

تقييم تجربة تطوير العشوائيات بإقليم القاهرة الكبرى ومردودها الإقتصادي والبيئي دراسة تطبيقية على حي منفاة ناصر

[٧]

ماجدة إكرام عبيد^(١) - وائل فوزى عبد الباسط محمد^(٢) - إسلام جمال الدين شوقي^(٣)
عماد الدين سعيد حسن ذهني^(١)

(١) قسم العلوم الهندسية البيئية، معهد الدراسات والبحوث البيئية، جامعه عين شمس (٢) قسم الاقتصاد، كلية التجارة، جامعه عين شمس (٣) قسم الاقتصاد، المعهد العالي للحاسبات ونظم المعلومات الإدارية

المستخلص

تعد ظاهرة النمو العشوائى للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية منتشرة فى اغلب الدول النامية، ٨٦٢,٦ مليون شخص هو عدد سكان العشوائيات بالمناطق النامية فى العالم، ويبلغ ٦٠% من السكان فى آسيا بينما تستحوذ أفريقيا على ٢٦,٢% وتضم أمريكا اللاتينية ودول الكاريبي نحو ١٣,١%، وتشير تقديرات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى أنه بحلول عام ٢٠٣٠ من المتوقع أن يعيش أكثر من ٥٠% من سكان العالم فى العشوائيات مما سيطلق على كوكبنا بكوكب العشوائيات فضلا على ان العقود القادمة سوف تشهد نموا حضريا غير مسبوق ولا سيما فى المناطق النامية والفقيرة الأمر الذى يؤدى إلى نشوء المزيد من مظاهر الفقر بالمناطق الحضرية والتي يصاحبها نشوء العديد من المناطق العشوائية التي تفنقر إلى أدنى متطلبات العيش الكريم وكل أنواع الخدمات بما فيها المسكن الملائم وسيكون ذلك أكثر وضوحا فى مجتمعات العالم الثالث حيث لا يصاحب النمو الحضري أى نمو إقتصادي وإجتماعى أو مراعاة للبعد البيئى يمكن الإعتداد به.

فالإسكان العشوائى ظاهرة إتسمت بالإنتشار السريع ولا سيما فى إقليم القاهرة الكبرى وأدت العشوائية الى تدهور فى البيئة السكنية ككل علاوة على اثارها السيئة على النواحي الإجتماعية والسلوك الإنسانى داخل الإقليم، وتحيط المناطق العشوائية بالإقليم وخاصة على الأراضى الزراعية المحيطة به فى الشمال والغرب والجنوب وأيضا على الأراضى الصحراوية فى الشرق كما فى حي منشأة ناصر حالة الدراسة علاوة على تركزه فى أقصى الجنوب حول المناطق الصناعية وأيضا توجد بالأراضى الفضاء داخل الكتلة السكنية بالمدينة، كما ان هذا النمو العشوائى له اثاره السيئة على المدن المصرية الأخرى إذ ان جزء من هذا النمو لم يحدث فى مواقع مرغوبة كما انه اسفر فى بعض الأحيان كما هو الحال فى إقليم القاهرة الكبرى الى

تحول الأراضي الزراعية بصورة عشوائية الى استخدامات حضرية مما ادى الى ازدياد الضغط على شبكات المياه والصرف الصحى والكهرباء الى ما غير ذلك من مشاكل .
و مما لا شك فيه ان تنامى المناطق العشوائية فى ربوع المحافظات المصرية، خاصة المحافظات الحضرية قد تم عبر الشهور والسنين، وبالرغم من الجهود التى تبذل لتنمية هذه المناطق إلا أن هذه الجهود لن يؤتى ثمارها مالم نقرن تنظيم النزوح بإصلاح حال القرية المصرية وتحويلها إلى مجتمع منتج مدعوم بمستوى إنسانى مقبول من الخدمات فلا حل إلا بالقضاء على أسباب الطرد الناشئة فى القرية المصرية من فقر واختناق وانعدام للخدمات مع توفير فرص وإمكانية حقيقية للتنمية والإنتاج ووصله بالمدينة للتسويق.

يتناول هذا البحث سياسات ومداخل التعامل مع الإسكان الغير رسمى فى مصر بصورة عامة وإقليم القاهرة الكبرى بصورة خاصة وتقييم تجربة التطوير التى تمت فى الإقليم خاصا فمنذ منتصف القرن الماضى تحاول الحكومات المتعاقبة إيجاد حلول لتلك القضية الهامة من خلال تنفيذ عدد من السياسات لمواجهة النمو العشوائى لتلك المناطق والأمر اصبح جديا منذ عام ٢٠١٤ حين الزم الدستور المصرى الحكومات المتلاحقة بالقضاء على العشوائيات وحق المواطن فى المسكن الملائم ويتناول البحث تقييم المخططات من خلال الفترة منذ عام ٢٠٠٠ الى الآن للتعامل مع المناطق الغير رسمية والحد من نموها وفقا للمخططات والسياسات التى اتبعت والتعرف على الإيجابيات والسلبيات لتلك المداخل ومدى مساهمتها فى حل مشاكل المناطق الغير رسمية وعرض تجربة تطوير حى منشأة ناصر لتقييم مخطط التطوير والثروة العقارية التى قدمت وتحديد عناصر الجذب وعناصر الطرد التى حدثت فى الحى لإستخلاص مؤشرات ودروس مستفادة تساهم فى صياغة رؤية تخطيطية جديدة لمداخل التطوير لمناطق الإسكان الغير رسمى.

كلمات المفتاحية: منشأة ناصر، تطوير العشوائيات، المناطق اللارسمية، تقييم تجربة تطوير العشوائيات، الإسكان العشوائى، الإسكان الغير رسمى.

المقدمة

إن النمو العمرانى للمدن المصرية يتم بالدرجة الأولى على مناطق عشوائية أى نمو غير منظم، حيث تنمو المناطق العشوائية بمعدلات عالية بحيث أصبحت تمثل بحق مدناً تابعة تتجاور فيها أحياء الطبقات الوسطى والفقيرة. وتشكل العشوائيات وصمات فى جبين المجتمعات الحضرية فى مصر حيث تفتقر بيئتها ومجتمعاتها إلى كثير من المقومات الأساسية للحياة الإنسانية المقبولة ويزيد خطورة الوضع فى العشوائيات الكثافة السكانية غير الطبيعية، الأمر الذى يؤدى إلى تدهور كل مكونات البيئة الحضرية فيها، ولقد إزداد الإهتمام

بقضية العشوائيات منذ ما يقرب من ٢٥ عاما مضت حيث لآقت اهتماما سياسيا وأمنيا وتكثيفا إعلاميا ونشاطا ثقافيا، وصار الإهتمام بهذه القضية يمثل الإتجاه الرسمي المعلن من جانب الدولة، فلقد كان الهاجس الأمنى والسياسى هو الذى فجر هذه القضية فى مصر ولكن المناطق العشوائية وفقا لجميع التعريفات قد وجدت واستقرت واستفحلت كظاهرة مكونة للنسيج العمرانى والإجتماعى قبل ذلك بكثير وهناك أنماط متعددة ومتنوعة وشديدة التباين للمناطق العشوائية.

إن القاهرة وحدها تضم ٨١ منطقة عشوائية يعيش فيها ثمانية ملايين من بين ١٦ مليون يسكنون العاصمة، وتحتل تلك العشوائيات ٦٢ % من مسطح إقليم القاهرة الكبرى، وإذا كانت مشكلة العشوائيات تتضح معالمها جليا فى القاهرة إلا أن ذلك لآ يعنى أنها قاصرة عليها فالإمتداد العشوائى للمدن ظاهرة انتشرت فى كل مدن مصر وتشير البيانات الإحصائية المتاحة إلى عدد المناطق العشوائية فى مصر عددها ٤٣٤ منطقة عام ١٩٩٣ ووصلت الى ١٢٢١ منطقة عام ٢٠٠٦ ثم انخفضت مرة اخرى عام ٢٠١٤ ليصل الى ٣٦٤ منطقة نتيجة التطوير أو الإزالة بمساحة بلغت ٤٠٦ الف فدان منشرة فى ٢٤ محافظة من محافظات الجمهورية يقطنها ١٥,٧ مليون نسمة وتمثل النسبة ٢٤ % من إجمالى سكان الجمهورية، ٤٠ % من إجمالى سكان الحضر وقد ترتفع هذه النسبة الى ٦٠ %، وذلك الى ٨ مليون نسمة يقطنون المناطق الريفية، وهذا وقد وصلت نسبة العشوائيات فى بعض المدن حوالى ٧٧ % من النمو العمرانى للمدينة مثل مدينة بنى مزار بمحافظة المنيا، وقد وصلت الى ٨٧ % من الإمدادات العمرانية لمدينة الجيزة.

أعدت العشوائيات تشكيل شكل المدن المصرية وطابعها على مدى العقود القليلة الماضية، وسوف تستمر فى القيام بذلك لسنوات قادمة. وقد تبنت الحكومة حتى الآن مجموعة من السياسات والقوانين التي تهدف لإبطاء نمو المجتمعات العشوائية أو وقفها، إلا أن نجاحها فى تطوير المناطق العشوائية أو إزالتها اقتصر على مجتمعات بعينها فقط، ولم يتمكن من إبطاء معدل نموها وتقر المادة ٧٨ من الدستور المصرى لعام ٢٠١٤ بوجود العشوائيات،

وتطالب الحكومة المصرية أن تتخذ إجراءات لتحسين الأوضاع بها مما يلزم جميع الحكومات المقبلة بالأسراع في حل المشكلة.

ان مقاربات التدخل الإخلاء والهدم وإعادة التوطين أو تحسين أوضاع المباني القائمة يعد المداخل الحاليه للتعامل مع المناطق العشوائية، اوجد ثروة عقارية ضخمة من الإسكان، فيتم نقل سكان المناطق المتدهورة او الخطرة الى تلك المساكن الجديدة المخططة وكاملة المرافق والخدمات إلا ان يلاحظ بعد فترة من الوقت بعد التسكين للأهالي نزوحهم من تلك المساكن الى مناطق اخرى يتم استيطانها بوضع اليد وانتشار العشوائيات مرة اخرى مما يلزم الى اعادة التقييم للمخططات والمداخل التي تمت بالفعل لتقييم عناصر الجذب وعناصر الطرد التي ادت الى هجر تلك المساكن المخططة والتي كلفت الدولة مبالغ طائلة هي في اشد الحاجة اليها، علاوة على استهلاك الخامات المحلية والتي اوشكت على النضوب، فلا محيص من اعادة النظر في تحسين دور سلطات الإدارة المحلية التي تعد هي الأقرب الى المجتمع والتي تنقل الصورة الصحيحة له وتدرك كل متطلباته في التطوير.

التساؤلات البحثية

- ما هي إيجابيات وسلبيات المخططات والمداخل الحالية للتعامل مع مناطق الإسكان الغير رسمى فى أحياء القاهرة الكبرى والنتائج والسناريوهات المتوقعة من تطبيق تلك المخططات والمداخل؟
- ما هي إيجابيات وسلبيات مدخل الإحلال " المدخل الغالب فى التعامل مع مناطق الإسكان الغير رسمى؟.
- ماهى نقاط الجذب ونقاط الطرد المستفادة من مخطط التطوير لإستخدامه بشكل فعال فى التعامل مع مناطق الإسكان الغير رسمى فى مصر؟

أهداف البحث

- يهدف البحث إلى تقييم مخططات التطوير الحالية والتي تمت في مواجهة مشكلة مناطق الإسكان الغير رسمى فى إقليم القاهرة الكبرى وتأثيراتها الهامة الإيجابية على كل من حياة السكان والمجتمع ككل عن طريق :
- رصد وتحليل المخططات والمداخل الحالية والتي تمت لحل مشكلة احياء المناطق الغير رسمية وتحديد وإيجابيات وسلبيات كل منها .
- تقييم المخططات التى تمت والحالية لحل مشكلة المناطق الغير رسمية.

منهج البحث

يعتمد البحث على منهجين اساسين على النحو التالى:

المنهج النظرى التحليلى: رصد وتحليل مشكلة الإسكان الغير رسمى ومخططات ومداخل التعامل معها ومرآحل تطورها المختلفة منذ عام ٢٠٠٠ الى الآن لحل مشكلة الإسكان الغير رسمى ومناقشة إيجابيات وسلبيات كل منها، وذلك بالإستعانة بالبيانات الثانوية للدوريات والنشرات الصارة من الجهاز المركزى للتعبة العامة والإحصاء ومخططات التطوير لهيئة التخطيط العمرانى المنفذة والإستعانة بالأبحاث والرسائل والدراسات والكتب العلمية التى تتداول موضوع الدراسة .

منهج دراسة الحالة: يعتمد البحث على الطريقة الكيفية " Qualitative " والتي تركز على تحليل البيانات بطريقة استقرائية فلاتبحث عن البيانات لإثبات أو نقص فرضية معينة قبل بدأ الدراسة بل تحاول بناء مبادئ ونظريات عامة بواسطة جمع المعلومات الجزئية وتحليلها وربطها مع بعضها البعض لإستنباط إيجابيات وسلبيات التجربة والدروس المستفادة من تلك التجربة والتي تساهم فى تطوير المخططات والمدخل الإحلال لتكون أكثر فاعلية بالمشروعات المستقبلية.

ويضم ثمان شياخات (المعدسة - الخزان - المحاجر - الدويقة - سوزان مبارك - برقوق - قايتباى - المجاورين).

حدود وطوبغرافية الموقع: يحد المنطقة من الغرب طريق النصر (الأتوستراد) ومن الشرق جبل المقطم ومن الشمال شارع الطيران ومن الجنوب الطريق المؤدى إلى جبل المقطم، وتوجد مداخل المنطقة من خلال طريق الأتوستراد ويربط الحى بالطرق المؤدية الى مدينة نصر وسط القاهرة ومناطق حلوان ويوضح الشكل رقم (٣) مناطق حى منشأة ناصر.

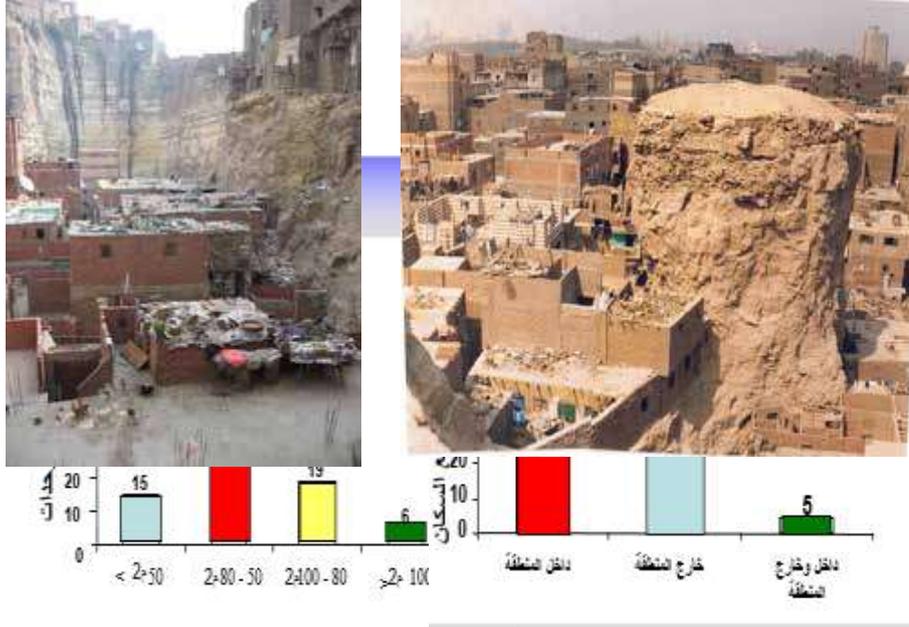


شكل رقم (٢): النسيج العمرانى للحى
شكل رقم (٣): يبين حى منشأة ناصر والتقسيم الإدارى للحى

التطور التاريخى للحى: منذ أيام الفاطميين كانت تستغل كمحاجر لإستخراج الحجر الجبرى وحتى وقت قريب ولهذا تظهر الطوبوغرافيا الوعرة لها نتيجة لهذه الأنشطة وفى عاك ١٩٤٦ بدأ تعمير المنطقة وقد كان أول ساكنيها هم باعة الصفيح والحردة بالقرب من مناطق وسط البلد والقاهرة الفاطمية وبعض من سكان الوجه القبلى الذين تم نزوحهم إلى القاهرة سعياً وراء الرزق وللحصول على فرصة أفضل للعيش كما هاجر الى الحى سكان مدن القناة بعد تدميرها فى حرب ١٩٦٧ م، وفى نهاية الستينات كان عدد السكان عدة الاف فأمر جمال عبد الناصر بتوصيل المياه والكهرباء الى المنطقة، فاطلق عليها الأهالى منشأة ناصر وفى عام ١٩٧٢ أصدرت محافظةى القاهرة قرارا بتسكين جامعى القمامة بجزء من المنشأة وبدأت بإمدادهم

بقليل من الخدمات التعليمية والصحية واستمرت المنشأة فى النمو السريع لما تتمتع به من عنصر جذب لأسر الفقيرة نظرا لموقعها المتوسط والقيمة الإيجارية المنخفضة .

السمات العمرانية والبيئية للمنطقة: تتسم المباني فى منشأة ناصر بتدهور حالتها وذلك من حيث المواصفات الإنشائية والصحية والمرافق ومواد البناء والشكل الجمالى، فلا يوجد طابع معمارى للمنطقة حيث لا توجد أى إشتراطات أو محددان للبناء وتقسيمات الأراضى هى عبارة عن قطع صغيرة تتراوح بين ٥٠ متر إلى ١٥٠ متر بينما تتراوح مسطحات الوحدات السكنية بين ٢٥ م^٢ إلى ١٠٠ م^٢ ويقوم الساكن بتحديد مكان البناء بوضع اليد علاوة على القيام بنفسه بعملية الإنشاء، كما ان النسيج العمرانى بالمنطقة يأخذ الشكل المتضام المشعب شكل رقم (٢) ولهذا النسيج العديد من المساوئ المتعلقة بالإضاءة والتهوية، وفى أجزاء أخرى يأخذ النسيج الشكل الشبكي المكس والمداخل مما يوضح إرتفاع الكثافة السكانية وتدنى الحالة المعيشية، والشوارع فى الحى ضيقة جدا وغير مستقيمة وتتراوح عرضها من ٢ : ٤ متر، والبناء فوق الكتل الصخرية وأسفلها بالحى شكل رقم (٤) كما تنعدم بها الخصوصية الخارجية كما ينعدم جانب الأمان وذلك بسبب إلتصاق المباني ببعضها البعض إلى حد يسبب عرقلة لحركات العربات الإغاثة والنجدة، والمستوى العام للمباني متدنى ومخالف لقوانين وإشتراطات البناء، وهناك تلوث بصرى من حيث التفاوت فى الإرتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة فى أحجام وأشكال الواجهات والتشطيبات علاوة على انعدام مفهوم الصيانة اللازمة للمباني.

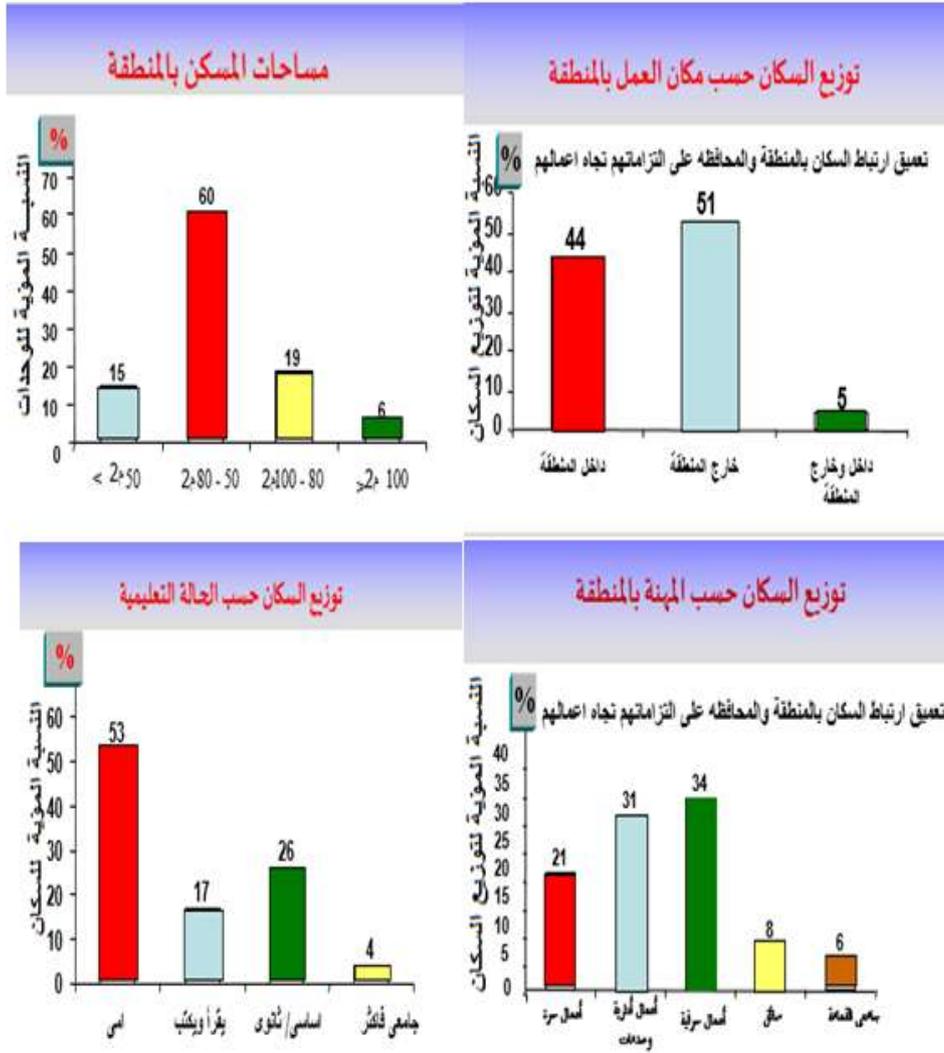


شكل رقم (٤): البناء فوق الكتل

الصخرية وأسفلها بالحي

وتفتقر المنطقة للمساحات الخضراء وللمناطق المفتوحة، وأيضاً لا يوجد نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع بالرغم من وجود أكبر تجمع لجامعي القمامة في اقليم القاهرة الكبرى، كما تتواجد أنشطة تعارض مع النشاط السكنى مثل الورش الحرفية والصناعات اليدوية ومصنع السماد ومواقع لجمع وفرز وتدوير القمامة مما يسبب التلوث السمعى والبصرى بالإضافة إلى التلوث البيئى الناتج عن مشاكل لصرف الصحى والبنية التحتية وبصورة عامة يتسم الموقع بتدنى المستوى البيئى.

السمات الإجتماعية والإقتصادية لسكان المنطقة: يميز المنطقة انخفاض متوسط الدخل للسكان بشكل عام وتناقص فرص العمل حيث ترتفع الكثافات السكانية بالمنطقة فتصل إلى يميز المنطقة انخفاض متوسط الدخل للسكان بشكل عام و تناقص فرص العمل حيث ترتفع الكثافات السكانية بالمنطقة فتصل إلى ٦٠٠ فرد / فدان.



شكل رقم (٥): توزيع السكان حسب مكان العمل والمهنة بحى منشأة ناصر

استراتيجية التطوير بالمنطقة: من خلال استعراض الوضع للحي أمكن رصد العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التي تتلخص التهميش الاقتصادي والاجتماعي لسكان المنطقة، وكذلك التكدس والكثافة السكانية العالية، قلة المداخل الرئيسية للمنطقة وصعوبة الحراك داخلها

لضيق الشوارع أو انشائها على مستويات تفصل بينها سلاسل تصعب التنقل والحراك على العديدي من الفئات كالعجائز والأطفال وذوي الإعاقات الحركية، وكذلك عدم كفاية الخدمات وضعف كفاءتها وقدرتها على خدمة هذا الكم الكبير من السكان ولوجودها على أحد المحاور الطولية الرئيسية بمدينة القاهرة وإنتشار الأمراض والجريمة. لذا فقد فرض مشروع التخطيط والتطوير بحى منشأة ناصر نفسه وقد كان له الإهتمام فى أولويات الأجهزة التى تعمل على المستويات الإقليمية والمحلية والقومية وذلك لتحسين جودة الحياة للسكان أى توفير سكن صحى ملائم لإحتياجاتهم الإجتماعية والإقتصادية .

الفكر التخطيطى العام لحي منشأة ناصر: يعتمد الفكر التخطيطى العام الذى تم وضعه من خلال هيئة التخطيط العمرانى على تحقيق عدة أسس وهى:

- إيجاد حل جذرى وفعال طويل المدى للمنطقة.
- تعميق ارتباط السكان بالمنطقة والمحافظه على التزامتهم تجاه اعمالهم خاصنا لما لمسوه من تهميش اقتصادى واجتماعى.
- توفير السكن الصحى وربطه بكافة المرافق الذى تتلائم مع احتياجات السكان وقدرتهم المالية.
- توفير الانشطة وكافة الخدمات التى تفى باحتياجات المنطقة .
- إيجاد ساحات خضراء وممرات مشاه تتخلل الفراغات الداخلية لتأكيد العلاقات الاجتماعية بين السكان.

وقد تم إعداد مخطط عمرانى متكامل ومتزن يراعى فيه طبيعة وموقع المنطقة بحيث يتم تميمتها مرحليا بالتزامن مع اختيار ظهير صحراوى جنوب شرق منشأة ناصر (الدويقة) وذلك بالتنسيق مع وزارة الداخلية لإخلاء مساحة ١٦٥ فدان من ارض معسكر الامن المركزى لإقامة ٤٠٠٠ وحدة سكنية كمرحلة عاجلة وكافة مبانى الخدمات اللازمة ومدعم بالمرافق لتنفيذ

مخطط الإحلال واعادة التوطين وتم وضع معايير للإعادة التوطين وفق احتياجات :

- إخلاء المناطق التى تقع فى نطاق الخطورة اعلى واسفل الجرف .
- الحاجة إلى زيادة عرض الطريق أو إمتداده .

- إيجاد أراضى لإنشاء البنية الأساسية والخدمات الإجتماعية .
- تحسين سبل الوصول والحركة .
- ايجاد مساحات خضراء وممرات مشاة تتخلل الفراغات الداخلية .
- الحفاظ على شبكات المياه والصرف الصحى الحديثة للإستفادة منها .
- توفير أسواق حرفيه وورش صغيرة وخدمات تجارية فى منطقة وادى فرعون (الشهبه) لتوفير فرص عمل لهم ولتحقيق الإستدامة .
- نقل سكان الايواء بالدويقة (الواحيد والثوانى التابعة لمحافظة القاهرة) والعشش المتداخلة الى منطقة الامتداد.

ولا بد من الإلتزام بالحد الأدنى من إزالة المباني وإعادة تسكين الأهالى فالحد الأدنى من التغيير فى النسيج العمرانى يعنى الحد الأدنى من التغيير فى الشبكات الإجتماعية المحلية والتي تمثل احد الإستراتيجيات المحليه الهامة فى التعامل مع الفقر، بالإضافة الى ذلك هذه المباني تشكل استثمار خاص هام ومورد إقتصادى لأبد من الحفاظ عليه علاوة على أن إعادة التسكين تحتاج إلى استثمارات عامة عالية (ومدعمة بطبيعتها) والتي تحمل تكلفة فرصة إقتصادية عالية من حيث قيمة الأرض، ويطبق هذا على تنمية منطقة الدراسة وكذلك المنطقة الأكبر التي يتضمنها المخطط العام.

تم إجراء استراتيجية عامة للتنفيذ دارت حول خمسة محاور رئيسية:

١. ربط قدرات ودعم مبادرات المجتمع المحلى وهيئات المجتمع المدنى.
 ٢. إعتناء المخططات العمرانية وتقنين حيازة الأراضى.
 ٣. تشجيع تنمية القطاع الخاص المحلى.
 ٤. تعبئة الموارد والإعتمادات للإستثمارات المخططة.
 ٥. تكوين هيكل مؤسسى يتسم بالإستمرارية لتنفيذ المشروع على المدى المتوسط والطويل
- توزيع الأدوار بين الجهات المعنية بالمشروع:**

دور الحكومة: اعداد الدراسات اللازمة لإعداد المخطط العام لتطوير منشأة ناصر وتحديد المدخل الأمثل للتطوير والإرتقاء بالحقى وقد تمت من خلال هيئة التخطيط العمرانى عام

١٩٩٩ ويشمل المخطط خطط وعمل واليات التنفيذ التي تكون أساس فنى لعملية التنمية بالحي ذات المدى القصير والمتوسط والطويل، كما تساهم فى الرقابة على جودة المخطط .
دور الجهات المانحة : قامت الوكالة الألمانية للتعاون الدولى (GIZ) بتوفير منحة من بنك التعمير الألمانى للمرحلة العاجلة بمنطقة الإمتداد للإنشاء عدد ١١٢ عمارة سكنية كاملة المرافق والخدمات علاوة على تقديم المعونة الفنية للمشروع، كما جاء تمويل من صندوق تنمية أبو ظبى للتنمية لإستكمال منطقة الإمتداد بإنشاء ٨٥٠٠ وحدة سكنية كاملة المرافق والخدمات وإنشاء مستشفى سعة ١٥٠ سرير ومحطة مياة ومحطة رفع .

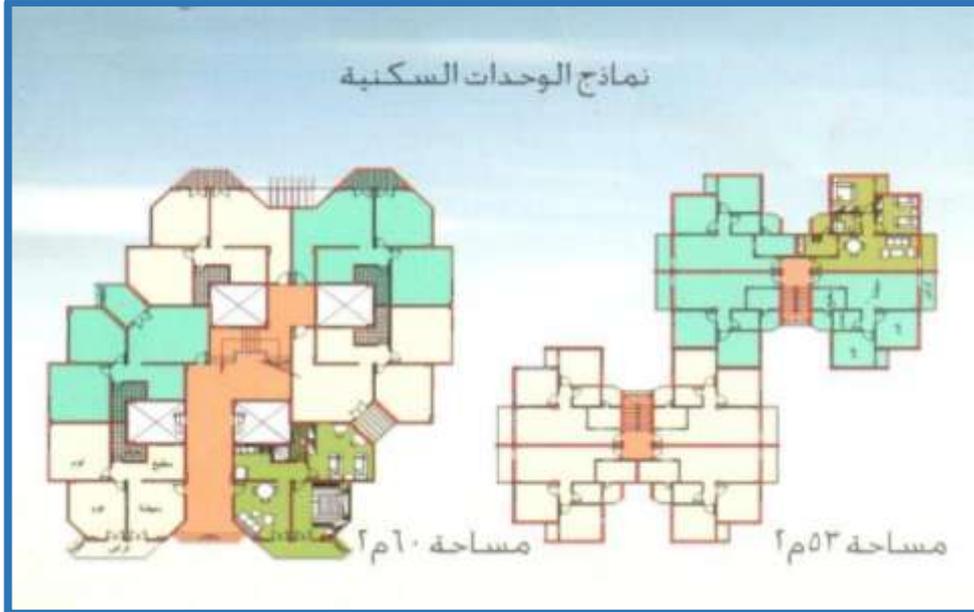
دور السكان والمجتمع المحلى: وضع مبدا التخطيط بالمشاركة فى إيطار عمل المخطط العام لحي منشأة ناصر من قبل هيئة التخطيط العمرانى وذلك لكى ينمو الشعور لدى أفراد المجتمع بأنهم أصحاب الشأن فيما يتعلق بالخطط ويصبحون الطرف المعنى الأساسى فى تنفيذها علاوة على توجيه الخطط والأنشطة التنموية لحاجات المجتمع.

مراحل تطوير وتنفيذ المشروع: تم تنمية موقع الإمتداد بالتكامل مع الموقع الكلى لحي منشأة ناصر، ف جاء التطوير الشامل للحي محل الدراسة من خلال مرحلتين أساسيتين هما:

المرحلة الأولى: تنفيذ مدخل الإحلال التدريجى بإختيار منطقة الإمتداد على الأراضى الصحراوية وبناء مناطق سكنية بمرافقها عليها ونقل سكان المناطق المتدهورة بالحي او ذو الحالة الحرجة القاطنين لمناطق المعرضة لمخاطر حواف الجبل أو التي تحتاج طرقا للتوسعة.
المرحلة الثانية: هى التحسين والإرتقاء التي لم يتم هدم وحداتها أو نقل سكانها وذلك بإدخال المرافق الأساسية (مياة - كهرباء - صرف صحى - تليفونات) وتحسين سبل الوصول لهذه المناطق، وذلك من أجل تحقيق التوازن بين المناطق القديمة والمناطق الجديدة، كما جاء التركيز على عزية بخيت التي تبلغ مساحتها ١٦٥ فدان.

نماذج الإسكان بالمنطقة الجديدة: تحتوى منطقة أسكان بموقع الإمتداد على ١٠٠٠٠ وحدة سكنية مكونة من مساكن بإرتفاع ٥ طوابق بمسطحات تتراوح ما بين ٥٣ : ٧٠ م^٢ شكل رقم (٧) يوضح أحد النماذج السكنية بالمنطقة وروعى فى التشكيل للوحدات السكنية أن تحقق عدة أهداف أساسية:

١. مراعاة الخصائص الإجتماعية للسكان.
٢. تأكيد الروابط الإجتماعية بين السكان.
٣. تحسين الأحوال المعيشية والبيئية.



شكل رقم (٧): نماذج المساقط الأفقية للوحدات السكنية بالمنطقة

كما تم تنفيذ منطقة الإمتداد (الموقع الجديد) على عدة مراحل تشمل الأتي:
المرحلة الأولى: تنفيذ ١٠٠٠ وحدة سكنية كاملة المرافق بالمرحلة العاجلة وهي تضم ثلاث مدارس ووحدة صحية وأسواق نموذجية وستترال ومخابز ومبنى الشراكة .
المرحلة الثانية: تضم ٨٥٠٠ وحدة سكنية كاملة المرافق وأسواق تجارية ودار حضانة ومستشفى عام سعة ١٥٠ سرير ومحطة رفع مياة وخزان مياة ومبنى لأمومة والطفولة ومواقف أتوبيس وخدماتها وعلاوة على الخدمات دينية (جامع سعة ٨٠٠ مصلى، ٥ مساجد سعة ١٠٠ مصلى).

وهذا بالتوازي مع ادخال المرافق العامة الى المناطق الأخرى من حي منشأة ناصر وتحسين سبل الوصول بإنشاء عدد ٣ كبارى للمشاة واستحداث مدخل لحي منشأة ناصر من جهة المقطم (منطقة جامعى القمامة) وتطوير المدخل للدويقة الجديدة مساكن سوزان مبارك شارع الطيران بدايتاً من مزلقان الدويقة.

الجهات المشاركة فى التجربة:

- هيئة التخطيط العمرانى
- صندوق أبو ظبى للتنمية
- الوكالة الألمانية للتعاون الدولى - GIZ
- مكاتب إستشارية : لتصميم الوحدات السكنية وعمليات التطوير والدعم الفنى للتنفيذ (المهندسون الإستشاريون العرب "محرم - باخوم"، الهيئة الإستشارية " د/ أحمد عبد الوارث ").
- تنفيذ المنشآت : شركات أهلية تصنيف اول وثانى.

النتائج

إيجابيات وسلبيات من خلال التقييم لمشروع تطوير حي منشأة ناصر:

الإيجابيات:

- التخطيط راعى المستوى الإجتماعى لسكان الحى وإمكانياتهم.
- التخطيط نقل السكان من مناطق غير آمنة إلى مناطق آمنة وبها جودة حياة.
- التخطيط استخدم مدخل الإحلال التدريجى للسكان فى منطقة الإمتداد والإرتقاء لباقى الحى أدى الى تجانس بين المنطقة القديمة والجديدة وعدم قطع الروابط الإجتماعية والسياسية والإقتصادية بين سكان الحى.
- التخطيط راعى فى تصميم الوحدات السكنية توفير أكثر من نموذج للإعطاء طابع للمنطقة ومساحات مختلفة حتى تلائم الكثافة العددية للأسر المختلفة.

- التخطيط راعى الإهتمام بخمات المرأة والطفل والتوعية الصحية بإنشاء مركز الأمومة والطفولة وذلك مساهمة فى تحسين ثقافة المجتمع .
- التخطيط راعى عدم أهدار الثروة العقارية بالمنطقة القديمة حيث تم الحفاظ بقدر المستطاع على المباني وعدم الإزالة الا فى اضيق الحدود .
- التخطيط أوجد فراغات بين المباني السكنية الحديثة تستغل كساحات شعبية لممارسة الرياضة بين الشباب من المنطقة .
- التخطيط اوجد الية لمتابعة التنفيذ ومابعد التسكين بالإضافة إلى تنفيذ الصيانة الدورية أدت الى الحفاظ عليه واستمرارية الفكر التخطيطى للمشروع .

السلبيات:

- المخطط لم يتم تنفيذه بالكامل حتى الآن، فلم يتم إقامة منطقة الورش بمنطقة وادى فرعون التى توجد فرص عمل بالحي وتحقق عنصر الإستدامة الإقتصادية.
- ظهور زيادة فى الكثافة السكانية مع بداية مشروع التطوير وذلك لعدم تفعيل عنصر المشاركة المجتمعية أثناء الدراسات أو التنفيذ مما ادى الى ظهور اصحاب المصالح والنفوذ.
- كبرى المشاة التى تم انشاؤها لم تراعى مسافات السير الطبيعية للسكان وطبيعة عمل السكان فظهر عدم استغلالها جليا وعلاوة على عدم وجود صيانة لها ادى الى استخدامات سلبية.
- الية المتابعة فيما بعد التسكين التى اوجدها المخطط ونفذت فى نهاية المرحلة الأولى لم يتحقق عنصر الإستدامة بها وبالتالي اصبح المتابعة موقوفة على عنصرى تحصيل الإيجارات والصيانة فقط للمباني من الخارج مما ادى الى ظهور تعديات عديدة داخل المباني وخارجها تهدد الثروة العقارية المستحدثة بالحي.
- قلة عدد الأسواق بالمخطط اوجد عدد من الأسواق العشوائية اثرت على دخل الأسواق بالمخطط مما ادى الى تحولها الى مخازن بالنهاية.

➤ عدم تفعيل القانون أدى الى ظهور تعديلات وتغيير في نشاط الوحدات السكنية في الأدوار الأرضية في كثير من العمارات.

المراجع

- أحمد خالد علام (مايو ١٩٩٤): النمو العشوائى للتجمعات السكنية في مصر وأساليب معالجته، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، مؤسسة فريدريش ناومان، القاهرة
- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى (يونيو ٢٠٠١)، محافظة القاهرة، وكالة التعاون الفنى الألمانى - مشروع التطوير الحضرى بالمشاركة في المناطق الحضرية، وكالة التعاون الفنى الألمانى بالقاهرة
- تقرير حالة البيئة في مصر (عام ٢٠٠٨)، الباب التاسع - امتداد الرقعة الحضرية وظاهرة العشوائيات
- سوسن الشورى (١٥ أكتوبر ٢٠٠٥)، رئيس الجهاز التنفيذى لمشروعات تعمير القاهرة الكبرى، الخروج من نفق العشوائيات - التطوير على مراحل، تحقيق منشور بجريدة أخبار اليوم، العدد ١٦٠٤٤، القاهرة
- مايك ديفيز (٢٠١٢): كوكب العشوائيات عام ٢٠٢٣، المركز القومى للترجمة
- محمد الخولى، تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، القاهرة، ١٩٩٤
- مركز معلومات ودعم اتخاذ القرار (٢٠١٤): مجلس الوزراء، تقارير معلوماتية، المناطق العشوائية حقائق وأرقام، السنة الثامنة العدد ٢١ عام ٢٠١٤
- مصطفى كمال مديولى (مايو ١٩٩٤)، دور المنظمات غير الحكومية في تدعيم وتنمية المجتمعات العمرانية الفقيرة، جمعية الإرتقاء بالبيئة العمرانية، ومؤسسة فريدريش ناومان، القاهرة
- نعمات محمد نظمي (١٩٩٣): الإرتقاء العمرانى بالمناطق العشوائية - تقييم تجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة - كلية الهندسة، جامعة عين شمس، مصر
- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (ديسمبر ١٩٩٩)، الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر، القاهرة
- Robert Neuwirth (2005)، Shadow cities- A Billion Squatters, A New Urban World, Routledge New-York, London .
- Rebort ,State of the World's Cities 2008- 2009 Harmonious Cities ،UNHABITAT-Parallel-Urban.

**EVALUATION OF SLUM AREAS DEVELOPMENT
EXPERIMENT IN GREAT CAIRO REGION AND ITS
ECONOMICAL AND ENVIRONMENTAL OUTCOME
AN APPLIED STUDY ON MONSHAAT NASSER
QUARTER**

[7]

**Ebeid, Magda, I.⁽¹⁾; Mohamed, W. F.A.⁽²⁾; Shawky, I. G.⁽³⁾
and Zohny, E. S. H.⁽¹⁾**

1) Department of Engineering Sciences, Institute of Environmental Studies & Research, Ain Shams University 2) Department of Economics, Faculty of Commerce, Ain Shams University 3) Department of Economics, The Higher Institute for Computers & Administrative Informatics

ABSTRACT

The phenomenon of rampant growth of residential communities is a global phenomenon prevalent in most developing countries, 862.6 million people is the number of slum-dwellers are developing regions in the world, and is 60% of the population in Asia, while Africa maintain its two 26.2% and America including Latin America and Caribbean countries 13.1% and the United Nations estimates for human settlements indicate that by the year 2030 is expected to live more than 50% of the world's population in slums, which will be launched on our planet the planet of slums as well as that coming decades will witness the growth of urban unprecedented, particularly in developing regions and poor, which will lead to the emergence of a Further aspects of poverty in urban areas, and accompanied by many random areas, the emergence of lacking minimum decent living requirements and all types of services, including adequate housing, and it will be more obvious in the third world where accompanied by urban growth of any

economic growth and social or take into account communities environmental dimension can be asserted.

Slum housing is a phenomenon characterized by being spread out all over the Great Cairo region leading to deterioration in the housing environment in general and leaving negative impacts on the social aspects and human behavior that surround the region, in particular, and especially, the agricultural areas in the north, west, and south and even the desert area in the east. This random growth has got negative impacts on other Egyptian cities by transforming the agricultural lands randomly to urban districts and uses, increasing in turn the pressure on water networks, drainage, electricity and other utilities.

This present research counts on the theoretical-analytical method for exposing and analyzing the different approaches of the schema set for each region to resolve the informal housing problem. The research also uses the case study approach, the (applied) part to improve performance.

This research deals with policies and entrances dealing with non-formal housing in Egypt in general and the Greater Cairo region in particular, and evaluation of development experience, which has in the region particularly since the middle of last century trying to successive governments to find solutions to this important issue through the implementation of a number of policies to cope with rampant growth for those areas, and it has become serious since 2014 when committed the Egyptian Constitution, the successive elimination of slums and the citizen's right to adequate housing and government research deals with assessing schemes during the period since 2000 to now to deal with informal areas and limit their growth, according to the scheme T and policies that have followed and to identify the pros and cons of those entrances and their contribution in solving the problems of informal areas and offer the experience of facility district development Nasser to evaluate the development of real estate and wealth provided and identify the elements of attraction and the elements of the package, which took place in the neighborhood to extract indicators and lessons planned lessons contribute to the formulation of a new planning vision for the development of the entrances to the housing areas of non-formal

Keywords: slums area; Informality areas; areas of non-formal; Slum housing; Evaluation of slum areas ; monshaat Nasser .