

المبحث السابع

استراتيجية التعامل مع الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة فى مدينة الجيزة

يعرف التخطيط بأنه الطريقة المثلى التى تضمن تحقيق أهداف معينة بأقل تكلفة وأكثر فاعلية، وأنه الصورة المرغوبة التى يمكن أن يكون عليها وضع أو حالة الظاهرة المخطط لها فى المستقبل^(١)، على أنه ينبغى أن يضع التخطيط فى اعتباره توافق النظريات التخطيطية مع الإمكانيات المادية، وعلى هذا فهو عبارة عن تحديد مجموعة من الأهداف التى يراد تحقيقها وفق أولويات معينة وفى خلال فترة زمنية محددة مع اختيار لمجموعة من الأساليب والإجراءات اللازمة لتحويل هذه الأهداف إلى واقع.

وداخل هذا الإطار العام تكمن الأهداف التخطيطية للتعامل مع الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة فى مجموعة من الأهداف العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والنموية التى ترمى إلى تقديم استراتيجيات خاصة لمعالجة هذه الجيوب، وتمثل الأهداف العمرانية فى إصلاح الهيكل العمرانى ورفع مستوى الخدمات والمرافق العامة وشبكة الطرق والمسارات، وإزالة ومنع مسببات التلوث البيئى، وتوفير المساحات المفتوحة والخضراء، وتخطيط استخدامات الأراضى بصورة متوافقة وليست متعارضة، على حين تتمثل الأهداف الاجتماعية والاقتصادية فى محاولة تطوير ورفع المستوى الاجتماعى والاقتصادى للسكان من خلال تحسين الأوضاع الاقتصادية للسكان، وإيجاد فرص العمل، وتطوير مهارات الأفراد من خلال برامج التدريب، والحفاظ على الروابط الاجتماعية للسكان، ودعم برامج التنمية البشرية، ورفع المستوى الثقافى والسلوكى للسكان فى التعامل مع المناطق العمرانية، وتكوين أشكال من التنظيمات الاجتماعية تعمل على الإسراع بقوى التحول واندماج هؤلاء السكان فى المجتمع الحضرى^(٢)، على أنه ينبغى الوضع فى الاعتبار ضرورة أن تتوافق وتتكامل منظومة التخطيط من حيث عدم التركيز على إصلاح الهيكل العمرانى دون الاهتمام بالتنمية البشرية والاجتماعية والاقتصادية، وضرورة فهم أن المردود من التنمية الاجتماعية يحتاج إلى وقت أطول بالمقارنة بأطراف منظومة التنمية الأخرى.

(١) وليد عبد الله المنيسى، التخطيط الحضرى والإقليمى، ذات السلاسل للطباعة والنشر، الكويت، ١٩٨٥، ص ٧.

(٢) أشرف على عبده، مرجع سبق ذكره، ٢٠٠١، ص ٥٤٧.

وإذا كانت الأجزاء السابقة من الدراسة قد حاولت - قدر المستطاع - الإجابة على بعض التساؤلات الهامة عند التعامل مع نمط الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة بمدينة الجيزة مثل ماذا نخطط؟ ولمن نخطط؟، وإذا كانت مراكز التخطيط فى العالم بصفة عامة وفى مصر بصفة خاصة قد حددت مجموعة من الأساليب للتعامل مع المناطق المتدهورة فى المدن، فإن هذا الجزء من الدراسة سوف يحاول الإجابة على تساؤل هام هو كيف نخطط؟ وبماذا نخطط؟

وقبل الخوض فى ترجيح أحد أساليب التعامل مع الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة بمدينة الجيزة بما يتناسب مع المعطيات العمرانية والسكانية والاقتصادية ينبغى توضيح أن التعامل مع تلك الجيوب يلقى جدلاً واسعاً بين المخططين والقائمين على اتخاذ القرار خاصة فى ظل الموقع المكانى المتميز لتلك الجيوب، والإمكانات المادية للدولة واتجاهات الفكر التخطيطى بها، حيث أفرز هذا الجدل عن ثلاث بدائل للتعامل مع هذا النمط من أنماط السكن المتدهور فى المدينة هى:

- **البديل الأول** : استخدام أسلوب الإزالة Clearance لتلك القرى المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة ونقل السكان إلى مواقع أخرى، ويتخذ هذا البديل من وجهة نظر الحكومة صورتين، أولهما أن تتولى الحكومة نقل قاطنى الوحدات السكنية وشاغلى المحلات التجارية بهذه الجيوب إلى إحدى المدن الجديدة وتعويض أصحاب الأراضى، ثم تقوم بعرض الأرض للبيع للمستثمرين بأسعار عالية مستفيدة من الموقع المكانى والمرافق والخدمات فى النطاقات المخططة المحيطة، على أن تستخدم حصيلة بيع تلك الأراضى لبناء الوحدات السكنية وتعويضات الأهالى عن الأراضى والمحلات، وليس هناك مانع من تحقيق فائض ربحى يوجه إلى بعض عمليات التنمية فى المدينة، أما الصورة الثانية فهى أن تعطى الحكومة للمستثمرين حق الانتفاع والبناء على أراضى تلك الجيوب على أن يقوم هؤلاء المستثمرين بدفع التعويضات لأصحاب الأراضى وبناء وحدات سكنية جديدة لمن يرغب فى الانتقال إلى إحدى التجمعات الجديدة، ودفع تعويضات مناسبة لمن لا يرغب فى الحصول على إحدى هذه الوحدات السكنية الجديدة، وتكون مسئولية الحكومة هو الإشراف على هذه العملية دون تحمل أعباء مالية فى ميزانيتها، على أنه ينبغى الوضع فى الاعتبار أن هذا البديل بصورتيه يحتاج إلى أطر تشريعية قوية تدفعه خاصة وإن تلك الأراضى ليست أراضى بوضع اليد ولدت فى غيبة القانون بل هى مناطق رسمية كانت صالحة الوقت الذى أنشئت فيه، كما أن أطراف المعادلة بهذا البديل (السكان - الحكومة - المستثمرون) أطراف متنافرة وغير متكاملة الأهداف والأولويات.

- **البديل الثانى :** استخدام أسلوب الإزالة والإحلال التدريجى الكامل فى نفس المكان Relocation وذلك عن طريق نقل السكان خارج موقع سكنهم الأسمى إلى منطقة أخرى بصورة مؤقتة حتى يتم بناء وحدات سكنية جديدة لهم وذلك على مراحل ووفق جدول زمنى محدد حتى يتم إعادة الإسكان مرة أخرى بالتتابع مثلما حدث فى منطقة إيواء تلال زينهم بمدينة القاهرة، وبذلك يمكن تجنب الأضرار التى تحدثها الإزالة الكاملة ونقل السكان خاصة على الهيكل الاقتصادى والاجتماعى للسكان، ويشير دعاة هذا البديل أن يكون المسئول عن تمويل عمليات البناء وتعويض أصحاب الأراضى وإعادة التسيكين هو القطاع الحكومى من خلال موارده والتبرعات من رجال الأعمال والبنوك والجمعيات الاسكانية التى تبنى لمحدودى الدخل وبعض المؤسسات والهيئات والمنظمات الدولية والوطنية التى تقدم المعونات بهدف التنمية العمرانية بصفة عامة والإسكان بصفة خاصة، على أن يكون العائد على الحكومة عائد ربحى طفيف من خلال مقدم بسيط يدفعه السكان وقسط شهرى مناسب، فضلاً عن العائد من عمليات البيع لبعض الوحدات السكنية التى ستتوافر من خلال عمليات البناء وإعادة الإسكان.

- **البديل الثالث:-** استخدام أسلوب التطوير والارتقاء Upgrading والمحافظة على الكتلة العمرانية للجيوب باعتبارها ذات قيمة اقتصادية، والعمل على تنميتها وزيادة قيمتها العقارية، واستخدام التنمية الاقتصادية والاجتماعية كأسلوب لإنجاح التنمية العمرانية^(١)، والعمل على إعادة تأهيل تلك المناطق لتؤدى وظيفتها وتتكامل مع العمران الحضرى المحيط بها، والأسرع بقوى التحول من الشكل شبه الريفى إلى النمط الحضرى، مع ضرورة إدماج هذه الجيوب فى النسيج الحضرى، على أنه ينبغى الوضع فى الاعتبار أنه من الممكن أن يحتوى أسلوب التطوير والارتقاء فى طياته على أساليب أخرى كالأزالة والترميم والإحلال الجزئى بإزالة المباني الرديئة وبناء مساكن بديلة محلها بنفس المكان Replication، ويفضل دعاة هذا البديل استخدام أسلوب التطوير والارتقاء على أساس أنه أسلوباً مناسباً للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة التى لا تتحمل ميزانيتها المبالغ الكبيرة التى تتكلفتها أعمال التخطيط فى الدول المتقدمة خصوصاً وأنه من السهل العثور على بعض جهات التمويل التى تمنح القروض الميسرة والتى ترحب بإعطاء القروض لأغراض التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إلى جانب ذلك يؤكد البعض على أن مناطق الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة

(١) أحمد رشدى، الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية، رسالة ماجستير مقدمة إلى قسم

الهندسة المعمارية، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، غير منشورة، ١٩٨٥، ص ٢١.

بها من المعطيات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والخدمية ما يؤهلها إلى استخدام هذا الأسلوب خاصة وأن درجة التدهور بها ليست كبيرة بالمقارنة بنمط العيش أو سكنى أحواش المقابر .

وعلى الرغم من أن ظاهرة التدهور العمرانى للبيئة السكنية تمثل إحدى سمات المشكلة التى تعانى منها مناطق الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة بمدينة الجيزة، وأنها تتشابه فى النشأة والملاحم وأسباب التدهور والمشكلات، إلى جانب أنها تتفق فى كثير من الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسلوكية والثقافية، وأنه غالباً ما يطبق عليها نفس الأهداف بغرض تحسين الجوانب العمرانية ودعم التنمية البشرية والاقتصادية للسكان، إلا أنه هناك قدر من الاختلاف بين مناطق الجيوب فى المساحة والخصائص ودرجة التدهور وإمكانية ومعطيات البيئة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للسكان تجعل من الصعب تبنى أسلوب استراتيجى واحد للتعامل مع مناطق الجيوب جميعها بل من الضرورى أن يختلف أسلوب التعامل مع تلك المناطق تبعاً لاختلاف درجة التدهور والمساحة المكانية والخصائص والإمكانيات والمعطيات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية، فضلاً عن الإمكانيات المادية للدولة.

وفى هذا الإطار وباستعراض البدائل السابقة وبناء على الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية لمناطق الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة بمدينة الجيزة يقترح الباحث ما يلى :

١- استخدام أسلوب الإزالة والإحلال التدريجى فى التعامل مع عزبة الحوتية وعزبة أولاد علام على أساس أن تكلفة عمليات التطوير والارتقاء بالمنطقتين أكبر من العائد الاجتماعى والاقتصادى وذلك بالمقارنة بتكاليف الإزالة، وأن المنطقتين لا يحملان فى إرجائهما إمكانيات تطويرهما، حيث وصول نحو ثلثى المباني بهما إلى نهاية العمر الافتراضى والحالة الرديئة والرديئة جداً، وارتفاع نسبة الأمية ونسبة الملمين بالقراءة والكتابة إلى نحو يتراوح ما بين ٤٠% : ٤٥% من جملة السكان، وارتفاع نسبة البطالة (٢٠% : ٢٨%)، وارتفاع نسبة الأرامل (٨% : ١٢%)، فضلاً عن ارتفاع معدلات الإعالة النظرية والكلية، وانخفاض نسبة الأفراد داخل قوة العمل، وارتفاع درجة التزاحم وكثافة الوحدات داخل المباني، وانخفاض نصيب الفرد من المساحة السكنية، على أنه ينبغى الوضع فى الاعتبار أن استخدام أسلوب الإزالة والإحلال التدريجى لا بد أن يتم وفق مجموعة من الاستراتيجيات منها:

- إجراء المسح الشامل للأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والسلوكية للسكان، ثم مرحلة الحصر الشامل للوحدات، ثم إعداد الميزانية المالية بتقدير التكاليف الكلية لعمليات الإزالة والإحلال التدريجي، والتعويضات لمالكي الأراضي وإعادة البناء وتوفير الوحدات السكنية البديلة المؤقتة، ثم حصر جهات التمويل لتوفير المبالغ والتسهيلات اللازمة.
- إعداد المخططات التفصيلية واختيار النماذج السكنية مع ضرورة تعدد تلك النماذج والأشكال الخارجية للمباني، والبعد عن الشكل التقليدي للبلوكات السكنية الحكومية التي تفتقد إلى الشكل الجمالي، كما ينبغي أن يراعى فى هذه المباني الأصول الهندسية من حيث الأمان والاتساع والتهوية الجيدة.
- تصميم الوحدات السكنية الجديدة من الداخل بحيث تتناسب مع أسلوب معيشة السكان وخصائصهم واتجاهاتهم وأنشطتهم واحتياجاتهم، وسلامة المرافق والحوائط والأرضيات بحيث لا تمثل هذه الوحدات السكنية الجديدة بند أنفاق جديد يضاف إلى كاهل الأسر.
- ضرورة ملائمة مساحة الوحدات السكنية لعدد أفراد الأسرة واحتياجاتها بما لا يسمح بالقيام بتعديلات داخلية أو خارجية تؤدي إلى التشوه الجمالي للمباني أو استغلال المناطق المفتوحة بين البلوكات السكنية فى التوسعات لاستيعاب أفراد الأسرة وتلبية احتياجاتها بما يؤثر على الجانب البصرى والجمالى للمنطقة.
- ضرورة عدم ارتفاع القسط الشهرى للوحدة السكنية حتى يتناسب مع دخل الأسرة داخل المنطقتين، وان يتناسب مع القدرة على الوفاء والانضمام فى سداد هذه الأقساط.

٢- استخدام أسلوب التطوير والارتقاء فى التعامل مع عزبة العجوزة وعزبة الدقى من خلال المحافظة على الكتلة العمرانية القائمة والنسيج المكون لها باعتبارها ثروة قومية اقتصادية يجب الحفاظ عليها، مع استخدام التنمية الاجتماعية والاقتصادية كوسيلة لإنجاح التنمية العمرانية والتعامل مع تلك الجيوب الريفية القديمة داخل المدن بشكل يتناسب مع متطلبات التنمية وسرعة إيقاع عجلة الحياة ومتطلبات مواجهة المشاكل القديمة^(١)، وأن تعتمد الركائز الأساسية لعمليات التنمية والتطوير والارتقاء على توفير

(١) عبد الباقي ابراهيم، المدخل للإرتقاء بالبيئة العمرانية، بحث مقدم إلى الندوة العلمية الأولى "الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن"، أمانة مدينة جدة بالتعاون مع مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بمدينة جدة، المملكة العربية السعودية، ١٩٨٦، ص ١١.

مناخ إسكاني أكثر ملاءمة للحياة الإنسانية خاصة من الناحية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية^(١). وذلك وفق مجموعة من الاستراتيجيات منها:

- إزالة المباني الرديئة والرديئة جداً وإسكان قاطنيها بصورة مؤقتة داخل أو خارج المنطقتين ثم إعادة إسكانهم مرة أخرى بعد عملية البناء، مع وضع اشتراطات جديدة ملزمة للمباني الجديدة بدلاً من المباني التي يتم هدمها تكون أقرب إلى المظهر الحضري من حيث الواجهات والبروزات والارتفاعات، على أن يشترك أصحاب الأراضي في تمويل عملية البناء في مقابل رفع القيمة الإيجارية لهذه الوحدات والاستفادة المادية من الوحدات الجديدة التي سوف يتم تشييدها وفقاً للارتفاعات الجديدة، وذلك عن طريق منح قروض وتسهيلات ائتمانية من البنوك العقارية بفائدة ربحية بسيطة وتقسيم هذه القروض على أقساط طويلة الأجل.
- استخدام أسلوب الإصلاح والتجديد والتحديث للمباني ذات الحالة المتوسطة حفاظاً عليها من التدهور وتجديد الهيكل العمراني بها ورفع قيمتها العقارية، وذلك عن طريق تحسين حالة المسكن وظروف المعيشة بداخله وتعديل التصميم الداخلي في بعض الوحدات، فضلاً عن صيانة التركيبات الصحية والقشرة الخارجية للمباني وتحسين التهوية والعزل الحراري والرطوبة، إلى جانب الاهتمام بالبيئة المحيطة بالمبنى.
- إصلاح الهيكل العمراني للمباني التي تحتاج إلى بعض عمليات الإصلاح والترميم الجزئي، على أن يكون ذلك تحت إشراف الإدارة الهندسية بالحى وبدون مقابل، وأن تكون التكلفة المادية من خلال أصحاب المباني ومساعدتهم في الحصول على القروض والتسهيلات من البنوك العقارية على أن يكون المردود المادي لهم للقيام بذلك هو رفع القيمة الإيجارية للوحدات السكنية داخل هذه المباني، وفي حالة عدم رغبة الملاك في إصلاح الهيكل العمراني لمبانيهم يتم ذلك من خلال أصحاب الوحدات السكنية على أن تخصص هذه المبالغ من القيمة الإيجارية للوحدة السكنية.
- حل مشكلة تداخل استخدامات الأراضي خاصة الاستخدامات التجارية التي تتداخل مع المباني السكنية، وضرورة تنظيم استعمالات الأراضي، ونقل الاستخدامات غير

(١) على صبرى ياسين، الارتقاء بالمناطق المتخلفة، بحث مقدم إلى الندوة العملية الأولى "الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن"، أمانة مدينة جدة بالتعاون مع مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية بمدينة جدة، المملكة العربية السعودية، ١٩٨٦، ص ٨٧.

المتوافقة مع المناطق السكنية مثل الورش والصناعات الصغيرة إلى خارج مناطق الجيوب.

- إزالة جميع المباني غير الرسمية والتي بنيت فى غيبة القانون وبصورة غير شرعية على أراضى النفع العام خاصة نطاق العشش الموجود فى الجزء الشمالى الغربى من عزبة العجوزة، فضلاً عن بعض المنشآت السكنية التى بنيت بصورة غير شرعية لتغلق بعض المسارات والحارات والأزقة داخل المنطقتين.

٣- إذا كان ما سبق يكشف عن كيفية إصلاح الهيكل العمرانى لمناطق الجيوب الريفية المحتواة وسط التجمعات الحضرية المخططة بمدينة الجيزة باستخدام أسلوب الإزالة والإحلال التدريجى فى عزبة أولاد علام وعزبة الحوتية، وأسلوب التطوير والارتقاء فى التعامل مع عزبة الدقى وعزبة العجوزة، فإنه من الضرورى أن تتوافق وتتكامل منظومة التخطيط عند التعامل مع تلك الجيوب حيث ينبغى عدم التركيز فقط على إصلاح الهيكل العمرانى بل من الضرورى الاهتمام بأطراف منظومة التنمية الأخرى والمتمثلة فى التنمية الاقتصادية والبشرية والاجتماعية حتى مع اختلاف الأساليب المستخدمة فى التعامل مع مناطق الجيوب وذلك عن طريق:

- دعم برامج التنمية الاقتصادية وتنشيط موارد السكان بحيث لا تنحصر المنظومة فى توفير المسكن الملائم فحسب إنما تنتج عمليات التخطيط نحو أطراف المنظومة لتشمل دعم التنمية الاقتصادية وتنشيط موارد السكان من خلال محاولة توفير فرص عمل للسكان، وإنشاء مراكز تأهيل وتدريب لإيجاد فرص عمل للمتطلين. ولأصحاب المهن الهامشية التى لا تتناسب مع المجتمع الحضرى، وكذلك لتدريب الفتيات والنساء والأرامل وأرياب الأسر من الإناث ومساعدتهم فى إعداد مشروعات إنتاجية وخدمية صغيرة مثل الملابس والتريكو وأعمال السجاد والكليم اليدوى، فضلاً عن تدريب الذكور على بعض الصناعات الحرفية مثل الصيانة وإصلاح الأجهزة الكهربائية، وكذلك ضرورة تفعيل دور الصندوق الاجتماعى للتنمية داخل تلك الجيوب عن طريق توفير بعض المنح والقروض للشباب والمتطلين للقيام بأنشطة خدمية، وإعداد دراسات الجدوى، والقروض الائتمانية ذات الفائدة الربحية البسيطة للمشروعات والأنشطة الخدمية خاصة فيما يتعلق بتسويق المنتجات بما يساعد على دفع التنمية الاقتصادية للسكان داخل مناطق الجيوب.
- دعم برامج التنمية البشرية على أساس أنها المحور الرئيسى لنجاح أى من أساليب التعامل، وتحقيق التنمية البيئية المتواصلة، وذلك من خلال الاستفادة من مراكز

الشباب داخل مناطق الجيوب فى الأنشطة الرياضية وقضاء أوقات الفراغ والاهتمام بالصحة البدنية، كما يمكن الاستفادة من تلك الأماكن فى إجراء اللقاءات والندوات لرفع المستوى الثقافى للسكان والتأكيد على أهمية الحفاظ على البيئة، وتعبئة وتوجيه السكان نحو البعد السلوكى من خلال التركيز على بعض القضايا مثل تزايد معدلات الإنجاب وانتشار القمامة والإدمان وتعاطى المخدرات والصحة البدنية، كذلك الاستفادة من المنشآت التعليمية الموجودة فى الجوار السكنى المخطط بحيث يمكن استخدامها فى الفترات المسائية كفضول لمحو الأمية وعقد الندوات التثقيفية للسكان وعقد اللقاءات والندوات لمناقشة كيفية إدماج تلك الجيوب فى المجتمع الحضرى على جميع المستويات، كذلك عمل دورات تدريبية للشباب لخلق كوادر محلية قادرة على المشاركة الفعالة فى الحفاظ على المناطق وصيانتها بعد الانتهاء من عمليات الإحلال التدريجى أو التطوير والارتقاء.

- دعم برامج التكافل الاجتماعى وشبكة الأمان الاجتماعى والتوسع فيها للأسر ذات الدخل المحدود خاصة للأرامل وأرباب الأسر من النساء، وذلك للتمشى مع برامج دعم التنمية الاقتصادية من أجل تخفيف العبء الواقع على تلك الفئات، كذلك تشجيع العمل على إنشاء الجمعيات الأهلية الحكومية لدعم برامج التنمية الاجتماعية داخل مناطق الجيوب على أن يقدم لها الدعم المالى من وزارة التضامن الاجتماعى لتفيد فى كفالة بعض الأسر الفقيرة وتقديم المساعدات فى المناسبات الاجتماعية المختلفة.
- ضرورة التأكيد على دور المشاركة الشعبية والجهود الذاتية فى مشروع الإزالة والإحلال التدريجى أو مشروع التطوير والارتقاء، بداية من التخطيط حتى مرحلة التقييم، وإن يوضع فى الاعتبار آراء السكان عند التقويم، مع ضرورة التأكيد على إعداد كوادر شعبية طوال تنفيذ أسلوب التعامل، والاهتمام بعقد الندوات ولجان الاستماع الجماهيرى للتأكيد على أهمية الوعى البيئى ومحو الأمية والارتقاء بالمستوى الثقافى والاجتماعى والاقتصادى للسكان.