

## POPULAR PARTICIPATION AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT DIRECTIVES OF INFORMAL SETTLEMENTS

**Aymen Eissa Abd-El Alim and Khaled Nasser Barashed**

(Received August 12, 2007 Accepted March 3, 2008)

*“In Egypt urban sprawl was early affected by industrialization trend that began in the last century. In the 1960’s, sprawl accelerated as a result of socialistic and industrialization orientation. That resulted in, high urban population density, huge shortage of urban housing, increase of city areas and less increase of city numbers. Many substandard districts grown up. During the 1970’s, specific conditions happened such as open economic policy and petroleum employment. Under these circumstances, substandard areas got a new trend to have huge mass and growing velocity. Increased urban population made its efforts to achieve shelter. People built more than 2 million units (4 millions in another estimation) without formal registration. Those units are used to be called **Informal Housing**. Informal settlements have serious problems related to planning, urban tissue, services, and absence of buildings finishing which give impression of collapsing and city deterioration. In spite of being serious problems and deterioration features there are positive indications. An important Argument appears since inhabitants have low income but they could achieve access to infrastructure, establishment of facilities, and – some times- planning roles better than formal areas. That argument establish hypothesis of being special properties and embedded capabilities and power. The study contrives main embedded forces in informal housing and tries to make use of them in future housing projects. The main contrived elements are, detracting factors, attracting factors such as access with work locations, access with exist cities, establishment of critical limit of infrastructure, simple methods of land distribution, embedded economic resources, informal saving types, sustainable and self finance of buildings, and popular participation. Study concludes Sites and Services as suitable method for housing low income groups. Sites and Services method must be adapted by effectuate contrived elements.”*

### المشاركة الشعبية والتنمية المستدامة دروس من المناطق العشوائية بمصر

د. أيمن عيسى عبد العليم

أستاذ مساعد في جامعة حضرموت للعلوم و التكنولوجيا - اليمن

<mailto:aymeneisa@yahoo.com>

د. خالد ناصر باراشد

أستاذ مشارك في جامعة حضرموت للعلوم و التكنولوجيا – اليمن

<mailto:Barashed@hotmail.com>

يعتبر الاسكان العشوائي بمصر من الظواهر الفريدة سواء من حيث الحجم الضخم والذي قدر بما يزيد عن 80% من جملة إسكان الحضر، أو من حيث السرعة الفائقة التي نما بها حيث أن أغلب هذه

المستقرات نمت في غضون عقد واحد من الزمن، أو من حيث القيمة الاقتصادية بما تشكله تلك الأصول السكنية. وهو ما يثير إشكالية كبيرة عند مقارنة الدخل المحدود بل المتدني لسكان تلك المناطق كما تشير أغلب الدراسات وبين ما تحقق من إسكان يغلب عليه نمط الملكية الخاصة وتزيد هذه الإشكالية في بعض الحالات التي تتفوق فيها تلك المناطق على الإسكان الرسمي من الناحية العمرانية ومدى توافر البنية الأساسية والخدمات المجتمعية. وهو ما يؤكد على وجود إشكالية كبيرة عند مقارنة المستوى الاقتصادي (المتدني نظرياً) والواقع الفعلي من الأصول السكنية والممتلكات الباهظة التكلفة نسبياً أيضاً. التناقض السابق يدفع إلى فرضية عدم وجود مصداقية في دراسات الدخل أو إمكانات تنظيمية ومشاركة شعبية ترفع من كفاءة استغلال تلك الموارد والدخول بشكل كبير وهو ما يعمل البحث على تحقيقه، حيث وجد من تحليل العديد من الدراسات الميدانية والنظرية أن هناك منظومة اعتبارية نشأت مع نشأة المناطق العشوائية وأعطت قوة دفع كبيرة لهذه الظاهرة، ومن تلك المنظومة يمكن استنتاج العديد من العوامل والقوى الدافعة الممكن تطويرها وإعادة الاستفادة منها في مشاريع الإسكان وبخاصة لذوي الدخل المحدود، ومن أهم تلك العوامل وجود عوامل طرد طبيعية في التجمعات الأقدم وعوامل جذب في الامتدادات العشوائية من صلة الموقع بالعمل وبالمدن القائمة وتوافر حد من البنية الأساسية والخدمات وبساطة عملية تقسيم الأراضي. كذلك من الناحية الاقتصادية وجود موارد كامنة ونظم ادخار عرقية وكذلك نوع من التمويل الذات للبناء ونظم للتقسيم بما يعظم الإمكانيات المحدودة. كما تلعب المشاركة الشعبية دوراً كبيراً التنمية العقارية والمجتمعية على السواء.

ويخلص البحث إلى أن مشاريع المواقع والخدمات ومشاريع مسكن النواة من أقرب المشاريع طبيعة لمنظومة الإسكان العشوائي مما يستوجب إعادة تطوير وتطويع تلك المشاريع للعوامل المستتبطة مثل التحكم المسبق في عوامل الجذب والطرْد والانتخاب الطبيعي للسكان المعنيين عن طريق التحكم في معدلات الخدمات وتفعيل القدرات الذاتية للسكان من خلال تقوية النظم الأهلية واحترام المعتقدات والقناعات وتفعيل الشراكة بما يسرع التنمية.

## 1- المقدمة

نشأت المستقرات العشوائية بحجم كبير وسرعة فائقة فاقت كل محاولات الإسكان الحكومي والتنمية العقارية الرسمية. والغريب أن كل الدراسات تشير إلى أن سكان تلك المناطق من ذوي الدخل المحدود بل وأحياناً من ذوي الدخل المتدني في الوقت الذي استطاعوا فيه تحقيق السكن بدون أي دعم حكومي ويعتمد نمط الحياة على الملكية بنسبة مرتفعة تتجاوز السبعين بالمائة. وهو ما يثير إشكالية كبيرة عند مقارنة الدخل بما تحقق وتزيد هذه الإشكالية إذا عرفنا أن المستوى العمراني لتلك المناطق وإن كان متدني بصورة عامة إلا أنه يكون في بعض الأحيان بمستوى يوازي الإسكان الرسمي بل وفي أحيان

أخرى وإن كانت نادرة تفوق بعض معايير الإسكان العشوائي الإسكان الرسمي. وكذلك أيضاً بالنسبة لتوفير البنية الأساسية والخدمات المجتمعية.

وكلمحة تاريخية فقد تأثر التضخم الحضري بمصر بما تأثرت به مدن العالم من معطيات الثورة الصناعية ولكن في مرحلة زمنية متأخرة تعود إلى بدايات القرن الماضي. حيث نشأت بعض المستقرات الحضرية الصناعية وبدأ استخدام وسائل المواصلات الآلية واستحدثت السكك الحديدية مما شجع الانتقال من الريف إلى الحضر. وفي فترة الستينات من القرن الماضي كان التحول القومي من الاقتصاد الزراعي إلى الاقتصاد الصناعي والتحول السياسي إلى النظام الاشتراكي وهو ما زاد من سرعة وحجم التضخم الحضري. وفي السبعينات من القرن الماضي حدث تطور نوعي من التحول إلى سياسة السوق بما يعنيه هذا من انسحاب الدولة من الإمداد المباشر بالإسكان وكذلك ما عرف بالعمالة النفطية وبما يوفر نوعاً من المدخرات لقطاع عريض نسبياً من المجتمع بالإضافة لمتغيرات أخرى تابعة لذلك. في ظل المتغيرات السابقة أخذ التضخم الحضري والنمو الحضري ذو المستوى المتدني

اتجهاً جديداً من حيث الحجم الضخم الغير مسبوق والسرعة الفائقة المتزايدة حتى بلغ عدد الوحدات المبنية بدون أي دعم حكومي وبصورة غير رسمية أيضاً 2 مليون وحدة سكنية [ABT,1982] (أربع ملايين وحدة في تقدير آخر [عيد,1988]) وبمساحة إجمالية توازي 80% من جملة مساحة الحضر بمصر وفيما عرف بالإسكان العشوائي.

وقد تباين توصيف الباحثين لهذه الظاهرة ما بين من يراها سرطان يجب استئصاله إلى من يراها إسكان شعبي غير مقنن وتباين أيضاً توصيف السكان وإن ظل التقويم ما بين ذوي الدخل المتوسط ومن هم دون ذلك.

## 1-1 إشكالية البحث

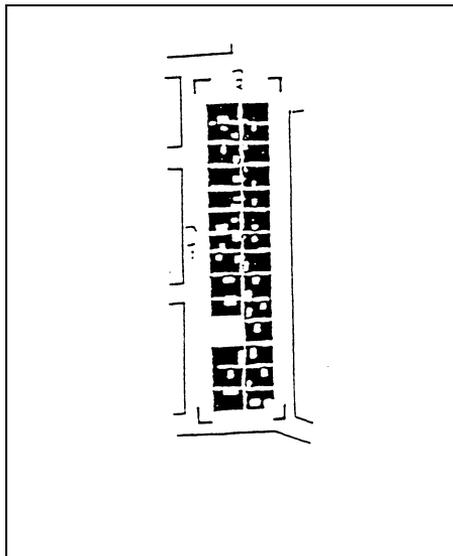
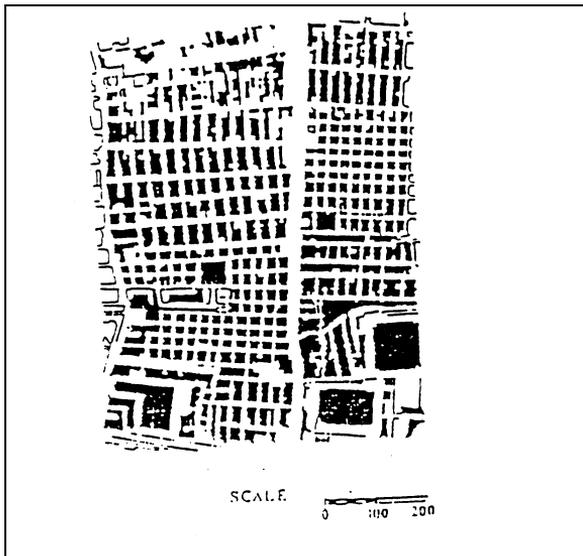
عند مقارنة المستوى الاقتصادي (المتدني نظرياً) من ناحية والواقع الفعلي من تحقيق متطلب أساسي هو المأوى والأصول السكنية الجيدة نسبياً وارتفاع نسبة ملكية المسكن في تلك المناطق والتي تصل إلى 70% [السفطي,1986] والممتلكات الباهظة التكلفة نسبياً أيضاً من الناحية الأخرى هنا تبرز إشكالية واضحة تدفع إلى البحث عن فرضيات حلها وعن إمكانية الاستفادة من ذلك.

## 1-2 فرضية البحث

التناقض السابق يدفع إلى فرضية عدم وجود مصداقية في دراسات الدخل وهو ما لا يمكن الاعتماد عليه بدرجة مقبولة نظراً لارتفاع الشريحة التي يشملها هذا القطاع والذي يجعلها تخضع للمتوسط العام لشرائح الدخل بمصر وهو ما يظل قاصراً عن تبرير هذا الكم الإسكاني الهائل وبالتالي تتعاظم فرضية وجود ظروف ومحددات وجهت تلك الظاهرة وكذلك وجود خصائص وإمكانات تنظيمية ترفع من كفاءة استغلال تلك الموارد بشكل كبير وهو ما يعمل البحث على تحقيقه.

### 1-3 هدف البحث

يرمي البحث إلى استنتاج النمط والمحددات التنظيمية وطبيعة الدور المجتمعي الذي رفع من كفاءة عملية التنمية العمرانية بالمناطق العشوائية ومحاولة استنساخها في عمليات التنمية بصورة عامة والتنمية العمرانية بصورة خاصة.



شكل (2) يوضح بلوك المنطقة العشوائية بعزية عثمان حيث يظهر أسلوب التخطيط وتقسيم الأراضي بصورة شطرنجية [ABT, 1982].

شكل (1) يوضح بلوك سكني بالمنطقة العشوائية بالمنيرة حيث تصل نسبة الفراغات إلى 39% وهي أعلى من المعدلات الرسمية [سعيد, 1986].

### 1-4 منهجية البحث

لتحقيق الهدف السابق اعتمد البحث على العديد من الدراسات النظرية والميدانية التي أجريت في مدينة أسيوط وشملت المسح الميداني للعديد من المناطق العشوائية [عيد, 1988]، [الباحث]، [الطلاب, 1992] [عبد الحفيظ, 2001] وفي مدينتي القاهرة وبنى سويف [ABT, 1982] واعتمد على التحليل والتحليل المقارن والاستقراء. ونظراً لأن الهدف الأساسي من البحث ليس دراسة ظاهرة النمو العشوائي في حد ذاته لذا سوف نعمل على تحليل تلك الظاهرة بصورة مختصرة ثم إلى استنتاج المحددات التي يمكن أن تساعد في برامج توفير المسكن عن طريق تحليل الآليات المختلفة التي ساهمت في إيجاد ونمو المستوطنات العشوائية.

جدول (1) يبين المناطق العشوائية بمدينة أسيوط حسب ظهورها ومساحتها وتعداد كلاً منها سنوات 96 ، 2000 [عبد الحفيظ, 2001]

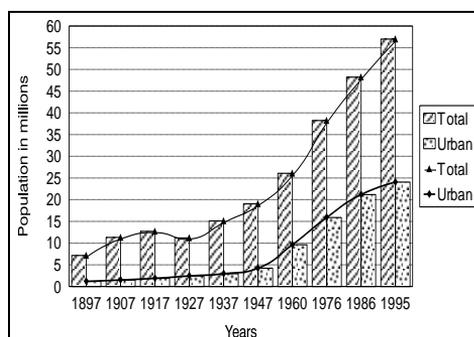
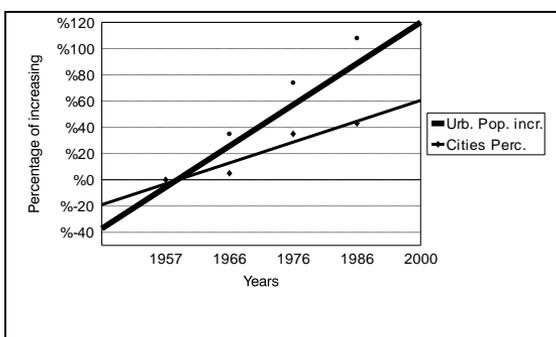
النسبة المئوية إلى سكان العشوائيات	تقدير السكان 2000	تعداد 96	نسبتها إلى المساحة الكلية	المساحة بالفدان	سنة ظهورها	المنطقة
%35.76	81600	60387	%45.2	370	1950	الوليدية
%20.71	47272	37254	%31.8	260	1965	الحمراء
%2.2	500	3793	%1.8	13.5	1965	عرب المدابغ
%7.36	16800	9034	%4.9	40	1960	البيسرى
%13.8	31500	-	%9.2	75	1960	السادات
%10.08	23000	-	%6.1	50	1950	جسر السلطان
%10.08	23000	-	%1.2	10	1950	جنينة الدرويش
%100	228172					جملة

## 2- نشأة المستوطنات العشوائية:

### 2-1 آليات نشأة المستوطنات العشوائية:

نشأت المستوطنات العشوائية متأثرة بعوامل متعددة يمكن تصنيفها إلى عوامل طرد وعوامل جذب في ظل ظروف ومحددات عامة، شكلت تلك العوامل في مجملها آليات مترابطة حكمت تلك الظاهرة. أولاً **عوامل الطرد** وتتمثل في (1) الزيادة المطردة في عدد سكان الحضر وتكفي الإشارة إلى أن سكان الحضر بمصر زاد في الفترة من سنة 1960 وحتى سنة 1986 من عشرة ملايين نسمة إلى حوالي 22 مليون نسمة [الإحصاء، 1986] (51 مليون عام 96، 72 مليون تقديرات 2002) وهي الفترة التي تركز فيها نمو المناطق العشوائية. (2) التضخم الحضري في الوقت الذي زاد فيه سكان الحضر بنسبة (120% تقريباً) لم تزد الحواضر بنفس النسبة حيث زاد عدد المدن في ذات الفترة بنسبة تقل عن 40% وقد ترجم الفارق في معدلات النمو مباشرة إلى زيادة في الكثافة السكانية وإلى تضخم في مساحة الحواضر القائمة في أغلب الأحوال بدون أي تخطيط مسبق أو تخطيط لا يواكب الزيادة الفعلية. (3) العجز الهائل في الإسكان المعروف والذي أخذ في التراكم حتى وصل عام 1980 إلى مليون وحدة سكنية [عيد، 1994] وفي دراسة أخرى إلى 2.2 مليون وحدة [عيد، 1988] جاءت الظرف السابقة في

ظل تحولات سياسية واقتصادية من النظام الاشتراكي إلى النظام الغربي ونظام السوق وفي ظل متغيرات اجتماعية واكبت العمالة المتنامية بالبلاد النفطية وهو ما أدى إلى الارتفاع الهائل في أسعار الأراضي داخل المدن وسيطرة كبار المستثمرين على السوق العقاري بمراكز المدن ووجود مدخرات لدى شريحة عريضة من المواطنين ولكن لا تفي بالحصول على مسكن داخل المدينة وهو ما دفع إلى البحث عن المأوى بأطراف المدن والقرى القريبة من الحضر وقد حددت مجموعة من العوامل قدرة منطقة عن أخرى على الجذب.

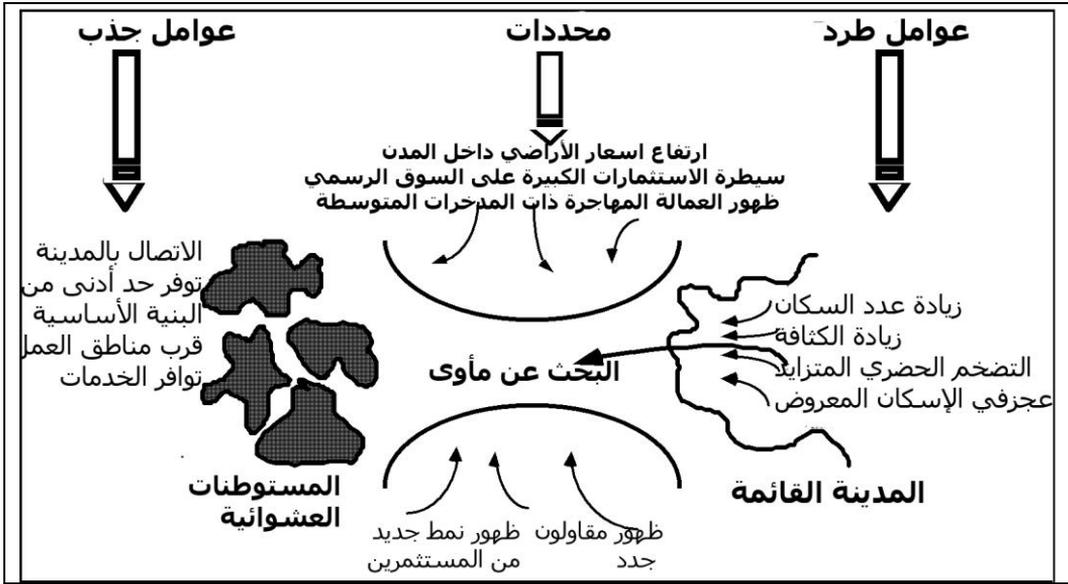


شكل (3) يوضح التباين بين معدلات الزيادة في عدد السكان وعدد الحواضر بمصر بين عامي 1966-1986 (فترة ظهور ونمو المناطق العشوائية) [الإحصاء، 1986+الباحث]

شكل (2) يوضح نمو تعداد السكان بعموم مصر ونمو تعداد الحضر في الفترة 1897-1995 [الإحصاء، 1986+الباحث]

ثانياً عوامل الجذب من تحليل العديد من نماذج المستوطنات العشوائية أن من أهم العوامل التي تحدد منطقة عن أخرى للاستيطان (1) اتصال المنطقة بمركز المدينة وأماكن العمل (2) توافر حد ما من البنية الأساسية حيث وجد أنه إذا زادت نسبة توفر عناصر البنية الأساسية كلما زاد معدل نمو المنطقة ولكن تنعكس هذه العلاقة إذا زادت البنية الأساسية عن حد معين (3) توفر الخدمات المجتمعية من مدارس ومتاجر ومساجد [Abdelalim, 1994] [إسماعيل، 1988].

مما سبق يتضح أن ظهور تلك المستوطنات حدثت تحت عوامل من الطرد بالمدن القائمة وجهت السكان إلى مواقع خارج المدينة غالباً ولها حد أدنى من الارتباط بالمدينة وحد مقبول من الخدمات وهو ما يجعل تلك الظاهرة أقرب إلى كونها نوع ذاتي غير مرشد من مشاريع المواقع والخدمات.



شكل (4) يوضح الآليات التي وجهت وتحكمت في النمو العشوائي [Abdelalim, 1994].

## 2-2 الخبرات المستفادة من آليات النمو العشوائي

ويمكن من الآليات السابقة استنتاج مجموعة من العوامل التي يمكن أن تساعد في توجيه وتحفيز التنمية العمرانية للأماكن المرجحة تخطيطياً كما يلي:

### 2-2-1 تعظيم الاعتماد على مشاريع المواقع والخدمات

عند الرجوع إلى عوامل الجذب السابقة نجد أنها تدور حول نوعين أساسيين من العوامل؛ **عوامل تتعلق بالموقع** (مثل العلاقة بين الموقع والعمل - العلاقة بالمدن القائمة - شرايين الحركة الرئيسية...) و**عوامل تتعلق بالخدمات** (مثل توافر البنية الأساسية - الخدمات المجتمعية - المواصلات.....) وهو ما يجعل النمو العشوائي صورة تلقائية من مشاريع المواقع والخدمات وهو أحد مبررات النمو المتزايد لتلك المستوطنات السكنية وبالتالي فيمكن ترشيد هذا الأسلوب باتباع وتطوير أسلوب المواقع والخدمات واعتماده كأحد الأساليب الأساسية للإمداد بالإسكان.

### 2-2-2 التحكم في مستوى الخدمات كاتخاذ طبيعي للسكان المعنيين

توفير حد مدروس من البنية الأساسية والخدمات المجتمعية وبما يشكل تحديد واختيار طبيعي لشرائح السكان المستهدفين بكل منطقة. حيث وجد من الدراسات الميدانية لبعض المستوطنات العشوائية بأسبوط [عيد، 1988] والقاهرة وبنى سويف [ABT, 1982] أن هناك نقطة حرجة لمستوى الخدمات بالموقع والتي عندها يشكل الموقع جذباً لمتوسطي الدخل ودونها يفقد الموقع جاذبيته وقدرته على التنمية، كما أن الارتفاع عن هذا الحد الحرج يبطئ من النمو ويجعل السكان الأعلى دخلاً هم المعنيين بالموقع.

## 2-2-3 الحوافز السلبية

وهي تلك العوامل التي تدفع السكان بعيداً عن المناطق المرغوب في الحد من نموها ويمكن أن نستخلص منها التالي:

- الزيادة المحسوبة في الكثافة البنائية والسكانية وبما لا يعطي المدن المراد الحد من نموها أي أفضلية على المناطق المخططة للجذب.
- التشديد على الاشتراطات البنائية بما يرفع تكلفة البناء
- الحد من تركيز الخدمات بتلك المناطق
- الحد من فرص العمل

## 2-2-4 الحوافز الإيجابية

- توفير اتصال قوي بين المناطق المؤهلة للتنمية ومراكز المدن القريبة.
- توفير اتصال قوي وغير مكلف بين المناطق الجديدة وأماكن العمل بالمدن القائمة
- توفير حد دروس من البنية الأساسية والخدمات المجتمعية وبما يشكل تحديد واختيار طبيعي لشرائح السكان المستهدفين بكل منطقة

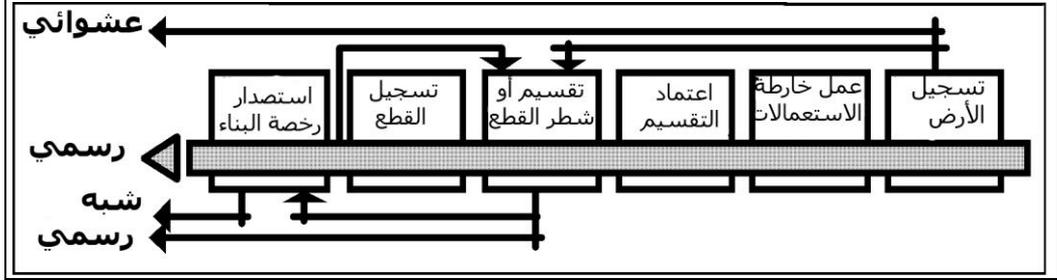
## 3- التنمية العمرانية

المراد هنا بتعبير التنمية العمرانية هو النشاط التخطيطي والإداري المبذول لتهيئة قطعة أو موقع ما من الأرض لعملية الاستيطان بداية من كونه مساحة مدمجة وحتى الوصول به الى شوارع وقطع محددة الاستخدام جاهزة للتملك والبناء عليها.

### 3-1 نمط التنمية العمرانية بالمناطق العشوائية:

عند الرجوع إلى تجربة النمو العشوائي نجد أن أسلوب التعامل مع المناطق الجديدة اتسم بالبساطة على أكثر من صعيد، حيث يقوم المالك الأصلي للأرض والذي غالباً ما يكون أحد الفلاحين أو الفلاحين الذين تحولوا للعمل في المقاولات يقوم بتقسيم الأرض في صورة شطرنجية منتبج الحدود الحقلية القديمة مع ترك مسافة من أحد الجوانب لكل القطع وكذلك القطع المقابلة لها ليشكل بذلك الشارع هذه الطريقة البسيطة أدت لسرعة تنفيذ التقسيم وكذلك توفير القيم المرتفعة لأتباع الاستشاريين وتوجيه هذا الوفرة لعملية البناء ذاتها. من ناحية أخرى تتمثل البساطة في التحلل من الإجراءات الرسمية حيث لا تتم في العادة إجراءات الترخيص سواء لاعتماد التقسيم أو لاستصدار رخص البناء وذلك لتجنب التكاليف الباهظة نسبياً وخوفاً من الفترة الزمنية التي يحتاجها استصدار الرخصة وبالتالي كان المشتري لقطعة من الأرض يشرع مباشرة في عملية البناء. ومن صور التبسيط الأخرى بساطة أثبات الملكية حيث لا يتم

للجوء في العادة إلى التسجيل في الشهر العقاري ولكن تبرم عقود عرفية أو بما يعرف بقضايا إثبات صحة التعاقد [القاضي, 1986] [إسماعيل, 1988].



شكل (5) يوضح مراحل استصدار تراخيص البناء ومراحل تجاوزها كلياً أو جزئياً [عيد, 1988].

### 3-2 الخبرات المستفادة:

يمكن مما سبق استنتاج بعض عناصر التبسيط التي تساعد على سرعة نمو المشاريع السكنية وخاصة في مرحلته الأولى كما يلي:

### 3-2-1 بساطة التقسيم

حيث يمكن التركيز على:

- بساطة نمط التقسيم وبما يسهل ويسرع من عملية توقيعه وتنفيذه وليس بالضرورة الالتزام بالنمط الشطرنجي السائد بالمناطق العشوائية
- بساطة التوقيع سواء بالتوعية الأولية ببعض الأعمال المساحية أو توفير الخبرة المساحية بمقابل مادي مقبول أو رمزي
- تبسيط الأعباء الاستشارية سواء بتوفير خدمات حكومية أو أهلية استشارية من صغار المهندسين المدربين أو بتوفير أنماط معدة سلفاً لتقسيمات الأراضي والتصميم يمكن الحصول عليها بمقابل رمزي من المحليات.

### 3-2-2 تبسيط إجراءات الترخيص:

وهو ما يساعد على عدم تحايل المنتفعين على الإجراءات ويمكن ذلك من خلال:

- اختصار الإجراءات ووضوحها وقصر مدة تنفيذها
- خفض تكلفة التراخيص
- ربط بعض الحوافز بالترخيص مثل بعض الخدمات الاستشارية السابق الإشارة إليها

### 3-2-3 استقرار الملكية وتبسيط إجراءاتها:

تعد من العوامل التي تحفز السكان على سرعة تنمية الموقع السكني استقرار الحياة وبصورة ملكية خاصة حيث لازالت النمط الشرقي من التفكير يرفض الأنماط الأخرى مثل حق الانتفاع والملكية المؤقتة. كما تعد بساطة وانخفاض تكلفة توثيق الملكية من العوامل التي تحفز السكان على البناء والاستقرار.

#### 4- الموارد والسمات الاقتصادية بالمناطق العشوائية:

##### 4-1 الواقع والسلوكيات الاقتصادية بتلك المناطق:

تعد الإشكالية الأكبر في ظاهرة الإسكان العشوائي التباين الكبير بين ما تظهره دراسات الدخل من تدني المستوى الاقتصادي للمقيمين بتلك المناطق وكيفية تحقيقهم المأوى. فبناءً على الدراسات النظرية والتي تصنف أغلبها سكان تلك المناطق ضمن شريحة ذوي الدخل المحدود تكون هناك استحالة في تحقيق المسكن في أدنى مستوياته وبأدنى تكلفة ممكنة، وإذا أُضيف إلى ذلك سيادة الملكية الخاصة على نمط الحياة يتسع مدى الإشكالية. وقد وجد بالدراسة الميدانية أنه لا يمكن التعويل على الدخل الرسمي أو الظاهري حيث غالباً ما يمارس رب الأسرة عملاً إضافياً أو أكثر بجانب عمله الأساسي كما تعمل الأم أحياناً في بعض الوظائف أو تمارس أعمال منزلية تدر دخلاً على الأسرة مثل تربية الدواجن أو الحياكة كما يمارس الأبناء أحياناً بعض الأعمال ويصب كل ذلك ولو بنسبة في وعاء واحد يرفع إمكانيات الأسرة. كما تساعد المدخرات السابقة أو بعض المقتنيات في عملية البداية في التملك والبناء مثل ذهب المرأة بالإضافة لوجود نظم ادخارية منزلية أو عرقية مثل (الجمعية) والتي ثبت أنها تساعد كثيراً في تنمية المدخرات [السفطي، 1986].

##### 4-2 الخبرات المستفادة:

##### 4-2-1 تفعيل الموارد الاقتصادية الكامنة للمعنيين:

- تشجيع استخدام المسكن كخلفية إنتاجية وبما يعد أحد الصور المهمة للاستدامة وتطوير الأنشطة النمطية (مثل تربية الدواجن) لتلافي الأضرار الصحية واستحداث أنشطة مبتكرة (مثل استزراع الأسطح)
- التشجيع وإيجاد البدائل لممارسة أكثر من عمل مثل توفير أعمال لوقت جزئي
- تيسير القروض للمشروعات المتناهية الصغر وخاصة للمرأة
- تيسير فرص العمل للشباب العاطل
- تيسير فرص العمل للأبناء بمراحل التعليم بمراحل وخاصة في فترات الأجازة

##### 4-2-2 تشجيع الادخار

- دعم وتطوير الوسائل العرفية للادخار مثل ما يسمى "الجمعيات" وتوفير سبل توثيقها حتى

تكون آمنة.

- ابتكار أوعية مبتكرة تساعد على الادخار واجتذاب أموال السكان.
- تطوير البنوك المحلية حتى يمكن أن تشجع ذوي الدخل المحدود على الادخار
- خفض معدل التضخم بما يزيد التوجه للادخار حيث كلما زاد معدل التضخم زاد التوجه نحو اقتناء السلع حتى لو لم تكن الحاجة إليها قائمة

## 5- نمط ومراحل النمو للمستوطنات العشوائية:

### 5-1 التمويل الذاتي والنمو المرحلي

في مناطق الإسكان العشوائي ورغم ما سبق من وجود موارد اقتصادية كامنة ومدخرات لكن ذلك لا ينفي أن هذه الإمكانيات غير كافية بحد ذاتها للوفاء بمتطلبات الإسكان والنمو السريع الملحوظ ولكن من دراسة وتحليل تصرف السكان بالمناطق العشوائية وجد أن عملية البناء ونمو الموقع تتم بصورة مرحلية وبنوع من التمويل الذاتي. يقوم المالك عادة بعد شراء الأرض ببناء جزء من المبنى (غرفة أو غرفتين) حيث يمارس بعض الأعمال التجارية بإحدى الغرف ويقطن بالأخرى والعائد من التجارة بالإضافة لمصادر الدخل الأخرى يستخدم في استكمال بناء الدور الأرضي وبناء غرف بالدور التالي ويتم استغلال الدور الأرضي تجارياً وتأجير الجزء الباقي واستغلال العائد في استكمال البناء وهكذا.

من الأمور الأخرى التي ساعدت إلى حد كبير في تيسير عملية البناء، تقسيط ثمن الأرض وكذلك ثمن مواد البناء، وتكون عادة بصورة غير ربوية مما يشجع عموم المسلمين على التعامل معها، ويمنع استنزاف الموارد الأولية وتوجيهها للبناء ثم سداد الأقساط من عائد البناء.

### 5-2 الخبرات المستفادة لدعم المشرعات العمرانية:

مما سبق يمكن استنتاج العوامل التالية التي تساعد على نمو المشرعات العمرانية لذوي الدخل المحدود:

### 5-2-1 النمو المرحلي واستدامة الموارد الاقتصادية:

- مرونة استخدام المبنى لأكثر من غرض بل وفي بعض الأحيان إعادة بناء أو تأهيل المبنى
- البناء المرحلي بما يناسب المدخرات المحدودة
- استغلال كل مرحلة من البناء اقتصادياً واستغلال العائد في المراحل التالية من عملية البناء
- النمو المرحلي للموقع بما يزيد عائد البناء مع نمو الموقع

### 5-2-2 نظام التقسيط بما يحفظ الموارد الأولية:

- تقسيط ثمن الأرض مما يساعد على البدء السريع بعملية البناء.
- تقسيط ثمن مواد البناء مما يساعد على الاستمرارية.
- كون التقسيط غير ربوي يشجع فئات محافظة على التقسيط.

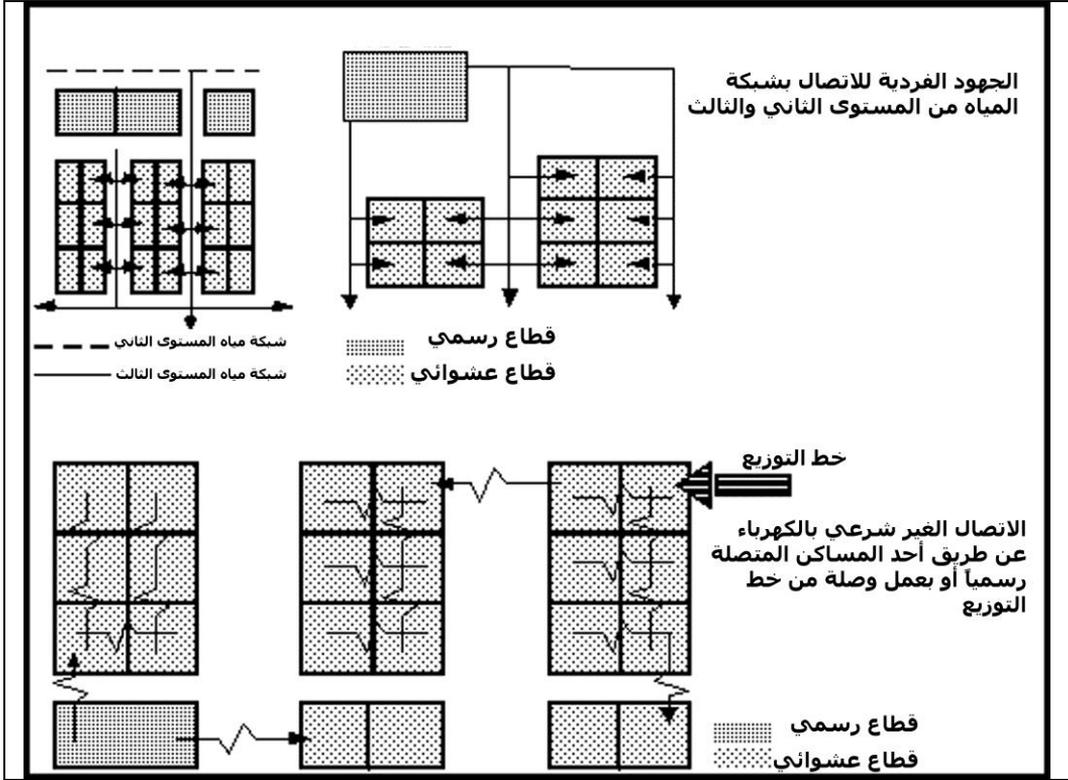
### 5-2-3 أسلوب مساكن النواة كمنهج مناسب لتنمية مشروعات الإسكان:

من السابق نجد أن السلوك السابق أقرب ما يكون من مشاريع مسكن النواة وهو ما يدفع إلى تفعيل وتطوير هذا المنهج في ضوء خبرة الإسكان العشوائي ليوائم واقع ذوي الدخل المحدود وتطويره أيضاً ليوائم شرائح الدخل الأعلى نسبياً.

### 6- جهود السكان بالمناطق العشوائية

#### 6-1 المشاركة المجتمعية كفاعل أساسي في توفير الخدمات وتحقيق الانتماء

من تحليل دراسات ميدانية ونظرية [ABT,1982] [سعيد,1986] [شديد,1986] نجد أن المشاركة المجتمعية لعبت دوراً أساسياً في تنمية مواقع الإسكان العشوائي وخاصة فيما يتعلق بالإمداد بالبنية الأساسية والخدمات المجتمعية. ويمكن تصنيف الجهود المجتمعية إلى جهود فردية وجهود جماعية أهلية وثالثاً جهود أهلية حكومية. حيث تبدأ تلك المواقع عادة بالقرب من مواقع يتوفر بها بعض عناصر البنية الأساسية ويكون الإمداد بالبنية الأساسية والخدمات المجتمعية بالموقع العشوائي منعزلاً أو محدوداً فيقوم السكان (على سبيل المثال المختصر لا الحصر) بمحاولة توفير العناصر الممكنة من البنية الأساسية بجهودهم الفردية مثل دق ظلمبات المياه وحفر بيارات المجاري وخزانات التحليل. وتظهر الجهود المشتركة للأهالي في أمثلة أخرى مثل الحصول على وصلات إلى الكهرباء والمياه من أحد الجيران الذي يملك اتصالاً بالشبكة الرسمية للكهرباء والمياه وغيرها، وكذلك يشترك الأهالي في توفير قطع أراضي لبعض الخدمات مثل المحولات الكهربائية وعادة لا يمنعهم من استكمال عناصر البنية الأساسية سوى احتياج بعض الأعمال إلى خبرات تقنية متخصصة أو معدات ضخمة وتكلفة كبيرة [ABT,1982]. كما تبرز الشراكة الأهلية الحكومية في أمثلة كقيام السكان بالضغط على الجهات الحكومية باستغلال الثقل السياسي والانتخابي للحصول على إمدادات البنية الأساسية أو التعاون مع الجهات الحكومية في الإمداد بعناصر البنية الأساسية من حيث تحديد الأولويات، والمساهمة في التنفيذ حيث تمد الحكومة وصلات المستوى الأول والثاني من الشبكات ويتحمل السكان الإمداد بشبكات المستوى الثالث. وبالنسبة للخدمات المجتمعية فعادة ما يوفر السكان الخدمات التجارية كنوع من الاستثمار ويتبرع السكان سواء بصورة فردية أو مجتمعين لتوفير المساجد بالمنطقة والتي تتطور بعد ذلك لتحتوي خدمات صحية وتعليمية.



شكل (6) يوضح جهود السكان بالمناطق العشوائية في الاتصال بشبكات المياه والكهرباء عبر المناطق والوحدات الرسمية [ABT,1982].

## 6-2 الخبرات المستفادة

مما سبق يمكن التركيز على الجوانب التالية:

### 6-2-1 تفعيل المشاركة الشعبية في الإمداد بالبنية الأساسية:

- التوجيه الفني بحيث يمكن تكامل الأعمال التي ينفذها الأهالي
- ابتكار نظم بسيطة للبنية الأساسية يمكن إنجازها مجتمعياً
- تدريب الأهالي وبخاصة الشباب على الأعمال التي تحتاج خبرة فنية
- وضع تصور واستعداد حكومي مسبق لكيفية إدارة مرنة لتنفيذ الأعمال بمشاركة الأهالي.

### 6-2-2 تفعيل المشاركة الشعبية في الإمداد بالخدمات المجتمعية:

- تيسير الإجراءات والترخيص اللازمة لبناء الخدمات العامة.
- تفعيل دور المسجد وعدم قصره على الدور الديني المحدود ليعود لمؤسسة اجتماعية تعليمية صحية... إلخ.
- الترويج حتى لا يؤدي الرهاب الأمني من التطرف والإرهاب إلى وأد دور المسجد والمجتمع

- التوعية الدينية وشمولية الفكر حتى يستوعب العامة أن التبرع لمدرسة أو مستشفى يوازي التبرع للمسجد أو قد يزيد.

## 7- الاستنتاجات:

مما سبق أمكن أن نستنتج من تجربة الإسكان العشوائي مجموعة من العوامل والمعايير التي يمكن أن تدفع مشروعات إسكان ذوي الدخل المحدود وتدفع مشروعات التنمية ككل يمكن إيجازها في:

### 7-1 توجيه عمليات التنمية العمرانية

حيث يمكن ذلك باستغلال السلبيات وعوامل الطر الموجودة بالمدن القائمة وعدم تتميتها كحواجز سلبية وتعظيم عوامل الجذب من ربط المواقع بالعمل وربطها بالمدن القائمة وكذلك حد أولي من الخدمات والبنية الأساسية كحواجز إيجابية مع الأخذ بالاعتبار وجود حد حرج لمستوى البنية الأساسية حيث تتناسب معدلات النمو طردياً مع معدلات الإمداد بالبنية الأساسية مع إلى نقطة حرجة تنعكس بعدها العلاقة وذلك لارتفاع ثمن الأرض عن إمكانات ذوي الدخل المحدود، وتعظيم الاعتماد على مشاريع المواقع والخدمات بما ثبت من توافرها مع ظروف الفئات المعنية بل ونشأتها تلقائياً من احتياجاتهم.

### 7-2 البساطة كأحد عوامل النمو ودفع المشروعات السكنية في بدايتها

حيث تكون بساطة كل من تقسيم الأراضي وإجراءات الترخيص وتبسيط إجراءات الملكية واستقرارها من العوامل التي تساعد على نمو المشروعات السكنية رغم محدودية الإمكانيات.

### 7-3 استغلال الموارد الاقتصادية الكامنة

عادة ما يكون إلى جانب الدخل الظاهري المتدني إمكانات كامنة تتفاوت بالطبع من حالة إلى أخرى وهو ما يمكن أن يساعد في التنمية بوجه عام وبما يوجب تفعيل وتنشيط الموارد الاقتصادية الكامنة للمعنيين، كما يعد تشجيع الادخار من عوامل التنمية الأساسية في الدول ويكون من المهم بمكان تطوير الوسائل العرفية والرسمية التي تنظم وتحفز المدخرات الصغيرة والمتناهية الصغر.

### 7-4 الاستدامة ورفع كفاءة استغلال الموارد الاقتصادية

يعد النمو المرحلي للمبنى والموقع، ونظام التقسيط، وتعظيم دور المسكن كخلية إنتاجية، من العوامل التي ترفع إلى حد كبير من كفاءة استغلال الموارد الاقتصادية ويعمل على استدامتها بما يحفظ الموارد الأولية. ويمكن التركيز على أسلوب مساكن النواة كمنهج مناسب لتفعيل تلك الاستدامة مع تطويره ليشمل الفئات الأعلى دخلاً. كذلك توفير النظم الإسلامية للتقسيط في المجال العقاري بما يشجع الإقبال عليه.

### 7-5 الشراكة والجهود الأهلية كفاعل أساسي في توفير الخدمات وتحقيق الانتماء

فقد أثبتت تجربة الإسكان العشوائي استعداداً كبيراً للمشاركة المجتمعية لدى المواطنين وبخاصة ذوي الدخل المحدود وهو يحتاج المزيد من الدراسة الاجتماعية والتنظيمية لتفعيل الدور الأهلي في الإمداد

بالبنية الأساسية والمشاركة في الإمداد بالخدمات المجتمعية وفي مشروعات التنمية عامة، ويحتاج ذلك أيضاً إلى دراسات تقنية لتبسيط الأعمال الفنية في المشروعات السكنية وبما يبسر ويوسع المدى الممكن للمشاركة من غير المحترفين.

## 8- الخلاصة:

هناك منظومة اعتبارية نشأت مع نشأة المناطق العشوائية وأعطت قوة دفع كبيرة لهذه الظاهرة. من تلك المنظومة يمكن استنتاج العديد من العوامل والقوى الدافعة الممكن تطويرها وإعادة الاستفادة منها في مشاريع الإسكان وبخاصة لذوي الدخل المحدود. من أهم تلك العوامل توجيه التنمية العمرانية بتفعيل وتوظيف الموجود من عوامل طرد طبيعية في التجمعات الأقدم وعوامل جذب في مناطق الامتداد من صلة الموقع المستهدف بمواقع العمل وبمراكز المدن القائمة وتوافر حد اعتباري من البنية الأساسية والخدمات (نقطة حرجة) تساعد على انتخاب الفئات المستهدفة، وبساطة عملية تقسيم الأراضي. كذلك من الناحية الاقتصادية تفعيل الموارد الكامنة ونظم الادخار العرفية، وكذلك نظم التمويل الذاتي للبناء، وتحويل المسكن إلى خلية منتجة وابتكار وتطوير أساليب جديدة (مثل استزراع الأسطح والإنتاج الحيواني) بما يدعم الاستدامة، ونظم التقسيط والقروض الغير ربوية التي توافق الشريعة يشجع الأهالي ويعظم الإمكانيات المحدودة. كما يمكن للجهود الأهلية والشراكة أن تلعب دوراً كبيراً في التنمية العقارية والمجتمعية على السواء. كما يعد تعظيم دور المسجد وعدم تهيمشه تحت دعوى الخوف من الإرهاب عاملاً أساسياً في تفعيل وتوجيه القدرات الأهلية كذلك تعميق تطوير الثقافة الدينية لدى الأهالي بما يوسع مجالات الإنفاق الخيري (الصدقة) إلى جميع أوجه الخدمات المجتمعية. وتعد مشاريع المواقع والخدمات ومشاريع مسكن النواة من أقرب المشاريع طبيعة لتلك العوامل مما يستوجب إعادة تطويرها وتطويرها للظروف المستنبطة من الخبرات المستفادة من المناطق العشوائية.

## 2. المراجع

- 1- برادة، عبد المحسن (أبريل 1986) الجوانب الإيجابية في عمليات النمو العشوائي، "مجلة جمعية المهندسين المصرية، عدد 373، مصر.
- 2- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (1996) "الكتاب الإحصائي السنوي لجمهورية مصر العربية"، القاهرة، مصر.
- 3- سعيد، صلاح زكي (مارس 1986) "الإسكان العشوائي والإسكان العام بالقاهرة مقارنة لبعض النماذج"، مجلة جمعية المهندسين المصرية، عدد 372، مصر.
- 4- السفطي، مديحة (أبريل 1986) "الإسكان العشوائي دراسة اجتماعية من الواقع المصري" عالم البناء، عدد 43، مصر.

- 5- شديد, يحي عثمان (يناير 1986) "بحوث ميدانية مقارنة عن الإسكان بالمناطق العشوائية", المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم, القاهرة, مصر.
- 6- عامر, إسماعيل عبد العزيز (مارس 1986) "الانفجار السكاني والنمو العشوائي للمجتمعات العمرانية بمصر", مجلة جمعية المهندسين المصرية, عدد 372, مصر.
- 7- عبد الحفيظ, عزت مرزوق (2001) "أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الانحرافي دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسيوط" ماجستير في الآداب
- 8- علي, سعيد إسماعيل (يناير 1986) "العوامل المؤثرة على النمو العشوائي وتأثيره على الأرض الزراعية", المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم, القاهرة, مصر.
- 9- عيد, محمد عبد السميع (1988) "مشاريع المواقع والخدمات كمدخل لحل مشكلة إسكان ذوي الدخل المحدود", رسالة ماجستير, قسم الهندسة المعمارية. جامعة أسيوط, مصر.
- 10- عيد, محمد عبد السميع (1994) "تقويم سياسات ذوي الدخل المحدود بمصر في ضوء الواقع الإقتصادي والاجتماعي", رسالة دكتوراة, قسم الهندسة المعمارية. جامعة أسيوط, مصر.
- 11- القاضي, جليلة (يناير 1986) "تحضر عشوائي أم نسق جديد من التخطيط في مدن العالم النامي", المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم, القاهرة, مصر.
- 12- Abd-El-Alim, Aymen Eissa (1998) "Proposal Model for Upgrading Informal Housing Areas", Ph.D. thesis, Dept., of Arch., Assiut University, Assiut, Egypt.
- 13- ABT. Associates INC., (1982) "Informal Housing In Egypt", Dames and Moore, USA.