سياسات الدولة في تطوير المناطق السكنية المتدهورة ومدى استدامتها دراسة حالة: حي الأسمرات ومثلث ماسبيرو

منى محروس عبد الواحد و نانيس عبد المنعم

المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، القاهرة، مصر

mwahed@hotmail.com

المستخلص. يحتوي العمران المصري على العديد من المناطق المتدهورة، وكل منطقة لها خصائصها وظروفها. تشكل هذه المناطق عبئاً كبيراً على الدولة، وتحاول جاهدة التعامل مع هذه المناطق لتطويرها وتحسين الحياة المعيشية لسكانها. تقوم الدولة بتحديد سياسة التطوير المناسبة للتعامل مع المناطق المتدهورة لتحقيق سياسات وأهداف عملية التطوير واستدامتها. يجب على الدولة أن تشرك السكان في تحسين منطقتهم وأحوالهم المعيشية. قد جرى العرف على أن المشروعات التي تتم بناء على رغبة سياسية لا يقف أمامها عائق مادي أو إجراءات حكومية بيروقراطية، الأمر الذي يؤدي إلى دفع رجال الأعمال والمقاولين للتسابق لبذل الجهود والتبرع بالأموال. كل ذلك من الأمور التي لا علاقة لها بالاستدامة، فمن المفترض في الدولة القائمة على المؤسسات أن أعمال التطوير العمراني وإدارتها فيما بعد تخضع إلى خطة حكومية يقوم على إعدادها خبراء ومتخصصون لتحديد مناطق الأولويات وشكل التدخل الأنسب وكيفية تحقيق الاستدامة العمرانية، والاقتصادية، والبيئية والمؤسسية أثناء وبعد الانتهاء من المشروع. في هذا السياق يقوم البحث بدراسة، وتحليل وتقييم مشروعي تطوير حي الأسمرات ومنطقة مثلث ماسبيرو. وأيضاً دراسة ما بعد التطوير والإشغال، وتحليل مدى استدامة أعمال التطوير بعد اختفاء الدعم السياسي وانتهاء دور القطاع الخاص ورجال الأعمال، ومدى استدامة دور الجهات الحكومية والمجتمع المدني، وتأثير ذلك على وضع أعمال التطوير التي تمت بالمنطقة.

كلمات مفتاحية: سياسات التطوير، المناطق المتدهورة، الاستدامة، حي الأسمرات، مثلث ماسبيرو.

١ - المقدمة

القضاء على المناطق المتدهورة واستبدالها بمساكن آدمية لائقة ليست بالمهمة السهلة. الأخطر من هذا هو أن المناطق المتدهورة التي تم تطويرها قادرة على العودة ثانية إلى التدهور ما لم نحصن المجتمع بأنظمة قانونية وإدارية كفاء وعادلة. فالمحاولة الراهنة لمواجهة تحدي المناطق المتدهورة في مصر ليست المحاولة الأولى، فقد كانت هناك محاولات سابقة حين تم بناء مشروعات الإسكان الشعبي في حدائق ماسبيرو، وعين الصيرة، والساحل، والأباجية والزاوية الحمراء وغيرها. في البداية كانت هذه المشروعات نماذج للنظافة والانضباط والالتزام بقواعد واشتراطات البناء. لكن هذا الانضباط لم يدوم، فبعد فترة ساد التراخي، والفساد، والتواطؤ والمنفعة المتبادلة بين الأهالي والموظفين للحصول على المنفعة الشخصية بدلاً من المنفعة العامة. احتلت المحال التجارية والورش الأدوار الأولى، وزادت مساحات المباني في جميع الاتجاهات، فالشقة التي كانت غرفتين أصبحت ثلاث أو أربع غرف على حساب الأرصفة والشوارع، وضائق الشوارع، بل إن بعضها تم إغلاقه تمامًا، اختفت المساحات الخضراء إلا من قليل من الأشجار. ومن المحتمل أن يحدث نفس الشيء في المشروعات الحديثة التي قامت الدولة ببنائها مثل الأسمرات، والمحروسة، وبشائر الخير.

٢ - المناطق المتدهورة في مصر

المناطق المتدهورة ليست مجرد أحياء يسكنها بعض الناس، إنها طريقة حياة وتفكير وثقافة. كما لو كان الناس يولدون بها كجزء من شفراتهم الوراثية يحملونها معهم أينما ذهبوا. يتم الهجوم على هذه المناطق بالإزالة والإحلال والتطوير. تطوير هذه المناطق يكون رحمة بأهلها، ورحمة بجيرانهم ومواطنيهم من سكان المدينة الآخرين.

٢-١ خلفية عن المناطق السكنية المتدهورة في مصر

بدأت المناطق السكنية المتدهورة في الظهور في المدن المصرية في حقبة الستينيات من القرن العشرين، نظرًا لتدفق موجات الهجرة من الريف إلى الحضر، وتشبع الإسكان الرسمي بالسكان. وقد كان رد فعل الحكومة حينئذٍ هو بناء مشروعات الإسكان منخفضة التكاليف، والتي عجزت عن تلبية الطلب المتزايد. وخلال فترة الستينيات والسبعينيات تم تجاهل بدايات الاستيطان والبناء على أراضي الدولة الصحراوية. ومع سياسة الانفتاح في السبعينيات تزايد النمو العمراني غير الرسمي على الأراضي الزراعية بصورة ملحوظة. وبحلول الثمانينيات أصبحت المناطق السكنية المتدهورة سمة بارزة للبيئة الحضرية، وذلك في وقت انشغلت فيه الحكومة بتحديث البنية الأساسية للمناطق الرسمية وتنمية المدن الجديدة^[١].

منذ التسعينيات بدأت السياسات الحكومية في استهداف المناطق السكنية المتدهورة، على أساس التصور أنها تمثل تهديدًا أمنيًا، وظهر منذ ذلك الحين عدد من البرامج القومية لتطوير المناطق المتدهورة، مع التركيز بشكل رئيسي على تحسين محاور الوصول والحركة وتوفير المرافق والخدمات في الأجزاء مكتملة البناء من المناطق المتدهورة. ومنذ عام ٢٠٠٠م، استمرت سياسة الارتقاء والتطوير وتدعيم المناطق السكنية المتدهورة والاعتراف بها رسميًا. ومن ناحية أخرى، ظهرت مشروعات على مستوى القاهرة الكبرى تعزل المناطق السكنية المتدهورة عن طريق بناء محاور حركة مرور مرورية تمر من فوقها، وكذلك تم وضع الرؤية التخطيطية لإقليم القاهرة الكبرى التي تتضمن الإحلال أو الإزالة الكاملة للمناطق السكنية المتدهورة باستخدامات أخرى^[١].

٢-٢ أنماط المناطق السكنية المتدهورة في مصر

قام صندوق تطوير العشوائيات بتصنيف المناطق السكنية المتدهورة الي أربع تصنيفات بناءً على درجة الخطورة^[٢]:

- درجة أولى: مناطق مهددة للحياة

هي المناطق المعرضة إلى انزلاق الكتل الحجرية من الجبال، والمناطق المعرضة للسيول، والمناطق المعرضة لحوادث السكة الحديد.

- درجة ثانية: مناطق المسكن غير الملائم

هي المناطق التي تم بناءها باستخدام مخلفات مواد البناء، وذات المنشآت المتهدمة أو المتصدعة.

- درجة ثالثة: مناطق مهددة للصحة

هي المناطق التي تقتقد لوجود مياه نظيفة، أو صرف صحي، أو تقع تحت تأثير التلوث الصناعي الكثيف، أو نشأت تحت خطوط الكهرباء الهوائية ذات ضغط عالٍ أو متوسط.

- درجة رابعة: مناطق تقتقد الحياة المستمرة

هي المناطق التي تم بناءها على أراضي الدولة، أو على أراضي جهات مركزية، أو على أراضي الأوقاف.

٢-٣ تعريف التنمية

التنمية هي محاولة تحسين سياسات الحكومات العامة في الدول النامية. "بناء الدولة" هو مصطلح يستخدم لوصف تعزيز المؤسسات الإقليمية اللازمة لدعم طويل الأجل للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والسياسية. وهو مثال جيد على كيفية التركيز على التنمية المستدامة في هذه البلدان^[٣،٤]:

في عام ٢٠١٠م، وقعت الأمم المتحدة وإعلان الألفية للأمم المتحدة، التي تضم عدة أهداف للتنمية، يتم فيها وضع استراتيجية شاملة لتلبية احتياجات التنمية في العالم، مع أهداف قابلة للقياس ومؤشرات

محددة. لأنه تم الاتفاق على الأهداف الإنمائية للألفية ومحاولة تحقيقها من قبل المجتمع الدولي، فهي مستقلة، وأن هذه الأهداف يعني أن كل دولة لديها مجموعة من الالتزامات اتجاه المجتمع الدولي للوفاء باحتياجاتهم، ومن ضمن هذه الأهداف^[٣،٤]:

• المساواة

أحد الأهداف الرئيسية لمؤسسات التنمية هي الاعتراف بأن عدم المساواة داخل الدولة وبين الدول يؤدي إلى ظروف معيشية فقيرة. على سبيل المثال، النمو الاقتصادي ضروري للتنمية، وتوفير الخدمات الاجتماعية، مثل المساواة في مجال الصحة والتعليم.

• الاستدامة

التنمية المستدامة هي التي تأخذ في الاعتبار العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية لإنتاج المشاريع والبرامج التي سيكون لها نتائج، والتي لا تعتمد على موارد محدودة، والتي سيكون لها الدعم اللازم من الحكومة والمجتمع المحلي والجهات المعنية الأخرى على الاستمرار إلى ما لا نهاية.

• بناء القدرات

برنامج الأمم المتحدة الإنمائي يعرف بناء القدرات على النحو المحدد في خلق بيئة مواتية مع السياسات والأطر القانونية المناسبة، والتطوير المؤسسي، بما في ذلك مشاركة المجتمع، وتنمية الموارد البشرية وتعزيز النظم الإدارية، مشيرًا إلى أن

برنامج الأمم المتحدة الإنمائي يدرك أن بناء القدرات هو عملية طويلة الأجل، وعملية مستمرة، والتي تشارك جميع الجهات المعنية (وزارات، والسلطات المحلية، والمنظمات غير الحكومية، وجماعات مستخدمي المياه، والجمعيات المهنية، والأكاديميين، وغيرهم).

• المسكن

توفير سكن مناسب للأسر على المدى الطويل، ومن الممكن أن تكون وجود أسر ممتدة، وأن يتلائم المسكن مع الثقافة والموقع والمناخ للمجتمع وعوامل أخرى؛ مع توفير نوعية السكن المناسب ونوع الاستيعاب للناس في المدى الطويل.

٣- سياسات الدولة للتعامل مع المناطق المتدهورة

في أوائل التسعينيات من القرن العشرين وتحديداً في عام ١٩٩٣م، بدأت الدولة في إعداد خطط التعامل مع المناطق المتدهورة في معظم المحافظات من خلال البرنامج القومي لتطوير المناطق المتدهورة. اقتصر التطوير في غالبية الأحوال على توصيل المرافق ورصف الطرق ودهان المباني، مع غياب الاهتمام بالبعد المتكامل للارتقاء والتطوير، خاصة فيما يتعلق بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية والإنسانية لسكان هذه المناطق^[٥]. في هذا السياق يجدر الإشارة إلى عدة سياسات اتبعتها الدولة تجاه المناطق السكنية المتدهورة، وهي:

دون تعديلات بنائية جوهرية في مجالات عديدة كالضرائب، وأسعار أراضي البناء، وتقسيم المناطق الحضرية، وزيادة الاستثمارات في مجال الإسكان.

- *التطوير والارتقاء*: في الغالب يتم اتخاذ قرار التطوير والارتقاء إذا كانت مساحة المنطقة المتدهورة كبيرة وذات كثافة سكانية مرتفعة. لقد تنامي اتجاه لدى الدولة يتمثل في الإحلال في تلك المناطق بإزالة بعض المساكن واستغلال أماكن الفراغ بالمنطقة لإعدادها والبناء عليها. وقد طبقت هذه السياسة في مناطق مثل: مناطق عشوائيات ماسبيرو، وقلعة الكباش، والسيدة نفيسة، أو باختيار مجموعة من السكان وترحيلهم بصفة مؤقتة حتى يعاد بناء أو تطوير المنطقة الخاصة بهم ثم إعادتهم.

٣-١ خطط الدولة لتطوير المناطق السكنية المتدهورة

يوجد لدى الدولة خطتان متوازيتان لتطوير المناطق السكنية المتدهورة:

- *الأولى: الخطة الوطنية للقضاء على ظاهرة المناطق المتدهورة التي حملت في طياتها مشروع "مصر بلا عشش"*، بهدف توفير مسكن آمن وملائم، لسكان المناطق المتدهورة الخطرة التي تهدد حياة قاطنيها، سواء من الدرجة الأولى أو الثانية.

- *الثانية: رفعت الحكومة شعار "نبني لنخرج الفقراء من فقرهم"* متمثلة في وزارة الإسكان وصندوق

- *التجاهل*: حيث يترك الأفراد يقدمون حلولاً لمشكلة المسكن بأنفسهم وينفذونها، وبالتالي تنتج المناطق المتدهورة، وتتجاهل الدولة هذه المخالفات في التخطيط والبناء، وتتم تسوية تجاوزات المساكن المتدهورة وإضفاء الشرعية على بعضها من خلال مد المرافق والخدمات إليها.

- *الإزالة*: في أغلب الحالات يتم اتخاذ قرار بإزالة المناطق المتدهورة. تتميز هذه المناطق إما بصغر مساحتها وانخفاض الكثافة السكانية بها، ويغلب عليها المباني المتهدمة والمتهالكة، أو بارتفاع قيمة الأرض التي تقع عليها هذه المنطقة وتميز موقعها. من سلبيات سياسة الإزالة أن هذا الأسلوب يؤدي إلى معاناة المواطنين اجتماعياً واقتصادياً، نظراً لعدم إدماجهم في نسيج اجتماعي متكامل، أو لارتباط السكن بالعمل داخل المنطقة أو بالقرب منه، وارتفاع تكلفة المواصلات والانتقالات بما لا يتناسب مع دخول سكان المناطق المتدهورة.

- *توفير الأراضي والخدمات والمرافق*: وبمقتضى برنامج الأرض والخدمات تحصل الأسرة الفقيرة على قطعة أرض للبناء تزود بالمرافق تدريجياً، وفي وقت لاحق تحصل الأسرة على قرض للبناء حتى لا تشكل تكاليف البناء عبئاً ضخماً على ميزانية الأسرة. إلا أن معظم تلك البرامج واجهت سوء إدارة، وفساد حكومي. وأياً كان الأمر، فإن سياسة الأرض والخدمات لا يمكن أن تحقق أهدافها

تطوير المناطق المتدهورة وصندوق تحيا مصر والهيئة الهندسية.

٢-٣ تطوير المناطق السكنية المتدهورة بالمشاركة

يوجد اهتمام لدى الدولة في مشاركة القطاع الخاص ورجال الأعمال لتطوير المناطق المتدهورة من خلال المشاركة في بناء مساكن اقتصادية ملائمة، حيث تعدد الجهات التي تشارك في تطوير المناطق المتدهورة، الأمر الذي يتطلب تنسيق قوي وفعال بين هذه الجهات وتفعيل القوانين المنظمة للبناء والإسكان^[٦].

تعتمد المناهج الإنمائية والتطويرية الحديثة على عدة مراحل، *أولاً*: تبدأ بالتحدّث مع الأهالي أو السكان، أو بعبارة أخرى التخطيط العمراني القائم على المشاركة المجتمعية بين السكان وفريق عمل متخصص والجهات المسؤولة من الدولة. إلى جانب الأبعاد الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والعمرانية. *ثانياً*: بعد ذلك مرحلة التصميم القائم على المشاركة التي يعمل فيها المخطّطون مع السكان لتصميم نماذج تصوّر المنطقة التي يمكن الاستعانة بها للتطوير. لا يمكن أن تحدث هذه العملية دون شفافية من كل الأطراف، لا سيما من جانب الحكومة، حتى يُمكن بناء الثقة وإقامة سبل التعاون. وتضمن طريقة التخطيط هذه على الأرجح الاستقرار والأمن على المدى البعيد، لأنها تنطوي على مشاركة المجتمع في عمليات صنع القرار.

يجب أن تتوفر عدد من المقومات الأساسية لتنفيذ عمليات التطوير بالمشاركة في هذه المنطقة المتدهورة بكفاءة وفعالية، يتمثل أهمها في:

- توفير قاعدة بيانات حديثة ودقيقة عن المناطق المتدهورة المختلفة بالمحافظات، وهذا يتم من خلال صندوق تطوير العشوائيات.
- تفعيل القوانين والأطر التشريعية.
- وجود آلية للرقابة والمتابعة لمنع الامتداد العشوائي خارج نطاق المنطقة المخططة.

٤- دراسات الحالة

تم اختيار عدد ٢ دراستان حالة للتجربة المصرية، وهما "حي الأسمرات" و "مثلث ماسبيرو". التجربة الأولى "حي الأسمرات" هي منطقة إعادة تسكين للسكان المزالة مساكنهم نتيجة إعادة التنمية أو للتطوير مناطق وسط المدينة أو نتيجة لكوارث طبيعية. بينما التجربة الثانية "مثلث ماسبيرو" هي مشروع تطوير للمنطقة ويتضمن إزالة كاملة وتعويض. والإزالة تؤدي إلى وجوب توفير بديل وحدات سكنية في المنطقة أو تعويض، ويكون إما تعويض مالي أو وحدات بحي الأسمرات.

وكان الاختيار بناءً على مجموعة من المعايير، وهي:

٤-١-٢ السياسة المتبعة للتطوير

في إطار تطوير المناطق المتدهورة ذات الخطورة، اتبعت الدولة سياسة الإزالة، حيث وفرت الدولة إسكاناً بديلاً آمناً للأهالي من قاطني الدويقة، ومنشأة ناصر، وعزبة خير الله ومناطق متدهورة أخرى في شكل مجتمع عمراني جديد متكامل المرافق والخدمات وبيئة صحية.

٤-١-٣ مراحل إنشاء المشروع

ينقسم المشروع إلى ثلاث مراحل، وقد خصصت لهذه المراحل الثلاث ما يقرب من مائتي فدان^[١١]:

• المرحلة الأولى

تقام المرحلة الأولى على مساحة ٦٥ فداناً تضم نحو ٦٢٥٨ وحدة سكنية مكونة من "أرضي وه أدوار متكررة" بتكلفة نحو ٨٥٠ مليون جنيه بتمويل من موازنة المحافظة وصندوق تطوير العشوائيات بخلاف القيمة الفعلية لثمن الأرض المقامة عليها.

• المرحلة الثانية

فيما تقام المرحلة الثانية على مساحة ٦١ فداناً ملكية مشتركة مع القوات المسلحة بتمويل كامل من صندوق "تحيا مصر"، بقيمة تعاقدية ٧٠٠ مليون جنيه، ويضم نحو ٤٧٢٢ وحدة سكنية مكونة من

• أن تكون السياسة المتبعة للتطوير مختلفة (إزالة وإعادة تسكين في منطقة أخرى - إزالة وتطوير وإحلال).

• درجة الخطورة مختلفة

• اختلاف في ملكيات الأرض

• ظروف الموقع مختلفة

• أن يكون تنفيذ التجربة متفقاً مع ما تم عرضه من الجزء النظري في البحث، من حيث أنها تتبع التنمية المستدامة للمناطق المتدهورة، وأنها تواجه سلبات المناطق السكنية المتدهورة، وكيفية اتباع منظومة إدارية متكاملة لها.

٤-١ دراسة حالة "حي الأسمرات"

٤-١-١ هدف المشروع

يهدف المشروع إلى إقامة مجتمع سكني متكامل الخدمات لنقل سكان المناطق المتدهورة الخطرة المهددة للحياة بموقع متميز بمدينة المقطم يضم كل الخدمات اللازمة لتوفير حياة آمنة ومستقرة لساكنيه من مدارس، وحضانات، وملاعب، ومسجد، وكنيسة، ووحدة إطفاء، وإسعاف، ونقطة شرطة، ومركز خدمة مجتمع وخلافه. كما يتم إنشاء مجموعة من المحال أسفل العمارات لتوفير كل الخدمات المطلوبة بالتزامن مع عملية نقل وتسكين المواطنين الجدد إليها.

“أرضى وه أدوار متكررة” بخلاف إنشاءات المباني الخدمية والمرافق.

• المرحلة الثالثة

سوف يتم إنشاء المرحلة الثالثة والجديدة لامتداد مشروع الأسمرات “الأسمرات ٣” بعد الموافقة على المخطط العام للموقع، والتي تقام على مساحة ٦٢ فداناً بإجمالي عدد وحدات ٧٤٤٠ وحدة “أرضى إضافة إلى ٩ أدوار متكررة” بتكلفة متوقعة ٩٥٠ مليون جنيه، وسوف تضم تلك المرحلة مدرسة ثانوية للتعليم الصناعي، وعدداً من الملاعب المفتوحة، والحدائق، وسوقاً تجارية، وساحات انتظار للسيارات.

تصميم الوحدة السكنية [١١]

مساحة الوحدة السكنية قد تصل لـ ٦٥ متراً، وعبارة عن حبرتين وصالة وحمام ومطبخ وبلكون، حيث إن العمارة تتكون من دور أرضي وه طوابق متكررة، وتتكون كل شقة من ٣ حبرات نوم وصالة وحمام، ومزودة بمساحات خضراء، وأماكن عامة للتنزه، وملاعب كرة قدم، وكافاتريات، ومحلات سوبر ماركة، سيتم تأجيرها للمواطنين من جانب وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية لخلق فرص عمل لمن ليس لديهم فرص عمل، كما تحتوي مدارس وحضانات، لخلق مجتمعات متكاملة، حيث سيتم استخدام عدد من الأدوار الأرضية في إقامة محلات، ودور حضانة، ومراكز صحية، وخدمات.

ويلزم العقد الذي بين المالك والقوات المسلحة بمعاينة الشقة للتأكد من توافر كافة المرافق بها، ودفع إيجار شهري قيمته ٣٠٠ جنيه، ويتضمن العقد أن يتحمل المنتفع من الشقة بتكاليف أجرة البواب، وإنارة مدخل العمارة وسلمها واستهلاك المياه وجميع أعمال الصيانة الضرورية دون الرجوع إلى المحافظة. كما شمل العقد أن يلتزم المنتفع بعدم التصرف بالشقة أو جزء منها بالبيع أو الإيجار أو التنازل عنها، وإلا يعتبر التعاقد لاغي من تلقاء نفسه، ولا يجوز للطرف الثاني استغلال أي جزء من الأجزاء المشتركة مع العقار أو الأجزاء الفضاء بين المباني أو تقفيل الشرفات، ويفسخ العقد في هذه الحالة أيضاً.

٤-١-٤ الأطراف المشاركة في إدارة وتنفيذ المشروع

• محافظة القاهرة: تقديم الأرض - خدمات البنية الأساسية - شبكة الطرق.

• رجال الأعمال: التبرع ببناء العمارات السكنية ومباني الخدمات العامة، للشركات المصرية التي تقدم تخفيضات وتبرعات من أجل تأثيث وإمداد وحدات المشروع بالأجهزة.

• القوات المسلحة وجمعية الأورمان: توفير الأثاث والأجهزة الكهربائية لوحدة الإسكان الخاصة بمشروع تحيا مصر بالأسمرات تخفيفاً عن كاهل

- السكان المعنيون: انتخاب بعض القيادات من السكان لتكوين حلقة وصل بين الجهات المشاركة والسكان.
- قاطنيها، مع توفير بعض المستلزمات الطبية والأدوية للمرضى من السكان.

شكلا ١ و ٢. منطقة الدويقة التي كان يقطنها الأهالي قبل الانتقال إلى حي الأسمرات [٨٠٧].

شكلا ٣ و ٤. حي الأسمرات الذي تم نقل أهالي المناطق العشوائية إليه [٩٠١].

شكل ٥. الأطراف المشاركة في إدارة وتنفيذ المشروع.

السكنية بالمشاركة الفعلية للسكان لتحديد احتياجاتهم.

٤-١-٥ إيجابيات وسلبيات المشروع

الإيجابيات:

- التكامل ما بين البعد الاجتماعي والبعد العمراني بالمشروع، لم ينظر للدولة على أنها المسئول الأوحد عن ذلك المشروع، بل تمت الدعوة للمشاركة الشعبية وبعض رجال الأعمال والمتطوعين كضرورة حتمية لمواجهة مشكلة قلة الإمكانات والموارد التي تواجه مثل تلك المشروعات وعمليات إعادة التوسيع.

- إن هذا المشروع يعد بمثابة منظومة متكاملة ونتاج تخطيط وعمل دؤوب، وتعاون صادق مع المجتمع المدني، مع إشراف ومتابعة من القوات المسلحة والأجهزة التنفيذية بالمحافظة على المشروع ورصد المشروع ما بعد التوسيع، ليحقق طموح سكان المنطقة.

- اكتساب الحكومة ثقة الأهالي والتقرب منهم بصورة تسمح بالمصارحة والحوار الصادق بين الطرفين، لتحقيق التوازن بين رغبة الحكومة في أن يتم كل شيء بشكل سليم ومصلحة الأهالي.

- مراعاة الدولة المتمثلة في القوات المسلحة لنقاط أساسية في مناطق إعادة التوسيع، مثل مسطحات الوحدة السكنية.

- تسلم الأهالي وحداتهم السكنية الجديدة على المفتاح من المحافظة، وهي تشتمل على جميع الأجهزة الكهربائية والأثاث.

السلبيات:

- مع مرور الوقت تبدل الحال داخل المدينة الجديدة وتحولت المساكن إلى ما يشبه بالمناطق المتدهورة.

- عدم الإحساس بالأمان، لأن الحكومة لم تمنح الأهالي أية أوراق رسمية تفيد ملكيتهم لها باستثناء إيصال حق الانتفاع

الرصد والمتابعة والتقييم الإداري للمشروع، تتولى

القوات المسلحة خطوة إعادة التوسيع من خلال لجنة مكونة من محافظة القاهرة وممثلين عن رجال الأعمال وبعض سكان المعنيين، حيث تقرر تقسيم مراحل تطويرها إلى مراحل متعددة بلغت الثلاث مراحل، كذلك توفير الحالة الاجتماعية والثقافية والصحية، حيث شكلت لجنة مشتركة مع محافظة القاهرة للإشراف على نقل وتسكين المواطنين المنطبق عليهم الشروط، وطبقاً لكراسة الشروط والإقرارات المعدة في هذا الخصوص. وتم التعامل مع المواطنين المسجل أسماؤهم بمعرفة لجنة المعاينة والحصر، التي أعدت بياناً بأسماء المقترحين لوحدات المشروع على الطبيعة، كما يتخذ المكتب إجراءات التخصيص والتعاقد والسداد للالتزامات المالية المقررة للوحدات السكنية بمرسوم الهيئة بحسب الأسعار بالمقطم، بعد تمام التأكد من إخلاء الوحدة السكنية المقترحة بمرسوم الـ ١٢٩ عمارة بالقطامية، وتسليمها للهيئة.

ومن مقابلات الباحثة للجنة العشوائية (السكان)

وجدت: أنه لا توجد خدمات تجارية بمنطقة العمارات، مما يجعلهم يقطعون مسافات طويلة لشراء احتياجاتهم، أو قيامهم بتجميع احتياجاتهم لشراؤها أسبوعياً، لذلك يجب أن يتم توزيع الخدمات التجارية بشكل متدرج وكاف.

أنهم يستفيدون بشكل ما بالخدمات المقدمة من القوات المسلحة، سواء الصحية أو التعليمية أو الثقافية المجانية، كما أشادوا بدور الرواد الاجتماعيين العاملين بها في معاونتهم ودعمهم لهم، بينما أكدوا على عدم فاعلية مشروعات التأهيل المقدمة للحصول على فرص للعمل، ولعل ذلك يتم تلافيه مستقبلاً مع بدء عمل مركز التدريب المهني والحرفي.

تري الباحثة أن معظم مساكن إعادة التوسيع نمطية ولم تف باحتياجات قاطنيها، لأنها لا تلائم أنماط معيشة هؤلاء السكان، لوجود قصور كبير في تلبية احتياجات السكان، مما يستدعي إعادة النظر للحكومة ببناء الوحدات

الخارجية والقنصلية الإيطالية. وتعتبر هذه المنطقة ذات قيمة أثرية واقتصادية عالية. يغلب على معظم المباني السكنية بالمنطقة أن حالتها متدهورة ومهدمة^[٢].

٤-٢-١ هدف المشروع

يهدف المشروع إلى إعادة تخطيط وتطوير المنطقة المحيطة بمبنى الإذاعة والتلفزيون. ويعد هذا المشروع حلاً إيجابياً يساهم في التأهيل البيئي والسياحي لمنطقة وسط البلد، مما يفيد الاقتصاد الوطني بحسب رؤية المسؤولين والخبراء، مع مراعاة عدم المساس بحقوق المواطنين بتوفير تعويض لائق لسكان المنطقة وأصحاب المحال التجارية بها، مع وضع تخطيط عمراني يعالج أية سلبات قد تترتب عليه.

تصل المساحة المستهدفة تطويرها ٤٠ فدان، وتمتلك الدولة نحو ١٠٪ فقط من مساحة المشروع و٢٥٪ من الأرض قطع صغيرة مملوكة للأفراد، والمساحة المتبقية مملوكة لشركتين من السعودية وشركتين من الكويت وشركة ماسبيرو المصرية^[١].

«الوصل الأحمر» الذي تسلمه كل منتفع بالمشروع، وذلك بعد سداد ٤ آلاف و ٢٧٠ جنيهًا قبل التسليم.

- حصرت مطالب السكان في تخفيض قيمة الإيجار الشهرية لتكون ١٠٠ جنيه مع تقسيط قيمة الغاز، نظرًا لأن عددًا كبيرًا منهم يعيشون فقط على معاش الضمان الاجتماعي بـ ٣٦٠ جنيهًا، مع مدّ فترة السداد لعدد من السنوات لتتراوح بين ٥ أو ١٠ سنوات على أقصى تقدير وتكثيف الأمن على المشروع.

- المنطقة بعيدة عن مكان الحياة اليومية للسكان حيث العمل والأقارب والأصدقاء. كما وصفها أحد السكان "إنها منطقة بلا روح ووحيدة".

٤-٢ دراسة حالة مثلث ماسبيرو

تُعدّ منطقة «مثلث ماسبيرو» حيًا تاريخيًا حيث تقع المنطقة بين شارع الجلاء وشارع ٢٦ يوليو ويطلّ على نهر النيل. تقع المنطقة على امتداد الشريط الطولي الموازي لكورنيش النيل بين وزارة الخارجية ومبنى الإذاعة والتلفزيون، وتصل مساحة المنطقة ٧٤ فدان، ويتضمن مبنى الإذاعة والتلفزيون ومقر وزارة

شكلا ٦ و ٧. منطقة مثلث ماسبيرو قبل التطوير^[١٢،١٣].

شكل ٨. مباني مهمة وظيفيًا ومميزة معماريًا بالمنطقة [٢].

ونظراً لكون كثير من السكان من البسطاء، سواء من الأرزقية أو الأرامل اللاتي يعشن على معاش الضمان الاجتماعي زهيد القيمة، والذي تبلغ قيمته الشهرية حتى اليوم للأرملة ٣٢٥ جنيهًا شهريًا، بينما الإيجار الشهري للشقة البديلة بمشروع الأسمرات يبلغ ٣٠٠ جنيه شهريًا، فقد فضلن التعويض المادي على السكن؛ لعدم استطاعتهن دفع قيمة الإيجار الشهري، إلى جانب ضغوط الأقارب من ورثة تلك الأماكن لقبول التعويضات للحصول على نصيبهم منها [١].

٤-٢-٣ مراحل إنشاء المشروع

اعتمد المشروع على محورين أساسيين للعمل وهما:

- ١- المحور الأول: التنمية الاجتماعية في مجال التعليم، والصحة، والمستوى الثقافي بالنسبة للسكان.

٤-٢-٢ السياسة المتبعة للتطوير

السياسة المتبعة لتطوير المنطقة هي إزالة الجزء المتدهور بالكامل وإعادة بناءه، ثم إعادة تسكين جزء خارج المنطقة وجزء يرجع إلى المنطقة. بدأت وزارة الإسكان ومحافظة القاهرة من خلال حي بولاق أبو العلا الذي يتبعه مثلث ماسبيرو، الضغط على السكان، لقبول أحد التعويضات المعروضة على السكان، والتي تتعدد ما بين قبول التعويض المادي والرحيل عن المنطقة، أو الرحيل للسكن في مساكن الأسمرات بمنطقة المقطم، أو الإحلال وهو يفضل الاستمرار في الإقامة بالمنطقة فعليه الرحيل خلال مدة ٣ سنوات، وسيكون أمامه خيارات سداد الإيجار البالغ ١٥٠٠ جنيه شهريًا، أو الإيجار التملكي للوحدة السكنية التي سيقم بها بعد انتهاء مشروع التطوير والبالغ ١٧٠٠ جنيهًا شهريًا، أو الحصول على وحدة سكنية قيمتها ٦٠٠ ألف جنيه ذات مساحة صغيرة [١٤].

٢- المحور الثاني: الهدم الكلي للعشش والمباني

المتدهورة، وإعادة بناء وإنشاء مباني حديثة من خلال تخطيط عمراني جيد، يراعي المواصفات الصحية والبيئية والإنسانية الجيدة، ويسمح بوجود مساحات خضراء.

تم وضع منظومة إدارية متكاملة بتنظيم عدة اجتماعات وورش للعمل لمناقشة كيفية مواجهة المشاكل والاحتياجات، وقد تم من خلال الاجتماعات تحديد فرق العمل لتشارك العلاقات بين القطاعات والمنظومة الإدارية لاتخاذ الخطوات اللازمة بالمشروع، بدءًا بالتعرف على المجتمع المحلي (اهتمامات وأولويات وطاقات) مع تنمية المبادرات المحلية ومد جسور الثقة، وكيفية استغلال الموارد المحلية في إطار المشاركة الفعالة التي تحقق التنمية المستدامة، وصولاً إلى الموقع المناسب لإجراء مشروع إعادة التسيكين، وقد تم ذلك من خلال الاجتماعات وتحديد فرق العمل لتشارك العلاقات بين القطاعات والمنظومة الإدارية.

لكل فرقة عمل بها ممثلون عن السلطات المحلية والمجتمع المحلي، حيث تم الاتفاق على أن كل فرقة تعمل تحت مظلة المنظومة الإدارية، مع الاتفاق على الخطوات التنفيذية وتوزيع مسؤوليات التنفيذ على الجهات المختلفة المسؤولة التنمية بالمنطقة. أما بالنسبة لمشروع إعادة التسيكين فقد اشتمل على تحديد الأهداف المحددة التي توصل إلى حل مشاكل المنطقة القديمة والاحتياجات المجتمعية مع جمع المعلومات عن المجتمع والمنطقة ورغبات هذا المجتمع من خلال الزيارات الميدانية. كذلك في إطلاق مبادرات للتعاون بين مختلف عناصر المنطقة (الحكومة المحلية في الحي- منظمات المجتمع المدني- أصحاب الأعمال- الأهالي)، من أجل تطوير المنطقة اقتصاديًا وثقافيًا ومعماريًا.

ستتم إعادة التسيكين للأسر التي طلبت البقاء داخل المشروع، ويوجد مخطط يتضمن مساحة ٢٠ ألف متر مربع للسكان الذين قرروا البقاء في المنطقة بعد تطويرها، وسيتم

بناء ٢٧ عمارة للأهالي ما بين ٦ أدوار و ٩ أدوار و ١٢ دور، طبقاً للطابع العمراني للمنطقة. وعدد الراغبين في البقاء بالمشروع بعد تطويره ٩٣٠ أسرة، وسيتم إنشاء ١٠٠٠ وحدة تحسباً لأية زيادة، كما أن المخطط يسمح لكل مالك في تطوير المنطقة التي يمتلكها كما يشاء مع الالتزام بالمخطط العام للدولة^[١٥].

ويتم منح مبلغ ٤٠ ألف جنيه للأسر التي طلبت البقاء داخل المشروع بعد التطوير، وذلك لتأجير وحدة لحين انتهاء أعمال تطوير المشروع، مشيرًا إلى أن هناك ٣ بدائل أمام هذه الأسر عند العودة: البديل الأول، سداد قيمة الوحدة، فالوحدة ذات المساحة الكبيرة سيتم منحها لهم بمبلغ ٧٥٠ ألف جنيه، أما البديل الثاني، فهناك وحدات بمبلغ ٤٥٠ ألف جنيه ووحدة بقيمة ٣٥٠ ألف جنيه على ٣ سنوات، وسيتم احتساب المبالغ الخاصة لهم كتعويض كمقدم وباقي ثمن الوحدة سيتم تقسيطه على ٣٠ عام، البديل الثالث، فيتمثل في الإيجار غير محدد المدة وسيكون بمبلغ ٦٠٠ جنيه شهريًا ويجوز توريث الوحدة لأحد الأبناء، وأقل إيجار سيكون ٣٢٥ جنيه شهريًا^[١٥].

المشاكل التي واجهت التطوير بسبب القيمة الاقتصادية العالية للمكان:

- ارتفاع قيمة أرض المنطقة، فقد ظلت محط اهتمام المستثمرين لأكثر من عقد من الزمان.
- تعدد الملكيات حيث تمتلك بعض الشركات الخاصة أكثر من ٧٠٪ من المساحة القابلة للتطوير.
- عدد السكان الذين يقيمون في المنطقة حوالي ٤٥٠٠ أسرة تحتاج إلى تعويض.
- رفض الأهالي الانتقال خارج المثلث ويمثلون أغلبية السكان.
- صعوبة خلق كيان واحد من الملاك لتطوير المنطقة.

• ارتفاع سقف مطالب الأهالي كلما تأخذ عملية

التطوير.

الأبعاد المؤثرة التي قامت عليها الحكومة لسكان مثلث ماسبيرو^[١٦]

- الضغط على السكان:

بدأت وزارة الإسكان ومحافظة القاهرة من خلال حي بولاق أبو العلا الذي يتبعه مثلث ماسبيرو الضغط على السكان لقبول أحد التعويضات المعروضة على السكان، والتي تتعدد ما بين قبول التعويض المادي والرحيل عن المنطقة، أو الرحيل للسكن في مساكن الأسمرات بمنطقة المقطم، ومن يفضل الاستمرار في الإقامة بالمنطقة فعليه الرحيل خلال مدة ٣ سنوات، وسيكون أمامه خيارات سداد الإيجار البالغ ١٥٠٠ جنيه شهرياً، أو الإيجار التملكي للوحدة السكنية التي سيقم بها بعد انتهاء مشروع التطوير والبالغ ١٧٠٠ جنيه شهرياً، أو الحصول على وحدة سكنية قيمتها ٦٠٠ ألف جنيه ذات مساحة صغيرة.

- عدم الثقة وراء قبول التعويضات:

إذا كان ثلثا سكان المنطقة قد قبلوا بديل التعويضات المالية رغم عدم رضا كثير منهم عن قيمة تلك التعويضات، التي يرون أنها لا تكفي لتوفير السكن البديل في الأماكن الأخرى- فإن المشكلة أشد لدى أصحاب المحلات، الذين يرون أن قيمة التعويضات لا تتناسب بالمرّة مع الأسعار المرتفعة للمحلات بالمناطق الأخرى.

أيضاً عدم ثقة السكان بالحكومة بقولهم إنهم سيتركون المكان، ليس للمنفعة العامة ولكن لمصلحة عدد محدود من المستثمرين؛ لأنه لن يتم بناء مستشفى أو طريق أو حديقة عامة أو مشروع للمنفعة العامة، ولكن أبراج ومشروعات خاصة لصالح هؤلاء المستثمرين.

- البعد الاجتماعي لمنطقة ماسبيرو:

يتسع مفهوم العلاقات الاجتماعية ليشمل الجيرة والقرابة والصداقة في مناطق مشروع مثلث ماسبيرو، بما تحويه من روابط تساند الأفراد في الأزمات، مما يؤدي إلى تضيق الفجوة بين الأفراد، وتحقيق تجانس في العلاقات الاجتماعية.

- البعد العمراني لمنطقة ماسبيرو:

مزيج من المباني المتدهورة الآيلة للسقوط، ومباني ذات حالة جيّدة تطل على الكورنيش وبعض الأنشطة التجارية والحرفية، والتي لا تتناسب استغلالها مع قيمة المكان الوظيفية والفعلية، تم نقل السكان إلى موقع آخر مؤقت حيث قامت محافظة القاهرة بتجهيز مقرات مؤقتة للسكان بعمارات الأسمرات.

المخطط التفصيلي لتطوير مثلث ماسبيرو يتضمن استعمالات فندقية، سكنية وتجارية، وإداري، وترفيهي وسياحي. لافتاً إلى أن أطوال الأبراج تصل لـ ٣٠ دور، والأبراج السكنية التي سيتم تنفيذها للأهالي ستكون في المنطقة المطلة على ٢٦ يوليو، أما المنطقة التي تقع على النيل وخلف مبنى ماسبيرو فتم تخصيصها لإنشاء أبراج سياحية وفندقية، أما الناحية الغربية من المشروع تم تخصيصها للإدارية والتجارية، ووسط المشروع سيكون عبارة عن منطقة ترفيهية.

٤-٢-٤ الأطراف المشاركة في إدارة وتنفيذ مشروع ماسبيرو

- محافظة القاهرة من خلال تقديم الأرض - خدمات البنية الأساسية - شبكة الطرق.
- رجال الأعمال من خلال التبرع ببناء العمارات السكنية ومباني الخدمات العامة.

• اكتساب الحكومة ثقة الأهالي والتقرب منهم بصورة تسمح بالمصارحة والحوار الصادق بين الطرفين، لتحقيق التوازن بين رغبة الحكومة في أن يتم كل شيء بشكل سليم ومصلحة الأهالي.

• مراعاة الدولة المتمثلة في القوات المسلحة لنقاط أساسية في مناطق إعادة التسيكن، مثل مسطحات الوحدة السكنية.

السلبيات:

• عدم الإحساس بالأمان، لأن السكان ليس لهم حق ملكية وعقود حق انتفاع.

• فوجئ السكان بإعلان الحي ضرورة الإخلاء دون أي حوار مسبق بما يعني أن هذه العقارات لم تكن ضمن الخطة.

• ارتباط محل السكن بالعمل ومدارس الأولاد، كما أن المنطقة في وسط البلد سهل الانتقال منها وإليها في أي وقت.

تحليل الدروس المستفادة

من خلال تحليل إيجابيات وسلبيات التجارب المصرية السابقة، يمكن الوصول إلى تحليل الدروس المستفادة التي يمكن الاستفادة منها عند إعداد إطار العمل المقترح للإدارة المستدامة لمشروعات إعادة التسيكن فيم يتعلق بثلاثة محاور رئيسية (وضع منظومة إدارية متكاملة لمشروعات إعادة التسيكن، والمشاركة، وفرق للعمل، والتمويل، والمتابعة والرصد للمنظومة الإدارية)، كما هو موضح في شكل ١١.

٥ - النتائج والتوصيات

استعرض هذا البحث التجارب المصرية المتعلقة بالتنمية المستدامة لمشروعات إعادة التسيكن بالمشاركة، والتي اشتملت على تجربتي الاسمرات وماسبيرو ومن خلال جدول ١، تتضح المقارنة بين المراحل المتبعة في منظقتي الاسمرات

• القوات المسلحة من خلال متابعة القوات المسلحة لعملية إزالة المنطقة.

• السكان المعنيون من خلال انتخاب بعض القيادات من السكان لتكوين حلقة وصل بين الجهات المشاركة والسكان.

محاولات مشاركة المجتمع المحلي: تطوّر فريق من المركز المصري للإصلاح المدني والتشريعي لتقديم الدعم القانوني لسكان منطقة "مثلث ماسبيرو"، وأجرى المركز دراسات اجتماعية وقانونية للمنطقة لعرضها على المسؤولين، وأضاف عنصرًا يتعلّق برؤية التصميم الحضري إلى هذه الدراسات. وافقت "مد" (Madd Platform)، التي تتكون من مجموعة مُستقلة من الباحثين والمخططين في مجال العمارة والتصميم العمراني، على تحمّل مسؤولية هذا العنصر. بدأ فريق العمل الميداني في يوليو ٢٠١٣م، وخلال عام واحد، قدّم رؤية شاملة مبنية على الطرق القائمة على المشاركة تتعلّق بكيفية تطوير "مثلث ماسبيرو" تتضمن إعادة تقسيم الملكيات ما بين أصحابها، وهم الشركة السعودية، والشركة الكويتية، وشركة ماسبيرو، والأهالي.

٤-٢-٥ إيجابيات وسلبيات مشروع ماسبيرو

الإيجابيات:

• القيمة الاقتصادية العالية للمكان، نظرًا لموقعها.

• مشاركة القطاع الخاص مع الحكومة في المشروع.

• وضع منظومة إدارية ومحاولة التطوير الدائم للمنظومة الإدارية.

• تكوين منظومة إدارية لمشروع إعادة التسيكن.

• التكامل ما بين البعد الاجتماعي والبعد العمراني بالمشروع، تمت الدعوة للمشاركة الشعبية في عمليات إعادة التسيكن.

تم في هذا الجزء تحليل الدروس المستفادة التي خرجت من كل تجربة على حدة، لتقييمها وذلك محاولة للوصول إلى عدة معايير الذي يقترحه البحث.

من خلال ما سبق لتحليل التجريبتين (الاسمرات - مثلث ماسبيرو) نجد أن المنظومة الإدارية المستخدمة يمكن أن يتم تقسيمها إلى ثلاثة جوانب رئيسية كما يلي:

١. تحديد الجهات المشاركة:

اعتمدت المشاركة على عنصر هام وهو مشاركة المجتمع مع الجهات المعنية بهدف استدامة وتوفير الدافع للحصول على بيئة معيشية أفضل، وتم عقد عدة اجتماعات للجهات المشاركة.

وماسبيرو. واتضح من دراسة المنطقتين الدور المهم للجهات المشاركة في جميع مراحل المشروع المختلفة من إعداد وتنظيم وإدارة العمل كحلقة وصل وقناة اتصال بين المجتمع وبين الحكومة المركزية والمحلية والجهات المانحة، مما يوفر استدامة واستمرارية للمشروع.

تم تحليل وتقييم التجريبتين والتي اعتمدت على عدة نقاط، وقد شمل التحليل علي:

- الجانب الأول: تحليل الإيجابيات والسلبيات للتجريبتين

تم في هذا الجزء تحليل الإيجابيات والسلبيات وذلك للتغلب على السلبيات والاستفادة من الإيجابيات.

- الجانب الثاني: تحليل الدروس المستفادة:

شكل ٩. المخطط التفصيلي ومراحل تنفيذ مشروع تطوير منطقة ماسبيرو^[٢].

شكل ١٠. الأطراف المشاركة في إدارة وتنفيذ مشروع ماسبيرو.

شكل ١١. الدروس المستفادة من التجارب المصرية السابقة (الباحثة).

جدول ١. المراحل المتبعة في منطقتي الأسمرات وماسبيرو.

الأسمرات	مثلث ماسبيرو
يهدف إلى إقامة مجتمع سكني متكامل الخدمات لنقل سكان المناطق المتدهورة الخطرة المهددة للحياة.	يهدف إلى الهدم الكلي للعشش والمباني المتدهورة، وإعادة بناء وإنشاء مباني حديثة من خلال تخطيط عمراني جيد.
سياسة التطوير	الإزالة، وفرت الدولة إسكانا بديلا آمنا للأهالي من قاطني المناطق المتدهورة المختلفة.
الأطراف المشاركة	<ul style="list-style-type: none"> • محافظة القاهرة • رجال الأعمال • السكان المعنيون • مشاركة القوات المسلحة • جمعية الأورمان
الرصد والمتابعة والتقييم الإداري	تتولى القوات المسلحة خطوة إعادة التسيكين من خلال لجنة مكونة من محافظة القاهرة، رجال الأعمال، وبعض سكان. تم تشكيل منظومة إدارية لابد من تطويرها بما يتناسب مع جميع مراحل عملية إعادة التسيكين.
إيجابيات المشروع	<ul style="list-style-type: none"> • التكامل ما بين البعد الاجتماعي والبعد العمراني بالمشروع. • اكتساب الحكومة ثقة الأهالي والتقرب منهم بصورة تسمح بالمصارحة والحوار الصادق بين الطرفين.
سلبيات المشروع	<ul style="list-style-type: none"> • تحولت المساكن إلى ما يشبه بالمناطق المتدهورة. • عدم الاحساس بالأمان والانتماء. • عدم وجود أوراق رسمية تفيد ملكيتهم للوحدات. • المنطقة بعيدة عن مكان الحياة اليومية للسكان
مدى استدامة المشروع	<ul style="list-style-type: none"> • متابعة ورصد وتقييم المنظومة الإدارية دائما فى جميع مراحل عملية إعادة التسيكين. • وضع التشريعات والقوانين التي تتماشى مع الجهات المشاركة. • تطوير المنظومة الإدارية التي تتفق مع كل مرحلة من مراحل العملية التصميمية لمشروع إعادة التسيكين. • وجود الهيكل الإداري الجيد الذي له قدرات بأسلوب جيد.

وزارة التخطيط كشريك أساسي و (GIZ التعاون

الإئمائي الألماني) و KfW و Entwicklungsbank

(بنك التنمية الألماني)، يوليو ٢٠١١.

[٦] *Third United Nations Conferences on Housing and Sustainable Urban Development (HABITAT 111) Quito-2016*

[٧] **المصري اليوم، «الأسمرات».. أهالي الدويقة**

يودعون العشوائيات

<https://www.almasyalyoum.com/news/details/956240>

[٨] **المصري اليوم، «الدويقة».. مأساة «فى حضن**

الجبيل»

<https://www.almasyalyoum.com/news/details/1246633>

[٩] **النبأ**

<https://www.elnabaa.net/upload/photo/news/67/0/600x338o/111.jpg>

[١٠] **الوطن**

<https://www.elwatannews.com/news/details/1651137>

[١١] **الهيئة العامة للاستعلامات، بوابتك إلى مصر.**

<http://www.sis.gov.eg/section/6623/7573?lang=ar>

[١٢] **مصرأوي، باقي ٥ مبانٍ.. «القاهرة» تواصل هدم**

عقارات مثلث ماسبيرو والتطوير ٢٠١٨، ٢٠١٩.

https://www.masrawy.com/news/news_egypt/details/2018/8/2/1403943/%D8%A8%D8%A7%D9%82%D9%8A-5-%D9%85%D8%A8%D8%A7%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%87%D8%B1%D8%A9-%D8%AA%D9%88%D8%A7%D8%B5%D9%84-%D9%87%D8%AF%D9%85-%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D8%AA-%D9%85%D8%AB%D9%84%D8%AB-%D9%85%D8%A7%D8%B3%D8%A8%D9%8A%D8%B1%D9%88-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%AA%D8%B7%D9%88%D9%8A%D8%B1-2019

[١٣] **الشروق، صندوق العشوائيات، الانتهاء من حصر**

المحال التجارية فى «مثلث ماسبيرو».

<https://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cd ate=28022018&id=be75118a-d16c-4444-9703->

٢. استدامة المنظومة الإدارية:

تمت الخطوات التنفيذية للمنظومة الإدارية المتبعة،

بحيث يمكن تكوين منظومة إدارية لمشروع إعادة التسيكين

قوية يعتمد عليها فى استدامة المشروعات، مع تكوين فرق

عمل تحت إطار المنظومة الإدارية لتنفيذ مراحل عملية إعادة

التسكين.

٣. متابعة ورصد وتقييم المنظومة الإدارية لاستدامة المشروعات:

تطوير المنظومة الإدارية لدعم اللامركزية فى مشاريع

إعادة التسيكين من خلال الجهات المشاركة، والتي تتفق مع

كل مرحلة من مراحل العملية التصميمية لمشروعات إعادة

التسكين، وتطوير القدرات الإدارية من خلال إجراء تدريبات

للمشاركين للمنظومة الإدارية.

المراجع

[١] **معهد التخطيط القومي، المشاركة الشعبية ودورها**

في تعاضم أهداف خطط التنمية المعاصرة، سلسلة

قضايا التخطيط والتنمية، أبريل ٢٠٠٢.

[٢] **سعاد نجيب، ورشة عمل سياسات ممارسة الإزالة**

وإعادة التسيكين، إدارة مشروع التطوير بمشاركة

جميع الأطراف، المنعقدة بالمركز القومي لبحوث

الإسكان والبناء، ٢٠١٦.

[٣] **United Nations, Basic Principles and Guidelines on Development Based Evictions and Displacement.**

https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/Guidelines_en.pdf

[٤] **United Nations, 2018, Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context.**

<http://www.undocs.org/A/73/310/rev.1>

[٥] **تطوير المناطق اللارسمية بالمشاركة، الدليل**

الإرشادي لصانعي القرار، برنامج التنمية

بالمشاركة في المناطق الحضرية هو برنامج تعاون

إنمائي مصري-ألماني مشترك يتم تنفيذه من قبل

%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AC%D8%AA
%D9%85%D8%B9%D9%8A%D8%A9/

[١٦] الممارسات العمرانية الموازنة في مصر، المنتدى

المصري الحضري الأول، برنامج الأمم المتحدة

للمستوطنات البشرية، يونيو ٢٠١٥.

6609ae57c0da

<https://www.youm7.com/story/2018/10/15/%D8%B5%D9%88%D8%B1-%D8%AF%D9%82%D8%AA->

[١٤]

<https://timep.org/%D8%B9%D8%B1%D8%A8%D9%89/%D9%85%D8%AB%D9%84%D8%AB-%D9%85%D8%A7%D8%B3%D8%A8%D9%8A%D8%B1%D9%88-%D9%85%D9%90%D9%86-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%8F%D8%B4%D8%A7%D8%B1%D9%83%D8%A9->

[١٥]

State Policies in Developing Deteriorating Residential Areas and Their Sustainability Case Study: Asmarat District and the Maspero Triangle

Mona M. Abdel Wahed and Nanis Abd El Monem

Housing and Building National Research Center, Cairo, Egypt

mwahed@hotmail.com

Abstract. Popular participation may affect sustainable management of the project of low-income housing, which is one of the cooperative housing projects. Popular participation is a very important element for supporting the management structure, which would lead to sustainability of low-income housing projects and increase of their effect is population participation in making decisions and defining competences and roles. All this gives population feeling of belongingness to housing and residential area, which fosters continuity, maintenance, improvement and sustainability of the project. Sustainable urban management is a key element of development since it plays the key role in utilization of human, natural and urban resources which are the key capacities of society. For this purpose, sustainable urban management is a key element of the percentage of economic growth and alleviation of poverty. In addition, it is one of the necessary needs for central and local government and nongovernmental sectors that contribute to improvement of environment. Sustainable urban management is a broad field the concept of which depends on the point of view that handles it and the definition that it adopts. Evaluation of EL ASMARAT AND MASPIRO Experiences in CAIRO will be conducted by the sustainable urban management. It will include several points: Definition of participating organization, setting integrated management system and, finally, comparison of phases which are applied in EL ASMARAT AND MASPIRO Experiences. In conclusion, the evaluation results will be complied with focus on the results of analysis of observation, evaluation and administrative follow up. Condition of EL ASMARAT AND MASPIRO Experiences and policy applied for development, which considers EL ASMARAT AND MASPIRO Experiences as unsafe areas with second degree of danger in CAIRO, will be evaluated based on the basic phases related to management of housing projects and analysis of positives, negatives and lessons to be learned to establish several standards for application to the remaining low income housing projects, with attempt of sustainability of cooperative housing through urban management and maintenance of the area after development.

Keyword: Development, Sustainability, urbanization, participation.