



مبادرة
الإصلاح
العربي

ARي

حوارات السياسات المصرية

تجمعات عمرانية جديدة كبداية لسكان المناطق العشوائية في مصر: دراسة حالة منطقة الأسمرات



بالشراكة مع

إبراهيم عزالدين

عن الكاتب

إبراهيم عز الدين مهندس معماري وباحث في برنامج الحقوق الاقتصادية والاجتماعية في المركز المصري للحقوق والحريات

© 2024 مبادرة الإصلاح العربي | جميع الحقوق محفوظة.



يسمح هذا الترخيص للقائمين بإعادة الاستخدام بتوزيع المواد وإعادة دمجها وتكييفها والبناء عليها بأي وسيط أو تنسيق لأغراض غير تجارية فقط، طالما يتم الإسناد إلى المنشئ. إذا قمت بإعادة مزج المواد أو تكييفها أو البناء عليها، فيجب عليك ترخيص المواد المعدلة بموجب شروط مماثلة.

صورة الغلاف: منطقة الأسمرات، جزء من مشروع الإسكان الاجتماعي في المقطم - القاهرة، مصر، حزيران/يونيو 2022 | (c) شترستوك

تموز/يوليو 2024

الملخص

تعتبر مصر من أبرز الدول التي تواجه مشكلات جسيمة في قطاع الإسكان وقضايا المناطق العشوائية، ووضعت السياسات العامة للدولة العديد من البرامج التنموية للتعامل مع هذه القضايا في مختلف الأزمنة. وخلال العقد الأخير، شهدت مصر تطوراً في التعامل مع ملف العشوائية وإقامة تجمعات عمرانية جديدة كمناطق بديلة لإعادة إسكان القاطنين في المناطق العشوائية. وبحث هذه الورقة بمنهج تحليلي منطقة الأسمرات كأبرز المشاريع الحكومية في هذا الشأن. وطرحنا في البداية سؤالاً عن مدى تلبية مناطق إعادة التوطين للاحتياجات الأساسية للسكان؟ وهل يحقق مشروع الأسمرات الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كونه مشروعاً سكنياً ملائماً؟

استعرضت الورقة المخطط العام لمنطقة الدراسة من ناحية كثافة الوحدات السكنية وشبكة الطرق وتوزيع الأنشطة التجارية والمساحات الخضراء والمساحات المفتوحة. وعرضت الورقة الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة، وهو حي المقطم في محافظة القاهرة. واستعرضت المخطط العام والأسس التخطيطية التي قامت عليها المنطقة، والمراحل الثلاث للمشروع والكلفة المالية التي تخطت 3.35 مليارات جنيه، بحسب ما هو معلن على المواقع الرسمية

اتخذت الورقة إطار الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كمؤشر لتقييم المنطقة. فتمثل المؤشر الأول في تقييم طرق الضمان القانوني لشغل المسكن. إذ ينبغي أن تتوفر جميع الضمانات القانونية التي تحمي السكان من إخلاء منازلهم بالإكراه. وكان المؤشر الثاني قياس الحصول على الموارد الطبيعية ومياه الشرب النظيفة، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، والمرافق الصحية، والتخلص من النفايات، والصرف الصحي، والوصول إلى الطوارئ. أما المؤشر الثالث فهو تقييم ملاءمة تكاليف السكن للدخل الشخصي للفرد، والقدرة على تحملها بالإضافة إلى تكاليف المعيشة اليومية له ولأسرته. ويبرز المؤشر الرابع في تقييم ملاءمة السكن لحجم الأسرة لجهة مساحته، وحمايتها من البرد والرطوبة والحر وانتشار العدوى. وتمثل المؤشر الخامس في تقييم الوصول والحصول على المسكن الملائم لجميع المتضررين من إزالة منازلهم، وفي الحاجة إلى توفير مسكن بديل. وتمثل المؤشر السادس في تقييم ملاءمة موقع السكن من ناحية توافر فرص العمل، والوصول إلى الخدمات الأساسية والصحية، والرعاية الصحية والخدمات التعليمية، والخدمات الاجتماعية. وبرز المؤشر السابع في تقييم تعبير السكن عن الهوية الثقافية والاجتماعية للسكان، وتطوير التصميم الخارجي والداخلي وتنسيق الموقع لهذا الهدف

المقدمة

واجهت مصر، في سياق تاريخي طويل، تحديات جسيمة تمثلت في أزمات إسكانية، نتج عنها انتشار كبير لمناطق الإسكان غير الرسمي. ويرجع ذلك جزئياً إلى ما بعد الحرب العالمية الثانية وندرة مواد البناء. وكان للسياسات الحكومية في ستينيات وسبعينيات القرن الماضي دور كبير في ظهور فجوة بين العرض والطلب في سوق الإسكان، ما أدى إلى زيادة في حجم المناطق العشوائية. واستمر هذا الارتفاع بمعدل متسارع مع تعاقب الحكومات المصرية، وتزايد حجم الهجرة الداخلية والخارجية خلال النصف الثاني من القرن الماضي، حتى أصبحت المناطق العشوائية جزءاً لا يتجزأ من الواقع المصري. ووصل الأمر إلى حد استخدامها كأداة لخدمة المصالح السياسية للحكومات في الألفية الجديدة

شهدت مصر تطوراً كبيراً في معالجة المناطق العشوائية خلال العقد الأخير. يأتي هذا التطور في سياق مخطط القاهرة 2050 الذي أعدته عام 2008 الهيئة العامة للتخطيط العمراني. ويهدف هذا المشروع إلى القضاء على المناطق العشوائية في القاهرة، فبدأت الحكومة المصرية التعامل مع هذه المناطق وفقاً لتصنيف صندوق تطوير المناطق العشوائية المناطق غير الآمنة ضمن أربع فئات وفقاً لدرجات خطورتها

في ظل تعامل الحكومة المصرية مع المناطق العشوائية وسكانها، تبحث هذه الورقة في تقييم السياسات العامة للدولة المنتهجة لإقامة تجمعات عمرانية جديدة كمناطق لإعادة إسكان القاطنين في المناطق غير المخططة ومناطق إعادة التخطيط. واختيرت منطقة الأسمرات في حي المقطم للدراسة والتقييم، كأحد أبرز المشاريع الحكومية التي انطلقت في العقد الماضي، كمسكن بديل لسكان عددٍ من المناطق العشوائية التي قررت الحكومة إزالتها ونقل سكانها، للبدء في مشروعات التنمية الحضرية، خصوصاً أن هذه المنطقة حديثة، لم تُجرَ عليها دراسات أكاديمية، ما عدا عدد قليل من الأوراق البحثية العمرانية المنشورة

تطرح الورقة في بداية العملية البحثية سؤالاً رئيسياً، هو ما مدى تلبية التجمعات العمرانية البديلة للاحتياجات الأساسية للسكان؟ وهل يحقق مشروع الأسمرات الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كونه مشروعاً سكنياً ملائماً؟

تحلل هذه الورقة منطقة الأسمرات كمناطق سكنية ملائمة ضمن إطار العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وقانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية في التعامل مع المناطق غير المخططة، ومناطق إعادة التخطيط، والقانون رقم 10 لعام 1990 الخاص بنزع الملكية

المنهجية

1. اعتمدت الورقة في منهجيتها على دراسة الوضع الراهن لمنطقة الأسمرات كأحد البدائل التي قدمتها الحكومة المصرية لحل قضية المناطق العشوائية، ومقارنة الوضع الراهن للسكان في إطار تحليلي لأوضاعهم السابقة في مناطقهم المنقولين منها. واتخذت إطار الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية كمؤشر للتقييم، ووُضعت بنود التعليق العام رقم 4 على المادة 11-1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، كمحاور ومؤشرات لعملية تقييم المنطقة من ناحية التزام الحكومة المصرية بإعطاء الحق في السكن اللائق، كأحد الحقوق الأساسية للإنسان. فاستند الباحث إلى الدراسات العمرانية السابقة على المنطقة، والبيانات الحكومية المنشورة على المواقع الرسمية للدولة، وفي جمع البيانات عن المنطقة، وخرائط Google Earth، لرسم خريطة المنطقة وتحليل المخطط العام. واعتمدت أيضاً على الرصد الميداني الذي أجراه الباحث عام 2022، والحديث مع السكان عبر الهاتف ووسائل التواصل الاجتماعي وقت كتابة هذه الورقة «تشرين الثاني/نوفمبر-كانون الأول/ديسمبر 2023»، ومقارنة الشهادات التي رُصدت بشهادات أخرى للسكان منشورة عبر المواقع الصحفية. كما اعتمد الباحث على رصده وتوثيقه لعمليات الإخلاء القسري ونقل السكان من مناطقهم الأصلية إلى المناطق البديلة في بداية عام 2016.
2. تحليل الركائز والمعوقات التي تؤثر على عمليات التنمية الحضرية في مناطق إعادة التوطين، ما يساعد في توجيه السياسات نحو التحسين والتنمية المستدامة.
3. تكامل عناصر المجتمع سكينياً واجتماعياً واقتصادياً وثقافياً وبيئياً، تُعدُّ الحفاظ على المسكن ككيان يحمي كرامة الفرد ورفاهيته.
4. تحديد الاحتياجات الأساسية للسكان المعاد توطينهم، عبر فهم حالة السكان اجتماعياً وثقافياً واقتصادياً، سواء تعلق تلك الاحتياجات بالسكن نفسه أو بالبنية التحتية والخدمات الأخرى.

التجمعات العمرانية البديلة

خلال العقد السابق، ركزت الحكومة المصرية على تطوير المناطق العشوائية، في إطار مخطط القاهرة 2050، الذي أعدته الهيئة العامة للتخطيط العمراني عام 2008. ويهدف المخطط إلى جعل العاصمة المصرية عالمية وشاملة ومستدامة، مع التركيز على تحقيق العدالة الاجتماعية. ويتضمن المخطط أربعة محاور رئيسية: توفير السكن بأسعار مناسبة، تطوير المناطق غير المخططة، القضاء على المناطق غير الآمنة، وضمان الوصول إلى الخدمات والتعليم وتحسين الرعاية الصحية بجودة عالية وتوفيرها للجميع¹. خصصت الحكومة المصرية عدداً من المناطق غير المأهولة بالسكان، داخل إقليم القاهرة الكبرى، لبناء مجتمعات عمرانية جديدة مخصصة لنقل سكان المناطق العشوائية إليها. وإعادة تسكينهم فيها مثل مشروع بدر، الأسمرات، المحروسة، زهور مايو، أهاليينا، واستكمال مشروع «معاً»².

الإشكالية

نشأت المناطق العشوائية في الأساس نتيجةً لغياب التخطيط الحضري المستدام، وتراجع دور الدولة في التنبؤ بحجم ومتطلبات السكان المستقبلي. فانعكس هذا الأمر سلباً على سياسات الإسكان، وتراجع دور الحكومة في توفير السكن اللائق للملبي لاحتياجات الأسرة. شهدت مصر خلال الحقبة الأخيرة تعاملًا جدياً مع قضية المناطق العشوائية وإقامة تجمعات عمرانية جديدة كمناطق إعادة توطين. إذ تواجه هذه المناطق تحديات عدة؛ كتوفير المسكن اللائق والخدمات الأساسية، والتخطيط المستدام للمجتمعات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية

الأهداف

تهدف هذه الورقة إلى دراسة السياسات العامة للدولة في تخطيط مناطق إعادة التوطين، والتعامل مع سكان المناطق غير المخططة ومناطق إعادة التخطيط، سعياً لتحقيق أهداف التنمية، وضمان استدامة وتكامل مناطق إعادة التوطين، عبر تحقيق مجموعة من الأهداف التي تعكس التوجهات الاستراتيجية، والأثر المتوقع لتلك السياسات

1 مدبولي، مصطفى، القاهرة 2050 استراتيجية التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى، مجلة جمعية المهندسين المصرية، 2011.

https://journals.ekb.eg/article_189587_333d8abc4fa18dd8b4f3e4de81_46bc7a.pdf

2 مصر بدون عشوائيات، الهيئة العامة للاستعلامات، رئاسة جمهورية مصر العربية، تموز/يوليو 2014.

منطقة الأسمرات

الموقع

تقع منطقة الأسمرات في حي المقطم الواقع في المنطقة الجنوبية في محافظة القاهرة. وتتكون من 12 حيًّا هي: مصر القديمة، الخليفة، المقطم، البساتين، دار السلام، السيدة زينب، التبين، حلوان، المعصرة، المعادي، طرة و15 مايو



شكل 2: التقسيم الإداري لمحافظة القاهرة

المصدر: البوابة الإلكترونية لمحافظة القاهرة.

<http://www.cairo.gov.eg/ar/Pages/Region.aspx?RelD=3>



شكل 1: موقع منطقة الأسمرات بالنسبة إلى محافظة القاهرة

المصدر: إعداد الباحث بالاستعانة بخرائط Google

يعتبر حي المقطم من أحياء الطبقة المتوسطة، وتتوفر فيه معظم الخدمات الأساسية الإدارية والاجتماعية، والمساحات الواسعة، والظهير الذي يسمح بالامتداد العمراني، وتنمية الخدمات القائمة. بدأت الحكومة المصرية عام 2014 بإقامة منطقة الأسمرات³ بين منطقتي الهضبة العليا والهضبة الوسطى في حي المقطم. تبلغ مساحته 188 فداناً، بكلفة تخطت الـ3.35 مليارات جنيه مصري، منذ تشرين الثاني/نوفمبر 2014 حتى عام 2019⁴. ويبين الجدول (1) مراحل المشروع، ومساحة كل مرحلة، وعدد الوحدات السكنية والتجارية

جدول 1: مراحل تنفيذ مشروع الأسمرات

المرحلة	المساحة بالفدان	الوحدات السكنية	العمارات	المحلات التجارية	الكلفة "مليار جنيه"
المرحلة الأولى	65	6258	أرضي+5 أدوار	240	1.6
المرحلة الثانية	61	4722	أرضي+5 أدوار	110	
المرحلة الثالثة	62	7298	أرضي+9 أدوار	-	1.75
الإجمالي	188	18278		340	3.35

3 الهيئة العامة للاستعلامات، مرجع سابق.

4 افتتاح المرحلة الثالثة من مشروع الأسمرات في محافظة القاهرة، رئاسة جمهورية مصر العربية.

<https://www.presidency.eg/ar/>

الامتداد العمراني المستقبلي

تتميز منطقة الأسمرات بوجود ظهير عمراني قوي يصلح للامتداد مستقبلاً في الاتجاهين الشرقي والجنوب شرقي. ويوضح الشكل الآتي اتجاهات النمو المستقبلية للمنطقة.



شكل 3: الظهير العمراني لمنطقة الأسمرات

إعداد الباحث باستخدام خرائط Google Earth

المخطط العام

يوضح الشكل (4) تحليل عناصر المنطقة الرئيسية في الأسمرات، وعلاقة المباني السكنية بالأنشطة التجارية والمناطق الرياضية، والمساحات الخضراء وتقسيم شبكة الطرق للمنطقة، والفراغات الطولية بين العمارات السكنية. فتظهر سيطرة الاستعمالات السكنية على المنطقة مقابل تراجع عناصر تنسيق الموقع من مساحات خضراء ومناطق مفتوحة. الأمر الذي يبين أن الفكرة التخطيطية للمنطقة اعتمدت على توفير أكبر قدر من الوحدات السكنية، كحلٍ سريع لنقل سكان المناطق المقرر إزالتها

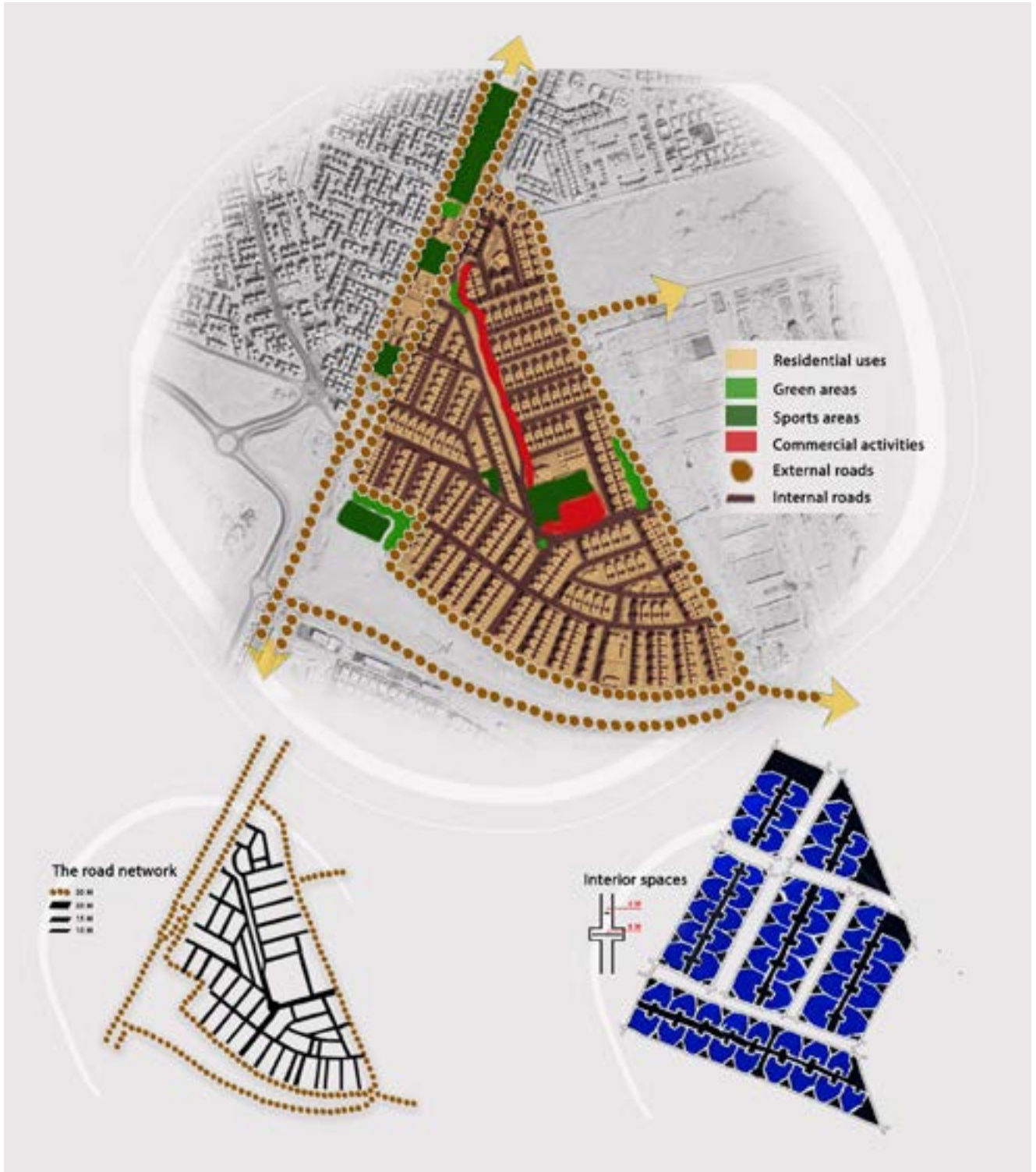
ويظهر المخطط العام للمنطقة الاعتماد على حركة المرور الآلي. إذ حُطت الطرق المحيطة بالمنطقة بعرض 30 متراً، والطرق الرئيسية الداخلية بعرض 20 متراً، والطرق الفرعية بعرض 15 متراً، والطرق الداخلية بعرض 10 أمتار. وتراوح الفراغات العمرانية الطولية بين العمارات داخل البلوك، بين 4 إلى 8 أمتار، بينما يشهد المخطط غياب ممرات المشاة ومسارات الدراجات

اعتمد تخطيط الأسمرات على أحد أشكال الأسلوب الشريطي الذي ظهر عام 1822 على يد المعماري سوري ماتا⁵. قُسمت المنطقة إلى ثلاثة أحياء يفصل بينها ثلاث طرق رئيسية متفرعة من ميدان رئيسي. ويسيطر النشاط السكني على استعمالات الأراضي في المنطقة. وتضم 4 وحدات طبية وسيارتي إسعاف، ونادياً وخمسة ملاعب لكرة القدم، ومخبزاً ومنفذاً للسلع الاستهلاكية، ومسرحاً مكشوفاً وقصر ثقافة، ومقر رئاسة الحي، ونقطة شرطة، وحماية مدنية، ومكتب البريد، والشهر العقاري، و7 حضانات ومدرستين للمرحلتين الابتدائية والإعدادية، ومركزاً للتدريب الجري، ومشغلاً لتصنيع المسابح ومشغلاً للملابس⁶.

5 عفيفي، أحمد كمال الدين، نظريات في تخطيط المدن، قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة الأزهر.

<https://ia601709.us.archive.org/16/items/planning-theories/Planning-theories.pdf>

6 حسن، محمد صبحي وآخرون، تقييم سياسة الإزالة وإعادة التوطين لسكان المناطق العشوائية غير الآمنة في القاهرة الكبرى في ضوء مبادئ التنمية المستدامة - دراسة حالة، حي الأسمرات نموذجاً، Journal of Engineering Sciences and Information Technology (JESIT) • Vol 7, Issue 1 (2023) • P: 32



شكل 4: تحليل المخطط العام

إعداد الباحث

التحليل العام لمنطقة الدراسة

لمبادئ الأمم المتحدة. وبناءً عليه، خرج التعليق العام رقم 4 على المادة 11 من العهد، الذي يوضح الشروط الواجب توافرها في السكن الملائم. واتخذت الدراسة بنود هذا التعليق، ووضعتها كمؤشر لقياس ملاءمة السكن، ومدى التزام مصر بالعهد والمواثيق الدولية

يعد الحق في السكن الملائم أحد الحقوق الأساسية للإنسان، لضمان حياة كريمة للفرد وأسرته. وهو أحد بنود العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. ويهدف إلى إلزام الدول الأطراف بضمان توفير الكرامة والمستوى المعيشي الثابت لأفراد الأسرة، وفقاً

جدول 2: مؤشرات تقييم المنطقة

المؤشر	قياس المؤشر	الحق في السكن الملائم
أمن الحياة	الضمان القانوني لشغل المسكن بين الإيجارات والتملك. ينبغي أن تتوفر جميع الضمانات القانونية التي تحمي السكان من إخلاء منازلهم بالإكراه.	
توفير كافة الخدمات والمرافق الأساسية	الحصول على الموارد الطبيعية ومياه الشرب النظيفة، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، والمرافق الصحية، والتخلص من النفايات، والصرف الصحي، والوصول إلى الطوارئ.	
القدرة على تحمل التكاليف	ملاءمة تكاليف السكن للدخل الشخصي للفرد، والقدرة على تحملها بالإضافة إلى تكاليف المعيشة اليومية له ولأسرته.	
الصلاحية للسكن	ملاءمة السكن لحجم الأسرة من ناحية مساحته، وحمايته لهم من البرد والرطوبة والحر وانتشار العدوى.	
إمكانية الحصول على السكن	حق الوصول والحصول على المسكن الملائم لجميع المتضررين من إزالة منازلهم ويحتاجون إلى مسكن بديل.	
سهولة الوصول إلى الموقع	ملاءمة موقع السكن من جهة توافر فرص العمل، والوصول إلى الخدمات الأساسية والرعاية الصحية، والخدمات التعليمية، والخدمات الاجتماعية.	
الملاءمة من الناحية الثقافية	تعبير السكن عن الهوية الثقافية والاجتماعية للسكان، وتطوير التصميم الخارجي والداخلي وتنسيق الموقع لهذا الهدف.	

أمن الحياة

سابق إنذار أو أمر قضائي، إذا تأخر سداد قيمة العقد الشهرية لمدة ثلاثة أشهر، ويلتزم المستأجر بسداد المبالغ المتأخرة مع فوائد قيمتها 7 في المئة سنوياً.

لا تُعلم بعض الأسر عن القيمة الإيجارية، وآخرون لم يكن في استطاعتهم الدفع، ويفاجأ جميع السكان المتأخرون في الدفع بإنذارات بالطرده، بعد تراكم ما يصل إلى 7000 جنيه مستحقة الدفع.¹⁰

سُحب عدد من الوحدات السكنية من الأسمرات بسبب تأخر سداد القيمة الإيجارية.¹¹ الأمر الذي أكدته رئيس صندوق تطوير المناطق

يعد الشكل القانوني الوحيد لضمان المسكن في الأسمرات، عقود «حق الانتفاع» باستثناء سكان مثلث ماسبيرو الذين نقلوا إلى الأسمرات. فهم وقعوا عقود تملك، بعد إنهاء آمالهم في التمسك بمنطقتهم الأصلية.⁸ لكن جميع السكان متساوون في دفع قيمة إيجارية قدرها 300 جنيه شهرياً. وبالنسبة إلى عقود حق الانتفاع، يمتد العقد طيلة حياة المتعاقد، وينتقل بالوراثة إلى الأقارب حتى الدرجة الثالثة المقيمين إقامة دائمة وقت وفاة صاحب العقد.⁹

على الرغم من وجود السند القانوني لشغل المسكن، إلا أن خطر الطرد من المنازل لا يزال قائماً بموجب البند الخامس من عقد حق الانتفاع، الذي يقضي بسحب المسكن وطرده الأسرة من دون

8 Khalil, Omnia, From Community Participation to Forced Eviction in the Maspero Triangle, TIMEP, June 2018

<https://timep.org/201814/06//from-community-participation-to-forced- eviction-in-the-maspero-triangle/>

9 صورة ضوئية لأحد عقود حق الانتفاع المبرمة لسكان منطقة الأسمرات، موقع صحيفة اليوم السابع الإلكتروني، أيار/مايو 2016.

<https://www.youm7.com/story/201631/5//>

10 هاجر هشام، من الدويقة للأسمرات للشوارع مقابل 300 جنيه، المنصة، نيسان/ أبريل 2018.

<https://almanassa.com/stories/3010>

11 مواطن يكشف تفاصيل معاناة سكان الأسمرات بعد سحب وحداتهم السكنية، موقع النبا، أيار/مايو 2018.

<https://www.elnabaa.net/705074>

صحفية عدة أن السكان غير قادرين على دفع هذه المبالغ، ومهددون بالطرد من منازلهم.¹⁴

• بالتالي، يدعم هذا المؤشر تراجع المؤشر الأول في عدم توفر الضمان القانوني لشغل المسكن، بسبب عدم قدرة السكان على دفع القيمة الإيجارية.

هل مسؤولية الحكومة توفير السكن الميسور، في حين تقدر القيمة الإيجارية بـ350 جنيهاً شهرياً، وهي قيمة ضعيفة جداً مقارنة بارتفاع القيم الإيجارية للوحدات السكنية خصوصاً في القاهرة، وبالتالي، تعتبر الأسمرات مشروع إسكان ميسور للفئات المهمشة؟ هذه الإشكالية يمكن الإجابة عنها بتساؤلات عدة. أولاً، هل درست الحالة الاقتصادية لسكان المناطق العشوائية المستهدفين بالنقل إلى الأسمرات قبل تقدير هذه القيمة؟ وهل عُرض عليهم لأخذ موافقتهم؟ ثانياً، هل ينص قانون البناء الموحد الذي يحدد طرق التعامل مع سكان المناطق غير المخططة ومناطق إعادة التخطيط على فرض قيمة إيجارية على السكان بعد نقلهم؟

• أولاً، وفقاً للسكان الذين تحدثنا معهم، والتقارير الصحفية المنشورة، لم يشاركوا في هذا القرار بالموافقة، بل فرض عليهم. وتفاجؤوا بقيمة المقدم الواجب دفعه قبل استلام المسكن.

• ثانياً، حدد القانون ولائحته التنفيذية طرق التفاوض مع السكان، وفتح بين الملاك والشاغلين من غير الملاك. وأعطى القانون للملاك فقط الحق في إعادة توزيع الملكيات بالأنصبة نفسها بعد إعادة التخطيط إذا رغبوا في ذلك، أو اختيار تقاضي تعويضات فورية وفقاً لقيمة الأرض قبل تنفيذ المخطط الجديد، أو تقاضي التعويضات وفقاً لقيمة الأرض بعد تنفيذ المخطط. وإذا لم يوافق الملاك على أي من الاقتراحات السابقة، تتولى الجهة الإدارية التعامل معهم وفقاً لقانون نزع الملكية رقم 10 لعام 1990.¹⁵ وبالنسبة إلى الشاغلين من غير الملاك، نصت اللائحة التنفيذية للقانون على توفير المسكن أو النشاط البديل بالمساحة والمستوى عينهما. وتوفر الجهة الإدارية مسكناً أو نشاطاً مؤقتاً أو دفع قيمة إيجارية مناسبة إلى حين إتمام النقل إلى المسكن أو النشاط الجديد. لكن هذا الأمر لم يُطبَّق في الأسمرات، إذ تساوى الجميع في نزع الملكيات في مناطقهم السابقة، سواء كانوا ملاكاً أو شاغلين من غير الملاك، وتساوى الجميع في دفع القيمة الإيجارية ومقدم التعاقد، الأمر الذي لم ينص عليه القانون

العشوائية خالد صديق¹² وبرر ذلك بأن الشقق التي سُحبت هي التي غيّر شاغلوها استعمالها، بينما امتنع شاغلون آخرون عن سداد القيمة الإيجارية. وأرجع ذلك إلى أنها قيمة ضعيفة لا تتجاوز الـ10 في المئة من سعر الوحدة.

• كانت حالة بعض السكان السابقة أفضل بالنسبة إليهم. فمساكنهم التي نشأوا فيها، حتى وإن كانت من دون سند قانوني، لكنهم لم يُطالبوا بدفع مقابل مادي شهرياً وإلا سيطردون.

• لم تعد عقود حقوق الانتفاع تمثل ضماناً لعدم الطرد وإخلاء المساكن بالإكراه. وظهر ذلك في الفترة الأخيرة، في تعامل الحكومة المصرية مع سكان ضاحية الجميل¹³. إذ فوجئ السكان بإنهاء الحكومة عقد حق الانتفاع من دون الرجوع إليهم. وبدأت عمليات إخلاء المساكن بالإكراه، بعد تحمل الأهالي تكاليف إعمار المنطقة، ورفض الحكومة بيع الأراضي إلى الشاغلين.

توفير كافة الخدمات والمرافق الأساسية

يعد هذا المؤشر من الأساسيات الضرورية لملائمة المسكن للحياة. ويندرج تحته الحصول على الموارد الطبيعية ومياه الشرب النظيفة، والطاقة لأغراض الطهي والتدفئة والإضاءة، والمرافق الصحية، والتخلص من النفايات، والصرف الصحي، والوصول إلى خدمات الطوارئ. وتعتبر جميع هذه البنود متوفرة في منطقة الدراسة

القدرة على تحمل التكاليف

يشير هذا المصطلح إلى مواءمة تحمل القيمة الشهرية للمسكن مع قدرة تكاليف حياة الأسرة، وبدراسة المنطقة وجد أن

• لا يملك غالبية السكان وظائف ثابتة، إنما يعملون باليومية كسائقين ونجارين وحدادين وعمال مخابز، وغيرها من الأعمال التي تعتمد على القوة الجسدية لرب الأسرة. ونوع آخر من النساء الأراميل وكبار السن يعتمدون على معاش الضمان الاجتماعي الذي لا يتجاوز 350 جنيهاً شهرياً.

• وجد السكان أنفسهم مطالبين بدفع 300 جنيهاً شهرياً بالإضافة إلى مقدم يقدر بـ4270 جنيهاً. وأكد العدد الأكبر من السكان الذين تحدثنا معهم، أنهم لا يتحملون هذا المبلغ، ويزيد من أعبائهم. وأن الحكومة فرضت عليهم هذه المبالغ على الرغم من أن معظمهم كانوا ملاكاً في مناطقهم السابقة ولا يدفعون شيئاً. إذ أكدت تقارير

14 الحكومة تنذر سكان الأسمرات بالطرد، تقرير صحفي لموقع أخبارك، نشر عام 2018.

<https://akhbarak.net/news/15422146/articles/30724579>

انظر أيضاً، سكان الأسمرات بين مطرقة الإيجار وسندان الحجز الإداري، جريدة الشروق، نشر عام 2017. <https://www.shorouknews.com/news/view>

<https://www.shorouknews.com/news/view?id=09367cbc-018c-4917-a5ad-9f33f85b04b7>

15 قانون نزع الملكية رقم 10 لعام 1990.

<https://manshurat.org/node/398>

12 رئيس صندوق تطوير العشوائيات يكشف حقيقة طرد سكان الأسمرات، صندوق تطوير المناطق العشوائية.

<http://www.isdf.gov.eg/NewsDetails.aspx?news=88>

13 المفوضية المصرية تدين مواصلة الحكومة عمليات تهجير سكان ضاحية الجميل، بيان صحفي، شباط/فبراير 2024.

<https://www.ec-rf.net>

الصلاحية للسكن

هولة الوصول إلى الموقع

يقيم هذا المؤشر ملاءمة الموقع من ناحية توفر فرص العمل، وسهولة الوصول إلى الخدمات الأساسية والرعاية الصحية، والخدمات التعليمية والاجتماعية. وتتوفر معظم الخدمات الأساسية في الأسمرات، مثل المدارس والوحدات الصحية، ونقطة الشرطة ومكتب البريد والشهر العقاري. ورُصدت النقاط الآتية:

لم تُراعِ الحاجة الفعلية للعديد من السكان إلى الوصول إلى خدمات الشهر العقاري الممكن. إذ رصد الباحث، أثناء الزيارة الميدانية إلى مكتب الشهر العقاري، رفض تحرير توكيلات قضائية لعشرة من سكان المنطقة، لأنهم لم يحجزوا مسبقاً عبر التطبيق الإلكتروني الخاص بخدمات الشهر العقاري. ومن خلال الحديث معهم، تبين أنهم لا يقرأون ولا يكتبون، ولا يملكون هواتف محمولة من الأساس.

وجود قصور في الخدمات الطبية وعجز في بعض التخصصات، وتقتصر فقط على حالات الطوارئ، ما يدفع السكان للذهاب إلى المستشفيات خارج المنطقة، ويزيد بالتالي العبء الاقتصادي عليهم.

لم تُراعِ الحالات الوظيفية للسكان، الذين يمثل عملهم كباقيين وتجار وأصحاب محلات في مناطقهم الأصلية، ولم يُعوضوا إلا عن الوحدات السكنية فقط.¹⁸

على الرغم من توافر عدد من المحلات التجارية في المنطقة، لكنها لم تُفتح مع بداية المشروع، ولم تقدم إلى الأهالي المتضررين. وبيعت بالمزاد العلني¹⁹ وبالتالي، خرج السكان من المنافسة نظراً إلى تراجع قوتهم الاقتصادية، وسيطرة كبار التجار على الأنشطة الاقتصادية في الأسمرات.

احتفظ معظم السكان بعملهم في الأماكن المحيطة بمناطقهم الأصلية نتيجة عدم توفر فرص العمل الملائمة لهم. وارتفعت كلفة رحلة الذهاب والعودة من وإلى العمل يومياً، وأضيفت إليها كلفة أجرة المواصلات التي ترتفع باستمرار مع زيادة أسعار المحروقات في مصر. ويبين الشكل (5) المسافة بالكيلومتر التي يقطعها بعض السكان. وحُسبت المسافة عن طريق Google Maps، كمسافة كيلومترية فقط بعيداً عن الزمن المقطوع في الرحلة الذي يتغير وفقاً لازدحام الطرق من عدمها. فتبلغ المسافة بين الأسمرات ومثلث ماسبيرو 19 كم، و12 كم بينها وبين الدويقة، و13 كم بينها وبين عين الصيرة، و11 كم بينها وبين عزبة خير الله واسطبل عنتر.

يقيم هذا المؤشر صلاحية السكن في ملاءمته لحجم الأسرة وطريقة الإنشاء التي تحمي من البرد والحر والرطوبة وانتشار العدوى. وبالنسبة إلى منطقة الدراسة، فإن جميع الوحدات السكنية متساوية في المساحة وهي 65 م². وبالتالي

• تتوافق هذه المساحة مع الأسر الصغيرة «ثلاثة أو أربعة أفراد».

• لم تُراعِ الأسر الأكبر بما يخالف قانون البناء الموحد الذي ينص على ضرورة أن تساوي الوحدات السكنية لأماكن إعادة التوطين، عدد الغرف التي كانت تسكنها الأسر في مناطقها الأصلية.

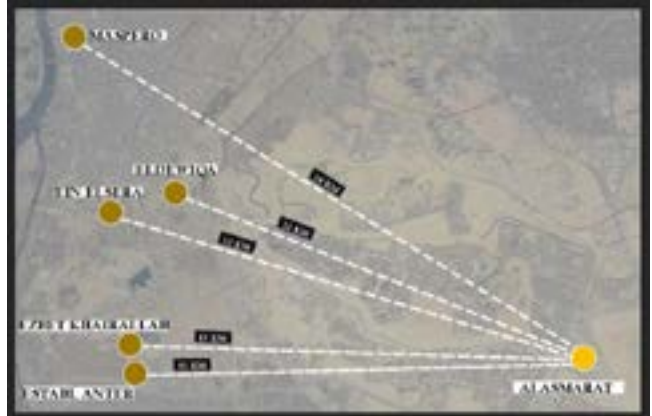
• لم يسمح للسكان بنقل ممتلكاتهم الشخصية وأثاث منازلهم إلى الوحدات الجديدة في الأسمرات، ولا بتغيير أثاث الوحدات أو التصرف بها.

توفر الحصول على السكن

الأسمرات هي منطقة إعادة توطين، وبالتالي، تقرر الجهات التنفيذية المختصة الحصول على السكن فيها للمتضررين من هدم منازلهم في مناطقهم الأصلية. ويحدد هذا التخصيص قانون البناء الموحد ولائحته التنفيذية والقانون رقم 10 لعام 1990 الخاص بنزع الملكية. ودراسة حالة الأسمرات بالاستناد إلى الدراسات السابقة تبين

• غموض آلية وضوابط إعادة الإسكان، واعتماد الجهات الإدارية على طرق معقدة لإثبات الملكيات.

• أثناء الزيارة الميدانية إلى الأسمرات، وجد الباحث أسرتين مقيمتين ليستا من سكان المناطق العشوائية، ولم تتضررا من هدم منازلها، وحصلتا على وحدات سكنية بعد دفع رشوة إلى أحد الموظفين



شكل 5: المسافة بين الأسمرات وبعض المناطق الأصلية للسكان.

18 أهالي منشية ناصر يعترضون على عدم تعويضهم عن محلاتهم التجارية، تقرير صحفي لموقع أخبارك، نشر عام 2016.

<https://akhbarak.net/news/9554970/articles/>

19 إعلان صندوق التنمية الحضرية عن بيع 19 محلاً تجارياً في الأسمرات عن طريق المزاد العلني عبر صفحته الرسمية على Facebook، بتاريخ 21 تشرين الثاني/نوفمبر 2023.

<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=642864561358050&set=pb&2207520000-100069035355729.type=3>

16 الكلفة الخفية للترحيل، الانتقال من عزبة خير الله إلى مساكن عثمان، تضامن.

<https://www.tadamun.co/-2-من-عزب-2>

17 الخسائر والعواقب، القياس الكمي لانتهاكات الحق في السكن الملائم: أداة لتقييم آثار عمليات الهدم والمصادرة والإخلاء القسري، شبكة حقوق الأرض والسكن.

<https://www.hlrn.org/toolkit/arabic/explore/e4s7sub1.html>

الكر بونية²⁰

مؤشرات مكتب الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

نشر مكتب الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية²¹ نتائج دراسة عينة من سكان الأسمرات، لتقييم رضاهم عن الخدمات في المنطقة، وكانت النسب كالآتي

- 56 في المئة من العينة غير راضين عن الوحدة السكنية، مقابل 39 في المئة راضين، و4 في المئة لا يشعرون بالرضا أو بعدمه.
- بالنسبة إلى الخدمات العامة، فإن 68 في المئة غير راضين عنها مقابل 32 في المئة.
- ونسبة 92 في المئة غير راضين عن نظام الملكية، مقابل 8 في المئة راضين.
- بالنسبة إلى قيمة الإيجار وتكاليف المعيشة، 92 في المئة غير راضين مقابل 8 في المئة راضين.
- بالنسبة إلى توفر فرص العمل، 84 في المئة غير راضين مقابل 12 في المئة راضين، و4 في المئة لا يشعرون بالرضا أو بعدمه.

التحليل العام والنتائج

1. جدية السياسات العامة للدولة لإنهاء قضية المناطق العشوائية في مصر.
2. غياب شفافية المعلومات للمناطق المخطط نقل سكانها ومناطق إعادة الإسكان. يظهر ذلك في صعوبة الوصول إلى البيانات الكاملة لمناطق إعادة التخطيط، وشروط وضوابط إعادة الإسكان عبر المواقع الحكومية الرسمية التي لم تشهد سوى بيانات غير كاملة،

Ezzeldin, Ibrahim, Urbanism in Egypt Under Threat Amid Impacts of 20 Climate Change, The Tahrir Institute for Middle East Policy (TIMEP), March 13, 2023

<https://timep.org/202313/03//urbanism-in-egypt-under-threat-amid-impacts-of-climate-change/>

Ali, Mohamed Hamdy Mohamed and Ali, Reham Reda, Egyptian slums and land conflict pre-and post-slums, eviction and relocation land governance challenges, a case study of Al-Asmarat project, Egypt, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), 2022

<https://arablandinitiative.glt.net/wp-content/uploads/202210//Egyptian-slums-and-land-conflict.pdf>

الملاءمة من الناحية الثقافية والاجتماعية

يعتبر سكان الأسمرات من قدامى السكان في محافظتي القاهرة والجيزة. وبالتالي، لا يعد نقلهم في موقع داخل القاهرة اغتراباً من الناحية الحضرية، ويسهل تأقلمهم مع الموقع الجديد. لكن هؤلاء السكان لهم سمات اجتماعية خاصة:

- أولاً، الترابط الأسري وعلاقات الجيرة. إذ يُظهر السكان حركة نشطة في المنطقة سيراً على الأقدام، ما يعكس نمط حياة يستند إلى التفاعل المباشر.
- ثانياً، سهّل انخفاض المباني في بعض المناطق تعزيز العلاقة بين سكان المبنى الواحد، وهم غالباً أفراد من عائلة واحدة. كما سهّل انخفاض عدد سكان الحارة الواحدة تعزيز هذه العلاقات الاجتماعية، فجميع السكان يعرفون بعضهم البعض.
- ثالثاً، يُظهر توزيع الأنشطة التجارية في الحارة توزيعاً متوازناً، ما يُسهّل التواصل بين سكان المنطقة ويُعزز اتصالية حركة الشارع بالمباني المجاورة. ويُشير ذلك إلى أهمية تفاعل المجتمع المحلي، وتكامل الأنشطة في تشكيل البنية الاجتماعية والحضرية للمناطق العشوائية، وعلى الرغم من أن هذا التفاعل حدث بشكل تلقائي، إلا أنه ساعد في خلق مجتمع قوي ومترابط. فلم يكن هذا المجتمع يحتاج إلا إلى التخطيط والتنظيم للتحويل من الصورة غير الرسمية إلى الرسمية.
- افتقدت الأسمرات إلى البنية الاجتماعية، فحُطّطت لأن تكون منطقة سكنية لا علاقة للشارع فيها بالمباني، وظهر ذلك في

- ارتفاع نماذج العمارات (6 أدوار، و10 أدوار)، والاعتماد على المصعد، يقللان من رؤية السكان بعضهم بعضاً يوماً، عكس ما كانوا عليه في مناطقهم السابقة، فتتراجع علاقة الجيرة القوية.
- أدى اقتصار توزيع الأنشطة التجارية على بعض المباني الواقعة في الشوارع الرئيسية وانعدامها في الممرات بين البلوكات، إلى انعدام الاتصال بين الشارع والمبنى. وبالتالي، بعد أن كان الشارع امتداداً للمسكن في مناطق السكن السابقة وتعتمد عليه حركتهم الاجتماعية، أصبح منفصلاً.
- الاعتماد على المرور الآلي، من دون مراعاة توفير بنية تحتية للمشاة، ويظهر ذلك بوضوح في ضيق الأرصفة المبلطة بالإنترلوك بالنسبة إلى عرض الطرق الداخلية، مع وجود عوائق بنائية تعيق حركة المشاة على الأرصفة. فيلجأ المارة إلى استخدام الطرق المخصصة لحركة المرور الآلي، ما يقلل من سلامة وسهولة حركة المشاة في المنطقة، وانعدام وجود مسارات للدراجات.

على اعتبار أن الأسمرات تجمع عمراي ناشئ، كان بالإمكان خلق مجتمع مترابط اجتماعياً، وبيئة نظيفة تعتمد على حركة المشاة واستخدام الدراجات كحل اجتماعي وبيئي، خصوصاً في ظل تهديدات التغيرات المناخية للعرمان في الوقت الحالي، وزيادة نسب الانبعاثات

وأخبار افتتاح رئيس الجمهورية لهذه المناطق، الأمر الذي يقف عثرة أمام الباحثين.

لتخطيط شبكة فعّالة تعتمد على الدراجات. ويشكل هذا النهج تحولاً استراتيجياً يمكن تعميمه على بقية التجمعات العمرانية الجديدة، ما يسهم في تعزيز استدامة النقل وتحسين نوعية الهواء والحياة الحضرية.

إهمال الجوانب القانونية سواء على المستوى الدولي، مثل عدم الالتزام بالمعاهدات الدولية كالعهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والتعليقات العامة عليه مثل التعليق العام رقم 4 على المادة (1/11) الخاص بضوابط الحق في السكن الملائم. والتعليق العام رقم 7 من المادة نفسها المجتم لعمليات إخلاء المساكن بالإكراه، وعلى المستوى المحلي مثل قانون البناء الموحد، والقانون رقم 10 لعام 1990 الخاص بنزع الملكية.

3. إهمال السياسة العامة للدولة مبدأ المشاركة المجتمعية، والتعامل مع سكان المناطق العشوائية لتنفيذ القرارات فقط.

4. غياب الدراسات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية لسكان المناطق العشوائية. وظهر ذلك في الأسمرات عبر إتاحة فرص عمل غير التي يعمل بها السكان، وتقديم بعض الخدمات بطرق لا يجيد السكان التعامل معها، وعزل حركة الشارع عن المسكن. وبالتالي، فإن مناطق إعادة الإسكان تلبى فقط البقاء في الوحدة السكنية.

5. وجود قصور في سياسات التعويضات الخاصة بنزع الملكية. إذ وجد أن التعويض يكون عن الوحدات السكنية فقط مع إهمال أصحاب الأنشطة التجارية.

6. عقود حق الانتفاع هي حل قانوني مؤقت لشغل المسكن. ويحق للحكومة إنهاؤه وطرد السكان بعد فترة من الزمن.

7. وجود حالات من الفساد الإداري الذي سمح لبعض المواطنين من غير سكان المناطق المقرر إعادة توطينها بدفع رشى مالية لتسلم وحدات سكنية في مناطق إعادة التوطين.

8. تواجه المدن الحالية صعوبات في توفير شبكات متكاملة لمسارات الدراجات، بسبب ضيق الشوارع الرئيسية والفرعية، وتعجز عن تخصيص مساحات لهذا الغرض. كان ممكناً أن تشكل منطقة الأسمرات نموذجاً ملهماً لخلق بيئة عمرانية تعتمد على استخدام حركة المشاة والدراجات في التنقل. فهي توفر الفرصة المثلى

التوصيات

مع السكان، وإتاحة حرية الاختيار لهم في التعويض أو الانتقال إلى مكان آخر أو العودة إلى مناطقهم بعد التطوير، من دون فرض أحد الاختيارات عليهم.

• الإعلان الرسمي عن شروط وضوابط إعادة التوطين، ووضع سياسات عادلة لقيمة التعويضات، يدخل فيها التعويض عن الانتقال من المنطقة الأصلية والابتعاد عن مقر العمل، والتعويض عن تغيير البيئة الثقافية والاجتماعية. وألا تكون التعويضات عن الأرض أو الوحدة السكنية فقط.

• شفافية المعلومات وإتاحتها للجميع على المنصات الرسمية للدولة، وإعلان المخططات العامة والتنفيذية قبل البدء في تنفيذها، وإعلان ضوابط وشروط عمليات الحصر والتقييم وإعادة الإسكان، يعزز مشاركة المجتمع المدني والمواطنين في صنع القرار.

• الالتزام بالدستور المصري في تجريم عمليات الإخلاء القسري، وإعلان آليات التقاضي الخاصة بها.

2. الالتزام بمعايير الاستدامة في المخططات، عبر:

• طرح المخططات العامة والتفصيلية للمناقشة مع الخبراء والمجتمع المدني والباحثين قبل البدء بالتنفيذ، على أن تشمل الدراسات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية.

• التقليل من استخدام وسائل النقل الآلي في التجمعات العمرانية الجديدة، وتخطيط بنية تحتية لمسارات المشاة ومسارات الدراجات.

• التوازن بين كل من المبني السكني والنشاط التجاري والشارع، لتجنب العزلة الاجتماعية.

3. إقامة آليات فعّالة لمراقبة وتقييم تأثيرات عمليات التطوير على حياة السكان، وضمان تحقيق الأهداف المرجوة. وقد يكون ذلك عبر لجان تنسيقية مجتمعية كوسيلة فعّالة لضمان استمرار تواصل الحكومة مع السكان وتلبية احتياجاتهم.

تقدم الورقة في النهاية توصيات عدة إلى صناع القرار في الحكومة المصرية، المختصين بالتمثيلين في وزارة الإسكان ممثلة عن الهيئة العامة للتخطيط العمراني، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المجلس الأعلى للتخطيط العمراني في رئاسة الوزراء، صندوق تطوير المناطق العشوائية، ووزارة التنمية المحلية، ومراكز البيانات المتمثلين في الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء والهيئة العامة للاستعلامات

أولاً: على مستوى منطقة الدراسة:

1. مشاركة السكان مع صناع القرار سواء عن طريق انتخاب ممثلين منهم أو الإعلان عن جلسات الاستماع العلنية لدراسة الحالة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي يترتب عليها:

• تعديل الضمان القانوني لشغل المسكن وضمان عدم الطرد في حال التأخر عن السداد، وتوفير سبل الانتصاف القانونية وحق لجوء السكان إلى القضاء.

• تحديد القيمة الإيجارية الشهرية بشكل لا يتخطى 30 في المئة من الدخل.

• توزيع الأنشطة التجارية توزيعاً عادلاً داخل جيز المنطقة، وأحقية السكان في تخصيص المحلات لهم.

• إعادة هيكلة الخدمات الإدارية بما يتناسب مع كيفية استخدام السكان لها.

• تغطية العجز في الخدمات الطبية في المنطقة.

2. إعادة تخطيط الشوارع لتقليل حركة المرور الآلي، والتخطيط لممرات المشاة عبر تقليل عدد الحارات المرورية، وزيادة عرض الأرصفة.

3. زيادة المساحات الخضراء وتوزيعها على كامل المنطقة، وإعادة تخطيط الفراغات العامة بما يتناسب مع استخدام السكان لها، كالتظليل وتوفير المقاعد.

ثانياً: على مستوى السياسات العامة للدولة:

1. الالتزام بالمعاهدات الدولية والقوانين واللوائح الداخلية أثناء عمليات التنمية، ويتحقق ذلك من خلال:

• توحيد الجهات الإدارية المسؤولة عن عمليات التنمية، التي تندرج تحتها لجان حصر سكان المناطق غير المخططة ومناطق إعادة التخطيط.

• الالتزام بتطبيق مواد قانون البناء الموحد في طرق التفاوض

المصادر

الكتب العلمية:

1. قناوي، عبد الرحيم قاسم، العشوائيات مشكلات وحلول، الإنجلو، القاهرة 2013.
2. غريب، سمير، معارك العمران، رؤية، القاهرة 2020.
3. عفيفي، أحمد كمال الدين، نظريات في تخطيط المدن، قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة الأزهر. <https://ia601709.us.archive.org/16/items/planning-theories/Planning-theories.pdf>

الأبحاث المنشورة:

4. المصليحي، نجلاء، الأبعاد الاجتماعية لسياسات الإسكان في مصر، دراسة سوسيولوجية، المجلة الاجتماعية القومية، أيلول/سبتمبر 2017. https://jns.journals.ekb.eg/article_205058_9f21d604553ec157d0fb80220aac8a3f.pdf
5. عبد المنعم، نانسي، سياسات إعادة الإسكان للمناطق غير الآمنة: ارتقاء بجودة حياة الفرد أم بالوجه العمراني للمدينة؟، حلول للسياسات البديلة. <https://aps.aucegypt.edu/»ar/articles/52/resettlement-policies-for-unsafe-areas-enhancing-individuals-quality-of-life-or-citys-urban-fa-ade>
6. مدبولي، مصطفى، القاهرة 2050 استراتيجية التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى، مجلة جمعية المهندسين المصرية، 2011. https://journals.ekb.eg/article_189587_333dbabc4fa18dd8b4f3e4de8146bc7a.pdf
7. حسن، محمد صبحي وآخرون، تقييم سياسة الإزالة وإعادة التوطين لسكان المناطق العشوائية غير الآمنة بالقاهرة الكبرى في ضوء مبادئ التنمية المستدامة - دراسة حالة حي الأسمرات نموذجاً، Journal of Engineering Sciences and Information Technology (JESIT) • Vol 7, Issue 1 (2023) • P: 32. <https://journals.ajsrp.com/index.php/jesit>
8. تضامن، الكلفة الخفية للترحيل، الانتقال من عزبة خير الله إلى مساكن عثمان. <https://www.tadamun.co> الكلفة الخفية-للترحيل-الانتقال-من-عزب2-
9. الخسائر والعواقب، القياس الكمي لانتهاكات الحق في السكن الملازم: أداة لتقييم آثار عمليات الهدم والمصادرة والإخلاء القسري، شبكة حقوق الأرض والسكن. <https://www.hlrn.org/toolkit/arabic/explore/e4s7sub1.html>
10. Khalil, Omnia, From Community Participation to Forced Eviction in the Maspero Triangle, TIMEP, June 2018. <https://timep.org/201814/06//from-community-participation-to-forced-eviction-in-the-maspero-triangle/>
11. Sims, David, Urban Slums Reports: The case of Cairo, Egypt, University College London, November 25, 2022. https://www.ucl.ac.uk/dpu-projects/Global_Report/pdfs/Cairo.pdf
12. Ezzeldin, Ibrahim, Urbanism in Egypt Under Threat Amid Impacts of Climate Change, The Tahrir Institute for Middle East Policy (TIMEP), March 13, 2023. <https://timep.org/202313/03//urbanism-in-egypt-under-threat-amid-impacts-of-climate-change/>
13. Ali, Mohamed Hamdy Mohamed and Ali, Reham Reda, Egyptian slums and land conflict pre-and post-slums, eviction and relocation land governance challenges, a case study of Al-Asmarat project, Egypt, United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), 2022. <https://arablandinitiative.gltm.net/wp-content/uploads/202210//Egyptian-slums-and-land-conflict.pdf>

الهيئات الحكومية والجهات الدولية:

14. دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر، الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء، أيار/مايو 2016، رقم المرجع 80-23413-2016. صندوق تطوير المناطق العشوائية، رئاسة مجلس الوزراء. <http://www.isdf.gov.eg/AboutGov.aspx?about=3>
15. البوابة الإلكترونية لمحافظة القاهرة. <http://www.cairo.gov.eg/ar/Pages/Region.aspx?RelID=3>
16. الهيئة العامة للاستعلامات، رئاسة جمهورية مصر العربية، تموز/يوليو 2014. [/https://www.sis.gov.eg/Story/229450](https://www.sis.gov.eg/Story/229450)
17. رئاسة جمهورية مصر العربية، افتتاح المرحلة الثالثة من مشروع الأسمرات في محافظة القاهرة. <https://ia601709.us.archive.org/16/items/planning-theories/Planning-theories.pdf>
18. إعلان صندوق التنمية الحضرية عن بيع 19 محلاً تجارياً في الأسمرات عن طريق المزاد العلني عبر صفحته على Facebook، بتاريخ 21 تشرين الثاني/نوفمبر 2023. <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=642864561358050&set=pb.100069035355729-2207520000&type=3>
19. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020-06/indicator_11.1.1/Adequate_housing_and_slum_upgrading_training_module_adequate_housing_and_slum_upgrading.pdf UN-Habitat. Adequate housing and slum upgrading, https://unhabitat.org/sites/default/files/2020-06/indicator_11.1.1/Adequate_housing_and_slum_upgrading_training_module_adequate_housing_and_slum_upgrading.pdf

المعاهدات والقوانين:

20. العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الأمم المتحدة، كانون الأول/ديسمبر 1966. <https://www.ohchr.org/ar/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>
21. التعليق العام رقم المادة 11(1) من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية 1966، الحق في السكن الملائم. <http://hrlibrary.umn.edu/arabic/cescr-gc4.html>
22. قانون نزع الملكية رقم 10 لعام 1990. <https://manshurat.org/node/398>
23. قانون البناء الموحد رقم 119 لعام 2008، ولائحته التنفيذية. <https://manshurat.org/node/12555>

التقارير الصحفية:

24. الحكومة تنذر سكان الأسمرات بالطرد، تقرير صحفي لموقع أخبارك، نشر عام 2018. <https://akhbarak.net/news/15422146/articles-85%D8%A9%88%D9%83%D9%84%D8%AD%D9%30724579/%D8%A7%D9>
25. سكان الأسمرات بين مطرقة الإيجار وسندان الحجز الإداري ، جريدة الشروق، نشر عام 2017. <https://www.shorouknews.com/news/view.aspx?cdate=22032017&id=09367cbc-018c-4917-a5ad-9f33f85b04b7>
26. أهالي منشية ناصر يعترضون على عدم تعويضهم عن محلاتهم التجارية، تقرير صحفي لموقع أخبارك، نشر عام 2016. <https://akhbarak.net/news/9554970/articles/23403851>
27. هاجر هشام، من الدويقة للأسمرات للشارع مقابل 300 جنيه، المنصة، نيسان/أبريل 2018. <https://almanassa.com/stories/3010>
28. مواطن يكشف تفاصيل معاناه سكان الأسمرات بعد سحب وحداتهم السكنية، موقع النبأ، مايو 2018. <https://www.elnabaa.net/705074>
29. رئيس صندوق تطوير العشوائيات يكشف حقيقة طرد سكان الأسمرات، صندوق تطوير المناطق العشوائية. <http://www.isdf.gov.eg/NewsDetails.aspx?news=88>

14 تجمعات عمرانية جديدة كبداية لسكان المناطق العشوائية في مصر: دراسة حالة منطقة الأسمرات

30. المفوضية المصرية تدين مواصلة الحكومة عمليات تهجير سكان ضاحية الجميل، بيان صحفي، شباط/فبراير 2024. <https://www.ec-rf.net>

مبادرة الإصلاح العربي

مبادرة الإصلاح العربي مؤسسة بحثية رائدة للبحوث الفكرية المستقلة، تقوم، وبشراكة مع خبراء من المنطقة العربية وخارجها، باقتراح برامج واقعية ومنبثقة عن المنطقة من أجل السعي إلى تحقيق تغيير ديمقراطي وعدالة اجتماعية. تقوم المبادرة بالأبحاث السياسية، وتحليل السياسات، وتقدّم منبراً للأصوات المتميّزة وتلتزم في عملها بمبادئ الحرية والتعددية والمساواة بين الجنسين.



contact@arab-reform.net

باريس - بيروت - تونس