



# الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق

السياسات الإسكانية الموجهة للفئات المهمشة  
دراسة تحليلية في مصر



# **الفئات المهمشة**

# **والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية**  
**الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

**2013**

## العنوان

# الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق

دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر

صدر عن  
مركز المرأة العربية للتدريب والبحوث - كوثر

بدعم من  
مؤسسة فورد 2013

في إطار مشروع

نحو استراتيجيات مبتكرة لتحليل السياسات الإسكانية  
قصد تعزيز نفاذ الفئات المهمشة إلى الحق في السكن اللائق

النسخة الصادرة سنة 2013

(ISBN)

978 - 9973 - 837 - 47 - 9

جميع الحقوق محفوظة

مركز المرأة العربية للتدريب والبحوث - كوثر  
مؤسسة فورد

## فريق العمل

أ. د/ دينا شهيب  
رئيس الفريق البحثي

د/ خالد عبد الحليم  
نائب رئيس الفريق البحثي

## الفريق البحثي

م/ سوزان صبرى  
م/ ياسمين حافظ  
م/ أحمد الحلو

## المراجعة

اعتدال المجري  
محمد سليم الهذلي

## تصميم الإصدار

رضوان العرقى

مركز المرأة العربية للتدريب والبحوث - كوثر  
ص ب 105 حي الخضراء 1003 تونس الجمهورية التونسية  
الهاتف : 216 71 77 35 11  
الفاكس : 216 71 78 00 02

## شكر وتقدير

شكر وعرفان للمساهمين في تطبيق حالات الدراسة وتدوين الممارسات الجيدة في مصر على وقتهم وجهودهم التي نعجز عن تقدريها ويشملوا ...

هيئة كير الدولية في مصر وجمعية تنمية ضفاف النيل بقرية زاوية سلطان وجمعية تنمية المجتمع بقريةبني حسن الأشراف في محافظة المنيا لمساهمتهم في تنظيم المجموعات البؤرية في قرى حالات الدراسة بالمنيا

جمعية نهضة خير الله بالقاهرة لتنظيمها واستضافتها للمجموعة البؤرية الخاصة بالشباب

جمعية حكر عباس حسيب الخيرية لمساهمتهم في تنظيم المجموعات البؤرية في منطقة حكر عباس بالجيزة

الأستاذ شريف أحمد علي (المحامي) والمركز المصري لحقوق السكن لمساهمتهم في تنظيم المجموعات البؤرية في حالة «هرم سiti»

الأستاذة ميراي نسيم بجمعية تكافف لمساهمتها بالبيانات عن الممارسات الجيدة بمشروع تطوير قرية العجایزة بالجيزة

شكر خاص للأستاذة حبيبة عيد لمساهمتها بالبيانات وتنسيق الزيارات الميدانية عن الممارسات الجيدة بمشروع حي السلام بالإسماعيلية.

كذلك وجب الشكر لكل من اشتراك في ورشة العمل التي تم خلالها عرض النتائج الأولية للبحث لإسهامهم بالملحوظات القيمة و أخيراً نوجه الشكر للمهندسة سارة رزق للمساهمة في مراجعة نص التقرير.

## المحتوى

<b>الإطار العام.....</b>	6.....
1. مشروع «نحو استراتيجيات مبتكرة لتحليل السياسات الإسكانية قصد تعزيز نفاذ الفئات المهمشة إلى الحق في السكن اللائق».....	6.....
6.....	التعريفات ومنهجية الدراسة.....
7.....	
 <b>المotor الأول: فهم وتحليل أدوار الجهات الفاعلة.....</b>	
 <b>المotor الثاني: الإطار المرجعي لفهم وتحليل السياسات الإسكانية وتطبيقاتها ومدى ملاءمتها للفئات المهمشة.....</b>	
1. الحق في السكن اللائق.....	18.....
2. «مقاربة النوع الاجتماعي» في الحصول على السكن.....	19.....
3. «الأهداف الإنمائية للألفية».....	23.....
4. مبادئ «الحكم الجيد» أو الرشيد.....	27.....
29.....	
 <b>المotor الثالث: تقييم السياسات الإسكانية الموجهة للفئات المهمشة في مصر وتطبيقاتها.....</b>	
I. سياسات الإسكان وفق المداخل العالمية .....	32.....
1. مدخل توفير المسكن.....	32.....
2. مدخل الدعم لعملية الإسكان.....	33.....
3. مدخل التمكين لقطاع الإسكان.....	34.....
II. خلفية تاريخية لتطور سياسات وبرامج الإسكان في مصر.....	35.....
1. مرحلة الخمسينيات حتى منتصف السبعينيات.....	35.....
2. مرحلة منتصف السبعينيات والثمانينيات.....	36.....
3. مرحلة الثمانينيات والتسعينيات والعقد الأول من الألفية الجديدة.....	37.....
III. تحليل وتقييم سياسات وبرامج الإسكان وفق الإطار المرجعي.....	38.....
1. سياسات وبرامج الإسكان من حيث استهدفها ومدى وصولها للفئات المهمشة.....	39.....
2. تأثير توزيع الأدوار بين الأطراف الفاعلة على استهدف ووصول وفاعلية سياسات وبرامج الإسكان.....	48.....
3. تأثير تخطيط وتصميم مشروعات الإسكان على استهدف ووصول وفاعلية سياسات وبرامج الإسكان.....	51.....
4. الخلاصة.....	55.....
5. تعليقات عامة.....	57.....
 <b>المotor الرابع: تقييم سياسات وبرامج الإسكان من وجهة نظر الفئات المهمشة، الدراسة الميدانية.....</b>	
I. منهجية الدراسة الميدانية.....	60.....
II. حالات الدراسة.....	61.....
1. حالة إسكان عشوائي (أرض حكر)، حكر عباس بوارق الحظر، محافظة الجيزة.....	61.....
2. حالة إسكان عشوائي (وضع يد على أرض أملاك دولة)، عزبة خير الله بمصر القديمة، محافظة القاهرة.....	72.....
3. حالة إعادة تسليم بموقع جديد، هرم سiti بال السادس من أكتوبر، محافظة الجيزة.....	82.....
4. حالة إسكان ريفي (قرية زراعية)، قرية بنى حسن الأشراف، محافظة المنيا.....	99.....
5. حالة إسكان ريفي (قرية غير زراعية)، قرية زاوية سلطان، محافظة المنيا.....	109.....

III. مناقشة أهم نتائج الدراسة الميدانية.....	126
1. تحليل دوافع الاحتياج والطلب على الإسكان، وممارسات الحصول عليه.....	126
2. معرفة الفئات المهمشة بسياسات وبرامج الإسكان.....	128
3. تقييم الفئات المهمشة لسياسات وبرامج الإسكان.....	128
4. مقترنات الإسكان من وجهة نظر الفئات الأكثر تهميشاً.....	138
<b>المحور الخامس: ممارسات جيدة في مجال تحسين وصول الفئات المهمشة الفقيرة إلى السكن الملائم.....</b>	142
1. حى السلام - محافظة الإسماعيلية: حالة تطوير عشوائيات متدينة لتكون سكناً لائقاً.....	142
1.خلفية عن المنطقة:(الحجر سابقا).....	142
2. المشروع.....	143
3. الاستدامة بعد المشروع.....	148
4. تقييم مدى تحقيق المشروع لأهدافه.....	150
5. تقييم المشروع وفق الإطار المرجعي والدروس المستفادة.....	151
II. مشروع إحياء منطقة الدرب الأحمر: حالة إعادة تأهيل إسكان متدهور في متناول الفئات الأكثر تهميشاً.....	152
1. خلفية عن المنطقة.....	152
2. المشروع.....	154
3. الاستدامة بعد المشروع.....	158
4. تقييم المشروع وفق الإطار المرجعي.....	159
III. مشروع منطقة العجوزة القديمة أو العجايزة: حالة إعادة تسكين في نفس الموقع.....	161
1. خلفية عن المنطقة.....	161
2. المشروع: مشروع «إحلال وإعادة تسكين في نفس الموقع».....	162
3. الاستدامة بعد المشروع.....	166
4. تقييم مدى تحقيق المشروع لأهدافه.....	166
5. تقييم المشروع وفق الإطار المرجعي والدروس المستفادة.....	167
IV. مميزات المشاريع الثلاثة.....	168
<b>التوصيات.....</b>	170
1. توصيات لمراجعة سياسات وبرامج الإسكان الموجهة للفئات المهمشة في مصر.....	171
2. توصيات للدراسات والبحوث القادمة.....	173
3. توصيات للفعل المباشر.....	174
<b>الملاحق.....</b>	175
الملحق عدد 1 : الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان وأدوارها.....	176
الملحق عدد 2 : قائمة الأشكال.....	178
الملحق عدد 3 : المراجع.....	179
الملحق عدد 4 : دليل المجموعات البؤرية.....	181

## I. الإطار العام

### ١. مشروع «نحو استراتيجيات مبتكرة لتحليل السياسات الإسكانية قصد تعزيز نفاذ الفئات المهمشة إلى الحق في السكن اللائق»

يتولى مركز المرأة العربية للتدريب والبحوث (كوثر) بدعم من مؤسسة فورد وبالشراكة مع مؤسسة كير مصر والهيئة القبطية الانجيلية للخدمات الاجتماعية تنفيذ مشروع مدته سنتان «نحو استراتيجيات مبتكرة لتحليل السياسات الإسكانية قصد تعزيز نفاذ الفئات المهمشة إلى الحق في السكن اللائق» في كل من تونس ومصر.

ويتمثل الهدف العام للمشروع في إنتاج المعرفة وتعزيز قدرات منظمات المجتمع المدني العاملة في مجال التنمية والحقوق الاقتصادية والاجتماعية لتوثيق المسارات واستخلاص الدروس للاستفادة منها من أجل تحليل السياسات ووضع مبادئ توجيهية لها حتى تراعي قضايا النوع الاجتماعي والحقوق الإنسانية في مجال تحقيق حق الجميع في سكن لائق بما في ذلك الفئات الأكثر تهميشا.

فيما تتمثل الأهداف المحددة فيما يلي:

١. إنشاء قاعدة لدعم حوار السياسات والتنسيق بين الجهات الفاعلة في التنمية لجمع وتوثيق الممارسات الجيدة والدروس المستفادة من التجارب الميدانية ذات الصلة والانطلاق منها لتحقيق حق الجميع في سكن لائق.

٢. إنجاز البحث والوحدات التعليمية وأدوات التدريب ونشرها لدعم ادماج مقاربتي النوع الاجتماعي والحقوق الإنسانية في صياغة سياسات مرتبطة بحصول الجميع على السكن اللائق.

٣. تعزيز قدرة المنظمات غير الحكومية والفاعلين الرئيسيين للقيام بتحليل السياسات وصياغتها باتجاه تبني مقاربة تعتمد النوع الاجتماعي وحقوق الإنسان من خلال مبادرات تعليمية عملية.

في إطار الهدف المحدد الثاني للمشروع المتعلق بإنجاز البحث والوحدات التعليمية وأدوات التدريب ونشرها لدعم استعمال المقاربة المعتمدة للنوع الاجتماعي والحقوق الإنسانية وصياغة سياسات مرتبطة بحصول الجميع على السكن اللائق سيتم إنجاز دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية في مصر. وتهدف هذه الدراسة إلى القيام بعملية تقييم للسياسات الإسكانية الموجهة بالأساس للفئات المهمشة في مصر وذلك من منظوري النهج الحقوقي والنوع الاجتماعي مع أبرز أفضل الممارسات الحقوقية.

وستمثل نتائج هذه الدراسة بالإضافة إلى بعدها البحثي:

- أدلة من أجل الدعوة لمحاورة واضعى السياسات
- مرجعية وخلفية أساسية عند اعداد الأدلة التدريبية والمواد الاعلامية التي سيتم انتاجها في إطار هذا المشروع

## 2. التعاريفات ومنهجية الدراسة

تأتي أهمية هذه الدراسة لاختصاصها بالفئات المهمشة في مصر من منظور الحقوق الإنسانية، وخاصة في المرحلة الحالية التي تمر بها البلاد. فالمطالبة بالحرفيات والعدالة الاجتماعية في ازدياد، ورفض العديد من الفئات التهميش الممارس من دوائر اتخاذ القرار، ومن آليات توزيع الموارد والخدمات والفرص أصبح أكثر توافراً.

وتدرج هذه الدراسة ضمن سياق مشروع الاستراتيجيات المبتكرة لتحليل السياسات الإسكانية بقصد تعزيز نفاذ الفئات المهمشة إلى الحق في السكن اللائق. استراتيجيات تبني على قاعدة دعم حوار السياسات والتنسيق بين الجهات الفاعلة، وذلك من خلال مادة تدريبية تستهدف دعم ادماج مقاربتي النوع الاجتماعي والحقوق الإنسانية في صياغة سياسات الإسكان، وتعزيز قدرة المنظمات غير الحكومية والفاعلين الرئисين. لذا، تمثل هذه الدراسة حلقة وصل، تساعد متذمّي القرار في المرحلة الحرجة القادمة على التعرف على أحد أهم احتياجات هذه الفئات المهمشة في مصر وهو السكن، وذلك باستعراض سياسات الإسكان السابقة، وتطبيقاتها من برامج ومشروعات، والصور في حل المشكلات المرتبطة بالسكن بالمفهوم الشامل، وخاصة الفئات المهمشة وغير المقدرة، وتحسين ظروفهم الإسكانية. كذلك، تضيف الدراسة فهماً لمتطلبات وتوقعات ورؤى هذه الفئات في مجال الإسكان من خلال دراسات الحالة، والسياسات أو التدخلات المناسبة من وجهة نظر هذه الفئات، وذلك استناداً لنمط الإسكان الذي تقطنه حالياً، والظروف الإسكانية التي تعيشها.

ولئن ترکز الدراسة على الفئات المهمشة فيما يخص الإسكان، لكنها لا تتعرض لكافة أنماط التهميش، كذلك المرتبطة بالإقصاء السياسي أو الاضطهاد الديني أو الأقليات. لذلك فإنها تُعرّف الفئات المهمشة على أنها تلك الفئات التي لا يمكنها الحصول على ظروف إسكانية مناسبة، إما بسبب فقد القدرة المادية (الفقر)، أو عدم أهليتها للتقدم للاستفادة من برامج الإسكان أو الدعم الحكومي، أو لكون الحلول الإسكانية المطروحة لا تلائم احتياجات هذه الفئات.

ورغم ارتباط التهميش بالفقر، حيث يعاني الفقراء من ظروفهم الإسكانية بما يدخلهم في دائرة المهمشين إسكانيًا، إلا أن قطاعاً عريضاً يمتد ليشمل فئات الدخل المتوسط، وإن كانت لا تصل لخط الفقر بالتصنيف العالمي. فؤلئك يعانون أيضاً بدرجات متفاوتة من التهميش المرتبط بالإسكان، فإن كانت نسبة الفقراء من السكان تقارب الـ 45 %، فإنه يمكن احتساب نسبة التهميش المرتبط بالسكن بحوالي الـ 75 % من السكان (عبد الحليم، 2003).

خلاف الفقر المادي كمعيار أساسى للتهميش، فإنه يمكن تحديد الفئات المهمشة إسكانيًا بالرجوع لأنماط التهميش الاجتماعي الأخرى، كالأسر التي تعولها المرأة والمعوقين والمسنين، وغيرهم من الفئات، التي يتطلب حصولهم على سكن لائق الأخذ بعين الاعتبار لاحتياجاتهم الخاصة في تخطيط وتصميم البيئة السكنية. كما يتطلب وجود برامج فعالة تمكن هذه الفئات من الاندماج في المجتمع، والخروج من دائرة التهميش بالحصول على فرص متكافئة في كسب الرزق وسهولة الوصول لكافة الخدمات. كما يدرج الشباب ضمن الفئات الخاصة من حيث التهميش الإسكاني، نظراً لضعف إمكانياتهم المادية بسبب البطالة، خاصة بين خريجي الجامعات، وتدني بداية سلم الأجر والحد الأدنى لها، وبالتالي الاعتماد على أسرهم في الظروف الإسكانية إن أمكن للخروج من دائرة التهميش الإسكاني.

وتزيد مسؤولية المرأة عن الرجل في نطاق البيئة السكنية. فهي المستخدم الرئيسي لكل الفراغات الداخلية والخارجية والمشارك الرئيسي في الأنشطة السكنية في منظومة السكن، كالتسوق اليومي والتخلص من النفايات وتوفير المياه النقية والصرف الصحي ورعاية الأطفال واصطحابهم يومياً إلى المدرسة وتوفير الرعاية الصحية لهم وللمسنين في الأسرة، إلى جانب الكسب من خلال العمل في كثير من الأحيان.

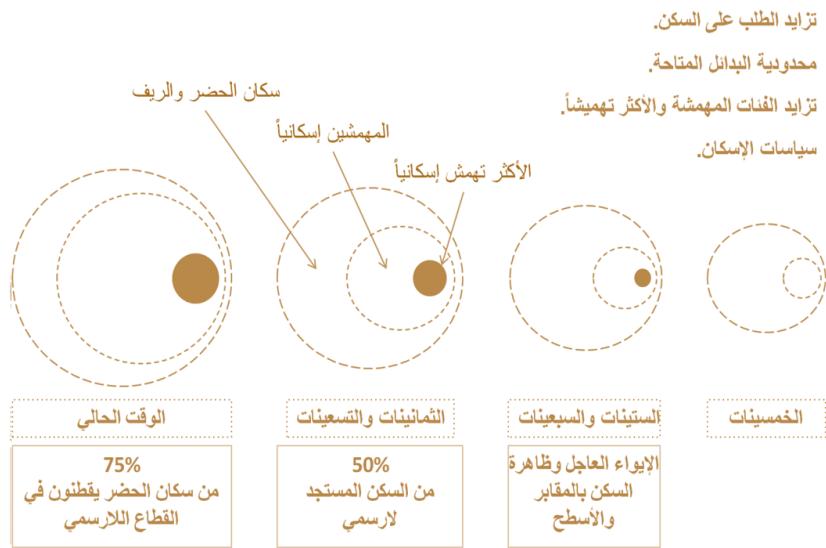
ونتيجة التهميش من قطاع الإسكان الرسمي، تعاني الفئات المهمشة من موقع سكناً، إما بالسكنى في مناطق توصم اجتماعياً بأنها «عشوانية»، وتنقصها الخدمات العامة بأشكالها، أو السكنى في مناطق رسمية لا تحقق السكن اللائق، بما تسببه من معاناة لهم في الوصول لأماكن عملهم أو الخدمات العامة وغيرها، كسكن مشروعات الإسكان البديل الذي يتم توفيره في المناطق النائية.

ومن حيث التوزيع الجغرافي للفئات المهمشة إسكانياً، فإن غالبية سكان الريف المصري يعتبرون مهمشين نسبةً لسياسات وبرامج الإسكان، التي تصمم وتستهدف بشكل أساسي سكان الحضر. وتعاني القرى المصرية وفقاً لذلك من صعوبة أو انعدام الامتداد العمراني الأفقي، وبالتالي زيادة التكدس السكاني داخل القرية والمباني السكنية القائمة. وكما ستوضح الدراسة لاحقاً، فإن برامج توسيعة الحيز العمراني (كردون المباني) للقرى القائمة، وإنشاء قرى الاستصلاح والظهير الصحراوي، لم تستطع تحسين حالات التهميش للفئات غير القادرة، بل ساهمت في زيتها في بعض الأحيان.

أما في المناطق الحضرية، فإن أغلب سكان المناطق العشوائية، بنوعها غير الآمنة وغير المخططة يعتبرون طبقاً للتعریف المذکور. من الفئات المهمشة إسكانياً، باستثناء بعض الفئات التي تقطن المناطق المتميزة من المناطق غير المخططة، حيث تحسنت المرافق والخدمات فيها تدريجياً، وأصبحت تشابه المناطق الرسمية، وبالتالي خفت حدة الوصمة الاجتماعية من ناحية السكنى بمنطقة عشوائية. وتتنوع الفئات المهمشة ودرجات تهميشها بتتنوع أنماط المناطق العشوائية.

وفي إطار تعريف الفئات المهمشة إسكانياً وفقاً لكل من الفقر ونمط الإسكان، فإن هذه الفئة تتسع لتشمل 75% من السكان وفقاً للدخل، ومعظم أنماط الإسكان ما عدا الإسكان الرسمي. كما أنه يمكن تحديد فئة جزئية داخلها تبلغ الـ 20%， وهي فئة «الأكثر تهميشاً»، والتي تمثل أفراد السكان من الحضر والريف. وتعاني هذه الفئة من عدم القدرة على الحصول على مسكن في المقام الأول، كما هو الحال في حالة الشباب الذي لا يستطيع تكوين أسرة أو الزواج بسبب ذلك، وتشمل الأسر التي تضطرها ظروف معيشتها إلى استخدام أنماط من السكن غير مناسبة إلى درجات كبيرة، مثل سكان العشش والمساكن غير الآمنة إنسانياً أو الحيازة غير الآمنة للمسكن أو الأرض والمهددة بالإزالة.

وتشمل أيضاً سكان الأحواش في المقابر وسكان غرف الأسطح وغرف البدروم في الأحياء الراقية وسكان الإيواء العاجل الذي يدخلونه كسكن مؤقت وينتهي بهم الأمر بقضاء عشرات السنين به. هذه الفئة «الأكثر تهميشاً» تزداد فيها نسبة الأسر المعishiّة والأفراد الأكثر هشاشة، فنجد نسبة عالية من سكان الغرفة الواحدة من المسينين (شهيب، 2000) خاصة في الأحياء القديمة، والشباب الذي يعمل بعيداً عن موطنها الأصلي ويسكن في ظروف متدينة، مثل إيجار سرير باليومية أو المبيت في محل العمل، كما هو الحال في الأحياء القريبة من الأسواق والحرف الصناعية في المدن القائمة أو من مصانع المدن الجديدة.



شكل (1) : تزايد الفئات المهمشة والأكثر تهميشاً في مصر

وتوضح دراسة المراحل التأسيسية لسياسات الإسكان، تزايد الفئة الأكثر تهميشاً من حيث السكن عبر العقود الأربع الأخيرة، الأمر الذي يلقي بظلاله على تقييم سياسات وبرامج الإسكان، ويكسبه أهمية للوقوف على أسباب هذا التدهور في مؤشر التهميش الإسكاني في مصر (أنظر شكل 1).

لكن قبل البدء في تقييم سياسات وبرامج الإسكان في مصر، يجدر بنا أن ننطرق إلى تعريف مفهوم المسكن ومدى ارتباطه بمنظومة السكن، التي تتبع لتشمل البيئة السكنية المحيطة بأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والمادية. واستناداً إلى النظريات العالمية والدراسات المحلية التي تناولت مفهوم المسكن والبيئة السكنية، تأتي أهمية التأكيد على أن لـ «مسكن» مفهوماً أشمل من اعتباره وحده سكنية في مشروع إسكان أو تجمع سكني. ويوجب تحقيق «السكن اللائق» سياسات الإسكان بأن تقوم على فهم الدور الذي يلعبه المسكن والبيئة السكنية في تلبية احتياجات السكان، من خلال التعرف على الوظائف المباشرة (المادية والاقتصادية) وغير المباشرة (الاجتماعية والنفسية) للمسكن وأهميتها النسبية لدى سكان الفئات المهمشة. فالمسكن بمفهومه المادي البسيط، كـ «مأوى» من الظروف الطبيعية ومحتوى لبعض الأنشطة التي يشتراك فيها البشر عبر الثقافات، هو المفهوم الذي اجتاز مجالات التخطيط والعمارة منذ منتصف القرن العشرين، وتزامن تطبيقه مع التوجه العالمي نحو النمطية ومفاهيم التطور الصناعي. وبذلك غابت عن نظريات التخطيط والإسكان وسياسته الأبعاد الإنسانية للمسكن، إلى أن شهدت السبعينيات طفرة في مجال العمران لاستعادة هذه الأبعاد. وتم تناول العديد من المفاهيم «كالسكن» و «السكنى» و «المسكن»، التي أسفرت إلى تعريف المسكن كمنظم للعلاقات الاجتماعية بين الأسرة والمجتمع وبين أفراد الأسرة بعضهم ببعض، والاعتراف بدوره في تحقيق الاحتياجات النفسية من الشعور بالأمان والانتماء وتجسيد لهوية الأسرة أو الفرد بما تشمل من مكانة إجتماعية وهوية ثقافية (شهيب وأخرون، 2003).

وتتبني الدراسة هذا التعريف الشامل للمسكن، الذي يساند الأنشطة الأساسية للسكنى، بتوزيعها وفقاً لنطط حياة الفئة السكانية، بما يشبع الاحتياجات النفسية والاجتماعية لهذه الفئة، علماً بأن قيمة تلبية هذه الاحتياجات لا تقل ضرورتها لدى الفئات الأكثر تهميشاً (شكل 2).



**شكل (2) : مفهوم المسكن بما يشمل من قيمة انتفاعية تنقسم إلى وظائف مباشرة وغير مباشرة وقيمة تبادلية اقتصادية**

وتتناول الدراسة تقييم سياسات وبرامج الإسكان في مصر، من حيث تأثيرها على الفئات المهمشة والأكثر تهميشاً باعتبار أن الدولة لطالما أعلنت أن هذه السياسات تستهدف الفئات الفقيرة وذات الحاجة. ويوضح الجزء الخاص بالإطار المرجعي أن هذا التقييم يرتكز على منظور حقوقي، يأخذ بالاعتبار الحق في السكن، ضمن حزمة من الحقوق الاجتماعية والاقتصادية، تتعرض لتوفير السكن اللائق وتحسين السكن المتدهور، والحق في التمتع بالمرافق والخدمات العامة، وكذلك تقييم السياسات من منظور النوع الاجتماعي للتأكد من حال المرأة في حالات التهميش الإسكاني، وما إذا كانت معاناتها تختلف عن باقي أفراد الأسرة.

كما يجدر بنا قبل البدء في عرض الدراسة ونتائجها، تعريف ما المقصود بسياسات الإسكان. فالسياسات بوجه عام، هي طرح تطبيق الأجهزة التنفيذية للدولة يحدد الهدف والتوجه العام للمجتمع في مجال ما، ويشمل الأطر التشريعية والتمويلية والإجرائية التي توفر الظروف المواتية لتحقيق هذا الهدف أو التوجّه،

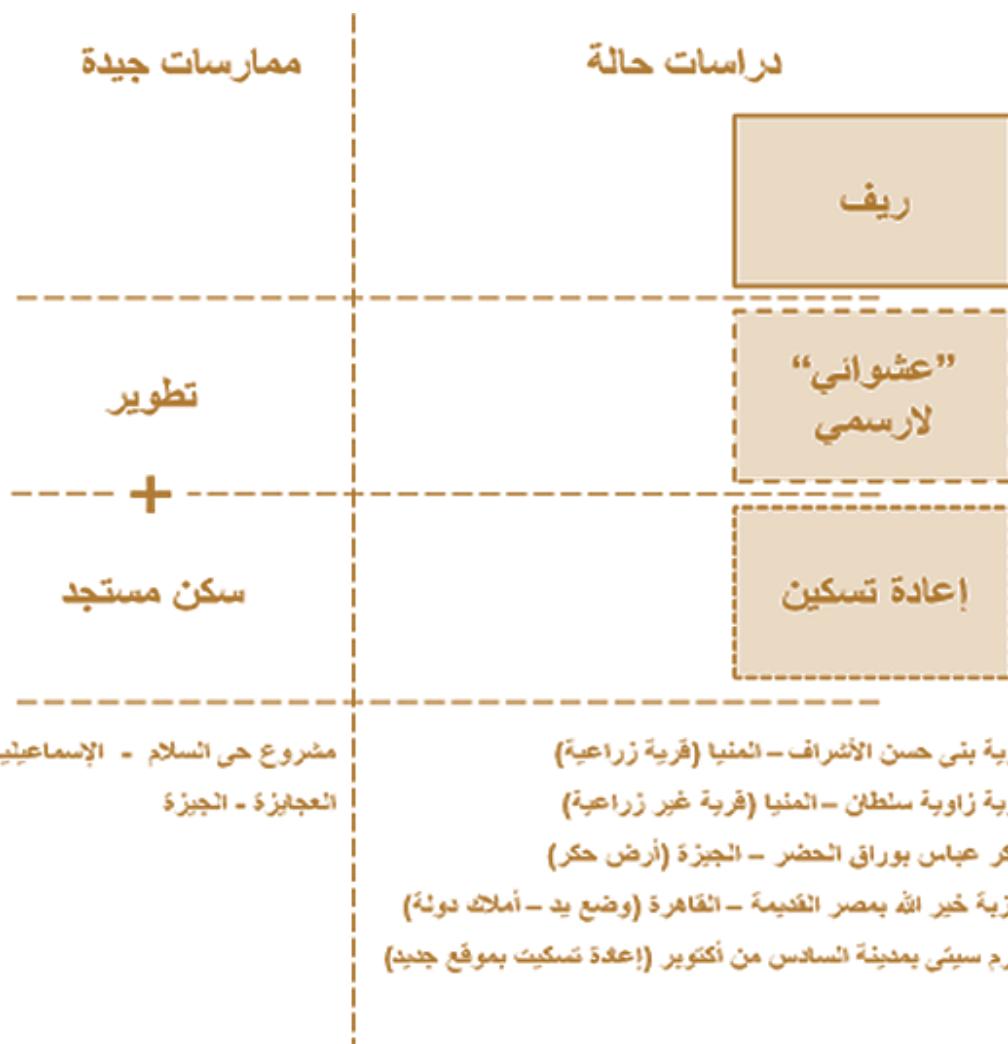
وتوزيع الأدوار بين قطاعات المجتمع (القطاع الحكومي والخاص والمجتمع المدني) من خلال البرامج والمشروعات والتدخلات التي تنفذ السياسة. ولكل سياسة فئة مستهدفة أو مستقيدة، تسعى الدولة من خلال هذه السياسة لإرضائهما أو استقطاب دعمها. فسياسات الإسكان تتشكل وفق التوجه السياسي العام للدولة (عبد الحليم، 2009). وتعتبر هذه الدراسة إسهاماً يغذى صياغة سياسات الإسكان في إطار نظام جديد للدولة في هذه المرحلة.

وبما أن الدراسة تتبنى مفهوماً للمسكن يتجاوز الوحدة السكنية ذاتها إلى المرافق والخدمات العامة وظروف البيئة السكنية وعلاقات المسكن بالمدينة وفق موقعه كما سنوضح في جزء الإطار المرجعي من الدراسة، فإن مفهومنا لسياسات الإسكان يمتد ليشمل علاقة سياسات وبرامج توفير المساكن بسياسات مد المرافق والبنية التحتية وسياسات التخطيط العمراني وسياسات تقديم الخدمات العامة وسياسات الإدارة الحضرية والحكم المحلي. كما تكشف حالات الدراسة وتحليلها، أن هذه السياسات جمياً تؤثر على بعضها البعض على أرض الواقع وتعتبر كحزمة واحدة ممثلة لدور الدولة في التنمية العمرانية بشكل عام.

وقد تم في هذه الدراسة استخدام منهجيات تتناسب مع الأهداف المرجوة منها ومع التكامل المنطقي بين إجراءات الدراسة لخدمة عملية التحليل والتقييم لسياسات وبرامج الإسكان، وذلك على النحو التالي:

- مراجعة الأدبيات لاستكمال خبرات فريق البحث في المرجعيات الحقوقية والمواثيق العالمية المختلفة التي يتم من خلالها التوصل إلى الإطار النظري المتكامل للدراسة، فيكون بمثابة الإطار المرجعي الذي يستند إليه الباحثين لتقييم سياسات الإسكان من خلال تحليل الأدوار للأطراف الفاعلة وتقييم السياسات وبرامج الإسكان وتقييم تأثير قوانين ومارسات التخطيط العمراني والقوانين المنظمة للتمويل والحياة والإدارة للسكن.
- إجراء بحث ميداني في عينة من المناطق التي يتركز بها فئات من المهمشين لتقييم سياسات وبرامج الإسكان من وجهة نظر الفئات المهمشة نفسها وتشمل مناطق غير رسمية في الحضر والريف وحالات الإخلاء القسري. تم اتباع منهجية حالات الدراسة حيث تم اختيار 6 مناطق كحالات دراسة تم فيها إجراء حلقات نقاش مع مجموعات بؤرية من السكان مع مراعاة النوع والفئة العمرية مع معاينة ميدانية لظروف السكن.
- توثيق من خلال الأدبيات والزيارات الميدانية واللقاءات مع الأطراف المعنية بمشروعات محلية بها جانب يمكن اعتبارها ممارسات مقارنة بالمارسات الفعلية لسياسات وبرامج الإسكان القائمة، ويتم مناقشة هذه المشروعات وتقييمها من منظور حقوقى ومقاربة النوع وفقاً للإطار المرجعي الذي تم التوصل إليه في الجزء النظري من الدراسة وذلك لاستنباط الدروس المستفادة والتوصيات لتحسين توجيه السياسات وتحفيظ البرامج الإسكانية في المستقبل.

شكل (3) : مناطق حالات الدراسة والمشاريع والممارسات الجيدة المختارة وأدواتها



**الفئات المهمشة  
والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

**المحور الأول**

**فهم وتحليل أدوار الجهات الفاعلة**

# المحور الأول

## فهم وتحليل أدوار الجهات الفاعلة

يقتضي تحليل سياسات الإسكان فهماً واضحاً للأطراف الفاعلة وأدوارها، ليس فقط في صنع هذه السياسات، ولكن أيضاً في تنفيذها، بل وأدوار الأطراف الأخرى الفاعلة بخلاف الدولة في توفير المساكن والمرافق وتقديم الخدمات العامة، سواء في إطار سياسات الدولة للإسكان أو خارج هذا الإطار (عبد الحليم، 2009). ويوضح الجدول بالملحق عدد (١) الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان في مصر من القطاع الحكومي، على المستوى المركزي والم المحلي والمجتمع المدني والقطاع الخاص والقطاع الالرامسي، كما يستعرض الجدول أدوار كل من هذه الأطراف في مجال الإسكان.

ويظهر عرض الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان وأدوارها المركزية الشديدة في إدارة قطاعات الإسكان والمرافق والخدمات مركزية التخطيط والتنفيذ، فالخطيط لإدارة الموارد وإتاحة هذه الموارد وتنفيذ البرامج والمشروعات يتم من قبل هيئات مركزية تتبع وزارة الإسكان، الأمر الذي ينتج عنه تتميط مشروعات وبرامج الإسكان وعدم الوصول للفئات المستهدفة. ويرجع ذلك بالأساس إلى عدم اهتمام الهيئات المركزية بإدارة عملية الاستهداف بشكل عملي يأخذ بعين الاعتبار تنوع الطلب وامتداده جغرافياً، مما يجعل من السهل إغفال احتياجات فئات كاملة من السكان ويزيد معاناتهم من التهميش.

14

كما يظهر جدول الأطراف الفاعلة انفراد وزارة الإسكان بصنع سياسات الإسكان وعدم مشاركة الأجهزة المحلية أو القطاع الخاص أو المجتمع المدني فيها. أيضاً، نجد أن حتى صندوق تطوير المناطق العشوائية المنشأ خصيصاً لحل مشكلة الإسكان للفئات الأكثر تهميشاً، لا يكترث بالتعرف على احتياجات الفئات المختلفة والاستجابة إلى التنوع في الطلب على الإسكان نوعياً وثقافياً وجغرافياً، فيما يخص مشروعات إزالة المناطق غير الآمنة ونقل السكان لسكن بديل. ويترك بذلك الصندوق المسؤولية كاملة للمحافظات لإدارة مشروعات الإزالة والنقل وإعادة التسكين مع عدم التخطيط والتوجيه وتوفير التنسيق الكافي مع الجهات حتى يمكن للمحافظات أن تقدم بديلاً متكاملاً لإعادة التسكين، يمثل تحسناً في الظروف الإسكانية والمعيشية معاً.

ويظهر تحليل الأطراف الفاعلة تراجع دور الإدارة المحلية في توفير مشروعات إسكان محلية واقتصره على تنفيذ برامج ومشروعات الإسكان القومي المسندة من المستوى المركزي. في المقابل لازالت المحافظات تلعب دوراً هاماً في تسجيل طلبات الإسكان من المواطنين وتوزيعهم على الوحدات السكنية المتاحة في نطاق المحافظة. وتلعب المحليات دوراً آخر مهماً يتمثل في إصدار تراخيص البناء، ويمثل الخلل في هذه المنظومة سبباً رئيسياً في البناء العشوائي بدون إصدار رخص المباني. وتعوق المركزية في إدارة قطاعات الإسكان وخدمات الإدارة المحلية من لعب دوراً هاماً في تنسيق توفير الإسكان مع توفير المرافق وتقديم الخدمات، وذلك لعدم اتباع مديريات الخدمات وشركات المرافق لرؤيتها أو خطة التنمية محلية، بسبب تبعية قراراتها ومواردها للوزارات التي تتبعها. وينعكس غياب التنسيق القطاعي للمرافق والخدمات على مشروعات وجهود تطوير المناطق غير المخططة القائمة كذلك.

وفي ما يخص دور الأطراف غير الحكومية، فإن القطاع الرسمي الخاص يخدم بشكل أساسي من لديهم القدرة على الوصول إلى السوق الرسمي للإسكان بسبب توفر القدرة المالية والقدرة على التعامل مع مؤسسات القطاع الخاص، سواء للتمويل العقاري أو المستثمرين العقاريين.

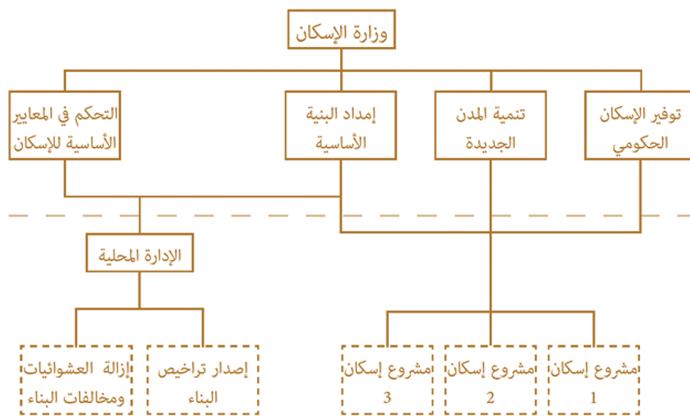
وبالنسبة إلى المجتمع المدني، فإن القطاع التعاوني في الإسكان والبناء أظهر إمكانية هائلة منذ بدايته في الستينيات لتوفير السكن بشكل منظم وبسعر التكلفة لفئات عريضة من السكان وبدعم من الدولة في الحصول على الأرض ومواد البناء. ومع ازدياد تعقيد إجراءات ومتطلبات الخصوص لإشراف «هيئة تعاونيات الإسكان والبناء» وتراجع دعم الدولة للقطاع التعاوني، اقتصر تكوين الجمعيات التعاونية للإسكان على التكوينات المهنية (ال نقابات المهنية - المهنـيين - المحامـين - الأطبـاء - إلخ) والشريحة العليا من الفئة المتوسطة. إثر الكشف عن بعض حالات الفساد المالي لبعض تعاونيات الإسكان وحلها، إزداد تراجع تكوين الجمعيات التعاونية للإسكان وإحجام الغالبية العظمى من الاشتراك فيها.

وبخلاف القطاع التعاوني، فهناك عدد محدود متزايد من الجمعيات الأهلية يعمل في مجال الإسكان من زاويتين رئيسيتين، الأولى هي المدخل الحقيقي، حيث تعمل بعض الجمعيات الحقوقية على مساندة المجتمعات المحلية الهشة من حيث حقها في البقاء في مواقعها ومقاومة الإخلاء القسري وغير المنصف. والزاوية الثانية هي مساندة الأفراد والمجتمعات في الحصول على بعض موارد عملية الإسكان، مثل التمويل من خلال قروض لتحسين المسكن، أو من خلال تنفيذ برامج ومشروعات لتطوير المناطق السكنية القائمة، سواءً في مناطق عشوائية ومتدهورة أو في الأحياء القديمة ذات القيمة العمرانية. وفي كلتا الحالتين، فإن دور منظمات الجمعيات الأهلية في مجال الإسكان يعتبر واعداً وفي تزايد مطرد. من هذه الجمعيات الناشطة في تطوير المناطق غير الآمنة وتوفير سكن بديل، مؤسسة «معاً ضد العشوائيات».

وبسبب عدم فاعلية تعاونيات الإسكان والبناء وعدم وصول القطاع الخاص الرسمي لغالبية السكان، فإن القطاع الارسمى هو البديل الأساسي للفئات الفقيرة والمهمشة. تنشط الأطراف الفاعلة في القطاع الارسمى في توفير معظم الموارد المطلوبة للإسكان وفق آليات سوق «الارسمى»، حيث يقوم تجار أراضي بتقسيم وبيع الأراضي سواءً كانت ملكية خاصة لأراضي زراعية يتم تحويلها إلى مساكن أو تعتدي على أراضي الدولة. ويقوم المقاولون الصغار بالبناء لصالح مستثمرين صغار يبنون للبيع أو الإيجار، أو على مقياس أصغر لمن يقومون بالبناء للسكن العائلي. وتحتاج الأطراف الفاعلة في الإسكان الارسمى بمرونة عالية وحساسية للطلب على الإسكان من الفئات المختلفة. كما أن جهود هؤلاء الأطراف تلبى السكن والخدمات التجارية وتتوفر تعويض للخدمات العامة من خلال الجمعيات الأهلية، وإن كان لا ينفي الاحتياج إلى الخدمات العامة، ولكن لا تتمكن هذه الأطراف من توفير الموقف الرسمي أو البنية الأساسية المتمثل في دور الإدارة المحلية والأجهزة الحكومية.

ويوضح الشكل (4) مركزية الأدوار في مجال الإسكان، حيث لا يقتصر دور وزارة الإسكان على وضع السياسات والتشريعات واتخاذ القرارات وتوزيع الموارد وصياغة برامج الإسكان، بل يمتد لتنفيذ المشروعات القومية، تاركة بذلك الأدوار غير المقبولة شعبياً للإدارة المحلية. وتتمثل هذه الأدوار الأساسية في إصدار تراخيص البناء وفق معايير يصعب للغالبية العظمى من المطورين العرمانين تلبيتها أو الالتزام بها، فضلاً عن عملية إزالة العشوائيات والتصدي لمخالفات البناء.

شكل (4) : النظرة الرسمية لتوزيع الأدوار بالقطاع الحكومي (عبد الحليم، 2003)



ويمكن تلخيص وضع أدوار الجهات الفاعلة في مجال الإسكان في مصر وتقديرها من حيث علاقتها بالفئات الفقيرة والمهمشة، كالتالي:

- مركزية إدارة قطاع الإسكان والقطاعات الخدمية المرتبطة به، وجمع وزارة الإسكان وأجهزتها بين وضع السياسات والمخططات والتشريعات وبين تنفيذها مركزيًا، بشكل لا يتعامل مع الفئات المهمشة، إلا بشكل إحصائي لا يأخذ في الاعتبار التنوع في الطلب أو التوزيع الجغرافي له.
- ضعف دور الإدارة المحلية في مجال الإسكان واقتصره على تيسير تنفيذ المشروعات القومية وتحديد المستحقيين، مع قيامها بدور مباشر في مشروعات تطوير المناطق غير المخططة، وإزالة المناطق غير الآمنة، وإعادة التسكين، دون التمكن من تنسيق الموارد المتاحة للخدمات والمرافق بالشكل الذي يحقق التكامل بينها واستدامة هذه الجهد.
- ضعف دور تعاونيات الإسكان والبناء وفقدان إمكانية هائلة لتنظيم وتقدير الجهود الفردية والمجتمعية في مجال الإسكان.
- توجه دور القطاع الخاص للفئات القادرة ماديًّا، وعدم نجاح مشروعات الشراكة بين القطاعين العام والخاص في توفير السكن اللائق أو الوصول للفئات المستهدفة.
- فاعلية دور القطاع الالارضي في توفير الإسكان وبعض الخدمات والمرافق على حساب الوضع الرسمي والجودة.
- الإمكانيات الكبيرة والواحدة لمنظمات المجتمع المدني في مجال الإسكان، سواء في المجال الحقوقي والتأثير على صنع سياسات الإسكان، أو على المستوى العملي في مجالات تحسين البيئة السكنية في المناطق العشوائية والمناطق ذات القيمة العمرانية، وكذلك في توفير قروض الإسكان والدعم الفني وغيرها من مدخلات عملية توفير المسكن.
- غياب دور التخطيط والتصميم الصحيح، المبني بفكر يعتمد ويستند على «احتياجات المستخدم» كأساس له، واقتصر دور الجهات المسؤولة بتوفير النموذج التصميمي الموحد أو القيام باعتماد تقسيمات الأراضي والمخططات التفصيلية التي تصدر عن هيئة المجتمعات العمرانية. وغالبًا ما تكون أسس التخطيط العمراني ونظريات الإسكان المنفذة غير ملائمة، متأثرة بالتعليم الجامعي غير المحدث بمجالات أخرى تمس الإسكان بالمفهوم الشامل، وبالتالي تمارس على أنها قواعد ثابتة.
- غياب الدور الحقيقي والفاعل للتخصصات المرتبطة بمحال الإسكان، وذلك في النواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، وحتى النفسية منها، بالإضافة لجهات الحقوقية.

# **الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

## **المحور الثاني**

**الإطار المرجعي لفهم وتحليل السياسات  
الإسكانية وطبقاتها ومدى ملائمتها للفئات  
المهمشة**

## المحور الثاني

### الإطار المرجعي لفهم وتحليل السياسات الإسكانية وتطبيقاتها ومدى ملائمتها للفئات المهمشة

إن الإطار المرجعي لتقدير السياسات الإسكانية يشمل كافة المبادئ الأساسية المرتبطة بأي من السياسات المؤثرة في العناصر المكونة للسكن كما تم تعريفه. ويتم التركيز على استعراض هذه المبادئ من منظور الحقوق الإنسانية بالأخذ بعين الاعتبار النوع الاجتماعي والفئات الأكثر تهميشاً.

ويضم الإطار المرجعي عدة مفاهيم حقوقية تتعارض مع بعضها البعض. فحق السكن اللائق يشمل شروط عديدة إذا تم توفيرها سوف يتم تحقيق مقاربة النوع الاجتماعي. ويطلب تحقيق مقاربة النوع الاجتماعي ممارسة بعض بنود «الحكم الرشيد»، مما يؤدي إلى تحقيق الكثير من الأهداف الإنمائية للألفية. ويجمع بينها أنها أطر لمفاهيم تمس عملية الإسكان بشكل مباشر، وأن سياسات الإسكان هي أحد الأدوات الفاعلة فيها، والتي يجب أن تساعده على تحقيق هذه المفاهيم.

من هذا المنطق وقبل البدء في استعراض هذه المفاهيم، يتوجب التوضيح أن هناك أدوات أخرى تتكامل وتتفاعل بإطار شمولي مع سياسات الإسكان، وتبقى في يد جهات فاعلة أخرى. فعلى سبيل المثال، هناك أسس التخطيط العمراني ونظريات الإسكان التي يتشربها المهنيون في التعليم الجامعي ثم يؤثروا بها من خلال ممارساتهم على جانبي العرض والطلب للإسكان.

من ناحية «العرض» يؤثرون على وضع السياسات من خلال لجان التوعية والاستشارات لمشاريع الإسكان القومية، ومن حيث «الطلب» فهم يؤثرون من خلال ممارساتهم للمهنة على فرز بيئة عمرانية وسكنية تقوم في مصر بتقييد الطلب على الإسكان من خلال تقييد معرفة طالب السكن لنمط أو نمطين على الأكثر من البيئات السكنية. ويؤثر هذا سلبياً على تقضيات السكان، فهم يجهلون الحلول التي قد تساعده في تحقيقهم للسكن اللائق بكل شروطه وحرياته.

وتتطلب عملية الإسكان وسياساته مدخلات من تخصصات مهنية متعددة، وهناك بعد اجتماعي الذي يغطيه علم الاجتماع والدراسات الاجتماعية الشاملة :

- تخصص جغرافية السكان والاستيطان والذي يصب في التخطيط الإقليمي لتوزيع السكان في البلاد ووضع عناصر جذب الفئات المختلفة ومقومات حياتها في المواقع المستهدفة، وما إذا كانت تجمعات عمرانية جديدة أو تكثيف استيطان في تجمعات عمرانية قائمة (كالمدن الجديدة التي لم يتم اشغالها بالكامل) وتكمّن قيمته في الاستهداف وكيفية استقطاب الفئات المستهدفة.
- علم الاجتماع الحضري هو الذي يساعد في تحديد الفئات المجتمعية ووصف خصائصها ومتطلباتها الحياتية (الاقتصادية والاجتماعية) وتشمل فهماً أعمق لمتطلبات إضافية للمرأة والأطفال والمعوقين ، بجانب المشكلات الاجتماعية في البيئات السكنية في محاولة لربط المظاهر الاجتماعية بمتغيرات البيئة السكنية، وتكمّن قيمته في التعرف على احتياجات الفئات المختلفة لوضع منظومة السكن.

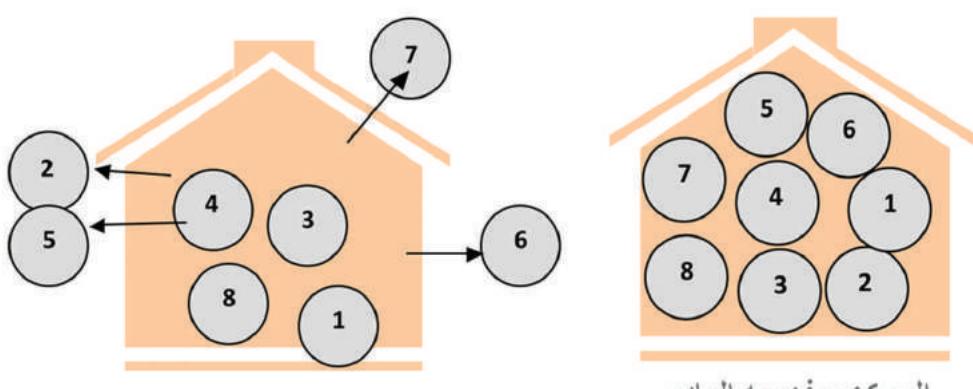
• تكمل دراسات علم الإنسان والدراسات الاجتماعية، حيث تتعقب في تحليل الأسباب وراء المظاهر اعتماداً على الأساليب البحثية النوعية التي تكشف عن البعد النفسي وراء المظاهر الاجتماعية وأنساق السلوك. يضاف إلى ذلك فهم التفاعل المستمر بين الفئات المختلفة والبيئة السكنية، وتكمم قيمتها في رفع كفاءة الفرضيات والتوقعات التي يبني عليها المصمم والمخطط تصميماته، حيث أن عملية التخطيط والتصميم عملية رؤية مستقبلية مبنية على توقعات عن ردود أفعال الشاغلين والمستخدمين، وإنها معرضة للفشل في الوصول للهدف من التصميم. وهناك تخصصات أخرى تكميلية، يأتي دورها بعد التعرف الجيد على خصائص الفئات المستهدفة ومتطلباتها وحسن التوقع لتعاملها مع المخطط المطروح أو المبني، وتشمل:

- آليات تمويل الإسكان.
- آليات التسويق والاستقطاب.
- آليات المشاركة في المراحل وال المجالات المختلفة.
- آليات رفع الوعي المجتمعي للحقوق ومستوى السكن اللائق.

## 1. الحق في السكن اللائق

بالرجوع لمفهوم «المسكن» الشامل، نرى أن «منظومة السكن» لا تكتمل، إلا إذا أخذنا بالاعتبار ارتباط المسكن بالخدمات العامة وأماكن العمل والترفيه، والطرق والمواصلات التي تربطهم. ويظهر هذا المفهوم للمسكن في العديد من الأطر الحقوقية، كتعريف المركز المصري لحقوق السكن الذي ينص على أن المسكن اللائق هو «التمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصية، والمساحة الكافية والأمان الكافي، والإنارة والتهوية الكافية، والهيكل الأساسي الملائم، والموقع الملائم بالنسبة لأماكن العمل والمرافق الأساسية، وكل ذلك بتكلفة معقولة». إضافة إلى ذلك، يعتبر المسكن شاملاً للمناطق الجغرافي الذي تتم فيه الأنشطة السكنية والتي تشمل لعب الأطفال واستضافة الضيوف والتفاعل مع الجيران (شكل 5: يسار). ويختلف شكل هذا النطاق طبقاً لنطاق الحياة الذي تعتمده الأسرة ووفقاً لنطاق السكن الذي تعيش فيه. ولا تقتصر الأنشطة السكنية داخل حدود الوحدة السكنية الخاصة، وإنما تمتد خارجه لتشمل السلم والمدخل أو الحوش المشتركة وأحياناً الشارع السكني، وكل مكان يقضي الفرد من الأسرة وقتاً طويلاً يؤدي فيه نشاطاً من الأنشطة السكنية اليومية. وبالتالي، يمكن اعتبار الرحلة إلى المدرسة والرحلة إلى العمل والتسوق اليومي جزءاً لا يتجزأ من نطاق السكن.

**شكل (5) : مفهوم المسكن**



ووفقاً لمنظمة الأمم المتحدة، يعتبر الحق في السكن ما يحافظ على سلامة وكرامة الإنسان، أي أن المسكن لا يقتصر على «توفير المأوى»، وإنما يمتد ليشمل مفهوم السكن بأبعاده الاجتماعية والنفسية والاقتصادية. فقد أشارت العديد من منظمات وهيئات حقوق الإنسان العالمية للحق في السكن اللائق كمكون أساسي في الحق بمستوى عيش كريم. وقد ساهمت العديد من المبادرات في توضيح مجالات الحق في السكن اللائق ومضامينه وعناصره، وبنال الحق في السكن اللائق مكانة مركبة في القانون الدولي، ويحظى باحترام دول العالم أجمع ويؤخذ بعين الاعتبار في أنظمة الحكم التابعة لها. وتضمنت صحيفة الوقائع رقم 21 الصادرة عن مفوضية الأمم المتحدة لعام 2010 العديد من المفاهيم والجوانب المتعلقة بالحق في السكن اللائق، ومنها ما يلي :

### يشمل الحق في السكن اللائق عدداً من الحريات هي :

- حماية الفرد من عمليات الإخلاء القسري ومن تدمير و هدم مسكنه تعسفاً؛
- وحق الفرد في عدم التعرض للتدخل التعسفي في مسكنه وحياته الخاصة وشؤون أسرته؛
- وحق الفرد في اختيار محل إقامته وفي تحديد مكان عيشه وفي حرية التنقل.

### ويتضمن الحق في السكن اللائق استحقاقات تشمل ما يلي:

- أمن الحيازة؛
- رد السكن والأراضي والممتلكات؛
- الحصول على السكن اللائق على قدم المساواة دون تمييز؛
- المشاركة في صنع القرارات المتصلة بالسكن على الصعيدين الوطني والمجتمعي.

### وتتلخص معايير السكن اللائق من الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كما يلي:

- أمن الحيازة: وتتضمن الحماية القانونية من عمليات الإخلاء القسري والمضايقات والتهديدات الأخرى.
- توافر الخدمات والتجهيزات والمرافق والبنية التحتية: وتشمل مياه الشرب الصالحة، والصرف الصحي، والطاقة، والتخلص من النفايات.
- القدرة على تحمل التكاليف: حتى يتمتع السكان بحقوق الإنسان الأخرى.
- الصلاحية للسكن: بأن يكون مأوى من العوامل الطبيعية والسلامة المادية والمساحة الملائمة.
- تيسير تلبية الاحتياجات: الأخذ بالاعتبار الاحتياجات الخاصة للفئات المحرومة والمهمشة.
- الموقع: ويشمل القرب من العمل والخدمات الصحية والمدارس وغيرها من المرافق الاجتماعية، والبعد عن الأماكن الخطرة والملوثة.
- الملاعنة من الناحية الثقافية: امكانية التعبير عن الهوية الثقافية.

وما تم ذكره آنفًا يعد معاييرًا عامة يمكن البناء عليها. أما فيما يخص معايير السكن اللائق وبيان مدى ترابطها وأثارها الممتدة للعديد من مجالات الحياة وحقوق الإنسان، بالإضافة إلى عمومية المعيار وخصوصيته بالنسبة إلى الأفراد والمجتمع والجهات الرسمية الفاعلة، فنسوقيها كما يلي :

1. أمن الحيازة يعتبر من أركان تحقيق السكن اللائق وبالتالي تعتبر الحماية من عمليات الإخلاء القسري من أهم الجوانب التي تتعلق بالحق في السكن اللائق حيث أنه يرتبط ارتباطاً وثيقاً بحقوق السلامة

الشخصية، لما له من أثر سلبي بالغ على الأفراد. وأشارت العديد من الدراسات والتقارير الدولية في هذا الصدد على كون الإخلاء القسري لا يمثل أحد أسباب ارتفاع معدلات الجريمة فحسب، وإنما يعرض سلامة الأفراد الشخصية للعديد من المخاطر، سواء كانت الصحية منها أو النفسية، وال تعرض للعنف بأنواعه. كما يمتد أثر عمليات الإخلاء القسري إلى حرمان الأفراد من التمتع بالخدمات الاجتماعية، كالتسجيل بالمدارس أو الرعاية الصحية، لافقارهم لوضع رسمي وقانوني سليم.

2. توفير الخدمات والمرافق والبنية التحتية تعتبر نظرياً من مهام الحكومات، ولكنها لطالما تمثل عبئاً مادياً عليها تشكوا منه، من ذلك التقصير في كثير من الأحيان في توفيرها. ويرجع ذلك أحياناً إلى عدة أسباب أهمها عدم اعتراف الحكومات بامكانية السكان في المشاركة في توفيرها، أو عدم تفضيل الحكومات للحلول التدريجية (غالباً ما يكون ذلك بسبب أهمية تسييب الإنجاز لشخص مسؤول أو حكومة بعينها خلال مدة سلطتها)، وإن ثبتت الأبحاث والتجارب العالمية في الدول النامية أن السكان بكل فئاتهم لديهم القدرة والقابلية للمساهمة في توفير هذه الخدمات والمرافق طالما كانت لديهم الثقة أن مساهماتهم سوف تعود عليهم بالارتقاء والتحسين من الظروف المعيشية.

3. ويرتبط توفر الخدمات والمرافق بالقدرة على تحمل التكاليف. ولا يقصد بها تكاليف إيجاد السكن فقط أو الاستمرار في حيازته (إيجار كان أم تملك)، وإنما يقصد بها تكاليف المعيشة في هذا السكن في هذا الموقع بهذه الخدمات تحديداً. فهي تكاليف المعيشة بالكامل لكل أفراد الأسرة وتشمل تكاليف الوصول إلى فرص العمل وفرص التعليم والخدمات الصحية الأساسية والتسوق، بحيث تكون هذه الخدمات أيضاً في متناول القدرة المالية للسكان. وأشارت الأبحاث أن اختيار السكن يكون عادة هدفه إيجاد المكان والظروف التي توفر عناصر «منظومة السكن» بما يوفى أكبر قدر من أولويات الأسرة منها في نطاق حدود مقدرة الأسرة المالية (شهيب، 2009).

4. وتنطبق مثل هذه المعايير على مدى صلاحية السكن نفسه. فعندما توصي المعايير الدولية بصلاحية السكن، فهي لا تنترق إلا لمعايير الصلاحية المادية من مساحة وافية وصلابة للحماية من العوامل الطبيعية وتوفير الأمن والأمان داخل المسكن، ولا تتعرض إلى أن صلاحية السكن صفة مدركة لا تcales بجهاز أو بمعيار موضوعي. لذلك، نجد الكثير من الحالات، وخاصة في البلاد ذات الأحوال المعتدلة مناخياً حيث يكون المسكن حسب الخبراء من مواد دون المستوى، ولكنه يؤدي دوره في الوظائف الأخرى المباشرة وغير المباشرة أفضل بكثير من الحلول التصميمية للسكن التي قد يوفرها المصممون لهذه الفئات. ويرجع ذلك إلى قصور المصممين عن فهم وظائف المسكن الاجتماعية والنفسية ولعدمأخذهم بالاعتبار للكثير من الأنشطة السكنية وتتنوع تأديتها وما يميز فئة من السكان عن الأخرى بما يسمى «نطط الحياة». لذلك نجد المرأة المعيلة التي تفضل السكن في غرفة واحدة في فناء محاط بسكن غرف منفردة، عن السكن في شقة داخل عمارة. فهي تكسب في الغرفة ذات الإيجار الشهري المتوسط (10 جنيهات) ميزة استخدام سطح الغرفة والفناء المشتركة. كما أنها تستطيع أن تترك أطفالها بعض الوقت في أمان تحت إشراف ورقابة الجيران لحين قضاء حاجتها أو الذهاب لكسب الرزق، وهذا ما لم تكن تستطيع فعله إن سكنت مع أطفالها في شقة في عمارة. لذلك، تعتبر هذه الدراسة أن صلاحية السكن تشمل الصلاحيـة بمعاييرها المادية الموضوعية (objective)، وتشمل أيضاً شقها الشخصـي (subjective)، الذي يعتمد على أولويات السكان في تلبية الاحتياجـات، والذي يختلف مع اختلاف خصائص الفئة السكانـية ونمط حياتها.

5. نرى في ما سبق أن تخطيط وتصميم المسكن والبيئة السكنية المحيطة يقوم إما بتبسيير تلبية احتياجات السكان، وإما بزيادة العبء عليهم، وليس الاقتصادي منه فقط، وإنما قد يكون عبء الوقت والجهد المطلوب لقضاء هذه الاحتياجات. وتزيد أهمية ذلك مع زيادة هشاشة الفئة السكانية، فمثلاً المسنين لا استطاعة لهم على الصعود والتزول كثيراً. وفي ثقافات كالتي في مصر، كثيراً ما يعتمدون على وجود الترابط الاجتماعي، الذي يتيح لهم الفرصة للاستناد على العلاقات الاجتماعية في تأدية بعض الاحتياجات. ويطلب ذلك بيئة سكنية تساعد على نمو هذه الروابط الاجتماعية، وتعطي السكان فرصة قضاء الكثير من احتياجاتهم مثيراً على الأقدام في نطاق جغرافي قريب، وتزيد من فرص اللقاء، مما يساعد على نمو العلاقات الإيجابية بين سكان المنطقة فيسود الأمان فيها. ويزيد الأمان في البيئة السكنية بدوره من حرية المرأة في التنقل، و من مشاركة الأطفال في قضاء بعض الاحتياجات كالتسوق اليومي أو الذهاب بمفردهم إلى المدرسة. ومن أكثر العوامل التي تزيد من تيسير تلبية الاحتياجات، هي توفير النفاذ إلى كامل الفراغات العامة والخدمات بالبيئة السكنية ويشمل ذلك توفير المسارات الآمنة التي لا تعيق أي فئة من السكان، خاصة ذات القدرات المحدودة منها. والجدير بالذكر هنا، أن المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء قد نجح في إصدار أول «كود مصرى لتأهيل المباني والفراغات المفتوحة لاستخدام المعاقين» في ديسمبر 2004، ولكن الإطار المؤسسى وأسلوب العمل بالدولة ينقصه آليات التنفيذ التي تضمن تفعيل هذا الكود، علماً بأنه ملزم وموجه للمناطق المستجدة مثل المجتمعات العمرانية الجديدة وللعمaran القائم، ويعطي مباني الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والسياحية والأرصفة العامة والحدائق والمباني السكنية.

6. ويوضح من كل ما سبق أن موقع المسكن باللغ الأهمية؛ لأنه من خلال الموقع تستوفي الكثير من معايير السكن الائق السابق ذكرها. فالموقع هو المحدد لعلاقة السكن بالخدمات وأماكن العمل أو كسب الرزق. وتزيد أهمية الموقع للفئات الأكثر فقرأً، فهم يقبلون عادة موقع تزيد من فرص كسب الرزق مع أقل التكاليف لتحقيق أساسيات منظومة السكن. ويضطر العديد من القراء، خاصة الرجال لقبول أوضاع سكنية متعددة قد تصل إلى النوم على الرصيف للاستمرار في موقع يوفر لهم فرصة كسب الرزق، في حال غياب البديل. كما بينت لنا الأبحاث أيضاً أن مشاكل المسنين الصحية تزداد وتتدحرج حالتهم في حال السكن في مواقع تبعد فيها مظاهر الحياة من حولهم، مثل بعض الأحياء في المدن الجديدة كما أن المرأة المعيلة تجدها تبحث عن السكن في مواقع يوفر لها وأطفالها الأمان أولاً.

7. أما أكثر المعايير شمولاً، فهو معيار الثقافة بمفهومها الأشمل الذي يتعدى التعبير عن الهوية الثقافية إلى ملاءمة المسكن للقيم التي يعيش بها الساكن، فهي القاعدة المرجعية التي يحكم على أساسها على مدى «صلاحية» هذا المسكن وتنعكس في أولوياته من الاحتياجات وكيفية تلبيتها، أي نمط حياة الساكن وسلوكه.

ومن الجدير بالذكر، أن عبر كل المعايير السابقة للسكن الائق، فإن تأثر المرأة بزداد سلباً حينما لا تتوفر هذه الشروط، ذلك أنها مرتبطة بالبيئة السكنية ارتباطاً وظيفياً. فإذا لم تتوفر المرافق كالمياه مثلاً، نجد أنها هي من تقوم بإحضار مياه الشرب، وهي التي تقوم بكسح بدائل الصرف الصحي، وتبذل المجهود البدنى في صيانة وتشغيل المسكن، وتعاني في شراء الاحتياجات اليومية في معظم الثقافات. وتتجدر الاشارة هنا إلى ظاهرتي زيادة نسبة المرأة المسنة وزيادة نسبة المرأة المعيلة في الفئات الأكثر فقرأً وهمما ظهرتان عالميتان.

هنا يجب التوضيح أنه، وفي مجال الإسكان، يتم قياس ما هو لائق وفقاً لمجموعة من المعايير الموضوعية التي تقوم على تعريف الحد الأدنى الذي يجب توافره لتحقيق السكن اللائق لأي فئة من السكان أياً كانت خصائصهم وثقافتهم. بالإضافة إلى مجموعة معايير خاصة أو نسبة يمكن أن تكون نسبة لشخص أو لأسرة أو لفئة ما ذات خصائص مشتركة أو لمجتمع ما تجمعه ثقافة معينة.

وتهتم المعايير الموضوعية عادة بقياس مدى تحقيق المتطلبات العامة التي لا تختلف مع اختلاف النوع والسن وثقافة السكان و يتتوفر فيها الأمان والآمنة والتأثير الإيجابي على الصحة وفرصة التعليم وزيادة الدخل وتوفير الجهد والمال.

وأما المعايير الخاصة أو النسبية، فهي تتناول تلك المتطلبات التي تتتنوع وفقاً لفئة المستخدم وفقاً للنوع أو السن أو الثقافة أو أسلوب الحياة. فمثلاً، تتناول معايير تحقيق الخصوصية المطلوبة في المسكن وفقاً لثقافة المجتمع وهي تنتطرق أيضاً لتتنوع بعض الكيفيات في تحقيق المتطلبات العامة. فعلى سبيل المثال قد تختلف متطلبات تحقيق فرصة التعليم للفئات من مجتمع إلى آخر، مما ينعكس على تخطيط وتصميم البيئة السكنية بحيث تستوفي ما يتاح الفرصة الحقيقة لتعليم الفتيات في مجتمع ما.

وبات واضحما سبق، أن الحق في السكن اللائق وكما تبين من المفهوم الصحيح له وتحقيق كافة جوانبه النفسية والاجتماعية والمادية، يعد منطقاً ومنفذًا لاستيفاء الحقوق الأخرى (ومن ضمنها مقاربة النوع) التي تحفظ كرامة الإنسان وأدميته وحقه في العيش اللائق الكريم.

### الحق في السكن اللائق لا يعني «اكتساب السكن» بالمجان من الدولة.

يشيع هذا التصور الخاطئ عن مفهوم السكن على حد سواء بين الحكومات والأفراد. فقد تبنت العديد من الحكومات حول العالم هذا النهج كسياسة لكسب الدعم والتأييد الجماهيري، واستخدمته في حملاتها الانتخابية. هذا، وقد أدى انتشار هذا المفهوم إلى إدراك الأفراد خطأً أنه من حقوقهم على الدولة توفير المسكن بالمجان وامتد أيضاً ليرفع سقف التوقعات في حقهم بالمواصلات والمياه والطاقة المجانية أو شبه المجانية. من الجدير بالذكر هنا، أن الأفراد الذين سبق تعرضهم لسياسة توفير السكن يصفون مساوئها العديدة، لا سيما وأن الحكومات لا تدرك فعلياً المفهوم الشامل للسكن اللائق. فالسكن اللائق يكمن في إتاحة الفرصة الحقيقة لإيجاد السكن وإحجام الحكومات عن بعض الإجراءات والممارسات.

## 2. «مقاربة النوع الاجتماعي» في الحصول على السكن

يتصل الإسكان اتصالاً مباشرأً بكل فئات المجتمع من رجال ونساء ومسنين وأطفال ومرأهقين. وقد توصلت الأبحاث مؤخراً إلى ضرورة الأخذ بالاعتبار احتياجات كل الفئات عند تصميم وتخطيط منظومة السكن. كما أثبتت أنه، عندما يتم مراعاة احتياجات المستخدم عند التصميم والتخطيط، فإن المخرجات ستكون مقاربة النوع، وتراعي الفوارق بين الجنسين بطبيعة الحال. (Todes، Malaza & Williamson، 2009).

وترتبط المرأة، دوناً عن باقي الفئات المستخدمة لمنظومة السكن، بتلك المنظومة بصورة أعلى، حيث أنها هي المسئولة عن المسكن ورعاية أفراد الأسرة من الأطفال والمرأهقين وكذلك المسنين، لا سيما الرجال خاصة في ثقافة الأسرة المصرية وبالتالي، فهي أول من يتاثر بتخطيط وتصميم البيئة السكنية. فإذا كانت

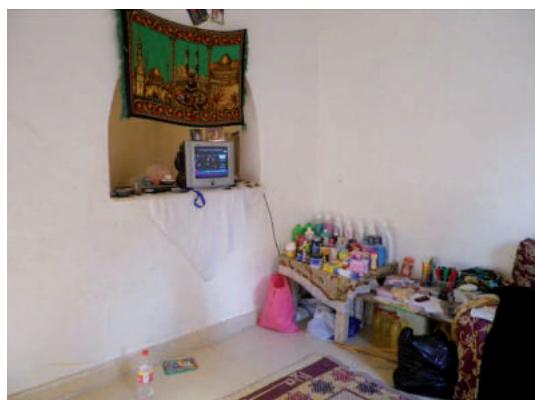
البيئة السكنية وتحطيم استعمالات الأرضي والخدمات بها لا توفر سهولة الانتقال لأداء كل هذه الأنشطة اليومية على الأقدام أو بوسائل المواصلات الآمنة، سوف يزداد العبء على المرأة، فتضطر إلى بذلك مجهود أكبر وإنفاق الكثير من المال في المواصلات، إلى جانب زيادة تعرضها للتحرش الجنسي وعدم الأمان. لذلك، فمنظومة السكن المتكاملة يجب أن تشمل الأسواق والمحال التجارية والمدرسة والخدمات الصحية ومحطات وسائل المواصلات العامة في نطاق المسكن، أي مسيراً على الأقدام من موقع السكن، (UN-HABITAT، 2008).

أضف إلى ذلك الزيادة النسبية في تأثر المرأة والفتاة سلبياً من الافتقار للأمان في فراغات ومسارات البيئة السكنية. فهي تتعرض للتحرش وقد تتعرض للاعتداء مما يعكس على حرية تنقلها وقد يؤثر وبالتالي على فرص التعليم وفرص العمل، (بهاتين، الاسماعالية). وهنا نرى كيف تؤثر البيئة المبنية بتحطيمها وتصميمها على زيادة الأمان أو العكس بزيادة عرضة النساء للمخاطر الأمنية. فمثلاً الفراغات العامة أسفل الجسور العلوية أو بمحاذاة الأسوار المصمتة، أو وجود الطرق السريعة في المسارات اليومية للمرأة (داخل منظومة السكن)، يزيد من عدم الأمان ومن فرصة تعرضها للمخاطر والإهانة (Shehayeb & Abdelhalim, 2011).

من ناحية أخرى، لا تأخذ سياسات التمويل الإسكاني بالاعتبار ظروف المرأة المعيلة وإمكاناتها لصرف قرض إسكاني، ولا تشركها في اتخاذ القرارات فيما يخص تحطيم البيئة السكنية وتصميمها من خلال المجالس المحلية أو آليات المشاركة المجتمعية في المشاريع الكبرى. وهذه مجالات اتصال/حوار، إن وجدت، يهيمن عليها الرجال، ونادرًا ما يتسع المجال لمشاركة المرأة. ويبرز في فئات العمر تحت سن الـ 45 عاماً وخاصة في فئة الشباب 15 - 24، زيادة الاهتمام بتعليم الإناث في مصر، مما أدى إلى تناقص الفجوة النوعية مع مرور الزمن. وتشير النتائج ومعدلات التسرب إلى جدية الطالبات، (الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2006).

وتزداد أهمية المسكن بالنسبة إلى المرأة كونه مكاناً لكسب عمل، حيث تزداد نسبة النساء العاملات في القطاع الالارضي عنها في القطاع الرسمي وذلك مرتبط بزيادة نسبة النساء عن الرجال في الفئات الفقيرة وحالات المرأة المعيلة والمسنات (ظاهرة تأثير الفقر feminization of poverty). ويعني ذلك، أن معظم النساء من الفئات الفقيرة يعملن في القطاع الالارضي حيث يقمن على تأدية خدمة مثل تنظيف البيوت أو غسيل الملابس أو رعاية الأطفال أو تصفييف الشعر أو صناعة منتج يدوبي وبيعه كالحياكة والتقطير والطبخ أو مجرد بيع منتجات ومستلزمات تعنى النساء كالمنظفات وأدوات التجميل والأقمشة... وفي الكثير من الأحيان، يكون المسكن هو نفسه مكان العمل مما يزيد أهمية المسكن للمرأة. فهي بمثابة مأوى أو ملاذاً من المجتمع، وفي نفس الوقت مكان للإنتاج ولكسب الرزق، (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2008).

**شكل (6) : هرم سيتي. استطاعت بعض السيدات الخالقين مع الظروف غير الملائمة للعمل قرب المسكن.**



وبالنظر في جوانب منظومة السكن، تم تحديد أهم النقاط التي تمس المرأة و هي كالتالي :

**الحصول على المسكن :** لا توجد أي صورة من صور التمييز على أساس النوع ، تحول دون حصول المرأة على مسكن أو أرض. فسياسات وبرامج وقوانين الإسكان الحالية وخلال العقود الماضية، كانت ولازالت تخاطب الرجل والمرأة بهذا الشأن على قدم المساواة، ولكن توجد أعراف كما هو الحال بصعيد مصر، تحول دون تملك المرأة الأرض، وذلك لضمان بقاء الأرض داخل العائلة وعدم انتقالها للزوج وعائلته سواء بالتملك أو حتى بالإداره.

**أمن الحياة :** عادة ما يكون حصول المرأة على سكن نتيجة لارتباطها بأحد أطراف الأقارب الذكور كالزوج أو الأب، وبالتالي يرتبط أمن الحياة لديها بجودة العلاقة بهذا الطرف. ويظهر عدم أمن الحياة في العديد من الحالات منها العنف الأسري أو أن تصبح المرأة أرملة أو مطلقة غير حاضنة...الخ، وكلها حالات غالباً ما تؤدي إلى فقد المرأة للمسكن. كما تمثل عمليات الإلقاء تهديداً لأمن الحياة الذي تعاني منه الأسرة ككل، علماً بأن الإلقاء قد يكون تعسفياً أحياناً ولكنه أيضاً قد يكون مشروعًا، كما هو الحال في مشاريع التنمية وإعادة التسكين لسكان مناطق الخطورة الداهمة. وللإلقاء أخطار ومروّدات نفسية تسبب عدم استقرار العائلة، ولو ل حين.

وتعاني السيدات بعد الإلقاء من مشاكل تتعلق بمنظومة السكن، منها أن يكون السكن البديل غير مناسب أو أن يحدث تشرد لفترة، أو زيادة الفقر، أو افتقار المساندة المجتمعية خاصة عند إعادة التسكين بعيداً عن موطن السكن الأصلي أو الأهل. وتزيد وطأة معاناة المرأة منها عن الرجل، وذلك لزيادة تأثيرها بظروف عدم الأمان في منطقة السكن الجديدة أو خلال الانتقال منها وإليها.

**منظومة السكن :** تعد المرأة عنصر التفاعل الرئيسي مع منظومة السكن، نظراً لكونها الفرد المسؤول عن رعاية شؤون الأسرة وأفرادها جميعاً. فقد أثبتت الأبحاث أن عدم توافر الخدمات والمرافق الالزمة بصورة ميسرة تناسب مع احتياجات كل أفراد الأسرة، أمر يقل كاهم المرأة في المقام الأول، و يجعلها تعاني بشكل كبير كونها المنوطبة بإيجاد البديل أو تكبد عناء القيام بأعباء إضافية لسد هذا النقص.

ويلعب تحطيط موقع الخدمات وتصميمها دوراً محورياً في تخفيف الأعباء اليومية على المرأة أو زيجتها. فمثلاً، لابد من توفير المسار الآمن للفتيات في الرحلة من وإلى المدرسة، وأن تكون على مقربة من المسكن، في نطاق جغرافي لا تعرّضن فيه أغاراً ، بحيث لا يعزف الأهل عن إتمام تعليم الفتيات، بما أن سلامتها الفتاة وأمنها أكثر إلحاً من تعليمها. كما أن تخصيص مصاريف انتقال الأطفال من وإلى المدرسة بما يفوق إمكانيات الأسرة، يحول أيضاً دون إتمامها لتعليمها.

ويوفر قرب أسواق المواد الغذائية وال حاجات اليومية من المسكن، الوقت والجهد والمال على المرأة، فيقلل من وقت غيابها عن المسكن ومهامها به، ولا يجهدها خاصة إذا كانت من أسرة فقيرة وتعاني من سوء التغذية. ويكتسي القرب من الأسواق الغذائية أهمية كبيرة للمسنين أيضاً (علماً أن النسبة الأكبر منهم من الإناث)، ويكون من السهل تكليف أحد الجيران من الشباب أو حتى الأطفال، بالقيام برحلة التسوق بدلاً من المسن أحياناً. وبالنسبة إلى المرأة العاملة خارج المسكن، فمن المهم أن تكون هذه الأسواق على المسار في الرحلة بين العمل والمسكن، وبالتالي نجد أن الأسواق المتاخمة لمواقف المواصلات بأنواعها تتوجه في تحقيق ذلك، طالما يتم تنظيمها بما يمنع تولد مشاكل أخرى كالزحام والتحرش.

### مبادرة تعليم الفتيات (Sultana, 2008)



قامت الدولة بمبادرة الفصل الواحد بصعيد مصر، وذلك ضمن الجهود للحيلولة دون تسرب الفتيات من التعليم. وقد نجحت المبادرة في أول الأمر وكان من ضمن أسباب نجاحها أن قرب المدرسة من المسكن يوفر الوقت وهو ذو قيمة عند الفتيات في الريف لأن من صميم دورهن مشاركة الأم في الأعمال المنزلية ورعاية الأطفال من الإخوة وذلك لتأهيلهن للقيام بدور ربة المنزل في المستقبل. ويتمثل السبب الثاني في اطمئنان الأهل أن الفتيات لن يتعرضن لأي مضائقات أو مخاطر في طريقهن إلى المدرسة لقربها من المسكن. ولكن يبدو أن افتقار الدولة إلى الهيكلة الإدارية المناسبة لتشغيل وصيانة مؤسسة تعليمية متاهية الصغر حال دون استمرارها.

وفي الوقت الذي نسجل فيه ارتياز السيدات والفتيات الأسواق والمحال التجارية بحرية، فإن استمتاعها ببعض الخدمات مثل مراكز الشباب يعد قاصراً، حيث لا تتنقع السيدات والفتيات على قدم المساواة مع الرجال والشباب من تلك الخدمات. في المقابل تشير الدراسات إلى وجود طلب من قبل السيدات والفتيات في الريف والحضر لتوفير إمكانية ممارسة الرياضيات واللياقة البدنية والترفيه وأماكن اللقاء للسيدات طالما يتم توفير مقومات الحفاظ على كرامة المرأة وأمنها وفقاً للقيم المتعارف عليها في المجتمع.

ويتحكم موقع مصدر الكسب بالنسبة إلى موقع المسكن بصورة مباشرة في ترابط الأسرة. فوجود رب أو ربة الأسرة على مقربة من أسرته، أو اضطراره إلى الغياب أو حتى السفر بعيداً لفترات طويلة من الوقت، وكذا عمله في القطاع الرسمي أو اللارسمي كلها عوامل مؤثرة على ترابط الأسرة. وهناك الكثير من السيدات اللاتي يفضلن القيام بعمل في المسكن لزيادة الدخل دون الاضطرار للاستقلال عن المسكن ومسؤولياته. لذلك نجد الكثير منهن يقمن بأعمال يدوية أو مكتبيّة أو بيع منتجات، أو أداء خدمة (كوافيير حضانة...) في مسكنها (أنظر شكل 6). ويطلب ذلك تصميم مساكن بمرونة توظيف الفراغات فيه، مع الحفاظ على خصوصية الأسرة. كذلك لابد أن يتحقق التنقل إلى العمل معادلة توفير «الوقت والجهد والمال»، حتى لا تصرف المرأة أو الفتاة النظر عن البقاء ضمن فئة العاملين، خاصة إذا كانت هذه الرحلة تستنزف الدخل أو تعرض المرأة والفتاة لظروف مهددة لكرامتها وأمنها، كالتحرش الجنسي في المواصلات (Shehayeb, 2011).

**تصميم المسكن وجواره:** يختص المصممون أكثر من المخططين بهذا الجزء من عملية الإسكان، حيث يراعى في التصميم تعضيد الترابط الأسري، مع إعطاء الخصوصية الازمة بين البنين والبنات من الأطفال في أماكن النوم، وكذلك بينهم وبين الأهل. كما يستوجب تصميم المسكن تلبية لاحتياجات الاجتماعية والثقافية للأسرة المصرية. على سبيل المثال، أثبتت الدراسات أن الأسرة المصرية تهتم بالحفاظ على فراغ واحد على الأقل نظيفاً ومرتبأً لاستقبال الضيف، وإذا تعذر توفير ذلك في أحد

الغرف المغلقة، تنتقل أنشطة معيشة الأسرة من الصالة إلى غرفة الأبناء، ويتسرب ذلك النسق في سهر الأطفال طالما سهر الكبار وهو ما يعود سلباً على صحتهم وأدائهم الدراسي. (شهيب وآخرون، 2003) وتعاني المرأة أكثر من الرجل من المسكن الذي لا تتوافر فيه خصوصية بصرية من الفتحات (النوافذ والбалكونات) وتزيد معاناتها عندما يكون الحمام مشتركاً بين أكثر من أسرة نووية، ومن عدم وجود أماكن بجوار المسكن تتمتع بالأمان وتتوافر فيه فرص الرقابة على الأطفال أثناء اللعب، ومن صعوبة الوصول للأسوق الغذائية، ومن عدم توافر المواصلات الآمنة غير المهينة، بالإضافة إلى صعوبة حماية المسكن من التلوث.

**ادماج النوع الاجتماعي والمرأة:** من أكثر الأمور إلحاحاً هو توفير الماء. فالمرأة، خاصة بصعيد مصر تلتزم أمام أسرتها بتوفير الماء بغض النظر عن عدد الرحلات التي تقوم بها لجلب الماء أو المخاطر التي قد تتعرض إليها في الطريق بين المسكن ومصدر الماء. بلي ذلك، دور المرأة في التخلص من النفايات الصلبة في حال عدم وجود صرف صحي بالمنزل مما يعرضها للمخاطر الصحية. ولا تأخذ السياسات في الاعتبار أن دور المرأة في البيئة السكنية مرتبطة بالماء والصرف الصحي أكثر من الرجل ذلك أنها المسؤولة في ثقافات كثيرة، كما هو الحال في مصر عن إيجاد الحل لتوفير المياه للأسرة والتخلص من النفايات. وفي أحيان كثيرة يتطلب ذلك، الجهد والوقت مما يجعلها عرضة إلى المخاطر والأمراض.. وعندما يتعلق الأمر بالفتاة، يؤثر ذلك على فرصها في التعليم والعمل والخروج من دائرة الفقر. ويرتبط جلب المياه في الريف بعملها بالزراعة في أغلب الأحيان.

ورغم ذلك ورغم جهود المنظمات الدولية كاتحاد النوع الاجتماعي والماء، فالسياسات لا زالت لا تشرك المرأة في اتخاذ القرارات في ما يخص البنية التحتية وتوفير مياه الشرب والصرف الصحي والمياه المطلوبة للزراعة والتخلص من النفايات الصلبة، ولا تأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات والاحتياجات الضرورية لتقليل الأثر السلبي على المرأة والفتاة، مما يبقها في دائرة التهميش.

ويتضح مما سبق كيف تؤثر سياسات الإسكان ومداخل التخطيط والتصميم المتبعة، على فرص المرأة في التعليم والعمل داخل المسكن وخارجها، وعلى تمنعها بالأمان وراحتها أثناء أداء وظائفها. وقد خلصت الدراسات الحديثة أن المشكلة في التخطيط والتصميم للإسكان ليست فقط في عدم مراعاة هذا التأثير على المرأة، وإنما أيضاً في مداخل التخطيط والتصميم التي لا ترتكز في الأساس على استيفاء احتياجات السكان، ليس للمرأة فقط، بل احتياجات جميع فئات المستخدمين منأطفال ومسنين ومرأهين ومعاقين، ولا تهتم بها.

### 3. «الأهداف الإنمائية للألفية»

بقدوم الألفية الثالثة، قامت الأمم المتحدة بإصدار ثمانية أهداف تمثل الحقوق الإنسانية المرتبطة بالتنمية، أو بمعنى آخر الحقوق الاجتماعية والاقتصادية للبشر. ونستعرض في هذا الجزء، هذه الأهداف ومدى ارتباطها بالسكن وبسياسات الإسكان، حيث يمكن استخدام الإطار المرجعي لتقدير مدى توافق جوانب مختلفة من سياسات الإسكان مع هذه الأهداف الإنمائية، وإن كانت تسمح أو تشجع على تحقيقها، أم تعمل ضدها ولو عن غير وعي.

<b>وصف الارتباط من وجهة نظر الباحثين</b>	<b>ارتباطه بالإسكان</b>	<b>الهدف</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• قرب المسكن من موقع فرص العمل بما يحقق القدرة للوصول إليه.</li> <li>• قرب المسكن من مصادر التغذية (مثل الأسواق) مع توفير في الجهد والمال والوقت.</li> <li>• استخدام المسكن في الأعمال والحرف المدرة للدخل.</li> <li>• إتاحة فرصة توفير الطعام في نطاق المسكن من خلال الزراعة أو تربية الحيوانات.</li> <li>• هل تسمح التشريعات والتخطيط والتصميم في مشروعات الإسكان بدمج الاستخدامات لتحقيق قرب العمل من السكن وزيادة فرصة التغذية؟</li> </ul>	غير مباشر	الهدف (1): القضاء على الفقر والجوع من خلال زيادة الدخل وتوفير فرص العمل
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر خدمة التعليم الأساسي للبنين والبنات في نطاق مسافات سير مناسبة وظروف مسار آمنة داخل المناطق السكنية.</li> </ul>	غير مباشر	الهدف (2): التعليم للجميع.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• انظر مقاربة النوع.</li> </ul>	غير مباشر	الهدف (3): مساواة النوع الاجتماعي.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• توافر مقومات تحقيق المسكن الصحي من خلال التأكيد من تلبية احتياجات السكان وفقاً لأولوياتهم (الخصوصية أو تربية مصادر تغذية) بحيث لا يشكل تحقيق هذه الاحتياجات خطورة على صحة السكان.</li> <li>• تخطيط المرافق والخدمات الأساسية وتصميم المسكن، بما يوفر من الجهد المبذول من قبل الأم.</li> <li>• ضمان استدامة الجودة في خدمة مياه الشرب والطاقة والصرف الصحي والتخلص من النفايات.</li> <li>• هل تتوافق معايير تصميم الإسكان وتخطيط المناطق السكنية مع أولويات فئة السكان من الاحتياجات ونمط حياتهم بما يؤدي إلى بيئه سكنية لها تأثير إيجابي على الصحة؟</li> </ul>	غير مباشر	الهدف (4): صحة الطفل.
	غير مباشر	الهدف (5): صحة الأم.
	لا يوجد ارتباط	الهدف (6): مكافحة الإيدز ومرض نقص المناعة.
ارتباط مباشر		الهدف (7): ضمان الاستدامة البيئية:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• تشريعات ومشروعات إسكان تتواجد فيها مقومات تحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.</li> <li>• الحفاظ على الموروث في تخطيط وتصميم السكن الذي يوفر في الموارد البيئية مثل العمران المتضامن وقلة الاعتماد على الطاقة المولدة.</li> <li>• تعديل أدوار الجهات الفاعلة مع الاعتراف بدور السكان في عملية الإسكان بما يضمن تكامل الجهود واستدامة عملية توفير السكن اللائق.</li> <li>• هل تطبق مبادئ التنمية المستدامة في سياسات وبرامج الإسكان؟ وهل تنفذ البرامج والمشروعات بأكملها استخدام للموارد البيئية؟</li> </ul>	ارتباط مباشر	دمج مبادئ التنمية المستدامة في سياسات وبرامج الدول وعكس فقدان الموارد البيئية. 17

7ب	الحد من فقدان التنوع البيئي، بحيث يتحقق نقص ملحوظ في معدل الفقدان بحلول 2010.	لا يوجد ارتباط
7ج	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفير خدمة الإمداد بالمياه والصرف الصحي.</li> <li>• ضمان جودة واستمرارية الخدمة.</li> <li>• تنسيق سياسات وبرامج ومشروعات الإسكان مع تلك الخاصة بتوفير البنية الأساسية وموارد وأليات صيانتها المستدامة.</li> <li>• تناسب أنظمة الصرف الصحي مع وعي السكان والبيئة بما يضمن استدامة الخدمة.</li> </ul>	نسبة السكان الذين ليس لديهم فرصة للحصول على مياه الشرب والصرف الصحي بصفة مستدامة إلى النصف بحلول عام 2015.
7د	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تحسين السكن المتدهر بما يحقق معايير السكن اللائق.</li> <li>• متابعة سياسات تطوير العشوائيات من خلال تقييم الأثر وليس فقط من مدخل حصر الإنجازات.</li> </ul>	تحقيق تحسن ملحوظ في حياة مائة مليون على الأقل من سكان العشوائيات بحلول عام 2020.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تبادل الخبرات العالمية الناجحة والممارسات الجيدة. هل يتم الاستفادة من الخبرات والتجارب التي يمكن أن تمثل مرجعية لسياسات الإسكان وبرامجها؟</li> </ul>	الهدف (8): الشراكة العالمية.

#### 4. مبادئ «الحكم الجيد» أو الرشيد

الحكم الجيد أو الرشيد في مجال الإسكان، يتعلق بإدارة عمليات الإسكان وآلية اتخاذ القرارات فيها. ويتم تحقيق ذلك من خلال توزيع متوازن للأدوار بين الدولة (ممثلة في الحكومة) والأطراف غير الحكومية (ممثلة بالقطاع الخاص والمجتمع المدني والمواطنين). وهو كذلك عمليات الاتصال والتفاعل بين الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان، وأيضاً الظروف التشريعية – السياسات – التمكين الإداري والسياسي – الموارد – إلخ، التي تحكم اتخاذهم للقرارات، وتوزيع الموارد وتنفيذ المشروعات وتقديم الخدمات المحلية. كما يشمل الحكم الجيد علاقة الحكومة المحلية والتعاونيين معها في تقديم الخدمات مع المواطنين، بالاستماع لآرائهم والاستجابة لاحتياجاتهم (عبد الحليم، 2010). وتتمثل أبعاد أو عناصر أو معايير الحكم الجيد أو الرشيد في الآتي:

<b>وصف الارتباط من وجهة نظر الباحثين</b>	<b>ارتباطه بالإسكان</b>	<b>عناصر / مراجعات الحكم الجيد</b>
كفاءة الأطراف الفاعلة في توفير المسكن والبنية الأساسية وتقديم الخدمات الأخرى المرتبطة به - هل الكفاءة أفضل في مشروعات الإسكان الضخمة الإنتاج أم في المشروعات الصغرى والإنتاج الفردي للمساكن؟	ارتباط مباشر	الكفاءة: هي قدرة الأطراف الفاعلة على تنفيذ المشروعات وتوفير الخدمات المحلية بأقل تكلفة وفي وقت مناسب. وتشمل الكفاءة الفنية والإدارية عدد العاملين ومدخلات الموارد المالية والمادية وقواعد تنظيم العمل وغيرها
جودة المسكن وملاءمتها للمستعملين ورضاهם عنه - هل هناك معايير للجودة للمسكن والخدمات، وهل مرجعية هذه المعايير احتياجات ومطالب المستعملين؟	ارتباط مباشر	الفاعلية: هي جودة المخرج النهائي للخدمة ودرجة رضا المواطنين عنها
المشاركة في تخطيط وتنفيذ مشروعات الإسكان - هل لدى مشروعات الإسكان آليات تسمح بالمشاركة؟	ارتباط غير مباشر	المشاركة: هي مدى اشتراك الأطراف الفاعلة (أو السماح باشتراكها) في تحديد الاحتياجات وإعداد الخطط والموازنات ومتابعة التنفيذ وتقييم الخدمات
درجة الشفافية وإتاحة المعلومات عن سياسات وبرامج ومشروعات الإسكان - هل لدى مشروعات الإسكان آليات تسمح بإتاحة المعلومات؟	ارتباط غير مباشر	الشفافية: هي مدى سهولة الحصول على معلومات تخص تقديم الخدمات المحلية ودرجة الانفتاح في العلاقة بين الأطراف الفاعلة
مساءلة الأطراف المسؤولة عن توفير الإسكان وتقديم الخدمات المرتبطة به - هل لدى مشروعات الإسكان آليات تسمح بالمساءلة؟	ارتباط غير مباشر	المساءلة: هي سؤال أي من الأطراف الفاعلة عن دوره في تقديم الخدمة المحلية بهدف محاسبته مالياً أو فنياً أو إدارياً
الاستجابة للطلب على الإسكان والخدمات - هل لدى القائمين على توفير الإسكان آليات للتعرف على آراء واحتياجات ومطالب فئات الطلب على المسكن؟	ارتباط غير مباشر	الاستجابة: هي درجة وسرعة استجابة الأطراف الفاعلة لرغبات واحتياجات المواطنين من الخدمات والمرافق
العدالة والمساواة في تكافؤ الفرص للحصول على المسكن (أو لدعم المؤدي للسكن) - هل اشتراطات ومعايير الحصول على مسكن ببرامج ومشروعات الإسكان تحقق العدالة والمساواة بين كل فئات الاحتياج؟	ارتباط غير مباشر	العدالة والمساواة: هي تقديم الأطراف الفاعلة للخدمات لكافحة المواطنين على قدم المساواة طبقاً للاحتجاجات ومبدأ تكافؤ الفرص
تواجد تشريعات وقوانين فعالة لتنظيم توزير الإسكان ومدى تطبيق هذه التشريعات أو الالتزام بها	ارتباط غير مباشر	سيادة القانون: هي تواجد قوانين وتشريعات وقواعد تحكم أداء وسلوكيات الأطراف الفاعلة ومدى تطبيقها
تواجد نظام لمكافحة الفساد في تخصيص الأراضي والوحدات السكنية	ارتباط غير مباشر	مكافحة الفساد: هي تواجد نظام فعال لمنع ومحابية الفساد ومدى تطبيقه من قبل كل من الأطراف الفاعلة

# **الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

## **المحور الثالث تقييم السياسات**

**الإسكانية الموجهة للفئات المهمشة في مصر  
وتطبيقاتها**

## المحور الثالث

## تقييم السياسات الإسكانية الموجهة للفئات المهمشة في مصر وتطبيقاتها

يشمل هذا الجزء استعراض سياسات الإسكان وتطبيقاتها في مصر. ويتم هذا التقييم استناداً إلى واقع الخبرة الأكademية والنظرية المعتمدة على كل من المراجعات المنشورة والخبرات العملية السابقة للباحثين معاً: الدراسة. وتتضمن ما يلي:

- سياسات الإسكان وفق المداخل العالمية للتعامل مع الإسكان.
  - خلفية تاريخية لتطور سياسات وبرامج الإسكان في مصر.
  - سياسات وبرامج ومشروعات الإسكان في الآونة الأخيرة في مصر، وتقييمها من حيث مدى استهدافها ووصولها للفئات المهمشة وفق الإطار المرجعي، الذي يتناول الحق في السكن والأهداف الإنمائية للألفية ومبادئ الحكم الجيد ومقاربة النوع الاجتماعي.

## ٢. سياسات الإسكان وفق المداخل العالمية

تعبرت مصر منذ منتصف القرن الماضي، كمثيلاتها من الدول النامية، لمداخل عامة للتعامل مع الإسكان تبلورت في إطار الظروف السائدة في كل مرحلة من مراحل التحول السياسي والاقتصادي. وتتبع هذه المراحل ما مرت بها معظم الدول الغربية في أعقاب الحرب العالمية الأولى والثانية. وتمثل هذه المداخل الإطار العام الذي تصاغ فيه سياسات الإسكان، ويتم من خلالها التعامل مع الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان وتطوير وتنفيذ برامجه ومشروعاته. ويعد فهم وتقسيم سياسات الإسكان من حيث المفاهيم الأساسية التي ترتكز عليها والتي تسود عند صناعها، متأثرة بالمناخ السائد والاتجاهات الجديدة محليةً وعالمياً (عبد الحليم، 2003)، البعد الأهم في عرض هذه المداخل. وبالتالي، يمكن اعتبارها أحد الأدوات المستخدمة في تقييم سياسات وبرامج الإسكان في مصر، موضوع هذه الدراسة.

## ١. مدخل توفير المسكن

انتشر مدخل توفير المسكن في معظم الدول الغربية عقب الحربين العالميتين، كردة فعل على النقص الحاد في الوحدات السكانية نتيجة تدمير المدن، وتم نقله إلى البلدان النامية ومنها مصر عقب حركات الاستقلال من الاحتلال الأجنبي.

وتولي حكومات وطنية لجأت للمركزية لتنمية دور الدولة، ومع اتجاه معظم هذه الدول إلى التصنيع والتحديث والتطوير العلمني للمدن، تولدت هجرات غير مسبوقة من الريف إلى المدن. وخلق ذلك نقصاً حاداً في المساكن، لعدم قدرة القطاع الخاص على التماشي وطلب على السكن، خاصة مع إعادة جهوده بقيود التشريعات الاشتراكية التوجّه، كتخفيض وتجميد الإيجارات. ومن ثمة، قامت الحكومات بالتدخل في قطاع الإسكان لتوفير المساكن للفئات غير القادرة على ذلك بكم كبير وفي زمن قصير، مستخدمةً تكنولوجيا البناء الحديثة ونظام المقاولات. وتبلور ذلك من خلال مشروعات الإسكان الحكومي، التي اعتمدت بدعة خفض التكلفة تمسكاً بالفكرة الاشتراكية، إلى التوحيد القياسي في التصميم والتنفيذ. وتجسد ذلك في تمكين

الوحدات السكنية والتفاصيل المعمارية والإنسانية، التي أدت بدورها إلى نمطية وتكرار شكل مشروعات الإسكان الجماعي. وقد تزامن هذا مع الفكر التخطيطي المعاصر الذي يتعامل مع الطلب على الإسكان باختزاله في أرقام ومتوسطات دون الالتفات إلى التنوع في احتياجات الفئات المختلفة أو إلى تكاملية منظومة السكن. وأمسى هذا التوجه في التخطيط توجهاً اجتماعياً شاع في البلدان المتبرعة للشيوعية. وأصبحت المساواة شكلية وليس متساوية في الفرص، واتجه إلى إنشاء المدن الجديدة أحدية الاستعمال (مدينة صناعية مدينة... ) وتجديد المدن القائمة من خلال إحلال المناطق العمرانية المتقدمة بمشروعات الإسكان «الحديثة».

وقد استند مدخل التوفير على مفهومين أساسيين، وهما:

- مسؤولية الدولة مسئولية كاملة عن توفير الوحدات السكنية كاحتياج أساسي للمواطنين، خاصة للفئات غير القادرة. وقد ترجمت هذه المسئولية في ظل الفكر الاشتراكي والدولة المركزية إلى دور قوي للحكومة المركزية للتدخل في مجال الإسكان من خلال بناء مشروعات الإسكان الجماعي من جهة، والتحكم في الرصيد السكاني القائم من خلال القوانين والتشريعات من جهة أخرى. كما استدعي ذلك تدخل الدولة في عناصر وعمليات الإنتاج لمشروعات الإسكان من خلال تكوين شركات القطاع العام والشركات العامة للمقاولات.
- التعامل مع المسكن كمنتج مادي فقط، فالوحدة السكنية سلعة خدمية يجب إنتاجها بشكل اقتصادي، وكتاب كمي لعملية «تصنيع» يجب أن تتم بكفاءة، وكأداة للتطور الاجتماعي (أو الهندسة الاجتماعية) نحو المعيشة بطريقة «حديثة». وقد أدى هذا المفهوم إلى تعريف كمي لمشكلة الإسكان تحت مدخل توفير المسكن على أنها: عدم توفر للمساكن المقبولة قياسياً بكم كافٍ وبسعر مناسب، وبالتالي اعتبار أن المشكلة تحل بتوفير عدد كافٍ من المساكن الموفقة للمعايير القياسية بسعر مناسب لكل فئات الدخل. هذا، وقد تبلورت المعايير القياسية بفكر اجتماعي ميكانيكي، ينظر إلى البعد المادي للإنسان فقط، ولا يعتبر البعد الاجتماعي النفسي والثقافي في صياغته لاحتياجات السكنية.

## 2. مدخل الدعم لعملية الإسكان

تزامن فشل مشروعات الإسكان الحكومي في الدول الغربية، بسبب المشكلات الاجتماعية التي ارتبطت بتتركز الفئات المهمشة فيه، مع فشلها في الدول النامية في تلبية الطلب المتزايد على السكن. ولم يوفِي الإسكان الحكومي في أي من هذه الدول بأكثر من 10 % من حجم الطلب على الإسكان (عبد الحليم 2003). وقد لفت انتباه عدد من الخبراء الدوليين النمو المضطرب للإسكان العشوائي في الدول النامية بسبب قدرة الأفراد والأسر على بناء مساكنهم، بالجهود الذاتية من خلال عملية تراكمية تتناسب مع اقتصadiاتهم، والوصول لمسكن ملائم لاحتياجاتهم.

وفي ضوء تصور هؤلاء الخبراء بأن القصور الناتج في حالة وشكل المسكن العشوائي يمكن تقاديه عند تكامل الجهود الذاتية للأفراد مع جهود الدولة في تنظيم عملية الإسكان ودعمها، ولد مدخل دعم عملية الإسكان في المؤتمر الأول للمؤتمر آنذاك بتوصيات موجهة لحكومات الدول النامية بالتحول من

1. توفير أراضي مع تقسيمها وتوفير مرافق بالحد الأدنى مغایل للتطوير المرحلي.  
2. عند تغذية الأرض والمراافق وبناء نواة لنمو المسكن، وهي الأجزاء التي بها تقدمة بال المياه وصرف صحي لضمان جودة تغذتها - (دور الماء والمطبخ).

كما أصبح من المنطقي النظر للمناطق العشوائية القائمة على أنها جهد ذاتي للإسكان يجب دعمه، ومن ثم ظهرت مشروعات الارتقاء والتطوير العمراني بإدخال المرافق والخدمات لهذه المناطق.

وقد أتى مدخل دعم عملية الإسكان بمفاهيم تختلف تماماً تلك التي بني عليها مدخل توفير المسكن، وهي كالتالي:

- المسكن قيمته في استعماله والوظائف التي يؤديها في حياة الأسرة (وبخاصة الأسرة الفقيرة)، وليس في حالته المادية (شكله الظاهري أو مواد بناءه).
- الإسكان عملية مستمرة وتراتكيمية كآلية طبيعية لنمو المدينة وتطورها عمرانياً تدريجياً، وليس هناك ضرورة لإيجاد المساكن كمنتج نهائي منذ البداية.

عملية الإسكان عملية مجتمعية ترتكز على البشر ومشاركتهم في التنمية، وليس مهمه تقنية بحثة. وبالتالي، يصبح من غير الطبيعي أن تنفرد الحكومة بإدارة عملية توفير المسكن بالكامل، بل يجب توزيع الأدوار بشكل يتناسب مع قدرات كل طرف. وهكذا، تعرف مشكلة الإسكان تحت مدخل "دعم عملية الإسكان" على أنها وجود معوقات لمشاركة الأسر في اتخاذ القرار والوصول للموارد أثناء عملية الإسكان (السعى لإيجاد سكن)، وتحل المشكلة بأن يصبح دور الدولة دعم جهود الأفراد في توفير مساكنهم بالإمكانيات الذاتية.

### 3. مدخل التمكين لقطاع الإسكان (enabling approach)

في الوقت الذي أنهت فيه الدول الغربية مرحلة التعرّف في عملية توفير الإسكان لكل فئات الدخل، من خلال استعادة القطاع الخاص قدراته وتكلمه دوره بشبكة من الضمان الاجتماعي، التي تكفل غير القادرين بحيث تمكّنهم من الوصول إلى المسكن اللائق، كانت الدول النامية لا تزال تعاني من محدودية مشروعات "الموقع والخدمات". ويرجع ذلك إلى مقاومة الحكومات المركزية لها، مع استمرار النمو المضطرب للإسكان العشوائي وعدم كفاية الإسكان الحكومي. على هذه الخلفية، طور البنك الدولي مدخلاً جديداً لمحاولة التعامل مع مشكلة الإسكان في الدول النامية بمقاييسها الحقيقي، يتماشى مع السياسات العالمية والمحلية المتوجهة إلى اقتصاد السوق. ففي أعقاب انهيار الكتلة الاشتراكية واحتفال الفكر الرأسمالي بانفراده بالساحة، بدأت السياسات الاقتصادية التحريرية تهيمن على المجالات والقطاعات المختلفة ومنها الإسكان.

واعتبرت هذه السياسات القطاع الخاص اللاعب الرئيسي في التنمية، وأنه يجب إزالة المعوقات التشريعية والمؤسسية من أمامه ليؤدي دوره في تقديم السلع والخدمات بكفاءة عالية. وقد حمل هذا الاتجاه دوراً جديداً للدولة في مجال الإسكان يقلص من أدوار التوفير والدعم، ويتجه نحو تمكين القطاع الخاص بكافة أحجامه. ويتترجم هذا التوجّه بتهيئة مناخ عملية الإسكان من خلال التشريعات المحررة لأسواق الإسكان وموارده (الأرض، التمويل، مواد البناء، إلخ)، مع ممارسة دور المراقبة والتنظيم لقطاع الإسكان ككل. ويكتمل مثلث الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان ضمن مدخل التمكين (القطاع الخاص كموفّر للإسكان والدولة كممكّن ومنظّم)، بتمكين دور المجتمعات المحلية ومنظمات المجتمع المدني في دعم المبادرات الفردية والجماعية والوصول إلى الفئات غير القادرة لتلبية احتياجاتها للسكن والخدمات.

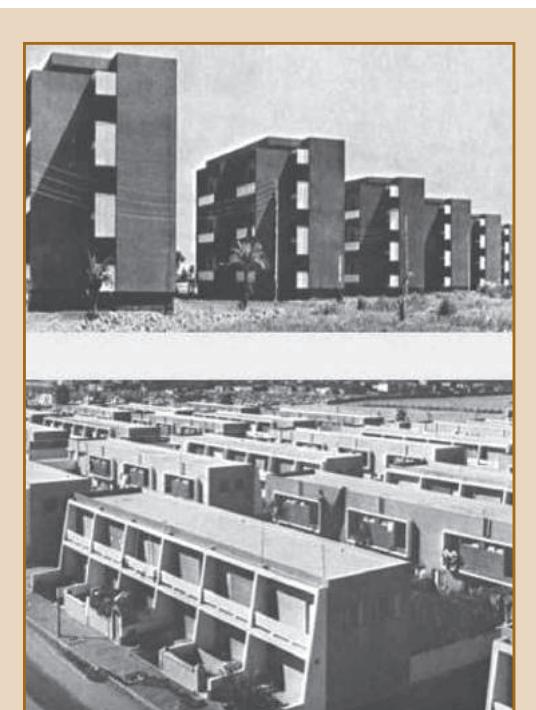
وينبني المفهوم الأساسي لمدخل التمكين على تعريف مشكلة الإسكان على أنها تشوه سوق الإسكان نتيجة التدخل الزائد للدولة على حساب الدور الطبيعي للقطاع الخاص في توفير المساكن، وبالتالي فإن المشكلة تحل بتمكين مبادرات وأدوار القطاع الخاص في مجال الإسكان.

وبالنظر إلى تطور مداخل الإسكان الثلاثة السابق ذكرها، يتبيّن أنها تختلف باختلاف الأدوار المسندة لكل طرف فاعل في عملية الإسكان. ويعود الأزدياد المطرد للسكان محركاً أساسياً لهذه العملية، وهنا تحديداً تبدأ هذه المداخل بالعمل تبعاً للنظام السياسي للدولة، الذي يحدد على أساسه الجهات المسؤولة والفاعلة فيها، ويظهر تطور تطبيق المداخل الثلاث عبر الستين سنة السابقة بمصر في الخلفية التاريخية تاليًّا.

## II. خلفية تاريخية لتطور سياسات وبرامج الإسكان في مصر

مررت سياسات الإسكان في مصر بثلاث مراحل رئيسية، تبعت فيها التطور العالمي للمداخل المختلفة للإسكان بقدر ما كان يتماشى مع توجّه الدولة العام وتصوراتها عن الفئات المستهدفة، وهي:

### 1. مرحلة الخمسينيات حتى منتصف السبعينيات



**شكل (7)**  
مشاريع الإسكان الحكومي تطبيق المدخل توفير المسكن والتي تميزت بها حقبة الخمسينيات والستينيات.

بدأ خلالها دور قوي للدولة في مجال الإسكان في أعقاب ثورة 1952 كتجسيدٍ لدور الدولة المركزية الاشتراكية. استهدفت سياسة الإسكان في هذه الحقبة فئات العمال من خلال الإسكان الحكومي المرتبط بمواقع التصنيع، وذلك لضمان ولاء ودعم الجزء الحضري من القاعدة الشعبية (العمال في الحضر وال فلاجحين في الريف). وأنشئت في 1954 شركة التعمير والمساكن الشعبية لتوفير الإسكان الشعبي لمحدودي الدخل، وانتقلت هذه المهمة إلى المحليات بصدور قانون الحكم المحلي في 1961 (راجع، 2010). وقد نفذت في هذه الحقبة العديد من مشروعات الإسكان أو مدن العمال والإسكان الشعبي، أنظر شكل (7). كما شهدت هذه المرحلة مجموعة من القوانين التي أسفرت عن تخفيض وتثبيت قيمة الإيجار للمستأجرين في القطاع الخاص، وإعطاء المستأجر الحق في البقاء في الوحدة المؤجرة، وتوريث عقد الإيجار حتى أقارب الدرجة الثالثة، مما اعتبره بعض الخبراء «تأميمًا للإسكان في مصر» وفرض دعم المؤجرين (سواء يستحقون الدعم أم لا) على أصحاب الوحدات الإيجارية.

ورغم إيجابيات ذلك على تأمين الحياة للمستأجر، إلا أنه أدى إلى اختفاء نظام الإيجار والاتجاه لنظام التملك (راجع، 2010)، كما أدى لترراجع صيانة العقارات المؤجرة والتدهور السريع للرصيد الإسكاني في المدن. ولذا تعتبر هذه الحقبة بداية تبني الدولة لمدخل توفير المسكن وتجسيداً لتطبيقاته.

## **2. مرحلة منتصف الستينيات والسبعينيات**

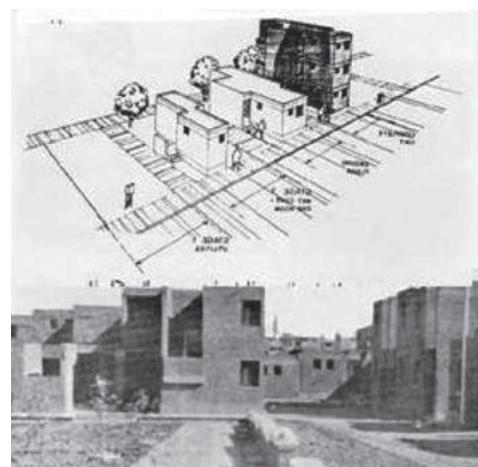
أبقيت الدولة جزئياً على استهداف سياسات الإسكان للفئات غير القادرة أو محدودي الدخل من خلال الاستمرار في تمجيد الإيجارات القديمة، وبناء الإسكان الحكومي منخفض التكاليف (11% من إنتاج الإسكان الشعبي في المرحلة السابقة وثلث إنتاج سكن العمال – راجح، 2010)، وتوفير مساكن الإيواء العاجل لاستيعاب حالات الإزلاط وتهدم المنازل بشكل مؤقت، ودعم مواد البناء والتمويل العقاري. انظر شكل (8).



(٨) شکار

**مثال لمشروعات تعاونيات الإسكان تطبيقاً لمدخل "الدعم" خلال حقبة السبعينيات مع ملاحظة التمسك بنمطية التصميم.**

في المقابل، وجه التحول للرأسمالية في المجتمع ككل المساندة الأساسية للدولة نحو القطاع الخاص، سواء الرسمي منه بتمكين الاستثمار العقاري، أو اللارسمي منه بالتجاهلي عن نمو المناطق العشوائية في بدياليتها، مما انعكس لاحقاً على تأصيل ممارسة البناء المخالف والنمو العشوائي، مع استقرار الحيازة وضعف قدرة المحليات على منعها أو إزالتها. واتجهت الدولة في هذه المرحلة إلى دعم الفئات المتوسطة المماثلة في أصحاب المهن العليا وال المتعلمين، حيث قامت بإنشاء شركات الإسكان (مدينة نصر، مصر الجديدة، المعادي، المقطم، وغيرها) لتوفير ودعم الإسكان المتوسط وخاصة الفئوي منه (المهندسين، الصحفيين، إلخ). كما أنشأت الدولة هيئة تعاونيات الإسكان والبناء التابعة لوزارة الإسكان، لدعم وتنظيم عمل الجمعيات التعاونية للإسكان، وقامت بتوفير موارد الإسكان بشكل مدعوم (قروض الإسكان ومواد البناء المدعومة). وقد تم تجربة عدد محدود من مشروعات "المواقع والخدمات" و"المسكن النواة" بالإسماعيلية وأسيوط وحلوان، أنظر شكل (9)، ولكن لم تتبناها سياسة الدولة لعدم رضا المسؤولين بوزارة الإسكان عن نتاج هذه المشروعات، والنظر إلى العمران الملبي لاحتياجات السكان وأولوياتهم، أنه "دون المستوى" شكلاً ولا يرقى إلى تنسيبه لجهود الوزارة أو سياسات الحكومة، أنظر شكل (10). وبذلك تمثل هذه الحقبة توأزي بين استمرار السياسات التابعة لمدخل توفير المسكن مع بعض التطبيقات التي يمكن أن تدرج تحت مدخل "دعم الإسكان"، دون تبني المدخل نفسه بمفاهيمه الأساسية.



(9) شکل

مشروع حلوان لمسكن النواة تطبيقاً لمدخل "الدعم" حيث نشهد الرغبة الملحّة من قبل الحكومات بالتدخل في تصميم المسكن وتخطيّه وهو دور يتعارض مع مبادئ مدخل "الدعم".



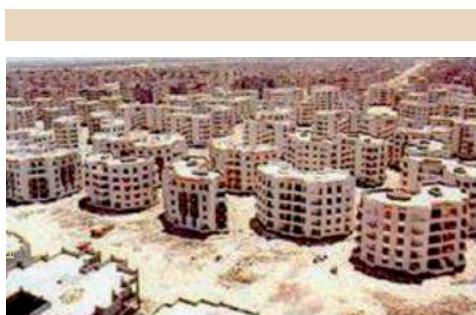
## شكل (10)

مشروع المسكن النواة بأساليب وكم لم يكتب رضا المسؤولين وتم إلغائه والرجوع إلى سياسة توفير المسكن على شكل البلوكات السكنية المنطقية في المراحل اللاحقة.

وقد شهد النصف الثاني من السبعينيات إنشاء الجيل الأول من المدن الجديدة (مثل مدينة العاشر من رمضان والسداد و 6 أكتوبر و 15 مايو)، لتوجيه النمو العمراني خارج الوادي والدلتا وتوفير بديل للبناء على الأراضي الزراعية، وقد استقبلت المدن الجديدة أغلب مشر و عات الاسكان الحكومي.

الموجة لفئات الدخل المحدود والمتوسط. وقد أثر عدم اكتمال الخدمات بهذه المدن على البطء الشديد في إعمارها (تشير دراسات عديدة إلى عدم تجاوز نسبة إعمار المدن الجديدة عن 25 % من قدرة استيعابها للسكان)، وبالتالي عدم الإقبال على الإسكان الحكومي لفئات الدخل المتوسط والمحدود، بل وعدم اعتبار الغالبية العظمى منهم أن الإنفاق للمدن الجديدة يعد تحسناً في الظروف المعيشية.

### 3. مرحلة التسعينيات والعقد الأول من الألفية الجديدة



**شكل (11)**

يتفق القطاع الخاص بتوفير السكن للطبقات القادرة مع استمرار التحيز للنمطية لخفض تكاليف التصميم والتنفيذ.

مع تمكن توجهات السوق والفكر النهولييري في هذه الحقبة، تراجع إسكان محدودي الدخل، مع الإبقاء على وجوده بشكل هامشي وشكلي تحت أحد برامج الإسكان المسمى بإسكان الفئات الأولى بالرعاية، واستمرار مشروعات الإيواء العاجل حتى منتصف الثمانينيات. وانصب اهتمام الدولة على دعم الإسكان للفئات المتوسطة، مع التركيز على الشباب، وخاصة خريجي الجامعات، وهي الفئة التي ازدادت فيها البطالة بداية من تسعينيات القرن الماضي. لكن لم يكن هذا الإسكان في متناول أي من الفئات الأكثر تهميشاً، بدءاً بشروط التقدم، كالتعليم الجامعي، علماً بأن نسبة خريجي الجامعات في الأحياء الشعبية الرسمية واللارسنية لا تتعذر 10 % من إجمالي هذه الفئة العمرية (عبد الحليم، 2003).



**شكل (12)**

أحد تطبيقات مدخل التمكين الذي بدأ في 2006 في سياق المشروع القومي للإسكان حيث توفر الدولة الدعم لقطاع الخاص وللسكان للوصول إلى ملائمة المسكن للقدرة المالية للفئات المستهدفة ولكن يلاحظ استمرار التمسك بالنطوية وعدم إعطاء السكان حق التدخل في تصميم مسكنهم أو فرصة تحسين ظروفه ونموه وفقاً لاحتياجاتهم.

وتوجهت الدولة صعوداً نحو الإسكان الفاخر من حيث توفير الأرضي والبنية الأساسية، والذي أفرز إسكان المجتمعات أو التجمعات السكنية المسورة. وصدر قانون التمويل العقاري (رقم 148 لسنة 2001) ليشجع مجموعات أكبر من الحصول على هذا النمط من الإسكان الفاخر وفوق المتوسط والمتوسط. وفي 1997، صدر قانون الإيجارات الجديد (رقم 6) الذي حرر القيمة الإيجارية للوحدات الموزجة من تاريخه مع ترك الإيجارات القديمة مجمدة كما هي. ورغم استمرار سياسة المدن الجديدة، إلا أن الاهتمام في تطويرها اتجه أيضاً إلى بيع الأرضي للإسكان الراقى، حتى أن التجمعات العمرانية العشرة المخططية حول القاهرة الكبرى والتي كانت قد خصصت لإسكان فئات محدودي الدخل ونقل الأنشطة الحرفية، تم إعادة تحديدها في التسعينيات لتصبح موقع الإسكان فوق المتوسط والفاخر الذي يتمتع بقربه من قلب القاهرة الكبرى،

ومنهم التجمع الخامس ومدينة الشيخ زايد التي كانت في الأصل التجمع السادس والسابع، (راجح، 2010). وقد استمر استهداف الدولة للفئات المتوسطة، خاصة المتعلمين من موظفي الدولة والشباب خريجي الجامعات من خلال مشروعات الإسكان الحكومي، والتي تم توظيفها سياسياً. ظهر مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب في 1996، ثم مشروع إسكان المستقبل في 1998 المنفذ بإشراف جمعية المستقبل التي كان يرأسها جمال مبارك وبدعم من القطاع الخاص، وأخيراً البرنامج القومي للإسكان ضمن البرنامج الانتخابي لمبارك في 2005 لبناء نصف مليون وحدة سكنية على مدى ست سنوات. وقد تطورت برامج الإسكان نحو جودة أفضل في الإنشاء، مع اختلاف بسيط ولكن يتبعه محدود في نماذج الإسكان واحتياطات الحصول على الوحدات السكنية. كما تبلورت خلال هذه المرحلة سياسة الارتفاع بالمناطق العشوائية بمد المرافق والخدمات إلى المناطق ذات الإسكان مقبول الجودة (المعرفة في قانون 119 لسنة 2008 بغير المخططة). وتم ذلك، ضمن جهود موازنة الدولة لقطاعات التنمية المحلية والخدمات القطاعية، وإزالة وإعادة تسكين

سكان المناطق غير الآمنة، بتمويل من صندوق تطوير المناطق العشوائية الذي أنشأ عقب كارثة انهيار صخرة بالدويبة ووفاة عدد من السكان. وتجسد هذه المرحلة اختلاط وتوازي سياسات وبرامج الإسكان: ما يتبع منها مدخل توفير الإسكان مثل مشروعات الإسكان الحكومي، وما يتبع مدخل دعم عملية الإسكان كالارتقاء بالمناطق العشوائية، علاوة على ما استجد من سياسات تتبع مدخل التكين، مثل قانون الإيجارات الجديد وقانون التمويل العقاري ومشروعات الإسكان، من خلال الشراكة بين القطاع الحكومي والخاص، أو القائمة على تمكين القطاع الخاص كمطور للإسكان الاقتصادي.

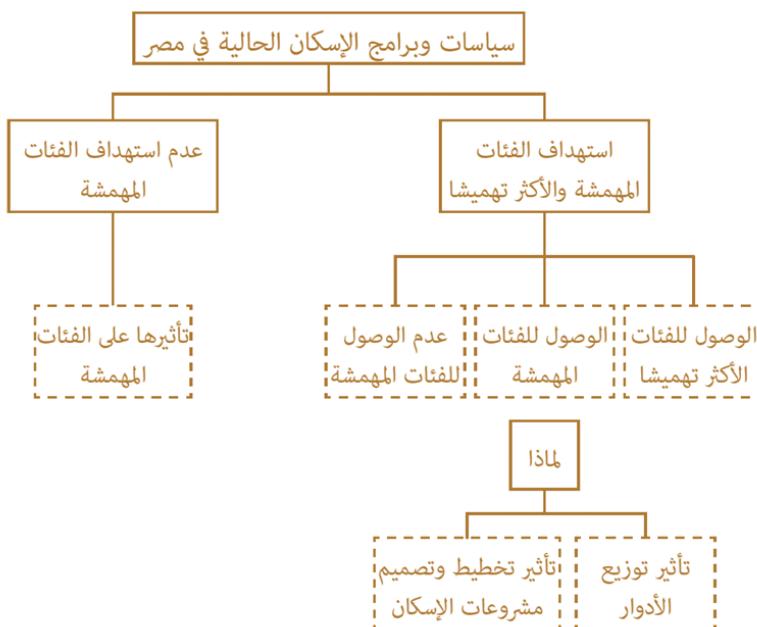
ويوضح هذا الاستعراض السريع لسياسات وبرامج الإسكان، تزايد نسبة السكان الذين يعانون التهميش المرتبط بالسكن بشكل مضطرب عبر المراحل الثلاثة. وهنا لا مفر من الاعتراف بإسهام سياسات وبرامج الإسكان في تدهور ظروف التهميش الإسكاني.

### III. تحليل وتقييم سياسات وبرامج الإسكان وفق الإطار المرجعي

يتم في هذا القسم تحليل وتقييم سياسات الإسكان من حيث:

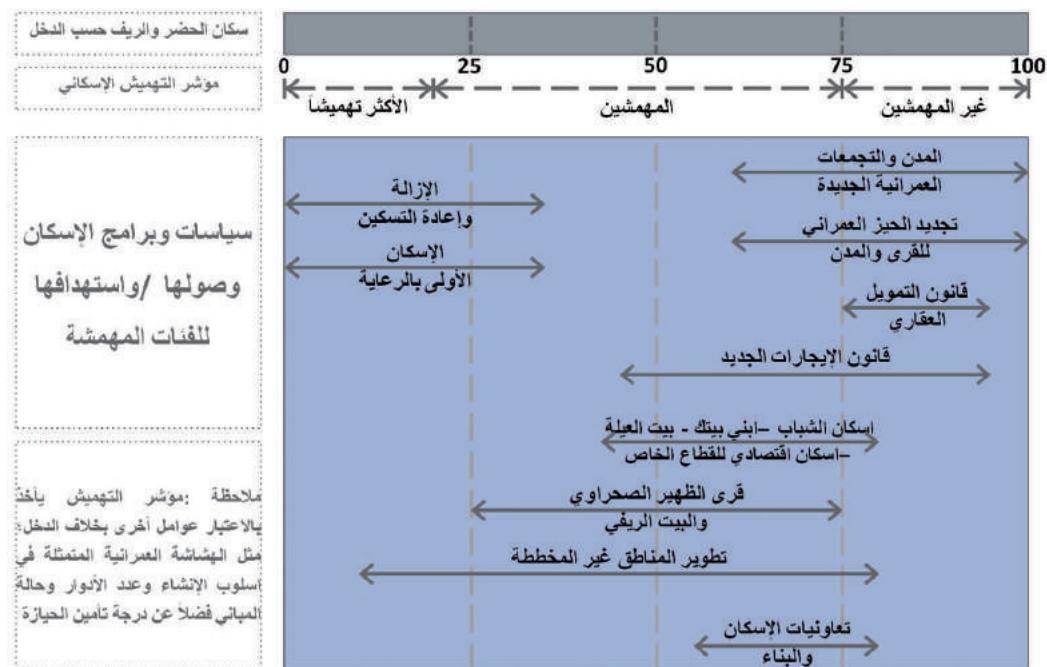
- مدى استهدافها للفئات المهمشة والأكثر تهميشاً، من خلال تحديد السياسات والبرامج المستهدفة للفئات المهمشة والفات الأكث تهميشاً من تلك التي لا تخص هذه الفئات بالاستهداف، ومن ثمة تقييم مدى تمكن هذه السياسات والبرامج من الوصول إلى الفئات المستهدفة وتوفير السكن اللائق لهم.
- تأثير توزيع الأدوار بين الأطراف الفاعلة ذات الصلة، على نجاح الاستهداف، وكذلك الفاعلية في الحد من التهميش الإسكاني.
- تأثير تخطيط وتصميم مشروعات الإسكان الموجهة إلى الفئات المهمشة والأكثر تهميشاً، على النجاح في تحقيق السكن اللائق والحد من التهميش الإسكاني.
- تقييم سياسات وبرامج الإسكان الموجهة للفئات المهمشة من منظور حقوقي.

**شكل (13) : مخطط يوضح تقييم السياسات من حيث استهدافها للفئات المهمشة.**



## ١. سياسات وبرامج الإسكان من حيث استهدافها ومدى وصولها للفئات المهمشة

شكل (١٤): مؤشر التهميش الإسكاني وسياسات وبرامج الإسكان



يتضح من استعراض سياسات وبرامج الإسكان الحالية (وحتى السابقة) في مصر ، أن بعض هذه السياسات والبرامج غير موجهة إلى أو مستهدفة للفئات المهمشة، وعلى الرغم من ذلك نجد أنها لازالت تؤثر على البديل المتاحة لهم وأوضاعهم الإسكانية بشكل غير مباشر ، وذلك على النحو التالي:

**المدن والتجمعات العمرانية الجديدة:** تبلور في العقدين الأخيرين تركيز الدولة الكامل في تعمير المدن الجديدة على اجتذاب فئات الدخل فوق المتوسط، سواءً ببيع الأرضي بشكل استثماري، أو إعطاء امتيازات للمطورين العقاريين لبناء المنتجعات السكنية، أو بناء إسكان متوسط ينتهي به الحال بين يدي ذوي الدخل فوق المتوسط. كما أن استمرار النقص الحاد في الخدمات العامة (الحكومية) والمواصلات العامة، يعتبر عنصر طرد طبيعي للفئات المتوسطة التي تمكنت من السكنى في هذه المدن الجديدة. ويؤكد ذلك العديد من حالات الهجرة العكسية للمدن القائمة للسكنى مع ذويهم أو في ظروف إسكانية أقل من حيث المسكن ولكن محققة لمنقطة السكن.

ورغم استمرارية الاعتبار بأن المدن والتجمعات العمرانية الجديدة الرسمية، هي المصب الأساسي لتوفير الإسكان الحكومي، سواءً ضمن البرامج القومية للإسكان أو مشروعات إعادة التسken، إلا أن الواقع المذكور عالياً يؤكـدـ عدمـ استـهـادـ جـهـودـ تـمـيمـ هـذـهـ المـدـنـ وـالـتـجـمعـاتـ لـلـفـئـاتـ المـهـمـشـةـ، مماـ يـعـوقـ وـصـولـهاـ كلـ ماـ هوـ مـقـدـمـ ضـمـنـ برـامـجـ الإـسـكـانـ فـيـهاـ. ويـؤـكـدـ ذـلـكـ عـدـمـ تـأـفـلـمـ فـيـهـاـ قـسـرـ الـانتـقالـ لـإـحدـىـ هـذـهـ

المدن ضمن برامج إعادة التسكين وعودة الكثير منهم إلى موقع سكناهم بالمدينة القائمة، حيث أنهم ازدادوا تهميشاً في ظروفهم الإسكانية، خاصة من حيث الحصول على الخدمات والتمنع بفرص العمل وتكوين مجتمع متضامن. ومن ثمة، يخلص تقييم سياسات المدن والتجمعات العمرانية الجديدة، بأنها ذات أثر سلبي على وصول الفئات المهمشة للسكن اللائق.

**تجديد الحيز العمراني للقرى والمدن:** بدأ في عام 2005 إعداد المخططات الاستراتيجية للقرى المصرية ثم المدن، وركزت هذه العملية على توسيعة الحيز العمراني بضم أراضٍ للقرى والمدن يسمح ببناء إسكان رسمي وتوفير الخدمات الناقصة. ورغم إعداد المخططات التفصيلية لشبكة الطرق ومواقع الخدمات، إلا أن الاشتراطات التي وضعت لاعتبار تقسيم الأرضي لم تكن باستطاعة المطورين المحليين. وبغياب الآليات التنفيذية لهذه المخططات التفصيلية، لم يتم حجز أراضي الخدمات والفراغات العامة لعدم البناء عليها، وتم تجاهل المخطط واستمرار البناء بشكل عشوائي واعتباره رسمياً لوجوده ضمن الحيز الجديد المعتمد. وقد أدى هذا الوضع إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي المتاخمة للقرى والمدن التي دخلت ضمن الحيز العمراني الجديد، وأصبحت خارج قدرة فئة كبيرة من كانوا يتذمرون سابقاً من شراء الأرضي والبناء عليها بشكل غير رسمي رغم تعرضهم للتهديد أثناء البناء المخالف بدرجات متفاوتة.

وتحولت هذه الفئة من التهميش الإسكاني من حيث التواجد في السكن العشوائي غير المخطط إلى التهميش الإسكاني بسبب عدم الحصول على سكن في الأساس. كما أدى استمرار نقص الخدمات العامة وزيادة الطلب عليها بسبب التوسيع السكني وضياع فرصة بنائها في الحيز العمراني الجديد، إلى استمرار أو زيادة التهميش للظروف الإسكانية من حيث الحصول على الخدمات العامة. ومن ثم، فقد أسهمت سياسة توسيعة الحيز العمراني للقرى والمدن مع القصور في تطبيقها في زيادة التهميش الإسكاني.

**قانون التمويل العقاري (رقم 148 لسنة 2001):** صدر قانون التمويل العقاري لتمكين الفئات القدرة من الحصول على قرض لبناء وحدة سكنية جديدة أو أكثر، أو ترميم أو تعديل مسكن قائم، أو لتمكين ظهور شركات التمويل العقاري التي تتيح التمويل لمستثمرين عقاريين يقومون ببناء مشروعات للإسكان، بما فيها مشروعات الإسكان الاقتصادي المستهدف لمحظوظي الدخل. وفي الحالة الأولى، وهي حصول أفراد على قروض عقارية، فإن المادتين 2 و53 من القانون، تحددان ضمان القرض العقاري برهن الأرض أو الأصول العقارية محل القرض، والتي بالتبغية يجب أن تكون مسجلة رسمياً وغير مخالفة، وكذلك تقديم شهادة إثبات الدخل السنوي لطالب التمويل ضمن مستندات التقدم للقرض.

ووفقاً لذلك اقتصرت إمكانية الحصول على التمويل العقاري وفق القانون على العاملين بشكل رسمي وثبتت، ولا ينطبق على العمالة المؤقتة والموسمية وغير الرسمية (بدون تعاقده عمل). ولا تتمكن بذلك الفئات المهمشة من الاستفادة من نظام التمويل العقاري بشكل فردي مباشر. وعن استفادتهم عن طريق شركات الاستثمار العقاري للإسكان الاقتصادي، فإنه يمكن للفئات المهمشة التمتع نظرياً من ذلك. فالمادة 6 من القانون تعرف الفئة المستهدفة من هذه الشركات على أنها: «يقصد بذوي الدخول المنخفضة في تطبيق أحكام القانون وهذه اللائحة كل شخص لا يجاوز مجموع دخله السنوي تسعة ألف جنيه، أو اثنا عشر ألف جنيه إذا كان متزوجاً أو يعول. وتكون الأولوية في توفير التمويل للحصول على مسكن اقتصادي للمستثمر الأقل دخلاً، وعند تساوي الدخل يفضل من تكون أسرته أكثر عدداً». وعملياً، نشأت شركات الاستثمار العقاري

بعد محدود، ولم تعمل في مجال الإسكان الاقتصادي لضعف الجدوى الاقتصادية من المنظور الاستثماري لهذا النوع من الإسكان، وتضارب تحديد الفئة المستهدفة (ذات الدخل المنخفض)، مع القدرة على استيفاء الاستراتطيات الأخرى للتقدم للفرض العقاري وضمانه. وبالتالي، يمكن اعتبار قانون التمويل العقاري لا يساعد الفئات المهمشة عملياً على الوصول لبدائل الإسكان المناسبة لهم.

**قانون الإيجارات الجديد (رقم 6 لسنة 1997):** لم يمس قانون الإيجارات الجديد الإيجارات القديمة القائمة، إلا بتنقيص محدود لشروط توارثها ولكن حدد «سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها». ويعني هذا تحرير الإيجارات والعقود الإيجارية للوحدات السكنية من تاريخ إصداره، وبالتالي إمكانية تحديد فترات إيجار قصيرة يتفق عليها، و الالتزام بإخلاء العقار بنهاية التعاقد.

وبالطبع، فإن تحرير الإيجارات وفق أسعار السوق العقاري ووفق العرض والطلب هو إجراء يصحح السوق الإسكاني ويشجع الاستثمارات العقارية للإيجار في المناطق الرسمية واللارسمية على حد السواء. وقد أتاح نظام الإيجار الجديد إمكانية الوصول لبديل إسکاني جيد للشريحة القادرة أو العلية من الفئات المهمشة، وكذلك لفئات الدخل العليا (غير المهمشة)، وبخاصة توفير إمكانية البقاء في نفس المنطقة السكنية الأصلية لمكوني الأسر الجديدة، والتي يتغذر عليهم بناء مسكن جديد في نفس المنطقة أو شراء وحدة سكنية لارتفاع الأسعار.

ويعد الإقبال على هذا البديل في نظر الغالبية العظمى بديلاً اضطرارياً أو مؤقتاً نظراً لعدم ضمان الحياة والشعور بإمكانية فقد السكن في حالة فقدان أو تدهور الدخل، وهو أمر وارد للفئات المهمشة. وقد دفع هذا الوضع القطاع الأهلي (ال رسمي واللارسمي) للاستجابة لطبيعة الطلب على السكن المستقر الحياة، وذلك بظهور نظام إيجار طويل المدى (قد يمتد إلى 60 عام)، يدفع فيه مقدم مالي يعتبر جزء من الإيجار وبالتالي يخضع قيمة الإيجار المدفوعة شهرياً. ويتناسب هذا وأوضاع العديد من الأسر في الشريحة العليا من الفئات المهمشة والتي لديها مدخلات محدودة لا تكفي للحصول على السكن التملיק ولا تستطيع في نفس الوقت الالتزام بـإيجار شهري عالي. ومن ناحية أخرى، فإن إسكان الإيجار الجديد وفق سعر السوق يفوق قدرة الفئات الأكثر تهميشاً التي ليس لديها إمكانيات المادية الكافية، وبالتالي لا يعتبر أنه قد قدم لهم بديلاً يمكنهم من الوصول إليه.

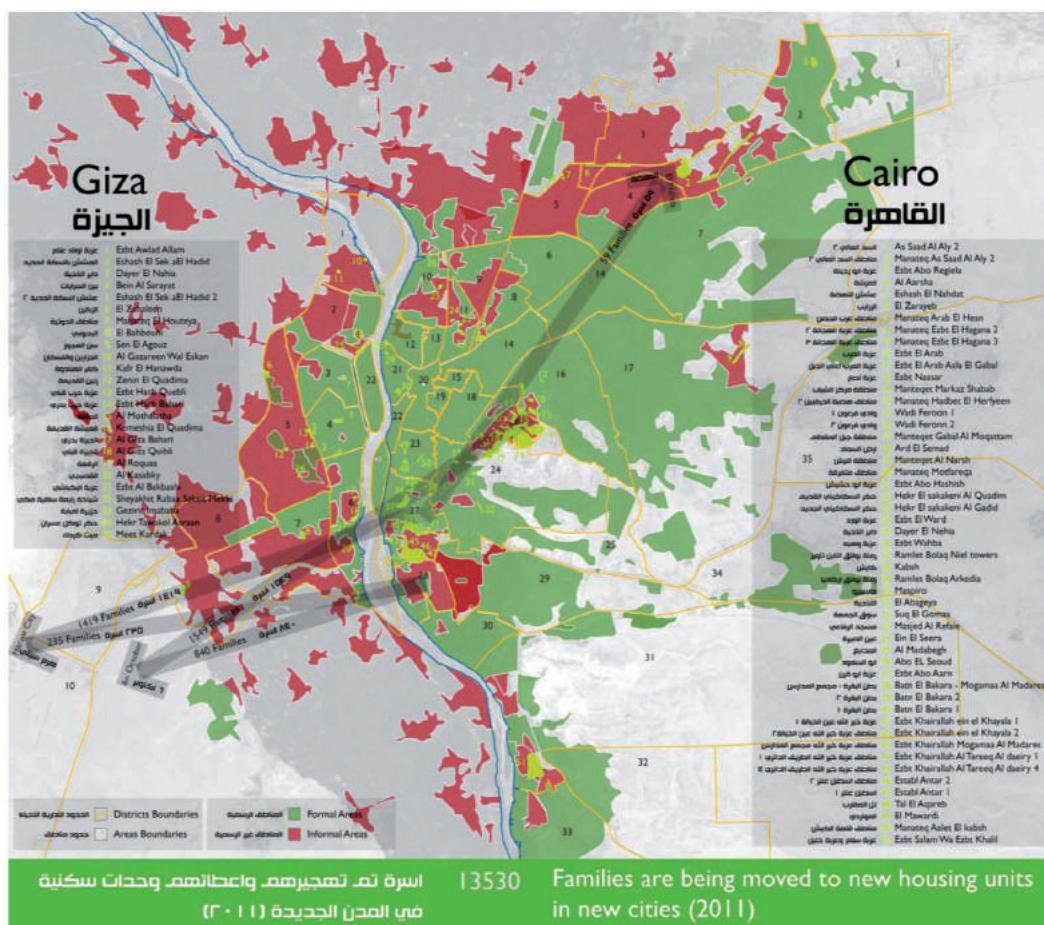
وبخلاف تلك السياسات التي أثرت على الفئات المهمشة رغم عدم استهدافها لها بشكل مباشر أو حصري، فإن هناك سياسات وبرامج للإسكان مستهدفة في المقام الأول للفئات المهمشة والأكثر تهميشاً. ويمكن تلخيصها كالتالي:

**الإزالـة وإعادة التسـكين:** تطبق الدولة سياسة الإزالـة وإعادة التسـكين منذ عدة عقود وحتى الآن في المناطق الحضرية في حالتين: في حالة المبني السكني المفردة الآيلة للسقوط والتي أصدرت لها الوحدة المحلية قرار إزالـة لعدم سلامتها الإنسـانية، وتسمى حالات الإخلـاء الإدارـي. وفي الحالـة الثانية، التجمعـات السـكنـية المحدودـة التي تتمثل في العـشـش أو أشكـال السـكـنـ المؤـقت أو المـتهـالـك عمرـانياً والتي تـواـجـدـ في جـوارـ منـاطـق ذاتـ قـيمـةـ عـالـيةـ فيـ مرـكـزـ المـديـنةـ (مـثـلـ حالـاتـ منـاطـقـ مـاسـبـيـروـ وـ عـربـ الـمـحمدـيـ وـ عـشـشـ التـرـجمـانـ). وقد

كانت عملية إعادة التسنين تم في إسكان الإيواء العاجل أو مشروعات إسكان حكومي محدودي الدخل في موقع بديل، وكانت موقع السكن البديل في العقود السابقة داخل المدينة (منشأة ناصر وعين شمس وغيرها). ومع ازدياد الكثافة العمرانية للمدينة، أصبح السكن البديل يوفر على أطراف المدينة أو في المدن الجديدة (النهضة والسلام ومدينة 6 أكتوبر).

ومنذ عام 2008، وإنشاء صندوق تطوير المناطق العشوائية الذي وضع تصنيف المناطق غير الآمنة في أربع درجات من الخطورة، اعتبرت المناطق غير الآمنة من الدرجة الأولى، وهي مناطق الخطورة الداهمة على الحياة (تحت الحواف الحادة للجبال والهضاب وفي مخرات السيل وفي الحرم المباشر لخطوط السكة الحديد)، مناطق مستهدفة لسياسة الإزالة وإعادة التسنين في موقع بديل آمن. ويترك الصندوق للمحافظات تحديد الواقع البديلة التي يتم النقل إليها، وكذلك إدارة عملية النقل وإعادة التسنين.

**شكل (15): تبين الخريطة المساكن التي تعرضت للإزالة من موقع تحقق منظومة السكن وتم نقل سكانها لمناطق خالية (خليل، 2012).**



وتواجه هذه الآلية معوقات عديدة من أهمها عدم توفر المواقع البديلة وقصور خطط السكن البديل عن تغطية المفهوم الشامل لمنظومة السكن. ولاهتمام الصندوق باستعادة التكلفة بالكامل، تم التركيز على المناطق غير الآمنة من الدرجة الثانية، وهي المناطق التي تتكون من مساكن ذات عناصر انسانية متهدمة أو متصدعة، حيث يمكن استغلال مواقعها استثمارياً إذا تم نقل السكان منها أو من جزء منها. ويفتقر هذا الأمر خلاً جلياً مع وجود إمكانية إعادة التسكين في نفس الموقع، حيث الخطر يمكن أن يمتد إلى المباني نفسها وليس الموقع، لا سيما وأن الموقع يحقق للسكن منظومة السكن. وبالتالي لم تنفذ مشاريع تذكر من قبل الصندوق خاصة في مناطق الخطورة من الدرجة الأولى.

وقد ظهرت في العقد الأخير تجارب محدودة لمشروعات إزالة البؤر العشوائية والعشش، وإعادة التسكين في نفس الموقع قامت بها جمعيات أهلية وراءها شخصيات سياسية (حرم الرئيس السابق وابنه)، مثل مشروع حادق زينهم لجمعية الهلال الأحمر المصري، ومشروع العجوزة القديمة، وعزبة هريدي لجمعية المستقبل. وتتفق هذه التجارب بإعادة التسكين في نفس الموقع، حيث تتم الإزالة الجزئية والبناء البديل ونقل السكان على مراحل.

وتستهدف سياسة الإزالة وإعادة التسكين الفئات الأكثر تهميشاً بشكل مباشر وواضح، بناءً على افتراض أن من يقطن المساكن في الواقع غير الآمنة والعشش والمساكن شديدة التدهور والآلية للسقوط، هم من لا يستطيعون الحصول على سكن آمن. ويبدو ظاهرياً أن إمكانية الوصول للفئة المستهدفة سهلة نظراً للتعرف عليها جغرافياً من خلال أنماط المساكن التي تقطنها. فالوحدات المحلية لديها قائمة بالمباني السكنية التي صدر في شأنها قرارات إزالة أو تتكيس، وتولى صندوق تطوير المناطق العشوائية بحصر المناطق غير الآمنة وإصدار خريطة قومية لموقع هذه المناطق وتحديد خصائصها.

وتبيّن في حقيقة الأمر، أن هذا المدخل غير دقيق بسبب التدهور العام للرصيد الإسكاني الذي عم البلاد، نتيجة لقانون تثبيت الإيجار الجديد، والذي أدى إلى إمكانية تصنيف معظم المباني السكنية بالأحياء القديمة في الحاضر، بأنها شديدة التدهور على الرغم من قيمتها التراثية والتاريخية. وبالتالي، فتح الباب لسياسات إزالة مناطق بأكملها، مثلاً يحدث في حي بولاق التارخي وغيره.

أما تصنيف صندوق تطوير العشوائيات وفقاً لمواد البناء، فهو جائز أيضاً، إذ يحكم على الأنوية القروية التي تلف العمران الحديث حولها بالإزالة كونها غير آمنة، في حين أن بعض المساكن بهذه المناطق ليست مبنية بالطين، بل بأسلوب البناء التراثي "قصرمل" والحجر والأسقف الخشبية، ويمكن إعادة تأهيلها لقيمتها الانتفاعية كونها مساكن ذات أفنية وتصميمات ملية لاحتياجات المسنين. كما يتحقق قرب أماكن كسب الرزق مع السكن، وغيرها من احتياجات وخصائص الفئات الأكثر تهميشاً. وختاماً إذا ما افترضنا أن سياسة الإزالة وإعادة التسكين هي مدخل لتوفير السكن اللائق للفئات الأكثر تهميشاً، فهي تبقى سياسة مبنية على الإخلاء القسري، وذلك يتنافي والمدخل الحقوقي للسكن.

**الإيواء العاجل:** بدأ استهداف الدولة لتسكين غير القادرين تماماً على السكن بتوفير مساكن الإيواء العاجل الذي استخدمت في استيعاب المهاجرين من مدن القناة عقب حرب 1967، واستخدم بعد ذلك لاستيعاب الناجين من الكوارث كالسيول وزلزال (حالة زلزال 1992)، وكذلك في تسكين حالات الإخلاء الإداري لمن

تهدمت مساكنهم. والمفترض أن سكن الإيواء العاجل مؤقت، تحديداً لمن لا تزيد عن ستة أشهر لحين توفير الدولة سكن لائق، إلا أنه في جميع الحالات لم يتم نقل من تم تسكينهم إلى سكن دائم. فمساكن حدائق زينهم كانت أصلاً أكشاك خشبية بنتها الدولة للإيواء العاجل، ولما لم يتم نقل سكانها على مدى أكثر من ثلاثة عقود، قاموا بتحويل الأكشاك الخشبية إلى غرف بالطوب. وتكرر ذلك في مناطق أخرى للإيواء العاجل مثل منشأة ناصر<sup>(3)</sup> والشارابية وعين شمس، لا سيما وأنه يتم تجريم هؤلاء السكان فيما بعد، واعتبار مساكنهم مطورة من العشوائيات.

ويوفر الإيواء العاجل مأوى مؤقت لإسعاف السكان عقب كوارث جماعية أو فردية، مع تنوع مواقعه وأسلوب إنشاء وحداته، إلا أنه لا يخرج عن كونه غرفة واحدة صغيرة لكل أسرة ودورة مياه يشترك فيها إما أسرتان أو أربعة، أو أن دورات المياه تكون مجتمعة في منشأة مستقلة كما كان الحال في إيواء المطرية والهرم. وهي من أسوأ الحلول لأثرها السلبي على الأمن والأمان، وانتهاك الخصوصية وتعرض النساء والفتيات بالذات للتحرش الجنسي والاعتداء والاغتصاب. وهذه نتائج يمكن تعميمها لسياسة الإيواء العاجل بكل صورها، خصوصاً إذا طالت مدة السكن بها عن بضعة شهور.

ونظراً للظروف الصعبة (وأحياناً غير الآدمية) لهذا النمط من الإسكان، فإن ضرورتها في حالة إسعاف الكوارث لا يختلف عليها، ولكن يجب أن يقيم في ضوء توفيره من الدولة سكن بديل وليس سكن مرحلي، وتخلّي مسؤوليتها فيما بعد من إيجاد سكن لائق لهؤلاء المتضررين من السكان، مما أدى في كثير من الأحيان إلى تأقام السكان على تلك الأنماط وتطبيعها والإضافة إليها (إضافة دورات مياه وغرف بمواد دائمة إن أمكن)، إلا أنها تبقى دائماً دون المستوى المطلوب لتحقيق السكن الائق، (محرم، 1989).

### توفير الإسكان الحكومي لغير القادرين على السكن:

ظهر في العام 1998 نمط من الإسكان الحكومي يعتبر استكمالاً لمشروع مبارك لسكن الشباب وسمى إسكان المستقبل، حيث نفذ تحت رعاية السيدة سوزان مبارك وجمعية المستقبل لعمل نموذج للشراكة بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص. وتحمل المتبرعون من القطاع الخاص (رجال الأعمال ذوي الصلة بالنظام الحاكم) نصف تكلفة بناء الوحدات السكنية التي استخدمت نفس نماذج مشروع مبارك للشباب (عمارات سكنية في المدن الجديدة بارتفاع 4 - 6 أدوار بمساحة شقق 63 م<sup>2</sup>)، وتكلفت وزارة الإسكان بالنصف الآخر من تكلفة المبني وبتكلفة المرافق والأرض. وقد أتاح هذا الدعم الإضافي من القطاع الخاص تخفيض التكلفة التي يتحملها المستفيد، 1000 جنية مقدم حجز وقسط شهري 70 جنية ثابت على 20 سنة (بدلاً من 5000 جنية مقدم حجز و160 جنية قسط شهري بزيادة 7.5 % سنوياً في مشروع مبارك لسكن الشباب).

كما لم يقتصر مشروع المستقبل على فئة عمرية وأعطيت الأولوية للأسر ذات الاحتياج الملحق والعاجل. وبتخفيض شروط التقدّم والنظام المالي، أصبح إسكان المستقبل يمكنه استهداف الفئات الأقل دخلاً، ولكنه لا يزال لا يعطي الفرصة للفئات الأكثر تهميشاً، لاقتصره على ذوي العمل الرسمي بمرتب ثابت. كما تستبعد شروط التقدّم، بطبيعة الحال كافة فئات الصناعية وأصحاب الحرفة والأعمال الحرة الالارمية، في حين أن خريجي الجامعات لا يمثلون ما نسبته 5 % من قطاع العاملين. والجدير بالذكر أن نسبة النساء اللائي يعملن

3. تم نقل 3000 أسرة إلى مساكن إيواء عاجل (غرفة واحدة) في منشأة ناصر عام 1977 ولا يزالون فيها إلى اليوم

في القطاع الالرسمي تفوق نسبة النساء العاملات في القطاع الرسمي (24 % من إجمالي العاملين في القطاع الرسمي، و45 % في القطاع الالرسمي). بالإضافة إلى ذلك، نجد أن شروط التقدم لا تحدد معايير الفئة المستهدفة، بخلاف عدم حيازة المتقدم لملكية وحدة سكنية، مما يفتح مجال التقدم لكل من لا يملك مسكن من فئات الدخل الأعلى دون إعطاء الأولوية بين المتقدمين للفئات الأكثر تهميشاً. وهذا ما يفسر قناعة الكثرين من الفئات الأكثر تهميشاً أن فرصة حصولهم فعلاً على وحدة سكنية في إحدى هذه المشروعات ضئيلة جداً، مما يؤدي في أغلب الأحوال لعدم محاولتهم التقدم للحصول على بدائل الإسكان الحكومي المدعوم، برغم استهدافه نظرياً لهذه الفئات.

وبعد توقف مشروع إسكان المستقبل في أوائل العقد الأول من الألفية، ومع بدء المشروع القومي للإسكان حاولت وزارة الإسكان مرة أخرى استهداف الفئات الأكثر تهميشاً بأكثر من برنامج من ضمن سبعة برامج يشملها المشروع القومي للإسكان، وخططت لتنفيذ بلوکات من وحدات سكنية بالإيجار لمدة خمس سنوات في المدن الجديدة بمساحات صغيرة 30 - 40 م<sup>2</sup> أسوة بمشروعات شبيهة بالهند.

وعندما واجهت وزارة الإسكان تحدي تحديد الفئة المستهدفة والتأكيد من استحقاقها لهذا النمط من الإسكان، لجأت للتعاون مع وزارة التضامن الاجتماعي التي كان لديها مشروع قومي لتحديد الأسر الفقيرة لتحسين استهداف دعم الدولة في كافة القطاعات بشكل عام ليصل للمحتاجين فقط، بدلاً عن عموم السكان وتم تصنيفهم “الأسر الأولى بالرعاية” لتجنب الوصمة الاجتماعية المرتبطة بسمى الأسر الفقيرة. وبالتالي، أطلق عليه مشروع إسكان الأسر الأولى بالرعاية، واستهدف تنفيذ 100 ألف وحدة سكنية في المحافظات والمدن الجديدة الصناعية، بحيث تخدم كسكن عمال.

وعندما تكون صندوق تطوير المناطق العشوائية ووجد صعوبة في إيجاد السكن البديل لتوجيهه المحافظات لنقل سكان المناطق غير الآمنة، تقدم لرئيس الوزراء بطلب تمكينه من تخصيص الوحدات السكنية التابعة لمشروع إسكان الأسر الأولى بالرعاية لهذا الغرض، باعتبار أن سكان المناطق غير الآمنة هم أسر فقيرة وأولى بالرعاية، وتمت الموافقة على هذا الطلب. ويعتبر هذا المشروع ذا استهداف مباشر للفئات الأكثر تهميشاً، وبصفة خاصة غير القادرين على دفع مقدمات الحجز لمشروعات الإسكان الحكومي الأخرى وكذلك لسكن العمال في المدن الجديدة الصناعية.

ولا تتوافر معلومات منشورة عن مدى وصوله للفئة المستهدفة أو عن طريقة وشروط تسليم الوحدات السكنية بالمشروع، عدا ما توصلنا إليه في أحد حالات الدراسة (مشروع إعادة التسليم بهرم سيني). وبجانب سياسات وبرامج الإسكان المستهدفة للفئات الأكثر تهميشاً، فإن هناك عدد أكبر من السياسات والبرامج الموجهة للقطاع الأفضل حالاً ضمن الفئات المهمشة، ويمكن تلخيص تلك السياسات كالتالي:

**البرامج القومية للإسكان الحكومي:**أخذًا في الاعتبار أن الفئات متوسطة الدخل تقع ضمن الفئات المهمشة إسكانياً، فإن مشروعات الإسكان الحكومي التابعة للبرامج القومية للإسكان تعتبر مستهدفة للفئات المهمشة بدرجات متقاربة وفق ما يوضحه الجدول التالي.

### سياسات وبرامج الإسكان الحالية والفئات التي تستهدفها

الوصول المتوقع للفئات المهمشة	استهداف الفئات المهمشة	التصنيف	سياسات وبرامج الإسكان الحالية
الشباب ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط أصحاب الوظائف الثابتة والمؤهلات العليا	الشباب ذوي الدخل المتوسط ومحدودي الدخل	عقارات سكنية في المدن الجديدة والمحافظات أرضي و4 أدوار بمساحة شقق 63 و70 و100 م <sup>2</sup> - مقدم 5000 جنيه وقسط شهري 160 جنيه على 20 سنة بزيادة سنوية 7.5 %	مشروع مبارك القومي لإسكان الشباب 1998 - 1996 - على 3 مراحل
		مرحلة رابعة من مشروع إسكان الشباب - مساحة الوحدات 50 و57 م <sup>2</sup>	مشروع الإسكان الاقتصادي المتتطور من ديسمبر 2004 - 2005
ضمن المشروع القومي للإسكان - يستهدف الفئات الأكثر تهميشاً		مشروع إسكان الأولى بالرعاية	
الشباب ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط	الشباب محدودي الدخل	توفير قطع أراضي مرفقة 2م150 بأسعار مخفضة (70) جنيه للمتر المربع) بالمدن الجديدة - البناء على 50 فقط 3 طوابق - تقديم نماذج للتصميم + دعم 15000 جنيه على 3 مراحل أثناء بناء الدور الأرضي	مشروع ابني بيتك المرحلة الأولى بتاريخ 2007 / 1 / 9
الأسر ذات الدخل فوق المتوسط	الشباب محدودي الدخل	إنشاء وحدات سكنية بالإيجار بمدينة 6 أكتوبر من دورين	مشروع بيت العيلة
الشباب ذوي الدخل فوق المتوسط	الأسر ذات الدخل المحدود	توفر الدولة الأرضي المزروعة بالمرافق بأسعار مدعاة للمستثمرين بالمدن الجديدة لإقامة مشروعات سكنية تتضمن نسبة لا تقل عن 50 % من المساحة المبنية وحدات سكنية بمساحة 63 م <sup>2</sup> أو أقل تخصص في إطار البرنامج القومي للإسكان	مشروع الإسكان الاقتصادي من خلال القطاع الخاص
الأسر ذات الدخل المحدود	الشباب محدودي الدخل	إنشاء وحدات مساحة (2م63) بالإيجار المنخفض بالمحافظات والمدن الجديدة وبمشاركة هيئة الأوقاف المصرية لإنشاء 100 ألف وحدة سكنية على أراضيها	وحدات إيجار
الأسر ذات الدخل المتوسط وفوق المتوسط أصحاب الوظائف الثابتة	الأسر ذات الدخل المتوسط ومحدودي الدخل	تمليك الوحدات السكنية بالمحافظات والمدن الجديدة بمساحة لا تزيد عن 2م63 مصافي بمقدم 5000 جنيه وقسط شهري 160 جنيه متزايد بنسبة 7.5 % سنوياً لمدة 20 سنة	محور التملك (امتداد إسكان الشباب والاقتصادي المتتطور) ديسمبر 2005 مارس 2008
القادرین من القرى القائمة	الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود في الريف	تمليك البيت الريفي بالمحافظات وقرى الظهير الصحراوي	البيت الريفي

وكما يتضح من الجدول أعلاه، فإن كل من هذه البرامج والمشروعات عادة ما تصل إلى فئات أعلى في الدخل وأقل في التهميش الإسكاني، وذات قدرة على استيفاء شروط هذه المشروعات من الفئة المستهدفة نفسها، الأمر الذي يعكس ارتفاع معايير هذه المشروعات عن قدرات الفئات المعلن استهدافها، مما يثير الشكوك في مصداقية الاستهداف.

- **قرى الظهير الصحراوي:** ظهرت في العقد الأخير سياسة لإنشاء قرى جديدة في الظهير الصحراوي لمحافظات الوادي والدلتا، بحيث لا تبعد أكثر من 4 – 5 كيلومتر عن قرى قائمة، وتكون بمثابة امتداد لها لاستيعاب النمو السكاني والطلب على السكن والعمل، حيث يمكن العمل في استصلاح الأراضي الصحراوية للزراعة. وتشبه قرى الظهير الصحراوي المدن الجديدة في فكر إنشائها، إلا أن وجود هذه القرى في الريف، والذي يعد الغالبية العظمى من سكانه مهتمين إسكانياً نظراً لضعف توافد برامج الإسكان به، يجعل من الممكن اعتبار قرى الظهير الصحراوي مستهدفة للفئات المهمشة. وتعاني قرى الظهير الصحراوي من نفس مشكلات المدن الجديدة في اجتذاب السكان من القرى القائمة، وذلك رغم قربها منها، حيث لازالت تفتقر للخدمات العامة والمواصلات التي تربطها بالقرى القائمة، وغير ذلك من عدم ملائمة التخطيط والتصميم لسكن الريف، الأمر الذي ينعكس على عدم استفادة الفئات المهمشة إسكانياً في الريف من الإسكان المتوفّر بها للفئات، بسبب عدم اكتمال منظومة السكن بمفهومها الأشمل.
- **تعاونيات الإسكان والبناء:** يعتبر استمرار وجود نظام تعاونيات الإسكان والبناء منذ السبعينيات وحتى اليوم طرحاً لبديل إسكاني قائم على استهداف الفئات المهمشة إسكانياً، حيث يتم تشكيل مجموعة من راغبي السكن الذين لا يستطيعون الحصول على السكن وفق آليات السوق ويتعاونون في توفير السكن بسعر التكلفة. وأسفر تراجع الدولة عن دعم قطاع تعاونيات الإسكان والبناء عن مجابهته لتحديات كبيرة في الحصول على الأراضي المناسبة من حيث الموقع والسعر وعلى المرافق وغيرها من الموارد، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع تكلفة توفير المسكن عن طريق الجمعيات التعاونية الإسكانية. وتعتبر الشريحة العليا من الفئات المهمشة هي الطبقة المتوسطة والتي يمكن أن تستفيد من نظام التعاونيات، إلا أنه غالباً ما تحجم عنه لفقدان الثقة في النظام نفسه والتخوف من الواقع في مشكلات مالية وإجرائية. وبذلك تقل إمكانية الحصول على سكن لائق من خلال هذه السياسة، رغم إمكانياتها الوعادة لكونها البديل الرسمي لسكن الارضي.
- **تطوير المناطق العشوائية غير المخططة:** بدأت الدولة في الاعتراف غير المعلن بالمناطق العشوائية في أواخر الثمانينيات ومد المرافق والخدمات لها، وتم التركيز على مد هذه المناطق بشبكات المياه والصرف الصحي وتعزيز اتصالها بالمدينة من خلال رصف بعض الطرق الرئيسية فيها. واتجهت في أوائل التسعينيات إلى الاعتراف المعلن بأحقية سكان هذه المناطق في التطوير (قرار رئيس الجمهورية بمد المرافق للمناطق العشوائية). وقد تم هذا التطوير من خلال المحليات وشمل الرصف والإنارة وتجميل الشوارع الرئيسية. كما قامت مديريات الخدمات بإنشاء بعض الخدمات العامة (المدارس والوحدات الصحية ومراكم الشباب) في المواقع المتاحة داخل هذه المناطق، ولكن بمعدلات غير كافية إطلاقاً. وقد عرف قانون البناء الموحد (119 لسنة 2008) هذه المناطق على أنها مناطق غير مخططة. وهناك مشروعات محدودة لجهات التعاون الدولي لتطوير بعض هذه المناطق من خلال المشاركة المجتمعية، ولكن تتفاوت فاعليتها هذه المشروعات كون الحكومات لا تأخذها على محمل الجد ولا تقوم بتبنيها في إطار السياسات. ويقطن المناطق غير المخططة شريحة عريضة من السكان تشمل في بعض المناطق الفئات شديدة الفقر والفقراء وذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط. ويأتي هذا التنوع كنتيجة للتوزع العرقي لهذه المناطق، والتي قد تشمل في نفس المنطقة نوادرات ريفية متقدمة يسكنها الأشد فقرًا والأشد تهميشاً ومناطق داخلية يغلب عليها السكن العائلي والإيجار لفئات الدخل المحدود

والمتوسط ومساكن استثمارية على الشوارع الرئيسية تقطنها أعلى طبقة للفئات المهمشة وبعض الفئات غير المهمشة. وبسبب التواجد المكاني لهذه الفئات في المناطق التي تتلقى جهود التطوير، تُعد سياسات وبرامج تطوير المناطق غير المخططة من السياسات الموجهة للفئات المهمشة.

ويحول أسلوب عملية إعادة التسكين في كل الإسكانات الحكومية دون انتقال المجتمعات، نظراً لأن السكان ليس لديهم "الحق في اختيار السكن" وموقعه، مما يترتب عليه إقصاء فرصة الانتقال إلى السكن المستجد مع الحفاظ على الروابط الاجتماعية. في المقابل، نرى أن هذا النسق يمارس في الإسكان الرسمي (مدينة نصر) والإسكان الارضي، والدليل على ذلك انتشار نسق السكن العائلي وسكن الأقارب والمعارف في نطاق الحي الواحد، سواء الارضي أو في القائم (الدرب الأحمر) نظراً لطول مدة السكن.

## 2. تأثير توزيع الأدوار بين الأطراف الفاعلة على استهداف ووصول وفاعلية سياسات وبرامج الإسكان

وفقاً لما خلصنا إليه في تحليل أدوار الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان في مصر، فإن المركزية الشديدة في قطاع الإسكان وهيمنة الدولة على صنع السياسات وإدارة الموارد وتوفير الإسكان الحكومي لم يحقق نتائج في الوصول للفئات المهمشة وتحسين ظروفها الإسكانية، في حين قام الأفراد والمجتمعات في القطاع الارضي بالتعامل مع ظروفهم الإسكانية بمرونة عالية ومحاولة حل مشكلاتهم الإسكانية بأفضل توظيف للموارد المتاحة.

ويمكن القول إن استمرار تبني الدولة المصرية لمدخل توفير المساكن هو السبب المباشر في عدم تمكّنها في المجمل من التوصل إلى إيجاد السكن اللائق للفئات المهمشة. كما أن انفراط وزارة الإسكان بـ«توفير المساكن» وضعف التنسيق أو الإلزامية للوزارات الخدمية بتوفير الخدمات العامة المكملة لمنظومة السكن في الوقت المناسب في المكان المناسب، يتسبّب في بناء مشروعات إسكان لا توفر ظروف إسكان ملائمة، ولا تقل بالتالي من مظاهر التهميش التي تعاني منها هذه الفئات، بالإضافة إلى ذلك إقصاء دور البحث العلمي في توجيه تصميم البيئات السكنية، يجعلها غير مستوفية لاحتياجات السكان وخاصة الفئات المهمشة منهم كالأطفال والمسنين والمعاقين. ولا يغير هذا الوضع تكليف الإدارة المحلية بتجميع طلبات السكن لبعض مشروعات الإسكان القومي، حيث لا تستطيع المحافظات تغيير الشروط أو تطبيقها لاحتياجات المحلية، كما لا تتمكن من القيام بالحد الأدنى من التوزيع الجغرافي العادل أو المناسب مع الطلب بسبب اضطرارها لتنفيذ مشروعات الإسكان في الأراضي ملك الدولة المتاحة أيًّا كان موقعها.

ومن ناحية أخرى، حال تحفيز الحكومة المستمر لمدخل "التوفير" دون نجاح مشروعات الإسكان المصممة وفق مدخل "الدعم" وـ"التمكين" نظراً لتدخل الدولة في دور من أدوار السكان بالإصرار على تصميم المسكن. وبذلك، قيدت تنفيذ المساكن في مشروعات "ابني بيتك" وـ"بيت العيلة" بنماذج إسكان محددة وبرنامج تنفيذي صارم، لا يتناسب كلاهما مع ظروف الفتاة المستهدفة من ذوى الدخل المتوسط أو المحدود واحتياجاتها الإسكانية، وقلصت فرصة ثمينة وضرورية للبناء التراكمي على مدى طويل، (حي السلام بالإسماعيلية الذي يعد من الممارسات جيدة). وبالتالي، وصل برنامج توفير الإسكان الاقتصادي عن طريق القطاع الخاص إلى نفس النتيجة ، وذلك لأسباب شبيهة من الاشتراطات الإسكانية المقيدة للبيئة السكنية غير اللائقة.

## سياسات وبرامج الإسكان الحالية

السياسات والبرامج والمشروعات الحالية	مدخل التمكين	مدخل الدعم	مدخل التوفير
مشروع مبارك القومى لإسكان الشباب			*
مشروع الإسكان الاقتصادي المتتطور			*
مشروع إسكان المستقبل	*	*	*
مشروع إسكان الأولى بالرعاية			*
مشروع ابني بيتك		*	*
المشروع القومى للإسكان من أكتوبر 2005 حتى سبتمبر 2011		*	*
مشروع الإسكان الاقتصادي من خلال القطاع الخاص	*	*	*
وحدات إيجار			*
محور التعليم			*
البيت الريفي			*
مشروعات الإزالة والإحلال للمناطق العشوائية ( خاصة غير الآمنة )			*
مساكن الإيواء العاجل			*
مشروعات تطوير البنية الأساسية والخدمات للمناطق غير المخططة		*	

ولم تدل تجربة الشراكة بين القطاع الخاص والقطاع الحكومي حظها من التجريب والتمرس، خاصة من حيث تطبيقها في إطار مركزي يشجع الشركات ذات المقياس الكبير فقط. كما غالب التصور أن دور الشركات العقارية في هذه الشراكة يقتصر على القيام بالدور الذي كانت تقوم به الدولة من حيث بناء الوحدات السكنية، دون النظر إلى احتياج هذه الشركات للمرونة الكاملة في دراسة الطلب على الإسكان والتخطيط للاستجابة له بتنوع كافي وبحساسية متناسبة مع طبيعة هذا الطلب.

و بالنسبة للجمعيات الأهلية العاملة في مجال الإسكان، فلازالت، كما سبق ذكره، محدودة للغاية وتمارس أدوار حقوقية أو في توفير التمويل وتحسين المساكن والبيئة السكنية. في المقابل، ينطوي هذا القطاع على إمكانيات عمل ونشاط هائلة، وذلك في حالة أن تستخدم قدرة الجمعيات الأهلية النشطة التي تصل بالفعل إلى الفئات المهمشة وتدعيمها بجهود الرعاية الاجتماعية، في تحديد الظروف الإسكانية لهذه الفئات، ومن ثم قيام هذه الجمعيات بالعمل مع جهات الدعم الإسكناني الحكومية وغير الحكومية، لتحقيق الشراكة الفعالة في رسم خريطة الأدوار وإلزام الأطراف بالقيام بأدوارهم، وخاصة الطرف الحكومي. ويمكن لنشاطها أيضاً أن يحقق الوصول إلى تنفيذ مشروعات تحسن من الظروف الإسكانية لهذه الفئات، على أساس فهم سليم لاحتياجاتهم وإمكانياتهم. كما يمكن أن تتبني الجمعيات فكرة تعاونيات الإسكان والبناء، وإن كان هذا يتطلب إصلاح القطاع ورفع كفاءة خدمته.

**شكل (16): استبدال الحكومة لدور قطاع الأهالي في توفير المسكن بدلاً من التكامل معه في توفير الإطار التخطيطي والخدمات العامة**



وكما هو موضح في الشكل (16)، تتجاهل سياسات الإسكان جهود القطاع الأهالي خاصة الالرسمية، ولا تعرف بها. ففي حين يقوم الأهالي بتوفير السكن لأفسهم ولغيرهم (بإيجار أو البيع) بشكل تدريجي يتنااسب مع تراكم مدخولاتهم، ويتکبدوا العناء لتوسيع المرافق وتوفير الخدمات خاصةً، مما يجعل في النهاية من المناطق الالرسمية المستقرة أحياء سكنية شبه متكاملة لديها شبه اكتفاء ذاتي عن الدولة، تقوم الدولة في المقابل بمحاولات إيقاف هذه الجهد بدلاً من توجيهه هذه الطاقة والموارد بحيث تصب في إطار رسمي، وتترفع من كفاءتها. وفي محاولة تطوير هذه المناطق غير المخططة لاحقاً، تقوم الدولة بتوفير المرافق وبعض الخدمات العامة بصعوبة بالغة وقصور شديد.

ويعزى ذلك أولاً لصعوبة توفر الأراضي للخدمات ومد المرافق، وثانياً لعدم تقدير الاحتياج الفعلي للخدمات بهذه المناطق خاصة العامة منها كالمواصلات العمومية والمدارس بأنواعها والخدمات الصحية العامة... الخ. ومن الأدوار الغائبة في هذه المناطق أيضاً، توفير خدمات البلدية التي تدخل صلب مهام الإدارة المحلية الممثلة في التخلص من التفاصيل الصلبة وتنظيم المرور وموافقات المواصلات والأسوق وإدارة التعديات على الفراغ العام وغيرها من الوظائف الحيوية الأساسية (شهيب، 2011). وفي البديل المطروح من الدولة للقطاع الالرسمي، والمتمثل في الإسكان الحكومي المستجد، تلغى الدولة أي دور للأهالي. وبدلاً من مشاركة الأهالي جهودهم في توفير المسكن بالتنظيم والتوعية لتحسين المنتج والتركيز على استكمال منظومة السكن بتوفير الواقع المخطط وتوفير كل الخدمات العامة التي يعجز عن توفيرها قطاع الأهالي.

ويعكس هذا الواقع نجاح القطاع الالرسمي في توفير أفضل ما يمكن تحقيقه من بيئة سكنية للفئات المهمشة في ضوء الإمكانيات المتاحة، وعدم قيام الحكومة بالدور التكاملـي المطلوب منها (أنظر الشكل 17)، وفشل القطاع الحكومي في توفير السكن المستجد البديل من خلال مشروعات الإسكان الحكومي ومعاناة السكان من الفئات المهمشة الذين ينجحون في السكن فيها. الأمر الذي يدفعنا للتوصية بضرورة اقتصار دور الدولة على التدخل في توفير ما لا يستطيع الأهالي القيام به، وهو توفير الأرض ذات الموقف الرسمي أي المسجلة

رسمياً والمرافق والخدمات العامة وتنظيم الفراغات العامة، وأن تترك لهم ما يجبرونه وهو بناء المساكن والخدمات التجارية والحرفية وبعض الخدمات العامة المكملة. وبذلك ترشد الدولة مواردها المحدودة وتحقق رضا أكثر للمواطنين من خلال تحقيق السكن اللائق وظروف إسكانية أفضل من البديلين المتاحين حالياً (الإسكان الارضي والإسكان الحكومي).

### شكل (17) : كيفية توزيع الأدوار بالمشاركة بين الأهلي والحكومة.



## 3. تأثير تخطيط وتصميم مشروعات الإسكان على استهداف ووصول وفاعلية سياسات وبرامج الإسكان

يعتبر القصور في التخطيط والتصميم أحد الأسباب الرئيسية وراء انتشار التدهور العمراني والصحي والاجتماعي في العديد من مناطق الإسكان الحكومي لمجتمعات محدودة الدخل. وبالرغم من توجّه سياسات الإسكان نحو تحقيق سكن مناسب، إلا أن هناك عدّة محاولات متنامية من سكان تلك المناطق لتعديل البيئة السكنية ومواءمتها لاحتياجاتهم ونمط حياتهم لتحقيق «منظومة السكن»؛ وقد نتج عن ذلك انتشار العديد من مظاهر التدهور العمراني، هذا بالإضافة إلى زيادة مظاهر التهميش والأعباء الاقتصادية ومشاعر عدم الرضا لدى السكان. بناء على ذلك، فإن تخطيط وتصميم مناطق الإسكان الجماعي، يمثل أحد التحديات الأساسية التي تواجه المصمم وواعض السياسات، حيث أن فشل الحلول في تلبية احتياجات السكان، وعدم ملاءمتها لنمط الحياة السائد أخذًا في الاعتبار منظومة السكن بالكامل، إنما يؤدي إلى تلك الآثار السلبية على البيئة السكنية ككل، بكل أبعادها الاجتماعية والمادية.

يتسم تخطيط وتصميم مشروعات الإسكان بالعديد من السلبيات التي تعكس عدة مشكلات في عملية تخطيط وتصميم هذه المشروعات والتي تزيد حدة تأثيرها على فئات السكان الأكثر تهميشاً، وذلك على النحو التالي :

- تتوزع عناصر البيئة السكنية المشيدة على عدة مجالات تخصص مهنية يتم تناولها على حدة، منها التخطيط والتصميم العمراني والتصميم المعماري. فعلى سبيل المثال، يتخذ المخطط قرارات بشأن شبكة الشوارع لاستيعاب حجم المرور بصرف النظر عن الوظائف الأخرى التي تلعبها هذه الفراغات في الحياة الاجتماعية للسكان.
- المداخل التقليدية لتصميم الإسكان مازالت تعتمد في المقام الأول على نظرية المصمم الشخصية وافتراضات عدّة عن السكان ونمط حياتهم. وقد أظهرت دراسات عديدة أن اختيارات وأولويات

المصمم في تشكيل البيئة السكنية، تختلف عن إدراك واستخدام السكان الفعلي للفراغات والمباني. وتظهر تلك الاختلافات بوضوح في مظاهر التعديات والتعديلات التي استحدثها السكان في مشاريع الإسكان الحكومي.

- تفتقد معظم الدراسات العمرانية إلى دمج المتغيرات والعوامل الإنسانية بأبعادها الاجتماعية والنفسية والثقافية، في حين أن الدراسات الاجتماعية للسكان تتطرق إلى بحث المشكلات كالفقر والبطالة وانخفاض مستوى التعليم ونقص الخدمات، مع الافتقار إلى الوصف الدقيق للسمات والخصائص البيئية المشيدة. وهو ما يؤكد تباعد توجهات المجالات المختلفة التي تهتم بدراسة البيئة السكنية، حيث يتبنى كل منها منظوراً أحادي الجانب، يتعارض مع المفهوم الشامل للمسكن والبيئة السكنية.

لا تتعذر سياسات الإسكان في مصر كونها سلسلة من المشاريع المنفذة، دون بذل أي مجهودات للرصد أو التقييم على أرض الواقع، حيث يتم وضع السياسة في ضوء التجربة، وهو ما يمكن إرجاعه للعلاقة الوثيقة بين سياسات الإسكان والأجندة السياسية للقوى الحاكمة. ويشير واقع الحال إلى أن سياسات أو مشاريع الإسكان التي تم تنفيذها خلال الثلاثين عام الماضية لم تستوعب أكثر من 25 % من الفئة المستهدفة. وبذلك تتبين أن المشكلة متعددة الأوجه، في حين أن الحكومة لا تبذل القدر الكافي من الوقت أو الجهد، بغض النظر أطر الحياة الحضرية ونظم العمل بها، ونراها تركز فقط على سرعة بناء الوحدات السكنية لتلبية الأجندة السياسية بهدف الإعلان عن الإنجازات بالمناسبات الوطنية. أدى ذلك وبالتالي إلى التركيز على تخفيض تكاليف البناء على حساب النمو المرحلي وبناء المجتمعات (Shehayeb, 2009).

وفي الوقت الحالي، يوجد إصرار على تبني فصل الاستعمالات ضمن مبادئ التخطيط العامة، وهو ما يساعد على إنتاج مساقط أفقية تسر الناظرين وتشير إلى مناطق استعمالات/وظائف فردية موضحة بالألوان. وبالتالي تكون عملية يسيرة من حيث الفهم للعاملين بالسياسة وإعادة الإنتاج للاستشاريين (يطروها نفوس التخطيط للموقع الجديدة دون تكبد أي عناء في التوسيع أو دراسة الأوضاع التي قد تستجد) والتنفيذ للمقاولين. وينتج عن ذلك بيئة غير ملائمة، تفوق القدرات المادية لفئة المستفيدين، وغير ملائمة للعيش بأبعاد مهمة كالأمان وتلبية الاحتياجات والبناء المجتمعي والاستدامة، ذلك أن أسلوب الحياة بالمجتمعات العمرانية الجديدة، لا يناسب فئات المجتمع المتوسطة والمنخفضة.

أصبحت وفقاً لذلك، المدن الجديدة تجذب الفئات فوق المتوسطة من المجتمع، من ذوي إمكانيات الذهاب والإياب من وإلى المدينة لاستيفاء احتياجاتهم اليومية.

ولا تقدر الحكومة قدرة السكان على تحديد ما هو مناسب لهم حق التقدير. فكلما يراه المسؤولون، هو مجموعة من المناطق العشوائية غير الرسمية وأحياء قديمة متهاكة، وبالتالي يُحكم على السكان بأنهم غير مؤهلين للمشاركة في أي من عمليات صنع القرار بشأن البيئة المادية التي يعيشون فيها. وبدلًا من أداء دور «التمكين» أو «ال وسيط»، تأخذ الحكومة على عاتقها مهمة «التوفير» جنباً إلى جنب مع القطاع الخاص، ويطرح على السكان منتج متكامل ولا يُسمح لهم بالتغيير أو التطوير فيه.

وثمة مشكلة أخرى وتمثل في عدم التوافق بين الطلب والعرض الذي تقدمه الحكومة. فالعرف السائد هو أن الطلب يوجه خصائص العرض لجهة موقع وحجم المسكن وتصميمه الذي يستوجب أن يفي بأكثر احتياجات الناس ضرورة، بحيث يستوعب التنوع في حجم الأسر والأولويات وأنماط الحياة.

وتظهر الأبحاث أن هذا التنويع تمت تلبيته بالأحياء القائمة والإسكان الالارضي (العشوائي)، بينما يتتجاهله العرض الحالي تماماً، حيث توجد بالمناطق العشوائية وحدات سكنية تتراوح ما بين غرفة واحدة إلى خمس غرف أو أكثر، بمساحات تبتدئ من 41 م<sup>2</sup> إلى 180 م<sup>2</sup> (شهيب وأخرون، 2003).

وتتجسد المشكلة حين تقوم الحكومة بتولي مهمة توفير الإسكان، سواءً بشكل مباشر من خلال القطاع الحكومي، أو غير مباشر من خلال القطاع الخاص (تمنح الحكومة الأرضي إلى القطاع الخاص بأسعار مدعاة)، فتأخذ مشاريع الإسكان سمة صناعية لا وهي «النمطية» كهدف رئيسي. فمنذ عام 2006، يتم تنفيذ 85000 وحدة سكنية سنوياً بمساحة 63 م<sup>2</sup> لوحدة سكنية بغرفتي نوم.

إن بناء آلاف الوحدات السكنية بمختلف الأحياء والمناطق بنفس التصميم والمساحة، أمر غير واقعي حتى وإن ناسب البعض، فقد لا يناسب باقي الشرائح، خاصة وأن الفئة الأكبر من المجتمع تطلب بالوحدة السكنية ذات الغرف الثلاثة (56% من الطلب على الإسكان يريد وحدات سكنية بها ثلاثة غرف نوم)، (USAID & ATPR، 2006).

ويتميز هذا التخطيط بالمباني النمطية المنفصلة، ومرتبة باستقلالية عن الشوارع المحيطة بها، مما يخلق فراغات بينية مفتوحة وواسعة وغير معرفة، ولا تخضع للممارسة الحدودية من قبل السكن. وبالتالي، تصبح الفراغات بين العمارات السكنية وحولها غير مستغلة، كما أنها تعانى من سوء صيانة وقد يساء استعمالها أحياناً (شهيب وأخرون، 2003).

أضف إلى ذلك، عدم وجود أنشطة إيجابية مخصصة لتلك الفراغات، ولا تشجع على «المراقبة الطبيعية» من النوافذ والشرفات، خاصة أن ما يجذب الناس أكثر «للمشاهدة» هو الحياة والآنس الآخرين، وهو ما تفتقر إليه تلك الفراغات غير الممهدة للمرور عبرها (Shehayeb, 1995)، ومن ثم تقتصر قيمة هذه المساحات على التهوية والإنارة الطبيعية للوحدات السكنية.

ولا شك أن النظرة الصناعية لمجال الإسكان مشكلة عالمية تعانى منها الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، فهي لا تهدف إلى تلبية احتياجات السكان الاجتماعية والنفسية. كما أنها تفشل في التعامل مع المسكن كمنظومة من الأنشطة التي تجعل منه ومن جواره «سكنًا».

إن مثل نظام التخطيط والتصميم هذا يبني تجمعات سكنية حول مساحات غير معرفة/محددة تكلف الكثير للتنسيق والصيانة، ولا يدرك فيها أن مخططات بديلة من شأنها أن تخلق مساحات مفتوحة وشوارع تمكّن السكان من الشعور بانت茂الها لهم. وهو ما من شأنه أن يشكل حافزاً لهم للقيام باستثمار الوقت والمال في صيانة تلك الفراغات وتنظيفها وتجميدها وحمايتها، بدلاً من الاعتماد الكلي على السلطات المحلية في إنفاق الأموال الإنارة الشوارع وجمع القمامه وزرع الأشجار وصيانت المساحات المفتوحة وحمايتها من الغرباء. فكل من التصميم والتخطيط يلعب دوراً في تشجيع السكان على استصلاحها وتخصيصها لأغراض معينة ذات قيمة إيجابية على نفقتهم الخاصة.

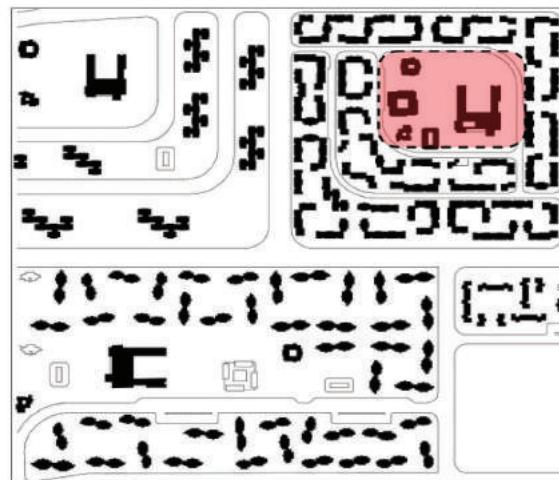
ولا يمكن في مثل هذا الإطار ألا نسوق أيضاً النقص في الخدمات وافتقارها للتنوع المطلوب وسوء توزيعها الجغرافي (انظر الشكل 18). و توضح أحد المؤشرات في هذا الصدد أن السبب الرئيسي في بعض الظواهر، مثل انتشار الباعة المتجولين والأسوق غير الرسمية، فضلاً عن الخدمات التجارية غير المخطط لها التي تقدمها إدارة المدينة، كأكلشاك الخبز على نوادي الشوارع على سبيل المثال، هو تعويض

الافتقار في الخدمات التجارية المصممة بؤريأً في مراكز الأحياء. ونجد على عكس ذلك أن التطورات غير المخططة تشكل النمط الخطي وهو الطبيعي النمط للخدمات والتسوق، الذي عادة ما يربط بين بورتتين رئيسيتين مثل مواقف النقل الجماعي والمدارس وأسواق المواد الغذائية.

**شكل (18): شوارع مصممة للسيارة. فراغات مفتوحة ذات قيمة منخفضة. ومواقع خدمات غير**

**واافية بالمجتمعات العمرانية الجديدة (الحي السادس بمدينة السادس من أكتوبر)**

(المصدر: شهيب وآخرون 2003).



54

و يصبح التنقل علينا آخر، مع العديد من السلبيات الموجودة بالمجتمعات العمرانية الجديدة. فغالباً ما تفتقر هذه الأخيرة إلى وسائل النقل العام، وخططت شوارعها أساساً لوجود السيارة. فهي طرق مصممة لاستيعاب حركة المركبات فقط من سيارات أو وسائل موصلات خاصة أو عامة، وتجاهل بشكل تام الوظائف المتعددة للشارع بالمناطق الحضرية (Shehayeb، 1995) والتي تشمل التفاعل الاجتماعي والأنشطة التي تساعد على بناء وترتبط المجتمع المحلي. وأثبتت الأبحاث أن فرص اللقاء بين الجيران، هي أقل بكثير بالمجتمعات العمرانية الجديدة منها بالأحياء القديمة والمناطق العشوائية (شهيب وآخرون، 2003)، وتعد أنماط الشوارع وتوزيع الأنشطة أحد العوامل الرئيسية لذلك. ولم يشتكى السكان من المسافات الطويلة والمسارات غير المظللة فحسب، بل إنهم شددوا مستويات السلامة المنخفضة ضد الغرباء وحركة المرور. فالشوارع العريضة مع الكثافة المنخفضة للسيارات تشجع على زيادة السرعة. إن الافتقار إلى الشوارع السكنية، حيث المحلات المعتادة والحلالين ومحال المواد الغذائية التقليدية، و محلات التصليح، تفقد الأحياء أهم الأماكن العامة حيث تناحر فرص للبناء المجتمعي.

ويجرد هنا التساؤل عن سبب الإصرار على بناء أنماط عمرانية غير ملائمة، ومهدرة وغير مستدامة للعيش بها، فهي تعتبر جيدة على الورق، مع الأشكال المرسومة بدقة ورموز ملونة واضحة، فيبدو المجسم كلوجة لموندريان من العام 1950، سهل الفهم للسياسيين وسهلة التنفيذ للمقاولين. كما أنها وصفات سهلة للاستشاريين للإنتاج وإعادة الإنتاج؛ بحيث توفر الوقت والمال، لأن أي تصميم أكثر تعقيداً سيطلب فرقاً في العمل، تكون من تخصصات متكاملة وجهود تشاركية مع السلطات المحلية ومجموعات المستخدمين.

كما أنه سيتلزم اعتبار التغير عبر الزمن من حيث التشغيل والصيانة واشترطات التوزيع ومجموعة من الإرشادات. لذلك، يصبح من الأسهل والأقل تكلفة تنفيذ ما تطلبه الحكومة دون عناء مراعاة بعض النظر عن ما إذا كانت الأماكن «ملاءمة للعيش» أم لا. فقد تشهد تلك المناطق زيادة في القيمة بسبب الطلب المتزايد عليها، كما في مناطق البناء الأهلي (اللارسي)، أو أنها قد تعاني من الجمود والركود والهجر كمعظم المدن الجديدة، التي يقطنها فقط من يريد الاستفادة من المنح الحكومية «المجانية»، أو أولئك الذين نقلوا (قسرًا) نتيجة للكوارث الطبيعية أو مشاريع التجديد الحضري.

#### 4. الخلاصة

يقع اختيار الناس على مكان عيشهم لعدة أسباب. ويصبح من التبسيط القول إن قيمة الإيجار هي التي تحدد موقع السكن أو مجرد القرب من العمل، أو فقط تكلفة التنقل، وإلا لما عانت مدينة العاشر من رمضان من الهجرة العكسية لأسر العمال الصناعيين، الذين حصلوا على وحدات سكنية «حديثة» بمدينة السلام وعادوا للسكن بما اصطلاح عليه المهنيون بالمناطق العشوائية ودفع مبلغ 25000 كمقدم وإيجار شهري 300 جنيه. كما ترتبط معايير أخرى هامة للمعيشة بالجانب الاقتصادي، ولكن من منظور غيرـ نقدي، تؤثر في اختيار السكن، لابد منأخذها بالاعتبار عند تصميم المساكن؛ وتتجسد في علاقة القيمة مقابل التكلفة. والأمثلة على ذلك كثيرة وحية، كأمان السير بشوارع الحي للمرأة، وأمان الفتيات ليواصلن التعليم، وأيضاً الحصول على سبل أفضل للتغذية بوجود أسواق المواد الغذائية، على مسافات ترجل قصيرة، وحرص الناس الذين يقدمون المساعدة في حالات الطوارئ. وينتوفر ما سبق في الإسكان اللارسي القائم بين ما يرفض المخططون وواعضو السياسات النعلم منه.

وتتوفر هذه المزايا في الأحياء القديمة والإسكان اللارسي (العشوائي) بدرجات متفاوتة، ومع ذلك تبقى غير مدركة بالقدر الكافي، حتى من سكان المناطق العشوائية أنفسهم، الذين يعانون من وصمة العار للصورة السلبية عنهم، التي يتم التأكيد عليها من قبل الحكومة ويروج لها إعلامياً. لذا، فإن التحقيق في هذا المجال يكون بتبني نهج تجريبي أكثر، بدلاً من سؤال هؤلاء السكان عما يفضلون غالباً ما تكون تفضيلاتهم متاثرة بوسائل الإعلام والتوجه العقاري للسوق، وذلك للوصول بشكل غير مباشر للهدف المنشود، من خلال دراسة أنشطة وخيارات الحياة اليومية. فهذه المعرفة جنباً إلى جنب مع تصوراتهم لسمات معينة في بيئتهم السكنية، ستتجسد حقيقة ما يقدرون في المنطقة، وما يمتعضون منه.

وتنتأثر سياسات وبرامج الإسكان أيضاً بالتشريعات والمعايير التي تحكم إنتاج البيئة السكنية، ومن أهمها قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008، والاشترطات البنائية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والководات المصرية الصادرة عن المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، التي بدورت بشكل أساسى عقلية المهندسين والخبراء وموظفي المحليات والهيئات الحكومية. وتم اعتماد الكثير من هذه المعدلات والمعايير القياسية، بنسخها واقتباسها من دول الغرب، دون دراسة مدى ملائمتها للوضع الإسكاني في مصر، وتنوع الطلب وفقاً للأولويات الثقافية للسكان.

وتعكس تلك السياسات والبرامج الفكر الغربي الذي يعود إلى خمسينيات القرن الماضي، قبل أن تدرك تلك الدول الأخطاء الاجتماعية والبيئية والاقتصادية، التي سببتها هذه المعدلات والأسس، كالتحيط الذي يعتمد امتلاك السيارة الخاصة جزءاً منه، وارتفاع معدل المساحات المطلوبة للسكن والخدمات. ونجد أن ذات الدول

الغربيّة ، ومنذ تسعينيات القرن الفائت، شرعت في التراجع عن هذه المعدلات والأسس التي أدت إلى ضعف الترابط المجتمعي، وانخفاض الأمن والأمان في الأحياء السكنية، وتدهور البيئة السكنية في مشروعات الإسكان الجماعي الضخمة، التي تم بناؤها على أساس هذه المعايير، (Correa، 1999). فمثلاً، يبلغ الحد الأدنى لمساحة غرف النوم في معايير التصميم الإسكانيّة في المملكة المتحدة 2م<sup>2</sup>، (HATC، 2006)، وتصل في المشروع القومي للإسكان إلى 2م<sup>2</sup>. وفيما، نجد الكثير من المعدلات يرتفع مستواها عن المطلوب لضمان عدم الإضرار بصحة السكان.

وأسفر ذلك الارتفاع إلى عدم الالتزام بها في كثير من الأحيان، كما هو الحال بالنسبة إلى الالارضي. وعلى النقيض من ذلك، نجد أن المشروع القومي للإسكان يستهدف توفير مساكن ذات مسطح ذات مسطح 63م<sup>2</sup>، ولا يسمح للساكن بزيادة المسطح إذا تيسر له ذلك في وقت لاحق، حتى في برنامج ابني بيتك حيث يتملك الساكن أرضاً مساحتها 150م<sup>2</sup>، ولا يحق لها البناء عليها، سوى ما يتتوفر في التصميم النموذجي الموحد للحكومة. بالإضافة إلى ذلك، تصر وزارة الإسكان على تصميم نماذج موحدة ذات غرفتي نوم كبيرتين وصالة، في حين ثبتت الأبحاث مراراً أن التفضيل الأول للأسرة المصرية ينحاز إلى المسكن ذي غرف النوم الثلاث، وإن صغر حجمها وذلك لأهمية الفصل بين الجنسين من الأولاد اجتماعياً، (USAID & ATPR 2003). وبيننا لنا الأبحاث أن تصميم المساكن في القطاع الالارضي، يستجيب بشكل أفضل إلى أولويات الأسرة المصرية عن تصميمات الإسكان الحكومي (Shehayeb & Kellett، 2011).

ومن الجدير بالذكر، أن بدلاً من وجود معايير قومية لتصميم المسكن، تُحدد لكل برنامج من سياسات الإسكان المتالية مجموعة معايير ومعدلات حاكمة له. وقد شهدت العقود الأربع السابقة محاولات غير مكتملة من الباحثين بالمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، وهو الجهة المسؤولة عن ت Revision المعدلات القياسية والمعايير الخاصة بالبناء والعمارة وتتصدر تحت مسمى «القواعد المصرية» وهي ملزمة على المستوى القومي. وهناك كودات لأساليب الإنشاء الحديثة وكل عناصر عملية البناء من الناحية التقنية، ولكن لا نزال نفقد لكود مصرى خاص بتصميم المسكن وعملية الإسكان، لوضع معايير تؤدي إلى تحطيط وتصميم بيئة سكنية ومسكن ملائم لقدرة الفئات الأكثر تهميشاً ولاحتياجاتها وأولوياته الاجتماعية والثقافية.

من جانب آخر، وفي ما يتعلق بالخدمات، فقد تبين خلال صياغة «دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية»، الذي تقوم بإعداده الهيئة العامة للتخطيط العمراني بوزارة الإسكان والذي لم يتم اعتماده بعد، أن معدلات الخدمات الجاري التخطيط والتصميم على أساسها ليست مدروسة، فهي لا تستوفي جميع أنواع الخدمات العامة، ولا تتناسب مع معدلات الطلب الفعلي عليها، وغير ملبيّة للاحتجاجات المكانية لتأدية الخدمة على نحو لائق. ولأول مرة في تاريخ التخطيط بمصر، تقوم وزارة الإسكان والتنمية الحضرية بإعداد المعدلات للخدمات، بأسلوب يمكن أن يساهم في خفض مظاهر التهميش لدى الكثير من الفئات الأكثر تعرضاً له، حيث يغير الانتباه إلى إدراج الخدمات الاجتماعية والتعليمية والصحية والترفيهية باختلاف أنواعها، ووضعها بحيث تستجيب للظروف المعيشية والثقافية لسكان الريف والحضر على حد سواء. وهذه الخطوة الأولى من نوعها نحو توفير جزء هام من منظومة السكن، التي كانت دائماً ما تعاني من قصور فيها ، ليس لعدم تطبيق المخططات وحسب، بل وفي كثير من الأحيان لاستنادها على أسس قاصرة ولا تستوفي الحاجة في المقام الأول.

والجدير بالذكر أن إصدار الكودات ماهي إلا خطوة في طريق تحقيق المسكن الملائم. فالقصور في مصر يعود إلى تعطيل الكودات وإلزام التصميم على أساسها، وإيجاد آليات المتابعة والتقويم، بداية من التحفيز على تطبيقه بالتوعية والترغيب، إلى التفتيش الدوري الخالي من الفساد، إلى عواقب في حال المخالفات. فمثلاً، أصدر المركز «الكود المصري لتأهيل المباني والفراغات العامة لاستخدام المعاقين» وتم اعتماده في ديسمبر 2004، ولكن نادراً ما يلتزم به المصممون والمخططون، وقليلًا منهم على دراية به أساساً، وحتى الجهات الحكومية نفسها لا تلتزم بتطبيقه في مشروعاتها، الأمر الذي يبدأ به تطبيق أي كود مماثل في الدول الأخرى لفترة من الوقت، قبل البدء بإلزام القطاع الخاص به.

## 5. تعلقيات عامة

- سلب حق اختيار السكن، وبالتالي تعطيل عملية النمو المجتمعي في السكن المستجد (البناء المجتمعي).
- إصرار الدولة على التحكم في تصميم المسكن والاهتمام بالشكل العام، أكثر من تحقيق مفهوم "السكن اللائق" و"منظومة السكن". ذلك أن معايير الدولة تتجسد من منظور تحقيق الإنجازات والمكاسب السياسية والتحكم في الشعب. ولا تكترث هذه المعايير للمنظور الحقوقي واستيفاء الطلب على الإسكان واحتياجات السكان المختلفة، أو تحسين الظروف المعيشية، أو تمكين الفئات المهمشة للخروج من مظاهر التهميش.
- اشتراك ودعم القطاع المهني لسياسات الدولة المبنية على التحكم والإنجازات، بسبب التركيز على توفير المنتج سريعاً وبأقل التكاليف وبالتالي المرابح السريعة.
- دعم قطاع البناء/إنشاء لسياسة الدولة في توفير المسكن النمطي، لارتباطها بالتعامل مع الشركات الكبرى للاستثمار والتطوير العقاري، والمقاولات والتنفيذ، لفائدة الربحية التي تتحضر في عدد محدود (الاحتكار والفساد).
- سياسات الإسكان وواقع تنفيذها، يعبر عن عدم ثقة الحكومة بإمكانيات قطاع الأهالي في توفير منظومة السكن، برغم كل الشواهد التي تدلل على قدرتهم في توفير التمويل وبناء المساكن والخدمات التجارية، دون مساندة الدولة.
- سياسات الإسكان لا تستهدف في أغلبها الفئات الأكثر احتياجاً، بدليل شروط التقدم التعجيزية، وبالتالي أثرها السيء بزيادة تهميش تلك الفئات المهمشة أصلاً.
- إهار المال العام (الدعم الحكومي) على فئات غير مستحقة للدعم، ولكن لديها طلب على الإسكان.
- سياسات الإسكان من حيث تخطيط وتصميم المشروعات للبيئة السكنية تعكس قصور هذه الأسس، وفشل محاولات البعض لتحديها وتطورها يثبت أن للحكومة والقطاع المهني مكاسب في استمرار توفير هذه الحلول غير الفعالة، في حين يستمر إلقاء اللوم على قطاع الأهالي، وتجريم جهودهم الذاتية مؤخراً، وإن كانت قاصرة من ناحية الجودة، إلا أنها توفر أفضل البدائل من حيث الظروف المعيشية للسكان.
- يمكن تلخيص كل ذلك بعدم اكتراث الجهات المسؤولة بحياة الأفراد من كافة الفئات، وذلك بسبب توجه الدولة السياسي العام لحماية النظام الحاكم، وليس حل مشكلة الإسكان في مصر، مسبباً

استمرار حالة اللاإكتراث بما ينفع الفئات المهمشة ويمكّنهم للخروج من دائرة التهميش، سواءً كانت أسبابه اقتصادية كالفقر، أو اجتماعية كالنوع، أو صحية كالمعاقين والمسنين والأطفال، وهذا ما يتنافي مع أسس ومبادئ الحكم الرشيد، وأهم مسببات هذا الخلل المركزية في سياسات الإسكان، حيث يسلب حق الساكن في كل من :

- الاشتراك بقرارات التخطيط والتصميم.
- المساءلة لضمان تأدية الدولة دورها في الخدمات والإدارة المحلية.
- حق المعلومات.

# **الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

## **المحور الرابع تقييم سياسات وبرامج الإسكان من وجهة نظر الفئات المهمشة. الدراسة الميدانية**

## المحور الرابع

### تقييم سياسات وبرامج الإسكان من وجهة نظر الفئات المهمشة. الدراسة الميدانية

نستعرض في هذا الجزء النقاط الأبرز لما أسفرت عنه الدراسة الميدانية من معرفة السكان بسياسات وبرامج الإسكان وتقييمهم لها، وذلك بعرض استكمال صورة تأثير هذه السياسات على حياة الفئات محل الدراسة، والوصول لفهم دقيق للعوائق والمشكلات التي تحول دون وصول هذه السياسات إلى أهدافها المرجوة، مما يمهد الطريق لتقويم مسار سياسات الإسكان في مصر و إيجاد حلول أكثر فاعلية.

#### I. هندجية الدراسة الميدانية

بالنظر إلى واقع قطاع الإسكان الحالي، نجد أن غالبية الفئات الأكثر تهميشا قد تم حصرها ما بين الإسكان الريفي والإسكان العشوائي، إلا أنه يوجد تنوع واسع داخل كل من تلك الأنماط. لذا تم الحرص عند اختيار حالات الدراسة، على انتقاء حالات تمثل ذلك التنوع، بحيث تُعرض لفهم الممارسات التي تجأ إليها الفئات المهمشة للحصول على السكن بالبدائل المتاحة في إطار المحددات التي تشكل ظروفهم الحياتية بشكل عام. كما تطرق لمدى معرفتهم بسياسات الإسكان، إلى جانب استعراض اقتراحاتهم للحلول الملائمة من منظورهم المبني على تجربتهم الخاصة، فكانت الاختيارات كالتالي:

تم تمثيل الإسكان العشوائي الذي مسته سياسات الإسكان بالتطوير بدرجات متفاوتة، بحالتي «حكر عباس بالوراق» و «عزبة خير الله بمصر القديمة». فالحكر يمثل نمط البؤر الأكثر تهميشا داخل وسط عمران رسمي، يتسم بسوء حالة المباني، والقصور في المرافق، وسلبية دور المجتمع المحلي رغم طول مدة السكن، ذلك لعدم أحقيّة البناء على الأراضي الحكر وقلة التعداد السكاني. وتمثل العزبة نمط وضع اليد على أراضي ملك الدولة، وهي ضمن فئة المناطق الأكثر تهميشا اجتماعيا وإسكانيا بالنسبة إلى مناطق الإسكان الارسمى المحيطة بها، فهي تعتمد كلياً على المناطق المحيطة في الخدمات والاتصال بالمدينة رغم كبر التعداد السكاني بها (750.000 نسمة)، مع تأخر دخول المرافق بها عن غيرها من مناطق الإسكان الارسمى.

كذلك الإسكان العشوائي الذي تدخلت الدولة لتحسين ظروفه المعيشية الخطرة (حسب حكم الخبراء)، بتطبيق سياسات الإزالة وإعادة التسكين، وهو ممثّل في حالة دراسة إعادة تسكين سكان الدويقة بمشروع هرم سiti بـمدينة السادس من أكتوبر، بما يوضح كيف كانت مظاهر التهميش تقتصر على سوء حالة المباني والمرافق وخطورة الخصائص الجيولوجية للموقع مع اكمال منظومة السكن في الجانب الاجتماعية والاقتصادية وما ترتب عن إعادة التسكين من آثار سلبية على منظومة السكن والظروف المعيشية، رغم "التحسين الظاهري" في خصائص المسكن والبيئة السكنية.

كما تم تمثيل النمط الريفي في صعيد مصر على كونه أكثر تهميشا وفقراً من الريف بالدلائل بصورتيه الزراعية والجلالية، وذلك بدراسة قريتين بمحافظة المنيا، «قرية زاوية سلطان» (قرية جبلية) و«قرية

بني حسن الأشراف» (قرية زراعية). ويشكل هذا النمط مثلاً للتهميش الإسكاني الذي بالكاد توجه إليه أي من سياسات الإسكان المباشرة، رغم تدني بعض جوانب السكن الأساسية وأهمها ارتفاع معدل التراحم في المسكن الواحد والافتقار لمستوى المرافق الجيدة الخدمات، حيث تعرض مؤخراً لسياسات تخفيط تغيير من الفرص المتاحة لاستيعاب الطلب على السكن.

وفي كل نمط من أنماط حالات الدراسة تم إجراء مقابلات مع السكان (مجموعة بؤرية مع النساء وأخرى مع الرجال) وفي كل المجموعات يتم التعرف على المجتمع المحلي من خلال تناول الخلفية الاجتماعية للمشتركيين ثم تطبيق دليل مقابلة يتناول ثلات محاور (أنظر التفاصيل في الملحق):

- ظروف السكن الحالي بما يتناول كافة مكونات منظومة السكن من الخدمات وأنشطة السكني اليومية والممارسات الحالية للحصول على السكن
- مدى معرفة السكان بسياسات الإسكان وتقديرهم لها
- مقترنات السكان من حلول لمشاكلهم الإسكانية ومقترنات دور الحكومة من خلال سياسة الإسكان لإتاحة فرص إيجاد حلول إسكانية.

وانطلاقاً من المقابلات مع المجموعات البؤرية تم القيام بزيارة ميدانية داخل كل منطقة لأنماط السكن المتاحة حالياً بما يسطحها من محاذير غير منظمة مع أفراد من المجتمع المحلي.

## II. حالات الدراسة

### 1. حالة إسكان عشوائي أرض حكرا، حكر عباس جوارق، الحظر، محافظة الجيزة

#### 1.1. خذلة عن حالة الدراسة



- قانون الحكرا هو أن تقوم الحكومة بتخصيص منطقة ما لشخص ما.
- المنطقة محل الدراسة «حكرا خاص».
- يقع الحكرا في منطقة الوراق بالجيزة، وهو قريب جداً من نهر النيل، ويتم الدخول له من على الكورنيش مباشرة.
- يتكون حكرا عباس من شارعين هما شارع المسجد وشارع عباس حسيب، أحدهما له نهاية مغلقة بينما الآخر مفتوح.

- كانت تُعرف بـ «أرض النوبة» أو «أرض عباس حبيب» وهو اسم الشخص الذي كانت المنطقة حكراً عليه. حالياً يشار إلى المنطقة باسم «حكر عباس».
- تم تعمير المنطقة بمجئ الصعايدة في الستينيات للعمل بالقاهرة.
- يعتبر الحكر أرض أهالي، حيث قام الناس بتاجير قطع أراضي من عباس ومن ثم قاموا بالبناء عليها وهي بدون مراافق. ثم بدأت مرحلة التملك بالثمانينيات.
- كان المفترض بقاء الصعايدة للعمل لفترة ثم العودة إلى حيث المنشأ و هو ما ينعكس على نمط البناء حيث يغلب عليه صغر الغرف السكنية، كذلك النظام الإنشائي من الحوائط الحاملة والذي يسمح بإرتفاعات متواضعة للمباني. وبالرغم من التحول إلى الملك من الإيجار لم يبذل السكان مجهودات لصيانة العقارات أو إعادة بناءها وهو غالباً يرجع لتواضع المستوى المادي للسكان وضعف الإمكانيات.
- هناك جزء من المنطقة تسمى «مساكن قدرى» نسبة إلى الشخص الذي بناها، وهو كان قد اشتري جزء من الشارع وقام ببناء مساكن تشبه بعضها البعض بعرض الاستثمار، وكان يقوم بتاجير هذه المساكن.
- هناك جزء مبانى بлокات حكومية (للعمال) كانت الحكومة حكراً لها لعباس فهو المتصرف فيها، فكان يقوم بتاجيرها للناس.
- هناك جمعية خيرية عند مدخل الحكر وهي تقدم بعض الخدمات لأهالي المنطقة (وحدة صحية، فصول تقوية...). علماً بأنها المقر حيث تم اللقاء مع المجموعة البؤرية.
- موقع الحكر يجعله يستفيد من المنطقة حوله فيعمل بها أهالي الحكر، كما يستخدمون الخدمات بها.
- هناك منطقة كانت أرض فضاء على النيل أمام الحكر، قام بعض أهالي الحكر من لديهم القدرة المادية بالتلوّس والبناء عليها

### خرائط توضح موقع منطقة حكر عباس

حكر عباس ■ منطقة امتداد للحكر للمقتصرين ■ شارع كورنيش النيل ■



## المنطقة المقابلة لشارع الحكر والتي بها الامتداد للمقتدرين



### • السكان حالياً شريحتان :

- أهل أصليون؛
- مغتربون (غالباً صعايدة) ولكنهم معلومو الأصل ؛
- السكان هنا منذ الثلثينيات منذ أن كانت طرح بحر.

### • القرى حول المنطقة :

- قرى تبع مركز أوسيم خارج محافظة الجيزة - بالترتيب على طريق مستقيم بعد قسم الوراق:  
طناش ← سنبل ← بربص ← الأبعادية ← الجلاتمة
- قرى على طريق أوسيم: جزيرة محمد والكوم الأحمر

## 2.1. مجموعة بؤرية - رجال

### 1.2.1. المبحوثين

#### الفئة:



- حضر المجموعة البؤرية 5 أشخاص.
- رجال لم يفصحوا عن أعمارهم ولكن يبدو أنهم في مرحلة الأربعينات أو ما حولها.
- الأغلب منهم يسكن بمنطقة الحكر منذ الميلاد.
- منهم (حالتان) انتقلنا للسكن خارج الحكر لكن غير بعيد عنها.
- كل الحضور جاءوا من الصعيد أصلاً سواء هم أنفسهم أو عائلتهم (الأب أو الجد).

### **العمل:**

- يعملون في مهن مختلفة : مقاول - مدير إدارة بالحي - تاجر مواعي وجزار - سياك - يعمل بتجارة الحديد الخردة.

### **السكن:**

- أغلب الحضور يسكنون ببيت ملك.
- أغلب الحضور لديهم حمام خاص (وهو ما يعد نادراً بالحكر، حيث تنتشر ظاهرة الحمامات المشتركة).
- تتراوح الوحدات السكنية - حسب من أعطى إفاده بهذا البند من المبحوثين - ما بين 2 - 3 غرف وصالة، علماً بأنهم يسكنون حالياً خارج الحكر.

### **2.2.1. حيازة المسكن**

- كان نظام التأجير هو السائد بالحكر في البداية.
- ثم أتاح ورثة عباس حبيب الأرض للملك منذ الثمانينيات ومن ثم بدأ التحول نحو الملك لتبليغ نسبة من يمتلكون منازلهم حوالي 70 % من السكان.
- من لم يتمكن من الشراء ظل يدفع إيجار للورثة إلى الآن وهو حوالي 3-4 منازل.
- تملق الأرضي في المنطقة قانوني وبعقود، ولكنه غير مسجل لغلو تكاليف التسجيل.

### **3.2.1. منظومة السكن**

64

#### **نوع السكن السائد:**

- مساحات المنازل صغيرة جداً - 50 م<sup>2</sup> والصافي 45 م<sup>2</sup>.
- توجد غرف لإيجار بمساحة 3 \* 3 م<sup>2</sup>.
- توجد حالة 18 فرد بغرفتين (رجل متزوج إمرأتان - لكل واحدة غرفة).
- النظام الإنساني لـ 30 % من المبني هو نظام الحوائط الحاملة والأسقف الخشبية. فهي مبني قديمة ولم تتوفر لسكانها إمكانيات بناء ما هو أفضل وهي «مترتبطة ببعض».
- أقصى ارتفاع للعقارات 4 أدوار.



- البيوت شكلًا شبه بعضها البعض «بيوت زى عشش الفراخ».
- العمارات متلاصقة.
- ينتشر بالمنطقة الاستعمال المشترك للحمامات.

يفسر السكان ذلك بأن البيوت كانت تبني لأسر كبيرة، خاصة عند غرفة بمناسبة زواج أحد الأبناء، لذلك كانوا يشترون في عدد محدود من الحمامات. مع مرور الزمن، تحول النسيج السكاني من أسر إلى أغرب، يسكنون الغرف الصغيرة، ومع ذلك ظل الحمام «شرك» أي مشتركاً.

#### **علاقة السكن بالعمل :**

- الكل - على اختلاف المهن - أفاد ارتباط مصدر الكسب بموقع السكن حتى أنهم يخشون انقطاع الرزق حال الانتقال من المنطقة.
- تقوم بعض النساء بأنشطة تجارية من المنزل، منها من كانت تبيع الطعام المطهو على عتبة المنزل فتراها جالسة، وبجانبها معدات الطهي أو تبيع بعض الأطعمة المغلفة.

#### **علاقة السكن بالتسوق :**

- الحكر به محلات بقالة صغيرة جداً تحت بعض العمارت.
- يعتمد الأهالي في التسوق على منطقة الوراق.

#### **علاقة السكن بالمدرسة :**

- تبعد كل المدارس عن حكر عباس بحيث لا يستطيع الأبناء ارتياحها مشياً
- تذهب البنات إلى مدرسة الأورمان بالعجوزة وذلك بواسطة 2 أتوبيس مخصص لأخذهن من الوراق.

#### **علاقة السكن بأماكن قضاء وقت الفراغ والترفيه اليومي :**

- غالباً يقضى الرجال وقت الفراغ بالجلوس سوياً على القهوة الواقعة على الشارع الرئيسي عند مدخل الحكر.
- لا يبدو أن النساء يخرجن من المنزل وقضين وقتهن بالكامل به وفي أماكن مختلفة منه على مدار اليوم. فتقضي النهار عند مدخل المنزل، بينما تدخل وتغلق الباب مع بداية الليل.



#### 4.2.1. الظروف الاجتماعية والاقتصادية

- يعرف السكان بعضهم البعض داخل المنطقة، مما يوفر قدرًا كبيراً من الأمان، فلا سرقات ولا تحرش - يسهر الرجال على أمن المنطقة ولا توجد فيها خدمات أمنية.
- تقضي النساء معظم ساعات النهار جالسات على عتبة المنازل لأغراض مختلفة منها الجلوس فقط أو القيام ببعض المهام المنزلية كتحضير الطعام وغيرها، ومنهن من كانت تبيع الطعام المطهو أو الأطعمة المغلفة.
- وكان الأطفال منتشرين بالطرق حول النساء يلعبون.
- أفاد الرجال بأن النساء يبقن بالمنزل ويغلقونها مع بداية الليل.
- لا يغلب على الرجال العمل بالوظائف ذات الدخول المستقرة وإنما هم أصحاب مهن صناعية أو تجارية، وبالتالي يكون الدخل يومياً وغير مستقر.

#### المرافق

- ظلت منطقة حكر عباس بلا مرافق حتى وقت قريب - حسب إفادة المبحوثين.
- تم إدخال المياه والصرف الصحي إلى المنطقة قريباً، ولكن الوضع سيئ جداً حيث توجد غرف التفتيش بداخل الغرف مع الناس أو على الباب الخارجي للغرفة.
- عندنا «إكتفاء ذاتي» بأعمال كل حاجة إلا في ما يختص ببعض المرافق كالماء و البوتاجاز.
- «مننا في بعضنا حتى في ديوننا»
- لم يتم إدخال الغاز الطبيعي بعد ولكن من المفترض أن يتوفّر قريباً (ولكن الناس متخففة أنه يمكن إلا يدخل في بيوت كثيرة حيث أنها من الخشب)

#### الخدمات

- المنطقة صغيرة جداً بحيث لا تسمح بإقامة أي خدمات بداخلها.
- الاعتماد أساساً على الخدمات المتوفرة بمنطقة الوراق.
- توجد جمعية أهلية عند مدخل المنطقة لها نشاطات متواضعة تشمل وحدة صحية ولكنها غير فعالة، فصول تقوية،...
- للتخلص من القمامات، يجمع كل منزل تلك الخاصة به في «طشط» ويلقى بها على الشارع
- الخارجي الرئيسي

هل يوجد في المنطقة بتاعتكوا	نعم/لا	وصفها	فيها مشكلة؟ إيه المشكلة؟
قسم / نقطة شرطة	✓	قسم الوراق	الأمان متوفّر برجال المنطقة وليس بتتوفر الخدمات الأمنية
مدارس حكومية (ابتدائي)	✓	في الوراق	لا توجد مدارس في الحكر
مدارس حكومية (إعدادي )	✓	في الوراق	توجد 13 مدرسة بالوراق تغطي كافة المراحل التعليمية
مدارس حكومية (ثانوي)	✗		يوجد كثافة عالية بالقصول ومن ثم استغلال مدرسین
مدارس حكومية (ثانوي صناعي – تجاري... )	✗		يوجد 2 أتوييس مخصص لأخذ البنات من الوراق إلى مدرسة الأورمان بالعجوزة
معاهد أزهريّة			

		x	مدارس غير حكومية (حدد...)
		x	معاهد
عيادات خارجية فقط - الوراق	في الوراق	✓	مستشفى حكومى
		✓	وحدة صحية
		✓	مواصلات نقل عام
			مواقف ميكروباص
عيادات في الوراق	في الوراق	✓	عيادات
		x	أسواق و محلات (أكل.)
بقال		✓	إحتياجات يومية (بقالة - مكتبة - صيدلية - ... )
		x	أسواق و محلات (ملابس - أدوات منزلية...)
		x	وحدة اجتماعية
		x	حضانات
ليس مسموح باستعماله لجميع الفئات نتيجة لسوء الإداره	نادي الطلائع عند السنترال في الوراق	✓	مركز شباب
يلعب الأولاد والشباب بالشارع	الشارع	x	أماكن لعب الأطفال (حديقة - شارع... حدد)
كان اللعب بأرض فضاء أمامهم ثم توقفوا عند بيعها		x	أماكن الترفيه للشباب (بنات)
الأرض الفضاء كانت فاضية وبنلعب فيها يس اتباعت		x	أماكن الترفيه للشباب (شباب)
		x	أماكن قضاء وقت الفراغ للكبار

### أبرز المميزات

- التضامن بين الجيران «مننا في بعضنا حتى في ديوتنا»
- الأمان للأهل حتى حال غياب رجل المنزل «أنا بسافر إسكندرية شغل لكن مطمئن على أسرتي في وسط أهلي» - نمط سكن عمارة يشغل فيها كل أخ شقة مستقلة بعد استبدال بيت العائلة الواحد
- رخص المعيشة، يقولون إنه يوجد ما يمكن أكله كوجبة بـ 2 جنيه «10 جنيه يأكلوا 20 نفر» «العيشة على الأد»
- وجود الحكر وسط منطقة الوراق، مما يتيح له الاعتماد عليها واستخدام الخدمات بها. ولا يشتكي السكان من عدم وجود الخدمات داخل الحكر فهم يكتفون بكونها متاحة في الجوار

### 5.2.1. أبرز المشكلات

#### مشكلات المنطقة :

- ضيق الارات، وهو ما يحول دون التطوير وذلك لارتفاع تكاليف إدخال معدات البناء



#### **مشـاكل المسـكـن :**

- أبرز المشكلات : احتمال نشوب حريق.

#### **مشـاكل الخـدـمـات :**

- عدم توفر العيش والبوتاجاز.

#### **مشـاكل المرـافق :**

- موقع غرف التفتيش من الغرف السكنية حيث تتوارد غرف التفتيش على الباب الخارجي للغرفة مباشرة وأحياناً تقع داخل الغرفة.
- الأهالي في المنطقة وفروا اكتفاء ذاتياً ولكنهم يحتاجون لتدخل الحكومة لتوفير حاجيات ضرورية كالمياه.

### **6.2.1 بـداـئـل السـكـن (المـسـتـقـبـلـ) المـتـاحـة**

- لا يتسع الحكر لتسكين أسر جديدة.
- من المناطق التي يتوجه إليها حديثو الزواج «طناش - الجزيرة»، حيث السكن متوفراً بنظام الإيجار، وهي بناء على أراضي زراعية تقع قبل أوسيم بـ 2 - 3 كم.
- توجد وحدات بنظام الإيجار الجديد عند شركة الغاز (خارج الحكر) وتتراوح قيمة الإيجار فيها ما بين 500 - 700 جنيه شهرياً بالنسبة إلى الشقق من مساحات مساحة 60 م<sup>2</sup> على الأكثر، إضافة إلى تكاليف الكهرباء والماء والمقدرة بـ 50 جنيه. ولكن نظام الإيجار الجديد يمكن أن يسبب متاعب للمتزوجين الجدد وللعائلات، تصل العقوبة بالسجن في حال عدم القدرة على تسديد معلوم الإيجار، فدخلهم يومي، في حين أن الإيجار شهري.
- للمقتدر مالياً بـدائـل للسكن أحياناً ولكنه لا يبعد عن المنطقة (أمثلة حالة يملك عمارة الآن على الجهة الأخرى من الشارع ويسكن فيها مع عائلته - حالة أخذ شقة تملـكـ على بعد شـارـعينـ منـ الحـكـرـ).

- يوجد مستثمرون يقومون بشراء أكثر من بيت متجاور (كذا بيت على الشارع و 2 بالداخل) ثم يبني مكانها برجا سكنيا بضم مساحاتها.

### 7.2.1. إذا عرفون عن سياسات ومشاريع الإسكان الحكومية ٢

- لم يسمعوا عن «إسكان الأولى بالرعاية» إلا من الجرائد ولم يدركون أنه يستهدفهم.
- سمعوا عن مشروع إسكان بأسوان - مباني من دور واحد.
- لم يسمعوا بنظام التمويل العقاري.
- لا يرون أن «نظام التمويل العقاري» يناسبهم حيث أن 85 % منهم يعملون باليومية التي لا تكفي إلا لسد الاحتياج اليومي ولا مجال للادخار منها.
- سمع الأهالي عن «صندوق تطوير العشوائيات».
- يربح السكان بالعمل مع الصندوق فقط حال التطوير حيث أن مبدأ الإزالة والانتقال خارج الحكر مرفوض تماما من الجميع.
- هناك من تهدمت منازلهم فحصلوا على سكن حكومي في مدينة بدر.

لكن لم يلبث أن ترك السكان تلك المساكن بخلو 2000 - 3000 جنيه وعادوا للسكن مرة أخرى بالحكر حيث قاموا بتأجير غرفة واحدة وذلك لافتقار البديل الذي تقدمة الدولة وكان كما يلي :

- إتاحة سبل الكسب. قال الحضور إن رزق 99 % من سكان الحكر مرتبط بالمنطقة سواء بالعمل أو بتلقي الصدقات والذى يكون مرتبطا بموقع السكن.
- القصور الشديد في توفير الخدمات. فمدينة بدر ليس بها محل تجارية / لا مواصلات / لا أمان / لا عزوة «عندما اترک اب۲نی ه۲ن۲ا یکون ف۲ی امان حت۲ی لو ترکت سکنی س۲ن۲ة کاملة»
- من تقدموا لمشاريع حكومية جديدة (مثل اب۲نی بیتک) لا ترد أسماؤهم للحصول عليها.
- «تقىمنا بوضع اسامينا باب۲نی بیتک ولا 100 مرة» - «الافراد بالأجهزة مرتضىين»  
**«الوحدات محوّزة لناس معينين»**
- توجد حالات استثمار خاصة بمشروع اب۲نی بیتک (حالة عبد الناصر)، ولكنه أيضا لم يستطع الحصول مباشرة من المشروع، وإنما اشتري من الشخص الذى حصل على قطعة الأرض والدعم 15,000 جنيه من المشروع
- سمعوا عن تطوير منطقة العجايزة بالعجوزة القديمة وأنها أصبحت عمارات 5 أدوار وهم يعتبرونها أحسن حاجة.
- أنجح مدینتين بالنسبة إليهم هما العبور و 6 أكتوبر لوجود المناطق الصناعية بهم.
- من أفضل المناطق الجديدة التجمع الخامس.

### 8.2.1. تقييم دور الدولة من وجة نظر المبحوثين

- ليس للدولة أي دور في المنطقة منذ أن أعطت هذه القطعة من الأرض إلى « Abbas » إلا مؤخرا، حيث قامت بإدخال المياه والصرف الصحي.
- يحتاج الأهالي تدخل الدولة لتوفير المرافق حيث أنها من الأمور الضرورية التي لا يقدرون على توفيرها بجودة بأنفسهم مثل المياه.

- لا تتدخل الدولة في تحسين الظروف المعيشية للسكان.
- **«الحكومة تجاهلت إنها توكل الأمر لأصحابه في المناطق»**
- **«فائد الشئ لا يعطيه»**
- يرى الأهالي أن المجلس المحلي أهم من مجلسي الشعب والشورى ويمكنه حل المشاكل وذلك للآتي :

  - المجلس المحلي أقرب ما يكون للناس والأحياء الشعبية
  - يوجد مهندسون وتمويل وكل شئ **«شخصيات تخاف ربنا»** يمكنهم تنظيف الطرق والعنشوائيات والمياه والصرف
  - وزير التنمية المحلية سيئ لأن **«إلى فوقه وإلى تحته سبب له»** ولا توجد «محاسبة» للمؤولين.

### 9.2.1. الحلول المقترحة من المبحوثين

- إلزام الحكومة بحل مشكلة من لا يملك سكنا إطلاقا.
- إيجاد وسيلة لإيصال صوت النكرة المهمش إلى الشخص المسؤول
- **«واحد يقول لواحد حتى تصل المشكلة للمؤول»**

#### تطوير المنطـة

تطوير البيوت الحالية :

- تغيير العروق الخشب في بعض المنازل.
- استعمال الخرسانة المسلحة لتأمين المساكن وللتمكن من إدخال الغاز الطبيعي إلى المنطقة.
- استبدال الحمامات الشرك بحمامات خاصة لكل أسرة على حدة.
- أشاروا إلى وعود بتطوير المنطقة حيث جاء شخص ما ومعه أجانب ولكن لم يحدث شيئا.

#### إزالة المنطـة وإعادة البناء :

- إعادة البناء بنفس الموقع، ويفضل في هذه الحالة إزالة جميع البيوت والبناء من جديد، وذلك حتى يتتسنى الآتي :

- التأسيس لبنيـة تحتية سليمة؛
- التخلص من النسيج المتشابك والمترافق الحالي بين المنازل المجاورة؛
- إعادة تقسيم المساحة الكلية للمباني بحيث يزيد عرض الشارع؛
- إعادة تقسيم المساحة الكلية للمباني بحيث تصبح كلها مساحات واحدة (**مثال** : في حالة بيت بمساحة 40 م<sup>2</sup> يصبح 50 م<sup>2</sup> - في حالة بيت بمساحة 60 م<sup>2</sup> يصبح 50 م<sup>2</sup>).  
**«نوسـع شوارـعاً ونبـداً بالبنيـة التحتـية»**

- في حالة هدم بيت، يكون تبع التضامن الإجتماعي ويعاد بناء الأرض.
- يمكن تكرار مثال «أرض عزت» التي كانت منطقة عشوائية وتم هدمها وإعادة بنائـها بالكامل عـمارـات 5 أدوار. **«نـريد شـقة، هـذا كـل مـا بـالـأمر»**

## الإنتقال من المنطقة

### إلى الجوار:

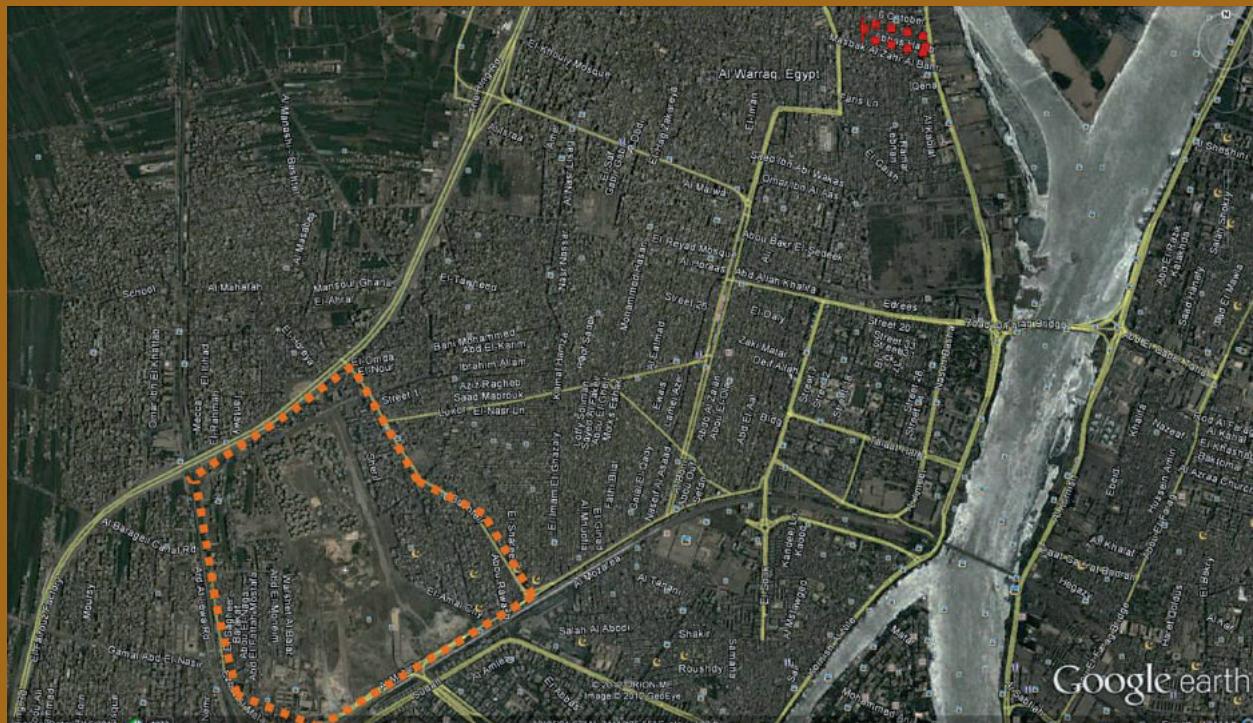
- التوسيع يكون حول المنطقة وليس بالذهاب إلى الصحراء.
- هناك قطعة أرض عند شارع 10 قريبة، وتكفي لتسكين أهالي الحكر، فيمكن أن يشتريها السكان من الدولة بالتقسيط وتكون بديلاً للحكر أو امتداداً له
- «لابد من خلق بناء من الثقة حتى يوافق السكان أن يتركوا مكانهم هنا».**
- نقلنا بالمساكن الفارغة بأرض مطار إمبابة التي تم بناؤها وتشطيبها.

### إلى مكان بعيد عن المنطقة الحالية :

- لابد أن توفر الحكومة سكناً جديداً به نفس المميزات لسكنهم بالحكر حتى تضمن لا يعودوا إليه.
- تقوم الحكومة بتقدير ثمن أحد العقارات بالحكر ومن ثم تقوم بإعطاء المالك قطعة أرض بجزء من قيمة العقار، أما باقي القيمة يقوم السكان باستعمالها في البناء، مع ضرورة أن تكون المنطقة الجديدة متكاملة من حيث المرافق والخدمات.
- أن يتم نقل أهالي المنطقة كمجموعة واحدة إلى نفس المشروع. **«نطلع عزوة»**



## خرائط توضح علاقة منطقة الحكر بالبديل المقترن من الأهالي



72

## 2. حالة إسكان عشوائي (وضع يد على أرض أملاك دولة). عزبة خير الله بمصر القديمة، محافظة القاهرة

### 1.2. ذبحة عن حالة الدراسة

- العزبة هي جزء من عدة مناطق مقسمة بينها وتابعة لها، هي : دار السلام - البستين - مصر القديمة.
- إنشاء الطريق الدائرية مر خلال العزبة وبالتالي قسمت إلى جزئين.
- حدود العزبة - حسب إفادة المبحوثين - هي من مطلع الزهراء إلى الجبانة وحدود الخيالة، وشارع المحجر (مخيم) بعد شارع ملأة، وبينها وبين عين الصيرة أرض فضاء.
- تم الحصول على أرض العزبة بوضع اليد على أرض أملاك دولة. ولكن عندما أرادت شركة «المعادي» في أوائل التسعينيات إحلال المنطقة بمشروع إسكان خاص بها، قام «أحمد غانم» وهو أحد سكان العزبة برفع قضية ضد المحافظة التي انتهت لصالحه، وبذلك تم تقيين الوضع رسمياً، فأقبل الناس على تملك الأرض منذئذ، وبعد ذلك بدأ دخول الخدمات إلى المنطقة (مثل الصرف الصحي...) غير أن الجودة سيئة.
- صدر قرار في هذا الوقت أيضاً بتخصيص «أرض الخيالة» (وهي أرض فضاء كبيرة جداً حوالي 9000 م<sup>2</sup>) لتكون متنفساً ومكاناً للترفيه والخدمات للمنطقة، فكان من المفترض إنشاء مركز شباب ومجمع مدارس ابتدائي وإعدادي، ولكنه لم يتم أبداً. ويحاول اليوم أهالي المنطقة إحياء هذا المشروع.

الطريق الدائري ■ منطقة من عزبة خير الله ■ منطقة من عزبة خير الله تابعة لدار السلام ■ منطقة من عزبة خير الله تابعة لمصر القديمة ■ منطقة من عزبة خير الله تابعة للبساطين

## خرطة توضح موقع عزبة خير الله



73

- يتتنوع أهالي العزبة من حيث المنشأ، غير أن الأغلبية تأتي من الصعيد، كما تضم أيضاً من أتى من الأرياف كسوهاج والشرقية ومحافظات أخرى.
- تعداد السكان الرسمي (جهتي الدائري) في سنة 2005 حوالي 500 ألف نسمة.
- حالياً حوالي 700 ألف نسمة.

### جمعية نهضة خير الله

- تأسست عام 1995 في عزبة خير الله ولها نشاطات عديدة.
- تعمل ب مجالات:

- تنمية المنطقة والشباب؛
- التوعية من الإدمان؛
- توعية سياسية - صحية - بيئية؛
- محاربة الأممية ( خاصة للبنات والسيدات )؛
- التوعية العامة خصوصاً للأشخاص الذين يرفضون الخروج من العزبة وحياتهم منغلقة بداخلها.

- لديها عدة برامج، من بينها :
- برنامج تنظيمات الشباب؛
- برنامج الادخار (يشبه الورقة وهو عبارة عن صناديق من 10 - 25 فرد رجال وسيدات، كل فرد له دفتر ويشتري من سهم إلى 5 أسهم في الأسبوع، وأقل فرد يتم ترسية السهم عليه، فهو برنامج ادخار وإقراض ويتم استغلاله في عمل المشاريع وتمكين المرأة اقتصاديا).
- تقوم جمعيات مثل «الفجر القادم» و «رسالة» بإرسال معونات وملابس للجمعية في الأعياد ورمضان.

## **2.2. مجموعة جوية - شباب وشابات**

### **1.2.2. المبحوثون**



**الفئـة :**

- حضر المجموعة البويرية 10 أشخاص.
- شباب وشابات تتراوح أعمارهم من 17 إلى 27 سنة.

**العـمل :**

- يعملون في مهن مختلفة، مثل: السباكة
- الطباعة - ...
- البعض يجمع ما بين الدراسة والعمل.
- البعض متطلع للعمل بجمعية نهضة خير الله.

**السـكـن :**

- الأغلبية يسكنون ببيت العائلة وهو ملك، ونسبة أقل هم من سكان الإيجار الجديد، ومجموعة أخرى بنظام الإيجار القديم.
- تتراوح الوحدات السكنية حسب إفادة المبحوثين - ما بين 2 - 4 غرف وصالة.
- الحمام يكون خاصا أو مشتركا، حسب الإمكانيات وعدد الأسر.

### **2.2.2. حيـازـةـ المـسـكـن**

- ملك حيث قام المالك بشراء الأرض وإقامة بيت للعائلة. يتبع هذا النوع من الحيـازـةـ إمكانية الامتداد الرأسي، مما ييسر سبل الزواج لشباب العائلة.
- بعض الأسر تسكن بنظام الإيجار القديم حيث تكون قيمة الإيجار شبه رمزية.
- 80 % في المنطقة بنظام الإيجار الجديد:
- الإيجار في العمارـاتـ القديمةـ منـ 200 - 350 جـنيـهـ شـهـرـيـا
- الإيجار في العمارـاتـ الجديدةـ منـ 450 - 600 جـنيـهـ شـهـرـيـا

يقوم بعض السكان بالتملك والبناء بالعزبة من دون السكن بها، فيقومون بتأجير الوحدات السكنية ويخروجوا للسكن خارج العزبة، إلى منطقة أفضل كما يقولون.

### 3.2.2. هنظومة السكن

نط السكن السائد :

- نط السكن السائد هو العمارت السكنية حيث تحتوى كل واحده على عدد من الوحدات السكنية، وتكون إما قاصرة على سكن العائلة أو تضم أفراد أغاراب.
- تتراوح مساحات الوحدات السكنية ما بين 70 - 100 م<sup>2</sup>.
- تصميم العمارت السكنية وبالتالي الوحدات السكنية غير موحد.
- مازال يتواجد على العزبة سكان جدد (مستأجرين)، غير أنهم في الأغلب يأتون من مناطق محیطة مثل «السيدة عائشة» ويكون ذلك للاقتراب من محل العمل.

علاقة السكن بالعمل :

- تضم العزبة مصادر متعددة لكسب العيش مثل المطبع، الورش...
- بعض الأهالي بالعزبة من بينهم سيدات وبنات يعملون في مناطق خارج العزبة

علاقة السكن بالتسوق :

- التسوق داخل العزبة قريب والمسار إليه آمن، حتى أنه يمكن ذهاب الأطفال إلى السوق بمفردتهم

علاقة السكن بالمدرسة :

- المسار إلى المدارس الابتدائية داخل العزبة قريب من السكن وأمن ليس به خطورة، بينما توجد المدارس الإعدادية والثانوية خارج العزبة وبالتالي يصعب الذهاب إليها على الأقدام وذلك أحد أسباب تسرب البنات من التعليم
- هناك أطفال يصلون إلى الطريق الدائري لركوب المواصلات الجماعية إلى المدرسة، مما يمثل خطورة عليهم

علاقة السكن بأماكن قضاء وقت الفراغ والترفيه اليومي :

- الشارع مع الأصدقاء أمام المنزل
- الجلوس في المنزل أمام الكمبيوتر إذا كان يمتلك واحداً، أو الذهاب إلى «السايبر»
- يوم الجمعة هو اليوم الذي يمكن فيه الذهاب إلى مركز الشباب

### 4.2.2. الظروف الاجتماعية والاقتصادية

ظروف العمل والقدرات والمعوقات...

- تنعدى ساعات العمل الحد الرسمي (8 ساعات) فتصل حتى 12 ساعة بدون عائد مادي إضافي، مع العلم بأن هذا النظام سائد بأغلب أماكن العمل غير الرسمي عبر الجمهورية.
- نسبة عمال الأطفال مرتفعة بالعزبة وتكون إبتدائياً من سن 6 سنوات حيث يتم تشغيلهم بورش الميكانيكية أو الرخام على الأغلب.

### **المراة:**

#### **تراجع دور المرأة:**

- لم تكن لدى أي امرأة في العزبة بطاقة شخصية حتى سنة 2005، فقام أفراد «جمعية عزبة خير الله» بنشاط توعي واسع ومن ثم تم إستخراج 3000 بطاقة رقم قومي وبطاقة إنتخابية للسيدات.

#### **صحة البنات:**

- كما قامت الجمعية بتوعية الأمهات بشأن «ختان الإناث» وهو ما كان منتشر بكثرة بالعزبة، بأن رتبوا لقاءات بين الأمهات مع أمهات تضررن من سبل الختان السائدة (كان فقدت الإبنة) إلى أن توصلوا الآن إلى الحد من هذه العمليات بالفعل بشكل ملموس.

#### **تعليم البنات:**

- كانت هناك نسبة تسرب عالية في صفوف البنات، ومن ضمن الأسباب :
  - أسباب اقتصادية (كثرة الأولاد)؛
  - المسار غير الآمن إلى المدرسة، حيث لا توجد مدارس إعدادي وثانوي داخل العزبة، ولا يصح خروج البنت في هذه السن خارج العزبة حيث أنها كبرت ومعرضة للخطر. فهم يعتبرون كل ما هو خارج العزبة «بعيد».
- لكن نسبة التسرب قلت جداً الآن بسبب التوعية، وأيضاً بسبب فضول حمو الأممية بالجمعية، فوصلت بعض البنات إلى مرحلة الدبلوم.

#### **عمل المرأة :**

- تعمل السيدات بدون مشاكل داخل العزبة وخارجها.
- قد يمتد بقاء البنت خارج المنزل حتى الساعة 10 - 11 مساءً بسبب العمل.

### **الأمان :**

- يتتوفر بالعزبة الأمان إلى حد كبير ولا يوجد خوف على البنات من التعرض لتحرش أو معاكست.
- كما هو الحال عبر الجمهورية، توجد بعض الشوارع المعروفة للجميع بخطورتها ليلاً فلا تسير بها البنات أو السيدات بتلك الأوقات.
- تشعر البنات بالأمان في الساعات المتأخرة (12 منتصف الليل) خارج العزبة (في دار السلام)
- أكثر من داخلها نظراً لأن في «دار السلام» هناك محلات كثيرة تظل تعمل وتوجد حياة ليلية، بينما ينتهي النشاط التجاري بالعزبة مبكراً، حيث يفضل السكان السهر بالبيوت فقط.
- يمكن للبنات ركوب المواصلات والوصول إليها بأمان.

### **المرافق**

- الصرف الصحي يصل إلى جميع المنازل في العزبة ولكنه يحتاج إلى الصيانة؛
- مناطق العزبة التي بها بعض المرافق كالكهرباء والمياه تعانى من عدم جودتها وانقطاعها باستمرار؛
- باقى المرافق غير متوفرة في العزبة (مثل الغاز الطبيعي والشوارع الغير ممهدة).

## الخدمات

- لا يوجد مكتب بريد داخل العزبة، ولكن هناك واحد في «الزهراء» وآخر في «دار السلام».
- وسيلة المواصلات داخل العزبة هي «التوك توک».
- جمع القمامنة يكون بواسطة مرور الزبال على المنازل.
- مقابل خدمة جمع القمامنة كان 5 جنيهات شهرياً، أما حالياً فهو 50 قرش مقابل أكياس القمامنة الصغيرة و جنيه مقابل الأكياس الكبيرة.
- كان في السابق يتم إلقاء القمامنة في صناديق تحت «الدائري» وتمر عربات البلدية لجمعها من هناك ثم توقفوا بعد حين فامتلاً النفق عن آخره، فقرر الأهالي التصرف فأصبحوا يلقون القمامنة فوق «الدائري» ونظراً لمروءة فئات من الشعب تشملها الحكومة بالرعاية اضطرت البلدية لإرسال عربات جمع القمامنة من هذه النقطة.

فيها مشكلة؟ إيه المشكلة؟	وصفها؟	نعم / لا	هل يوجد في المنطقة بتاعتكوا:
	في دار السلام	✗	قسم / نقطة شرطة
	4 مدارس: المستقبل - هدى شعراوى - أبو بكر - الفيروز	✓	مدارس حكومية (ابتدائي)
خطورة على الطفل حيث أنه مازال في سن صغيرة	في دار السلام	✗	مدارس حكومية (إعدادي)
	بنين عام في الفسطاط - بنات عام في دار السلام	✗	مدارس حكومية (ثانوي)
يضطروا (البنين) الذهاب إلى الدرب الأحمر أو حلوان أو شبرا	في دار السلام واحدة - بنين معمارية - مجموعها على / ثانوى صنایع للبنات بالسيدة زينب	✗	مدارس حكومية (ثانوى صنایع - تجاري...)
	معهد أزهري خاص "سيد الرسلين" معهد أزهري (خارج العزبة) «سيد أبو سريع»	✓	معاهد أزهيرية
لايذهب إليها أهالي العزبة (نسبة 1%)	مدارس خاصة نسبة بسيطة في دار السلام (مثل: أم المؤمنين - الأمل)	✗	مدارس غير حكومية (حدّد...)
			معاهد
لا توجد فيها طوارئ	في دار السلام الذهاب إلى "القصر العينى" أو "هارمن" بمصر القديمة	✗	مستشفى حكومي
	في دار السلام - أطفال وولادة فقط	✗	وحدة صحية
لا توجد أوتوبيسات نقل عام	مترو: محطة الزهراء - محطة دار السلام	✓	مواصلات نقل عام
	عند الخيالة - شارع ملأة - الدائري بدون موقف	✓	مواقف ميكروباص
أغلب الأطباء "ممارس عام" غير متخصص فيكون هناك تشكيك في قدراتهم المهنية	الخاصة كثيرة - الكشف 10 جنيهات يعمل بها أطباء من خارج العزبة	✓	عيادات «مطمئن أكشف عند حد من الدكتورة دى خالص»

	3 أسواق على مستوى "دار السلام" واحد منهم بالعزبة يذهب إليه حتى الأطفال- في المقورية	✓	أسواق و محلات (أكل.)
	الصيدليات موجودة - ليست كثيرة	✓	احتياجات يومية (بقالة - مكتبة - صيدلية...)
	في دار السلام	✗	أسواق و محلات (ملابس - أدوات منزلية...)
	دار السلام والبساتين	✗	وحدة اجتماعية
	أهلية - يذهب إليها الأطفال حتى في حالة الأم التي لا تعمل	✓	حضانات
	ضروري لصغر شوارع العزبة غالى - تأجير الملعب الخماسي 25 - 30 ج بالساعة تأجير الملعب الكبير 120 ج بالساعة لا تمارس رياضات أخرى لا يوجد مكان مخصص للبنات	✗	مركز شباب
	مركز شباب النهضة بالزهراء يقصد الشباب موقف الزهراء ليأخذ ميكروباص ثم تاكسي بجنبه		
		✗	أماكن لعب الأطفال (حديقة - شارع...)
		✗	أماكن الترفيه للشباب (بنات)
	في الشارع أو المركز	✗	أماكن الترفيه للشباب (شباب)
	في الشارع	✗	أماكن قضاء وقت الفراغ للكبار

### **أبرز المميزات**

- موقع العزبة وسط مناطق متكاملة من حيث الخدمات، مما يساعد على الاعتماد عليها واستعمال الخدمات التي تنقص العزبة؛
- الترابط بين سكان المنطقة والعلاقة مع الجيران؛
- شعور الأهالي بالأمان داخل العزبة.

### **أبرز المشكلات**

#### **مشاكل المنطقة :**

- التقسيم الإداري للعزبة، حيث أنها تابعة لثلاث دوائر إدارية وهي دار السلام والبساتين ومصر القديمة وهو ما يعرض السكان للعديد من المعوقات منها أنه يحول دون إقامة تطوير شامل بالعزبة.

### مشـاكل المـسـكـن:

- تفتقر الكثير من الشقق إلى التهوية. «احنا مدفونين بالحـيـا»
- الضيق الشديد لبعض الحواري؛ لا تصل الشمس للشارع بالكامل؛ تتلاصق البلكونات مما يؤثر سلباً على الخصوصية، وبالتالي تظهر العديد من المشاكل الاجتماعية.
- انتشار الحشرات والبكتيريا وبالتالي انتشار الأمراض.
- «أهـو عـاـيشـةـ» «أعـيـشـ زـىـ النـاسـ التـانـيـةـ»

### مشـاكل الـخـدـمـاتـ:

- تغلق المحلات داخل العزبة الساعة 9 مساءً على الأكثر وهو ما يضر بعض السكان الذين قد يحتاجون إلى دواء من الصيدلية أو الذين لا يملكون ثلاجات بحيث يستوجب شراء الأكل عند ميعاد كل وجبة لتكون طازجة وسليمة.
- تحتاج العزبة إلى «متنفس».
- تحتاج العزبة إلى مكان للترفيه.
- ينقص العزبة بعض الخدمات الصحية والتعليمية.

### مشـاكل المـرـافـقـ:

- لا يوجد غاز طبيعي فيما أكـدـ السـكـانـ حاجـتـهـمـ إـلـيـهـ وـرـغـبـتـهـمـ فـيـ الحصولـ عـلـيـهـ؛
- الشوارع غير ممهدة؛
- مولدات الكهرباء غير كافية والنور يقطع في بعض الأحيان؛
- بعض المناطق في العزبة لم توصل بالمياه حتى الآن.

### مشـاكل الـعـمـلـ:

- ساعات العمل الطويلة التي تجهد العاملين دون مقابل مادي لساعات الإضافية عن التوفيق الرسمي.

### مشـاكل التـعـلـيمـ:

- تتمثل مشكلة المدارس الرئيسية في عدم جودة التعليم الذي توفره، فلا تتحقق الاستفادة للطفل. كما أنه لا تتوفر على أماكن كافية لاستقبال جميع الأطفال، مما يضطر البعض إلى متابعة الدرس وقوفاً كامل اليوم.

### مشـاكل الاندماـجـ وـسـطـ المـجـتمـعـ:

- من المشاكل التي يواجهها الشباب نتيجة السكن بالمنطقة، تعرضهم للتحرى في حال خروجهم خارج العزبة وعرف أحد «العساكر» والضباط بذلك (وهم يرون في هذا نوعاً من التهميش).
- سيارات التاكسي ترفض الدخول إلى المنطقة.

## 7.2.2. بـداـئـلـ السـكـنـ (المـسـتـقـبـلـ) المـعـاـحةـ

- إذا كان السكن الحالي هو بيت عائلة، يحصل الابن على وحدة سكنية، تكون مبنية أساساً أو يتم بناؤها للغرض.
- يسكن خارج العزبة من لديه الإمكانيات المادية لذلك وهم قليلون.

- الإيجار الجديد يفوق إمكانيات الشباب حديثي التخرج حيث لا يتعدى المرتب 800 جنيه شهريا.
- إذا كانت الظروف متغيرة، يتم تخصيص غرفة للأسرة الجديدة مع الأهل حتى تتحسن الظروف المادية.
- مازال يوجد قطع أراضي فضاء في العزبة ولكنها ملك لأفراد.

### 8.2.2. هذا يعرفون عن سياسات ومشاريع الإسكان الحكومية ؟

- لم يسمعوا عن تعاونيات الإسكان «الهيئة العامة لتعاونيات الإسكان والبناء».
- قبل الثورة، كان هناك عدم الثقة بالحكومة وشعور بعدم المصداقية، مما أدى إلى عدم محاولة التقدم لأى من مشاريع الإسكان الحكومية. اقتصر التقدم لمشاريع الإسكان الحكومية على بعض موظفي الحكومة وقليل من حصل بالفعل على مسكن.
- بعد الثورة تقدم البعض بمشاريع حكومية ولكن لم يحصل أحد على شيء.
- يرون أن شرط تقديم صورة المؤهل الجامعي تستبعد شباب العزبة إلى حد كبير حيث أن معظمهم حاصلين على دبلومات فقط.
- تم إعادة تسكين بعض من أهالي العزبة من تهدمت بيوتهم في مدينة السادس من أكتوبر، ولكن هذا المكان لم يتاسب معهم حيث أنه بعيد عن مصادر الكسب بالإضافة إلى الشعور بعدم الأمان وعدم الألفة مع المكان والسكان الموجودين.
- حدث أن عاد بعض هؤلاء السكان إلى العزبة مرة أخرى لعدم القدرة على السكن بالمناطق الجديدة. ومنهم من ليس لديه القدرة على تأجير منزل للمعيشة به فجلسوا على الأرض في العراء ولكن في منطقتهم وقرب من عملهم.
- المشاريع والمدن الجديدة ليست بها خدمات ومرافق متكاملة تمكن من السكن بها، كما أنها بعيدة والمواصلات إذا توفرت تكون غالبية الثمن وليس في المقدورية.
- «المشاريع دى مش معمولة للناس البسطاء»
- «بتتعمل بس باسم الناس البسطاء ولكن بيأخذ فيها المبسوطين»
- «مفيش مصداقية» «المفروض أى حد مش لاقى سكن يسكن مش اللي متعلم أو لا»

### 9.2.2. تقييم دور الدولة من وجهة نظر المبحوثين

- لا تولي الدولة أهمية لمخاطبة جميع فئات الشعب واستهداف أفرادها. فمثلاً شرط تقديم صورة المؤهل الجامعي يستبعد شباب العزبة إلى حد كبير حيث أن معظمهم حاصلين على دبلومات فقط.
- فالناس ترى أن الحكومة تحكم على أساس ظاهري فقط، وتعامل السكان باعتبارهم فقط قاطنين في مساكن غير جيدة وبيئة ولم تكلف نفسها سوى إقامة مساكن جميلة لهم دون النظر إلى حياتهم الفعلية وإلى منظومة السكن ككل. وهو ما يؤدي إلى ارتفاع هؤلاء السكان، ربما لظروف أسوأ من تلك التي غادروا وفقها. وكما وتتفقر الواقع الجديد إلى سبل الكسب وتنeglect عن الناحية العاطفية والنفسية للسكان المرتبطين عادة بمكان السكن القديم والجيران، وبالتالي الشعور بالأمان.
- لا تشروع الدولة في خطط تطوير شاملة للعزبة نظراً لأنها تابعة لأكثر من قسم إداري، فيتعذر وبالتالي على السكان التوجّه لجهة معينة للمخاطبة.
- بعد الثورة، بادر بعض الأهالي بمناقشة إمكانيات تطوير العزبة مع مرشح مجلس الشعب عن دائرة، فاكتشفوا أنه نظراً لتقسيم العزبة، فإن كل جزء منها يتبع قسمًا مختلفاً، وبالتالي فإنهم يتبعون أكثر من مرشح. ولا يتافق مجموع المرشحين في خصوصيتها ولا هي تدرج من ضمن

اهتماماته. ووجد الأهالي أنفسهم غير قادرين على التوصل لكيفية تطوير العزبة كمنطقة واحدة مرتبطة ببعضها.

### 10.2.2. الحلول المقترحة من المبحوثين

يتمسك الأهالي بالسكن بالعزبة ولا يحبذون فكرة نقلهم جميعاً إلى مكان جديد يكون خاصة بعيداً عن أماكن عملهم. كما أن عدم ثقتهم بالحكومة يجعلهم يشعرون أن هذا المكان الجديد لن يكون متكاملاً أبداً، فجميع مناطق السكن البديل الجديدة، تقل فيها الخدمات والمواصلات وتكون غالية الثمن ويفقد الأمان فيها.

#### التطوير والامتداد داخل العزبة :

- توجد منازل قديمة من دور واحد مبنية من الدبش الأبيض وهي ضعيفة ومتهدمة. حالياً يتم تأجير تلك الغرف.
- الاقتراح: إزالة هذه المنازل للحصول على أراضي فضاء لإمكانية التطوير والتوسعة داخل العزبة.
- الأولوية بالنسبة إليهم تكمن في تطوير منطقة العزبة الحالية. وهو أمر ضروري حتى في حالة ترك البعض للعزبة والامتداد خارجها، بهدف تمنع الناس داخلاً حياة كريمة.
- من أولويات التطوير: الطرق - مداخل العزبة - تحسين المجاري.

#### الامتداد خارج العزبة :

- البديل الآخر هو ترك العزبة والسكن في مكان جديد، وذلك بالنسبة إلى الشباب المقبل على الزواج وهم عموماً لا يرفضون فكرة الخروج للسكن بمناطق جديدة على أن تكون مناسبة، واقتراحات البديل في حالة الخروج هي:
  - أن يتقدم الشباب إلى مشاريع الإسكان الحكومي إذا كانت لديهم فرصة الحصول على وحدات سكنية بالفعل.
  - ضرورة توفير ظروف الحياة الملائمة بالمكان الجديد أياً كان موقعه، فتتوفر فرص الكسب القرية، وتكامل الخدمات بالمنطقة، كما تتوفر المواصلات الجيدة بأسعار مناسبة حتى يقدر على المعيشة وزيارة أسرته التي تبعد عنه، مرة أسبوعياً على الأقل.
- هناك فكرة أن ينتقل مجموعة كبيرة من المنطقة إلى مكان جديد سوياً. ولتحقيق هذه الفكرة، يمكن اعتماد نظام الجمعية، وعند الشراء من الحكومة يكونون مجموعة كبيرة فينتفعون بخصومات.

#### مقترنات عامة للسكن:

- يفضل الأغلبية الحصول على قطعة أرض فضاء والبناء عليها، ولكن يجب وضع شروط وقوانين «ثوابت» تضمن الحفاظ على المنطقة. كما يجب أن تكون هذه الشروط والقوانين حازمة ولا يمكن التعدي عليها، ومن هذه الشروط :
  - البيوت تكون متشابهة إلى حد ما في الشكل الخارجي؛
  - لون المباني موحد؛
  - تحديد عدد الأدوار؛
  - تحديد أماكن المحلات في الشوارع السكنية؛
  - تحديد عرض الشارع بحيث تكون واجهات البيوت جميعاً على حذى واحد وهناك رصيف وشجر؛

- تحديد المسافات بين كل بيت وآخر (وهي تمكن من اللعب والتهوية...);
  - توفير حدائق عامة في أماكن محددة;
  - توفير الخدمات المتكاملة في المنطقة وفي أماكن محددة.
  - يفضل البعض الحصول على شقة سكنية مبنية جاهزة عن الحصول على قطعة أرض فضاء والقيام بالبناء عليها، وذلك للأسباب التالية:
    - غلو ثمن الأراضي وتكاليف البناء؛
    - الخوف من قيام البعض بالتحايل على القانون والتحول إلى سكن عشوائي في النهاية.
  - التنوع بين سبل حيازة المسكن المختلفة ما بين نظام الإيجار ونظام التملك بحيث تتم مخاطبة مختلف القدرات المادية، مع وجوب وضع شروط تحكم العلاقة بين المالك والمستأجر.
- بعض النماذج الجيدة للسكن من وجهة نظر المبحوثين:**
- القاهرة الجديدة والتجمع الخامس هي أرقى المناطق، حيث أن الشوارع هادئة و«مسفلته» وبها أشجار.
  - مساكن زينهم (حلوة جدا).
  - مدينة نصر.
  - وادي حوف (فيلات وحدائق).
  - المقاطم (منطقة تعتبر مغلقة على أهلها، متكاملة، بها جميع الخدمات ومول..).
  - مجاورة 7 في حلوان (تأسيس سليم، فواصل بين العمارت، بيوت لون موحد وبها أشجار) ولكن عيبها أن السوق والخدمات بعيدة عنها.
  - الفسطاط (لون وشكل موحد، محلات، خدمات وحدائق تحت البيت).
  - عين الصيرة، منطقة البلوكات (ولكن الناس هناك لا يحسنون استخدام المكان).

### 3. حالة إعادة تسكين بموقع جديد. هرم سيتي بال السادس من أكتوبر. محافظة الجيزة

#### 1.3. خدمة عن حالة الدراسة

عن منطقة السكن الأصلي (الدويبة) :

- سقوط الصخرة 2008 ← الذين انهارت بيوتهم تم تسكينهم في: النهضة والسلام - غالباً أيضاً في مساكن سوزان مبارك.
- إعلان أنها منطقة خطورة داهمة.
- وبعد حادث سقوط جزء (صخرة كبيرة) من جبل المقاطم على بعض البيوت بالدويبة وتسبب في وفاة مواطنين، قررت الحكومة إزالة بعض المنازل الأخرى بمنطقة الدويبة والتي ترى أنهم معرضين للخطر.
- بدأ إزالة المحيط على مراحل دون علم السكان بمكان «السكن البديل».
- منح للحكومة لإعادة تسكين متضرري الصخرة.
- كانت هناك معونة (تبرعات) بقيمة 51 مليون جنيه من المفترض تخصيصها لترميم المكان بالدويبة وإعادة تسكين الناس، ولكن هؤلاء لا تتوفر لديهم قناعة بأنه تم صرف كل هذا المبلغ، بل إن التلاعب قد طاله لفائدة بعض القائمين على تنفيذ المشروع.

- تمويل صندوق أبو ظبي ← عمارات «سوزان مبارك» في الدويقة، وهي خطة تطوير منطقة «خلف الوحيد» التي انطلقت سنة 2003. استفاد من المشروع بشكل كبير من كان يقطن «عشرة» وتضرر منه من كان يقطن منزلًا، خصص جزء منه لكسب لقمة العيش.
- لا يؤخذ عند تنفيذ الإزالة بعين الاعتبار مسافة البعض من السكان من منطقة الإزالة، فطالت بـ«الدويقة» حتى السكان القاطنين بعيداً كل البعد عن الجبل.
- بعض الشوارع لم تتم إزالتها بالكامل، مثل شارع «السيدة زينب» الذي تم إزالته وسطه فقط وتركوا المنازل في أوله وأخره مع أنها مناطق خطيرة أيضاً. ويعود هذا إلى رفض سكان هذه البيوت الخروج ولم يكن من الممكن إجبارهم على الخروج، فظلوا في «الدويقة» حتى الآن.
- «الناس مش راضية تمشى ومعارضة ومش بتطلع»
- عند قيام «الوكالة الألمانية» بإعداد مخططات تفصيلية للمنطقة، توفرت خريطة بالشوارع في الدويقة تحدد أماكن الخطورة وكان لابد من إزالة جميع المشار إليها في الخريطة.
- الناس التي تم إزالة منازلهم، تم إعادة تسليمهم بمناطق مختلفة، منها :

  - «هرم سiti» بالسداس من أكتوبر، مشروع قطاع خاص؛
  - مساكن «عثمان» في أول طريق الواحات؛
  - مشروع قطاع خاص بالفيوم؛
  - مساكن «سوزان مبارك»؛
  - مساكن محافظة بالنهضة.

83

■ هرم سiti ■ مساكن سوزان مبارك ■ الدوقيقة

خريطة توضح بعد مدينة هرم سiti عن مكان سكennهم الأصلى بالدوقيقة، وقرب الدوقيقة من مساكن سوزان مبارك التي كانت ممكناً أن تكون بديلاً يتم نقلهم إليه بدلاً من هرم سiti



- عند إزالة المنازل من شارع «مصطففي غريب» بالدويرة، علم السكان أن عملية النقل كانت بسبب وجود آثار بالأرض. وبعد الإزالة مباشرةً، تم بناء سور حول الأرض لكي يتم الحفر «براحتهم» ويحصلوا على الآثار.

«ماشلوناش عشان خايفين علينا وهنومت»  
 «كان في أسرة كاملة بتكلم بالטלيفونات تحت الأرض وهو ما واقعين تحت الصخرة وبعد كده الحكومة دكت كله صاحي أو ميت»  
 «بيوت كاملة اتدفت»

- قبل الإزالة، قامت الحكومة بحصر عدد الأسر وأفرادها والتي هي بحاجة إلى توفير سكن بديل لها. لكن عملية الحصر لم تطبق بطريقة سلية ذلك أنهم على سبيل المثال، كانوا يرتدون المنطقة خلال الأعياد التي تعد مناسبة للزيارات العائلية. ولم تدمج العديد من العائلات في عملية الحصر وكان مآلهم الطرد دون مسكن بديل، منهم من اتخذ من الشارع سكناً ومنهم من قام باستئجار مسكن بالنسبة إلى الذين توفرت لهم الإمكانيات ل القيام بذلك.

#### عن منطقة إعادة التسken (هرم سيتي) :

- تقع في مدينة السادس من أكتوبر وهي ملك شركة خاصة ضمن مشروع الإسكان الاقتصادي من خلال القطاع الخاص.
- مساحتها حوالي 8 كم<sup>2</sup>.

84



خريطة توضح موقع مدينة هرم سيتي

- كانت الحكومة قد أعطت هذه الأرض للشركة بسعر مدعم (50 قرش للمتر)، لكي تقيم عليها مشروع، الجزء الأكبر منه موجه لفئة محدودي الدخل مقابل مكتب متواضع جداً، وقد دعمت الحكومة أيضاً سعر مواد البناء المستخدمة.
- تم إزالة وإعادة تسكين لناس من عدة مناطق بالإيجار، منها «الدويبة» بمنشأة ناصر، «الزاوية الحمراء»، «الخليفة»، «الدرب الأحمر»، «اسطبل عنتر»، «دار السلام»... ولكن الأكثر معاناة في «هرم سيتي» هم المنقولين من «الدويبة».
- تم نقل مجموعة من الأسر من شوارع مختلفة من «الدويبة» وعدها حوالي 205 أسرة.
- تم إرسال بعض هذه الأسر إلى مشروع قطاع خاص بالفيوم تابع لنفس الشركة، وباقى الأسر وعدها 162 أسرة تم إبقائهم بـ«هرم سيتي».
- عملية النقل إلى «هرم سيتي» بدأت في 23/4/2010 وتم نقل 52 أسرة في هذا الوقت، بعد ذلك في 5/5/2010 تم نقل 28 أسرة، وتواترت عملية النقل تباعاً لكل إزالة مجموعة منازل إلى أن انتهت وتم نقل آخر دفعة في 29/6/2010.
- المحافظة دفعت 67 ألف جنيه / وحدة (صافي 24 م<sup>2</sup>) للشركة المالكة.
- الفرش لم يدخل في الشقق التي تم تسكينهم بها (غرفة وصالة)، وبالتالي بعد أسبوع تقريباً نقلوا إلى الشقق الأكبر.



## 2.3. مجموعة بورية - رجال

### 1.2.3. المبحوثون

#### الفترة:

- حضر المجموعة البورية 15 شخص.
- رجال تتراوح أعمارهم من 28 إلى 50 سنة، ومنهم واحد فقط مسن (71 سنة).

#### العمل:

- أغلبهم عمال، والباقي يعملون في مهن مختلفة: فني تركيب أطباق أقمار صناعية - كهربائي - سائق - فران - فران أفرنجي.
- قلاًما تتوفر لهم إمكانية العمل حالياً بعد سكناً في «هرم سيني».

#### السكن:

- يتراوح عدد أفراد الأسرة الواحدة بين 5 و 8 أفراد.
- يسكنون في نموذج الغرفتين وصالة (وهو بوضع اليد) وواحد فقط يقطن شقة من النموذج الذي قُدم للأهالي والمتكون من غرفة واحدة وصالة.
- كانوا يسكنون جميعاً في السابق في «الدويبة» بمنشأة ناصر، وأكثرهم من شارع «مصطفى غريب» أو شوارع متفرعة من شارع «الرزاز».

### 2.2.3. حيارة المسكن

- كان من المفترض، طالما أن الحكومة وفرت الأرض بثمن زهيد جداً أن تحصل المحافظة على شقة لتتمكن من إعادة تسكين محدودي الدخل المستحقين بها ويكون توفيرها للناس عن طريق نظام «الإهلاع الإداري».
- عندما تتم إزالة المنازل، يحصل متساكنوها على رسالة إخلاء إداري من المصالح المختصة بالحكومة، ومن المفترض أنه بمجرد موافاة الشركة بالمراسلة، يحصل المعنى على محضر استلام وعقد إيجار الشقة.
- لم يحصل أهالي الدويبة على عقود إيجار مع المحافظة للشقق الجديدة وهم يعتقدون أنه بسبب مشاكل جدت بين الشركة والمحافظة ولم يحصل الأهالي من الشركة على محضر الاستلام ولا عقود الشقق.

#### «احنا مقيمين في أكتوبر وغير معترف بینا في أكتوبر»

- عندما حاولوا المطالبة بحقهم في الحصول على عقود الشقق بـ «هرم سيني»، ذهب عدد كبير من السكان إلى مبني المحافظة، فتم القبض على 22 رجل و2 سيدة وتلقيق القضايا بالظهور وتعطيل العمل ومنع المحافظ من الخروج من المبني وقضوا 19 يوم في الحجز إلى أن أفرجوا عنهم بكفالة 1000 جنيه للشخص الواحد. وما زالت القضية مستمرة وحددت لها جلسة بتاريخ 2012/7/3.

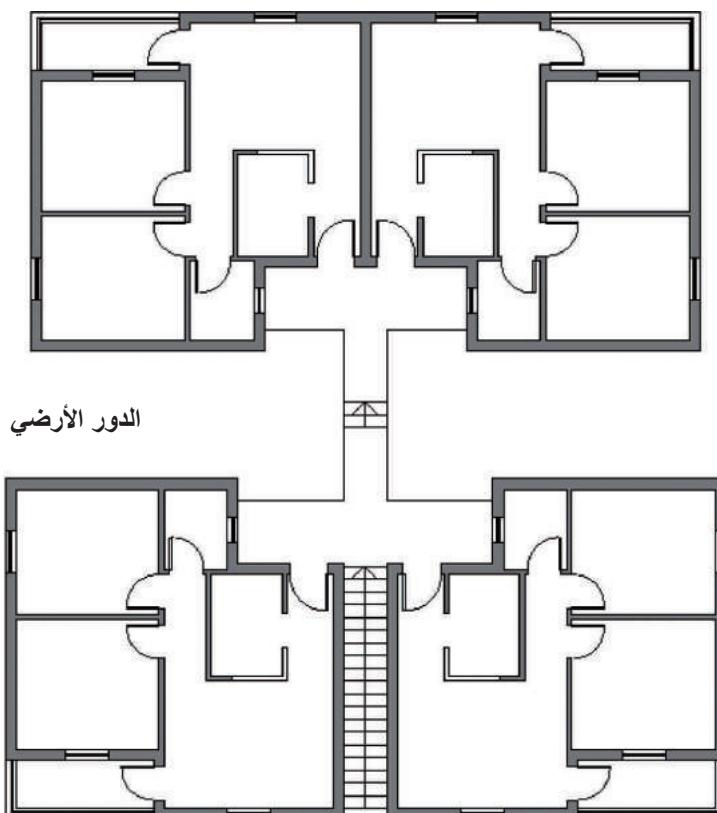
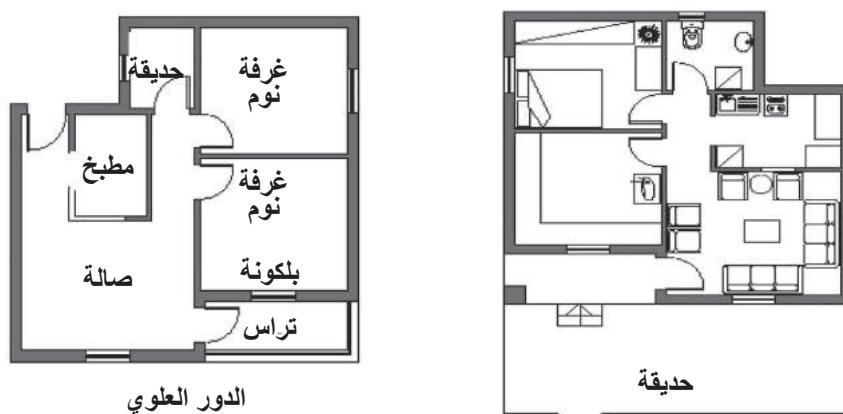
«يا بيه ثورة إيه ده هو الظلم والطغيان»

- قام الكثيرون منهم بوضع اليد والسكن في الشقق الأكبر، فهم مهددين بالطرد من قبل الشركة، والمحافظة ترفض دفع فرق الأموال.
- اتخذت الشركة المالكة قرارات تمكين من المحامي العام بطرد أهالي الدويبة من «هرم سiti».

### 3.2.3. هندسة السكن

#### نمط السكن السائد:

- هناك 2 نموذج للشقق (بالبروز والحدائق والمناور):
- م م 63 (صافي 52 م<sup>2</sup>) – 2 غرفة وصالة.



حجم الشقق التي تم توفيرها للسكان المنقولين من الدويرة هو 38 م<sup>2</sup>, أي أنها صغيرة جداً بالنسبة إليهم وغير ملائمة لعدد أفراد الأسر, ولا تفي باحتياجاتهم المعيشية، حيث تتراوح أحجام الأسرة (بالأب والأم) بين 5 و 8 أفراد في المتوسط.

- نظرة القائمين على الحي إليهم لا تتعدي كونهم أناساً قادمين «من عشش» وبالتالي فإن مساحة الشقق كافية. وفي حقيقة الأمر لم يكن السكان يقيمون في عشش صغيرة، بل إن أغلب بيوتهم كانت مكونة من 3 غرف وصالة.

تم توفير شقق من مساحة الـ 38 م<sup>2</sup> إلى كل الأهالي دون مراعاة حجم الأسرة وعدد أفرادها.

- الشقق ذات المساحة الأكبر (63 م<sup>2</sup>) خصت للشركة فقط، ولا حق للأهالي الانقطاع بها هناك 1860 شقة في المشروع، يستغل أهالي «الدويرة» 162 شقة فقط، مع العلم أن عدد الشقق التي قامت الشركة بالتبرع بها 300 وحدة سكنية. تم خداع الناس في خصوص حجم الشقق حين أفادوهم أن الوحدات جميعها مكونة من غرفتين وصالة وفقاً لنموذج قدموه لهم ويظهر فيه بابان من الداخل أعلمواهم أنهما مخصصان للغرف. وعندما انتقل الأهالي، اكتشفوا أن أحد البابين يؤدي إلى «المنور» وأن كل الوحدات مكونة من غرفة وصالة فحسب.

لا مجال لاستقبال الأقرباء نظراً لبعد المسافة وأيضاً لصغر مساحة الشقة.

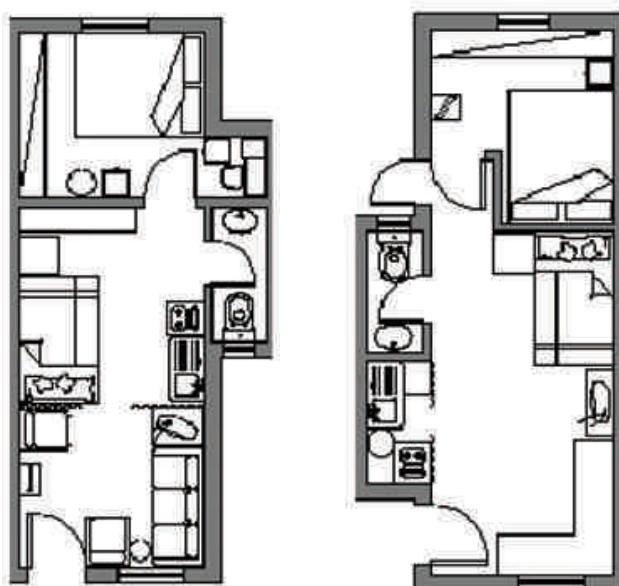
**«احنا قولنا الأول حلو 6 أكتوبر مكان كوييس بس ما  
كناش لسه شفناها»**

**«المشروع جه بالأمر المباشر»**

- قبل التحاقهم بالمنطقة للسكن فيها، كان لغيرهم من الناس تجربة مماثلة سبقت تجربتهم، جاءوا من مناطق مختلفة، سواء من الدويرة أو غيرها وسكنوا أيضاً في 38 م<sup>2</sup>, لكنهم سرعان ما اعترضوا على الوضع الجديد، فتم تقيين أوضاعهم من المحافظة ونقلهم إلى شقق 63 م<sup>2</sup>. واليوم يطالب أهالي الدويرة في «هرم سيتي» بتقيين أوضاعهم أيضاً ونقلهم رسمياً إلى الشقق الأكبر.



38 م<sup>2</sup> (صافي 24 م<sup>2</sup>) – غرفة وصالة.



### علاقة السكن بالعمل :

- أصبحوا بعد قدومهم إلى «هرم سiti» عاطلين عن العمل. فالعمل الوحيد المتوفّر في «هرم سiti» هو تابع للشركة وهو جمع القمامات باليومية. **«يقرصوا علينا عشان نمشى»**

### علاقة السكن بالتسوق :

- يوجد سوق بـ«هرم سiti» والاحتياجات اليومية متوفّرة به ولكن بأسعار مضاعفة.
- للتسوق أحياناً، ينتقلون إلى الحي السادس والثاني عشر ومنطقة جامع «الحصري» في 6 أكتوبر.
- لشراء اللحوم، يقصدون «منشية ناصر».

### علاقة السكن بالمدرسة :

- يمكن الذهاب إلى المدارس الابتدائية والإعدادية في «هرم سiti».
- بينما المدارس الثانوية تكون «بالإنسباب» نظراً لارتفاع تكلفة المواصلات إلى 6 أكتوبر.

### علاقة السكن بأماكن قضاء وقت الفراغ والترفيه اليومي :

- لا يوجد أماكن ترفيه، فهم يعتبرون الحدائق في منازل البعض الذين يسكنون الأدوار الأرضية أماكن قضاء وقت الفراغ.

## 4.2.3. الظروف الاجتماعية والاقتصادية

### ظروف العمل والقدرات والمعوقات...

- الأسر المنقولة كان أفرادها يعملون في مجالات مختلفة، منهم من يمتلك ورشة أو محل أو قهوة، ومنهم السائق ومنهم العامل. عموماً، كان عملهم في «الدويبة» أو «منشية ناصر» أو قريب منها (كل عملهم كان على بعد 10 – 15 دقيقة بالكثير جداً).

عند الإزالة ونقلهم إلى «هرم سiti»، قليل جداً من تم تعويضه عن ورشه أو عمله. وكان المكان الجديد الذي وفروه لهم في النهاية، وهي منطقة بعيدة جداً عن السكن الحالي. ونتيجة لذلك أن أصبحوا غير قادرين على التمتع بأي تعويض كان مرتبطة بمحل إقامتهم السابق وبعضهم لم يتم حتى الاعتراف بالتعويض الذي طالب به لعدم توفر إثباتات في ذلك.

### المرافق

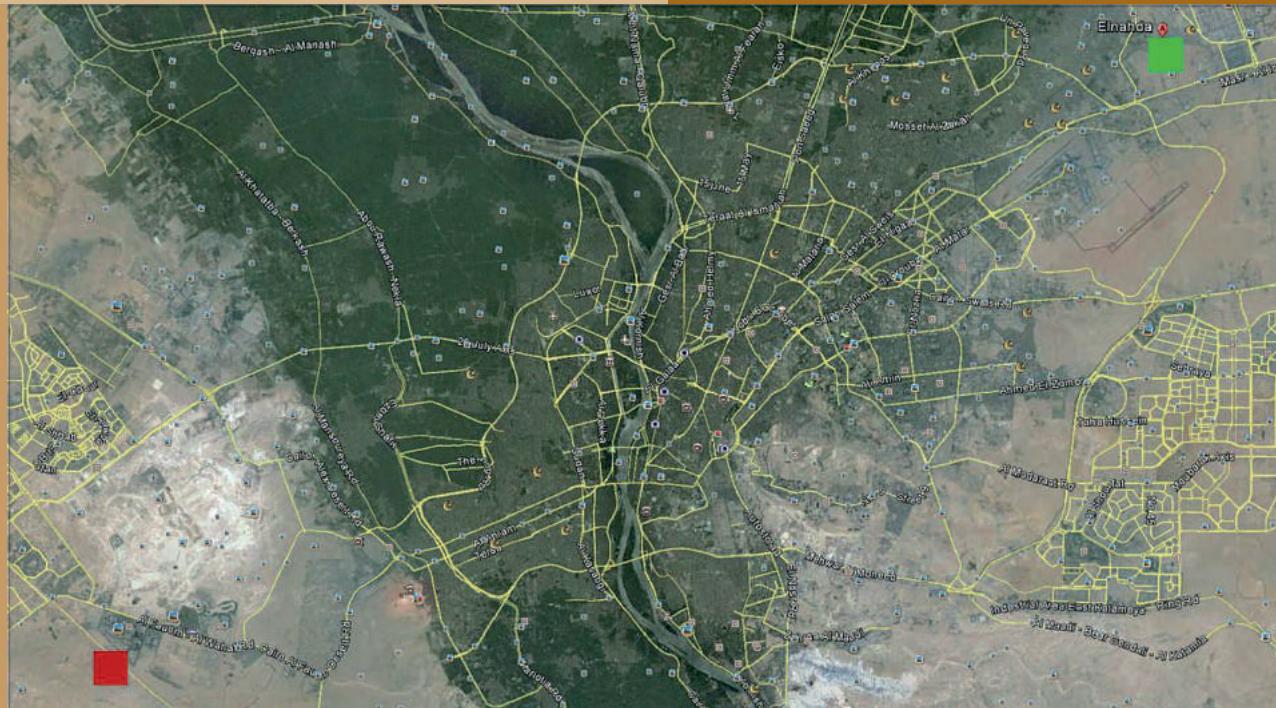
- جميع المرافق تصل إليهم.

### الخدمات

- وسيلة المواصلات الوحيدة المتوفّرة هي «الميكروباص».
- الوحدة الصحية داخل «هرم سiti» تعمل من 8 صباحاً إلى 2 مساءً فقط، من 8 ص إلى 10 ص يكون الكشف بـ 1 جنيه، ومن 10 ص إلى 2 مساءً يكون بـ 10 جنيهات.
- الشركة لا تقوم بجمع القمامات من المنطقة التي يقطنها أهالي الدويبة، فهم يقومون بجمع القمامات بأنفسهم ويلقونها في «البراميل» داخل «هرم سiti» ولكن بعيد عنهم.

**«عايشين بالاكتفاء الذاتي»**

## خرائط توضح مدينة هرم سيتي وبعدها عن النهاية التي عوضوهم بورش ومحلات بها



90



- السوق اسمه «سوق الدويبة» مع أنه ليس به أي شيء يخص سكان الدويبة، والذين لهم في السوق هم كلهم من السكان الأقمن في «هرم سيتي» من «مصر القديمة». وعندما حاول بعض أهالي الدويبةأخذ محلات في السوق، تم منعهم ولم يوافق أحد.  
**حتى رغيف العيش هنا بـ 25 قرشاً وصغير جداً جداً**  
**بأحد تاكسي بـ 5 جنيه عشان أجيب عيش بـ 2 جنيه**



هل يوجد في المنطقة بتعاونكم:	نعم/لا	وصفها؟	فيها مشكلة؟ إيه المشكلة؟
قسم / نقطة شرطة	x		
مدارس حكومية (ابتدائي)	✓		خدمة سيئة - مدرسون لا يتواجدون
مدارس حكومية (إعدادي )	✓		خدمة سيئة - مدرسون لا يتواجدون
مدارس حكومية ( ثانوي)	x	موجود في 6 أكتوبر	مواصلات 10 جنيه ذهاب + 10 عودة، ولذلك غالبا يدخلوا ثانوي "بريد" (الانتساب)
مدارس حكومية (ثانوى صناعي - تجاري...)	x		
معاهد أزهرية			
مدارس غير حكومية (حدد...)	x		
معاهد	x		
مستشفى حكومي	x	موجود في 6 أكتوبر	بعيد ولا تقدر على الذهاب إليها بالليل إذا كانت هناك حاجة ضرورية
وحدة صحية	✓		
مواصلات نقل عام	✓	ميكروباص (أتوبيس) واحد - 8 ص - 10 ص	
مواقف ميكروباص	✓		
عيادات	x		
أسواق و محلات (أكل، )	✓		
احتياجات يومية (بقالة - مكتبة - صيدلية...)	✓		الأسعار مضاغفة
أسواق و محلات (ملابس - أدوات منزلية...)	x		الأسعار مضاغفة
وحدة اجتماعية	x		
حضانات	✓		
مركز شباب	x		
أماكن لعب الأطفال (حديقة - شارع...حدد)	x		
أماكن الترفيه للشباب (بنات)	x		
أماكن الترفيه للشباب (شباب)	x		
أماكن قضاء وقت الفراغ للكبار	x		

### 5.2.3. أبرز المشكلات

مشاكل المنطقة :

- المنطقة بعيدة جدا عن سكنهم السابق وبالتالي عن حياتهم المعتادة و عملهم وأهلهـم.
- تقع في منطقة بعيدة وغير مأهولة في 6 أكتوبر، مما يصعب الخروج للذهاب لأي مكان بـغرض العمل والدراسة.
- نظراً لعدم وجود أي مناطق سكنية أخرى حولها، ينتهي الشعور بالأمان، بل إنهم يشعرون بأنه تم الرمي بهم في الصحراء.

- تمت اقتحامات لبعض البيوت بعد الثورة. وروجت الصحافة خطأ وزوراً أن أهالي الدويبة هم من قاماً بالاتفاق مع أهلهم باقتحام البيوت
- «احنا حاربنا هنا اكنتنا جايين من إسرائيل»**
- هجم على أهالي الدويبة بعض الأشخاص وقاموا بضربهم في 14/8/2010 (قبل الثورة).
- «هلاقتها من المحافظة ولا من الشركة ولا منين»**
- المحافظة وأعضاء مجلس الشعب «لا يعملون أي شيء» وبعد اجتماعات كثيرة يقولون للناس **«اعملوا الى تعلوه واللى يقدر على حاجة يعملها ويتصرف».**
- هرم سيني تبعد عن المناطق التي يحتاجها الأهالي، وهي الحي السادس والحي الالثى عشر ومنطقة جامع الحصري.

#### مشاكل عدم حيازة المسكن:

- لا يقبل أولادهم في المدارس (خصوصاً الخاصة) لأن ليس لديهم عنوان محل إقامة.
- أصبح البعض يحاول تسجيل ابنائه في شهادة الميلاد على عنوان الدويبة لعدم توفر عقد السكن حالياً.
- لا يدفعون فواتير الكهرباء والماء وغيرها من الفواتير التي تستلزم عقداً وعنواناً.
- لا يمكنهم التقدم للعمل بالمنطقة الصناعية بـ 6 أكتوبر لعدم القدرة على إثبات محل السكن.

92

■ هرم سيني   ■ الحي الالثى عشر   ■ الحي السادس   ● ميدان فودافون   ● ميدان جهينة   ■ ميدان جهينة   ■ محور 26 يوليو  
■ طريق الواحات   ■ مداخل من 26 يوليو إلى الحي المتميز   ■ طريق وادي النطرون   ■ مدخل إلى هرم سيني من طريق الواحات



خرائط توضح علاقة هرم سيني وبعض مناطق 6 أكتوبر التي يحتاج السكان الذهاب إليها

### مشاكل المسكن :

- الوحدات السكنية الحالية لا تكفي للأهل وفصل الأولاد عن البنات في النوم.
- نتيجة ذلك، قامت بعض الأسر بتوزيع أولادهم على أقربائهم جمیعاً في مناطق أخرى من القاهرة والجيزة، كل فرد في بيت: عند الجد، أو الحال، أو العم.
- عدم تأمين الحياة.
- الإنشاءات غير سلیمة وغير آمنة وبها الكثير من المشاكل :

- هناك الكثير من الشروخ في الشقق.
- الأسفال سمکها صغير وغير معزولة وبالتالي المطر ينفذ منها إلى داخل المنزل.
- الحوائط بها آثار تسرب مياه ورطوبة كثیر جداً.
- بعض المنازل بها هبوط بسبب التربة (جسات غير سلیمة منذ البداية).
- مسافات كبيرة (25 سم تقريباً) بين كل سیخ حديد وآخر.

### مشاكل الخدمات :

- يتوفّر الميكروباص مرتين في الثامنة والعشرة صباحاً ليتوجه إلى «مصر القديمة» (تم إلغاءه) وإلى «أحمد حلمي» فقط. وهي مناطق بعيدة جداً عن منطقتهم، وتبلغ تكلفة الذهاب فقط، 10 جنيهات وإذا كان لا بد من العودة مساء، فإن الوسيلة الوحيدة المتوفّرة هي التاكسي وتبلغ تكلفتها 50 جنيهاً في طريق مظلمة ومحفوفة بالمخاطر؛
- الوحدة الصحية لا تتوفّر على أي نوع من أنواع العلاج أو الأدوية وهو «برشام» موحد وعلاج موحد لكل الأمراض.



### مشاكل العمل :

- أغليبية الأهالي فقدت عملها بعد نقلهم إلى «هرم سiti» حيث أن عملهم كان إما في «الدويبة» أو قريبا منها. والآن أصبحوا بعيدا كل البعد عنه مما يحول دون تنقلهم إلى هناك.
- ليس هناك أماكن قريبة يمكنهم العمل بها.
- كما أنهم ليس لديهم حتى عنوان.
- يخافون العمل بعيدا عن المنزل حتى لا يتم طرد عائلاتهم في في غيابهم.

### مشاكل التعليم :

- بعض المدارس لا تقبل الأولاد بسبب عدم وجود عنوان.
- التعليم بالمدارس سيئ والمدرسوون لا يتواجدون أحيانا كثيرة.

### مشاكل الإندماج وسط المجتمع :

- «الملاك الذى شاربىن بالغلا راضينا فى المنطقة»

## 6.2.3. بدائل السكن (المستقبلى) المتاحة

- بعد نقلهم إلى «هرم سiti»، ذهب السكان لمحاولة الضغط على المحافظة ليتم نقلهم إلى المساكن الخالية في «مساكن سوزان» في منطقتهم الأصلية. وتمثلت إجابة المحافظة في أن هذه المساكن ليست من مشمولاتها بل إنها تابعة لوزارة الإسكان، بتمويل من صندوق أبو ظبي.
- لبعض الناس مراسلات للاستلام في «مساكن سوزان مبارك» (حوالى 38 أسرة) مضافة من قبلهم. حدثت مشكلة بعد ذلك مع نائب المحافظ وقتها والذي هددتهم بمصير الشارع. غير أن المحافظ التالي قام بإسناد شقق ل 7 أسر منهم في 6 أكتوبر.
- عرضوا عليهم أن ينقلوهم إلى «مساكن عثمان» بدلا من «هرم سiti» بعد 3 سنين من العذاب، وهي منطقة أبعد بكثير ولا يوافقون عليها.

**«بعد 3 سنين عذاب عايزين يدولنا في حتهة أبعد عشان يموتونا خالص»**

## 7.2.3. تقييم دور الدولة من وجاهة نظر المبحوثين

- كان من المفترض أن يتم نقل أهالي الدويبة الذين تمت إزالة منازلهم إلى مساكن «سوزان مبارك» أعلى الدويبة أو في النهضة.
  - كان هناك في مساكن سوزان 1685 شقة خالية، ومساحة الشقة هناك 73 م<sup>2</sup> فضلاً عن قربها الشديد للدويبة.
  - الناس الذين تم تسريحهم في مساكن «سوزان مبارك» كثير منهم ليسوا من «الدويبة»، ولا من منطقة قريبة منها، مما يشير إلى الكثير من المحسوبية.
  - بعض الناس ذات العلاقات «الواصلة» حصلت على شقق كثيرة ليست من حقها ثم قامت بعد ذلك ببيعها إلى أناس من الفئة غير المستحقة وليس تابعة لمناطق الإزالة.
- «المفروض مساكن الدويبة لأهالي الدويبة»**  
**«تطبيق عكس كل النظريات في الإسكان»**

- مجموعة من الديوقة من ضمن الذين كانوا حول مكان سقوط الصخرة سنة 2007، جيئ بها إلى 6 أكتوبر، فاعتبرت وعادت مرة أخرى، فما كان من الحكومة إلا أن وفرت لها شققا في «مساكن سوزان مبارك».
- حالة أخرى أثارت الانتباه وهي حالة رجل، كان قد تحصل على شقة في 6 أكتوبر. بعد انتقاله، لم يرق له الوضع فذهب للمحافظ ولم يوفق على نقله في البداية. أقام في الشارع لمدة شهر، قبل أن يعود الاتصال، لتسند إليه شقة هو الآخر في «مساكن سوزان مبارك» «حتى يخلصوا منه لأنه بطيء» أي قادر على افتعال المشاكل.
- كان هناك سكن بديل تابع لذات الشركة أيضا في «الفيوم»، فتم نقل بعض الناس من أزيالت منازلهم إلى هناك، وتم إغراؤهم من قبل المحافظة وبالتالي :
  - مساحة الشقق أكبر (27 م²)؛
  - سيحصلون على محل تجاري لمزاولة عمل؛
  - سيتمكنون من 2000 جنيه.

ولكن بات الأمر أن السكان ليس لديها أي حجة تثبت الحيازة بل وأخذت الشركة أمر تمكين بطردهم وذلك بعد اعتراض الأسر المنقوله على ظروف السكن البديل الذي أشبه نمط السكن المؤقت وكأنهم عمال في الشركة.

### 8.2.3 الحلول المقترنة من المبحوثين

- يتمثل النموذج الصحيح من وجهة نظرهم في «مساكن زينهم». ويعتبرونه أحسن مشروع على مستوى مصر، حيث تم استضافة الناس في 6 أكتوبر مؤقتا ثم أعادوه لهم ليسكنوا في منطقتهم.
- يتطلعون، في حال عدم توفر سكن بالدوقيه، إلى أن يكون نقلهم مؤقتا لحين توفير مكان قريب لهم، ثم «يعودوا مرة أخرى إلى منطقتهم بجانبأكل عيشهم وأهلهم وناسهم».
- يتمثل المقترن الأنسب من وجهة نظر الأهالي، في إعادة تسكينهم بنفس الموقع بالدوقيه أو في موقع جديد يكون قريبا منها.

### 3.3. مجموعة بورية - سيدات

#### 1.3.3. المبحوثات

الفئة :

- حضر المجموعة البورية حوالي 16 سيدة.

العمل :

- كثير منهن كن يعملن وفقدن عملهن بسبب نقل عائلاتهن إلى «هرم سيني».
- العمل كان في مجالات مختلفة، مثل : «لدى صلاح وعبد الفتاح للحوم - كان بالبيت محل (مصدر رزق) بقالة وعلافة - العمل في منطقة الحسين - بيع لعب أطفال و طواويف - بيع حلويات وبسكوت».
- منهن من تحصل على معاش.

**التعليم :**

- العينة خليط مستوى التعليم : محو أمية - لا تعليم - دبلوم تجاري.

**السكن :**

- السكن السابق : خليط من مناطق مختلفة بالدويبة.
- كانوا يقطنون شققا بحمامات خاصة تحت بالدويبة (أما سكان الغرفة الواحدة كانوا فوق بالدويبة).

### **2.3.3. حيازة المسكن**

- اتصل الرجال بالمحافظة في محاولة لإثبات حيازة السكن فتم حبسهم لمدة 20 يوم + كفالة 2000 جنيه.
- قام السكان بوضع اليد على شقق أكبر بمساحة 60 م<sup>2</sup> (كلى) 2 غرفة وصالة مما أدى إلى رفع دعوى قضائية بالطرد من قبل إدارة المشروع.

### **3.3.3. منظومة السكن**

**نمط السكن السائد :**

- تم التسكين بشقة 38 م<sup>2</sup> (صافي 22,6 م<sup>2</sup>) 1 غرفة وصالة.

**علاقة السكن بالعمل :**

- بطالة السيدات : «السيدات لم تعد تستطيع أن تعمل بسبب البعد (وسط البلد ساعة ونصف - لو الطريق مقبول ساعتان ونصف) وارتفاع تكلفة المواصلات (10 جنيهات رايج راجع)».
- غياب الرجال : «الرجال بيسبوا بيتهم طوال الأسبوع ويرجعوا بعطلة نهاية الأسبوع ومنهم من لا يرجع - يسكن مع الأهل أثناء التواجد بالمدينة أو يؤجر غرفة».
- يوجد عمل واحد متاح للسيدات بهرم سبيتي، هو بمقلب الزباله، ولكنه كذلك يستدعي إثبات حيازة السكن.



### العمل داخل هرم سيني :

- يعمل بالسوق المخطط بالمدينة السكنية الأفراد القادمون من اسطبل عنت، بينما رفضت إدارة المشروع السماح لأهالي الدواية بالعمل بالسوق.

### علاقة السكن بالتسوق:

- المشروع به سوق حيث تتوفر كافة طلبات السكان، ولكن بأسعار أعلى بصورة طفيفة (الخبز 25 قرش).

### علاقة السكن بالمدرسة :

- يمكن الذهاب للمدارس في هرم سيني.
- المدارس الأبعد صعبة بسبب المواصلات عالية التكاليف.

### علاقة السكن بأماكن قضاء وقت الفراغ والترفيه اليوم :

- لا يوجد أماكن مخصصة للترفيه، يجلسون في حدائق المنازل وبينها.

## 4.3.3. الظروف الاجتماعية والإقتصادية

### ظروف العمل والقدرات والمعوقات.

- سابقاً في الدواية :
- عان البعض منهم من نكبة الصخرة أساساً.
- عان آخرون من عمليات الإزالة التي ثلت نكبة الصخرة، حيث قامت السلطات بالنقل الإجباري لهم. يقولون أنهم قاموا بتحريك صخرة بواسطة البلوزر أبو سن والذي تسبب في وقوع صخرة أخرى هدمت 4 بيوت وقد قضت تلك الأسر 10 أشهر بالشارع.
- السكن بـ «النهاية» به تعب خاص بالمواصلات ولكنها بكل الأحوال أفضل من السكن بهرم سيني.  
**«مافيش هنا (بهرم سيني) لقمة عيش»**

### أبرز المميزات

- الهواء أنظف.
- الهدوء (يستطيعون النوم ليلاً عكس الحال بالدواية حيث الضوضاء مستمرة على مدار اليوم).
- الجو لطيف حتى بأكثر الأيام حرارة.
- التربية «العيال هنا متربين أحسن».
- النظافة، «الشقة نظيفة وأنا أنظف وكل حاجة نظيفة».
- يوجد عمال مسؤولين عن كنس ونظافة الشارع.

## 5.3.3. أبرز المشكلات

### مشاكل المنطقة :

- الأمان : لا يتوفّر الأمان غير الذي يوفره أهل القرية : «مافيش أمان لأن بعد المغرب المنطقة بتبقى «هس هس» بس «الأمان متوفّر لأن كلنا حاميin بعضنا».

### **مشاكل المسكن :**

- البيوت صغيرة جدا خصوصا النموذج 1 غرفة وصاله.
- العزل غير كافي مما يتسبب بتسرب مياه الأمطار بالشتاء.
- وجود تشققات وانهيار بعض الأجزاء التي قد لا تؤثر إنسانيا ولكنها تسبب حالة من عدم الأمان.
- لا توجد أساسات (حسب إفادة السكان) = البناء على الرمل مباشرة.
- فتحات الأبواب والشبابيك صغيرة جدا.
- توجد حالات كثيرة تعانى من التفكك بمعنى أن يسكن الأولاد مع الجدة والأب مع والدته، بينما الأم مع الأطفال بهرم سينتى.

### **مشاكل عدم حيازة المسكن :**

- عدم حيازة المسكن يسبب مشكلة كبيرة جدا للسكان.
- لا يستطيع الأولاد الذين وصلوا للسن القانونية استخراج البطاقة الشخصية على العنوان الحالى.
- عدم إمكانية الالتحاق بالمدارس التجريبية.
- عدم التمكן من حضور امتحان الثانوية العامة، حيث صدر قانون العام الحالى أن حضور الطالب يكون بالبطاقة الشخصية.

### **مشاكل العمل :**

- لا يمكن ممارسة نفس نشاط البيع للذين كانوا يمتلكون محلات أو يقومون بأى نشاط من المنزل لعدم وجود زبائن بهرم سينتى.

### **مشاكل التعليم:**

- توجد مدارس ابتدائي وإعدادي فقط.
- مستوى التعليم سيئ جدا.
- المدرسون يقومون ببيع «اللب» ويرفعون القمامه.
- يوجد ثانوي خاص بميدان فودافون بالحى السادس بالسادس من أكتوبر (حالة : المواصلات للمدرسة تكلف 10 جنيه يوميا).

### **مشاكل الصحة:**

- توجد صيدلية تعمل حتى ساعة العشاء فقط.
- توجد بهرم سينتى وحدة صحية تعمل بـ 1 جنيه من 8 - 10:30 ص ثم ترتفع إلى 10 جنيه من 10:30 - 2 ظهرا و تغلق أبوابها الساعة 2 ظهرا.
- أقرب مستشفى موجودة بالحى السادس بالسادس من أكتوبر.
- بالدقيقة : كان هناك العديد من الوحدات الصحية ومستشفى الحسين - العلاج بالمجان متوفرا.

### **6.3.3.تقييم دور الدولة من وجعه نظر المبحوثين**

- هناك من كانوا قد وصلوا لمرحلة تسلم جواب الاستلام لشقة بمساكن «سوزان مبارك» بالدويقة بمساحة 73 م<sup>2</sup> ولم يتبقى سوى تسلم المفتاح ولكن جاء مسئول (يقولون أنه نائب المحافظ) ليؤكد «كده كفایة».
- تم تعويض بعض من كان يمتلك محلات بالدويقة بمحل بالنهضة.
- عندما عبروا للمسئول (غالبا المحافظ) عن بعد المسافة وارتفاع تكلفة الانتقال، أجابهم «ابنى كوبرى».

### أولويات حل مشاكل السكن بهرم سيني :

- وجود مورد للرزق قريب من السكن.
- الاحتياجات اليومية بأسعار في المتناول.

### الحلول المقترنة من المبحوثين

- السكان يفضلون خيار الحصول على أرض فضاء وهم يقومون بالبناء عليها.

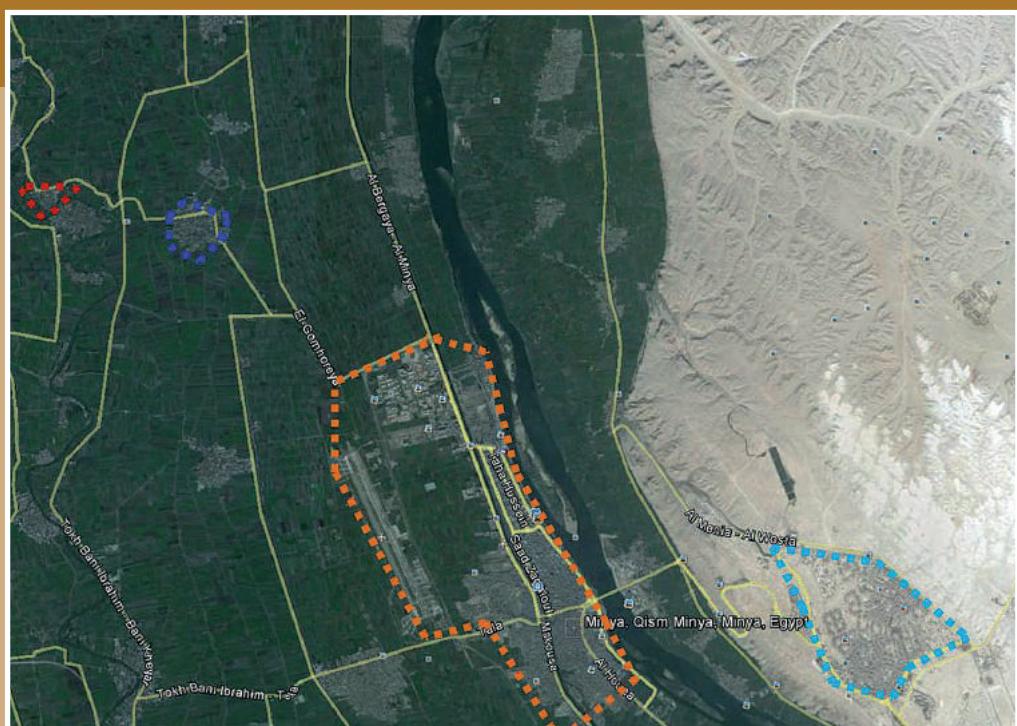
## 4. حالة اسكان ريفي | قرية زراعية| قرية بنى حسن الأشراف.

### محافظة المنيا

#### 1.4. خدمة عن حالة الدراسة

- قرية بنى حسن الأشراف تقع في مدينة المنيا في صعيد مصر غرب النيل.
- القرية تمثل النمط الريفي الزراعي.
- بعض الأهالي يعمل في الزراعة، ولكن هناك من يعمل في أعمال وحرف مختلفة خصوصاً الشباب.
- تبعد القرية عن مدينة المنيا بحوالي 11 كم.
- وهي بعيدة جداً عن المنيا الجديدة.
- القرية تعتبر قرية من قرية "دمشير" (القرية الأم) والتي تعتمد عليها في بعض الخدمات التي تتفصلها مثل نقطة الشرطة والمدارس الثانوية.
- هي القرية الوحيدة التي تصدر عماله لقرى المجاورة.

قرية بنى حسن الأشراف      قرية دمشير (القرية الأم)      المنيا الجديدة      مدينة المني





## 2.4. مجموعة بورية - شباب

### 1.2.4. المبجذبون

لم يدلّي كلّ الحضور ببياناتهم الشخصية:  
الفئات :

- تتراوح أعمار الحضور ما بين 20 – 35 عام.
- حضر مدير المدرسة وهو ذو الـ 46 عام حيث تم اللقاء بمقر المدرسة تحت إدارته ومسئوليته، مع العلم بأن مشاركته أثمرت عقد اللقاء.

#### التعليم والعمل:

- يتراوح مستوى الحضور استناداً إلى الدرجات العلمية، ما بين الحاصلين على الدبلوم الزراعي والتجاري والطلاب بالكليات كالأداب والحقوق وكذلك شهادة الثانوية العامة.
- كذلك حضر عاملون بمختلف القطاعات، مثل: فلاح - فني أشعة - مدير مدرسة - أخصائي اجتماعي بمدرسة - أخصائي تربية اقتصادية بجمعية سانت مارك وغيرهم.

100

#### السكن :

- كلّ الحضور يسكنون ببيت ملك ولديهم حمام خاص.
- يتراوح سكن الحضور ما بين السكن المستقل (اثنان) والسكن ببيت العائلة.
- لا يبدو أن أيّهم قد قام بتغيير مكان السكن.

## 2.2.4. حيازة المسكن

- الملك - الكل يسكن ببيت يمتلكه.
- لا يوجد نظام إيجارات بقرية (نسبة 1 % على الأكثر).
- لا يوجد سكن مشترك بين أسر أغراب بالبيت الواحد.

**ملاحظة :** لا يوجد تسجيل سواء للأراضي الزراعية أو المباني، وإنما يعتمد أهل القرية على العقود العرفية وهي - حسب إفادتهم - بنفس القدر من القوة مثلها مثل العقود المسجلة. **«العرف يحكم بنفس قوة القانون»**

**ملاحظة :** يطبق نظام الإيجار بقرية واحدة (غالباً هي قرية الخريجين) وهو نظام نادر جداً.

## 3.2.4. منظومة السكن

- الأصل هو استمرار سكن الأبناء مع الأهل ببيت العائلة حتى الممات. وهو ما يرى فيه أهل القرية نوعاً من أنواع «الترابط الأسري».
- السكن المستقل ليس من متطلبات الزواج بقرية، حتى في وقتنا الحالي.
- الاحتياج إلى سكن جديد يكون لضيق المساحة ليس أكثر.

**«عيّب اسيب القرية بتعاتى واروح قرية تانية حتى لو فرصتى احسن، حافظل فيها غريب»**



#### 4.2.4. نمط السكن السائد

- السكن ببيت العائلة وهو بيت ريفي؛
- يتكون من دور أرضى وأول فقط؛
- مادة البناء هي الطوب للبن الأخضر؛
- النظام الإنشائي هو الحوائط الحاملة.
- النسيج العمرانى متلاصق.

##### نمط السكن الجديد :

مع ازدياد الطلب على المسكن نتيجة الزيادة السكانية الطبيعية إلى جانب ثبات المساحة المخصصة للبناء (القرية الزراعية محددة بزمام الزراعة)، أصبح هناك قصور في تلبية حاجة المواطنين إلى مساكن جديدة داخل القرية الواحدة. وبالتالي، بدأ السكان في التخلّي عن نمط المسكن الريفي المتعارف عليه والاتجاه نحو الامتداد الرأسي، ومن ثمة برزت ضرورة لاستبدال النظام الإنشائي ومواد البناء.



يقوم أصحاب العقار - حسب المقدرة المالية - بهدم العقار (من الطوب اللبن الأخضر) وإعادة بنائه مستخدمين مواد بناء (مسلح) تمكن من الارتفاع بالأدوار أكثر مما هو الوضع الراهن عليه (والبناء الجديد أيضاً بطوب بلوکات للتوسيع الرأسي وإمكانية سكن لأولاده). وقد ذكروا الحفاظ على النسيج الملتصق بين البيوت المجاورة عند إعادة البناء.

### الحيز العمراني :

- ظهر بالقرية منذ سنين وهو قد حرم القرية.
- تسبب الحيـز العـمرـانـي في ارتفاع قيمة الأراضـي التي دخلـت ضـمـنـه سـوـاءـ التي بـقـيـت زـرـاعـيـةـ أوـ التي تحـولـت إـلـى مـسـاـكـنـ.

### 5.2.4. الظروف الاجتماعية والاقتصادية

#### المـرأـةـ

- الاحتياجـاتـ الـيـوـمـيـةـ مـتـوفـرـةـ بـالـقـرـيـةـ حيثـ تـقـومـ النـسـاءـ غالـبـاـ بـهـذـهـ الـمـهـمـةـ النـسـاءـ يـسـافـرـنـ إـلـىـ الـمـنـيـاـ بـبـسـاطـةـ.
- هـنـاكـ حـرـصـ عـلـىـ تـعـلـيمـ الـبـنـاتـ أـكـثـرـ مـنـ الشـبـابـ حـالـيـاـ، وـذـلـكـ بـسـبـبـ اـنـتـشـارـ الـأـمـيـةـ بـالـجـيلـ الـأـقـدـمـ.
- وـهـوـ مـاـ يـحـاـلـوـنـ تـجـنبـهـ بـعـدـ أـنـ أـصـبـحـوـ آـبـاءـ.

#### الـزـوـاجـ

- التـعـلـيمـ لـيـسـ أـحـدـ مـعـايـيرـ اـخـتـيـارـ الزـوـجـةـ، وإنـماـ الأـصـلـ وـالـبـيـتـ.
- لـاـ يـشـرـطـ الزـوـاجـ مـنـ نـفـسـ الـقـرـيـةـ.
- الشـابـ هـوـ الـذـىـ يـخـتـارـ زـوـجـتـهـ وـلـيـسـ الـأـهـلـ.
- حـسـبـ إـفـادـةـ الـحـضـورـ، 60ـ%ـ يـتـزـوـجـ مـنـ الـقـرـيـةـ ثـمـ يـعـاـودـ السـفـرـ، بـيـنـمـاـ 40ـ%ـ يـصـطـحـبـ زـوـجـتـهـ.

#### الـعـمـلـ دـاخـلـ الـقـرـيـةـ :

##### الـعـامـلـونـ بـالـزـرـاعـةـ :

- يـكـسـبـ الـعـامـلـونـ بـالـزـرـاعـةـ، إـمـاـ بـشـكـلـ يـوـمـيـ حـيـثـ يـحـصـلـ الفـلاحـ عـلـىـ مـقـابـلـ عـلـمـهـ الـيـوـمـيـ وـهـوـ عـادـةـ مـاـ يـسـدـ الـاحـتـيـاجـاتـ الـيـوـمـيـةـ الـمـلـحـةـ لـلـأـسـرـةـ فـقـطـ، إـمـاـ بـشـكـلـ موـسـمـيـ مـعـ موـسـمـ الـحـصـادـ.
- كـمـاـ أـنـ الـعـمـلـ بـالـزـرـاعـةـ لـاـ يـسـمـحـ بـأـدـاءـ أـيـ عـلـمـ جـانـبـيـ إـضـافـيـ، كـمـاـ هـوـ الـحـالـ مـعـ أـصـحـابـ الـوـظـافـ.

##### أـصـحـابـ الشـهـادـاتـ :

- عـبـرـتـ هـذـهـ فـئـةـ عـنـ تـرـحـيبـهاـ بـالـعـمـلـ بـالـقـرـيـةـ وـذـلـكـ لـأـفـضـلـيـةـ عـدـمـ تـرـكـ الـأـهـلـ وـالـقـرـيـةـ.
- وـلـكـنـ لـاـ يـتـسـنىـ الـبـقـاءـ إـلـاـ عـنـ طـرـيـقـ «ـالـتـعـيـينـ»ـ بـأـحـدـ الـمـصالـحـ الـمـوـجـودـةـ بـالـقـرـيـةـ. وـهـوـ مـاـ حـدـثـ معـ دـفـعـةـ مـنـ خـرـيجـيـ الـجـامـعـةـ تـمـ تـعـيـينـهـمـ بـالـقـرـيـةـ كـالـمـدـرـسـ.
- غـيـرـ ذـلـكـ، فـإـنـ الشـبـابـ يـقـيـ حـتـىـ يـتـمـ تـعـلـيمـهـ ثـمـ يـتـجـهـ لـلـسـفـرـ. فـقـرـصـ الـعـمـلـ الـمـؤـقـتـةـ إـلـىـ جـانـبـ الـعـائـدـ.
- الـمـتـوـاضـعـ لـيـسـ بـالـجـاذـبـ لـلـبـقـاءـ وـعـدـمـ السـفـرـ.

#### الـعـمـلـ خـارـجـ الـقـرـيـةـ :

- الـقـرـيـةـ الـوـحـيدـةـ الـتـيـ تـصـدـرـ عـمـالـهـ لـلـقـرـيـةـ الـمـجاـوـرـةـ.
- 90ـ%ـ مـنـ الشـبـابـ يـضـطـرـ لـلـعـمـلـ خـارـجـ الـقـرـيـةـ وـفـيـ مـحـافـظـاتـ أـخـرـىـ (ـوـهـذـاـ يـتـسـبـبـ فـيـ تـغـيـيرـ نـمـطـ حـيـاتـهـمـ مـاـ يـجـعـلـهـمـ غـيـرـ مـؤـهـلـينـ وـغـيـرـ قـادـرـينـ عـلـىـ الـعـمـلـ بـالـزـرـاعـةـ بـعـدـ ذـلـكـ).

## القروض

- تسند بعض الجمعيات قروضاً للإسكان، ولكنها تقع شرق النيل مثل جمعية فرج الله بينما تقع قرية بنى حسن الأشراف غرب النيل.
- أما غرب النيل فتوجد هيئات مثل «سانت مارك» و«رؤية» وهي هيئات تعطى قروض غير مخصصة للسكن وإنما هي للمشروعات الصغيرة ولكن يتحايل عليها الناس فيأخذونها لصرفها على المسكن.
- تعمل أغلب القروض بأقساط موسمية.
- هناك الاحتياج لقروض للسكن بفائدة صغيرة لأن من المفترض ألا تهدف هذه القروض للربح.

## 6.2.4. المرافق

- توجد شوارع ليس بها أي مرافق (مياه - كهرباء...) حيث أنها لم تدخل «التنظيم».

### الصرف الصحي:

- لا توجد شبكة صرف صحي بالقرية.
- الموجود هو نظام «ترنشات» ولكن لا يتم كسرها كلها.
- الترنش عبارة عن حفرة دائيرية  $2^*2$  م يتم حفرها حتى يظهر الماء ثم يتم بناء تحويطه بالطوب والإسمنت وهي عادة لا تحتاج إلى كسر لعشرات السنين.
- القرية الآن عائمة فوق بحر من الصرف الصحي.

### المياه العذبة :

- الطلبات الحبشية (المضخات) هي مصدر الماء العذب.
- سارت الطرمبات الحبشية غير صالحة بسبب امتصاصها بالصرف الصحي.

## 7.2.4. الخدمات

- لا يوجد مكتب بريد بحيث يحتاج أصحاب المعاشات إلى السفر إلى القرية المحاذية لصرف المعاش.
- الوحدة الصحية :

- يرى أهل القرية أن هناك مشكلة بالأوجه التي تخصص إليها بعض الميزانيات.

**مثال:** أن ميزانية بقيمة 150000 جنيه أو 44000 جنيه (يبدو أن الرقم الثاني هو الأصح) قد تم صرفها هذا العام (2012) لبند الترميمات للوحدة الصحية، في حين أنها مبنية منذ 10 سنوات فقط وبحالة جيدة جداً.

- غير مسموح بصرف الميزانية بغير البند الذي تم صرفها لأجله، كما لا يتم عدم الصرف في حالة ثبوت عدم الاحتياج.

**مثال:** شراء لمبات لبند الكهرباء والقيام بتبدل اللمنطة السليمة بأخرى سلية أيضاً.

- ضرورة إقامة «مركز شباب» للأسباب الآتية :
  - «وقاية» من الانحراف؛
  - كملحق؛
  - سبيل لجمع الشباب؛

## الفئات المهمشة والحق في السكن الالزاق

- وسيلة لاستغلال طاقاتهم وقدراتهم؛
- وسيلة لمقاربة أوجه النظر.

المدرسة كبديل كان قائماً فقط في حالة وجود رقبة مسانية لأسباب أخرى مثل مشروع تطوير المكتبة

نريد ذلك تحت شعار «من اتله شئ فعليه إصلاحه»

في فترة عدم توفر دعم من مركز شباب دمياط، قام دورات رياضية بالمدرسة

فيها مشكلة ؟ إيه المشكلة ؟	وصفها ؟	نعم/لا	هل يوجد في المنطقة بتعاتكوا
	في دمياط وهي القرية الأم	✗	قسم / نقطة شرطة
	الإحتياج إليها نادر	✓	مدارس حكومية (ابتدائي)
	توجد مدرسة واحدة	✓	مدارس حكومية (إعدادي )
	توجد مدرسة واحدة	✗	مدارس حكومية (ثانوى)
	في دمياط أو المنيا	✗	مدارس حكومية (ثانوى صناعي - تجاري...)
	في المنيا	✗	مدارس غير حكومية (حدد...)
		✗	معاهد
		✗	مستشفى حكومى
لا ينواجد بها إلا طبيب الأستان	الأقرب بالمنيا	✓	وحدة صحية
	حديثة الانشاء (2002)	✗	مواصلات نقل عام
لا توجد مواصلات نقل عام	بالة جيدة جدا	✗	مواقف ميكروباص
	الانتقال بسيارات "ربع نقل"	✗	عيادات
		✗	أسواق و محلات (أكل)
		✓	احتياجات يومية (بقالة - مكتبة - صيدلية...)
		✗	أسواق و محلات (ملابس - أدوات منزلية...)
		✗	وحدة اجتماعية
	بالقرية المجاورة	✓	حضانات
	يأتي التجار إلى القرية	✗	مركز شباب
مطلوب فاللعب بالشارع غير كافي		✗	أماكن لعب الأطفال (حديقة - شارع... حدد)
	واحدة - في الجمعية الأهلية ولها مجلس إداري من الأهالي	✗	أماكن الترفيه للشباب (بنات)
		✗	أماكن الترفيه للشباب (شباب)
		✗	أماكن قضاء وقت الفراغ للكبار

## 8.2.4 أبرز المميزات

- لم يتطرق الحديث لذكر مميزات القرية، ولكن بروز من النقاش أن أهل القرية يقدرون السكن بها وذلك حتى بين الشباب الطموح، ولم يظهر لدى أحد أي مانع من السكن بالقرية حال توافر مصدر الكسب الكافي.
- من أهم مميزات نمط المسكن الريفي ← الارتفاع المنخفض هو عامل الأمان.
- البيئة : الجو – الهدوء – حجم المسكن.

## 9.2.4 أبرز المشكلات

### مشكلة استمرار السكن بالقرية :

- عدم وجود أراضي لامتداد السكاني .
- (عدم وجود ظهير صحراوي + قانون منع البناء على الأراضي الزراعية)

### تبعات المبني المرتفعة الجديدة :

تعد غير معروفة حالياً لعدم سيادة النمط الجديد، كما أنه تم اعتمادها منذ فترة قصيرة، ولكن من المتوقع أن تتم الآتي :

- عامل الأمان المرتبط بالارتفاع المنخفض للمبني؛
- الراحة بالسكن نتيجة اختلاف مواد البناء؛
- اختناق المبني المرتفعة الجديدة بسبب ضيق الشوارع السكنية (وهو ما تمت الإشارة إليه بالمجموعة البؤرية)؛
- تغير النمط المعيشي للأسرة الممتدة إلى الأسر المنفصلة (دور لكل أسرة) وتغير نمط الأسرة الزراعية (عدم توفر مكان للماشية أو تخزين الغلال أو خبز العيش... إلخ).

### مشكلة الحيز العمراني :

- الارتفاع المفاجئ بقيمة بعض الأراضي بمجرد دخولها ضمن الحيز العمراني (وصل سعر القيراط 100 ألف جنيه).
- تفوق الأسعار الجديدة لتلك الأرضي قدرة طالبي التملك للأرض، وبالتالي اقتصر الشراء على المقتدرين فقط سواء من داخل أو خارج القرية.

### مشاكل المنطقة :

- لا يوجد تخطيط عمراني للقرية.
- افتقار التنظيم الذي يمهد إلى إدخال المرافق.
- عدم وجود أي نوع من المراقبة خاصة على المبني الجديدة. وقد تسبب ذلك في الإبقاء على نفس عروض الشوارع السكنية عند إعادة البناء، الأمر الذي تسبب في حالة من الاختناق بسبب المبني المرتفعة (نسبة) الجديدة.

### مشاكل المسكن :

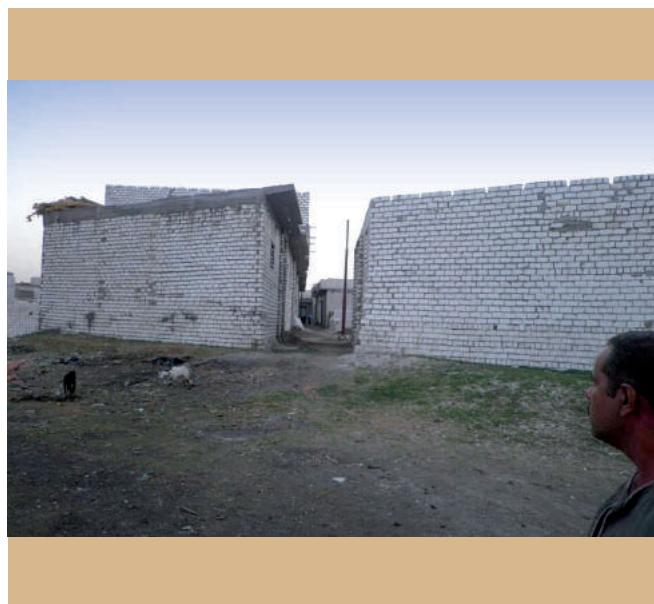
- افتقار المصمم المتخصص القدرة على توفير التصميم المناسب للحياة الريفية، وبالتالي يقوم الفلاح بالاستعانة بعامل المعماري لتنفيذ التصميم الذي يقرر الفلاح بنفسه.

**مثال :** يقوم المهندس بتحديد فراغات 3 \* 3 في حين السكان في حاجة إلى فراغات أوسع.

**مثال :** يراعي الفلاح بند «تربيبة المواشي» والذي يغفله أصحاب التخصص.

### مشاكل الخدمات :

- عدم توجيه الميزانيات لسد الاحتياجات الملحة ذات الأولوية.
- عدم وجود سياسة تكامل بين مانح الخدمة ومتلقيها لدى الجهات المختصة.
- إحباط مجهودات متلقى الخدمة لسد الاحتياجات الملحة بسبب معوقات لدى أجهزة الدولة.



### مشاكل المرافق

- تلوث المياه العذبة.
- الخوف من تبعات الصرف الصحي الجوفي.

## 10.2.4. بداخل السكن (المستقبل) المتاحة

بصفة عامة، توجد صعوبة كبيرة أمام أصحاب المهن الزراعية للسكن خارج القرية – على العكس من أصحاب المهن المختلفة والمشاريع – وذلك للارتباط بالنشاط الزراعي.

هذا لا يمنع نمط الإقامة المؤقتة للعمل خارج القرية سواء للعزاب أو المتزوجين (في القاهرة، الإسكندرية، الغردقة، إلخ)، تتحصر بداخل السكن المتاحة ما بين ثلاثة اتجاهات وهي :

- السكن مع الأهل؛
- السكن بالحيز العمراني (مكلف)؛
- السكن خارج الحيز العمراني (مخالف).

## 11.2.4. هذا يعرفون عن سياسات ومشاريع الإسكان الحكومية ؟

- يسمعون عن المشاريع من الناس أو من الجرائد الرسمية.
- مشاريع لإعادة تسكين سكان العشوائيات :

### إسكان بлокات مكان المصرف القديم

- قامت الدولة ببناء صف من العمارات (إسكان بлокات) مكان المصرف الذي تم ردمه لإعادة تسكين سكان العشوائيات.

## قرية السبع

- هي قرية تابعة لمحافظة لإعادة تسكين سكان العشوائيات؛
- تتكون الوحدات السكنية من 2 غرفة وصالة.

## مدينة المنية الجديدة

- تم إنشاء المدينة عام 2000؛
- التمليك حاليا يكلف 80,000؛
- أقساط الحصول على سكن أساسا 2000 + 75 قسط شهري، حاليا 7000 + 160 قسط شهري بفائدة مركبة لمدة 20 عام.

## «ابنى بيتك» و «بيت العيلة»

- تقع بالمنية الجديدة؛
- أغلب الناس لا يعرفونها، وبالتالي قليل جدا من تقدم وتمتع بها.
- لم يسمعوا عن نظام «الرهن العقاري»

## قرية الخريجين

- قامت الدولة بإتاحة أراضي زراعية بمساحات خمسة أفدنة للحصة الواحدة وذلك لفئة شباب الخريجين
- تم تصميم مخطط عمراني لقرية شامل الحيز العمراني مع تحديد أماكن الشوارع بنسبة 30%
- والأراضي المخصصة للخدمات، ولكن على حساب بعض الأفراد أصحاب الأراضي. ولم يتم التنفيذ على أرض الواقع واعتراض الفلاحون وتم بيع الأرض وقاموا بالبناء على تلك الأرض دون أي تخطيط.
- وثيقة بنت الأشراف حدث تم في 2008. جاءت إلى القرية الوزيرة مشيرة خطاب وكانت هناك وعود بمبلغ 120,000 جنيه، لكن ذلك لم يتعدى الـ SHOW الإعلامي.[من مظاهر التهميش ]

### 12.2.4. تقييم دور الدولة من وجهة نظر المبحوثين

- لا يوجد مصدر معلومات ثابت ومعروف لدى الجميع للمعرفة عن مشاريع الإسكان الحكومية.
- إسكان بلوكتات مكان المصرف القديم
- تم التسكين بالمشروع حسب أسماء المتقدمين، مع العلم بأن موعد التقديم كان مجھولا لدى أغلب السكان.

## مدينة المنية الجديدة

- الخدمات بها غير مكتملة؛

**هثال :** التوصيل بالمياه تم عام 2012 (أى بعد 12 سنة من إنشاءها)

**هثال :** المواصلات صعبة جدا

- قام الناس بالشراء بها ولكنها غير مأهولة حتى الآن؛
- 90 % من الشراء بها هو على سبيل الاستثمار وليس للسكن.
- لا يرى أهل القرية أن نظام «الرهن العقاري» المعتمد على الأقساط الشهرية يناسب نظام الكسب الموسمي المرتبط بالنشاط الزراعي.

### • قرية الخريجين

- بالرغم من أنه تم عرض الأرض لما يناسب إمكانيات الشباب، إلا أن مصاريف التشغيل فاقت قدراتهم مما اضطرهم لبيع تلك الأراضي للمستثمرين.
- قام دكاثرة من جامعة عين شمس وآخرون بمناقشة «تخطيط القرى» مع قيادات محلية وطبيعة من القرى... الخ ولكن لم يتم تنفيذ أي من الأمور التي تم الاتفاق في شأنها.

### 13.2.4. الحول المقترحة من المبحوثين

- تقسيم الأعباء بين مقدمي الخدمات والمستفيدين منها بحيث لا يتحمل جانب واحد فقط الأعباء بالكامل، مما قد يحول دون إتمامها.

**مثال :** أن توفر الدولة المبني ويتولى الأهالي الإدارة والتشغيل.

- دعم الكوادر الداخلية بالقرية لشغل الوظائف المتاحة بها.

**مثال :** كأن يعمل أبناء القرية بالوحدة الصحية بها.

- تعريف الاحتياج مع أهالي القرية وليس بمنأى عنهم.

**مثال :** تم إقامة دورة مياه بكل منزل بقرية ما، فاستعملها السكان كمخزن لمحصول القمح.

- تحديد أولويات الاحتياجات من خلال ورش عمل يشارك فيها الجميع.

وجود قانون خاص للقرى والريف.

- وجود نظام تخطيطي معين للشوارع.

تيسير سبل الترخيص للمباني :

- لا يكون هناك إلزام برسم هندسي معين؛

- لا يكون هناك إلزام بمتطلبات تناسب ساكن المدينة وليس القرية؛

- يتم مراعاة كل الأمور الصحية وغيرها التي توفر سكنا لائقاً؛

- عدم فرض متطلبات ترهق المواطن ولا تناسب مع إمكانياته (مثلاً : إمكانية بناء بيت كامل بـ 10,000)؛

- ألا تتكدس كل المشاريع بقرية واحدة؛

- يفضل أن تكون الوحدات مبنية على أن يتم الإففاء من الأقساط أول 5 سنوات؛

- عودة المجلس المحلي للأهالي على أسس وقواعد جديدة منها أن يكون بالانتخاب المفعول وليس الصوري ويكون لها ميزانيات مرنّة؛

- عمل خطة عاجلة من دون الالتزام ببنود معينة؛

- دراسة سبل الدعم المؤسسي.

- الجدية في إدخال المرافق للمدن الجديدة.

- ابتكار سبل تمكن من توفير الخدمات الملحة مع تخفيف الأعباء.

**مثال :** استعمال المدرسة كمركز شباب في غير أوقات العمل الرسمية مع وجود الرقابة الالزمة.

- دعم المجهودات الفردية والمبادرات الشعبية.

**مثال :** فكر أهل القرية في إقامة مبنى مكون من 5 أدوار بأرض تابعة لوزارة التضامن الاجتماعي ليحتوي على :

- وحدة شؤون اجتماعية؛
- مكتب بريد؛
- دار مناسبات خاصة لقرية (الم الشمل)؛
- مبني حضانة.
- ولكن لم يستطع أهالي القرية إتمام الفكرة وذلك لأسباب التالية :
- ضعف القدرة المالية؛
- المعوقات الإجرائية المتعلقة بتخصيص الأرض بواسطة الشؤون الاجتماعية وذلك لأن الأرض كانت أملاك دولة بإجمالي مساحة أرض 450 م<sup>2</sup> في حين احتاج المشروع إلى 150 م<sup>2</sup> فقط.

**اللاحظة :** عدم وعي الأهالي بحقهم في إدارة الجمعية من خلال مجلس الإدارة لأنها كيان الأهلي حتى لو كان مبني على أرض أملاك دولة مخصصة للجمعية أو حتى لو كانت الوحدة الاجتماعية موجودة بالمبني.

**مثال :** قامت اللجنة الشعبية بتوفير أنابيب البوتاجاز لأهل القرية وقت الأزمة التي حدثت سنة 2012 ،حتى أنهم لم يشعروا حتى بوجود أزمة. فكانوا يقومون بجمع جنيه زيادة على كل أنبوبة لشراء أكياس قمامنة، وكانوا يمررون مرتين في الأسبوع لجمع القمامنة من الأهالي. ومن ثم، تم تأجير جرار من الوحدة المحلية لإلقاء القمامنة، ولكن الدولة لم تساعدهم على توفير مكان مناسب لإلقاء القمامنة به، ثم بعدها أصبحت الوحدة المحلية ترفض تأجير الجرار لهم بحجة أن هناك أزمة سولار.(فهم يريدون العمل وتقديم الخدمات ولكن الدولة لا تساعدهم على ذلك، بل وتصعب عليهم الأمور أيضا).

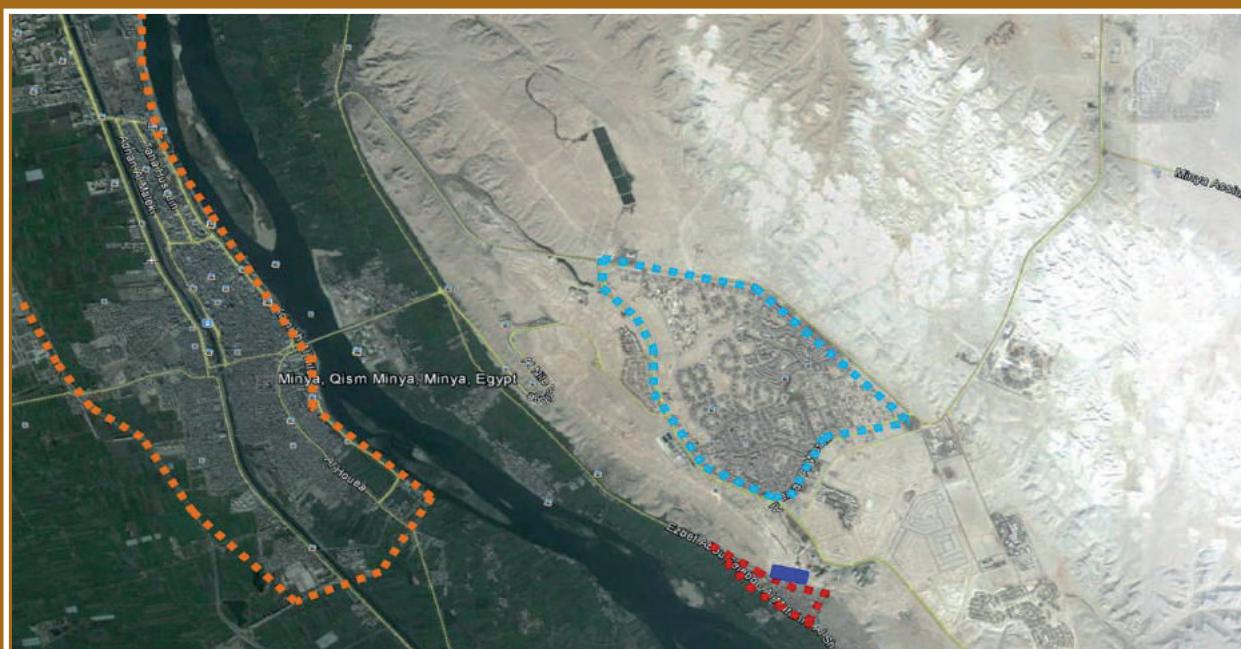
## 5. حالة اسكان ريفي (قرية غير زراعية). قرية زاوية سلطان. محافظة المنيا

### 1.5. خذلة عن حالة الدراسة

- قرية زاوية سلطان تقع في مدينة المنيا في صعيد مصر.
- هي منطقة جبلية يقل جدا فيها العمل بالزراعة، تعتمد على العمل في المحاجر في الجبل (قرية ظهير صحراوي) مما يسبب بعض الحوادث والأمراض للعاملين في المحاجر.
- عدد سكان زاوية سلطان وتواجدها حوالي 15000 نسمة.
- تبعد عن مدينة المنيا بحوالي 20 دقيقة.
- هي قريبة جدا من المنيا الجديدة، ويمكن الوصول إليها بسهولة من القرية حيث أن هناك طريق مباشر يمكن سلوكه والصعود إليها.
- يمر في وسط القرية الطريق الأسفلت الأوحد بالقرية ويعتبر سريعا نسبيا.
- يوجد بالقرية «جمعية تنمية ضفاف النيل»، ولها أنشطة وتقدم بعض الخدمات للقرية، وبها حضانة للأطفال يشرف عليها التضامن الاجتماعي.
- الخدمات التي تقدم للقرية تأتي بعد دراسة حسب الاحتياجات.
- عمدة القرية كان سابقا محاسب ومدير معاشات، ولكنه تولى العمودية بعد وفاة والده العمداء، «وهي عن حب الناس»، وهو الذي تبرع بأرض الجمعية (300 م<sup>2</sup>).

- العمودية متوازنة، وهم أقرب هدى شعراوي.
- من الخدمات التي تقدم للقرية :
  - حضانة
  - ورش نجارة
  - أتيليه خياطة
  - بتمويل من :
  - الصندوق السويسري
  - الهلال الأحمر
  - الصندوق الاجتماعي
- هناك ائتلاف مكون من 13 قرية هو «ائتلاف أهالي شرق النيل»، يعمل على حل مشاكل القرى والناس.
- من مجهودات العدة :
  - محاولة إعادة تشغيل مباني المدرسة القديمة لتكون مدرسة ثانوي للبنات؛
  - محاولة الحوار مع «ائتلاف قرى أهالي شرق النيل» لاتفاق على مرشح واحد للرئاسة وفقاً لما يخدم مصالح القرى ومطالبها، ولكنه فشل لأن الأهالي متفرقة الرأي.
- نسبة عمالة السيدات في القرية حوالي 10%.
- أقامت الدولة (المحافظة) مدينة الحرفين لتكون منطقة لورش الحرفيين المنقولين من مدينة المنيا ضمن توجيه الدولة لنقل الورش الملوثة خارج الكتلة السكنية وفق قانون البيئة؛ الأمر الذي أزعج كثيراً أهالي القرية خصوصاً أن هذه الأرض كانت تمثل إمكانية لامتداد القرية التي هي في حاجة إلى الامتداد.

■ قرية زاوية سلطان ■ مدينة المنيا ■ مدينة الحرفين على حدود القرية ■ مدينة الجديدة ■ المنيا ■ قرية زاوية سلطان



خريطة توضح قرية زاوية سلطان

## 2.5. مجموعة بورية - رجال

### 1.2.5. المبحوثون

الفئة :

- حضر: مجموعة بورية من 8 أشخاص.

العمل :

- رجال يعملون في مهن مختلفة، مثل: نقابي عمال المحاجر، عامل في المحاجر، مدرس، كهربائي، سائق سيارة نقل بالمحجر، بائع خبز.
- شخص واحد من حضروا لا يعلم.

التعليم :

- بعضهم أكمل تعليمه وحصل على دبلوم، مثل: دبلوم صيانة سيارات، دبلوم تجارة.

## 2.2.5. حيازة المسكن

- ملكية غير مسجلة.
- أراضي أملاك الدولة يتم وضع اليد عليها وتقسيمها وبيعها بعقود عرفية وإن كانت مسجلة لدى أملاك المدينة باسم واضح اليد، ويقوم بسداد مبلغ نظير منافع (وضع غير رسمي لكن م SCN).

## 3.2.5. منظومة السكن

نطط السكن السائد :

- يسود نطط العائلة الممتدة في السكن : المتزوجون الجدد يسكنوا مع أهل الزوج في غرفة مهما كان البيت ضيقا «كله بيظبط نفسه».
- هناك حالة في القرية لعشرة إخوة كلهم متزوجون في بيت العائلة، ويقيم معهم أسر أبنائهم كذلك أي حوالي 30 أسرة. المتيسر من الأخوة (غالباً ما يحدث في سن متقدمة نسبياً) يخرج لبيت جديد.
- هناك حالة (تبعد استثناء) لرب أسرة يؤجر غرفة لأسرته في بيت أهل زوجته لعدم توفر غرف بمسكن أهله.
- تضطر كثير من الأسر للإقامة بأبنائهم البالغين من الجنسين في غرفة واحدة، (مما يتسبب في كثير من المشكلات المجتمعية التي لا يتم الحديث عنها وعن حجم انتشارها).

علاقة السكن بالعمل:

- كل رجال القرية مهما كانت مهنتهم يعملون في المحاجر بالجبل بالأجر اليومي بعد انتهاء يوم عملهم لزيادة دخلهم.

علاقة السكن بالمدرسة :

- الذهاب إلى المدرسة الابتدائية والإعدادية داخل القرية سيرا على الأقدام.

#### 4.2.5. الظروف الاجتماعية والاقتصادية

- أصحاب الإمكانيات بالقرية من وجهائها يقيمون مشاريع كبرى لا تفيدهم أهل البلد، في مقابل العديد من الأهالي الذين يرغبون فعلياً في تحقيق الفائدة للفترة ولا توفر لهم الإمكانيات الكافية لذلك.
- خدمة الحصول على قروض للمشروعات الصغيرة موجودة، لكن هذه المشروعات تفشل عادة.
- الخبز غير صحي ويوزع «بأيت» بعد 12 ساعة، وإنتاج الخبز منزلياً كعادة الريف مكلف للغاية وغير اقتصادي لارتفاع سعر الدقيق.
- تتوفّر الموارد المالية لشراء أرض والبناء عليها من العمل بالمحاجر وبيع ذهب الزوجة وعمل جمعيات... ويتم البناء في هذه الحالة بشكل تراكمي حسب تيسير الحال.

#### المرافق

- الصرف الصحي : يعتمد على ببارات تحت المنازل يتم كسرها دوريًا، وتكلفة كل مرحلة 35 جنية بالاتفاق مع سيارة كسر البلدية أو جمعية أهلية محلية.
- مياه الشرب: ضعيفة وغير صالحة للشرب.

#### الخدمات

- الخدمات الصحية: توجد وحدة صحية بالقرية لكن دون أي إمكانيات وغير فعالة (معدومة). عند الاحتياج لعيادات أو المستشفى، يتم الذهاب لمدينة المنيا (القرية ليست بعيدة نسبياً عن المدينة).
- المواصلات: عربات نصف نقل تقوم بنقل الناس، المشوار بخمسين قرشاً حتى مدينة المنيا.
- هناك مدرسة ابتدائية ومدرسة إعدادية بالقرية، ويدرس الشباب للمدرسة الثانوية بمدينة المنيا.
- مركز الشباب: يوجد بالقرية مركز شباب، ولكن الشباب لا يتمكن من استخدامه، حيث يتم إستئجار الملعب بتكلفة عالية بالنسبة لهم (10 جنية في الساعة).

#### أبرز المميزات

- الارتباط بالقرية: فالهجرة إلى خارج القرية محدودة، ويفضل الشباب البقاء بالقرية حتى يرغم توفر العمل المناسب (ربما لتوفر فرص العمل في المحاجر للجميع ماعدا المصابين إصابة تعوق عن العمل).
- تقدم الجمعيات الأهلية خدمات هامة مثل رفع القمامات وكسر المجاري وتوصيل الكهرباء.

#### 5.2.5. أبرز المشكلات

##### مشاكل المسكن :

- سكن الكثير من الأسر في غرفة واحدة مما يتسبب في كثير من المشكلات المجتمعية.

##### مشاكل الخدمات :

- الوحدة الصحية بالقرية غير فعالة، ولا يمكن الاعتماد عليها أبداً.
- خدمة المواصلات النصف نقل غير منتظمة حيث لا يوجد موقف في المنيا يتم التزول فيه وأخذ العربة منه.
- عدم القدرة على استخدام مركز الشباب نظراً لغلو ثمن تأجير الملعب. وبالاستفسار عن عدم تمكّنهم من تغيير القواعد من خلال المشاركة في إدارة المركز باعتباره يعتمد على مجلس إدارة

منتخب من المجتمع المحلي، وضـحـ الحـاضـرـونـ أنـ مجلـسـ الإـدـارـةـ لـازـالـ يـسـيـطـرـ عـلـيـهـ أـصـاحـابـ النـفـوذـ فـيـ الـقـرـيـةـ وـلـمـ يـتـمـكـنـوـاـ مـنـ تـغـيـيرـهـ «ـبـيـظـبـطـواـ الـإـنـخـابـاتـ»ـ،ـ كـماـ قـرـرـ مـجـلـسـ إـدـارـةـ المـرـكـزـ رـفـعـ رـسـمـ الـاشـتـراكـ السـنـوـيـ لـعـضـوـيـةـ الجـمـعـيـةـ الـعـمـومـيـةـ إـلـىـ 50ـ جـنـيـةـ،ـ وـهـوـ اـشـتـراكـ تـعـجـيزـيـ حـتـيـ يـنـفـرـوـاـ بـمـجـلـسـ الإـدـارـةـ (ـضـعـفـ قـدـرـةـ المـجـمـعـ الـمـحـلـيـ عـلـىـ التـنـظـيمـ وـالـفـعـلـ الـمـشـتـرـاكـ،ـ مـاـ يـؤـدـيـ لـاـسـتـمـرـارـ أـنـسـاقـ السـيـطـرـةـ وـغـيـابـ الـمـسـاءـلـةـ الـتـيـ كـانـتـ سـائـدـةـ قـبـلـ الثـورـةـ)ـ.

#### مشـاـكـلـ الـمـرـافـقـ:

- يتم تخلص سيارة الصرف الصحي نتيجة الكسح والنفايات في الجبل قرب القرية، مما يتسبب في أمراض عديدة.
- عدم صلاحية المياه للشرب وضعفها.

#### مشـاـكـلـ الـعـمـلـ:

• تـحدـثـ إـصـابـاتـ عـدـيدـةـ أـثـنـاءـ الـعـمـلـ وـتـصـيبـ بـعـضـهـمـ بـالـعـجـزـ،ـ وـبـالـتـالـيـ تـدـفـعـ بـهـمـ إـلـىـ حـالـةـ أـسـوـأـ مـنـ الـفـقـرـ وـالـتـهـمـيـشـ،ـ وـلـاـ يـعـبـأـ الـقـطـاعـ الـخـاصـ (ـأـصـاحـابـ الـأـعـمـالـ بـالـمـحـاجـرـ)ـ أـوـ الـقـطـاعـ الـحـكـومـيـ (ـالـمـحـافـظـةـ تـحـصـلـ ضـرـبـيـةـ أـوـ كـارـتـةـ عـلـىـ كـلـ سـيـارـةـ 40ـ جـنـيـةـ لـلـأـلـفـ طـوبـةـ حـجـرـ،ـ أـكـثـرـ مـنـ أـلـفـ سـيـارـةـ يـوـمـيـاـ،ـ بـعـضـ الـسـيـارـاتـ 5000ـ طـوبـةـ حـجـرـ)ـ بـالـوـقـاـيـةـ مـنـ الـحـوـادـثـ أـوـ عـلاـجـ وـتـعـويـضـ الـمـصـابـينـ.ـ وـلـذـاـ،ـ أـخـذـ بـعـضـهـمـ الـمـبـادـرـةـ لـتـكـوـيـنـ نـقـابـةـ عـمـالـ الـمـحـاجـرـ وـالـتـيـ تـوـفـرـ إـعـانـةـ عـنـ الـإـصـابـةـ وـلـكـنـ الـوـعـيـ غـيـرـ مـرـقـعـ لـدـىـ الـعـمـالـ بـعـدـ لـلـاشـتـراكـ فـيـ الـنـقـابـةـ.

#### مشـاـكـلـ الـتـعـلـيمـ:

- لا يوجد مدارس ثانوي في القرية فيضطروا الذهاب إلى مدينة المنيا.

### 6.2.5. بـدـائلـ السـكـنـ (ـالـمـسـتـقـبـلـ)ـ الـمـتـاحـةـ

• أـرـاضـيـ الـبـنـاءـ الـجـديـدـةـ مـلـكـ الدـولـةـ (ـامـنـدـادـ فـيـ اـتـجـاهـ الـجـبـلـ)ـ يـتـمـ وـضـعـ الـيدـ عـلـيـهـ وـتـقـسـيمـهـاـ وـبـيعـهاـ بـعـقـودـ عـرـفـيـةـ وـإـنـ كـانـتـ مـسـجـلـةـ لـدـىـ أـمـلـاـكـ الـمـدـيـنـةـ بـاسـمـ وـاـضـعـ الـيدـ،ـ وـيـقـومـ بـسـدـادـ مـبـلـغـ نـظـيرـ مـنـافـعـ (ـوـضـعـ غـيـرـ رـسـميـ لـكـنـ مـقـنـ).ـ





- الأراضي الزراعية مرتفعة السعر بشكل لا يمكن لأهل القرية شراءها للبناء عليها، وتبقى الأرض الزراعية تابعة للإصلاح الزراعي (ليست ملك بعد). ويقوم المشتري بالدفع لشاغل الأرض ثم يقوم لاحقاً بالدفع مرة أخرى للدولة لتملك الأرض، حيث يصل المتر المربع لـ 1000 جنيه مع منع توصيل المرافق لكونها أرض زراعية. (هذا يعني أن الطلب على الأرض والسكن عالي جداً، في حين أن العرض ضعيف جداً).

- البناء على الأراضي وضع اليد خطر حيث أن الإزالت واردة. والإزالت لا تحدث عادة إلا عند البناء على أراضي مخصصة لخدمات، علمًا بأن غالبية الأراضي المحيطة بالقرية تم تخصيصها لخدمات أو استخدامات أخرى وفق المخطط الاستراتيجي للقرية. ولكن البعض يرى أن الإزالت تقع أحياناً نتيجة جهل عموم الأهالي بالمناطق المخصصة لخدمات، في حين يرى البعض الآخر أن الإزالت غير عادلة، أي أنها تستهدف الفقراء وتترك أصحاب النفوذ، فضلاً عن الدور الذي تلعبه رشاوى القادرین لموظفي التنظيم بمجلس المدينة لمنع الإزالة. وعمادة، فإن هناك حوالي 50 فدان من الأراضي أملاك الدولة محيطة بالقرية، لكن المشكلة تكمن في البناء عليها.

### 7.2.5. هذا يعرفون عن سياسات ومشاريع الإسكان الحكومية ؟

- تم بناء 20 عمارة مساكن إيواء بحري المنطقة الصناعية، وتم توزيعها على أهالي مدينة المنيا، خاصة من منطقة أبو هلال (حي بالمدينة).
- مدينة المنيا الجديدة: لا يرى أهالي القرية بشكل عام أن مدينة المنيا الجديدة تتيح لهم بدلاً للسكن، نظراً لعدم الانتقال وعدم توفر الخدمات «**اللي عنده عرببيه هو اللي ممكن يطلع ويعرف يسكن»**، كما أن التقدم للحصول على شقة يتطلب أن يكون المتقدم «موظفاً» لضمان السداد. ويفضل الأهالي السكن في القرية عن المنيا الجديدة «**ليه أبحث عن مدينة جديدة وممكن أسكن في القرية**». وعند تخديرهم بين الحصول على شقة أو قطعة أرض للبناء عليها، كانت الإجابة في صالح الشقق أو لضمان الحصول على شيء وللتشكيل في عدالة التخصيص، ولكن في حالة ضمان عدالة التوزيع، يفضلون الحصول على أرض والبناء عليها.
- يعرف أهالي القرية معظم مشروعات الإسكان القومية مثل إبني بيتك ولكن المشكلة تكمن في عدم معرفتهم في كيفية الاستفادة منها. كما حصلت لديهم معرفة بهذه المشروعات ومرارتها عن طريق الإعلانات ومن مديرية الإسكان في المحافظة (**حد معرفة بيقولهم**).

## 8.2.5. تقييم دور الدولة من وجهة نظر المبحوثين

- كان من المخطط بناء 30 عمارة بكل قرية (كل عمارة بها 24 شقة – أي 720 شقة بكل قرية) لمحدودي الدخل ضمن البرنامج الانتخابي للرئيس السابق. وتناول الشقق بدون مقدم وبإيجار شهري 120 جنية ويتم التملك بعد 37 سنة ، حيث تتم عملية التخصيص بعد التقدم للمحافظة بطلب بعد عملية قرعة من قائمة طالبي السكن. وقد تم بناء عمارة سكنية واحدة فقط داخل القرية، ولم تخصص شقق فيها لأي من أهالي القرية وتم تخصيصها لحالات الإزالت في المدينة. وفي حالة إتاحة هذا البديل، فلا مانع لدى أهالي القرية من السكن في هذا النمط من الإسكان، كما أنهم يمكنهم تحمل الإيجار الشهري في مقابل ذلك.
- رغم تقديم عدد كبير من أهل القرية للحجز في مشروعات الإسكان القومية، فإن عددا لا يذكر تحصل عليها (1% على حد تقديرهم – حوالي 10 أفراد من قرية سكانها 14000 نسمة).
- يمثل القرية 3 أعضاء بالمجلس الشعبي المحلي ولكن كانوا يدافعون عن مصالحهم وليس مصالح سكان القرية.
- يعتبر أهل القرية أن المحافظة تستخدم القرية للتخلص من كل الاستخدامات غير المرغوب فيها بالمدينة، وذلك نظراً لتوفر أراضي فضاء غير زراعية أملاك دولة حول القرية وكذلك لعدم اعتراض أهلها وتقبلهم لأي نشاط أو تدخل :

  - فقد تم نقل السلخانة إلى موقع ملاصق للقرية وهي مصدر تلوث. كما تم إرساء مستودع أنابيب غاز بجانب المدارس القائمة. وأقامت الشرطة معسكر تدريب على الرماية وحدثت أكثر من إصابة للأهالي بسبب خروج الرصاص خارج أسوار المعسكر. وعندما تم بناء عمارة سكنية في زمام القرية، لم يستقد منها أي من السكان ونقل إليها أصحاب الإزالت من المدينة.
  - تم إقامة منطقة للحرفيين ملاصقة للقرية من ناحية الجبل، و لم تأخذ حيز النمو العمراني للقرية فقط، لكن استقدادة سكان القرية منها منعدمة، حيث تم تخصيصها بالكامل لنقل الورش القائمة بالكتلة السكنية للمدينة مع توفير سكن للعاملين بهذه الورش. ورغم عدم وضوح نظام الورش المنفذة (5 سنوات لم يدفعوا إيجار، ورش كثيرة غير مستغلة، إلخ)، إلا أنه من المخطط إنشاء مرحلة ثانية من الورش.

## 9.2.5. الحلول المقترحة من المبحوثين

- للوصول إلى تحديد دقيق لاحتياجات المرتبطة بالسكن، لابد من إجراء حصر ميداني من خلال لجان معاينة على الطبيعة توثق من خلال دراسات حالة وضع الأسر في السكن، وهناك حالات خاصة كثيرة (أيتام، إلخ). ويجب أن يستخدم هذا الحصر في تحديد الأولويات في الاحتياج للسكن.
- الشروط الصحيحة لمشروعات الإسكان تكمن في ضرورة استهداف محدودي الدخل فعلًا (بناءً على دراسات الحالـة) حتى وإن تم الاستقرار على خيار الإيجار، حيث تتوفـر إمكانية للأهـالي لدفع مبالغ 150 – 200 جنية إيجار أو تملك طوـيل الأجل «**ها ندفع حق الدولة**».
- منع الفساد والمحسوبيـة في تخصيص الأراضـي أملاك الدولة.
- بناء مساكن شعبـية للشباب ومحدودـي الدخل وحـديثـي التـخرج ومن ليس لهم قـدرـة على الـبناء، أو أراضـي للـبناء حتى لو 50 – 6 مـتر مـربع، وهو الحـد الأدنـى لـتحـقيقـ الـحقـ الإنسـانيـ فيـ السـكـنـ.
- تحسـينـ الخـدمـاتـ مثلـ الخـدـمةـ الصـحيـةـ وـالـخـبـزـ وـغـيرـهـ.



### 3.5. مجموعة بؤرية - سيدات

#### 1.3.5. المبحوثون

**الفئة :**

116

- حضر: مجموعة بؤرية مكونة من 8 أشخاص.
- سيدات وشابات تتراوح أعمارهن بين 20 و 45 سنة.

**العمل :**

- أغلبية النساء تعملن وقلة هن من كن دون عمل.
- تملن في مجالات مختلفة مثل : مشروع من المنزل (بيع ملابس أو مستحضرات تجميل) - العمل في صيدلية - العمل في المدرسة - العمل في مستوصف طبي - العمل مع جمعية تنمية ضفاف النيل - العمل مع جمعية سان مارك - رائدة ريفية.

**السكن :**

- الأغلب يسكنون في بيت عائلة الزوج أو بيت الأب للغير متزوجة.
- هناك حالة تسكن في بيت جديد ملك (بناء على الأرض الزراعية).
- هناك حالة تسكن في بيت جديد بوضع اليد على أرض أملاك دولة.

#### 2.3.5. حيازة المسكن

- ملكية الأراضي بدون تسجيل، ويكون الشراء بعقود بينهم غير مسجلة.
- الإيجار في القرية متوفّر بقلة وفي حالات معينة كأن يتّخاصل أحدهم مع أهله أو أنه يكون من خارج القرية من المنيا مثلاً، خصوصاً بعد فتح مدينة الحرفيين إذ أن العاملون بها يخرون السكن قرب مقر عملهم.
- بيوت بنيت على أراضي أثرية، وتكون المعيشة فيها حق انتفاع مقابل مال يتم دفعه سنويًا للدولة ويتراوح المبلغ حسب مساحة البيت 130 - 500 جنيه في السنة.
- للسكن الجديد (البدائل المتاحة) :

- إما أن تشتري أرضاً في القرية ولكنها تكون غالياً الثمن وتكون أيضاً بعقد بيع غير مسجل.
- إما بوضع اليد على أراضي أملاك دولة والبناء عليها.

### 3.3.5. هنظومة السكن

#### نمط السكن السائد:

- النمط الغالب للسكن هو السكن في بيت العائلة.
- يتزوج فيه جميع الأبناء (الرجال)، وحين تتزوج المرأة تذهب للمعيشة في بيت عائلة زوجها. وهذا هو المتعارف عليه والسائد ولا يشترط أهل البنت من الزوج بيتاً منفصلاً (تكون حالة فريدة إذا حدث ذلك).
- غالباً ما تقطن الأسرة الواحدة في غرفة واحدة في بيت العائلة. ويكون الحمام مشتركاً مع باقي الأسر في البيت. ووصل عدد الأسر في الاشتراك في حمام واحد إلى 6 أسر.
- بعض النساء يضطررن للبناء الفوقي لحل مشكلة الإسكان لأولادهن من ذلك ما قامت به سيدة تعيش في بيت عائلة الزوج. ولتحل مشكلة سكن أولادها الرجال ليتزوجوا، قامت ببناء غرفة لكل واحد فوق غرفتها، فامتدت رأسياً ولكن بغرفة واحدة فوق غرفتها وفوقها أخرى.
- في بعض الحالات، يكون بيت العائلة واسعاً بحيث تحصل الأسرة على أكثر من غرفة. وسجلنا حالة أرملة تعيش في بيت عائلة زوجها تتوفّر لها غرفتان لها وأولادها ولها حمام ومطبخ منفصلين مخصصين لها ولا تستخدم أشياء الآخرين في المنزل.
- الامتداد الرأسي يكون صعباً له حدود نظراً لطريقة البناء (بدون أساسات - الغالب الآن هو حجر بлокات أبيض).

#### علاقة السكن بالعمل :

- معظم الرجال يعملون في الجبل في المحاجر.
- أغلب السيدات والشابات اللائي يعملن، يكون عملهن داخل القرية، إما داخل البيت أو في مكان قريب منه.

#### علاقة السكن بالتسوق :

- الطلبات اليومية موجودة في القرية، ولكنها أغلى من الأسعار في مدينة المنيا.
- السكان يفضلون الذهاب إلى المنيا لشراء طلبات الأسبوع أو الشهر، لأنها أرخص بالرغم من تكاليف ركوب المواصلات والوقت.
- شراء الخضار فقط يكون من القرية لأنه يجب شراءه يومياً.

#### علاقة السكن بالمدرسة :

- المدارس الابتدائية والإعدادية داخل القرية يمكن الذهاب إليهم مسياً على الأقدام.
- نظراً لعدم وجود مدارس ثانوي داخل القرية، يستوجب التنقل إليها ركوب المواصلات مما يسبب خطورة خاصة، بالنسبة إلى البنات.

#### علاقة السكن بأماكن قضاء وقت الفراغ والترفيه اليومى :

- يمكن للشباب من الذكور ارتياح مركز الشباب داخل القرية بسهولة سيراً على الأقدام.
- يمكنهم أيضاً اللعب في الشارع حول المنازل في أمان.
- عموماً يمكن الذهاب لأي مكان داخل القرية مسياً على الأقدام، ويستلزم الخروج من القرية استعمال المواصلات العامة.



### أسباب الخروج من السكن الحالي

- في حالة ترمل المرأة تستمر، في غالب الأحيان في المعيشة مع عائلة زوجها في بيت العائلة، وليس من الطبيعي ولا من التقاليد أن تخرج منه.
- هناك حالات تحاول فيها المرأة الاستقلال بذاتها وأطفالها.
- ويكون الخروج غالباً حسب الإمكانيات المتاحة للمرأة : تمكنها من توفير بيت آخر أم لا.

**مثال :** أرملة كانت تعيش في المنزل مع عائلة الزوج، ولكنها خرجت حتى توفر لابنها الصغير مستقبل أفضل، وهي على علاقة جيدة جداً مع أهل زوجها ووالدته صديقتها. لكن هناك بعض المشاكل بين إبنتها وأبناء أعمامه وتفضل تربيتها بنفسها، وكانت تريد إلا يعيش ابنها طوال عمره في بيت العائلة في نفس الغرفة ويتزوج بها ولا يتتوفر له مكان آخر غيره. سيدة بعد وفاة أهل زوجها، قام الإخوة ببيع بيت العائلة، ولم يحصلوا إلا على مبلغ بسيط من هذا البيع، فأصبح ليس لدي السيدة مكان للمعيشة.

### 4.3.5. الظروف الاجتماعية والاقتصادية

#### عمل الرجال :

- عمل الرجال في المحاجر يعرضهم لبعض المخاطر الصحية والإصابات أحياناً تكون عاهة مستدامة مثل قطع اليد.
- يكون العمل في الغالب من 3 - 4 أيام في الأسبوع نظراً لمشقةه.

#### عمل الأطفال :

- كثير من الأطفال (الأولاد) يعملون في المحاجر (13 - 18 سنة)، فيتركوا المدرسة ولا يكملون تعليمهم نظراً للعائد الجيد من العمل في المحاجر (50 - 100 جنيه في اليوم للطفل).

#### الأمناء :

- يوجد أمان إلى حد كبير في القرية. يلعب الأطفال ذكوراً وإناثاً في الشارع ويمكنهم التنقل من مكان إلى آخر سيراً على الأقدام.
- لا يكمن الخطر نسبياً سوى في الشارع الرئيسي الذي يمر وسط القرية.

- تشكل «التبة» المخصصة للتدريب على ضرب النار للأمن المركزي مصدر خطر نظراً لحادثة سابقة أدت إلى وفاة طفل وهو في بيته؛ تم على إثره تقديم طلب لتغيير اتجاه الضرب وتمت الاستجابة له.
- لئن تتوفر في القرية نقطة شرطة إلا أن النساء يطالبن بوجود غيرها، يتجلو في الشوارع الرئيسية وعلى الأطراف وناحية التبة ليسأل الناس «أنت رايج فين وجاي منين» لتحقيق الطمأنينة والأمان خصوصاً بعد وجود أغراب بجانبهم (مدينة الحرفيين وعمارة الأولى بالرعاية).



### **المشاركة :**

- ينظم الرجال المسائل كلها ويقومون بالدفع بعد الاتفاق في ما بينهم ويقومون بإبلاغ النساء إثراها يقوم كل شخص مبدئياً بدفع 1000 جنيه لتوسيع المياه مهما كانت مساحة بيته. وإن تبين بعد التنفيذ نقصاناً، يقومون بجمع المبلغ المتبقى أو زيادة، فيقومون بتقاسم المبلغ المتبقى ...
- المرأة :
- أمثلة لمجالات عمل المرأة :
  - تجارة ملابس حريمي جاهزة يسوق لها من البيت
  - العمل في صيدلية
  - تجارة اكسسوارات (مستحضرات تجميل) والحرفاء يكونون من «المعارف»
  - العمل في المدرسة
  - عضو في جمعية تنمية ضفاف النيل
  - العمل مع جمعية سان مارك
  - العمل في مستوصف طبي
  - رائدة ريفية
- ويكون العمل في أوقات صباحية فقط، حيث يجب عودة المرأة للمنزل قبل العصر.

### **تعليم البنات :**

- يقتصر التعليم في القرية على مرحلتي الابتدائي والإعدادي. وتسبب هذا في عدم مواصلة الفتاة تعليمها لرفض الأهل السماح لها بإكمال تعليمها خارج القرية (في مدينة المنيا).
- تحتاج القرية إلى مدرسة ثانوية للبنات خصوصاً نظراً لأن النسبة الأكبر من الذين يكملون تعليمهم هي من البنات (الأولاد غالباً يتركون الدراسة للعمل).
- نماذج التعليم والشهادات:

- غير متعلمة
- دبلوم تجارة
- تعليم إعدادي

- ثانوية عامة
- خريجة كلية تربية انجليزى
- وهناك نموذج مثل التي قررت مواصلة تعليمها، فهى تدرس حاليا للحصول على دبلوم، وترغب بعد ذلك دخول الجامعة المفتوحة.

#### الخروج والترفيه :

- عند الذهاب إلى مدينة المنيا، يجب ركوب المواصلات وهى نصف نقل وسعرها 50 قرش.
- تستغرق المسافة إلى المنيا حوالي 20 دقيقة، ولكن المواصلات غير متاحة بعد المغرب ما عدا سيارات التاكسي. وهو ما لا تحبه النساء لأنه خطير.



- تستعمل النساء النصف نقل بأمان، معظم سائقيها من القرية، ولا خوف من التحرش و«المعاكسات».
- تعد المنيا الجديدة متنفساً للخروج والفسحة حيث توفر بها حدائق ومول «المركب التجاري الكبير».
- لا ترتاد الفتيات أبداً مركز الشباب، ولكنهن يتمتنين برتياده في حال خصص فيه مكان لهن.
- للنساء تطلعات كثيرة، ويرغبن في ممارسة الرياضة، مثل: تنس - كرة سلة - كرة قدم - جيم، ولكن العادات والتقاليد تعيقهن إذ تمنع خروجهن بعد العصر، ولا يتتوفر المكان المناسب، ولا يكفي دخله من لتأمين المصارييف الإضافية المخصصة عادة للترفيه.
- يوجد نادي نسائي في الجمعية.
- يتحكم الرجل، زوجاً كان أم أخاً كثيراً في المرأة.
- تستهدف العادات والتقاليد وكلام الناس المرأة بصفة دائمة و«لا تخلص منه أبداً»، حتى في أبسط الأشياء؛

120

- هثال :** تم في مرحلة ما تنظيم حلقة قرآن بمعدل مرتين في الأسبوع في الجامع معشيخ، ورغبت النساء في الذهاب للاستفادة، ولكن «أهل البلد» كانوا معتبرين على خروجهن وعودتهن عند المغرب، فكثر الكلام والاعتراض إلى أن ألغيت الحلقة في النهاية.
- «الرجاله بيعارضوا كل حاجة حتى مرواح الجامع»  
«الناس لازم عقلها يتنور للخير»

#### الأمان :

- داخل القرية تكون الحركة على الأقدام بلا خطورة في أي وقت.

#### الزواج :

- الزواج بالنسبة إلى المرأة يكون في سن ال 18 سنة غالباً.

#### المرافق

- القرية تتبع أسلوب كسر بيارات الصرف أي تفريغ الخزانات السفلية (البيارات) من محتوياتها الصلبة ومن ثم يتم نقله كل فترة والنقلة الواحدة بـ 70 جنيه.
- توصيلات المواسير بين كل المباني من الأهالي وليس للحكومة دخل.

## الخدمات

- يوجد بالقرية عيادة بيطرية.
- يوجد جمعية «تنمية ضفاف النيل» والتي تقدم بعض الخدمات وبها حضانة للأطفال وبعض الأنشطة الحرفية مثل النجارة والخياطة.
- القرية بها انترنت.
- يوجد مستوصف خاص ويتم فيه إجراء بعض العمليات الصغيرة. تتوفر به تخصصات : أطفال باطنة - جراحة ، كل تخصص يومين فقط في الأسبوع.
- يوجد بالقرية دكتور واحد فقط بجانب المستوصف، ويوجد دكتور آخر في قرية مجاورة.
- يوجد سلخانة ومستودع أنابيب بوتاجاز تم إنشائهم منذ عدة سنوات على مساحة كبيرة من الأرض، وأهل القرية لا يرون ضرورة لوجودهم هنا، ويرون أنهم كانوا أولى بهذه المساحة لتعطيها لهم الدولة للتوسيع.
- للتخلص من القمامه : أهل القرية يضعوا الزباله على الطريق وتأتى سيارة الزباله يومين فقط في الأسبوع لأخذ القمامه، يتم دفع 5 جنيه شهرياً للزبال؛ ولكن الزباله من المشاكل التي لا يهتمون بها كثيراً، حيث أن هناك مشاكل أخرى أهم بكثير ولها الأولوية، وهي غالباً كلها مشاكل متعلقة بالسكن.



<b>فيها مشكلة؟ إيه المشكلة؟</b>	<b>وصفها؟</b>	<b>نعم/لا</b>	<b>هل يوجد في المنطقة بتعنوكوا</b>
		✓	قسم / نقطة شرطة
		✓	مدارس حكومية (ابتدائي)
		✓	مدارس حكومية (إعدادي )
	يوجد في مدينة المنيا	✗	مدارس حكومية ( ثانوي )
له مشاكل البعد - تشتراك مجموعة أسر في استئجار سيارة	يوجد في مدينة المنيا	✗	مدارس حكومية (ثانوي صناعي - تجاري...)
		✗	مدارس غير حكومية (حدد...)
		✗	معاهد
الخدمة الصحية بالمنيا		✗	مستشفى حكومي
نشاطها ضعيف جدا - يضطرون للذهاب إلى المنيا مع أنها أعلى أو المستوصف الخاص	بها عيادات و تعمل ولكنها سيئة	✓	وحدة صحية
		✗	مواصلات نقل عام
		✗	مواقف ميكروباص
		✗	عيادات
أغلى من المنيا		✓	أسواق و محلات (أكل)
		✓	احتياجات يومية (بقالة - مكتبة - صيدلية...)
			أسواق و محلات (ملابس - أدوات منزلية...)
الموظفوون غير فعالون أو مدربون (محسوبيه)		✓	وحدة اجتماعية
	واحدة في الجمعية	✓	حضانات
للشباب فقط ولا تذهب إليه النساء	10 جنيه في الساعة لتأجير الملعب	✓	مركز شباب
	في الشارع	✓	أماكن لعب الأطفال (حديقة - شارع ... حدد)
			أماكن الترفيه الشباب (بنات)
			أماكن الترفيه الشباب (شباب)
			أماكن قضاء وقت الفراغ الكبار

### **أبرز المميزات**

- الشعور بالأمان في القرية.
- إمكانية الذهاب إلى أي مكان داخل القرية مشيا على الأقدام.

### **5.3.5. أبرز المشكلات**

#### **مشاكل المسكن :**

- السكن مع عائلة الزوج عموماً يسبب الكثير من المشاكل.
- سكن الأسرة في غرفة واحدة يسبب مشاكل اجتماعية.
- أهل القرية يرون أنه لديهم حاجة ملحة للامتداد ويعانون من مشاكل السكن.

#### **مشاكل الخدمات :**

- الاحتياجات اليومية متوفرة في القرية ولكن أغلى من الأسعار في مدينة المنيا.
- الخدمات الصحية متواضعة جداً مما يضطر الأهالي التحول إلى مدينة المنيا للحصول عليها.

### مشاكل المرافق :

- هناك معاناة من أهل القرية في موضوع الصرف، حيث أنه لم يصل إلى القرية حتى الآن مع أنه وصل لمدينة الحرفين.

### مشاكل العمل :

- تعرض الرجال للمخاطر والأمراض والإصابات نتيجة العمل بالمحاجر.
- القرية بها بطاله.
- عاملة الأطفال بالمحاجر مما يتسبب في أضرار صحية لهم وعدم الاستمرار في الدراسة.

### مشاكل التعليم :

- أصبحت نسبة البناء التي تكمل الدراسة أكبر من الأولاد.
- الأهل في كثير من الأحيان يرفضون أن تستكمل البنت تعليمها، لأن ذلك يستوجب انتقالها في مرحلتي الثانوي والجامعة خارج القرية (في مدينة المنيا).

## 6.3.5. بداخل السكن (المستقبل) المتاحة

### شراء أرض في الحيز العمراني والبناء عليها :

**مثال:** توفر الإمكانيات لأرملة قدرت للشراء والبناء داخل القرية : اشتترت أرض 60 م<sup>2</sup> (4 م × 13 م) ، وهى كانت أرض زراعية ولكنها في كردون المباني، فهى غير مخالفة؛ ثمن الأرض 38 ألف جنيه ، دفعت 8000 مقدم والباقي تقسيط 300 جنيه شهريا على 7 سنين؛ تدفع 100 جنيه قسط شهري للتسليح (إجمالي المسلح 8000 جنيه)؛ تدفع 200 جنيه شهريا جمعية كانت قد دخلتها لإدخال المياه والإنارة؛ إجمالي مبالغ الأقساط والجمعية شهريا 600 جنيه؛ هي التي صممت منزلها الجديد، وقالت لابن اختها ما تزيد ورسملها الرسمة التي أعطتها للبنا يبني لها زيها؛ الدفع للبنا يوميا باليومية وليس تقسيط؛ إجمالي ثمن المباني 7000 جنيه.



### البناء على أراضي أملاك دولة قرب الجبل بوضع اليد: (وفي الأغلب يتم إزالة هذه المباني )

**مثال:** سيدة ليس لديها هي وزوجها المال الكافي لبناء وشراء أرض داخل القرية. تقدمت بطلب للمحافظ وتحديداً للانتفاع بشقق الأولى بالرعاية ولكن اسمها لم يرد في قائمة المستفيدين؛ ذهبت إلى شرق مدينة الحرفين، وهي منطقة أقرب للجبل من حيث تضاريسها، أين توفر أراضي أملاك دولة سبق لغيرها الاستيلاء عليها والبناء فوقها، بوضع اليد.

أخذت قطعة أرض  $7.5 \times 11.5$  م بوضع اليد وقامت بالبناء عليها. تم بناء غرفتين فقط في البداية، ولكن بعد ذلك توسيع وأصبح المنزل غرفتين وصالة ومطبخ وحمام وغرفة بعيدة منعزلة للضيوف؛ وهي تسكن هناك منذ 5 سنوات، ولم تكن لديها مياه ولا صرف ولا كهرباء؛ كانت تملأ المياه من الجيران أو تقوم بشراء الماء الذي توصله سيارة مؤجرة. أصدر مجلس مدينة المنيا محضرا بالإزالة للبيت للتعدي على أملاك الدولة، ولكنها رفضت أن تمضي على هذا المحضر. وتم القبض عليها و معainة المنزل ، ولكنها لم تتأثر وأفادتهم أنها لا تملك مكانا آخر لتعيش فيه، ومن حقها على الدولة أن توفر لها مكان للسكن، وفي النهاية لم يزيلوا منزلها مع أنه تمت إزالة منازل أخرى؛

قامت بإدخال المياه منذ شهرين فقط؛ وقامت بتوصيل وصلة الصرف للحمام وعملت خزان للصرف وتقوم بكسحه كل فترة؛ كذلك قامت بتوصيل وصلة كهرباء وأخذت البلدية غرامة منها على ذلك؛ مواد البناء من البلوكات البيضاء.

### 7.3.5. هذا يعرفون عن سياسات ومشاريع الإسكان الحكومية ؟

#### مدينة الحرفين:

- مدينة الحرفين أقامتها الدولة دون علم أهل القرية ودون أخذهم في الاعتبار ولم يستفيدوا منها أي شيء
- تم إقامة الورش في الحرفين لناس أغرب عن القرية من مدينة المنيا والذين يعملون فيها أيضا كلهم من المنيا، والسكن هناك فوق الورش لأصحاب الورش؛
- فهي تسببت في إدخال الأغраб عند القرية بدون أن تخدم القرية في أي شيء؛
- **«سايبيين الأرض للأغراب يعملون فيها اللي عايزيته من غير استفادة لأهل القرية»**
- وتم إدخال الصرف للحرفيين وليس للقرية؛
- الحرفيين أغلبها ورش نجارة.



### عمارة الأولى بالرعاية :



- أنشأت الدولة عمارة سكنية للأولى بالرعاية، ولكن الشقق بها لا تكفي حيث مساحتها 45 م<sup>2</sup>، فهي صغيرة جداً وغير مريحة؛
- أسندت هذه الشقق إلى أناس من المنيا وأبو هلال ولم يعطوا فيها لأحد من زاوية سلطان من تقدموا بطلبات
- أهل الزاوية منزعجون جداً من هذه العمارة، حيث أن كلها أغراض و مختلفين في أخلاقهم عن أهل القرية مما يسبب الكثير من المشاكل بينهم خصوصاً بين الشباب
- كما أن أهل القرية يخافون على أولادهم من هؤلاء الشباب الأغراض من أن يعلوهم «أشياء غلط».

### المنيا الجديدة :

- لم يذهب أحد من القرية للعيش في المنيا الجديدة، ومن تقدم بطلب لشقة لم يحصل عليها في النهاية.

### 8.3.5. تقييم دور الدولة من وجهة نظر المبحوثين

- يرى أهل القرية أن دور الدولة والحكومة سلبي في السكن.  
**«لما الحكومة تبقى عايزه تنظم حاجة بتعلمهها»**
- كما أن هناك سوء تخطيط واضح من الدولة.
- تضررت أطراف عديدة جراء إنشاء مدينة الحرفيين :

  - أصحاب الورش ذلك أن سوقهم وعملهم وسكنهم في مدينة المنيا أكثر أهل زاوية سلطان لحقهم الضرر ويرون أنهم كانوا أولى بهذا المشروع وكل ما به سواء الأرض أو العمل.
  - يرون أن المشروع لو عرض عليهم لرجعوا به ترحاباً شديداً.

- عمارة الأولى بالرعاية :

  - يرى أهل القرية أنهم أولى بهذه العمارة ليتوسعوا ولتسكين الناس المحتاجة إلى السكن، مع أنهم يرون أن الشقق صغيرة جداً ولا تكفي للمعيشة ولا تعطى فرصة الامتداد في المستقبل من أجل أولادهم ليتزوجوا به، كما أن العمارة ليس بها خصوصية.
  - لا يشعر أهل القرية أن المنيا الجديدة تستهدفهم.

### 9.3.5. الحلول المقترنة من المبحوثين

- يوجد أراضي كثيرة أملاك دولة.
- يرغبون في التوسيع حولهم.
- ليس لديهم مانع من إنشاء قرية جديدة تكون بعيدة، على أن تكون امتداداً لزاوية سلطان فقط (بدون أغراض) ويكون بها خدمات ومواصلات.
- ليس لديهم مانع أن تكون المباني من 5 أدوار ولكنهم لم يجربوا هذا الشيء من قبل فيخافوا أن يسبب مشاكل أخرى.

### III. مناقشة أهم نتائج الدراسة الميدانية

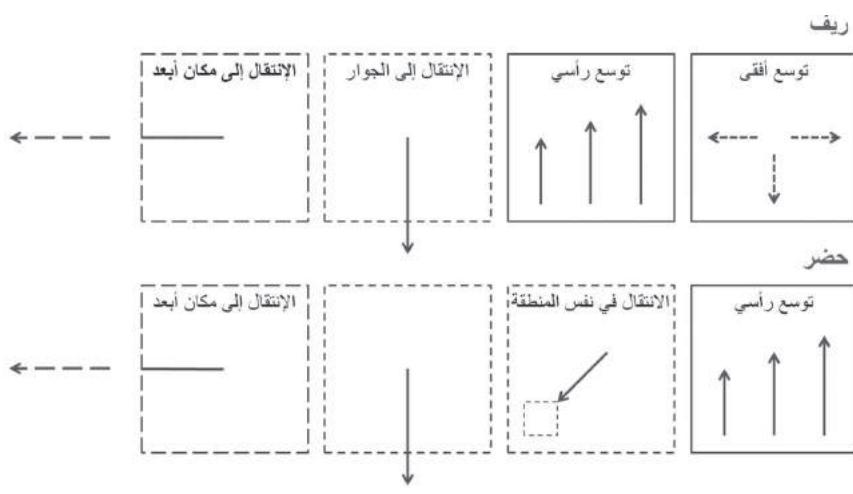
#### 1. تحليل دوافع الاحتياج والطلب على الإسكان. ومهارات الحصول عليه

**ملاحظة:** أهمية متطلبات النوع الاجتماعي والأمان والترابط الاجتماعي، تفسر المفاضلة الحاصلة عند السكان في بذائل السكن، وهذا يعد من أهم الأسس التي يختار الرجل بناءً عليها موقع السكن. وهنا تتبيّن الممارسات الجارية من قبل السكان أنفسهم الأهمية الكبيرة للنوع الاجتماعي تحديداً كمنطق لباقي المتطلبات.

بعد الزواج وتكوين أسرة جديدة الدافع الأساسي للاحتجاج للسكن، ويليه في الأسباب حالات الانتقال لزيادة فرصة كسب الرزق، وحالة الانتقال لتحسين الظروف المعيشية.

وفي حالة تكوين أسرة جديدة، يكون الخيار الأول للشباب، إيجاد سكن في ملك الأهل «بيت عيلة» بزيادة دور إذا كانت المباني تتحمل ذلك، أو البحث عن سكن إيجار أو تملك في نفس المنطقة. ويلي ذلك البحث عن فرصة سكن في النطاق الجغرافي المحيط بالمنطقة، والانتقال إلى منطقة نائية كخيار آخر. وفي الريف، يعتبر السكن مع الأهل بشكل مدمج هو الس肯 السائد، حيث يقطن الأبناء من الذكور في

**شكل رقم (19) : بذائل السكن في الريف. أسفل: بذائل السكن في الحضر**



نفس المسكن الذي قد يمتد رأسياً لاستيعاب الجيل الثاني من الذكور، مما يؤدي إلى حالات تزاحم عالية. ويمكن البديل الآخر في إيجاد فرصة تملك قطعة أرض وبناء مسكن ملك، فيما لا يعد الإيجار بديلاً يمارسه أهل القرية، كما أن السكن في قرية أخرى يعد منافية للأعراف.

#### 1.1. بيت العائلة

يكون عادة، إما ببناء أدوار جديدة أو غرف علوية في البناء القائم، وإما باستبدال بيت العائلة القديم (الحالة في الريف) وإعادة بناء بيت العائلة، بحيث يكون لكل ابن متزوج شقة مستقلة أو مجموعة غرف بدوره مياه مستقلة وفقاً للحالة المادية.

وسجلنا فرقاً ملحوظاً بين الرجل والمرأة في درجة الرضا بنمط السكن العائلي. فالمتوقع من الزوجات في الريف أن يسكن مع أهل الزوج حتى بعد وفاته، في حين أن أغلبهن يفضلن السكن المستقل، ومنهن من نجحن في تحقيق ذلك. وفي هذه الحالات النادرة، تكون الزوجة (الأم) هي التي تبحث وتمول وتحصل على السكن الجديد، وإن كان منتقداً من المجتمع، إلا أنه حالياً يعد مقبولاً إلى قدر كبير، حيث تُقبل المرأة الريفية قبل الرجل على السكن المستقل عن الأسرة الممتدة (بيت العائلة)، وذلك لزيادة أهمية استقلالية الأسرة النسوية بالنسبة إلى المرأة عكس الرجل.

## 2.1. المنطقة ذاتها

إذا تناوبت قيمة الإيجار في المنطقة نفسها مع قدرات الساكن الجديد، أو في حال مقدرته على التملك. ينطبق هذا على الحضر ولا نجد كثيراً في الريف.

## 3.1. أطراف المنطقة

أ. الإيجار في المناطق المجاورة : غالباً ما يكون السكن بالإيجار في نفس المنطقة للراغبين بذلك، أكبر من قدرتهم المادية، مما يضطرهم إلى البحث عن سكن بالإيجار في متناولهم في أقرب منطقة. وكثيراً ما يكون نظام الإيجار الجديد الذي تعاني منه الفئات المتواضعة غير آمن، لعدم أمان الحياة بسبب قصر المدة الإيجارية وقيمة الإيجار المرتفعة، التي قد تفوق قدرة الساكن المالية في أي وقت « الإيجار الجديد بighb الحبس ».

ب. بناء بيت ملك : أينما تتاح الفرصة للحصول على قطعة أرض في جوار منطقة السكن الأصلية، يقبل عليها من لديه القدرة على بناء مسكنه الخاص.

التفضيل الأول - للرجل والمرأة على حد سواء - في أغلب الأحيان، هو الحصول على قطعة الأرض وبناء المسكن القابل للامتداد الرأسى، حيث المصمم هو الساكن. وقد تكون هذه القطعة من أرض الدولة، فيحصل عليها طالب السكن بوضع اليد، ويقوم بتمويل بناء المسكن وإيجاد وسيلة صرف صحي وشراء المياه لعدم توفر المرافق بها. كما قد تكون الأرض في منطقة الحيز العمراني للقرية أو المدينة الذي يسمح بالبناء عليها، ولكن غالباً ما تكون غير مخططة، وبالتالي يقوم طالب السكن بشراء قطعة أرض من مالك الأرض الزراعية وفقاً لتقسيمات غير معتمدة ويقوم بتصميم المسكن بنفسه.

وأيضاً بدور المقاول حيث يسند أعمال البناء لعدة تخصصات، كبناء الطوب والخرسانات المسلحة والنحارة والسباكه وغيرها لكلى على حدة، ويتم دفع ثمن هذه الأعمال بالتقسيط، ما عدا أعمال الخرسانة المسلحة. أما المرافق، فيقوم ملاك مجموعة من الأراضي التي تحيط بالشارع المستقبلي، بالمشاركة في تكاليف أعمال توصيل المياه والصرف الصحي ويقوموا بإسناد العمل لمقاول من طفهم، دون أي تدخل من الدولة. وعادة ما يتم تأجيل توصيل هذه المرافق إلى حين بناء معظم المساكن، ويتم الاعتماد على المياه الجوفية والببارات. والمرأة قادرة كذلك على القيام بكل هذه الخطوات بنفسها في الحضر وكذلك في الريف، وحتى في المجتمعات المتشددة مثل القرى الجبلية في صعيد مصر، حيث استطاعت المرأة توفير العمل والإدخار والدخول في جمعيات مالية، وبالتالي دفع مصاريف شراء الأرض وتصميم المسكن وبنائه. (حالة أم محمود)

## 4.1. منطقة ذاتية

في حالة المجتمعات المتربطة اجتماعياً بقوة، كسكان الريف أو سكان الأحياء الراقية (من مظاهره كثرة الأقارب بالمنطقة)، يزيد على الشروط السابقة شرط الانتقال الجماعي، لما يوفره من تضامن اجتماعي يتمثل في مختلف أشكال السند المادي والمعنوي بين السكان، والتتمتع بالأمان التام حيث سلامة الأسرة وخاصة النساء والأطفال متحققة في حالات غياب الأزواج للعمل. ومن الجدير بالذكر هنا، أن السكان لا يختارون الانتقال إلى أماكن نائية كبديل، إلا إذا توافرت شروط معينة :

- توافر ظروف معيشية تك足أ أو تزيد عن الظروف التي سبق السكن فيها.
- وجود فرص كسب الرزق، مع سهولة الوصول إليه بدون معاناة في الوقت والمال.
- وجود خدمات أساسية متكاملة في نطاق القدرة الاقتصادية للسكان.
- وجود مواصلات يمكن للسكان استخدامها للوصول إلى العمل أو الخدمات الموسمية.

## 2. معرفة الفئات المهمشة بسياسات وبرامج الإسكان

سكان هذه المناطق على علم ببعض برامج الإسكان، مثل مشروع ابني بيتك، ولكن الكثرين منهم لا يعلمون عن برنامج المشروع القومي للإسكان ولا برنامج التمويل العقاري.

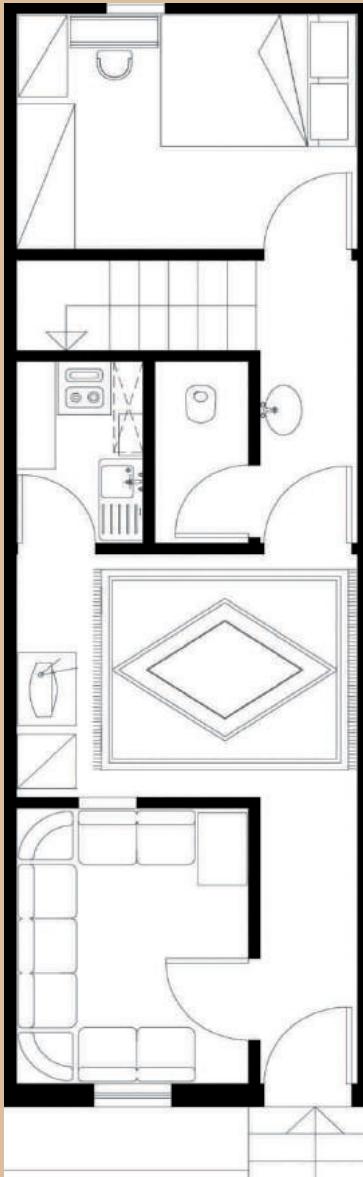
القليل منهم حاول التقدم لحجز شقق أو أراض في مشروعات البرنامج القومي للإسكان، ولم يحصل على شيء.

لدى الغالبية العظمى قناعة تامة أن هذه البرامج غير موجهة لهم في الأساس، وحتى المقتعمين منهم بأن بعض هذه البرامج موجهة لهم، لا يرون أملاً في الحصول على السكن فيها، نظراً للرشوة والمحسوبيّة والفساد وغياب المساءلة.

وسيلة معرفة الفئات المهمشة ببرامج الإسكان تتلخص من خلال مشاريع الإسكان التي تنفذ في جوار منطقتهم السكنية (في عزبة خير الله أشار الشباب إلى إسكان الفسطاط)، أو من خلال تعرضهم إلى السياسات. غالباً ما تكون سياسات التطوير من خلال إدخال المرافق أو الإزالة وإعادة التسakin. ولم يشر سكان الدويبة إلا إلى "مساكن سوزان مبارك" - إسكان بنك أبو ظبي - أو مساكن النهضة، حيث تم نقل بعض محالهم التجارية قسراً.

## 3. تقييم الفئات المهمشة للسياسات وبرامج الإسكان

في كل حالة من حالات الدراسة، تم مناقشة سياسات الدولة مع المشتركيين في المجموعات البؤرية وذلك لنستفهم رأيهم في هذه السياسات من حيث مدى استجابتها لمتطلباتهم الإسكانية ومدى مساندتها لهم في تحقيق السكن اللائق ولمبادئ الحكم الرشيد معأخذ النوع الاجتماعي في الاعتبار. لذلك، يتناول هذا الجزء بالتحليل النوعي أهم ما ذكره السكان فيما يخص السياسات بأنماطها الثلاث، السكن المستجد وأنواعه، تطوير المناطق بأنواعه، وإعادة التسakin، حيث يظهر العلاقة بين تقييم السكان والإطار المرجعي من منظوري الحقوق الإنسانية والنوع الاجتماعي.



## توفير المرأة للمسكن في أطراف المنطقة

حالة (أم محمود) - قرية زاوية سلطان - المنيا أرملة استطاعت أن تشتري وتبني داخل القرية: اشتترت أرض زراعية، لكنها في كردون المباني، وهي غير مخالفة؛ ثمن الأرض 38 ألف جنيه، دفعت 8000 مقدم والباقي تقسيط 300 جنيه شهريا على 7 سنين؛ تدفع 100 جنيه قسط شهري للتسليح (إجمالي المسلح 8000 جنيه)؛ تدفع 200 جنيه شهريا جمعية كانت قد دخلتها لإدخال المياه والإنارة، كل واحد في المنطقة دفع 1000 جنيه مبدئيا لدخول المياه أيا كانت مساحة بيته، وبعدها مع التنفيذ يتضح إذا كان هذا المبلغ كافي أم أنهم يحتاجون أموال أخرى فيجمعوا الباقى، وإذا كان المبلغ زيادة فيعيديوا لكل واحد الباقى؛ إجمالي مبالغ الأقساط والجمعية شهريا 600 جنيه، هي التي صممت منزلها الجديد، وقالت لأن أختها ما تزيد والذى رسم الرسمة لأجلها ثم أعطاها للبناء ليبني لها مثلاها؛ الدفع للبناء يوميا باليومية وليس تقسيط؛ إجمالي ثمن المباني 7000 جنيه.

### 1.3. سياسات لتوفير السكن المستجد

في ما يخص الحصول على سكن في مشاريع الإسكان الحكومي، ذكر الكثيرون وخاصة الرجال منهم أن شروط التقدم عادة ما تكون تعجيزية. فهي تشرط الوظيفة الثابتة الرسمية أو مؤهل دراسي يفوق مستوى الغالبية العظمى. ولم تطرق السيدات إلى هذا المعطى ودل كلامهن أكثر على أن المفهوم لديهن أن الدولة تمنحهم شققا، وبالتالي فإن القرار يكون بيدها في أحقيتهن وأو حقهن في الحصول على شقة في أحد المشاريع. كما أن قلة من السيدات تدرك أن لديها حق المبادرة بطلب السكن من الحكومة أو اختياره.

**المرأة خصيصاً في الريف أو الحضر تعتبر تصميم المسكن حقاً لها لا تزيد الاستفادة عنه. زاوية سلطان والسيدات في هرم سiti عن سكennهم القديم في الدويبة.**

يختلف ذلك بالنسبة إلى السكن المستجد في مناطق الإسكان الخاص (رسمي في الحيز العمراني أو غير الرسمي)، فنجد أن المرأة المعيلة في الريف والحضر تبحث وتتذرع وتبادر بالحصول على الأرض، وتقتصر بتصميم وتوكيل أحد هم للقيام على تنفيذ مسكنها ومسكن أسرتها ولا يعوقها في ذلك شيء، ولا تختلف بذلك عن الرجال. وليس كل السيدات قادرات على ذلك، فهنالك البعض من هذه الفئة لا يتتسى لهن استمرار السكن مع عائلة الزوج المتوفي وإن بنسب ضئيلة وهناك مؤشر أن الأمية قد تلعب دوراً معيناً في هذه الحالات.

وبرزت قناعة تامة في صفوف السكان جميعاً أن فساد الدولة هو سبب عدم اكتراثها بهم وبمتطلباتهم. ونتيجة لذلك، أجمع كل المشتركين أنه لا جدوى من التقدم للحصول على وحدة سكنية في أي مشروع إسكان حكومي. وعبر الكثيرون أنهم لا يعلمون عن أي متقدم من فئاتهم حصل بالفعل على سكن. وينطبق ذلك على الإسكان في المناطق المرغوبة، وهي المناطق التي تتتوفر فيها مقومات منتظمة سكن متكاملة حتى وإن لم تكن براقة. في المقابل، وعندما يتم لفت انتباهم إلى توفير الحكومة لوحدات سكنية في أماكن مختلفة، نتبين رأيهم المتمحور حول عدم تناسبها ومتطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية والنفسية، فهم يتغاضون عنها ولا يعتبرونها أصلاً كبديل لهم.

ومن سمات سياسات الإسكان في مصر، عدم استهداف الاحتياج إلى السكن في موقع الطلب (القرى القائمة)، حيث أشار السكان إلى أن توفير السكن المستجد يجب أن يكون إما في مناطق الاحتياج والطلب، أو في النطاق الجغرافي حولها. واتفق في هذا الخصوص، السيدات اللاتي تم نقاهن من الدويبة إلى هرم سiti (إعادة تسكين) أن «مساكن الدويبة لسكن الدويبة» وأن «جحا أولى بلح ثوره» على حد تعبيرهن. ومن الممارسات التي انتقدتها السكان بشدة، كانت سياسة استهداف توفير السكن المستجد لسكان خارجيين، في النطاق الجغرافي لسكن منطقة ذات احتياج وطلب على السكن، مما يسبب في بعض الأحيان خلافات حادة بين سكان المنطقة الأصليين والقادمين الجدد، رغم أحقيبة الطرفين في الحصول على السكن. ومثال ذلك حالة إعادة تسكين الحرفيين من المنيا في نطاق قرية زاوية سلطان ذات الطلب وال الحاجة للسكن، أنظر شكل (20).



**شكل (20): إعادة تسكين حرفيين من مدينة المنيا في النطاق الجغرافي لمنطقة (قرية زاوية سلطان) ذات الطلب على السكن**

ومن ضمن العوامل التي ينفر منها الناس في سياسة السكن المستجد، نجد عدم الحق في اختيار السكن، والموقع بما يخصه من الاتصال بفرص العمل والخدمات وفرصة الترابط الاجتماعي الذي يوفر التضامن الاجتماعي والأمان الذي يكتسي أهمية كبيرة لدى السكان. وقد اشتကى كل من مستهم سياسة إعادة التسکین، أنه حتى لحظة خروجهم من منازلهم وهدمها بالإكراه لم يكن لديهم أي فكرة عن موقع السكن البديل أو أي معطى عن حجمه وخصائصه، مما أشعرهم بالظلم الشديد جراء هذا الإجراء القاضي بالتسکین من خلال قائمة طلبات مسجلة لدى المحافظة وحسب المتاح من الوحدات أياً كان موقعه، كما ذكر سكان الدویقة سابقاً. إن السياسات تتعامل مع مشكلة الإسكان على أنها توفير وحدة سكنية، في حين يعتبرها الناس سكناً وارتباطاً بفرص ومواقع العمل، وتتوفر الخدمات والمرافق.

ويرى الناس أن سياسات الإسكان بشكل عام قد فشلت في الاستجابة إلى احتياجاتهم، كما نصت عليه مبادئ الحكم الرشيد، وفي توفير ما يساعدهم على تحقيق السكن اللائق. ولئن نسبوا ذلك إلى عدم الاكتئاث والفساد، إلا أنهم اعترفوا أيضاً بقصور في فهم ما تتحققه منظومة السكن من متطلبات وظروف تمكينية وداعمة لجهود السكان الطبيعية. فالجهود المبذولة من قبل الدولة في مجال توفير الإسكان لا تتناسب واحتياجاتهم وبالتالي لا تعنيهم أو أنهم غير معنيين بها، وهو ما ينطبق بشكل كبير على مجالات أخرى من السياسات الحكومية.

ولا يستوفي في تخطيط وتصميم المجتمعات الجديدة ومشاريع الإسكان، مرافق الخدمات والمواصلات العامة، وبالتالي يرتفع سعر المعيشة به وتزداد ظاهر التهميش المرتبطة بالمساواة والعدالة في توزيع / الوصول إلى الخدمات.

إن السياسات تعامل مع مشكلة الإسكان على أنها توفير وحدة سكنية، في حين يعتبرها الناس سكناً وارتباطا بفرص وموقع العمل، وتتوفر الخدمات والمرافق

وينسحب ما سبق على التخطيط لتوفير العمل في المجتمعات الجديدة (القاعدة الاقتصادية) الذي لا يقوم على أساس فهم حقيقي للاقتصاديات. فعلى سبيل المثال، فشلت قرى الظهير الصحراوي في تحقيق أهدافها كمجتمعات ريفية جديدة تستوعب الطلب على السكن لسكان الريف، أو لأن عدم توفيرها لنظام اقتصادي زراعي يضمن حيازة صغار ملاك الأراضي الزراعية، فتحولوا إلى عماللة أجبرة لدى المالك الجديد الذي ضمن الملكيات لتكون الزراعة مجده اقتصادياً، وثانياً لعدم توافر الخدمات ووسائل المواصلات بالقدر والتنوع الكافي الذي يستوفي «منظومة السكن» وتحقيق متطلبات العائلات (قرية بنى حسن الأشراف).

بالإضافة إلى ذلك، يرى السكان أن تخطيط المجتمعات العمرانية الجديدة لا يأخذ في الاعتبار علاقة العمل بالسكن وأن بعد هذه المسافة زمنياً وتكلفة التنقل يؤدي إلى تقليت الأسرة فيغياب الزوج ليقيم فترات قرب مكان العمل. وبالنسبة إلى المرأة، فإن التخطيط المتبعة لا يأخذ في الاعتبار تماماً عمل المرأة والذي يتطلب القرب من فرص عمل متنوعة كالتجارة وتأدية الخدمات في أماكن عمل أو في منازل والعمل الإناثجي في المسكن أو القيام بخدمة في المسكن (كواهير - حضانة...). وتزداد أهمية موقع السكن للمرأة من الفئات الأكثر تهميشاً ويزداد الطلب على وجود مجتمعات من فئات الدخل الأعلى على مقربة لأن هؤلاء هم الذين يمثلون فرص العمل لهذه الفئة وفقاً للقدرات المحدودة التي تمتلكها.

وتتطبق النقطة السابقة على الرجال أيضاً، غير أن هؤلاء تتوفّر لديهم إمكانية الابتعاد عن المسكن لفترات طويلة، تصل إلى أسبوع في حالة الريف (لمن لا يعملون بالزراعة)، وفي حالة السكن في مشاريع إعادة التسنين في المناطق النائية. ولا تسمح ظروف المرأة ولا دورها الأساسي في المسكن من الغياب لفترات طويلة، فنجد أن فرص الكسب بالنسبة إليها هي رهينة وجودها فعلياً على مقربة موقع السكن. ويمكن في حال تواجد فئات اجتماعية محبيطة، أن توفر لها فرص الكسب بحيث لا يطول غيابها عن المسكن وعن أفراد الأسرة الذين يمثلوا جزءاً كبيراً من مسؤوليتها اليومية (هرم سيتي وبعد السيدات عن مصدر رزقهم في الحسين ووسط المدينة).

### شكل (21): غياب آليات تنفيذ التخطيط في الحيز العماراني يشرع من نمو العشوائيات



**سياسات توفير المسكن المستجد لا تأخذ في الاعتبار النوع الاجتماعي تماماً فيما يخص تحقيق متطلبات منظومة السكن للمرأة أو تمكينها من فرصة العمل وزيادة الدخل أو الحفاظ على سلامتها وكرامتها وفرصتها في التعليم**

واشتكي السكان في الريف الذين خاضوا تجربة تخطيط الحيز العمراني بالمشاركة أن التخطيط لم يتم تفعيله على أرض الواقع لعدم وجود آليات وإجراءات قانونية تجبر ملاك الأراضي الزراعية على استقطاع الأراضي المطلوبة للخدمات والشوارع والفراغات العامة من ملكياتهم قبل التقسيم والبيع للسكن. وهنا يوجه سكان القرية اللوم على أجهزة الدولة وشركائها من الخبراء لعدم استكمال العملية التخطيطية بخطوات تنفيذ واقعية لضمان الالتزام بالتخطيط، شرط تحويل الأرض الزراعية داخل الحيز إلى أرض عمرانية. ويضيف السكان إلى ذلك أن ارتفاع الطلب على الإسكان أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي في الحيز العمراني عن قدرة المحتججين للسكن من أهل القرية نفسها (بني حسن الأشراف).

وأضاف سكان بني حسن الأشراف أن التقسيم الجديد في الحيز العمراني سوف ينتج عنه إسكان بظروف معيشيةأسوأ مما سبق، وأن السكان الجدد غير مدركين لهذه المساوى المستقبلية. وهو ما يؤشر إلى الحاجة لتنوعية السكان لرفع مستوى معايير السكن المقبول بالنسبة إليهم (الطلب على الإسكان)، بحيث لا يقبلون الحلول الجشعة التي يطرحها أصحاب الأراضي للنمو العمراني المؤدي إلى سكن غير لائق (عشوائي).

يرى الناس أن سياسات تمويل الإسكان لا تتناسب مع وضعهم الاقتصادي وأن محاولات الحكومة لوضع آليات تمويل لدعم أو تمكين الفئات الأكثر تهميشاً، ليست مبنية على فهم حقيقي لاقتصاديات الناس وأنساق كسبهم. وتتبين ذلك مثلاً، عندما ذكر رجال قرية بني حسن الأشراف بإيجاز شديد أن أي نظام تمويلي لا يأخذ في الاعتبار النمط الموسمي للدخل في الريف، لن يستطيع أي من المزارعين الاستفادة منه. وعموماً، أجمع الناس أنه ليس هناك على حد علمهم أي نظام تمويل للإسكان مصمم خصيصاً لهم. وتم اعلام شباب عزبة خير الله بفكرة تعاونيات الإسكان حيث رحب كلا الجنسين بمشاركة الحكومة في تمويل إيجاد المسكن المستجد مع تنسيق جماعي بين السكان. في المقابل، نجد أن سوق البناء في القطاع الأهلي (في مناطق الإسكان الرسمي واللارسمي سيان) يستجيب لاقتصاديات السكان ويعمل بالتقسيط في كل بنود إنشاء المسكن.

ولا يتتوفر بالمرة الحق في المعلومة للفئات المهمشة. وظهر ذلك بشدة في حالة إعادة التسكين (هرم سiti)، ولكن يظهر أيضاً في حالة عزبة خير الله حتى مع وجود مجموعات الشباب الذي يجتهد لفهم وحل قضایا التهميش بالمنطقة من خلال جهود منظمة وعمل الجمعيات الأهلية. وتتبين أنه حتى في حال انخراط الشباب في مسار إعادة التسكين، فإنه يفقد أبسط الحقوق في المعلومات، فهم ليسوا على دراية بالحدود الإدارية التي تقسم عزبة خير الله إلى ثلاثة أجزاء، يتبع كل جزء منها دائرة انتخابية مختلفة. وفي ذلك إضعاف لهم لأنهم يمسون غير قادرين على مطالبة أو محاسبة من يمثلونهم في المجالس المحلية والبرلمان لعدم معرفة إلى أي دائرة ينتمون.

لا يتحدث سكان العشوائيات عن أمن الحيازة عموماً، ولكن يتتوفر لدى كل السكان الذين تعرضوا لسياسة إعادة التسكين يشعرون به. كما ارتفع لديهم إدراك أهمية الأوراق الرسمية التي تثبت محل الإقامة وتثبت الحيازة (إيجار أم تملك). في المقابل، يثير مثل هذا الاطمئنان الزائف لدى سكان العشوائيات شكوكاً في سياسات الدولة المرتبطة بالحيازة.

فمثلاً، نجد أن شركة الكهرباء تقوم بتوصيل عداد الكهرباء لأي منشأ بغض النظر عن وضعه القانوني مقابل تكاليف أعلى، وطبقاً لإجراءات الدولة الحالية يمكن لأي شخص إثبات محل الإقامة في أوراقه الرسمية بموجب وصل كهرباء باسمه.

### 2.3. سياسات التطوير

تكمن مشكلة سياسات التطوير المطبقة حالياً بغياب العدل والموازنة في تطوير المناطق، لوجود أهداف غير معلنة وبالتالي فإن الفئة المستهدفة لا يطالها من التطوير سوا مظاهر مادية لا أولوية لها في أسلوب معيشتهم أو في الظروف المعيشية التي تقييمهم في دائرة المهمشين. (عزبة خير الله)

ويكون نظام تطوير الخدمات في القرى إما غير متوفّر، فلا يتكامل ومجهودات الأهالي في توفير الخدمة، كجمع القمامه، أو غير مفعّل، كوجود تمويل لتجديد مقر الوحدة الصحية برغم عدم تشغيلها. ويرى السكان أن هذا التبديل للموارد يمكن توظيفه لاستيفاء الخدمات على وجه أفضل (بني حسن الأشراف). ومن عوائق تطوير العشوائيات، عدم توافق التقسيم الإداري مع الحيز الجغرافي للمجتمع المحلي، فيزيد من عدم إمكانية تحقيق التحسينات أو التطوير بالمنطقة. (عزبة خير الله)

#### شكل (22): عدم ملائمة العرض للطلب



ومما لفت النظر فيما يخص الخدمات العامة، الحاجة الماسة لتبديل جذري في أسلوب إدارة الخدمات العامة بالقرى (الصحة والتعليم ومراكيز الشباب وغيرها) بشكل يفعل الإدارة المجتمعية (الاستعانة بخريجي الجامعة من أهالي القرية + تعبئة الموارد المحلية)، لتعويض ضعف الموارد المادية البشرية المخصصة لهذه الخدمات. ومن مسببات ذلك عدم وجود آلية فعالة لمحاسبة الإدارة المحلية (عزبة خير الله)، وعدم معرفة السكان لدور الإدارة المحلية بمستوياتها المختلفة في توفير الخدمات.

كما فشلت سياسة التخطيط الاستراتيجي للقرية المصرية بالمشاركة، في توفير أراضي خدمات في الحيز العمراني المستجد، وذلك لعدم وجود آلية لحجز أراضي المنفعة العامة والخدمات، والفساد بين المسؤولين القائمين على تنفيذ المخطط في المحليات والهيئات المركزية، وإضافةً إلى طمع ملاك الأراضي الزراعية التي دخلت الحيز. كما أن إدخال المرافق في المناطق العشوائية بعد نموها عمرانياً، لا يحسن كثيراً من

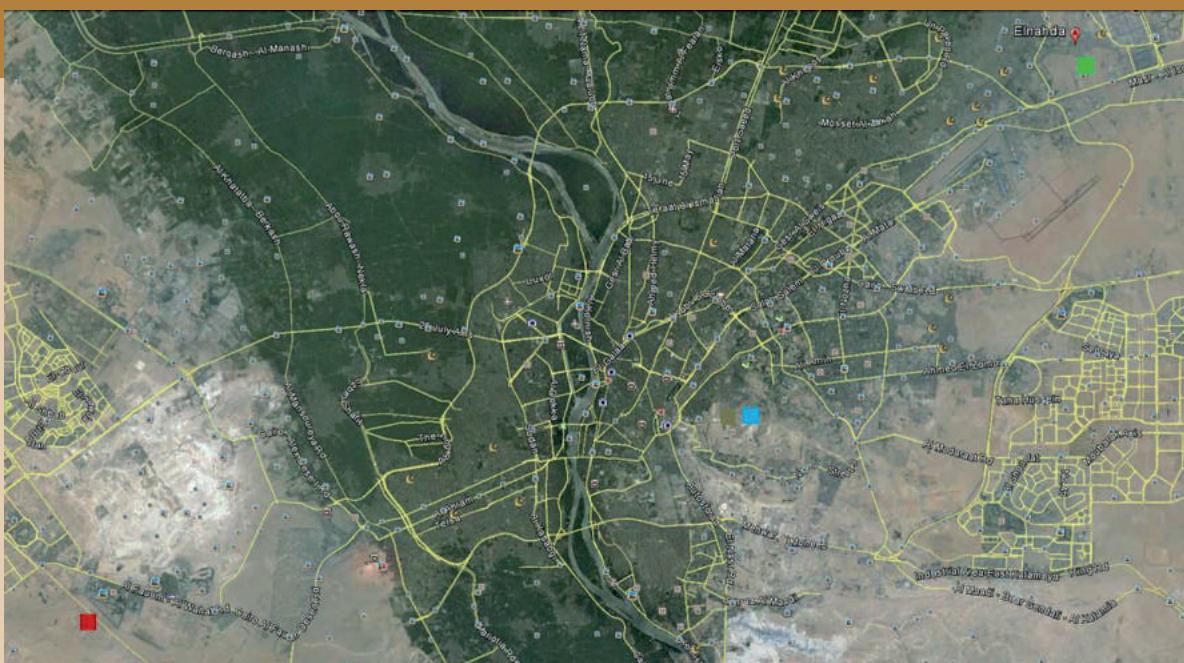
الظروف المعيشية للسكان. وأشار سكان حكر عباس إلى أن غرفة التفتیش (الشبكة الصرف الصحي) تكون أحياناً داخل المسكن تتوسط أحد الفراغات المعيشية. ومن النقاط المهمة الجديرة بالذكر هنا، أنه لا بد من مشاركة الحكومات للأهالي فيما يقومون به من مجهودات ذاتية، خصوصاً ما ظهر مؤخراً من بعض التجارب التي اعتمدت على تحرك عناصر المجتمع المدني. والعكس مطلوب في بعض الجوانب، بشكل تتکفل من خلال القيادة لتخفيط الدولة والمهنيون بمشاركة السكان ورفع وعيهم لقضايا قد تطرأ على المدى الطويل نتيجة للتحركات الذاتية غالباً ما تكون خارج نطاق إدراك السكان.

### 3.3. سياسات إعادة التسکین

غالباً ما تكون الفئات المستهدفة من أصحاب الحقوق محددة بدقة نظراً لظروف السكن غير الآمنة، إلا أن غض النظر عن حقوق السكان أو قيمتهم الإنسانية من قبل المحافظة، يعد أمراً منافياً لحقوق السكن الأساسية. ويحدث ذلك على عدة مراحل بداية من طريقة النقل بغير شفافية (عدم إطلاع السكان على أماكن السكن البديل - عدم إتاحة عقود للسكن البديل أو محاضر استلام)، والإجبار على الموقع البديل (هرم سيني)، وما يتلوها من غض النظر عن شکوى السكان من بعد هرم سيني عن الدویقة، وارتباطهم بمصادر رزقهم بمنشية ناصر.

إضافة إلى ذلك، غالباً ما يكون التعويض في شكل سكن بديل، ولا يعوض فيه السكان عن قيمة العقارات السابقة التي يتم استغلالها اقتصادياً فيما بعد. كما وتتم إعادة تسکین النشاط السكاني في موقع والنشاط التجاري في موقع آخر «**إدوني سكن في هرم سيني ومحل البقالة في النهضة**». كما يتم الاستهزاء بشکاويهم في حال قاموا بذلك كتهم أحد المسؤولين بقوله «**ها نبني كوبري يوصلك من هنا لهناك**».

النهضة ■ الدویقة (السكن السابق) ■ مساکن سوزان مبارك ■ هرم سيني ■



**شكل (23): يحدث البعض عندما لا تأخذ الدولة في الاعتبار منظومة السكن**

وفي حالات عدم الشفافية في الإزالات ومبرراتها ومعاييرها، تتم الإزالات لبعض السكان ويبيقى على مساكنهم في المكان ذاته (تم تسكين البعض في مساكن سوزان مبارك بالدويبة بالرشاوى). ويعزى ذلك أيضاً في سوء التعامل الإداري مع السكان بشكل غير إنساني واعتبارهم غير معنيين بالحق في السكن الطلق، نظراً لاعتبار سكناهم الأصلي تعدي على أملاك الدولة «إنتم خارجين من عشش».

ومن أبرز نقاط الحقوق الإسكانية موضوع أمن الحيازة، حيث أن التحول من ظروف سكنية غير آمنة تم على حساب تحمل السكان للخلافات بين الأطراف المشاركة في توفير السكن. فأصبحت الظروف غير الآمنة تمس أهم جوانب هذه الحقوق. فعدم أمن حيازة المسكن، مثل حالة سكان الدويبة في هرم سiti، ترتب عليه العديد من الجوانب السلبية الخطيرة التي تمس جوانبً حقوقية أخرى ذات أهمية عالية، حيث أنهم لم يتسلموا عقود ملكية أو إيجار وليس لديهم إثبات محل إقامة، مما أدى إلى عدم الإحساس بالأمان في حال ترك البيت خشية التعدي عليه، وفقدان القدرة على التقدم لعمل بالمنطقة الصناعية بأكتوبر، وعدم القدرة على الحصول على الخدمات التعليمية لأبنائهم (القيد بالمدارس يتطلب إثبات عنوان السكن).

وأدى غياب تحطيط أي نشاط اقتصادي بديل للسكن في المواطن الجديد، إلى تحول حياتهم إلى معاناة يومية في طلب العيش، بمعنى أن المشروع أسرهم في إفار وتهميشه السكان أكثر، بالإضافة لعدم توفير الخدمات العامة والخدمات الصحية (مفتش طوارئ أو وحدة توليد) أو الاحتياجات اليومية (مفتش حلاق) أو المواصلات العامة.

وحقق المشروع نجاحاً في توفير خصائص للسكن قد تكون أفضل من السكن السابق في بعض الجوانب (التهوية والإضاءة والهدوء)، ولكن على حساب عدم توفير ومنح الفرصة لاستيفاء احتياجات «منظومة السكن» ذات الأولوية لدى هؤلاء السكان. فيرى

السكان أن الحكومة تحكم المسكن على أساس ظاهري، ولا ترى «منظومة السكن» المتمثلة في حياة السكان الفعلية، «المسكن الجميل ليس الأولوية». ويزيد انعدام مقومات الحياة ومنظومة السكن المتكاملة في مواقع إعادة التسكين، من التهميش والفقر والأضرار الاجتماعية الأخرى كتفكيك الأسرة (حالة هرم سiti).

وينتاج عن اختيار موقع إعادة التسكين داخل النطاق الجغرافي لمجتمع قائم لديه طلب ملح للإسكان، تضارب بين المجتمع القائم والمجتمع الوافد، خصوصاً في حالة تصدي الحكومة لمحاولات المجتمع القائم بالحصول على السكن في النطاق نفسه بالإزالات المتكررة. وتمثل عمارة الإيواء العاجل المبنية في شكل (24) ومشروع إسكان الحرفيين على حدود قرية زاوية سلطان بالمنيا، نموذجاً لهذا الأثر السلبي لسياسة الإزالة وإعادة التسكين «إحنا أولى بالسكن في العمارتين الجداد».



شكل (24): عماره الإجوا، العاجل في قرية زاوية سلطان

ومن النواحي التصميمية، فالصغر المبالغ فيه لمساحات الوحدات السكنية، وعدم ملائمتها لحجم الأسر وعدم مراعاة ذلك في توزيع الوحدات، يعد من أبرز النقاط التي يغفلها المصممون. وقد يعود سبب ذلك إلى فقدان الجوانب المكلمة لعملية التصميم من دراسة وافية لاحتياجات السوق.

ويبيع ذلك افتقار الجودة في التنفيذ لدرجة تقارب حالة المسكن الإنسانية للمساكن ذات الحالة المتدهورة في المناطق التي تم إزالتها (تصدع وشروخ ونشع في الهيكل الحاملة في حالة هرم سيتي).

**يجب أن يكون السكن البديل مكافئ أو يزيد عن السكن الحالي فيما يخص حجم المسكن  
(مساحة وعدد الغرف) والخدمات والوصول إلى فرص العمل**

ولئن توالت فكرة ربط السكن بالعمل القائم في مشروعات الإسكان الحرفي بشدة، إلا أن أصحاب الورش التي تم نقلها بالإكراه إلى هذه المواقع يرون أنها تبوء بالفشل لأسباب عديدة، كنقل الورش بعيداً عن موقع الطلب (داخل المدينة)، بما يؤثر على انخفاض عدد الزبائن للورش. ويعود ذلك إلى عدم مراعاة منظومة تشغيل وتسيير الحرفة، بالإضافة إلى توفير السكن لعائلات أصحاب الورش فقط، في حين يلزم توفير السكن لعائلات العمالة الحرافية. أضف إلى ذلك المبالغة في سعر ومتطلبات تملك السكن وعدم توفر إمكانية امتداد المسكن، كالقابلية للأمتداد الرأسي أو التوسيع الأفقي، وأيضاً عدم توفر عناصر السكن من البنية الأساسية والخدمات العامة والمواصلات الملائمة لمتطلبات ونمط حياة الحرفيين. أنظر شكل (25)

**ملحوظة:** هناك تقييم عام يتحقق عليه السكان ويشمل أبعاد تفوق سياسات الإسكان، لتشمل الحكم المحلي وسياسات توفير الخدمات كالتعليم والصحة والتخطيط الاقتصادي وتوزيع السكان بالبلاد، ويتلخص في :

- سوء التخطيط.
- سلبية دور الدولة في المهام مجال اختصاصها.
- عدم الرغبة في تأدية هذا الدور «لما تعوز تعلم حاجة تعلمها».



**شكل (25) : مشروع إسكان الحرفيين على حدود قرية سلطان. وبعده عن مكان السكن والعمل الأهليين في المنيا.**

## ٤. مقترحات الإسكان من وجهة نظر الفئات الأكثر تهميشاً

### ٤.١. مقترحات لتوفير السكن المستجد

- توفير فرص متنوعة للعمل وكسب الرزق للفئات المهمشة يستدعي تواجد الفئات الاقتصادية الأخرى من السكان (التكامل الاجتماعي) على مقربة يمكن الوصول إليهم سيراً على الأقدام أو بواسطة وسائل موصلات لا تهدى الموارد من مال وقت وجهد، ذلك أن كثيراً ما تحصر قدرات الفئات الأكثر تهميشاً للاكتساب على تأدية الخدمات باليومية عند آخرين.
- توفير كل الخدمات الحيوية، ومن أهمها الخدمات التعليمية والصحية والطوارئ على مقربة من السكن، وفي متلألق القدرة الاقتصادية للسكان.
- توفير وسائل الموصلات التي لا تشكل عبء على السكان، وتمكنهم من الوصول إلى والاستفادة من الفرص المتاحة لتحسين القراءة على الكسب (مثل فرصة استكمال التعليم)، وزيادة الوعي بالحقوق والاختلاط والمشاركة في الحياة الاجتماعية. ومثال ذلك أننا نجد شبابات من مجتمع عزبة خير الله المحافظ يشتراكن في جمعية أهلية للنهضة بمنطقة العشوائية «الأول كت في البيت بس دلوقت باخد كورسات في الجامعة الأمريكية وفاتحة كوافير في البيت».
- الانقال الجماعي كان شرطاً للانقال إلى سكن جديد نائي، يصر عليه الرجال من سكان الريف والعشوائيات، وخصوصاً المجتمعات منها التي يتمتع سكانها بقدر عالي من الترابط الاجتماعي، وذلك لضمان استدامة توفير الأمان والتضامن الاجتماعي للعائلات وبالاخص للزوجات، مما يتبع للرجل الفرصة للابتعاد عن المسكن أو السفر مدة من الوقت للعمل. ومن المقترحات لتحقيق ذلك في الريف، كان ربط كل مجتمع عمراني جديد (قرى الظهير الصحراوي على سبيل المثال) بأحد المجتمعات العمرانية القائمة بحيث يعطى أولوية السكن في الموقع الجديد لأهل قرية أو منطقة بعينها.
- التنوع في الحيازة، بحيث تتواجد فرصة الإيجار للأفراد الذين لا يمتلكون القدرة المادية على التملك أو البناء.
- التحكم في العمران الناتج من خلال اشتراطات بنائية تحكم في عناصر تصميم المساكن كالارتفاع والطابع المعماري، لدرجة التحكم في تصميم الواجهات واللون. وعبر الشباب من الجنسين أن الأضمن هو توفير مسكن جاهز في شكل، إما وحدات سكنية في عمارات أو فيلات بحدائق (مثل التجمع الخامس)، وهو أفضل في رأيهما من امتلاك الأرض والبناء عليها (شباب عزبة خير الله).
- كما برز ما تؤدي إليه مشكلة عدم ثقة السكان في الحكومة، أحياناً من تضليل للمؤولين والمتخصصين عن الحلول الملائمة عندما تعزم الحكومة التحرى عن تقضيات السكان، ومثال ذلك عندما يسأل السكان عن تقضيدهم بين بديل استلام مسكن جاهز (شقة) وأرض ثم البناء عليها.

ومن العوامل الأخرى المؤثرة، أن الطلب على الإسكان غير مستوفي لأغلب فئات الشعب. وبالتالي نتبين أن ظروف السكن في المنتج الذي يكسبه الساكن من الحكومة لا يلائم ظروفه، فيطمئن الساكن إلى أنه سيجد من يرضى به ويقايه، وبذلك يكون قد كسب شيئاً من الحكومة «إلي ييجي منه أحسن منه».

والعامل الأخير هو عامل نفسي بالغ الأهمية، ويتمثل في تقضي انعدام ثقة أفراد المجتمع في الحكومة، بين أفراد المجتمع نفسها. فنجد أن الشباب من الفئات المهمشة ساكنى العشوائيات أو الريف، الذي يتطلع إلى تحسين أوضاعه السكنية، يشتراك مع الحكومة في رأيها، أن السكان من هذه الفئة «طماعين»، وأنهم

لن يلتزموا بضوابط عمرانية في تنمية التدريجية لأي منطقة سكنية، لما هو مطلوب ومتعارف عليه في ممارسات الوضع الحالي، وأنه من الأفضل أن تكون السياسات أكثر تحكماً في السكن، وتقلل من خيارات السكان في تصميم المسكن. ويمكن تفسير ذلك أن عملية اكتساب المعرفة للشاب أو الفتاة من تطغى عليها المعطيات المكتسبة من الإعلام المصري، التي تؤثر بشكل كبير على مدركاته الحسية للحياة اليومية والممارسات الحالية في منطقة سكنه.

**الحل:** هو توعية الشباب من الجنسين وطالبي السكن، لقيمة المميزات التي تتمتع بها عملية الحصول التدريجية على السكن، والموازنة بين الساكن والحكومة وحق اتخاذ قرارات التصميم، وذلك من خلال "التفكير النقدي"<sup>(5)</sup>.

## 2.4. سياسات التطوير

- إعادة التطوير الشامل للمنطقة، يمثل الأفضلية الأولى والحل الأمثل لدى سكان البؤر الأكثر تهميشاً ضمن المناطق العشوائية (الهدم وإعادة البناء)، مع بقائهم في نفس موقعهم وبنفس التركيبة الاجتماعية والنشاط الاقتصادي، وربما كانت الأفضلية الثانية غير المعلنة هو تركهم على حالهم إذا تعذر البديل الأول. ويكون دور الحكومة في توفير سكن مؤقت بديل لحين إعادة البناء.
- يرى بعض سكان هذه المناطق البديل الثاني هو تطوير البنية الأساسية من مرافق وطرق ووسائل مواصلات عامة والخدمات بأنواعها، شاملة الترفيه وأماكن ممارسة الرياضة والتشجير، مع الاعتراف أن هذا المدخل لا يتعامل مع تزايد الكثافة السكانية والطلب على السكن على المدى البعيد.

## 3.4. سياسات إعادة التسكين

- لا يمانع سكان البؤر الأكثر تهميشاً ضمن المناطق العشوائية من الانتقال إلى موقع جديد، شرط أن يتم النقل بشكل جماعي يحافظ على النسيج الاجتماعي، وأن تتوفر فرص العمل المناسبة أو وسائل المواصلات الميسرة والرخيصة لواقع عملهم الأصلي، وتتوفر الخدمات العامة التي يمكنهم استخدامها دون مشاكل، أي أن بديل الانتقال يجب أن تتوافر فيه عناصر البقاء والحيوية العمرانية، التي كانت متوفرة في المنطقة العشوائية، مع توافر ميزات أخرى تشجع على خوض التجربة (مستوى أفضل للخدمات والمرافق – المساحات الخضراء أو الواسع – إلخ).
- اختيار موقع إعادة التسكين في النطاق الجغرافي الأقرب إلى السكن السابق، وإذا تعذر ذلك فيجب توضيح الأسباب والتوصل إلى موقع بديل لا يتعارض مع مناطق طلب الإسكان لمجتمعات عمرانية قائمة أخرى.

**ملاحظة:** يمكن لفت الانتباه إلى الفرق بين إدراك الكبار من الجنسين وإدراك الشباب لأولويات المتطلبات في السكن المستجد وتطوير المناطق السكنية؛ فالكبار يريدون تحقيق منظومة السكن الفاعلة، فيما يهتم الشباب من الجنسين (عزبة خير الله) بالشكل الخارجي، وبالتالي فهم ينشدون النظام والنظامية في الوحدات «مش خسارة فيها» «عيش زي غيرنا بقى».

<sup>5</sup> - هو مصطلح يرمز إلى أعلى مستويات التفكير وذلك بغض فرع ركيزة المشكلة وتحليتها منطقياً للوصول إلى الحل المبتغي

## شكل |<sup>26</sup>: زيادة الشعور بالتهميش من خلال تأثير المسميات على إدراك الفئات المهمشة.

البناء بالجهود الذاتية من "النكرم" إلى "التجرم" 	المسميات وتأثيرها ...
	وضع يد
بنى أهالي	عشوانيات
بنى تجاري (استثمار عقاري لا رسمي)	لا رسمي
<b>الو خلتنا الناس تبني لازم تحط شروط جامدة، أحسن بعدين يبنوا (عشوانيات)</b>	غير مخطط
	غير آمن
	السكن في حيرة بين الرغبة الحقيقية/الممارسة الفعلية لحقهم الطبيعي وبين تأثير "المعرفات" المتداولة بسبب صياغة وتطبيق السياسات، ومصادر الإعلام الرسمي التي تتضلل عن المدركات الإيجابية.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الشكل</li> <li>• اللون</li> <li>• النظام</li> <li>• الارتفاع</li> <li>• التشجير</li> </ul> <b>الناس دانما سينة وجهلة..إلاx مقابل التخطيط دانما صحيحة سياسة "تحكم" لا "تمكين"</b> <b>سياسة إنجازات وليس قياس التأثير</b> <b>أو الأحسن نبيتهم"</b>	

# **الفئات المهمشة والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

## **المحور الخامس**

**ممارسات جيدة في مجال تحسين وصول الفئات  
المهمشة الفقيرة إلى السكن الملائم**

## المحور الخامس

### ممارسات جيدة في مجال تحسين وصول الفئات المهمشة الفقيرة إلى السكن الملائم

يتناول هذا القسم بعضاً من أنجح التجارب الإسكانية التي تم تطبيقها بمصر، من حيث الوصول إلى الفئات الأكثر تهميشاً، وإتاحة فرص حقيقة لتحقيق السكن اللاقى، مع الحفاظ على استدامة الآثار الإيجابية إلى أكبر قدر ممكن، وإمكانية التكرار غير المرتبطة بالظروف الزمنية أو الأشخاص. ومما يزيد من ثراء تلك الممارسات، كونها تتعرض لأنماط إسكان مكملة لما تم اختياره كدراسات حالة. يتمثل النمط الأول في تطوير منطقة عشوائية متدهورة بسياسة الإزالة وإعادة التسken في نفس الموقع بنظام الإحلال التدريجي (منطقة العجایزة). ويعد النمط الثاني مثلاً تطبيقاً لتجربة جمعت بين مشروع تطوير ومشروع توفير سكن مستجد بنظام موقع وخدمات، كلاهما ضمن مخطط عمراني مجتمعي متكامل من ينبع عنه كلاً من السياسيين بظروفيهما المختلفة (حي السلام بمحافظة الإسماعيلية). وفي خصوص النمط الثالث، فهو عبارة عن إعادة تأهيل إسكان متدهور للفئة الأكثر تهميشاً كجزء من مشروع الحفاظ على التراث العمراني والاجتماعي والتقافي في القاهرة الإسلامية (ال滴滴 الأحمر).

#### I. حى السلام - محافظة الإسماعيلية: حالة تطوير عشوائيات مقدنية لتكون سكناً لائقاً مع توفير سكن مستجد للفئات المهمشة

##### 1. خلفية عن المنطقة (الحker سابقاً)

###### 1.1. الموقع

- كان الموقع عبارة عن أرض فضاء صحراوية رملية شمال مدينة الإسماعيلية.
- نشأت منطقة الحker على مقربة من قلب مدينة الإسماعيلية بوضع اليد.



## 2.1. خصائص وطبيعة المنطقة

- نطاق السكن: حكر / وضع يد - ثم البناء مقابل ضرائب تدفع على أقساط للحكومة
- مواد البناء: طوب لين
- عدد الأدوار: أرضي
- الحيازة: أرض أملاك دولة وقام الناس بالبناء عليها عن طريق وضع اليد
- المراافق: لا يوجد - يعتمد السكان على مياه آبار ملوثة

## 3.1. السكان

- توافد الناس على الحكر منذ 1954 من الريف وخاصة من محافظة الشرقية
- تم تهجير محافظات القناة بعد النكسة 1967 ثم عادوا بعد انتصار 1973، حيث صدر قرار جمهوري بإعادة تعمير وتحطيط مدن القناة، ومن ضمنها الإسماعيلية
- مستوى التعليم: متتنوع مائل إلى الانخفاض
- العمل: غالبية سكان الحكر كانوا يعملون في هيئة قناة السويس

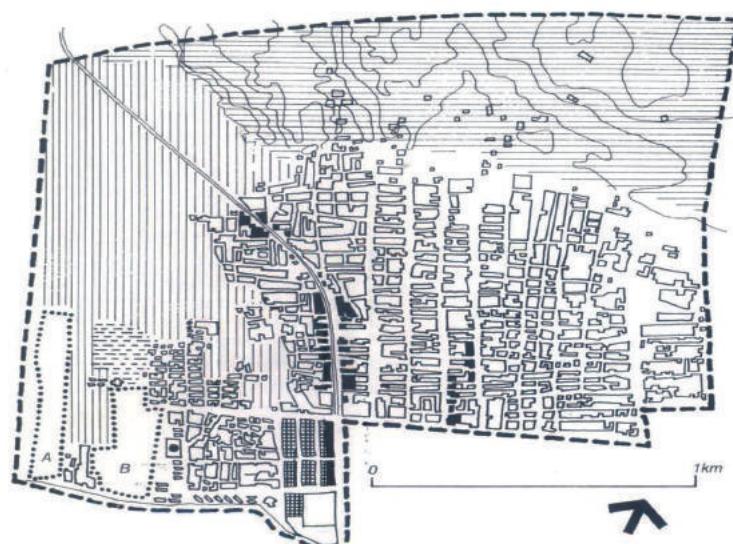
## 2. المشروع

### 1.2. الإطار العام للمشروع

#### أ. نوع المشروع:

- يتكون المشروع من شقين تم العمل بهما بصورة متلازمة، وهما:
  - تطوير الحكر Upgrading project
  - منطقة سكنية جديدة من نوع «الموقع والخدمات» Sites and Services
- كما تم تخصيص منطقة أراضي بمحاذة الطريق الإقليمي «شبين الكوم» للبيع بالمزاد لتوفير دعم جزئي Cross-subsidy

#### خرائط الموقع قبل المشروع (الحكر)



### بـ- هـدـفـ المـشـرـوـع:

- تطوير منطقة الحكر وتحسين المستوى المعيشي بها؛
- تقديم مساكن وخدمات في متناول ذوي الدخول المنخفضة؛
- ابتكار أساليب ومصادر محلية ل القيام بعمليات البناء والسكن؛
- توفير السكن والمرافق بالتمويل الذاتي دون الاعتماد على الحكومة المركزية.

### جـ- تـارـيخـ الـبدـءـ وـالـاـنـتـهـاءـ:

- بدأ تخطيط المشروع سنة 1977
- بدأ تنفيذ المشروع سنة 1979
- انتهى المشروع سنة 1985
- مع العلم بأن الجهاز الإداري للمشروع، ظل يدير حي السلام حتى تم ضمه إلى كوردون مدينة الإسماعيلية واستمر بيع الأراضي بنظام المواقع والخدمات حتى ذلك الحين.

### دـ- مـبـادـرـةـ مـنـ:

- قرار جمهوري بإعادة تعمير وتخطيط مدن القناة بعد 1973.
- فقامت وزارة الإسكان بإجراء الدراسات التخطيطية الازمة حيث استقر الرأي على القيام بثلاثة مشروعات على رأسها تطوير منطقة الحكر.

### هـ- الـأـطـرـافـ الـمـشـارـكـةـ وـأـدـوارـهـاـ:

- الإدارة المحلية: (فريق معين تم تدريبيه) اهتمت بسياسات تقسيم وتوزيع الأراضي في منطقة المواقع والخدمات وتوفير الخدمات بالمشروع بأكمله.
- هيئة المعونة البريطانية ODA (Overseas Development Agency) : وفق الاتفاق بين الحكومة المصرية والحكومة البريطانية، قامت الهيئة بدعم برنامج لتحقيق هدف المشروع وقامت بالتمويل المبدئي له الذي غطى تكاليف تخطيط المشروع.
- المكتب الاستشاري كليفورد كولبن وشركاه Clifford Culpin and Partners: قام المكتب الاستشاري بتقديم الدعم الفني للمشروع لمراحل التخطيط والتنفيذ ووضع آليات الإسكان:
  - تأسيس جهاز المشروع وتدريب كوادر من الإدارة المحلية للعمل به
  - تحديد الفئات المستهدفة
  - وضع ضوابط عدم المتاجرة في الدعم
  - وضع اشتراطات البناء
  - تحديد نظم السداد والدعم الفني للملاك
  - تحديد تنفيذ المرافق المرحلية
  - وزارة الإسكان: تولت دعم مواد البناء كالإسمنت لصالح الملاك بالمشروع.

### وـ- تـموـيلـ المـشـرـوـعـ :

- تكفلت ODA بتوفير تمويل مبدئي بقيمة 56 ألف استرليني أو ما يوازي 106.400 دولار أمريكي في عام 1978 وذلك لتغطية مصاريف الاستشاريين والمصاريف الإدارية لتسهيل العمل بالمشروع.

- تم العمل بالمشروع على أساس توفير المرافق والخدمات الالزمة بقدر استطاعة السكان المالية، معنى أن أقساط تملك الأراضي كانت المصدر الرئيسي لتمويل المشروع.
- هذا إلى جانب تخصيص أراضي على الطريق الإقليمي المجاور «شبين الكوم» للبيع بسعر السوق (بالنهاية) أيضاً لنفس الغرض.

## 2.2. خطوات العمل بالمشروع وكيفية تنفيذه

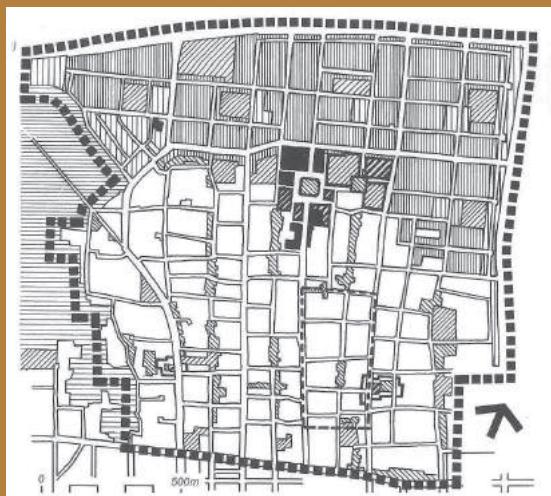
- قام المكتب الاستشاري بعمل تخطيط لمنطقة الحكر بمشاركة السكان وشمل تحديد ملكيات قطع الأرضي للبيوت القائمة مع تعديل حدودها في أضيق الحدود لخلق حارات وشوارع عرضية وتم ذلك بمساعدة السكان ورضاهم.
- قام المكتب أيضاً بتحطيط مشروع الإسكان الإضافي بنظام «موقع وخدمات» بناءً على دراسة القدرة المالية ومساحات قطع الأرضي الملائمة للفئات المستهدفة.
- تم البدء بالعمل في المشروع بتأسيس جهاز إداري مستقل عن الإدارة المحلية بالمدينة شمل 5 أعضاء من محافظة الإسماعيلية تم تدريبهم من قبل الاستشاريين.
- تبني الاستشاريون الفائمون على التخطيط مدخل النمو المرحلي والتطوير التريجي للمرافق والإسكان وكان أيضاً مما يميز المشروع اعتماده الشبه كلي على التمويل الذاتي الناتج عن بيع الأرضي واستقلال جهاز الإداري وميزانيته للصيانة والتطوير عن الإدارة المحلية بالمدينة.

### تقسيم الأرضي وكيفية الحصول عليها:

- رأى الخبراء أن يقوم المتقدمون باختيار قطعة الأرض مباشرة في جزء «موقع وخدمات»، بينما رأت المحافظة أن تطبق نظام القرعة وهو ما تم بالفعل، ولكن مع الإبقاء على المرونة فيما يتعلق بتبدل قطع الأرضي، بحيث يختار الحاصل على الأرض قطعة الأرض التي تناسبه من حيث مساحة الأرض ونظام السداد.

### قطع الأرضي ونظم السداد:

- المشروع قائم على تملك قطع الأرضي سواء في الحكر القديم أو في منطقة «الموقع والخدمات» للحاصلين عليها.
- المساحة الكلية للمشروع 326 فدان.
- تراوحت مساحات قطع الأرضي في منطقة «الموقع والخدمات» ما بين صغير ووسط وكبير وذلك لتلائم مختلف الاحتياجات للفئة المستهدفة من السكان وهم كالآتي :
- قطع الأرضي الصغيرة:  $2\text{م}72 \times 6 - 2\text{م}90 \times 12 = 2\text{م}90 \times 6 - 2\text{م}72 \times 12$
- قطع الأرضي المتوسطة:  $2\text{م}108 \times 6 - 2\text{م}112,5 \times 15 = 2\text{م}135 \times 7,5 - 2\text{م}108 \times 18$
- قطع الأرضي الكبيرة:  $2\text{م}144 \times 9 - 2\text{م}162 \times 18 = 2\text{م}135 \times 12 - 2\text{م}108 \times 15$
- وقد تم تقسيم قطع الأرضي من حيث أسعارها - إلى الفئات الثلاث التالية:
  - القطعة (أ) وهي قطع ممتازة يحصل عليها الأفراد بالسداد الفوري، وتشمل القطع الواقعة عند تقاطع الشارع الرئيسي (العشريني) مع الشوارع الجانبية، بسعر 20 جنيه للمتر،
  - القطعة (ب) وهي قطع الحكر القديم للسكان القدامى من قبل عام 1977 (تراوح سعر المتر بين 6 - 3 - 2 جنيه)،



**خرائط الموقع بعد تخطيط المشروع وتقسيم الأراضي والشوارع**



- القطعة (ج) وهي قطع في منطقة «الموقع والخدمات» يدفع ثمنها على دفعات بالتقسيط

146

- القطع على ناصية ذات واجهتين بسعر 12 جنيه للمتر
- القطع ذات واجهة واحدة بسعر 10 جنيه للمتر
- القطع على شوارع ثانوية بسعر 2.25 جنيه للمتر

كان السداد على 5 سنوات (بفائدة 5% من السعر الكلي) ولكن الحاصلين على قطع أراضي بنظام التقسيط طالبوا بتمديد الفترة إلى 10 سنوات، وهو ما استجابت له إدارة المشروع.

- كانت قطع الأرضي وبالتالي في متناول يد الفئة المستهدفة التي لم يكن لديها سكن آخر بالإسماعيلية.

#### اشتراطات البناء:

- لا يوجد ردود إيجارية من حدود الملكية أي البناء على الصامت.
- تم تحديد الارتفاعات كالتالي :
  - دور واحد فقط بالحکر والحارات
  - بحد أقصى 3 أدوار بالشوارع الجانبية
  - بحد أقصى 5 أدوار بالشارع الرئيسي (العشريني)

ما حدث على أرض الواقع، لم يتعدى ما تم التخطيط إليه خلال سنوات الخضوع لإدارة المشروع.

- يمكن تخصيص الدور الأرضي للمحلات التجارية.
- تم فرض تشطيب الواجهات باللون الأبيض والأزرق السماوي (ألوان المحافظة) استجابة لتوجيهات المحافظ في ذلك الحين (عبد المنعم عمار).
- تم تشجيع غرس شجرة على الرصيف أمام كل منزل.

### المسكن:

- الحيازة: ملك أو ملك وإيجار - حصل جميع الحاصلين على قطع أراضي على عقود تملك للأرض.
- نوع السكان / الفئة المستهدفة: أسر ذات دخول غير كافيه لمواجهة تكاليف الإسكان النمطي المعترف عليه.
- نمط السكن: - كانت المساكن في المراحل الأولى من المشروع معظمها إما من دور أو دورين بأفنية داخلية (نمط شبه ريفي) أو على شكل عمارة سكنية، - في هذه الفترة من المشروع، تم بناء بيوت متواضعة تتناسب مع الدخول المتواضع للملوك ومع أعباء سداد أقساط تغطي قيمة الأرض، - سمح المشروع بالبناء بالطوب النبئ من الإسمنت والرمل يجفف السكان بحرارة الشمس في الموقع، - سمح المشروع بالإبقاء على المساكن الريفية في منطقة الحكر وبناء نفس النمط إذا أراد الملك ذلك، - تمكن الميسورون نسبياً من السكان من بناء بيوت بالخرسانة المسلحة والطوب في هذه الفترة. وكان أغلبهم على الشارع الرئيسي (قطع أراضي أكبر نسبياً).

### تخطيط الشوارع:

في بداية المشروع، تم تخطيط الشوارع في منطقة «المواقع والخدمات» بحيث لا تشجع مرور السيارات وتشابه في ذلك الشوارع بمنطقة الحكر، لكن الأهالي من ملوك الأراضي اعترضوا فتم إلغاء هذا التخطيط بعد تنفيذ أول شارعين في الموقع. كما تم توحيد عرض الشوارع لتكون 10 متر عدا الشارع الرئيسي الوحيد وهو شارع العشريني.

- الارات: بعرض 6-4 متر (في الحكر)
- الشوارع الجانبية: بعرض 10 متر
- الشارع الرئيسية: بعرض 20 متر (شارع العشريني)
- رسم للشوارع في الحكر قبل وبعد المشروع + رسم لشوارع موقع وخدمات

### المرافق:

- تم تحديد مستوى ونظم المرافق من مياه وصرف وطرق وفقاً للتمويل الذاتي الناتج عن بيع الأرضي وذلك اتباعاً لمدخل التوفير المرحلي للمرافق المناسب للموقع والاقتصاديات المشروعأخذأً في الاعتبار تمويل وإدارة صيانة هذه النظم وتطويرها المرحلي مستقبلاً.
- شبكة كهرباء؛
- حنفيات مياه عمومية كل 50 متر؛
- الصرف بنظام «طرنشات» أي الأقساط على أن يتم نزحها. وكان لدى المشروع سيارات الكسح خاصة بالحي؛
- كانت الطرق ممهدة وفقاً لقدرة المالية للملوك لتسهيل المواصلات.

### خدمات داخلية ومحيطة:

- تضمن تخطيط المشروع توفير أراضي للخدمات بصورة متكاملة، من ضمنها: مركز طبي، سوق تجاري مسجد، غابة الشباب، نادي، حديقة عامة، محطة إطفاء محلية، نقطة شرطة، مكتب بريد، 2 مدرسة ابتدائي، 1 مدرسة ثانوية صناعية للبنات، مكتب تغذف وتليفون، مشروع تحسين البيئة وجمع القمامه
- تم استيفاء جميع الخدمات طبقاً للتخطيط، ما عدا السوق التجارية الذي كان مخططاً أن تكون في مركز حي السلام على نسق بوري، في حين أوضحت تقسيمات السكان أن النسق الشرطي هو الأكثر ملاءمة. وبالتالي، تركزت المحال التجارية على الشارع الرئيسي (العشريني) وأصبح هو وبعض الشوارع الرابطة بالمدينة شوارع السوق في الحي.
- تم تدوير نقود المالك في بعض الخدمات بعينها لخدمة حي السلام فقط : رصف الطرق وجمع القمامه وكسر بيارات الصرف الصحي (الترنشات).
- ظلت الميزانية المخصصة لجمع القمامه وكسر البيارات تخدم هذين الغرضين لأن الاحتياج لهما مستدام، وتم شراء عربات لجمع القمامه مملوكة للمشروع.
- ظل هذا النظام يعمل بنجاح إلى أن دخل حي السلام كوردون المدينة ومن ثم فقد استقلاليته المالية وانتقلت تلك الأموال وعربات القمامه إلى المحافظة وأصبحت تخدم على مستوى المحافظة وليس الحي فقط كما كان الحال.

### 3. الاستدامة بعد المشروع

- أخذ المشروع في التطور الطبيعي والمخطط له إلى أن زار الرئيس السادات حي السلام كنموذج ناجح وسلطت عليه الأضواء فاستقطب اهتمام المحافظ الذي فرض تشطيب الواجهات بألوان المحافظة وتدخل المعونة الأمريكية USAID بالتبرع بشبكات صرف ومياه تصل إلى المساكن مما رفع من سقف توقعات السكان وأدى إلى حفر كل الطرق الممهدة بالتمويل الذاتي ثم عندما تعذر استكمال الشبكات لأسباب غير معنلة أدى إلى غضب السكان وعرقلة الحركة في الطرق بسبب الحفر (سراح الدين وشهيب، 1987)، وفي التسعينيات تم ضم مشروع حي السلام إلى كوردون المدينة مما أدى إلى دخول المرافق إلى الحي (شبكة الصرف الصحي ومياه الشرب) وذلك على نفقه الدولة.
- شهد الحي بعض التدهور في الأداء الخدمي من قبل المحافظة حينئذ حتى استقر الأمر وأصبح ضمن الخطة الخدمية للمحافظة وأصبح يعاني مثل باقي أحياء المدينة أي قصور في أداء الإدارة المحلية لوظائفها الدورية. وبالرغم من ذلك ظل النشاط الإسكاني في الاستمرار بمعنى شراء الأرضي والبناء وما إلى ذلك.
- قام ملاك البيوت بالحرث القديم بهدم منازلهم الطينية بالتدرج وإعادة بنائها كعقارات سكنية وهو ما لم يكن متوقعاً من قبل المخططين الأوليين للمشروع.
- نرى نفس ظاهرة الهدم والبناء من جديد في الكثير من الأراضي في منطقة الموقع والخدمات، وذلك بعد انضمام الحي إلى المدينة حيث سقطت عنه اشتراطات البناء للمشروع وأصبح الارتفاع المسموح به وفقاً للقانون العام وهو مرة ونصف عرض الشارع.
- تتعدى ارتفاعات المبني الأدوار الخمسة بالشوارع الجانبية خلافاً للاشتراطات الأولية للمشروع.
- تم الحفاظ على نفس عروض الشوارع المخطط لها منذ البداية (10 أمتار).
- زادت رقعة المشروع لتلائم بالمحيطة العمراني من جميع الجهات.



يبين الشكل (يسار) مثال لبيت من المراحل الأولى للمشروع (أعلى) مثل إعادة بناء ما بعد انتهاء المشروع لتصبح عمارت سكنية بأقصى ارتفاع بعد إلغاء اشتراطات المشروع ودخول حي السلام كردون مدينة الإسماعيلية

- وصلت أسعار الإيجار الجديد في سنة 2012 إلى 800 – 900 جنيه شهرياً للشقق الكبيرة، وحوالي 500 جنيه شهرياً على الأقل للشقق الأصغر (2 غرفة وصالة) ويتم دفع 6 شهور مقدم.
- يستعمل المالك العقار كمكان للسكن وكذلك كمصدر للدخل، وذلك بتأجير بعض الوحدات السكنية أو المحلات أو حتى تشغيل المحلات لصالح المالك (انظر الشكل).
- تم استكمال الخدمات ونموها بشكل طبيعي حيث زاد عدد المساجد والمحلات التجارية مع الحفاظ إلى الآن على الحدائق والفراغات المفتوحة، تماماً كما كان مخطط له.
- وصل سعر متر الأرض سنة 2012 إلى حوالي 5000 جنيه.



#### 4. تقييم مدى تحقيق المشروع لأهدافه

لم تكن هناك متاجرة بالمشروع مع وجود الدعم، وذلك لعدة أسباب:

- صغر حجم قطع الأراضي ونظام المرافق المرحلي لم يستقطب ذوي الدخول المتوسطة والمرتفعة.
- شروط التقدم كانت صارمة، مما ضمن وصول الأراضي في منطقة «الموقع والخدمات» إلى المستحقين من ذوي الدخول المتوسطة الذين لديهم مشكلة في إيجاد السكن.
- إتاحة الفرصة للنمو التدريجي والتراكمي للإسكان ومشاركة الأهالي في التخطيط أدى إلى استقرار السكان بالمنطقة وارتباطهم بها، وبالتالي إحجامهم عن البيع والانتقال لمناطق أخرى.

لم يكن هناك تلاعب على المستوى الإداري في تخصيص الأراضي أو إدارة تمويل الخدمات، فنمط الثقة بين السكان وجهاز إدارة المشروع.

تطور مشروع حي السلام كما كان متوقعا له، بحيث ظل الالتزام بالخطيط العمراني قائما وهو الذي حدد قطع الأرضي وعروض الشوارع ومناطق الخدمات والتزم المالك بالبناء وفقاً للاشتراطات لأنها كانت، مناسبة إلى حين انضمام المشروع للمدينة.

خالف تطور الحي بعض توقعات المخططين، فيما يلي:

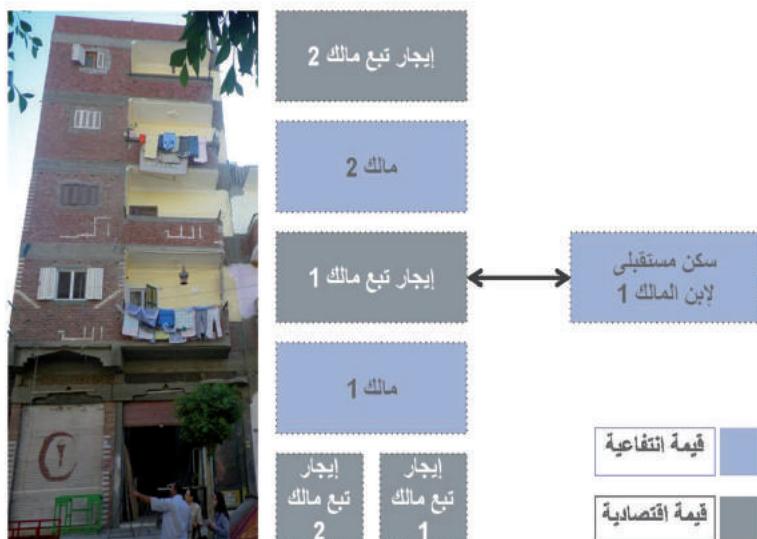


- قام الكثير من المالك في منطقة الحكر بهدم وإعادة بناء البيوت الطينية لتصبح عمارات سكنية من الخرسانة المسلحة، الأمر الذي يظهر قدرة الفئات الفقيرة نسبياً على الاستثمار في تطوير مساكنهم، إذا توفرت الحيازة المستقرة وإمكانية تكريس القيمة الاقتصادية للمساكن لزيادة القدرة المالية، مما ساعد على رفع القيمة الانتقائية للمسكن من خلال تطويرها وإعادة بنائه.
- لم يتلزم المالك عند إعادة البناء باشتراطات ارتفاعات المباني، وذلك لعدم صمود الاشتراطات البنائية للحي بعد ضمه إلى كردون مدينة الإسماعيلية.
- انتشر النشاط التجاري بالشارع الرئيسي (العشريني) ثم إلى الشوارع كلها، بينما ظن المخططون ظهور النشاط التجاري بخطيط بؤري مركزي وليس شريطي.

القيمة الانتفاعية للمشروع مرتفعة ومن خصائصها:

- قرب العمل من السكن.
- قابلية الامتداد الرأسي لتوفير سكن للأولاد.
- منطقة متكاملة الخدمات.
- على اتصال قريب بالمدينة.
- وجود تنوع في حجم المساكن في نطاق التوسع الموجد بالطلب على الإسكان ضمن الفئات المستهدفة.

يرى السكان استفادة عالية جداً من المشروع، وذلك من خلال تحقق قيمة استثمارية للملك، من حيث البناء للإيجار إلى جانب السكن، فضلاً عن تأجير المحال التجارية. وقد أدى هذا الرواج العقاري إلى تتحقق حيوية وحرakaً مجتمعي بالمنطقة، مع استمرار سكانها الأصليين في السكن بالمنطقة. وتتعكس روح الانتماء للسكان في الحفاظ عليها وتنميته.



**قم المشروع الحل الأمثل**  
لمفهوم السكن الذي يشمل  
القيمة الانتفاعية والقيمة  
الاقتصادية وفي حالات  
كثيرة مثل حالة «عم عبد  
الرحمن» حيث يؤجر المالك  
وحتى ثم يستبدلوا القيمة  
الاقتصادية بقيمة انتفاعية  
لتوفير سكن للأولاد.

## 5. تقييم المشروع وفق الإطار المرجعي والدروس المستفادة

وصل المشروع لفئة المستهدفة من محدودي الدخل، وذلك حيث توفرت الملاعة بين برنامج السكن المطروح (مساحة قطع الأرضي - البناء التدريجي للمسكن ... إلخ) والقدرة المالية للسكان. كما تمكّن في مراحل نموه المختلفة من توصيل فئات متعددة من المهمشين إسكانياً إلى ظروف سكن ملائمة. ففي بداية المشروع، استطاع الوصول لفئات من الأكثر فقرًا وتهميشاً. ومع تطور المنطقة عمرانياً، بدأت تجذب فئات دخل أعلى للملك العقاري والتسلیک، والتي تعد أيضًا مهمشة ولكن بدرجات أقل. في المقابل، أدت ضرورة التطور الحالي ودخول المنطقة في منطقة وسط المدينة إلى عدم الاجتذاب الحالي للفئات الأكثر تهميشاً، وإن كان أغلب سكان المنطقة الأصليين باقين في مساكنهم.

إمكانية تكرار المشروع مرتفعة. ويرجع ذلك إلى حسن صياغة سياسة الإسكان وعدم الاعتماد على ظروف سياسية أو تمويل حكومي مباشر، بل على تبني الإدارة المحلية لامركزية واستقلالية المشروع في التمويل والإدارة، حتى تكتمل مراحله ويتم استقرار الفئات المهمشة وتمكينهم والتقليل من ظواهر التهميش.

- أخذ المشروع في الاعتبار حق الساكن في المشاركة في اتخاذ القرارات بما يخص بيته السكنية.
- وسجلت مرؤنة في التخطيط وضع الاشتراطات بما يتاسب وأولويات السكان وأسلوب حياتهم. فبخلاف المشروعات القومية، تم الاتفاق على هذه الاشتراطات محلياً بين إدارة المشروع والمحافظة، وبالتشاور مع السكان وبالاستجابة إلى طلباتهم، الأمر الذي يحقق مبادئ الحكم الجيد.
- أدى تملّي كالأراضي والحيازة المستقرة إلى تحقّق الحق في السكن. كما أدى السماح بالاستخدامات المختلطة والتخطيط لها منذ البداية إلى استيفاء منظومة السكن، وبالتالي تحقّق السكن بمفهومه الشامل.
- يمثل تحسن الظروف الإسكانية للسكان الأصليين ومساعدة مساكنهم لهم لتحسين حالتهم الاقتصادية ووضعهم الاجتماعي، تحقيق الأهداف الإنمائية للألفية من حيث الحد من الفقر وتحسين الظروف السكنية.
- انتهت الحكومة ممثلة في الإدارة المحلية في معظم مراحل المشروع دور الممكّن، بخلاف تدخلها الوحيد في السيطرة على إدارة الموارد المالية للمنطقة ودمجها في موارد المحافظة، حيث لم تتدخل في كبت الجهود الذاتية للأهالي ولم تحد من حرية هم في صياغة مساكنهم، الأمر الذي يجعل من المشروع مثلاً عملياً لما يجب أن يكون عليه دور الدولة من حيث توجيه جهود وموارد الأهالي بشكل مخطط قبل أن تصبح نمواً عشوائياً للمدينة، وعدم التدخل في توفير المساكن والاستعمالات المكملة للمنطقة السكنية.
- يمثل مشروع الحكر، بجمعه بين تطوير منطقة عشوائية قائمة وتخطيط منطقة سكن مستددة كامتداد لها، تطبيقاً لما يجب أن تكون عليه سياسات الإسكان من حيث تجنب بناء الإسكان الحكومي ودعم وتوجيه جهود الأهالي كسكن ومستثمرين عقاريين صغار.

## II. مشروع إحياء منطقة الدرج الأحمر: حالة إعادة تأهيل اسكان متدهور في متناول الفئات الأكثر تهميشاً

### 1. خلفية عن المنطقة

#### 1.1. الموقع

- الدرج الأحمر هي من أحياء القاهرة التاريخية ترجع نشأته إلى الدولة الأيوبية بمصر ويلاحِم حي الجمالية وهو معاً أكثر الأحياء ثراءً بالأثار الإسلامية.
- حدود الحي من الشمال شارع الأزهر ومن الشرق سور القاهرة الأيوبى وهضبة من النفايات التاريخية ومن الجنوب شارع القلعة وهي الخليفة ومن الغرب ميدان باب الخلق وهي منطقة انتقالية بين القاهرة الإسلامية والقاهرة الخديوية.
- وعقب ندوة حول المشاكل العمرانية للقاهرة، نشأت فكرة تحويل هضبة النفايات (حوالي 80 فدان) إلى حديقة عامة.

### 2.1. نمط الإسكان وطبيعة المنطقة

- نمط السكن: بيوت متلاصقة تتراوح ما بين مسكن لأسرة واحدة إلى بيت يشمل 6 وحدات سكنية. متوسط عمر المباني من 100 - 150 عام. يتراوح حجم المساكن ما بين غرفتين وصالة و4 غرف وصالة. الأدوار الأرضية تستغل إما تجارياً أو للسكن في غرف منفردة بالإيجار، مع حمام مشترك. ويسكن هذه الغرف الفئات الأكثر تهميشاً وأغلبهم من الأسر الفقيرة أو المسنين من السيدات.



- **مواد البناء:** حوائط حاملة من الحجر بالأدوار الأرضية ثم مزيج من الحجر والطين والقش، وهو ما يعرف بالـ «أسرمل» في الأدوار العليا مع أسقف خشبية.
- **عدد الأدوار:** تتراوح أغلب البيوت من دورين إلى 4 أدوار ومسطح مستخدم.
- **حالة المباني:** متدينة جداً بسبب ارتفاع المياه الجوفية الناتجة عن التسرب من الشبكات وعدم استثمار المالك غير الساكني في عقاراتهم التي لا تجلب الدخل بسبب قانون تثبيت الإيجارات لسنة 1946، والسبب الأخير هو افتقار العمالة المحلية للمعرفة التقنية المطلوبة لترميم تلك المنشآت.
- 20 % من البيوت في المنطقة تهدمت في زلزال 1992 والكثير من البيوت المتبقية عليها قرارات إزالة.
- **الحيازة:** بيت ملك ورثة يقطنها بعض المالك وبعض الآخر سكان بالإيجار القديم (قيمة إيجاريه من 1 جنيه إلى 10 جنيهات في الشهر).
- **المرافق:** 97 % من المساكن متصلة بشبكات المياه والصرف للمدينة و100 % متصلة بشبكة الكهرباء. البيت الملتصقة بالسور التاريخي هي التي لم يكن لديها وصلات مياه داخلية وكانوا يجلبوا الماء من حفريات عمومية. الطرق جميعها ممهدة ولكن كل المرافق تعاني من الإهمال العام والقصور في الصيانة الدورية والتشغيل من قبل الإدارة المحلية وهي مشكلة يشترك فيها جميع أحياء المدن المصرية وخاصة ذات المستويات الأدنى من السكان.

### 3.1. السكان

- أكثر من نصف السكان يقطنون الحي هم وعائلاتهم لثلاثة أجيال، أغلب السكان الحاليين مولودين في الدرب الأحمر ومتزوجين من عائلاته.
- **مستوى التعليم :** يتفاوت مستوى التعليم بين السكان ويزيد في الشباب تحت سن 25 عام، مع العلم أن أغلبية الذكور منهم خريجي دبلوم صنایع.
- **العمل :** 65 % من السكان يعملون في المنطقة والمناطق المجاورة ويدربون إلى العمل على الأقدام. المجتمع في الدرب الأحمر مجتمع حرفي يتخصص في الحرف التقليدية من نحاس ونجارة وخiamie وجلود وحديد. وهو مجتمع منتج لمنتجات خان الخليلي التقليدية وكذلك للموبيليا بكامل أنواعها (تنجيد - أستر - مرآيات) والعناصر التكميلية للتصميم الداخلي كالشيش والأرضيات والبوابات الحديدية.

## 2. المشروع

### 1.2. الإطار العام للمشروع

يعد المشروع في الأساس مشروع حفاظ على التراث العمراني والاجتماعي والثقافي في القاهرة الإسلامية. فالمدخل الذي تتبناه مؤسسة الأغاخان للخدمات الثقافية ، المؤسسة القائمة على المشروع، هو معالجة الحالة المتربدة للأماكن التاريخية دون عزل الآثار عن السكان وتطوير المنطقة دون إخلائها من طبيعتها الحرفية النابضة وموروثها الحي Living Heritage المتمثل في أسلوب حياة سكانها.

#### أ- نوع المشروع :

- يعتبر برنامج إعادة تأهيل الإسكان أحد البرامج المتعددة في مشروع الإحياء ومنها برنامج القروض وبرنامج التدريب والتوظيف وبرنامج الصحة وبرنامج التعليم للطفلة المبكرة، وغيرها من البرامج التنموية لإحياء حي شعبي قديم يحتوي على موروث عمراني ومجتمعي إلى جانب الآثار القيمة التي يهتم المشروع أيضاً بترميماها وتطوير الفراغات من حولها.
- برنامج الإسكان بهذا المشروع يختص بالإسكان الأكثر تدهوراً، وبالتالي أبعد ما يكون للسكن اللائق.

#### ب- هدف المشروع :

- تشجيع ومساندة مشاركة المجتمع المحلي في تحسين الظروف المعيشية للسكان من خلال إعادة تأهيل وتطوير المساكن المتدහرة (غير الآمنة وغير الصحية).
- إعادة تأهيل المباني السكنية لحفظ على التراث العمراني لمنطقة التاريخية وتأمين الحياة للحفاظ على المجتمع المحلي.
- ضمان استدامة مشاركة السكان في تكاليف التطوير لتحسين الظروف المعيشية من خلال نظام إقراض يمكن من التطوير التدريجي للمسكن، مما يتماشى والقدرة الاقتصادية للسكان.
- مراجعة المخططات التفصيلية لمنطقة بالإدارة المحلية بهدف الحفاظ على النسيج العمراني والمجتمع المحلي باعتبارهما المكونان الأساسيان للتراث في المنطقة، إلى جانب المباني الأثرية.
- مراجعة الاشتراطات البنائية وأليات التحكم في العمران، مما يؤمن حياة السكان وممارستهم للحرف على مقربة من السكن مع تقادي العوائق السلبية لذلك من الجوانب البيئية.
- مراجعة لوائح المجلس الأعلى للآثار التي تستهدف حماية الآثار من خلال إزالة أية مباني في محيطه الفراغي (8 - 10 متر)، الأمر الذي يؤدي إلى إزالة مباني سكنية تراثية وبتر جزء من المجتمع المحلي وإبعاد أفراده عن روابطهم الاجتماعية ومحل عملهم مما يقلل من القيمة التراثية الكلية لمنطقة.
- تدريب العمالة المحلية على ترميم مثل هذه المباني السكنية (أسلوب إنشاء قديم) لتكون سياسة إسكان بديلة لتوفير المساكن الجديدة للفئات المتواضعة، علماً بأن المدن القائمة في مصر بها كمية كبيرة من هذا الإسكان القديم.
- تأهيل المجتمع المدني في مثل هذه الأحياء الشعبية القديمة للقيام بمثل هذا البرنامج بهدف تمكين ومساندة السكان في تطوير مساكنهم وتحسين ظروفهم المعيشية في نطاق قدرتهم المالية المتواضعة.

#### ج- تاريخ البدء والانتهاء:

- بدأ التخطيط لإنشاء حديقة الأزهر في موقع هضبة النفايات في 1992
- بدأ التخطيط لمشروع إحياء الدرب الأحمر في 1997

- بدأت الدراسات لبرنامج إعادة تأهيل الإسكان في الـdrab الأحمر في 1998
- بدأ التنفيذ في أول مجموعة من البيوت في 2001
- انتهى المشروع في 2012 بتأسيس جمعية أهلية مكونة من المتربين من أهل المنطقة للاستمرار في العمل التنموي والحفاظ على التراث.

د- مبادرة من :

- الأمير كريم أغاخان بسبب اهتمامه بالحفاظ على التراث الإسلامي.

ـ الأطراف المشاركة وأدوارها:

- مؤسسة الأغاخان للخدمات الثقافية - مصر (مؤسسة Aga Khan Cultural Services - Egypt) غير هادفة للربح وإحدى مؤسسات الأغاخان العالمية): قامت بكل الأدوار التقنية من الدراسات العمرانية والاجتماعية واستشارات التخطيط والتصميم والخدمات الاجتماعية والقانونية للسكن وملوك العقارات وتوفير القروض لسداد تكاليف التطوير للإسكان.
- الإدارة المحلية: بدءاً بمحافظ القاهرة وإدارات المحافظة والحي: تولت الإدارة المحلية السماح للمؤسسة بالقيام بالمشروع حتى إذا كانت بعض الأعمال تتعارض ومخططات الحي وأحكامه، خاصة في حالة تطوير المباني المتدهورة بدلاً من هدفها تنفيذاً لقرارات الإزالة الصادرة من الحي.
- المجلس الأعلى للآثار: كان دوره أيضاً تمكيني. فقد سمح بعد محادثات وإنقاص، أن يتعامل المشروع بالمباني السكنية التراثية الملائقة للآثار بالتطوير بدلاً من الإزالة (8 - 10 متر حرم كل آثر).
- جهات تمويل عالمية: مثل صندوق الأغاخان للتنمية Aga Khan Development Fund والصندوق السويسري في المرحلة الأولى من برنامج الإسكان ومؤسسة فورد والصندوق الاجتماعي للتنمية وغيرها. كانت مؤسسة الأغاخان للخدمات الثقافية - مصر هي التي تجتهد في جلب التمويل لكل مرحلة.

## 2.2. خطوات العمل بالمشروع وكيفية تنفيذه

تبني برنامج إعادة تأهيل الإسكان بالمشروع، مدخلاً تجريبياً مبنياً على مبدأ الشراكة والجهود الذاتي. يبدأ بدراسة المجتمع المحلي وممارسته وإمكاناته، ثم تصميم التدخلات وتنفيذ الحلول. وبناءً عليه، يتولى القائمون عليه صياغة خطوات العمل بالبرنامج ليكون بمثابة دليل يمكن الاقتداء به لتطبيق عملية إعادة تأهيل الإسكان في مناطق أخرى في العمران القائم.

استعداد المجتمع المحلي للمشاركة في تطوير المساكن :

- بدأ المشروع بدراسة رغبة المجتمع في البقاء في المنطقة واستعداده لتمويل عملية إعادة تأهيل وتطوير المباني السكنية، إلى جانب دراسات الرفع المعماري وتقييم الحالة الإنسانية.
- تم اختيار منطقة الأولوية للبدء في برنامج الإسكان، بحيث تستهدف مجموعة من المباني السكنية التي تمثل التنوع في حالة الإنشاء وتتنوع الحياة وقدرة السكان على اختيار أساليب التعامل مع كل نوعية، شرط أن تكون هذه المجموعة في موقع يسهل رؤيتها من داخل المنطقة ومن خارجها بحيث تكون مثلاً حياً لمكاتب التطوير الذي يرعاها سكان الحي من ناحية، والمسؤولون في الإدارية المحلية ومؤسسات الدولة مثل وزارة الإسكان والمجلس الأعلى للآثار من ناحية أخرى.

- عندما تم كسب ثقة السكان في خصوص ما يمكن أن يقدمه لهم المشروع من دعم فني ومالى لتطوير مساكنهم في حال تكافلهم ومساهمتهم في التطوير، وافق الكثيرون منهم وتقديموا بطلب للاشتراك في البرنامج.

#### **التعرف على المجتمع المحلي وظروف المعيشة لتوجيهه التطوير:**

- قام المشروع بمسح ديمغرافي شامل لمنطقة الأولوية ودراسة أسلوب الحياة ومنظومة السكن في الحي ومشاكل المسكن الذي يعاني منها الفئات المختلفة من السكان لتوجيهه التدخل بحيث يعالج التطوير السلبيات مع عدم المساس بالإيجابيات التي يتمتع بها السكان على مستوى المسكن والمنطقة ككل.
- التعرف على الترابط الاجتماعي بالمجتمع وممارسات التضامن الاجتماعي.
- التعرف على القدرة المالية لتحديد قيمة مساهمة كل ساكن في التطوير.
- التعرف على الموقف من الحيازة وإيجاد الحلول لتأمين حيازة السكان المساهمين في التطوير.

#### **صياغة أسلوب تمويل إعادة تأهيل المساكن:**

- تم تحديد مستويات التدخل وتقدير تكاليف التطوير لكل حالة.
- تحديد نسبة مساهمة السكان من إجمالي التكاليف وفقاً لقدرتهم المالية (بدأت بنسبة 8% في أول بيت 2001 ثم وصلت إلى 50 % من تكاليف التطوير في سنة 2009).
- تحديد النسبة المقدمة والأقساط الشهرية وطول مدة الأقساط (كانت بحد أقصى 4 سنوات وطلب السكان بعد تنفيذ أول بيت أن تكون 6 سنوات).
- تقسيم التكاليف على السكان وأصحاب المحل التجاريه أو الورش بالعقار وتكون وفقاً للمساحات التي يشغلونها ولكن دفع القسط الشهري يكون بالتضامن فيما بينهم.
- في الحالات النادرة التي لم يقدر أحد السكان في الاشتراك في المساهمة الشهرية، تتولى مجموعة من سكان باقي العقار سداد نصيبه. وفي حالات أخرى، يقوم المشروع بمساعدة السكان وأهل المنطقة بإيجاد غرفة بديلة للساكن أو الساكنة على مقربة في نفس المنطقة. ونادرًا ما يتختلف أحدهم على السداد (غالباً ما كانت هذه الحالات من سكان الغرف الواحدة في الدور الأرضي والتي غالباً أيضاً ما يشغلها مسن أو مسنة تعيش على إعانات من أولادها).

#### **معايير تطوير المباني السكنية:**

- تم التوصل إلى هذه المعايير علاجاً للمشاكل التي أشار إليها السكان وتوافقاً مع أسلوب حياتهم، بالإضافة إلى بعض المعايير المرتبطة بالصحة والأمان التي تم توعية السكان لها من خلال المشروع.
- استعادة ضمان سلامه المبنى إثنائياً حتى إذا استدعي الأمر إعادة بناء حائط بأكمله.
- تجديد شامل للسباكه حيث أنها المصدر الرئيسي لتصدع المبنى.
- توصيل المياه إذا ما لم يكن متصلة بالشبكة (بعض الحالات الملائقة للآثار).
- إضافة دوره مياه خاصة لكل الوحدات التي كانت تعاني من الحمام المشترك.
- تهوية أي فراغ في المسكن لم يكن لديه مخرج تهوية، وذلك إما بفتح نافذة أو ملفت هواء رأسى (حل تقليدي في العمارة الإسلامية).
- إضافة مطبخ أو حتى ركن طهي kitchenette لتفادي استخدام مصدر مياه دوره المياه للطهي.
- تجديد توصيلات الكهرباء الداخلية شاملة توصيلات التليفونات والدش... حتى لا تكون هناك توصيلات كهرباء مكسوقة تؤدي إلى خطورة.

- وضع السلك على منافذ المسكن بالدور الأرضي بالذات لمنع دخول الحشرات.
- مراعاة الخصوصية بين الجيران في تصميم النوافذ.
- مراعاة أسلوب التنظيف في اختيار مواد التسطيب للحوائط والأرضيات وأماكن وضع مواد العزل بالأرضيات.
- تمكين السكان من استخدام الأسطح في البيوت لممارسة أنشطتهم دون عواقب سلبية مثل غسل السجاد ونشر الغسيل والجلوس في الصيف وتربيبة الدواجن أو الحيوانات، مع تحقيق الخصوصية المطلوبة وحماية المبنى من أي ضرر والوقاية من أي أثر سلبي على صحة السكان.

#### **المسكن :**

- تم تطوير 109 عقارات من 2001 حتى 2009 بمساهمات نقية من السكان وصلت إلى 50 % من تكلفة إعادة التأهيل.
- الحيازة: كل البيوت التي تم إعادة تأهيلها تم تأمين الحياة لحالات بعض المستأجرين القدامى الذين لم يكن لديهم عقود إيجار رسمية، وذلك نتيجة للمساندة الاجتماعية التي قام بها المشروع في الوساطة بين المستأجر والملاك.
- معظم البيوت يسكنها بعض الورثة من المالك وبعض المستأجرين.
- تتراوح قيمة الإيجارات القديمة من 2 - 10 جنيهات، أما العقود الجديدة فمن 50 - 300 جنيه بعد التطوير.
- نوع السكان: سكان الأدوار العلوية من فئة اقتصادية واجتماعية أعلى من سكان الأدوار الأرضية التي يوجد بها مساكن الغرفة الواحدة. ويمثل هذا النمط من الإسكان 25 % من عدد الوحدات السكنية بالمنطقة ولكن يسكنه الأسر المعيشية صغيرة الحجم.
- نمط السكن: تم تطوير المباني السكنية وفقاً للمعايير المطروحة عالية لتحسين الظروف المعيشية في نطاق القدرة المالية للسكان.
- تم الإبقاء خلال التطوير على الحوائط السميكة التي تلطف من الحرارة الداخلية للمسكن. كما تم استغلال الحوش أو الفناء الداخلي الذي يحتوي على السلم المتكرر بين الأدوار، لتهوية بعض الفراغات غير المتهوية، والإبقاء عليها مفتوحة لاستمرار استغلالها للأنشطة اليومية من قبل سكان الغرفة الواحدة.



- تم تأهيل الأسطح للاستخدام المشترك ما بين السكان.
- تم إعادة الواجهات إلى أصل التصميم التراثي وتجديد ألوانها الأمر الذي لم يكن من أولويات السكان وبالتالي تم تمويله من قبل المشروع.
- تم تسطيب الوحدات من الداخل بمواد وعناصر عالية الجودة ومنخفضة التكلفة مع إعطاء السكان الحق في اختيار مواد تسطيب أعلى سعراً على نفقتهم المباشرة خارج برنامج تمويل الإسكان.
- تمت مناقشة التعديلات والتجديdas كلها مع كافة السكان وأخذ موافقتهم عليها قبل تنفيذها.

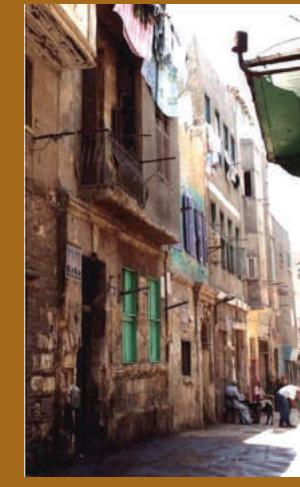
### الصيانة والمتابعة

تم القيام بمعاينات «تقييم بعد الإشغال» من قبل فريق المشروع للتأكد من تلبية التطوير إلى احتياجات السكان وحسن أداء كل العناصر المستجدة في المسكن.

استمر المشروع بإعطاء الدعم الفني للسكان في حالات ظهور أي خلل أو حاجة إلى إصلاح أي عنصر من عناصر المسكن بعد تطويره من خلال برنامج صيانة.

تم تعديل واستبدال بعض العناصر وأساليب المعالجات في التطوير بناءً على تقييم الحالات الأولى.

- 



### المرافق

تم تجديد كل وصلات المياه والصرف من العقارات المطورة والشبكة العمومية. كما تم تجديد الشبكات العمومية والصرف في بعض الشوارع التي زاد فيها عدد العقارات التي تم تجديدها.

### خدمات داخلية ومحيطة

يستمتع حي الدرب الأحمر مثل كل الأحياء القيمة بقربه من الخدمات (حيث الخدمة في متناول جميع الفئات) العامة والمواصلات العامة والمصالح الحكومية وفرص العمل لكونه قريب من وسط المدينة. اشتكي بعض السكان، وخاصة السيدات، من مستوى الخدمات بالمنطقة وتحديداً لجهة نقص الخدمات الصحية الجيدة للمسنين والأطفال الرضع والمرأة بشكل عام على مقربة من المسكن. وبالتالي اهتم المشروع بتوفير العيادة الصحية لتغطي هذه الاحتياجات.

158

## 3. الاستدامة بعد المشروع

منذ بدء المشروع وحتى آخر حصر في 2009 (ثمانية أعوام بعد بدء تنفيذ أول بيت من خلال البرنامج)، كان قد تم إعادة تأهيل 109 عقارات، مما حسن ظروف 340 أسرة معيشية وشمل إضافة 42 دورة مياه و55 مطبخ مستحدث.



- توقف برنامج إعادة تأهيل الإسكان في 2010 مع دخول مشروع تطوير الـ“الـدرب الأحمر” في مرحلته الثالثة، لأسباب تمويلية وأولويات داخل مؤسسة الأغاخان، وذلك برغم استمرار الطلب الملحق عليه من قبل المجتمع وتقديره له.
- استمر سكان البيوت التي تم تطويرها في دفع أقساط التجديدات بالتزام والسكن في مساكنهم ولم يفكروا بالخروج منها إلى بدائل أخرى.
- ارتفعت قيمة الإسكان في المنطقة على أساس أن إعادة التأهيل سوف تجذب السياحة والزوار، وبالتالي تتنعش المنطقة تجارياً، فاستقطبت بعض المستأجرين الجدد للسكن والمحال التجارية من خارج المنطقة وبعض المستثمرين الصغار حتى من خارج المحافظات.
- كان للتجديفات قيمة انتقائية عالية يقرها السكان حتى الآن، ولكن توقعات المشروع لزيادة القيمة الاقتصادية لم تتحقق إلا لمالك العقارات غير الساكنيين حيث زادت قيمة الإيجار الجديد قبل التجديد في العقود الجديدة.
- تم الالتزام، إلى قدر كبير، من قبل السكان بشروط التعامل مع المباني السكنية التراثية من حيث أعمال الصيانة والامتناع عن التعليمة إلا في الحالات القليلة التي شملت سكان مستثمرين من خارج المنطقة، حيث أنهم لم يشتراكوا مع سكان المنطقة القديمة في تقدير القيمة الانتقائية العالية للعمارة التقليدية وبيثون عن المكسب السريع وزيادة القيمة الاقتصادية.
- لم تتبني المحافظة برنامج إعادة التأهيل كسياسة للتعامل مع القاهرة التاريخية على رغم اجتهاد مؤسسة الأغاخان في وضع أسس وآليات لتنفيذ البرنامج من قبل وحدة إدارة محلية متخصصة.



مستثمر من المحلة الكبرى جاء إلى المنطقة واحتوى عقاراً وفتح فيه قهوة أملأ في الربح من زيادة الزوار الوافدين. وقد قام بتعليق دور مختلف بعد الثورة وهذا خرق لشروط البرنامج التي تنص على الحفاظ على المبنى والطابع العمراني له.

#### 4 تقييم المشروع وفق الإطار المرجعي

- يؤكد المشروع على أهمية المداخل المتكاملة التي تعرف بالمجتمع المحلي وكونه جزء لا يتجزأ من قيمة النسيج العمراني والتراص المستهدف الحفاظ عليه.
- نجح المشروع في كونه تجسيداً حقيقياً يثبت العلاقة غير المباشرة بين تطوير المسكن والظروف الاجتماعية والاقتصادية والصحية للسكان، وساعد ذلك مكانة مؤسسة الأغاخان العالمية وقدرتها على تدوين التجربة ونشرها في أوسع نطاق.
- تؤكد نتائج تقييم المجتمع المحلي لبرامج المشروع أن برنامج تأهيل الإسكان كان من أنجحها في تحسين ظروف السكان والاستجابة لأولوياتهم، وأنه في متناول قدرة المجتمع المحلي بفئاته المتوسطة ومحدودة الدخل. (شهيب 2009)

- نجح المشروع بزيادة الطلب من قبل السكان على الاشتراك في البرنامج وعلى رفع وعي السكان لوجود حل بديل (إعادة تأهيل الإسكان) عن الانتقال إلى الإسكان الحكومي في المدن الجديدة أو الإسكان الالارضي. وأدرك السكان أن البرنامج يعالج الفصور في الجوانب المادية للمسكن مع الحفاظ على ميزات السكن في نمط عمراني يسمح بتحقيق منظومة السكن.
- كسب المشروع ثقة السكان في أن استثماراتهم في تحسين المسكن والبيئة المبنية في المنطقة تعود عليهم بالنفع الفعلي. لذلك، قاموا بالمبادرة واستمر تزايد استثمار كل فئات السكان في تحسين وتطوير المساكن وامتد أيضاً إلى الفراغات العامة.
- حق مكاسب أدركها السكان نتيجة التمتع بالاستمرار بالسكن في المنطقة، وبما أضافه المشروع من تحسين رصف الطرق والصرف الصحي في بعض الفراغات العامة، مع الحفاظ على خصوصية هذه الفراغات من المرور العابر والغرباء واستمرار الأمان وسهولة التنقل لفتاة والمرأة في المنطقة من خلال رحلات المدرسة والتسوق اليومي والتزاور، وما إلى ذلك.
- حافظ المشروع بعد التطوير على تنويع حجم المساكن والذي يشمل سكن الغرفة الواحدة مع تحسين ليشمل دوره مياه خاصة. وكان أغلب المستفيدين من هذا النمط الإسكاني من المسنين، نسبة الإناث منهم الغالبة.
- قام برنامج الإسكان على المشاركة والاختيار في كل مراحله، عكس معظم مشاريع التطوير حيث لا يشارك الأهالي في اختيار المساكن التي سوف يقع عليها التطوير. وفي مشروع الـ الأحمر، يشترط الاشتراك في البرنامج، تضامن كل سكان العقار للتقدم بطلب جماعي للمؤسسة. ويقوم المشروع بإبلاغهم بالتكاليف بعد القيام بمعاينة لحالة المبنى واحتساب مقاييس مبنية، ثم بعد ذلك يتعاقد السكان جميعهم مع المؤسسة لبدء الأعمال.

وبالنسبة إلى تصميم إعادة التأهيل، فقد تم ذلك بالمشاركة أيضاً وكان أغلبه مع ربة المنزل، لكونها الفرد الذي يدير استخدام المسكن وفراغاته والمسؤولية عن نظافته وصيانته. ولا بد لفريق التصميم أن يأخذ موافقة السكان ممثلة في ربة المنزل على كل التعديلات والتجديفات ورفع وعيها وإقناعها إذا كان بعضها مستجداً والإضافة إلىأخذ طلباتها ومقرراتها في بعض التفاصيل.

### III. مشروع منطقة العجوزة القديمة أو العجiazة: حالة إعادة تسكين في نفس الموقع

#### 1. خلفية عن المنطقة

##### 1.1. الموقع

- تقع بحى العجوزة بالجيزة (القاهرة الكبرى).



##### 2.1. نمط الإسكان وطبيعة المنطقة

- نوع السكن : نواة ريفية
- مواد البناء : بناء بالطوب اللبن (النبي) والأسقف الخشبية على طراز ريفي
- عدد الأدوار: دوران على الأكثر
- حالة المباني: متهالكة
- الحيازة: نمط حيازة قرى الريف، حيث غالباً ما كانت الأراضي الزراعية ملكاً للأوقاف قبل امتداد العمران الحديث لها
- النسيج العمراني: متلاصق
- فراغات بينية وشوارع: شارع واحد وحارات فرعية ضيقة لا تدخلها السيارات
- خدمات داخلية ومحيطة:
- تعتمد المنطقة كلياً في خدماتها على المحيط بها من خدمات في حي العجوزة

- كان بعض السكان أغلبهم من المسنين (سيدات) يقومون بنشاط تجاري في الدور الأرضي للمسكن، غالباً ما يكون بمثابة كشك أو ثلاجة لبيع المشروبات.
- المدارس العامة المحيطة هي ذاتها بحاجة إلى تطوير.
- أقرب «وحدة اجتماعية» تقع بـ «ميت عقبة» (نواة قروية أكبر على مقربة في نفس الحي) يذهب إليها المواطنين، خاصة للحصول على «المعاش» أو راتب التقاعد.
- المساكن كانت مزودة بشبكة مرافق (كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفونات).



### 3.1. السكان

- مدة السكن بالمنطقة: 40 - 50 سنة
- السكن السابق: غالباً ما يكون السكان من الصعيد واستوطنوا هذه الأنوية الريفية في ذروة الهجرة من الريف إلى الحضر التي بدأت في الخمسينيات واستمرت حتى الثمانينيات.
- مستوى التعليم: منخفض بين الفئات العمرية فوق 25 سنة ومرتفع للشباب تحت 25 سنة.
- أماكن العمل: داخل المنطقة أو في أماكن محيطة بالعجزة.

162

## 2. مشروع «إحلال وإعادة تسكين في نفس الموضع»

### 2.1. الإطار العام للمشروع

#### نوع المشروع :

- تطوير شامل لمنطقة مصنفة «غير آمنة» Comprehensive Development استهدف التطوير على المستويين العمراني والاجتماعي، ولكنه لا يتطرق لتطوير الحالة الاقتصادية للسكان.
- عمل المشروع على:
- تطوير منطقة عشوائية من فئة المناطق غير الآمنة تطبيقاً لأولويات سياسات الإسكان فيما يخص القطاع اللارسي.
- تطوير عمراني للمنطقة المحيطة بالمنطقة العشوائية.

#### هدف المشروع :

- توفير سكن لائق لسكان النواة الريفية المصنفة «غير آمنة» من خلال إعادة تسكين سكانها في وحدات سكنية جديدة بنفس الموقع، وذلك للأسباب الآتية :
- القرب من العمل والخدمات؛
- الارتباط بالمكان؛
- السكن بجوار الأقارب.

### تاريخ البدء والانتهاء :

- بدأ المشروع في أوائل الألفينيات واستمر لمدة 5 سنوات
- تم اعتماد أعمال التطوير العمراني فقط، للقطاع الأول بتاريخ 18/4/2005

### مبادرة من :

- جمعية المستقبل: كان يرأسها جمال مبارك ولكنها غيرت اسمها بعد ثورة 25 يناير ليصبح «تكافف».

### الأطراف المشاركة وأدوارها :

- الحي: يقوم بتنفيذ المرافق.
- المحافظة: تقوم بالتمويل لإدخال المرافق.
- وزارة الإسكان: تقوم بالتصميمات والاستشارات الهندسية والإشراف على التنفيذ.
- جمعية المستقبل: التعامل مع الهيئات الحكومية المختلفة بما يمكن من تنفيذ المشروع حتى الانتهاء منه بنجاح، ويشمل التنسيق مع الأجهزة الحكومية المختلفة واستكمال كافة الإجراءات التي يتطلبتها سير المشروع واستقطاب التمويل من القطاع الخاص.
- جهاز التنسيق الحضاري: يقوم بتصميم الحدائق والفراغات البنية.
- شركة المقاولون العرب: تولت أعمال المقاولات تحت إشراف وزارة الإسكان.
- رجال الأعمال: تمويل المشروع.

### تمويل المشروع:

- تم تمويل المشروع بالكامل من التبرعات، وبالتالي لم يتحمل السكان أية أعباء مالية على الإطلاق. وتنقسم التبرعات إلى 3 أنواع وهي:
  - نقية: التبرع النقدي نتيجة لحملات جمع التبرعات موجهة للقطاع الخاص وكبار رجال الأعمال من خلال عرض المشروع محل التنفيذ ومن ثمة طلب المشاركة بتقديم مبلغ كمساهمة بالمشروع.
  - عينية: التبرع بمنتج (مثلاً: قطع أثاث منزلي).
  - دعم فني واستشارات: التبرع من قبل المهندسين المتخصصين حيث يتم تقديم الخبرة العلمية والعملية دون مقابل.
- قام رجال الأعمال بتغطية تكاليف المشروع بالكامل بواسطة التبرعات النقدية، علماً بأن الجمعية قامت بتحديد مقدار التطوير بناءً على المبالغ التي تم جمعها.
- تلقت الجمعية تبرعات عينية خاصة أثاث المنازل. وبالفعل تم تجهيز المراحل الأولى بالأثاث الكامل غير أنه يقال أن السكان كانوا يبيعون قطع الأثاث بدلاً من استعمالها. وهو ما دعا إلى الإحجام عن تجهيز المراحل التالية بالأثاث المنزلي.
- قدمت وزارة الإسكان الدعم الفني خلال مراحل التصميم والتنفيذ للمباني السكنية الجديدة.

### تكلفة المشروع:

- التكلفة الكلية للمشروع 25 مليون جنيه مصرى.
- بالإضافة إلى 2 مليون جنيه (منفصلين عن مشروع الإسكان) لتطوير 3 مدارس بالمنطقة المحيطة وهو ضمن «مشروع تطوير المائة مدرسة» الذى دعت إليه سوزان مبارك.

## 2.2. خطوات العمل بالمشروع وكيفية تنفيذه

### أ- تحديد فئة المستحقين :

- تم الدخول إلى المنطقة بقابلة طبية على سبيل المفاجأة بدون سابق إخطار وذلك حتى يتمكن فريق إدارة المشروع من رصد المكان وعد الناس الموجودة فعلياً بدقة. فاستناداً إلى التجارب السابقة، يعمد السكان في مثل هذه الحالات إلى دعوة أقاربهم لينضموا إليهم بالمنطقة حال معرفة البدء بمشروع تطوير ويدعون بأنهم سكان قدامى يستحقون مثل غيرهم وحدات سكنية.
- قام فريق المشروع مع الحي - لضمان الرسمية - بالقيام «بتذيق سكاني» لحصر الناس الموجودة وحالاتهم.
- جرت أعمال المسح العمراني والاجتماعي والاقتصادي للقطاع الأول للتعرف على:
  - الوضع الاجتماعي والاقتصادي للسكان.
  - حصر شامل للمساكن.
  - دراسة مدى ملاءمة السكن الجديد لاحتياجات الأسرة مع الوضع في الاعتبار عدد الأسر التي تزيد عن خمسة أفراد.
- نفس السكان ما عدا القليلين الذين شكلت المحافظة في استحقاقهم لوحدة سكنية حيث أنهم سبق أن حصلوا على وحدة سكنية (غالباً بالنهضة) وأنهم قد قاموا بتغييرها أو بيعها ومن ثم الانتقال لمنطقة عشوائية أخرى للحصول على وحدة سكنية جديدة.

### ب- المسكن :

- تم تبني نظام «الإحلال التدريجي»: فكانت البداية ببناء عماراتي أي 36 وحدة سكنية بقطعة أرض بنفس الموقع، بحيث يتم تسكين 36 أسرة. ومن ثمة تم هدم المباني السكنية القديمة التي كانوا يقطنون بها، والبناء مكانها وهكذا.

### الحيازة :

- بعد بناء العمارت الجديد، قامت المحافظة بإبرام عقود تخصيص مدى الحياة مع السكان.
- وهو عبارة عن نظام إيجار مدى الحياة ويورث أيضاً، ولكنه ليس للساكن حق البيع للوحدة أو الانتفاع بأي صورة أخرى غير السكن.
- تم تحديد الإيجار بقيمة متواضعة تتراوح من 30-50 جنيه شهرياً.

### نوع السكن: عمارت سكنية

- تم بناء 12 عمارة سكنية بإجمالي 192 شقة سكنية.
- الدور به 2 شقة أو 4 شقق.
- تتنوع الشقق بين 2 غرفة وصالة أو 3 غرفة وصالة.
- لم يكن هناك مشاركة في التصميم.

### مواد البناء: الخرسانة المسلحة والطوب

عدد الأدوار: أرضي + 5 أدوار

### ج برامج المساعدة الاجتماعية للإحلال (Social Support):

- محو الأمية: عن طريق تقدير الاحتياجات، تم التوصل إلى احتياج السيدات إلى محو الأمية ورغبة البعض في التعلم. انطلقت مبادرة محو الأمية ببيت إحدى السيدات، ومنها انبثقت فكرة إقامة «مركز المستقبل».



**مبني تم بناؤه وتم تسكين الأهالى  
به مبانى تحت الإنشاء**



- إقامة مركز المستقبل: تابع للجمعية، ويقدم دورات توعية وغيرها. وكان في البداية دون رسوم ولكنه أصبح برسوم رمزية لإثبات جدية الاشتراك فقط (5 جنيه شهرياً) وبه مسرح لورش العمل والورش الفنية.
- تطوير 3 مدارس بالمنطقة بميزانية منفصلة.
- مراعاة الحالات المختلفة عند التسken. كبار السن في الأدوار الأرضية، والعائلات التي بها عدد أفراد أكثر تحصل على الشقة الأكبر.

#### **د- تخطيط الشوارع والفراغات البينية :**

- حاول المشروع الاهتمام بالفراغات البينية حول العمارت، فتم إقامة حدائق بها وتبطيئها. (عند إدخال الغاز الطبيعي تم تكسير البلاط وتركه دون تصليح).
- تم فتح محاور مرورية جديدة (مثل: شارع على بيومى - محور حافظ حسن).

#### **هـ المرافق :**

- مجهودات إحلال وتجديد شبكة المرافق بدأت منذ المراحل الأولى للمشروع،
- إحلال وتجديد شبكة المرافق كاملة، وشملت: كهرباء - مياه صرف صحي - دفاع مدني - غاز طبيعي وتليفونات

#### **وـ خدمات داخلية ومحیطة:**

- لم يكن المشروع سكناً فحسب، إنما تضمن البناء الاجتماعي عملاً بمبادرة «التطوير الشامل/ التنمية الشاملة». فجاء تحديد الاحتياج إلى الخدمات الاجتماعية كمرحلة تالية لمرحلة بناء الوحدات السكنية والتسكين بها.

قام الفريق بتقدير احتياجات مجتمعية «needs assessment» ومن ثم تم تحديد الخدمات التي يحتاج إليها أهالي المنطقة.

تم بناء بعض الخدمات الأساسية للمنطقة ثم تسليمها للدولة (وزارة التضامن الاجتماعي) وهي:

- وحدة اجتماعية؛
- وحدة صحية؛
- حضانة؛
- مكتبة؛
- مركز المستقبل؛
- 

«سوق المستقبل» ويضم 24 محل بجانب 4 محلات خارج السوق بنظام الإيجار وقيمتها 50 جنيه شهرياً، وهي بلا شروط ولا قيود وللمستأجر حرية اختيار النشاط.

بعد تطوير المنطقة العشوائية وبناء خدماتها، تولى المشروع ميد العون للعمارات السكنية المحیطة به، فأسفر ذلك إلى تنفيذ أعمال دعم إنسائي وتجديد واجهات لبعض مبانى سكنية محیطة بالمشروع وذلك بناء على طلب السكان.

### 3. الاستدامة بعد المشروع



ظل المشروع كما هو في الفترة ما بين إتمامه وقبل ثورة 25 يناير 2011، مع ضرورة التتويه لاستمرار تواجد الجمعية التي تولت تنفيذ المشروع وذلك بمقر «مركز المستقبل» وتقديم أنواع دعم مختلفة للسكان. غالباً ما أثر النقل السياسي للجمعية قبل الثورة على استمرار رعاية الإدارة المحلية للمشروع وللمنطقة المحيطة.



ومنذ قيام الثورة، خلف غياب أفراد الجمعية عن الساحة بسبب فقدانهم للدعم السياسي، الآتي :

- احتاج بعض السكان لتوفير مصدر دخل إضافي، فقاموا باستغلال الحوائط المصمتة من الأدوار الأرضية للعمرات السكنية وذلك بإقامة «فترارين» وأكشاك.
- حاول البعض الحصول على ترخيص للكشك، ولكن التراخيص ممنوعة في المنطقة. فمن تم منحه ترخيصاً كان في مناطق بعيدة مثل «أرض اللواء» فأقام الكشك في المنطقة ذاتها مخالفًا ، كما قام بتوصيل الكهرباء من المنزل ليكون قريباً من سكه.
- قام سكان إحدى العمرات السكنية التي تم تجديد الواجهة بها بزيادة غرفة كاملة بكل الأدوار السكنية بالمبني حيث تم التعدي الجزئي على الحديقة الموجودة بين العمارت السكنية. ولكن «الحي» لا يتعرض للمخالفات نظراً للظروف السياسية غير المستقرة.

### 4. تقييم مدى تحقيق المشروع لأهدافه



- لم تكن هناك متاجرة بالمشروع.
- يوجد تحسن في مستوى المعيشة للسكان في الجوانب التالية:
  - هناك نقلة نفسية نتيجة لتغير المظهر العام للسكن.
  - الحماية من تسرب مياه الأمطار داخل المساكن.
  - مستوى نظافة أعلى داخل المسكن نتيجة إلى التشطيبات (الأشغال الجزئية) الداخلية والسباكية الأفضل وخصوصاً في الحمامات والمطابخ.
  - محافظة السكان على نظافة المنطقة حيث يجمعون القمامات جانب الشجرة على الشارع الخارجي وتأتي البلدية لجمعها على الساعة 7 صباحاً للتنظيف.
- أضاف المشروع للمحيط العمراني ما يلي:
  - فتح شرائين جديدة للحركة بالمنطقة، فقد فتحت شوارع تؤدي إلى مستشفى العجوزة بسهولة.

- أصبحت سيارات المطافي قادرة على الدخول إلى المنطقة عند الحاجة.
- أدى المشروع في نظافة المنطقة المحيطة والمعمارات بها، كما تم إضافة فراغات مفتوحة.
- قامت الجمعية بالاستمرار في تقديم المساعدات للسكان بعد انتهاء المشروع، وبالتالي ساهمت في معالجة التهميش.
- لم يحقق تصميم الوحدات القيمة الانتقافية الشاملة للمسكن في الجوانب التالية:
  - الوحدات ذات غرفتين وصالة لم تستوفي متطلبات الخصوصية، مما اضطر بعض الأسر إلى تقسيم فراغ الصالة بالإضافة غرفة نوم. وأدى ذلك إلى ترك الصالة بدون منافذ التهوية الطبيعية.
  - لم يعطى التصميم مرونة ومجلاً للتعديل أو التطور الطبيعي للمسكن عبر الزمن. لذلك، لجأ السكان لتلبية احتياجاتهم إلى عمل تعديلات داخلية في البدء، ثم وصل الأمر بعد ثورة 25 يناير إلى إقامة بعض التعديلات خارج حدود المسكن.
  - التقسيم الداخلي للوحدات السكنية يعطي مساحات كبيرة في أماكن غير مستغلة (كالصالات متناهية الكبار)، ولا يوفر أي من الفراغات المفتوحة التي كانت تستمتع به المساكن من النمط الريفي.
  - التصميم النمطي في العمارت لا يعطي السكان حق التعبير عن الهوية أو التنوع الذي يفضله أغلب الناس والذي كان يستمتع به السكان في نمط البيوت المستقلة الريفية.
  - تجميع الوحدات السكنية في عمارت تقلل من الخصوصية بين المساكن عن المسكن المستقل (السابق) وتزيد من الفراغات المشتركة (بئر السلم والمدخل المشترك) غير محددة الملكية فتهمل صيانتها والاعتناء بها.
- بالرغم من القيمة المنخفضة للإيجار، يعجز بعض السكان عن دفع الإيجار باستمرار مما يضطر الحكومة أن تقوم بالحجز على الأجهزة الكهربائية التي يمتلكونها.
- يعاني المشروع من عدم الصيانة.
- الدعم السياسي كان له تأثير كبير على سير المشروع بدون معوقات، الأمر الذي يؤكد صعوبة تكرار المشروع على نطاق واسع.

## 5. تقييم المشروع وفق الإطار المرجعي والدروس المستفادة

- وصل المشروع لفئة المستهدفة وهي الأكثر تهميشاً إسكانياً، حيث تم فعلياً تسليم أغلبية سكان البيوت القديمة ، ولكن لا يمكن تكرار أو تعليم هذه التجربة، حيث أنها غير واقعية من ناحية توفير الموارد المالية الازمة لتطوير كافة المناطق الشبيهة على مستوى الجمهورية.
- يمثل المشروع حالة مثلى لمشروعات إعادة التسنين. وهو إعادة التسنين لكامل السكان في نفس الموقع الذي كانوا يقطنونه وارتبطوا به. ويجب أن يمثل نموذجاً لمشروعات تطوير المناطق غير الآمنة من الدرجات الثانية والثالثة والرابعة (الدرجة الأولى بها خطورة مرتبطة بطبيعة الموقع ولا يمكن إعادة التسنين في نفس الموقع).
- حق المشروع مفهوم السكن بصورة المتكاملة إلى حد كبير حيث شمل الخدمات والإبقاء على القرب من مصادر الرزق والاتصال الجيد بباقي أجزاء المدينة.
- أظهر نظام التسنين حساسية لنوع الاجتماعي، حيث سمح بتوريث الوحدة السكنية للزوجة في حالة وفاة الزوج وللفئات الأكثر تهميشاً حيث حرص على تسجين المنسنين من الجنسين في الأدوار الأرضية.
- رغم عدم اكتمال جوانب الحكم الجيد (من مشاركة ومسئولة)، إلا أن المشروع احتفظ حتى الثورة

- بإدارة جيدة للمساكن والخدمات والفراغات العامة. وهذه المشكلة تتخطى المشروع إلى الخلل القائم في منظومة الإدارة الحضرية وخدمات البلدية التي تعاني منها كافة الأحياء بدرجات مقلوطة.
- واجه المشروع جانب قصور في الخروج بالسكان من دائرة الفقر باتاحة فرص عمل أو برفع القدرة على كسب الرزق، فلم تتعذر جهوده في التنمية البشرية برنامج محو الأمية للسيدات وأغلبهن في سن أكبر من 45 سنة. وبالتالي، لم ينجح كلياً في الهدف الإنمائي للألفية المرتبط بالحد من الفقر، ولكنه حقق أقصى استفادة من تحسين الظروف المعيشية بملازمتها ببرنامج الدعم الاجتماعي، الأمر الذي يعد مهمًا للغاية في الفئات الأكثر تهميشاً. كما حقق المشروع الهدف الإنمائي للألفية المرتبط بالخلص من أنماط السكن المتدني وغير الآمن.
- يمثل المشروع شراكة ناجحة بين دور القطاع الخاص من خلال ممارسة المسؤولية الاجتماعية والقطاع الحكومي الذي وفر الإطار الرسمي للمشروع، إلا أن هذا النمط من الشراكة تحقق في إطار تأثير سياسي عالي المستوى يصعب تكراره في تطوير كافة المناطق الشبيهة. ويحتاج تحقق ظروف مشابهة وجود تشريعات ملزمة لقطاع الخاص بدور المسؤولية المجتمعية ومقننة لهذا الدور في هذا النمط من المشروعات.
- فوت المشروع فرصة تحقيق فوائد انتقافية أعلى للسكان من تصميم المساكن الجديدة نظراً لاستخدام النماذج السكنية النمطية لمشروعات الإسكان العام والحكومي، رغم أن صغر حجم المشروع والمعرفة المسبقة للفئة المستهدفة كان يمكن أن يتيح فرصة مشاركتهم أو استشارتهم في التصميم حتى يتوافق مع أنماط معيشتهم واستخداماتهم السكنية وغير السكنية.
- لم يحقق تصميم المساكن الجديدة أية قيمة اقتصادية للسكان وحاول البعض من السيدات المسنات الاستمرار في بيع المأكولات المغلفة كالبسكوتات والشيبسي من شققهن، إما بإبقاء باب الشقة مفتوحاً دائماً، وإما من النافذة ولكن لم يتسع ذلك إلا لسكن الدور الأرضي.
- عدم مشاركة السكان في توفير أي عنصر من عناصر المساكن الجديدة ولا حتى الفرش (الذي تم توفيره بالكامل بالمجان في المراحل الأولى) يقلل من شعور السكان بانتمائهم للمسكن.
- ولا يتماشى أحياناً توفير مفروشات بالمجان من نوعية وتصميم معين مع أسلوب حياة الناس، فتفوق قيمته الاقتصادية قيمته الانتقافية المدركة مثل الأنتربيات، فيسهل عليهم المتاجرة في بعضه، كما حدث عندما باع بعض السكان بعض هذه المفروشات.

#### IV. مميزات المشاريع الثلاثة

إن الاستعراض التفصيلي لكلٍ من المشاريع على حدا فيما سبق، وعلى الرغم من اختلاف الظروف المحيطة بكل مشروع، إلا أنه يجدر الإشارة إلى النقاط المحورية التي ساهمت في إنجاح أيٍ من تلك المشاريع، ومحاولة جمعها في سياق الحق بالسكن اللائق بشكل عام ومدى استهدافه للفئات المهمشة بشكل خاص.

**ما يميز مشروع حي السلام من حيث الأبعاد السياسية:**

1. الوصول للفئات المستهدفة.
- شروط التقدم كانت تشجع الفئات الأكثر تهميشاً للتقدم وتعطيهم الأولوية.
- وجود شروط صارمة لحماية المشروع من المتاجرة بالأراضي المدعومة في السوق السوداء.
- دعم سعر الأراضي ومساحة القطع بما يتناسب والقدرة المالية للفئات المستهدفة. علمًا بأن صغر قطع الأراضي وتتنوعها بين نجاعته من خلال عدة أوجه:

- أ. أسعار مناسبة للقدرة المالية.
- ب. مسطحات الأراضي لا تستقطب فئات الدخل الأعلى.
- ج. التنوع في المساحة تناسب مع التنوّع في الطلب، ويحقق المزيج الاجتماعي المطلوب لتكوين مجتمع متكمّل.
- ملاءمة التخطيط ونجاحه في توفير منظومة السكن وتمكين السكن اللائق، مما أدى إلى تمسك السكان من محدودي الدخل للبقاء بالمشروع وعدم المتاجرة به، لتحقيقه قيمة انتقاعية وقيمة اقتصادية عالية للسكن، مع تحقيق منظومة السكن التي لا تتوفر بمثل هذه الكفاءة في أي من البديل الأخرى المتاحة، سواءً كانت في الإسكان الحكومي أو اللارسي.

### تفعيل حق الساكن بالمشاركة في تمويل وتصميم السكن اللائق داخل إطار ملائم ومتكمّل

2. من أهم الجوانب التي ساهمت في تحقيق هذا النجاح، مساهمة الأهالي واعتماد المشروع على جهودهم في بناء المساكن. كما أوكلت مهمة تصميم المساكن بكمالها للأهالي أنفسهم، كلٌّ وفق حاجته، وبوجود ضوابط تضمن الصالح العام، كالحد الأقصى لارتفاع المبني السكينة، وعدم السماح بضم الملكيات لكي لا تطمع فئات الدخل الأعلى للشراء داخل المشروع.



### ما يميز مشروع الدرب الأحمر:

1. تفعيل دور السكان في تمويل وتصميم ما يحسن ظروفهم السكنية.
2. توفير المشروع الدعم التقني، وبعض الإدارة والوساطة لإيجاد حلول مالية وقانونية وتنظيم علاقة المالك والمستأجر وذلك لتمكين السكان (بغض النظر إن كانوا شركاء في المالك أم مستأجرين) من تحسين ظروفهم السكنية.
3. إمكانية النظر إلى هذه التجربة على شكل سلسلة دروس في كيفية مشاركة الأطراف الفاعلة في عملية تحسين المسكن التي يقوم بها الأهلي دورياً ولكن بشكل منفرد وغير منسق.

### ما يميز مشروع العجايزة:

1. إعادة التسكين تمت في نفس الموقع.
2. المساندة المجتمعية تصطحب تطوير الظروف الإسكانية.

### عموميات:

1. معايير الحكم الرشيد تحققت بعض الشيء في كل من مشروع حي السلام والدرب الأحمر.
2. أما مقاربة النوع فهي مرتبطة بالأكثر في تخطيط وتصميم البيئة السكنية التي إما تخفف الأعباء عن المرأة وإما تزيدوها، بسبب عدم مراعاة الاحتياجات أو استهداف بعض الأبعاد كالامن والأمان التي تؤثر بشكل سلبي على المرأة والفتاة.
3. الأطراف الفاعلة ومتخذي القرارات في صياغة سياسات الإسكان وبرامجها التنفيذية ليسوا على دراية بالاحتياجات الفعلية لفئات السكان المختلفة.

## النحو

كشفت هذه الدراسة عن ندرة المصادر التي تتناول تقييم أي من جوانب سياسات أو برامج الإسكان في مصر من المدخل الحقوقى أو النوع الاجتماعى. رغم تزايد الاهتمام بهذا الموضوع، إلا أنه لم يتعذر بعد جهود الدعوة وكسب التأييد ولم ينتج مادة بحثية يرجع إليها عند تقييم سياسات الإسكان في مصر. وتفقر دراسات تقييم السياسات، حتى الدولية منها، إلى بلورة إطار مرجعي شامل يتم من منظوره تقييم السياسات، الأمر الذي تتفرق به هذه الدراسة. ويشمل هذا الإطار المرجعي الحق في السكن وما يرتبط به من حقوق إنسانية ضمن المفهوم الشامل للسكن والأهداف الإنمائية للألفية ومبادئ الحكم الرشيد ومقاربة النوع الاجتماعي.

وتعكس دراسة الأدبيات وحالات الدراسة أن العديد من السياسات والبرامج الموجهة للفئات المهمشة والأكثر تهميشاً لا تحقق تحسناً حقيقياً للظروف المعيشية ولا تمكن هذه الفئات من السكن اللائق بشكل متكامل. وتتمثل الإشكالية الرئيسية في هذا المجال، في استمرار تبني مدخل توفير المساكن والتركيز على القيمة المادية للمسكن وغياب مفهوم أشمل للسكن. وتensus في المقابل مشروعات إعادة التسكين في موقع بديل للأسر المنقولة تحت ضغوط اجتماعية واقتصادية لتمثل تدهوراً في حالة تهميشهم واحترامهم من الكثير من حقوقهم الإنسانية. فضلاً عن ذلك، فإن برامج الإسكان الحكومي لا تصل بالفعل إلى الفئات المستهدفة أو المستحقة، وإذا وصلت، فهي أيضاً لا تتمكنهم من الحقوق الأساسية ولا توفر لهم السكن اللائق بمفهومه الشمولي.

ويمكن الإقرار في ضوء نتائج الدراسة لتحليل وتقييم سياسات وبرامج الإسكان في مصر، بوجود قصور في المفاهيم الأساسية للمسكن وغياب المنظور الحقوقى ومقاربة النوع الاجتماعى بصفة تامة. أضف إلى ذلك التخبط في تبني مداخل التعامل مع الإسكان الذي ينعكس في تشتت التطبيقات من برامج الإسكان وعدم اتساق الإطار التشريعى مع الإطار المفاهيمى والتطبيق العملى، الأمر الذى يعطى انطباعاً مباشرأً عن غياب «سياسة» واضحة المعالم للإسكان في مصر.

وتكشف الدراسة أيضاً، أن وضع سياسة للإسكان ليس ببساطة صياغة ورقة بيضاء أو وضع توصيات لمراجعة وتعديل التشريعات ذات الصلة، وإنما يتطلب فهماً عميقاً لأدوار الأطراف الفاعلة في مجال الإسكان والعمل على تفعيلها مع تقويم المفاهيم لدى الأطراف جميعها ورفع مستوى الوعي والمعرفة للمنظور الحقوقى للسكن. ويشمل هذا الأخير مراعاة مقاربة النوع الاجتماعى ومتطلبات الفئات المهمشة لتمكينهم من التغلب على مظاهر التهميش. يتبع ذلك، العمل على التنسيق والتكامل والتلاحم بين أدوار الأطراف المختلفة بعضها البعض. فالمركزية الحادثة في إدارة قطاع الإسكان من قبل الدولة ممثلة في وزارة الإسكان، تتسبب في إضعاف أدوار الأطراف الأخرى كالإدارة المحلية والمجتمع المدنى والقطاع الخاص، ولا يحتفظ بفاعليته سوى القطاع الالزامي الذي يعمل خارج المنظومة الرسمية التي توفرها الدولة، ويعوزه الدعم المعرفي للخبراء والمتخصصين من المجالات المختلفة.

وفي ضوء نتائج الدراسة التي تم إيجازها هنا، يتم تقديم التوصيات التالية:

## ١. توصيات لمراجعة سياسات وبرامج الإسكان الموجهة للفئات المهمشة في مصر

ضرورة صياغة سياسة للإسكان في مصر:

- تحقق دمج الفئات المهمشة إسكانياً في النطاق العمراني الأشمل والمجتمع المحيط واقتصاد المدينة، بمعنى استهداف الفئات المهمشة وفق النهج الحقوقي وتجنب الاستهداف الذي يؤصل التهميش والعزلة عن المجتمع (الإسكان الحرفي – الإسكان الفئوي – إلخ).
- تكون مبنية على مراجعة تامة لقوانين التشريعات المرتبطة بالإسكان للتكامل على تحقيق السكن اللائق وحماية الحقوق الإنسانية، بما يحقق مقاربة النوع الاجتماعي وتضمن امتثال الجهات الفاعلة الخاصة مثل المؤجرين العقاريين والمقاولين العقاريين وملاك الأراضي لمعايير السكن اللائق.
- تعمل على توزيع الأدوار بشكل لامركزي يقوى ويمكن كافة الأطراف الفاعلة، مع وجود تنظيم وآليات تنسيق ومحاسبة لجميع الأطراف.
- تتنص على التنفيذ القانوني وإيصال المعنيين بالموارد القانونية من معلومات واستشارات ومشاركة لازمة لتفعيل الأحكام في السكن.
- يتم إعدادها بشكل تشاركي وتستند على البحث العلمي متعدد المجالات الذي يفسر ممارسات السكان ويفتح مجال التشاور معهم بحيث تتم مراعاة احتياجاتهم قدر المستطاع وتدعمها دراسات تقييم ومتابعة الأداء ورصد مستمر للتجارب والممارسات الجيدة.
- تمثل المرأة وتومن مشاركتها في كل مراحل وضع سياسات وبرامج وقوانين الإسكان، وكذلك في مراحل التخطيط والتصميم للإسكان لأنه من طبيعة دورها في الأسرة والمجتمع أصبح لديها رؤية حيوية تتعلق بتحديد نوعية وموقع الموارد (مرافق – خدمات... إلخ)، بما يتناسب مع الظروف الثقافية والاجتماعية للأسرة التي تشكل نواة المجتمع.
- ألا تتعامل الدولة مع المسكن وحده، بل تمتد لتتعامل مع منظومة السكن المتكاملة وتشمل ضوابط تشريعية لبرامج ومشروعات إعادة التسكين للمناطق غير الآمنة، تؤكد على الحق في اختيار موقع السكن وتوفير متطلبات السكن اللائق ومقومات الحياة المناسبة للفئة المستهدفة في الموقع البديل، مع الاتجاه لإعادة التسكين في نفس الموقع وقصر النقل لموقع بديل في حالة التحقق من وجود خطورة داهمة على الحياة مرتبطة بالموقع.
- تتبع فيه الدولة منهج الشراكة التكميلي ويقتصر فيها دور الدولة على التدخل في توفير ما لا يستطيع الأهالي القيام به وهو:
  - وضع خريطة الاستيطان وتخطيط التوزيع السكاني مبنية مدخل الترغيب، وليس الإكراه من خلال التخطيط لتوفير مقومات الحياة المجتمعية المتكاملة، بالإضافة إلى توافر فرص العمل والكسب لكافة فئات المجتمع المتكامل شاملاً التنوع العمري والجنسى والقدرات البشرية،
  - توفير الأرض ذات الموقف الرسمي مع ابتكار سبل تمكن الفئات المختلفة من الحصول على الأراضي والتحكم فيها،
  - توفير التدابير الالزمة لمنع عمليات الإخلاء القسري، وضمان أمن الحيازة من خلال سبل تأمين الحيازة لجميع الفئات بحيث يتتوفر للمرأة أمن الحيازة غير معتمد على حسن أو سوء علاقتها بأحد أفراد العائلة الذكور. فمثلاً تتم حمايتها من الطرد من المسكن بغض النظر عن الموقف القانوني في حالات مثل الطلاق أو العنف الأسري،

- تخطيط وتنفيذ المرافق في إطار ما هو متاح لها من موارد حتى لو استدعي الأمر أن تتجزأ الاحتياجات بشكل تدريجي،
- تخطيط وتركيز موارد الدولة في توفير الخدمات العامة بأكملها (الكافراغات العامة ووسائل المواصلات والطرق والمرافق وجمع القمامه...) وضمان وصول كل الفئات إلى الخدمات الأساسية (التعليم والصحة والترفيه...) عامة كانت، أو خاصة وفرص العمل وذلك لاستكمال منظومة السكن اللائق.

كما يوصى بأن تترك الدولة للسكان ما يجيدهونه، وهو بناء المساكن والخدمات التجارية والحرفية وبعض الخدمات العامة المكملة في إطار ضوابط إرشادية للصالح العام. وبذلك ترشد الدولة مواردتها المحدودة وتحقق رضا المواطنين من خلال ممارستهم لحق تشكيل بيئتهم المعيشية، مما يؤدي إلى الوصول لظروف إسكانية أفضل من البديلين المتاحين حالياً (الإسكان الارسمى والإسكان الحكومي).

- تتدخل فيها الدولة على المستوى التشريعى والإداري والسياسة العامة وأولويات الإنفاق وتركتز على توفير موارد الإسكان وتشجيع الأطراف الفاعلة الأخرى على توفير السكن اللائق للفئات المهمشة، من خلال تمكين هذه الأطراف من الحصول على الموارد الازمة المادية والمعرفية (التمويل، الدعم النفسي...).
- ضرورة تعزيز آليات للتنسيق بين الأطراف الفاعلة في تحقيق منظومة السكن اللائق، بما يضمن توفير المرافق والخدمات العامة الحكومية المتنوعة والمناسبة وفرص العمل لكل الفئات، بالإضافة إلى تمكين قيام القطاع الخاص والأهلي بتقديم الخدمات التجارية وتوفير المسكن في منظومة السكن الشمولية.
- مراجعة أسس ومنهجيات إعداد المخططات العمرانية والاستراتيجية للمدن والقرى القائمة بحيث يتم دمج برامج الإسكان بمفهومه الشمولي كجزء أصيل من هذه الخطط، سواء كان تحسين المناطق السكنية القائمة أو تخطيط الامتدادات العمرانية التي تم ضمها للحيز العمراني. ويجب هنا إقرار قاعدة تخطيطية بأن لسكن المناطق القائمة الأولوية في الإسكان في مناطق الامتداد العمراني المتاخمة أو القرية (الحيز العمراني - الظهير الصحراوى - إلخ)، وعدم طرحها للسكن العشوائي أو نقل سكان آخرين لهذه المناطق.
- ضرورة مراجعة أسس وبرامج تنمية المدن الجديدة والتجمعات العمرانية وقرى الظهير الصحراوى من حيث اجذابها للفئات المهمشة للاستفادة من الاستثمارات الحكومية والخاصة في هذه المدن والقرى. ويتطلب ذلك توفير خطوط المواصلات العامة التي لا تعجز فئة عن استخدامها (القراء، المعوقين...) لربطها بالمدن والقرى القائمة القرية، وكذلك توفير الخدمات والمساندة الاجتماعية social support والسامح، بل وتشجيع التسكين الجماعي للمجتمعات المترابطة اجتماعياً.
- العمل على تصميم وتحطيط مشاريع إسكان متكاملة تراعي جميع جوانب منظومة السكن من مصادر كسب الرزق وتوافر الخدمات الأساسية، كالاحتياجات اليومية والخدمات الصحية والمدارس وسبل قضاء وقت الفراغ مع ضمان إمكانية الوصول إليها من خلال مسارات أو وسائل مواصلات آمنة تحافظ على كرامة المرأة وتتوافق مع القدرة المالية والبدنية للمرأة وكل الفئات.
- تبني نظام لإدارة الخدمات العامة مبني على المشاركة المجتمعية، خاصة في المجتمعات المترابطة محلياً مثل الريف والأحياء التاريخية والمناطق النائية، حيث يمكن للمجتمع المحلي المساهمة التطوعية في إدارة تقديم الخدمة أو إدارة المرفق الخدمي لأغراض متعددة. فعلى سبيل المثال، يمكن لسكن

القرى إدارة عناصر المدرسة (الملعب، المكتبة، الفصول والقاعات) ومركز الشباب في أنشطة مجتمعية متنوعة. كما يمكنهم توفير الكوادر البشرية المطلوبة لخدمات مثل الوحدة الصحية أو مكتب البريد، إذا سمح بإعطاء الأولوية في التعين للمؤهلين من سكان نفس القرية.

- السماح باختلاف تشريعات تنظيم العمران ومعايير مشروعات الإسكان من محافظة لأخرى أو من إقليم لآخر وكذلك بين الحضر والريف، وذلك استجابة لاختلاف طبيعة الاقتصاد والأنماط البنائية المقبولة مجتمعاً، وأسلوب الحياة المعيشية كما تعكسه العادات الاجتماعية والثقافية.

## 2. توصيات للدراسات والبحوث القادمة

يوصى بإعداد المزيد من الدراسات لظاهرة التهميش الإسكاني، وبخاصة تصميم وتطبيق مؤشر للتهميش الإسكاني (مفهوم التهميش، درجاته، أنماطه، توزيعه الجغرافي، ارتباطه بالنوع الاجتماعي، ارتباطه بالفقر وبالجوانب الاجتماعية، إلخ). مع التدقيق في دراسة التوزيع الجغرافي للفئات المهمشة إسكانياً ورسم خريطة قومية وخرائط محلية للفئات المهمشة إسكانياً، بحيث يسهل توجيه برامج ومشروعات الإسكان لهذه المناطق لتحقيق الوصول للفئات المهمشة والأكثر تهميشاً.

يوصى بإنجاز دراسة تكاملية لوضع أسس تخطيط وتصميم الإسكان بأبعاده المختلفة من خلال توفير أدوات لرفع وعي كافة الأطراف لمفهوم السكن الشمولي وعلاقته باستيفاء الحقوق الإنسانية ومقاربة النوع.

يوصى بإعداد دراسة تفصيلية أو مجموعة من الدراسات لمراجعة أدوار الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان، منها:

- دراسة الدور البديل للدولة – في حالة عدم قيامها ببناء مشروعات الإسكان الحكومي، ما هو الدور الذي يجب أن تلعبه أجهزة الدولة المركزية والمحلية لتحسين الظروف الإسكانية للفئات المهمشة في مصر؟

- دراسة كيفية إحياء نظم الإسكان التشاركية مثل نظام «الخدمات والواقع» أو نظام «تعاونيات الإسكان والبناء» وإنماطه للفئات المهمشة إسكانياً ليصبح بديلاً مستداماً للإسكان الارسمى ومحقاً لأهداف الأطراف المختلفة،

- دراسة كيفية تقييم وتجهيز دور القطاع الخاص الأهلي مع مساندة مؤسسات المجتمع المدني في تحقيق السكن اللائق للجميع.

• إعداد دراسة لأدوات تقييم حوكمة قطاع الإسكان وبرامجه ومشروعاته المختلفة، بمعنى مدى تطبيق مبادئ الحكم الجيد من الكفاءة والفاعلية والاستجابة والشفافية والمساءلة والمشاركة وسيادة القانون ومكافحة الفساد.

• إعداد دراسة لأدوات تقييم مشروعات وبرامج الإسكان الحالية والسابقة استناداً إلى مؤشرات النتائج والأثر والأداء (مدى كفاءة وفاعلية استخدام الاستثمارات الحكومية في قطاع الإسكان – مدى الوصول للفئات المستهدفة – أثر البدائل الإسكانية المتاحة على المستوى المعيشي لكافة أفراد الأسرة – إلخ)، بدلاً من التقييم بناءً على مؤشرات المدخلات والمخرجات (حجم الميزانية التي أنفقت في بناء المساكن – عدد الوحدات السكنية المنشأة سنويًا – إلخ)، الأمر الذي يساعد في إظهار الممارسات الجيدة. كما يقترح أن تشمل هذه الدراسات قياس أثر القوانين

والتشريعات، مثل قانون الإيجارات الجديد، للوصول إلى توصيات تعديلها لما يخدم الوصول للفئات المهمشة إسكانياً.

- إعداد دراسة لوضع نماذج اقتصادية economic models لمقررات السياسات البديلة للإسكان المستهدف للفئات المهمشة، بمعنى توضيح المكاسب القصيرة والبعيدة المدى من منظور اقتصادي أوسع من المنظور المالي nonmonetary economics في حالة تطبيق السياسات البديلة، وهل ستسبب أعباء إدارية أو مالية أقل أم أكثر من الوضع الحالي، على أن يتم صياغة مخرجات هذه الدراسات بالشكل والمنظور الذي يفهمه متذو القرار في كل مجال من القطاعات المعنية (وزارة التضامن الاجتماعي، وزارة الإسكان، وزارة الحكم المحلي...).

### 3. توصيات للفعل المباشر

- دعم وتنفيذ أنشطة رفع الوعي على الجانب الحقوقى المرتبط بالسكن (بشكل مبكر)، ويشمل ذلك توعية المواطنين بحقهم في السكن «اللائق» وفي الحصول على منظومة إسكانية متكاملة، وليس على وحدة سكنية فحسب.
- وضع ضوابط لعملية الإسكان وتنظيم العمران بصورة عاجلة وبشكل غير رسمي للحد من جشع المستثمرين العقاريين في القطاع اللازمي، ثم توعية المواطنين بهذه الضوابط وبحقوقهم، وذلك لضمان حصولهم على حد أدنى من معايير السكن اللائق في القطاع اللازمي، والذي غالباً ما يقتن ويصبح واقعاً مقبولاً رسمياً، ولكن يصعب تغييره.
- دعم أنشطة الدعوة وكسب التأييد لمساندة المتضررين من مشروعات الإسكان والکوارث والعمل على تفعيل عمليات الإخلاء الضرورية دون التعرض لأي نوع من أنواع العنف أو الإساءة.
- تنظيم وتفعيل قوات لمساعدة الجهات الفاعلة في مجال الإسكان على المستوى المركزي والمحلـي.

**الفئات المهمشة  
والحق في السكن اللائق**

**دراسة تحليلية حول السياسات الإسكانية  
الموجهة للفئات المهمشة في مصر**

**الملحق**

## الإلماراف المعاشرة في مجال إكتساح وأدوارها

تجليل الأدوار

الفاعلة  
الأطراف



الملاعق عدد 2

قائمة الأشكال

شكل (1): تزايد الفئات المهمشة والأكثر تهميشاً في مصر	9.....
شكل (2): مفهوم المسكن بما يشمل من قيمة انتقاعية تتقسم إلى وظائف مباشرة وغير مباشرة وقيمة تبادلية اقتصادية.	10.....
شكل (3): مناطق حالات الدراسة والمشاريع والممارسات الجيدة المختارة وأنواعها.	12.....
شكل (4): النظرة الرسمية لتوزيع الأدوار بالقطاع الحكومي.	16.....
شكل (5): مفهوم المسكن.	19.....
شكل (6): هرم سيني، استطاعت بعض السيدات التأقلم مع الظروف غير الملائمة للعمل قرب المسكن.	24.....
شكل (7): مشاريع الإسكان الحكومي تطبق المدخل توفير المسكن والتي تميزت بها حقبة الخمسينات والستينات.	35.....
شكل (8): مثال لمشروعات تعاونيات الإسكان تطبيقاً لمدخل "الدعم" خلال حقبة السبعينات مع ملاحظة التمسك بنمطية التصميم.	36.....
شكل (9): مشروع حلوان لمسكن النواة تطبيقاً لمدخل "الدعم" حيث نشهد الرغبة الملحة من قبل الحكومات بالتدخل في تصميم المسكن وتخططيه وهو دور يتعارض مع مباديء مدخل "الدعم".	36.....
شكل (10): مشروع المسكن النواة بأسيوط وكيف لم يكسب رضا المسؤولين وتم إلغائه والرجوع إلى سياسة توفير المسكن على شكل البولوكات السكنية النمطية في المراحل اللاحقة.	36.....
شكل (11): يتفرد القطاع الخاص بتوفير السكن للطبقات القادرة مع استمرار التحيز للنمطية لغضن تكاليف التصميم والتنفيذ.	37.....
شكل (12): أحد تطبيقات مدخل التمكين الذي بدأ في 2006 في سياق المشروع القومي للإسكان حيث توفر الدولة الدعم للقطاع الخاص وللساكن للوصول إلى ملائمة المسكن لقدرة المالية للفئات المستهدفة ولكن يلاحظ استمرار التمسك بالنمطية وعدم إعطاء السكان حق التدخل في تصميم مسكنهم أو فرصة تحسين ظروفه ونموه وفقاً لاحتياجاتهم.	37.....
شكل (13): مخطط يوضح تقييم السياسات من حيث استهدافها للفئات المهمشة.	38.....
شكل (14): مؤشر التهميش الإسكاني وسياسات وبرامج الإسكان.	39.....
شكل (15): تبين الخريطة المسكان التي تعرضت للإزالة من موقع تحقق منظومة السكن وتم نقل سكانها لمناطق نائية (خليل، 2012).	42.....
شكل (16): استبدال الحكومة لنور قطاع الأهالي في توفير المسكن بدلاً من التكامل معه في توفير الإطار التخطيطي والخدمات العامة.	50.....
شكل (17): كيفية توزيع الأدوار بالمشاركة بين الأهالي والحكومة.	51.....
شكل (18): شوارع مصممة للسيارة، فراغات مفتوحة ذات قيمة منخفضة، ومواقع خدمات غير وافية بالمجتمعات العمرانية الجديدة (الحي السادس بمدينة السادس من أكتوبر) (المصدر: شهيب وآخرون 2003).	54.....
شكل (19): بدائل السكن في الريف وبدائل السكن في الحضر.	126.....
شكل (20): إعادة تسكين حرفين من مدينة المنيا في النطاق الجغرافي لمنطقة (قرية زاوية سلطان) ذات الطلب على السكن.	131.....
شكل (21): غياب آليات تنفيذ التخطيط في الحيز العمراني يترسّع من نمو العشوائيات.	132.....
شكل (22): عدم ملائمة العرض للطلب.	134.....
شكل (23): يحدث اللبس عندما لا تأخذ الدولة في الاعتبار منظومة السكن.	135.....
شكل (24): عمارة الإيواء العاجل في قرية زاوية سلطان.	136.....
شكل (25): مشروع إسكان الحرفيين على حدود قرية سلطان، وبعده عن مكان السكن والعمل الأصليين في المنيا.	137.....
شكل (26): زيادة الشعور بالتهميش من خلال تأثير المسميات على إدراك الفئات المهمشة.	140.....

## المادة ٣

### المراجع

#### المراجع العربية:

- أبو زيد راجح، 2010. «الإسكان في مصر خلال النصف الأخير من القرن العشرين»، ندوة الإسكان ضمن فعاليات إحتفالية جائزة حسن فتحي بمكتبة الإسكندرية.
- الأمم المتحدة - حقوق الإنسان (2010) «الحق في السكن اللائق» صحيفة الواقع رقم 21 (التفصي 1) جينيف : الأمم المتحدة. [http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_ar.pdf](http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_ar.pdf).
- أماني خليل، 2012. العمران موقف: معرض روبيه.
- إيمان عمر محمد عسکر، أغسطس 2005. «تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان (دراسة حالة محدودي الدخل)» - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة.
- الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، 2006. «النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والظروف السكينة: إجمالي الجمهورية».
- خالد عبد الحليم، 2009. سياسات الإسكان في مصر في الإطار العالمي. مجموعة عمل الإسكان - مركز العقد الاجتماعي - مركز المعلومات ودعم اتخاذ القرار 26 مارس 2009.
- خالد محمود أبو بكر، 2009. «القوانين التطبيقية لإشتراطات البناء كمدخل لإدارة العمران في المدن المصرية» - رسالة دكتوراه - جامعة القاهرة.
- دينا شهيب، (لم ينشر بعد). «مقاربة النوع في التنمية الحضرية والحكومة - تقرير الدول العربية» برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية - UN-HABITAT
- دينا شهيب وأخرون ، 2003. «تأثير البعد الاجتماعي والصحي والنفسى لتصميم المسكن الملائم والتجمع السكنى» بحث بالمركز القومى لبحوث الإسكان ممول من أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا.
- دينا شهيب، 2000. مسح ديمغرافي لمنطقة مشروع تطوير الدرج الأحمر. مؤسسة الأغاخان للخدمات الثقافية - مصر.
- دينا شهيب، 2011. «تعظيم القيمة الإنقاعية: دليل العمل في المناطق الalarسمية». برنامج التنمية بالمشاركة في المناطق الحضرية في مصر، التعاون الإنمائي الألماني.
- عبير محمد جلال الدين، يونيو 2006. التنمية الشاملة كوسيلة فعالة لتنمية المناطق الريفية - دراسة تطبيقية للريف المصري - رسالة ماجستير.
- فتحي السباعي منصور وسيف الدين أحمد فرج، 2009. «الجهات المشاركة في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة». المؤتمر الدولى لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - سياسيات وأولويات - مكتبة الإسكندرية - 28 - 31 مارس 2009.
- فوربس دافيسون وجوف باین، 1984. كتاب المشروعات العمرانية - دليل لإعداد مشروعات التنمية الجديدة ومشروعات تحسين البيئة التي تلائم ذوى الدخول المحدودة.
- ليلى حرم (1989). الإيواء العاجل في مصر: بحث تقدير الوضع الراهن ومقترحات بدائلة للإيواء العاجل بمصر. بحث غير منشور بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء.
- محمد الدرداش، 2007. «قضايا مصرية وأهداف المؤتمر». عرض في مؤتمر الإسكان الاقتصادي المقام في القاهرة بالمركز القومى لبحوث الإسكان والبناء في يوليو 2007.
- محمد عبد القادر سويدان ونعمات محمد نظمى، 2009. «تقييم مشروع إبني بيتك بالمدن الجديدة في مصر كأحد محاور البرنامج القومى لحل مشكلة إسكان محدودي الدخل». المؤتمر الدولى لتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة - سياسيات وأولويات - مكتبة الإسكندرية - 28 - 31 مارس 2009.
- الموقع الإلكتروني لوزارة الإسكان والتنمية الحضرية <http://www.moh.gov.eg/main/localproject.aspx>
- نانيس عبد المنعم عبد القوى، 2006. «تقييم عمليات إعادة التسكين في إقليم القاهرة الكبرى في الأربع عقود الأخيرة» - رسالة ماجستير - جامعة القاهرة.

## المراجع الأجنبية:

- Abdelhalim, K. (2010) Participatory Upgrading of Informal Areas; A Decision-makers Guide for Action, a GTZ-Egypt publication, Participatory Development Programme in Urban Areas, Cairo.
- Abdelhalim, K. (2007) Guidelines for Housing Provision Policies in Egypt, 'Towards Low-Cost Housing' International Conference, Housing and Building National Research Centre, Cairo.
- Abdelhalim, K. (2003) Housing the Urban Poor in Egypt: Prospects and Constraints, Ph.D. Thesis at the Birmingham School of Architecture, University of Central England in Birmingham, UK.
- Abdelhalim, K. (2002), Government approach to housing the urban poor in Egypt: the need for an alternative, in Thornley, A. and Rydin, Y., Planning in a Global Era, Ashgate, Aldershot.
- Abdelhalim, K. & Shehayeb, D. (2011). Crime Prevention and Urban Development – The Case of Greater Cairo. In M. Shaw and V. Carli (Eds.) «Practical Approaches to Urban Crime Prevention. Proceedings of the Workshop held at the 12th UN Congress on Crime». Montreal: 2011, International Centre for the Prevention of Crime (ICPC) & UNODC. Pp.59-78.[http://www.crime-prevention-intl.org/uploads/media/Proceedings\\_Final-Workshop-12th\\_UN\\_Congress\\_01.pdf#page=50](http://www.crime-prevention-intl.org/uploads/media/Proceedings_Final-Workshop-12th_UN_Congress_01.pdf#page=50)
- Correa, C. (1999).»Housing and Urbanisation». London, Thames & Hudson.
- HATC (2006). «Housing Space Standards». Unpublished report for the GLA as part of the review of the London Plan 2006.
- Shehayeb, D. & Kellett, P. (2011). Towards Affordability: Maximising Use Values in Low Income Housing. «Open House International Vol. 36, Issue 3», September 2011, pp. 85-96.
- Shehayeb, D. (2009). Advantages of Living in Informal Areas. In R. Kipper, M. Fischer (eds.)»Cairo's Informal Areas Between Urban Challenges and Hidden Potentials: Facts, voices, visions». GTZ: Cairo, Egypt : pp. 35- 43. <http://www2.gtz.de/dokumente/bib/gtz2009-0424en-cairo-informal-areas.pdf>
- Shehayeb, D. (2011).»Qualitative Baseline Study in Al-Darb Al-Ahmar:complement to the Quantitative Baseline Survey 2010 ». Unpublished report for the Agha Khan Development Network AKDN - Community Development Company CDC.
- Shehayeb, Dina. (1995). «Integrative approach to the design and evaluation of public space». Unpublished Ph.D. thesis. University of Wisconsin - Milwaukee.
- Sultana, R. (2008). «The Girls' Education Initiative in Egypt».
- UNICEF.[http://www.unicef.org/arabic/publications/files/Unicef\\_English\\_Education\\_Book\\_10.pdf](http://www.unicef.org/arabic/publications/files/Unicef_English_Education_Book_10.pdf)
- Todes, A., Malaza, N.& Williamson, A. (2009). «Good Practice in Planning with Gender in Commonwealth». University of the Witwatersand. Unpublished report for the CAP.
- UN-HABITAT (2008). «Gender in Local Government: A Sourcebook for Trainers.[www.un.org/womenwatch/directory/pdf/Source\\_BK\\_9-May.pdf](http://www.un.org/womenwatch/directory/pdf/Source_BK_9-May.pdf)
- USAID, TAPR (2003). «Housing Demand Study for the Arab Republic of Egypt».

## الملاحق عدد ٤: دليل المجموعات البدوية

**خلفية:**

- إدیني فکرة عامة عن الناس اللي ساكنة هنا...
- (بيشتغلوا إيه؟ مستوى تعليم الكبار؟ مستوى تعليم الشباب؟)
- اللي منهم بيعوزوا سكن جديد بيعملوا إيه؟

السكن السابق	مدة السكن		نوع السكن			السكن الحالي	الآمنة	الجنة	الآمنة / الجنة
	في المسكن	في المنطقة	غير	معتمد	غير معتمد				

## أولاً: الممارسات الحالية

### ١-١ الحصول على المسكن (Access)

**في حالة إعادة التسكين:**

- خطوات الحصول على مسكن.
- الشروط (الفئة المستهدفة - الشروط المالية - المدة الزمنية بين الحجز والاستلام - أخرى)? مدى وضوحها - تغييرها و/ أو الإلتزام بها - تقييمهم لشروط ومدى ملاءمتها للفئات.
- هل لكم أي اختيار في أي من جوانب المشروع؟
- الحياة.
- ما الذي اشتمله مشروع إعادة التسكين من مكونات للسكن الجديد؟
- التصرف في المسكن بعد استلامه.

**في حالة الإسكان العشوائي :**

- من المالك الأصلي للأرض؟
- أسباب اختيار هذه المنطقة للسكن؟ وما هي مدة السكن؟
- الحياة ومحاولات تقوين الوضع.
- ما هي بدائل السكن المستقبلي المتاحة؟

**في حالة الإسكان الريفي:**

- الحياة ومحاولات تقوين الوضع.
- ما هي بدائل السكن المستقبلي المتاحة؟

## 1-2 تجربة السكن (Use)

- نط السكن (مساحة الوحدة - تقسيم الوحدة - عدد الغرف - مساحة الغرف - فراغات خارجية).
- الأنشطة السكنية (الرحلة إلى المدرسة - الرحلة إلى العمل - قضاء وقت الفراغ - استيفاء الاحتياجات اليومية والموسمية...).
- ظروف السكن (التنقل - الترابط الاجتماعي - الأمان...).
- التشغيل والصيانة للمنطقة (خدمات البلدية: جمع القمامات - إنارة الشوارع - رصف الطرق...).
- البنية التحتية (كهرباء - مياه شرب - صرف صحي- غاز طبيعي- تليفون/اتصالات...).
- الخدمات العامة (تعليم - صحة - وسائل مواصلات - أسواق - احتياجات يومية - اللعب والترفيه...)

**المرافق :**

أي من المرافق موجودة بالمنطقة ؟	نعم/لا	في حالة (لا) بتعلموا إيه؟ بتتكلف كام؟ لمين؟	كيفية	فيها مشكلة ؟ إيه المشكلة ؟
صرف صحي				
مياه شرب				
كهرباء				
غاز طبيعي				
تليفونات				
رصف الطرق				
إنارة الشوارع				
جمع القمامات				

182

**الخدمات :**

هل يوجد في المنطقة بتعاتكوا	نعم/لا	وصفها ؟	فيها مشكلة ؟ إيه المشكلة ؟
قسم / نقطة شرطة			
مدارس حكومية (ابتدائي)			
مدارس حكومية (اعدادي)			
مدارس حكومية (ثانوي)			
مدارس حكومية (ثانوي-صناعي - تجاري ... )			
معاهد أزهرية			
مدارس غير حكومية (حدد... )			
معاهد			
مستشفى حكومي			
وحدة صحية			
مواصلات نقل عام			
مواقف ميكروباص			
عيادات			
أسواق ومحلات (أكل)			
احتياجات يومية (بقالة - مكتبة - صيدلية... )			
أسواق ومحلات (ملابس - أدوات منزلية... )			
وحدة اجتماعية			
حضانات			
مركز شباب			
أماكن لعب الأطفال (حديقة - شارع... حدد)			
أماكن الترفيه للشباب (بنات)			
أماكن الترفيه للشباب (شباب)			
أماكن قضاء وقت الفراغ للكبار			

### ١-٣ تقييم الممارسات الحالية

- إيه أبرز 3 مشكلات على مستوى المسكن؟
- إيه أبرز 3 مشكلات على منظومة السكن؟
- إيه أبرز 3 مميزات على مستوى المسكن؟
- إيه أبرز 3 مميزات على منظومة السكن؟

### ثانياً: تقييم سياسات الإسكان

#### ٢-١ معرفة السكان بسياسات الإسكان

سمعتوا عن أي من الآتي؟

- مشروع إبني بيتك
- مشروع إسكان بيت العيلة
- مشروع إسكان الأولي بالرعاية
- المشروع القومي للإسكان لبناء مليون وحدة سكنية
- نظام التمويل العقاري/القرض العقاري
- إسكان القطاع الخاص المدعوم / ٦٣ متر مربع
- مشروعات تطوير المناطق العشوائية
- مشروعات إزالة العشش ونقل السكان لإسكان حكومي
- مشروعات الأراضي المرفقة (الموقع والخدمات، مثل مشروع حلوان - تعاونيات إسكان وبناء)
- إيه أشهرها؟

#### ٢-٢ تقييم سياسات الإسكان

- تعرفوا حد إتعامل معها أو يستفاد منها؟
- كان إيه رأيهم؟

إيه الدور اللي بتقوم بيها الحكومة في موضوع الإسكان/السكن وما يرتبط به في مصر؟  
من وجهاً نظركم، إيه هي مشكلة الإسكان في مصر؟

### ثالثاً: مقتراحات لسياسات الإسكان

- في رأيكم، ما هو نمط الإسكان الأمثل بالنسبة إليكم...
- تفكروا المفروض الحكومة تعمل إيه عشان تحل مشكلة الإسكان في مصر؟
- تفكروا فيه جهات تانية ممكن تساهم مع الحكومة في حل مشكلة الإسكان في مصر؟ مين؟ وازاي؟

