الباب الأول

التعريف والأسباب والتاريخ

تعريف العشوائيات

تتعدد التعريفات التي تناولت مفهوم العشوائيات كالتالي:

- يطلق مصطلح العشوائيات على التجمعات البشرية التي تتكون على أطراف المدن الكبرى، نتيجة عوامل عديدة؛ أهمها الهجرة من الريف إلى المدن كما هو الحال في بعض الدول العربية ذات الكثافة السكانية العالية والدخول المنخفضة التي أدت إلى أزمة إسكان اضطرت الكثير من السكان إلى تشييد بيوت من الصفيح والخشب والكرتون، وهي مساكن غير مطابقة للمواصفات الهندسية تم إنشاؤها دون تراخيص من الجهات المختصة.

- هي مناطق نشأت في غياب القانون وبعيداً عن التخطيط العام وأحياناً تعدياً على أملاك الدولة، ومحرومة من المرافق الأساسية والخدمات.

- هناك بعض الاختلافات في تسمية العشوائية للمناطق السكنية بين المخططين والمفكرين،حيث أن الكثير يؤكدون ضرورة التمييز بين السكن المخالف للقوانين وبين التجمعات السكنية الكبيرة التي تظهر

نتيجة لكوارث طبيعية أو سياسية أو غيرها من الأسباب الطارئة،وتؤدي إلى ظهور تجمعات سكنية تعتمد على مواد بناء رديئة ذات عمر افتراضي قصير نسبياً وغير ملائمة صحيًا وبيئيًا،فضلاً عن خلوها من الحد الأدنى من الخدمات الأساسية المتمثلة في الكهرباء والماء والصرف الصحي أو الخدمات المهمة الأخرى مثل المدارس والمستشفيات وملاعب الأطفال ومواقف السيارات والمناطق المفتوحة....الخ.

- التفرقة بين النمو الطبيعي والنمو العشوائي للمدينة فالتجمعات السكنية العربية التقليدية لم تنشأ على أساس خطط مسبقة، بل اتصفت بنموها الطبيعي المتناغم مع الاحتياجات والعادات والتقاليد والمبادئ الدينية والاجتماعية المتعارف عليها في كل بيئة حسب وضعها الخاص، وهذا التكامل والتوافق بين احتياجات المجتمع والنمو الحضري مّثل ارتقاء شمولي للمجتمعات المتحضرة وهناك أيضاً تجمعات حديثة ظهرت نتيجة لهجرة الناس من بلدانهم إلى مناطق بعيدة عن تجمعاتهم الأصلية، وأوضح مثال على ذلك هجرة الفلسطينيين نتيجة حروب عامي ١٩٤٨ و١٩٦٧ ،ونتج عنها ظهور مناطق محددة على شكل مخيمات ومناطق أخرى عشوائية ليست لها محددات رسمية أو تنظيمية ، سبيل المثال حي جناعة في مدينة الزرقاء بالأردن.

السكن العشوائى

يقصد بالسكن العشوائى ظاهرة نمو الاسكان الشعبي الحر من منطلق محايد نشأ بإرادة كاملة للشعب وتنمو طبقا لأنماط محددة ومتكررة لاتتغير تقريباً سواء بالنسبة لتخطيطها الخطى أو عروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضى بها وقد استعمل التعبير الغير رسمى لأنه بدون ترخيص.

ويمكن تعريف الاسكان العشوائى على أنه نمو مجتمعات وأنشاء مبانى ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمرانى للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهى مخالفة للقوانين المنظمة للعمران.

وبالنظر إلى هذه التعريفات نجد أن الاسكان العشوائى يقوم بتخطيطه وتشييده الأهالى بأنفسهم على الأراضى الزراعية والصحراوية أو أراضى الدولة وغالباً ما تكون على أطراف المدينة وغير مخططة وغير خاضعة للتنظيم ولايسمح بالبناء عليها.

سلبيات السكن العشوائى

يمكن رصد بعض السلبيات الناتجة عن الاسكان العشوائى في عدة نقاط :

- اضافة نسيج عمرانى مشوه إلى الكتلة العمرانيه الأساسية.
- النقص الشديد في المرافق العامة خاصه الصرف الصحى أدى إلى اضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئه نتيجة الصرف الجوفى عن طريق البيارات أو الترنشات في باطن الأرض.
- عدم وجود كهرباء أدى إلى فرض حياة بدائيه على السكان واستخدامهم للكيروسين في الاضاءة ومواقد الطبخ.
- التزاحم الشديد للمبانى وعدم ترك فراغات أدى إلى فقدان الخصوصيه وزيادة درجة التلوث السمعى والبصرى فساعد على زيادة الأمراض البدنيه والأجتماعية والنفسيه أيضآ بين هذه الفئات من السكان.
- نتج عن التخطيط العشوائى القائم على أجتهادات شخصيه سواء في التخطيط العام أو مساحات قطع الأراضى المخصصه للوحدة السكنية أو التصميم الداخلى للوحدة السكنية مناطق مشوهه عمرانياً ومعمارياً يصعب معها الاصلاح ومحاولة الأرتقاء بها.
- أسفرت هذه المناطق عن ضياع أجزاء كبيرة من الأراضى الزراعية التي تم تحويلها إلى أراضى للبناء مما أثر على الناتج القومى .

وبالرغم من محاولات الحد من انتشار الاسكان العشوائى خاصه تجريم البناء على الأراضى الزراعية إلا أن هذه المحاولات تعتبر ضعيفه جداً إذا ما قورنت بسرعة انتشار ونمو هذا القطاع في ظل قوانين

وتشريعات ورقابه ضعيفة إلا أن بعض المحاولات الدولية والحكوميه والفرديه أيضاً للارتقاء بهذه البيئة السكنية تواجهه صعوبه شديدة جداً نظراً للنسيج العمرانى المعقد وزيادة الكثافة السكانية والبنائيه لهذه التجمعات واقتصرت محاولات الارتقاء على مد هذه المناطق بالمرافق العامة كالمياه النقيه الصالحه للشرب والصرف الصحى والكهرباء دون أن تمتد إلى التخطيط والفراغات العمرانيه والنواحى الاجتماعيه لهذا المجتمع وبالرغم من ذلك فقد سجل هذا النمط بعض الايجابيات يمكن الاستفادة منها لتوجيه هذا النمط نحو أساليب عمرانيه تتناسب مع النسيج العمرانى للمدن وتتلافى السلبيات التي نتجت عنه ومنها :

- أن الاسكان العشوائى جاء مميزاً من ناحية الانشاء حيث أعتمد البناء على أسلوب الهيكل الخرسانى أو الحوائط الحامله كمثيلة في الكتلة العمرانيه المخططه .
- الالتزام الجماعى في مناهج البناء من حيث التخطيط وأبعاد قطع الأراضى وانتظام الارتفاعات تمشياً مع العرف السائد في المنطقة ويعتبر بديلاً أو مكملاً للقوانين والاشتراطات التشريعيه الخاصة بالبناء.
- يسمح النمو التدريجى للمسكن بالمرونه حيث يتوافق مع احتياجات الأسرة المستقبلية ويراعى الامكانيات الأقتصادية للوحدة السكنية.
- اعتمد هذا القطاع على الجهود الذاتية من حيث التمويل والحصول على مواد البناء ولا يلجأون إلى دعم أو معونه من الجهات الرسمية.

ويقع في أدنى مراتب الاسكان ويقوم على أساس أجتهادات شخصية في التخطيط والتصميم والبناء وعبارة عن أكواخ تم بنائها من الخشب أو الصفيح أو الطين وأحياناً باستخدام الاقمشة البالية والكرتون وينتشر هذا النوع في العالم كله لكنه يتضح جلياً في دول العالم الثالث حيث يأخذ شكل تجمعات متلاصقة من العشش المتراصه بجانب بعضها في أتجاة طولى ويلجأ الأفراد لهذا النوع من الاسكان بصفه مؤقته أو دائمه نتيجة لعدة أسباب منها :-

• الحروب الأهلية أو الدولية التي ينتج عنها تدمير لبعض المناطق الآهلة بالسكان .

• الذين تهدمت بيوتهم ولايجدون لأنفسهم مأوى آخر سواء كان ذلك نتيجه حرائق أو قدم المبنى وعدم صلاحيته أو تهدم المبنى نتيجة حدوث بعض الكوارث الطبيعية مثل السيول أو الزلازل أو الأعاصير.

• النازحين من الريف إلى المدينة للبحث عن فرص عمل.

وعلى أثرذلك يتجه الأفراد إلى بناء مأوى لهم باستخدام بعض المواد الأولية البسيطة المتوفرة في البيئة التي يقيمون فيها مثل الأخشاب أو الطين أو باستخدام الصفيح والكرتون وأحياناً الأقمشة البالية طبقاً للحالة الأقتصادية حيث ان العشة المبنيه من الأخشاب أو الطوب هي الأكثر تكلفة نتيجة لتدخل عامل محترف لبنائها بالاضافة إلى ارتفاع قيمة المواد

الخام ويتسم هذا النوع الهامشى من الاسكان بصغر المساحة الداخلية لعدم القدرة على تحمل التكاليف اللازمة للتوسع أو صغر المساحة المبنى عليها حيث يتراوح متوسط المساحة الداخلية للعشة ما بين ٥م إلى ٩م كما يصعب تقسيمها من الداخل إلى أماكن للنوم والمعيشة وحمام ومطبخ كما هو متعارف عليه في نمط الاسكان العادى نظرآ لضيق المساحة وكثرة الشاغلين من عدد أفراد الأسرة الواحدة كما يتسم بعدم وجود مرافق عامة خاصة مياة الشرب النقية أو الصرف الصحى ويستعمل للنوم فقط أو الحماية من الأمطار أما باقى الأنشطة الأخرى فيتم تأديتها في الأماكن الخارجية المفتوحة أو اللجوء إلى المبانى العامة أو دور العبادة ان وجدت للحصول على المياة النقية أو لقضاء الحاجة أما الاضاءة فأكثرهم يستخدم مواقد تعمل بالكيروسين أو سرقة التيار الكهربائى من أي مصدر متاح لهم أما محتويات العشة الداخلية ففي أغلب الأحيان تحتوى على سرير خشبى أو معدنى صغير الحجم له عدة استخدامات منها النوم أو الجلوس عليه ويتسع لعدد محدود من الأفراد خاصة الأطفال ويلجأ باقى أفراد الأسرة إلى افتراش الأرض للنوم أو الجلوس وعادة ما تكون الأرضية هي نفس التربة الطبيعية التي تم البناء عليها بدون تعديل أو تغطيتها بطبقة رقيقة من الأسمنت أما الأسقف فمن الخشب أو البوص التي يحرص السكان على تغطيتها بالمشمعات للوقاية من الأمطار وعن الخصوصية تنعدم الخصوصية في هذا نظرآ لارتفاع

معدل التزاحم داخل الوحدة والتلاصق الشديد بين الوحدات لدرجة أن بعضها تحيط بة العشش من ثلاثة جهات الأمر الذي يجعل كل ما يدور داخل إحدى العشش مشاعاً لدى العشش المجاورة والمسألة لاتحتاج تطفلاً بين السكان فالفواصل الخشبية أو المصنوعة من الكرتون تسمح بنقل الصوت إلى العشش المجاورة ومع وجود فتحات أو ثقوب بين هذه الفواصل يجعل الرؤية امراً ميسوراً.

المناطق العشوائية العشوائيات هى المناطق التى لم تقم الحكومة بتخطيطها أو عمل تخطيط عمرانى لتلك المناطق بل نشأت إما بجوار بعض المناطق الراقية حيث كانت مناطق مأهولة سابقاً لكنها هجرت منذ زمن طويل ولم تهتم الحكومة بتطويرها أو تزويدها بالخدمات الأساسية التى تلزم لجعل حياة الانسان آدمية ، لذلك كانت الملاذ والفرار من الأماكن المرتفعة الثمن بالنسبة للمعدمين الذين يعيشون دون خط الفقر وهناك قطاع آخر من المناطق العشوائية تقام على أطراف المدينة مثل تلك التى أقيمت عند منطقة العامرية وبرج العرب والدخيلة بالقرب من أطراف مدينة الاسكندرية.

فى البداية دعونا نتخيل الحقيقة أن هؤلاء المعدمون يعيشون دون خط الفقر فى تلك العشوائيات بدون شبكة صرف صحى ومياه غير صالحة للشرب وظروف معيشية لا يستطيع أن يعيش بها أى انسان فإذا كنا لا نحتمل المياه الملوثة ونضع فلتر على المياه التى تصل إلينا فما بالك بمياه غير صالحة للشرب وتخيل أيضاً عدم وجوج شبكة صرف صحى من الأساس فى المنطقة بأكملها هذا بالإضافة لغياب القانون عن تلك المناطق العشوائية وما يتبعه من جرائم قتل وسرقة وادمان وكل أشكال الخروج على القانون ولكم أن تتخيلوا أيضاً كم سيكون حجم القمامة وعدم اهتمام السلطات بإزالتها لعدم قدرتها على دخول تلك المناطق العشوائية.

وبدون أن نتكلم عن مستوى التعليم أصبح من المتوقع أن فى بيئة صعبة مثل تلك الموجودة فى المناطق العشوائية سيكون من الصعب جداً أن نجد نسبة متعلمين عالية بل و لن يكون غريباً أن نرى نسبة أمية عالية.

نشأة العشوائيات وغفلة المحليات:

لا تكاد مدينة في العالم تبرأ من وجود أحياء عشوائية فيها، وهي أحياء لا تفتقر إلى التنظيم فحسب، بل وكثير من الخدمات ، فضلاً عن تدني مستوى النظافة فيها، وتحولها إلى مناطق لجذب المقيمين إقامة

غير نظامية، وبؤر للجريمة وإذا كانت بعض تلك العشوائيات قد نشأت قبل وجود المحليات، وقبل تنظيم وتخطيط المدن فكثيراً منها ظهر مؤخراً على هوامش المدن القائمة والمخططة في غفلة متعمدة، وتغاض مقصود من قبل المسؤولين في تلك المدن ولا تلبث أن تتوسع وتمتد وتجاوزت مساحاتها ما كان يتوقعه المسؤولون فيها وأصبحت تلك المناطق والأحياء العشوائية جزءاً منها يقوم وسط الأحياء الجديدة.

طبيعة الأحياء العشوائية:

يشكل النمو السكاني المتسارع الذي شهدته العديد من المدن في الدول النامية خلال النصف الأخير من القرن العشرين عبئاً ثقيلاً على الامكانيات والموارد المخصصة للمراكز الحضرية،مما جعل تنظيماتها الهيكلية ومؤسساتها الخدمية غير قادرة على تحقيق احتياجات السكان وعلى الرغم من أن ظاهرة التحضر ونشأة المدن في المجتمعات النامية قد سبق نشأة المدن في المجتمعات المتقدمة من الناحية التاريخية، الا أن الخبرات الأولى عبر العصور المتعاقبة لم تتبلور في تنظيم أو سياسة يستطيع من خلالها التكيف مع المتغيرات السريعة الناتجة عن نمو المدن لذلك فالدول النامية ستعاني من التحضر السريع وتواجه العديد من المشكلات المعقدة وقد شهدت معظم المدن العربية نمواً حضرياً متسارعاً نتيجة لتدفق تيارات الهجرة وارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، وتركز هذا النمو بشكل واضح في المدن الكبرى، بل كاد ينحصر في مدينة رئيسة

كما هو الحال في القاهرة والخرطوم والرياض والدار البيضاء التي تعدُ من أسرع الحواضر والمدن نمواً في المنطقة العربية .

وتواجه المدينة في الدول النامية تحديات رئيسة تتمثل في التحديات السكانية المرتبطة بارتفاع معدلات نمو السكان وازدياد الهجرة من الريف إلى الحضر لقصور برامج التنمية المتوازنة كما تواجه تلك المدن مشاكل بيئية وأمنية وظهور الاحياء العشوائية ،وتعانى مدينة الخرطوم الكبرى من انتشار المناطق العشوائية على أطراف العاصمة المثلثة الخرطوم والخرطوم بحري وأم درمان بسبب النزوح الذي ارتبط بالجفاف والتصحر والحروب الأهلية الدائرة في بعض المناطق وتعاني تلك المناطق العشوائية من مشكلات عديدة أهمها انتشار الجريمة والتلوث وظهور جيوب الفقر وارتفاع معدلات البطالة وقد اهتمت العديد من المؤسسات العلمية والمنظمات الدولية والاقليمية ومراكز البحوث بتسليط الضوء على ظاهرة العشوائيات وانعكاساتها الأمنية والصحية والبيئية على سكان الأحياء العشوائية وبقية أحياء المدن المجاورة .

أشكال المبانى

تتنوع أشكال الكيانات العشوائية فقد تكون مبان هيكلية خرسانية، أو مبان على حوائط حاملة،أو مبان هيكلية غير خراسانية أو عشش وأكشاك صفيح، وبصفة عامة يمكن أن تتعدد الكيانات العشوائية داخل منطقة معينة وتصنف المناطق العشوائية طبقاً لمعايير متعددة منها

التصنيف الجغرافي بمعنى وجود هذه المناطق على أطراف وهوامش المدن، أو جيوب في قلب المدن، أو فى أراضي زراعية أو نمو على أراضي صحراوية أيضاً هناك التصنيف الاقتصادي أى طبقاً للملكية بمعنى أن هذه المناطق ضمن أملاك دولة أو أملاك أفراد، وتصنفها الإدارة المحلية طبقاً لكونها مناطق قابلة للتطوير أو قابلة للإزالة.

أسباب العشوائيات

ترصد دراسة لمعهد التخطيط القومي في مصر ثمانية أسباب لوجود العشوائيات تتمثل في زيادة معدلات نمو السكان، وتدفق الهجرة من الريف للحضر، وارتفاع أسعار الأراضي المعدة للبناء بما فيها المملوكة للدولة، وزيادة القيمة الإيجارية للمعروض من الاسكان، ورغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأقاربهم بجوارهم وتزايد عمليات الهجرة من الريف والصعيد، وتقلص وندرة المساكن الشعبية التي كانت قائمة في الستينيات.

وترجع الدراسات نمو العشوائيات إلي عدم تنفيذ القوانين الخاصة بالمباني وكذلك حماية الأراضي المملوكة للدولة في مقابل تقاعس الأجهزة الحكومية المعنية عن التنفيذ ، وكذلك ضعف الاهتمام بالتنمية الإقليمية التي تهدف إلي إعادة توزيع سكان البلاد والخروج من الوادي الضيق إلي مجتمعات جديدة تستقطب تيارات الهجرة والأهم من ذلك خلل

سوق الاسكان وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية وعدم تلائم العرض مع نوعية الطلب حيث انخفضت نسبة الاسكان الاقتصادي من إجمالي الوحدات السكنية.

ويرجع ازدياد عدد العشوائيات في البلاد العربية لعوامل عديدة كذلك، أهمها الهجرات المتزايدة نحو المدن والمراكز الحضرية الناتجة عن التنمية غير المتوازنة وعدم الاهتمام بالمناطق الريفية من حيث تحسين الأجور وتحسين الخدمات كما أدى ارتفاع قيمة الأراضي في المدن والعواصم لنزوح بعض الأسر الفقيرة لأطراف المدن والإقامة في الأحياء العشوائية بالإضافة لعدم تطبيق قوانين ملكية الأراضي والقوانين الخاصة بترخيص المباني وهناك عوامل تحتاج توضيح تتمثل في: سياسات الإسكان

ولا شك أن الإنفاق من جانب الدولة وحده لن يفى بمتطلبات التطوير، مما يقتضى وجود أطراف أخرى منها القطاع الخاص، والمؤسسات غير الحكومية وغيرها، كشركاء في تنمية العشوائيات، وسأعرض لاحقا لدور هذه الأطراف.

الهجرة الريفية للحضر

إن ارتباط لفظ المدينة بالتمدن، وارتباط الانتقال للعيش فى المدينة بكلمة التحضر يوحى بأن المدينة مركز الثقافة والعمل والخدمات الصحية

والتعليمية وباتساعها تتيح لسكانها قدراً من الحرية الفردية لا يتمتع به سكان القرى الصغيرة ومن ثم اجتذبت المدينة سكان الأطراف المحيطة بها، سواء كانوا من الريفيين أو البدو، واقترن هذا التضخم الحضرى بتغير أساسى فى شكل المدينة أو بنائها الأيكولوجى، وتمثل ذلك فى نمو الأحياء المسماة بأسماء مختلفة تعكس مكانتها المتدنية فى سلم التحضر، فهى أحياء واضعى اليد، أو مدن الصفيح، أو المناطق العشوائية، والتى تفتقر إلى الخدمات الحضرية المألوفة من شبكات المياه النقية والكهرباء والمجارى، بالإضافة إلى المرافق الصحية والتعليمية.

ولا شك أن زيادة تدفق تيارات الهجرة إلى المناطق الحضرية أدت إلى نمو سريع للمدن وبالتالي زيادة الكثافة السكانية بها، وصاحب ذلك الضغط على المرافق العامة في هذه المدن وخلق العديد من المشاكل، مثل مشكلة الإسكان والمواصلات وزيادة الإنفاق الحكومي على التعليم والخدمات الصحية وغيرها، فضلا عن زيادة أعداد المتعطلين من الأيدي العاملة أو عدم استثمار القوى العاملة الاستثمار الأمثل.

وتؤكد الإحصاءات المتعلقة بتوزيع السكان في مصر الاتجاه المتزايد نحو سكنى المناطق الحضرية، وتنامى معدلات الهجرة من الريف إلى المدن، حيث أنه بقراءة معدلات النمو السكانى في الريف والحضر نجد أن سكان الحضر خلال القرن العشرين قد زادوا أكثر من ثلاثة عشر ضعفاً، في حين زاد سكان الريف المصرى حوالى ٤ أضعاف فقط، وقد

تطور عدد سكان الحضر من ١٧.٢% من السكان في تعداد السكان في ١٩٠٧ حتى وصل إلى ٤٣% في تعداد عام ١٩٩٦، وذلك من جراء الهجرة الريفية والحضرية التى وإن كانت الإحصاءات تشير إلى أنها تناقصت في مصر إلى ٢.١% سنوياً في نهاية القرن العشرين، إلا أنها لازالت نسبة مرتفعة عالمياً. حيث تعكس هذه الهجرة نوعاً من الخلل في توزيع عوائد التنمية بين الريف والحضر،أو فيما بين المحافظات المصرية مما أدى إلى ارتفاع معدلات التحضر الذى لا يعكس نمواً اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً للمناطق الحضرية يتناسب مع التزاحم عليها، بقدر ما يعكس بحثاً عن فرص أفضل للالتحاق بفرص عمل قد لا تكون موجودة على الإطلاق في الريف، أو في بعض المحافظات، ومن ثم تواجدت العديد من المحافظات الطاردة للسكان خاصة في الوجه القبلى .

كما تشير تعدادات السكان في مصر خلال القرن العشرين منذ عام ١٩٠٧ وحتى ١٩٩٦ إلى أن عدد سكان مصر قد تزايد أكثر من خمس مرات خلال هذه الفترة، حيث كان عدد سكان مصر ١١.٢ مليون نسمة في عام ١٩٠٧، وبلغ حوالى ٥٩ مليوناً في عام ١٩٩٦، ووصل تقديرياً إلى ٦٨ مليون في نهاية عام ٢٠٠١ ثم وصل عام ٢٠٠٨ إلى حوالى ٨٠ مليون نسمة، ومن ثم تزداد أزمة المسكن الملائم، كما تتزايد المساكن العشوائية بصورة مضطردة، وتزداد خطورة المسألة في ظل

عدم وجود عرض كاف من المساكن لمحدودى الدخل في مصر، سواء من جانب الدولة أو القطاع الخاص .

غياب سياسة تخطيط حضرية قومية

تؤكد التجربة المصرية غياب خريطة قومية لتخطيط المناطق الحضرية تحدد كردونات المدن والقرى، مما أدى إلى النمو التلقائى للمدن، بسبب المهاجرين من الريف، ومن ثم حدث نمو سريع في تشكيل المناطق السكنية غير الرسمية، خاصة على أطراف المراكز الحضرية، وذلك بالرغم من الجهود الخاصة بإعداد قانون التخطيط الحضرى في عام ١٩٨٢، وكذلك تحديد المساحات التى يتم البناء عليها، بحيث لا تتعدى ٦٠% من مساحة الأرض وقد أسفر هذا القصور عن اعتداءات على أراضى الدولة، والبناء على الأراضى الزراعية ، وتكالب شركات تقسيم الأراضى .

ارتفاع أسعار أراضى البناء

إن تناول مسألة الإسكان في مصر يوضح أن تكلفة أراضى البناء مسألة في غاية الأهمية، علاوة على مدى توفر الخدمات، والمرافق، والقرب من مناطق العمل، وفيما يتعلق بالمساكن الرسمية أو الأراضى المخططة يجد المواطن أسعارها في ارتفاع مستمر، ولا تتناسب مع إمكانات الفقراء ومحدودى الدخل، الذين قد يجدون في منطقة عشوائية بعض المزايا، منها أن تكلفة الأراضى تتناسب مع قدراتهم الاقتصادية، علاوة على أن البناء عليها لا يتطلب تعقيدات تصاريح البناء، والرسوم الباهظة التى تدفع مقابل دخول سوق الإسكان الرسمى، سواء بصفة رسمية أو غير رسمية.

- زيادة القيمة الإيجارية للمعروض من المساكن.
- رغبة الأهالي في سكن أبنائهم وأقاربهم بجوارهم .
- تزايد عمليات الهجرة من الريف والصعيد.

تقلص المساكن الشعبية التي كانت قائمة في الستينيات.

- عدم تنفيذ القوانين الخاصة بالمباني وكذلك حماية الأراضي المملوكة للدولة في مقابل تقاعس الأجهزة الحكومية المعنية عن التنفيذ بالإضافة لعدم تطبيق قوانين ملكية الأراضي والقوانين الخاصة بترخيص المباني.
- ضعف الاهتمام بالتنمية الإقليمية التي تهدف إلي إعادة توزيع سكان البلاد والخروج من الوادي الضيق إلي مجتمعات جديدة تستقطب

تيارات الهجرة وخلل سوق الاسكان وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية وعدم تلاؤم العرض مع نوعية الطلب حيث انخفضت نسبة الاسكان الاقتصادي من اجمالي الوحدات السكنية ارتفاع قيمة الأراضي في المدن والعواصم، وما ترتب عليه من نزوح بعض الأسر الفقيرة لأطراف المدن وإقامة أحياء عشوائية فيها .

وتؤكد دراسة أعدها الدكتور محمد سراج أستاذ العمارة والتخطيط العمراني بجامعة الأزهر أن من اكبر أسباب ظهور ونمو مناطق الاسكان العشوائي في مصر الهجرة من الريف إلي المدينة والزيادة السكانية إضافة إلي قوانين ونظم التمليك للوحدات السكنية وذكرت الدراسة أن هناك الكثير من الإجراءات لم تتخذ في مواجهة ظهور وانتشار مناطق الاسكان العشوائي إضافة إلي عدم وضع المخططات الهيكلية والتفصيلية للمدن الكبري وتقاعس الحكومة عن اتخاذ إجراءات رادعة لوقف ظاهرة السكن العشوائي وتشير الدراسة إلي الأسباب السياسية التي شجعت علي انتشار العشوائيات فى مصر ويندرج تحتها اهتمام الدولة لسنوات طويلة بتنمية الحضر وإهمال تنمية الريف مما دفع الكثير من أبناء الريف لسوء الأحوال الاقتصادية إلي الهجرة الداخلية إلي المدن الكبري للبحث عن فرص عمل.

وأكدت لجنة التنمية البشرية والادارة المحلية بمجلس الشورى المصري ضرورة مواجهة مشكلات العشوائيات فى مصر من الناحيتين

المكانية والسكانية، فأى تجاهل لأحدهما، لن يحل مشكلات العشوائيات المنتشرة على مستوى الجمهورية والتى تتكاثر فى متوالية هندسية عددا وبؤسا لحوالى مابين ١٢ و١٧ مليون نسمة وأوضحت أن أهم أسباب نشأة هذه الظاهرة هو الهجرة من الريف الى مناطق مهمشة بالمدن، وعدم القدرة على توفير سكن للملايين من محدودى ومعدومى الدخل، ونتج عن ذلك ابتكار أنواع من الاسكان منخفض التكلفة، والمفتقر إلى الخدمات من جانب المواطنين، علاوة على قيام الحكومة بتدبير مساكن الايواء العاجل والاكشاك والحجرات المشتركة كمبانى مؤقتة تخصص للمضارين من الكوارد، وبعد مرور السنين تدهورت أوضاعها بالاضافة الى بناء عشش ملاصقة لهذه المبانى .

ويضيف د.عزت سلامة ان هناك سبب تشريعي هو قانون العلاقة بين المالك والمستأجر حيث أدي إلي الإحجام عن الاستثمار في مجال الاسكان وأصبحت الدولة هي المسئولة الوحيدة عن توفير المساكن بعد أن شعر المواطن أن الاستثمار في هذا المجال لن يعود عليه بالعائد المناسب نتيجة هذا التشريع الذي امتدت آثاره حتي هذه اللحظة :-

تاريخ العشوائيات

تعود مشكله ظهور الاسكان العشوائى إلى بدايات القرن العشرين وذلك متواكباً مع التوسع العمرانى السريع للمدن و إعادة التعمير بعد الحرب العالمية الثانية ومع تمركز

الخدمات والمصالح الحكومية في المدن الرئيسية وظهور العديد من الصناعات الحديثة أدى إلى زيادة الهجرة الداخلية للأفراد والنزوح من الريف إلى المدن سعياً وراء الحصول على فرص العمل.

ومع سعى هؤلاء النازحين من الريف إلى المدن للحصول على مسكن ملائم حسب مواردهم الضئيله داخل الكتلة السكنية للمدن لجأوا إلى أطراف المدينة حيث الأراضى الزراعية أوالصحراويه فأقاموا تجمعات عشوائية بتكاليف أقل ولكن بلا أى خدمات بعد أن عجزت مواردهم عن تدبير تكاليف السكن داخل الكتلة السكنية الرسمية للمدينه ولم تتنبه الأجهزة المعنية إلى خطورة المشكلة في حينها ولم يتم اتخاذ أى أجراء لمواجهتها في البداية وترك الاسكان العشوائى ينمو وينتشر داخل الكتلة السكنية القائمة وعلى أطراف المدن وأصبحت المدن الرئيسية شديدة الجذب نتيجه تمركز الخدمات وفى المقابل أصبحت المدن الريفيه شديدة الطرد نتيجه ندرة الخدمات والأمكانيات بها وساعد على اشتداد تضخم الظاهرة أرتفاع أسعار الأراضى والشقق السكنية في المناطق الرسمية التي تتمتع بالمرافق العامة (مياه نقيه – صرف صحى – كهرباء –

شوارع مناسبه) وضعف الأستثمارات الحكومية والقطاع الخاص في مجال الاسكان المنخفض التكاليف والتهاون مع منتهكى القوانين ومغتصبى الأراضى من قبل الجهات الرسمية نتيجه لعدم توافر بدائل أخرى مناسبه فأصبحت هذه المناطق تفرض أمر واقع وشكلت جماعات ضغط أجبرت الحكومات على مد المرافق إليها.

وترجح الدراسات نمو العشوائيات أساساً إلي عدم تنفيذ القوانين الخاصة بالمباني وكذلك حماية الأراضي المملوكة للدولة في مقابل تقاعس الأجهزة الحكومية المعنية عن التنفيذ، وكذلك ضعف الاهتمام بالتنمية الإقليمية التي تهدف إلي إعادة توزيع سكان البلاد والخروج من الوادي الضيق إلي مجتمعات جديدة تستقطب تيارات الهجرة والأهم من ذلك خلل سوق الاسكان وانخفاض المعروض من الوحدات السكنية وعدم ملائمة العرض مع نوعية الطلب حيث انخفضت نسبة الاسكان الاقتصادي من أجمالي الوحدات السكنية.

وإليكم احصاء بعدد ونسب سكان العشوائيات فى العالم :

عدد و نسبة سكان العشوائيات في العالم بالملايين أرقام الأمم المتحدة للإسكان ٢٠٠١

منطقة	سكان مجموع	سكان الحاضرات		سكان العشوائيات	
		مجموع	النسبة المئوية	مج تقديرى	% من سكان الحضر
المناطق المتطورة	1194	902	%٧٥.٥	541	60 %
المناطق النامية	4940	2022	%٤٠.٩	8699	%٤٣
أفريقيا الشمالية	146	76	%٥٢.٥	213	%٢٨.٢
أفريقيا الجنوبية	667	231	%٣٤.٦	1662	%٧١.٩
أمريكا اللاتينية	527	399	%٧٥.٨	1276	%٣١.٩

شرق آسيا	1364	533	%٣٩.١	1938	%٣٦.٤
آسيا الوسطى و الجنوبية	1507	452	%٣٠	2623	%٥٨.٨
جنوب شرق آسيا	530	203	%٣٨.٣	568	%٢٨
الشرق الأوسط	192	125	%٦٤.٩	413	%٣٣.١
أوقيانوسيا	8	2	%٢٦.٧	05	%٢٤.١
دول أقل تطورا	685	179	%٢٦.٢	1401	%٧٨.٢
العالم	6134	2923	%٤٧.٧	9240	%٣١.٦