

## التنمية العمرانية الشاملة لمصر في القرن الواحد والعشرون (٤) من (٩)

### THE COMPREHENSIVE URBAN DEVELOPMENT OF EGYPT IN THE 21<sup>ST</sup> CENTURY

د / محمد عبد الرحمن حسن المكاوي  
الأستاذ المساعد بقسم الهندسة المعمارية  
كلية الهندسة جامعة المنصورة  
E-Mail: mohamedmakawy@yahoo.com  
Fax: 050 2244690

---

مع تدرى أحوال العمران والتكدس في الوادي والدلتا رغم ما تزخر به مصر من مساحات شاسعة تتمتع بإمكانيات وموارد طبيعية متميزة كان لابد من تغيير مفهوم التنمية العمرانية وتبنى إستراتيجية جديدة تقوم على فكر متطور ونظرة شمولية.  
وفي إطار هذا المفهوم فإن إستراتيجية التنمية العمرانية الشاملة لمصر في القرن الواحد والعشرون تقوم على محورين أساسيين هما الارتقاء بالهيكل العمراني القائم، وتنمية المناطق الصحراوية.

---

ولما كان المحور العمراني القائم يشتمل على مناطق سكنية عشوائية متعددة بها العديد من المشاكل، فإن هذا البحث يتناول تطوير المناطق السكنية العشوائية بالمدن المصرية: دراسة حالة المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة بمحافظة الدقهلية.

تطوير المناطق السكنية العشوائية بالمدن المصرية  
دراسة حالة المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة بمحافظة الدقهلية

DEVELOPMENT OF THE INFORMAL HOUSING AREAS  
IN THE EGYPTIAN CITIES

THE CASE OF THE INFORMAL HOUSING AREAS  
IN ALMANSOURA CITY IN DAKAHLIA PROVINCE

ABSTRACT

The Egyptian cities suffer from spread of the informal housing area. These areas established in the absence of laws of urban planning and protection of agriculture lands. And these areas may established as a part of a city or in the margins of it inside the agriculture lands. And because these areas lack to correct planning, therefore, they suffer the shortage of infrastructure, services, environmental pollution, and also decreasing the social, economic, and environmental life standards.

This paper discusses the case of the informal housing areas in Almansoura city in Dakahlia province, and proposes solutions for developing them. This proposed solutions may contribute in the development of other informal housing areas in the Egyptian cities.

ملخص البحث:

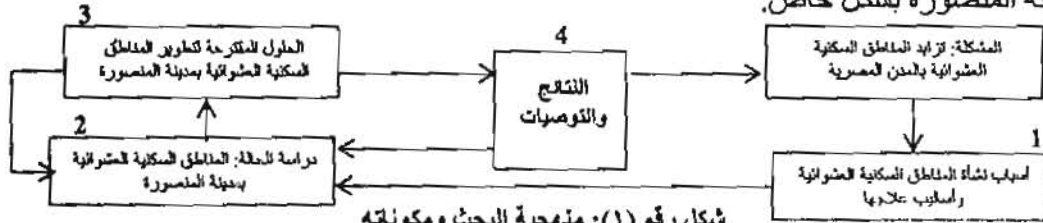
تعانى المدن المصرية من انتشار المناطق السكنية العشوائية حيث تقام هذه المناطق في غياب قوانين التخطيط العمراني وحماية الأراضي الزراعية، ويمكن أن تتواجد هذه المناطق كجزء من المدينة أو تقام على أطرافها داخل الأراضي الزراعية، ولما كانت هذه المناطق تقتصر إلى التخطيط السليم فإنها تعاني من نقص المرافق والخدمات والتلوث البيئي وأيضاً تنخفض مستوى الحياة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. وهذا البحث يتناول بالدراسة تطوير المناطق السكنية العشوائية بالمدن المصرية وذلك من خلال دراسة حالة المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة بمحافظة الدقهلية، ويقترح حلولاً لتطويرها، هذه الحلول المقترحة يمكن أن تساهم في تطوير مناطق سكنية عشوائية أخرى بالمدن المصرية.

الهدف من البحث :

يهدف البحث إلى التعرف على مفهوم المناطق السكنية العشوائية وأسباب نشأتها وأساليب علاجها، ثم التعرف على مشكلات المناطق السكنية العشوائية في منطقة الدراسة واقتراح حلولاً لتطويرها، هذه الحلول المقترحة يمكن أن تساهم في تطوير مناطق سكنية عشوائية أخرى في المدن المصرية.

منهجية البحث

يتواصل هذا البحث في أربعة أجزاء كما في الشكل رقم (1)، فيتناول الجزء الأول مفهوم المناطق السكنية العشوائية وأسباب نشأتها ونموها وأنماطها وأساليب علاجها، والجزء الثاني يتناول دراسة المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة فيتناول أولاً التطور العمراني والسكاني للمدينة، ثم يتناول رصد وتحليل تلك المناطق، ثم يحدد أهم مشكلاتها والنتيجة من هذا التحليل، والجزء الثالث يتناول الحلول المقترحة لتطوير المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة، أما الجزء الرابع فيتناول النتائج والتوصيات التي يمكن أن تساهم في تطوير المناطق السكنية العشوائية بالمدن المصرية بشكل عام وفي مدينة المنصورة بشكل خاص.



شكل رقم (1): منهجية البحث ومكوناته  
المصدر : من إعداد الباحث



والأمنية، كما تعاني أيضا من التلوث البيئي وتدنى مستوى الحياة بشكل عام.

٣-١: أسباب نشأة المناطق السكنية العشوائية  
تعود أسباب نشأة المناطق السكنية العشوائية إلى عدة عوامل، يمكن تناول أهمها على النحو التالي:

١-٣-١: عوامل تخطيطية وعمرانية  
تشمل العوامل التخطيطية والعمرانية التي ساهمت في نشأة وتكوين المناطق السكنية العشوائية الآتي:

■ الاهتمام الضعيف بالتنمية الإقليمية: لما كانت التنمية الإقليمية تهدف إلى إعادة توزيع السكان للخروج من الوادي المزدهم إلى المناطق الصحراوية والمجتمعات العمرانية الجديدة، وإلى التوزيع العادل للاستثمارات بين الأقاليم المختلفة وبين المجتمعات الحضرية والريفية على حد سواء، فإن تركيز معظم الاستثمارات في المدن الحضرية ساعد على حدوث سيل جارف من تيارات الهجرة الداخلية للمدن الحضرية بحثا عن فرص العمل والحياة الأفضل، ولما لم يجد السكان المهاجرون المسكن المناسب فقد لجأوا إلى إقامة تجمعات سكنية عشوائية على أطراف المدن أو في الأراضي الزراعية المحيطة بها.

■ وجود بعض الصناعات خارج الحيز العمراني للمدن: لما أقيمت بعض الصناعات خارج الحيز العمراني للمدن على الأراضي الزراعية المحيطة بها ومع عدم وجود مساكن كافية تستوعب أعداد العمال الذين يعملون في هذه الصناعات، فقد تسبب ذلك في إقامة تجمعات سكنية عشوائية في الأراضي الزراعية لهذه الصناعات أو في القرى المجاورة.

■ تدهور البيئة العمرانية: إن الارتفاع الشديد للكثافات السكانية في الهياكل العمرانية القائمة إضافة إلى إقامة بعض المناطق السكنية الخاصة أو الحكومية اعتمادا على المرافق المتواجدة المنهكة إنما يمثل عبئا إضافيا على القدرة الاستيعابية المحدودة لهذه

١: المناطق السكنية العشوائية  
١-١: خلفية

ترجع مشكلة المناطق السكنية العشوائية في مصر إلى منتصف القرن العشرين بسبب التوسع العمراني السريع للمدن، وعدم تلبية خطط الإسكان الحكومي للطلب المتزايد على الوحدات السكنية بسبب الهجرة الداخلية للمدن والتي ازدادت في نهاية الخمسينات بحثا عن فرص العمل نتيجة تركيز الصناعات والخدمات في المدن الكبرى، ولقد تزايدت أعداد المناطق السكنية العشوائية حيث بلغت ذروتها في منتصف السبعينات، وقد لجأت الأسر محدودة الدخل إلى هذه المناطق وبنيت مساكنها بطريقة غير قانونية وغير مخططة على الأراضي الزراعية مما تسبب في حدوث خسائر فادحة فيها، حيث التهم التوسع العمراني في مصر ما يزيد على المليون فدان خلال الثلاثين عاما الأخيرة.

وتشير المعدلات إلى أن الإسكان العشوائي في مصر يوفر حوالي ٧٠% من إجمالي الوحدات السكنية المطروحة في سوق الإنتاج بمعدل إنتاج يصل إلى حوالي ١٠٠ ألف وحدة سكنية سنويا.

٢-١: مفهوم المناطق السكنية العشوائية  
المناطق السكنية العشوائية هي عبارة عن تجمعات سكنية غير رسمية يقوم بنشئها القطاع الخاص سواء على أرضة أو على أراضي مغتصبة من الدولة، وتنشأ هذه التجمعات العشوائية في غياب التخطيط العام للمدن وخروجاً على القوانين المنظمة للعمران وحماية الأراضي الزراعية، وتكون مواقع هذه التجمعات العشوائية بدون ترخيص أما كجزء من المدينة وغالبا ما تكون على حدودها، وتكون غير مستوفاة للشروط الصحيحة من حيث التهوية ودخول أشعة الشمس إلى المساكن وكذلك الإضاءة الطبيعية، وهي لا تطابق قوانين المباني والإسكان من حيث الارتفاعات والأقنية الداخلية ومساحة الحجرات، وتعاني هذه التجمعات العشوائية من نقص المرافق العامة كمياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء وكذلك الخدمات الصحية والتعليمية والترفيهية



الحصول على المسكن داخل المدن ولجأت إلى المناطق العشوائية.

### ٣-١: عوامل سياسية وتشريعية

من أهم العوامل السياسية والتشريعية التي ساعدت على تكوين مناطق سكنية عشوائية ما يلي:

- ضعف سياسات الإسكان: مرت سياسة الإسكان في مصر بمرحلتين مميزتين، الأولى منذ عام ٥٢ - ١٩٥٧ م وفيها وضعت سياسات كانت تهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية في جميع المجالات ومنها الإسكان، ولقد كان من الآثار السلبية لهذه السياسات في مجال الإسكان هو انسحاب القطاع الخاص من سوق الإسكان الربحية المحدودة، ولقد تدهورت حالة المساكن بسبب تدنى القيمة الإيجارية وإحجام الملاك عن الاستثمار في صيانة المباني، وقد توسعت العشوائيات بسبب انتهاك خطط البناء وعدم تلبية الاحتياجات المتزايدة من الإسكان، أما المرحلة الثانية فقد شرعت الدولة قوانين جديدة للإيجار لتشجيع القطاع الخاص (٧٧ - ١٩٨١ م)، وأقيمت مدناً جديدة خارج المراكز الحضرية وتم تنشيط دور تعاونيات الإسكان، وصدرت قوانين تحدد مدة الإيجار والقيمة الإيجارية لتراضى المالك والمستأجر بناء على قواعد وأحكام القانون المدلى، وقد تركت هذه السياسات آثاراً متعددة، منها أن الإبقاء على تحديد القيمة الإيجارية القديمة أدى إلى تشجيع الملاك لبيع الوحدات السكنية للملك بدلاً من تأجيرها مما أدى إلى زيادة العبء على الفئات محدودة الدخل في الحصول على المسكن، وتركز الاستثمار الخاص في الإسكان المتوسط والفاخر مما دفع بالفئات محدودة الدخل إلى المناطق العشوائية.

- قوانين ولوائح البناء: فرضت قوانين ولوائح البناء واشترطات بنائية للمباني الواقعة داخل كردون المدينة، من حيث عروض الشوارع وارتفاعات المباني والأبنية الداخلية وغيره، كما فرضت أيضاً ضرائب على هذه المباني، أدى هذا إلى جعل البناء داخل المدن فوق طاقة العدد من الأسر محدودة الدخل، وقد

المرافق والذي يسبب تداعيات لها تظهر في صورة نقص مياه الشرب، انقطاع مستمر للتيار الكهربائي، وطفح للمجاري في الشوارع، والتلوث البيئي، وتدهور البيئة العمرانية بشكل عام.

- عدم تطبيق القوانين المنظمة للعمران: لما كان القانون رقم (٣) لسنة ١٩٨٢ م يحدد الكثافات السكانية والبنائية وارتفاعات المباني وغيرها، وينظم كذلك استعمالات أراضي الإقليم للأنشطة السكانية والخدمية والصناعية والزراعية، ويحدد كذلك مناطق النمو العمراني السليم للمدينة فإن عدم تطبيق القانون وعدم اكتراث الأهالي به ساعد على ظهور الامتدادات العمرانية العشوائية.

### ٣-٢: عوامل اقتصادية

من أهم العوامل الاقتصادية التي ساعدت على تكوين مناطق سكنية عشوائية ما يلي:

- زيادة أسعار أراضي البناء: أدت سياسة الانفتاح الاقتصادي في السبعينات إلى تدفق الاستثمارات العربية والأجنبية، والذي أدى بدوره إلى ارتفاع أسعار أراضي البناء داخل الكتلة العمرانية وعلى أطرافها، مما دفع الأسر محدودة الدخل إلى إقامة مناطق سكنية عشوائية على الأراضي الزراعية.

- انخفاض قيمة الأرض الزراعية: لما زادت أسعار مستلزمات الإنتاج الزراعي وانخفضت أسعار الحاصلات الزراعية أدى ذلك إلى انخفاض أهمية الأرض الزراعية لدى الفلاحين مقارنة بالعائد المادي الناتج من بيعها كأراضي للبناء، وتحول الفلاحون للعمل في أعمال أخرى غير الزراعة، فتحوّلت الأرض الزراعية حول المدن إلى مناطق سكنية عشوائية.

- تحول نمط الإسكان من الإيجار للملك: لما عجزت خطط الإسكان الحكومي عن توفير الإسكان الاقتصادي الذي يلبي الطلب المتزايد عليه، ولما اتجه المستثمرون من القطاع الخاص والأهالي للبناء الفاخر والبيع للملك بدلاً من الإيجار لتحقيق أعلى ربحية ممكنة، فقد عجزت الأسر محدودة الدخل، عن



## ١-٤-١: النمط غير المنتظم

يتكون النمط غير المنتظم (شكل رقم ٢) في الأراضي المجاورة للمناطق السكنية أو التجارية أو الصناعية كامتداد لها، ويعتمد هذا النمط على ملء الأراضي الفضاء المجاورة لهذه المناطق، وتتلاصق المساكن في هذا النمط وتترواح عروض الشوارع في هذا النمط فيما بين ٢ متر إلى ١٠ متر.

## ٢-٤-١: النمط الطولي

يتكون النمط الطولي (شكل رقم ٢) في الأراضي البعيدة نسبياً عن الأحياء السكنية المتواجدة، ويمثل هذا النمط مجتمعا متكاملا من النمو العشوائي.

## ٣-٤-١: النمط المتفرق

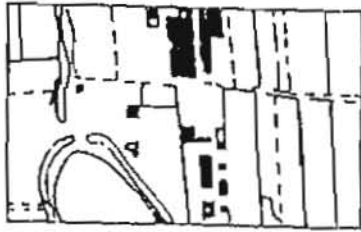
ينشأ النمط المتفرق (شكل رقم ٢) في الأراضي الزراعية حيث يتم تقسيم الأراضي وتحويلها إلى مباني سكنية، والنمط المتفرق يكون في الغالب بداية للنمو العشوائي السريع، حيث يتحول هذا النمط المتفرق إلى النمط الطولي، وما يميز هذا النمط المتفرق هو وجود فراغات بين المباني بما يوحي بتفرقها.

للبناء في الأراضي الزراعية المتضامة للمدن، فقاموا بتقسيم الأراضي بأنفسهم دون اللجوء لقواعد التقسيم والتسجيل القانوني للأراضي، والبناء بطريقة مخالفة لقوانين ولوائح البناء، الأمر الذي ساعد على تكوين مناطق سكنية عشوائية.

- انتهاك قوانين حماية الأراضي الزراعية: أن وجود قانون يسمح بتوصيل المرافق إلى المناطق السكنية العشوائية قد أعطى صفة الشرعية لهذه المناطق الغير رسمية، مما قد أغرى الكثير للبناء بشكل عشوائي وينتهك قوانين حماية الأراضي الزراعية.
- وسائل الضغط السياسي: تتمثل وسائل الضغط السياسي في قيام سكان المناطق العشوائية بالضغط على السياسيين والمسؤولين خصوصا أثناء الانتخابات البرلمانية، وذلك لتوصيل المرافق والخدمات لمناطقهم العشوائية، الأمر الذي يساهم في توسع المناطق السكنية العشوائية في كثير من المواقع.

## ٤-١: أنماط الامتدادات العمرانية العشوائية

تدور أنماط الامتدادات العمرانية غالبا حول ثلاثة أنماط يمكن تناولها على النحو التالي:



النمط المتفرق



النمط الطولي



النمط غير المنتظم

شكل رقم (٢): أنماط الامتدادات العمرانية العشوائية  
المصدر: نعمات محمد نظمي، ١٩٩٣، ص ١٥٢

يرتبط هذا الأسلوب من أساليب علاج المناطق السكنية العشوائية بالمناطق التي يظهر بعد دراستها أنه من الأفضل أن يتم إزالتها ثم يُعاد بناؤها بدلا من إصلاحها وتجديدها، وذلك لأن هذه المناطق تنتشر فيها أمراض اجتماعية خطيرة مثل ارتفاع معدلات الجريمة والإدمان وانحراف الأحداث، أو أنها تحتوي على بؤر

٥-١: أساليب علاج المناطق السكنية العشوائية  
يشمل علاج المناطق السكنية العشوائية الأساليب الآتية:

١-٥-١: الإزالة والإحلال

الجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان في هذه المناطق ، ويتميز الارتقاء بأنه يحافظ على الكتلة العمرانية باعتبارها ثروة قومية ذات قيمة اقتصادية يجب تنميتها وزيادة قيمتها العقارية .

والارتقاء عملية غير تقليدية لا يتم إنجازها في المكتب ، بل يتعاون فيها الجهاز الفني القائم على عملية الارتقاء وبين القاعدة الشعبية التي يُعد لها المشروع ، لذلك فإن الارتقاء يعتمد على الدراسة الميدانية والمعرفة الوثيقة بالحياة الاجتماعية والاقتصادية للسكان ومشاكلهم الفعلية وأولوياتها، وعلى ذلك فالارتقاء بمنطقة سكنية يختلف عن الارتقاء بأخرى حسب الظروف الاجتماعية والاقتصادية. ولضمان تحقيق الهدف من عملية

الارتقاء فإنه من الضروري أن يشارك السكان في هذه العملية ، تكون هذه المشاركة أما بالرأي في كيفية الارتقاء وأولوياته، أو بالمساهمة في الأعمال العمرانية المختلفة مثل أعمال البناء والتشييد وغيره، لذلك فمن الضروري تدريب السكان للقيام بهذه الأعمال في مراكز تدريب تقام لهذا الغرض.

وحتى تحقق أعمال الارتقاء بالمناطق السكنية جدواها فإنه يلزم القيام بمشروع راند أو تجريبي، يتم فيه اختيار جزء من المنطقة السكنية يُعد لها مشروع الارتقاء بحيث يتم اكتشاف ردود الأفعال والخروج بنتائج الأعمال التجريبية والتي على أساسها يمكن تعديل أسلوب العمل أو المعايير التخطيطية المتبعة أو أولويات التنمية الموضوعية.

## ٢: دراسة حالة المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة

يتناول البحث دراسة المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة، فيبدأ أولاً بدراسة التطور العمراني للمدينة ثم التطور السكاني لها، بعد ذلك سيتم رصد المناطق السكنية بالمدينة ثم يعمل التحليل الوصفي لهذه المناطق، وسيتم بعد ذلك استخلاص أهم نتائج هذا التحليل الوصفي.

### ٢-١: التطور العمراني بمدينة المنصورة

مر العمران بمدينة المنصورة بعدة مراحل (كما في خريطة رقم ١) تغيرت فيها معالمه، وكان لكل مرحلة خصائصها العمرانية،

للإرهاب، أو تنتشر فيها أمراض حمية خطيرة، وقد تكون الإزالة بغرض إقامة مشروعات اقتصادية قومية، وعموماً لا يفصل استخدام هذا الأسلوب من أساليب علاج المناطق السكنية العشوائية إلا في أضيق الحدود، حيث أن أكثر مشاريع الإزالة نجاحاً هو أكثرها إحدائاً عجزاً في الإسكان خصوصاً مع نقص المعروض من وحدات الإسكان الاقتصادي لذوى الدخل المحدود، وقد لاحظ Abrams ذلك في عام ١٩٦٤م عندما قال " عند نقص الإسكان فإن إجراء إزالة مناطق النمو العشوائي لا يستطيع أن ينجز شيئاً أكثر مما يمكن أن يقوم به زلزال".

### ١-٥-٢: الإصلاح والتجديد

يكون الإصلاح والتجديد للمناطق السكنية ذات الحالة المتوسطة ويشمل المساكن والمرافق والبيئة العمرانية، ويستفاد منه في الحفاظ على المباني القائمة على أنها ثروة قومية يتم رفع قيمتها العقارية، ولإجراء عمليات الإصلاح والتجديد للمنطقة السكنية يتم رفع كافة المباني تفصيلياً مثل حالتها الإنشائية وتركيباتها الصحية ومظهرها العام وغيره، ويتم كذلك دراسة كافة المرافق من مياه للشرب والصرف الصحي والكهرباء والطرق وغيره، بحيث تشمل أعمال الإصلاح والتجديد المباني السكنية ومرافقها الأساسية والبيئية العمرانية المحيطة.

وقد تشمل عمليات الإصلاح والتجديد هدم وإزالة بعض المنشآت القائمة ذات الحالة الرديئة وذلك في نطاق محدود بغرض تحسين الأحوال السائدة بالمنطقة السكنية، كما تشمل ترميم بعض المباني ذات الطابع المميز أو الأهمية التاريخية ، وتشمل كذلك إعطاء طابع مميز للإحياء السكنية من خلال كسوة واجهات المباني بطلاء معين.

### ١-٥-٣: الارتقاء

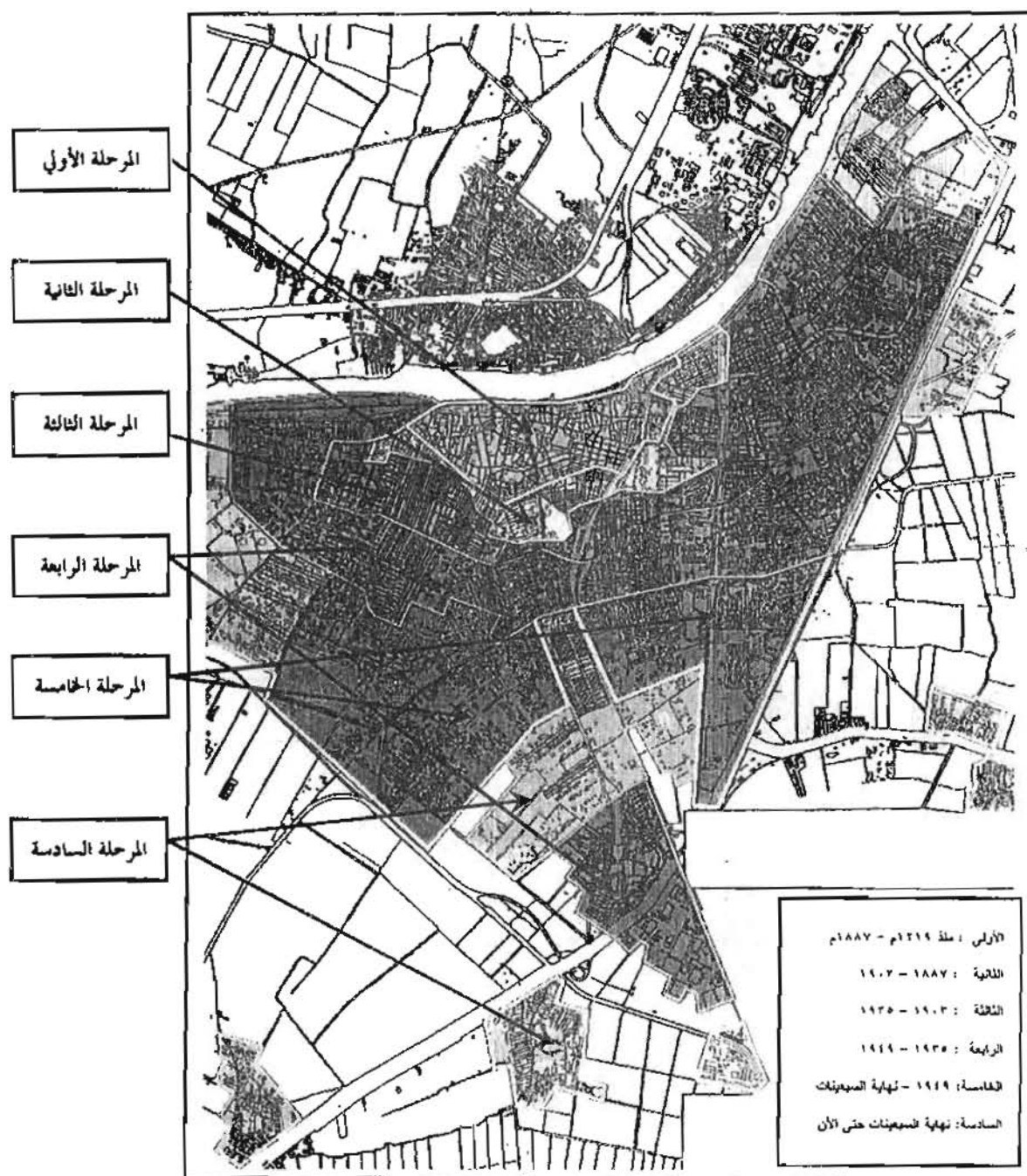
يعنى الارتقاء في مضمونه تحسين الوضع الحالي إلى الأفضل منه، فهو عملية نسبية يتم فيها رفع الحالة العامة لمنطقة سكنية من درجة إلى الدرجة الأفضل منها.

وإذا كان الإصلاح والتجديد يتعرض للجانب العمراني أو المادي للمنطقة السكنية فإن الارتقاء يشمل الجانب العمراني إضافة إلى



رقم (١) يوضح المراحل المختلفة لتطور  
العمارة لمدينة المنصورة.




حيث ارتبطت هذه المراحل بأحداث ومؤثرات  
شكلت نقاط تحول في خريطة المدينة، والجدول



خريطة رقم (١) : التطور العمراني لمدينة المنصورة منذ عام ١٢١٩م وحتى الآن



## جدول رقم (١): المراحل المختلفة للتطور العمراني بمدينة المنصورة

تطور الكتلة العمرانية	التوصيف	المرحلة
	كتلة عمرانية بمساحة حوالي ١,١ كيلو متر مربع بامتداد ١,٣ كيلو متر على النيل وعمق حوالي ٠,٨٤ كيلومتر (معظم هذه الكتلة العمرانية يمثل قلب المدينة الحالية)، بالإضافة إلى معسكر في الجنوب على ترعة المنصورية (يمثل هذا الجزء حالياً منطقة سوق التجار)	الأولى منذ ١٢١٩م وحتى ١٨٨٧م
	كتلة عمرانية متضامة بمساحة ٢,١ كيلو متر مربع ممتدة بطول ٢,٠ كيلومتر على النيل وعمق حوالي ١,٠٥ كيلومتر، ويمثل هذا الجزء حالياً مناطق الحوار، الثانوية، قلب المدينة، ميت حدر.	الثانية ١٨٨٧ - ١٩٠٣
	كتلة عمرانية ممتدة ما بين نهر النيل شمالاً وترعة الساحل جنوباً بمساحة ٤,٧ كيلومتر مربع، ويمثل هذا الجزء حالياً مناطق المختلط، توريل، شارع البحر.	الثالثة ١٩٠٣ - ١٩٣٥
	كتلة عمرانية ممتدة بمحاذاة النيل في الشمال (من منطقة الثانوية وحتى آخر توريل الحالية) وحتى ترعة الساحل في الجنوب والجنوب الشرقي وبمساحة تجاوزت ٦ كيلومتر مربع، تتخللها فراغات وشرابين حركة كبيرة، ويمثل هذا الجزء حالياً امتداد توريل القديمة وكفر البدماص ومنطقة جديلة الحالية.	الرابعة ١٩٣٥ - ١٩٤٩
	كتلة عمرانية ممتدة ما بين نهر النيل بكامل حدود المدينة شمالاً وحتى منطقة سندوب جنوباً، وقد التحمت الكتلة العمرانية من منطقة جديلة شرقاً حتى منطقة الجامعة غرباً، وقد بلغت مساحة الكتلة العمرانية حوالي ١٠,٢ كيلو متر مربع <u>ويلاحظ</u> انتشار العشوائيات في نهاية هذه الفترة.	الخامسة ١٩٤٩ - نهاية السبعينات
	كتلة عمرانية ضمت الضواحي المحيطة بها، وتحولت الفراغات البينية إلى مناطق سكنية، وقد امتدت المدينة حتى الحدود القوية، والتحمت بها لتكوّن الشكل الحالي للمدينة بمساحة حوالي ١٩ كيلو متر مربع (٤٥٢٥,٨١ فدان) وقد تجاوز العمران الحدود الإدارية للمدينة فظهرت مناطق خلف الاستاد ومجمع المحاكم وامتداد شارع جيهان، وقد تزايدت في هذه الفترة العشوائيات المنتشرة في جميع أنحاء المدينة وخصوصاً ناحية الأراضي الزراعية.	السادسة نهاية السبعينات حتى الآن

المصدر:

- التوصيف: من إعداد الباحث اعتماداً على مراجع مختلفة.
- الخرائط: تصوير جوى



ويلاحظ أن مدينة المنصورة جاذبة للسكان، فقد هاجر إليها ٢٥٩٠٢ نسمة خلال الفترة من ١٩٩٦م إلى ٢٠٠٦م، ويعود ذلك إلى توافر الخدمات وفرص العمل والبنية الأساسية بالمدينة مما يشكل عيباً واضحاً على المدينة ومرافقها، ويؤدي إلى التعدي على الأراضي الزراعية والذي كان من نتائجه وجود عدد كبير من المناطق العشوائية بمدينة المنصورة يصل عددها إلى ١٥ منطقة عشوائية (بالإضافة إلى المناطق العشوائية الأخرى الغير معتمدة من المحافظة) بإجمالي مساحة تصل إلى ١٣٢ فدان، وتتصف قطع الأراضي في هذه المناطق العشوائية بصغر مساحتها ولا توجد لها عقود ملكية مسجلة.

٢ - ٢: التطور السكاني في مدينة المنصورة  
إن تطور الكتلة العمرانية لمدينة المنصورة يعود في المقام الأول إلى التطور السكاني بها، ويمكن ملاحظة ذلك من الجدول رقم (٢)، حيث زاد عدد سكان مدينة المنصورة من ٦٠٩٦٠ نسمة عام ١٩٠٣م ووصل إلى ١١٢٩٨٣ نسمة عام ١٩٤٧م ثم إلى ٢٥٥٣١٠ نسمة عام ١٩٨٦م، ثم إلى ٣٨٩١١٢ نسمة عام ١٩٩٦م إلى أن وصل ٤٣٧٣١١ نسمة عام ٢٠٠٦م، ومن المتوقع طبقاً للبدل المرجح أن يصل عدد السكان سنة الهدف ٢٠٢٧م إلى ٦٣٨١٨١ نسمة بزيادة قدرها ١٩٢٧٣٦ نسمة عن تعداد ٢٠٠٦م.

البدل المرجح لتطور عدد السكان حتى سنة ٢٠٢٧ م						السنة	عدد السكان (نسمة)
٢٠٢٧	٢٠٢٢	٢٠١٧	٢٠١٢	٢٠٠٦	١٩٩٦		
١,٨	١,٨	١,٨٢	١,٨٣	١,١٨	معدل النمو	٣٨٩١١٢	٦٠٩٦٠
٦٣٨١٨١	٥٨٣٧٢١	٥٣٣٤٦٤	٤٨٧٢٢٧	٤٣٧٣١١		٢٥٥٣١٠	١١٢٩٨٣

جدول رقم (٢): تطور عدد السكان في مدينة المنصورة منذ عام ١٩٠٣ م حتى ٢٠٠٦م، والبدل المرجح للزيادة حتى سنة الهدف ٢٠٢٧م

المصدر:

- بيانات السكان من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (إحصاءات مختلفة).
- البديل المرجح: وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية - الهيئة العامة للتخطيط العمراني - المخطط الاستراتيجي العام لمدينة المنصورة ٢٠٠٧م.

فدان، فيضم حي شرق المنصورة ١٣ منطقة عشوائية، ويضم حي غرب منطقتين عشوائيتين، هذا بالإضافة إلى المناطق العشوائية الأخرى الغير معتمدة من قبل المحافظة، كما هو مبين بالجدول رقم (٣).

٢ - ٣: رصد وتحليل المناطق العشوائية بمدينة المنصورة

٢ - ٣ - ١: رصد المناطق العشوائية

تضم مدينة المنصورة العديد من المناطق العشوائية (خريطة رقم ٢) يصل عددها إلى ١٥ منطقة بمساحة إجمالية تصل إلى ١٣٢



خريطة رقم (٢): المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة

- |                         |                          |                  |
|-------------------------|--------------------------|------------------|
| ٢١- حوض القلع التحتاني  | ١١- مصرف الأترابي        | ١- ارض خليفة     |
| ٢٢- حوض الطويل          | ١٢- امتداد توريل         | ٢- محطة الغربية  |
| ٢٣- حوض الشياخة         | ١٣- الملك الصالح         | ٣- أرض صهيون     |
| ٢٤- حوض أبو الليل       | ١٤- عزبة الصفيح          | ٤- خلف الأتوبيس  |
| ٢٥- حوض البوصة القبيلية | ١٥- حوض القلع فوقاني     | ٥- خلف الميناء   |
| ٢٦- حوض خلة البحري      | ١٦- حوض الخرشفة          | ٦- مصرف العمدة   |
| ٢٧- حوض البشطيمير       | ١٧- حوض الرزقة الغربية   | ٧- منطقة الرشاح  |
| ٢٨- حوض البقمة          | ١٨- حوض أولاد أبو طه     | ٨- الروضة        |
| ٢٩- حوض المقلة          | ١٩- حوض الخروس           | ٩- توريل الجديدة |
|                         | ٢٠- حوض الزرقة والثمانية | ١٠- رشاح جديدة   |



## جدول رقم (3) : المناطق العشوائية (المعتمدة وغير المعتمدة) في مدينة المنصورة وبيان حالتها

المنطقة	م	اسم المنطقة	مساحة المنطقة (متر مربع)	مخطط التعامل مع المنطقة				المرافق بالمنطقة					
				تم التطوير	جاري التطوير	لم يبا التطوير	تاريخ الاعتماد	عدد الوحدات السكنية (وحدة)	عدد الأسر (أسرة)	عدد السكان (تسمة)	مياه شرب	صرف صحي	تأهيلية
في شرق المنصورة	1	ارض خليفة	12000		√		1996	130	203	1033	%60	%60	%60
	2	محطة الغربية	2240		√		1996	370	230	1307	%60	%60	%60
	3	ارض صهيون	39420		√		1994	130		100	%60	%60	%60
	4	خلفا الاثريين	6010		√		1999	370		419	%60	%60	%60
	5	خلف الميناء	149420		√		1995	527	160	840	%60	%60	%60
	6	مصرف المدة	12660		√		1994	2144		2200	%60	%60	%60
	7	منطقة الرواح	52210		√		1994	30	770	2970	%60	%60	%60
	8	الروضة	1000		√		1999	40	20	119	%60	%60	%60
	9	توريل الجديدة	1300		√		1994	220		700	%60	%60	%60
	10	رشاح جديدة	54829		√		1996	176	700	2830	%60	%60	%60
	11	مضرب الاثري	13684		√		1994	107	170	868	%60	%60	%60
	12	امتداد توريل	51000		√		1994	520	110	502	%60	%60	%60
	13	الملك الصالح	7000		√		1994	1033	84	429	%60	%60	%60
	14	عربة الصفيح	5100					400	800	2490			
في غرب المنصورة	15	حوض التلع النواقي	84000					2124	672	2380	%60	%60	%60
	16	حوض الخريشة	80000					2310	470	1202	%60	%60	%60
	17	حوض الزرقه الغربية	10000					2012	143	10430	%60	%60	%60
	18	حوض اولاد ابو طه	120000		√		1994	2183	112	2103	%60	%60	%60
	19	حوض الخورس	30000		√			800	126	493	%60	%60	%60
	20	حوض الزرقه الشمالية	210000		√		1997	4238	844	7284	%60	%60	%60
	21	حوض التلع التحتاني	30000					822	239	724	%60	%60	%60
	22	حوض التطويل	100000		√			4169	2124	594	%60	%60	%60
	23	حوض الفتواحة	30000		√			166	87	310	%60	%60	%60
	24	حوض ابو الليل	50000					132	96	712	%60	%60	%60
	25	حوض البوصة القبالية	12018					2824	790	2022	%60	%60	%60
	26	حوض خلة البحري	20200					230	13	300	%60	%60	%60
	27	حوض البنطيمير	28800					233	214	1226	%60	%60	%60
	28	حوض البتمة	60300					178	86	412	%60	%60	%60
	29	حوض المعلقة	21000					230	112	512	%60	%60	%60

\* يلاحظ أن هناك تضارب في بعض المعلومات المذكورة في هذا الجدول، وقد تم الحصول على هذه المعلومات من المصادر التالية:

مصدر البيانات : رئاسة حي شرق المنصورة - رئاسة حي غرب المنصورة :

الإدارة الهندسية : بيانات المساحة.

الإدارة الصحية : بيانات عدد السكان وعدد الأسر.

الضرائب العقارية : بيانات عدد الوحدات السكنية.

والإحصاءات الديموجرافية والمرافق والخدمات  
والنمط العمراني وحالات المباني واستعمالاتها  
كما هو مبين بالجدول رقم (٤).

٢ - ٣ - ٣ : التحليل الوصفي للمناطق

العشوائية

يشمل التحليل الوصفي للمناطق

العشوائية بمدينة المنصورة الموقع والمساحة

جدول رقم (٤) : التحليل الوصفي للمناطق العشوائية المعتمدة في مدينة المنصورة

المنطقة	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	أرض خليفة (حي شرق) تقع أرض خليفة بمنطقة عزبة عقل ما بين شركة الأقطان وحوض البقعة، وتبلغ مساحتها ١٢٠٠٠ متر مربع.
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان في أرض خليفة ١٠٣٣ نسمة وذلك حسب تعداد ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ م، ويبلغ عدد الوحدات السكنية بها ٤٣٥ وحدة سكنية، ويقطن بمنطقة أرض خليفة حوالي ٢٠٣ أسرة.
البنية الأساسية	تم توصيل مرافق مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء إلى ٦٥% من المباني بأرض خليفة، كما تم إنجاز ٦٥% من شبكة لطرق بالمنطقة.
التحليل الوصفي للمنطقة	منطقة أرض خليفة تم اعتمادها ١٩٩٦ م، وهي من المناطق العشوائية قديمة النشأة في مدينة المنصورة والمنطقة ذات كثافة سكانية عالية، والنمط العمراني للمنطقة هو النمط الشريطي، وحالة المباني في المنطقة متوسطة حيث تبدو واجهات المباني ذو تشطيب متوسط، وارتفاعات المباني حتى ٣ ادوار متكررة في معظم الأحيان، ومساحة الوحدات السكنية تتراوح ما بين ٧٠ - ١٠٠ متر مربع، أما استعمالات المباني فهي للسكنى والدور الارضى قد يخصص أحيانا للأغراض التجارية أو الحرفية.
المنطقة	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	محطة الغربية (حي شرق) تقع منطقة محطة الغربية في عزبة عقل ما بين سجن المنصورة العمومي ومضرب الدقهلية، وتبلغ مساحتها ٢٢٤٠ متر مربع.
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان في محطة الغربية ١٣٧٥ نسمة وذلك حسب تعداد ٢٠٠٦ / ٢٠٠٧ م، ويبلغ عدد الوحدات السكنية بها ٣٧٠ وحدة سكنية، ويقطن بمنطقة محطة الغربية حوالي ٢٣٠ أسرة.
البنية الأساسية	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٠% من المباني في منطقة محطة الغربية، وتم توصيل الصرف الصحي إلى ٦٥% من المباني، كما تم توصيل الكهرباء إلى ٥٥% من المباني، وكذلك تم إنجاز ٦٥% من الطرق بمنطقة محطة الغربية.
التحليل الوصفي للمنطقة	تم اعتماد منطقة محطة الغربية عام ١٩٩٦ م، وهي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة، ويبلغ متوسط عدد أفراد الأسرة بالمنطقة حوالي ٦ أفراد ويلاحظ أن المنطقة تعاني من عدم استكمال المرافق الأساسية والطرق ويلاحظ أن النمط العمراني السائد في المنطقة هو النمط الشريطي، أما استعمالات المباني فهي للسكن بشكل عام وقد يخصص الدور الارضى فيها أحيانا لبعض الأغراض التجارية أو المشروعات الحرفية الصغيرة.



النمط العمراني وحالة المباني	أرض صهيون (حي شرق)	المنطقة
	تقع أرض صهيون ما بين شركة مضارب الدقهلية ومخازن الغزل والنسيج وثلاجة المنصورة، ويبلغ مساحة المنطقة ٣٩٤٢٠ متر مربع.	الموقع والمساحة
	يقدر عدد السكان بأرض صهيون حوالي ٤٥٠ نسمة أما عدد الوحدات السكنية فتبلغ ٤٣٠ وحدة سكنية.	الإحصاءات الديموجرافية
	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة والصرف الصحي إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، أما الكهرباء فقد تم توصيلها إلى ٥٥% من المباني بالمنطقة، وبالنسبة للطرق فقد تم رصف حوالي ٦٠% من الطرق بالمنطقة.	البنية الأساسية
	تم اعتماد منطقة أرض صهيون عام ١٩٩٤ م ، ومن الملاحظ أن المنطقة يتوفر بها وحدات سكنية خالية وذلك أما بفرض الاستثمار أو الاحتياج المستقبلي لمالكي هذه الوحدات السكنية ، والمنطقة مازالت تفتقر إلى استكمال المرافق الأساسية والخدمات، أما النمط العمراني السائد في المنطقة فهو الشريطي، وحالة المباني متوسطة شوارعها ضيقة غير نظيفة مما يسبب التلوث البيئي.	التحليل الوصفي للمنطقة
النمط العمراني وحالة المباني	خلف الأتوبيس (حي شرق)	المنطقة
	تقع المنطقة خلف الأتوبيس الجديد حتى مديرية الزراعة ويبلغ مساحتها ٦٥١٠ متر مربع.	الموقع والمساحة
	يقدر عدد السكان بمنطقة خلف الأتوبيس بحوالي ٤١٩ نسمة، ويبلغ عدد الوحدات السكنية بها ٣٧٠ وحدة سكنية.	الإحصاءات الديموجرافية
	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٥% من المباني بمنطقة خلف الأتوبيس ، والصرف الصحي تم توصيله إلى ٦٥% من المباني ، وكذلك الكهرباء تم توصيلها إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، وبالنسبة للطرق فقد تم رصف ٦٥% من الطرق بالمنطقة.	البنية الأساسية
	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٩ م ، ويلاحظ أن النمط العمراني في المنطقة هو الشريطي في بعض الأجزاء وغير المنتظم في أجزاء أخرى والمنطقة مازالت تعاني من نقص المرافق والخدمات والذي يؤثر بدوره على سكان المنطقة ، كما يلاحظ أن بالمنطقة وحدات سكنية شاعرة أما بغرض الاستثمار أو بغرض الاحتياج المستقبلي لمالكي هذه الوحدات السكنية.	التحليل الوصفي للمنطقة

المنطقة	خلف الميناء (حي شرق)	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	تقع منطقة خلف الميناء بين غرب ترعة المنصورية وارض مصرف العمدة، تبلغ مساحتها ١٤٩٤٢٠ متر مربع.	
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان القاطنين بالمنطقة ٨٤٥ نسمة، ويبلغ عدد الوحدات السكنية ٥٢٧ وحدة سكنية وعدد الأسر ١٦٥ أسرة.	
البنية الأساسية	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة والرصف الصحي تم توصيله إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة وكذلك الكهرباء تم توصيلها إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة، وفيما يتعلق بالرصف فقد تم رصف ٦٠% من الطرق بالمنطقة.	
التحليل الوصفي للمنطقة	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٩ م، والنمط العمراني للمنطقة يأخذ الشكل الشريطي في بعض الأجزاء والشكل غير المنتظم في أجزاء أخرى، ويلاحظ أن منطقة خلف الميناء ذو مساحة كبيرة، لذلك فإن الكثافة السكانية على كامل مسطح الأرض تبدو منخفضة، والمنطقة بها وحدات سكنية شاعرة، ومازالت المنطقة تعاني نقص المرافق والخدمات العامة.	
المنطقة	مصرف العمدة (حي شرق)	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	تقع منطقة مصرف العمدة ما بين مساكن خلف الميناء وشبكة مجارى صرف المنصورية، ويبلغ مساحة المنطقة ١٢٦٦٠ متر مربع.	
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان بمنطقة مصرف العمدة حوالي ٢٢٥٠ نسمة، وعدد الوحدات السكنية بها ٢١٤٤ وحدة سكنية.	
البنية الأساسية	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، والصرف الصحي تم توصيله إلى ٥٥% من المباني، أما الكهرباء فقد تم توصيلها أيضاً إلى ٥٥% من المباني بالمنطقة. أما الطرق فقد تم رصف ٦٠% من الطرق بالمنطقة.	
التحليل الوصفي للمنطقة	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤ م، وهي منطقة ذات مساحة كبيرة من الأرض يتسم النمط العمراني بها بأنه شريطي في بعض الأجزاء وغير منتظم في أجزاء أخرى، وبالرغم من ظهور هذه المنطقة العشوائية مع بداية الثمانينات إلا أنها مازالت تعاني من نقص الخدمات والمرافق.	



المنطقة	منطقة الرشاح (حي شرق)	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	تقع منطقة الرشاح غرب ترعة المنصورية بين مدرسة الزهراء ومدرسة فخر الدين، وتبلغ مساحتها ٥٢٢١٠ متر مربع.	
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان في منطقة الرشاح ٣٩٧٥ نسمة، وعدد الوحدات السكنية بها ٣٠ وحدة سكنية، وعدد الأسر يبلغ ٧٧٥ أسرة.	
البنية الأساسية	تم توصيل مياه الشرب إلى ٥٠% من المباني بالمنطقة والصرف الصحي تم توصيله إلى ٥٠% من المباني بالمنطقة والكهرباء تم توصيلها أيضاً إلى ٥٠% من المباني بالمنطقة، أما الطرق فقد تم رصف ٥٠% منها بالمنطقة.	
التحليل الوصفي للمنطقة	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤ م، ويلاحظ أن النمط العمراني للمنطقة خليط بين الطولي (الشريطي) وغير المنتظم، والمنطقة تحتوى على عدد سكان كبير بالنسبة للمناطق العشوائية الأخرى في حي شرق ولذلك فإن الكثافة السكانية بالمنطقة عالية، وهذا يؤثر بالطبع على المرافق التي تعاني المنطقة من نقصها بالإضافة إلى نقص الخدمات كذلك، وتعاني المنطقة كذلك من ضيق الشوارع وعدم رصفها والتلوث البيئي المنتشر فيها نتيجة إلقاء المخلفات في الشوارع.	
المنطقة	الروضة (حي شرق)	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	تقع منطقة الروضة في قولونجيل شمال شرق مدينة المنصورة، وتبلغ مساحة منطقة الروضة ١٥٠٠ متر مربع.	
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان في منطقة الروضة ١٤٩٠ نسمة، وعدد الوحدات السكنية ٤٥ وحدة سكنية، وعدد الأسر ٢٥٠ أسرة.	
البنية الأساسية	تم توصيل مياه الشرب إلى ٥٠% من المباني بالمنطقة والصرف الصحي تم توصيله إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة أما الكهرباء فقد تم توصيلها إلى ٥٠% من المباني بالمنطقة، وبالنسبة للطرق فقد تم رصف ٥٥% من الشوارع بالمنطقة.	
التحليل الوصفي للمنطقة	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٩، ويلاحظ أن النمط العمراني في منطقة الروضة هو الشريطي في بعض الأجزاء وغير المنتظم في أجزاء أخرى، ومنطقة الروضة تعاني كثيراً من نقص الخدمات والمرافق والتلوث البيئي الناتج من إلقاء المخلفات في الشوارع واستعمال المباني في المنطقة هو للسكني، وقد يستعمل الدور الأرضي أحياناً لبعض الأغراض التجارية أو الحرفية التي ينتج عنها ضوضاء كثيرة تسبب التلوث السمعي.	



النمط العمراني وحالة المباني	توريل الجديدة (حي شرق)	المنطقة
	<p>تقع منطقة توريل الجديدة أمام مساكن قولونجيل في الشمال الشرقي لمدينة المنصورة ، ويبلغ مساحة المنطقة ٤٢٠٠ متر مربع.</p>	<p>الموقع والمساحة</p>
	<p>يبلغ عدد السكان في منطقة توريل الجديدة ٧٥٠ نسمة ، ويبلغ عدد الوحدات السكنية بها ٣٢٥ وحدة سكنية.</p>	<p>الإحصاءات الديموجرافية</p>
	<p>تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة، والصرف الصحي تم توصيله إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، أما الكهرباء فقد تم توصيلها إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، وبالنسبة للطرق فقد تم تمهيد ٦٥% منها بالمنطقة.</p>	<p>البنية الأساسية</p>
	<p>تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤ م ، والنمط العمراني في منطقة توريل الجديدة هو في الغالب النمط الشريطي أو المنتظم، والمنطقة مازالت تعاني النقص في الخدمات والمرافق والتلوث البيئي الناتج من إلغاء السكان للمخلفات في الشوارع ، واستعمالات المباني في المنطقة هي للسكنى والدور الأرضي يستخدم أحيانا لبعض الأغراض التجارية أو الصناعات الخفيفة مما يسبب حدوث ضوضاء بالمنطقة.</p>	<p>التحليل الوصفي للمنطقة</p>
النمط العمراني وحالة المباني	رشاح جديلة (حي شرق)	المنطقة
	<p>تقع منطقة رشاح جديلة غرب ترعة المنصورة أمام مساكن قولونجيل ، وتبلغ مساحة منطقة رشاح جديلة ٥٤٨٣٩ متر مربع.</p>	<p>الموقع والمساحة</p>
	<p>يبلغ عدد السكان في منطقة رشاح جديلة ٣٨٣٥ نسمة ، ويبلغ عدد الوحدات السكنية بها ١٧٦ وحدة سكنية، وعدد الأسر بها ٧٥٠ أسرة.</p>	<p>الإحصاءات الديموجرافية</p>
	<p>تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٠% من المباني، والصرف الصحي تم توصيله إلى ٦٠% من المباني، أما الكهرباء فقد تم توصيلها إلى ٦٥% من المباني، وبالنسبة للطرق فقد تم رصف ٥٥% من الطرق بالمنطقة.</p>	<p>البنية الأساسية</p>
	<p>تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٦ م ، والنمط العمراني لمنطقة رشاح جديلة هو في الغالب النمط الشريطي أو المنتظم ، والمنطقة ذات كثافة سكنية عالية مما يشكل ضغطا على المرافق والخدمات التي هي في الأصل تحتاج إلى تدعيم ، واستعمال المباني هو للسكنى مع استعمال الأدوار الأرضية في بعض المباني لبعض الأغراض التجارية أو الحرفية التي تنتج ضوضاء، والشوارع غير نظيفة نتيجة إلقاء المخلفات الأدمية بها مما يسبب التلوث البيئي.</p>	<p>التحليل الوصفي للمنطقة</p>



النمط العمراني وحالة المباني	مضرب الاثري (حي شرق)	المنطقة
	تقع منطقة مضرب الاثري ما بين توريل الجديدة ومساكن قولونجيل ، وتبلغ مساحتها ١٣٦٨٤ متر مربع.	الموقع والمساحة
	يبلغ عدد السكان بمنطقة مضرب الاثري ٨٦٨ نسمة، وعدد الوحدات السكنية بها ٤٥٧ وحدة سكنية، ويقطن بالمنطقة ١٧٠ أسرة.	الإحصاءات الديموجرافية
	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة والصرف الصحي تم توصيله كذلك إلى ٦٥% من المباني، والكهرباء تم توصيلها إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، وفيما يتعلق بالطرق فقد تم رصف ٦٥% منها بالمنطقة.	البنية الأساسية
	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤ م ، والنمط العمراني في منطقة مضرب الاثري يجمع بين النمط الشريطي في بعض الأجزاء وغير المنتظم في بعض الأجزاء والمتناثر في أجزاء أخرى ، والمنطقة بشكل عام تقتقر إلى الخدمات والمرافق وتلوث الشوارع نتيجة إلقاء السكان بالمخلفات في الشوارع ، ويلاحظ وجود متخللات من الأراضي الزراعية بين المساكن وهذا يدل ويؤكد على التعدي الواضح والصريح على الأراضي الزراعية، وارتفاعات المباني تتراوح فيما بين دورين إلى أربعة أدوار والاستعمال سكني وحرفي في الأدوار الأرضية أحيانا مما يسبب ضوضاء بالمنطقة.	التحليل الوصفي للمنطقة
النمط العمراني وحالة المباني	امتداد توريل (حي شرق)	المنطقة
	تقع منطقة امتداد توريل بين مساكن قولونجيل وهينة الرقابة الإدارية، وتبلغ مساحة المنطقة ٥٦٠٠٠ متر مربع.	الموقع والمساحة
	يبلغ عدد السكان في منطقة امتداد توريل ٥٥٢ نسمة وعدد الأسر ١١٠ أسرة وبالمقارنة حوالي ٥٢٥ وحدة سكنية.	الإحصاءات الديموجرافية
	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة وتم توصيل الصرف الصحي إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة والكهرباء فقد تم توصيلها كذلك إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، أما الطرق فقد تم تمهيد ٦٥% منها بالمنطقة.	البنية الأساسية
	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤ م ، والنمط العمراني لمنطقة امتداد توريل هو في الغالب النمط الشريطي المنتظم، وبالمقارنة متخللات من الأراضي الزراعية، وهذا يدل أكبر دلالة على التعدي الواضح على الأراضي الزراعية، والمنطقة مازالت تعاني النقص في المرافق والخدمات بشكل عام والتلوث البيئي الناتج من إلقاء المخلفات في الشوارع، ويوجد بالمنطقة عدد كبير من الوحدات الشاغرة والاستخدام العام للمباني هو للسكني والأدوار الأرضية قد تخصص لبعض الأغراض التجارية أو الحرفية مما يسبب ضوضاء في المنطقة.	التحليل الوصفي للمنطقة



النمط العمراني وحالة المباني	الملك الصالح (حي شرق)	المنطقة
	تقع منطقة الملك الصالح في حي شرق مدينة المنصورة، وتبلغ مساحتها ٧٠٠٠ متر مربع.	الموقع والمساحة
	يبلغ عدد السكان في منطقة الملك الصالح ٤٢٩ نسمة، وعدد الأسر يبلغ ٨٤ أسرة، أما عدد الوحدات السكنية فيبلغ ١٠٢٣ وحدة سكنية.	الإحصاءات الديموجرافية
	تم توصيل مياه الشرب إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة والصرف الصحي تم توصيله إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة والكهرباء تم توصيلها كذلك إلى ٦٠% من المباني بالمنطقة، وفيما يتعلق بالطرق فقد تم تمهيد ٦٥% منها بالمنطقة.	البنية الأساسية
	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤ م، والنمط العمراني لمنطقة الملك الصالح هو في الغالب النمط الشريطي يتخلله جيوب من الأراضي الزراعية مما يؤكد على أن كل المناطق العشوائية في مدينة المنصورة وغيرها من المدن المصرية مقامة على أراضي زراعية، والمنطقة بها عدد كبير من الوحدات السكنية الشاغرة لمالكي هذه الوحدات السكنية، والمنطقة تعاني من نقص الخدمات والمرافق والتلوث البيئي الناتج من إلقاء السكان بالمخلفات في الشوارع.	التحليل الوصفي للمنطقة
	حوض أولاد أبو طه (حي غرب)	المنطقة
	يقع حوض أولاد أبو طه في حي غرب ويحده من الشمال مساكن العبور ومن الجنوب شارع عبد السلام عارف وتبلغ مساحة حوض أولاد أبو طه ١٢٥٠٠٠ متر مربع.	الموقع والمساحة
	يبلغ عدد السكان في حوض أولاد أبو طه ٢٤٠٣ نسمة، وعدد الوحدات السكنية يبلغ ٢١٨٣ وحدة سكنية، وعدد الأسر يبلغ ٦١٢ أسرة.	الإحصاءات الديموجرافية
	تم توصيل مياه الشرب إلى ٩٣% من المباني بحوض أولاد أبو طه، والصرف الصحي إلى ٧٥% من المباني، والكهرباء إلى ٥٢% من المباني، أما الطرق فقد تم تمهيد ٥٠% منها بحوض أولاد أبو طه.	البنية الأساسية
	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٤، وهي من المناطق العشوائية قديمة النشأة في مدينة المنصورة حيث بدأت في التعدي على الأراضي الزراعية في أوائل الثمانيات ولذلك فإن بها متخللات زراعية حتى الآن، والمنطقة تعاني من النقص في المرافق والخدمات خصوصاً الكهرباء والطرق التي مازالت تحتاج إلى عناية أكثر، والاستعمال العام للمباني هو للسكنى وقد يخصص الدور الأرضي أحياناً لبعض الأغراض التجارية أو الحرفية مما يسبب حدوث الضوضاء بالمنطقة، فضلاً عن التلوث البيئي الناتج من إلقاء السكان بالمخلفات في الشوارع.	التحليل الوصفي للمنطقة



المنطقة	حوض الزرقة والثمانية (حي غرب)	النمط العمراني وحالة المباني
الموقع والمساحة	يقع حوض الزرقة والثمانية ابتداء من امتداد شارع جيهان، حيث يحده من الغرب شارع احمد ماهر، ويبلغ مساحة الحوض ٢١٠٠٠٠ متر مربع.	
الإحصاءات الديموجرافية	يبلغ عدد السكان في حوض الزرقة والثمانية ٧٢٨٤ نسمة، وعدد الوحدات السكنية به ٤٢٣٨ وحدة سكنية، وعدد الأسر ٨٤٤ أسرة.	
البنية الأساسية	تم توصيل مياه الشرب إلى ٨٤% من المباني بالمنطقة، والرصف الصحي إلى ٨٥% من المباني في المنطقة، والكهرباء إلى ٦٥% من المباني بالمنطقة، أما الطرق فقد تم تمهيد ٤٠% منها بالمنطقة.	
التحليل الوصفي للمنطقة	تم اعتماد المنطقة عام ١٩٩٧ م ، ويلاحظ ان النمط العمراني في حوض الزرقة والثمانية هو في الغالب النمط الشريطي أو المنتظم ، والمنطقة مازالت بحاجة الى استكمال المرافق والخدمات والطرق تحتاج الى تدعيم أكثر، واستعملا المباني بشكل عام هو للسكنى والدور الأرضي منها يستخدم لبعض الأغراض التجارية أو الحرفية مما يسبب ضوضاء في المنطقة، كما أن الشوارع غير نظيفة بسبب إلقاء السكان بالمخلفات في الشوارع مما يحدث التلوث البيئي والذي يضر بالصحة الأدمية.	

مصدر البيانات : رئاسة حي شرق المنصورة - رئاسة حي غرب المنصورة  
الإدارة الهندسية : بيانات المساحة  
الإدارة الصحية : بيانات عدد السكان وعدد الأسر.  
الضرائب العقارية : بيانات عدد الوحدات السكنية.

إلى ٢١٠٠٠٠ متر مربع (٥٠ فدان) كما في حوض الزرقة و الثمانية بحي غرب.  
■ الكثافة السكانية : ترتفع الكثافة السكانية في بعض المناطق ( الروضة - حي شرق) إلى أكثر من ٤٠٠٠ شخص/ فدان أما الكثافات السكانية المنخفضة ( خلف البناء- حي شرق) فتعود إلى وجود الكثير من الوحدات السكنية الشاغرة بغرض الاستثمار أو بغرض الاحتياج المستقبلي لمالكي هذه الوحدات.  
■ الأنماط العمرانية : النمط العمراني السائد هو النمط الشريطي أو الطولي الذي يتميز بسرعة النمو والامتداد ، أما النمط العمراني الغير منتظم فيظهر وسط العمران بالقرب من الأحياء السكنية القائمة ويتميز بالتكوين العضوي التلقائي المتماسك الذي يحتوي على

٢- ٣ - ٣ : نتائج التحليل الوصفي للمناطق العشوائية

من خلال التحليل الوصفي للمناطق العشوائية بمدينة المنصورة يمكن رصد النتائج التالية:

- الموقع : تقع معظم المناطق العشوائية على أطراف المدينة في الأراضي الزراعية فيما عدا القليل الذي يقع داخل الكتلة العمرانية، وهذا يدل على أن المناطق العشوائية تستنزف الأراضي الزراعية التي هي المصدر الرئيسي لإنتاج الغذاء لأهل الريف والحضر على السواء.
- المساحة: تتراوح مساحات المناطق العشوائية فيما بين ٧٠٠٠ متر مربع (حوالي ١,٦٧ فدان) كما في منطقة الملك الصالح بحي شرق

- المرافق والخدمات: تعاني المناطق العشوائية من النقص الحاد في المرافق فنجد في بعض المناطق أن مياه الشرب قد تم توصيلها فقط إلى ٤٥% من المباني (حوض خله البحري)، وأن الصرف الصحي قد تم توصيله فقط إلى ٣٠% من المباني (حوض القلع فوقاني- حوض الشياخة) وأن الكهرباء قد تم توصيلها إلى ٤٥% فقط المباني (حوض خلة البحري) كما تعاني تلك المناطق العشوائية أيضا من النقص الحاد في الخدمات التعليمية والصحية والثقافية وخدمة النقل والمواصلات والنظافة.
- المناطق الخضراء والمفتوحة: تفتقر المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة إلى وجود المناطق الخضراء والمقترحة للترفيه ولعب الأطفال، ويكون البديل لذلك هو الشوارع الضيقة الغير نظيفة المتواجدة في تلك المناطق.
- المستوى المعيشي: مستويات الدخل في المناطق العشوائية متدنية للغاية، وترتفع في هذه المناطق نسبة عمالة الأطفال والمرأة المعيلة ونسبة الفقر بشكل عام، والمحصلة هي تدنى المستوى المعيشي للسكان في هذه المناطق.

- ٣: الحلول المقترحة لتطوير المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة
- بعد أن تم رصد المناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة وتم عمل التحليل الوصفي لها وبعد التعرف على أهم مشكلات تلك المناطق والمستنتجة من خلال هذا التحليل الوصفي، يتناول البحث الحلول المقترحة لتطوير تلك المناطق والتي تشمل الآتى:
- وقف المزيد من التعدي على الأراضي الزراعية.
  - الارتقاء بالمناطق السكنية القائمة.

- ١-٣: وقف المزيد من التعدي على الأراضي الزراعية:
- لإيقاف المزيد من التعدي على الأراضي الزراعية يُقترح الآتى:
- الالتزام بالحيز العمراني المعتمد للمدينة وعدم التعدي على الأراضي الزراعية، واتخاذ كل الخطوات الصارمة لذلك، ويمكن إزالة بعض

شبكة طرق ذات عروض ضيقة مقللة النهايات أحيانا.

- تقسيم الأراضي: يتم تقسيم الأراضي بمعرفة أصحابها دون الاستعانة بمختصين ودون مراعاة اشتراطات قوانين تقسيم الأراضي، فنجد أن مساحات قطع الأراضي في تلك المناطق العشوائية تكون متباينة وتتراوح ما بين ٦٠ متر مربع إلى ٢٥٠ متر مربع أحيانا، ويأخذ البلوك السكنى أشكالا مربعة أو مستطيلة أو غير منتظمة في بعض الأحيان، ويصل طول البلوك السكنى أحيانا إلى ٧ أمثال عرضه وفي أحيان أخرى إلى ١٠ أمثال عرضه.
- الشوارع: تختلف عروض الشوارع وأشكالها وحالاتها من منطقة لأخرى، ولكن الشوارع عموما في تلك المناطق العشوائية تتميز بالضيق وأنها غير ممهدة، ومنها ما هو مغلق النهايات الأمر الذي يصعب مرور السيارات وعربات الإسعاف والمطافئ، كما أن معظم الشوارع تحتاج إلى رصف وإلى إزالة المخلفات الملقاة فيها والناجمة من بعض الورش الحرفية ومن إلقاء السكان بها.
- حالات المباني: كثير من المباني السكنية المقامة حديثا في المناطق العشوائية على الأراضي الزراعية مستواها مقبول من الناحية الإنشائية، ولكنها من الناحية المعمارية غالبا لا تكون مطابقة لشروط التهوية والإضاءة الطبيعية ودخول أشعة الشمس إليها، فضلا عن أن واجهاتها لا تكون مدروسة فتبدو غير جميلة وفي أحيان كثيرة تكون سينة الشكل، وهناك أيضا بعض المباني في بعض المناطق من المواد الإنشائية المؤقتة كالصفيح (عزبة الصفيح - حي شرق)، وحالات المباني في هذه المناطق سينة للغاية.
- استعمالات المباني: تستعمل المباني في هذه المناطق العشوائية عادة للسكنى وقد تستخدم الأدوار الأرضية فيها أحيانا لبعض الأغراض التجارية والأنشطة الحرفية والتي ينتج عنها تلوث ضوضائي وبيئي ناتج من إلقاء مخلفات الورش الحرفية وبعض المحلات التجارية في شوارع تلك المناطق.



المرافق المعتمدة إدارياً والتي تم إمدادها ببعض المرافق من قبل.

- عمل برنامج لرفع مستوى الشوارع والمرات الداخلية من حيث الرصف والإنارة مع إعادة تخطيط لبعض الشوارع ذات العروض المتناهية الصغر (3-4 متر).
- إمكانية زيادة ارتفاع بعض المباني ذات الحالة الإنشائية الجيدة لاستيعاب جزء من الزيادة السكانية مع مراعاة الارتفاعات القصوى المسموح بها.
- يمكن إزالة بعض المباني ذات الحالة السيئة وإعادة بنائها لتوفير عدد أكبر من الوحدات السكنية وذلك في إطار المعدلات والمعايير التخطيطية والتصميمية، مما يسهم في حل مشكلة الإسكان وبالتالي الحد من النمو المتزايد لتلك المناطق العشوائية، كما يمكن أيضاً إزالة بعض المباني المتردية وذلك بهدف تحسين شبكة الطرق الداخلية أو توفير مناطق خدمية.
- دراسة الأراضي الفضاء المتواجدة بتلك المناطق بحيث لا تستخدم لتجميع القمامة، ولكن يمكن توظيفها للأنشطة الاجتماعية والثقافية والترفيهية.
- يتم توجيه السكان بتلك المناطق وتوعيتهم نحو ضرورة الاهتمام بتشطيب واجهات المباني بخامات اقتصادية وبشكل مناسب وذلك لجعل الصورة العامة لهذه المناطق مقبولة.
- ضرورة توفير خدمات تعليمية لتعليم الصغار ومحو أمية الكبار، ومن الضروري أيضاً توفير خدمات أمنية لكي يشعر السكان في تلك المناطق بالأمان من بعض المنحرفين والخارجين على القانون، كذلك يجب توفير خدمات صحية للارتفاع بالمستوى الصحي للسكان، وأيضاً يجب توفير وحدات إطفاء للحريق تحسباً لنشوب حرائق قد تندلع في هذه المناطق.

### 3-2-2: التنمية الاقتصادية

- العمل على إيجاد قاعدة اقتصادية في تلك المناطق، ويمكن تحقيق ذلك من خلال زيادة دور الصناعات الصغيرة والحرفية وإنشاء مجمعات صغيرة لها.

المباني القائمة في المناطق التي يراد الحفاظ عليها كأراضي زراعية وتم تحديدها في المخطط الاستراتيجي للمدينة.

- التصريح بالبناء في بعض مواقع الامتدادات العمرانية على الأراضي الزراعية والتي توجد على شكل جيوب متداخلة مع العمران ويصعب استمرار الزراعة فيها، مع وضع اشتراطات صارمة للبناء في هذه المواقع من حيث التخطيط والتنفيذ والكثافات وشبكات الطرق والمباني وذلك حتى يمكن تجنب العيوب المتأصلة في مناطق الامتداد العشوائي.
- منع تبوير الأراضي الزراعية تمهيداً للبناء عليها، ومعاينة كل من يقوم بذلك على اعتبار أن تبوير الأراضي الزراعية للبناء عليها قضية تمس الأمن القومي.
- الإزالة الفورية لأي مبنى بكامله يقام على الأراضي الزراعية، والتشديد على الأحياء بمنع إضافة أي مناطق عشوائية جديدة والتأكد من ذلك بصفة مستمرة ومحاسبة المسؤولين في الأحياء من التقاعس في تنفيذ ذلك، كما يمكن تشكيل لجنة من الوحدة المحلية المختصة ومركز الشرطة والمجلس الشعبي المحلي للتأكد من عدم ظهور أي عشوائيات جديدة.
- توفير مساكن اقتصادية للشباب والفتيات محدودة الدخل وذلك للمساهمة في حل أزمة الإسكان.

### 3-2: الارتقاء بالمناطق السكنية القائمة

يتضمن الارتقاء بالمناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة تنمية النواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية كالتالي:

#### 3-2-1: التنمية العمرانية

- يجب اعتماد المناطق القائمة والغير معتمدة من قبل الجهات الحكومية حتى يمكن إمدادها بالمرافق المطلوبة من مياه نقية للشرب وصرف صحي وكهرباء حيث أن هذه المناطق تعاني من افتقار هذه الخدمات، كما يجب وضع خطة مناسبة لاستكمال النقص في

■ ضرورة تواجد أماكن خضراء ومفتوحة ومنتزهات وأماكن لعب للأطفال في تلك المناطق بدلاً من استخدام الشوارع لهذا الغرض ، ويمكن تحقيق ذلك من خلال استغلال الأراضي الفضاء المتواجدة في تلك المناطق في تحقيق ذلك الغرض بدلاً من جعلها مكاناً لتجميع القمامة وبالتالي مصدراً لتلوث البيئة وانتشار الأمراض.

#### ٤- النتائج والتوصيات

يتناول البحث في هذا الجزء الأخير أهم النتائج التي تم التوصل إليها، وكذلك التوصيات المقترحة للارتقاء بالمناطق السكنية العشوائية في المدن الحضرية بشكل عام وبمدينة المنصورة بشكل خاص.

#### ٤-١ : النتائج:

تشمل النتائج التي تم التوصل إليها نتائج الدراسة النظرية ونتائج منطقة الدراسة كالتالي:

#### ٤-١-١ : نتائج الدراسة النظرية:

من خلال الدراسة النظرية أمكن التوصل إلى النتائج التالية:

■ أن السبب الرئيسي لنشأة المناطق السكنية العشوائية هو ضعف التنمية والاستثمارات الموجهة للمناطق الريفية مقارنة بالمناطق الحضرية، والذي أدى بدوره إلى هجرة أهل الريف إلى المناطق الحضرية بحثاً عن فرص عمل وحياة أفضل، ولما لم يجد هؤلاء السكان المهاجرون مساكناً تأويهم في تلك المدن الحضرية فذهبوا للبحث عنها في المناطق العشوائية وعلى أطراف المدن في الأراضي الزراعية.

■ أن معظم المناطق السكنية العشوائية تقام على أراضي زراعية مما يعمل على استنزاف مساحات شاسعة منها بالرغم من أنها المصدر الرئيسي لإنتاج الغذاء لأهل الريف والحضر على السواء.

■ المناطق السكنية العشوائية هي إسكان شعبي يخدم شريحة كبيرة من الفئات محدودة الدخل ، حاولت هذه الفئات أن تحل مشاكلها ( في عدم حصولها على مسكن ملائم) بنفسها بعيداً عن الإجراءات المعقدة وقوانين وتراخيص

■ رفع الكفاءة الاقتصادية لهذه الصناعات من خلال العمل على تحسين مستويات الأداء ورفع الإنتاجية لها.

■ عمل برامج توعوية للتعريف بالمشروعات الصغيرة والمتناهية الصغر.

■ عمل دورات تدريبية لتوفير العمالة الماهرة في مجال الصناعات الصغيرة والحرفية والصناعات البيئية.

■ مشاركة السكان في أعمال البناء والتشييد في تلك المناطق يحقق إكساب هؤلاء السكان مهنة أو حرفة يمكن أن توفر لهم فرصة عمل وبالتالي تزيد من دخلهم (هذا بجانب انتمائهم لمشروع الارتقاء)، ولذلك يلزم تدريب هؤلاء السكان للقيام بهذه الأعمال من خلال مراكز تدريب مهنية تقام لهذا الغرض.

#### ٣-٢-٣ : التنمية الاجتماعية

■ ضرورة مشاركة السكان في أعمال الارتقاء بالرأي في سبل ووسائل الارتقاء وأولوياته، هذه المشاركة إنما تحقق انتماء السكان لمجتمعاتهم التي يعيشون فيها.

■ عمل جمعيات أهلية تدعمها وزارة الشؤون الاجتماعية، وتعمل هذه الجمعيات على دعم الأسر الفقيرة والمرأة المعيلة وتقديم مساعدات للسكان.

■ عمل مراكز لنشر الوعي الصحي والثقافي والبيئي في تلك المناطق .

■ إنشاء مراكز للشباب وعمل دورات تثقيفية لهم.

■ إنشاء مراكز لتنظيم الأسرة.

#### ٣-٢-٤ : التنمية البيئية

■ ضرورة العمل على زيادة الوعي البيئي للسكان وتعريفهم بأهمية نظافة البيئة والآثار السلبية لتلوثها وخصوصاً على الصحة الأدمية.

■ ضرورة زيادة خدمات جمع القمامة في تلك المناطق حتى لا يلجأ السكان بالقمامة في الشوارع والأماكن الفضاء.

■ ضرورة نقل الورش الحرفية المتواجدة في تلك المناطق في مجمعات خارج الأماكن السكنية، وذلك لتجنب التلوث الضوضائي والمخلفات الناتجة عنها.



بالمدينة في حين أن الإسكان الحكومي يمثل فقط حوالي ١,٨% من هذا الإجمالي.

- وجود العديد من الوحدات السكنية الشاغرة بالمناطق السكنية العشوائية بالمدينة تصل نسبتها إلى ما يزيد على ٧٠% من إجمالي عدد الوحدات بتلك المناطق ، هذه الوحدات الشاغرة أما بغرض الاستثمار أو بغرض الاحتياج المستقبلي لمالكي هذه الوحدات.
- تعاني المناطق السكنية العشوائية بالمدينة من النقص الحاد في المرافق والخدمات وسوء حالة شبكة الطرق الداخلية والتلوث البيئي بشكل عام، كما أن التصميمات المعمارية للمباني في تلك المناطق تفتقر غالباً إلى التهوية والإضاءة ، الطبيعية ودخول أشعة الشمس إليها ، كما أن واجهات تلك المباني سيئة للغاية.
- عدم فاعلية برامج تطوير المناطق السكنية العشوائية إنما يعود لضعف الكوادر وغياب الرؤى المتكاملة للتطوير ، وأيضا لغياب التنسيق بين الجهات المختلفة.
- تراجع أداء الإدارة المحلية وعدم قدرتها على مواكبة مشكلات النمو المتزايدة بالمدينة يرجع أيضا لعدم وجود كوادر مدربة وتقنيات حديثة.
- تراكم القمامة وبكميات كبيرة داخل المناطق السكنية العشوائية بالمدينة يرجع إلى عدم قدرة البرنامج الحالي لإدارة المخلفات الصلبة بالمدينة من استيعاب كافة أنحاء المدينة.

#### ٢-٤ : التوصيات

في سبيل تطوير المناطق السكنية العشوائية بالمدن المصرية بشكل عام وفي مدينة المنصورة بمحافظة الدقهلية بشكل خاص فإنه يتم اقتراح التوصيات التالية:

#### ١-٢-٤ : توصيات عامة

- ضرورة العمل على التوسع في إنشاء المدن الجديدة وتنمية المناطق الصحراوية اعتماداً على الموارد والإمكانات المتواجدة بها، وذلك حتى يمكن الخروج من الوادي المزدهم العتيق وإعادة رسم الخريطة السكانية لمصر.
- ضرورة النظر في إعادة توزيع الاستثمارات والخدمات على مختلف أقاليم مصر مع

البناء في الوقت الذي عجزت فيه الحكومة عن توفير مساكن لهذه الفئات محدودة الدخل.

- تقتصر المناطق السكنية العشوائية غالباً على الفئات محدودة الدخل ، وأن الإهمال الشديد من قبل المسؤولين لتلك المناطق هو الذي أدى إلى تضخمها وصعوبة التعامل معها.
- تقوم هذه النوعية من الإسكان العشوائي بسد فجوة كبيرة من الاحتياجات المتزايدة من المساكن الاقتصادية والتي عجزت الدولة عن توفيرها، فأصبح هناك أعداد كبيرة من سكان الحضر يعيشون في مناطق عشوائية تحيط بالمدن الكبرى حيث تنتشر هذه المناطق العشوائية بسرعة كبيرة.
- تتسم المناطق السكنية العشوائية بالنقص الحاد في المرافق والخدمات وسوء حالة الطرق والتلوث البيئي بشكل عام.
- من أفضل الأساليب التي يمكن التعامل بها مع المناطق السكنية العشوائية هو الارتقاء الذي يشمل تحسن النواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية في تلك المناطق.

#### ٤ - ١ - ٢ : نتائج خاصة بمنطقة الدراسة

تم التوصل إلى النتائج الخاصة بالمناطق السكنية العشوائية بمدينة المنصورة كالتالي:

- أن عدم وجود ظهير صحراوي لمدينة المنصورة إنما يمثل أكبر التحديات التي تواجه خطط التنمية، وهو عامل مؤثر بشكل كبير في انتشار العشوائيات بالمدينة.
- أن غياب تطبيق التشريعات والقوانين الصارمة أدى إلى انتشار المناطق السكنية العشوائية بالمدينة، الأمر الذي أدى تآكل مساحات شاسعة من أراضيها الزراعية.
- أن انتشار العشوائيات بالمدينة أدى إلى وجود عدد كبير منها وصل إلى ١٩ منطقة عشوائية ١٤ منطقة في حي شرق (منها ١٣ منطقة معتمدة)، ١٥ منطقة في حي غرب (منها منطقتان معتمدتان) بمساحة إجمالية وصلت نسبتها إلى ٨% من إجمالي مساحة المدينة.
- من العوامل التي ساعدت أيضا على انتشار العشوائيات بمدينة المنصورة هو وجود عدد كبير من الوحدات الشاغرة بالمدينة ( للإيجار المرتفع أو للتخليك) تصل نسبتها إلى ٥١,٥% من إجمالي عدد الوحدات السكنية

بالإضافة إلى توسع الحكومة في إنشاء مشروعات خاصة بالإسكان المتوسط وفوق المتوسط والذي يلبي حاجات تلك الفئات.

- التوسع في إنشاء بنوك التمويل العقاري ومؤسسات الإقراض الحكومية وذلك لمساعدة الفئات محدودة الدخل على الحصول على تمويل بشروط ميسرة لإقامة مساكن لها.
- ضرورة مساهمة رجال الأعمال والجمعيات الأهلية والمنظمات الغير حكومية في مشروعات الارتقاء بالمناطق السكنية العشوائية.
- العمل على تحسين الحالة الأمنية ومكافحة وملاحقة الخارجين على القانون في المناطق السكنية العشوائية.

#### ٤-٢-٢: توصيات خاصة بمنطقة الدراسة

- ضرورة أن تهتم كل الجهات ذات الصلة بالمناطق السكنية العشوائية وذلك بتوفير المعلومات والبيانات الصحيحة، الأمر الذي يساعد في اتخاذ قرارات مبنية على أسس سليمة.
- يجب زيادة الاعتمادات المالية للإدارات المحلية حتى تتمكن من القيام بجميع خططها العمرانية.
- إعادة استخدام الفجوات العمرانية بالمدينة، واستخدام الأراضي الجديدة وزيادة ارتفاع بعض المباني المنخفضة الارتفاع والتي تسمح حالتها الإنشائية بذلك للحد من الامتدادات العمرانية العشوائية على الأراضي الزراعية.
- تشجيع إقامة الإسكان الاقتصادي والمتوسط بالمدينة مع إعفاء هذه النوعية من الإسكان من الضرائب.
- إعطاء أولوية للقيام بأعمال التطوير للمناطق السكنية العشوائية بالمدينة عن طريق عمل برامج للارتقاء بها والذي يشمل النواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.
- ضرورة العمل على إمداد جميع المناطق السكنية العشوائية بالمدينة بكافة أنواع المرافق، لأن إمداد مناطق دون أخرى بالمرافق يعمل على إثارة شكاوى السكان.
- ضرورة توفير الخدمات الضرورية التعليمية والصحية والثقافية والترفيهية والأمنية

الاهتمام بالمناطق الريفية، وذلك حتى يمكن تقليل الفجوة بين الريف والحضر، الأمر الذي يمكن أن يساعد في الحد من الهجرة إلى المدن الحضرية وبالتالي يساعد في عدم ظهور مناطق سكنية عشوائية جديدة.

- تشجيع الهجرة العكسية وذلك بإقامة مشروعات تنموية جاذبة للسكان في الأقاليم والمناطق الريفية والمدن المتوسطة الحجم وذلك لتخفيف الضغط عن المدن الحضرية الكبرى.
- ضرورة الاستفادة من الظهير الصحراوي في بعض المحافظات، حيث أن هناك ظهير صحراوي لعدد ١٦ محافظة يمكن توجيه جزء من الفائض السكاني إليه.
- العمل على استغلال الأراضي والموارد المتاحة الاستغلال الأمثل لتفادي تزايد ونمو المناطق السكنية العشوائية.
- ضرورة مراقبة مواقع الامتداد العشوائية للحد من حدوث أي امتدادات عشوائية جديدة، واتخاذ كل الخطوات الصارمة للحيلولة دون حدوث ذلك.
- ضرورة تنفيذ التشريعات القانونية الخاصة بحماية الأراضي الزراعية من الامتدادات العشوائية.
- إلغاء جميع الاستثناءات في تنفيذ القوانين وعدم تعطيل تنفيذها قبل انتخابات المجالس المحلية والتشريعية.
- تفعيل دور الرقابة البلدية في التشريعات الخاصة بالبناء بحيث تكون أكثر فاعلية في الحد من الاستمرار في إنشاء المباني المخالفة لأحكام التنظيم والتراخيص.
- كخطوة أولى نحو تطوير المناطق السكنية العشوائية يجب رصد جميع تلك المناطق على مستوى الجمهورية بكل دقة وواقعية، على أن يشتمل ذلك على كل البيانات ذات الصلة.
- تفعيل دور الهيئة العامة للتخطيط العمراني على أساس أنها الجهة المسنولة عن وضع المخططات الإستراتيجية للمدن والقرى على مستوى الجمهورية، وذلك حتى لا تتترك العمليات التخطيطية والتنموية للمدن والقرى حسب الاجتهادات الغير مدروسة.
- ضرورة العمل على توفير أراضي ومواد بناء تكوّن في مقدرة الفئات ذوى الدخل المحدود،



- و وحدات إطفاء للحريق بالمناطق السكنية العشوائية بالمدينة نظراً لافتقارها الشديد لهذه الخدمات.
- ضرورة مشاركة السكان بالمناطق السكنية العشوائية في عمليات الارتقاء وذلك لزيادة انتماهم لمجتمعهم من ناحية وتوفير فرص عمل لهم من ناحية أخرى.
- بناء كوادر فنية من السكان لتنفيذ عمليات البناء والتشطيب بتلك المناطق العشوائية بالجهود الذاتية، ويمكن تحقيق ذلك من خلال إنشاء مراكز تدريب مهنية تقام لها الغرض.
- ضرورة مساهمة رجال الأعمال بالمدينة وكذلك الجمعيات الأهلية والمنظمات الغير حكومية في مشروعات الارتقاء بالمناطق السكنية العشوائية بالمدينة.

### المراجع :-

١. أحمد خالد علام - محمد إبراهيم قشوة ، قوانين التخطيط العمراني وتنظيم المباني، مكتبة نهضة مصر، القاهرة ١٩٩٥ .
٢. أحمد خالد علام وآخرون ، مشكلة الإسكان في مصر ، دار نهضة مصر، يناير ٢٠٠٢ .
٣. أحمد خالد علام وآخرون، تجديد الأحياء ، مكتبة الأنجلو المصرية ، القاهرة ١٩٩٧ .
٤. الإدارة الصحية، رئاسة حي شرق المنصورة، بيانات عدد السكان والأسر، ٢٠٠٧ .
٥. الإدارة الصحية، رئاسة حي غرب المنصورة، بيانات عدد السكان والأسر، ٢٠٠٧ .
٦. الإدارة الهندسية (تخطيط ومتابعة)، رئاسة حي شرق المنصورة، ٢٠٠٧ .
٧. الإدارة الهندسية (تخطيط ومتابعة)، رئاسة حي غرب المنصورة، ٢٠٠٧ .
٨. الضرائب العقارية، رئاسة حي شرق المنصورة، بيانات عدد الوحدات السكنية، ٢٠٠٧ .
٩. الضرائب العقارية، رئاسة حي غرب المنصورة، بيانات عدد الوحدات السكنية، ٢٠٠٧ .
١٠. جيليلة القاضي، تحضر عشوائي أم نسق جديد من التخطيط في مدن العالم النامي، المؤتمر السنوي الأول لتخطيط المدن والأقاليم، النمو العشوائي حول التجمعات السكنية في مصر، جمعية المهندسين المصرية، القاهرة ١٩٨٦ .
١١. الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت ٢٠٠٦ .
١٢. حازم إبراهيم، تطوير المناطق السكنية القديمة، عالم البناء، العدد ٢٦، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ١٩٨٢ .
١٣. رشا أحمد رياض، النمو العمراني العشوائي في مدينة المنصورة - المشاكل واتجاهات الحل، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة المنصورة ٢٠٠٨ .
١٤. شاهدان أحمد شبكة، الاتجاهات المعاصرة لذوي الدخل المنخفض، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة ١٩٨٤ .
١٥. ماجد محمد المهدي، النمو العشوائي وأساليب معالجته وتطبيق ذلك على القاهرة الكبرى، رسالة دكتوراة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٩٣ .
١٦. محافظة الدقهلية، مركز اتخاذ ودعم القرار، المناطق العشوائية في مدينة المنصورة، ٢٠٠٧ .
١٧. مدحت عبد المجيد الشالى - نانلة فريد طولان، الإسكان العشوائي أحد المظاهر السلبية لنمو القاهرة الكبرى، المؤتمر الثاني لجامعة الأزهر، ٢١ - ٢٤ ديسمبر ١٩٩١ .
١٨. مديرية الإسكان والمرافق بمحافظة الدقهلية، المرافق في المناطق العشوائية بمدينة المنصورة .
١٩. ممدوح الولي، سكان العشش والعشوائيات، الخريطة الإسكانية للمحافظات، نقابة المهندسين ١٩٩٣ .
٢٠. نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة - تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة عين شمس، ١٩٩٣ .
٢١. وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني - المخطط الاستراتيجي لمدينة المنصورة ٢٠٠٧ .
٢٢. وزارة الدولة للمجمعات العمرانية الجديدة، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، المخطط العام لمدينتي المنصورة وطلخا، سبتمبر ١٩٩٤ - ٢٠١٢ .