

## تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر Evaluation of Resettlement Housing Scheme In Egypt

مرودة سيبويه حامد

قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، Marwa\_sebawy@cu.edu.eg

### كلمات دالة Keywords:

المناطق العشوائية  
Informal settlements  
السكن البديل  
Resettlement housing  
معايير التقييم  
Evaluation criteria  
تقييم تجربة السكن البديل.  
Evaluation of resettlement  
housing scheme.

### ملخص البحث Abstract:

تعد مشكلة المناطق العشوائية من أهم وأخطر المشكلات التي يعاني منها معظم سكان العديد من مدن العالم خاصة دول العالم النامي ومنها مصر. فهذه المناطق تفتقر إلى بعض الضروريات الأساسية مثل المرافق العامة والطرق والخدمات، كما أنها تعاني من ظروف معيشية غير صحية والازدحام والكثافات العالية، بالإضافة إلى بعض قضايا الفقر والاستبعاد الاجتماعي والحيارة غير الأمنة والخطورة في بعض الأحيان. الأمر الذي يتطلب التصدي لهذه الظاهرة لضمان حق الإنسان في السكن اللائق والحياة الأمنة. ومن هنا جاء التوجه العام نحو تطوير تلك المناطق من خلال توفير سكن بديل للإسكان العشوائي بأشكال وأنماط مختلفة. ويتحقق ذلك إما بالإزالة وتوفير وحدات سكنية جديدة في نفس الموقع أو عن طريق إعادة التوسيع في موقع جديد. ومن هنا جاءت الحاجة البحثية إلى تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر ومدى تحقيقها للأهداف المرجوة منها. ويتم ذلك من خلال عرض لتداعيات الموقف الحالي للمناطق العشوائية ومداخل التعامل معها، بالإضافة إلى دراسة الموقف الحالي لظاهرة السكن البديل من حيث الأعداد وأماكن التوطن والأنماط المختلفة وعلاقتها المكانية والوظيفية والتخطيطية بالمناطق العشوائية غير الأمنة. وذلك بهدف الوصول إلى تقييم عام لتلك التجربة من خلال مجموعه من الأسس والمعايير العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والمؤسسية التي تم استخلاصها من عدد من الأدبيات والتجارب العالمية والمحلية. ويتم التقييم على مستوى مجموعة من حالات الدراسة للمحاور والأنماط المختلفة للسكن البديل التي تم توفيره في مصر، وعمل دراسة مقارنة توضح قراءه عامة للظاهرة وتوضح أهم الإيجابيات والسلبيات الخاصة بها لأخذها في الاعتبار عند إعادة طرح جديد للسكن البديل للمناطق العشوائية، وذلك بهدف إنجاح سياسة إعادة التوسيع. وهكذا يتوصل البحث إلى مجموعة من التوصيات لسياسة فعالة لتجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر.

Paper received 10<sup>th</sup> October 2022, Accepted 25<sup>th</sup> November 2022, Published 1<sup>st</sup> of January 2023

الحال، فإن المشكلة قد بدأت محدودة الحجم ولم تنتبه الدولة لخطورتها إلا مع وصولها لدرجة عالية من الحدة. وقد بدأت التوجهات السياسية للدولة منذ عام 2014 في تسليط الضوء على تلك الظاهرة ووضعها ضمن أولوياتها في رفع المعاناة عن المواطن وتوفير بيئة سكنية ملائمة تضمن الحق في السكن اللائق لكل المصريين.

وتزامناً مع الاعتراف بالحق في السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948م، وفي العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لعام 1966م، 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.

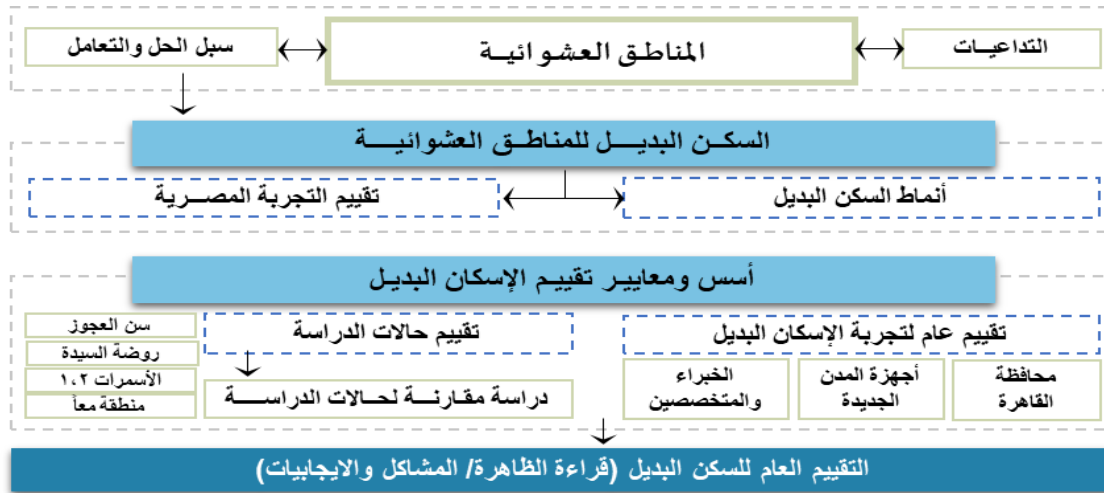
وفي هذا الصدد قامت الدولة برصد وتصنيف المناطق العشوائية ووضع آليات للتعامل معها ومن أبرزها إنشاء إسكان بديل لتلك المناطق يتم نقلهم إليه، وقد يتم إزاله المنطقة وإعادة تنميتها ثم إعادة تسكينهم بها.

ويوضح الشكل رقم (1) منهجيه إجراء البحث الذي يتناول عرض للمناطق العشوائية من حيث التداعيات وأساليب المداخل التعامل، الأنماط المختلفة للسكن البديل للمناطق العشوائية، يليه تقييم التجربة على المستوى العام من خلال المسؤولين والمتخصصين في المجال، وتقييم مجموعه من حالات الدراسة من خلال الملاحظة العامة في الموقع وإجراء استبيان مع السكان.

### المقدمة Introduction

استأثرت ظاهرة العشوائيات بالنصيب الأكبر من أدبيات التخطيط العمراني وهي نتيجة طبيعية لحجم الظاهرة وخطورتها على المستوى القومي. ولعل أكثر جوانب هذه الظاهرة إثارة للنقاش هو قضية تعريف العشوائيات. وقد تطرقت الدراسات لهذه النقطة من خلال عدة مداخل، أهمها المدخل القانوني (من ناحية حيارة الأرض) والمدخل الإداري (فيما يتعلق بتراخيص البناء وقوانينه)، والمدخل التخطيطي (باعتبار المناطق العشوائية مناطق غير مخططة)، والمدخل الاقتصادي/الاجتماعي (باعتبارها مناطق تتدنى فيها الظروف المعيشية). وتشير مناقشة العوامل التي أدت إلى ظهور المناطق العشوائية إلى أن أبرزها يرتبط بغياب التخطيط القومي والإقليمي لفترات طويلة سابقة امتدت حتى بداية اعداد الدولة لمشروع المخطط الاستراتيجي القومي لمصر عام 2010 لسنة هدف 2052، وهو الأمر الذي أدى إلى نوع من الخلل في توزيع الاستثمارات والأنشطة، ترتب عليه توطين معظم الأنشطة والخدمات في المناطق الحضرية - المكثسة سكانياً - مما انعكس بشكل مباشر على تزايد معدلات الهجرة من الريف إلى الحضر بحثاً عن فرص عمل. (عبد المنعم، 2016)

وقد تزامن هذا مع تراجع دور الدولة في توفير الإسكان الشعبي منخفض التكاليف، وعدم توازن المعروض من الوحدات السكنية في العدد والنوعية مع الاحتياجات الفعلية للفئات المختلفة، مما اضطر محدودي الدخل إلى التصدي لمشكلتهم بأنفسهم. وبطبيعة



شكل (1) منهجية البحث

الحيازة الأمانة، وتحتوي على مساكن (متصدعة أو مهدمة - معرضة لحوادث السكة الحديد - مبنية على مناطق خطرة جيولوجية - مبنية على مخزرات السيول - مبنية تحت خطوط الضغط العالي). وبالإضافة لما سبق فإن المناطق غير الأمانة تعاني من مجموعة من المشاكل ومنها **المشاكل البيئية** كارتفاع معدلات التلوث الجوية وتلوث المياه وانتشار الأمراض، **والمشاكل الاجتماعية والاقتصادية** ومنها انعدام الخدمات والمرافق الأساسية للسكن، وارتفاع معدلات الامية والبطالة، وانتشار السرقات، مما أدى إلى تدنى مستويات جودة الحياة.

وقد قام جهاز صندوق تطوير العشوائيات بتصنيف المناطق غير الأمانة إلى أربع درجات خطورة وذلك وفقاً لمعايير تصنيف واضحة، ليتم التعامل مع كل درجة طبقاً لآليات محددة من التدخل، حيث بلغت عدد المناطق العشوائية غير الأمانة بـ مصر 357 منطقة يعيش بها 850 ألف نسبة 75% منهم يعيشون بمساكن غير ملائمة و9% بمناطق مهددة للحياة و6% مناطق تفتقد لضمان الحيازة و10% مناطق مهددة للصحة. كما هو موضح بالشكل رقم (2)

1. المناطق العشوائية في مصر ما بين التداعيات وسبل الحل قضية المناطق العشوائية بمصر هي نتاج للعديد من التداعيات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والإدارية بالدولة، وكانت مصر من الدول التي لها نصيب كبير من المناطق العشوائية، ولذلك أنشأت الدولة صندوق تطوير المناطق العشوائية بالقرار الجمهوري رقم 305 لسنة 2008 برئاسة مجلس الوزراء وكانت أولى مهامه إعداد الخريطة القومية للمناطق العشوائية غير الأمانة سنة 2010. وقد قام الصندوق بتصنيف المناطق العشوائية إلى محورين رئيسيين:

- **مناطق رسمية متدهورة:** وهي مناطق مخططة، ولكن تدهورت مع مرور الزمن والإهمال، وتتمثل في أنوية المدن والأحياء القديمة والمساكن الشعبية ومساكن الأيواء.
- **مناطق غير رسمية:** وتنقسم إلى فئتين، الأولى هي المناطق غير المخططة التي تتمثل في مناطق الزحف على الأراضي الزراعية والجيوب الريفية وسط التجمعات الحضرية. أما الفئة الثانية فهي المناطق غير الأمانة التي تم تعريفها طبقاً لبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بأنها المناطق التي تفتقد للسكن الملائم، وتفتقد المساحات الكافية للمعيشة، وتفتقد للاتصال بمياه الشرب أو بشبكة الصرف الصحي، وتفتقد

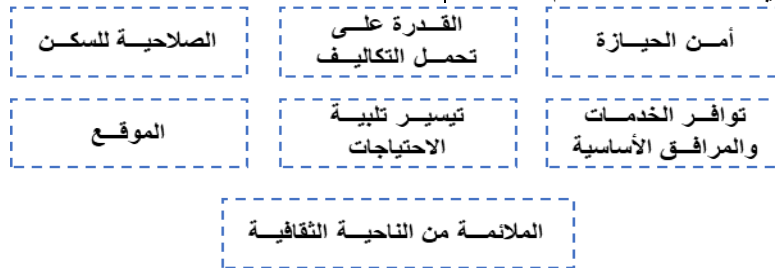


شكل (2) تصنيف المناطق غير الأمانة في مصر ومعايير التصنيف وآليات التعامل

المصدر: الباحث استناداً إلى بيانات صندوق التنمية الحضرية، 2022

(صندوق التنمية الحضرية، 2022).

2. السكن البديل للمناطق العشوائية  
السكن البديل هو منطقة إسكان جديدة سواء في نفس موقع المنطقة العشوائية بعد إزالتها أو يتم ذلك عن طريق إعادة التوسيع. وتعمل الحكومة المصرية على تحقيق السكن البديل تحت مظلة الحق في السكن اللائق والحياة الكريمة التي كانت إحدى بنود الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان بالبحر الثاني لاستراتيجية الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. (الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان، 2021)  
ووضعت الاستراتيجية مجموعة من المعايير الواجب توفيرها لتحقيق السكن اللائق (الأمم المتحدة لحقوق الإنسان & UN Habitat، 2010)، وقد اتخذت مصر هذه المعايير كبنود أساسية في سياستها لتوفير السكن البديل للمناطق العشوائية الخطرة. وقد شملت معايير خاصه بالحيازة والتكلفة، وخصائص المسكن والخدمات والمرافق، والموقع، كما يوضح الشكل رقم (3).



شكل (3) المعايير الواجب توفيرها لتحقيق السكن اللائق

المصدر: الباحث استناداً إلى (الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان، 2021) ومساحات متعددة.

رابعاً: توافر الخدمات والمرافق الأساسية

تفتقر المناطق العشوائية الخطرة للخدمات والمرافق الأساسية للسكن والمنطقة السكنية، بالإضافة إلى صعوبة الحركة داخل المنطقة وانفصالها عن المحيط العمراني نتيجة للطرق غير المؤهلة والضيقة والبعد عن العمران والمواقف والنقل العام. وبالتالي تعمل الدولة على تلبية احتياجات المجتمع المحلي من الخدمات المجتمعية في الإسكان البديل حيث تنشئ في كل منطقة الخدمات الأساسية (وحدة اجتماعية/ مساجد/ حضانات/ محلات تجارية/ ملاعب) مثل ما تم في سن العجوز وروضة السيدة، وعندما يتخطى حجم المنطقة 20 ألف يتم إضافة مركز شباب / كنسية..... وغيرها مثل ما تم في الاسمرات ومعاً.

بالإضافة إلى ما سبق تقوم الدولة بدور إيجابي في التأهيل الاجتماعي ورفع الوعي لدي المواطنين قاطني الإسكان البديل وتقوم بتوفير المرافق والبنية التحتية، وكذلك تخصيص مناطق للنقل الجماعي لربط المنطقة بالمناطق المحيطة.

خامساً: تيسير تلبية الاحتياجات

يصعب على قاطني المناطق العشوائية الخطرة الحصول على أبسط حقوق الحياة بالإضافة إلى غياب الاهتمام بالمرأة والطفل، وعدم توفر الخدمات التي تلبي احتياجاتهم الأساسية. وبناءً عليه تعمل الدولة على توفير الأنشطة الحرفية

وبما أن أكثر آليه تتخذها الحكومة في التعامل مع المناطق الغير الآمنة هي توفير سكن بديل، لذا يتناول البحث تطبيق وتنفيذ تلك الآلية وتقييم مدى فاعليتها في حل مشاكل المناطق غير الآمنة بالحالة المصرية، ونظراً لأن المناطق غير الآمنة الدرجة الأولى والثانية هي التي يتم فيها تطبيق هذه الآلية في الوقت الحالي، يتم تحليل تلك المناطق بهدف قراءة الوضع الحالي لمناطق الإسكان البديل بمصر.

وقد بلغ عدد تلك المناطق 302 منطقة موزعة على 25 محافظة في كل أقاليم مصر، وتتوزع أساليب التعامل كالتالي:

- تم التطوير ذاتياً من خلال الأهالي (92 منطقة)
- تم الانتهاء من إجراءات تطويرها بالتنسيق مع الجهات المختلفة لإزاله مصدر الخطر مثل خطوط الكهرباء او غيرها من أنواع المخاطر (70 منطقة)
- تعويضات مادية بمناطق بحرم السكك الحديدية ويتم التعامل معها (منطقتين)
- توفير إسكان بديل للمناطق المهدة بالحياة والسكن الغير ملائم (138 منطقة)، منها جاري التنفيذ ومنها ما تم التنفيذ.

وفيما يلي استعراض للتجربة المصرية في توفير السكن البديل (وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية، 2021).

أولاً: أمن الحيازة (حيازة المسكن والأرض)

هي علاقة تنشأ بموجب قوانين تشريعية بين المسكن والأرض تعمل على تحقيق الأمان الاجتماعي وبما ان المناطق العشوائية الخطرة في اغلب الامر هي ملكيات وضع يد حيث تصل نسبة المناطق غير الآمنة غير آمنة الحيازة إلى 80% ، فقد قامت الدولة لتأمين الحيازة بإبرام تعاهد (سند حيازة) بين الدولة والمواطن لضمان أحقيته في الوحدة ومنح كل اسره وحده سكنية كامله الخدمات.

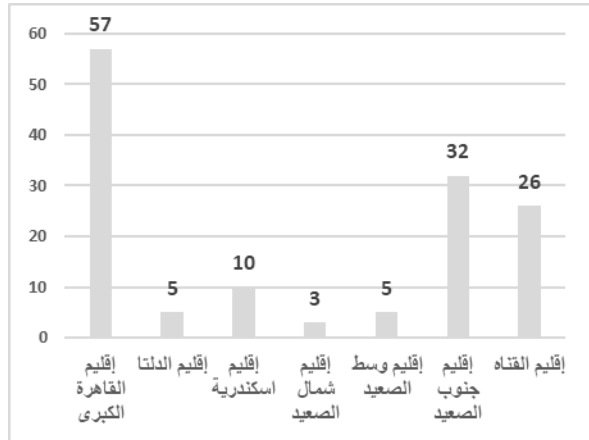
ثانياً: القدرة على تحمل التكاليف

تعاني المناطق العشوائية الخطرة من ضعف مستوى دخل الأفراد وعدم انتظامه. ونظراً لعدم قدرة الدولة على توفير وحدات لمحدودي الدخل تتناسب مع الطلب عملت على توفير مسكن ميسر (كامل المرافق والتأثيث) مع تحمل المواطن مصاريف الصيانة الشهرية فقط بما يتناسب مع قدرته. وفي حالات إعادة التوسيع في نفس المنطقة تقدم الدولة للمواطن قيم نقدية للإيجار لحين استكمال البناء والعودة وتحمل تكلفة الوحدة بالكامل.

ثالثاً: الصلاحية للسكن

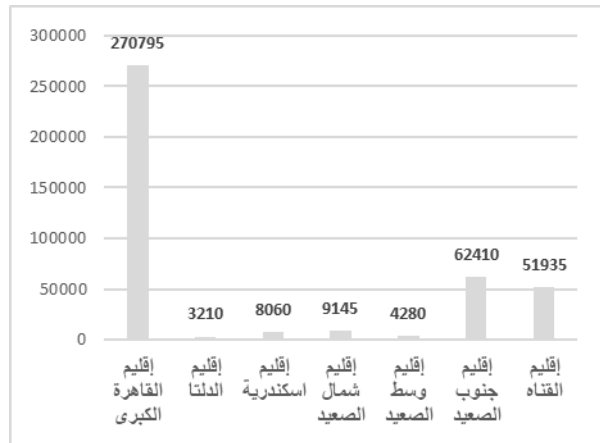
تتعدد أبعاد صلاحية السكن فهي تشمل السلامة الإنشائية، وملائمة المساحة، والنظافة ومراعاة الصحة العامة، وهكذا فقد اتجهت الدولة إلى توفير مساكن مناسبة وبمناذج مختلفة

نسمة، وذلك كما يوضح الشكل رقم (5)



شكل (4) توزيع المناطق العشوائية التي تم توفير لها إسكان بديل على أقاليم مصر.

المصدر: الباحث استناداً إلى بيانات صندوق التنمية الحضرية، 2022



شكل (5) توزيع عدد المستفيدين من الإسكان البديل على أقاليم مصر.

المصدر: الباحث استناداً إلى بيانات صندوق التنمية الحضرية، 2022

كما أنه تم دراسة وتحليل الموقف التنفيذي لمشروعات الإسكان البديل على مستوى جميع أنحاء الجمهورية، حيث أدت نتيجة تحليل الموقف التنفيذي ما يلي:

- تم الانتهاء من تنفيذ مشروعات الإسكان البديل لعدد 104 منطقة غير آمنة بنسبة 75% من إجمالي المناطق التي تم بدأ التنفيذ بها.
- تم الانتهاء من تنفيذ جميع مشروعات الإسكان البديل المتواجدة بإقليم الدلتا وإقليم قناة السويس.
- الانتهاء تنفيذ مشروعات الإسكان البديل لعدد 38 منطقة بإقليم القاهرة الكبرى بنسبة 67% من إجمالي المناطق بإقليم القاهرة الكبرى
- ويوضح الشكل رقم (6) الموقف التنفيذي لمشروعات الإسكان البديل طبقاً لتوزيعها على الأقاليم المختلفة.

والتجارية داخل مناطق التطوير، بالإضافة إلى اختيار مناطق إعادة التوسيع بالقرب من مناطق الأنشطة الصناعية والحرفية. وكذلك تلبية احتياجات المرأة وتوفير فرص عمل والتشغيل للفتيات، وتوفير ملاعب وحدائق ومناطق لعب الأطفال. هذا بالإضافة إلى توفير احتياجات الفئات الخاصة وذوي الهمم سواء في المسكن أو البيئة الخارجية.

#### سادساً: الموقع

في أغلب الأحيان تقع المناطق العشوائية على أطراف الكتلة السكنية وبالتالي يعاني السكان من صعوبة الوصول إليها. كما أن بعضها يعاني من بعض المخاطر مثل خطوط الضغط العالي ومخاطر السيول وسقوط حواف الجبال. وبناءً عليه يتم اختيار مواقع السكن البديل بمراعاة ثلاثة معايير وهي الاتصالية والقرب من فرص العمل والبعد عن المخاطر.

#### سابعاً: الملائمة من الناحية الثقافية

تندثر الهوية الاجتماعية والثقافية لمناطق العشوائيات ويزداد الزحام والكثافات بتلك المناطق لتفقد هويتها الاجتماعية وشكلها والطابع العمراني والتاريخي للمباني بتلك المناطق وبناءً عليه يتم إنشاء السكن البديل مراعيًا لطابع المعماري للمنطقة وخصائصها والعمل على الحفاظ على الروابط المجتمعية عند إعادة التوسيع مع التأهيل المجتمعي والاقتصادي للسكان.

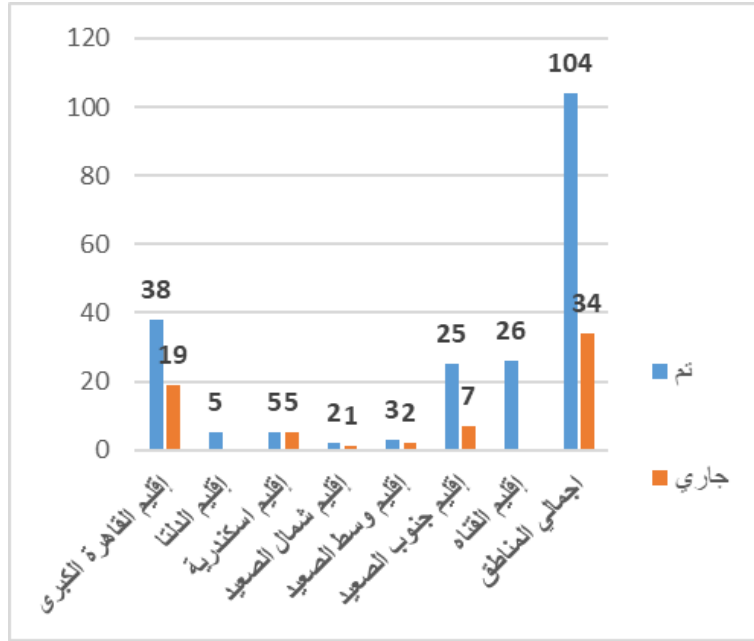
3. الواقع الفعلي لظاهرة السكن البديل للمناطق العشوائية في

#### مصر

يبلغ عدد المناطق العشوائية غير الآمنة التي يتم توفير لها إسكان بديل بمصر 138 منطقة منتشرة بأقاليم مصر السبعة في محافظات مختلفة، ليخدم هذا الإسكان البديل حوالي 409835 مستفيد، منها ما تم نقل السكان بالفعل ومنها جاري الانتقال. وقد اتخذت الدولة أساليب متعددة في نقل السكان شملت الآتي:-

- تم نقل أكثر من منطقة عشوائية داخل منطقة إسكان بديل واحد.
- تم نقل السكان بمنطقة جديدة إسكان بديل دون الرجوع للمكان الأصلي للمنطقة بنفس السكان دون الاندماج مع سكان مناطق أخرى بنفس الموقع.
- تم نقل السكان إلى مساكن للإيجار وتم الرجوع للمكان الأصلي بعد إنشاء المساكن الجديدة وتطوير المنطقة. (صندوق التنمية الحضرية، 2022):-

ومن تحليل بيانات مناطق العشوائية التي تم توفير لها إسكان البديل بالمحافظات وتقسيمها على الأقاليم المصرية يتبين أن إقليم القاهرة الكبرى به أكبر عدد مناطق تم توفير لهم إسكان بديل (منطقة من إجمالي 138 منطقة) ثم يليه إقليم جنوب الصعيد وإقليم القناة. وجاء أقل عدد مناطق في إقليم شمال الصعيد حيث توجد به ثلاثة مناطق واحدة بمحافظة بني سويف ومنطقتين في محافظة المنيا وذلك كما يوضح الشكل رقم (4) توزيع مناطق العشوائية التي تم توفير لها إسكان بديل على أقاليم مصر. وقد بلغ عدد المستفيدين من الإسكان البديل حوالي 270,795 ألف نسمة مستفيد منهم 250,585 ألف نسمة بمحافظة القاهرة، و62,410 ألف بإقليم جنوب الصعيد منهم، و42,625 ألف بمحافظة البحر الأحمر. ويأتي أقل عدد مستفيدين في إقليم الدلتا حيث يصل الي 3210

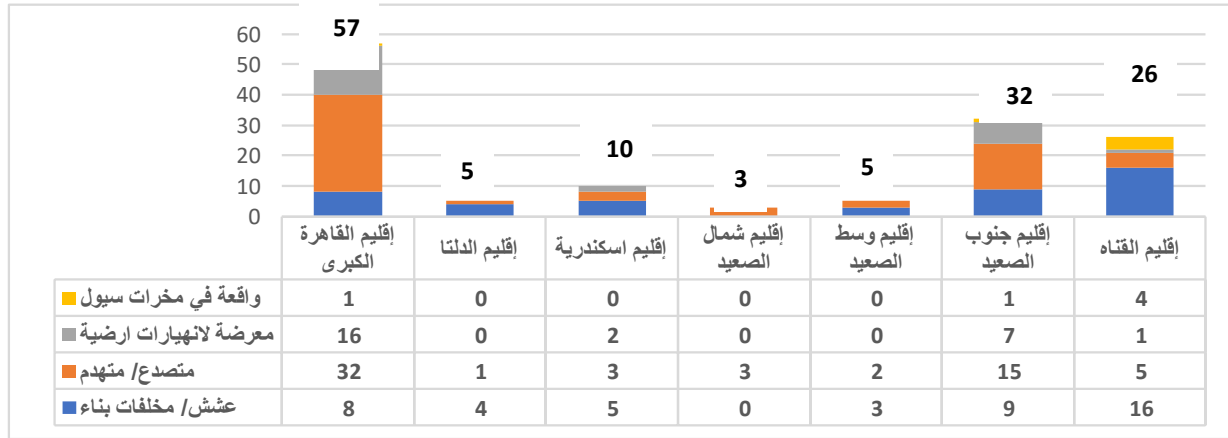


شكل (6) توزيع مناطق الإسكان البديل على حسب الموقف التنفيذي.

المصدر: الباحث استناداً إلى بيانات صندوق التنمية الحضرية، 2022

- المناطق التي تعاني من أنها واقعة في مخرات سيول تقع بإقليم القناة وكذلك مناطق العشش ومخلفات البناء تقع بنفس الإقليم.  
ويوضح الشكل التالي رقم (7) توزيع أنواع المخاطر للمناطق غير الآمنة على أقاليم مصر .

وبتحليل العلاقة بين توزيع المناطق وتوزيع أنواع المخاطر التي تتعرض لها بالأقاليم في مصر يتضح أن:-  
- أغلب المناطق التي تعاني مياها من التصدع والتهديم وكذلك المناطق المعرضة لانهيارات ارضية تقع بإقليم القاهرة الكبرى.

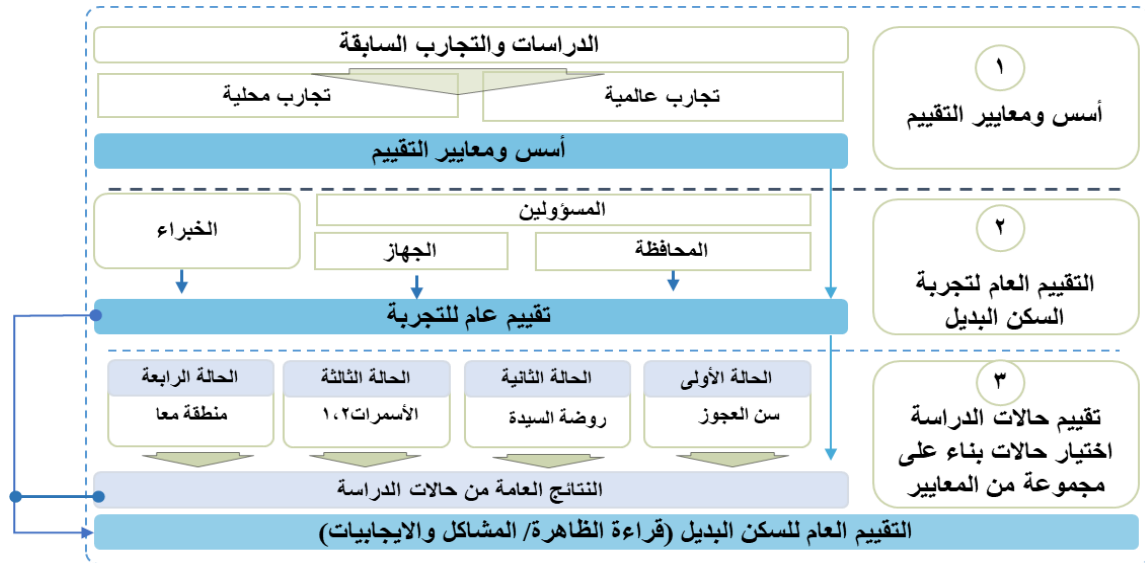


شكل (7) توزيع أنواع المخاطر للمناطق على أقاليم مصر.

المصدر: الباحث استناداً إلى: بيانات صندوق التنمية الحضرية، 2022

- **الخطوة الثانية:** التقييم العام للسكن البديل في مصر من خلال المقابلات الشخصية للمسؤولين والخبراء  
- **الخطوة الثالثة:** تقييم حالات الدراسة من خلال الزيارة الميدانية والاستبيانات وذلك بعد اختيار حالات الدراسة بناء على مجموعة المعايير والأسس وذلك كما يوضح الشكل رقم (8) منهجية تقييم حالات الدراسة.

4. تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر  
**1.5 منهجية تقييم تجربة السكن البديل في مصر**  
يتم تقييم تجربة السكن البديل من خلال مجموعة من الخطوات:  
- **الخطوة الأولى:** تحديد معايير واسس لتقييم التجربة من خلال تحليل عدد من التجارب العالمية.



شكل (8) منهجية تقييم حالات الدراسة

وهذا يعتمد على أكثر من عامل: -

- مشاركة السكان في الخيارات
- قدرة الحكومة والإدارة المحلية على إدارة وتنفيذ مشروع وتوفير الموارد المتاحة لديها
- توفير المسكن الملائم لهذه الشريحة السكانية بما يلبي احتياجاتهم
- توفير برامج اجتماعية اقتصادية تستهدف التدريب على العمل والعمالة وزيادة الدخل
- ضرورة وضع خطة للتقييم ما بعد الإسهال ومتابعة المشروع لتلافي القصور الذي من الممكن أن يحدث أثناء عملية التنفيذ
- وكذلك أكد (عبد المنعم، 2020) أن مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة يجب ان تشمل معايير جودة الحياه للمدن بهدف رفع رفاهية المواطن وضمان حقوقه، وتشمل تلك المعايير اربعة محاور يتم من استنتاجها من المنظمات الدولية (UNDP, 2014 UN-HABITAT, 2013; OECD,2013) كما يلي:
- الجوانب العمرانية: لها ثلاثة محاور وهي البنية التحتية، والبيئة الحضرية المبنية (الخدمات والإسكان)، والبيئة الطبيعية.
- الجوانب الاجتماعية: تنقسم إلى ثلاثة محاور وهي المساواة والعدالة الاجتماعية، والجوانب الترفيهية، والأمن والأمان.
- الجوانب الاقتصادية: تتلخص في الفقر، ومستوى المعيشة، والثروة والإدخار.
- الجوانب المؤسسية: لها أربعة محاور وهي الحق في المدينة، الحق في السكن، الحق في المشاركة، والإدارة الفعالة.

يضاف إلى ما سبق مجموعة من المعايير التي يمكن من خلالها قياس الاستدامة للمخططات العمرانية للمناطق العشوائية، وهي تتنوع بين مؤشرات عمرانية وبيئية واجتماعية وثقافية واقتصادية

## 2.5. اسس ومعايير تقييم الإسكان البديل

يتم استنتاج معايير تقييم مشروعات الإسكان البديل من خلال محورين رئيسيين، المحور الأول: الدراسات النظرية السابقة في تقييم مشروعات الإسكان البديل والمحور الثاني: تحليل التجارب العالمية لتقييم الإسكان البديل، حيث تم اختيار تلك التجارب على أساس التشابه مع الحالة المصرية في نمط ونوعية المناطق العشوائية بها وكذلك التشابه في الظروف الاجتماعية والاقتصادية لتلك التجارب مع الحالة المصرية. كما يتم تدقيق المعايير التي تم استنتاجها لتلائم الحالة المصرية من خلال تحليل بعض التجارب المحلية لمشروعات الإسكان البديل بها للوصول الى قائمة المعايير النهائية التي تلائم الحالة المصرية.

### الدراسات النظرية السابقة في تقييم مشروعات الإسكان البديل

تناولت العديد من الدراسات السابقة والتجارب العالمية والمحلية مجموعة من الأسس والمعايير لنجاح مشروعات الإسكان البديل وبالتالي نستعرض تلك الدراسات والتجارب بهدف الوصول لمعايير تقييم حالات الدراسة. فقد حدد برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) المعايير الرئيسية المساهمة في نجاح مشاريع إعادة التسيكين (UNCHS, 1991) وهي: -

- مشاركة السكان في كل مراحل التنمية
- تطوير مناطق إعادة التسيكين
- منح وتعويزات
- التنمية المجتمعية

وعند نجاح سياسات التطوير لتلك المناطق تنتج ثلاثة تحولات في أن واحد حيث يتحول سكان المناطق العشوائية إلى مواطنون مندمجون في المجتمع، وتصبح العشش والمساكن المتهاككة منازل جيدة، وتصبح المناطق العشوائية ضواحي سكنية.

كما أضاف (عبد المنعم، 2016) أنه لنجاح سياسة إعادة التسيكين للمناطق العشوائية لابد من حل المشكلة من جوانبها المختلفة.

مخفضة الفائدة. كما اهتموا بضمان الحيابة للسكان عن طريق عقود ايجار او تملك او مشتركة او حق انتفاع . **أما في تجربة البرازيل**، بالرغم من مشاركة السكان في مراحل العملية كلها، ودراسة خصائصهم الاقتصادية والاجتماعية، الا ان السكان يعانون من عدم امكانية ممارسة الاعمال الحرفية والانشطة داخل المنزل. ونظرا للدخل المنخفض وعدم مواكبة اسعار السلع بالمنطقة الجديدة، اضطر بعض السكان لبيع وحداتهم. بالإضافة إلى تصميم نظام معلومات لكل منطقة وذلك ليسهل ووضع رؤية عامة للتطوير (David,2008).

أما **تجربة كينيا**، فقد كانت الأكثر نجاحا حيث انها راعت كافة الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. فقد اعتمدت التجربة على توفير سكن ملائم اقتصادياً واجتماعياً والبنية الأساسية والخدمات، بالإضافة إلى تدريب السكان على أنشطة اقتصادية مدرة للدخل، وبناء قدراتهم، واعطائهم قروض صغيرة ومتوسطة، ومشاركتهم في وضع الأفكار والرؤى وعمل اجتماعات دورية معهم (عبد المنعم،2016). من خلال تحليل التجارب العالمية السابقة في مجال تقييم مشروعات الإسكان البديل تم التوصل الى مجموعة من معايير التقييم كما هو موضح بالجدول رقم (1):

جدول (1) معايير التقييم المستنتجة من التجارب العالمية

تجربة كينيا	تجربة البرازيل	تجربة الفلبين
- توفير المسكن الملائم لفئة السكان	- توفير مناطق أنشطة وخدمات	- توفير المسكن الملائم لفئة السكان
- توفير مناطق أنشطة وخدمات	- مختلطة (استعمالات الأراضي	- توفير الخدمات الأساسية والبنية
- مختلطة (استعمالات الأراضي	- المختلطة)	- الأساسية
- توفير الخدمات الأساسية والبنية	- تنمية المجتمعية للسكان (دورات	- مشاركة السكان خلال مراحل التسكين
- توفير الخدمات الأساسية	- تثقيفية)	- مشاركة الجهات الغير حكومية في
- تنمية المجتمعية للسكان (دورات	- دورات تدريبية مهنية	- المشروع ودورها داخل المنطقة
- تنمية المجتمعية للسكان (دورات	- مشاركة السكان خلال مراحل التسكين	- قروض ميسرة
- مشاركة السكان خلال مراحل التسكين	- مشاركة الجهات الغير حكومية في	
- مشاركة الجهات الغير حكومية في	- المشروع ودورها داخل المنطقة	
- المشروع ودورها داخل المنطقة	- قروض ميسرة	
- قروض ميسرة	- قدرة الحكومة على إدارة وتنفيذ	
- فرص عمل بديلة وازدواجية لرفع دخل	- المشروع	
- المواطنين	- ضمان الحيابة	
- قدرة الحكومة على إدارة وتنفيذ		
- المشروع		
- ضمان الحيابة		

المصدر: الباحث

عدم توافر الخدمات والاحتياجات الأساسية للسكان مما يضطرهم إلى الخروج خارج المنطقة. وكذلك فإن سياسة الدولة بنقل السكان لما هو متاح لديها من وحدات أو يتمشى مع خططها القومية تواجه رفض السكان للتأقلم ومطالبتهم بمنطقة ملائمة عمرانياً تتناسب مع عاداتهم. كما يؤدي القصور في عدم تنفيذ خطة الصيانة الموضوعية مما أدى إلى تدهور المباني. وايضا تواجه التجارب في مصر مشكلة عدم ضمان الحيابة الأمانة سواء بعقود ايجار أو ملكية حيث تنتهي العقود مع وفاه رب الاسرة مما يجعلها حياه غير مستقرة (عبد المنعم،2016).

كما أضافت ناسي عبد المنعم في مقال بموقع السياسات البديلة لتقييم التجربة المصرية في مجال العشوائيات انه لابد من توفير

ومؤسسية. حيث أكدت الدراسات على أن تكون المنطقة متنوعة الاستعمالات ما بين السكنى والتجاري والصحي والترفيهي. كما أكدت على تنوع مساحات الوحدات السكنية بالمشروع لتناسب احجام الاسر المختلفة ونوعية الاسر سواء نوية او ممتدة، وكذلك نوعيات المباني ما بين البيوت المنفصلة والعمارات السكنية. وأشار أيضا إلى أهمية اتصالية المنطقة بالمحيط واندماجها مع النسيج العمراني للمدينة. كما اضاف عامل الامن وأمان المنطقة سواء بقياس معدلات الجرائم وتوافر خدمات الاسعاف والاطفاء، ومدى تحقيق الخصوصية من خلال معدلات التزامح والمسافات البنينة بين العمارات (السيد، وشوقي، 2021).

#### ■ تحليل التجارب العالمية لتقييم الاسكان البديل

قام الباحث بتحليل ثلاثة تجارب وهي تجربة البرازيل (مدينة ساو بولو) وتجربة كينيا (مدينة مافوكو) وتجربة الفلبين (مترو مانيلا) حيث تم اختيار تلك الحالات كحالات مشابهة لمصر في الحالة الاقتصادية وبها باع في التعامل مع العشوائيات. اتضح أن هناك تفاوت بين تلك التجارب فمنهم من كان الجانب المؤسسي هو الأساسي **تجربة الفلبين**، حيث تم إشراك قطاعات متعددة غير حكومية والقطاع الخاص لمساعدة السكان لامتلاك الأراضي او تحسين الوحدات السكنية، وذلك بقروض

#### ■ تحليل التجربة المحلية في تقييم الاسكان البديل

يوجد العديد عدد من الدراسات السابقة لتقييم التجربة المصرية ومنها ما تم على مناطق الإسكان الاولي بالرعاية بمدينة السادس من أكتوبر، ومنطقة زينهم بمدينة القاهرة. ومنها اتضح وجود العديد من المشاكل منها بعد المسافة عن مكان السكن الأصلي وبالتالي بعد المسافة عن العمل. أيضا تصميم الوحدات والمجمعات السكنية قد لا يتناسب مع احتياجات السكان الفعلية وعاداتهم اليومية، وينتج عن ذلك لجوء الأسر لتوسعة مساحات الوحدات السكنية لتلبية احتياجات الأسرة، أو إقامة عمل تعدييات على الفراغ العام لتوفير الخدمات الترفيهية. ذلك بالإضافة إلى

ولكن يتم نقلهم مرحلياً لمناطق سكنية مختلفة كما حدث بمنطقة مساكن زينهم بالقاهرة ومنطقة زرزارة ببورسعيد قد يسبب مشاكل وبيع وحداتهم أو تأجيرها (عبد المنعم، 2020).

#### ■ أسس ومعايير تقييم السكن البديل

مما سبق ذكره من دراسات سابقة وتجارب عالمية ومحلية يمكننا أن نستنتج الأسس والمعايير التالية لتقييم السكن البديل ومن ثم يمكننا إجراء الدراسة التطبيقية على الحالة المصرية، وذلك كما هو موضح بالجدول رقم (2).

أماكن عمل لسكان العشوائيات بالقرب من السكن البديل وتوفير المحلات التجارية والمنافذ بالقرب من المباني السكنية حيث أن تلك الأنشطة بمنطقة الإسكان البديل بالأسمرات تقع بعيدة عن المناطق السكنية، كما أن عدم إتاحة أي نشاط داخل المنطقة سواء أنشطة حرفية أو تجارية جعل كثير من السكان الذين كانوا يعتمدون على تلك الأنشطة بالمنطقة القديمة يتأثرون، كما أن الحياة المعيشية بالمنطقة الجديدة أكثر تكلفة من المنطقة القديمة (حلول للسياسات البديلة، 2020).

بالإضافة إلى عدم نقل قاطني المنطقة غير الآمنة على مرة واحدة

جدول (2) أسس ومعايير تقييم السكن البديل

التجارب العالمية	التجارب المحلية	الدراسات السابقة	أسس ومعايير التقييم	
√		√	- توفير المسكن الملائم لفئة السكان	لمعايير لعمرائية
√	√		- توفير مناطق أنشطة وخدمات مختلطة (استعمالات الأراضي المختلطة)	
√	√	√	- توفير الخدمات الأساسية والبنية الأساسية	
√			- المسافة بين موقع السكن البديل والسكن الأصلي	
		√	- تناسب المساحة مع حجم الأسرة (تنوع المساحات بالمشروع)	لمعايير الاجتماعية
√		√	- دراسة لتنوع الأسر وعلاقتها بأنواع المباني بالمشروع (بيوت منفصلة - عمارات ...)	
√		√	- اتصالية المنطقة بالمحيط	لمعايير الاقتصادية
	√	√	- تنمية المجتمعية للسكان (دورات تثقيفية)	
	√	√	- دورات تدريبية مهنية	
	√	√	- مشاركة السكان خلال مراحل التسكين	
		√	- تحقيق الامن والامان للمنطقة (معدلات الجرائم ، سيارات الاسعاف والاطفاء)	لمعايير المؤسسية
		√	- تحقيق الخصوصية داخل المنطقة (معدلات التراحم ، المسافات بين العمارات)	
	√	√	- مشاركة الجهات الغير حكومية في المشروع ودورها داخل المنطقة	لمعايير المؤسسية
	√	√	- منح وتعويزات	
	√	√	- قروض ميسرة	لمعايير المؤسسية
	√	√	- فرص عمل بديلة و اضافية لرفع دخل المواطنين	
√	√	√	- قدرة الحكومة على ادارة وتنفيذ المشروع	لمعايير المؤسسية
√	√	√	- التقييم والصيانة ما بعد التشغيل	
		√	- ضمان الحيابة	لمعايير المؤسسية
		√	- نظام ادارة المخلفات بالمنطقة	
	√		- نظام معلوماتي لمتابعة المنطقة	

المصدر: الباحث استنادا إلى (السيد، وشوقي، 2021) / (حلول للسياسات البديلة، 2020) / (عبد المنعم، 2020) / (عبد المنعم، 2016) / UNDP, 2014 / (UN-HABITAT, 2013; OECD, 2013) / (David, 2008) / (UNCHS, 1991). (نبيل، 2015) (السيد، 2018) (عمري، جعيس، وجابر، 2019).

بمحافظة القاهرة، وبلغت حجم العينة عدد 8 استطلاع رأي، حيث أجمعوا على أن التجربة في المجمع جيدة فقد حيث أنها راعت العديد من الجوانب العمرانية والاجتماعية، بداية من اختيار موقع الإسكان البديل في مواقع قريبة للحفاظ على فرص العمل الحالية للعاملين، واختيار مواقع مميزة وذات اتصالية مرتفعة. فهناك مواقع تم تنميتها بنفس المكان مثل روضة السيدة، ومواقع قريبة مثل روضة أكتوبر أما المواقع البعيدة، فقد تم فيها تجمع عمراي متكامل مقبول ينتقل إليه سكان المنطقة مثل مشروع معاً، وبجوار

3.5. التقييم العام لتجربة السكن البديل في مصر  
يتم التقييم العام من خلال عمل مقابلات شخصية مع مسؤولي المحافظة وجهاز التنمية الحضرية وأجهزة المدن.

#### ■ آراء مسؤولي المحافظة (ممثلي الإسكان البديل بالعمراي القائم)

بالحديث باستطلاع آراء عينه من مسؤولي المحافظة شملت بعض المهندسين بإدارة التخطيط العمراني بالمحافظة وبالإضافة إلى مدير إدارة التخطيط وكذلك بعض المسؤولين بمدرية الإسكان



إلى أن تكلفة المعيشة بالمدن الجديدة أعلى من العمران القائم وبالتالي تزداد الحالة الاقتصادية للأسرة سوءاً وقد يؤدي هذا إلى تأجير أو بيع الوحدة السكنية بطريقة غير رسمية. وكذلك تم اغفال الجوانب الاجتماعية من حيث خلق أنشطة ودورات تدريبية مهنية وثقافية تعمل على تغيير المفاهيم والسلوكيات، ومحاولة إدماج السكان مع المجتمع، وتطويره ذاتياً وتوضيح للسكان مدى أهمية الحفاظ على بيئته، ومن الجوانب السلبية أيضاً ضعف دور المنظمات الغير حكومية وعدم مشاركتهم مما يضعف من الدور المجتمعي لهم الذي له أهمية ولهم تواصل جيد بالسكان وأثره على السكان.

#### ■ آراء الخبراء والمتخصصين

باستطلاع آراء عينة من الخبراء والمتخصصين المهتمين بمجال العشوائيات شملت العينة مجموعة من أساتذة العمارة والتخطيط بجامعة القاهرة بكلية الهندسة وكلية التخطيط العمراني وكذلك مجموعة من الخبراء بالهيئة العامة للتخطيط العمراني حيث بلغ إجمالي استطلاعات الرأي عدد 12 استطلاع، وكانت من أهم نتائج تلك الاستطلاعات أنه تم التأكيد أنه لا بد من ادراك وحل مشكلات الإسكان البديل وذلك بإيجاد حلول لمجموعة من المشاكل، منها على سبيل الامثلة مشكلة عدم توافر وسائل النقل المناسبة لفئات السكان وبعد بعض أماكن الإسكان البديل عن أماكن العمل، مما قد يؤدي إلى تأجير أو بيع أو إغلاق الوحدة السكنية بعد استلامها، والانتقال إلى مواقع هامشية بالقرب من العمل، وقد تصل إلى تكوين مناطق عشوائية جديدة. هذا بالإضافة إلى توزيع الخدمات بصورة غير متوازنة وعدم تشغيلها مع بداية تسكين المنطقة وبالتالي قد يلجأ السكان إلى عمل بعض التحولات بالأدوار الارضية للمباني السكنية إلى أنشطة تجارية وحرافية.

أما على مستوى الجانب الاجتماعي فيوجد بعض السلوكيات الخاطئة التي تحتم على المسؤولين وجود شركات لإدارة المنطقة السكنية وصيانتها. كما أكدوا على أن ثقافة السكان واختلاف البيئة الحضرية الجديدة عن المنطقة القديمة قد يؤدي إلى عمل بعض التعديلات بالواجهات وبالتالي يؤدي إلى تشويه الصورة البصرية. وبالتالي يري المسؤولين والخبراء في مجال الإسكان والعشوائيات بمصر أن التجربة إلى حد كبير جيدة من الناحية العمرانية ولكن يوجد إهمال للجوانب الاجتماعية والاقتصادية بشكل عام.

#### 4.5. تقييم حالات الدراسة للإسكان البديل في مصر

يتم تقييم حالات الدراسة على مجموعة من الخطوات أولاً اختيار حالات الدراسة، ثانياً الزيارة الميدانية للحالات، ثالثاً تقييم الحالات باستخدام الاسس والمعايير المستنبطة من الدراسات النظرية والتجارب العالمية والمحلية للوصول في النهاية للتقييم العام للتجربة المصرية.

#### ■ أسس ومعايير اختيار حالات الدراسة

تم اختيار حالات الدراسة على أن يكون تنفيذ المنطقة الجديدة (منطقة الإسكان البديل) تم بالفعل وتم التسكين، وبناءً على بعد استبعاد المناطق الجاري تنفيذ لها إسكان بديل والبالغ عددها (34) منطقة والمناطق التي لم يتم التسكين بها والبالغ عددها (67)، فإن

مناطق عمل يستطيع إيجاد فرصة عمل بسهولة. ويتم ذلك من خلال مشاركة السكان في اختيار الموقع المناسب للانتقال مثل منطقة عرب الحصن وماسبيرو حيث اختيروا للانتقال للاسمرات. وقد وصلت التجربة لنقل ما يقرب من 95 ألف أسرة لمساكن جديدة، ونتيجة لندرة أراضي الدولة بجوار تلك المناطق العشوائية اتخذت الدولة أسلوب التعويض المادي عن الوحدة وبالتالي يستطيع الفرد شراء وحدة بمكان آخر يرغب فيه دون تقييد من الدولة.

أما أوجه القصور التي أبرزها كانت افتقار المناطق لإدارة رشيدة للمكان، والسلوك الخاطي لدى السكان حيث يوجد العديد من المشاكل مثل بيع أو تأجير الوحدات في إسكان البديل بالاسمرات بالرغم من وجود جهاز اداري قوي وشركة امن وصيانة، وقد ترجع هذه المشكلة إلى ضعف الدخل للمواطنين وفقدان الثقة بين المواطنين والحكومة حيث ان المنطقة أسعار الإيجارات بها مرتفعة فيتم تأجير أو بيع الوحدة السكنية والرحيل إلى مكان آخر يكون أقل تكلفة في الإيجارات واستخدام فرق الإيجار كمساعدة لتحسين الدخل، ويتم تلك في إطار غير رسمي. لذا يري المسؤولين أننا بحاجة إلى:-

- الإدارة الرشيدة للمكان وإدارة قوية تكون رادعة لكل السلوكيات الخاطئة
- أنشطة اجتماعية للسكان من خلال مؤسسات المجتمع المدني ومؤسسات الدولة تهدف إلى تغيير سلوك الأفراد ويتم التركيز على النشء
- الاهتمام بالتعليم الفني وإنشاء مدارس للتعليم الفني المدعوم بمؤسسات العمل التطبيقي الذي يقوم على التعليم والتطبيق في تلك المؤسسات بنفس فترة التعليم وبمقابل مادي وبمعدن وبالتالي في نهاية تعليمية يحصل على شهادة وعلى وظيفة بتلك المؤسسات.
- العمل على تحسين منظومة الخدمات وتوفيرها داخل المنطقة (شهر عقاري-مكتب صحة-...).
- التعامل مع المخالفات، وإدارة الفراغ العام لصالح المكان حيث يمكن ان يقام فيه انشطة وحافلات بالإيجار وبالتالي يمكن صيانتها من خلال تلك العائد.

#### ■ آراء مسؤولي أجهزة المدن الجديدة (ممثل الإسكان البديل بالمجتمعات الجديدة)

كما تم باستطلاع آراء عينة من مسؤولي أجهزة المدن الجديدة التي تم بها تنفيذ مشروعات الإسكان البديل بجهاز مدينة العبور وجهاز مدينة حدائق أكتوبر، وبلغت حجم العينة عدد 6 استطلاع رأي، حيث يجد المسؤولين بأجهزة المدن أن التجربة جيدة من الناحية العمرانية فقد تم توفير سكن ملائم مدعوم بشكل ما بالخدمات الأساسية وشبكات البنية الأساسية وعلى اتصالية جيدة بالطرق المحيطة، ولكن تم اغفال كثير من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية حيث تم توفير المسكن دون مراعاة لتوفير فرص عمل بديلة أو فرص عمل إضافية تزيد من دخل المواطنين. وانخفاض الدخل يؤدي إلى ظهور العديد من المشاكل سوء في صورة تعديلات على الفراغات أو تحولات بالأدوار الأرضية لسكني تجاري أو حرفي مثل ما كان في بيئته الاصلية، بالإضافة

بمحافظة الجيزة، وقد بلغ عدد المستفيدين بها 12.16 ألف وذلك كما هو موضح بالجدول التالي (3).

عدد المناطق (العينة) التي يمكن أن تتم عليها الدراسة يبلغ 37 منطقة. وتتوزع حالات الدراسة في 5 محافظات، ومنها 25 منطقة بالقاهرة ويبلغ عدد المستفيدين منها 173.38 ألف، ومنطقة

المحافظة	عدد المناطق	عدد السكان (نسمة)
القاهرة	25	119450
الجيزة	1	12160
<b>إقليم القاهرة الكبرى</b>	<b>26</b>	<b>173380</b>
إقليم القناة (جنوب سيناء)	3	2790
إقليم الدلتا (دمياط)	2	1250
إقليم جنوب الصعيد (البحر الأحمر)	6	11950
<b>الإجمالي</b>	<b>37</b>	<b>189370</b>

المصدر: الباحث استناداً إلى: بيانات صندوق التنمية الحضرية، 2022

السكان بموقع بديل قريب من موقع المنطقة الأصلية (أقل من 20 كم)، ومواقع بعيدة عن الموقع الأصلي بمسافة تزيد عن 20 كم.

- **حجم سكان المنطقة:** حيث يفترض انه كلما زاد عدد سكان المنطقة كلما زادت أهمية المنطقة وزاد حجم التغيرات بها.
- **مدة التسكين:** حيث أن كلما كان تسكين المنطقة من فترة زمنية بعيدة كلما كانت التغيرات وتأثير السكان على المنطقة اوضح ، ويسهل رصد وتحليلية.
- **التمهيط طبقاً لمصادر السكان:** حيث يوجد بعض مواقع السكن البديل عبارة عن مجتمع متعدد المصادر السكانية حيث يجمع أكثر من منطقة عشوائية تم نقلها بمكان واحد، وايضا يوجد بعض المواقع مجتمع احادية المصدر السكاني.

و يتم تركيز الدراسة علي مناطق إقليم القاهرة الكبرى نتيجة لتوافر بيانات مناطق الإسكان البديل ولأنه هو أكبر الأقاليم من حيث عدد المناطق التي تم تسكينها بالفعل. وبما أنه تم نقل سكان أكثر من منطقة عشوائية داخل منطقة إسكان بديل واحدة، حيث تم نقل سكان 26 منطقة عشوائية الخطرة بإقليم القاهرة الكبرى تم نقلهم في 9 مناطق إسكان بديل. فمثلا الاسمرات (1،2) تم نقل فيها سكان مناطق عزبة العرب و المواردي وعين الحياه و قلعة الكيش، وبالتالي تم اختيار أربعة حالات إسكان بديل لإجراء الدراسة التفصيلية، وتم الاختيار وفقاً لمجموعة من الأسس والمعايير الحاكمة كالتالي:-

- **علاقة موقع السكن البديل بالموقع الأصلي:** حيث يوجد مواقع تمت بنفس مكان المنطقة العشوائية، ومواقع تم نقل

جدول (4) توزيع حالات الدراسة على معايير اختيار حالات الدراسة

موقع السكن البديل	علاقة موقع السكن البديل بالموقع الأصلي			حجم السكان			الفترة الزمنية للتسكين		التمهيط طبقاً لمصادر السكان	
	منطقة متاخمة	منطقة بعيدة	نفس المكان	حجم كبير	حجم متوسط	حجم صغير	كبيرة (أكبر من سنتين)	صغيرة (سنة او سنتين)	مجتمع متعدد المصادر السكانية	مجتمع احادي المصدر السكاني
1 الاسمرات 1,2										
2 الاسمرات 3										
3 بدر										
4 المحروسة 1										
5 المحروسة 2										
6 أهالينا										
7 معا 1,2										
8 روضة السيدة										
9 تسكين بحدائق اكتوبر										

حالات الدراسة

المصدر: الباحث استناداً إلى بيانات محافظة القاهرة واجيزة (2022)/

حوالي 15 ألف أسرة. وقد تم تنفيذ ثلاث مراحل حتى الآن حيث بلغت مساحة المرحلة الأولى 65 فداناً لتتسع لحوالي 6258 وحدة سكنية، أما المرحلة الثانية فبلغت مساحتها 61 فداناً وضمت 4722 وحدة سكنية، وبلغت مساحة المرحلة الثالثة 62 فداناً بإجمالي عدد 7440 وحدة سكنية.

وقد تم نقل أكثر من منطقة إلى موقع الاسمرات (2،1)، وهما عزبة العرب - أعلى الجبل - المواردى- عين الحياة - مناطق قلعة الكبش- منطقة الخطورة الرئيسية بمصر القديمة- جنوب وشمال الحرفيين والرزاز- قلعة الكبش -شارع المحجر والشوارع المتفرعة منه -التعاونيات- شارع المحطة - منطقة اسطبل عنتر -ماسبيرو - الألباجية . وتعتبر هذه المناطق مصنفة ضمن المناطق العشوائية غير الآمنة والمهددة للحياة.

#### ■ التغيرات العمرانية بمنطقة الاسمرات

اختلف عمران منطقة الاسمرات بشكل كبير عن أماكن سكنهم القديم حيث تم توفير مساكن أكثر، بها مصاعد كهربائية للطوابق العليا بالإضافة إلى وجود مداخل لذوي الاحتياجات، كما يتم مراعاة عنصر الأمان والسلامة بالمبنى حيث يتم توفير وحدة إطفاء حريق وموتور لضخ المياه وخزانات مياه أعلى المبنى. ولكن المنطقة تفتقر إلى الفراغات والمناطق الخضراء، ولذا يغلب عليها الاستعمال السكني مع وجود بعض المحلات التجارية اليومية البسيطة والمقاهي بالأدوار الأرضية. بالإضافة إلى ذلك تتوفر معظم الخدمات المرافق حيث توجد وحدات الشرطة والإطفاء والتضامن الاجتماعي والمدارس والحضانات والنوادي والمراكز الطبية ودور العبادة ومراكز التدريب والمسارح.

كل الوحدات السكنية متساوية بمساحة 60متر<sup>2</sup> ويتنوع نمط الإسكان ما بين عمارات سكنية (أرضي+5أدوار) وإبراج سكنية (أرضي+ 9أدوار)، وبالتالي لا تناسب احتياجات معظم فئات السكان حيث نوعية الاسر ممتدة وكان نمط الإسكان القديم بيوت أهالي منفصلة. وبصفة عامة لم يتغير عمران المنطقة لوجود شركة إدارة وصيانة من بداية تسكين السكان تساعد على التحكم في العمران واتخاذ القرارات المناسبة بالمنطقة، والمحافظة على صورة المشروع الجمالية وكفاءة تقديم الخدمات وعمل شبكات البنية التحتية.

#### ■ التغيرات الاقتصادية بمنطقة الاسمرات

يعاني مجتمع الاسمرات من البطالة حيث أغلب سكان المنطقة من المناطق الأكثر فقراً على مستوى القاهرة، وعندما تم وضع المخطط العام بالمنطقة لم يؤخذ في الاعتبار الجانب الاقتصادي للسكان وتوفير بعض فرص العمل بداخل المنطقة، ولكن اعتمد على توافر فرص العمل بالمناطق المجاورة. وتكمن المشكلة في تنمية قدرات بعض السكان لدمجهم في سوق العمل وقد تم وضع ضوابط ميسرة للسداد ولكن من وجهة نظر السكان انها مازالت تفوق قدراتهم المادية.

#### ■ التغيرات الاجتماعية بمنطقة الاسمرات

يوجد توجه واهتمام ومحاولات لأحداث تأثيرات اجتماعية على سكان الاسمرات حيث أنه منذ بداية المشروع تمت مشاركة السكان في التخطيط وفي اختيار كيفية التسكين. وعلى سبيل المثال تم الاستجابة لطالبتهم في تجميع الاسر ذات العلاقات المرتبطة. ولكن يفتقد سكان المنطقة بعض من الخصوصية نتيجة تقارب العمارات حيث لا تزيد المسافة بينها عن 4 متر. وقد شاركت العديد من المؤسسات والمنظمات الغير حكومية في تقديم اشكال الدعم الاجتماعي للسكان مثل توفير لهم دورات تدريبية سواء مهنية أو توعوية بمركز الشباب، ولكن نسب الاقبال عليها ضعيف. هذا بالإضافة للدعم المادي للأسر الأولى بالرعاية وحالات تكافل وكرامة. ومن نقاط القوة بالمشروع تحقيق طفرة في الأمن والأمان وتقليل معدلات الجريمة والعنف وانتشار العناصر الأمنية بشكل مكثف بالمنطقة.

### 1.4.5 دراسة حالة السكن البديل لمنطقة سن العجوز بحدائق أكتوبر (روضة أكتوبر)

#### ■ موقع الإسكان البديل لروضة أكتوبر

تقع المنطقة بحي الهرم بمحافظة الجيزة على أملاك وزارة الآثار وملاصفة للأهرامات. وهي مصنفة ضمن المناطق العشوائية غير الآمنة والمهددة للحياة، وهي تمثل أكبر المناطق العشوائية بالجيزة حيث تبلغ مساحتها نحو 40 فدان. وبلغ عدد سكانها 12160 نسمة سنة 2020 أما بالنسبة لموقع الإسكان البديل لتلك المنطقة فهو روضة أكتوبر التي يقع بمدينة حدائق أكتوبر على طريق الواحات على بعد مسافة 15 كم عن الموقع الأصلي. ويتكون المشروع من مرحلتين، المرحلة الأولى 2500 وحدة سكنية حيث تم تسكين لأهالي سن العجوز، والمرحلة الثانية جاري تنفيذها.

#### ■ التغيرات العمرانية بمنطقة روضة أكتوبر

من الدراسة الميدانية للمنطقة لوحظ وجود محاولات لتغيير استعمال الأراضي عن طريق فتح محلات بالدور الأرضي وتحويل الشرفة إلى محل تجاري محاولة لتحسين دخل الأسرة. كما انتشرت بفرغات المنطقة عربات مأكولات سريعة تقدم خدمة للسكان. كما يوجد بعض التدهور بالفراغات العامة بالمنطقة نتيجة انتشار القمامة بها حيث لا تتوفر سلات القمامة بشكل كافي وبالرغم من توافر جهاز المدينة المسئول عن رفع المخلفات ولكن يوجد بعض السلوكيات الخاطئة تساعد على انتشار القمامة بالفراغات العامة. بالإضافة إلى انتشار الباعة الجائلين وذلك لارتفاع اجارات المحلات. ويعاني السكان من ضعف مستوي الخدمات وارتفاع التكلفة بالمقارنة بمكانهم الأصلي.

ونتيجة لتغير نمط توزيع المباني بالمنطقة الجديدة عن المنطقة القديمة ذات النسيج المتضام الأقل تعرضاً للشمس، لجأ بعض السكان إلى تركيب تكيفات الأمر الذي أدى إلى مزيد من التشوه وزيادة التكلفة المعيشية على الفرد.

#### ■ التغيرات الاقتصادية بمنطقة روضة أكتوبر

نتيجة لقرب الموقع من الموقع الأصلي حافظ معظم السكان على عملهم السابق قبل الانتقال إلى السكن البديل. ونتيجة لسهولة الوصول للموقع واتصاله القوية لا يجد السكان مشكلة بالانتقال إلى أماكن عملهم، ولكن يوجد بعض السكان كانوا يعملون بالأنشطة اليومية الخدمية (باعة على الطريق، اكشاك وكافيتريات) لا يجدون نفس فرصة العمل في مكان إقامتهم الجديد. وبالرغم من حفاظ السكان على نفس فرصة العمل الا انهم يعانون من الدخل المنخفض حيث تكاليف المعيشة بالموقع الجديد اعلى من الموقع القديم.

#### ■ التغيرات الاجتماعية بمنطقة روضة أكتوبر

اختلف طبيعة الحياة المكان الجديد بما لا يتناسب مع خصائصه الاجتماعية حيث هم عباره عن أسر ممتدة ويعيشون في بيوت أهالي منفصلة، وترابطهم روابط اجتماعية قوية، وعند انتقالهم إلى المكان السكن الجديد لم يتم مراعاة تلك الخصائص حيث تم بناء لهم عمارات سكنية مكونة من 24 أسرة بالعمارة الواحدة ولا يوجد علاقات بينهم، بالإضافة عندما تم التسكين تم التسكين بطريقة عشوائية حيث كان يقترح بعض السكان ان يتم تجميع الأسر ذات الصلات الاجتماعية في محل السكن السابق بنفس العمارة، وقد لجأ بعض السكان من تقبل التراس بالساتر للحفاظ على خصوصيته.

### 2.4.5. دراسة حالة السكن البديل لمنطقة الاسمرات (2،1)

#### ■ دراسة موقع الإسكان البديل لمنطقة الاسمرات (2،1)

تقع المنطقة بحي المقطم بجنوب محافظة القاهرة بالقرب من محور الشهيد والطريق الدائري، تربطها شبكة نقل ومواصلات جيدة وعلى اتصاليه بالأماكن المحيطة وتبلغ المساحة الكلية للمشروع 188 فداناً، تضم 18420 وحدة سكنية تم تسكين منها

#### ■ التغيرات العمرانية بمنطقة الإسكان البديل معاً

ظهرت العديد من التغيرات نتيجة اختلاف سلوكيات السكان والتي بدورها كان لها تأثيرات كبيرة على أحداث تغيرات في الفراغات العمرانية والطرق والمساحات الخضراء بالمشروع، ويظهر ذلك في الإشغالات التي ظهرت مثل استغلال مناوهر العمارات السكنية لعمل محلات تجارية، واستغلال الساحات والفراغات في عمل أنشطة تجارية وترفيهية. هذا بالإضافة إلى قيام الأهالي بعمل موقفين عشوائيين أحدهم داخلي والآخر خارجي داخل المشروع. ويوجد نوعين من الوحدات بالمنطقة غرفتين وصاله و3 غرف وصاله. وبالرغم من توافر شركة امن الا انها لا تعمل بالصورة الكفاء لأمان المنطقة، بالإضافة لوجود شركة إدارة وصيانة بالمنطقة ولكن حجم التلافيفات والسرقة كبير وغير مسيطر عليه من قبل الإدارة.

#### ■ التغيرات الاقتصادية بمنطقة الإسكان البديل معاً

يعاني سكان المنطقة من البطالة حيث لا يوجد فرص عمل سواء بالمنطقة او بالنطاق المحيط وعلى الرغم من تواجد عدد من المحلات والورش بالمشروع الا ان التأخير في طرح المحافظة لها في المزارد أدى الى اتجاه السكان الى الأنشطة غير الرسمية نتيجة لبعدهم عن مواقع عملهم، مما أدى الى انتشار السرقات لعناصر تنسيق الموقع مثل سرقة اخشاب البرجولات وأغطية غرف الصرف ومحاولة السكان اكتشاف طرق التحايل للحصول على مصدر للرزق.

#### ■ التغيرات الاجتماعية بمنطقة الإسكان البديل معاً

أدى نقل السكان وعدم الاهتمام بتنمية الجوانب الثقافية والاجتماعية ومحاولة تأهيلهم للحياة الجديدة داخل المشروع الى ظهور العديد من مظاهر العنف المتمثلة في المشاجرات بين السكان ومع سكان المنطقة المحيطة (منطقة الهضبة) والتي تصل الى استخدام السلاح مما أدى ذلك الى تدخل قوات الامن وعمل نطاق امنى بالمشروع وذلك لعدم وجود قسم شرطة بالمنطقة، بالإضافة أن ثقافة السكان وعدم انتمائهم للمكان أدى الى انتشار سرقة عناصر تنسيق الموقع مثل الإنترنت والهاندريل والرخام الارضيات وغيرها من العناصر بالموقع.

#### ■ تقييم حالات الدراسة للسكن البديل

يتم تقييم الحالات من خلال مدى تحقيق كل حالة من حالات الدراسة لمعايير واسس تقييم السكن البديل حيث يتم التقييم لكل معيار من المعايير لو تم تحقيق المعيار يتم رصد قيمة (1) وإذا لم يتم التقييم يتم رصد (x) ويتم تجميع التقييم على مستوى كل مجموعة من المعايير الأربعة المعايير العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والمؤسسية حيث يتم تجميع القيم وتقسيمها على عدد المعايير مضروبة \*100 لحساب نسبة تحقيق الحالة للمجموعة المعايير وذلك كما يوضح الجدول رقم (5) تقييم حالات الدراسة.

- بتقييم حالات الدراسة نجد أن حالة روضة السيدة هي أكثر الحالات تحقيقاً للمعايير بنسبة 74%، تليها حالة الاسمرات (1،2) بنسبة 72%، ثم حالة روضة أكتوبر وهي الأقل تحقيقاً للمعايير بنسبة 41% وذلك كما يوضح الشكل رقم (9).
- بتقييم حالات الدراسة على مستوى المجموعات الأربعة نجد أن مجموعة المعايير العمرانية هي الأكثر تحقيقاً بنسبة 64%، تليها المعايير المؤسسية بنسبة 60%، ثم المعايير الاقتصادية وهي الأقل بنسبة 50% وبمتوسط عام للحالات يتحقق المعايير بنسبة 58%، وذلك كما يوضح الشكل رقم (10).
- وبمقارنة قيم المعايير بالحالات نجد أن روضة السيدة هي الأكثر تحقيقاً للمعايير العمرانية والاجتماعية والاقتصادية بنسب (86%-83%-67%)، اما المعايير المؤسسية فان الاسمرات (1،2) هي الأكثر تحقيقاً لتلك المعيار بنسبة 80%.
- كما نجد أن يوجد مجموعة من المعايير لم تحقق بجميع حالات الدراسة وكانت تلك المعايير كالتالي: -
- دراسة لتنوع الاسر وعلاقتها بأنواع المباني بالمشروع (بيوت

#### 3.4.5. دراسة حالة السكن البديل لمنطقة تل العقارب والطبيي

(روضة السيدة)

#### ■ دراسة موقع الإسكان البديل لمنطقة روضة السيدة

تعتبر منطقة روضة السيدة زينب بالقاهرة (تل العقارب سابقاً) أحد مناطق السكن البديل بنفس الموقع، حيث صنفت كمنطقة غير آمنة من الدرجة الثانية وتبلغ مساحتها 8.5 فدان، ويحدها من الشرق شارع بيرم التونسي ومن الغرب شارع السد البراني ومن الجنوب مقابر الارمن الكاثوليك وشارع الجزائر. ونتيجة لارتباط السكان بالقيمة الروحية والوظيفية والاجتماعية والاقتصادية للموقع تم ازاله المنطقة وإعادة تسكين السكان بها بعد تطويرها على بنفس الطراز والقيمة المعمارية للمنطقة، وقد تم توفير مساكن بديلة أو تعويض السكان بقيمة إيجاريه مناسبة لإيجاد مسكن بديل أثناء فترة تنفيذ المشروع بالموقع، وقد تم تسكين 4050 نسمة بالمنطقة.

#### ■ التغيرات العمرانية بمنطقة روضة السيدة

تتنوع الوحدات السكنية ما بين غرفتين وصاله وثلاث غرف وصاله. وقد تم توزيعها على السكان بناء على متوسط حجم الأسرة وهو ما يعد أمراً ملائماً بالنسبة لهم بالإضافة الى تناسب مساحات الوحدة لمعظم السكان. وبالنسبة للسكن بالعمارات هو يعد مسكن ملائم لهم حيث معظم الاسر اسر نووية. وتتسم المنطقة بقربها من مسجد السيدة زينب وهو ما يجعلها محاطة بمجموعة من الأنشطة التجارية المختلفة والتي يجد السكان فيها كافة احتياجاتهم، ومع هذا ظهرت الاستعمالات التجارية في محلات الدور الأرضي وهي عبارة عن سوبر ماركت ومطعم ومجموعة مخازن، وبشكل عام فإن 15% تقريباً من المحلات التجارية تعمل بينما النسبة المتبقية مغلقة، وتعتمد المنطقة على المناطق المحيطة للحصول على الخدمات، وتعمل شبكات البنية الأساسية بشكل كامل،

#### ■ التغيرات الاقتصادية بمنطقة روضة السيدة

حافظ السكان على نفس فرص العمل حيث لم يتغير موقع السكن فهم يعملون بالمناطق المحيطة بالمنطقة بوظائف متعددة ولا يوجد أي فرص عمل داخل المنطقة. ويتم تسكين السكان في المنطقة بنظام حق الانتفاع حيث يقوم الساكن بدفع إيجار شهري 300 جنية للوحدة غرفتين وصاله و400 جنية للوحدة ثلاث غرف وصاله.

#### ■ التغيرات الاجتماعية بمنطقة روضة السيدة

توفر محافظة القاهرة دورات تدريبية بشأن توعية السكان بالحفاظ على المكان بكل مكوناته، وكذلك الحفاظ على الوحدة السكنية. بالإضافة إلى وجود دورات بشأن التوعية الصحية من وزارة الصحة والسكان. أما بالنسبة لطرق دعم ومساندة المواطن فلا يوجد أي من المؤسسات والمنظمات الغير حكومية التي تقدم أي نوع من الدعم للمواطنين. ويتوفر بالمنطقة نوع ما من الخصوصية حيث نتيجة لبعدهم العمارات عن بعض. كما يوجد بالمنطقة جهاز اداري لمتابعة المنطقة والمحافظة عليها بالإضافة إلى شركة أمن.

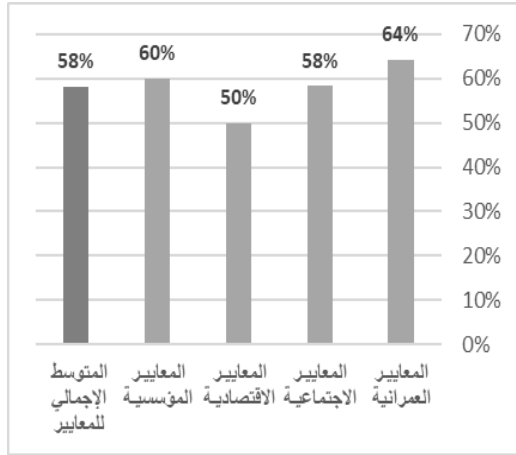
#### 4.4.5. دراسة حالة السكن البديل لمنطقة عزبة ابو قرن (معا بحى

السلام)

#### ■ دراسة موقع الإسكان البديل لمنطقة معا

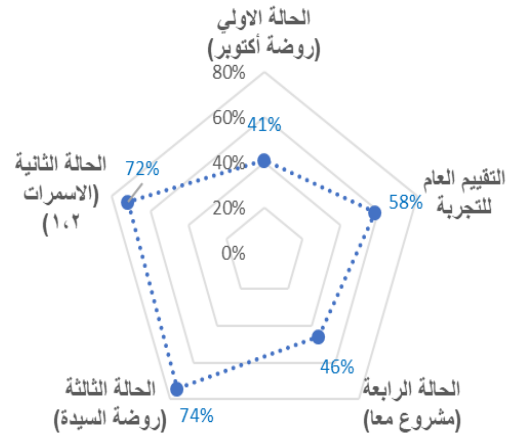
تقع منطقة معا بحى السلام بالقاهرة أحد مناطق السكن البديل، لنقل سكان عزبة أبو قرن التي صنفت كمنطقة غير آمنة من الدرجة الثانية، وبالتالي قامت المحافظة مع مؤسسة معا بإنشاء المنطقة السكنية بحى السلام بمساحة 60 فدان. وقد تم تسكين 20005 نسمة بالمنطقة، وتم توفير مجموعة من الخدمات مثل مستشفى -مدرسة تعليم أساسي وحضانة - نادي اجتماعي -حديقة أطفال - مركز تجاري -مركز ثقافي وقاعات سينما وقاعة متعددة الأغراض ومقر الجمعية - سينما - مسجد - مركز خدمات حكومية.

- نظام معلوماتي لمتابعة المنطقة.



شكل (10) تقييم معايير السكن البديل

منفصلة - عمارات (...).  
- فرص عمل بديلة وإضافية لرفع دخل المواطنين.



شكل (9) تقييم حالات الدراسة

جدول (5) تقييم حالات الدراسة

التقييم العام للتجربة	أسس ومعايير التقييم				الحالة الأولى (روضة أكتوبر)	الحالة الثانية (الاسمرات) (1،2)	الحالة الثالثة (روضة السيدة)	الحالة الرابعة (مشروع معا)
	الحالة الأولى (روضة أكتوبر)	الحالة الثانية (الاسمرات) (1،2)	الحالة الثالثة (روضة السيدة)	الحالة الرابعة (مشروع معا)				
4	1	1	1	1	- توفير المسكن الملائم لفئة السكان			
2	×	1	1	×	- توفير مناطق أنشطة وخدمات مختلفة (استعمالات الأراضي المختلفة)			
4	1	1	1	1	- توفير الخدمات الأساسية والبنية الأساسية			
2	×	1	×	1	- يتم مراعاة المسافة بين موقع السكن البديل والسكن الأصلي			
2	1	1	×	×	- تناسب المساحة مع حجم الأسرة (تنوع المساحات بالمشروع)			
0	×	×	×	×	- دراسة لتنوع الأسر وعلاقتها بأنواع المباني بالمشروع (بيوت منفصلة - عمارات...)			
4	1	1	1	1	- اتصالية المنطقة بالمحيط			
64%	57%	86%	57%	57%	تقييم المعيار			
2	×	1	1	×	- تنمية المجتمعية للسكان (دورات تثقيفية)			
2	×	1	1	×	- دورات تدريبية مهنية			
1	×	×	1	×	- مشاركة السكان خلال مراحل التسكين			
3	×	1	1	1	- تحقيق الأمن والامان للمنطقة (معدلات الجرائم، سيارات الاسعاف والإطفاء)			
3	1	1	×	1	- تحقيق الخصوصية داخل المنطقة (معدلات التزاحم، المسافات بين العمارات)			
3	1	1	1	×	- مشاركة الجهات الغير حكومية في المشروع ودورها داخل المنطقة			
58%	33%	83%	83%	33%	تقييم المعيار			
2	×	1	1	×	- منح وتعويزات			
4	1	1	1	1	- قروض ميسرة			
0	×	×	×	×	- فرص عمل بديلة وإضافية لرفع دخل المواطنين			
50%	33%	67%	67%	33%	تقييم المعيار			
2	×	1	1	×	- قدرة الحكومة على إدارة وتنفيذ			

التقييم العام للتجربة	الحالة الرابعة	الحالة الثالثة	الحالة الثانية	الحالة الاولى	أسس ومعايير التقييم	المؤسسية
	(مشروع معا)	(روضة السيدة)	(الاسمرات 1،2)	(روضة أكتوبر)		
3	1	1	1	×	- التقييم والصيانة ما بعد التشغيل	
4	1	1	1	1	- ضمان الحيابة	
3	1	×	1	1	- نظام ادارة المخلفات بالمنطقة	
0	×	×	×	×	- نظام معلوماتي لمتابعة المنطقة	
60%	60%	60%	80%	40%	تقييم المعيار	
58%	46%	74%	72%	41%	التقييم العام للتجربة	

المصدر: الباحث استناداً الى الاستبيانات بمواقع حالات الدراسة.

- تعنى تم تحقيق المعيار/ (×) لم يتم تحقيق المعيار/ \* التقييم (%) هي مجموع الاعداد مقسومة على عدد المعايير \*100

دكتوراه، جامعة القاهرة.

- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان. (1948) - الإعلان العالمي لحقوق الإنسان مادة (25.1).
- صندوق تطوير المناطق العشوائية، الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة، 2010
- حلول للسياسات البديلة، مشروع بحثي بالجامعة الأمريكية بالقاهرة، التنمية العمرانية والإسكان في مصر ما بين الحق في السكن والتفاوت الاجتماعي، نوفمبر (2020).
- عبد المنعم، نانسي، (2020) - سياسات إعادة التوسين للمناطق غير الآمنة-ارتقاء بجودة حياة الفرد أم بالوجه العمراني للمدينة؟ - حلول للسياسات البديلة.
- السيد، مها محمد عز الدين، وشوقي، كريمان احمد. (2021) مؤشرات تقييم استدامة مشروعات إعادة تسكين المناطق غير الآمنة (دراسة حالة منطقة روضة السيدة زينب). مجلة بحوث العمران عدد 43.
- نبيل، سالي احمد. (2015) -صياغة نموذج منهجي للتصميم العمراني البيئي للقرى الجديدة في الإقليم الصحراوي. رسالة ماجستير غير منشورة. كلية التخطيط الإقليمي والعمراني. جامعة القاهرة.
- السيد، مها محمد عز الدين. (2018) -مؤشرات قياس الاستدامة العمرانية للمجاورات السكنية بالتطبيق على المدن الجديدة بمصر باستخدام نظم المعلومات الجغرافية. رسالة دكتوراه غير منشورة. كلية التخطيط الإقليمي والعمراني. جامعة القاهرة.
- عمري، نادى مصطفى، وجعيس، عزة محمد، وجابر، ربيع عمرو. (2019) -تطوير أنماط السلوك الإنساني كمدخل لحل مشكلة العشوائيات دراسة حالة منطقة تل العقارب (روضة السيدة زينب) -مجلة العلوم الهندسية بكلية الهندسة-جامعة اسيوط.
- <https://aps.aucegypt.edu/ar/articles/52/resettlement-policies-for-unsafe-areas-enhancing-individuals-quality-of-life-or-citys-urban-fa-ade>
- Syrjänen, Raakel. (2008). UN-HABITAT AND THE KENYA SLUM UPGRADING PROGRAMME. Nairobi: UN-HABITAT.
- UN-HABITAT. (2013). State of the World's Cities 2013/2012, Prosperity of Cities. New York: Routledge.
- UNDP. (2014). Human Development Report, Sustaining Human Progress: Reducing Vulnerabilities and building resilience. Egypt: UNDP.
- Wehba, D. (2020). Urban Rights and Local Politics in Egypt: The Case of The Maspero

## 5. النتائج Results

تتمحور نتائج البحث حول إلزامية توفير مسكن ملائم اقتصادياً واجتماعياً حتى ينجح عمرانياً وهو ما اتضح من تقييم الحالة المصرية حيث كان الاهتمام بالمسكن الملائم عمرانياً من حيث التصميم المعماري والتخطيط العمراني للمنطقة، وهكذا نجحت التجربة المصرية في تحقيق المعايير العمرانية بنسبة 64% في حين المعايير الاجتماعية والاقتصادية (50%، 58%) على التوالي، وبالتالي يجب مراعاة مجموعة من التوصيات الهامة لتقويم تجربة الإسكان البديل.

- **على المستوى العمراني** يجب الاهتمام بالتنوع في المساحات المعروضة لتتناسب مع أحجام الأسر المختلفة بالإضافة الى التنوع في أنماط الإسكان ما بين مساكن الأهالي والعمارات والابراج لتناسب خصائصهم الاجتماعية، مع التأكيد على اتصاله موقع الإسكان البديل واختيار موقع قريباً من الموقع الاصلي، مع اتاحة الانشطة المختلطة مع السكني بطريقة مخططة مع مراعاة ادارة جيدة لذلك الاختلاط وتوفير احتياجات تلك الاستعمال المختلط من الحركة وأماكن انتظار والبنية الأساسية مع العمل على تحسين منظومة الخدمات بالموقع.

- **على المستوى الاجتماعي** يجب الاهتمام بالتنمية المجتمعية للسكان من خلال دورات تثقيفية ودورات تدريبية مهنية. وكذلك مشاركة السكان خلال مراحل التسكين، بالإضافة الى الدعاية الاعلامية للمشروع وإظهار اهتمام الدولة بالمشروع مثل ما حدث بالاسمرات هذا يساعد على قيام مؤسسات المجتمع المدني ومؤسسات الدولة بأنشطة اجتماعية للسكان من خلالها تهدف إلى تغيير سلوك الأفراد واندماجهم مع المجتمع ويتم التركيز على النشء.

- **على المستوى الاقتصادي** لابد من ايجاد فرص عمل بديلة للسكان المنتقلين لموقع الإسكان البديل وبأجور مناسبة تساعد على تكاليف المعيشة، وتوفير فرص عمل اضافية لرفع دخل المواطنين أو توفير اعانات وقروض ميسرة والمحافظة على الوحدة من أن يتم بيعها أو ايجارها وتكوين مناطق عشوائية جديدة بعد ترك الوحدة، والاهتمام بالتعليم الفني المدعوم بمؤسسات العمل.

- **على المستوى المؤسسي** يلزم توفير الإدارة رشيدة قوية تكون رادعة لكل السلوكيات الخاطئة بالإضافة إلى التقييم والصيانة المستمرة ما بعد التشغيل، وإيجاد نظام معلوماتي لمتابعة المنطقة وتطويرها.

## المراجع References

- عبد المنعم، نانسي. (2016) -المنظومة المتكاملة لإعادة التسكين وتحسين جودة الحياة لقاطني المناطق غير الآمنة-رسالة

- <https://aps.aucegypt.edu/ar/articles/52/resettlement-policies-for-unsafe-areas-enhancing-individuals-quality-of-life-or-citys-urban-fa-ade>.
- UNCHS. Evaluation of Relocation Experience. Nairobi: United Nations Centre for Human Settlements, HABITAT, (1991).
- triangle.
- The Cities Alliance. Slum Upgrading Up Close: Experiences of Six Cities. [Online] October (2008).
- Smith, David. (2008) Best Practices in Slum Improvement: The Case of São Paulo, Brazil. USA: the Development Innovations Group (DIG).

