القوى المؤثرة على نمو المناطق العشوائية:
تصنيف المناطق العشوائية للتوصل
إلى أساليب التعامل التخطيطية والوقائية المناسبة

د. غادة محمود احمد حسن
كلية التخطيط العمراني والإقليمي- جامعة القاهرة

ملخص

يتناول هذا البحث ظاهرة العشوائيات وانتشار جيوب الفقر فى المناطق الحضرية الكبرى فى مصر بشكل عام وإقليم القاهرة بشكل خاص. ففى دراسة لمنظمة العمل الدولية تبين انه بحلول القرن الحادي والعشرين ستجد معظم البلدان النامية نفسها محاطة بالأحياء الفقيرة والمتدهورة (حزام الفقر) حيث تنتشر مظاهر التلوث البيئي والجريمة والبطالة. والتي وان بدت فى ظاهرها مشكلة عمرانية لا يمكن فصلها عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي أفرزتها. وعلى الرغم من تصاعد الاهتمام القومي بقضية العشوائيات إلا أن هناك اختلاف واسع فى سمات المناطق العشوائية من نمط لأخر وبالتالي كيفية التعامل معها وأولويات التدخل. لذا يهدف البحث إلى الوصول إلى تصنيف للعشوائيات تختلف فيما بينها فى خصائصها ودرجة خطورتها وانعكاساتها على أولويات التنمية.حتى يسهل التوصل إلى مداخل تخطيطية وأساليب للتعامل مناسبة لكل نمط ، واستنتاج بعض السيناريوهات المستقبلية لتوقع ما يمكن أن يحدث حتى يمكننا تفادى السلبيات.

ويستلزم ذلك مناقشة ثلاث محاور رئيسية هى تحديد مفاهيم العشوائيات فى مصر وأسباب نشأتها وتطورها وأوضاعها الحالية، وتصنيف العشوائيات إلى مجموعة من الأنماط ، وتحديد أهم المداخل التخطيطية والأساليب الوقائية الممكن اقتراحها لكل نمط . وتقوم منهجية البحث على الخطوات التالية:

- رصد المفاهيم المختلفة للمناطق العشوائية، و العوامل المؤثرة على ظهور المناطق العشوائية في مصر.
- تصنيف العشوائيات من وجهة نظر البحث. ورصد السمات العامة للمناطق العشوائية الآمنة وغير الآمنة.
- بناء السيناريوهات المستقبلية فى إقليم القاهرة الكبرى.
- استنباط أهم التوصيات والمقترحات للمناطق العشوائية. واقتراح السياسات الواجب إتباعها طبقا للأنماط المختلفة
- اقتراح بعض المناهج التخطيطية الممكن إتباعها لتنمية وتخطيط المناطق العشوائية.

١ مقدمة

يتناول هذا البحث ظاهرة العشوائيات في التجربة المصرية بشكل عام، وإقليم القاهرة بشكل خاص، للتعرف على خصائصها ومحاولة تصنيفها للوصول إلى بعض الأساليب الوقائية التي تساعد في الحد من تلك الظاهرة والتخفيف من سلبياتها. ويتكون البحث من ثلاثة أجزاء: الجزء الأول يتناول مفاهيم العشوائيات في مصر وأسباب نشأتها وتطورها وأوضاعها الحالية، والجزء الثاني يهتم بتصنيف العشوائيات إلى مجموعة من الأنماط، لكل نمط سماته المختلفة. إما الجزء الثالث فيشمل أهم نتائج البحث والتوصل إلى بعض المداخل التخطيطية والأساليب الوقائية الممكن اقتراحها لكل نمط .

تعد ظاهرة النمو العشوائي ظاهرة عالمية تتسم بها غالبية مدن العالم الثالث أو الدول النامية. وهى كظاهرة جغرافية تشغل مساحات أرضية غير قليلة. وهى وان بدت في ظاهرها مشكلة عمرانية إلا أنها لا يمكن فصلها عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية التي أفرزتها. وفى دراسة لمنظمة العمل الدولية تبين انه بحلول القرن الحادي والعشرين ستجد معظم البلدان النامية نفسها محاطة بالأحياء الفقيرة والمتدهورة (حزام الفقر) حيث تنتشر مظاهر التلوث البيئي والجريمة والبطالة.

ولقد بدأ انتشارها في مصر مع أوائل القرن الماضي نتيجة لعدم وجود أى إوخصائصها.اسة للأراضى التابعة للدولة. إذ احتلت المناطق العشوائية مناطق كثيرة من الرقعة العمرانية في جميع مدن مصر. ومما يزيد من المشكلة عدم توافر بيانات دقيقة عن عدد سكان العشوائيات وخصائصها . إذ تضاربت التقارير الحكومية في إحصاء أعدادها. فبينما تذهب وزارة الإسكان إلى أن أعداد المناطق العشوائية على امتداد الخارطة المصرية يبلغ ١٠٣٤ منطقة تشير تقارير وزارة التنمية المحلية إلى أن عددها يبلغ ١١٥٠ وفى المقابل يختصر الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء عدد المناطق العشوائية إلى ٩٠٩ منطقة. في حين تقدر لجنة الإسكان بمجلس الشعب عدد القاطنين بالمناطق العشوائية بنحو ١٢ مليون نسمة. بينما رصدت احد الدراسات التي قامت بها هيئة التخطيط العمراني وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائى إجمالي حجم سكان العشوائيات بحوالى ٦,٢ مليون نسمة عام ٢٠٠٥ ، وتستحوذ محافظة القاهرة على ما يقرب من ثلث سكان المناطق العشوائية (٣٦%) يليها الجيزة (١٣%) ثم القليوبية (١٠%) أي تستحوذ القاهرة الكبرى على حوالي ٥٩% من سكان العشوائيات.

أما التقرير الصادر من وزارة التنمية المحلية فلقد رصد أن عدد سكان المناطق العشوائية عام ٢٠٠٧ حوالي ١٥ مليون نسمة أي نحو ٢٥% من جملة سكان المجتمع المصري . منهم ٢٠% محافظة القاهرة ، ١٣% محافظة الجيزة و ٨% فى محافظة القليبوبية. ويبلغ عدد سكان العشوائيات فى القاهرة الكبرى حوالي ٦,١ مليون نسمة بنسبة ٤١,٤% من إجمالي سكان العشوائيات فى محافظات الجمهورية . وفى المقابل يذهب تقرير التنمية البشرية الأخير إلى أن هناك ما يزيد على ٨ ملايين نسمة يعيشون فى مساكن عشوائية فى منطقة القاهرة الكبرى وحدها ويتزايدون بمعدل ٢,٣% سنوياً وهو ما يعنى زيادة سكان العشوائيات بنحو ٢٠٠ ألف نسمة سنوياً فى القاهرة الكبرى وحدها. إذ وصلت المناطق العشوائية بإقليم القاهرة الكبرى ١٧٧ منطقة، احتلت محافظة القاهرة المرتبة الأولى بنسبة ٤٤% تليها القليوبية بنسبة ٣٦% تليهما محافظة الجيرة بنسبة ٢٠%. وتستأثر محافظة الجيزة بجوالي ٢١% من سكان المناطق العشوائية بمصر وتقدر بنسبة ٦٠% من جملة سكان مدينة الجيزة. تليها القاهرة تضم حوالي ٢٠.٥ % من جملة سكان المناطق العشوائية ويصل نسبة هؤلاء السكان إلى حوالي ٣٢% من إجمالي سكان القاهرة. أما القليوبية فتحتل المرتبة الرابعة (٨.٧%) بعد الإسكندرية وتصل نسبتهم إلى ٦٤% من جملة حضر القليوبية. يعنى ذلك أن القاهرة الكبرى وحدها تضم حوالي نصف سكان المناطق العشوائية فى مصر . ويصل مسطح ١١ منطقة عشوائية بها إلى حوالي ٢٦٧٠ فداناً ويقيم فيها حوالي ٢ مليون نسمة وهى عين شمس والمطرية والمرج والوايلي والزاوية الحمراء ومنشأة ناصر والمعصرة وعرب غنيم وعزبة الهجانة والنباشين والفسطاط ودار السلام وطره وكفر العلو والحكر والتبين. (تقرير من مركز معلومات ودعم اتخاذ القرار ١٩٩٥)

٢ الإشكالية البحثية والهدف من البحث

أفرزت ظاهرة **هيمنة الحضر** Urban dominance (تركيز المشروعات الكبرى والاستثمارات فى المدن الحضرية على نحو غير متكافئ مع الريف) **انتشار جيوب الفقر** Poverty pockets فى المناطق الحضرية الكبرى حيث المناطق العشوائية المتدنية اجتماعيا سواء على أطراف المدن أو تكدس المناطق القديمة وتدهور ظروفها المعيشية، بالإضافة إلى استمرار الزحف العشوائي فى الهوامش والأطراف الحضرية. وعلى الرغم من تصاعد الاهتمام القومي بقضية العشوائيات إلا أن هناك اختلاف واسع فى سمات المناطق العشوائية من نمط لأخر وبالتالي كيفية التعامل معها وأولويات التدخل.

ويهدف البحث إلى الوصول إلى تصنيف للعشوائيات تختلف فيما بينها فى خصائصها ودرجة خطورتها وانعكاساتها على أولويات التنمية والاستقرار، حتى يسهل التوصل إلى مداخل تخطيطية وأساليب للتعامل مناسبة لكل نمط تتصف بالفاعلية والواقعية توجه جهود التنمية، وذلك من خلال استنتاج بعض السيناريوهات المستقبلية لتوقع ما يمكن أن يحدث حتى يمكننا تفادى السلبيات.

٣ مفهوم المناطق العشوائية

فى البداية يجب تحديد ما هو المقصود بالمناطق العشوائية من خلال الدراسات والأبحاث السابقة: فهناك من يرى أنها مناطق تنشأ غير مخططة عمرانيا ومحرومة من الخدمات والمرافق الأساسية **(مناطق الإسكان غير الرسمي الذي نشأ في غيبة من القانون)**، بينما يرى البعض أنها **مناطق فقيرة ومزدحمة** يسكنها الفقراء والمهمشين urban poor والذين ليس لديهم القدرة للحصول على مأوى أو أراضى للسكن الأمر الذي جعلهم يلجئون إلى البناء في أي مكان وبأي شكل دون توجيه و بدون رقابة وبعيداً عن نظر السلطات على أراضى

فضاء ذات **ملكية عامة أو خاصة** لاسيما فى المدن الحضرية الكبرى وعلى هوامشها وجيوب الفقر بداخلها. أو أنها مناطق للإسكان غير الرسمي باقتصاد غير رسمي وتنشأ باغتصاب أراضى الدولة بوضع اليد مع عدم مراعاة أسلوب وقواعد التخطيط وأحكام وقوانين تنظيم البناء. (على الصاوي ٢٠٠٧ ، سعاد عبد الرحيم ٢٠٠٧، غادة حسن وابتهال عبد المعطى ٢٠٠٧)

وبشكل عام تنشأ العشوائيات إما على:
- مناطق خارج كردون المدن وبخاصة على الأراضى الزراعية المفتتة.
- المناطق الهامشية على أطراف المدن وعلي جوانب الترع والمصارف والسكك الحديدية.
- المناطق النائية وسفوح الجبال.
- المناطق القديمة المتدهورة عمرانيا.

تنشأ المناطق العشوائية على الأراضي الصحراوية ، وتلك المناطق غالبا تنتشر على أطراف المدن أو بالقرب من معسكرات الجيش مثل عزبة الصفيح وعزبة الهجانة التي نمت في الأرض الصحراوية التابعة لمدينة نصر، وعزبة أبو قرن شرق جامع عمرو بن العاص بمصر القديمة. ولقد امتدت المناطق العشوائية بصورة سريعة ومعدل نمو متزايد، بشكل غير منتظم ولا يتبع أسلوب معين وإنما طبقا للاحتياج وما تسمح به طبيعة الأرض. تتميز المناطق بالكثافة البنائيه والسكانية العالية، كما تأخذ الشكل السرطاني غير المنتظم.ومازالت تحيط ببعض هذه المناطق أراضى فضاء صحراوية يمكن للمناطق العشوائية الامتداد عليها. كما تنشأ العشوائيات بالأراضي الفضاء ، وتنتشر هذه المناطق داخل التجمعات السكنية وخاصة المناطق القديمة مثل الجمالية ومصر القديمة وأيضا على الأطراف والمناطق النائية وحول السكك الحديدية، وكذلك بالمناطق الجبلية التى غالبا ما تكون على أطراف المدينة مثل جبل المقطم مثل منطقة منشية ناصر والتي تقع فى أقصى الهضبة الشرقية.

كما تنشأ العشوائيات على ضفاف الأنهار في مناطق طرح النهر ، وساعد على ذلك غياب وسائل حماية أراضى المنافع العامة على طول المجارى المائية (أراض طرح-مصارف ومساقي – ترع)، وأمثلة ذلك الحكر القبلي والحكر البحري وعزبة العناني. أما عشوائيات الأراضي الزراعية فتنشأ بالقرب من المجارى المائية وعادة تتبع خطوط الأحواض الزراعية ونجد أن مبانيها متلاصقة و الطرق ضيقة. وهى من أكثر الأنواع شيوعا فى مصر بسبب: غياب الأجهزة الإدارية و توفر المياه بالأراضي الزراعية بالإضافة لرخص سعر الأرض وقربها من التجمعات السكنية. كما سرع من ذلك قرارات الضم الإداري للعديد من القرى لكردونات المدن إلى جانب المضاربة العقارية فى الأراضي الزراعية من صغار الحائزين وصغار المقاولين والسماسرة. (مركز استشارات العمران ٢٠٠٨، وحدة بحوث ودراسات التخطيط ٢٠٠٨)

٤ أسباب ظهور المناطق العشوائية

تتضمن أسباب ظهور العشوائيات ما يلى:

(أ) الأسباب الإجتماعية والإقتصادية

- الهجرة من الريف إلى الحضر، وكذلك الهجرة العكسية إلى القرى الواقعة في إطار المدن الكبرى. بالإضافة لضعف القدرة التمويلية للمهاجرين لشراء وحدات سكنية جديدة .
- قلة فرص العمل بشكل عام وفى الريف و أقاليم الصعيد بشكل خاص.
- الميل العمدى لدى بعض الجماعات المسيسة إلى السكن فى مناطق غير مخدومة بالمرافق الأساسية و مغلقة أمام اختراق الأجهزة الأمنية.(محمد عدوى ٢٠٠٠)
- ضعف الإمكانيات المادية يقابلها تزايد أسعار الأراضي ومواد البناء والوحدات السكنية بمعدلات كبيرة لا تتناسب مع إمكانيات الفقراء .
- نقص الموارد المالية المخصصة لإسكان محدودي الدخل والعشوائيات. كما صعبت نظم التمليك المتبعة منذ منتصف سبعينات القرن الماضي الحصول على المسكن للمواطن محدودي الدخل.
- تدخل الحكومة فى خفض القيمة الإيجارية لصالح الفقراء من جهة وارتفاع تكلفة الوحدة السكنية من جهة أخرى ، أدى إلى اتجاه القطاع الخاص للعمل في مجال الإسكان المتميز وأحجامه عن اللأستثمار فى قطاع الإسكان لمحدودي الدخل. ترتب عليه قيام الأهالى بتوفير المسكن اعتمادا على أنفسهم (الطبقة الفقيرة والمتوسطة). (أحمد عبد الله ٢٠٠٨)

- مع ظهور شركات تقسيم الأراضى والاستثمار العقاري (سواء سكن أو أراضى للبناء) بعيدا عن السلطة المركزية، قفزت نسبة الامتدادات العشوائية. إذ تقوم شركات التقسيم بشراء الأراضي الزراعية بالفدان وتبويرها وتقسيمها وتحديد الشوارع (٤-٨ متر) وقطع الأراضي دون تزويدها بالمرافق وتقوم ببيعها للحرفيين والمدرسين وعمال البناء وتتراوح مساحة القطع بين ١٠٠-٢٠٠ م٢ وأحيانا ٣٠٠ م٢ مع تسهيلات في الدفع بالتقسيط على سنتين وثلاثة مع مقدم ثمن يتراوح بين نصف إلى ثلث الأرض.وغالبا يكون التقسيم تربيعيا. كما يقوم بعض الفلاحين بتقسيم الأراضي وبيعها كأراضى زراعية بالقيراط والسهم للتهرب من قانون الزراعة ويقوم المشترى بترك مسافة مناصفة للشوارع بعرض لا يزيد عن ٣ م .(على الصاوي ٢٠٠٨ ، أحمد عبد الله ،٢٠٠٨)

(ب) الأسباب السياسية

- اهتمام الدولة بتنمية وتطوير الحضر وإهمال الريف في مرحلة الستينيات والسبعينيات. أدى لاستمرار النزوح إلى المدن لنقص الاستثمارات فى الريف وانعكاسه على تدهور البيئة الريفية إذ بلغ متوسط الأجر السنوي للعامل الزراعي نصف قيمة متوسط الأجر السنوي للعامل على المستوى القومي .
- عدم وجود مخطط إستراتيجى إقليمى للقاهرة الكبرى. إذ تمت مناقشة فكرة المخطط الإقليمى من خلال لجنة التخطيط الإقليمي عام ١٩٧٣ ولم تنفذ التوصيات حتى الآن .
- تراجع الحكومة عن توفير المساكن لمحدودي الدخل بعد ١٩٦١ آذ توجه التمويل إلى السد العالي كما تحول ٧٥% من الميزانية للمجال العسكري. وبالتالي تراجعت فيه الأهمية النسبية للإسكان في استثمارات خطط الدولة من ١٢.٤ % فى منتصف الستينات إلى ٥.٩% عام ١٩٧٩ على الرغم من تزايد الطلب على الإسكان ساعد على تفاقم العشوائيات انتشار مساكن الإيواء فى الفترة الأخيرة من قبل الحكومة لمن تنهار مساكنهم أو تهدم، لمقتضيات توسعة الشوارع أو بناء الكباري أو بسبب قدم هذه المباني أو كنتيجة لتشرد الكثير بسبب وقوع الزلزال . (مروة سيبوه ٢٠٠٨)
- التأخر فى مواجهة الحالات العشوائية فى حال قيامها . فالمشكلة تبدأ صغيرة يمكن القضاء عليها ثم تتفاقم فتصبح مشكلة إنسانية. (Manal El Batran & Christian Arandel, 1998)

(ج) الأسباب الإدارية

- تراخى الأجهزة التنفيذية خاصة على مستوى المحليات وعدم الجدية في تطبيق العقوبات وتنفيذ الأحكام على المخالفين.
- القصور في التشريعات وكثرة الثغرات التي تسمح بوجود العشوائيات.
- قرارات الإخلاء الإدارى خاصة في المباني القديمة الآيلة للسقوط وعدم وجود البديل.
- قسوة قوانين البناء والتي تؤثر على سوق البناء وتتسبب في ارتفاع الأسعار وعدم ملاءمتها لقدرات الناس.
- تعدد الجهات المالكة لأراضى الدولة مما يصعب أمر الإزالة ويعقده.
- ضعف التنسيق بين الجهات المعنية (وزارة الزراعة – السياحة – الأوقاف – الإسكان - التنمية المحلية -التضامن الاجتماعي.)

٥ تصنيف العشوائيات

تماشيا مع سياسة الدولة بضرورة التصدى لمشاكل المناطق العشوائية التى تشوه صورة المستقبل فقد تبنى البحث فكرة تصنيف المناطق العشوائية إلى مجوعات يسهل التعامل معها فى إطار خطة تنفيذية مرحلية: والتصنيف هنا يعني تقسيم الظاهرة إلي مجموعات أو فئات طبقا لأسس معينة . وبتنوع تلك الأسس ينتج أكثر من تصنيف . ويمكن ان يستند التصنيف على ثلاثة مناهج رئيسية:

- المنهج التاريخى: والذى يصنف المناطق العشوائية طبقا لحقبات زمنية شهدتها الظاهرة وكل حقبة بها المتغيرات والعوامل الحاكمة التى تفرز خصائص معينة لكل مجموعة .

- المنهج المقارن: ويعتمد على مبدأ المقارنة بين ظاهرة العشوائيات فى مناطق وأيضا بدول مختلفة لاستخلاص أوجه التشابه والاختلاف بينها ، ومحاولة الوصول والتعرف على العوامل

المسببة والظروف التي حدثت فيها. وبالتالى التعلم من التجارب المختلفة لعلاج سلبيات الظاهرة وتعظيم ايجابياتها.

- المنهج الوصفى: ويستخدم لوصف وملاحظة الظاهرة في الوقت الحاضر، معتمداً على معلومات نوعية أو كمية في فترة زمنية معينة أو خلال فترات زمنية مختلفة بغرض التعرف على شتى جوانب الظاهرة وعلاقاتها بغيرها من الظواهر لتحديد العلاقات المؤثرة والحاكمة محاولاً فهم الوضع الراهن واستقراء المستقبل . ويعتمد المنهج الوصفي على بعض الوسائل لتحقيق أهدافه، منها أسلوب المسح ودراسة الحالة.

ولقد تبنى البحث بصفة أساسية المنهج الوصفى واعتمد على البيانات التى تم تجميعها من خلال مشروع "إعداد دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية للهيئة العامة للتخطيط العمرانى" مستخدما أسلوب المسح والحالات الدراسية فى (القاهرة – الجيزة – حلوان - شبرا الخيمة - الإسكندرية) . ونتج عن استخدام هذا المنهج مدخلين لتصنيف المناطق العشوائية: المدخل الأول خاص بتصنيف المناطق العشوائية حسب إمكانيات نموها، والمدخل الثانى خاص بتصنيف العشوائيات طبقا لمعيارى الأمن والأمان.

١/٥ تصنيف المناطق العشوائية حسب إمكانية نموها

يرتبط المدخل الأول بتصنيف المناطق العشوائية طبقا لإمكانية إيقاف النمو العشوائى المتوقع كأولوية أولى ومن ثم التعامل مع المناطق العشوائية القائمة . ويعتمد ذلك على تصنيف المناطق طبقا لخطورة سرعة نمو الامتدادات العشوائية القائمة وإمكانية الزحف أفقيا ، وبالتالى ضرورة سرعة التدخل لتحديد المناطق الأكثر خطورة والإسراع بعمل مخططات تفصيلية لتلك المناطق المهددة بالنمو العشوائى، علما بأن هذه المناطق تتدرج فى خطورتها من حيث معدلات الزحف العشوائى.

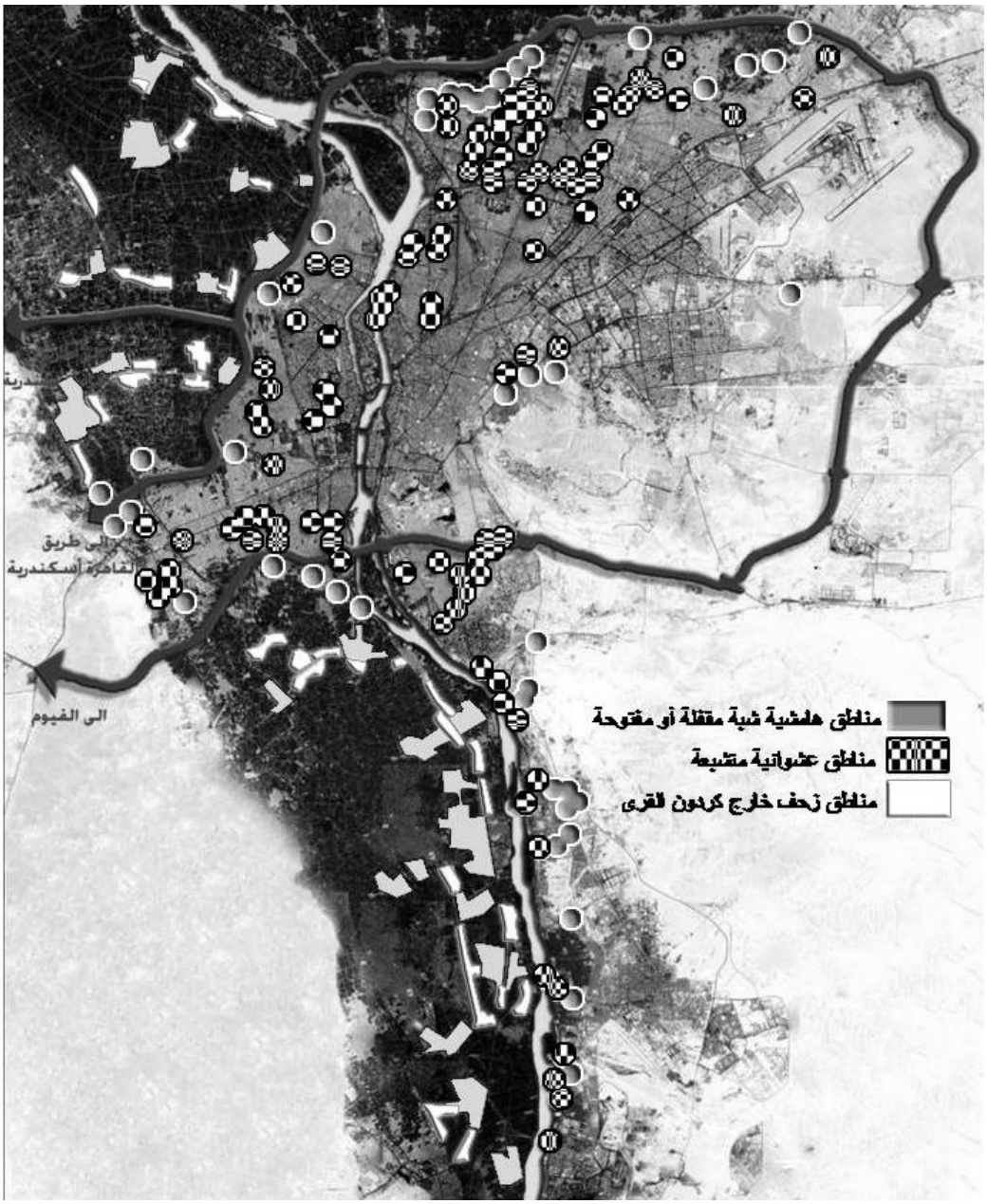
وتمثلت أسس التصنيف فى هذا المدخل بشكل عام على القراءة والتحليل للعديد من حدود المناطق العشوائية (الاستعمالات - الملكيات – طبيعة الأرض) لتحديد المناطق ذات المقاومة الضعيفة (والمقصود بها المناطق ذات المقومات التى تجذب النمو العشوائى ولا يوجد بها أى رقابة أو ضوابط تخطيطية) التى تم دراستها من خلال مشروع إعداد دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية للهيئة العامة للتخطيط العمرانى (فى القاهرة- الجيزة- حلوان-شبرا الخيمة).

وبشكل عام، يمكن اقتراح ثلاثة أشكال من المناطق العشوائية حسب إمكانية نموها: (شكل ١)

أ- **مناطق عشوائية متشبعة:** مناطق محاطة بمناطق إسكان أو مناطق عشوائية أخرى وبعض المناطق الصناعية المتاخمة مما يحد من نمو هذه المناطق أفقيا حيث لم يتبقى سوى القليل من الجيوب الزراعية. وأحيانا يتم الاستيعاب بالتكثيف.

ب- مناطق عشوائية طرفية شبه مقفلة أو مفتوحة : وهى مناطق مازالت احد جوانبها على الأقل أراضى صحراوية أو زراعية أو بور. ومازال هناك أمكانية للامتداد الأفقى .

ج- **مناطق امتداد عشوائي خارج أحوزة القرى :** وهى مناطق مفتوحة على أراضى زراعية أو محاور تنمية عمرانية ، تنتقل الامتدادات العشوائية إليها وتستنزف مسطحات شاسعة من الأراضي الزراعية.



شكل (١) تصنيف المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى حسب إمكانية نموها

٢/٥ تصنيف العشوائيات طبقا لمعيارى الأمن والأمان

أما المدخل الثانى فيمكن تصنيف العشوائيات فيه إلى مجموعات تختلف فيما بينها فى بعض الخصائص الاجتماعية والعمرانية، بينما داخل كل مجموعة تجمعها بعض السمات العامة المرتبطة بمعيارى الأمن والأمان (درجة الخطورة على السكان ، الخطورة السياسية والأمنية، مدى صلاحيتها للبقاء والاستمرار أو التطوير). وتستهدف عملية التصنيف التالى:

١- المساهمة فى تحديد أولويات التدخل للمناطق العشوائية والتى يمكن ترجمتها الى خطة لتطوير العشوائيات مرتبطة بالمدى الزمنى (مجموعة يمكن تأجيلها للمدى البعيد – مجموعة يمكن تأجيلها للمدى المتوسط والطويل – مجموعة لابد من البدء بها فى الخطة قصيرة الأجل).
٢- إيجاد بعض الفروق النسبية بين المجموعات المختلفة بما ينعكس على ضرورة عدم تبنى سياسة موحدة لتطوير المناطق العشوائية وتحديد أهم المداخل التخطيطية الملائمة لكل مجموعة.

ولقد تبنى البحث هذا التصنيف حيث أسفرت قراءة خصائص العديد من المناطق العشوائية التى تم دراستها من خلال مشروع "إعداد دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية" للهيئة العامة للتخطيط العمرانى عن تقسيم مجتمع العشوائيات إلى ثلاثة مجموعات رئيسية هم: مناطق عشوائية آمنة أو المناطق غير المخططة (يمكن التعامل معها على المدى الطويل) ، مناطق عشوائية آمنة لكنها تؤثر سلبيا على مواردنا وتعيق أحداث تنمية مستدامة على المستوى القومي (يمكن التعامل معها على المدى المتوسط) ، وأخيرا مناطق عشوائية غير آمنة سواء بالنسبة لسكانها أو للمناطق المحيطة أو حتى على المستوى القومي . وهذه المجموعة لابد من أن تكون لها الأولوية الأولى فى التعامل وتضم ستة أنماط تختلف باختلاف مدى حدة تدهورها ودرجة خطورتها على السكان وأيضا درجة خطورتها السياسية والأمنية وينعكس هذا التصنيف على اختلاف أولويات التدخل والمداخل التخطيطية والأساليب الوقائية الممكن إتباعها فى كل مجموعة. وفيما يلى نشير إلى الأنماط المختلفة داخل كل مجموعة:

١/٢/٥ المناطق العشوائية الآمنة

أ- **الإسكان غير الرسمي** squatters وهى مجتمعات قائمة على الأراضى العامة والخاصة عن طريق وضع اليد. منها مناطق صحراوية وأخرى على الأراضي الزراعية . وبالتالي تكون غير مخططة منذ نشأتها ولا تراعى قواعد التخطيط وأحكام وقوانين تنظيم البناء، وتعانى من نقص شديد من الخدمات والبنية الأساسية كما ترتفع بها الكثافة البنائيه ومعدلات التزاحم . ومعظم هذه المناطق يعتمد اقتصادها غالبا على التعامل فى البضائع الأقل جودة وسعرا، والتي يقبل عليها حتى الأغنياء أنفسهم. وينمو هذا الاقتصاد خارج النظام الضريبي الرسمي. وتنمو ببعض المناطق أسواق تجارية كبيرة . فيضغط سكانها على الحكومة لتزويدهم ببعض الخدمات الأساسية . ومثل هذه المناطق تحتاج الى جهود كبيرة من الحكومة لإزالتها وانتقال سكانها إلى مناطق أخرى كما حدث فى سوق روض الفرج .

ب- **الأحياء المتداعية** slums الأحياء السكنية القديمة المتدهورة والتي تدنت فيها مستويات المعيشة اقتصاديا واجتماعيا ولم تكن متدنية النشأة. و تتحمل سكانا أضعاف ما كانت تتحمله عند إنشائها مثل أحياء السيدة زينب ومصر القديمة وحلوان والقاهرة الفاطمية والظاهر والفجالة وشبرا والمطرية ...في القاهرة ، والجيزة البلد وساقية مكي وإمبابة وبولاق الدكرور وميت عقبة وبين السرايات ونزلة بطران والبكارى ... فى الجيزة وشبرا الخيمة وأبو زعبل والقلج فى القليوبية . ومعظم هذه المناطق فى بدايتها ليست عشوائية بل كانت مخططة و بها كل أنواع الخدمات والبنية الأساسية إلا أن مشكلتها تزايد الطلب السكاني عليها وارتفاع الكثافة بما لا يتناسب مع عروض الشوارع ولا مع شبكة البنية الأساسية بالإضافة إلى عدم صيانة المباني نفسها مع تقادمها .

ج- **عشوائيات الأثرياء:** سهل من نمو تلك المناطق ارتفاع معدلات عوائد المخالفات الرأسية والأفقية إذا ما قورنت بتكلفة المخالفة. وتساهل إدارة الأحياء فى التعامل مع المخالفات. مثلما يحدث فى طريق هرم سقارة وترعة المريوطية والمناطق البينية على محاور الطرق الإقليمية والشريانية فى إقليم القاهرة.

د- **الإسكان الحكومي المتدهور**: حيث تسبب إهمال الدولة من جهة وعدم قدرة ساكنيها من جهة أخرى بأعمال الصيانة اللازمة سواء بالمرافق أو الواجهات .. بالإضافة إلى عمل العديد من المخالفات على هذه المباني إلى تحويلها إلى رصيد إضافى من العشوائيات.

هـ- **عشوائيات بها بؤر تلوث بيئي**: وهى مناطق تلوث بيئي مؤقتة يمكن إزالة تلك البؤر أو التقليل من درجة تلوثها. منها على سبيل المثال انتشار أماكن تجمع قمامة على أطراف المنطقة وفي الشوارع الجانبية بالمنطقة، ويسهم حرق هذه المخلفات في خلق بؤر للتلوث، مثل منشية السد العالي بإحدى شياخات قسم

السلام، كما يوجد نهاية رشاح الصرف الخاص بمنطقة العشش الواقعة خارج المنطقة على الحدود الجنوبية ويسبب تلوث بيئي للمنطقة الجنوبية من السد العالي. أو انتشار بعض الأنشطة الصناعية الملوثة كورش تصليح السيارات وعدد من مصانع البلاستيك والورق في المنطقة السكنية. كذلك وجود السكة الحديد الذي ينتج عنه تلوث ضوضائي،ويفصل المنطقة عن المناطق المحيطة. ويشكل خطراً على حياة السكان.

ويمكن إيجاز بعض السمات العامة للمناطق العشوائية الآمنة فيما يلى: (دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ٢٠٠٨)

- تضم معظم المناطق العشوائية المتواجدة داخل الحضر مجموعات متنوعة الثقافات والتقاليد (خليط من الحضر الأصليين والمهاجرين). فى حين نجد فى البعض الأخر من العشوائيات وخاصة المنتشرة بالأطراف مجموعات سكانية تضم مجتمع ريفي واحد داخل المنطقة العشوائية (حارة قنا ، حارة الشراقوة، عزبة الصعايدة ، عزبة جبريل ...)
- المناطق العشوائية تظل تجذب المزيد على نحو مطرد (تتوسع أفقيا وراسيا) دون أن تتحول إلى مناطق طاردة حتى مع زيادة كثافتها السكانية وتدهور مستوى المعيشة بها.
- الشوارع لا تخضع لقوانين التخطيط ومواصفات إنشاء الطرق (متعرجة – غير متصلة)
- تدنى مستوى خدمات البنية التحتية كما تندر المساحات الخضراء والمفتوحة.
- ارتفاع الكثافة السكانية (أكثر من ٤٥٠ شخص /فدان فى بعض المناطق رغم انخفاض نسب الأشغال فى بعض المناطق الطرفية خصوصا إلى ٦٠%. بينما تزيد الكثافة بالمناطق الداخلية عن ٦٠٠ شخص / فدان وترتفع نسب الأشغال عن ٨٥%.
- التخلص من المخلفات فى بعض الأراضى الفضاء أو على جانبي الترع.
- انعدام الخدمات أو عدم كفايتها (الصحية-التعليمية –الثقافية-الاجتماعية-الامنية-الترويحية)
- التأثيرات الضارة على البيئة والصحة العامة الناتجة عن بؤر القمامة أو انتشار الورش..
- انعدام هوية المدينة وفقدان الصورة البصرية إذ تمثل تلك المناطق خليط عمراني غير متجانس.

٢/٢/٥ مناطق آمنة لكنها تهدر بالموارد القومية

أ- **مناطق عشوائية تهدد التراث القومي: وتشمل إسكان المناطق الأثرية** التى سهل ضعف وسائل حماية الأراضى الواقعة فى زمام المناطق الأثرية على نموها، ويؤثر ذلك على حالة المبنى الداخلية والصورة البصرية الخارجية . كما تشمل **مناطق نمو عشوائي فى المناطق القريبة والمحيطة بالمناطق التراثية،** وهى أحيانا تكون من عشوائيات الأثرياء مثل المناطق التي تؤدى إلى سقارة والمناطق المحيطة بالهرم ويؤثر ذلك الزحف على الصورة البصرية للبيئة المحيطة بالمناطق الأثرية. وأيضا نجد عشوائيات فى بعض المناطق المحيطة بالقلعة والقاهرة القديمة، بالإضافة إلى عدم الاهتمام بالمنشأت الأثريه القديمة وإهمالها وسوء البيئة المحيطة ورمي القمامة بها لتصبح وكر للمخالفات. أيضا تنتشر الأعمال الحرفية مثل النجارة والفخار بصورة عشوائية داخل المنطقة وقد تظهر فى المناطق الأثرية مسببة بذلك تأثيرا سلبيا على الأثر الموجود.

ب- **مناطق عشوائية تهدد الأراضي الزراعية:** وتشمل **النمو غير المخطط** Spontaneous growth، وهى مناطق عمرانية حضرية أو ريفية أو بينهما تنمو بدون ضوابط تخطيطية (لا يوجد أي التزام بالقوانين المنظمة للنمو العمراني أفقيا ورأسيا) . ومع حركة العمران السريعة التي شهدتها مصر خلال النصف الثاني من القرن الماضي تحولت العديد من تلك الأراضي إلى عشوائيات. إذ تعرضت هذه المناطق لعمليات غزو مستمرة أدت لضياع هويتها وفقدان طابعها وأفرزت خليطا متنافرا من المباني. وتنتشر هذه الإمتدادات العشوائية على الأرض الزراعية خارج حدود الكتلة العمرانية للمدينة في جميع الاتجاهات بمحاذاة الترع والمصارف والطرق الإقليمية الرئيسية والثانوية . وتعاني جميع المناطق من ارتفاع في الكثافة السكانية بين ٣٠٠ – ٥٠٠ فرد/فدان.(Sims, 2003)

كما تشمل **عشوائيات التعدى على الأراضي الزراعية داخل المدن**. وكانت تمثل فى البداية أطراف المدن وجزء من الأراضي الزراعية الشاسعة التي كانت تحيط بالقاهرة خلال القرن الماضي مثل عزبة النخل الشرقية والجبل الأصفر وكفر أبو صير. وتتميز بعض المناطق بوجود نخيل سواء داخل الكتلة السكنية أو في الأراضي الفضاء المنتشرة والتي كانت أراضي زراعية تم تبويرها أو مازالت أراضي زراعية. وتعانى معظم عشوائيات هذا النمط من انتشار القمامة ونشع مياه الصرف الصحي، كما تعاني المنطقة من

تجميع لمواد البناء المتخلفة من عمليه البناء في الشوارع مما يسبب تلوث الهواء. ومن سمات تلك المناطق أن غالبية المساكن حديثه ومبنيه من الخرسانة و وبها بعض الإرتفاعات العالية (تصل في بعض الأحيان إلي أكثر من ١٠ ادوار) بعضها تفتقد للتشطيبات الخارجية نظراً للظروف الاقتصادية للسكان. أما الشوارع فالفراغات ضيقه ومتعرجة و تعتبر من الأحياء الحديثة مازال يحدها أراضى زراعية. (Bayat & Denis, 2000)

وتشمل العشوائيات فى هذه المجموعة أيضا **القرى المتلاحمة والواقعة داخل نطاق الإقليم الحضري**، وهو نمط عمراني عشوائي ذو طابع ريفي للقرى القريبة من المدينة والتي تمثل مناطق امتداد للزحف العمراني الحضري على الأراضي الزراعية. ومن سمات هذا النمط ظهور خليط من المساكن الحضرية والريفية بدون أى ضوابط أو تشريعات تحكمه ويستنزف مسطحات كبيرة من الأراضي الزراعية .

٣/٢/٥ مناطق عشوائية غير آمنة

تعتبر من مناطق الإسكان غير الرسمي لكنها لسبب أو لأخر تمثل خطورة على سكانها من ناحية وعلى المجتمع من ناحية أخرى. ومعيار الأمن والأمان هنا يرتبط بدرجة خطورتها السياسية والأمنية أو مدى حده تدهورها، وتضم :

أ- **المجتمعات المستضعفة**: وهي مناطق غير معدة فى الأصل للسكن مثل **الإسكان الجوازى** Shanty towns و**إسكان الإيواء** (أكشاك أو حجرات مشتركة بالإضافة إلى إلحاقها بزيادة عشوائية سواء عشش أو أكواخ)، قوارب ، **والعشش** منها ما يقع بالقرب من المناطق الصناعية أو على طول محاور السكك الحديدية أو ضفاف النيل والترع وكذلك العشش فى المناطق الأثرية. وتستخدم فى بنائها عادة الخشب والكرتون والصاج والطوب اللبن. لضعف وسائل حماية تلك الأراضى. وهذه المناطق تعانى من مشاكل بيئية وصحية خطيرة . كذلك **العشوائيات فى مناطق طرح النهر**، اذ أن عدم صلاحية الأراضي للاستخدام السكنى يجعلها جاذبة للاستعمال الغير رسمي. وأمثلة ذلك عزبة العناني والعلو والحكر البحري والقبلي. وفى غالبيتها تفتقد الحد الأدنى من الشروط اللازمة لبيئة سكنية صحية وآمنة. ويكون اقتصادها أكثر هشاشة من السابق ولا يمتلك القدرة على ممارسة الضغط على الحكومة.وهنا يسهل عملية الإزالة الجبرية ولا تأخذ وقت طويل .

ب- **إسكان الغرف المستقلة** المستخدمة فى معيشة أسرة كاملة أو سكن عائلة في غرفة واحدة بدون منافع تمارس فيها كافة أنشطتها الحياتية وتشارك غيرها في دورة المياه التي تقع غالبا فى الأسطح وأفنية المنازل. وهذه المناطق تعانى من مشاكل إجتماعية وأخلاقية وصحية خطيرة فهى تعتبر مرتعا خصبا لكثير من الأمراض المتوطنة . لارتفاع معدلات التزاحم وقلة دورات المياه وعدم وجود نظام جيد للتخلص من البنية الأساسية. (سعاد عبد الرحيم ٢٠٠٧)

ج- **إسكان المقابر:** ويتمثل فى سكن أحواش المقابر أو ملحقات داخل الجبانات مثل (مناطق الإمام الشافعي ، الليثى، التونسى ، الاباجية ، القادرية ، السيدة نفيسة ، باب الوزير ، الفير ، برقوق والقرافة الشرعية). وتعانى هذه المناطق من أمراض إجتماعية وانتشار جماعات الجرائم. ومن أهم الحوافز التي سببت تضاعف معدلات الإسكان في المقابر فى الفترة الأخيرة قربها من الأحياء القديمة التي تمر بمرحلة الإحلال وتكثر بها المباني الآيلة للسقوط. ودخول العديد من المقابر ضمن النسيج الحضري، وكذلك وجود خطوط للنقل العام تخترق شوارع مناطق المقابر زادت من اتصاليتها بباقي المناطق .وتوفير شبكة من الشوارع والمياه والكهرباء .

د- **مناطق عشوائية تهدد الأمن القومي:** وينتشر بها المتطرفون والمتهربون من القانون ويتواجد العديد من الجماعات الإرهابية والعناصر المطلوبة أمنيا ، وهى تمثل قنبلة سياسية موقوتة ومصدر للجريمة والإرهاب . وعقب خطاب الرئيس يوم عيد العمال ١٩٩٣ وفى ظل قناعة رسمية بان المناطق العشوائية وكر للجماعات الإسلامية حيث نشرت وكالة رويتر للأنباء تقرير الجمهورية الإسلامية بإمبابة . كان ذلك له دور حاكم فى أن تضع الحكومة مشكلة العشوائيات على خريطة الأولويات القومية منذ أوائل التسعينات .ومن هذه المناطق التي كانت مركزا لأحداث عنف دامية (مثل أحداث الزاوية الحمراء ، عين شمس ، المنيرة بإمبابة).ولصعوبة دخول الشرطة هذه الأماكن لضيق شوارعها جاءت الدعوة لتحسين وفتح بعض الشوارع . وفى خطة ٩٦/٩٥ أوصت بتدعيم شبكات الكهرباء ورصف الطرق والمرافق وخدمات الأمن

والإطفاء. ولقد جاءت الأولوية لتطوير العشوائيات لإقليم القاهرة الكبرى والصعيد لخطورتهم الأمنية عن محافظات الوجه البحري. أيضا تعتبر تلك المناطق وكر للمنحرفين وينتشر بها العديد من جماعات الرفض أو المتهربون من القانون للاتجار فى الممنوعات وإيواء أوكار الجريمة ، مما جعلها نقطة جذب للكثير من حالات الفساد الإجتماعى والإخلاقى وسبب رئيسي فى إقلاق المناطق المتاخمة. هذه المناطق العشوائية تغيب عنها الخدمة الأمنية لضيق شبكة الشوارع وعدم وجود ممرات ممهدة (مثل أطراف عين شمس والخصوص،زاوية عبد القادر ،الهجانة ،عزبة المفتى وارض الحداد بالجيزة ، وطلمبات المكس بالإسكندرية) (على الصاوي ٢٠٠٨، أحمد عبد الله ٢٠٠٤)

هـ- **عشوائيات معرضة للانهيارات:** وتتواجد معظمها بالمناطق الجبلية ، وهى مناطق معرضة لانهيارات شديدة وهناك أيضا خطورة فى صعوبة الحصول على المياه مثل منشية ناصر والدويقة .

و- **مناطق التلوث البيئي:** وهى مناطق تعانى من مشاكل الطفح المستمر من الصرف الصحي وانتشار مياه الصرف فى الشوارع فتحولت إلى برك من مياه الصرف مما تسبب تأكل جدران المنازل وتهددها بالانهيار. بالإضافة إلى مشاكل المياه الجوفية وتداخلها مع مياه الشرب أحيانا من جهة وارتفاع منسوب المياه الجوفية وتهديد انهيار المباني من الجهة الأخرى. وتنتشر الحشرات والبعوض هذه المناطق بما يسبب العديد من الأمراض.وهناك بعض المناطق يشرب سكانها ماء ملوث وغير صالحة للاستهلاك الأدمى فتكثر فيها الأمراض الناتجة عن هذه المياه فى الشرب. وهناك مناطق تعاني من عدم الاتصال بشبكة الصرف الصحي، ويقوم السكان بإلقاء مخلفات الصرف الصحي على الرشاح العمومي. ويشكل الرشاح بؤرة تلوث بيئي وكذلك خطراً كبيراً على صحة السكان. أيضا مناطق تعانى من انتشار ورش ومسابك ملوثة للبيئة مثل عزبة أبو قرن.وأخيرا إسكان تحت أسلاك الضغط العالي ، ويهدد ذلك سكانه بالإصابة بالأمراض الخطيرة.

وتشمل السمات العامة للمناطق العشوائية غير الآمنة ما يلى: (دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية - الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ٢٠٠٨)

- المساكن لا تتبع قوانين البناء ومنها ما هو مصنوع من مواد هشة (صفيح ، أخشاب ، كسر الطوب..)
- الشوارع لا تخضع لقوانين التخطيط ومواصفات إنشاء الطرق (متعرجة وغير متصلة- يصعب إدخال الشبكات)
- لا يوجد فراغات أو مساحات خضراء أو مسطحات فضاء يمكن استغلالها فى أقامة الخدمات.
- ارتفاع الكثافة السكانية (أكثر من ٨٠٠ شخص /فدان فى بعض المناطق)، بالإضافة إلى أن معدل التزاحم الغرفى (أكثر من ٦ فى الغرفة) ،والمساكن اغلبها ردئ.
- تدنى المستوى الثقافي وارتفاع معدلات التسرب من التعليم للأطفال وأمية المرآة ، وعمالة الأطفال .
- تفتقد مجتمعات هذه المناطق إلى مقومات الحياة الأساسية المقبولة .
- عدم وجود وعى بالآثار الحالية والمستقبلية لتكدس المخلفات الصلبة . والآثار الناجمة عن انتشار القمامة بالشوارع والمجارى المائية .
- عدم وجود وعى بالآثار والمناطق المحيطة بها وتحويلها إلى بؤر قمامة.
- عدم وجود منظومة إدارة المخلفات (جمعها-نقلها-إعادة استخدامها-التخلص منها ..).
- تدنى مستوى خدمات البنية التحتية أو انعدامها (طرق-مياه –صرف إنارة-كهرباء-غاز-تليفونات).
- انعدام الخدمات أو عدم كفايتها (الصحية-التعليمية –الثقافية-الاجتماعية-الامنية-الترويحية)
- انتشار الزوايا الصغيرة غير المرخصة (عددها أكثر من ١٠٠ ألف زاوية) ولا تعرف وزارة الأوقاف عنها الكثير وذلك يسهل من بث الأفكار المتطرفة بين سكان تلك المناطق .
- ضعف الضوابط القانونية والاجتماعية بالمناطق العشوائية جعلها مأوى للهاربين من العدالة وغير القادرين على مسايرة أنماط المعيشة فى المناطق الأخرى.
- إنهيار القيم الإجتماعية وإنعدام الخصوصية .
- التأثيرات الضارة على البيئة والصحة العامة الناتجة عن طفح مياه الصرف .مثل تكاثر الحشرات والقوارض الضارة وتلوث المياه الجوفية .
- مناطق لا يستخرج ساكنيها تراخيص للأنشطة الإقتصادية ، ولا تتعامل مع المرافق الإدارية بشكل مقنن.
- نمو عمراني بدون أى ضوابط أو اشتراطات يستنزف الأراضى الزراعية.

- ظهور نشاط خاص بالمقاولات البسيطة والتي امتهنها بعض الأفراد الذين استوطنوا المناطق العشوائية من مدة كبيرة حيث بدأوا يزاولون نشاط البناء بأسلوب غير فني للارتزاق من الوافدين . كما انتشرت عمليات بيع أراضى وضع اليد من الأفراد واليهم بصيغ تعاقدية يطلق عليها (عقد بيع أنقاض).

٦ بناء السيناريوهات المستقبلية فى إقليم القاهرة الكبرى

يطرح البحث السيناريوهات التالية لتحديد ما سيحدث فى المستقبل للتخطيط على أساسه وبالتالي مراعاة تجنب المشاكل المتوقعة وتعظيم الايجابيات المتوقعة أيضا: (وفاء عامر ٢٠٠٨)

١/٦ السيناريو الأول

بمكن تحديد أهم المتغيرات الرئيسية والحاكمة فى تشكيل هذا السيناريو كما يلى:

- غيبة مخطط إقليمى للقاهرة الكبرى واستمرار البرامج والسياسات الحالية لجذب الاستثمارات فى القاهرة من ناحية، والارتفاع المستمر لأسعار مواد البناء، مع استمرار معدل إنشاء الوحدات السكنية المطلوبة لمحدودي الدخل والتي لم تتعدى ١٥% من الرصيد المطلوب حتى عام٢٠٠٢ . واستمرار تراخى الأجهزة التنفيذية خاصة على مستوى المحليات فى تطبيق العقوبات على المخالفين.
- انخفاض الأموال المخصصة للاستثمار لتطوير العشوائيات من١٤٧,٢ مليون جنيه إلي١٤١,٥ مليون جنيه بتراجع قدره٥,٤ مليون جنيه وفقا للإحصائيات الرسمية .
- استمرار تيارات الهجرة المستمرة من الريف إلى الحضر. والاستمرار السريع فى نمو المناطق العشوائية ولا يلاحقها عمليات التخطيط المرجوة.
- عدم تدبير التمويل اللازم لإنشاء الإسكان البديل لسكان المناطق المقرر إزالتها . وعدم قدرة السكان على توفير هذا التمويل.

وبالتالى ففى هذا السيناريو يتوقع استمرار تزايد معدلات النمو السكاني ليتراوح بين (٣ – ٣,٥%) حيث ارتفع فى الفترة السابقة من ٢,٣ إلى ٣% ليصل حجم سكان العشوائيات إلى حوالي ٢٨ - ٣٠ مليون عام ٢٠٢٥ ، وتسارع معدلات النمو لبعض المناطق العشوائية والمناطق الطرفية بما يمثل ضغط شديد على المدينة والإقليم. أيضا يستمر معدل الزحف للنمو العشوائي بكل أشكاله (جيوب فقر – امتدادات عشوائية لفئات محدودي الدخل والفئات المتوسطة – مناطق فيلات وقصور – امتدادات عشوائية للتجمعات القائمة – امتدادات على المحاور والطرق الدائرية) ليتراوح بين ٤,٥ – ٥,٥% خلال الفترة القادمة بما يهدد يهدر المزيد من الأراضي المخصصة للزراعة. والمزيد من الضغوط على الطرق والنقل والمرافق. بالإضافة زيادة رصيد السكنى القائم المتدهور. وتسجل محافظة القاهرة فى ظل التقسيم الإدارى الجديد انخفاضا ملحوظا لوصول العديد من المناطق العشوائية إلى حد التشبع يقابلها زيادة سريعة فى الامتدادات والمناطق العشوائية بباقي المحافظات وبخاصة حلوان والقليوبية بالإضافة إلى المناطق البينية بين المحافظات. كما يتوقع أن يزيد سوق الإسكان غير الرسمي في مصر عن ٨٠% من إجمالى الإسكان. وعليه من المتوقع أن تتزايد المناطق العشوائية بصورة وحشية لتصبح أزمة قومية تهدد الأخضر واليابس. وسوف تتحول مدينة القاهرة إلى مناطق إسكان لفئات الدخل المتوسط يحيطها جيوب من الفقر والمناطق العشوائية فى حين تنتقل فئات الدخل العليا إلى الضواحي والمدن الجديدة المتصلة اتصال جيد بشبكة طرق مما سوف يزيد من الضغوط على مشاكل الحركة.

إلا أن هناك بعض المتغيرات التي قد تؤدى إلى انحراف السيناريو منها: تركيز الحكومة من خلال صندوق العشوائيات الذي خصص لعلاج العشوائيات غير الآمنة فقط (والتي تم رصدها بمفهوم العشوائيات الآيلة للسقوط) وتخصيص موارد مالية ولجنة تنفيذية لها، بالإضافة إلى تحالف مصالح قوى الضغط (رجال الأعمال) مع التوجهات السياسة فى الطلب على بعض المواقع المتميزة لإقامة مشاريع استثمارية أو عقارية. يجعل من الممكن احتواء بعض المناطق العشوائية بشكل عام والمجتمعات المستضعفة بشكل خاص. خاصة أن غالبية سكان تلك المناطق لا يحوز معظمهم سندات ملكية لتلك الأراضي التي تحولت بتغير الزمن لمنجم ذهب لرجال الأعمال. ويتوقع على المدى المتوسط القضاء على تلك الأنماط من العشوائيات. إلا أنه يبدو من الصعب القضاء على ظاهرة النمو العشوائي بل ستتزايد نسب المناطق العشوائية الآمنة أو التي تهدد التراث والأمن القومي آذ سينتقل السكان فى المناطق التي تم إزالتها إلى مناطق عشوائية أخرى بالإضافة إلى استمرار تزايد معدلات الهجرة وارتفاع مؤشرات الفقر .

٢/٦ السيناريو الثاني

فى حالة تفعيل آليات تنفيذ بعض التوجهات والسياسات المطروحة على مستوى الدولة سوف يؤثر ذلك بشكل قوى ومباشر على انخفاض نسبة النمو العشوائي ويقلل من نسبة العشوائيات الآمنة وغير الآمنة. ويمكن أن تنقسم المتغيرات الحاكمة فى تشكيل السيناريو إلى ثلاثة مجموعات رئيسية:

أ- **المجموعة الأولى** ترتبط بإمكانية وقف النمو العشوائي والحيلولة دون نشوء عشوائيات جديدة (تجميد الوضع الراهن) و ينتج عنها زيادة معدلات النمو العمراني وزيادة السكان فى المراحل الأولى لكن بشكل مخطط وتضم تلك التوجهات:
١- الأحوزة العمرانية والكردونات للقرى والمدن.
٢- تحزيم المناطق العشوائية بمناطق مخططة.
٣- توفير بدائل الإسكان للفئات المطلوبة (مثل الإسكان القومي، إبني بيتك ...)

ب- **المجموعة الثانية**: التي ترتبط بالتصدي للأسباب التي أدت إلى نشأة هذه المناطق ومنع تفاقمها فى المستقبل .والتي من شأنها الحد من عناصر الجذب بالقاهرة وتوجيها إلى أقاليم أخرى وانعكاسها الكبير على تقليل معدلات الهجرة ومن ثم انخفاض نسبة المناطق العشوائية فى التجمعات الحضرية وتضم:
١- إنشاء قرى الظهير الصحراوي كبديل لاستيعاب السكان.
٢- الاستمرار فى زيادة الاستثمارات الموجهة لأقاليم الصعيد .
٣- الاستمرار فى زيادة الاستثمارات لتنمية القرى الأشد فقرا على مستوى الجمهورية.

ج- **المجموعة الثالثة**: التي ترتبط بالمحافظة على رصيد الإسكان الموجود والارتقاء والتطوير لمناطق الإسكان العشوائي الصالحة لذلك وتضم:
١- استمرار خطط التطوير الخاصة بالمناطق العشوائية المطلوب تطويرها، والإزالة للمناطق العشوائية غير القابلة للتطوير. وقد يساعد زيادة الأموال المخصصة للجمعيات الأهلية مثل جمعية الحفاظ على الثروة العقارية والتنمية المعمارية ، جمعية الرعاية المتكاملة ، جمعيات مؤسسات الأعمال للحفاظ على البيئة، وغيرها على سرعة تفعيل تلك البرامج.
٢- تفعيل دور صندوق الإسكان بالمحافظات.

وفى هذا السيناريو يتوقع انخفاض معدلات النمو السكاني نتاجا عن انخفاض معدلات الهجرة ليصل إلى ٢,٥% ليتراوح حجم سكان العشوائيات بين ٢٤ - ٢٦ مليون عام ٢٠٢٥ ، وتسارع معدلات النمو لبعض المناطق الطرفية بما يمثل ضغط شديد على المدينة والإقليم. مسجلا انخفاض لمعدل الزحف العمراني إلى ٣,٨% خلال الفترة القادمة. وسيظل هناك رصيد هائل من السكنى القائم المتدهور أي يمكن أن يحدث تجميد للوضع الراهن. إلا أن هناك بعض المتغيرات التي قد تؤدى إلى انحراف السيناريو منها:

- تنصل الحكومة من التزاماتها تجاه زيادة الاستثمارات فى الصعيد وتخصيص الموارد والاستثمارات لصالح الأقاليم المحرومة والتوقف عن إنشاء قرى الظهير .
- عدم الجدية فى توقيع جميع الأحوزة العمرانية على الطبيعة ، مما يؤدى إلى استفحال مشكلة المناطق العشوائية وتسارع معدلات نمو الامتدادات العشوائية فى المدى القريب وتحولها من تجمعات سكنية قزمية إلى مجتمعات سكانية مليونية .
- عدم استطاعة الموازنة العامة للدولة تحمل التكلفة الهائلة لتوفير بدائل الإسكان ، وهو ما يعني تنامي ظاهرة السكن العشوائي باعتباره البديل الوحيد الموجود أمام محدودي الدخل .
- ضعف دور الجهود الذاتية والمنظمات غير الحكومية فى عمليات التطوير والاعتماد على ما توفره الدولة. وبالتالي تهالك الرصيد السكنى القائم .

٧ التوصيات والمقترحات

يمكن استنباط أهم التوصيات والمقترحات للمناطق العشوائية فى خمس اتجاهات رئيسية:

الاتجاه الأول على المستوى القومي:

- تبنى ظاهرة العشوائيات على أنها قضية أساسية تهدد الأمن القومي (أزمة قومية) وبالتالي ضرورة عمل استراتيجية قومية للتوصل إلى عدم نشوء عشوائيات جديدة .
- بناء سيناريو من خلال Back casting على مستوى الإقليم المتروبوليتانى، حيث يتم تحديد هدف معين وتحديد كيفية الوصول إليه من خلال بناء مسار السيناريو ، وتستخدم هذه الطريقة فى الحالات الحرجة مثل حالة القاهرة الكبرى.
- لابد من البدء فى مواجهة أسباب المشكلة الفعلية من خلال عمل استراتيجية متوسطة وطويلة المدى على المستوى القومي للحد من الهجرة من الريف للحضر .ووضع برنامج تنفيذي لتحويل الخطة إلى واقع فعلى.
- إعادة النظر فى أولويات سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية من اجل إعطاء قدر اكبر من الاهتمام للأقاليم الريفية والشرائح الاجتماعية محدودة الدخل.
- بلورة رؤية استراتيجية شاملة لكيفية دمج وتطوير المناطق العشوائية فى إطار الإدارة الحضرية والتنمية العمرانية للمدينة، حيث أن كل هذه المشاكل مجتمعة لا يمكن حلها منفردة بل يجب أن ينظر إليها جميعها وعلى أساس ربط تلك المناطق بالمناطق المحيطة .
- لا بد أن تتضمن سياسة الإسكان حلولا مناسبة لصالح الطبقات الفقيرة و محدودي الدخل، وإيجاد حوافز مالية للقطاع الخاص لتوفير المساكن المدعمة أو توفير أراضى من قطع صغيرة (٢٠٠ - ٢٥٠ م^{٢}) بأسعار رمزية للعائلات ذات الدخول المحدودة وتوفير قروض مدعمة لعملية البناء.
- عدم التركيز على مشكلة توفير المسكن ومحاولة تقليل تكلفته فقط ، وإهمال المتغيرات المعيشية والاجتماعية والاقتصادية الأخرى (البطالة - الأمراض والأوبئة – الفقر - الجريمة..)
- تطوير صندوق الإسكان بالمحافظات حتى يكون له موارده الخاصة يمكنه أن يقدم الدعم للمنتفعين. ومحاولة إنشاء صندوق لتطوير المناطق العشوائية بكل محافظة (يعتمد فى توفير موارده على التبرعات ، تراخيص البناء).
- سرعة تنفيذ برامج تنمية العشوائيات الذي أصبح جزءا مما يسمى الخطة الموحدة وذلك بتطوير المناطق القابلة للتطوير لتخفيف حدة المشكلة، وإزالة فورية وحاسمة للمناطق غير القابلة للتطوير ، والإسراع بتوفير بعض الخدمات العامة والمرافق الأساسية فى المناطق العشوائية المحرومة .
- محاولة تخفيف حدة الآثار الجانبية لمشاكل السكان الاقتصادية من خلال دعم (مشروعات الصندوق الإجتماعى وتشجيع المشروعات الصغيرة).
- عمل دراسة لتحديد المراحل والأولويات فى اختيار المناطق العشوائية لضعف الموارد المالية المتاحة للسلطات المحلية.

الاتجاه الثاني: **التعامل مع العشوائيات غير الآمنة والتي تهدد الأمن القومي** على أنها مرحلة مستعجل . ولابد من تصنيفها فى البداية طبقا لدرجة خطورتها (للسكان - الأمن القومي - للمناطق المحيطة) وإمكانية التعامل معها من خلال تطوير المناطق القابلة لذلك، وتحديد المناطق الأخرى التي لا تتحمل أو لا يمكنها أن تستوعب التطوير ومن ثم يحتمل أن تكون إزالتها كاملة أو أجزاء محددة منها هي المدخل الأساسي . وما يترتب على ذلك من كيفية توفير البديل لسكانها. ويمكن أن يكون مدخل تقنين فكرة إيجار الأراضى بسعر رمزي من الدولة مقابل الانتفاع وتقنين الحيازة فى المناطق المحتمل إحلالها وتطويرها.

الاتجاه الثالث: الرقابة والمتابعة

- منح سلطة الضبط القضائي لمهندسي التنظيم بالمحليات ومعاونتهم فى استخدام السلطات التي حددها القانون
- إنشاء شرطة خاصة بذلك كمثل شرطة المسطحات المائية وشرطة التعمير وشرطة الأموال العامة.
- مراقبة شركات تقسيم الأراضي مراقبة شديدة.
- إلزام كل صاحب ارض بتسويتها ووضع لافتات لتجنب التنازع على ملكيتها أو تحويلها إلى مصدر تلوث أو تجمع للمخلفات والقمامة .
- المتابعة المستمرة للمشروعات (الخدمية – الاقتصادية) وصيانتها من خلال التضامن والتنسيق بين الأجهزة الشعبية والحكومية.

الاتجاه الرابع: تخطيط المناطق المهددة

- سرعة اتخاذ القرارات فى **المناطق العشوائية الطرفية شبه مقفلة والمفتوحة** سرعة اتخاذ القرارات بالاستفادة من الفراغات غير المبنية فى توفير الخدمات المطلوبة والإسكان أو والحفاظ على بعض الجيوب

الداخلية باستخدامها فى توفير المناطق الخضراء والحدائق العامة. كما يجب حظر إنشاء أى طرق جديدة على الأراضي الزراعية لأنها تجذب النمو العشوائي.
- حصر كافة المسطحات الفضاء المملوكة للدولة وتأمينها من الاعتداء عليها.
- تخطيط المناطق البينية والمهددة باستمرار النمو العشوائي . ويصلح فى مثل هذه المناطق مدخل **المشروعات المشتركة** Combined upgrading & Sites and Services projects بتخطيط المناطق المهددة بالزحف العشوائي على أطراف المناطق العشوائية ، على أنها منطقة بينية فاصلة يتوطن بها الخدمات والمناطق الخضراء لخدمة المناطق العشوائية القائمة ومناطق الامتدادات الجديدة.

وهناك بعض العناصر المشتركة الواجب أخذها فى الاعتبار على مستوى الأنماط المختلفة منها:
- توفير المراكز الصحية، والعمل على نشر الوعي الصحي.
- انشأ نقطة امن بكل منطقة عشوائية حتى تحد من انتشار ظاهرة العنف وتجارة المخدرات...
- أتباع مبدأ التكامل فى سياسة التطوير المقترحة (اجتماعية – اقتصادية- ثقافية – عمرانية).ويراعى إقامة مشروعات اقتصادية بجانب الخدمية حتى تسهم فى توليد فرص عمل للمقيمين بهذه المناطق . (أحمد دسوقي ٢٠٠٨)
- الحث على المشاركة المجتمعية وأنشطة تنمية المجتمع كجزء من برنامج تحسين بيئة المناطق العشوائية.
- تأمين الحيازات Land Tenure والتي تمثل الحافز الرئيسي للسكان لتشجيعهم على دعم التنمية. والاستفادة من رسوم التمليك فى تحسين البيئة العمرانية .(أشرف كمال ٢٠٠١، UN- Habitat ٢٠٠٣)

الاتجاه الخامس: عدم تبنى سياسة موحدة للتطوير لكل المناطق العشوائية. لوجود إختلافات وفروق نسبية بين كل نمط وباختلاف ظروف كل منطقة وما يحيط بها وخصوصيتها الثقافية والاقتصادية.

وطبقا لتصنيف البحث هناك ثلاثة أنماط رئيسية : **مناطق عشوائية آمنة، مناطق آمنة لكنها تهدر بالموارد القومية ، مناطق عشوائية غير آمنة**، يجب عدم التركيز على احدهم دون الأخر ، وإنما يمكن أن يكون هناك توالى إذا لم يسمح التمويل بالتوازي فيما بينهم. مع الأخذ فى الاعتبار أن لكل نمط سمات ونقاط قوة وضعف مختلفة بما يجب أن ينعكس على اختلاف السياسات الواجب أتباعها. وفيما يلى نشير إلى بعض المداخل والأساليب التخطيطية الواجب إتباعها لكل مجموعة.

أ- المناطق العشوائية غير الآمنة

ويوصى التعامل مع هذه المناطق من خلال مداخل **الإزالة وإعادة التسكين Slum Clearance**، بهدف الإزالة وإعادة تخطيط وتعمير المناطق المتهالكة (غير الآمنة) أو خلخلة بعض المناطق العشوائية ذات الكثافات السكانية والبنائية المرتفعة، أو إزالة بعض المساكن المتهالكة بما ينعكس على توسيع الشوارع كما قد يسهل من مد شبكة الصرف الصحي والمياه أو إعادة استغلال الموقع لارتفاع قيمته الاقتصادية أو أهميته التراثية . ويتم إعداد دراسات تخطيطية وجدوى اقتصادية لإعداد برامج الإزالة وإعادة التوطين والتي يكون مخرجاتها احد مدخلين:

الأول : يحث على **الازالة وإعادة التوطين Resettlement Sites** فى مواقع أخرى غالبا تكون على أطراف المدينة والمناطق الهامشية لقيمة الموقع الاقتصادية أو التراثية أو لعدم صلاحيته بيئيا . وهنا يكون مدخل التنمية الإقتصادى مطروح (تعويض الساكنين من خلال شركات خاصة أو رجال أعمال..) .وهناك مجموعة من الاعتبارات الواجب أتباعها فى هذا المدخل : (احمد عبد الله ٢٠٠٨ ، ماجدة على صالح ٢٠٠٧)
- محاولة ترحيل السكان على أساس انه مجتمع واحد يرتبط سكانه بمجموعة من العلاقات أي لا يتم تشتيت سكان المنطقة الواحدة على أكثر من موقع مع اختلاف عاداتهم فينتج عنه سوء العلاقات الاجتماعية والعزلة.
- توفير فرص عمل بديلة أو على الأقل وسائل مواصلات رخيصة لأماكن العمل لتعويض السكان عن ارتفاع تكلفة المعيشة الناتجة عن طول الرحلة بين مواقع إعادة التسكين ومواقع العمل وعدم ممارسة المرآة للأنشطة التي كانت تقوم بها (خياطة - إعداد أطعمة) وزيادة تكلفة المواصلات بالإضافة لأعباء تسديد رسوم المرافق والوحدات السكنية الجديدة .
- محاولة إشراك السكان فى الترحيل وشرح أوضاع المجتمع الجديد لطمأنة السكان ونزع الإحساس بالخوف والبؤس. حتى يكون نقل السكان من مواقعهم على أساس التفاوض وليس الجبر.

ويمكن فى مثل هذه المواقع الاستعانة ببرامج **المسكن النواة Core-housing projects** أي إنشاء غرفة واحدة مزودة بالمنافع الأساسية (دورة مياه) وتترك للمنتفع حرية التوسع أفقيا أو راسيا مع مرور الوقت . ويوصى بإنشاء جهاز مستقل للمشروع له سلطة فى الإشراف والتنفيذ بالإضافة إلى بعض النواحي الإدارية والمالية والفنية للمشروع .(احمد عبد الغنى ٢٠٠٠). أو برنامج **Sites and Services** أي تسوية الأرض بالموقع المقترح و تخطيطه إلى قطع صغيرة ، ثم تجهيزه بالمرافق الأساسية وإمداده بالخدمات . ولابد فى هذه الحالة إعطاء قروض ميسرة بفوائد قليلة ، مع ضرورة وضع اشتراطات بنائية للمشروع (ارتفاعات - نسبة البناء- نوعية الاستعمالات..).

الثاني: الإزالة وإعادة تنمية وتعمير الموقع Clearance and Redevelopment

ويتم ترحيل السكان إلى مواقع مؤقتة حتى يتم إعادة تخطيط وتنمية الموقع مرة أخرى ، ويمكن ترك منطقة لإسكان إستثمارى أو منطقة تجارية حتى يمكن أن يشارك عائدها فى توفير التمويل اللازم لتنمية المنطقة وتوفير الوحدات السكنية المطلوبة للسكان الأصليين. وتتم مشروعات إعادة التخطيط والتطوير بشراكة عدد من الأطراف المعنية (المحافظة – جمعية الهلال-رجال الأعمال-جمعيات..) ويتم الشراكة فى تمويل (توفير أماكن الإقامة المؤقتة-بناء الوحدات السكنية –تطوير الخدمات أو مراكز الشباب..). كما تستمر عملية التطوير بعد تنفيذ المشروع من خلال صيانة الفراغات العامة والحدائق والممرات الداخلية ويشارك السكان فى مستحقات الصيانة من خلال أبرام حق الانتفاع أو عقد إيجار للوحدات السكنية لمدة خمس سنوات تجدد تلقائيا فى حالة عدم وجود مخالفات أو تعديات سواء على الوحدات أو الفراغات الخارجية بما يضمن عدم حدوث تعديات.

ب- مناطق عشوائية آمنة، يمكن أن يتم التعامل مع هذه المناطق من خلال:

- **مدخل الارتقاء والتحسين Slum Rehabilitation up Grading** التي تهدف لتطوير المناطق العشوائية الآمنة ووضع برامج وسياسات للعشوائيات القائمة من خلال التحسين وتوفير الخدمات أو رفع كفاءتها والمرافق العامة ورصف الشوارع وتهذيبها . ويتبع هذا التطوير إقامة برامج وأنشطة تعمل على رفع المستوى المعيشي بسكان تلك المناطق . و زيادة وسائل الربط بين المناطق العشوائية والمناطق العمرانية المخططة من خلال الربط ببعض مسارات الحركة ووسائل النقل بالإضافة إلى ممرات المشاة. بالإضافة إلى تشجيع قيام بعض الحرف داخل المناطق العشوائية لخلق مجتمع منتج. والاهتمام بمحو الأمية بفتح فصول لتعليم الكبار وتشجيعهم بحوافز مادية ومعنوية. (Jorge Hass 2008)
- **استخدام مدخل الحفاظ Conservation** للحفاظ على الرصيد السكنى المخطط الموجود لمنخفضي الدخل لحمايته من التدهور . وأيضا حماية الأحياء القديمة من الزحف العشوائي عليها.
- **مدخل توفير البنية الأساسية Physical infrastructure provision** ويهتم بإمداد المناطق بالبنية الأساسية بالإضافة لتأمين الحيازة . ويعتمد على أن النواة الأساسية للارتقاء بالمنطقة يعتمد على تحسين البيئة العمرانية .ويمكن أن يتم ذلك من خلال احد المداخل التخطيطية مثل المدخل التدريجى للتنمية Incremental development approach والذي يعتمد على تقسيم الموقع إلى مراحل فى التنفيذ(كل مرحلة تحقق حجم سكانى معين)، أو Progressive improvement الذي يبدأ التطوير مثلا بإمداد البنية الأساسية يليه تأمين الحيازة ثم رصف الطرق ثم تطوير الخدمات وهكذا .

ج- مناطق آمنة لكنها تهدر بالموارد القومية

ويوصى فى هذه الحالة استخدام **مدخل الحفاظ Conservation** لحماية الأحياء التراثية من الزحف العشوائي عليها. والوقاية من الانتشار وخاصة إذا كان هذا الانتشار يهدد مناطق تاريخية أو ذات تراث ثقافي حضاري من خلال مبدأ الإيقاف ثم الإصلاح، ووضع العشوائيات التي تهدد المناطق الأثرية تحت السيطرة الإدارية الحازمة وتنظيم شروط البناء، وذلك من خلال ما يلى:

- التحكم والسيطرة فى الاستعمالات حول الطرق الدائرية (بعمق ١ كم) من خلال وضع مجموعة من الضوابط والاشتراطات الصارمة لمنع الزحف العشوائي.ويجب إصدار قرارات مؤقتة بمنع البناء حتى يتم إعداد مخططات استعمالات الأراضي .
- تحديد سياسة واضحة تمنع إقامة أي مباني حتى لو منتشرة على الأراضي الزراعية الممتدة خارج الأحوزة العمرانية. وتوفير آلية لبيع الأراضي Land release mechanism تكون حاكم جيد للنمو العشوائي.
- تنمية المناطق المحيطة بالعشوائيات والمهددة بالزحف العشوائي Uncontrolled growth يعطى فرصة اكبر للتحكم العمراني للمنطقة.

المراجع

وفاء عامر، ٢٠٠٨، التحولات الاجتماعية وسيناريوهات المستقبل - ندوة القاهرة إلى أين- كلية التخطيط الإقليمى والعمراني، جامعة القاهرة

على الصاوي، ٢٠٠٨ ، تأثير العشوائيات على التنمية تطوير المناطق العشوائية والتنمية (السياسات والإدارة) - مركز دراسات وبحوث الدول النامية كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة

سعاد عبد الرحيم، ٢٠٠٨، الأبعاد الاجتماعية والقانونية للعشوائيات فى مصر - مركز دراسات وبحوث الدول النامية .

غادة حسن، ابتهال عبد المعطى، ٢٠٠٨ ، العشوائيات وتجارب التنمية بالمدن الأفريقية ، مركز دراسات وبحوث الدول النامية.

احمد دسوقي ، ٢٠٠٨، سياسات تطوير والحد من ظاهرة المناطق العشوائية فى مصر. مركز دراسات وبحوث الدول النامية .

احمد عبد الله ، ٢٠٠٨، تقويم التجربة المصرية فى مواجهة مشكلة الإسكان العشوائي – مؤشرات ودروس مستفادة للمشروعات المستقبلية، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر .

جامعة القاهرة كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – مركز استشارات العمران، ٢٠٠٨، دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمحافظة الجيزة – الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

جامعة عين شمس كلية الهندسة – وحدة بحوث ودراسات التخطيط والتصميم العمراني، ٢٠٠٨، دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بمحافظة القاهرة – الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

جامعة الإسكندرية كلية الهندسة، ٢٠٠٨، دراسة حصر وتحزيم المناطق العشوائية بأطراف مدينة الإسكندرية – الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

مروة سيبوه، ٢٠٠٨، تقييم برامج ومشروعات الإسكان المقترحة حاليا بالمدن الجديدة كمدخل لحل مشكلة الإسكان ، رسالة ماجستير – كلية التخطيط الإقليمي والعمراني.

احمد عبد الله، ٢٠٠٤، تطور الفكر التخطيطي لمشروعات الارتقاء الحضري – مؤشرات وتوقعات لسيناريوهات مستقبلية، **النشرة العلمية لبحوث العمران**- كلية التخطيط الإقليمي والعمراني – جامعة القاهرة ٢٠٠٤.

احمد عبد الله، ٢٠٠٤، دراسة تحليلية لإشكالية تحديد المناطق ذات الأولوية للارتقاء الحضري، **مجلة جمعية المهندسين المصرية** – العدد الثاني المجلد ٤٣.

أشراف كمال، ٢٠٠١، اقتصاديات تأمين الحيازة كمدخل لتفعيل الإدارة الحضرية ، المؤتمر الإقليمي العربي ، تحسين الظروف المعيشية من خلال التنمية الحضرية المستدامة - الهيئة العامة للتخطيط العمراني.

محمود الكردي ، ٢٠٠٠، ظاهرة العشوائيات فى مصر ، **أحوال مصرية**، مركز الأهرام - الدراسات السياسية والاستراتيجية .

احمد عبد الغنى، ٢٠٠٠، تقويم تجربة المسكن النواة فى مصر ، دراسة حالة المجاورة ١٤ بمدينة١٠ رمضان ، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي السادس.

محمد عدوى، ٢٠٠٠، العشوائيات والأمن القومي فى مصر ، رسالة دكتوراه - جامعة القاهرة - كلية الاقتصاد والعلوم السياسية .

على الصاوي، ١٩٩٥، العشوائيات وتجارب التنمية – ندوة العشوائيات وتجارب التنمية- مركز دراسات وبحوث الدول النامية كلية الاقتصاد والعلوم السياسية.

Bayat, Asef and Eric Denis, 2000, Who is afraid of ashwayyat? Urban Change & Politics in Egypt. SAGEpublication.com.

Eckstein, Susan, 1990, Urbanization revisited: Inner-city slum of hope and squatter settlement of despair, *World Development*, Vol. 18

El Batran, Manal and Christian Arandel, 1998, A shelter of their own: Informal settlement expansion in Greater Cairo and government responses, *Environment & Urbanization* Vol. 10

Hass, Jorge, 2008, Governance & Democracy, Capacity development of local administrations for management of informal areas, GTZ unpublished document.

Participatory Development Programme in Urban Areas (PDP), Egypt.GTZ, 2008, District, Governorate, Ministry responsibilities & instruments for dealing with informal areas, GTZ unpublished document.

Sims, David, 2003, The case of Cairo Egypt, Understanding slums, *Case studies for the global report on human settlements,* UNCHS

UN-Habitat, 2006, *Cities Alliance: cities without slums*, Annual Report, UNCHS

UN-Habitat, 2003, Security of land tenure today, Regional Seminar on Secure Tenure, UNCHS