

دراسة نقدية لأساليب التعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة

م: محمد عبدالفتاح محمد (مهندس معمارى حر)
جزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير

alfathalmmary7@gmail.com

تحت إشراف

د/ محمد احمد رياض
مدرس بقسم الهندسة المعمارية
هندسة المطرية جامعة حلوان

د/ فاطمة مصطفى النخيلي
مدرس بقسم الهندسة المعمارية
هندسة المطرية جامعة حلوان

ملخص

تمثل العشوائيات ظاهرة عالمية يعاني منها العديد من الدول في جميع أنحاء العالم ، ومصر ليست استثناء. إنها إحدى الظواهر الرئيسية المصاحبة لعملية التحضر المتسارع في جميع أنحاء العالم. إنها نتيجة لفشل الحكومات في توفير مأوى ملائم وبأسعار معقولة لفقراء الحضر. لذلك ، لا ينبغي النظر إلى المستوطنات غير الرسمية على أنها جزء من أزمة الإسكان في البلدان ، بل على أنها حل طوره فقراء الحضر في ظل الظروف الحالية للموارد الاقتصادية المحدودة والرقابة البيروقراطية ، وعندما لا تتمكن الحكومة ولا القطاع الخاص من توفير السكن مع سكن لائق وبأسعار معقولة. إن العدد الهائل من العشوائيات التي تضم عددًا كبيرًا من الأسر المأهولة دليل على أن السياسة التي اعتمدها الوكالات والمؤسسات الحكومية المسؤولة عن إدارة ومراقبة التنمية الحضرية وسياسة الإسكان كانت غير فعالة إلى حد كبير، ويهدف البحث إلى التحقيق في تغيير وتطوير استراتيجيات وسياسات التعامل مع المناطق العشوائية مع التركيز على السياق المصري. بالنظر إلى حقيقة أن سياسة الحكومة لتزويد المواطنين بسكن مناسب وميسور التكلفة كانت غير فعالة وكانت أحد الأسباب الرئيسية لظهور وتوسع المستوطنات العشوائية. تتم مناقشة السياسات التي تستهدف الأسباب بشكل أساسي في السياسة الوطنية لتوفير مساكن منخفضة التكلفة (اجتماعية) يمكن لفقراء الحضر توفيرها . كما تعتمد منهجية البحث على اسلوبين أسلوب نظري وأسلوب تطبيقي ،ففي الاطار النظرى :سيتم الدراسة والتعريف بالمناطق الحضرية المتدهورة ، وتكوينها ، وخصائصها وتصنيفها ،أساليب التعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة. بينما في الاطار التطبيقي سيتم تطبيق ما تم استنتاجه من الاطار النظرى على بعض النماذج العالمية والعربية والمحلية. ومن واقع البحث ستظهر لنا النتائج البحثية في رصد دور الدولة في التعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة من خلال فهم الابعاد الاجتماعية والعمرانية التي مرت بها تلك المناطق حتى يكون المنهج والدور التي تقوم به الدولة يناسب ويلتئم الاحتياجات الفعلية لها في ضوء متطلبات الحياة المعاصرة وسيظهر هذا جليا عند استعراض التجارب العالمية والعربية والمحلية. وتتمثل المشكلة البحثية في عدم وجود نهج واضح وعدم وجود سياسات للتقييم مما نتج عنه عدم القدرة علي التعامل مع المناطق العشوائية وتدهورها بشكل جذري مما اوجب عمل دراسة تحليلية وتطبيقية للتعرف على السياسات واستراتيجيات التعامل مع المناطق العشوائية في مصر.

الكلمات المفتاحية: المناطق الحضرية المتدهورة ،تصنيف المناطق الحضرية المتدهورة ، المناطق الغير مخططة ،سياسات التعامل،الازالة والاحلال .

Abstract

Slums are a global phenomenon that many countries around the world suffer from, and Egypt is no exception. It is one of the main phenomena accompanying the process of accelerating urbanization throughout the world. It is the result of governments' failure to provide adequate and affordable shelter to the urban poor. Therefore, the informal settlements should not be viewed as part of the housing crisis in countries, but rather as a solution developed by the urban poor under the current conditions of limited economic resources and bureaucratic control, And when neither the government nor the private sector can provide the population with decent and affordable housing. The huge number of slums with a large number of inhabited families is evidence that the policy adopted by the government agencies and institutions responsible for managing and controlling urban development and housing policy has been largely ineffective.

Keywords: *Degraded urban areas- Classification of degraded urban areas - Unplanned areas - Dealing policies - removal and replacement.*

1- تعريف المناطق الحضرية المتدهورة:

تعريف البنك الدولي :

بأنها مناطق غير رسمية تعاني من ارتفاع الكثافة السكانية وعدم كفاية البنية الأساسية والخدمات وكذلك ضيق الشوارع والطرق وغياب الأراضي الفضاء والمناطق المفتوحة (مجلس الوزراء 2014).

تعريف الجهاز المركزي للتعينة العامة والإحصاء (capms) :

مناطق نشأت في غياب القانون وبعيداً عن سياسات التخطيط العام.. بالتعدي علي أراضي أملاك الدولة أو المناطق المحرومة من البنية التحتية الرئيسية والمرافق والتي تسبب العديد من المشاكل المختلفة للمجتمع

تعريف طبقاً لقانون البناء الموحد (الوقائع المصرية 2009):

مناطق إعادة التخطيط: المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجي العام للمدن أو القري وتتضمن:

(أ) المناطق أو النطاقات التي تعاني من ارتفاع في الكثافة البنائية وتكون معظم مبانيها ذات حالة متهالكة، ويجب إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها.

(ب) المناطق أو المساحات التي تكون حالة بعض مبانيها متهالكة كما انها تفتقر إلى البنية الأساسية والمرافق أو الخدمات، و يستلزم الأمر إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها بدلاً من إحلالها بالكامل.

المناطق غير المخططة: وهي المناطق التي نشأت مخالفة لقوانين ولوائح تنظيم التخطيط والبناء، ويتم تحديدها في المخططات الاستراتيجية العامة المعتمدة للمدن أو القري.

2- نظرة عامة على المناطق الحضرية المتدهورة:

مصطلح العشوائيات ظهر منذ فترات في مجال التخطيط العمراني بشكل كبير معبراً عن مناطق السكن الغير شرعي والغير مراقب من أجهزة الدولة ولقد قام الباحثون بتحليل ودراسة هذه الظاهرة لوضع وتحديد مفهوم هذه الظاهرة من أهمهم

«Oct Haut» قام بتصنيف وشرح العشوائيات معتمداً على دراسات عديدة لوزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية وتقرير الأمم المتحدة حيث قال:

• المناطق والمدن لا تطابق المعايير والاشتراطات كما أنها غير منتظمة ومتدنية عمرانياً.

• العشوائيات هي كل المناطق العمرانية التي من خلال ملاك الأراضي تم تقسيمها دون اتباع اللوائح وتم بناءها بالمباني السكنية التي لم يتم توصيلها بالمياه والمرافق.

3- أسباب تكوين المناطق الحضرية المتدهورة:

وقد أدى التزايد الرهيب في عدد سكان مصر بصفة عامة والقاهرة الكبرى بصفة خاصة، بما يحمل معه من متطلبات ملحة وضخمة في قطاع الإسكان والمرافق والخدمات، لحدوث خلل في قانون العرض والطلب حيث أصبح العرض أقل كثيراً من الطلب في مجال الأراضي السكنية والخدمات والمرافق، وأصبح من المتعذر على أصحاب الدخول المحدودة امتلاك أو الحصول على مسكن متناسب مع دخل الأسرة. مما دفع السكان خلال العقود الأخيرة إلى التوجه إلى أطراف المدن والسكن في مباني متوسطة وعلى أراضي زراعية أو صحراوية سواء كانت مملوكة لأشخاص أو للدولة. وبالتالي بدأت ظاهرة البناء دون ترخيص، ولم يتم عمل أية دراسات أو خطط لمد المرافق من مياه شرب وصرف صحي وكهرباء وغيرها من الخدمات (soliman)

3-1- أسباب اجتماعية

- ارتفاع معدل النمو السكاني نتيجة للزيادة الطبيعية مع ثبات مساحة الأراضي الزراعية وأراضي الفضاء
- الامتداد والبناء غير المنتظم على الأراضي الزراعية كما يوضح شكل رقم (1)



شكل رقم (1) يوضح الامتداد غير المنتظم على الأراضي المصدر صندوق تطوير العشوائيات

- تركز الكثافة السكانية في مناطق الوادي والدلتا
- زيادة الميل للزواج وما يتطلبه من بحث عن توفير مسكن جديد للأسر دون توافر مثل تلك الإمكانيات للحصول عليه من داخل النطاق العمراني للمدن القائمة
- الهجرة من الريف للحضر (القاهرة – مدن القناة – مدن الدلتا)

- زيادة البحث عن فرص عمل جديدة بالمدن بالنسبة للشريحة العمرية التي تزيد عن خمسة عشر عاما مما اضطر البعض للجوء لتلك المناطق الحضرية المتدهورة لما تتيحه من إنخفاض نسبي في أعباء المعيشة والحياة
- المركزية الخدمات بالمدن الكبرى (الجامعات – المستشفيات – المصالح الحكومية) وذلك وفق شكل رقم (2) بالاسفل



شكل رقم (2) يوضح تركيز الخدمات في المدن الكبرى المصدر <https://almalnews.com/>

- ظهور عديد من الصناعات الحديثة بالمدن
- تفتيت الحيازة الزراعية بالميراث
- ارتفاع مصاريف استصلاح الأراضي الزراعية

3-2- أسباب عمرانية

• ضعف التنمية الإقليمية الشاملة:

في بداية السبعينات اهتمت الدولة بحل مشكلات الإسكان العشوائى من خلال إنشاء تجمعات ومدن جديدة خارج نطاق الوادى والدلتا لاستيعاب الزيادة السكانية والتقليل من معدل الهجرة من الريف للحضر ولكن هذه الجهود ذهبت دون جدوى في معدل النمو الحضرى وتوسع المناطق الحضرية المتدهورة لم تقل أو تثبت وإنما أخذت اتجاه الزيادة.

- عدم الحفاظ على الأراضي الزراعية :

- فشل إجراءات وقف الزحف العمرانى والتعدى على الأراضي الزراعية حيث تم فقدان مليون

- ومائتى ألف فدان أغلبها يقع فى الدلتا وتم إهدارها بالنمو الغير منتظم شكل رقم (3) التالى



شكل رقم (3) التعدي بالبناء على الاراضى الزراعية

المصدر <https://rassd.com/205879.htm>

- التنافس الحاد على الأراضى الزراعية أو البناء نتيجة للزيادة السكانية وذلك الحضرية المتدهورة التنمية لأنها خاضعة لوزارة الزراعة التى تمنع البناء على الأرض الزراعية لذا كل ما هو خارج الحيز مخالفًا وبلغت قضايا المخالفين 122 ألف قضية منذ عام 96 حتى عام 2002م منها 89 ألف قضية حصلت على البراءة.
- تقييد عمل الجهات المختصة بالتخطيط العمرانى لصعوبة تقبل فكرة البناء المخطط على الأراضى الزراعية وانتقال مسؤولية العمران الريفى لوزارة الزراعة مما دفع المواطنين للتكاتف ضد القانون والقيام بالتخطيط العشوائى.
- الكتاب الثالث لقانون الزراعة عام 1983 منذ صدوره أصبح كردون المدن عام 85 هو المرجع الوحيد الغير قابل للتعديل دون قرار وزير الزراعة.
- التحام المدن والقرى القريبة منها : نتيجة لزيادة السكان والأزمة السكانية الموجودة على كل من المدينة على حساب الأراضى المجاورة والقرية على حساب مساحتها الزراعية بدون تخطيط مما اضطر القانون لضم القرية لكردون المدينة وأصبحت منطقة عشوائية داخل المدينة.
- إهمال نمط الإسكان للاقتصاد لمحدودى الدخل : نتيجة اتجاه الدولة للإسكان الفاخر والفقير متوسط مما دفع أكثر من 15 مليون مواطن للإسكان العشوائى وفق الشكل التالى شكل رقم 4.



شكل رقم (4) التحام القرى بالمدن المجاورة لها المصدر Google earth

- عدم وجود تشريعات تنظم أعمال الصيانة والمحافظة.
- غياب مخططات توجه النمو العمراني وتحدد استعمالات الأراضي وعلاقتها ببعضها البعض :
- إلا أنه ابتداء من عام 2000م تم تنشيط دور الهيئة والبدء في إعداد مخططات إستراتيجية وتفصيلية للمدن والقرى.
- إشغال أعداد كبيرة من الوحدات السكنية المخصصة للإسكان بالأنشطة (الإجتماعية – الإدارية – الثقافية – المالية – السياحية) بالمدن.

3-3- أسباب اقتصادية

- عدم استغلال الوحدات السكنية الاستغلال الأمثل:
- أثبتت الإحصائيات أن مشكلة الإسكان مشكلة وهمية وأن عدد الوحدات الشاغرة يفوق عدد الطلب عليها نتيجة استئثار البعض لوحدات أكثر من حاجتها وعدم قدرة الآخرين المادية على الحصول على وحدات أخرى وقد تم توضيح ذلك في الشكل رقم 5.



شكل رقم (5) بعض الوحدات السكنية غير المستغلة <https://www.youm7.com>

- الخلل الاقتصادي في منحنى العرض والطلب :-
ارتفاع تكلفة السكن الذي أدى لارتفاع الأجر من 5 إلى 10 أضعاف خلال ربع القرن الماضي ,
ارتفاع سعر الأرض وإضافته إلى سعر الوحدة السكنية .
- التمويل :-
قصور وسائل التمويل والدعم وعدم توفير قروض طويلة الأجل أو أراضي مجاناً أو بسعر رمزي ,
أغلب القروض ليست في متناول الفقراء بسبب ارتفاع نسبة الفوائد , تعنت الدولة في وضع
تسهيلات للحصول على الأراضي بسعر مناسب ودعم مواد البناء وتوفيرها ورفع الرسوم
الجمركية عليها.
- توجه القطاع الخاص نحو نمط الإسكان الفاخر والمتوسط ذات العائد الأكبر.

3-4- اسباب سياسية

- انسحاب القطاع الخاص من سوق التأجير بسبب الربح المحدود
- تشريع قانون إخضاع تحديد قيمة الإيجار والمدة للمؤجر والمستأجر
- الإبقاء على تحديد قيمة الإيجار مما دفع الملاك على بيع الوحدات بدلاً من تأجيرها
- تركيز القطاع الخاص على الإستثمار في الإسكان الفاخر والفوق متوسط المعفى من تحديد الإيجار
- انسحاب الدولة من إنتاج المساكن المدعومة لعدم قدرتها على تغطية الطلب المستمر لوحدات جديدة
- تحول القطاع الخاص من إنتاج سلعة (عمارات مفردة) إلى إنتاج رأسمالي في شكل أحياء ومدن متكاملة
- تفاوت أسعار الأراضي داخل الكتلة العمرانية وأطراف المدينة

4- خصائص المناطق الحضرية المتدهورة:

4-1 الخصائص العمرانية للمناطق الحضرية المتدهورة (نظى 2007):

تتسم المباني الحضرية المتدهورة بتدهور حالتها وذلك من نواحي عدة من حيث الناحية الانشائية والموصفات الصحية والمرافق ومواد الانشاء والشكل الجمالى كما ان النسيج العمرانى بالمنطقة هو نسيج عمرانى متضام (متشعب) وهذا النسيج له العديد من المساوئ المتعلقة بالاضاءة والتهوية كما ينعلم جانب الأمان وذلك بسبب تراص والتصاق المباني ببعضها البعض مما يسبب العراقيل في الحركة الآلية لعربات المطافى والاسعاف، وهناك تلوث بصري نظرا للفتاوت في ارتفاعات المباني والكتل والتشكيلات الغير المتناسقة وغياب الصيانة اللازمة للمباني كما يوضح شكل رقم (6) .



شكل (6) يوضح التدهور العمرانى وضيق الشوارع وصعوبة الحركة الآلية

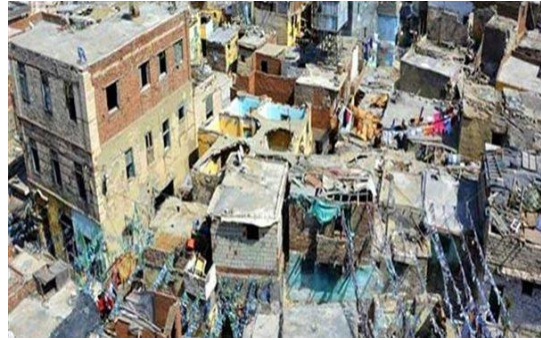
http://tadamun.co/wp-content/uploads/2013/06/TAD_UI01_MitUqba.jpg

4-2 ا لخصائص الاقتصادية والاجتماعية للمناطق الحضرية المتدهورة

عند دراسة الأوضاع الاجتماعية التي تؤدي إلى ظاهرة تكون المناطق الحضرية المتدهورة نجد أن الإسكان العشوائى يتسم بالتزايد المستمر مع صعوبة الحصول على المسكن ، حيث يحقق الأفراد من خلاله احتياجات مختلف الشرائح الاجتماعية التي ينتمون إليها سواء لسكان الحضر أو للنازحين إليها من مختلف مناطق المحافظات ، وذلك تبعا لتطور الأوضاع الحضرية لا سيما في المدن الكبرى التي تتوافر فيها فرص العمل وتعدد نوعية المسكن في المناطق الحضرية المتدهورة فيما بين فئة الفقراء إلى الشرائح القادرة حسب المستوى الاقتصادي للسكان.

ومن ابرز مظاهر المشكلة الاقتصادية والاجتماعية:

- زيادة نسبة الكثافات السكانية وارتفاع معدل التزاحم (شخص / غرفة)
- تكدر من أسرة في مسكن واحد – وارتفاع معدل الأشغال (أسرة / وحدة)
- انخفاض المستوى التعليمي والثقافي للسكان .
- سوء الحالة الصحية والتعليمية بهذه المناطق وقد تم توضيح ذلك في الشكل التالي رقم (7)
- وجود بيئة غير جاذبة لا يتوفر فيها عنصر الأمان مما يؤدي الى ارتفاع معدلات الجريمة.



شكل رقم (7) بعض المظاهر الاقتصادية والبيئية في المناطق الحضرية المتدهورة

المصدر : صندوق تطوير المناطق العشوائية

5- السياسات العامة للتعامل مع المناطق الحضرية :

5-1 اعادة التطوير : وهذا الأسلوب يتعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة، وقد ظهر

هذا الأسلوب في القرن التاسع عشر واستمر حتى الستينات من القرن الماضي، ويستعمل في المناطق السكنية شديدة التداخي عمرانياً والتي ظهر بعد الدراسة أنه لا جدوى من إصلاحها وأنه من الأفضل إزالة المنطقة وإعادة بنائها، وقد يكون سبب الإزالة اجتماعياً وينقسم هذا الأسلوب الى الآتي:

1- الإزالة: يعتبر إزالة المناطق الفقيرة وإعادة تنميتها من المكونات الأساسية للتجديد العمراني

وهي تعبر عن مدى تدخل الدولة في مشاكل الإسكان ويتم اللجوء إلي إزالة تلك المناطق لعدة

أغراض (masta 2013) :

• **أغراض عمرانية:** للمناطق العمرانية التي يصعب معها الإصلاح والتجديد ويكون من الأوفر

إزالتها وإعادة بنائها.

• **أغراض اجتماعية:** حيث يكون الهدف منها الإصلاح الاجتماعي نتيجة لارتفاع معدل الجريمة والامراض الصحية.

• **أغراض سياسية:** حيث يتركز فيها الجريمة السياسية أو المعارضة السياسية وقد حدث هذا في مدينة باريس في إغراب الثورة الفرنسية حيث تم إزالة أوصل الأحياء الفقيرة التي بدأت فيها شغلة الثورة الفرنسية.

• **لتحقيق مشروعات إقتصادية قومية:** مثل تهجير سكان النوبة الى قرية النوبة الجديدة بسبب انشاء السد العالى وتكوين بحيرة السد .

ب- الإزالة العامة: وهى الإزالة التي تتم بغرض المنفعة العامة كتوسيع طريق, او مد شق طريق او مد شبكات المرافق العامة لهدف تحقيق مشروعات استفادة قومية.

إلا أن أسلوب الإزالة للتعامل مع تلك المناطق لا يجب أتباعه إلا في أضيق الحدود ولأسباب قوية فمن غير المفضل أن تكون الإزالة هي نمط التعامل السائد مع تلك الأحياء للأسباب التالية:

- المباني القائمة بتلك المناطق تمثل ثروة قومية لا يجب إهدارها بالإزالة.
- التوسع في أعمال الهدم قد يزيد من حدة مشكلة الإسكان على المستوى المحلى والقومي
- تعارض الإزالة مع رغبات الإجتماعية للقاعدة العريضة من السكان بسبب انتماء هؤلاء السكان للحى الذي يعيشون فيه وما قد ينشا عن ذلك من تمزق للروابط الإجتماعية والإنسانية.
- الأعباء الإقتصادية التي تتحملها الدولة نتيجة قيامها بإزالة المناطق الحضرية المتدهورة وتعويض السكان وإعادة تسكينهم في مناطق جديدة.

ب- الإحلال : يعتبر هذا الأسلوب هوا الصورة المخففة المرحلية لاسلوب الإزالة وقد ظهر هذا الأسلوب للتعامل مع المناطق المتدهورة نتيجة للنقد المنصب على عملية الإزالة الشاملة وما تسببه من أضرار على الهيكل الإجتماعي والإقتصادي للمدينة ، وغالباً ما يتم ذلك على عدة مراحل لذا فان عملية الإحلال في هذه الحالة تسمى الإحلال التدريجى ويكون الإحلال التدريجى في صورتين (viratkapan) :

الصورة الأولى : إحلال تدريجى مع تسكين السكان في نفس الموقع وإزالة كافة المباني الموجودة بالحى السكنى.

الصورة الثاني : تكون في صورة ازالة المباني ذات الحالات الرديئة فقط وبناء مساكن جديدة محلها أول بأول إلي ان يتم احل كافة المساكن الرديئة في الحي.

2-5 أسلوب التأهيل (wakely): ترتبط بأي منطقة سكنية متدهورة تعاني من مشاكل عمرانية وبيئية بصفة خاصة بالإضافة الي المشاكل الاجتماعية والإقتصادية وتهدف هذه لنظرية الي تأهيل هذه المناطق الحضرية المتدهورة والتأهيل يعني إعادة تأهيل العنصر من حيث الإستعمال أو الإنشاء أو اعادة التأهيل من الناحية الاجتماعية وتتعامل النظرية مع جميع المستويات (الوحدة السكنية ، المبنى ، البلوك السكنى ، المنطقة ككل سواء من الناحية العمرانية أو الاجتماعية أو الإقتصادية وكذلك البيئية.

ا- الارتقاء: يعتبر أسلوب الإرتقاء الوحيد من بين الأساليب التخطيطية في التعامل مع المناطق السكنية الذي يتعرض للجوانب الاجتماعية والإقتصادية للمنطقة إلي جانب الإهتمام بالجوانب العمرانية فليس هناك فصل بين الهيكل المادي والاجتماعي والإقتصادي للسكان ويعتبر المنطقة كلها كائن حي.

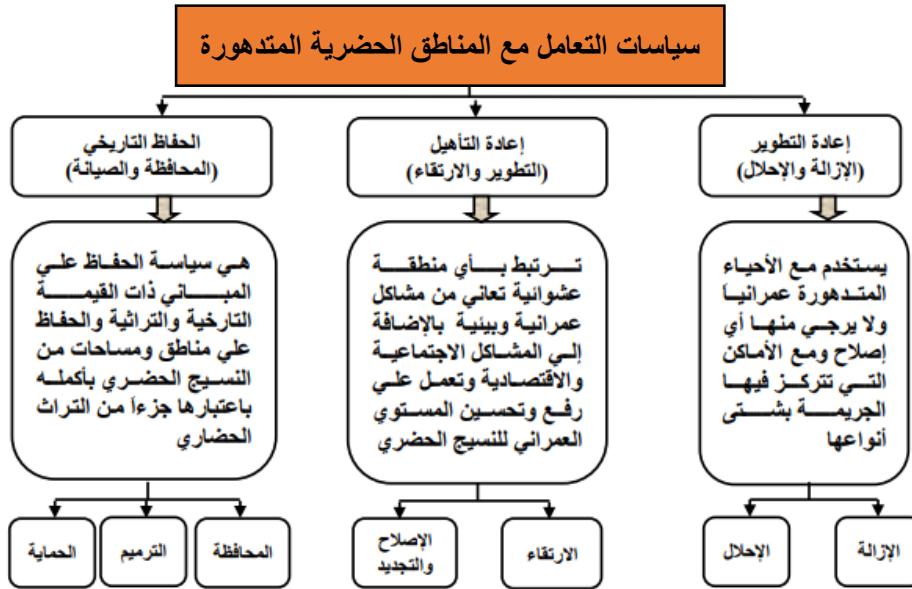
ب- الإصلاح والتجديد (التحسين العمراني) (علام واخرون 1997): هو اسلوب يتعامل مع المناطق السكنية والتاريخية ويتم اللجوء إليه لتحسين الاحياء السكنية ذات الحالة المتوسطة ويشمل الإصلاح والتجديد كل من المساكن والمرافق والبيئة العمرانية للمنطقة السكنية ويستفاد من اللجوء لهذا الاسلوب في المحافظة على المباني القائمة سواء سكنية أو تاريخية والتي تعتبر ثروة عقارية قومية ورفع قيمتها العقارية والإيجارية.

3-5 أسلوب المحافظة والصيانة : أسلوب يتعامل مع المناطق العمرانية التي تحتوي علي قيم عمرانية أو معمارية يجب الحفاظ عليها أو المناطق ذات القيمة التاريخية والتي اصابها نوع من التدهور في هيكلها العمراني أو المعماري (solmian) وتضم هذه النظرية الأساليب التالية:

- **المحافظة (سامح 2007):** هو اسلوب يهدف إلي الحفاظ على الطابع المميز للمناطق العمرانية أو التاريخية بهدف العودة إلي اصالة الوضع التخطيطي أو العمراني المميز للمنطقة أو احياء التراث الحضارى للمناطق التاريخية ،مع دراسة الوضع لعمل الاحتياطات اللازمة لضمان عدم التأثير السلبى للوسط المحيط (Naik 2013).
- **الترميم (Protection) :** هو اسلوب يهدف الي المحافظة على المباني ذات الاهمية التاريخية أو الاثرية أو ذات الطابع المميز وهو يرتبط بشكل كبير باعمال الاثرية بشرط ان يكون الهيكل الإنشائي لهذه المباني بحالة جيدة وكذلك المظهر الخارجى والداخلي لهذه المباني.

- **الحماية (Restoration) :** هو أسلوب يهدف إلى حماية المناطق السكنية ذات القيمة التاريخية أو الأثرية أو الحديثة ذات الطابع المميز والفريد وتكون الحماية لمباني بعينها أو للبيئة العمرانية العامة أو للنسيج العمراني أو التخطيطي أو حماية الطابع المعماري المميز للمنطقة ككل، كما تتسع لكي تشمل حماية الهيكل الإجتماعي والإقتصادي وذلك للحفاظ علي الطابع العام المميز لمنطقة ما.

وفيما يلي شكل (8) يوضح تلخيص ما سبق



شكل (8) يوضح سياسات التعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة

6- السياسات المتبعة في المناطق الحضرية المتدهورة :

6-1 التجربة التركية:

6-1-1 لمحة تاريخية : تشهد دولة تركيا نموا سكانيا منذ خمسينيات القرن الماضي، حيث كان عدد السكان في الفترة 1950 حوالى (20 مليون و947 الف) ، واصبح في عام 2014 حوالى (77 مليون و695 الف) وقد اثرت الثورة الصناعية بشكل كبير على زيادة معدلات التحضر في العديد من المدن التركية وذلك لما احدثته من تطور في كافة مجالات الصناعة ووسائل النقل والمواصلات وازدهار المستوي الاقتصادي للبلاد ، وتعد الهجرة من الريف الى الحضر احد العوامل الأساسية في ارتفاع معدلات التحضر في مدن تركيا حيث قام العديد من سكان الريف بالنزوح الى المدن سعيا في تحسين اوضاعهم الاقتصادية ولذلك بدأت التجمعات العشوائية في الظهور داخل وحول المدن التركية عندما عجزت الدولة في مواجهة الهجرة المتزايدة من سكان الريف الى المدن وتوفير المسكن الملائم لهم بما يتوافق مع أوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية مما اثر على الهيكل العمرانى لتلك المدن (keyder2006).

6-1-2 قطاع الإسكان في تركيا :

- تمثلت عدة تحديات امام قطاع الإسكان في تركيا تتلخص في الاتى :
- النقص الحاد في الوحدات السكنية وذلك بسبب التمدن السريع للدولة
- ارتفاع أسعار الاراضى في تركيا وارتفاع تكلفة المرافق وتمهيد الأرض اللازمة لبدء اى مشروع حيث تصل من 40% - 60% من تكلفة المشروع.
- عدم توافر اليات تمويل ذات مرونة عالية لقطاع الإسكان.

6-1-3 البرامج والسياسات المتبعة في التعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة في

تركيا (turkpress):

قامت تركيا بحل هذه المشكلة من خلال تأسيس الإدارة العامة للإسكان التركية {طوكي} ، وسنقوم من خلال دراستنا هذه بتوضيح ماهية طوكي وتاريخ إنشائها وكيفية عملها ومن يستطيع الاستفادة منها من خلال طرح عدة نقاط توضيحية:

ماهي طوكي

طوكي لغوياً، تُشكل اختصاراً لرئاسة الإدارة العامة للإسكان التركية، وأما طوكي اصطلاحاً؛ فتعني الإدارة العامة للإسكان التركية التي تم إنشاؤها، في تركيا، بتاريخ 1984 بهدف حل مشكلة الإسكان المتراكمة في تركيا ذات النسمات المرتفعة سنوياً بشكل كبير.

المصادر التمويلية الخاصة بطوكي

بعد تأسيس طوكي عام 1984 تم إصدار قانون برلماني خاص يسمح لطوكي بإنشاء صندوق نقدي خاص بها لتحقيق ماليتها عن طريق الاكتفاء الذاتي؛ وبهذا الشكل أصبحت طوكي صاحبة صندوق نقد خاص كافي ومُستمر ومنفصل عن الميزانية العامة للدولة.

تعمل طوكي علي تغطية تكاليف صندوقها النقدي من خلال التجارة العقارية التي تقوم بها أو من خلال شراء أراضي أو مناطق سياحية وتأجيرها أو من خلال القروض البنكية. كما أن طوكي أثناء تنفيذها لوظائفه الرسمية، والتي هي توفير مساكن لمحدودي الدخل، تحصل علي مصدر تمويل من خلال بيع المساكن التي تنشأها وتبيعها لمحدودي الدخل، ولكن لأن طوكي تبيع محدودي الدخل المساكن بالتقسيط فإن مصدر التمويل الذي تحصل عليه من خلال هذه العملية، يكون طويل الأمد بعض الشيء.

الاستراتيجية المُتبعة في آلية عمل طوكي (korkmaz 2013)

كما أسلفنا مصادر التمويل الخاصة بطوكي ذاتية؛ من أجل ذلك تقوم آلية عمل طوكي بشكل كبير علي إرساء مبدأ التقاسم والتشارك بين طبقات المجتمع؛ بحيث تقوم طوكي بتطوير المشاريع التجارية والسياحية والاقتصادية الضخمة وشراء الأراضي والمناطق السياحية والمساكن الفخمة والراقية وبيعها للطبقة الغنية ومن ثم تستعمل أموال الربح التي تحصل من خلال هذه العملية، في بناء بيوت سكنية علي شكل مدن سكنية وبيعها وتخصيصها للمواطنين ذو الأجر المحدودة.

وكما أن هناك استراتيجية أخرى تعمل بها طوكي بحيث تقوم شراء الأراضي، التي ستبني عليها البيوت السكنية المُخصصة للمواطنين متدني الأجر، وتسلمها للمقاولين ليقوموا بإنشاء المدن السكنية الضخمة عليها، وتقوم طوكي بدلاً من دفع الأجرة النقدية للمقاولين التقاسم معهم بعض الشق التي تساوي الأجرة وبذلك تستطيع إتمام مدن ضخمة من دون دفع نقدي مسبق كما يوضح شكل رقم (9) التالي ذلك قبل وبعد التطوير .



شكل (9) يوضح منطقة عشوائية في تركيا (اوزنكان - كارس) قبل وبعد التطوير

4-1-6 سياسات تطوير المناطق الحضرية المتدهورة في تركيا :

تمثل اليات التطوير للمناطق الحضرية المتدهورة في التجربة التركية فيما يلي :
الاعتراف رسميا بجميع المناطق المتدهورة والتي أقيمت على أملاك الدولة مع اعتبارها ضمن
الكردون العام للمدينة.

العمل على دفع السكان قيمة الأرض التي تقام عليها المباني باقساط مخفضة , مع منع اي فرد من
امتلاك اي عقار او ارض اخري بنفس المدينة

تحويل المناطق الحضرية المتدهورة الى مناطق عمرانية حديثة ذات تخطيط مدروس , مع توفير حياة
وبيئة صحية سليمة لقاطينها مع تحسين الصورة البصرية للمدينة , وتحسين شبكات البنية الأساسية
والطرق .

العمل على الاستفادة من الموقع المميز في تلك المناطق من اجل تحقيق عائدا اقتصاديا .

6-2- التجربة الكينية:

1-2-6 **لمحة تاريخية: نيروبي** بالإنجليزية (Nairobi) : هي عاصمة كينيا، وأكبر المدن

فيها. ونيروبي وماحولها من الضواحي والمساحات تشكل محافظة نيروبي. واشتق اسم نيروبي من لغة
قبائل الماساي وجاءت من كلمة "إنكارا نيروبي" وتعني مكان الماء البارد، وتشتهر المدينة باسم
"المدينة الخضراء تحت الشمس"، ويحيط بالمدينة ضواحي حديثة راقية بنيت فيها مساكن وفيلات

جديدة.

6-2-2 قطاع الإسكان في دولة كينيا (نصيب 2015):

على الرغم من قذارة المنازل تعد كيبيرا خلية عمل صغيرة حيث تمارس فيها كافة أنواع الاعمال التي يمكن تخيلها وبعض هذه الاعمال تنتج سلع ذات جودة عالية ربما تكون كيبيرا فقط حتى عشوائى ولكنها بالنسبة لملاك الأرض لاتزال اكثر عمل مربح بالنسبة لهم في المدينة , ليس فقط ملاك الأرض هم اللذين يحققون أرباح كبيرة بل نجد ان منظمات التمويل على مستوى العالم يضخون ملايين الدولارات الى اكواخ كيبيرا.

Maji na Ufanist منظمة كينية غير حكومية منتدبة لامداد الاحياء العشوائية والاراضى بالمياه والخدمات لتعزيز الصحة البيئية.

ومن خلال منظمة Maji na Ufanist تم تسليم المشروع لمنظمات مشتركة هي: Soweto usafi group, ushirika wa usafi laini saba وتعانى المناطق العشوائية من العديد من الإشكاليات المتمثلة في الاتى:

- مشكلات البنية التحتية من شبكات الطرق والمرافق , او السمات الاجتماعية والبيئية العامة ولا توجد مراكز طبية او مستشفيات حكومية.
- ان المناطق العشوائية لاتخضع لاسس تخطيطية او معمارية معترف بها.
- ارتفاع نسبة البطالة التي تصل الى نسبة عالية جدا تكاد تصل الى 50 % .
- ارتفاع المخدرات والمشروبات الكحولية والتي تنتشر خصوصا بين الشباب مما يساعد على انتشار اعمال السرقة والعنف والاعتصاب.
- ضعف كفاءة شبكات الطرق التي تعانى من ضعف الجودة والكفاءة.
- يعتمد سكان كيبيرا على المراحيض العامة حيث لاتوجد حمامات داخل مساكنهم وهناك طريقة يتبعها بعض السكان للتخلص من الفضلات البشرية عن طريق وضعها في أكياس وقذفها من النوافذ.

6-2-3 البرامج والسياسات المتبعة للتعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة في كينيا:

بدأت الحكومة الكينية تطالب بملكية الارضى التي تقع عليها كيبيرا وقد وضعت الحكومة الكينية خطة طويلة الاجل لاعادة وايواء واسكان كل الناس اللذين يعيشون في احياء عشوائية في نيروبي, كما كان من المتوقع ان يتم إزالة الحى العشوائى كيبيرا في فترة تتراوح من عامين الى خمس سنوات , اما

المشروع كاملا فكان مقدالة مدة زمنية تتراوح في تسع سنوات حتى يتم إعادة إيواء كل الناس اللذين في احياء عشوائية في المدينة.

تم تقسيم المباني الجديدة طبقا للمرحلة الأولى الى 4 مجموعات A,B,C,D وقد حصل المشروع على دعم من الأمم المتحدة ورئيس الوزراء السابق راليا او دينجا وعلى الرغم من سعادة السكان الا ان البعض في كيبيرا كانوا شديدي الحساسية تجاه المشروع واعترضوا على نقلهم من مساكنهم.

● نقل السكان الى مساكن مؤقتة

● هدم وإزالة الاكواخ وعشش الصاج والصفيح وخلاء الأرض تم توضيح ذلك بالشكل رقم (10)

● إجراءات تخصيص الموقع وعمال البناء



شكل (10) يوضح منطقة عشوائية في كينيا قبل وبعد التطوير

6-2-4 سياسات تطوير المناطق الحضرية المتدهورة في دولة كينيا:

تم تقسيم المباني الجديدة طبقا للمرحلة الأولى الى 4 مجموعات A,B,C,D وقد حصل المشروع على دعم من الأمم المتحدة ورئيس الوزراء السابق راليا او دينجا وعلى الرغم من سعادة السكان الا ان البعض في كيبيرا كانوا شديدي الحساسية تجاه المشروع واعترضوا على نقلهم من مساكنهم.

● نقل السكان الى مساكن مؤقتة

● هدم وإزالة الاكواخ وعشش الصاج والصفيح وخلاء الأرض

● إجراءات تخصيص الموقع وعمال البناء

افاد الأمين العام المساعد للأمم المتحدة والمسئول عن التنمية البشرية في افريقيا ومنطقة البحر الكاريبي والمحيط الهادى , ليونارد او جينمبا بادعاءات مفادها ان الافراد الأثرياء في كينيا ينتقلون الى الاحياء الفقيرة من اجل المزيد من تكوين الثروة او لاسباب الحفاظ عليها .

تم تحديد Kibera لاعادة التطوير نظرا لانها واحدة من اكبر الاحياء الفقيرة في افريقيا , حيث يقدر عدد سكان 400000 يعتبر المشروع جزءا من التحديث المزمع للاحياء الفقيرة في افريقيا , والذي تم تقسيمة الى اربع مناطق وتتولى قيادته وزارة الإسكان.

الهدف الحالي يستهدف المنطقة B حيث سيتم وضع وحدات سكنية بأسعار معقولة في الاحياء الفقيرة في نيروبي .

تم الانتهاء من المرحلة الأولى من المشروع في 2016 وقد تم تصميمه كمشروع رائد لتقييم جدوي الخطة .

كما سيشهد المشروع انشاء مبان عالية المستوي تتكون من منازل مكونة من غرفة نوم واحدة او غرفتين او ثلاثة غرف نوم على التوالي.

6-3- التجربة المصرية:

6-3-1 لمحة تاريخية (صندوق العشوائيات): منطقة زرزارة بحى الضواحي وتندرج هذه المنطقة تحت درجة الخطورة الثانية طبقا لمعايير صندوق تطوير المناطق العشوائية وهذه المعايير تم استعراضها في الجزء النظري من هذا البحث حيث مبانها من مخلفات مواد البناء من الطوب والاسقف الخشبية والصاج وتبلغ المساحة الاجمالية للمنطقة 45,96 فدان ويحد منطقة زرزارة شمالا إسكان شباب الخريجين ويحد منطقة زرزارة من الشرق امتداد شارع السودان ومن الجنوب امتداد شارع عبدالرحمن شكرى , وغربا منطقة إسكان السيدة نفيسة شكل رقم (11).



شكل (11) يوضح منطقة زرزارة ومبانيها التي من مخلفات مواد البناء

البرامج والسياسات المتبعة للتعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة (نصيب 2015):

تشمل الخطة العمرانية إزالة المنطقة بأكملها ونقل السكان الى موقع جديد حيث تم نقل وتسكين اهالى منطقة زرزارة مع الازالة الكاملة لمناطق العشش واعداد مشروع تقسيم اراضى للمنطقة وبيع اراضى منطقة زرزارة لاعادة التمويل للصندوق , كما قامت المحافظة بتوفير الخدمات المطلوبة للسكان طبقا للمعايير التخطيطية للخدمات كما قام المشروع بمراعاة عدة ابعاد رئيسية منها البعد الاجتماعى والبعد الاقتصادى عن طريق نقل السكان الى موقع امن في موقع جديد مجاور لمنطقة زرزارة حيث كانت المنطقة تفتقر الى خدمات تجارية بالمنطقة واغلب منطقة زرزارة مقامة على اراضى أملاك دولة. حدث تغيير للخطة حيث قامت المحافظة بتقسيم منطقة زرزارة الى قطاعات سكنية وتم نقل وتسكين قاطنى القطاعات في مساكن المحافظة ومن ثم تمت إزالة وهدم العشش حتى يتسنى البدء في البناء وتسكين باقى السكان.

تشمل الخطة العمرانية إزالة المنطقة بأكملها ونقل السكان الى موقع جديد حيث تم نقل وتسكين اهالى منطقة زرزارة مع الازالة الكاملة لمناطق العشش واعداد مشروع تقسيم اراضى للمنطقة وبيع اراضى منطقة زرزارة لاعادة التمويل للصندوق , كما قامت المحافظة بتوفير الخدمات المطلوبة للسكان طبقا للمعايير التخطيطية للخدمات كما قام المشروع بمراعاة عدة ابعاد رئيسية منها البعد الاجتماعى والبعد الاقتصادى عن طريق نقل السكان الى موقع امن في موقع جديد مجاور لمنطقة زرزارة حيث كانت المنطقة تفتقر الى خدمات تجارية بالمنطقة واغلب منطقة زرزارة مقامة على اراضى أملاك دولة.

حدث تغيير للخطة حيث قامت المحافظة بتقسيم منطقة زرزارة الى قطاعات سكنية وتم نقل وتسكين قاطنى القطاعات في مساكن المحافظة ومن ثم تمت إزالة وهدم العشش حتى يتسنى البدء في البناء وتسكين باقى السكان.

وطبقا لما سبق عرضة سوف نستعرض المخاطر التي تعرض لها سكان منطقة زرزارة :

١- **الحرمان من ملكية الاراضى والعقارات وعدم الحصول على حيازة امنة** : بعد عملية نقل السكان لمناطق سكنهم الجديدة حيث كانت هناك الكثير من المشاكل التي انتقل اليها السكان وخصوصا الجزء من السكان.

ب- **البطالة**: انتشرت البطالة بين اغلب سكان منطقة زرزارة وذلك لاعادة توطينهم في مناطق أخرى وذلك لان اغلبهم يعمل بنظام اليومية والحرف .

ج- **التهميش**: اغلب السكان في منطقة زرزارة تم تهميشهم وعدم حصولهم على وظائف يومية لانهم كانوا يعملون كحرفيين او عمال باليومية ولذلك انخفض مستوى الدخل اليومي لاغلب السكان مما جعلهم في فقر مدقع مما جعلهم يعيشون تهميشا اجتماعيا ونفسيا نتيجة للفقر وانخفاض مستوي الدخل. تم تطوير منطقة زرزارة على ثلاث مراحل:

المرحلة الأولى: تم الانتهاء من انشاء عدد 74 عمارة سكنية في عام 2012 وبدء تسليم الوحدات السكنية لسكان المنطقة.

المرحلة الثانية: حيث تم هدم وزالة منطقة العشش بالكامل وتم اعتماد مخطط التطوير على انشاء عدد 40 عمارة سكنية بارتفاع (5 أدوار + ارضى) ويحتوي كل دور على 4 وحدات سكنية بمتوسط 56م منها عدد 32 عمارة للاستخدام السكنى فقط وتم تخصيص عدد 8 عمارات كاستعمال سكنى تجاري بمنطقة الامل الجديدة ليكون اجمالى الوحدات السكنية 944 وحدة سكنية بالإضافة الى عدد 48 وحدة تجارية بمتوسط 19م .

المرحلة الثالثة (egy- maps):

تضم 624 وحدة، بتكلفة 82 مليون جنيه وتم الانتهاء منها في 9/2018

6-3-2 البرامج والسياسات المتبعة للتعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة في تجربة زرزارة (نصيب 2015):

في اطار عملية التنمية لمدينة بورسعيد تتلخص اهداف عملية تطوير المناطق في التالى:

- ضمان مسكن ملائم وامن لسكان المناطق غير الامنة داخل المحافظة .

- تنمية الاقتصاد المحلى للمدينة عن طريق إعادة استخدام المنطقة التي تم اخلائها في اطار مخطط المدينة الذى يرمى للتخلص من كافة أنواع العشوائيات كما يوضح شكل التالى شكل رقم (12) الحيز العمرانى للمنطقة .

مراحل عملية التطوير:

1- إجراءات تخصيص الموقع (موقع العمارات التي سينتقل اليها السكان).

2- الحصر التفصيلى للوحدات بالمناطق

3- اعداد التصميمات والرسومات

التنفيذية للعمارات.

4- إجراءات استخراج التراخيص

وطرح واسناد الاعمال واستلام

الموقع للتنفيذ.

5- تنفيذ الأنشطة الاجتماعية

والاقتصادية.

6- تم نقل وتسكين اهالى منطقة

زرزارة بالوحدات الجديدة.



7- تم هدم وإزالة 1500 عشة بمنطقة زرزارة شكل (12) يوضح الحيز العمرانى حي الضواحي

8- تنفيذ اعمال مد المرافق للعمارات السكنية شاملة الاشراف.

9- عملية بناء عمارات سكنية جديدة في الأرض الفضاء لسكان المنطقة.

10- هدم ما تبقى من العشش واستعمال الجزء الأخير من الأرض لبناء وحدات سكنية لاهالى

المنطقة .

وقد تم توضيح ما تم من إجراءات تطوير للمنطقة في الشكل التالى شكل رقم (13)



شكل (13) يوضح منطقة زرزارة قبل وبعد التطوير

ومما سبق من خلال استعراض التجربة التركية نجد انه تم ما يلي الاعتراف رسميا بجميع المناطق المتدهورة والتي أقيمت على أملاك الدولة مع اعتبارها ضمن الكردون العام للمدينة.

العمل على دفع السكان قيمة الأرض التي تقام عليها المباني باقساط مخفضة , مع منع اي فرد من امتلاك اي عقار او ارض اخري بنفس المدينة

تحويل المناطق الحضرية المتدهورة الى مناطق عمرانية حديثة ذات تخطيط مدروس , مع توفير حياة وبيئة صحية سليمة لقاطينها مع تحسين الصورة البصرية للمدينة , وتحسين شبكات البنية الأساسية والطرق .

العمل على الاستفادة من الموقع المميز في تلك المناطق من اجل تحقيق عائدا اقتصاديا .

وكذلك تم أيضا في التجربة الكينية حيث تم الاتى تم وضع وحدات سكنية بأسعار معقولة في الاحياء الفقيرة في نيروبي وتم الانتهاء من المرحلة الأولى من المشروع في 2016 وقد تم تصميمه كمشروع رائد لتقييم جدوي الخطة .

كما سيشهد المشروع انشاء مبان عالية المستوي تتكون من منازل مكونة من غرفة نوم واحدة او غرفتين او ثلاثة غرف نوم على التوالي.

اما ما حدث في التجربة المصرية تم نقل وتسكين اهالي منطقة زرزارة مع الازالة الكاملة لمناطق العشش واعداد مشروع تقسيم اراضى للمنطقة وبيع اراضى منطقة زرزارة لاعادة التمويل للصندوق , كما قامت المحافظة بتوفير الخدمات المطلوبة للسكان طبقا للمعايير التخطيطية للخدمات كما قام المشروع بمراعاة عدة ابعاد رئيسية منها البعد الاجتماعي والبعد الاقتصادي عن طريق نقل السكان

الى موقع امن في موقع جديد مجاور لمنطقة زرزارة حيث كانت المنطقة تفتقر الى خدمات تجارية بالمنطقة واغلب منطقة زرزارة مقامة على اراضى أملاك دولة.

حدث تغيير للخطة حيث قامت المحافظة بتقسيم منطقة زرزارة الى قطاعات سكنية وتم نقل وتسكين قاطنى القطاعات في مساكن المحافظة - تنفيذ الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية كما كانت هناك بعض السلبيات الت تمت في التجربة المصرية كانت كالتالى:

- الحرمان من ملكية الاراضى والعقارات وعدم الحصول على حيازة امنة.

- البطالة: انتشرت البطالة بين اغلب سكان منطقة زرزارة وذلك لاعادة توطينهم في مناطق أخرى وذلك لان اغلبهم يعمل بنظام اليومية والحرف .

- التهميش: اغلب السكان في منطقة زرزارة تم تهميشهم وعدم حصولهم على وظائف يومية لانهم كانوا يعملون كحرفيين او عمال باليومية ولذلك انخفض مستوى الدخل اليومي لاغلب السكان مما جعلهم في فقر مدقع مما جعلهم يعيشون تهميشا اجتماعيا ونفسيا نتيجة للفقر وانخفاض مستوى الدخل.

7- الخلاصة :

من خلال ما سبق يتضح لنا ان ما تم في التعامل مع المناطق الحضرية المتدهورة واجهة النقد الشديد حيث تم التشكيك من قبل البعض في إمكانية ان تحقق هذه الجهود قدرا من التحسن الملحوظ حيث يري الراي ان نقل السكان من هذه المناطق الى احياء سكنية جديدة غير مجدي وذلك للاتي :

- عدم مراعاة الربط بين اماكن العمل وفرص التشغيل عند نقل السكان للمناطق الجديدة.
- عدم مراعاة البعد الاقتصادي لسكان تلك المناطق من خلال خلق فرص عمل في الأنشطة الإنتاجية والخدمية بالقدر الكافى.
- استمرار الهجرة من الريف الى المدينة وذلك لعدم خلق فرص عمل وحياء افضل في الريف والمحافظات.
- **التوصيات:**

توصل الباحث الى توصيات من وجهة نظر الباحث تسهم في تحسين سياسات و استدامة ومعالجة المناطق الحضرية المتدهورة :

- يجب مشاركة المواطن في تحديد استخدامات الاراضى وعمليات التطوير في تنمية تلك المناطق وذلك لضمان الاستدامة في تلك التنمية.

- العمل على تقوية سياسة المواطنة والمساواة في الحقوق والواجبات بين سكان تلك المناطق لاحتسابهم بالتمهيش.
- إعادة تنظيم وتوزيع الأنشطة التجارية والصناعية في تلك المناطق مع تحفيز أصحاب المشروعات الحرفية للتوسع وخلق فرص عمل لسكان تلك المناطق.
- محاولة خلق فرص عمل في الأرياف للحد من الهجرة العشوائية من الريف للمدينة في محاولة للحد من العشوائيات والبناء العشوائى .
- ادماج البعد البيئي بما يتضمنه من نظافة ومساحات خضراء وإدارة المخلفات مع العمل على الحد من التلوث بمختلف انواعه.
- العمل على إعادة توزيع السكان من خلال الربط بين التخطيط الاقليمي ومراكز التخطيط العمرانى في المحافظات لتعظيم الاستفادة من الموارد البشرية والطبيعية.
- تفعيل دور المجتمع المدنى في عمليات التوعية والتنمية والمساهمة في تغيير منظومة العادات والقيم السيئة التي تعتبر من اكبر التحديات التي تواجه تحقيق التنمية في تلك المناطق كما لا يوجد أيضا ثقافة احترام القانون والمحافظه على الامن فكيف يمكن احترام الحقوق الاجتماعية والاقتصادية في مجتمع لا يحترم احكام القضاء.
- تعظيم دور المشاركة الشعبية من خلال عمل لجان شعبية لكل منطقة يتم اختيار أعضائها بالانتخاب وتحمل هذه المنطقة مسؤولية مناقشة تلك المشاكل والعمل على حلها مع الجهات المختصة ومنظمات المجتمع المدنى التي تساعد في تطوير تلك المناطق.
- عدم وجود رؤية مستقبلية واضحة لمواجهة التمدد العشوائى المستمر والعمل على المعالجة الكاملة لحل تلك المشكلة.

المراجع

- 1- مجلس الوزراء مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، المناطق الحضرية المتدهورة في مصر حقائق وأرقام، السنة الثامنة العدد 71 أبريل 2014 م.
- 2- الوقائع المصرية العدد 82 في 2009م.
- 3- نظمي ، نعمات محمد 2007 م ، وآخرون ، تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر ، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، مؤتمر الأزهر .
- 4- علام ، احمد خالد واخرون 1997 م "تجديد الاحياء "مكتبة الانجلو المصرية .
- 5- جبران ايمن عزمى 2009 م "اليات تفعيل المشاركة الشعبية في مشاريع الحفاظ المعماري حالة دراسية الضفة الغربية " رسالة ماجستير قسم العمارة كلية النجاح الوطنية فلسطين .
- 6- سامح ج ميله محمد 2007 م "تحديد دور المؤشرات الحضرية في عمليات تطوير المناطق العشوائية ومتابعة تنفيذها في مصر"رسالة ماجستير قسم العمارة كلية الهندسة جامعة القاهرة .
- 7- نصيب رامى كمال 2015 " إشكالية نقل سكان المناطق غير المخططة الى التجمعات العمرانية الجديدة" رسالة ماجستير كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية جامعة حلوان .
- 8- صندوق تطوير العشوائيات .
- 9- <https://www.capmas.gov.eg/>
- 10- Ahmed N. Soliman: (a possible way out: formalizing informality in Egyptian cities) university press of America, inc, marylandusa.
- 11- Masta, D. K., Naik, G. and Mukherjee, K. The Challenge of Relocating Urban Slums The Impact of Program Governance on its Acceptance. WORKING PAPER NO: 429 introduced to Indian Institute of Management Bangalore, November 2013.p.7
- 12- Viratkapan, V. and Perera, R. (), Slum relocation projects in Bangkok: what has contributed to their success or failure?. Habitat International
- 13- Wakely, P. and Riley, E. Cities without slums: The case for incremental housing. Report prepared by Cities Alliance Policy Research and Working Papers Series No. 1.p.5
- 14- <https://egy-map.com/>