

Military Technical College
Kobry El-Kobbah,
Cairo, Egypt



8th International Conference
on Civil and Architecture
Engineering
ICCAE-8-2010

إمكانية تحويل العشوائيات الي مجتمعات عمرانية جديدة

By

د / عبد الوهاب محمد عادل القاضي م / ماجد جورج نسيم ميخائيل

ملخص البحث:

تعتبر المناطق العشوائية بما تحتويه من المشكلات الإجتماعيه والأمنية بمثابة القنابل الموقوته التي نتوقع انفجارها بين وقت و آخر ، و من ثم بدأت الدولة الآن الإنتباه الي هذه المشكله الخطيرة و النظر بعين الرعاية لسكان العشوائيات، حيث تم إنشاء صندوق تطوير العشوائيات خصيصا لهذا الغرض، و البدء في إتخاذ بعض الإجراءات للنهوض بتلك المناطق المتدهورة عمرانيا.

تعرض المقالة لرصد مظاهر التضاد بين النسيج العمراني في المدن الجديدة وما بها من اساليب تخطيط وفق أحدث المعايير، وتصميمات معمارية تعكس مستوي الثراء والرفاهية، بالمقارنة بالحالة المتردية للتخطيط (إنعدامه في معظم الأحيان) وسوء حالة المسكن غير الآمن فى المناطق العشوائية . كما تستعرض المقالة التصنيفات المختلفة للمناطق المتدهورة عمرانيا و أسباب ظهورها مع إستعراض و مناقشة بعض الحلول التي إتخذت . كما تقدم المقالة مقترحا يمكن تطبيقه بمشاركة كافة أجهزة الدولة و المجتمع المدني.

كما تدعوالمقالة الدولة الي توفير كافة الإمكانيات لعمل الدراسات الجادة حول هذه المشكلة، و إتاحة كافة البيانات المطلوبة لذلك للخروج بالحلول المناسبة لكل منطقة، وأن تعطي نفس القدر _ إن لم يكن أكبر _ من الإهتمام الذي يعطي للمجتمعات العمرانية الجديده لتطوير العشوائيات بعد أن أهملت طوال الخمسون عام الماضية حتى أصبحت قضية يتعذر معها الحل.

المقدمة:

تعانى أغلب المدن المصرية من العديد من المشكلات العمرانية الناتجة عن عدة أسباب منها التضخم السكاني والهجرة من الريف إلى المدينة وانصراف الحكومة لفترة زمنية عن توفير المسكن المنخفض التكاليف نتيجة للأحداث التي مرت بها البلاد خلال النصف الثاني من القرن الماضي. حيث تعرضت الدولة لأحداث سياسية ضخمة أخذت الكثير من مواردها أهمها عدوان 1956 ، حرب اليمن ، نكسة 67 وحرب أكتوبر 1973 .

أكثر هذه الأحداث تأثيراً وإضراراً كان نكسة عام 1967 حيث تأثرت مدن القناة (بورسعيد - الإسماعيلية - السويس) تأثيراً كبيراً بهذه الحرب الأمر الذي دفع سكان هذه المدن إلى ترك بلادهم والهجرة الجبرية إلى مدينتي القاهرة والإسكندرية بمعدل أكبر معدلات الهجرة الي باقي مدن الجمهورية . ترتب عن هذه الهجرة زيادة الطلب على السكن ، وظهرت الأزمة السكانية بسبب توجه الدولة للإنفاق علي الحروب مما أدى لخفض الإنفاق الحكومي للاستثمار في مجال الإسكان .

ظهرت الآثار السلبية للحرب فعانت البلاد من اختلال التوازن في الاقتصاد القومي وقد تراجع معدل النمو والدخل القومي الي 3,5% - 4% بدلا من 6% وتم ضغط الأنفاق وتوقفت عمليا البناء والتشييد في مجال الإسكان. نتيجة للحرب نزحت آلاف الأسر من محدودى الدخل من مدن القناة الى المدن الكبرى باحثين عن المأوى وترتب عن ذلك أن الإسكان غير الرسمي بدا في الظهور بقوة لتلبية احتياجات السكان من محدودى الدخل وتزايد نمو المناطق السكنية الغير رسمية حيث يبلغ معدل المتوسط لها 8% مقابل 3,5% . كما ان السياسات الإشتراكية خلال عقدي الخمسينات و الستينات من القرن الماضي ساهمت في نمو المناطق الصناعية حول القاهرة و ما تلي ذلك من ظهور و نمو المناطق العشوائية . حيث أصبح غالبية السكان يتطلعون لليوم الذى يحضرون فيه للقاهرة حيث فرص العمل والرعاية الصحية وفرص التعليم للأبناء. نتيجة لهجرة سكان الريف إلى القاهرة ونتيجة لإرتفاع ثمن الأراضي ونتيجة لعدم علاج الدولة للمشكلة لسنوات طويلة لجأ المواطنون إلى توفير السكن البديل رغم حالته المتردية وزيادة الكثافة السكانية به (يعيش من 5 - 10 فرد في حجرة واحدة يفنقرون للمرافق (المطبخ / الحمام).

بعد إنتهاء فترة الصراع المسلح و توقيع إتفاقية السلام بدأت الدولة في الإتجاه لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة و توفير الأراضي والمرافق لإقامة المدن الجديدة علي أحدث الأساليب التخطيطية و التصميمية و تنافس سكان هذه المدن في تشييد المساكن الفاخرة و المرتفعة التكاليف (و صلت تكاليف الصيانة و المرافق لأحد الفيلات الي 4000 جنية مصري في العام) ، هذا في الوقت الذي أهمل فيه الجميع الإحتياجات الأساسية للمناطق

العشوائية التي أخذت في النمو بشكل سرطاني وصل بها الي الحد الذي اصبحت تمثل فيه تهديدا حقيقيا للمجتمعات المحيطة بها.



(الشكل-1)

الفرق الشاسع في اسالوب التخطيط وشكل النسيج العمراني
بين منطقتين متجاورتين(المقطم - منشأة ناصر)

في (الشكل-1) نلاحظ تدرج في تخطيط الطرق وعروض الشوارع في منطقة القطم مما يساهم في سيولة المرور و سرعة وصول وحدات النجدة في حالة الطوارئ مع توافر المسطحات الخضراء بين الكتل السكنية وكذلك الأماكن الرياضية و الترفيهية، بينما يظهر النسيج العشوائي للشوارع في منشأة ناصر مما يقلل من فرصة وصول _ إن لم يكن يعوق _ وحدات النجدة في حالة الطوارئ مع إنعدام المسطحات الخضراء أو المناطق الرياضية و الترفيهية.

(جدول-1) مقارنة بين الوحدة السكنية في المدن الجديدة والمسكن العشوائي

م	أوجه المقارنه	الوحدة السكنية في المدن الجديدة	المسكن العشوائي
1	المساحة	من 120 - 600 م ² تزيد على ذلك في حالات القصور	6 - 20 م ²
2	عدد الحجرات	عدد الحجرات (5) تزيد حسب المساحة	عادة غرفة واحدة ليس أقل من 5 أفراد
3	نوعية الإنشاء	هيكلي أو حوائط حاملة (نمط حسن فتحي - رمزا للترف)	حوائط حاملة وقد تكون هيكلية

طوب / صاج / جلود حيوانية تترك علا طبيعتها غير مكسوة	طوب / حجر (منهو ومكسوة محارة أو تكسية حجر)	الحوائط	4
خشب / صاج / جلود حيوان (أقمشة) / ألواح ورق كرتون / مشمع بلاستيك	خشب / ألومنيوم / حديد مشغول / خشب مصفح	الأبواب	5
قد لا توجد/ خشب (لوح ابلاكاج) / كرتون / إطار خشب / جلود حيوان / خيش	حوائط ستائرية ذات زجاج مزدوج/ شبابيك ألومنيوم من القطاعات عازلة للحرارة / خشب / حديد مشغول	الشبابيك	6
قد لا تكون منهو (ردم أو طمي) / كسر طوب / دكه خرسانية عادية	سيراميك (محلّى أو مستور) / بورسيلين / خشب موسكى / خشب / رخام (محلّى أو مستورد) / جرانيت	الأرضيات	7
عادة إما حمام واحد وقد لا يوجد حمام على الإطلاق	عدة حمامات (قد يكون لكل غرفة حمام خاص)	الحمامات	8
قد لا يوجد مطبخ على الإطلاق	يوجد مطبخ كبير و عدة أوفيسات .	المطابخ	9
اكثر من عائلة بالمسكن الواحد	واحدة	عدد العائلات	10

من المقارنة يتضح:

- الترف والرفاهية التي يتمتع بها المسكن (الفيلا) مقابل المسكن العشوائى الذي لا يتوفر له مقومات المسكن الصحى أو معاملات الراحة .
- المغالاة فى توفير المساكن المتميزة لا يجب أن يكون على حساب توفير مسكن لمعدومى أو محدودى الدخل .
- أن لكل مواطن وأسرة الحق فى توفير مسكن يحميه ويقييه ويوفر له القدر الكافى من الأدمية والخصوصية.



(الشكل-2)
التباين الواضح
في التصميم و
مواد التشطيب
بين المسكن في
المدن الجديدة و



المسكن في المناطق العشوائية و الذي يفتقراحيانا الي ادني معاملات الأمان الإنشائية

أهمية التطوير:

- توفير المسكن يجب أن يكون لكافة مستويات المجتمع بجميع الطبقات .
- مشروع إبنى بيتك هو خطوة وبداية طيبة ولكنها لا تتناسب وكافة الطبقات .
- الفجوة الكبيرة بين الطبقات يعطى وتتيح لذوى الفكر المحدود أنه أحق باكتساب ما هو لدى الطبقة الثرية عن طريق السرقة / النصب / الاغتصاب) .
- تجنب ظهور الأمراض الإجتماعية وأهمها فقدان الأمان بالشارع أو المسكن.
- غياب هيبة الدولة وتعمد مخالفة القوانين وما تلمسه فى المرور هو خير دليل علي ذلك .

تصنيف المناطق السكنية المتدهورة :

أ - مناطق داخل المناطق المخططة عمرانيا :

- هى المناطق المتدهورة التى تنشأ داخل المناطق العمرانية المخططة وتحدث نتيجة الآتى :
- هجرة السكان الأصليين وترك المباني دون إشراف مما يؤدي الى تدهورها وسوء المرافق وعجزها عن مواجهة الاحتياجات المتزايدة .
- المنطقة مبانيها وطرقاتها متدهوره نتيجة لوجودها فى منطقة غير مرغوبة فى المدينة لسوء حالتها أو بعدها عن المواصلات .
- الأرض التى ينشأ عليها الحى أو المنطقة كانت حكرا أو مملوكة للغير فلم تجتذب سوى الفئات التى تريد مبابى مؤقتة وبذلك نشأت عشوائيه فى الأصل .
- إنهيار المباني وذلك بسبب تدهور الصيانة والإهمال الشديد .

ب - مناطق تحيط بالنطاق العمرانى

تقع عادة على أطراف المدينة و تنشأ نتيجة للآتى :

- هجرة العمالة من الريف للمدن بحثا عن العمل وعدم توافر أماكن إقامتهم وما يدفعهم لوضع أيديهم على بعض الأماكن البعيدة عن العمران والأقامة بها .
- إنتشار الصناعة خارج النطاق العمرانى وعدم توافر المساكن المناسبة للعمال مما يؤدى الى سكنهم فى بعض الأماكن التى أنشئت بجوار هذه المصانع أو العيش المنتشرة فى المناطق الصناعية كما هو الحال فى منطقة شبرا .

العوامل التى أدت إلى ظهور العشوائيات :

- ١ -تعد الحصول على سكن لأن صناعة المسكن أصبحت أمرا معقدا ومكلفا فلم يعد يقوم بجهد فردى أو بالتعاون مع أقرباء ولكن تعددت عناصر هذه الصناعة تعددا واسعا من مواد بناء ومرافق أساسية، ثم تصميم وتخطيط و الحاجة الي استثمار وتمويل وإقراض ثم التشييد والبناء والتسويق. لهذه الأسباب أصبح المسكن بهذا التعدد الكبير فى مكوناته سلعة باهظة الثمن لا يقدر عليها إلا شريحة صغيرة من شرائح المجتمع .
- ٢ -معدل التنمية الاقتصادية لا يسير بالتوازي مع حجم الطلب على الإسكان. كما ان معدل الزيادة السكانية ومعدل الزيادة فى الأسر الحديثة التكوين فاقا بدرجة كبيرة معدل النمو الاقتصادى ومتوسط الزيادة فى دخل الأسرة . مما جعل نسبة كبيرة من المجتمع قد تصل إلى 50% من إجمالى السكان غير قادرة علي الحصول مأوى ملائم لها .
- ٣ -الزيادة الكبيرة فى معدلات التحضر أي الهجرة من الريف إلى الحضر سعيًا راء حياة أفضل بعد أن تضيق سبل العيش بسكان القرى و النجوع. وغالبا ما تكون المدن غير قادرة على استيعاب الهجرة الوافدة إليها بالإضافة الي ان هذه الجماعات المهاجرة جماعات هامشية تمارس أنشطة اقتصادية هامشية وتسكن فى أحياء عشوائية.
- ٤ -عدم إتباع سياسات رشيدة وخطط مدروسة لمواجهة مشكلة الإسكان. حيث ان السياسات السكانية المتبعة فى الماضى لم تساعد فى حل مشكلة الإسكان بل أدت الى زيادة حدتها ذلك لأنها لم تراعى تحقيق العدالة بين شرائح المجتمع واتجهت فى كثير من الأحيان نحو تحقيق مصالح شريحة اجتماعية على حساب شريحة أخرى . كما أنها لم تتسم بالعدالة فى التوزيع المكانى للوحدات السكنية ، حيث تم منح المراكز الحضرية اهتماما كبيرا على حساب احتياجات المناطق النائية. و بهذا أصبحت مشكلة الإسكان من أهم المشاكل فهى مرتبطة بأمان واستقرار الفرد والأسرة والمجتمع. و من الخطأ أن ينظر إليها كمشكلة منفردة قائمة بذاتها إذ

أنها مكون أساسي من مكونات التنمية الشاملة' و يرى العديد من القائمين على العمران انها تعد مشكلة اجتماعية اقتصادية في المقام الأول . ويجب أن يتوافرها قدرا كبيرا من الوعي الإجتماعي والاقتصادي حتى تأتي استراتيجية الإسكان محققة.

المناهج المتبعه حاليا في عمليات التطوير:

النموذج الأول: إزالة المنطقة العشوائية بالكامل و نقل المواطنين الي مناطق حضارية و إعادة إستخدام الأراضي في أغراض متعددة (حدائق عامة _ مناطق تجارية _ خدمات _) و من امثلة ذلك مناطق حكر ابو دومة _ الترجمان _ المواردي.



(الشكل-3)

منطقة المواردي قبل وأثناء التطوير

النموذج الثاني: إزالة المنطقة العشوائية بالكامل وأعادة تسكين المواطنين في مناطق حضارية بديلة مؤقتة لحين إعادة التخطيط و البناء بشكل حضاري ثم إعادة المواطنين اليها مرة أخرى مثل منطقة زينهم.

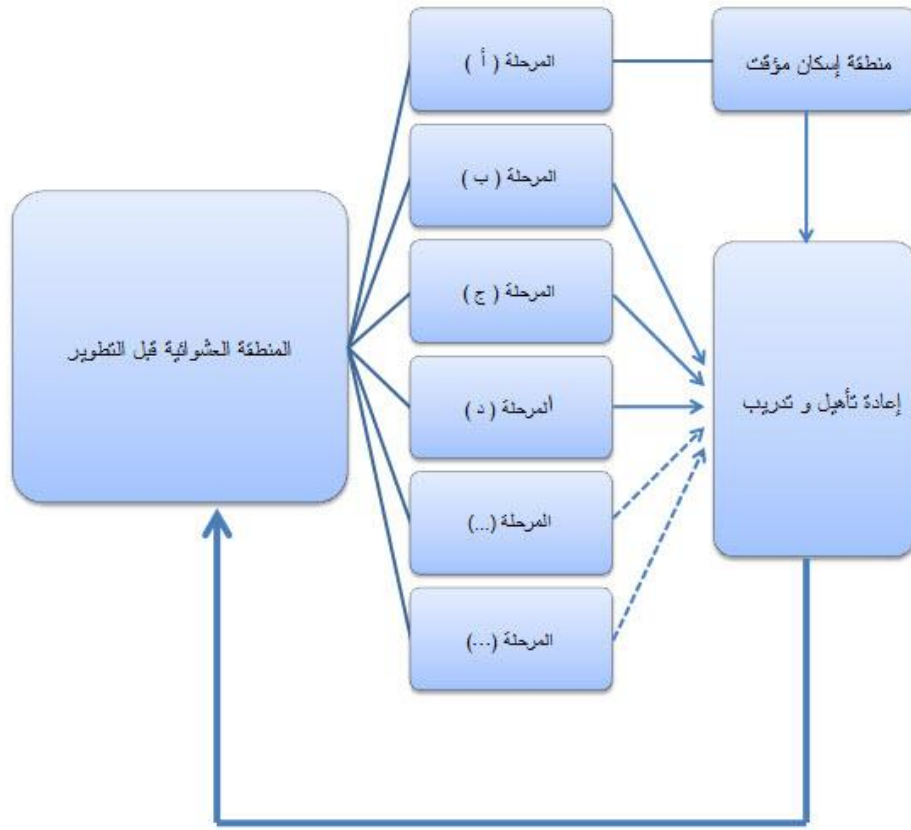


(الشكل-4) منطقة زينهم قبل و بعد التطوير

النموذج الثالث: تطوير المنطقة في وجود قاطنيها من خلال اعداد مخطط تفصيلي للمنطقة و إعادة إستخدام بعض الأراضي بما يوفر كافة الخدمات المطلوبة لها مع تحسين حالة الشوارع و الإنارة و تحسين و توفير البنية التحتية و اعداد برنامج للصيانة و هذا النموذج تم تطبيقه في عزبة و عرب الوالدة.

المقترح الأول للتطوير:

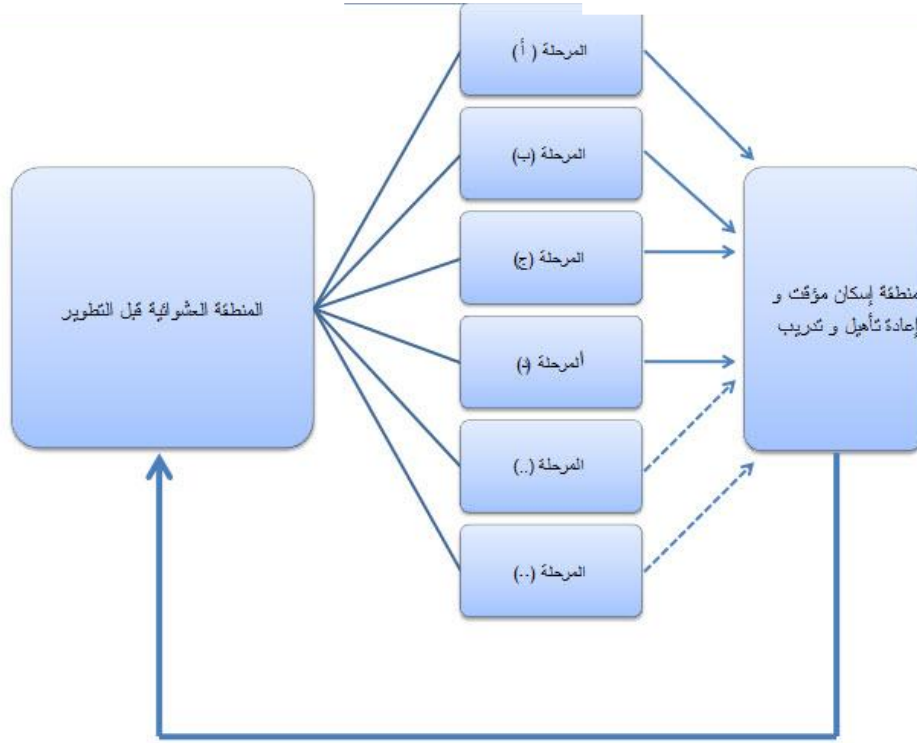
- ١ - تقسيم المنطقة العشوائية الي عدة مراحل.
- ٢ - نقل سكان أول مرحلة الي مناطق إيواء مؤقتة (تكون تحت سيطره القوات المسلحة و الشرطة).
- ٣ - إعادة التخطيط و البناء لأراضي المرحلة الأولى بإقامة أبراج سكنية تستوعب كل من سكان المرحلة الأولى و الثانية.
- ٤ - وضع برامج لتدريب و تأهيل سكان المرحلتين الأولى و الثانية بمشاركة عناصر المجتمع المدني أثناء فترة الإنشاء.
- ٥ - إعادة سكان المرحلة الأولى مرة أخرى الي المنطقة بعد تطويرها و نقل سكان المرحلة الثانية من أماكنهم مباشرة الي الوحدات السكنية الجديدة في الأبراج.
- ٦ - بدء العمل علي موقع المرحلة الثانية دون الحاجة الي نقل سكان المرحلة الثالثة من أماكنهم و الإكفاء فقط بتوجيههم الي برامج التدريب و التأهيل لحين الإنتهاء من تطوير اراضي المرحلة الثانية.
- ٧ - تكرار نفس الخطوة السابقة باقي المراحل (الشكل-5) .



(الشكل-5) مخطط للمقترح الأول للتطوير الذي تقدمه الدراسة

المقترح الثاني للتطوير:

- ١ - تقسيم المنطقة العشوائية الي عدة مراحل
- ٢ - نقل سكان أول مرحلة الي مناطق إيواء مؤقتة (تكون تحت سيطره القوات المسلحة و الشرطة)
- ٣ - إعادة التخطيط و البناء للمرحلة
- ٤ - وضع برامج لتدريب و تأهيل السكان بمشاركة عناصر المجتمع المدني
- ٥ - إعادة المواطنين مرة أخرى الي المنطقة بعد تطويرها
- ٦ - تكرار نفس الخطوات مع باقي المراحل (الشكل-6).



(الشكل-6) مخطط للمقترح الثاني للتطوير الذي تقدمه الدراسة

المراجع:

- ١ - أبو زيد راجح، العمران المصري- الجزء الأول، المكتبة الأكاديمية، 2007.
- ٢ - أبو زيد راجح، الإسكان العشوائي - المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن و الأقاليم، النمو العشوائي حول التجمعات السكنية في مصر، جمعية المهندسين المصرية، 1986.
- ٣ - محافظة القاهرة، سياسة محافظة القاهرة في تطوير العشوائيات، 2001.