



Methods of Intervention in Informal Settlements

Case study: "Ezbet El Haggana" – Cairo

أساليب التدخل في المناطق العشوائية

دراسة حالة منطقة "عزبة الهجانة" – القاهرة

Dr. Ahmed Mohammed Emam Hammad

Lecturer of Architecture and urban design at (October High Institute for Engineering & Technology)

Abstract. The phenomenon of “informal settlements” or informal urbanization is a global phenomenon, the United Nations estimates that the total number of slum dwellers in the world is currently 1.5 billion, which is expected to be doubled by 2030, this phenomenon caused by rapid urbanization, With the inability of governments – especially in developing countries - to pursue the need for housing units in urban areas, and the inability to provide basic facilities for the population such as clean water and sanitation and construction of safe buildings and housing units enough for its occupants and for the steady increase Dad population, Informal areas may pose a serious challenge at the social, economic and urban levels, but at the same time they may present opportunities that reward challenges at the same levels, this research discusses how to develop methods of intervention by the government to reduce the negative impacts of informal housing, not by the so-called policy of “eliminating slums”, but by investing the opportunities arising from the phenomenon in determining the method of optimal intervention in each of them instead of the policy of demolition and substitution which cost the national economy a lot, and subject them to the minimum level of compliance with their own legislation and construction requirements, The study examined the area of "Ezbet El Hagana" as one of the areas that includes all kinds of random housing, identifying the challenges and opportunities and then determining the appropriate intervention methods for each case.

المخلص: أصبحت ظاهرة السكن العشوائي أو التحضر العشوائي ظاهرة عالمية ، حيث تقدر الأمم المتحدة إجمالي أعداد سكان المناطق العشوائية بالعالم في الوقت الراهن بنحو مليار ونصف المليار نسمة ، والعدد مرشح لأن يكون الضعف بحلول عام 2030 ، وهي ظاهرة سببها سرعة التحضر أو تضخم التحضر "rapid urbanization" مع عدم قدرة الحكومات - بالذات بالدول النامية - علي ملاحقة الإحتياج إلي السكن بالأماكن الحضرية ، وعدم القدرة علي توفير المرافق الأساسية للسكان مثل المياه النظيفة والصرف الصحي وبناء مباني آمنه إنشائياً ، وتوفير وحدات سكنيه بمساحات مناسبة لعدد شاغليها وذلك للزيادة المضطردة لأعداد السكان ، والمناطق العشوائية (Informal areas) قد تمثل تحدياً يصل إلي درجة الخطورة علي المستوي الإجتماعي والإقتصادي والعمراني ، ولكنها في نفس الوقت قد تحمل فرصاً تكافئ التحديات علي نفس المستويات. ويناقش البحث كيفية تطوير أساليب تدخل الدولة لتقليل الآثار السلبية للسكن العشوائي لا بما يسمى سياسة القضاء علي العشوائيات لكن بإستثمار الفرص الناشئة عن الظاهرة في تحديد أسلوب التدخل الأمثل بكل منها بدلاً من سياسة الهدم و الإحلال التي تكلف الإقتصاد القومي الكثير ، مع إعادة النظر في تشريعات البناء الخاصة بتلك المناطق لإخضاعها للحد الأدنى من الإلتزام بتشريعات وإشتراطات بنائية خاصة بها. وقد قام البحث بدراسة منطقة عزبة الهجانة كواحدة من المناطق التي تضم كل أنواع السكن العشوائي وتحديد التحديات و الفرص و من ثم تحديد أساليب التدخل المناسبة لكل حاله.

Keywords: Informal, settlement, Intervention.

مقدمة

تمثل ظاهرة الإسكان العشوائي تحدياً كبيراً لكل حكومات العالم - حتي حكومات الدول المتقدمة والغنية - خاصة بعد الحروب والصراعات التي شهدتها العالم مؤخراً وأدت إلي الهجرة الجماعية أو النزوح الجماعي لمجاميع من البشر عبر الحدود - بين الدول - لاستيطان مناطق بكاملها. وظاهرة السكن العشوائي في مصر أصبحت شديدة الإنتشار و التداخل في معظم العمران في كل من الريف المتحضر والحضر القائم ، وهناك تنوع واسع في سمات المناطق العشوائية في مصر ، لذا فإن البحث قد أهتم بتصنيف المناطق العشوائية ، وضرورة دراسة وتحليل كل منها علي حده لتحديد

الإسلوب الأمثل للتدخل في كل حالة من الحالات، ودراسة الأسباب التي أدت إلى نشوء كل منطقة من المناطق والطريقة التي تطورت بها حتى وصلت إلى ما هي عليه الآن وذلك بهدف تحديد آلية لوقف نموها وتمددها كأولوية أولى للحكومات لتجسيم المشكلة وتقليل آثارها. كما إهتم البحث بدراسة مفاهيم البناء العشوائي والتعريفات التي تم الإتفاق عليها دولياً. واهتمام مؤسسات دولية مثل منظمة الأمم المتحدة بدراسة الظاهرة وتداعياتها وتأثيرها على المجتمعات التي تنشأ فيها وحولها. وناقش البحث من خلال تنوع تلك المناطق- الذي قد يصل لدرجه تفرد كل منها عن الأخرى- في النشأة وأسبابها ، والتطور الحادث لها ، ودرجات خطورتها ، وما يمكن أن ينتج عنها من آثار سلبية عديدة مع عدم إغفال الجوانب الإيجابية التي قد تكون مفيدة وموثره في طريقة التدخل وتقديم الحلول لكل منطقة علي حدة.

وقد تم إختيار منطقة عزبة الهجانة كنموذج لإجراء الدراسة العملية و الحقلية علي حدة حيث أنه متنوع، ويحوى كل أنواع السكن العشوائي اللارسمي وكذلك يتميز بموقعه الجغرافي الفريد والمميز والمؤثر علي محيطه العمراني، وقيمة الأرض (Land Value) بالمواقع المحيطة بها.

والمشكلة الأساسية التي يناقشها البحث هي أن أساليب التدخل في تلك المناطق أحياناً لا تكون مناسبة للحالة وذلك ناتج عن مجموعة من الأسباب منها: عدم دراسة كل حالة علي حدة ، إذ أن كل حالة و كل منطقة تعتبر متفردة في خصائصها و خصائص سكانها ، وبالتالي فإسلوب التدخل بغرض التطوير لابد أن يختلف من حالة لأخرى ، كما أنه أحياناً يتم التشخيص بشكل خاطئ للمشكلة التي تعاني منها المنطقة كأن تكون منطقة حريفية منتجة بها تدخل للإستعمالات و يتم إبعاد الأنشطة إلي أماكن بعيدة عن السكان ، كما يناقش البحث مشكلة تعريف المناطق المتحضرة عشوائياً و أسباب تصنيفها عشوائية و مرجعية ذلك إلي التشريع الذي لايمك المرونة -لإعتبارات إجتماعية وإقتصادية - لتكون به بعض الإستثناءات لبعض المناطق لتلتزم بقوانين بناء غير موحدة - خاصة بها وحدها - تناسب قدرات الناس و الحد المناسب من توفير البيئة السكنية الصحية ، و في نفس الوقت ينصف مناطق بناء رسمي تتسم بالعشوائية نظراً لحجم المخالفات في أعمال البناء التي تطال معظم مبانيها.

منهجية البحث

إعتمد البحث المنهج الإستنتاجي deductive methodology من خلال إستخدام مجموعة معلومات Qualitative بعمل لقاءات مباشرة مع السكان Direct interviews، ومعلومات Quantitative باستخدام معلومات وإحصاءات صادرة عن الجهات الرسمية مثل صندوق تطوير المناطق العشوائية والجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء. وكذلك الإحصاء المباشر بالرفع العمراني والإجتماعي للوضع الراهن لمنطقة الدراسة . وتحليل لمعلومات خاصة بمنطقة الدراسة (Case study area) وهي منطقة عزبة الهجانة للوصول إلي أسباب حقيقية أدت إلي ظهور منطقة الدراسة و مثيلاتها وتصنيفها كمنطقة تمثل التحضر العشوائي.

أهداف البحث :

- تحديد الفرص التي توفرها تلك المناطق والقيمة الحقيقية لمنشأتها وكيفية خلقها لمجتمعات ليست بالضرورة سلبية في كل خصائصها ، لكنها قد تحوي فرصاً إقتصادية وإجتماعية و عمرانية مبشرة و تعتبر مساهمة مجتمعية في تقديم حلول - لو كانت مؤقتة- عوضت العجز الحكومي عن مواجهتها و القدرات الإقتصادية للدولة علي توفير السكن الرسمي لكافة فئات المجتمع .
- تحديد منهجية التدخل في مناطق التحضر العشوائي التي يجب أن تختلف من منطقة لأخرى حسب خصائصها وتصنيفها ، مع إبراز بعض الجوانب الإيجابية التي تتميز بها تلك المناطق والتي يجب تعزيزها والحفاظ عليها عند التدخل والتطوير و الإرتقاء بتلك المناطق .
- تحليل أسباب حدوث الظاهرة ونشأتها ووصفها بكونها خارجة عن الشرعية أو الرسمية وتحديد الخلل القانوني التشريعي الذي جرمها رغم إنتشارها و تمددها و تداخلها مع البناء الرسمي في بعض الأحيان دون فاصل واضح و إعادة النظر في التشريعات التي اضطرت الأفراد لمخالفة البناء الرسمي.
-التعريف بأهمية دراسة وتحليل الظاهرة كونها ظاهرة عالمية مختلفة الأوجه ومتنوعة المظاهر .
- التأكيد علي ضرورة دراسة كل منطقة علي حدة إجتماعيا وعمرانياً وأقتصاديا لتقديم الحلول المناسبة وطرق التدخل الملائمة .

مفهوم وتعريف مناطق التحضر العشوائي (الإسكان الغير رسمي) (Informal Housing)

يختلف تعريف المناطق العشوائية باختلاف خصائصها العمرانية والإجتماعية والإقتصادية ، وكذلك باختلاف ملكية الأراضي الواقعة عليها كما يختلف باختلاف التشريعات التي أدت إلي ظهورها وإنتشارها .

والتعريف الرسمي الدولي له- باعتبارها ظاهرة عالمية - هو تعريف الأمم المتحدة UN Habitat program . وهو التعريف الأوسع إنتشاراً والأكثر شهرة (منطقة سكنية تضم مجموعة من الوحدات السكنية المنشأة علي أراضي غير مملوكة لسكانها ، أو هي مستقرة عمرانية urban settlement غير مخططة مسبقاً ، أو أنها لا تتسق ولا تتوافق مع المخطط العام والتي تم بناءها دون الحصول علي تراخيص ولا تلتزم بقوانين البناء (unauthorized housing)

لكن هناك العديد من المفاهيم الأخرى للمناطق العشوائية مثل المناطق الغير مخططة unplanned settlements ، أو أراضي وضع يد squatter settlements أو مستقرات هامشية marginal settlements أو المساكن الغير تقليدية (unconventional dwellings) أو منشآت غير مرخصة non-permanent structures مباني غير ملائمة inadequate housing ، أو أحياء فقيرة ومدتهورة slums areas أو الغير ملتزمة بالمخططات وقوانين البناء

¹ not in compliance with current planning and building regulations (unauthorized housing)

و من أهم مسبباتها التحضر السريع (Rapid urbanization) أو التحضر العشوائي ، و الذي ينتج عن الهجرة من الريف إلي الحضر، و من الجنوب إلي الشمال ، بحثاً عن فرص العمل .

¹ (United Nation conference on Housing and sustainable urban development, HABITAT III ISSUE PAPERS, INFORMAL SETTLEMENTS, New York, 31 May 2015)

و يعزز ذلك عدم قدرة الحكومات علي توفير السكن الرسمي لهؤلاء النازحين بأعداد كبيرة و عدم توافر قدرات مالية لدي معظمهم تولههم للسكن في المناطق ذات البناء الرسمي (المخططة) ، حيث أن البناء الرسمي أكثر تكلفة بشكل لا يجعله في متناول تلك الطبقة الإجتماعية .
و من العوامل التي تساعد في زيادة حدة المشكلة و خطورتها عدم القدرة علي إمداد السكان بأحتياجاتهم الأساسية ، لذلك فإن الحياه في مثل تلك المناطق تمثل خطورة كبيرة علي حياة السكان ، حيث يصعب توفير الإمداد بمياه الشرب النظيفة و لذلك فإن السكان يتعرضون للعدوى و مسببات المرض بشكل دائم (pathogens) و تكثر في تلك البيئات الحشرات التي تنقل الأمراض ، لذلك فالأمم المتحدة تعيد توصيف المناطق العشوائية بأنها :

Household that lacks to one or more of the following :

هي المناطق التي إعتاد سكانها نقصاً في أحد أو كل مايلي:

- الحصول علي مياه نظيفة Access to improved water
- استخدام صرف صحي Access to improved sanitation
- الأطمئنان و الأستقرار لصحة ملكية الأراضي security of tenure
- متانة و أمن المنشأ الذي يعيش فيه السكان durability of housing
- مساحة كافية لمعيشة كل السكان و معدل تراحم مناسب¹ sufficient living areas

كما أن هناك مفاهيم و وجهات نظر أخرى معتبرة للمناطق العشوائية منها ما ذهبت إليه د. جليله القاضي في كتابها "التحضر العشوائي" من خلال دراسات تحليلية ترى أن إنتفاء الصفة القانونية أو الرسمية يركز علي عدم احترام تلك المناطق لقوانين التخطيط العمراني و الإنشاء المتبعة في سياق تاريخي محدد يتضمن هذا التوصيف تجريم الظاهرة في مجملها مما لا يتيح فهم الميكانيزمات التي تفرزها كما أنه يكرس فكرة الثنائية بين قطاع إنتاجي رسمي و مقنن و قطاع آخر غير منظم خارج نطاق الشرعية في الوقت الذي يتفوق فيه القطاع المجرم كميّاً علي مثيله مما يطرح تساؤلاً جوهرياً حول كفاءة التشريعات و درجة توافرها مع التطور الثقافي و الوعي السياسي لمجتمعات دول العالم النامي.

و هناك وجهة نظر مختلفة أخرى يتبناها بعض الباحثون الأنجلو ساكسون و هو التقسيمات التجارية متدنية الموصفات substandard commercial subdivisions "SCS" و هي ذات مرجعية قانونية إلا أنها تؤكد علي أن هذه التجمعات رغم مخالفتها للموصفات - رغم أهميتها- لكن بشكل متدني حيث أن الموصفات لا بد أن تتسع لتستوعب قدرات الفئة التي تسكن تلك المناطق المادية و تحترم قدراتها ، فهي مجتمعات عمرانية متدنية الموصفات غير خارجة عن الشرعية بل مبررة من وجهة النظر الإقتصادية ، ذلك أن الموصفات المتضمنة في قوانين العمران عالية التكلفة و لا تتواءم مع إمكانات الغالبية العظمي من الشرائح الإجتماعية التي تلجأ للسكن بتلك المناطق مما يستوجب إعادة النظر في التشريعات التي تضمن الحد الأدنى من الإشتراطات البنائية التي تتناسب مع قدرات سكان تلك المنطقة و وضعهم الإجتماعي و المادي بهدف شرعتها .

و يمكن ملاحظة أن حجم التعديبات و المخالفات المسجلة بالمناطق المخططة الرسمية مثل مدينة نصر و المهندسين و الزمالك و مصر الجديدة قد بلغت نحو 36000 مخالفة في عام واحد ، و هو ما قد يلغي الحدود بين المدينة المصرية المخططة و الرسمية و المناطق العشوائية المتاخمة لها فمثلاً بولاق الدكرور و المهندسين الممثلتان للعمران العشوائي و الرسمي لا يمكن تحديد الحدود الفاصلة بينهما بعدما أصبح الكثير من مباني المهندسين مخالفاً من حيث الإستعمالات و الارتفاعات أحياناً و أصبحت تضم جيوباً لارسمية بداخلها².

البعد التاريخي للظاهرة : مع بداية عصر محمد علي في سنة 1805 تم الشروع في إتباع و تطبيق مبادئ التخطيط علي مدينتي القاهرة و الإسكندرية ، و ذلك بشق الطرق الواسعة في العمران القديم مثل سكة الموسكي ، و تبع ذلك شق شوارع مثل القلعة و كلوت بك و عابدين في عهد إسماعيل ، و إنشاء ميدان عابدين ، و تجفيف البرك و إنشاء شارع بور سعيد و شق شارع الأزهر ، و في نفس العصر بدأ الشروع في تنفيذ مشاريع الري الكبرى مثل القناطر الخيرية و خزان أسوان، و بدأت الهجرة من الريف إلي المدينة - بخاصة القاهرة - و مع نزوح السكان الذين هدمت مساكنهم في أعمال التطوير و شق الطرق إلي المقابر بدأت تظهر مشكلات الإسكان في مصر و في القاهرة تحديداً ، مما أدى إلي بداية إستيطان بعض هؤلاء السكان تخوم المدينة و البناء علي الأراضي الزراعية المتاخمة للقاهرة (في المطرية و الزيتون و عزبة النخل و المرج و غيرها)³.

و بعد الحرب العالمية الأولى و قبل الثانية بدأ النمو السكاني يتسارع ، و كذلك الهجرة من الريف للمدينة للإستجابة للطلب المطرد علي العمالة و هو مالم يتناسب مع القدرة علي توفير السكن الرسمي لكل تلك الأعداد ، و بدأ نمط إسكان جديد و هو سكن كل أسره في حجرة منفصلة واحدة ، حيث بدأ بعض الملاك في تاجير منازلهم كحجرات منفصلة لكل أسرة حجرة ، مما رفع معدلات التراحم بشكل كبير ، وبدأ رصد تلك الظاهرة و هي العمران العشوائي سنة 1947 بواسطة المعماري "سيد كريم" في مقال له نشر بمجلة العمارة حيث تحدث عن ظهور مجتمعات عمرانية شبه حضرية فقيرة المظهر و تفتقد للثبني الأساسية علي بعض الأراضي الزراعية المحيطة بشارع الهرم بالجيزة ، و لفت النظر إلي ضرورة دراسة هذه الظاهرة و أسبابها للحد من تطورها و تحجيمها في مهدها.

ثم خلال الفترة من 1952 الى 1967 و هي مرحلة تهيئة الظروف لإنتقال تحضر الأراضي الزراعية بشكل عشوائي غير رسمي و بدء تنفيذ مخطط سنة 1953 و الذي كان من آثاره الضغط علي القاهرة و تحويلها إلي قطب و حيد جاذب للسكان ، مما أدى إلي إنفجار كل مواسير المجاري سنة 1965 مما جعل الحكومة تضع خطة عاجلة سمتها خطة ال100 يوم لإصلاح المجاري .

ثم بدأت بعد ذلك تنتشر التجمعات العشوائية الغير رسمية علي حدود القاهرة مثل الدويقة و منشية ناصر و غيرها و التي نشأت بعد هزيمة 1967 و إعترفت الدولة بها لتخفيف الإحتقان الشعبي في هذا الظرف السياسي الحرج .

تصنيف المناطق العشوائية :

يمكن تصنيف المناطق العشوائية حسب مستويات ملكية السكان للأراضي المقامة عليها ، أو حسب طريقة إنشائها ، أو حسب تمتعها بالخدمات و شبكات البنية الأساسية ، أو حسب القدرات المادية و الإقتصادية لسكانها ، أو حسب إمكانية نموها ، أو حسب كل ما سبق.

¹ (<https://www.habitatforhumanity.org.uk/what-we-do/slum-rehabilitation/what-is-a-slum/>)

² (د. جليله القاضي، التحضر العشوائي، المركز القومي للترجمة ، دار العين للنشر، 2009)

³ د. أبو زيد راجح ، العمران المصري رصد تطورات في عمران أرض مصر أواخر القرن العشرين و إستطلاع مساراته المستقبلية حتي عام 2000 ، المكتبة الأكاديمية القاهرة 2002 ، (بتصرف)

ولكل طريقة في التصنيف هدف يرجي من خلاله تحديد كيفية إيقاف نموها ، أو تحديد طريقة التدخل لتحسين بيئتها.

تصنيف المناطق العشوائية حسب درجات ملكية الأراضي :

- يمكن تصنيف المناطق العشوائية بحسب طرق تملك وطبيعة استخدام الأراضي المقامة عليها كما يلي :
- مناطق عشوائية مبنية علي أراضي مملوكة للأفراد ولديهم مستندات ملكية لها، لكنها غير مخططة وغير ملتزمة بقوانين البناء.
- مناطق عشوائية مقامة علي أراضي مملوكة للأشخاص وثابتة الملكية لهم ، لكنها أراضي زراعية مجرّم البناء عليها ، وهي دون تخطيط أو الخضوع لقوانين البناء.
- مناطق عشوائية مقامة علي أراضي ملك للدولة لكنها بوضع اليد squatter و تم تقنين وضعها .
- مناطق عشوائية مقامة علي أراضي ملك للدولة، وغير مصرح بالبناء عليها ، وغير مقننة الملكية لغير الدولة.
- من خلال التصنيف السابق فإن أساليب التدخل للتطوير تكون محدودة في النوع الأول وتتدرج إلى أقل صعوبة في النوعين الثاني والثالث ونقل الصعوبة في الرابع.
- لكن الثابت أن الحالات الأربع تعتبر عشوائيات تستوجب التدخل بدرجات مختلفة.

تصنيف المناطق العشوائية حسب طريقة و متانة الإنشاء :

- مع ارتفاع تكاليف البناء يصبح المنشأ استثماراً إقتصادياً للأفراد والمجتمع ككل ، ويصبح واقعاً علي الإراض، ساهم بشكل ما في حل مشكلة توفير السكن لبعض الأسر في ظرف وسباق إقتصادي و تاريخي معين عجزت فيه الدولة علي أن توفر لهم السكن الملائم ، وبالتالي ينبغي الأخذ في الاعتبار تكلفة هذه المنشآت وكيفية تعويض زويها عن التدخل القوي والحاسم فيها حال حدوثه .
- لذلك يمكن تصنيف المناطق العشوائية حسب طرق الإنشاء إلي :
- منشآت عشوائية من العشب مبنية بالطين وعلب الصفيح والخشب وغيرها (غير آمنه وغير صحية) .
- منشآت عشوائية مبنية بنظام الحوائط الحاملة من الطوب الأحمر أو الحجر وبأسقف خرسانية (آمنه نسبياً) .
- منشآت عشوائية مبنية بالنظام الهيكلي الخرساني متعددة الطوابق (آمنه).
- منشآت عشوائية مبنية بالنظام الهيكلي عبارة عن أبراج يصل ارتفاعها إلي 12 دور وأحيانا أكثر من ذلك (يمكن أن تكون غير آمنه إنشائياً).

تصنيف المناطق العشوائية حسب إمكانية نموها وتمددتها :

- وهذا التصنيف يهتم بكيفية إيقاف نمو المناطق العشوائية وتحجيمها ووقف إمتدادها كأولوية لإيقاف تفاقم المشكلة ، وتنقسم المناطق العشوائية حسب إمكانية نموها إلي :
- مناطق عشوائية متشعبة : وهي محاطة بإستعمالات أخرى مثل المناطق الصناعية، أو مناطق عشوائية أخرى متاخمة لها، وبالتالي تعتبر جيب عشوائي غير قابل للنمو أفقياً ولكن يمكنها الإمتداد رأسياً.
- مناطق عشوائية طرفية : وهي تتاخم مناطق أخرى من جهة أو عدة جهات لكنها متاخمة في نفس الوقت لأراضي زراعية أو بور أو صحراوية يمكنها الإمتداد عليها أفقياً في اتجاه محدد.
- مناطق إمتداد عشوائي خارج أحوزة القري وهي مناطق مفتوحة علي أراضي زراعية ، أو متاخمة أو علي محاور حركة رئيسية وهي مرشحة للإمتداد الأفقي والزحف العشوائي ¹.

تصنيف المناطق العشوائية حسب شبكات المرافق بها :

- ويمكن تصنيف بعض المناطق حسب درجة تمتعها بوجود شبكة مرافق عامة مثل شبكات التغذية بالمياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز والتليفونات .
- مناطق عشوائية محرومة من كافة الشبكات والمرافقات العامة (يمكن أن يرجع ذلك للضيق الشديد في عروض الشوارع و الحارات والأرقة التي لا تسمح بدخول المرافق) .
- مناطق عشوائية متمتعه بتوصيل المياه والكهرباء .
- مناطق عشوائية متمتعة بتوصيل المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز الطبيعي و التليفونات .
- مناطق عشوائية قام سكانها بعمل شبكات المياه والصرف الصحي بالجهود الذاتية .

التحضر العشوائي في مصر و سياسات الحكومة في التدخل والتطوير :

- بلغ عدد مناطق التحضر العشوائي في مصر منذ نشأتها وحتى بداية التطوير في عام 1993 عدد 1221 منطقة عشوائية ، منها 20 منطقة تقرر إزالتها بالكامل لأنها لا تقبل التطوير ، وهناك 1130 منطقة قابلة للتطوير ،بالإضافة إلي 71 منطقة في 5 محافظات مختلفة أخرى يمكن الإنتظار عليها ، وقد بدأ تنفيذ خطط تطوير وتنمية المناطق العشوائية منذ عام 1993 على مراحل وتم إدراج 11 محافظة في خطة التطوير الأولى وهي القاهرة والإسكندرية والقليوبية والجيزة وبنى سويف والمنيا والفيوم وسوهاج وأسيوط وقنا وأسوان ، وقد إنتهت أربعة عشر محافظة من تطوير 340 منطقة عشوائية منها 45 منطقة بسوهاج ، و66 منطقة بقنا و 33 منطقة بأسوان ، وقد بلغت جملة الإستثمارات الخاصة بصندوق تطوير العشوائيات حتي الوقت الراهن حوالي 18 مليار جنيهها ².
- ومن الجدير بالذكر لمعرفة حجم المشكلة و تحديد السياسات المناسبة لمواجهة العلم بأن سكان عشوائيات إقليم القاهرة الكبرى وحدها -عند بدء التصدي للمشكلة- كان يمثل حوالي 25.21% من إجمالي سكان الجمهورية أي أن ربع سكان الجمهورية وقتها كان من سكان مناطق التحضر العشوائي بالقاهرة الكبرى ، كما يمثل حوالي 43% من إجمالي سكان حضر الجمهورية، ويقدر عدد السكان بالمناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى بنحو

¹ (الموقع الرسمي لصندوق تطوير المناطق العشوائية- مصر)

² (الموقع الرسمي لصندوق تطوير المناطق العشوائية- مصر)

53% من إجمالي سكان مناطق التحضر العشوائي في مصر ، و هنا يظهر تساؤل هام و كبير : إذا كان نسبة سكان مناطق التحضر العشوائي يكاد يزيد عن نسبة سكان المناطق الرسمية الشرعية ، فما هي الأسباب التي أدت إلى ذلك ؟ هل لأن القوانين الخاصة بالتخطيط و التقسيم و البناء مقيدة و يستحيل علي سكان تلك المناطق الإلتزام بها نظراً لصغر قطع أراضيهم و القدرات المادية الضعيفة لهم ، و بالتالي يمكن صياغة قوانين أقل قيوداً تنظم البناء في مثل تلك المناطق لتجعلها أكثر إقتراباً من المباني الرسمية ، و هل يمكن أن يتم الاعتراف بتلك المناطق كتتابع satellites ذات طبيعة خاصة يمكن تطويرها في المستقبل ، خاصة تلك التي حول القاهرة الكبرى ؟

استراتيجيات وسياسات الحكومة المصرية لتطوير مناطق التحضر العشوائي : الإستراتيجيات :

و قد وضعت الحكومة المصرية خطط قصيرة و متوسطة و طويلة المدى ، لكل منها أهدافها كما تم الإعلان عنها و هي :
خطة قصيرة المدى : تهدف لأن تكون مصر بلا مناطق عشوائية غير آمنة بنهاية العام 2018
خطة متوسطة المدى : تهدف إلي تطوير المناطق غير المخططة .
خطة طويلة المدى : تهدف إلي تحقيق التنمية العمرانية الشاملة لوقف الهجرة من الريف إلى لمدن و منع ظهور مناطق عشوائية جديدة.(المصدر : صندوق تطوير المناطق العشوائية)
و تسير الدولة في تطوير هذه الخطط بشكل متوازن ، لكن آليات التنفيذ و برامجه الزمنية تصطدم أحياناً بالبعد الإقتصادي و إمكانيات الدولة .

السياسات:

تعتمد سياسات الحكومة المعلنة - من خلال صندوق تطوير المناطق العشوائية - على تحقيق مبدأ العدالة الإجتماعية و ضمان حق المواطن في الحصول على مسكن آمن؛ مع تحسين الأوضاع المعيشية و الإقتصادية، من خلال الأسس التالية:

- توطين سكان المناطق العشوائية بنفس المواقع أو بأقرب مناطق مجاورة.
 - تطوير المناطق العشوائية مع المحافظات في إطار اللامركزية.
 - تطبيق مبادئ الشراكة مع الأهالي في مشروعات تطوير المناطق العشوائية.
 - ضمان الحفاظ على الأحوال المعيشية و الإقتصادية لسكان المناطق العشوائية.
 - دعم الشراكة مع مؤسسات المجتمع المدني و القطاع الخاص.
 - تفعيل الشراكة مع الجهات المانحة لتنفيذ أولويات الدولة لتطوير المناطق غير الآمنة .
 - دمج برامج تطوير المناطق غير المخططة مع المناطق غير الآمنة .
- (صندوق تطوير المناطق العشوائية - مصر)

برامج التدخل الحكومي لتطوير مناطق التحضر العشوائي:

برنامج تطوير المناطق المهددة للحياة : و هي التي تقع في مناطق معرضة لمخاطر جيولوجية ، أو في مخزات السيول ، أو داخل حرم السكة الحديد. و ينعصر التعامل مع هذه المناطق في ضرورة نقل السكان إلى وحدات سكنية متاحة لدى الدولة سواء تابعة لوزارة الإسكان أو المحافظات في مناطق آمنة فوراً كحل جذري يحمي أرواح المواطنين. ، و تشمل البدائل التعويض المادي أو استخدام وحدات قائمة أو مؤقتة مع توفير أراضي لبناء الوحدات ذاتياً أو صرف قيمة إيجار لمدة زمنية محددة لحين بناء وحدات ملائمة .

برنامج تطوير مناطق المسكن غير الملائم على أراضي أملاك لدولة : و تشمل البناء بمخلفات مواد البناء أو على أراضي مدافن المخلفات الصلبة أو المساكن المتصدعة أو المتهدمة ، و يتم التعامل مع مناطق المسكن غير الملائم بصفة عاجلة و تشمل بدائل التطوير التي يتم عرضها على السكان للإختيار إما الإحلال التدريجي بنفس الموقع و رفع الكثافة البنائية أو نقل السكان إلى مناطق أملاك للدولة مجاورة أو قريبة من الموقع إن تعذر البناء بالموقع أو بالتعويض المادي أو بإعادة تأهيل المساكن أو بصرف قروض للملاك لإعادة تأهيل المساكن.

برنامج تطوير مناطق المسكن غير الملائم على أراضي تحت ولاية الجهات المركزية

تشمل الجهات المركزية كلا من: وزارة الدولة لشئون الآثار ، وزارة الزراعة و إستصلاح الأراضي، وزارة الأوقاف المصرية، الهيئة القومية لسكك حديد مصر، و يتم التعامل مع مناطق المسكن غير الملائم من خلال بدائل التطوير التي يتم عرضها على السكان للإختيار إما الإحلال التدريجي بنفس الموقع و رفع الكثافة البنائية أو نقل السكان إلى مناطق تحت ولاية هذه الجهات مجاورة أو قريبة من الموقع إن تعذر البناء بالموقع أو بالتعويض المادي.¹

تدرج بعض أساليب التدخل (بشكل عام) intervention methodologies hierarchy

من الضروري أن يكون هدف التدخل هو تحسين حياة المواطن و الإرتقاء ببيئة العمرانية و الإجتماعية و الإقتصادية و توفير سبل الراحة و الرفاهية للمجتمع ككل ، و لذلك لا بد أن يكون هناك أساليب تدخل مختلفة لتحقيق تلك الأهداف سواء كانت ناعمة أو خشنة (عنيفة) و تتدرج حسب الحالة و الأحتياج ، ومنها :

- أساليب التدخل بالإزالة و الإحلال (أساليب خشنة) violent intervention : يحدث ذلك إذا كانت المناطق المراد تطويرها غير مرفقة ، و أساليب إنشاء مبانيها بدينية لذا فهي غير آمنة (متينة) ، و يمكن أن يحدث الإحلال (هدم و إعادة بناء) في نفس المنطقة أو بنقل السكان إلى منطقة أخرى و تحويل إستعمال المنطقة الأصلية إلي منطقة خدمات عامة أو مناطق مفتوحة و ترفيهية .

¹ الموقع الرسمي لصندوق تطوير المناطق العشوائية - مصر

- أساليب التدخل بالإرتقاء والترفيق upgrading intervention : ويستخدم هذا الأسلوب عندما يكون هناك منطقة ما تتمتع بمباني آمنة إثنائياً وصحية، وفي بيئة آمنة، حيث يمكن فقط إمدادها بالمرافق مثل مياه الشرب النظيفة والصرف الصحي والطرق المعبدة والكهرباء والغاز الطبيعي مع تقنين الأرتفاعات والإلزام بإشتراطات بنائية معينة.

- أساليب التدخل بالتجميل "soft intervention" : ويستخدم ذلك الأسلوب عندما تكون هناك منطقة مرفقة ومبانيها آمنة وبحالة إنشائية جيدة و يكون التدخل بتجميل واجهات المباني ورصف الطرق وممرات المشاة وزيادة الخدمات التعليمية والصحية والمناطق الخضراء والخدمات الترفيهية وتحسين البيئة العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للمنطقة وإخضاعها لتشريعات محلية خاصة بالمنطقة تضمن الحد الأدنى من المعايير العمرانية.

المناطق العشوائية بين التحديات والفرص Chalanges ، opportunities

كما أن هناك العديد من التحديات والمشكلات التي تواجهها المناطق العشوائية، والتي تسببها للمجتمع ككل علي المستوى العمراني والاجتماعي والاقتصادي، فهناك علي الجانب الآخر مجموعة من الفرص التي يجب أخذها في الإعتبار عند التطوير أو التدخل خاصة في حالة التدخلات الخشنة violent intervention وهذه الفرص إما إجتماعية أو إقتصادية أو عمرانية

المشكلات والتحديات التي تسببها وتعني منها المناطق العشوائية: Chalanges & Risks

هناك مشكلات عمرانية وبيئية واجتماعية وإقتصادية تنشأ عن وجود المناطق العشوائية وتختلف من منطقة إلي أخرى حسب تصنيفها - كما سبق- و هذه المشكلات و التحديات هي مشكلات عمرانية و بيئية و إجتماعية وإقتصادية كما يلي :

المشكلات العمرانية مثل : ضيق الشوارع والحارات وعدم تناسبها مع إرتفاعات المباني، وزيادة الكثافة العمرانية بشكل كبير نتيجة للبناء علي كامل مسطحات الأراضي الصغيرة المساحة (ما بين 100 و 200 م²) بحد أقصى، وعدم الإهتمام بتصميم وتشطيب الواجهات الخارجية للمباني، وعدم وجود مناطق مفتوحة ومساحات خضراء و خدمات ترفيهية كافية، وعدم رصف الشوارع والأرصفة الخاصة بالسيارات أو المشاة، كذلك نقص في مباني الخدمات التعليمية والصحية والأمنية والدينية والاجتماعية والثقافية.

- المشكلات البيئية والصحية : التي تؤثر علي صحة السكان، وهي التي تنتج عن زيادة الكثافة السكانية وضيق الشوارع والحارات، وعدم توافر التهوية والإضاءة الكافية للفرغات الداخلية بالوحدات السكنية، ومع عدم وجود شبكات صرف صحي أو طرق للتخلص من القمامة فإن ذلك يعمل علي انتشار الحشرات ومسببات الأمراض الأخرى، كما أن هناك تلوث شديد للبيئة ينتج عن وجود الورش والمصانع الصغيرة وتداخلها مع الوحدات السكنية.

- وهناك مشكلات إجتماعية يعاني منها سكان العشوائيات بمختلف تصنيفاتها وهي تتمثل في غياب الخدمات الإجتماعية والثقافية ونقص الخصوصية كنتيجة لزيادة معدلات التزاحم وتلاصق المباني ويكثر في بعضها إنتشار تعاطي المخدرات و زيادة معدلات الجريمة و غياب الأمن .

- هناك مشكلات إقتصادية مثل زيادة معدلات الفقر- إذا معظم هذه المناطق تصنف علي أنها مناطق فقيرة poor settlements أو (slums) أو (housing for poor) - وقلة الفرص الإستثمارية وضعف الإمكانيات المادية.

الفرص التي يمكن أن تُخلق من رحم المشكلة : Opportunities

هناك العديد من الفرص التي يمكن أن تحققها المناطق العشوائية علي نفس المستويات العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية بدايةً من دراسة أهم الأسباب التي أدت إلي ظهور السكن العشوائي وهي لجوء السكان الي إمكانياتهم المحدودة لتعويض عجز الدولة عن ملاحقة الحاجة إلي مزيد من الوحدات السكنية، وهو انعكاس لإنتماء هؤلاء الناس لمجتمعهم ومشاركتهم قدر إستطاعتهم وإمكانياتهم في حل مشكلاتهم دون الإعتماد علي الدولة التي تعتبر مسؤولة عن توفير السكن اللائق لكل أفراد المجتمع.

وهذا المؤشر قد يكون مدخلاً هاماً في تحديد أساليب التدخل إذا أن طلب الدولة من هؤلاء السكان بالمشاركة في تحسين بيئتهم والأرتقاء بمناطقهم سيجد لديهم القبول، ويبسر من إجراءات التدخل، فهم الأكثر إنتماء إلي بيئتهم ورغبة في تطويرها .

من الناحية العمرانية : بالنظر إلي خريطة تلك المناطق يمكن ملاحظة التوافق بين الـ urban fabric والنسيج العمراني والنسيج الإجتماعي social fabric، فالنسيج العمراني compacted fabric كالنسيج الإجتماعي المتداخل والمتعاون والمتشارك والمتلائم، كما يبدو من خلال ملاحظة urban fabric مثل تلك المناطق أن هندستها الغير منتظمة في كثير من الأحيان تشبه الأنسجة الطبيعية العضوية والتي هي من صنع يد الإنسان hand craft والتي تتوافق مع طبيعة النفس البشرية الحرة فتشبه الصناعات اليدوية الإنسانية ويكون الشكل العام للـ (settlements) معبراً عن العمارة التلقائية vernacular architecture في إحدى صورها (شكل رقم 1) .



شكل رقم (1) توضح النسيج العمراني لمنطقة عزبة الهجانة - القاهرة .

كما أن مثل تلك المباني المتلاصقة تكون أكثر قدرة إنشائياً علي مواجهة القوى العرضية lateral forces الناتجة عن الزلازل ، وبالتالي فإن مثل تلك المستقرات تكون أمنه نسبياً من أخطار الزلازل .

من الناحية الإجتماعية : النسيج العمراني يكون معبراً في تلاحمه عن النسيج الإجتماعي المترابط والمتداخل والمتعاون ، ولذلك تكثر في مثل تلك المجتمعات المشروعات التي تعتمد علي الإذخار الجماعي¹.

و يلاحظ أن معظم هذه المجتمعات تكثر فيها مشروعات بنية أساسية معتمدة علي جهود السكان الذاتية مثل المساجد والزوايا والمراكز التعليمية والجمعيات والمؤسسات الخيرية والإجتماعية التي ترفع عن كاهل الدولة الكثير من الأعباء حتي و إن كانت بشكل مؤقت و في سياق زمني معين ، وتزداد هذه الحمة المجتمعية في المجتمعات شبه المتجانسة و التي يغلب علي سكانها طبيعته أهل الريف وعاداتهم .

وهذه المجتمعات في الغالب يكون سكانها هم مصدر الأمن الذاتي لها self defense و التي يجعلها تبدو كمناطق أمنه نسبياً safe places ، ومن ناحية التعليم فإنة من الملاحظ تنامي إقبال سكان هذه المنطقة علي تعليم أبناءهم حيث يعتبرون التعليم هو وسيلة تغير واقعهم الإجتماعي والإقتصادي ، فيلاحظ زيادة نسبة التعليم في الأجيال الشابة والأطفال عن الأجيال السابقة لهم ، وهو ما يؤكد علي حقيقة تطور هذه المجتمعات ثقافياً و إجتماعياً .

- من الناحية الاقتصادية : يغلب علي إستعمالات الأراضي بتلك المناطق الإستعمالات التجارية و الورش و المصانع الصغيرة و التي توفر الكثير من فرص العمل لسكانها و كذلك تمثل مواقع للخدمات و الصيانة للمجتمعات المجاورة لها ، لذلك يمكن ملاحظة أن معظم سكان تلك المناطق يعملون داخل مناطقهم.

منطقة الدراسة (عزبة الهجانة – مدينة نصر- القاهرة) :

"عزبه الهجانة" هي إحدى مناطق حي مدينة نصر بشرق القاهرة بمساحة تمتد من الطريق الدائري شرقاً إلي باقي أحياء مدينة نصر غرباً ومن طريق (القاهرة السويس) شمالاً إلي الحي العاشر بمدينة نصر جنوباً ، وهي من أشهر المناطق العشوائية في مصر حيث تبلغ مساحه المنطقه محل الدراسة قرابة الثلاثة كيلو مترات مربعة وعدد سكانها يتراوح بين 750000 نسمة إلي مليون نسمة في بعض التقديرات. شكل رقم (2)



شكل رقم (2) توضح موقع عزبة الهجانة و منطقة الدراسة بالنسبة لحي مدينة نصر



شكل رقم (3) توضح موقع و حدود منطقة الدراسة والأنشطة والإستعمالات المحيطة بها

نشأتها وتطورها: كان الموقع مخصصاً لتكنات سلاح الهجانة بالقوات المسلحة المصرية ، وقد حدث التحول من إستخدامه كتكنة عسكرية إلي منطقة سكنية في ثلاثينات القرن الماضي ، وتركزت المساكن في البداية في الجزء الشمالي من الموقع الموازي لطريق القاهرة السويس، وأصول معظم سكانها من صعيد مصر و السودان العاملين بسلاح الهجانة بالقوات المسلحة المصرية ، لذلك فقد بدأ السكان الأوائل في بناء مباني من الحجر من دور واحد ، مسقوفة بالطين علي غرار مساكنهم الأصلية، وسمحت الدولة لهم فيما بعد بدفع مقابل مالي نظير إقامة مساكن لزويهم ، ثم بدأ مجموعة من الأهالي بوضع أيديهم علي مساحات من الأراضي وبناء مباني عليها كان أغلبها في البداية عبارة عن عشش من الصفيح و الطين ، هذا وقد ساعد علي زيادة الكثافة لاحقاً إنشاء مدينة نصر- إحدى ضواحي القاهرة بالمنطقة الشرقية- فأصبحت المنطقة علي طرق المواصلات الرئيسية ، مما ساهم في زيادة كثافة العمران و السكان حتي أصبحت المنطقة من أعلي المناطق كثافةً ، و قد تم إحلال عمارات مرتفعة محل البيوت القديمة نظراً لإرتفاع قيمة الأرض بالمنطقة بأثناء أبراج مرتفعة تتجاوز 12 دور دون ترخيص أو تخطيط مسبق للمنطقة.

و تنقسم منطقة الدراسة إلي أربع مناطق رئيسية لكل منها خصائص منفصلة وهي :

المنطقة الأولى:- هي المنطقة التي أقام بها الهجانة وأسرهم و الأجيال التالية لأبنائهم وأحفادهم وأقاربهم وتبدأ من طريق مصر السويس عند النقطة (4.5 الكيلو) حتي الضغط العالي جنوباً وتمتد شرقاً حتي شارع الورشة، وتقدر مساحتها بحوالي واحد كيلو متر مربع.

المنطقة الثانية: هي امتداد للمنطقة الأولى بعد الضغط العالي حتي الطريق الدائري المودي الي المعادي-حلوان جنوباً وتمتد شرقاً حتي شارع الورشة.

المنطقة الثالثة: وهي الامتداد الشرقي للمنطقة الثانية وتبدأ بعد شارع الورشة حتي شارع الميثاق شرقاً وشمالاً حتي خط الضغط العالي الذي يفصل بينها وبين المنطقة الرابعة.

المنطقة الرابعة (زرزارة): وهي امتداد للمنطقة الثالثة شمالاً وتبدأ بعد خط الضغط العالي حتي منطقة ورش الجيش شمالاً وغرباً حتي شارع الميثاق . و تعتبر منطقتا "الضغط العالي" و "العجر" من أسوأ المناطق من حيث حالات المباني و عروض الشوارع و المرافق و الأمن وكذلك الحالة الإجتماعية للسكان ، فمنطقة الضغط العالي تستمد اسمها من مرور خطوط كهرباء الضغط العالي فوق المنازل (بعضها ليس أعلى بكثير من أسطح المباني) ، و قرب المنازل من هذه الكابلات تسبب في الكثير من الحرائق وحوادث الصعق الكهربائي (خاصةً خلال الأمطار)، و تنتسب بأمراض معينة لهم، ويعتبر السكان منطقة الضغط العالي أكثر المناطق المحرومة من التوصيل بشبكات المرافق في المنطقة، وهذا لسببين: أولهما أنها تقع في الداخل وأن خطط الحكومة لشبكات الخدمات - مثل المياه و الصرف و الغاز الطبيعي - تبدأ من الأطراف ثم تتجه إلي الداخل لاحقاً ؛ و وفقاً للسكان فإن مشاريع الخدمات تبدأ عادة من الشمال أو الجنوب ولكنها دائماً ما تتوقف قبل الوصول إلي وسط الهجانة، أي قبل منطقة الضغط العالي. بينما السبب الثاني يتصل بتصنيف تلك المنطقة علي أنها "غير أمنه" من قبل "صندوق تطوير المناطق العشوائية" هذا التصنيف يعني لهم أن الحكومة سوف تقوم بإخلاء المساكن الموجودة بها بالقوة و نقل السكان إلي مناطق أخرى و تدمير مساكنهم، وأن هذا هو السر وراء ممانعة بعض الجهات الحكومية في تقديم الخدمات لهم .

¹ (منظمة الفاو) (2003) كتيب موارد إذخار المجموعات - دليل خاص لمساعدة مجموعات علي حشد وإدارة مداخراتهم)

أما مداخل المنطقة فتتحدد بأربعة مداخل علي الطرق الرئيسية أولها مدخل سوق التبة من شارع مصطفى النحاس ، و ثانيها مدخل الكم 4.5 علي طريق القاهرة السويس ، و ثالثها مدخل الصاعقة علي شارع الورش من مدينة نصر ، و رابعها مدخل السلاب علي طريق الحي العاشر. شكل (3)

الدراسات العمرانية والإجتماعية والإقتصادية لمنطقة الدراسة 1:

تم عمل دراسات عمرانية وإجتماعية وإقتصادية للمنطقة في أوائل عام 2019 و تقسيمها إلي إلي بلوكات سكنية ، وتحديد سبل التدخل المقترحة لكل منها، و تضم مناطق عبارة عن خرابات ، ومناطق أخرى عبارة عن مباني دور أرضي فقط (فقيرة نسبياً) ومناطق أخرى تحت خطوط الضغط العالي الكهربائية ، ومناطق أخرى عبارة عن أبراج مرتفعة يتجاوز ارتفاع بعضها 40م والأغلب الأعم من المباني قد أنشئ دون تراخيص وعلي أراضي هي في الأساس مملوكة للدولة وتم وضع يد الأهالي عليها ، وتم تقنين تلك الحالة ودفع الأهالي مقابل مالي لإستغلال الأراضي دون إلزام من الدولة لهم بضرورة ترخيص المباني وعمل مخطط عام للمنطقة.

إستعمالات الأراضي بالدور الأرضي و المتكرر:

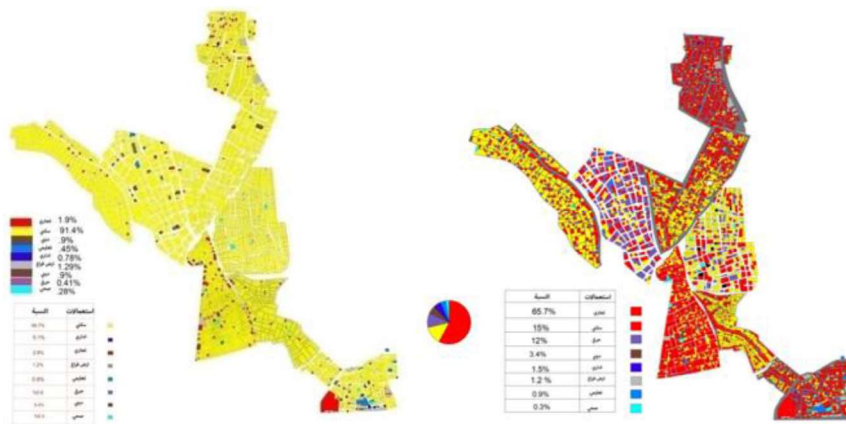
تمثل الإستعمالات التجارية نسبة 66% تقريباً من مساحة الدور الأرضي بالمنطقة والإستعمالات الحرفية (ورش و مصانع صغيرة) نسبة 12% بينما تمثل الإستعمالات السكنية نحو 15% من إجمالي مساحة المنطقة ، و تداخل الإستعمالات بهذا الشكل يجعل من المنطقة مركزاً تجارياً شعبياً لسكانها و سكان المناطق المحيطة بها. شكل رقم (5،4،3،6)



شكل رقم (4&3) توضح إستعمالات المباني بالدور الأرضي (تجاري- ورش)



شكل رقم (5) توضح إستعمالات الأراضي بالدور الأرضي (سوق التبة الرئيسي للخضار والفاكهة)



شكل رقم (7) إستعمالات الأراضي بالدور المتكررة

شكل رقم (6) إستعمالات الأراضي بالدور الأرضي

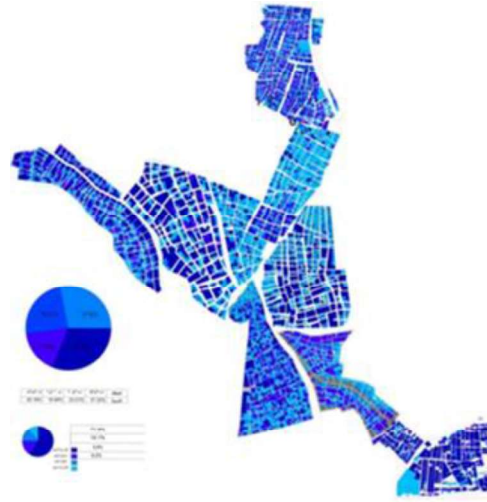
أما إستعمالات المباني بالأدوار المتكررة فيغلب عليها الإستخدام السكني بنسبة 91% و باقي الإستعمالات مابين تجاري و ديني و صحي و تعليمي و بعض ورش صغيرة تمتد لدوري و ذلك بإجمالي نسبة 9% تقريباً . شكل (7)

¹ تم عمل رفع ميداني لتحديد بعض الخصائص العمرانية و الإجتماعية بواسطة الباحث و بمعاونة بعض الطلبة من معهد مايو العالي للهندسة .

رتفاعات المباني بالمنطقة :

تتباين ارتفاعات المباني بالمنطقة ما بين مباني بارتفاع دور واحد و دورين وأربعة أدوار و هناك بعض الأبراج التي يتجاوز ارتفاعها 12 دور ، شكل (12،11،10،9)

و تبلغ نسبة المباني التي يزيد ارتفاعها عن 8 أدوار حوالي 72% و تتركز علي طريق القاهرة السويس شمال الموقع و جنوب الموقع علي طريق الميثاق ، وتندرج الارتفاعات نحو الداخل ، بينما مناطق الخرابات بقلب المنطقة هي الأقل ارتفاعات للمباني حيث يبلغ ارتفاع معظمها دور أو دورين كحد أقصى.



شكل رقم (8) توضح ارتفاعات المباني بالمنطقة



شكل أرقام (12،11،10،9) توضح ارتفاعات المباني بالنسبة لعروض الشوارع بالمنطقة .

حالات المباني بالمنطقة :

تغلب علي المنطقة مباني بحالة جيدة بنسبة 60% تقريباً ، و نسبة المباني غير الآمنة تمثل 5% فقط من مباني المنطقة ، وهو مؤشر علي أن الحالة الإنشائية لمعظم مباني المنطقة بحالة آمنة نسبياً و إن كانت لم تحظ بالإهتمام الكافي في مرحلة التصميم الإنشائي أو التنفيذ ، كما يؤكد علي تطور حالات المباني منذ نشأة المنطقة حتى الوقت الحاضر و الذي يؤثر علي التطور الحادث في الحالة الإجتماعية والإقتصادية لسكان المنطقة .شكل رقم (13)



شكل رقم(13) توضح حالات المباني بالمنطقة.

الإتصال بشبكات المرافق العامة:

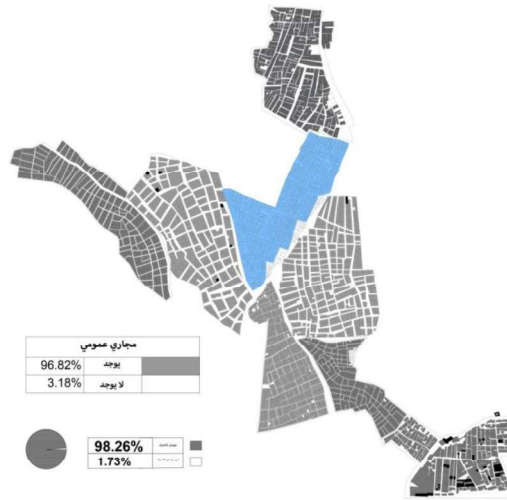
الكهرباء : تصل نسبة المباني المتصلة بشبكة الكهرباء العمومية أكثر من 98.5% و نسبة قليلة جداً الغير متمتعة بخدمة التوصيل بالكهرباء العمومية وهي مباني الخرابات أو التي تستخدم كزرائب لتربية الحيوانات . شكل رقم(14)



شكل رقم (14) شبكة الكهرباء العمومية تتصل بأغلب مباني المنطقة بنسبة 98% تقريباً

شبكة الصرف الصحي العامية:

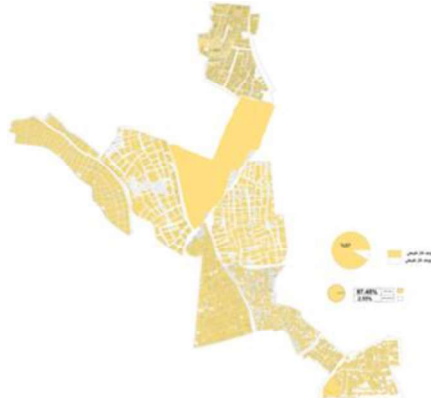
تغطي شبكة المجاري أكثر من 81% من مساحة المنطقة إلا أن المباني المتصلة بالشبكة حوالي 95% من إجمالي عدد المباني نظراً لطبيعة إستخدامات بعض الأراضي كمناطق خربة أو زرائب لتربية الحيوانات لا تحتاج للإتصال بالشبكة . شكل رقم (15)



شكل رقم (15) شبكة الصرف الصحي العمومية تتصل بأغلب مباني المنطقة بنسبة 81% تقريباً

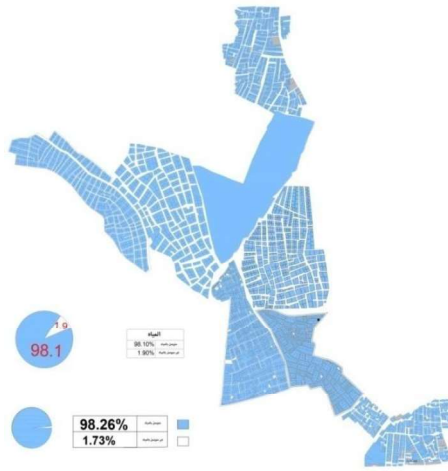
الغاز الطبيعي :

عدد المباني المتصل بشبكة الغاز الطبيعي حوالي 85% من مباني المنطقة ، حيث توجد بعض المناطق غير الصالحة لتوصيل الغاز الطبيعي نظراً لضيق الشوارع الشديد الذي يعوق توصيل الغاز لتلك المناطق . شكل رقم (16)



شكل رقم (16) شبكة الغاز الطبيعي العمومية تتصل بأغلب مباني المنطقة بنسبة 85% تقريباً

كما تبلغ نسبة المباني المتصلة بشبكة مياه الشرب بالمنطقة نحو 98% من جملة مباني المنطقة. شكل 17



شكل رقم (17) شبكة مياه الشرب العمومية تتصل بأغلب مباني المنطقة بنسبة 85% تقريباً

المواصلات :

توجد بالمنطقة محطة الأتوبيس الرئيسية عند الكيلو ٤,٥ بالقرب من المدخل الرئيسي للهجانة. و التي تم إنشاءها في السبعينيات، وتمثل محطة "آخر الخط" للكثير من خطوط أتوبيسات النقل العام، وبها أيضا مواقف الميكروباص والميني باص غير الرسمية، وهي تسهل حركة السكان إلى مختلف أجزاء القاهرة. وهناك محطات أتوبيس عديدة في أجزاء أخرى من أطراف الهجانة، مثل محطة التبة في الطرف الغربي، أما داخل الهجانة، فوسائل المواصلات الأساسية هي التوك توك أو الشاحنات "الربع نقل". شكل أرقام (18، 19)



شكل أرقام (18، 19) توضح وسائل المواصلات المتوفرة بالمنطقة من الداخل .

من خلال دراسة الحالة العمرانية للمنطقة يمكن تبين ما يلي :

معظم مباني المنطقة بحالة إنشائية جيدة و آمنة إلي حد كبير لكن الكثافة البنائية مرتفعة جداً تصل إلي (7 أضعاف مساحة الأرض) و نسبة المباني تتجاوز 80% و الفراغات عبارة عن شوارع ضيقة إلي ضيقة جداً يصل عرض بعضها إلي (1 م) فيما عدا الشارع الرئيسي بالمنطقة و النسيج العمراني للمنطقة شديد التضام لدرجة التزاحم غير منتظم و قطع الأراضي والشوارع غير منتظمة والمنطقة تخلو تقريباً من المساحات الخضراء و الخدمات الترفيهية.

الخصائص الاجتماعية و طبيعة السكان بالمنطقة :

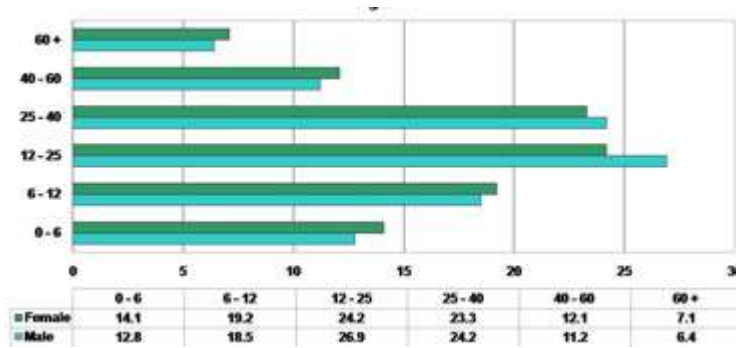
طبائع السكان و عاداتهم : تنقسم المنطقة إلي أقسام إجتماعية مختلفة حسب طبيعة السكان و ثقافتهم و نشأتهم من حيث المناطق التي أتوا منها (المواطن الأصلية للميلاد لهم أو للأبوين) و يستقر كل مجموعة من السكان بمنطقة واحدة حسب الثقافة و المنشأ فهناك منطقة العجر و هم من أصل العجر و هناك مناطق يسكن بها الصعايدة و أهل السودان أحفاد العاملين باهجانة قديماً و هناك مناطق بها سكان من فئات إجتماعية غير متجانسة ، و تعتبر منطقة العجر هي الأسوأ بمنطقة الدراسة ، حيث تقع في الشمال الغربي منها، بالقرب من منطقة المدارس. و يسكن هذه المنطقة جامعو القمامة الذين يصفهم بقية السكان بأنهم "شخصيات فظة لا تتق بأحد". (تستخدم كلمة "العجر" كثيراً في مصر بنوع من الازدراء لوصف أولئك الأشخاص المستعدين للإقدام على السرقة لو سنحت لهم الفرصة أو الذين يتصرفون بأسلوب غير لبق، و تدعى مؤسسة أهلية من الهجانة، أن سكان منطقة العجر هم في الواقع ينتمون عرقياً للعجر المصريين وأنهم منحدرين عن طائفة "الدوم". وفقاً لمركز أبحاث الدوم" المتخصص في دراسات العجر في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، يوجد في مصر مليون نسمة من طائفة عجر "الدوم") ، و هم يعملون في مهن منبوذة و منعزلة مثل جمع القمامة و تنظيف الطرقات و الشحادة و أحياناً الفنون الترفيهية.

خصائص سكان منطقة الدراسة

تم تقسيم منطقة الدراسة إلى 10 مناطق لتسهيل عملية الرفع واخذ عينات لتعداد وتصنيف السكان من حيث الأعداد والكثافات السكانية والجنس ما بين ذكر وأنتي ونسب التعليم لمن هم في سن التعليم وكذلك تم رفع أعداد فرص العمل التي توفرها الأنشطة التجارية والورش بالمنطقة ومن يعملون بها من سكان المنطقة ومن يعمل خارج المنطقة ومتوسطات الدخول للأسر بمنطقة الدراسة.

وتم التوصل إلي النتائج الآتية :

- عدد السكان المنطقة حسب التعداد الذي تم من خلال الحصر. حوالي 798000 نسمة
- متوسط الكثافة السكانية الصافية بالمنطقة 1250 نسمة/فدان.
- حوالي 50% من السكان في سن بين 12،40 سنة. بماينبغي أن المجتمع يغلب عليه سن الشباب ذكور.

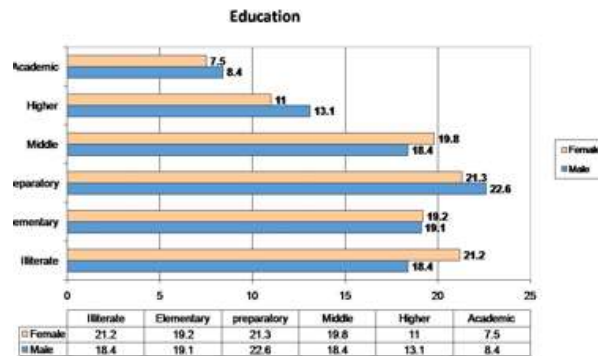


شكل رقم (20) يوضح تقسيم اعمار السكان ونسب الذكور والاناث لكل عمر (المصدر – رفع اجتماعي ذاتي)

نسبة الذكور إلي الإناث تقترب من عموم الجمهورية 54.5% / 45.5% إناث . شكل رقم (21)

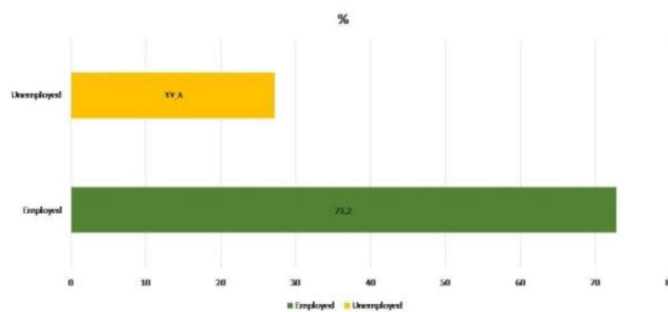
نسبه الأمية بمتوسط 20% من السكان الذين هم في سن التعليم.

نسبه التعليم المتوسط حوالي 20% ونسبه التعليم الجامعي بمتوسط 12% وفوق الجامعي حوالي 8% من عدد السكان نسبه التعليم في الشباب والأطفال مرتفعة كثيراً عن نسبه التعليم في الأعمار فوق 50 سنة.



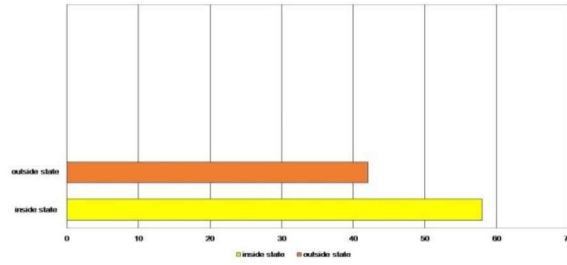
شكل رقم(22) يوضح نسب التعليم لمن هم في سن التعليم بالعينه

نسبه العاملين إلي نسب من لا يعملون (البطالة) وفي سن العمل حوالي 72% إلي 28%



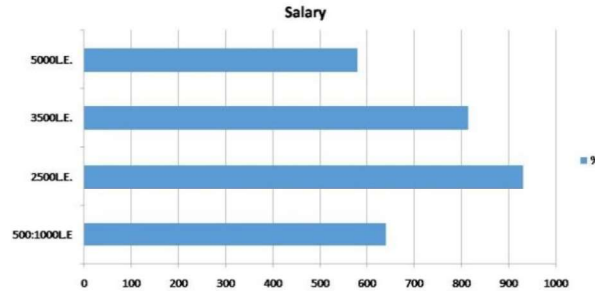
شكل رقم(23) يوضح نسب البطاله لمن هم في سن العمل بالعينه

نسب من يعمل داخل المنطقة إلي من يعمل خارجها 58% / 42% شكل رقم(24)



شكل رقم(24) يوضح نسب من يعمل داخل المنطقة وخارجها بالعينه

متوسطات دخول الأسر الشهرية في الوقت الراهن 3100 جنيها/أسرة



شكل رقم(25) يوضح متوسطات الدخل بالمنطقة.

تحديد القيمة الاقتصادية لأصول المنطقة العقارية :

بأجراء حسابات أولية لحجم البني التحتية وكذلك بمصر تكاليف إنشاء المسطحات المبنية بالمنطقة يتضح أن تكلفتها تصل لنحو 10 بليون جنيهاً مصرياً في الوقت الراهن ، مما يعني أن هناك إستثمارات بالمنطقة وأن هناك وحدات سكنية كثيرة غير مسكونة تصل نسبتها إلي حوالي 35% من عدد الوحدات ولكنها معدة للبيع ويعتبرها ملاكها ثروات عقارية قابلة للتسويق والاستثمار خاصة مع موقعها المميز.

النتائج والتوصيات: ومن خلال المعلومات السابقة يمكن إستنتاج مايلي :

أن المجتمع يتطور تعليمياً حيث ترتفع نسب التعليم بين الشباب عن الجيل الأكبر بنسبة كبيرة بما يعني أن هناك تطور حدث ما بين فترة النشأة، والأستيطان، والوقت الراهن.

- أن المجتمع يستطيع أن يخلق فرص عمل لأغلب سكانه وبالتالي هو مجتمع منتج ، وأن نسبة البطالة المرتفعة ترجع إلي أن السيدات في الغالب ربات منزل.
- أن متوسطات الدخل بالمنطقة ترتفع عن الحد الأدنى المستهدف في عموم الجمهورية بشكل ملحوظ ، وبالتالي فالمستوى الإجتماعي في غالبية في الشريحة الدنيا من الطبقة المتوسطة .

- لا يمكن حل مشكلات مناطق التحضر العشوائي والتدخل فيها بغرض التطوير و الإرتقاء طالما يُنظر لها بهذا التعالي من قبل بعض المخططين والمعماريين والمهتمين ، فهي أنسجة عمرانية وإجتماعية نشأت في سياق تاريخي وإجتماعي وإقتصادي معين فرض علي سكانها العيش في هذه البيئة ذات المواصفات العمرانية والصحية المتدنية ، لعدم قدرة الدولة علي توفير البيئة العمرانية الملائمة في ذات السياق الزمني ، وتراكت عبر السنين ككرة جليد حتي أصبحت تفوق كما التحضر الرسمي المخطط ، وأصبحت ذات طبيعة خاصة، وخلقت لنفسها واقعاً تعايشت معه طوالمدة بقائها ، كما أن المناطق الأخرى المخططة والرسمية بها من المخالفات الخاصة بالإشتراطات والقوانين ما يلغي أحياناً الحدود بينها وبين المناطق اللارسمية العشوائية ، ولإيمكن أن تسري تشريعات وأشتراطات الأماكن المخططة - المكلفة نسبياً - علي عمران هذه المناطق ، إذا أن الإلتزام بها يفوق قدراتهم المادية وإمكانات الحكومات المتعاقبة ولذلك يجب التعايش معها وإخضاعها -بنسبة ولو متدنية - لقوانين وإشتراطات مناسبة لواقعها وواقع سكانها ، كما يجب البناء علي كونها تطور نفسها علي مر السنين وترتقي و سكانها إجتماعياً وعمرانياً واقتصادياً بمرور السنين ، وما يجب أن تتحرك فيه الدولة والمجتمع هو وقف نموها أو إنتشارها أو تكرارها بوقف الهجرة الداخلية بين الريف إلى الحضر وبين الجنوب إلي الشمال وذلك باتباع سياسات تضمن العدالة في توزيع الفرص الإستثمارية بين القاهرة (المركز) والأطراف .

التوصيات:

- لذا فإن أساليب التدخل في هذه المنطقة يجب أن تكون ناعمه و تراعي البعد الإجتماعي والإقتصادي بحيث تعيد صياغة التشريعات الخاصة بالمنطقة و توفير الخدمات التعليمية والإجتماعية والرياضية والصحية المطلوبة للسكان و تحجيم النمو الراسي لضبط الكثافات السكانية والعمرانية عند حد معين يضمن الحد الملائم من البيئة الصحية للمواطنين .
- و علي الدولة إستغلال وتشجيع الطاقات البشرية لتلك المناطق لتكون مصدراً لخلق فرص عمل و فرص إستثمارية إضافية لتكون تلك المناطق نوة لأنشطة و مشروعات صناعية صغيرة و متناهية الصغر و مراكزاً للصناعات اليدوية بتشجيع سكانها و إقراضهم المواد الأولية لتلك الصناعات و

إعتبارها قواعد إقتصادية إستثمارية تساعد في النهاية في محاصرة الأنشطة التخريبية vandalism وتساهم في زيادة معدلات الأمن و السلم المجتمعي .

المراجع:

- [1]-د. جليلة القاضي ، التحضر العشوائي ، المركز القومي للترجمة ، دار العين للنشر 2009.
- [2]-د. علاء ياسين : الفرص المتاحة بالمناطق اللا رسمية والعشوائية لتطوير المناطق التاريخية , مجلة البحوث الهندسية , هندسة حلوان المطرية, 2008 .
- [3]-الهيئة العامة للتخطيط العمراني : اطلس القاهرة الكبرى , رؤية القاهرة 2050 , فرص التنمية واساليب التدخل , القاهرة 2010.
- [4]-أبو زيد راجح ، العمران المصري رصد تطورات في عمران أرض مصر أواخر القرن العشرين و إستطلاع مساراته المستقبلية حتي عام 2000 ، المكتبة الأكاديمية القاهرة 2002 ، (بتصرف)
- [5]-الموقع الرسمي لصندوق تطوير المناطق العشوائية – مصر .
- [6]-United Nation conference on Housing and sustainable urban development, *HABITAT III ISSUE PAPERS, INFORMAL SETTLEMENTS, New York, 31 May 2015*
- [7]- UN 1996 *Indicators of sustainable development. Framework and methodologies*. New York: United Nations.
- [8]- UNCHS (Habitat) and the World Bank 1993 *The housing indicators programmed*. Report and the Executive Director (Volume I). Nairobi: United Nations Centre for Human Settlements.
- [9]- UNCHS (Habitat) 1995 *Monitoring the shelter sector. Housing Indicators review*. Nairobi: United Nations Centre for Human Settlements.
- [10]- UNCHS (Habitat) 1995 *Monitoring human settlements, abridged survey*. Indicators Program. Nairobi: United Nations Centre for Human Settlements. UNCHS Urban Indicators Program website: <http://www.urbanobservatory.org/indicators/database/>
- [11]- WHO 1999 *Environmental health indicators: framework and methodologies*. Geneva: WHO. (Available at: <http://www.who.int/docstore/peh/archives/EHIndicators.pdf>)
- [12]- UN---Habitat (2013),The State of the World Cities Report 2012/13.
- [13]-UN-Habitat(2015),TheGlobalActivitiesReport2015.28RefertoIssuePaperNo.20 on Housing.
- [14]- DFID, Sustainable Live hoods, Department for International Development, IDS, Institute of Development Studies, <[http:// www.eldis.org/vfile/upload/1/document/0901/section2.pdf](http://www.eldis.org/vfile/upload/1/document/0901/section2.pdf)>, 2000 (last accessed in 02-07-2017).
- [15]- City Alliance, City without Slums, <<http://www.citiesalliance.org/>>, 2016, (last accessed in 02-07-2017).
- 10- UNHABITAT, The State of The World's Cities Report 2006/ 2007-30 Years of Shaping the Habitat Agenda, Earth-scan, UK and USA, 2006, pp. 22–23.
- [16]- M. Napier, Informal settlement integration, the environment and sustainable Livelihoods in sub-Saharan Africa, Program for Sustainable Human Settlements, Published by Council for Scientific and Industrial Research (CSIR), South Africa, 2004.
- [17]- UNHABITAT, Housing & slum upgrading, <<http://unhabitat.org/urban-themes/housing-slum-upgrading/>>, 2012 (last accessed in 02-07-2017).
- [18]- Alex32, Strategic Urban Plan Alexandria 2032- Alexandria SUP 2032‘‘, The General Organization for Physical Planning (GOPP), Alexandria, Egypt, 2012, pp. 114–120.
- [19]- M.A. Khalifa, Redefining slums in Egypt: Unplanned versus unsafe areas‘‘ Habitat International, vol.35, 2011, pp. 40–49. journal homepage: <<http://www.elsevier.com/locate/>>