JAUES

Journal Of Al Azhar University Ngineering Sector

Vol. 13, No. 49, October, 2018, 1493-1502

نحو إستراتيجية فعالة للارتقاء بالمناطق العشوائية المقبولة عمرانيا وذلك فى إطار التنمية المستدامة

سارة أحمد السيد الجوهرى

قسم العمارة – المعهد العالى للهندسة بأكاديمية الشروق– مصر.

ABSTRACT

The issue of slum housing is one of the most important and most pressing issues in Egypt and the whole world because of its social, economic, environmental and security implications for the security and stability of the whole society. Egypt is one of the largest countries in the world in terms of the number of slums and degraded areas, Therefore, it is necessary to find urgent and effective solutions to address these problems resulting from this phenomenon and reduce them, and this research contributes to the development of a general strategy through which to achieve the advancement and sustainable development of these communities.

الملخص:

إن قضية الإسكان العشوائى هى واحدة من أهم القضايا و أكثرها إلحاحا فى مصر والعالم بأسره ، وذلك لما لها من إنعكاسات اجتماعية و اقتصادية وبيئية و أمنية تهدد أمن وإستقرار المجتمع كله ، حيث أن مصر واحدة من أكبر دول العالم من حيث عدد المناطق العشوائية والمتدهورة بها ، لذا لابد من إيجاد حلول عاجلة و فعالة لمعالجة تلك المشكلات الناتجة عن تلك الظاهرة والحد منها ، وهذا البحث يساهم فى إيجاد إستراتيجية عامة يمكن من خلال ها تحقيق الإرتقاء والتنمية المستدامة لتلك المجتمعات .

الكلمات المفتاحية: العشوائيات – العشوائيات المقبولة عمرانيا - مشروعات الإرتقاء - التنمية المستدامة الإرتقاء المستدام.

1- المقدمة العامة: الإشكالية، الأهداف، الفرضيات، المنهجية، مقدمة عن البحث :

1/1 ... الإشكالية البحثية:

تفاقمت أعداد المجتمعات العشوائية فى مصر، وتعددت المحاولات والدراسات حول إيجاد حلول لتلك المشكلة ، لكن هناك نقص او خلل ما يحول دون الوصول لذلك ، وذلك لأن الكثير من هذه الدراسات تتناول المشكلة من جانب واحد فقط وتتجاهل باقى الجوانب الأخرى للمجتمع العشوائى ، وبالرغم من ذلك فإن هذه المناطق تتوفر بها الموارد المختلفة والتى يمكن من خلالها تنمية وتطوير هذه المجتمعات فهى تعتبر المدخل الرئيسى والفعال لحل هذه المشكلة ، ومن أهم المناطق العشوائية التى تحتوى على هذه الموارد الفعالة منطقة "عزبة خيرالله " إحدى أكبر التجمعات العشوائية بالقاهرة الكبرى .

2/1 ... أهداف البحث:

يعتبر الهدف الرئيسى من البحث هو التوصل إلى إستراتيجية فعالة للإرتقاء المستدام بالمناطق العشوائية المقبولة عمرانيا على كافة الجوانب العمرانية والمعمارية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية ، وتحقيقا لذلك فقد تطرق البحث لعدة أهداف ثانوية ، من أهمها:-

- دراسة بعض التجارب العالمية الناجحة فى حل تلك المشكلة بإستراتيجيات مستدامة.
- التطبيق العملى على مجتمع العشوائيات بمنطقة (عزبة خيرالله) بالعاصمة.

3/1 ... فرضيات البحث:

يمكن تلخيص الفرضية العامة للبحث فى وجود خلل ونقص فى كثير من المحاولات للارتقاء بالعشوائيات ، وتجاهل الموارد الفعالة فى هذه المجتمعات والتى تتضمن فى طياتها حل فعال ومتكامل لمشاكل هذه المناطق، وذلك أدى لتضخم مشكلة العشوائيات وتزايدها ، ويعمل البحث على إيجاد بعض هذه الحلول من خلال دراسة وتحليل بعض التجارب العالمية الناجحة فى هذا المجال ، والتوصل الى استراتيجية مقترحة لتطبيقها على المناطق العشوائية المقبولة عمرانيا بمصر .

4/1 ... منهجية البحث:

تعتمد منهجية البحث على ثلاث مداخل رئيسية لتحليل الموضوع وعمل دراسة شاملة تغطى جميع جوانب ه النظرية والعملية من خلال :-

1/4/1 ... المدخل النظرى ويتناول دراسة نظرية لمفاهيم العشوائيات وأسباب ظهورها و الآثار السلبية المترتبة عليها ، وخصائص السكان في المناطق العشوائية ، ويتطرق أيضا لدراسة مفاهيم وأهداف التنمية المستدامة ودورها فى الارتقاء بالعشوائيات.

2/4/1 ... المدخل التحليلى ويتناول عرض بعض التجارب العالمية المعاصرة ، والتى نجحت فى الإرتقاء بالعشوائيات باستراتيجيات وأساليب فعالة وغير تقليدية ،عن طريق استغلال الموارد المتوفرة بتلك المناطق وتوظيفها فى وضع منهجية لتنمية العشوائيات فى اطار التنمية المستدامة.

3/4/1 ... المدخل التطبيقى ويتناول دراسة وتحليل منطقة "عزبة خيرالله" إحدى اكبر المستوطنات العشوائية بالقاهرة ، مع وضع استراتيجية مناسبة للارتقاء بها .

1/ 5 ... مقدمة البحث:

تمثل المناطق العشوائية المتدهورة حوالى 38.6 % من إجمالى الكتلة العمرانية في مصر ، وتنتشر بجميع محافظات الجمهورية ، و بالرغم من ظهور العديد من المحاولات والدراسات لإيجاد حلول لمشكلة العشوائيات في مصر ، ولكن لم يساهم ذلك في حل تلك المشكلة بشكل نهائى ، حيث إنها فى تزايد مستمر ، ويكون الخلل فى تلك المحاولات إما ناتجا عن تناول الأساليب التقليدية والغير فعالة فى معالجة تلك المشكلة ، أو يكون ناتجا عن تناول الدراسات لهذه المشكلة من جانب واحد فقط دون مراعاة باقى الجوانب الأخرى ، والنظر فقط إلى الجوانب السلبية لتلك المناطق ، وعدم الإلتفات إلى جوانبها الإيجابية و التى يمكن من خلالها تحقيق التنمية المستدامة ، كما أن كثير من تلك المشروعات لم يحقق النجاح بسبب عدم كفاية الدراسات الأولية لها أو الإعتماد على معلومات خاطئة ، وكذلك توقف كثير من المشروعات قبل الإنتهاء من تنفيذها بسبب عدم كفاية الموارد المالية لإستكمالها .

2- تعريف المناطق العشوائية (المقبولة والغير مقبولة عمرانيا) وأسباب ظهورها :

يمكن بشكل عام تعريف المناطق العشوائية على أنها **"نسيج عمرانى غير متجانس ، يتكون من إسكان غير مرخص فى مناطق محرومة من المرافق العامة والخدمات الأساسية وخدمات جمع القمامة وغيرها ، وقد تعددت أشكالها وصورها ، وانتشرت على أطراف المدن فى بادئ الأمر ثم تسربت تدريجيا إلى ضواحيها ثم إلى داخلها".** [1]

وهناك نمطين رئيسيين للمناطق العشوائية من حيث قابليتها للتطوير:

- **النمط الأول : المناطق العشوائية الغير القابلة للتطوير(الغيرمقبولة عمرانيا)** وتمثل المناطق العشوائية الغير آمنة ذات الخطورة بدرجاتها الأربعة ، والتى لابد من إزالتها الفورية ، فهى لا تقبل التطوير وهى مناطق خط رة وتهدد حياة السكان فيها ، ولايوجد بديل غير إزالتها ، كمساكن العشش والأكواخ الصفيح أو المناطق المعرضة إلى إنزلاق الكتل الصخرية والمناطق المعرضة للسيول وغيرها.

- **النمط الثانى: المناطق العشوائية القابلة للتطوير(المقبولة عمرانيا)** و هى المناطق العشوائية الآمنة التى تقع خارج نطاق تصنيف مناطق الخطورة التى تهدد حياة المواطنين ، وهى تمثل أكثر من 90% من المناطق العشوائية فى مصر ، فعمظم هذه المناطق تمثل كتلة عمرانية قائمة بالفعل منذ سنوات عديدة ، و هى مناطق تم إنشائها غير مطابقة لقوانين البناء والعمران ، فهى مناطق غير مخططة وقد تنقصها الحيازة القانونية ، و تعانى من نقص عام فى الخدمات وتدهور إجتماعى وإقتصادى وبيئى وعمرانى.

ومن هنا يمكن تعريف **المناطق العشوائية المقبولة عمرانيا** على أنها "المناطق التى لا تحتاج لإزالة كاملة -كالمناطق الغير آمنة كمساكن العشش والصفيح والكرتون وغيرها من المواد الردئية التى تبنى بها المساكن فى بعض المناطق العشوائية - إنما هى مناطق تحتاج مشروعات للتنمية والإرتقاء (بمختلف انواعه) ، فهى مناطق آمنه وحالتها العمرانية مقبولة نوعا ما (كل منطقة حسب حالتها) ، والنسبة الأكبر من مبانيها بحالة جيدة إنشائيا ، قد تحتاج لبعض أعمال الصيانة والترميم أو مجرد أعمال تشطيبات فقط ، فهى مناطق قد تنقصها بعض الخدمات العامة أو خدمات البنية التحتية ، أو يلزمها الحيازة القانونية ، أو تعانى من التدهور الإقتصادى أو الإجتماعى أو البيئى".

المناطق العشوائية المقبولة عمرانيا المناطق العشوائية الغير المقبولة عمرانيا

شكل (1) يوضح شكل المناطق العشوائية المقبولة عمرانيا والغير مقبولة عمرانيا فى مصر
(www. middleeasteye.net,2017)

هناك العديد من العوامل التى تسببت وساهمت في ظهور العشوائيات فى مصر ، وتتنوع تلك العوامل والأسباب التى أدت إلى ظهور وانتشار المناطق العشوائية اللارسمية فى مصر ، وأهم هذه الأسباب :- [1]

- ضعف الإهتمام بالتنمية الإقليمية.
- الأحداث السياسية التى مرت بها مصر.
- الضغوط السياسية والشعبية.
- إنسحاب الحكومة من إنتاج الإسكان بهدف التأجير.
- ارتفاع تكلفة المسكن.
- قصور وسائل وأساليب تمويل إسكان محدودى الدخل.
- إتساع الفجوة بين العرض والطلب.
- ارتفاع معدلات النمو السكانى.
- تزايد الهجرة من الريف إلى المدينة.
- مرور البلاد بكوارث طبيعية كالزلازل.
- تعرض البلاد للحروب.
- انهيار بعض العمارات.

3- تطور سياسة تعامل مصر مع المناطق العشوائية والموقف الحالى لمصر تجاه العشوائيات:
حيث كانت السياسة المتبعة مع بدايات ظهور العشوائيات فى مصر هى عدم مد ها بالمرافق الأساسية والخدمات ، نظرا لأن معظم المبانى فيها غير مرخصة بشكل قانونى وغير مخططة ، ومع الإتجاه العام للتنمية الشاملة اصبحت سياسة الدولة هى محاولة تطوير العشوائيات وتحسينها وتقنين أوضاعها وكان ذلك فى بداية التسعينيات من القرن الماضى .

1/3 ... المرحلة الأولى لتطوير العشوائيات فى مصر (1993- 2008) :
كانت بداية الاهتمام بالعشوائيات فى مصر ، وفيها تم تحديد المناطق العشوائية وتصنيفها إلى مناطق قابلة للتطوير - مع أو بدون إزالات جزئية - ومناطق غير قابلة للتطوير ، وحددت ميزانية ضخمة خاصة لهذا الغرض ، وتم بالفعل تطوير حوالى 126 منطقة ، لكن الارتقاء بإدخال المرافق فقط لم يكن كافيا وكان لابد من التنمية الشاملة.

2/3 ... المرحلة الثانية لتطوير العشوائيات فى مصر (2008- حتى الآن) :
1/2/3 ... من عام 2008 - الى عام 2014 تم إنشاء صندوق خاص لتنميه العشوائيات عام 2008 ، مهمته حصر و رصد المناطق العشوائية وتصنيفها ، وتم خلال هذه الفترة تنفيذ العديد من المشروعات لتطوير المناطق العشوائية مثل عزبة هريدى ومساكن زينهم بالسيدة زينب.

2/2/3 ... من عام 2014 - حتى الان : هى مرحلة جديدة ونظرة مختلفة لتطوير المناطق العشوائية - خاصة الغير آمنة منها- ، حيث وضعت الدولة مخططات للتخلص من جميع المناطق العشوائية الغير آمنة و المهددة لحياة المواطنين مع التركيز على الإنسان كمحور للتنمية و ليس فقط التنمية العمرانية . [2]

شكل (2) **يوضح شكل منطقة مساكن زينهم الجديدة بالسيدة زينب بعد التطوير**
(محافظة القاهرة ، وحدة تطوير المناطق العشوائية)

4- الإرتقاء كأفضل أداة لتحقيق التنمية المستدامة فى المناطق العشوائية المقبولة عمرانيا :

يعتبر الإرتقاء بالمناطق العشوائية أنسب وأفضل أداة لتحقيق التنمية المستدامة بها ، خاصة فى الدول المحدودة الموارد الإقتصادية ، و يقصد بالإرتقاء فى أبسط تعريف له على أنه **" تحسين الوضع القائم إلى وضع أفضل منه عن طريق تطوير البيئة الحضرية فى جميع جوانبها سواء كانت جوانب عمرانية أو جوانب غير عمرانية (إقتصادية - سياسية - إجتماعية) ".**[3]

مشروع الإرتقاء يعتمد على مجموعة من المبادئ والسياسات العامة التى يقوم عليها و التى تعتبر بمثابة الأساس لنجاح أى مشروع إرتقاء بالمناطق المتدهورة ، وأهم هذه السياسات ما يلى:

- **شمولية الإرتقاء** حيث أن مشروع الإرتقاء لابد أن يتسع لكى يشمل جميع جوانب البيئة ، فهو تطوير للبيئة الحضرية فى جميع جوانبها العمرانية والإقتصادية والإجتماعية.
- **تدرج الإرتقاء** حيث أن عملية الإرتقاء هى عملية متدرجة ولا تحتمل إحداث طفرات فى تطوير المجتمع ، فالإرتقاء يقوم على التدرج فى تطوير المجتمع وتحسين البيئة الحضرية.
- **الجهود الذاتية والإرتقاء** حيث أن مشروع الإرتقاء يجب أن يكون قادرا على استقطاب المجتمع ، وذلك للمشاركة بالجهود الذاتية فى مجالات العمل المختلفة بالمشروع.
- **نسبية ومعايير التقييم فى مشاريع الإرتقاء** حيث أنه خلال الزيارات الميدانية للمنطقة يتم تقييم الأوضاع الراهنة لها ، لتقييم حالتها والتى سيوضع على أساسها معايير الإرتقاء الخاصة بها.
- **ذاتية تمويل مشاريع الإرتقاء** حيث يجب إستغلال الطاقات بمنطقة المشروع والموارد القائمة به ا ، وذلك من خلال عمل مشروعات ذات عائد إقتصادى يستطيع مشروع الإرتقاء من خلاله تمويل نفسه ذاتيا.
- **إستثمار المشاكل القائمة** حيث أن المشاكل قد تحوى بين طياتها جوانب إيجابية ، فاذا تم استغلالها بشكل سليم ستعمل على نجاح المشروع ومنحه قوة دفع ، لذلك يجب رؤية هذه المشاكل بمنظور آخر أكثر عمقا لاستخراج الجوانب الإيجابية.
- **تنوع الجهات المساهمة فى المشروع** حيث أنه من مؤشرات نجاح مشروع الإرتقاء هو اجتذابه لجهات مختلفة ومتنوعة سواء للتمويل أو التخطيط أو التنفيذ.
- **الإرتقاء وتنسيق إتخاذ القرار** فمشروع الإرتقاء الأكثر نجاحا هو الذى يضمن عدم الاصطدام بين قراراته مع قرارات اخرى

5- نماذج من تجارب عالمية ناجحة فى مجال الإرتقاء بالعشوائيات المقبولة عمرانيا فى إطار مستدام:

1/5 ... تجربة تطوير" سان رافايل - كاراكس - فنزويلا" :

حى "سان رافايل San Rafael" إحدى المناطق العشوائية بعاصمة فنزويلا "كاراكاس " ، حيث بدأت الحكومة هناك البرنامج الوطنى لتطوير العشوائيات ، وإختارت منطقة "سان رافايل " أصغر أحياء المنطقة العشوائية "لافيجا" كبداية لتطوير المنطقة كلها ، وقد طرحت الحكومة مسابقة لإختيار أفضل مشاريع الإرتقاء بالحى ، واستقر الاختيار على أفضل

مشروع يحقق التنمية المستدامة للمنطقة ، وبالفعل حقق المشروع نجاحا كبيرا وحصل على جائزة(هولسيم Holcim) للتنمية المستدامة . [4]

1/1/5 ... مشكلات المنطقة قبل مشروع الارتقاء : كانت المنطقة تعانى من عدة مشكلات من أهمها الانحدارات الحادة (السلالم) وصعوبة حركة المشاة ، وسوء خدمات البنية التحتية وإفتقار المنطقة للساحات العامة والمناطق الخضراء مع ارتفاع الكثافة السكانية فى المنطقة ، وانتشار القمامة فى الشوارع العامة و إنعزالها عن باقى المدينة و صعوبة توصيل المياه النظيفة للمنازل و التلوث البصرى الموجود بالمنطقة ، مع غياب الأمن وانتشار البلطجة.

2/1/5 ... المراحل التنفيذية للمشروع : حيث تم إعادة تصميم عناصر الاتصال (مسارات المشاة-السلالم) الخاصة بالمنطقة ، و تم تجديد وإصلاح الصرف الصحى و الغاز الكهرباء مع عمل نظام للتخلص السليم من القمامة مع الاستفادة منها من خلال (إعادة التدوير) ، وعمل نظام صرف مطر قوى ، مع تطوير نظام توصيل المياه النظيفة للمنازل والعمل على توفيرها بشكل دائم و إعادة التصميم العمرانى للفراغات العامة بالحى وتم تشجير الحى والاهتمام بالمناطق الخضراء.

3/1/5 ... تحليل نتائج المشروع : من خلال عمل تحليل SWOT analysis للمشروع وجد ان المشروع نجح في تحقيق الاستدامة على الثلاث مستويات (البيئى – الاجتماعى – الاقتصادى) ، كما حقق المشروع الاستراتيجيات العامة للارتقاء المستدام كتنوع الجهات المساهمة فى المشروع ومصادر التمويل وتفعيل دور المشاركة الشعبية وتقسيم المشروع لمراحل زمنية متتابعة ، واستخدام التكنولوجيا فى تحقيق الاستدامة ، وحاز المشروع على جائزة(هولسيم Holcim) للتنمية المستدامة .

شكل (3) **يوضح منطقة " سان رافايل- كاراكس - فنزويلا" قبل وبعد مشروع التطوير**
(www.holcim.com ,2017**)**

2/5 ... تجربة تطوير" صن بوكودورو- بوسان- كوريا الجنوبية" :

منطقة "صن بوكودورو sun bokodoro " إحدى المستوطنات التى تضم الطبقات الفقيرة ب مدينة "بوسان" بكوريا الجنوبية ، وهى منطقة ذات طبيعة جبلية وهى الآن تمثل حي من الأحياء التراثية ، قررت الحكومة تطوير المنطقة وتم وضع المخططات للارتقاء بها ، وقامت الحكومة بعمل تعاون مشترك بينها وبين الجامعات المحلية حيث قامت الجامعات الاكاديمية ومراكز البحث بتوفير متخصصين لدعم مختلف برامج التنمية للمنطقة . [5]

1/2/5 ... مشكلات المنطقة قبل مشروع الارتقاء : كانت المنطقة تعانى من عدة مشكلات من أهمها سوء احوال الطرق والمسارات و سلالم المشاة بها ، والبيئة العمرانية فقيرة ، وانعزال المنطقة عن باقى احياء المدينة ، وسوء الصورة البصرية للمدينة بالاضافة إلى نقص الخدمات الاجتماعية بالمنطقة وسوء احوال المنازل و نقص المناطق الخضراء ، وزيادة نسبة التلوث وانخفاض مستوى المعيشة بالمنطقة.

2/2/5 ... المراحل التنفيذية للمشروع : تم تحسين الخدمات والمنافع العامة بالمنطقة و دعم وتطوير النشاط الاقتصادى للسكان ، و الارتقاء بشبكة الطرق ومسارات المشاة ، مع تحسين البيئة الطبيعية والعمرانية فى المنطقة ، والعمل على تحسين الصورة البصرية للمدينة و ورفع كفاءة و جودة المسكن ، بالاضافة إلى العمل على إعادة إحياء الهوية الثقافية للمكان وساكنى المنطقة و دعم الأنشطة التقليدية ل لأهالى و العمل على تنمية الموارد الثقافية والسياحية للمنطقة.

3/2/5 ... تحليل نتائج المشروع : من خلال تحليل SOWT analysis للمشروع اتضح أن المشروع عمل علي تحقيق الاستدامة على الثلاث مستويات (البيئى – الاجتماعى – الاقتصادى) كما حقق المشروع الاستراتيجيات العامة للارتقاء المستدام كتنوع الجهات المساهمة فى المشروع وتفعيل دور المشاركة الشعبية وتقسيم المشروع لمراحل زمنية متتابعة ، واستخدام التكنولوجيا فى تحقيق الاستدامة ، وحازت قرية "جام شون " - إحدى القرى بالمنطقة - بعد التطوير على لقب" القرية الاكثر ابداعا فى آسيا".

شكل (4) يوضح منطقة " صن بوكودورو- بوسان- كوريا الجنوبية" " قبل وبعد مشروع التطوير
(Busan Metropolitan City, Sanbokdoro Renaissance Project, published book, Busan Foundation For International Activities, 2013)

5- برنامج مقترح لمشروع الإرتقاء المستدام بمنطقة "عزبة خيرالله" العشوائية بالقاهرة :

1/5 ... التعريف بمنطقة "عزبة خيرالله" :

منطقة عزبة خيرالله هى واحدة من أكبر المستوطنات العشوائية ليس فى القاهرة فقط بل فى مصر بأكملها ، فهى منطقة شديدة الارتفاع فى الكثافة السكانية وتفتقر لأبسط الخدمات و تحوى العديد من صور التدهور بكل أنواعه خاصة التدهور العمرانى ، وقد تعددت مبادرات التطوير بها من قبل بعض الجهات الرسمية والمنظمات الغير رسمية، إلا إنها مازالت واحدة من أكبر المناطق العشوائية بمصر ، بالرغم من أنها ذات قيمة إقتصادية مرتفعة ، فهى ذات موقع مميز فهى تقع فى قلب القاهرة وقريبة من أهم محاور و شرايين الحركة الرئيسية بالقاهرة كالطريق الدائرى وصلاح سالم والأوتوستراد وكورنيش النيل. [6]

شكل (5) **يوضح موقع منطقة "عزبة خيرالله" إحدى أكبر المستوطنات العشوائية بالقاهرة**
(www.tadamun.com,2017**)**

2/5 ... مشكلات منطقة "عزبة خيرالله" (المشكلات العمرانية والإجتماعية والإقتصادية والبيئية) :

1/2/5 ...المشكلات العمرانية بمنطقة عزبة خيرالله : معظم المبانى بحالة معمارية متدهورة ، والممرات والشوراع تحتاج إلى التطوير ، حيث إنها غير ممهدة وغير مرصوفة معظمها لا تسمح بمرور سيارات الدفاع المدنى ، كما لا يوجد مواصلات عامة تربط المنطقة بباقى المدينة ، كما يوجد بالمنطقة تداخل شديد بين استعمالات الأنشطة التجارية والحرفية مع المناطق السكنية .

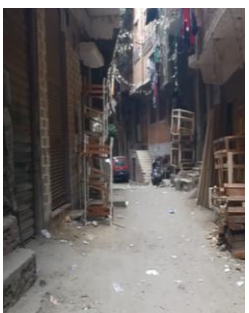
كما تعانى المنطقة من تدهور شديد فى حالة البنية الأساسية (شبكات الصرف الصحى - المياه - الكهرباء) ، وتفتقر المنطقة للخدمات العامة (التعليمية – الصحية – الترفيهية وغيرها) ، كما أن التقسيم الإدارى للمنطقة بين أربعة أحياء وعدم إستقلالها إداريا يسبب لأهلها العديد من المشكلات. **(6)**

2/2/5 ... المشكلات الإجتماعية والاقتصادية بمنطقة عزبة خيرالله : تعانى المنطقة من ارتفاع الكثافة السكانية ، والتكدس الشديد للسكان وانتهاك الخصوصية والمشكلات المترتبة على ذلك ، وأيضا قلة أو شبه انعدام للخدمات الاجتماعية كالتعليم والصحة وغيرها .

أيضا انخفاض الدخل وقلة فرص العمل وتدنى مستوى المعيشة لمعظم أهالى المنطقة ، بالاضافة الى ارتفاع معدل الجريمة والبلطجة وانتشار المخدرات وتداولها والاتجار بها بشكل علنى بين المساكن ، مع غياب تام للأمن داخل المنطقة ، بالإضافة إلى معاناة الأطفال فى المنطقة من العديد من صور التدهور والتدنى ، فلا يوجد تعليم ، ولا مناطق ترفيهية ولا رعاية صحية. **(6)**

3/2/5 ... المشكلات البيئية بمنطقة عزبة خيرالله : تعانى المنطقة من العديد من المشكلات البيئية ، حيث انتشار القمامة فى جميع الشوارع والممرات داخل المنطقة ، و وجود البحيرة حيث تعتبر مصدر أساسي لتلوث البيئة فى المنطقة ، حيث يتم تجميع القمامة بها منذ سنوات .

بالإضافة إلى التلوث البصرى نتيجة الشكل العام للمباني وعدم تناسق الواجهات وانتشار القمامة ، وعدم وجود مسطحات خضراء وتلوث الهواء ، وأيضا طفح المجارى والصرف الصحى المستمر يتسبب فى تلوث البيئة وانتشار الروائح الكريهة والحشرات والأمراض والأوبئة ، و انتشار المصانع والورش الحرفية داخل المناطق السكنية وبالقرب منها ، مما يسبب التلوث البيئى وانتشار الأمراض بين الأهالي. **(6)**



شكل (6) يوضح أهم المشكلات الراهنة بمنطقة "عزبة خيرالله " بالقاهرة
(الباحثة ،2017)

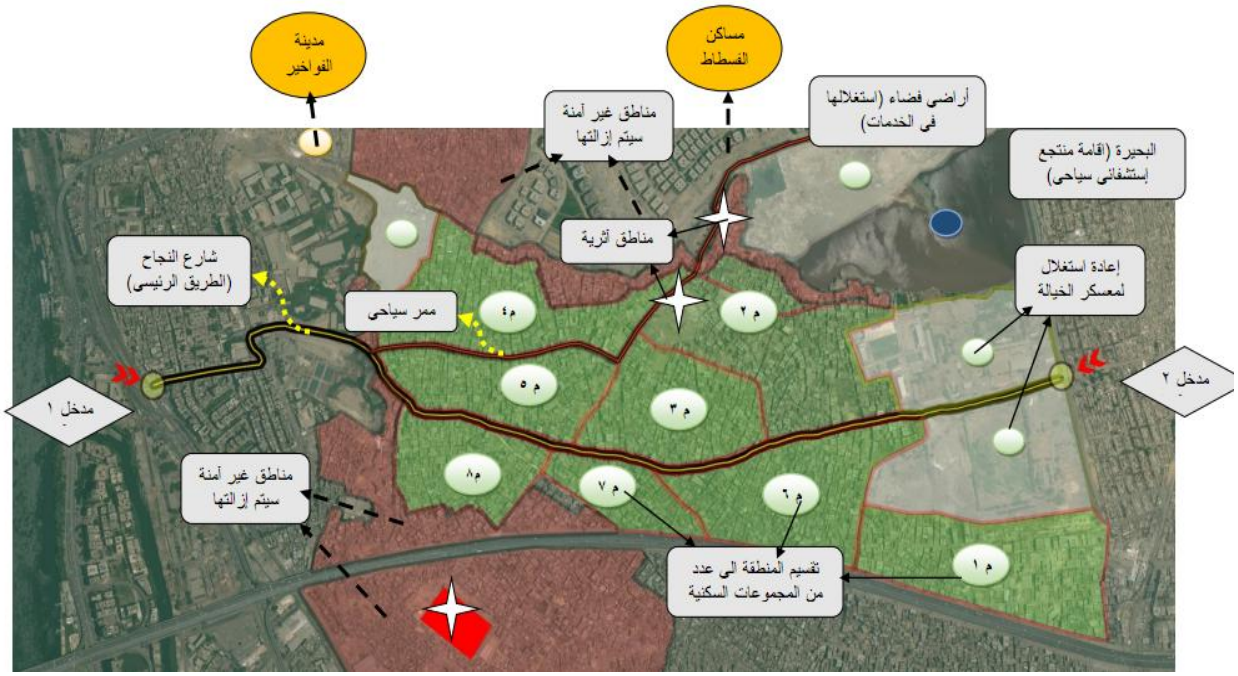
3/5 ... نتائج تحليل منطقة "عزبة خيرالله" باستخدام SWOT Analysis :

1/3/5 ... نقاط القوى : من أهم نقاط القوى بالمنطقة (الموقع المميز بقلب القاهرة وقربها من أهم محاور وشرايين الحركة الرئيسية بالعاصمة - موقعها المرتفع أعلى الهضبة يجعلها ذات مطل مميز لأهم معالم القاهرة كالنيل والأهرامات - التكاتف الاجتماعي والتواصل بين السكان فهم دائما فى سعى نحو تحسين أوضاعهم - وجود عدد من الجمعيات الأهلية العاملة والمنظمات الغير حكومية - كثير من المبانى بحالة انشائية متوسطة يمكن تطويرها - وجود عدد من ال حرف والصناعات الحرفية واليدوية - وجود محطة مترو بالقرب من العزبة).

2/3/5 ... نقاط الضعف : من أهم نقاط الضعف بالمنطقة (تدهور المبانى من الناحية المعمارية والجمالية -الارتفا ع الشديد فى الكثافة السكانية - نقص فى الخدمات التعليمية بشكل عام - وجود مشكلات فى حيازة الأرض وملكيتها - تقسيم الحى إداريا بين أربعة أحياء - انتهاك الخصوصية مما يسبب مشاكل اجتماعية - تدنى مستوى معيشة الأفراد - إرتفاع نسب البطالة - تداخل الاستعمالات الحرفية مع السكنية - وجود مشكلات بيئية).

3/3/5 ... مكامن الفرص: من أهم الفرص الموجودة بالمنطقة (وجود البحيرة الإستشفائية حيث يمكن تحويلها لمشروع استثماري سياحى - وجود عدة مواقع أثرية بالمنطقة مثل " أثر قباب السبع بنات" و" كنيسة الطاحونة" - إرتفاع نسبة الحاصلين على شهادات جامعية مما يعزز فرص تفعيل المشاركة المجتمعية فى عمليات الإرتقاء).

4/3/5 ... التهديدات والمخاطر : من اهم التهديدات بالمنطقة (وجود مناطق غير آمنة من الدرجة الاولى فهذه مناطق تهدد حياة البشر يجب إزالتها فى أسرع وقت - ضيق معظم الشوارع وعدم قدرة سيارات الخدمة المدينة كالإسعاف والمطافئ دخول بعض المناطق السكنية - عدم وجود مركز شرطة مع وجود أعمال بلطجة وشغب وسرقات بالاكراه - وجود منطقة "بطن البقرة "التى تعتبر مصدر للتلوث للمنطقة كلها وتهدد الصحة العامة).



شكل (7) يوضح المخطط المقترح للارتقاء بمنطقة "عزبة خير الله"
المصدر: تم عمل المخططات بمختلف الرسوم و تحديد المنطقة بالعمل و استخدام اساليب و مواد صديقة للبيئة فى جميع مراحل المشروع ، والشدة فى استخدام الفاتون ضد كل من يحاول تلويث البيئة.
(الباحثة ،2017)

4/5 ... المخطط المقترح للإرتقاء المستدام بمنطقة "عزبة خيرالله" :

1/4/5 ... الإرتقاء بالجوانب الاجتماعية : إنشاء مجمع مدارس للتعليم الأساسي والثانوي العام والفني و التدريب العملي للطلبة على المشاركة فى تطوير المنطقة ، و إقامه مراكز لمحو الأمية داخل مركز خدمة مجتمع خيرالله ، مع إقامة مركز شباب عزبة خيرالله شاملا كافة الأنشطة الثقافية والرياضية والترفيهية ، و إنشاء مركز شرطة بالمنطقة لنشر الأمن بها ، وإنشاء مستشفى أو مركز طبى شامل بالمنطقة وبه عيادات خارجية لكافة التخصصات.

2/4/5 ... الإرتقاء بالجوانب الاقتصادية: إنشاء مركز حرفى متكامل للمنطقة كلها ، و إنشاء مركز الأسر المنتجة بحى "خيرالله الجديد " ، مع إعادة تاهيل المواقع الأثرية بالمنطقة ، واقامة الممر السياحى الذى يربط بين المواقع الأثرية ، وتشجيع البنوك العامة والخاصة على منح القروض الصغيرة للأهالي لعمل المشروعات الصغيرة.

3/4/5 ... الإرتقاء بالجوانب العمرانية: تطوير شبكات البنية التحتية(الصرف الصحى - مياه الشرب- الكهرباء ، ربط المنطقة بباقي المدينة من خلال مرور المواصلات العامة بقلب المنطقة ، مع إعادة توزيع الاستعمالات بالمنطقة ، واقامة الخدمات العامة بالمنطقة ، وتصميم وتنفيذ طابع عمراني متكامل مميز للمنطقة ، والارتقاء بالكتلة المبنية ، والارتقاء بالشوارع وممرات المشاة.

4/4/5 ... الإرتقاء بالجوانب البيئية : انشاء مركز للبيئة داخل المنطقة ، و تطهير جميع الشوارع والممرات بالمنطقة من المخلفات ، مع عمل نظام دورى لجمع القمامة (بالتعاون مع احدى الشركات المخصصة لذلك) ، و الحد من التلوث البصرى والسمعى و اعادة تدوير المخلفات بمختلف انواعها ، و تطهير المنطقة بالكامل و استخدام اساليب ومواد صديقة للبيئة فى جميع مراحل المشروع ، والشدة فى استخدام الفاتون ضد كل من يحاول تلويث البيئة.

6- النتائــج والتوصيــات:

1/6 ... نتائج الدراسة :

- النسبة الأكبر من المناطق العشوائية الموجودة فى مصر هى المناطق العشوائية المقبولة عمرانيا والقابلة للتطوير ، فهى لا تحتاج الى إزالة كاملة ، هى تحتاج فقط لمشروعات إرتقاء مستدام و إستراتيجيات فعالة تحقق التنمية المستدامة لهذه المناطق.
- من أهم أسس مشروعات الإرتقاء شمولية عملية الإرتقاء لجميع جوانب المجتمع و تنويع الجهات المساهمة وتنويع مصادر التمويل فى مشروعات الإرتقاء .
- الموارد البشرية و الثروة العقارية القائمة بالفعل هما من أهم الموارد فى المناطق العشوائية والتى يمكن من خلالهما تحقيق الإرتقاء المستدام.

- المشاركة المجتمعية لها دور فعال فى عمليات الإرتقاء المستدام للمجتمعات المتدهورة ، فهى تعبر عن الإحتياجات الحقيقية والمتطلبات الفعلية للسكان.
- يجب استغلال كافة الموارد والإمكانيات المتوفرة فى المناطق العشوائية ، والبحث عن مزيد من الموارد التى تحقق التنمية الإقتصادية.

2/6 ... التوصيات:

- لوقف المزيد من الزحف العشوائى على المدن لابد من تشريع القوانين التى تمنع ذلك ومعاقبة المخالفين ، والشدة فى تطبيق القانون مع كل من يخالف ذلك.
- يجب وضع سياسات عامة تمنع وتقلل الروتين والبيروقراطية قدر الإمكان .
- تشجيع إنشاء مشروعات الإسكان التعاونى ، وإنشاء مشروعات إسكان ذوى الدخول المحدودة.
- عمل إستراتيجية تطوير متكاملة وفعالة لتطوير قرى الارياف والصعيد التى يهجرها أهلها نازحين للمدينة من أجل رفع مستوى المعيشة ، وتشجيع الهجرة العكسية من خلال إقامة المشروعات الكبرى فى الأقاليم ومناطق الريف والصعيد.
- إبراز قضية العشوائيات إعلاميا ، ورفع وعى المجتمع كله بضرورة وأهمية تطوير العشوائيات .
- توجيه كافة الجهود نحو التخفيف من المركزية ، ومحاولة التقليل من تركيز كافة الخدمات والمصالح فى القاهرة الكبرى ، وفتح المصانع والشركات الكبرى فى باقى الأقاليم وفى مراكز القرى وغيرها.
- يجب تفعيل المشاركة المجتمعية الشعبية ، والاعتماد عليها بشكل رئيسى فى مشروعات الارتقاء .
- تغيير السياسات العامة من أجل ضمان مزيد من المشاركة الشعبية ، وتعميق ممارستها كركيزة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة.
- لابد من إيجاد استراتيجية للتنسيق بين عمل الجهات الرسمية و عمل المنظمات غير الحكومية كجمعيات النفع العام خاصة فى مثل تلك المشروعات.
- تخفيف الاعباء على الحكومة فى الارتقاء بالعشوائيات ، وعدم الاعتماد بشكل كامل على الجهات الحكومية .
- تنويع الجهات المساهمة فى مشروعات الارتقاء ، واهم هذه الجهات هى (الجهات الرسمية - المشاركة الشعبية - القطاع الخاص - الجهات التى ليس لها صفة ربحية).
- ايجاد وتوفير مناخ عام يشجع على مزيد من الاستثمار وتحقيق النفع العام للمجتمع ، وتخفيف الأعباء الحكومية.
- يجب ان تركز جميع برامج ومشروعات التنمية على العنصر البشرى ، فالإنسان هو محور وهدف لأى عمليات تنمية.

الهوامـــــش والمراجـــــع المســـــتخدمة:

[1] عبدالرحيم قاسم قناوى ، "العشوائيات مشاكل وحلول" ، مكتبة الأنجلو المصرية ، 2013.

[2] الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء ، "دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية فى مصر" ، مايو 2016.

[3] إيمان عبدالحكيم ابراهيم المداح ، "دور المنظمات غير الحكومية فى تنمية المناطق العشوائية" ، رسالة ماجستير ، كلية الهندسة ، جامعة حلوان ، 2006 .

[4] Upgrading San Rafael-Unido:"Integral Urban Project-LaVega",Arqui5,Caracas, Venezuela,2016.

[5] Busan Metropolitan City, Sanbokdoro Renaissance Project, published book, Busan Foundation For International Activities, 2013.

[6] هيئة التخطيط العمرانى "دراسات الوضع الراهين لمنطقة الفسطاط - ضمن مشروع المخطط الإستراتيجى العام والتخطيط التفصيلى لمشروع حدائق القاهرة المركزية"- وزارة الاسكان والمجتمعات العمرانية ، **2009.**