

رؤية لتفعيل تجربة السكن البديل للعشوائيات في مصر

A Vision to Activate the Alternative Slums Housing Experience in Egypt

د/ مروة سيبوية حامد

أستاذ مساعد، قسم التخطيط العمراني، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، Marwa_sebawy@cu.edu.eg

كلمات دالة: Keywords

السكن البديل Alternative Housing
تجربة السكن البديل Alternative Housing Experience
التجربة المصرية The Egyptian Experience

ملخص البحث: Abstract

تعد مشكلة المناطق العشوائية بمصر بمثابة أزمة مستحكمة لها العديد من الأبعاد والاتجاهات، وتسعى الدولة المصرية إلى إيجاد حلول جذرية للتعامل مع تلك المناطق اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً وذلك من خلال بعض السياسات والبرامج والتي قد تغيرت مسميات تلك البرامج والمشروعات وصولاً إلى برنامج الإسكان الاجتماعي والإسكان بديل العشوائيات ولكن يظل التساؤل حول مدى نجاح سياسة الإسكان المدعم في رفع المعاناة عن الأسر الفقيرة في حيازة المسكن الملائم والأمن وصحي. ومن هنا تأتي تلك المحاولة البحثية لصياغة إطار منهجي يعمل على تصحيح مسار لتفعيل دور الإسكان البديل للمناطق العشوائية في مصر، يعمل على رسم رؤية أكثر شمولية وذات كفاءة في توفير السكن البديل الملائم لسكان تلك التجربة من خلال الوقوف على السبلات وأهم المشاكل الخاصة بها من خلال وجهات النظر المختلفة والمتمثلة في الجهات المختصة والمسؤولة وكذلك سكان تلك المناطق بالإضافة إلى المتخصصين في تلك المجال. وهذا ما تم التوصل إليه في الدراسة البحثية السابقة لتقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر (سيبوية 2022)، ومن هنا تعد تلك الدراسة بمثابة استكمال الإجراءات البحثية من أجل سياسة ورؤية فعالة لتجربة السكن البديل للمناطق العشوائية من خلال تقييم التجربة السابقة والمطروحة حالياً، ودراسة لمجموعة من التجارب العالمية الناجحة في مجال السكن البديل للمناطق العشوائية والمتهورة والمناطق غير الآمنة وذلك بهدف الوصول إلى توصيات لرسم رؤية أكثر شمولية وذات كفاءة في توفير المسكن البديل الملائم مصر. وتنقسم الدراسة إلى ثلاثة أجزاء تمثل عرضاً لتقييم تجربة السكن البديل المطروحة حالياً في مصر. مع رصد أهم سبلات وإيجابيات الخاصة بها. والجزء الثاني يتطرق إلى استخلاص مجموعة من الدروس المستفادة وأسس ومعايير سكن بديل ملائم والاهداف الخاصة بالتجارب العالمية والخطوات والمراحل المستخدمة في تلك التجارب بالإضافة إلى الإجراءات والآليات والأدوات والأساليب المستخدمة. وذلك للتغلب على سبلات ومشاكل التجربة الحالية ويخلص البحث في الجزء الثالث إلى طرح رؤية لتفعيل تجربة السكن البديل، وتوصيات نحو سياسة عادلة للإسكان كأحد أهم حقوق الإنسان في مصر تم بلورتها بناءً على ما تم إظهاره من سبلات التجربة الراهنة. وذلك من خلال صياغة الإطار العام المبدئي لرؤية لتفعيل تجربة السكن البديل للعشوائيات في مصر كما يتم تدقيق وتطوير المنهج المبدئي من خلال عرضه على المتخصصين والخبراء والمسؤولين عن تنفيذ برامج الإسكان بالدولة من خلال إجراء مقابلات معهم للتعرف على آرائهم واقتراحاتهم في تطوير الإطار بهدف الوصول إلى الإطار العام النهائي لرؤية لتفعيل تجربة السكن البديل للعشوائيات في مصر.

Paper received 2nd February 2023, Accepted 12th March 2022, Published 1st of May 2023

أما بالنسبة للتغيرات الاقتصادية تظهر في عدم توافر فرص عمل بالمنطقة الجديدة وارتفاع تكاليف المعيشة مما يزيد من البطالة بالإضافة إلى أنه أدى لتأجير أو بيع الوحدة وتكوين مناطق عشوائية جديدة، كما ساعد على حدوث تغيرات اجتماعية وعمرانية وحدثت سلوكيات غير مرغوب فيها مثل السرقة وجرائم عنف وتحولات الأدوار الأرضية من سكني لمحلات وانتشار الباعة الجائلين وانتشار القمامة وغيرها من التغيرات.

وبالتالي جاءت الحاجة البحثية إلى احتياج إطار عام لتفعيل وتصحيح مسار السكن البديل في مصر، ويمكن الوصول لتلك الإطار من خلال استعراض التجربة المصرية في السكن البديل والدراسات السابقة لتقييم التجربة ثم نتناول التجارب العالمية وصولاً لإطار عام لإجراء إسكان بديل كفاء ثم استعراض ركائز ودعائم بناء الإطار من أجل الوصول لإطار نظري لتفعيل الإسكان البديل ثم ننقل لمرحلة تدقيق الإطار بعرضة على الخبراء والمتخصصين بالمجال للوصول لإطار نهائي لتفعيل مسار الإسكان البديل في مصر.

2- تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر:

وبعد تصنيف صندوق التنمية الحضرية المناطق غير الآمنة إلى أربعة درجات حسب درجة خطورتها تتعامل الحكومة المصرية حالياً بتوفير السكن البديل للمناطق المصنفة درجة أولى وثانية وهم المناطق المهدة للحياة (المعرضة للمخاطر الطبيعية والحوادث)

1- المقدمة: Introduction

اتجهت الدولة في الآونة الأخيرة إلى التعامل مع المناطق العشوائية بسياسة توفير إسكان بديل لسكان تلك المناطق بجميع أقاليم مصر، ومنها الأسمرات وسن العجوز وروضة السيدة وأهلينا ومشروع معاً وغيرها من مناطق الإسكان المختلفة، وقد نتج عن تجربة السكن البديل في مصر مجموعة من المشاكل أبرزها تأجير الوحدة السكنية أو بيعها والرجوع للمنطقة القديمة بالإضافة إلى لا يوجد فرصة عمل جيدة بالمنطقة الجديدة تناسب تكاليف معيشته، وتتنوع التغيرات ما بين تغيرات عمرانية واقتصادية واجتماعية (وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية (2023)، (2021)، (سيبوية، 2023)، (حلول للسياسات البديلة، 2020).

بالنسبة للتغيرات العمرانية ظهرت في وجود بعض التعديلات على واجهات العمارات السكنية والتعدي على الفراغات العمرانية ومناطق تنسيق الموقع وانتشار الباعة الجائلين وتحويل بعض الأدوار العمرانية الي محلات تجارية بالإضافة الي ضعف منظومة الخدمات الأساسية بالمنطقة وأيضاً عدم توافر وسائل مواصلات عامة رخيصة تربط المنطقة بالنطاق المحيط.

أما بالنسبة للتغيرات الاجتماعية تظهر في إغفال المسؤولين عن الخصائص الاجتماعية لسكان المناطق العشوائية حيث لا تتناسب مساحات الوحدات وعدد الغرف مع حجم الأسرة وعدم مراعاة نوع المسكن حيث لا يفضلون السكن بعمارات مرتفعة 11 دور مثل بشاير الخير وأيضاً إغفال مشاركتهم في اختيار الوحدة السكنية واختيار الموقع المقترح لنقلهم إليه بالإضافة إلى عدم تناسب سلوكياتهم وثقافتهم مع المجتمع الجديد.

خامساً: تيسير تلبية الاحتياجات بمحاولات توفير فرص العمل والاحتياجات الأساسية من الترفيه والعمل والخدمات

سادساً: اختيار الموقع مواقع ذات اتصالية وقريبة من فرص العمل وبعيدة عن المخاطر

سابعاً: الملائمة من الناحية الثقافية وهو محاولة تطوير المناطق مراعي الهوية التاريخية والتراثية للمنطقة

وقد قامت الحكومة المصرية حالياً بتوفير إسكان بديل لـ 138 منطقة عشوائية موزعة بأقاليم مصر السبعة لتخدم حوالي 409835 مستفيد، من تلك المناطق تم نقله بالفعل لمواقع السكن البديل ومنهم جاري الانتقال (صندوق التنمية الحضرية، 2022).

وقد وضعت الدراسات السابقة مجموعة من المعايير التي يجب مراعاتها عند توفير إسكان بديل وذلك كما هو موضح بالجدول رقم (1).

جدول (1) أسس ومعايير تقييم الإسكان البديل

أسس ومعايير التقييم	
التنمية المجتمعية للسكان (دورات تثقيفية)	توفير المسكن الملائم لفئة السكان
توفير دورات تدريبية مهنية	توفير مناطق أنشطة وخدمات مختلطة (استعمالات الأراضي المختلطة)
مشاركة السكان خلال مراحل التسكين	توفير الخدمات الأساسية والبنية الأساسية
تحقيق الامن والامان للمنطقة (معدلات الجرائم، سيارات الإسعاف والإطفاء)	تقليل المسافة بين موقع السكن البديل والسكن الأصلي
تحقيق الخصوصية داخل المنطقة (معدلات التزاحم، المسافات بين العمارات)	تناسب المساحة مع حجم الاسرة (تنوع المساحات بالمشروع)
مشاركة الجهات الغير حكومية في المشروع ودورها داخل المنطقة	دراسة لتنوع الاسر وعلاقتها بأنواع المباني بالمشروع (بيوت منفصلة - عمارات....)
قدرة الحكومة على إدارة وتنفيذ المشروع	اتصالية المنطقة بالمحيط
التقييم والصيانة ما بعد التشغيل	توفير منح وتعويزات
ضمان الحيابة	توفير قروض ميسرة
نظام ادارة المخلفات بالمنطقة	توفير فرص عمل بديلة وازفافية لرفع دخل المواطنين
نظام معلوماتي لمتابعة المنطقة	

الباحث استناداً إلى (سيبوية، 2023)، (السيد، وشوقي، 2021)، (الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان، 2021)

(The Cities Alliance, 2008)، (UNCHS, 1991)، (UN-HABITAT, 2013- OECD, 2013)، (UNDP, 2014)

1-2 تقييم العام لتجربة السكن البديل في مصر:

وبتقييم التجربة المصرية لإسكان البديل وقد نتج عن تلك التقييم أنها تجربة على المستوى العمراني جيدة ولكن لا بد من مراعاة باقي المعايير الاقتصادية والاجتماعية والمؤسسية (سيبوية، 2023).

أما على المستوى العمراني يجب إعادة النظر في مساحات المعروضة للإسكان البديل بما يتناسب مع حجم الاسر المختلفة، وأيضاً إعادة النظر في نوعية المسكن المتوفر من أبراج عالية وبها اسانسيرات وخدمات بها اسر مختلفة وهذا قد لا يتناسب مع خصائصهم الاجتماعية، مع شريطة اختيار الموقع المناسب لهم وذلك في اشراكهم في اختيار الموقع وخطه تسكنهم مع اتاحة أنشطة مختلطة وأنشطة اقتصادية بطريقة مناسبة تلبي احتياجاتهم منها كما كان متوفر بيئتهم القديمة، مع تحسين منظومة الخدمات الأساسية مع التأكد من كفاءة تشغيلها وفعاليتها، وذلك مباشراً مع انتقال السكان.

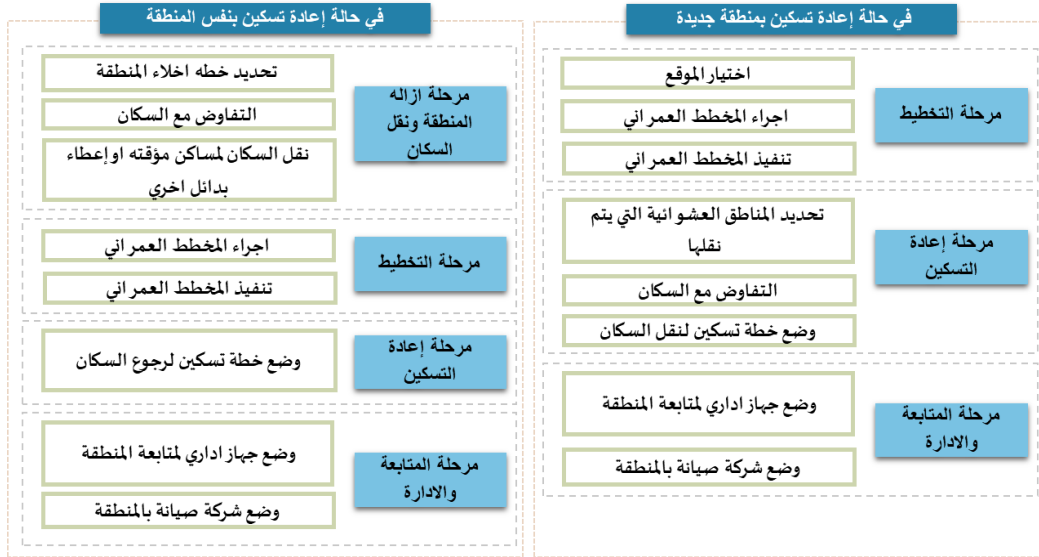
أما على المستوى الاجتماعي فهي ينقصها العمل على رفع وتغيير من سلوكياتهم الحالية التي كانوا يتعاملون بها في المناطق العشوائية من العنف والجريمة وأسلوب حياتهم وتغيير مفاهيمهم عن السكن والانتماء للبيئة الجديدة، وذلك من خلال بعض الدورات التثقيفية وتوجيه الاعلام لتلك المشروعات والاهتمام بكافة المشروعات إعلامياً، وبالتالي مؤسسات المجتمع المحلي يتم توجيه النظر لتلك المشروعات والعمل سوياً مع الحكومة في دعمهم اجتماعياً ودمجهم مع المجتمعات المحيطة والمجتمع الأشمل.

2-2 خطوات إجراء مشروع السكن البديل في مصر:

يتم إجراء المشروع بمجموعة من الخطوات الرئيسية بداية بإنشاء صندوق تطوير العشوائيات (التنمية الحضرية حالياً) الذي يختص

في حالة إعادة تسكين بنفس المنطقة يتم التفاوض مع السكان لنقلهم لوحدة مؤقتة أو دفع لهم مقابل مادي للإيجار لحين عودتهم للمنطقة، ثم إجراء المخطط وتنفيذه بالمنطقة وبعد ذلك وضع خطة لإعادة السكان للمنطقة ثم وضع الإطار التنظيمي للمنطقة من جهاز اداري وشركة صيانة وذلك كما يوضح بالشكل رقم (1)

بتحديد أماكن المناطق العشوائية في مصر وتحديد درجة خطورتها ومن ثم تحديد أولويات التعامل مع تلك المناطق. في حالة إعادة تسكين بمنطقة جديدة فتتخذ الدولة أولى الخطوات في بناء مساكن جديدة ونقل سكان تلك المناطق العشوائية إليها ثم وضع خطة تسكين ونقل السكان مرحلياً لتلك المناطق وبذلك يحدث اختلاط ما بين أكثر منطقة عشوائية في هذا المجتمع الجديد ويتم وضع جهاز اداري لكل منطقة وكذلك شركة صيانة بالمنطقة.



شكل (1) خطوات اجراء مشروع إسكان البديل بمصر

المصدر: الباحث استنادا الى وزارة الإسكان والمجمعات العمرانية (2022)

التنفيذ تخص الانتقال والتسكين والمرحلة الأخيرة المتابعة والصيانة. وجاءت بكل مرحلة مجموعة من الإجراءات والآليات المتبعة التي يتم تنفيذها بتلك التجارب وهي انشاء صندوق خاص بتلك المناطق وله مصادر تمويل خاصه به لتنفيذ المشروعات وإعداد الخطط والبرامج التنفيذية ودراسات الجدوى الفنية والمادية للمشروع وأيضا رصد احتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية وتوفير فرص العمل وتحقيق جودة حياة معيشية جيدة بالمخطط المقترح مراعيًا معايير التنمية المستدامة أثناء التصميم والتنفيذ وكذلك إعداد تقييم والخطط والبرامج لمتابعة المشروع ويمكن تحقيق تلك الإجراءات باستخدام مجموعة من الأدوات والأساليب المستخدمة مثل إمكانية عمل مجموعة من ورش العمل ومجموعات نقاش بؤرية واستبيانات للسكان وكذلك مجموعة من المقابلات المقننة وغير المقننة مع المسؤولين وأيضا إمكانية استخدام أسلوب الملاحظات الميدانية وإقامة ندوات ترقية وتوعية للسكان، وعمل نماذج وتقارير يمكن استخدامها في متابعة أعمال التشغيل والصيانة وفيما يلي نستعرض التجارب العالمية طبقا لما يلي:

3. التجارب العالمية لمناهج تطبيق السكن البديل للمناطق العشوائية:

تم اختيار التجارب بنطاقات مكانية وجغرافية متنوعة وكذلك تشابه تلك التجارب مع الحالة المصرية في الأنظمة الإدارية والاقتصادية بتلك الدول وكذلك التشابه في الخصائص الاجتماعية، فتم اختيار التجربة الكينية للإسكان البديل للمناطق العشوائية وتجربة الهند وتجربة البرازيل. حيث تناولنا التجارب من خلال مجموعة من العناصر أولاً أهداف المشروع بكل تجربة والذي تنوعت ما بين تحسين البيئة الحضرية للسكن البديل وإشراك السكان في كافة مراحل العملية التخطيطية لمشروع السكن البديل بالإضافة الي تحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية للسكان من تطوير الجانب المجتمعي للسكان وتوفير البنية التحتية وحيايات الأراضي.

كما أيضا تناولت التجارب الخطوات الإجرائية والمراحل المتبعة في تطبيق السكن البديل للمناطق العشوائية ويوجد بعض الخطوات تسبق عملية التخطيط وتنفيذ المشروع مثل مرحلة التجهيز والاعداد للتنفيذ ومرحلة دراسة خصائص سكان المنطقة واختيار المواقع البديلة ثم تأتي مرحلة تخطيط وتنفيذ المشروع ويلبها خطوتين بعد

جدول (2) التجارب العالمية لمناهج تطبيق السكن البديل للمناطق العشوائية

التجربة	الاهداف	الخطوات والمراحل	الإجراءات والآليات	الأدوات والأساليب المستخدمة
التجربة الكينية	-تحقق المناطق الحضرية "سكانا جيدا يعيشون في بيئة حضرية آمنة بينيا -تحسين الأحياء الفقيرة في كينيا، والذي يغطي أكبر ثلاث مدن كينية. -التركيز الرئيسي للبرنامج على تحسين الماوى -توفير خدمات البنية التحتية -توفير حيازة الأراضي لكل مواطن الحق في "السكن اللانق الذي يمكن الوصول إليه"	التجهيز والاعداد للمشروع	- تم إنشاء صندوق ترقية الأحياء الفقيرة وهو صندوق تحسين الأحياء الفقيرة في كينيا، والإسكان منخفض التكلفة والبنية التحتية والذي يستهدف حوالي 13 مليار دولار من أجل التنفيذ الكامل للبرنامج. - التنسيق بين الشركاء. من المفترض أن تنفذ وزارة الإسكان مشاريع الخطة طويلة المدى بالشراكة مع موئل الأمم المتحدة - يتلقى البرنامج طويل المدى مخصصات من الميزانية الوطنية. - كما احتوى البرنامج ايضا على موارد مالية كبيرة -165 مليون دولار -من خلال منحة	في محاولة لتحقيق أهداف التجربة دخلت الحكومة في شراكة مع مؤسسات التنمية الدولية، كانوا شركاء التنمية كالاتي: البنك الدولي الوكالة السويدية للتعاون الإنمائي الدولي (SIDA) الوكالة الفرنسية للتنمية

التجربة	الاهداف	الخطوات والمراحل	الإجراءات والاليات	الأدوات والأساليب المستخدمة
			قابلة للسداد من البنك الدولي. كما تم دمج المشاركة المجتمعية في سياسة المشروع.	
		الوضع الراهن ودراسة خصائص السكان	- استخدام البرنامج تعاونا مع الإسكان كوسيلة للتوافق مع المجتمعات وتحديد الملكيات وترتيبات الحيازات القائمة. - رصد المخاطر التي تتعرض لها المنطقة على مختلف المستويات - رصد احتياجات كل مجتمع على حدي حسب تقدير سكانه بأنفسهم	استخدام الاستبيانات مع السكان للتعرف على احتياجات السكان.
	اختيار المواقع البديلة.		- ضمان سهولة الوصول للموقع وتوفير وسائل الانتقال - توافر فرص العمل والنشاط الاقتصادي.	مشاركة المجتمع حيث أن المجتمعات المستهدفة بالمشروع قد شاركت بشكل كامل. تكوين فريق العمل من الجهات المشاركة وممثلي المجتمع.
	التصميم والتنفيذ		- تحديد أولويات مراعاة الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية - السكان مع مراعاة مستوى المشاركة وصناعة القرار. - تطبيق معايير وأهداف التنمية المستدامة أثناء عملية التصميم والتنفيذ. - توفير الأمن والرعاية في مناطق الإسكان. - توفير إسكان مناسب للمعيشة. - إمكانية الوصول إلى السكن بشكل سهل. - القدرة على تحمل التكاليف في مجال الإسكان. - جودة الحياة ومستوى المعيشة. - تخصيص المناطق الخضراء والفراغات	الاستعمال المكثف لوسائل (GIS) لإدارة البيانات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية. الإشراف في التنفيذ والتقييم بأشكال عدة، أغلبها عن طريق منظمات المجتمع المدني.
	المتابعة والصيانة		- تقييم ومتابعة العناصر المتعلقة بعوامل الأمان - العناصر المتعلقة بالاستهلاك. - مقاييس الأداء ومستويات الأداء - تكاليف عملية التشغيل والصيانة - الخطط والبرامج الزمنية لأعمال التشغيل والصيانة	ورش عمل وتطبيقات عملية النماذج والتقارير المستخدمة في متابعة أعمال التشغيل والصيانة.
	المرحلة التحضيرية		- تم إنشاء المؤسسات المالية خصيصاً لغرض تمويل الإسكان والتي تشمل مؤسسة الإسكان والتنمية الحضرية (HUDCO) الوطنية بنك الإسكان (NHB) ومؤخراً الهيئة الوطنية للمباني (NBO). - اعداد الخطة بما في ذلك توقيت البدء والانتهاج منه لتقليل التكاليف. وضمان سرعة إنجاز عملية التخطيط في الوقت المحدد.	تشكلت مجموعات نقاش بورية من حوالي خمسين ساكن بهدف جمع المعلومات والتأكد منها وطرح خيارات الانتقال
	مرحلة الانتقال والتسكين		- عرض خطط النقل ونماذج للمساكن الجديدة - اعتمدت على نموذج الخصخصة، حيث دعي القطاع الخاص لتطوير المناطق العشوائية وإعادة تسكين قاطنيها في سكن اقتصادي سواء في ذات الموقع أو في موقع آخر، في مقابل الحصول على أراضي متميزة - جمع البيانات والمعلومات وتحليلها وتفسيرها. - تحديد قوائم المركز المالي، والأوامر الإدارية المتعلقة بالبرنامج أو المشروع، والمخاطبات الرسمية ذات العلاقة. - تشكيل مجموعات من السكان لزيارة الحي الجديد ومعاينة تفاصيله واختيار المسكن لكل عائلة	الملاحظة الميدانية (الشخصية) والمقابلات المقننة وغير المقننة مع المسؤولين عن التنفيذ، واستمارات الاستبيان. تحليل هذه البيانات باستخدام مجموعة من الطرائق والأساليب الإحصائية، تمهيداً لتفسيرها، واستخلاص النتائج والدلالات التي يستفيد منها المقومون في الخطوة اللاحقة. المشاركة المجتمعية مع السكان الأصليين
التجربة الهندية				
	مرحلة التخطيط والتنفيذ		تمويل بعض بناء الماوى والارتقاء للأسر الفقيرة من خلال تقديم الدعم المالي للمنظمات غير الحكومية. الأمن والرعاية في مناطق الإسكان. مشاركة المجتمع.	الجهات الاستشارية وفرق العمل في تخطيط وتنفيذ المنطقة السكنية. مشاركة المجتمع وتعزز مشاركة المجتمع المحلي في تنمية الإسكان مشاركة أصحاب المصلحة

التجربة	الاهداف	الخطوات والمراحل	الإجراءات والاليات	الأدوات والأساليب المستخدمة
			<p>القدرة على تحمل التكاليف في مجال الإسكان. توفير مصادر المياه في المنطقة وحفر مجموعة من الآبار العميقة. مشاركة السكان المختصين في صنع القرار. حماية الصحة والسلامة البشرية. ضمان إمكانية التمويل الكامل للمشروع بمراحله المختلفة.</p>	وتعاونهم في عملية تنمية الإسكان والإنصاف في توزيع المساكن، والمرافق الاجتماعية لجميع الجنسين، والمعوقين
		التقييم والمتابعة	<p>- عقد المقارنات بين المنفذ والمخطط (المعايير): لمعرفة الانحرافات أو الأبعثادات - اتخاذ القرارات أو الإجراءات التصحيحية اللازمة، إذ إن الغاية من التقييم لا تنتهي عن معرفة الانحرافات بين التنفيذ والتخطيط. - واجه السكان مشكلات تتعلق بفقدان العمل وارتفاع مصاريف المعيشة، ولكن الدولة بمساعدة المجتمع المدني كانت قادرة على الاستجابة لتلك التحديات، عن طريق عدة مبادرات لتوفير السلع وفرص التمويل الشخصي وحضانات الأطفال وغيرها من الخدمات.</p>	الملاحظة الميدانية (الشخصية) والمقابلات المقننة وغير المقننة مع المسؤولين عن التنفيذ، واستمارات الاستبيان.
تجربة البرازيل	<p>- تلبية حقوق سكان العشوائيات وتفتين أوضاعهم وواجبات الدولة تجاههم. - القضاء على العشوائيات، تتضمن معظمها التطوير في الموقع</p> <p>- توفير المرافق والخدمات الأساسية بالعشوائيات</p> <p>- تطوير الجانب الاجتماعي للتوعية والتدريب والتشغيل ورعاية الأطفال والمسنين ورفع مستوى المعيشة بشكل عام.</p>	الدراسات الأولية	<p>هذه المرحلة حاسمة لتقرير الجدوى الفنية والمادية والقانونية لتنفيذ مشروع تطوير في منطقة معينة. تشمل هذه المرحلة اتصالات أولية مع السكان</p>	حظيت المشاركة المجتمعية بقدر كبير من الأهمية في التجربة البرازيلية.
		التسجيل	<p>- بمجرد اعتبار مشروع التطوير ممكناً، يجب تسجيل السكان.</p> <p>- لتجنب تضخم أعداد المستفيدين من الترقية - مساعدة السكان المحليين في إجراءات التسجيل</p> <p>- تحديد العائلات التي تستفيد من المشروع</p>	لعبت المنظمات غير الحكومية دوراً جوهرياً في نقل آراء السكان وتوعيتهم وتشغيل مراكز الخدمات التي تم إنشائها. قامت الحكومات المحلية بشرح ومناقشة المشاريع المختلفة مع السكان من البداية، تم تسهيل تلك المناقشات عن طريق ممثلين عن السكان. وبالتالي، يرجع معظم الباحثين في التجربة نجاحها إلى النموذج المتبع في تطبيقها
		تصميم المشروع	<p>- تقسيم المنطقة المختارة لاستيعاب أكبر عدد من العائلات المسجلة بأفضل طريقة ممكنة</p> <p>- تزويد كل أسرة بالمياه والكهرباء والمرات الداخلية والصرف الصحي والهاتف ومرافق الصرف الصحي والمساحات المطلوبة للمرافق. لتثبيت هذه الأنظمة.</p> <p>- تصميم المشروع بالطريقة التي تلي الاحتياجات بكفاءة أكبر</p> <p>- تصميم وتنفيذ البنية التحتية وشبكات إمدادات المياه والصرف الصحي وأنظمة الطرق والرصف والصرف والجدران الاستنادية أو الهياكل لمنحدرات التلال وشبكات الكهرباء وإنارة الشوارع وجمع القمامة.</p> <p>- البنية الفوقية: بناء المنازل والانتقال إلى منطقة العشوائيات نفسها و/ أو بناء وحدات سكنية جديدة في مناطق مختلفة، ومعالجة المناطق المشتركة والمعدات الجماعية.</p> <p>- الدعم الاجتماعي للمجتمعات المستفيدة في الإدارة والتصميم.</p>	اللجان الاستشارية بين مصممي المشروع والجهات المعنية بتنفيذ وتمويل المشروع.
		التنفيذ	<p>- يعتمد وقت البناء على ظروف الموقع وتوافر التمويل والمشاركة المجتمعية. ستؤدي التضاريس المستوية والموقع الذي يسهل الوصول إليه إلى تسريع البناء والعكس صحيح.</p> <p>- يختلف وقت التنفيذ من عدة أشهر إلى سنوات.</p>	ورش عمل مستمرة بين السكان وجهات التنفيذ وجهات التمويل

المصدر: الباحث استنادا الى (Bardhan, R., Sarkar, S., Jana, A., & Velaga, N. R., Anderson, M., & Mwelu, K. (2013) Abiko, A., de Azevedo Cardoso, L. R., Rinaldelli, R., & Haga, H. C. R. (2015) (2015) 1-3 الإطار المنهجي للتجارب العالمية في السكن البديل للمناطق العشوائية من دراسة التجارب العالمية بإمكان البحث الوصول لأهم الأهداف العامة التي يجب مراعاتها في مشروعات السكن البديل وكذلك

الأهداف العامة		توفير خدمات البنية التحتية		تحقيق بيئة حضرية آمنة بيئياً	
وضع السكان في موضع اتخاذ القرار وإشراكهم في كافة المراحل		تطوير الجانب الاجتماعي للتوعية والتدريب والتشغيل		تحسين الأحياء الفقيرة	
توفير حيازة الأراضي					
المراحل		الإجراءات والآليات		الأدوات والأساليب المستخدمة	
١	التجهيز والإعداد للمشروع	تم إنشاء صندوق ترقية الأحياء الفقيرة لإجراء المشروع وتمويله لتنفيذ المشروع	وزارة الإسكان	التنسيق بين الشركاء	ورش عمل / مجموعات نقاش بورية
		سكان المنطقة	المنظمات الدولية	مؤسسات المجتمع المحلي	برامج إلكترونية للتسجيل
		اعداد الخطة تنفيذية للمشروع وبرنامج زمني لسرعة انجاز وتقليل التكاليف للمشروع		دراسة الجدوى الفنية والمادية والقانونية لتنفيذ مشروع التطوير للمنطقة	ندوات تفتية وتوعوية
		تسجيل السكان وتحديد اعداد المستفيدين من المشروع			
٢	دراسة خصائص سكان المنطقة	استخدام برنامج تعاونيات الإسكان لتحديد الملكيات والحيازات القائمة	رصد المخاطر التي تتعرض لها المنطقة	رصد احتياجات كل مجتمع/ جمع البيانات والمعلومات وتحليلها وتفسيرها	الملاحظة الميدانية
					الاستبيانات
٣	اختيار المواقع البديلة	ضمان سهولة الوصول للموقع وتوفير وسائل الانتقال	توافر فرص العمل والنشاط الاقتصادي		ورش عمل / لمشاركة المجتمع
					تكوين فريق عمل للمشاركة
٤	التخطيط والتنفيذ	تحديد أولويات مراعاة الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية	توفير الأمن والرعاية في مناطق الإسكان	مراعاة مشاركة السكان وصناعة القرار	استخدام (GIS) لإدارة البيانات
		مراعاة مشاركة السكان وصناعة القرار	تحقيق جودة الحياة ومستوى معيشي جيد	تطبيق معايير وأهداف التنمية المستدامة أثناء عملية التصميم والتنفيذ	مشاركة المجتمع: وتعزيز مشاركة المجتمع المحلي في تنمية الإسكان مشاركة أصحاب المصلحة
		تخصيص المناطق الخضراء والفراغات			
٥	مرحلة الانتقال والتسكين	عرض خطط النقل ونماذج للمساكن الجديدة	تشكيل مجموعات من السكان لزيارة الحي الجديد ومعاينة تفاصيله واختيار المسكن لكل عائلة		المقابلات المقننة وغير المقننة مع المسؤولين
					تكوين فريق عمل للمشاركة
٦	المتابعة والصيانة	تقييم ومتابعة العناصر المتعلقة بعوامل الأمان	الخطط والبرامج الزمنية لأعمال التشغيل والصيانة	عقد المقارنات بين المنفذ والمخطط (المعايير)	ورش عمل وتطبيقات عملية
					النماذج والتقارير المستخدمة في متابعة أعمال التشغيل والصيانة
					الملاحظة الميدانية/ المقابلات المقننة وغير المقننة

شكل (2) الإطار العام لتنفيذ مشروعات السكن البديل

منح وقروض للسكان لمساعدتهم على المعيشة ورفع منهم اقتصادياً وبالتالي يجب عمل دراسة شاملة اقتصادية للسكان وكيفية توفير فرص عمل جديدة بالموقع الجديد تكون مناسبة وقد يكون بإضافة منطقة حرفية أو صناعية مجاورة أو أنشطة اقتصادية أخرى تتيح فرص عمل مناسبة للسكان. ركائز متعلقة بتطبيق مبدأ المشاركة المجتمعية بالمشروع حيث لابد مشاركة سكان المنطقة العشوائية في جميع مراحل المشروع بدابته من اختيار الموقع واختيار النماذج المختلفة المناسبة لهم ونوعيات الإسكان سواء عمارات أو أنماط مختلفة تناسب خصائصهم الاجتماعية والاقتصادية والعمل على ادماجهم واحساسهم بالانتماء للمشروع، وأن تلك المشروع مخصص لهم وبالتالي يساعد ذلك على نجاح المشروع بالإضافة لمشاركتهم في الحفاظ على المشروع

4- ركائز بناء نموذج لتنفيذ سياسية السكن البديل الحالية للمناطق العشوائية في مصر:

يتم استنتاج أهم الركائز من خلال الإطار العام الناتج من التجارب العالمية بالإضافة إلى نتائج تقييم التجربة المصرية التي تم عرضها بالجزء الأول من البحث ومن ثم جاءت أهم ركائز لبناء الإطار العام لتنفيذ سياسة السكن البديل في مصر معتمده على تحقيق الجوانب الاجتماعية والاقتصادية مع تطوير ودعم الجانب العمراني والمؤسسي لما ما أوضحت التجربة المصرية من وجود قصور حادة في تلك الجوانب وتمثلت تلك الركائز في:

- ركائز متعلقة بالجوانب الاقتصادية في ضرورة العمل على توفير فرص عمل للسكان وأجور مناسبة لتكاليف معيشتهم الحياتية أو فرص عمل إضافية ترفع من دخولهم مع توفير

- ركائز متعلقة بالأطر المؤسسية: وهي ضرورة إنشاء جهاز اداري قوي مسؤول عن المشروع ومتابعته والعمل على السيطرة على المشروع من السلوكيات الخاطئة مع وضع شركات صيانة لمنع تدهور المشروع.

5- إطار مبدئي لتنفيذ سياسة السكن البديل الحالية للمناطق العشوائية في مصر:

بناء على مجموعة الركائز السابق ذكرها والتي تم الاعتماد عليها في صياغة الإطار العام لتنفيذ سياسة السكن البديل في مصر وتلك محاولة لحل المشاكل ووجه القصور في مشروعات السكن البديل في مصر والتي ظهرت مؤخراً. وجاء تلك الإطار نتاج ما بين الإطار المستنتج من التجارب العالمية والخطوات ومراحل مشروعات السكن البديل التي تتم حالياً بمصر وأيضاً مع نتيجة تقييم تجربة السكن البديل وكيفية حلها. وكان أهم ما يميز هذا الإطار هو تضمين السكان بخصائصهم الاجتماعية والاقتصادية داخل الإطار حيث جاءت الخطوة الثانية هي دراسة خصائص السكان الاجتماعية والاقتصادية للوقوف على احتياجاتهم الحقيقية ومن ثم تحقيقها في صورة العمران وأنشطة وأيضاً تم إضافة جزء من الخطوة الرابعة مرحلة تهيئة ورفع وعي السكان قبل الانتقال وأيضاً بعد التسكين لا بد من استمرار تلك البرامج الاجتماعية الاقتصادية لضمان استمرارية السكان ودمجهم مع المجتمع وبالتالي نجاح المشروع بكافة أبعاده وذلك كما يوضح بالشكل رقم (3)

واختيارهم لموقع الوحدة وفي وضع الخطط للمشروع، بالإضافة المشاركة المجتمعية من كافة الجهات سواء الحكومية او القطاع الخاص أو مؤسسات المجتمع المدني للعمل على نجاح المشروع من كافة أبعاده الأربعة اجتماعياً واقتصادياً وعمرانياً ومؤسسياً.

- ركائز متعلقة بتخطيط المنطقة واختيار الموقع تتمثل في ضرورة توفير بيئة عمرانية جيدة، وتحقيق بالمناطق السكنية كافة العناصر البيئية الأساسية من خدمات وأنشطة ومواصلات واتصالات وتعليم وصحة وغيرها بحيث تحظى برضا السكان. بالإضافة الى توفير وحدات بمساحات مختلفة تناسب جميع أحجام الاسر وبمناذج مختلفة ونوعيات مناسبة للمستوي الاجتماعي وكذلك توفير كافة المرافق والبنية الأساسية (الكهرباء والتغذية بالماء والطرق)، وكذلك لا بد إعطاء السكان الفرصة والحرية في اختيار موقع الأرض (Bertoldi, 2016).

- ركائز متعلقة بالجوانب الاجتماعية تتمثل في ضرورة مراعاة خصائصهم الاجتماعية من الخصوصية وثقافتهم وعاداتهم الحياتية والعمل على توفير دورات ترقية وتدريبية وإشراك مؤسسات المجتمع المحلي لدعم الاسر اجتماعياً وثقافياً.

الأهداف العامة		تحقيق بيئة حضرية آمنة ببنيا	القدرة على تحمل التكاليف	توفير أمن الحياة	تطوير الجانب الاجتماعي
		توفير الخدمات والبنية التحتية	تيسير تلبية الاحتياجات السكان	مشاركة السكان في مراحل المشروع	التوعية والتدريب والتشغيل
المراحل	الإجراءات والاليات	الأدوات والأساليب المستخدمة			
١	التجهيز والإعداد للمشروع	اعداد الخطة تنفيذية للمشروع وبرنامج زمني لسرعة انجاز وتقليل التكاليف للمشروع	دراسة الجوى الفنية والمادية والقانونية لتنفيذ مشروع التطوير للمنطقة	تسجيل السكان وتحديد اعداد المستفيدين من المشروع واتشاء قاعدة بيانات عن المنطقة	ورش عمل / مجموعات نقاش بورية نوات تقنية وتوعوية برامج الكترونية للتسجيل GIS
٢	دراسة خصائص سكان المنطقة	تحديد الملكيات والحيازات القائمة	رصد المخاطر التي تعرض لها المنطقة	دراسة شاملة للخصائص الاقتصادية والاجتماعية	ورش عمل الملاحظة الميدانية الاستبيانات/ تعدادات
٣	اختيار المواقع البديلة	ضمان سهولة الوصول للموقع وتوفير وسائل الانتقال	توافر فرص العمل والنشاط الاقتصادي	تحديد نوعيات فرص العمل المتاحة بالموقع الجديد	ورش عمل / لمشاركة المجتمع تكوين فريق عمل للمشاركة
	* مرحلة إزالة المنطقة ونقل السكان	تحديد خطة الاخلاء للمنطقة	التفاوض مع السكان	نقل السكان لمسكن مؤقتة او إعطاء بدائل اكري	
٤	التخطيط والتنفيذ	اختيار النموذج المقترح	تحقيق جودة الحياة ومستوى معيشي جيد	تحديد أولويات مراعاة الجوانب العمرانية والاجتماعية والاقتصادية	استخدام (GIS) لإدارة البيانات مشاركة السكان ومنظمات المجتمع المحلي
٥	مرحلة الانتقال والتسكين	تحديد خطة الانتقال	تشكيل مجموعات من السكان لزيارة الحي الجديد ومعانبة تفاصيله واختيار المسكن لكل عائلة	اتاحة فرص العمل للسكان وبأجور تناسب معيشتهم الجديدة	فريق عمل للمشاركة /المقابلات المقنتنة وغير المقنتنة مع المسؤولين
٦	المتابعة والصيانة	وضع جهاز اداري لمتابعة المنطقة وضع شركة صيانة بالمنطقة برامج اجتماعية واقتصادية للسكان	تقييم ومتابعة العناصر المتعلقة بعوامل الأمان	عقد المقارنات بين المنفذ والمخطط (المعايير)	الملاحظة الميدانية/ المقابلات المقنتنة وغير المقنتنة النماذج والتقارير لمتابعة أعمال التشغيل والصيانة ورش عمل وتطبيقات عملية

* هذه الخطوة في حالة إعادة التسكين بنفس المنطقة وتلغى مرحلة اختيار الموقع

شكل (3) الإطار المبدئي لتنفيذ مشروعات السكن البديل

- التأكيد على مشاركة الساكن في انتاج المسكن وفقا لاحتياجات وخصائصه.
- عقد استبيانات ومقابلات مع السكان للتعرف نوعية فرص العمل الحالية مع توضيح فرص العمل المحيطة بالموقع الجديد وامكانية توفير الفرص.
- وضع خطة تشغيل للسكان بالمنطقة الجديدة وبأجور مناسبة
- تحديد شركاء التنمية في المرحلة الأولى من الإطار تحديد دقيق مع التنسيق بينهم والتعرف على آرائهم ودورهم في كل مرحلة.
- إعداد قاعدة بيانات دقيقة للمباني السكنية القائمة شاملة عدد الوحدات ومساحة الوحدة وعدد الغرف بها وعدد الأدوار.
- في مرحلة دراسة خصائص سكان المنطقة يتم إضافة تحديد المهن الحالية / ودخول الافراد - المستوى التعليمي والثقافي- الارتباطات والعلاقات الاجتماعية - تحديد نوعية الاسر وحجمها.
- اعداد نظام واضح للمتابعة والتقييم والتصحيح.
- التحديد الدقيق لدور الجهات القائمة على التنفيذ أو التمويل
- ضرورة وجود جهة تدير مناطق الإسكان مسنولة عن عملية الادارة والمتابعة.
- اعداد الية واضحة لضمان إمكانية التمويل الكامل للمشروع بمراحله المختلفة.
- إضافة مرحلة تعمل على رفع وعي وتهيئة السكان من خلال برامج تدريبية ومهنية لتأهيلهم للاشتغال بفرص العمل الجديدة وبرامج لرفع درجة الوعي المجتمعي والثقافي للسكان ومبادرات وأنشطة لدمجهم الثقافي بالمجتمع
- أيضا تطبيق مبدأ المشاركة الفعالة للسكان في جميع مراحل مشروع السكن البديل والعمل على دمجهم وإعطاء أهمية لهم والاعتماد بأرائهم عين الاعتبار كل ذلك يساعد على نجاح المشروع
- وبناء على تلك التوصيات تم صياغة الإطار النهائي نحو سياسة فعالة لتجربة السكن البديل في مصر وذلك كما يوضح الشكل (4)

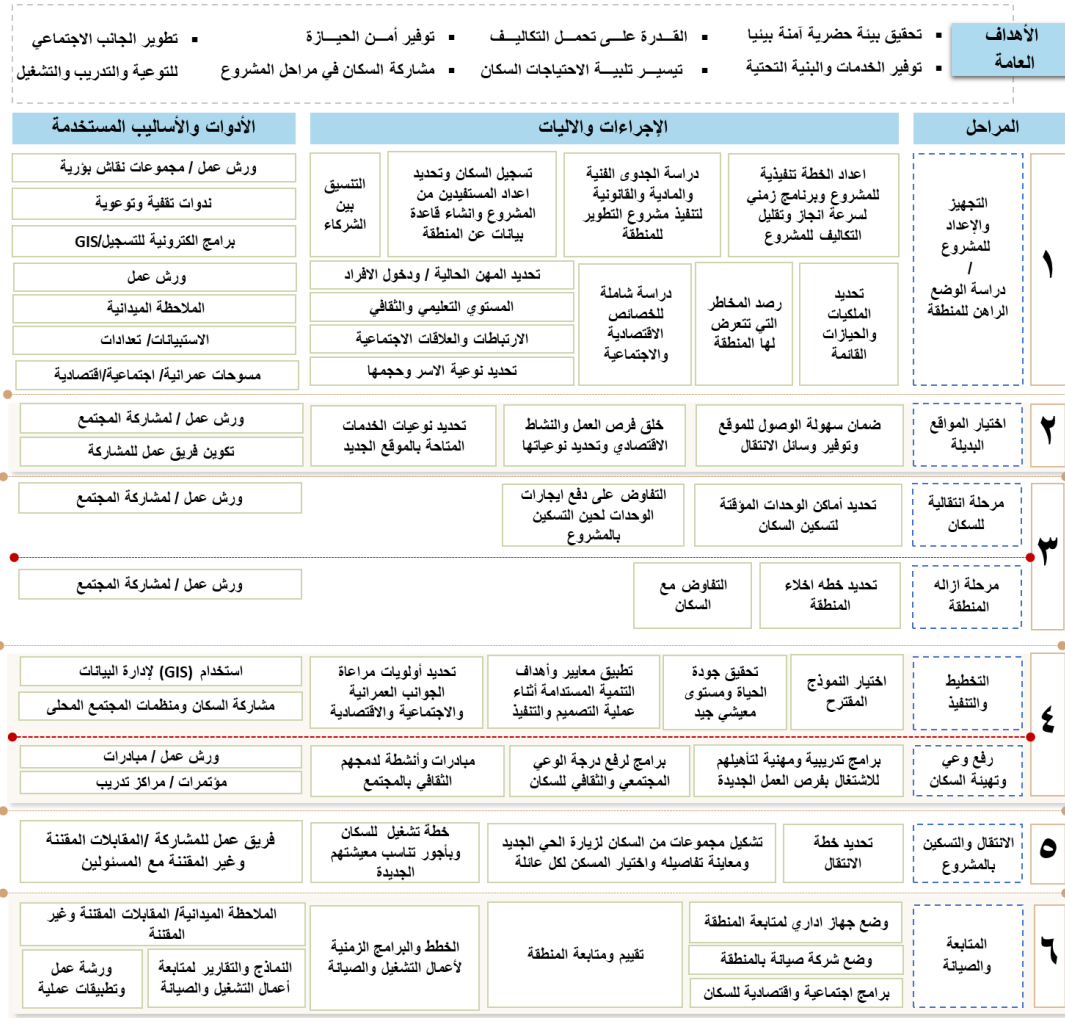
وفي هذا الصدد لا بد أن تختلف خصائص كل مشروع عن الآخر طبقا للظروف الاقتصادية والاجتماعية لسكان المنطقة مع متابعة التنمية المجتمعية للسكان أثناء وبعد تنفيذ المشروع مع ادماج منظمات المجتمع المحلي والقطاع الخاص في تلك المشروعات سواء بتوفير فرص العمل او في المشاركة في التنمية المجتمعية، مع العمل على المتابعة المستمرة للعمران وخصائصه

6. النتائج الصياغة النهائية ورؤية نحو سياسة فعالة لتجربة السكن البديل في مصر:

يتم صياغة الإطار النهائي لسياسة السكن البديل لإمكانية تطبيقه في مصر ويكون أكثر فعالية، وذلك عن طريق تطوير الإطار المبدئي السابق من خلال عرضه على الخبراء والمتخصصين في مجال الإسكان عن طريق اجراء المقابلة المقننة مع الخبراء والمتخصصين والجهات الحكومية المسنولة عن قطاع الإسكان والعشوائيات في مصر حيث تم إجراء المقابلة مع عدد 13 منهم ، عدد 3 من الأساتذة بكلية التخطيط الاقليمي والعمراني- جامعة القاهرة، وعدد 2 من الأساتذة بكلية الهندسة - قسم العمارة والتخطيط - جامعة القاهرة، عدد 2 من قيادات وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، عدد 2 قيادات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، عدد 2 من إدارة تطوير العشوائيات بمحافظة القاهرة بالإضافة الى عدد 2 من صندوق التنمية الحضرية (صندوق تطوير العشوائية سابقا).

وقد جاءت أهم التوصيات والمقترحات الخاصة بتعديل وتطوير الإطار المبدئي من خلال مجموعة من الأبعاد والمحاور طبقا لما يلي:

- إضافة مرحلة من مراحل الإطار وهي مرحلة الانتقال حيث تكون تلك المرحلة هي مرحلة انتقالية بين عملية النقل والتسكين سواء كان التسكين والنقل في نفس الموقع أو في موقع جديدة، وذلك ليتم الاستفادة من الموقع الأصلي بشكل سريع ومباشر في إعداد التطوير به في إنشاء مشروعات استثمارية والاستفادة السريعة من قيمة الأرض.
- اقتراح دمج مرحلة التجهيز والاعداد للمشروع مع مرحلة دراسة خصائص سكان المنطقة كمرحلة واحدة أولية.
- تطبيق معايير وأهداف التنمية المستدامة أثناء عملية التخطيط والتصميم والتنفيذ.



شكل (4) الإطار النهائي نحو سياسة فعالة لتجربة السكن البديل في مصر

- Bardhan, R., Sarkar, S., Jana, A., & Velaga, N. R. (2015). Mumbai Slums Since Independence: Evaluating The Policy Outcomes. Habitat International, 50, 1-11.
- Abiko, A., De Azevedo Cardoso, L. R., Rinaldelli, R., & Haga, H. C. R. (2007). Basic Costs Of Slum Upgrading In Brazil. Global Urban Development Magazine, 3(1), 121-131
- Bertoldi, A. (2016). Design And Implementation Evaluation Of The Integrated Residential Development Programme Summary Evaluation Report. Department Of Human Settlements: Department Of Performance Monitoring and Evaluation.
- The Cities Alliance (2008). Slum Upgrading Up Close-Experiences of Six Cities.
- UNDP (2014), Human Development Report-Sustaining Human Progress- Reducing Vulnerabilities and building resilience, Egypt.
- UNCHS (1991), Evaluation of Relocation Experience- Nairobi- United Nations Centre for Human Settlements, HABITAT.

7-المراجع: References

- سيوييه، مروة حامد. (2023) تقييم تجربة السكن البديل للمناطق العشوائية في مصر- مجلة Design Journal -جامعة بدر.
- صندوق التنمية الحضرية (صندوق تطوير العشوائية سابقا)، (2022) – بيانات الإسكان البديل.
- بيانات مركز المعلومات -وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة، (2021) – بيانات مناطق الإسكان البديل للمناطق العشوائية.
- بيانات مركز المعلومات بوزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة، (2023) – تقرير عن تقييم الإسكان البديل.
- صندوق التنمية الحضرية (صندوق تطوير العشوائية سابقا). (2010) - الخطة القومية لتطوير المناطق غير الآمنة.
- الاستراتيجية الوطنية لحقوق الإنسان، (2021).
- السيد، & وشوقي، مها محمد عز الدين، كريمان احمد - (2021). مؤشرات تقييم استدامة مشروعات إعادة تسكين المناطق غير الآمنة (دراسة حالة منطقة روضة السيدة زينب) -مجلة بحوث العمران.
- حلول للسياسات البديلة، (2020). التنمية العمرانية والإسكان في مصر ما بين الحق في السكن والتفاوت الاجتماعي، نوفمبر مشروع بحثي بالجامعة الأمريكية بالقاهرة.
- Anderson, M., & Mwelu, K. (2013). Kenyan Slum Upgrading Programs: Kisip & Kensup. Uc Berkeley Center For Global Healthy Cities.