



THE URBAN COMMUNITIES OF DISPLACEMENT BETWEEN REALITY AND APPLICATION

Galal M. Mohamed*, Eman H. Afifi Gouda, Eslam N. Soliman

Architecture Engineering Department, Faculty of Engineering, Banha University, Cairo, 11884, Egypt.

* Correspondence: Galal.Magdy@feng.bu.edu.eg

Citation:

G. M. Mohamed, E. H. A. Gouda, E. N. Soliman, The Urban Communities of Displacement Between Reality and Application. Journal of Al-Azhar University Engineering Sector, vol 20, pp. 1057-1070, 2025.

Received: 25 December 2024
Revised: 12 April 2025
Accepted: 28 May 2025
Doi: 10.21608/aej.2025.347496.1747

Copyright © 2025 by the authors.
This article is an open access article distributed under the terms and conditions Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International Public License (CC BY-SA 4.0)

ABSTRACT

Egypt, as a developing country, faces the challenge of urban slums. This phenomenon has been exacerbated over the years. Urban slums started in the 1950s under changing housing policies due to political unrest. Due to the social and economic changes in Egyptian society, there has been a significant internal migration from rural areas to cities since the 1970s, which has burdened the infrastructure of Egyptian cities. In 2008, the Informal Settlements Development Fund (ISDF) was established to manage and develop these areas in Egypt. The fund announced a new strategy to deal with slums, which was to upgrade the areas for eviction and resettlement. The government has adopted an approach of evacuating and transferring the residents of slums to new urban communities on the outskirts of urban areas as the optimal solution to improve the living conditions and urban status of the residents of unsafe regions without taking into account the suitability of these communities in terms of the urban, social and economic aspects of the type and nature of the displaced population. The aim of the paper is to reach the criteria for evaluating and measuring the urban environment for resettlement projects (alternative housing). The research paper concluded the factors for the success of the resettlement process and the main reasons for the dissatisfaction of the displaced population with alternative housing and the new challenges related to land management and how to deal with them and reach a set of main and sub-criteria and indicators for the process of evaluating and measuring the urban environment for alternative housing, including (urban - social - environmental - economic - institutional) criteria.

KEYWORDS: Displacement, Resettlement, Security Of Tenure, Unplanned Areas, Unsafe Areas, Slums .

المجتمعات العمرانية للتهجير بين الواقع والتطبيق

جلال مجدي محمد*, ايمان هاتم عفيفي، إسلام نظمي سليمان

قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة بشبرا، جامعة بنها، القاهرة، ١١٨٨٤، مصر

البريد الإلكتروني للباحث الرئيسي: Galal.Magdy@feng.bu.edu.eg

الملخص

تواجه مصر، كدولة نامية، تحدي العشوائيات الحضرية. وقد تفاقمَت هذه الظاهرة على مدار سنوات. بدأت العشوائيات الحضرية منذ الخمسينيات في ظل سياسات الإسكان المتغيرة بسبب الاضطرابات السياسية. وبسبب التغيرات الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع المصري، حدثت هجرة داخلية ملحوظة من المناطق الريفية إلى المدن فترة السبعينيات مما وضع عبئاً على البنية التحتية للمناطق الحضرية المصرية. ونتيجة لذلك، أصبحت المناطق غير الرسمية نمطاً حضرياً غالباً يشكل ٣٨,٦ في المائة من كتلة العمران في الجمهورية حسب إحصائية الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء (GOPP) عام

٢٠١٦، وفي عام ٢٠٠٨، تأسس صندوق تطوير المناطق العشوائية (ISDF) (تم تسميته مؤخراً صندوق التنمية الحضرية) لإدارة وتطوير تلك المناطق في مصر. حيث أعلن الصندوق عن استراتيجية جديدة للتعامل مع المناطق غير الرسمية من خلال تطوير المناطق أو الإخلاء وإعادة التوطين. وبالفعل تم تنفيذ عملية إعادة التوطين بشكل مكثف في مصر على مدى السنوات القليلة الماضية وهي استراتيجية مستخدمة بشكل شائع عند التعامل مع العديد من الأحياء الفقيرة. حيث تبنت الحكومة نهج إخلاء ونقل سكان الأحياء الفقيرة إلى مجتمعات عمرانية جديدة على أطراف المناطق الحضرية باعتبارها الحل الأمثل لتحسين الظروف المعيشية والحالة العمرانية لسكان المناطق غير أمنه دون الإخذ في الاعتبار مدي ملائمة تلك التجمعات للنواحي العمرانية والاجتماعية والإقتصادية لنوعية وطبيعة السكان المهجرين. والهدف من الورقة البحثية هو الوصول الي معايير تقييم وقياس البيئة العمرانية لمشروعات إعادة التوطين (السكن البديل). واعتمدت الدراسة في ذلك علي المنهج الاستقرائي والتحليلي من خلال دراسة الأدبيات الخاصة بمفهوم المناطق غير الرسمية وتحليل خصائصها وتصنيفها ودرجات الخطورة للمناطق غير الأمنه وسياسات الإخلاء وإعادة التوطين ودراسة اسباب عملية الإزالة و إعادة التوطين والأساليب المختلفة لعملية التطوير وتحليلها للوصول الي معايير تقييم البيئة العمرانية للإخلاء وإعادة التوطين (التهجير). وقد خلصت الورقة البحثية الي عوامل نجاح عملية إعادة التوطين والاسباب الرئيسية لعدم رضا السكان المهجرين عن الانتقال لمشروعات السكن البديل والتحديات الجديدة المتعلقة بادارة الأراضي وكيفية التعامل معها والوصول الي مجموعة من المعايير الرئيسية والمعايير الفرعية والمؤشرات الخاصة بعملية تقييم وقياس البيئة العمرانية لإعادة التوطين واشتملت المعايير علي الجوانب (العمرانية - الاجتماعية - البيئية - الإقتصادية - المؤسسية). حيث يمكن من خلال هذه المعايير معرفة الي أي مدي يمكن الحكم علي مشروعات الإسكان البديل وكيفية تطوير البيئة العمرانية للوصول الي معدلات جيدة من الرضا وجودة عناصر البيئة العمرانية المنقولين اليها وملائمتها مع نوعية السكان المنقولين.

الكلمات المفتاحية : الإخلاء، إعادة التوطين، أمن الحيازة، المناطق غير الأمنه.

١. المقدمة

المناطق غير الرسمية في سياق عالمي : أصبحت المناطق غير الرسمية مشكلة حضرية عالمية ترتبط عادة بالتوسع الحضري السريع والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية. حيث تستوعب المناطق غير الرسمية حوالي مليار نسمة حول العالم [١]. يُستخدم مصطلح "الأحياء الفقيرة" - "Slums" بشكل شائع للإشارة إلى المناطق غير الرسمية التي يعاني سكانها من الفقر وسوء الظروف المعيشية وتهالك البنية التحتية والخدمات عامة ونقص في أمن حيازة الأراضي. كما تتصف الأحياء الفقيرة عادةً بالعلاقات المجتمعية القوية والاقتصاد القائم على المشاريع الصغيرة [2].

المناطق غير الرسمية في مصر: أصبحت المناطق غير الرسمية في مصر نمطاً عمرانياً سائداً في العديد من المدن المصرية. وتُعرف المناطق غير الرسمية والفقيرة باسم "العشوائيات" وتعني المباني الفوضوية أو الغير قانونية. والمساكن المبنية من المخلفات مثل الخشب والصفائح والكرتون وغير مطابقة لاشتراطات السلامة الإنشائية، وفي الغالب دون تراخيص من الجهات المختصة. وعليه أصبح مصطلح "العشوائيات" مرادفاً مصرياً لدلالات تاريخية وسياسية واقتصادية مترابطة. وانتشرت المناطق غير الرسمية على مساحة ١٥٦,٣ ألف فدان والتي تمثل ٣٨,٦ % من الكتلة العمرانية للجمهورية [3]. في عام ٢٠٢٥ اليوم يوجد ١١٠٠ منطقة مصنفة كمناطق غير رسمية، ويقع أكثر من ٣٠٠ منطقة منها في القاهرة الكبرى [4]. كما يبلغ عدد سكان تلك المناطق في مصر حوالي ١٥ مليون شخص، يعيش ٦,١ مليون منهم في القاهرة، وبالتالي يشكلون ٤١,٤ % من سكان القاهرة [٥]. ويوضح الشكل رقم ١ النمط العمراني وتهالك البنية التحتية للمناطق غير الرسمية.

أما عن "إزالة ونقل سكان المناطق غير الرسمية" هي استراتيجية تطوير حضري منذ القرن التاسع عشر يتم الترويج لها كوسيلة لوقف نمو الأحياء الفقيرة المستمرة. من خلال تقديم مشروعات تنمية حضرية جديدة، ونقل سكان هذه المناطق إلى مواقع جديدة. وعلى الرغم من أن هذا النهج يتعرض لانتقادات كبيرة، مثل كونه نهجاً عنيفاً كما وصفه مارتن أندرسون في عام ١٩٦٤، فقد طبقت الحكومة المصرية هذا النهج في العديد من الحالات في مدن مصرية مختلفة. وعادة ما يتم تطبيق نهج الإزالة والنقل في المناطق غير الأمنة - كما صنفها ISDF (صندوق التنمية الحضرية/تطوير العشوائيات سابقاً) - مما يثير العديد من الأسئلة حول مدى فعالية هذا النهج في تحسين الظروف المعيشية لسكان تلك المناطق مقارنة بوضعهم قبل النقل. وبالتالي، يتم تعريف مصطلح "رضا السكن" على أنه الفجوة بين ظروف السكن الفعلية والمرغوبة للسكان [٦].



(ب) النمط العمراني ونقص الفراغات العمرانية وتهالك البنية

(أ) تهالك البيئة العمرانية بالمناطق غير الرسمية

التي تحتية بمنطقة غير رسمية في غرب القاهرة

شكل رقم (١) صور جوية للمناطق غير الرسمية

المصدر: [20]

٢. التطور التاريخي للمناطق غير الرسمية في مصر

عرفت المناطق غير الرسمية علي أنها ، المناطق التي تعيش فيها الأسر تحت سقف واحد ويفتقرون لواحد أو أكثر مما يلي [٧].

- مناطق تفتقد الإسكان الملائم :تم بنائها في المناطق الخطرة (من الناحية الجيولوجية) مثل المساكن في المنشآت المتصدعة، او المساكن المعرضة لحوادث السكة الحديد، او التي تم بنائها على أراضي مدافن القمامة، او التي تم بنائها تحت تأثير التلوث الصناعي ، او التي تم بنائها تحت خطوط الكهرباء الهوائية .
- مناطق تفتقد المساحة الكافية للمعيشة (يسكن فيها أكثر من شخصين بالغرفة الواحدة).
- مناطق تفتقد الإتصال بالمياه النظيفة .
- مناطق تفتقد الإتصال بشبكة الصرف الصحي .
- مناطق تفتقد الحيابة الأمانة.

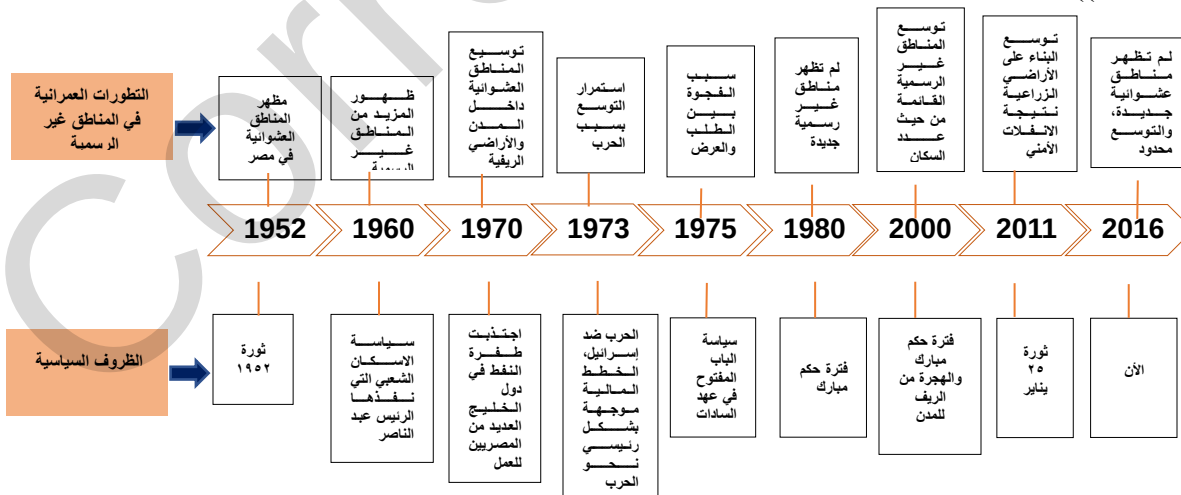
وقد كون الباحث مفهومه عن تلك المناطق بانها مناطق نشأت خارج إطار القانون وبعيداً عن التخطيط القومي وأحياناً تعدياً على أملاك الدولة، وهي مناطق تفتقد من الخدمات والمرافق الأساسية.حيث تكونت بالزحف علي الأراضي الزراعية و علي أطراف التجمعات الحضرية نتيجة عوامل مختلفة أهمها الهجرة من الريف الي المدن.

بدأ انتشار ظاهرة المناطق غير الرسمية منذ ستينيات القرن الماضي[٨]. كحل لمشكلة كثرة الطلب على وحدات الإسكان الشعبي بالنظر إلى حجم المعروض منها. وبدأت الدولة في توفير تلك الوحدات السكنية في ظل مبادئ ثورة ١٩٥٢، لمساندة الفئات الأكثر احتياجاً ويوضح الشكل (٢) علاقة الظروف السياسية بالتطور التاريخي للمناطق غير الرسمية .

بين عامي ١٩٨٩ و ١٩٩٦، بلغ معدل الزيادة السكانية في المناطق غير الرسمية ٣,٤٪ سنوياً، مقارنة بـ ٠,٣٪ للمناطق الرسمية. وبناءً على ذلك، بدأت الدولة في الإهتمام بتنفيذ برنامج لتطوير المناطق الغير مخططة وإصلاح سياسات الإسكان[٩]. ومع ذلك، كان حجم الإصلاحات في هذه الفترة يتناقص بشكل كبير. حيث تم تنفيذ عدة مشاريع تجريبية دون إنشاء استراتيجية حضرية شاملة تعالج التحدي الحضري الجديد بشكل صحيح أو تقلل الفجوة الكبيرة بين العرض والطلب على الإسكان.

بحلول عام ٢٠١١، كانت الاضطرابات السياسية نقطة تحول في التحضر والعديد من القطاعات الأخرى في مصر. حيث نجح سكان المستوطنات الغير مخططة في فرض عبء على الدولة للاعتراف بحقوقهم. ومع ذلك، لا تزال مصر تواجه تقلبات اقتصادية وسياسية وأمنية تتطلب تدخلاً ملموساً لإيجاد حلول قابلة للتطبيق.

ومنذ عام ٢٠١٥ اتخذت الحكومة المصرية خطوات اجرائية تجاه المناطق غير الرسمية وأولت لها اهتماما كبيرا حيث بدأت المبادرات نحو الإصلاح الحضري، وتطوير تلك المناطق وإيقاف نموها المستمر، وتقنين الأوضاع بها. وفي عام ٢٠١٨ انطلق شعار(مصر بلا عشوائيات) وأصبح هناك مادة دستورية تنص علي ((تضمن الدولة للمواطنين الحق في السكن اللائق والأمن والصحي، بطريقة تحافظ على كرامة الإنسان وتحقق العدالة الاجتماعية. وتلتزم الدولة أيضاً بتطوير خطة وطنية شاملة لمعالجة مشكلة العشوائيات، والتي تشمل إعادة التخطيط، وتوفير البنية التحتية والمرافق، وتحسين جودة الحياة والصحة العامة، وضمان توفير الموارد اللازمة للتنفيذ في فترة زمنية محددة. كل ذلك لتحقيق المصلحة العامة، وتحسين جودة حياة المواطنين، والحفاظ على حقوق الأجيال القادمة))



شكل رقم (٢) التطور التاريخي للمناطق غير الرسمية في مصر بداية من ١٩٥٢ حتي الآن

المصدر : [19]

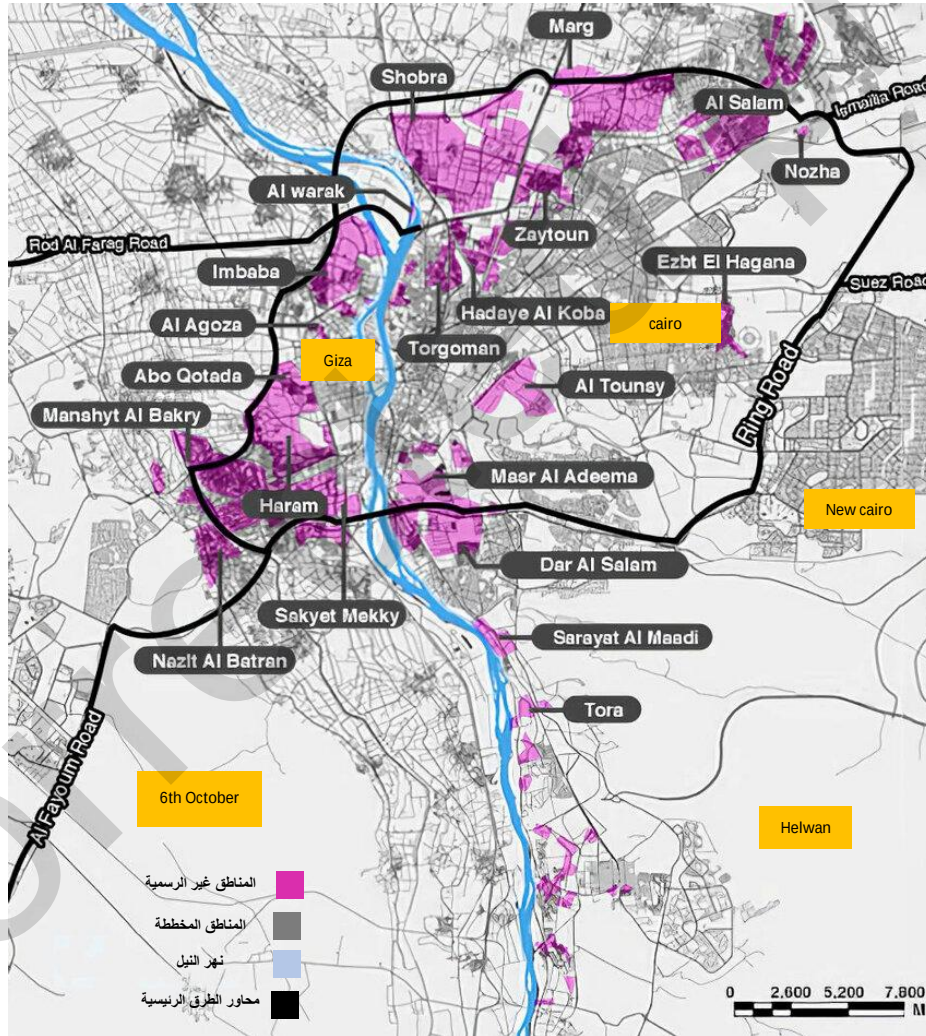
١.٢. أسباب ظهور المناطق غير الرسمية في مصر [١٧]

إن أبرز هذه العوامل يرتبط بالعديد من التغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية متضمنه في ذلك غياب أدوات التخطيط العمراني والإقليمي لفترات طويلة سابقة امتدت حتى بداية اعداد الدولة لمشروع المخطط الإستراتيجي القومي لمصر عام 2010 لسنة هدف ٢٠٥٢. ويوضح الشكل رقم (٣) توزيع المناطق غير الرسمية بنطاق اقليم القاهرة الكبرى

- حدوث نوع من الخل في توزيع الإستثمارات والأنشطة، ترتب عليه تركز معظم الأنشطة والخدمات في المناطق الحضرية المكثسة سكانيا.
- تزايد معدلات الهجرة من الريف إلى الحضر بحثا عن فرص عمل.
- تراجع دور الدولة في توفير الإسكان الشعبي منخفض التكاليف، وعدم توازن المعروض من الوحدات السكنية في العدد والنوعية مع الإحتياجات الفعلية للفئات المختلفة، مما اضطر محدودي الدخل إلى التصدي لمشكلتهم بأنفسهم. وبطبيعة الحال، فإن المشكلة قد بدأت محدودة الحجم ولم تنتبه الدولة لخطورتها إلا مع وصولها لدرجة عالية من الحدة.

٢.٢. حجم مشكلة المناطق غير الرسمية في مصر

وبحسب أحدث البيانات الصادرة عن الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء في عام ٢٠١٦، وكما يوضح الشكل رقم ٤ تشكل المناطق غير الرسمية نحو ٣٩٪ من الكتلة الحضرية في مصر. ويوضح الشكل رقم ٤ أماكن تركز تلك المناطق في محافظات الجمهورية



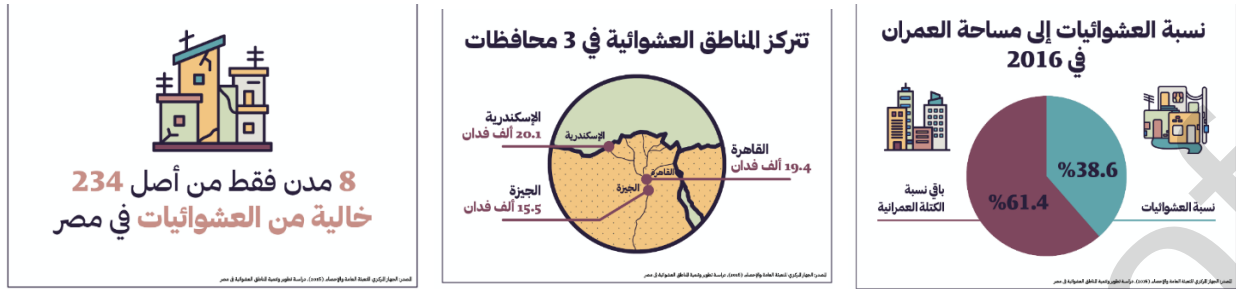
شكل رقم (٣) خريطة توزيع المناطق الرسمية والمناطق غير الرسمية بالقاهرة الكبرى

المصدر :- [١٨]

وقد بلغ عدد تلك المناطق ٣٠٢ منطقة موزعة على ٢٥ محافظة في كل أقاليم مصر، وتنوعت أساليب التعامل كالتالي: [٣]

- تم التطوير ذاتيا من خلال الأهالي (٩٢ منطقة)
- تم الإنتهاء من إجراءات تطويرها بالتنسيق مع الجهات المختلفة لإزاله مصدر الخطر مثل خطوط الكهرباء او غيرها من أنواع المخاطر (٧٠ منطقة)

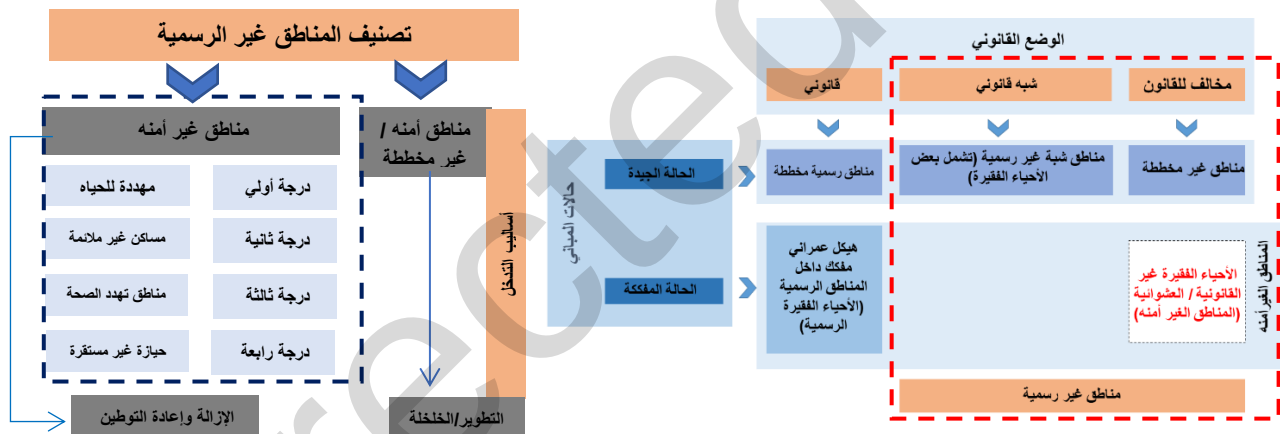
- تعويضات مادية بمناطق بحرم السكك الحديدية ويتم التعامل معها (منطقتين)
- توفير إسكان بديل للمناطق غير الآمنة والسكن الغير ملائم (138منطقة)، منها جاري التنفيذ ومنها ما تم التنفيذ



شكل رقم (٤) حجم مشكلة المناطق الغير رسمية في مصر
المصدر : الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء (٢٠١٦) - دراسة تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر

٢.٢.١. تصنيف ISDF للمناطق العمرانية في مصر

لقد خضع تصنيف المناطق غير الرسمية في مصر لتعديلات مختلفة [10]. حيث عرفت الهيئة العامة للتخطيط العمراني المناطق غير الرسمية بأنها "كل المناطق التي تم تطويرها بجهود ذاتية، سواء كانت مباني من طابق واحد أو متعدد الطوابق أو أكواخ، في غياب القانون وأدوات التخطيط الحضري. وقد تم تطويرها على أراضٍ وجيوب زراعية. وقد تكون الظروف الإنشائية للمباني جيدة؛ ومع ذلك، فقد تكون غير آمنة بيئياً أو اجتماعياً وتفتقر إلى الخدمات والمرافق الأساسية". وبناء على ذلك تم تصنيف المناطق غير الرسمية إلى مجموعتين رئيسيتين: كما في شكل رقم ٥ مناطق آمنة (وهو ما يطلق عليها مناطق غير مخططة) والتي لم تنشأ باستخدام أدوات التخطيط العمراني (مناطق غير آمنة) وهي التي تحتوي على نسبة ٥٠٪ من مساكنها أو أكثر تنطبق عليها معايير عدم الأمان [١١]. وقد تم تصنيف المناطق غير الآمنة كما هو موضح بالجدول رقم ١ إلى أربع أقسام طبقاً لمعايير تتعلق بدرجات الخطورة .



شكل رقم (٦) تصنيف المناطق غير الرسمية
المصدر: الباحث

شكل رقم (٥) تصنيف ISDF للمناطق العمرانية في مصر
المصدر: الباحث بناء على مركز التنمية المستدامة؛ الجامعة الأمريكية بالقاهرة، ٢٠١٤

يخلص الباحث الى التصنيف الآتي : - المناطق غير المخططة هي المناطق التي تتمتع بظروف جيدة ولكن تم تطويرها بعيداً عن أدوات التخطيط القانونية. - المناطق غير الآمنة هي المناطق التي تعاني من تدهور الظروف وتم بناؤها بعيداً عن أطر التخطيط الرسمية كما تم تصنيف المناطق غير الآمنة إلى أربع درجات حسب درجة الخطورة التي تتعرض لها على النحو التالي جدول ٢.

جدول رقم (1) تصنيف ISDF للمناطق غير الآمنة - ٢٠١٦

وهي المناطق التي تتعرض لظروف تهدد حياة الإنسان (المناطق المعرضة إلى انزلاق الكتل الحجرية من الجبال، المعرضة للسيول، المعرضة لحوادث السكة الحديد)	درجة أولى
وهي المناطق التي تتكون من مساكن ذات عناصر إنشائية تم بناءها باستخدام فضلات مواد البناء، أو منشأة على أراضي ذات تربة غير ملائمة للبناء	درجة ثانية
وهي المناطق التي تهدد الصحة العامة كالإفترار الي المياه أو الصرف الصحي	درجة ثالثة
وهي المناطق التي يفقد قاطنوها الي الحياة المستقرة وامن الحيازة.	درجة رابعة

المصدر: صندوق تطوير المناطق العشوائية، ٢٠١٦، معايير تصنيف المناطق غير الآمنة

٣.٢. مناهج وأساليب الدولة للتعامل مع المناطق غير الرسمية

نفذت الحكومة المصرية العديد من السياسات والمشاريع لتطوير المناطق غير الرسمية في مصر. وكان الاتجاه الرئيسي هو وقف نمو المناطق غير الرسمية. وغيّرت الحكومة فهمها لطبيعة وخصائص المناطق غير الرسمية من حيث المساحة ونوعية السكان والمتطلبات العمرانية. وفيما يتعلق باستراتيجيات الحكومة تجاه تجديد وتطوير المناطق غير الرسمية، تتبع مصر نهجين مختلفين. يتضمن النهج الأول نهجاً وقائياً يهدف إلى الحد من نمو تلك المناطق، والنهج الثاني هو نهج تدخلي يهدف إلى تحسين الوضع الحالي للمناطق غير الآمنة القائمة. ويتم شرح هذين النهجين بالتفصيل على النحو التالي:

• النهج الوقائي

ويشمل هذا النهج سياسات مختلفة تهدف إلى وقف نمو المناطق غير الرسمية الحالية. وتشمل هذه السياسات وقف البناء على الأراضي الزراعية، وتطوير قوانين واشتراطات البناء الحالية لمنع البناء في المناطق غير الرسمية، وبناء مدن وتجمعات عمرانية جديدة من أجل الحد من الازدحام في المدن القديمة [١٢]. حيث تعمل الحكومة المصرية حالياً على تطبيق قانون التصالح في مخالفات البناء (القانون رقم ١٧ لسنة ٢٠١٩) والذي يتضمن تسجيل وتقنين المباني في المناطق غير الرسمية وكذلك المناطق المخططة، حيث ستعمل هذه المبادرة على إنشاء قاعدة بيانات لمخالفات البناء كخطوة لتحسين حالة العمران بشكل عام في مصر، ورغم أن هذا القانون يفتح الباب لتقنين مخالفات البناء إلا أن التصالح محظور في أي من المخالفات التالية:

- التغييرات التي من شأنها أن تهدد السلامة الإنشائية للمبنى.
- المخالفات التي تتعارض مع طبيعة المباني ذات الطراز المعماري المتميز.
- المخالفات التي تتعارض مع حقوق الارتفاق المقررة قانوناً والخطوط التنظيمية المعتمدة، ما لم يتم الاتفاق بين مقدم الطلب والسلطة التنفيذية المسؤولة عن التنظيم.
- البناء على الأراضي الخاضعة لقانون حماية الآثار وحماية نهر النيل.
- تغيير استخدامات الأراضي المسموح بها في المناطق ذات المخططات التفصيلية المعتمدة من الجهة الإدارية، ما لم يتم الموافقة على التغيير من الجهة الإدارية ذاتها.
- على الرغم من وجود العديد من السياسات والقوانين التي وضعتها الحكومة لوقف نمو المناطق غير الرسمية، إلا أنها لا تزال تنمو ولا تزال هناك العديد من المخالفات نتيجة لغياب إنفاذ القانون بالإضافة إلى التحديات والمعوقات أثناء تنفيذ مشاريع تطوير المناطق غير الرسمية.

• النهج التدخلي

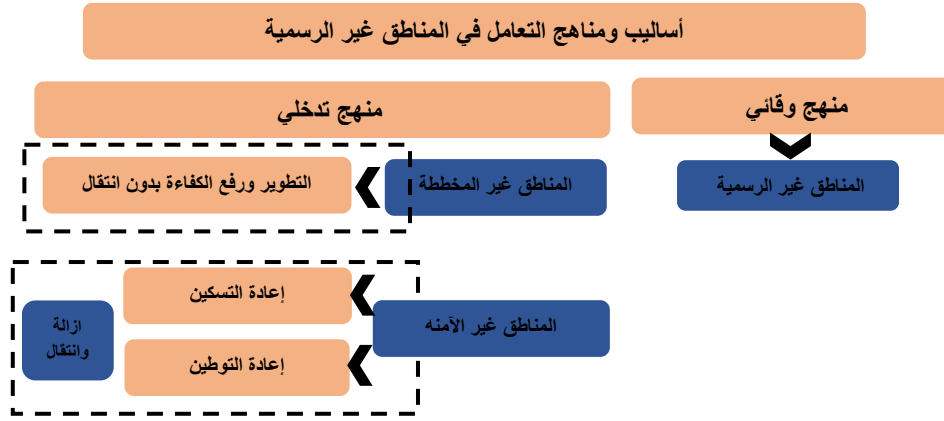
يتضمن هذا النهج التدخل المباشر في المناطق غير الآمنة لتطويرها من خلال سلطات مثل صندوق التنمية الحضرية، ووزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والمنظمات غير الحكومية المحلية. ولكل حالة تدخلها الفريد وفقاً لطبيعة الموقع والسكان. حيث يمكن أن تتخذ التدخلات أشكالاً عديدة مثل إعادة التوطين أو النقل [١٢]. وعلى الرغم من أن نهج التدخل هذا يبدو عملية سهلة ومنظمة، إلا أنه يواجه العديد من المشاكل والكثير من المحددات في مرحلتي التخطيط والتنفيذ. لأن كل جهة معنية، سواء الحكومة أو سكان المناطق غير الآمنة، لديها وجهة نظرها الخاصة أثناء التدخل، لذلك عادة ما يرى أحد أو أكثر من هذه الأطراف العملية على أنها ظلم لأنها لا تخدم مصالح ذاتية خاصة بهم وكما ذكرنا سابقاً، تخضع المناطق غير الآمنة بدرجاتها الأربع من المخاطر عادةً لأحد أساليب التدخل. كمتابعة للجدول الأول، يتم عرض طريقة التدخل المطبقة لكل فئة من المناطق غير الآمنة في الجدول رقم (٣).

جدول رقم (2) التدخل الذي اتبعته ISDF في مختلف درجات المناطق غير الآمنة

التدخل المطلوب	درجة الخطورة
ينبغي نقل السكان إلى منطقة مجاورة قريبة.	درجة أولى: المناطق المعرضة لظروف تهدد الحياة (على سبيل المثال، الزلازل، والانهييارات الصخرية، وما إلى ذلك)
يجب إما نقل السكان إلى مكان آخر أو إجراء خطط تطوير في نفس الموقع.	درجة ثانية: المساكن غير المستقرة ذات التربة أو مواد البناء غير المناسبة
توفير العناصر الأساسية للبنية التحتية والخدمات العامة	درجة ثالثة: المناطق المعرضة لظروف تهدد الصحة العامة (على سبيل المثال، التلوث الصناعي، ونقص المياه النظيفة، وما إلى ذلك)
ينبغي منح السكان حيازة الأراضي.	درجة رابعة: تعاني المناطق من مشاكل تتعلق بملكية الأراضي والحيازة

المصدر: الباحث استناداً إلى صندوق تطوير المناطق العشوائية، ٢٠٠٩، معايير تصنيف المناطق غير الآمنة

وبناء على ذلك، تتبع الحكومة ثلاثة مناهج للتدخل في التعامل مع المناطق غير الآمنة، وهي الإزالة، وإعادة التوطين بنفس الموقع (إعادة التوطين)، أو الإزالة وإعادة التوطين في حالة النقل (إعادة التوطين). وسيتم مناقشة هذه المناهج مع التركيز بشكل خاص على إعادة التوطين، حيث إنها الاستراتيجية المتبعة في دراسة الحالة المصرية التي سيتم تناولها في بحث لاحق والذي سيتناول دراسة حالة مصرية تم التعامل معها بمنهج إعادة التوطين سكانها إلى موقع بديل.



شكل رقم (٧) أساليب ومناهج التعامل مع المناطق غير الرسمية

المصدر: الباحث بناء على [١٢]

• التطوير ورفع الكفاءة

التطوير هو العملية التي لا يحتاج فيها سكان المنطقة إلى الانتقال، وهي عملية التطوير التدريجي للمنطقة في نفس الموقع. حيث يتضمن التطوير رفع كفاءة البنية التحتية والخدمات وظروف الإسكان لتلبية معايير السكن اللائق والخدمات المناسبة، والتي وضعها صندوق التنمية الحضرية. حيث لا تغير عملية التطوير طبيعة المنطقة بشكل كبير ولا تهدم المباني إذا كانت في حالة جيدة؛ ولكن يتضمن التدخل تطوير البنية التحتية (مشروعات الصرف الصحي، المياه النظيفة، ورفع كفاءة الطرق، ورصف الشوارع والمسارات) [١٢] [١٣].

• إعادة التوسيع - Resettlement

يتضمن هذا النهج الإزالة ونقل السكان مؤقتاً حيث تتولى الحكومة مسؤولية إخلاء الموقع وبناء وحدات أخرى مناسبة، ثم إعادة السكان إلى أماكنهم الأصلية. مثال: مثلث ماسبيرو ومساكن زينهم ويمكن أن تتم عملية إعادة التوسيع في شكلين:

الشكل الأول هو إعادة الإسكان التي تتم من قبل الحكومة باستخدام الأموال العامة. حيث تقوم الجهة المسؤولة بنقل السكان إلى مساكن مؤقتة. وبناء وحدات سكنية جديدة مع خدمات كافية في الموقع. بعد ذلك يمكن للسكان استعادة وحداتهم أو تقديم الحكومة قرضاً مدعومة أو إيجارات كما هو الحال في مشروع إعادة إسكان زينهم [١٢].

أما الشكل الثاني فيسمى بالنهج الخالي من التكاليف لأنه لا يكلف ميزانية الحكومة. وهو يقتصر على تعاون الحكومة ومطور خاص في عملية التطوير. وهذه الطريقة شائعة في الدول النامية ذات المناطق العشوائية الكبيرة. ولا تتطلب العملية تكلفة وجهداً من الحكومة وتجذب استثمارات كبيرة إلى المناطق العشوائية ذات الدخل المنخفض. ويشمل النمط الرئيسي الإمتداد الرأسي للمباني المنخفضة الارتفاع المكونة من طابق واحد أو طابقين. وفي هذه الحالة، فإن المشروع يتطلب قطعة أرض أصغر لإيواء نفس السكان. وبالتالي، يمكن للمطور الخاص أن يتولى مسؤولية تطوير بقية الأرض لأحد مشاريعه الاستثمارية [١٢].

• إعادة التوطين - Relocating

إعادة التوطين هو العملية التي يقوم فيها سكان المنطقة بإخلاء وحداتهم السكنية الأصلية والانتقال إلى وحدات سكنية جديدة بنفس المدينة. وعادة، يتم توفير وحدات سكنية تابعة للدولة للأشخاص الذين تم نقلهم بإيجارات منخفضة تتناسب مع ظروف دخلهم أو ظروف تملك ميسرة. وعلى الرغم من أن الإخلاء يعد تدخلاً سريعاً في حالات الخطر، إلا أنه عملية معقدة، وعادة ما يواجه الكثير من العقبات في مرحلة التنفيذ مثل اختيار موقع الانتقال وتنظيم عملية الانتقال وتفعيل الموقع الجديد لاستضافة السكان الجدد.

أثبتت القراءات النظرية أن إعادة التوطين هي أحد أساليب التطوير الحضري الشائعة في مصر. حيث ورد أنه بين عامي ١٩٩٧ و ٢٠١٣ تم نقل أكثر من ٤١٠٠٠ أسرة من مناطقها الحضرية، وهو ما يُعتبر عدداً كبيراً خاصة مع تعقيد عملية النقل [١٤] [١٥]. أيضاً يمكن نقل سكان المناطق غير الآمنة بسبب الظروف المهددة للحياة مثل منطقة الدويقة واسطبل عنتر أو تنفيذ مشاريع البنية التحتية الوطنية أو الطرق السريعة التي قد تتعارض مع الموقع الحالي للحي السكني مثال مساكن المازة. وتكمن مشكلة إعادة التوطين في كيفية توفير وحدات مناسبة للأشخاص الذين تم نقلهم بالقرب من مناطقهم الأصلية في المدن المكتظة مثل مصر حيث تقل مساحات الأراضي الفضاء. ويوضح الشكل ٦ عدد الأسر الذين تم نقلهم من مناطقهم في مصر. حيث تُظهر الأعمدة العلوية (باللون الأخضر) عدد الأسر التي تم نقلها داخل نفس المنطقة أو المدينة من أجل التطوير في الموقع وبعد ذلك عادت إلى وحداتها. من ناحية أخرى، تُظهر الأعمدة السفلية (باللون الأحمر) عدد الأسر التي انتقلت خارج منطقتها أو مدينتها بسبب أحد الأسباب السابق ذكرها للتطوير.

نستخلص من المناهج والأساليب المتعددة التي اتخذتها الدولة المصرية أن خيار الإخلاء القسري وإعادة التوطين في موقع بعيد عن المنطقة الأصلية هو أصعب الخيارات وأنه يوجد العديد من المناهج التي يجب أخذها في الاعتبار قبل الإخلاء وإعادة التوطين لسكان المناطق غير الآمنة نظراً لتعقيد تلك العملية. كما تم استخلاص معايير نجاح عملية إعادة التوطين للمناطق غير الآمنة. كان حادث انهيار صخرة الدويقة هو المحفز لبدء مشاريع التنمية الحضرية لسكان العشوائيات وقام ISDF على إدارة التنمية الحضرية في المناطق غير الآمنة وعملية النقل من المناطق الخطرة. وقد أشعلت هذه الخطوة الحكومية جدلاً منذ ذلك الحين حول النقل الآمن وحقوق الإنسان ضد الإخلاء القسري. أما حالياً، فيمثل مشروع التجديد الحضري لمثلث ماسبيرو هذا الصراع المتوقع بين السكان والحكومة. وعلى الرغم من تأكيد المسؤولين أن المشروع يفي بخطط المشاركة حيث أنه خطوة

تنمية حضرية ذات فعالية في وسط القاهرة، فقد ذكر السكان، في العديد من التصريحات، أنهم لم يكن لديهم خيار البقاء أو الانتقال وأنهم لا يشاركون في عملية التنمية ووصفها بأنها كانت إخلاءً قسرياً [١٦].

٢.٤. المعايير الواجب توافرها في مشروعات إعادة التوطين لسكان المناطق غير الآمنة

وضعت الإستراتيجية مجموعة من المعايير الواجب توافرها لتحقيق السكن اللائق [١٢] ، وقد اتخذت مصر هذه المعايير كبنود أساسية في سياستها لتوفير السكن البديل للمناطق غير الآمنة . وقد شملت معايير خاصه بالحيازة والتكلفة، وخصائص المسكن والخدمات والمرافق، والموقع.

٢.٤.١ أمن الحيازة (حيازة المسكن والأرض)

هي علاقة تنشأ بموجب قوانين تشريعية بين المسكن والأرض تعمل على تحقيق الأمان الاجتماعي وبما ان المناطق غير الآمنة في أغلب الأمر هي ملكيات وضع يد حيث تصل نسبة المناطق غير الآمنة غير آمنة الحيازة الى 80% ، فقد قامت الدولة لتأمين الحيازة بإبرام تعاقد (سند حيازة) بين الدولة والمواطن لضمان أحقيته في الوحدة ومنح كل اسره وحده سكنية كامله الخدمات [22]

٢.٤.٢ القدرة على تحمل التكاليف

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

2.4.3. الصلاحية للسكن

تتعدد أبعاد صلاحية المسكن فهي تشمل السلامة الإنشائية، وملائمة المساحة، والنظافة ومراعاة الصحة العامة، وهكذا فقد اتجهت الدولة إلى توفير مساكن مناسبة وبمناذج مختلفة ومساحات متعددة [23]

2.4.4. توافر الخدمات والمرافق الأساسية

تفتقر المناطق غير الآمنة للخدمات والمرافق الأساسية للمسكن والمنطقة السكنية، بالإضافة الى صعوبة الحركة داخل المنطقة وانفصالها عن المحيط العمراني نتيجة للطرق غير المؤهلة والضيقة والبعد عن العمران والموافق والنقل العام. وبالتالي تعمل الدولة على تلبية احتياجات المجتمع المحلي من الخدمات المجتمعية في الإسكان البديل حيث تنشئ في كل منطقة الخدمات الأساسية (وحدة اجتماعية /مساجد/ حضانات/ محلات تجارية/ملاعب) مثل ما تم في سن العجوز وروضة السيدة، وعندما يتخطى حجم المنطقة 20 ألف نسمة يتم إضافة مركز شباب / كنسية..... وغيرها مثل ما تم في الأسمرات ومعاً بالإضافة إلى ما سبق تقوم الدولة بدور إيجابي في التأهيل الاجتماعي ورفع الوعي لدى المواطنين قاطني الإسكان البديل وتقوم بتوفير المرافق والبنية التحتية، وكذلك تخصيص مناطق للنقل الجماعي لربط المنطقة بالمناطق المحيطة

2.4.5. تيسير تلبية الاحتياجات

يصعب على قاطني المناطق غير الآمنة الحصول على أبسط حقوق الحياة بالإضافة إلى غياب الإهتمام بالمرأة والطفل، وعدم توفر الخدمات التي تلي احتياجاتهم الأساسية. وبناءً عليه تعمل الدولة على توفير الأنشطة الحرفية والتجارية داخل مناطق التطوير، بالإضافة إلى اختيار مناطق إعادة التسيكين بالقرب من مناطق الأنشطة الصناعية والحرفية. وكذلك تلبية احتياجات المرأة وتوفير فرص عمل والتشغيل للفتيات، وتوفير ملاعب وحدائق ومناطق لعب الأطفال. هذا بالإضافة إلى توفير احتياجات الفئات الخاصة وذوي الهمم سواء في المسكن أو البيئة الخارجية.

2.4.6. الموقع

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

2.4.7. الملائمة من الناحية الاجتماعية والثقافية

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

نستخلص من تلك العوامل أنه يجب أن تعتمد مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة مقياس أشمل يضم المعايير العمرانية (الأحياء السكنية، البنية التحتية المطورة، الفراغات المفتوحة، الخدمات الأساسية إلخ) وغير العمرانية (الاقتصادية، البيئية، الاجتماعية، إلخ)، لدراسة الوضع الراهن وتحديد المعايير المطلوبة في المناطق الجديدة. ويجب كذلك تقييم التجارب التي تم تنفيذها سلفاً، لضمان تحقيق بيئة عمرانية تحظى بقبول شامل لجميع جوانب المعيشة من السكان المهجرين والتي يجب أن يحصل عليها الفرد كحق أصيل له.

يمكن استخلاص المحاور الرئيسية لمعايير البيئة العمرانية لمشروعات إعادة التوطين وتقسيمها إلى أربعة جوانب كما في جدول (٣) بحيث تضمن حقوق سكان تلك المناطق في البيئة العمرانية ثم تنقسم إلى عدد من المحاور الفرعية التي يتم قياسها بمؤشرات تم استخلاصها بناءً على ما أصدرته المنظمات الدولية [١٢] [١٦] [21] كما يلي:

- الجوانب العمرانية: لها ثلاثة محاور وهي البنية التحتية، والبيئة الحضرية المبنية، والبيئة الطبيعية.
- الجوانب البيئية: تتلخص في ملائمة الموقع بيئياً والتصميم العمراني البيئي في جميع عناصر البيئة العمرانية.

- الجوانب الاقتصادية: تتلخص في الفقر، ومستوى المعيشة، ومستوى الادخار.
- الجوانب الاجتماعية: يتم تقسيمها إلى ثلاثة محاور وهي المساواة والعدالة الاجتماعية، والجوانب الترفيهية، والأمن والأمان.
- الجوانب المؤسسية: لها أربعة محاور وهي الحق في المدينة، الحق في السكن، الحق في المشاركة، الإدارة الفعالة

جدول (3) المعايير الأساسية للبيئة العمرانية لمشروعات إعادة التوطين			
توفير المسكن اللائم لفئة السكان	المعايير العمرانية/البيئية	المعايير الاجتماعية	الانتماء المجتمعية للسكان (دورات تثقيفية)
توفير مناطق أنشطة وخدمات مختلطة (استعمالات الأراضي المختلطة)			توفير دورات تدريبية مهنية
تقليل المسافة بين موقع السكن البديل والسكن الأصلي			مشاركة السكان خلال مراحل التسكين
تناسب المساحة مع حجم الأسرة (تنوع المساحات بالمشروع)			تحقيق الأمن والأمان للمنطقة (معدلات الجرائم، سيارات الإسعاف والإطفاء)
دراسة لتنوع الأسر وعلاقتها بأنواع المباني بالمشروع (بيوت منفصلة- عمارات)....			تحقيق الخصوصية داخل المنطقة (معدلات التزامم، المسافات بين العمارات)
اتصالية المنطقة بالمناطق المحيطة	المعايير الاقتصادية	المعايير المؤسسية	مشاركة الجهات الغير حكومية في المشروع ودورها داخل المنطقة
نسب المناطق الخضراء بالمخطط العام			قدرة الحكومة على إدارة وتنفيذ المشروع
توجيه الأبنية السكنية التوجيه المناسب لترشيد استهلاك الطاقة			التقييم والصيانة ما بعد التشغيل
توفير منح وتعويضات			ضمان الحياة
توفير فرص عمل بديلة وازدواجية لرفع دخل المواطنين			نظام إدارة المخلفات بالمنطقة
			نظام معلوماتي لمتابعة المنطقة

المصدر : الباحث استنادا إلى (سيبوية ٢٠٢٣)، (السيد، شوقي 2021)، (الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان، 2021)

يضاف إلى ما سبق مجموعة من المعايير التي يمكن من خلالها قياس مخططات البيئة العمرانية للمناطق الغير مخططة، وهي تتنوع بين مؤشرات عمرانية وبيئية واجتماعية وثقافية واقتصادية ومؤسسية. حيث أكدت الدراسات على أن تكون المنطقة متنوعة الاستعمالات ما بين السكني والتجاري والصحي والترفيهي. كما أكدت على تنوع مساحات الوحدات السكنية بالمشروع لتناسب احجام الاسر المختلفة ونوعية الاسر سواء نووية او ممتدة، وكذلك نوعيات المباني ما بين البيوت المنفصلة والعمارات السكنية. وأشار أيضا إلى أهمية اتصالية المنطقة بالمحيط واندماجها مع النسيج العمراني للمدينة. كما اضاف عامل الامن والأمان للمنطقة سواء بقياس معدلات الجرائم وتوافر خدمات الاسعاف والإطفاء، ومدي تحقيق الخصوصية من خلال معدلات التزامم والمسافات البينية بين العمارات وغيرها من عوامل الأمان. تم استخلاص الأبعاد والمعايير الرئيسية والمؤشرات المستخلصة من الدراسة النظرية واعطاء كل معيار نسبة تحقق تساوي ٢٠٪ ليعطي مجموع الخمس معايير رئيسية ١٠٠٪. كما تم قسمة عدد المؤشرات الخاصة بكل معيار علي ٢٠٪ للحصول علي النسبة المئوية لتحقيق المؤشر. (جدول ٥).

حيث تم مناقشة المعايير العمرانية من خلال ٩ معايير فرعية بإجمالي ٤٠ مؤشر حول مخطط استعمالات الأراضي والنمط العمراني لمواقع إعادة التوطين ونسب الفراغات العمرانية وتدرجها ومراعاة طبيعة السكان المهجرين حيث افتتار تلك الفراغات في مناطقهم الأصلية وتهئية تلك الفراغات عمرانيا حتي يتم تقبل عناصر البيئة العمرانية كذلك ارتفاعات المباني ومدي مشابهتها للإرتفاعات بالمواقع الأصلية وتحقيق الإتصالية داخل التجمع العمراني الجديد حتي لا تؤدي قلة الإتصالية الي العزلة الإجتماعية وفقدان الشعور بالتقارب الإجتماعي وقلة مسافات التباعد للحصول علي الخدمات أو الانتقال الي مواقف المواصلات العامة.

أما من الناحية البيئية فتم دراستها من خلال ٦ معايير فرعية بإجمالي ١٨ مؤشر حول مدي الملائمة البيئية لموقع الإنتقال ومعدلات التلوث وأمان الموقع بعيدا عن التهديدات البيئية مثل (الزلازل-الفيضانات-..الخ) وتوجيه الوحدات السكنية لترشيد استهلاك الطاقة والإعتماد علي الإنارة والتهوية الطبيعية داخل الوحدات السكنية ونسب المساحات الخضراء وتوظيفها لتقليل درجات الحرارة واستخدام عناصر تنسيق الموقع من أنواع غير شرهه للمياه واستخدام مواد البناء المحلية، ووضع استراتيجية لفصل المخلفات بشكل صحي بعيدا عن التجمع العمراني واستغلال الطاقات البشرية وتوظيفها للاستفادة في معالجة النفايات.

كما تم مناقشة الجانب الاقتصادي من خلال ٦ معايير فرعية و ٢٠ مؤشر حول الأنشطة الاقتصادية للسكان وحل مشكلة البطالة وتوفير فرص العمل بالتجمع العمراني الجديد واستيعاب الظروف الاقتصادية لهؤلاء السكان من خلال توفير وسائل الانتقال الميسرة وتنمية المهارات والطاقات البشرية واستغلالها في المشاركة في عمليات اجراء الصيانه بعد التنفيذ وأثناء التنفيذ أيضا.

أيضا تم مناقشة الجانب الاجتماعي من خلال ٩ معايير فرعية و ٢٧ مؤشر باعتباره أهم الجوانب الهامة والتي يجب علي الحكومات ومتخذي القرار الإهتمام بها، وتحقيق العدالة المكانية والحق في السكن الملائم وسهولة الحصول علي الخدمات، والمستوي المعيشي الملائم وارتباط الموقع الجديد بالموطن الأصلي لسد فجوة الإخلاء والانتقال. أيضا تنوع مساحات الوحدات السكنية ومرونة تصميمها بما يتوافق مع عدد أفراد الأسرة، والتشجيع علي المشاركة المجتمعية أثناء عملية التخطيط وخلال مراحل التنفيذ، وتنمية الشعور بالانتماء لموقع إعادة التوطين. وتوفير فراغات تسمح بإقامة علاقات إجتماعية جديدة بالتجمع العمراني وتحقيق الاندماج مع المناطق المحيطة.

جدول (٥) معايير البيئة العمرانية لمشروعات إعادة التوطين

الأبعاد الفرعية (العمرانية)	المؤشرات	النسبة المئوية لتحقيق المؤشر
مخطط استعمالات الأراضي	تنوع استعمالات الأراضي بالتجمع العمراني	٥٠,٥٪
	اختلاط الاستعمالات في مخطط المنطقة الجديدة (الاستخدام المختلط)	٥٠,٥٪
	دمج الخدمات التجارية علي مستوي المجموعة السكنية	٥٠,٥٪
	نمط توزيع الخدمات (خدمات مركزية/شريطية/مفتته)	٥٠,٥٪
	مرونة مخطط استعمالات الأراضي لاستيعاب الإمتداد المستقبلي للتجمع العمراني	٥٠,٥٪
	نقاط تجمع رئيسية وواضحة بالمخطط تسمح بإقامة الأنشطة السكانية	٥٠,٥٪
النسيج العمراني	أسلوب التخطيط العمراني المستخدم (نسيج مترابط)	٥٠,٥٪
	نسيج شبكي لاقتصادية التشغيل و التنفيذ	٥٠,٥٪
	تطبيق اشتراطات الدفاع المدني للتعامل مع الكوارث (لا يقل عرض الشارع عن ٨م)	٥٠,٥٪
	فصل كلي لحركة المشاة عن الآليات	٥٠,٥٪
نسبة الفراغات العمرانية	تجنب المرور العابر داخل التجمع العمراني	٥٠,٥٪
	نسبة الطول الي العرض بالفراغ العمراني لا تتعدى (٢:١)	٥٠,٥٪
	فراغات مفتوحة من جانبيين او أكثر	٥٠,٥٪
	فراغات مغلقة (درجة الإحاطة عالية)	٥٠,٥٪
	التدرج والتسلسل الفراغي (فراغات عامة - شبه خاصة - خاصة)	٥٠,٥٪
	حميمية الاحساس بالفراغ نسبة (٣:١)	٥٠,٥٪
ارتفاعات المباني	عدد الأدوار بالعمارات (الابنية السكنية)-لايتعدى ٤ أدوار	٥٠,٥٪
	تحقيق الحد الأدنى لارتفاع الدور السكني (٢,٨٠م)	٥٠,٥٪
	تشابه ارتفاعات العمارات السكنية بارتفاعات المنطقة القديمة من ٣-٤ أدوار	٥٠,٥٪
	وجود مصعد في حالة زيادة الأدوار عن ٤ أدوار	٥٠,٥٪
عناصر تنسيق الموقع	استخدام عناصر تنسيق الموقع من أنواع اقتصادية وذات متانه عالية (الأحجار المحلية- أنظمة الري الذكية- مقاعد ثابتة...)	٥٠,٥٪
	استخدام عناصر فرش ثابتة من مواد محلية (أخشاب محلية)	٥٠,٥٪
	استخدام عناصر التشجير لتظليل الفراغات العمرانية	٥٠,٥٪
	استخدام الخامات المحلية في تظليل الفراغات العمرانية (خيام-أخشاب..الخ)	٥٠,٥٪
	اتاحة عناصر تنسيق الموقع لاقامة علاقات إجتماعية بين السكان(وجود مقاعد وبرجولات)	٥٠,٥٪
	استخدام نباتات محلية قليلة الإستهلاك للمياه مثل (النخيل البلدي-الكمار- الوردالمصري..)	٥٠,٥٪
الإتصالية داخل المنطقة والمناطق المحيطة	توافر وصلات الربط بالطرق الرئيسية ونقاط التجمع بالموقع العمراني (سهولة الوصول)	٥٠,٥٪
	وضوح تصميم شبكة الشوارع الداخلية وسهولة الحركة داخل التجمع العمراني	٥٠,٥٪
	عدد نقاط الدخول والخروج للموقع ونسبتها مع طول المحيط (أكثر من مدخل)	٥٠,٥٪
	تعدد وتنوع وسائل المواصلات العامة (حافلات - قطار - مترو)	٥٠,٥٪

مسابقات التبعاد	مسافات السير للحصول علي الخدمات الأساسية-مركز خدمات الحي (لا تتعدي ٦٠٠ متر)	٠,٥٪	
	مسافات السير للوصول للمواصلات العامة (لا تتعدي ٤٠٠ متر)	٠,٥٪	
	مسافات التبعاد بين المسكن والانشطة اليومية (لا تتعدي ٣٠ كم)	٠,٥٪	
	مسافات السير داخل المجموعة السكنية (لا تتعدي ٤٠٠ م من أبعد نقطة)	٠,٥٪	
	الاعتماد علي التنقل الذكي داخل المجتمع العمراني (دراجات-مشي)	٠,٥٪	
	لا تتعدي الكثافة السكانية الحالية ١٥٠ فرد/فدان	٠,٥٪	
	حساب الكثافات السكانية المستقبلية (كل خمس سنوات) وامكانية الإمتداد المستقبلي	٠,٥٪	
	تناسب أماكن الانتظار مع حجم السكان بالمنطقة (١ موقف لكل وحدة)	٠,٥٪	
	تناسب نوعية أماكن الإنتظار مع نوعية أنشطة ووظائف المستخدمين (مواقف دراجات نارية بأنواعها-مركبات النقل الخفيف)	٠,٥٪	
	إجمالي نسبة المعيار ومؤشراته		٢٠٪
المعايير البيئية	الأبعاد البيئية	المؤشرات	النسبة المئوية لتحقيق المؤشر
	اختيار الموقع الملائم بيئيا	معدل التلوث البيئي بالموقع(بعيد عن مصادر التلوث والمناطق الصناعية)	١,٠٥٪
		موقع أمن وغير مهدد بالكوارث الطبيعية (زلازل -فيضانات..الخ)	١,٠٥٪
	الملائمة البيئية للتشكيل العمراني بالموقع	الحفاظ علي المحددات الطبيعية بالموقع حال تواجدها (جبال-أنهار..)	١,٠٥٪
		توجيه الوحدات السكنية (شمال شرق - شمال غرب)	١,٠٥٪
	كفاءة استخدام الأرض	شبكة الشوارع وعروضها (لا تزيد عن ١٠ م) للتحكم في نسبة الظلال	١,٠٥٪
		تحقيق معدلات الكثافة السكانية الطبيعية لا تزيد عن ١٥٠ فرد/فدان	١,٠٥٪
	نسب المناطق الخضراء	تحقيق معدلات النسب البنائية المقبولة (لا تزيد عن ٤٠٪)	١,٠٥٪
		نصيب الفرد من المناطق الخضراء (من ٥-٢١م) في الحدائق العامة	١,٠٥٪
		خلق أنشطة اقتصادية داخل المناطق الخضراء (زراعة خضراوات ...الخ)	١,٠٥٪
		استخدام المناطق الخضراء وتوظيفها في التظليل وتقليل درجات الحرارة	١,٠٥٪
	الملائمة البيئية لتصميمات المباني والوحدات السكنية	نسبة المناطق الخضراء بالمخطط (لا تقل عن ٢٥٪)	١,٠٥٪
		جودة التهوية والإنارة الطبيعية	١,٠٥٪
		مناسبة الواجهات لطبيعة ومناخ المنطقة (عروض الفتحات / عناصر تكوين الظلال)	١,٠٥٪
		زيادة نسب المناطق المظللة علي الواجهات الغربية والجنوبية (٤٠-٧٠٪)	١,٠٥٪
		استخدام مواد بناء محلية	١,٠٥٪
		استخدام عناصر انشائية بيئية مثل القباب والقبوَاب والأسقف الخشبية	١,٠٥٪
		توافر حاويات لجمع القمامة وتصنيفها	١,٠٥٪
		وسائل التخلص من المخلفات	توافر برامج توعية لنقل وفصل المخلفات
	توافر نظام تقني لفرز وإعادة تدوير المخلفات		١,٠٥٪
	إجمالي نسبة المعيار ومؤشراته		٢٠٪
المعايير الاقتصادية	الأبعاد الإقتصادية (الفرعية)	المؤشرات	النسبة المئوية لتحقيق المؤشر
	اختيار الموقع الملائم اقتصاديا	اتصالية الموقع بالمناطق الخدمية وارتباطه بشبكة الطرق الرئيسية	١٪
		المسافة بين منطقة إعادة التوطين والمناطق الأصلية المنقول اليها السكان (لا تزيد عن ٣٠ كم)	١٪
	الأنشطة الإقتصادية الملائمة للسكان	مدي توفير فرص عمل بديلة للعمالة المحلية	١٪
		توافر مصالح حكومية ومؤسسات ومنشآت تجارية ومشاريع استثمارية بموقع إعادة التوطين	١٪
		خلق فرص عمل من المنزل	١٪
	الكفاءة الإقتصادية لمشروعات إعادة التوطين	تنمية المهارات للسكان المنتقلين اللازمة لخلق فرص عمل جديدة	١٪
		استرداد تكلفة انشاء المنطقة الجديدة عن طريق ايجاد الفرص الإستثمارية للمطورين بالموقع	١٪
		توفير موارد اقتصادية لاستمرارية العائد لعملية الصيانة بالمنطقة الجديدة	١٪
	اقتصاديات البناء والتشييد	التوفير في تكلفة البناء (البناء النمطي والتكراري)	١٪
		اسلوب تجميع الوحدات السكنية (التجميع حول فراغ عمراني)	١٪
		استخدام موديول معماري موحد لتكرار الوحدات وتأثير ذلك علي زمن التنفيذ	١٪
		التوحيد القياسي لعناصر البناء (أبواب / شبابيك / خامات التشطيب ..)	١٪
		استخدام خامات مواد تشطيبات محلية منخفضة التكاليف	١٪

مدي ملائمة اسعار الوحدات السكنية لدخل المستفيدين	تحدد تكلفة الوحدة بناء علي متوسط دخل الأسرة	١٪
	وضع نظام ميسر لضمان سداد الأقساط بشكل مستمر	١٪
	دعم الدولة بالمساهمة في توفير أرض المشروع	١٪
	مساهمة الدولة في توفير المرافق والخدمات والبنية التحتية	١٪
	اتاحة الحصول علي الوحدات السكنية بطرق ميسرة (التمويل العقاري بدون فائدة – التقسيط طويل الأجل ..)	١٪
	دعم الفئات المستحقة للوحدات كذلك الدعم في مجالات (الصحة-التعليم ..)	١٪
إجمالي نسبة المعيار ومؤشراته		
٢٠٪		
المعايير الاجتماعية	الأبعاد الإجتماعية	النسبة المئوية لتتحقق المؤشر
	اختيار الموقع الملازم اجتماعيا	٧٤,٠٪
	توفير الإتصالية بمواقع العمل المتوافقة مع طبيعة تلك السكان	٧٤,٠٪
	الإرتباط بمواقع الخدمات المركزية وسهولة الوصول اليها	٧٤,٠٪
	قدرة المشروع علي توفير وحدات للمتضررين وتمكينهم من الحياة الكريمة	٧٤,٠٪
	توافر الخدمات الأساسية	٧٤,٠٪
	العدالة المكانية في الوصول الي الخدمات بمسافات سير مقبولة	٧٤,٠٪
	سهولة الوصول الي الخدمات عن طريق ربطها بشبكة مسارات جيدة	٧٤,٠٪
	توافر الخدمات الرئيسية بالمنطقة (حضانات – مراكز صحية – فراغات اجتماعية ...)	٧٤,٠٪
	توافر مصادر الطاقة واعتدال سعرها	٧٤,٠٪
	توافر مصادر طاقة بديلة تتماشى مع متطلبات الحماية البيئية والخصائص الإقتصادية لتلك الفئة (الطاقة الشمسية-طاقة الرياح..)	٧٤,٠٪
	المرافق والبنية الأساسية	٧٤,٠٪
	توافر شبكة صرف صحي جيدة	٧٤,٠٪
	توافر مصادر المياه النقية	٧٤,٠٪
	توافر طرق وشوارع مرصوفة	٧٤,٠٪
	توافر وسائل النقل التي تربط اجزاء المنطقة وتربطها بباقي المناطق المحيطة	٧٤,٠٪
	تلبية التصميم لمتطلبات السكان	٧٤,٠٪
	تنوع مسطحات الوحدات والمرونة في تصميمها بما يتوافق مع احتياجات المستخدمين	٧٤,٠٪
	تشجيع القطاع الخاص للاستثمار بتلك المناطق	٧٤,٠٪
	انشاء مراكز للتدريب والتأهيل المهني للأهالي لسوق العمل	٧٤,٠٪
	اتاحة القروض الميسرة لاقامة مشروعات صغيرة	٧٤,٠٪
	توفير فرص عمل بالمشروع	٧٤,٠٪
	الجمعيات الأهلية والمبادرات المجتمعية	٧٤,٠٪
	مدي توافرها بالمنطقة ونوع المساعدات المقدمة (مالية / اجتماعية ...)	٧٤,٠٪
	المشاركة المجتمعية	٧٤,٠٪
	مشاركة السكان في مشروع التطوير واثناء عملية التخطيط	٧٤,٠٪
	مشاركة السكان في اعمال الصيانة بالمنطقة	٧٤,٠٪
	الاحساس بالأمن والأمان	٧٤,٠٪
	معدل الجريمة داخل المنطقة	٧٤,٠٪
	انارة الشوارع ليلا	٧٤,٠٪
	توافر الخدمات الأمنية (مركز الشرطة / اسعاف / الاطفاء ...)	٧٤,٠٪
	تصميم الشوارع بحيث يسمح بوصول المساعدات الأمنية	٧٤,٠٪
	الإنتماء المجتمعي	٧٤,٠٪
	مدي تحقق الحيازة واجراءات تقنين الوحدات السكنية	٧٤,٠٪
	توافر فراغات مجتمعية تساعد في تكوين علاقات بين القاطنين	٧٤,٠٪
	تحقيق الاندماج مع المناطق المحيطة وعدم الإحساس بالعزلة	٧٤,٠٪
	تفاعل الجمعيات الأهلية ومنظمات المجتمع المدني مع السكان	٧٤,٠٪
إجمالي نسبة المعيار ومؤشراته		
٢٠٪		
المعايير المؤسسية	الأبعاد المؤسسية	النسبة المئوية لتتحقق المؤشر
	الإدارة المحلية	٥٪
	وجود هيكل تنظيمي يقوم بالرقابة المستمرة واجراء عمليات الصيانه	٥٪
	وجود الية تنفيذية لمنع التعديات علي المنطقة	٥٪
	(وجود الية لتحديد المستفيدين لضمان وصول الوحدات الي مستحقيها وضوح الخطط المستقبلية للتطوير المستقبلي واعلانها قبل التنفيذ	٥٪
إجمالي نسبة المعيار ومؤشراته		
٢٠٪		
إجمالي النسبة المئوية للمؤشرات		
١٠٠٪		

المصدر : الباحث

الملخص والتوصيات

- خلص البحث الي نموذج لتقييم البيئة العمرانية لمشروعات إعادة التوطين ويشمل النموذج ٥ معايير رئيسية و ٣١ معيار فرعي و ١١٠ مؤشر. يمكن من خلالها قياس البيئة العمرانية لمشروعات إعادة التوطين المنفذه أو التي سيتم تنفيذها مستقبلا. لضمان جودة تلك البيئة وفعاليتها ومستوي أدائها، وتحقيق الهدف من إنشائها واستيعابها للخصائص الاجتماعية والإقتصادية لسكان المناطق غير الآمنة. وتحديد أوجه القصور والعمل علي تطويرها والإستفادة في المشروعات المستقبلية. كما يمكن لهذا النموذج تطبيقه علي أكثر من منطقة إعادة توطين فعليه لاستخلاص الأوزان النسبية لكل مؤشر وبالتالي يكون حساب المؤشرات بالأوزان النسبية أكثر دقة وفعالية.
- خلص البحث الي إيجاد مفهوم واضح للمناطق غير الرسمية وتوصيفها وتحليل خصائصها العمرانية والسكانية والمستوي الإقتصادي والمستوي التعليمي لهؤلاء السكان . أيضا تم مناقشة أسباب ظهور تلك المناطق وتطورها التاريخي وتوسعها علي أطراف المناطق الحضرية بسبب التغيرات الاجتماعية والسياسية. والنظر الي المناطق غير الرسمية علي أنها مناطق نشأت لتلبي احتياجات سكانها المهاجرين من الريف الي المدينة للمأوي، بعيدا عن أسس وأدوات التخطيط العمراني.
- أيضا تم مناقشة التطور التاريخي للمناطق غير الرسمية بداية من ١٩٥٢ حتي الآن وعلاقة الظروف والإضطرابات السياسية وانعكاسها علي توسع تلك المناطق وتفاقم ظهورها. كما تم تصنيف المناطق غير الرسمية الي فئتان : المناطق غير الرسمية الآمنة (غير المخططة) والمناطق غير الرسمية الخطرة (غير الآمنة) وتحديد خصائص كل منهما وتصنيفات المناطق غير الآمنة محل الدراسة الي ٤ درجات من الخطورة وتحديد الدرجة الأولى والثانية والتي تنتهج الدولة معها النهج التدخل من خلال الإزالة وإعادة التوطين.
- وعرف البحث المفاهيم الخاصة بإعادة التوطين والفروقات بينهما وفعالية كل منهما للتعامل مع نوعيات المناطق غير الرسمية. كما تناول البحث المعايير الواجب توافرها في مشروعات إعادة التوطين من خلال الدراسات النظرية والتعرض لحجم المشكلة وجهود الدولة في هذا المجال. ووضع المعايير الرئيسية التي تضمن حق سكان المناطق غير الآمنة في السكن اللائق من خلال ٥ معايير رئيسية متعلقة بأمن الحيازة واستعمالات الأراضي والمستوي الإقتصادي والجوانب الاجتماعية.
- تسبب عملية الإخلاء وإعادة التوطين (التهجير) تحديات عديدة بسبب عدم اعلان خطط تطوير المناطق غير الآمنة للسكان وعدم مشاركتهم الفعالة في اعداد مخططات مواقع إعادة التوطين.
- خلصت الدراسة النظرية الي الوصول لمعايير البيئة العمرانية لإعادة التوطين والمؤشرات المستخدمة في قياس وتقييم تلك المواقع البديلة وتناولها ومناقشتها من كافة الجوانب (العمرانية والاجتماعية والإقتصادية والبيئية والمؤسسية). لذلك يمكن أن يوصي البحث بعدة توصيات أهمها:
- **علي المستوي العمراني :** يجب أن تعتمد مشروعات تطوير المناطق غير الآمنة منظورا أشمل يضم المعايير العمرانية (الأحياء السكنية، البنية التحتية ، الفراغات المفتوحة، الخدمات الأساسية إلخ) لدراسة الوضع الراهن عمريا وتحديد المشكلات العمرانية الفعلية في كافة القطاعات التخطيطية والعمرانية لتحديد الإحتياجات المطلوبة في المناطق الجديدة. كما يجب تقييم التجارب التي تم تنفيذها سلفاً، لضمان تحقيق بيئة عمرانية تحظي بقبول شامل لجميع جوانب المعيشة من السكان المهجرين والتي يجب أن يحصل عليها الفرد كحق أصيل له.
- يجب استخدام نظم المعلومات الجغرافية في دراسات الوضع الراهن للمناطق غير الآمنة والإستفادة من ذلك في دقة المعلومات.
- **علي المستوي الإقتصادي :** يجب دعم الأسر لعمل مشروعات صغيرة بالمنطقة البديلة تزيد دخولهم وتسد فجوة نقص الخدمات بالمنطقة، ويسهم بشكل كبير في إنجاح المنطقة البديلة وعدم عودة السكان لمناطقهم الأصلية.
- إقامة مشروعات محلية صغيرة كتجهيز أسطح العمارات بالمنطقة البديلة لزراعة الخضراوات والاستفادة من الطاقات البشرية وتوظيفها لدعم نجاح المناطق البديلة.
- **علي المستوي الاجتماعي :** يجب إشراك سكان المناطق غير الآمنة في مراحل عملية إعادة التوطين والاستفادة من آرائهم في تطوير المناطق التي سيعيشون فيها. وفي جميع الأحوال يجب علي الدولة القيام بعمليات تقييم ما بعد الإشغال، للوقوف علي أسباب القصور وعوامل النجاح. كما يجب علي الدولة أيضا الأخذ في الاعتبار ، عند إعادة تخطيط المدن الجديدة أو امتدادها، تخصيص مواقع لنقل سكان المناطق غير الآمنة بها أو تحسباً لعوامل الهجرة الداخلية للمدن الجديدة بحثاً عن فرص العمل.
- توفير ساحات عامة بين العمارات تمكن السكان من ممارسة أنشطتهم بالتجمع في الفراغات المفتوحة الملائمة بشكل حضاري

المراجع

- [1] Nuissl, H., & Heinrichs, D. (2013). Slums: Perspectives on the definition, the appraisal and the management of an urban phenomenon.– Journal of the Geographical Society of Berlin, 144 (2), pp. 105–116. Available at: <https://doi.org/10.12854/erde-144-8>
- [2] UN-Habitat. (2003). The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003 (1st ed.). Earth scan, London. Available at <https://doi.org/10.4324/9781849772907>
- [3] CAPMAS. (2016). The development of slum areas in Egypt. Available at <https://censusinfo.capmas.gov.eg/Metadata-ar-v4.2/index.php/catalog/1104/download/3781>
- [4] Leila, R. (2019). Safe relocation: Egypt's plan to eradicate slums by 2030. Ahramonline, Available at <http://english.ahram.org.eg/NewsContent/1/64/325213/Egypt/Politics-/Safe-relocation-Egypt-s-plan-to-eradicateslums->

- [٥] ISDF. (2008). Responsibilities of ISDF. Available at <http://www.isdf.gov.eg/AboutGov.aspx?about=3>
- [٦] Galster, G. C., & Hesser, G. W. (1981). Residential satisfaction: Compositional and Contextual Correlates. *Environment and Behavior*, vol. 13(6), pp. 735–758. Available at <https://doi.org/10.1177/0013916581136006>
- [٧] UN-HABITAT. (2006). "Analytical perspective of pro-poor slum upgrading frameworks". Nairobi: UN-HABITAT9
- [٨] Maabady, B. E. (2015). Reviewing the ISDF strategy for dealing with slums in Egypt, 78. Available at <https://fount.aucegypt.edu/etds/1110/>
- [٩] Hegazy, I. (2016). Informal settlement upgrading policies in Egypt: Towards improvement in the upgrading process. *Journal of Urbanism International Research on Placemaking and Urban Sustainability*
- [١٠] Safey Eldeen, H. (2014). Informal Areas: Shortcomings and New Perspectives in Post-graduate Programmes. *Égypte/Monde Arabe*, pp. 283–315.
- [١١] GOPP (General Organization for Physical Planning) (2010): "Plans & Achievements".
- [١٢] Tadamun. (2014). Coming Up Short: Egyptian Government Approaches to Informal Areas. Tadamun,. Available at <http://www.tadamun.co/coming-short-government-approaches-informalareas/>
- [١٣] Patel, S. (2013). Upgrade, Rehouse or Resettle? An assessment of the Indian Government's Basic Services for the Urban Poor (BSUP) Programme. *Environment and Urbanization*, vol. 25(1), pp. 177–188.
- [١٤] Shawkat, Y. (2013). Al-'Adala Al-Ijtima'iya Wal-'Omran: Kharitat Misr (Social Justice and the Built Environment: A Map of Egypt) خريطة مصر : العدالة الإجتماعية وال عمران , Shadow Ministry of Housing.
- [١٥] Reda, R. (2019). State-led Slums Relocation and Destination Satisfaction Assessing the Quality of Housing Alternatives for the Poor: A Case Study of El-Asmarat Project, Egypt. Technical University of Berlin.
- [١٦] Khalil, O. (2018). From Community Participation to Forced Eviction in the Maspero Triangle. The Tahrir Institute for Middle East Policy.
- [١٧] sebawy (2023). Evaluation of Resettlement Housing Scheme In Egypt. Volume 13 . *International Design Journal*
- [١٨] Eman elnashar-daaa abdelmeged (2023) The_InterTransdisciplinary _Framework_for_Urban_ Governance _Intervention_in_the_ Egyptian_ Informal _ Settlements available at <https://www.researchgate.net/publication/367206347>
- [١٩] Abdel Rahman and Khateeb (2016). *journal of urban research*, vol. 21, jun2021 faculty of urban & regional planning, cairo university page 46.
- [20] Elewa,Ahmed (2020) - Using the Green Infrastructure as an Economic Sustainable Tool for Improving Urban Life in Emerging Countries Urban Poverty Areas Greater Cairo Case Study available at: <https://www.researchgate.net/publication/287400848>
- [21] Amany A. Yacoup, Abdelrehim Q. Qenawi ,Shaban A. Abu Khatwa (2025) ROLE OF COMMUNITY PARTICIPATION IN PRESERVING THE URBAN IDENTITY OF CITIES- *Journal of Al-Azhar University Engineering Sector* available at : https://jaes.journals.ekb.eg/article_425722.html
- [22] Eman Ahmed Saleh,Heba M. Goma- (2022)- COMMUNITY DEVELOPMENT WITHIN SLUMS ILLUMINATION: A POST OCCUPANCY EVALUATION STUDY OF AL-ASMARAT PROJECT INHABITANTS- *Journal of Al-Azhar University Engineering Sector* available at: https://jaes.journals.ekb.eg/article_234017.html
- [23] Mohsen Mosaad Abd El Fatah Anbr ,Ibrahim Rizk Hegazy ,Mohamed M.Elazab (2019)- TOWARDS A HUMAN ORIENTED SUSTAINABLE MIXED-USE DEVELOPMENT FOR INFORMAL AREASWITHIN CITIES' CENTERS CASE STUDY: THE REDEVELOPMENT PROJECTS OF (DHARAVI, MUMBAI AND MASPERO, CAIRO.)- *Journal of Al-Azhar University Engineering Sector* available at: https://jaes.journals.ekb.eg/article_64236.html