



# المشكلات العمرانية للمناطق العشوائية وطرق معالجتها دراسة تحليلية لعزبة الصفيح والهويس Methods of developing and solving slums A proposal study for developing slums in EL-SAFEH and EL-HAWEES villages

Mohamed Salah El Din, Saad Makram and Doaa Mohamed Hassan

## KEYWORDS:

العشوائيات بمصر , عشوائيات  
عزبة الصفيح والهويس ,  
عشوائيات منشأة ناصر ,  
عشوائيات (لويزين شتاد) بحى  
كروتزبرج بألمانيا

**Abstract**—Recently, Developing countries are suffering from rapid increase in slums. In Egypt, slums spread around main cities with a minimal control from the government, people build homes without any permissions and not comply with construction and health standers. In additional, public services offices, schools, hospitals, electricity, clean water and sewerage system do not exist. This research is devoted to present a proposal to overcome slums' problems in EL-SAFEH and EL-HAWEES villages. A survey was conducted among 30 residential families to define the problems, identify causal factors and people need. The research shows a lot of results and recommendations to tackle these problems. One of the most important suggestions is to build new compounds as a replacement for the old and dilapidated buildings that suffer from underground and sewage water or those that are nearby high voltage transmission lines.

## I. مقدمة

تعتبر مشكلة العشوائيات من المشاكل الهامة التي تعاني منها العديد من الدول النامية كما تعاني منها بعض الدول المتقدمة وإن اختلفت أبعاد المشكلة ووطأتها ، ونظراً لتعاظم هذه المشكلة وتداعياتها الخطيرة خلال العقود الثلاثة الماضية فى مصر فقد أصبحت من القضايا الملحة التي تحتاج إلى مواجهة شاملة للحد من إنتشارها ومعالجة آثارها السلبية (7).

ومن أهم هذه المشاكل التي يتناولها البحث :

- تآكل وإهدار مُبالغ فيه للأراضي الزراعية من أجل البناء .
- انخفاض فى مؤشرات جودة الحياة فى المناطق العشوائية .
- استنزاف موارد موازنة الدولة- شعور غير حقيقى بالفقر وإهدار لثروات المجتمع.

- هدر وضغط على المرافق الرسمية.
- عدد كبير من الأسر الحديثة تسكن فى مناطق لم تخطط مسبقاً للبناء.
- التخوف من ضعف القدرة على تقديم الخدمات العاجلة فى مناطق الإسكان غير المخطط.
- أن المناطق العشوائية مرتع خصب للبلطجة والشغب والعنف .
- وترجع أهمية البحث الى :
- التعرف على المناطق العشوائية و آثارها وأنعكاسها على المجتمع .

الخلاصة :تعتبر ظاهرة النمو العشوائى للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تعاني منها غالبية الدول النامية .تكثر التجمعات العشوائية فى مصر حول المدن الكبرى وغالبا ما تقام خارج كردون المدينة على تقسيمات أراضى غير معتمدة وغير مخططة عمرانيا ، وتعتبر خارجة تماما عن سلطة الدولة وبالتالي لا توجد لها إحصاءات رسمية دقيقة . كما إنها غالبا ما تقام بدون تراخيص بناء ومسالكها غير مستوفاة للشروط الصحية ولا تطابق قوانين البناء ومعايير السلامة المتبعة . كما تفتقر للمرافق والخدمات الأساسية للسكان. تعتبر اهم اهداف البحث معالجة البيئة العمرانية لعزبة الصفيح والهويس. تم عمل إستبيان على30 أسرة من السكان للتعرف على خصائص العزبتين كذا التعرف على المشكلات المرتبطة بالتخطيط العمرانى كنقص الخدمات وقصور شبكه الكهرباء والمياه الأمر الذى يعانى منها الناس فى حياتهم اليومية. من أهم نتائج و توصيات البحث إعادة توزيع المباني ببناء مناطق جديدة كبديل للمباني المتهاكلة والمتضررأساساتها من مياه الصرف إضافة للمباني المجاورة لاعمدة الضغط العالي وكذلك التي بنيت حديثا على الاراضي الزراعية.

Received: (7 February, 2016) - revised: (30 October, 2016) - accepted: (26 December, 2016)

Mohamed Salah El Din, Prof. of Department of Architecture, Faculty of Engineering, Mansoura University  
Saad Makram, Lecturer. of Department of Architecture, Faculty of Engineering, Mansoura University  
Doaa Mohamed hassan ,Faculty of Engineering, Mansoura University

وبالنسبة للشكل الغالب على المناطق العشوائية بالمحافظة فهي عبارة عن مبان عادية أي حوائط حاملة أومبان الأعمدة والأسقف خرسانية , ولا يوجد عتاش أو أكشاك خشبية أو صاج يسكن بها المواطنون , ويمكن ان تتعدد أشكال الكيانات العشوائية داخل المنطقة الواحدة .

### III. الأسباب الرئيسية لانتشار ظاهرة السكن العشوائي في المدن (7)

1. الهجرة الكبيرة من الأرياف إلى المدن بما يسمى التحول الحضاري من النمط الريفي الزراعي إلى الحضري الصناعي والخدمي والذي أدى إلى ارتفاع نسبة ساكني المدن في العالم في القرن العشرين من 14% إلى 15% من جملة سكان العالم(23).
2. تأخر صدور المخططات التنظيمية أو عدم توافرها مع الطلب الشديد على المساكن أو فقدانها أحياناً و عجز السلطات والحكومات عن مجاراة الهجوم الريفي الكاسح إلى المدن الكبرى مع وجود ميزانيات ضئيلة لا تسمح بتوفير مبان نظامية وانتشار الفساد في القطاع العقاري.
3. عدم المقدرة علي امتلاك مساكن نظامية بسبب انخفاض الدخل بشكل لا يكفي لتوفير الضروريات ، و ارتفاع أسعار العقارات النظامية بشكل يصبح معه مستحيلاً .
4. عدم وجود إجراءات فعالة تساعد علي امتلاك مساكن نظامية بالإضافة إلى نمو سكاني سريع جداً للمدن الأكبر في البلدان النامية من جراء النمو السكاني الكبير مع قديم المهاجرين إليها .
5. الطلب العالي على المساكن العشوائية بسبب رخصها أو رخص الإيجارات فيها سواء للسكن أو المحال التجارية وبسبب كونها توافر من حيث نمط المعيشة وسلوك القادمين من الأرياف و الطامحين لتحسين أوضاعهم المادية(7).

### IV. النظريات المتبعة لتطوير

| نظريات تحسين وتطوير وإحياء للمناطق القديمة والأحياء العشوائية   | البديل الأول   | البديل الثاني          |
|---|--|------------------------|
| يقضي بتحسين كافة الأوضاع السكنية والخدمية   | قيام برامج إسكانية عامة وإزالة المناطق العشوائية بشكل كامل أو جزئي بعد نقل ساكنيها               | إيجابيات البديل الثاني |
| إيجابيات البديل الأول:<br>التكاليف الاقتصادية لعملية -1 التحسين والأحياء أقل كثيراً من تكاليف إنشاء برامج سكنية ومرافق جديدة .<br>يقضي بمشاركة السكان أنفسهم في جهود التطوير , ويحفزهم على استثمار إمكاناتهم المحدودة.<br>-3 يحافظ على التركيب الاجتماعي للمدينة المتوارث , حيث أن عمليات نقل السكان تؤدي إلى تشتت هذا النسيج واجتثاث جذور الانتماءات الأسرية . | تخطيط المدن من جديد مما يساعد على -1 بناء البنية التحتية بما يتناسب مع التطوير المستقبلي للمدن . | إيجابيات البديل الثاني |

### V. دراسة الحالة التطبيقية

( عزبة الصفيح والهويس ):

- أساليب وطرق معالجة المناطق العشوائية .
- تأثير تطوير المناطق العشوائية على السكان وعلى المدن المحيطة بها .
- ولذلك كان من أهم أهداف البحث :**
- الوصول لمنظومة لمعالجة المشكلات العمرانية للمناطق العشوائية بمصر .
- ولتحقيق هذا الهدف اتبع البحث المنهجية التالية :
- الإطار النظري :

(منهج استقرائي) : حيث تناول :

- تعريف المناطق العشوائية
- حجم العشوائيات بمصر
- الأسباب الرئيسية لانتشار ظاهرة العشوائيات .
- النظريات المتبعة لتطوير العشوائيات .
- الإطار التطبيقي ( منهج تحليلي مقارنة ) :
- تناول المنطقة العشوائية ( عزبة الصفيح والهويس ) كدراسة حالة .

#### أولاً : تعريف المناطق العشوائية

تعرف بأنها مجتمعات سكانية نشأت في غياب التخطيط العام وخروجاً على قوانين وتشريعات البناء وتعدياً على كلاً من الأراضي الزراعية وأملاك الدولة , وهذه المناطق محرومة من الحد الأدنى لكافة أنواع المرافق الأساسية من مياه وصرف صحي وكهرباء وليس بها خدمات أمنية أو صحية أو تعليمية أو مواصلات , وقد تعجز عربة الإسعاف أو سيارات المطافي عن المرور بطرقها غير الممهدة والشديدة الضيق , وقد توجد داخل الكتلة الحضرية السكنية بالمدن كما توجد على أطرافها .(5)



هذه خريطة جغرافية تظهر موقع أكبر عشوائيات العالم - وقد تنتشر العشوائيات بأعداد كبيرة في دول أخرى إلا أنها صغيرة ومتفرقة المصدر : [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

### II. حجم العشوائيات بمصر (7)

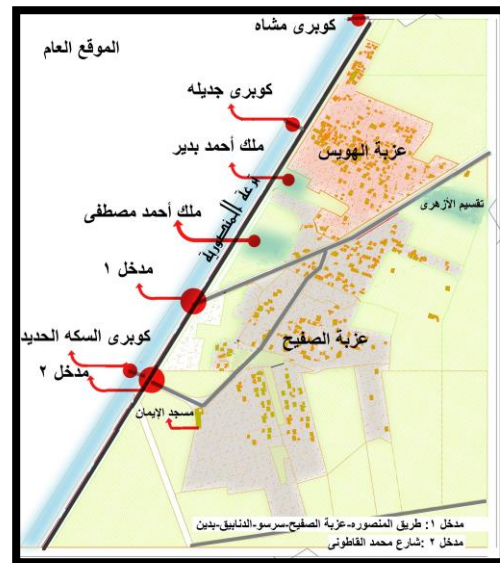
أبان الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في مصر أن عدد العشوائيات في مصر منذ نشأتها وحتى بداية التطوير عام 1993 قد بلغ 1221 منطقة عشوائية حسب الإحصائيات الرسمية يسكنها 16 مليون مواطن منها 35 منطقة مهددة بالانهيار وبها 13 ألف و431 وحدة سكنية ويقع أغلبها في مخزرات السيول وعلج الجبال مثل ما حدث في الدويقة و281 منطقة غير آدمية وتقع على أملاك دولة للوزارات في 52 ألف وحدة وأراضي الهيئات الحكومية 5 آلاف 866 وحدة(21).

وأوضح تقرير حديث للجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء أن 12 مليون مصري يعيشون في المقابر والعتاش والجراجات والمساجد وتحت السلام. وكذلك عدد 1.5 مليون مصري يعيشون بالقاهرة في مقابر البساتين والتونسي والإمام الشافعي وباب الوزير والغفير والمجاورين والإمام الليثي وجنانات عين شمس ومدينة نصر ومصر الجديدة(22).

وقد بلغ عدد المناطق العشوائية بمحافظة الدقهلية 121 منطقة عشوائية , وذلك حتى شهر سبتمبر 2007 , منها منطقتين تم تطويرها و كذلك يتم حالياً التطوير لعدد 119 منطقة.

وتتركز المناطق العشوائية في 18 مركزاً وحياً داخل محافظة الدقهلية ( المطرية , المنزلة , الكتلة السكنية , شربين , تمى الأمديد , ميت غمر , بلقاس , الجمالية , نبروه , السنبلوين , أجا , طلخا , غرب المنصورة , دكرنس , شرق المنصورة , بني عبيد , ومنية نصر ) , ويوجد في مركز دكرنس أكبر عدد من المناطق العشوائية (18 منطقة ) وجميعها جار تطويرها , يليها مركز بلقاس (15 منطقة ) وحي شرق المنصورة (13 منطقة ) وجميعها جار تطويرها .

|   |   |
|---|---|
| العائلة الواحدة تمتلك سيارة أو وسيلة نقل لا تمتلك واسطة نقل | ملكية السيارة   |
| جيدة قليلة منعدمة   | العلائق الاجتماعية مع المحيط :                            |
| عدد العاملين في العائلة الواحدة مم هم بين 15 - 65 سنة       |   |
| نعم لا  | هل ترغب في زواج احد ابنائك ويقاهه في نفس الدار عدد العينة |
| نعم لا  | هل تمنع العيش في مجمع سكني متعدد الطوابق                  |



يوضح الموقع العام لعزبة الصفح والهويس (مدينة النهضة)  
المصدر : رسم الباحث

| السؤال                                      | اختار الإجابة   |
|---|---|
| عدد سنوات الأشغال<br>عدد العينة             | 1 - 3 سنة<br>3 - 6 سنة<br>6 - 10 سنة<br>أكثر من 10 سنين                                     |
| تقييم الحالة الانشائية<br>عدد العينة        | جيد<br>متوسط<br>ردي<br>ردي جدا  |
| الحاجة الى بناء غرف<br>اضافية<br>عدد العينة | نوم<br>معيشة<br>صحيات ( حمام<br>ومرافق )<br>اخرى تذكر .....                                 |
| مادة البناء                                 | أعمدة واسقف خرسانية<br>حوائط حاملة<br>المواد المستخدمة الطين والطوب<br>اللين ومخلفات البناء |
| مساحة الوحدة السكنية                        | أقل من 50 متر<br>50 - 100 متر<br>100 - 150 متر<br>أكثر من 150 متر                           |

معلومات خاصة بالمباني وحالتها

| السؤال                          | اختار الإجابة   |
|---------------------------------|---|
| مياه الشرب                      | يوجد<br>لا يوجد   |
| الصرف<br>الصحي<br>وسيلة الانارة | مصرف عمومي البحيرة الأعلى<br>ترنشات أو بيارات<br>شبكة عامة بعدد<br>شبكة عامة بدون عداد<br>كبروسين<br>غاز              |
| المباني<br>التعليمية            | مدارس شياخة جديلة<br>مدارس شياخة كفر البدماص<br>مدارس شياخة سندوب<br>مدارس شياخة المنصورة<br>مدارس شياخة البحر الصغير |
| الحالة التعليمية                | أمي<br>يفراً ويكتب<br>أقل من المتوسط<br>فوق المتوسط<br>جامعي فأكثر  |
| الخدمات<br>الصحية               | المستشفيات العامة<br>المستوصفات الشعبية<br>العيادات الطبية<br>المستشفيات الخاصة<br>يستشيرون الصيدلي                   |

معلومات خاصة بالخدمات

#### 5- أ. موقع عزبة الصفح والهويس :-

تقع عزبة الصفح والهويس شرق مدينة المنصورة , يحدها من الشمال مسقة الباص (الجعفرية) , ومن الجنوب مسقة حدود ابو رزق وجديلة , ومن الشرق أراضي زراعية , ومن الغرب طريق المنصورة دمياط وترعة المنصورة, وتبعدان عن مبني محافظة الدقهلية بمسافة تقل عن 1,5 كيلو متر ويبلغ عدد سكان العزبة 20 ألف نسمة والقرية في منطقة جديلة بالمنصورة وسط تلال القمامة ومياه الصرف الصحي التي تغرق الشوارع والتي يتم صرفها في التربة العمومية والترعة الزراعية وتختلط فيها مياه الصرف بمياه الري التي تروي 85 ألف فدان.

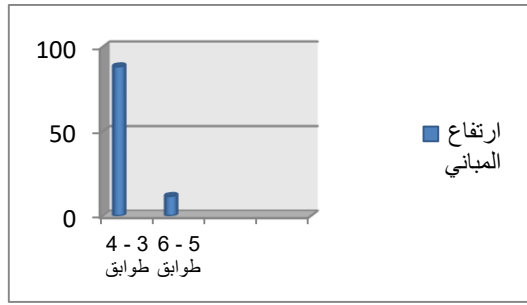
#### 5 - ب : من خلال الاستبيان الذي قام به الباحث عن توزيع مايعادل 30 نسخة استبيان آراء لسكان عزبة الصفح والهويس كانت النتيجة كالتالي :

5- ب - 1 : ورقة الاستبيان :  
فيما يلي توضيح للاستبيان الذي تم توزيعه على 30 عينة من سكان العزبة وهو مقسم الى أربع مجموعات كالتالي:

- معلومات خاصة بالمستخدمين ( السكان ) وتتكون من 7 أسئلة .
- معلومات خاصة بالمباني وحالتها وتتكون من 5 أسئلة .
- معلومات خاصة بالخدمات وتتكون من 6 أسئلة .
- مقترحات التطوير وتتكون من سؤالين.

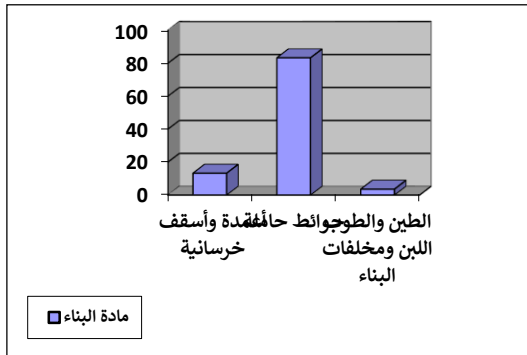
| السؤال   | اختار الإجابة  |
|--|--|
| عائدية الملك<br>العدد الكلي<br>في العينة                                 | ايجار<br>ملك خاص للاخرين<br>ملك لصاحب الدار                    |
| عدد الأفراد<br>الساكين ضمن<br>الوحدة السكنية<br>العدد الكلي في<br>العينة | 3 فأقل<br>4 - 6 أشخاص<br>7 - 10 شخص<br>أكثر من 10 شخص          |
| عدد العوائل في<br>الوحدة السكنية<br>الواحدة                              | عائلة واحد<br>عائلتين<br>ثلاثة فأكثر                           |
| متوسط الدخل<br>الشهري  | أقل من 200<br>200 - 300<br>300 - 400<br>400 - 500<br>500 فأكثر |

معلومات خاصة بالمستخدمين ( السكان )



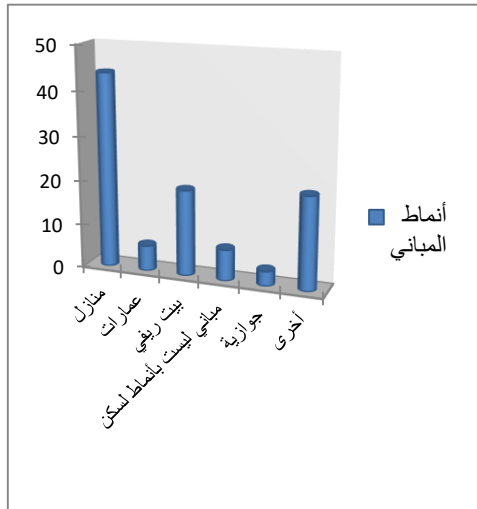
مادة البناء :

| النسبة المئوية | مادة البناء                       |
|----------------|-----------------------------------|
| 13.3 %         | أعمدة وأسقف خرسانية               |
| 83.3 %         | حوامل حاملة                       |
| 3.6 %          | الطين والطوب اللبن ومخلفات البناء |
| 100 %          | المجموع الكلي                     |



أنماط المباني :

| النسبة المئوية | أنماط المباني            |
|----------------|--------------------------|
| 43.8 %         | المنزل                   |
| 20.9 %         | مباني تحت التشييد والهدم |
| 19.3 %         | البيوت الريفية           |
| 16 %           | الانماط الباقية          |



ب - استخدام الأرض :

خلال السنوات الخمس الاخيرة تم زيادة الأراضي المبنية وقلت المناطق الخالية مع ترك الاراضي الزراعية المتواجدة على الطريق الرئيسي ( طريق النور والهدى ) مع امكانية بناء أبراجا في المستقبل .

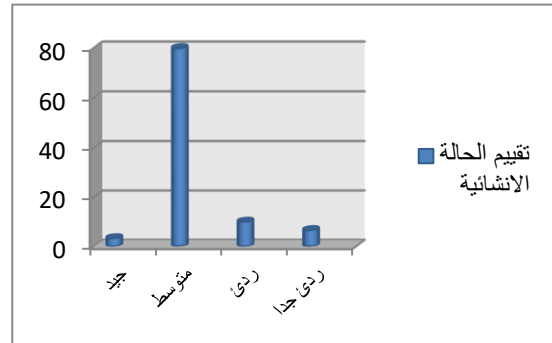
| السؤال             | اختار الإجابة  | ملاحظات التطوير |
|--------------------|--|-----------------|
| نوع التطوير المفضل | الازالة والتجديد التحسين والارتقاء بالمنطقة الترميم وإعادة الاعمار |                 |
| نوع التعويض المفضل | الحصول على شقق الحصول على محال التعويض المادي                      |                 |

5- ب- 2 : نتائج الاستبيان الموزع على 30 عينة من سكان العزبة كالتالي :  
أولا - الخصائص العمرانية :

أ- التركيب العمراني :

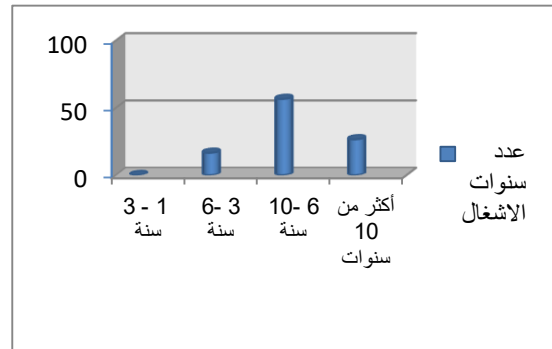
حالات المباني :

| النسبة المئوية | حالة الاثناية للمباني |
|----------------|-----------------------|
| 3.3 %          | جيد                   |
| 80 %           | متوسط                 |
| 10 %           | ردي                   |
| 6.6 %          | ردي جدا               |



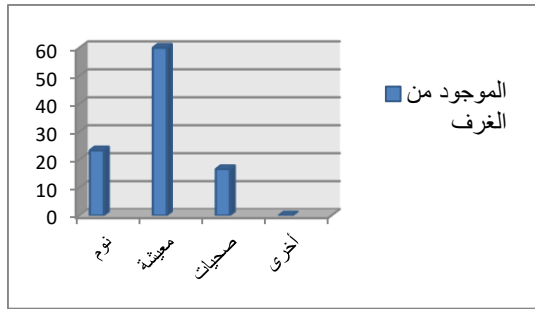
عمر المباني :

| النسبة المئوية | عدد سنوات الاشغال |
|----------------|-------------------|
| تقريبا منعدمة  | 3 - 1 سنوات       |
| 16.6 %         | 6 - 3 سنوات       |
| 56.6 %         | 10 - 6 سنوات      |
| 26.6 %         | أكثر من 10 سنوات  |



ارتفاعات المباني :

| النسبة المئوية | ارتفاع المباني    |
|----------------|-------------------|
| 88.3 %         | 3 طوابق - 4 طوابق |
| 11.7 %         | 5 طوابق - 6 طوابق |

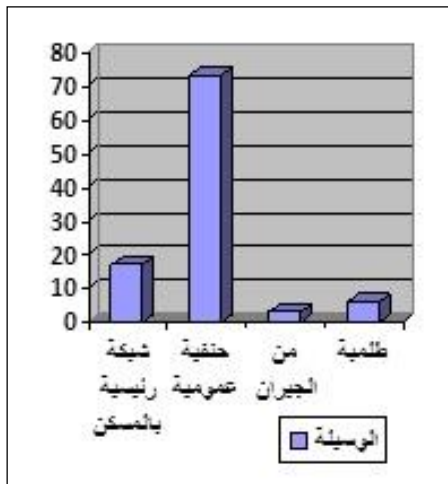


#### 5 - مرافق البنية الأساسية :

يؤثر موقع المنطقة العشوائية على إمكانية تزويدها بشبكات البنية الأساسية , فالمناطق العشوائية القريبة من منطقة مخططة أو منطقة مخدومة مرافق البنية الأساسية تكون أنسب المواقع لإمدادها بالمرافق , حيث أن هذا القرب يؤدي إلى قلة التكاليف , وتشجيع موافقة الجهات المحلية على الإمداد .  
- مياه الشرب :

معظم مساكن عزبة الصفيح والهويس محرومة من مصدر المياه النقية داخلها , إذ لم تتعد نسبة الأسر التي تتمتع بمصدر مياه الشرب النقية داخل مساكنها 17,1% , في حين شكلت الأسر التي تعتمد على حنفية المياه العممية ما يقرب من ثلاثة أرباع (17,4%) , بينما يعتمد 6,3% من جملة أسر العينة على ظلمبات الرفع , على حين لم تتعد نسبة الأسر التي تستخدم شبكة المياه الرئيسية - من الجيران خارج المسكن - 3,2% من جملة أسر العينة. ومن خلال الدراسة الميدانية للعزبة توضح انه بدأت توصيل مواسير مياه الشرب النقية حيث بدأ التوصيل من بعد ثورة 25 يناير ولكن توقف العمل بها وبدأت بعد ذلك خلال الشهور الاخيرة من عام 2012 ويتأمل السكان توصيلها عن قريب .

| الوسيلة | شبكة رئيسية بالمسكن | حنفية عمومية | من الجيران | ظلمبة | الجملة |
|---------|---------------------|--------------|------------|-------|--------|
| عدد     | 46                  | 198          | 11         | 15    | 270    |
| %       | 17,1                | 73,4         | 3,2        | 6,3   | 100    |



#### - الصرف الصحي :

تفتقر عزبة الصفيح والهويس الى وجود شبكة عامة للصرف الصحي , ويعتمد سكان العزبة في صرف مخلفاتهم السائلة على مصرف عمومي إلى البحيرة الأعلى , كما يتم الاعتماد على الجهود الذاتية بحفر خزانات أرضية (طرششات أو بيارات) تحت مستوى أرضية المسكن ثم تقوم سيارات خاصة بكسح هذه المخلفات ونقلها عندما تمتلئ وتصرفها بمصرف عموم البحيرة

| النسبة المئوية | الصرف الصحي               |
|----------------|---------------------------|
| % 93.3         | مصرف عمومي البحيرة الأعلى |
| % 6.6          | طرششات أو بيارات          |

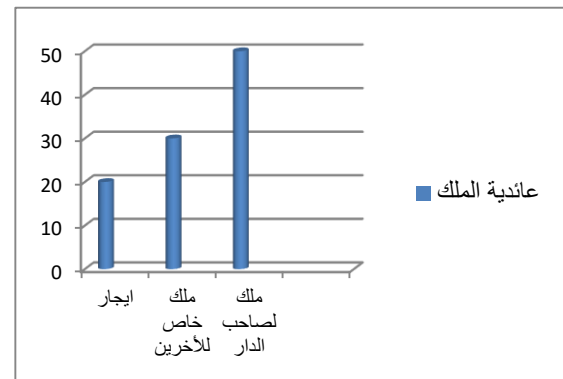
| الاستخدام      | المساحة م <sup>2</sup> | %     | %     |
|----------------|------------------------|-------|-------|
| سكني           | 48939.7                | 54.9  | 13.7  |
| تجاري          | 237.3                  | 0.3   | 0.1   |
| صناعي          | 1125                   | 1.3   | 0.3   |
| مساجد          | 465.3                  | 0.5   | 0.1   |
| الطرق والشوارع | 38442.2                | 43.0  | 10.7  |
| جملة           | 89209.5                | 100.0 | 24.9  |
| زراعي          | 67862                  | -     | 18.9  |
| فضاء           | 201188.5               | -     | 56.2  |
| الإجمالي       | 358260                 | -     | 100.0 |

يتباين توزيع المساحة المبنية على الاستخدامات المختلفة , إذ يشكل الاستخدام السكني أكثر من النصف (54.9%) المساحة المبنية , ثم تأتي استخدامات الطرق والشوارع في المرتبة الثانية بنسبة تزيد عن خمسي (43%) المساحة المبنية , وتتوزع النسبة المتبقية (2.1%) من المساحة العمرانية على الاستخدامات الأخرى لتسجل أدنى نسبة لها للاستخدام التجاري (0.3%).

#### ج - خصائص المسكن

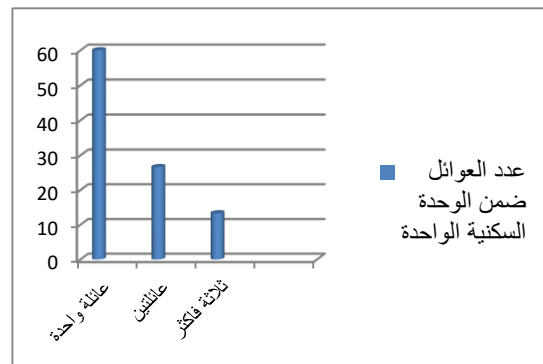
حيازة المسكن ( عائلية الملك ) :

| النسبة المئوية | عائلية الملك    |
|----------------|-----------------|
| % 20           | إيجار           |
| % 30           | ملك خاص للآخرين |
| % 50           | ملك لصاحب الدار |



#### د- حجم الوحدات السكنية :

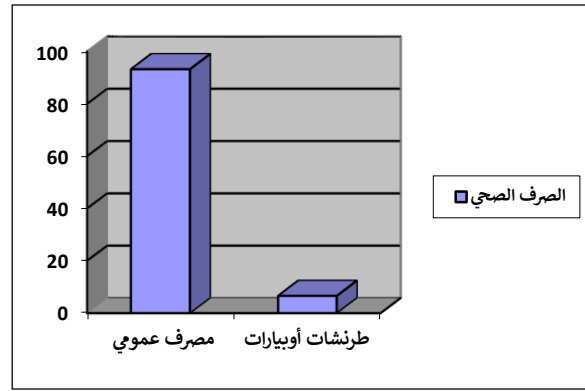
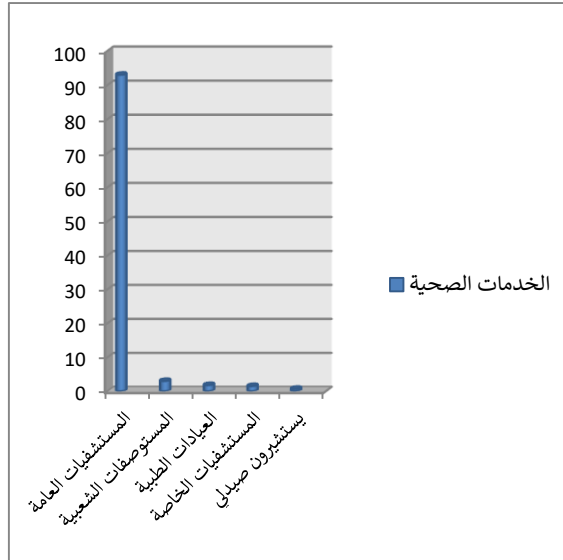
| النسبة المئوية | حجم الوحدة السكنية   |
|----------------|----------------------|
| منعدمة تقريباً | أقل من 50 متر مربع   |
| % 96.6         | 50 - 100 متر مربع    |
| % 3.3          | 100 - 150 متر مربع   |
| منعدمة         | أكثر من 150 متر مربع |



| النسبة المئوية | الحاجة الى بناء غرف اضافية |
|----------------|----------------------------|
| % 23.3         | نوم                        |
| % 60           | معيشة                      |
| % 16.6         | صحيان                      |
| -              | أخرى                       |

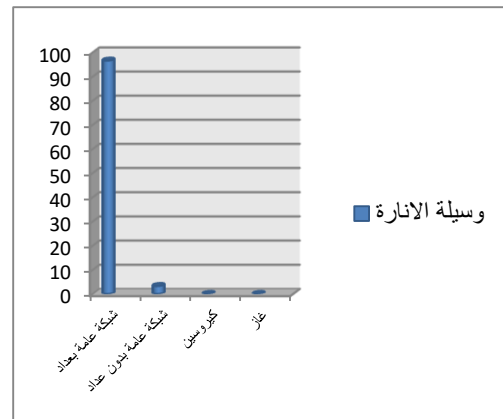
## الخدمات الصحية :

| النسبة المئوية | الخدمات الصحية    |
|----------------|-------------------|
| 93%            | المستشفيات العامة |
| 3%             | المستوصفا الشعبية |
| 1.8%           | العيادات الطبية   |
| 1.5%           | المستشفيات الخاصة |
| 0.7%           | بستشيرون صيدلي    |



## شبكة الكهرباء:

| وسيلة الانارة       | النسبة المئوية (%) |
|---------------------|--------------------|
| شبكة عامة بعداد     | 96.6               |
| شبكة عامة بدون عداد | 3.3                |
| كبروسين             | منعدمة تقريبا      |
| غاز                 | منعدمة تقريبا      |



## 3- خصائص السكان بعزبة الصفيح والهويس : (25)

تعد دراسة خصائص السكان داخل المناطق العشوائية ذات أهمية كبيرة في الدراسات الجغرافية , إذ تتباين هذه الخصائص عن مثيلتها.

أ- الموطن الأصلي لأرباب الأسر :

- بلغت نسبة أرباب الأسر الوافدين الى عزبة الصفيح والهويس من خارج المدينتين حوالي 61,5% من جملة ارباب أسر العينة .ممن كانوا يعملون عمال وصناعية في مصانع سندوب .

- يشكل أرباب الأسر المولودين بمدينتي المنصورة وطلخا مايقرب من خمسي (38,5%) أرباب الأسر بعزبة الصفيح والهويس منهم مايزيد عن الخمس (22,1%) مقيمون في العزبة منذ مولدهم أما الوافدون من مناطق اخرى داخل المدينتين منهم حوالي 78% من جملة ارباب الأسر .

| البيان                       | العدد | %    | %     |
|------------------------------|-------|------|-------|
| مقيم منذ المولد              | 23.0  | 8.5  | 22.1  |
| وافد من داخل المجمع          | 81    | 30.0 | 77.9  |
| جملة المقيمين من داخل المجمع | 104   | 38.5 | 100.0 |
| من ريف المجمع                | 88    | 32   | 53.0  |
| من ريف المحافظة              | 45    | 16.7 | 27.1  |
| حضر المحافظة                 | 45    | 7.0  | 11.4  |
| من خارج المحافظة             | 14    | 5.2  | 8.4   |
| جملة الوافدين من خارج المجمع | 166   | 61.5 | 100.0 |
| جملة                         | 270   | 100  | -     |

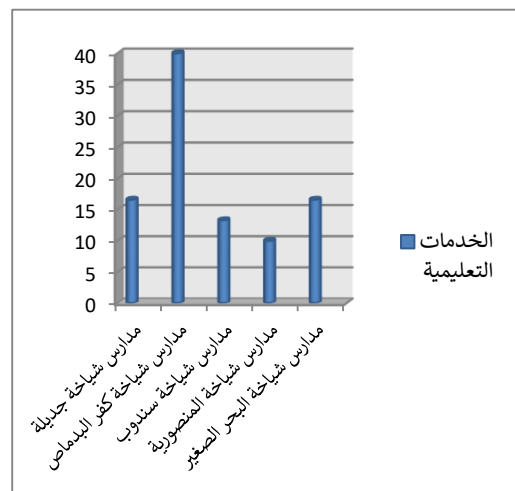
## ب- التركيب العمري – النوعي :-

- ويتميز الهرم السكاني بعزبة الصفيح والهويس بتوسع القاعدة من فئة صغار السن حيث سجلت حوالي 37.5% من جملة السكان , شكلت نسبة الذكور حوالي 20.1% في مقابل 17.4% من الإناث , وبذلك بلغت نسبة النوع لسكان هذه الفئة 115.3 ذكر/100 أنثى , ويعزي ارتفاع تلك الفئة العمرية الى أن عزبة الصفيح والهويس من مناطق التعدادات على الأراضي الزراعية التي شهدت نموا عمرانيا سريعا , ومن ثم مثلت قطبا جانبا للسكان في سن الإنجاب والأسر حديثة الزواج ذات معدلات الخصوبة المرتفعة .

## ر- الخدمات :

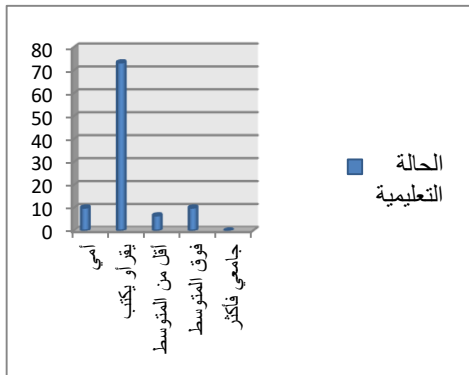
## الخدمات التعليمية :

| الخدمات التعليمية        | النسبة المئوية (%) |
|--------------------------|--------------------|
| مدارس شياخة جديدة        | 16.6               |
| مدارس شياخة كفر البدماص  | 40                 |
| مدارس شياخة سندوب        | 13.3               |
| مدارس شياخة المنصورة     | 10                 |
| مدارس شياخة البحر الصغير | 16.6               |





|                |       |
|----------------|-------|
| أقل من المتوسط | 6.6 % |
| فوق المتوسط    | 10 %  |
| جامعي فاكتر    | -     |



| الشيخة              | أقل من 15 سنة | من 15 - 65 سنة | 65 سنة فأكثر | الجملة |
|---------------------|---------------|----------------|--------------|--------|
| ذكور                | 203           | 324            | 13           | 540    |
| %                   | 20.1          | 32.0           | 1.3          | 53.4   |
| إناث                | 176           | 275            | 21           | 472    |
| %                   | 17.4          | 27.2           | 2.1          | 46.6   |
| الجملة              | 379           | 599            | 34           | 1012   |
| %                   | 37.5          | 59.2           | 3.4          | 100.0  |
| نسبة النوع          | 115.3         | 117.8          | 61.9         | 114.4  |
| نسبة الإعالة الكلية |               |                |              | 68.9   |

- تبلغ نسبة السكان في فئة متوسطي السن حوالي ثلاث أخماس (59.2%) أفراد العينة , منهم 32% من الذكور في مقابل 27.2% من الإناث , وترتب على ذلك ارتفاع عدد الذكور إلى 117,8 ذكر / 100 أنثى.

- تشكل فئة كبار السن 3.4% من جملة السكان داخل العينة , منهم 1.3% من الذكور في مقابل 2.3% من الإناث وبذلك يبلغ العدد 61.9 ذكر / أو 100 أنثى .

- بلغت نسبة الإعالة الكلية بعزبة الصفيح والهويس حوالي 69 نسمة / 100 عامل.

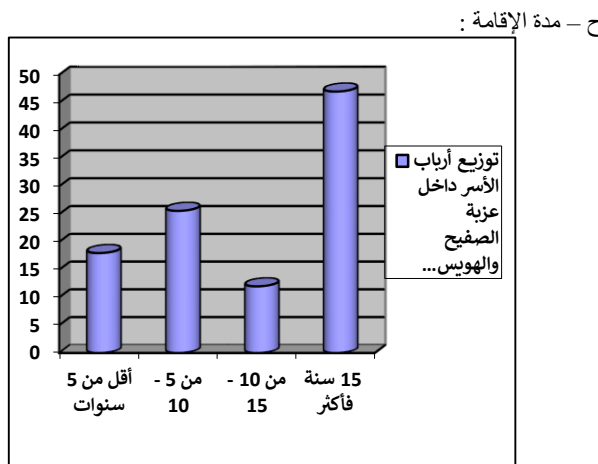
## ج - التركيب الاقتصادي :

| متوسط الدخل الشهري | النسبة المئوية |
|--------------------|----------------|
| أقل من 200         |                |
| 200 - 300          |                |
| 300 - 400          | 3.3 %          |
| 400 - 500          | 16.6 %         |
| 500 فأكثر          | 80 %           |

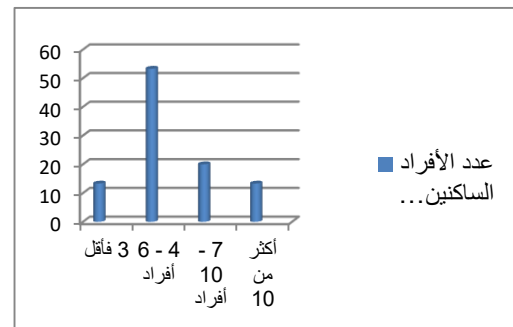
| المهنة           | العدد | %    |
|------------------|-------|------|
| الزراعة          | 43    | 15.9 |
| حرف              | 46    | 17.0 |
| التجارة والخدمات | 58    | 21.5 |
| أعمال هامشية     | 65    | 24.1 |
| موظف             | 32    | 11.9 |
| ذوي النشاط       | 244   | 90.4 |
| لا يعمل          | 15    | 5.6  |
| معاش             | 11    | 4.0  |
| غير ذوي النشاط   | 26    | 9.6  |
| الجملة           | 270   | 100  |

بالتالي من الجدول يشكل ذوا النشاط الاقتصادي 90.4% ويمثل غير ذوي النشاط 9.6% من جملة أرباب أسر العينة بعزبة الصفيح والهويس .

## د - التركيب الأسري ( حجم الأسرة ) :



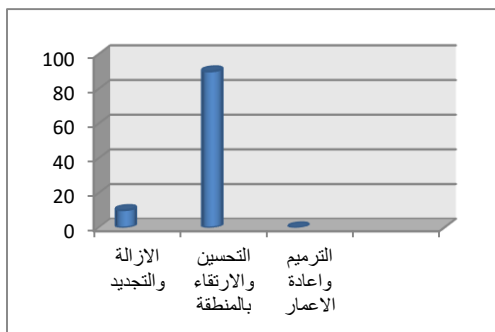
| عدد الأفراد الساكنة ضمن الوحدة السكنية | النسبة المئوية |
|--|----------------|
| 3 فأقل                                 | 13.3 %         |
| 4 - 6 أفراد                            | 53.3 %         |
| 7 - 10 أفراد                           | 20 %           |
| أكثر من 10 أفراد                       | 13.3 %         |



## 4 - تطوير عزبة الصفيح والهويس :-

## أ - التطوير المفضل :-

| نوع التطوير المفضل         | النسبة المئوية |
|----------------------------|----------------|
| الازالة والتجديد           | 30 %           |
| التحسين والارتقاء بالمنطقة | 90 %           |
| الترميم وإعادة الاعمار     | لا             |

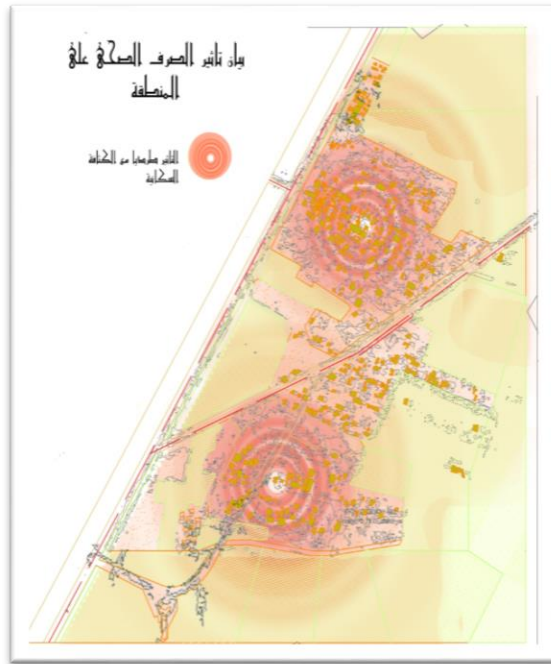


| عدد العوائل في الوحدة السكنية الواحدة | النسبة المئوية |
|---------------------------------------|----------------|
| عائلة واحدة                           | 60 %           |
| عائلتين                               | 26.6 %         |
| ثلاثة عوائل فأكثر                     | 13.3 %         |

## ه - تركيب السكان حسب الحالة التعليمية :

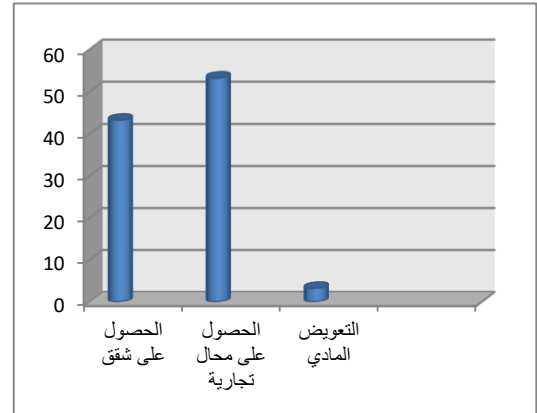
يعد التعليم من الحاجات الاجتماعية الأساسية ومؤشرا هاما لمستوى المعيشة القومي ومقياسا للحكم على التطور الثقافي والاجتماعي. هذا فضلا عن كونه الأساس في اعداد الفرد ليكون لبنة مفيدة في المجتمع بما يحقق نفعه الشخصي ونفع مجتمعه .

| الحالة التعليمية | النسبة المئوية |
|------------------|----------------|
| أمي              | 10 %           |
| يقرأ و يكتب      | 73.3 %         |



ب- التعويض المفضل:

| النسبة المئوية | نوع التعويض المفضل     |
|----------------|------------------------|
| 43.3 %         | الحصول على شقق         |
| 53.3 %         | الحصول على محال تجارية |
| 3.3 %          | التعويض المادي         |



5 - ج:- رصد وتحليل المشكلات :

1 - عدم توفير الصرف الصحي ومواجهة طفح المجاري:  
أ - الآثار السلبية :

- انتشار الأمراض وخاصة مرض التيفوئيد الذي ينتشر بين سكان العزبة حيث أن معظم الأدوار الأرضية بالمنازل عبارة عن مستنقعات من مياه الصرف الصحي .



- تأثر التربة الزراعية .



- تآكل أساسات المنازل بسبب تسرب مياه المجاري.

ب- التحسينات المرجوة :

- تحسين المنتج الزراعي بتحسين التربة الزراعية.  
- الحد من انتشار الأمراض وخاصة .  
- انقاذ أساسات المنازل والحد من ازالتها الذي يسببه سوء الصرف الصحي من تآكل الأساسات.

- ازالة المباني المتضررة جداً من الصرف الصحي وترميم الباقي بما لم يتضرر اساساته جداً وذلك كما يتضح لنا من خلال الخريطة فسيتم ازالة المباني الواقعة في الداخل ازالة تامة وذلك لانها الاكثر تأثراً وترميم الباقي والابقاء على المباني الواقعة على الطريق الرئيسي الذي يمر داخل العزبة لكونها مباني جديدة ولم يظهر على أساساتها أضرار .

2- عدم توفر الخدمات الأمنية والاطفاء :

أ - الآثار السلبية :

- انتشار العنف والانحراف والبلطجة وانتشار تجارة المخدرات.

- خوف السكان وعدم احساسهم بالأمان.

ب - التحسينات المرجوة :

- تحسين المن بالاستعانة بحراسة بعض الأفراد.

- قلة مظاهر العنف والانحراف .

3 - عدم وجود كهرباء بالشوارع :

أ - الآثار السلبية :

- أصبحت مكاناً لاختباء المنحرفين تكرر حالات خطف النساء والفتيات .

- خوف السكان من الخروج في أوقات متأخره لعدم إكتمال شبكه الكهرباء

وأعمدة الإنارة







ب - التحسينات المرجوة :  
-إضاءة الشوارع ليلاً مما يبعث الاحساس بالأمان في الشوارع في الليل وترحيب الأهالي بتعليم أولادهم.



ب - التحسينات المرجوة :  
- قلة حالات الموت المفاجئ وزيادة الوعي لدى الأهالي من خطورة البناء تحت تلك الأسلاك .

4-انتشار القمامة حيث لا يتم انتشار صناديق لتجميعها.  
أ - الآثار السلبية :  
- انتشار الحشرات والأوبئة.

8 - وجود المتخللات الزراعية :  
أ - الآثار السلبية :  
سوء المنظر الجمالي للعزبة



ب - التحسينات المرجوة :  
- تحسين الصورة الصحية للعزبة .  
- حيث يتسبب ذلك لقلة انتشار الامراض.

ب - التحسينات المرجوة :  
- حماية الأراضي الزراعية من التعديات العشوائية بالبناء عليها .

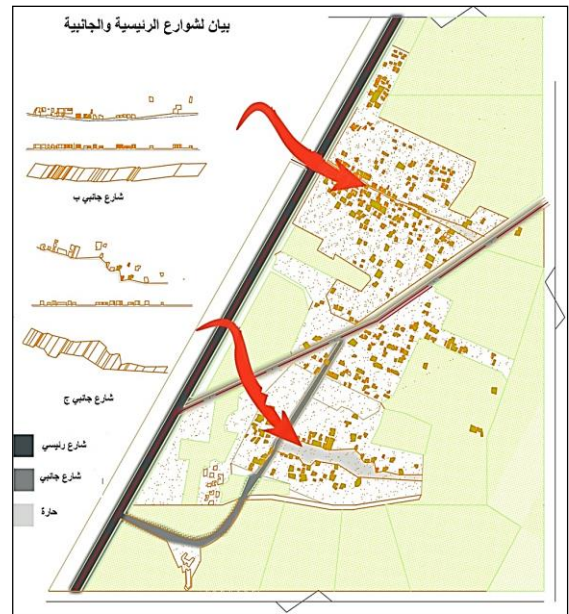


9 - الشوارع الترابية الرئيسية والجانبية وعدم وجود أعمدة الإنارة بها :  
أ - الآثار السلبية :  
- صعوبة وصول سيارات الإطفاء والإسعاف أثناء الطوارئ .  
- تصيح مأوى للصوف و خوف السكان على أبنائهم أثناء الليل .

5 - عدم وجود خدمات صحية :  
أ - الآثار السلبية :  
- قلة الوعي الصحي .  
- صعوبة نجدة الحالات الطارئة حيث لا يوجد مستوصف ولاوحدات صحية .  
ب - التحسينات المرجوة :  
أ - نجدة الحالات الطارئة . - زيادة الوعي الصحي .

6 - عدم وجود مدارس :  
أ - الآثار السلبية :  
- انتشار الأمية وقلة المتعلمين وذلك لخوف الأهالي من ارسال اولادهم للمدارس البعيدة .  
ج - التحسينات المرجوة :  
- محو الأمية وزيادة المتعلمين .

7- وجود اعمدة الضغط العالي :  
أ - الآثار السلبية :  
- الموت المفاجئ لسكان المنازل التي تمر من فوقها أسلاك الضغط العالي حيث تصل قوتها الى حوالي 60 ألف كيلو وات .

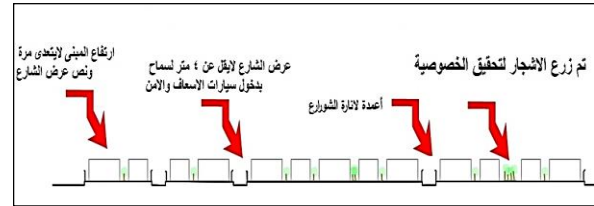


- عزبة الصفيح والهويس عام 2015  
 ب - التحسينات المرجوة :  
 - التقليل من تيووير الأاضي الزراعية عمدا واستخدامها كمناطق سكنية خارج  
 كردون المدينة.  
 - محاولة تعميم والبناء في الصحراء.

#### 5 - د: امثلة لتطوير المناطق العشوائية :

| منشأة ناصر بالقاهرة   | (لوزين شتاد) بحي كروتزبرج   |
|---|---|
| هي أحد الأحياء شديدة العشوائية في القاهرة , يبلغ عدد سكانها 55 ألف نسمة , تعود أصول أغلبهم الى مدن القناة , وقد هاجروا بعد حرب 1976 .   | تقع منطقة "لوزين شتاد" ضمن حي "كروتزبرج" أحد أحياء مدينة برلين و يبلغ عدد سكان هذا الحي 11 الف نسمة عام 1980 .  |
| 1 - مشاكل عمرانية :<br>- الطبيعة الجبلية للمنطقة<br>- عدم استقرار وحدوث انهيارات بالصخور الموجودة بالمنطقة الجبلية بالمنشأة مثل ما حدث بحادث الدويقة 2008 .<br>- العمران الغير منظم بالمنطقة وخاصة ( عزبة بخيت , شارع العروبة ) .<br>- سوء حالة المباني إجمالاً من الناحية الجمالية وتهالك العديد من المباني من الناحية الإنشائية .<br>- وجود مشاكل في أعمال الصرف في العديد من المباني مما أحدث آثار سلبية على المباني من الناحية الإنشائية وكذلك تشطيب الواجهات الخارجية<br>- عدم توافر المواصلات الداخلية أو للربط بين أجزاء المنشية بصورة كبيرة سوى عند مدخل منطقة المساكن ناحية السكة الحديد . | 1 - مشاكل عمرانية :<br>- تدهور المباني و تخلفها نتيجة انشائها بمواد قديمة مع اهمالها و عدم صيانتها .<br>- تدهور حالة الطرق و عدم مناسبتها لحركة المرور الآلي المتزايد .<br>- عدم كفاية الخدمات و المرافق العامة مع احتياجات السكان الشديدة لها .  |
| 2 - المشكلات الاجتماعية<br>- ارتفاع متوسط عدد أفراد الأسرة بالمنشأة حيث يقدر ب 8 أفراد كمتوسط عدد أفراد للأسرة الواحدة .<br>- ارتفاع نسب الأمية .<br>- ارتفاع نسب البطالة بالمنشأة .  | 2 - المشكلات الاجتماعية<br>- عدم اتزان النيبان السكاني بالمنطقة حيث تضم أكثر من 50% من المهاجرين الأتراك و الباقي من الألمان و من الجنسيات الأخرى . كما ان نسبة السكان كبار السن تصل الى حوالي 50% من اجمالي السكان .<br>- انخفاض مستوى الخدمات الاجتماعية بالنسبة لاعداد السكان بالمنطقة . |
| 3 - المشكلات الاقتصادية<br>- انخفاض مستوى الدخل<br>- عدم توافر الخدمات الصحية<br>- عدم توافر أنشطة رعاية الشباب .<br>- عدم كفاية الدخل .  | 3 - المشكلات الاقتصادية<br>- ارتفاع معدل البطالة .<br>- عدم توافر فرص عمالة جديدة تتناسب مع زيادة السكان و المهاجرين للمنطقة .<br>- انخفاض مستوى الدخل بالمقارنة بمناطق أخرى ببرلين .   |
| تحديد أو تحرير أماكن كفراغات  | طرق المعالجة  |

- ب - التحسينات المرجوة :  
 - وصول الاطفاء وسيارات الاسعاف بسهولة للمباني والاحساس بالامان



- 10- استمرار الزحف العمراني على الأراضي الزراعية :  
 أ- الآثار السلبية :

- يؤثر بشكل سلبي على الأراضي الزراعية بسبب كثرة البناء عليها .  
 - يؤدي الى تصحر الأراضي الزراعية وفقدان الأرض للعناصر العضوية لنمو النبات ويجعلها غير صالحة للزراعة .  
 - يؤدي قلة مساحة الأراضي الزراعية الى قلة الإنتاج الزراعي .



عزبة الصفيح والهويس عام 2013



4 - ر: فكرة الحل المقترح :

| الأسباب  | المشكلة  | فكرة الحل المقترح                    |
|--|--|--------------------------------------|
| 1- نتيجة تسرب مياه الصرف الصحي للأساسات المبنية سيؤدي ذلك إلى تدهورها على ساكنيها .<br>2- وذلك لأن أعدة الضغط العالي تسبب الموت المفاجئ فمن الأفضل ازالتها حرصاً على حياة السكان.<br>3- وذلك لزيادة العمران في الأونة الأخيرة على الأراضي الزراعية مما يؤثر سلباً على الانتاج الزراعي. | 1- المباني المتضررة جداً من تسرب مياه الصرف الصحي.<br>2- المباني الواقعة أسفل أعدة الضغط العالي.<br>3- المباني التي بنيت حديثاً على الأراضي الزراعية . | ازالة وحل<br>Clearance & Replacement |
| 1- وذلك لإمكانية اصلاح المتضرر من الأساسات دون هدم المباني .   | 1- المباني التي لم يظهر على أساساتها تأثيرها بمياه الصرف الصحي.  | اصلاح وتجديد<br>Renewal              |
| 1- وذلك لأن مناطق تجمع القمامة تمثل مساحة لا بأس بها في إمكانية بناء حديقة صغيرة مكانها بدلاً من الروائح الكريهة للقمامة.<br>2- بدلاً من البناء على الأراضي الزراعية وبناء المساكن للمتضررين من ازالة منازلهم وتحسين المظهر الجمالي .  | 1- مناطق تجمع القمامة.<br>2- المتخللات الزراعية.   | ارتقاء<br>Upgrading                  |

حضرية منها ما هو موجود بالفعل ومنها ما يمكن استحداثه.



- الأوحاش والأفنية الداخلية وزراعة أسطح المساكن.  
- الارتقاء بواجهات المباني عن طريق التلوين لتعميق روح المشاركة لدى السكان.



السكان.

- توفير بعض الخدمات كالأسواق وأماكن انتظار السيارات .  
- تنسيق الميادين والمداخل لمنطقة الدراسة تحويل شارع الأقصر الى مشاه .



- توفير بنية أساسية ذات مستوى متميز .  
- الارتقاء بمنطقة مركز الشباب وتأهيلها للأنشطة المختلفة .. كمحكي وسينما ومركز للشباب وملاعب للرياضة ومركز للأسرة.

تمويل المشروع

تم عمل دراسة اقتصادية مبدئية للمشروع بكافة جوانبه قبل البدء في التنفيذ و قد ساعدت الحكومة في تنفيذ الخدمات و تجديد الوحدات السكنية بتقديم دعم مالي.

تحسين البيئة العمرانية:

- تحويل الأفنية الداخلية الى حدائق وتجميلها.



تكرار رقم ( 4 - 1 ) ضمن خطة المراجعة بمقابلة فريق العمل خلال تطوير الأبنية الداخلية في حدائق وتجميلها.



- تقليل حجم الازالات الى الحد الأدنى.  
- تجديد الوحدات السكنية.



- اقامة وحدات سكنية جديدة.  
- تحسين شبكة الطرق.



- تحسين الخدمات الاجتماعية.

بعد دراسة كل من تجربة ألمانيا ومنشأة ناصر نلاحظ أن تجربة ألمانيا تحظى بقبول ونجاح أكبر بسبب الكفاءة الاقتصادية لها، حيث أن التكاليف الاستثمارية لعملية التحسين والإحياء أقل كثيراً من تكاليف إنشاء برامج سكنية ومرافق جديدة ، كذلك تقضي بمشاركة السكان أنفسهم في جهود التطوير، ويحفزهم على استثمار إمكانياتهم المحدودة وتحافظ هذه التجربة على التركيب الاجتماعي للمدينة المتوارث، حيث أن عمليات نقل السكان تؤدي إلى تشتت هذا النسيج واجتثاث جذور الانتماءات الأسرية وبالتالي فإن مجتمع عزبة الصفيح والهويس المبني على الترابط بين العائلات سوف يفضل تلك التجربة وهو الارتقاء بمبانيه وهذا ماظهر لنا في ورقة الاستبيان التي وزعت على السكان.

## المراجع

- [1] د/ عبد الباقي إبراهيم " كيف يقوم الساكن بأستكمال مسكنه بنفسه " مجله عالم البناء العدد 2- أبريل 1980.
- [2] علي الصاوي : "العشوائيات ونماذج التنمية " مركز دراسات وبحوث الدول النامية , كلية الإقتصاد والعلوم السياسية , جامعة القاهرة ص28.
- [3] غادة محمد ربحان : "عمليات الإرتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات – مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة الغربية , محافظة الجيزة" , رسالة ماجستير , جامعة القاهرة , 2000 ص50
- [4] ماجدة متولي : " التنمية المتواصلة للمناطق العشوائية واستراتيجيات الحد من النمو العشوائي " , وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية , مركز بحوث الإسكان والبناء – مصر بالتعاون مع مركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية – هولندا الدورة التدريبية " تخطيط وإدارة مشروعات الإرتقاء بالمناطق العشوائية " , القاهرة , 2000 ص50
- [5] كمال خلف اسماعيل : "استراتيجية حيازة المسكن في اطار التنمية الحضرية المستدامة " , المؤتمر العربي الإقليمي تأمين الحيازة / الإدارة الحضرية الجيدة محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة " , القاهرة , أبريل 2001 , ص11.
- [6] [www.unhabitat.org/habrd/global](http://www.unhabitat.org/habrd/global)
- [7] العشوائيات والتجارب العربية والعالمية . إعداد/ محمد محمود يوسف – موقع إدلال (2008م)
- [8] مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار , وصف مصر بالمعلومات 2007 مجلس الوزراء – الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء , النتائج الأولية للتعديد العام للسكان والإسكان والمنشآت لعام 2006.
- [9] المشروع البحثي – جامعة القاهرة - كلية الهندسة – قسم عمارة والقسم المدني ومعهد MIT ماساتشوستس للتقنية في بوسطن الولايات المتحدة لعام 1975-1980
- [10] قضايا العمران إبان فترات التحول السياسي للبلدان العربية مؤتمر - المؤتمر الهندسي الدولي الثامن لكلية الهندسة - جامعة المنصورة- يونيو 2015.
- [11] google earth 2013 to autocad
- [12] <http://web.mit.edu/research/topic/architecture.html#labs>
- [13] <http://www.edlal.com/index.php?op=news&id=1067>
- [14] القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية: تصنيف المناطق العشوائية للتوصل إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة - د. غادة محمود احمد حسن كلية التخطيط العمراني والقيمي- جامعة القاهرة.
- [15] علي الصاوي 2008 , تأثير العشوائيات على التنمية وتطوير المناطق العشوائية والتنمية (السياسات والإدارة ) مركز دراسات وبحوث الدول النامية كلية الإقتصاد والعلوم السياسية , جامعة القاهرة.
- [16] <https://www.diigo.com/profile/arshifalomran>
- [17] تطوير حي الاسمرات 2015
- [18] <http://www.elwatannews.com/news/details/1442648>
- [19] <http://wikimapia.org/8860346/ar/%D8%BA%D9%8A%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%86%D8%A8>
- [20] مشروع غيط العنب بالاسكندرية 2016
- [21] <http://www.youm7.com/story/2016/9/27/%D8%A7%D9%84%D8%B1%D8%A6%D9%8A%D8%B3-%D9%81%D9%89-%D8%BA%D9%8A%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%86%D8%A8/2898595>
- [22] <http://www.masress.com/rosadaily/137349>
- [23] El.Alayhy, " The Comprehensive View of the Problem of Urban Squatter Areas", 1993, p181, 184..
- [24] /مدوح الولي " سكان العشش والعشوائيات – دراسه أعدتها نقابه المهندسين – مصر مطابع روز اليوسف
- [25] المشروخ البحثي جامعة القاهرة قسمي العمارة ومدني كلية الهندسة 1975 -1981 ومعهد ماساشوسيتي قسم التخطيط بوسطن الولايات المتحدة
- [25] بعض الخصائص السكانية والسكنية - حي غرب المنصورة من المنظور الجغرافي - د محمد شوقي محمد ناصف – مدرس الجغرافيا البشرية بكلية الآداب - جامعة المنصورة

## VI. النتائج

1. الموقع : تقع معظم المناطق العشوائية على أطراف المدينة في الأراضي الزراعية فيما عدا القليل الذي يقع داخل الكتلة العمرانية، كما هو الحال في عزبة الصفيح والهويس .
2. النمط العمراني السائد هو النمط الشريطي أو الطولي الذي يتميز بسرعة النمو والامتداد كما هو الحال في عزبة الصفيح والهويس.
3. يتم تقسيم الأراضي بمعرفة أصحابها دون الاستعانة بمتخصصين ودون مراعاة اشتراطات قوانين تقسيم الأراضي ، فنجد أن مساحات قطع الأراضي في تلك المناطق العشوائية تكون متباينة وتتراوح ما بين 60 متر مربع إلى 250 متر مربع أحيانا، وبأخذ البلوك السكني أشكالا مربعة أو مستطيلة أو غير منتظمة في بعض الأحيان.
4. الشوارع عموما في تلك المناطق العشوائية تتميز بالضيق وأنها غير ممهدة، ومنها ما هو مغلق النهايات الأمر الذي يصعب مرور السيارات وعربات الإسعاف والمطافئ ، كما أن معظم الشوارع تحتاج إلى رصف وإلى إزالة المخلفات الملقاة فيها والنتيجة من بعض الورش الحرفية ومن إلقاء فضلات السكان بها.
5. كثير من المباني السكنية المقامة حديثة في المناطق العشوائية على الأراضي الزراعية مستواها مقبول من الناحية الإنشائية، ولكنها من الناحية المعمارية غالباً لا تكون مطابقة للشروط القانونية ولا تدخلها التهوية والإضاءة الطبيعية فهناك بعض الغرف المعيشية ليس به نافذة مطابقة للمعايير الهندسية للكود.
6. عدم توافر الكثير من الخدمات سواء تعليمية أو صحية أو غيرها من الخدمات .

## VII. التوصيات

- بعد عرض المناطق العشوائية وتعريفها وعرض الاستبيان الذي تم بسؤال المواطن الذي يقطن تلك المناطق فإن الباحث يوصي بالتالي في عملية تطوير مشكلات المناطق العشوائية في مصر وفقاً للألية التالية :-
1. تطوير المنطقة في وجود قاطنيها من إعداد مخطط تفصيلي للمنطقة وإعادة استخدام بعض الأراضي للمنطقة بما يوفر كافة الخدمات المطلوبة مع تحسين حالة الشوارع والإنارة و توفير البنية التحتية الأساسية و تكميلها وإعداد برنامج لصيانة المباني وعلى سبيل المثال وتم استخدامه في عزبة الوالدة والمعصرة .
  2. ضروريا رة مواجهة مشكلة سكن العشوائيات بما يتماشى مع إتباع المنهج العلمي ، الذي يؤدي للحلول والبدائل المناسبة للفرد والمجتمع ، ومن أبرز هذه الإتجاهات الأخذ بتنميط مختلف العناصر باعداد الكوادر الفنية اللازمة لها ، بجانب الإعتماد على الإمكانيات المادية والإنشائية والمعمارية والفنية والإنتاجية المتاحة للأفراد في مختلف مراحل البناء .
- إن التعاون بين المعماريين والمخططين وسكان المناطق العشوائية يساعد في حل مشكلة العشوائيات والحد من أنتشارها في المستقبل.