احتياجات المرأة والشباب في سياسات التطوير.
- إعداد الخطط التنفيذية بالمشاركة على المستوى المحلى والمركزي.
- تشجيع الشراكة بين الجهات المعنية والقطاع الخاص والمجتمع المدني.
- تشجيع مؤسسات التمويل على تقديم القروض والاستثمار في تطوير المناطق غير المخططة وغير الآمنة.
- رفع قدرات الإدارة المحلية والجمعيات الأهلية في تطوير المناطق غير الآمنة.
- تشجيع استخدامات الأراضي المختلطة ماعدا الأنشطة الملوثة للبيئة.
- تشجيع الأنظمة غير التقليدية ومنخفضة التكلفة.

(١) Algohary, Sherif & El-Faramwy, Ali (2010). Egyptian Approach to Informal Settlements Development, Egyptian Cabinet of Ministers, Informal Settlements Development Facilities, available at <http://www.slideshare.net/GRFDavos/egypt-for-idrc-2-june-2010-finalpptx>

وتم تحديد ٦ برامج أساسية لتطوير المناطق المهددة للحياة في ٢١٢ ألفا و ١٩ وحدة في المناطق غير الآمنة يتضمن^(١):

البرنامج الأول: تطوير المناطق المهددة للحياة ويتم في ١٣ ألفا و ٤٣١ وحدة في ٣٥ منطقة.
البرنامج الثاني: تطوير مناطق ذات مساكن غير ملائمة على أراضي أملاك الدولة ويتم في ٥٢ ألفا و ٤٣٩ وحدة في ٩١ منطقة.
البرنامج الثالث: تطوير مناطق ذات المساكن غير الملائمة على أراضي تحت ولاية هيئات وذلك في ٥٨٦٦ وحدة في ٣١ منطقة.
البرنامج الرابع: هو تطوير مناطق ذات المساكن غير الملائمة على أراضي القطاع الخاص وذلك في ٦٢ ألفا و ٧٩٧ وحدة في ١٥٩ منطقة.
البرنامج الخامس: هو تطوير مصادر تهدد الصحة العامة في مناطق غير آمنة وينفذ في ٥٠ ألفا و ٥٨٢ وحدة في ٦٨ منطقة.
البرنامج السادس: هو تقنين أوضاع السكان في مناطق تفتقد إلى حيازة مستقرة وينفذ في ٢٦ ألفا و ٩٠٤ وحدة في ٢٠ منطقة.
ويوضح الجدول (٣-٣) برامج تطوير المناطق غير الآمنة بمدن المحافظات.

البرنامج	عدد المناطق	عدد الوحدات	نسب الوحدات (%)
تطوير المناطق المهددة للحياة	٣٥	١٣٤٣١	٦,٣
تطوير مناطق ذات المساكن غير ملائمة على أراضي أملاك الدولة	٩١	٥٢٤٣٩	٢٤,٧
تطوير مناطق ذات المساكن غير ملائمة على أراضي تحت ولاية هيئات	٣١	٥٨٦٦	٢,٨
تطوير مناطق ذات المساكن غير ملائمة على أراضي قطاع خاص	١٥٩	٦٢٧٩٧	٢٩,٦
تطوير مصادر تهدد الصحة العامة في مناطق غير آمنة	٦٨	٥٠٥٨٢	٢٣,٩
تقنين أوضاع السكان في مناطق تفتقد إلى حيازة مستقرة	٢٠	٢٦٩٠٤	١٢,٧
الإجمالي	٤٠٤	٢١٢٠١٩	١٠٠,٠

جدول (٣-٣): برامج تطوير المناطق غير الآمنة بمدن المحافظات^(٢).

وقد تم الانتهاء من تطوير أول منطقة غير آمنة على مستوى الجمهورية بمحافظة القليوبية وهي منطقة "الوحدة العربية" كما بالشكل (٣-٢٢) فتم تسكين ٢٥ أسرة بمساكن الأمل كما تم تطوير منطقتي وكالة شيبين ومنطقة عشش شارع السيد البدوي^(٣).

(١) وزارة التنمية المحلية <http://www.mold.gov.eg>

(٢) وزارة التنمية الاقتصادية، خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للعام المالي ٢٠١٠/٢٠١١.

(٣) الحياة الدولية الإخبارية، (٢٠١٠). المحجوب مستمرين في تنفيذ بعض مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة بالمحافظات، الأحد ٢١ نوفمبر، <http://www.alhayatint.com>.



شكل (٣-٢٢): تطوير منطقة "الوحدة العربية بمحافظة القليوبية"^(١).

ج- إيجابيات وسلبيات سياسة صندوق تطوير المناطق العشوائية

أهم الإيجابيات:

- يعتبر أول محاولة للتنسيق والتكامل بين الهيئات المختلفة التي تتعامل مع المناطق غير الرسمية.
- بناء قاعدة معلوماتية حول حجم وأبعاد مشكلة المناطق غير الآمنة.
- توفير سكن آمن وملائم لسكان لبعض المناطق المهتدة وغير الآمنة.
- تقنين أوضاع السكان في بعض المناطق للحيازة يعطى إحساساً بالأمان للسكان وثقة في جدية المشروع.

أهم السلبيات:

- نقل السكان من مواقعهم إلى أماكن أخرى يجب أن يتم على أساس الاتفاق بين الطرفين "السكان والحكومة"، فيجب تفعيل منظومة المشاركة المجتمعية لتتحول من أقوال إلى ممارسة حقيقية.
- فيجب أن يكون اختيار الموقع الجديد بناء على دراسة للأنشطة الاقتصادية للسكان وأماكن العمل الخاصة بهم والعلاقة بين السكان والاستعمالات والأنشطة المحيطة بهم، وكذلك إمكانية تلك المناطق لاستيعاب سكان جدد.
- لا توجد أي معايير تحدد نظام التعويضات التي يتبعها الصندوق مع السكان مالكي المنازل المتضررة.

(١) على الفرماوى (٢٠١٢). الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة، رئاسة مجلس الوزراء - صندوق تطوير المناطق العشوائية، متاح على <http://www.mobile4poor.com/Files/orange%20int.pptx>

- فلابد من أن توضع معايير بناء على دراسة لأسعار الأراضي بالمنطقة وسوق العرض والطلب العقاري، ويتم وضع تعويضات مجزية وواقعية.
- ضعف دور الجهود الذاتية والمنظمات غير الحكومية في عملية الإزالة والتطوير، قد يؤدي إلى عدم قدرة الحكومة على توفير بدائل الإسكان وهو ما يعنى تنامي ظاهرة السكن غير الرسمي.
 - فزيادة مصادر التمويل تزيد من فرص نجاح المشروعات، وبناء على ذلك يجب استقطاب أكثر من جهة وتوزيع الأدوار عليهم.
 - غياب البعد الاقتصادي الاجتماعي في أسلوب التطوير، فمثلا يمكن إقامة مشروعات اقتصادية وخدمية مع السكن للمساهمة في توفير فرص عمل للمقيمين بالمنطقة.
 - البعد الاستثمارى كان هو البعد الحاكم فى اختيار أولويات المناطق التى تم تطويرها، فقد كان تركيز مجهودات صندوق تطوير المناطق العشوائية على مناطق الخطورة ذات الدرجة الثانية.

٣-٢-٢- التعامل مع المناطق العمرانية غير المخططة

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بطرح إستراتيجية لمعالجة مشكلة المناطق غير الرسمية وكانت ضمن أهم أهداف المخطط العمراني للقاهرة سنة ٢٠٥٠^(١)، وتم وضع رؤية وبرنامج متكامل تلتزم به كافة أجهزة الدولة وكذلك الجهات المانحة العاملة فى ذلك المجال بمصر لضمان تحقيق التنمية المتكاملة بتلك المناطق.

أ- أسس التعامل مع المناطق غير الرسمية بالإستراتيجية المقترحة^(٢):

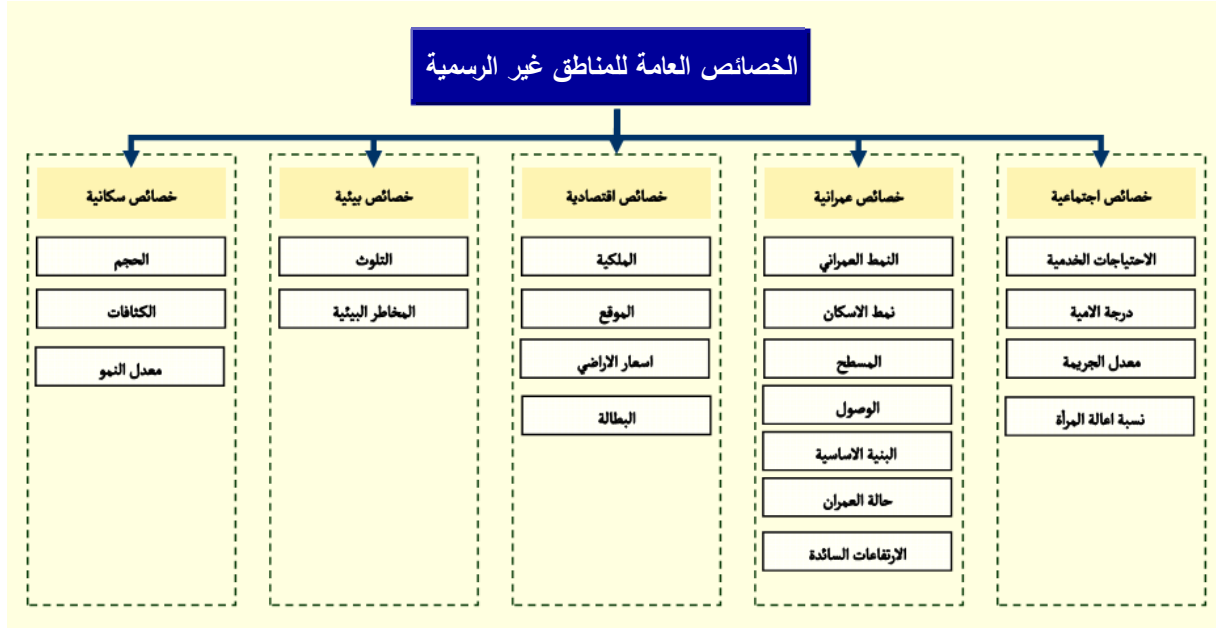
- تقنين حيازات الأراضى والمساكن بالمناطق غير الرسمية من خلال ربط عملية تقنين الحيازة بتوصيل المرافق والبنية الأساسية.
- التركيز على البعد المتكامل فى عملية تنمية المناطق غير الرسمية من خلال تبنى برامج محددة لتنمية الاقتصاد المحلى والتنمية البيئية بجانب تطوير المرافق.
- تشجيع مساهمة القطاع الخاص فى المشاركة فى مشروعات الارتقاء من خلال تقديم بعض الحوافز والتسهيلات مقابل هذه المشاركة متمثلة فى الحصول على نسب من الأراضى الصالحة للتنمية بتلك المناطق خاصة الموجودة بأماكن مميزة يمكن استغلالها استثماريا.
- التركيز على تطوير برامج لخلق فرص عمل (تدريب حرفى- قروض صغيرة) بين الشباب العاطل بتلك المناطق لرفع المستوى الاقتصادي والاجتماعي بها.
- وضع المحددات العمرانية اللازمة للتوسع الرأسي أو الأفقي داخل تلك المناطق مما يسمح بتكثيف البناء بتلك المناطق والحد من أي امتداد عشوائي جديد.

(١) الهيئة العامة للاستعمالات المصرية. <http://www.sis.gov.eg>

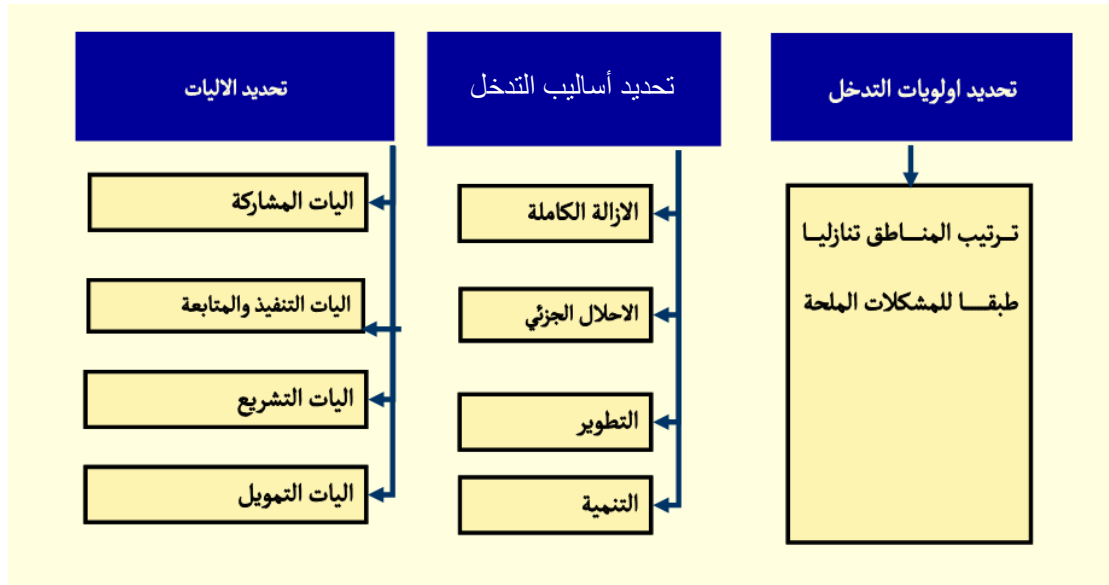
(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة فى مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

ب- المنهجية المقترحة لإستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية:

- تصنيف المناطق غير الرسمية طبقا لدرجة تدهورها بناء على بعض المعايير التي تم اقتراحها من قبل الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ويوضح الشكل (٣-٢٣) الخصائص العامة للمناطق غير الرسمية التي تم على أساسها التصنيف.
- تحديد أسلوب التدخل "سواء إزالة أو تطوير أو غيرها" بناء على التصنيف السابق.
- تحديد آليات التطوير بالمناطق غير الرسمية كما يوضح الشكل (٣-٢٤).



شكل (٣-٢٣): تصنيف المناطق غير الرسمية المقترح من الهيئة العامة للتخطيط العمراني^(١).



شكل (٣-٢٤): آليات تحديد إستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية المقترحة من الهيئة العامة للتخطيط العمراني^(٢).

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة في مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
(٢) المرجع السابق.

المعايير \ القيمة	٢	٤	٦	٨	١٠
الحجم	اقل من ١٠٠٠	١٠٠١ الى ٥٠٠٠	٥٠٠١ الى ١٠٠٠٠	١٠٠٠١ الى ٢٠٠٠	اكثر من ٢٠٠٠٠
الخدمات - نصيب الفرد	منعدمة	شبه منعدمة	متوسطة	شبه مخدمه	مخدمه
نسبة المباني الجيدة	صفر الى ٢٠%	٢١ الى ٤٠%	٤١ الى ٦٠%	٦١ الى ٨٠%	٨١ الى ١٠٠%
نمط الاسكان - نسبة مباني خرسانية	صفر الى ٢٠%	٢١ الى ٤٠%	٤١ الى ٦٠%	٦١ الى ٨٠%	٨١ الى ١٠٠%
الملكية - نسبة املاك الاهالي	صفر الى ٢٠%	٢١ الى ٤٠%	٤١ الى ٦٠%	٦١ الى ٨٠%	٨١ الى ١٠٠%
معدل التزاحم	اكثر من ٥ شخص	٥ شخص \ غرفة	٤ شخص \ غرفة	٣ شخص \ غرفة	٢ شخص \ غرفة
التلوث	شديد التلوث	فوق متوسط	متوسط التلوث	اقل من المتوسط	قليل التلوث
الموقع وسهولة الوصول	متميز	شبه متميز	متوسط	شبه هامشي	هامشي
اسعار الاراضي	اكثر من ٥٠٠٠ جنيه	٣٥٠٠ - ٥٠٠٠	٢٠٠٠ - ٣٥٠٠	٥٠٠ - ٢٠٠٠	اقل من ٥٠٠ جنيه
شبكات البنية الاساسية	منعدمة	شبه منعدمة	متوسطة	شبه مخدمه	مخدمه
الاجمالي	٢٠	اتجاه نحو الازالة	٦٠	اتجاه نحو التطوير	١٠٠

وتم اقتراح مصفوفة لتطوير المناطق غير الرسمية بناء على تحديد أولويات التدخل حيث يتم ترتيب المناطق تنازليا طبقا للمشكلات الملحة، ثم يتم تحديد أساليب التدخل مع تلك المناطق وهي إما الإزالة الكاملة أو الإحلال الجزئي أو التطوير. ويوضح الشكل (٣-٢٥) مصفوفة تحديد أساليب التعامل مع المناطق غير الرسمية.

شكل (٣-٢٥): مصفوفة تحديد أساليب التعامل مع المناطق غير الرسمية المقترحة من الهيئة العامة للتخطيط العمراني^(١).

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة في مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

ج- مراحل التطوير المقترحة بإستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية:

المرحلة الأولى: إعادة تطوير كافة المناطق العمرانية المتدهورة خلال ٥ سنوات^(١):

- المناطق العمرانية القديمة والمتداعية الواقعة داخل المدن والتي تعاني من التدهور الشديد لمبانيها وضيق شوارعها وانعدام الخدمات بها وصدر لها بالفعل قرارات إزالة وتحتاج إلى إعادة تخطيطها وتمييتها ويتم ذلك من خلال الخطوات التالية:

- تحديد المناطق المتدهورة وتحديد أولويات التعامل معها خلال ٥ سنوات القادمة
- إعداد مخطط تفصيلي لكل منطقة يتم بناء عليه تحديد:
 - إمكانية إعادة توطين السكان في نفس المنطقة بعد تطويرها وفي هذه الحالة تقوم كل محافظة بتوفير أماكن مؤقتة للسكان لحين عودتهم للمنطقة مرة أخرى.
 - توطين السكان في منطقة أخرى بصورة دائمة وفي هذه الحالة تتولى المحافظة بالتعاون مع مالكي الأراضي تعويض السكان بصورة عادلة.
 - نظرا لوقوع العديد من هذه المناطق في مناطق جيدة، فنظهر فكرة الشراكة مع القطاع الخاص والجمعيات الأهلية في تنفيذ هذه المشروعات بما يحقق عملية التنمية ويرفع عن كاهل الدولة الأعباء المالية المطلوبة للتطوير.

المرحلة الثانية تطوير المناطق غير الرسمية^(٢):

- التعامل مع المناطق غير المخططة القائمة من خلال:

- تقنين حيازات الأراضي والمساكن بالمناطق غير الرسمية من خلال ربط عملية تقنين الحيازة بتوصيل المرافق والبنية الأساسية.
- تركيز دور الدولة على خلخلة تلك المناطق وفتح محاور الحركة وتوفير الخدمات والمرافق المطلوبة مما سيسهم في الارتقاء بمستوى تلك المناطق ويشجع العمل بآليات السوق في تطوير المنطقة.
- تشجيع مشاركة القطاع الخاص في التطوير من خلال إتاحة مساحات من الأراضي للاستثمار.
- تشجيع مشاركة منظمات المجتمع المدني والجمعيات الأهلية على الاهتمام بالبعد الاجتماعي والاقتصادي للتنمية.
- طبقا لقانون البناء الجديد تتولى كل محافظة تحديد مناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة بالمدن التابعة لها وأولويات التعامل معها مع إعداد التخطيط التفصيلي لها.
- يقوم المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بإقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط وأولويات التعامل معها بناء على عرض المحافظ المختص.
- يتولى صندوق تطوير المناطق العشوائية المقترح التنسيق مع المحافظات المعنية للبدء في تنفيذ مشروعات إعادة التطوير بناء على الأولويات المحددة.

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة في مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
(٢) المرجع السابق.

د- إيجابيات وسلبيات إستراتيجية تطوير المناطق غير الرسمية:

أهم الإيجابيات:

- صياغة إستراتيجية عامة لتطوير وتنمية المناطق غير الرسمية يعني أن يكون لدى الدولة بيانات كاملة عن حجم المشكلة، أي تحديد عدد تلك المناطق وعدد سكانها ونوعياتها بحيث تتمكن من إدارة الاستثمارات لتطويرها، ويمكنها توظيف الموارد والإمكانات المتاحة بصورة ناجحة.
- استهداف تحسين الأوضاع العمرانية والمعيشية لسكان المناطق غير الرسمية.
- بدأ يظهر البعد الاجتماعي في جهود الدولة عكس ما سبق من جهود، بالرغم من أنه مازال يتسم بالضبابية وعدم الوضوح.

أهم السلبيات:

- المعايير المستخدمة بالمصفوفة المقترحة لتحديد مدخل التعامل مع المناطق غير الرسمية، معايير عمرانية واقتصادية فقط، ولم تراعى أى معايير أخرى.
- تبنى أسلوب موحد للتعامل مع المناطق غير الرسمية (إزالة - تطوير) بالرغم من وجود فروق نسبية بين المناطق لاختلاف الظروف المحيطة بكل منطقة بالإضافة إلى خصوصيتها الثقافية والاقتصادية.
- فلا توجد صيغة موحدة تحكم مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية وإنما هي أطر عريضة يمكن التحرك بداخلها، كما يمكن الاستفادة من التجارب الواقعية السابقة والدراسات التي تبرز عيوب ومميزات البرامج المتضمنة في تلك المداخل، وتكون البداية هي تقويم التجارب السابقة والعمل على تحسين أداء المشروعات الحالية والمستقبلية.
- عدم وجود مشاركة من المجتمع المحلي وهو صاحب المنفعة في المقام الأول.
- ويجب مشاركة السكان في مشروعات التطوير لعدة أسباب أهمها: ضمان توافق أهداف المشروع مع احتياجات السكان، والحفاظ على الاستقرار الاجتماعي، وإنعاش التجربة الديمقراطية حيث يستطيع كل فرد مناقشة واقتراح أسلوب العمل، وضمان إنجاز المشروعات بأقل تكاليف وأقل وقت نتيجة لتأييد سكان المنطقة.

٣-٢-٣- تحريم المناطق العشوائية (الحد من نموها)

للحد من نمو المناطق غير الرسمية تم تحديد الآلية القائمة حالياً لنمو تلك المناطق في مصر للاستفادة منها وتنفيذها بصورة مخططة من خلال العديد من الأساليب، منها على سبيل المثال^(١):

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة في مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

- التخطيط العمراني للأحوزة العمرانية الجديدة للمدن والقرى لتوفير الاراضى اللازمة لاستيعاب الزيادة السكانية حتى عام ٢٠٢٧ مع سرعة عمل التخطيط التفصيلي للمناطق التي تم ضمها للحيز العمراني الجديد.
- تحريم المناطق العشوائية من خلال تخطيط مناطق الامتداد لها والسماح للمواطنين بالبناء في إطار هذا التخطيط.

- تحريم العشوائيات:

ويقصد بتحريم العشوائيات^(١):

عملية تخطيط وتحجيم المنطقة العشوائية والقابلة للامتداد على الأراضى الفضاء المتاخمة لها، ويهدف التحريم إلى احتواء هذه المناطق والحد من نموها إذا استلزم الأمر بدلا "من أن تنمو عشوائيا" ويتيح نموها بشكل مخطط بتوصيل المرافق والخدمات لمناطق الامتداد، ثم وضع إستراتيجية لمعالجة المنطقة المتدهورة.

أ- أهداف مشروع تحريم العشوائيات^(٢):

- الحد من ظهور عشوائيات جديدة بتحريم المناطق العشوائية الهامشية.
- التحكم في اتجاهات النمو العمراني المستقبلي علي أطراف الكتلة العمرانية للمدينة.
- إتاحة الفرصة للمناطق العشوائية على أطراف المدينة بالنمو بصورة مخططة تلبي احتياجات المواطنين من السكن وتسمح بتوفير الأراضى اللازمة لاستيعاب الخدمات غير المتاحة.

ب- آلية تحريم المناطق العشوائية:

آلية تحريم المناطق العشوائية هي منهجية يمكن إتباعها لوضع مخططات تحد من نمو هذه المناطق بصورة غير مخططة أو مدروسة مما يهدد سلامة المنطقة ويعرض حياة السكان للمخاطر، كما يهدد المناطق المحيطة والموارد الطبيعية الموجودة بها (سواء كانت مناطق زراعية أو مناطق خضراء أو مناطق فضاء)^(٣).

وقد تم اقتراح منهجية التحريم على النحو التالي^(٤):

- تصنيف المناطق العشوائية.
- تقييم حدود المنطقة العشوائية (الاستعمالات- الملكيات - طبيعة الأرض).

(١) هايدى شلبي (٢٠١٠). تقييم أساليب التعامل مع المناطق السكنية المتدهورة "نموذج تطبيقي ارشادي باستخدام الحاسب الالى"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة. ص ٥٣.

(٢) البوابة الالكترونية لمحافظة الإسكندرية. <http://www.alexandria.gov.eg>

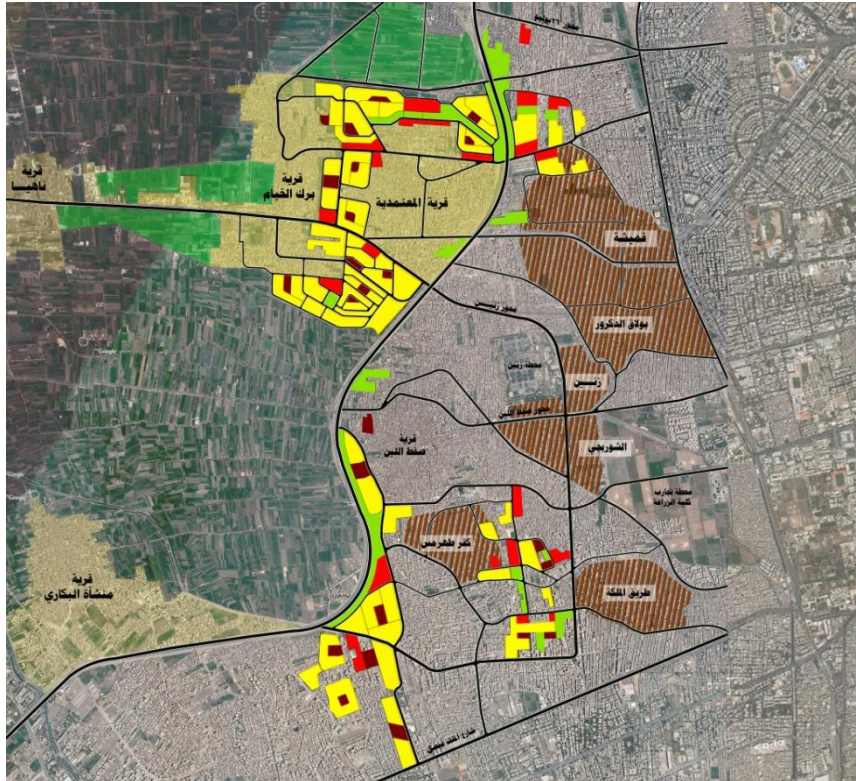
(٣) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمراني (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحريم المناطق العشوائية بمحافظه القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية. المرجع السابق.

- تحديد المسار الأضعف (path of least resistance) في المناطق المحيطة (مناطق التحريم).
- اقتراح آليات تحريم تتفق مع تصنيف المناطق العشوائية وتقييم مناطق التحريم (ملحق رقم ٣).
- وضع المخططات بناء على الآلية المقترحة.

ج- المناطق المقترحة لتطبيق سياسة تحريم العشوائيات:

والمناطق العشوائية التي تمت دراستها بالقاهرة الكبرى^(١):

- محافظة القاهرة: عدد ٣١ منطقة عشوائية موزعة على القطاع الشمالي - القطاع الأوسط- القطاع الجنوبي.
 - مدينة الجيزة: عدد ٨ مناطق عشوائية موزعة على القطاع الشمالي - القطاع الأوسط- القطاع الغربي- القطاع الجنوبي.
 - منطقة شبرا الخيمة: عدد ٢٦ منطقة عشوائية.
 - أما بمحافظة الإسكندرية فهناك ١٤ منطقة قابلة للتحريم، والواردة بقرار السيد الوزير المحافظ رقم ١٠٣٤ لسنة ٢٠٠٧^(٢).
- ويوضح شكل(٣-٢٦) المخطط العام لتحريم المناطق العشوائية بالقطاع الأوسط بمحافظة الجيزة.



شكل(٣-٢٦): المخطط العام لتحريم المناطق العشوائية بالقطاع الأوسط بمحافظة الجيزة^(٣).

(١) هايدى شلبي (٢٠١٠). مرجع سبق ذكره.ص. ٥٣.

(٢) ١- البوابة الالكترونية لمحافظة الإسكندرية. <http://www.alexandria.gov.eg>

٢- جميلة سامح (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره.ص. ١١٠.

(٣) كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحريم المناطق العشوائية بمدينة الجيزة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

د- إيجابيات وسلبيات تحريم العشوائيات:

أهم الإيجابيات:

- وجود رؤية تنموية على المستوى القومي، وأهمية وجود تخطيط مستقبلي لاستخدام الأراضي.
- فكرة تحريم العشوائيات لا تتعارض أو توقف أى معالجات أو تدخلات لتطوير المناطق غير الرسمية القائمة، وفي الوقت نفسه يتضمن توفير وتحسين للخدمات العامة وتوزيعها بما يتلاءم مع السكان.

أهم السلبيات:

- يتعامل مشروع تحريم العشوائيات مع المناطق غير الرسمية علي أنها أجسام دخيلة أو سرطانات يجب تحريمها (تطويقها) حتى لا تمتد، والأكثر من ذلك أن المشكلة سوف تصبح فرصة للباحثين على المكاسب السريعة للاستثمار في الأراضي الزراعية مثلما تم في الأراضي الصحراوية، وكان يجب على الهيئات المسؤولة تفهم الأسباب والدوافع التي أدت إلي ظهور المناطق العشوائية^(١).
- بطبيعة الحال طبقاً لاقتصاديات السوق الحالية فإن سكان المناطق الجديدة التي ستحيط بالمناطق العشوائية هم من أصحاب الدخول المرتفعة مما قد يتسبب في وجود مشاكل اجتماعية.
- يفقد المشروع لعنصر هام، وهو مشاركة أصحاب المصلحة (المجتمع) سواء ملاك الأراضي أو قاطنو هذه المناطق في اتخاذ القرار الذي سيؤثر عليهم، فالمعلومات يتم تجميعها من المصادر الثانوية ويقوم الاستشاريون بتحليل المعلومات وطرح المقترحات بعيداً عن مشاركة الأهالي^(٢).
- وعدم المشاركة يؤدي إلى سوء تحديد الأولويات، موارد ومصروفات مهدرة، استمرار تدهور الأوضاع القائمة، واتساع الخلاف وعدم الثقة بين الجهات الإدارية والسكان.
- كما أن القطاع الخاص أحد عناصر المشاركة الهامة، حيث إنه يمكن أن يساهم في عملية التمويل، فعدم توفير التمويل الكافي لتنفيذ المخططات في جميع مراحلها يؤدي إلى عدم الالتزام بتنفيذ تلك المخططات كما هي ومواعيدها مما يؤدي إلى اللجوء للمشروعات الفردية العاجلة.
- لم تتضمن رؤية تحريم العشوائيات كيف يمكن أن يتم نزع ملكة الأراضي الزراعية من أصحابها لتنفيذ المخططات، فقطع الأراضي بالقرب من العمران وينتظرون أعلى عائد منها من خلال تقسيمها وبيعها واستغلالها في البناء بشكل غير قانوني، فما الذي يجعل أصحاب الأراضي يفضلون المشاركة بأراضيهم بالمخطط والذي يأخذ نسبة كبيرة من الأرض للاستخدام العام (طرق- خدمات- مساحات مفتوحة)، بالإضافة إلى البيروقراطية في التعامل مع الحكومة.

(١) أحمد عبد الغنى (٢٠٠٨). تقويم التجربة المصرية في مواجهة مشكلة الإسكان العشوائي، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر، جامعة الأزهر، ٢٤-٢٦ ديسمبر. ص ١٥.

(٢) المرجع السابق. ص ١٦.

٣-٣- مبادرات المجتمع المدني والحركات الشبابية عقب ثورة ٢٥ يناير للتعامل مع المناطق غير الرسمية:

يوجد نحو ٢٠ مبادرة أهلية^(١) ظهرت عقب ثورة ٢٥ يناير من أمثلة تلك المبادرات، الحملة التي أطلقها الفنان محمد صبحي تحت اسم "معا لريادة مصر" لجمع مليار جنيه للتخلص من العشوائيات المصرية بمساعدة من رموز المجتمع المدني، مثل الدكتور عمرو خالد والإعلامي عمرو الليثي والفنانة حنان ترك، وبمشاركة مجموعة من الشباب المصري^(٢).

وتهدف الحملة إلى خدمة نحو ٢٥ مليون مواطن مصري، وإلى محو الأمية من العشوائيات، وتوفير مساكن يوجد بها خدمات الكهرباء والماء والصرف الصحي، والقضاء على البطالة عن طريق عمل مشاريع صغيرة بتلك المناطق^(٣).

ومن المقرر أن يعلن الفنان محمد صبحي بدء فعاليات المبادرة بإعلان حملة المليار جنيه، لإنقاذ مصر من المناطق العشوائية، والتي تهدف إلى تحقيق حلم الملايين من المصريين في مساكن صديقة للبيئة، تتوافر بها جميع المرافق، ومنها: المياه النظيفة والصرف الصحي والأمن والتوافق مع الطبيعة، من أجل سلامة وصحة الإنسان وصيانة كرامته، وإنقاذ مصر من الأساليب العشوائية الخاطئة التي باتت سائدة خلال الفترة الماضية.

(١) شريف جاب الله (٢٠١١). صندوق تطوير العشوائيات يناقش غدا دعم المبادرات المحلية، مقال منشور بجريدة الأهرام، ١٨ ديسمبر ٢٠١١، السنة ١٣٦، العدد ٤٥٦٦٧.

(٢) من أمثلة المبادرات الأهلية: مبادرة معا لتطوير العشوائيات، ابن بلدك، رؤية لشباب أطفال العشوائيات، حدد هدفك، بداية، البيوت التكنولوجية، إنسان لمحاربة الفقر والتسرب من التعليم، علشانك يا بلدي، صنع في مصر، وكذلك بعض مبادرات ائتلاف شباب الثورة.

(٣) وليد أبو الخير (٢٠١١). جهود حكومية وأهلية للقضاء على ظاهرة العشوائيات في مصر، مقال متاح على <http://www.al-shorfa.com/cocoon/meii/mobile/ar/features/meii/features/main/2011/10/26/feature-01>

٣-٤ - خلاصة الجزء الثالث:

تناول هذا الجزء عرضاً لمداخل التعامل الحالية مع المناطق غير الرسمية في مصر من حيث أهم عناصرها، وأيضاً أهم إيجابيات وسلبيات تطبيق تلك المداخل والرؤى كما يوضح جدول (٣-٤):

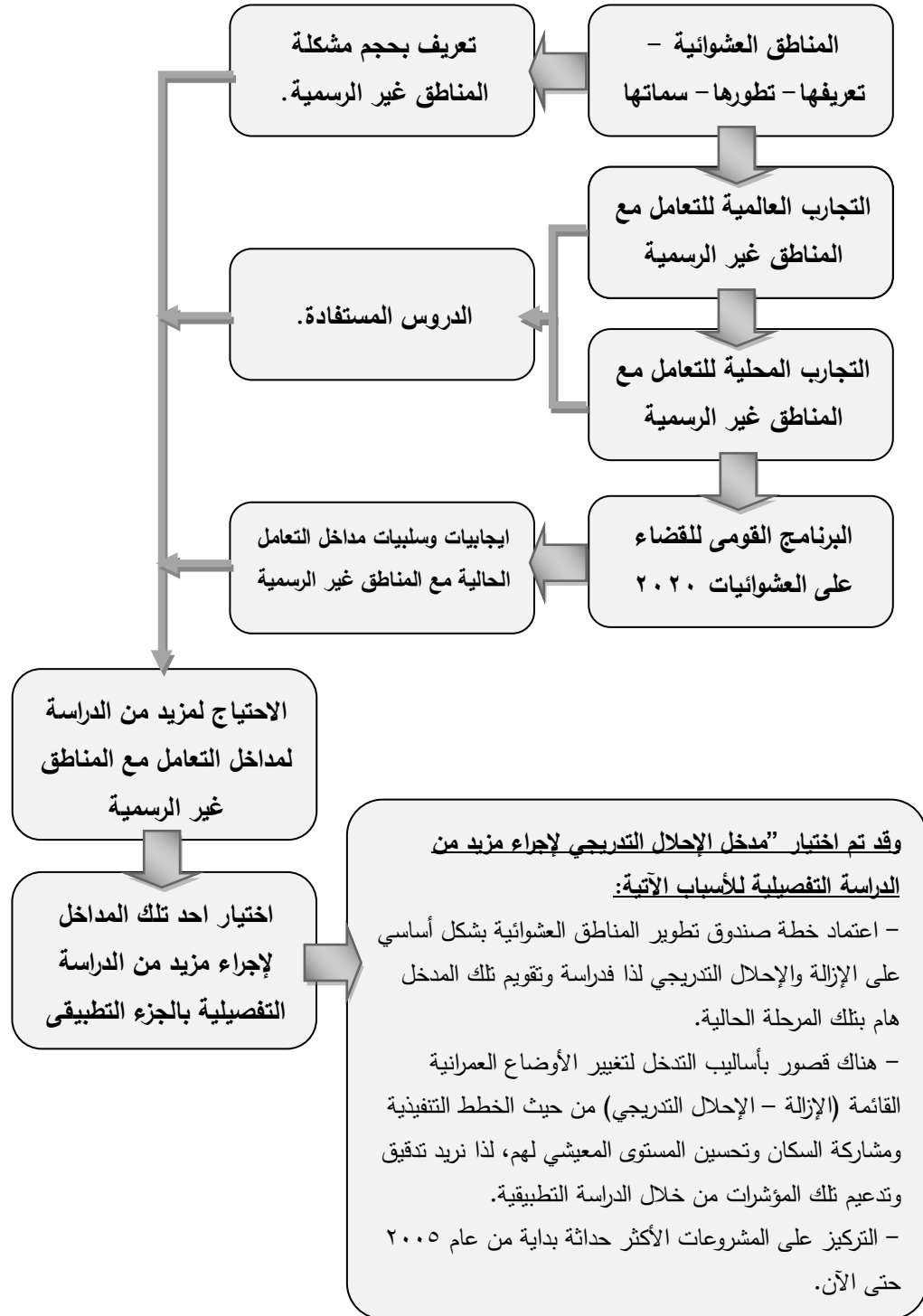
مداخل التطوير	الفكر العام الحاكم	الجهات المعنية	الأطراف المشاركة	الإيجابيات	السلبيات
تطوير المناطق العشوائية غير الآمنة	وضع رؤية شاملة لتطوير المناطق غير الرسمية غير الآمنة، وإعداد خطة عمل قومية لتطوير تلك المناطق، وإدارة تمويل ومتابعة تنفيذها بالتنسيق مع المؤسسات المدنية، فغاية الصندوق الأساسية هي المساهمة في ضمان مناطق سكنية آمنة في المدن المصرية.	• الحكومة متمثلة في صندوق تطوير المناطق العشوائية	- التنسيق مع عدد من الجهات الحكومية " مثل وزارة التضامن الاجتماعي، هيئة الأوقاف المصرية" وأيضاً مع عدد من الجهات غير الحكومية "بعض الجمعيات الأهلية".	• يعتبر أول محاولة للتنسيق والتكامل بين الهيئات المختلفة التي تتعامل مع المناطق العشوائية. • بناء قاعدة معلوماتية حول حجم وأبعاد مشكلة المناطق غير الآمنة. • توفير سكن آمن وملائم لسكان المناطق المهتدة وغير الآمنة. • تقنين أوضاع السكان في مناطق للحيازة يعطى إحساساً بالأمان للسكان وثقة في جدية المشروع.	○ نقل السكان من مواقعهم إلى أماكن أخرى يجب أن يتم على أساس الاتفاق بين الطرفين "السكان والحكومة". ○ لا توجد أي معايير تحدد نظام التعويضات التي يتبعها الصندوق مع السكان مالكي المنازل المتضررة. ○ ضعف دور الجهود الذاتية والمنظمات غير الحكومية في عملية الإزالة والتطوير، قد يؤدي إلى عدم قدرة الحكومة على توفير بدائل الإسكان وهو ما يعنى تنامي ظاهرة السكن غير الرسمي. ○ البعد الاستثمارى كان هو البعد الحاكم في اختيار أولويات المناطق التي تم تطويرها، فقد كان تركيز جهودات صندوق تطوير العشوائيات على مناطق الخطورة ذات الدرجة الثانية.
إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة	وضع رؤية وبرنامج متكامل تلتزم به كافة أجهزة الدولة وكذلك الجهات المانحة العاملة في ذلك المجال بمصر لضمان تحقيق التنمية المتكاملة بالمناطق غير الرسمية بمصر.	• الحكومة متمثلة في الهيئة العامة للتخطيط العمرانى	- مقترح إشراك القطاع الخاص والجمعيات الأهلية في عمليات التطوير.	• صياغة إستراتيجية عامة لتطوير وتنمية المناطق غير الرسمية يعنى أن يكون لدى الدولة بيانات كاملة عن حجم المشكلة بحيث تتمكن من إدارة الاستثمارات لتطوير العشوائيات. • تحسين الأوضاع العمرانية والمعيشية لسكان المناطق العشوائية. • بدأ يظهر البعد الاجتماعي في جهود الدولة عكس ما سبق من جهود، بالرغم من أنه مازال يتسم بالضبابية وعدم الوضوح.	○ المعايير المستخدمة بهذه الإستراتيجية معايير عمرانية واقتصادية فقط ، ولم تراعى أى معايير أخرى. ○ تبنى سياسة موحدة للتعامل مع المناطق العشوائية (إزالة - تطوير) بالرغم من وجود فروق نسبية بين المناطق لاختلاف الظروف المحيطة بكل منطقة بالإضافة إلى خصوصيتها الثقافية والاقتصادية. ○ عدم وجود مشاركة من المجتمع المحلى وهو صاحب المنفعة فى المقام الأول.
تحزيم المناطق العشوائية بالمدن الكبرى	احتواء مناطق الإسكان غير الرسمى والحد من نموها "بدلاً من أن تنمو عشوائياً" ويتيح نموها بشكل مخطط بتوصيل المرافق والخدمات لمناطق الامتداد، ثم وضع إستراتيجية لمعالجة المنطقة المتدهورة.	• الحكومة متمثلة في الهيئة العامة للتخطيط العمرانى	-	• وجود رؤية تنموية على المستوى القومى، وأهمية وجود تخطيط مستقبلى لاستخدام الأراضى. • فكرة تحزيم العشوائيات لا تتعارض أو توقف أى معالجات أو تدخلات لتطوير المناطق غير الرسمية القائمة، وفى الوقت نفسه يتضمن توفير وتحسين للخدمات العامة وتوزيعها بما يتلاءم مع السكان.	○ يتعامل مشروع تحزيم العشوائيات مع المناطق غير الرسمية (العشوائية) علي أنها أجسام دخيلة أو سرطانات يجب تحزيمها (تطويقها) حتى لا تمتد، دون تفهم الأسباب والدوافع التي أدت إلي ظهور المناطق العشوائية. ○ يفقد المشروع لعنصر هام، وهو مشاركة أصحاب المصلحة (المجتمع) سواء ملاك الأراضى أو قاطنو هذه المناطق في اتخاذ القرار الذي سيؤثر عليهم، فالمعلومات يتم تجميعها ويقوم الاستشاريون بتحليلها وطرح المقترحات بعيداً عن مشاركة الأهالى. ○ بطبيعة الحال طبقاً لاقتصاديات السوق الحالية فإن سكان المناطق الجديدة التي ستحيط بالمناطق العشوائية هم من أصحاب الدخل المرتفعة مما قد يتسبب في وجود مشاكل اجتماعية.

جدول (٣-٤): ملخص نتائج المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمى.

وما يلي بعض التوصيات بناء على نتائج الجدول السابق:

- يجب مراعاة الشمول والتكامل والتوازن بخطط التنمية المقترحة، فهناك نقص في الوعي التخطيطي والمعرفة الفنية الكافية لوضع تخطيط شامل.
- تظل الدولة غير قادرة على تطوير العشوائيات لأنها تتعامل معها انطلاقاً من التبعات السياسية والأمنية المصاحبة لها، وليس انطلاقاً من محاولة الاستفادة من مواردها في عملية التنمية.
- ضرورة تضافر جهود مؤسسات المجتمع المدني والقطاع الخاص مع الحكومة لتطوير المناطق العشوائية لعدم قدرة الحكومة على تحمل تلك الأعباء وحدها، ويكون من خلال تدعيم الجوانب الايجابية لتلك المناطق ثم محاولة علاج الجوانب السلبية لها.
- توظيف الموارد بصورة جيدة لا يأتي من السياسات على المستوى القومي فقط، دون الاعتبار بالمستوى المحلي، فيجب إعطاء المحليات سلطات أوسع للإشراف على المشروعات، وأن يقتصر دور الحكومة المركزية على وضع السياسات العامة.
- تبني مبدأ اللامركزية وتعزيز سلطات المحليات، ويتطلب ذلك تنظيم برامج تدريبية لرفع كفاءة العاملين في المجال وبناء القدرة الإدارية لأجهزة الإدارة الحكومية المحلية.
- القصور في كثير من الأحيان في متابعة برامج التطوير - خاصة طويلة الأمد - يؤثر على استمرار المشروع وإضعافه حيث ينطلق مفتقداً للمتابعة، والتطوير وفق المستجدات.
- يجب تفعيل العلاقة بين شركاء التنمية (الحكومة، القطاع الخاص، المجتمع المدني) وتحديد أدوار واضحة لهم في صياغة خطط التنمية وتنفيذ البرامج.
- يجب التأكيد على مبدأ المشاركة في مشاريع التطوير، فبالرغم من أنه بدأ فكر المشاركة يحتل مركزاً في جهود الدولة لحل مشكلة المناطق غير الرسمية عكس ما سبق، إلا أنه مازال يتسم بالضبابية، ولم يطبق بالصورة المطلوبة حتى الآن، فيجب أن توجد آلية واضحة لتحديد الأطراف المشاركة في العملية التخطيطية.
- يجب إضافة مفهوم التمكين في عمليات تطوير المناطق غير الرسمية، من خلال تمكين السكان من إدراك وإشباع احتياجاتهم من خلال المشاركة في جميع مراحل التنمية.
- يجب على الحكومة توظيف مبادرات الجمعيات المعتمدة على المجتمع، والمنظمات غير الحكومية لتنمية وتطوير البيئة المعيشية للمناطق المتدهورة وخلق الأطر القانونية والتنظيمية اللازمة.
- التنمية المستدامة هي لغة العصر التي يجب أخذها في الاعتبار عند وضع السياسات والمخططات وتنفيذ برامج التنمية العمرانية المختلفة.
- التنمية العمرانية أحد الجوانب الأساسية بعمليات التطوير، إلا أن هناك جوانب هامة أخرى كاللتنمية الاجتماعية والاقتصادية التي يجب التركيز عليها أيضاً لنصل إلى مفهوم التنمية الشاملة.
- توفير البيئة السكنية العمرانية الملائمة يجب أن ينظر لها كعملية process وليس كمنتج نهائي final product، ويجب أن تراعى الديناميكية وتكون من أسس عمليات التخطيط والتصميم.

بعدما تناول البحث تحليل مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي من حيث سلبياتها وإيجابياتها، وتطورها تبعاً للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية، وتم تحليل بعض التجارب السابقة وتوضيح السلبيات والإيجابيات الناتجة عنها، سوف يقوم البحث بتحديد إحدى تلك المداخل وإجراء تقييم لها بالجزء التطبيقي عن طريق دراسة وتحليل لعدد من التجارب، كما بالشكل (٣-٢٧).



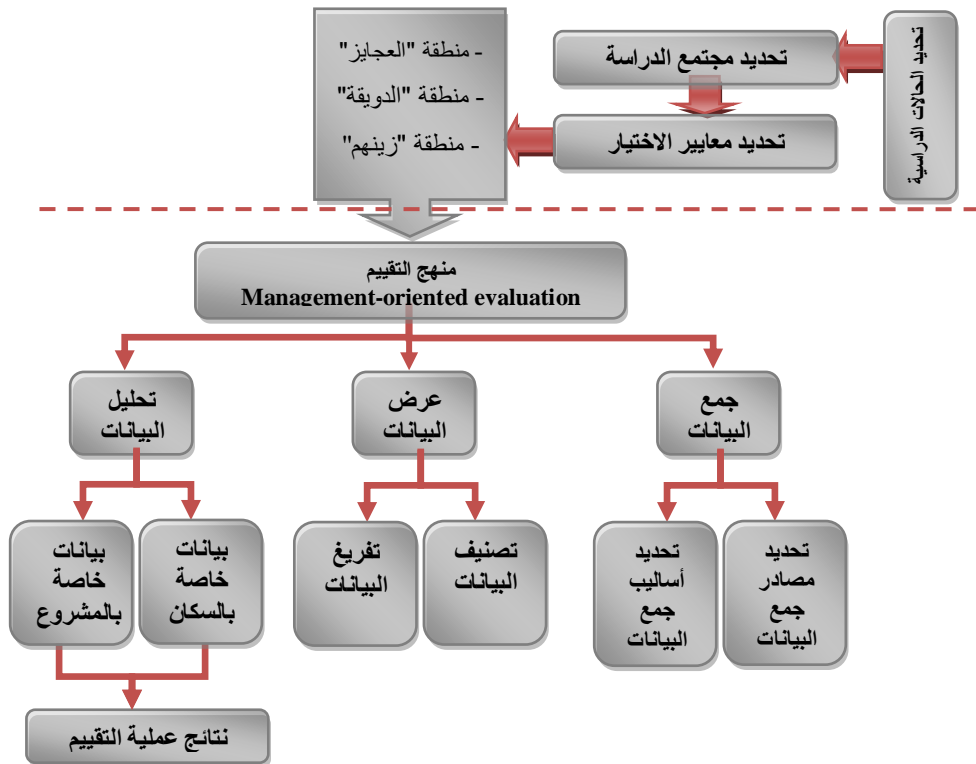
شكل (٣-٢٧): ملخص الدراسة النظرية.

٤- الدراسة التطبيقية

٤ - الدراسة التطبيقية

تمهيد:

تهدف الدراسة التطبيقية إلى التقييم العملي لمشروعات الإحلال التدريجي كأحد مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية وتحديد الإيجابيات والسلبيات الناتجة من تطبيقها بغرض الوصول إلى توصيات خاصة بتلك المشروعات، ويشتمل هذا الجزء على عدة أقسام، القسم الأول يتناول تحديد منهجية الدراسة التطبيقية، ويضم مجموعة الخطوات المتبعة بها، فتم تناول كيفية تحديد الحالات الدراسية وذلك عن طريق تحديد مجتمع الدراسة "التجارب التي تم انجازها خلال الـ ١٥ عاماً الأخيرة"، وتحديد معايير الاختيار والتي تقودنا إلى ما هي الحالات الدراسية المختارة للدراسة، أما الخطوة الثانية فهي اختيار منهج التقييم المتبع مع تلك التجارب، فهناك العديد من الأطر والأساليب والمناهج للتقييم ولذا يتم اختيار احد تلك المناهج بناء على ملائمتها لأهداف البحث، ويأتي بعد ذلك تحديد المعلومات المطلوب الحصول عليها وأساليب جمعها ويتم استخدام أسلوب المسح الميداني survey للحالات الدراسية للتعرف على الحالة العمرانية لهم، وأسلوب الاستبيان للمجتمع المدني للتعرف على لمعرفة آرائهم في تقييم تلك التجارب واهم الايجابيات والسلبيات للمشروع من وجهة نظرهم، مما يساعد الباحث في وضع معايير لتقييم المشروع أكثر واقعية، وأسلوب المقابلة الشخصية Interview للخبراء والمتخصصين المشاركين بالمشروعات للتعرف على تقييم المشرعات من وجهة نظر أخرى، ويتبع ذلك مرحلة تصنيف وتفريغ البيانات باستخدام البرنامج الإحصائي SPSS، وأخيراً مرحلة تحليل البيانات للوصول لنتائج الدراسة ويوضح الشكل (٤-١) الخطوات المنهجية المتبعة لإجراء الدراسة التطبيقية، أما الأقسام الأخرى فتتناول عرضاً للحالات الدراسية الثلاث وذلك من خلال عرض لمراحل العمل بالمشروع، جهات التنفيذ وإطار عملية المشاركة وتمويل المشروع، كما يتناول عرضاً وتحليلاً لبيانات المسح الميداني وبيانات الاستقصاء، واستخلاص النتائج الخاصة بكل حالة دراسية.



شكل (٤-١): الخطوات المنهجية المتبعة لإجراء الدراسة التطبيقية.

٤-١-١ - منهجية الدراسة التطبيقية

يركز هذا الجزء على تحديد منهجية الدراسة التطبيقية، ويضم ثلاث خطوات أساسية: أولاً يتناول كيفية تحديد الحالات الدراسية وما هي معايير اختيارها، ثانياً يناقش كيفية اختيار منهج التقييم المتبع مع تلك التجارب، ثالثاً تحديد طرق جمع وتحليل البيانات، ويتم تحديد المعلومات المطلوب الحصول عليها وكيفية إعداد استمارة الاستبيان واختيار عينات المبحوثين ومن ثم إجراء البحث الميداني، ويتبع ذلك مرحلة تصنيف وتفرغ البيانات وأخيراً مرحلة الدراسة التحليلية لتلك البيانات بقصد التحليل والتوثيق لنتائج تلك الدراسة.

٤-١-١-١ - اختيار الحالات الدراسية

يتم في هذا الجزء تجميع لمعظم تجارب تطوير المناطق غير الرسمية في مصر التي تم انجازها خلال الخمسة عشر سنة الماضية، والتي تمثل مجتمعة الدراسة ويتم اختيار الحالات الدراسية من بينها، وسوف يتم التركيز على المشروعات الأكثر حداثة، وعلى فترة البرنامج الانتخابي الأخير للرئيس السابق حسنى مبارك، وذلك لأنها الفترة التي لم يتم دراستها وتقييمها بشكل كافٍ بعد.

أ- أسس ومعايير الاختيار للحالات الدراسية:

- روعى في اختيار حالات الدراسة بعض الأسس والمعايير وهى:
- الاختلاف فى الجهة المبادرة بالتجربة (منظمات غير حكومية، جهات مانحة، حكومة)، للتعرف على تأثير الجهة المسؤولة عن المشروع على مدى نجاحه.
- توافر المعلومات اللازمة لدراسة وتحليل التجارب المختارة، وهى احد المعايير الهامة التى تمكن الباحث من التحليل واستخلاص النتائج.
- أن تكون تجارب تم الانتهاء من تنفيذها، حتى يمكن تقييم أثار التجربة على السكان والبيئة المحيطة.
- التركيز على المشروعات الأكثر حداثة بداية من عام ٢٠٠٥ حتى الآن، وذلك للإضافة العلمية للدراسة وعدم التكرار.
- اعتماد خطة صندوق تطوير المناطق العشوائية بشكل أساسى على الإزالة والإحلال التدريجى لذا فدراسة وتقييم هذا المدخل هام بتلك المرحلة الحالية، ومما يعطى فرصة للاستفادة من نتائج التقييم بمشروعات الصندوق المستقبلية المدرجة بخطته المعلنه.
- وبناء عليه تم اختيار مدخل "الإحلال تدريجى" كأحد مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمى.

ب- الحالات الدراسية المختارة.

يوضح الجدول (٤-١) الحالات الدراسية التي تم اختيارها بناءً على المعايير السابقة.

تاريخ انتهاء التطوير	الموقف التنفيذي		المدخل المستخدم			الجهة المعنية بالمشروع			ملكية الاراضى		
	منتهى التنفيذ	جار التنفيذ	تطوير بالمشاركة	إحلال تدريجي	إزالة	مجتمع منى	منظمات غير حكومية	الحكومة	ملكية خاصة	أراضى دولة	
٢٠٠٨	●		●			●			●		تطوير عزبة وعرب الوالدة بحلوان
٢٠٠٨	●		●			●			●		تطوير منطقة المعصرة
٢٠٠٦	●		●				●		●		تطوير منطقة بولاق الدكرور
٢٠١٠	●		●				●			●	مشروع التطوير الحضري لمنشأة ناصر
٢٠١٠	●			●			●	●		●	مشروع الدويقة الجديدة بمنشأة ناصر
٢٠٠٩	●			●		●		●		●	تطوير منطقة العجائز
٢٠٠٩	●			●		●				●	تطوير مساكن زينهم
٢٠٠٩	●				●	●				●	تطوير عزبة هريدى
جارٍ العمل	●				●			●		●	مشروع تطوير عزبة خير الله
جارٍ العمل	●				●		●	●		●	تطوير منطقة عزبة العرب بمدينة نصر
٢٠١١	●				●			●		●	تطوير سبع مناطق بالقليوبية.
٢٠١١	●				●			●		●	تطوير ثلاث مناطق بالإسكندرية.

جدول (٤-١): الحالات الدراسية المختارة للدراسة التطبيقية.

تجارب الإحلال التدريجي
الحالات الدراسية المختارة

٤-١-٢- اختيار منهج التقييم

أ- تعريف التقييم:

من خلال المراجعة النظرية تبين أن هناك بعض الاختلافات في تعريف مصطلح "التقييم"، وفيما يلي عرض أهم هذه التعريفات:

- التقييم هو عملية صنع المقارنات بغرض تحسين اتخاذ القرارات^(١).
 - التقييم هو عملية علمية ومنظمة، ويتضمن تجميعاً للأدلة، وإجراء مقارنات، وقياساً للأشياء في مقابل معايير، إنها تعني أن شخصاً ما، مخول بإصدار أحكام حول قيمة وأهمية أداء المشروع بكل أبعاده، لذلك فإن محصلة التقييم يجب أن تكون قابلة للقياس وليست مجرد آراء وصفية^(٢).

- المفهوم السائد بالنسبة لتقييم لمشروعات التنمية: يعني إصدار الأحكام حول صلاحية العملية التنموية وكفاءتها لتلبية المتطلبات العامة للمستفيدين منها وفقاً للموارد والإمكانيات المتوفرة، وغالبا تتم هذه الأحكام بعد وضع معايير محددة وواضحة.^(٣)

- يعرف التقييم بأنه "تجميع وتحليل منظم للبيانات والمعلومات الخاصة بسياسة معينة في ضوء مجموعة من المعايير كوسيلة للإسهام في تحسين السياسة"^(٤)
ويعتمد البحث على التعريف السابق للتقييم.

ب- أهداف عملية التقييم:

الهدف الأساسى من التقييم لا يتركز على إثبات الإنجاز بل التعلم والتطوير المستمر للأداء بما في ذلك تغيير الأهداف ذاتها إذا ثبت عدم صحتها أو عدم واقعيتها.
 و يمكن حصر أهم أهداف عملية التقييم فيما يلي^(٥):

- Ethical purpose: توفير معلومات عن الكيفية التي تم بها تنفيذ السياسات، والنتائج التي تحققت، لخدمة المجتمع وتعزيز عملية المساءلة.
- Managerial purpose: التعامل مع الموارد البشرية والمالية وتوزيعها على مختلف الأعمال بصورة أكثر ترشيدا.

(١) محمد البنا (٢٠١١). مذكرات في تقييم المشروعات، جامعة الملك عبد العزيز، كلية الاقتصاد والإدارة، ص ٩. http://www.kau.edu.sa/Show_Files.aspx?Site_ID=0056965&Lng=AR

(٢) المرجع السابق.
 (٣) هايدى شلبى (٢٠١٠). تقييم أساليب التعامل مع المناطق السكنية المتدهورة "نموذج تطبيقي ارشادي باستخدام الحاسب الالى"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص ٦٧.

(٤) إقبال زين العابدين (٢٠٠٦). دراسة مقارنة لآثار استخدام نموذج القرارات المتعددة CIPP ونموذج معايير الأداء Standards لتقويم برامج الموهوبات في تحسين البرامج وصنع القرارات. المؤتمر العلمي الإقليمي للموهوبة، مؤسسة الملك عبد العزيز بمدينة جدة، ٢٦-٣٠ أغسطس.

(٥) International Program for Development Evaluation Training, Handbook (2007). Available at http://www.worldbank.org/oed/ipdet/modules/M_01-na.pdf, p16.

- Decisional purpose: المساهمة في صنع واتخاذ القرارات بشأن إنهاء أو استمرار أو إعادة تشكيل السياسة.

- Educative and Motivational purpose: المساعدة في تعليم وتحفيز الهيئات الحكومية وغيرها، من خلال فهم العمليات التي يشاركون فيها وتحديد أهدافها.

ج- أهمية التقييم:^(١)

- إظهار الإنجازات أو الإخفاقات الرئيسية للمشروع.
- توفير المعلومات وزيادة المهارات من أجل التخطيط وصنع القرار .
- رؤية إنجازات المشروع والتعلم من الدروس المستفادة من تنفيذ المشروع.
- المساعدة في تخطيط مشروعات أفضل في المستقبل من ناحية أسلوب العمل، إدارة المشروع.
- الكشف عن مواطن الضعف وبذلك يمكن تلافيها. أو القوة فيمكن استغلالها.

د- مناهج التقييم:

- عرض موجز لمناهج تقييم المشروعات.
- ليس هناك طريقة واحدة صحيحة للقيام بعملية التقييم وإنما هناك العديد من الأطر والأساليب والمناهج، ويجب اختيار احد المناهج الملائمة للبرنامج أو المشروع محل الدراسة.^(٢)

أهم مناهج ونماذج التقييم : Evaluation Models :

نموذج التقييم: هو تصور نظري للخطوات اللازمة للتوصل إلى قرار معين بشأن الشيء المراد تقييمه وتقرير ذلك للمعنيين .
وهناك عدة مناهج ونماذج للتقييم، ولا يوجد نموذج مناسب دون آخر، كما لا يوجد اتفاق بين خبراء التقييم حول أفضل نموذج عند إجراء التقييم، ولكن اختيار النموذج يعتمد على أهداف التقييم^(٣)، ويمكن تصنيف أهم مناهج ونماذج التقييم كما يلي:

^(١) برنامج التنمية بالمشاركة - الوكالة الكندية للتنمية، التدريب على مهارات المتابعة والتقييم، متاح على http://www.ngoconnect.net/c/document_library/get_file?p_l_id=36853&folderId=298576&name=DLF-E-10455.doc

^(٢) أحمد عبدالغنى (٢٠٠٤). دراسة تحليلية لإشكالية تحديد المناطق ذات الأولوية للارتقاء الحضري، مجلة جمعية المهندسين المصرية، العدد الثاني، المجلد الثالث والأربعون، ص. ٢٧.

^(٣) إقبال زين العابدين (٢٠٠٦). دراسة مقارنة لأثر استخدام نموذج القرارات المتعددة CIPP ونموذج معايير الأداء Standards لتقويم برامج الموهوبات في تحسين البرامج وصنع القرارات. المؤتمر العلمي الإقليمي للموهوبة، مؤسسة الملك عبد العزيز بمدينة جدة، ٢٦-٣٠ أغسطس.

• مناهج تركز على تحقيق الأهداف Objectives-oriented evaluation:

هي مناهج الجيل الثاني للتقييم، وشاعت حتى أواخر الخمسينيات من القرن الماضي، وهي تختلف عن الجيل الأول من نماذج التقييم التي ركزت على قضايا القياس، وهذه النماذج تصف الاختلاف بين الأداء والأهداف المحددة للبرنامج، وتهتم بدرجة تحقيق البرنامج لأهدافه^(١) ومن أهم النماذج التي تتدرج تحتها نموذج هاموند Hammond ونموذج بروفاس Provus.

▪ أهم الانتقادات التي وجهت لهذه المناهج:

- أن اختيار الأهداف الملائمة لعملية التقييم أمر صعب تحديده ويحتمل النقاش لعدم وجود معايير محددة.
- كما لا يمكن تقييم جميع الأهداف، ومنهجية اختيار الأهداف عملية مفتوحة وتنسم بالانحياز.
- عملية تحديد الأهداف قد تحد من الرؤية الكلية للتقييم، فقد تتسبب في أن تغيب بعض النتائج الهامة غير المتصلة مباشرة بأهداف التقييم.
- يجب أن تخضع الأهداف نفسها للتدقيق، فاختبار مدى تحقيق الأهداف لا يعنى تحديد قيمة المشروع أو البرنامج بالنسبة للمجتمع.^(٢)

• مناهج تركز على الأحكام Judicial-oriented evaluation:

هي بداية الجيل الثالث للتقييم، حيث لم يعد كافيا التعرف على الاختلافات بين الأداء والأهداف، فبطول عام ١٩٦٧ بدا خبراء التقييم بتصميم نماذج متعددة تركز على الأحكام حيث استند بعضها إلى معايير داخلية والبعض إلى معايير خارجية.

ومن هذه النماذج نموذج Scriven للتقويم غير المقيد بالأهداف Goal-free Evaluation model^(٣) ونموذج ستاك Stake للتقييم الاستجابي Responsive Evaluation Model.

- من مميزات التقييم غير المقيد بالأهداف أنه يقلل من احتمال انحياز الباحث وتسهيل اكتشاف الآثار غير المقصودة أو الجانبية الإيجابية والسلبية، وأيضا لوصف ما يقوم به البرنامج في الواقع، بصرف النظر عن الإجراءات المعلنة^(٤).

^(١) Hogan, R.Lance (2007). The Historical Development Of Program Evaluation Exploring The Past & Present. Online Journal of Workforce Education and Development, Volume II, Issue 4, p6-7.

^(٢) Dart, Jess (2009). Six Normative Approaches to Evaluation, http://www.clearhorizon.com.au/wp-content/uploads/2009/01/dart_six_normative_approaches.pdf.

^(٣) Dart, Jessica (2000). A New Model Of Evaluation For agriculture Extension Projects In Australia, PHD, Institute of Land and Food Resources, the University of Melbourne, p23-24.

^(٤) Iverson, Alex (2003). Preparing Prgram Objectives Theory & Practice, The Evaluation unit The International Development Research Centre, Toronto, Ontari. P.28.

▪ أهم الانتقادات التي وجهت لهذه المناهج:

- إن التقييم غير المقيد بالأهداف، لا يخلص المقيّم من جميع الأهداف إنما يتم استبدال أهداف الفريق القائم على المشروع بأهداف أكثر عالمية تستند إلى الاحتياجات الاجتماعية والمعايير القياسية، فتبقى البراعة في أن يحدد المقيم بدقة ما هي تلك الاحتياجات والمعايير فيمكن أن يوجه المقيم المعايير تبعاً لتفضيلاته الخاصة^(١).

• مناهج تركز على تيسير القرارات Management-oriented evaluation:

تسمى أيضاً Decision-Oriented Approach وهي من الجيل الثالث من نماذج التقييم التي ركزت على عمليات صنع القرار التي ينبغي أن تظهر في كافة مستويات تطبيق البرنامج، وهي امتداد للمجموعة الثانية إلى تهتم بمدى تحقق الأهداف، غير أنها تضيف أهمية تقديم العون لصناع القرار^(٢) وتيسير مهامهم ومن هذه النماذج نموذج ستافليبيم Stufflebeam المعروف بنموذج القرارات المتعددة CIPP Evaluation Model ونموذج الكين Alkin^(٣).

▪ يرى النقاد هذه المناهج أنها تحمل فكرة مثالية لما ينبغي أن يكون ويجب أن يكون أكثر واقعية، وأيضاً أنه من الجانب الإداري هو من أعلى لأسفل top-down approach، وأخيراً إن القرارات لا تؤخذ في الاعتبار بالشكل الكافي من قبل المنظمات الحكومية^(٤).

• مناهج تركز على التقييم الكيفي Qualitative evaluation:

تلك المناهج هي الجيل الرابع من التقييم، والتي أصبحت تركز على الوصف والتفسير بدلاً من التركيز على القياس والتنبؤ، ودور المقيّم فيها تفسيري، حيث يصبح مشاركاً في التقييم وليس ضابطاً له ويقوم بدور وسيط التغيير. واسترشدت هذه النماذج بالنموذج الانشائي البنائي constructivist الذي يفترض المنظور النسبي للحقيقة، وتعتمد منهجيته على السياق العام الذي يجري فيه التقييم ويكون كيفياً Qualitative ومن أهم هذه النماذج إستراتيجية التقييم للتنوير Illuminative Evolution وإستراتيجية التقييم الطبيعي Naturalistic Evaluation.

▪ يرى بعض النقاد أن فهم الآليات وراء العمل تكون مفيدة، ولكن في معظم الأحيان لا تهتم الدولة والجهات الرسمية بفهم النظرية وراء نجاح أو فشل المشروع، وإنما يكون الاهتمام إثبات أهمية وقيمة المشروع وإظهار مزاياه.

^(١) -1 -Dart, Jess (2009).Ibid.

2- Iverson, Alex (2003). Ibid. p.27.

^(٢) Owston, Ron (2008). Models and Methods for Evaluation, available at:

http://faculty.ksu.edu.sa/Alhassan/Hand%20book%20on%20research%20in%20educational%20communication/ER5849x_C045.fm.pdf, p 607.

^(٣) J. Ogle, Gwendolyn (2002). Towards A Formative Evaluation Tool, PHD, Faculty of the Virginia Polytechnic Institute and State University, Blacksburg, Virginia. P18-19.

^(٤) Robinson, Bernadette (2002). The CIPP approach to evaluation, available at:

<http://www.fivehokies.com/Evaluation/Evaluation%20Approaches/Management%20Oriented/CIPP%20Approach%20to%20Evaluation.pdf> . p.3.

• مناهج التقييم بالمشاركة Participant-oriented evaluation :

منهج التقييم بالمشاركة، يركز على أهمية تعاون أصحاب المصالح Stake Holders فى التقييم منذ البداية وحتى الانتهاء منه، ودور المقيّم فيها مشاركون مع أصحاب المصالح فى تحديد منهج التقييم والمتغيرات الأخرى، ويعتبر Empowerment evaluation تصنيف فرعى داخل مناهج التقييم بالمشاركة حيث يقوم المشاركون بتحديد الأهداف ووضع استراتيجيات لتحقيق التقدم المنشود^(١).

▪ أهم مميزات هذا المنهج^(٢):

- مشاركة مجموعة كبيرة من أصحاب المصالح فى عملية التقييم.
 - المرونة فى عملية تصميم المنهج، واستخدام أساليب التقييم السريعة.
 - التركيز على التعلم وليس إصدار أحكام أو التقييم للمساءلة.
- ولكن يرى البعض ان من عيوب هذا المنهج تقليل الأهمية لعملية التوثيق وجمع البيانات^(٣)، وإمكانية أن تنشأ نزاعات بين المشاركين، فيمكن للمشاركين التعامل مع الوضع أو الانسحاب فى الأوقات الحاسمة مما يؤدي إلى إبطال التقييم.

هـ - تحديد منهج التقييم المستخدم فى الدراسة:

عند اختيار منهج التقييم تم الأخذ فى الاعتبار النقاط التالية^(٤):

- الهدف من عملية التقييم.
- الإطار الزمنى لإجراء التقييم (أى أثناء المشروع أم بعد انتهائه).
- نتائج التقييم من سيقوم باستخدامها وكيف.
- المدة الزمنية والميزانية المخصصة لعملية التقييم.

وبناء على ذلك تم اختيار مناهج تركز على تيسير القرارات Management-oriented evaluation

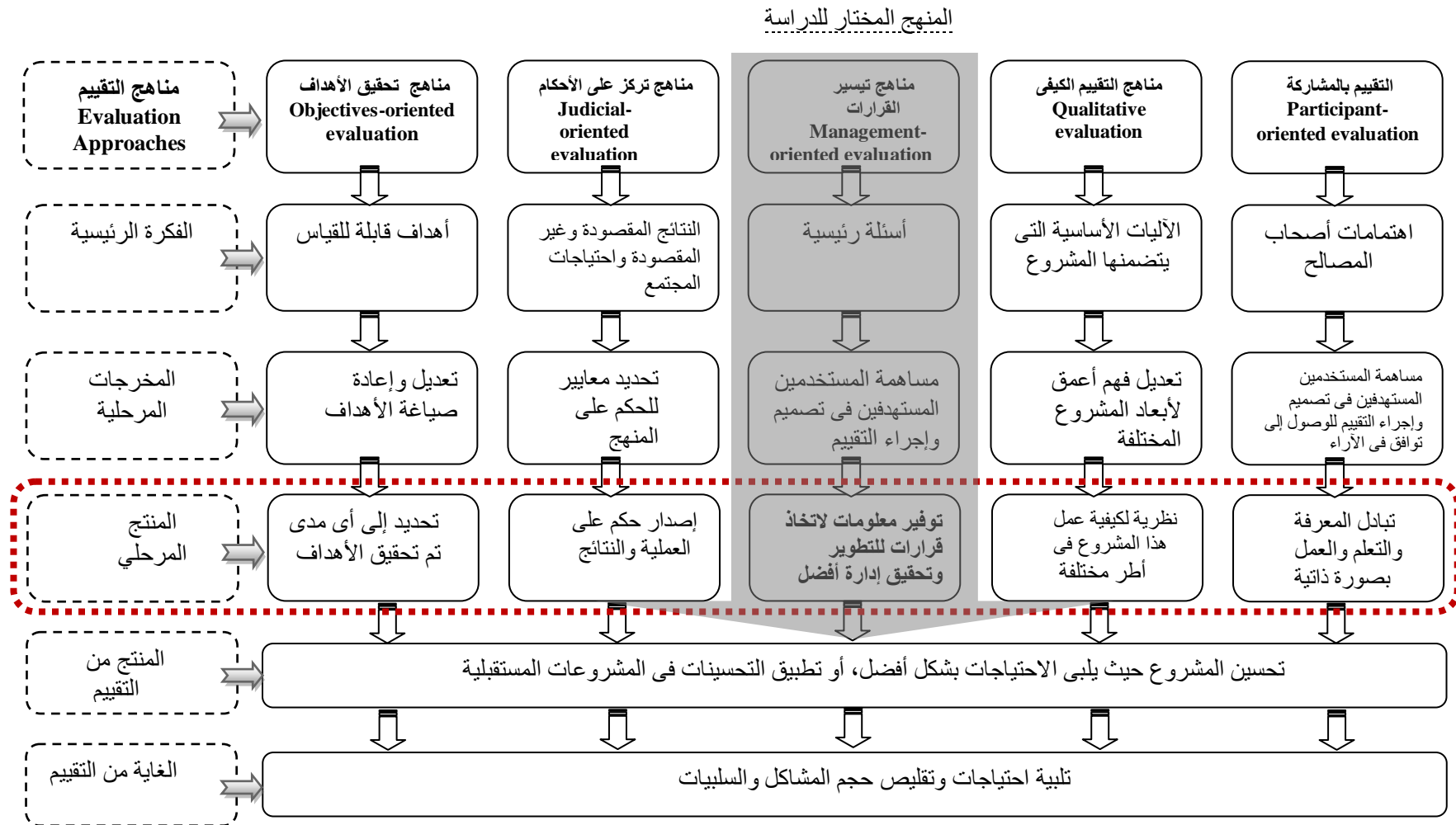
كما يوضح الشكل التالى (٤-٢)، ومن أشهر نماذج التقييم بهذا المنهج نموذج القرارات المتعددة أو نموذج ستافلبيم "Stufflebeam" (CIPP Model).

(١) Hogan. R.Lance (2007). Ibid, p9.

(٢) USAID Center for Development Information and Evaluation.(1996), Conducting A participatory Evaluation, http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNABS539.pdf . p.3.

(٣) Hogan. R.Lance (2007). Ibid, p9.

(٤) Zarinpoush, fataneh (2006). Project Evaluation Guide For Nonprofit Organizations: Fundamental Methods and Steps For Conducting Project Evaluation, Imagine Canada.p.7.



شكل (٤-٢) تحديد منهج التقييم المستخدم بالدراسة^(١)

^(١) Dart, Jess (2009). Six Normative Approaches to Evaluation, available at: <http://www.clearhorizon.com.au/wp-content/uploads/2009/01/dart-six-normative-approaches.pdf>.

- نموذج تقييم القرارات المتعددة**Context, Input, Process, and Product (CIPP) Evaluation Model**

يتضمن نموذج ستافليوم التقييم المرحلي (context, input, process) والذي يهدف إلى تحسين وتطوير المشروع ويتم استخدامه أثناء تنفيذ المشروع، كما يشمل التقييم الختامي^(١) (product) الذي يساهم في صنع قرارات للمشروعات المشابهة المستقبلية ويتم بعد الانتهاء من المشروع، ويمكن اختيار تقييم أحد هذه الجوانب الأربعة أو التقييم بشكل شمولي comprehensive لجميع الجوانب.

أ. تقييم السياق Context Evaluation:

هو أساس لتحديد أهداف المشروع والظروف المحيطة به، ويخدم قرارات التخطيط، حيث يستخدم للتعريف بالبيئة التي سيجري التنفيذ في إطارها، والكشف عن احتياجات الأطراف المتعددة، وتوضيح المشكلات والأهداف^(٢)، وحدود الموارد وكفاءات الأفراد الذين سيقومون بالتنفيذ وهذه المعلومات تيسر صنع القرارات التي تتعلق بتخطيط المشروع وتعديل أهدافه.

ب. تقييم المدخلات Input Evaluation:

يهتم بتقديم معلومات تتعلق بإمكانات وموارد الجهة الموكلة إليها تنفيذ المشروع، والإستراتيجيات البديلة للتنفيذ وتقييمها من حيث التكلفة والمنفعة والمدة الزمنية. وتمكّن هذه المعلومات صانع القرار من الاختيار بين البدائل المطروحة من حيث تحقيقها للأهداف، ويستخدم فيه تحليل الموارد، ومقارنة الحلول الممكنة للمشكلات.

ج. تقييم العمليات Process Evaluation:

يقوم بدور التقييم البنائي للمشروع، وتجمع فيه بيانات عن سير المشروع وعملياته، والعلاقات التفاعلية بين الأفراد، وأنماط العمل، ومدى كفاية الإمكانيات المادية والموارد المالية والأنشطة المساندة^(٣). وهو يخدم القرارات، من حيث الكشف عن جوانب القصور أثناء تنفيذ البرنامج، وما إذا كان التنفيذ كما هو مخطط له.

^(١) Owston, Ron (2008). Models and Methods for Evaluation, http://faculty.ksu.edu.sa/Alhassan/Hand%20book%20on%20research%20in%20educational%20communication/ER5849x_C045.fm.pdf, p 607.

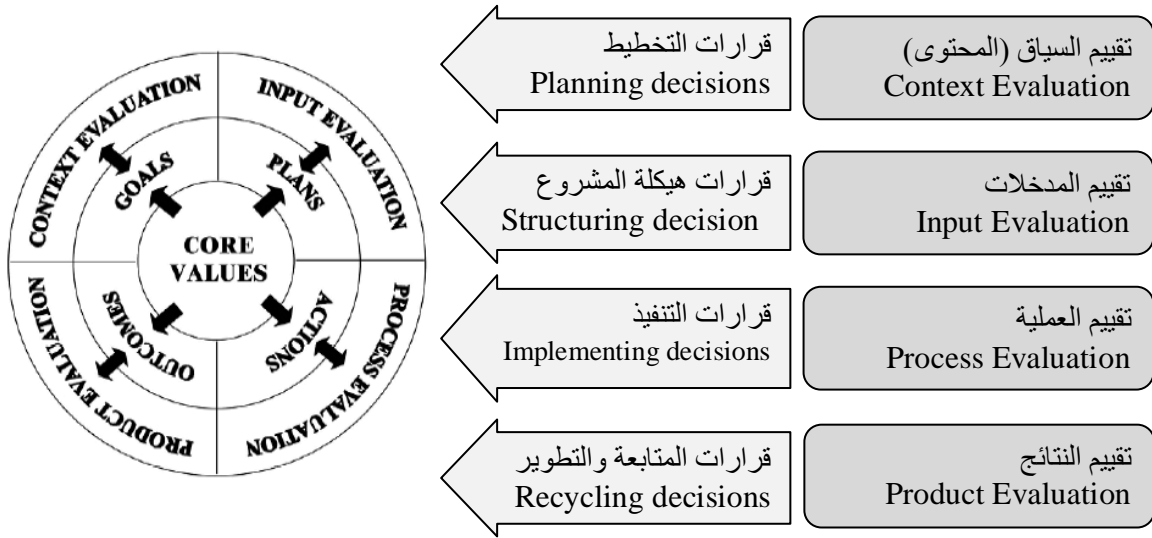
^(٢) J. Ogle, Gwendolyn (2002). Towards A Formative Evaluation Tool, PHD, Faculty of the Virginia Polytechnic Institute and State University, Blacksburg, Virginia. P.28.

^(٣) Robinson, Bernadette (2002). The CIPP approach to evaluation, <http://www.fivehokies.com/Evaluation/Evaluation%20Approaches/Management%20Oriented/CIPP%20Approach%20to%20Evalaution.pdf> . p.2

د. تقييم النتائج Product Evaluation:

يقوم بدور التقييم النهائي للمشروع، ويهدف لتحديد مدى تحقق الأهداف، وربط ذلك بالسياق والمدخلات والعمليات عند قياس وتفسير النواتج. وهو يخدم مراجعة القرار، ويستخدم لتحديد فاعلية المشروع بناء على معايير مطلقة أو نسبية محددة مسبقاً^(١).

يستخدم النموذج أربعة مفاهيم أساسية للتقييم وكل من هذه المكونات الأربعة يسأل أسئلة محددة تتعلق بمرحلة معينة في إطار عملية تقييم، ويوضح شكل (٤-٣) المكونات الرئيسية لنموذج القرارات المتعددة والعلاقات بينهما.



شكل (٤-٣) المكونات الرئيسية لنموذج التقييم CIPP والعلاقات بينها^(٢)

- وقد تم اختيار تقييم النتائج Product Evaluation حيث يتفق مع أهداف التقييم بهذا البحث.

٤-١-٣ - طرق جمع البيانات اللازمة لعملية التقييم:

أ- الأساليب المستخدمة لجمع البيانات:

- أسلوب المسح الميداني Survey للحالات الدراسية المختارة.
- أسلوب الاستبيان Questionnaire لفئة المستفيدين من المشروعات لمعرفة آرائهم في إيجابيات وسلبيات التجارب.
- أسلوب المقابلة الشخصية Interview لفئة الخبراء المشاركين بالمشروع والمتخصصين وذلك للتوصل إلى إيجابيات وسلبيات كل حالة دراسية من وجهة نظر الخبراء بهذا المجال أيضاً.

^(١) إقبال زين العايدين (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ١٨-١٩.

^(٢) Tan, Stella & et al (2010). CIPP as a model for evaluating learning spaces, Swinburne University of Technology, http://www.swinburne.edu.au/spl/learningspacesproject/outcomes/files/SUT_Theoretical_Framework.pdf . p.3 .

ب- الأدوات المستخدمة لجمع البيانات:

- المراجع المكتبية: وهى احد الأدوات لاستعراض الملامح الرئيسية للتجارب المختارة.
- الخرائط: لتحليل عناصر المشروعات من حيث الموقع والاحتياجات الوظيفية ومساحات الإسكان والخدمات.....الخ، لمعرفة مدى موافقتها مع احتياجات السكان.
- استمارة الاستبيان: يتم تصميم استمارة استبيان للمجتمع المحلى لإثراء البحث فى تحديد أوجه القصور وأوجه النجاح بالمشروعات محل الدراسة.
- المقابلة الشخصية Structured Interview: تتم المقابلة من خلال قيام الباحثة بإعداد قائمة من الأسئلة قبل إجراء المقابلة، ولا يمنع ذلك من طرح أسئلة غير مخطط لها إذا ما كان هناك ضرورة لذلك، والأسئلة المطروحة بعضها ذات نهايات مغلقة، والبعض الآخر ذات نهايات مفتوحة.

• تصميم استمارة الاستبيان:

روعى فى تصميم الاستمارة الشروط الآتية:

- أن تكون شاملة لتغطية البيانات المطلوبة للدراسة.
- فتم تقسيم الأسئلة حسب نوعية البيانات كالاتى: أسئلة خاصة بالبيانات الشخصية والاجتماعية، ومجموعة أخرى خاصة باحتياجات السكان (مسكن - خدمات - أنشطة - مرافق)، ومجموعة أسئلة عن درجة الرضا عن المشروع.
- سهولة اللغة بحيث تكون متماشية مع المستوى الثقافى للمبحوثين.
- ألا تتضمن أسئلة ذات طبيعة محرجة.
- ألا تكون الأسئلة كثيرة فتستغرق وقتاً طويلاً من المبحوث والباحث.
- كما احتوت استمارة الاستبيان على (أسئلة محددة)، وهى التى يتم الإجابة عليها بوضع علامة أمام احد متغيرات الإجابة مثل (نعم، لا)، لتسهيل عملية الإجابة وعملية تحليل البيانات بعد ذلك.
- أن تكون الأسئلة سهلة لا تحتمل أكثر من معنى ويمكن فهمها بوضوح.
- تقليل الأسئلة ذو الإجابات المفتوحة لتسهيل عملية تحليل البيانات.
- حيث تم استخدام نوعية الأسئلة المفتوحة فقط فى معرفة آراء السكان فى نقاط معينة، أو معرفة أسباب مشاكل معينة يعانى منها السكان.
- وقد تم صياغة الأسئلة بحيث تحقق هدف الدراسة حيث اشتملت على بيانات تخص المسكن ومدى ملاءمة المسطح، الخدمات والمرافق العامة، والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، كما تضمنت أسئلة خاصة بالمشاركة فى المشروع، وروعى إضافة أسئلة تعبر عن مدى رضا السكان عن نتائج المشروع.

• اختبار الاستمارة قبل تطبيقها: تم اختبار الاستمارة المبدئية بعمل دراسة استطلاعية لعدد عشر عينات

بهدف:

- تطوير استمارة الاستبيان بتوضيح بعض الأسئلة أو حذف وإضافة أخرى.
- كيفية التعامل مع المبحوث للحصول على نتائج جيدة فى وقت قصير.
- إعطاء مؤشر لمدى استجابة المبحوثين لاستمارة الاستبيان.

• **تعديل الاستمارة بعد الدراسة الاستطلاعية:**

- تم تعديل صياغة بعض الأسئلة لتكون أسهل بالنسبة للمبحوثين.
- تم حذف أحد الأسئلة، وإضافة سؤال آخر للاستمارة.

- **التصميم النهائي للاستمارة:** بعد الاختبار المبدئي وما أسفرت عنه الدراسة الاستطلاعية من تعديلات أصبحت الاستمارة النهائية معدة للبحث الميداني.

- عينة الدراسة:

- تم اختيار نوعية العينة بحيث تكون "عينة عشوائية منتظمة"^(١)، وهي سهلة في عملية التطبيق، وحتى يكون اختيار العينة يشمل جميع مراحل المشروعات.
- ويتضح من مراجعة الدراسات السابقة أنه لا توجد محددات قاطعة حول تحديد حجم العينة، فلكل دراسة أهدافها وطبيعتها، ولكن يركز الإحصاء الاستدلالي على أنه كلما زاد العينة كان أفضل، ويتوقف حجم العينة على عدة عوامل منها^(٢):
- مدي التجانس أو التباين في خصائص المجتمع.
 - مقدار الوقت المتوفر لدى الباحث وإمكاناته.
 - درجة التعميم للنتائج التي ينشدها البحث.

- مرحلة عرض البيانات:

- تصنيف البيانات:

- وهي تحليل البيانات إلى مكونات وعناصر بحيث يمكن ترتيبها وتقسيمها إلى فئات تحتوى كل منها على المفردات المتشابهة، ويمكن تصنيفها على النحو التالي:
- بيانات عن المسكن ومدى ملائمة المسطح.
 - بيانات الخدمات والمرافق العامة.
 - بيانات الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية.
 - بيانات عن المشاركة بالمشروع.

- تفرغ البيانات:

يتم استخدام برنامج التحليل الاحصائي SPSS لتفرغ بيانات الاستمارة.

(١) العينة العشوائية المنتظمة: يتم اختيار وحدات عينة بطريقة منتظمة بعد اختيار وحدة العينة الأولى بطريقة عشوائية، بحيث يعطى لكل وحدة من وحدات المجتمع رقماً متسلسلاً، ثم نختار مفردات العينة من المجتمع البحثي بحيث يكون الرقم المتسلسل لكل وحدة يبعداً ثابتاً منتظماً عن رقم الوحدة السابقة لها وكذلك رقم الوحدة اللاحقة لها.

والعينة المنتظمة كثيرة الاستعمال في التطبيقات العملية لقلة تكاليفها وقلة الأخطاء التي ترتكب في اختيار مفردات العينة فضلاً عن سهولة إجرائها.

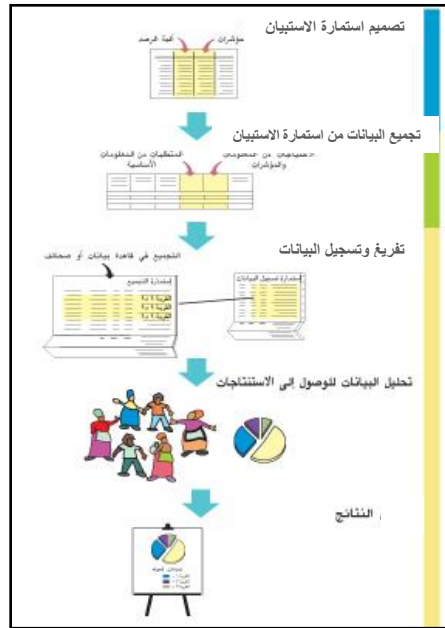
(٢) سهيل دياب (٢٠٠٣). مناهج البحث العلمي، ص ١٠١، متاح على

http://www.tebasel.com/index.php?ind=downloads&op=download_file&ide=&file=pdf٥٨

- مرحلة تحليل البيانات:

يلى المراحل السابقة مرحلة تحليل البيانات كما بالشكل (٤-٤)، فتم استخدام أحد الطرق الإحصائية المتاحة في برنامج SPSS وهو التوزيع التكراري "Distribution Frequency"، حيث نتمكن من تقسيم البيانات إلى عدد من الفئات بحيث تنحصر كل مجموعة من البيانات ضمن فئة واحدة (class)^(١).

ولتحقيق هذا الغرض فإن برنامج SPSS يحتوى على إجراء إحصائي ضمن حزمة الإحصاءات الوصفية "Descriptive Statistics" يسمى "Frequencies" الذي يقوم بالحساب الوصفي لينتج تقارير مجدولة للتوزيع التكراري لعدد العينات الخاصة بالدراسة، كما بالشكل (٤-٥).



شكل (٤-٤): مراحل جمع وتحليل البيانات المستخدمة بالبحث^(٢).

Statistics

	رضا السكان عن الخدمات الصحية التي وفرتها المشروعة	رضا السكان عن الخدمات الصحية التي وفرتها المشروعة
N Valid	30	30
Missing	0	0

Frequency

رضا السكان عن الخدمات الصحية التي وفرتها المشروعة

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid نعم	12	40.0	40.0	40.0
لا	18	60.0	60.0	100.0
Total	30	100.0	100.0	

رضا السكان عن الخدمات الصحية التي وفرتها المشروعة

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid نعم	20	66.7	66.7	66.7
لا	10	33.3	33.3	100.0
Total	30	100.0	100.0	

شكل (٤-٥): احد طرق التحليل ببرنامج spss المستخدمة بالبحث.

^(١) متاح على: <http://www.acc4arab.com/acc/showthread.php?t=6905#UQaulfLpVio>
^(٢) متاح على: http://www.ifad.org/evaluation/guide_a/6/section6.pdf

٢-٤ - الحالة الدراسية الأولى: مشروع تطوير منطقة تلال زينهم (بمدينة القاهرة)

١-٢-٤ - التعريف بالمنطقة:

تقع منطقة زينهم في احد أهم أحياء منطقة جنوب القاهرة وهو حي السيدة زينب، وتقع على بعد ٢٠٠م من مسجد احمد بن طولون وعلى مسافة ١٠٠م من ميدان السيدة نفيسة^(١) كما بالشكل (٤-٦)، وذلك في منطقة مرتفعة عن سطح الأرض لذا تسمى أيضا بمنطقة تلال زينهم، وكانت منطقة متدهورة عبارة عن مجموعة من العشش والأكشاك العشوائية التي شكلت تجمعا عشوائيا يحيط بالمنطقة التي كانت تعتبر احد مناطق الإسكان الرسمي المشيد بجنوب القاهرة والتي تم تنفيذها بعقد الستينيات، وامتدت تلك العشوائيات حولها لتشغل مساحة حوالي ٥٠ فدان يقطن فيها ما يقرب من ٤ آلاف أسرة^(٢) لا تمتلك حق توفير مسكن كريم لها، ويوضح الشكل (٤-٧) شكل المنطقة قبل التطوير.



شكل (٤-٦): موقع منطقة زينهم. "المصدر Google earth"

^(١) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). تأمين الحيازة كمنهج فعال في تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان.

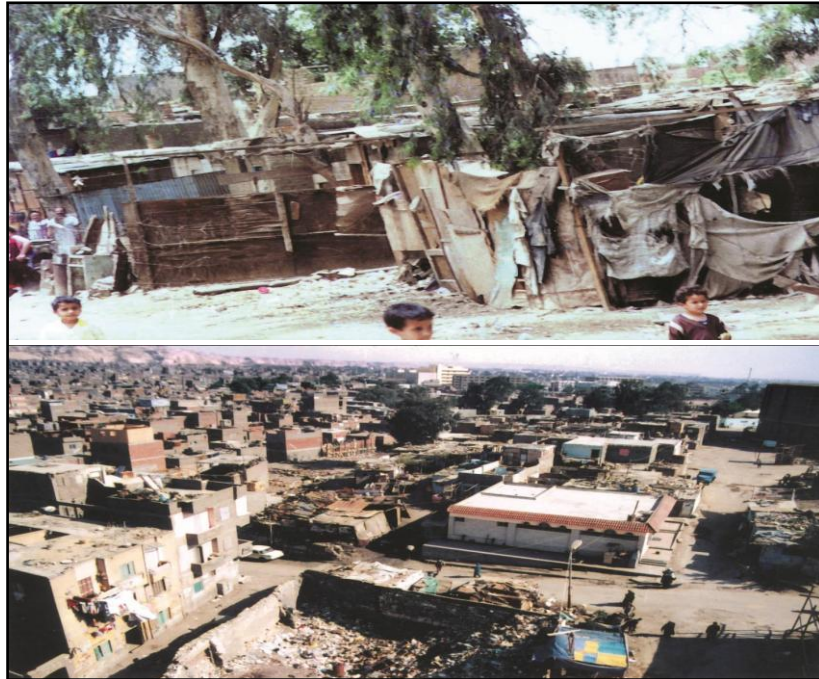
^(٢) خالد محمود هيبه (٢٠٠٧). تحسين البيئة العمرانية كأحد وسائل تطوير سلوك السكان في مناطق الإسكان الرسمي: دراسة لمشروعات التطوير العمراني لمنطقة زينهم بمدينة القاهرة، ندوة الإسكان (٣): الحي السكني- أكثر من مجرد مساكن، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، ٢٠-٢٣ مايو، ص ٦٨٨.



شكل (٧-٤): منطقة زينهم قبل التطوير^(١).

٢-٢-٤ سمات وخصائص المنطقة قبل التطوير:

اتسمت المنطقة قبل مشروع التطوير بارتفاع نسبة الاستعمال السكنى، كما انتشر بها حوالى ٣٠٠ محل وورشه، و٩٥% من الأنشطة داخل المسكن أو بامتداده، وضمت المنطقة عدة أنواع من الإسكان كما بالشكل (٨-٤)، إسكان عشش أو أكشاك مصنوعة من صفيح أو خشب أو كرتون، مساكن تضم أكثر من أسرة ودورة مياه مشتركة، ومساكن حكومية للإيواء متوسطة المستوى، وبلغ متوسط حجم الأسرة بالمنطقة من ٤ : ٦ أفراد وتتنوع المهن التى يمتهنها الأفراد، وقد أتت الأعمال الخدمية فى المرتبة الأولى، تلتها الأعمال الحرفية ثم كل من الأعمال الحرة الصغيرة والكبيرة، كما توجد ظاهرة النساء المعيلات لأسرهن فتصل إلى ٢٠% من أرباب الأسر^(٢).



شكل (٨-٤): المساكن بمنطقة زينهم قبل التطوير^(٣).

(١) خالد محمود هيبه (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص ٦٨٨.

(٢) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). تأمين الحيازة كمنهج فعال فى تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان.

(٣) Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). Egyptian Red Crescent in Zeinuh: Impact Assessment of Comprehensive Community Development Model for Slums Upgrading, Social Research Center, The American University In CAIRO . P.14, 16.

٤-٢-٣- التعريف بمشروع التطوير:

البداية كانت في عام ١٩٩٨ عندما افتتح مقر جمعية الهلال الأحمر في تلك المنطقة ولوحظ أن المنطقة المحيطة بالمبنى الخدمي والمقدر مساحتها بحوالي ٥٠ فداناً هي منطقة عشوائية متدنية الأوضاع المعيشية، وحين بدأ تنفيذ مشروع التطوير عام ١٩٩٩ كان يقطنها حوالي ٤٠٠٠ أسرة، وقد وقع اختيار الهلال الأحمر عليها لبدء تجربة تطويرية فريدة استمررا لاهتماماته في مجالات التنمية المجتمعية، ونظراً لوضعها كمثال لمنطقة عشوائية كبيرة^(١).

وتم تقسيم الخطة العامة لتطوير منطقة زينهم لمحورين أساسيين كما يلي^(٢):
المحور الأول: إزالة المساكن العشوائية وإقامة مبان اقتصادية حديثة بتخطيط حضري وبمواصفات صحية وبيئية لاتفق مع توفير مساحات خضراء.

المحور الثاني: تطوير المجتمع المحلي والارتقاء به في المجالات المختلفة اجتماعياً، صحياً، اقتصادياً، تعليمياً وثقافياً حتى يكون مؤهلاً للتكيف مع البيئة الجديدة من خلال برنامج تنموي متكامل وذلك على ضوء تجربة الهلال الأحمر السابقة مع متضرري الزلزال بمنطقة النهضة.

أ- فكرة مشروع تطوير منطقة زينهم:

تعتمد فكرة المشروع على رؤية عامة وهي "الواحة الحضرية" والتي يتم تعزيزها باعتبارها رمزاً للتنمية، كما ستسترد منطقة تلال زينهم رونقها القديم عندما كان يطلق عليها "حدائق زينهم"، وذلك من خلال تطوير عناصر الموقع العام بالمشروع وتطوير الخدمات والأوضاع المعيشية للسكان لتعميق روح الانتماء للمكان، بالإضافة إلى وضع برامج معنية بتطوير وتنمية المجتمع.
ويتم تصميم المشروع باعتباره مشروعاً تجريبياً حتى يحظى بتجاوب السكان فيتم تخطيط المرحلة الأولى في موقع تبرز فيه النتائج الإيجابية بصورة واضحة ومقنعة.

ب- أهداف مشروع تطوير منطقة زينهم^(٣):

- وضع نموذج للارتقاء الحضري المتكامل بالمناطق ذات الدخل المنخفض يكون قابلاً للتكرار في مواقع أخرى مشابهة.
- تحسين الأوضاع السكنية والبيئية التي يعيشها سكان المناطق التي تدخل في نطاق المشروع والمعروفة بمنطقة تلال زينهم.
- تطوير إطار مؤسسي يعتمد على الشراكة بين الفئات المستهدفة والجهات المانحة (القطاع الخاص والجهات الأهلية من جهة والجهات الحكومية من جهة أخرى).

(١) يحيى طوموم (٢٠٠٥). تطوير عشوائيات زينهم، الهلال الأحمر المصري، ص. ١٠.

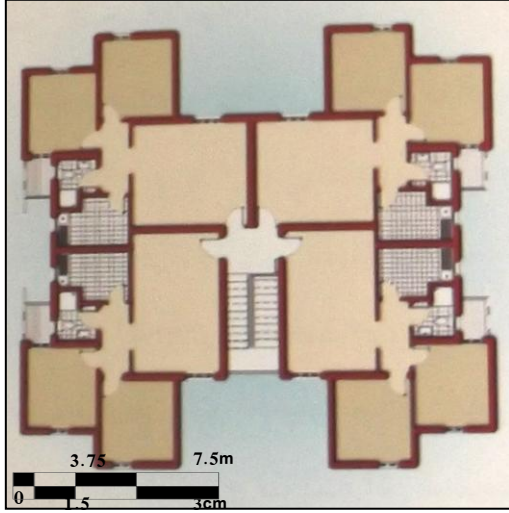
(٢) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٥٦.

(٣) أيمن عفيفي (٢٠٠٧). نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمراني للمناطق السكنية المتدهورة: دراسة حالة منطقة زينهم، المؤتمر المعماري السابع: إسكان الفقراء - المشكلات والحلول، ص. ٥.

ج- تخطيط وتصميم المشروع:

- قطاع الإسكان:

تم بناء ١٨٢ عمارة سكنية كما بالشكل (٤-٩)، وقد تم تصميم العمارات السكنية لتحتوي كل عمارة على ١٢ شقة، مساحتها ٦٧ متراً، وتتكون الوحدة السكنية من غرفتي نوم مسطح كل منهما ٢١٢م^٢ وصالة بمسطح ٢٢٤م^٢ (١) تستخدم كفراغ معيشة واستقبال وطعام، بالإضافة إلى مطبخ وحمام، وتم تجميع كل أربع وحدات سكنية بدور من أدوار العمارة الثلاث كما بالشكل (٤-١٠). (٢)



شكل (٤-١٠): تصميم العمارة السكنية المكون من ٤ شقق بمنطقة زينهم (٢).



شكل (٤-٩): مخطط مشروع تطوير منطقة زينهم.

- الفراغات ومسارات المشاة:

تم توفير مساحات خضراء بحيث لا تزيد نسبة المباني عن ٤٠% من اجمالي مساحة المنطقة (٣)، ويتسم النسيج العمراني بمبانٍ منخفضة الارتفاع لا تتعدى ثلاثة طوابق، كما تم توفير أماكن للجلوس وممارسة الحياة الاجتماعية بين السكان، ويوضح الشكل (٤-١١) الفراغات والمناطق الخضراء ومسارات المشاة بالمنطقة. (٤)



شكل (٤-١١): شكل الفراغات والمناطق الخضراء ومسارات المشاة بمنطقة زينهم بعد التطوير (٤).

(١) خالد محمود هيبه (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص. ٦٩٠.

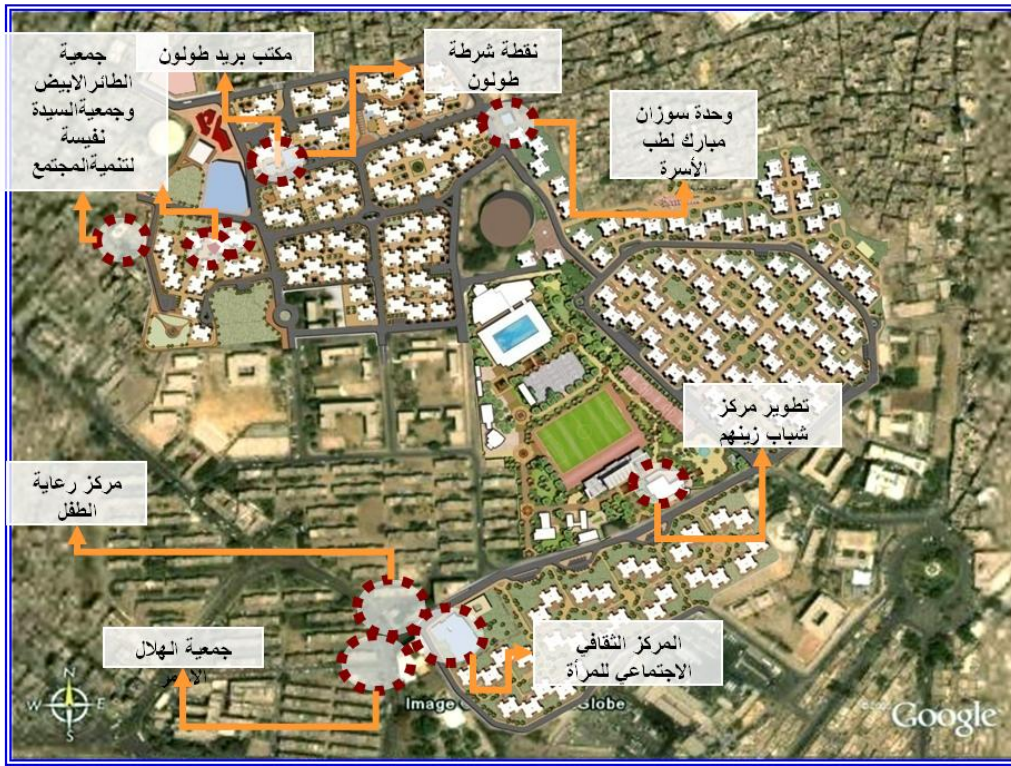
(٢) يحيى طوموم (٢٠٠٥). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٤.

(٣) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٦٧.

(٤) سحر عطيه، متاح على http://binaquadrat.com/files/urbanplanning/235701/235701_Dealing%20with%20Degraded%20Areas.ppt

- قطاع الخدمات:

- إقامة مركز ثقافي اجتماعي صحي على مساحة حوالي ٢م١٥٠٠ لخدمة المنطقة.
 - إنشاء دار حضانة للأطفال، ومكتبة للتشجيع على القراءة والاطلاع.
 - إقامة مشغل لتدريب الحرف اليدوية مثل صناعة المصنوعات الجلدية.
 - إنشاء سوق تجارى لخدمة المنطقة، كما تم إنشاء مكتب بريد ونقطة شرطة بالمنطقة.
 - المساعدة فى استخراج بطاقات الرقم القومى.
 - تطوير مركز شباب زينهم وتفعيل وتشجيع الأنشطة به.
 - توفير خدمات علاجية فى مختلف مجالات الصحة العامة والبيئية.
- ويوضح الشكل (٤-١٢) الخدمات بمنطقة زينهم بعد التطوير. (١)



شكل (٤-١٢): الخدمات المتوفرة بمنطقة زينهم بعد التطوير (١).

كما تم تقديم توعية فى مختلف مجالات الصحة العامة والبيئية، فتم عمل ندوات عن الصحة الإيجابية وندوات عن التغذية السليمة وتدريب على الإسعافات الأولية، وفى قطاع التعليم تم تشجيع الأميين على الالتحاق بفصول محو الأمية، كما تم المساعدة فى استخراج بطاقات الرقم القومى لعدد ٢٧٦ سيدة وقتاً (٢).

(١) سحر عطيه، متاح على http://binaquadrat.com/files/urbanplanning/235701/235701_Dealing%20with%20Degraded%20Areas.ppt
(٢) يحيى طوموم (٢٠٠٥). تطوير عشوائيات زينهم، الهلال الحمر المصري، ص. ٤٨.

- قطاع البنية الأساسية:

تم مد شبكات المياه والصرف الصحي للمنطقة، ورصف جميع الشوارع الرئيسية والفرعية، كما يحيط بالتجمعات السكنية طرقاً واسعة لتيسير حركة مرور السيارات وبخاصة الطوارئ كما بالشكل (٤-١٣).^(١)



شكل (٤-١٣): الشوارع المحيطة بالمباني السكنية بمنطقة زينهم بعد التطوير.^(١)

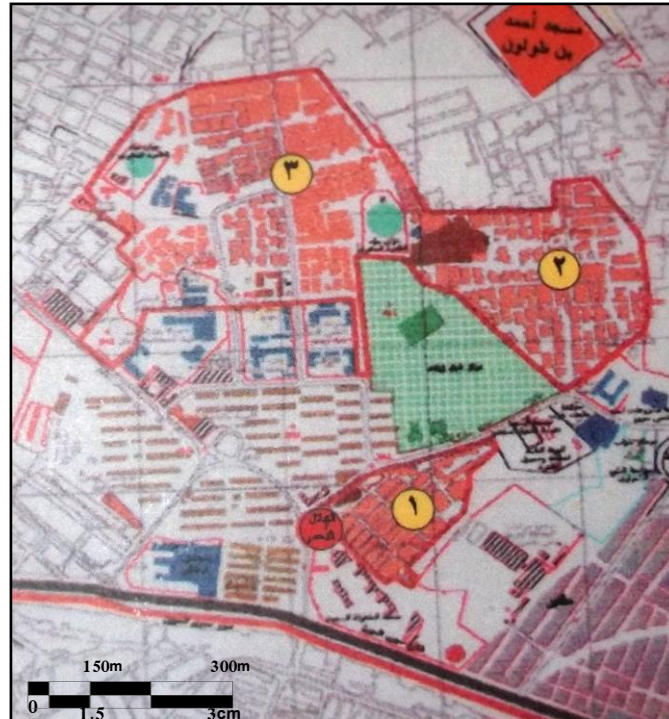
د- مراحل تنفيذ المشروع:

تم تقسيم المنطقة بحيث يجرى التعامل تباعاً من خلال مراحل ثلاث متتابعة كما بالشكل (٤-١٤)، وذلك طبقاً لعملية الإزالة ثم البناء وهي كالتالي^(٢):

المرحلة الأولى: محصورة بين مقر الهلال الأحمر ومكتبه طلعت حرب.

المرحلة الثانية: تشمل تلال زينهم والإيواءات (شرق الخزان).

المرحلة الثالثة: تشمل عشوائيات قلعة الكيش.



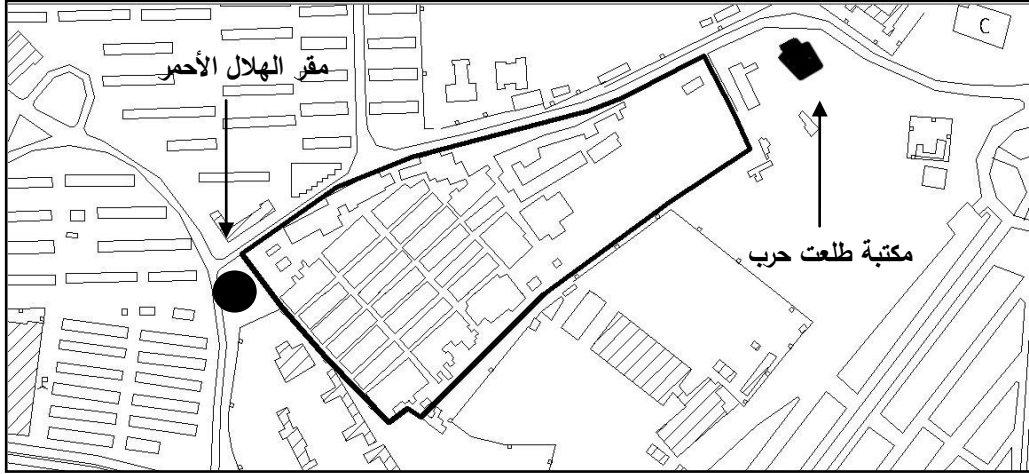
شكل (٤-١٤): مراحل التطوير الثلاث بمنطقة زينهم.

المصدر: الهلال الأحمر المصري.

^(١) سحر عطية، متاح على http://binaquadrat.com/files/urbanplanning/235701/235701_Dealing%20with%20Degraded%20Areas.ppt
^(٢) أيمن عفيفي (٢٠٠٧). نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمراني للمناطق السكنية المتدهورة: دراسة حالة منطقة زينهم، المؤتمر المعماري السابع: إسكان الفقراء - المشكلات والحلول، ص. ٩.

المرحلة الأولى:

شملت هذه المرحلة المنطقة المحصورة بين مقر الهلال الأحمر ومكتبة طلعت حرب كما بالشكل (٤-١٥)، وتم الانتهاء من تنفيذها عام ٢٠٠٠ على مساحة ١١ فدانا وضمت ٢٩ عمارة سكنية كما بالشكل (٤-١٦) وتحتوى كل عمارة على ١٢ شقة، اى بواقع ٣٤٨ وحدة^(١).



شكل (٤-١٥): المرحلة الأولى بمنطقة زينهم قبل التطوير.



شكل (٤-١٦): مخطط المرحلة الأولى لتطوير بمنطقة زينهم^(٢).

تم نقل الأسر إلى أماكن الإقامة المؤقتة التابعة لمحافظة القاهرة أثناء عملية التنفيذ، لحين الانتهاء من أعمال إزالة العشوائيات وإقامة مساكن جديدة، وتم تسكين أغلب الأسر في منطقة مثلث حلوان والبعض في مدينة النهضة و ٥٩ أسرة في المقطم^(٣).

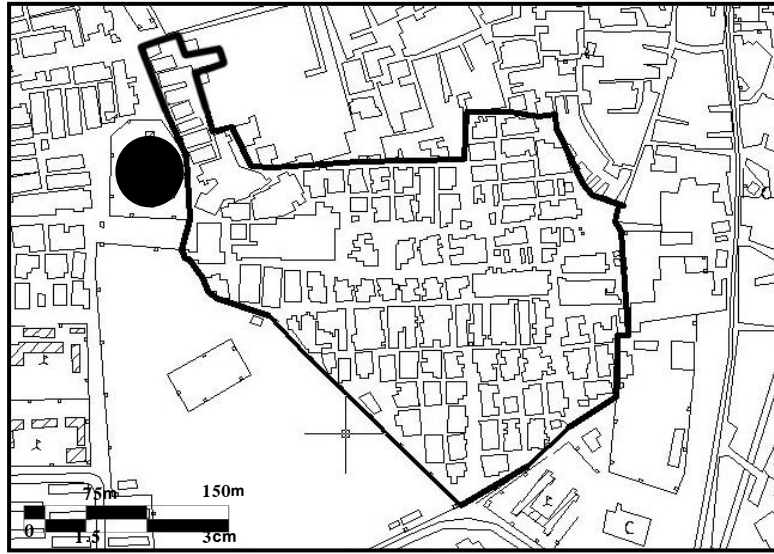
^(١) يحيى طوموم (٢٠٠٥). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٤.

^(٢) Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). *Egyptian Red Crescent in Zeinuhum: Impact Assessment of Comprehensive Community Development Model for Slums Upgrading*, Social Research Center, The American University In CAIRO . P.24.

^(٣) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٦٠.

المرحلة الثانية:

تشمل هذه المرحلة منطقة "شرق الخزان" فتبلغ مساحتها ٢٠ فدانا وتضم ١٤٥٦ أسرة كما بالشكل (٤-١٧)، تم نقلها لمساكن بديلة مؤقتة في مثلث حلوان والنهضة كما بالمرحلة الأولى، وتم بالفعل التخطيط لإنشاء ٨٢ عمارة علي مساحة "٢٠" فدانا كما يوضح الشكل (٤-١٨) تم تقسيمها لمنطقتي "أ، ب" تضم "منطقة أ" ٤٩ عمارة و"منطقة ب" ٣٣ عمارة. وقد تم بناء مركز تجاري لخدمة سكان تلك المنطقة وكذلك المناطق المجاورة لها، بناء على نتائج المشاورات مع السكان، ولم تتجاوز مساحة البناء عن ٤٠٪ من المساحة الكلية للمنطقة.



شكل (٤-١٧): المرحلة الثانية بمنطقة زينهم قبل التطوير.

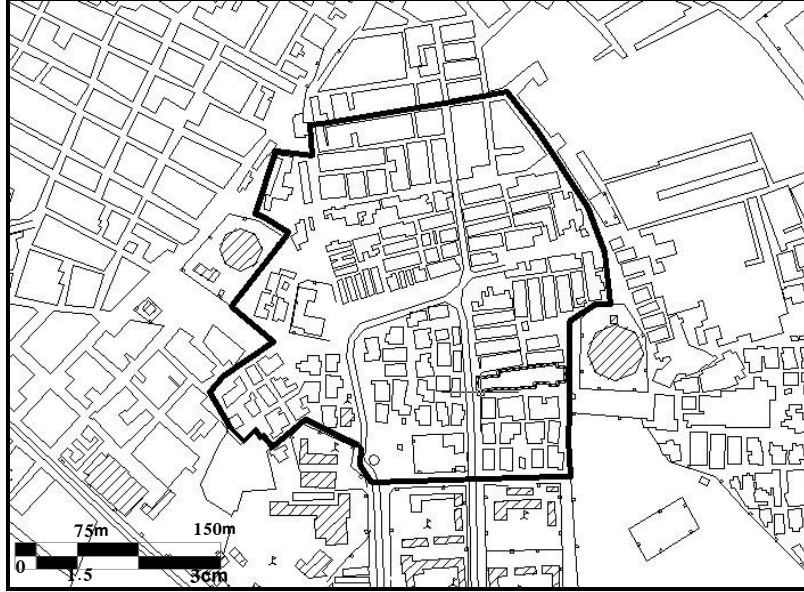


شكل (٤-١٨): مخطط المرحلة الثانية للتطوير بمنطقة زينهم^(١).

(١) Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). Ibid, P.25.

المرحلة الثالثة:

شملت هذه المرحلة منطقة قلعة الكباش كما يوضح الشكل (٤-١٩)، وتم إقامة ٧١ عمارة بهذه المرحلة، والتي تقع على مساحة ١٩ فدانا تقريباً كما بالشكل (٤-٢٠)، وتولت إدارة المشروعات الكبرى للقوات المسلحة بناء ١٨ عمارة منها، وروعى فى بنائها التناسق والتناغم مع باقى العمارات بالمنطقة، وكونها تطل على منطقة أحمد بن طولون الأثرية، ويبين الشكل(٤-٢١) أشكال العمارات بعد التطوير، وقد أضيف للمشروع كافة الخدمات المطلوبة لتلبية احتياجات المواطنين كإقامة مكتب بريد ومبنى لعيادة الأسرة الطبية^(١).



شكل (٤-١٩): المرحلة الثالثة بمنطقة زينهم قبل التطوير.



شكل (٤-٢٠): مخطط المرحلة الثالثة للتطوير بمنطقة زينهم^(٢).

^(١) أميرة ناجى (٢٠٠٩). بتكلفة ٣٠٠ مليون جنيه بناء أكثر من ٧١ عمارة بمنطقة زينهم، مقال منشور بجريدة اليوم السابع، الثلاثاء ١٢ مايو.

^(٢) Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). Ibid, P.26.



شكل (٤-٢١): شكل العمارات بعد التطوير بمنطقة زينهم^(١).

هـ - تمويل المشروع:

اعتمد المشروع آلية تمويلية متعددة المصادر، شملت الجهات الحكومية والجمعيات الأهلية^(٢):-
الجهات الحكومية: متمثلة في محافظة القاهرة حيث قامت بتمويل عمليات إزالة العشوائيات وإعداد الموقع وتكاليف الإمداد بالمرافق الأساسية، بالإضافة إلى توفير مساكن للأسر خلال فترة الإقامة المؤقتة لمراحل المشروع الثلاثة.

الجمعيات الأهلية: تحملت جمعية الهلال الأحمر المصري مسئولية تجميع وإدارة التمويل الأهلي والخاص (منح رجال الأعمال - الجمعيات الأهلية - سكان المنطقة) المساهمة في بناء العمارات السكنية وتطوير مركز الشباب.

بلغت تكاليف المرحلة الأولى حوالي ٣٠ مليون جنيه^(٣)، تحملت المحافظة أعباء قدرت بحوالي ١٠ مليون جنيه، أما باقى التكاليف تم تغطيتها من جمعية الهلال الأحمر ورجال الأعمال، بالإضافة إلى تبرعات عينية بإقامة عمارات سكنية قدمت للهلال الأحمر، وقدرت تلك التكاليف بحوالى ٢٠ مليون جنيه. أما المرحلة الثانية فقد تمكن الهلال الأحمر المصرى من جمع قدر من التبرعات قاربت ٤٠ مليون جنيه^(٤) نتيجة لنجاح العمل في المرحلة الأولى، وقد بلغت تكلفة المشروع الإجمالية ٢٠٠ مليون جنيه،

^(١) Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). Ibid . P.2٧.

^(٢) أيمن عفيفي (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص.٦.

^(٣) Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). Ibid . P.24.

^(٤) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص.٢٦٢.

تحمل الهلال الأحمر ١٥٠ مليون جنيه جمعت من التبرعات وخصص منها ١٤٢ مليون جنيه للمباني و ٨ ملايين جنيه للخدمات، في حين تحملت محافظة القاهرة ٥٠ مليون جنيه أخرى^(١) لتوصيل المرافق الأساسية ورصف الطرق لتعود منطقة زينهم إلى اسمها القديم حدائق زينهم كما كان يطلق عليها في أوائل القرن العشرين.

و- المتابعة والصيانة للمشروع:

اشتمل المشروع على ما يكفل له ديمومة الحفاظ على ما تم انجازه، تم إنشاء شركات تختص بمتابعة الاهتمام بالحدائق والممرات والفراغات العامة وكذلك أعمال الصيانة، على أن يقوم السكان بدفع مستحقات هذه الشركات من خلال إبرام عقود إيجار لتلك الوحدات لمدة خمس سنوات تجدد تلقائياً في حال عدم وجود أية مخالفات أو تعديلات سواء على الوحدات السكنية أو البيئة العمرانية المحيطة بصفة عامة، وتتمثل المستحقات الشهرية المقررة على كل وحدة سكنية بمبلغ خمسة وخمسون جنيهاً مصرياً كقيمة إيجار عن الوحدة، كما ألزم التعاقد سكان كل عمارة سكنية بعمل الصيانة الدورية الخاصة بالسلم من الداخل وكذا رعاية الحدائق المحيطة، وبذلك يتم ضمان الاهتمام والصيانة والمتابعة سواء بالنسبة للعقارات أو للفراغات العمرانية وهو ما يحقق الانتماء للمشروع والبيئة المحيطة، فضلاً عن أن شرط التجديد التلقائي كل خمس سنوات حال عدم وقوع تجاوزات أو تعديلات سواء على الوحدة أو البيئة العمرانية المحيطة قد ساهم بصورة كبيرة في منع المخالفات التي كانت سائدة من قبل في مثل تلك المشروعات^(٢).

٥- الجهات المشاركة في التجربة:

تم تنفيذ المشروع بالتعاون والمشاركة بين الأطراف التالية^(٣):

- الهلال الأحمر المصري: بإمكاناته وخبراته وأفراده في الإشراف على التجربة (التنفيذ والإدارة) ووضع برامج تأهيل السكان وتنظيم المجتمع المحلي.
- محافظة القاهرة: تقديم الأرض، تقديم الأماكن المؤقتة، تحمل تكاليف إزالة العشوائيات، خدمات البنية الأساسية وشبكة الطرق.
- رجال الأعمال: التبرع ببناء عمارات سكنية ومباني خدمات عامة.
- مركز البحوث الاجتماعية والجنائية: الدراسات الاجتماعية.
- مكاتب استشارية لإعادة تخطيط وتصميم المنطقة.
- الهيئة الإنجيلية للخدمات الاجتماعية: توفير خدمات (دورات مياه مؤقتة - حنفيات لمياه الشرب) في المرحلة الأولى من المشروع.
- الأهالي: انتخاب بعض القيادات من الأهالي لتكوين حلقة وصل بين الجهات المشاركة والأهالي.

(١) موقع جريدة الأهرام، <http://www.ahram.org.eg/Archive/2008/3/2/EGYP1.HTM>

(٢) خالد محمود هيبية (٢٠٠٧). مرجع سبق ذكره، ص. ٦٩٠.

(٣) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ٢٦٩.

٤-٢-٤ - المسح الميداني:

يعد المسح الميداني أحد أساليب جمع المعلومات والتي تم استخدامها بالبحث، فقد قامت الباحثة بإجراء مسح ميداني لمنطقة زينهم (بالفترة ابريل ٢٠١٢) بهدف التعرف على الحالة العمرانية للمنطقة بعد مرور فترة على تطويرها وتحليل لتلك الوضع العمراني وتقييمه، وقد تم تحديد العناصر المراد أن يشملها المسح الميداني قبل إجرائه لتسهيل عملية جمع المعلومات أثناء المسح، وتم تلخيص نتائج المسح الميداني فيما يلي:

- نتائج المسح الميداني:

• الهيكل العمراني:

من خلال المسح العمراني للمنطقة تبين أن معظم المباني السكنية تعاني من تسريب شبكات المياه والصرف كما بالشكل (٤-٢٢)، وخاصة بالمرحلتين الأولى والثانية وذلك بالرغم من حداثة البناء، أما المرحلة الثالثة أفضل حالا، كما بالشكل (٤-٢٣)، بالرغم من وجود بعض العمارات التي تعاني من تشققات بطول العمارة بتلك المرحلة أيضا كما بالشكل (٤-٢٤)، ومن المتوقع أن تتدهور تلك المباني بعد فترة قصيرة كما حدث في المرحتين الأخرين.



شكل (٤-٢٤): نماذج العمارات التي تعاني من تشققات بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٢٣): نماذج العمارات الجيدة بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٢٢): نماذج العمارات التي تعاني من مشاكل المياه والصرف بمنطقة زينهم.

• الخدمات والأنشطة:

يتوافر بالمنطقة العديد من الخدمات كالمدارس الأساسية والنادي الرياضي، كما بالشكل (٤-٢٥)، وقد أضاف المشروع بعض الخدمات الصحية والاجتماعية والتي كانت تفتقدها المنطقة من قبل مثل مكتبة

الطفل ومركز رعاية الأسرة كما بالشكل (٢٦-٤)، كما تم توفير مكتب بريد ونقطة شرطة بالمنطقة، وبشكل عام فإن المنطقة لا تعاني من نقص للخدمات الأساسية.



شكل (٢٦-٤): مركز رعاية الأسرة بمنطقة زينهم.

شكل (٢٥-٤): الخدمات الموجودة بمنطقة زينهم قبل التطوير.

ومن خلال المسح العمراني للمنطقة نجد أن هناك سوق تجارية وفرها المشروع بالمرحلة الثانية كما بالشكل (٢٧-٤)، ولكن التردد عليه اقل من الأسواق الشعبية الأخرى المحيطة بالمنطقة، كما يوجد انتشار لأكشاك البقالة وعربات البيع المتنقلة بين المباني السكنية كما بالشكل (٢٨-٤).



شكل (٢٨-٤): نموذج لأكشاك البقالة التي ظهرت بمنطقة زينهم.

شكل (٢٧-٤): السوق التجاري بالمرحلة الثانية بمنطقة زينهم.

• الطرق والبنية الأساسية:

من خلال المسح العمراني للمنطقة تبين أن حالة الطرق بالمنطقة جيدة، كما يوضح شكل (٢٩-٤)، كما أنها تحقق اتصالية جيدة بين أجزاء المنطقة، وعروضها تسمح بمرور سيارات الطوارئ داخل المنطقة

عكس ما سبق قبل عملية التطوير، كما يوجد مشاكل بشبكات البنية التحتية تظهر بواجهات المباني السكنية، ويوضح الشكل (٤-٣٠) توصيل السكان لإنارة أمام المباني من الكابلات الرئيسية لأن أعمدة الإنارة معظمها لا يعمل بالمنطقة.



شكل (٤-٣٠): استخدام الكابلات لإنارة الشوارع بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٢٩): حالة الطرق الرئيسية بمنطقة زينهم.

• الفراغات والحدائق:

نجد أن أماكن التجمع والحدائق بين العمارات قد أصابها الإهمال، كما يوضح الشكل (٤-٣١)، أما المسطحات الخضراء أمام المباني فقد قام السكان بتسويرها للحفاظ عليها والاعتناء بها كما بالشكل (٤-٣٢).



الوضع الحالي



الوضع قبل الاستلام

شكل (٤-٣١): أماكن التجمع والحدائق قبل الاستلام ووضعها الحالي بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٣٢): المناطق الخضراء أمام المباني بمنطقة زينهم.

• نتائج المسح الميداني للحالة الدراسية الأولى (منطقة زينهم):

- إيجابيات التجربة:

- تحسين الأحوال العمرانية والبيئية للمنطقة بصورة كبيرة، فقد انتقل السكان من السكن بعشش ذات حالة متدنية وانتشار للقمامة بشوارع المنطقة إلى مبانٍ سكنية ذات تخطيط يراعى الأبعاد الصحية والبيئية.
- وجود متابعة لعملية جمع القمامة ونظافة المنطقة، حتى انه يلاحظ أن المناطق المحيطة تعاني من مشكلة انتشار القمامة عكس منطقة زينهم.
- تصميم شبكة الشوارع بحيث تسمح بدخول عربات الإطفاء والإسعاف في حالة الطوارئ، وتسمح أيضا بالسيطرة الأمنية على المنطقة.

- سلبيات التجربة:

- ظهور بعض الأنشطة التجارية (كأكشاك البقالة والأطعمة) بالمنطقة انعكاس لاحتياج السكان والذي لم يراع بمخطط المنطقة.
- ظهور مشاكل في المباني من تشققات، وظهور مشاكل بشبكات البنية التحتية مما يدل على عدم كفاءة عملية البناء وتوصيل الشبكات.
- عدم تشغيل معظم أعمدة الإنارة بالمنطقة، يتسبب في انعدام الأمن والأمان بالمنطقة ليلا ويلجأ السكان إلى تركيب إنارة أمام العمارات بأنفسهم، لتقليل المشاكل الناتجة عن عدم وجود إنارة بالمنطقة ليلا.
- تدهور الحدائق والفراغات شبه العامة حيث أنها كانت مصممة لتستخدم لتجمعات الأسر والأطفال للترفيه، إلا أنها أصبحت أماكن لتجمع الشباب ليلا بشكل يسبب المضايقات لأهل المنطقة.

٤-٢-٥- الاستبيان والمقابلات الشخصية:

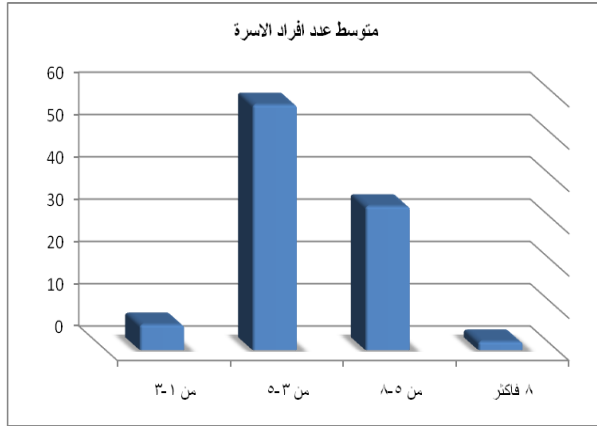
تم استخدام أسلوب الاستبيان بهذا الجزء في عملية جمع المعلومات، وقد تم تصميم استمارة استبيان وتحديد نوع العينة (كما ذكر من قبل بصفحة ٨٩-٩٠)، هذا ويقترح بعض المتخصصون في مناهج

البحث أن يكون أقل عدد لأفراد العينة يمثل هذا البحث ١٠% من المجتمع البحثي^(١)، وهناك أيضا بعض الآراء التي أفادت أن حجم العينة الذي يتراوح بين (٣٠-٥٠٠ مفردة) يعتبر ملائما لمعظم أنواع البحوث^(٢)، ونظرا لتجانس مجتمع البحث، ونظرا لمحدودية الوقت والإمكانيات البشرية بهذا البحث، ولوجود أكثر من حالة دراسية بالبحث فكان حجم العينة التي تم أخذها هو ٥٠ عينة^(٣) لتكون ممثلة لمجتمع الدراسة، كما تم إجراء عدد من المقابلات الشخصية مع بعض الخبراء المشاركين في تطوير المنطقة.

أ - البيانات الشخصية والاجتماعية:

• عدد أفراد الأسرة

نجد أن معظم أسر العينة (٥٨%) يتراوح عدد أفرادها (من ٣-٥ أفراد) كما بالشكل (٤-٣٣)، وبالنظر إلى بيانات الجدول التالي (٤-٢) يتبين أن متوسط عدد أفراد الأسرة ٥,٥ وهو معدل مرتفع نسبيا بالقياس إلى مسطح الوحدة السكنية والبالغ ٢,٦٧ م.



شكل (٤-٣): متوسط عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.

عدد أفراد الأسرة	التكرار	النسبة %
من ١-٣	٣	٦
من ٣-٥	٢٩	٥٨
من ٥-٨	١٧	٣٤
٨ فأكثر	١	٢
	٥٠	%١٠٠

جدول (٤-٢): عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.

• الحالة التعليمية

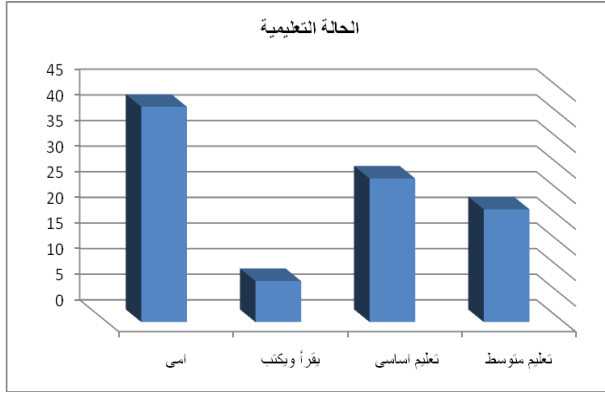
يلاحظ انخفاض مستوى التعليم بالمنطقة حيث تصل نسبة الأمية ٤٢%^(٤) كما بالشكل (٤-٣٤)، أما التعليم الأساسي والمتوسط فتبلغ نسبتهم ٥٠% من العينة كما يوضح جدول (٤-٣).

(١) سهيل دياب (٢٠٠٣). مناهج البحث العلمي، ص ١٠١، متاح على http://www.tebasel.com/index.php?ind=downloads&op=download_file&ide=&file=pdf208

(٢) زياد أحمد (٢٠٠١). متاح على، http://www.scribd.com/archive/plans?doc=515142&platform=web&signup_type=archive

(٣) هاني الحسن (٢٠٠٣). جدوى سياسات الإسكان بالجهود الذاتية في الدول النامية- الأرض والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان في مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان. ص. ٢٣٩.

(٤) - بناء على بيانات الاستبيان نجد أن نسبة الأمية ٤٢% "معظمها من الإناث، وبالغية العمرية من ٣٥-٥٠ عام.



شكل (٤-٣): الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.

الحالة التعليمية	التكرار	النسبة %
امى	٢١	٤٢
يقرأ ويكتب	٤	٨
تعليم اساسى	١٤	٢٨
تعليم متوسط	١١	٢٢
المجموع	٥٠	١٠٠%

جدول (٤-٣): الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.

• المهنة

يتبين أن المهن الفنية (سباك - كهربائي - نقاش) والمهن التجارية (باعة بكشك أو متجر) هي السمة الغالبة لعينة الدراسة كما بالجدول (٤-٤) ويكون هذا مؤشراً لمتوسط دخل الأسر بالمنطقة، كما نجد أن نسبة المرأة العاملة المعيلة تبلغ ١٦% من إجمالي الإناث بالعينة.

النسبة	المهن
٣٧,٥%	أعمال فنية
٢٥%	أعمال إدارية
٣٧,٥%	أعمال تجارية

جدول (٤-٤): المهن لعينة الدراسة بمنطقة زينهم.

ب- نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية:

- النتائج الخاصة بالمسكن والبيئة العمرانية:

• مسطح وتصميم الوحدة السكنية

نجد أن مسطح الوحدة السكنية ملائم لغالبية الأسر "بنسبة ٧٦%" كما يوضح الجدول (٤-٥)، أما بالنسبة للتصميم المعماري للوحدة ومدى ملاءمته لاحتياجاتهم وأنشطتهم الحياتية نجد أن ٤٠% من العينة غير ملائم لها، فمثلاً وجود البلكونة بالمطبخ لا يلاءم العديد من الأسر، وأيضاً هناك شكاوى من أماكن الفتحات التي تكشف الجيران.

ملاءمة مسطح الوحدة السكنية للأسر		
غير ملائم	ملائم	
١٢	٣٨	عدد
٢٤%	٧٦%	نسبة %

جدول (٤-٥): مدى ملاءمة مسطح الوحدة السكنية للأسر.

• الهيكل العمراني:

من خلال الاستبيان لأهالى للمنطقة تبين أن ٣٦% من السكان يشكون من تسريب شبكات المياه والصرف كما بالشكل (٤-٣٥)، وخاصة بالمرحلتين الأولى والثانية وذلك بالرغم من حداثة البناء، وبالرغم من وجود بند الصيانة بالعقود السكنية إلا أنهم يقومون بمعالجة مشاكل الصرف على حسابهم الخاص، أما فى حالات تشققات العمارات كما بالشكل (٤-٣٦) يقومون بتقديم شكوى لجمعية الهلال الأحمر بالمنطقة ولكنهم أفادوا بأنه لا توجد استجابة منهم حتى الآن، وارتفاعات المباني بالنسبة للمرحلة الأولى والثانية فهى ٣ أدوار، أما المرحلة الثالثة فالعمارات بها ٤ أدوار وتم زيادة الأدوار فى تلك المرحلة لاستيعاب عدد اكبر من الأسر، حتى أن هناك عدد من العمارات تحت الإنشاء كما بالشكل (٤-٣٧).



شكل (٤-٣٥): نماذج العمارات التى تعاني من تسريب المياه بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٣٧): نماذج عمارات تحت الإنشاء بالمرحلة الثالثة بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٣٦): نماذج العمارات التى تعاني تشققات كبيرة بمنطقة زينهم.

• الخدمات والأنشطة:

يتواجد بالمنطقة العديد من الخدمات بالأساس كالمدارس والنادى الرياضى، وقد قام المشروع بتوفير بعض الخدمات الأخرى وخاصة المتعلقة بالطفل والمرأة مثل مكتبة الطفل ومركز رعاية الأسرة كما بالشكل (٤-٣٨)، وقد قام سكان المنطقة ببناء زوايا للصلاة بالفراغات بين المباني كما بالشكل (٤-٣٩) حيث إن

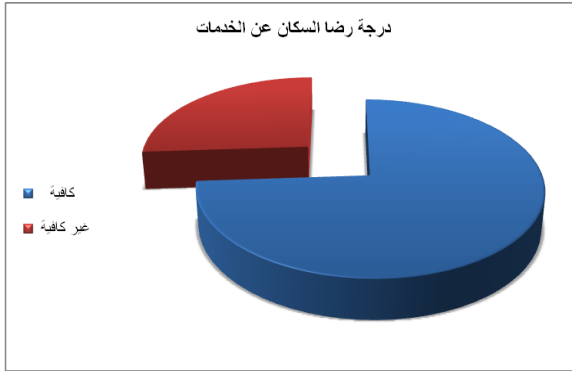
المشروع لم يوفرها للسكان، كما أن الزوايا الموجودة بالمنطقة بعيدة عن سكان المرحلة الثانية بالإضافة إلى فرق المناسيب بين تلك المنطقة والمناطق المحيطة.



شكل (٤-٣٩): نماذج للخدمات التي أضافها السكان بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٣٨): نماذج للخدمات التي وفرها المشروع بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٤٠): درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع.

تبين من خلال تحليل بيانات الاستبيان أن آراء غالبية السكان (٧٤%) تؤكد على أن الخدمات التي وفرها المشروع كافية، كما هو موضح بالشكل (٤-٤٠)، حيث إن المنطقة يتوافر بها العديد من الخدمات بالأساس، كما أن ٨٤% من العينة أفادوا أنها تعمل بكفاءة، كما يوضح الجدول (٤-٦)، ولكن بالنسبة لسكان المرحلة الثانية فإن الخدمات موقعها بعيد نسبياً عنهم.

درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع				
لا تعمل بكفاءة	تعمل بكفاءة	غير كافية	كافية	
٩	٤١	١٣	٣٧	عدد
١٨	٨٢	٢٦	٧٤	نسبة %

جدول (٤-٦): رضا السكان عن الخدمات طبقاً لبيانات العينة بمنطقة زينهم.

كما يلاحظ انتشار بعض الأنشطة بالفراغات بين المباني السكنية، حيث يفضل السكان الأنشطة متداخلة مع السكن، كما تبين من الاستبيان أن المحلات التي وفرها المشروع غير كافية لكل المنطقة كما تقع بعيدة نسبياً عن سكان المرحلة الثانية فيلجأ السكان إلى توفير بعض الأنشطة بالشقق بالدور الأرضي من العمارات كما بالشكل (٤-٤١)، بالرغم من منع الهلال الأحمر من قيام أي أنشطة.



شكل (٤-١٤): نماذج للأنشطة التي أضافها السكان بمنطقة زينهم.

ويوضح الجدول (٤-٧) أن غالبية العينة (نسبة ٧٠%) أفادت أن المشروع لم يقم بتوفير أنشطة ملائمة وكافية للمنطقة، حيث إن هناك سوقاً مقترحاً به عديد من المحلات لم يعمل بالكامل بعد، أما بالنسبة للمحلات التي تم تسليمها فالأنشطة بها محددة كما بالشكل (٤-٢٢) "يمنع مثلاً بيع الأسماك والدواجن بها"، وغير ذلك أماكن تواجد تلك المحلات على أطراف المباني السكنية، وسكان المنطقة يفضلون وجود المحلات اليومية والأسواق الصغيرة بالقرب منهم وبشكل متداخل مع السكن.

فوجد ظهور بعض الأكشاك الخشبية والمنتقلة بين المباني، حيث لا يسمح بوجود أكشاك بصورة ثابتة لأن الهلال الأحمر والحي يقوم بهدمها، فلجأ السكان إلى استخدام مواد مؤقتة كما بالشكل (٤-٤٣).

درجة رضا السكان عن الأنشطة التي وفرها المشروع		
غير راضٍ	راضٍ	
٣٥	١٥	عدد
%٧٠	%٣٠	نسبة %

جدول (٤-٧): رضا السكان عن الأنشطة طبقاً لبيانات العينة بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٢٢): السوق التجاري الذي تم تنفيذه بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٣): نموذج لبعض الأكشاك المتنقلة التي ظهرت بمنطقة زينهم.

• الطرق والبنية الأساسية:

حالة الطرق بالمنطقة جيدة ولكن يعاني السكان من مسافات السير أثناء شراء متطلباتهم حيث إنهم يعتمدون على الأسواق المحيطة بالمنطقة كما بالشكل (٤-٤) بالإضافة إلى وجود فرق في مناسيب الأرض بين تلك المناطق وبعضها مما يضاعف المجهود على ربات المنازل كما بالشكل (٤-٥)، أما شبكات البنية الأساسية يبدو من رشح المياه على واجهات المباني أنها لا تعمل بكفاءة.



شكل (٤-٥): فرق المناسيب بالارض بمنطقة زينهم.



المناطق التجارية التي يعتمد عليها اهالى المنطقة

شكل (٤-٤): أماكن المناطق التجارية بمنطقة زينهم.

ونجد أن هناك نسبة من عينة السكان ٣٦% تشكو من شبكات المياه والصرف الصحي ويوضح الشكل (٥-٦) بعض المباني التي تعاني من تسريب شبكات المياه والصرف، كما أن أعمدة الإنارة بالشوارع معظمها لا يعمل، ويقوم السكان بتركيب إضاءة للشوارع بأنفسهم.



شكل (٤-٦): نموذج لبعض المباني المتضررة من شبكات المياه والصرف بمنطقة زينهم.

• الجوانب البيئية:

عمال النظافة يقومون بتنظيف الشوارع بصفة مستمرة ولا توجد أى مخلفات صلبة ملقاة فى الشوارع، كما بالشكل (٤-٤٧) بعكس المناطق المحيطة، بينما تدهورت المناطق الخضراء العامة بين المباني كما بالشكل (٤-٤٨).



شكل (٤-٤٨): تدهور المسطحات الخضراء بين المباني بمنطقة زينهم.



شكل (٤-٤٧): الحفاظ على نظافة المنطقة من المخلفات الصلبة بمنطقة زينهم.

- بيانات المشاركة المجتمعية:

• مشاركة المجتمع بالمشروع

تعتبر المشاركة المجتمعية من أهم العوامل التى تساهم فى نجاح أى مشروع، وبالنسبة لمنطقة زينهم فلم تتم مشاركة فعليه للسكان فى أى مرحلة من مراحل المشروع، ولذلك لم يتوافق تصميم الوحدة

السكنية وتخطيط المنطقة مع احتياجات ورغبات السكان، فكانوا يفضلون توسيع مسطح الوحدة على حساب مسطحات الطرق والفراغات الخارجية ولولا تصدى جمعية الهلال الأحمر لأى تغيير فى الوحدات أو فى الفراغات العمرانية لوجدنا تغييرات تعبر عن احتياجات سكان المنطقة. ويوضح شكل (٤-٤٩) بعض التغييرات بالمنطقة تعبيراً عن احتياجات السكان، وبناء على نتائج الاستقصاء فإن رغبة السكان واستعدادهم للمشاركة تصل إلى ٨٢% من العينة.



استغلال الفراغات في تأجير طاولات للعب.



تربية الدواجن بالرغم من منع هذا النشاط.



أكشاك بقاله وسط المباني بمنطقة الدراسة.



شكل (٤-٤٩): نماذج لبعض التغييرات المضافة من قبل السكان بمنطقة زينهم.

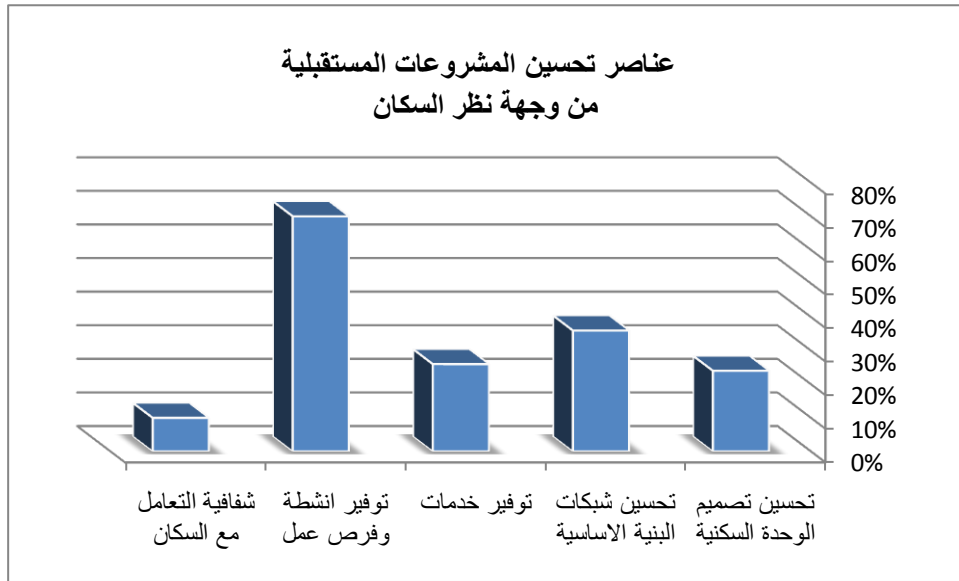
• صيانة ومتابعة المشروع

بالرغم من وجود بند الصيانة بعقود الوحدات السكنية إلا أن ٨٦% من عينة الدراسة تؤكد عدم وجود صيانة، فيما عدا وجود نظام دورى لجمع القمامة ومتابعة له بهذه المنطقة، و ١٤% من عينة الدراسة أفادت ان الهلال الأحمر يقوم ببعض أعمال المتابعة والصيانة بالمنطقة.

- **المشاكل التي تواجه السكان بعد عملية التطوير:**

- ظهور مشاكل بين السكان بالعمارة الواحدة، حيث يفضل السكان الانتقال بجانب الجيران القدامى.
- عدم الشفافية فى تسليم الشقق ووجود أسر مازالت بالنهضة وطلوان لم تتسلم وحدات سكنية حتى الآن.
- القيود التي يفرضها الهلال الأحمر ورئاسة الحى على السكان بشأن أى تعديل بالوحدات داخليا أو خارجيا.
- تجمع البلطجية بالحدائق الموجودة أمام المباني لذا يتم تسوير هذه الحدائق من قبل السكان.
- الأنشطة التي يوفرها الهلال الأحمر "كمشغل للسيدات" لم يلئم السكان من حيث قيمة الاشتراك به، وعدم توفير أماكن للعمل بعد إتمام التدريب.

ويوضح الشكل التالى عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان المنطقة، ونجد أن النسبة الغالبة (٧٠% من السكان) يؤكدون على أن توفير أنشطة وفرص عمل عنصر هام وضرورى لتكون المشروعات المستقبلية أكثر نجاحاً وفعالية، كما بالشكل (٤-٥٠).



شكل (٤-٥٠): عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان منطقة زينهم.

وبالنظر للشكل السابق نجد أن غالبية آراء السكان تتجه نحو أهمية تدعيم الجوانب الاجتماعية الاقتصادية بالمشروع، فالبرغم من محاولة جمعية الهلال الأحمر تحسين الأحوال الاجتماعية للسكان إلا أنها اقتصرت على بعض الندوات للسيدات والأطفال حتى تلك الندوات افتقدت للمتابعة لأثر تلك الندوات على السكان بعد ذلك، ولم يطبق فكر المشاركة والشراكة للتعرف على احتياجات السكان بشكل أعمق.

٤-٢-٦- نتائج الحالة الدراسية الأولى (مشروع تطوير منطقة زينهم):

- إيجابيات التجربة:

- نجح المشروع في وضع نموذج للشراكة بين القطاع الخاص والقطاعات الأهلية لمواجهة ضعف وقصور الإمكانيات والموارد التي يمكن أن تعيق سبيل تحقيق أهداف التنمية، فكان لتبرعات القطاع الخاص وإدارة القطاع الاهلى فى جمع تلك التبرعات اكبر الأثر فى تمويل مشروع التطوير للمنطقة.
- الدعم السياسى لتلك المشروعات يفيد فى جدية تنفيذ المشروع وتشجيع بعض الجهات للمشاركة فى التنفيذ، فاهتمام حرم الرئيس السابق "حسنى مبارك" بالمشروع أدى إلى اهتمام كافة الجهات العاملة بالمشروع، بل واستقطاب تمويل من القطاع الخاص للمساهمة فى المشروع.
- تحسين الأحوال العمرانية والبيئية للمنطقة بصورة كبيرة، فقد انتقل السكان من السكن بعشش ذات حالة متدنية وانتشار للقمامة بشوارع المنطقة إلى مبانٍ سكنية ذات تخطيط يراعى الأبعاد الصحية والبيئية.
- قيام جمعية الهلال الأحمر بعمل بعض الندوات لتوعية السكان حول بعض المشاكل المتعلقة بالمرأة والطفل، والاهتمام بخدمات المرأة والطفل مدخل تنموى يهدف لجذب أفراد الأسرة فى المشاركة فى الحفاظ على المجتمع الجديد والتخلص من العادات السيئة وطرح قيم اجتماعية وسلوكيات أفضل للمجتمع.
- تقنين حياة المساكن لأهالى المنطقة، مما أدى إلى شعور السكان بالأمان والاستقرار، كما يُمكن أجهزة الدولة من تحصيل موارد دخل تستخدم فى تطوير تلك المناطق.
- وجود متابعة لعملية جمع القمامة ونظافة المنطقة، ويرجع ذلك إلى وجود مقر لجمعية الهلال الأحمر بالمنطقة فتتابع أى تقصير وتهدد بعقوبات فى حالة أى تغييرات تظهر على المنطقة، حتى انه يلاحظ أن المناطق المحيطة تعاني من مشكلة انتشار القمامة عكس منطقة زينهم.
- تصميم شبكة الشوارع بحيث تسمح بدخول عربات الإطفاء والإسعاف فى حالة الطوارئ، وتسمح أيضا بالسيطرة الأمنية على المنطقة.
- توافر قدر من المرونة فى عملية تصميم خلال مراحل التنفيذ المختلفة، حيث كانت هناك شكاوى من سكان المرحلة الأولى من تصميم الوحدات السكنية (وخاصة عدم وجود بلكونات)، فتم إجراء تعديل على الوحدات بإضافة بلكونات لها بالمراحل اللاحقة، إلا أن هذه التعديلات لم تكن كافية بالنسبة للسكان كما أنهم لا يفضلون وجود "البلكونات" ملحقة بالمطبخ كما تم تنفيذه بالمراحل الثانية والثالثة.

- سلبيات التجربة:

- ظهور بعض الأنشطة التجارية (كأكشاك البقالة والأطعمة) بالمنطقة انعكاس لاحتياج السكان والذي لم يراع بمخطط المنطقة، حيث لم يوفر المشروع أى أنشطة اقتصادية لرفع مستوى السكان بالمنطقة بالرغم من وجود خبرة جمعية أهلية مثل الهلال الأحمر.

- توحيد نموذج الوحدة السكنية وتكراره بجميع المنطقة لا يراعى الفروق فى احتياجات الأسر بالمنطقة، فهناك ٤٠% من عينة السكان بالمنطقة لم يلاءمهم التصميم من حيث توزيع الفراغات وأماكن الفتحات بالوحدة السكنية.
- عدم المشاركة الفعلية للأهالى بعملية التخطيط حتى يأتى معبراً عن احتياجاتهم، ولمراعاة خصوصية المنطقة والتعرف على خصائصها الاجتماعية والثقافية مما يساهم فى نجاح واستدامة المشروع.
- لم يوفر المشروع فرص عمل جديدة بالمنطقة أو حتى توفير أماكن لتدريب العمالة على بعض الحرف الملائمة لخصائص السكان.
- عمل تخطيط وتصميم لا يتناسب مع هذه الشريحة من السكان فقد تم تصميمها بحيث تكون (٦٠% مساحات خضراء و٤٠% مباني) مما أفرز بعض المشاكل، مثل سوء استغلال الفراغات شبه العامة (تجمع للبلطجية والقمامة) فيقوم السكان بتسوير المناطق الخضراء بأخشاب للمحافظة عليها ومنع وجود أى تجمعات بها.
- من عيوب المشروع أيضا أنه لم تكن هناك قواعد معينة للنقل وإعادة التوطين. وتطبيق معيار أن المسموح بعودتهم هم غير المسجلين خطر، أما الآخرون فلم يكن مسموحا بعودتهم، تسبب فى اتساع فجوة الثقة بين المجتمع المحلى والحكومة، كما أن عدم تسكين بعض الحالات بالمنطقة حيث أنها قد تشوه المجتمع الجديد (البلطجية مثلا) لا يعتبر حل بل سوف يقومون بتشويه مناطق أخرى، فيجب حل أصل المشكلة وليس ظاهرها.
- ظهور مشاكل فى المباني من تشققات، وظهور مشاكل بشبكات البنية التحتية مما يدل على عدم كفاءة عملية البناء وتوصيل الشبكات.
- عدم تشغيل معظم أعمدة الإنارة بالمنطقة، يتسبب فى انعدام الأمن والأمان بالمنطقة ليلا ويلجأ السكان إلى تركيب إنارة أمام العمارات بأنفسهم، لتقليل المشاكل الناتجة عن عدم وجود إنارة بالمنطقة ليلا.
- تدهور الحدائق والفراغات شبه العامة حيث كانت مصممة لتستخدم لتجمعات الأسر والأطفال للترفيه، إلا أنها أصبحت أماكن لتجمع الشباب ليلا بشكل يسبب المضايقات لأهل المنطقة، فلم يشارك السكان برأيهم فى تصميم تلك الفراغات فهم يفضلون تقليل الفراغات شبه العامة على حساب توسيع الفراغات الخاصة وشبه الخاصة لإحساسهم بملكيته وحرية ممارسة أنشطتهم فيها.
- تم توفير مشغل لتدريب السيدات على المشغولات اليدوية إلا أن اشتراك تلك المشغل لا يلاءم جميع الأسر بالمنطقة، كما لا توجد أماكن لبيع تلك المشغولات أو توفير أماكن للعمل بها بعد اكتمال التدريب.
- لم يراعى فرق المناسيب بطبوغرافية المنطقة عند توزيع الخدمات والأسواق التجارية، فيشكو السكان وخاصة المرحلة الثانية من المشروع من مشكلة المجهود المضاعف للمسافات المقطوعة لتلك الخدمات والأنشطة.
- عدم توفير بديل سكنى مناسب للسكان قبل عملية الإحلال، حيث كانت المناطق (النهضة-حلوان) بعيدة عن مناطق العمل بالنسبة للسكان وأماكن الخدمات الأساسية لهم (كالمدارس والمستشفيات)، وكانت تلك مشكلة بالنسبة لسكان منطقة زينهم أثناء فترة الانتقال وبناء المساكن الجديدة.

هذا ويوضح الجدول (٤-٨) موجز نتائج تقييم تجربة منطقة زينهم

عناصر التقييم	عمرانية			بيئية		اجتماعية	اقتصادية	إدارية ومؤسسية	
	تصميم الوحدة السكنية	مسطح الوحدة السكنية	تخطيط المنطقة (مبان - طرق - فراغات)	شبكات البنية التحتية	المسطحات الخضراء	الخدمات	الأنشطة وفرص العمل	إدارة المشروع	
إيجابيات	توفير وحدة سكنية جيدة وصحية لساكني العشش والوحدات المتدنية.	توفير مسطح للوحدة السكنية ملائم لغالبية الأسر بنسبة ٧٦%.	توفير تخطيط حضارى للمنطقة السكني يراعى الأسس الجمالية والبيئية.	توصيل شبكات البنية التحتية لجميع سكان المنطقة، وهي احد أسس الحياة الكريمة للأسر.	مراعاة الجانب البيئي والجمالي بتخطيط المنطقة.	تم توفير خدمات ثقافية واجتماعية (للمرأة والطفل) من خلال جمعية الهلال الأحمر.	قيام الهلال الأحمر بعمل بعض الندوات واللقاءات مع السكان، فى محاولة لرفع درجة الوعي لديهم.	جدية تنفيذ المشروع وتشجيع بعض الجهات للمشاركة فى التنفيذ، يرجع إلى الدعم السياسى للمشروع.	
سلبيات	لم يلائم تصميم الوحدة السكنية نسبة ٤٠% من السكان، ويرجع ذلك لعدم دراسة النمط المعيشي للسكان ومعرفة تفضيلاتهم.	لم يلائم نموذج الوحدة السكنية الأسر التي يبلغ عدد أفرادها أكثر من ٦ أفراد.	نتيجة لعدم دراسة احتياجات السكان عند وضع التخطيط، فقد تم استخدام بعض الفراغات بين العمارات فى إنشاء بعض الأنشطة التجارية والترفيهية اللازمة لتلك الفئة من السكان، ويؤدى ذلك إلى تدهور المنطقة والعودة تدريجيا إلى العشوائية مرة أخرى.	لم يتم توفير الخدمة بالكفاءة المطلوبة، فالبرغم من حداثة المنطقة إلا أنها تعاني من العديد المشاكل الإنشائية.	عدم دراسة السمات الثقافية لمجتمع الدراسة أدى لسوء استغلال المسطحات شبه العامة بالمنطقة.	لم يتم مشاركة السكان مشاركة فعليه فى أى مرحلة من مراحل المشروع، فأتى المشروع غير معبر عن احتياجات السكان، وبدأ المجتمع بالقيام ببعض التغييرات بالمنطقة، كإعادة استخدام الفراغات فى توطين الأنشطة المختلفة.	لم يوفر المشروع فرص عمل جديدة بالمنطقة، حيث إن غالبية السكان ليس لديهم مصدر رزق ثابت، حتى إن لم يتم الاستعانة بالعمالة الموجودة بالمنطقة أثناء عملية بناء العمارات.	لم تكن هناك قواعد معينة للنقل وإعادة التوطين، فيجب أن يكون هناك معايير واضحة ومعلنة للسكان لتوضيح أسباب تسكين بعض الأسر دون البعض الآخر.	
توصيات	يجب إشراك السكان ومعرفة تفضيلاتهم بتصميم الوحدة السكنية، ويجب دراسة النمط المعيشي للسكان ليلائم تصميم الوحدة.	يجب توفير أكثر من نموذج للوحدة السكنية لتلائم الأسر حسب عدد أفرادها، وان تتسم النماذج بالمرونة، وإمكانية التعديل فيها.	يجب أن يتم مشاركة المجتمع المدنى بعملية التخطيط حتى يأتى معبرا عن احتياج السكان، وذلك للحد من نمو الأنشطة بشكل عشوائى مرة أخرى.	يجب أن يتوافر عنصر الصيانة والمتابعة للمشروع لتلافى أى قصور بالمنطقة.	يجب مراعاة خصوصية كل منطقة والتعرف على خصائصها الاجتماعية والثقافية، ويتحقق ذلك بمشاركة السكان فى تخطيط المنطقة بل وتمكينهم.	الاهتمام بالأنشطة الاجتماعية مثل الدورات التدريبية لتوعية السكان حول قضايا مثل التعليم والصحة وغيرها.	أهمية مشاركة سكان المنطقة وجميع أصحاب المصالح stake holders بالمشروع مما يساهم فى نجاح واستدامة المشروع.	يجب العمل على إيجاد قاعدة اقتصادية فى تلك المناطق، وتكون ملائمة لخصائص ونوعية العمالة الموجودة بالمنطقة.	أهمية التنسيق بين الجهات المنفذة للمشروع، وأهمية وجود شفافية فى التعامل بين تلك الجهات والمجتمع المحلى.

جدول (٤-٨): تقييم تجربة منطقة زينهم.

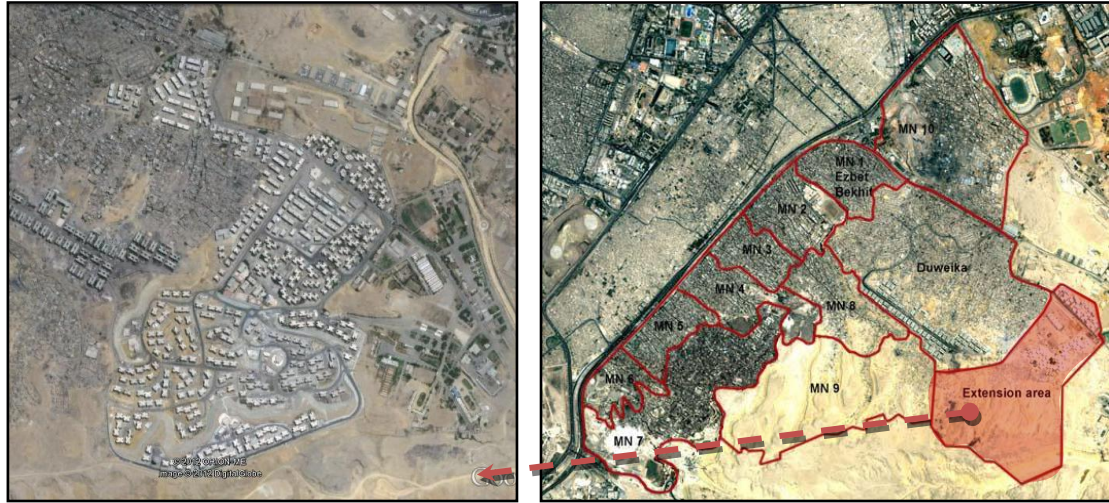
٤-٣- الحالة الدراسية الثانية: مشروع تطوير منطقة الدويقة الجديدة (بمنشية ناصر)

٤-٣-١- التعريف بالمنطقة:

تقع منطقة الدويقة بحى منشأة ناصر، وهي إحدى أكبر المناطق غير الرسمية في مصر، وتؤوي نحو مليون نسمة، وسكان المنطقة هم بصورة رئيسية من سكان الحضر الفقراء في القاهرة ومن المهاجرين داخلياً من المحافظات الجنوبية، ويعمل معظمهم في القطاعات الاقتصادية غير الرسمية كحرفيين أو باعة متجولين أو عمال بناء أو جامعي قمامة، أو أرزقيين^(١).

ويشغل سكان منشأة ناصر أراضي مملوكة للدولة في الصحراء ولا تدخل في مخططات الأراضي المخصصة للسكن الحضري. وقد دأبوا على البناء في المنطقة وإنشاء خدمات للماء والصرف الصحي والكهرباء بصورة عشوائية منذ ستينيات القرن الماضي. كما بنت الحكومة مباني رسمية للإيواء ومساكن شعبية في المنطقة.

تضم منشية ناصر تسع مناطق كما هو موضح بالشكل (٤-٥١)، ويوضح أيضاً مكان الامتداد المقترح لتنفيذ مشروع الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٥١): منطقة منشية ناصر ومنطقة الدويقة الجديدة.

المصدر: Google earth

(١) منظمة العفو الدولية (٢٠٠٩). دُفِنوا أحياءً سكان المناطق العشوائية في القاهرة بين فكي الفقر والإهمال، متاح على <http://www.amnesty.org/en/library/asset/MDE12/009/2009/en/c5bc1b62-cc16-495f-86fa-773c2cef47fe/mde120092009ara.pdf>. p.15.

٤-٣-٢- التعريف بمشروع التطوير:

بدأ مشروع تطوير الدويقة الجديدة في عام ١٩٩٨ بتمويل من «صندوق أبو ظبي للتنمية»، ويهدف إلى بناء ١٢٠٠٠ وحدة سكنية كاملة الخدمات والمرافق، مما يسهم في تحقيق أهداف تطوير المناطق العشوائية وتوفير كل الخدمات والمرافق لها لإتاحة حياة كريمة للمواطنين وزيادة الاستقرار الأمني وإتاحة تخطيط عمراني أفضل يساعد على تقديم الخدمات لرفع المستوى المعيشي.

وقد تم تصميم الوحدات السكنية الجديدة على مستوى هندسي يراعى الذوق ويحقق التطور المنشود، كما تقرر إنشاء ٤ مدارس تعليم أساسي لخدمة أهالي منشية ناصر، و ٥ حضانات ومكتبة عامة و ٣ مراكز حرفية ومثلها تجارية و ٩ أسواق ومركز ثقافي، ونقطة شرطة، ومركزين طبيين و ٣ وحدات صحية، ووحدين اجتماعيين وسنترال، ومكتب بريد ومسجدين ومركز شباب جديد وناد رياضي لخدمة أهالي المنطقة بالإضافة إلى مستشفى عام كبير مساحة ٨٠٠٠ متر مربع سعة ١٥٠ سرير، إلى جانب مشروعات المرافق حيث يجري تنفيذ مشروع متكامل للصرف الصحي بالمنطقة وآخر لزيادة طاقة مياه الشرب.

أ- فكرة مشروع تطوير الدويقة الجديدة:

اختيار منطقة صحراوية جنوب شرق منشأة ناصر (منطقة الامتداد).
إنشاء مجموعات من الوحدات السكنية كاملة المرافق والخدمات بمنطقة الامتداد.
نقل سكان العشوائيات بمنشأة ناصر إلى منطقة الامتداد كما بالشكل (٤-٥٢).^(١)
إنشاء تجمعات سكنية جديدة بالمناطق التي يتم إخلاؤها.

ب- أهداف مشروع تطوير الدويقة الجديدة:

إيجاد حل جذري وفعال للمنطقة.
توفير السكن الصحي الملائم.
توفير الأنشطة والخدمات والمرافق والمناطق المفتوحة.
تحسين الأحوال المعيشية والبيئية للسكان، مع مراعاة البعد الاجتماعي لسكان المنطقة.



شكل (٤-٥٢): الوحدات السكنية التي تم بناؤها لنقل السكان إليها^(١).

^(١) Abdelhalim, Khaled (2010). Participatory Upgrading of Informal Areas A Decision-makers' Guide for Action, Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt. P7.

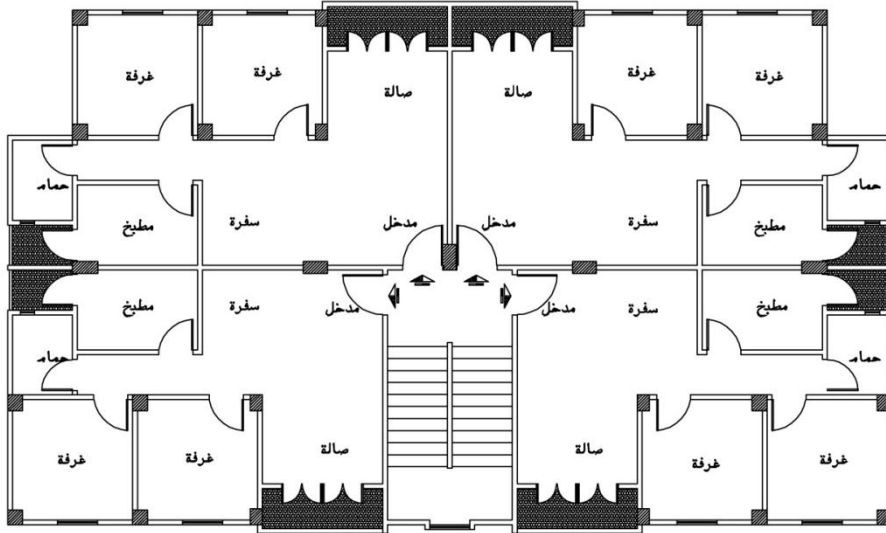
ج- تخطيط وتصميم المشروع:

- قطاع الإسكان:

تم بناء ٥٣٢ عمارة سكنية "أى ١٢٨٢٠ وحدة سكنية"، وقد تم تصميم العمارات السكنية لتحتوى كل عمارة على ٢٠ شقة (٥ ادوار) بالمرحلتين الأولى والثانية، أما باقى المراحل فقد تم تصميمها على أن تحتوى ٢٥ شقة (٦ ادوار) كما بالشكل (٤-٥٣)، وقد تم تنفيذ أكثر من نموذج للوحدة السكنية بمساحات ٥٣ م^٢ و ٦٧ م^٢ و ٧٠ م^٢^(١) ويوضح الشكل التالى (٤-٥٤) نموذج العمارات بمسطح للوحدة ٦٧ م^٢.



شكل (٤-٥٣): نموذج العمارات السكنية بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٥٤): نموذج العمارة السكنية بمنطقة الدويقة الجديدة بمسطح الوحدة ٦٧ م^٢.

(١) وحدة تطوير العشوائيات، محافظة القاهرة (٢٠٠٧)

- قطاع الخدمات:

تم إنشاء مباني الخدمات اللازمة لإقامة مجتمع متكامل مثل (مبنى للحضانة_ مبنى لرعاية الأسرة _ ٢٩محل تجارى- مركز طبي _ سنترال رئيسى _ مركز شرطة وإطفاء- مجمع مدارس)^(١) كما بالشكل (٤-٥٥).

كما تم إنشاء مستشفى عام سعة ١٥٠ سرير على مسطح ١٠,٠٠٠ متر^٢ وبتكلفة ١٥٠ مليون جنيه بأرض معسكر الخيالة المطل على شارع الأوتوستراد لخدمة المنطقة بالكامل.



شكل (٤-٥٥): الخدمات المتوفرة بمنطقة الدويقة الجديدة بعد التطوير.



شكل (٤-٥٦): الشوارع بمنطقة الدويقة الجديدة بعد التطوير^(٢).

- قطاع البنية الأساسية:

تم مد شبكات المياه والصرف الصحى للمنطقة، ورصف جميع الشوارع الرئيسية والفرعية، كما بالشكل (٤-٥٦)، كما تم تصميم الطرق بحيث تلائم الطبوغرافيا بالمنطقة وتربط بين أجزائها حيث أن المنطقة تقع على أكثر من مستوى.^(٢)





(١) وحدة تطوير العشوائيات، محافظة القاهرة.

(٢) متاح على - <http://www.facebook.com/photo.php?fbid=170090429766828&set=pb.157140161061855.2207520000.1357598282&type=3&theater>

د- مراحل تنفيذ المشروع:

يوضح الجدول التالي (٤-٩) مراحل تنفيذ المشروع

شكل المنطقة بعد التنفيذ	الخدمات	عدد الوحدات السكنية	المنطقة
	 <p>مبنى السنترال بمنطقة الدوينة الجديدة.</p>	<p>٧٦٠ عدد العمارات ٣٥</p>	<p>منطقة (١)</p>
	 <p>مركز الأمومة والطفولة بمنطقة الدوينة الجديدة.</p>	<p>١٥٦٠ عدد العمارات ٦٥</p>	<p>منطقة (٢)</p>

		<p>٤٥٠٠ عدد العمارات ١٨٢</p>	<p>منطقة (٣)، (٤)</p>
		<p>٦٠٠٠ عدد العمارات ٢٥٠</p>	<p>منطقة (٥)</p>

جدول (٤-٩): مراحل تنفيذ مشروع تطوير الدويقة الجديدة.

هـ- تمويل المشروع:

بلغت التكلفة الإجمالية لتطوير منطقة الدويقة الجديدة ٢٠٠ مليون دولار منها ١٨٠ مليون دولار منحة من صندوق أبوظبي للتنمية وبنك التعمير وباقي التكلفة تمويل محلي من الميزانية المخصصة لتطوير العشوائيات.

و- المتابعة والصيانة للمشروع:

جهاز التنمية الحضرية بالدويقة، هو المختص بعملية المتابعة لمنطقة الدويقة، وهو تابع لحى منشأة ناصر، ويقع داخل منطقة الدويقة.

ى- الجهات المشاركة فى التجربة:

تم تنفيذ المشروع بالتعاون مع صندوق أبوظبي للتنمية، كما تم الاتفاق أن يقوم القطاع الخاص بالمساهمة فى عملية التنفيذ، وتم تنظيم مسابقة معلنة فى الصحف أسفرت عن اختيار مكتبين استشاريين لتنفيذ عمليات التطوير هما المهندسون الاستشاريون العرب «محرم باخوم» والهيئة الاستشارية «الدكتور أحمد عبد الوارث». كما تم الإعلان عن تأهيل الشركات التي سوف تساهم فى تنفيذ عمليات البناء وتوصيل المرافق وتم اختيار مجموعة من الشركات وتم إسناد الأعمال لها وفقاً لتصنيف اتحاد المقاولين لهذه الشركات من حيث حجم الأعمال التي تزاولها والهيكل الوظيفي والمعدات التي تمتلكها وتم إسناد أعمال الإسكان والخدمات والمرافق إلى الشركات «فئة أولى» لضمان الجودة والانجاز^(١).

٤-٣-٣- المسح الميداني:

تم إجراء مسح ميداني لمنطقة الدويقة الجديدة (بالفترة مايو ٢٠١٢)، وتم التعرف على حالة البيئة العمرانية للمنطقة بعد التطوير ومظاهر التغير المختلفة بالمنطقة وأهم مشاكلها لمساهمة تلك المعلومات فى تقييم مشروع التطوير وفيما يلي عرض لنتائج المسح الميداني بالمنطقة:

- نتائج المسح الميداني:

• الهيكل العمراني:

من خلال المسح الميداني تبين أن المباني السكنية بالمنطقة، بالرغم من حداثتها، إلا أن هناك نسبة منها وخاصة بالمرحلة الأولى والثانية يعانى من تسريب شبكات المياه والصرف الصحى كما يظهر ذلك على الواجهات بالشكل (٤-٥٧)، وارتفاعات المباني بالمنطقة ٦ ادوار.



شكل (٤-٥٧): نموذج للوحدات السكنية التي تعاني من تسريب شبكات المياه والصرف.

(١) جريدة الشرق الأوسط، <http://www.aawsat.com/details.asp?section=47&article=334093&issueno=9853>

• الخدمات والأنشطة:

يتوافر بالمنطقة العديد من الخدمات الأساسية اللازمة لقيام تجمع سكنى مثل (المدارس، المركز الطبى، نقطة الشرطة، المساجد)، ولكنها تفتقد للخدمات الترفيهية مثل النوادى ومراكز الشباب ويظهر ذلك فى انتشار طاولات اللعب والأنشطة الترفيهية بالفراغات أمام المباني السكنية كما بالشكل (٤-٥٨).



شكل (٤-٥٨): استخدام الفراغات فى الأنشطة الترفيهية بمنطقة الدويقة الجديدة.

كما نجد انتشار للاستعمال التجارى أسفل المباني السكنية (الدور الارضى) كما بالشكل (٤-٥٩)، بالرغم من تخطيط المنطقة بحيث لا تشمل المباني السكنية على محلات تجارية، ويلاحظ أيضا انتشار الأنشطة المختلفة والباعة الجائلين بالفراغات وعلى مسارات الطرق بالمنطقة كما بالشكل (٤-٦٠).



شكل (٤-٦٠): انتشار الأنشطة التجارية والباعة الجائلين بمنطقة الدويقة الجديدة.

شكل (٤-٥٩): تحويل الدور الأرضى من الاستعمال السكنى إلى التجارى بمنطقة الدويقة

• الطرق والبنية الأساسية:

نجد أن حالة الطرق الرئيسية بالمنطقة جيدة بالرغم من سوء حالة الأرصفة وتكسيورها كما بالشكل (٤-٦١)، أما المسارات الفرعية فهي أسوأ حالا وخاصة بالمرحلتين الأولى والثانية كما بالشكل (٤-٦٢)، وفيما يخص شبكات البنية الأساسية بالمنطقة مخدومة بالمياه والصرف والكهرباء، ولكن تعاني الطرق بشكل عام من مشكلة انتشار القمامة كما بالشكل (٤-٦٣).



شكل (٤-٦٢): حالة المسارات الفرعية بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٦١): حالة الطرق الرئيسية والأرصفة بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٦٣): عدم وجود حاويات للقمامة وانتشارها بالشوارع بمنطقة الدويقة الجديدة.

• الفراغات والمناطق الخضراء:

يتم استخدام الفراغات بين المباني كأماكن انتظار للسيارات كما بالشكل (٤-٦٤)، وأيضا في إقامة أكشاك تجارية أو في تربية الحيوانات، وهو كما الحال بالمناطق الخضراء بالمنطقة وخاصة بالمرحل الأولى بالمشروع كما يوضح الشكل (٤-٦٥)، أما المرحلة الرابعة والخامسة فهي أفضل حالا كما بالشكل (٤-٦٦) ومن المتوقع أن تتدهور كما بالمرحل الأولى.



شكل (٤-٦٤): استخدامات متعددة للفراغات بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٦٦): حالة المناطق الخضراء بالمرحلة الرابعة والخامسة بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٦٥): استخدامات أماكن المناطق الخضراء بالمراحل الأولى بمنطقة الدويقة الجديدة.

• نتائج المسح الميداني للحالة الدراسية الثانية (منطقة الدويقة الجديدة):

- نقل السكان من مناطق غير آمنة إلى مناطق آمنة مخططة وبها نوعية جيدة من المباني.
- تحويل الدور الأرضي بالعمارات السكنية إلى محلات تجارية يدل على عدم كفاية المحلات التي أدرجها المشروع لأهالي المنطقة، وإلى احتياج السكان إلى مصدر دخل.
- انتشار مشكلة القمامة بالمنطقة وعدم وجود حاويات لجمعها، وانتشار مشاكل شبكات البنية الأساسية مما يعود بالمنطقة إلى العشوائية مرة أخرى.
- لا يوجد وسائل مواصلات رسمية تصل إلى المنطقة، ويتم استخدام سيارات خاصة "جيب" سائقها صغار السن للوصول إلى المنطقة.
- تصميم شبكة الشوارع بحيث تربط بين أجزاء المنطقة بمناسبتها المختلفة، فنظراً لطبيعة المنطقة الجبلية فهي تقع على أكثر من منسوب.

٤-٣-٤- الاستبيان والمقابلات الشخصية:

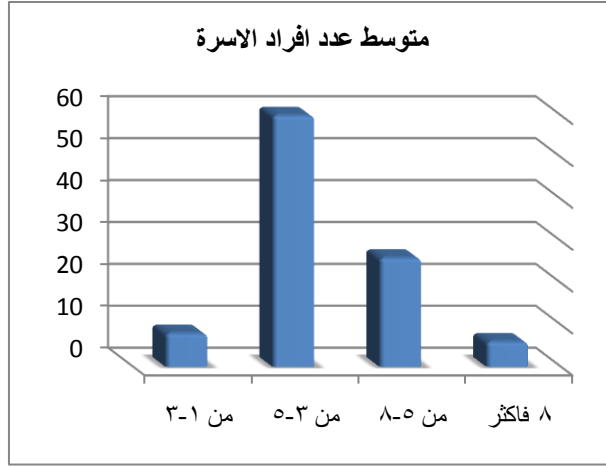
نظراً لمحدودية الوقت والتكلفة لإجراء الاستبيان، وبلاستدلال بالدراسات السابقة التي لها نفس التصميم البحثي للدراسة، فكان حجم العينة التي تم أخذها هو ٥٠ عينة، كما تم إجراء عدد من المقابلات الشخصية مع بعض الخبراء المشاركين في تطوير المنطقة.

وتم ترجمة الأهداف إلى مجموعة من الأسئلة المتنوعة والمرتبطة مع بعضها، وتم عرض للبيانات وتحليلها بأكثر من طريقة (بشكل إنشائي، جداول، رسوم بيانية) كما يلي:

أ - البيانات الشخصية والاجتماعية:

• **عدد أفراد الأسرة**

نجد أن النسبة الغالبة هي عدد من ٣-٥ أفراد كما بالشكل (٤-٦٧)، يليها نسبة عدد الأفراد من ٥-٨ كما يوضح جدول (٤-١٠)، حيث كانت الأولوية للأسر "الأكثر من ٤ أفراد" عند تسليم الشقق بتلك المنطقة.



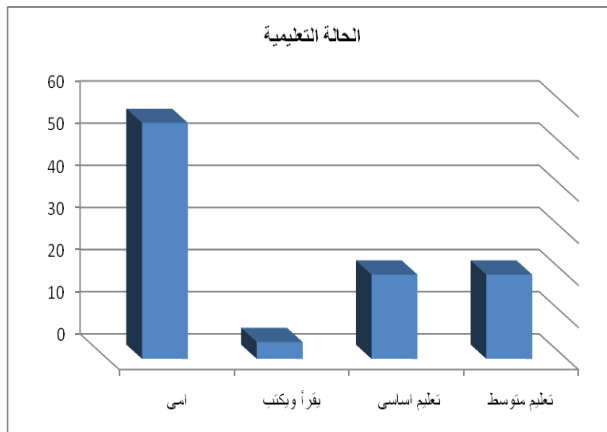
شكل (٤-٦٧): عدد أفراد الأسرة
لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.

عدد أفراد الأسرة	التكرار	النسبة %
من ٣-١	٤	٨
من ٥-٣	٣٠	٦٠
من ٨-٥	١٣	٢٦
٨ فأكثر	٣	٦
	٥٠	١٠٠%

جدول (٤-١٠): عدد أفراد الأسرة
لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.

• **الحالة التعليمية**

يلاحظ ارتفاع نسبة الأمية بين السكان حيث بلغت نسبتها ٥٦% من إجمالي العينة كما بالشكل (٤-٦٨)، كما تبلغ نسبة التعليم المتوسط ٢٠% فقط من العينة ولم يحصل التعليم الجامعي على أي نسبة من عينة الدراسة كما يوضح جدول (٤-١١)، وما سبق هو انعكاس لمستوى السكان الثقافي بتلك المنطقة.



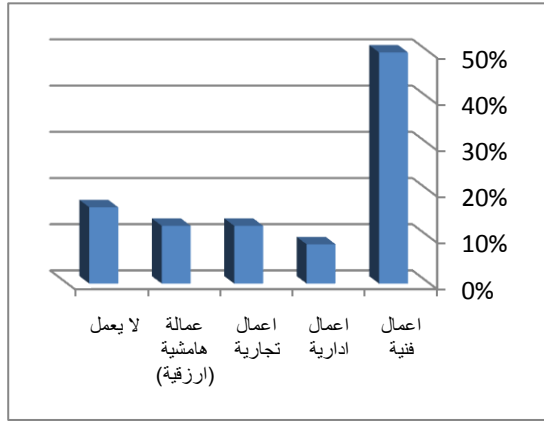
شكل (٤-٦٨): الحالة التعليمية لعينة
الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.

الحالة التعليمية	التكرار	النسبة %
امى	٢٨	٥٦
يقرأ ويكتب	٢	٤
تعليم اساسى	١٠	٢٠
تعليم متوسط	١٠	٢٠
	٥٠	١٠٠%

جدول (٤-١١): الحالة التعليمية
لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة.

• المهنة

نجد أن نسبة البطالة بعينة الدراسة تبلغ ١٧% كما يوضح الجدول (٤-١٢)، وأن النسبة الغالبة لنوعية المهن الفنية (ميكانيكي - نجار - نقاش) فتصل إلى ٥٠% من إجمالي العينة كما بالشكل (٤-٦٩)، وبلغت نسبة العمالة التي ليس لهم مصدر رزق ثابت "أرزقيه" ١٣%، كما بلغت نسبة المرأة العاملة المعيلة ٣١,٨% من إجمالي الإناث بالعينة، ويعتبر ما سبق مؤشراً لانخفاض مستوى الدخل بالمنطقة واتجاه نسبة كبيرة من النساء إلى العمل "كباتعات" للمساهمة في زيادة دخل الأسرة.



شكل (٤-٦٩): المهن لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة .

المهنة	النسبة (%)
أعمال فنية	٥٠%
أعمال إدارية	٩%
أعمال تجارية	١٣%
عمالة هامشية (ارزقيه)	١٣%
لا يعمل	١٧%

جدول (٤-١٢): المهن لعينة الدراسة بمنطقة الدويقة الجديدة .

ب - نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية:

- النتائج الخاصة بالسكن والبيئة العمرانية:

• مسطح الوحدة السكنية

نجد أن مسطح الوحدات السكنية ملائم لغالبية الأسر كما يوضح جدول (٤-١٣)، فكثير من السكان كانوا قانطين بعشش أو وحدات متدهورة، أما نسبة السكان غير الراضين عن الوحدات السكنية كانوا ببيوت خاصة بهم "كعائلة ممتدة" ولذا فنمط الشقة غير ملائم لهم.

ملاءمة مسطح الوحدة السكنية للأسر		
غير ملائم	ملائم	
١٢	٣٨	عدد
٢٤%	٧٦%	نسبة %

جدول (٤-١٣): مدى ملاءمة مسطح الوحدة السكنية للأسر.

• الهيكل العمراني:

من خلال تحليل بيانات الاستبيان تبين أن ٣٤% من السكان يشكون من الحالة العمرانية بالمنطقة بالرغم من حداثة المباني، فهناك نسبة منها وخاصة بالمرحلة الأولى والثانية يعاني من تسريب شبكات المياه والصرف الصحي كما يظهر ذلك على الواجهات بالشكل (٤-٧٠).



شكل (٤-٧٠): نماذج من الوحدات السكنية التي تعاني من تسريب شبكات المياه والصرف.

• الخدمات والأنشطة:

يتوافر بالمنطقة العديد من الخدمات التي تعمل بشكل جيد كمكتب البريد، مركز الأمومة والطفولة، الجامع ودار المناسبات، ولكن هناك عدد من الخدمات لم يتم المشروع بإدراجها كالخدمات الترفيهية والثقافية فلا يوجد مركز شباب أو ناد صغير فيتم استخدام الفراغات أمام المباني في بعض الأنشطة الرياضية كما بالشكل (٤-٧١)، ويلاحظ أيضا انتشار العديد من الأنشطة المختلفة أمام المباني وبالذات الأرضي بها (بقالة - ملابس - خضروات وغيرها) كما يوضح الشكل (٤-٧٢)، فالمباني التي تم تخصيصها للأسواق بعضها لا يعمل كما بالشكل (٤-٧٣)، والبعض الآخر لا يكفي لخدمة جميع المنطقة وهو عبارة عن محلات بقالة وليس أسواق شعبية كما بالشكل (٤-٧٤).



شكل (٤-٧٢): نموذج للأنشطة التي ظهرت بمنطقة الدويقة الجديدة بعد التطوير.



شكل (٤-٧١): استخدام الفراغات في وضع بعض طاولات الألعاب بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٧٤): نماذج لنوعية الأنشطة
بالأسواق الفرعية بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٧٣): السوق بعد تشغيله بمنطقة
الدويقة الجديدة.

وجد أن نسبة السكان التي تشكو من عدم كفاية الخدمات تصل إلى ٤٦% من إجمالي العينة كما بالشكل (٤-٧٥)، وهي نسبة ليست بقليلة ومن أمثلة الخدمات التي ذكروها (حدائق - خدمات اجتماعية) كما نجد أن النسبة الكبرى من العينة ٥٨% كما بالجدول (٤-١٤) أفادوا أن الخدمات تعمل بكفاءة، ويوضح الشكل (٤-٧٦) نموذج للخدمات الصحية التي وفرها المشروع لسكان المنطقة.



شكل (٤-٧٦): مركز صحة الأسرة بمنطقة
الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٧٥): رضا السكان عن الخدمات
طبقاً لبيانات العينة.

درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع				
لا تعمل بكفاءة	تعمل بكفاءة	غير كافية	كافية	
٢١	٢٩	٢٧	٢٣	عدد
٤٢%	٥٨%	٤٦%	٥٤%	نسبة %

جدول (٤-١٤): رضا السكان عن الخدمات طبقاً لبيانات
العينة بمنطقة الدويقة الجديدة.

أما بالنسبة للأنشطة فتتجه غالبية العينة بنسبة ٥٨% كما يوضح جدول (٤-١٥) إلى أن المشروع لم يَقم بتوفير أنشطة ملائمة وكافية للمنطقة، حيث إن الأسواق المقترحة عبارة عن محلات للبقالة ومحلات بيع دواجن وخضروات صغيرة كما بالشكل (٤-٧٧) ولكن السكان يفضلون الأسواق الشعبية لتتنوع البيع بها وسعرها أرخص، كما أن أماكن تواجد تلك الأسواق لا تلائم السكان حسب بيانات العينة، لذا نجد قيام السكان بالعديد من الأنشطة سواء ببناء أكشاك خشبية بالفراغات كما بالشكل (٤-٧٨) أو استخدام وحدات الدور الأرضي في الأنشطة، وهناك العديد من السكان قاموا ببيع الوحدات السكنية بالدور الأرضي وتحويلها إلى محلات كما بالشكل (٤-٧٩).

درجة رضا السكان عن الأنشطة التي وفرها المشروع		
غير راض	راض	
٢٩	٢١	عدد
٥٨%	٤٢%	نسبة %

جدول (٤-١٥): رضا السكان عن الأنشطة طبقا لبيانات العينة بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٧٨): نموذج للأكشاك التي ظهرت بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٧٧): نموذج للأسواق المبنية بالمشروع بمنطقة الدويقة الجديدة.



شكل (٤-٧٩): تحويل الوحدات السكنية بالدور الأرضي إلى محلات بمنطقة الدويقة الجديدة.

• الطرق والبنية الأساسية:

حالة الطرق الإنشائية بالمنطقة جيدة ولكنها تعاني من طفح من شبكات البنية التحتية في بعض المناطق كما بالشكل (٤-٨٠)، كما أفاد السكان بأن معظم أعمدة الإنارة لا تعمل مما يسبب صعوبة في التجول بالمنطقة ليلاً وانتشار الجريمة، وتوجد مشكلة بالنسبة للمواصلات يعاني منها السكان فلا توجد أى وسائل مواصلات رسمية تخدم المنطقة ويستخدم السكان "سيارات الجيب" في الانتقال كما يوضح الشكل (٤-٨١)، وبها العديد من المشاكل فسائقوها صغار السن وأجرتها كثيرة على السكان.



شكل (٤-٨١): وسائل مواصلات غير رسمية يستخدمها سكان منطقة الدويقة بالانتقال.



شكل (٤-٨٠): طفح ناتج من شبكات البنية التحتية بشوارع منطقة الدويقة

• الجوانب البيئية:

نجد أن هناك انتشاراً للقمامة بالشوارع وعدم وجود حاويات لجمع القمامة بالمنطقة كما يوضح الشكل (٤-٨٢).



شكل (٤-٨٢): انتشار القمامة ببعض شوارع منطقة الدويقة.

- بيانات المشاركة المجتمعية:

• مشاركة المجتمع بالمشروع

لا يزال مفهوم المشاركة المجتمعية بعيدا عن مشروعات تطوير مناطق الإسكان غير الرسمي، فلم تكن هناك مشاركة للسكان في المشروع، ولذا لم يتم التعرف على احتياجات السكان بصورة واقعية وعلى ثقافتهم وعاداتهم التي تؤثر بشكل مباشر على عمران المنطقة التي يعيشون فيها، فنجد ظهور للعديد من التغييرات التي تعبر عن ثقافة السكان واحتياجاتهم ويوضح الشكل (٤-٨٣) بعض تلك التغييرات بالمنطقة، وبناء على نتائج الاستقصاء فإن رغبة السكان واستعدادهم للمشاركة تصل إلى ٨٠% من العينة.



ورش سيارات مبنية من الصفيح.

تربية الحيوانات بالفراغات بين المساكن.

انتشار الأنشطة المختلفة (ملابس - بقالة - مكوجى - وغيرها) .

شكل (٤-٨٣): نماذج لبعض التغييرات المضافة من قبل السكان بمنطقة الدراسة.

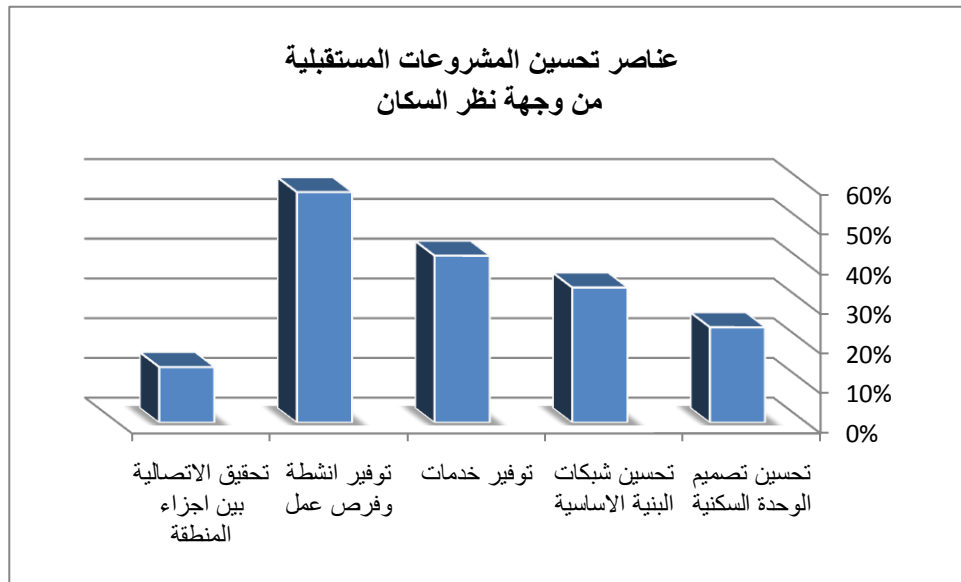
• صيانة ومتابعة المشروع

لا توجد أى صيانة ومتابعة للمشروع وهو ما تؤكدده ١٠٠% من عينة الدراسة، بالرغم من وجود شكاوى من السكان بشأن بعض الخدمات العامة مثل أعمدة الإنارة التي لا تعمل فلا يستطيع العديد من السكان بالسير في المنطقة ليلا، وغيرها من الخدمات مثل جمع القمامة ومشاكل الصرف الصحي بالمنطقة.

- المشاكل التي تواجه السكان بعد عملية التطوير :

- مشكلة الانتقال داخل المنطقة فيعتمد السكان على الأسواق الموجودة أسفل المنطقة بالقرب من منشية ناصر ولا توجد وسائل انتقال مناسبة لهم من وإلى المنطقة.
- تجمع البلطجية بالمنطقة ليلا وعدم وجود أمن يتصدى لهم.
- رغبة السكان في تقنين الأنشطة العاملين بها حيث إنها تمثل مصدر رزقهم.
- انتشار القمامة ببعض أماكن بالمنطقة، واستخدام بعض الفراغات كحظائر للحيوانات كمظاهر للتلوث البيئي بالمنطقة.

ويوضح الشكل التالي عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان المنطقة، ونجد أن النسبة الغالبة (٥٨% من السكان) آرائهم أن يتم توفير أنشطة وفرص عمل بالمشروعات المستقبلية لتكون أكثر نجاحا وفعالية، كما بالشكل (٤-٨٤).



شكل (٤-٨٤): عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان منطقة الدويقة.

وبالنظر للشكل السابق نجد أن عنصرى توفير الخدمات، وتوفير الأنشطة تمثل النسبة الكبرى من متطلبات السكان بالمشروعات، حيث غالبا ما تهتم الجهات الحكومية بالبعد العمرانى والجمالى بالمنطقة ويتم تهميش البعد الاجتماعى، بالرغم من أهميته بالنسبة للسكان، ومن مميزات المشاركة حينئذ بالمشروعات التطوير هو معرفة تفضيلات أصحاب المصالح بالمنطقة ومحاولة الوصول إلى توافق فيما بينهم.

٤-٣-٥- نتائج الحالة الدراسية الثانية منطقة الدويقة الجديدة:

- إيجابيات التجربة:

- نقل السكان من مناطق غير آمنة إلى مناطق آمنة مخططة وبها نوعية جيدة من المباني، وتصميم شبكة الشوارع بحيث تربط بين أجزاء المنطقة بمناسبيها المختلفة.
- الدعم المالي من خلال "منحة صندوق أبوظبي للتنمية" ساهم في إنشاء مشروع بهذا الحجم الكبير من الوحدات السكنية.
- قرب منطقة التسكين الجديدة من أماكن أعمالهم المعتادة، بعكس السكان الذين تم تسكينهم بالسادس من أكتوبر.
- توفير أكثر من نموذج للوحدة السكنية بمسطحات مختلفة، يوفر قدر من المرونة حتى تلائم أعداد الأسر المختلفة.
- الاهتمام بخدمات المرأة والطفل وتوفير مركز الأسرة "الأمومة والطفولة"، فتلك المناطق بحاجة إلى التوعية الصحية وتوعية خاصة بالسلوكيات والعادات المتبعة ووجود تلك الخدمات يساهم في تحسين ثقافة المجتمع.
- الجدية في عملية التنفيذ للوحدات السكنية، للاهتمام بالمشروع من قبل الأجهزة السياسية بالدولة، (إسكان سوزان مبارك)، "بالرغم من عدم تسليم الوحدات مباشرة لساكني الدويقة القديمة".

- سلبيات التجربة:

- لم يراع المشروع البعد الثقافي والاجتماعي للسكان فغالبيتهم السكان تفضل وجود فراغات لتستخدم في قيام أنشطة على حساب الشوارع الواسعة والمساحات الخضراء، فهناك شكوى من السكان من أماكن توزيع الخدمات والأنشطة بالمنطقة مما أدى إلى هجرة تلك الأماكن وانتقال الأنشطة إلى أماكن أكثر حيوية تعبر عن احتياجاتهم، حيث أن توزيع الخدمات والأنشطة احد عوامل الاستقرار بالمناطق العمرانية.
- عدم وجود متابعة وتقييم دورى للمشروع لتحسينه وتطويره بناء على احتياجات المستخدمين وعدم وجود متابعة وصيانة أدى إلى تدهور بعض المباني نتيجة مشاكل فى شبكات المياه والصرف بالرغم من حدوثها.
- عدم وجود شفافية فى معايير تسليم الوحدات السكنية، وأكبر دليل على ذلك الانتهاء من تشطيب الوحدات السكنية (بالنسبة للمرحلة الرابعة والخامسة) ولم يتم تسليمها إلا بعد حادثة وقوع الصخرة بمنطقة الدويقة القديمة، كما يوجد عدد من الأسر غير المستحقة لوحدات سكنية بتلك المنطقة حصلت على سكن وعلى الجانب الآخر وجود أسر لهم حق السكن بالمنطقة ولم يحصلوا على وحدات سكنية حتى الآن، أو تم تخييرهم للسكن بالسادس من أكتوبر (أى بعيداً عن أماكن عملهم المعتادة) فيظلوا بمنطقة الدويقة القديمة - غير الآمنة- بدلاً من السكن بمناطق بعيدة.

- بالرغم من رؤية السكان بأن البيئة الجديدة صحية وأكثر نظافة من المناطق التي كانوا يعيشون فيها، لكن حياتهم تهيمن عليها مشاكل أخرى، ومن أهمها المسافات الطويلة التي تفصلهم عن أماكن عملهم، ومجتمعاتهم المحلية، والأسواق، والمراكز الطبية وغيرها من الخدمات، وتكلفة المواصلات الكبيرة التي يتعين عليهم دفعها للوصول إلى تلك الأماكن وغيرها.

- لم يوفر المشروع فرص عمل جديدة بالمنطقة، حيث إن غالبية السكان ليس لديهم مصدر رزق ثابت "أرزقية"، حتى انه لم يتم الاستعانة بالعمالة الموجودة بالمنطقة أثناء عملية بناء العمارات، فبتحليل قوى العمل وجد أن المنطقة يتوفر بها عمالة فنية بنسبة ٥٠% من إجمالي العينة وهذه الحصيلة تعتبر مقوم أساسي في عملية المشاركة المجتمعية في تطوير المنطقة، والتي لم تستغل بعملية التطوير.

- انتشار الأنشطة المختلفة (محلات بقالة، ملابس، مقاهٍ وغيرها) وبناء أكشاك خشبية بالفراغات بالمنطقة بعد التطوير انعكاس لاحتياجات السكان لتلك الأنشطة وعدم إدراجها عند تخطيط المنطقة، ومؤشر لنتائج عدم مشاركة السكان في تطوير المنطقة فلم تكن تعبر عنهم.

- عدم وجود مشاركة مجتمعية مع السكان أصحاب المصالح في المقام الأول، وتقديم معلومات لهم بشأن الخطط التي تعتمدها السلطات تنفيذها، واحترام الضمانات الإجرائية الأخرى، يؤدي إلى سرعة تدهور المنطقة وتحولها إلى عشوائيات جديدة.

- هناك نقص في الخدمات المدرجة بالمشروع فلم يؤخذ في الاعتبار الخدمات الترفيهية والثقافية، كما أن المسطحات الخضراء والتشجير بالمنطقة بنسبة ضئيلة جدا.

- تعتبر أماكن الأنشطة التي يعمل بها السكان غير قانونية، فهي لم تكن مدرجة بمخطط المنطقة وتلك من أهم المشكلات بالنسبة للسكان ولديهم رغبة في تقنين أوضاع تلك الأنشطة حيث أنها تمثل رزقهم.

هذا ويوضح الجدول التالي (٤-١٦) موجز نتائج تقييم تجربة منطقة الدويقة الجديدة.

عناصر التقييم	عمرانية			بيئية		اجتماعية		اقتصادية	إدارية ومؤسسية
	تصميم الوحدة السكنية	مسطح الوحدة السكنية	تخطيط المنطقة (مبانى- طرق- فراغات)	شبكات البنية التحتية	المسطحات خضراء	الخدمات	المشاركة المجتمعية	الأنشطة وفرص العمل	إدارة المشروع
إيجابيات	توفير وحدات سكنية جيدة وصحية بدلا من الوحدات المتهالكة وغير الآمنة.	تم توفير أكثر من نموذج ومسطح للوحدة السكنية حتى تلائم العديد من الأسر.	تخطيط منطقة الإسكان بشكل حضارى وتوفير وحدات إسكان آمنة.	تم توصيل جميع المبانى بالمنطقة بشبكات البنية التحتية، وهو ما لم يكن متوقفا فى مساكنهم السابقة.	لم توفر بعض الخدمات كمرکز الأمومة والطفولة والمركز الطبى، ومكتب البريد والسنترال.	تم توفير مركز حرفى لسكان المنطقة، ولكنه لم يعمل بالصورة المطلوبة منه.	المشاركة المجتمعية	تم توفير مركز حرفى لسكان المنطقة، ولكنه لم يعمل بالصورة المطلوبة منه.	الدعم السياسى، والدعم المالى من خلال المنحة يساهم فى جدية العمل والتنسيق بين الجهات القائمة على العمل.
سلبيات	لم تلائم الوحدات السكنية نمط الأسر الممتدة التى تستحسن ملكية بيوت خاصة بهم.	لم تلائم المسطحات الأسر التى عدد أفرادها ٨ أفراد.	لم يلاءم السكان مواقع الأسواق التى اقترحها المشروع، فهى لم تراعى مسافات السير وطبيعة السكان بالمنطقة، مما يؤدى إلى قطع السكان مسافة طويلة لشراء احتياجاتهم اليومية.	لم يتم توفير الخدمة بالكفاءة المطلوبة، فالبرغم من حداثة المنطقة إلا أنها تعاني من العديد المشاكل، مثل أعمدة الإنارة العاطلة دائما، وتسريب وطفح من شبكات المياه والصرف.	لم يوفّر المشروع خدمات ثقافية وترفيهية مثل مكتبة أو مركز شباب بالمنطقة، فيقوم السكان باستخدام بعض الفراغات فى قيام أنشطة رياضية.	لم يطبق فكر المشاركة بمشروع الدويقة الجديدة، لذا ظهرت العديد من التغيرات على المنطقة التى تعبر عن متطلبات السكان والتى لم يوفرها المشروع.	لم يساهم المشروع فى توفير أنشطة وفرص عمل جديدة بالمنطقة، وحتى لم يتم تعويض جميع أصحاب المحلات والورش بعد عملية الهدم والبناء.	لم يتم تسليم وحدات المرحلتين الأخيرين إلا بعد وقوع حادث الدويقة، فكان اهتمام الجهات بالدعاية الإعلامية للمشروع "propaganda" أكثر من اهتمامهم بتسليم الوحدات لمستحقيها.	لم يساهم المشروع فى توفير أنشطة وفرص عمل جديدة بالمنطقة، فكان اهتمام الجهات بالدعاية الإعلامية للمشروع "propaganda" أكثر من اهتمامهم بتسليم الوحدات لمستحقيها.
توصيات	يجب أن تتسم عملية التصميم بالمرونة، فيمكن أن يخصص جزء "تقسيم أراضى" بالمشروع دون بناء وحدات سكنية ليلائم طبيعة الأسر الممتدة.	يجب أن يتم دراسة الخصائص الاجتماعية والثقافية للسكان بشكل كافٍ، مع إشراكهم فى عملية التصميم واختيار الوحدات.	يجب مشاركة المجتمع المدنى فى تخطيط المنطقة ليأتي معبرا عنهم، ولئلا تتحول إلى منطقة عشوائية مرة أخرى.	يجب ألا تنتهى مهمة الجهات المنفذة على المشروع عند تسليمه ولكن لابد أن تمتد حتى بعد التشغيل لتتلقى وعلاج أى مشاكل تظهر "feedback".	البعد البيئى والجمالى من الأبعاد المهمة التى يجب مراعاتها عند تطوير تلك المناطق، حيث إنها كانت تعاني من العديد من المشاكل البيئية قبل التطوير.	يمكن تطبيق فكرة استغلال المباني الخدمية لعدة أنشطة بالتوالى فى فترات النهار والمساء لتوفير النقص فى الخدمات بالمنطقة ولو بشكل جزئى.	يجب أن يكون عنصر المشاركة المجتمعية جزءاً أساسياً بخطط تطوير المناطق العشوائية بجميع مراحلها.	يجب أن يتم دعم مشروعات صغيرة تنبثق من السكان والموارد المتوفرة، حيث ان السكان بالفعل يقومون بإنشاء بعض المشروعات الصغيرة، فتكون الدعم لتقنين تلك الجهود.	يجب أن تتسم عملية التطوير بالشفافية، ووضوح الأهداف منذ بداية المشروع حتى انتهائه، وضرورة تمكين المجتمع المحلى مع الحكومة فى إدارة المشروع.

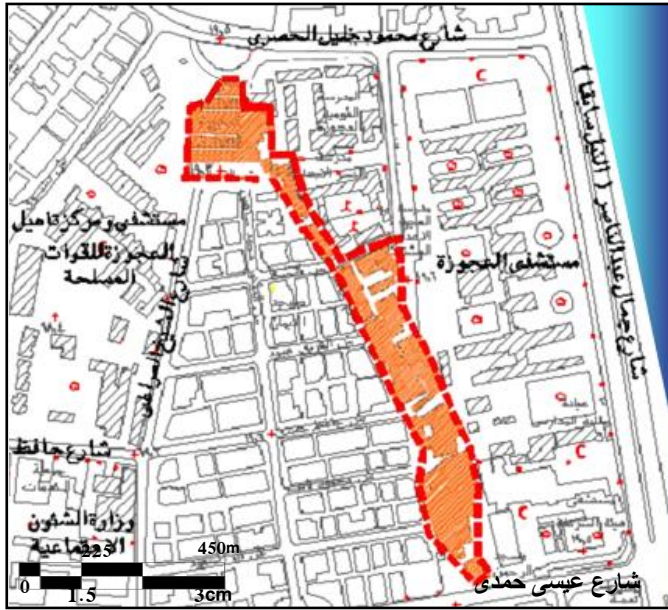
جدول (٤-١٦) تقييم تجربة منطقة الدويقة الجديدة.

٤-٤- الحالة الدراسية الثالثة مشروع تطوير منطقة العجائز (بمحافظة الجيزة)

٤-٤-١- التعريف بالمنطقة:

تقع منطقة العجائز بحى العجوزة، محافظة الجيزة، تبلغ مساحتها ٦,٥ فدان^(١) ويبلغ عدد سكانها ٤٥٢٥ نسمة، ويحدها شمالا شارع "محمود خليل الحصرى"، جنوبا شارع "عيسى حمدي"، شرقا مستشفى العجوزة وشارع "محمد عوف"، غربا مركز تأهيل القوات المسلحة وشارع "إبراهيم خاطر" كما بالشكل (٤-٨٥)، وتتسم شبكة الشوارع

الداخلية بعروضها الصغيرة كما يوجد بعض الشوارع ذات النهايات المغلقة كما بالشكل (٤-٨٦)، ومن سمات المنطقة أيضا قبل التطوير، نسبة المباني الرديئة بلغت ٣١% وتتركز بالمنطقة خلف مستشفى العجوزة كما يوضح شكل (٤-٨٧)، كما تتسم تلك المنطقة أيضا بارتفاعات تتراوح بين ٣-١ ادوار كما بالشكل (٤-٨٨).^(٢)



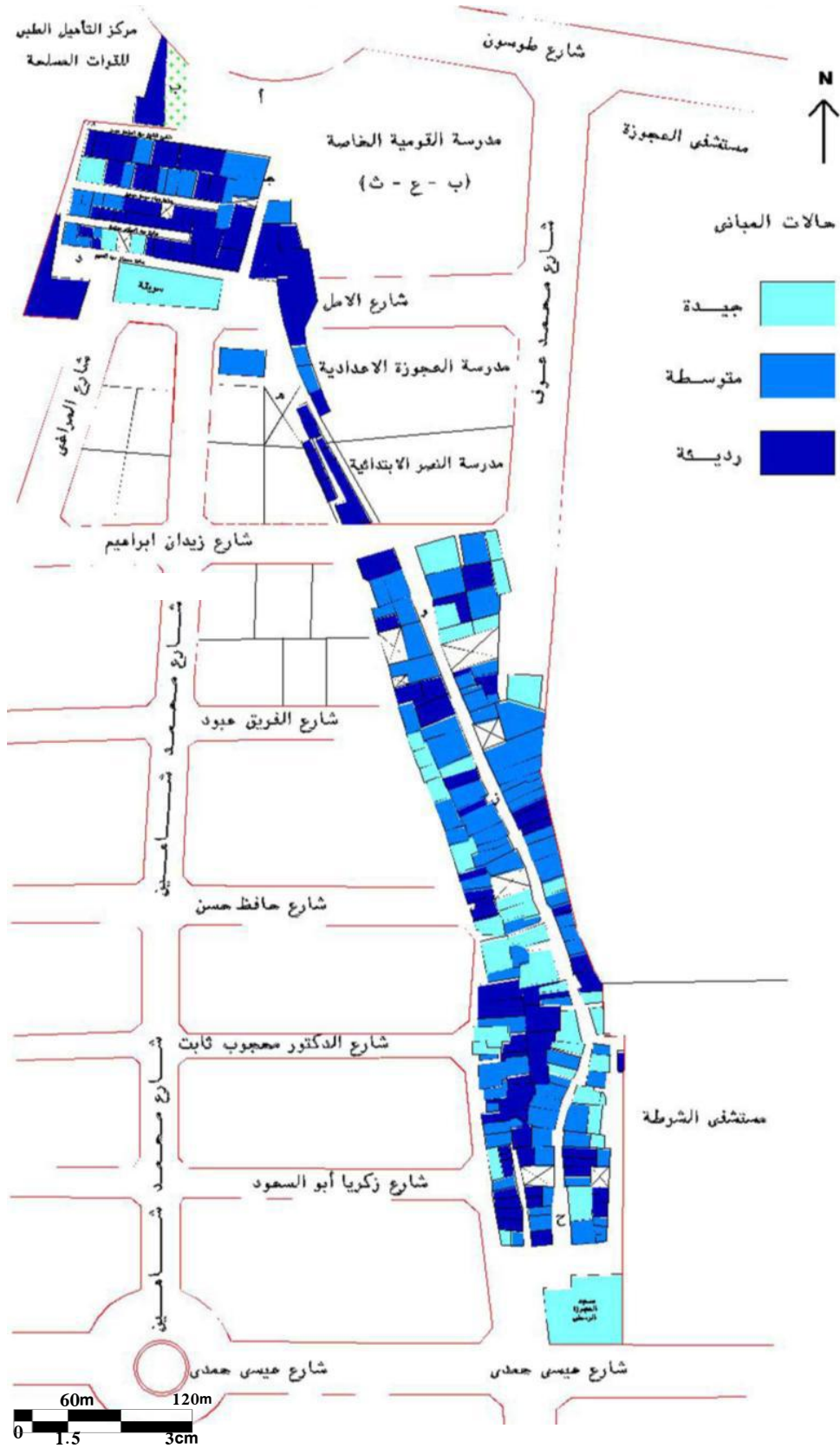
شكل (٤-٨٥): موقع منطقة العجائز.



شكل (٤-٨٦): الشوارع الداخلية بمنطقة العجائز قبل التطوير.^(٢)

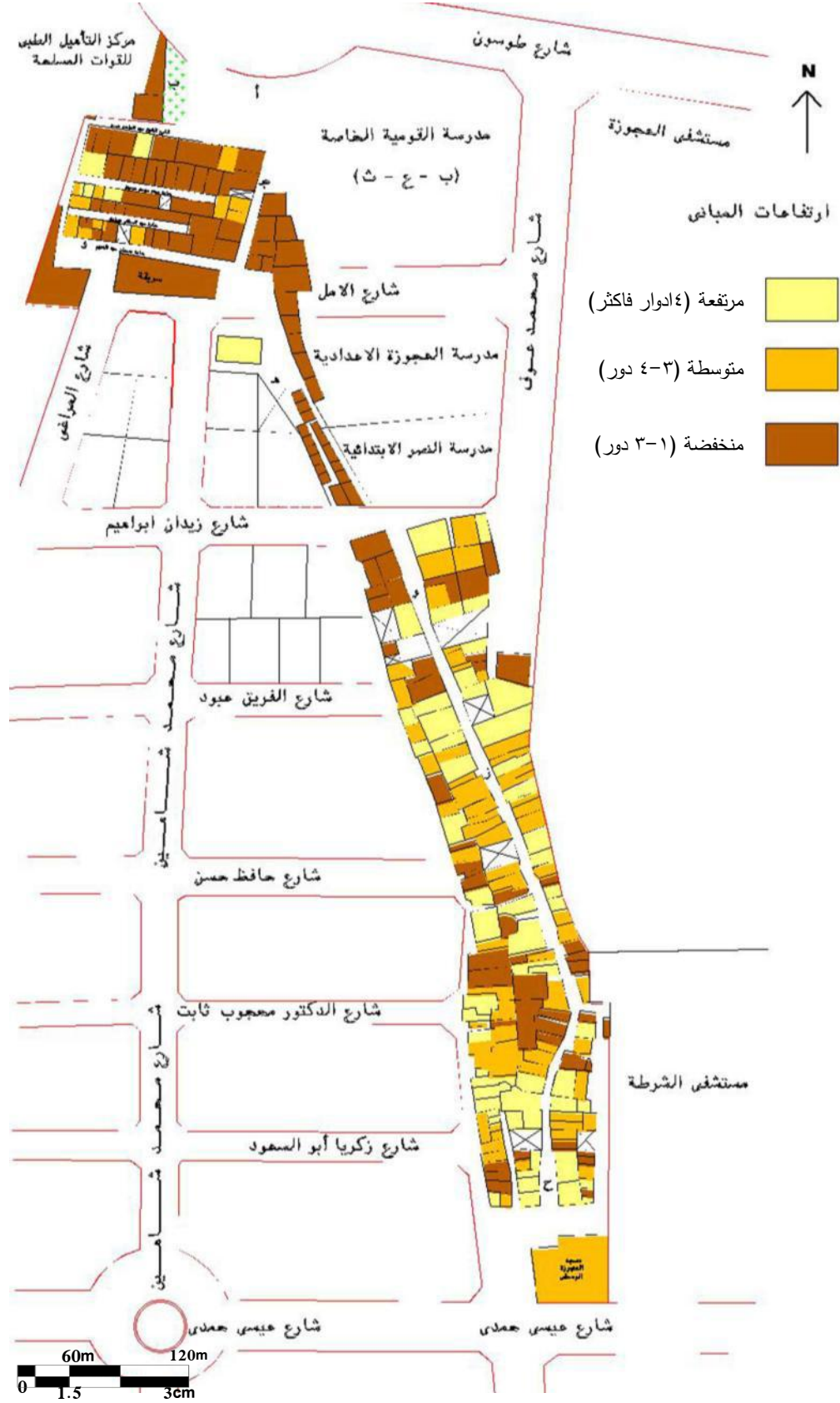
^(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجوزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

^(٢) المرجع السابق.



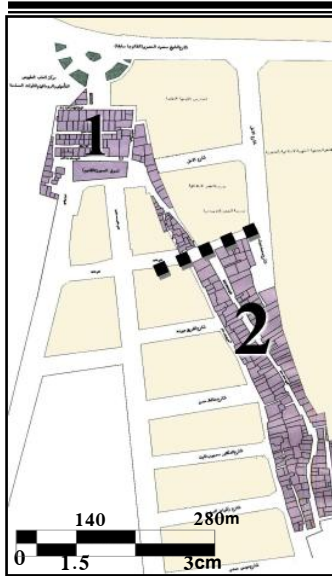
شكل (٤-٨٧): حالات المباني بمنطقة العجائز قبل التطوير^(١)

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجيزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.



شكل (٤-٨٨): ارتفاعات المباني بمنطقة العجائز قبل التطوير^(١).

^(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجيزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.



شكل (٤-٨٩): تقسيم منطقة التطوير بالعجائز إلى قطاعين^(١).

٤-٤-٢- التعريف بالمشروع:

يهدف المشروع لتطوير منطقة العجائز تطويراً شاملاً عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً وبيئياً، وقد تم إجراء دراسات تفصيلية عن المنطقة ومشاكلها بواسطة جمعية المستقبل وبالتعاون مع وزارة الإسكان وأجهزة محافظة الجيزة. وفي ضوء نتائج الرفع المساحي والعمراني وكذلك المسح الاجتماعي تم تقسيم المنطقة إلى قطاعين رئيسيين للتطوير بناء على خصائص كل قطاع كما بالشكل (٤-٨٩).

القطاع الأول:

يقع بين شارعى "الحصري" من الشمال و"الشفاف" من الجنوب كما بالشكل (٤-٩٠)، بمساحة ٢,٥ فدان ويقطنه ٣١٨ أسرة (١٠٩٩ فرد)، نوع السكن بهذا القطاع ٦٠% يسكنون فى غرف و ٤٠% يسكنون فى شقق، الهيكل العمراني للمنطقة ٣٤% مبان خرسانية وحالتها جيدة، ٢٠% حوائط حاملة وحالتها متوسطة، ٤٦% مبان طينية وحالتها رديئة كما بالشكل (٤-٩١)، كما يضم ٧ محلات (بقالة - طيور - كهربائي)^(٢). وتعتبر شبكة الطرق بالمنطقة عائقاً لاستمرارية الطرق الرئيسية القائمة بمنطقة العجوزة (شارع شاهين، المراغى، محمود الحصرى، والشفاف) بما يؤثر على انسياب حركة المرور والشوارع الداخلية معظمها ذو نهايات مغلقة.



شكل (٤-٩١): السمات العمرانية للقطاع الأول بمنطقة العجائز^(٤).



شكل (٤-٩٠): القطاع الأول للتطوير بمنطقة العجائز^(٢).

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجوزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

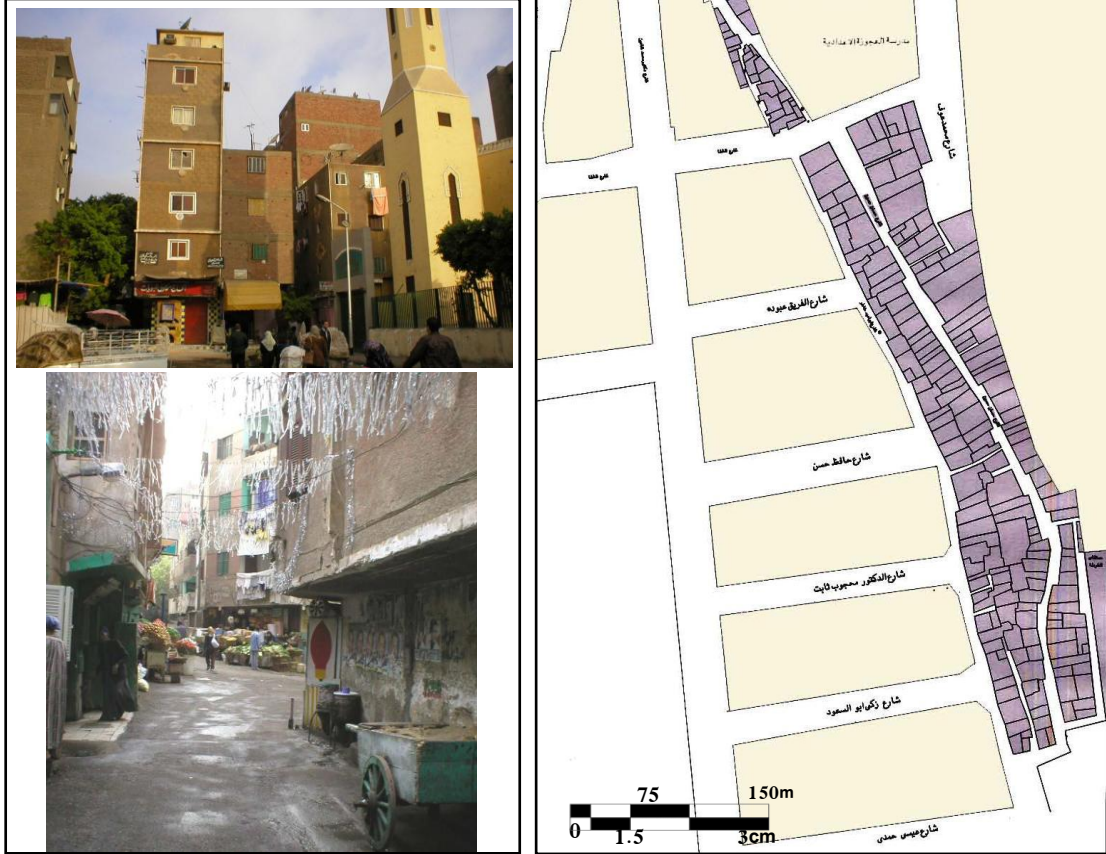
(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

(٤) المرجع السابق.

القطاع الثاني:

يقع بين شارعى "الشفا" من الشمال و"عيسى حمدي" من الجنوب كما بالشكل (٤-٩٢)، بمساحة ٤ فدان ويقطنه ٨٥٩ أسرة (٣٤٢٦ فرد)، نوع السكن بهذا القطاع ١٦% يسكنون فى غرف و ٨٤% يسكنون فى شقق، الهيكل العمرانى للمنطقة ٤٠% مبان خرسانية وحالتها جيدة، ٥٥% حوائط حاملة وحالة ٨٠% منها متوسطة، ٥% مبان طينية وحالتها رديئة كما بالشكل (٤-٩٣)، كما يضم ١٢١ محل^(١).



شكل (٤-٩٢): القطاع الثانى للتطوير بمنطقة العجائز.

شكل (٤-٩٣): السمات العمرانية للقطاع الثانى بمنطقة العجائز^(٢).

أ- فكرة مشروع تطوير منطقة العجائز:

اختيار منطقة السوق القديم بالمنطقة وإقامة عمارات سكنية مكانه حتى لا يتم إزالة المنازل القديمة إلا بعد الانتهاء من بناء العمارات، ثم يتم إزالة المنازل والعشش التى تم تسكينها وبناء عمارات سكنية أخرى مكانها وهكذا إلى الانتهاء من مراحل المشروع، وذلك حرصا على البعد الاجتماعى وتحقيق المصداقية^(٢).

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجوزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

(٢) المرجع السابق.

ب- أهداف مشروع تطوير منطقة العجائز:

تطوير المنطقة تطوير شامل في جميع النواحي، ففي مجال الإسكان يتم إحلال ٨١ عشة ومنزلاً متدهوراً واستبدالهم بـ ١٢ عمارة سكنية جديدة تضم ١٩٢ وحدة سكنية. كما يتم ترميم وتجديد ١١٣ منزلاً، وإنشاء سوق تجاري يضم ٢٧ محلاً تضمن مصدر دخل ثابت لسكان المنطقة. أما الخدمات فيتم إنشاء مركز طبي ووحدة تضامن اجتماعي ومركز طفل يضم حضانة ومكتبة كما يتم الاهتمام بالبنية التحتية حيث تجديد شبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء، و تزويد المساكن بالغاز الطبيعي وخطوط التليفون، وإعادة تخطيط المنطقة عمرانياً وتوفير مساحات خضراء وفتح محاور مرورية إضافية لربط المنطقة بما حولها لإحداث طفرة من الناحية الاقتصادية وضمان سهولة وصول خدمات الطوارئ إليها.

ج- تخطيط وتصميم المشروع:

• مخطط القطاع الأول للمنطقة:

يهدف المخطط المقترح لهذا القطاع من منطقة العجائز الموضح بالشكل (٤-٩٤) إلى تنفيذ ما يلي:



- فتح امتداد شارع شاهين، شارع بين المدارس، وشارع بيومي.
- إنشاء عدد ١٩٢ وحدة سكنية، نماذج ٢م٦٣ و ٢م٤٧ ويوضح شكل (٤-٩٥) بعض نماذج العمارات السكنية المستخدمة بالمشروع.
- إنشاء مركز طب الأسرة وجمعية تنمية المجتمع.
- إنشاء ٢٧ محلاً تجارياً.
- تدعيم وتحسين المباني الخرسانية المحافظ عليها و تحسين واجهاتها.
- عمل بعض تحويلات للمرافق الرئيسية ومد مرافق جديدة.
- أعمال تنسيق الموقع. (١)

شكل (٤-٩٤): مخطط التطوير المقترح للقطاع الأول بمنطقة العجائز (١).

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجيزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.



شكل (٤-٩٥): نماذج العمارات السكنية المستخدمة بمشروع العجائز^(١).



شكل (٤-٩٦): مخطط التطوير المقترح للقطاع الثاني بمنطقة العجائز^(٢).

• مخطط القطاع الثاني للمنطقة:

- يهدف المخطط المقترح لهذا القطاع من منطقة العجائز الموضح بالشكل (٤-٩٦) إلى تنفيذ ما يلي:
- فتح محاور عرضية بين شارعي حسان حسين، وإبراهيم خاطر.
- تحسين المباني الخرسانية الموجودة بالمنطقة و تحسين واجهاتها.
- إنشاء حديقة الطفل ومكتبة الأسرة.
- إنشاء ١٨ محلاً تجارياً.

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجيزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
(٢) المرجع السابق.

د- مراحل تنفيذ المشروع:

ويوضح جدول (٤-١٧) التالي مراحل التطوير وتنفيذ المخطط المقترح للقطاع الأول من منطقة العجائز

مراحل التطوير للقطاع الأول من المنطقة	
 <p>موقع السوق القديم بمنطقة العجائز.</p>	<p>١- بناء عدد ٣٦ وحدة سكنية نموذج (٢٤٧م)، وعدد ١٢ وحدة نموذج (٢٦٣م) بموقع السوق القديم.</p>
 <p>شبكة الشوارع المقترحة بالمخطط للقطاع الأول بالمنطقة^(١).</p>	<p>٢- إزالة المباني القديمة التي تعترض فتح امتداد شارعي "شاهين" و"بين المدارس" وربطهما بشارع "الحصري" الرئيسي، وتسكين الأسر بالوحدات الجديدة. (١)</p>

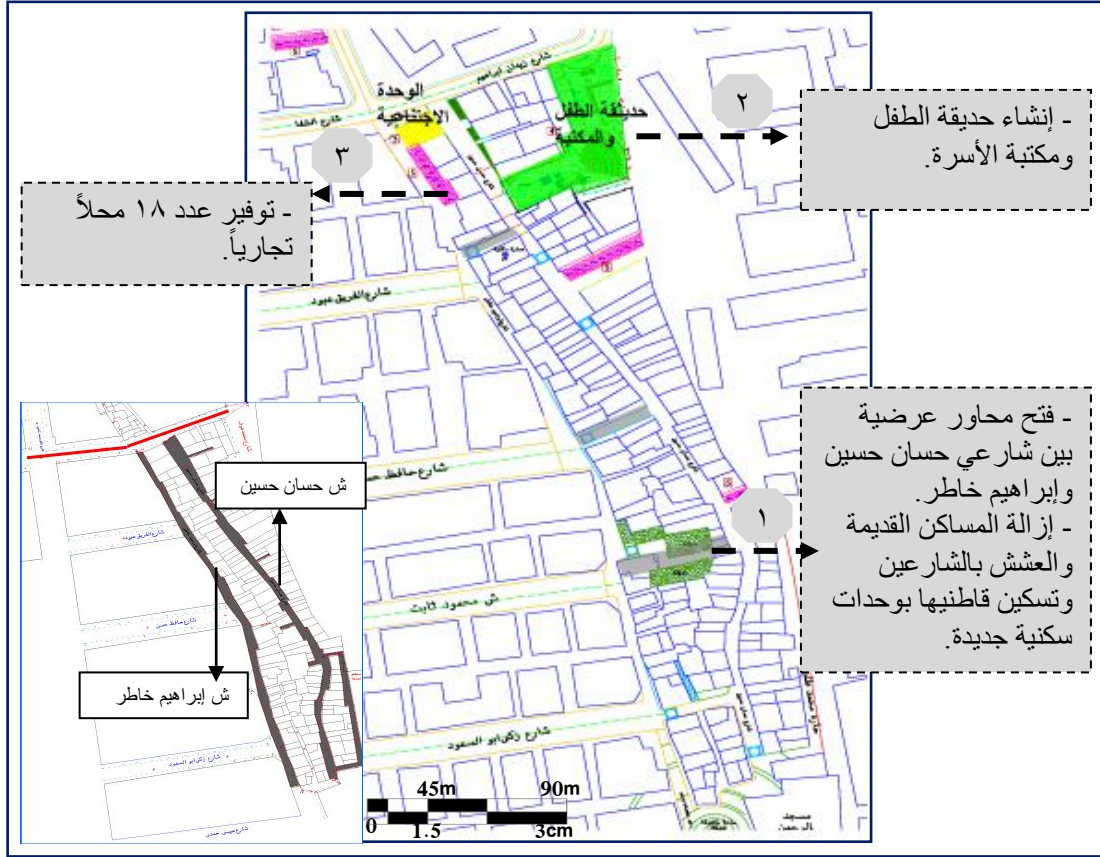
(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجوزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

		<p>٣- بناء عدد ٤٨ وحدة سكنية نموذج (٢م٤٧)، وعدد ٢٤ وحدة نموذج (٢م٦٣) على واجهة الشارع الجديد "امتداد شارع شاهين".</p>
<p>الوحدات السكنية الجديدة المضافة على واجهة الشارع الجديد "امتداد شارع شاهين" (١).</p>		<p>٤- بناء وحدة اجتماعية ومركز طب الأسرة.</p>
		<p>الوحدة اجتماعية ومركز طب الأسرة بمنطقة العجائز.</p>
<p>الوحدات السكنية الجديدة.</p> <p>المبنى الاجتماعي.</p> <p>المحلات التجارية.</p> <p>موقع المبنى الاجتماعي والمحلات التجارية والمباني السكنية الجديدة بمنطقة العجائز.</p>		<p>٥- إنشاء عدد ٨٤ وحدة سكنية نموذج (٢م٤٧)، وعدد ٣٦ وحدة نموذج (٢م٦٣).</p> <p>٦- إنشاء المبنى الاجتماعي و عدد ٢٧ محلاً تجارياً (٢).</p>

جدول (٤-١٧): مراحل التطوير للقطاع الأول من منطقة العجائز.

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجوزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
(٢) المرجع السابق.

ويوضح شكل (٤-٩٧) مراحل التطوير وتنفيذ المخطط المقترح للقطاع الثاني من منطقة العجائز



شكل (٤-٩٧): مراحل التطوير وتنفيذ المخطط المقترح للقطاع الثاني من منطقة العجائز^(١).

هـ - تمويل المشروع:

بلغت التكلفة الإجمالية لتطوير منطقة العجائز ٢٥ مليون جنيه^(٢)، حيث قامت جمعية المستقبل بالتعاون مع محافظة الجيزة ووزارة الإسكان بالتنفيذ على مراحل فبلغت تكلفة تطوير القطاع الأول نحو ١٨ مليون جنيه، والقطاع الثاني نحو ٧ مليون جنيه.

و - الجهات المشاركة في التجربة:

تم تنفيذ المشروع بالتعاون والمشاركة بين الأطراف التالية:

- الهيئة العامة للتخطيط العمراني - وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
- محافظة الجيزة.
- جمعية المستقبل.
- مركز بحوث البناء والإسكان.

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٧). مشروع تطوير منطقة العجيزة القديمة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

(٢) البوابة الإلكترونية لمحافظة الجيزة، <http://www.giza.gov.eg/Goffice/Achievements/Lists/List5/DispForm.aspx?ID=11>

٤-٤-٣- المسح الميداني:

تم إجراء مسح ميداني من قِبل الباحثة لمنطقة العجائز (بالفترة مايو ٢٠١٢)، على أن يشمل وصف وتشخيص للأحداث العمرانية التي تقع بعد تنفيذ المشروع، وتحديد المشاكل التي قد يتفق/أو لا يتفق حولها سكان المنطقة حيث أن المسح الميداني أحد وسائل جمع المعلومات بالبحث وسوف يتم تدعيمها بوسائل أخرى هي الاستبيان والمقابلات الشخصية، وتم تلخيص نتائج المسح الميداني فيما يلي:

- نتائج المسح الميداني:

• الهيكل العمراني:

من خلال المسح الميداني نجد أن العمارات السكنية بالمنطقة تتسم بحالتها الجيدة وواجهاتها الحضرية كما بالشكل (٤-٩٨)، إلا أن هناك بعض العمارات التي تعاني من مشاكل إنشائية ناتجة من مشاكل بشبكات المياه والصرف، كما تتكون العمارة من ٥ أدوار كما بالشكل (٤-٩٩).



شكل (٤-٩٩): عدد الطوابق بالعمارات السكنية بمنطقة العجائز.



شكل (٤-٩٨): شكل واجهات العمارات السكنية بمنطقة العجائز.

• الخدمات والأنشطة:

يتواجد بالمنطقة العديد من الخدمات بالأساس، وقد أضاف المشروع بعض الخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية لعدم وجودها بالمنطقة، وبالتالي فإن المنطقة مخدومة بشكل جيد بالخدمات الأساسية اللازمة لها، أما الأنشطة التجارية فقد تم توفير عدد من المحلات التجارية -كما سبق الإشارة لذلك- إلا أن هناك أنشطة تجارية وحرفية أمام العمارات وبالفراغات بينها كما بالشكل (٤-١٠٠).



شكل (٤-١٠١): تكسير الأرصفة وإلقاء القمامة بين العمارات السكنية بمنطقة العجائز.



شكل (٤-١٠٠): الأنشطة الحرفية بين العمارات السكنية بمنطقة العجائز.

• الطرق والبنية الأساسية:

طرق الآليات حالتها جيدة بالمنطقة، أما ممرات المشاة الداخلية بين العمارات فهي تعاني من التكسير وإلقاء القمامة بها كما يوضح الشكل السابق (٤-١٠١)، ويتبين وجود مشاكل فى شبكات المياه والكهرباء بالمنطقة من وجود تشققات ببعض المباني.

• الفراغات والمناطق الخضراء:

تعانى المنطقة من انتشار القمامة بين العمارات السكنية، وتآكل المسطحات الخضراء التى نفذها المشروع كما يوضح الشكل (٤-١٠٢).



شكل (٤-١٠٢): انتشار القمامة بالمنطقة وتدهور المسطحات الخضراء بين المباني بمنطقة العجائز.

• نتائج المسح الميداني للحالة الدراسية الثالثة (منطقة العجائز):

- إيجابيات التجربة:

- فتح محاور حركة جديدة بالمنطقة وربطها بالطرق الرئيسية.
- توفير خدمات صحية وتنقيفية للمجتمع، وخدمات للمرأة والأطفال بشكل خاص (مركز طب الأسرة، ومكتبة وحديقة الطفل).

- سلبيات التجربة:

- انتشار الأنشطة بين المباني السكنية وعدم الالتزام بأماكن المحلات التي وفرها المشروع دليل على عد ملائمة أماكن تلك المحلات للسكان.
- انتشار القمامة بين المباني وتكسير الأرصفة وتدمير المسطحات الخضراء، مما يعود بالمنطقة إلى التدهور مرة أخرى.
- حالة الطرق الرئيسية جيدة أما الطرق الفرعية فتعاني من تدهور مما يدل على اهتمام الحى بالواجهة الحضرية للمنطقة فقط وليس بملائمة المنطقة للسكان.

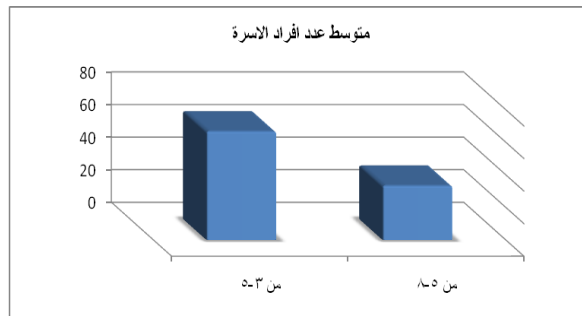
٤-٤-٤ - الاستبيان والمقابلات الشخصية:

تم اختيار العينة بحيث تشمل سكان المنازل التي تم هدمها واستبدالها بعمارات جديدة، وذلك للتأكد من نتائج تقييم المسح الميداني بمعرفة آراء سكان المنطقة وأيضا آراء بعض المشاركين بالمشروع، وتكون إما بتأكيد المعلومة أو الإضافة لها أو رفضها، ونظرا لصغر وتجانس مجتمع البحث وفي ظل الوقت المتاح لإجراء البحث فكان حجم العينة التي تم أخذها بالمنطقة ٣٠ عينة (كما سبق التوضيح بصفحة ١٠٣).

أ - البيانات الشخصية والاجتماعية:

• عدد أفراد الأسرة

وجد أن النسبة الكبرى من عدد أفراد أسر العينة (من ٣-٥ أفراد) كما بالشكل (٤-١٠٣)، وبالنظر إلى بيانات الجدول التالي (٤-١٨) يتبين أن متوسط عدد أفراد الأسرة ٥ وهو معدل مرتفع بالنسبة إلى متوسط حى العجوزة البالغ ٣,٤^(١).



شكل (٤-١٠٣): متوسط عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة العجائز.

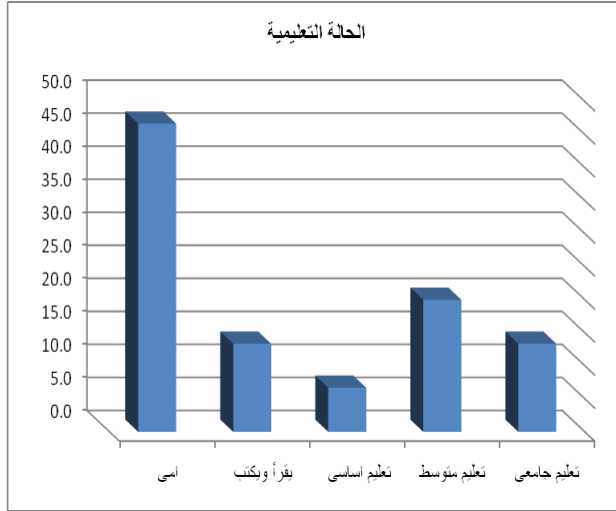
عدد أفراد الأسرة	التكرار	النسبة %
من ٥-٣	٢٠	٦٧
من ٨-٥	١٠	٣٣
	٣٠	١٠٠%

جدول (٤-١٨): عدد أفراد الأسرة لعينة الدراسة بمنطقة العجائز.

(١) الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء <http://www.msrintranet.capmas.gov.eg>

• الحالة التعليمية

يلاحظ انخفاض مستوى التعليم بالمنطقة حيث تصل نسبة الأمية ٤٦,٧% كما بالشكل (٤-١٠٤)، كما أن نسبة من تلقى أو يتلقى تعليماً جامعياً فتبلغ ١٣,٣% من العينة كما يوضح جدول (٤-١٩) وهي نسبة منخفضة.



شكل (٤-١٠٤): الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة العجائز.

النسبة %	التكرار	الحالة التعليمية
٤٦,٧	١٤	امى
١٣,٣	٤	يقرأ ويكتب
٦,٧	٢	تعليم اساسى
٢٠	٦	تعليم متوسط
١٣,٣	٤	تعليم جامعي
%١٠٠	٣٠	

جدول (٤-١٩): الحالة التعليمية لعينة الدراسة بمنطقة العجائز.

• المهنة

يتبين أن المهن الفنية (سباك - كهربائي - نقاش) هي السمة الغالبة لعينة الدراسة حيث تبلغ ٦٧% وهو مؤشراً بأن مصدر الدخل لمعظم الأسر غير ثابت، كما نجد أن نسبة المرأة العاملة المعيلة تبلغ ١٥% من إجمالي عينة الإناث بالعينة.

ب- نتائج الاستبيان والمقابلات الشخصية:

- البيانات الخاصة بالمسكن والبيئة العمرانية:

• مسطح الوحدة السكنية

نجد أن مسطح الوحدة السكنية ملائم لغالبية الأسر (نسبة ٦٧%) كما يوضح الجدول (٤-٢٠)، حيث كان المسكن لغالبية الأسر قبل التطوير هو العشش أو بيوت شديدة التدهور، ونجد أن ٣٣% من العينة غير ملائم لها، حيث كانت هذه النسبة تسكن في بيوت كعائلات ممتدة ملكيتها خاصة بهم، وتم استبدال ذلك بعد المشروع بشقق لا تلائمهم.

ملائمة مسطح الوحدة السكنية للأسر		
غير ملائم	ملائم	
١٠	٢٠	عدد
%٣٣	%٦٧	نسبة %

جدول (٤-٢٠): مدى ملائمة مسطح الوحدة السكنية للأسر.

• الهيكل العمراني:

نجد أن هناك ١٠% من العينة تشكو من بعض العمارات التي تعاني من مشاكل إنشائية ناتجة من مشاكل بشبكات المياه والصرف كما بالشكل (٤-١٠٥) كما توجد عمارات تعاني من التشققات بطول العمارة السكنية كما بالشكل (٤-١٠٦).



شكل (٤-١٠٦): نماذج لعمارات تعاني من مشاكل إنشائية بمنطقة العجائز.



شكل (٤-١٠٥): مشاكل شبكات المياه بالعمارات السكنية بمنطقة العجائز.

• الخدمات والأنشطة:

أضاف المشروع بعض الخدمات الاجتماعية والثقافية والترفيهية للمنطقة لعدم وجودها بالمنطقة مثل الوحدة الاجتماعية وحضانة الأطفال، إلا أنه بعد تنفيذ المشروع لم تستفد المنطقة من بعض الخدمات فمثلا حديقة الطفل والمكتبة مغلقة منذ إنشائها، وهناك خدمات تعمل ويستفيد بها سكان المنطقة كمركز طب الأسرة الموضح بالشكل (٤-١٠٧).

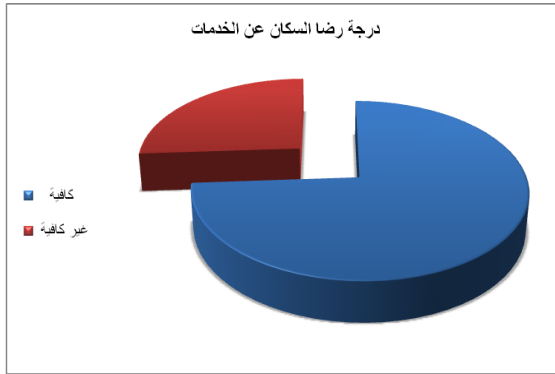


شكل (٤-١٠٧): مركز طب الأسرة بمنطقة العجائز.

كما يلاحظ انتشار الأنشطة المختلفة بين العمارات السكنية وذلك لعادة سكان المنطقة على تداخل الأنشطة مع السكن كما بالشكل (٤-١٠٨).



شكل (٤-١٠٨): تداخل الأنشطة مع المباني السكنية بمنطقة العجائز.



شكل (٤-١٠٩): درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع.

وتبين أن آراء غالبية السكان "بنسبة ٧٣%" كما بالشكل (٤-١٠٩)، توضح أن الخدمات التي وفرها المشروع كافية، حيث إن المنطقة يتوافر بها العديد من الخدمات بالأساس، ونجد أن ٦٧% من العينة أفادوا أنها تعمل بكفاءة كما يوضح الجدول (٤-٢١)، و٣٣% من العينة تشكو من عدم كفاءة الخدمات كما أن هناك خدمات "كحديقة الطفل" مسورة ولا تعمل ولم يستفد منها سكان المنطقة، والمناطق الخضراء بين المباني تحولت إلى مقالب للقمامة وتعاني من التدهور كما بالشكل (٤-١١٠).

درجة رضا السكان عن الخدمات التي وفرها المشروع				
كافية	غير كافية	تعمل بكفاءة	لا تعمل بكفاءة	
٢٢	٨	٢٠	١٠	عدد
٧٣%	٢٧%	٦٧%	٣٣%	نسبة %

جدول (٤-٢١): رضا السكان عن الخدمات طبقا لبيانات العينة بمنطقة العجائز.



شكل (٤-١١٠): تدهور المناطق الخضراء بين المباني بمنطقة العجائز بعد التطوير.

أما بالنسبة للأنشطة فقد أكدت غالبية العينة (نسبة ٦٠%) أن المشروع لم يقدّم بتوفير الأنشطة بشكل ملائم وكاف للمنطقة كما يوضح جدول (٤-٢٢)، حيث إن أماكن المحلات التي وفرها المشروع لم تلائم السكان فهي بعيدة عن وحداتهم السكنية، كما أنها تقع بجانب منطقة ورش ولا يوجد تردد عليها كما كانت قبل تطوير المنطقة، فنجد ظهور بعض الأكشاك والأنشطة بين المباني، وهو موقعها قبل عملية الإحلال والتجديد كما بالشكل (٤-١١١). ويمنع الحى وجود بعض الأنشطة التي اعتاد عليها السكان فى السابق "كتربية الدواجن" ويقوم بإزالتها.

درجة رضا السكان عن الأنشطة التي وفرها المشروع		
غير راضٍ	راضٍ	
١٨	١٢	عدد
٦٠%	٤٠%	نسبة %

جدول (٤-٢٢): درجة رضا السكان عن الأنشطة التي وفرها المشروع.



شكل (٤-١١١): بعض الأنشطة بمنطقة الدراسة التي ظهرت بعد التطوير.

• الطرق والبنية الأساسية:

مسارات المشاة بالمنطقة تستخدم كمساحات للعب الأطفال وفي امتدادات الأنشطة الحرفية وهي تعاني من التكسير وإلقاء القمامة بها كما يوضح الشكل (٤-١١٢)، كما يوجد مشاكل فى شبكات المياه والكهرباء بالمنطقة فهناك شكوى من ١٠% من سكان العينة من مشاكل الكهرباء بالعمارات.



شكل (٤-١١٢): تدهور وتكسير ممرات المشاة بمنطقة العجائز بعد التطوير.

- بيانات المشاركة المجتمعية:

• مشاركة المجتمع بالمشروع

المشاركة المجتمعية تساعد على تحديد احتياجات المجتمع بصورة أفضل، وبالنسبة لمنطقة العجائز فلم يتم تطبيق منهج المشاركة بالمشروع، حتى إن أول مرحلة تقاضى السكان بعمليات النقل وهدم المنازل، ولذلك لم يتوافق تخطيط المنطقة مع احتياجات ورغبات السكان، فكانوا يفضلون وجود محلات تجارية أسفل منازلهم، واستخدام الفراغات الخضراء بين المنازل فى أنشطة خاصة بهم ويوضح شكل (٤-١١٣) بعض المظاهر التى تعبر عن احتياجات السكان، وبناء على نتائج الاستقصاء فإن رغبة السكان واستعدادهم للمشاركة تصل إلى ٨٧% من العينة.



شكل (٤-١١٣): نماذج لبعض التغييرات المضافة من قِبل السكان بمنطقة العجائز.

• صيانة ومتابعة المشروع

بالرغم من وجود بند الصيانة بعقود الوحدات السكنية إلا أن ٩٣% من عينة الدراسة تؤكد عدم وجود صيانة، ويظهر ذلك في حالة بعض المباني وشبكات البنية التحتية كما بالشكل (٤-١١٤).

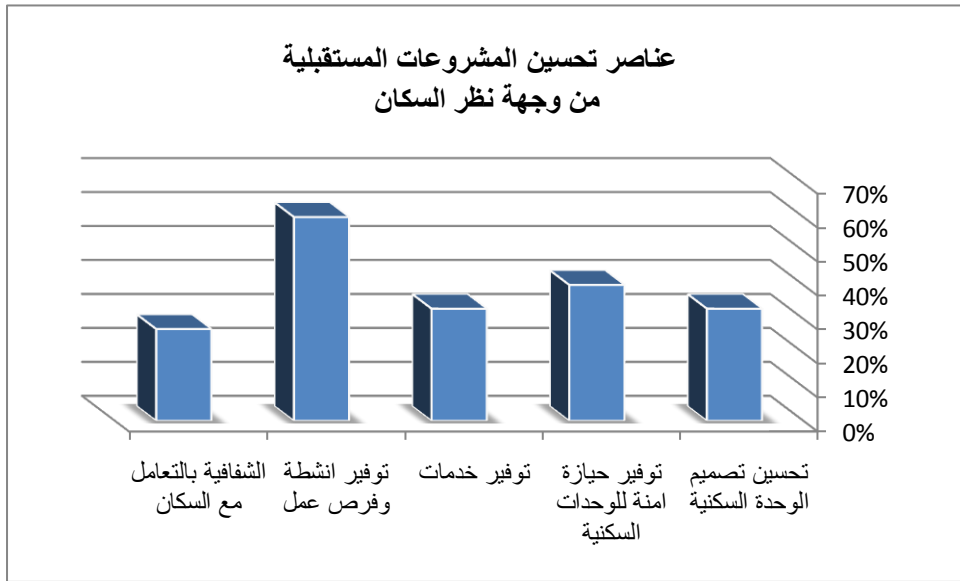


شكل (٤-١١٤): تدهور بعض المباني وعدم وجود متابعة للمشروع .

- المشاكل التي تواجه السكان بعد عملية التطوير:

- تدهور البيئة العمرانية حيث وجود القمامة بين المباني وتكسير الأرصفة وتدمير المسطحات الخضراء.
- عدم الإحساس بالأمان حيث إن عقود الوحدات السكنية "عقود بحق الانتفاع".
- انخفاض مستوى الخدمات فلم تعد بنفس الكفاءة فى بداية تسليم المشروع، ووجود خدمات مغلقة لا يستفاد منها أهالى المنطقة.
- الإحساس بالتمييز لفئة عن أخرى "حيث تم توصيل شبكات الغاز إلى المباني المضافة من المشروع فقط أما المباني التي تم تحسينها لم تحظ بهذه الخدمة".

ويوضح الشكل التالى عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان المنطقة، ونجد أن النسبة الغالبة (٦٠% من السكان) آرائهم أن يتم توفير أنشطة وفرص عمل بالمشروعات المستقبلية أى الاهتمام بالجانب الاقتصادي الاجتماعي للسكان، كما بالشكل (٤-١١٥).



شكل (٤-١١٥): عناصر تحسين المشروع من وجهة نظر سكان منطقة العجائز.

وبالنظر إلى الشكل السابق نجد أن إحساس السكان بالأمان سواء من الجانب الاقتصادي أو من جانب حياة المسكن من أهم عناصر التي يمكن أن تساهم فى نجاح مشروعات التطوير، ويساهم فى بناء الثقة بين السكان والجهات المنفذة للمشروع.

٤-٤-٥- نتائج الحالة الدراسية الثالثة منطقة العجائز:

- إيجابيات التجربة:

- توفير نوعية جيدة من المساكن بدلا من العشش والمساكن المتهدمة.
- وجود السكان بنفس منطقتهم أثناء تنفيذ المشروع، بالقرب من خدماتهم وأنشطتهم المعتادة.
- الدعم السياسى للمشروع أدى إلى التنسيق الجيد بين الجهات المنفذة للمشروع.
- الحفاظ على بعض العناصر ذات الحالة الجيدة تتمثل فى بعض المباني الجيدة والحفاظ على النسيج الاجتماعى القائم.
- فتح محاور حركة جديدة بالمنطقة وربطها بالطرق الرئيسية.
- توفير خدمات صحية وتنقيفية للمجتمع، وخدمات للمرأة والأطفال بشكل خاص (مركز رعاية الأسرة، مكتبة الطفل).
- يبرهن المشروع على قدرة الجمعيات الأهلية على المساهمة فى عمليات إعادة البناء والتطوير بالمنطقة، مما يساهم فى تخفيف العبء عن الأجهزة الحكومية وخاصة من جهة التمويل.

- سلبيات التجربة:

- غياب معايير ثابتة وواضحة يتم على أساسها تنفيذ تسليم الوحدات السكنية للأهالى، فهناك عدد من الأسر الذين أفادوا أن هناك من له أحقية فى استلام وحدات سكنية ولم يتم استلامها حتى الآن.
- تنفيذ مشروعات التطوير بدون مشاركة الجهود الذاتية للأهالى فى جميع مراحل التنفيذ، وأدى ذلك إلى عدم ملاءمة تخطيط المنطقة للسكان، وتدهورها بشكل سريع وعدم صيانتها، ويتمثل ذلك فى تدهور الفراغات بين المباني وسوء استخدام المسطحات الخضراء.
- عدم دراسة الأنشطة الاقتصادية حتى يمكن اختيار المواقع الجديدة التى تتناسب مع الأنشطة ودراسة المساحات اللازمة لكل نشاط بحيث يتلاءم معها، فأدى ذلك إلى عدم استخدام الأهالى للمحلات التى تم بناؤها، وعادوا إلى أماكنهم القديمة لممارسة أنشطتهم بشكل غير قانونى.
- تعويض السكان لأملكهم من البيوت القديمة "بشفة" يعتبر تعويض غير مجزٍ للقيمة الفعلية للأرض، فيجب وضع معايير للتعويضات بالنسبة للعقارات المملوكة للسكان وتم إزالتها وإعادة بناء المنطقة، وإجراء تقييم لسعر الأرض مع مراعاة واقعية التسعير وسوق العرض والطلب العقارى.
- عدم ملاءمة الوحدة السكنية لنسبة ٣٣% من عينة السكان بالمنطقة، وذلك نتيجة لعدم التعرف على النمط المعيشى لأهالى تلك المنطقة، فمعظم الأهالى بالمنطقة من نمط الأسر الممتدة ويفضلون بيوت خاصة بالعائلة وليس السكن بشقق منفصلة.

- لم تعمل الخدمات التي تم تنفيذها بكفاءة، وهناك خدمات لم يتم تشغيلها (مثل المكتبة وحديقة الطفل) من الأساس بالرغم من احتياج السكان لها، مما يدل على أن اهتمام الجهات المنفذة كان للدعاية الإعلامية للمشروع وليس للسكان أنفسهم.

- عدم وجود صيانة للمشروع أدى إلى تدهور بعض المباني بالرغم من حدوثها، وتدهور الفراغات بين المباني.

- تدهور الممرات والمناطق الخضراء مؤثر لعدم ملاءمة التصميم لسكان المنطقة، وأيضا لعدم مشاركتهم في تطوير منطقة سكنهم مع جهات تنفيذ المشروع.

- بالرغم من وجود متابعة من الحي للمنطقة لمنع إقامة أى أنشطة (عشوائية من وجهه نظره) كتربية الدواجن بالفراغات كما كان بالمنطقة من قبل، إلا انه لا يوجد اهتمام لجمع القمامة أو المشاكل الإنشائية بالعمارات، مما يدل على أن هدف المتابعة المحافظة على شكل حضارى للمنطقة ليس بها أى عادات ريفية، وليس الهدف خدمة السكان أنفسهم، والاهتمام بالطرق الرئيسية دون المسارات الداخلية يؤكد هذا أيضا.

هذا ويوضح الجدول التالي (٤-٢٣) موجز نتائج تقييم تجربة منطقة العجائز.

عناصر التقييم	عمرانية			بيئية		اجتماعية	اقتصادية	إدارية ومؤسسية	
	تصميم الوحدة السكنية	مسطح الوحدة السكنية	تخطيط المنطقة (مبان- طرق- فراغات)	شبكات البنية التحتية	المسطحات خضراء	الخدمات	الأنشطة وفرص العمل	إدارة المشروع	
إيجابيات	توفير وحدة سكنية جيدة وصحية لساكني العشش والوحدات السكنية المتدهورة.	توفير مسطح للوحدة السكنية ملائم لغالبية الأسر بنسبة ٦٧%.	توفير تخطيط حضارى للمنطقة السكني يراعى الأسس الجمالية والبيئية.	توصيل شبكات البنية التحتية بجميع المباني المضافة، وتحسين الشبكة القائمة.	توفير بعض المسطحات الخضراء لتعمل كمتنفس للمنطقة.	تم توفير خدمات صحية وترفيهية لسكان المنطقة، لعدم وجود تلك الخدمات بالمنطقة من قبل.	تم توفير بعض المحلات والورش، لكل من كان يملك محل أو ورشة قبل عملية الإحلال.	جدية تنفيذ المشروع يرجع إلى الدعم السياسى والدعم المالى للمشروع.	
سلبيات	لم يلائم تصميم الوحدة السكنية نسبة ٣٣% من السكان، ويرجع ذلك لوضع تصميم الوحدة بعيدا عن السكان أصحاب المصالح بالدرجة الأولى.	لم يلائم نموذج الوحدة السكنية نمط الأسر الممتدة التى كانت تسكن بالمنطقة، والذين يفضلون بناء بيوت بمعرفتهم وعلى أرض خاصة بهم وحسب احتياجاتهم، كما كانوا من قبل.	لم يراع تخطيط المنطقة طبيعة الأنشطة المتواجدة قبل عملية الإحلال واحتياج السكان لها، فتم استخدام الفراغات فى إنشاء بعض الأنشطة التجارية وغيرها، وتلك نتيجة لإغفال البعد الاجتماعى التشاركى بالمشروع.	لم يتم توفير الخدمة بالكفاءة المطلوبة، فهى تعاني من بعض المشاكل، كما لم يتم توصيل شبكات الغاز إلى جميع المباني مما أدى لشعور الأهالى بالترقة وعدم الشفافية.	سوء استخدام تلك المسطحات وتحويلها إلى مناطق لإلقاء القمامة، ويرجع ذلك لعدم دراسة الخصائص الثقافية للسكان فهم يفضلون المسطحات شبه الخاصة للإحساس بملكيته لهم.	لم تعمل الخدمات بالشكل المخطط له، فالمركز الطبى لا يعمل بكفاءة كما ذكر سكان المنطقة، أما نادى ومكتبة الطفل فلم تعمل ولم تستفد منها المنطقة. وللدعاية الإعلامية فقط وليس للتنفيذ.	لم يتم مشاركة السكان فى أى مرحلة من مراحل المشروع، بالرغم من اشتراك جهة عمل أهلية "جمعية المستقبل" فى تنفيذ المشروع، إلا أنه مازال فكر المشاركة للإعلامية فقط وليس للتنفيذ.	اختيار أماكن المحلات والورش الجديد لم يلائم سكان المنطقة فهى تبعد عن العمارات السكنية، فى حين تفضيل السكان لنمط الاستعمالات المختلطة mixed use . الانتقال وتسليم الشقق.	عدم معرفة السكان بعملية الإحلال وإعادة التوطين بالمرحلة الأولى إلا يوم النقل، مما ساهم فى ظهور العديد من المشاكل لساكنى تلك المرحلة أثناء عملية الانتقال وتسليم الشقق.
توصيات	يجب إشراك السكان ومعرفة تفضيلاتهم بتصميم الوحدة السكنية، والبعد عن فكرة فرض نماذج سكنية على الأهالى.	يجب توفير أكثر من نمط للإسكان حسب طبيعة اهالى المنطقة، ومشاركتهم فى اختيار النمط الملائم لهم.	يجب مراعاة السمات الاجتماعية والثقافية الخاصة بالمنطقة عند تخطيطها، وذلك بدراسة البعد الاجتماعى وانعكاساته على العمران، بالإضافة إلى مشاركة المجتمع المدنى.	يجب أن يتوافر عنصر الصيانة والمتابعة للمشروع، وأن يتوافر مبدأ الشفافية فى التعامل مع السكان.	يجب مشاركة المجتمع المدنى فى إنشاء واختيار أماكن تلك المسطحات الخضراء حتى يساهم ذلك فى صيانتها والحفاظ عليها.	الأصل فى عملية التنمية هو الإنسان، فلا يقف دور المشروع على تنفيذ بعض الخدمات بل عمل دورات لتوعيه السكان للاستفادة من الخدمة، ومتابعتها بعد التشغيل.	يجب دراسة مواقع عمل السكان وأنشطتهم الاقتصادية وعلاقتها بالمواقع الجديدة، حتى يمكن اختيار المواقع التى تناسب مع الأنشطة مع دراسة المساحات اللازمة لكل نشاط.	يجب أن يتسم التعامل بين الجهات المنفذة للمشروع والمجتمع المحلى بالشفافية، وأهمية الدعم المادى والسياسى لتلك المشروعات.	

جدول (٤-٢٣) تقييم تجربة منطقة العجائز.

٤-٥- خلاصة الجزء الرابع:

تناول هذا الجزء عرض وتحليل تجارب تطبيق مدخل الإحلال التدريجي ويوضح جدول (٤-٢٤) ملخص التقييم للحالات الدراسية الثلاث:

عناصر التقييم	تجربة زينهم	تجربة الدويقة الجديدة	تجربة العجائز
المرونة في مسطحات الوحدات السكنية.	○	■	◇
مناسبة التصميمات المعمارية لاحتياجات الفئة المستهدفة.	◇	■	◇
مشاركة المستعمل في إنتاج المسكن وفقا لاحتياجاته.	◇	○	○
ملائمة تخطيط المنطقة، ونمط الإسكان للاحتياجات الوظيفية والمادية للسكان.	○	○	◇
إمداد المنطقة بالبنية الأساسية والمرافق.	■	■	■
كفاءة التشغيل لشبكات البنية الأساسية.	◇	◇	◇
توفير الخدمات الأساسية لسكان المنطقة.	■	○	■
كفاءة العمل للخدمات المتوفرة.	◇	◇	○
توفير أنشطة اقتصادية ملائمة للسكان.	—	○	◇
تناسب قيمة الإيجارات مع مستوى دخول سكان المنطقة.	■	◇	■
تفعيل دور القطاع الأهلي في عملية تطوير المنطقة.	■	○	■
تقنين حيازة المساكن وإبرام عقود لسكان المنطقة.	■	■	■
تنوع مصادر التمويل (مساهمة القطاع الخاص والأهلى مع الحكومة).	■	◇	◇
مشاركة جميع أصحاب المصالح stakeholders في عملية التطوير (حكومة- قطاع خاص - منظمات مجتمع مدنى - أفراد ممثلين للمجتمع المحلى)	◇	○	○
الشفافية فى تسليم الوحدات السكنية ووجود معايير معلنة لإعادة التوطين.	◇	○	○
وجود صيانة ومتابعة للمشروع بعد التنفيذ.	◇	○	○
تناول البيئة المحيطة بالاعتبار لتكامل عملية التطوير.	◇	○	◇
الاستفادة من الإمكانيات المحلية للمنطقة بعملية التطوير (مثل مشاركة قوى العمل الموجودة بالمنطقة فى عمليات تنفيذ المشروع)	○	○	○

○ ضعيف

◇ متوسط

■ قوى

جدول (٤-٢٤): ملخص التقييم للحالات الدراسية الثلاث.

ومن خلال تحليل نتائج الجدول السابق نجد أن:

- أهم الايجابيات بتلك التجارب هي تنوع مصادر التمويل ومساهمة القطاع الخاص والأهلى مع الحكومة، وتقنين حيازة المساكن وإبرام عقود لسكان المنطقة، بالإضافة إلى تحسين الأحوال العمرانية للمنطقة.

- جوانب القصور بالنواحى العمرانية ليس فى توفير الخدمات أو شبكات البنية الأساسية ولكن فى كفاءة تشغيلها بعد ذلك.

- بالرغم من توفير بيئة جديدة صحية وأكثر نظافة من المناطق قبل عملية الإحلال، إلا أن السكان تعاني من مشاكل أخرى، منها سوء استغلال الفراغات والحدائق، وعدم توفير أنشطة جديدة بالمنطقة، وعدم ملائمة توزيع الاستعمالات للسكان، وذلك نتيجة لوضع المخطط بعيداً عن تفضيلات المجتمع المحلى.

- قصور دور المشاركة المجتمعية فى عملية التنمية، فلم يتم الاستفادة من الإمكانيات المحلية الموجودة بمناطق الدراسة، كما لم يتم توفير أنشطة اقتصادية ملائمة للسكان، وعدم ملائمة تخطيط المناطق لاحتياجات السكان.

- اتساع فجوة الثقة بين المجتمع المحلى والحكومة لعدم وجود شفافية فى عملية تسليم الوحدات السكنية.

هـ- النتائج والتوصيات.

تمهيد:

تناولت الرسالة بالجزء الأول الخلفية النظرية لمناطق الإسكان غير الرسمي في عدة نقاط أساسية وهي تعريفها وعوامل ظهورها وانتشارها، وأهم سماتها، وكذلك تطور أعداد مناطق الإسكان غير الرسمي. وخلص إلى أنه ما زال هناك حاجة إلى مزيد من الدراسة والتحليل لمداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر والتعرف على جدوى تطبيقها. كما استعرض الجزء الثاني من الرسالة مداخل التعامل مع المناطق غير الرسمية وتطورها عالمياً، وتطبيقها ببعض التجارب العالمية، وأهم الدروس المستفادة من تطبيق تلك المداخل.

أما الجزء الثالث فقد تناول تطور مداخل التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر (منذ عام ١٩٧٧ حتى ٢٠٠٥) وذلك في محاولة لتحليل هذه المداخل كإطار لحل مشكلة المناطق غير الرسمية والتعرف على أوجه القوة والقصور بكل منها، كما تناول بشئ من التفصيل مداخل التعامل الحالية مع مناطق الإسكان غير الرسمي (منذ ٢٠٠٥ حتى الآن) واستخلص أهم إيجابياتها وسلبياتها وجدوى تطبيقها ومساهماتها في تطوير المناطق غير الرسمية والحد من نموها. وبذلك تم الإجابة على التساؤل الأول للبحث "ما إيجابيات وسلبيات المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي والنتائج والسيناريوهات المتوقعة من تطبيق تلك المداخل؟"، وإجابة التساؤل الأول يقود للتساؤل الثاني والثالث وهما "ما إيجابيات وسلبيات مدخل الإحلال التدريجي، أحد أهم المداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي؟"، "ما المؤشرات والدروس المستفادة لصياغة نموذج فكري فاعل لمدخل الإحلال التدريجي للتعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر؟"، فقام البحث بتحديد مدخل الإحلال التدريجي لإجراء تقييم له بالجزء التطبيقي بناء على عدد من المعايير والأسس منها، التركيز على المشروعات الأكثر حداثة بداية من عام ٢٠٠٥ حتى الآن، وذلك للإضافة العلمية للدراسة وعدم التكرار.

هذا وقد تم التركيز على مدخل الإحلال التدريجي بالجزء التطبيقي لتدقيق نتائج الدراسة النظرية، والتي أوضحت أن هناك قصور بأساليب التدخل لتغيير الأوضاع العمرانية القائمة (الإزالة - الإحلال التدريجي) من حيث الخطط التنفيذية ومشاركة السكان وتحسين المستوى المعيشي لهم، واشتمل هذا الجزء على منهجية الدراسة التطبيقية وكيفية تطبيقها، وأيضاً على تقييم الحالات الدراسية الثلاث المختارة "زينهم - الدويقة الجديدة- العجايز"، وذلك لتحقيق أهداف الرسالة المتمثلة في التعرف على إيجابيات وسلبيات مداخل الإحلال التدريجي، واستخلاص المؤشرات والدروس المستفادة اللازمة لتطوير مدخل الإحلال التدريجي لاستخدامه بشكل فاعل في حل مشكلة مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر.

ويشتمل هذا الجزء على عرض ومناقشة نتائج الدراسة النظرية، ونتائج الدراسة التطبيقية، ويتم عرض مجموعة من التوصيات تشمل أسس التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي بشكل عام، ومشروعات الإحلال التدريجي بشكل خاص.

٥-١- نتائج الدراسة النظرية:

تبين من خلال الدراسة النظرية وجود بعض الايجابيات والسلبيات لمدخل التعامل الحالية مع مناطق الإسكان غير الرسمي، فبالنسبة لمدخل تطوير المناطق العشوائية غير الآمنة تمثلت أهم الايجابيات في توفير سكن آمن لسكان بعض المناطق المهددة وغير الآمنة (مثل منطقة الوحدة العربية بالقليوبية)، بالإضافة إلى توفير قاعدة معلومات حول حجم المناطق غير الآمنة بمصر، وانحصرت أهم السلبيات في أنه لم يتم تطوير المناطق غير الآمنة حسب الأولويات المعلنة لصندوق تطوير المناطق العشوائية، فكان البعد الاستثمارى هو البعد الحاكم فى المناطق التى تم تطويرها وليس أمن وأمان سكان تلك المناطق.

أما بالنسبة لمدخل تطوير المناطق العمرانية غير المخططة فقد أوضحت الدراسة أن أهم ايجابيات ذلك المدخل تتمثل فى تقنين حيازات الأراضى (أحد الأسس الإستراتيجية المقترحة)، وهو يعد من العوامل الأساسية لنجاح عملية التنمية لشعور السكان بالأمان والاستقرار (وذلك فى حال تطبيقها كما هو مخطط لها)، وأهم سلبيات ذلك المدخل أن المعايير المستخدمة به معايير عمرانية واقتصادية فقط، ولم تراع أى معايير أخرى، بالرغم من أنه بدأ البعد الاجتماعى يحتل مركزاً فى جهود الدولة لحل مشكلة المناطق غير الرسمية (منذ عام ٢٠٠٥) عكس ما سبق، إلا أنه مازال يتسم بالضبابية، فتبين أن فكرة المشاركة المجتمعية التى تتبناها الدولة ركزت على الشكل وليس المضمون، فهى أحد الأسس المدرجة بإستراتيجية تطوير المناطق غير المخططة وبالرغم من ذلك لم توجد أى أطراف ساهمت فى إعدادها مع "الهيئة العامة للتخطيط العمرانى".

وقد انحصرت أهم ايجابيات مدخل تحزيم المناطق العشوائية فى أن الفكرة لا تتعارض أو توقف أى معالجات أو تدخلات لتطوير المناطق غير الرسمية القائمة، وأهم السلبيات فى أنه من المتوقع طبقاً لاقتصاديات السوق الحالية فإن سكان المناطق الجديدة التى ستحيط بالمناطق غير الرسمية هم من أصحاب الدخل المرتفعة مما قد يتسبب فى وجود مشاكل اجتماعية، كما سوف يلجأ محدودى الدخل إلى البناء بمناطق أخرى مما يتسبب فى ظهور المزيد من العشوائيات وليس الحد من امتدادها.

هذا ويوضح الجدول (٥-١) أهم إيجابيات وسلبيات تطبيق المداخل الحالية للتعامل مع المناطق غير الرسمية فى مصر.

السلبات	الإيجابيات	مداخل التطوير	البرنامج القومي للقضاء على العشوائيات ٢٠٢٠
<ul style="list-style-type: none"> ○ نقل السكان من مواقعهم إلى أماكن أخرى يجب أن يتم على أساس الاتفاق بين الطرفين "السكان والحكومة". ○ لا توجد أى معايير تحدد نظام التعويضات التى يتبعها الصندوق مع السكان مالكي المنازل المتضررة. ○ ضعف دور الجهود الذاتية والمنظمات غير الحكومية فى عملية الإزالة والتطوير، قد يؤدي إلى عدم قدرة الحكومة على توفير بدائل الإسكان وهو ما يعنى تنامى ظاهرة السكن غير الرسمى. ○ البعد الاستثمارى كان هو البعد الحاكم فى اختيار أولويات المناطق التى تم تطويرها، فقد كان تركيز مجهودات صندوق تطوير العشوائيات على مناطق الخطورة ذات الدرجة الثانية. 	<ul style="list-style-type: none"> ● يعتبر أول محاولة للتنسيق والتكامل بين الهيئات المختلفة التى تتعامل مع المناطق العشوائية. بناء قاعدة معلوماتية حول حجم وأبعاد مشكلة المناطق غير الآمنة. ● توفير سكن آمن وملامح لسكان المناطق المهدة وغير الآمنة. ● تقنين أوضاع السكان فى مناطق للحيازة يعطى إحساساً بالأمان للسكان وثقة فى جدية المشروع. 	<ul style="list-style-type: none"> ● تطوير المناطق العشوائية غير الآمنة 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ المعايير المستخدمة بهذه الإستراتيجية معايير عمرانية واقتصادية فقط، ولم تراعى أى معايير أخرى. ○ تبنى سياسة موحدة للتعامل مع المناطق العشوائية (إزالة - تطوير) بالرغم من وجود فروق نسبية بين المناطق لاختلاف الظروف المحيطة بكل منطقة بالإضافة إلى خصوصيتها الثقافية والاقتصادية. ○ عدم وجود مشاركة من المجتمع المحلى وهو صاحب المنفعة فى المقام الأول. ○ وأيضاً عدم إشراك المحليات فى إعدادها يؤدي إلى عدم تفعيلها على مستوى المحليات. 	<ul style="list-style-type: none"> ● صياغة إستراتيجية عامة لتطوير وتنمية المناطق غير الرسمية يعنى أن يكون لدى الدولة بيانات كاملة عن حجم المشكلة بحيث تتمكن من إدارة الاستثمارات لتطوير العشوائيات. ● تحسين الأوضاع العمرانية والمعيشية لسكان المناطق العشوائية. ● بدأ يظهر البعد الاجتماعي فى جهود الدولة عكس ما سبق من جهود، بالرغم من أنه مازال يتسم بالضبابية وعدم الوضوح. 	<ul style="list-style-type: none"> ● إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة 	
<ul style="list-style-type: none"> ○ يتعامل مشروع تحزيم العشوائيات مع المناطق غير الرسمية (العشوائية) على أنها أجسام دخيلة أو سرطانات يجب تحزيمها (تطويقها) حتى لا تمتد، دون تفهم الأسباب والدوافع التى أدت إلى ظهور المناطق العشوائية. ○ بطبيعة الحال طبقاً لاقتصاديات السوق الحالية فإن سكان المناطق الجديدة التى ستحيط بالمناطق العشوائية هم من أصحاب الدخول المرتفعة مما قد يتسبب فى وجود مشاكل اجتماعية. ○ يفقد المشروع لعنصر هام، وهو مشاركة أصحاب المصلحة (المجتمع) سواء ملاك الأراضي أو قاطنو هذه المناطق فى اتخاذ القرار الذي سيؤثر عليهم، فالمعلومات يتم تجميعها من المصادر الثانوية ويقوم الاستشاريون بتحليل المعلومات وطرح المقترحات بعيداً عن مشاركة الأهالي. ○ لم تتضمن رؤية تحزيم العشوائيات كيف يمكن أن يتم نزع ملكية الأراضي الزراعية من أصحابها لتنفيذ المخططات. 	<ul style="list-style-type: none"> ● وجود رؤية تنموية على المستوى القومي، وأهمية وجود تخطيط مستقبلي لاستخدام الأراضي. ● فكرة تحزيم العشوائيات لا تتعارض أو توقف أى معالجات أو تدخلات لتطوير المناطق غير الرسمية القائمة، وفى الوقت نفسه يتضمن توفير وتحسين للخدمات العامة وتوزيعها بما يتلاءم مع السكان. 	<ul style="list-style-type: none"> ● تحزيم المناطق العشوائية بالمدن الكبرى 	

جدول (٥-١): نتائج الدراسة النظرية.

٥-٢- نتائج الدراسة التطبيقية:

من خلال تقييم الحالات الدراسية الثلاث، تبين وجود بعض الايجابيات والسلبيات لتطبيق مدخل "الإحلال التدريجي"، ومن أهم الايجابيات تحسن الأحوال العمرانية والبيئية لمناطق الدراسة، فقد انتقل السكان من السكن بعشش ذات حالة متدنية إلى مبانٍ سكنية ذات تخطيط يراعى الأبعاد الصحية، بالإضافة إلى الاهتمام بخدمات المرأة والطفل وتوفير مراكز رعاية الأسرة بمناطق الدراسة، فتلك المناطق بحاجة إلى التوعية الصحية وتوعية خاصة بالسلوكيات والعادات المتبعة ووجود تلك الخدمات يساهم في تحسين ثقافة المجتمع، كما تبين أن الدعم السياسى لتلك المشروعات أفاد في جدية تنفيذها وتشجيع بعض الجهات للمشاركة (كالقطاع الخاص بتجربة زينهم)، والدعم المالى من خلال جهات غير حكومية (مثل جمعية الهلال الأحمر "بمنطقة زينهم"، و صندوق أبوظبى للتنمية "بمنطقة الدويقة الجديدة").

ويوضح الجدول (٥-٢) أهم ايجابيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر.

منطقة العجائز	منطقة الدويقة الجديدة	منطقة زينهم	إيجابيات استخدام مدخل الإحلال التدريجي بمصر
✓	✓	✓	مساهمة الجمعيات الأهلية والقطاع الخاص فى عمليات إعادة البناء والتطوير بالمنطقة، مما يساهم فى تخفيف العبء عن الأجهزة الحكومية وخاصة من جهة التمويل.
✓	✓	✓	تحسن الأحوال العمرانية والبيئية للمناطق غير المخططة، فقد انتقل السكان من السكن بعشش ذات حالة متدنية وانتشار للقمامة بشوارع المنطقة إلى مبانٍ سكنية ذات تخطيط يراعى الأبعاد الصحية والبيئية.
✓	✓	✓	الاهتمام بخدمات المرأة والطفل وهو مدخل تنموى يهدف لجذب أفراد الأسرة للمشاركة فى الحفاظ على المجتمع الجديد والتخلص من العادات السيئة وطرح قيم اجتماعية وسلوكيات أفضل للمجتمع.
✓	✓	✓	الدعم السياسى للمشروعات يفيد فى جدية التنفيذ، وتشجيع بعض الجهات للمشاركة بالمشروع، وإلى التنسيق الجيد بين الجهات المنفذة للمشروع.
—	—	✓	تقنين حيازة المساكن، يؤدي إلى شعور السكان بالأمان والاستقرار، كما يُمكن أجهزة الدولة من تحصيل موارد دخل تستخدم فى تطوير تلك المناطق.
✓	✓	✓	توافر قدر من المرونة فى عملية تصميم الوحدات السكنية، من خلال تعديل التصميم أثناء مراحل التنفيذ المختلفة (زينهم كمثال)، أو توفير أكثر من نموذج للوحدة السكنية بمسطحات مختلفة (الدويقة الجديدة كمثال).

جدول (٥-٢): إيجابيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر.

أما بالنسبة لسلبيات تطبيق مدخل "الإحلال التدريجي" فكانت أهم السلبيات تتمثل في، عمل تخطيط لا يتناسب مع هذه الشريحة من السكان مما أفرز بعض المشاكل، مثل سوء استغلال الفراغات شبه العامة (تجمع للبلطجية والقمامة)، فغالبية السكان تفضل وجود فراغات لتستخدم في قيام أنشطة اقتصادية على حساب المسطحات الخضراء، كما أظهرت الدراسة شكوى السكان من أماكن توزيع الخدمات والأنشطة بمناطق الدراسة مما أدى إلى هجرة تلك الأماكن وانتقال الأنشطة إلى أماكن أكثر حيوية تعبر عن احتياجاتهم، بالإضافة إلى عدم توفير فرص عمل جديدة بمناطق الدراسة، حيث إن غالبية السكان ليس لديهم مصدر رزق ثابت "أرزقية"، ويعد انتشار الأنشطة المختلفة (محلات بقالة، ملابس، مقاهٍ وغيرها) وبناء أكشاك خشبية بالفراغات بتلك المناطق بعد التطوير، بمثابة انعكاس لاحتياجات السكان لتلك الأنشطة والتي لم تكن مدرجة بمخطط المنطقة.

كما تبين أيضا أنه من سلبيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي ضعف تفعيل دور المشاركة المجتمعية مع السكان أصحاب المصالح في المقام الأول لمعرفة احتياجاتهم وتفضيلاتهم، حتى انه لم يتم الاستعانة بالعمالة الموجودة بالمنطقة أثناء عملية بناء العمارات، بالرغم من توافر العمالة الفنية بنسب تتراوح بين ٣٧,٥% إلى ٦٧% من إجمالي العينة بالحالات الدراسية والتي تعتبر مقوم أساسي في عملية المشاركة المجتمعية في تطوير المنطقة، والتي لم تستغل بعملية التطوير.

بالإضافة إلى غياب معايير ثابتة وواضحة يتم على أساسها تنفيذ تسليم الوحدات السكنية للأهالي، وتطبيق معيار أن المسموح بعودتهم هم غير المسجلين خطر، أما الآخرون فلم يكن مسموحا بعودتهم، وعدم تسكين بعض الحالات حيث أنها قد تشوه المجتمع الجديد (البلطجية مثلا) لا يعتبر حل بل سوف يقومون بتشويه مناطق أخرى - في حالة افتراض أن جميع الأسر التي لم تتسلم وحدات سكنية كان لهذا السبب-، وأيضا تعويض السكان لأملهم من البيوت القديمة "بشقة" يعتبر تعويض غير مجزٍ للقيمة الفعلية للأرض كما بمنطقة "العجائز"، ويوضح الجدول (٥-٣) أهم سلبيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر.

وتم تلخيص النتائج التي توصل إليها بالبحث بالجزء التطبيقي، وتوضيح أهم إيجابيات وسلبيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر، كما بالجدول (٥-٤).

منطقة العجائز	منطقة الدويقة الجديدة	منطقة زينهم	سلبيات استخدام مدخل الإحلال التدريجي بمصر
✓	✓	✓	الاهتمام بالتنمية العمرانية فقط دون الجوانب الأخرى كالتمية الاجتماعية والاقتصادية، فظهر بعض الأنشطة بالمناطق بعد التطوير انعكاس لاحتياجات السكان لتلك الأنشطة وعدم إدراجها عند التخطيط.
✓	✓	✓	عدم ملاءمة التخطيط للسكان، وتدهور المناطق بشكل سريع وعدم صيانتها، وذلك بسبب عدم مشاركة السكان في التخطيط حتى بالرأى. ليأتى معبرا عن احتياجاتهم، ولمراعاة خصوصية المنطقة والتعرف على خصائصها الاجتماعية والثقافية مما يساهم في نجاح واستدامة المشروع.
✓	✓	✓	لم تكن هناك قواعد معينة للنقل وإعادة التوطين وعدم وجود شفافية في معايير تسليم الوحدات السكنية للأهالى، مما تسبب في اتساع فجوة الثقة بين المجتمع المحلى والحكومة.
✓	✓	✓	عدم وجود آلية للمتابعة والتقييم الدورى للمشروعات لتحسينها وتطويرها بناء على احتياجات المستخدمين، وعدم وجود متابعة وصيانة مما أدى إلى تدهور المباني وشبكات المياه والصرف.
✓	✓	✓	عدم توفير فرص عمل جديدة بمناطق الدراسة، حيث إن غالبية السكان ليس لديهم مصدر رزق ثابت "أرزقية"، أو حتى توفير أماكن لتدريب العمالة على بعض الحرف الملائمة لخصائص السكان، فيجب العمل على إيجاد قاعدة اقتصادية في تلك المناطق، ووجود برامج توعية للتعريف بالمشروعات الصغيرة.
✓	—	—	عدم تقديم تعويضات مالية لأصحاب المنشآت الذين هُدمت منازلهم أو محلاتهم، وتعويض السكان لأملأهم من البيوت القديمة "بشقة" يعتبر تعويض غير مجزٍ للقيمة الفعلية للأرض.
✓	—	✓	توحيد نموذج الوحدة السكنية وتكراره بجميع المنطقة لا يراعى الفروق في احتياجات الأسر، وعدم ملاءمة التصميم للسكان من حيث توزيع الفراغات وأماكن الفتحات بالوحدة السكنية.

جدول (٥-٣): سلبيات تطبيق مدخل الإحلال التدريجي بمصر.

عناصر التقييم	عمرانية		بيئية		اجتماعية		اقتصادية	إدارية ومؤسسية
	تصميم ومسطح الوحدة السكنية	تخطيط المنطقة (مبان - طرق - فراغات)	شبكات البنية التحتية	المسطحات الخضراء	الخدمات	المشاركة المجتمعية	الأنشطة وفرص العمل	إدارة المشروع
إيجابيات	توفير وحدة سكنية جيدة وصحية لسكان العشش والوحدات المتدنية.	توفير تخطيط حضارى للمنطقة السكني يراعى الأسس الجمالية والبيئية.	توصيل شبكات البنية التحتية لجميع سكان المنطقة، وهي احد أسس الحياة الكريمة للأسر.	توفير بعض المسطحات الخضراء لتعمل كمتنفس للمنطقة.	تم توفير خدمات ثقافية واجتماعية (للمرأة والطفل) من خلال الجمعيات الأهلية.	قيام الهلال الأحمر بعمل بعض الندوات واللقاءات مع السكان، بتجربة تطوير منطقة زينهم.	تم توفير عدد من الورش بمنطقة الدويقة الجديدة، ومنطقة العجائز، لأصحاب الورش بالمنطقة قبل عملية الإحلال.	جدية تنفيذ المشروع وتشجيع بعض الجهات للمشاركة فى التنفيذ، يرجع إلى الدعم السياسى للمشروعات.
سلبيات	لم يلائم تصميم الوحدة السكنية نمط الأسر الممتدة، كما لم تلائم الأسر الأخرى من حيث أماكن وضع الفتحات وتوزيع الفراغات داخل الوحدة السكنية.	يتم استخدام الفراغات بين العمارات فى إنشاء بعض الأنشطة التجارية والترفيهية والحرفية اللازمة لسكان تلك المناطق، ويؤدى ذلك إلى تدهور المنطقة والعودة تدريجيا إلى العشوائية مرة أخرى.	لم يتم توفير الخدمة بالكفاءة المطلوبة، فالبرغم من حداثة التجارب إلا أنها تعاني من العديد المشاكل، مثل أعمدة الإنارة العاطلة دائما، وتسريب وطفح من شبكات المياه والصرف.	سوء استخدام تلك المسطحات وتحويل بعضها إلى مناطق لإلقاء القمامة، بالرغم من احتياج تلك المناطق للخدمات الترفيهية إلا أن مسطح وتوزيع تلك المسطحات لم يكن ملائماً للسكان.	لم تعمل الخدمات بالكفاءة المطلوبة بمنطقة (زينهم- العجائز)، كما لم يتم توفير خدمات ثقافية وترفيهية مثل مكتبة أو مركز شباب بمنطقة الدويقة.	لم يتم مشاركة السكان فى أى مرحلة من مراحل المشروع، بالرغم من اشتراك جهات عمل أهلية مثل "جمعية المستقبل"، "الهلال الأحمر المصرى" فى تنفيذ المشروعات.	لم توفر المشروعات أنشطة وفرص عمل جديدة، حيث إن غالبية السكان ليس لديهم مصدر رزق ثابت، وحتى أماكن المحلات والورش الجديدة لم يلائم السكان فهي تبعد عن العمارات السكنية، فى حين تفضيل السكان لنمط الاستعمالات المختلطة.	لم تكن هناك قواعد معينة للنقل وإعادة التوطين، فيجب أن يكون هناك معايير واضحة ومعلنة للسكان، كما أنه لم تمتلك الجهات القائمة على المشروعات القدرة على التجديد والتغيير أثناء مراحل التنفيذ المختلفة.
الأسباب	يرجع ذلك لعدم دراسة النمط المعيشي للسكان وملائمة التصميم للأنشطة الاجتماعية اليومية لهم وما هي تفضيلاتهم. كما تم وضع تصميم الوحدة بعيدا عن السكان أصحاب المصالح بالدرجة الأولى	لم يراع تخطيط المنطقة طبيعة الأنشطة المتواجدة قبل عملية الإحلال واحتياج السكان لها، نتيجة لعدم وجود مشاركة من المجتمع المحلى لم يأت المخطط معبرا عن أولوياتهم.	لم يكن هناك متابعة وتطوير بعد تنفيذ كل مرحلة، فيجب تقييم كل مرحلة لتلافى أخطائها بالمرحلة اللاحقة.	عدم دراسة الخصائص الثقافية للسكان فهم يفضلون المسطحات شبه الخاصة للإحساس بملكيته لهم، وتوفير مسطح للأنشطة الترفيهية على مستوى المنطقة ككل.	لم يؤخذ البعد الاجتماعي فى الاعتبار وتم التعامل مع المناطق على أنها مبان وطرق فقط، ولم يتم دراسة احتياجات السكان من الخدمات.	فكر المشاركة مازال يتسم بعدم الوضوح بالنسبة للجهات العاملة بتطوير المناطق غير الرسمية، حتى وإن تضمنت خطط عمل تلك الجهات تطبيق المشاركة المجتمعية.	لم يؤخذ فى الاعتبار أن القاعدة الاقتصادية هي أول أولويات السكان وذلك لغياب المشاركة والحوار مع المجتمع المدني، فيجب العمل على إيجاد قاعدة اقتصادية وتكون ملائمة لخصائص ونوعية العمالة الموجودة بالمنطقة.	كان اهتمام الجهات بالدعاية الإعلامية للمشروع "propaganda" أكثر من اهتمامهم بتسليم الوحدات لمستحقيها، وملاءمة البيئة الجديدة لطبيعة السكان.
توصيات	يجب أن يتسم تصميم الوحدة بالمرونة لإمكانية تعديل التصميم حسب احتياجات الأسر. كما يجب إشراك السكان لمعرفة تفضيلاتهم والبعد عن فكرة فرض نماذج سكنية عليهم.	يجب مراعاة السمات الاجتماعية والثقافية الخاصة بالمنطقة عند تخطيطها، ومشاركة المجتمع المدني فى تخطيط المنطقة ليأتى معبرا عنهم، ولئلا تتحول إلى منطقة عشوائية مرة أخرى.	يجب ألا تنتهى مهمة الجهات المنفذة على المشروع عند تسليمه ولكن لا بد أن تمتد حتى بعد التشغيل لتلافى وعلاج أى مشاكل تظهر feedback.	يجب مشاركة المجتمع فى إنشاء واختيار تلك المسطحات الخضراء حتى يساهم ذلك فى صيانتها والحفاظ عليها، وملائمتها لخصائصهم الثقافية.	الأصل فى عملية التنمية هو الإنسان، فلا يقف دور المشروع على تنفيذ بعض الخدمات بل عمل دورات لتوعية السكان للاستفادة من الخدمة، ومتابعتها بعد التشغيل.	يجب أن يكون عنصر المشاركة المجتمعية جزءا أساسيا بخطط تطوير المناطق غير الرسمية بجميع مراحلها، وأن يتم التوعية لأهميتها وكيفية تطبيقها.	يجب أن يتم دعم لمشروعات صغيرة تنبثق من السكان والموارد المتوفرة، حيث إن السكان بالفعل يقومون بإنشاء بعض المشروعات الصغيرة، فيكون الدعم بتقنين تلك الجهود.	يجب أن تتسم عملية التطوير بالشفافية ووضوح الأهداف منذ بداية المشروع حتى انتهائه، وضرورة تمكين المجتمع المحلى مع الحكومة فى إدارة المشروع.

جدول (٥-٤): ملخص تقييم تجارب الإحلال التدريجي.

٥-٣- توصيات البحث:

بناء على استقراء النتائج السابقة، تم استخلاص مجموعة من التوصيات، تشمل أسس التعامل مع مناطق الإسكان غير الرسمي فى مصر بمشروعات الإحلال التدريجى.

٥-٣-١- أسس استخدام مدخل الإحلال التدريجى بالمشروعات المستقبلية:

عند تطبيق مدخل الإحلال التدريجى فى تطوير مناطق الإسكان غير الرسمي (غير القابلة للارتقاء) يتم مراعاة الأسس التالية:

أ- تصميم الوحدات السكنية:

- مراعاة الخصوصية الثقافية الاجتماعية لسكان كل منطقة

▪ يجب التخلّى عن فكرة فرض نماذج سكنية أو تصميمات حضرية نمطية متكررة فى كل المناطق دون الاعتبار لأوضاع السكان وأنماط معيشتهم وقدرتهم على التكيف مع المنطقة، فقد كانت الأسر الممتدة بالحالات الدراسية لا يلائمها نمط سكن العائلة الواحدة بوحدة منفصلة متباعدة.

- تحقيق المرونة بتصميم الوحدة السكنية

▪ أن يتسم التصميم بالمرونة ويسمح بإجراء المستعمل تعديلا طبقا لاحتياجاته ومتطلباته، فالوحدة السكنية إحدى وسائل التعبير التى يستخدمها الأفراد لإظهار صفاتهم ومعتقداتهم الفكرية وإمكاناتهم الاقتصادية وهو ما ينعكس على تصميم المسكن، كما تم بتجربة زينهم فقد توافر قدر من المرونة فى عملية التصميم خلال مراحل التنفيذ المختلفة، حيث كانت هناك شكاوى من سكان المرحلة الأولى من تصميم الوحدات السكنية، فتم إجراء تعديل على الوحدات بالمرحل اللاحقة.

- قدرة التصميم على ترجمة احتياجات المستخدمين

▪ يجب تحديد الاحتياجات الواقعية للسكان وترتيبها حسب أولويتها وإيجاد توافق بين المستخدمين والفنيين للوصول إلى نتائج أفضل بالمشروعات المستقبلية، فقد كانت هناك اقتراحات من المجتمع المحلى بالتجارب محل الدراسة بإجراء تعديلات بسيطة بأماكن الفتحات بوحداتهم السكنية تحقق لهم مزيد من الراحة والخصوصية، ولم تجرى لوضع قيود عليهم بعقود الوحدات السكنية (زينهم- العجائز).

ب- عناصر تخطيط المشروع:

ب-١- الفراغات:

- تفضيل السكان لتوفير فراغات خاصة وشبه خاصة

- تفضيل السكان لتوفير فراغات خاصة وشبه خاصة على حساب الفراغات العامة، فمن خلال تحليل آراء السكان في تصميم تلك الفراغات فهم يفضلون تقليل الفراغات شبه العامة على حساب توسيع الفراغات الخاصة وشبه الخاصة لإحساسهم بملكيته وحرية ممارسة أنشطتهم فيها.

ب-٢- الأنشطة الاقتصادية:

- دعم المبادرات المحلية لتوفير الأنشطة الاقتصادية والخدمات

- يجب عدم التركيز على إنشاء بعض من الأنشطة والخدمات بالمنطقة، وإنما يجب أن تكون الأولوية لمشروعات صغيرة تنبثق من السكان والموارد المتوفرة، فظاهرة انتشار الأنشطة الخاصة بالسكان التي تم رصدها بالحالات الدراسية الثلاث دليل على قدرة سكان تلك المناطق على حل مشكلاتهم وتحسين ظروفهم المعيشية ولكن عادة ما يعوقها ضعف الموارد ونقص الدعم والتوجيه الرسميين. فيمكن تقديم منح للمجتمعات المحلية لتنفيذ مشروعات صغيرة تستجيب لأولويات الاحتياجات محلياً.

- يجب العمل على إيجاد قاعدة اقتصادية في تلك المناطق، يجب ووجود برامج توعية للتعريف بالمشروعات الصغيرة والمتناهية الصغر، حيث أن غالبية السكان بتلك المناطق ليس لديهم مصدر رزق ثابت "أرزقية".

- مراعاة احتياجات السكان عند اختيار مواقع الأنشطة المقترحة

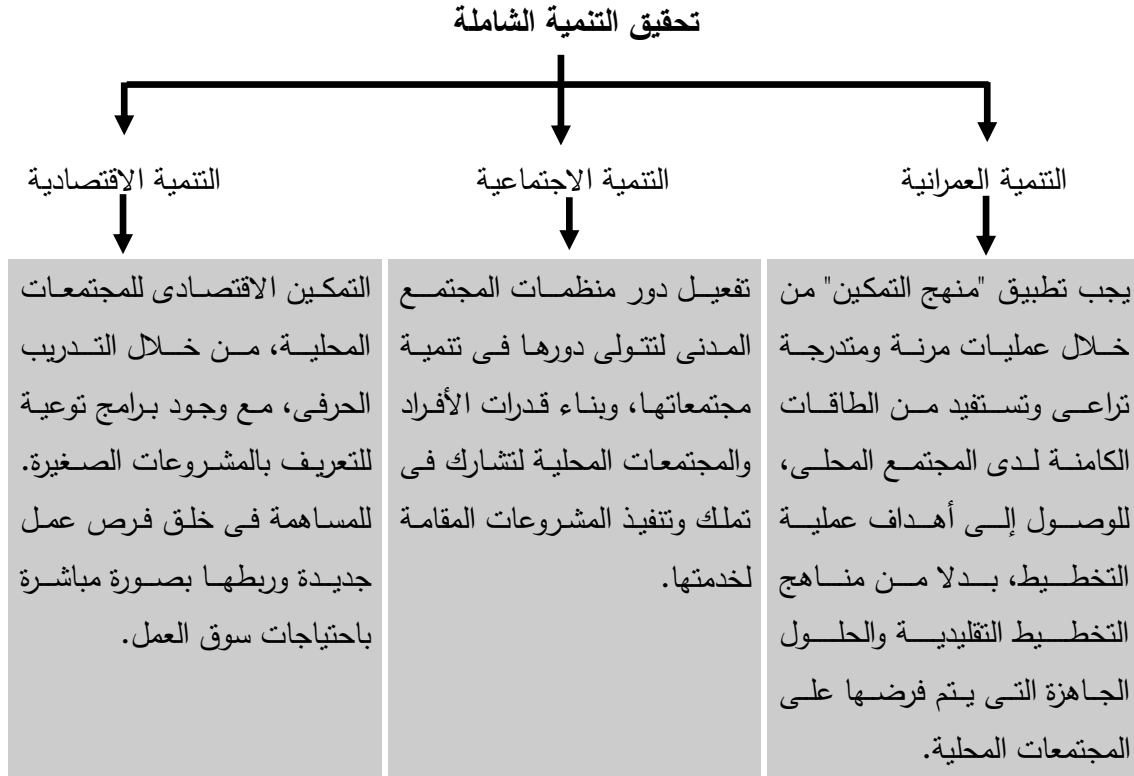
- يجب دراسة الأنشطة الاقتصادية وعلاقتها بالتردد على محاور الحركة حتى يمكن اختيار المواقع الجديدة التي تتناسب مع الأنشطة ودراسة المساحات اللازمة لكل نشاط بحيث يتلاءم معها، حتى لا يؤدي ذلك إلى عدم استخدام الأهالي للمحلات التي تم بناؤها، ويعودوا إلى أماكنهم القديمة لممارسة أنشطتهم بشكل غير قانوني كما بمنطقة "العجائز".

ب-٣- الخدمات العامة:

- من خلال تحليل التجارب بالجزء التطبيقي تبين أن توفير خدمات صحية وتنقيفية للمجتمع، وخدمات للمرأة والأطفال بشكل خاص، مدخل تنموى يحقق جذب لأفراد الأسرة في المشاركة في الحفاظ على المجتمع الجديد والتخلص من العادات السيئة وطرح قيم اجتماعية وسلوكيات أفضل للمجتمع.

ب-٤- تحقيق مفهوم التنمية الشاملة

- يجب ألا تقتصر الميزانيات والمجهودات الموجهة لتطوير المناطق غير الرسمية على تنمية الجوانب العمرانية فقط، بل يجب أن توجه نحو التنمية البشرية المتكاملة (عمران- اجتماع- اقتصاد- بيئة) كما يوضح الشكل (٥-١)، ويستلزم ذلك دعم أنشطة وتدريب لفئات المجتمع على استخدام الموارد بشكل أكثر إنتاجاً وأقل استنزافاً للموارد الطبيعية.



شكل (٥-١): عوامل تساهم في صياغة أكثر فعالية لمدخل الإحلال التدريجي بمصر.

- التنمية بمناطق الدراسة كانت مقتصرة على المناطق نفسها دون أن تتناول البيئة المحيطة لتلك المناطق، حيث كان يجب تمكين الأفراد من الوصول والحصول على السلع والخدمات من داخل وخارج المنطقة.
- تقنين حيازات الأراضي يعد إحدى المداخل الأساسية لنجاح عملية التنمية، فالشعور بالأمان والانتماء يضمن الحفاظ على البيئة السكنية من التدهور والتداعى.

ج- المشاركة المجتمعية:

- تحديد نوعيه المشاركة وآليات تطبيقها

- تفعيل المشاركة المجتمعية يحتاج إلى معرفة جيدة للمجتمع وتحديد إمكانياته لتحديد نوعيه المشاركة، مع إعطاء فرصة للتفاوض في المشكلات المطروحة، وذلك عن طريق إجراء مجموعة من المقابلات مع الأهالي، أو عقد مؤتمرات عامة للحوار، وقد تمت بعض المبادرات بتجربة زينهم من خلال جمعية الهلال الأحمر والتي استجاب لها المجتمع.

- الاستفادة من الإمكانيات المحلية للمنطقة

- يجب أن يراعى عند تطوير أى منطقة الاستفادة من إمكانياتها المحلية، فبتحليل قوى العمل بالحالات الدراسية الثلاث وجد أنه يتوافر بها عمالة فنية بنسبة كبيرة وهذه الحصيلة تعتبر مقوم أساسى في عملية المشاركة المجتمعية في تطوير المنطقة، والتي لم تستغل بعملية التطوير.

- وجود آلية لتحديد الأطراف المشاركة والتنسيق والتكامل بينهم

- يوجد العديد من المنظمات غير الحكومية والجمعيات الأهلية النشطة فى مجال التنمية الاجتماعية والعمرانية لمحدودى الدخل، فيجب إيجاد آلية للتنسيق بين عمل الأجهزة الحكومية وعمل تلك المنظمات بالصورة التى تحقق التكامل فى التنمية الشاملة لتلك المناطق.

- تنوع مصادر التمويل

- تساهم مشاركة القطاع الخاص والجمعيات الأهلية فى عمليات إعادة البناء والتطوير بالمنطقة، فى تخفيف العبء عن الأجهزة الحكومية وخاصة من جهة التمويل، وذلك فى حالة توافر التنسيق بين الأطراف المشاركة، فبالتجارب محل الدراسة أدى تنوع مصادر التمويل إلى اكتمال تطوير المنطقة على الوجه المخطط له.

- يجب وجود مرونة فى عملية التمويل، فعدم تنوع مصادره، وعدم مشاركة المجتمع فى عملية التنفيذ يودى إلى عدم اكتمال المشروع، أو يتخذ التنفيذ مسارا مغايرا للمخطط الأسمى بما يعجز عن تحقيق الأهداف المرجوة من المشروع. كما أن المشاركة المجتمعية تؤدى إلى إدراك المواطنين لقيمة المال العام والحرص عليه الأمر الذى يودى إلى إطالة الأعمار الافتراضية للمشروعات التنموية وانكماش الفاقد.

- بناء الثقة مع المجتمع بتقديم مثال رائد للتطوير بالمنطقة

- أن تقديم أمثلة للتطوير ببناء مجموعة عمارات أو تقديم خدمة كنموذج لما يمكن إنجازه فى المنطقة قد يحفز السكان على المشاركة ويولد ثقة بين المجتمع المحلى والجهة المنفذة ويساهم فى صيانة المشروع من قبل المجتمع فيما بعد.

– الاهتمام بوضع خطة للإعلام الجماهيري

- يجب الاهتمام بوضع خطة للإعلام الجماهيري من أجل التعريف بدور ومجهودات مشروعات التعامل مع المناطق غير الرسمية، وإيقاظ الوعي بالمسئولية لدى كل فئات الشعب لحثهم على المشاركة وتكوين رأى عام مساند لما يتم إنجازه من مشروعات.

د- الصيانة والمتابعة:

– إمكانية تعديل وتطوير المشروع أثناء مراحل التنفيذ المختلفة

- لابد من وجود متابعة للمشروع منذ بدايته ويستمر حتى بعد الاستلام والتشغيل لضمان نجاح المشروع، وإمكانية تعديل وتطوير المشروع حسب المستجدات أثناء عملية التنفيذ أو حتى بعد الاستلام، ويجب أن يتضمن مشاركة سكانية مع جهات حكومية وجهات استشارية هندسية. فاستمرار منطقة زينهم بحالة جيدة وفاعلية عملية تجميع القمامة بشكل دورى، يرجع لوجود متابعة حازمة من الهلال الأحمر تسجل المخالفات وتهدد بعقوبات.

– توفير الكوادر الفنية لعملية الصيانة والمتابعة المستمرة

- يجب توفير الكوادر الفنية الخاصة بعمليات المراقبة والصيانة والمتابعة المستمرة، للتأكد من سير المشروع فى الاتجاه المخطط لتحقيق أهدافه.

– مشاركة السكان تؤدي لخفض تكاليف الصيانة

- مشاركة السكان بالمشروع تؤدي لخفض مشاكل سوء الاستخدام وبالتالي خفض تكاليف الصيانة والإصلاح بسبب روح الامتلاك والانتماء لدى السكان.

هـ- البعد الإداري والمؤسسي:

– التنسيق بين الجهات المنفذة للمشروع والشفافية فى التعامل

- أهمية التنسيق بين الجهات المنفذة للمشروع، و يجب أن تتسم عملية التطوير بالشفافية فى التعامل بين تلك الجهات والمجتمع المحلى، ووضوح الأهداف منذ بداية المشروع حتى انتهائه، وضرورة تمكين المجتمع المحلى مع الحكومة فى إدارة المشروع.
- يجب الأخذ فى الاعتبار التغييرات المستمرة وما يقابلها من متطلبات تخطيطية وتصميمية تواكب هذه التطورات والتغييرات، ويجب أن تمتلك الجهات القائمة على المشروع القدرة على التجديد والتغيير أثناء مراحل التنفيذ المختلفة للتجربة، مما يجعلها أكفأ فى عملية التنمية المحلية التى تتطلب حلول واقعية.

- الدعم السياسى من أهم الأطر اللازمة لنجاح المشروعات، فقد أكدت التجارب أنه يحقق التوازن بين الاستقلالية فى اتخاذ القرارات للجهة المعنية بالتطوير وبين قوة العلاقة مع الأجهزة الحكومية والقدرة على التنفيذ، ويأتى ذلك من خلال تدعيم دور المشروع لدى الأجهزة السياسية بالدولة.
- يجب وضع معايير للتعويضات بالنسبة للعقارات المملوكة للسكان وتم إزالتها وإعادة بناء المنطقة، وإجراء تقييم لسعر الأرض مع مراعاة واقعية التسعير وسوق العرض والطلب العقارى.

- اللامركزية الإدارية

- اللامركزية نظاماً يشجع ويرغب المواطنين فى المشاركة الفاعلة فى تنفيذ المهام المحلية وتوجيهها نحو احتياجات وأولويات المنطقة فى جميع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وعليه فإن نجاح برامج تنمية المجتمع يتوقف على وجود سلطة لامركزية.
- ويجب توفير دورات تدريبية لتحسين قدرة المحليات فى عمليات اتخاذ القرارات التنموية وإعداد وتنفيذ المشروعات بالمشاركة وتدريب كوادر فنية للعمل بها.

- استخدام منهج التخطيط bottom up planning (من أسفل إلى أعلى)

- هناك العديد من أساليب التخطيط التنموي إلا أن استخدام منهج bottom up planning (من أسفل إلى أعلى) يعتبر الأكثر كفاءة حيث يتم فيه إشراك المجتمع المحلى فى جميع المراحل حتى الوصول إلى خطط واقعية ونابعة من مشاكل المجتمع الحقيقية.

٥-٤ - الأبحاث المستقبلية:

- هناك العديد من المتغيرات والمبادرات التى ظهرت بعد ثورة ٢٥ يناير والتى تحتاج إلى دراسة، فيوصى البحث لعمل تقييم ميدانى لبرامج تطوير المناطق غير الرسمية التى سيتم إشغالها فى الفترة القادمة.
- دراسة كيفية الاستفادة من الإمكانيات المحلية للمناطق غير الرسمية فى عملية تطويرها ومدى مساهمتها فى نجاح المشروعات.
- دراسة إمكانية إعداد برامج حكومية لتوفير المساعدة الفنية والمالية لسكان المناطق غير الرسمية لإقامة مشروعات صغيرة تنبثق من السكان والموارد المتوفرة تساهم فى تحسين مستوى الحياة لهم.

المراجع

المراجع:

المراجع العربية:

- أحمد أبو الهيجاء (٢٠٠١). نحو إستراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي - الأردن: حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع - العدد الأول، كلية الهندسة الجامعة الإسلامية - غزة.
- احمد سليمان (١٩٩٨). كفاءة التدخل الحكومي فى مناطق الإسكان غير الرسمي في مصر، ندوة المدينة والسكن العشوائي، حميرة مكناس - المملكة المغربية، ٢٠-٢٢ ابريل.
- احمد شورة (٢٠١٠). نموذج تقويم البرامج الاجتماعية، جامعة ام القرى، كلية العلوم الاجتماعية، متاح على <http://uqu.edu.sa/page/ar/17772>.
- احمد عبد الغنى (٢٠٠٤). تطور الفكر التخطيطى لمشروعات الارتقاء الحضري مؤشرات وتوقعات لسيناريوهات مستقبلية، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد الرابع، كلية التخطيط العمرانى والاقليمى، جامعة القاهرة.
- احمد عبد الغنى (٢٠٠٤). دراسة تحليلية لإشكالية تحديد المناطق ذات الأولوية للارتقاء الحضري، مجلة جمعية المهندسين المصرية، العدد الثانى، المجلد الثالث والأربعون.
- احمد عبد الغنى (٢٠٠٨). تقويم التجربة المصرية فى مواجهة مشكلة الإسكان العشوائي، مؤتمر الأزهر الهندسى الدولى العاشر، جامعة الأزهر، ٢٤-٢٦ ديسمبر.
- احمد علام، وآخرون (١٩٩٧). تجديد الأحياء، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة.
- أسامة أبو زيد (٢٠٠٧). نظريات تطوير المناطق العشوائية وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.
- أسامة بهاء الدين (٢٠٠٦). المشاركة الشعبية كأداة فاعلة فى التنمية المستدامة للتجمعات السكنية المتدهورة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس.
- أسامة عبد العزيز (١٩٩٦). تنمية المناطق المتخلفة وأثره على تخطيط مدينة الإسماعيلية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.
- أسامة عبد العزيز (٢٠٠٧). نظريات تطوير المناطق العشوائية وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.
- أسماء عبد الرحيم (٢٠٠٧). الإسكان الشعبى الحكومى فى القاهرة"دراسة تطبيقية على منطقة حلوان"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب جامعة القاهرة.

- إقبال زين العابدين (٢٠٠٦). دراسة مقارنة لآثر استخدام نموذج القرارات المتعددة CIPP ونموذج معايير الأداء Standards لتقويم برامج الموهوبات فى تحسين البرامج وصنع القرارات. المؤتمر العلمى الإقليمى للموهوبة، مؤسسة الملك عبد العزيز بمدينة جدة، ٢٦-٣٠ أغسطس.
- الحياة الدولية الإخبارية (٢٠١٠). المحجوب مستمرون فى تنفيذ بعض مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة بالمحافظات، الأحد ٢١ نوفمبر، <http://www.alhayatint.com>.
- السيد الحسينى (١٩٩٣). الاحياء العشوائية فى حضر العالم الثالث- رؤية تحليلية -، ورشة عمل "التهميش الحضرى والمناطق العشوائية فى مصر"، المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية، ١٨-٢١ ديسمبر.
- ألفت مذكور (٢٠١٠). العشوائيات تنتشر فى مصر رغم خطاب التطوير، مقال منشور بجريدة الأهالى، الجمعة، ٢٦ نوفمبر.
- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (٢٠٠٦). ملخص الإطار العام لإستراتيجية تطوير العشوائيات والحد منها، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية .
- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة فى مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
- إيمان عبد الحكيم (٢٠٠٦). دور المنظمات غير الحكومية فى تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان .
- أيمن عفيفى (٢٠٠٣). نحو تفعيل إستراتيجية متكاملة لتطوير سياسات توفير وتيسير الإسكان بالعالم العربى، دراسة تحليلية للتجربة المصرية، ندوة الإسكان(٢) المسكن الميسر، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- أيمن عفيفى (٢٠٠٧). نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمرانى للمناطق السكنية المتدهورة: دراسة حالة منطقة زينهم، المؤتمر المعمارى السابع : إسكان الفقراء - المشكلات والحلول.
- جلييلة القاضى (٢٠٠٩). التحضر العشوائى، دار العين للنشر والتوزيع، الإسكندرية.
- جميلة سامح (٢٠٠٧). تحديد دور المؤشرات الحضرية فى تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها فى مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة .
- جهاد عبد اللطيف (٢٠١٠). الأبعاد الاجتماعية السياسية فى التطوير الحضرى لأحياء الفقراء، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، فلسطين.

- حسين الجبالي (١٩٩٤). بعض الدروس المستفادة من التجارب العالمية في مجال تحسين البيئة الحضرية، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.
- حسين عبد العزيز وآخرون (٢٠١٠). تقرير الأهداف الإنمائية للألفية، متاح على <http://www.arab-hdr.org/arabic>.
- خالد سامي، ومحمد نور الدين (٢٠٠٣). تقويم سياسة المواقع والخدمات كأحد مداخل حل مشكلة الإسكان لمحدودي الدخل في مصر، ندوة الإسكان (٢) المسكن الميسر، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- خالد محمود هيبية (٢٠٠٧). تحسين البيئة العمرانية كأحد وسائل تطوير سلوك السكان في مناطق الإسكان الرسمي: دراسة لمشروعات التطوير العمراني لمنطقة زينهم بمدينة القاهرة، ندوة الإسكان (٣): الحي السكني - أكثر من مجرد مساكن، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، ٢٠-٢٣ مايو.
- دعاء الشريف (١٩٩٦). تجديد وإحياء المناطق السكنية بالدول النامية - مع ذكر خاص لمصر - فاعلية المجتمعات المحلية في عملية الارتقاء الحضري، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- دعد فؤاد (١٩٩٤). أبعاد مشكلة المناطق العشوائية وأساليب تطويرها، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.
- رشا الشورى. نظرة في الحالة الاجتماعية والاقتصادية لحي منشأة ناصر، جمعية نهوض وتنمية المرأة، متاح على <http://adew.org/ar/documentations/ResearchesPDF/> ١١.pdf.
- سعاد عبد الرحيم (٢٠٠٨). الأبعاد الاجتماعية والقانونية للعشوائيات في مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- سمر نبيه (٢٠١٠). تقرير رسمي ٤٠٥ مناطق غير آمنة في مصر وشمال سيناء المحافظة الآمنة الوحيدة، مقال منشور بجريدة الدستور، الثلاثاء ٣٠ مارس.
- سهيل دياب (٢٠٠٣). مناهج البحث العلمي، ص ١٠١، متاح على http://www.tebasel.com/index.php?ind=downloads&op=download_file&ide=٢٥٨&file=_____.pdf
- سيف الدين زايد (١٩٩٨). آليات الإسكان الغير رسمي، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.

- شريف جاب الله (٢٠١١). صندوق تطوير العشوائيات يناقش غدا دعم المبادرات المحلية، مقال منشور بجريدة الأهرام، ١٨ ديسمبر ٢٠١١، السنة ١٣٦، العدد ٤٥٦٦٧.
- شريف عبد المنعم (٢٠٠٤). التجمعات المتدهورة داخل المناطق الحضرية المخططة في مدينة القاهرة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة القاهرة .
- شريف مدحت (٢٠٠٩). الجمعيات الأهلية والتنمية في مصر، <http://www.democraticac.com/2009-10-12-11-44-00/315-2009-11-07-15-46-57>
- صندوق تطوير المناطق العشوائية، رئاسة مجلس الوزراء (٢٠٠٩). دليل مرجعي لإعداد خطة عمل مشروع تطوير منطقة عشوائية.
- طه عبد المطلب (٢٠٠٨). دور الإدارة المحلية في تطوير المناطق العشوائية، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- عبد الرحيم قناوى (٢٠٠٧). تحليل ظاهرة الإسكان العشوائى (مفاهيم - سلبيات - ايجابيات)، المؤتمر المعماري الدولي السابع، جامعة أسيوط، ٢٣ - ٢٥ أكتوبر.
- عبد الله نجيب (٢٠٠٩). ثقافة العشوائيات، مؤسسة طيبة للنشر والتوزيع، القاهرة.
- عبد المحسن برادة (١٩٨٦). الجوانب الايجابية فى عمليات النمو العشوائى، المؤتمر السنوى الأول لتخطيط المدن و الأقاليم النمو العشوائى حول التجمعات السكنية فى مصر، ٢٦-٢٨ يناير.
- على الصاوى (١٩٩٥). العشوائيات وتجارب التنمية، ورقة عمل مقدمة بندوة "العشوائيات وتجارب التنمية"، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية اقتصاد وعلوم سياسية، جامعة القاهرة، ١٤ نوفمبر.
- على الصاوى (٢٠٠٨). تأثير العشوائيات على التنمية، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- على الفرماوى (٢٠٠٨). صندوق تطوير المناطق غير الآمنة، وزارة الدولة للتنمية المحلية.
- على الفرماوى (٢٠١٢). الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة، رئاسة مجلس الوزراء - صندوق تطوير المناطق العشوائية، متاح على <http://www.mobile4poor.com/Files/orange%20int.pptx>
- غادة حافظ (٢٠٠١). تقويم أداء المدن الجديدة فى مصر "مدخل بمشاركة الأطراف المعنية"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية التخطيط العمرانى والاقليمى، جامعة القاهرة .
- غادة حسن (٢٠٠٩). القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة، النشرة العلمية لبحوث العمران، العدد السابع، كلية التخطيط العمرانى والاقليمى، جامعة القاهرة .

- غادة حسن، وابتهاال عبد المعطى (٢٠٠٨). العشوائيات وتجارب التنمية بالمدن الافريقية:تحليل الأسباب والتجارب المستفادة، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). تأمين الحياة كمنهج فعال في تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان.
- فتحى السباعى، وسيف الدين فرج (٢٠٠٧). رصد للسياسات الحكومية في مجال الإسكان بمصر من ١٩٥٢ حتى الآن، المؤتمر الدولي "نحو إسكان منخفض التكاليف"، المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة ٢٩-٣١ مايو.
- فتحى مصيلحي (٢٠٠٢). ال عمران العشوائى في مصر (الجزء الاول)، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة.
- فهيمة الشاهد، وآخرون (١٩٩٤). مشاكل إزالة المناطق العشوائية من واقع تجربة محلية، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.
- كلية التخطيط الاقليمي والعمرانى، جامعة القاهرة، مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحريم المناطق العشوائية بمدينة الجيزة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
- كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمرانى (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحريم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
- ماجد المهدي (١٩٩٣). النمو العشوائى وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.
- ماجدة صالح (٢٠٠٨). سياسات تطوير المناطق العشوائية في مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- ماجدة متولي (١٩٩٤). المناطق العشوائية بين الإزالة والتطوير، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.
- مبروك محمد (٢٠٠٣). البعد البيئى لمشروعات الارتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس.

- محمد البنا (٢٠١١). مذكرات في تقييم المشروعات، جامعة الملك عبد العزيز، كلية الاقتصاد والإدارة، متاح على
- http://www.kau.edu.sa/Show_Files.aspx?Site_ID=0056965&Lng=AR
- محمد عبد اللطيف (٢٠٠٦). آليات تنمية المناطق القديمة والمتخلفة عمرانيا في ظل تطورات العصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.
- محمد عدوى (٢٠٠٥). العشوائيات والأمن القومي في مصر ١٩٩٠-٢٠٠٠ "دراسة في الأبعاد الداخلية لمفهوم الأمن"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- محمد عيد، وعزت مرغنى (٢٠٠٣). الدروس المستفادة من الاسكان العشوائى فى إطار تيسير الإسكان، ندوة الإسكان (٢) المسكن الميسر، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- محى الدين الهوارى (٢٠٠٤). نحو مدخل إلى تطوير المناطق العشوائية: دراسة تحليلية لمنطقة دار السلام كورنيش النيل، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة القاهرة.
- مروة سيبويه (٢٠٠٩). برامج ومشروعات إسكان محدودى الدخل بالمدن الجديدة فى مصر "تقييم برنامجى المستقبل والشباب"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التخطيط العمرانى والاقليمى، جامعة القاهرة.
- مصطفى غريب (٢٠٠٧). توفيق الحاجات الإنسانية كآليات تنموية للنطاقات العمرانية فى فكر المشاركة والتمكين لجماعة المستعملين، مؤتمر الأزهر الهندسى الدولى التاسع، جامعة الأزهر، ١٢-١٤ ابريل.
- منال البطران (١٩٩٤). اثر القوانين والتشريعات على نمو التجمعات العشوائية- دراسة حالة لإقليم القاهرة الكبرى، ورقة مقدمة إلى حلقة النقاش حول "العشوائيات أولويات التطوير والبدائل"، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان ١٥-١٧ مايو.
- منظمة العفو الدولية (٢٠٠٩). دُفِنوا أحياءً سكان المناطق العشوائية في القاهرة بين فكي الفقر والإهمال، متاح على <http://www.amnesty.org/en/library/asset/MDE12/009/2009/en/c5bc1b62-cc16-495f-86fa-773c2cef47fe/mde120092009ara.pdf.p.15>.
- منى أبو العطا (٢٠٠٦). وضع قطاع الإسكان فى مصر بالتركيز على محدودى الدخل، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- ميلاد حنا (١٩٩٦). الإسكان والسياسة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة.
- نعمات نظمى (١٩٩٣). الارتقاء العمرانى بالمناطق المتدهورة - تقييم لتجربة "زبالين منشأة ناصر" القاهرة، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس

- نعمات نظمي، وآخرون (٢٠٠٧). تطوير و تنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر دراسة حالة منطقة منشأة ناصر بالقاهرة، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع ، جامعة الأزهر، ١٢-١٤ ابريل.
- نيفين عبد المنعم (٢٠٠١). إسكان ذوي الدخل المنخفضة بالمدن الجديدة "دراسة تحليلية مقارنة بين إسكان الشباب وإسكان المستقبل وإسكان منخفض التكاليف كمدخل حديث لإسكان ذوي الدخل المنخفضة"، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس.
- هاني الحسنى (٢٠٠٣). جدوى سياسات الإسكان بالجهود الذاتية في الدول النامية- الأرض والخدمات كمدخل لحل مشكلة الإسكان في مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان.
- هايدى شلبى (٢٠١٠). تقييم أساليب التعامل مع المناطق السكنية المتدهورة "نموذج تطبيقي ارشادي باستخدام الحاسب الالى"، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة .
- هبه الفولى (٢٠٠٧). مدى إتباع منهج ملائم في خطط تطوير المناطق المتدهورة ذات الأولوية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التخطيط العمراني والاقليمي، جامعة القاهرة.
- هبه الله خليل (٢٠٠٧). تنمية المجتمع المحلى في المناطق اللارسمية أسس تحديد وحدة التنمية الفعالة وأساليب التقييم بالمشاركة، رسالة دكتوراه غير منشورة ، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- هبه الله طارق (٢٠٠٥). نحو مدخل علمى لإعادة صياغة آليات الاسكان في مصر دراسة حالة السوق العقارى بالقاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة.
- هناء الجوهري (٢٠٠٨). ثقافة التحايل- دراسة ميدانية لنماذج من التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى، مركز البحوث والدراسات الاجتماعية . كلية الآداب . جامعة القاهرة، ص.٩٩.
- وائل يوسف، ومحمد عيد (٢٠٠٣). استثمار طاقات المجتمع في تيسير الحصول على المسكن (البناء بالجهود الذاتية)، ندوة الإسكان (٢) المسكن الميسر، الرياض، المملكة العربية السعودية.
- وزارة التخطيط ووكالة التعاون الألمانى الفنى والمالى GTZ (٢٠٠٤). تطبيقات جديدة للتنمية المحلية بالمشاركة في المناطق الحضرية بمصر، ورقة سياسات.
- وزارة التنمية الاقتصادية، خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للعام المالى ٢٠١٠/٢٠١١.
- وليد أبو الخير (٢٠١١). جهود حكومية وأهلية للقضاء على ظاهرة العشوائيات في مصر، مقال متاح على

<http://www.al-shorfa.com/cocoon/meii/mobile/ar/features/meii/features/main/٢٦/١٠/٢٠١١/feature-٠١>

- Abbott, John (2002). A Method_based planning frame work for Informal Settlement Upgrading , Habitat International, Vol 26.
- Abbott, John (2002). An Analysis of Informal settlement upgrading & ACritique of Existing methodological Approach, Habitat International, Vol 26.
- Abdelhalim, Khaled (2010). Participatory Upgrading of Informal Areas A Decision-makers' Guide for Action, Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt.
- Algothary, Sherif & El-Faramwy, Ali (2010). Egyptian Approach to Informal Settlements -Development, Egyptian Cabinet of Ministers, Informal Settlements Development Facilities, available at <http://www.slideshare.net/GRFDavos/egypt-for-idrc-2-june-2010-finalpptx>.
- Arandel, Christian & El Batran, Manal (1997). The Informal Housing Development Process In EGYPT, Centre Nacional de la Recherche Scientifique (CNRS), France.
- Amnesty International (2008). Rights Razed - Forced evictions in Cambodia, amnesty international, P. 43-45. Available at, <http://www.amnesty.org/>.
- Boonyabancha, Somsook (2005). Baan Mankong: going to scale with “slum” and squatter upgrading in Thailand, Environment & Urbanization, Vol 17 No 1 April.
- Boonyabancha, Somsook (2005). Scaling Up Slums & Squatter Settlements Upgrading In THAILAND Leading To Community-Driven Integrated Social Development At City-Wide Level, Arusha Conference, “New Frontiers of Social Policy” – December 12-15.
- Boonyabancha, Somsook (2005). Scaling Up Slums & Squatter Settlements Upgrading In THAILAND Leading To Community-Driven Integrated Social Development At City-Wide Level, Arusha Conference, “New Frontiers of Social Policy” – December 12-15.
- Cities Alliance (2008). Slum Upgrading Up Close: Experiences of Six Cities, available at: http://www.citiesalliance.org/ca/sites/citiesalliance.org/files/su-up-close_0.pdf.
- Claude Bolay, Jean (2006). Slums and Urban Development: Questions on Society and Globalization, The European Journal of Development Research, Vol.18, No.2, June, pp.284–298.

-
- Dart, Jess (2009). Six Normative Approaches to Evaluation, available at: http://www.clearhorizon.com.au/wp-content/uploads/2009/01/dart_six_normative_approaches.pdf
 - Dart, Jessica (2000). A New Model Of Evaluation For agriculture Extension Projects In Australia, PHD, Institute of Land and Food Resources, the University of Melbourne, p23-24
 - Dormann, Franziska (2010). Analysis on three Informal Settlements in Africa – Khayelitsha (Cape Town), Kibera (Nairobi) and Manshiet Nasser (Cairo), Master, University Of Vienna.
 - El Batran, Manal & Christian Arandel (1998). A Shelter of their own: Informal settlements Expansion in Greater Cairo & Government Responses , Environment & Urbanization, Vol 10, No1.
 - Fahmi, Wael & Keith Sutton (2008). Greater Cairo’s Housing Crisis: contested spaces from inner city areas to new communities, Cities, Vol 25- P 277- 297.
 - General organization for housing, building & planning research (1982). Informal housing in Egypt, U. S. agency for international development.
 - GTZ (2010). Improving Informal Areas In Greater CAIRO The cases of Ezzbet Al Nasr & Dayer El Nahia, Participatory Development Programme in Urban Areas -Egypt - GIZ, Berlin.
 - GTZ, The Participatory Development Programme in Urban Areas, available at http://www.germany-wuf4.de/dokumente/04_gtz/04_wuf_themen/01_urban_governance/04.04.01.04_en_gtz_egypt_the_participatory_development_programme_in_urban_areas_egypt.pdf, p.25.
 - Hogan. R.Lance (2007). The Historical Development Of Program Evaluation Exploring The Past &Present. Online Journal of Workforce Education and Development, Volume II, Issue 4, p6-7.
 - Howeidy, Amir , et al (2009). Cairo’s Informal Areas Between Urban Challenges and Hidden Potentials, GTZ Egypt-Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP).
 - Ibrahim, Hossam El-Din (2000). An analytical comparative approach to the relationship between spontaneous & vernacular settlements, PHD, Faculty of Engineering, Cairo University.

-
- Ibrahim, Mohamed (2009). Towards Reliable Spatial Database of Informal Areas in Greater Cairo Region, International Workshop on Spatial Information for Sustainable Management of Urban Areas, Mainz, Germany, 2 - 4 February.
 - International Program for Development Evaluation Training, Handbook, (2007), available at: http://www.worldbank.org/oed/ipdet/modules/M_01-na.pdf, p16.
 - Iverson, Alex (2003). Preparing Program Objectives Theory & Practice, the Evaluation Unit The International Development Research Centre, Toronto, Ontario.
 - J. Ogle, Gwendolyn (2002). Towards A Formative Evaluation Tool, PHD, Faculty of the Virginia Polytechnic Institute and State University, Blacksburg, Virginia.
 - Jenkins, Paul, et al (2009), Urban upgrading interventions and engaging residents in fuzzy management: Case studies from Novos Alagados, Salvador, Brazil, Habitat International, Elsevier, doi:10.1016/j.habitatint.2009.07.005.
 - Khadr, Zeinab & Bulbul, Lamia (2011). Egyptian Red Crescent in Zeinhum: Impact Assessment of Comprehensive Community Development Model for Slums Upgrading, Social Research Center, The American University In CAIRO.
 - López, Karen (2010). Financing Housing Improvements In Slum Communities In Ghana: The Case Of The Kumasi Metropolis, Master Of Science, Faculty of Planning and Land Economy, Kwame Nkrumah University of Science and Technology, Kumasi.
 - Majale, Michael (2004). Enabling Shelter Strategies: Design and Implementation Guide for Policymakers, UN-HABITAT, Unon Publishing Services Section, Nairobi.
 - Mehta, Barjor & Dastur, Arish (2008). Approaches to Urban Slums" A Multimedia Sourcebook on Adaptive and Proactive Strategies", The International Bank for Reconstruction and Development/The World Bank.
 - Nour, Ayman (2011). Challenges and Advantages of Community Participation as an Approach for Sustainable Urban Development in Egypt, Journal of Sustainable Development, Vol. 4, No.1, p.82.
 - Owston, Ron (2008). Models and Methods for Evaluation, available at: http://faculty.ksu.edu.sa/Alhassan/Hand%20book%20on%20research%20in%20educational%20communication/ER5849x_C045.fm.pdf, p 607

-
- Piffero, Elena (2008). Struggling for Participation: Experience of a 10-year Development Program, Boulaq el Dakrou, Egypt, available at <http://www.egypt-urban.de>.
 - Robinson, Bernadette (2002). The CIPP approach to evaluation, available at: <http://www.fivehokies.com/Evaluation/Evaluation%20Approaches/Management%20Oriented/CIPP%20Approach%20to%20Evaluation.pdf> . p.2.
 - Runkel, Carolinn (2009). The Role of Urban Land Titling in Slum Improvement- the Case of Cairo, Diploma Thesis, Institute for Urban and Regional Planning, Technical University of Berlin.
 - Sharma, Anisha, et al (2006). Land Tenure Security: Is Titling Enough?, National Institute of Urban Affairs, New Delhi, India.
 - Tag-Eldeen, Zeinab (2003). Participatory Urban Upgrading The Case of Ezbet Bekhit Cairo- Egypt, master, Royal Institute of Technology, Stockholm.
 - Tan, Stella, et al (2010). CIPP as a model for evaluating learning spaces, Swinburne University of Technology, available at: http://www.swinburne.edu.au/sp/learningspacesproject/outcomes/files/SUT_Theoretical_Framework.pdf. p.3.
 - Uancharoenkul, Prapot (2009). A Slum Upgrading Framework Taking Opportunity Cost into Account A case study of Thailand, master, KTH architecture and the built environment, Stockholm.
 - UN- HABITAT (2007). Slums: Past, Present and Future- the Critical Role of Policy, Secretary General's visit to Kibera, Nairobi 30-31 January, available at: www.unhabitat.org.
 - UN-HABITAT (2003). The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements.
 - UN-HABITAT (2009). LOW-INCOME HOUSING: Approaches to help the urban poor find adequate accommodation, United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific (UNESCAP) & United Nations Human Settlements Programme, available at www.un-habitat.org.
 - UN-HABITAT (2002). Cities without slums, World urban forum ,Nairobi, 29 April–3 May.
 - USAID Center for Development Information and Evaluation (1996). Conducting A participatory Evaluation, http://pdf.usaid.gov/pdf_docs/PNABS539.pdf . p.3

- World Bank, et al (2007). Training workshop on: Methods of Improving Squatter Settlements within the National Framework in the Middle-East and North Africa (MENA) Region, Workshop No (3): Local Economic Development, Regulatory Improvements and Social Buildings Improvement, Marrakech, Morocco, 2-5 December.

- Zarinpoush, fataneh (2006). Project Evaluation Guide For Nonprofit Organizations: Fundamental Methods and Steps For Conducting Project Evaluation, Imagine Canada

- Zuin, Valentina (2005). All that Glitters is Not Gold: Unexpected Lessons from a Slum Upgrading Program in Brazil, master, Massachusetts Institute of Technology.

المواقع الالكترونية:

- <http://www.sis.gov.eg/> - الهيئة العامة للاستعلامات المصرية

- <http://www.alexandria.gov.eg/> - البوابة الالكترونية لمحافظة الإسكندرية.

- <http://www.mold.gov.eg> - وزارة التنمية المحلية.

- <http://tanmia-mosharka.gov.eg/where.asp> - جمعية الرعاية المتكاملة، مشروع تطوير المناطق العشوائية.

- <http://www.egynews.net>.

- <http://www.ld3m.com> .

- <http://www.ldsc.gov.eg>.

- <http://www.egypt-urban.de>.

<http://www.gtz.de/en/weltweit/maghreb>

[-naher-osten/671.htm](http://www.gtz.de/en/weltweit/maghreb-naher-osten/671.htm)

الملاحق

- تصنيف المناطق العشوائية:

التصنيف من أهم الأشياء التي يجب أن تأخذ في الاعتبار لان كل نوع له أسلوب مختلف لطريقة التعامل معه، وهناك عدة آراء حول تصنيف المناطق العشوائية حيث تتباين العشوائيات من حيث نشأتها وظروفها الاقتصادية والاجتماعية وموقعها بالإضافة إلى نسبة تدهور المرافق والخدمات بها، وسوف نستعرض هذه التصنيفات فيما يلي:

- تصنيف المناطق العشوائية بناء على نوع الحيازة:

يوجد نمطين من المناطق العشوائية استنادا على نوع حيازة الأرض^(١) ويمكن التعريف بفتى المناطق العشوائية كالتالى:

المناطق المقامة على أراض زراعية:

مناطق الاراضى الزراعية فى مصر ملكية خاصة ذات وضع قانونى، فان عميلة البيع قانونية ولكن تحويل ارض زراعية إلى ارض بناء مخالف للقانون ويضمن هذا المنهج استقرارا كبيرا لهذه المناطق^(٢)



ونموذج النسيج الحضرى فى هذه المناطق يتطابق مع التقسيم الزراعى السابق، وتوجد كذلك تقسيمات للاراضى لا تراعى اى تخطيط بما أن الموقع مهياً لذلك كما بالشكل (م-١).

وهذه المناطق الممتدة على الأراضى الزراعية اقل قسوة فى ظروفها الاقتصادية والاجتماعية والسكنية، إلا إنها أكثر الأنماط خطورة على عمليات التخطيط وذلك لسرعة انتشارها وكثافة المباني بها^(٣).

شكل (م-١) نموذج للمناطق العشوائية المقامة على ارض زراعية^(٤)

المناطق المقامة على أملاك الدولة:

ينتشر هذا النمط فى العديد من المناطق التى تمتلكها الدولة، فيتم البناء على الاراضى الفضاء على اطراف المدن والتي تكون مملوكة للحكومة، ولذلك فان عدم قانونيتها ينبع من عدم ملكية الاراضى وايضا يتم البناء فى هذه المناطق بعد وضع اليد على الاراضى^(٥)، ووضع هذه المناطق حساس للغاية كما انه مؤقت فهي تنمو فى فجوات من نسيج المدن بين خطين للسكك الحديدية او على ارض جبلية

^(١) Cities Alliance (2008). Slum Upgrading Up Close: Experiences of Six Cities, available at: http://www.citiesalliance.org/ca/sites/citiesalliance.org/files/su-up-close_0.pdf. p.7.

^(٢) جليلة القاضي (٢٠٠٩). التحضر العشوائي، دار العين للنشر والتوزيع، القاهرة، ص. ١٦٧.

^(٣) هايدى شلبي (٢٠١٠). مرجع سبق ذكره، ص. ٨.

^(٤) -The World Bank (2008). Arab Republic of Egypt Towards An Urban Sector Strategy, Sustainable Development Department Middle East and North Africa Region, Vol. 2. p.17.

^(٥) هبة الله خليل (٢٠٠٧). تنمية المجتمع المحلى فى المناطق اللارسمية أسس تحديد وحدة التنمية الفعالة وأساليب التقييم بالمشاركة، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ٢٥.

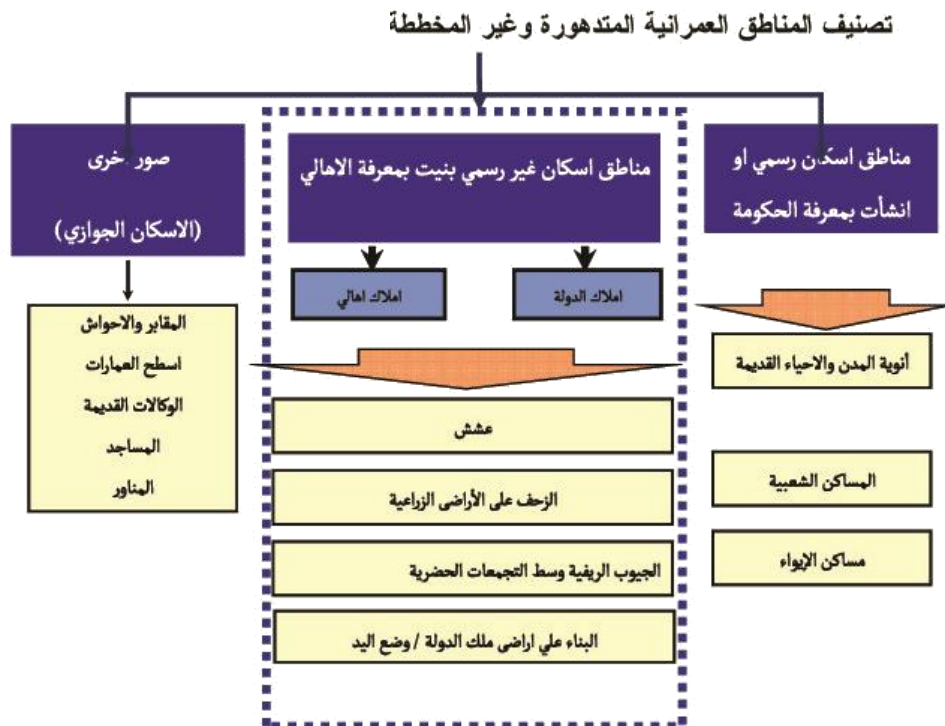


خلف المقابر كما في منشية ناصر كما بالشكل (م١-٢)، والنسيج الحضري في هذه المناطق كثيف للغاية والشوارع ملتوية على عكس المناطق المقامة على أراض زراعية. وتلك المناطق المقامة على أملاك الدولة نجد أن سكانها في أسفل سلم الأجور ونوع النسيج الحضري فرضه شكل الموقع أو المساحة المحصورة المتاحة تنمو تلك المناطق.

شكل (م١-٢) نموذج للمناطق العشوائية المقامة على أملاك الدولة^(١)

- تصنيف هيئة التخطيط العمراني:

قامت هيئة التخطيط العمراني بوضع إطار عام للتعامل مع العشوائيات والحد منها ويشمل هذا الإطار تصنيف العشوائيات من حيث أنماط الإسكان والمناطق التي تعاني من التدهور ويبين الشكل التالي شكل (م١-٣) تصنيف الهيئة العامة للتخطيط العمراني للمناطق العشوائية.



شكل (م١-٣) تصنيف هيئة التخطيط العمراني للمناطق العشوائية^(٢)

^(١) Runkel, Carolin(2009). The Role of Urban Land Titling in Slum Improvement- the Case of Cairo, Diploma Thesis, Institute for Urban and Regional Planning, Technical University of Berlin .p.73.

^(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمراني (٢٠٠٨). إستراتيجية تطوير المناطق العمرانية المتدهورة وغير المخططة في مصر، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

- تصنيف المناطق العشوائية بناء على تخطيطها :

بعد حادث انهيار صخرة المقطم على منطقة الدويقة والتي راح ضحيتها مئات السكان، ومع تزايد عدد الضحايا بسبب وعورة المنطقة وعدم قدرة السيارات الطوارئ ومعدات الإنقاذ الوصول إلى المنطقة، تم إنشاء صندوق تطوير العشوائيات، تابع لوزارة الإسكان والمرافق، وقام الصندوق بتحديد معايير تصنيف المناطق العشوائية إلى مناطق غير آمنة وغير مخططة بما يتفق مع المعاهدات العالمية^(١).

المناطق غير الآمنة:

فتصنف المنطقة إلى غير آمنة عندما تكون ٥٠% من اجمالي المباني بها واحد أو أكثر من المعايير التالية:^(٢)

١. تتعرض لظروف تهدد حياة الإنسان لتعرضها لانزلاقات جبلية أو سيول أو حوادث السكة الحديد.
٢. مساكن ذات عناصر إنشائية من حوائط وأرضيات أو أسقف تم بنائها باستخدام فضلات مواد البناء أو التي يتأثر ثبات عناصرها بالعوامل الطبيعية أو ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة.
٣. تهدد الصحة العامة من افتقاد المنطقة إلى المياه النظيفة أو الصرف الصحي المحسن أو تحت تأثير التلوث الصناعي أو نشأت تحت شبكات الضغط العالي أو على أراضى غير ملائمة للبناء.
٤. تهدد الاستقرار وهي المناطق التي يفتقد فيها القاطنين إلى حيازة مستمرة وحائزي العقارات إلى حرية التصرف في ممتلكاتهم.

المناطق غير المخططة:

وهي المناطق التي لا ينطبق عليها معايير المناطق غير الآمنة ولم تنشأ باستخدام أدوات التخطيط العمرانى " المخططات التفصيلية، مخططات تقسيم أراضى أو تخضع إلى الاشتراطات التخطيطية والبنائية"^(٣).

(١) صندوق تطوير العشوائيات (٢٠٠٩). دليل مرجعي لإعداد خطة عمل مشروع تطوير منطقة عشوائية، ص. ٣.

(٢) - ١- وحدة تطوير العشوائيات - محافظة الجيزة - (٢٠٠٩).

- ٢- Abdelhalim, Khaled.(2010), Participatory Upgrading of Informal Areas A Decision-makers'

Guide for Action, Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt, P 4.

(٣) هايدى شلبي (٢٠١٠). مرجع سبق ذكره، ص. ١٠، ص. ١١.

- صور أخرى من التدهور:

وتتضم هذه المجموعة كافة الأماكن غير المخصصة للسكن والتي لا تتبع قوانين البناء، والتي استغلها بعض السكان للإقامة المؤقتة فيها بصورة غير رسمية، ومن ثم تحولت مع مرور الزمن إلى إقامة دائمة، مثل مناطق المقابر والاحواش وأسطح المباني لذلك تعتبر من صور (الإسكان الجوازي shanty towns).

إسكان المقابر:

تنطبق على المقابر السكنية كل ملامح السكن العشوائى الفقير فلا يتمتع السكان قانوناً بأية حقوق سواء فى مجال التملك أو الإيجار أو الاستخدام فى غير الغرض التى خصصت من أجله^(١) وهى ظاهرة تنفرد بها القاهرة.

العشش والأكواخ:

كل ما بنى بغير ثابتة أو شبة ثابتة ولم يراع فيها شروط الصحة العامة أو الظروف البيئية وخالى من الخدمات (مياه شرب- صرف صحى)، وتتعدد أنماط العشش تبعاً لمادة البناء حيث تظهر العشش فى بنائها عادة من الخشب والكرتون أو الصاج والخيش وتعكس هذه المواد المستوى الاقتصادى لسكانها^(٢).

إسكان الغرف المستقلة:

عبارة عن سكن عائلة فى غرفة واحدة بدون منافع، وتشارك غيرها فى دورة مياه واحدة، وتقع عادة فى الأسطح وأفنية المنازل وتتم داخل الغرفة كافة الأنشطة المعيشية، وهذا يؤدى إلى فقدان الإحساس بالخصوصية والذاتية ويعمل على خلق شخصية غير سوية^(٣).

(١) فتحي مصيلحي (٢٠٠٢). العمران العشوائى فى مصر (الجزء الأول)، المجلس الأعلى للثقافة، القاهرة، ص. ١٨٠.
 (٢) سعاد عبد الرحيم (٢٠٠٨). الأبعاد الاجتماعية والقانونية للعشوائيات فى مصر، مركز دراسات وبحوث الدول النامية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص. ٦٣.
 (٣) فتحي مصيلحي (٢٠٠٢). مرجع سبق ذكره، ص. ١٨٠.

- إيجابيات وسلبيات المناطق العشوائية:

- الجوانب الإيجابية فى عمليات النمو العشوائى:

- الجوانب الاقتصادية:

- كان لهذه المناطق دور اكبر من الدولة ومن بقية القطاعات فى المساهمة فى مشكلة الإسكان عن طريق تنظيم الإمكانات البشرية والمادية المتوفرة دون تحمل الحكومة لاي أعباء مادية أو فنية^(١).
- نظام التمويل والتعامل فى تلك المناطق نظام جيد خالى من الإجراءات والتعقيدات.
- نتج عن الملكية او نظام الحيازة - فى حالة توافرها - تحسين فى حالة ونوعية المبانى والبيئة السكنية وارتفاع مستوى الصيانة.

- الجوانب الاجتماعية:

- تمثل مناطق الإسكان العشوائى قدرات وإمكانات ضخمة للأفراد سواء فى عمليات تمويل الإسكان أو التنظيم أو إدارة البناء، وقيام هذه المناطق بمستوى مقبول لديهم من جهة المبانى دون مساعدة من الدولة أقوى دليل على ذلك^(٢).
- مشاركة أفراد المجتمع فى البناء يعطيهم الخبرة والمعلومات التى تساعدهم فى عملية صيانة المشروع والامتداد به فى المستقبل.
- تمنح أفراد المجتمع الإحساس بالانتماء للمسكن والمنطقة السكنية^(٣) مما يساعد على استمرارية المشروع والمحافظة عليه وتحسينه.
- يسمح النمو التدريجى للمسكن بالمرونة بحيث يتوافق المسكن الناتج مع احتياجات وإمكانات المستعملين المتعددة.

- الجوانب التخطيطية:

- دمج الاستعمال التجارى مع السكنى فى تلك المناطق^(٤).
- توحيد بعض الظواهر التخطيطية مثل نظام الحركة داخل تلك المناطق ووجود بعض الشوارع ذات العروض الكبيرة أو وجود بعض القطع ذات الأحجام الكبيرة.
- توفر هذه المناطق بديلا أكثر ملائمة لذوي الدخل المحدود من السكان، ويتمثل البديل فى وسيلة سريعة للسكنى وبعدها تتم مراحل التحسين والتطوير للمسكن والبيئة المحيطة به.

(١) هبه الله طارق (٢٠٠٥). نحو مدخل علمى لإعادة صياغة آليات الاسكان فى مصدر دراسة حالة السوق العقارى بالقاهرة الكبرى، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، ص. ٥٤.

(٢) أسامة ابوزيد (٢٠٠٧). نظريات تطوير المناطق العشوائية وتطبيقاتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ص. ٩٨.

(٣) Howeidy, Amira & et al (2009). Cairo's Informal Areas Between Urban Challenges and Hidden Potentials, GTZ Egypt-Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP), p38, p39.

(٤) عبد المحسن برادة (١٩٨٦). الجوانب الإيجابية فى عمليات النمو العشوائى، المؤتمر السنوى الأول لتخطيط المدن و الأقاليم النمو العشوائى حول التجمعات السكنية فى مصر، ٢٦-٢٨ يناير، ص. ٣.

ومما سبق نجد أن القطاع غير الرسمي يوفر بديلا أفضل بمراحل من العديد من المناطق السكنية المتكدسة في الأحياء القديمة بوسط المدن.

- سلبيات الإسكان العشوائى :

الجوانب الاقتصادية:

- انتشار هذه المناطق على مساحات من الاراضى الزراعية الواجب الحفاظ عليها، حيث ان النمو العشوائى يلتهم حوالى ٦٠ ألف فدان سنويا^(١)، كذلك وجودها داخل المقابر والمناطق الأثرية.
- تشكل هذه المناطق عائقا لنمو المدينة وامتدادها العمرانى طبقا للمناطق الحضرية.
- إهدار المال العام نتيجة لبناء المساكن بصورة رديئة مما يقلل من عمرها الافتراضى.
- انحدار التنمية الاقتصادية وزيادة تكلفتها بصفة عامة نتيجة ارتفاع أسعار الاراضى وقلة المستوى الانتاجى كذلك ارتفاع تكلفة البنية الأساسية نتيجة بنائها بأثر رجعى.
- تعتبر المناطق العشوائية مثالا حيا لإهدار الطاقات الاقتصادية والممثلة فى العنصر البشرى حيث لا يمكن لشخص ان يتحول من حالة الاستهلاك فقط إلى حالة الاستهلاك والانتاج إلا بتوافر ظروف بيئية وصحية ومهنية مواتية وهو ما يفتقد بداخل المناطق العشوائية.
- سوء التغذية بالمناطق العشوائية يؤدي إلى قلة متوسط دخل الفرد بهذه المناطق و إلى انخفاض الوعى العام لسكانها وتؤدي إلى زيادة احتمالات الإصابة بالأمراض وسوء الحالة النفسية لهم.

الجوانب الاجتماعية :

- ارتفاع الكثافة السكانية فى بعض المناطق الحضرية التى لا يتوافر لها بنية أساسية^(٢).
- ضعف الكيان الاجتماعى للأسرة، وسيادة شعور الاحساس بالغربة تجاه المجتمع وتحميله مسئولية الحالة المتردية التى يعيشونها^(٣).
- التلوث والانحدار الاجتماعى ويتمثل ذلك فى زيادة معدلات الجرائم والانحلال والتطرف... الخ.
- زيادة معدلات الخلافات والمشاكل بين السكان نتيجة لارتفاع المعدلات السكنية على الفدان والمزامنة لقلة وسوء المرافق الأساسية مع النقص فى الخدمات.
- تعرض أرواح السكان للخطر نتيجة انهيار هذه المساكن كما تقع هذه المناطق تحت تهديد الكوارث الطبيعية والصناعية حيث من الصعب وصول خدمات الإطفاء والإنقاذ وغيرها.
- نشا الخلل الاجتماعى لدى كثير من الأسر مما اثر على أنماط السلوك وشعور المواطن بالتوتر والاختلال الاقتصادى للأسرة عند بدء الهجرة وانتقال عاداته وتقاليده بذاتها إلى العشوائيات.

(١) هبه الله طارق (٢٠٠٥). مرجع سبق ذكره، ص. ٥٥.

(٢) محى الدين الهوارى (٢٠٠٤). نحو مدخل الى تطوير المناطق العشوائية: دراسة تحليلية لمنطقة دار السلام كورنيش النيل، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة القاهرة.

(٣) منى ابو العطا (٢٠٠٦). وضع قطاع الاسكان فى مصر بالتركيز على محدودى الدخل، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص. ١٠٠.

- انتشار قيم وعادات وتقاليد بداخل المناطق العشوائية تختلف كلية عن القيم والعادات والتقاليد التي يتعارف عليها المجتمع بما يشجع على العنف فى التعامل وشيوع حالة من التربص المستمر بين أفراده من ناحية وبينهم وبين المجتمع الأم من ناحية.
- عدم حصول ساكنى المناطق العشوائية على الحد الأدنى اللازم لهم من الرعاية سواء الصحية أو الاجتماعية بسبب انخفاض مستوى الدخل والوعى لديهم.
- انتشار الامية حيث لا توجد مدارس بالمناطق العشوائية حتى مرحلة التعليم الإلزامى.

الجوانب التخطيطية :

- عدم وجود محاور الحركة الجيدة التى تربط تلك المناطق بالكتلة العمرانية الأساسية.
- المبانى السكنية المقامة فى هذه المناطق لا تتبع أى قوانين أو اشتراطات بناء تضمن تحقيق الحد الأدنى من الاشتراطات الصحية^(١).
- هذه المناطق العشوائية وجدت غالبا على تقاسيم زراعية وبالتالي تبعت هذه التقاسيم التى لا تتلائم مع البناء من حيث نسب قطع الاراضى وتنظيمها^(٢) وتصميم الوحدات واقتصاديات المرافق.
- نتيجة لتداخل الأنشطة الصناعية والورش بين المساكن يؤدي ذلك إلى حدوث التلوث البيئى^(٣) (زيادة معدلات الأبخرة- الضجيج- الدخان).
- زيادة الاعتماد على خدمات المدينة نتيجة لافتقار هذه المناطق للخدمات الصحية والثقافية وغيرها.
- أدى عدم وجود مرافق عامة إلى اختلاط مياه الصرف الصحى بمياه الشرب مع سوء التهوية والتوجيه إلى حدوث تلوث صحى.

الجوانب السياسية^(٤):

- الحركة السياسية لسكان المناطق العشوائية تعتبر فى صورة ردود أفعال مبعثرة لا يمكن التنبؤ باتجاهها العام وبالتالي فهى من الممكن أن تكون قنبلة موقوتة تهدد المجتمع فى أى لحظة بردود أفعال مبعثرة وعنيفة فى نفس الوقت.
- ابتعاد سكان المناطق العشوائية عن حركة الأحزاب السياسية حيث ان الشغل الشاغل للسكان هو البحث عن مصدر للدخل والعمل على استمراره وزيادته.
- يعانى اغلب سكان المناطق العشوائية من استغلال محترفى الإجرام لظروف الأمية السائدة فى هذه المناطق حيث يقوم هؤلاء المحترفين باستقطاب عناصر جديدة إلى سلك الإجرام من بين أبناء السكان أنفسهم.

(١) محى الدين الهوارى (٢٠٠٤). مرجع سبق ذكره.

(٢) مبروك محمد (٢٠٠٣). مرجع سبق ذكره، ص. ٣١.

(٣) عبد الرحيم قناوى (٢٠٠٧). تحليل ظاهرة الإسكان العشوائى (مفاهيم - سلبيات - إيجابيات)، المؤتمر المعماري الدولي السابع، جامعة أسيوط، ص. ١٠٠.

(٤) إيمان عبد الحكيم (٢٠٠٦). مرجع سبق ذكره، ص. ٤١.

- تطوير المناطق غير الرسمية من خلال جهات غير حكومية

- مشروعات تطوير المناطق غير الرسمية بالتعاون مع جهات مانحة دولية:

أ- دور الجهات المانحة الدولية في تطوير المناطق غير الرسمية:

هي جهات ذات مسئولية محددة تقدم تعاوناً فنياً لدعم عمليات التنمية، ويقدم خبراتها خدمات استشارية شاملة لإيجاد حلول مجدية تستشرف المستقبل في مجال التنمية السياسية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية، ومن أمثلة الجهات المانحة الوكالة الألمانية للتعاون الفني والتي تهدف إلى تحسين الظروف المعيشية والآفاق المستقبلية لشعوب الدول النامية.

ومصر شأنها شأن البلدان العربية الأخرى، تواجه العديد من المشاكل التي تعوق التنمية، وقد تضاعف عدد السكان في السنوات الـ ٣٠ الماضية، وارتفعت الكثافة السكانية لتكون من بين أعلى المعدلات في العالم، كما أصبحت الموارد الطبيعية مثل المياه والأراضي الزراعية نادرة بشكل متزايد، والمناطق غير الرسمية تنمو باستمرار، إلى جانب انتشار الفقر^(١).

ويتضمن الاتفاق بين الحكومتين الألمانية والمصرية GTZ عدة مجالات منها المساهمة في تنفيذ برنامج التنمية بالمشاركة في المناطق الحضرية

وهو برنامج متكامل فيه التدخلات البيئية والاقتصادية والاجتماعية، و يتماشى مع هدف تحقيق التنمية الحضرية المستدامة من حيث خلق مجتمعات حضرية صحية نابضة بالحياة اقتصادياً وتنسم بالعدالة الاجتماعية من حيث حصولها على خدمات أفضل وبيئة حضرية محسنة ويتم ضمان استدامة التنمية الحضرية عندما يكون للسكان المحليين قدر أكبر من الشعور بالملكية لمناطقهم وخدماتهم المحسنة، وهو ما ينبغي تعزيزه من خلال تطويرها^(٢).

ب- مثال: (منطقة عزبة بخيت - منشأة ناصر).

ومن المشروعات التي تم تنفيذها بالتعاون مع الوكالة الألمانية للتعاون الفني GTZ "مشروع التطوير الحضري بالمشاركة الشعبية"

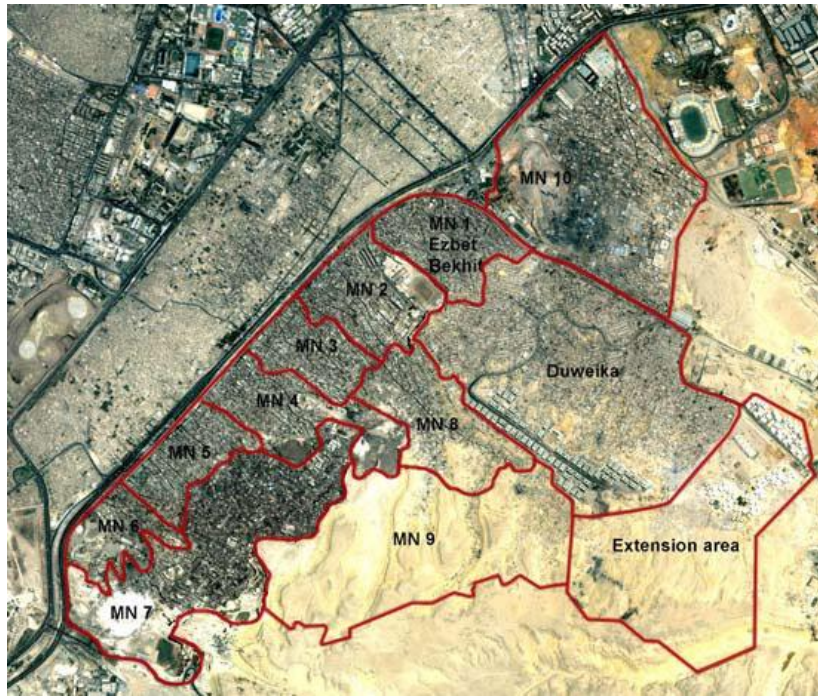
بدأ المشروع في عام ١٩٩٨ وفقاً لاتفاقية بين جمهورية مصر العربية ويمثلها محافظ القاهرة وحي منشأة ناصر وجمهورية ألمانيا الاتحادية ويمثلها الوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ) وبنك التعمير الألماني (KfW).

وكان عدد الشياخات المطلوب تطويره بالمشاركة هو ٩ شياخات تخطيطية كما يوضح شكل (م٢-١) كل منها له مشاكله الخاصة واحتياجاته الملحة وقد رأى الشركاء في المشروع "المحافظة والحي و(KfW) و(GTZ)" تنفيذ مشروع تجريبي بتطوير الشياخة رقم (١) وهي شياخة عزبة بخيت بمدى شبكات البنية التحتية مع تقديم مشروعات تنمية اجتماعية وبشرية وكان هذا في بداية عام ٢٠٠١ على أن ينتهي تطوير عزبة بخيت في نهاية عام ٢٠٠٣^(٣).

(١) متاح على، <http://www.gtz.de/en/weltweit/maghreb-naher-osten/671.htm>

(٢) Abdelhalim, Khaled.(2010), Participatory Upgrading of Informal Areas A Decision-makers' Guide for Action, Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP) in Egypt.

(٣) رشا الشورى. نظرة في الحالة الاجتماعية والاقتصادية لحي منشأة ناصر، جمعية نهوض وتنمية المرأة، متاح على <http://adew.org/ar/documentations/ResearchesPDF/11.pdf>



شكل (م٢-١): الشياخات التخطيطية بمنشية ناصر^(١).

نتائج وإنجازات المرحلة الأولى من التطوير حتى عام ٢٠٠٣^(٢):

- تطوير منطقة عزبة بخيت ومد شبكات الصرف الصحي والمياه بتمويل من بنك التعمير الألماني (KFW).
- بناء عدد ٢ مبنى للخدمات الاجتماعية بعزبة بخيت :
 - مبنى خدمات المجتمع متعدد الأغراض الذى يحتوى على ٤ جمعيات أهلية تقدم خدماتها المتنوعة من قروض صغيرة وأنشطة للطفولة والأمومة وأنشطة بيئية وتوعية صحية ومركز لتعليم مهارات الحاسب الآلي.
 - مبنى خدمات المرأة الذى يحتوى على إحدى الجمعيات الأهلية بالإضافة إلى الهيئة العامة لمحو الأمية وتعليم الكبار حيث يوجد نادٍ للطفل ونادٍ نسائي وفصول لمحو الأمية .
- بناء عدد ٤٨ ورشة فى منطقة الشهبه بوادى فرعون لتوزيعها على الشباب الخريجين والحرفيين لمحاربة البطالة وتحقيق تنمية اقتصادية محلية وللحفاظ على الحرف اليدوية.
- تنفيذ العديد من المبادرات المحلية لتطوير وتحديث الخدمات البشرية والمجتمعية بالحقى نخص منها على سبيل المثال :
 - تطوير مركز الشباب بإنشاء وتنجيل ملعب كرة قدم قانونى وصالة للألعاب النسائية واستكمال الأسوار حول المركز.

^(١) Runkel, Carolin (2009). The Role of Urban Land Titling in Slum Improvement- the Case of Cairo, Diploma Thesis, Institute for Urban and Regional Planning, Technical University of Berlin.

^(٢) رشا الشورى. نظرة فى الحالة الاجتماعية والاقتصادية لحي منشأة ناصر، جمعية نهوض وتنمية المرأة، متاح على <http://adew.org/ar/documentations/ResearchesPDF/11.pdf>

- تطوير المركز الطبى بمنشأة ناصر، وتطوير ٨ مدارس وتجديد بنيتها الأساسية.
- تطوير قصر الثقافة بإنشاء مسرح مع إنشاء مكتبة وحديقة للطفل.
- تجميل طريق الاوتوستراد وزراعته، تجميل مدخل الحى من جهة باب الوزير.
- إنشاء حديقة بيئية بمنطقة الحرفيين بالدويقة.
- إنشاء وحدة اجتماعية بمنطقة الزرائب.

- مشروعات تطوير المناطق غير الرسمية بالتعاون مع الجمعيات الأهلية ورجال الأعمال:

أ- دور الجمعيات الأهلية فى تطوير المناطق غير الرسمية:

الجمعيات الأهلية هى منظمات تطوعية، تشغل المجال العام ولا تسعى لتحقيق ربح، ولكنها تسعى لتحقيق "منفعة جماعية" للمجتمع ككل أو لبعض فئات مهمشة. وتعتبر الجمعيات الأهلية احد البدائل عن قصور إمكانات الدولة عن أداء الخدمات الأساسية، وهى وسيلة هامة لمواجهة الآثار السلبية لسياسات الإصلاح الاقتصادي وتقوية المجتمع المدني، كما أن الجهود الأهلية الموحدة للسكان المحليين من خلال المنظمات التطوعية ومشاركتها في البرامج التنموية تزيد من قدرة وفعالية المجتمعات المحلية كنظم اجتماعية على مواجهة مشاكلها ومقابلة احتياجاتها.^(١) وفي إطار اهتمام الحكومة المصرية بتطوير المناطق غير الرسمية فقد اتجهت الدولة المصرية لإنشاء العديد من الجمعيات، ووجهت الدعم والمساندة للجمعيات التى تتفق مع سياسة الدولة أو التى تقوم بدور تنموى مكمل لدورها،^(٢) حيث أن الجمعيات الأهلية تتميز عن بقية منظمات المجتمع المدني بأنها أكثر اتساقاً وقرباً من الطبقات الشعبية والطبقات المهمشة وكما تساهم بدور كبير في مواجهة ظاهرة النمو غير الرسمي بالعاصمة المصرية بتقديم العون المادي والعيني لهم، فهى تعد وسيلة فعالة لتجميع وتعبئة المشاركة التطوعية وتدعيم عملية التنمية.

ب- مثال (منطقة عزبة وعرب الوالدة).

ومن المشروعات التى تم تنفيذها بالتعاون مع جمعية الرعاية المتكاملة "مشروع تطوير عزبة وعرب الوالدة بحلوان"

وبدأ المشروع عام ٢٠٠٤ بهدف تحسين مستوى المعيشة بالمشاركة عن طريق الارتقاء بمستوى التنمية البشرية، والوضع البيئى بالمنطقة والبنية الأساسية والمستوى الاقتصادى للسكان.

(١) جمعية الرعاية المتكاملة، مشروع تطوير المناطق العشوائية، <http://tanmia-mosharka.gov.eg/where.asp>

(٢) شريف مدحت (٢٠٠٩). الجمعيات الأهلية والتنمية فى مصر، <http://www.democraticac.com/2009-10-12-11-44->

00/315-2009-11-07-15-46-57

ويوضح جدول (م٢-٣) بعض ملامح التطوير بالمنطقة:

	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء الحدائق <p>تم إنشاء حديقة بعزبة الوالدة على مساحة ٧ أفدنة تم تزويدها بأنشطة متنوعة لخدمة المواطنين مثل المناطق الخضراء وملاعب الأطفال ومسرح وكافيتريا والخدمات الأخرى المطلوبة.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • رفع المخلفات الصلبة <p>تم إزالة ٢٣ ألف طن من القمامة.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • إنشاء مركز للوعي البيئي على مساحة ٦٠٠ م ٢
	<ul style="list-style-type: none"> • بناء مدرستين إحداهما إعدادية والأخرى ابتدائية بأرض مجمع المدارس على مساحة ١٥٨٠٠ م
	<ul style="list-style-type: none"> • تم إنشاء مجمع خدمات للشباب بأرض الجيش مزود بأكثر من ١١ ملعب مخطط.

جدول (م٢-٣): بعض ملامح التطوير بمنطقة عزبة وعرب الوالدة.

أهم الإيجابيات بالمشروع:

- التنسيق الكامل بين إدارة المشروع والأجهزة التنفيذية بالمنطقة وتفاعلهم مع المشروع دون التقيد بالروتين.
- مشاركة أهالي المنطقة فى كافة الأعمال بالمنطقة.
- الدعم السياسى للمشروع كان له تأثير كبير فى سرعة اتخاذ القرارات وعملية التنفيذ.
- عملية تقنين الأراضى لوضعى اليد أحد إيجابيات التى انعكس منها ثقة الأهالى والمجتمع المدنى فى كافة ما يتم بالمنطقة^(١).

أهم السلبيات بالمشروع:

- الاهتمام الرئيسى فى المشاريع ذات الدعم هو إنجاز الأعمال فى وقت محدد أدى إلى عدم القيام بأعمال التحسين فى بعض المناطق داخل المنطقة^(٢).

(١) فاطمة النخيلي (٢٠٠٦). تأمين الحيازة كمنهج فعال فى تنمية المناطق العشوائية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة، جامعة حلوان ص. ٢٤٤.

(٢) المرجع السابق. ص. ٢٤٤.

وأيضاً من خلال عرض التجارب السابقة للتعامل مع المناطق غير الرسمية يمكن استخلاص بعض الإيجابيات والسلبيات لتطوير المناطق من خلال الجهات غير الحكومية كما يوضح الجدول (م٢-٢):

تطوير المناطق غير الرسمية من خلال جهات غير حكومية		
جهات معونة دولية مثل GTZ الوكالة الألمانية للتعاون الفني.	جمعيات أهلية. رجال الأعمال أو القطاع الخاص.	
جهات ذات مسئولية محددة تقدم تعاوناً فنياً لدعم عمليات التنمية، ويقدم خبراتها خدمات استشارية شاملة لإيجاد حلول مجدية تستشرف المستقبل في مجال التنمية السياسية والاقتصادية والبيئية والاجتماعية.	الجمعيات الأهلية هي منظمات تطوعية، تشغل بالمجال العام ولا تسعى لتحقيق ربح، ولكنها تسعى لتحقيق "منفعة جماعية" للمجتمع ككل أو لبعض فئات مهمشة.	الفكر العام
<ul style="list-style-type: none"> • دعم وتمكين المجتمع المحلي بعملية التطوير، واعتبار المشاركة عنصر رئيسي بالمشروعات. • توجيه الخطط والأنشطة التنموية تبعاً للاحتياجات الفعلية للمجتمع. • تنفيذ مشاريع في مناطق تجريبية لتحفيز الجهات المعنية لتطوير وتحسين مناطق أخرى. • الاهتمام بالتدريب والتوعية لتهيئة المجتمع المحلي للمشاركة واتخاذ القرارات والتعاون مع الجهات الحكومية لتوصيل المشاكل وتطبيق الحلول. 	<ul style="list-style-type: none"> • التطوير والتحسينات التي تقترحها الجمعيات الأهلية أقل تكلفة بل وأكثر استدامة، فالمجتمعات المحلية أكثر دراية ووعياً وعلماً باحتياجاتها من أي جهة أخرى. • تقديم دعم مادي لمشروعات التطوير وهو جانب لا تستطيع الدولة الوفاء به كاملاً. • تقوم باكتشاف قيادات المجتمع المحلي الذين يمثلون المجتمع تمثيلاً صحيحاً وليس القادة الرسميين. 	الإيجابيات
<ul style="list-style-type: none"> ○ عدم وجود متابعة لمشروعات التطوير والتقييم الدوري لها، قد يؤدي إلى تدهور تلك المشروعات "مثل منطقة بولاق الذكور". ○ ضعف وقلة الكوادر المدربة على العمل في المنظمات غير الحكومية. ○ غياب ثقافة المشاركة وغياب الممارسة الديمقراطية، والفقر والأمية جميعها عناصر تعوق تطبيق مبدأ المشاركة. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ غياب الرؤية الكاملة لتخطيط وتنمية المناطق العشوائية والعمل بشكل منفرد. ○ ضعف قواعد البيانات، الضرورية لقيام الجمعيات بدورها. ○ تطبيق مبدأ المشاركة بحاجة إلى تدريب ودعم، حيث يوجد نقص في الخبرات والكوادر المدربة. 	السلبيات

جدول (م٢-٢): ملخص نتائج تطوير المناطق غير الرسمية من خلال جهات غير حكومية في مصر.

- آليات التعامل مع الأنماط المختلفة للمناطق العشوائية:

تم تصنيف المناطق العشوائية إلى ثلاثة أنماط:

النمط الأول: مناطق الأطراف الصحرو - جبلية^(١)

- تنمو وتمتد على مناطق صحراوية نائية متطرفة

- تقع في المنطقة الشرقية من مدينة القاهرة

- تمتد بصورة سريعة ومعدل نمو متزايد

- نموها غير منتظم ولا يتبع أسلوب معين

- تتميز المناطق بكثافة بنائية وسكانية عالية

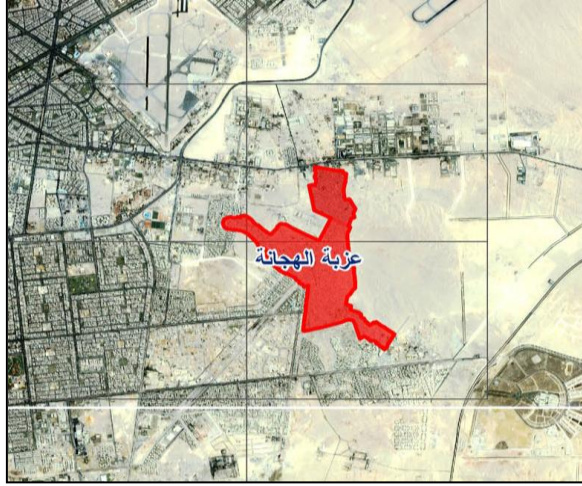
- تأخذ الشكل السرطاني الغير منتظم

- تحيط بها أراضى فضاء يمكن الامتداد

عليها

ويوضح شكل (م٣-١) نموذج لتلك المناطق.

آلية التحريم^(٢):



شكل (م٣-١): منطقة عزبة الهجانة نموذج

لمناطق الأطراف الصحرو - جبلية.

تعتمد هذه الآلية على توفير منطقة مخططة فى المناطق المقترحة للتحريم حتى تصبح منطقة عازلة buffer zone يمكن عن طريقها الحد من النمو والامتداد العشوائى.

المنطقة الانتقالية Transitional Zone :

هذه المساحة تسمح باستيعاب بعض الامتداد والزيادة السكانية بهذه المنطقة فى الفترة من الوضع الراهن وحتى تنفيذ المخطط.

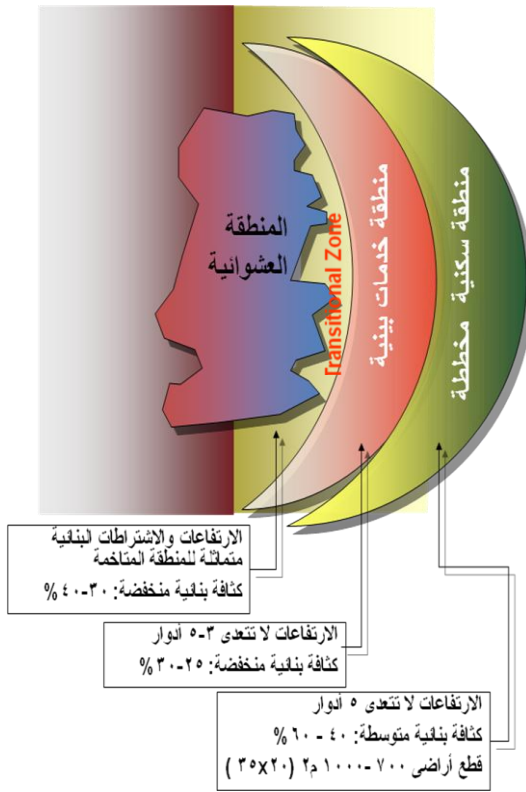
منطقة الخدمات البيئية Service Zone :

تعانى المناطق العشوائية من النقص الشديد فى الخدمات وخاصة الخدمات التعليمية والصحية. من

خلال آلية التحريم كما يوضح شكل (م٣-٢) يتم

توفير منطقة الخدمات التي تحتاجها المنطقة

العشوائية لمواجهة العجز الحالى.



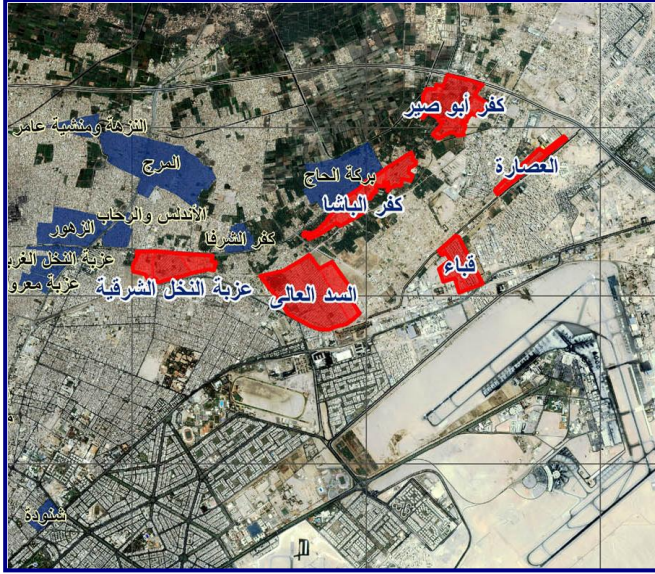
شكل (م٣-٢): آلية تحريم المناطق الصحرو - جبلية^(٣).

(١) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمرانى (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحريم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

(٢) المرجع السابق.

(٣) شلبي، هايدى (٢٠١٠). مرجع سبق ذكره ص. ٥٥.

(٣) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمرانى (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحريم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

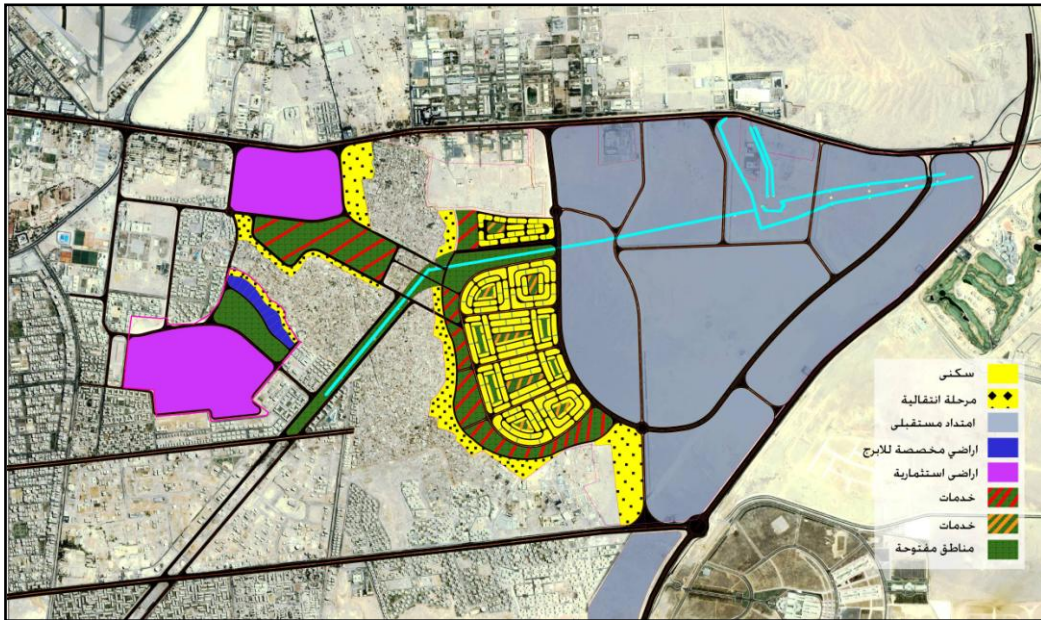


شكل (م ٣-٣): المخطط العام لتحزيم منطقة عزبة الهجانة بمحافظة القاهرة^(١).

المنطقة المخططة Planned Zone :
يتم تخطيط منطقة تمتد من نهاية منطقة الخدمات البنينة
إلى أقرب محدد طبيعي قوي أو منطقة مقاومة عالية.
يعتمد تخطيط هذه المنطقة على مؤشرات المنطقة المحيطة. وبذلك يكون قد توافر لهذه المنطقة القوة التي تؤهلها لمقاومة الامتداد العشوائى عليها ويوضح شكل (م ٣-٣) نموذج لمخطط لمناطق الأطراف الصحرو - جبلية.

النمط الثانى : مناطق التشعب الشمالية:

تتمركز هذه المناطق العشوائية على الأطراف الشمالية لمدينة القاهرة والتي يوضحها شكل (م ٣-٤) وتتكون من المناطق التي نمت على الأراضى الزراعية، وقد شهدت هذه المناطق نموا مطردا فى أعداد السكان كما تغيرت ملامحها العمرانية وحدودها الإدارية بصورة كبيرة فى السنوات الماضية.



شكل (م ٣-٤): مناطق التحزيم الشمالية بمحافظة القاهرة^(١).

(١) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمرانى (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.
(٢) المرجع السابق.

ومعظم هذه الأراضي تحيطها مناطق عشوائية متاخمة وبعض المناطق الصناعية مما يحد من نمو هذه المناطق ويستدعى عمل آلية تحزيم تتعامل مع حالة التشعب العمراني من العشوائيات حيث لم يتبقى سوى بعض الجيوب الزراعية القليلة.

آلية التحزيم: تعتمد آلية التحزيم على ثلاثة محاور:

الحدود الخارجية Outer Ring:

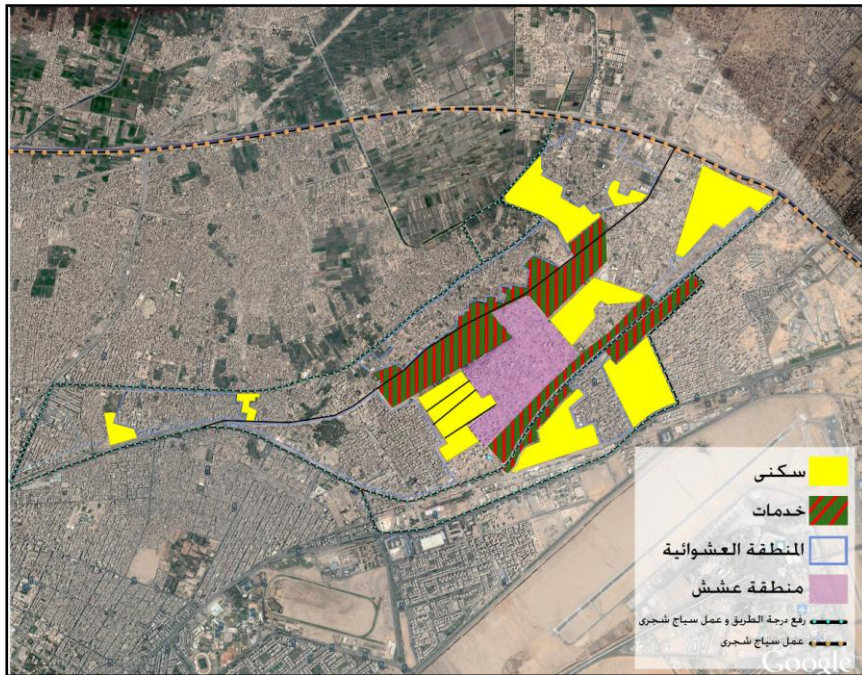
يتم دراسة الاستعمالات على حدود المناطق العشوائية الملتحمة بحيث يتم تحديد درجات الطرق والتعرف على الاستعمالات ودرجة مقاومتها. وبالتالي يتم رفع درجات الطرق مع إحاطتها بسياج شجري، ثم تغيير الاستعمالات الأقل مقاومة مثل الأراضي الفضاء أو الجبانات والملكيات العامة.

محاور حركة خدمية Inner service axes

خلق محاور حركة رئيسية داخل المنطقة تعمل على خلخلتها وحل المشاكل المرورية بها مع توفير الخدمات المطلوبة لمواجهة العجز الحالي.

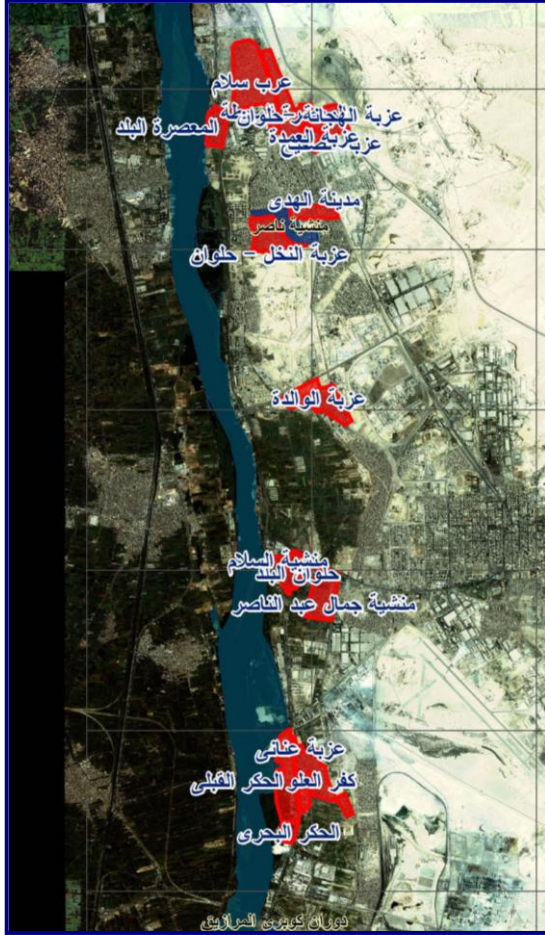
المناطق البيئية الداخلية Inner Zones

تقع في وسط المناطق العشوائية، أو على أطراف بعضها. يتم دراستها على أساس توفير مناطق الخدمات المطلوبة لمواجهة العجز الحالي مع توفير بعض المناطق السكنية لاستيعاب الزيادة السكانية عن طريق infill. يتم توفير هذه الخدمات على مستوى أكثر من منطقة في نفس الوقت. وتتميز هذه المناطق بالكثافة البنائية المتوسطة، حتى يمكن توفير فراغات مفتوحة بها. إن زادت المسطحات عن مسطحات الخدمات المطلوبة يمكن توفير إسكان منخفض التكاليف بها.



شكل (م ٣-٥): المخطط العام لتحزيم المنطقة الشمالية بمحافظة القاهرة^(١).

(١) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمراني (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.



شكل (م ٦-٣): مناطق التحزيم بالجنوب الزراعية بمحافظة القاهرة^(١).

النمط الثالث: مناطق الجنوب الزراعية:

تمتد معظم المناطق العشوائية التي تتبع هذا التصنيف على الأراضي الزراعية المحصورة بين كورنيش النيل وخط سكة حديد القاهرة حلوان أو طريق حلوان الزراعي، جنوب مدينة القاهرة. وهذه المناطق متقاربة وبعضها متلاحم من بعض وتقع معظمها في حلوان والتبين كما يوضح شكل (م ٦-٣) كما تتميز بوجود أراضي زراعية في الغرب، بالإضافة إلى الجيوب البيئية.

آلية التحزيم:

تعتمد هذه الآلية تحتاج على الجمع ما بين أسلوب التحزيم للنمط الأول والثاني وذلك لكونها نمت على اراضي زراعية مع وجود أراضي زراعية وفضاء كثيرة لذلك تعتمد على محاور التالية:

الاراضى الفضاء على الحدود الخارجية:

يتم التعامل معها على انها مناطق فاصلة buffer zones لتوفير الخدمات لمواجهة العجز الحالى كما يتم تحديد درجات الطرق والتعرف على الاستعمالات ودرجة مقاومتها وبالتالي يتم رفع درجات الطرق مع إحاطتها بسياج شجرى ثم تغيير الاستعمالات الأقل مقاومة لتصبح شديدة المقاومة مثل الاراضى الفضاء أو الجبانات والملكيات العامة وخلافه.

محاور حركة خدمية:

خلق محاور حركة رئيسية داخل المنطقة تعمل على خلخلتها وحل المشاكل المرورية بها مع توفير الخدمات لمواجهة العجز الحالى.

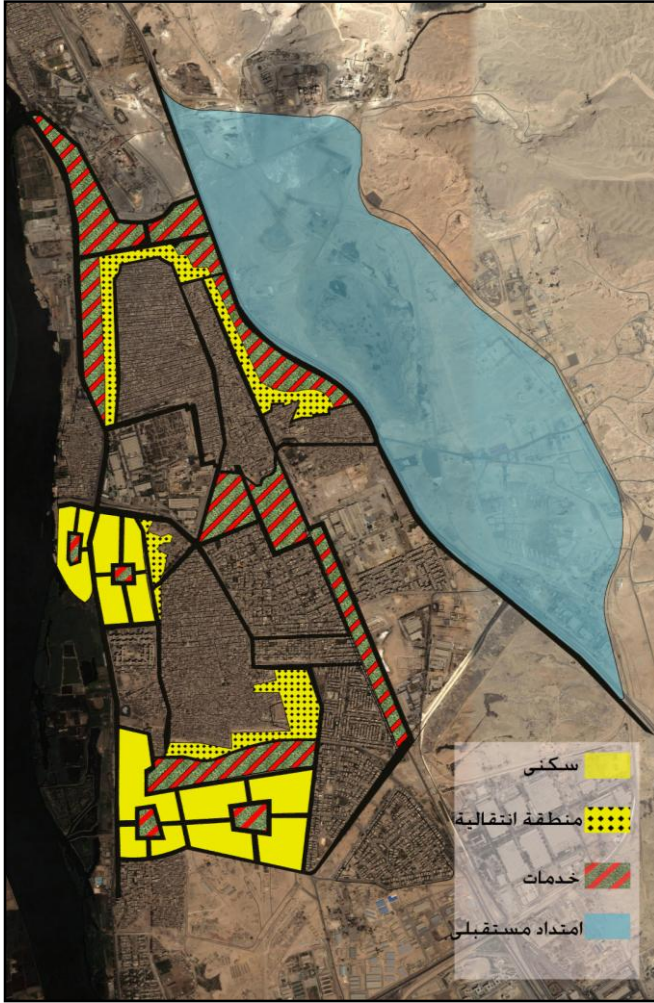
(١) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمرانى (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

المناطق البيئية الداخلية:

تخضع المناطق العشوائية التي التحمت إلى دراسات ال infill لذا يتم دراسة مسطحاته لتوفير مسطحات الخدمات المطلوبة لمواجهة العجز الحالى ليكون توفير الخدمات على مستوى اكثر من منطقة فى نفس الوقت وتتميز هذه المناطق بالكثافة البنائية المتوسطة حتى يمكن توفير فراغات مفتوحة بها.

الأراضي الزراعية المحيطة:

يمكن عمل آلية تسمح بالمشاركة المجتمعية على أساس خلق شراكة بين مالكي الأراضي الزراعية (إن وجدت الرغبة) والمجتمع على أساس وضع اشتراطات بنائية لتنمية المناطق وتوفير إسكان حسب الطلب على أن تكون مناطق ذات ارتفاعات منخفضة (٣-٥ ادوار) ونسب بنائية قليلة (٤٠%) من المسطحات ويوضح شكل (٣-٧)



شكل (٣-٧): المخطط العام لتحزيم منطقة المعصرة-حلوان بمحافظة القاهرة.^(١)

نموذج لمخطط لأحد

المناطق الجنوب الزراعية.

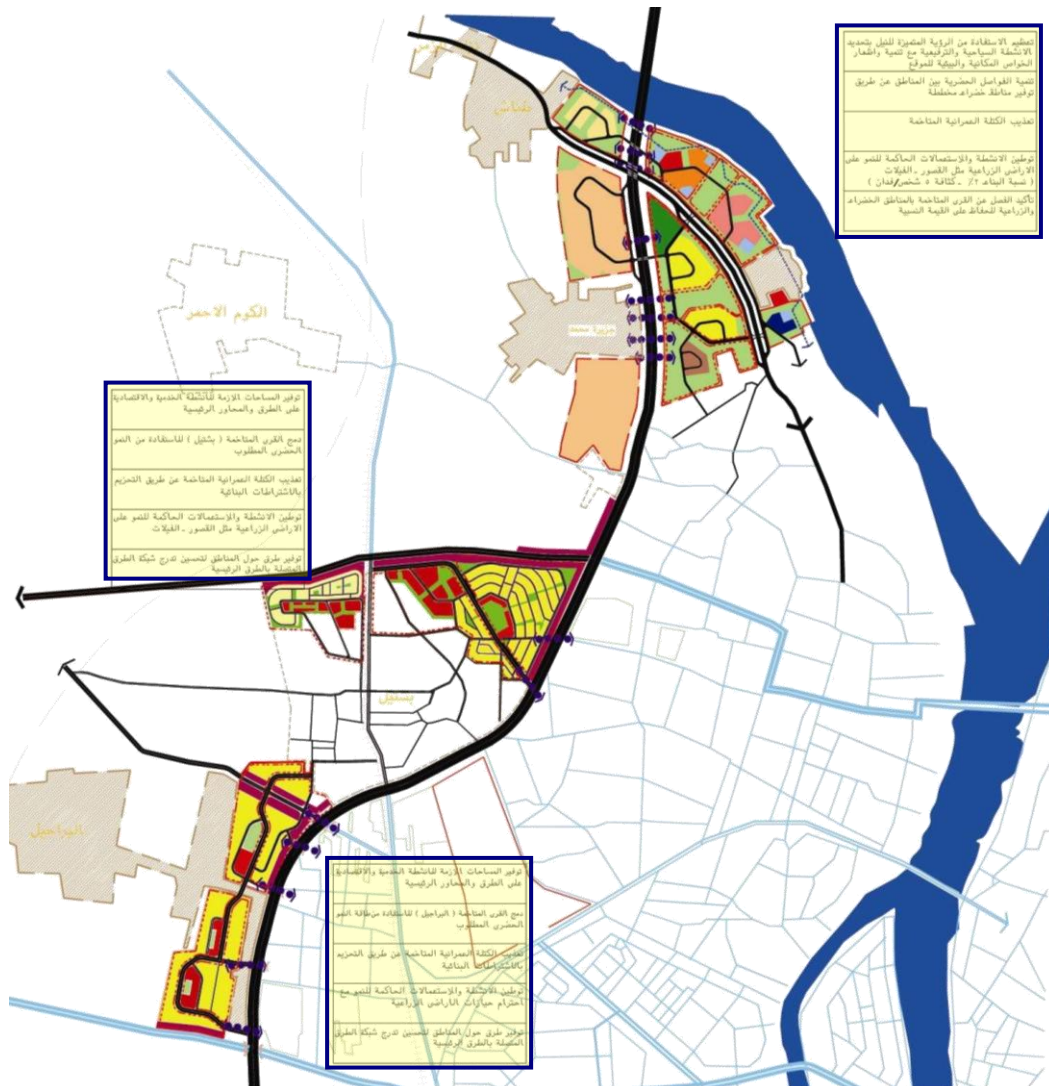
أساليب وسياسات التحزيم بمدينة الجيزة^(٢):

بالنسبة للقطاع الشمالى:

- تعظيم الاستفادة من الرؤية المتميزة للنيل بتحديد الأنشطة السياحية والترفيهية مع تنمية واطهار الخواص المكانية والبيئية للموقع.
- تنمية الفواصل الحضرية بين المناطق عن طريق مناطق خضراء مخططة.
- تهذيب الكتلة العمرانية المتاخمة.
- توطين الأنشطة والاستعمالات الحاكمة للنمو على الاراضى الزراعية مثل القصور والفيلات.

(١) كلية الهندسة، جامعة عين شمس، وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمرانى (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية
(٢) كلية التخطيط الإقليمي والعمرانى، جامعة القاهرة، مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمدينة الجيزة، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

- تأكيد الفصل عن القرى المتاخمة بالمناطق الخضراء والزراعية للحفاظ على القيمة النسبية.
- ويوضح شكل (م ٣-٨) المخطط العام لتحزيم المناطق العشوائية بالقطاع الشمالي بمحافظة الجيزة.



شكل (م ٣-٨): المخطط العام لتحزيم المناطق العشوائية بالقطاع الشمالي بمحافظة الجيزة^(١).

بالنسبة للقطاع الأوسط:

- تأكيد الفصل بين المناطق الحضرية ومناطق الامتداد بالاستثمارات الخدمية والترفيهية.
- خلق محاور خضراء عازلة لتحزيم المناطق العشوائية.
- خلق محاور حركة رئيسية للفصل بين مناطق الامتداد والعشوائيات.
- خلق محور خدمي رئيسي لتحزيم المناطق العشوائية.
- دمج القرى المجاورة للاستفادة من نموها العمراني.

(١) كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مركز استشارات البحوث والدراسات العمرانية (٢٠٠٨). دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمدينة الجيزة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية.

استمارة بحث ميدانى

(١) : بيانات شخصية :

- الاسم "اختياري" :

- النوع : ذكر أنثى

- السن : من ١٥ : ٢٠ عام ٢٠ : ٣٥ عام ٣٥ : ٥٠ عام ٥٠ عام فأكثر

- المهنة :

- الحالة الاجتماعية: أعزب متزوج مطلق أرمل

- عدد أفراد الأسرة : من ٣:٥ من ٥:٨ ٨ فأكثر

-الحالة التعليمية : امى يقرأ ويكتب تعليم اساسى تعليم ثانوي

تعليم جامعى

(٢) : بيانات خاصة بالمشروع :

١- ما هى مساحة الشقة التى وفرها لكم المشروع ؟

٢- هل مساحة الشقة التى وفرها لك المشروع مناسب؟ نعم لا

٣- اين كنت تسكن قبل انتقالك إلى المنطقة؟

٤- هل الخدمات (مستشفى- مركز شرطة- المركز التجارى) التى وفرها لكم المشروع تعمل بشكل جيد؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة لا :

يذكر نوع الخدمة السبب من وجهه نظره

.....

٥- هل هناك خدمات لم يتم المشروع بإدراجها؟ نعم لا

٦- إذا كانت الإجابة نعم :

- ما هى ؟

.....

٧- هل المركز التجارى والأسواق التى وفرها لكم المشروع تعمل بشكل جيد ؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة لا :

يذكر السبب من وجهه نظره.....

٨- هل تضرر السكان أثناء عملية الانتقال وتسليم الشقق او كانت هناك اى صعوبات ؟

نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم :

ما هى ؟

٩- هل ظهرت مشاكل بالمنطقة بعد التطوير ؟ نعم لا

١٠- فى حالة الإجابة بنعم: ما هى ؟

١١- وكيف يتغلب السكان بالمنطقة على تلك المشاكل ؟

١٢- هل هناك أنشطة جديدة أضافها السكان بالمنطقة بعد التطوير ؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم : ما هى ؟

١٣- هل شارك السكان فى مشروع تطوير المنطقة؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم :

١٤- ما هى نوع المشاركة؟ بالمال بالمجهود بالرأى أخرى

١٥- وهل كانت؟ قبل تنفيذ المشروع ام أثناء التنفيذ

- إذا كانت الإجابة لا :

١٦- وهل كنت ستشارك بالمشروع إذا أتيح لك ذلك؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة نعم :

١٧- ما هى نوع المشاركة؟ بالمال بالمجهود بالرأى أخرى

- وفى اى شئ كنت ستشارك بالمشروع؟

١٨- هل توجد عمليات صيانة ومتابعة للمشروع؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم :

١٩- من الجهات التى تقوم بالصيانة او المتابعة.....

٢٠- فى حالة تطبيق التجربة بمناطق أخرى

- اى من العناصر التالية يمكن من خلالها تحسين المشروع الذى تم تنفيذه ؟

- تحسين الوحدات السكنية - تحسين الطرق - تحسين شبكات البنية التحتية

- توفير خدمات إذا كانت الإجابة يذكر نوع الخدمة.....

- توفير أنشطة وفرص عمل

أخرى

نموذج أسئلة المقابلة الشخصية للخبراء المشاركين فى تطوير المناطق العشوائية

(١) : بيانات شخصية :

- الاسم "اختياري" :

- التخصص

- الوظيفة الحالية:

(٢) : بيانات خاصة بالمشروع :

١- ما هى أسباب اختيار تلك المنطقة لتطبيق عملية التطوير ؟

٢- كيف تمت عملية تحديد الاحتياجات وعناصر المشروع التى تم توفيرها ؟

.....

٣- هل كانت هناك اى صعوبات أثناء عملية تنفيذ المشروع ؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم :

..... ما هى ؟

.....

٤- هل هناك أنشطة اقترحها المشروع ولم تكتمل او تغيرت؟ نعم لا

إذا كانت الإجابة نعم : ما هى ؟ ولماذا؟

٥- هل تحققت النتائج المرجوة من المشروع كما كان مخطط لها؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة لا : ما ولماذا؟

٦- هل هناك اى نتائج غير متوقعة ظهرت بالمنطقة بعد التطوير ؟ نعم لا

- فى حالة الإجابة بنعم: ما هى ؟

.....

..... وما السبب من وجهة نظرك؟

٧- من هم الأطراف المشاركة الأخرى فى مشروع تطوير المنطقة؟

- ما هى نوع المشاركة؟ بالمال بالمجهود بالرأى أخرى

- وفى اى مرحلة من المشروع؟

- وهل هناك تغير للمشاركين فى التجربة (فى المهارات، المعارف، السلوكيات)؟

٨- هل توجد عمليات صيانة ومتابعة للمشروع؟ نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم :

..... من الجهات التى تقوم بالصيانة او المتابعة

٩- فى حالة تطبيق التجربة بمناطق أخرى لتطويرها هل لك اقتراحات لتكون تجربة أفضل؟

نعم لا

- إذا كانت الإجابة نعم : ما هى مقترحاتك؟

.....



Cairo University

Faculty of Urban & Regional Planning

Department of Urban Design

**Existing Approaches for Dealing with Informal Areas
in Egypt**

**An Empirical Study to Evaluate Gradual Replacement
Projects - Greater Cairo**

**A thesis submitted as partial fulfillment of the requirements for
master's degree in urban planning**

Presented by:

Kariman Ahmed Shawky

Under the supervision of:

Prof. Dr. Ahmed A. Abdel-Ghany

Vice Dean for Graduate Studies and
Research
Faculty of Urban and Regional
Planning.

Ass. Prof. Dr. Aboulfetouh S. Shalaby

Associate Professor of Urban Design
Faculty of Urban and Regional
Planning.

2013

Abstract

This thesis addresses the approaches for dealing with informal housing in Egypt and its development during different stages. Since the sixties of the last century, the Government has tried to find many solutions to solve this issue as it affects social, health and security aspects, and many approaches have been implemented to face this important issue. The aim of this research is to discuss evaluation of approaches (from 2005 till present), Identify the advantages and disadvantages of them and their contribution to solve the problems of informal areas and the limitation of its growth, With focus on "gradual replacement approach" that's used in a number of new cases (Zainhum, New Duwaqa, Ela'gayez) to recognize its contribution in developing the informal areas and advancing the approaches of dealing with informal areas in Egypt.

This research depends on two different methods in gathering and analyzing data; the theoretical part depends on The Theoretical Analytical Approach, through which analyzing the data of the various approaches that targeted to solve the informal area's issue, and reviewing the advantages and disadvantages of each of these approaches, in order to solve the problems of informal areas in Egypt. The Empirical part of this research relied on The Case Study Approach, so the outputs of the evaluation process for case studies contribute in improving the gradual replacement projects in future.

The research consists of three main parts:

Part 1: theoretical part, it includes literature review related to the issue of informal areas in Egypt, its formation and causes as a result of deficiency in several aspects in The Comprehensive Development Plan. It is no longer viewed as a problem of housing only, but became viewed as a three-dimensional phenomenon; human, the need for shelter and the surrounding environment, but the most important dimension is the Human. Also this part presents informal housing problem through international and local case studies. Focusing on the Egyptian case and studying the existing approaches (from 2005 till present) dealing with informal areas. The most important adopted approaches are: Informal Settlements Development Facilities (ISDF) approach to develop Unsafe areas, The proposed strategy for the General Organization of Physical Planning (GOPP) to deal with unplanned areas, the approach to control informal growth (Tahzim Initiative).

Part 2: empirical part, in which we adopt Gradual Replacement approach in studying and evaluating selective local case studies, Zenhom area in Cairo, New Duwaiqa in Cairo, Ela'gayez in Giza. Also discuss identifying the evaluation methodology and the scientific steps for field survey, examining the obtained data, Preparing the questionnaire and selection of samples. Then classifying data and analyzing studies as the final stage.

Three methods have been used in this part: field survey method to examine the existing urban conditions, questionnaire method to identify and analyze inhabitants own point of view and personal interview with excerpts method.

Part 3: It includes the findings of the research, through theoretical study, which includes the advantages and disadvantages of present approaches for dealing with informal areas in Egypt, and the reasons for choosing the gradual replacement approach to perform the empirical study, and the results of the empirical study which includes the advantages and disadvantages of gradual replacement approach to deal with informal housing areas in Egypt, this section also addresses some of the recommendations which may contribute in developing approaches dealing with informal housing areas in Egypt.