"نحو نموذج فكرى جديد للتعامل مع النمو العمرانى غير الرسمى "

ا.م.د محمد شحاته درويش – كلية التخطيط العمرانى –جامعة القاهرة

ملخص :

ظهرت مناطق النموالعمرانى غير الرسمى لاستيعاب زيادة الطلب على اسكان المهاجرين الجدد للمدن وظل التوسع الأفقى له داخل المدن القائمة يتم على حساب الأراضى الزراعية و الفضاء والمتخللة داخل الكتلة السكنية، وعلى الرغم من تنظيم عمليات التعامل مع هذه الأراضى بالقوانين ارقام-٥٢ لسنة١٩٤٠ و٣ لسنة١٩٨٣ و١١٩لسنة ٢٠٠٨ - والتى تنص على ضرورة تقسيم هذه الأراضى وتزويدها بالمرافق على نفقة ملاكها، واعتماد مشروعات التقسيم من السلطة المختصة وذلك قبل الترخيص بإقامة مبان على أى جزء من هذه الأرض. فمنذ عام ١٩٤٠ بعد صدور قانون التقسيم- ولتراخى الجهات المختصة بالتنظيم فى الأحياء ومجالس المدن- يقومون ملاك هذه الأراضى بالتعامل معها بالبيع أوالبناء بدون الحصول على ترخيص أوتقسيمها دون اعتماد من السلطة المختصة وبالمخالفة للقانون، وللحد من الاثار المترتبة على هذه الاوضاع وضعت الدولة منذ العام ٢٠٠٢ برامج تخطيطية وتنفيذية لمواجهة النمو العمرانى غير الرسمى و تطوير مناطقه بحلول عام ٢٠٢٥- مثل مشروع تحزيم العشوائيات- وتهدف هذه البرامج الي توفير عشرات الفرص الاستثمارية في تنمية تلك المناطق والاعتماد على شراكة القطاع غير الحكومى في تطويرها والمساهمة في تحمل تكلفة التطوير مع تطبيق مبدأ استعادة التكلفة في تنفيذ مشروعات التطوير لضمان استدامتها و للتشجيع على المشاركة ، وتم ذلك فى بعض المشروعات بتقديم التسهيلات والحوافز تمثلت في الحصول على نسب من الأراضي المتميزة لاستغلالها استثمارياً فضلاً عن وضع الضوابط العمرانية اللازمة للتوسع الراسى لها مما يسمح بتكثيف البناء عليها .

وتكتسب الدراسة الحالية اهميتها في إنها تتناول موضوعاً يرتبط بالمشاركة فى الادارة الحضرية للمدن والمساهمة فى توفير الخدمات الاساسية وتحسين البيئة العمرانية باساليب غير تقليدية تتمثل فى محاولة صياغة نموذج لمدخل (اقتصادي –عمرانى) يتمثل فى الشراكة كآلية لتفعيل دور القطاع غير الحكومى في مواجهة النمو العمرانى غير الرسمى و تطوير مناطقه وكمدخل يساعد الاجهزة المحلية فى مواجهة تلك الظاهرة فى اطار سعيها نحو توفير الاسكان والخدمات لسكانها وقد تساعد نتائج مثل هذه الدراسة في وضع برامج وسياسات التعامل مع العشوائيات وتفادي المزيد من ظهورها.

ويهدف هذا البحث إلي طرح نموذج لمدخل (اقتصادي - عمراني) للتعامل مع النمو العمرانى غير الرسمى من خلال المبادئ الاتية :

- الشراكة : بين المؤسسات غير الحكومية من جهة والادارة المحلية فى مواجهة النمو العمرانى غير الرسمى.
- المساهمة: فى حل مشكلة اسكان فئات الدخل المحدود والمتوسط..
- التمكين : للسكان فى اطار اقتصادى يراعى الموائمة بين تكلفة التطوير وعائد التنمية

كما يسعى البحث إلي ترجمة هذا النموذج الي إستراتيجية شاملة تكون أساسا لمشروع قومي تنموي للتعامل مع بعض مناطق النمو العمرانى غير الرسمى ووقف نموها كما يسعى الى الحد من ظهور مناطق جديدة من خلال اهداف النموذج المقترح والتى يسعى إلي :

- توفير الأراضي لعمليات التنمية العمرانية،
- تحقيق كفاءة استخدام الأرض كمورد محلي ،
- الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة بتنظيم استعمالات الأراضي ،
- المساهمة في تحقق أهداف خطط التنمية المحلية و القومية من خلال تحسين البيئة العمرانية،
- تشجيع التدفقات الاستثمارية لتنمية الأراضي المحلية تبعاً للمتغيرات المحلية و الاقليمية،
- التوفيق بين العروض المنافسة لاستغلال الأراضي وبين الابعاد الاجتماعية و الاقتصادية للتنمية الحضرية.

و يعتمد منهج البحث علي مجموعة من الخطوات والمراحل البحثية التالية:-

أولا : فهم المشكلة من خلال التعريف بالنشأة والتطوروالقضايا الرئيسية لها.

ثانيا : إطار التعامل من خلال : رصد آليات وقف ظهور مناطق النمو غير الرسمى

ثالثا : عرض المداخل المطروحة (الرسمية ، الأكاديمية و تجارب حول العالم)

رابعا : النموذج المقترح : ويعتمد علي مجموعة من المبادئ مثل :- التعامل في أطار مبادئ الاستثماروالشراكة الموائمة للأطر الاجتماعية والاقتصادية والبدائل الممكنة لاقتصاديات التنمية المكانية والعقارية.