



## مساكن لائقة

( نظرة خاطفة على الحق في السكن في مصر )

مارس ٢٠٢١

تحرير

أبو طالب فتوح

وحدة البحوث والدراسات بملتقى الحوار

برج ١٠١ ، امتداد الامل أوتوستراد المعادي ، الدور الثاني شقة ٢٤، القاهرة.



## المقدمة

أولاً: سياسة الدولة لمواجهة مشكلة العشوائيات.

- العشوائيات (النشأة والمفهوم).
- الحق في السكن في المواثيق الدولية والدستور المصري.
- سياسة الدولة لمواجهة مشكلة العشوائيات وتنميتها.
- التحديات والمعوقات والمشكلات لتنمية المناطق العشوائية.
- استراتيجيات وسياسات صندوق تطوير العشوائيات.

ثانياً: مشروعات تطوير العشوائيات .

- مشروعات تطوير المناطق غير الامنة .
- مشروعات المناطق غير المخططة .
- مشروعات تطوير الأسواق والمواقف العشوائية .

الخاتمة .

النتائج والتوصيات .

قائمة المراجع .

## المقدمة

تعد ظاهرة العشوائيات من أكثر القضايا خطورةً نظراً لما لها من انعكاسات اجتماعية واقتصادية وسياسية خطيرة خاصة، وأصبح تطويرها مطلباً ضرورياً ، يدل على أهمية المورد البشري كأساس لعملية التنمية، وقد أوضحت دراسة تابعة للهيئة العامة للتخطيط العمراني وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي توصلت إلى أن محافظة القاهرة تحتوي على حوالي % 36 من سكان المناطق العشوائية، وتسعى الدولة للقضاء على العشوائيات وتسكين أهاليها في مساكن بديلة راقية وأدمية .وكانت وزارة الإسكان قدرت خطة تطوير المناطق العشوائية بنحو ٢,٣٩٦ مليار جنيه، منها مناطق غير آمنة وأخرى غير مخططة وأسواق عشوائية، وتم تطوير ٢٩٨ منطقة غير آمنة حتى الآن تضم ٩,١٦٥ ألف وحدة سكنية، ويجرى تطوير ٥٩ منطقة تضم ٣٩,٤٨ ألف وحدة سكنية.

وخلال الأونة الأخيرة تعمل الدولة على تطوير المناطق العشوائية وتحسين المستوى الاجتماعي للمواطن، وأكدت الدولة منذ عام ٢٠١٤ على ضرورة تطوير العشوائيات من خلال مخطط تنمية المناطق العشوائية، وأعطى الرئيس إشارة البدء في ١٤ مايو ٢٠١٦ لعدد من المشروعات لإزالة العشوائيات وتوطين سكانها في مساكن جديدة تليق بهم كمواطنين مصريين، وتم البدء في تطوير المناطق العشوائية في مختلف المحافظات، ويوجد ٣٥١ منطقة عشوائية غير آمنة تحتاج أكثر من ١٧ مليار جنيه لتطويرها.

واستطاعت الحكومة خلال الفترة الماضية، بعد توجيهات الرئيس، بالتعامل مع عدد من الملفات الشائكة الخاصة بتلك الظاهرة والتي من شأنها تحقيق العدالة الاجتماعية للمواطن المصري.

## العشوائيات (النشأة والمفهوم)

ظهرت مشكلة العشوائيات في العالم مع قيام الثورة الصناعية في أوروبا، وقد أدى النمو الحضري المتسارع الذي شهدته معظم الدول النامية وخاصة الدول العربية خلال النصف الثاني من القرن العشرين إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية وديموجرافية وأمنية وغيرها، ومن إفرازات ذلك النمو الحضري المتسارع ظهور العشوائيات حول أطراف المدن.

وتعد العشوائيات في مصر قضية أمن قومي ومواجهتها مسؤولية قومية على الجهد الجماعي المنظم والمتكامل بين الوزارات والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية والقطاع الخاص والمواطنين بشكل عام ، وقد بدأت ظاهرة الإسكان غير المشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموجرافية والظروف الطبيعية، ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للزوح نحو المدن والعواصم للإقامة على أطرافها، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني. وعادة ما تشيد المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون في شكل أكواخ متفرقة، وذات أزقة ضيقة يصعب تحرك المركبات داخلها. وغالباً ما تفتقر مناطق السكن العشوائي للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي وإصحاح البيئة والخدمات الأمنية وغيرها من الخدمات الأساسية .

لقد أثبتت الدراسات أن أكثر من ( ١٢٢١ ) منطقة عشوائية في ( ٢٤ ) محافظة على التراب المصري يسكنها شعب تشير التقديرات إلى أن تعدادها قد يصل إلى ( ١٥٥ ) مليون شخص أي بنسبة تقترب من ( ٢٠ % ) من إجمالي سكان مصر ، محرومين من أساسيات الحياة في أدنى متطلباتها وهي تجل واضح العشوائية الفرد والمجتمع والسلطة اجتمعت كلها لتحويل مناطق كاملة إلى مجرد هوامش على الأطراف لكنها أيضا بؤر توتر دائمة وقنابل موقوتة توشك على الانفجار فمعظم سكان هذه المناطق هم ممن هاجروا من المناطق الريفية بحثا عن حياة اعتقدوا أنها أفضل ، أو ممن لفظتهم المدن الكبرى خارجها بعد أن ضاقت بهم السبل وسدت أبواب الحياة الكريمة في وجوههم ، فانتشروا في الضواحي يبنون بعشوائية وفيها عاشوا وتعايشوا ، وبسبب الفقر وعدم وجود فرص العمل الملائمة نشأت هذه المناطق السكنية دون ترخيص وتخطيط حكومي أو تخطيط عمراني بجوار المناطق الراقية يشكل خطر في ظل عدم إنشاء المرافق السكنية كالمياه والصرف الصحي والكهرباء .

تعد ظاهرة النمو العشوائي للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية الدول النامية ، وهي مشكلة عمرانية ولكن لا يمكن فصلها عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية لمجتمع ما . فقد أدت الزيادة السكانية السريعة مع علم توفير الإسكان بالأسعار المناسبة لذوي الدخل المنخفض إلى تكديس مكاني شديد في الأحياء الشعبية والمناطق الفضاء داخل المدن وكذلك المناطق المتطرفة خارجها.

تكثر التجمعات العشوائية في مصر في المدن الكبرى وحولها وغالبا ما تقام خارج كردون المدينة على تقسيمات أراضي غير معتمدة وغير مخططة عمرانيا ، فهي خارجة تماما عن سلطة الدولة وعن الإحصاءات الرسمية ، كما إنها غالبا ما تقام بدون

تراخيص بناء ومسكنها غير مستوفاة للشروط الصحية ولا تطابق قوانين المباني ، ومما يزيد من مشاكل هذه المناطق أن البناء يتم على مواقع غير مدرجة في خطط الدولة ، فهي تفتقر للمرافق والخدمات الأساسية للسكان.

تحيط المناطق العشوائية بالقاهرة الكبرى وخاصة على الأراضي الزراعية المحيطة بها في الشمال والغرب والجنوب ، وأيضا على الأراضي الصحراوية في الشرق كما في منطقة " منشأة ناصر حالة الدراسة " ، كما تتركز في أقصى الجنوب حول المناطق الصناعية ، أيضا توجد بالأراضي الفضاء داخل الكتلة السكنية بالمدينة

### تعريف العشوائيات

التعريف الرسمي: ويقصد به التعريف الذي تستند عليه أجهزة الدولة في وضع سياسات للتعامل مع ظاهرة العشوائيات والتخطيط لبرامج التطوير الحضري.

يعرفها مجلس الشورى المصرى (بأنها: تجمعات نشأت في غيبة التخطيط العام وخروجاً عن القانون وتعدياً على أملاك الدولة، وبالتالي تكون مناطق محرومة من كافة أنواع المرافق والخدمات الأساسية مثل: المياه، والكهرباء، ونقطة الشرطة، والوحدات الصحية، والمدارس والمواصلات. ونتيجة لحرمان السكان من الحد الأدنى اللازم للمعيشة تنتشر بينهم الأمراض المتوطنة، ويتفشى الجهل، وتسود الأمية، وتنتشر جميع أنواع الجريمة، وتتوطن بها الفئات الخارجة على القانون، وبذلك تصبح مصدراً للعنف والإرهاب.

وفي منتصف عام ٢٠٠٦ قامت وزارة التنمية المحلية بمبادرة مهمة بالتعاون مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائى حيث عقدت ورشة عمل تم فيها التوصل إلى تعريف موحد متفق عليه وهو:

المناطق العشوائية هي كل ما تم إنشاؤه بالجهود الذاتية، سواء مبان من دور أو أكثر أو عشش في غيبة من القانون ولم يتم تخطيطها عمرانياً، فهي مناطق أقيمت في أراض غير مخصصة للبناء كما وردت في المخططات العامة للمدن، وربما تكون حالة المبان جيدة، ولكن يمكن أن تكون غير آمنة بيئياً أو اجتماعياً وتفتقد إلى الخدمات والمرافق الأساسية.

ومن الوجهة القانونية فالمناطق العشوائية تضم كل المساكن التي أقيمت مخالفة لقوانين التنظيم المعمول بها، ويشمل ذلك القوانين العمرانية، والصحية، والفنية والسلامة العامة.

وقد أكد القانون ٣ لسنة ١٩٨٢ على سمتها غير المخططة وغير الخاضعة للتنظيم، ويشير هذا التعريف إلى عدة صور أساسية للعشوائيات هي: كل المباني، أو المنشآت الإسكانية التي تتم بغير ترخيص، والإسكان الذى يتم على أرض مغتصبة أو غير مملوكة لحائزها، والمباني الواقعة خارج كردون المدينة .

أما التعريف العمراني يربط بين مفهوم التدهور العمراني والمناطق السكنية المتردية والعشوائية بشكل مباشر، ومن أمثلة هذا النوع من التعريفات: السكن العشوائي ينشأ في البداية نشأة غير قانونية، ولا يدخل أصلاً ضمن إطار التخطيط الحضري المركزي، كما أن هذا النمط من السكن ينشأ بواسطة الجهود الذاتية، ويظل لفترة معينة مفتقراً إلى المرافق والخدمات الحضرية .

ويذهب التعريف الاقتصادي إلى أن العشوائيات هي قطاع غير رسمي خفي لا تدخل استثماراته في الثروة القومية، ولا يدخل الدخل المتحقق عنه في الناتج المحلي الإجمالي، كما أن العمالة الموظفة فيه لا تندرج في حجم القوى العاملة للدولة، ولا يتحقق عنه إيرادات ميزانية الدولة في شكل ضرائب مباشرة ودرجة مساهمته في الاقتصاد القومي لا تتناسب مع حجمه.

إذن يمكن القول بأن مناطق الإسكان العشوائي هي مناطق خارج الحيز السكاني المخطط من قبل الجهات المسؤولة، وقد تدخل بمرور الأيام ضمن الحيز السكاني، نتيجة لاتساع حدود المدينة، لتصبح جزءاً من المدينة نفسها، كما إن هذه المناطق السكنية لا تخضع للرقابة في طريقة البناء ولا شكله ولا طريقة تنفيذه، هذا إلى جانب إنها مناطق غير مرخص فيها البناء، وتتنوع فيها أشكال البناء المختلفة ومواد البناء المستخدمة. كما إنها أرض تقع خارج الكتلة السكنية وتقام عليها مساكن دون تخطيط، وبذلك تكون هذه المساكن غير مستوفاة للشروط وخاصة الصحية، وغير متطابقة مع قوانين المباني، وتوفير المرافق.

### ساعدت مجموعة من العوامل على نمو وانتشار الإسكان العشوائي يمكن ذكرها كمايلي:

تعود مشكلة ظهور الإسكان العشوائي إلى بدايات القرن العشرين بحيث جاء ذلك مواكباً لظاهرة التوسع العمراني السريع للمدن وإعادة التعمير بعد الحرب العالمية الثانية. ومع تركز الخدمات والمصالح الحكومية في المدن الرئيسية وظهور العديد من الصناعات الحديثة أدى ذلك إلى بداية حالة الزحف الهادئ لظاهرة الهجرة الداخلية من خلال الزواج من الريف إلى الحضر سعياً وراء الحصول على فرص عمل؛ وبالتالي سعى الوافدون من الريف إلى الحصول على مساكن تتناسب مع مواردهم الضئيلة. فلجأوا إلى أطراف ووسط المدن لإقامة تجمعات لتكتلات سكنية عشوائية وبالتالي افتقدت هذه المناطق للخدمات والمرافق الأساسية.

لذلك فهناك عوامل خاصة بسياسات الدولة ذاتها تجاه قضية الإسكان بوجه عام، وتجاه إسكان محدودي الدخل، وسكان العشوائيات بصفة خاصة، وعوامل أخرى تعتبر نتاج مبادرات وحلول خاطئة من جانب الأفراد، لمواجهة مشكلة عدم توافر مسكن ومأوى لهم، وبالتالي يمكن تلخيص أسباب ظهور وتفاقم المناطق العشوائية في مصر بصفة عامة والقاهرة بصفة خاصة من خلال:

- الهجرة غير المنظمة وغير المخططة من الريف إلى الحضر، وقد ارتفعت معدلات الهجرة تحديداً بعد ثورة ١٩٢٥ بحثاً عن فرص العمل.

- الزيادة السكانية الهائلة، حيث أفادت دراسة أجرتها وزارة التخطيط إلى الحاجة إلى بناء ما يقرب من ٣ مليون وحدة بحلول عام ٢٠١٧ تماشياً مع الزيادة السكانية المتوقعة.
- الزحف العمراني على الأراضي الزراعية.
- مشاكل تتعلق بعدم فعالية القوانين المطبقة ومنها قصور التشريعات والقوانين المنظمة لتقسيم الأراضي، وعدم وجود آلية لرقابة تنفيذ القوانين.
- تمركز الخدمات والمصالح الحكومية في المدن الرئيسية وظهور العديد من الصناعات الحديثة.
- عدم استعداد المدن لاستقبال كل هذه الأعداد الوافدة من الريف.
- ارتفاع اسعار الأراضي والشقق السكنية.
- ضعف الاستثمارات الحكومية والقطاع الخاص في مجال الإسكان المنخفض التكاليف.

### الحق في السكن في المواثيق الدولية والدستور المصري

يعترف القانون الدولي لحقوق الإنسان بحق كل فرد في مستوى معيشي مناسب، بما في ذلك السكن اللائق. وبالرغم من المكانة المركزية لهذا الحق في النظام القانوني العالمي، فإن أزيد من مليار شخص لا يتمتعون بسكن لائق.

ويعيش الملايين في جميع أنحاء العالم في ظروف تهدد حياتهم أو صحتهم، في أحياء فقيرة أو مستوطنات غير رسمية شديدة الازدحام، أو في ظروف أخرى لا تراعي حقوقهم الإنسانية وكرامتهم.

وقد اعترف بالحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام ١٩٤٨، وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام ١٩٦٦

ومنذ ذلك الحين، اعترفت معاهدات دولية أخرى من معاهدات حقوق الإنسان أو أشارت إلى الحق في السكن اللائق أو بعض عناصره، مثل حماية بيت الشخص وخصوصيته .

أكدت لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية أن الحق في السكن اللائق لا ينبغي أن يفسر تفسيراً ضيقاً، بل ينبغي النظر إليه على أنه الحق في العيش في مكان ما بأمان وسلام وكرامة.

ولكي يكون السكن لائقاً، يجب أن يستوفي، في حده الأدنى، المعايير التالية:

أمن الحيازة: لا يكون السكن لائقاً إذا لم يكن قاطنوه يتمتعون بدرجة من أمن الحيازة تضمن لهم الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسري والمضايقات وغيرها من التهديدات

توافر الخدمات والتجهيزات والمرافق والبنية التحتية: لا يكون السكن لائقاً إذا كان قاطنوه يفتقرون إلى مياه الشرب الآمنة، أو الصرف الصحي الملائم، أو الطاقة للطهي، أو التدفئة، أو الإنارة، أو وسائل تخزين الأغذية، أو التخلص من النفايات. القدرة على تحمل التكاليف: لا يكون السكن لائقاً إذا كانت تكاليفه هتدد تمتع قاطنيه بحقوق الإنسان الأخرى أو تمس به. يتضمن الدستور المصري توفير الحياة الآمنة كحق لكل انسان، الحق في المسكن الملائم والأمن والصحي، وضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة.

اهتمت الحكومات والأنظمة المصرية بمشاريع الإسكان المدعم لمن تسميمهم بـ"محدودي الدخل" منذ خمسينيات القرن الماضي وحتى حكومة الرئيس عبد الفتاح السيسي ، تغيرت الأسماء، ما بين إسكان شعبي، وإسكان اقتصادي، وإسكان الشباب والمستقبل، وأخيراً، إسكان اجتماعي، كما حمل أحدهم اسم الرئيس المخلوع، حسني مبارك أنفقت الحكومة المليارات من الاستثمارات والدعم على هذه المشاريع، رغم بناء معظمها قبل نص الدستور المصري صراحةً على حق المواطنين في السكن، حيث كان أول دستور يحمل مثل هذا النص هو دستور 2012 ثم الدستور الحالي، دستو ٢٠١٤.

وحسب المادة رقم ٧٨ من دستو ٢٠١٤: كفل الدولة للمواطنين الحق في المسكن الملائم والأمن والصحي، بما يحفظ الكرامة الإنسانية ويحقق العدالة الاجتماعية، وتلتزم الدولة بوضع خطة وطنية للإسكان تراعى الخصوصية البيئية، و تكفل إسهام المبادرات الذاتية والتعاونية في تنفيذها، وتنظيم استخدام أراضي الدولة ومدنها بالمرافق الأساسية في إطار تخطيط عمراني شامل للمدن والقرى و استراتيجية لتوزيع السكان، بما يحقق الصالح العام وتحسين نوعية الحياة للمواطنين و يحفظ حقوق الأجيال القادمة، كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق، وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، كما تكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية محددة

### سياسة الدولة لمواجهة مشكلة العشوائيات وتنميتها .

تعد ظاهرة العشوائيات من أكثر القضايا خطورةً نظراً لما لها من انعكاسات اجتماعية واقتصادية وأمنية تهدد أمن واستقرار المجتمع، وأصبحت معالجتها مطلباً ملحاً يتطلب تضافر جميع الجهود للحد منها. فرغم أن تلك القضية ظلت خلال العقدين الأخيرين مكوناً أساسياً في الخطط التنموية للدولة وفي سياسات وبرامج الحكومات المتعاقبة، فإنها قد تفاقمت حتى وصلت إلى حالتها الراهنة بكل ما تحمله من مخاطر على استقرار المجتمع. وتكمن أهمية المشكلة في أن المناطق العشوائية يقطنها حوالي ربع سكان مصر. وهذه نسبة كبيرة إهمالها يمثل خطراً حقيقياً يجب مجابهته.

وتتباين الجهات الرسمية فيما تقره حول عدد المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية؛ ويرجع ذلك بشكل رئيس إلى عدم وجود تعريف موحد جامع مانع للمنطقة التي يطلق عليها صفة العشوائية، فقد وصل عدد العشوائيات في مصر إلى ١٠٣٤



منطقة وفقاً لتقارير مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار التابع لمجلس الوزراء، بينما رصد الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء وجود ٩٠٩ منطقة، وقدرها معهد التخطيط القومي بالقاهرة بـ ١١٠٩ منطقة.

لقد أعادت العشوائيات تشكيل شكل المدن المصرية وطابعها على مدى العقود القليلة الماضية، وسوف تستمر في القيام بذلك لسنوات قادمة، وقد تبنت الحكومة حتى الآن مجموعة من السياسات والقوانين التي تهدف لإبطاء نمو المجتمعات العشوائية أو وقفه، إلا أن نجاحها في تطوير المناطق العشوائية أو إزالتها اقتصر على مجتمعات بعينها فقط، ولم يتمكن من إبطاء معدل نموها.

وتقر المادة ٧٨ من الدستور المصري بوجود العشوائيات، وتطالب الحكومة المصرية أن تتخذ إجراءات لتحسين الأوضاع بها. "كما تلتزم الدولة بوضع خطة قومية شاملة لمواجهة مشكلة العشوائيات تشمل إعادة التخطيط وتوفير البنية الأساسية والمرافق وتحسين نوعية الحياة والصحة العامة، وتكفل توفير الموارد اللازمة للتنفيذ خلال مدة زمنية معينة".

في يونيو ٢٠١٤، قام الرئيس عبد الفتاح السيسي بإنشاء وزارة الدولة للتطوير الحضاري والعشوائيات، وهي الجهة التي ستتولى تنفيذ المادة سابقة الذكر من الدستور المصري، وفقاً للقرار الرئاسي رقم ١٢٥٢ لعام ٢٠١٤.

وفي هذا الإطار يجب الإشارة إلى أن الحكومة أعلنت عن مشروع الإسكان الإجتماعي ضمن إستكمال مخططات الدولة لتحقيق التنمية الشاملة بهدف الإرتقاء بمحدودي الدخل وإقامة تجمعات عمرانية جديدة توفر المسكن الصحي المناسب والبيئة الكريمة التي تتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية لكافة فئات المجتمع وينفذ على مدار خمسة أعوام فى كافة أنحاء الجمهورية، سواء داخل نطاق المحافظات أو فى نطاق مدن المجتمعات العمرانية الجديدة، ووفقاً لبيانات وزارة الإسكان يتوقع أن تكون مصر خالية من العشوائيات فى عام ٢٠٢٦.

كما تقوم الدولة بعمل برنامج التطوير على تغيير سلوك المواطنين وإعادة تأهيلهم خاصة الأطفال والسيدات من خلال توفير فرص للتدريب الحر في وتنمية المهارات لديهم مع توفير فرص العمل المناسبة لهم.

وخلال الأعوام الست الأخير أختلفت سياسة الدولة لمواجهة مشكلة العشوائيات أتخذت خلالها خطوات كبيرة وجريئة في مواجهة أزمة العشوائيات في سبيل القضاء عليها ، فوجود إرادة سياسية للتعامل مع العشوائيات والتي كانت غائبة على مدى سنوات طويلة ، ونجحت الدولة المصرية في رصد استراتيجيات واقعية طموحة تعمل على تنمية وتطوير المناطق العشوائية .

### التحديات والمعوقات والمشكلات لتنمية المناطق العشوائية.

يعد الوضع العشوائيات متدهوراً إلى حد كبير حسب التقرير الصادر من صندوق تطوير العشوائيات عام ٢٠١٢ ، حيث أكد التقرير على حاجة الصندوق إلى ١٣٠ مليار لتوصيل مياه الشرب والصرف الصحي وإنشاء مدارس لمختلف المراحل لكن الأزمة المالية التي تمر بها البلاد حالت دون ذلك.

تصف الدكتورة عزة كريم أستاذة علم الاجتماع بالمركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية المناطق العشوائية بأنها (قنبلة موقوتة) تشمل جميع الأنماط السلبية والمتدنية في المجتمع أخلاقياً واجتماعياً وهي النماذج المحرومة من الرعاية ومن حقوقها في المأكل والمشرب والسكن والتعليم والصحة.

وتشير التقديرات إلى أن أكثر من ١٥ مليون مواطناً مصرياً يسكنون المناطق العشوائية وذلك بنسبة ٢٥٪ من إجمالي سكان الجمهورية في عام ٢٠٠٧، ويبلغ عدد المناطق العشوائية نحو ١١٧١ منتشرة في محافظات مصر، وتعد محافظة القاهرة من أكثر المحافظات التي تنتشر بها العشوائيات و يقطنها حوالي ٦,١ مليون فرد بنسبة ٤١٪ من إجمالي سكان العشوائيات في مصر .

هناك مجموعة من التحديات والمعوقات والمشكلات الادارية والمالية التي تواجه الدولة لتنمية المناطق العشوائية ، وهي على سبيل المثال لا الحصر :-

أحد التحديات التي يواجهها الصندوق هي وضعه داخل الهرم الإداري الحكومي، فكما هو الحال بالنسبة للصندوق الاجتماعي للتنمية، يقع صندوق تطوير المناطق العشوائية تحت الإدارة المباشرة لرئيس الوزراء، مما يجعله يفتقر إلى الثقل الذي قد يعطيه له وجود وزير على رأسه. وفي سبيل تنفيذ مشروعاته، كان عليه أن يخوض صراعاً من أجل الحصول على الموارد المالية اللازمة لها ، كما أن عمله قد تعرض لتدخل من الحكومة، والآن فإن الصندوق تحت إشراف وزارة الدولة للتطوير الحضاري والعشوائيات، وهو أمر قد يعطيه قوة كان يفتقدها في السابق.

كبر التحديات التي تواجه تطوير العشوائيات في المستقبل فهو التمويل فلتحقيق أهداف المشروع يحتاج الصندوق مبلغاً يتراوح بين ١٤ إلى ١٧ مليار جنيه على مدار عامين، بينما ما خصص له هذا العام مليار ونصف المليار من وزارة المالية

يواجه الصندوق ايضاً مشكلة ندرة الأراضي داخل بعض المدن فالسياسة التي يتبعها الصندوق في إعادة تسكين أهالي العشوائيات هي إعادة التسكين في نفس الموقع أو في أقرب مكان منه.

لا يمكن ان ننقل السكان على بعد ٣٠ أو ٤٠ كيلو متر من مكان سكنهم القديم فهذه السياسة أثبتت فشلها عندما تم نقل أهالي الدويقة للسادس من أكتوبر، فقاموا ببيع الشقق والعودة إلى السكن أسفل الصخور ولذلك نواجه مشكلة ندرة الاراضى في بعض المحافظات.



إن منع البناء العشوائي، والحفاظ على ما تم إنجازه من مدن جديدة أحد التحديات التي تواجه الحكومة، ولحلها يعكف مجلس النواب على إعداد قانون البناء الجديد، وقانون التصالح على مخالفات البناء، بينما تتولى شرطة التعمير مسؤولية الحفاظ على المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة.

### استراتيجية وسياسات صندوق تطوير العشوائيات.

تم إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية بالقرار الجمهوري رقم ٣٠٥ لسنة ٢٠٠٨ ويتبع رئاسة مجلس الوزراء.

ويتمثل دور الصندوق في حصر المناطق العشوائية وتطويرها، وتنميتها، ووضع الخطة عمرانيا وإمدادها بالمرافق الأساسية اللازمة لتخطيطها، مياه وصرف صحي وكهرباء، ويباشر الصندوق اختصاصه بالتنسيق مع الوزارات والجهات المعنية ووحدات الإدارة المحلية، وعلى هذه الجهات إمداده بالمعلومات والخبرات والمساعدات اللازمة.

كما يقوم الصندوق سنوياً بمسح لكل المناطق العشوائية في البلاد ويحدد المناطق التي تفي بشروط معينة من جهة نقص الأمان أو التخطيط. وأي منطقة عشوائية يقرر الصندوق أنها غير آمنة أو مخططة تصبح موضوعاً لإجراءات تدخلية من جانبه. كل المناطق العشوائية الأخرى يترك أمرها للمحافظات.

وتلك المناطق غير الآمنة وغير المخططة يتم إعطاؤها درجة من ١ إلى ٤، بحيث تكون الدرجة ١ هي المناطق الأكثر خطورة على صحة السكان وسلامتهم، بينما تكون الدرجة ٤ هي الأقل خطورة.

هذا الترتيب الهرمي يسمح بوضع أولويات للتدخل من قبل الصندوق في المناطق العشوائية.

يقوم الصندوق أيضا بتنفيذ برامج اقتصادية واجتماعية تركز على صحة المرأة وفرص العمل للشباب ومحو الأمية بين الكبار وتقليل الإدمان، إلى جانب برامج للادخار والقروض وبناء المدارس.

ولكن الحكومة لا تقوم بإتاحة المعلومات للجمهور بسهولة حول أشكال التدخل المعينة أو البرامج التي تقوم بها. وليس من السهل أن يفهم المرء جوانب الاختلاف أو التكامل أو التداخل بين تلك البرامج وغيرها من البرامج الحكومية، أو التي تتم تحت رعاية دولية. مثلاً، بعض برامج صندوق تطوير المناطق العشوائية تتداخل مع تلك التي يقدمها الصندوق الاجتماعي للتنمية، والأخير هو جهة حكومية (يمولها البنك الدولي) ويترأسها رئيس الوزراء، وتسعى إلى التقليل من البطالة والفقير. يركز الصندوق الاجتماعي للتنمية أساساً على المشروعات الصغيرة والمتوسطة، ولكن نطاق عمله واسع، حيث يتولى مشروعات تتصل بالصحة والتعليم والتدريب وتنمية المجتمعات والبنية التحتية والخدمات البيئية وغيرها.

ولعل أبرز استراتيجيات وسياسات صندوق تطوير العشوائيات، هي تصنيف المناطق العشوائية لوضع الاجراءات اللازمة تجاهها:



المناطق الغير امنية "الكثافة حوالي ٢٠٠ شخص / فدان.

ارتفاع المباني ٢-١ دور.

لا توفر السكن الامن.

تتطلب تدخل حاسم فوري".

١٪ من الكتلة العمرانية بالمدن.

التكلفة التقديرية للتطوير ٣١ مليار جنيه.

المناطق الغير المخططة "الكثافة حوالي ٥٠٠ شخص / فدان".

ارتفاع المباني ٢-١٤ دور.

توفر الحد الادني من السكن الامن.

تتطلب تنمية متوسطة وطويلة الاجل اجمالي المساحة ١٥٢ الف فدان علي مستوي مدن الجمهورية"

٣٧٪ من الكتلة العمرانية بالمدن.

التكلفة التقديرية للتطوير ٣١٨ مليار جنيه.

الأسواق العشوائية " تم حصر وتصنيف الأسواق العشوائية علي مستوي مدن الجمهورية وتحديد حجم الظاهرة مكانياً و يبلغ عدد الأسواق ١١٠٥ سوق باجمالي عدد وحدات تقديري ٣٠٦٣١٣ وحدة".

التكلفة التقديرية للتطوير ٤٤ مليار جنيه.

تصنيف المناطق غير الامنة:

درجة اولي: المناطق المعددة للحياة:

- المناطق المعرضة الي انزلاق الكتل الحجرية من الجبال،
- المناطق المعرضة للسول،
- المناطق المعرضة لحوادث السكة الحديد.

درجة ثانية: مناطق المسكن غير الملائم

- المباني المشيدة باستخدام مخالقات موارد البناء.

- المباني المتهدمة او المتصدعة.

درجة ثالثة: المناطق المهتدة للصحة

- تفتقد الى المياه النظيفة او الصرف الصحي المحسن.
- تقع تحت تأثير التلوث الصناعي الكثيف.
- نشأت تحت خطوط الكهرباء الهوائية.

درجة رابعة: المناطق التي تفتقد الحياة المستقرة

- المناطق علي أراضي الدولة، جهات مركزية، الأوقاف.

### مشروعات تطوير العشوائيات

تختلف أنواع المناطق العشوائية في مصر بين الإسكان غير الآمن، والإسكان العشوائي، والإسكان غير المخطط، وتضع الدولة خططا مختلفة لتطوير كل منطقة على حدة، وتعد منطقة منشية ناصر بالقاهرة إحدى أشهر المناطق العشوائية، والتي تتضمن جميع أنواع العشوائيات

ولا تقتصر مشروعات تطوير العشوائيات على البناء في نفس المنطقة أو تطويرها، حيث إن هناك بعض المناطق غير صالحة للسكن، وتصنف باعتبارها مناطق غير آمنة، ووفقا لإحصائية أصدرها الجهاز المركزي للتعبئة والإحصاء عام ٢٠١٦، فإن عدد المناطق العشوائية غير الآمنة كان يقدر بـ ٣٥١ منطقة، ربما تعد منطقة (الدويقة) أشهرها إعلاميا، في أعقاب حادث سقوط صخرة الدويقة الشهر عام ٢٠٠٨.

### مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة.

بدأ المرحلة الأولى لتطوير العشوائيات بالتعامل مع ٣٥١ منطقة غير آمنة على مستوى الجمهورية وهي المناطق التي تم تصنيفها على أنها مهتدة للحياة والخطرة مثل وجود مسكن في مخرج سيل أو اسفل صخور أو بالقرب من أبراج الضغط العالي أو على خطوط السكك الحديدية

و تنقسم المناطق غير الآمنة إلى أربع درجات؛ الأولى وهي المناطق التي تهدد حياة الإنسان، والمعرضة للانزلاقات الجبلية أو السيول أو حوادث السكة الحديد، والثانية مناطق السكن غير الملائم، وهي المساكن التي تم بناؤها باستخدام مخلفات البناء أو تم بناؤها على أراضي دفن القمامة أو المناطق ذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة، وثالثها المناطق التي تهدد الصحة العامة نتيجة افتقاد المنطقة للمياه النظيفة والصرف الصحي المحسن أو المناطق التي تقع تحت تأثير التلوث الصناعي أو المناطق التي

نشأت تحت خطوط الكهرباء الهوائية، وآخر هذه الدرجات الرابعة وهى المناطق التى يفتقد قاطنوها للحيازة المستقرة، وهى المناطق الموجودة على أراضى الدولة، وأراضى الجهات المركزية، وأراضى الأوقاف.

تبنت وزارة الإسكان وصندوق تطوير العشوائيات والتي تهدف إلى سرعة التعامل مع المناطق الخطرة والمهدد لحياة السكان وقامت الحكومات المتتالية بتخصيص الموارد المالية لبناء مساكن بديلة، وتم تخصيص ٢٠٠ مليون جنيه من صندوق "تحيا مصر" لدعم صندوق تطوير العشوائيات من أجل مشروع بناء وتطوير ٢٠ ألف وحدة سكنية بالمناطق العشوائية الأكثر فقراً، بدأ المشروع بالمرحلة الأولى والثانية فى يناير ٢٠١٥ وتم الإنتهاء منهما فى زمن قياسي، وقد افتتحت المرحلة الأولى والثانية من مشروع "حى الأسمرات" فى مدينة "تحيا مصر" بالمقطم التى تضم ما يقرب الـ ١١ الف وحدة سكنية بتكلفة إجمالية بلغت مليار ونصف المليار جنيه ، لتفريغ عشوائيات "منشية ناصر" و"الدويقة"، لحماية سكان تلك المناطق الخطرة وانتشال نحو ٨ ملايين مواطن يعيشون حياة غير آدمية وفى أماكن غير صالحة للسكن لوقوعها فى مناطق تحت الجبال أو فوق هضبة أو بجوار السكك الحديدية .

#### مشروع روضة السيدة

بدء المشروع فى عام ٢٠١٧، وتعد من أخطر المناطق العشوائية المهددة للحياة بمصر، إذ كانت المنطقة عبارة عن عشش مقامة أعلى تبة ترابية، مما يهدد حياة سكانها، وتضمنت عملية التطوير، إزالة الأحياء العشوائية القديمة، وإقامة مناطق سكنية آدمية، وتضمن المشروع إقامة ٨١٦ وحدة سكنية جديدة و١٩٨ وحدة تجارية يجمعهم ١٦ عمارة مكونة من أرضى و٥ أدوار بتكلفة ٣٣٠ مليون جنيه، على ٧ أفدنة تم تخطيطهم ليكون بها ممشى سياحي وأماكن لانتظار السيارات وأقل شارع عرضه ١٢ متراً.

وتضمن المشروع إقامة ٨١٦ وحدة سكنية جديدة و١٩٨ وحدة تجارية يجمعهم ١٦ عمارة مكونة من أرضى و٥ أدوار بتكلفة ٣٣٠ مليون جنيه، على ٧ أفدنة تم تخطيطهم ليكون بها ممشى سياحي وأماكن لانتظار السيارات وأقل شارع عرضه ١٢ متراً.

قام مشروع روضة السيدة، بمنطقة "تل العقارب" سابقاً بجي السيدة زينب، فى القاهرة، على مساحة ٧ أفدنة ونصف، لإنقاذ سكان العشش التي كانت مقامة على هذا المكان، بعد إزالة التل، وذلك ضمن خطة تطوير العشوائيات، وتعد منطقة تل العقارب بجي السيدة زينب، من المناطق العشوائية غير الأمانة بخطورة من الدرجة الثانية ، ويبلغ عدد سكانها حوالي ٣٥٠٠ نسمة تقريبا ، وظلت طوال السنوات الماضية خارج حسابات المسؤولين، الغالبية كانت تكتفى بالإشارة إلى أنها منطقة عشوائية جاري تطويرها، حتى قرر الرئيس عبد الفتاح السيسي، وأصدر توجيهات واضحة وصارمة للجهات والوزارات المعنية باتخاذ اللازم وإيجاد حلول حقيقية لها، سرعان ما تمت ترجمته على أرض الواقع.

وفرت الدولة عدة بدائل وخيارات قبل إخلاء السكان بعد إقناع السكان بخروجهم من المنطقة لتطويرها ، وعرضت عليهم عدة بدائل لحين انتهاء التطوير ، ونجحت الدولة فى إنتهاء عملية التطوير للمنطقة وتسليم الوحدات فى منتصف ٢٠١٧ م .

## مشروع أهالينا

تواصل الحكومة المصرية العمل على تنفيذ خطة تطوير المناطق العشوائية، والتي تشكل أحد التحديات الكبيرة في مجال الإسكان والعقارات، فإلى جانب إنشاء مجتمعات عمرانية جديدة، أو إسكان اجتماعي، أو مدن جديدة، تعمل الحكومة المصرية على تطوير المساكن القائمة بالفعل في مناطق صنف بعضها على أنها مناطق شديدة الخطورة لا تصلح للسكن، وتأمل الحكومة أن تستطيع القضاء على العشوائيات بحلول عام ٢٠٣٠.

يجري الانتهاء من مشروع "أهالينا" المقام بنطاق حي السلام كأحد مشروعات لتطوير المناطق العشوائية، وتوفير سبل الحياة الكريمة لقاطنيها ورفع المستوى المعيشي لهم وهو أحد المشروعات الجديدة التي تقيمها محافظة القاهرة لتطوير المناطق العشوائية بالتعاون مع ، بالتعاون مع رجال الاعمال والمنطقة المركزية العسكرية على مساحة ١١ فدان تضم ٢٥ عمارة سكنية مكونة من ١٢ دور بالإضافة الى مول تجاري ومساحات خضراء .

في الوقت نفسه، وفي ظل الاهتمام بالقضاء على المناطق الخطرة ، نجد أن هناك ٦٢ ألف وحدة سكنية تم تنفيذها بالقاهرة.

## منطقة عزبة العسال

ويعد برنامج تطوير منطقة عزبة العسال نموذجاً لذلك، حيث تعد منطقة عزبة العسال من أقدم المناطق العشوائية بالقاهرة وتمتد على مساحة ٤٠ فدان وعلى بعد حوالي ٣٠٠ م من ميدان السكة الحديد. وقد تمثلت جهود محافظة القاهرة لتطويرها عام ٢٠١٣ في قيام شركة سوديك للتنمية العقارية بأمر من محافظة القاهرة منذ عامين بتطوير عزبة العسال بحي شبرا، وتم الانتهاء من أعمال التطوير وبلغت تكلفتها حوالي ٣ مليون جنيه شملت تجديد ١٥ عقاراً بحارة عبد الدايم، بعضها تم هدمه وإعادة بنائه مرة أخرى واستفاد من المرحلة الأولى أكثر من ٧٨ أسرة مع إعادة تجديد أكثر من ٦٠ دورة مياه لأهالي المنطقة لم تكن متوافرة من قبل.

## عين الصيرة وسور مجرى العيون

تنفذ محافظة القاهرة مخطط تطوير منطقة عين الصيرة، كجزء ضمن مخطط تطوير منطقة الفسطاط لإعادتها مرة أخرى كمناطق جذب سياحي وإعادة الواجهة الحضارية للمنطقة، حيث من المقرر أن يتم إنشاء مطاعم وكافتريات تطل على بحيرة عين الصيرة والجاري تديشها وتطهيرها من المخلفات، وإنشاء ممشى سياحي بطول البحيرة ومسرح مكشوف يطل عليها، وفندق بالقرب منها وبمحيط متحف الحضارات، بالإضافة إلى إنشاء ٦ كباري وعدد من الطرق لخدمة المنطقة وربطها بالطرق الرئيسية.

وتسلمت الهيئة الهندسية بالتنسيق مع وزارة الري بحيرة عين الصيرة ويتم إنشاء ممشى سياحي بكامل محيط البحيرة، كما سيتم تطهيرها، بالإضافة إلى إنشاء عدد من المطاعم وكافتيريات حيث سيتم إنشاء "مرسى للقوارب بالبحيرة ومسرح مكشوف ونافورة وأماكن انتظار سيارات، كما تم اقتراح بناء فندق بالمنطقة" وذلك على مساحة ٢٦٥ ألف متر مربع "٦٣ فداناً".  
ويعد مشروع تطوير منطقة بحيرة عين الصيرة وسور مجرى العيون، جزء من مخطط ضخم لتطوير منطقة الفسطاط بمصر القديمة، لإعادتها مرة أخرى كمنطقة جذب سياحي وإعادة الواجهة الحضارية للمنطقة.

### نقل سكان عزبة الصفيح إلى المحروسة

لسنوات طويلة عاش سكان "عزبة الصفيح" الواقعة في شمال القاهرة بحي "روض الفرج" وسط الإهمال واللامبالاة من قبل المسؤولين، تلك المنطقة التي تعد إحدى أقدم عشوائيات العاصمة وأشدها خطراً لما تضمه من عدد كبير من المنازل ذات الخطورة العالية.

وضعت محافظة القاهرة خطتها لنقل أهالي "عزبة الصفيح" إلى مدينة "المحروسة" التي افتتح الرئيس السيسي الجزء الأول منها نهاية العام الماضي، بتصميم معماري وهندسي يضاهي أفضل المدن السكنية، لتكون مدينة آمنة ترتقي بأهالي المناطق العشوائية.

### منطقة إسطنبول عنتر

بدأت بشائر الأمل في حياة أفضل تدب من جديد في نفوس أهالي "إسطنبول عنتر" بشارع الهجانة التابع لحي مصر القديمة، بعدما تم الإعلان عن هدم المناطق الخطرة في إسطنبول عنتر وإعادة تسكين قاطنيها بمساكن الأسمرات في المقطم، وذلك في إطار خطة الحي لإخلاء مناطق الخطورة الداهمة وغير الآمنة من السكان، حفاظاً على أرواحهم.

### قلعة الكباش

بعد معاناة شهداء أهالي قلعة الكباش من ضيق الطرقات إلى المباني المتآكلة المنهارة، ضمنت الدولة حياة كريمة لأهالي تلك المنطقة إذ عملت على إزالة كل الأماكن العشوائية بالمنطقة وتحويلها، إلى مدينة جديدة على الطراز الإسلامي، لتخدم المنطقة لما فيها من تراث عريق لا بد من المحافظة عليه، بالإضافة إلى نقل سكانها إلى منطقة الأسمرات.

لقد قدمت الدولة المصرية على مدار ست سنوات كاملة تطوير شامل للمناطق العشوائية مستندة إلى وعي من القيادة السياسية، وإنجاز عمراني وحضاري لم يسبق له مثيل طيلة قرن من الزمان.



## مشروعات المناطق غير المخططة .

بدأت الحكومة المصرية ممثلة في صندوق تطوير العشوائيات خلال العام الجاري ٢٠٢٠ العمل على تطوير ورفع كفاءة المرافق في المناطق العشوائية غير المخططة التي تشكل نحو ٤٠٪ من مساحة العمران في مصر، وتم تخصيص ميزانية للمشروع المقرر استمراره على مدار ١٠ سنوات تقدر بنحو ٣٥٠ مليار جنيه مصر، معتمداً على دراسته بشكل كامل بعد صنع نماذج لكيفية التطوير قبل بدء التنفيذ الفعلي، إذ تم تطوير ٥٧ منطقة كنموذج لتطوير المناطق غير المخططة في كل من محافظات القاهرة والجيزة والمنيا والبحر الأحمر.

وكانت أولى المناطق العشوائية التي تم تطويرها مشروع نهضة المحروسة، وحي الأسمرات، وتطوير منطقة ماسبيرو، وبشاير الخير والإسكندرية، حيث تم افتتاح مشروع بشاير الخير ١ في الإسكندرية في شهر ديسمبر عام ٢٠١٦، والذي أقيم على مساحه ١٢ ونص فدان لخدمة عشرة آلاف مواطن وهو عبارة عن ١٧ عمارة سكنية.

### حي الأسمرات

مشروع الأسمرات هو مشروع سكنى متكامل يوفر ١٩ الف وحدة ويضم العديد من الخدمات ويتم حالياً إنشاء مخبز، كما يوجد مشروع آخر في حي السلام وهو تجمع عمرانى سكنى متكامل يضم نحو ١٥ الف وحدة وبه منطقة تجارية ومنطقة حرفية بسيطة وبه حديقة كبيرة تمتد على ٥٠ فدانا

في عام ٢٠١٦ افتتح الرئيس السيسي، المرحلتين الأولى والثانية من مشروع الأسمرات الإسكاني بحي المقطم، حيث شهدت محافظة القاهرة في السنوات القليلة الماضية طفرة هائلة في ملف تطوير المناطق العشوائية والتي تبناها الدولة بشكل عام في كل المحافظات، وظهرت مدينة الأسمرات بمراحلها الثلاث، أول وأهم وأكبر المشاريع لتطوير العشوائيات والتي استوعبت أكثر من ١٥ ألف أسرة حتى الآن.

تم إنشاء ٣ مراحل بمدينة الأسمرات على مساحة ١٨٥ فدان تقريبا والتي تم الانتهاء منها بالكامل وتم تسكين المرحلتين الأولى والثانية، وجرى التسكين في المرحلة الثالثة التي تم الانتهاء منها أيضا، بإجمالي ١٨٤٢٠ وحدة سكنية لكل المشروع.

ويجب الإشارة أن مشروع البناء بمنطقة الأسمرات بالمقطم يتكون من ثلاث مراحل وقد تم إنشاء المرحلة الأولى على مساحة ٦٥ فدانا تشمل ٦٢٥٨ وحدة سكنية بتكلفة ٨٥٠ مليون جنيه، وتشمل المرحلة الثانية ٤٧٢٢ وحدة سكنية، تحمل صندوق تحيا مصر تكاليف إنشائها كاملة بقيمة تبلغ حوالى ٧٠٠ مليون جنيه، ويضم المشروع مدارس للتعليم الأساسى ووحدات علاجية وملاعب رياضية، ونقطة للشرطة وأخرى للإسعاف، ومكتباً للبريد، فضلاً عن أسواق حضارية لتوفير احتياجات المواطنين بشكل كامل. وتم ربط المنطقة السكنية الجديدة بحي المقطم بمجموعة من المحاور الرئيسية من خلال شبكة طرق لسهولة الانتقال منها وإليها.



وبالنسبة للمرحلة الثالثة فقد تم الموافقة على المخطط العام للموقع، حيث تقام على مساحة ٦٢ فدان، بإجمالي عدد وحدات ٧٤٤٠ وحدة (أرضي + ٩ ادوار متكررة) بتكلفة متوقعة ٩٥٠ مليون جنيه قابلة للزيادة إلى جانب مدرسة ثانوية للتعليم الصناعي، وعدد من الملاعب المفتوحة، والحدائق، وسوق تجارى، وساحات انتظار للسيارات.

#### مثلث ماسبيرو

التحدي الأعظم لم يعد الميزانية بل الناس، فعلى مدار ٤٠ عاما فشلت محاولات تطوير منطقة مثلث ماسبيرو في القاهرة، بسبب السكان، لكننا تمكنا مؤخرا من وضع حل لهذه المشكلة، عبر التفاوض مع الأهالي وتنفيذ رغباتهم، حتى أن الدولة دفعت تعويضات للملاك تعادل سعر السوق، وبالفعل تم إخلاء المنطقة وهدم المباني العشوائية بها، تمهيدا لتنفيذ مشروع التطوير

#### مشروع المحروسة

يقع في حي النهضة بمدينة السلام على مساحة ٦٠ فدان تم افتتاح المرحلة الأولى ٣٢٢٩ وحدة بالإضافة إلى ٨٤ محلا ومنفذ بيع و٣٩ وحدة إدارية ومسجد وحضانة.

#### بشاير الخير

وفي ديسمبر ٢٠١٨ افتتح الرئيس السيسي مشروع بشاير الخير ٢ بالإسكندرية، بمنطقة "غيط العنب"، غرب الإسكندرية، لاستقبال مئات الأسر من المناطق العشوائية في ١٨٦٩ وحدة سكنية جديدة، بتكلفة تقرب نحو ٦٢٥ مليون جنيه، وتم تسليم ١٦٣٢ وحدة سكنية خلال المرحلة الأولى، وتضمنت المرحلة الثانية إنشاء ١٨ بلوگا وعمارة فردية، بإجمالي ٣٧ عمارة، تشمل ١٨٦٩ وحدة سكنية، بمساحة ١٠٠ متر مربع لكل شقة.

#### مشروعات تطوير الأسواق والمواقف العشوائية.

أن الأسواق العشوائية هي مناطق البيع غير المنظمة، مثل سوق "التونسي"، مشيرا إلى أن البديل هو إنشاء سوق آخر منظم، كما حدث في سوق التونسي الذي كانت كلفته حوالي ٢٩٨ مليون جنيه.

وقامت الحكومة رسم خريطة قومية على مستوى الدولة كلها، بمعايير دولية مناسبة للظروف المناسبة، لتحديد ما هو السوق العشوائي، والمناطق غير الآمنة، ويتم حصر كل شيء من قبل لجان موجودة على الأرض.

يقوم الصندوق يقوم خلال الأونة الأخيرة بإنشاء أسواق نظامية بدلا من العشوائية، ونقل البائعين الذين يتم حصرهم إليه، مشيرا إلى جاهزية الأسواق الجديدة بكل وسائل الحماية كتوافر إنذار الحرائق، والمراقبة عن طريق الكاميرات.

أن رؤية وزارة التنمية المحلية في تطوير وتنظيم الأسواق العشوائية تضمن ٤ حقوق، حق البائع، وحق المشتري، وحق الدولة، وحق القاطن بالمنطقة التي بها السوق، حيث تقوم الدولة بتوفير المكان المناسب لإنشاء سوق تجاري يتواءم مع حالات التطوير والتجديد القائمة لتطوير الريف والعشوائيات، مع استمرارية الرقابة علي جودة وسعر المنتجات والبضائع المباعة.

أن الدولة بدأت بالفعل في نقل بعض الأسواق العشوائية من أماكنها إلي أخرى بديلة واسعة بعيدة إلي حد ما عن الأماكن السكنية لحل مشكلة التكدس المروري المعروف في أماكن الأسواق العشوائية، مشيراً إلي أن نقل الورش الصناعية والحرفية إلي أماكن صناعية بعيدة عن التجمعات السكنية مهم لحل مشكلة الازدحام وأيضاً من الناحية الصحية.

ومن الواضح أن خطة التطوير القائمة الآن من إنشاء طرق وكباري وتطوير للقري ورفع كفاءة الطرق القديمة سيسهل من عملية الانتقال إلي الأسواق بعد تطويرها ونقلها لأماكن مخصصة لشراء احتياجاتي بعيداً عن الازدحام مع ضمان لجودة المشتريات.

ومن المعروف أن الأسواق النظامية الجديدة تسهل عملية الشراء للمستهلكين، وتمنع تجارة الحيوانات بداخلها، حفاظاً على صحة المواطنين ومنع انتشار الأمراض التي تنتقل من الحيوان إلي الإنسان.

كما أن الصندوق قام برصد الوحدات غير الأمنة وغير المخططة والأسواق العشوائية، عن طريق تشكيل خريطة معلومات طبوغرافية لمحافظة الجمهورية، تولت مهمتها لجان ميدانية وحددت المناطق والوحدات العشوائية.

تعمل محافظة القاهرة على خطتها لتطوير الأسواق العشوائية خاصة المتواجدة بمحيط المواقف لإنهاء التكدسات المرورية.

وفي هذا السياق تعمل المحافظة على سوق عبود والتي تنضم للمشروع القومي للعاصمة لإقامة اسواق حضارية والقضاء على ظاهرة الباعة الجائلين ، حيث يتم تطوير سوق عبود من خلال منحة الاتحاد الأوروبي الموكله للوكالة الفرنسية و تتكون السوق من ١٤٦ باكية ، ويشمل المخطط تطوير ورفع كفاءة الشوارع المحيطة بالسوق من رصف وانارة وتشجير.

جدير بالذكر أن محافظة القاهرة ، افتتحت بالتنسيق مع صندوق تطوير العشوائيات، سوق التونسي، الذي شرعت في بنائه منذ عامين، لاستيعاب ٥ أسواق عشوائية أسفل كوبري التونسي، وكان عبارة عن عشش وبوص وأعمدة خشب، جاري إزالتها، وتضم أنشطة مختلفة من أثاث وأدوات صحية وألوميتال وخردوات وأدوات مكتبية وخلافه، حيث كان السوق يحوي "من الأبرة للصاروخ" حتى تجارة الحيوانات.

تم إقامة ٥ مباني كمرحلة أولى يتم أما المرحلة الثانية تقام على كامل مساحة محطة المناولة المجاورة للسوق الجديد و يضم سوق للخردة ومواقف سيارات .

ويتم تزويد السوق الجديد بكافة الخدمات من دورات مياه وكافيتريات تخدم الباعة والمتبردين عليه ، كما سيتم إقامة نقطة شرطة تخدم السوق والمنطقة المحيطة و نقطة إطفاء وإدارة للتشغيل والصيانة ونشر كاميرات مراقبة.

ويستقبل السوق الجديد السيارات التي تنقل بضائع الباعة الذين تم تسليمهم المحال تباعا، وفي انتظارهم فريق من المتابعة الميدانية بأحياء الخليفة والمقطم ومصر القديمة والبساتين.

أما سوق الزاوية الحمراء الجديد فتتكون من دورين ويضم على عدد ٢٠٩ باكية، الذي يضم الطابق الأرضي ٩٩ باكية سيكون النشاط خضروات وفاكهة وأسماك وطيور، أما الطابق الأول بعد الأرضي يشمل ١١٠ باكية تعمل في البقالة الجافة والعلافة. إن رؤية الوزارة تتمثل في إعداد مخطط تفصيلي لتلك الأسواق يتضمن (لاند اسكيب) مناسب مع مراعاة اشتراطات الحماية المدنية وذلك بهدف الحد من ظاهرة الاسواق العشوائية خاصة التي تعوق الحركة المرورية وتحرك المواطنين واقتراح أماكن لإنشاء أسواق بديلة قريبة منها وتخطيطها بصورة مناسبة وبما يضمن توفير منافذ للسلع متاحة لكافة المواطنين مع طرح تنفيذها وإدارتها بمعرفة القطاع الخاص، مشيراً إلى توفير الخدمات الامنية المناسبة بالاسواق وتحديث خطط التدخل مع وحدات الحماية المدنية في حالة حدوث حرائق.

أن تنظيم الأسواق وتطويرها يساعد علي جلب حق الدولة عن طريق دفع رسوم الإيجار ورسوم الكهرباء ورسوم المياه، ودفع الضرائب أو رسوم المحليات، موضحاً أن كل هذا يعمل علي تعظيم موارد الدولة والمحافظات ولا سيما تعظيم موارد المحليات، مؤكداً أن الأسواق التجارية تعظم دخل المحافظات مع أنها لا تعد من موارد الدولة، وأنها بمثابة موارد خارجية عن حصة المحافظة من موازنة الدولة.

من جهة أخرى أكد وزير التنمية المحلية، على اهتمام الدولة بتطوير وتحديث منظومة المواقف وأماكن انتظار السيارات بالمحافظات، للارتقاء بمستوى الخدمة المقدمة للمواطن، وتحقيق السيولة المرورية والحد من ظاهرة التكدس، بالإضافة إلى تحقيق التكامل بين المنظومة وباقي وسائل نقل الركاب.

تم تكليف المحافظات بعدد من التكاليف بشأن المواقف منها التصدي لظاهرة المواقف العشوائية، وتطوير وضيم بعض المواقف العشوائية وتحويلها إلى مواقف رسمية، وتنظيم بعض المواقف العشوائية التي لا تؤثر على حركة المرور، لحين اتخاذ اجراء بشأنها وتحصيل رسوم منها، وإزالة المواقف العشوائية التي تعوق حركة المرور ولا تصلح لإقامة مواقف عليها.

وتهدف المرحلة المقبلة إنشاء مواقف جديدة حال توفر مساحة مناسبة لها ولا تعوق حركة المرور، واتخاذ الإجراءات القانونية حيال المواقف العشوائية مع تشديد الحملات المرورية لضبط المخالفين، لافتاً إلى أنه تم تكليف المحافظات أيضاً بتوفير قطع أراضي لإقامة مواقف عليها خارج الكتلة السكنية، للحد من ظاهرة التكدس داخل المواقف، والتنسيق بين الإدارة العامة للمرور وإدارة المواقف بالمحافظة، لتوجيه المركبات لتفادي الازدحام المروري وتكدس المواطنين.

جدير بالذكر أن بعض المحافظات شهدت تشغيل ساحات انتظار مجهزة بكاميرات مراقبة وبوابات الدخول والخروج واستخدام الكروت الممغنطة وقواعد بيانات للسيارات لكل موقف، وجرّ التعميم بباقي المحافظات

أن الوزارة تقوم بالتنسيق مع المحافظات فيما يخص المواقف والساحات العشوائية حيث تم تطوير وتنظيم الآتي:

195 موقف وساحة رسمية منها ١٥٣ موقف و٤٢ ساحة، وتم إحلال وتجديد لـ ٧٤ موقف وساحة رسمية منها ٧٠ موقف و٤ ساحات، كما تم استبدال ٢٤ موقف وساحة عشوائية منها ١٧ موقف عشوائي، و٧ ساحة عشوائية، وتم تقنين ٣٩٧ موقف وساحة عشوائية منها ٥٥ موقف عشوائي و٣٤٢ ساحة عشوائية، وتم إزالة ٣٧ موقف وساحة عشوائية منها ١٠ مواقف عشوائية و٢٨ ساحة عشوائية.

تم إنشاء ٥٥ موقف وساحة جديدة بدلاً من المواقف والساحات العشوائية منها ٢٨ موقفًا، و٢٧ ساحة، وتم إنشاء مجمعات للمواقف بعدة محافظات لإستبدال المواقف العشوائية والحد من عدد سيارات الميكروباص التي تدخل المدينة (محافظة القاهرة، الجيزة، المنيا، بورسعيد)، كما تم إنشاء خطوط جديدة ببعض المحافظات لتوفير خدمات للمواطنين بأعداد سيارات مناسبة، بالإضافة إلي أنه تم تدبير بعض قطع الأراضي المناسبة ببعض المحافظات لإنشاء مواقف مجمعة خارج المدن، وتم تركيب وربط كاميرات بالميادين الرئيسية ببعض المحافظات لمتابعة الازدحام المرورى واتخاذ الإجراءات اللازمة.

كما تم التنسيق مع محافظة القاهرة، وهيئة الأوقاف المصرية وتم إعداد مخطط أولي لتطوير ثلاث اسواق عشوائية بمنطقة شرق القاهرة بمدينة نصر وهي أسواق ( المنهل – التبة - حكاية) يتضمن النموذج لهذه الاسواق – اسواق متعددة الطوابق تتضمن بدروم للسيارات.

تم أيضاً التنسيق مع هيئة الأوقاف المصرية ومحافظة القاهرة لنقل السوق الحالى بميدان المطرية وتم تحديد منطقة المسلة الجديدة كبديل يصلح لسوق نموذجي حيث تعاقدت محافظة القاهرة مع هيئة الأوقاف على تأجير عدد ٧٦٩ باكية بمساحة اجمالية (٤٩٥٥) متر مسطح، وبقيمة اجارية (٢٠٥٨٤٥) جنيه بزيادة ١٠٪ سنويا لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد على ان تتولى المحافظة التأجير للمستحقين مع اضافة مصاريف الادارة والصيانة والامن.

## الخاتمة

بلغ عدد المناطق العشوائية في محافظة القاهرة ٦٢ منطقة حتى عام ٢٠٠٨ وتراوحت أنواع هذه المناطق بين مناطق شديدة الخطورة يجب إزالتها وبلغ عددها ٩ مناطق، ومناطق صالحة للتطوير بلغ عددها ٥٣ منطقة. وقد تم حتى عام ٢٠٠٨ إدخال المرافق الأساسية والخدمات في (منطقة عرب و عزبة الوالدة، المعصرة، منشية ناصر تحديداً (الدويقة) وبعد ذلك توقف توصيل المرافق إلى المناطق العشوائية بعد صدور قرار من حكومة هشام قنديل بعدم توصيل المرافق لهم كما كان يحدث في السابق بقرار من حكومة أحمد نظيف.

عانت مصر على مدار عقود طويلة من العشوائيات، وشكل هذا الملف خطراً كبيراً على المجتمع، جراء عدم الالتزام بشروط الحيز العمراني، لتكون النتيجة هي افتقار وجود مجتمعات عمرانية آدمية يعيش فيها المواطنون، لتقرر الحكومة الحالية قبل بضع سنوات فتح هذا الملف والعمل على تطويره .

سنوات طويلة ساد القبح معظم مناطق العاصمة، جراء الانتشار المفزع للمناطق العشوائية غير المخططة، وهو ما دفع الدولة لتبني مشروعاً تنموياً جريئاً لتغيير وجه هذه المناطق وتحويلها إلى مناطق سكنية أدمية بحلول عام ٢٠٣٠، الأمر الذي غير النظرة من الإهمال إلى الاهتمام والاتجاه نحو التطوير، وإنشاء مشروعات الإسكان الاجتماعي، وتطوير المناطق غير الآمنة. تعتبر مشكلة المناطق العشوائية في مصر من أكثر القضايا إلحاحاً نظراً لابعادها الاجتماعية والأمنية التي تهدد أمن واستقرار المجتمع، وأصبحت معالجتها مطلباً يتطلب تضافر الجهود للحد منها.

وتعدياً على العشوائيات: هي تجمعات سكنية نشأت في غياب التخطيط العام وخروجاً عن القانون أملاك الدولة، وهي محرومة من كافة أنواع المرافق والخدمات الأساسية.

### استراتيجية تطوير العشوائيات وضعت الدولة ثلاث خطط لتطوير العشوائيات كالتالي:

أولاً: خطة قصيرة المدى من عام ٢٠١٦ حتى ٢٠١٨ للتعامل مع ٣٥١ منطقة غير آمنة يتم تطويرها والارتقاء بها وتحسين حياة سكانها وعددهم ٨٥٠ ألف نسمة.

ثانياً: خطة متوسطة المدى ٢٠١٦ حتى ٢٠٢١ لتطوير المناطق غيار المخططة، وتتضمن تطوير المرافق وتطوير الاسواق العشوائية.

ثالثاً: خطة طويلة المدى من ٢٠١٦ حتى ٢٠٢٦ تهدف إلى الحد من ظهور العشوائيات وضمان تنمية متواصلة في المناطق التي تم تطويرها.

### النتائج

- الإرادة السياسية هي المحرك الأساسي لصندوق تطوير العشوائيات في الوقت الحاضر.
- أن التطوير حالياً لا يتوقف فقط على انشاء مساكن بديلة للمواطنين، ولكنه أصبح مشروعاً سكنياً متكاملأ.
- منطقة مثلث ماسبيرو سيتم الانتهاء منها في ٢٠٢١ ولكن تم نقل كل المواطنين والسكان فيها لحين الانتهاء من التطوير وعودتهم.
- القضاء على العشوائيات والمناطق غير الآمنة وغير المخططة.
- مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة كلفت الدولة أكثر من ٦٠ مليار جنيه وان الدولة تتجه حالياً للمشروعات والمناطق غير المخططة والتي تبلغ مساحتها نحو ٤٠٪ من المساحة العمرانية في مصر.

## التوصيات

- حصر المناطق العشوائية في جميع أنحاء جمهورية مصر العربية.
- تصنيف المناطق العشوائية من خلال لجان فنية.
- وضع السياسات العامة لتطوير وتنمية المناطق غير الآمنة.
- الإشراف على وضع المخططات العمرانية للمناطق غير الآمنة.
- وضع خطة لتطوير المناطق العشوائية طبقاً للمخططات العمرانية مع إزالة المناطق غير الآمنة.
- وتم بالفعل إزالة منطقتين هما منشية ناصر وجزء من عزبة خير الله في إطار عمل صندوق تطوير العشوائيات.
- ضرورة وجود خطة زمنية شاملة لتطوير كافة المناطق العشوائية ترتبط بمخطط التنمية الاقتصادية والعمرانية حيث أن مجاء بمحور العدالة الاجتماعية بإستراتيجية التنمية المستدامة لمصر ٢٠٣٠، يقتصر على حل مشكلة المناطق الغير آمنة ولم يضع خطة واضحة لتطوير كافة المناطق العشوائية إذ أنه من الأهمية أن يكون هناك رؤية مستقبلية واضحة لمواجهة التمدد العشوائي المستمر والمعالجة الكاملة لحل المشكلة.
- العمل على تشكيل لجنة شعبية لكل منطقة عشوائية يتم اختيار أعضائها بالانتخاب وتحمل هذه اللجان مسئولية مناقشة مشاكل المنطقة وحث المواطنين على المشاركة بالجهود الذاتية لحلها، والتعاون مع جمعيات تنمية المجتمع في تطوير السلوك الإنساني للمقيمين بهذه المناطق.



## المراجع

١. سهير حواس ، احتياجات السكان ومدى تأثيرها على المشروعات السكنية القائمة ، رسالة ماجستير جامعة القاهرة ١٩٨٤.
٢. زينب راضي عباس البلداوي " المناطق العشوائية بين الواقع و الطموح – نحو بيئة حضرية مستدامة-حالة دراسية أم الورد " مجلة المخطط والتنمية – العدد ١٨ – ٢٠٠٨. ص٢٤
٣. ماهر أبو المعاطى على، الإتجاهات الحديثة في التنمية الشاملة- معالجة محلية ودولية وعالمية لقضايا التنمية، القاهرة: المكتب الجامعى الحديث، ٢٠١٢، ص ٢٢٧ .
٤. عثمان غنيم، التنمية المستدامة: فلسفتها واساليب تخطيطها وأدوات قياسها، القاهرة:مكتب الثقافة والعلوم، ٢٠٠٩، ص١٢.
٥. مصطفى كامل السيد، الإصلاح المؤسسى والتنمية في مصر، القاهرة:مركز شركاء التنمية للبحوث والإستشارات والتدريب، ٢٠٠٧، ص ٢٧ .
٦. تقرير مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة والتنمية، ريو دي جانيرو، ٣ - ١٤ حزيران/يونيه ١٩٩٢، المجلد الأول (A/CONF.151/26/Rev.1 (vol.I))، المرفق الثاني، جدول أعمال القرن ٢١، الفصل ٧-٩(ب).
٧. محمد ماهر الصواف، سياسات التنمية ، القاهرة: أكاديمية السادات للعلوم الإدارية ، ٢٠١٤ ، ص ٦ .
٨. عبد الخبير محمود عطا محروس ، تجربة الإدارة والتنمية المحلية في محافظة قنا عملية الإصلاح المجتمعى المنهجي: الضرورات والمتطلبات الأدوار والمحددات : الرؤية والرسالة، في الإدارة المحلية في مصر وأفاق المستقبل، القاهرة: شركاء التنمية للبحوث والاستشارات والتدريب، ط ١ ، ٢٠١١ ص ١٣٠ .
٩. وراجع ايضا: مى محمد، اثر التوجه نحو التخطيط بالمشاركة على استدامة التنمية المتكاملة في مصر، رسالة ماجستير غير منشورة، أكاديمية السادات للعلوم الإدارية، ٢٠١١، ص ٥١ .
١٠. خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، القاهرة:الدار الجامعية، ٢٠١٠، ص ٢٩،٣٠ .
١١. ايمان مرعى، تطور ظاهرة العشوائيات في مصر، جريدة الأهرام الرقى، أحوال مصرية ١ يوليو ٢٠١١ .
12. Farid, Doaa. 2014. "Armed Forces to Implement an Egp 350m Project for Developing 30 Slum Areas." Daily News Egypt, 5 January 2014. Accessed 6 June 2014.
١٣. عزة السيد أحمد، تقرير عن روضة السيدة زينب ٢٠١٧
١٤. دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر ، الجهاز المركزى للتعبئة وإحصاء ، مايو 2016. وزارة الإسكان والمرافق وهيئة المجتمعات العمرانية ، يوليو ٢٠١٧





١٥. منظمة الامم المتحدة ، الحق في السكن اللائق ، مكتب المفوض السامي للوقائع صحيفة الوقائع ٢١ يونيو ٢٠١٠
١٦. يعرف المسكن الملائم بموجب مادة (١١) من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتعليق اللاحق عليها ١٩٩١/٤
١٧. مروة أحمد عبد الرحمن تطوير المناطق العشوائية في مصر مؤتمر السكان العربي السادس 2020 / 12 / 23-22 تونس.

18. El-Shahat, Manal M. F. , and Samah M. El Khateeb. 2013. "Empowering People in Egyptian Informal Areas by Planning: Towards an Intelligent Model of Participatory Planning." Paper presented at: Cities to be Tamed? Standards and Alternatives in the Transformation of the Urban South, Milan, Italy. Planum: The Journal of Urbanism 1: 26.

١٩. يحي شوكت سياسة الإسكان في مصر بني استمرار سياست المايض ووضع سياست عادلة للمستقبل صادر عن وحدة العدالة الاقتصادية والاجتماعية الطبعة الأولى/ديسمبر ٢٠١٤

٢٠. نعمات محمد نظمي ، الإرتقاء العمراني بالمناطق العشوائية . تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة ، كلية الهندسة جامعة عين شمس ، مصر ، ١٩٩٣.

21. Cities (Journal), Vol. 18, No2, April, 2021, Elsevier Science Ltd, 2001, Great Britain.

٢٢. محمد الخولي، تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، القاهرة، ١٩٩٤.

٢٣. هويدا أبو الغيط ، سياسات الدولة لتحقيق التنمية المستدامة بالمناطق العشوائية بمحافظة القاهرة ، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية ، القاهرة ٢٠١٨

٢٤. صندوق تطوير المناطق العشوائية "تطوير المناطق العشوائية" ٢٠١٣

٢٥. عبد الرحيم قاسم عبد الساتر قناوي، تحليل ظاهرة الإسكان العشوائي (مفاهيم - سلبيات - إيجابيات)" ، مدرس بقسم التخطيط العمراني - كلية الهندسة - جامعة الأزهر، ٢٠٠٧.