

## تأثير قانون تحديد القيمة الايجارية على العشوائيات في جمهورية مصر العربية\*

مهندسة/هبة سيف الاسلام عبد الفتاح ، استاذ دكتور/ طارق عبد اللطيف ابو العطا

### ملخص البحث

ترجع اهمية دراسة مشكلة الاسكان في مصر الى سوء الاحوال السكنية الحاضرة والتفاوت الكبير بين الحاجة الى السكن والمعروض منه فقط بل يرجع الاهتمام ايضا الى وجود شعور عام بأننا ازاء مشكلة تزداد تأزما بمرور الوقت.

تعتبر المناطق العشوائية من الظواهر العالمية التي لا تقتصر على دول معينة أو على اقاليم بعينها وإنما هي ظاهرة عامة في أكثر دول العالم تقديما وحضارة.

تناول هذا البحث تأثير قانون تحديد القيمة الايجارية بصورة مباشرة على زيادة حجم العشوائيات في مصر وكيف كان هو العامل الاساسي في اللجوء الى العشوائيات كاحد حلول ازمة الاسكان الناجمة عن احجام المستثمر المتوسط عن الاستثمار في الاسكان واختفاء نمط الايجار.

الكلمات الدالة: القانون، القيمة الايجارية، العرض، الطلب، العشوائيات

### الهدف من البحث

يهدف البحث الي الوصول الي تأثير قانون تحديد القيمة الايجارية علي ظهور العشوائيات في مصر ومحاولة ايجاد حلول لهذه الظاهرة في الاطار التشريعي.

### مشكلة الدراسة

تتلخص اشكالية الدراسة في وجود حزمة من القوانين والتشريعات التي تم سنها لضمان تحقيق العدالة والمساواة في الحصول علي المسكن الملائم في الخمسينات من العقد الماضي ولكن عند تطبيق هذه القوانين بدأ تزمير اصحاب العقارات، وفي فترة قليلة اختفي نمط الايجار من الدولة وظهر نمط التمليك واحجم قطاع من المستثمر المتوسط في المشاركة في الاستثمار في الاسكان وقد حل محل هذه الفئة المباني العشوائية التي اصبحت تحل جزء كبير من ازمة

### مقدمة

لقد كانت البداية الحقيقية لنشأة وانتشار المناطق العشوائية حينما واجهت مصر أزمات متلاحقة اسكانيا مع عزوف أصحاب رؤوس الاموال عن بناء المساكن بسبب القوانين الاستثنائية بتحديد سقوف ايجارية ثم انتشار ما يعرف بظاهرة تملك المساكن في اعقاب ذلك.

وقد تناول البحث الحالي هذه المشكلة ودراسة اثارها علي البيئة المحيطة كما تطرق الي اهم النتائج التي افرزتها العشوائيات واثرها علي المجتمع.

**فرضية البحث:** يعد قانون تحديد القيمة الايجارية العامل الرئيسي لخلل منظومة الاسكان وظهور العشوائيات بمصر.

\* ورقة بحثية مقدمة كجزء من متطلبات الحصول على رسالة الدكتوراة - كلية الهندسة - جامعة القاهرة

متوازن للسوق.

شهدت مصر بعد ثورة ١٩٥٢ عددا كبيرا من قوانين الاسكان التي تنظم العلاقة بين المالك والمستأجر أدت الى قلة المعروض من المساكن حيث بدأت بصدور قوانين تخفيض الايجارات في الخمسينات والستينات من القرن العشرين وكان من أهمها القانون رقم (١٦٨) لعام ١٩٦١ الذي نص على تخفيض الايجارات بمقدار ٢٠% والقانون رقم (٤٦) لعام ١٩٦٢ والخاص بتحديد القيمة الايجارية على الا تزيد عن ٥% من قيمة الاراضي، ٨% من قيمة المباني، الأمر الذي ترتب عليه العزوف عن بناء المساكن وتخصيصها بنظام الايجار والاتجاه الى نوعيات أخرى من الاسكان سواء من حيث طبيعة العقار أو العلاقة الايجارية أو التوسع في نظام التملك وقد حدث ذلك بالرغم من ان نظام الايجار يعد من افضل النظم التي تلائم الحالة المصرية بوجه عام، ومحدودي الدخل بوجه خاص الا ان ذلك الوضع نتج في الكثير من الحالات عن تدخل الدولة ومحاولات تثبيت الايجارات لفترة طويلة من الزمن مما أدى الى رفض هذا النظام من جانب الملاك.

**التطور التاريخي لمدينة القاهرة: تطور مدينة القاهرة في فترة الاحتلال البريطاني وحتى ما قبل عام ١٩٥٢** ويعتبر عام ١٨٨٢ بدء الاحتلال البريطاني لمصر والذي استمر حوالي ٧٠ عاما، شهدت تلك الفترة العديد من المتغيرات في كافة المجالات السياسية والاجتماعية والعمرانية وفتحت ابواب المجتمع الاقتصادي المصري أمام الآلاف من الاجانب الذي استقر أغلبهم في القاهرة والأسكندرية.

- منذ بدء القاهرة الحديثة أصبح هناك فاهرتين قاهرة مصرية وأخرى أوربية ولم تكن توجد حدود مرئية بين المدينة القديمة والحديثة ولكن الفراغات العمرانية بتخطيطها تعبر عن المدينة القديمة والحديثة والفراغات العمرانية بتخطيطها تعبر عن هذا الفصل الاجتماعي والثقافي وقد تميزت القاهرة الحديثة بالتدرج الطبقي الذي ارتبط بالتدرج المكاني فوجدت أدنى الطبقات في المناطق القريبة من المدينة القديمة، ثم يرتفع المستوى تدريجيا

الاسكان واصبحت مشكلة توفير المسكن تقع علي عاتق الحكومة وحدها.

#### - خطة البحث

سوف يتم تناول المشكلة من خلال دراسة الاتي:

\* **المحور الأول** أثر قانون تحديد القيمة الايجارية.

\* **المحور الثاني** توصيف العشوائيات في مصر.

\* **المحور الثالث** المقترحات والحلول.

#### **المحور الأول: (اثر قانون تحديد القيمة الايجارية علي ظهور العشوائيات بمصر)**

قبل عام ١٩٥٢ لم تكن هناك ازمة في مجال الاسكان حيث حقق سوق الاسكان نوعا من التوازن التلقائي بين العرض والطلب، ولم يكن علي الدولة المساهمة بصورة كبيرة في انشاء المساكن، وكان هناك برنامجين رئيسيين لإنشاء مساكن للعمال الأول في امبابه والثاني في حلوان وذلك بالاضافة الي إنشاء المساكن الخاصة ب كبار موظفي الدولة في المديريات المختلفة.

انتشرت المساكن الخاصة سواء الفيلات أو القصور في الريف والحضر للمصريين والاجانب وسكنت الطبقة الوسطي العمارات الصغيرة متعددة الطوابق وتشكلت فئة الملاك من الموظفين والتجار وسكنت الفئات الشعبية والعمالية الاحياء والمناطق الشعبية القديمة، استمر هذا التقسيم في المحافظات المختلفة وكانت الايجارات تسير بمعدلات شبه ثابتة وملائمة لدخول الفئات القاطنة للعقارات ولم يظهر نمط الايجارات في الريف الا في أضيق الحدود للوافدين الي القرى.

يلاحظ أنه بقيام ثورة ١٩٥٢، ونتاجا لما اتخذته الثورة من اجراءات بشأن التمصير، وتأميم الشركات الأجنبية توافر عرض كاف من الاسكان للوفاء بالطلب عليه في تلك الفترة، كما سعت الدولة الى توفير الاسكان الشعبي لمحدودي الدخل في ظل سياسات العدالة الاجتماعية ومبادئ الثورة المساندة للفئات الاكثر احتياجا من الشعب المصري،. وكان للقطاع الخاص دورا كبيرا في مجال توفير الاسكان، في ظل نظام

الاماكن المنشأة منذ ١٢ يونيو ١٩٥٨ وحتى نوفمبر ١٩٦١ بنسبة ٢٠%.

٤ - صدور القانون رقم (٧) لسنة ١٩٦٥ بتخفيض ايجار الاماكن وقد نص في مادته الاولى على خفض ايجار جميع الاماكن الخاضعة لقوانين تخفيض الايجارات السابقة بنسبة ٢٠% (اي أنه تم تخفيض الايجارات مرتين ما بين ٣٢%، ٣٦% من القيمة الاجارية الأصلية للوحدة).

٥ - القانون رقم (٤٦) لسنة ١٩٦٢ بموجبه يتحدد ايجار السنوي للاماكن المنشأة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ على أساس ٥% من قيمة تكاليف المباني وفقا لمستوى الاسعار وقت الانشاء ثم تضاف الضريبة العقارية أصلية كانت أم اضافية وتقوم بتحديد القيمة الاجارية لجان الايجارات ومجالس المراجعة التي يرأسها قضاة.

٦ - القانون رقم (٥٢) لسنة ١٩٦٩ في شأن الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، نص القانون على ان يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والاحكام المقررة على مخالفتها لهذه القوانين\*،

وقد استحدث هذا القانون ما يسمى بالتقدير المبدئي للأجرة والهدف منه العمل على منع استغلال بعض الملاك للمستأجرين بالحد من مغالاة الملاك في تحديد الأجرة الاتفاقية عند بدء التأجير والتي ترهق المستأجرين خلال المدة التي تستبق تحديد الأجرة القانونية، كما تضمن القانون أحكاما مستحدثة من أهمها عدم انتهاء عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجة أو أولاد أو والده الذين يقيمون معه حتى الوفاة او الترك وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجرين حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم في المسكن لمدة سنة على الاقل سابقة لوفاة المستأجر أو مدة شغله للسكن أيهما أقل.

وكان لسلسلة قوانين التخفيض وتحديد القيمة الاجارية بعض الاثار أهمها:

١ - خروج الاستثمار الخاص من السوق العقاري خصوصا في فترة الستينات.

بالابتعاد عنها حتى يصل أقصاه بالاقتراب من نهر النيل أي ان المكانة الاجتماعية كانت ترتفع بالابتعاد عن القاهرة القديمة.

- خلال فترة الاستعمار تم الاهتمام بانشاء أحياء وضواحي جديدة ذات مستوى راقي تخدم الجاليات الأجنبية (التوفيقية، الزمالك، جاردن سيتي، المعادي) وكذلك تخدم الطبقة فوق المتوسطة وما دونها وهي (مصر الجديدة، حدائق القبة) وتركزت الاستثمارات بالمدن الكبرى وخاصة مدينة القاهرة التي احتوت منطقتها المركزية على كبرى البنوك والوزارات والادارات الحكومية والشركات الخاصة ومعظم الخدمات، وعلى النقيض من ذلك أهمل أهل الريف الذي كان يعاني الفقر وانعدام الخدمات والمرافق مما أدى الى تدفق الهجرة بأعداد كبيرة للاقامة حول القاهرة بحثا عن فرص عمل، بقيام ثورة يوليو ١٩٥٢ حدثت تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية هامة وكبيرة وكان من أهم أهدافها تحقيق العدالة الاجتماعية بالاهتمام بفئة محدودى الدخل مع اتجاه البلاد للتصنيع، ولكنها استمرت في سياسة مركزية العاصمة ولتحقيق اهدافها اتخذت الخطوات التالية:

\* اقامة مساكن شعبية بأعداد كبيرة داخل الكتلة المبنية لمدينة القاهرة.

\* اقامة مراكز صناعية حول القاهرة وانشاء مدنا سكنية للعمال بجانبها تعمل كعناصر جذب للمهاجرين وتوفر لهم فرصا للعمل.

\* اصدار عدة قوانين استثنائية تهدف الي تخفيضات في القيمة الاجارية وهي كالتالي:

١ - صدر المرسوم بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بتخفيض أجور الاماكن التي أنشئت منذ ١٩٣٣ حتى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥%.

٢ - صدر القانون رقم (٥٥) لسنة ١٩٥٨ بتخفيض ايجار الاماكن المنشأة منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٨ حتى ١٢ يونيو ١٩٥٨ بنسبة ٢٠% ٣.

- صدر القانون رقم (١٦٨) لسنة ١٩٦١ بخفض ايجار

\* د. أبو زيد راجح (العمران المصري) رصد التطورات في عمران مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠ - المكتبة الاكاديمية ٢٠٠٨

ثم تعرضت لتعديلات خارجية وداخلية من سكانها ازاء معدلات الطلب المتزايدة الناتجة عن ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية في عدد السكان وارتفاع معدلات الهجرة المتزايدة من الريف الى المدينة هذا فضلا عن النقص في عدد الوحدات السكنية المطروحة مما أدى الى ظهور مناطق عشوائية ليس لها صبغة قانونية.

٢ - **أحياء عشوائية غير قانونية:** ومنها نوعان من حيث ملكية الأرض التي تقام عليها العشوائيات كالارض التي بني عليها كانت حكر او مملوكة للغير فلم تجذب سوى الفئات التي تبنى مباني مؤقتة أو كالحى الذي نشأ متخلفا من الاصل بدون مخطط أو توجيه وذلك لوجوده في منطقة غير مرغوبة في المدينة مثلا أراضي زراعية.

#### - أنماط المناطق العشوائية

\* **نمط سكن الاحياء الشعبية:** تتميز بالكثافات السكانية العالية و تدهور شبكات البنية الاساسية.

\* **نمط سكن العشش:** يقع في أدنى مراتب السكن اذ أن اسكان العشش عبارة عن أكواخ من الخشب أو الصفيح تأخذ شكل تجمعات متلاصقة من العشش ويتسم سكان هذه الاحياء بانخفاض مستوى المعيشة.

\* **نمط سكن المقابر والاحواش:** تنفرد القاهرة بظاهرة سكن المقابر مثل مقابر البساتين والخفير حيث يسكن الاحواش بنسبة كبيرة من ذوي الدخل المنخفضة.

#### - أسباب نمو وتضخم العشوائيات

١ - **سياسات الاسكان:** تطورت سياسات الاسكان في مصر واختلفت تبعا للسياسات العامة للانفاق الاجتماعي للدولة وتحول التوجهات السياسية الاقتصادية لنظم الحكم في مصر ومن ثم تباينات في تلك السياسات باختلاف النظم السياسية الحاكمة وتوجهاتها علما بان القوانين الاستثنائية لتحديد وتخفيض الاجارات التي صدرت بعد ثورة يوليو ١٩٥٢ وتدخّل الدولة في العلاقة بين المالك والمستأجر تعد نقطة البداية في حدوث أزمة الاسكان الذي أدى الى خلل في سوق العقارات وانسحاب المستثمر المتوسط (الافراد) من الاستثمار

٢ - ترك مسؤولية الاسكان في مجملها على عاتق الحكومة باجهزتها الرسمية وشركات الاسكان التي أمت.

٣ - حدوث خلل اجتماعي متمثل في عدم العدالة بين شرائح المجتمع المختلفة.

٤ - تدهور الحالة الانشائية للمباني وانخفاض قيمتها العقارية.

٥ - اللجوء لحل أزمة الاسكان الى قطاع الاسكان غير الرسمي وزيادة العشوائيات بنسب كبيرة في الفترة من الستينات وحتى الان.

#### المحور الثاني: توصيف العشوائيات في مصر

##### - التعريف الرسمي للعشوائيات

هو التعريف الذي تستند عليه أجهزة الدولة في وضع السياسات للتعامل مع ظاهرة العشوائيات والتخطيط لبرامج التطوير الحضري حيث تعرف بانها عبارة عن تجمعات نشأت في غياب التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً على أملاك وبالتالي تكون مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق والخدمات الأساسية مثل المياه والكهرباء ونقطة الشرطة والوحدات الصحية والمدارس والمواصلات وغيرها من المرافق والخدمات العامة ونتيجة لحرمان السكان من الحد الأدنى اللازم للمعيشة تنتشر بينهم الامراض المتوطنة وينفشى الجهل وتسود الاوبئة وتنتشر جميع أنواع الجريمة وتتوطن بها الفئات الخارجة على القانون وبذلك تصبح مصدر للعنف والارهاب، وانتشرت العشوائيات انتشارا واسعا وسريعا في فترة الستينات، كانت نسبة الاسكان العشوائي الى مجموع ما أنشئ من وحدات سكنية ٥٠% ثم ازدادت النسبة الى ٨٠% في السبعينات ثم صارت النسبة ٤٠% في حقبة الثمانينات وتبلغ الكثافة السكانية ودرجة التزاحم في الغرفة الواحدة كبيرا وتتجاوز كثيرا من المعدلات المقبولة للاسكان الحضري كما تتراوح أغلب الوحدات السكنية ما بين ٤٠م<sup>٢</sup>، ٦٠م<sup>٢</sup> ونادرا ما تتجاوز هذا القدر ويقوم فيها أسرة أو أكثر.

##### - أنواع المناطق العشوائية

١ - **أحياء عشوائية قانونية:** هي الأحياء السكنية التي أقيمت كمشروعات حكومية لاسكان ذوي الدخل المنخفضة

أن تكلفة الاراضي تتناسب مع قدراتهم الاقتصادية علاوة على أن البناء عليها لا يتطلب تعقيدات تصاريح البناء والرسوم الباهظة التي تدفع مقابل دخول سوق الاسكان الرسمي سواء بصفة رسمية أو غير رسمية.

#### - تطور المناطق العشوائية بمصر

يمكن إيضاح نسبة سكان العشوائيات من سكان المحافظة طبقاً لأحداث تعداد عام ٢٠٠٦ علي النحو الآتي:

جدول رقم ١-١ - تطور نسبة سكان العشوائيات بمختلف محافظات مصر كما ورد بتقرير عام ٢٠٠٦ م

المحافظات	نسبة سكان العشوائيات من سكان المحافظة %	المحافظات	نسبة سكان العشوائيات من سكان المحافظة %
القاهرة	٣٦.٩	بني سويف	33.8
الإسكندرية	3.2	الفيوم	6.9
بور سعيد	6.4	المنيا	14.8
السويس	10.5	أسيوط	0.0
دمياط	24.8	سوهاج	11.1
الدقهلية	12.8	قنا	0.0
الشرقية	9.6	أسوان	6.2
القليوبية	27.3	الأقصر	10.7
كفر الشيخ	11.2	البحر الأحمر	10.5
الغربية	25.0	الوادى الجديد	0.0
المنوفية	8.0	مطروح	15.9
البحيرة	4.3	شمال سيناء	12.8
الإسماعيلية	5.8	جنوب سيناء	0.0
الجيزة	٣٨.٨		

المصدر: الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والمنشآت عام ٢٠٠٦.

أن محافظة الجيزة جاءت في الترتيب الأول حيث بلغت نسبة سكان العشوائيات من سكان تلك المحافظة، نحو ٣٨%، ثم جاءت محافظة القاهرة في الترتيب الثاني لتسجل نحو ٣٦.٩%، ثم بلغت نسبة سكان العشوائيات من سكان محافظة بني سويف نحو ٣٣.٧% بإعتبار تلك المحافظات جاذبة للسكان نظراً لتوافر فرص العمل المتنوعة بها أدت إلي هجرة العديدة من السكان من الريف إلي الحضر، في حين سجلت محافظة الإسكندرية أقل نسبة لسكان العشوائيات من سكان تلك المحافظة والتي بلغت نحو ٣.٢%، في حين سجلت باقي المحافظات كما يتضح من الجدول السابق نسباً متفاوتة، في حين أن هناك أربعة محافظات لا يوجد بها مناطق عشوائية علي الاطلاق وذلك حتي عام ٢٠٠٦ وهذه

في مجال العقارات مما أثقل عاتق الحكومة لتوفير مساكن وتم اللجوء للعشوائيات كنوع من حل الازمة.

٢ - الهجرة الريفية الحضرية: ان ارتباط لفظ المدينة بالتمدن وارتباط الانتقال للعيش في المدينة بكلمة التحضر يوحي بأن المدينة مركز الثقافة والعمل والخدمات الصحية والتعليمية وبتوسعها تتيح لسكانها قدراً من الحرية الفردية لا يتمتع بها سكان القرى الصغيرة ومن ثم اجتذبت المدن سكان الاطراف المحيطة بها سواء كانوا من الريفيين او البدو واقترن هذا التضخم الحضري بتغير أساسي في شكل المدينة وتباينها الايكولوجي وتمثل ذلك في نمو الاحياء المسماة بأسماء مختلفة تعكس مكانتها المتدنية في سلم التحضر، فهي احياء واضعي اليد، او مدن الصفيح، او المناطق العشوائية والتي تفتقر الى الخدمات الحضرية المألوفة من شبكات المياه النقية والكهرباء والمجاري، بالإضافة الى المرافق الصحية والتعليمية.

٣ - غياب سياسة تخطيط حضرية قومية: تؤكد التجربة المصرية غياب خريطة قومية لتخطيط المناطق الحضرية تحدد كردونات المدن والقرى، مما أدى الى النمو التلقائي للمدن بسبب المهاجرين من الريف، ومن ثم حدث نمو سريع في تشكيل المناطق السكنية غير الرسمية وبخاصة على أطراف المراكز الحضرية وذلك بالرغم من الجهود الخاصة باعداد قانون التخطيط الحضري في عام ١٩٨٢ وكذلك تحديد المساحات التي يتم البناء عليها بحيث لا تتعدى ٦٠% من مساحة الارض وقد أسفر هذا القصور عن اعتداءات على أراضي الدولة والبناء على الاراضي الزراعية وتكالبت شركات تقسيم الاراضي.

٤ - ارتفاع أسعار أراضي البناء: أن تكلفة أراضي البناء مسألة في غاية الأهمية علاوة على مدى توافر الخدمات والمرافق والقرب من مناطق العمل وفيما يتعلق بالمساكن الرسمية أو الاراضي المخططة يجد المواطن أسعارها في ارتفاع مستمر، ولا تتناسب مع امكانات الفقراء ومحدودي الدخل الذين قد يجدون في منطقة عشوائية بعض المزايا منها

ظل وجود بطالة كذلك وجود المناطق العشوائية حنبا الي جنب مع المنازل والاحياء الراقية في المدينة يسبب نوع من فقدان الهوية والشخصية بالنسبة للمدينة.

٣ - **التأثيرات الاقتصادية:** للمناطق العشوائية تأثيرات على القاعدة الاقتصادية لكل من الحضر والريف على السواء، فالاراضي الزراعية المتاخمة لحدود المدن يتم الاستيلاء عليها واقامة المجتمعات العشوائية على اجزاء منها مما يفقدها كثير من المساحات التي تؤثر سلبا على الاقتصاد، كذلك كثير من العمالة الزراعية التي تهاجر من الريف الى الحضر بغية الكسب السريع والعمل في المدينة وهذه العمالة تقيم في المناطق العشوائية لذا فهي تؤثر على العمالة الزراعية بطريق مباشر بما يؤثر على الاقتصاد القومي بطريق غير مباشر، ومن ناحية أخرى نجد ان اغلب المناطق العشوائية غالبا ما تحتل أراضى تابعة للدولة أو مؤسسات خاصة وهذا الاحتلال يمنع الاستغلال الامثل لتلك الاراضي بما تؤثرعلى الاقتصاد ويفقده الكثير من رؤوس الاموال متماثلة في ثمن الارض التي كان من الممكن أن تساهم بشكل أو باخر في اقتصاد القاعدة الاقتصادية للمدن.

### المحور الثالث: التوصيات ومقترحات الحلول

- ١ - ضرورة تحديد أسلوب عمل فني وعلمي موضوعي لمواجهة المشكلة بفاعلية تامة قدر الامكان.
- ٢ - ضرورة العمل على توفير قاعدة بيانات حديثة ودقيقة عن عدد السكان بالمناطق العشوائية بالمحافظات المختلفة وخصائصهم الديموجرافية والاجتماعية والاقتصادية وذلك لضمان فعالية التخطيط للارتقاء بها.
- ٣ - اعادة النظر في اولويات سياسات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لاعطاء أكبر قدر من الاهتمام والموارد للمناطق والشرائح الاجتماعية التي تشكل عصب مشكلة العشوائيات.
- ٤ - مراعاة التنسيق البناء بين سياسات الوزارات والاجهزة الرسمية المعنية بالمشكلة.
- ٥ - تطوير سياسات الاسكان.
- ٦ - ضرورة توجيه الاهتمام الى اهمية مشاركة القطاع

المحافظات (أسيوط، قنا، الوادي الجديد، جنوب سيناء) وقد يرجع ذلك إلي البعد المكاني لتلك المحافظات بما يقلل من الزحف والهجرة اليها.

جدول ١ - ٢ - يوضح عدد المناطق العشوائية وعدد السكان ونسبتهم بها موزعة علي أقاليم الجمهورية طبقا لأحدث تقرير عام ٢٠٠٧

المحافظة	عدد المناطق العشوائية الحالية	عدد السكان بالمناطق العشوائية	نسبة سكان المناطق العشوائية %
إجمالي إقليم القاهرة الكبرى	156	6465904	53
إجمالي إقليم الإسكندرية	136	385758	3
إجمالي إقليم القناة	130	706116	6
إجمالي إقليم الدلتا	208	2472848	20
إجمالي إقليم شمال الصعيد	92	1560374	13
إجمالي إقليم أسيوط	0	0	0
إجمالي إقليم جنوب الصعيد	48	567221	5
إجمالي الجمهورية	870	12158221	100
المصدر: وزارة التنمية المحلية، الأمانة العامة للإدارة المحلية، يوليو ٢٠٠٧			

لقد أظهرت بيانات الجدول أن إقليم أسيوط لا يوجد به بشكل مطلق أي مناطق عشوائية، كما تبين أن عدد المناطق العشوائية بإقليم جنوب الصعيد بلغ ٤٨ منطقة عشوائية وهو أقل مقارنة بأقليم شمال الصعيد حيث بلغ عدد المناطق العشوائية نحو ٩٢ منطقة عشوائية غير آمنة، وهذا من ناحية أما من ناحية أخرى فقد إستحوذ إقليم الدلتا على أعلى عدد من المناطق العشوائية لتبلغ نحو ٢٠٨ منطقة يلي ذلك إقليم القاهرة الكبرى بعدد من المناطق العشوائية بلغت نحو ١٥٦ منطقة، ثم يلي ذلك إقليم الإسكندرية بعدد من مناطق غير آمنة بلغ نحو ١٣٦ منطقة عشوائية وأخيرا جاء إقليم القناة بعدد من المناطق العشوائية بلغ نحو ١٣٠ منطقة.

### - تأثير العشوائيات على البيئة الحضرية

- ١ - **تدهور الصحة العامة:** تفتقر لأبسط القواعد الصحية التي لها تأثيرخطيرعلى الصحة العامة يمتد هذا الى المناطق المجاورة عن طريق العمالة التي تصدرها هذه المناطق العشوائية الى المناطق التي حولها.
- ٢ - **التأثيرات الاجتماعية:** الاحساس بالمسئولية الاجتماعية تجاه المجتمع والافراد يعتبر ناقص وغير مكتمل حيث يوجد التنافس على المساحات والخدمات المنعدمة كذلك المواجه بين النازحين من الريف ويقطنون المناطق العشوائية وبين أهل المدينة يولد تنافس على الفرص المتاحة وخصوصا في

وتجريم البناء عليها.

١١ - تفعيل القوانين والتشريعات الحالية واصدار تشريعات جديدة واضحة وقوية مع توفر الية للرقابة علي تطبيق التشريعات يضمن احترام تطبيق الاستراتيجيات وخاصة فيما يتعلق باستراتيجية منع الامتداد العشوائي خارج نطاق المنطقة المخططة.

١٢ - ضرورة العمل علي زيادة الوعي لدي المواطنين بأهمية وضرورة تخفيض الزيادة السكانية المخيفة والتي لا تتناسب معدلاتها المرتفعة مع كل تطوير ومواجهة للمناطق العشوائية المتواجدة والقائمة في مصر .

الخاص ورجال الاعمال لتطويرالمناطق العشوائية من خلال المساهمة الحقيقية في بناء مساكن اقتصادية ملائمة .

٧ - ضرورة العمل على تشجيع البناء على الاراضي الصحراوية ووقف التوسع العمراني على الاراضي الزراعية من خلال تطبيق العقوبات المنصوص عليها بالقانون .

٨ - ضرورة العمل علي تنمية المناطق الريفية وايجاد فرص عمل وخدمات .

٩ - ضرورة العمل علي تدبير الاعتمادات المالية المطلوبة من المحافظات اللازمة لاستكمال تطوير العشوائيات .

١٠ - احكام الرقابة علي حدود المدن والاراضي التابعة للدولة

## THE EFFECT OF DETERMINE RENTAL VALUE LAW UPON SLUMS IN EGYPT

Eng. Heba Seif Elislaam Abdelfattah Prof. Tarek Abdelattif Abo Elatta

### ABSTRACT

Housing problem studies are referring to the insufficient recent housing environment , in addition to the gap between the demand and the offering . The problem will be more difficult over time . the slum areas are considered as international/global phenomena not only in certain counties/regions, but also . This research has been spotting the slums problem in Egypt and the influence of the law of determining rental value upon increasing the slum phenomena and how it was the main reason to slums after disappearing housing investors and renting system.

**Key words:** Law, rental value, offering, demand, slums.

### المراجع:

- ١ - دكتور/ محيا زيتون - مشكلة الاسكان في مصر واتجاهات تطورها في المستقبل - المؤتمر العلمي السنوي الخامس للاقتصاديين المصريين (رؤية مستقبلية للاقتصاد المصري في ظل التطورات العالمية والاقليمية) القاهرة ١٩٨٣ .
- ٢ - دكتورة/ سامية خضر صالح - ثناء حسن على - أمل عبد الفتاح شمس - (العشوائيات الاسباب والنتائج) مجلة كلية التربية (القسم الادبي) جامعة عين شمس ٢٠١٥
- ٣ - دكتورة/ ايمان محمد عبد اللطيف مصطفى - المناطق العشوائية في مصر (الاسباب، الاثار، الحلول المقترحة) المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة - مصر - ابريل ٢٠١٦
- ٤ - مروة فتحي البغدادي - العشوائيات في مصر (الازمة و الحل) - مجلة البحوث القانونية - جامعة المنصورة ٢٠١٥ .
- ٥ - أستاذ دكتور/ نعمات محمد نظمي عبد الجابر - اعادة تاهيل وسط مدينة القاهرة - دكتورة - جامعة عين شمس ٢٠٠٤
- ٦ - دكتور/ أبو زيد راجح (العمران المصري) رصد التطورات في عمران مصر في أواخر القرن العشرين واستطلاع مساراته المستقبلية حتى عام ٢٠٢٠ - المكتبة الاكاديمية ٢٠٠٨ .
- ٧ - دكتورة/ ليلي نوار - العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية (دراسة تحليلية للوضع القائم والاساليب المختلفة للتعامل) رئاسة الوزراء - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار ٢٠٠٨ .