ثانياً: أسباب وعوامل ظهور المناطق العشوائية:

ومن الأسباب وراء ظهور هذه العشوائيات بصعيد مصر: هى عدم الجدية فى تطبيق التشريعات المنظمة للعمران، وقد ظهر ذلك فى التراخي الشديد من جانب أجهزة الدولة وعدم اتخاذ الإجراءات الكفيلة بعدم إقامة هذه العشوائيات وتطبيق قوانين الدولة فيما يتعلق بالبناء أو التعدي على أراضيها والأراضي الزراعية لمدد طويلة. وتراخى المحليات فى تطبيق قوانين التخطيط العمراني إلى أن يستفحل الأمر وتنمو بؤر عشوائية يصبح من الصعب ازالتها جميعاً دفعة واحدة لأسباب تتعلق بمحدودية امكانيات المحليات اقتصادياً وفنياً أو الأسباب إدارية أخطرها تعدد الجهات المالكة لأراضي الدولة والتي تقع عليها التعديات العشوائية.

وكذلك قصور التشريعات المنظمة للعمران فى التصدي لمشكلة البناء العشوائي سواء القانون ٣ لسنة ٨٢ أو قانون الحكم المحلي ٤٣ لسنة ٧٩ وقانون حماية الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ وقانون المباني والإسكان رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ وغيرها مما أدى لتفاقم المشكلة، خاصة فى ظل تخبط القوانين ما بين الجديد والقديم وعدم التنسيق بين التشريعات وسلبية برنامج التنمية العمرانية نظراً لإعطاء الاهتمام لبرامج أخرى وتعد القوانين المنظمة لهذه المجالات.

وتعقد اجراءات تراخيص البناء لتصل لتقديم ما يزيد عن ثلاثون اقراراً ومستنداً كل واحد منها يحتاج لشهور عديدة لاستخراجه وتعدد الجهات الواجب اللجوء اليها للحصول على هذه الموافقات، بالإضافة للمبالغ التي تدفع بالآلاف كرسوم ودفعات وموافقات رسمية وغير رسمية فى ظل تفشي الرشوة والإكراميات فى الأجهزة المعنية، مما دفع الكثيرين للاتجاه للبناء العشوائي بدون ترخيص وفى المناطق البعيدة عن رقابة الدولة.

وتوجد أسباب عامة وأسباب اجتماعية وراء ظهور المناطق العشوائية، وفيما يلي طرح لأهم هذه الأسباب :

الأسباب العامة :

١- تحول الحي الراقي بعد أن يتركه سكانه الأصليون ويحل عليه القدم بمرور الوقت

ويحل محلهم سكان أقل دخلاً، ومع زيادة عددهم مما يؤدي ذلك إلى الإهمال المستمر، وإلى تدهور الحي، حتى يصل إلى حالته المتخلفة من ناحية المرافق والطرق والمساكن والخدمات. أو عندما يكون الحي من الأصل متخلفا لوجوده فى منطقة غير مرغوبة فى المدينة لسؤ حالتها أو لبعدها عن المواصلات، فلا يقبل عليه سوى فئة معينة من الناس. أو إذا كانت الأراضي التي بنى عليها حكراً أو مملوكة للغير فلم تجتذب سوى الفئات التي تريد أن تبني مبان مؤقتة وبذلك نشأ متخلفاً.

٢- تأخر مشكلة الإسكان فى سلم الأولويات العامة سبب الظروف التي مر بها الاقتصاد المصري، حيث لم يعرف الاقتصاد المصري مشكلة الإسكان حتى نهاية العقد السادس من هذا القرن رغم الظروف الاقتصادية العامة التي مر بها بسبب فيام الحرب العالمية الثانية.

٣- تعدد الثغرات فى تطبيق أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى ينص على تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر حوالي سبعة عشر عاماً، وكان من أهم ثغراته توجيه جانب يعتد به من استثمارات الإسكان إلى جهات لم يستهدفها القانون عند صياغته على النحو الذي صدر به، ودخول طبقة من التجار إلى ميدان الإسكان مهمتهم المضاربة بأسعار الأراضي، وفشل نظام التمليك فى تحقيق الغرض منه، واستغلال الثغرات الكثيرة فى قانون أعمال البغاء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

٤- ضعف العقوبة التي سنها القانون للأعمال المخالفة، حيث وردت كلها فى دائرة الجنح المعاقب عليها بالبحس أو الغرامة، ولم تصل إلى درجة الجناية.

٥- طول الإجراءات التي رسمها القانون للتعامل مع المخالفة، سواء كانت إجراءات إدارية أو جنائية.

٦- تعدد جهات التقاضي وتشتت الاختصاص القضائي.

٧- اهمال التنمية الإقليمية، مما أدى الى وجود استمرار ظاهرة الإسكان العشوائي، حيث تقوم الحركة الاقتصادية بالمحافظات المختلفة الى طرد مجموعة من الأفراد من داخل المحافظات ذات المستوى الاقتصادي المنخفض الى المحافظات ذات المستوى الاقتصادي الأعلى، فى الوقت الذي لا تكون فيه المحافظات الأخيرة مهيأة بقدر كاف لاستقبال الوافدين الجدد إليها، مما اضطر بعضهم الى السكن فى المناطق العشوائية كحل سريع ومناسب للإمكانيات المحدودة.

٨- تقلص دور التخطيط العمراني والتمسك بالأنماط التقليدية للبناء.

٩- مرور البلاد بكوارث وأحداث سياسية أو اقتصادية حرجة، مما يجعل الحكومة

تتقاضي لذوى الدخول المحدودة عن الاستيطان فى أراضي بطرق غير قانونية تعويضاً لهؤلاء السكان عن المشاكل التي نتجت من جراء الكوارث والحروب.

الأسباب الاجتماعية :

لا يمكن التعرض لقضية النمو العشوائي بمعزل عن الجوانب المختلفة للمجتمع، ولا عن المتغيرات الاجتماعية التي يشهدها فى الفترة الحالية، إذ هي فى الواقع نتاج لأكثر من عامل مؤثر فى هذا الصدد نذكر منها ما يلي:

١- ارتفاع الكثافة السكانية بمعدل رهيب، بحيث أصبحت تشكل خطراً هائلاً على الاقتصاد القومي ومعوقاً كبيراً فى مجالات التنمية المختلفة.
٢- الهجرة من الريف الى المدينة سعياً لتحسين مستوى المعيشة، وقد كان للجهود المتميزة فى عملية التنمية ببعض المناطق فى مصر أثر ملحوظ على تكوين المناطق العشوائية وزيادة استيعابها للأفراد، حيث دفع سؤ الأحوال الاقتصادية ببعض مناطق الجمهورية الى الهجرة الداخلية لبعض الأفراد للبحث عن مصادر للرزق فى المناطق التي تميزت بالجهود المشار إليها، مما ضغط على عناصر البنية الأساسية بمحافظات الجذب السكاني.
٣- التحولات الاجتماعية فى العقد الأخير، والتي أدت الى ارتفاع شريحة العمال، وبالتالي إلى زيادة تطلعاتهم فأصبحوا يمثلون شريحة كبيرة من الفئة المستهدفة فى الإسكان العشوائي.
٤- حدوث تطور فى البناء الاقتصادي للمدينة وعدم قدرة هذا التطور على استيعاب جميع السكان مما دفع البعض للعمل فى مهن هامشية واندفعوا للاقامة فى الأحياء.

بالاضافة الى الأسباب السابقة فإن هناك البعض الذى يلجأ الى المناطق العشوائية هروباً من الضوابط الاجتماعية والقانونية (مثل الزواج من داخل العائلة والثأر) التي يضعها المجتمع، فقد كانت من أهم الأسباب الذاتية التي تدفع البعض للسكن بالمناطق العشوائية.