

TOWARDS A HUMAN ORIENTED SUSTAINABLE MIXED-USE DEVELOPMENT FOR INFORMAL AREAS WITHIN CITIES' CENTERS CASE STUDY: THE REDEVELOPMENT PROJECTS OF (DHARAVI, MUMBAI AND MASPERO, CAIRO.)

*Mohsen Mosaad Abd El Fatah Anbr, Ibrahim Rizk Hegazy and Mohamed M.Elazab
Architecture Department, Faculty of Eng., Mansoura University, Mansoura, Cairo, Egypt.

*Corresponding author E-mail: Mohsen_anbr@hotmail.com

ABSTRACT

Many historical and ancient cities witness the spread of informal areas (slums) near the centers of these cities, which are urban areas with high investment value. The development of most of these areas is hampered for several reasons, including the difficulty of dealing with landowners and residents living in these areas and the interests of investors and real estate developers conflict with residents continuity after development, which often leads to residents displacement. The research presents a comparative analytical study of the development projects of two important informal areas each with a distinct strategic location and a review of multiple development attempts over the past 50 years (Daharavi, Mumbai and Maspero Triangle, Cairo). Through this, the research aims to reach an investment mechanism that stimulates investors and real estate developers to participate in the development of making human first, and preserves the residents of these informal areas and ensures their right to continue in their areas after development. The recommendations can be taken into account in the redevelopment of similar areas

Key Words: Real Estate Investment, Sustainable Development, Mixed-Use Development, Informal Settlements, Social Justice

نحو تنمية مستدامة متعددة الاستخدامات ذات بعد إنساني للمناطق العشوائية بمراكز المدن
دراسة مقارنة لمشاريع إعادة تطوير منطقتي (دهارافي، مومباي وماسبيرو، القاهرة)

محسن مسعد عبد الفتاح عنبر و محمد طه العزب و إبراهيم رزق حجازي

قسم الهندسة المعمارية - كلية الهندسة - جامعة المنصورة - المنصورة - جمهورية مصر العربية

المخلص:

تشهد الكثير من المدن التاريخية والقديمة انتشاراً للمناطق اللارسمية (العشوائيات) بالقرب من مراكز تلك المدن وهي تعد مناطق حضرية ذات قيمة استثمارية عالية، ويتعثر تطوير أغلب تلك المناطق لعدة أسباب منها صعوبة التعامل مع ملاك الأراضي والسكان المقيمين بتلك المناطق وتعارض مصالح المستثمرين والمطورين العقاريين مع بقاء السكان بعد التطوير، مما يؤدي غالباً لتهجير السكان. وي طرح البحث دراسة تحليلية مقارنة لمشاريع تطوير منطقتين عشوائيتين هامتين لكل منهما موقع استراتيجي متميز واستعراض محاولات التطوير المتعددة لهما خلال الخمسين عاماً الماضية (منطقة دهارافي، مومباي ومنطقة مثلث ماسبيرو، القاهرة). ومن خلال ذلك يهدف البحث إلي الوصول لآلية استثمارية تحفز المستثمرين والمطورين العقاريين علي المشاركة في تطوير يجعل الإنسان أولاً، ويحافظ علي سكان المناطق العشوائية ويضمن حقهم في الاستمرار في مناطقهم بعد تطويرها. والوصول لتوصيات يمكن مراعاتها في إعادة تطوير مناطق مشابهة الكلمات المفتاحية : الاستثمار العقاري، التنمية المستدامة، التنمية متعددة الاستخدامات، المناطق العشوائية، العدالة الاجتماعية .

٢. مقدمة الدراسة:

تكمُن المشكلة في انتشار المناطق اللا رسمية (العشوائيات) في مصر ومعانتها من ضعف الأمن والخدمات. حيث بدأ ظهور المناطق العشوائية لأول مرة عام ١٩٢٤، في منطقة عزبة الصعايدة بحي إمبابة كأول مناطق وضع اليد في مصر، ثم أعقب ذلك انتشار تلك المناطق حتى وصل عددها الإجمالي حسب الإحصاءات إلى حوالي ٨٩٧ منطقة كالتالي:

العشوائيات	المساحة	النسبة
مساحة المناطق العشوائية في مصر	١٦٠.٨ ألف فدان	٣٨.٦% من الكتلة العمرانية لمدينة الجمهورية
مساحة المناطق العشوائية غير المخططة	١٥٦.٣ ألف فدان	٩٧.٢% من إجمالي مساحة المناطق العشوائية
تنتشر المناطق العشوائية في ٢٢٦ مدينة		٩٦.٦% من مدن الجمهورية (٢٣٤ مدينة)
مساحة المناطق العشوائية غير الآمنة	٤.٥ ألف فدان	٢.٨% من إجمالي مساحة المناطق العشوائية
المناطق العشوائية غير الآمنة (٤ درجات)	عدد المناطق	النسبة للعدد
المناطق ذات درجة الخطورة الثانية	٢٥١ منطقة	٧١.٥%
المناطق ذات درجة الخطورة الثالثة	٥٩ منطقة	١٦.٨%
المناطق ذات درجتي الخطورة الأولى والرابعة	٤١ منطقة	١١.٧%
الإجمالي	٣٥١ منطقة	١٠٠%
	٢١٥.٤ ألف وحدة سكنية على مستوى الجمهورية	

جدول ١: المناطق اللا رسمية (العشوائيات) في مصر^(١)

تتسم العديد من المناطق اللا رسمية (العشوائية) بوجودها بالقرب من مناطق حضرية متميزة في الكثير من المدن المصرية وفي مدينة القاهرة تحديدا يوجد العديد من تلك المناطق في أحياء الدقي والمهندسين والعجوزة مما يسبب تشويه الصورة البصرية لتلك المناطق وهي مناطق ذات قيمة استثمارية عالية وينبغي تطويرها، ولكن يتعثر تطوير أغلب تلك المناطق لعدة أسباب منها:

- تعارض مصالح المستثمرين والمطورين العقاريين مع بقاء السكان بتلك المناطق بعد التطوير
- صعوبة التعامل مع ملاك الأراضي والسكان المقيمين بتلك المناطق ومعارضة الكثير منهم لمشاريع التطوير التي لا تراعي مصالحهم ولا توفر بديل ملائم لهم وبالتالي تضع فرص استثمارية لشركات التطوير العقارية وتأخر التنفيذ لبعود بالإضافة إلي تأخر تحسين البيئة الحياتية لهؤلاء السكان (مما يؤدي إلي ضرر لجميع الأطراف)، (كما حدث بمنطقة ماسبيرو)
- تغليب مصلحة المستثمرين والمطورين العقاريين، وعدم تحقيق العدالة الاجتماعية في العديد من مقترحات مشاريع إعادة تطوير المناطق العشوائية علي حساب سكان تلك المناطق. حيث يتم عرض تعويضات لا تحقق لهم القدرة علي شراء مساكن جديدة مناسبة لهم وقريبة من أماكن عملهم القائمة، مما أدى إلي تهجير العديد من سكان تلك المناطق عند تطويرها إما بمنحهم وحدات سكنية بمدن جديدة داخل الصحراء أو تعويضات مالية غير مناسبة
- عدم وجود آلية واضحة تحفز وتشجع تطوير واستثمار المناطق العشوائية، بحيث تحقق المصلحة وتحدد العلاقة بين جميع أطراف أصحاب المصلحة (Stakeholders): (السكان المقيمين بالمنطقة- المطورون والمستثمرون- الدولة)



شكل ١: صور مختلفة توضح التشويه البصري للعشوائيات بمصر (منطقة الدويقة ومنشية ناصر)^(٢)

١.٢. الهدف من البحث:

يهدف البحث إلى دراسة مشاكل التطوير العمراني للمناطق العشوائية ذات القيمة الاستثمارية ومحاولة إيجاد صيغة تحقق العائد الاستثماري مع الحفاظ على سكان تلك المناطق وتضمن حقهم في الاستمرار في مناطقهم بعد تطويرها وعدم تهجيرهم أو إخلاء منازلهم قسريا منها

٢.٢. المنهجية البحثية:

اعتمد الباحث على المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال دراسة الوضع الراهن لدراسة الحالة والوقوف على أوجه المشاكل المرتبطة بكل منطقة دراسية علي حده، ومن ثم اقتراح الحلول المناسبة والتي تساعد في الوصول إلى تحقيق تنمية مستدامة لتلك المناطق

٣. الأسباب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية والتشريعية لظهور العشوائيات بالمدن:

بدأ انتشار المناطق العشوائية في مصر بداية من عدم الالتزام بالمشور الوزاري الصادر برقم ٢٨ لعام ١٩١٤ والذي نص على "عودة جميع المسطحات الخاصة بالدولة، والتي انتهى الغرض من تخصيصها للمنفعة العامة إلى مصلحة الأملاك الأميرية" وأدت الأسباب الآتية إلى زيادة انتشارها.

الأسباب الاقتصادية	الأسباب الاجتماعية	الأسباب السياسية والتشريعية
انخفاض الاستثمار في مجال الإسكان الاجتماعي منذ ثورة ١٩٥٢ وتقلص المساكن الشعبية التي بدأت بالستينيات.	ضعف المشاركة المجتمعية وقلة مبادرات المجتمع المدني والمستثمرين	ضعف الرقابة والمحاسبة والمتابعة وتغاضي المحليات عن مخالفات البناء والامتداد العشوائي علي أرض الدولة
ضعف الإمكانيات المادية يقابلها ارتفاع أسعار الأراضي المعدة للبناء والتي تتمتع بالمرافق العامة (مياه نقية - صرف صحي - كهرباء - شوارع بما فيها المملوكة للدولة).	الهجرة الداخلية من الريف إلي المدن بسبب قلة فرص العمل بشكل عام وفي الريف وأقاليم الصعيد بشكل خاص.	نظم التملك المتبع منذ منتصف سبعينات القرن الماضي صعبت الحصول على المسكن للمواطن محدودي الدخل. ضعف التنمية الإقليمية
ارتفاع أسعار مواد البناء والمساكن وكذلك زيادة القيمة الإيجارية للمعروض من الإسكان	زيادة معدل البطالة ساهم في زيادة الجريمة بالعشوائيات	الأحداث السياسية والانفلات الأمني بعد ثورة ٢٥ يناير ٢٠١١
ظهور شركات تقسيم الأراضي والاستثمار العقاري (سواء سكن أو أراضي للبناء) بعيدا عن السلطة المركزية أدت إلي انتشار الامتدادات العشوائية بشوارع الضيقة انخفاض مستوي دخل المناطق العشوائية	ارتفاع معدل النمو السكاني إلي (٢.٥٦ %) في الفترة من ٢٠٠٦ إلي ٢٠١٧، وبلغ عدد سكان مصر (بالداخل) حوالي ٩٨.٨ مليون نسمة ^(٣)	اعتبار التجمعات العشوائية التي بنيت قبل عام 1966 تجمعات قانونية مما شجع وساعد على نمو مجتمعات أخرى. دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بلوائح التخطيط العمراني
زيادة ايرادات العاملين بالخارج أدت لشراء الأراضي والبناء دون تخطيط. وأثمرت عمران عشوائي غير مسبوق في مصر	كبر حجم الأسر النسبي	عدم توافر الكوادر الفنية اللازمة على المستوى المحلي للتخطيط وإدارة ذلك النمو دون الالتزام بقوانين التخطيط
تمركز الخدمات في المدن الرئيسية واتصال الكثير من المناطق العشوائية بمراكز المدن المجاورة وأماكن العمل مما شجع محدودي الدخل علي التوطن بتلك المناطق		تحديد القيمة الإيجارية من قبل الدولة لصالح الفقراء أدت إلي عزوف القطاع الخاص عن الاستثمار في إسكان محدودي الدخل والاتجاه إلي الإسكان المتميز واتجاه الأهالي لتوفير مساكن تلائم دخلهم وإمكاناتهم بأنفسهم ^(٤)
عدد الوحدات السكنية المغلقة وغير مستغلة يصل إلي ١٠.٥ مليون وحدة سكنية		

جدول ٢: الأسباب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية والتشريعية لظهور العشوائيات

٤. الحالة الدراسية:

تم تحديد منطقتين دراسيتين هامتين لتطوير المناطق العشوائية، روعي عند اختيارهما أن تكون ظروفهما متشابهة، فكلتا منهما منطقة عشوائية بموقع استراتيجي متميز داخل مدينة كبرى، ولهما تاريخ طويل في محاولات التطوير (خلال الخمسين عاما الماضية)

أ- المنطقة الدراسية الأولى: (منطقة دهارافي، مدينة مومباي، الهند) ذات الموقع الاستراتيجي

ب- المنطقة الدراسية الثانية: (منطقة مثلث ماسبيرو، مدينة القاهرة، مصر) والتي تعد أشهر مثال للمناطق العشوائية المتميزة مكانيا في مصر، و كان لها نصيب واسع من الدراسة والاهتمام سواء من الدولة أو شركات الاستثمار والتطوير العقاري أو الدراسات الأكاديمية.

حيث تم استعراض تجربتين بالبحث من خلال دراسة تحليلية مقارنة لمشاريع تطوير المنطقتين. ودراسة وتحليل الموقع وعمل تحليل رباعي (SWOT) لكل منطقة دراسية وتحديد أصحاب المصلحة والخط الزمني للمشاريع التطويرية المختلفة وذلك للاستفادة من الدراسات ومحاولات التطوير السابقة مع بيان جوانب القوة والضعف في كل منها وتقييم المراحل المختلفة للتطوير وتحليل النتائج النهائية لآخر مراحل التطوير والانتقادات التي تم توجيهها لكل منهما واستعراض النقاط المشتركة ومن ثم عمل دراسة مقارنة بين مشاريع التطوير للمنطقتين،

١.٤. المنطقة الدراسية الأولى: مشاريع تطوير منطقة دهارافي (Dharavi)، مدينة مومباي، الهند

تمثل منطقة دهارافي واحدة من أشهر المناطق العشوائية، حيث تعد ثاني أكبر الأحياء الفقيرة في آسيا بعد مدينة أورانج Orangi في باكستان وثالث أكبر الأحياء الفقيرة في العالم.^(٥) وتأسست دهارافي في عام ١٨٨٢ م في منطقة ذات

مستنتجات. ونشأت بسبب نقل المصانع والمقيمين من وسط المدينة إلى أطرافها، ومن هجرة الريفيين إلى منطقة مومباي الحضرية. ولعقود لم يكن هناك جهد حكومي للتخطيط أو الاستثمار في البنية التحتية في دهارافي. ونمت المساكن والمصانع الصغيرة بشكل عشوائي واستمرت مومباي في النمو وسرعان ما أصبحت دهارافي في مركزها بدلاً من أطرافها

١.١.٤. موقع منطقة دهارافي:

تقع منطقة دهارافي بمدينة مومباي التابعة لولاية ماهاراشترا بدولة الهند. تصل مساحتها إلى ٢.٤ كم^٢



شكل ٤: صورة جوية لدهارافي^(٧)

شكل ٣: موقع منطقة دهارافي من مومباي^(٦)

شكل ٢: موقع مدينة مومباي بالهند^(٦)



شكل ٥: صور توضح الوضع الراهن وتقارب الوحدات السكنية وصغر مساحتها والأنشطة الاقتصادية بمنطقة دهارافي (٨)



شكل ٦: الخط الزمني للتطور العمراني لمنطقة دهارافي (٩)

٢.١.٤. مدينة مومباي:

حيث أن منطقة دهارافي أصبحت حالياً داخل مدينة مومباي لذا يجب ربط دراسة المنطقة بالمدينة التي تتواجد بها لمعرفة انعكاس سمات المدينة على المنطقة الدراسية بصفة عامة. حيث تمثل مدينة مومباي عاصمة ولاية ماهاراشترا، وتعد واحدة من أكبر المدن في العالم بمساحة ٣٤٤ كم^٢ وتعد المدينة الأولى والمركز الاقتصادي والثقافي والتجاري للهند. وتعد المدينة الرابعة الأكثر ازدحاماً في العالم حيث يقدر عدد سكان المتروبوليتان ٢٢ مليون نسمة في عام ٢٠١٨. وسجلت المدينة نفسها ١٢.٤٨ مليون نسمة^(١٠) وتصل الكثافة السكانية للمدينة لحوالي 476825 شخص/ كم^٢. نمت مومباي حضرياً خلال القرنين الماضيين. ويعزى النمو السكاني السريع إلى الهجرة من مناطق أخرى، حيث يبحث المهاجرون عن العمل. يتراوح معامل البناء للمدينة (FAR) بين ٥ إلى ١٥



شكل ٧: صورة لمدينة مومباي^(١٢)

تعتبر مومباي العاصمة المالية للهند، فهي مقر لأهم المؤسسات المالية حيث تصل الإيرادات السنوية لمدينة مومباي حوالي ١٢٥ مليار دولار بنسبة ٦.٦٦% من الناتج القومي لدولة الهند. وتعد واحدة من أغلى مدن العالم في أسعار العقارات وإيجارات المساكن حيث تصل إلى ٤٩٢ دولاراً أمريكياً شهرياً. ويصل متوسط الدخل لسكان مومباي ١٢٠٠٠ روبية

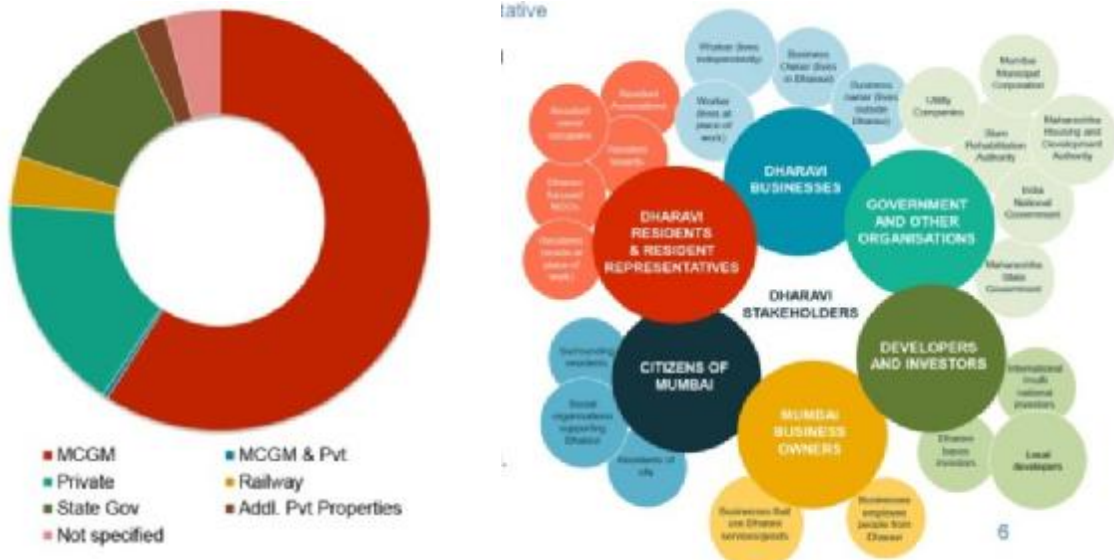
هندية (١٧٤ دولار أمريكي) شهرياً.^(١١)

مما انعكس على منطقة دهارافي وجعلها منطقة جاذبة للعمالة المتطلعة لتحسين مستواها المادي بالهجرة إلى تلك المدينة المتميزة اقتصادياً

٣.١.٤. سكان منطقة دهارافي:

تعد منطقة دهارافي واحدة من أكثر المناطق كثافة سكانية بالعالم حيث تبلغ ٣٣٥٨٨٤ شخصاً لكل كيلو متر مربع. وتختلف تقديرات عدد سكان منطقة دهارافي حيث تتراوح التقديرات ما بين ٣٠٠ ألف نسمة^(١٣) و١٤ مليون نسمة^(١٤) وتتكون المنطقة من ١٢ حي سكني، ويصل عدد المنازل بها حوالي مائة ألف منزل، ويمكن أن يصل عدد الأشخاص

في الغرفة إلى 5 أشخاص، ويوجد بالمنطقة ١٢٤ مدرسة منها ٤ مدارس ثانوية. وتمثل المنطقة مزيج سكاني من الديانات: (الهندوس ٦٠٪ - المسلمون ٣٣٪ - المسيحيون ٦٪ - البوذيون وأخري ١٪). ويصل معدل المعرفة بالقراءة والكتابة بالمنطقة لحوالي ٦٩٪



شكل ٨: أصحاب المصلحة (Stakeholders) لمنطقة دهارافي^(٩) بيان ١: توزيع الملكيات لمنطقة دهارافي^(٩)

٤.١.٤. النشاط الاقتصادي لمنطقة دهارافي: تم استعراض أهم الأنشطة الاقتصادية للمنطقة والتي كان لها انعكاس مباشر علي طبيعتها العمرانية، حيث تمتلك دهارافي اقتصاداً غير رسمياً نجح في الوصول إلي الأسواق العالمية، حيث يوجد حوالي خمسة آلاف شركة صغيرة ومتوسطة *Small and Medium-sized Enterprises (SMEs)* بالإضافة إلي ١٥ ألف مصنع أو ورشة من غرفة واحدة) توظف حوالي 85٪ من السكان. ويتراوح إجمالي المبيعات لدهارافي (٠.٥ - ١.٥ مليار دولار أمريكي سنوياً). ودخلت دهارافي سوق التجارة الإلكترونية والبيع بالتجزئة عبر الإنترنت. ويبلغ متوسط دخل الأسرة العاملة في دهارافي حوالي (٢٥٢ دولار أمريكي شهرياً). وتوفر المنطقة السكن بأسعار مناسبة تصل إلي (٣-٤ دولارات أمريكية شهرياً) مما يجعلها منافسة للمناطق المحيطة بها والتي قد تصل (٨٢-١٦٤ دولار أمريكي شهرياً). وتشتهر المنطقة بصناعات (أ- صناعة منتجات الفخار والخزف ب- صناعة منتجات الاخشاب وصناعات البناء ج- صناعة المنتجات الجلدية أكثر الصناعات المهيمنة حيث توظف حوالي ربع سكان دهارافي ولديها مبيعات سنوية بحوالي ١٢٠ مليون روبية د- صناعة المنسوجات والتطريز ه- صناعة إعادة التدوير تمثل الصناعة الرئيسية وتوظف حوالي ٢٥٠ ألف شخص)

تقع منطقة دهارافي بالقرب من أشهر وأهم المباني بمدينة مومباي مثل *ICICI Bank* و *UTI* و *Citibank*، ويصل سعر المتر المربع إلي حوالي ٢٥٧١ دولار^(١٥)

		
<i>BandraKurla Complex</i>	<i>National Stock</i>	<i>SMBKC</i>

شكل ٩: أشهر المباني بمدينة مومباي المجاورة لمنطقة دهارافي^(٩)

٥.١.٤. تحليل رباعي SWOT لمنطقة دهارافي: بالجدول التالي تم استعراض نقاط القوة بالمنطقة لتوظيفها في مشاريع التطوير والفرص المتاحة لاستثمارها وكذلك استعراض نقاط الضعف لمعالجتها والتهديدات المحتملة لتجنبها.

نقاط الضعف <i>Weaknesses</i>	نقاط القوة <i>Strengths</i>
<ul style="list-style-type: none"> - ظروف عمل ومعيشة صعبة - الانتقال إلى البنية التحتية الأساسية والمرافق العامة - الصناعات الخطرة والتلوث الصناعي. - الازدحام المروري، والتلوث المروري. - زيادة خطر الحرائق وصعوبة إطفائها - صعوبة التهوية الطبيعية بالمنازل الحالية - المشاكل الصحية ومشكلة الضوضاء - عدم وجود تفاعل بين المجتمع والحكومة - عدم وجود مرافق للمجتمع - موقع معزول وصعوبة الوصول - رداءة هياكل البناء؛ - عدم وجود وضع قانوني لكثير من الناس - ضعف مصادر التمويل - ارتفاع نسبة الفقراء بين السكان - ضعف الأجور للعمالة بدهارافي 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود نسيج اجتماعي واحد يجمع مختلف الثقافات والأديان في المنطقة - انخفاض معدلات الجريمة، وتضامن السكان معا^(١٦) - تهيمن الحياة الأسرية علي المجتمع والعائلات مترابطة ومتعددة الأجيال - السكان لديهم التطوير الذاتي المرن والشعور بالملكية - وجود جيل متعلم واعى يحرص علي إرسال الأطفال إلى المدارس - وجود مباني تاريخية بالموقع مثل قلعة ريو وجولات سياحية - دعم المنظمات غير الحكومية والشبكات الاجتماعية والمشاركة المجتمعية - الموقع الاستراتيجي والقرب من مركز مدينة مومباي ذو القيمة العالية - قرب المنطقة من ميناء مومباي على المحيط الهادئ - المساهمة الاقتصادية للمدينة الغير رسمي يوفر مصدر دخل للفقراء - مساحة عمل متكاملة، قريبة من الأرض مع مراعاة المقياس الإنساني - الشعور بهوية نابضة بالحياة والحرص علي تنمية وتطوير المنطقة - المباني كلها ذات ارتفاعات وألوان مختلفة مما يحقق التنوع البصري - القرب من المناطق المفتوحة وتنوع المصادر البيئية - مناطق التسوق غير الرسمية تمكن الفقراء من شراء أي شيء يحتاجونه - حقق الكثير من أصحاب المصانع بدهارافي ثروات بملايين الدولارات
التحديات <i>Threats</i>	الفرص <i>Opportunities</i>
<ul style="list-style-type: none"> - اعتبار خطة الحكومة كضغوط لتحريك الناس ودفعهم للعيش خارج دهارافي - القرب من المجمع المالي والتجاري باندراكورلا يشكل ضغط لإعادة التطوير. - قضايا إثبات ملكية الأراضي - المباني الغير مناسبة لاحتياجات الناس - خطورة الفيضانات بالأراضي المنخفضة - الشكل الطوبوغرافي والطبيعة الكونتورية للمنطقة يؤديان لصعوبة وصول الطوارئ. - قلة التفاعل بين المجتمع والحكومة 	<ul style="list-style-type: none"> - الموقع الاستراتيجي للمنطقة هو أصل من الأصول طويل الأجل - النطاق الاقتصادي المجتمعي (CEZ) يمكن أن يزيد الإنتاجية من خلال آليات التمويل (Community Economic Zone) - الاستفادة من بيئة ريادة الأعمال والمشاريع الصغيرة للارتفاع بالمنطقة - يمكن تعزيز وظيفة المنطقة كحاضنة للأعمال (Incubator) - يمكن تنظيم وتوسيع مركز إعادة التدوير كنشاط صناعي مستدام - يمكن أن تحسن الابتكارات التكنولوجية ظروف المعيشة والعمل بدهارافي - إيجاد تنمية اجتماعية مستدامة وتحسين الوضع الاجتماعي للأجيال الجديدة - تطوير ثقافة المجتمع وتحسين الوعي البيئي وتقليل مصادر الملوثات - إمكانية الحفاظ علي الطبيعة وغابات المنغروف المجاورة لدهارافي - إمكانية تفعيل مفاهيم مبتكرة في مجال النقل والحفاظ على شبكات السير.

جدول ٣: تحليل سوات لمنطقة دهارافي *Dharavi SWOT ANALYSIS*¹⁵

٦.١.٤. المقترح المعتمد من حكومة ماهاراشترا (مشروع إعادة تطوير دهارافي) (DRP):

بدأت مقترحات تطوير منطقة دهارافي منذ ١٠ لخمسينات لكن معظمها فشل بسبب الافتقار إلى السيولة المالية أو الدعم السياسي. وتلاها محاولات أخرى في الستينات والسبعينات والثمانينات لم تكلل أيضا بالنجاح، وفي عام ١٩٩٩ قدم المهندس المعماري الهندي موكيش مهتا (Mukesh Mehta) خطة لإعادة تطوير دهارافي حيث ارتكز التمويل بالمقترح على القطاع الخاص بدلا من الاعتماد على التمويل الحكومي أو المساعدات الدولية، من خلال نظام شراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP)، وتم وضع دراسة جدوي أولية توضح أن رجال الأعمال والمطورين سيحصلون علي حوافز تغطي تكاليف إنشاء الأبراج السكنية ذات ٢٠ طابقا مع تحقيق ربحية إضافية من هذا المشروع التنموي، وإنشاء المباني متعددة الاستخدامات *Mixed-use* (مراكز تجارية ومباني إدارية) مع توفير مساحة لتحقيق الرفاهية المناسبة لمركز مدينة مومباي من حدائق صناعية وملاعب للغولف ومجمع رياضي وفنادق، وتم تقسيم نسبة أراضي دهارافي في المقترح الأولي (المطورون ٥٣% - السكان الأصليين ٤٧%) وفي فبراير ٢٠٠٤ تم قبول مقترح المعماري موكيش مهتا بعد خمس سنوات من تقديمه بناء على توصية من سلطة إعادة تأهيل الأحياء الفقيرة (SRA) وأطلق عليه مشروع إعادة تطوير دهارافي (DRP) وتم تعيين موكيش مهتا مستشار لإدارة المشروع (PMC) من خلال شركته استشاريون للمشاريع الكبرى بمومباي (MMPC) *M M Project Consultants Pvt.Ltd* (١٧) بأتعاب استشارية قدرها واحد في المائة من التكلفة التقديرية للمشروع والتي قدرت وقتها بحوالي ٥٦ مليار روبية (حوالي ٧٥٠ مليون دولار)^(١٨) وارتكز المقترح علي زيادة معامل البناء *Floor Area Ratio (FAR)* من ١.٣٣ إلي ٤ والتكثيف الرأسي وتم الإعلان عن سلطة لإعادة تأهيل الأحياء الفقيرة في المنطقة أطلق عليها (سلطة التخطيط الخاصة) (SPA)، وفي إبريل ٢٠٠٤ تم عمل رفع مساحي (الأراضي مع المباني) وتعداد أولي لسكان منطقة المشروع^(١٩) تعد هيئة إعادة تطوير الأحياء الفقيرة (DRA) هي الجهة المسؤولة عن إعادة تطوير منطقة دهارافي واعتمدت مشروع إعادة التطوير (DRP) وتقوم وزارة التنمية الحضرية والتخطيط ولاية ماهاراشترا

(MUDPM) بمراقبة ومتابعة (DRA) وتقوم بلدية مؤسسة مومباي الكبرى (MCGM) والتي يطلق عليها أيضا هيئة بريهان مومباي البلدية (BMC) بتحديد أهلية سكان الأحياء الفقيرة. و قدرت مدة تنفيذ المشروع بسبع سنوات وتم تقسيم منطقة دهارافي إلي ٥ قطاعات رئيسية للتطوير واعتمدت الخطة الحكومية (٤٣ ٪ من الأراضي للسكان والمقيمين - ٥٧٪ للمطورين) ، واعتمدت المسطحات البنائية للمقترح المعتمد كالتالي:

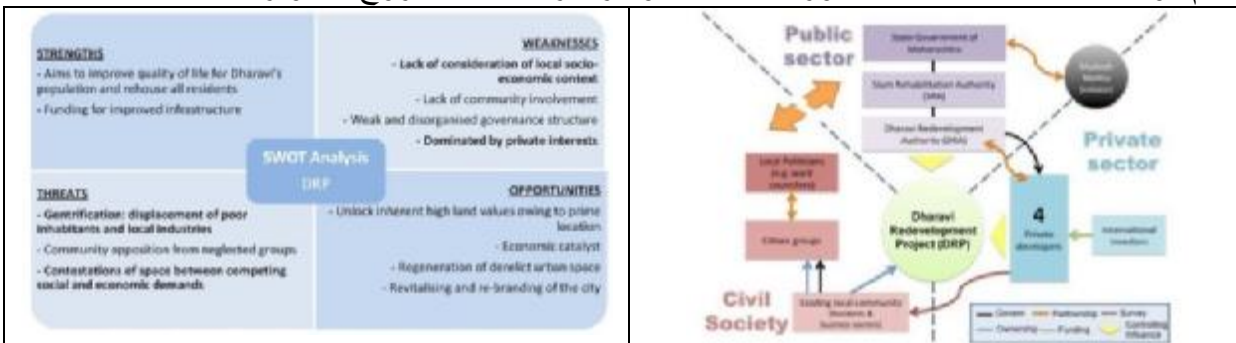
المساحات	زيادة المسطحات	الاستخدام
٢.٨ مليون م ^٢	٣.٢٥ مليون م ^٢	وحدات سكنية للمقيمين بالمنطقة لعدد يتراوح بين ٥٧ ألف - ٦٠ ألف عائلة، مع المرافق المدنية مثل الأسواق والمدارس والمستشفيات، ومرافق إعادة تدوير المياه
٣.٧ مليون م ^٢	٤.٣٥ مليون م ^٢	للمطورين (وحدات سكنية وتجارية وإدارية).

عقد مؤتمر دولي بمومباي فبراير ٢٠١٠ بعنوان (إعادة بناء مدن مستدامة في العصر الرأسي)^(٢٠)



CTBUH 2010 World Conference-India
(Remaking Sustainable Cities in the Vertical Age)

قدم موكيش مهتا Mukesh Mehta ورقة بحثية بالمؤتمر عرض فيها مشروع التطوير المعتمد DRP



شكل ١١: تحليل سوات لمشروع (DRP)^(٢٥)

شكل ١٠: العلاقة بين أصحاب المصلحة^(٢٥)



شكل ١٢: صور المقترح المعتمد لمشروع إعادة تطوير داهارافي (DRP) - المعماري موكيش مهتا^(٢١)

٧.١.٤. انتقادات مشروع إعادة تطوير منطقة داهارافي (DRP)^(٢٢) لاقى المشروع معارضة محلية كبيرة وانتقادات من منظمات وشبكات المجتمع المدني والأحزاب السياسية والجمعيات المجتمعية وأصحاب الصناعات الصغيرة والسكان المحليين وكانت اعتراضاتهم علي المشروع كالتالي:

<p>أولاً: غياب المشاركة المجتمعية في <i>DRP</i> حيث أعدت خطة المشروع بطريقة تكنوقراطية بأسلوب التخطيط الفوقي (من أعلى لأسفل <i>Top-down approach</i>) وغياب مشاركة الناس في صياغة ومعرفة <i>DRP</i> حيث تم فرضه على الناس وعدم اتباع منهجية التخطيط التشاركي (<i>PD</i>)</p>
<p>ثانياً: انتقادات بسبب عدم استيعاب المشروع لجميع سكان المنطقة: التقديرات الغير دقيقة لأعداد السكان المقيمين بمنطقة دهارافي والتي تفاوتت من ٣٠٠ ألف شخص إلى مليون شخص نتج عن ذلك عدم ملائمة التصميم والحسابات بمشروع إعادة تطوير دهارافي (<i>DRP</i>) لاحتياجات السكان الفعلية. فالمشروع لا يوفر وحدات سكنية إلا للعائلات التي عاشت في المنطقة قبل عام ١٩٩٥ فقط (وتم تمديد القرار لاحقاً إلى عام ٢٠٠٠) مما يحرم عائلات كثيرة من وحدات سكنية. وتم تجاهل (العائلات التي ليس لديهم وثائق قانونية-الأشخاص الذين يعيشون على الإيجار- والذين يعيشون في الطوابق العليا)</p>
<p>ثالثاً: انتقادات لمساحة الوحدات السكنية: عدم فعاة السكان بمساحات الوحدات السكنية المقدمة ببرنامج المشروع حيث كانت المساحة المقترحة ٣٢.٥ م^٢ فقط لكل مستأجر (وهي بالطبع مساحة غير كافية لعائلة، حيث تقدر قيمة الأرض المقام عليها المسكن ذو مساحة 76 م^٢ بحوالي (١.٤ مليون دولار) على الأقل في سوق العقارات المرتفعة في مومباي. لذا كان طلب السكان (أن يعوضوا بنفس المساحة المعيشة التي لديهم الآن)^(١٣). ويمكن أن تصل قيمة مبيعات عقارات المشروع إلى ١٠ مليارات دولار</p>
<p>رابعاً: انتقادات تخطيطية: كان يجب إجراء رفع مساحي واضح وشفاف قبل عملية التخطيط (المسح السكاني، المسح الأسري مسح البنية التحتية، مسح الملكية، المسح المادي) ولا يمكن تقييم مدى كفاية <i>DRP</i> بسبب عدم وجود دراسات دقيقة وكذلك لعدم نشر معايير التخطيط وعدم وجود مسح واستراتيجيات استخدام الأراضي. وعدم وعي المجتمع بخطة المشروع وإعادة التأهيل - نهج التقسيم القطاعي الذي اقترحه (<i>SPA</i>) لاقى الكثير من الانتقاد بسبب التوزيع غير المتساوي لتلك القطاعات مما يؤدي إلى زيادة الكثافة في بعض الأجزاء إلى ٤ مما يسبب كثافة لا تحتمل. وعدم الوضوح حول الطرق ومحطات المترو. - لا يوجد ارتباط بين خطة البنية التحتية لدهارافي وخطة البنية التحتية في مومباي الكبرى. والخوف من الآثار السلبية للتكثيف الرأسي بزيادة الكثافة السكنية المرتفعة حالياً وتأثير ذلك على شبكات المرافق العامة. - كان يجب إجراء تقييم التأثير البيئي (<i>EIA</i>) (<i>Environmental Impact Assessment</i>) على مستوى المناطق - عدم مراعاة التطوير الجديد للأبعاد الإنسانية واحتياجات السكان وطبيعة عملهم وتغييره لنمط الحياة - عدم مراعاة المشروع للبيئة المحلية وطبيعة دهارافي ومدينة مومباي ولم يتم إدراك طبيعة وقيمة دهارافي الاقتصادية الحقيقية وسكانها. ونظرت فقط في قيمة الأرض وقررت أنه من الأهمية بمكان أن يتم إهدارها على الفقراء. - عدم مراعاة العدالة في توزيع الحصص لأصحاب المصلحة المختلفين وارتكاز المشروع على اجتذاب مطورين دوليين وجلب استثمارات خارجية وإعطاء المطور حصة أكبر من حصة السكان - اعتماد المشروع لتقنيتين وإعادة توظيف الصناعات غير الملوثة فقط وحظر أكبر الصناعات الملوثة مثل (مدابع الجلود والفخاريات) الأمر الذي سيؤدي إلى القضاء على الكثير من الاقتصاد القائم ولذا لاقى معارضة شديدة من جانب المتضررين من نقل أعمالهم ونسبتهم كبيرة بين السكان - تخصيص مناطق العمل الموحدة والمغلقة وتجميع الوحدات الصناعية في المناطق المتخصصة يترجم إلى عدم وجود مساحات مفتوحة لتخزين الجلود، وتجفيفها بمجرد صبغها، وتخزين خردة الجلود، إلخ. كما أنه يستلزم زيادة كبيرة في تكاليف الإنتاج، مما قد يدفع العاملون في مجال الجلود للتخلي عن التجارة تماماً. - الشكل الجديد للحياة في مبنى مكون من ٢٠ طابقاً سيغيرهم على دفع المزيد كل شهر، لأن تكاليف صيانة الأبنية العالية تتجاوز ما يقضيه السكان حالياً في السكن القائم. مما يجعل هذه التكاليف غير محتملة بالنسبة لهم</p>
<p>خامساً: انتقادات لدور حكومة ماهاراشترا فيما يتعلق بعملية المناقصة وفيما يتعلق بعملية التحكيم - فشل برنامج إعادة تأهيل الأحياء الفقيرة في الولاية (<i>SRP</i>) في تحقيق الأهداف رغم إنفاق حوالي (٧.١٣ مليون دولار) على الدراسات الأولية وتم إصدار تقرير (<i>CAG</i>) ينص على أن النفقات المتكبدة على <i>DRP</i> كانت غير مثمرة ولا يزال المشروع في مراحل التخطيط. ويدعي التقرير أيضاً أن تعيين الاستشاري لم يتم من خلال عملية تقديم عطاءات شفافة^(١٤)</p>
<p>سادساً: انتقادات تتعلق بهيئة إعادة تأهيل الأحياء العشوائية <i>SRA</i> لم يتم تقييم المطورين، عدم وجود قاعدة بيانات للأحياء الفقيرة لدى <i>SRA</i> لتحديد ما إذا كان التدخل الحكومي مطلوباً لإعادة التطوير. خلاف أن قانون الأحياء الفقيرة ليس لديه أي أحكام تتعلق بجودة العمل المقدمة في <i>SRS</i></p>
<p>سابعاً: غياب الوضوح في الأدوار المختلفة لأصحاب المصلحة <i>Stakeholders</i> وخصوصاً دور الحكومة كمحكم - مسؤوليات <i>SRA</i> و <i>MCGM</i> و <i>GOM</i> ومطوري القطاع الخاص كانت غير واضحة من حيث التخطيط والتنفيذ - عدم الوضوح بشأن الأحكام التعاقدية ومذكرات التفاهم والالتزامات - قضايا شرعية إعادة التأهيل - الأراضي الخاصة التي تعامل كأرض عشوائية وتم الحصول عليها لأغراض التنمية الخاصة</p>
<p>ثامناً: انتقادات تشريعية لم يتم اتباع الإجراءات المنصوص عليها بموجب قانون <i>MRTD 1991</i> : - ليست كل أجزاء دهارافي <i>Dharavi</i> تتأهل كعشوائيات <i>SLUM</i> - مجرد تعديل <i>DCR</i> ليس له مكانة قانونية</p>

جدول ٤: انتقادات مشروع إعادة تطوير منطقة دهارافي (*DRP*)^(١٥)

٤.١.٨. المقترحات الجديدة لإعادة تطوير المنطقة:

قامت الحكومة الهندية المركزية خلال عامي (٢٠٠٨-٢٠٠٩) بالتعاقد مع عدة مكاتب عالمية لتقديم مقترحات تطويرية جديدة لمنطقة دهارافي كان من أهمها مشاركات المكاتب الآتية:
أ- مقترح مكتب فوستر وشركاه (*Foster + Partners*) ٢٠٠٨

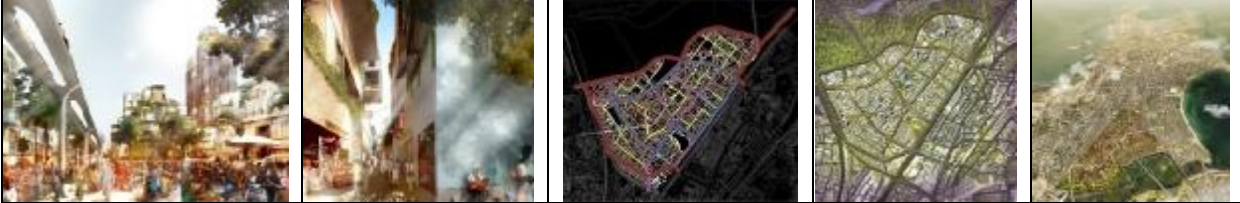
ب- مقترح مكتب HOK (MAY 2008)

ج- مقترح مكتب (ADRIAN SMITH+ GORDON GILL) AS+GG

د- مقترح مكتب م حفيظ (ARCHITECT HAFEZ CONRACTOR)

أ- مقترح مكتب فوستر وشركاه (Foster + Partners) ٢٠٠٨

تم وضع إطار لتنمية مزدهرة ومستدامة وإنسانية وتوصلت الدراسة إلى أربعة أنواع رئيسية من المساكن، اثنان منها تم ربطها بوحدات صناعية خفيفة أو محال تجارية صغيرة - حيث يعيد سكان دهارافي تدوير ٨٠ % من نفايات مدينة مومباي. وسيتم الاحتفاظ بهذا الطابع متعدد الاستخدامات مع مساحات مزدوجة الارتفاع تخلق منظرًا طبيعيًا عموديًا معقدًا وتعكس أسلوب حياة المجتمع. وستمنح الخطة المقترحة جميع الأسر التي كانت تعيش في المنطقة منذ فترة زمنية طويلة مساحة قدرها 225 قدمًا مربعًا - وهو تحسين كبير لمعايير الإسكان الحالية.



شكل ١٣: صور مقترحات مكتب فوستر لمنطقة دهارافي^(٢٥)

ب- مقترح مكتب HOK (2008)



شكل ١٤: صور مقترحات مكتب (HOK) لمنطقة دهارافي^(٢٦)

ج- مقترح مكتب (ADRIAN SMITH+ GORDON GILL) AS+GG



شكل ١٥: صور مقترحات مكتب AS+GG لمنطقة دهارافي^(٢٧)

د- مقترح مكتب م حفيظ (ARCHITECT HAFEZ CONRACTOR)

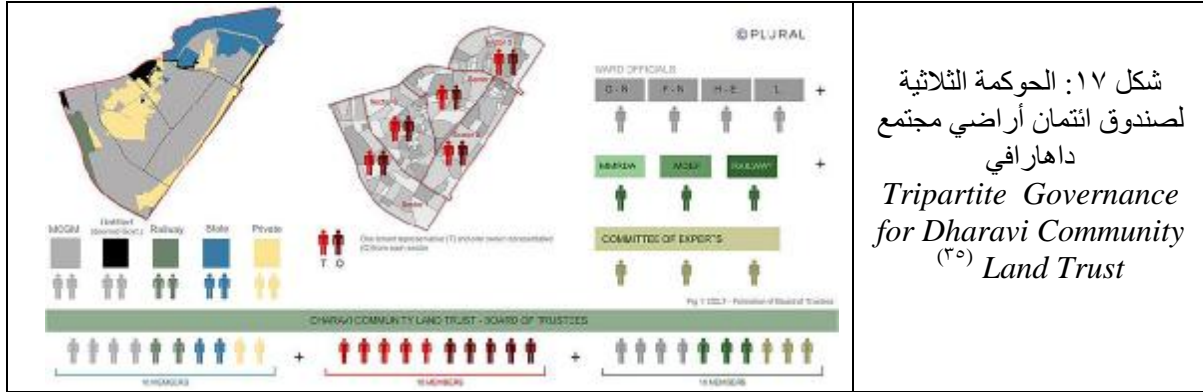


شكل ١٦: صور مقترح مكتب الاستشاري حفيظ لمنطقة دهارافي^(٢٨)

٩.١.٤. مسابقة إعادة ابتكار دهارافي الدولية *Reinventing Dharavi*

بدء التوجه لوضع تصور لنموذج مختلف عن النموذج الذي تبنته الحكومات السابقة، يأخذ بعين الاعتبار مشاركة المجتمع المحلي ويعمل في إطار الهياكل القائمة. ففي مايو ٢٠١٤، نظّم معهد بحوث التصميم العمراني في مومباي (UDRI)^(٢٩) وهي منظمة مستقلة تدعو إلى تنمية أكثر عدلاً في مدينة مومباي مسابقة دولية بعنوان (إعادة ابتكار دهارافي *Reinventing Dharavi*) لإعادة النظر في آليات تخطيط إعادة تطوير الأحياء الفقيرة ولتوليد حلول بديلة قابلة للتطبيق لإعادة تطوير المنطقة، بينما تحاول الحفاظ على صفاتها المتأصلة وكان المطلب الوحيد للمنافسة هو أن تكون الفرق المتنافسة متعددة التخصصات، من أجل معالجة المشاكل المختلفة (الإسكان، والعمل، والتمويل، والصحة،

والصرف الصحي، والترفيه والمسائل القانونية). وعقدت (UDRI) ورشة عمل لإعطاء المتنافسين نظرة مباشرة على بعض الهياكل الحضرية التي أنشأها السكان أنفسهم بالفعل. وقدمت العديد من مقترحات المسابقة مبنية على مواطن القوة في المجتمع واحتفت بها: إحساسها بريادة الأعمال؛ التطورات متعددة الاستخدامات؛ انخفاض معدلات الجريمة؛ وعلاقات اجتماعية قوية. وجاءت المشاركات من ٢٠ فريقًا تضم ١٤٠ مشاركًا من ٢١ بلدًا. وأعلنت النتائج ديسمبر ٢٠١٤^(٣٠)، كان العنصر الأهم لهيئة المحلفين هو آلية الحوكمة، التي لم تكن فورية من الأعلى إلى الأسفل أو كانت حرة من الأسفل إلى الأعلى.^(٣١) حيث فاز فريق بلورال Plural بالمركز الأول بمشروع بعنوان A *Participative Development Model Dharavi* (نموذج تنمية تشاركية) وهو فريق من مومباي مكون من ٦ متخصصين في العمران والقانون. حيث أوضح المقترح الفائز أهمية موقع منطقة دهارافي وتم تشبيه الموقع كمنجم ذهب لأنه يمثل أعلى أسعار للأراضي في الهند كلها لذا ركز المقترح الفائز علي أن يكون التخطيط الحضري يشمل الأشخاص المعنيين باستخدام قيمة الأرض، والمهتمين بقيمة التبادل. وبالنسبة لسكان دهارافي فإن الأماكن التي يعيشون ويعملون فيها لها قيمة، ولكن إذا كان من المفترض أن يزيلوا المباني، فإن الأرض التي تقع في موقع مركزي، سيكون لها قيمة ضخمة للتبادل.^(٣٢) وارتكز الحل الفائز علي مفهوم صناديق ائتمان أراضي المجتمعات *Community Land Trust (CLTs)*^(٣٣) وهو مفهوم نشأ في الولايات المتحدة منذ حوالي خمسة وأربعين عامًا مستوحا من مفهوم غاندي للأرض كموروث للمجتمعات حيث قام الفريق الفائز بتطوير نموذج مصمم خصيصًا لتجربة دهارافي *Dharavi (DCLT)*، حيث يمكن للمقيمين معرفة كيفية إعادة بناء مستوطنة خاصة بهم. حيث تم فصل قيمة الأرض عن البناء عليها لتشجيع السكان على الاستثمار في الإرث وأيضًا منع شراء أو بيع المضاربة.^(٣٤) وتبني المقترح الفائز شعار الحق في المشاركة والحق في العيش. واقتراحهم الأول؟ للقضاء على سلعة واحدة تجتذب كل رؤى مستقبل دهارافي: الأرض نفسها.



صندوق ائتمان أراضي المجتمع المقترح (DCLT) مؤسسة غير ربحية يحكمها ملاك الأراضي السابقون وأعضاء المجتمع المحلي ورابطات الأحياء، وتتمثل مهمتها الأولى في فهم احتياجات كل من الأحياء المجاورة، وكان أحد العقبات الرئيسية في إعادة التطوير تعقيدات ملكية الأراضي، من مختلف الوكالات الحكومية إلى الملاك الخاصين. ولكن فكرة صندوق الائتمان (Trust) سوف تحل هذه المشكلة من خلال رؤية لإعادة التركيز على احتياجات الناس في دهارافي بطريقة مستدامة، حيث ينطوي المشروع على مشاركة السكان في التطوير من البداية. ويقع علي (UDRI) إقناع السلطة والمسؤولين الحكوميين بالمقترح الفائز. فلقد قدمت هذه المسابقة مجموعة جيدة من الأفكار من أجل اتجاه جديد أكثر إنسانية. وحاليا تجتهد UDRI في تحويل تلك الأفكار إلي واقع.^(٣٦)

٢٠١٥	صدرت مبادرة حكومية جديدة لتنشيط إعادة تقديم العروض لمشروع إعادة تطوير دهارافي
٢٠١٦	لم يتم تطوير سوي ١٥ ٪ فقط من دهارافي خلال ١٢ عامًا منذ بدأ مشروع (DRP) عام ٢٠٠٤
	شكل ١٨: صور لمباني نفذت في منطقة دهارافي ^(٣٧)
	أصبحت هيئة تطوير الإسكان والمناطق ماها راشترا (MHADA) هي المسؤولة عن إعادة تطوير القطاع رقم ٥ خطة الحكومة لبقية المناطق سيتم تطوير ٤ قطاعات من قبل القطاع الخاص المطورين وشركات البناء.
	جدول ٥: تطور مشروع إعادة تأهيل منطقة دهارافي خلال الفترة ٢٠١٤-٢٠٠٩

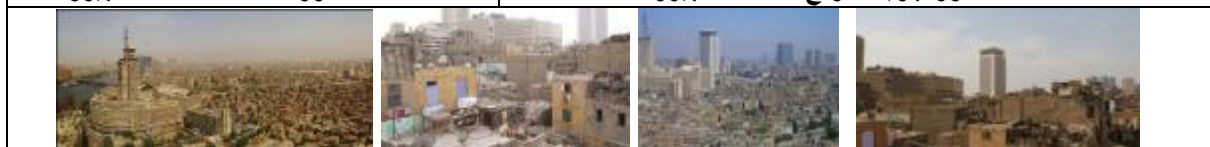
٢.٤. المنطقة الدراسية الثانية: مشروع تطوير منطقة ماسبيرو بمدينة القاهرة - مصر ١.٢.٤. موقع المنطقة:

تقع منطقة ماسبيرو بحي بولاق أبو العلاء، حي غرب مدينة القاهرة ويحدها الشوارع الآتية: (شرقاً شارع ٢٦ يوليو - غرباً شارع كورنيش النيل- جنوباً شارع الجلاء والذي يمثل قاعدة المثلث) وبسبب ذلك الموقع المتميز تعد المنطقة محل اهتمام المطورين. حيث تبلغ مساحة مثلث ماسبيرو حوالي ٨٢ فدناً، وتتراوح مساحة الجزء الذي يخضع للتطوير لحوالي ٥٢ فدناً، تم تجميع منطقة مثلث ماسبيرو كأرض فضاء بحوالي ١٢٠ مليار جنيه وتنتقل إلى ملاك للأرض كشركات ومستأجرين وملاك للعقارات. وقد عدد السكان بالمنطقة حوالي 18 ألف إنسان لأربعة أجيال مختلفة.



شكل ٢٠: صور لمنطقة مثلث ماسبيرو^{١٣}

شكل ١٩: صور جوية لموقع مثلث ماسبيرو^{١٢}



شكل ٢١: صورة توضح حجم العشوائيات بمثلث ماسبيرو^(٣٧)

المباني الهامة ذات القيمة الرمزية المجاورة لمنطقة مثلث ماسبيرو:

م	القيمة الرمزية	المبني	صور للموقع
١	رمز الإعلام الأول بمصر	مبني اتحاد الإذاعة والتلفزيون المصري (ماسبيرو)	<p>شكل ٢٢: المباني المجاورة^{١٣}</p>
٢	رمز السياسة الخارجية	مبني وزارة الخارجية المصرية	
٣	القيمة السياحية	فندق هيلتون رمسيس	
٤	الرمز المالي والاقتصادي	القرب من المقر الرئيسي للبنك الأهلي المصري	
٥	القيمة الجمالية	الإطلالة على نهر النيل	
٦	القيمة الثورية	القرب من ميدان التحرير	
٧	القيمة التاريخية	القرب من مبني المتحف المصري	

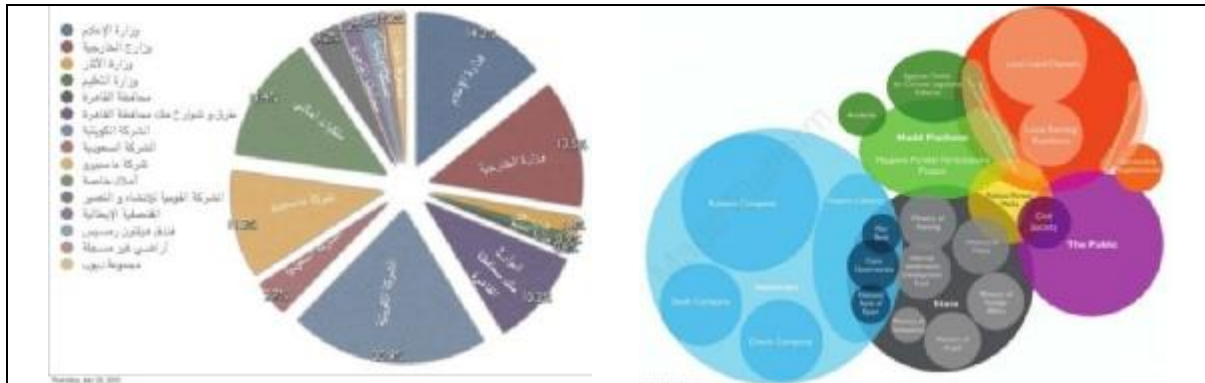
٢.٢.٤. تحليل سوات لمنطقة ماسبيرو (قبل الإزالة) Maspero SWOT ANALYSIS

نقاط القوة Strengths	نقاط الضعف Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> - الموقع الاستراتيجي مركز مدينة القاهرة ذو القيمة العالية - سكان المنطقة لديهم ترابط وعلاقات اجتماعية قوية - تواجد عائلات مترابطة ومتعددة الأجيال - وجود جيل متعلم واعى يسعى لتنمية وتطوير المنطقة - دعم المنظمات غير الحكومية والمشاركة المجتمعية 	<ul style="list-style-type: none"> - ظروف عمل ومعيشة صعبة - الافتقار إلى البنية التحتية والمرافق العامة - عدم وجود تفاعل بين المجتمع والحكومة - عدم وجود وضع قانوني لكثير من الناس . - ضعف مصادر تمويل
الفرص Opportunities	التحديات Threats
<ul style="list-style-type: none"> - الاستفادة من الموقع الاستراتيجي للمنطقة - إمكانية الاستفادة من بيئة التجارة والصناعات المختلفة بالمنطقة - إمكانية تحقيق تنمية اجتماعية مستدامة 	<ul style="list-style-type: none"> - يُنظر إلى خطة الحكومة على أنها ضغوط - لتحريك الناس ودفعهم للعيش بالخارج -- قضايا إثبات ملكية الأراضي

جدول ٦: تحليل سوات لمنطقة ماسبيرو (قبل الإزالة) Maspero SWOT ANALYSIS

٣.٢.٤. الخط الزمني للمحاولات المختلفة لتطوير منطقة ماسبيرو (٣٨):

<p>بدأت محاولات التطوير للمنطقة منذ عام ١٩٥٩ حيث صادرت الدولة أراضي (١٤٠ مبنى) لبناء وزارة الإعلام ثم جراح ماسبيرو، وفي عام ١٩٦٨ سعت شركتان سعودية وكويتية للتطوير وبدأت بشراء مساحات من أرض ماسبيرو، وفي عام ١٩٨٩ تمت مصادرة أراض أخرى لبناء وزارة الشؤون الخارجية، أعقب ذلك تقديم مقترحات مختلفة لتطوير المنطقة كان أهمها الآتي:</p>	<p>تم الإعلان عن مخطط القاهرة ٢٠٥٠، في مؤتمر صحفي خلال اجتماع المجلس الأعلى للسياسات في ٢٧ يونيو ٢٠٠٧، والذي وضعته الهيئة العامة للتخطيط العمراني، واستهدف تحويل المنطقة إلى حي إداري ومالي مميز، تضم المركز المالي للشرق الأوسط وأوروبا، وكمركزاً ثقافياً وتاريخياً</p>	<p>عام ٢٠٠٧</p>    
<p>كلفت المهندس الاستشاري حسام يوسف، بوضع مخطط للمنطقة تضمن تحويلها بالكامل إلى مباني إدارية ومولات تجارية وفنادق يتخللها قناة متصلة بنهر النيل، ولم تشمل وحدات سكنية للمقيمين بل تهجيرهم مع تعويضهم إما بوحدات سكنية على أطراف القاهرة أو في المدن الجديدة، أو بتعويضات مالية لاحقا،</p>	<p>عام ٢٠٠٨</p>   	
<p>شكل ٢٣: صور مختلفة لمخطط القاهرة ٢٠٥٠ (٣٩)</p>	<p>كلفت الاستشارية أ. د. سحر عطية من محافظة القاهرة والمجلس الأعلى للتخطيط العمراني <i>GOPP</i> بوضع مخطط لمنطقة وسط البلد ثم مثلث ماسبيرو، وتشابه المخطط مع ما جاء في المشروعين السابقين</p>	<p>عام ٢٠١٠</p>   
<p>شكل ٢٤: صور مختلفة لمقترح لتطوير منطقة ماسبيرو للمهندس حسام يوسف (٤٠)</p>	<p>شكل ٢٥: صور لمقترح لتطوير أ. د. سحر عطية (مكتب <i>Associated Consultants</i>) (٤١)</p>	
<p>مشروع ماسبيرو التشاركي الموازي <i>MADD</i> (عام ٢٠١٣)</p>		
		
<p>يمثل مشروع مجموعة (مَد <i>MADD</i>) (٤٢) الأساس الذي بنيت عليه المحاولات التطويرية اللاحقة للمنطقة، وبدأت مجموعة العمل في شهر يونيو 2013 بمشروع ماسبيرو التشاركي الموازي (علي مرحلتين، مرحلة البحث التشاركي، ومرحلة التصميم التشاركي) (٤٣). وتم عرضه علي خبراء وممارسين للعمارة والعمران والاجتماع والاقتصاد والبيئة، وتم إصدار تقرير الدراسة (٤٤) وتواصل أعضاء الفريق مع رابطة أهالي ماسبيرو، ونظموا مؤتمراً شعبياً لعرض فكرة المشروع. وبدأوا، في دراسة المنطقة بتفاصيلها الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية والثقافية.</p> <p>أسفر البحث عن النتائج الآتية: ٨٤٪ من سكان مثلث ماسبيرو الحاليين أصولهم من نفس المنطقة، و ٦٨.٤٪ من السكان لهم أقارب فيها، ٧٨٪ ممن يعملون في مثلث ماسبيرو تتواجد أماكن عملهم في المنطقة نفسها، و ٥٨٪ منهم يذهبون إلى عملهم مشياً، كما يتركز زبائن ٤٧٪ من العاملين في مثلث ماسبيرو في نفس المكان. الإحصائيات تؤكد أن نقل سكان المنطقة منها سيؤدي إلى حدوث تأثير سلبي علي حياتهم.</p> <p>وتنوعت ملكيات الأراضي في مثلث ماسبيرو بين ٢.٩٪ تمتلكها الشركة الكويتية، و ١٤.٢٪ تمتلكها وزارة الإعلام، و ١٣.٥٪ تمتلكها وزارة الخارجية، و ١٣.٤٪ حيازات الأهالي، و ١١.٣٪ تمتلكها شركة ماسبيرو، و ١١.٩٪ تمتلكها محافظة القاهرة، و ٣.٧٪ تمتلكها الشركة السعودية، وباقي المساحات تمتلكها جهات حكومية وأجنبية واستثمارية.</p>		



شكل ٢٧: توزيع مساحات ماسبيرو (٤٤)

شكل ٢٦: شبكات أصحاب المصلحة لمشروع ماسبيرو (٣٧)

تم اقتراح الابقاء علي عدد من المعالم الشهيرة بالمنطقة كمبنى ماسبيرو وفندق هيلتون رسميس ووزارة الخارجية والقنصلية الايطالية ومسجد السلطان أبو العلا مع الابقاء علي الواجهات المطلة علي شارع ٢٦ يوليو للحفاظ علي النسق المعماري للحي حيث يمتاز بوجود عدد من العقارات ذات الطابع المعماري المتميز.



مخطط ملكيات الأراضي

استعمالات الأراضي

منطقة التطوير



عمر المباني

ارتفاعات المباني

حالة المباني

شكل ٢٨: صور مختلفة لمشروع ماسبيرو التشاركي الموازي (٣٧)

تم اقتراح تقسيم مثلث ماسبيرو إلى ستة مناطق حسب النشاط الذي سيتم فيها إلي:

أ- المنطقة السكنية: لاستيعاب أغلب سكان المنطقة بميزات نوعية واقتصادية تتوافق مع احتياجاتهم ونشاطهم الاقتصادي وتضم المحور الثقافي الذي يحتوي على عدد من المباني التاريخية أو المسجلة كطراز معماري مميز وهذا المحور يمر وسط المباني السكنية ويضم أنشطة ثقافية واقتصادية وسياحية تعود بالفائدة على سكان المنطقة وتخلق فرص عمل

ب- مناطق استثمارية ذات طابع تراثي متوسطة الكثافة والارتفاعات وهي الملاصقة لمساكن لأهالي،

ج- مناطق استثمارية تجارية وأبراج مطلّة على الكورنيش وهي الأعلى كثافة وارتفاعاً د- مناطق ترفيهية ه- مناطق تجارية و- مناطق خدمات ذات طابع تراثي. بحيث تكون المنطقة ملتحمة معماريا وثقافيا مع طراز القاهرة الخديوية القريب منها في وسط العاصمة. مع إعادة توزيع الملكيات. وتجميع الأهالي على مساحة ١٢ فدان، ممتدة بطول شارع ٢٦ يوليو؛ ليظل السكان قريبين من أماكن عملهم ومن خطوط المواصلات العامة والمترو. وتمتلك المحافظة الأراضي التي سيبنى عليها المنازل بواقع ١٠ أفدنة للبيوت وفدانين للخدمات. وتقسيم باقي مساحة الأراضي بين الجهات المختلفة، مع تعويض الشركات عن الأراضي التي ستتنازل عنها للأهالي بمساحات أخرى مساوية في القيمة المالية.

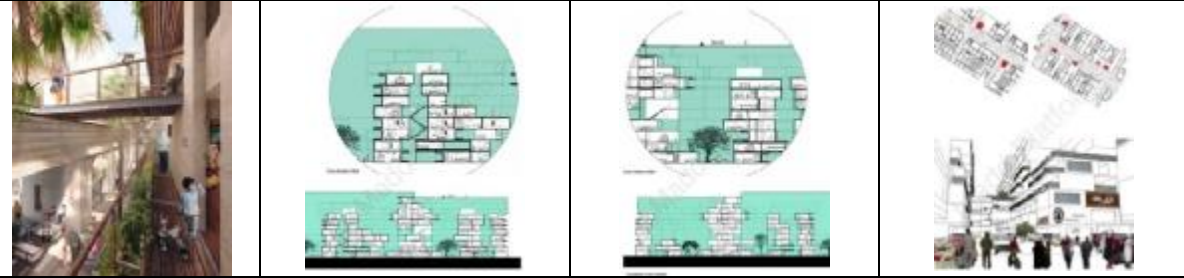
البدائل المختلفة التي تم طرحها بالمقترح للأهالي:

- أ- الحصول على عقد إيجار تملكي يدفعوا وفقه ما بين ٢٥٠ إلى ٤٠٠ جنيه شهرياً، بحسب مساحة الوحدة السكنية، لمدة ٢٠ سنة، بعدها يتملكون وحداتهم و جزءاً من الأرض، بعد مرور ٢٠ عامًا،
- ب- أو الحصول على عقد إيجار قديم لمدة ٥٠ سنة بقيمة تتراوح بين ١٥٠ إلى ١٧٠ جنيه شهريا،
- ج- أو ترك المنطقة حتى انتهاء فترة التطوير ثم العودة مرة أخرى للمنطقة، فاقترح المشروع أن يتم نقلهم بحد أقصى ٧ كيلو متر بعيداً عن ماسبيرو (إما في إمبابية أو في منطقة السيدة زينب).
- د- أو تعويض من يريد الرحيل عن مثلث ماسبيرو بتعويض مالي قيمته ٥٠ ألف جنيه عن كل حجرة
- هـ- أو بمنحه شقة سكنية خارج المنطقة. وتم اقتراح بقاء المحلات الخدمية والورش كما هي، ولكن لم توافق الوزارة على هذا الاقتراح باعتبار أن الورش تعد من النشاطات الملوثة للبيئة. وتم اقتراح إعادة التوسيع داخل المشروع من

خلال بناء مساكن للأهالي داخل قطعة أرض فارغة تقع بمثلث ماسبيرو خلف وزارة الخارجية، تملكها هيئة النقل العام، وكانت الخطة هي بناء ٤ عمارات في البداية بخمسة طوابق، والطابق يضم ٤ شقق سكنية، ثم البدء في نقل السكان بمعدل ٢٠ أسرة في العمارة، ومن ثم بدء تنفيذ المشروع.



شكل ٢٩: المقترحات الأربعة لتوزيع استخدامات الأراضي لمثلث ماسبيرو^(٣٧)



شكل ٣٠: مقترحات مجموعة مد للمنطقة السكنية لأهالي ماسبيرو^(٣٧)

<p>عقب إنشاء وزارة التطوير الحضري والعشوائيات تواصلت الوزارة بفريق (مد) في شهر يونيو. وبدأت في الاجتماع بهم زيارة المنطقة والتواصل مع الأهالي. وعقد اجتماعات بحضور ممثلين عن (محافظة القاهرة والوزارة والشركات المالكة لأراضي ماسبيرو وفريق عمل مشروع التطوير والأهالي).</p>	
<p>شهر سبتمبر تم عقد مؤتمر شعبي لعرض المشروع علي الأهالي بحضور رئيس الوزراء صدر قرار تطوير مثلث ماسبيرو ٢٤ ديسمبر من رئيس الوزراء السابق المهندس إبراهيم محلب ورئيس المجلس الأعلى للتخطيط العمراني. وبعد الانتهاء من المخطط العام لتطوير المنطقة، وقّع مجلس الوزراء من جانب و عدد ١٥٠٠ أسرة من منطقة ماسبيرو من جانب آخر “وثيقة توافق شركاء التنمية لمنطقة مثلث ماسبيرو” التي تحتوي على المبادئ الأساسية لفكرة مشروع التطوير،</p>	٢٠١٤
<p>أصدر محافظ القاهرة الأسبق د. جلال مصطفى عبده قرار رقم (١٧٩٠ لسنة ٢٠١٥) بإعلان منطقة مثلث ماسبيرو منطقة إعادة تخطيط بتاريخ (٢١ فبراير ٢٠١٥) وبناء عليه سيتم إعادة ترسيم حدود الملكية وتقييمها طبقاً للمخطط الجديد لإعادة تعميم المنطقة وتحويل الفكرة التي تم الاتفاق عليها لمشروع حقيقي أعلن مثلث ماسبيرو كمنطقة خاضعة لإعادة التطوير في شهر إبريل</p>	٢٠١٥

٤.٢.٤. عقد مسابقة عالمية لتطوير منطقة ماسبيرو:

تم الإعلان عن مسابقة رسمية للمكاتب الاستشارية بتاريخ ٥ يونيو ٢٠١٥ تحت إشراف اتحاد المهندسين المعماريين الدولي (UIA) لتحويل المخطط العام للتطوير إلى مخطط تفصيلي، تمهيداً للبدء في تنفيذه. حيث تقدم أكثر من ٣٦ شركة ومكتب وتحالف مصري ودولي. وشكلت وزارة تطوير العشوائيات لجنة على مستوى عالي من خبراء محليين ودوليين لتقييم المستندات المقدمة من المكاتب وتم اختيار ٩ تحالفات دولية بناء على توافرها مع كراسة الشروط للمسابقة والتي قامت مجموعة مد (MADD) بكتابتها. وأعلنت نتائج المسابقة ٩ نوفمبر ٢٠١٥ وقررت لجنة تحكيم المسابقة (والتي تضمنت سكاناً من مثلث ماسبيرو) حجب الجائزة الأولى^(٤٥)، بينما حصل على الجائزة الثانية مكتب فوستر وشركاه البريطاني Foster & Partners. والجائزة الثالثة كل من مكتب دار الهندسة مصر وباركينز وويل المصري الأمريكي (Dar Al Handasah & Perkins Will (Egypt, USA)، ومكتب ستيفان وبيوري وشركاه الإيطالي . Stefano Boeri - F&M ing. Baukuh (Italy). وقدّرت التكلفة الأولية للمشروع بحوالي عشرة مليارات جنيه المشروع الفائز بالمسابقة – مكتب فوستر وشركاه (Foster & Partners)^(٤٦)

اقترح المخطط الرئيسي لاستخدامات أراضي المشروع تقسيم المنطقة لعدة مناطق منها منطقة سكنية مطورة بمساحة ١١ فدان لمن فضّلوا الاستمرار في الإقامة بمنطقة ماسبيرو ولعدد تقريبي يصل لحوالي ١٤ ألف شخص مع الاحتفاظ بطابع المنطقة وخصائصها المكانية، وأنتجت حل يتوافق مع أسلوب حياة الناس طبقاً للطابع العمراني للمنطقة. وجعل نسيج الشوارع مشابهاً للنسيج القائم ولكن بعرض ٢٤ متراً. وأقل ارتفاع في المنطقة السكنية ٣٦ متر. وبناء ٢٧ عمارة للأهالي ما بين ٦ أدوار و ٩ أدوار و ١٢ دور، والحفاظ على الهوية في الجزء المركزي الأكثر خصوصية من المخطط حيث تم عمل أنشطة متعددة الاستخدامات (تجاري وترفيهي وفندقي وسياحي. مباني إدارية- صالات عرض - متاحف - مناطق خضراء- مسارات مشاه- جراجات وأماكن انتظار سيارات). وخصص ٢٠% من مساحة المنطقة للطرق. وتضمن المشروع أماكن مخصصة لإقامة الحفلات وجسر مشاه لربط المثلث بحي الزمالك وأماكن للتسوق وأماكن

مخصه للكافيتريات والمطاعم. (٤٧)



شكل ٣١: المقترح الفائز بالجائزة الثانية مكتب فوستر وشركاه (٤٨)

تم إلغاء وزارة الدولة للتطوير الحضري والعشوائيات أكتوبر ٢٠١٥ وانتقال صلاحياتها إلى وزارة الإسكان

اجتمع وزير الإسكان (٤٩) مع ملاك العقارات بالمنطقة وعرض 3 خيارات:

أ- إما التوقيع على اتفاق بالمشاركة في أعمال التطوير مع الدولة، عام ٢٠١٥

ب- أو الحصول على أرض بديلة في مدينة ٦ أكتوبر بنفس القيمة لتنفيذ مشروع عمراني.

ج- أو إصدار قرارات لنزع الملكية طبقاً للقانون، لتنفيذ مخطط التطوير، والحصول على التعويضات المالية.

٥.٢.٤ البدائل الخمسة التي عرضتها وزارة الإسكان علي أهالي منطقة ماسبيرو

تم عرض خمسة بدائل علي ملاك الوحدات السكنية أهالي ماسبيرو كالتالي:

أ- التعويض بوحدة بنظام الإيجار في نفس المنطقة ب- التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي ج- الحصول على وحدة سكنية تمليك في المنطقة د- التعويض النقدي هـ- التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في مدينة الأسمرات

أ- التعويض بوحدة بنظام الإيجار في نفس المنطقة:

تحصل الأسرة علي تعويض قدره ٦٠ ألف جنيه عن كل غرفة، بالإضافة إلى الحصول على وحدة سكنية داخل المنطقة بعد تطويرها بمساحة ٦٠ أو ٧٥ متراً، ووضع المخطط شرطين: (أن يدفع الشاغل إيجار شهري بعقد يورث مرة واحدة فقط، وألا يسمح بالتصرف في الوحدة سواء بالإيجار أو البيع وإلا تُسحب منه الوحدة. وتتراوح قيمة الإيجار للوحدات الجديدة بين ٢٥١٠ و ٣١٢٥ جنيهاً، (يودع مبلغ التعويض في البنك لتساهم الأرباح البنكية بما يتراوح ما بين ٥٠٠ إلى ٣٠٠٠ جنيه شهرياً، بحسب قيمة التعويض المودعة في البنك، ويدفع المستأجر القيمة المتبقية من الإيجار).

عدد الأسر	النموذج الأول ٦٠ متر مربع الذي تبلغ قيمته الإيجارية القانونية ٢٥٠٠ جنيه،					البدل الأول
	الأربع غرف	الثلاث غرف	الغرفتين	الغرفة الواحدة	التعويض الشهري	
	٢٠٠٠ جنيه	١٥٠٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه	٥٠٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه	
	٣٠٠ جنيه	٥٠٠ جنيه	٧٥٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه	
٨٥٠ أسرة ١٨.٨ %	النموذج الثاني ٧٥ متر مربع، فإن قيمته الإيجارية القانونية تقدر بـ ٣١٢٥ جنيه،					البدل الثاني
	الأربع غرف	الثلاث غرف	الغرفتين	الغرفة الواحدة	التعويض الشهري	
	٢٠٠٠ جنيه	١٥٠٠ جنيه	١٠٠٠ جنيه	٥٠٠ جنيه	١٦٢٥ جنيه	
	٩٢٥ جنيه	١١٢٥ جنيه	١٣٧٥ جنيه	١٦٢٥ جنيه	١٦٢٥ جنيه	
ب- التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي، تحصل الأسرة على وحدة سكنية بنظام الإيجار التملكي في المنطقة بعد تطويرها، بالإضافة إلى تعويض نقدي عن كل غرفة سيتم التخلي عنها، قدره ٦٠ ألف جنيه. ويكون السعر الإجمالي للوحدة السكنية إما ٣٦٠ أو ٤٥٠ ألف بحسب مساحة الوحدة، يتم استقطاع قيمة التعويض منها. وتُدفع القيمة المتبقية بأقساط شهرية لمدة ٣٠ عامًا، وألا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة قبل ٣٠ سنة.						
النموذج الأول، تكلفة الإنشاء ٣٦٠ ألف جنيه،						
	الأربع غرف	الثلاث غرف	الغرفتين	الغرفة الواحدة	التعويض	
	٢٤٠ ألف جنيه	١٨٠ ألف جنيه	١٢٠ ألف جنيه	٦٠ ألف جنيه	٣٠٠ ألف جنيه	
	١٢٠ ألف جنيه	١٨٠ ألف جنيه	٢٤٠ ألف جنيه	٣٠٠ ألف جنيه	١٦٠٠ جنيه	
	٦٥٠ جنيه	٩٥٠ جنيه	١٣٠٠ جنيه	١٦٠٠ جنيه	١٦٠٠ جنيه	
النموذج الثاني تكلفة الإنشاء ٤٥٠ ألف جنيه،						
	الأربع غرف	الثلاث غرف	الغرفتين	الغرفة الواحدة	التعويض	
	٢٤٠ ألف جنيه	١٨٠ ألف جنيه	١٢٠ ألف جنيه	٦٠ ألف جنيه	٣٩٠ ألف جنيه	
	٢١٠ ألف جنيه	٢٧٠ ألف جنيه	٣٣٠ ألف جنيه	٣٩٠ ألف جنيه	٢٠٥٠ جنيه	
	١١٠٠ جنيه	١٤٠٠ جنيه	١٧٥٠ جنيه	٢٠٥٠ جنيه	٢٠٥٠ جنيه	

النموذج الأول ٦٠٠ ألف جنيه	الغرفة الواحدة	الغرفتين	الثلاث غرف	الأربع غرف
	التعويض	٦٠ ألف جنيه	١٢٠ ألف جنيه	١٨٠ ألف جنيه
المبلغ المتبقي	٥٤٠ ألف جنيه	٤٨٠ ألف جنيه	٤٢٠ ألف جنيه	٣٦٠ ألف جنيه
القسط الشهري	٢٨٥٠ جنيه	٢٥٠٠ جنيه	٢٢٠٠ جنيه	١٩٠٠ جنيه
النموذج الثاني ٧٥٠ ألف جنيه				
الغرفة الواحدة	الغرفتين	الثلاث غرف	الأربع غرف	
التعويض	٦٠ ألف جنيه	١٢٠ ألف جنيه	١٨٠ ألف جنيه	٢٤٠ ألف جنيه
المبلغ المتبقي	٦٩٠ ألف جنيه	٦٣٠ ألف جنيه	٥٧٠ ألف جنيه	٥١٠ ألف جنيه
القسط الشهري	٣٦٥٠ جنيه	٣٣٠٠ جنيه	٣٠٠٠ جنيه	٢٧٠٠ جنيه

٣٩٤ أسرة ٨.٧ %

"التعويض النقدي" فتحصل الأسرة على تعويض نقدي فقط وتغادر المنطقة

الغرفة الواحدة	الغرفتين	الثلاث غرف	الأربع غرف
التعويض	٦٠ ألف جنيه	١٢٠ ألف جنيه	٢٤٠ ألف جنيه
بدل انتقال	٤٠ ألف جنيه	٤٠ ألف جنيه	٤٠ ألف جنيه
اجمالي التعويض	١٠٠ ألف جنيه	١٦٠ ألف جنيه	٢٨٠ ألف جنيه

٢٨٥٠ أسرة ٢٣ %

"التعويض بوحدة بنظام الإيجار التملكي في مدينة الأسمرات"، الشقة في مدينة الأسمرات غرفتين وصالة بمساحة ٦٥ م^٢، ويحصل الشاغل على الشقة الجديدة بدون مقدمات أو رسوم، ويدفع الشاغل القسط التملكي لمدة ٣٠ سنة، ولا يسمح للشاغل بالتصرف في الوحدة قبل تسديد كامل الأقساط، سواء بالإيجار أو البيع وإلا تسحب منه الوحدة. ويعفى شاغل الوحدة من الأقساط لمدة سنة، كما تسلم شقق الأسمرات مفروشة ومجهزة للمعيشة من اليوم الأول، وتوفير خط أتوبيس ثابت من الأسمرات إلى عبد المنعم رياض، وتوفير اشتراكات في نادي حي الأسمرات، وتوفير الخدمات اليومية (محلات، أفران)

الغرفة الواحدة	الغرفتين	الثلاث غرف	الأربع غرف
الإيجار	٣٠٠ جنيه	١٦ ألف جنيه	٧٦ ألف جنيه
زيادة ٥% سنويا لمدة ٣٠ سنة		+ الشقة تملك	+ الشقة تملك

٤٣٧ أسرة ٩.٦ %

4531 أسرة

جدول ٧: البدائل الخمسة التي عرضتها وزارة الإسكان لأهالي منطقة ماسبيرو^(٥٠)

قدرت المدة الزمنية لتنفيذ كامل المشروع بحوالي ٥ سنوات، تنتهي خلال عام ٢٠٢٢. ويقتصر دور الحكومة على بناء وحدات الأهالي، أما الملاك فستكون لهم الحرية في بيع أو استثمار أراضيهم، مع الالتزام بالمخطط العام

البدائل الأربعة بالنسبة للوحدات غير السكنية هي:

أ- التعويض المادي ٣٠% من قيمة الأرض على حسب الموقع.

ب- التعويض بوحدة إيجار في المنطقة بعد التطوير بشرط تغيير النشاط إلى تجاري فقط.

ج- التعويض بوحدة سكنية إيجار في مدينة بدر أو تطبق قيم بديل الأسمرات للإيجار التملكي.

د- يتمثل في الحصول على وحدة سكنية داخل مشروع

ما تم تنفيذه من إجراءات مع السكان:

تم تقدير بدل الإيجارات في أثناء فترة التطوير لحوالي ٤٠ ألف جنيه لكل أسرة. وتم تعويض أصحاب المحلات (عدد ٦٧٠ محل من إجمالي ٩٠٤ محل). ومخزن بواقع خمسة آلاف جنيها عن المتر الواحد عدا شوارع الجلاء ٢٦ يوليو وساحل الغلال، تم تعويضهم بسبعة آلاف جنيه للمتر، المخزن بألفين جنيه للمتر وثلاثة آلاف جنيه للمتر بالورش بالإضافة الي ٨٠ ألف جنيه كبديل انتقال. فيما بقي ٢٣٠ محل لديهم مشاكل منها رفض أصحابها التعويض، ومنها تظلمات ومنها عدم أحقية بلغ إجمالي التعويضات الخاصة بالمحلات ١٩٣ مليون جنيه.

أثناء مرحلة عرض المشروع علي سكان المنطقة كان عدد الأسر 4531 أسرة وكانت نسبة الذين اختاروا البقاء بماسبيرو ٢٧.٤ % من إجمالي السكان ونسبة الذين اختاروا الحصول علي تعويض مباشر ومغادرة ماسبيرو كانت حوالي ٧٢.٦%. ولكن في المرحلة النهائية للتفاوض مع السكان زاد العدد الإجمالي للأسر ٤٥٤٢ أسرة ووصلت نسبة الذين اختاروا البقاء بماسبيرو ١٢ % ونسبة الذين اختاروا الحصول علي تعويض مباشر ومغادرة ماسبيرو ٨٢ % من سكان مثلث ماسبيرو و ٦ % (عدد ٤٥٢ أسرة) منهم حصلوا على وحدات مفروشة في حي الأسمرات (٥١)،

٦٠٢٠٤. انتقادات المشروع:

عدد كبير من أصحاب وملاك الأراضي لديهم صعوبة في إثبات الملكية مما يهدد احتمالات حصولهم على تعويض فضلا عن أن التعويض لن يكون مناسب وفقا للتقديرات
أولاً: شكاوي السكان الذين انتقلوا إلى الأسمرات (52)
أ- قيمة الإيجار ٣٠٠ جنيه لا تلائم إمكانات الفقراء والمعدمين (حيث كانت إيجاراتهم تتراوح من ٢ إلى ١٠ جنيهات) ب- صغر مساحات الوحدات السكنية ج- شعور الأهالي بالغبظة لوقوع الأسمرات بمنطقة صحراوية د- قلة عدد المحلات هـ- غلاء الأسعار د- أعمال السباكة سيئة هـ- ندرة المواصلات
ثانياً: شكاوي أصحاب المحلات التجارية بالمنطقة:
أ- تم تخفيض قيمة تعويضات المحلات التجارية بنحو ٧٠% عن التعويضات التي عرضت في البداية (حيث بلغ سعر المتر ٢١ ألف جنيه، والتي عرضت لاحقاً بسعر ٨-٥ آلاف جنيه للمتر فقط) فيما يخص المنطقة الموازية لشارع ٢٦ يوليو. وهي أسعار قليلة جداً مقارنةً بسعر المتر الحقيقي في المنطقة، والذي يبلغ وفق تقديرات المثلثين العقاريين لما يتراوح بين ٥٠ و ١٠٠ ألف جنيه مصري للمتر المربع بالمحلات التجارية. ب- نزاع المحلات عنوة. من السكان، وذلك مخالفة لقانون البناء الموحد رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ ولائحته التنفيذية وبالتحديد المادة ٢٤ منه والتي تقر بضرورة مفاوضة الملاك حال تنازلهم عن أرضٍ ضمن مشروع تطوير العشوائيات أو حتى تقديمهم تطلعات بعدم رضاهم عن أسعار التنازل.
ثالثاً: شكاوي السكان الذين اختاروا الرجوع لماسبيرو بعد التطوير:
أ- طول المدة الزمنية لتطوير المنطقة (٣ سنوات على الأقل) وطالبوا بمدة زمنية محددة للعودة إلى المنطقة. ب- تحمل ٥٠٠ جنيه بدل سكن أو سكن مؤقت ببدر أو السادس من أكتوبر خلال فترة التطوير ج- الاعتراض على صغر مساحة الوحدات السكنية والتي بلغت ٦٨ متراً فقط، د- الاعتراض على القيمة الإيجارية والتي لا تقل عن ١٠٠٠ جنيه للشقة التي مساحتها ١٠٢م هـ - الترحيل إلى مناطق سكنية عامة (شمال وغرب القاهرة) في النهضة وطريق الواحات (على بعد ٤٠ كم على الأقل من ماسبيرو). وتضرر الحرفيين والمعانة من انخفاض الدخل وزيادة الإنفاق.
رابعاً: شكاوي من سيأخذون التعويضات :
تقديرات لجان التقييم كانت غير مقبولة (قدر متر السكن بما لا يزيد على ٤ آلاف جنيه في حين أن تقييمات أخرى في أرض اللواء وصل إلى ١٥ ألف جنيه) وهذا التقدير اعتبره السكان غير عادل خاصة للبسطاء - شكلت لجنة للتظلمات، برئاسة اللواء محمد أيمن عبد التواب، نائب محافظ القاهرة للمنطقتين الغربية والشمالية، حكمت ل ٨٠% من عدد التظلمات البالغ عددهم ٩٠٠ طلب تظلم، تتجاوز تعويضات الأهالي، المليار جنيه، دفعت وزارة الإسكان للأهالي منها ٦٠٠ مليون جنيه
بتحليل ما سبق من شكاوي السكان نجد أن هناك نقطتين هامتين:
الأولى: ضعف قيمة التعويضات وارتفاع الإيجارات:
الأسعار العالية للإيجارات سواء للتملكي أو الإيجار الشهري لا تتناسب مع ظروف أهالي المنطقة، وجعلت أغلب السكان يتجه لبدل واحد وهو البديل المتاح لأغلبهم ألا وهو التعويض المادي وهو ما يعتبر أقرب ما يكون بإخلاء قسري للسكان بصورة ضمنية. ومن ناحية أخرى إذا ما حصلت أسرة على مبلغ ١٠٠ ألف جنيه تعويض فإنهم سينتقلون للبحث عن شقق في مناطق بشتيل أو الكوم الأحمر، وتشكيل عشوائيات جديدة بطريقة غير مباشرة.
الثانية: انخفاض القيمة الشرائية للتعويضات بعد تعويم الجنيه:
كان تاريخ أول اجتماع وزيرة العشوائيات بأهالي ماسبيرو (١ يونيو ٢٠١٤) حيث تم عرض التعويضات علي السكان (كان سعر الدولار مقابل الجنيه في البنوك المصرية والبنك المركزي المصر=7.17 جنيه مصري للشراء) ولكن تم صرف التعويضات بعد تعويم الجنيه حيث انخفضت القيمة الشرائية للجنيه وزاد سعر الدولار بنسبة ٢٤٧% حيث وصل سعر الدولار مقابل الجنيه في البنوك المصرية والبنك المركزي المصري بتاريخ ١ يناير ٢٠١٨ = 17.69 جنيه مصري للشراء مما يمثل ظلماً وغرراً للسكان الذين لم يكن أمامهم سوي قبول التعويضات
احتكام سكان منطقة ماسبيرو للقضاء:
تم اللجوء للقضاء ^(٥٦) نتيجة لشعور الكثير من سكان المنطقة بعدم حصولهم علي حقوقهم حتي بعد الاختصاص للجنة التظلمات. ^(٥٤) مطالبين بسرعة الفصل في الدعوى. ^(٥٥) وأحقيتهم في تملك مسكنهم الحالي. طالبوا فيها بالتعويض العادل لسكان مثل ماسبيرو برفع قيمة التعويض الذي لا يكفي لشراء مسكن ملائم. ^(٥٦)
تخفيض قيمة الأقساط: ^(٥٧)
تمت الموافقة علي تخفيض قيمة الأقساط ^(٥٨) والحفاظ علي القيمة الإجمالية لسعر الشقة داخل المنطقة، وخفض القيم الإيجارية التملكية بالنسبة للمساحات الأخرى مع إلغاء الزيادة السنوية المقررة على الإيجار الشهري وتبلغ ٧%

المستثمرين وتطوير منطقة ماسبيرو:	
وقعت أربعة شركات من ملاك منطقة مثلث ماسبيرو على الاتفاق الخاص بالمشاركة في التطوير، بالإضافة إلى ٥ شركات أخرى أبدت رغبتها في المشاركة، وتعد شركة ماسبيرو للتنمية العمرانية، هي المسؤولة عن مشروع التطوير	
	الاتفاق مع كبار ملاك الأراضي ينص على استقطاع جزء من أراضيهم من ١٥ إلى ٤٠ % من مساحة كل أرض حسب طبيعتها لتوسيع الشوارع وبناء مساكن بديلة للسكان، والباقي يعود للمالك لاستغلاله بالطريقة التي يراها، وأن هناك خيارين أمام مالك الأرض إما أن تنفذ الحكومة المساكن للأهالي ويحصل هو على تعويض مادي، وإما أن ينفذ هو
شكل ٣٢: تقسيم مثلث ماسبيرو إلى شرائح مختلفة الأسعار	ولم تضع الدولة أي جدول زمني للمستثمرين حتى الآن ويمكن أن لا تلتزم الشركات الاستثمارية بالمقترحات التطويرية حسب تصريحات م خالد صديق، ^(٥٩)
لم تضع الدولة شروطاً لنوعية الاستثمار في المنطقة بعد التطوير، وتركت المسألة مفتوحة لرغبة المستثمرين، وإن كان القانون يحدد ارتفاعات معينة للمباني في المنطقة بحيث لا تتجاوز ٣٦ متراً، (دور أرضي و 1١ طابقاً)، إلا أن المستثمر بإمكانه زيادة الارتفاعات عن طريق دفع رسوم إضافية. ولم يفرض على المستثمرين نوعاً معيناً، فجميع الخيارات متاحة، وإن كانت المنطقة مؤهلة لبناء فنادق أو شقق فندقية. وحددت الوزارة الشرائح السعرية لشراء الأراضي من الملاك تراوحت بين ٥ آلاف جنيه و ٧٥ ألف جنيه حسب المنطقة	
حدث خلاف بين وزير الإسكان، والمستثمرين السعوديين والكويتيين، (حيث تمتلك الشركتان السعوديتان ٢٣ ألف م ^٢ ، بينما تمتلك الشركتان الكويتيتان ٥٢ ألف م ^٢) وذلك احتجاجاً على استقطاع ما نسبته ٢٠% من المساحة المخصصة لهم، وهددت فيه الدولة بنزع الملكية منهم إذا استمروا على موقفهم الراض.	

٧.٢.٤. البدء بتنفيذ المشروع^(٦٠):	
بدأت أعمال الإزالة بالكامل لمباني مثلث ماسبيرو أول فبراير ٢٠١٨ وانتهت خلال شهر مايو ٢٠١٨	
	
شكل ٣٣: صور توضح مرحلة الإزالة لمباني مثلث ماسبيرو ^(٦١)	

تم إعداد دراسات جديدة على المنطقة من قبل كل من (محافظة القاهرة ووزارتي التضامن والسياحة، وهيئة التخطيط العمراني وإدارة التخطيط العمراني) لإعداد مخطط التطوير النهائي للمنطقة	
بدأ تنفيذ المشروع يناير ٢٠١٩ وتم الإعلان عن إنهاء تنفيذه خلال ٣٠ شهراً وبتكلفة إجمالية تتراوح من ١٥ إلى ٢٠ مليار جنيه. وحدد مبلغ ٤ مليارات جنيه للمرحلة الأولى (إزالة المباني القديمة وإقامة البنية التحتية والخدمات الأساسية)، مقسمة كالتالي ٧٠٠ مليون جنيه للتعميرات، ومبلغ مليار للبنية الأساسية والطرق، و ٦٠٠ مليون جنيه لتنفيذ ٩٣٠ وحدة سكنية، و ٧٠٠ مليون جنيه لتنفيذ الخدمات. ومراعاة أن يكون تصميم المباني بالمشروع متناسباً ومتواكباً مع عمارة القاهرة الخديوية (الطابع المعماري الخديوي)	
	

نحو تنمية مستدامة متعددة الاستخدامات ذات بعد إنساني للمناطق العشوائية بمراكز المدن دراسة مقارنة لمشاريع إعادة تطوير منطقتي (دهارافي، مومباي و ماسبيرو، القاهرة)

رقم القطعة	الاستخدام	مساحة الأرض (م ²)		مساحة الأرض (م ²)	الحد الأدنى لعدد المقارح
		من	إلى		
1	قنصل	2.8	11612		
2	مركز تجاري	5.1	21606		
3	مستشفيات	3.5	14611		
4	مدرسة	0.5	21391		
5	قنصل	1.8	51767		
6	مدرسة	1.6	66754		
7	مدرسة	0.8	23385		
8	مدرسة	1.8	55222		
9	مستشفيات	5	10	1.8	7971
10	مستشفيات	5	10	2.0	8200
11	مستشفيات	5	10	1.1	4452
12	مستشفيات	5	10	2.1	8716
13	مستشفيات	5	10	1.4	5996
14	مستشفيات	5	10	1.0	4281
15	مستشفيات	5	10	1.9	7857
16	مستشفيات	5	10	1.3	7899
17	مستشفيات	5	10	0.6	2655
18	مستشفيات	5	10	0.7	2988
19	مستشفيات	5	10	1.5	6261
20	مستشفيات	5	10	1.4	5793
21	مستشفيات	5	10	1.8	7483
22	مستشفيات	5	10	3.5	14500
23	مستشفيات	5	10	2.5	10662
24	مستشفيات	5	10	0.7	3030
25	مستشفيات	5	10	0.9	3630
26	مستشفيات	5	10	1.1	4939
27	مستشفيات	5	10	2.5	10550
28	مستشفيات	5	10	0.9	3722
29	مستشفيات	5	10	2.7	11454
30	مستشفيات	5	10	1.8	7448
31	مستشفيات	5	10	0.4	1577
32	مستشفيات	5	10	0.6	2655
33	مستشفيات	5	10	0.4	1577
34	مستشفيات	5	10	0.4	1577
35	مستشفيات	5	10	0.4	1577
36	مستشفيات	5	10	0.4	1577
37	مستشفيات	5	10	0.4	1577
38	مستشفيات	5	10	0.4	1577
39	مستشفيات	5	10	0.4	1577
40	مستشفيات	5	10	0.4	1577
41	مستشفيات	5	10	0.4	1577
42	مستشفيات	5	10	0.4	1577
43	مستشفيات	5	10	0.4	1577
44	مستشفيات	5	10	0.4	1577
45	مستشفيات	5	10	0.4	1577
46	مستشفيات	5	10	0.4	1577
47	مستشفيات	5	10	0.4	1577
48	مستشفيات	5	10	0.4	1577
49	مستشفيات	5	10	0.4	1577
50	مستشفيات	5	10	0.4	1577
51	مستشفيات	5	10	0.4	1577
52	مستشفيات	5	10	0.4	1577
53	مستشفيات	5	10	0.4	1577
54	مستشفيات	5	10	0.4	1577
55	مستشفيات	5	10	0.4	1577
56	مستشفيات	5	10	0.4	1577
57	مستشفيات	5	10	0.4	1577
58	مستشفيات	5	10	0.4	1577
59	مستشفيات	5	10	0.4	1577
60	مستشفيات	5	10	0.4	1577
61	مستشفيات	5	10	0.4	1577
62	مستشفيات	5	10	0.4	1577
63	مستشفيات	5	10	0.4	1577
64	مستشفيات	5	10	0.4	1577
65	مستشفيات	5	10	0.4	1577
66	مستشفيات	5	10	0.4	1577
67	مستشفيات	5	10	0.4	1577
68	مستشفيات	5	10	0.4	1577
69	مستشفيات	5	10	0.4	1577
70	مستشفيات	5	10	0.4	1577
71	مستشفيات	5	10	0.4	1577
72	مستشفيات	5	10	0.4	1577
73	مستشفيات	5	10	0.4	1577
74	مستشفيات	5	10	0.4	1577
75	مستشفيات	5	10	0.4	1577



شكل ٣٤: مخطط توزيع استعمالات الأراضي (١٩)



شكل ٣٥: صور توضح المشروع النهائي الجاري تنفيذه لمثلث ماسبيرو (١٩)

حددت مساحة التطوير النهائية المعتمدة من محافظ القاهرة والمجلس الأعلى للتخطيط العمراني بصورة نهائية بالمنطقة ٧٥.٦ فدان وتقسيمها لعدد ٣٠ قطعة أرض حسب الجدول التالي:

- أ- مباني قائمة بمساحة ١٥.٥ فدان
- ب- المنطقة السكنية ٦.٤ فدان
- ج- الاستعمالات المقترحة ٣٥.٨ فدان
- د- مرافق وطرق ١٧.٨ فدان

اعتماد عرض الشوارع الداخلية لتبلغ ٢٤ متراً ، وتحديد ارتفاعات المباني بحيث لا تزيد على ٤٠ طابق

تم اعتماد تخصيص قطعة أرض بمساحة ٨ أفدنة (بالشوارع الداخلية) تطل على شارع ٢٦ يوليو لبناء ألف وحدة سكنية مع تزويدها بكافة الخدمات من محلات ودور حضانة ومدارس. وباقي المساحة للأنشطة المتعددة الاستخدامات، أنشطة تجارية وسياحية وترفيهية وفندقية. كما يتضمن المخطط مسارين ترفيهي وسياحي بالإضافة إلى مسار تجاري سيقوم بالربط بين المسارين الآخرين، مع عمل شوارع مخصصة للمشاة بالإضافة إلى إنشاء جراج تحت الأرض أسفل مسار المشاة الرئيسي لربط الكورنيش بمحطة مترو رمسيس، مع تأسيس شبكة طرق بالمشروع. ورفع كفاءة ميدان عبد المنعم رياض باعتباره الرابط بين القاهرة الخديوية ومثلث ماسبيرو

٥. مقارنة بين مشروع إعادة تطوير منطقة ماسبيرو ومشروع إعادة تطوير منطقة دهارافي

١.٥ الجوانب المشتركة بين مشروع إعادة تطوير منطقتي (ماسبيرو ، دهارافي):

- أ- كلا المدينتان ذاتا أهمية تاريخية واقتصادية وكلاهما في قائمة أكبر المدن حول العالم من حيث عدد سكان
- ب- الموقع الاستراتيجي لكلا المنطقتين في مدينتي القاهرة ومومباي مع أعلى سعر أرض للموقعين
- ج- تشابه شكل المنطقتين (شكل مثلث) وشوارع رئيسية هامة و محاطتان بأبراج مجاورة للمنطقة العشوائية
- د- المجتمع السكاني بكلا المشروعين مجتمع منتج وتتوفر به العديد من الصناعات
- هـ- رغبة وحرص الحكومات المختلفة والمستثمرين في كلا البلدين علي إعادة التطوير
- و- اعتماد توجه التطوير بالاستخدام المتعدد Mixed-use لأغلب مقترحات مشاريع إعادة التطوير
- ز- الاتجاه إلي اختيار التكتيف الراسي High rise Building واقتراح زيادة معامل البناء (FAR)

٢.٥. دراسة مقارنة للجوانب المختلفة بين المشروعين:

م	وجه المقارنة	منطقة ماسبيرو	منطقة دهارافي
١	المقترحات المختلفة لإعادة التطوير	تم تقديم عدة مقترحات أشهرها ١٩٩٧-١٩٩٩-٢٠٠٤-٢٠٠٨-٢٠١٤	تم تقديم عدة مقترحات أشهرها ٢٠٠٧-٢٠٠٨-٢٠١٠-٢٠١٥
٢	زيادة معامل البناء FAR	تم اعتماده في المقترحات الاولية للمساواة	تم اعتماد التكتيف الرأسي وزيادة معامل البناء من ١.٣٣ إلي ٤
٣	عقد مسابقة عالمية	تم عملها في عام ٢٠١٤	تم عملها في عام ٢٠١٢
٤	مراعاة الجانب الإنساني	في بداية عرض أفكار مشروع إعادة التطوير كانت هناك محاولات لإقناع السكان المقيمين بأسعار ملائمة مما دفعهم للموافقة وتأييد مشروع التطوير عام ٢٠١٢	تم تقديم وحدات سكنية مجانية بأبراج سكنية بمساحة ٣٢.٥ م ^٢ للسكان الذين لديهم إثبات ملكية بالمنطقة قبل عام ٢٠٠٠ فقط ولكن السكان رفضوا
٥	موقف السكان من مشروع إعادة التطوير	عارض السكان محاولات التطوير المختلفة وذلك بسبب زيادة أسعار الوحدات السكنية عن قدرتهم الشرائية مما أدى لاضطرار حوالي ٨٢ % من السكان لاستلام التعويضات وترك المنطقة	عارض السكان مشروع إعادة التطوير رغم أن الوحدات السكنية كانت مجانية وذلك لصغر مساحة الوحدات ولأنها لا تشمل الجميع ولأنه يتعارض مع أسلوب حياتهم وطبيعة عملهم
٦	موقف الحكومة	تم إخلاء المنطقة وهدم المنازل رغم اعتراض الكثير من السكان ورفع دعاوي قضائية (الاضطرار لقبول التعويضات)	الاستجابة لرفض السكان وعدم تنفيذ المشروع وعمل محاولات جادة للوصول لصيغة للتطوير تحقق
٧	التصميم التشاركي	تم عمل دراسات أولية من قبل مجموعة مد واستفاد منها المشروع الفائز بالمركز الثاني بالمسابقة ولكن يتم حاليا تنفيذ مشروع جديد	تم تقديم عدة مقترحات تشاركية أشهرها المشروع الفائز بالمسابقة العالمية Plurail وكذلك مقترح Naya
٨	التصميم الفوقي	المرحلة النهائية الحالية تتسم بأسلوب فوقي يفرض التطوير علي الناس رغم اعتراضهم وعدم موافقتهم	كان المقترح الأولي المعتمد للمعماري موكيش مهتا يعتمد علي تصميم فوقي ولكن تم رفضه ومعارضة تنفيذه

جدول ٨: مقارنة بين مشروع إعادة تطوير منطقة ماسبيرو ومشروع إعادة تطوير منطقة دهارافي (المصدر: الباحث)

٦. الخلاصة:

تعثرت أغلب المحاولات التطويرية للمنطقتين الدراسيتين بسبب عدم مراعاة الجانب الإنساني مما أدى لخسائر لكل من السكان المستثمرين تأخر إنجاز المشروعات التطويرية لصعوبة إخراج السكان الأصليين بتلك المناطق الدولة استمرار البؤر العشوائية بكل ما فيها من سلبيات أخلاقية وأمنية بالإضافة إلي تشوه المظهر الحضاري

يلاحظ أن الدراسات والأفكار التطويرية والمسابقات لكلا المشروعين كانتا في مرحلة زمنية متقاربة حيث بدأت محاولات التطوير منذ حوالي خمسون عاما (مشروع ماسبيرو بدأت عام ١٩٦٨) و(مشروع دهارافي بدأت عام ١٩٧١) وتعددت المقترحات التطويرية للمشروعين ويرجع السبب الرئيسي لتأخر إنجاز مشاريع التطوير في كلا المنطقتين هو عدم تحقيق صياغة عادلة تحقق مصلحة كل أطراف أصحاب المصلحة (سكان العشوائيات أولا و المطورين والدولة) في أن واحد. فالمدة الزمنية الطويلة التي استغرقتها دراسات ومحاولات التطوير كلا المشروعين تمثل خسارة كبيرة في استثمار الأصول (ولو افترضنا أن العائد لتلك الاستثمارات ٦ % فقط سنويا- مما يعني أنه حدثت خسائر فعلية للمستثمرين تصل إلي حوالي ٣٠٠ % علي الأقل جراء ذلك التأخير - بدون حساب القيمة المركبة ولا حساب قيمة التضخم) بالإضافة إلي عدم رضا السكان عن أغلب البدائل كما أوضحنا سواء في دهارافي أو ماسبيرو، خلاف عدم تحقيق أهداف فريق مد (فريق التصميم التشاركي الموازي) حيث اجتهد الفريق في تقديم حل تشاركي يحافظ علي السكان واستمرارهم بنفس المنطقة وتم وضع مخطط التطوير مع الأهالي لمدة عامين كاملين، ومع المستثمرين لمدة ستة أشهر، ومع الوزارة لمدة ٦ أشهر، وتم الاتفاق عليه ووقع عليه ممثلي الأهالي والمستثمرين ورئيس مجلس الوزراء الأسبق ولكن تعديل البدائل المطروحة للسكان أدت إلي رحيل ٨٢ % من سكان ماسبيرو واضطرارهم لقبول الحصول على التعويض المادي لعدم قدرتهم علي تحمل الأقساط. خلاف إمكانية عدم تقيد الشركات الاستثمارية بالمخطط العام للمشروع بعد إزالة المباني العشوائية.



شكل ٣٦: تصور للعلاقة بين السكان والمطورين والجهات الرسمية والتطوير المستهدف (المصدر: الباحث)

٧. التوصيات *Recommendations*:

من دراسة المشاريع التطويرية المختلفة للمنطقتين الدراستين وأسباب تعثر التنمية في كل منهما يمكن الوصول لصياغة أولية مقترحة تهدف لتحفيز إعادة تطوير العشوائيات (وخصوصا المناطق ذات الموقع الاستراتيجي)، بحيث تكون الصياغة عادلة تحقق الاستفادة لجميع أصحاب المصلحة.

يجب مراعاة النقاط الآتية عند إعداد مشروع تطوير منطقة عشوائية:

أولاً: نقاط دراسية مستفادة (*Key Learning Points*) من مشاريع تطوير منطقة دهارافي:

- أ- ضرورة أن يكون الهدف الرئيسي للتطوير هو تحقيق تنمية الإنسان قبل تطوير المكان (الإنسان أولاً) والمحافظة على العلاقات العائلية القائمة، والمحافظة على الأنشطة القائمة ومصادر الرزق.
- ب- ضرورة عمل دراسات جدوي ودراسات حضرية وسكانية تفصيلية ودقيقة للمنطقة قبل عملية التطوير (حصر عدد السكان المقيمين - الملاك والمستأجرين - مساحات المباني القائمة - الأنشطة القائمة بالمنطقة - الخدمات الحالية القائمة) وعمل قاعدة بيانات محدثة ب نظام معلومات جغرافي (*Geographic Information System (GIS)*) حتي يستوعب التطوير جميع سكان المنطقة.
- ج - ضرورة الاستفادة من بيوت الخبرة والمكاتب الاستشارية المحلية المتخصصة، مع ضرورة إشراك شركات استشارية ذات خبرات عالمية - خصوصا في المشاريع الحضرية الكبرى (*MUPs*). مع إمكانية عمل مسابقة لكل منطقة للمنافسة بين بيوت الخبرة للوصول لأفضل حل لكل منطقة
- د- ضرورة إعادة رسم خريطة أصحاب المصلحة (الحكومة - المطورون- المستثمرون - ملاك الأراضي - السكان المقيمون - أصحاب الأعمال بالمنطقة - الشركاء - العملاء - سكان المناطق المجاورة) وفرزهم وفقا لمدي التأثير بإعادة التطوير وتقييم مدى تحقق الفائدة للجميع
- هـ- ضرورة منح جميع القاطنين وحدات سكنية مكافئة في المساحة لما هو قائم لهم حاليا- و بحد أدني ٧٥ متر مربع للوحدة السكنية - وذلك بدون تحمل السكان لتكاليف البناء (الاستفادة من دهارافي)
- و- ضرورة توفير سكن بديل ملائم لجميع السكان المقيمين بالمنطقة أثناء مرحلة التطوير
- ز- أهمية اعتماد نمط التنمية متعددة الاستخدامات *Mixed-Use Development* بحيث يشمل الأنشطة (السكنية والتجارية والإدارية و الاجتماعية والثقافية والرياضية مع إضافة وسائل ترفيهية وتوفير فراغات مفتوحة ومساحات خضراء مناسبة) حتي تكون تلك المشاريع مراكز حضرية جديدة تطور النسيج الحضري للمدن الحالية
- ح- تأسيس صندوق ائتمان لأراضي منطقة التطوير *Community Land Trust CLT* علي صورة شركة غير ربحية (بحيث يكون ثلث أعضاء مجلس الإدارة من سكان المنطقة) تتولى إدارة مشروع التطوير وتوفر الوحدات السكنية المستأجرة لمحدودي ومتوسطي الدخل وتحقق الاستفادة من المورد الرئيسي للتطوير (قيمة الأرض)

ثانياً: نقاط دراسية مستفادة (*Key Learning Points*) من مشاريع تطوير منطقة ماسبيرو:

- أ- ضرورة أن يكون التصميم تشاركي (*Participatory Design (PD)*) في جميع مراحل إعادة التطوير بإشراك ممثلين لجميع أصحاب المصلحة وعمل حوار مجتمعي في عملية التصميم للمساعدة في ضمان تلبية النتائج لاحتياجاتهم وطبيعة حياة المقيمين، (تصميم يلائم ويناسب كل منطقة علي حده حسب ظروفها وطبيعتها) مع التأكيد علي عدم وجوب الإخذ برأي السكان الأصليين في تلك المناطق في عمل التطوير من عدمه والتأكيد على تسوية أحقيتهم في المشاركة في نسبة من الربح الناتج من التطوير وإعادة التعمير.
- ب- ضرورة مراعاة الضوابط الآتية للتكثيف الرأسي لمواقع التطوير:

- توفير ارتدادات مناسبة عن الشوارع الرئيسية (بحيث تحقق عروض شوارع تتيح الإضاءة والتهوية الطبيعية (ارتفاع المبني لا يزيد عن ١.٥ مرة عرض الشارع مع الارتداد).
 - عمل مناطق تحميل وتنزيل *Drop off areas* خاصة للمشروع سواء للمداخل الرئيسية
 - توفير مواقف سيارات بالأدوار السفلية بالإضافة إلي مواقف سطحية.
- ج- توفير البنية التحتية الأساسية والخدمات العامة والمرافق الملائمة لمشروع التطوير. بحيث لا تمثل عبء علي شبكة المرافق القائمة
- ثالثا: نقاط يجب مراعاتها عند اعتماد مشروع التطوير:**
- أ- ضرورة مراجعة واعتماد المشاريع التطويرية لكل منطقة عشوائية من خلال مؤسسات حضرية متخصصة ذات خبرة تصميمية في كل محافظة وتكون تابعة مباشرة لصندوق تطوير العشوائيات،
 - ب- بعد التأكد من التزام مشروع التطوير بتحقيق النقاط السابقة يتم الموافقة علي مضاعفة (معامل البناء) (*FAR*) (*Floor Area Ratio*) ومضاعفة المسطحات البنائية المتاحة للموقع *BUA* كحافز للمستثمرين والمطورين، مع إمكانية التكتيف الرأسي *High Rise Buildings* خصوصا للمناطق المطلة علي شوارع رئيسية وتحقيق مسطحات إضافية،
 - ج- التأكيد علي ضرورة الاستفادة من المبادرات الدولية والجهات المانحة.

المراجع

1. الجهاز المركزي للتعبة العامة والإحصاء، (٨ يونيو ٢٠١٦)، " دراسة عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية في مصر "
2. منطقة الدويقة weirdcorner.com/wp-content/uploads/2011/02/Egypt_garbage_city.jpg مدينة القمامة (الزبالين)، منشية ناصر، القاهرة، مصر Garbage City Manshiyat Naser, Cairo, Egypt https://www.reddit.com/r/UrbanHell/comments/8ryg8f/garbage_city_manshiyat_naser_cairo_egypt
3. الجهاز المركزي للتعبة العامة وإحصاء. (١٥ يونيو ٢٠١٩م). " تقديرات الساعة السكانية". www.capmas.gov.eg
4. د. الله، أحمد. (٢٠٠٨). "تقويم التجربة المصرية في مواجهة الإسكان العشوائي- مؤشرات ودروس مستفادة للمشروعات المستقبلية"، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي العاشر، القاهرة، مصر
5. يكيبيديا، "دهارافي"، ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AF%D9%87%D8%A7%D8%B1%D8%A7%D9%81%D9%8A
6. خرائط من موقع جوجل ماب <https://www.google.com/maps>
7. صور جوية من موقع جوجل إيرث [/https://www.google.com/earth](https://www.google.com/earth)
8. صور من موقع جوجل صور <https://www.google.com.sa/imghp?hl=en&tab=wi&ogbl>
9. UDP International, (2015), "Naya Dharavi Nurture a community vision to plan a sustainable future", static1.squarespace.com/static/5611ed20e4b0e5d9aa3b2754/t/59a507879f7456e682663ce1/1503987696879/Dharavi.compressed.pdf
10. Mumbai Population 2019, (5-12-2019), worldpopulationreview.com/world-cities/mumbai-population/
11. قيمة 1000 روبية هندي = 14.38 دولار أمريكي - الدولار الأمريكي = ٦٨.٥٣ روبية هندية (10-06-2019) [/https://www.worldforexrates.com/ar/inr/usd/1000-exchange-rate](https://www.worldforexrates.com/ar/inr/usd/1000-exchange-rate)
12. "Learning from Dharavi Redevelopment Project".(2015). Mumbai, India https://issuu.com/abrahamhalim/docs/20160426_epc_draft_1
13. UDP International, (2015), "Naya Dharavi Nurture a community vision to plan a sustainable future", static1.squarespace.com/static/5611ed20e4b0e5d9aa3b2754/t/59a507879f7456e682663ce1/1503987696879/Dharavi.compressed.pdf
14. Wikipedia, Dharavi, en.wikipedia.org/wiki/Dharavi
15. Rajadhyaksha, Niranjana. (04 Oct 2007). "Dharavi's makeover man", www.livemint.com/Leisure/b67oGfRdzjmryoRk8PDkGO/Dharavi8217s-makeover-man.html

16. Hinduja, Udit, (23 Feb 2011). "Dharavi – Beyond The Slum", Notenoughgood.Com/2011/02/Dharavi/
17. M M Project Consultants Pvt. Ltd. "Dharavi Slum Redevelopment". Www.Mmpcpl.Com/Projects-M-M-Project-Consultants-Pv
18. "Brain Behind Dharavi Redevelopment Project In The Dock" Www.Dnaindia.Com/Mumbai/Report-Brain-Behind-Dharavi-Redevelopment-Project-In-The-Dock-1688385
19. "7-Year-Itch For Dharavi Redevelopment Project". (24 Apr, 2012). Www.Mid-Day.Com/Articles/7-Year-Itch-For-Dharavi-Redevelopment-Project/159640
20. Gandhi, Mayank, Wood ,Antony. (2010). "Mumbai Conference Report". [Https://Store.Ctuh.Org/Conference-Publications/82-2010-Mumbai-Conference-Report.Htm](https://Store.Ctuh.Org/Conference-Publications/82-2010-Mumbai-Conference-Report.Htm)
21. Mehta, Mukesh, (2010), "Dharavi Redevelopment Project", Remaking Sustainable Cities In The Vertical Age Conference, India Www.Ctuh.Org/Linkclick.Asp?Fileticket=Ncnpcoalpk%3D&Tabid=1421&Language=En-US
22. Kamla Raheja Vidyanidhi Institute For Architecture, "Dharavi Redevelopment Plan, Concerns And Critique
23. Whiting, Dominic. (June 8, 2008). "Dharavi Dwellers Face Ruin In Development Blitz In.Reuters.Com/Article/Idinindia-33958520080608
- 24 Kamla Raheja Vidyanidhi Institute For Architecture, "Dharavi Redevelopment Plan, Concerns And Critique
25. Foster And Partners. (2008). "Dharavi Masterplan". Www.Fosterandpartners.Com/Projects/Dharavi-Masterplan/
- 26 Dharavi Hok Book-Final Dharavievolution.Typepad.Com/Files/Hok_Dharavi_Book-Final-Lowres-1.Pdf
- 27 (As+Gg) Adrian Smith+ Gordon Gill. (2008). "Mumbai Master Plan" smithgill.com/media/pdfs/mumbai_master_plan_for_web_2.pdf
- 28.. Proposed-dharavi-redevelopment-by-hafeez-contractor-architects8
29. 0020 Urban Design Research Institute, Mumbai, India. www.udri.org/
30. Reinventing Dharavi, Awards . www.reinventingdharavi.org/awards.php
- 31 . تقييم عضو لجنة تحكيم المنافسة (ساير وسجوزدر)، رئيس مجلس الإدارة والمدير العام ، عضو في لجنة الحفاظ على تراث مومباي
- 32 . تحليل المهندس (شيريش باتل) ، مؤسس شركة شيريش باتل وشركاه عن المشروع الفائز بالمسابقة
- 33 . ترجمة مصطلح (Trust) يمكن أن تكون بمعنى الثقة أو صندوق ائتمان، واختار الباحث الترجمة (بصندوق ائتمان لتناسب السياق)
34. (September 16, 2017). "Community land trust model best suited to reinvent Dharavi " www.thehindu.com/news/cities/mumbai/community-land-trust-model-best-suited-to-reinvent-dharavi/article19700938.ece
35. Planning Principles For Redevelopment Of Dharavi www.plural.org.in/redevelopment-of-dharavi
36. Carr, Carlin. (18 Feb 2015). "The best idea to redevelop Dharavi slum? Scrap the plans and start again" www.theguardian.com/cities/2015/feb/18/best-ideas-redevelop-dharavi-slum-developers-india
37. Zaazaa, Ahmed, (December 2015), "Maspero parallel participatory project", by Madd Platform, Egyptian Ministry of State for Urban Renewal and Informal Settlements. issuu-download.tiny-tools.com/print.php?doc_id=160208133220-b7d890b41eda098fceb5c4b0b2b4871
- 38 عزع، أحمد وآخرون. (29 يوليو ٢٠١٥)، موقع مدي مصر، "مثلث ماسبيرو. هل يحظى السكان بنهاية سعيدة؟"، www.madamasr.com

39. Vision of Cairo 2050, <https://cairofrombelow.files.wordpress.com/2011/08/cairo-2050-vision-v-2009-gopp-12-mb.pdf>
40. مكتب خدمة المستثمرين- محافظة القاهرة www.cairo.gov.eg/invest/projects/display.aspx?ID=1
41. موقع المكتب الاستشاري ac-eg.com/project/maspero-area-master-plan-cornish-el-nile-cairo
42. موقع مجاورة – جمعية الفكر العمراني megawra.com/event/maspero-parallel-participatory-project
43. مجموعة (مدّ) كيان مستقل وغير مؤسسي معني بالتطوير الحضري والعمراني مكون من باحثين وممارسين للعمارة والعمران وحقوقيين وقانونيين متخصصين في الحق في السكن يهدفون لتطوير حي ماسبيرو وإعادة التسيكين في نفس المكان من خلال مشاركة مجتمعية. وتقديم بدائل عمرانية لمشروع موجه للدولة والمستثمرين وأهالي الحي، يعود بالنفع علي الجميع. بتطوير مناطق معيشتهم دون إخراجهم منها بدلا من التهجير القسري وبناء مشاريع ضخمة لشركات استثمارية
44. موقع مدي مصر. (١٢ مارس ٢٠١٧). " بدائل التطوير ومخاوف التهجير في مثلث ماسبيرو " دراسة حصر لمباني مثلث ماسبيرو www.madamasr.com
45. موقع المصري اليوم. (٠٩-١١-٢٠١٥). " إعلان نتائج الفائزين في مسابقة تطوير مثلث ماسبيرو ".
www.almasryalyoum.com/news/details/840809
46. Brooker, Grant. (09 November 2015). "Foster + Partners wins Maspero Triangle District Masterplan Design Competition".
www.fosterandpartners.com/news/archive/2015/11/foster-partners-wins-maspero-triangle-district-masterplan-design-competition/
47. موقع مدي مصر. (12 نوفمبر ٢٠١٥). " شركة هندسية تكشف عن مخططات تطوير مثلث ماسبيرو المتنازع عليه " www.madamasr.com
- (48) <https://www.fosterandpartners.com/>
49. اجتماع وزير الإسكان د. مصطفى مدبولي مع ملاك العقارات بمنطقة مثلث ماسبيرو بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠١٥
50. عرض الدكتور أحمد درويش نائب وزير الإسكان للتطوير الحضري البدائل المختلفة علي الأهالي خلال مؤتمر (١٠ مارس ٢٠١٧)
51. موقع مصر او.ي. (٢١ مارس ٢٠١٧). " خطة الحكومة لتعويض أهالي مثلث ماسبيرو ".
www.masrawy.com
52. موقع جريدة الصباح. (٢٥ يناير ٢٠١٨). " بالتفاصيل معاناة الراجلين من مثلث ماسبيرو إلى الأسمرات ".
www.elsaba7.com/details/183215
53. موقع جريدة صوت الامة. (١٠ أبريل ٢٠١٨). " القضاء الإداري يصدر قرارا عاجلا في تعويض أهالي مثلث ماسبيرو " www.soutalomma.com
54. اختصت الدعوى رقم (٧١٠٦٩) لسنة (٦٩) قضائية كلا من رئيس مجلس الوزراء ومحافظ القاهرة ورئيس حي بولاق أبو العلاء. وطالبت الدعوى بإلغاء قرار محافظة القاهرة بإزالة منازلهم بمنطقة مثلث ماسبيرو وأحقبتهم بتملك أراضيهم المقام عليها منازلهم بالمنطقة وذلك لأن القرار مخالف لحقوقهم في المأوى المناسب للمعيشة لهم، وأنه لا يوجد أي مكان آخر للذهاب إليه والعيش به.
55. موقع البوابة. (28 يونيو ٢٠١٨). " وقف دعوى إلغاء قرار إزالة مثلث ماسبيرو وإحالتها للخبراء " www.albawabhnews.com/3166793
56. قررت الدائرة الخامسة إزالات محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة، جلسة ٢٨ يونيو ٢٠١٨، وقف الدعوى ٧١٠٦٩، وإحالة الدعوى لمكتب الخبراء بكلية الهندسة بجامعة القاهرة لتحديد ما يلزم المحكمة من توضيحات. وأحالت الدائرة الأولى بمحكمة القضاء الإداري، بمجلس الدولة الدعوى رقم ٢٨٦٥ لسنة ٧٢ قضائية، لهيئة مفوضي الدولة، لوضع تقرير.
57. موقع منطقتي. (13 فبراير ٢٠١٨). " تطوير العشوائيات يخفض الإيجار التملكي لراغبي البقاء في مثلث ماسبيرو ".
www.akhbarak.net
58. عقد المدير التنفيذي لصندوق تطوير المناطق العشوائية اجتماعاً 13 فبراير ٢٠١٨ بمنطقة مثلث ماسبيرو، حضره ممثلو رابطة ماسبيرو
59. موقع الشرق الأوسط. (21 مارس ٢٠١٨). " مصر تبدأ تطوير مثلث ماسبيرو و ٤ شركات سعودية وكويتية تضع خطط الاستثمار "، العدد رقم (14358) [/https://aawsat.com](https://aawsat.com)