

## الفصل الخامس

### اختلال النسق العمراني

سبق أن ذكر أن النسق العمراني في مصر أصيب بخلل شديد نتيجة عدة عوامل: أولها الزيادة السكانية الكبيرة منذ منتصف القرن العشرين والهجرة السكنية المتدفقة من الريف إلى المراكز الحضرية وعلى الأخص الكبيرة منها، وثانيها المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية المتلاحقة والتي تجاوزت كل إمكانات التوجيه والتحكم، وثالثها غياب تخطيط قومي شامل للتنمية العمران والتوزيع السكاني وغياب تخطيطات عامة وتفصيلية للمدن والقرى، ورابعها اختلال هيكل إدارة العمران على المستوى القومي والمستوي المحلي واتسامه بعدم الكفاءة وتداخل الاختصاصات وتعارضها مع غياب الكوادر البشرية القادرة على التخطيط والتنفيذ وكذلك كثرة تغييرات قوانين العمران وشروط البناء لتلائم متطلبات وقتية قصيرة المدى.

وفيما يلي ملخص لبعض أوجه الخلل في النسق العمراني.

#### (١) اختلال الاتزان بين الإنسان والمكان :

سبق أن ذكر أن الحيز العمراني المصري الحالي محدود المساحة ويزداد تقزما مع النمو السكاني الكبير، وقد أدى ذلك إلى زيادة حدة التكدس السكاني والعمراني مع انكماش مطرد للطاقة الاستيعابية ويتضح ذلك فيما يلي:

## ١ - زيادة حدة التكاثر السكاني والعمراني:

من أبرز الخصائص المميزة للاستيطان في مصر زيادة حدة التكاثر السكاني والعمراني على النطاق الفيضي للوادي والدلتا. وقد ازدادت حدة هذا التكاثر نتيجة لمحدودية المساحة الحيوية في مقابل معدل النمو "السكاني/العمراني" المتزايد خلال الخمسة عقود الماضية.

- فقد تصاعدت الكثافة السكانية للمساحة الكلية للجمهورية في التعدادات ١٩٤٧، ١٩٦٠، ١٩٧٦، ١٩٨٦، ١٩٩٦ حيث بلغت حوالي ١٩ نسمة/كم<sup>٢</sup>، ٢٦ نسمة / كم<sup>٢</sup>، ٣٧ نسمة / كم<sup>٢</sup>، ٤٨ نسمة / كم<sup>٢</sup>، ٥٩ نسمة / كم<sup>٢</sup> على التوالي. أي أن الكثافة السكانية الإجمالية تضاعفت بمقدار حوالي ٢،٣ خلال هذه الفترة.

- وكذا تصاعدت الكثافة السكانية للمساحة المأهولة في الجمهورية في التعدادات ١٩٤٧، ١٩٦٠، ١٩٧٦، ١٩٨٦، ١٩٩٦ حيث بلغت حوالي ٥٤٦ نسمة/كم<sup>٢</sup>، ٦٩٥ نسمة / كم<sup>٢</sup>، ٧٣٣ نسمة / كم<sup>٢</sup>، ٨٧٦ نسمة / كم<sup>٢</sup>، ١٦٨٥ نسمة / كم<sup>٢</sup> على التوالي. أي أن الكثافة السكانية في الحيز المأهول تضاعفت بنفس المقدار الذي تضاعفت به الكثافة على كامل المسطح المصري وهو ٢،٣. (الكثافة السكانية تحسب على أساس نسبة عدد السكان الى المساحة العمرانية عدا مساحات الأراضي الزراعية والصحراوية).

أما بالنسبة لمحافظة القاهرة فقد فاقت مثيلاتها في كافة محافظات الجمهورية فقد بلغت في عام ١٩٩٦ ٣١٦٩٧ نسمة / كم<sup>٢</sup>. وتتفاوت هذه الكثافة بين أحيائها فبلغت في قصر النيل ٧٥٨٢ نسمة / كم<sup>٢</sup> وفي مصر الجديدة ١٠٥٢٠ نسمة / كم<sup>٢</sup> بينما بلغت في الأحياء الشعبية مبلغا كبيرا فقد وصلت في الساحل إلى ٧٨٩٣٨ نسمة / كم<sup>٢</sup> وفي الموسكي ١١٠٥٠٠

نسمة / كم<sup>٢</sup> وفي باب الشعرية ١١٦٢٦٤ نسمة / كم<sup>٢</sup>. وتعتبر هذه الكثافات من أعلى الكثافات السكانية في العالم. فهي تتراوح في المراكز الحضرية الكبرى في العالم الغربي بين ٣٠٠٠ و ٨٠٠٠ نسمة / كم<sup>٢</sup>.

ومع ازدياد الكثافة السكانية في كل من الحضر والريف على سواء ازدادت الكثافة العمرانية زيادة كبيرة. وقد امتدت الكتلة العمرانية للمدن والقرى في الاتجاهين الأفقي والرأسي. ففي الاتجاه الأفقي ازدادت مساحة الكتلة العمرانية خلال الحقبة الأخيرة من مثلين إلى أربعة أمثال حجمها الأصلي وكان أغلب هذه الامتدادات على الأراضي الزراعية الخصبة المحيطة بالمدن والقرى كما سبق ذكره، وفي كثير من الأحيان ابتلعت المدن القرى المحيطة بها وامتدت القرى حتى كادت أن تتلامس مع بعضها البعض. أما الامتداد الرأسي فيتمثل في إنشاء أبراج سكنية على كامل مسطح مواقع الفيلات التي كانت تشغل أقل من نصف مساحة الموقع ولا يتجاوز ارتفاعها أدواراً قليلة. وترجع هذه الزيادة في الارتفاعات والزيادة في الكثافة البنائية إلى كثرة التعديل والتبديل في اشتراطات البناء مع التهاون في تنفيذها كما سبق ذكره.

مما سبق تتضح حدة الكثافة السكانية والعمرانية داخل الحيز المأهول وعلى الأخص داخل المراكز الحضرية.

## ٢ - انكماش الطاقة الاستيعابية:

بالإضافة لمؤشرات الكثافة السكانية المرتفعة بالمعمور المصري السابق الإشارة إليها فإنه يمكن حصر العديد من المؤشرات الأخرى التي تؤكد انكماش الطاقة الاستيعابية العمرانية لهذا الحيز.

فإقليم الدلتا على سبيل المثال شهد انخفاضا شديدا في نصيب الفرد من الأراضي الزراعية وارتفاعا في نسبة فائض العمالة الزراعية وكذلك ارتفاعا في نسبة البطالة. وقد صارت محافظات الإقليم نتيجة لذلك طاردة للسكان بشكل عام (٧% تقريبا من جملة سكان الإقليم).

من ثم فإن معظم محافظات إقليم الدلتا أصبحت غير قادرة على استيعاب كل الزيادات السكانية المحتملة. وفي رأي بعض المخططين أنه في هذا الصدد يمكن الخروج بمؤشر عام - بغض النظر عن تباينات الطاقة الاستيعابية داخل نطاق الوادي والدلتا - وهو أن الطاقة الاستيعابية العمرانية الكلية من وجهة النظر الايكولوجية (توازن السكان والأرض) قد تم تجاوزها بالفعل. وأن استعادة التوازن تتطلب نوعا من التفرغ السكاني إلى خارج النطاق الفيضي وبما يضمن عدم انكماش المساحة المنتجة واستعادة حالة التوازن المفقودة.

وفي مجال أدبيات التخطيط القومي والإقليمي تبرز مدرستان مختلفتان في مواجهة الزيادة السكانية. أولاهما ترى أن هذه الزيادة تشكل فائضا عن القدرة الاستيعابية لمعظم محافظات الوادي والدلتا وبالتالي فيجب تحريكها إلى النطاقات الصحراوية والساحلية خارج الوادي والدلتا. أما الفراغات المتاحة حاليا داخل الكتل العمرانية للمدن والقرى فسوف تخصص لعمليات الإحلال والتجديد العمراني. أما المدرسة الثانية فإنها ترى أن التنمية العمرانية وما يتبعها من امتدادات عمرانية هي في الواقع باهظة التكلفة خصوصا في هذه المرحلة من مراحل التنمية التي تمر بها مصر. وأن تحريك الزيادة السكانية المشار إليها إلى محاور تنموية جديدة خارج الوادي والدلتا على قدر ما هو أمر مرغوب فيه إلا أنه يصعب تحقيقه عمليا. وقد برهنت التجارب المصرية في هذا الشأن خلال العقود الأربعة

الأخيرة على صحة ذلك. وعلى أحسن الفروض فإنه من خلال سياسة رشيدة لإعادة توزيع السكان يمكن نقل نصف الزيادة السكانية المرتقبة خارج الحيز المعمور الحالي. أما النصف الآخر فإنه يمكن أن تستوعبه بعض المدن والقرى داخل هذا الحيز خصوصا المدن الصغيرة والمتوسطة والقرى الصغيرة وذلك لأنه قد تبين أن الكثافة السكانية في بعض هذه المدن والقرى تقل عن المعدل الوارد في قانون التخطيط العمراني وهو ١٥٠ نسمة في الفدان. وفي هذه الحالة قد يسمح بالامتداد الرأسي في هذه المناطق وذلك تخفيفا لحدة الحاجة إلى الامتدادات الأفقية.

## (٧) غياب التسلسل الحجمي للمدن :

يعتبر شكل هرم أحجام المدن أحد المؤشرات الرئيسية على مدى اتزان النسق العمراني بأكمله. فهرم الأحجام المنتظم تتوالى فيه الشرائح الحجمية للمدن بأحجامها وأعدادها في تناسب وبمعدلات شبه منتظمة ومتسقة مع بعضها البعض. ويكون فيه مثلا متوسط حجم المدن بكل شريحة من هذه الشرائح الحجمية نصف المتوسط الحجمي للمدن بالشريحة أعلاها، وضعف المتوسط الحجمي للمدن الصغرى التالية لها. وبذا تتكوّن قاعدة الهرم من مجموعة المدن الصغرى، تليها مجموعة المدن المتوسطة، ثم المدن الكبرى، وعلى قمة الهرم تقع المدن العملاقة. كل ذلك في تناسب حسابي منتظم وبذا تأخذ أضلاعه من القمة إلى القاعدة شكلا خطيا شبه مستقيم.

أما الهرم الحجمي للمدن المصرية فيختلف في شكله كثيرا عن ذلك. فترتبع على قمة المنظومة الحضرية القاهرة الكبرى بنحو ثلاثة عشر مليونا من سكانها الدائمين - غير المترددين عليها يوميا والذين يربون على المليونين - ثم تليها مباشرة مدينة الإسكندرية "العاصمة الثانية" ذات الأربعة ملايين نسمة. أي أن

حجم المدينة الأولى يزيد على ثلاثة أضعاف حجم المدينة الثانية. ويتركز حوالي ٥٦% من سكان حضر مصر في هاتين المدينتين العملاقتين وحدهما.

ثم يلي ذلك مجموعة المدن الكبرى والتي يتراوح حجم مدنها بين ١٠٠ ألف و ٥٠٠ ألف نسمة بمتوسط عام حوالي ٢٠٠ ألف نسمة. أي أن حجم المدينة الأعلى وهي الإسكندرية يبلغ عشرين مرة الحجم المتوسط لمدن هذه الشريحة التالية لها. ويبلغ عدد مدنها ٢٦ مدينة تمثل في أغلبها عواصم المحافظات.

ويلي حجم شريحة المدن الكبرى شريحة المدن المتوسطة ويبلغ عددها ٥٠ مدينة. وتتراوح أحجام مدنها بين ٥٠ ألف و ١٠٠ ألف نسمة. أما المدن الصغرى والتي تمثل قاعدة هرم الأحجام فيبلغ أحجام مدنها أقل من ٥٠ ألف نسمة ويبلغ عددها ١١٧ مدينة.

أي أن الهرم الحجمي للمدن المصرية تتكون قاعدته من ١١٧ مدينة صغيرة تليها ٥٠ مدينة متوسطة ثم يلي ذلك ٢٦ مدينة كبيرة يلي ذلك على مسافة بعيدة مدينة الإسكندرية ثم على مسافة أبعد القاهرة الكبرى.

ويسكن في مدينتي القمة ٥٦% من سكان الحضر كما سبق ذكره ويسكن الباقي وهم ٤٤% من سكان الحضر في الثلاث شرائح الأخرى: الكبرى والمتوسطة والصغيرة.

وبذلك يأخذ النسق الحضري المصري شكلاً غير منتظم يتسم بالتفاوت الشديد في تسلسل أحجام مدنه وأعدادها. فمدينتا القمة تتساويان وحدهما مع عشر مدن مليونية على الأقل. أما شريحة المدن الوسطى فتعاني من ضمور شديد رغم أهمية دورها في الهيكل العمراني والذي هو شديد الشبه بدور الطبقة الوسطى في الهيكل الاجتماعي. ومن الملاحظ أن الهجرة الداخلية من القرى

تقفز مباشرة إلى المدن العملاقة دون المرور بالمدن المتوسطة، وربما يرجع ذلك إلى أن حظ هذه المدن من الاستثمارات والاهتمام الحكومي متواضع للغاية.

### (٣) النمو العشوائي:

تمكنت ظاهرة النمو العشوائي من بنية العمران المصري المعاصر، بحيث أصبحت تشكل مكوناً إيكولوجياً ذا طبيعة وظيفية على عكس ما هو مطروح من أنها ظاهرة استثنائية على الصعيدين المكاني والزمني. ويمثل النمو العشوائي مشكلة قومية بمعنى أنها ليست ظاهرة مدن كبرى فقط ولكنها ظاهرة "كل المدن" و"كل القرى"، فهي ظاهرة حرة التوطن لا ترتبط بهوية العمران ريفياً كان أم حضرياً، ولا بحجم السكان كبيراً كان أم صغيراً.

ويتمثل النمو العشوائي في إقامة أحياء كاملة في مواقع خارج المدن وفي فراغات داخلها أحيانا بدون تخطيط عمراني أو تقسيم أراض معتمد لهذه المواقع وبدون الحصول على تراخيص بناء مسبقة لمباني هذه الأحياء وكذلك بدون توافر شبكات البنية الأساسية من مياه وصرف صحي وكهرباء. وقد أقيمت هذه الأحياء بمعرفة الأهالي أنفسهم مع ازدياد معدلات النمو الحضري والهجرة من الريف إلى الحضر وفي غياب إشراف فني أو إداري من الأجهزة الرسمية المسئولة بالمدن والأحياء. ولم تهتم الأجهزة الرسمية على المستوى القومي أو المحلي بهذه الظاهرة الخطيرة عندما بدأت تتفاقم منذ ستينيات القرن العشرين. وقد كان من الواجب تحديد الامتدادات العمرانية للمدن والقرى ومدتها بالمرافق حتى تستوعب الزيادة السكانية في الحضر وعلى الأخص الوافدة منها من المناطق الريفية. كذلك كان من الواجب إعطاء اهتمام كاف بإسكان شرائح لمحدودي الدخل وتوجيه الدعم إلى هذه الشرائح دون غيرها. ولكن الاهتمام الرسمي اتجه خلال الحقبة الماضية أساساً إلى الإسكان المتوسط وفوق المتوسط

والفاخر، وتركت شرائح محدودى الدخل لشأنها فأقامت لنفسها وبنفسها أحياءها العشوائية.

والبيئة العمرانية للامتدادات العشوائية بالغة التردى وتمثل مرتعا خصبا للأمراض الاجتماعية والنفسية والبدنية على سواء. وقد بلغ عدد سكان هذه الامتدادات فى إقليم القاهرة الكبرى وحده خمسة ملايين نسمة وعلى المستوى القومى ١٦ مليون نسمة أى أكثر من خمس سكان مصر، وفى ذلك دلالة واضحة على حجم هذه الظاهرة وعلى مدى خطورتها. ويعتبر الامتداد العمرانى العشوائى تشويهاً كبيراً لوجه المدن المصرية وعلى الأخص المراكز الحضرية الكبرى. هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى فقد التهم النمو العشوائى مئات الآلاف من الأفدنة الخصبة.

مما سبق يتضح أن مشكلة النمو العشوائى ترتبط بألية إدارة العمران بمستوياتها العليا والدنيا وأبعادها الإدارية والتخطيطية والتنظيمية المختلفة. كما أنها تعكس خصائص الواقع الاقتصادى والسياسى والاجتماعى المصرى ويسرى تأثيرها فى كل أجزاء العمران. ويؤكد ذلك بوضوح أن الظاهرة تسرى بدون استثناء على العمران الريفى والحضرى على سواء.

والمشكلة على المستوى المحلى تكمن من ناحية فى أن الامتدادات العشوائية - كنتيجة لهذا النمط من النمو - تفتقر إلى هيكل الخدمات الاجتماعية والحياتية والبنية الأساسية وما يترتب على ذلك من مشاكل بيئية واجتماعية. ومن ناحية أخرى يشكل نمط النمو العمرانى العشوائى صعوبة مستقبلية فى إعداد مشروعات البنية الأساسية لهذه المناطق أو فى محاولة تحقيق بيئة عمرانية سليمة عند حدها الأدنى. وكافة المحاولات التى بذلت فى هذا السبيل لم تأت بنتائج مقبولة رغم ما تكلفته من مبالغ باهظة. وتمثل الظاهرة العشوائية الخلل

العمراني المصري في أوضح صورته والذي يشمل: غياب التخطيط بمستوياته المختلفة، وغياب البعد الاجتماعي في خطط وبرامج التنمية العمرانية، ثم غياب الإدارة السليمة الفعالة للنمو العمراني، وترك هذا النمو يأخذ مجراه على غير هدى خارج نطاق النظام العام للدولة.

#### (٤) تدهور الهياكل العمرانية :

تعد الهياكل العمرانية المتدهورة سمة أساسية لمشاكل التخلف العمراني التي صبغت المدن والقرى المصرية. فمع غياب آليات اقتصادية متوازنة للإحلال والتجديد فإن نسبة كبيرة من المباني في الأحياء القديمة أصبحت متهالكة وفي حالة إنشائية سيئة. فقد غادرت الشرائح الوسطى من المجتمع وما فوقها هذه الأحياء منذ أمد بعيد وتركتها للشرائح الدنيا غير القادرة على صيانة هذه المباني وتجديدها. كما أن هذه الأحياء أصبحت المقصد الرئيسي للهجرة الريفية المكثفة إلى المدن. وأغلب هؤلاء الوافدين الجدد ذوو إمكانات وقدرات محدودة، مما أوقع هذه الأحياء في حلقة حلزونية من التدهور العمراني. ومع ارتفاع منسوب المياه الجوفية في العقود الأخيرة واختلاطها بمياه المجاري تآكلت أساسات المباني وأصبح انهيارها من وقت لآخر أمراً مألوفاً.

كما أنه مع الامتدادات العمرانية الكبيرة انضوت تجمعات ريفية قديمة داخل كردونات المدن وبقيت على حالتها المتخلفة عمرانيا التي كانت عليها حتى بعد أن أصبحت جزءاً من اللاندسكيب الحضري. وذلك واضح في القرى الريفية التي تتخلل منطقة الدقي والمهندسين ومدينة الجيزة وحي الساحل وروض الفرج.

وحتى في مراحل النمو الحديثة وفي ظل أزمة إسكان طاحنة يطغى فيها الطلب على العرض وفي ظل غياب ضوابط قوية لنمط العمران ومعايير

الإنشائية فإن المنتج العمراني الجديد - الرسمي منه وغير الرسمي - لا يقل سواء في كثير من الأحيان عن حالات المباني القديمة، وإن كان الاختلاف يمكن أن يكمن في طرق ومواد الإنشاء التي تتيح قدرا أكبر من الارتفاع وتخلق بدورها نمطا عمرانيا مختلفا وإن كان متخلفا أيضا.

إن تدهور الهياكل العمرانية لا يقتصر فقط على الحالة الإنشائية والمعمارية للمباني بل يشمل أيضا تدني مستوى الخدمات البلدية وعلى الأخص الصرف الصحي ورصف الشوارع ونقل القمامة والمخلفات. فكثير من أحياء المدن المصرية تكاد تكون محرومة تماما من هذه الخدمات مما أحالها إلى بيئة حضرية غير صحية بدرجة كبيرة.

إن الإحلال والتجديد للأحياء المتهاكلة - القديمة المتداعية منها والجديدة- يتوقف إلى حد كبير على عوامل اقتصادية واجتماعية. وهو ضرورة قومية إذ أن الثروة العقارية تعتبر من أهم وأثمن ما تملكه مصر، كما أن التجديد والإحلال ضرورة أساسية لضمان ديناميكية النمو والتطور العمراني. وإبقاء هذه الأحياء المتهاكلة على ما هي عليه - من حالة إنشائية متدنية وطرق وشوارع سيئة واستعمالات هامشية - يعبر أيضا بوضوح عن التخلف العمراني القومي وعلى الأخص العمران الحضري.

#### (5) تداخل استعمالات الأراضي :

تعتبر مشكلة التداخل الشديد لاستعمالات الأراضي داخل مسطح الكتلة العمرانية إحدى السمات الرئيسية للتخلف العمراني في الحيز المصري المعمور بصفة عامة.

فقد كان من نتائج غياب تخطيط عمراني تفصيلي لمدن مصر وقرائها تتحدد فيه استعمالات الأراضي والأنشطة بكل حي من الأحياء - سواء أكانت أنشطة سكنية أم خدمية أم تجارية وخلافه - أن تداخلت هذه الأنشطة داخل الحي الواحد بل داخل المبنى الواحد بما نتج عنها من خلل في المنظومة العمرانية من ناحية وخلل في السوق العقاري من ناحية أخرى. فقد زحفت الأنشطة التجارية والمالية والمهنية والسياحية من وسط المدينة في القاهرة بعد أن ضاق بها وسط المدينة إلى أحياء كان طابعها إسكانيا في المقام الأول مثل جاردن سيتي والزمالك والمهندسين. وقد أدى هذا الاختلاط في الأنشطة المتباينة إلى فقدان الاتزان المعماري والنسق العمراني لهذه الأحياء كما أدى إلى اختلال في استخدامات الأراضي والمباني. ولم تستطع قوانين ولوائح التنظيم التي حددت ارتفاعات مباني هذه الأحياء في الماضي كما حددت مساحة المبنى بالنسبة لمساحة الموقع المقام عليه أن تقف أمام زحف الأنشطة الوافدة بديناميكيته الطاغية وما فرضت إقامته من أبراج عالية على كامل مسطح الموقع. ففقدت هذه الأحياء بذلك طابعها السكني التي تميزت به لأحقاب طويلة. كما أدت هذه الأنشطة إلى زيادة الكثافة المرورية زيادة كبيرة لم تكن الشوارع في هذه الأحياء مصممة أصلا لاستقبالها، كما أدت أيضا إلى ضغط شديد على شبكات البنية الأساسية التي أقيمت لأغراض سكنية بكثافة منخفضة. وقد واكب هذا الزحف ارتفاع كبير في أثمان الأراضي والوحدات السكنية أدى إلى خلل في السوق العقاري وعلى الأخص في سوق الإسكان.

وكما زحفت الأنشطة غير السكنية على الأحياء السكنية، امتدت المساكن بدورها نحو المناطق الصناعية والمناطق المخصصة لأغراض غير سكنية في المدن المصرية. فقد امتدت المساكن نحو مصانع التبين ووادي حوف وحلوان في جنوب القاهرة وفي شبرا الخيمة في شمالها وأحاطت بها. كما امتدت

المساكن حول بعض الجبانات وعلى الأخص جبانة باب الوزير وابتلعته حتى صارت هذه الجبانات جزءاً من النسيج العمراني للأحياء التي تقع فيها.

ولم تقتصر ظاهرة زحف الأنشطة واختلاط استعمالات المباني والأراضي على القاهرة أو الإسكندرية وحدهما، بل امتدت إلى كافة المدن المصرية. فعلى سبيل المثال، تم رصد تداخل مناطق المخازن والورش والمصانع الصغيرة مع الاستعمال السكني في مدينة سوهاج. كذلك التقت الامتدادات العمرانية الحديثة عشوائياً حول المناطق الصناعية بمدينة كفر الدوار، الأمر الذي أدى إلى خنق الصناعة وعدم إتاحة الفرصة لامتداد النمو الصناعي على مساحات مجاورة.

ويمكن القول إن اختلاط الأنشطة قد أدى في النهاية إلى خلق تأثيرات سلبية متبادلة بين الاستعمالات السكنية والصناعية والتجارية والمهنية والمالية. كما أدى أيضاً إلى اختلال شديد في البيئة العمرانية المصرية.

#### (٦) فقدان الطابع المعماري في المدينة وتدني البيئة الحياتية الحضرية:

فقدت المدينة المصرية طابعها العمراني كما سبق ذكره في "قصة المدن الثلاث". كما فقدت عنصر الأمان الذي عرفت به خلال تاريخها الطويل، كما تدنت إلى درجة كبيرة بيئتها الحياتية الحضرية.

#### ١ - فقدان الطابع المعماري

من أبرز مظاهر فقدان الطابع المعماري في المدينة المصرية ما يلي:

- فقدان الطابع المعماري داخل الحي الواحد . فلم يعد منظراً غير مألوف وجود فيلات منفصلة يجاورها عمارات شاهقة متلاصقة وقريب منها مبنى إداري مزجج. وهذه المباني تختلف في الارتفاعات وفي الأحجام

وفي الألوان وفي الطرز المعمارية ولا يجمعها تجانس أو تناسق. بل من الملاحظ شدة التنافر فيما بينها.

- أدت الإضافات العليا إلى بعض المباني إلى تشويه لها. فقد أقيمت هذه المباني أصلاً بطرز معمارية معينة وأضيفت الأدوار العلوية بطرز مختلفة تماماً. وتستخدم هذه الأدوار المستجدة في الأنشطة الوافدة، مما أفقد هذه المباني وحدتها المعمارية.

- اختفاء الحدائق الخاصة وكذلك العامة، وإقامة كتل من المباني الصماء مكانها، مما أفقد التتابع البصري عنصراً هاماً من عناصره الجمالية وهو الفراغ الأخضر بين كتل المباني، وأدى ذلك إلى استمرارية الجدار البنائي على جانبي الطرق داخل المدن المصرية بشكل حاد.

كذلك قل نصيب الفرد من المساحة الخضراء فلا يتجاوز في القاهرة ٠,٢٥ متر مسطح بينما يتراوح في العواصم الغربية بين ١٠-٢٠ متراً مسطحاً.

- التركيز الشديد على العنصر الاستثماري للمباني دون النظر إلى الجوانب الجمالية قد أدى إلى تجريد الشارع المصري من عنصر الجمال والراحة النفسية لساكنيه أو المارين به.

## ٢ - تدني البيئة الحياتية الحضرية وانعدام الأمان :

في دراسة مقارنة<sup>١</sup> لأكثر ١٠٠ مدينة في العالم والتي تشمل كلاً من القاهرة والإسكندرية وباستخدام مؤشرات قياسية تقع القاهرة في المرتبة الرابعة والثمانين، وتقديرها العام من حيث نوعية الحياة "ضعيف جداً". وتأتي الإسكندرية في المرتبة الثالثة والسبعين، وتقديرها العام "ضعيف".

<sup>١</sup> المصدر : Population Crisis Committee.; Cities Life in the World 100 Largest Cities, Washington, D.C. : 1991

وهذه المؤشرات هي: مستوى الإسكان - مستوى الضوضاء - نظافة الهواء - التعليم - الصحة - الغذاء - الأمن العام.

وجاءت في المرتبة الأولى المدن الثلاث: ملبورن (استراليا) وسياتل (أمريكا) وأتلانتا (أمريكا). أما المدن العربية وهي بغداد (قبل حرب الخليج) والجزائر والدار البيضاء فقد جاء ترتيبها ٥٤، ٤٩، ٤٨ على التوالي.

وقد جاء في هذه الدراسة أن درجة الأمان في القاهرة من أدنى الدرجات بين مدن العالم. فانخفاض مكانة المدينة على مؤشرات الاتصال والتعليم والصحة والضوضاء وتلوث الهواء كان متوقعا. ولكن الجديد والذي يدعو إلى الاهتمام أن تكون درجة الأمان فيها منخفضة بدرجة كبيرة. فحتى بالمقارنة بمدن ذات شهرة واسعة في العنف مثل نيويورك وشيكاغو فإن القاهرة أصبحت تتفوق عليهما. فمعدل القتلى في القاهرة (٥٦ لكل ١٠٠ ألف) هو حوالي خمسة أمثاله في نيويورك (١٢,٨ لكل ١٠٠ ألف) وأكثر من خمسة أمثاله في شيكاغو (١١ لكل ١٠٠ ألف) عام ١٩٩٠. ولذا فإن القول بأن المدينة المصرية تمنح قاطنيها درجة كبيرة من الأمان والأمان قد أصبح أمراً يدعو إلى الشك وإعادة النظر.

وتمثل القاهرة والإسكندرية قمة المنظومة الحضرية في مصر، ولا شك أن تدني مستوى الحياة الحضرية وانخفاض معدل الأمان فيهما يعطي مؤشرا واضحا لتدني البيئة الحضرية المصرية بصفة عامة.

## (٧) اختلال منظومة الإسكان:

تشير نتائج تحليل أوضاع الإسكان خلال النصف الأخير من القرن العشرين إلى وجود اختلال شديد في منظومة الإسكان. وحقيقة الأمر أن الإسكان يمثل

ترموتر العمران. فإذا صلح العمران ،صلح الإسكان. وإذا فسد العمران، فسد الإسكان.

ويرجع الخلل في مسار الإسكان -في المقام الأول- إلى عاملين رئيسيين. يتمثل الأول في أن مجموعة سياسات الإسكان التي اتبعت خلال هذه الحقبة كانت تفتقر إلى النظرة الكلية والمتعمقة للإسكان بكل جوانبه، بل كانت في أغلب الأحيان تتسم بقصر النظر والسعي وراء أهداف وحلول عاجلة دون الاهتمام بدرجة كافية بالآثار الجانبية التي قد تتجم عن هذه الحلول على المدى الطويل. ومن أبرز سلبيات هذه السياسات أنه كان ينقصها دائما البعد الاجتماعي. فلم ينظر إلى شرائح المجتمع نظرة عادلة ومتوازنة، بل انصب الاهتمام إلى تلبية متطلبات شرائح معينة على حساب شرائح أخرى. فلم تتل شرائح محدودى الدخل - وهم أكبر الشرائح الاجتماعية حجما - ما تستحقه من رعاية إلا لفترة محدودة وهي فترة الخمسينيات وحتى منتصف الستينيات من القرن العشرين. فأقيم العديد من مشروعات الإسكان الشعبي في القاهرة والإسكندرية وعواصم المحافظات وأتيحت وحداته للطبقة العاملة بإيجار منخفض. كما أقيم الإسكان العمالي حول المراكز الصناعية الكبرى التي أنشئت في هذه الفترة. أما في الفترة التالية والتي بدأت من منتصف الستينيات وحتى أواخر السبعينيات فقد تحول الاهتمام الرسمي إلى الإسكان المتوسط وفوق المتوسط والإسكان الفئوي. فتشكلت المؤسسات والهيئات والشركات التي تتولى إنشاء وإدارة هذا النوع من الإسكان. كما أتيح له التمويل والدعم اللازم لتمكين الشرائح الوسطى وفوق الوسطى من تملكه. وتقلص تدريجيا الاهتمام بالإسكان الشعبي حتى اختفى تماما في نهاية هذه المدة. أما الفترة الأخيرة وهي فترة الثمانينات والتسعينات فقد شهدت تزايد الإسكان المتوسط وفوق المتوسط، ثم ظهور الإسكان الفاخر الذي نال بسرعة كبيرة الحظ الأوفى من الاهتمام الرسمي

في نهاية هذه الفترة. وبمعنى آخر فإن النصف الأخير من القرن العشرين يمكن تقسيمه بصفة عامة إلى ثلاث فترات، فترة الإسكان الشعبي في بدايته، ثم فترة الإسكان المتوسط في منتصفه، وأخيرا فترة الإسكان الفاخر في نهايته.

وقد نتج عن تحرك مؤشر الاهتمام الرسمي من أحد طرفي الطيف الاجتماعي إلى الطرف الآخر - من الطرف الأدنى إلى الطرف الأعلى - أمران هامان. أولهما أن الشرائح الدنيا من المجتمع أمام انحسار اهتمام الدولة عنها تعاني من ندرة شديدة في الإسكان. ومن أبرز ملامح هذه الندرة أن ما يقرب من ١٨% من الأسر المصرية على المستوى القومي وما يقرب من ٤٠% من أسر الأحياء الشعبية تسكن كل أسرة منها مجتمعة في غرفة واحدة وتشارك غيرها في دورة مياه. كما تسكن أسر أخرى في عشش من الصفيح واللوح الخشب مقامة في حواري وأزقة هذه الأحياء، أو في أماكن غير معدة أصلا للسكن مثل الجبانات والأماكن الأثرية. ومن ناحية أخرى فإن الشريحة فوق المتوسطة والعليا تتمتع بوفرة في الإسكان حتى أصبح لديها مخزون كبير منه. أي أن غالبية المجتمع تعاني من ندرة شديدة بينما قلة ضئيلة منه قد حققت كل احتياجاتها وأصبح لديها مخزون سكني كبير. وهذا أول مظاهر الخلل في هيكل الإسكان.

أما الأمر الثاني فإنه نظرا لعزوف الأجهزة الرسمية بالدولة عن تحقيق الاحتياجات السكنية للشريحة الدنيا من المجتمع فقد أقامت هذه الشريحة لنفسها وبنفسها مساكن خارج النطاق الرسمي للدولة، حتى أصبح هناك نوعان من الإسكان: الإسكان الرسمي الذي يتم على أراضٍ مقسمة بتخطيطات معتمدة وبموجب تراخيص بناء من الجهات الرسمية المختصة، ومساكن أخرى مقامة على تقسيمات غير معتمدة وبدون تراخيص بناء وهي تعرف بالإسكان غير الرسمي. والغالبية الكبرى من هذا الإسكان لا يتحقق فيها الحد الأدنى من البيئة

السكنية الصالحة. وقد بلغ حجم الإسكان غير الرسمي ما يقرب من ٥٠% من مجموع المساكن التي أنشئت في الثلث الأخير من القرن العشرين. وهي نسبة عالية للغاية؛ وتمثل المظهر الثانى من مظاهر الخلل في منظومة الإسكان.

أما العامل الثانى الذي أثر على مسار الإسكان خلال النصف الثانى من القرن العشرين فيتمثل في مجموعة القوانين الاستثنائية التي صدرت في الخمسينات من هذا القرن وعلى مدى عشرين عاما والتي بموجبها تم تحديد القيمة الإيجارية واستمرارها دون زيادة، بل إنه أجري تخفيضها أكثر من مرة، وكذلك تم إقرار امتداد عقد الإيجار وانتقاله من المستأجر الأصلي إلى أقربائه حتى الدرجة الثالثة. وقد نتج عن تجميد القيمة الإيجارية وامتداد عقد الإيجار نتيجتان هامتان أيضا، أولهما خروج المستثمر الخاص من مجال الإسكان بهدف التآجير والاتجاه نحو البناء بهدف التملك. وأصبحت الشريحة المستهدفة للإسكان بغرض التملك هي الشريحة فوق المتوسطة وكذلك الشريحة العليا. وخرجت بذلك الشريحة الدنيا بأكملها - وهي أكثر من نصف المجتمع - والتي لا يمكنها تملك وحدات سكنية في سوق الإسكان. ومع هذا الاتجاه العام نحو التملك - والذي سارت فيه أيضا الحكومة بمؤسساتها وشركاتها - أصبحت الوحدات المملكة تمثل حوالي ٨٠% من مجموع الوحدات السكنية. والباقي وهو ٢٠% يمثل الوحدات المستأجرة وهذا هو الخلل الثالث في هيكل الإسكان. إذ من المنفق عليه أن نسبة الوحدات المملكة تكون عادة حوالي ٥٠% من المجموع الكلي للوحدات.

أما النتيجة الثانية لمجموعة القوانين الاستثنائية فتتمثل في انخفاض القيمة النسبية للإيجار بمضي الوقت حتى صارت تمثل حوالي ٣% فقط من دخل الأسرة في نهاية القرن العشرين، بعد أن كانت تمثل ما يقرب من ٢٠% من دخل الأسرة في منتصفه. بينما زادت القيمة النسبية للتملك حتى صارت تساوي

ما يوازي مجموع دخل الأسرة كاملاً لمدة ١١ عاماً، بينما يجب أن تتراوح هذه القيمة ما يساوي مجموع دخل الأسرة في ٣-٥ سنوات فقط. وبمعنى آخر فإن الوضع غير المتزن المتمثل في انخفاض نسبي شديد في قيمة الإيجار يقابله ارتفاع نسبي كبير في قيمة التملك يمثل الخلل الرابع في سوق الإسكان.

مما سبق يتضح أن الإسكان يعاني خللاً شديداً يتمثل في -أولاً- ندرة في الإسكان للشريحة الاجتماعية الدنيا والتي يقابلها وفرة كبيرة في الشريحة العليا. ويتمثل -ثانياً- في النسبة العالية في الإسكان غير الرسمي والذي أقيم خارج نطاق الحكومة بمؤسساتها وتشريعاتها والتي بلغت ٥٠% من مجموع الإسكان وكان من الواجب أن لا يكون له وجود أصلاً. كما يتمثل -ثالثاً- في انخفاض القيمة النسبية للإيجار في مقابل ارتفاع في القيمة النسبية للتمليك، ورابعاً وأخيراً يتمثل في زيادة نسبة الوحدات المملوكة والتي وصلت إلى ٨٠% من مجموع الوحدات السكنية وكان من المفروض أن تكون في حدود ٥٠% فقط حسب المعدلات المتعارف عليها في مجتمعات العالم الثالث.

وهذا الخلل الكبير في منظومة الإسكان يستوجب الأخذ بسياسات جديدة تعيد إليها الاتزان وتحقق احتياجات المجتمع كله بصورة متوازنة وعادلة وأن تكون تكلفة الوحدات تأجيراً أو تملكاً في حدود إمكانات الشرائح الاجتماعية المخصصة لها. وأن تختفي معها ظاهرة المخزون السكني والتي لها ضرر بالغ على الاقتصاد القومي وأن يتوفر بموجبها الوحدات بهدف الإيجار بنفس درجة توفر الوحدات بهدف التملك إذ أن الإيجار والتمليك هما في الواقع يمثلان معاً جناحي الإسكان.

يتضح مما سبق أوجه الاختلال في النسق العمراني الحالي والذي يمكن رصد بعض مظاهره على ثلاثة مستويات: المستوى القومي، ثم مستوى المدينة، ثم مستوى الإسكان وهو من أهم مكونات العمران.

فعلى المستوى القومي يتجلى الخلل العمراني فى زيادة الكثافة السكانية زيادة كبيرة حتى صارت من أعلى الكثافات على مستوى العالم، وذلك مع تقلص القدرة الاستيعابية للزيادة السكانية فى المدن والقرى الحالية. وهذا ما يمكن أن يعبر عنه بعدم الاتزان بين الإنسان والمكان فى النسق العمراني الحالي. كذلك يتجلى الخلل العمراني على المستوى القومي فى عدم تسلسل المدن بأعدادها وأحجامها تسلسلا متواليا ومرتنا. فهرم أحجام المدن يوضح تضخم مدينتين عملاقتين تضخما كبيرا حتى شملتا أكثر من ربع سكان مصر، مع ضهور شديد فى أحجام المدن المتوسطة عددا وحجما ولا تزيد جملة ما تستوعبه هذه الشريحة من المدن من السكان وعددها ٥٠ مدينة على نصف ما تستوعبه المدينتان العملاقتان.

أما على مستوى المدينة فإن الخلل العمراني يتمثل فى ظهور تشوهات مرضية على وجه المدينة نتيجة سرعة التغيير فى هياكلها العمرانية بصورة سريعة وشبه سرطانية أفقدت المدن طابعها الحضري التقليدي. ومن أهم مظاهر الخلل العمراني ظهور الأحياء العشوائية فى وسط المدينة وفى داخلها وتداخل الأنشطة المختلفة بلا نظام يحكمها وفقدان الطابع المعماري والعمراني التي كانت عليه.

أما بالنسبة للإسكان - وكما سبق أن ذكر بحق أنه ترمومتر العمران - فهو ملئ بالمتناقضات مثل ندرة فى المساكن لمجموعة ووفرة كبيرة لمجموعة أخرى، وظهور الإسكان غير الرسمي حيث كاد أن يكون أكبر حجما من الإسكان الرسمي. وفى ذلك تعبير واضح عن عجز الدولة فى إدارة مرفق هام وهو الإسكان إدارة سليمة، ثم اختفاء التأجير واستشراء التمليك مع زيادة أسعاره زيادة كبيرة ليس لها ما يبررها.

ومما يزيد من صورة مشكلة التشوه العمراني أنه وجد لىبقى ذلك لأن تغيير الهياكل العمرانية أمر بالغ الصعوبة وبالغ التكلفة، وعلى الأخص فى بلد نام مثل مصر. ومن المنتظر أن تظل مدننا وقرانا على وضعها المشوه طوال القرن الحادى والعشرين إن لم يزد على ذلك.