جامعة القاهرة - فرع الفيوم
كلية الخدمة الإجتماعية

أكاديمية البحث العلمى
والتكنولوچيا

بحث الإسكان العشوائى
بحى الرماد وحى الشيخ حسن
بمحافظة الفيوم

HBRC
المركز القومي لبحوث الاسكان والبناء

إعداد أعضاء هيئة التدريس
كلية الخدمة - جامعة القاهرة

١٩٩٥

الباب الأول

الإطار النظرى للدراسة

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

مقدمة

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

مقدمـــة

ترتبط التنمية بأنواعها المختلفة فى أى مجتمع من المجتمعات بما تقدمة للإنسان من رعاية وخدمات فى المجالات الحياتية المتنوعة (تعليم ، صحة ، ثقافة ، إسكان ، ..ألخ). للوصول بهذا الإنسان لحياة كريمة أكثر رقيا ، بإعتبار أن الإنسان هو وسيلة وهدف التنمية فى ذات الوقت .

ويعتبر تزايد السكان فى العالم الثالث بصفة عامة ، وفى جمهورية مصر العربية بصفة خاصة من أهم معوقات التنمية بما يشكله هذا التزايد من خطورة فى إلتهامة لأى إرتفاع فى معدلات التنمية ، وبالتالى يضعف تأثير كل الجهود والخطوات المجتمعية التى تسعى إلى تحسين أوضاع وظروف المجتمع وأفراده للوصول بهم إلى مستوى لائق من الحياة .

ولقد أفرزت قضية التزايد السكانى فى مصر العديد من الأوضاع والمشكلات المجتمعية ، ومن أبرز هذه المشكلات : مشكلة العشوائيات بإعتبارها أحد أنماط الإسكان الذى يأخذ شكلا غير قانونيا أو غير رسميا In Formal Housing ، ذلك النمط الذى ظهر نتيجة الزيادة السكانية الهائلة أو لزيادة حجم الأسرة ، بما لا يتناسب مع المكان الذى تعيش فيه هذه الأسرة مما جعلها تضطر إلى البحث عن مسكن بديل آخر لمواجهة زيادة حجمها حتى لو كان هذا البديل غير قانونى أو غير رسمى .

وتعتبر مشكلة الإسكان فى مصر من المشكلات التى لم يتوفر لها حلا جذرياً حتى الآن ، فضلاً عن أنها أنتجت مشكلة أصبحت مصدراً لمعاناة المجتمع ، ألا وهى مشكلة سكان العشش ، والإسكان العشوائى ، ذلك النوع من الإسكان الذى تضخم وتزايد بشكل مستمر مما يمثل خطرا شديدا على المجتمع ، خاصة من الناحية الأخلاقية .[١]

وحرى بنا أن نشير إلى أن الإسكان العشوائى فى مصر يعتبر إسكاناً غير قانونى ، لأنه يتناقض سواء بالنسبة لقوانين المناطق بصفة عامة ، أو القوانين التى تحرم إقامة المبانى السكنية على الأرض الزراعية بصفة خاصة . [٢]

وإذا كنا نعتبر الإسكان العشوائى هو إسكان غير قانونى ، فهو فى الوقت عينه إسكان

(١) ممدوح الولى ، سكان العشش والعشوائيات : الخريطة الإسكانية للمحافظات ، نقابة المهندسين ، القاهرة ١٩٩٣.
(٢) المرجع السابق .

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

فقير ، تلك التى تعد إحدى إشكاليات السكن فى بلدان العالم الثالث ، أو حسب ما أشار إليه السيد الحسينى ، فهى واحدة من أخطر وأعقد المشكلات التى نواجهها ، فهى ليست مجرد مشكلة إقتصادية يمكن مواجهتها . من خلال تدبير مزيد من الإستثمارات وتحقيق مزيد من العدالة الإجتماعية ، كما أنها ليست مجرد مشكلة هندسية فنية يمكن حلها بتصميمات معمارية أفضل وتنكنولوچيا أكثر تقدما ، وإنما هى مشكلة بالغة التعقيد تتداخل فيها شبكة ضخمة من العوامل والمتغيرات الإقتصادية والإجتماعية والسياسية والفنية وحتى المكانية ، كما يرى أنها إشكالية تعكس طبيعة التطور الإجتماعى والإقتصادى بما تتضمنه من قوى وتفاعلات ، أى أن سوء الأحوال السكنية أو تقدمها ، والتفاوت فى الأوضاع السكنية من طبقات المجتمع ، تعبر جميعا عن الأوضاع الإجتماعية والسياسية لبلد ما . (١)

ويشير تقرير للمجلس القومى للخدمات والتنمية عام ١٩٩٢ إلى أن الزيادة الطبيعية فى معدلات السكان فى مصر هى المسئولة عن تضخم سكان المدن ، بالإضافة إلى عامل الهجرة إلى المدن ، ويشير التقرير أيضا إلى أن كل من العاملين السابقين ، الزيادة الطبيعية فى السكان والهجرة خلقاً ما يسمى بالمأزق الإقتصادى والإجتماعى والذى يتمثل فى عدم توفر متطلبات السكن اللائق والهبوط إلى مستوى من الإيواء غير المقبول إنسانيا ، ولقد ساهم هذا المأزق الإقتصادى والإجتماعى فى وجود ثلاث ظواهر فرضتها الحاجة الضاغطة للسكن، أولها ما يسمى بعشش الصفيح Shanty town وثانيها : الإسكان الهامشى Marginal وثالثها : نشوء أحياء بطريقة عشوائية على هوامش المدن أو بداخلها .(٢)

إن تفاقم ما يسمى بالأزمة الحضرية نتيجة الظواهر التى أشرنا إليها، تعد نتيجة أساسية لمجموعة التغيرات التى طرأت على المجتمعات الإنسانية التى غيرت من مقاييس البناء الحضرى والنمو الذى شهدته هذه المجتمعات ، والواقع أن ذلك لا ينطبق على المناطق

---

(١) السيد الحسينى ؛ الإسكان والتنمية الحضرية : دراسة للأحياء الفقيرة فى مدينة القاهرة ، مكتبة غريب ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، ١٩٩١ .

(٢) رئاسة الجمهورية ، المجالس القومية المتخصصة ، المجلس القومى للخدمات والتنمية الإجتماعية ، الإسكان العشوائى الهامشى وإسكان المقابر ، تقرير مقدم إلى السيد رئيس الجمهورية عن أعمال المجلس فى دورته الثانية عشرة ، ١٩٩١ / ١٩٩٢ .

الداخلية للمدن فحسب و بل أيضا ينطبق على الضواحى والأطراف الحضرية ، وجدير بالأمر أن مفهوم الأزمة الحضرية لا يقف عند التصورالسابق فقط ، فإنه ينعكس أيضاً على النقص فى فرص الحياة وتوفير المسكن الملائم وتوفير الخدمات اللازمة ، تلك التى تتناقص من منطقة إلى أخرى فضلا عن ظهور كثير من المشكلات المجتمعية ، والتدهور فى الأحياء المتخلفة . (١)

ولقد تعددت المداخل والإتجاهات النظرية التى حاولت تفسير نشأة المناطق العشوائية ، سواء داخل المدن أو خارجها ، ومن هذه النظريات : نظرية الدوائر المركزية ، والتى حاولت أن تضع تحديدا وتفرقة بين المناطق الحضرية الهامشية على إعتبار أن المناطق العشوائية هى مناطق هامشية . (٢)

ومن هذه النظريات أيضا ، نظرية القطاعات ، وهى نموذج من النظريات يسلم بأن النمو الحضرى يتم فى إمتداد وليس فى دوائر ، لذا نجد أنه ينظر إلى المدن كدائرة ، وإلى المناطق المتخلفة أو الهامشية كقطاعات تأتى من المركز . (٣)

وتعتبر نظرية النويات المتعددة من النظريات الصغرى التى إهتمت بالمناطق الهامشية ، وترى هذه النظرية أن إستخدام الأرض فى المدن تنمو حول بعض النويات المجزأة ، وترتبط هذه المستويات بنشأة المدن ، بينما يؤدى نمو المدن إما إلى ظهور نويات أخرى كمحلات منفصلة يفصل بينها الريف ، أو إلى إنفصال أحد الأحياء كنواه جديدة للنمو العمرانى . (٤)

ويرجع تاريخ ظاهرة الإسكان العشوائى فى مصر إلى منتصف القرن الحالى ، إلا أنها تفاقمت مع تفاقم أزمة الإسكان ، ومن أهم أسبابها : الهجرة المتزايدة من الريف إلى المدينة بحثا عن العمل والكسب فى الوقت الذى لم تكن فيه معظم المدن مستعدة لتقبل هذه الأعداد الكبيرة من المهاجرين ، أيضا تضخم المراكز الكبرى للمدن بالسكان ، مما أدى إلى

---

(١) السيد عبدالعاطى ؛ علم الإجتماع الحضرى بين النظرية والتطبيق ، دار المعرفة الجامعية ، الإسكندرية ١٩٨٧ .

(٢) السيد الحسنى ؛ المدينة ، دراسة فى علم الإجتماع الحضرى ، دار المعارف ، ط٢ ، القاهرة ١٩٨١ ، ص ١٤٠ .

(٣) محمد سعيد حافظ ؛ التحضر والتصنيع فى المجتمع المصرى ، دراسة إجتماعية تاريخية ، مكتبة هشام ، المنصورة ، ١٩٨٦ ، ص ٢٦-٢٨ .

(٤) نهى حامد فهمى ؛ دراسات فى التحضر ، مطبعة الكيلانى ، القاهرة ١٩٧٩ ، ص ص ٣٨-٥٢ .

HBRC
Housing & Building National Research Center
Since 1954

زحفهم نحو الأطراف فى محاولة للبحث عن مسكن ، والتحولات التى حدثت فى السوق العقارية خلال فترة السبعينيات وإرتفاع أسعار الأراضى ، والتهاون فى تطبيق عقوبات التشريعات المنظمة للعمران وإستعراض قوانين للعفو عن المخالفات لأحكام قوانين تنظيم المبانى ، وتقسيم الأراضى كنوع من التساهل من قبل السلطة لعجزها عن توفير البدائل المناسبة ، وعدم وجود مخططات عامة إلا للمدن دون الأقاليم ، مع عدم توفر الكوادر الفنية التى يمكن أن تستند إليها عمليات التخطيط الشاملة للمدن ، ورغم أن القوانين المنظمة للعمران نشأت عام ١٨٨١ لتنظيم حدود الشوارع والطرق وفرض الرقابة على المبانى الجديدة لتوجيه حركة العمران .[١]

وتعود ظاهرة الإسكان العشوائى إلى قيام الأفراد ببناء المساكن بلا أى تخطيط سابق لمناطق البناء مما يجعل ترك شوارع رئيسية أمرا نادر نظراً لإرتفاع سعر الأرض ، وبالتالى ضيق الشوارع الجانبية وتلاصق المبانى مباشرة حتى يصبح دخول الشمس لبعضها أمرا صعباً ، ويتم البناء فى مناطق بلا مرافق ثم يقوم السكان بمد المرافق على نفقتهم الخاصة أو يحصلون عليها خلال المواسم الإنتخابية بواسطة الضغوط الشعبية ، وعادة تبدأ المسألة بتقسيم أراضى فى إحدى الضواحى المتطرفة ، وقد لا تكفى مدخرات المشترى لقطعة الأرض المحدودة سوى لتسوير المساحة ، وبعد فترة زمنية يبنى شقة أو أكثر ، ومن حصيلة المقدمات والخلوات يكون البناء للوحدات ، وقد يكرر صاحب العقار المسألة فى مكان آخر ، ويتيح تنوع مستويات وأحجام وإيجارات هذه المبانى الفرصة للباحثين عن مأوى من الموظفين والمقبلين على الزواج ، والنازحين للمدن حيث يبدأ الإيجار بحجرة داخل شقة ، أو على السطوح ، ويتدرج حتى شقق ١٣٠ متر بالتمليك فى مناطق الإسكان العشوائى .[٢]

ولقد أشارت العديد من الدراسات(*) إلى أهم الخصائص والمشكلات التى تميز المناطق العشوائية .

مما سبق عرضه يتضح أن مشكلة البحث تكمن فى ظاهرة قيام المناطق العشوائية غير القانونية بالمدن ، مما يؤدى إلى ظهور جيوب سكنية متخلفة فى المدينة ، والتعدى على

---

(١) المرجع السابق ، ص

(٢) المرجع السابق ، ص .

(*) أنظر الفصل الثالث الخاص بالدراسات السابقة

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

الأرض الزراعية الخصبة ، نتيجة لكونها مراكز جذب للمهاجرين من القرية إلى المدينة نظرا لتدنى مستويات الحياة الإجتماعية فيها ، حيث يتم إقامة هذه المساكن دون مراعاة للقواعد والأسس الصحية والإجتماعية والعمرانية فيها ، هذا إلى جانب إنعدام خدمات البنية الأساسية فيها عند بداية نشأتها ، وإنعدام التخطيط العمرانى لها ، مما يؤدى إلى تحولها فى كثير من الأحيان إلى عشش وأحياء متخلفة Slum Areas - تكون بؤرا ومراكز للجريمة والأمراض الإجتماعية الأخرى ، وتجلب هذه المجتمعات غير القانونية العديد من المشكلات بإعتمادها على فرض سياسة وضع اليد ، ووضع الحكومة أمام الأمر الواقع بما تحمله هذه الظاهرة من أخطاء ، مما يضطر الحكومة تحت ضغط المطالبة الجماهيرية إلى إدخال بعض المرافق وخدمات البنية الإساسية فى ظل هذا النمط الإسكانى المشوه وما ينتج عنه من آثار سيئة .

لذا فإن هذا البحث يسعى إلى دراسة ظاهرة النمو الحضرى غير المخطط وتناميها بشكل لافت للنظر فى عدد من الأحياء الشعبية الفقيرة التى تمثل أطراف مدينة الفيوم معتمدة على الإمتداد العمرانى العشوائى فى كل من حى دار رماد فى شرق مدينة الفيوم ، حى الشيخ حسن فى غرب المدينة مما أدى إلى نمو مجتمعات محلية غير قانونية فى ظل التخطيط العمرانى الذى يضع العوامل الإجتماعية والإقتصادية والصحية والعمرانية موضع الإعتبار .

وتضمنت الدراسة الحالية بابين رئيسين هما :

الباب الأول : الإطار النظرى للدراسة .

وإشتمل هذا الباب على الآتى :

- **مقدمـــــة :**
- **الفصـل الأول :** أدبيات التحضر . المفهوم والنظرية .
- **الفصل الثانى :** الأحياء العشوائية بين التنظيـو والواقع .
- **الفصل الثالث :** الدراسات السابقة .

HBRC
المركز القومى لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954

الباب الثـــانى : الدراسات الميدانية .

وإشتمل هذا الباب على الفصول التالية :

- **الفصـــل الرابع** : الإجراءات المنهجية للدراسة .
- **الفصـــل الخامس** : دراسة أنثربولوچية .
- **الفصـــل السادس** : نتائج الدراسة الميدانية .
- **المراجـــــع** .
- **الملاحـــــق** .

HBRC
المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء
Housing & Building National Research Center
Since 1954