

## الفكر التخطيطي للتعامل مع العشوائيات في ضوء

### سياسة صندوق تطوير المناطق العشوائية

محمد أحمد رياض

مدرس بقسم العمارة بالمطرية- جامعة حلوان

#### الملخص

ترتبط القضية المحورية التي يتعامل معها هذا البحث على تطور فكر سياسة وإستراتيجية التعامل مع العشوائيات بمصر خلال الفترة الأخيرة منذ صدور قرار بإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية.

تعتمد ركائز هذا البحث على دراسة تطور الفكر السياسي والإستراتيجي والتخطيطي المتبع للتعامل مع العشوائيات بمصر خلال الفترة من (٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٨) ويتضمن أساليب التعامل المتبعة من قبل صندوق تطوير العشوائيات، وتم التركيز على المناطق العشوائية بالمدن العواصم والمدن الكبرى.

وتعتمد هذه الورقة على عدة خطوات متتابعة تشكل في مجموعها خطاً بحثياً متصاعداً يبدأ بدراسة المفاهيم الأساسية ذات الصلة، ثم التحقق النظري من صحة الفرضية الأساسية للبحث، ثم عرض تجارب عالمية ومحلية مشابهة وتحليلها للاستفادة منها، ثم عرض دراسات مختلفة لسياسات التعامل لصندوق تطوير العشوائيات مع المناطق العشوائية بمصر، للوصول إلى أفضل النتائج وصولاً للدروس المستفادة.

ويعتمد منهج البحث على منهجين أساسيين، الأول هو المنهج "الإستقراني الوصفي" ويستخدم في جمع البيانات ذات الصلة من الأدبيات والدراسات المتخصصة، أما المنهج الثاني فهو "التحليلي" ويستخدم في صياغة منهجية دراسات مختلفة عالمية ومحلية بالبحث، ثم استخلاص النتائج والتوصيات العامة للبحث.

وقد انتهى البحث إلى العديد من النتائج أهمها إثبات صحة الفرضية (إن معظم التجارب الناجحة في التعامل مع المناطق العشوائية كان سبب نجاحها المشاركة المجتمعية مع الدعم المالي والسياسي لتلك المشروعات بجانب الفكر التخطيطي المناسب لتطوير تلك المناطق)، ولا شك أن المشاركة الفاعلة لكافة الأطراف المعنية بهذه المناطق العشوائية في اتخاذ وتنفيذ القرارات العمرانية يمكنها المساهمة في تحقيق أهداف التنمية المنشودة بها، وأن توفير المناخ الإستثماري الملائم يحقق جذب الشركات المحلية والدولية.

#### الكلمات الدلالية :

المناطق العشوائية، الفكر التخطيطي للتعامل مع العشوائيات، سياسات وإستراتيجيات التعامل مع العشوائيات، صندوق تطوير المناطق العشوائية بمصر.

#### أولاً: مقدمة :

في سبتمبر ٢٠٠٨م وبعد انهيار صحرة الدويقة، صدر قراران جمهوريان برقمي ٢٩٨ و ٣٠٥ في شهر أكتوبر ٢٠٠٨، الأول بإنشاء المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية، والثاني لإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية ليتبع رئاسة مجلس الوزراء، وهو صندوق يختلف تماماً عن صندوق الترميم المذكور في قانون البناء، وتم التركيز على ما أسمته الحكومة بـ ( المناطق غير الآمنة)، والتي تمثل خطورة على قاطنيها لتواجدها بمناطق جبلية غير مستقرة، أو لتهدم أكثر من نصف مبانيها، أو لتواجد مصادر للتلوث أو لغياب أمن الحيازة، وقد اجتهدت الحكومة المصرية حتى الآن في إيجاد أساليب مختلفة ومتنوعة لحل مشاكل التدهور العمراني والنمو العشوائي، ولكنها فشلت حتى وقت قريب في تقديم البرامج المناسبة لمجابهة هذه المشكلة. [١]

#### ١-١ فرضية البحث :

إن أغلب التجارب الناجحة في التعامل مع المناطق العشوائية يعتمد نجاحها على الدعم السياسي والمالي بالإضافة إلى المشاركة المجتمعية بجانب الفكر التخطيطي المناسب لتطوير تلك المناطق.

#### ١-2 أهداف البحث :

يهدف البحث إلى تدقيق رصد وتحليل الفكر السياسي والإستراتيجي والتخطيطي المتبع للتعامل مع العشوائيات بمصر منذ صدور قرار إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية ومدى نجاحها طبقاً للتجارب المشابهة.

#### ١-3 هيكل البحث :

يتكون البحث من ستة نقاط رئيسية، الأولى تتعلق بالمفاهيم العامة والأساسية والأدبيات المتخصصة، والثانية تتعلق بالتحقق النظري من صحة الفرضية، وتمثل الثالثة التجارب العالمية والمحلية الناجحة المشابهة بعشوائيات المدن الكبرى والعواصم للاستفادة منها، وتمثل الرابعة مهام وبرامج وأهداف إنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية وسياسة التعامل مع العشوائيات خلال الفترة (من عام ٢٠٠٨م إلى عام ٢٠١٨م)، وتمثل الخامسة دراسة ما تم تطبيقه لفكر الصندوق في عشوائيات القاهرة والإسكندرية (المدن الكبرى والعواصم)، وأساليب التعامل معها خلال تلك الفترة، أما السادسة والأخيرة فتتمثل في جدول التقييم وعرض النتائج العامة والتوصيات.

#### ١-4 مشكلة البحث :

وتكمن وتمثل المشكلة الأساسية للبحث في تصاعد مشكلة العشوائيات بمصر بالرغم من إتخاذ الدولة العديد من الأساليب والسياسات والإستراتيجيات التنموية المتبعة للتغلب والحد والتطوير للمناطق العشوائية بها.

#### ١-6 حدود البحث :

تتمثل الحدود المكانية للبحث في المناطق العشوائية بمناطق متفرقة بمحافظات الجمهورية، أما الحدود الموضوعية فتتمثل في عرض تجارب عالمية ومحلية، ثم عرض دراسات مختلفة في مجال إستراتيجية تطوير المناطق العشوائية من ظل سياسة التعامل لصندوق تطوير المناطق العشوائية في الفترة من (٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٨)، أما الحدود الزمانية للبحث فتتمثل في الفترة التاريخية الحالية.

**1-7 أسلوب ومنهج البحث :**

يبنى البحث اطار تحليليا يعتمد على استخدام منهجين أساسيين، المنهج الأول وهو المنهج "الإستقرائي الوصفي" (Descriptive Approach) ويستخدم في جمع البيانات ذات الصلة من الأدبيات والدراسات المتخصصة، كما يستخدم في الإثبات النظرى لصحة فرضية البحث، والمنهج الثانى هو "التطبيقي التحليلي" (Applied & Analytical) ويستخدم في صياغة وتدقيق عرض الدراسات المختلفة في مجال تطوير المناطق العشوائية في الفترة الأخيرة خلال الفترة من (٢٠٠٨ وحتى ٢٠١٨)، للوصول إلي أفضل النتائج، وكذا التعرف علي الإيجابيات التي يمكن تضمينها في أي مشروع يتعامل مع تطوير المناطق العشوائية.

**ثانياً : المناطق العشوائية :**

أول ظهور لظاهرة العشوائيات كان في عام ١٨٢٠ م في مدينة لندن، وقد أطلق هذا اللفظ على الوحدات السكنية سيئة الجودة والتي تكون ظروفها غير صحية [٣] ، ولقد تم التحول الحضري لكوكب الارض بسرعة تفوق ماتم التنبؤ به وتشير تقديرات برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية إلى أنه بحلول عام ٢٠٣٠ من المتوقع أن يعيش أكثر من ٥٠% من سكان العالم في المدن، فضلا عن أن العقود القادمة سوف تشهد نموا حضريا غير مسبوق ولاسيما في المناطق النامية والفقيرة. [١٦] ، وبالتالي أصبحت المدن وخاصة القاهرة مطلبا لهجرة عدد كبير جدا من سكان الأقاليم، وهو ما لم تكن هذه المدن الرئيسية مستعدة لمواجهة. [٢] ، وقد أدى التزايد الرهيب في عدد سكان مصر بصفة عامة والقاهرة الكبرى بصفة خاصة، مما دفع السكان خلال العقود الاخيرة إلى التوجه إلى أطراف المدن [١٧]، وقد تعددت التعريفات المتداولة عن العشوائيات وقد استند كل منها على بعض السمات التي تتصف بها المناطق العشوائية من حيث كونها مناطق غير شرعية وغير مخططة وهامشية ومناطق تتصف بكيانات معينة مثل العشش والأكتشاك الصفيح، [٩]

قد نشأت المناطق العشوائية في مصر بسبب النهضة العمرانية والتخطيطية بالإضافة إلى الحروب والصراعات الإقليمية والدولية وترتب على ذلك هجرة الأيدي العاملة من الريف إلى المدن الكبرى وفي ظل عدم توافر مسكن مناسب لهذه الشرائح والطبقات الدنيا ظهرت أنماط جديدة من السكن العشوائي للمدن من أهمها سكن المقابر والأحواش والاستيلاء على الأراضي الفضاء وأراضى الدولة وعمل تجمعات عشوائية.

**أساليب التعامل مع المناطق العشوائية [٧] :**

تعددت أساليب التعامل مع المناطق العشوائية، ولا يمكن إعتبار أن أسلوبا واحد فقط يصلح لأن يكون أساسا للتعامل مع كافة المناطق المراد تطويرها، وقد قسمت نظريات التعامل مع المناطق العشوائية لثلاثة نظريات:

**النظرية الأولى للتعامل مع المناطق العشوائية** هي إعادة التطوير وتضمنت أسلوبين الإزالة والإحلال.

**والنظرية الثانية هي التأهيل:** وترتبط هذه النظرية بالمناطق العشوائية التي تعاني من تدهور بعض أجزاء هيكلها العمراني وكذلك الاجتماعي والاقتصادي والبيئي وتضم أسلوبين أساسيين الارتقاء والإصلاح والتجديد.

**والنظرية الثالثة المحافظة والصيانة:** تتعامل مع المناطق العمرانية التي تحتوي على قيم عمرانية أو معمارية، ويجب الحفاظ عليها أو المناطق ذات القيمة التاريخية والتي أصابها نوع من التدهور في هيكلها العمراني أو المعماري وتضم أساليب المحافظة والترميم والحماية.

**ثالثاً : التجارب العالمية والمحلية :**

يستعرض البحث دراسة وتحليل التجارب العالمية وأهم المشروعات التي تعاملت مع المناطق العشوائية، والتي قامت على استغلال تطور الفكر التخطيطي في تنمية وتطوير المناطق العشوائية ومن خلال دراسة تلك التجارب تم استنباط أساليب التعامل مع تلك المناطق والدروس المستفادة من كل تجربة ؛ وتمثل في: تجربة (أنقرة الجمهورية التركية ) ، وتجربة (مكة المكرمة)، وتجربة (بوسان بكوريا الجنوبية)،

**1-3 تجربة سياسة الفكر التخطيطي للتعامل مع المناطق العشوائية في أنقرة الجمهورية التركية :**

يناقش البحث ويحلل تجربة إدارة عمران المناطق العشوائية في أنقرة الجمهورية التركية، من خلال المشروعات الإستثمارية الكبرى التي ساهمت في تحقيق أهداف التنمية المنشودة بها، وصولا للدروس المستفادة من هذه التجربة التي تتضمن عدد كبير من المناطق العشوائية .

تقع تركيا حوالى ٩٧% منها في قارة آسيا وحوالى ٣% فقط في قارة أوروبا، بعد الحرب العالمية الثانية دخلت تركيا فترة من النمو السكاني السريع نتيجة للهجرة من المناطق الريفية إلى الحضر، هذا النمو أدى إلى التوزيع غير المتكافئ للموارد، وظهرت المناطق العشوائية غير المصرح بها والأحياء الفقيرة التي بها العديد من المشاكل بقطاع الإسكان وأنظمة البنية التحتية والخدمات الأساسية فضلا عن المشكلات الاجتماعية والاقتصادية.

وبذلت الدولة عدة محاولات لحل مشاكل الإسكان للفقراء ومشاكل التحضر من الناحية القانونية منذ عام 1981 عندما صدر قانون بإنشاء صندوق إدارة تنمية الإسكان، والتعديلات التي كان آخرها في عام 2004 ، حيث كان الهدف الأساسي من إنشاء الصندوق هو توفير الدعم اللازم من خلال الإيرادات العامة المخصصة لهذا الغرض وتوفير الخدمات المطلوبة من أجل تلبية الاحتياجات السكنية على المستوى الوطني وتحقيق عملية منظمة للتنمية الحضرية. [5]

تحولت تبعية الصندوق من وزارة الأشغال والإسكان إلى التبعية المباشرة لرئاسة مجلس الوزراء، وأولت إليه مهام عديدة في التعامل مع المناطق العشوائية [26]

وتتضمن رسالة الصندوق في تقديم الأمل للملايين من المواطنين التركيين الذين ليس لديهم فرصة إلا من خلال الصندوق لامتلاك منازلهم، أو العيش في حي حديث يتضمن المرافق والخدمات مثل المدارس والمناطق التجارية والمستشفيات والمساجد والمكتبات، في تغيير واقعهم [27]

**2-3 تجربة تطوير المناطق العشوائية بالمدن الكبرى بتركيا من خلال المشروعات الإستثمارية الكبرى :**

قد تم إختيار هذه التجربة للتشابه الكبير بينها وبين تجربة مصر في التعامل مع العشوائيات بمنطقة مثلث مسبيرو بوسط مدينة القاهرة.

التجربة ببساطة ان الدولة من خلال إدارات بلديات المحافظات المنتخبة حيث يتم إنتخاب رؤساء وأعضاء مجالس البلديات في تركيا تقوم بشراكة مع البنوك العامة والخاصة بإقامة مجتمعات عمرانية في المناطق العشوائية ، سواء تلك الواقعة على أطراف المدن أو الواقعة في وسط المدن، بحيث تضم تلك التجمعات العمرانية الجديدة كل المرافق من وسائل نقل ووحدات صحية ومنتزهات، مع القيام بعمل دراسة اجتماعية شاملة لإعادة توطين السكان في منطقتهم خلال فترة زمنية محددة ( لا تزيد عادة عن 5 سنوات)، مع تكفل البلدية بتوفير سكن مناسب بديل أو صرف بدل نقدي مناسب يكفي لإيجار وحدة سكنية بديلة لكل أسرة خلال تلك الفترة، ويصبح مكان هذه المناطق العشوائية مساكن ووحدات تجارية متميزة عالية الثمن يقوم بشرائها رجال الأعمال والتجار حتى لا تتكلف الدولة شيئا.

حيث يقوم صندوق الإسكان بالشراكة مع البلدية كما سبق الذكر بإعداد دراسة جدوى اقتصادية متكاملة للمنطقة العشوائية المراد تطويرها، بعد عمل مسوحات عمرانية واجتماعية واقتصادية دقيقة لها، وبعد التأكد من الجدوى الاقتصادية للمنطقة يتم إعداد كراسة شروط ومواصفات متكاملة للمشروع للطرح الدولي لشركات التطوير والإستثمار العقاري التركية والعالمية. [5]

**3-3 تجربة إدارة عمران المناطق العشوائية في أنقرة:**

وقد قامت بلدية أنقرة بتطوير المناطق العشوائية بها من خلال إقامة عدد كبير من المشروعات الإستثمارية الكبرى بالمدينة، ومن أهم مشروعاتها مشروع البوابة الشمالية لأنقرة (Northern Ankara Entrance) والذي يعتبر من أكبر مشروعات التطوير العمراني الحديثة المتكاملة في العالم. [28]

يقع المشروع شمال مدينة أنقرة على الطريق الذي يربط المدينة بالمطار الواقع خارجها على بعد حوالي 13 كم من المطار وحوالي 10 كيلومتر من قلب مدينة أنقرة، بمساحة حوالي 4 مليون متر ( حوالي 952 فدان)، ويتضمن 18 ألف وحدة سكنية يسكنها 80 ألف نسمة ( أي بكثافة تبلغ 19 وحدة/ فدان، وكثافة سكانية حوالي 84 فرد/فدان)، ويوفر المشروع كافة الخدمات التعليمية والصحية والدينية لسكان المنطقة والمترددين عليها.

تم هذا المشروع بالتعاون مع صندوق الإسكان (TOKI) وبلدية أنقرة الكبرى، بالإضافة إلى تعاون عدد من الجمعيات الأهلية مع البلدية في تطوير المنطقة بالرأي والمشورة وتقديم الخدمات الاجتماعية المختلفة للسكان طوال فترة تنفيذ المشروع، حيث تم إزالة كافة المساكن العشوائية بالمنطقة والبالغ عددها 8000 مسكن، مع توفير البلدية لمسكن بديل لكل أسرة أو مبلغ يكفي لإيجار وحدة سكنية ممتثلة (مبلغ 200 دولار شهريا) لمدة 5 سنوات، ثم إعادة السكان لمنطقتهم بعد تطويرها، وإعطاء كل أسرة مسكن لا تقل مساحته عن مساحة مسكنهم الأصلي [29]

وبالتالي فقد أضيف للمنطقة 10 آلاف وحدة سكنية متميزة، بالإضافة إلى التطوير الاجتماعي والاقتصادي والعمراني في حياة 8 آلاف أسرة هم سكان المنطقة، وقد حصلت البلدية على 9 آلاف وحدة سكنية بالمنطقة، قامت بإعادة توطين كافة الأسر بالمنطقة في 8 آلاف وحدة منها، بينما قامت ببيع ألف وحدة سكنية بيبعا استثمارياً رد إليها الأموال التي تكديتها في المشروع بتدبير سكن بديل لكافة الأسر بالمشروع لمدة 5 سنوات، بالإضافة إلى تحقيق ربحية إضافية تساهم في دخول البلدية في مشروعات مستقبلية أخرى، وتوضح الأشكال التالية مراحل تطوير المنطقة، حيث يوضح الشكل رقم (1)، المنطقة العشوائية قبل التطوير، بينما يوضح الشكل رقم (2)، المنطقة بعد إزالة كافة المباني بها، ويوضح شكل رقم (3)، المنطقة بعد بناء الأبراج السكنية بها، وأخيراً يوضح شكل رقم (4)، المنطقة بعد استكمالها بصورة نهائية [30]

#### 3-4 الدروس المستفادة التي يمكن الخروج بها من التجربة:

ومما سبق يمكن الخروج ببعض الدروس المستفادة منها لوضع بعض الأسس العامة لتجربة إدارة عمران المناطق العشوائية في تركيا من خلال المشروعات الاستثمارية الكبرى كالتالي:

- وضع منظومة متكاملة لمعالجة التوسع العمراني العشوائي في الدولة
- إنشاء جهة مركزية عليا على مستوى الدولة تكون مسنولة عن تطوير المناطق العشوائية
- بناء وتطوير قدرات الإدارات المحلية للتعاون الفعال في تطوير المناطق العشوائية
- تفعيل دور القطاع الخاص للمشاركة مع القطاع الحكومي في تطوير المناطق العشوائية
- تفعيل دور القطاع الأهلي للمشاركة مع القطاع الحكومي في تطوير المناطق العشوائية



شكل رقم (2): المنطقة العشوائية بأنقرة- تركيا، بعد إزالة مبانيها  
المصدر: رقم [30]



شكل رقم (1): موقع المنطقة العشوائية بأنقرة- تركيا، قبل التطوير  
المصدر: رقم [30]



شكل رقم (4): المنطقة العشوائية بأنقرة- تركيا، بعد التطوير  
المصدر: رقم [30]



شكل رقم (3): المنطقة العشوائية بأنقرة- تركيا، بعد إقامة الأبراج السكنية  
المصدر: رقم [30]

#### 3-2 خطة تطوير منطقة (جبل الشراشف) بمكة المكرمة:

تعتبر منطقة جبل الشراشف الأكبر مساحة والأكثر تعداداً للسكان بين المناطق العشوائية الخمس ذات الأولوية الأولى ( الشراشف - النكاسة - الكوه - الزهور - الخالدية).

- المنطقة مثلثة الشكل وتبلغ مساحتها حوالي ١,٧٤ مليون متر مربع، وتبلغ مساحة استعمالات الأراضي ٩٢٨٨١٦,٩٨ متر مربع مقسمة إلى ثلاثة عشر استعمال، ويعتبر الاستعمال السكني هو المسيطر على المنطقة حيث تبلغ نسبته ٨٦,٣٦%

- تعتبر طوبوغرافية منطقة جبل الشراشف ذات طابع جبلي بشكل عام حيث تزيد هذه الارتفاعات عن ٣٥٠ متر من مستوى سطح البحر.

- تتضمن منطقة جبل الشراشف عدد (٧٩٥٤) مبنى وتشكل المباني ذات الارتفاعات من ١ إلى ٤ أدوار ما نسبته ٩٢,٤٩% من مساحة المنطقة

- يعتبر النسيج العمراني لمنطقة جبل الشراشف نسيج عشوائي لا يخضع لأي أنظمة التخطيط الحديثة أو حتى التقليدية منها "العضوي"، لهذا السبب يمكن ملاحظة تكديس المباني في الجزء الشمالي والأوسط مع وجود مبان مبعثرة على محيط الجزء الجنوبي للمنطقة، مما أدى إلى وجود شبكة من الشوارع لتخضع لتدرج وعرض الشوارع المعتمدة عالمياً، مما أدى إلى وجود مناطق لا تصل إليها الحركة المرورية وخاصة في الجزء الشمالي للمنطقة.



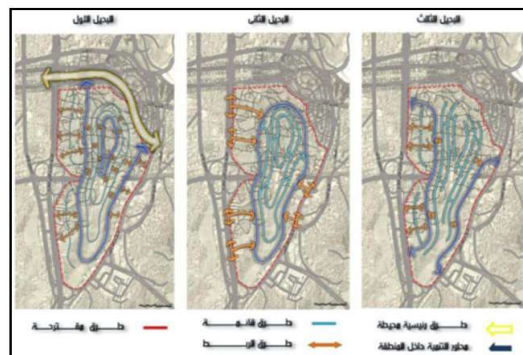
شكل رقم (5): النسيج العمراني لمنطقة جبل الشراشف بمكة-السعودية-المصدر رقم (٦)



- ولهذا السبب فقد تم طرح ثلاثة بدائل تخطيطية تستند جميعها على دراسة محاور التنمية داخل المنطقة؛ فبينما يعتمد البديل الأول على إنشاء محورين للتنمية داخل المنطقة، كما يعتمد البديل الثاني على إنشاء طريق حلقي لمحور التنمية الرئيسي، ويتم ربطه بالشوارع الرئيسية ومن ثم الانتقال إلى الطرق المحلية والتي تكون على شكل حلقي أيضاً احتراماً لطبوغرافية المنطقة وأما البديل الثالث والذي يعتمد على إنشاء محورين للتنمية داخل المنطقة أحدهم طريق حلقي حيث يتم نقل الحركة من الشوارع والطرق المحيطة إلى قلب المنطقة ومن ثم يتم ربط محور التنمية الأول عبر طرق داخلية حلقيّة تدريجيّاً احتراماً لطبوغرافية المنطقة بمحور التنمية الثاني والذي يقع في أعلى مستوى للمنطقة.
- وقد تم عمل دراسة مقارنة بين البدائل التخطيطية الثلاثة من حيث التكلفة الاقتصادية واحترام البيئة والاستفادة من الموقع وسهولة النفاذية والربط، تحديد البديل الثالث كبديل مثالي يمكن أن يحقق أفضل النتائج من حيث سهولة الوصول للموقع، حيث يتم نقل الحركة من الشوارع المحيطة إلى محور التنمية الحلقي والذي بدوره ينقل الحركة إلى الطرق المحلية الأخرى عبر طرق رابطة حتى يصل إلى محور التنمية الثاني والذي أدى بدوره إلى الاستفادة الكاملة من مساحة الموقع من جهة وساهم بشكل كبير في احترام طبوغرافية الموقع من جهة أخرى.

بنود التقييم	البديل الأول	البديل الثاني	البديل الثالث	بنود التقييم	البديل الأول	البديل الثاني	البديل الثالث
اسم العنصر	الخيار	الدرجة	الوزن النسبي	اسم العنصر	الخيار	الدرجة	الوزن النسبي
التكلفة الاقتصادية	١٠	١٠	١٠	التكلفة الاقتصادية	٧	٧	٧
احترام البيئة	٩	١٠	٩	احترام البيئة	٧,٢	٨	٧,٢
الاستفادة من الموقع	٨	٧	٥,٦	الاستفادة من الموقع	٨	١٠	٧,٢
سهولة النفاذية والربط	٧	٥	٣,٥	سهولة النفاذية والربط	٧	١٠	٤,٩
الإجمالي	٣٢	٣٣	٢٨,١	الإجمالي	٢٩,٢	٣٥	٢٨,٢

شكل رقم (٧): بنود التقييم والوزن النسبي لمنطقة جبل الشراشف - مكة المكرمة - المصدر رقم (6)



شكل رقم (٦): الفكرة التطويرية المقترحة لمنطقة جبل الشراشف - مكة المكرمة - المصدر رقم (6)

- تعتمد فكرة استعمالات الأراضي المقترحة على توزيع الاستعمالات بما يناسب موقع المشروع من حيث القرب من المنطقة المركزية "المسجد الحرام" من جهة وكذلك من حيث احترام طبوغرافية الموقع من جهة أخرى، حيث تم توزيع الاستعمال السكني التجاري والذي يمثل ما نسبته ٤١,٦٤١% من مساحة المنطقة على امتداد الشوارع المحيطة، وكذلك على جانبي محور التنمية الرئيسي للمنطقة، ويأتي الاستعمال السكني الدائم في المرتبة الثانية حيث يمثل نسبة ١٦,٣٢% والذي يتركز في الأجزاء الداخلية للمنطقة، ويأتي الاستعمال التجاري في المرتبة الثالثة حيث يمثل نسبة ٣,٨٧% والذي يتواجد حول المحيط الخارجي لمحور التنمية الرئيسي، وأما عن الاستعمال الخدمي فتشكل الخدمات التعليمية المرتبة الأولى بنسبة ٣,٢٢٨٥% من مساحة المنطقة والتي تتوزع في مراكز وحدات الجوار، وكذلك بالقرب من المناطق الخضراء. [6]

### 1-2-3 تقييم التجربة كنقاط قوة وضعف لمشروع جبل الشراشف: أولاً: نقاط القوة في محاولات التطوير:

- تعتمد خطة تطوير جبل الشراشف على إقامة خط دائري يلتف حول سفح الجبل بعد إزالة المناطق العشوائية، وإنشاء الفنادق والمساكن للحجاج والمعتمرين على جانبيه.
- تم اختيار جبل الشراشف من قبل اللجنة العليا لتطوير العشوائيات كمقطة مستهدفة لتكون أول مشاريع تطوير الأحياء العشوائية لتدني بنيته التحتية، ولأهمية موقع الجبل الذي يحظى بإمكانات مؤهلة للتنمية بالشراكة مع القطاع الخاص بالاستثمار، وهي المنطقة العشوائية التي اختارتها ذات الأولوية القصوى في مكة المكرمة.
- نجاح مشروع تطوير جبل الشراشف وهو المشروع الأول الذي تطبق فيه لائحة الأحياء العشوائية بطريقة مدروسة وسلمية، وسيكون النجاح خليفه في ظل العزيمة الصادقة والثقة المتبادلة بين المواطن والاقتصادي. [14]
- تمثل هذه المناطق نوعاً من الاستثمار يمكن إذا ما أحسن استغلاله وترشيده بطريقة مناسبة أن يضيف إضافة ملحوظة في رصيد الوحدات السكنية، وقد أثبتت الدراسات أخيراً أن جزءاً من الإسكان العشوائي المنشأ حديثاً على درجة مقبولة من الناحية الإنسانية.
- تبدو المناطق العشوائية أكثر نشاطاً وفاعلية أكثر من المناطق النظامية وذلك في كثير من المجالات.
- تعبر النماذج العمرانية القائمة بالمناطق العشوائية عن القدرة الاقتصادية الفعلية لمواطنيها، حيث يقوم المالك بالبناء ثم تتوالى بعد ذلك مرحلة التشطيب المرهلي حسب قدرات الساكن التي تشكل في مجملها نظام تمويل جيد خالي من التعقيدات، كما في تجربة حي السلام بالإسماعيلية بمصر.
- يستمد كثير من المخططين من خلال متابعة تنفيذ المناطق العشوائية أسساً تساعدهم في نظرية النمو التدريجي المتركب في التخطيط العمراني الحديث.
- يتماشى حجم المسكن واحتياجات وإمكانات الساكن مع بعضهم البعض؛ فالفرد ذو الدخل المحدود يستطيع بمبلغ زهيد أن يشتري قطعة أرض صغيرة حسب إمكانياته تمثل له ولأسرته ماوى متواضع ثم يكمل البناء عندما تتوافر عنده القدرة الاقتصادية، وعندما تتزايد الاحتياجات يمكنه بناء المزيد من الأدوار.
- تعتبر مكونات المناطق العشوائية ترجمة صادقة لاحتياجات مواطنيها وإن كان ينقصها التنظيم والتخطيط السليم، وتلك الاحتياجات التي قد يصعب معرفتها من خلال الوسائل التقليدية مثل استطلاعات الرأي .

### ثانياً: نقاط الضعف في محاولات التطوير:

- صعوبة تحديد مدة زمنية محددة لانتهاء من تطوير المناطق العشوائية بشكل كامل، حيث تقوم هذه العمليات على دراسات متنوعة ومتخصصة في المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، تبدأ بالوضع الراهن ورصده، ثم التحليلات ثم اقتراح السياسات والحلول والبرامج.
- تحتاج معالجة المناطق العشوائية ميزانيات عالية جداً، ومبالغ باهظة.
- انتشار الأمراض وتوطن الأوبئة في تلك المناطق وذلك لعدم وجود البنية التحتية المناسبة من مياه وصرف صحي وتوافر خدمات.



- ارتفاع معدلات الجريمة وإيواء الخارجين على القانون حيث يصعب في هذه المناطق السيطرة عليها نتيجة لضيق وعدم انتظام طرقها، ومن أمثلة ذلك ما حدث في مصر وبمدينة ليما عاصمة كولومبيا . [15]

- يمتد التأثير السلبي على العشوائيات ليصل إلى المناطق المتاخمة والمجاورة للمناطق العشوائية.

### 2-2-3 خلاصة خطة تطوير منطقة (جبل الشراشف بمكة المكرمة):

تختلف الألية المتبعة من منطقة إلى أخرى بالمملكة وفق خصائص وطبيعة كل منطقة، ووفق التحليلات التي تتم لها ونوعية مشكلاتها وكيفية التعامل معها، وبشكل عام يمكن تقسيم المناطق العشوائية إلى أربعة أقسام:

- مناطق عشوائية لها مقومات استثمارية لتشجيع مشاركة القطاع الخاص في تطويرها.
- مناطق عشوائية لها مقومات استثمارية ولا تشجع مشاركة القطاع الخاص على تطويرها.
- مناطق عشوائية لها إمكانية ذاتية للتحسن والتطوير.
- مناطق عشوائية بحاجة إلى معالجة جزئية عاجلة.

وقد أثبتت محاولات التطوير السابق على أهمية دور القطاع الخاص والمجتمع المحلي إلى جانب دور الحكومة في تطوير المناطق العشوائية وتقليل أثرها السلبية وإنشاء شركات تسهم فيها الدولة والقطاع الخاص، سيضيف ديناميكية وسرعة في إنجاز مثل هذه المشروعات.

كما أوضحت محاولات التطوير أن مشاركة القطاع الخاص والمستثمرين في تطوير العشوائيات سيحقق لهم فوائد كثيرة من أهمها: فوائد مادية مباشرة، وخلق شركات ناجحة بين الحكومة والقطاع الخاص في تطوير البيئة العمرانية للمدن، وإبراز دور رجال الأعمال المجتمعي في تطوير سكان المناطق البسيطة.

### 3-3-3 تجربة خطة تطوير مشروع (بوسان - كوريا الجنوبية) في تطوير العشوائيات:

#### 1-3-3-3 سبب اختيار تجربة (بوسان - كوريا الجنوبية):

- أتسمت هذه التجربة بتوافر الدعم السياسي للمشروع مما أدى إلى استكماله ونجاحه، وإيجاد حلول للمشكلات التي تنشأ على مستوى السياسات العامة، وبسبب اهتمام إدارة المشروع بخلق نظام تواصل مع السكان المحليين.

- لقد كانت مدينة بوسان بمثابة العاصمة المؤقتة للأمة الكورية خلال الحرب الكورية، وقد اتخذت كأحد أهم الموانئ التجارية للبلاد منذ عام ١٩٦٠ حينما أعتمدت عليها كوريا من خلال تطبيق نموذج التنمية الاقتصادية التي توفده الصادرات، وتمثل مدينة بوسان البوابة الرئيسية لشبه الجزيرة الكورية وشمال شرق منطقة آسيا كاملة [19] ، كما تمثل أكبر ميناء، وثاني أكبر مدينة في كوريا وتبلغ مساحتها ٧٦٩,٦٩٠ كم<sup>2</sup>، وعدد سكانها ٣,٤١٧ مليون عام ٢٠١٤م. وتتكون مدينة بوسان من الجبال الجميلة والأنهار والبحار. [20]

- وقد ظهرت ضرورة التجديد الحضري وتنمية مدينة بوسان نتيجة لتسارع الانخفاض في المناطق الحضرية، وظهور المستوطنات الغير رسمية مع موجات التحضر السريع للقرى، حيث يمثل عمران الريف في بوسان أكثر من ٤٠% من عمراتها، بالإضافة لما خلفته الحروب من هجرات داخلية ومستوطنات غير رسمية [21]

- وتضم بوسان منطقة بوسان والتي نشأت منذ عام ١٩٢٠م - ١٩٣٠م كمستوطنة للطبقة العاملة بالميناء والمصانع ببوسان، وتطورت كمنطقة للاجئين بعد التحرير من اليابان خلال الفترة ١٩٤٥م - ١٩٥٠م، وخلال عام ١٩٧٢م ومع سياسات التنمية الحضرية التي انتهجتها كوريا حدث زيادة في الكثافة السكانية بمنطقة بوسان ونتيجة لعمليات التهجير القسري توسعت منطقة بوسان إلى المناطق الجبلية والطرق المحيطة، وخلال عام ٢٠٠٠م بدأ هناك احتياج ملح للتدخل، وذلك نتيجة للتغير الكبير في حدود المنطقة نتيجة عمليات التوسع الغير رسمي وزيادة الكثافة بها. [21]

#### 2-3-3-3 موقع تطوير بوسان - كوريا الجنوبية:

- تمثل بوسان منطقة جبلية تحتوي على مستوطنات الطبقة العمالية منذ فترات طويلة، وقد أصبحت الآن تمثل حي من الأحياء التراثية لذلك فقد وجدت الحكومة أن هناك حاجة إلى بذل جهد للحفاظ على شخصيتها وإبرازها.

- وتبلغ مساحة بوسان ١٠,٥ كم<sup>2</sup> وتعدادها ٣٣٤,٩١٢ نسمة، ويمثل الوضع الحالي للمنطقة تراجعاً في عدد السكان، إلى جانب ارتفاع أعمار السكان في المكان حيث يبلغ نسبة كبار السن حوالي ١٢,٣% من تعداد السكان بالمنطقة، بالإضافة لزيادة أعداد ذوي الدخل المنخفض، كما تمثل المنطقة بيئة عمرانية فقيرة، حيث وصل عدد المباني المهجورة إلى ١٠٦٧ منزل مهجور.

#### 3-3-3-3 أهداف مشروع تطوير بوسان - كوريا الجنوبية:

- يعتمد مشروع بوسان على استراتيجيات التجديد الإبداعي لخلق مدينة مستدامة اعتمد خلالها على مقوم الثروة البشرية (جماعة المستخدمين)، حيث اعتمد المشروع على أهمية القيادة المحلية القائمة على السكان وخاصة كبار السن والتي تتميز بها مدينة بوسان (تتميز بارتفاع أعمار السكان بها)، مما جعلهم يتوجهون إلى اعتبار السكان هم الأداة للتغير.

ويهدف المشروع إلى رفع القيمة التاريخية والثقافية لمنطقة بوسان وتحسين طرق الوصول إليها لاستعادة وتنشيط الاقتصاد المحلي، وقد اعتمد المشروع على التنمية البشرية والمكانية والاقتصادية بما يشملها من الجوانب الثقافية وهوية المجتمع وذلك من خلال:

- تجديد المناطق السكنية المتهاكلة على تلال مدينة بوسان.
- توفير الدعم السياسي من حكومة مدينة بوسان.
- تطوير المنطقة و الاستفادة منها بحيث توثي عائداً اقتصادياً.
- الحفاظ على شخصية المكان لكثرة كبار السن والمعمرين بالمنطقة.
- تحسين مستوى المعيشة والحياة لسكان منطقة جام شون.

#### وقد تضمن المدخل المقترح تحقيق الأهداف الآتية:

- إعادة تنشيط الاقتصاد من خلال تشجيع السكان على تنمية الاقتصاد المحلي بمنظقتهم.
- دمج الموروث الشعبي والتعبير الفني للمجتمع في البيئة العمرانية للحفاظ على هوية المدينة.
- الاعتماد في التنمية على الشراكة بين العديد من الجهات كالخبراء والفنانين والسكان المحليين والأكاديميين والجمعيات غير الهادفة للربح في محاولة لتمثيل جميع فئات المجتمع.



شكل رقم (٨): موقع وتقسيم منطقة بوسان - كوريا الجنوبية - المصدر رقم (٢٠)

- تعظيم عوامل الجذب السياحي للمنطقة.
- الاستفادة من الفراغات غير المستغلة والمناطق المهجورة بالمنطقة، وتحويلها إلى مناطق مفيدة (مناطق زراعية – أماكن خدمية بها معلومات عن المنطقة).

### 3-3-4 تمويل مشروع تطوير بوسان- كوريا الجنوبية: [21]

بلغت تكاليف مشروع تطوير بوسان حوالي ١٤٠ مليون دولار خلال فترة المشروع، والتي بدأت منذ عام ٢٠١١م وتمتد لتسع سنوات حتى عام ٢٠٢٠م.

### الجهات المشرفة على مشروع تطوير بوسان- كوريا الجنوبية:

تمثل حكومة مدينة بوسان الجهة الأساسية المسؤولة عن التخطيط والتنفيذ وتحسين الأنظمة، وكذلك تمثل الجهة المسؤولة عن الميزانية، بينما يتم تشغيل البرامج الثقافية والفنية من خلال منظمات خاصة يتم التعاقد معها من قبل الحكومة. كما قامت الحكومة بعمل تعاون مشترك بينها وبين الجامعات المحلية، حيث قامت الجامعات الأكاديمية ومراكز البحوث بتوفير متخصصين لدعم مختلف برامج التنمية للمدينة.

### 3-3-5 اسلوب التعامل والفكر التخطيطي : [21]



شكل رقم (٩): تحسين مسارات السيارات والمشاة لمنطقة بوسان -كوريا الجنوبية-المصدر رقم (٢٠)

- يعتمد المشروع على التجديد الحضري المتكامل الذي يشمل السكان المحليين وشركاء من جميع المهن للحفاظ على الموروث الثقافي للمكان والمناظر الطبيعية والتاريخية، إلى جانب اهتمام المشروع بتحسين البيئة العمرانية والفراغية للأحياء السكنية وتنشيط الاقتصاد المحلي بالمنطقة.

- وقد بدأ العمل على المشروع منذ عام ٢٠٠٩م من خلال وضع الخطة الرئيسية للمشروع وأهدافه، وخلال عام ٢٠١٠م تم الانتهاء من عمل مخطط تفصيلي للمشروع، واعتمد في وضعه على إقامة محاضرات تعريفية عن المشروع ولقاءات مع السكان المحليين، ثم تلا ذلك عمل أبحاث أكاديمية ونظرية متخصصة وخلال الأعوام التالية من ٢٠١١م إلى ٢٠١٣م تم البدء في عملية التطوير.

- وقد اعتمد التطوير على ثلاثة أبعاد رئيسية هم: التجديد المكاني، وتحسين جودة البيئة المعيشية بالمناطق، وإعادة إحياء الهوية الثقافية للمكان، وقد اعتمد المشروع على تحقيق تلك الأبعاد الثلاثة من خلال:

**التجديد المكاني:** حيث ضم ثلاث مراحل رئيسية متكاملة مع بعضها البعض، أولها المرحلة البيئية والتي تهتم بتوسعة المساحات الخضراء من خلال خلق محاور خضراء، بالإضافة إلى صيانة المجاري المائية بمناطق المشروع.

وبلها مرحلة وسائل المواصلات والتنقل من وإلى المنطقة التي تهتم بتحسين مسارات السيارات وخلق أماكن انتظار ملائمة، وابتكار وسائل نقل مريحة وربط شبكة النقل الرئيسية مثل المترو والباص بالشبكة المحلية.

أما المرحلة الثالثة؛ فهي تهتم بتنسيق المواقع من خلال تحسين الصورة البصرية للمدينة وضمان رؤية أفضل للزائرين؛ لجعلها تبدو كمدينة جميلة وذلك من خلال وضع معايير للبناء وحدود قصوى للارتفاعات بالمنطقة للحفاظ على الصورة البصرية وتحسينها.

**تحسين وجودة البيئة المعيشية:** وتضم ثلاث مراحل رئيسية متكاملة أولها مرحلة البيئة المعيشية والتي تعنى بتحسين المسكن وتطويره بدلاً من هدمه للعمل على تشجيع السكان السابقين للعودة للمنطقة مرة أخرى إلى جانب تحسين البيئة للمشاة.

أما المرحلة الثانية؛ فتعنى بتحسين الخدمات والمنافع العامة من خلال إنشاء مباني للخدمات لتكون بمثابة مراكز اجتماعية للمقيمين، وكذلك إقامة المرافق العامة كالطرق، بينما تعنى المرحلة الثالثة بإقامة المشاريع المدرة للربح للمجتمع المحلي ("Ssenisub Ytinumoc "Stcejorp Elbatiforp") من خلال تعزيز الأنشطة التجارية في المجتمع وتطوير نماذج لمشروعات مناسبة للمجتمع المحلي تقوم على الاستفادة من التراث المحلي والطبيعة الفريدة للمنطقة.

- يميز منطقة بوسان أصول ثقافية وتاريخية من هوية المجتمع وثقافته Culture Identy ناتجة عن امتداد الأعمار بالمنطقة، وقد استفاد المشروع من وعي سكان المكان بأهمية صيانة وحفظ موروثهم العمراني والاجتماعي، حيث جعلهم يتولون إدارة أغلب المنشآت الثقافية والاجتماعية التي تم ترميمها أو إقامتها، كما قام المشروع على أهمية تشجيع القيادة المجتمعية في عملية التنمية وتنشيط الأنشطة المحلية، وقد ظهرت أهمية ذلك في إحداث استدامة ومحافظة على المشروع من قبل السكان المحليين.

- وقد اعتمد هذا المشروع على حل المشكلات التي تواجه الفقراء ومحدودي الدخل من خلال إتاحة الفرصة لهم للتعبير الإبداعي والفني في البيئة المادية للمناطق المتهاكلة؛ للاستفادة من تحسين الفراغ والبيئة العمرانية مع ضمان الحفاظ على هوية المدينة. وقد عمل ذلك التوجه على الحفاظ على الهوية وإضافة المزيد من الحيوية إلى الأحياء التي تمت ترميمها.

- ولقد هدف المشروع إلى التأكيد لمجتمع محلي مستقل معتمد على الشراكة الكاملة مع السكان المحليين، بدأ من التخطيط والإدارة إلى مراحل التنفيذ، وذلك من خلال إقامة العديد من المجالس

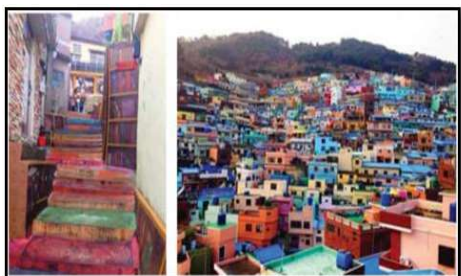
المحلية للسكان المحليين. وقد نجح المشروع في الاستفادة من قدرات المجتمع المحلي من خلال تطوير الأنشطة التجارية المحلية ودمج الجمعيات الأهلية والتعاونية داخل منظومة الأنشطة الترويجية للمجتمع. كما عمل المشروع على إشراك السكان المحليين في جميع التخصصات والأعمار في حل القضايا؛ ك معالجة البطالة وتحسين البيئة المعيشية وتعزيز السياحة المحلية، وقد أدى ذلك إلى تعزيز قدرات السكان، وبالتالي الاعتماد الذاتي للسكان على أنفسهم وزيادة الأنشطة المحلية من خلال المجتمع.

### 3-3-6 الدراسات العمرانية في مشروع تطوير بوسان- بوسان- كوريا: [21]

تضم منطقة بوسان أصول تراثية معمارية وعمرانية مثل: السلالم الجبلية المميزة والجدران والحوائط السائدة والمباني التراثية، بالإضافة لطبيعة موقع المنطقة الجبلية التي تضفي أبعاداً جمالية للمنطقة، حيث ترتفع ٧٠م فوق سطح البحر، وتمتد الطرق بها لمسافة ٢كم من مركزها



شكل رقم (١٠): الاستفادة من التراث والموروث الثقافي في عملية التطوير العمراني لمنطقة بوسان -كوريا الجنوبية-المصدر رقم (٢٠)



شكل رقم (١١): طبيعة المنطقة الجبلية تضفي أبعاداً جمالية في التطوير العمراني لمنطقة بوسان -كوريا الجنوبية-المصدر رقم ٢٠

إلى حدودها. وقد نجح المشروع في الاستفادة من الأماكن والمساحات المهجورة والمساحات الفارغة وتحويلها إلى خدمات عامة وأماكن لجلوس المارة ومنشآت ثقافية ومناحف صغيرة.

### 3-3-7 الدراسات الاقتصادية في مشروع تطوير - بوسان - كوريا:

تمثل منطقة بوسان في الأساس مستوطنة للطبقة العاملة، لذلك فأغلب ساكنيها من طبقة العمال ومن ثم فهي تضم كفاءة بشرية اقتصادية هائلة. وبعد تطوير المنطقة أصبحت قرية جام شون Gam Sheon تعرف باسم القرية الأكثر ابداعاً في آسيا " The Most Artistic Village In Asia " مما زاد من تدفق السياحة الخارجية؛ فساعد ذلك على نمو الاقتصاد المحلي حيث زاد معدل السياح من ٣٠ ألف عام ٢٠١١ إلى ١٠٠ ألف عام ٢٠١٢م، ثم تزايد إلى ٤٠٠ ألف عام ٢٠١٣م، ثم ارتفع معدل الزيادة فوصل إلى ٦٠٠ ألف عام ٢٠١٤م، ونتيجة لذلك الجذب السياحي للمنطقة وزيادة تدفق السياح فقد تم تنشيط الاقتصاد المحلي، حيث تم إعادة افتتاح ٢٢ محل تجاري كانوا مغلقين، بالإضافة إلى توافر ٥٧٠ فرصة عمل حتى الآن. كما تحولت بعض المناطق المهجورة إلى منشآت تجارية مختلفة تدر ربح للمدينة مثل مزرعة للمدينة ومركز معلومات ومقاهي للمدينة ومطاعم وورش عمل للمجتمع.

### 3-3-8 خلاصة خطة تطوير مشروع (بوسان - كوريا الجنوبية):



شكل رقم (١٢): إجتماعات مختلفة لسكان المحليين لحل مشكلات المنطقة بمنطقة بوسان- كوريا الجنوبية -المصدر رقم (٢٠)

- لقد أدى توافر الدعم السياسي للمشروع إلى استكماله ونجاحه، وإيجاد حلول مركزية للمشكلات التي تنشأ على مستوى السياسات العامة، وقد نجح المشروع في إدماج المجتمع المحلي، فمع التقدم في المشروع وروية السكان المحليين للتغيير الحادث بالمنطقة؛ يزداد عدد المشاركين كلما تقدم الوقت والتطوير. وقد اهتم المشروع بخلق نظام تواصل مع السكان المحليين من خلال الإنترنت وبرامج GIS، وكذلك إنشاء لوحات إعلانية موزعة على الممرات لكبار السن الذين ليسوا على دراية بالتكنولوجيا وكل ذلك لمنح مزيد من المعلومات عن التنمية بالمنطقة مما يعزز من إشراك المجتمع المحلي ويزيد أعداد المشاركين والفئات المختلفة من السكان المحليين مما يساعد على استقلالية المجتمع المحلي. وقد قام المشروع بتعزيز الأنشطة الثقافية وتشجيع السكان على ممارستها، وقد أدى ذلك إلى إدماج السكان المحليين داخل المنظومة الثقافية وصولاً إلى أن أصبح السكان هم صناع للمنظومة الثقافية، مما زاد من وعيهم بأهمية الفنون والثقافة وإقبالهم الملحوظ على تعلم الفنون المختلفة مثل التصوير الفوتوغرافي والحرف والموسيقى. [22]

- لقد ضم المشروع توجهها نحو ربط الجانب الثقافي والموروثات الاجتماعية بالجانب العمراني، حيث ربط العمران من خلال السلالم الطولية الجبلية والجدران بالموروث الثقافي للمجتمع؛ ليجعل اتصالاً بين المكون العمراني وتاريخ المدينة. وقد جعل ذلك للمنطقة شخصية مميزة و تحولت إلى واحدة من الوجهات السياحية الجديرة بالزيارة في بوسان، وقد ولد ذلك أرباحاً اقتصادية كبيرة للمنطقة، كما نجح المشروع في إحداث تطوير فراغي وعمراني واضح للمنطقة، يعتمد على استحداث أشكال جديدة لوسائل التنقل تتناسب مع طبيعة المنطقة الجبلية، بالإضافة إلى إصلاح السلالم المتخللة للكثلة العمرانية الجبلية. وقد أدى تحسين البيئة العمرانية واستغلال المباني المهجورة وإقامة الطرق ومواقف السيارات والمساحات العامة والحدائق العامة إلى زيادة الراحة وتحسين البيئة للمشاة، وتحسين إمكانية الوصول من وإلى المناطق المحيطة، وقد تحسنت البيئة العمرانية بشكل ملحوظ.

- نجح المشروع في رفع معدل الأمان في المنطقة وتقليل معدل الجريمة من خلال التصميم البيئي للإضاءة، وزيادة نسبة الإنارة بالطرق والممرات، وساعد المشروع العديد من الأسر ذوي الدخل المحدود على إصلاح منازلهم وتحسينها. كما نجح المشروع في عمل طابع خاص للمنطقة من خلال تلوين المنازل وتثبيت اللوحات الجدارية والأعمال الفنية على الحوائط بالمسارات داخل المنطقة، وإقامة صحيفة ومجلة محلية للمنطقة. ولقد نجح تحفيز الجانب الإبداعي للسكان إلى خلق بيئة عمرانية يغلب عليها الجانب الجمالي والإبداعي بدلاً من الجانب الاجتماعي الفقير، ونتج عن كل ذلك نجاح المشروع في عمل رواج سياحي للمنطقة من خلال توفير أماكن للتصوير ومسارات خاصة للسياح ومقاهي ومطاعم تتمتع بالشخصية المحلية للمكان.

- ورغم كل أوجه النجاح التي حققها مشروع تنمية بوسان إلا أنه فرض قوانيناً صارمة لتحديد الارتفاعات القصوى للمباني لتحسين الصورة البصرية للمدينة، مما أدى إلى تقليل فرص التنمية بالمنطقة وقد تم تدارك ذلك لاحقاً من خلال إعادة النظر من قبل الحكومة في الاشتراطات الخاصة بالارتفاعات وجعلها أكثر مرونة.

[22]



شكل رقم (13): تصنيف صندوق تطوير العشوائيات للمناطق السكنية المصدر: من إعداد الباحث من خلال صندوق تطوير العشوائيات

### رابعاً : صندوق تطوير المناطق العشوائية بجمهورية مصر العربية:

صدر قرار جمهوري رقم ٣٠٥ أكتوبر ٢٠٠٨؛ بإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية لبيتع رئاسة مجلس الوزراء، نتيجة انهيار صخرة الدويفة، وتم التركيز على ما أسمنته الحكومة بـ ( المناطق غير الآمنة)، والتي تمثل خطورة على قاطنيها لتواجدها بمناطق جبلية غير مستقرة، أو تهدم أكثر من نصف مبانيها، أو لتواجد مصادر للتلوث أو غياب أمن الحيازة.

### 4-1 إستراتيجية صندوق تطوير المناطق العشوائية في التعامل مع العشوائيات:

#### 4-1-1 المخطط الاستراتيجي مع الدعم السياسي والمؤسسي والمادي لتطوير المناطق الغير آمنة:

وقد اعتمد هذا الفكر على دمج بعض المناهج التخطيطية في المراحل السابقة وهي آلية مختلفة عن أساليب الحكومات السابقة في تطوير المناطق العشوائية، وتم دعم هذا الاتجاه بإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية، ولزيادة فاعلية الدعم السياسي والمؤسسي فقد تم بمبادرة البنوك المصرية وبالمساهمة في إنجاح مبادرة التمويل العقاري المتوسطي ومحدودي الدخل من خلال تحريك الاقتصاد خاصة



في قطاع التشييد والإسكان وتوفير فرص عمل، بالإضافة إلى حل أزمة حصول الشباب ومحدودي ومتوسطي الدخل على وحدات سكنية وضم التحالف المصرفي بنوك: (الأهلي المصري، مصر، القاهرة، التعمير والإسكان) وقد بلغ قيمة التمويل ٢٠ مليار جنيه ويتبع الصندوق رئاسة مجلس الوزراء بصورة مباشرة، ويتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة مشكل برئاسة وزير الدولة للتنمية المحلية، وعضوية ستة أعضاء يمثلون وزارات المالية والكهرباء والطاقة والتعاون الدولي والتنمية الاقتصادية والتضامن الاجتماعي والإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (بحكم مناصبهم)، وثلاثة من الخبراء، وثلاثة ممثلين لمؤسسات المجتمع المدني [٢٥]، ويأشر الصندوق اختصاصاته بالتنسيق مع الوزارات والجهات المعنية ووحدات الإدارة المحلية، وعلى هذه الجهات إمداده بالمعلومات والخبرات والمساعدات اللازمة.

#### 2-1-4 ركائز إستراتيجية التعامل مع العشوائيات على أربعة محاور رئيسية:

- ١- التعامل مع مناطق الخطورة الأولى من خلال الإزالة الفورية وإعادة التسكين في نفس المنطقة إن أمكن، وذلك من خلال التقارير العلمية التي تقوم بها اللجنة المختصة.
- ٢- تطوير الخدمات في الأماكن غير المخططة التي ينقصها خدمات وذلك من خلال منهجية التنمية بالمشاركة وإدماج السكان مع الشركاء المعنيين لضمان استدامة التطوير.
- ٣- خلق فرص عمل من خلال تطوير الجرف بتلك المناطق وتفعيل دور التدريب المهني مما يساعد على رفع المستوى الاقتصادي لسكان تلك المناطق.
- ٤- تشجيع الاستثمار في المناطق النائية التي تمثل بوزاً للنزوح مواطنيها إلى القاهرة بحثاً عن فرص العمل، وعمل خدمات متكاملة في تلك المناطق تشمل المسكن وفرص العمل وخدمات متكاملة لتشجيع السكان على الاستقرار في مواطنهم الأصلية دون النزوح إلى القاهرة.

#### 3-1-4 الهيكل الإداري لصندوق تطوير المناطق العشوائية.

- وحدة الشؤون الفنية: وتشمل الدراسات الفنية من حصر وتصنيف ووضع الأولويات للتطوير.
- وحدة شئون التنفيذ: وتشمل الإسكان والمرافق الأساسية من رصف وطرق ومياه وصرف وكهرباء.
- وحدة نظم المعلومات: وتشمل تخطيط نظم المعلومات وتحقيق أقصى فاعلية لتشغيل هذه الأنظمة.
- وحدة الشؤون المالية والإدارية، ووحدة الشؤون القانونية، ووحدة الإعلام.

#### 4-1-4 مصادر التمويل لصندوق تطوير العشوائيات:

##### تعتمد استراتيجية الصندوق لتمويل تطوير المناطق العشوائية على الموارد المحلية وهي:

- التمويل من موازنة الدولة في إطار استعادة التكلفة لدعم المحافظات لحين توافر الموارد المحلية.
- التمويل بدعم بناء وحدات برنامج الإسكان للفئات الأولى بالرعاية.
- التمويل من القيمة المضافة من مشروعات التطوير وهي إما ناتجة عن قيمة الأرض أو المساحة من الأراضي الناتجة عن تكثيف الإسكان.
- المنح من الجهات ومؤسسات التنمية الدولية أو التبرع من الشركات والمؤسسات الوطنية في إطار المسؤولية الاجتماعية.

#### 5-1-4 مهام صندوق تطوير المناطق العشوائية: [٢٣]

- حصر وتصنيف المناطق العشوائية بالجمهورية من خلال لجان فنية.
- وضع السياسات العامة ومتابعة تنفيذ خطة التطوير والإشراف على وضع المخططات العمرانية لتنمية المناطق غير الآمنة.
- وضع خطط التطوير العمراني للعشوائيات بالتعاون مع المحافظات وتشجيع المجتمع المدني وقطاع الأعمال للمشاركة والمساهمة.
- حصر المنشآت والوحدات المقامة في المناطق غير الآمنة، ووضع خطة لإزالة المباني والمنشآت عليها، ومتابعة توفير أماكن إيواء لمن يقرر إخلاؤهم.
- إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال اللجان الفنية المختصة لتطوير المناطق غير الآمنة.

#### 6-1-4 تصنيف الصندوق للمناطق السكنية: [٢٤]

يصنف الصندوق المناطق السكنية إلى ثلاثة أنواع، مناطق مخططة ومناطق غير مخططة ومناطق غير آمنة، ويحدد لكل تصنيف إستراتيجية خاصة لأساليب التدخل وحل المشكلات، كما هو موضح بالشكل رقم (١٣).

#### 2-4 حصر العشوائيات بالجمهورية طبقاً لصندوق تطوير المناطق العشوائية:

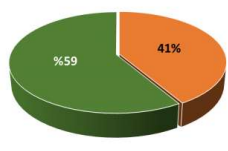
قد بلغت مساحة العشوائيات بالمدن حوالي ١٥٦,٤ ألف فدان بنسبة حوالى ٣٧,٥ ٪، وذلك حتى فبراير ٢٠١٤م، وتمثل المناطق الغير مخططة منها حوالى ٩٧,١ ٪ من إجمالي المساحات العشوائية بنسبة ٣٦,٤ ٪ من الكتلة العمرانية بالمدن، وتمثل المناطق الغير آمنة ٢,٩ ٪ من إجمالي المساحات العشوائية بنسبة ١,١ ٪ من الكتلة العمرانية بالمدن. [٤]

- ٢٦ منطقة مهددة للحياة بمساحة ٤٧٥,٣ فدان وتضم ١٠,٢ ألف وحدة سكنية.
- ٢٨٥ مسكن غير ملائم بمساحة ٢,٣ ألف فدان وتضم ١١٨,٤ ألف وحدة سكنية.
- ٦١ منطقة مهددة للصحة العامة بمساحة ١,١ ألف فدان وتضم ٤٧,٦ ألف وحدة سكنية.
- ١٩ منطقة حيازة غير مستقرة بمساحة ٦٤٨,٣ فدان وتضم ٢٧,١ ألف وحدة سكنية.
- ٣٦,٤ ٪ من إجمالي مساحة الكتلة العمرانية بالمدن مساحات غير مخططة حتى فبراير ٢٠١٤ م.

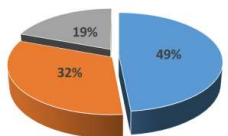
وتحتل محافظة القاهرة بحوالى ٣ مليون نسمة تمثل ٤٨ ٪، ثم محافظة الجيزة بحوالى ٢ مليون نسمة بنسبة ٣٣ ٪، ثم محافظة القليوبية بحوالى ١,٢ مليون نسمة بنسبة ١٩ ٪ من إجمالي سكان عشوائيات الإقليم.

#### 3-4 خطة العمل المتبعة لمشاريع صندوق تطوير المناطق العشوائية:

تتكون خطة العمل لبرامج تطوير المناطق العشوائية الآمنة والغير آمنة طبقاً لصندوق تطوير المناطق العشوائية من ست مراحل أساسية هي: مرحلة رصد الوضع الراهن، ومرحلة إعداد الخطة العمرانية، ومرحلة إعداد الخطة الزمنية ومرحلة إعداد الخطة المالية وتنتهي بإعداد اتفاقية التعاون بين الجهات المشاركة في تنفيذ المشروع تمهيداً لتوقيعها والبدء في الأنشطة التنفيذية، وتسعى هذه الخطة إلى وضوح الرؤية والأعمال التي سيتم تنفيذها ومتطلباتها القانونية والمؤسسية من قدرات فنية ومالية وآليات ووسائل التنفيذ. [٢٥]



بقية أقاليم الجمهورية  
إقليم القاهرة الكبرى  
نسبة سكان عشوائيات إقليم القاهرة الكبرى وبقي الأقاليم  
من إجمالي سكان عشوائيات مصر



القاهرة  
الجيزة  
نسبة عدد سكان عشوائيات محافظات إقليم  
القاهرة الكبرى

شكل رقم (١٤): نسب  
عشوائيات إقليم القاهرة وعدد  
السكان  
المصدر: من إعداد الباحث من  
خلال صندوق تطوير العشوائيات



شكل رقم (15): مراحل إعداد خطة العمل بصندوق تطوير المناطق العشوائية

#### 4-4 البرامج والمشروعات بصندوق تطوير المناطق العشوائية: [٢٥]

تتمثل برامج المشروعات بصندوق تطوير المناطق العشوائية إلى ٦ برامج كما هو موضح بالشكل رقم (١٦).

### أهم برامج المشروعات بصندوق تطوير العشوائيات

- ١ برنامج تطوير المناطق المهددة للحياة  
برنامج وهي التي تقع في مناطق معرضة لمخاطر جيولوجية أو في مخزات السيول أو داخل حرم السكة الحديد. وينحصر التعامل مع هذه المناطق في ضرورة نقل السكان إلى وحدات سكنية متاحة لدى الدولة سواء تابعة لوزارة الإسكان أو المحافظات في مناطق آمنة فوراً كحل جذري يحمي أرواح المواطنين. وتشمل البدائل التعويض المادي أو استخدام وحدات قائمة أو مؤقتة مع توفير أراضي لبناء الوحدات ذاتياً أو صرف قيمة إيجار المساكن، أو بصرف قروض للملاك لإعادة تأهيل المساكن.
- ٢ برنامج تطوير مناطق المسكن غير الملائم على أراضي أملاك لدولة  
وهي مناطق تشمل البناء بمخلفات مواد البناء أو على أراضي مدافن المخلفات الصلبة أو المساكن المتصدعة أو المتهدمة. ويتم التعامل مع مناطق المسكن غير الملائم بصفة عاجلة وتشمل بدائل التطوير والتي يتم عرضها على السكان للاختيار بينها، إما الإحلال التدريجي بنفس الموقع ورفع الكثافة البنائية، أو نقل السكان إلى مناطق أملاك دولة مجاورة أو قريبة من الموقع إن تعذر البناء بالموقع، أو بالتعويض المادي، أو بإعادة تأهيل المساكن، أو بصرف قروض للملاك لإعادة تأهيل المساكن.
- ٣ برنامج تطوير مناطق المسكن غير الملائم على أراضي تحت ولاية الجهات المركزية.  
تشمل الجهات المركزية كلا من: وزارة الدولة لشئون الآثار، ووزارة الزراعة واستصلاح الأراضي، ووزارة الأوقاف المصرية، والهيئة القومية لسكك حديد مصر. ويتم التعامل مع مناطق المسكن غير الملائم من خلال بدائل التطوير التي يتم عرضها على السكان للاختيار بينها إما الإحلال التدريجي بنفس الموقع ورفع الكثافة البنائية، أو نقل السكان إلى مناطق تحت ولاية هذه الجهات مجاورة أو قريبة من الموقع إن تعذر البناء بالموقع، أو بالتعويض المادي.
- ٤ برنامج تطوير مناطق المسكن غير الملائم على أراضي أملاك خاصة .  
وتم التعامل معها من خلال مخاطبة الصندوق لجميع المحافظات في سبتمبر ٢٠١١ للقيام بفتح تراخيص أعمال الهدم والإزالة وإعادة البناء بتلك المناطق حتى ٢٠١٣/٦/٣٠، وذلك بغرض إعطاء فرصة للقطاع الخاص لتطوير تلك المناطق ذاتياً. كما أوصى باستمرار إصدار تراخيص الصيانة أو التعلية للمباني الأخرى بتلك المناطق طبقاً لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، وذلك حتى يتبين للصندوق قدرة الأهالي على تطوير المناطق ذاتياً من عدمه وسعيًا منه إلى خفض عدد المناطق التي ستتطلب تدخل الحكومة لاحقاً.
- ٥ برنامج تطوير المناطق المهددة للصحة العامة.  
وتشمل المناطق التي تفتقد إلى مياه شرب نظيفة أو صرف صحي محسن أو تحت شبكات الكهرباء الهوائية أو تحت التلوث الصناعي الكثيف. ويتم التعامل معها عن طريق البرامج القومية للوزارات المعنية وهي وزارة البيئة بشأن التلوث البيئي، ووزارة الكهرباء والطاقة بشأن الخطوط الكهربائية الهوائية، ووزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بشأن المياه والصرف الصحي. وتشمل البات التعامل ضرورة توفيق أوضاع الصناعات الملوثة، أو تقديم إمكانية الحصول على المياه والصرف الصحي، أو بتطوير خطوط الكهرباء الهوائية وتحويلها إلى شبكات أرضية.
- ٦ برنامج تطوير المناطق التي يفتقد القاطنون بها الحياة المستقرة.  
وتشمل المناطق التي تم بنائها على أراضي أملاك دولة أو أراضي جهات سيادية أو أراضي أوقاف. حيث يتم التعامل مع هذه المناطق عن طريق التفاوض لتقنين الأوضاع أو تمويل بناء وحدات سكنية ذات حياة مستقرة واسترداد التكلفة من ثمن الأرض. ولا يوجد مشاريع حالية ضمن هذا البرنامج.

شكل رقم (١٦): برامج المشروعات بصندوق تطوير المناطق العشوائية  
المصدر/ رقم (٢٥)

#### 4-5 أسلوب التعامل والفكر التخطيطي المتبع لمشاريع لصندوق تطوير المناطق العشوائية:

الإرتقاء بالبيئة الحضرية و بناء وإنشاء مباني حديثة وتعتمد فكرة مخطط التطوير على توفير مبان آمنة للسكان ، وفي إطار مخطط تطوير يهدف إلى تحسين البيئة العمرانية.

#### خامساً: نماذج تطبيقية لسياسات التعامل مع المناطق العشوائية طبقاً لصندوق تطوير العشوائيات:

وسيتعرض بعض التجارب التطبيقية المصرية في ضوء سياسة التعامل لصندوق تطوير المناطق العشوائية ، وتم التركيز على المناطق العشوائية بالمدن العواصم والمدن الكبرى مثل مشروع (غيط العناب - الإسكندرية) ، ومشروع (تحيا مصر - بمدينة الأسمرات - المقطم القاهرة) ، ومشروع تطوير منطقة مثلت ماسبيرو - القاهرة.



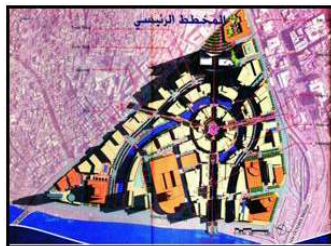
شكل رقم (١٧): موقع منطقة غيظ العنب  
بالإسكندرية- المصدر/ رقم (١٠) : خطة  
تقرير الصندوق



شكل رقم (١٨): منطقة غيظ العنب  
قبل وبعد التطوير- المصدر/ رقم (١٠)



شكل (١٩): موقع مشروع الأسمرات وتحيا  
مصر- المقطم  
المصدر : من إعداد الباحث من خلال  
Google Earth



شكل رقم (٢٠): المخطط التفصيلي لمثلث ماسبيرو  
المصدر: البوابة الإلكترونية لمحافظة القاهرة



شكل رقم (٢١): صورة فضائية لمنطقة مثلث  
ماسبيرو



شكل رقم (٢٢): صورة المباني بمثلث ماسبيرو  
المصدر : جريدة اليوم السابع- مصدر رقم (١٣)

## 5-1 ملخص تجربة مشروع تطوير (غيظ العنب - الإسكندرية): [١٠]

### نبذة عن المشروع:

تم تخصيص قطعة أرض من محافظة الإسكندرية للقوات المسلحة بمساحة ٣,١٢ فدان بجوار ساحة غيظ العنب بقرار تخصيص رقم (١٨٤٤) لسنة ٢٠١٤م، وذلك لإنشاء مشروع مجمع سكني حضاري لأهالي منطقة غيظ العنب.

### 5-1-1 أهداف الخطة العمرانية لتطوير المنطقة :

- إقامة منطقة سكنية تحتوي على ٣٤ عمارة سكنية بارتفاع (أرضي + ١٢ دور) بعدد ٤ وحدات/ للدور بإجمالي ١٧٦٨ وحدة سكنية.
- إقامة ورش إنتاجية وصناعية وسوق تجاري (إجمالي ٤٠ ورشة إنتاجية + ٨٠ محل تجاري)
- إقامة مدرسة ثانوي صناعي (١٢ فصل تعليمي+ ٨ معامل+ ٦ ورش تعليمية).
- إقامة مسجد ومستشفى سعة ١٠٠ سرير + معهد ترميز ذكور.
- تحقيق اتصال منطقة غيظ العنب بالطريق الدولي الساحلي لتخفيف الضغط المروري على محور قناة السويس، كونه وسيلة الاتصال الوحيدة بالطريق الدولي وذلك عن طريق إنشاء مزلقان على شكل نفق أسفل شريط السكة الحديدية مروراً بالمنطقة الصناعية إلى الطريق الدولي الساحلي مما يعود بالفائدة بدوره أيضاً على الشركات والمصانع بالمنطقة بتوفير المجهود والوقت وانفتاحها على خارج المدينة.
- إقامة طرق أسفلتية وتنسيق موقع ومرافق.

### 5-1-2 الجهات الممولة والمنفذة:

يقوم الصندوق بتوفير تمويل لأنشطة مشروع تطوير منطقة غيظ العنب بالإسكندرية إجمالي التمويل المتلقى أرض المشروع (٢٠٠ مليون جنيه)، الإنشاءات (235 مليون جنيه)، وتعددت الجهات المنفذة والتمويل للمشروع كما يلي:

- تمويل وقدره ٢٠٠ مليون جنيه (محافظة الإسكندرية).
- تمويل وقدره ١٨٠ مليون جنيه من (عدة جهات).
- تمويل وقدره ٣٠ مليون جنيه من (أستاذ جمال حماده).
- تمويل وقدره ١٠ مليون جنيه (جمعية رجال الأعمال).
- تمويل وقدره ١٥ مليون جنيه (الغرفة التجارية).

## 5-2 مشروع الرصيد السكني (تحيا مصر- بمدينة الأسمرات - المقطم القاهرة): [١١]

### 5-2-1 وصف عام للمنطقة :

يعتبر مشروع الأسمرات وتحيا مصر بمنطقة المقطم من مشروعات الرصيد السكني لسكان عشوائيات القاهرة، ويقع المشروع بحي المقطم بالقاهرة والذي سيتم نقل سكان المناطق الخطرة بمناطق (الدويقة بحي منشأة ناصر، وعزبة خيرالله، وإسطنبول عنتر، ووطن البقرة بحي مصر القديمة ودار السلام وجزيرة الذهب ومثلث ماسبيرو)، وذلك بعد أن تم نقل عدد كبير منهم إلى مدينة السادس من أكتوبر، حيث تسلمت الدفعة الأولى من الأسر التي تقرر نقلها إلى الأسمرات عقود الوحدات الجديدة التي بلغ عددها ١٢٠٠ أسرة.

حي الأسمرات مقام على مساحة ١٢٦ فدان، بإجمالي ما يزيد على ١٠ آلاف نسمة، و ٩٨٠ وحدة سكنية بالإضافة إلى المباني الخدمية والمرافق.

### 5-2-2 خطة تطوير منطقة (مشروع خيام الإيواء) :

**وتقام المرحلة الأولى** من مشروع الأسمرات على مساحة ٦٥ فداناً تضم حوالي ٦٢٥٨ وحدة سكنية بتكلفة حوالي ٨٥٠ مليون جنيه، بتمويل من موازنة المحافظة وصندوق تطوير العشوائيات، بخلاف القيمة الفعلية لثمن الأرض المقامة عليها.

**المرحلة الثانية** من المشروع بتمويل من صندوق « تحيا مصر » على مساحة ٦١ فداناً ملكية مشتركة مع القوات المسلحة، بقيمة تعاقدية ٧٠٠ مليون جنيه، وتضم حوالي ٤٧٢٢ وحدة سكنية، بخلاف إنشاءات المباني الخدمية والمرافق.

**والمرحلة الثالثة** والجديدة لامتداد مشروع الأسمرات « الأسمرات ٣ » بعد الموافقة على المخطط العام للموقع ، والذي يقام على مساحة ٦٢ فداناً، بإجمالي عدد وحدات ٧٤٤٠ وحدة « أرضي + ٩ أدوار متكررة »، بتكلفة متوقعة ٩٥٠ مليون جنيه قابلة للزيادة، إلى جانب مدرسة ثانوية للتعليم الصناعي، وعدد من الملاعب المفتوحة، والحدائق، وساحات انتظار للسيارات.

ويضم المشروع بمراحله الثلاثة عدداً من المباني الخدمية الملحقة والمكاملة للمشروع، والمتمثلة في مجمع المدارس لمراحل التعليم المختلفة، ودور حضانات، ومراكز طبية ووحدة صحية، ومركز رياضي وملاعب مكشوفة، ووحدات شرطة ومطافئ وإسعاف وبريد، بجانب إقامة أسواق حضارية ومخابز ومركز تدريب صيانة، فضلاً عن إنشاء مسرح كبير بين مراحل المشروع الثلاثة.

### 5-2-3 الخطة المالية :

تمويل المشروع تم تدبيره من صندوق تطوير العشوائيات التابع لوزارة الإسكان ووزارة التنمية المحلية، وصندوق تحيا مصر بتكلفة مالية بلغت مليار و ٥٨٢ مليون جنيه.

## 5-3 خطة إعادة تسكين أهالي منطقة مثلث ماسبيرو - القاهرة: [١٢]

### 5-3-1 وصف عام للمنطقة :

مثلث ماسبيرو هو من أهم المناطق العشوائية الموجودة بوسط القاهرة ويقع ضمن أقدم أحياء القاهرة؛ وهو حي بولاق أبو العلا، ويقع على ضفة النيل الشرقية مقابل جزيرة " الزمالك " وقد عانت منطقة بولاق من العشوائيات ومعظم سكانها من الأرياف والصعيد، وتعاني معظم مبانيها من تهالك واضح؛ فالبنية قديمة، وعدم وجود وعي سكاني للترميم والتحصين مما يعرض معظم السكان لخطر الانهيارات وقد تجلى هذا بوضوح في زلزال ٩٢ حيث تعد بولاق المنطقة الأولى في مصر من حيث الخسائر خلال هذه الفترة.



**مساحة مثلث ماسبيرو:**

المساحة الإجمالية لمثلث ماسبيرو بدون الشوارع الخارجية والكورنيش = ٣١٧٥٩٨ م / ٧٥,١٩ فدان، ويحيط بالموقع كوبري ٦ أكتوبر وكوبري ١٥ مايو :

- طول الإجمالي للواجهة النيلية للموقع ٨٢٠,٥٠ م.
- طول الواجهة النيلية التي يمكن استغلالها ٢٣٨ م. غرباً على شارع كورنيش النيل.
- طول الواجهة على شارع الجلاء ٧٥٦,٢٠ م، ومن الشرق والجنوب.
- طول الواجهة على شارع ٢٦ يوليو ٩١٨ م، من الشمال [٢٣]

**2-3-5 خطة تطوير منطقة (مشروع خيام الايواء) :**

وتم تقدير ما يقرب من ٣٠ ألف أسرة، ستنقل إلى مناطق إعادة التسيك بالفاخرة، والتي تتركز فيها ٦٥% من المناطق العشوائية غير الآمنة، وتسعى الدولة لإزالة بقية المناطق العشوائية غير الآمنة، من خلال بناء ١٦٠ ألف وحدة بتكلفة تقدر بـ ١٤ مليار جنيه خلال عامين على مستوى الجمهورية. ووفقاً لمخطط تطوير منطقة ماسبيرو الصادر عن محافظة القاهرة ووزارة الإسكان وصندوق تطوير العشوائيات، فإن خطة إعادة تسيك أهالي مثلث ماسبيرو لشاغلي الوحدات السكنية، يشمل خمسة بدائل؛ **الثلاثة الأولى منهم:** [١٣]

- ١- التعويض بوحدة إيجار في المنطقة.
- ٢- والتعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في المنطقة مع حظر البيع.
- ٣- والتعويض بوحدة تملك في المنطقة، يتم بعد تطويرها خلال ثلاث سنوات.

أما **البديلان:** " لتعويض النقدي، والتعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في الأسمرات"، فسيكون فوري.

ويشمل المخطط اعتبارات أن " يتم تخطيط المنطقة وبناء وحدات لسكان المنطقة تليق بأهالي ماسبيرو، وأن يعوض شاغل الوحدة بوحدة داخل المنطقة بعد التطوير بعدة أنظمة سواء إيجار أو إيجار تملكي أو تملك، لتتناسب الجميع، وأن يحصل الشاغل على الشقة الجديدة بعد الانتهاء من تطوير المنطقة وبناء وحدات قد تستغرق ٣ سنوات على الأقل، و ٥٠٠ جنيه بدل سكن أو سكن مؤقت ببدل أو أكتوبر خلال فترة التطوير".

**3-3-5 الخطة المالية :**

تمويل المشروع تم تدبيره من صناديق تطوير العشوائيات التابع لوزارة الإسكان ووزارة التنمية المحلية، وصندوق تحيا مصر بتكلفة مالية بلغت مليار و٥٨٢ مليون جنيه.

**البديل الأول:** وعن البديل الأول " التعويض بوحدة بنظام الإيجار في المنطقة"، فإن المخطط قدم نموذجين: الأول ٦٠ متراً مربعاً، والثاني ٧٥ متراً مربعاً.

**وضع المخطط شرطين:** " أن يدفع الشاغل إيجار شهري بعقد يورث مرة واحدة فقط، وألا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة سواء بالإيجار أو البيع وإلا شُحِب منه الوحدة".

**البديل الثاني:** أما البديل الثاني الخاص بـ" التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي"، له نموذجان.

وضع المخطط أيضاً شرطين: " أن يدفع الشاغل إيجار تملكي ينتهي بتملك الوحدة بعد ٣٠ شهراً، وألا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة سواء بالإيجار أو البيع وإلا تسحب منه الوحدة".

**البديل الثالث:** وبشأن البديل الثالث " التعويض بوحدة تملك"،

وضع المخطط شرطين للبديل الثالث هما: " أن يدفع الشاغل قسط تملكي على مدار ٣٠ سنة، وإذا رغب الشاغل التصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة، يتعين عليه سداد جميع الأقساط المتبقية".

**البديل الرابع:** أما البديل الرابع وهو " التعويض النقدي"، فإنه وضع تعويضاً على كل غرفة ٦٠ ألف جنيه، وبدل انتقال ٤٠ ألف جنيه، و ١٢٠ ألف جنيه للغرفتين و ٤٠ ألف جنيه بدل انتقال، أو ١٨٠ ألف جنيه للثلاث غرف و ٤٠ ألف جنيه بدل انتقال، أو ٢٤٠ ألف جنيه للأربع غرف و ٤٠ ألف جنيه بدل انتقال.

**البديل الخامس:** البديل الخامس والأخير " التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في مدينة الأسمرات"، فإن المخطط أوضح أن الشقة في مدينة الأسمرات غرفتين وصالة بمساحة ٦٥ م<sup>٢</sup>، ويحصل الشاغل على الشقة الجديدة بدون مقدمات أو رسوم، ويدفع الشاغل القسط التملكي لمدة ٣٠ سنة، ويعفى شاغل الوحدة من الأقساط لمدة سنة، ولا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة سواء بالإيجار أو البيع وإلا تسحب منه الوحدة، كما تسلم شقق الأسمرات مفروشة ومجهزة للمعيشة من اليوم الأول،

المخطط الرئيسي لاستخدامات أراضي المقترحة :- يضم المشروع الأنشطة والاستخدامات المقترحة من (سكني متميز ، أنشطة سياحية وترفيهية، مباني إدارية، صالات عرض ومتاحف، مناطق خضراء، مسارات مشاه، جراجات وأماكن انتظار سيارات). [١٢]

**4-3-5 سلبات سياسة صندوق تطوير المناطق العشوائية :**

- إعتد صندوق تطوير المناطق العشوائية على تصنيف المناطق السكنية إلى ثلاثة أنواع وهي مناطق مخططة وغير مخططة وغير آمنة وقد تم التركيز على النوع الثالث وهي المناطق الغير آمنة .
- إقتصر صندوق تطوير المناطق العشوائية على وضع خريطة قومية للمناطق غير الآمنة منذ ٢٠٠٨م - ٢٠١٧م والتي تم حصرها بـ ٤٠٤ منطقة غير آمنة والتي تمثل ٣% فقط من مساحة المناطق العشوائية .
- إن الصندوق غفل عن ذكر ساكني المقابر وكيفية التعامل مع هذه المشكلة، بالإضافة إلى عدم ذكر المناطق غير الآمنة بالريف (بالرغم من أن هذه المناطق من مهام واختصاصات الصندوق).
- السبب الأكبر وراء بطء وتيرة التطوير لبعض المناطق العشوائية هو رفض سكان معظم المناطق التي عمل الصندوق على تطويرها، لخطتها وأساليبه والتي اقتضرت أغلبها على تهجير السكان، ثم بيع الأراضي لأغراض الاستثمار العقاري تحت آلية استعادة التكلفة، أكثر هذه المناطق شهرة هي مثلث ماسبيرو بالقاهرة، والتي كانت أيضاً ضمن ( مخطط القاهرة ٢٠٥٠)، والتي لم تتناسب التعويضات والحلول المقترحة مع ظروف السكان، مقارنة بالبدائل والتعويضات بالتجارب العالمية.

جدول رقم (١) مقارنة بين المعايير العامة والعمرانية للتعامل مع المناطق العشوائية بين التجارب العالمية والمحلية وسياسة صندوق تطوير المناطق العشوائية بمصر

تجربة القاهرة- مصر	تجربة بوسان – كوريا الجنوبية	تجربة مكة المكرمة- السعودية	تجربة انقره – تركيا	أوجه المقارنه	رقم
صندوق تطوير المناطق العشوائية يتبع رئاسة مجلس الوزراء	حكومة مدينة بوسان الجهة الأساسية المسؤولة عن التخطيط والتنفيذ وتحسين الأنظمة والميزانية	اللجنة العليا لتطوير العشوائيات- في ضوء تنفيذ اللانحة التنفيذية لتطوير المناطق العشوائية	تحولت تبعية الصندوق من وزارة الأشغال والإسكان إلى التبعية المباشرة لرئاسة مجلس الوزراء	التبعية الإدارية	١
دمج بعض المناهج التخطيطية في المراحل السابقة	يعتمد المشروع على التجديد الحضري المتكامل الذي يشمل السكان المحليين وشركاء من جميع المهن للحفاظ على الموروث الثقافي للمكان والمناظر الطبيعية والتاريخية، إلى جانب اهتمام المشروع بتحسين البيئة العمرانية والفراغية للأحياء السكنية وتنشيط الاقتصاد المحلي بالمنطقة.	تطوير الأحياء والمناطق العشوائية الخمس ذات الأولوية ( الشرافف – النكاسة – الكدوه – الزهور – الخالدية).	تقديم الأمل للملايين من المواطنين التركيين الذين ليس لديهم فرصة إلا من خلال الصندوق لامتلاك منازلهم، أو العيش في حي حديث يتضمن المرافق والخدمات	الأهداف الأساسية ورسالة الصندوق	٢ ٣
خطط التطوير العمراني للعشوائيات بالتعاون مع المحافظات وتشجيع المجتمع المدني وقطاع الأعمال للمشاركة والمساهمة.	قامت الحكومة والاعتماد في التنمية على الشراكة بعمل تعاون مشترك بينها وبين الجامعات المحلية، حيث قامت الجامعات الأكاديمية ومراكز البحوث بتوفير متخصصين لدعم مختلف برامج التنمية للمدينة، ولقد هدف المشروع إلى التأسيس لمجتمع محلي مستقل معتمد على الشراكة الكاملة مع السكان المحليين، بدأ من التخطيط والإدارة إلى مراحل التنفيذ، وذلك من خلال إقامة العديد من المجالس المحلية للسكان المحليين. وقد نجح المشروع في دمج الجمعيات الأهلية والتعاونية داخل منظومة الأنشطة الترويجية للمجتمع.	-----	يتم انتخاب رؤساء وأعضاء مجالس البلديات في تركيا تقوم بشراكة مع البنوك العامة والخاصة بإقامة مجتمعات عمرانية في المناطق العشوائية	الشراكة مع البلديات والمحليات	٤
قامت الحكومة والاعتماد في التنمية على الشراكة بعمل تعاون مشترك بينها وبين الجمعيات الأهلية.	قامت الحكومة والاعتماد في التنمية على الشراكة بعمل تعاون مشترك بينها وبين الجمعيات غير الهادفة للربح في محاولة لتمثيل جميع فئات المجتمع.	-----	بالتعاون مع صندوق الإسكان ( TOKI) وبلدية أنقرة الكبرى، بالإضافة إلى تعاون عدد من الجمعيات الأهلية مع البلدية في تطوير المنطقة بالرأي والمشورة وتقديم الخدمات الاجتماعية المختلفة للسكان طوال فترة تنفيذ المشروع،	الشراكة مع الجمعيات الأهلية	٥
تم دراسة كافة الظروف الاجتماعية والإقتصادية والبيئية للسكان بالمشروع، ووضع البدائل المختلفة لتعويض السكان.	قامت الحكومة والاعتماد في التنمية على استفاد المشروع من وعي سكان المكان بأهمية صيانة وحفظ موروثهم العمراني والاجتماعي، حيث جعلهم يتولون إدارة أغلب المنشآت الثقافية والاجتماعية التي تم تنميتها أو إقامتها، كما قام المشروع على أهمية تشجيع القيادة المجتمعية في عملية التنمية، حل المشكلات التي تواجه الفقراء ومحدودي الدخل من خلال إتاحة الفرصة لهم للتعبير الإبداعي والفني في البيئة المادية للمناطق المتهاكلة؛ للاستفادة من تحسين الفراغ والبيئة العمرانية مع ضمان الحفاظ على هوية المدينة، إلى التأسيس لمجتمع محلي مستقل معتمد على الشراكة الكاملة مع السكان المحليين، عمل المشروع	تم مراعاة كافة الظروف الإجتماعية والإقتصادية والبيئية للسكان بالمشروع، حيث يقوم المالك بالبناء طبقاً للنماذج العمرانية القائمة بالمناطق العشوائية عن القدرة الاقتصادية الفعلية لمواطنيهم ثم تتوالى بعد ذلك مرحلة التشطيب المرحلي حسب قدرات الساكن التي تشكل في مجملها نظام تمويل جيد خالي	تم مراعاة كافة الظروف الإجتماعية والإقتصادية والبيئية للسكان بالمشروع	الشراكة الفعالة مع السكان في التطوير وحل المشكلات	٦

	على إشراك السكان المحليين في جميع التخصصات والأعمار في حل القضايا؛ كمعالجة البطالة وتحسين البيئة المعيشية وتعزيز السياحة المحلية، وقد أدى ذلك إلى تعزيز قدرات السكان، وبالتالي الاعتماد الذاتي للسكان على أنفسهم وزيادة الأنشطة المحلية من خلال المجتمع.	من التعقيبات			
٧	الشراكة مع القطاع الخاص	بشراكة مع البنوك العامة والخاصة بإقامة مجتمعات عمرانية في المناطق العشوائية	تسهيلات بالشراكة مع القطاع الخاص بالاستثمار	-----	ولزيادة فاعلية الدعم السياسي والمؤسسي فقد تم بمبادرة البنوك المصرية وبالمساهمة في إنتاج مبادرة التمويل العقاري لمتوسطي ومحدودي الدخل من خلال تحريك الاقتصاد خاصة في قطاع التشييد والإسكان وتوفير فرص عمل، وضم التحالف المصرفي بنوك: (الأهلي المصري، مصر، القاهرة، التعمير والإسكان).
٨	تعدد جهات التمويل	تعدد جهات التمويل المحلية والعالمية من خلال طرح الدولي لشركات التطوير والاستثمار العقاري التركية والعالمية	تعدد جهات التمويل من الدولة والقطاع الخاص والأفراد المستفيدين	الحكومة، وبلغت تكاليف مشروع تطوير بوسان حوالي ١٤٠ مليون دولار خلال فترة المشروع، والتي بدأت منذ عام ٢٠١١م وتمتد لتسع سنوات حتى عام ٢٠٢٠م.	التمويل من موازنة الدولة، ومن القيمة المضافة من مشروعات التطوير، والمنح من الجهات ومؤسسات التنمية الدولية أو التبرع من الشركات والمؤسسات الوطنية في إطار المسؤولية الاجتماعية، تمويل المشروع تم تدبيره من صندوقي تطوير العشوائيات التابع لوزارة الإسكان ووزارة التنمية المحلية، وصندوق تحيا مصر بتكلفة مالية بلغت مليار ٥٨٢ مليون جنيه، بالإضافة إلى حل أزمة حصول الشباب ومحدودي ومتوسطي الدخل على وحدات سكنية وضم التحالف المصرفي بنوك: (الأهلي المصري، مصر، القاهرة، التعمير والإسكان).
٩	المنظومة المتكاملة للتطوير	تم وضع منظومة متكاملة لمعالجة التوسع العمراني العشوائي في الدولة	تم وضع منظومة متكاملة من خلال الإستراتيجية الوطنية واللائحة التنفيذية واللجنة العليا لتطوير المناطق العشوائية، حيث يتمشى حجم المسكن واحتياجات وإمكانيات الساكن مع بعضهم البعض	دمج الموروث الشعبي والتعبير الفني للمجتمع في البيئة العمرانية للحفاظ على هوية المدينة، والاعتماد في التنمية على الشراكة بين العديد من الجهات كالأخبراء والفنانين والسكان المحليين والأكاديميين والجمعيات غير الهادفة للربح في محاولة لتمثيل جميع فئات المجتمع.	ويتبع الصندوق رئاسة مجلس الوزراء بصورة مباشرة. ويتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة مشكل برئاسة وزير الدولة للتنمية المحلية، وعضوية ستة أعضاء يمثلون وزارات المالية والكهرباء والطاقة والتعاون الدولي والتنمية الاقتصادية والتضامن الاجتماعي والإسكان والمرافق والتنمية العمرانية (بحكم مناصبهم)، وثلاثة من الخبراء، وثلاثة ممثلين لمؤسسات المجتمع المدني، ويباشر الصندوق اختصاصاته بالتنسيق مع الوزارات والجهات المعنية ووحدات الإدارة المحلية، وعلى هذه الجهات إمداده بالمعلومات والخبرات والمساعدات اللازمة.



١٠	حلول البدائل التعويضية (وملائمتها مع السكان)	تم إزالة كافة المساكن العشوائية بالمنطقة، مع توفير البلدية لمسكن بديل لكل أسرة أو مبلغ يكفي لإيجار وحدة سكنية مماثلة، لمدة ٥ سنوات	يتمشى حجم المسكن واحتياجات وإمكانات الساكن مع بعضهم البعض، فالفرد ذو الدخل المحدود يستطيع شراء قطعة أرض صغيرة حسب إمكانياته له ولأسرته، ثم يكمل البناء عندما تتوافر عنده القدرة الاقتصادية، وعندما تتردد الاحتياجات يمكنه بناء المزيد من الأدوار.	التحفيز لإشراك المجتمع المحلي يزيد أعداد المشاركين والفئات المختلفة من السكان المحليين مما يساعد على استقلالية المجتمع المحلي، يزداد عدد المشاركين كلما تقدم الوقت والتطوير. وقد اهتم المشروع بخلق نظام تواصل مع السكان المحليين من خلال الإنترنت وبرامج GIS، وكذلك إنشاء لوحات إعلانية موزعة على الممرات لكبار السن الذين ليسوا على دراية بالتكنولوجيا وكل ذلك لمنح مزيد من المعلومات عن التنمية بالمنطقة.	خطة إعادة تسكين أهالي مثلث ماسبيرو يشمل خمسة بدائل، التعويض بوحدة إيجار في المنطقة، والتعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في المنطقة مع حظر البيع، والتعويض بوحدة تملك في المنطقة، يتم بعد تطويرها خلال ثلاث سنوات، التعويض النقدي، التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في مدينة الأسمرات.
١١	مدة إعادة التوطين (وملائمتها مع السكان)	لمدة ٥ سنوات	----	-----	لمدة ٣ سنوات
١٢	المسكن البديل لإعادة التوطين (وملائمته مع السكان)	ثم إعادة السكان لمنطقتهم بعد تطويرها، وإعطاء كل أسرة مسكن لا تقل مساحته عن مساحة مسكنهم الأصلي	----	نجاح المشروع في عمل طابع خاص للمنطقة من خلال تولين المنازل وتثبيت اللوحات الجدارية والأعمال الفنية على الحوائط بالمسارات داخل المنطقة، وإقامة صحيفة ومجلة محلية للمنطقة. ولقد نجح تحفيز الجانب الإبداعي للسكان إلى خلق بيئة عمرانية يغلب عليها الجانب الجمالي والإبداعي بدلاً من الجانب الاجتماعي الفقير، وتوفير أماكن للتصوير ومسارات خاصة للسياح ومقاهي ومطاعم تتمتع بالشخصية المحلية للمكان.	ويشمل المخطط اعتبارات أن يتم تخطيط المنطقة وبناء وحدات لسكان المنطقة تليق بأهالي ماسبيرو، وأن يعوض شاغل الوحدة بوحدة داخل المنطقة بعد التطوير بعدة أنظمة سواء إيجار أو إيجار تملكي أو تملك، لتتناسب الجميع، وأن يحصل الشاغل على الشقة الجديدة بعد الانتهاء من تطوير المنطقة وبناء وحدات قد تستغرق ٣ سنوات على الأقل، و ٥٠٠ جنيه بدل سكن أو سكن مؤقت ببدر أو أكتوبر خلال فترة التطوير
١٣	الطرح الدولي للمشروع	يتم إعداد كراسة شروط ومواصفات متكاملة للمشروع للطرح الدولي لشركات التطوير والاستثمار العقاري التركية والعالمية.	----	-----	لم يعرف حتى الآن هل سيتم طرح دولي أو محلي لمشروع مثلث ماسبيرو.
١٤	تحقيق الربحية الإستثمارية من المشروع	قامت ببيع ألف وحدة سكنية بيعاً استثمارياً رد إليها الأموال التي تكبدتها في المشروع بتدبير سكن بديل لكافة الأسر بالمشروع لمدة ٥ سنوات، بالإضافة إلى تحقيق ربحية إضافية	تمثل هذه المناطق نوعاً من الاستثمار يمكن إذا ما أحسن استغلاله وترشيده بطريقة مناسبة أن يضيف إضافة ملحوظة في رصيد الوحدات السكنية	وبعد تطوير المنطقة أصبحت الأكثر ابداعاً في آسيا مما زاد من تدفق السياحة الخارجية؛ فساعد ذلك على نمو الاقتصاد المحلي حيث زاد معدل السياح من ٣٠ ألف عام ٢٠١١م، ثم ارتفع معدل الزيادة فوصل إلى ٦٠٠ ألف عام ٢٠١٤م، ونتيجة لذلك الجذب السياحي للمنطقة وزيادة تدفق السائحين فقد تم تنشيط الاقتصاد المحلي، حيث تم إعادة افتتاح ٢٢ محل تجاري كانوا مغلقين، بالإضافة إلى توافر ٥٧٠ فرصة عمل حتى الآن. كما تحولت بعض المناطق المهجورة إلى منشآت تجارية مختلفة تدر ربح للمدينة	المخطط الرئيسي لاستخدامات أراضي مثلث ماسبيرو :- يضم المشروع الأنشطة والاستخدامات المقترحة من (سكني متميز، أنشطة سياحية وترفيهية، مباني إدارية، صالات عرض ومتاحف، مناطق خضراء، مسارات مشاه، جراجات وأماكن انتظار سيارات)، كما تسلم شقق الأسمرات مفروشة ومجهزة للمعيشة من اليوم الأول،
١٥	دراسات الجدوى	جدوى اقتصادية متكاملة للمنطقة	جدوى اقتصادية متكاملة للمنطقة	جدوى اقتصادية متكاملة للمنطقة	تم عمل جدوى اقتصادية متكاملة للمنطقة العشوائية

المشروع والإقتصادية والإجتماعية للمشروع	العشوائية المراد تطويرها	العشوائية المراد تطويرها	العشوائية المراد تطويرها	الإقتصادية والإجتماعية للمشروع	المشروع
١٦	أسلوب التعامل والخطة العمرانية المتبعة	نظرية النمو التدريجي المتركب في التخطيط العمراني الحديث	العشوائية المراد تطويرها	الإزالة ويصبح مكان هذه المناطق العشوائية مساكن ووحدات تجارية متميزة عالية الثمن يقوم بشرائها رجال الأعمال والتجار حتى لا تتكف الدولة شيئاً	التعامل مع مناطق الخطورة الأولى من خلال الإزالة الفورية وإعادة التسيك في نفس المنطقة إن أمكن، وذلك من خلال التقارير العلمية التي تقوم بها اللجنة المختصة. تطوير الخدمات في الأماكن غير المخططة التي ينقصها خدمات. خلق فرص عمل من خلال تطوير الحرف بتلك المناطق وتفعيل دور التدريب المهني. تشجيع الاستثمار في المناطق النائية تشمل المسكن وفرص العمل وخدمات متكاملة لتشجيع السكان على الاستقرار في مواطنهم الأصلية دون النزوح إلى القاهرة
١٧	إحترام البيئة والإستفادة من الموقع	تم الإستفادة من الأصول التراثية والمعمارية والعمرانية مثل: السلام الجبلية المميزة والجدران والحوائط الساندة والمباني التراثية، بالإضافة لطبيعة موقع المنطقة الجبلية التي تضيف أبعاداً جمالية للمنطقة حيث ترتفع ٧٠م فوق سطح البحر وتمتد الطرق بها لمسافة ٢ كم من مركزها إلى حدودها، وقد نجح المشروع في الإستفادة من الأماكن والمساحات المهجورة والمساحات الفارغة وتحويلها إلى خدمات عامة وأماكن لجلوس المارة ومنشآت ثقافية ومناحف صغيرة، تم الإستفادة منها في دعم السياحة والتي تدر ربح للمدينة.	تم في البدائل التخطيطية الثلاثة للموقع إحترام طوبوغرافية منطقة جبل الشراشف ذات الطابع الجبلي بشكل عام حيث تزيد هذه الارتفاعات عن ٣٥٠ متر، مما أدى إلى وجود مناطق لا تصل إليها الحركة المرورية.	إحترام البيئة والإستفادة من الموقع	تم الإستفادة في مثلث ماسبيرو عند إعداد مخطط إستعمالات الأراضي المقترحة بالواجهه النيلية بطول إجمالي للموقع ٨٢٠,٥٠ م.
١٨	التكلفة الإقتصادية	تم مراعاة مستويات الدخل المحدود في أسعار شراء قطع الأراضي والبناء الذاتي طبقاً لإمكانات كل فرد	تم مراعاة مستويات الدخل المحدود في أسعار شراء قطع الأراضي والبناء الذاتي طبقاً لإمكانات كل فرد	التكلفة الإقتصادية	تمويل المشروع تم تدبيره من صندوق تطوير العشوائيات التابع لوزارة الإسكان ووزارة التنمية المحلية، وصندوق تحيا مصر بتكلفة مالية بلغت مليار و٥٨٢ مليون جنيه.
١٩	وسهولة النفاذية والربط	تم طرح ثلاثة بدائل تخطيطية تستند جميعها على دراسة محاور التنمية داخل المنطقة؛ فبينما يعتمد البديل الأولي على إنشاء محورين للتنمية داخل المنطقة، كما يعتمد البديل الثاني على إنشاء طريق حلقي لمحور التنمية الرئيسي، والثالث الذي يعتمد على إنشاء محورين للتنمية داخل المنطقة أحدهم طريق حلقي ويرتبط بالثاني الذي يقع في أعلى مستوى المنطقة.	تم طرح ثلاثة بدائل تخطيطية تستند جميعها على دراسة محاور التنمية داخل المنطقة؛ فبينما يعتمد البديل الأولي على إنشاء محورين للتنمية داخل المنطقة، كما يعتمد البديل الثاني على إنشاء طريق حلقي لمحور التنمية الرئيسي، والثالث الذي يعتمد على إنشاء محورين للتنمية داخل المنطقة أحدهم طريق حلقي ويرتبط بالثاني الذي يقع في أعلى مستوى المنطقة.	وسهولة النفاذية والربط	لقد ضم المشروع مثلث ماسبيرو توجهاً نحو الإستفادة القصوى من موقع المنطقة المميز بوسط القاهرة على شوارع رئيسية وحيوية وعلى كورنيش النيل. تحقيق اتصال منطقة غيط العنب بالطريق الدولي الساحلي لتخفيف الضغط المروري على محور قناة السويس، كونه وسيلة الاتصال الوحيدة بالطريق الدولي.

٢٠	رفع معدل الأمان	-----	-----	نجاح المشروع في رفع معدل الأمان في المنطقة وتقليل معدل الجريمة من خلال التصميم البيئي للإضاءة، وزيادة نسبة الإنارة بالطرق والممرات. كما ساعد المشروع العديد من الأسر ذوي الدخل المحدود على إصلاح منازلهم وتحسينها.
٢١	الجانب الجمالي والإبداعي	-----	-----	نجاح المشروع في عمل طابع خاص للمنطقة من خلال تلوين المنازل وتثبيت اللوحات الجدارية والأعمال الفنية على الحوائط بالمسارات داخل المنطقة، وإقامة صحيفة ومجلة محلية للمنطقة. ولقد نجح تحفيز الجانب الإبداعي للسكان إلى خلق بيئة عمرانية يغلب عليها الجانب الجمالي والإبداعي بدلاً من الجانب الاجتماعي الفقير، ونتج عن كل ذلك نجاح المشروع في عمل رواج سياحي للمنطقة من خلال توفير أماكن للتصوير ومسارات خاصة للسياح ومقاهي ومطاعم تتمتع بالخصوصية المحلية للمكان.

سأداساً : النتائج العامة والتوصيات:

### 6-1 النتائج العامة :

- إثبات صحة الفرضية للبحث بأن أغلب التجارب الناجحة في التعامل مع المناطق العشوائية يعتمد نجاحها على الدعم السياسي والمالي بالإضافة إلى المشاركة المجتمعية بجانب الفكر التخطيطي المناسب للتطوير.
- وجود جهة مركزية عليا على مستوى الدولة لتطوير المناطق العشوائية يكفل القيام بوضع رؤية متكاملة للتطوير المناسب للمناطق العشوائية، يتبعها وضع إستراتيجيات واضحة وقابلة للتنفيذ لتطوير المناطق العشوائية، تم الإشراف على تنفيذ هذه الإستراتيجيات من خلال الصلاحيات التشريعية المخولة لها والتي يجب أن تتضمن توفير وسائل التمويل الكافية للقيام بمهامها.
- تختلف سياسات التعامل مع المناطق العشوائية بين المدن العواصم مثل (القاهرة - الأسكندرية) والمحافظات الريفية.
- الإدارات المحلية بمستوياتها ومسمياتها المختلفة مثل المناطق والمحافظات والأمانات والمراكز والبلديات وغيرها هي المحسنة مباشرة بالمواطنين في المناطق العشوائية والأدري بمشكلاتها ولا غنى عنها في تطوير العشوائيات.
- القطاع الأهلي أو المجتمع المدني بمختلف فئاته ومسمياته من جمعيات ونقابات واتحادات ومؤسسات تنموية غير هادفة للربح على مختلف المستويات لديه إمكانات بشرية ومادية هائلة يمكنها المساهمة بفاعلية في تطوير المناطق العشوائية سواء من خلال تبادل الرؤى والخبرات أو القيام بمشروعات تنموية بما يعود بالنفع العام على المواطنين، وقد تم الاستفادة من القطاع الأهلي في تركيا بصورة كبيرة من خلال إدخال تعديلات تشريعية أعطته دورا مناسباً في توكاف رفع الوعي العام للمواطن بأهميتها ودورها التنموي.
- معالجة التوسع العمراني العشوائي يجب أن يتم من خلال وضع منظومة متكاملة على مستوى كل دولة، بحيث تتضمن هذه المنظومة الجانب التشريعي الذي يتناسب مع ظروف الدولة وطبيعة مناطقها العشوائية، مع ضمان إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية بتلك المنظومة لضمان تنفيذها.
- اعتماد المشروعات على التمويل الذاتي بصفة أساسية، يؤدي إلى حرص السكان على المحافظة على مساكنهم بعد تطويرها ويخفف العبء عن الدولة.

### 6-2 التوصيات:

- ضرورة دراسة الاستراتيجيات الحالية لتطوير المناطق العشوائية وتطويرها بما يتناسب مع مختلف ظروف ومتطلبات المناطق العشوائية باختلاف مواقعها.
- جعل هذه المهام مسئولية جهة مركزية عليا تستطيع القيام بكافة هذه المهام بصورة أفضل على مستوى الدولة.
- العمل على توفير التمويل اللازم لعمليات التطوير من خلال الحلول المبتكرة وغير التقليدية بما يرفع العبء عن المحليات ويسهم في الإسراع من عمليات التطوير والتنمية لتلك المناطق.
- يوصي البحث بتشجيع القطاع الخاص في المساهمة لحل مشكلة العشوائيات.

### 6-3 المراجع :

#### 6-3-1 المراجع العربية :

- (١) رانيا فوزي خليل: (مشروعات التنمية المتواصلة للارتقاء بالمناطق العمرانية المتدهورة في مصر - دراسة في فاعلية الخطط التمويلية بين النظرية والتطبيق، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الهندسة بالمطرية جامعة حلوان ٢٠٠٣م.
- (٢) نعمات محمد نظمي: (الارتقاء العمراني بالمناطق المتدهورة) تقييم لتجربة زبالين منشأة ناصر بالقاهرة، رسالة ماجستير كلية الهندسة جامعة عين شمس ١٩٩٣م.
- (٣) جون فريدمان، التمكين سياسة التنمية البديلة، المركز القومي للترجمة، ترجمة ربيع وهبة، العدد ١٦٤٨، الطبعة الأولى، ٢٠١٠م.
- (٤) محمد عبد الواحد علي: الفكر التخطيطي للتعامل مع المناطق العشوائية في مصر (دراسة حالة إقليم القاهرة الكبرى خلال العقود الأربعة الأخيرة)، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الهندسة بالمطرية، جامعة حلوان ٢٠١٧م.
- (٥) وائل محمد يوسف، تحليل وتقييم تجربة إدارة عمران المناطق العشوائية في أفقره من خلال المشروعات الاستثمارية الكبرى، مؤتمر تخطيط وإدارة النمو العمراني وضغوط الاستثمار في المدن العربية الكبرى، من ١٩-٢١/٥/٢٠١٣، جامعة القاهرة، جمهورية مصر العربية.
- (٦) تقرير البلد الأمين للتنمية والتطوير، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٢هـ.
- (٧) عبد الرحيم قاسم قنوي، العشوائيات مشاكل وحلول، مكتبة الأنجلو المصرية، ٢٠١٣م.
- (٨) مجلس الوزراء، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، المناطق العشوائية في مصر حقائق وأرقام، السنة الثامنة، العدد (٧١) أبريل، ٢٠١٤م.
- (٩) مجلس الوزراء، مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار، العشوائيات داخل محافظات جمهورية مصر العربية، دراسة تحليلية للوضع القائم والاسلوب الأمثل للتعامل، مايو ٢٠٠٨م.



- (١٠) مجلس الوزراء المصري (صندوق تطوير المناطق العشوائية) تطوير منطقة (غيط العنب الاسكندرية)، ٢٠١٣ م.
- (١١) مجلس الوزراء المصري (صندوق تطوير المناطق العشوائية) مشروع الرصيد السكني (الأسمرات - تحيا مصر- المقطم القاهرة)، 2017 م.
- (١٢) مجلس الوزراء المصري (صندوق تطوير المناطق العشوائية) تطوير منطقة مثلث ماسبيرو، 2017 م.
- (١٣) جريدة اليوم السابع الثلاثاء ١٩ سبتمبر ٢٠١٧ م.
- (١٤) الأمير خالد الفيصل، أمير مكة المكرمة رئيس هيئة تطوير مكة والمشاعر المقدسة، رئيس اللجنة التنفيذية لتطوير المناطق العشوائية  
<http://www.alshrq.net.sa/02/12/2013>
- (١٥) عبد المحسن برادة (الجوانب الإيجابية في عمليات النمو العشوائي) ندوة النمو العشوائي وأساليب معالجته) سبتمبر ١٩٩٣ ص ٤٥.  
**6-3-3 المراجع الأجنبية :**
- 16) UN-Habitat. (April 2013), For a Better Urban Future, p.19.
- 17) Ahmed N. Soliman: (a possible way out :formalizing informality in Egyptian cities) university press of America ,inc.,marylandusa,2004.
- 18) Abbott, John (2002), Ibid, p. 310.
- 19) Busan Metropolitan City, Busan, a City Thriving with Talent, Technology and Culture, ebook, 2014 P.8
- 20) *sanbokdoro renaissance project* ٢٠١٣
- 21) Busan Metropolitan City, life in busan, A Guide for Foreign Residents, Busan Foundation For International Activities,2013, P.41
- 22) of planning towards sustainable development projects", HBRC,2015
- 6-3-3 مواقع الإنترنت :**
- 23) <http://www.isdf.gov.eg/About/Gomhoric.htm>
- 24) <https://www.slideshare.net/GRFDavos/egypt-for-idrc-2-june-2010-finalpptx>
- 25) [http://www.isdf.gov.eg/4Coulmns/01Def/Pro\\_Def.htm](http://www.isdf.gov.eg/4Coulmns/01Def/Pro_Def.htm)
- 26) <http://www.toki.gov.tr/english/hda.asp>
- 27) <http://www.toki.gov.tr/english/overview.asp>
- 28) <http://www.ankara.bel.tr/>
- 29) <http://www.ankara.bel.tr/galeriler/buyuksehir-belediyesi-projeleri>
- 30) <http://www.ankara.bel.tr/kurumsal/belediye-sirketleri>